

風間浦村公営住宅等長寿命化計画

令和8年3月

風間浦村

《目 次》

第1章 計画の目的等	1
1. 計画の目的	1
2. 計画期間	1
第2章 風間浦村の住宅事情	2
1. 自然的概況	2
2. 人口・世帯	4
第3章 公営住宅等のストックの特性	12
1. 団地・住棟・住戸等の状況	12
2. 入居世帯の特性	19
第4章 関連既定計画の取組方針	22
1. 全体計画	22
2. 部門別計画	23
第5章 長寿命化に関する基本方針	24
1. ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理	24
2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減	24
第6章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	25
1. 事業手法の内容	25
2. 事業手法の選定方針	29
3. 事業手法の判定	31
第7章 公営住宅等の実施方針	42
1. 点検事業の実施方針	42
2. 計画修繕の実施方針	43
3. 改善事業の実施方針	48
4. 長寿命化を図るための事業実施計画	48
5. ライフサイクルコストの縮減効果	49

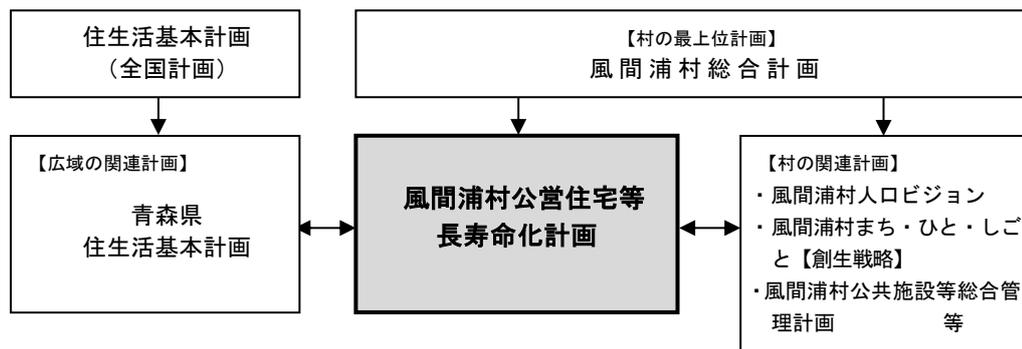
第1章 計画の目的等

1. 計画の目的

風間浦村においては、厳しい財政状況において、老朽化した公営住宅ストックの効率かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に対応することが課題となっています。そこで、これまでの対処療法型の維持管理から、予防保全型の維持管理への転換を図るため、公営住宅ストックに関する長寿命化の視点による効率的な更新計画である「風間浦村公営住宅等長寿命化計画」を平成22年度に策定しました。

その後、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成28年8月に改定され、将来の公営住宅必要量推計に基づく事業選定の方法、ライフサイクルコストの算定手法等の見直しが行われました。これを踏まえ、令和元年度に計画の見直しを行いました。計画期間の中間年を経過したことから、人口の推移、既存公営住宅及び入居者の状況等を勘案した、新たな事業計画への更新を目的に風間浦村公営住宅長寿命化計画の見直しを行います。

図 1-1 計画の位置づけ



2. 計画期間

「風間浦村公営住宅等長寿命化計画」の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

なお、「公営住宅等長寿命化計画」は、社会状況、経済動向の変化に対応して、中間年次に見直すことも考えられます。

第2章 風間浦村の住宅事情

1. 自然的概況

(1) 位置

風間浦村は、青森県下北半島北部の海岸線に位置しています。

北は津軽海峡に面しており、海峡を隔てて北海道と相對しています。東と南はむつ市、西は大間町に接しています。村内の海岸線に沿って国道279号が東西に横断しており、村の主要幹線道路となっています。

図 2-1 位置図



(2) 地勢、土地利用

風間浦村の地形は、海岸線まで山岳地が迫っており、その山岳地と一部の河成、海成の台地と段丘から構成されています。

風間浦村の多くを占める山岳地はその大部分が森林となっており、海岸線に沿った国道279号沿道、及び易国間川に沿って集落地が形成されています。一部の丘陵地は畑地となっています。津軽海峡を挟んで対岸の北海道恵山岬、函館山を望める、漁業と観光を基幹産業とする村です。大間町に接した北西部は、一部下北国定公園に指定されています。

(3) 気象

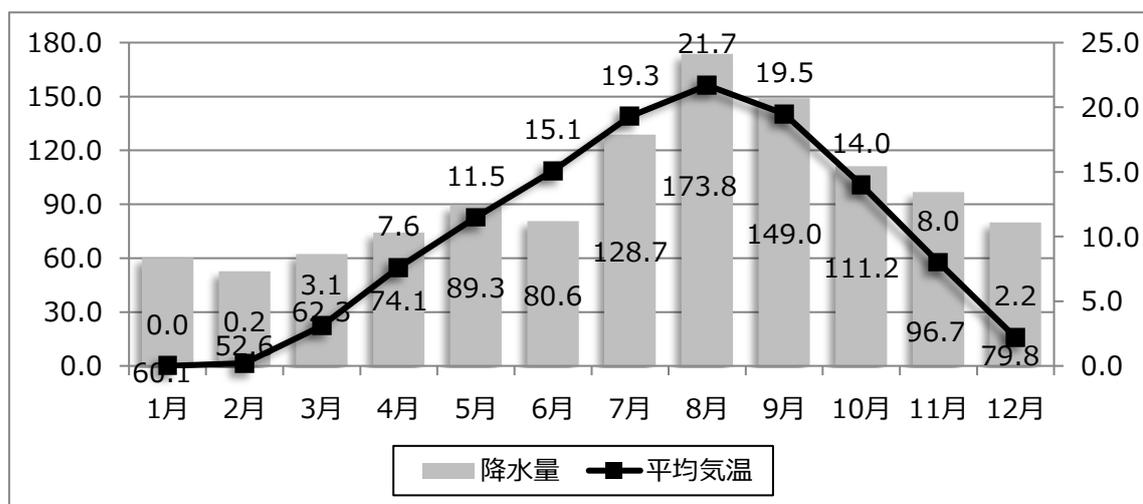
風間浦村の北西側に隣接する大間町の気象状況を見ると、夏季多雨多湿、冬季少雨乾燥となる太平洋性気候となっています。降水量は、夏季を中心とする7～11月は100mm以上で、平均気温は、8月は20℃を超えるものの、1、2月は氷点下となっています。

表 2-1 月別気象状況(平均値)

要素	降水量	平均気温	日最高気温	日最低気温	平均風速	日照時間	降雪の深さ合計	最深積雪
	(mm)	(℃)	(℃)	(℃)	(m/s)	(時間)	(cm)	(cm)
統計期間	1991～2020	1991～2020	1991～2020	1991～2020	1991～2020	1991～2020	1991～2020	1991～2020
資料年数	30	30	30	30	30	25	28	28
1月	60.1	0.0	2.2	-2.4	4.0	71.7	65.0	15.0
2月	52.6	0.2	2.7	-2.3	3.9	100.2	76.0	27.0
3月	62.3	3.1	6.2	0.0	3.9	165.6	36.0	18.0
4月	74.1	7.6	11.0	4.1	3.8	203.8	1.0	1.0
5月	89.3	11.5	15.0	8.5	3.5	202.5	0.0	0.0
6月	80.6	15.1	18.4	12.4	3.0	175.9	0.0	0.0
7月	128.7	19.3	22.3	16.9	2.8	155.0	0.0	0.0
8月	173.8	21.7	24.8	19.1	2.6	168.8	0.0	0.0
9月	149.0	19.5	22.8	16.0	2.5	179.2	0.0	0.0
10月	111.2	14.0	17.4	10.3	3.1	166.1	0.0	0.0
11月	96.7	8.0	11.0	4.8	3.9	100.2	1.0	1.0
12月	79.8	2.2	4.8	-0.3	4.3	69.9	29.0	9.0
年平均	1,158.2	10.2	13.2	7.3	3.4	1,758.8	208.0	31.0

資料：気象庁 HP

図 2-2 気象情報



2. 人口・世帯

(1) 人口

a. 総人口

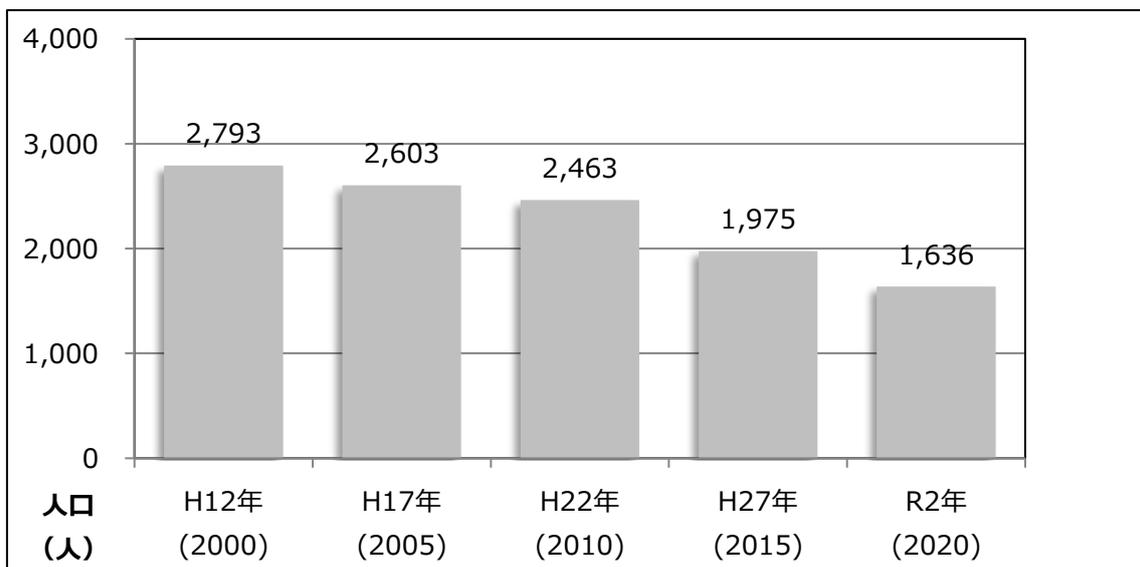
風間浦村の総人口は、令和2年国勢調査によると1,636人です。20年間（平成12～令和2年）の推移をみると、約41%の減少となっており、青森県の減少割合よりも高く、郡部の減少割合よりも低くなっています。

表 2-2 人口の推移

	H12年 (2000)	H17年 (2005)	H22年 (2010)	H27年 (2015)	R2年 (2020)	H12/R2
青森県	1,475,728	1,436,657	1,373,339	1,308,265	1,237,984	0.84
郡部	515,412	391,665	318,737	294,944	272,416	0.53
風間浦村	2,793	2,603	2,463	1,975	1,636	0.59

資料：各年国勢調査

図 2-3 人口の推移



資料：各年国勢調査

b. 年齢別人口

風間浦村の年齢別人口は、令和2年国勢調査によると年少人口（15歳未満）は7.6%、生産年齢人口（15～64歳）は45.9%、高齢人口（65歳以上）は46.3%となっています。年少人口比率、生産年齢人口比率は青森県、郡部より低く、高齢人口比率は青森県、郡部より高くなっています。

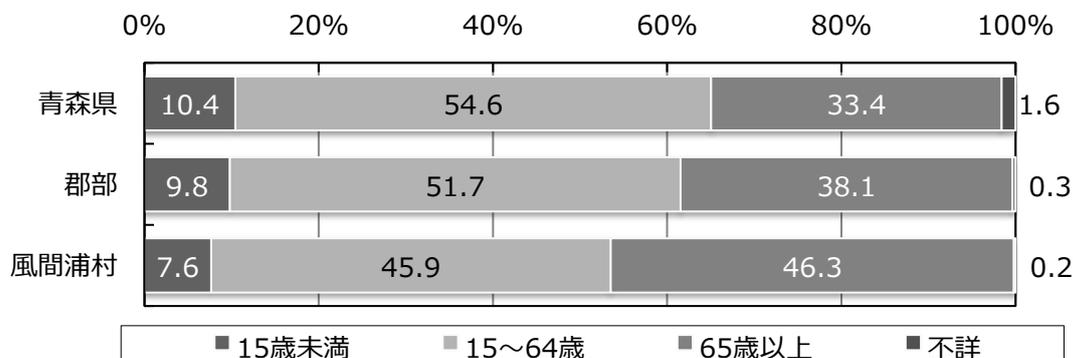
年齢別人口の推移をみると、年少人口（15歳未満）比率は減少傾向にあり、平成12年（14.9%）から令和2年（7.6%）と約半分になっています。高齢人口（65歳以上）比率は増加傾向にあり、平成12年（25.6%）から令和2年（46.3%）と約1.8倍となっています。

表 2-3 年齢別人口

	15歳未満 (年少人口)	15～64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
青森県	129,112 10.4%	676,167 54.6%	412,943 33.4%	19,762 1.6%	1,237,984 100.0%
郡部	26,662 9.8%	140,959 51.7%	103,867 38.1%	928 0.3%	272,416 100.0%
風間浦村	125 7.6%	751 45.9%	757 46.3%	3 0.2%	1,636 100.0%

資料：令和2年国勢調査

図 2-4 年齢別人口



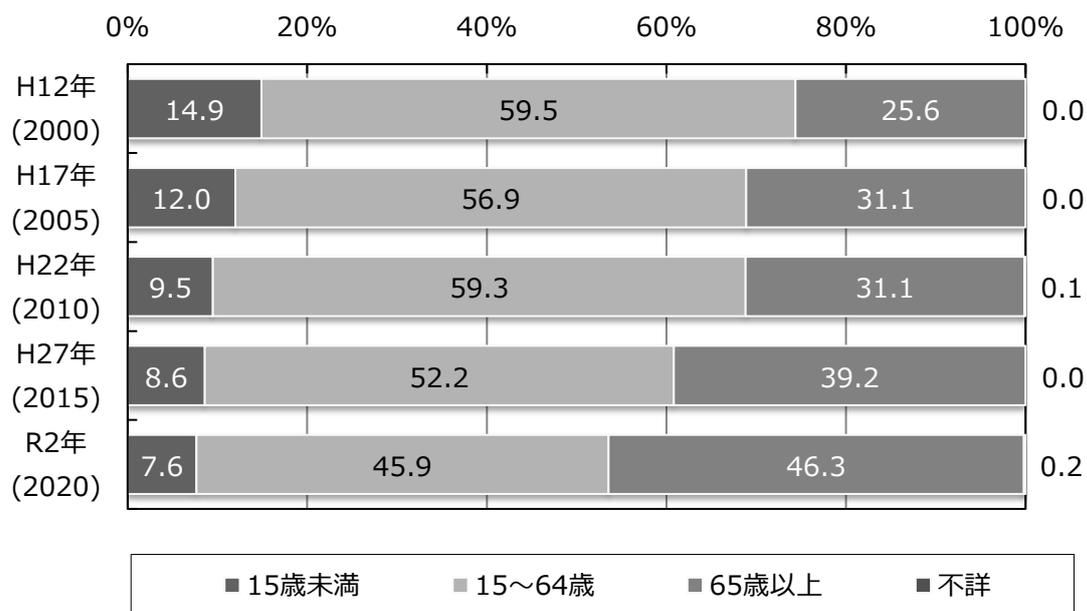
資料：令和2年国勢調査

表 2-4 年齢別人口の推移

	15歳未満 (年少人口)	15～64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
H12年 (2000)	416 14.9%	1,661 59.5%	716 25.6%	0 0.0%	2,793 100.0%
H17年 (2005)	312 12.0%	1,481 56.9%	810 31.1%	0 0.0%	2,603 100.0%
H22年 (2010)	234 9.5%	1,461 59.3%	765 31.1%	3 0.1%	2,463 100.0%
H27年 (2015)	170 8.6%	1,032 52.2%	774 39.2%	0 0.0%	1,976 100.0%
R2年 (2020)	125 7.6%	751 45.9%	757 46.3%	3 0.2%	1,636 100.0%

資料：各年国勢調査

図 2-5 年齢別人口比率の推移



資料：各年国勢調査

(2) 世帯数

a. 世帯数・世帯人員

風間浦村の世帯数は、令和2年国勢調査によると750世帯です。世帯数の推移をみると、平成22年まで増加傾向にありましたが、平成27年以降は減少しています。

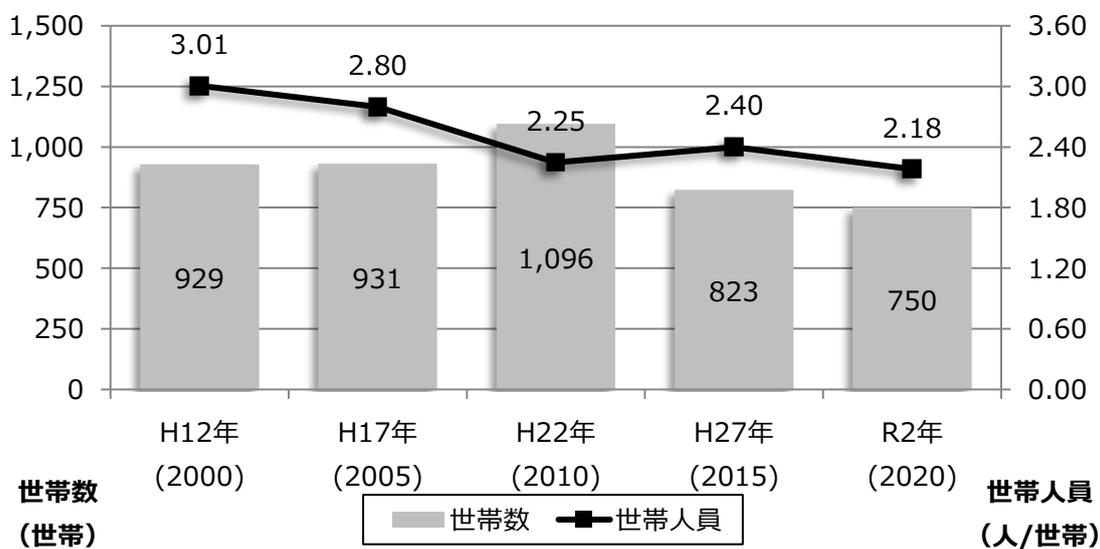
世帯人員の推移をみると、減少傾向にあり、平成27年に一時的に増加に転じますが、再び減少しています。これは隣接町村におけるエネルギー関連施設整備関連事業者が単身世帯として一時的に居住していたためと考えられ、風間浦村の世帯の傾向は、世帯数の減少、世帯規模の縮小が進行していると言えます。

表 2-5 総世帯数

	H12年 (2000)	H17年 (2005)	H22年 (2010)	H27年 (2015)	R2年 (2020)	H12/R2
青森県	506,540	510,779	513,385	510,945	511,526	1.01
郡部	158,456	125,921	110,766	107,454	106,040	0.67
風間浦村	929	931	1,096	823	750	0.81

資料：各年国勢調査

図 2-6 総世帯数及び世帯人員の推移



資料：各年国勢調査

b. 家族類型

風間浦村の家族類型別世帯数は、令和2年国勢調査によると、多い順に「単独世帯」34.8%、「夫婦のみ」22.5%、「夫婦+子」15.6%となっています。青森県では多い順に、「単独世帯」、「夫婦+子」、「夫婦のみ」、郡部では多い順に、「単独世帯」、「夫婦+子」、「夫婦のみ」の順となっています。青森県、郡部と比較すると、風間浦村では「単独世帯」、「夫婦のみ」、「1人親と子」の比率が高く、「夫婦+子」の比率が低くなっています。

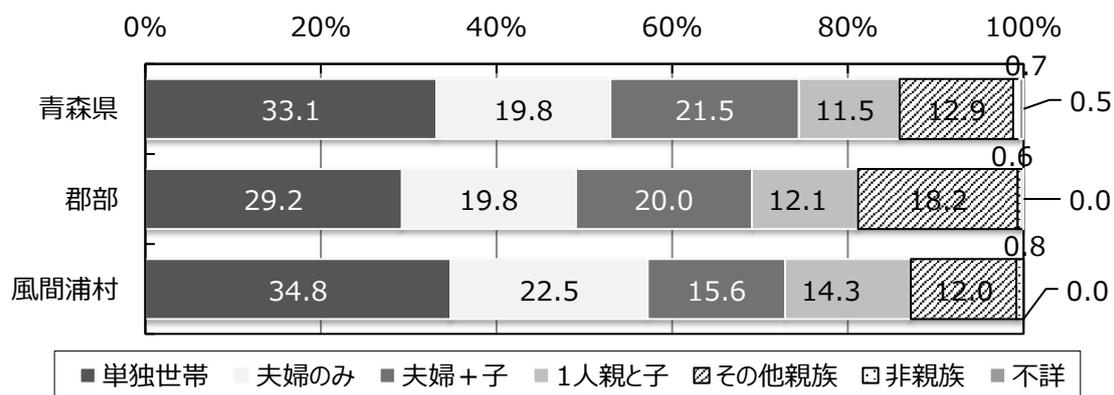
家族類型別世帯数の推移をみると、平成12年では多い順に「その他親族」、「夫婦+子」、「夫婦のみ」の順でしたが、類型ごとの世帯数の実数は、「単独世帯」は増加傾向、「夫婦のみ」、「一人親と子」は横ばい、その他の家族類型は減少傾向となっています。中でも平成12年から令和2年の20年で3世代同居を含む「その他親族」は約3割に、「夫婦+子」は約6割まで減少しています。

表 2-6 家族類型別世帯数

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親と子	その他親族	非親族	不詳	一般世帯
青森県	168,917 33.1%	100,962 19.8%	109,399 21.5%	58,399 11.5%	65,866 12.9%	3,540 0.7%	2,566 0.5%	509,649 100.0%
郡部	30,841 29.2%	20,924 19.8%	21,170 20.0%	12,782 12.1%	19,177 18.2%	660 0.6%	47 0.0%	105,601 100.0%
風間浦村	260 34.8%	168 22.5%	117 15.6%	107 14.3%	90 12.0%	6 0.8%	0 0.0%	748 100.0%

資料：令和2年国勢調査

図 2-7 家族類型別世帯構成比



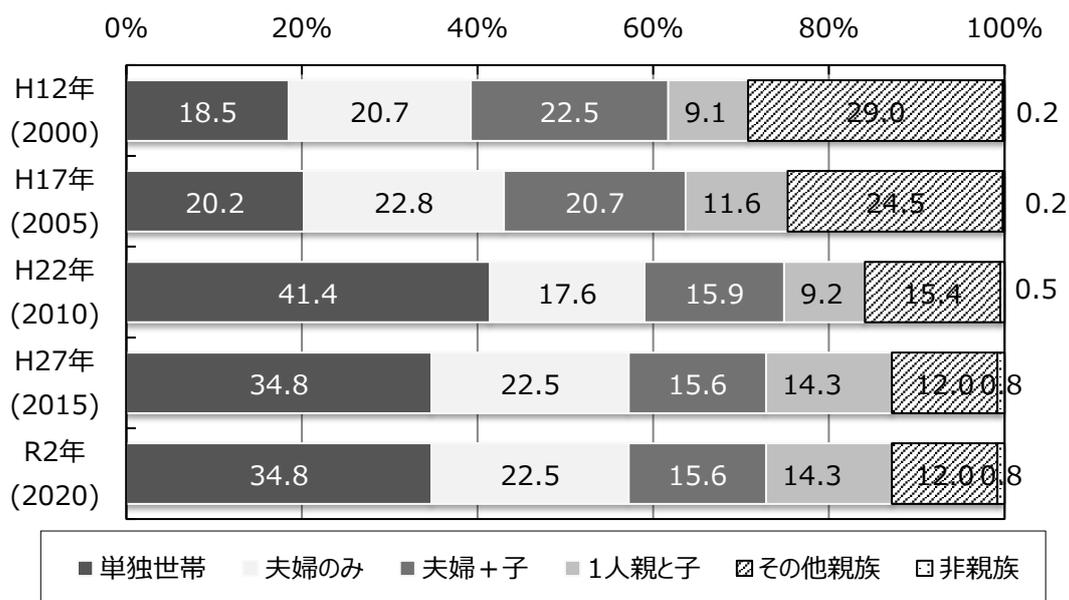
資料：令和2年国勢調査

表 2-7 家族類型別世帯数の推移

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親と子	その他親族	非親族	合計
H12年 (2000)	172 18.5%	192 20.7%	209 22.5%	85 9.1%	269 29.0%	2 0.2%	929 100.0%
H17年 (2005)	188 20.2%	212 22.8%	193 20.7%	108 11.6%	228 24.5%	2 0.2%	931 100.0%
H22年 (2010)	453 41.4%	192 17.6%	174 15.9%	101 9.2%	169 15.4%	5 0.5%	1,094 100.0%
H27年 (2015)	251 34.8%	194 22.5%	131 15.6%	98 14.3%	145 12.0%	2 0.8%	821 100.0%
R2年 (2020)	260 34.8%	168 22.5%	117 15.6%	107 14.3%	90 12.0%	6 0.8%	748 100.0%

資料：各年国勢調査

図 2-8 家族類型別世帯構成比の推移



資料：各年国勢調査

c. 住宅の所有関係

風間浦村の住宅所有関係別世帯数は、令和2年国勢調査によると、「持ち家」が87.5%と約9割を占めており、次いで「公営借家」5.9%、「民営借家」4.0%、「給与住宅」1.5%、「間借り」1.2%となっています。

青森県、郡部と比較すると、持ち家率及び公営借家率は高く、民営借家率は低くなっています。

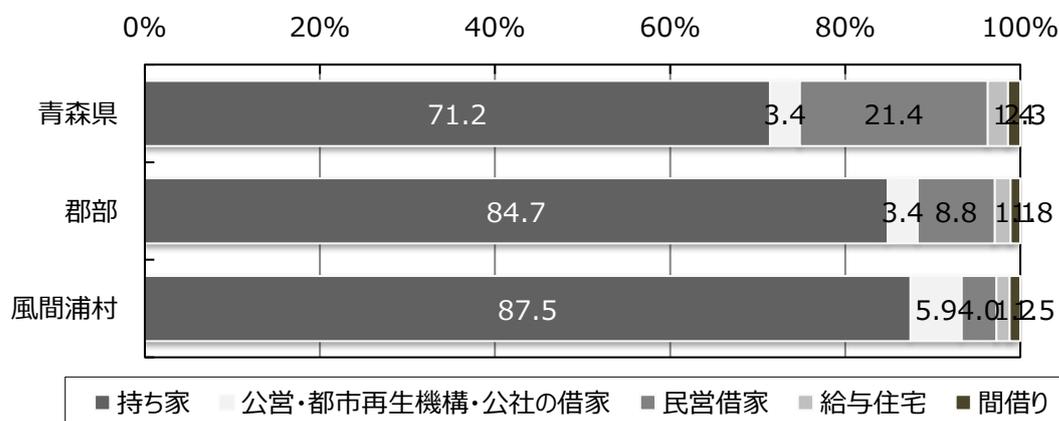
住宅の所有関係別世帯比率をみると、平成12～令和2年までの20年間で持ち家率は横ばい傾向となっています。持ち家以外の比率も大きな変化は見られません。

表 2-8 住宅の所有関係別世帯数

	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯数
青森県	357,553 71.2%	17,497 3.4%	107,553 21.4%	11,904 2.3%	7,495 1.4%	502,002 100.0%
郡部	86,836 84.7%	3,537 3.4%	9,069 8.8%	1,858 1.8%	1,133 1.1%	102,433 100.0%
風間浦村	642 87.5%	43 5.9%	29 4.0%	11 1.5%	9 1.2%	734 100.0%

資料：令和2年国勢調査

図 2-9 住宅の所有関係別世帯数



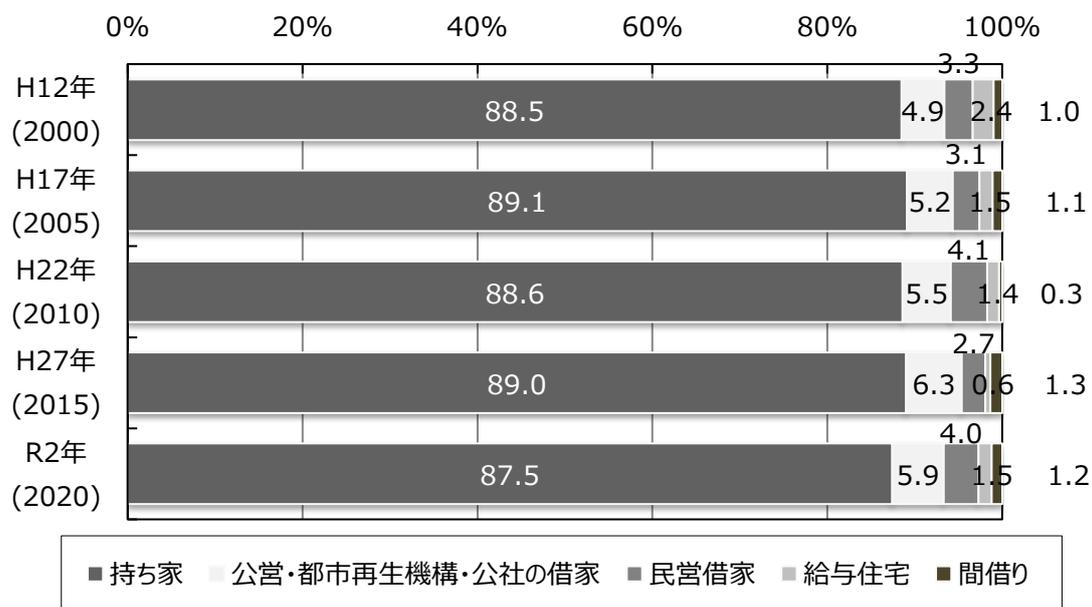
資料：令和2年国勢調査

表 2-9 住宅の所有関係別世帯数の推移

	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯数
H12年 (2000)	814 88.5%	45 4.9%	30 3.3%	22 2.4%	9 1.0%	920 100.0%
H17年 (2005)	818 89.1%	48 5.2%	28 3.1%	14 1.5%	10 1.1%	918 100.0%
H22年 (2010)	769 88.6%	48 5.5%	36 4.1%	12 1.4%	3 0.3%	868 100.0%
H27年 (2015)	730 89.0%	52 6.3%	22 2.7%	5 0.6%	11 1.3%	820 100.0%
R2年 (2020)	642 87.5%	43 5.9%	29 4.0%	11 1.5%	9 1.2%	734 100.0%

資料：各年国勢調査

図 2-10 住宅の所有関係別世帯数比率の推移



資料：各年国勢調査

第3章 公営住宅等のストックの特性

1. 団地・住棟・住戸等の状況

(1) 管理状況

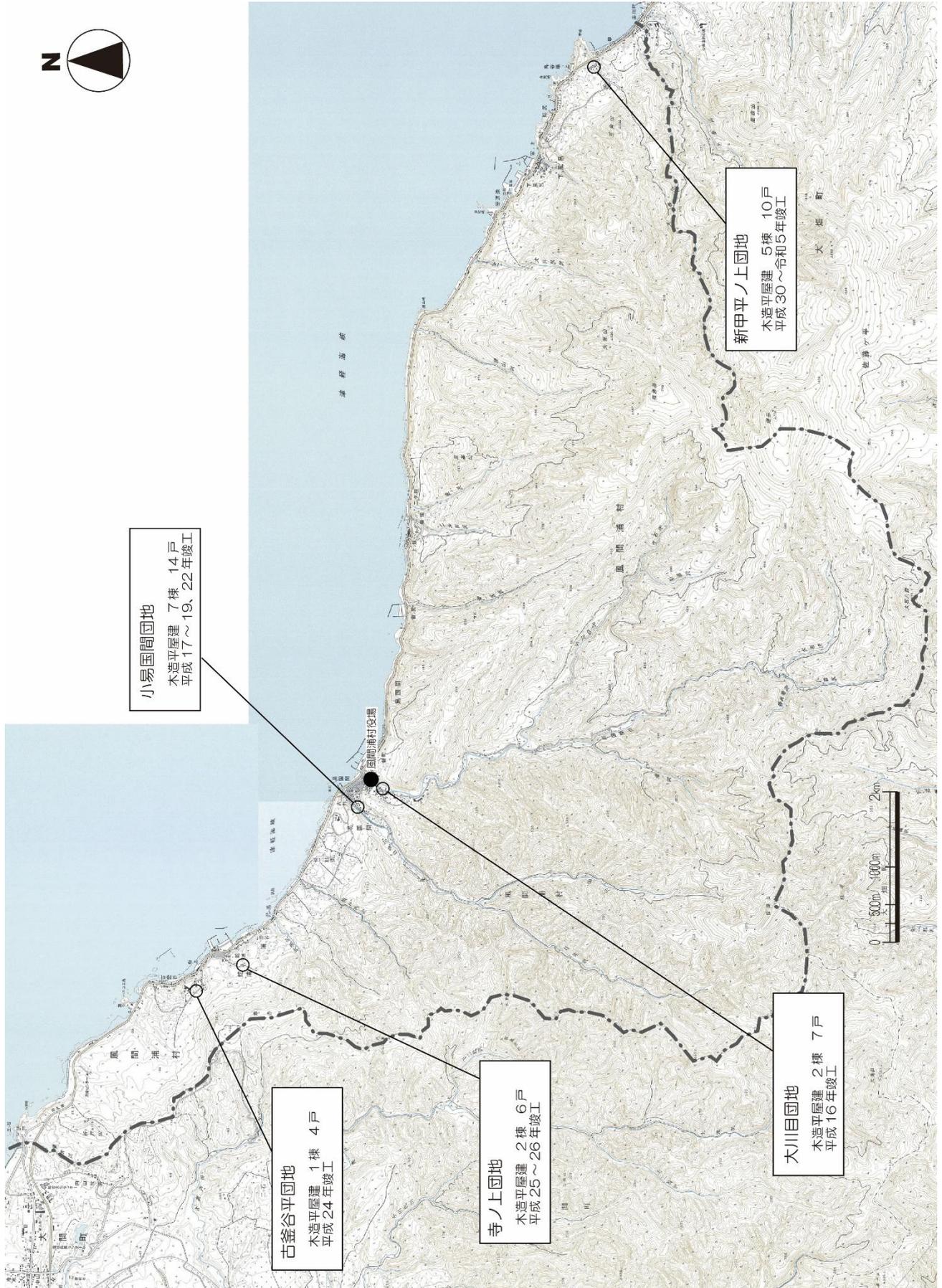
風間浦村には令和7年度現在で、5団地17棟、41戸の村営住宅があります。蛇浦地区に2団地、易国間地区に2団地、下風呂地区に1団地位置しています。平野部が少なくまとまった敷地を海岸線沿いの集落地内に確保することが難しいことから団地敷地面積は比較的小規模で、立地場所は斜面地、丘陵地となっています。

表 3-1 村営住宅の管理状況

地区名	団地名	敷地面積 (㎡)	所在地	構造	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)
易国間	大川目	1,408	易国間字大川目 11 番地 2	木造平屋建	H16	2	7
	小易国間	2,963	易国間字小易国間 18 番地 3	木造平屋建	H17~H19、H22	7	14
蛇浦	古釜谷平	1,625	蛇浦字古釜谷平 113	木造平屋建	H24	1	4
	寺ノ上	1,558	蛇浦字寺ノ上 29 番地 9	木造平屋建	H25~H26	2	6
下風呂	新甲平ノ上	2,700	下風呂字甲平ノ上 18 番地 187	木造平屋建	H30~5	5	10
合計						17	41

資料：令和7年度村調べ

图 3-1 村営住宅位置图



(2) 構造・建設年度

風間浦村では、村営住宅の41戸すべてが木造平屋建てとなっています。

建設年度別にみると、41戸すべてが、平成16年以降に建設されています。

表 3-2 建設年別管理戸数

	S56年以前 (~1981)	S57~H6 (1975~1994)	H7~16 (1995~2004)	H17~H26 (2005~2014)	H27~ (2015~)	合計
大川目			7 17.1%			7 17.1%
小易国間				14 34.1%		14 34.1%
古釜谷平				4 9.8%		4 9.8%
寺ノ上				6 14.6%		6 14.6%
新甲平ノ上					10 24.4%	10 24.4%
合計	0 0.0%	0 0.0%	7 17.1%	24 58.5%	10 24.4%	41 100.0%

資料：令和7年度村調べ

注) 上段は当該住宅の戸数、下段は村営住宅総数に占める割合

(3) 耐用年数の経過状況

令和7年度末時点で、耐用年限を満了する住戸はありません。

計画期間中、村営住宅をこのまま維持するとする令和17年度末時点で、1/2耐用年限を経過する住戸は37戸(90.2%)であり、耐用年限を満了する住戸は11戸(26.8%)となります。

表 3-3 構造別耐用年限経過戸数

耐用年限	構造	総数	R7年度末時点		R17年度末時点	
			耐用年限 1/2経過	耐用年限 経過	耐用年限 1/2経過	耐用年限 経過
大川目	木造	7	7 17.1%		7 17.1%	7 17.1%
小易国間	木造	14	14 34.1%		14 34.1%	4 9.8%
古釜谷平	木造	4			4 9.8%	
寺ノ上	木造	6			6 14.6%	
新甲平ノ上	木造	10			6 14.6%	
合計		41 100.0%	21 51.2%	0 0.0%	37 90.2%	11 26.8%

資料：令和7年度村調べ

表 3-4 住宅の構造別耐用年限

構造	耐用年数
簡易耐火構造平屋建て	30年（H5以降は45年）
簡易耐火構造2階建て	45年
耐火構造	70年
木造	30年

(4) 住戸内の整備状況

a. 住戸規模・住戸タイプ

住戸規模は、41 戸のうち、40 ㎡未満の住戸はありません。「50～60 ㎡未満」が 23 戸 (56.1%) と最も多くなっています。

住戸タイプは、「1LDK」、「2LDK」の 2 種類となっています。「2LDK」が 28 戸 (68.3%) で最も多くなっています。

表 3-5 建設年度別の住戸規模別管理戸数

	S56 年以前 (～1981)	S57～H6 (1975～ 1994)	H7～16 (1995～ 2004)	H17～H26 (2005～ 2014)	H27～ (2015～)	合計
40 ㎡未満						0 0.0%
40～50 ㎡未満				7 17.1%	6 14.6%	13 31.7%
50～60 ㎡未満			7 17.1%	12 29.3%	4 9.8%	23 56.1%
60～70 ㎡未満				5 12.2%		5 12.2%
合計	0 0.0%	0 0.0%	7 17.1%	24 58.5%	10 24.4%	41 100.0%

資料：令和 7 年度村調べ

注) 上段は当該住宅の戸数、下段は村営住宅総数に占める割合

表 3-6 建設年度別の住戸タイプ別管理戸数

	S56 年以前 (～1981)	S57～H6 (1975～ 1994)	H7～16 (1995～ 2004)	H17～H26 (2005～ 2014)	H27～ (2015～)	合計
1LDK				7 31.7%	6 24.4%	13 31.7%
2LDK			7 17.1%	17 41.5%	4 9.8%	28 68.3%
合計	0 0.0%	0 0.0%	7 17.1%	24 58.5%	10 24.4%	41 100.0%

資料：令和 7 年度村調べ

注) 上段は当該住宅の戸数、下段は村営住宅総数に占める割合

b. 住戸内設備

ア. 水洗化

合併浄化槽が整備されており、すべての住戸が水洗化されています。

イ. 浴室・浴槽

すべての住戸で浴室・浴槽が整備されています。

ウ. 給湯設備

給湯設備は、風呂場、洗面所、台所の3箇所での給湯設備（3箇所給湯）の整備率をみることにします。給湯設備は、すべての住戸で整備されています。

エ. バリアフリー

すべての住戸でバリアフリー（住戸内の段差解消・玄関、便所、浴室の手摺り・玄関前の段差解消）に対応しています。

表 3-7 団地別住戸内の設備の整備率

団地名	管理戸数	水洗化	浴室・浴槽	給湯設備	バリアフリー		
					住戸内		玄関前
					段差解消	手摺り	段差解消
大川目	7	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
小易国間	14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
古釜谷平	4	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
寺ノ上	6	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
新甲平ノ上	10	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料：令和7年度村調べ

(5) 付帯設備の整備状況

a. 駐車場・駐輪場

村営住宅5団地うち、すべての団地で駐車場が整備されています。
駐輪場が整備されている団地はありません。

b. 物置

すべての団地で住棟に組み込まれているタイプの物置が整備されています。

c. 児童遊園、集会所

児童遊園、集会所ともに整備されている団地はありません。

表 3-8 屋外付帯施設の整備状況

団地名	駐車場	駐輪場	物置	児童遊園	集会所
大川目	○	×	○	×	×
小易国間	○	×	○	×	×
古釜谷平	○	×	○	×	×
寺ノ上	○	×	○	×	×
新甲平ノ上	○	×	○	×	×
合計	5 100.0%	0 0.0%	5 100.0%	0 0.0%	0 0.0%

資料：令和7年度村調べ

2. 入居世帯の特性

(1) 入居率

管理戸数 41 戸のうち、入居戸数 35 戸で入居率は 85.4%となっています。

(2) 高齢世帯

高齢世帯（65 歳以上の世帯構成員のいる世帯）は、13 世帯、37.1%となっています。高齢世帯が占める割合が高い団地は、大川目団地（80.0%）、小易国間団地（38.5%）です。

(3) 子育て世帯

子育て世帯（12 歳以下の世帯構成員のいる世帯）は 8 世帯、22.9%となっています。子育て世帯の占める割合が高い団地は、小易国間団地（38.5%）です。

(4) 障がい者のいる世帯、生活保護世帯

令和 7 年 4 月現在、村内の公営住宅に障がい者のいる世帯は入居していません。生活保護世帯は 7 世帯、20.0%となっています。

(5) 収入超過世帯

収入超過世帯は、1 世帯、7.7%となっています。

(6) 最低居住面積水準未達の世帯

令和 7 年 4 月現在、村営住宅に入居する世帯は、最低居住面積水準^{※1}を満たしており、水準未達の世帯はありません。

※1 最低居住面積水準の算定方法

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準です。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下の通りとなります。

(1) 単身者 25 m²
 (2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²
 注1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とします。
 2：世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除します。

表 3-9 入居世帯の状況

団地名	管理戸数	入居世帯数	高齢者のいる世帯	子育て世帯	障がい者のいる世帯	生活保護世帯	収入超過世帯	最低居住面積水準未満世帯
大川目	7	5 71.4%	4 80.0%	0.0%	0.0%	1 20.0%	0.0%	0.0%
小易国間	14	13 92.9%	5 38.5%	5 38.5%	0.0%	2 15.4%	1 7.7%	0.0%
古釜谷平	4	3 75.0%	1 33.3%	1 33.3%	0.0%	1 33.3%	0.0%	0.0%
寺ノ上	6	5 83.3%	0.0%	1 20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
新甲平ノ上	10	9 90.0%	3 33.3%	1 11.1%	0.0%	3 33.3%	0.0%	0.0%
合計	41	35 85.4%	13 37.1%	8 22.9%	0 0.0%	7 20.0%	1 2.9%	0 0.0%

資料：令和7年4月1日村調べ

※下段の割合は、当該項目の世帯数の入居世帯数に占める割合を示す。

(7) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数の状況を見ると、単身世帯が20世帯、57.1%と最も多くなっています。次いで、2人世帯(6世帯、17.1%)、3人世帯(5世帯、14.3%)、4人世帯(4世帯、11.4%)となっています。5人以上の世帯は入居していません。

高齢者のいる世帯は「単身世帯」のみとなっています。子育て世帯は、「3人世帯」4世帯、「4人世帯」4世帯となっています。

表 3-10 入居世帯の世帯人員別世帯数

	単身	2人	3人	4人	総計
大川目	4 80.0%	1 20.0%	0.0%	0.0%	5 100.0%
高齢者	4 100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4 100.0%
子育て	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%
小易国間	7 53.8%	1 7.7%	2 15.4%	3 23.1%	13 100.0%
高齢者	5 100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5 100.0%
子育て	0.0	0.0	2 0.0	3 0.0	5 0.0
古釜谷平	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
高齢者	1 100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1 100.0%
子育て	0.0	0.0	1 0.0	0.0	1 0.0
寺ノ上	2 40.0%	1 20.0%	1 20.0%	1 20.0%	5 100.0%
高齢者	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%
子育て	0.0%	0.0%	0.0%	1 100.0%	1 100.0%
新甲平ノ上	6 66.7%	2 22.2%	1 11.1%	0.0%	9 100.0%
高齢者	3 100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3 100.0%
子育て	0.0%	0.0%	1 100.0%	0.0%	1 100.0%
合計	20 57.1%	6 17.1%	5 14.3%	4 11.4%	35 100.0%
高齢者	13 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	13 100.0%
子育て	0 0.0%	0 0.0%	4 50.0%	4 50.0%	8 100.0%

資料：令和7年4月1日村調べ

第4章 関連既定計画の取組方針

1. 全体計画

(1) 第2次風間浦村総合計画（令和8年度～令和17年度）

風間浦村の最上位計画である「風間浦村総合計画」では、公営住宅に関わる主な施策として、以下のように記載しています。

表 4-1 第2次風間浦村総合計画の概要

計画期間	令和8～17年度
施策2-3 道路・交通ネット ワークと生活イン フラの充実	2-3-5 公営住宅の整備 公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な維持・修繕に取り組 みます。

(2) 風間浦村過疎地域持続的発展計画

風間浦村では、地域の自立促進を進めるため、「風間浦村過疎地域持続的発展計画」を策定しています。

「風間浦村過疎地域自立促進計画」の地域の自立促進の基本方針、住宅に関わる主な施策として、以下のように記載しています。

表 4-2 風間浦村過疎地域自立促進計画の概要

計画期間	令和8～12年度
6. 生活環境の 整備	(1) 現況と問題点 ③ 住宅 村営住宅の整備は、過疎地域の定住促進を図るうえでの生活基盤として欠かせないことから、老朽化が激しい建物から、順次建替事業に取り組んできた。 易国間地区は平成21年度、蛇浦地区は平成26年度、下風呂地区は令和4年度に建替事業が終了している。今後は公営住宅の長寿命化を図るために改修・維持を計画的に実施していく必要がある。
住宅に関わる対策	(2) その対策 ⑤村営住宅については、策定済みの「公営住宅長寿命化計画」により、長寿命化を図る。また、定住用住宅については、住宅需要を見極めながら、移住者向けの住宅整備を推進する。

(2) 風間浦村公共施設等総合管理計画

風間浦村では、公共施設等の老朽化の状況や、今後の人口や財政状況等の見通しについて把握・分析を行い、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針等を定めることを目的として、「風間浦村公共施設等総合管理計画」を令和4年3月に改訂しています。

目標年次	平成30年度から20年間
公営住宅に関わる 主な施策	風間浦村公営住宅等長寿命化計画により、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定し、適切に長寿命化を図ることとしています。

2. 部門別計画

(1) 風間浦村子ども・子育て支援事業計画

風間浦村では、子ども・子育て支援サービスの需給量の見込みや提供方策等を計画するとともに、住民や教育・保育従事者、地域、行政が協働で取り組んでいく施策・事業の方向性を明らかにするため、風間浦村子ども・子育て支援事業計画を策定しています。

住宅に関わる主な施策は以下の通りです。

表 4-3 風間浦村子ども・子育て支援事業計画の概要

目標年次	令和7～11年度
公営住宅に関わる 主な施策	基本目標4 子育てを支援する生活環境の整備 4-1 良好な居住環境の整備 ・村営住宅の建替 村営住宅の建替事業を進めています。 今後も、ストックの見直し及び長寿命化計画を作成し、必要性に応じて建替事業を推進します。

第5章 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）・修繕の実施・データ管理

（1）定期点検及び日常点検の実施

現在、公営住宅等の点検については、建築基準法に基づく法定点検のみとなっていますが、今後は法定点検外である住棟も含めて、定期点検を行います。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を行います。

日常点検における点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課平成28年8月）」を参考に実施することとします。

（2）点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期等を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、修繕周期に応じた将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要です。そのため今後、30年以上の長期的な計画期間である長期修繕計画の策定を検討します。

（3）点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、団地単位で整理するとともに、詳細な修繕履歴データについては、戸別にも整備・管理し、随時、履歴を確認できる仕組みを保持します。

また、これらは公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するサイクルを構築します。

2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

公営住宅等の維持管理にあたっては、対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。

第6章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 事業手法の内容

公営住宅等ストックの事業手法は、建替え、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

目標管理期間は、建替えが公営住宅法による耐用年数とし、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業による改善事業実施後に引き続き管理する期間に基づくものです。

表 6-1 目標管理期間

手 法		目標管理期間
建替え	耐火構造	70年
	準耐火構造※、簡易耐火構造2階建て	45年
	木造、簡易耐火構造平屋建て	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

※建築基準法（H4改正後）で規定された構造で、壁・柱・床などが一定の耐火性能をもった耐火構造に準ずる構造で造られているもの。

（1）建替え

建替えとは、公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを指します。建替えは、耐用年数の1/2を経過した住棟が対象となります。

表 6-2 建替手法の考え方

現地建替	現行敷地において、従前入居者が入居可能な戸数を確保した上で、駐車場や児童遊園など住環境を整備でき、かつ、現行敷地内において従前入居者の移転が可能であるか既存住宅で仮住居を確保できる団地については、「現地建替」を基本として建替手法を検討する。
移転建替	団地規模が小さく、従前入居者が入居可能な戸数を十分確保できない場合、地形・敷地形状等から、建替を行っても駐車場や児童遊園などの住環境を形成することが困難な場合、現行敷地内において従前入居者の移転ができない又は既存住宅で仮住居を確保できない場合については、別の敷地への「移転建替」を基本として建替手法を検討する。

（2）全面的改善

全面的改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とします。躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替の場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負

担能力への適切な対応が可能となります。

しかし、全面的改善の実施前に、躯体診断、費用対効果について「費用対効果分析に基づく公営住宅改善手法選択マニュアル(平成 19 年度版)」（(社)建築・設備維持保全推進協会（現 公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）））の実施基準に基づく最適改善手法評価を行い、公的機関により最適な手法であるとの評価を受けることが重要であることから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

<基本的要件>

- ・公営住宅等長寿命化計画に位置づけされていること。
- ・原則として、建築後、30 年を経過した公営住宅であること。
- ・改善後の公営住宅が、概ね 30 年以上引き続き管理するものであること。
- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第 28 条第 1 項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として 5 割以下であること。
- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増改築や追加整備を行う場合）、原則として 150 戸以上の団地であること。

<改善内容>

- ・改善内容として、以下の①～③の事項を全て含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うこととなります。（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要となります。）
- ・規模増改善（増築、2 戸 1 戸改善等）との組み合わせも可能です。
- ・住戸について空き住戸発生ごとに改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型のいずれの選択も可能です。

表 6-3 全面的改善の改善内容

	①住戸改善	②共用部分改善	③屋外・外構改善
居住性 向上型	住戸規模、居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修		
福祉 対応型	住戸内部のバリアフリー化等	共用部分のバリアフリー化（原則、4 階以上の住棟でEV必置）等	屋外・外構の一定のバリアフリー化等
安全性 確保型		（最適改善手法で安全性が確保されている場合除く）耐震改修、外壁の防災安全改修等	

（3）個別改善

個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。

<基本的要件>

- ・公営住宅等長寿命化計画に位置づけされていること。
- ・原則として、建築後 20 年を経過した公営住宅等であること。
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー改善については、平成 14 年度

以前の予算により整備されたもの。

- ・共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成 14 年度以前の予算により整備されたもの。
- ・長寿命化型改善、脱炭素社会対応型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障害者向けの改善、住宅防災機器、地上デジタル放送対応設備又は P 波感知器型地震管制運転装置等の設置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施、宅配ボックスの設置、防災・減災対策に係る改善、交流スペースの設置については、年度要件はありません。
- ・個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね 10 年以上（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね 15 年、測量試験費に国費を充てた場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く）は、概ね 20 年以上引き続き使用可能であること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置については、管理期間要件がありません。
- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第 28 条第 1 項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として 5 割以下であること。
- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増改築や追加整備を行う場合）、原則として 150 戸以上の団地であること。

表 6-4 主な改善事業メニュー

	住戸改善（規模増含む）	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・浴室のユニットバス化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・灯油集中配管設備の設置 ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の追加整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺設置 ・浴槽、便所の高齢化対応 ・高齢者対応建具の設置 ・流し台、洗面台の高齢者対応 ・グループホームへの改良 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 ・防災・減災対策 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺アルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 ・防災・減災対策 等
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化（室内側のプラスチック化・省エネ性向上に資する交換） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等

子育て世帯支援型	<ul style="list-style-type: none"> ・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・キッズスペースの設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・キッズスペースの設置 等
----------	--	---	---

資料：公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱等

(4) 維持管理

点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施するものとします。

尚、修繕は以下の3区分に分類されます。

- ①入居者の退去に伴い公営住宅等の効率的な運用を目的に行う修繕を「入退去修繕」とします。
- ②団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

(5) 用途廃止

公営住宅法第44条第3項の規定である以下の場合に、公営住宅等としての用途を廃止します。

- ①公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不相当であると認める場合。
- ②耐用年数を勘案して国土交通大臣の定める期間*を経過した場合。
- ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建設事業の施行のため必要がある場合。

*公営住宅等の用途廃止基準(平成8年8月30日住総発第135号都道府県知事あて住宅局長通知)では、以下の場合において期間を定めている。

- ・建替事業の場合は、建設後、耐用年数の1/2を経過している住宅
- ・低額所得者の入居を阻害せず、公営住宅の管理に支障を及ぼさない場合は、管理期間が10年を経過した住宅

2. 事業手法の選定方針

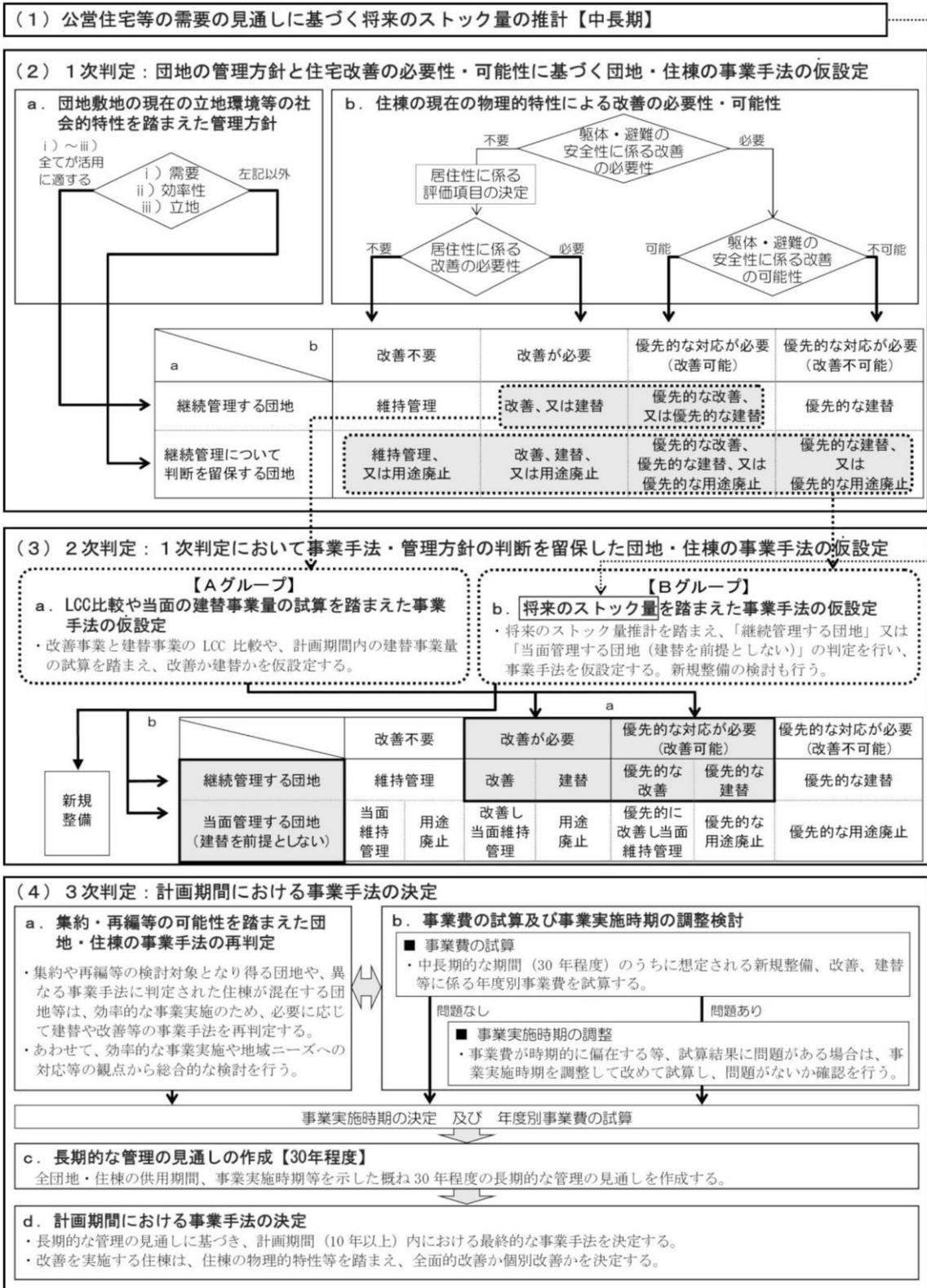
(1) 対象

長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和7年度末時点で村が管理している41戸とします。

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

公営住宅等事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省2016（平成28）年8月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って、選定を行います。

図 6-1 事業手法の判定フロー



3. 事業手法の判定

(1) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

a. 将来人口の推計

風間浦村の人口は令和2年国勢調査で1,636人です。国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計では、今後も減少傾向が続き、令和7年で1,444人、令和17年で1,136人となっています。

表 6-5 将来人口の推移

	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
国勢調査	2,793	2,603	2,463	1,975	1,636					
国立社会保障・人口問題研究所推計値						1,444	1,282	1,136	996	866

b. 世帯数の設定

風間浦村の一般世帯数^{※1}は、令和2年国勢調査では734世帯で、推移をみると減少傾向となっています。

将来一般世帯数は、「ストック推計プログラム^{※2}」で採用されている世帯主率法^{※3}で算出します。ストック推計プログラムでは将来人口をベースに一般世帯数を推計する事から、国立社会保障・人口問題研究所の推計人口を採用します。

国立社会保障・人口問題研究所の推計人口を用いて「ストック推計プログラム」により推計した一般世帯数では、令和17年で610世帯、令和27年で495世帯となります。

主世帯^{※3}については、一般世帯数に主世帯率を乗じて算出します。過去の国勢調査結果から主世帯率を0.99%と想定すると、主世帯数^{※4}は以下のとおりとなります。

※1一般世帯数＝総世帯数-施設等の世帯

※2ストック推計プログラム：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成28年8月）によるプログラム

※3人口に世帯主率を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を推計する方法

※4主世帯数＝持ち家・公営借家・民営借家・給与住宅に居住する世帯

表 6-6 将来一般世帯数の推計

	実績値					推計値				
	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
人口	2,793	2,603	2,463	1,975	1,636	1,444	1,282	1,136	996	866
a.一般世帯	920	918	868	820	734	690	649	610	546	495
b.主世帯	911	908	865	809	725	683	643	604	541	490
c=b/a.主世帯率	0.99	0.99	1.00	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99

資料：ストック推計プログラム（国土交通省 平成28年8月）

c. 公営住宅等の需要の見通し

住宅所有関係別世帯数の内訳について、平成 12～令和 2 年国勢調査における構成比を勘案し、公的借家の割合を想定します。

その結果、下表のようになり、公的借家世帯は令和 17 年で 36 世帯、令和 27 年で 29 世帯となります。

表 6-7 住宅所有関係別世帯数の設定 (単位：世帯)

	国勢調査					推計値				
	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
主世帯	911 100.0%	908 100.0%	865 100.0%	809 100.0%	725 100.0%	683 100.0%	643 100.0%	604 100.0%	541 100.0%	490 100.0%
持ち家	814 89.4%	818 90.1%	769 88.9%	730 90.2%	642 88.6%	608 89.0%	572 89.0%	537 89.0%	481 89.0%	436 89.0%
公的借家	45 4.9%	48 5.3%	48 5.5%	52 6.4%	43 5.9%	41 6.0%	39 6.0%	36 6.0%	32 6.0%	29 6.0%
民借、給与	52 5.7%	42 4.6%	48 5.5%	27 3.3%	40 5.5%	34 5.0%	32 5.0%	30 5.0%	27 5.0%	25 5.0%

資料：各年国勢調査

d. 村営住宅の管理戸数の想定

以上の検討結果から、本計画の目標年次である令和 17 年における風間浦村の公的借家世帯数は 36 世帯となります。

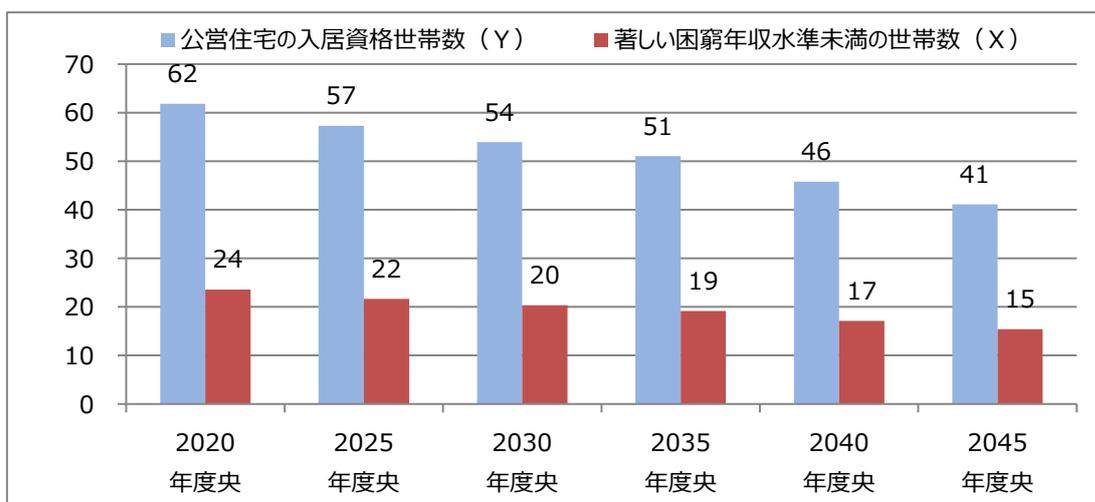
公営住宅においては、今後、建替事業や用途廃止に向けた団地の入居募集停止に伴い、一定数の政策空家が発生します。そこで村営住宅管理戸数は、公的借家世帯数を基に一定数の政策空家を見込んで算出します。

令和 17 年時点の村営住宅管理戸数 = 公的借家世帯数 36 ÷ 入居率 90.0% = 40 戸

令和 27 年時点の村営住宅管理戸数 = 公的借家世帯数 29 ÷ 入居率 90.0% = 32 戸

よって、計画期間内の村営住宅の将来管理戸数目標は現状維持の約 40 戸、令和 27 年での村営住宅管理戸数を約 32 戸と想定します。

(参考) 図 6-2 著しい困窮年収未満の世帯数の推計



参考：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】について
国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」2016（平成 28）年 8 月より抜粋

・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。

・ストック推計は、公営住宅等長寿命化計画を策定する事業主体の単位で行う。本指針と合わせて公開する「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）※」を活用されたい。 ※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム

・ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。

・このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

(2) 1次判定

風間浦村では、現在甲平ノ上団地を同一敷地内で新甲平ノ上団地への建替え事業を進めています。本計画では、この建替え事業を前提として判定作業を行います。

1次判定は、以下の2段階（①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針、②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討から事業手法を仮設定します。

a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

■検討項目

下記3項目（需要、効率性、立地）のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

(需要)

- ・入居率70.0%以下の団地は需要が低いと判定します。

(効率性)

- ・敷地形状が不整形の場合や狭小の場合は、効率性が低いと判定します。

(立地)

- ・災害危険区域内等（土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域等）にある場合は、公営住宅等の立地として適さないと判定し、判断を留保します。

表 6-8 「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」検討結果

団地名	管理 戸数	需要		効率性		立地		判定結果	
		○	入居率	敷地面積	形状	×	災害危険 区域		
大川目	7	○	71.4%	○	1,400 m ²	整形	×	土砂災害 警戒区域	判断留保
小易国間	14	○	92.9%	○	2,963 m ²	整形	×	津波浸水 想定区域	判断留保
古釜谷平	4	○	75.0%	○	1,625 m ²	整形	○	-	維持管理
寺ノ上	6	○	83.3%	○	1,558 m ²	整形	○	-	維持管理
新甲平ノ上	10	○	90.0%	○	2,700 m ²	整形	○	-	維持管理

b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■検討内容（判定基準）

(躯体の安全性)

- ・耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。
- ⇒ ・昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・新耐震基準に基づかない住棟についても耐震性を有しています。

(避難の安全性の判定)

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。
- ・確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画確保の可能性を評価します。

(居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合)

- ・以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。
- ・バリアフリー性：高齢化対応（住戸内）
- ・住戸内設備：浴室・浴槽あり、3箇所以上給湯設置有無

上記の検討項目から、次のフローに示す4区分に分類します。

図 6-3 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

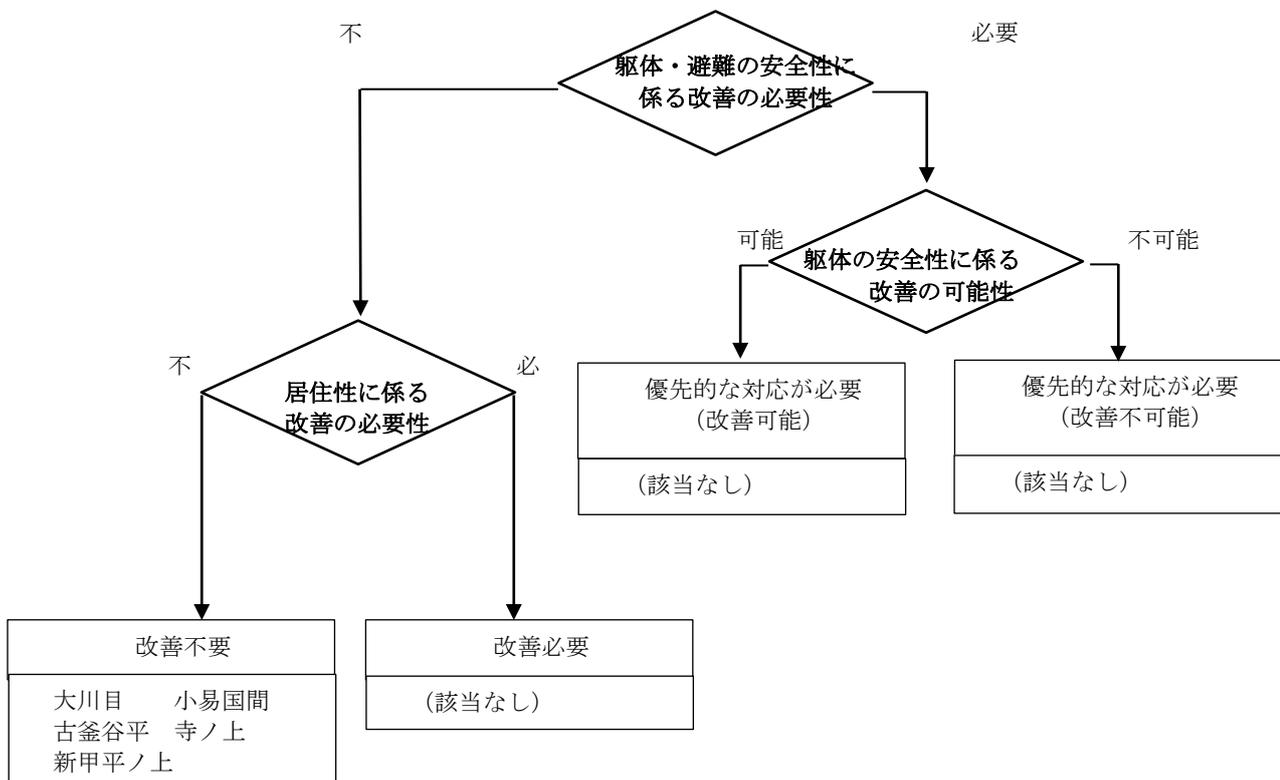


表 6-9 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

団地名	構造	竣工年度	管理戸数	躯体の安全性		避難の安全性		居住性			改善要否
				耐震性	新	二方向避難	手摺	段差解消	給湯設備		
大川目	木造	H16	7	○	新	○	○	○	○	○	不要
小易国間	木造	H17~H19、H22	14	○	新	○	○	○	○	○	不要
古釜谷平	木造	H24	4	○	新	○	○	○	○	○	不要
寺ノ上	木造	H25~H26	6	○	新	○	○	○	○	○	不要
新甲平ノ上	木造	H30~5	10	○	新	○	○	○	○	○	不要

c. 1次判定結果

		a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針			
		改善不要	改善必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可）
b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	古釜谷平(1棟4戸) 寺ノ上(3棟、6戸) 新甲平ノ上(5棟10戸)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
		Aグループ			
b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	大川目(2棟7戸) 小易国間(7棟14戸)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
		Bグループ			

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

そこで2次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

(3) 2次判定

2次判定では、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・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 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設定

(1次判定：Aグループが対象)

1次判定において、Aグループと判定された住棟は、建替事業と改善事業のライフサイクルコストの比較等を踏まえて、改善又は建替の事業手法を選定しますが、該当する団地が無かったため、ここでは選定しません。

b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（1次判定：Bグループが対象）

1次判定において、Bグループと判定された7棟14戸については、ストック推計を踏まえた「継続管理する団地」、もしくは将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

■検討内容（判定基準）

【判定①】

・対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定めます。

⇒ ・「大川目団地」、「小易国間団地」は災害危険区域ではあるため、将来的には移転建替等を検討する必要があります。一方で、村の中心部に立地し、入居率も高く、需要のある団地であり、移転先の確保にも時間を要することから、計画期間内においては活用を継続します。

【判定②】

・「継続管理する団地」と判定された団地については、1次判定結果を踏まえて「維持管理」もしくは「改善」とします。

表 6-10 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	判定①		判定②	
						理由		理由
大川目	木造	平成 16	2	7	維持管理する団地	需要が高い	維持管理	一次判定結果より
小易国間	木造	H17～H19、H22	7	14	維持管理する団地	需要が高い	維持管理	一次判定結果より
合計			9	21				

以上から、事業手法の仮設定は以下のとおりです。

表 6-11 事業手法の仮設定（1・2次判定）

新規整備 (該当なし)	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要(改善可能)		優先的な対応が必要(改善不可能)	
	維持管理		改善		優先的な改善		優先的な建替	
継続管理する 団地	大川目	2棟 7戸	(該当なし)		(該当なし)			
	小易国間	7棟 14戸						
	古釜谷平	1棟 4戸						
	寺ノ上	2棟 6戸						
	新甲平ノ上	5棟 10戸						
	計	17棟 31戸	計		計		計	
当面管理する 団地 (建替を前提としない)	当面維持管理		改善し当面維持管理		優先的に改善し当面維持管理		優先的な用途廃止	
	(該当なし)		(該当なし)		(該当なし)			
	計		計					
	用途廃止		用途廃止		優先的な用途廃止			
	(該当なし)		(該当なし)		(該当なし)			
	計		計		計		計	

表 6-12 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
大川目	木造	H16	2	7	維持管理
小易国間	木造	H17~H19、H22	7	14	維持管理
古釜谷平	木造	H24	1	4	維持管理
寺ノ上	木造	H25~H26	2	6	維持管理
新甲平ノ上	木造	H30~5	5	10	維持管理
合計			17	41	

(4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

a. 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・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

■検討内容（判定基準）

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・改善、建替えと判定された住棟が混在する団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合、b「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行います。
- ⇒ 該当なし

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・ストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれることから、公営住宅の集約化を進め、将来管理戸数の縮減を図ります。
- ⇒ 該当なし

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

- ・中長期的な期間（30年間（令和2（2020）～令和31（2049）年度））における改善事業、建替事業、用途廃止事業に係る費用を試算します。

【事業実施時期の調整】

- ・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。

c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、長期的な管理の見通しを作成します。

■検討内容（判定基準）

<ul style="list-style-type: none"> ・全団地・住棟を対象として、令和8（2026）～令和37（2055）年度までの長期的な管理の見通しを示します。 ・長期的な管理の見通しは、3次判定bを踏まえ、以下の項目を示します。 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ ・各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替、用途廃止）の実施時期 ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。
--

長期的な管理の見通しとしては、風間浦村では村営住宅41戸すべてが、木造平屋建てであることを踏まえて、長寿命化に関する基本方針に沿って、予防的な対応により、効率的な管理を行うこととします。

図 6-4 長期的な村営住宅の活用イメージ

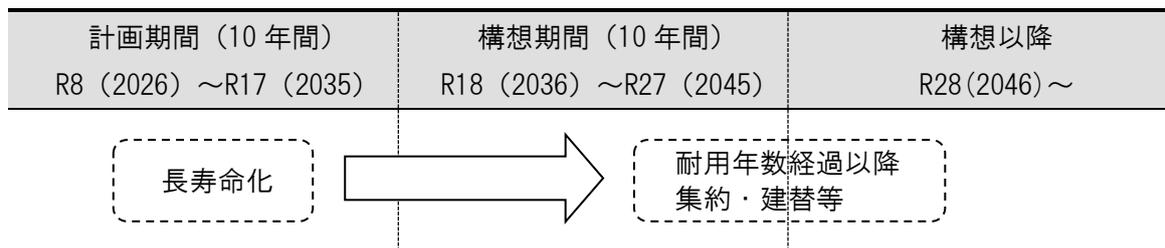


表 6-13 長期的な管理の見通し

団地名	構造	建設年度	R2(2020)		事業実施時期		将来管理戸数	
			棟数	戸数	計画期間	構想期間	R17 (2035)	R27 (2045)
大川目	木造	H16	2	7	個別改善	建替	7	12
小易国間	木造	H17～H19、H22	7	14	個別改善	建替	14	
古釜谷平	木造	H24	1	4	維持管理	個別改善	4	4
寺ノ上	木造	H25～H26	2	6	維持管理	個別改善	6	6
新甲平ノ上	木造	H30～5	5	10	維持管理	個別改善	10	10
合計			17	41			41	32

d. 計画期間における事業手法の決定

3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

■検討内容（判定基準）

・3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。

- ⇒ ・本計画期間内に実施する住棟については、改善項目から個別改善とします。
- ・個別改善については、該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判断します。
- ⇒ ・改善項目に基づき、下表に示すメニューとします。

表 6-14 改善メニュー検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	改善項目		改善手法	改善メニュー
					屋根 塗装	外壁 塗装		
大川目	木造	H16	2	7	○	○	個別改善	長寿命化型
小易国間	木造	H17～H19、H22	7	14	○	○	個別改善	長寿命化型
合計			12	31				

以上から、本計画期間内における団地別住棟別の事業手法結果は以下のとおりとなります。

表 6-11 本計画期間内における事業手法（団地別）

団地名	構造	建設年度	R7(2025)		本計画期間 事業手法	R17 (2035) 戸数
			棟数	戸数		
大川目	木造	H16	2	7	個別改善 (長寿命化)	7
小易国間	木造	H17～H19、H22	7	14	個別改善 (長寿命化)	14
古釜谷平	木造	H24	1	4	維持管理	4
寺ノ上	木造	H25～H26	2	6	維持管理	6
新甲平ノ上	木造	H30～5	5	10	維持管理	10
合計			17	41		41

第7章 公営住宅等の実施方針

本章では、公営住宅等の長寿命化に向けた点検事業、修繕事業、改善事業の実施方針と本計画期間で建替を行う団地の建替実施方針を示すとともに、本計画期間の整備プログラムを整理します。

1. 点検事業の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

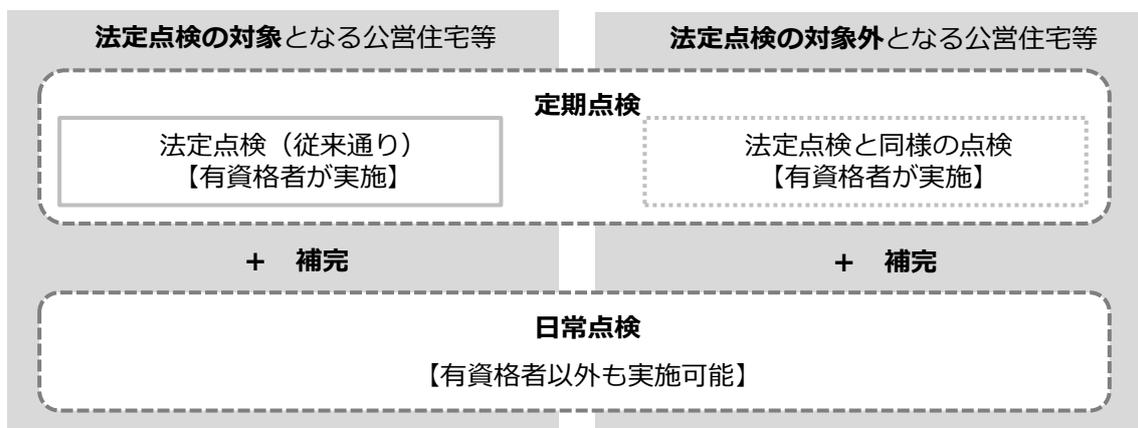
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検は、年1回程度建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図7-1 定期点検、日常点検の位置づけ



(3) 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

(4) 点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

2. 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期は次頁以降に示す「修繕周期表」を参考にすることとします。

(2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ・残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ・計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- ・計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

(3) 修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

表 6-15 (参考) 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	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			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)			○		
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)			○		
		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傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装			○		
		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			○		
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	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
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開放廊下・階段等床防水	解放廊下・階段の床(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			○		
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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
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	○		○		○
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	○		○		
4 鉄部塗装等									
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	(鋼製)解放廊下・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、自転車置き場、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			○		
	(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			○		

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	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
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)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
	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、ピート等)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・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	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	○				
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				○	
	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、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	○				
	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	○				
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法				○	
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					○
	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、天井等の塗替等					○
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 亜鉛メッキ鋼管		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管		○			
	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		○			
		取替	15年			○			
8 排水設備									
①雑排水管(屋)	共用雑排水立て管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			

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	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
内)	専用雑排水枝管	取替	30年	タールエポキシ塗装交換 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		○			
②汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 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		○			
		取替	50年	鑄鉄管		○			
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		○			
		取替	30年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			
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		○			
	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		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15年						○
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			○			
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			○	○		
	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・プルボックス等	取替	30年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年			○			
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			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年			○			
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						○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年						○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年						○

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	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
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					○	
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		○				
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		○				
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○	
	全構成機器	取替	30年					○	
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30年	全部撤去の上、建替				○	
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				○	
		建替	20年	撤去、新設				○	
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				○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		○			○	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20年			○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年					○	
	植栽	整備	20年						○
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直接架設		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					○	
②設備機器	分電盤	取替	15年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年					○	
	換気扇	取替	20年					○	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）

3. 改善事業の実施方針

本計画期間内で実施する改善事業については、前章の事業手法選定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。

個別改善（長寿命化型）では、耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性向上の観点から屋根・外壁・木部塗装等の仕様を一定の水準まで向上させ耐久性を向上させるなどの予防保全的な改善を行います。

実施内容	(長寿命化型)	・屋根・外壁の耐久性向上 等
	(修繕対応)	・木部塗装の耐久性向上 等

上記に掲げた改善以外についても、「公営住宅等ストック総合改善事業」に定められた改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施していきます。

4. 長寿命化を図るための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、計画的に実施します。

なお、事業プログラムについては公営住宅等の需要、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね5年後に見直しを行います。

表 6-16 事業プログラム

種別 団地名 建設年/構造	管理 戸数 (計画当初)	活用 手法	年度別対象戸数									計画 期間 計	管理 戸数 (実施後)			
			前期					後期								
			R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16			R17		
公住 大川目 H16/木平	7	個別 改善		4 屋根 外壁	3 屋根 外壁									7	7	
公住 小易国間 H17~H19、H22/木平	14	個別 改善				2 屋根 外壁		14	14							
公住 古釜谷平 H24/木平	4	個別 改善											0		4	
公住 寺ノ上 H25~H26/木平	6	個別 改善											0		6	
公住 新甲平ノ上 H30~5/木平	10	維持 保全											0		10	
合計	41	建設											0		41	
		全面的 改善											0			
		個別 改善		4	3	2	2	2	2	2	2	2	2	21		
		除却												0		

5. ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 効果の考え方

長寿命化に向けた維持管理や改善を実施することによって、次の効果が得られます。

- ・ これまでは対症的な対応になりがちであった維持管理から、定期的に状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕及び耐久性向上を図る改善を実施することによって、良質な住宅の寿命が長期間にわたって保たれ、結果としてのLCCの縮減に繋げることができるようになる。
- ・ 定期的に点検を行うことによって、住宅の実情にあった適切な修繕や改善を実施することが出来るようになり、住宅の安全性や性能の維持・保全が可能になる。

(2) 算出の基本的考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施するにあたっては、建設時点から除却までに要するコストを算出し、住棟単位で今後、長寿命化型改善を実施した場合と実施しない場合の年当たりのコスト比較を行います。算出にあたっては、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

LCC縮減効果算出の基本的考え方は次のとおりです。

【LCC縮減効果算出の基本的考え方】

○1住棟のLCC縮減効果=LCC（計画前）^①－LCC（計画後）^②

・長寿命化型改善事業を実施しない場合と実施した場合のLCCの差分を求め、改善効果を算出する。

①LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／建設～築後50年までの使用年数

・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から除却（築後50年）までに要するコストを算出する。

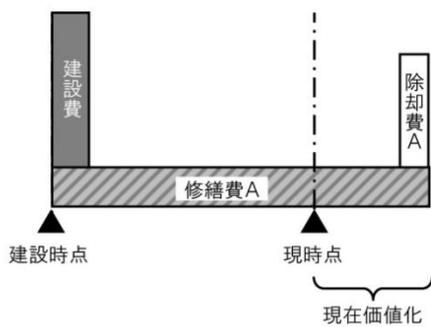
②LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／建設～築後70年までの使用年数

・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施した場合の、建設時点から除却までに要するコストを算出する。

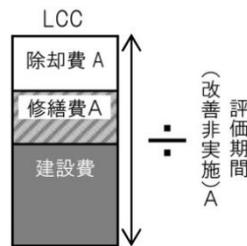
・長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数が20年延長し、70年とする。

LCC縮減効果の算出イメージ

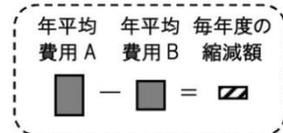
（改善を実施しない住棟）



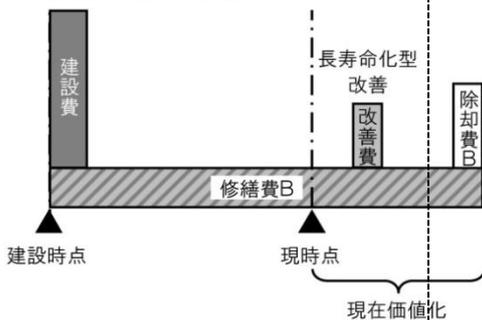
評価期間(改善非実施)A
50年



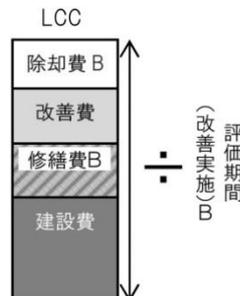
（改善非実施）A
評価期間



（改善を実施する住棟）



評価期間(改善実施)B
70年



（改善実施）B
評価期間



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 風間浦村

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	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
大川目	1	4	木造	H16	—	R8		屋根・外壁 (長寿命)										464	個別改善
大川目	2	3	木造	H16	—	R9			屋根・外壁 (長寿命)									338	個別改善
小易国間	AB	2	木造	H17	—	R10				屋根・外壁 (長寿命)								419	維持管理
小易国間	CD	2	木造	H17	—	R11					屋根・外壁 (長寿命)							419	維持管理
小易国間	EF	2	木造	H18	—	R12						屋根・外壁 (長寿命)						316	維持管理
小易国間	GH	2	木造	H19	—	R13							屋根・外壁 (長寿命)					387	維持管理
小易国間	IJ	2	木造	H19	—	R14								屋根・外壁 (長寿命)				386	維持管理
小易国間	KL	2	木造	H19	—	R15									屋根・外壁 (長寿命)			386	維持管理
小易国間	MN	2	木造	H22	—	R16										屋根・外壁 (長寿命)		391	維持管理
古釜谷平		4	木造	H24	—	R13													維持管理
寺ノ上	A	3	木造	H25	—	R13													維持管理
寺ノ上	B	3	木造	H26	—	R15													維持管理
新甲平ノ上	1	2	木造	H30	—	R15													維持管理

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	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
新甲平ノ上	2	2	木造	R1	—	R16													維持管理
新甲平ノ上	3	2	木造	R2	—	R16													維持管理
新甲平ノ上	4	2	木造	R3	—	R17													維持管理
新甲平ノ上	5	2	木造	R5	—	R17													維持管理

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： 風間浦村

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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
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。

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	大川目
住棟番号	1
戸数	4
構造	木平型
建設年度	H16
建設年代	H17
モデル住棟	H17簡平・木平・木二階段室型
経過年数	21

評価時点(和暦)
R7

■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	500,000 円/戸	23 年
床防水		
外壁塗装等	750,000 円/戸	23 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		
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	1,250,000 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	1	23 年
床防水		
外壁塗装等	1	23 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		
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	1,000,000 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	50 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)	3,014,130 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)	4,982,118 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	7,996,248 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,168,000 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.321	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)	320,651 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)	449,698 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)	5,937,296 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)	1,057,098 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+⑦-2))	7,894,327 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	1,250,000 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)	1,155,695 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)	14,168,000 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	1,000,000 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)	146,341 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)	333,777 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	115,921 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	463,685 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	大川目
住棟番号	2
戸数	3
構造	木平型
建設年度	H16
建設年代	H17
モデル住棟	H17簡平・木平・木二階段室型
経過年数	21

評価時点(和暦)
R7

■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	600,000 円/戸	24 年
床防水		
外壁塗装等	900,000 円/戸	24 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		
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	1,500,000 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	1	24 年
床防水		
外壁塗装等	1	24 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		
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	1,000,000 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	50 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)	3,014,130 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)	4,982,118 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	7,996,248 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,168,000 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.321	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)	320,651 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)	449,698 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)	5,937,296 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)	1,016,441 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+⑦-2))	7,934,985 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	1,500,000 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)	1,333,495 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)	14,168,000 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	1,000,000 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)	146,341 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)	336,897 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	112,801 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	338,402 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	小易国間
住棟番号	AB
戸数	2
構造	木平型
建設年度	H17
建設年代	H17
モデル住棟	H17簡平・木平・木二階段室型
経過年数	20

評価時点(和暦)
R7

■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	600,000 円/戸	24 年
床防水		
外壁塗装等	900,000 円/戸	24 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		
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	1,500,000 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	1	24 年
床防水		
外壁塗装等	1	24 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		
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	1,000,000 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	50 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)	5,259,422 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)	8,550,038 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	13,809,461 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	25,074,000 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.308	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)	308,319 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)	783,836 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)	10,175,459 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)	1,729,672 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+⑦-2))	13,705,209 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	1,500,000 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)	1,282,206 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)	25,074,000 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.141	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)	140,713 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)	574,316 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	209,519 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	419,039 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	小易国間
住棟番号	CD
戸数	2
構造	木平型
建設年度	H17
建設年代	H17
モデル住棟	H17簡平・木平・木二階段室型
経過年数	20

評価時点(和暦)
R7

■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	600,000 円/戸	25 年
床防水		
外壁塗装等	900,000 円/戸	25 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		
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	1,500,000 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	1	25 年
床防水		
外壁塗装等	1	25 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		
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	1,000,000 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	50 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)	5,259,422 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)	8,550,038 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	13,809,461 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	25,074,000 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.308	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)	308,319 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)	783,836 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)	10,175,459 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)	1,663,146 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+⑦-2))	13,771,735 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	1,500,000 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)	1,232,891 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)	25,074,000 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.141	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)	140,713 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)	574,562 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	209,274 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	418,547 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	小易国間
住棟番号	EF
戸数	2
構造	木平型
建設年度	H18
建設年代	H17
モデル住棟	H17簡平・木平・木二階段室型
経過年数	19

評価時点(和暦)
R7

■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	600,000 円/戸	25 年
床防水		
外壁塗装等	900,000 円/戸	25 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		
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	1,500,000 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	1	25 年
床防水		
外壁塗装等	1	25 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		
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	1,000,000 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	50 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)	3,418,929 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)	6,984,658 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	10,403,587 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	19,397,200 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.296	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)	296,460 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)	601,945 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)	8,193,718 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)	1,237,122 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+⑦-2))	10,375,525 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	1,500,000 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)	1,185,472 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)	19,397,200 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.135	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)	135,301 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)	444,193 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	157,752 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	315,504 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	小易国間
住棟番号	GH
戸数	2
構造	木平型
建設年度	H19
建設年代	H17
モデル住棟	H17簡平・木平・木二階段室型
経過年数	18

評価時点(和暦)
R7

■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	600,000 円/戸	25 年
床防水		
外壁塗装等	900,000 円/戸	25 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		
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	1,500,000 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	1	25 年
床防水		
外壁塗装等	1	25 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		
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	1,000,000 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	50 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)	4,089,308 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)	8,239,080 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	12,328,388 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	23,600,400 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.285	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)	285,058 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)	724,277 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)	9,653,554 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)	1,447,303 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+⑦-2))	12,295,559 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	1,500,000 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)	1,139,877 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)	23,600,400 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.130	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)	130,097 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)	530,942 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	193,335 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	386,670 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	小易国間
住棟番号	IJ
戸数	2
構造	木平型
建設年度	H19
建設年代	H17
モデル住棟	H17簡平・木平・木二階段室型
経過年数	18

評価時点(和暦)
R7

■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	600,000 円/戸	26 年
床防水		
外壁塗装等	900,000 円/戸	26 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		
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	1,500,000 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	1	26 年
床防水		
外壁塗装等	1	26 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		
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	1,000,000 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	50 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)	4,089,308 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)	8,239,080 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	12,328,388 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	23,600,400 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.285	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)	285,058 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)	724,277 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)	9,653,554 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)	1,391,638 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+⑦-2))	12,351,224 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	1,500,000 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)	1,096,035 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)	23,600,400 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.130	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)	130,097 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)	531,111 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	193,166 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	386,332 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	小易国間
住棟番号	KL
戸数	2
構造	木平型
建設年度	H19
建設年代	H17
モデル住棟	H17簡平・木平・木二階段室型
経過年数	18

評価時点(和暦)	R7
----------	----

■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	600,000 円/戸	27 年
床防水		
外壁塗装等	900,000 円/戸	27 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		
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	1,500,000 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	1	27 年
床防水		
外壁塗装等	1	27 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		
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	1,000,000 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	50 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)	4,089,308 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)	8,239,080 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	12,328,388 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	23,600,400 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.285	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)	285,058 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)	724,277 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)	9,653,554 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)	1,338,113 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+⑦-2))	12,404,749 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	1,500,000 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)	1,053,880 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)	23,600,400 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.130	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)	130,097 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)	531,273 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	193,004 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	386,007 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	小易国間
住棟番号	MN
戸数	2
構造	木平型
建設年度	H22
建設年代	H17
モデル住棟	H17簡平・木平・木二階段室型
経過年数	15

評価時点(和暦)
R7

■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	600,000 円/戸	25 年
床防水		
外壁塗装等	900,000 円/戸	25 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		
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	1,500,000 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	1	25 年
床防水		
外壁塗装等	1	25 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		
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	1,000,000 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	50 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)	2,631,709 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)	9,014,111 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	11,645,820 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	24,431,400 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.253	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)	253,415 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)	726,613 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)	10,315,850 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)	1,331,952 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+⑦-2))	11,615,607 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	1,500,000 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)	1,013,346 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)	24,431,400 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.116	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)	115,656 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)	531,086 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	195,527 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	391,054 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