

伊豆の国市公営住宅等長寿命化計画

令和 7 年2月

伊豆の国市

1.	公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	P1
2.	計画の対象及び期間	P2
3.	公営住宅等の状況	P3
4.	長寿命化に関する基本方針	P10
5.	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	P10
6.	建替事業の実施方針	P16
7.	改善事業の実施方針	P16
8.	長寿命化のための実施予定事業一覧	P17
9.	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	P18
10.	まとめ	P19

資料①個別住宅調査票

資料②要支援世帯数の推計結果

資料③事業予定一覧(国様式)

資料④年次計画

資料⑤修繕周期表

資料⑥モデル住棟別 LCC の算定

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 長寿命化の背景

伊豆の国市(以下、「本市」)の公営住宅等は、平成27年3月に策定した伊豆の国市公営住宅等長寿命化計画に基づき、解体工事や大規模改修工事を行ってきており令和 6年10月現在、市営住宅 8 団地・18棟・167 戸が供給されている。

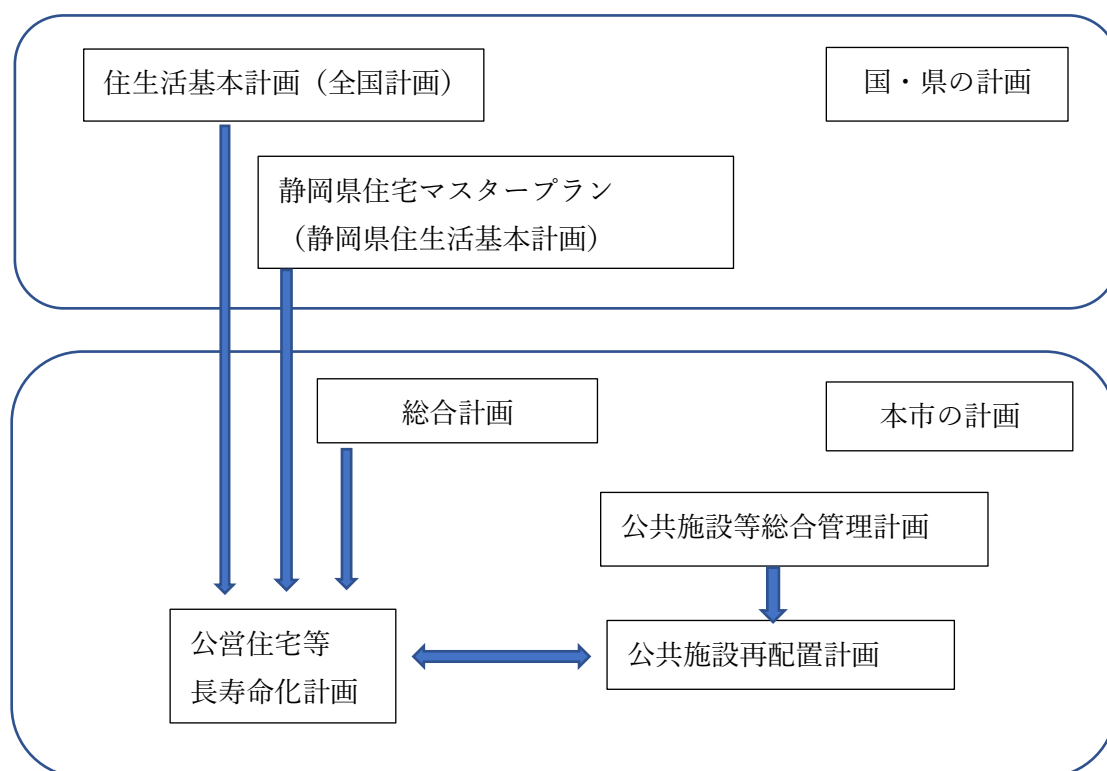
現在供給されている住宅は昭和 57 年から平成 15 年にかけて建設されており、建設から約40年経過した住宅がある他築後30年以上経過している住宅も多く、住宅の状態を調査し老朽化した住宅については建替えや用途廃止を検討した上で必要な住宅には長期間活用するために必要な対策を講じることが必要となっている。

(2) 長寿命化計画の目的

本計画では住棟毎に、建替、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に長期間活用することを目的とする。また、事業に伴う費用対効果を算出し、活用手法の選定を行うことで長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ることを目的とする。

(3) 計画の位置づけ

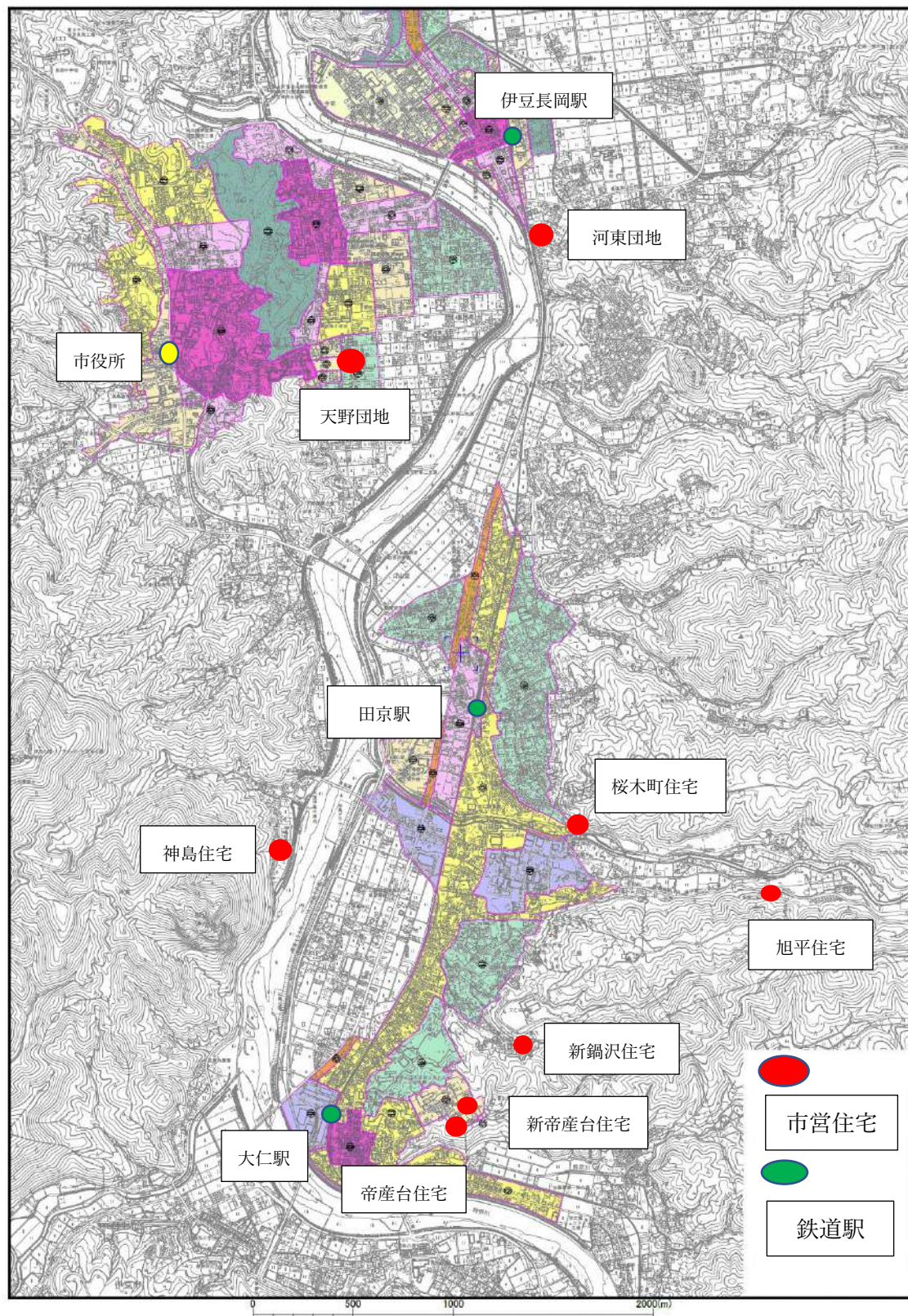
第2次伊豆の国市総合計画を上位計画として各種計画が定められている。住生活基本計画(全国計画)及び静岡県住宅マスタープラン(静岡県住生活基本計画)に即し本市の各種計画と整合を図りつつ、伊豆の国市公共施設等総合管理計画や伊豆の国市公共施設再配置計画に定める方針を実現するため、本計画を策定する。



2. 計画の対象及び期間

(1) 計画の対象

本計画は、令和 6 年 10 月 1 日現在において本市が公営住宅として管理している市営住宅(計167戸)を対象とする。



(2) 計画期間

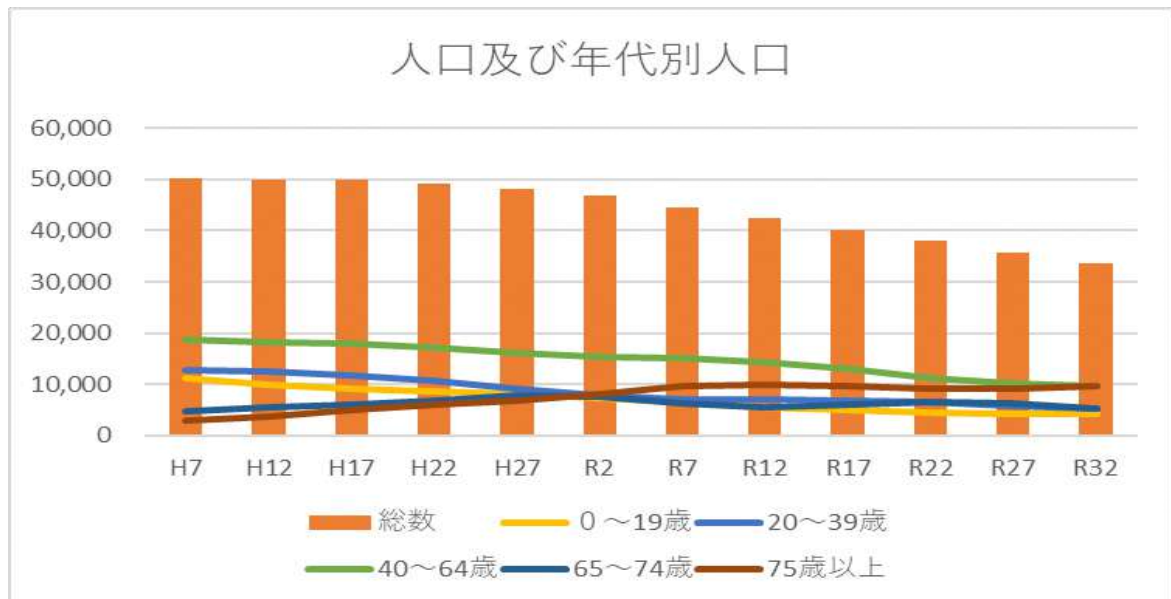
計画期間は令和 7 年度から令和 16 年度までの 10 年間とする。また、計画内容については、おおむね 5 年ごとに見直しを行う。

3. 公営住宅等の状況

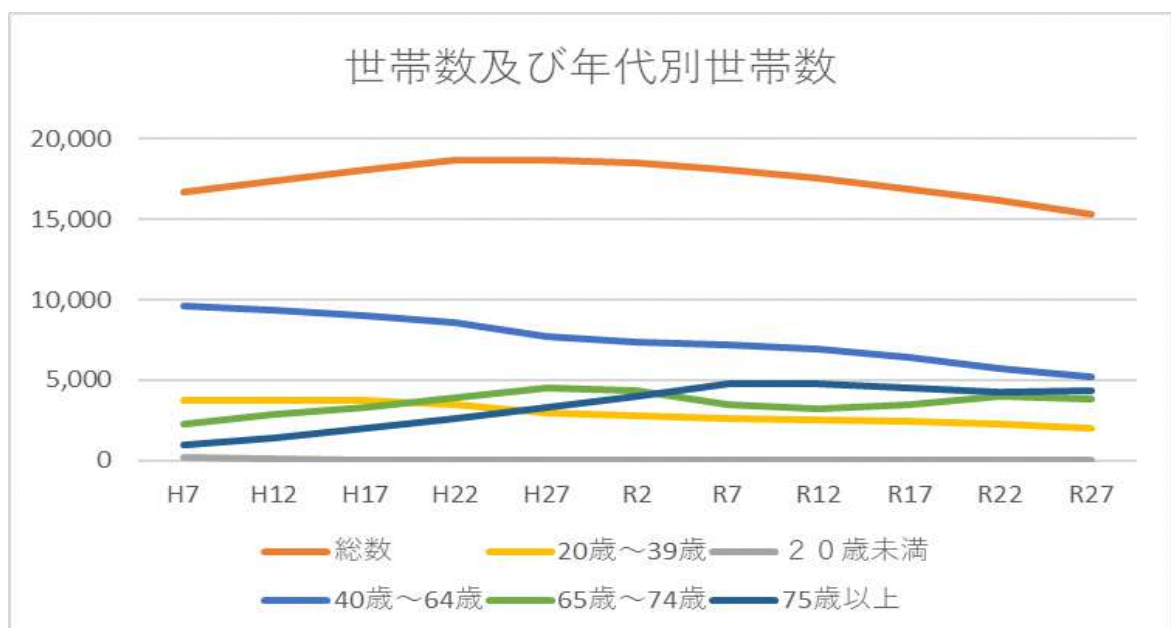
(1) 伊豆の国市の状況

・人口及び世帯数の状況

令和 2 年の国勢調査による人口は 46,804 人となっており減少している。また、世帯数は 18,496 世帯であり平成 22 年をピークに減少している。



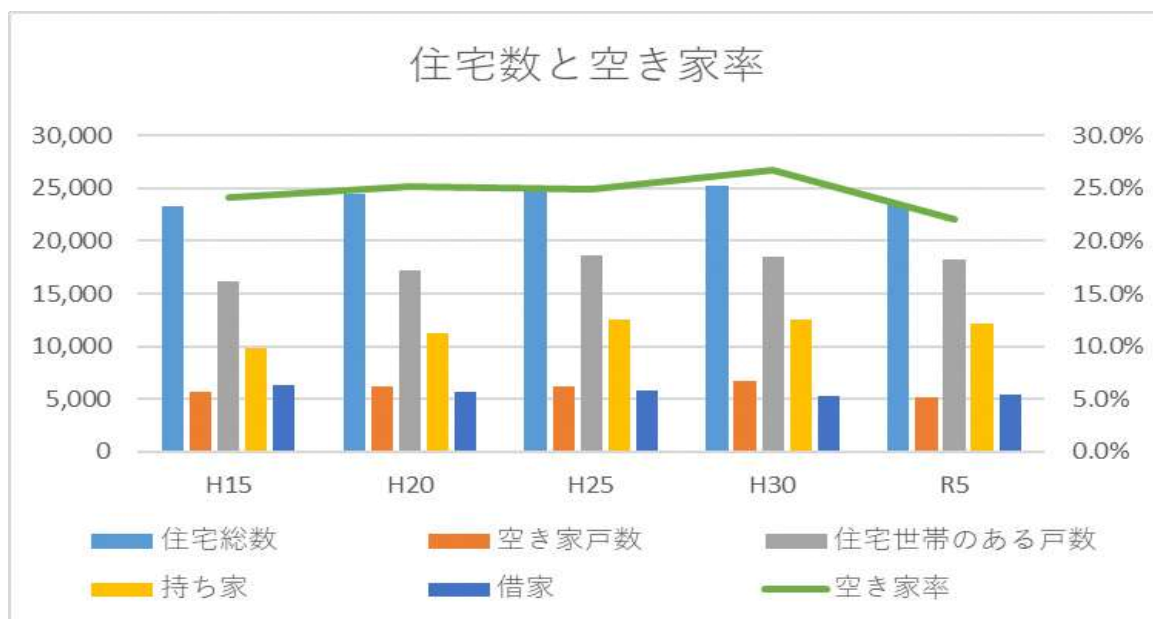
(国勢調査及び社人研人口推計による)



(国勢調査及び社人研人口推計による)

・市内住宅の状況

令和 5 年現在、住居世帯のある住宅数は 18,250 戸となっており借家は 5,400 戸となっている。また、空き家率は 22.0%となっている。



(住宅土地統計調査)

(2) 公営住宅の状況

・市営住宅の概要

現在、市営住宅は合計 9 団地、22 棟、187 戸を管理しているが、1 団地 4 棟 20 戸は供用しておらず、令和 7 年度に解体を予定している。また、供用中の住宅の建設年度は昭和 57 年度～平成 15 年度であり、経過年数は 21～42 年の間に広く分布している。

構造は、簡易耐火造 2 階建てと中層耐火構造(RC)があり耐用年数は簡易耐火造 2 階建ての耐用年数は 45 年、中層耐火構造(RC)で 70 年となっており計画期間中に耐用年数を経過するものがある。

各市営住宅の概要

団地名	戸数	構造	建設年度	階数	3点給湯	EV	駐車場	備考
新帝産台住宅	7	簡易耐火	S57	2	×	×	×	
桜木町住宅	7	簡易耐火	S60	2	×	×	×	
旭平住宅	15	簡易耐火	S61	2	×	×	無料	借地
帝産台住宅	28	中層耐火	S63	4	×	×	無料	
新鍋沢住宅	28	中層耐火	H2	5	○	×	無料	
天野団地	21	中層耐火	H5	3	○	×	無料	
河東団地	21	中層耐火	H7	3	○	×	無料	
神島住宅	40	中層耐火	H15	3	○	○	有料	

(伊豆の国市管財営繕課)

耐用年数及び施設の改修履歴(田京住宅を除く)

団地名	耐用年数	耐用年限	耐用年数 1/2 経過年	主な改修履歴
新帝産台住宅	45年	R9	H17	H30 屋根外壁塗装
桜木町住宅	45年	R12	H20	H29 屋根外壁塗装
旭平住宅	45年	R13	H21	H27・28 屋根外壁塗装 R3 スロープ設置
帝産台住宅	70年	R40	R5	H22 屋上防水 R4 外壁塗装
新鍋沢住宅	70年	R42	R7	H21 屋上防水 R5 屋根外壁塗装 R6 給水ポンプ交換
天野団地	70年	R45	R10	
河東団地	70年	R47	R12	R6 供用部分照明器具交換 R6 給水ポンプ交換
神島住宅	70年	R55	R20	R4 ガスバルクタンク交換 R5 供用部分照明器具交換

(伊豆の国市管財営繕課)

(3) 現地調査の結果

現地調査は、維持管理計画の参考として住宅固有の劣化状況を把握するために実施する。

・調査方法と調査の視点

現地調査は、事前に建物諸元により、各団地及び住棟の建築概要を把握した上で、目視により団地及び住棟における建物外部の劣化状況や居室の状況について調査を行った。

また、個別改善事業の可能性を判断するために、現地調査の視点を以下のように設定した。

現地調査の視点

事前把握	建物諸元	・建築概要(建築年、構造など)
現地調査	屋上・屋根	・屋上防水や瓦等の劣化状況
	樋	・樋や取り付け金具の劣化状況
	外壁	・外壁・庇裏・軒裏等の仕上げ材の劣化状況 ・シーリング材の劣化状況
	バルコ等	・手摺の劣化状況
	貯水槽等	・パネル、取り付け部の劣化状況
	通路・外構等	・アスファルト等の劣化状況

調査結果の概要

団地名称	調査結果						備考
	屋上・屋根	樋	外壁	バルコニー等	貯水槽等	通路・外構等	
新帝産台住宅	A	A	A	B	／	B	
桜木町住宅	A	A	A	B	／	C	
旭平住宅	B	A	A	B	／	B	
帝産台住宅	A	A	A	B	B	A	
新鍋沢住宅	A	A	A	B	B	B	
天野団地	B	B	C	B	B	B	
河東団地	A	B	C	B	B	B	
神島住宅	B	C	B	B	B	B	

A：当面個別改善の必要なし（直近で改善済みもしくは修繕周期以前）

B：中長期に個別改善対応が必要（修繕周期を経過）

C：早急に個別改善対応が必要

※詳細については資料①を参照

(4) 公募の状況

市営住宅の募集は原則公募にて実施している。応募の状況は低調でありかつ、住宅によりバラツキがあり部屋により長期にわたり空室になることがある。

市営住宅の募集と応募状況

項目	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	5年平均
募集回数	1	1	4	3	3	2.4
募集戸数	14	18	54	15	23	24.8
応募世帯数	8	5	14	20	7	10.8
応募倍率	0.57	0.28	0.26	1.33	0.30	0.44

（伊豆の国市管財営繕課）

(5) 入居者の推移

田京住宅の募集を停止しており入居可能戸数が減少している。令和6年度については田京住宅の移転事業が完了したことと、能登半島地震被災者受入対応により入居可能戸数が減少し入居率が向上している。

また、令和2年度から令和6年度の平均入居年数は21.80年となっており、急速に入居年数が伸びている。令和6年度の入居可能件数162戸を平均入居年数21.80年で割ると1年当りの退去戸数は7.4戸となり、過去5年間の応募世帯数10.8戸と比べると1年当たり3.4戸応募者に対し募集世帯が不足している状態となっている。

市営住宅の入居状況(各年 4/1 現在)

項目	R2 年	R3 年	R4 年	R5 年	R6 年	5 年平均
入居可能戸数	179	179	173	172	162※	173
入居戸数	164	160	155	156	160	159
入居率	91.6%	89.4	89.6%	90.7%	98.8%	91.9%
高齢者世帯	98	99	97	100	102	99.2
単身世帯	78	83	76	69	72	75.6
障害者世帯	20	10	8	16	10	12.8
生活保護世帯	9	8	14	13	10	10.8
子育て世帯	22	22	17	19	22	20.4
平均入居年数	15.22	16.17	16.32	27.50	27.00	21.80
平均世帯員数	1.85	1.81	1.79	1.82	1.80	1.81

※R6 は能登半島地震被災者支援及びウクライナ難民支援のため入居制限を実施(伊豆の国市管財営繕課)

市営住宅入居戸数(各年 3/31 現在)

項目	R1 年	R2年	R3年	R4 年	R5 年	管理戸数
岩戸団地※	4	/	/	/	/	12
三福住宅※	5	5	5	/	/	20
田京団地※	7	7	7	5	/	20
新帝産台住宅	6	5	5	5	7	7
桜木町住宅	7	7	7	7	7	7
旭平住宅	12	11	11	13	15	15
帝産台住宅	26	24	24	24	24	28
新鍋沢住宅	23	22	22	24	26	28
天野団地	20	21	21	20	21	21
河東団地	20	20	20	20	21	21
神島住宅	40	38	38	39	39	40
計	170	160	160	157	160	219

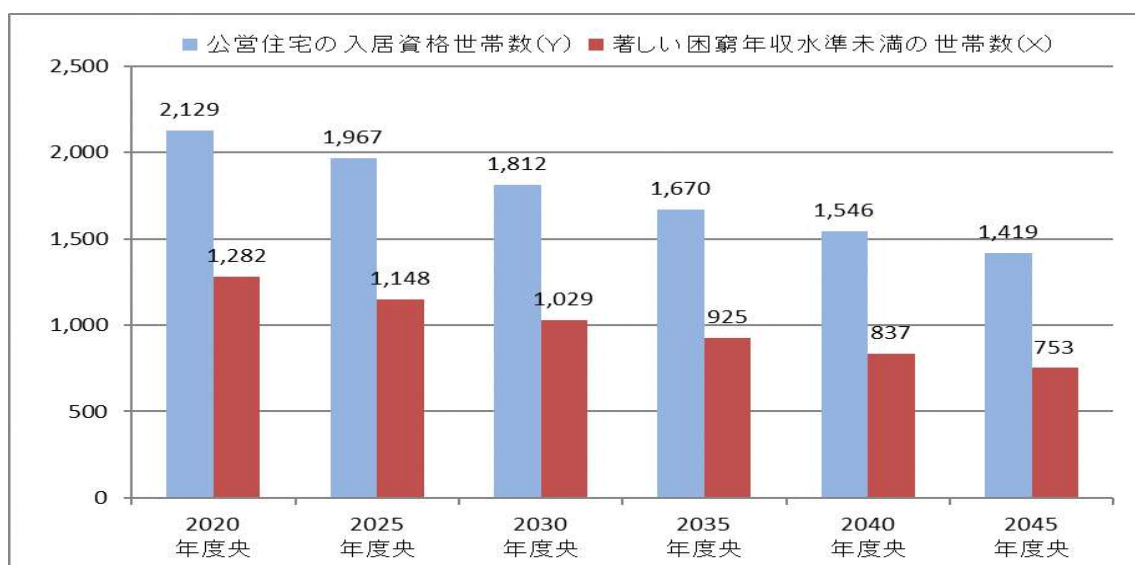
※岩戸団地・三福住宅・田京団地は公共施設再配置計画により用途廃止(伊豆の国市管財営繕課)

(6) 公営住宅の入居可能世帯数等の推計

国立社会保障・人口問題研究所の人口推計では令和 17 年に 40,189 人、令和 27 年に 35,780 人と減少していく。

世帯数は「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)における世帯数推計プログラム」にしたがって算出した結果令和 17 年に 16,852 世帯、令和 27 年に 15,345 世帯と減少していく結果となった。また、高齢化が進み高齢者の単身世帯が増えていくことが考えられる。また、上記世帯数推計プログラムにより推計すると令和 37 年度に公営住宅入居可能世帯数が 1,419 世帯・著しい困窮年収水準未達の世帯数が 753 世帯と減少していく。

世帯推計プログラムによる推計の結果



※推定の詳細については資料②を参照

(7) 活用可能ストック量の推計

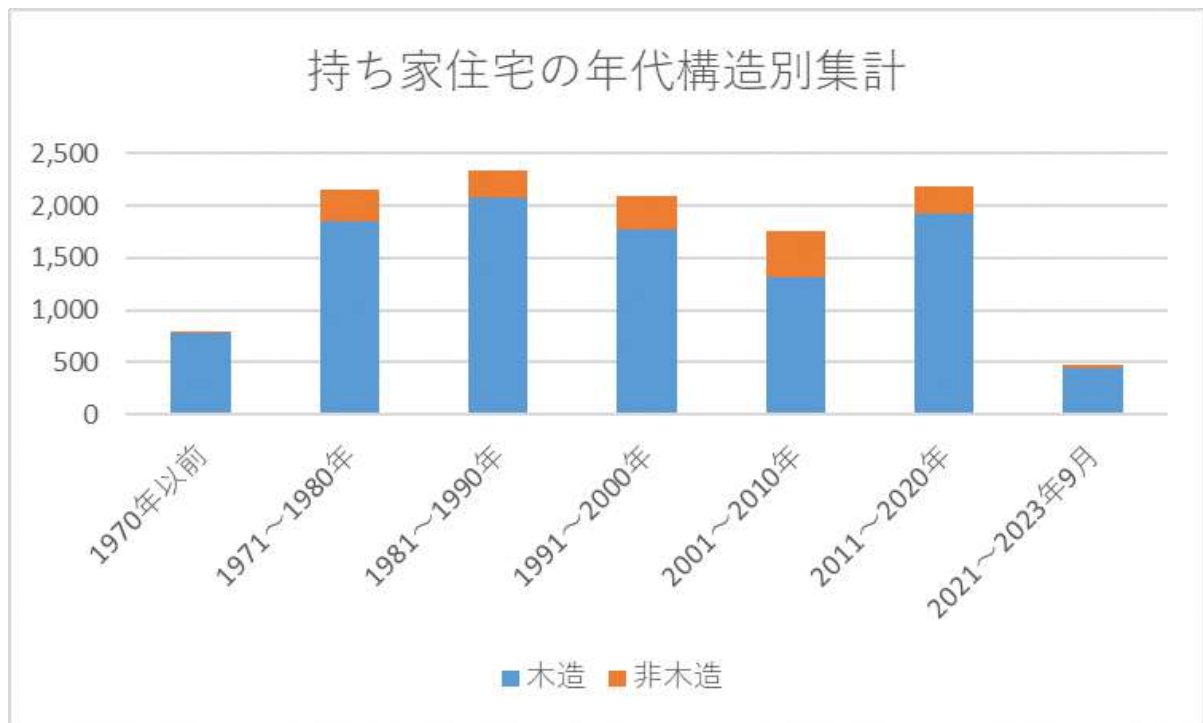
令和 5 年現在市内の住宅総数は 23,590 戸でそのうち住居として利用されている戸数は 18,250 戸となっている。また、建築年代別に集計すると、耐震基準が強化された 1981 年以降に建築された住宅は借家 4,130 戸、持ち家 9,120 戸、計 13,250 戸となっている。

このため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)における世帯数推計プログラム」にしたがって算出した世帯数推計値(令和 17 年 16,852 世帯・令和 27 年 15,345 世帯)と比較すると、住宅総数は推計世帯数を満たしているが、耐震基準が強化された 1981 年以降住宅のみでは推計世帯数に対して不足している。

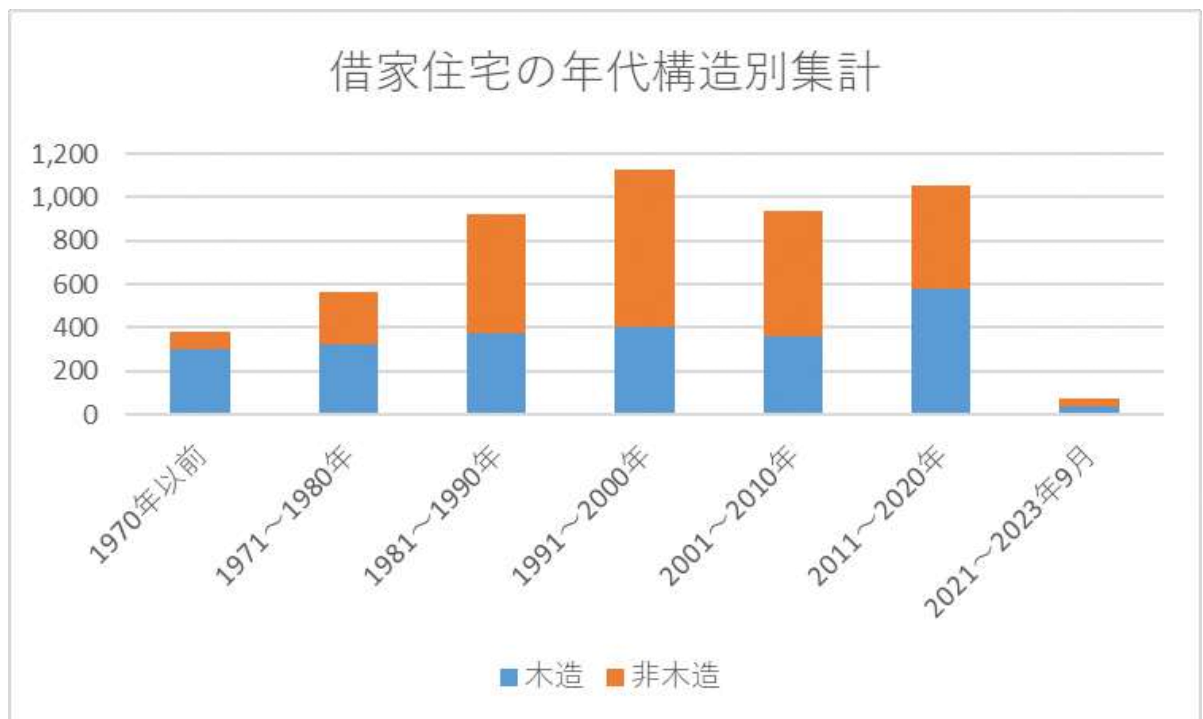
また、家賃 40,000 円未満の専用住宅戸数は 1,700 戸となっており「著しい困窮年収水準世帯数」1,280 世帯(令和 2 年)を上回っているとともに、今後の人口減少により困窮世帯数が減少していくことが推計されている。

市内専用住宅の面積別家賃集計(単位:戸)											
延べ床面積	1か月あたりの家賃										
	0円	1円～ 10,000円未満	10,000円～ 20,000円未満	20,000円～ 40,000円未満	40,000円～ 60,000円未満	60,000円～ 80,000円未満	80,000円～ 100,000円未満	100,000円～ 150,000円未満	150,000円～ 200,000円未満	200,000円以上	不詳
総数	150	10	200	1340	2100	1310	150	30	0	0	10
19㎡以下	10	0	60	140	130	0	0	0	0	0	0
20～29㎡	10	0	40	410	190	20	0	0	0	0	10
30～39㎡	10	0	10	590	470	220	0	0	0	0	0
40～49㎡	0	0	0	70	690	270	0	0	0	0	0
50～59㎡	10	0	90	50	420	520	0	10	0	0	0
60～69㎡	30	0	0	20	80	170	50	0	0	0	0
70～79㎡	20	10	0	0	10	50	0	0	0	0	0
80～89㎡	20	0	0	20	40	40	0	0	0	0	0
90～99㎡	30	0	0	20	10	10	0	0	0	0	0
100～119㎡	0	0	0	10	50	10	10	10	0	0	0
120～149㎡	10	0	0	10	10	0	90	10	0	0	0
150～199㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
200～249㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
250㎡以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(令和 5 年住宅土地統計調査)



（令和 5 年住宅土地統計調査）



（令和 5 年住宅土地統計調査）

(8) 住宅総数と世帯推計に関するまとめ

活用可能ストック量と世帯数推計の結果として、本市の現状は住宅総数が世帯数を大きく上回っており民間住宅を含めて住宅数は充足している状況といえる。しかし、空き家率が高いことや耐震性能が低い昭和55年以前の住宅も一定数あることから、全ての住宅が良好な住居性能を維持しているとは言えない。また、高齢化が進み、高齢者の独居世帯が増えていることもあり住宅の質の面で十分な機能が備えられているとは言えない。

また、現状では低廉な家賃の借家数が困窮世帯数を上回っており低廉な家賃の住宅が一定数あり、今後人口減少により世帯数も減少することもあり困窮世帯数も減少していくことから、住宅の供給量という面では必要な戸数を満たしていると言える。

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)の方針

法定点検(受水槽・消防設備・エレベーター等)を実施するとともに、公営住宅等日常点検マニュアル等に基づき日常点検を実施するとともに、継続使用をしていく住宅については建築基準法第12条の規定に準じた検査を独自に実施する。

また、入退去時を利用して住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

(2) 修繕の実施方針

計画的に修繕を実施していくことで予防保全型の維持管理を実施する。

(3) データ管理に関する方針

定期点検結果及び日常点検結果、修繕・改善履歴をカルテ化して管理し次回点検時の活用及び本計画の見直し時等に活用するものとする。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 事業手法の選定

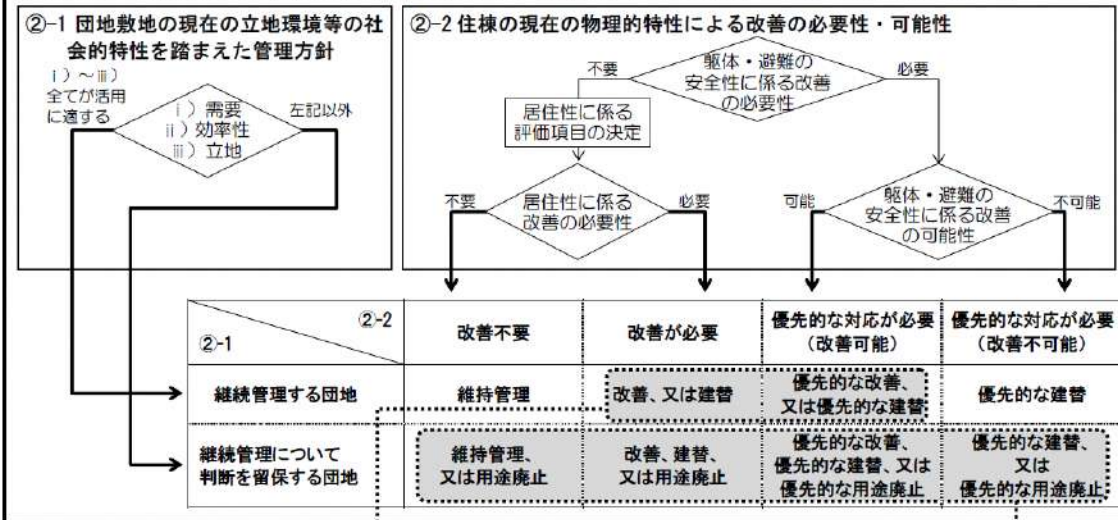
住宅総数と世帯数推計に関するまとめにもあるとおり、住宅の量の面では必要量を満たしていることと将来的に人口が減少していくことから、市営住宅についても量的な充実よりも質的な充実を図っていく必要がある。

このため、公営住宅等長寿命化計画策定指針「事業手法の選定フロー」に基づき下記のとおり判定を行い各住宅の事業手法について検討を行う。

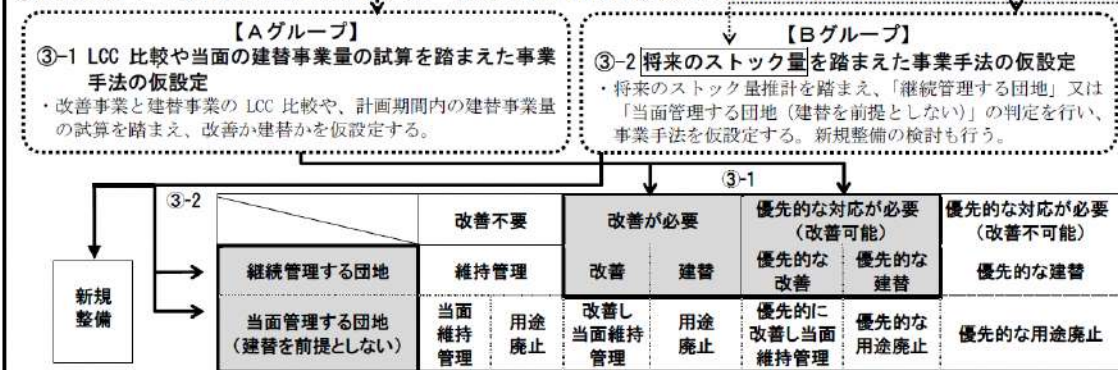
■事業手法の選定フロー

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

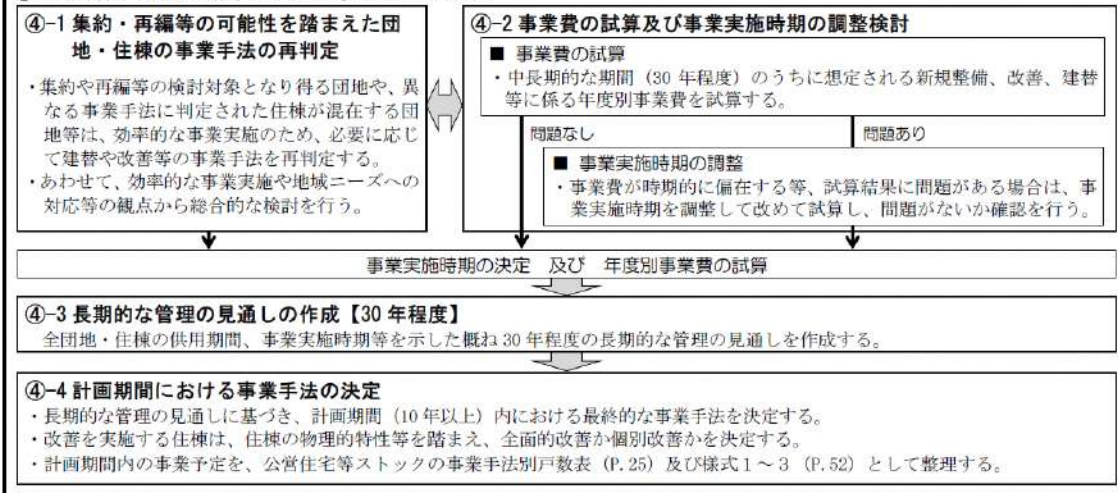
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



(2) 判定結果

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計(中長期)

入居者数の推移について 3-(5)で考察を行ったが、令和6年の入居可能件数 162 戸を平均入居年数21.80 年で割ると1年当たりの退去戸数は 7.4 戸となり、過去5年間の応募世帯数 10.8 戸と比べると1年当たり 3.4 戸が応募者に対し募集世帯が不足している状態となっているところであるが、3-(8)でまとめたとおり、住宅供給量という面では必要な戸数を満たしている。

② 1次判定:団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

【2-1】住棟の立地環境等社会的特性を踏まえた管理方針の仮設定

団地名	需要	効率性	立地	災害	判定結果	備考
新帝産台住宅	×	×	○	○	判断を保留	B グループ
桜木町住宅	△	×	○	×	判断を保留	B グループ
旭平住宅	△	×	×	×	判断を保留	B グループ
帝産台住宅	△	△	○	○	継続管理	A グループ
新鍋沢住宅	△	○	△	×	判断を保留	B グループ
天野団地	○	○	○	×	判断を保留	B グループ
河東団地	○	○	△	×	判断を保留	B グループ
神島住宅	○	○	×	×	判断を保留	B グループ

需要:○応募者が多く抽選になる △応募実績が少ない ×応募実績がない

効率性:○地形が平坦かつ 2000㎡以上の敷地

△地形が平坦ではないが敷地面積 2000㎡以上の敷地 ×敷地面積 2000 ㎡未満

立地:○市街化区域内△市街化区域に近接 ×市街化調整区域

災害:○災害危険区域に該当しない ×災害危険区域に該当する

※需要・効率性・立地に×がある場合と災害に×がある場合は判断を保留

【2-2】住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

団地名	躯体	避難	安全性に関する評価	福祉対応	給湯設備	駐 車 場	居住性に関する評価	1次判定の結果
新帝産台住宅	○	○	改善不要	×	×	×	要改善	改善、建替、 又は用途廃止 B グループ
桜木町住宅	○	○		×	×	×		
旭平住宅	○	○		×	×	×		
帝産台住宅	○	○		×	△	○		改善又は建替 A グループ
新鍋沢住宅	○	○		×	▲	○		改善、建替、 又は用途廃止 B グループ
天野団地	○	○		△	○	○		
河東団地	○	○		△	○	○		
神島住宅	○	○	改善不要	◎	○	○ 有料	改善不要	維持管理 又は用途廃止 B グループ

躯体：○昭和56年の新耐震基準に基づいている ×新耐震基準に基づいていない

避難：○2方向避難が確保されている ×確保されていない

福祉対応(居住性)：◎エレベーターあり ○バリアフリー化が行われている △一部対応 ×非対応

給湯設備(居住性)：○整備済み △一部整備済み ▲風呂釜あり風呂桶なし ×未整備

駐車場：○駐車場あり×駐車場なし

- ③ **2 次判定**：1 次判定において事業手法・監理手法の判断を保留した団地・住棟の事業処方の仮設定

【3-1】 A グループ

〔LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮算定〕

【2-2】住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討にて、躯体・避難の安全性に係る改善の必要性が全て「改善不要」であるため、該当なしとする。

【3-2】 B グループ

〔将来のストック量を踏まえた管理方針等の仮設定〕

将来のストック量については、3-(7)活用可能ストック量の推計にて考察したが、令和5年度時点で困窮世帯に対する住宅供給も供給量が上回っていることや人口減少の進行が推計されるため、十分な住宅供給が可能と考えられ本計画期間内での市営住宅の新規供給は必要ないと判断できる。

令和6年10月現在の管理戸数は167戸となっている。本計画期間内に耐用年数を超える団地は新帝産台住宅・桜木町住宅・旭平住宅の3か所29戸となっている。前計画でも簡易耐火2階建ての建築物の目標使用年数を45年中層耐火建築物の目標

使用年数を 70 年となるように長寿命化事業を実施してきた。また、全ての住宅は建物の安全性において問題はないことから、用途廃止や建替えを急ぐ必要はなく、耐用年数を経過した時点で入居者の募集を停止することとし、入居者がいる間は維持管理を行うこととする。

2 次判定の結果

団地名	戸数	1次判定	耐用年数		2次判定
新帝産台住宅	7	改善、建替、 又は用途廃止	×	R 9	改善し 当面維持管理
桜木町住宅	7		×	R12	
旭平住宅	15		×	R13	
帝産台住宅	28	改善又は建替	△	R40	改善
新鍋沢住宅	28	改善、建替、 又は用途廃止	△	R42	改善
天野団地	21		△	R45	
河東団地	21		△	R47	
神島住宅	40		○	R55	維持管理

○計画期間内に耐用年数の 1/2 に達しない

△計画期間内に耐用年数の 1/2 に達する

×計画期間内に耐用年数に達する

④ 3次判定 計画期間における事業手法の決定

【4-1】 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1 次判定及び 2 次判定において計画期間内での建替え対象となった団地・住棟がないため、再判定を省略する。

【4-2】 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

過去の発注実績等より下記価格にて改修事業費の試算を行う

共用部分照明設備更新	概算事業費(円/戸)	備考
共用部分照明設備更新	51,000 円	LED 照明器具
排水管洗浄	50,000 円	
受水槽更新	720,000 円	ステンレス水槽
揚水ポンプ更新	85,000 円	
換気設備更新	100,000 円	キッチン・風呂・トイレ
室内照明器具更新	100,000 円	LED 照明器具
外壁塗装・屋根防水改修	1,750,000 円	

試算結果は、資料⑤年次計画に記載する。事業の平準化を考慮し、当公営住宅等長寿命化計画での対象事業は「6.長寿命化のための事業実施予定一覧」のとりの実施予定とする。

【4-3】 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

上記判定の結果を基に、住宅別の長期的な管理の見通しについて下記のとおりまとめた。

団地の建替えや用途廃止等の長期的な管理の見通し

団地名	戸数	建設年次	R7～R16	R17～R26	R27～R36	備考
新帝産台住宅	7	S57	当面維持管理 募集停止	廃止・解体	—	入居者数の推移により廃止年次を決定する
桜木町住宅	7	S60				
旭平住宅	15	S61				
帝産台住宅	28	S63	個別改善	維持管理	維持管理	
新鍋沢住宅	28	H2				
天野団地	21	H5				
河東団地	21	H7				
神島住宅	40	H15		個別改善		

【4-4】 計画期間における事業手法の決定

上記判定の結果、各住宅の管理方針を下記のとおりとし、伊豆の国市公営住宅等長寿命化計画を作成する。

○本計画期間内に耐用年数が経過する下記住宅については、当面維持管理を行うが耐用年数経過をもって入居者の募集を停止し、入居者が減少した時点で用途廃止とする。

【当面維持管理する団地】 桜木町住宅・新帝産台住宅・旭平住宅

○災害危険区域内に所在する住宅については、当面の間必要な定期点検や日常点検の結果に基づき計画的な整備を行い良好な居住環境を整備することに努めるが、再建築の際には移転改築を検討する。

【個別改善・当面管理する団地】 新鍋沢住宅・天野団地・河東団地・神島住宅

○本計画期間内にまだ耐用年数が経過しない住宅については、必要な定期点検や日常点検の結果に基づき計画的な整備を行い、住宅の質を高め良好な居住環境を整備する。

【個別改善・維持管理をする団地】 帝産台住宅

改修内容については「8.長寿命化のための事業実施予定一覧」のとおりとする。また、国提出様式については、資料③に掲載し、年次計画を資料④に掲載する。

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目	6年～10年目	合計
公営住宅等管理戸数		167戸	167戸	167戸
	新規整備事業予定数	0戸	0戸	0戸
	維持管理予定戸数	167戸	167戸	167戸
	うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
	うち改善事業予定戸数	98戸	61戸	138戸
	個別改善事業予定戸数	98戸	61戸	138戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	うちその他戸数	29戸	29戸	29戸
	建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

※合計数は計画期間内での事業戸数であり 1～5 年目と 6～10年目に重複があるため相違がある。

6. 建替事業の実施方針

急速な高齢化や人口減少が見込まれる中、必要とされる住宅の量及び質は急速に変化していくことが予想される。このような状況で、新規に住宅を建設し70年先まで需要の変化に合わせ設備や間取りを変更していくことは現実的な手法ではない。また、民間の既存住宅が多く残っている状況で、公営住宅を新たに建設し住宅供給量を増やすことは民業圧迫になりかねないことから、原則として新規の建設は行わず借上公営住宅制度の活用による既存ストックの有効活用など整備時点の経済情勢を考慮し様々な整備手法を検討する。

7. 改善事業の実施方針

修繕履歴や定期点検、日常点検の結果に基づき計画的に既存住宅の整備を行う。また、退去の際に室内の状態を確認し必要な修繕・改修を行うことでコスト低減を図る。

なお、部屋ごとに高齢者対応型やファミリー対応型など入居者を想定した仕様に改修を行うことで、質的な充実を図り多くの層に利用しやすい住宅を目指す。

※資料⑤修繕周期表を参考に点検の結果を加味し長寿命化計画を策定する。

① 長寿命化型

- ・共用部照明器具の更新(LED 化)
- ・屋根、外壁等の塗装・防水改修
- ・揚水ポンプの更新
- ・受水槽の更新

② 住居性能向上型

・浴室設備の整備

※浴槽の設置されていない新鍋沢住宅及び浴槽と給湯設備が設置されていない帝産台住宅について、使用可能な浴槽及び給湯設備の撤去義務を免除し給湯設備の設置促進を図る。

・和室の洋室化

※退去時に実施

※クロスや襖紙の張替えの際に汚れにくい素材を使用し、畳の更新の際にはフローリング化を行う。

③ 福祉対応型

・浴室やトイレへの手摺設置

※撤去義務の免除し設置促進を図る

・混合水栓の設置

※修繕時に実施

※天野団地及び河東団地の1階及び神島住宅について、福祉対応型として改修していく。

④ その他

・排水管の管内洗浄

※退去時に実施

・換気設備の更新

※修繕時に実施

・室内照明器具のLED化

※修繕時に実施

8. 長寿命化のための事業実施予定一覧(R7～R16)

団地名	事業内容	計画年次	備考
帝産台住宅	共用部分照明設備更新	R7	県市町村振興協会助成金
	受水槽・高架水槽更新	R9	長寿命化型
	揚水ポンプ更新	R9	長寿命化型
新鍋沢住宅	共用部分照明設備更新	R7	県市町村振興協会助成金
	受水槽更新	R10	長寿命化型
天野団地	外壁屋根等塗装改修	R7	長寿命化型
	揚水ポンプ更新	R8	長寿命化型
	共用部分照明設備更新	R8	県市町村振興協会助成金
河東団地	外壁屋根等塗装改修	R8	長寿命化型
	受水槽更新	R12	長寿命化型
神島住宅	外壁塗装及び屋上防水改修	R15	長寿命化型
	受水槽更新	R16	長寿命化型
	揚水ポンプ更新	R16	長寿命化型

※下線部が社会資本整備計画対象事業

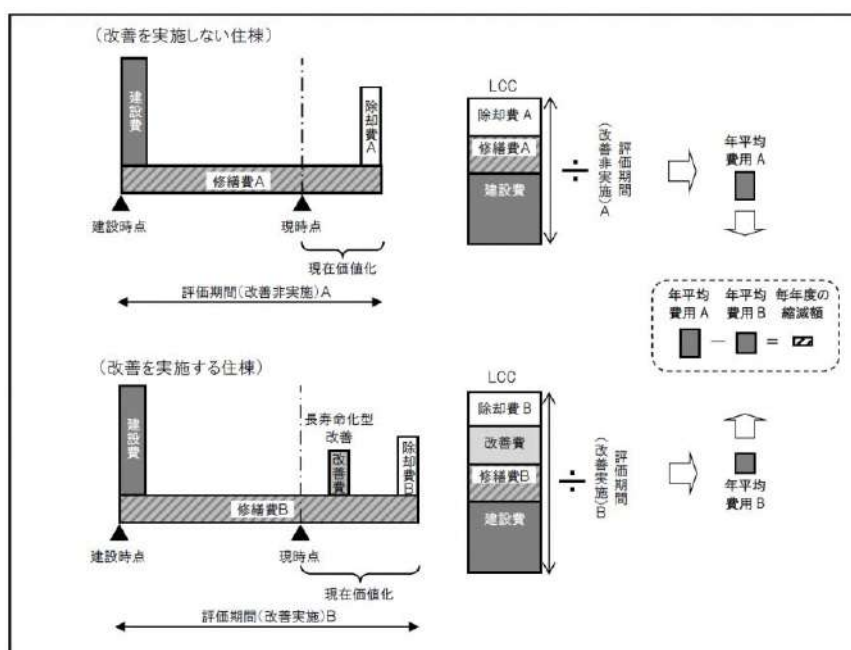
9. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型事業を実施する住宅については、LCC(ライフサイクルコスト)の縮減効果を下記のとおり算出した。

【算出方法】

LCC 算定プログラム(国土交通省住宅局住宅総合整備課作成)により、長寿命化計画の対象となった帝産台住宅・新鍋沢住宅・神島住宅・河東団地・天野団地(計10,583.17 m²)を対象として、LCC 縮減効果を算出した。

※LCC(ライフサイクルコスト)とは、建設から解体までに建築物に必要とされる建築費・修繕費・維持管理費・解体費などの費用から入居者が負担する光熱費等を除いた金額をする。



ライフサイクルコストの算出イメージ

70 年間使用の場合

住宅名	LCC(円/戸・年)	戸数	LCC 年額	備考
帝産台住宅	246,312	28	6,896,736	
新鍋沢住宅	228,286	28	6,392,008	
天野団地	266,218	21	5,590,578	
河東団地	315,705	21	6,629,805	
神島住宅	315,661	40	12,626,440	

LCC 年額合計 38,125,567 円/年

47年間使用の場合

住宅名	LCC(円/戸・年)	戸数	LCC 年額	備考
帝産台住宅	348,459	28	9,756,852	
新鍋沢住宅	324,600	28	9,088,800	
天野団地	363,336	21	7,630,056	
河東団地	425,140	21	8,927,940	
神島住宅	435,788	40	17,431,520	

LCC 年額合計 52,835,168 円/年

上記試算の結果、長寿命化計画に係る事業を実施し対象となる 5 団地を 70 年間使用することにより、14,709,601 円/年のコスト縮減を図ることができる。

※LCC 算定の詳細は資料⑥を参照

10. まとめ

市内の住宅を取り巻く状況を全体的に見ていくと、人口は、平成7年の 50,328 人をピークに減少を続けており今後急速に減少していくことが予測される。また、世帯数は平成 22 年の 18,715 世帯をピークに減少している。

他方、市内の住宅は 23,590 戸あるが、そのうち住居として利用されている戸数は 18,250 戸となっており、市内の住宅数が世帯数を大きく上回っており、量的には十分なストックがあると考えられる。また、住宅の耐震化率は 88%と向上してきているが、高齢化や人口減少が急速に進む中で住宅の質という面を考えると課題が多いといえる。

また、空き家率は 22.0%と高いレベルにあり今後、管理をされずに危険空き家となる住宅が増加する可能性もある。

このような状況から、耐震化率の更なる向上やリフォーム市場及び中古住宅の流通を活発化させ既存住宅の質的向上を図るとともに、民間賃貸住宅や中古住宅の流通量を増やすことが必要と考えられる。しかし、著しい困窮年数水準未達世帯数も減少傾向であるが住宅確保が難しい住宅確保要配慮者も一定数いるため、住宅セーフティネット制度を充実させ民間市場での住宅供給をしていく必要がある。

市営住宅については入居希望者数に対し供給世帯数が年あたり 3.4 戸不足している現状である。しかし、入居者の公募を行っても応募が集中する住宅がある一方応募がなく長期間空室となる住宅もある。特に本計画期間内に耐用年限を迎える 3 住宅（桜木町・旭平・新帝産台）はメゾネットタイプであり、高齢者・障がい者の入居が難しくなっていることから、耐用年数に余裕があり改修により対応可能な住宅に重点的かつ効率的に投資をおこない質的な充実を図ることで魅力的な住宅としていくことが必要である。

このようなことから、民間の賃貸住宅や中古住宅の流通を活性化させるとともに、

市営住宅の募集により民間の需給ギャップを補完していく必要があるとともに、今後の人口減少や高齢化により必要とされる市営住宅の質や量が急速に変化していくことに柔軟に対応するため既存市営住宅の質的向上と、借上型公営住宅制度の導入などによる量の確保を併せて実施していく必要がある。

現地調査票

資料①

住宅名	新帝産台住宅			
住所	吉田1021-8	1戸当たり面積 (㎡)	64.9	
建築年次	S57	戸数	7	
耐用年数超過年次	R9	耐用年数1/2超過年次		H20
都市計画	市街化区域	災害危険区域		
延床面積 (㎡)	471.59			
建築面積 (㎡)	244.37			
敷地面積(㎡)	619.92			
構造	簡易耐火PCパネル工法	住戸形式	メゾネットタイプ	
階数	2 階建	給水	直圧	
駐車場	なし	排水	公共下水道	
駐輪場	なし	ガス	プロパン	
スロープ	なし	手摺	アルミ	
浴室	浴槽なし	給湯設備	なし	
施設の状態				
	仕様		H26状態	R6状態
屋上・屋根	切妻	和瓦	A	A
樋	塩ビ管	鉄製金具	A	A
外壁	PCパネル	アクリルウレタン塗装	B	A
ベランダ・手摺	2 階窓に設置	アルミ手摺	A	B
貯水槽	なし			
通路等	舗装	アスファルト	B	B
公園等	なし			
集会所等	なし			
駐車場	なし	付近に駐車している		
物置	スチール			B
内部	1 階床に湿気による腐食が多く修繕が発生しやすい			
特記事項				
修繕履歴	H19 擁壁設置			
	H24 屋根修繕			
	H30 外壁塗装			
	R5 通路舗装補修			

現地調査票



現地調査票

[illegible]

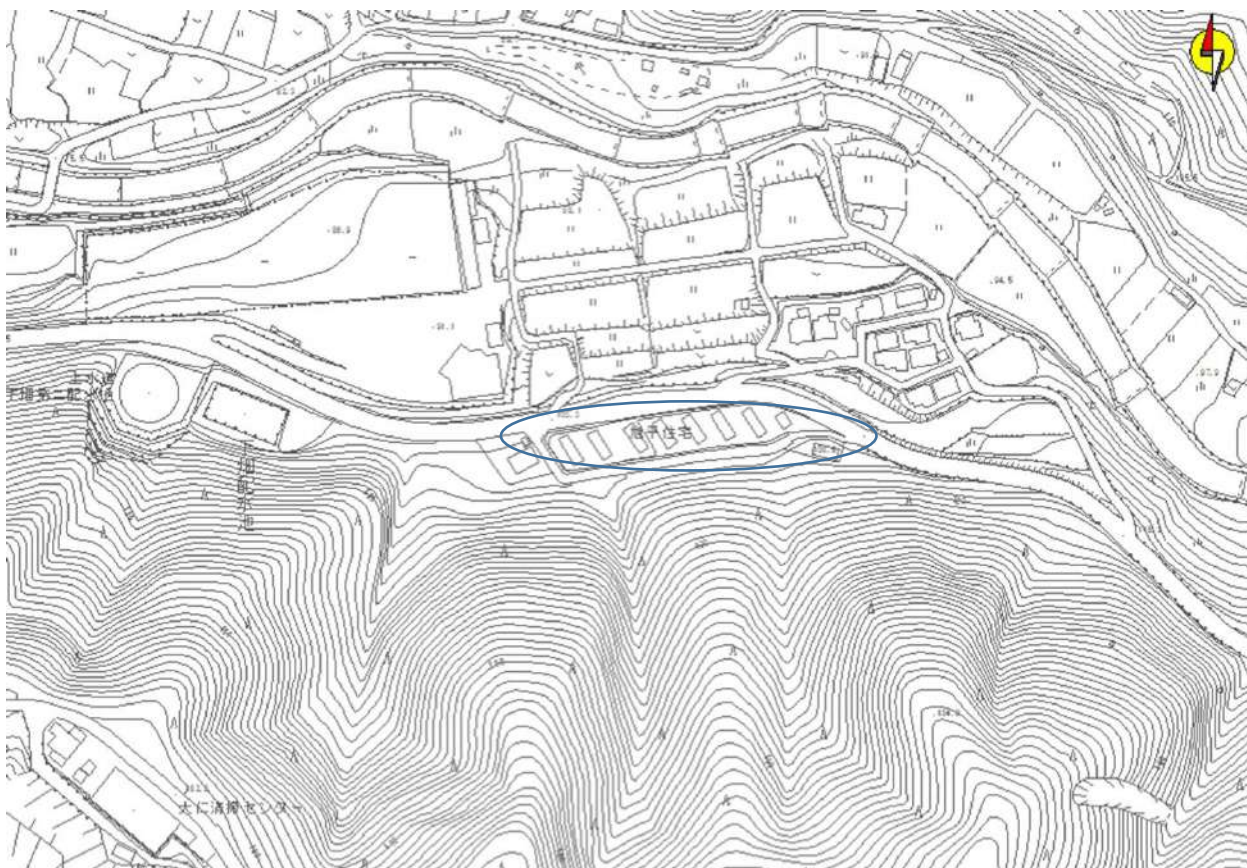
現地調査票



現地調査票

住宅名	旭平住宅			
住所	下畑630	専用住宅面積（㎡）	65.9	
建築年次	S61	戸数	15	
耐用年数超過年次	R13	耐用年数1/2超過年次		H21
都市計画	市街化調整区域	災害危険区域	土砂災害警戒区域 （土石流） 急傾斜地崩壊危険区域	
延床面積（㎡）	934.35			
建築面積（㎡）	567.6			
敷地面積（㎡）	1,553.69			
構造	簡易耐火PCパネル工法	住戸形式	メゾネットタイプ	
階数	2 階建	給水	直圧	
駐車場	なし	排水	単独浄化槽	
駐輪場	なし	ガス	プロパン	
スロープ	なし	手摺	アルミ	
浴室	浴槽なし	給湯設備	なし	
施設の状態				
	仕様		H26状態	R6状態
屋上・屋根	寄棟	スレート瓦	B	B
樋	塩ビ管	鉄製金具	B	A
外壁	PCパネル	アクリルウレタン塗装	B	A
ベランダ・手摺	2 階窓ベランダに設置	アルミ手摺・シート防水	B	B
貯水槽	なし			
通路等	住宅前碎石	通路アスファルト	B	B
公園等	遊具無	土	C	C
集会所等	あり	木造	B	B
駐車場	なし	敷地内に駐車している		
物置	スチール			B
内部	1 階床に湿気による腐食が多く修繕が発生しやすい			
特記事項	通路と住宅面に段差あり、背面はがけ地 屋根材（スレート）が劣化しておりワレや塗装の剥離が見られる。			
修繕履歴	H24落石防護柵設置			
	H25屋根塗装（A棟）			
	H27屋根外壁塗装			
	H27浄化槽配電盤修理			
	H28屋根外壁塗装			
	R3スロープ設置			
	R4マンホール蓋修繕			
	R5倉庫移設・撤去			
	R6遊具撤去			

現地調査票



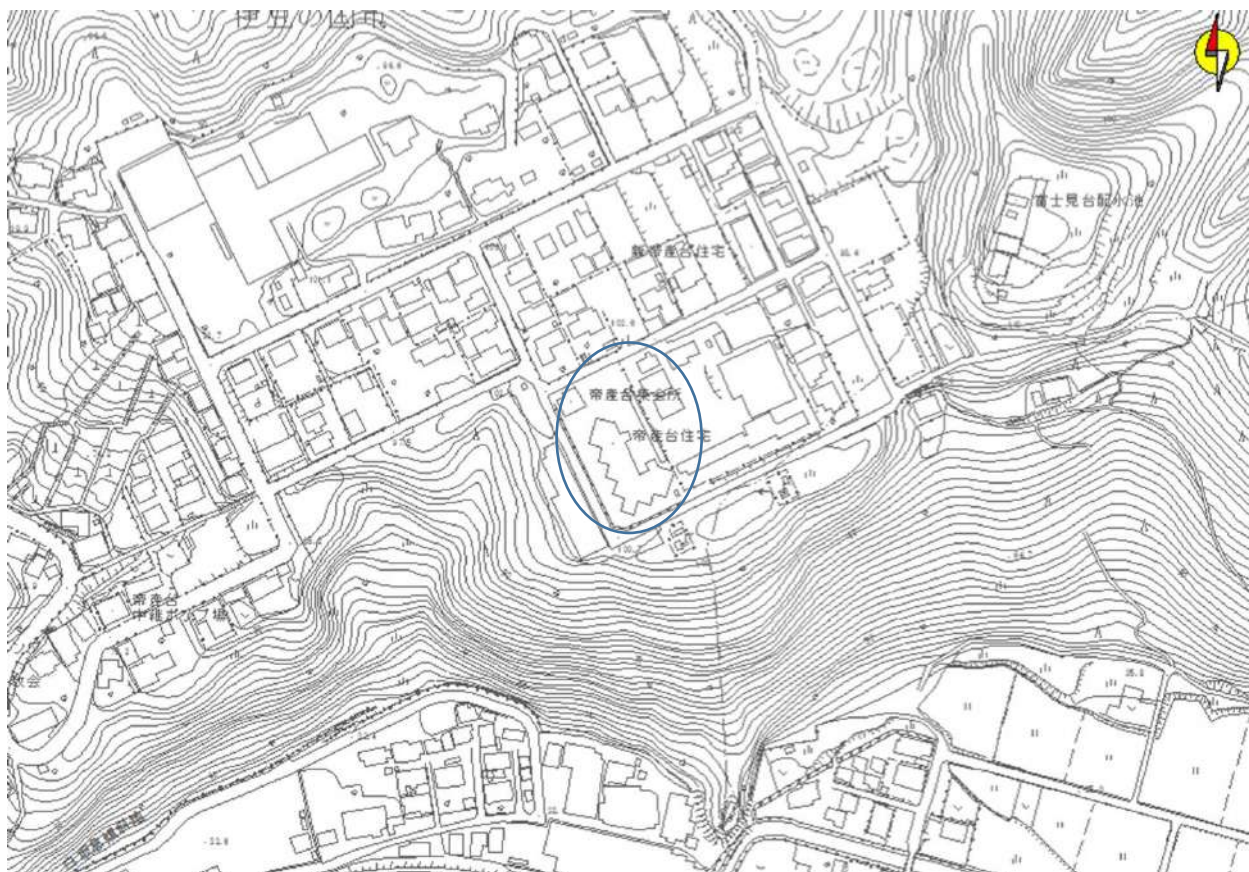
現地調査票



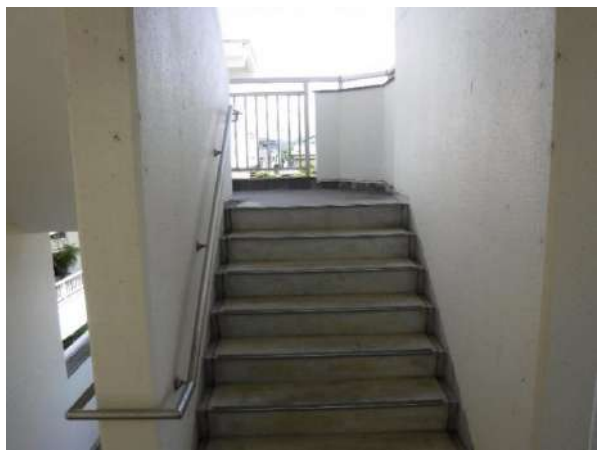
現地調査票

住宅名	帝産台住宅			
住所	大仁1-12	専用住宅面積 (㎡)	91.1	91.4
建築年次	S63	戸数	28	
耐用年数超過年次	R40	耐用年数1/2超過年次		R5
都市計画	市街化区域	災害危険区域		
延床面積 (㎡)	2,457.48			
建築面積 (㎡)	676.2			
敷地面積(㎡)	2,547.93			
構造	RC造	住戸形式	フラット	
階数	4階建	給水	受水槽・高架水槽	
駐車場	あり	排水	公共下水道	
駐輪場	あり	ガス	プロパン	
スロープ	なし	手摺	アルミ	
浴室	浴槽なし	給湯設備	なし	
施設の状態				
	仕様		H26状態	R6状態
屋上・屋根	鋼製瓦・一部陸屋根	ウレタン防水	A	A
樋	塩ビ管	鉄製金具	B	A
外壁	RC上塗り	アクリルウレタン塗装	B	A
ベランダ・手摺	ベランダ・階段	アルミ	A	B
貯水槽・高架水槽	高架水槽方式	FRP 18㎡ 6㎡	A	B
通路等	舗装	インターロッキング	A	A
公園等	遊具無	土	A	B
集会所等	あり	RC造		B
駐車場	あり	アスファルト		B
物置	コンクリート	吹付け塗装		B
内部	浴室周辺の木部に湿気による腐食が見られる			
特記事項	高架水槽はメンテナンス・耐震性を考えると地上設置が望ましい			
修繕履歴	H22 揚水ポンプ更新			
	H22 屋根塗装及び防水工事			
	H25 シロアリ駆除			
	R4 外壁塗装			
	R5 浴槽・給湯器設置 (401・402・405号室)			
	R5 床改修 畳⇒フローリング (402号室)			
	R6 遊具撤去			

現地調査票



現地調査票



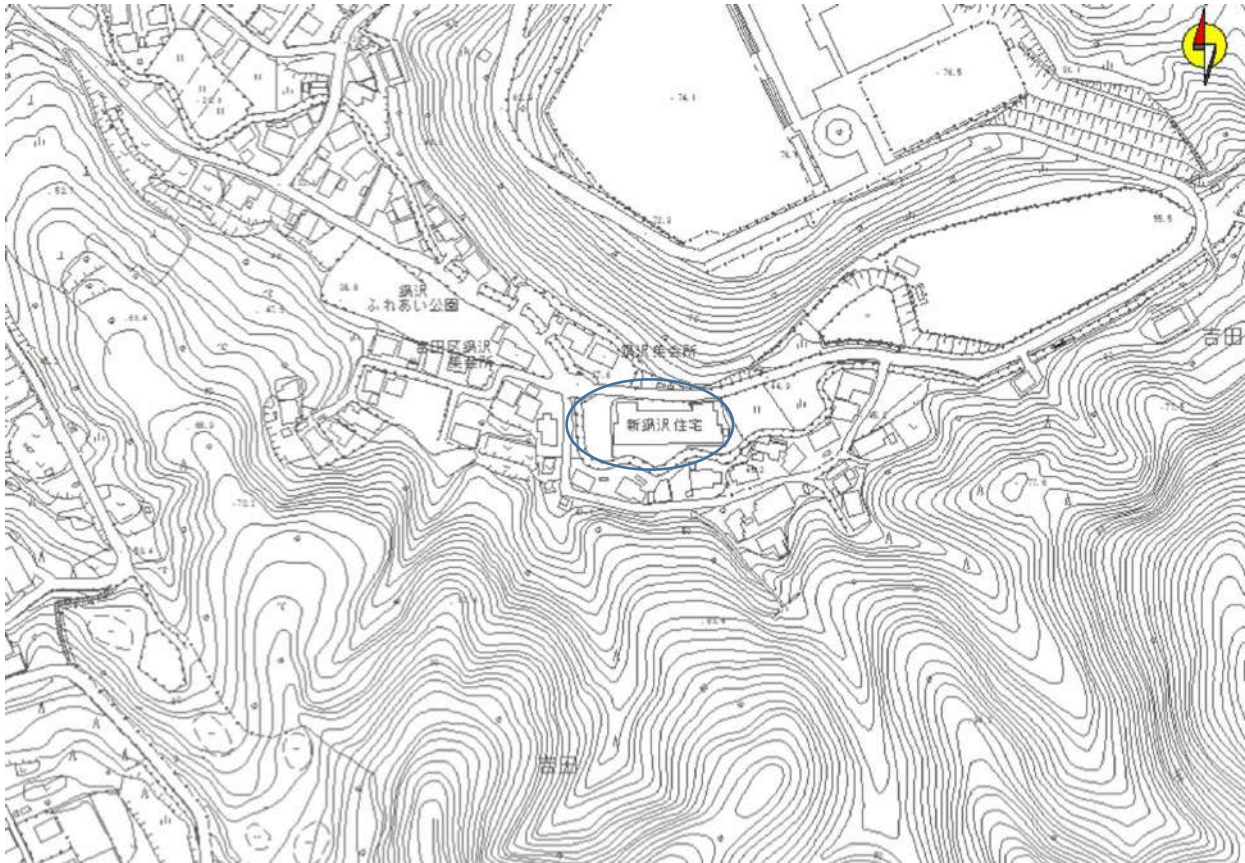
現地調査票



現地調査票

住宅名	新鍋沢住宅			
住所	三福1051-2	専用住宅面積（㎡）	78.8	
建築年次	H2	戸数	28	
耐用年数超過年次	R42	耐用年数1/2超過年次		R7
都市計画	市街化調整区域	災害危険区域	土砂災害警戒区域 （土石流） 急傾斜地崩壊危険区域	
延床面積（㎡）	2,273.99			
建築面積（㎡）	635.09			
敷地面積(㎡)	2,330.39			
構造	RC造	住戸形式	フラット	
階数	4階建	給水	受水槽	
駐車場	あり	排水	公共下水道	
駐輪場	あり	ガス	プロパン	
スロープ	なし	手摺	アルミ	
浴室	浴槽なし	給湯設備	あり	
施設の状態				
	仕様		H26状態	R6状態
屋上・屋根	鋼製瓦・一部陸屋根	ウレタン防水	A	A
樋	塩ビ管	鉄製金具	B	A
外壁	RC上塗り	アクリルウレタン塗装	B	A
ベランダ・手摺	ベランダ・階段	アルミ	B	B
貯水槽	ポンプ直送式	FRP 18㎡	A	B
通路等	舗装	アスファルト	A	B
公園等	遊具なし・砂場あり	芝生	A	B
集会所等	あり	RC造		B
駐車場	あり	アスファルト		A
物置	階段部分	鋼製戸		A
内部	浴室周辺の木部に湿気による腐食が見られる			
特記事項				
修繕履歴	H21 屋上防水			
	H24 5階通路防水			
	H24 雨水排水管更新			
	H26 揚水ポンプ修繕			
	H28 西側階段防水			
	H30 屋根瓦及び谷樋修繕			
	R5 屋上防水・外壁塗装			
	R5 受水槽ボールタップ交換			
	R6 揚水ポンプ交換			

現地調査票



現地調査票



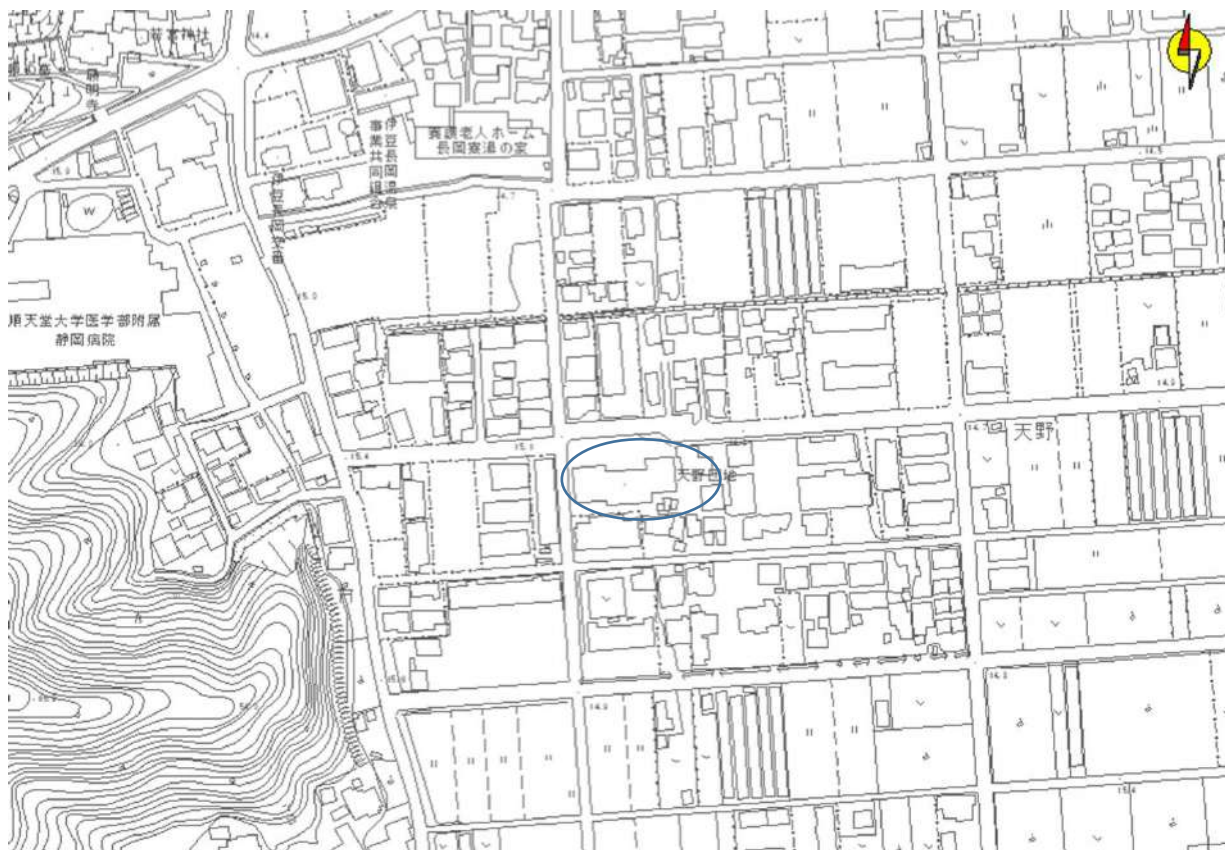
現地調査票



現地調査票

住宅名	天野団地			
住所	天野18-3	専用住宅面積（㎡）	80.3	
建築年次	H5	戸数	21	
耐用年数超過年次	R45	耐用年数1/2超過年次		R10
都市計画	市街化区域	災害危険区域	早期立退避難区域	
延床面積（㎡）	1,691.02			
建築面積（㎡）	603.795			
敷地面積(㎡)	2,137.46			
構造	RC造	住戸形式	フラット	
階数	3階建	給水	受水槽	
駐車場	あり	排水	公共下水道	
駐輪場	あり	ガス	プロパン	
スロープ	1 階のみ	手摺	アルミ	
浴室	あり	給湯設備	あり	
施設の状態				
	仕様		H26状態	R6状態
屋上・屋根	セメント瓦		A	B
樋	塩ビ管	鉄製金具	B	B
外壁	RC上塗り	吹付け塗装	B	C
ベランダ・手摺	ベランダ・階段	アルミ	A	B
貯水槽	ポンプ直送式	ステンレス製 12.5㎡	A	B
通路等	舗装	アスファルト	A	B
公園等	遊具無	土	A	B
集会所等	なし			
駐車場	あり	アスファルト		B
物置	なし			
内部	浴室周辺の木部に湿気による腐食が見られる。 全体的に湿気がありカビが発生する。			
特記事項	1階スロープあり			
修繕履歴	H21 受水槽ポンプ修繕			
	H24 ガス供給設備修繕			
	R1 雨樋他修繕			
	R6 遊具撤去			

現地調査票



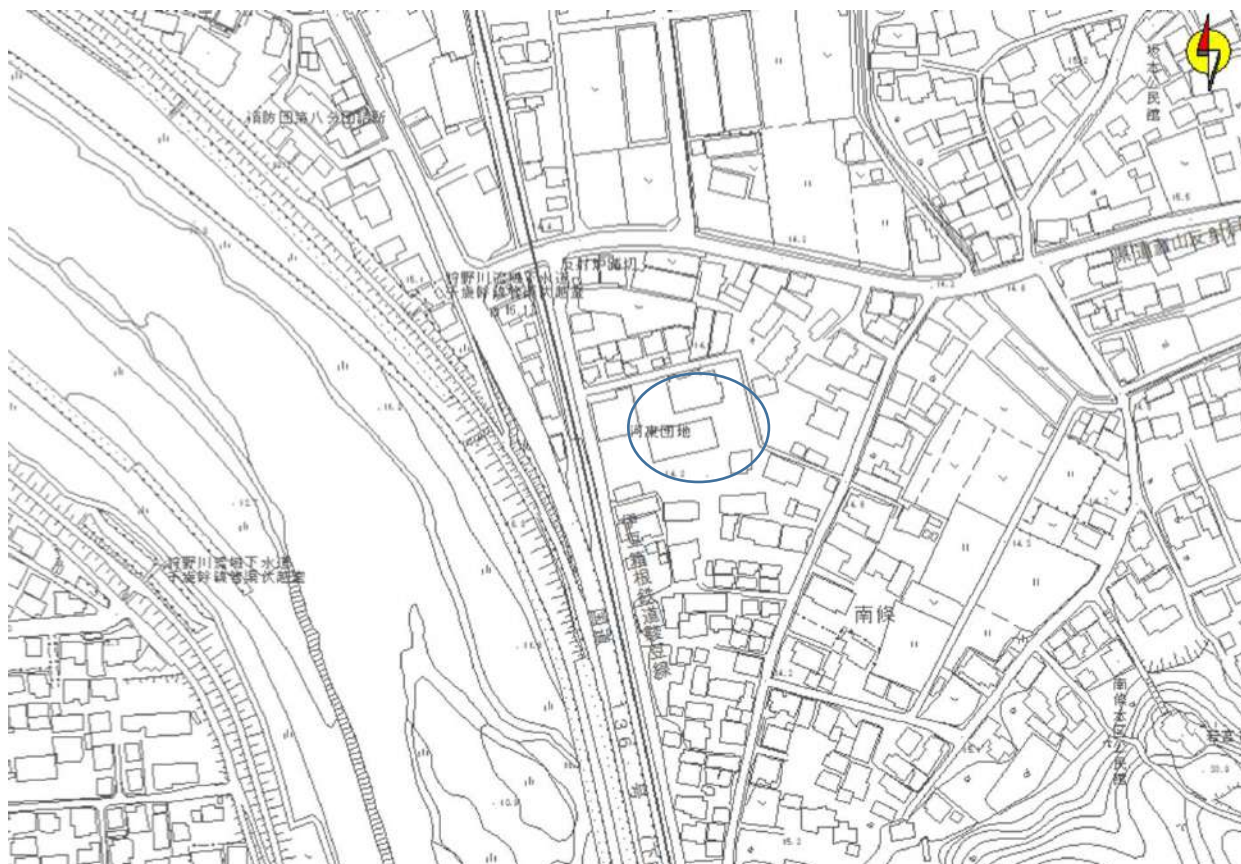
現地調査票



現地調査票

住宅名	河東団地			
住所	南條78	専用住宅面積（㎡）	53.3	52.6
建築年次	H7	戸数	21	
耐用年数超過年次	R47	耐用年数1/2超過年次		R12
都市計画	市街化区域	災害危険区域	家屋倒壊等 氾濫想定区域 (氾濫流・河岸侵食)	
延床面積（㎡）	1,390.92			
建築面積（㎡）	536.22			
敷地面積(㎡)	2,247.80			
構造	RC造	住戸形式	中廊下型	
階数	3階建	給水	受水槽	
駐車場	あり	排水	下水道	
駐輪場	あり	ガス	プロパン	
スロープ	1階のみ	手摺	アルミ	
浴室	あり	給湯設備	あり	
施設の状態				
	仕様		H26状態	R6状態
屋上・屋根	傾斜屋根	和瓦	A	A
樋	塩ビ管	鉄製金具	B	B
外壁	RC上塗り	吹付け塗装	B	C
ベランダ・手摺	ベランダ・階段	アルミ	A	B
貯水槽	ポンプ直送式	FRP 18㎡	A	B
通路等	舗装	アスファルト	A	B
公園等	遊具無	土 雑草が繁茂している	A	B
集会所等	なし			
駐車場	あり	アスファルト		B
物置	コンクリート	吹付け塗装		B
内部	浴室周辺の木部に湿気による腐食が見られる。 全体的に湿気が高くカビが発生する。			
特記事項	1階スロープあり			
修繕履歴	H24 ガス供給設備修繕			
	H27 受水槽修繕			
	R1 LPガス保管庫改修			
	R6 供用部分照明交換（LED化）			
	R6 給水ポンプ更新			

現地調査票



現地調査票



住宅名	神島住宅			
住所	大仁1-12	専用住宅面積（㎡）	91.1	91.4
建築年次	H15	戸数	40	
耐用年数超過年次	R55	耐用年数1/2超過年次		R20
都市計画	市街化調整区域	災害危険区域	土砂災害警戒区域 （土石流） 家屋倒壊等 氾濫想定区域 （氾濫流・河岸侵食）	
延床面積（㎡）	2,769.76			
建築面積（㎡）	1,227.54			
敷地面積(㎡)	4,070.89			
構造	RC造	住戸形式	フラット	
階数	4階建	給水	受水槽	
駐車場	あり	排水	合併浄化槽	
駐輪場	あり	ガス	プロパン・バルクタンク	
スロープ	なし	手摺	アルミ	
浴室	あり	給湯設備	なし	
施設の状態				
	仕様		H26状態	R6状態
屋上・屋根	カラー鉄板・一部陸屋根	ウレタン防水	A	B
樋	塩ビ管	鉄製金具	B	C
外壁	RC上塗り	吹付け塗装	B	B
ベランダ・手摺	ベランダ・階段	アルミ	A	B
貯水槽	ポンプ直送式	FRP 28㎡	A	B
通路等	舗装	インターロッキング	A	B
公園等	遊具無	土	A	B
集会所等	あり	RC造		B
駐車場	あり	アスファルト		B
物置	コンクリート	吹付け塗装		B
内部				
特記事項	エレベーターあり、バリアフリー対応済み 水害の際に床上浸水となることがある。			
修繕履歴	H17 防水壁設置			
	H22 浄化槽・ポンプ修繕			
	H25 横断側溝設置			
	H27 受水槽ポンプ交換			
	H27 調整池浚渫			
	H28 浄化槽仕切り板修繕			
	R2 共用栓用給水管漏水修繕			
	R4 ガスバルクタンク交換			
	R4 集会室畳表替			
	R5 共用部分照明器具交換（LED化）			

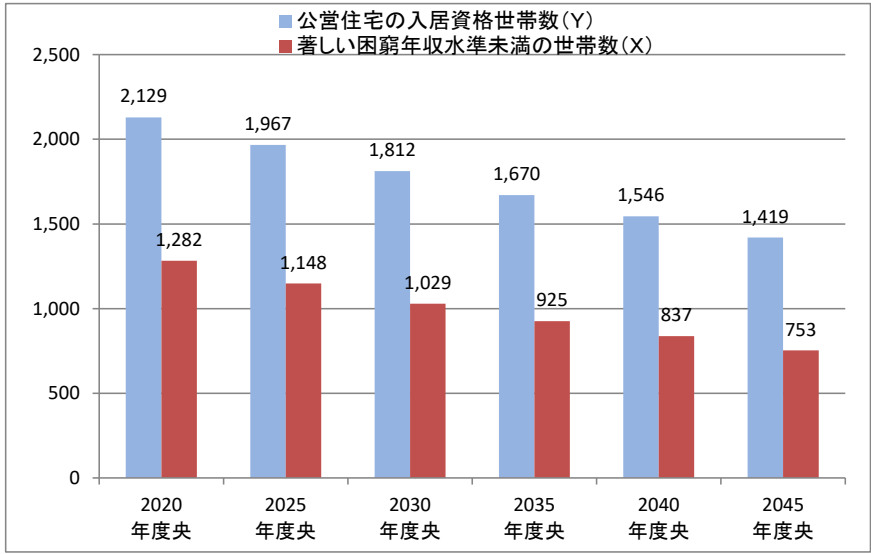




■公営住宅等による要支援世帯数の推計結果

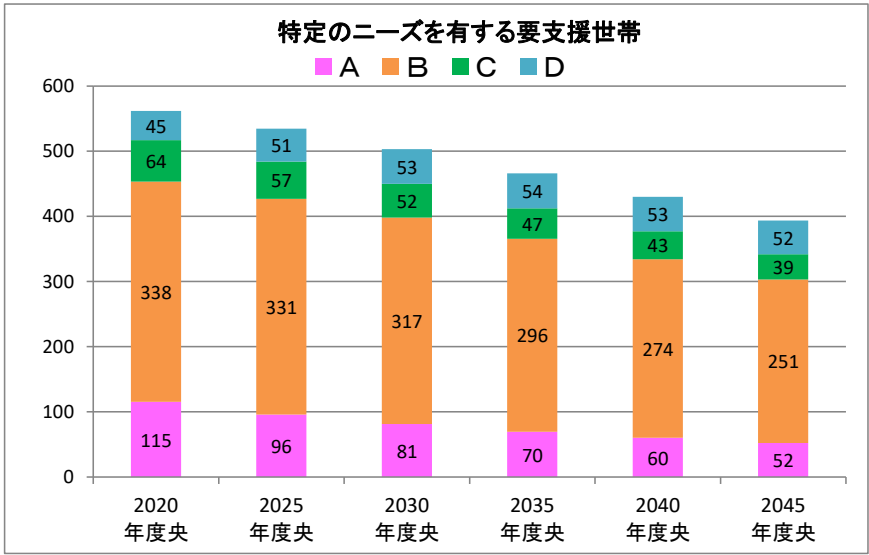
1-1. 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	2,129	1,967	1,812	1,670	1,546	1,419
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	1,282	1,148	1,029	925	837	753



2-1. 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果(概要)

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	115	96	81	70	52
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	338	331	317	296	251
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	64	57	52	47	39
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	45	51	53	54	53
A+B 合計		453	427	398	366	303
A+C 合計		179	153	133	116	91
A+B+C 合計		517	484	450	412	342
A~D 合計		562	535	503	466	393



1-2. 世帯人員別の「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	662	674	671	661	649	628
2人	655	547	456	380	318	263
3人	470	445	417	390	365	338
4人	262	234	210	190	172	155
5人	65	53	42	33	26	20
6人以上	16	15	16	16	16	16
合計	2,129	1,967	1,812	1,670	1,546	1,419

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	335	334	326	316	306	293
2人	370	283	214	160	117	82
3人	334	322	307	291	277	260
4人	175	154	135	118	103	90
5人	53	41	32	25	19	14
6人以上	15	14	15	15	15	14
合計	1,282	1,148	1,029	925	837	753

【推計条件】

1ー①ー3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法			
1ー②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法			
2ー①ー1. 公営住宅収入基準	⇒	本来階層：政令月収 15.8 万円以下	
・「本来階層の収入分位の上限值」	⇒	裁量階層：政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下	
・「裁量階層の収入分位の上限值」			
2ー③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)	⇒	60歳以上	を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法			
2ー④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)	⇒	60歳以上	を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法			
2ー⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等)	⇒	子どもが6歳未満	を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法			
3ー②. 著しい困窮年収世帯	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯	を適用
・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法			
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準	⇒	優先入居等対象：政令月収 10.4 万円以下	
・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く	を適用
・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法			

■要支援世帯数の推計結果

2-2. 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果（詳細）

A. 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

■世帯数						
世帯人員	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人	19	18	17	16	15	14
2人	21	15	11	8	6	4
3人	30	26	23	21	19	17
4人	27	22	18	15	12	10
5人	13	9	6	5	3	2
6人以上	6	5	5	5	5	5
合計	115	96	81	70	60	52

B. 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

■世帯数						
世帯人員	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人	77	84	88	89	88	86
2人	118	98	79	61	45	32
3人	103	111	116	115	113	109
4人	28	27	26	24	22	20
5人	11	9	8	6	5	4
6人以上	0	0	0	0	0	0
合計	338	331	317	296	274	251

C. 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

■世帯数						
世帯人員	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人	19	19	18	18	17	16
2人	16	14	12	11	10	8
3人	12	10	8	7	6	5
4人	13	11	10	9	8	7
5人	3	2	2	2	1	1
6人以上	0	0	0	0	1	1
合計	64	57	52	47	43	39

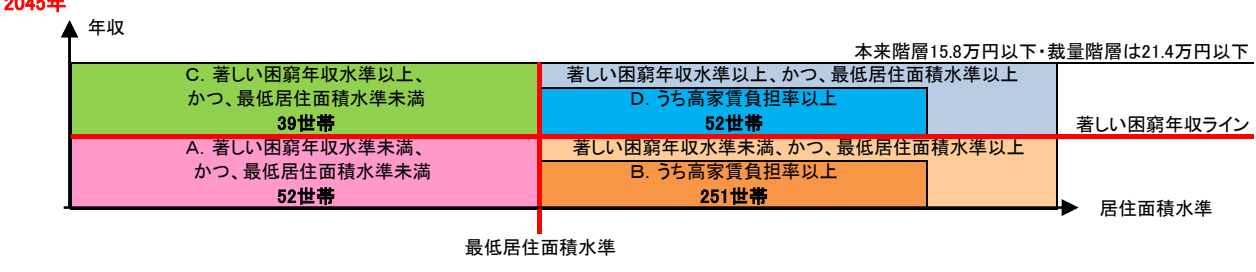
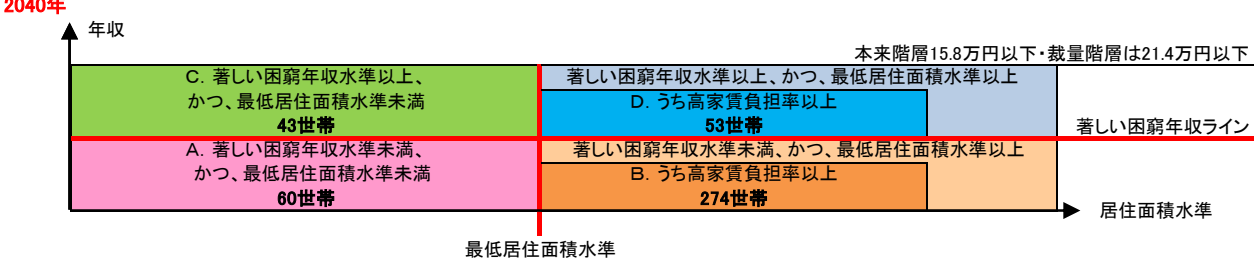
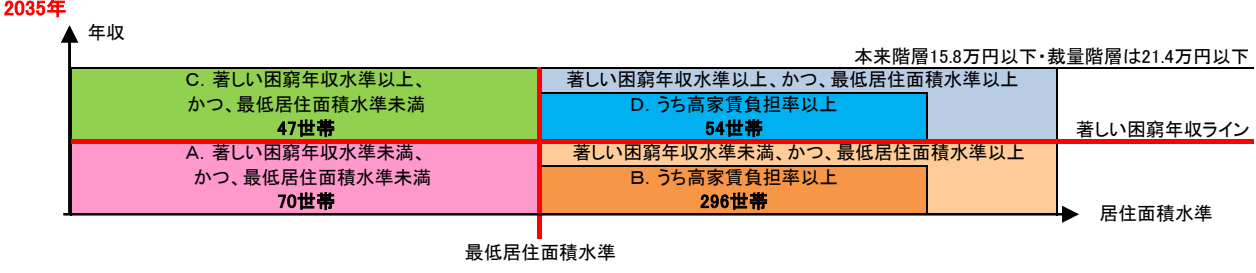
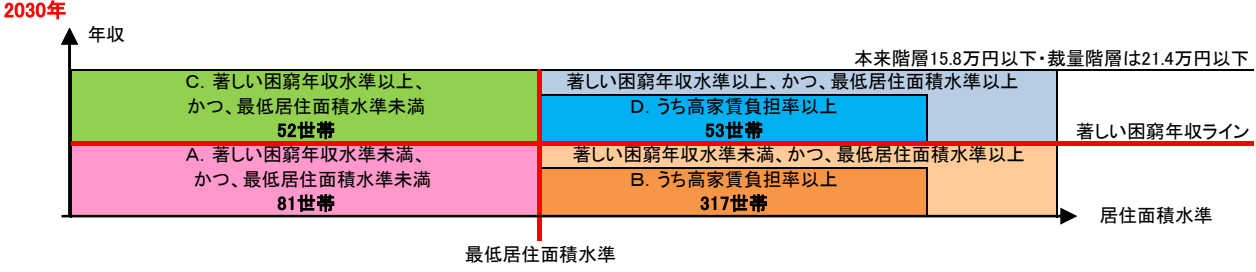
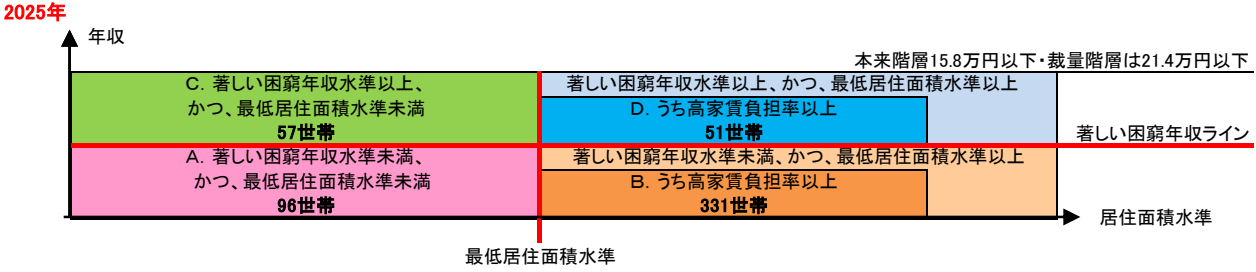
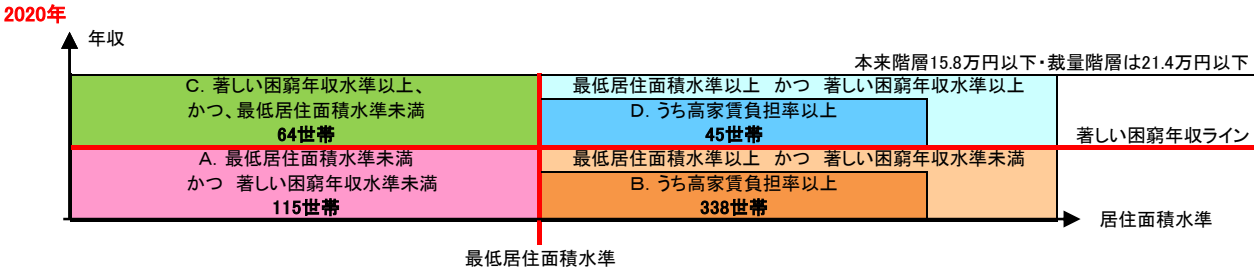
D. 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

■世帯数						
世帯人員	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人	31	35	38	39	40	40
2人	11	11	11	10	9	8
3人	3	3	3	3	3	3
4人	0	1	1	1	1	1
5人	0	0	0	0	0	0
6人以上	0	0	0	0	0	0
合計	45	51	53	54	53	52

合計

要支援世帯数						
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
A 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	115	96	81	70	60	52
B 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	338	331	317	296	274	251
C 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	64	57	52	47	43	39
D 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	45	51	53	54	53	52
A+B 合計	453	427	398	366	334	303
A+C 合計	179	153	133	116	103	91
A+B+C 合計	517	484	450	412	377	342
A~D 合計	562	535	503	466	430	393

本来階層	15.8	万円以下	単身世帯	60歳以上	夫婦のみ世帯	60歳以上	子育て世帯	子どもが6歳未満
裁量世帯	21.4	万円以下	著しい困窮年収水準未満の世帯				地域母の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯	



【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

資料③

事業主体名：伊豆の国市

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
帝産台住宅		28	RC	S63		R8			貯水槽・給水 ポンプ更新 (長寿命化)								2,860	
新鍋沢住宅		28	RC	H2		R9				貯水槽更新 (長寿命化)							2,697	
天野団地		21	RC	H5		R8	外壁改修 (長寿命化)	給水ポンプ更 新 (長寿命化)									2,039	
河東団地	A	12	RC	H7		R8		外壁改修 (長寿命化)				貯水槽更新 (長寿命化)					1,313	
河東団地	B	9	RC	H7		R8		外壁改修 (長寿命化)				貯水槽更新 (長寿命化)					985	
神島住宅		40	RC	H15		R9									外壁改修 (長寿命化)	貯水槽・給水 ポンプ更新 (長寿命化)	4,805	

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：伊豆の国市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
 賃貸住宅 地優賃
 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：伊豆の国市

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	
〇〇団地	集会所	S48	H28						外壁改修 (長寿命)						記載例
□□団地	児童遊園 (ブランコ)	S53	H29											更新 (長寿命)	記載例

該当なし

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

住宅名	戸数	建築 年次	耐用 年数	耐用 年限	耐用年数 1/2経過	修繕内容	修理履歴	修繕周期（年）		R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	備考
新帝産台住宅	7	1982	45	2027	2005				経過年数 実施時期	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	
											募集停止									
桜木町住宅	7	1985	45	2030	2008				経過年数 実施時期	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	
														募集停止						
旭平住宅	15	1986	45	2031	2009				経過年数 実施時期	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	
															募集停止					
帝産台住宅	28	1988	70	2058	2023	貯水槽更新	なし	25	経過年数 実施時期	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	
												○								
						揚水ポンプ更新	H22更新	15	経過年数 実施時期	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
												○								
						共用部分照明設備更新	なし	15	経過年数 実施時期	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	
事業費（千円）										1,428		22,540								
新鍋沢住宅	28	1990	70	2060	2025	貯水槽更新	なし	25	経過年数 実施時期	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	
													○							
						共用部分照明設備更新	なし	15	経過年数 実施時期	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	
	事業費（千円）										1,428			20,160						
天野団地	21	1993	70	2063	2028	外壁塗装	なし	18	経過年数 実施時期	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	
						揚水ポンプ更新	H21修繕	15	経過年数 実施時期	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	
											○									
						共用部分照明設備更新	なし	15	経過年数 実施時期	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	
			○																	
事業費（千円）										36,750	2,856									
河東団地	21	1995	70	2065	2030	外壁塗装	なし	18	経過年数 実施時期	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	
											○									
						貯水槽更新	H27修繕	25	経過年数 実施時期	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	
									○											
事業費（千円）											36,750				15,120					
神島住宅	40	2003	70	2073	2038	外壁塗装	なし	18	経過年数 実施時期	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
																		○		
						貯水槽更新	H27修繕	25	経過年数 実施時期	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
																				○
						揚水ポンプ更新	なし	15	経過年数 実施時期	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
															○					
事業費（千円）																	70,000	32,200		
田京住宅	その他																			
	20					解体工事				○										
	事業費（千円）										38,200									

■修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプベースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	35年	亜鉛メッキ鋼管	⑤		○			
		取替	40年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
	水道メーター	取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②污水管 (屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鑄鉄管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		—		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③		○			
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	帝産台住宅	評価時点(和暦)
住棟番号		H36
戸数	28	
構造	中耐階段室型	
建設年度	S63	
建設年代	S60	
モデル住棟	S60中耐階段室型	
経過年数	36	

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽	720,000 円/戸	39 年
給水ポンプ	85,000 円/戸	39 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	805,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽	1	39 年
給水ポンプ	1	39 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,800,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	47 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,464,169 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	609,873 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,074,042 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,484,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,800,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,818,827 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	348,459 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,928,391 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	89,006 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((②-1+⑦-1-⑦-2))	7,303,554 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	805,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	715,642 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,484,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,800,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.264 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	737,946 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	246,312 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	102,147 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,860,113 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	新鍋沢住宅
住棟番号	
戸数	28
構造	中耐階段室型
建設年度	H2
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	34

評価時点(和暦)
H36

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽	720,000 円/戸	38 年
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	720,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽	1	38 年
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

除却費	2,800,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	47 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,665,333 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,919,263 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,584,596 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	7,990,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,800,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.601 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,681,607 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	324,600 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,067,230 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	40,296 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((②-1+⑦-1-⑦-2))	6,692,267 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	720,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	615,459 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	7,990,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,800,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.244 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	682,272 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	228,286 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	96,314 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,696,803 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	天野団地
住棟番号	
戸数	21
構造	中耐階段室型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	31

評価時点(和暦)
H36

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1,750,000 円/戸	32 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	85,000 円/戸	33 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,835,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	32 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	1	33 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,800,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	47 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,849,638 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,003,104 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,852,742 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,729,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,800,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.534 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,494,943 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	363,336 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,115,441 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	426,728 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((②-1+⑦-1-⑦-2))	6,538,351 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,835,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,761,280 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,729,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,800,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.217 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	606,538 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	266,218 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	97,118 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,039,472 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	河東団地
住棟番号	A
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	H7
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	29

評価時点(和暦)
H36

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1,750,000 円/戸	31 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽	720,000 円/戸	35 年
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,470,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	31 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽	1	35 年
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,800,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	47 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,654,681 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,192,719 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,847,399 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,752,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,800,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.494 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,382,159 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	425,140 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,434,968 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	490,062 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	7,599,586 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,470,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,187,000 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	11,752,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,800,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.200 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	560,778 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	315,705 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	109,434 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,313,212 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	河東団地
住棟番号	B
戸数	9
構造	中耐階段室型
建設年度	H7
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	29

評価時点(和暦)
H36

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1,750,000 円/戸	31 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽	720,000 円/戸	35 年
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,470,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	31 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽	1	35 年
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,800,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	47 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,654,681 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,192,719 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,847,399 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,752,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,800,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.494 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,382,159 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	425,140 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,434,968 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	490,062 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	7,599,586 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,470,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,187,000 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	11,752,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,800,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.200 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	560,778 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	315,705 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	109,434 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	984,909 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	神島
住棟番号	
戸数	40
構造	中耐片廊下型
建設年度	H15
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐片廊下型
経過年数	21

評価時点(和暦)
H36

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1,750,000 円/戸	30 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽	720,000 円/戸	31 年
給水ポンプ	85,000 円/戸	31 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,555,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	30 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽	1	31 年
給水ポンプ	1	31 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

除却費	2,800,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	47 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,298,974 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,423,145 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,722,119 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,750,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,800,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.361 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,009,930 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	435,788 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,326,990 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	462,816 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((②-1+⑦-1-⑦-2))	6,163,148 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,555,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,773,356 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,750,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,800,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.146 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	409,755 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	315,661 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	120,127 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	4,805,097 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

作成:伊豆の国市総務部管財営繕課

発行:令和 7 年 2 月