

第7章 点検の実施方針

修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図ります。このため、建物や設備、昇降機等については、法定点検、日常点検（法定点検以外の定期的な点検）を実施し、状況把握に努めます。

また、地震等の災害発生時においては、入居者等からの情報提供や状況に応じて緊急点検を実施し、建物の安全性等について早急に把握します。

（1）法令に基づく保守点検

法令等に基づき建築物、建築設備や消防用設備等について定期的に保守点検を実施します。

なお、公営住宅等のうち建築基準法第12条に規定される定期調査ないし定期点検（以下、「法定点検」という。）の対象は下表のとおりであり、法で規定する有資格者による点検と特定行政庁への報告が義務付けられています。このことから、

- ・計画的な改修計画（計画修繕計画等）を立案し、改修事業の実施に加え、定期的に点検を実施し、計画を適宜見直すことにより、効率的・効果的な修繕・改善の実施に努めます。
- ・建築物については3年、設備については1年毎に定期点検を実施します。

法定点検の実施対象（R4.11 現在）

項目	建築物 (建築基準法第12条第1項・第2項)	昇降機、建築設備 (建築基準法第12条第3項・第4項)
対象	5階以上かつ床面積の合計1,500㎡超 (5階以上において当該用途に100㎡超を有するものに限り) ・高丘（ろー1、ろー5） ・船津（2号棟） ・コーラルタウン船津（1号棟、2号棟） ・瀬久井（C棟、E棟） ・瀬久井原（F棟、G棟、H棟） ・古見田原（S棟）	エレベーター ・コーラルタウン船津（1号棟、2号棟）
頻度	3年毎（次回は令和5年度）	毎年
資格者	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

さらに、建築基準法第12条に基づく法定点検のほか、設備点検や、消防法や水道法にもとづく法定点検も管理業務の中で定期的に適切に実施します。

なお、建築物・設備等の点検結果をもとに、必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込むものとしてします。

(2) 日常的な点検

①年1回以上の日常的な点検の実施

建築基準法に基づく法定点検の対象とならない住棟については、定期的な巡回など日常業務の中で機会を捉えて適宜建築物・設備の状態を確認し、その結果を記録することとします。なお、点検にあたり専門的判断を要する場合には、専門業者等による2次点検を実施します。

②点検に係る職員の知識等の習得

点検等に関し、その前提となる建築物や設備の機能を理解するための研修等に参加するとともに、建築物や設備、点検に関する技術・ノウハウの取得などに関する知識の向上を図り、より適正な点検が実施できるようにします。

③点検結果の修繕計画への反映

建築物・設備等の定期的な点検結果をもとに、必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込むものとしします。

④団地別・住棟別状況の把握及び日常的な維持管理の記録の蓄積

町営住宅全団地を対象として「団地カルテ」を更新し、それぞれについてストックの現状把握や管理状況が分かるデータを住棟単位で整理しています。住棟単位の修繕履歴データを更新し、随時、確認できるようにします。これをもとに、適切な時期に修繕を計画し、実施後はカルテや修繕履歴データの更新を適切に行うなど、日常的な維持管理とコスト縮減を図ります。

⑤日常的な点検部位

日常的な点検部位をした表に整理します。

■建築物

点検部位		点検項目	所見の有無	
I 敷地及び地盤	ア) 地盤	<input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 敷地	<input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 敷地内の通路	<input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 塀	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) 擁壁	<input type="checkbox"/> 擁壁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ) 屋外工作物	<input type="checkbox"/> 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	キ) 屋外電気設備	<input type="checkbox"/> 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
ク) 通路・車路	<input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
ケ) 付属施設	<input type="checkbox"/> 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
II 建築物の外部	ア) 基礎	<input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 基礎の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 土台	<input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 土台の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 外壁 (躯体等)	<input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 外壁 (外装仕上げ材)	<input type="checkbox"/> 塗り仕上げ、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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> シーリングの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) 外壁 (窓サッシ等)	<input type="checkbox"/> サッシ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ) 建具	<input type="checkbox"/> 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
キ) 金物類	<input type="checkbox"/> 落下防護庇の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
III 屋上及び屋根	ア) 屋上面、 屋上回り	<input type="checkbox"/> 屋上面の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 雨樋の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 屋根	<input type="checkbox"/> 屋根の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無

点検部位		点検項目	所見の有無	
IV 避難施設等	ア) 廊下 (共用廊下)	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 手すりの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 床の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 出入口	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) バルコニー	<input type="checkbox"/> 手すり等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 階段	<input type="checkbox"/> 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
		<input type="checkbox"/> 階段各部の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無

■ 建築設備

点検部位		点検項目	所見の有無	
I 給水設備及び排水設備	ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	<input type="checkbox"/> 配管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	<input type="checkbox"/> 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	<input type="checkbox"/> 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
II 消防設備	ア) 自動火災報知器	<input type="checkbox"/> 自動火災報知器の破損、変形、脱落、腐食の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 自主避難はしご	<input type="checkbox"/> 自主避難はしごの腐食及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 使用の際の支障の有無 (避難に際し、容易に接近できるか)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 標識の変形、脱落、汚損の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 消火器	<input type="checkbox"/> 設置場所に置いてあるか	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 消火薬剤の漏れ、ホース等の変形、損傷、腐食、劣化等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
<input type="checkbox"/> 安全栓の状況 (外れていないか、安全栓の封が脱落していないか)		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	

■ 屋外・外構

点検部位		点検項目	所見の有無	
附帯施設等	ア) 遊具・ベンチ等	<input type="checkbox"/> 破損、劣化の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 公園、緑地	<input type="checkbox"/> 雑草等の繁茂、害虫の発生、ゴミ放棄	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 駐車場	<input type="checkbox"/> 舗装破損や沈下の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 自転車置場	<input type="checkbox"/> 上屋の破損、支柱等の劣化	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) ゴミ置場	<input type="checkbox"/> 破損、劣化の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ) 園路・フットパス・広場	<input type="checkbox"/> 舗装破損や沈下・傾斜、支障物等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無

第8章 計画修繕の実施方針

町営住宅を長期にわたってストックの性能を適正に維持し、良質なストックとして維持管理していくためには、適切な修繕計画を実施することが必要です。また、建物の耐用年限まで計画修繕及び経常的な維持管理等に努めます。

なお、町営住宅の修繕については、町で行うものと、入居者が費用負担するものとがあります。町が行う修繕は以下のとおりです。

■法令及び条例に基づいて行う範囲の修繕で入居者が行うべき修繕を除いた修繕

- i) 計画修繕：年月の経過や住宅の立地条件などにより、自然消耗したものについて、計画的な修繕を実施（例：外部鉄部塗装など）
- ii) 一般修繕：計画修繕以外の比較的小規模な修繕
- iii) 特別修繕：台風、豪雨などにより建物その他の施設に損害を受けた場合の復旧工事

(1) 計画修繕の内容

住宅の長寿命化を図るため、必要な修繕について、修繕周期などの基準を定めて計画的に修繕（計画修繕）を行うこととします。

特に、高丘（中耐）、瀬久井、瀬久井原の玄関扉については、劣化等が見られることから、計画期間内において順次交換を実施していきます。

その他の計画修繕については、必要に応じて実施を検討します。ただし、長寿命化型改善が有効と判定された住棟は除くこととします。

実施時期については、事業の合理化や入居者の負担軽減などを念頭に、改善事業のスケジュール等を考慮します。

計画修繕の内容

工事名	基本的な工事内容	修繕周期（目安）
玄関扉交換★ （高丘（中耐）、瀬久井、瀬久井原）	玄関扉の交換を計画的に行う	概ね12年（点検・調整）
屋上防水	カバー工法にて、防水の更新を行う	概ね12年（補修） 概ね24年（修繕）
外壁改修	外壁躯体の吹きつけ塗装部について、現状と同等の仕様で再塗装を行う	概ね12年（塗替） 概ね36年（除去・塗装）
外部建具（鋼製、アルミ製）	点検・調整を行う	概ね12年（点検・調整）
屋内給排水設備改修	住棟内の給排水管、給水ポンプの取り替えもしくは修繕	概ね30年（取替）
屋内ガス管改修	住棟内のガス管の取り替えもしくは修繕を行う	概ね30年（取替）
水道メーター取替工事	計量法に基づき、取り替えを行う。	8年

★：計画期間内に実施

玄関扉交換の実施住棟 : 計7棟 204戸 (計画期間内)

団地名	住棟名	戸数	実施年度
高丘 (中耐)		24戸	R 6
瀬久井	C棟	30戸	R 7
	D棟	20戸	R 8
	E棟	30戸	R 9
瀬久井原	F棟	20戸	R 10
		20戸	R 11
	G棟	20戸	R 12
		20戸	R 13
	H棟	20戸	R 14
		(20戸)	R 15*
計		204戸	計画期間内

*次期計画期間

(2) 経常的な維持修繕等

経常的な維持修繕については、改善、建替、用途廃止に区分される住宅においても実施します。

①空き家修繕

入居者が移転した際に、住戸内部などを点検のうえ、壁、天井の塗り替え等、必要となる室内修繕をまとめて行います。

②その他の経常的な修繕

入居者の日常生活に支障がないよう、漏れ等の配水管等の修繕、ガス管、電気配線等の取替を随時行います。

第9章 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施方針

長寿命化型改善については、建設後もしくは前回の当該部位の計画修繕実施後の経過年数を踏まえ、長寿命化型改善や安全性確保型の個別改善事業が必要と認められる住棟について実施します。その他の住棟については、計画修繕として当該工事を実施することとします。

なお、定住促進住宅（木造）については、原則として維持管理を図ります。

(2) 改善事業の実施住棟

①長寿命化型改善

長寿命化型改善工事の内容は、以下のとおりです。

長寿命化型改善工事の内容

工事名	基本的な工事内容	修繕周期（目安）
		概ね12年（塗替） 概ね36年（除去・塗装）
給水管改修	赤水等の著しい管を団地単位又は棟単位で取替	概ね30年（取替）

外壁改修の実施住棟

団地名	住棟名	戸数	実施年度
高丘（中耐）		24戸	R9

給水管改修の実施住棟

団地名	住棟名	戸数	実施年度
高丘	ろ-1号棟	35戸	R6
	ろ-2号棟	6戸	R6
	ろ-3号棟	24戸	R7
	ろ-4号棟	16戸	R7
	ろ-5号棟	30戸	R8
	ろ-6号棟	25戸	R12
古仁屋	A棟	24戸	R8
	B棟	24戸	R8
船津	1号棟	10戸	R10
	2号棟	21戸	R10
瀬久井	D棟	20戸	R9
瀬久井原	F棟	40戸	R11
	G棟	40戸	R12
古見田原	S棟	30戸	R11
計	14棟	345戸	

②居住性向上型

居住性向上型改善工事の内容は、以下のとおりです。ただし、今後、断熱化に係る公営住宅の補助対象・要件等の状況を見据えて検討を進めていきます。

居住性向上型改善工事の内容

工事名	基本的な工事内容	修繕周期（目安）
		浄化槽改修
増圧給水ポンプ改修	高架水槽方式に比べ、水の滞留がないため衛生的な水を安全に供給できるほか、高架水槽の保守管理費用が不要となる直接増圧給水方式への変更	概ね8年（補修：オーバーホール） 概ね15年（取替）

浄化槽改修の実施住棟

団地名	住棟名	戸数	実施年度
高丘（中耐）		24戸	R5
瀬久井原	F棟	40戸	R5
計	2棟	64戸	

増圧給水ポンプ改修の実施住棟

団地名	住棟名	戸数	実施年度
古仁屋	A棟	24戸	R8
	B棟	24戸	R8
瀬久井	D棟	20戸	R9
瀬久井原	F棟	40戸	R11
	G棟	40戸	R12
計	5棟	148戸	

③安全性確保型改善

昭和56年以前に建設された中層階段室型（壁式構造）の住棟を対象として、耐震診断を順次実施していきます。

耐震診断の実施住棟

団地名	住棟名	戸数	実施年度
高丘	ろ-1号棟	35戸	R5
	ろ-2号棟	6戸	R5
高丘（中耐）		24戸	R7
古仁屋	A棟	24戸	R6
	B棟	24戸	R6
瀬久井	C棟	30戸	R8
	D棟	20戸	R7
	E棟	30戸	R8
瀬久井原	F棟	40戸	R9
	G棟	40戸	R10
	H棟	40戸	R10
計	11棟	313戸	

第10章 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の実施方針・実施住棟

①実施方針・実施住棟

高丘（簡2）、宮前の両団地は、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に立地しているため、安全な場所への「非現地建替」とし、ひとつの団地に「集約化」します。

建替団地の概要

住宅名	建設年度	構造	管理戸数	入居戸数*	備考
高丘(簡2)	S46、S48	簡易耐火構造2階建	30戸	6戸	募集停止中
宮前	S41～42	簡易耐火構造2階建	60戸	28戸	募集停止中

* 入居戸数はR4.10月時点

建替事業実施住棟の概要

団地名	住棟名	構造	戸数
高丘 (簡2)	1-3	簡2	3戸
	4-8	簡2	5戸
	9-15	簡2	7戸
	16-21	簡2	6戸
	22-26	簡2	5戸
	27-30	簡2	4戸
	計		30戸

団地名	住棟名	構造	戸数
宮前	1-4	簡2	4戸
	5-8	簡2	4戸
	9-12	簡2	4戸
	13-16	簡2	4戸
	17-20	簡2	4戸
	21-26	簡2	6戸
	27-31	簡2	5戸
	32-37	簡2	6戸
	38-42	簡2	5戸
	43-47	簡2	5戸
	48-52	簡2	5戸
	53-57	簡2	5戸
	58-60	簡2	3戸
	計		60戸

現地建替と非現地建替について

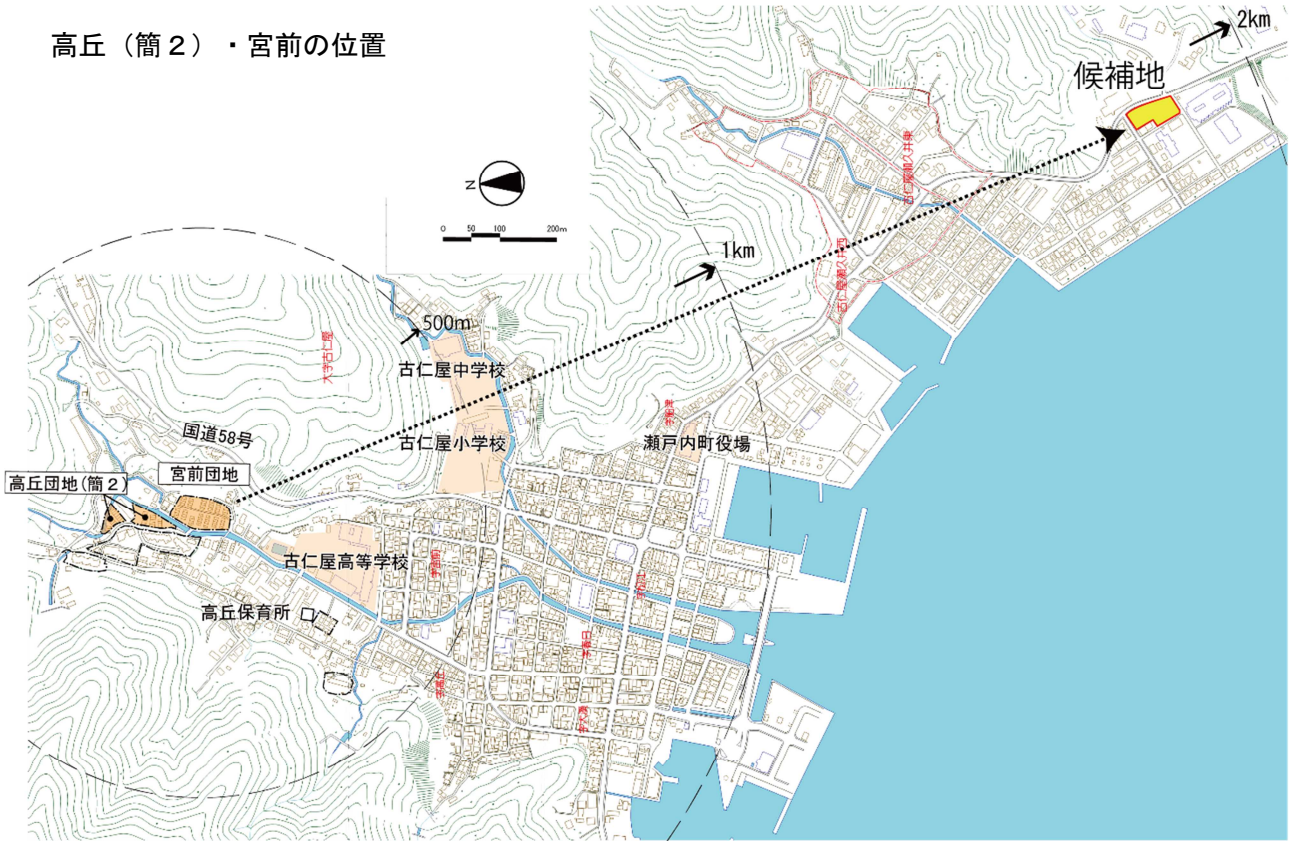
	現地建替	非現地建替
概念図	<p>工事期間中に別住宅に移転 仮移転 建替完了後に新しい住宅に移転（移転は2回必要） 建替前 建替後</p>	<p>別敷地の新しい住宅に移転 移転は1回で済む 建替前 非現地建替（新築）</p>
入居者の立場から	<ul style="list-style-type: none"> ・2回移転が必要となり負担感が大きい（特に高齢者の負担）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・移転は1回で済むため（本移転）、入居者の負担は現地建替より少ない。
町の立場から	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地が狭小で、取付道路も狭いなど建替計画が難しく、かつ不効率。 ・仮移転住宅の確保や仮移転費用の負担。 ・入居者の合意形成が進まないと迅速な事業実施が難しくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・仮移転が必要とされないため、入居者の負担軽減や仮移転住宅の借上費用が不要となり事業コストの圧縮につながる。

②建替候補地

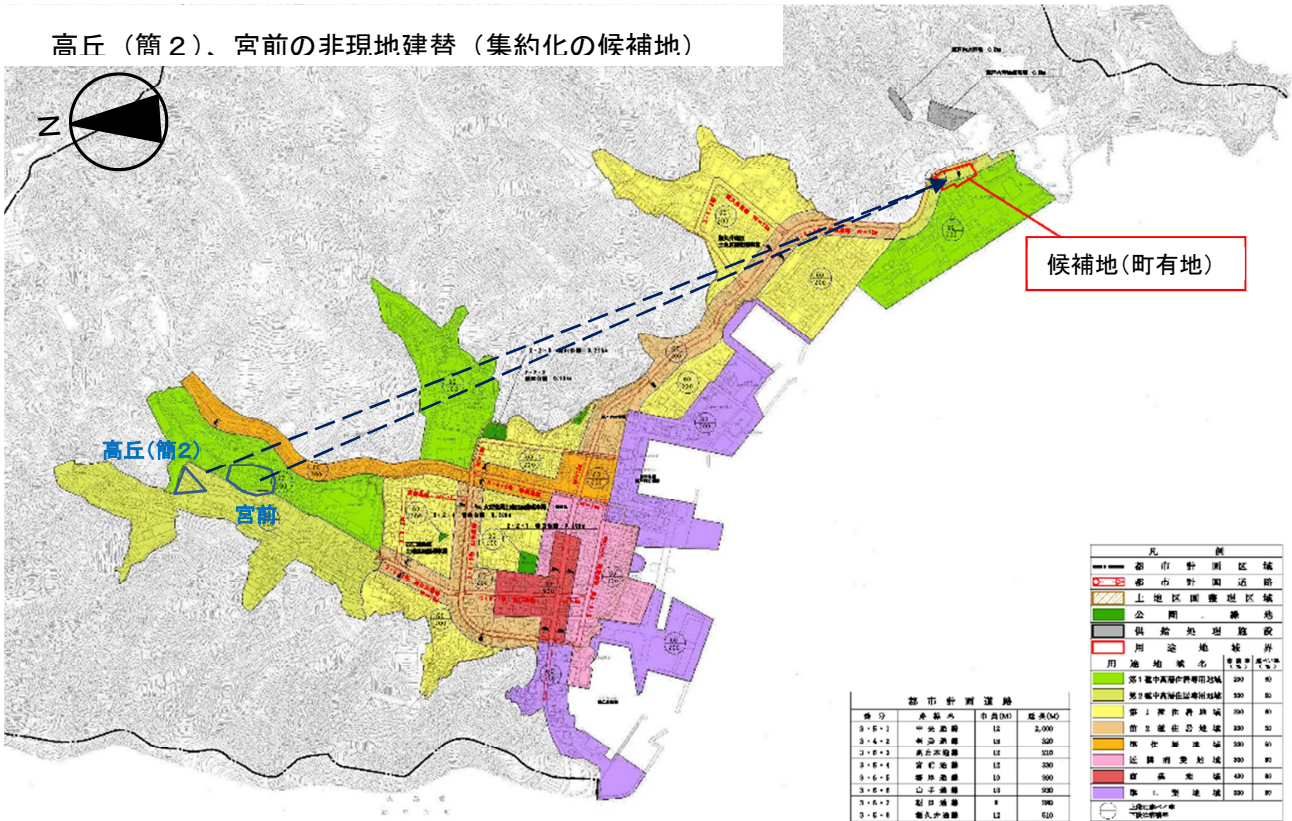
非現地建替の場合の候補地の選定にあたっては次の項目を重視し、下図の町有地を想定します。

- ・土砂災害警戒区域や津波浸水想定区域に指定されていないこと
- ・古仁屋市街地内で、日常生活の利便性が良いなど立地条件に恵まれていること
- ・敷地の面積や形状に無理がなく、住宅建設による周辺環境への影響が少ないこと

高丘（簡2）・宮前の位置



高丘（簡2）、宮前の非現地建替（集約化の候補地）



非現地建替候補地の概要



■候補地の概要

- ・町有地
- ・敷地面積:約 2,864 m²
- ・用途地域:
 - ・第1種住居地域
 - ・第1種中高層住居専用地域
- ・建ぺい率:60%
- ・容積率:200%
- ・敷地はやや平坦で、県道(歩道付)に面しており交通の利便性は良い

■隣接地の状況

- ・敷地の一部が民地と隣接
- ・道路を挟んで県瀬戸内警察署、町立図書館、特別養護老人ホームに隣接
- ・集落用の既設受水槽あり

③事業手法・構造・計画戸数等の方針

●事業手法

直接建設による供給方式とします。

●構造

台風常襲地帯であることを勘案して、耐火構造（鉄筋コンクリート造）とします。

●実施時期

事業の実施時期は、計画期間後期を予定します。現時点の入居戸数は34戸となっており、建替事業実施までの間、募集停止を継続し、入居者の合意形成等の事業実施に向けた準備を行います。

●住戸の広さ・間取り

現在の入居者のほとんどが単身者で、すべて2人までの世帯となっていることや、全国的に平均世帯人員が小人数になる傾向にあることから、2DK（50㎡台）の住戸を多く計画します。

●計画戸数

高丘（簡2）と宮前の入居者分の住戸と、100%以上の駐車台数を確保することとし、後述の密度検討（ケーススタディ）の結果を踏まえ、20～40戸を想定します。

建替団地の計画

住宅名	管理戸数	入居戸数	入居者の状況
高丘	30戸	6戸	すべて単身世帯
宮前	60戸	28戸	2人までの世帯（単身世帯が多い）
計	90戸	34戸	—



計画戸数の考え方
20戸～40戸 （2DKを主体に計画）

(2) 建替事業の密度検討 (ケーススタディ)

想定した町有地において、どれだけの戸数の整備が可能かを確認するため、低層 (2 階建)、中層 (3 階建)、高層 (8 階建) の 3 ケースに分けて密度検討を行いました。

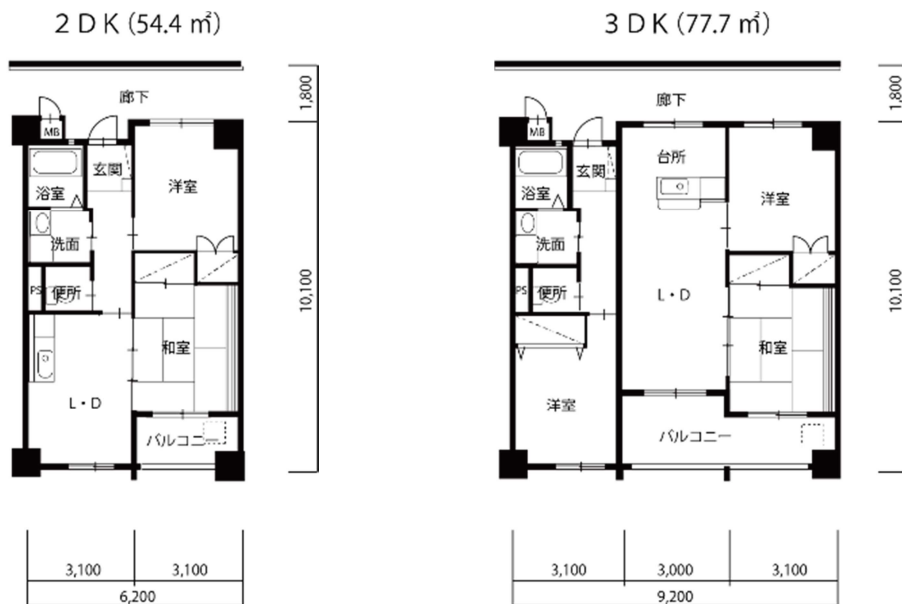
密度検討に当たっては、2DK (約 54 m²) の比率を 9 割前後とし、残り 1 割前後を 3DK (約 78 m²) としています。また、駐車場設置率は 100%以上としています。なお、計画戸数が少ないことから、集会所の設置は考慮していません。

次頁にその結果を整理しています。


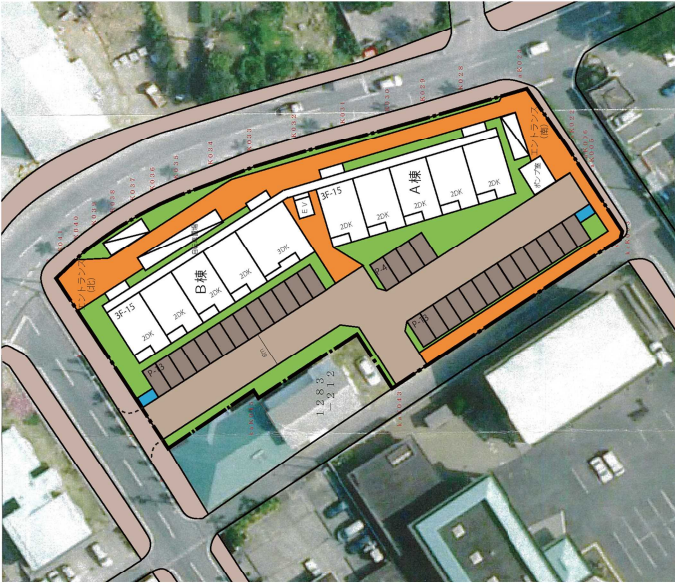

密度検討 (ケーススタディ) 各案の相対比較

	ケース 1 低層 (2 階建)	ケース 2 中層 (3 階建)	ケース 3 高層 (8 階建)
ポイント	3 案の中では計画戸数は最も少なくなるが、駐車場は設置率 150%を確保	ケース 1 と 2 の中間	3 案の中では計画戸数を最も多く確保できる
住宅戸数	20 戸	30 戸	40 戸
エレベーター	不要	必須	必須
屋外付帯施設	小公園、ポンプ室	ポンプ室	小公園、ポンプ室
備考	2 棟に分散配置のため工期の分散が可能	2 棟に分散配置のため工期の分散が可能 渡り廊下で接続することでエレベーターを 1 基に抑える	高層 1 棟のため短期間に工事が集中

密度検討に使用した住戸プラン (コーラルタウン船津)



密度検討結果の比較

	ケース1	ケース2	ケース3
概要	低層2階建・20戸	中層3階建・30戸	高層8階建・40戸
密度検討図			
住戸数	2DK:18戸 3DK:2戸	2DK:27戸 3DK:3戸	2DK:35戸 3DK:5戸
駐車場台数	30台(設置率:150%)	30台(設置率:100%)	40台(設置率:100%)
付帯施設	小公園(100㎡)	無し※	小公園(100㎡)
施工	2期に分けて建設	同左	1期で建設
	※ 駐車場設置率を下げれば確保は可能		

③定住促進住宅

計画修繕、改善事業の予定はありません。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 瀬戸内町

住宅の区分： 特定公共 地盤質
公営住宅 賃貸住宅 (公共賃貸) 改良住宅 (その他) (単独住宅)

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 削減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13	R14
秋徳	1号棟	1	木造	H10		R5												定住促進住宅
伊子茂	1号棟	1	木造	H8		R5												定住促進住宅
伊子茂	2号棟	1	木造	H8		R5												定住促進住宅
伊子茂	3号棟	1	木造	H9		R5												定住促進住宅
伊子茂	4号棟	1	木造	H18		R5												定住促進住宅
勝能	1号棟	1	木造	H10		R5												定住促進住宅
俵	1号棟	1	木造	H6		R5												定住促進住宅
西阿室	1号棟	1	木造	H9		R5												定住促進住宅
西阿室	2号棟	1	木造	H14		R5												定住促進住宅
瀬相	1号棟	1	木造	H11		R5												定住促進住宅
瀬相	2号棟	1	木造	H13		R5												定住促進住宅
瀬相	3号棟	1	木造	H19		R5												定住促進住宅
瀬相	4号棟	1	木造	H20		R5												定住促進住宅
薩川	1号棟	1	木造	H11		R5												定住促進住宅
薩川	2号棟	1	木造	H16		R5												定住促進住宅
瀬武	1号棟	1	木造	H7		R5												定住促進住宅
瀬武	2号棟	1	木造	H7		R5												定住促進住宅
与路	1号棟	1	木造	H12		R5												定住促進住宅
与路	2号棟	1	木造	H15		R5												定住促進住宅
請阿室	1号棟	1	木造	H12		R5												定住促進住宅
須子茂	1号棟	1	木造	H17		R5												定住促進住宅
於斉	1号棟	1	木造	H22		R5												定住促進住宅

(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

高丘（簡2）・宮前の建替事業を予定しています。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 瀬戸内町

住宅の区分： (公営住宅) 特定公共賃貸住宅 地価賃 (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		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
高丘	16-21	6	簡2	S46			R12年度～	623	R12年度は設計を予定
高丘	22-26	5	簡2	S46					
高丘	27-30	4	簡2	S46					
高丘	1-3	3	簡2	S48					
高丘	4-8	5	簡2	S48					
高丘	9-15	7	簡2	S48					
宮前	1-4	4	簡2	S41					
宮前	5-8	4	簡2	S41					
宮前	9-12	4	簡2	S41					
宮前	13-16	4	簡2	S41					
宮前	17-20	4	簡2	S41					
宮前	21-26	6	簡2	S41					
宮前	27-31	5	簡2	S41					
宮前	32-37	6	簡2	S42					
宮前	38-42	5	簡2	S42					
宮前	43-47	5	簡2	S42					
宮前	48-52	5	簡2	S42					
宮前	53-57	5	簡2	S42					
宮前	58-60	3	簡2	S42					

(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧

共同施設に係る事業の予定はありません。

【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： 瀬戸内町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃 (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	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			

11-2. 活用プログラム・概算事業費

(1) 活用プログラム

活用プログラムについては、個別改善事業及び建替事業の実施準備や財源等を考慮しつつ、事業量の平準化を視野に置きながら、下表のプログラムで計画します。用途廃止については住棟の老朽化が進行していることから、早期の移転・退去を働きかけます。

計画期間の前期は既存住棟の改善や計画修繕を計画的に行い、それぞれの時点における住宅需要に適切に対応していきます。高丘（簡2）・宮前の建替事業は、計画期間後期において設計及び工事を実施することとします。

公営住宅等の整備（建替・個別改善）、計画修繕、用途廃止スケジュールの考え方

事業手法 団地名	計画前期					計画後期					備考	
	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
建替事業												
高丘(簡2)												建替前:30 戸
宮前								●	→	→	→	建替前:60 戸 用途廃止は次期計画で実施
個別改善事業												
高丘ろ-1号棟	●	→	●	→								R5:耐震診断、 R6:長寿命化型(給水管改修)
高丘ろ-2号棟	●	→	●	→								R5:耐震診断、 R6:長寿命化型(給水管改修)
高丘ろ-3号棟			●	→								長寿命化型(給水管改修)
高丘ろ-4号棟			●	→								同上
高丘ろ-5号棟				●	→							同上
高丘ろ-6号棟								●	→			同上
高丘中耐	●	→	●	→	●	→						R5:居住性向上型(浄化槽改修)、 R7:耐震診断、 R9:長寿命化型:(外壁改修)
古仁屋A・B棟		●	→	●	→							R6:耐震診断、 R8:長寿命化型(給水管改修)、居住性向上型(増圧給水ポンプ改修)
船津1・2号棟						●	→					長寿命化型(給水管改修)
瀬久井C棟				●	→							耐震診断
瀬久井D棟			●	→	●	→						R7:耐震診断、R9:長寿命化型(給水管改修)、居住性向上型(増圧給水ポンプ改修)
瀬久井E棟			●	→	●	→						耐震診断
瀬久井原F棟	●	→			●	→	●	→				R5:居住性向上型(浄化槽改修)、R9:耐震診断、R11:長寿命化型(給水管改修)、居住性向上型(増圧給水ポンプ改修)
瀬久井原G棟						●	→	●	→			R10:耐震診断、R12:長寿命化型(給水管改修)、居住性向上型(増圧給水ポンプ改修)
瀬久井原H棟						●	→					耐震診断
古見田原S棟							●	→				長寿命化型(給水管改修)
計画修繕(玄関扉取替)												
高丘中耐		●	→									24 戸
瀬久井C棟			●	→								30 戸
瀬久井D棟				●	→							20 戸
瀬久井E棟					●	→						30 戸
瀬久井原F棟						●	→	●	→			40 戸
瀬久井原G棟							●	→	●	→		40 戸
瀬久井原H棟									●	→	●	40 戸(次期計画期間:20 戸)

注) 上表中「破線の矢印」表記の耐震診断は、「安全性確保型」の個別改善事業として実施する。

公営住宅等の整備（建替・個別改善）、計画修繕、用途廃止スケジュールの考え方

事業手法 団地名	計画前期					計画後期					備考
	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
用途廃止											
篠川(振興)	●→										1棟1戸
俵(振興)		●→									1棟1戸
高丘(復興)		●→									5棟10戸
久慈			●→								1棟2戸
嘉徳				●→							1棟2戸
油井					●→						1棟2戸
須手(振興)						●→					1棟2戸
秋徳(振興)							●→				1棟1戸
清水								●→			1棟5戸
与路									●→		1棟2戸
池地										●→	1棟2戸
高丘(簡2)										●→	6棟30戸 建替に伴う用途廃止
油井(振興)										●→	1棟1戸
西古見(振興)										●→	1棟2戸

(2) 概算事業費

前項の活用プログラムに基づき、既設の公営住宅の活用候補団地の事業費を試算すると、下表のとおり、約17億6千万円の事業費となります。

なお、公営住宅等整備事業や公営住宅等ストック総合改善事業の実施にあたっては、社会資本整備総合交付金（最大45%）を活用することができることから、これらの事業費全てを町の財政費でまかなうわけではありません。しかし、多大な財政負担を伴うことにならないことから、事業実施にあたっては財政当局との十分な調整を図ることとします。

概算事業費のまとめ

活用手法	整備内容	数量	概算事業費※1	備考
建替	中層耐火構造3階建 (設計費・工事監理費・工事費込)	2棟30戸	8億6,000万円	2工期
個別改善	(長寿命化型)外壁改修	1棟24戸	4,800万円	
	(長寿命化型)給水管改修	14棟345戸	2億695万円	
	(居住性向上型)浄化槽改修	2棟64戸	7,700万円	
	(居住性向上型)増圧給水ポンプ改修	5棟148戸	1億1,000万円	
	(安全性向上型)耐震診断	11棟313戸	5,920万円	
計画修繕	玄関扉交換	9棟204戸	1億4,280万円	
用途廃止	除却・整地費	14団地23棟63戸	2億5,250万円	建替に伴う高丘(簡2)の用途廃止を含む
維持管理	屋上防水、外壁改修等の計画修繕は別途	2棟44戸	528万円	単価:12万円/戸
		計	17億6,173万円	

注) 維持管理費以外は下表の積上値による

項目	単価	備考
建替	28,000千円/戸	設計・工事監理委託料除く 将来の物価上昇等を見込む
給水管改修	750千円/戸	設計・工事監理委託料含む アスベスト調査費含む、アスベスト対策費除く 増圧給水ポンプ改修を伴うものを除く 将来の物価上昇等を見込む
外壁・屋上改修	2,000千円/戸	設計・工事監理委託料含む アスベスト調査費含む、アスベスト対策費除く 将来の物価上昇等を見込む
増圧ポンプ	22,000千円/棟	増圧ポンプ及び水道主管接続共用部工事 設計・工事監理委託料含む アスベスト調査費含む、アスベスト対策費除く 将来の物価上昇等を見込む
給水管改修 (増圧ポンプ設置に伴う)	400千円/戸	設計・工事監理委託料は増圧ポンプに含む 将来の物価上昇等を見込む
玄関扉取替	700千円/戸	将来の物価上昇等を見込む
解体	4,000千円/戸	設計委託料含む ただし、R5年分は予算計上額 (4,500千円/戸) アスベスト調査費及びアスベスト対策費含む 将来の物価上昇等を見込む

維持管理費以外の事業費算出根拠

建 物	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	団地名							高丘・宮前(非現地)	高丘・宮前(非現地)	高丘・宮前(非現地)		
	住棟								1号棟	2号棟	2棟	
	戸数								15戸	15戸	30戸	
	改善内容							設計	工事	工事		
	事業費							10,000千円	420,000千円	420,000千円	850,000千円	
	事業費計							10,000千円	425,000千円	425,000千円	860,000千円	

個別改善	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	団地名	高丘	高丘	高丘	高丘	高丘	船津	古見田原	高丘			
	住棟	中耐	ろ-1	ろ-3	ろ-5	中耐	1号棟	S棟	ろ-6			8棟
	戸数	24戸	35戸	24戸	30戸	24戸	10戸	30戸	25戸			202戸
	改善内容	浄化槽改修 居住性向上型	給水管改修 長寿命化型	給水管改修 長寿命化型	給水管改修 長寿命化型	外壁改修 長寿命化型	給水管改修 長寿命化型	給水管改修 長寿命化型	給水管改修 長寿命化型			
	事業費	29,000千円	26,250千円	18,000千円	22,500千円	48,000千円	7,500千円	22,500千円	18,750千円			192,500千円
	事業費計	29,000千円	26,250千円	18,000千円	22,500千円	48,000千円	7,500千円	22,500千円	18,750千円			192,500千円

個別改善	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	団地名	瀬久井原	高丘	高丘	古仁屋	瀬久井	船津	瀬久井原	瀬久井原			
	住棟	F棟	ろ-2	ろ-4	A棟	D棟	2号棟	F棟	G棟			8棟
	戸数	40戸	6戸	16戸	24戸	20戸	21戸	40戸	40戸			207戸
	改善内容	浄化槽改修 居住性向上型	給水管改修 長寿命化型	給水管改修 長寿命化型	増圧給水ポンプ改修 居住性向上型	増圧給水ポンプ改修 居住性向上型	給水管改修 長寿命化型	増圧給水ポンプ改修 居住性向上型	増圧給水ポンプ改修 居住性向上型			
	事業費	48,000千円	4,500千円	12,000千円	22,000千円	22,000千円	15,750千円	22,000千円	22,000千円			168,250千円
	事業費計	48,000千円	4,500千円	12,000千円	22,000千円	22,000千円	15,750千円	22,000千円	22,000千円			168,250千円

個別改善	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	団地名				古仁屋	瀬久井		瀬久井原	瀬久井原			
	住棟				A棟	D棟		F棟	G棟			4棟
	戸数				24戸	20戸		40戸	40戸			124戸
	改善内容				給水管改修 長寿命化型	給水管改修 長寿命化型		給水管改修 長寿命化型	給水管改修 長寿命化型			
	事業費				9,600千円	8,000千円		16,000千円	16,000千円			49,600千円
	事業費計				9,600千円	8,000千円		16,000千円	16,000千円			49,600千円

個別改善	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	団地名				古仁屋							
	住棟				B棟							1棟
	戸数				24戸							24戸
	改善内容				増圧給水ポンプ改修 居住性向上型							
	事業費				22,000千円							22,000千円
	事業費計				22,000千円							22,000千円

個別改善	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	団地名				古仁屋							
	住棟				B棟							1棟
	戸数				24戸							24戸
	改善内容				給水管改修 長寿命化型							
	事業費				9,600千円							9,600千円
	事業費計				9,600千円							9,600千円

個別改善	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	団地名	高丘	古仁屋	高丘	瀬久井	瀬久井原	瀬久井原					
	住棟	ろ-1	A棟	中耐	C棟	F棟	G棟					6棟
	戸数	35戸	24戸	24戸	30戸	40戸	40戸					193戸
	改善内容	耐震診断 安全確保型	耐震診断 安全確保型	耐震診断 安全確保型	耐震診断 安全確保型	耐震診断 安全確保型	耐震診断 安全確保型					
	事業費	6,100千円	4,500千円	5,000千円	5,500千円	6,500千円	6,500千円					34,100千円
	事業費計	6,100千円	4,500千円	5,000千円	5,500千円	6,500千円	6,500千円					34,100千円

個別改善	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	団地名	高丘	古仁屋	瀬久井	瀬久井	瀬久井原	瀬久井原					
	住棟	ろ-2	B棟	D棟	E棟	H棟						5棟
	戸数	6戸	24戸	20戸	30戸	40戸						120戸
	改善内容	耐震診断 安全確保型	耐震診断 安全確保型	耐震診断 安全確保型	耐震診断 安全確保型	耐震診断 安全確保型						
	事業費	3,100千円	4,500千円	5,000千円	6,000千円	6,500千円						25,100千円
	事業費計	3,100千円	4,500千円	5,000千円	6,000千円	6,500千円						25,100千円

個別改善	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	長寿命化型 (外壁改修)	住棟計 戸数計				1棟 24戸						1棟 24戸
	事業費計					48,000千円						48,000千円

個別改善	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	長寿命化型 (給水管改修)	住棟計 戸数計	2棟 41戸	2棟 40戸	3棟 78戸	1棟 20戸	2棟 31戸	2棟 70戸	2棟 65戸			14棟 345戸
	事業費計	30,750千円	30,000千円	41,700千円	8,000千円	23,250千円	38,500千円	34,750千円				206,950千円

個別改善	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	長寿命化型 (浄化槽改修)	住棟計 戸数計	2棟 64戸									2棟 64戸
	事業費計	77,000千円										77,000千円

個別改善	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	居住性向上型 (増圧給水ポンプ改修)	住棟計 戸数計			2棟 48戸	1棟 20戸		1棟 40戸	1棟 40戸			5棟 148戸
	事業費計			44,000千円	22,000千円		22,000千円	22,000千円				110,000千円

個別改善	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	安全性確保型 (耐震診断)	住棟計 戸数計	2棟 41戸	2棟 48戸	2棟 44戸	2棟 60戸	1棟 40戸	2棟 80戸				11棟 313戸
	事業費計	9,200千円	9,000千円	10,000千円	11,500千円	6,500千円	13,000千円					59,200千円

計画修繕	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	団地名		高丘	瀬久井	瀬久井	瀬久井	瀬久井原	瀬久井原	瀬久井原	瀬久井原	瀬久井原	
	住棟		中耐	C棟	D棟	E棟	F棟	F棟	G棟	G棟	H棟	9棟
	戸数		24戸	30戸	20戸	30戸	20戸	20戸	20戸	20戸	20戸	204戸
	改善内容		玄関扉取替	玄関扉取替	玄関扉取替	玄関扉取替	玄関扉取替	玄関扉取替	玄関扉取替	玄関扉取替	玄関扉取替	
	事業費		16,800千円	21,000千円	14,000千円	21,000千円	14,000千円	14,000千円	14,000千円	14,000千円	14,000千円	142,800千円
	事業費計		16,800千円	21,000千円	14,000千円	21,000千円	14,000千円	14,000千円	14,000千円	14,000千円	14,000千円	142,800千円

用途廃止・解体	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計	
	団地名	瀬川(振興)	依(振興)	久慈	高徳	油井	須手(振興)	秋徳(振興)	清水	与路	池地	
	棟数	1棟	1棟	1棟	1棟	1棟	1棟	1棟	1棟	1棟	1棟	10棟
	戸数	1戸	1戸	2戸	2戸	2戸	2戸	1戸	5戸	2戸	2戸	20戸
	事業費	4,500千円	4,000千円	8,000千円	8,000千円	8,000千円	8,000千円	4,000千円	20,000千円	8,000千円	8,000千円	80,000千円
	団地名		高丘(復興)								高丘(簡2)	
	棟数		5棟								6棟	11棟
戸数		10戸								30戸	40戸	
事業費		40,000千円								120,000千円	160,000千円	
団地名										油井(振興)		
棟数										1棟	1棟	
戸数										1戸	1戸	
事業費										4,000千円	4,000千円	
団地名										西古見(振興)		
棟数										1棟	1棟	
戸数										2戸	2戸	
事業費										8,000千円	8,000千円	
棟数計	1棟	6棟	1棟	1棟	1棟	1棟	1棟	1棟	1棟	9棟	23棟	
戸数計	1戸	11戸	2戸	2戸	2戸	2戸	1戸	5戸	2戸	35戸	63戸	
事業費計	4,500千円	44,000千円	8,000千円	8,000千円	8,000千円	8,000千円	4,000千円	20,000千円	8,000千円	140,000千円	252,500千円	

事業費合計	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計
	90,700千円	100,550千円	69,000千円	119,200千円	113,500千円	58,250千円	78,500千円	100,750千円	447,000千円	579,000千円	1,756,450千円

第12章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) 試算の概要

公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）のライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等についてLCCを算出し、長寿命化型改善を実施する住棟について、本計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合、それぞれについて評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化します。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 $= b \times c$

a : 現時点以後の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

(2) 算出の方法

<計面前モデル>

① 評価期間（改善非実施）A

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として、耐火構造の建替事例を参考に50年と設定します。

② 修繕費 A

修繕費 A = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」p59【参考：修繕項目別の修繕費乗率】における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づき、建設時点から上記①の評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用となります。

③ 建設費

推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率)。

本計画では、公営住宅の近傍同種家賃算出式で用いられているものを使用します（住戸別の戸当たり工事費 × 建物推定再建築費率）。

④ 除却費 A

評価期間（改善非実施）A 末に実施する除却工事費。評価期間（改善非実施）A 末の時期に応じて、現在価値化して算出します。ここでは実績から200万円/戸と設定します。

⑤ 計面前 LCC（単位：円/戸・年）

計面前 LCC = (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A

<計画後モデル>

⑥評価期間（改善実施）B

耐用年限まで活用するものとし、70年と設定します。

⑦修繕費B

②に準じ、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用となります。

⑧改善費

想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額で、ここでは、長寿命化型改善の屋上防水・外壁改修として200万円/戸、給水管改修として75万円/戸と想定します。

⑨建設費

③に同じ

⑩除却費B

評価期間（改善実施）B末に実施する除却工事費。評価期間（改善実施）B末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

⑪計画後LCC（単位：円/戸・年）

計画後LCC＝⑨建設費＋⑧改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）÷⑥評価期間（改善実施）B

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

上記⑤、⑪より、「年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC」となります。

⑬住棟あたりの年平均縮減額

上記⑫年平均縮減額は戸当たりの額であるため、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出します。年平均縮減額がプラスで算出されれば、ライフサイクルコスト縮減効果があると判断できます。

(3) 算出結果

①長寿命化型改善のLCC縮減効果

対象とした各住棟のLCCの年平均の縮減額をみると、棟によってバラつきがありますが、すべてプラスとなっています。

このことから、対象住棟の長寿命化型改善のLCCの縮減効果があると判断されます。

長寿命化改善事業のLCC縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	予定年度	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
高丘	ろ-1号棟	35戸	中層耐火	S55	R6	217
	ろ-2号棟	6戸	中層耐火	S55	R6	217
	ろ-3号棟	24戸	中層耐火	S56	R7	215
	ろ-4号棟	16戸	中層耐火	S56	R7	215
	ろ-5号棟	30戸	中層耐火	S57	R8	215
	ろ-6号棟	25戸	中層耐火	S60	R12	214
	中耐	24戸	中層耐火	S47	R9	222
古仁屋	A棟	24戸	中層耐火	S44	R8	252
	B棟	24戸	中層耐火	S44	R8	252
船津	1号棟	10戸	中層耐火	S58	R10	215
	2号棟	21戸	中層耐火	S58	R10	215
瀬久井	D棟	20戸	中層耐火	S51	R9	164
瀬久井原	F棟	40戸	中層耐火	S52	R11	165
	G棟	40戸	中層耐火	S53	R12	165
古見田原	S棟	30戸	中層耐火	S59	R11	214

注) LCC縮減効果(住棟当たりの年平均縮減額)がプラスであれば、ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果があると判断できる。

なお、「予定年度」は長寿命化型改善事業の計画年度を示す。試算表のイメージは次頁参照。

②建替・新規建設のライフサイクルコスト(LCC)

建替及び新規建設事業のLCC算出結果は、下表のとおりです。

建替及び新規建設事業のLCC算定結果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	予定年度	LCC (千円/年)
高丘	1-3、4-8、9-15、16-21、 22-26、27-30、	30戸	簡2	S46年、 S48年	R12~14	623
宮前	1-4、5-8、9-12、13-16、 17-20、21-26、27-31、 32-37、38-42、43-47、 48-52、53-57、58-60	60戸	簡2	S41年、 S42年		

参考：モデル住棟別LCCの算定

■住棟諸元

団地名	高丘
住棟番号	ろー1
戸数	35
構造	中耐階段室型
建設年度	S55
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	43

評価時点(和暦)
R4

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
給水管、給湯管	750,000 円/戸	43 年
計	750,000 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
給水管、給湯管	1	43 年
計	1	—

除却費	2,000,000 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)	5,404,012 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)	765,833 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	6,169,845 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	23,070,000 円	令和4年度における住宅局所管事業にかかる標準建設費等についてより(離島×8地域 中層耐火)
④-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.760 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,519,836 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)	615,194 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,721,986 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)	3,762,717 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)	3,363,281 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	750,000 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)	750,000 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	23,070,000 円	令和4年度における住宅局所管事業にかかる標準建設費等についてより(離島×8地域 中層耐火)
⑩-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.347 %	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)	693,633 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)	398,242 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	216,952 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	7,593,320 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