

逗子市営住宅長寿命化計画

令和8年3月

逗 子 市

■目次

第1章 市営住宅の長寿命化計画の目的.....	1
(1)計画の背景と目的.....	1
(2)計画期間	1
第2章 市営住宅等の状況把握.....	3
(1)市営住宅の概要.....	3
①市営住宅の分布.....	3
②建物の概要	3
(2)建物特性	6
①建築時期別の状況	6
②公営住宅法における耐用年限の状況	7
(3)立地特性	8
①用途地域の指定状況	8
②高さ規制について.....	9
③最寄り駅からの距離	9
④公共施設、生活利便施設の状況.....	9
⑤周辺の住環境.....	13
(4)敷地特性	14
①敷地規模	14
②敷地形状	14
③敷地の権利関係.....	14
④接道条件	15
(5)入居者特性	18
①性別.....	18
②年齢.....	18
③居住年数	19
④世帯人員	20
⑤家族構成	21
⑥家賃.....	21
(6)応募倍率、収入超過者・高額所得者に対する取組状況.....	23
①空き家戸数.....	23
②応募倍率	23
③収入超過者の実態	25
(7)その他事業手法選定に用いる市営住宅ストックの物理的な状況等	26
①建物の仕様、劣化状況等.....	26
②修繕履歴	31
③安全性.....	31

④居住性.....	32
⑤共用施設の状況.....	34
⑥供給処理施設の状況.....	34
第3章 長寿命化に関する基本方針.....	35
(1)ストックの状況把握に関する方針.....	35
①定期点検及び日常点検の実施.....	35
②点検結果等に基づく修繕の実施.....	35
③点検結果や実施した修繕内容のデータ管理.....	35
(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に関する方針...	35
第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の検討.....	37
(1)計画対象.....	37
(2)団地別・住棟別事業手法の検討.....	37
①事業手法の基本的考え方.....	37
②事業手法の選定フロー.....	37
③フローに基づく判定.....	39
《市営住宅の需要推計》.....	45
第5章 点検の実施方針の設定.....	59
(1)定期点検及び日常点検の実施方針.....	59
(2)住宅内部における点検の実施方針.....	59
(3)点検結果の活用.....	59
第6章 計画修繕の実施方針の設定.....	67
第7章 改善事業の実施方針の設定.....	73
(1)外壁.....	73
(2)屋根防水.....	73
(3)配管設備.....	73
(4)昇降機.....	73
第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	75
(1)沼間南台住宅のLCCの比較.....	75
①比較に際しての前提条件.....	75
②LCCの算出結果.....	77
(2)小坪滝ヶ谷第3住宅のLCCの比較(参考).....	80
①比較に際しての前提条件.....	80
②LCCの算出結果.....	82

第 1 章 市営住宅の長寿命化計画の目的

第1章 市営住宅の長寿命化計画の目的

(1) 計画の背景と目的

公営住宅については、2016(平成28年)8月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針をもとに、公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要であり、中長期的な活用に向けた計画を策定することが求められている。

しかし、公営住宅等の管理にあたって予防保全的な管理・修繕等が建物の長寿命化に重要なことと認識しつつも、厳しい財政状況等によって事後保全的な措置とならざるを得ない状況でもあり、公営住宅等に関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等が必要となっている。

このため、今後は公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減をめざし、以下について取り組むことが重要であり、これらの取組を計画的に実施するために、公営住宅等長寿命化計画を策定する。

- ① 定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
- ② 計画的な修繕による予防保全的管理の実施
- ③ 長寿命化に資する改善事業の実施

公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト(LCC)の縮減等をめざすものである。

(2) 計画期間

計画期間は、2020(令和2)年度から2031(令和11)年度までの10年間とし、計画内容について今後の事業進捗状況や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとする。

第2章 市営住宅の状況把握

第2章 市営住宅の状況把握

(1) 市営住宅の概要

① 市営住宅の分布

- 逗子市における市営住宅の分布状況は次ページの図に示すとおりである。
- 地区別に見ると、小坪地区、池子地区、桜山地区、沼間地区に各1団地となっている。

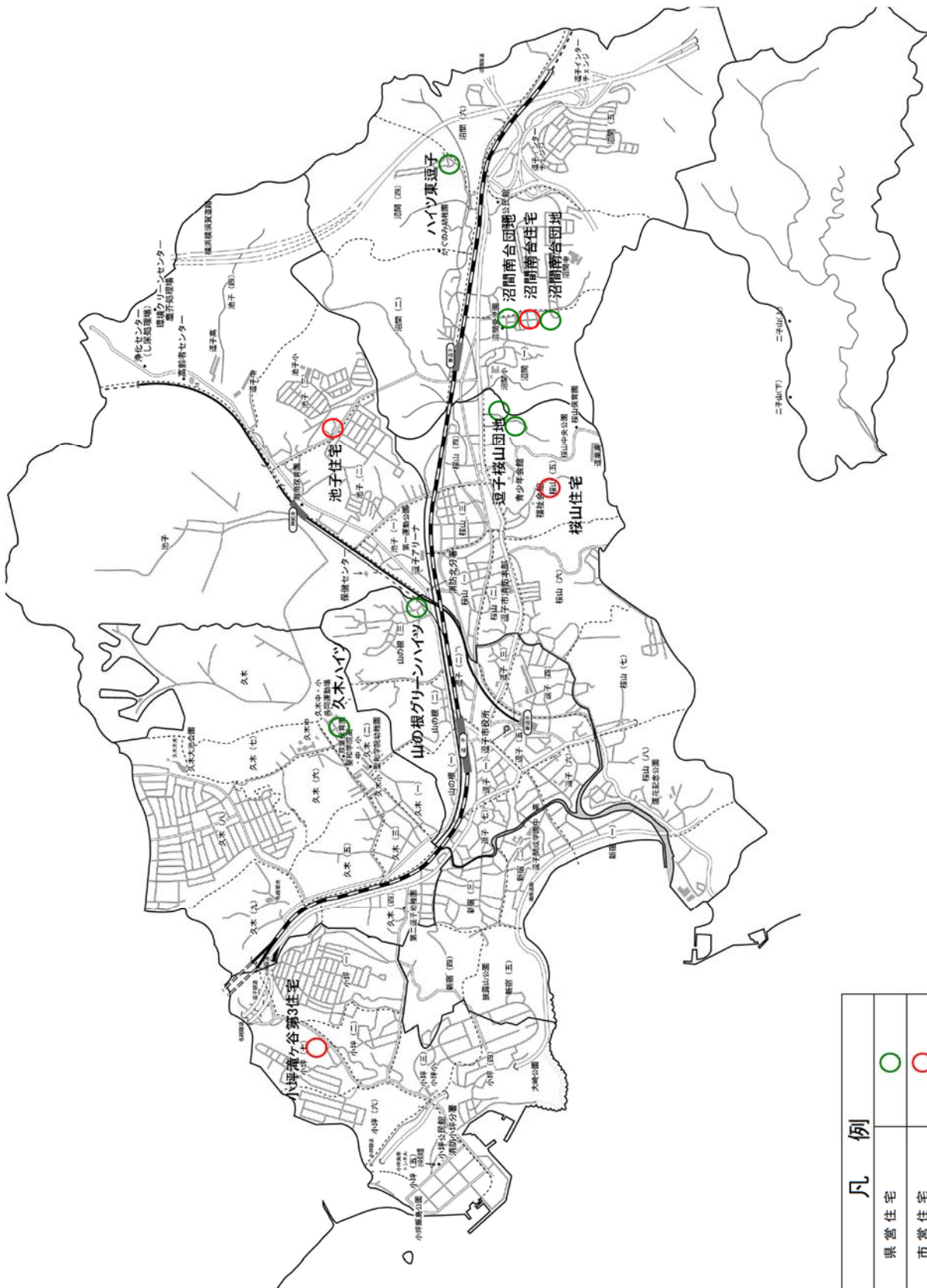
② 建物の概要

- 以下に市営住宅の概要表を示す。なお、管理棟数・管理戸数は平成31年4月1日現在のものである。
- 沼間南台住宅のみ2棟であるがそのほかの市営住宅は1棟建てである。階数は全て中層で沼間南台住宅が5階建て、そのほかは3階建てとなっている。

■ 市営住宅の概要

団地名	地区	所在地	敷地面積	棟数 (棟)	戸数 (戸)	建設年度	構造	戸あたり 床面積	階数	用途地域
池子住宅	池子	池子3-1-6	1,296.72㎡	1	24	2013	中層耐火	37.8㎡ 56.5㎡ 66.8㎡	3F	一低層
小坪滝ヶ谷第3住宅	小坪	小坪7-3-20	852.00㎡	1	15	1972	中層耐火	52.5㎡	3F	一住居
桜山住宅	桜山	桜山5-32-7	1564.14㎡	1	25	2018	中層耐火	38.5㎡ 57.3㎡ 68.5㎡	3F	一低層
沼間南台住宅	沼間	沼間1-24及び25	6,401.96㎡	2	50	2003	中層耐火	72.9㎡ 62.6㎡	5F	一中高
計			8,550.68㎡	5	114					

資料：逗子市(管理棟数・戸数は平成31年4月1日現在)



■ 遼子市 県営及び市営住宅位置図

凡 例	
県営住宅	○
市営住宅	○

■市営住宅の現況写真



▲池子住宅-1



▲池子住宅-2



▲池子住宅-3



▲小坪滝ヶ谷第3住宅-1



▲小坪滝ヶ谷第3住宅-2



▲小坪滝ヶ谷第3住宅-3



▲桜山住宅-1



▲桜山住宅-2



▲桜山住宅-3



▲沼間南台住宅-1



▲沼間南台住宅-2



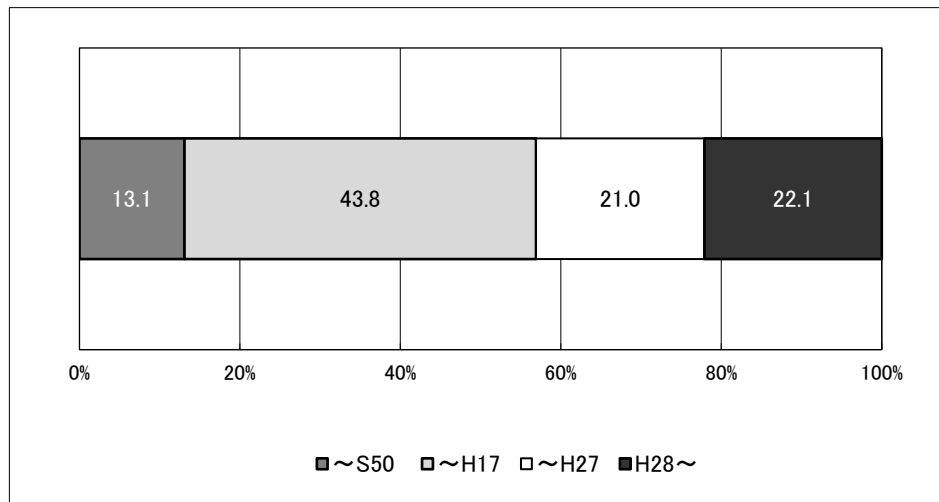
▲沼間南台住宅-3

(2) 建物特性

① 建築時期別の状況

○市営住宅の建設時期別ストックの状況を見ると、総管理戸数 114 戸の 86.9%が平成 12 年以降に建てられた住宅であるが、小坪滝ヶ谷第3住宅(15 戸)のみ昭和 47 年に建設され、築後 47 年を経過し老朽化している。

■ 建設時期別住宅ストック



	供給戸数	構成比 (%)
~S50	15	13.1
~S55	0	0.0
~S60	0	0.0
~H2	0	0.0
~H7	0	0.0
~H12	0	0.0
~H17	50	43.8
~H22	0	0.0
~H27	24	21.0
H28~	25	22.1
計	114	100.0

資料: 逗子市 単位: 戸

②公営住宅法における耐用年限の状況

- 市営住宅について老朽化の状況を見ると、現時点(2019年)で公営住宅法の耐用年限を超過している住宅はない。
- 最も建設年度が古い小坪滝ヶ谷第3住宅は、築後47年を経過し、建替えの対象となる耐用年限の1/2(35年)を超えている。

■法定耐用年限の経過状況

団地名		池子住宅	小坪滝ヶ谷第3住宅	桜山住宅	沼間南台住宅	計
棟数(棟)		1	1	1	2	5
戸数(戸)		24	15	25	50	114
建設年度		2013	1972	2018	2003	—
経過年数	2019年時点	6年	47年	1年	16年	—
	2024年時点	11年	52年	6年	21年	—
	2029年時点	16年	57年	11年	26年	—
構造		中層耐火	中層耐火	中層耐火	中層耐火	—
法定耐用年限		70年	70年	70年	70年	—
2019年時点	法定耐用年限経過	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	法定耐用年限1/2経過	0戸	15戸	0戸	0戸	15戸
2024年時点	法定耐用年限経過	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	法定耐用年限1/2経過	0戸	15戸	0戸	0戸	15戸
2029年時点	法定耐用年限経過	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	法定耐用年限1/2経過	0戸	15戸	0戸	0戸	15戸

資料: 逗子市

(3) 立地特性

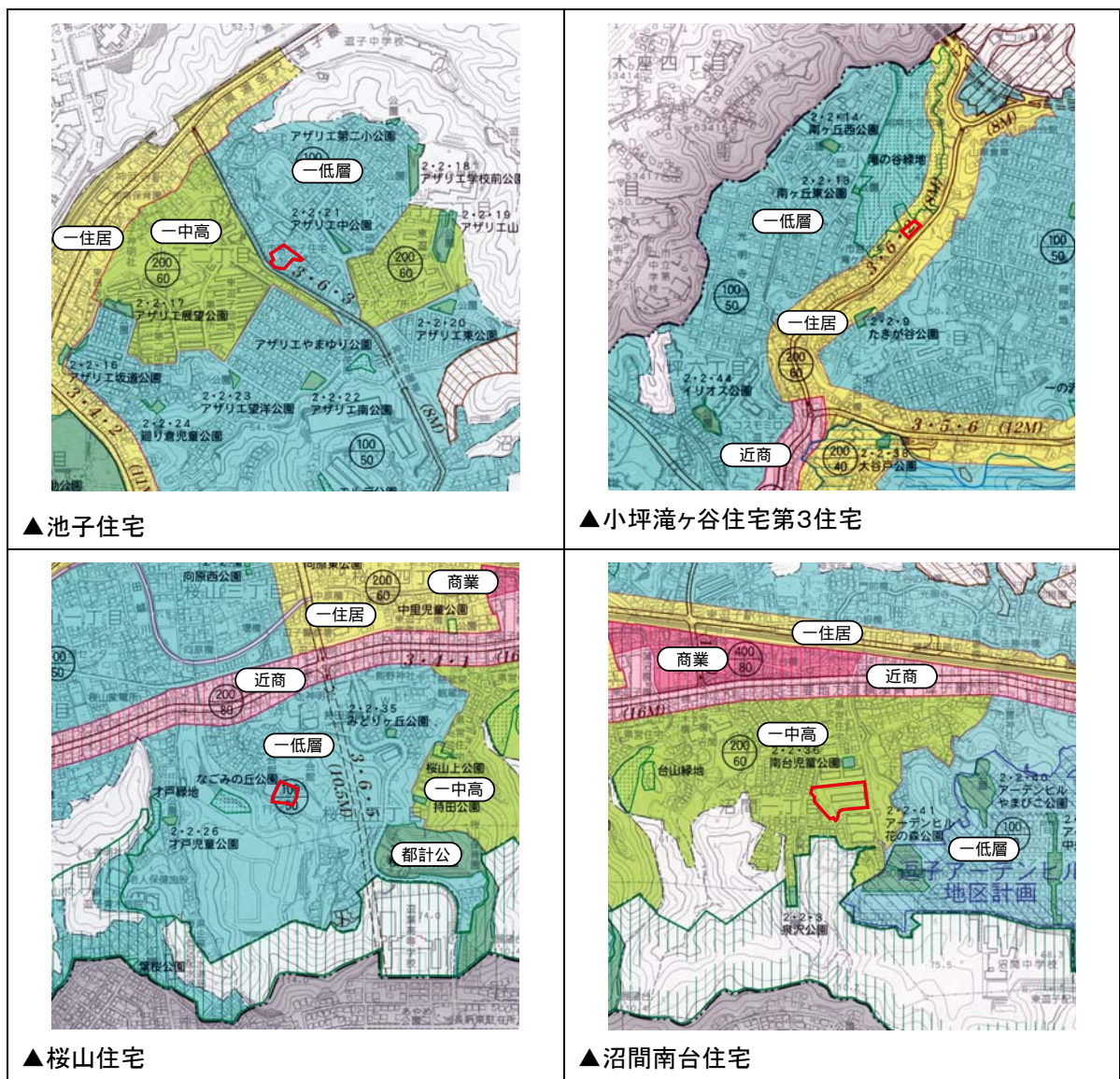
① 用途地域の指定状況

○各団地の用途地域の指定状況は次表のとおりであり、4団地のうち、池子住宅及び桜山住宅が第一種低層住居専用地域であり、沼間南台住宅が第一種中高層住居専用地域、小坪滝ヶ谷第3住宅が第一種住居地域となっている。各団地の周辺の用途地域は次図のとおりである。

■ 用途地域

団地名	用途地域			
	一低層	一中高	二中高	一住
池子住宅	●			
小坪滝ヶ谷第3住宅				●
桜山住宅	●			
沼間南台住宅		●		

■ 用途地域図



②高さ規制について

○逗子市においては、良好な住環境の形成、景観形成の観点から、用途地域別の高さ制限が設けられ、第一種低層住居専用地域については10m、第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域についても12mに規制されている。

■団地別高さ規制の状況

団地名	用途地域	高さ規制
池子住宅	一低層	10m
小坪滝ヶ谷第3住宅	一住居	12m
桜山住宅	一低層	10m
沼間南台住宅	一中高	12m

③最寄り駅からの距離

○最寄り駅から最も近い位置にあるのが、「沼間南台住宅」及び「池子住宅」で約400m、次に近い位置にあるのが「桜山住宅」で約800mであり、これら3つの団地が駅から徒歩圏内に位置する。

○小坪滝ヶ谷第3住宅については逗子駅から2km弱となっている。

■最寄り駅からの距離

団地名	最寄り駅	駅からの直線距離
池子住宅	神武寺駅	約400m
小坪滝ヶ谷第3住宅	逗子駅	約1,800m
桜山住宅	東逗子駅	約800m
沼間南台住宅	東逗子駅	約400m

資料：1/10000都市計画図により計測

④公共施設、生活利便施設の状況

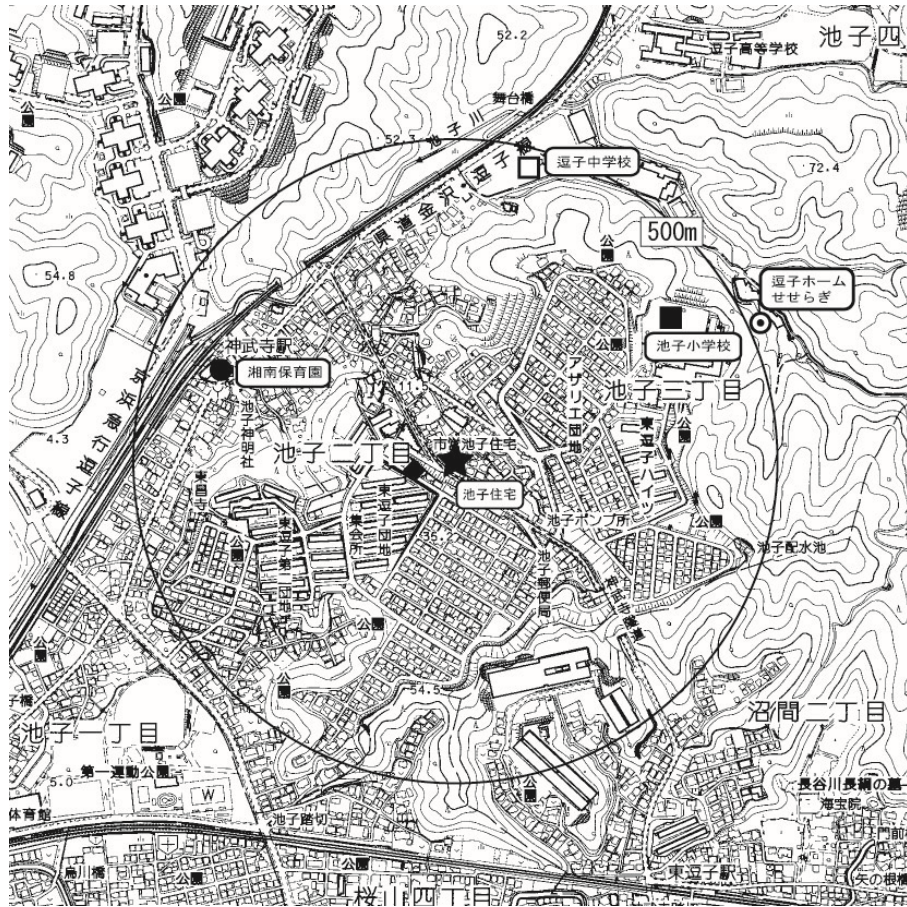
各市営住宅の500m圏における「保育園、幼稚園、小中学校」、「スーパー、最寄りの商店街」、「病院・診療所」、及び「高齢者福祉施設」(デイケアセンター、老人ホーム、老人福祉センター等)の立地状況を整理する。

■500m圏における生活利便施設の立地状況

団地名	生活利便施設	池子住宅	小坪滝ヶ谷第3住宅	桜山住宅	沼間南台住宅
教育施設等	保育所	●		●	●
	幼稚園				
	小学校	●			●
	中学校	●			●
商業施設	スーパーマーケット	●			●
	商店街				●
	コンビニエンスストア		●	●	
医療施設(診療所・総合病院等)			●	●	●
高齢者福祉施設		●		●	●

資料：住宅地図

■ 団地別 500m 圏における生活利便施設の立地状況



【池子住宅】

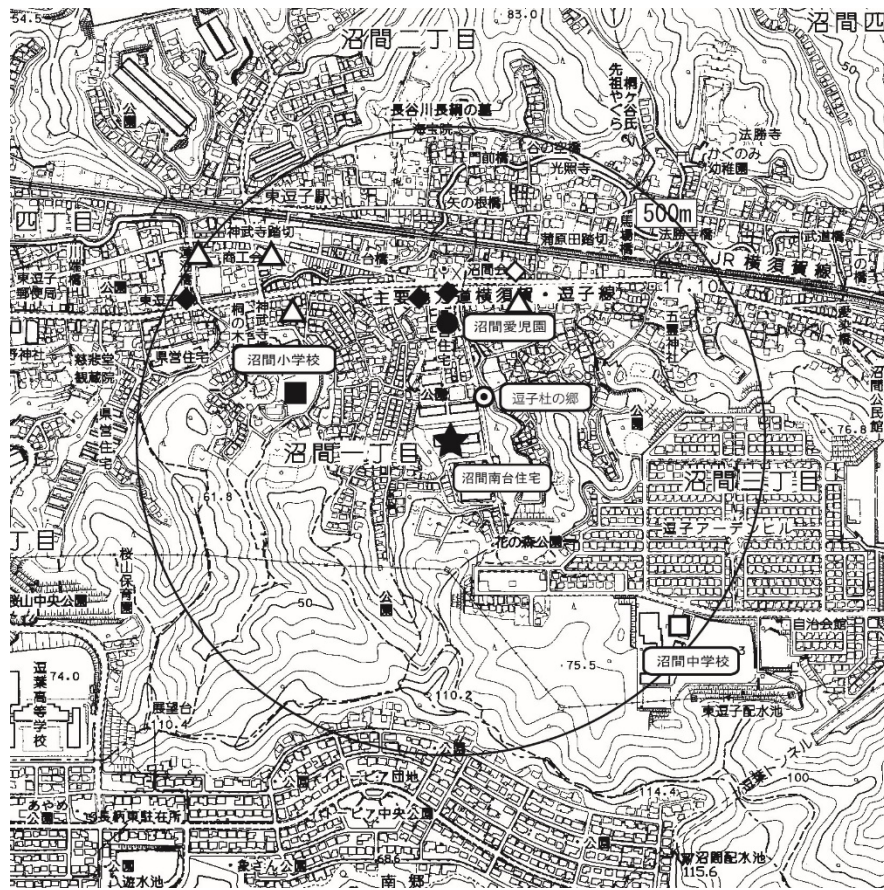
記号	凡例
●	保育所
○	幼稚園
■	小学校
□	中学校
◆	スーパーマーケット
◇	商店街
▲	コンビニエンスストア
△	医療施設
◎	福祉施設



【小坪滝ヶ谷第3住宅】



【桜山住宅】



【沼間南台住宅】

⑤周辺の住環境

○各市営住宅の周辺の住環境を次表に整理する。

■周辺の住環境

団地名	周辺の住環境
池子住宅	－敷地は幅員約8mの幹線道路に接道している。 －周辺は戸建ての住宅地であり、建替え前は敷地に隣接する東側・北側の住宅は接道条件がよくなかったが、建替え時に周辺道路を整備し、接道を確保した。
小坪滝ヶ谷第3住宅	－敷地は東側において幹線道路と接道し、敷地の西側から時計回りで東側にかけて緑豊かな丘陵に囲まれている。
桜山住宅	－谷戸に位置し、緑豊かな丘陵に囲まれ、環境は良い。 －敷地は逗子市福祉会館に隣接している。
沼間南台住宅	－高台に位置する住宅で、周辺を一望できる環境にある。 －敷地に隣接する東側と西側は傾斜地になっている。 －北側は雛壇上に造成された敷地に建っている県営沼間南台団地と隣接している。

(4) 敷地特性

① 敷地規模

○各団地の敷地規模は、1,000 m²未満が1団地、1,000 m²台が2団地、そして6,000 m²台が1団地となっている。したがって、全体的に敷地規模が小さな団地が多い。

■ 団地別敷地規模

	敷地規模による区分(m ²)						敷地規模
	~1,000	~2,000	~3,000	~4,000	~5,000	~10,000	
池子住宅		●					1,296.72m ²
小坪滝ヶ谷第3住宅	●						852.00m ²
桜山住宅		●					1,564.14m ²
沼間南台住宅						●	6,401.96m ²
計	1	2				1	

② 敷地形状

○団地別の敷地形状の特徴を次表に整理する。

■ 団地別敷地形状

団地名	敷地形状
池子住宅	◇幹線道路に面し、敷地形状も比較的よい。
小坪滝ヶ谷第3住宅	◇幹線道路に面した整形な敷地である。
桜山住宅	◇整形である。
沼間南台住宅	◇整形であるが、敷地西側が傾斜地であり、緑地的空間として利用されている。

※p16 以降の図参照

③ 敷地の権利関係

○小坪滝ヶ谷第3住宅、桜山住宅、沼間南台住宅が市有地である。

○また、池子住宅は1,296.72 m²のうちの63.5%にあたる824.36 m²が借地で、残りの472.36 m²が市有地となっている。

■ 団地別敷地の権利関係

団地名	敷地面積(m ²)	敷地の権利関係			備考
		市有地	公社所有地	借地	
池子住宅	1,296.72	○		○	472.36m ² が市有地 824.36m ² が借地(民有地)
小坪滝ヶ谷第3住宅	852.00	○			
桜山住宅	1,564.14	○			
沼間南台住宅	6,401.96	○			

資料: 逗子市(平成31年4月1日現在)

④接道条件

○団地別の接道条件を次表に整理する。

※次頁以降の図参照

団地名	接道条件
池子住宅	◇幅員 8.1mの幹線道路に接道している。
小坪滝ヶ谷第3住宅	◇幅員 11.2mの幹線道路に接道している。
桜山住宅	◇幅員 4.0～4.4mの道路に接道している。 ◇幹線道路からのアプローチ道路の幅員は 5.9m である。
沼間南台住宅	◇幅員 8.0mの道路に接道している。



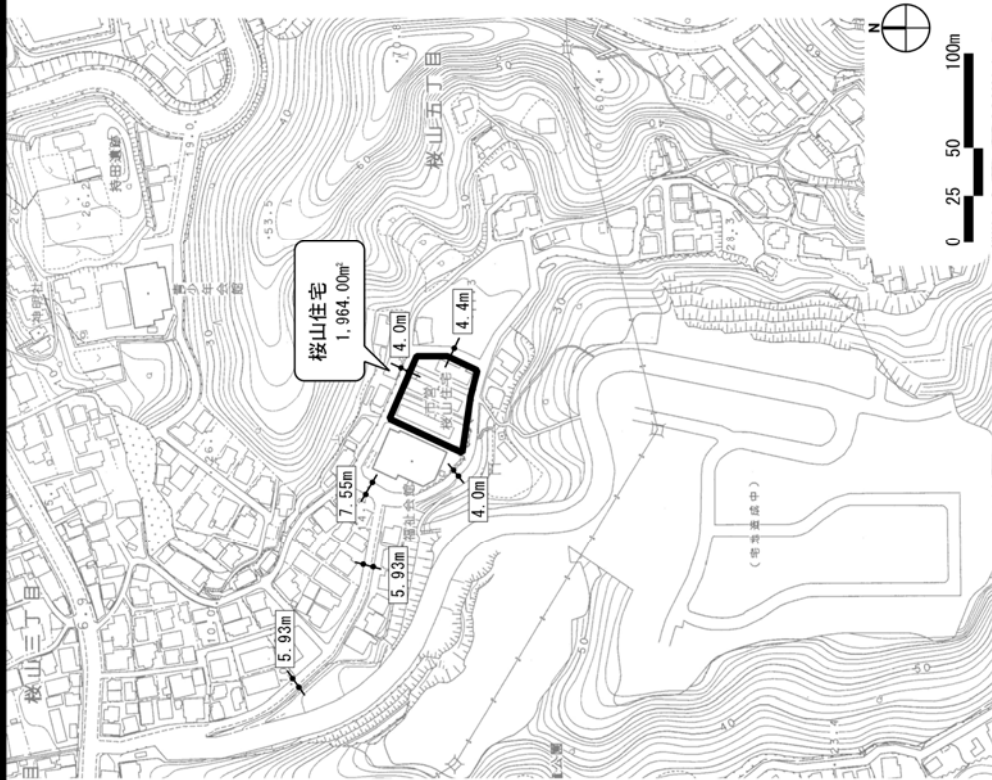
■ 池子住宅の位置と接道状況



小坪滝ヶ谷第3住宅の位置と接道状況



沼間南台住宅の位置と接道状況



■桜山住宅の位置と接道状況

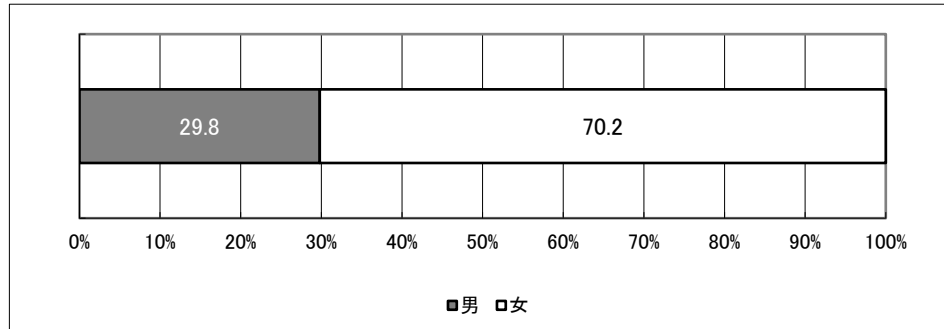
(5) 入居者特性

ここで用いている入居者データは令和元年6月1日現在の数値(逗子市資料)である。

① 性別

○居住者の男女比は、女性が約7割、男性が約3割となっている。

■居住者の男女別構成比



■団地別居住者の男女別構成比

	男	女	計
池子住宅	10人	18人	28人
小坪滝ヶ谷第3住宅	11人	17人	28人
桜山住宅	12人	23人	35人
沼間南台住宅	15人	55人	70人
計	48人	113人	161人
構成比 (%)	29.8	70.2	100.0

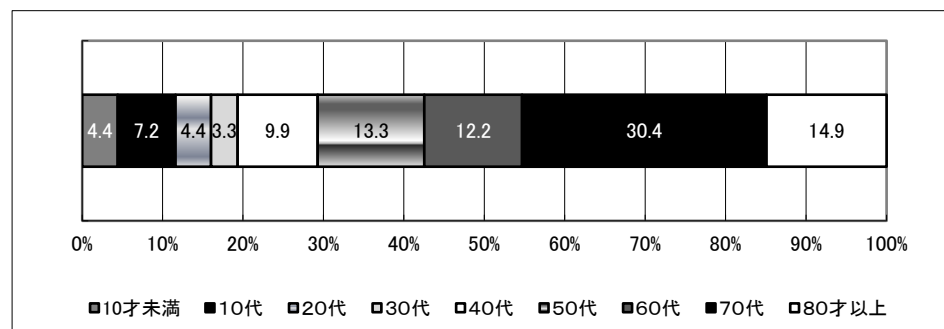
② 年齢

○居住者の年齢構成比を見ると、60歳以上の居住者が全体の6割弱となっている。

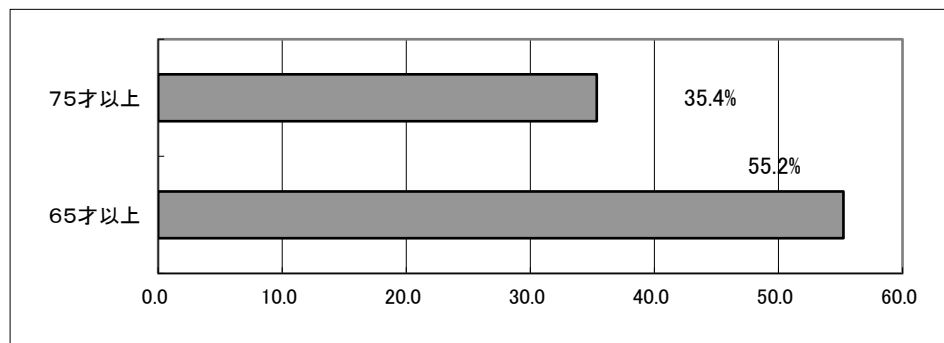
○65歳以上の高齢者人口の割合(高齢化率)は55.2%であり、逗子市(平成30年1月現在)の高齢化率31.7%を大きく上回っている。

○75歳以上の後期高齢者の割合は35.4%であり、逗子市の17.8%を大きく上回っている。

■年齢別構成比



■高齢化率



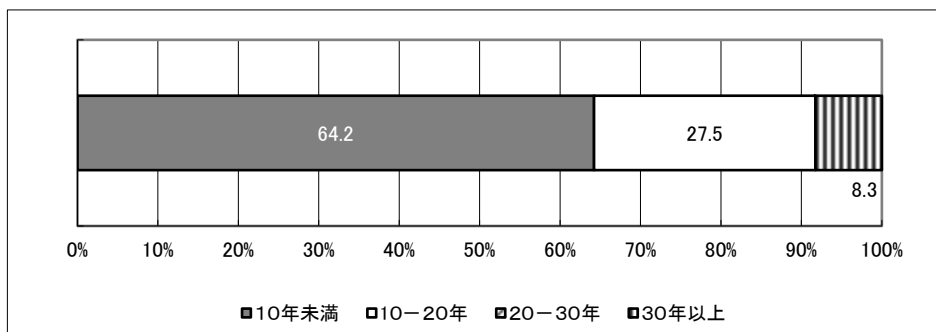
■年齢別構成比

年齢	団地名	池子住宅	小坪滝ヶ谷第3住宅	桜山住宅	沼間南台住宅	計	構成比 (%)
10才未満		1	0	2	5	8	4.4
10代		0	5	0	8	13	7.2
20代		0	0	2	6	8	4.4
30代		0	1	2	3	6	3.3
40代		1	4	2	11	18	9.9
50代		2	3	4	15	24	13.3
60代		5	6	7	4	22	12.2
70代		13	8	12	22	55	30.4
80才以上		6	1	4	16	27	14.9
計		28	28	35	90	181	100.0
65才以上		23	13	22	42	100	55.2
75才以上		13	8	10	33	64	35.4

③ 居住年数

○居住年数は「10年未満」が64.2%で最も多く、次いで「10-20年」の27.5%、「30年以上」の8.3%となっている。

■居住年数別構成比



■団地別居住者の居住年数

	10年未満	10－20年	20－30年	30年以上	計
池子住宅	0	0	0	0	0
小坪滝ヶ谷第3住宅	3	1	0	9	13
桜山住宅	25	0	0	0	25
沼間南台住宅	19	29	0	0	48
計	47	30	0	9	86
構成比(%)	54.7	34.9	0.0	10.5	100.0

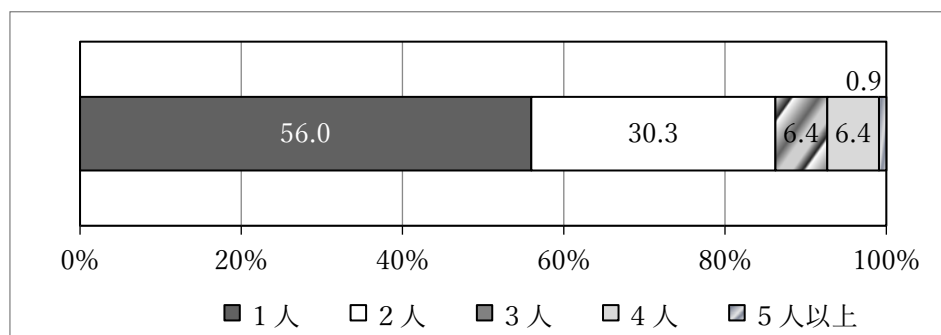
単位:世帯

④世帯人員

○世帯人員は「1人」が 56.0%で最も多く、次いで「2人」の 30.3%であり、両者で約 8 割を超えている。

○「3人以上」の割合が多いのは、住戸規模の大きい「沼間南台住宅」である。

■世帯人員別構成比



■団地別世帯人員

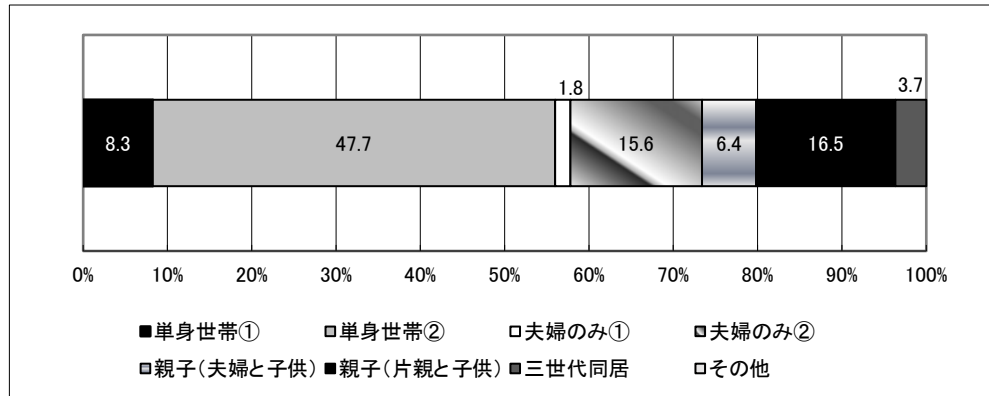
団地名	世帯人員					計
	1人	2人	3人	4人	5人以上	
池子住宅	19	3	1	0	0	23
小坪滝ヶ谷第3住宅	3	7	1	2	0	13
桜山住宅	17	6	2	0	0	25
沼間南台住宅	22	17	3	5	1	48
計	61	33	7	7	1	109
構成比(%)	56.0	30.3	6.4	6.4	0.9	100.0

⑤家族構成

○家族構成は、「65 歳以上の単身世帯」が 47.7%で最も多く、次いで「親子(片親と子供)」の 16.5%、「両者またはいずれかが 65 歳以上の夫婦」の 15.6%、「65 歳未満の単身世帯」の 8.3%となっている。

○「3世代同居」はわずか 3.7%である。

■家族構成の割合



注)単身世帯①(65 歳未満)、単身世帯②(65 歳以上)、夫婦のみ①(両方が 65 歳未満)、夫婦のみ②(両者またはいずれかが 65 歳以上の夫婦)

■団地別家族構成

団地名		池子住宅	小坪滝ヶ谷第3住宅	桜山住宅	沼間南台住宅	計	構成比 (%)
単身世帯	①65歳未満	1	1	2	5	9	8.3%
	②65歳以上	18	2	15	17	52	47.7%
夫婦のみ	①両方65歳未満	0	0	1	1	2	1.8%
	②上記以外	2	3	3	9	17	15.6%
親子(夫婦と子供)		1	2	0	4	7	6.4%
親子(片親と子供)		1	4	3	10	18	16.5%
三世代同居		0	1	1	2	4	3.7%
その他(上記以外の世帯)		0	0	0	0	0	0.0%
計		23	13	25	48	109	100.0%

単位:世帯

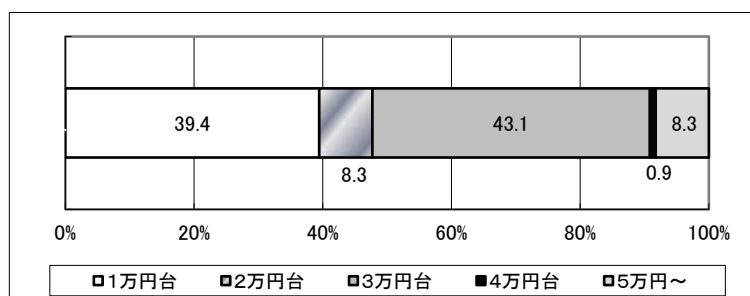
資料:逗子市

⑥家賃

○市営住宅全体の家賃は、「3万円台」が 43.1%で最も多く、次いで「1万円台」の 39.4%、「5万円台」と「8万円以上」の 3.7%となっている。

○「1万円台」の割合が最も多いのが小坪滝ヶ谷第3住宅で 80.0%、次いで桜山住宅 76.9%、池子住宅 56.5%となっている。

■家賃の実態



資料:逗子市

■団地別家賃の実態

団地名 家賃	池子住宅	小坪滝ヶ谷 第3住宅	桜山住宅	沼間南台 住宅	計	構成比(%)
5千円未満	0	0	0	0	0	0.0
5千円－1万円	0	0	0	0	0	0.0
1万円－2万円	13	20	10	0	43	39.4
2万円－3万円	5	3	1	0	9	8.3
3万円－4万円	5	2	2	38	47	43.1
4万円－5万円	0	0	0	1	1	0.9
5万円－6万円	0	0	0	4	4	3.7
6万円－7万円	0	0	0	0	0	0.0
7万円－8万円	0	0	0	1	1	0.9
8万円以上	0	0	0	4	4	3.7
計	23	25	13	48	109	100.0

資料：逗子市

■市営住宅の家賃

団地名	家賃(円) 上段：最低、下段：最高
池子住宅	19,400 34,600
小坪滝ヶ谷第3住宅	13,600 35,900
桜山住宅	12,200 34,100
沼間南台住宅	31,200 101,100

注)桜山住宅は建替え後の家賃の激変緩和措置を適用している入居者あり

資料：逗子市

(6) 応募倍率、収入超過者・高額所得者に対する取組状況

① 空き家戸数

○令和元年6月1日現在の空き家戸数は、合計で5戸となっているが、過去の応募倍率から見て、いずれ埋まると推測される。

■ 空き家戸数

住宅名	空き家戸数
池子住宅	1
小坪滝ヶ谷第3住宅	2
桜山住宅	0
沼間南台住宅	2
計	5

注) 令和元年6月1日現在 資料: 逗子市

② 応募倍率

○平成26～30年度の5年間の平均応募倍率は次表のとおりであり、一番低い住宅でも3.0倍となっており、市営住宅に対する入居希望が多いことがわかる。

■ 平成26～30年度の平均応募倍率

住宅名	募集戸数	申込者数	平均応募倍率
池子住宅	11	90	8.2
小坪滝ヶ谷第3住宅	3	9	3.0
桜山住宅	11	33	3.0
沼間南台住宅	11	135	12.3

注) 桜山住宅の身障者用は応募倍率の対象外とした。

資料: 逗子市

■年度別応募倍率

年度	住宅名	募集戸数		申込	
				人数(人)	倍率
平成20年度	桜山住宅	1	戸	6	6.0
	沼間南台住宅	1	戸	1	1.0
	年度合計	2	戸	7	3.5
平成21年度	小坪滝ヶ谷第2住宅	1	戸	1	1.0
	沼間南台住宅	2	戸	2	1.0
	年度合計	3	戸	3	1.0
平成22年度	桜山住宅	1	戸	1	1.0
	沼間南台住宅	1	戸	24	24.0
	沼間南台住宅	1	戸	2	2.0
	桜山住宅	1	戸	6	6.0
	年度合計	4	戸	7	1.8
平成23年度	募集なし			-	-
平成24年度	募集なし			-	-
平成25年度	沼間南台住宅	1	戸	3	3.0
	沼間南台住宅	1	戸	21	21.0
	年度合計	2	戸	24	12.0
平成26年度	池子住宅(1DK)	8	戸	36	4.5
	池子住宅(3DK)	2	戸	38	19.0
	沼間南台住宅(3DK)	2	戸	41	20.5
	沼間南台住宅(3DK)	2	戸	31	15.5
	沼間南台住宅(2DK)	1	戸	21	21.0
	年度合計	15	戸	167	11.1
平成27年度	募集なし			-	-
平成28年度	池子住宅	1	戸	16	16.0
	小坪滝ヶ谷第3住宅	1	戸	4	4.0
	沼間南台住宅(2DK)	1	戸	12	12.0
	沼間南台住宅(3DK)	1	戸	7	7.0
	年度合計	4	戸	39	9.8
平成29年度	小坪滝ヶ谷第3住宅	2	戸	5	2.5
	沼間南台住宅(2DK)	3	戸	19	6.3
	年度合計	5	戸	24	4.8
平成30年度	沼間南台住宅(2DK)	1	戸	4	4.0
	桜山住宅(1DK 身障者用)	1	戸	1	1.0
	桜山住宅(1DK)	6	戸	16	2.7
	桜山住宅(2DK)	3	戸	8	2.7
	桜山住宅(3DK)	2	戸	9	4.5
	年度合計	13	戸	38	2.9

注) 令和元年6月1日現在

資料: 逗子市

③収入超過者の実態

- 収入超過者とは、公営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者をいい、収入超過者は公営住宅を明け渡すよう努力する義務がある。
- 収入超過者に対しては、法の趣旨を十分周知するとともに明け渡し努力義務を喚起し、公営住宅に入居できないでいる低額所得者が一人でも多く入居できるようにすることが求められる。
- ただし、収入超過者については、収入の超過度合いに応じた割増家賃を支払うことで、継続居住できる者と、市側が明け渡し請求できる高額所得者(政令で定める収入を超える者)に分けられる。
- 現在、「高額所得者」に該当する入居世帯(入居者)はいないが割増家賃の対象となる収入超過者は11世帯存在し、収入超過者が最も多いのが「沼間南台住宅」の8世帯で、そのほかは次表のとおりである。

■収入超過者の状況

団地名	世帯数
池子住宅	0
小坪滝ヶ谷第3住宅	3
桜山住宅	0
沼間南台住宅	8
計	11

資料: 逗子市

(7)その他事業手法選定に用いる市営住宅ストックの物理的な状況等

①建物の仕様、劣化状況等

- 各住宅の部位別の仕様、劣化状況は次頁以降に示す表のとおりである。
- 2013年度、2018年度に建設された池子住宅、桜山住宅については、劣化は見られない。

■池子住宅部位別仕様、劣化状況、修繕履歴

部位	仕様等	劣化状況	修繕履歴
外壁	コンクリート打放しの上超耐久性仕上撥水剤 打継目地・誘発目地：ポリウレタン	—	—
屋根(または屋上)防水	コンクリート直押エの上合成高分子系ルーフィングシート t=2.0	—	—
庇防水	コンクリート金ゴテ下地の上ウレタン塗膜防水t=2.0	—	—
笠木防水	ウレタン塗膜防水t=2.0の上アルミ笠木W-200	—	—
バルコニー床防水	コンクリート金ゴテ下地の上長尺塩ビシートt=2.5貼り 排水溝部分：コンクリート金ゴテ下地の上ウレタン塗膜防水t=2.0	—	—
バルコニー手摺	コンクリート打放しの上超耐久性仕上撥水剤 笠木：防水モルタルエ金ゴテの上超耐久性仕上撥水剤 アルミ手摺 縦格子	—	—
廊下床	コンクリート金ゴテ下地の上長尺塩ビシートt=2.5貼り 排水溝部分：モルタル金ゴテ下地の上ウレタン塗膜防水t=2.0	—	—
廊下手摺	コンクリート打放しの上超耐久性仕上撥水剤 笠木：防水モルタルエ金ゴテの上超耐久性仕上撥水剤、アルミ製耐候性樹脂被覆パイプφ34φ	—	—
階段室床	コンクリート金ゴテ下地の上長尺塩ビシートt=2.5貼り 排水溝部分：コンクリート金ゴテ下地の上ウレタン塗膜防水t=2.0	—	—
階段室手摺	コンクリート打放しの上超耐久性仕上撥水剤 笠木：防水モルタルエ金ゴテの上超耐久性仕上撥水剤、アルミ製耐候性樹脂被覆パイプφ34φ	—	—
窓サッシ	アルミ製t=70 ガラス(上：5+6+5、下：6+6+5)	—	—
玄関扉	溶融亜鉛メッキ鋼板SOP t=36,40	—	—
給湯器	16号高効率給湯器 PS扉内設置形	—	—
流し台	BL型流し台(L=1800)	—	—
エレベーター	マンションムレス型エレベーター(RU-13-2S-45) 乗合全自動方式	—	—
供給処理施設		—	—
給水方式	増圧直結給水方式	—	—
給水ポンプ	増圧給水ポンプユニット (推定末端圧力一定 単独交互運転方式)	—	—
給水管(立て管)	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP-VB)40	—	—
給水管(専用枝管)	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP-VB)20	—	—
給水管(屋外埋設管)	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP-VD)50	—	—
雑排水管(立て管)	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(DVA)80,100 リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発砲三層管(RF-VP)	—	—
雑排水管(専用枝管)	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(DVA)50,65 リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発砲三層管(RF-VP)	—	—
汚水管(立て管)	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(DVA)100	—	—
汚水管(専用枝管)	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(DVA)75	—	—
排水管(屋外)	硬質ポリ塩化ビニル管VP65,100,125	—	—
ガス管(屋内)	炭素鋼管32	—	—
ガス(屋外埋設管)	炭素鋼管50	—	—
ガスメーター	マイコンガスメーターNB-3号	—	—
電気幹線	EM-CET60° E8° EM-CET22° E8°	—	—
テレビ共聴設備	CATV	—	—

■小坪滝ヶ谷第3住宅部位別仕様、劣化状況、修繕履歴

部位	仕様等	劣化状況	修繕履歴
外壁	PC板の上リシン吹付け	一部クラック・鉄筋浮き PC板継目コーキング部分劣化(割れ)	S63 外壁塗装工事 H16~18 外壁改修工事
屋根(または屋上)防水	スレート葺(コロニアル)	経年劣化	H14屋上改修工事
庇防水	—	—	
笠木防水	鋼板	経年劣化 (継目劣化なし)	H14屋上改修工事
バルコニー床防水	PC板金コテ仕上げ (ジョイント部コーキングの上モルタル金コテ仕上げ)	剥がれ	H17外壁改修(ペランダ)
バルコニー手摺	鋼製OP→アルミ製(H5)	特に劣化なし	H5 バルコニー手摺の取替及び塗装
廊下床	—	—	
廊下手摺	—	—	
階段室床	PC板金コテ仕上げ (底盤面一部モルタル仕上げ)	モルタル補修部割れ サザ部分割れ	
階段室手摺	鋼製OP 踏み場:PC板外周リシン吹付け内部EP-1又は 鋼製OP	一部ペイント剥がれ	
窓サッシ	アルミサッシ(詳細:公共住宅標準詳細部品 図集) SUS27電解研磨仕上 t1.2型板ガラスt4.0	サッシ周りシール劣化(割れ) アルミス 部分錆有り	S61 和室サッシ取替 15ヶ所
玄関扉	スチールドアOP塗装	錆があった場合は入替時に塗装	
給湯器	—	—	
流し台	ステンレス製公団用流し台KJシリーズ サンウェブ	棚化粧板剥がれ、棚板劣化は退去 時修繕	
エレベーター	—	—	
供給処理施設			
給水方式	直結直圧方式		
給水ポンプ	—	—	
給水管(立て管)	黄銅製クロムメッキ管 φ 32, 40	錆び有り ジョイント部腐食	H12 15戸の給水管の改修
給水管(専用枝管)	黄銅製クロムメッキ管 φ 20	良好	
給水管(屋外埋設管)	φ 20	—	
雑排水管(立て管)	VP管 φ 65	良好(塗装済み)	
雑排水管(専用枝管)	台所:VP管 φ 40 浴室:VP管 φ 50	良好	
汚水管(立て管)	CIP管 φ 75	—	
汚水管(専用枝管)	VP管 φ 75	—	
排水管(屋外)	雑排水:VP管 φ 125 汚水:CIP管 φ 100	良好(塗装済み)	
ガス管(屋内)	φ 20(3/4 ^B)	良好	H7 ガス管の老朽化による布設替え
ガス(屋外埋設管)	φ 40(1 1/2 ^B)	—	
ガスメーター	ガスメーター-T-5	良好	
電気幹線	VV-Rケーブル 3芯	良好(盤は大分古い)	
テレビ共聴設備	ケーブルテレビ	良好	

■桜山住宅部位別仕様、劣化状況、修繕履歴

部位	仕様等	劣化状況	修繕履歴
外壁	コンクリート打放しの上高耐候コンクリート保護工法 打継目地・誘発目地：ポリウレタン	—	—
屋根(または屋上)防水	コンクリート直押えの上合成高分子系ルーフィング シート防水	—	—
庇防水	コンクリート金ゴテ下地の上ウレタン塗膜防水t=2.0	—	—
笠木防水	コンクリート金ゴテ下地の上ウレタン塗膜防水t=2.0	—	—
バルコニー床防水	コンクリート金ゴテ下地の上長尺塩ビシートt=2.5貼 り 排水溝部分：コンクリート金ゴテ下地の上ウレタン塗 膜防水t=2.0	—	—
バルコニー手摺	コンクリート打放しの上高耐候コンクリート保護工法 笠木：コンクリート金ゴテ押Eの上超耐久性仕上撥 水剤 アルミ手摺 縦格子15*30@45	—	—
廊下床	コンクリート金ゴテ下地の上長尺塩ビシートt=2.5貼 り	—	—
廊下手摺	コンクリート打放しの上高耐候コンクリート保護工法 アルミ製耐候性樹脂被覆パイプφ34φ	—	—
階段室床	モルタル金ゴテ下地の上長尺塩ビシートt=2.5貼り 排水溝部分：モルタル金ゴテ下地の上ウレタン塗膜 防水t=2.0	—	—
階段室手摺	コンクリート打放しの上高耐候コンクリート保護工法 笠木：コンクリート金ゴテ押Eの上超耐久性仕上撥 水剤	—	—
窓サッシ	アルミ製t=70 ガラス(上：5+6+5, 下：6+6+5)	—	—
玄関扉	溶融亜鉛メッキ鋼板t=36,40	—	—
給湯器	16号高効率給湯器 PS扉内設置形	—	—
流し台	BL型流し台(L=1200)	—	—
エレベーター	常用トランク付車いす仕様(SPT11-CO45) 交流インバータ制御方式	—	—
供給処理施設		—	—
給水方式	本管直結方式	—	—
給水ポンプ	—	—	—
給水管(立て管)	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP- VB)40	—	—
給水管(専用枝管)	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP- VB)20	—	—
給水管(屋外埋設管)	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP- VB)50	—	—
雑排水管(立て管)	リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発砲三層管(RF- VP)75,100	—	—
雑排水管(専用枝管)	リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発砲三層管(RF- VP)50,75	—	—
汚水管(立て管)	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(DVA)100	—	—
汚水管(専用枝管)	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(DVA)75	—	—
排水管(屋外)	硬質塩化ビニル管VP65,100,125	—	—
ガス管(屋内)	炭素鋼管32	—	—
ガス(屋外埋設管)	炭素鋼管75	—	—
ガスメーター	マイコンガスメーターNB-3号	—	—
電気幹線	EM-CET150	—	—
テレビ共聴設備	CATV-1	—	—

■ 沼間南台住宅部別仕様、劣化状況、修繕履歴

部位	仕様等	劣化状況	修繕履歴
外壁	コンクリート打放し補修の上吹付タイルCE上塗材 目地部 ウレタンシーリング材	塗装変色 窓まわり亀裂	
屋根(または屋上)防水	コンクリートコテ仕上げの上アスファルトシングル葺 端部アルミ押え金物	浮き・腐食(苔)・経年劣化	
庇防水	コンクリート打放し補修の上吹付タイルCE上塗材	浮き・腐食(苔)・経年劣化	
笠木防水	コンクリートコテ仕上げの上アスファルトシングル葺 端部アルミ押え金物	浮き・腐食(苔)・経年劣化	
バルコニー床防水	コンクリート下地の防水モルタル金ゴテ押え 伸縮目地@2000	ヘアクラック	
バルコニー手摺	手摺壁:コンクリート打放し補修の上吹付タイルCE 上塗材の上 金属手摺:アルミ製70*50・手摺パ ネル:アルミ製格子型	特に劣化なし	
廊下床	コンクリート下地の防水モルタル金ゴテ押え 伸縮目地@2000	ヘアクラック	
廊下手摺	手摺壁:コンクリート打放し補修の上吹付タイルCE 上塗材の上 金属手摺:アルミ製70*50・SUS304 φ38.0(安全手摺)	特に劣化なし	
階段室床	コンクリート木ゴテ押えの上防水モルタル塗	ヘアクラック	
階段室手摺	SUS304 φ42.7	特に劣化なし	
窓サッシ	アルミ製t70/透明ガラスt5.0・型ガラスt5.0 乙防網入ガラスt6.8	特に劣化なし	
玄関扉	特殊溶融亜鉛メッキ鋼板t80 SOP塗装	錆があった場合は入替時に塗装	
給湯器	追焚付ガス給湯器16号(都市ガス13A仕様) 標準タイプ20, 上方排気筒延長タイプ30	腐食あり。不具合等の連絡あり	平成29年度より不具合箇所順次取 替工事(現在3戸取替)
流し台	ステンレス製流し台L1800, コンロ台(バックガード 付)L600 吊戸棚付	化粧板・棚板劣化箇所入替時に修 繕。 最近漏水多く修繕依頼多い	漏水修繕を随時対応
エレベーター	ロープ式	R2年度新基準対応予定	法定点検
供給処理施設			
給水方式	増圧直結給水方式	—	
給水ポンプ	直結給水増圧ポンプシステム(φ40*891/min*27) 圧力タンク・減圧式逆流防止器・制御盤付		維持管理業務委託契約にて毎年点 検し不具合時修繕を行っている
給水管(立て管)	硬質塩化ビニールライニング鋼管φ40 SGP-VB(外面:亜鉛メッキ)	—	
給水管(専用枝管)	硬質塩化ビニールライニング鋼管φ20 SGP-VB(外面:亜鉛メッキ)	—	
給水管(屋外埋設管)	硬質塩化ビニールライニング鋼管φ50 SGP-VD(外面:硬質ポリ塩化ビニール被覆)	—	
雑排水管(立て管)	排水用タールエポキシ塗装鋼管φ80	—	
雑排水管(専用枝管)	排水用タールエポキシ塗装鋼管φ80	—	
汚水管(立て管)	排水用タールエポキシ塗装鋼管φ100	—	
汚水管(専用枝管)	排水用タールエポキシ塗装鋼管φ100	—	
排水管(屋外)	硬質塩化ビニール管φ150	経年劣化	
ガス管(屋内)	配管用炭素鋼管, カラー鋼管, ポリエチレン管 φ32, φ25, φ20	—	
ガス(屋外埋設管)	ポリエチレン被覆鋼管φ75	—	
ガスメーター	マイコンガスメーターNY3号	特に劣化なし	
電気幹線	CVT38° E14°	特に劣化なし	
テレビ共聴設備	アンテナ方式 1端子型端末 CATV対応型	特に劣化なし	

②修繕履歴

○小坪滝ヶ谷第3住宅及び沼間南台住宅の修繕履歴は次のとおりである。なお、2013年度、2018年度に建設された池子住宅、桜山住宅についてはまだ建設後間もなく、劣化が見られないため修繕は行っていない。

■修繕履歴の状況

団地名	年度	修繕の内容	備考
小坪滝ヶ谷第3住宅	平成元	サッシ取替工事	各居室のサッシ取替
	平成2	電気設備改修工事	
	平成3	入浴槽取替工事	床をFRPで塗布防水
	平成5	手摺取替え他工事	
	平成7	ガス管改修工事	老朽化のため
	平成7	浴室改修工事	内部塗装等
	平成12	給水管改修工事	老朽化のため
	平成18	火災警報器取付(台所・寝室)	全ての住宅
	平成22	外部アスファルト舗装	
	平成23	階段手摺設置工事	
平成25	ケーブルテレビ設備改修工事		
沼間南台住宅	平成14・15	建替建築工事	
	平成18	火災警報器取付(台所・寝室)	全ての住宅
	平成24	1号棟給水ポンプ修繕	
	平成25	2号棟給水ポンプ修繕	
	平成25	鉄扉塗替	
	平成26	消防設備修繕(消火器、非常警報、連動制御盤内蓄電池交換)	
	平成26	高木剪定	
	平成27	ガス漏れ警報器更新工事	
平成31～	給湯器更新工事		

資料:逗子市

③安全性

○耐震性の有無及び2方向避難の確保状況は次のとおりであり、各住宅とも安全性が確保されている。

■耐震性の有無及び2方向避難の確保状況

	躯体 (新耐震構造)	避難 (2方向避難)
池子住宅	○	○
小坪滝ヶ谷第3住宅	○ ※	○
桜山住宅	○	○
沼間南台住宅	○	○

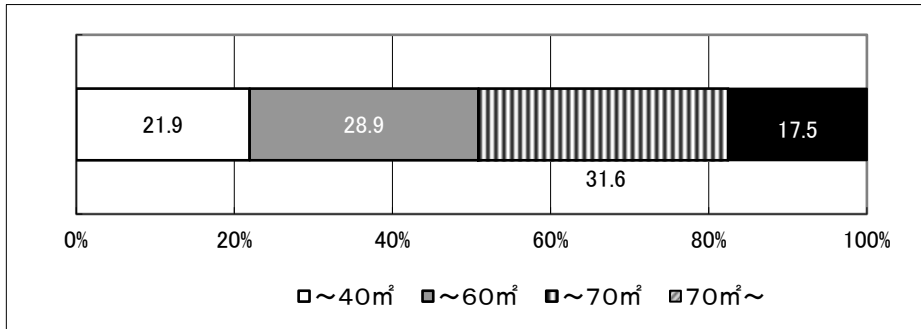
※新耐震ではないが耐震診断の結果耐震性能があると判定。

④居住性

1) 規模の状況

- 逗子市では市営住宅の建替えが進み、住戸規模の改善が進み、最低居住水準未満の世帯数はゼロとなっている。
- 規模別の戸数割合は、60 m²以上のストックが全体の 49.1%を占め、50 m²台が 28.9%、30 m²台が 21.9%となっている。

■住戸規模別割合



■団地別住戸規模別住宅戸数

	~25m ²	~30m ²	~40m ²	~50m ²	~60m ²	~70m ²	70m ² ~	住戸規模
池子住宅			15戸		6戸	3戸		37.8m ² 56.5m ² 66.8m ²
小坪滝ヶ谷第3住宅					15戸			52.5m ²
桜山住宅			10戸		12戸	3戸		39.1m ² 58.8m ² 70.9m ² 39.7m ² 70.7m ²
沼間南台住宅						30戸	20戸	62.6m ² 72.9m ²
計			25戸		33戸	36戸	20戸	114戸
構成比 (%)			21.9		28.9	31.6	17.5	

資料：逗子市

■団地別最低居住水準未満世帯数

世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人以上	計	住戸規模
最低居住面積	25m ²	30m ²	40m ²	50m ²	—	—	
池子住宅	0	0	0	0	0	0	37.8m ² 56.5m ² 66.8m ²
小坪滝ヶ谷第3住宅	0	0	0	0	0	0	52.5m ²
桜山住宅	0	0	0	0	0	0	39.1m ² 58.8m ² 70.9m ² 39.7m ² 70.7m ²
沼間南台住宅	0	0	0	0	0	0	62.6m ² 72.9m ²
計						0	

資料：逗子市(令和元年6月1日現在) 単位：世帯

■住生活基本計画における居住面積水準(再掲)

		世帯人数別の面積 単位:m ²				
		単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成を目指す)	25	30	40	50	
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準	<都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40	55	75	95
		<一般型> 郊外や都市部以外で戸建住宅居住を想定	55	75	100	125

注)世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満のものは0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。

2)バリアフリー化の状況

○小坪滝ヶ谷第3住宅を除いて、各団地ともバリアフリー化対応となっている。室内のバリアフリーの状況は以下のとおりである。

■沼間南台住宅

◆障害者向け	2DK/4戸/トイレ、浴室、台所、居室等車椅子対応
◆高齢者向け	2DK/12戸/トイレ、浴室、台所、居室等に手摺りを設置 3DK/4戸/トイレ、浴室、台所、居室等に手摺りを設置
◆一般向け	2~3DK/30戸/玄関、各室等バリアフリー化 ・2DK/18戸 ・3DK/12戸

■池子住宅

◆一般向け	1~3DK/24戸/玄関、各室等バリアフリー化 ・1DK/15戸 ・2DK/6戸 ・3DK/3戸
-------	---

■桜山住宅

◆障害者向け	1DK/1戸/トイレ、浴室、台所、居室等車椅子対応 2DK/1戸/トイレ、浴室、台所、居室等車椅子対応
◆一般向け	1~3DK/23戸/玄関、各室等バリアフリー化 ・1DK/9戸 ・2DK/12戸 ・3DK/2戸

資料:逗子市

3)設備の状況

○団地別の住宅設備の状況は次のとおりであり、小坪滝ヶ谷第3住宅のみが洗濯機置き場、3点給湯設備が設置されていない。

■団地別設備の概要

設備等	池子住宅	小坪滝ヶ谷第3住宅	桜山住宅	沼間南台住宅
浴室の有無	○	○	○	○
洗面脱衣所の有無	○	○	○	○
洗濯機置き場の有無	○	×	○	○
3点給湯設備の有無	○	×	○	○
火災警報器	○	○	○	○
高齢化対応の有無	○	×	○	○
エレベーターの有無	○	×	○	○

資料: 逗子市

⑤共用施設の状況

○団地別の共用施設の状況は次のとおりである。

■団地別共用施設の整備状況

	公園緑地	集会施設	駐車場	駐輪場	その他の施設
池子住宅	—	—	●	●	ゴミ置き場
小坪滝ヶ谷第3住宅	—	—	—	●	—
桜山住宅	—	—	●	●	ゴミ置き場 公共広場
沼間南台住宅	●	—	●	●	ゴミ置き場

資料: 逗子市

⑥供給処理施設の状況

○給水方式は各団地とも直結方式、排水は公共下水道に接続、ガスは都市ガス対応となっている。

■団地別供給処理施設の状況

	給水方式	公共下水道	ガス
池子住宅	増圧直結	接続済	都市ガス
小坪滝ヶ谷第3住宅	直圧直結	接続済	都市ガス
桜山住宅	直圧直結	接続済	都市ガス
沼間南台住宅	増圧直結	接続済	都市ガス

資料: 逗子市

第3章 長寿命化に関する基本方針

第3章 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握等に関する方針

① 定期点検及び日常点検の実施

- ストックの状況を適切に把握するために定期点検及び日常点検を確実に実施する。
- 市営住宅は建築基準法に基づく法定点検の対象外であるが、法定点検に準じた点検を行うものとする。
- そのほか、定期点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等について日常点検を実施する。
- 日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に基づき実施する。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

- 市営住宅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、入居者の要望等の実態を踏まえ、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・効率的に実施する。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- 点検を通して把握した市営住宅ストックの状況をデータベース等に記録し、市営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てるとともに、修繕内容も記録する。
- さらに、点検・修繕内容の記録を、次回の点検や計画修繕に活用するというサイクルを構築する。

(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(LCC)の縮減に関する方針

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理をできるだけ実践する。
- 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(LCC)の縮減にもつながる。

第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 計画対象

○事業手法の選定を行う市営住宅は次の市営住宅とする。

- －池子住宅
- －小坪滝ヶ谷第3住宅
- －桜山住宅
- －沼間南台住宅

(2) 団地別・住棟別状況の把握

○団地別・住棟別の基礎的項目については、「第3章 市営住宅の状況把握」を参照。

(3) 団地別・住棟別事業手法の選定

①事業手法の基本的な考え方

○池子住宅(建設年度平成 25 年度)、桜山住宅(建設年度平成 30 年度)については、「逗子市営住宅等の整備に関する規則」に準じていることから、高齢者対応、省エネ対応、シックハウス対応等が図られており、『維持管理』(保守点検・修繕対応)とする。

○したがって、本計画では小坪滝ヶ谷第3住宅及び沼間南台住宅について、事業手法の選定を行う。

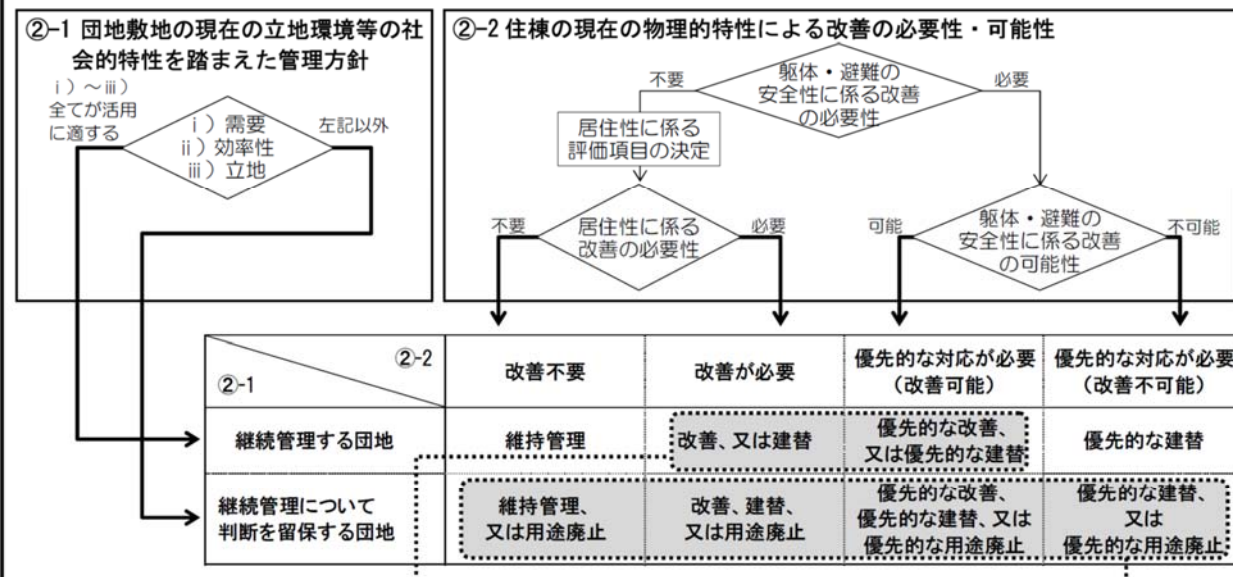
②事業手法の選定フロー

○事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 28 年 8 月改定)」に記載されている「事業手法の選定フロー」をベースに検討する。

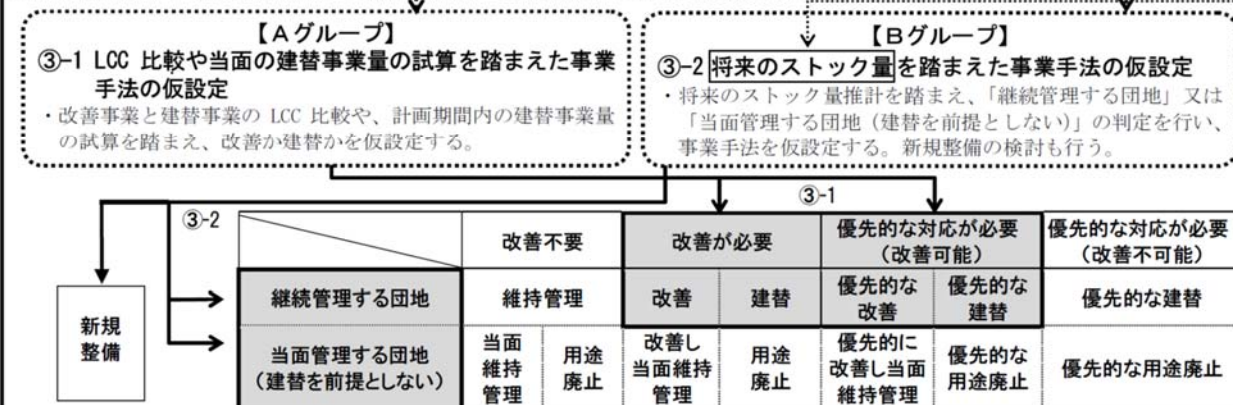
＜事業手法の選定フロー＞

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】

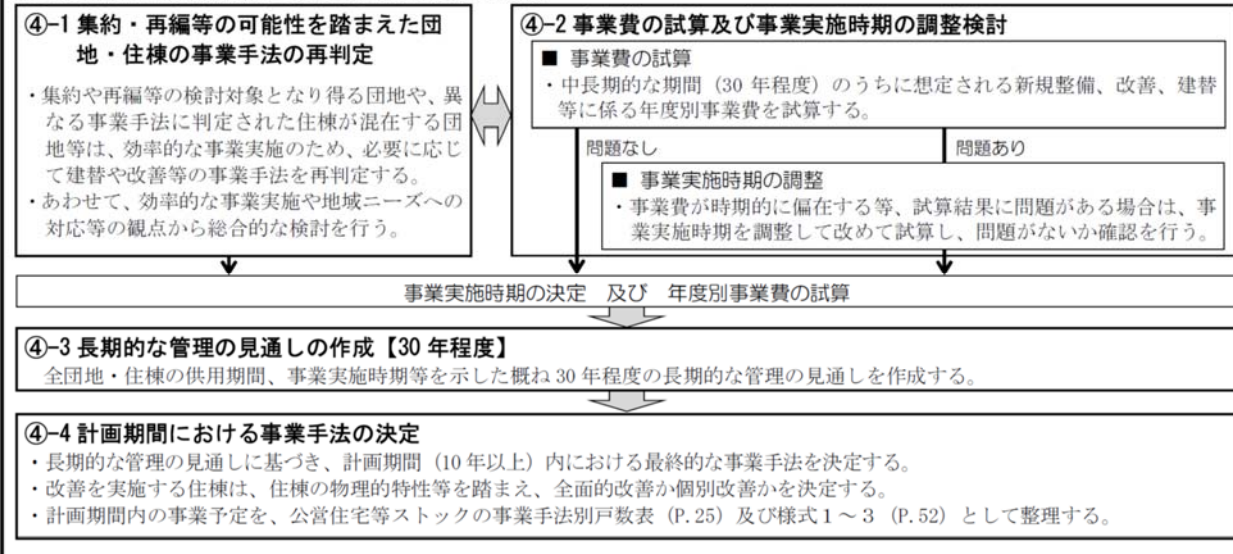
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



③フローに基づく判定

1) 1次判定

○団地の社会的特性、物理的特性を踏まえ、管理方針の仮設定を行う。

【社会特性による1次判定】

(判定の考え方)

○需要、効率性、立地条件により、団地ごとに以下のいずれに該当するか判定する。

→「継続管理する団地」、「継続管理について判断を留保する団地」

《需要》: 応募倍率等

《効率性》: 用途地域、敷地規模、敷地形状、高さ規制等

《立地条件》: 駅・バス停からの距離、公共公益施設の分布、災害危険区域等の内外

【物理的特性による1次判定】

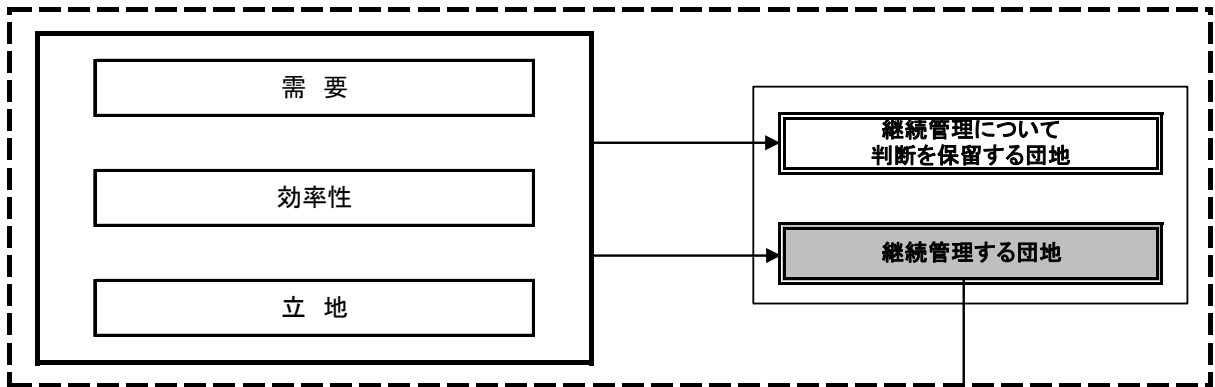
(判定の考え方)

○住棟の現在の物理的特性を躯体の安全性、避難の安全性、居住性により評価し、住棟の改善の必要性や可能性について、以下のいずれに該当するか判定する。

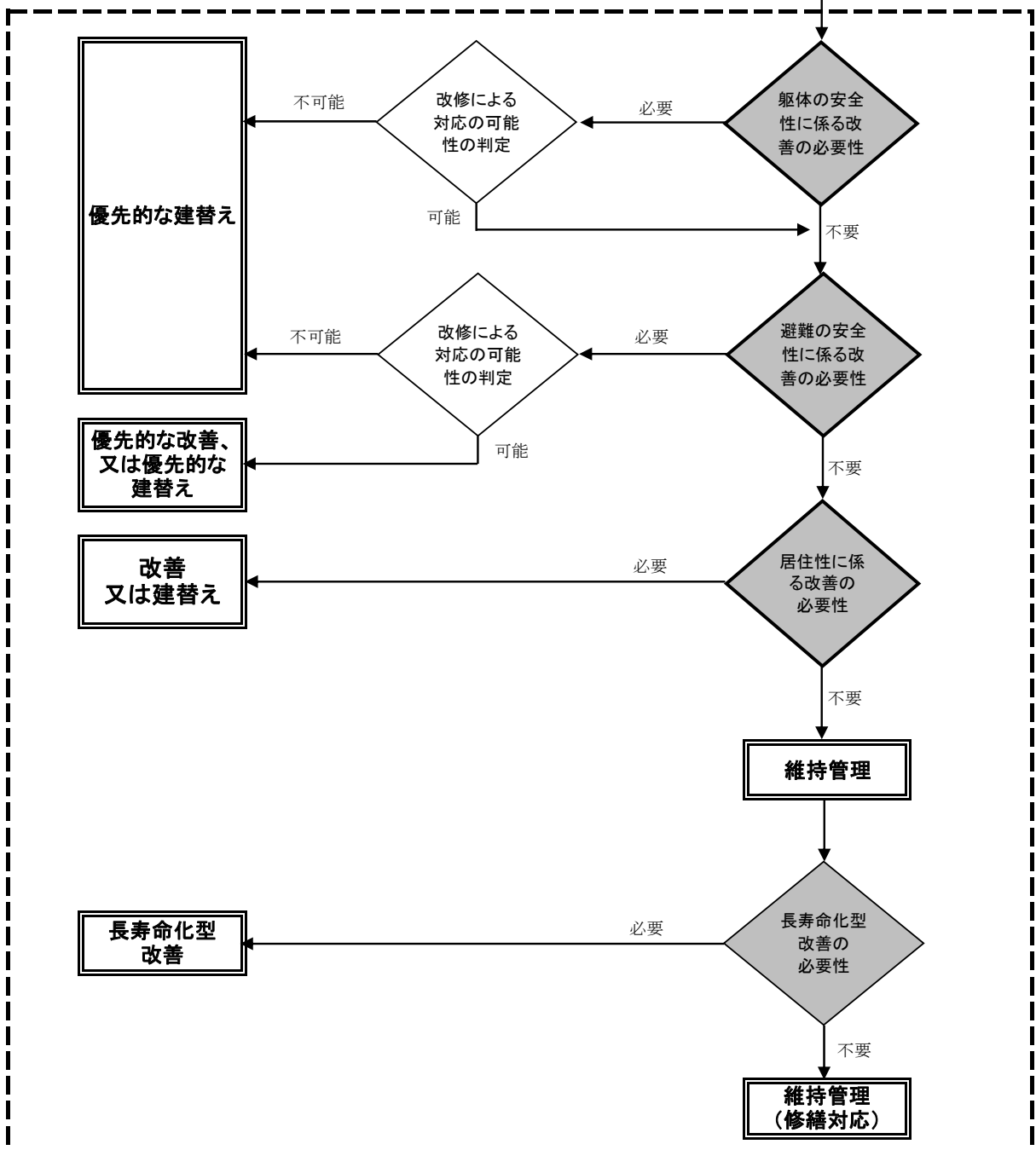
→「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要(改善可能)」、「優先的な対応が必要(改善不可能)」

■1次判定フロー(その1)

<社会的特性による1次判定>

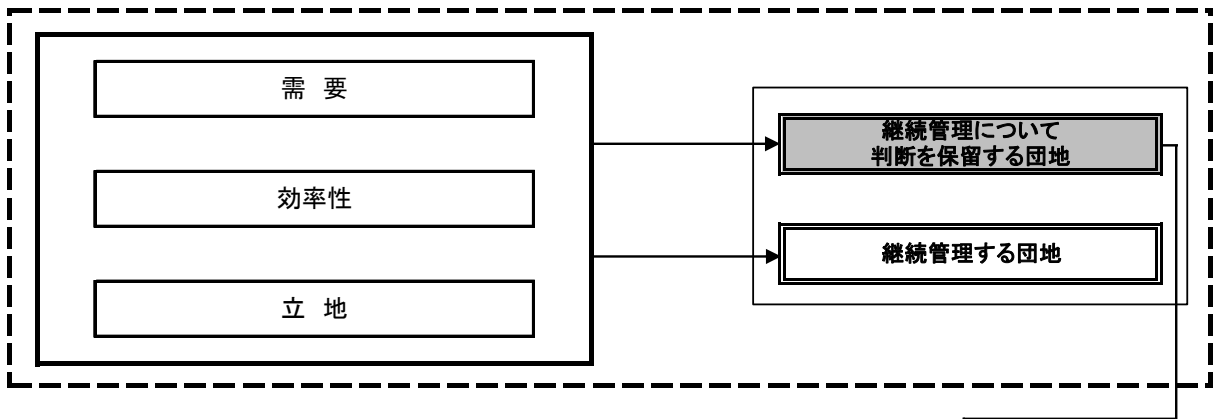


<『継続管理する団地』の物理的特性による1次判定>

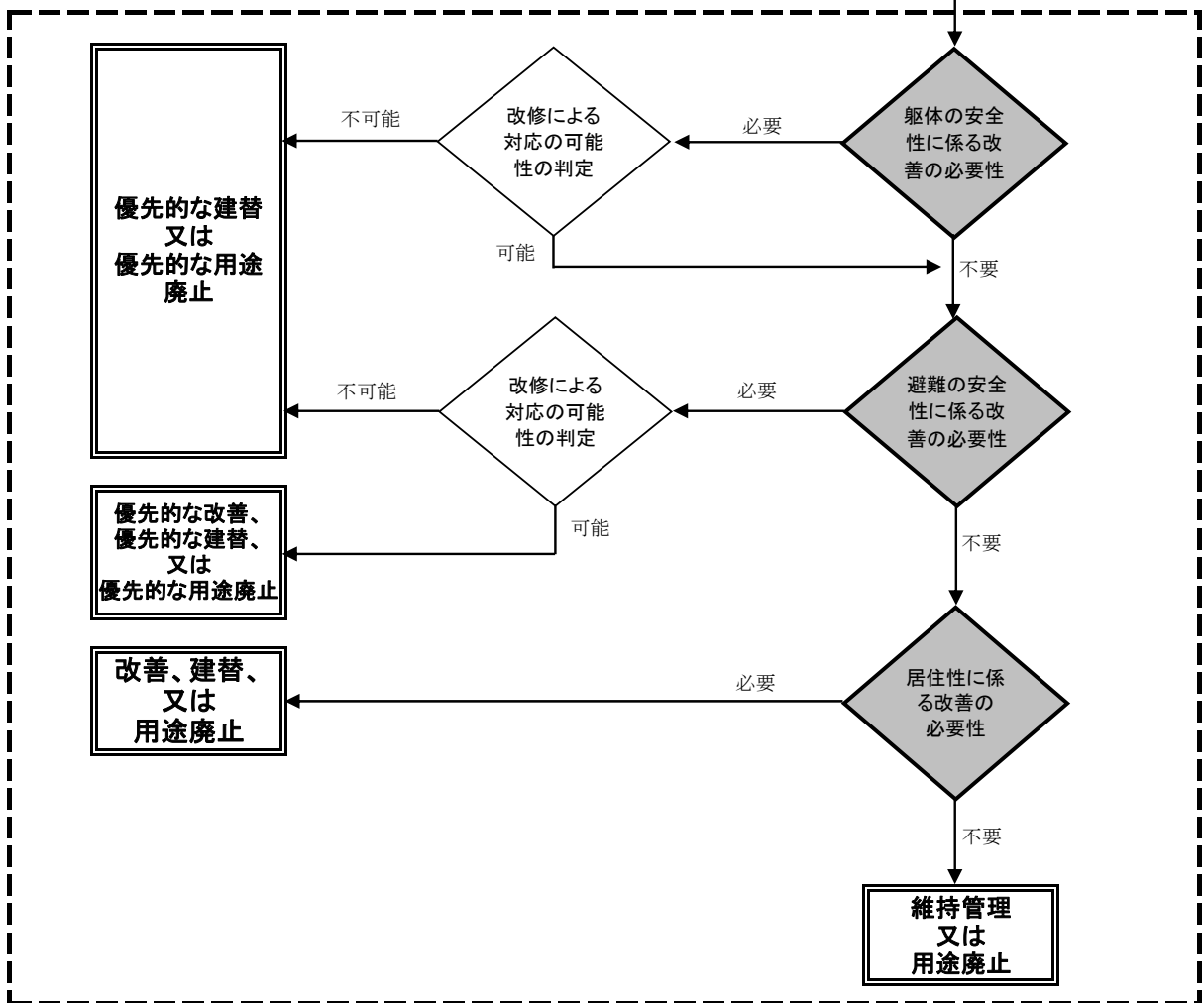


■1次判定フロー(その2)

<社会的特性による1次判定>



<『継続管理について判断を保留する団地』の物理的特性による1次判定>



a. 社会特性による1次判定結果

○社会的特性による判定結果は次表のとおりであり、小坪滝ヶ谷第3住宅については「継続管理について判断を留保する団地」、沼間南台住宅については「継続管理する団地」と判定した。

■社会特性による1次判定結果

団地名		小坪滝ヶ谷第3住宅	沼間南台住宅	
法定耐用年限		70年	70年	
経過年数		47年	16年	
残耐用年数		23年	54年	
①需要の判定	過去5か年平均応募倍率	3.0	12.3	
	需要判定	●	●	
②効率性の判定 (高度利用の可能性)	敷地規模	852.00㎡	6,401.96㎡	
	敷地形状	整形	整形	
	用途地域 高さ規制	一住居 12m	一中高 12m※ (建替えは現状の高さ 約16.4mまで可能)	
	効率性判定	×	●	
③立地条件の判定	公共交通(最寄駅からの距離)		1800 (バス停から20m)	400m
	生活利便 施設 (500m圏 の立地)	教育施設等	無	有
		商業施設	有	有
		医療施設	有	有
		高齢者福祉施設等	無	有
	地域バランス		逗子駅西側に市営住宅がない	同じ小学校区内に桜山住宅がある
	災害危険区域		区域内 (土砂災害警戒区域)	区域内 (土砂災害警戒区域)
	立地条件判定		×	●



1次判定(社会的特性による判定)	継続管理について判断を留保する団地	継続管理する団地
		土砂災害警戒区域であるが、利便性が高く県営住宅と隣接し住環境もよいことから人気が高い。また建替え後16年しか経過していないことなどを総合的に勘案し、継続管理する団地として位置づける。

※両団地とも土砂災害警戒区域であるが、危険の周知、警戒避難体制の整備を徹底することで住民の安全性を確保するものとする。

b. 物理特性による1次判定結果

○物理的特性による判定は前述のフローにより判定する。

○判定結果は次表のとおりであり、小坪滝ヶ谷第3住宅については「改善、建替え、又は用途廃止」、沼間南台住宅については「維持管理」(『長寿命化型改善』)と判定した。

■物理的特性による1次判定結果

項目		小坪滝ヶ谷第3住宅	沼間南台住宅
躯体の安全性	新耐震構造	×	○
	耐震診断結果	○	
	耐震改修の必要性	不要	不要
避難の安全性	2方向避難	○	○
	安全性改善の必要性	不要	不要
居住性	主な住戸規模	52.5㎡	62.6㎡
	最低居住水準未済世帯	無	無
	3点給湯設備の有無	×	○
	洗濯機置き場の有無	×	○
	高齢化対応の有無	×	○
	エレベーターの有無	×	○
	居住性の改善の必要性	必要	

1次判定(物理的特性)	改善、建替え、 又は用途廃止	維持管理
長寿命化型改善の必要性		必要

長寿命化型改善

2) 2次判定

【小坪滝ヶ谷第3住宅の方針(改善、建替、又は用途廃止か)】

1次判定において、「改善、建替、又は用途廃止」と判定された小坪滝ヶ谷第3住宅については、後述する市営住宅の需要推計結果のとおり、将来の需要量は令和6年 100 戸、令和 11 年 95 戸であり、小坪滝ヶ谷第3住宅を用途廃止しても需要をほぼ賄える(現在 114 戸のうち 15 戸が小坪滝ヶ谷第3住宅であり、用途廃止後は 99 戸となる)ことから、「用途廃止」と位置付ける。

【沼間南台住宅の方針(長寿命化型改善の実施の有無)】

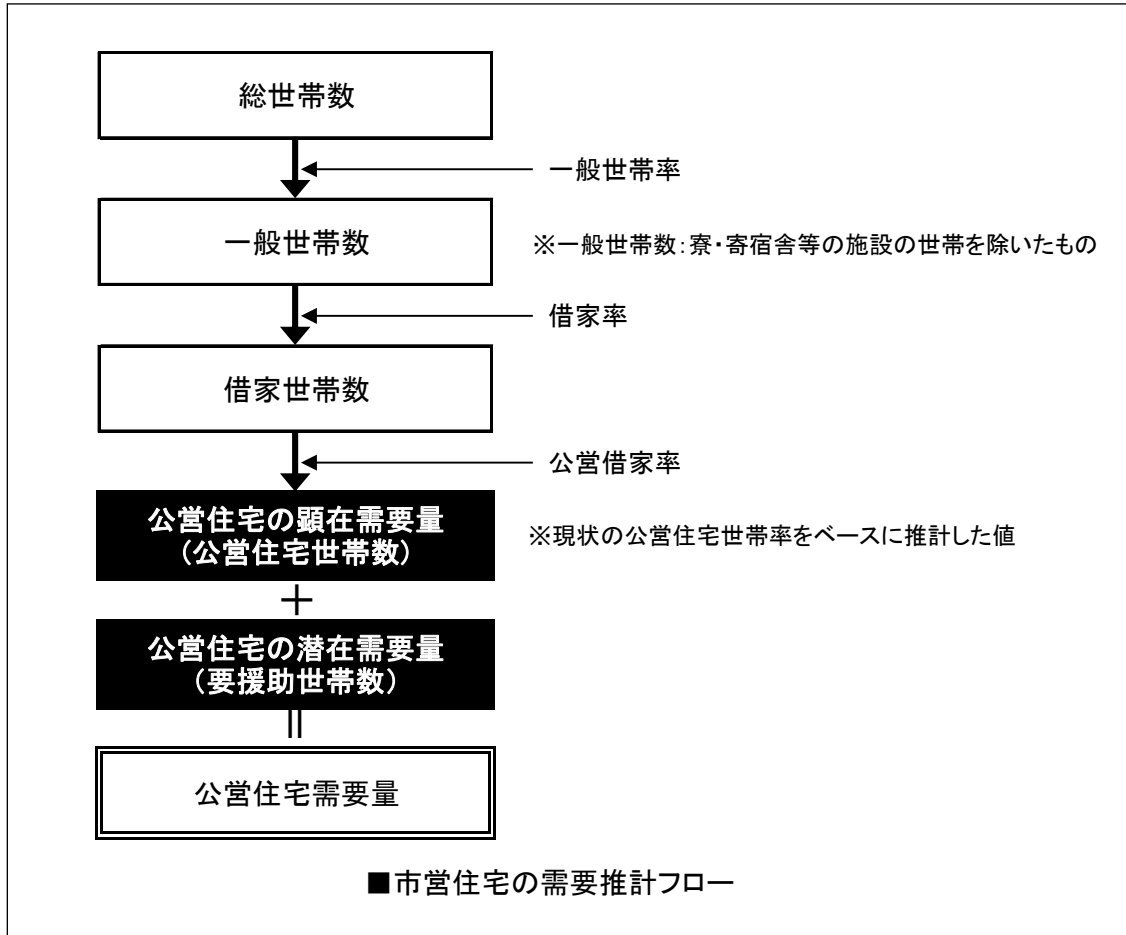
1次判定において、「長寿命化型改善」と判定した沼間南台住宅について長寿命化型改善を計画した場合と計画しない場合のLCCを算出した結果(詳細は「第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」参照)、計画後が 281,623 円/戸・年、計画前が 359,788 円/戸・年となり、計画後の方が戸あたり 78,465 円/年、住棟あたり 1,954,113 円の縮減効果が見込める。

したがって、沼間南台住宅については1次判定のとおり「長寿命化型改善」とする。

《市営住宅の需要推計》

(1)市営住宅の需要推計フロー

市営住宅の需要推計フローは次に示すとおりです。



(2) 推計結果

① 総世帯数

■ 逗子市の将来人口

年	人口	世帯数	世帯人員
平成2年 (1990年)	56,704	19,463	2.91
平成7年 (1995年)	56,578	20,517	2.76
平成12年 (2000年)	57,281	22,000	2.60
平成17年 (2005年)	58,033	23,121	2.51
平成22年 (2010年)	58,302	23,844	2.45
平成25年 (2013年)	57,859	24,082	2.40
平成27年 (2015年)	57,425	24,103	2.38
令和2年 (2020年)	56,486	24,994	2.26
令和6年 (2024年)	55,456	25,322	2.19
令和7年 (2025年)	55,198	25,437	2.17
令和11年 (2029年)	54,076	25,751	2.10
令和12年 (2030年)	53,796	25,863	2.08
令和17年 (2035年)	52,477	26,239	2.00

注1) 将来人口(2020・2025・2030・2035年)は「逗子市人口データ集」(平成28年3月)の想定値。

注2) 将来人口(2024・2029年)は上記の人口を基に直線補完により算出。

注3) 将来世帯人員は国勢調査の1990年～2015年値を基にトレンド推計。

推計式(べき乗回帰を採用) $Y=a \cdot X^b$ 乗 Y: 世帯人員、x: 西暦年

$a=2.81267E+53$ 、 $b=-16.063535$ 、決定係数: 0.9691

注4) 2020年以降の世帯数は上記の将来人口÷将来世帯人員により求めた。

② 一般世帯数

1) 一般世帯数等の推移

■ 一般世帯数・借家世帯数・公営住宅世帯数の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総世帯数	20,517	22,000	23,121	23,844	24,103
一般世帯数	20,493	21,936	22,930	23,830	24,083
借家世帯数	5,784	5,212	4,910	4,947	4,724
公営住宅世帯数	465	373	492	429	423

■ 一般世帯数・借家世帯数・公営住宅世帯数の割合の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総世帯数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
一般世帯率①	99.88	99.71	99.17	99.94	99.92
借家世帯率②	28.22	23.76	21.41	20.76	19.62
公営住宅世帯率③	8.04	7.16	10.02	8.67	8.95

資料: 国勢調査

注1) ①=一般世帯数/総世帯数、②=借家世帯数/一般世帯数、③=公営住宅世帯数/借家世帯数

注2) 公営住宅世帯数: 国勢調査においては「公営・都市機構・公社の借家」でカウントされ、公営住宅借家世帯はデータとして掲載されていない。しかし、逗子市の場合、都市機構及び公社の住宅は立地していないことから、この値を公営住宅世帯数とした。

注3) 一般世帯数とは「施設等の世帯」を除いたもの。「施設等の世帯」とは〈寮・寄宿舎の学生・生徒〉、〈病院・療養所等の入院者〉、〈社会施設の入所者〉、〈自衛隊営舎内居住者〉、〈矯正施設入所者〉等の世帯である。

注4) 借家には給与住宅も含まれる。

2) 将来の一般世帯率の考え方と一般世帯数の推計

- 全世帯数に占める寮・寄宿舍等の施設に居住する世帯の割合(=一般世帯率)は、年度により多少変動があることから、平成7年～27年値の平均を採用するものとした。
- 一般世帯数の推計結果は次のとおりである。

■ 将来の一般世帯率の考え方

	令和6年	令和11年
過年平均	99.72%	

注)平成7・12・17・22・27年(国勢調査)の平均値。

■ 将来の一般世帯数の推計

	令和6年	令和11年
総世帯数	25,322	25,751
一般世帯率	99.72%	
一般世帯数	25,250	25,680

③ 将来の借家世帯率の考え方と借家世帯数の推計

- 将来の借家世帯率については、次の2つのケースを想定した。

【ケース1】:平成27年値を採用(今後、持ち家率が高まらないと想定)

【ケース2】:今後も持ち家率が高まる(借家率が下がる)として過去の趨勢を基に推計した値を採用

■ 将来の借家世帯率の考え方

	令和6年	令和11年
平成27年値を採用	19.62%	
トレンド推計値	17.48%	16.47%

注)トレンド推計値は逗子市の国勢調査の12、17、22、27年値を基に推計した値

推計式(対数回帰を採用) $Y=a \cdot X^b$ 乗 Y :世帯人員、 x :西暦年

$a=3.92498E+81$ 、 $b=-24.3031$ 、決定係数:0.9458

■ 民営借家世帯数の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総世帯数	20,517	22,000	23,121	23,844	24,103
一般世帯数	20,493	21,936	22,930	23,830	24,083
借家世帯数	5,784	5,212	4,910	4,947	4,724
民営借家世帯数	4,833	4,440	4,197	4,296	4,135

■ 民営借家世帯数の割合の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総世帯数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
一般世帯率①	99.88	99.71	99.17	99.94	99.92
借家世帯率②	28.22	23.76	21.41	20.76	19.62
民営借家世帯率③	83.56	85.19	85.48	86.84	87.53

資料:国勢調査

注1)①=一般世帯数/総世帯数、②=借家世帯数/一般世帯数、③=民営借家世帯数/借家世帯数

注2)一般世帯数とは「施設等の世帯」を除いたもの。「施設等の世帯」とは(寮・寄宿舍の学生・生徒)、(病院・療養所等の入院者)、(社会施設の入所者)、(自衛隊営舎内居住者)、(矯正施設入所者)等

○借家世帯数の推計結果は次のとおりである。

■将来の借家世帯数の推計

		令和6年	令和11年
一般世帯数		25,250	25,680
借家世帯率	ケース1	19.62%	
	ケース2	17.48%	16.47%
借家世帯数	ケース1	4,954	5,038
	ケース2	4,414	4,229

④公営住宅需要量の推計

公営住宅の需要量については、以下に示す「顕在的需要量」と「潜在的需要量(要援助世帯数)」の合計とする。

1) 公営住宅の顕在的需要量

逗子市内の公営住宅(市営住宅+県営住宅)については、基本的にほぼ埋まっていることから、将来的にも現在の公営住宅世帯率(=公営住宅世帯数/借家世帯数)程度は需要があると考え、これを顕在需要として捉える。

a. 将来の公営住宅世帯率の考え方

○公営住宅世帯率については、平成27年値の8.95%を採用する。

■将来の公営住宅世帯率の考え方

	令和6年	令和11年
平成27年値を採用	8.95%	

■一般世帯数・借家世帯数・公営住宅世帯数の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総世帯数	20,517	22,000	23,121	23,844	24,103
一般世帯数	20,493	21,936	22,930	23,830	24,083
借家世帯数	5,784	5,212	4,910	4,947	4,724
公営住宅世帯数	465	373	492	429	423

■一般世帯数・借家世帯数・公営住宅世帯数の割合の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総世帯数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
一般世帯率①	99.88	99.71	99.17	99.94	99.92
借家世帯率②	28.22	23.76	21.41	20.76	19.62
公営住宅世帯率③	8.04	7.16	10.02	8.67	8.95

資料：国勢調査

注1) ①=一般世帯数/総世帯数、②=借家世帯数/一般世帯数、③=公営住宅世帯数/借家世帯数

注2) 公営住宅世帯数：国勢調査においては「公営・都市機構・公社の借家」でカウントされ、公営住宅借家世帯はデータとして掲載されていない。しかし、逗子市の場合、都市機構及び公社の住宅は立地していないことから、この値を公営住宅世帯数とした。

注3) 一般世帯数とは「施設等の世帯」を除いたもの。「施設等の世帯」とは〈寮・寄宿舎の学生・生徒〉、〈病院・療養所等の入院者〉、〈社会施設の入所者〉、〈自衛隊営舎内居住者〉、〈矯正施設入所者〉等の世帯である。

注4) 借家には給与住宅も含まれる。

b. 公営住宅の顕在需要量

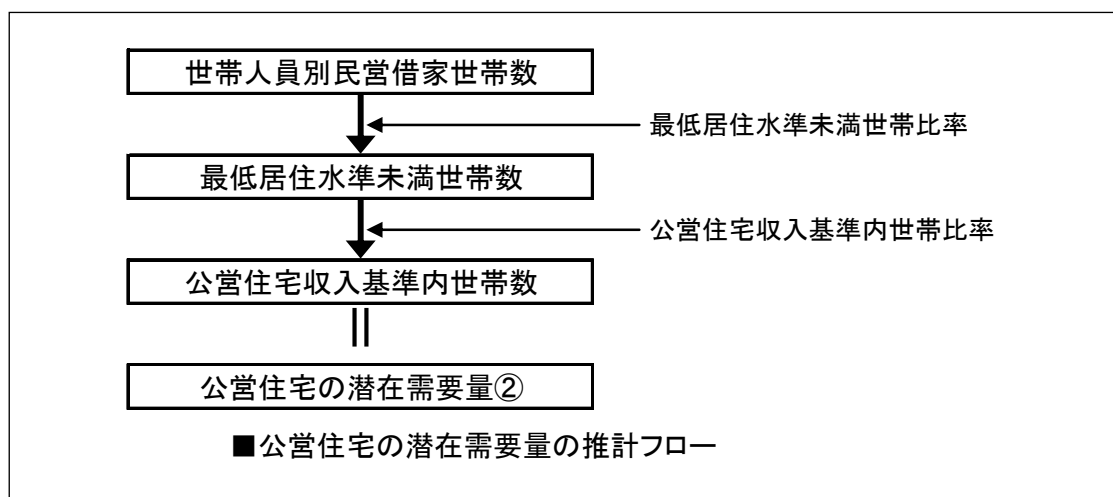
○設定した公営住宅世帯率を基に推計した公営住宅の顕在需要量は次のとおりである。

■将来の公営住宅の顕在需要量の推計－①

		令和6年	令和11年
借家世帯数	ケース1	4,954	5,038
	ケース2	4,414	4,229
公営住宅世帯率		8.95%	
公営住宅の 顕在需要量	ケース1	443	451
	ケース2	395	378

2) 公営住宅の潜在需要量(要援助世帯)の推計

民間借家世帯のうち、最低居住水準未達の借家に住み、かつ世帯年収が公営住宅の収入基準内の世帯を潜在的な需要量(=要援助世帯)として推計する。



a. 民間借家世帯数の推移

■民間借家世帯数の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総世帯数	20,517	22,000	23,121	23,844	24,103
一般世帯数	20,493	21,936	22,930	23,830	24,083
借家世帯数	5,784	5,212	4,910	4,947	4,724
民間借家世帯数	4,833	4,440	4,197	4,296	4,135

■民間借家世帯数の割合の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総世帯数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
一般世帯率①	99.88	99.71	99.17	99.94	99.92
借家世帯率②	28.22	23.76	21.41	20.76	19.62
民間借家世帯率③	83.56	85.19	85.48	86.84	87.53

資料：国勢調査

注1) ①＝一般世帯数／総世帯数、②＝借家世帯数／一般世帯数、③＝民間借家世帯数／借家世帯数
 注2) 一般世帯数とは「施設等の世帯」を除いたもの。「施設等の世帯」とは〈寮・寄宿舎の学生・生徒〉、
 〈病院・療養所等の入院者〉、〈社会施設の入所者〉、〈自衛隊営舎内居住者〉、〈矯正施設入所者〉等

b. 民営借家世帯数の推計

【将来の民営借家世帯率の考え方】

- 今後も引き続き民間借家率が高まるとして、過去の趨勢を基に推計した値を採用する(借家率は趨勢として下がっているが、民営借家率は上がっている)。

■将来の民営借家世帯率の考え方

	令和6年	令和11年
トレンド推計値を採用	89.06%	89.93%

注)トレンド推計値は逗子市の国勢調査の平成12、17、22、27年値を基に推計した値

推計式(対数回帰を採用) $Y=ae^{bx}$ 乗 Y:世帯人員、x:西暦年

a=1.75004、b=0.001941、決定係数: 0.9484

【民営借家世帯数の推計】

- 設定した民営借家世帯率を基に推計した将来の民営借家世帯数は次のとおりである。

■将来の民営借家住宅世帯数の推計

		令和6年	令和11年
借家世帯数	ケース1	4,954	5,038
	ケース2	4,414	4,229
民営借家世帯率		89.06%	89.93%
民営借家世帯数	ケース1	4,412	4,531
	ケース2	3,931	3,803

c. 将来の最低居住水準未満世帯数の推計

【世帯人員別比率の設定】

- 平成 30 年の住宅統計調査の世帯人員比率を基に将来の借家の世帯人員比率を設定する。
○年々世帯規模が小さくなっていることから、将来の借家の世帯人員比率を以下のように設定した。

■逗子市借家の世帯人員比率

	1人	2人	3人	4人	5人以上	計
現況	2,030	1,240	790	520	100	4,680
	43.4%	26.5%	16.9%	11.1%	2.1%	100.0%
将来	47.0%	29.5%	14.0%	8.0%	1.5%	100.0%

資料:現況値は平成30年住宅・土地統計調査

【世帯人員別最低居住水準未満世帯率】

○世帯人員別最低居住水準未満世帯率については、平成30年住宅・土地統計調査における
逗子市の世帯人員別最低居住水準未満世帯率を用いた。

■逗子市における世帯人員別最低居住水準未満世帯数

世帯人員	世帯数	最低居住水準未満世帯数	最低居住水準未満世帯率
1人	6,680	390	5.84%
2人	8,380	100	1.19%
3人	4,770	130	2.73%
4人	3,240	130	4.01%
5人以上	1,020	40	3.92%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

【最低居住水準未満世帯数の推計】

○前述の数値を基に推計した最低居住水準未満世帯数は次のとおりである。

■最低居住水準未満世帯数の推計

【令和6年】

		1人	2人	3人	4人	5人以上		
民営借家世帯数	ケース1	4,412						
	ケース2	3,931						
世帯人員別比率(%)		47.0	29.5	14.0	8.0	1.5		
(H30年借家世帯人員別比率(%))		43.4	26.5	16.9	11.1	2.1		
世帯人員別世帯数	ケース1	2,074	1,302	618	353	66		
	ケース2	1,848	1,160	550	314	59		
最低居住水準未満世帯比率(%)		5.84	1.19	2.73	4.01	3.92	計	
最低居住水準未満世帯数	ケース1	121	15	17	14	3	170	
	ケース2	108	14	15	13	2	152	

【令和11年】

		1人	2人	3人	4人	5人以上		
民営借家世帯数	ケース1	4,531						
	ケース2	3,803						
世帯人員別比率(%)		47.0	29.5	14.0	8.0	1.5		
世帯人員別世帯数	ケース1	2,130	1,337	634	362	68		
	ケース2	1,787	1,122	532	304	57		
最低居住水準未満世帯比率(%)		5.84	1.19	2.73	4.01	3.92	計	
最低居住水準未満世帯数	ケース1	124	16	17	15	3	175	
	ケース2	104	13	15	12	2	147	

注1) 世帯人員比率：平成30年住宅・土地統計調査における逗子市借家の世帯人員別比率を基に設定。

注2) 最低居住水準未満世帯比率：平成30年住宅・土地統計調査における逗子市の世帯人員別最低居住水準未満世帯比率。

d. 将来の公営住宅の収入基準未満世帯数の推計(潜在的需要量＝要援助世帯数)

○将来の民営借家世帯数のうち最低居住水準未満で、かつ公営住宅の収入基準内の世帯数の推計結果次のとおりである。

■民営借家居住者の公営住宅収入基準未満世帯数の推計

【令和6年】

		1人	2人	3人	4人	5人以上	計
最低居住水準未満世帯数	ケース1	121	15	17	14	3	170
	ケース2	108	14	15	13	2	152
公営住宅収入基準内世帯比率(%)		42.4	36.0	34.3	31.2	45.0	
公営住宅収入基準内世帯数	ケース1	51	6	6	4	1	68
	ケース2	46	5	5	4	1	61

【令和11年】

		1人	2人	3人	4人	5人以上	計
最低居住水準未満世帯数	ケース1	124	16	17	15	3	175
	ケース2	104	13	15	12	2	147
公営住宅収入基準内世帯比率(%)		42.4	36.0	34.3	31.2	45.0	
公営住宅収入基準内世帯数	ケース1	53	6	6	5	1	70
	ケース2	44	5	5	4	1	59

注1) 公営住宅収入基準内世帯比率: 平成30年住宅・土地統計調査における神奈川県民営借家の世帯人員別年間収入を基に設定。
注2) 公営住宅収入基準は平成21年4月1日施行の数値。

e. 将来の公営住宅需要量の推計

○前述したように、【ケース1】はライフスタイルの変化等から持家にこだわらない層も増え、今後持家率が高まらないとして、借家率として平成27年値の19.62%としたケース、【ケース2】は今後も持ち家率が高まる(借家率が下がる)として、トレンド推計した値を採用したケースである。

○したがって、ケース1では公営住宅の需要量が大きめに、ケース2は需要量が小さめに。

○そこで、本計画では、「ケース1」と「ケース2」の中間程度を、公営住宅の需要量として見込んだ。

○この結果、令和6、11年の市営住宅需要量は、それぞれ100戸、95戸となり、既存の市営住宅数114戸で需要を賄うことが可能である。

■ 将来の公営住宅需要量の推計結果

		令和6年	令和11年
①公営住宅の 顕在需要量 (公営住宅世帯率 による推計値)	ケース1	443	451
	ケース2	395	378
②公営住宅の 潜在需要量	ケース1	68	70
	ケース2	61	59
③公営住宅の 需要量(①+②)	ケース1	512	521
	ケース2	456	437
	公営住宅需要量 (ケース1とケース2の 中間値を採用)	484	479
	県営住宅戸数	384	384
	市営住宅需要量	100	95
	ストック活用が可能な 市営住宅戸数	114	114
	不足数 (マイナスは需要量を 上回る戸数)	-14	-19

3) 3次判定

○対象となる小坪滝ヶ谷第3住宅については、施設の老朽化、将来の市営住宅の需要量等を踏まえ「用途廃止」とし、残りの沼間南台住宅についてはLCCの結果を踏まえ、「長寿命化型改善」を最終判定とし、3次判定は行わない。

○以上より、市営住宅のストックの事業手法別戸数表は以下のとおりとなる。

■市営住宅のストックの事業手法別戸数表

対象	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	114戸	99戸	-
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	99戸	99戸	99戸
うち計画修繕対応戸数	49戸	49戸	49戸
うち改善事業予定戸数	50戸	50戸	50戸
個別改善事業予定戸数	50戸	50戸	50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	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	15戸	0戸	15戸

注1) 個別改善事業予定戸数は沼間南台住宅(50戸)が1～5年目と6～10年目のそれぞれの期間で行う予定。

注2) 計画修繕対応は池子住宅(24戸)、桜山住宅(25戸)で計49戸。

注3) 用途廃止は小坪滝ヶ谷住宅(15戸)。

○なお、「計画期間(10年間)の計画修繕・改善事業の実施予定」及び「長期的な管理の見通し(30年程度)」は部位別の修繕周期等(第6章の修繕周期表参照)を踏まえ次頁以降のように設定した。なお、市営住宅の改修実態や今後は可能な限り耐久性のある改修を実施すること等を念頭に、「公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省住宅局)」で示されている修繕周期より1～2年長くした部位もある。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 逗子市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地産買 改良住宅 其他 ()
賃貸住宅 (公営供給)

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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
沼間南台住宅	1号棟	25	RC造	H15	対象外	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	78千円 /年・戸	事業は1・2号棟同様	
	2号棟	25	RC造	H15				●エレベーター防災対策 ●外壁等改修(長寿命)	●床防水 ●外壁等改修(長寿命)	●給水ポンプ	●照明LED	●鉄部塗装						
池子住宅	1棟	24	RC造	H25	対象外	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	-		
					築後経過年数(年)													
桜山住宅	1棟	25	RC造	H30	対象外	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	-	●鉄部塗装	
					築後経過年数(年)													

■長期的な管理の見通し

年度	令和	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	32年		
	西暦	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050		
沼間南台住宅	経過年数	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	32年	33年	34年	35年	36年	37年	38年	39年	40年	41年	42年	43年	44年	45年	46年	47年		
	改善項目									●屋根防水																								
						●床防水																				●床防水								
					●	●外壁改修																				●	●外壁改修							
										●鉄部塗装等																	●鉄部塗装等							
										●給水ポンプ																								
池子住宅	経過年数	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	32年	33年	34年	35年	36年	37年		
	改善項目																																	
										●鉄部塗装等																								
											●給水ポンプ																							
桜山住宅	経過年数	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	32年		
	改善項目																																	

注1) 改善項目の()内の数値は修繕周期

注2) 上記の表は修繕周期にあわせて部位別の工事時期を整理したものであるが、足場の必要な修繕については工事費の削減等の観点から、可能な限り同時期に実施することが望ましいため、劣化状況等を踏まえ柔軟に対応する必要がある。

第5章 点検の実施方針の設定

第5章 点検の実施方針の設定

市営住宅の点検に関する実施方針は、以下のとおりとする。

(1) 定期点検及び日常点検の実施方針

- 市営住宅については、法定点検の対象外であるが、長寿命化に向けて、予防保全の観点から建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。
- さらに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、担当課が日常点検を随時実施する。
- 次頁以降に参考資料として、「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)」に示されている「日常点検項目と法定点検項目の関係」を掲載した。これを参考に定期点検及び日常点検を実施する。
- また、自然災害及び事故等で応急対応が必要となった際は、応急点検を行う。

(2) 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、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積する。

(3) 点検結果の活用

- 定期点検、日常点検、入居者の退去時に行う住戸内部の点検の結果はそれぞれ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、今後の住宅計画に役立てることとする。

参考－日常点検項目と法定点検項目の関係

(出典:公営住宅等日常点検マニュアル(平成 28 年 8 月/国土交通省住宅局住宅総合整備課))

<p>【凡例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 黒：建築基準法 12 条に規定される法定点検項目 ・ グレー網掛け：法 12 条に規定される法定点検項目のうち、日常点検項目から除外した項目 ・ 青：法 12 条に規定される法定点検項目には無いが、日常点検項目に含めた項目 <p>【注意点】</p> <p>日常点検項目は、法定点検の項目のうち特に躯体の長寿命化及び安全性に関連する項目について、有資格者以外でも確認可能と思われる内容に絞って構成している。</p> <p>したがって点検項目としては法定点検と同じであっても、点検の内容は有資格者以外による実施も可能な簡便なものとしている。</p>
--

◆建築物

点検部位	点検項目	日常点検項目			
		耐火・準耐火	木造		
1. 敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●	●	
	敷地	敷地内の排水の状況	●	●	
	建築基準法施行令第 128 条に規定する通路（以下、「敷地内の通路」という。）	敷地内の通路の確保の状況	—	—	
		有効幅員の確保の状況	—	—	
		敷地内の通路の支障物の状況	●	●	
	塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐震対策の状況	—	—	
		組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●	●	
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	●	●	
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	●	●	
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●	●	
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	●	●	
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	●	●	
	通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況	●	●	
車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		●	●		
付属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	●	●		
2. 建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況	●	●	
		基礎の劣化及び損傷の状況	●	●	
	土台（木造に限る。）	土台の沈下等の状況	●	●	
		土台の劣化及び損傷の状況	●	●	
	外壁	躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況	—	—
			木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	●
			組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	—
PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況			●	—	

点検部位		点検項目		日常点検項目		
				耐火・準耐火	木造	
			鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	—	—	
			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	—	
		外装仕上げ材等	タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	●	—	
			塗り仕上げの劣化及び損傷の状況	●	—	
			乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	—	—	
			金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	●	●	
			コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	●	—	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	●	●	
			シーリングの劣化及び損傷の状況	●	●	
		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	●	●	
			はめ殺し窓のガラスの固定の状況	—	—	
		外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	—	—	
			支持部分等の劣化及び損傷の状況	—	—	
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		●	●	
		シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		●	—	
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		●	—	
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		●	—	
	3. 屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況		●	—
屋上回り（屋上面を除く。）		パラペットの立ち上り面の劣化及び損傷の状況		●	—	
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		●	—	
		金属笠木の劣化及び損傷の状況		●	—	
		排水溝（ドレーンを含む。）の劣化及び損傷の状況		●	—	
		雨樋の劣化及び損傷の状況		●	●	
屋根		屋根の防火対策の状況		—	—	
		屋根の劣化及び損傷の状況		●	●	
機器及び工作物（冷却塔設備、広告塔等）		機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況		—	—	
	支持部分等の劣化及び損傷の状況		—	—		
4. 建築物の内部	防火区画	令第112条第9項に規定する区画の状況		—	—	
		令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項から第8項までの各項に規定する区画の状況		—	—	
		令第112条第12項又は第13項に規定する区画の状況		—	—	
	防火区画の外周部	令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の処置の状況		—	—	
		令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火		—	—	

点検部位	点検項目	日常点検項目			
		耐火・準耐火	木造		
壁の室内に面する部分	躯体等	設備の劣化及び損傷の状況			
		木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—	—	
		組積造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—	—	
		補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—	—	
		鉄骨造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—	—	
		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—	—	
	1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁（防火区画を構成する壁に限る。）	準耐火性能等の確保の状況	—	—	
		部材の劣化及び損傷の状況	—	—	
		鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況	—	—	
		給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	—	—	
	令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁	令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁の状況	—	—	
	令第129条各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	—	—	
	床	躯体等	木造の床躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
			鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床、耐火構造の床又は準耐火構造の床（防火区画を構成する床に限る。）		準耐火性能等の確保の状況	—	—	
		部材の劣化及び損傷の状況	—	—	
		給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	—	—	
天井	令第129条各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	—	—	
		室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況	—	—	
	特定天井	特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況	—	—	

点検部位	点検項目	日常点検項目			
		耐火・準耐火	木造		
防火設備（防火戸、シャッターその他これらに類するものに限る。）	区画に対応した防火設備の設置の状況	—	—		
	居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備におけるくぐり戸の設置の状況	—	—		
	昭和48年建設省告示第2563号第1第一号口に規定する基準についての適合の状況	—	—		
	常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの以外の防火設備における煙又は熱を感知し自動的に閉鎖又は作動させる装置の設置の状況	—	—		
	防火戸の開放方向	—	—		
	本体と枠の劣化及び損傷の状況	—	—		
	防火設備の閉鎖又は作動の状況	—	—		
	閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況	—	—		
	常時閉鎖の防火戸の固定の状況	—	—		
	照明器具、懸垂物等	照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	—	—	
		防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況	—	—	
	居室の採光及び換気	採光のための開口部の面積の確保の状況	—	—	
		採光の妨げとなる物品の放置の状況	—	—	
		換気のための開口部の面積の確保の状況	—	—	
		換気設備の設置の状況	—	—	
		換気設備の作動の状況	—	—	
		換気妨げとなる物品の放置の状況	—	—	
	石綿等を添加した建築材料	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの（以下「吹付け石綿等」という。）の使用の状況	—	—	
		吹付け石綿等の劣化の状況	—	—	
		除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況	—	—	
		囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況	—	—	
	5. 避難施設等	令第120条第2項に規定する通路	—	—	
		廊下	幅の確保の状況	—	—
			物品の放置の状況	●	—
			手すりの劣化及び損傷の状況	●	—
			床の劣化及び損傷の状況	●	—
			壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	●	—
天井・軒裏の劣化及び損傷の状況			●	—	
出入口		出入口の確保の状況	—	—	
		物品の放置の状況	●	—	
屋上広場		屋上広場の確保の状況	—	—	
避難上有効なバルコニー		避難上有効なバルコニーの確保の状況	—	—	
		手すり等の劣化及び損傷の状況	●	—	
		物品の放置の状況	●	—	
		避難器具の操作性の確保の状況	—	—	
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	●	—	
		床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	●	—	

点検部位		点検項目		日常点検項目	
				耐火・準耐火	木造
	階段	階段	直通階段の設置の状況	—	—
			幅の確保の状況	—	—
			手すりの設置の状況	—	—
			物品の放置の状況	●	—
			階段各部の劣化及び損傷の状況	●	—
		屋内に設けられた避難階段	階段室の構造の状況	—	—
		屋外に設けられた避難階段	屋内と階段との間の防火区画の確保の状況	—	—
			開放性の確保の状況	—	—
		特別避難階段	令第123条第3項第一号に規定するバルコニー又は付室の構造及び面積の確保の状況	—	—
			付室の排煙設備の設置の状況	—	—
	付室の排煙設備の作動の状況		—	—	
	付室の外気に向かって開くことができる窓の状況		—	—	
	排煙設備等	防煙壁	防煙区画の設置の状況	—	—
			防煙壁の劣化及び損傷の状況	—	—
			可動式防煙壁の作動の状況	—	—
		排煙設備	排煙設備の設置の状況	—	—
			排煙設備の作動の状況	—	—
			排煙口の維持保全の状況	—	—
	その他の設備等	非常用の進入口等	非常用の進入口等の設置の状況	—	—
			非常用の進入口等の維持保全の状況	—	—
非常用エレベーター		令第129条の13の3第3項に規定する乗降ロビーの構造及び面積の確保の状況	—	—	
		乗降ロビーの排煙設備の設置の状況	—	—	
		乗降ロビーの排煙設備の作動の状況	—	—	
		乗降ロビーの外気に向かって開くことができる窓の状況	—	—	
		物品の放置の状況	—	—	
		非常用エレベーターの作動の状況	—	—	
非常用の照明装置		非常用の照明装置の設置の状況	—	—	
		非常用の照明装置の作動の状況	—	—	
	照明の妨げとなる物品の放置の状況	—	—		
6.その他	特殊な構造等	膜構造建築物の膜体、取付部材等	膜体及び取付部材の劣化及び損傷の状況	—	—
			膜張力及びケーブル張力の状況	—	—
		免震構造建築物の免震層及び免震装置	免震装置の劣化及び損傷の状況（免震装置が可視状態にある場合に限る。）	—	—
	上部構造の可動の状況		—	—	
	避雷設備	避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況	—	—	

点検部位		点検項目		日常点検項目	
				耐火・準耐火	木造
煙突	建築物に設ける煙突	煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況	—	—	
		付帯金物の劣化及び損傷の状況	—	—	
	令第 138 条第 1 項第一号に掲げる煙突	煙突本体の劣化及び損傷の状況	—	—	
		付帯金物の劣化及び損傷の状況	—	—	

第6章 計画修繕の実施方針の設定

第6章 計画修繕の実施方針の設定

計画修繕の実施方針は以下のとおりである。

- 修繕項目別の修繕周期表を参考に、長期修繕計画を作成する。
- 長期修繕計画の策定においては、工事時期に近い修繕項目の工事時期を調整するなどにより工事の効率化・コストの軽減等を図る。
- 定期点検、日常点検等を踏まえ、計画修繕の優先順位を検討するとともに、修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性・耐久性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期する等柔軟に対応することで、修繕コストの削減に努める。
- 残りの供用時間が短い建替対象住棟においては、原則計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- 修繕を実施した際は、点検と同様に、その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、今後の計画に役立てる。

■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	参考文献	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 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	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 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①		○			
		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	鋳鉄管	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・プルボックス等	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	ブレハブ造（鉄骨増+A L C）	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、ビット式）、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				○	

参照文献凡例

- 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）

第7章 改善事業の実施方針の設定

第7章 改善事業の実施方針の設定

長寿命化型改善事業として位置付けた沼間南台住宅について改善事業の実施方針を定める。

(1) 外壁

○外壁改修は、ひび割れの補修、防水性及び耐久性を高める塗装等を行うとともに、断熱化についても対策を検討し、居住性向上及び長寿命化を図る。

(2) 屋根防水

- 屋上防水改修は、防水性及び耐久性を高める改修を行い、居住性向上及び長寿命化を図る。
既存の防水層の劣化が進んでいない場合は部分的な補修で対応し、長期的には全面撤去の上、新規防水層の再施工を行う。
- また、防水層の下に断熱材を追加する等により断熱性能を向上させ、居住性向上を図るとともに省エネルギー対策を行う。

(3) 配管設備

○給排水管の改修は、既存の配管の長寿命化として、管内部への樹脂コーティングにより劣化部分の修復、補強を行うライニング(更生工事)によるものとし、長期的には管の取り替えによる更新工事を行う。

(4) 昇降機

○エレベーターについては、防災対策工事を実施予定であるが30年を目途に、更新工事を行う。

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ここでは、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅が対象となることから、長寿命化型改善事業を計画している沼間南台住宅について、ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果を算出した。

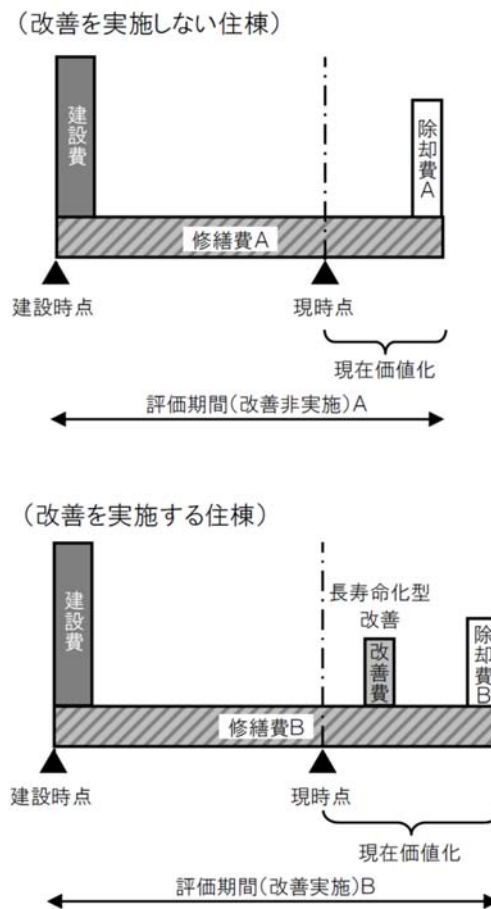
また、当初、全面改善事業または建替え事業を検討した小坪滝ヶ谷第3住宅のLCC比較結果も参考として掲載する。

(1) 沼間南台住宅のLCCの比較

① 比較に際しての前提条件

1) 基本的考え方

- 長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりであり、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年8月、国土交通省住宅局)に準ずる。
- 算出に当たっては国土交通省の「ライフサイクルコスト算定プログラム(100年版)」を用いた。



■ ライフサイクルコストの算出イメージ(国交省住宅局)

2) 工事費の設定

○長寿命化型改善事業については、次の改善項目を想定した。また、事業費(消費税込み)は次のとおりであり、戸あたり事業費は282万円とした。

■長寿命化型改善の工事費

工事区分	費用(税込)	戸あたり費用(税込)	実施時期
エレベーター更新工事費 *1	約 12,000,000 円	800,000 円	30 年
外壁塗装改修工事費 *2	—	800,000 円	20 年
屋根改修工事費 *2	—	480,000 円	25 年
給水管・給湯管工事費 *3	—	480,000 円	35 年
排水設備費 *3	—	580,000 円	30 年
合計	—	2,820,000 円	

注 1) 費用

*1:「マンションサポート.com」HP(1,200~1,500万円/基)

*2:沼間南台住宅の改修工事費積算

*3:「積算資料ポケット版マンション修繕編 2019/2020」(一般財団法人 建材調査会)の積算事例の数値を参考に算出

■排水設備の工事費

【事例マンションの概要】

- ・RC造、5階
- ・48戸
- ・延床面積:1,619.99㎡
- ・1975年5月竣工

	工事費	工事費/戸
排水立て管・横主管更新工事	9,110,540円	189,803円
排水枝管更新工事	4,833,911円	100,706円
共用仮設工事	3,620,000円	75,417円
現場管理費	5,898,500円	122,885円
一般管理費	999,706円	20,827円
法定福利費	658,000円	13,708円
合計	25,120,657円	523,347円
消費税込み	27,632,723円	575,682円

■給水・給湯管の工事費

【事例マンションの概要】

- ・SRC造、15階
- ・410戸
- ・延床面積:37,384㎡
- ・1986年11月竣工

	工事費	工事費/戸
共用給水管更新工事	55,550,000円	135,488円
専用部給水・給湯管更新工事	85,888,000円	209,483円
共用仮設工事	12,350,000円	30,122円
現場管理費	6,840,000円	16,683円
一般管理費	10,830,000円	26,415円
法定福利費	5,842,500円	14,250円
合計	177,300,500円	432,440円
消費税込み	195,030,550円	475,684円

c. その他

○除却費は(公社)市街地再開発協会が発行する「市街地再開発」のモデル試算で採用している3万円/㎡とした。

②LCCの算出結果

○長寿命化型改善工事の計画前の使用年数 60 年、計画後の使用年数を 80 年として算出した LCC は、計画後が 281,623 円/戸・年、計画前が 359,788 円/戸・年となり、計画後の方が戸あたり 78,465 円/年、住棟あたり 1,954,113 円の縮減効果が見込める。

【沼間南台住宅住棟別のライフサイクルコスト(LCC)算定】

沼間南台住宅住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	沼間南台住宅
住棟番号	1号棟
戸数	25
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	16

評価時点(和暦)	H31
----------	-----

■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	480,000 円/戸	25 年
床防水		
外壁塗装等	800,000 円/戸	20 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	480,000 円/戸	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	580,000 円/戸	30 年
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	480,000 円/戸	30 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,820,000 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	20 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	1	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	30 年
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	1	30 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	5	—

除却費	2,610,000 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	60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)	1,254,448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)	4,993,124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	6,247,572円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,875,000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	2,610,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.178	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)	464,701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 $((②+③+④)÷①)$	359,788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	80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)	5,479,894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)	1,152,595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 $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	5,581,747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	2,820,000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)	1,861,037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)	14,875,000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	2,610,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.081	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)	212,083円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)$	281,623円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	78,165円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫×戸数)$	1,954,113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

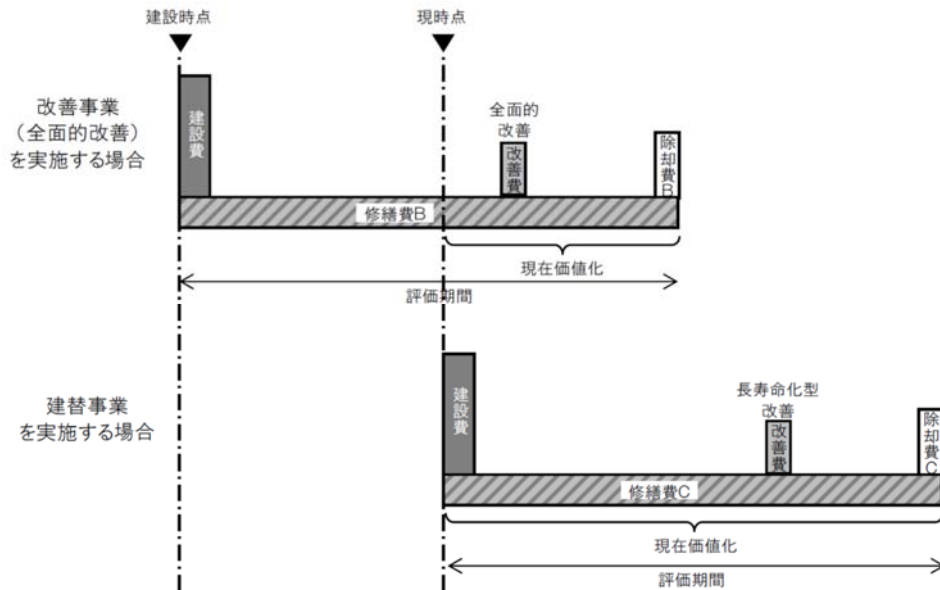
(2) 小坪滝ヶ谷第3住宅のLCCの比較(参考)

建替えと全面的改善の LCC 比較を行った。

①比較に際しての前提条件

1) 基本的考え方

○全面的改善事業と建替え事業との LCC の比較にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成 28 年8月、国土交通省住宅局)に準じ、建替え事業については、建替え後から除却までの、「建設」、「長寿命型改善」、「修繕」、「除却」に要する費用を考慮した LCC を算出している。したがって、既存建物の除却費及びこれまでの修繕費等は計上していない。



■建替え事業と全面的改善事業の LCC の比較対象(国交省住宅局)

○算出にあたっては国土交通省の「ライフサイクルコスト算定プログラム(100年版)を用いた。

2) 工事費の設定

a. 全面的改善工事費

○「公的賃貸住宅の長期延命化に係る体系調査報告書」(平成 27 年3月、国土交通省)の全面改善6事例の費用を見ると550万円～1,200万円と幅があり平均が約810万円/戸であった。また、現時点での滝ヶ谷第3住宅の工事費の積算額が戸あたり総額約775万円となっている。これらを踏まえ、本計画では全面的改善費用として800万円/戸を見込んだ。

<小坪滝ヶ谷第3住宅の工事費積算額(消費税込み)>

工事区分	費用(税込)	備考
エレベーター設置工事費	約 50,000,000 円	
ユニットバス化工事費	約 40,000,000 円	
外壁塗装改修工事費	13,541,000 円	
屋根改修工事費	12,782,000 円	
合計	116,323,000 円	
戸あたり	7,754,867 円	15 戸

資料: 逗子市都市整備課

b. 建替え後の長寿命型改善工事費

○建替え事業実施後の長寿命化型改善事業については、次の改善項目を想定した。また、事業費(消費税込み)は次のとおりである。

■建替え後の長寿命化型改善の工事費

工事区分	費用(税込)	戸あたり費用(税込)	実施時期 (建替え後)
エレベーター更新工事費 *1	約 12,000,000 円	800,000 円	30 年
外壁塗装改修工事費 *2	—	800,000 円	36 年
屋根改修工事費 *2	—	480,000 円	36 年
給水管・給湯管工事費 *3	—	480,000 円	35 年
排水設備費 *3	—	580,000 円	30 年

注1)費用

*1:「マンションサポート.com」HP(1,200～1,500 万円/基)

*2:沼間南台住宅の改修工事費積算

*3:「積算資料ポケット版マンション修繕編 2019/2020」(一般財団法人 建材調査会)の積算事例の数値を参考に算出

■排水設備の工事費

【事例マンションの概要】

- ・RC造、5階
- ・48戸
- ・延床面積:1,619.99㎡
- ・1975年5月竣工

	工事費	工事費/戸
排水立て管・横主管更新工事	9,110,540円	189,803円
排水枝管更新工事	4,833,911円	100,706円
共用仮設工事	3,620,000円	75,417円
現場管理費	5,898,500円	122,885円
一般管理費	999,706円	20,827円
法定福利費	658,000円	13,708円
合計	25,120,657円	523,347円
消費税込み	27,632,723円	575,682円

■給水・給湯管の工事費

【事例マンションの概要】

- ・SRC造、15階
- ・410戸
- ・延床面積:37,384㎡
- ・1986年11月竣工

	工事費	工事費/戸
共用給水管更新工事	55,550,000円	135,488円
専用部給水・給湯管更新工事	85,888,000円	209,483円
共用仮設工事	12,350,000円	30,122円
現場管理費	6,840,000円	16,683円
一般管理費	10,830,000円	26,415円
法定福利費	5,842,500円	14,250円
合計	177,300,500円	432,440円
消費税込み	195,030,550円	475,684円

注2)工事实施時期は国交省の修繕周期に準じた。なお、屋上防水については周期が12年であるが長寿命化型修繕は36年とした。

c. その他

- 除却費は現時点での積算額 61,171,000 円(消費税を含む)を基に設定した。
- 一般にRC造の除却費は3~5万円/㎡(「市街地再開発」((公社)市街地再開発協会発行)のモデル試算では3万円/㎡としている)であるが、現在の積算額は約 76,500 円/㎡となっており、一般より高めに設定されているようである。ただし、除却費は「建替え」、「全面改善」の両者に含まれるので、比較には影響しない。

■ 除却費

除却費(税込)	戸あたり除却費(税込)
61,171,000 円	4,078,067 円

資料: 逗子市都市整備課

②LCC の算出結果

- 次のような条件で算出した LCC は、建替え事業が 240,024 円/戸・年、全面的改善事業が 269,632 円/戸・年となり、建替え事業の方が 29,608 円/戸・年の縮減効果が見込める。
- 全面的改善事業において建替え事業と同程度の LCC とするためには、全面的改善事業の費用を 550 万円/戸程度に抑えなければならない。しかし、この金額での全面的改善事業は非常に難しいと考える。なお、今回の全面的改善事業の LCC 算出には内装のリニューアルや配管等の改修工事は含まれていないことから、さらに費用が膨らむと想定される。

■ 建替えと全面的改善の LCC 比較結果

	全面的改善事業	建替え事業
経過年数	47 年	47 年
建設年度(建替え年度)	昭和 47 年度	令和元年度
全面的改善の実施時期	令和3年度(経過年数 49 年)	—
全面的改善実施後の供用年数	30 年	—
全面的改善の費用	8,000,000 円/戸	—
LCC	269,632 円/戸・年	240,024 円/戸・年

【全面的改善の場合のライフサイクルコスト(LCC)算定】

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	小坪滝ヶ谷第3住宅
住棟番号	1号棟
戸数	15
構造	中耐階段室型
建設年度	S47
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	47

評価時点(和暦)	H31
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	8,000,000 円/戸	49 年
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		
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	8,000,000 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	1	49 年
屋上防水	1	49 年
床防水	1	49 年
外壁塗装等	1	49 年
鉄部塗装等	1	49 年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺	1	49 年
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	1	49 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	7	—

除却費	4,078,067 円/戸
-----	---------------

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	80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)	2,203,785 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)	751,072 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))	6,297,963 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	8,000,000 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)	7,396,450 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)	6,758,400 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	4,078,067 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.274	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)	1,117,774 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)	269,632 円/戸・年	—

注)⑨建設費(推定建築費):昭和47年の建設費を現在価値化した値。実際に要した建築費ではなく、国交省の地域別タイプ別建設費を採用している。この建設費は国交省のLCC算出プログラムの中に組み込まれている。

【建替えの場合のライフサイクルコスト(LCC)算定】

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	小坪滝ヶ谷第3住宅
住棟番号	1号棟
戸数	15
構造	中耐片廊下型
建設年度	H31
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	0

評価時点(和暦)	H31
----------	-----

■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	480,000 円/戸	36 年
床防水		
外壁塗装等	800,000 円/戸	36 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	480,000 円/戸	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	580,000 円/戸	30 年
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	800,000 円/戸	30 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3,140,000 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	36 年
床防水		
外壁塗装等	1	36 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	1	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	30 年
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	1	30 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	5	—

除却費	4,078,067 円/戸
-----	---------------

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)C	80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C2(現時点から評価期間Cまで) (現在価値化)	3,716,568 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)C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)	460,574 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C ((②-1+⑦-1-⑦-2))	3,255,994 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	3,140,000 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)	859,015 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)	14,910,000 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	4,078,067 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.043	⑥評価期間(改善実施)C末における現在価値化係数
⑩	除却費C(現在価値化)	176,924 円	⑥評価期間(改善実施)C末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	240,024 円/戸・年	—

注)⑨建設費(推定建築費):建替えの建設費