

深谷市営住宅長寿命化計画 (第2次)

令和2年7月

深 谷 市

目 次

1. 長寿命化計画の背景・目的	001
1) 長寿命化計画の背景	001
2) 長寿命化計画の目的	001
3) 計画の位置づけ	002
2. 計画期間	003
3. 公営住宅等の状況	004
1) 深谷市の概況	004
2) 公営住宅の概況	009
4. 長寿命化に関する基本方針	017
1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	017
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	018
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	019
1) 対象	019
2) 活用手法の選定	019
3) 住宅別・住棟別の事業手法の選定	023
6. 点検の実施方針	024
7. 計画修繕の実施方針	025
8. 改善事業の実施方針	026
9. 建替事業の実施方針	028
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	029
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	030

巻末：【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧＜住棟部分＞

巻末：【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

巻末：【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）

1. 長寿命化計画の背景・目的

1) 長寿命化計画の背景

ストック重視の社会的背景のもと、公営住宅の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に対応することが地方公共団体の課題となっている。公営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅の長寿命化を図り、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る。

本市の市営住宅 534 戸においても、既に耐用年限を超過している住棟が 86 戸、計画期間内に耐用年限の 1/2 を経過する住棟が 462 戸と、多くの住棟が更新期を迎えている。これまでも、必要に応じて建替えや改善事業を実施してきたが、今後とも長期的な視点に立ち、市営住宅ストックの効率的かつ効果的な管理を行い、多様なニーズに対応したストック整備を行っていく必要がある。

そのためには、十分な安全性や居住性を備えており長期活用を図るべき住棟について、予防保全の観点を重視した、中長期的な維持管理計画である公営住宅の長寿命化計画の策定及び長寿命化計画に則した維持管理の実施が求められている。

2) 長寿命化計画の目的

① 既存ストックを有効活用した市営住宅の管理

今後の本市における市営住宅需要の動向に対しては、既存耐火構造住戸及び近年建設された新井住宅の住戸数で対応が図れるという推計結果が出ている。そのため、市営住宅の維持管理については、設備の老朽化等に対応し、適切な改善を通じた居住水準の向上に努め、ライフスタイルの変化や多様な居住ニーズに対応していく。

なお、老朽化し耐用年限が経過している住戸については、用途廃止を目的とした政策空家とし最低限の修繕を実施しつつ、現入居者の住環境の維持に対応するものとする。

② 計画的な改善事業の推進による居住水準の向上

本市では 534 戸の市営住宅を管理しているが、改善事業は一定時期に集中する可能性があるため、財政面への負担を考慮しながら、隔年の事業量を平準化し、計画的に事業を実施していく。

③ 適切な維持管理実施による住宅ストックの長寿命化とライフサイクルコストの低減

一定の質を確保し、長期にわたり安定的に市民に対し市営住宅を供給するために

は、適切な修繕を実施することにより、質的向上及び安全性の確保を行い、長年に利用できる住宅ストックを形成する必要がある。

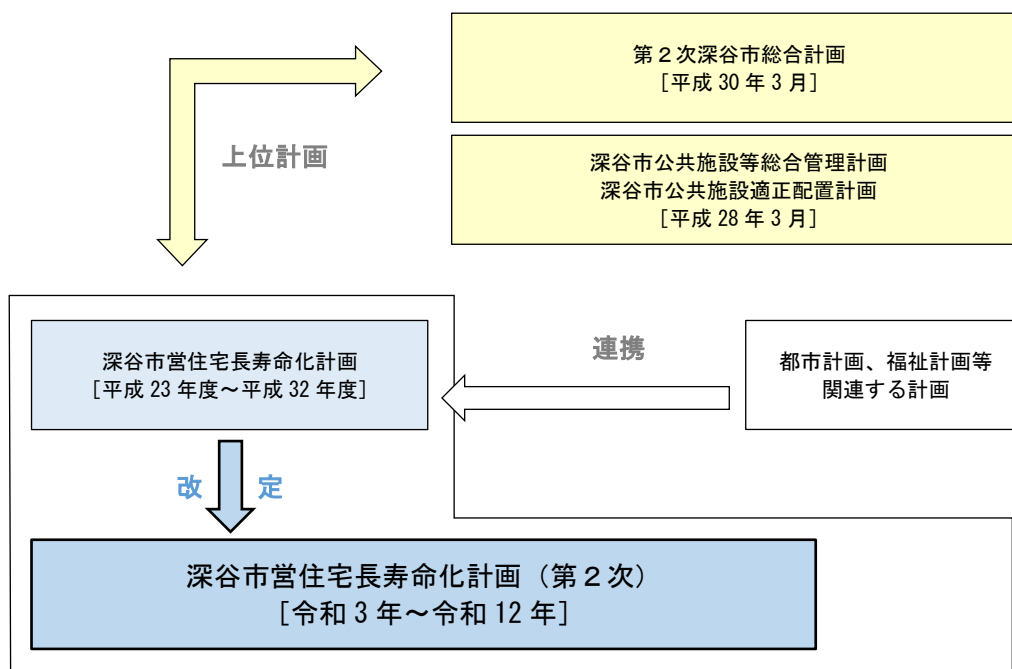
そのためには、日常的な点検をはじめ、建物の状況を勘案しながら計画的な修繕を行う必要がある。また、緊急的な修繕費用の削減を行い、ライフサイクルコストの低減につなげていく。

3) 計画の位置づけ

『深谷市営住宅長寿命化計画（第2次）』（以下、「本計画」という）は、国土交通省より示された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）[平成28年8月]」を踏まえ、平成23年3月に策定された『深谷市営住宅長寿命化計画』を見直すものである。

なお、本計画は、本市の将来のあるべき姿とまちづくりの方向性が示された『第2次深谷市総合計画[平成30年3月]』及び、本市が管理する公共施設全体の方向性が示された『深谷市公共施設等総合管理計画・深谷市公共施設適正配置計画[平成28年3月]』のもと、都市計画、福祉計画等との連携を図り、市営住宅の今後の活用方針を定め、活用事業を具体的かつ効果的に推進していくための計画とする。

■計画の位置づけ



2. 計画期間

本計画は、計画期間を令和 3～12 年の 10 年間とし、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、おおむね 5 年以内に計画を見直すものとする。

	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
深谷市営住宅 長寿命化計画	→										
深谷市営住宅 長寿命化計画 (第 2 次)	改定				おおむね5年で見直し						
第 2 次 深谷市総合計画									基本構想 [2018～2027]		
									前期基本計画 [2018～2022]		
深谷市公共施設等 総合管理計画											
深谷市公共施設 適正配置計画											

3. 公営住宅等の状況

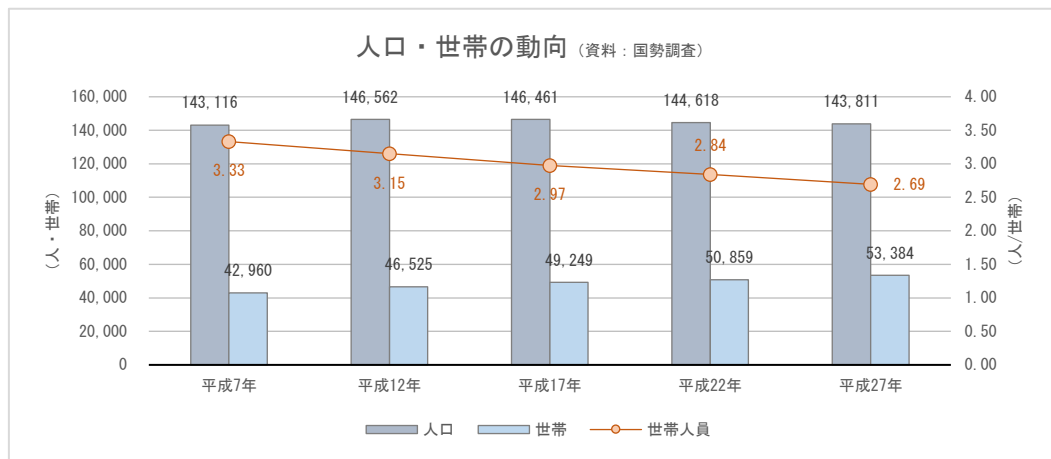
1) 深谷市の概況

(1) 人口・世帯の動向

①人口・世帯数の推移

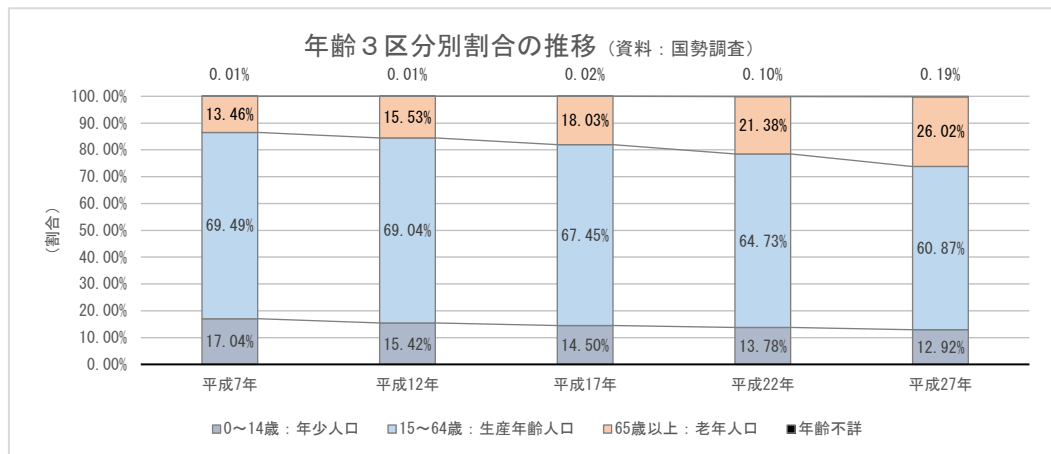
本市の人口は、平成 27 年時点で 143,811 人、世帯数は 53,384 世帯で、人口は平成 12 年以降減少傾向が続いている。

逆に世帯数は増加しているため、世帯人員は年々減少しており、平成 27 年時点で 2.69 人/世帯となっている。



②年齢別人口

本誌の年齢 3 区分別人口の推移をみると、老年人口 (65 歳以上) が増加している一方で、生産年齢人口 (15~64 歳) 及び年少人口 (15 歳未満) は減少している。老年人口は、平成 7 年では約 1.9 万人であったが、平成 27 年では約 3.7 万人と大幅に増加している。

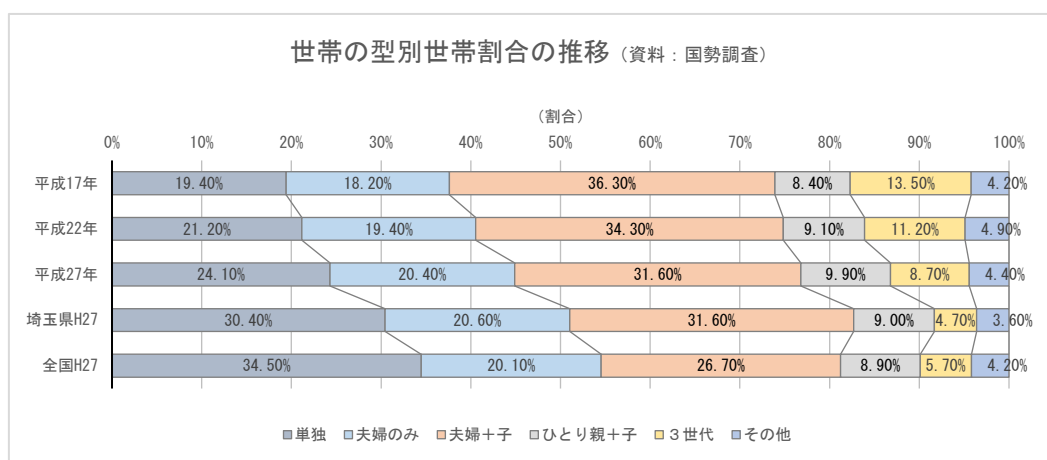


割合でみると、年少人口は平成 7 年の 17.0%から、平成 27 年では 12.9%と大きく減少している。生産年齢人口は、69.5%から 60.9%へ減少、老年人口は、平成 17 年では 26.0%となり、平成 7 年の 13.5%から大きく増加している。

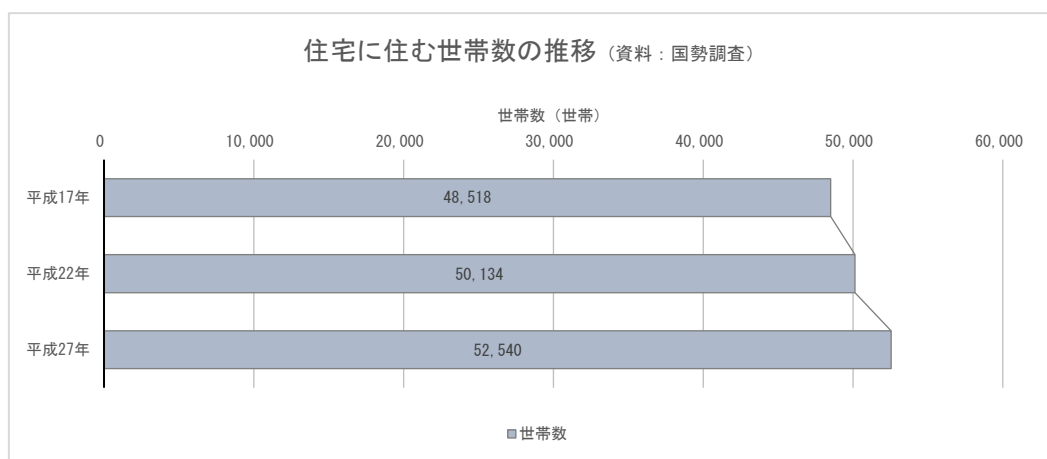
③世帯の型別世帯数

世帯の型別世帯数をみると、単独世帯、夫婦のみ世帯及びひとり親と子供世帯の割合が年々増加している一方で、夫婦と子供世帯、3 世代世帯の割合は減少している。

単独世帯の割合は、埼玉県平均及び全国平均に比べて低くなっている。



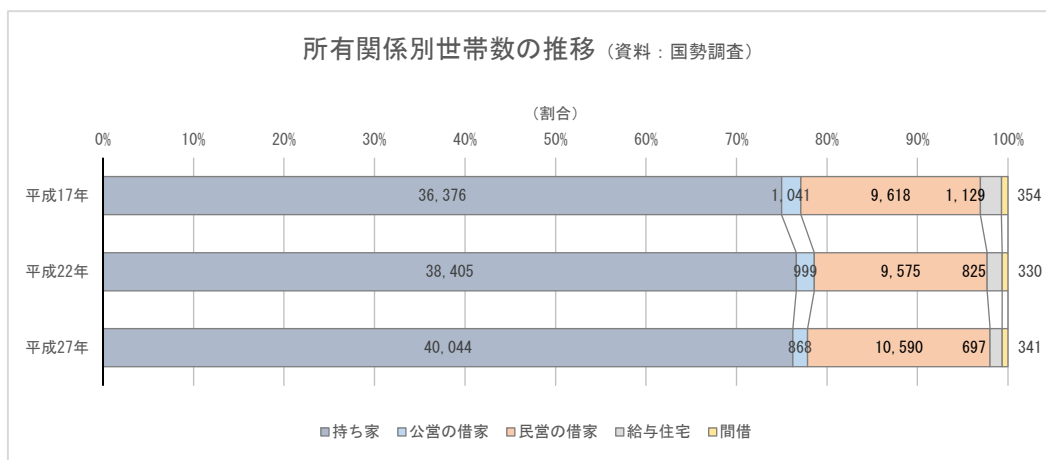
④所有関係



住宅に住む世帯は、平成 17 年は 48,518 世帯であったが平成 27 年には 52,540 世帯と増加している。

世帯の所有関係をみると、平成 17 年では持ち家が 36,376 世帯 (75.0%)、平成 27 年では 40,044 世帯 (76.2%) と持ち家の比率は約 75%前後で近年変化はない。また、公営借家の割合は、平成 17 年では約 1,041 世帯 (2.1%)、平成 27 年では約 868

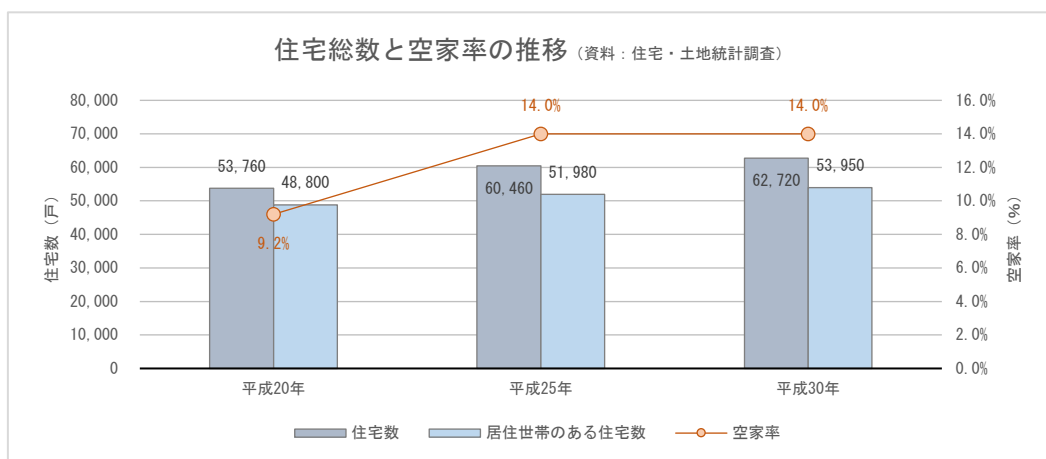
世帯（1.7%）と全体の2%前後となっている。



（２）住宅ストック等の状況

①住宅数

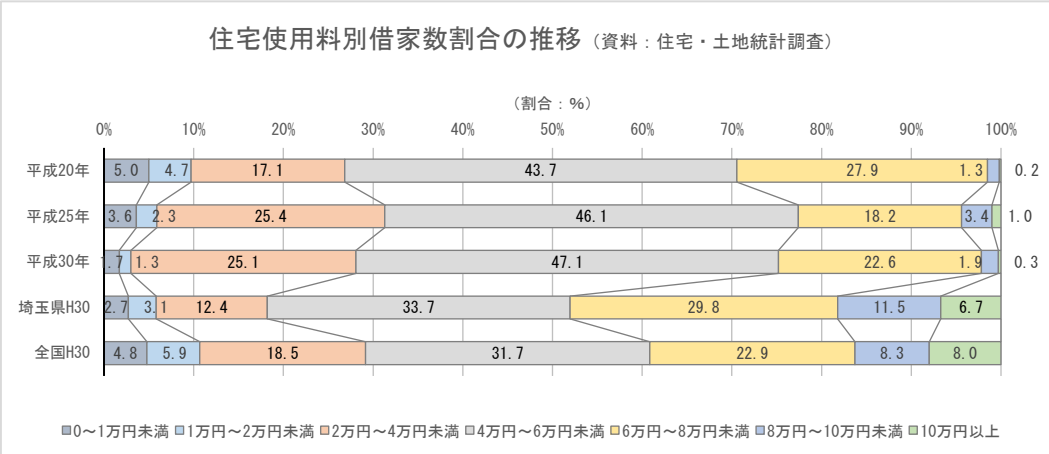
本市の住宅数は平成 20 年時点で 53,760 戸、平成 30 年時点では 62,720 戸と増加している。このうち居住世帯のある住宅は平成 20 年時点で 48,800 戸（空家率 9.2%）、平成 30 年時点では 53,950 戸（14.0%）となっており、空家数が増加している。



②住宅使用料

住宅使用料をみると、4 万円～6 万円未満が最も多く、次いで 2 万円～4 万円未満、6 万円～8 万円未満となっている。平成 20 年に比べて 2 万円未満の割合が減少し、2 万円～4 万円未満、4 万円～6 万円未満の割合が増加している。

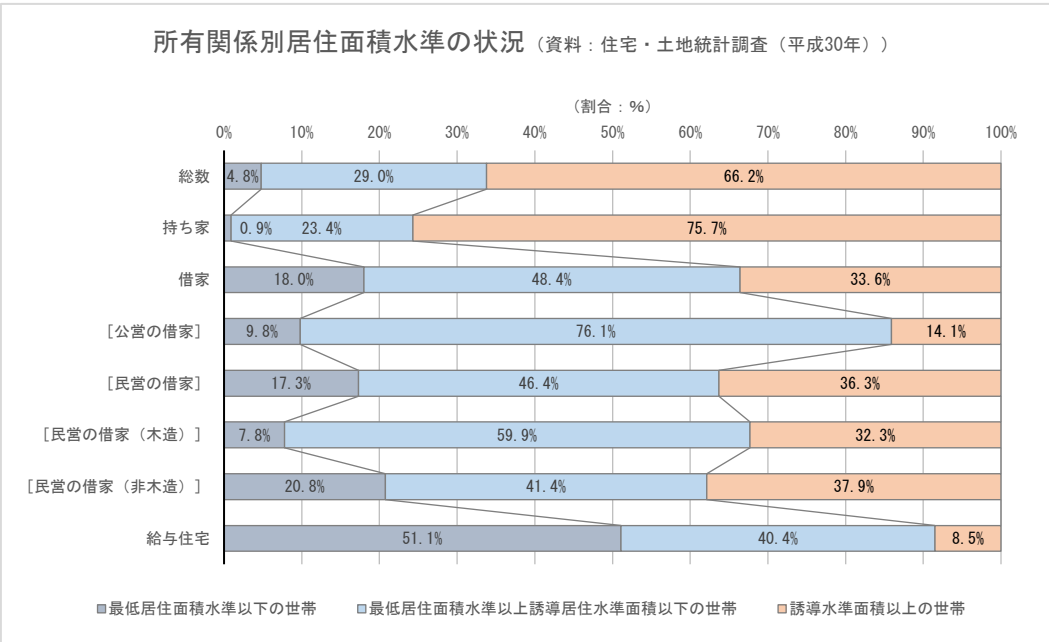
埼玉県全体に比べると本市は 6 万円未満の家賃の占める割合が多い。

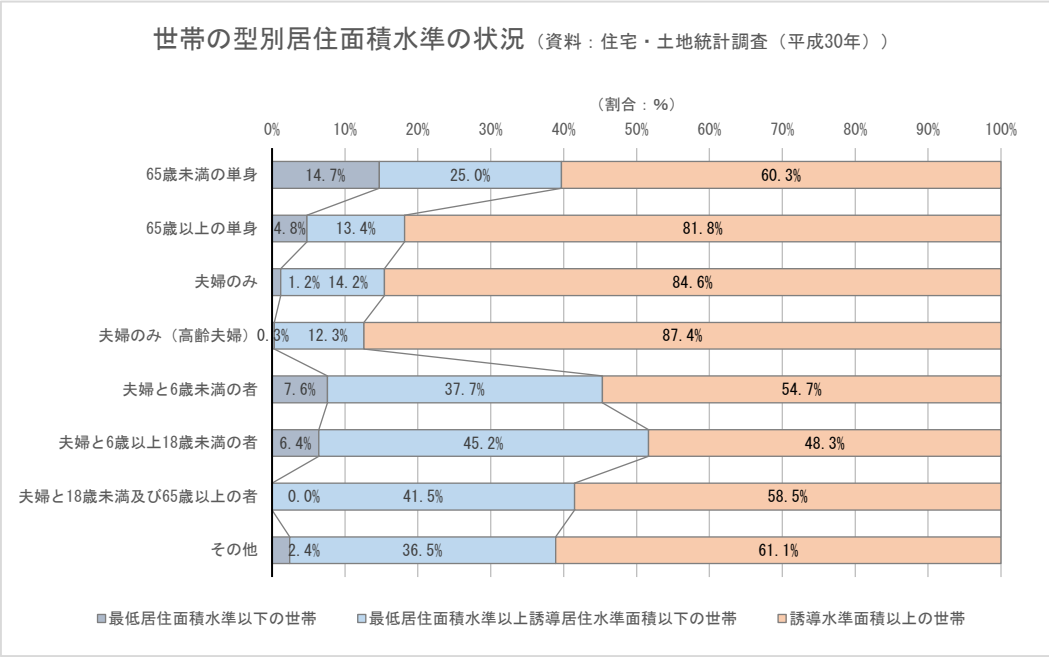


③居住面積水準

世帯の居住面積水準からみると、本市における最低居住面積水準未満世帯の割合は、平成30年時点で4.8%である。

所有関係別では、持ち家の最低居住面積水準未満世帯の割合が0.9%に対し、借家は18.0%と高い。借家の中でも、公営借家は9.8%となっている。





世帯の型別では、最低居住面積水準未達世帯の割合が高いのは65歳未満の単身が14.7%と最も高く、次いで夫婦と6歳未満の者が7.6%、夫婦と6歳以上18歳未満の者が6.4%となっている。

2) 公営住宅の概況

(1) 市営住宅の管理状況

①住宅別市営住宅の概況

本市の市営住宅管理戸数は、令和2年6月末現在10住宅534戸である。

構造別にみると、木造が84戸、準耐火構造(平屋建)が78戸、中層耐火構造が372戸で、中層耐火構造が供給の中心となっている。

■住宅別・構造別・建設年度別戸数

住宅名	建設年度	構造別戸数			計(戸)
		木造	準平	中耐	
原郷	昭和26年	8			8
薬師堂	昭和37年		10		10
桃園	昭和38年		8		34
	昭和39年		12		
	昭和41年		14		
見晴町	昭和42年		12		12
錦町	昭和43年		22		22
上柴	昭和46年			32	96
	昭和47年			32	
	昭和48年			32	
緑ヶ丘	昭和59年			48	96
	昭和60年			48	
宿根	昭和63年			36	108
	平成5年			36	
	平成6年			36	
戸森	平成10年			72	72
新井	平成15年	44			76
	平成17年	32			
計		84	78	372	534
戸数構成比		15.7%	14.6%	69.7%	100.0%

②耐用年限

木造の一部と準耐火構造(平屋建)は既に耐用年限を超過している。

耐火構造では、計画期間内に耐用年限を超過するものは無く、耐用年限の 1/2 を超過するものが 300 戸である。

住宅名	棟番号	建設 年度	構造	階数	耐用 年限	戸数	経過 年数	耐用年限及び耐用年限の1/2超過状況												耐用年限 1/2 超過年	耐用年限 超過年
								2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030				
								(R3)	(R4)	(R5)	(R6)	(R7)	(R8)	(R9)	(R10)	(R11)	(R12)				
原郷		1951	木造	1	30	8	69	耐用年限超過												1967	1982
葉師堂	2-1*6	1962	準耐火	1	30	6	58	耐用年限超過												1978	1993
	1-5*8	1962	準耐火	1	30	4	58	耐用年限超過												1978	1993
桃園	1-1*4	1963	準耐火	1	30	4	57	耐用年限超過												1979	1994
	2-9*12	1963	準耐火	1	30	4	57	耐用年限超過												1979	1994
	1-1*4	1964	準耐火	1	30	4	56	耐用年限超過												1980	1995
	1-13*16	1964	準耐火	1	30	4	56	耐用年限超過												1980	1995
	2-21*24	1964	準耐火	1	30	4	56	耐用年限超過												1980	1995
	1-1*4	1966	準耐火	1	30	4	54	耐用年限超過												1982	1997
	1-5*8	1966	準耐火	1	30	4	54	耐用年限超過												1982	1997
	2-1*4	1966	準耐火	1	30	4	54	耐用年限超過												1982	1997
	2-5*6	1966	準耐火	1	30	2	54	耐用年限超過												1982	1997
見晴町	1-1*4	1967	準耐火	1	30	4	53	耐用年限超過												1983	1998
	1-5*8	1967	準耐火	1	30	4	53	耐用年限超過												1983	1998
	2-5*8	1967	準耐火	1	30	4	53	耐用年限超過												1983	1998
錦町	1-1*5	1968	準耐火	1	30	5	52	耐用年限超過												1984	1999
	1-6*10	1968	準耐火	1	30	5	52	耐用年限超過												1984	1999
	2-5*8	1968	準耐火	1	30	4	52	耐用年限超過												1984	1999
	2-9*12	1968	準耐火	1	30	4	52	耐用年限超過												1984	1999
	2-13*16	1968	準耐火	1	30	4	52	耐用年限超過												1984	1999
上柴	46年度棟	1971	耐火	4	70	32	49												2007	2042	
	47年度棟	1972	耐火	4	70	32	48												2008	2043	
	48年度棟	1973	耐火	4	70	32	47												2009	2044	
緑ヶ丘	59-1棟	1984	耐火	4	70	16	36												2020	2055	
	59-2棟	1984	耐火	4	70	16	36												2020	2055	
	59-3棟	1984	耐火	4	70	16	36												2020	2055	
	60-1棟	1985	耐火	4	70	16	35												2021	2056	
	60-2棟	1985	耐火	4	70	8	35												2021	2056	
	60-3棟	1985	耐火	4	70	8	35												2021	2056	
	60-4棟	1985	耐火	4	70	16	35												2021	2056	
宿根	63-1棟	1988	耐火	3	70	18	32												2024	2059	
	63-2棟	1988	耐火	3	70	18	32												2024	2059	
	5-1棟	1993	耐火	3	70	18	27												2029	2064	
	5-2棟	1993	耐火	3	70	18	27												2029	2064	
	5-3棟	1994	耐火	3	70	18	26												2030	2065	
	5-4棟	1994	耐火	3	70	18	26												2030	2065	
戸森	A号棟	1998	耐火	5	70	48	22												2034	2069	
	B号棟	1998	耐火	4	70	24	22												2034	2069	
新井	1号棟	2003	木造	2	30	4	17												2019	2034	
	2号棟	2003	木造	2	30	4	17												2019	2034	
	3号棟	2003	木造	2	30	4	17												2019	2034	
	4号棟	2003	木造	2	30	4	17												2019	2034	
	5号棟	2003	木造	2	30	4	17												2019	2034	
	6号棟	2003	木造	2	30	4	17												2019	2034	
	7号棟	2003	木造	2	30	4	17												2019	2034	
	8号棟	2003	木造	2	30	4	17												2019	2034	
	9号棟	2003	木造	2	30	4	17												2019	2034	
	10号棟	2003	木造	2	30	4	17												2019	2034	
	11号棟	2003	木造	2	30	4	17												2019	2034	
	12号棟	2005	木造	2	30	4	15												2021	2036	
	13号棟	2005	木造	2	30	4	15												2021	2036	
	14号棟	2005	木造	2	30	4	15												2021	2036	
	15号棟	2005	木造	2	30	4	15												2021	2036	
	16号棟	2005	木造	2	30	4	15												2021	2036	
	17号棟	2005	木造	2	30	4	15												2021	2036	
	18号棟	2005	木造	2	30	4	15												2021	2036	
	19号棟	2005	木造	2	30	4	15												2021	2036	

※耐用年限：公営住宅法による耐用年限を使用
(耐火：70年 準耐火：45年 木造：30年)

耐用年限1/2超過

耐用年限超過

③住戸規模

市営住宅の住戸専用面積は、最小 28.0 m²～最大 65.4 m²となっている。建設年度が古いものは住戸専用面積が小さく、近年建設されたものほど面積も大きくなる傾向にある。

■構造別・建設年度別・専用面積別戸数

構造	建設年度	30 m ² 未満	30 m ² ～ 40 m ² 未満	40 m ² ～ 50 m ² 未満	50 m ² ～ 60 m ² 未満	60 m ² ～ 70 m ² 未満	合計戸数
木造	～昭和 29 年	8					8
	平成 15 年～			8	28	40	76
準耐火	～昭和 40 年		30				49
	昭和 41～45 年		48				60
耐火	昭和 46～55 年			96			96
	昭和 56～平成 2 年				34	98	132
	平成 3～7 年				18	54	72
	平成 8 年～				24	48	72
計		8	78	104	104	240	534
構成比		1.5%	14.6%	19.5%	19.5%	44.9%	100.0%

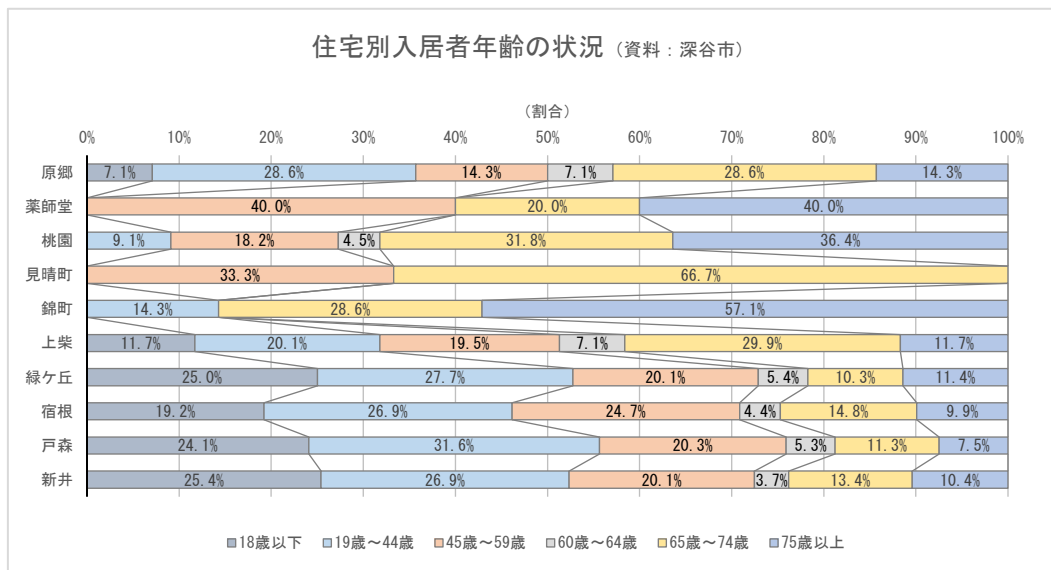
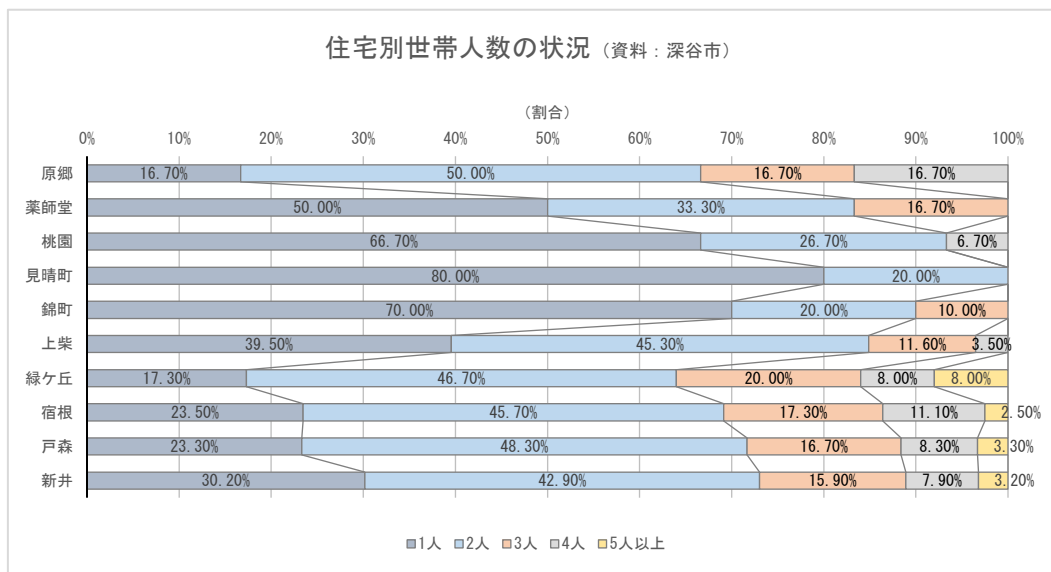
(2) 市営住宅入居者の状況

①世帯人数・入居者の年齢

令和2年6月末現在、市営住宅の入居世帯は407世帯である。

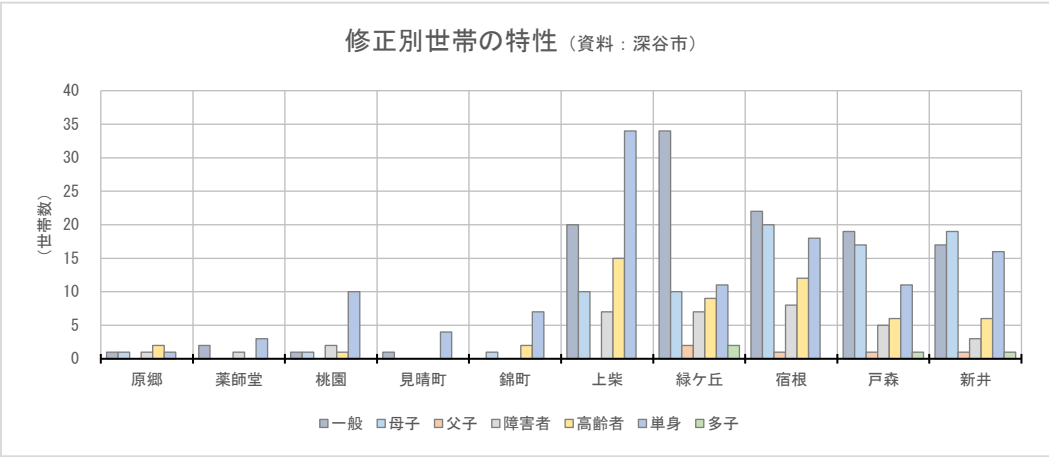
世帯人員は、2人世帯が179世帯と最も多く、次いで1人世帯が124世帯、3人世帯が62世帯となっている。

入居者の年齢をみると、19～44歳が最も多く、次いで45～59歳となっている。
65～74歳が146人、75歳以上は103人入居している。

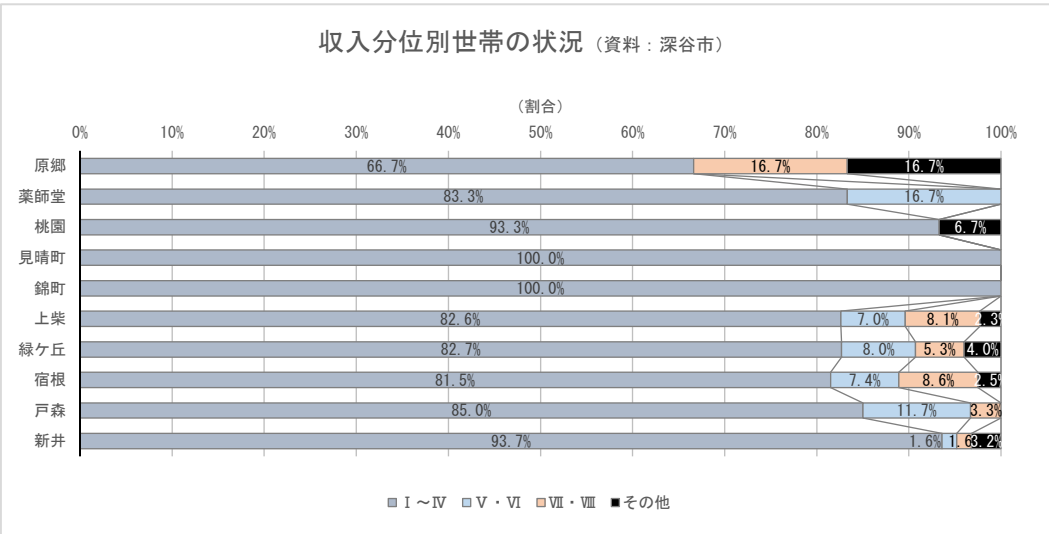


②世帯の特性

建設年度が古い住宅では、単身世帯の比率が高く、比較的新しい中層耐火構造の住宅では一般世帯の比率が高いが、母子・父子世帯の比率も高い。全体的に、単身世帯の比率が高くなっている反面、多子世帯は少ない。



③入居者の収入状況



収入分位	政令月収		家賃算定基礎額	
	下限値	上限値		
I	0.0% ~ 10.0%	¥0	¥104,000	¥34,400
II	10.0% ~ 15.0%	¥104,001	¥123,000	¥39,700
III	15.0% ~ 20.0%	¥123,001	¥139,000	¥45,400
IV	20.0% ~ 25.0%	¥139,001	¥158,000	¥51,200
V	25.0% ~ 32.5%	¥158,001	¥186,000	¥58,500
VI	32.5% ~ 40.0%	¥186,001	¥214,000	¥67,500
VII	40.0% ~ 50.0%	¥214,001	¥259,000	¥79,000
VIII	50.0% ~	¥259,001		¥91,100

収入分位と家賃算定基礎額

本来階層: I ~ IV, V・VI

裁量階層: VII・VIII, その他

市営住宅における本来入居者層における収入分位 25%以下の世帯は、市営住宅全体の約 8 割を占めている一方で、裁量階層以上の入居者は、全体の 14.7%を占めている。

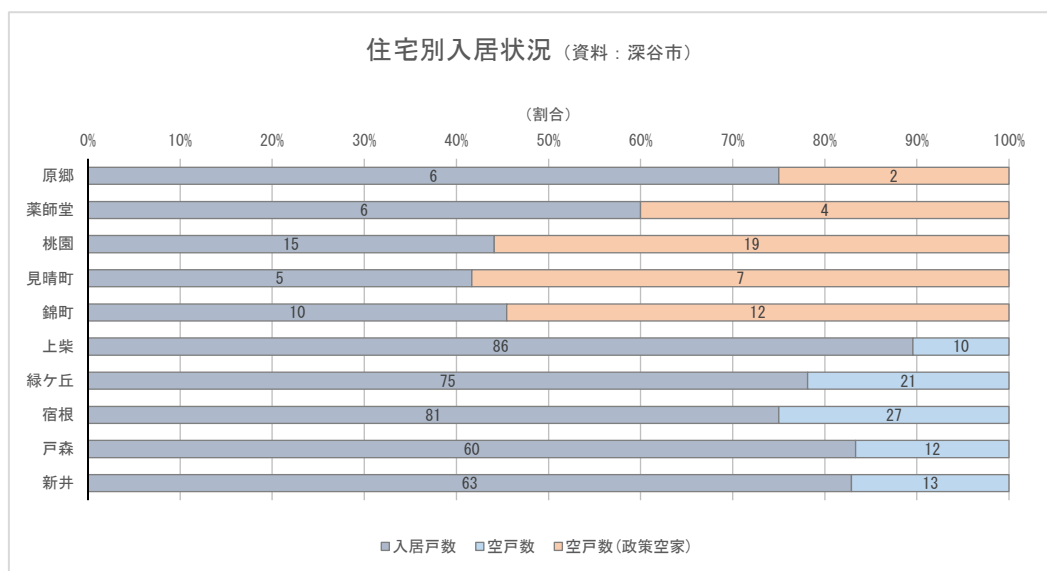
④空家状況

令和2年6月末現在、127戸(全体管理戸数の23.8%)で空家が発生している。

構造別にみると、中層耐火構造の空家率は18.8%であるのに対し、準耐火構造の空家率は53.8%と高くなっているが、これは用途廃止を目的とした政策空家として運用しているためである。

■構造別入居状況 (資料：深谷市)

種別	管理戸数	入居戸数	空戸数
市営住宅 (計)	534	407	127
	—	76.2%	23.8%
	木造 (計)	84	69
		—	82.1%
	準耐火 (計)	78	36
		—	46.2%
耐火 (計)	372	302	70
	—	81.2%	18.8%



(政策空家として運用している住宅)

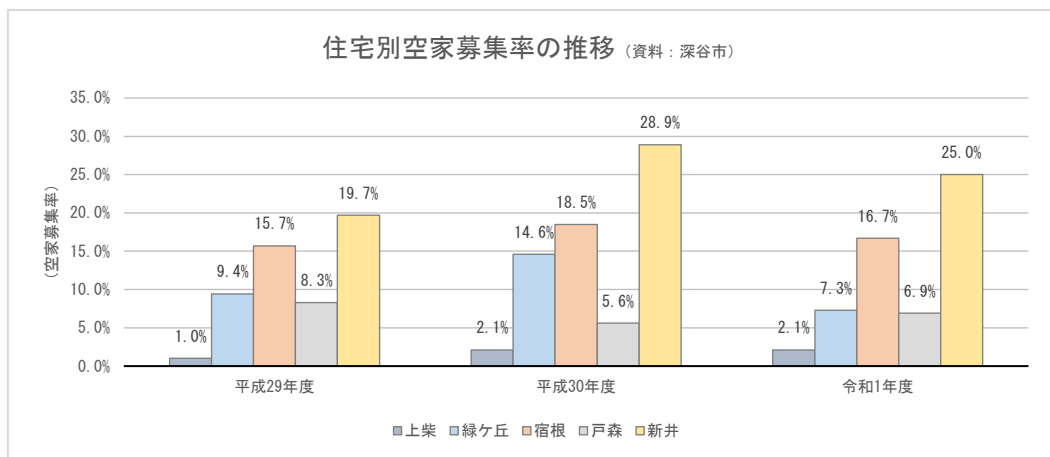
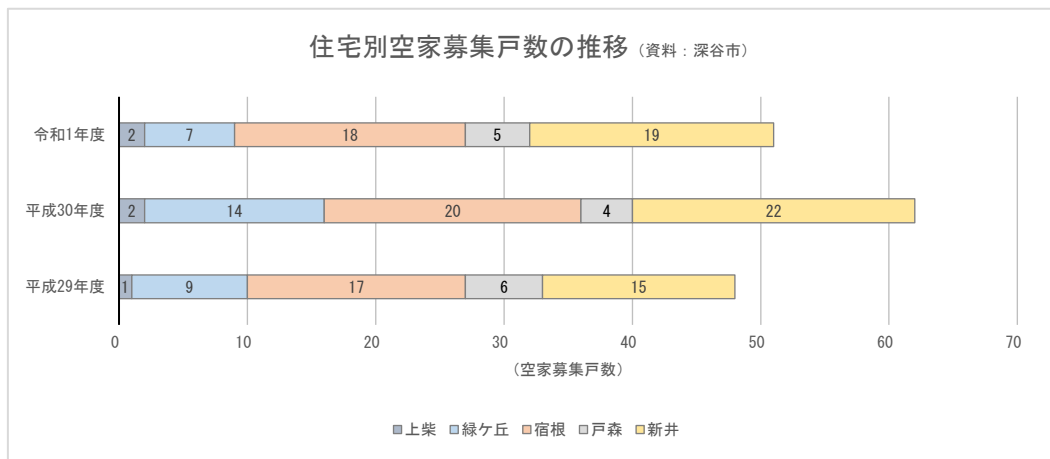
・原郷 ・薬師堂 ・桃園 ・見晴町 ・錦町

(3) 空家募集の状況

直近3年間の募集状況は下記のとおりである。平成30年度は62戸と多かったが、それ以外の年は50戸前後の募集が行われている。令和元年度は51戸で管理戸数全体の9.6%となっている。

住宅別にみると、新井住宅の募集率が比較的高く、上柴住宅の募集率は低くなっている。

なお、原郷、薬師堂、桃園、見晴町、錦町は用途廃止予定のため募集を行っていない。



(4) 他の公営住宅の状況

本市には市営住宅の他に 6 住宅 390 戸の県営住宅がある。

■市内県営住宅一覧

住宅名	構造	棟数	戸数	階数	建設年度	間取り	住戸専有面積 (㎡)	住所
深谷緑ヶ丘	中層耐火	4	48	3	S56, 61	3DK	61.07 62.49	深谷市 緑ヶ丘 19
深谷萱場	中層耐火	8	102	3	H10, 11	1DK~3DK	39.59 ~66.15	深谷市 見晴町 26-1
深谷上柴	中層耐火	3	80	4	S55	3DK	60.93	深谷市 上柴町西 1-15-3
深谷戸森	中層耐火	1	55	5	H9	3DK	66.88	深谷市 戸森 116-1
岡部普済寺	中層耐火	2	55	5	H5	3LDK	69.17	深谷市 普済寺 1540-1
花園黒田	中層耐火	2	50	5	H7	3LDK	71.73 ~72.82	深谷市 黒田 301-1
6 住宅		20 棟	390 戸					

(5) 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

収入超過者については、対象者に認定通知を送付している。また、明渡し努力義務が課せられていることから、面談を行い、入居者の収入状況等の現状を反映した指導を行っている。

高額所得者については、対象者に認定通知を送付している。明渡し請求をすることができることから、面談等を行い、住宅を明渡しよう促している。

4. 長寿命化に関する基本方針

1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) ストック状況の把握

市営住宅ストックの長寿命化を図るため、建物の経年劣化による物理的な性能の低下や居住性の低下に対する予防保全的な維持管理計画が必要である。予防保全的な維持管理計画の実施においては、ストック状況の適切な把握と結果に応じた適切な対応が重要である。

そこで、市営住宅ストックの状況把握のため、建築基準法に基づく法定点検と同程度の定期的な点検を実施する。また、外観からの目視程度の点検を日常的に実施し、不具合に対する早期対応も心掛ける。

①定期点検の実施（建築：1回／3年）（建築設備：1回／1年）

②日常的な目視点検（適宜）

(2) 修繕の実施

これらの点検結果及び、これまで蓄積してきた修繕履歴データを有効活用しつつ、予防保全的な観点で、効率的かつ効果的な修繕・改善事業を実施する。

また、将来にわたり市営住宅ストックを良好に維持管理していくためには、適時適切な時期に修繕・改善工事を実施していくことが必要であり、これらを着実に実行していくために、長期修繕計画により、将来見込まれる修繕・改善工事の内容・時期・必要となる費用などを予め想定しておく。

①点検結果に対応した修繕・改善工事（予防保全的）

②長期修繕計画による長期的な工事実施イメージの把握

(3) データ管理

市営住宅ストックの状況、修繕・改善工事についてはデータベース等に記録し、効果的、効率的な修繕・改善工事の実施に役立てる。また、これらの記録は次回の点検に役立て、効率的な運用が可能なサイクルを構築していく。

①ストック状況、工事履歴のデータベース化

②データベースの記録の有効活用

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

(1) 躯体、設備等の耐久性の向上

定期点検や計画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り、建物の長寿命化を図り、かつ、良質なストックの確保に努める。

なお、長寿命化型改善に用いる仕上げや材料の選定においては、イニシャルコストとランニングコストの比較や耐久性向上等への効果、修繕周期の延長などにも配慮するものとする。

(2) 予防保全的な維持管理(計画修繕)の実施

中層耐火構造の住棟の耐用年限は 70 年であるが、全国的に建設後 45 年程度で建替えを行う例が多い。そのため、予防保全的な観点での改善事業の実施を通じた市営住宅の長寿命化への取組を行い、ライフサイクルコストの縮減を図る。

また、計画修繕工事は修繕周期を設定し、現地での建物状況を踏まえて、修繕が必要な住棟で実施する。

ただし、それぞれの修繕工事において長寿命化型改善が有効な住棟は、長寿命化型改善にて実施する。また、他の修繕・改善工事との同時実施による事業の合理化にも配慮する。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

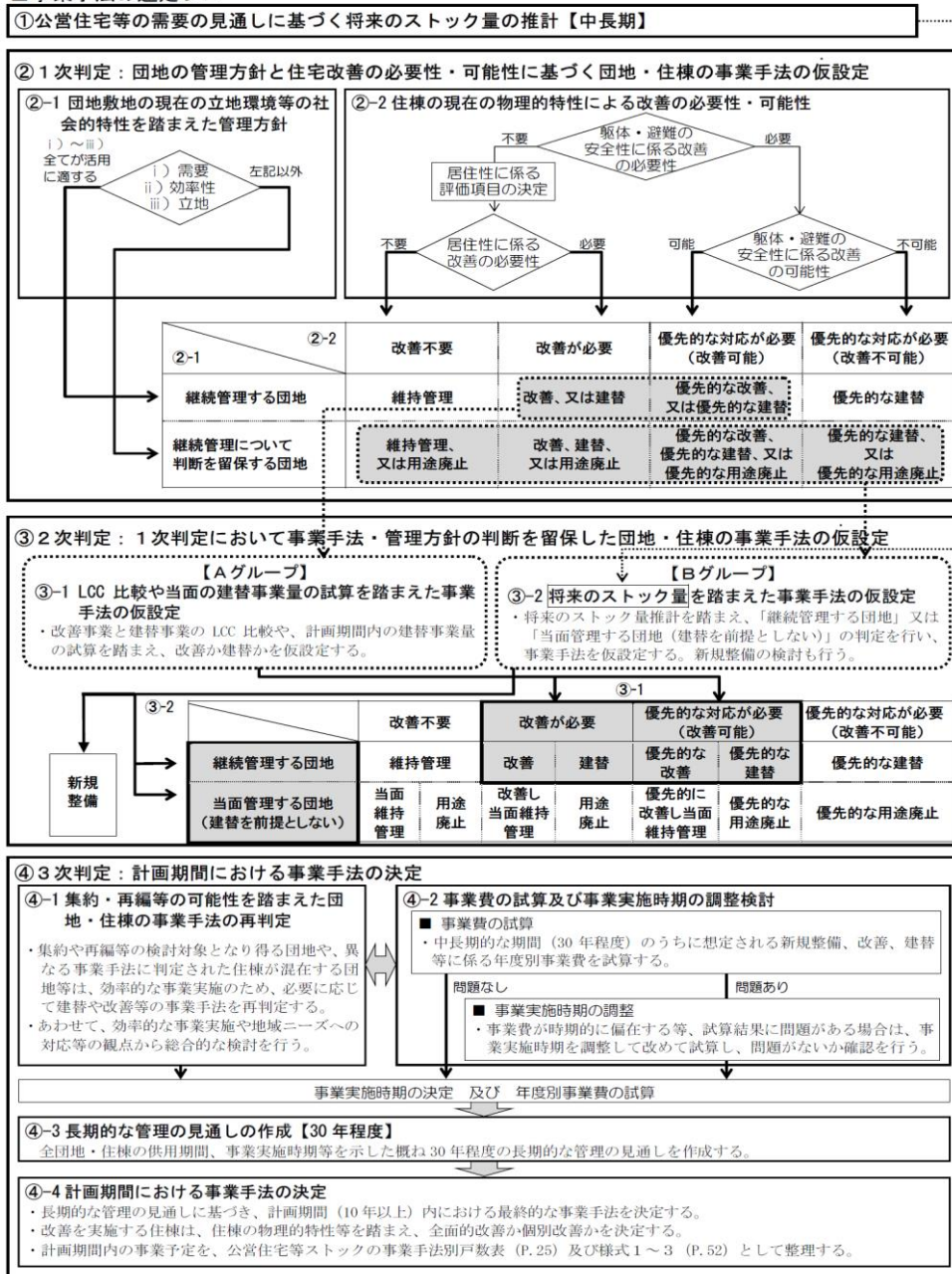
1) 対象

本計画に位置付ける対象住宅は、本市が管理する市営住宅のすべて(534 戸)を対象とする。

2) 活用手法の選定

(1) 選定方針の設定

■事業手法の選定フロー



『公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)』より抜粋

『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』に示されている「事業手法の算定フロー」を基に、事業手法の選定を行う。なお、判定フローの「3次判定」において、上位計画である『深谷市公共施設等総合管理計画・深谷市公共施設適正配置計画〔平成28年3月〕』の結果を取り込み、本市が維持管理する公共施設全体とのバランスを図る。

（２）将来のストック量の把握

市営住宅の管理をしていくうえでは、将来的な需要を参考に、ストックの維持管理計画を検討していくことが重要である。

公営住宅等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を推計する。

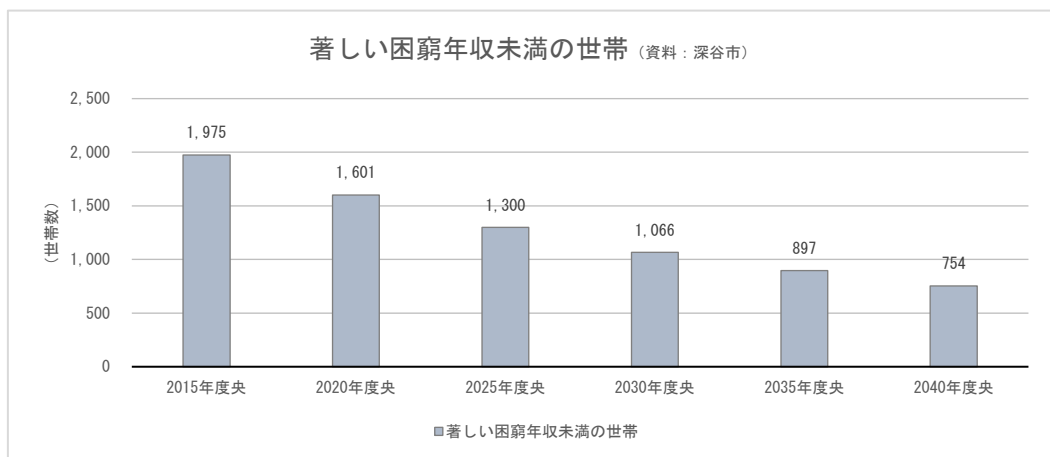
次にこれら世帯は全ての借家（公営住宅だけではなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する世帯であることから、地域の実情に応じた対応を加味し、将来の市営住宅ストック量を設定する。

■将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

本計画では『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）：平成28年8月：国土交通省住宅局住宅総合整備課』に合わせて公開された、「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）」を活用する。

■将来の「著しい困窮年収未満の世帯の総数」

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯	1,975	1,601	1,300	1,066	897	754



■市営住宅ストックの推移予測

作成年	2020														
住宅名	棟名	築年度	構造	階数	耐用年数	戸数	経過年数	耐用年数の過半 (経過の状況)	耐用年数 までの 残余年数	現在 2020	5年後 2025	10年後 2030	15年後 2035	20年後 2040	
用途廃止予定			木造	1	30	86		経過		86	※5年以内に用途廃止されると仮定し				
上柴	46年度棟	1971	耐火	4	70	32	49	35	経過	21	32	32	32	32	
	47年度棟	1972	耐火	4	70	32	48	35	経過	22	32	32	32	32	
	48年度棟	1973	耐火	4	70	32	47	35	経過	23	32	32	32	32	
緑ヶ丘	59-1棟	1984	耐火	4	70	16	36	35	経過	34	16	16	16	16	
	59-2棟	1984	耐火	4	70	16	36	35	経過	34	16	16	16	16	
	59-3棟	1984	耐火	4	70	16	36	35	経過	34	16	16	16	16	
	60-1棟	1985	耐火	4	70	16	35	35		35	16	16	16	16	
	60-2棟	1985	耐火	4	70	8	35	35		35	8	8	8	8	
	60-3棟	1985	耐火	4	70	8	35	35		35	8	8	8	8	
	60-4棟	1985	耐火	4	70	16	35	35		35	16	16	16	16	
宿根	63-1棟	1988	耐火	3	70	18	32	35		38	18	18	18	18	
	63-2棟	1988	耐火	3	70	18	32	35		38	18	18	18	18	
	5-1棟	1993	耐火	3	70	18	27	35		43	18	18	18	18	
	5-2棟	1993	耐火	3	70	18	27	35		43	18	18	18	18	
	5-3棟	1994	耐火	3	70	18	26	35		44	18	18	18	18	
	5-4棟	1994	耐火	3	70	18	26	35		44	18	18	18	18	
戸森	A号棟	1998	耐火	5	70	48	22	35		48	48	48	48	48	
	B号棟	1998	耐火	4	70	24	22	35		48	24	24	24	24	
新井	1号棟	2003	木造	2	30	4	17	15	経過	13	4	4	4		
	2号棟	2003	木造	2	30	4	17	15	経過	13	4	4	4		
	3号棟	2003	木造	2	30	4	17	15	経過	13	4	4	4		
	4号棟	2003	木造	2	30	4	17	15	経過	13	4	4	4		
	5号棟	2003	木造	2	30	4	17	15	経過	13	4	4	4		
	6号棟	2003	木造	2	30	4	17	15	経過	13	4	4	4		
	7号棟	2003	木造	2	30	4	17	15	経過	13	4	4	4		
	8号棟	2003	木造	2	30	4	17	15	経過	13	4	4	4		
	9号棟	2003	木造	2	30	4	17	15	経過	13	4	4	4		
	10号棟	2003	木造	2	30	4	17	15	経過	13	4	4	4		
	11号棟	2003	木造	2	30	4	17	15	経過	13	4	4	4		
	12号棟	2005	木造	2	30	4	15	15		15	4	4	4		
	13号棟	2005	木造	2	30	4	15	15		15	4	4	4		
	14号棟	2005	木造	2	30	4	15	15		15	4	4	4		
	15号棟	2005	木造	2	30	4	15	15		15	4	4	4		
	16号棟	2005	木造	2	30	4	15	15		15	4	4	4		
	17号棟	2005	木造	2	30	4	15	15		15	4	4	4		
	18号棟	2005	木造	2	30	4	15	15		15	4	4	4		
	19号棟	2005	木造	2	30	4	15	15		15	4	4	4		
【合計】						534				534	448	448	372	372	

〔凡例〕
 : 耐用年数の過半超過
 : 耐用年数の超過

■将来の市営住宅ストックの推計

① 著しい困窮年収未満の世帯数

2015 年度末	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2035 年度末	2040 年度末
1,975	1,601	1,300	1,066	897	754

② 人口の将来推計

2015 年度末	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2035 年度末	2040 年度末
141,303	137,333	132,405	126,719	120,355	113,516

③ 人口（国勢調査）

2015 年度末	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2035 年度末	2040 年度末
143,811					

④ 市営住宅ストック数

2015 年度末	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2035 年度末	2040 年度末
534	534	448	448	372	372

● 著しい困窮年収未満の世帯を负担する住宅の割合

市営住宅	県営住宅	民間賃貸
534	390	677
33.4%	24.4%	42.3%

⑤ 県営住宅ストック数

6団地：20棟：390戸

↓↓

負担する比率を固定して

2040年では

市営住宅	県営住宅	民間賃貸
33.4%	24.4%	42.3%
251	184	319

⑥ 公営住宅総数

市営住宅	県営住宅	公営住宅
534	390	924

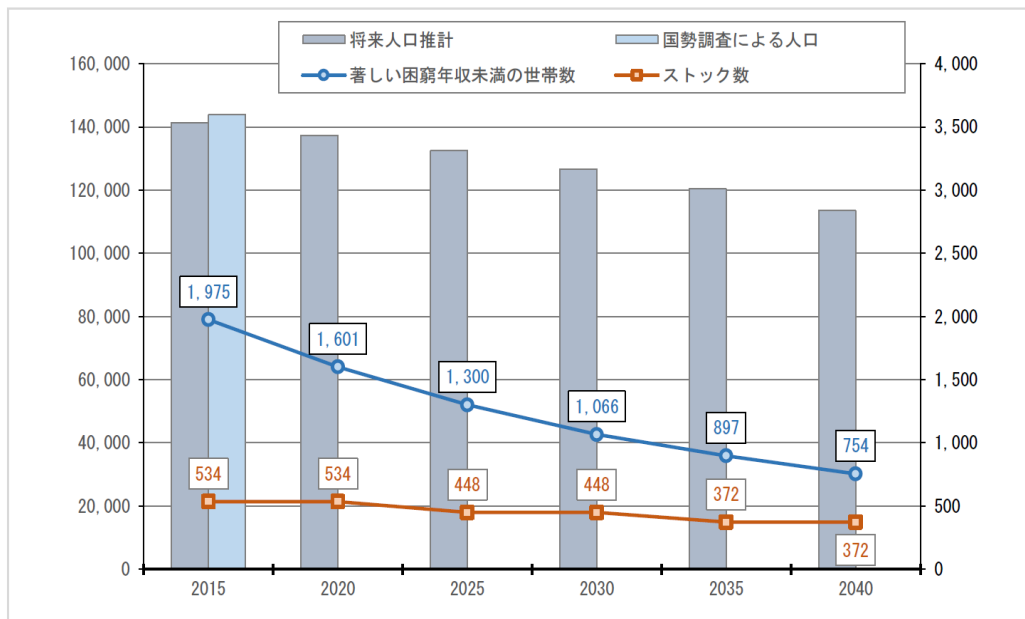
※市営住宅ストック数は既存長寿命化計画より

県営住宅と民間住宅の戸数を固定して

市営住宅	県営住宅	民間賃貸
-313	390	677
***	51.7%	89.8%

⑦ 深谷市の住宅居住状況

	持ち家	借家
総数	41,010	11,930
300万未満	13,790	4,910



● 著しい困窮年収未満の世帯数と市営住宅ストック数の関係

2015	2020	2025	2030	2035	2040
27.0%	33.4%	34.5%	42.0%	41.5%	49.3%

3) 住宅別・住棟別の事業手法の選定

■市営住宅等ストックの事業手法の選定

住宅名	棟番号	建設年度	構造	階数	耐用年限	戸数	経過年数	耐用年限1/2超過年	耐用年限超過年	住宅別・住棟別事業手法の選定		
										1次判定	2次判定	3次判定
										管理方針・可能性	仮定による検証	事業手法の決定
原郷		1951	木造	1	30	8	69	1967	1982	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
薬師堂	2-1*6	1962	準耐火	1	30	6	58	1978	1993	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	1-5*8	1962	準耐火	1	30	4	58	1978	1993	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
桃園	1-1*4	1963	準耐火	1	30	4	57	1979	1994	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	2-9*12	1963	準耐火	1	30	4	57	1979	1994	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	1-1*4	1964	準耐火	1	30	4	56	1980	1995	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	1-13*16	1964	準耐火	1	30	4	56	1980	1995	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	2-21*24	1964	準耐火	1	30	4	56	1980	1995	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	1-1*4	1966	準耐火	1	30	4	54	1982	1997	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	1-5*8	1966	準耐火	1	30	4	54	1982	1997	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	2-1*4	1966	準耐火	1	30	4	54	1982	1997	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	2-5*6	1966	準耐火	1	30	2	54	1982	1997	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	1-1*4	1967	準耐火	1	30	4	53	1983	1998	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
見晴町	1-5*8	1967	準耐火	1	30	4	53	1983	1998	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	2-5*8	1967	準耐火	1	30	4	53	1983	1998	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	1-1*5	1968	準耐火	1	30	5	52	1984	1999	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
錦町	1-6*10	1968	準耐火	1	30	5	52	1984	1999	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	2-5*8	1968	準耐火	1	30	4	52	1984	1999	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	2-9*12	1968	準耐火	1	30	4	52	1984	1999	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
	2-13*16	1968	準耐火	1	30	4	52	1984	1999	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
上柴	46年度棟	1971	耐火	4	70	32	49	2007	2042	改善又は建替	改善	優先的な改善
	47年度棟	1972	耐火	4	70	32	48	2008	2043	改善又は建替	改善	優先的な改善
	48年度棟	1973	耐火	4	70	32	47	2009	2044	改善又は建替	改善	優先的な改善
緑ヶ丘	59-1棟	1984	耐火	4	70	16	36	2020	2055	改善又は建替	改善	優先的な改善
	59-2棟	1984	耐火	4	70	16	36	2020	2055	改善又は建替	改善	優先的な改善
	59-3棟	1984	耐火	4	70	16	36	2020	2055	改善又は建替	改善	優先的な改善
	60-1棟	1985	耐火	4	70	16	35	2021	2056	改善又は建替	改善	優先的な改善
	60-2棟	1985	耐火	4	70	8	35	2021	2056	改善又は建替	改善	優先的な改善
	60-3棟	1985	耐火	4	70	8	35	2021	2056	改善又は建替	改善	優先的な改善
	60-4棟	1985	耐火	4	70	16	35	2021	2056	改善又は建替	改善	優先的な改善
宿根	63-1棟	1988	耐火	3	70	18	32	2024	2059	改善又は建替	改善	優先的な改善
	63-2棟	1988	耐火	3	70	18	32	2024	2059	改善又は建替	改善	優先的な改善
	5-1棟	1993	耐火	3	70	18	27	2029	2064	改善又は建替	改善	優先的な改善
	5-2棟	1993	耐火	3	70	18	27	2029	2064	改善又は建替	改善	優先的な改善
	5-3棟	1994	耐火	3	70	18	26	2030	2065	改善又は建替	改善	優先的な改善
	5-4棟	1994	耐火	3	70	18	26	2030	2065	改善又は建替	改善	優先的な改善
戸森	A号棟	1998	耐火	5	70	48	22	2034	2069	改善又は建替	改善	優先的な改善
	B号棟	1998	耐火	4	70	24	22	2034	2069	改善又は建替	改善	優先的な改善
新井	1号棟	2003	木造	2	30	4	17	2019	2034	改善又は建替	改善	改善
	2号棟	2003	木造	2	30	4	17	2019	2034	改善又は建替	改善	改善
	3号棟	2003	木造	2	30	4	17	2019	2034	改善又は建替	改善	改善
	4号棟	2003	木造	2	30	4	17	2019	2034	改善又は建替	改善	改善
	5号棟	2003	木造	2	30	4	17	2019	2034	改善又は建替	改善	改善
	6号棟	2003	木造	2	30	4	17	2019	2034	改善又は建替	改善	改善
	7号棟	2003	木造	2	30	4	17	2019	2034	改善又は建替	改善	改善
	8号棟	2003	木造	2	30	4	17	2019	2034	改善又は建替	改善	改善
	9号棟	2003	木造	2	30	4	17	2019	2034	改善又は建替	改善	改善
	10号棟	2003	木造	2	30	4	17	2019	2034	改善又は建替	改善	改善
	11号棟	2003	木造	2	30	4	17	2019	2034	改善又は建替	改善	改善
	12号棟	2005	木造	2	30	4	15	2021	2036	改善又は建替	改善	改善
	13号棟	2005	木造	2	30	4	15	2021	2036	改善又は建替	改善	改善
	14号棟	2005	木造	2	30	4	15	2021	2036	改善又は建替	改善	改善
	15号棟	2005	木造	2	30	4	15	2021	2036	改善又は建替	改善	改善
	16号棟	2005	木造	2	30	4	15	2021	2036	改善又は建替	改善	改善
	17号棟	2005	木造	2	30	4	15	2021	2036	改善又は建替	改善	改善
	18号棟	2005	木造	2	30	4	15	2021	2036	改善又は建替	改善	改善
	19号棟	2005	木造	2	30	4	15	2021	2036	改善又は建替	改善	改善

※耐用年限：公営住宅法による耐用年限を使用
(耐火：70年 準耐火：45年 木造：30年)

耐用年限1/2超過

耐用年限超過

■市営住宅等ストックの事業手法別戸数

	1～5 年目	6～10 年目	合 計
市営住宅管理戸数	534 戸	534 戸	534 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	534 戸	534 戸	534 戸
うち計画修繕対応戸数	300 戸	448 戸	448 戸
うち改善事業予定戸数	228 戸	448 戸	448 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	228 戸	448 戸	448 戸
うちその他戸数	234 戸	86 戸	86 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	86 戸	86 戸	86 戸

6. 点検の実施方針

本市の管理する市営住宅においては、建築基準法に定めのある法定点検の対象に該当するものはない。しかし、市営住宅ストックを今後も良好な状態で維持するためにはストック状況の把握は重要である。そこで、建築基準法に基づく法定点検の対象外の住棟においても、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同程度の点検を実施する。

また、日常的な目視による点検を実施し、市営住宅ストックの状況把握に努める。

これらの点検結果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する。

7. 計画修繕の実施方針

公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は、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に修繕工事を実施していくことが重要である。

これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的な計画を定めておくことが望ましい。

【長期修繕計画】

管理する建物が建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画。
長期修繕計画の場合は 30 年以上とすることが多く、将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握や、効率的な計画修繕の実施に資する。
ただし、長期の計画とすることにより、社会情勢の変化や劣化の進行具合により、先々の想定は正確性を欠くことが多いので、注意が必要となるため、実際に工事を実施するための計画は、この長期修繕計画を基に、3～5 年程度の短期修繕計画や、5～10 年程度の中期修繕計画としてまとめる。
なお、大規模改修工事等を実施した際には、長期修繕計画にも反映し、見直しを行う。

市営住宅長寿命化計画の事業手法は、長期修繕計画で示される計画修繕との整合を図りつつ、連動して工事を実施していく。

- ・耐用年限の到来が近い場合は、計画修繕工事の実施を慎重に検討する。
- ・市営住宅長寿命化計画における改善事業の実施時期と、長期修繕計画における計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために、連携のとれた工事を計画する。

8. 改善事業の実施方針

住宅別・住棟別活用計画において、「修繕対応」「改善予定」と判断した住棟について、計画期間内に実施する修繕・改善事業に関する実施方針及びその内容を以下に示す。

①修繕対応

市営住宅ストックを常に健全な状態に保つことは、住宅セーフティネットの維持に不可欠なことである。

そこで、重大な不具合を回避するために標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、市営住宅ストックを長期的に活用する。

【実施内容】

- ・定期点検の充実
- ・標準周期を踏まえた常修繕の実施 等

②安全性確保型

入居者が日々の生活を送るうえで、安心・安全な居住環境を継続的に提供していくことは重要である。

そこで、入居者の安全性確保及びメンテナンスの低減を推進するため、防犯性の向上や事故防止に配慮した改善を行い、ストックの機能改善を目指す。

【実施内容】

- ・共用灯のLED化等による防犯性の向上
- ・バルコニーの手摺のアルミ化 等

③長寿命化型

既存ストックの長期的な活用はLCCの縮減にも役立ち、公共資産の有効活用にも該当する。

そこで、一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟においては、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行い、ストックの性能改善を目指す。

【実施内容】

- ・外壁の耐久性向上(バルコニーの防水性向上を含む)
- ・屋上塔の耐久性向上(屋上防水改修)
- ・給排水ガス管の耐久性向上(鉛管、鋼管等からライニング鋼管等へ更新) 等

④福祉対応型

入居者の高齢化に対応し、入居者が安心して生活できるようにするため、住戸内(浴室、便所等)において手摺の設置や、便器を和式から洋式へ改善することを進める。

【実施内容】

- ・住戸内の手摺の設置(浴室・便所・玄関)
- ・住戸内の便器の改善 等

⑤居住性向上型

入居者に現代的な居住環境を提供することは、市営住宅ストックを長期間使用していく上では欠かすことができない項目である。

そこで、入居者の居住性を確保するため、住宅設備の設置及び改善を行い、ストックの機能改善を目指す。

【実施内容】

- ・給湯設備の設置及び改善(付帯する給排水ガス管改修を含む)
- ・電気設備の改善(電気容量のアップを含む) 等

9. 建替事業の実施方針

現状、本市において建替事業に該当する計画は無い。

しかし、今後、比較的長い耐用年限を有する中層耐火の住宅についても建替の検討を実施する時期が到来することから、地域の実情を踏まえつつ、検討していくことが重要である。

検討していくうえでは、市全体の公共施設の維持管理方針を念頭に、土地の有効利用や住宅セーフティネットとしての役割を満足できる計画を目指すこととする。

- ・耐用年限を経過する住宅について、地域の実情や入居者の状況、需要動向を踏まえた建物、設備、施設等を計画する。
- ・従前居住者の住戸確保と、応募状況や高齢化社会に配慮した型別供給を実施する。
- ・ユニバーサルデザインを積極的に導入し、適正な居住水準と安全性の高い住宅設備水準を備えた住宅ストックとする。
- ・駐車場は、地域の実情を考慮し、供給戸数分だけでなく余剰分についても確保できるように努める。
- ・福祉施策等との連携を考慮し、計画段階から関係機関と必要な施設等の協議を行う。
- ・低炭素社会の形成を目指し、省エネルギー型・環境共生型の住宅整備に努める。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

※巻末：【様式1】計画修繕・改善事業実施予定一覧 を参照

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施一覧

※巻末：【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施一覧 を参照

【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)

※巻末：【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) を参照

1 1. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ライフサイクルコスト(LCC)の削減効果について算定した結果、対象となる長寿命化型開栓の全住棟について、削減効果があることが確認できた。住棟ごとに、長寿命型改善によって削減できる年あたり戸あたりコストは 64,347 円～109,570 円となっている。

(参考) ライフサイクルコスト(LCC)の削減効果の算出の基本的な考え方

「公営住宅長寿命化策定指針(改定)(平成 28 年 8 月：国土交通省住宅局住宅総合整備課)」による。

① 1 棟の LCC 削減効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後) [単位：円／戸・年]

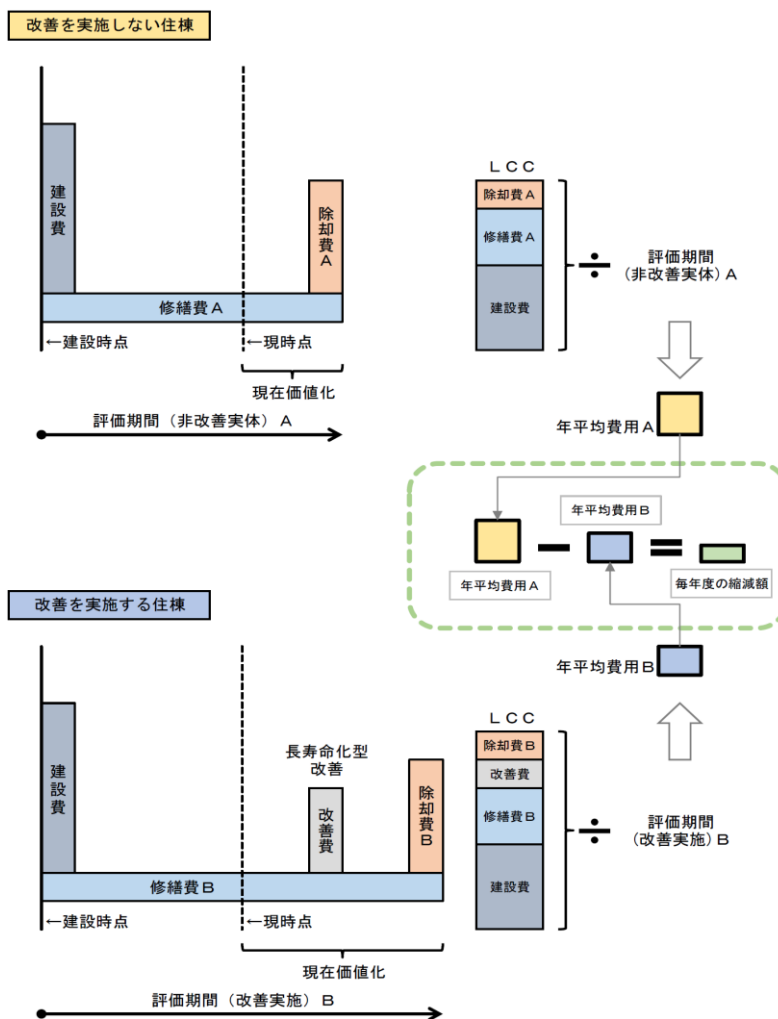
② LCC(計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間(改善非実施)

③ LCC(計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間(改善実施)

※1：評価期間(改善非実施)は 50 年として計算

※2：評価期間(改善実施)は 70 年として計算

■ライフサイクルコストの算出イメージ



■長寿命化型改善を行う住棟の LCC 縮減効果

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果 [円／戸・年]
上柴	46 年度棟	32	中層耐火	S46	64,347
	47 年度棟	32	中層耐火	S47	78,737
	48 年度棟	32	中層耐火	S48	71,784
緑ヶ丘	59-1 棟	16	中層耐火	S59	109,353
	59-2 棟	16	中層耐火	S59	109,353
	59-3 棟	16	中層耐火	S59	109,353
	60-1 棟	16	中層耐火	S60	109,100
	60-2 棟	8	中層耐火	S60	109,100
	60-3 棟	8	中層耐火	S60	109,100
	60-4 棟	16	中層耐火	S60	109,100
宿根	63-1 棟	18	中層耐火	S63	92,839
	63-2 棟	18	中層耐火	S63	92,825
	5-1 棟	18	中層耐火	H5	95,582
	5-2 棟	18	中層耐火	H5	95,582
	5-3 棟	18	中層耐火	H6	103,684
	5-4 棟	18	中層耐火	H6	103,684
戸森	A 棟	48	中層耐火	H10	109,570
	B 棟	24	中層耐火	H10	108,870

モデル住棟別LCCの算定

■仕様要素		入力値
所在地	上野住宅	評価時点(以降)
住棟番号	46年度棟	H32
戸数	32	
構造	中耐震型	
建設年度	S46	
建設年代	S50	
モデル住棟	S50中耐震型	
経過年数	49	

■改善項目	費用	改善実施時点の経過年数
全体的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	478,000 円/戸	52 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備	293,000 円/戸	56 年
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共用設備		
遠隔送水管		
自水給設備		
EV充電		
EV更替		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経費修繕		
計	771,000 円/戸	—

■修繕項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全体的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	52 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備	1	56 年
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共用設備		
遠隔送水管		
自水給設備		
EV充電		
EV更替		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経費修繕		
計	2	—

総部費 2,122,000 円/戸

モデル住棟別LCCの算定

■仕様要素		入力値
所在地	上野住宅	評価時点(以降)
住棟番号	47年度棟	H32
戸数	32	
構造	中耐震型	
建設年度	S47	
建設年代	S50	
モデル住棟	S50中耐震型	
経過年数	48	

■改善項目	費用	改善実施時点の経過年数
全体的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	478,000 円/戸	52 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備	293,000 円/戸	57 年
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共用設備		
遠隔送水管		
自水給設備		
EV充電		
EV更替		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経費修繕		
計	771,000 円/戸	—

■修繕項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全体的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	52 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備	1	57 年
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共用設備		
遠隔送水管		
自水給設備		
EV充電		
EV更替		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経費修繕		
計	2	—

総部費 2,122,000 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)	3,803,142 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)	53,708 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	3,856,850 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	5,096,980 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	2,122,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.962 %	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)	2,040,385 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)	219,884 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)	797,280 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)	371,799 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)÷⑦-2)	4,228,623 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	2,122,000 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)	630,798 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)	5,096,980 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	2,122,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.439 %	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)	931,205 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)	155,537 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	64,347 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,059,106 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

■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)	5,017,220 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)	93,091 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
② 修繕費A	5,110,312 円	②-1と②-2の合計
③ 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
④-1 除却費	2,122,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.925 %	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)	1,961,908 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)	276,612 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)	1,041,119 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)	475,290 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)÷⑦-2)	5,583,049 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	771,000 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)	614,454 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	2,122,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.422 %	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)	895,389 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)	197,876 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	78,737 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,519,577 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

■仕様要素		入力欄
所在地	上野住宅	評価時点(以降)
住棟番号	48年度棟	H32
戸数	32	
構造	中耐震型	
建設年度	548	
建設年代	S50	
モデル住棟	550中耐震型	
経過年数	47	

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	478,000 円/戸	52 年
貯水機		
排水設備		
ガス設備		
給湯器	283,000 円/戸	56 年
共用灯		
電力幹線・配線		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知設備		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	771,000 円/戸	—

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	52 年
貯水機		
排水設備		
ガス設備	1	56 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・配線		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知設備		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	2	—

総計費 2,122,000 円/戸

モデル住棟別LCCの算定

■仕様要素		入力欄
所在地	緑ヶ丘住宅	評価時点(以降)
住棟番号	59-1年度棟	H32
戸数	16	
構造	中耐震型	
建設年度	559	
建設年代	S60	
モデル住棟	560中耐震型	
経過年数	36	

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	223,000 円/戸	37 年
貯水機		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・配線		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知設備		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	223,000 円/戸	—

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	37 年
貯水機		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・配線		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知設備		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	1	—

総計費 2,122,000 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)	4,340,909 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)	228,338 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	4,569,247 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	6,054,920 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	2,122,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.889 %	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)	1,886,450 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)	250,212 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)	1,045,018 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)	410,569 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)÷⑦-2)	4,975,359 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	771,000 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)	598,739 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)	6,054,920 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	2,122,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.406 %	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)	860,951 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)	178,428 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	71,784 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	2,297,095 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

■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)	6,244,765 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	1,394,762 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	7,639,527 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	9,696,800 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	2,122,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.577 %	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)	1,225,402 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)	371,235 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)	2,203,875 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)	587,402 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)÷⑦-2)	7,861,237 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	223,000 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)	214,423 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	9,696,800 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	2,122,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.264 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	559,258 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)	261,882 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	109,353 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	1,749,646 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

■仕様要素		評価項目(和暦)
所在地	緑ヶ丘住宅	H32
住棟番号	59-2年度棟	
戸数	16	
構造	中耐震型	
建設年度	S59	
建設年代	S60	
モデル住棟	590中耐震型	
経過年数	36	

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	223,000 円/戸	37 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連絡送水管		
自火報設備		
EVI受電		
EVI更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	223,000 円/戸	—

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	37 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連絡送水管		
自火報設備		
EVI受電		
EVI更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	1	—

総部費 2,122,000 円/戸

モデル住棟別LCCの算定

■仕様要素		評価項目(和暦)
所在地	緑ヶ丘住宅	H32
住棟番号	59-3年度棟	
戸数	16	
構造	中耐震型	
建設年度	S59	
建設年代	S60	
モデル住棟	590中耐震型	
経過年数	36	

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	223,000 円/戸	37 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連絡送水管		
自火報設備		
EVI受電		
EVI更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	223,000 円/戸	—

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	37 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連絡送水管		
自火報設備		
EVI受電		
EVI更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	1	—

総部費 2,122,000 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)	6,244,765 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	1,394,762 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	7,639,527 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	9,696,800 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	2,122,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.577 %	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)	1,225,402 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)	371,235 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)	2,203,875 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)	587,402 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)÷⑦-2)	7,861,237 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	223,000 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)	214,423 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	9,696,800 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	2,122,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.264 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	559,258 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)	261,882 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	109,353 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,749,646 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

■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)	6,244,765 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	1,394,762 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	7,639,527 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	9,696,800 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	2,122,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.577 %	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)	1,225,402 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)	371,235 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)	2,203,875 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)	587,402 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)÷⑦-2)	7,861,237 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	223,000 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)	214,423 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	9,696,800 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	2,122,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.264 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	559,258 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)	261,882 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	109,353 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,749,646 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

■仕様要素		評価項目(点)
所在地	緑ヶ丘住宅	153
住棟番号	60-1年度棟	
戸数	16	
構造	中階階段室型	
建設年度	S60	
建設年代	S60	
モデル住棟	560中階階段室型	
経過年数	35	

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	223,000 円/戸	37 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・屋敷		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
通風送水管		
自來水設備		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	223,000 円/戸	—

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	37 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・屋敷		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
通風送水管		
自來水設備		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	1	—

総計費 2,122,000 円/戸

モデル住棟別LCCの算定

■仕様要素		評価項目(点)
所在地	緑ヶ丘住宅	153
住棟番号	60-2年度棟	
戸数	8	
構造	中階階段室型	
建設年度	S60	
建設年代	S60	
モデル住棟	560中階階段室型	
経過年数	35	

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	223,000 円/戸	37 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・屋敷		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
通風送水管		
自來水設備		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	223,000 円/戸	—

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	37 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・屋敷		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
通風送水管		
自來水設備		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	1	—

総計費 2,122,000 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)	5,132,408 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	2,464,704 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	7,597,111 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	9,768,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	2,122,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.555 %	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)	1,178,271 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)	370,870 円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,248,418 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)	568,963 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)÷⑦-2)	7,811,862 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	223,000 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)	206,176 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	9,768,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	2,122,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.253 %	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)	537,748 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)	261,770 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	109,100 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,745,598 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

■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)	5,132,408 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	2,464,704 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	7,597,111 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	9,768,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	2,122,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.555 %	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)	1,178,271 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)	370,870 円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,248,418 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)	568,963 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)÷⑦-2)	7,811,862 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	223,000 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)	206,176 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	9,768,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	2,122,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.253 %	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)	537,748 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)	261,770 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	109,100 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	872,799 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

■仕様要素		評価項目(和暦)
所在地	緑ヶ丘住宅	H32
住棟番号	60-3年度棟	
戸数	5	
構造	中階階段室型	
建設年度	S60	
建設年代	S60	
モデル住棟	560中階階段室型	
経過年数	35	

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	223,000 円/戸	37 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・縦断		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共用設備		
通風送水管		
自來水設備		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	223,000 円/戸	—

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	37 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・縦断		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共用設備		
通風送水管		
自來水設備		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	1	—

総計費 2,122,000 円/戸

モデル住棟別LCCの算定

■仕様要素		評価項目(和暦)
所在地	緑ヶ丘住宅	H32
住棟番号	60-4年度棟	
戸数	16	
構造	中階階段室型	
建設年度	S60	
建設年代	S60	
モデル住棟	560中階階段室型	
経過年数	35	

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	223,000 円/戸	37 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・縦断		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共用設備		
通風送水管		
自來水設備		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	223,000 円/戸	—

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	37 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・縦断		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共用設備		
通風送水管		
自來水設備		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	1	—

総計費 2,122,000 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)	5,132,408 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	2,464,704 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	7,597,111 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	9,768,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	2,122,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.555 %	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)	1,178,271 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)	370,870 円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,248,418 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)	568,963 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)÷⑦-2)	7,811,862 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	223,000 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)	206,176 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	9,768,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	2,122,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.253 %	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)	537,748 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)	261,770 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	109,100 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	872,799 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

■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)	5,132,408 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	2,464,704 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	7,597,111 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	9,768,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	2,122,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.555 %	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)	1,178,271 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)	370,870 円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,248,418 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)	568,963 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)÷⑦-2)	7,811,862 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	223,000 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)	206,176 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	9,768,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	2,122,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.253 %	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)	537,748 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)	261,770 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	109,100 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	1,745,598 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

■仕様書		入力欄
所在地	宮城県住宅	評価時点(和暦)
住棟番号	63-1年度棟	H32
戸数	18	
構造	中耐震型	
建設年度	S63	
建設年代	S60	
モデル住棟	580中耐震型	
経過年数	32	

■改善項目	費用	改善実施時点の経過年数
全体的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	523,000 円/戸	36 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計・線・配線		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知機		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	523,000 円/戸	—

■修繕項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全体的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	36 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計・線・配線		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知機		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	1	—

総計費 2,122,000 円/戸

モデル住棟別LCCの算定

■仕様書		入力欄
所在地	宮城県住宅	評価時点(和暦)
住棟番号	63-2年度棟	H32
戸数	18	
構造	中耐震型	
建設年度	S63	
建設年代	S60	
モデル住棟	580中耐震型	
経過年数	32	

■改善項目	費用	改善実施時点の経過年数
全体的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	523,000 円/戸	37 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計・線・配線		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知機		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	523,000 円/戸	—

■修繕項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全体的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	37 年
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計・線・配線		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知機		
EV充電		
EV充電		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	1	—

総計費 2,122,000 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)	3,959,340 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	2,547,242 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	6,506,582 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	8,769,900 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	2,122,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.494 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④ 除却費B(現在価値化)	1,047,479 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)	326,479 円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,172,764 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)	472,282 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)÷⑦-2)	6,659,821 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	523,000 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)	447,063 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	8,769,900 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	2,122,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.225 %	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)	478,056 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)	233,641 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	92,839 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,671,096 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

■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)	3,959,340 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	2,547,242 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	6,506,582 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	8,769,900 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	2,122,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.494 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④ 除却費B(現在価値化)	1,047,479 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)	326,479 円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,172,764 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)	454,118 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)÷⑦-2)	6,677,986 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	523,000 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)	429,868 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	8,769,900 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	2,122,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.225 %	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)	478,056 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)	233,654 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	92,825 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,670,847 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

■仕様書

所在地	宮城県住宅
住棟番号	5-1年度棟
戸数	18
構造	中耐震型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐震型
経過年数	27

評価時点(以降)
H32

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
壁・防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建築(玄関ドア、MB扉)		
建築(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知機		
EIV保守		
EIV更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンク・フード		
24h換気		
経費修繕		
計	0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		
壁・防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建築(玄関ドア、MB扉)		
建築(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知機		
EIV保守		
EIV更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンク・フード		
24h換気		
経費修繕		
計	0	—

総計費 2,122,000円/戸

モデル住棟別LCCの算定

入力欄

■仕様書

所在地	宮城県住宅
住棟番号	5-2年度棟
戸数	18
構造	中耐震型
建設年度	H6
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐震型
経過年数	27

評価時点(以降)
H32

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
壁・防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建築(玄関ドア、MB扉)		
建築(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知機		
EIV保守		
EIV更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンク・フード		
24h換気		
経費修繕		
計	0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		
壁・防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建築(玄関ドア、MB扉)		
建築(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知機		
EIV保守		
EIV更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンク・フード		
24h換気		
経費修繕		
計	0	—

総計費 2,122,000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)	3,053,030円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	3,005,011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	6,058,041円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	10,030,000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	2,122,000円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.406%	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)	860,951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)	338,980円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,561,926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)	0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)÷⑦-2)	6,614,956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	0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)	0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)	10,030,000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	2,122,000円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.185%	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)	392,927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)	243,398円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	95,582円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	1,720,468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

■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)	3,053,030円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	3,005,011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	6,058,041円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	10,030,000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	2,122,000円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.406%	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)	860,951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)	338,980円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,561,926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)	0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)÷⑦-2)	6,614,956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	0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)	0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)	10,030,000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	2,122,000円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.185%	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)	392,927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)	243,398円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	95,582円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	1,720,468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

■住棟基本		評価項目(和暦)
所在地	宮城県住宅	H32
住棟番号	5-3年度棟	
戸数	18	
構造	中耐震型	
建設年度	H6	
建設年代	H7	
モデル住棟	H7中耐震型	
経過年数	26	

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建築(玄関ドア、MB扉)		
建築(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知設備		
EVI受電		
EVI更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	0円/戸	—

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建築(玄関ドア、MB扉)		
建築(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知設備		
EVI受電		
EVI更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	0	—

総計費 2,122,000円/戸

モデル住棟別LCCの算定

■住棟基本		評価項目(和暦)
所在地	宮城県住宅	H32
住棟番号	5-4年度棟	
戸数	18	
構造	中耐震型	
建設年度	H6	
建設年代	H7	
モデル住棟	H7中耐震型	
経過年数	26	

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建築(玄関ドア、MB扉)		
建築(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知設備		
EVI受電		
EVI更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	0円/戸	—

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建築(玄関ドア、MB扉)		
建築(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ・共同設備		
通風送水管		
自火報知設備		
EVI受電		
EVI更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	0	—

総計費 2,122,000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)	3,053,030円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	3,005,011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	6,058,041円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	11,448,000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	2,122,000円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.406%	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)	860,951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)	367,340円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,561,926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)	0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)÷⑦-2)	6,614,956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	0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)	0円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	11,448,000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	2,122,000円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.185%	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)	392,927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)	263,655円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	103,684円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	1,866,319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

■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)	3,053,030円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	3,005,011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	6,058,041円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	11,448,000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	2,122,000円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.406%	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)	860,951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)	367,340円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,561,926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)	0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)÷⑦-2)	6,614,956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	0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)	0円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	11,448,000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	2,122,000円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.185%	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)	392,927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)	263,655円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	103,684円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	1,866,319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

■仕様書

所在地	戸森住宅
住棟番号	A棟
戸数	40
構造	中新築型
建設年度	H10
建設年代	H7
モデル住棟	H7中新築型
経過年数	22

評価時点(以降)

H32

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	795,000 円/戸	28 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		
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
通風送水管		
自火報知設備		
EIV保守		
EIV更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	795,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	28 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		
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
通風送水管		
自火報知設備		
EIV保守		
EIV更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	1	—

総計額 2,122,000 円/戸

モデル住棟別LCCの算定

入力欄

■仕様書

所在地	戸森住宅
住棟番号	B棟
戸数	24
構造	中新築型
建設年度	H10
建設年代	H7
モデル住棟	H7中新築型
経過年数	22

評価時点(以降)

H32

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	857,000 円/戸	28 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		
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
通風送水管		
自火報知設備		
EIV保守		
EIV更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	857,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	28 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		
貯水機		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力計測・振種		
遮音設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
通風送水管		
自火報知設備		
EIV保守		
EIV更新		
流し台		
浴室ユニット		
シンクフード		
24h換気		
経費修繕		
計	1	—

総計額 2,122,000 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)	2,479,110 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)	4,351,030 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	6,830,140 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	12,665,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	2,122,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.333 %	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)	707,639 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)	404,058 円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	4,929,032 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)	410,386 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)÷⑦-2)	6,997,756 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	795,000 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)	628,300 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)	12,665,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	2,122,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.152 %	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)	322,957 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)	294,487 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	109,570 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	5,259,372 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

■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)	2,479,110 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)	4,351,030 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	6,830,140 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	12,665,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	2,122,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.333 %	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)	707,639 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)	404,058 円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	4,929,032 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)	410,386 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)÷⑦-2)	6,997,756 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	857,000 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)	677,300 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)	12,665,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	2,122,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.152 %	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)	322,957 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)	295,187 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	108,870 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,612,886 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

