

千曲市市営住宅長寿命化計画



令和 3 年 3 月



目 次

はじめに	……	P 2
1 市営住宅長寿命化計画の背景・目的	……	P 8
(1) 背 景		
(2) 目 的		
2 計画期間	……	P 8
3 市営住宅ストックの状況	……	P 9
(1) 市営住宅ストックの状況		
(2) 市営住宅等の団地位置図		
(3) 市営住宅の概要		
4 長寿命化に関する基本方針	……	P 21
(1) スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針		
(2) 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		
5 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	……	P 22
(1) 対 象		
(2) 団地別・住棟別状況の把握		
(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定		
(4) 団地別・住棟別の事業手法の選定結果		
6 点検の実施方針	……	P 50
7 計画修繕の実施方針	……	P 51
8 改善事業の実施方針	……	P 52
(1) 改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）の基本方針		
(2) 長寿命化型改善に関する基本的な考え方と意義・定義		
(3) 改善事業の構成		
9 市営住宅における建替事業の基本方針	……	P 56
10 長寿命化のための事業実施予定一覧	……	P 56
11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	……	P 57
【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧	……	P 70
【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	……	P 114

はじめに

市営住宅の長寿命化の必要性

平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定されました。

居住ニーズの多様化、人口・世帯の減少、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える中、住生活基本法に掲げられた基本理念に沿って、真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していただくことが必要となります。

これにより住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換が図られました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、市営住宅分野については、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市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、市営住宅の需要に的確に対応することが課題となっており、市営住宅ストックの更新を実現するうえで、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となっています。

これらを踏まえ、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減を目指すため、市営住宅長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成 21 年 3 月、公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）が策定されました。

また、政府全体の取組の動向としては、平成 21 年 3 月の旧指針の策定以降、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として以下の計画等が策定されており、公営住宅等長寿命化計画策定にあたっては、これらのとの整合を意識する必要があります。

1) 住生活基本計画（全国計画）（※1）

「国土交通省 平成 18 年 9 月、改訂平成 23 年 3 月、改訂平成 28 年 3 月」

2) インフラ長寿命化基本計画（基本計画）（※2）

「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議 平成 25 年 11 月」

3) 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）（※3）

「国土交通省 平成 26 年 5 月」

4) 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（※4）

「総務省 平成 26 年 4 月」

5) 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会部会における提言（※5）

「平成 27 年 2 月」

上記の計画や社会潮流を踏まえて、平成 28 年 8 月に公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定されました。

（※1）

○ 住生活基本計画（全国計画）

（国土交通省 平成 18 年 9 月、改訂平成 23 年 3 月、改訂平成 28 年 3 月）抜粋

平成28年3月に改訂された「住生活基本計画（全国計画）」においては、以下の通り、都道府県が定める住生活基本計画において公営住宅の供給の目標量を定め、計画的な供給を図ることが位置付けられている。

* 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。

* 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。

* 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

(※2)

○ インフラ長寿命化基本計画（基本計画）

「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」（平成 25 年 11 月）抜粋

国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築し、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化を図り、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」（以下「基本計画」という。）が策定された。

【地方公共団体の役割】

- ・自らが管理・所有するインフラについて、国が構築した体制や制度等も活用し、国やその他の各インフラの管理者と連携し、効率性にも配慮しながら適切に管理する。
- ・出資等を行っている各インフラの管理者に対し、必要に応じて行動計画及び個別施設計画の策定等を要請し、インフラの安全や必要な機能を確保する。
- ・過去に整備したインフラの状態、配置、利用状況、さらには人口動態、市町村合併の進展状況、財政状況等を総合的に勘案し、各々の団体が置かれた実情に応じて、インフラの維持管理・更新等を総合的かつ計画的に行う。
- ・データやノウハウの蓄積等、メンテナンスの高度化に向けた国の取組に協力し、国全体としての技術力の向上や、メンテナンス産業の発展に協力する。

なお、地方公共団体が策定する行動計画は、総務省が地方公共団体に対して策定を要請した「公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）と同一である。

さらに、各インフラの管理者は、行動計画に基づき、個別施設毎の具体的な対応方針を定める計画として、個別施設毎の長寿命化計画を策定することが位置付けられている。

(※3)

○ 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）（国土交通省 平成 26 年 5 月）抜粋

国土交通省では、基本計画に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする計画として行動計画を策定しており、行動計画において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行なわれるよう体制や制度等を構築するという「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。

当計画における公営住宅等の分野に係る内容として以下が挙げられている。

* 点検・診断／修繕更新等

- ・ 地方公共団体が有効な点検・診断の基準、維持管理のためのマニュアル等を策定できるように必要な技術的支援を行う。

* 基準類の整備

- ・ 定期点検については、建築基準法令に基づき構造、建築設備等の調査項目、方法等が定められており、引き続き、法令に基づく適切な運用を推進する。

* 情報基盤の整備と活用

- ・ 平成26年度中に、地方公共団体が管理する個別の公営住宅毎の点検・維持管理や修繕計画に係る共通のデータベースのあり方について調査検討を進める。

(※4)

○ 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（総務省 平成26年4月）抜粋

過去に建設された公共施設等が、これから大量に更新時期を迎える一方で地方公共団体の財政は依然として厳しい状況にあることや人口減少等により今後の公共施設等の利用需要が変化していくことなど市町村合併後の施設全体の最適化を図る必要があることを背景として、総務省は地方公共団体に対し、総合管理計画の策定を要請している（平成26年1月24日）。

これについては、地方公共団体が公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが求められるからとしている。

また、同省では、平成26年4月22日に「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての策定指針」を発行しており、策定指針に示されている総合管理計画に記載すべき内容として以下が挙げられている。

* 公共施設等の現行及び将来の見通し

- 老朽化の状況や利用状況をはじめとした公共施設等の状況
- 総人口や年代別人口についての今後の見通し（30年程度が望ましい）
- 公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係る中長期的な経費の見込みやこれらの経費に充当可能な財源の見込み

* 総合管理計画には、以下のような公共施設等の管理に関する基本的な考え方を記載することが位置付けられている。

- 点検・診断等の実施方針
- 維持管理・修繕・更新等の実施方針
- 安全確保の実施方針
- 耐震化の実施方針
- 長寿命化の実施方針
- 統合や廃止の推進方針
- 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

(※5)

- 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会部会における提言
(平成27年2月)抜粋

平成24年7月に国土交通大臣から社会資本整備審議会及び交通政策審議会に、「今後の社会資本の維持管理・更新のあり方について」の諮問がなされた。それを受け、国土交通省や地方公共団体等が重点的に講ずべき具体的な施策が提言されている。平成27年2月には、「現場のための正確な情報の把握・蓄積」「情報の見える化」「情報の共有化」の3つの視点から今後の施策の方向性と実施すべき施策が示されている。これらのうち、「現場のための正確な情報の把握・蓄積」に向け、以下の施策を行うことが提言されている。

- * 施設台帳等の確実な整備
- * 点検結果等の記録の徹底
- * データ入力様式の標準化
- * 社会資本情報の集約化・電子化
- * 社会資本情報プラットフォームの構築

また、同年同月には、「市町村は、施設の管理者として、責任をもって自ら持続的に維持管理を実施できる組織体制を計画的に構築していくことが必要である」との観点から、市町村の体制強化が具体的施策の1つとして挙げられている。

長期的な視点に立った計画的な修繕の実施について

公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を着実に実施していくためには、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施することが重要となります。

そのためには、

- 日常的な保守点検
- 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要がある経常的な修繕
- 空家となった住戸に行う空家修繕
- 外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある計画修繕など、予め想定される修繕事項を整理し、それらに計画的に取り組むことができるような実施体制・環境・資金を準備しておくことが必要となります。

1 市営住宅長寿命化計画の背景・目的

(1) 背 景

千曲市は、平成21年度に策定した「千曲市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の維持保全等の取り組みを進めてきました。

過半の住戸が耐用年限を経過していますが、今後計画的に用途廃止、修繕・改善等により既存ストックの長寿命化を図りながら、厳しい財政状況下において、更新期を迎えている老朽化した市営住宅ストックについて、将来にわたって良好な社会的資産として有効に活用することを目指し、本市の事情に応じた新たな視点を盛り込んだ、効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

また、入居状況との整合を図りながら既存住宅の予防保全の観点から中長期的な維持管理計画の策定も求められています。

(2) 目 的

本計画は、計画策定の背景を踏まえ、市内の市営住宅を安全で快適な住まいとして長きにわたって確保するため、住宅需要に対応した、良質な住宅ストック形成のための総合的な市営住宅の活用方針を設定するとともに、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、計画的に用途廃止、修繕及び耐久性向上等を図る改善などの方針を示す修繕・改善計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

予防保全的とは…

建物の状態を定期的に点検・診断し、致命的欠陥が発現する前に対策を講じることにより、建物の老朽化や劣化による事故、災害を未然に防ぐとともに、耐久性の向上等を図る効率的な改善を実施することによって、建物の長寿命化を図ること等をいいます。

2 計画期間

令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

また、計画は社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ見直しを行います。

(※平成21年度作成、令和3年3月見直し)

3 市営住宅ストックの状況

(1) 市営住宅ストックの状況

本市内には公営住宅法（昭和26年制定）に基づく「低所得者向けの住宅」と位置付けた公営住宅（以下「市営住宅」という。）が、令和2年4月1日現在、7団地70棟332戸あります。

市営住宅のストックは、昭和32年から昭和51年までに簡易耐火構造平屋建てを64棟261戸建設し、昭和60年から平成4年までに木造平屋、あるいは2階建てを14棟28戸建設しています。また、鉄筋コンクリート造住戸を7棟93戸建設しました。

それと同時に、耐用年数を超え、劣化が著しい住戸については除却を進めており、現在に至っています。

(2) 市営住宅等の団地位置図



(3) 市営住宅の概要

① 市営住宅の概要

a 市営住宅の管理戸数

☆ 建築年・構造別棟数（市営）

(棟)

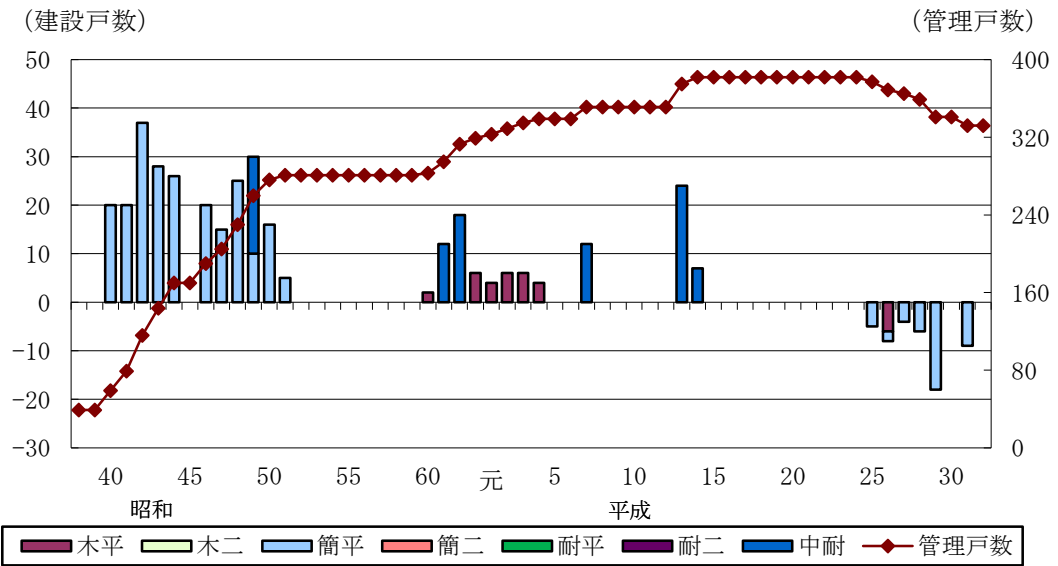
年度	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層 耐火	中層 耐火 階段 室型	中層耐火 廊下型		その他 の中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV 設置			
S40年度以前			8								8
S41～S45年度			22								22
S46～S50年度			18			1					19
S51～S55年度			1								1
S56～S60年度	1										1
S61～H02年度	2	6				2					10
H03～H14年度		5					4	3			9
H15年度以降											
計	3	11	49			3	4	3			70

☆ 建築年・構造別戸数（市営）

(戸)

年度	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層 耐火	中層 耐火 階段 室型	中層耐火 廊下型		その他 の中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV 設置			
S40年度以前			36								36
S41～S45年度			88								88
S46～S50年度			82			20					102
S51～S55年度			5								5
S56～S60年度	2										2
S61～H02年度	4	12				30					46
H03～H14年度		10					43	31			53
H15年度以降											
計	6	22	211			50	43	31			332

☆ 市営住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移



b 市営住宅の居住水準

☆ 構造・住戸規模別戸数（市営）

(戸)

専用面積	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層 耐火	中層 耐火 階段 室型	中層耐火 廊下型		その他 の中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建			内EV 設置				
30㎡未満											
30～40㎡			186			10					196
40～50㎡			36								36
50～60㎡	4					13	1				18
60～70㎡						30					30
70㎡以上		22				26	4				52
計	4	22	222			79	5				332

☆ 建築年・住宅規模別戸数（市営）

(戸)

専用面積	S40年度 以前	S41～ S45年度	S46～ S50年度	S51～ S55年度	S56～ S60年度	S61～ H02年度	H03～ H14年度	H15年度 以降	計
30㎡未満									
30～40㎡	36	79	70						185
40～50㎡		9	22	5					36
50～60㎡			10		2	4	4		20
60～70㎡						30	1		31
70㎡以上						6	54		60
計	36	88	102		2	40	59		332

c 市営住宅の団地概要

■市営住宅の概要

令和2年 4月 1日現在

団地名	所在地	建設年度	構造	規模	棟数	戸数	し尿処理	ガス施設	耐震性 有:○無:×	二方向避難 有:○無:×	防火区画 有:○無:×	共同施設	土地所有区分	土地面積 (㎡)	備考
鑄物師屋	鑄物師屋 733-1他	H1	木二	3DKY	2	4	下	L	○	-	○	集会所	市有地	4,708.21	
		H2	木平	2DKY	2	4									
		〃	木二	3DKY	1	2									
		H3	〃	〃	3	6									
		H4	〃	〃	2	4									
			計	10	20										
埴生	小島 3075-3他	H13	中耐	3DKY	2	10	下	L集	○	○	○	集会所	市有地	3,599.23	
		〃	〃	2LDKY		12									
		〃	〃	2KY	1	2									
		H14	〃	3DKY		4									
		〃	〃	2KY	3										
			計	3	31										
寂蒔	寂蒔625	S40	簡平	2KB	4	16	汲	L	△	-	○	集会所	市有地	20,459.93	
		S41	〃	〃	4	15									
		S42	〃	〃	5	21									
		S43	〃	〃	4	17									
		S44	〃	〃	6	23									
		〃	〃	〃	1	3									
		H7	中耐	3LDKY	1	12									
			計	25	107	併	L集	○	○	○				老人世帯向3戸	
志川	八幡2304 他	S46	簡平	2KB	4	20	下	都市 ガス	△	-	○	集会所	市有地	13,928.19	老人世帯向2戸
		S47	〃	〃	3	15									老人世帯向2戸
		S48	〃	〃	6	25									老人世帯向2戸
		S49	〃	〃	2	10									
		S50	〃	3KB	3	12									
		S51	〃	〃	1	5									
		S60	木平	3KY	1	2									
			計	20	89										
薬師堂	上山田76	S49	中耐	2DKY	1	10	下	L	○	○	○		市有地	1,643.50	
		〃	〃	4KY		10									
					計	1									20
屋代	屋代937-1	S61	中耐	3DKY	1	12	下	L集	○	○	○	集会所	市有地	4,687.08	
		S62	〃	〃	1	18		L	○	-	○				
		S63	木二	〃	3	6									
					計	5	36								
屋代南	屋代431-1	S32	簡平	3K	1	6	下	L	×	-	○		市有地	5,663.15	
		S33	〃	〃	1	4									
		S34	〃	〃	1	6									
		S35	〃	〃	1	4									
		S42	〃	〃	2	9									
					計	6									29
合計					70	332									

用語の解説

構造欄	木平：木造平屋建 木二：木造二階建 簡平：簡易耐火構造平屋建 簡二：簡易耐火構造二階建 耐平：耐火構造平屋建 耐二：耐火構造二階建 準耐平：準耐火構造平屋建 準耐二：準耐火構造二階建 中耐：中層耐火構造（3～5階建）
間取り欄	K：台所 DK：台所兼食事室 LDK：台所兼食事室兼居間 B：浴室のみ Y：浴室（風呂釜、浴槽付）
し尿処理欄	下：公共下水道 併：合併処理浄化槽 汲：汲み取り 農：農業集落排水
ガス欄	L：LPガス L集：LPガス集中配管 都：都市ガス

② 市営住宅の耐用年限

公営住宅法により公営住宅の耐用年限は、耐火構造が70年、準耐火構造・簡易耐火構造二階建てが45年、木造・簡易耐火構造の平屋建てが30年と定められています。

また、法定建替えを行なえる条件の一つとして、「建替え事業により除却すべき公営住宅の大部分が耐用年限の2分の1を経過していること、または、その大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。」としています。

本市の市営住宅ストックは、次ページに示す表のように大多数の住戸が耐用年限をすでに経過しています。

③ 設備等の整備状況

市営住宅ストック 332 戸のうち浴室のない住宅は、全体の6%の20戸が該当し、3箇所給湯設備（台所、浴室、洗面）については、全体の87%に当たる289戸が整備されていません。

現在適用されている高齢化対応仕様に関する公営住宅整備基準は平成 14 年に改正されたものですが、この基準に適合している住宅は、平成7年度建設の43戸であり、全体の13%となっています。

☆ 整備状況別戸数（市営）

	耐震性 無し住戸 未診断住 戸込	二方向 避難 無し住戸	防火区画 無し住戸	浴室 無し住戸	3箇所 給湯 無し 住戸	高齢化対応仕様整備住戸			浴槽有り ・3箇所 給湯有り ・高齢化 対応仕様 設備済み	中層 EV無し 住戸	中層 バルコ ニー 無し住戸	
						未整備	公営住宅 等建設整 備基準を 満たして いるもの	公営住宅 等建設整 備基準に 準じたも の				
戸数	※1 221	0	0	※2 20	※3 289	※4 289	※5 43	0	0	※6 43	※7 62	0
総管理戸数に 対する構成比 (%)	67%	0%	0%	6%	87%	87%	13%	0%	0%	13%	-	0%

3箇所給湯設備：浴室、台所及び洗面所へ給湯できる設備

※1 寂蒔団地のうち簡平棟・志川団地のうち簡平棟・屋代南団地

※2 屋代南団地

※3 寂蒔団地のうち簡平棟・志川団地のうち簡平棟・屋代南団地・屋代団地
・鋳物師屋団地・薬師堂団地

※4 寂蒔団地のうち簡平棟・志川団地のうち簡平棟・屋代南団地・屋代団地
・鋳物師屋団地・薬師堂団地

※5 埴生団地

※6 埴生団地・寂蒔団地のうち1号棟

※7 寂蒔団地のうち1号棟・薬師堂団地・屋代団地のうち中耐棟

④ 居住世帯の状況（最低居住面積水準）

長野県住生活基本計画（長野県住宅マスタープラン・平成18年策定）には、住戸規模と世帯人員の関係から下記のように最低居住面積水準が定められています。

市営住宅において、この基準を下回る世帯は、全体の4%の9戸が該当しています。

最低居住水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、その面積（住戸専用面積・壁芯）は、以下のとおりです。

a. 単身者 25㎡

b. 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。

ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ・ 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ・ 適切な規模の共用の台所及び浴室があり各個室に専用のミニキッチン、水栓便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

☆ 入居世帯と最低居住水準の状況（市営）

	最低居住水準未満	最低居住水準確保	総世帯数
世帯数	9	215	224
構成比	4%	96%	100%

⑤ 居住世帯の状況（世帯構成）

65歳以上の高齢者のいる世帯は総入居世帯数の約62%にあたる138世帯あり、そのうちの85世帯は高齢者の単身世帯という状況です。

母子・父子世帯は17世帯あります。

☆ 入居者の世帯構成（市営）

	高齢者同居世帯	高齢夫婦世帯	高齢単身世帯	身体障害者世帯	母子・父子世帯	外国人世帯	その他	総世帯数
世帯数	38	15	85	6	17	15	16	224
構成比	17%	7%	37%	3%	7%	7%	7%	100%

高齢者：65歳以上の者

高齢者同居世帯：高齢者と高齢者以外の者が同居する世帯の者

高齢夫婦世帯：高齢者夫婦のみの世帯

⑥ 居住世帯の状況（収入状況）

公営住宅法の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数は下表のとおりです。

☆ 世帯の収入状況（市営）

基準内	収入超過	裁量階層	高額所得者	総世帯数
202	16	6	0	224

公営住宅法の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数

⑦ 市営住宅の募集・応募状況

本市では、入居者の退去による空家が出来た場合の8月、2月期に募集を行っています。各団地の最近5年間の募集戸数に対する応募戸数は、下表のとおりです。

☆ 市営住宅の募集・応募状況

団地名	区 分	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	平均
鋳物師屋	募集戸数	0.0	2.0	0.0	2.0	1.0	1.0
	応募戸数	1.0	7.0	12.0	8.0	3.0	6.2
	応募倍率	-	3.5倍	-	4.0倍	3.0倍	6.2倍
埴生	募集戸数	1.0	1.0	2.0	3.0	2.0	1.8
	応募戸数	3.0	2.0	11.0	3.0	4.0	4.6
	応募倍率	3.0倍	2.0倍	5.5倍	1.0倍	2.0倍	2.6倍
寂蒔 (1号棟)	募集戸数	0.0	1.0	1.0	0.0	1.0	0.6
	応募戸数	4.0	7.0	1.0	1.0	2.0	3.0
	応募倍率	-	7.0倍	1.0倍	-	2.0倍	5.0倍
寂蒔 (簡平)	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						
志川	募集戸数	3.0	4.0	4.0	3.0	1.0	3.0
	応募戸数	5.0	8.0	13.0	5.0	3.0	6.8
	応募倍率	1.7倍	2.0倍	3.3倍	1.7倍	3.0倍	2.3倍
薬師堂	募集戸数	0.0	0.0	0.0	3.0	3.0	1.2
	応募戸数	3.0	1.0	0.0	5.0	4.0	2.6
	応募倍率	-	-	-	1.7倍	1.3倍	2.2倍
屋代	募集戸数	1.0	5.0	4.0	3.0	4.0	3.4
	応募戸数	7.0	6.0	2.0	2.0	5.0	4.4
	応募倍率	7.0倍	1.2倍	0.5倍	0.7倍	1.3倍	1.3倍
屋代南	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						

※ 常時募集戸数は1戸とし、期間を区切って数回の募集をしているものは、その都度1戸と数える。年度中に空家住戸へ入居したものが同年度中に退去した結果新たに行った募集は、同じ住戸でもその都度1戸と数える。

⑧ 市営住宅の空き家状況

過去5年間に於いて、1年を通して長期空き家となった住宅は下表のとおりです。

☆ 市営住宅の空き家状況

団地名	区 分	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	平均
鑄物師屋	総戸数	20	20	20	20	20	20.0
	空家戸数	0	1	1	1	0	0.6
	空家率	0.0%	5.0%	5.0%	5.0%	0.0%	3.0%
埴生	総戸数	31	31	31	31	31	31.0
	空家戸数	1	1	1	0	2	1.0
	空家率	3.2%	3.2%	3.2%	0.0%	6.4%	3.2%
寂蒔(1号棟)	総戸数	12	12	12	12	12	12.0
	空家戸数	1	3	0	0	1	1.0
	空家率	8.3%	25.0%	0.0%	0.0%	8.3%	8.3%
志川	総戸数	89	89	89	89	89	89.0
	空家戸数	15	21	24	22	23	21.0
	空家率	16.8%	23.5%	26.9%	24.7%	25.8%	23.5%
薬師堂	総戸数	20	20	20	20	20	20.0
	空家戸数	2	3	5	6	7	4.6
	空家率	10.0%	15.0%	25.0%	30.0%	35.0%	23.0%
屋代	総戸数	36	36	36	36	36	36.0
	空家戸数	7	8	7	7	9	7.6
	空家率	19.4%	22.2%	19.4%	19.4%	25.0%	21.1%

※ 長期空き家は1年を通じて空家であった住宅の戸数
募集停止によるものは記載しない

⑨ 従来の取組み

市営住宅に関わる主な改修工事等の実績は下表のとおりです。

☆ 改修工事の経歴

団地名	改修年度	改修等の内容・対象住戸							
【公営】									
鑄物師屋	平成15年度	下水道接続工事(8戸)							
	平成17年度	下水道接続工事(12戸)							
	平成19年度	住宅用火災警報器取替工事							
埴生	平成20年度	住宅用火災警報器取替工事							
	平成20年度	1号棟量水器取替工事							
	平成21年度	2号棟量水器取替工事(12戸)							
	平成22年度	3号棟量水器取替工事(7戸)							
	平成28年度	1号棟量水器取替工事(12戸・集中検針盤交換1個)							
	平成29年度	2号棟量水器取替工事(12戸・集中検針盤交換1個)							
	平成30年度	3号棟量水器取替工事(7戸・集中検針盤交換1個)							
寂蒔	平成15年度	電灯幹線改修工事(34戸)							
	平成16年度	電灯幹線改修工事(15戸)							
	平成19年度	住宅用火災警報器取替工事							
	平成23年度	1号棟量水器取替工事							
	平成29年度	除却工事(4棟18戸)							
	令和元年度	除却工事(3棟9戸)							
	令和元年度	1号棟量水器取替工事							
志川	平成18年度	屋根塗装工事(3棟)							
	平成18年度	電灯幹線改修工事(10戸)							
	平成19年度	屋根塗装工事(3棟)							
	平成19年度	下水道接続・給水管更新工事(6棟)							
	平成19年度	住宅用火災警報器取替工事							
	平成20年度	下水道接続・給水管更新工事(7棟)							
	平成21年度	下水道接続・給水管更新工事(7棟・集会所)							
	平成23年度	電気幹線改修工事(8棟)							
	平成24年度	電気幹線改修工事(10棟)							
	平成24年度	妻側外壁改修工事(5棟)							
	平成25年度	妻側外壁改修工事(13箇所)							
	平成26年度	妻側外壁改修工事(15箇所)							
	平成26年度	下水道接続工事(37号)							

屋代南	平成20年度	住宅用火災警報器取替工事						
	平成27年度	除却工事(1棟)						
	平成28年度	除却工事(1棟)						
屋代	平成15年度	下水道接続工事(34戸)						
	平成16年度	下水道接続工事(2戸)						
	平成19年度	住宅用火災警報器取替工事						
	平成23年度	A・B棟量水器取替工事						
	平成27年度	アスベスト封じ込め天井改修工事(2棟)						
	令和元年度	A・B棟量水器取替工事						
薬師堂	平成17年度	下水道接続・量水器取替工事						
	平成18年度	外壁断熱改修工事						
	平成19年度	住宅用火災警報器取替工事						
	平成23年度	受水槽設置						
	平成25年度	量水器取替工事						
	平成26年度	入口看板設置工事						

4 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 管理する市営住宅整備・管理データを住棟単位で整理します。
- 市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。
- 市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理します。

(2) 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

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図ることとします。
- 仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- 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につなげて行きます。

ライフサイクルコスト(LCC)とは…

建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額をいいます。

5 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

本計画の対象は、計画策定期間に管理する市営住宅とします。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

① 活用手法の選定に関する項目

	項目	具体的指標	備考
団地単位	a 需要	応募倍率等	事業手法選定の1次判定②-1において使用
	b 効率性	高度利用の可能性（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等	
	c 立地	・利便性（公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離等） ・地域バランス ・災害危険区域等の内外等	
	d 周辺地域属性	周辺地域の状況等	事業手法選定の3次判定④-1において使用
	e 建替や大規模改善の際の仮住居の確保	隣接又は近接する公営住宅団地との連携の可能性	
住棟単位	a 改善履歴	住戸改善、身障改善、下水道接続等	事業手法選定の1次判定②-2において使用
	b 居住性	住戸面積、浴室の有無等	

② 維持管理の計画に関する項目

	分類	項目	
団地単位	現状	a 共用施設	集会所（数・面積）、駐車場（数・方式）、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場の有無
		b 供給処理	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式
	履歴	c 点検履歴	法定点検（水質、浄化槽）等
		d 修繕履歴	受水槽防水等
		e 改善履歴	集会所、駐車場、下水道接続
住棟単位	仕様等	a 躯体・外装	外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉
		b 設備	給水管（屋外、縦管）、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管
		c 機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
	履歴	d 点検履歴	法定点検（EV、消火設備）等
		e 修繕履歴	外壁塗装、給水管取替等
		f 改善履歴	増築、2戸1改善、耐震改修等

下線：定期点検、日常点検の対象項目

(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

1) 事業手法の選定フロー

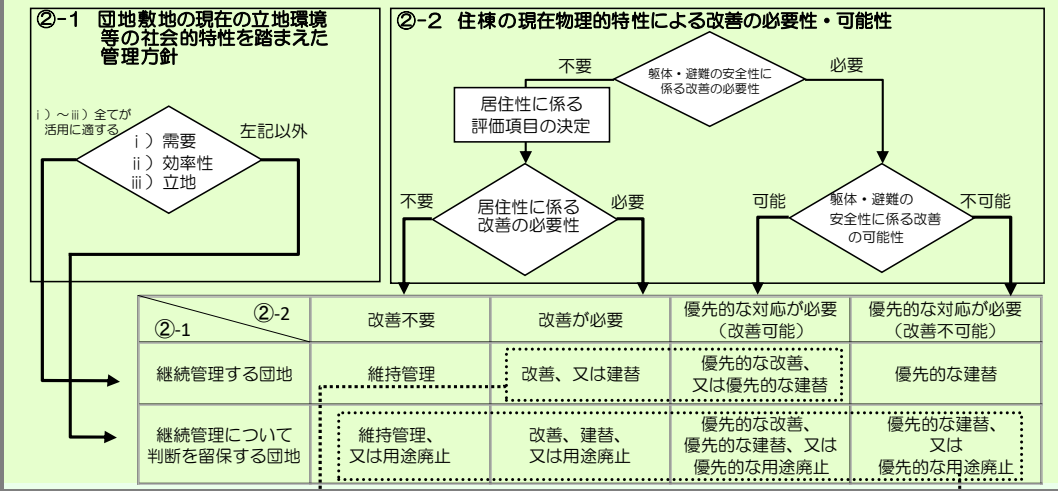
事業手法の選定フローは次頁に示すとおりです。なお、この選定フローによらない場合には、以下の点を考慮した選定方法となるよう検討します。

- 中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討します。
- 改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を超過し躯体が著しく劣化しているなど改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合等に建替事業を選定することとします。
- 現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業や改善事業（耐震改修事業等）については、優先的に実施することとします。
- 建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討します。

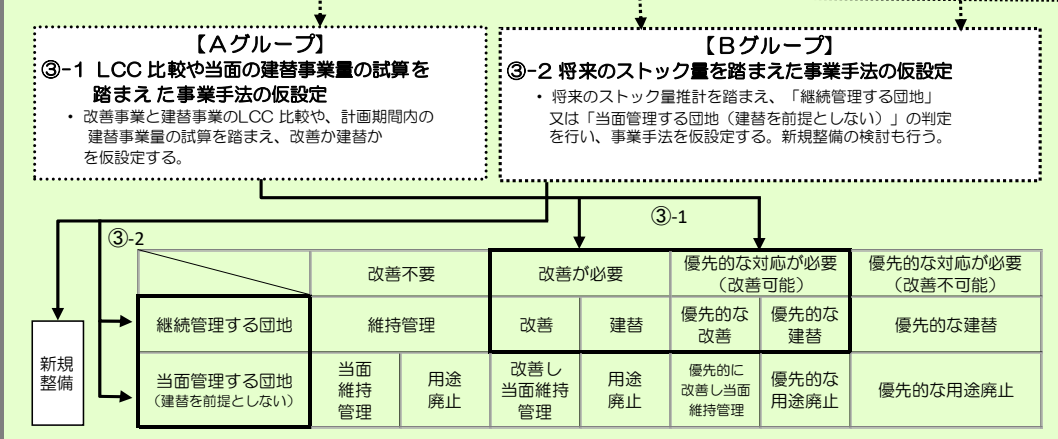
■事業手法選定のフロー

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

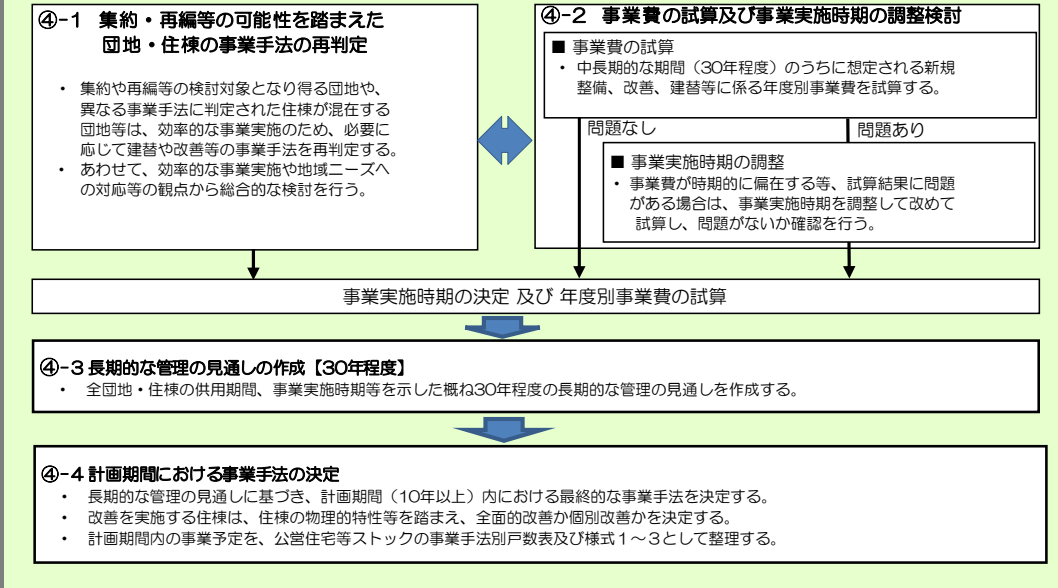
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

① 市営住宅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】

a 概要の考え方は次のとおりです。

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

ストック推計は、市営住宅長寿命化計画を策定する事業主体の単位で行うこととし、本指針と合わせて公開する「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）※」を活用し検討することとします。

※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム

ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（市営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであるが、推計結果については、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の市営住宅のストック量を設定することとします。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】

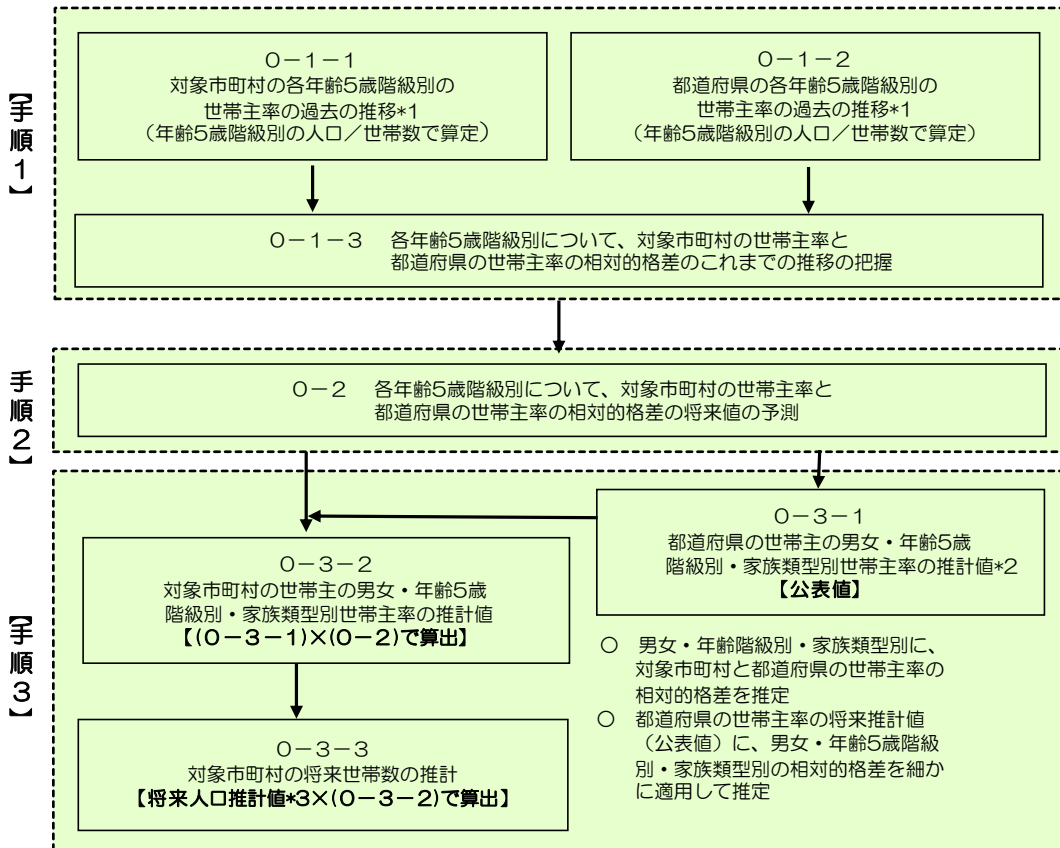
【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

$$\text{世帯数} = \text{世帯主数} = \text{人口} \times \text{世帯主率 (人口に占める世帯主数の割合)}$$

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成25年3月推計）において、市町村単位で、2040（平成52）年まで5年ごとの、男女・年齢（5歳）階級別人口が示されており、このデータを活用する。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2014年4月推計）において、都道府県単位では2035（平成47年）までの世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。



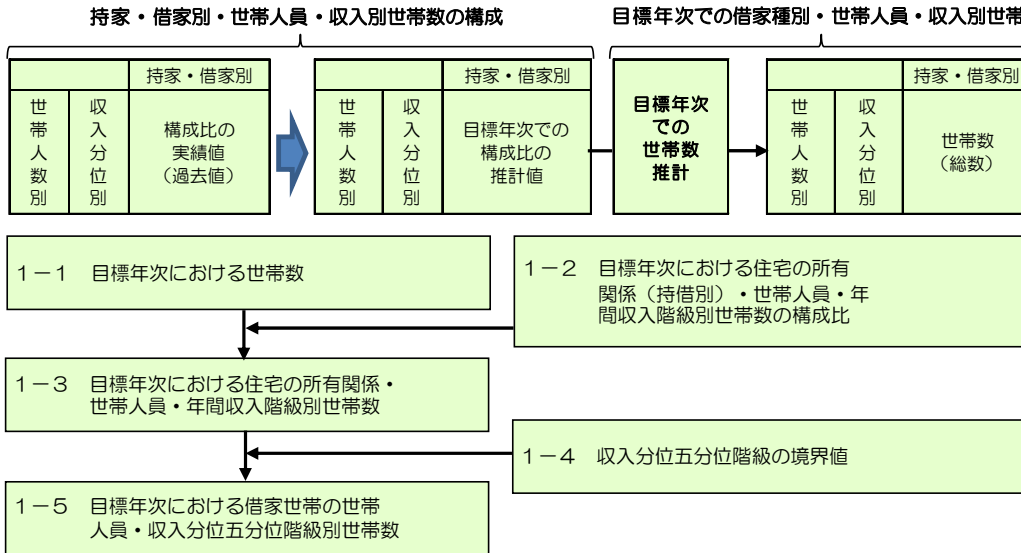
<使用データ>

- *1：総務省『国勢調査』（平成7年、12年、17年、22年）
 - ・対象市町村及び都道府県の年齢5歳階級別の人口・世帯数
- *2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』
 - ・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数（2014（平成26）年4月推計）
 - ・世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率
- *3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2013（平成25）年3月推計）
 - ・男女・年齢（5歳）階級別の推計結果

【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】

- 【ステップ1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計**
- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
 - 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



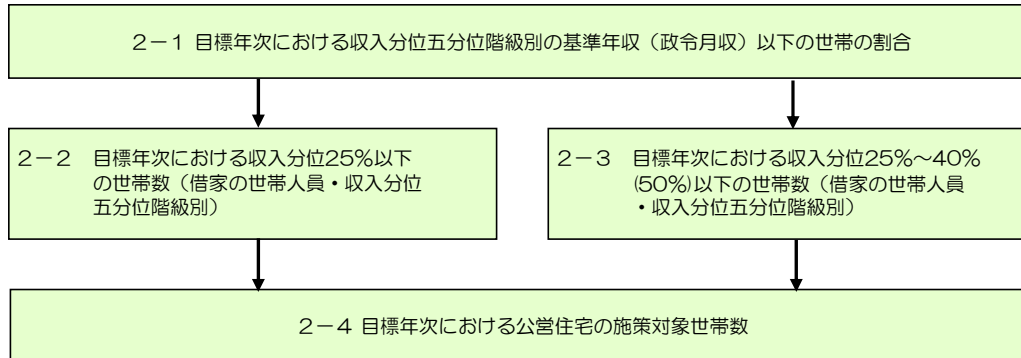
<使用データ>

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）（2003(平成15)年、2008(平成20)年、2013(平成25)年）
- ・家計調査年報（総務省統計局）（2002(平成14)年から2014(平成26)年まで）

【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】

【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。

3-1 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価



3-2 目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準（延べ床面積）を満たす民間賃貸住宅の1ヶ月あたりの家賃



3-3 目標年次における適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収



3-4 必要年収未満の世帯数の割合



3-5 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」

<使用データ>

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）（1998(平成10)年、2003(平成15)年、2008(平成20)年）

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

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定とします。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

a 概要の考え方は次のとおりです。

- ・ 社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。
- ・ 現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とするが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるため、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定します。

例1 老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い団地であっても、近隣の団地の応募倍率が高く地域としての需要があると判断できる場合は「継続管理する団地」として判定します。

例2 利便性の悪い団地であっても、地域バランス上必要な団地である場合は、「継続管理する団地」として判定します。

例3 利便性の良い団地であっても、災害危険区域内に存する団地である場合は、当該団地を将来的に用途廃止する可能性があることから、「継続管理について判断を留保する団地」として判定します。

- ・ 「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討することとします。

b 需要、効率性、立地の考え方は次のとおりです。

（需要）

- ・ 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価します。
- ・ 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと考え、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価します。

（効率性）

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。
- ・ 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とします。

（立地）

*利便性

利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

*地域バランス

地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。

*災害危険区域等の内外

団地が建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価します。

災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わないこととします。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

a 概要の考え方は次のとおりです。

- 住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。
- 住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」の4区分に分類します。
- 躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定することとします。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定します。
- 「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定し、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより、安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

（躯体の安全性）

- 耐震改修の必要性の有無と必要な場合の耐震改修の可能性を評価します。
- 評価の手法、評価の考え方は次のとおりです。
- 躯体の耐震性の判定は、次に従い行います。
 - i) 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
 - ii) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとします。
 - iii) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐

震診断により、耐震性の有無を確認します。

- 耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価します。（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めま
- す。）
- 躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価します。
- 躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性を評価します。

（避難の安全性）

- 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断します。
- 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価します。

（居住性）

- 設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価します。
 - i) 住戸面積
 - ii) 省エネルギー性
 - iii) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
 - iv) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等
- 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められますが、残りの供用期間が短い場合等においては、事業主体の判断により改善等を実施しないことも検討します。

②-3 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

a 概要の考え方は次のとおりです。

- ②-1および②-2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- 事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。

Aグループ： 継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

Bグループ： 継続管理について判断を留保する団地

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- 事業手法の仮設定について、下表のような②-1と②-2の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定します。
- 例) • ②-1において「継続管理する団地」と評価され、②-2において躯体・避難の安全性に係る改善が不要と評価された住棟は、居住性に係わる改善の必要性の有無に応じて、「改善、又は建替」あるいは「維持管理」と仮設定します。
- ②-1において「継続管理する団地」と評価され、②-2において躯体・避難の安全性に係る改善が不可能と判断された住棟は、「優先的な建替」と仮設定します。
- ②-1と ②-2の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として、以下の2つのグループに分けて検討します。

【Aグループ】

- * ②-1においては「継続管理する団地」、②-2においては「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価し、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟とします。2次判定においては「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

【Bグループ】

- * 「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、②-1の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地とします。2次判定においては、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か、を改めて判定します。

■②-1及び②-2の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	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)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について 判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止

【Aグループ】

継続管理する団地のうち、
改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

【Bグループ】

継続管理について判断を留保する団地

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

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定を行います。

a 概要の考え方は次のとおりです。

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【Aグループの事業手法の仮設定方法（例示）】

- 改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較については、後述する算定方法（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用します。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）の縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次のとおりとします。

- i) ②-1において「継続管理する団地」、②-2において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算します。
- ii) 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算します。
- iii) 「i)」及び「ii)」で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討します。
- iv) Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な改善」「優先的な建替」「建替」「改善」に分類します。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定を行います。

- a 概要の考え方は次のとおりです。
 - ・ Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定します。
 - ・ 一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行います。
- b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【Bグループの管理方針等の仮設定方法（例示）】

- i) Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。
- ii) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。
- iii) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「i)」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「ii)」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。

将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討したうえで、市営住宅の新規整備について検討し仮設定します。

iv) さらに、1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

③-3 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- a 判定結果の考え方は次のとおりです。
- ③-1および③-2の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定します。

■③-1 と③-2 の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
	維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	維持管理		改善し当面維持管理	用途廃止	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1 3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- a 概要の考え方は次のとおりです。
- 1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
 - あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。
- b 検討内容の考え方は次のとおりです。
- 以下に例示するように複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行います。
 - さらに、後述する事業手法選定フロー④-2の「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定します。

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- 改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討し、例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことを考えます。

また、事業実施時期の調整も行い、例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合も検討します。

このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行うこととします。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討し、例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられません。

また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合も検討します。

また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もあり、一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合も検討します。

このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

i) まちづくりの視点

- 建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討し、特に、100戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設、もしくは、同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっています。
- 建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討します。
- 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討します。

ii) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅等が存する場合）は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討し、また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定するよう検討します。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

a 概要の考え方は次のとおりです

- 中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- 事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。
- これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【事業費の試算】

中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をおいて試算することを考えます。

《改善事業》

- ・ 「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・ 原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定します。
- ・ 建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算します。

例) 昭和40年代に建設した住棟の改善事業費は、一律〇〇〇万円／棟と設定します。

《建替事業》

- ・ 「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・ 「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定します。

【事業実施時期の調整】

- ・ 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整します。
- ・ 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定することとします。

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

a 概要の考え方は次のとおりです

- ・ ④-2で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- ・ 概ね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成します。

- 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び④-2で概算した事業費等とします。
- 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、市営住宅長寿命化計画を検討するうえで基礎資料とするものとします。

④-4 計画期間における事業手法の決定

a 概要の考え方は次のとおりです

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- 概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち当初10年程度の間には改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択します。

個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断します。

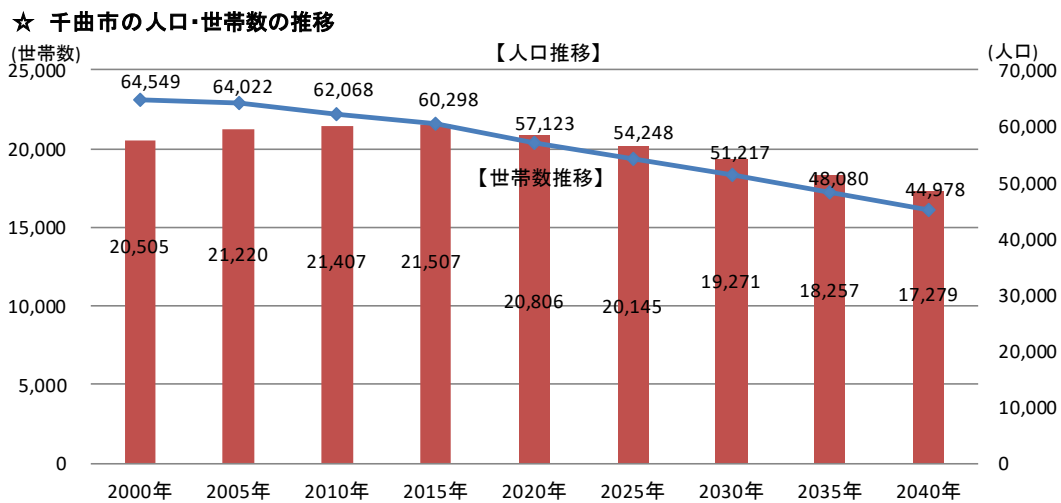
(4) 団地別・住棟別の事業手法の選定結果

1) 【ステップ0】本市の世帯数の推計

① 本市の人口及び世帯数の推移

本市の人口及び世帯数の推移については、P26に記載された概要に基づき算定すると下表のとおりになります。

人口推移については、人口減少の推計となっており、世帯数の推移についても減少推計になっています。



※ 折れ線グラフは人口の推移、棒グラフは世帯数の推移

※ 《使用データ》

- *1: 総務省「国勢調査」(95年、00年、05年、10年、15年)
 - ・対象市町村及び都道府県の年齢5歳階級別の人口・世帯数
- *2: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』
 - ・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数(2014(平成26年)年4月推計)
 - ・世帯主の男女・年齢5歳階級別 家族類型別 世帯主率
- *3: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(2013(平成25)年3月推計)
 - ・男女・年齢(5歳)階級別の推計結果

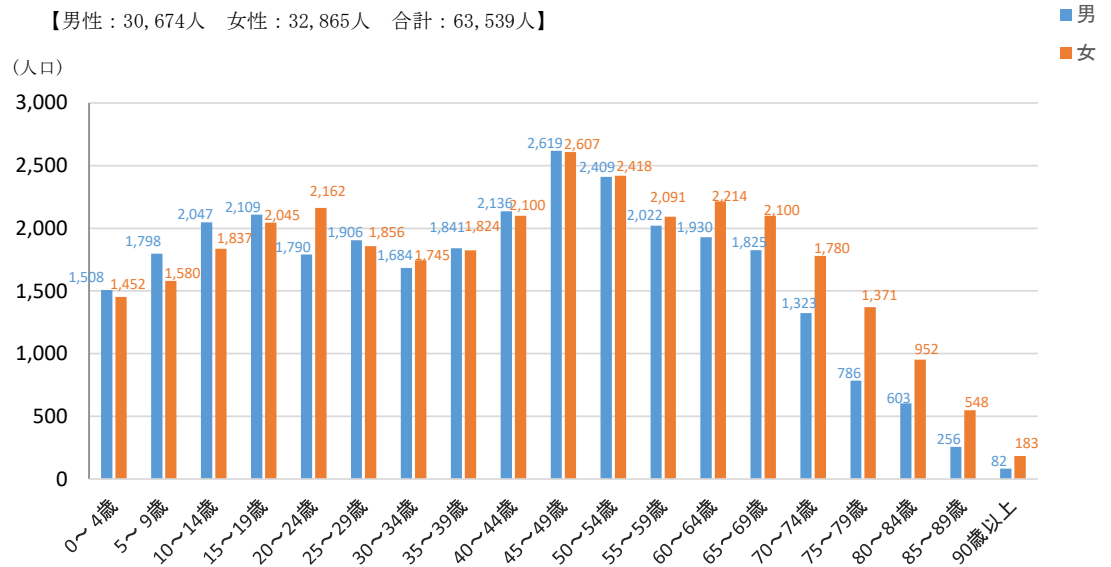
② 本市の年齢階級別・男女別人口構成の推移

表の年齢階級別・男女別の人口構成は、1995年（平成7年）、2010年（平成22年）総務省 国勢調査資料、2040年（令和22年）国立社会保障・人勸問題研究所資料を基に階級別・男女別に分けたグラフになります。

本市の将来人口構成は、人口減少及び少子高齢化となっており、女性の高齢化が多くなっています。

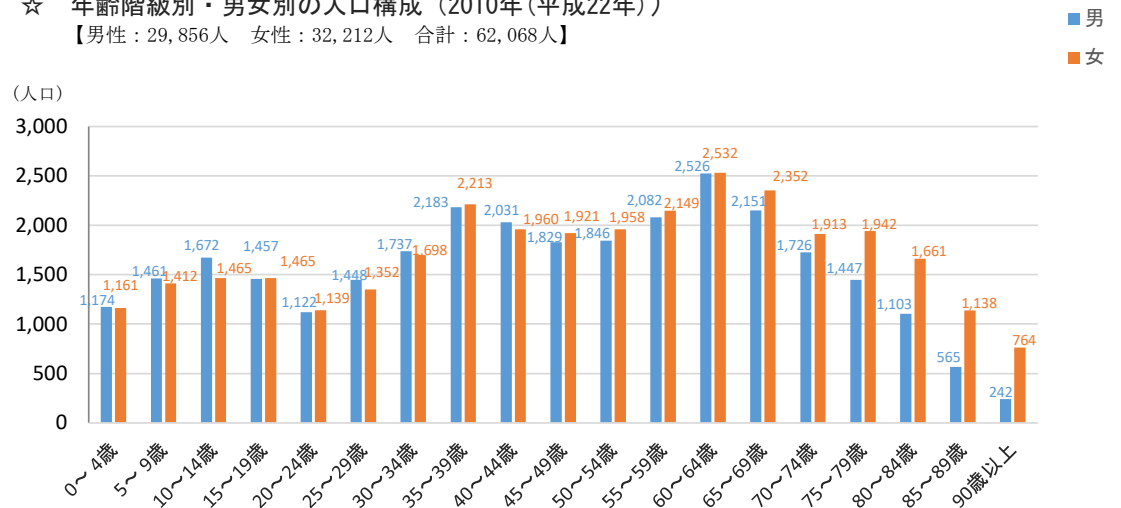
☆ 年齢階級別・男女別の人口構成（1995年(平成7年)）

【男性：30,674人 女性：32,865人 合計：63,539人】



☆ 年齢階級別・男女別の人口構成（2010年(平成22年)）

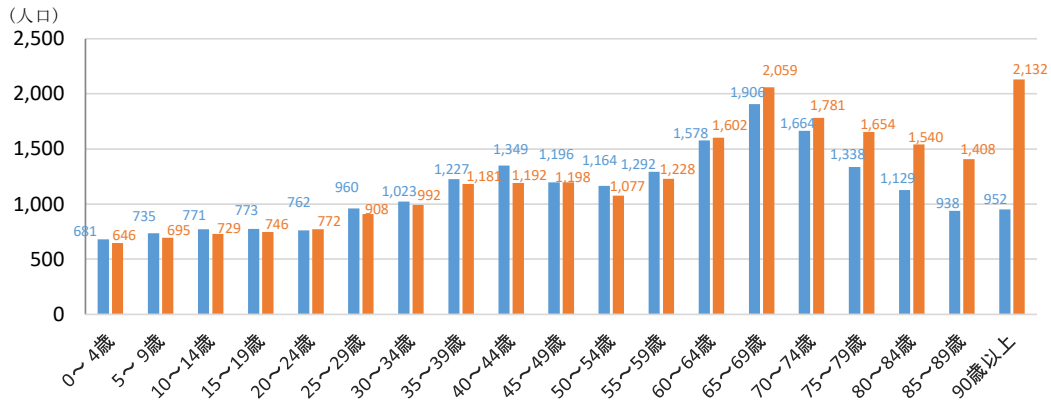
【男性：29,856人 女性：32,212人 合計：62,068人】



☆ 年齢階級別・男女別の人口構成（2040年(令和22年)）

【男性：21,438人 女性：23,540人 合計：44,978人】

■ 男
■ 女



③ 本市の年齢3区別の人口構成の推移

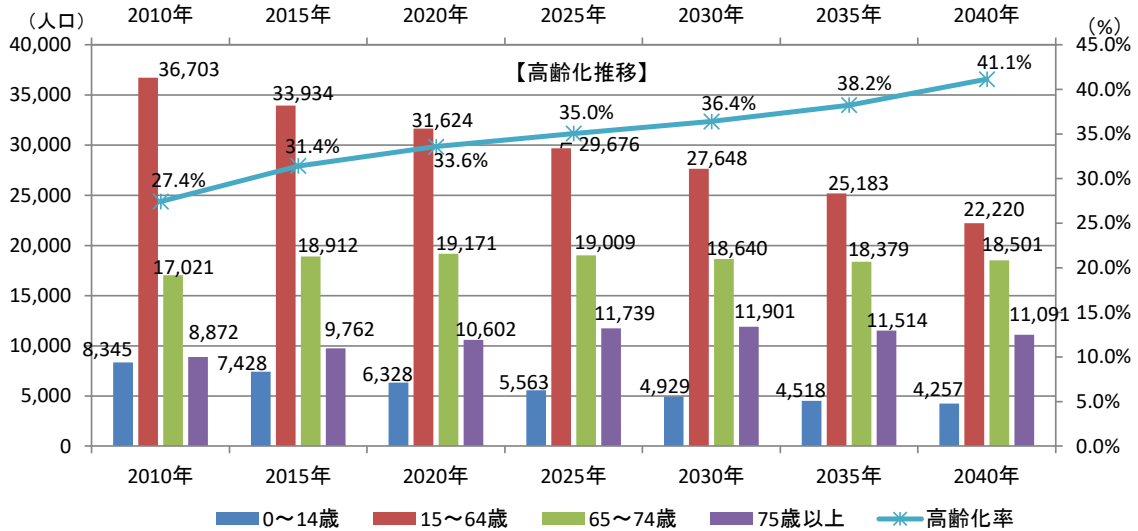
下表の年齢3区別の人口構成は、年少人口及び生産年齢人口の割合は減少傾向であり、老年人口の割合は増加傾向となっています。高齢化率についても増加傾向となっているため、高齢化社会となる推計になっています。

区分	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
人口総数	62,068	60,298	57,123	54,248	51,217	48,080	44,978
0～14歳 (年少人口)	8,345 (13.4%)	7,428 (12.3%)	6,328 (11.1%)	5,563 (10.3%)	4,929 (9.6%)	4,518 (9.4%)	4,257 (9.5%)
15～64歳 (生産年齢人口)	36,703 (59.1%)	33,934 (56.3%)	31,624 (55.4%)	29,676 (54.7%)	27,648 (54.0%)	25,183 (52.4%)	22,220 (49.4%)
65歳以上 (老年人口)	17,021 (27.4%)	18,936 (31.4%)	19,171 (33.6%)	19,009 (35.0%)	18,640 (36.4%)	18,379 (38.2%)	18,501 (41.1%)
《うち75歳以上》	《8,872》 (14.3%)	《9,762》 (16.2%)	《10,602》 (18.6%)	《11,739》 (21.6%)	《11,901》 (23.2%)	《11,514》 (23.9%)	《11,091》 (24.7%)
高齢化率	27.4%	31.4%	33.6%	35.0%	36.4%	38.2%	41.1%
従属人口割合	69.1%	77.7%	80.6%	82.8%	85.2%	90.9%	102.4%
老化指数	204.0%	254.9%	303.0%	341.7%	378.2%	406.8%	434.6%

用語の解説

年少人口	0～14歳の人口
生産年齢人口	15～64歳の人口
老年人口	65歳以上の人口
高齢化率	総人口に対する老年人口の比率 高齢化率 = (老年人口 ÷ 総人口) × 100
従属人口割合	年少人口と老年人口を和して従属人口（人口統計学より） その年齢層の人口が経済的及び社会的に生産年齢人口に依存している意味を表す。 従属人口 = (年少人口 + 老年人口) ÷ 生産年齢人口 × 100
老化指数	高齢化を図る指標であり、年少人口に対する老年人口の比率 老化指数 = (老年人口 ÷ 年少人口) × 100

★ 千曲市の人口構成の推移



④ 世帯構成の推移

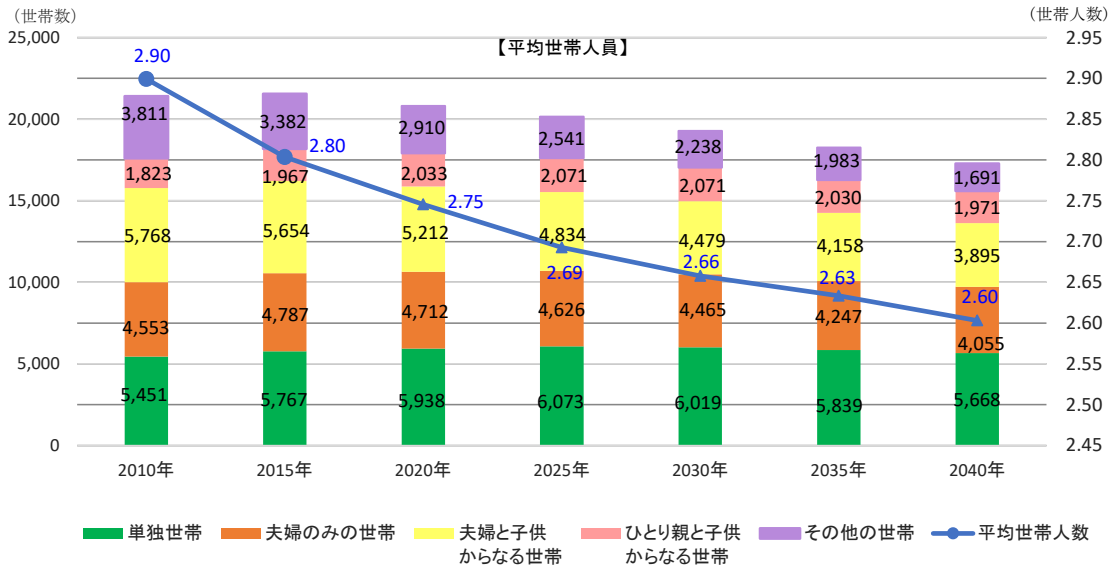
下表の世帯構成は、単独世帯とひとり親と子供からなる世帯が増加現象であり、それ以外は減少傾向となっています。また、平均世帯人数も減少傾向となっています。

区分	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
人口総数	62,068	60,298	57,123	54,248	51,217	48,080	44,978
総世帯数	21,407	21,507	20,806	20,145	19,271	18,257	17,279
単独世帯	5,451 (25.5%)	5,767 (26.8%)	5,938 (28.5%)	6,073 (30.1%)	6,019 (31.2%)	5,839 (32.0%)	5,668 (32.8%)
《うち65歳以上》	《1,944》 (9.1%)	《2,301》 (10.7%)	《2,466》 (11.9%)	《2,573》 (12.8%)	《2,647》 (13.7%)	《2,724》 (14.9%)	《2,838》 (16.4%)
夫婦のみの世帯	4,553 (21.3%)	4,787 (22.3%)	4,712 (22.6%)	4,626 (23.0%)	4,465 (23.2%)	4,247 (23.3%)	4,055 (23.5%)
《うち夫65歳以上 妻60歳以上》	《2,648》 (12.4%)	《3,005》 (14.0%)	《3,032》 (14.6%)	《2,961》 (14.7%)	《2,825》 (14.7%)	《2,731》 (15.0%)	《2,747》 (15.9%)
夫婦と子供 からなる世帯	5,768 (26.9%)	5,654 (26.3%)	5,212 (25.1%)	4,834 (24.0%)	4,479 (23.2%)	4,158 (22.8%)	3,895 (22.5%)
ひとり親と子供 からなる世帯	1,823 (8.5%)	1,967 (9.1%)	2,033 (9.8%)	2,071 (10.3%)	2,071 (10.7%)	2,030 (11.1%)	1,971 (11.4%)
その他の世帯	3,811 (17.8%)	3,382 (15.7%)	2,910 (14.0%)	2,541 (12.6%)	2,238 (11.6%)	1,983 (10.9%)	1,691 (9.8%)
平均世帯人数	2.90	2.80	2.75	2.69	2.66	2.63	2.60

用語の解説

平均世帯人数	総人口に対する総世帯数の比率 平均世帯人数＝総人口数÷総世帯数
--------	------------------------------------

☆ 千曲市の世帯構成の推移



2) 【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数及び【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯」、【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数」の推計については、国の推計プログラムを参考に算定することとします。

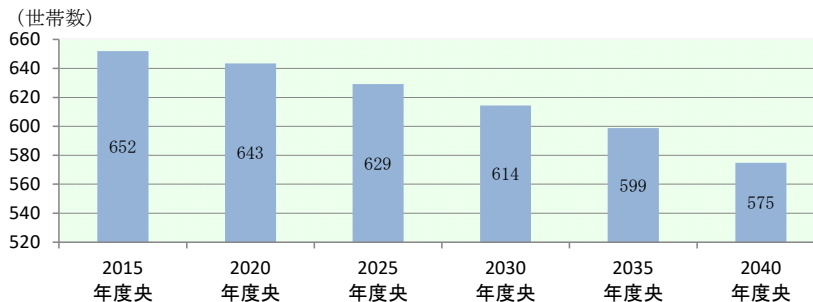
将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」数の推計については、2015年度央（平成27年度時）から2040年度央（令和22年度時）の本市の住宅確保要配慮者世帯は下表のとおりと推計します。

① 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数	652	643	629	614	599	575

☆ 著しい困窮年収未満の世帯数



②-1 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

(世帯)

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人 (60歳以上高齢者)	214	214	214	217	222	219
2人	179	176	170	163	154	146
3人	129	126	122	117	111	105
4人	78	77	74	71	67	64
5人	49	48	46	44	42	40
6人以上	3	3	3	3	3	2
合計	652	643	629	614	599	575

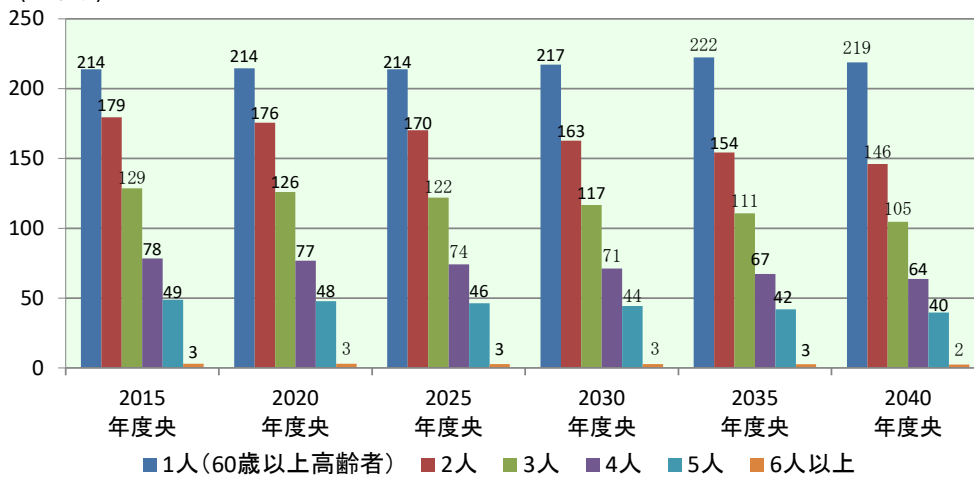
②-2 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数の構成割合

(%)

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人 (60歳以上高齢者)	32.8%	33.3%	34.0%	35.3%	37.1%	38.0%
2人	27.5%	27.3%	27.0%	26.5%	25.7%	25.4%
3人	19.7%	19.6%	19.4%	19.0%	18.5%	18.2%
4人	12.0%	11.9%	11.8%	11.6%	11.2%	11.1%
5人	7.5%	7.4%	7.4%	7.2%	7.0%	6.9%
6人以上	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

☆ 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数の推移

(世帯数)



3) スtock活用手法の選定フローによる選定結果

① 市営住宅の選定結果は下表のとおりです。

☆ 市営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名	住所	棟数	戸数	住戸名	構造	規模	戸当り面積 (㎡)	耐用年数	経過年数	② 1次判定										
										②-1					②-2					1次判定
										需要の状況	効率性の状況	利便性	立地の状況 災害危険区域 地蔵・パンス 域等の内外	②-1判定	躯体の安全性 不要：○ 必要：×	避難の安全性 不要：○ 必要：×	居住性 不要：○ 必要：×	②-2判定		
【市営】 屋代	屋代937-1	5	36	A	中耐	3DKY	63.96	70	34	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
				B	中耐	3DKY	64.94	70	33	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
				1	木二	3DKY	74.52	30	32	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
				2	木二	3DKY	74.52	30	32	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
				3	木二	3DKY	74.52	30	32	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
【市営】 鉾物師屋	鉾物師屋 733-1他	10	20	1	木平	2DKY	58.49	30	30	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
				2	木平	2DKY	58.49	30	30	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
				3	木二	3DKY	78.24	30	31	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
				4	木二	3DKY	70.52	30	31	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
				5	木二	3DKY	70.52	30	30	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
				6	木二	3DKY	70.52	30	29	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
				7	木二	3DKY	78.24	30	28	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
				8	木二	3DKY	78.24	30	29	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
				9	木二	3DKY	78.24	30	29	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
				10	木二	3DKY	78.24	30	28	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
【市営】 埴生	小島 3075-3他	3	31	1号	中耐	2KY	58.58	70	19	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
					2LDKY	70.75														
					3DKY	75.28														
				2号	中耐	2KY	62.42	70	19	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
					2LDKY	70.75														
					3DKY	79.12														
3号	中耐	2KY	58.89	70	18	○	○	○	○	対象外	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理				
	3DKY	79.54																		
【市営】 寂蒔	寂蒔625	25	107	22~25	簡平	2KB	35.56	30	55	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
				26~29	簡平	2KB	35.56	30	55	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
				30~33	簡平	2KB	35.56	30	55	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
				34~37	簡平	2KB	35.56	30	55	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
				43~45	簡平	2KB	35.56	30	54	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
				46~49	簡平	2KB	35.56	30	54	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
				50~53	簡平	2KB	35.56	30	54	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
				54~57	簡平	2KB	35.56	30	54	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
				63~67	簡平	2KB	35.56	30	53	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
				68~71	簡平	2KB	35.56	30	53	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
				72~75	簡平	2KB	35.56	30	53	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
				76~79	簡平	2KB	35.56	30	53	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
				80~83	簡平	2KB	35.56	30	53	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
				86~88	簡平	2KB	35.56	30	52	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
				92~95	簡平	2KB	35.56	30	52	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止
104~108	簡平	2KB	35.56	30	52	○	○	○	○	対象外	維持管理を留保	×	○	×	改善可能	優先的な改善建替用途廃止				

【市営】 寂 蒔	寂蒔625	25	107	109~113	簡平	2KB	35.56	30	52	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止	
				114~118	簡平	2KB	35.56	30	51	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				119~122	簡平	2KB	35.56	30	51	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				123~126	簡平	2KB	35.56	30	51	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				127~128	簡平	2KB	35.56	30	51	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				129~132	簡平	2KB	35.56	30	51	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				133~136	簡平	2KB	35.56	30	51	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				137~139	簡平	2KB	35.56	30	51	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				1	中耐	3LDKY	76.58	70	25	○	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 する 団地	○	○	○	改善 不要
【市営】 薬師堂	上山田76	1	20	1	中耐	2DKY	39.09	70	46	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 する 団地	○	○	○	改善 可能	維持管理	
						4KY	55.63															
【市営】 志 川	八幡2304外	20	89	1~5	簡平	2KB	33.30	30	49	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止	
				6~10	簡平	2KB	33.30	30	49	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				11~15	簡平	2KB	36.90	30	49	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				16~20	簡平	2KB	36.90	30	49	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				21~24	簡平	2KB	33.30	30	48	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				25~28	簡平	2KB	33.30	30	48	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				29~35	簡平	2KB	36.90	30	48	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				36~37	簡平	2KB	39.76	30	47	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				38~51	簡平	2KB	39.76	30	47	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 する 団地	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				52~55	簡平	2KB	39.76	30	47	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 する 団地	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				56~60	簡平	2KB	36.76	30	47	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 する 団地	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				61~65	簡平	2KB	39.76	30	47	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 する 団地	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				66~70	簡平	2KB	39.76	30	47	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 する 団地	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				71~75	簡平	2KB	41.60	30	46	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 する 団地	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				76~80	簡平	2KB	41.60	30	46	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 する 団地	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				81~84	簡平	3KB	44.10	30	45	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 する 団地	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				85~88	簡平	3KB	44.10	30	45	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 する 団地	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				89~92	簡平	3KB	44.10	30	45	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 する 団地	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				93~97	簡平	3KB	44.10	30	44	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 する 団地	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				98~99	簡平	3KY	59.62	30	35	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 する 団地	○	○	○	改善 可能	維持管理
【市営】 屋代南	屋代431-1	6	29	1~4	簡平	2K	38.70	30	63	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止	
				13~16	簡平	2K	35.79	30	62	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				17~22	簡平	2K	35.79	30	61	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				23~26	簡平	2K	35.79	30	60	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				33~37	簡平	2KB	40.79	30	53	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止
				38~41	簡平	2KB	40.79	30	53	○	○	○	○	○	○	対象外	維持管理 を留保	×	○	×	改善 可能	優先的 な改善 代替 用途 廃止

☆ 市営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名	住所	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	規模	戸当り面積 (㎡)	耐用年数	経過年数	③ 2次判定						④ 3次判定																	
											③-1【Aグループ】			③-2【Bグループ】			2次判定	④-1			④-2			④-3	④-4	3次判定								
											LCC削減効果の比較	改善事業	建設事業	③-1判定	継続管理する団地	当面管理する団地		新規整備	③-2判定	団地単位の効率的活用性	集約再編等の可能性	隣接エリアへの対応性	事業費の試算				事業実施時期の検討	長期的な管理計画(30年)	計画期間内の事業					
【市営】 屋代	屋代937-1	5	36	A	S61	中耐	3DKY	63.96	70	34	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	○	○	○	-	-	○	個別改善	個別改善長寿命化									
				B	S62	中耐	3DKY	64.94	70	33	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	○	○	○	-	-	○	個別改善	個別改善長寿命化									
				1	S63	木二	3DKY	74.52	30	32	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	○	○	○	-	-	○	個別改善	個別改善長寿命化									
				2	S63	木二	3DKY	74.52	30	32	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	○	○	○	-	-	○	個別改善	個別改善長寿命化									
				3	S63	木二	3DKY	74.52	30	32	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	○	○	○	-	-	○	個別改善	個別改善長寿命化									
【市営】 辨物師屋	辨物師屋733-1他	10	20	1	H2	木平	2DKY	58.49	30	30	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	-	-	-	-	-	-	個別改善	個別改善長寿命化									
				2	H2	木平	2DKY	58.49	30	30	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	-	-	-	-	-	-	個別改善	個別改善長寿命化									
				3	H1	木二	3DKY	78.24	30	31	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	-	-	-	-	-	-	個別改善	個別改善長寿命化									
				4	H1	木二	3DKY	70.52	30	31	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	-	-	-	-	-	-	個別改善	個別改善長寿命化									
				5	H2	木二	3DKY	70.52	30	30	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	-	-	-	-	-	-	個別改善	個別改善長寿命化									
				6	H3	木二	3DKY	70.52	30	29	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	-	-	-	-	-	-	個別改善	個別改善長寿命化									
				7	H4	木二	3DKY	78.24	30	##	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	-	-	-	-	-	-	個別改善	個別改善長寿命化									
				8	H3	木二	3DKY	78.24	30	29	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	-	-	-	-	-	-	個別改善	個別改善長寿命化									
				9	H3	木二	3DKY	78.24	30	29	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	-	-	-	-	-	-	個別改善	個別改善長寿命化									
				10	H4	木二	3DKY	78.24	30	28	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	-	-	-	-	-	-	個別改善	個別改善長寿命化									
【市営】 壺生	小島3075-3他	3	31	1	H13	中耐	3DKY	65.27	70	19	○	-	改善	-	-	-	継続管理する団地	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善長寿命型									
							#	#																										
							3DKY	72.71																										
2	H14	中耐	3DKY	72.22	70	19	○	-	改善	-	-	-	-	-	-	継続管理する団地	-	-	-	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善長寿命型							
			#	#																														
3	H14	中耐	3DKY	72.22	70	18	○	-	改善	-	-	-	-	-	-	-	継続管理する団地	-	-	-	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善長寿命型						
			#	#																														
【市営】 寂壽	寂壽625	25	107	22~25	S40	簡平	2KB	35.56	30	55	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止				
				26~29	S40	簡平	2KB	35.56	30	55	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止		
				30~33	S40	簡平	2KB	35.56	30	55	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止	
				34~37	S40	簡平	2KB	35.56	30	55	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				43~45	S41	簡平	2KB	35.56	30	54	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				46~49	S41	簡平	2KB	35.56	30	54	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				50~53	S41	簡平	2KB	35.56	30	54	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				54~57	S41	簡平	2KB	35.56	30	54	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				63~67	S42	簡平	2KB	35.56	30	53	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				68~71	S42	簡平	2KB	35.56	30	53	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				72~75	S42	簡平	2KB	35.56	30	53	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				76~79	S42	簡平	2KB	35.56	30	53	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				80~83	S42	簡平	2KB	35.56	30	53	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				86~88	S43	簡平	2KB	35.56	30	52	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				92~95	S43	簡平	2KB	35.56	30	52	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				104~108	S43	簡平	2KB	35.56	30	52	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				109~113	S43	簡平	2KB	35.56	30	52	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				114~118	S44	簡平	2KB	35.56	30	51	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				119~122	S44	簡平	2KB	35.56	30	51	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
				123~126	S44	簡平	2KB	35.56	30	51	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止
127~128	S44	簡平	2KB	35.56	30	51	-	-	-	-	×	○	×	当面管理する団地	優先的な用途止	×	×	×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	用途廃止				

【市営】 寂 薮	寂薮625	25	107	129~132	S44	簡平	2KB	35.56	30	51	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				133~136	S44	簡平	2KB	35.56	30	51	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				137~139	S44	簡平	2KB	35.56	30	51	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				1	H7	中耐	3LDKY	76.58	30	25	○	-	改善	-	-	-	継続管理 する 団地	精神管理	○	○	○	-	-	○	個別 改善	個別改善 長寿命化
【市営】 薬師堂	上山田76	1	20	1	S49	中耐	2DKY	39.09	70	46	○	-	改善	-	-	-	継続管理 する 団地	精神管理	○	○	○	-	-	○	個別 改善	個別改善 長寿命化
							4KY	55.63																		
【市営】 志 川	八幡2304他	20	89	1~5	S46	簡平	2KB	33.30	30	49	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				6~10	S46	簡平	2KB	33.30	30	49	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				11~15	S46	簡平	2KB	36.90	30	49	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				16~20	S46	簡平	2KB	36.30	30	49	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				21~24	S47	簡平	2KB	33.30	30	48	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				25~28	S47	簡平	2KB	33.30	30	48	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				29~35	S47	簡平	2KB	36.90	30	48	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				36~37	S48	簡平	2KB	39.76	30	47	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				38~51	S48	簡平	2KB	39.76	30	47	○	-	改善	-	-	-	当番管理する 団地	改善	○	○	○	-	○	○	個別 改善	個別改善 長寿命型
				52~55	S48	簡平	2KB	39.76	30	47	○	-	改善	-	-	-	当番管理する 団地	改善	○	○	○	-	○	○	個別 改善	個別改善 長寿命型
				56~60	S48	簡平	2KB	36.76	30	47	○	-	改善	-	-	-	当番管理する 団地	改善	○	○	○	-	○	○	個別 改善	個別改善 長寿命型
				61~65	S48	簡平	2KB	39.76	30	47	○	-	改善	-	-	-	当番管理する 団地	改善	○	○	○	-	○	○	個別 改善	個別改善 長寿命型
				66~70	S48	簡平	2KB	39.76	30	47	○	-	改善	-	-	-	当番管理する 団地	改善	○	○	○	-	○	○	個別 改善	個別改善 長寿命型
				71~75	S49	簡平	2KB	41.60	30	46	○	-	改善	-	-	-	当番管理する 団地	改善	○	○	○	-	○	○	個別 改善	個別改善 長寿命型
				76~80	S49	簡平	2KB	41.60	30	46	○	-	改善	-	-	-	当番管理する 団地	改善	○	○	○	-	○	○	個別 改善	個別改善 長寿命型
				81~84	S50	簡平	3KB	44.10	30	45	○	-	改善	-	-	-	当番管理する 団地	改善	○	○	○	-	○	○	個別 改善	個別改善 長寿命型
				85~88	S50	簡平	3KB	44.10	30	45	○	-	改善	-	-	-	当番管理する 団地	改善	○	○	○	-	○	○	個別 改善	個別改善 長寿命型
				89~92	S50	簡平	3KB	44.10	30	45	○	-	改善	-	-	-	当番管理する 団地	改善	○	○	○	-	○	○	個別 改善	個別改善 長寿命型
				93~97	S51	簡平	3KB	44.10	30	44	○	-	改善	-	-	-	当番管理する 団地	改善	○	○	○	-	○	○	個別 改善	個別改善 長寿命型
				98~99	S60	木平	3KY	59.62	30	35	○	-	改善	-	-	-	当番管理する 団地	改善	○	○	○	-	○	○	個別 改善	個別改善 長寿命型
【市営】 屋代南	屋代431-1	6	29	1~4	S32	簡平	2K	38.70	30	63	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				13~16	S33	簡平	2K	35.79	30	62	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				17~22	S34	簡平	2K	35.79	30	61	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				23~26	S35	簡平	2K	35.79	30	60	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				33~37	S42	簡平	2KB	40.79	30	53	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止
				38~41	S42	簡平	2KB	40.79	30	53	-	-	-	×	○	×	当番管理する 団地	優先的 な用途 廃止	×	×	×	-	-	-	用途 廃止	用途廃止

市営住宅の長寿命化のための維持管理計画の対象は、下記の改善予定住棟とします。

対 象	合 計
市営住宅管理戸数	332 戸
・維持管理予定戸数	171 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸
うち改善事業予定戸数	171 戸
個別改善事業予定戸数	171 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸
うちその他戸数	0 戸
・建替事業予定戸数	40 戸
・用途廃止予定戸数	161 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸

注 1) 志川団地において、建替事業予定として 40 戸を計画している。

6 点検の実施方針

定期点検及び日常点検の基本方針

市営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期的な点検の実施方針を位置付けることを検討し、さらに、定期的な点検のほか、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、日常点検を行うことが望ましいことから、必要に応じて日常点検を行うことを検討します。

日常点検は、建築基準法12条で規定する有資格者以外の者（市の担当者等）による実施も可能な簡便なものとし、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を取ることとします。

点検結果については、データベース化し、計画的な修繕、維持管理に反映することとします。

また、その他、点検の実施方針の記載にあたっては、以下の点に留意することとします。

- ・ 遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目にはないが、市営住宅等の

適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検する。

- ・ バルコニー等の入居者が専用に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、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。
- ・ 昇降機については、平成28年2月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施することとします。

なお、日常点検は、年に一度程度、「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）」に則り実施することを基本とし、その他、定期的な点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととします。

定期的な点検の結果は、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に役立てることとします。

7 計画修繕の実施方針

計画期間内に実施する計画修繕の基本方針

市営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、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、長期修繕計画を計画します。

長期修繕計画と市営住宅等長寿命化計画の役割については次のとおりとします。

長期修繕計画… 市営住宅ストック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（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する計画とします。

公営住宅等長寿命化計画… 計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

8 改善事業の実施方針

(1) 改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）の基本方針

計画期間内に実施する改善事業の実施方針及びその内容については、次のとおりとし、対象となる住棟・住戸での実施の可否を判断します。

A 居住性向上型

- ・ 引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
(間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等)

B 福祉対応型

- ・ 引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。
(住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置 等)

C 安全性確保型

- ・ 耐震性に課題のあるラーメン構造住棟の耐震改修により躯体安全性を高める。
非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。
防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。
(耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等)

D 長寿命化型

- ・ 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、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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う。
(外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等)

(2) 長寿命化型改善に関する基本的な考え方と意義・定義

従来の対症療法型の維持管理から、市営住宅等の建設年度、立地等を踏まえ、定期点検により現状を把握しながら、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、住宅の長寿命化が図られ、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することが可能となります。

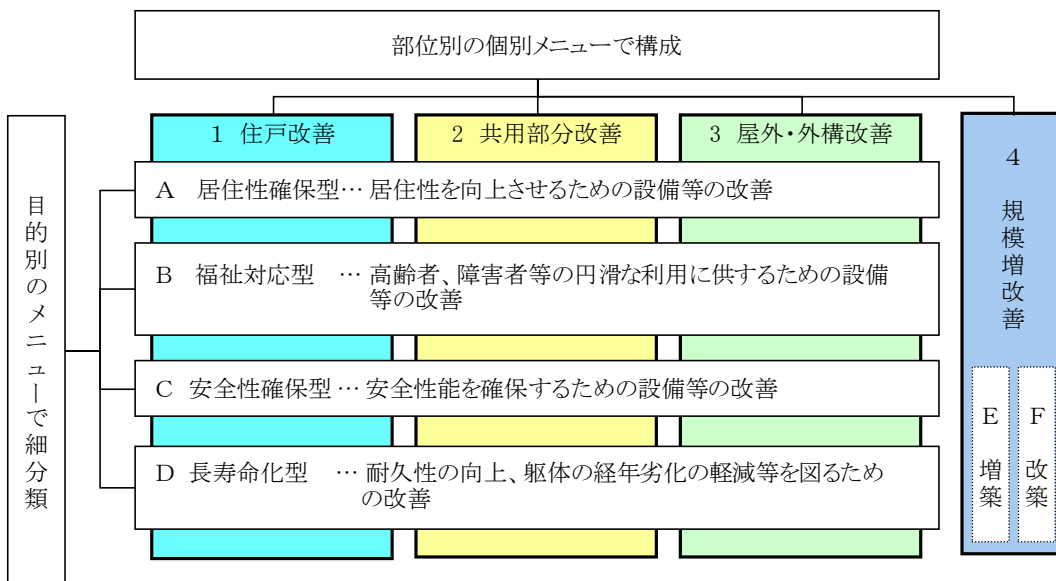
長寿命化型改善の定義としては次のいずれかに該当する工事等※

- a 従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- b 従前の仕様等と比して躯体への影響が低減されるものであること。
- c 従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※ 上記に該当しない事業（単なる設備更新等を含む）については長寿命化型改善事業の対象としない。

(3) 改善事業の構成

① 個別改善事業メニュー一覧



② 市営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
A 居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁、最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・集会所の整備、増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
B 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報機等の設置(※1) ・アスベストの除去 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(※3) 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修(※2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置(※3) ・地震時管制運転装置等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保(※3) ・ガス管の耐震性、耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(※3) 等
D 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事 等

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について(通知)(平成17年9月16日国住備発第50号)」を参照。

※2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について(平成18年4月28日国住備発第31号)」を参照。

※3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について(平成13年3月23日国住備発第110号)」を参照。

③ 長寿命化型改善の具体例

a 部位毎による整理

部 位	概要(工事例)	備 考
軀 体	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体の耐久性を向上させる工事 ・躯体の中性を防止する工事 	
屋上及びこれに付随する部分(「屋上等」という)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上等の断熱性を向上させる工事 ・屋上等の防水性を向上させる工事 ・屋上等の耐久性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根も含む ・塗装塗膜による工事も可
外 壁	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の断熱性を向上させる工事 ・外壁の防水性を向上させる工事 ・外壁の耐久性を向上させる工事 ・外壁の安全性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・ベランダの内側も可 ・塗装塗膜による工事も可
内 壁	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁の断熱性を向上させる工事 ・内壁の耐久性を向上させる工事 ・内壁コンクリートの中性を防止する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・塗装塗膜による工事も可
給水管、排水管、汚水管、雨水管、ガス管、消火管	<ul style="list-style-type: none"> ・管の耐食性を向上させる工事 ・管の耐久性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・塗膜による工事も可
シーリング	<ul style="list-style-type: none"> ・シーリング材の耐久性を向上させる工事 	
浴 室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性を向上させる工事 	
避難施設	<ul style="list-style-type: none"> ・避難施設の耐久性を向上させる工事 	
床下地材	<ul style="list-style-type: none"> ・床下地材の耐久性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

b 工事毎による整理

工 事	概要(工事例)	備 考
配管の集約化	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ・住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事 	
電気幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事 	

9 市営住宅等における建替事業の基本方針

建替え事業の基本方針

志川団地の住棟ですが、建設年度、構造種別、設備等の状況、立地、空き家率、応募倍率等を総合的に勘案し、拠点地域の集約により、快適な住環境整備を進め、今後建替え事業を実施するか検討していくこととします。

建替えに伴い入居者の移転が必要となる場合には、家賃上昇のために仮住居から建替え後の住宅への入居が困難な入居者を考慮し、移転後に長く住み続けることが可能な住宅の確保に努めます。

また、市営住宅の建替計画作成にあたっては、バリアフリー化やユニバーサルデザインの普及を図り、住民の定住化を図る対策として、若い世帯・子育て世帯、高齢者、障害者等の多様なニーズを踏まえて、市街地や農村部などの地域特性に応じて、定住を支える良質で多彩な住宅の建設を推進します。

10 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

① 計画修繕・改善事業の実施事業予定一覧 <住棟部分>

【様式1】による。

② 新規整備事業及び建替事業の実施事業予定一覧

【様式2】による。

11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) LCC算出の考え方

市営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当りのコスト比較を行います。

算出においては、戸当りコストを基に当該住宅の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいのですが、過去の累積修繕費を算出することは困難と考えられます。また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見る上でも、現時点で当該住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化した算出方法としています。

(2) LCC算出の手順

<計画前モデル>

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であり、耐用年数として示されているものを基本とし、木造の住宅は耐用年数 30 年、耐火構造の住宅は耐用年数 70 年を想定しています。

② 修繕費A

修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①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する。

現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③ 建設費

建替工事費は、中層耐火構造 3 階建ての建替えを想定します。

「令和 2 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」により、千曲市(旧更埴市に限る)が該当する区域の「多雪寒冷地区-地区Ⅱ」で定められている戸当り単価を木造 2 階建ては 16,650 千円、中層耐火構造 3 階建てでは 16,430 千円としています。

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は、現在価値化して算出することとし、「令和2年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に記載されている不良住宅等除却費を使用することとします。木造住宅又は木造建築物の除却工事費 1 m²あたり 27,000 円、非木造住宅及び非木造建築物の除却工事費 1 m²あたり 39,000 円として考えます。

⑤ 計画前LCC

$$\text{計画前LCC} = (\text{②修繕費A} + \text{③建設費} + \text{④除却費A}) \div \text{評価期間（改善非実施）A} \quad (\text{単位：円/戸・年})$$

<計画後モデル>

⑥ 評価期間（改善実施）B

簡易耐火構造平屋建て及び木造の住宅は、計画前の30年から10年延長し、使用年数40年間とし、耐火構造の住宅は、計画前の70年から10年延長し、使用年数80年間使用した場合を想定しています。

⑦ 修繕費B

修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

上記の修繕費算出式を用いて、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する。

現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧ 長寿命化型改善工事費

本編P55にも表現しましたが、現行の社会資本整備総合交付要綱において、公営住宅等ストック総合改善事業の施行の要件として、「規模増、住戸改善又は共用部分改善を行う公営住宅等が、耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。」と定められていましたが、平成25年12月18日付事務連絡通達（国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室より）により、建物構造が木造である公営住宅等も対象事業として位置づけが可能となり、予防保全的な長寿命化型改善として事業実施を位置づけ計画します。

また、長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出します。

⑨ 建設費

計画前モデル③と同じ。

⑩ 除却費B

計画前モデル④と同じ。

⑪ 計画後LCC

$$\text{計画後LCC} = (\text{⑦修繕費B} + \text{⑧長寿命化型改善工事費} + \text{⑨建設費} + \text{⑩除却費B}) \\ \div \text{⑥評価期間(改善実施)B} \quad (\text{単位: 円/戸} \cdot \text{年})$$

<LCC改善効果>

⑫ 年平均縮減額

上記⑤、⑪より、年平均縮減額は⑤計画前LCCから⑪計画後LCCを引いた値となります。

$$\text{年平均縮減額} = \text{⑤計画前LCC} - \text{⑪計画後LCC}$$

P70からの【様式1-1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧により求めた市営住宅全体の計画前LCC年平均費用額は72,486千円/年で、計画後LCC年平均費用額は58,758千円/年となり、年平均縮減額は13,728千円/年と試算されます。

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

上記⑫より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、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する。

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できます。

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する。現在価値化の算出式は次のとおりとします。

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%))

設定条件

平成 21 年 3 月国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針」及び平成 28 年 8 月国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」には、中耐住棟の使用年数 100 年を想定した修繕費が設定条件として示されています。市内の低層住宅に照合させるよう次表のとりの設定条件として算出しました。

<参考：修繕項目別の修繕費乗率>

修繕項目	修繕周期	中層階段室型						中層片廊下型					高層				
		昭和45年以前	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降		
1. 屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%		
2. 床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%		
3. 外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%		
4. 鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%		
5-1. 建具(玄関ドア、MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%		
5-2. 建具(アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%		
5-3. バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%		
5-4. 金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%		
7-1. 給水管・給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%		
7-2. 貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%		
7-3. 給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%		
8. 排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%		
9-1. ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%		
9-2. 給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%		
11-1. 共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%		
11-2. 電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%		
11-3. 避雷設備	40年										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%		
12-1. 電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.12%		
12-2. テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%		
13-1. 連結送水管	25年										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%		
13-2. 自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%		
14-1. EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%		
14-2. EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%		
17-1. 流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%		
17-2. 浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%		
17-3. レンゾフト	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%		
17-4. 24h換気	20年					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%		
18. 経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%		

☆修繕費 低層(昭和45年以前)

修繕項目	経常修繕	EV保守	貯水槽	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管
修繕費乗率	0.54%				5.32%	7.34%	1.87%	1.28%	6.21%		3.54%
修繕周期	1年	1年	25年	15年	15年	18年	12年	15年	35年	30年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比べて性能が向上しない)と設定している

☆現在価値化係数: 4%/年

☆修繕費 低層(昭和46年～昭和55年)

修繕項目	経常修繕	EV保守	貯水槽	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管
修繕費乗率	0.38%				3.28%	5.05%	1.42%		7.66%		2.18%
修繕周期	1年	1年	25年	15年	15年	18年	12年		35年	30年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比べて性能が向上しない)と設定している

☆現在価値化係数: 4%/年

☆修繕費 低層(昭和56年～平成2年)

修繕項目	経常修繕	EV保守	貯水槽	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管
修繕費乗率	0.36%				2.70%	4.48%	1.48%		6.30%		1.80%
修繕周期	1年	1年	25年	15年	15年	18年	12年		35年	30年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比べて性能が向上しない)と設定している

☆現在価値化係数: 4%/年

☆修繕費 低層(平成3年～平成12年)

修繕項目	経常修繕	EV 保守	貯水槽	給水 ポンプ	給湯器	外壁	屋上 防水	共聴ア ンテナ	給水管	流し台	排水管
修繕費乗率	0.33%				2.17%	4.10%	1.43%		5.07%		1.45%
修繕周期	1年	1年	25年	15年	15年	18年	12年		35年	30年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

☆現在価値化係数: 4%/年

☆修繕費 低層(平成13年～平成22年)

修繕項目	経常修繕	EV 保守	貯水槽	給水 ポンプ	給湯器	外壁	屋上 防水	共聴ア ンテナ	給水管	流し台	排水管
修繕費乗率	0.29%				1.92%	3.86%	1.27%		4.49%		1.28%
修繕周期	1年	1年	25年	15年	15年	18年	12年		35年	30年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

☆現在価値化係数: 4%/年

☆修繕費 低層(平成23年以降)

修繕項目	経常修繕	EV 保守	貯水槽	給水 ポンプ	給湯器	外壁	屋上 防水	共聴ア ンテナ	給水管	流し台	排水管
修繕費乗率	0.29%				1.89%	3.80%	1.25%		4.42%		1.26%
修繕周期	1年	1年	25年	15年	15年	18年	12年		35年	30年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

☆現在価値化係数: 4%/年

☆修繕費 中層階段室型(平成13年～平成22年)

修繕項目	経常修繕	EV 保守	貯水槽	給水 ポンプ	給湯器	外壁	屋上 防水	共聴ア ンテナ	給水管	流し台	排水管
修繕費乗率	0.29%		0.42%	0.42%	1.92%	3.86%	1.27%		4.49%	1.16%	1.28%
修繕周期	1年	1年	25年	15年	15年	18年	12年		35年	30年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

☆現在価値化係数: 4%/年

☆経過年数表 中層階段室型 (平成3年～平成12年)

経過年数	修繕費 乗率	累積乗率	経常修繕 各年の 修繕費	現時点まで		改善前		改善後		EV保守	貯水槽	給水 ポンプ	給湯器	外壁	屋上 防水	共懸 アンテナ	給水管	流し台	排水管	現在 償還化 係数	現在 償還化 係数 【算出】		
				各年の 増減額	改善後の 経過年数	現在の償 還係数	各年の増 減額	改善後の 経過年数	現在の償 還係数													各年の増 減額	
																							現時点から評価期間Aまで
1年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																0.962	0.962		
2年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.925	1.886	
3年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.889	2.775	
4年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.855	3.630	
5年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.822	4.452	
6年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.790	5.242	
7年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.760	6.002	
8年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.731	6.733	
9年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.703	7.435	
10年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.676	8.111	
11年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.650	8.760	
12年	1.760%	1.760%	0.330%	289,168												1.430%					0.625	9.385	
13年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.601	9.986	
14年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.577	10.563	
15年	2.500%	2.500%	0.330%	410,750									2.170%								0.555	11.118	
16年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.534	11.652	
17年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.513	12.166	
18年	4.430%	4.430%	0.330%	727,849										4.100%							0.494	12.659	
19年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.475	13.134	
20年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.456	13.590	
21年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.439	14.029	
22年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.422	14.451	
23年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.406	14.857	
24年	1.760%	1.760%	0.330%	289,168												1.430%					0.390	15.247	
25年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.375	15.622	
26年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.361	15.983	
27年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.347	16.330	
28年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.333	16.663	
29年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.321	16.984	
30年	5.260%	5.260%	0.330%	864,218									2.170%					1.310%	1.450%		0.308	17.292	
31年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.296	17.588	
32年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.285	17.874	
33年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.274	18.148	
34年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.264	18.411	
35年	5.400%	5.400%	0.330%	887,220														5.07%			0.253	18.665	
36年	5.860%	5.860%	0.330%	962,798										4.100%	1.430%						0.244	18.908	
37年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.234	19.143	
38年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.225	19.368	
39年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.217	19.584	
40年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.208	19.793	
41年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.200	19.993	
42年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.193	20.186	
43年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.185	20.371	
44年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.178	20.549	
45年	2.500%	2.500%	0.330%	410,750									2.170%								0.171	20.720	
46年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.165	20.885	
47年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.158	21.043	
48年	1.760%	1.760%	0.330%	289,168												1.430%					0.152	21.195	
49年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.146	21.341	
50年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.141	21.482	
51年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.135	21.617	
52年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.130	21.748	
53年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.125	21.873	
54年	4.430%	4.430%	0.330%	727,849										4.100%							0.120	21.993	
55年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.116	22.109	
56年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.111	22.220	
57年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.107	22.327	
58年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.103	22.430	
59年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.099	22.528	
60年	6.690%	6.690%	0.330%	1,099,167									2.170%		1.430%				1.310%	1.450%	0.095	22.623	
61年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.091	22.715	
62年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.088	22.803	
63年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.085	22.887	
64年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.081	22.969	
65年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.078	23.047	
66年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.075	23.122	
67年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.072	23.194	
68年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.069	23.264	
69年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.067	23.330	
70年	5.400%	5.400%	0.330%	887,220														5.07%			0.064	23.395	
71年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.062	23.456	
72年	5.860%	5.860%	0.330%	962,798										4.100%	1.430%					1.310%	1.450%	0.059	23.516
73年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.057	23.573	
74年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.055	23.628	
75年	2.500%	2.500%	0.330%	410,750									2.170%								0.053	23.680	
76年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.051	23.731	
77年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.049	23.780	
78年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.047	23.827	
79年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.045	23.872	
80年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.043	23.915	
81年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.042	23.957	
82年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.040	23.997	
83年	0.330%	0.330%	0.330%	54,219																	0.039	24.036	
84年	1.760%	1.760%	0.330%	289,168												1.430%					0.037	24.073	

☆経過年数表 中層階段室型(平成13年～平成22年)

経過年数	修繕費 単率	累積単率	経常修繕 各年の 修繕費	取替点まで		改善前		改善後		EV保守	貯水槽	給水 ポンプ	給湯器	外壁	屋上 防水	共懸 アンテナ	給水管	流し台	排水管	現在 評価化 係数	現在 評価化 係数 【累積】	
				各年の 増減額		現時点から評価期間Aまで		現時点から評価期間Bまで														
				改善後の 経過年数	現在評価 係数	改善後の 経過年数	現在評価 係数	改善後の 経過年数	現在評価 係数													
				各年の 増減額	各年の増 減額	各年の増 減額	各年の増 減額	各年の増 減額														
1年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.982	0.982	
2年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.925	1.886	
3年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.889	2.775	
4年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.855	3.630	
5年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.822	4.452	
6年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.790	5.242	
7年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.760	6.002	
8年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.731	6.733	
9年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.703	7.435	
10年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.676	8.111	
11年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.650	8.760	
12年	1.560%	1.560%	0.290%	256.308						0.000%					1.270%					0.625	9.385	
13年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.601	9.986	
14年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.577	10.563	
15年	3.090%	3.090%	0.290%	507.687						0.000%	0.420%	1.920%				0.460%				0.555	11.118	
16年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.534	11.652	
17年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.513	12.166	
18年	4.150%	4.150%	0.290%	681.845						0.000%					3.860%					0.494	12.659	
19年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.475	13.134	
20年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.456	13.590	
21年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.439	14.029	
22年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.422	14.451	
23年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.406	14.857	
24年	1.560%	1.560%	0.290%	256.308						0.000%					1.270%					0.390	15.247	
25年	0.710%	0.710%	0.290%	116.653						0.000%	0.420%									0.375	15.622	
26年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.361	15.983	
27年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.347	16.330	
28年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.333	16.663	
29年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.321	16.984	
30年	5.530%	5.530%	0.290%	908.579						0.000%	0.420%	1.920%				0.460%			1.160%	1.280%	0.308	17.292
31年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.296	17.588	
32年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.285	17.874	
33年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.274	18.148	
34年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.264	18.411	
35年	4.780%	4.780%	0.290%	785.354						0.000%										0.253	18.665	
36年	5.420%	5.420%	0.290%	890.506						0.000%					3.860%	1.270%				0.244	18.908	
37年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.234	19.143	
38年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.225	19.368	
39年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.217	19.584	
40年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.208	19.793	
41年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.200	19.993	
42年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.193	20.186	
43年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.185	20.371	
44年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.178	20.549	
45年	3.090%	3.090%	0.290%	507.687						0.000%	0.420%	1.920%				0.460%				0.171	20.720	
46年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.165	20.885	
47年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.158	21.043	
48年	1.560%	1.560%	0.290%	256.308						0.000%					1.270%					0.152	21.195	
49年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.146	21.341	
50年	0.710%	0.710%	0.290%	116.653						0.000%	0.420%									0.141	21.482	
51年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.135	21.617	
52年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.130	21.748	
53年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.125	21.873	
54年	4.150%	4.150%	0.290%	681.845						0.000%					3.860%					0.120	21.993	
55年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.116	22.109	
56年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.111	22.220	
57年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.107	22.327	
58年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.103	22.430	
59年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.099	22.528	
60年	6.800%	6.800%	0.290%	1,117.240						0.000%	0.420%	1.920%			1.270%	0.460%			1.160%	1.280%	0.095	22.623
61年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.091	22.715	
62年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.088	22.803	
63年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.085	22.887	
64年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.081	22.969	
65年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.078	23.047	
66年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.075	23.122	
67年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.072	23.194	
68年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.069	23.264	
69年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.067	23.330	
70年	4.780%	4.780%	0.290%	785.354						0.000%										0.064	23.395	
71年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.062	23.456	
72年	5.420%	5.420%	0.290%	890.506						0.000%					3.860%	1.270%				0.059	23.516	
73年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.057	23.573	
74年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.055	23.628	
75年	3.510%	3.510%	0.290%	576.693						0.000%	0.420%	0.420%	1.920%			0.460%				0.053	23.680	
76年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.051	23.731	
77年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.049	23.780	
78年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.047	23.827	
79年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.045	23.872	
80年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.043	23.915	
81年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.042	23.957	
82年	0.290%	0.290%	0.290%	47.647						0.000%										0.040		

【様式1-1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 長野県千曲市

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

(単位:千円/棟)

団地名	住棟・住戸番号	戸数	構造	建設年度	床面積(m ²)	経過年数	評価時点(和暦) R2年度(2020年)	次期定期点検		修繕・改善事業の内容								LCC縮減効果	備考		
								法定点検	法定点検に準じた点検	R3 2021年	R4 2022年	R5 2023年	R6 2024年	R7 2025年	R8 2026年	R9 2027年	R10 2028年			R11 2029年	R12 2030年
屋代	A	12	中耐	S61	767.52m ²	34年	R2	—		給湯器改修	屋根・外壁改修									128	個別改善 長寿命化型
屋代	B	18	中耐	S62	1,168.92m ²	33年	R2	—		給湯器改修	屋根・外壁改修									232	個別改善 長寿命化型
屋代	1	2	木二	S63	149.04m ²	32年	R2	—		給湯器改修	屋根・外壁改修									167	個別改善 長寿命化型
屋代	2	2	木二	S63	149.04m ²	32年	R2			給湯器改修	屋根・外壁改修									148	個別改善 長寿命化型
屋代	3	2	木二	S63	149.04m ²	32年	R2			給湯器改修	屋根・外壁改修									148	個別改善 長寿命化型
鋳物師屋	1	2	木平	H2	116.98m ²	30年	R2			給湯器改修	屋根・外壁改修									143	個別改善 長寿命化型
鋳物師屋	2	2	木平	H2	116.98m ²	30年	R2			給湯器改修	屋根・外壁改修									143	個別改善 長寿命化型

【様式1-1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 長野県千曲市

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

(単位:千円/棟)

団地名	住棟・住戸 番号	戸数	構造	建設 年度	床面積 (㎡)	経過 年数	評価 時点 (和暦) R2年度 (2020年)	次期 定期 点検		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減 効果	備考		
								法定点検	法定点検 に準じた 点検	R3 2021年	R4 2022年	R5 2023年	R6 2024年	R7 2025年	R8 2026年	R9 2027年	R10 2028年	R11 2029年	R12 2030年				
鋳物師屋	3	2	木二	H1	156.48㎡	31年	R2			給湯器 改修	屋 根・ 外壁改修											134	個別改善 長寿命化型
鋳物師屋	4	2	木二	H1	141.04㎡	31年	R2			給湯器 改修	屋 根・ 外壁改修											130	個別改善 長寿命化型
鋳物師屋	5	2	木二	H2	141.04㎡	30年	R2				給湯器 改修	屋 根・ 外壁改修										133	個別改善 長寿命化型
鋳物師屋	6	2	木二	H3	141.04㎡	29年	R2				給湯器 改修	屋 根・ 外壁改修										128	個別改善 長寿命化型
鋳物師屋	7	2	木二	H4	156.48㎡	28年	R2					給湯器 改修	屋 根・ 外壁改修									135	個別改善 長寿命化型
鋳物師屋	8	2	木二	H3	156.48㎡	29年	R2				給湯器 改修	屋 根・ 外壁改修										132	個別改善 長寿命化型
鋳物師屋	9	2	木二	H3	156.48㎡	29年	R2				給湯器 改修	屋 根・ 外壁改修										132	個別改善 長寿命化型

【様式1-1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 長野県千曲市

住宅の区分： 市営住宅 特定公共
賃借住宅 地優賃
(公共供給) 改良
住宅 その他 ()

(単位:千円/棟)

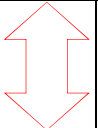
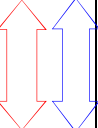

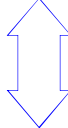
団地名	住棟・住戸 番号	戸数	構造	建設 年度	床面積 (㎡)	経過 年数	評価 時点 (和暦) R2年度 (2020年)	次期 定期 点検		修繕・改善事業の内容												LCC 縮減 効果	備考		
								法定点検	法定点検 に準じた 点検	R3 2021年	R4 2022年	R5 2023年	R6 2024年	R7 2025年	R8 2026年	R9 2027年	R10 2028年	R11 2029年	R12 2030年						
鋳物師屋	10	2	木二	H4	156.48㎡	28年	R2			↓		給湯器 改修	↓										135	個別改善 長寿命化型	
殖生	1	12	中耐	H13	859.48㎡	19年	R2	-		↓	給湯器 改修		↓		屋根・ 外壁改修									102	個別改善 長寿命化型
殖生	2	12	中耐	H13	882.52㎡	19年	R2	-		↓	給湯器 改修		↓		屋根・ 外壁改修									134	個別改善 長寿命化型
殖生	3	7	中耐	H14	494.83㎡	18年	R2	-		↓		給湯器 改修	屋根・ 外壁改修	↓										58	個別改善 長寿命化型
寂蒔	22~25	4	簡平	S40	142.24㎡	55年	R2	-			除却														用途廃止
寂蒔	26~29	4	簡平	S40	142.24㎡	55年	R2				除却														用途廃止
寂蒔	30~33	4	簡平	S40	142.24㎡	55年	R2				除却														用途廃止

【様式1-1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 長野県千曲市

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

(単位:千円/棟)

団地名	住棟・住戸番号	戸数	構造	建設年度	床面積(m ²)	経過年数	評価時点(和暦) R2年度(2020年)	次期定期点検		修繕・改善事業の内容												LCC縮減効果	備考	
								法定点検	法定点検に準じた点検	R3 2021年	R4 2022年	R5 2023年	R6 2024年	R7 2025年	R8 2026年	R9 2027年	R10 2028年	R11 2029年	R12 2030年					
寂蒔	1	12	中耐	H7	918.96m ²	25年	R2	—			給湯器改修	屋根・外壁改修	下水道接続										75	個別改善 長寿命化型
薬師堂	1	20	中耐	S49	947.20m ²	46年	R2	—		 	給湯器改修 屋根・外壁改修											514	個別改善 長寿命化型	
志川	1~5	5	簡平	S46	166.50m ²	49年	R2														除却			用途廃止
志川	6~10	5	簡平	S46	166.50m ²	49年	R2														除却			用途廃止
志川	11~15	5	簡平	S46	184.50m ²	49年	R2														除却			用途廃止
志川	16~20	5	簡平	S46	184.50m ²	49年	R2																	用途廃止
志川	21~24	4	簡平	S47	133.20m ²	48年	R2																	用途廃止

【様式1-1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 長野県千曲市

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

(単位:千円/棟)

団地名	住棟・住戸 番号	戸数	構造	建設 年度	床面積 (㎡)	経過 年数	評価 時点 (和暦) R2年度 (2020年)	次期 定期 点検		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減 効果	備考		
								法定点検	法定点検 に準じた 点検	R3 2021年	R4 2022年	R5 2023年	R6 2024年	R7 2025年	R8 2026年	R9 2027年	R10 2028年	R11 2029年	R12 2030年				
志川	98~99	2	木平	S60	119.24㎡	35年	R2	-		給湯器 改修	屋根・ 外壁改修											302	個別改善 長寿命化型
屋代南	1~6	6	簡平	S32	232.20㎡	63年	R2																用途廃止
屋代南	13~16	4	簡平	S33	143.16㎡	62年	R2																用途廃止
屋代南	17~22	6	簡平	S34	232.20㎡	61年	R2								除却								用途廃止
屋代南	23~26	4	簡平	S35	143.16㎡	60年	R2								除却								用途廃止
屋代南	33~37	5	簡平	S42	203.95㎡	53年	R2									除却							用途廃止

【様式1-2】市営住宅

■LCCの算出 (1)

(単位:円/戸)

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

住宅名	住棟・住戸 番号	躯体工事	屋根改修 (葺替)	屋根改修 (塗装)	外壁改修	シーリング 改修	内装改修 (給湯器交換含む)	サッシ改修	給湯機器取替	給排水取替 (更生)	配管集約化	UB化	履歴情報 管理
屋代	A			202,900 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)	1,266,000 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				898,300 R3年実施予定 (2021年) R18年実施予定 (2036年)				
屋代	B			199,300 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)	1,189,100 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)				881,800 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				
屋代	1			313,300 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)	803,200 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				951,500 R3年実施予定 (2021年) R18年実施予定 (2036年)				
屋代	2			313,300 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)	803,200 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)				951,500 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				
屋代	3			313,300 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)	803,200 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)				951,500 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				
鋳物師屋	1			256,700 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)	733,300 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)				962,500 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				
鋳物師屋	2			256,700 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)	733,300 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)				962,500 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				

【様式1-2】市営住宅

■LCCの算出 (1)

(単位:円/戸)

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

住宅名	住棟・住戸 番号	躯体工事	屋根改修 (葺替)	屋根改修 (塗装)	外壁改修	シーリング 改修	内装改修 (給湯器交換含む)	サッシ改修	給湯機器取替	給排水取替 (更生)	配管集約化	UB化	履歴情報 管理
鋳物師屋	3			256,700 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)	1,049,500 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				962,500 R3年実施予定 (2021年) R18年実施予定 (2036年)				
鋳物師屋	4			314,600 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)	1,016,400 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				962,500 R3年実施予定 (2021年) R18年実施予定 (2036年)				
鋳物師屋	5			314,600 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)	1,016,400 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)				962,500 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				
鋳物師屋	6			314,600 R6年実施予定 (2024年) R21年実施予定 (2039年)	1,016,400 R6年実施予定 (2024年) R21年実施予定 (2039年)				962,500 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)				
鋳物師屋	7			265,000 R7年実施予定 (2025年) R22年実施予定 (2040年)	1,049,500 R7年実施予定 (2025年) R22年実施予定 (2040年)				962,500 R6年実施予定 (2024年) R21年実施予定 (2039年)				
鋳物師屋	8			265,000 R6年実施予定 (2024年) R21年実施予定 (2039年)	1,049,500 R6年実施予定 (2024年) R21年実施予定 (2039年)				962,500 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)				
鋳物師屋	9			265,000 R6年実施予定 (2024年) R21年実施予定 (2039年)	1,049,500 R6年実施予定 (2024年) R21年実施予定 (2039年)				962,500 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)				

【様式1-2】市営住宅

■LCCの算出 (1)

(単位:円/戸)

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

住宅名	住棟・住戸 番号	躯体工事	屋根改修 (葺替)	屋根改修 (塗装)	外壁改修	シーリング 改修	内装改修 (給湯器交換含む)	サッシ改修	給湯機器取替	給排水取替 (更生)	配管集約化	UB化	履歴情報 管理
鋳物師屋	10			265,000 R7年実施予定 (2025年) R22年実施予定 (2040年)	1,049,500 R7年実施予定 (2025年) R22年実施予定 (2040年)				962,500 R6年実施予定 (2024年) R21年実施予定 (2039年)				
殖生	1			499,400 R8年実施予定 (2026年) R23年実施予定 (2041年)	970,100 R8年実施予定 (2026年) R23年実施予定 (2041年)				924,000 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				
殖生	2			408,000 R9年実施予定 (2027年) R24年実施予定 (2042年)	891,000 R9年実施予定 (2027年) R24年実施予定 (2042年)				924,000 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)				
殖生	3			512,900 R7年実施予定 (2025年) R22年実施予定 (2040年)	1,006,200 R7年実施予定 (2025年) R22年実施予定 (2040年)				936,500 R6年実施予定 (2024年) R21年実施予定 (2039年)				
寂蒔	22~25	除却											
寂蒔	26~29	除却											
寂蒔	30~33	除却											

【様式1-2】市営住宅

■ L C C の算出 (1)

(単位:円/戸)

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

住宅名	住棟・住戸 番号	躯体工事	屋根改修 (葺替)	屋根改修 (塗装)	外壁改修	シーリング 改修	内装改修 (給湯器交換含む)	サッシ改修	給湯機器取替	給排水取替 (更生)	配管集約化	UB化	履歴情報 管理
寂蒔	34～37	除却											
寂蒔	43～45	除却											
寂蒔	46～49	除却											
寂蒔	50～53	除却											
寂蒔	54～57	除却											
寂蒔	63～67	除却											
寂蒔	68～71	除却											

【様式1-2】市営住宅

■ L C C の算出 (1)

(単位:円/戸)

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

住宅名	住棟・住戸 番号	躯体工事	屋根改修 (葺替)	屋根改修 (塗装)	外壁改修	シーリング 改修	内装改修 (給湯器交換含む)	サッシ改修	給湯機器取替	給排水取替 (更生)	配管集約化	UB化	履歴情報 管理
寂蒔	72～75	除却											
寂蒔	76～79	除却											
寂蒔	80～83	除却											
寂蒔	86～88	除却											
寂蒔	92～95	除却											
寂蒔	104～108	除却											
寂蒔	109～113	除却											

【様式1-2】市営住宅

■ L C C の算出 (1)

(単位:円/戸)

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

住宅名	住棟・住戸 番号	躯体工事	屋根改修 (葺替)	屋根改修 (塗装)	外壁改修	シーリング 改修	内装改修 (給湯器交換含む)	サッシ改修	給湯機器取替	給排水取替 (更生)	配管集約化	UB化	履歴情報 管理
寂蒔	114～108	除却											
寂蒔	119～122	除却											
寂蒔	123～126	除却											
寂蒔	127～128	除却											
寂蒔	129～132	除却											
寂蒔	133～136	除却											
寂蒔	137～139	除却											

【様式1-2】市営住宅

■ L C C の算出 (1)

(単位:円/戸)

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

住宅名	住棟・住戸 番号	躯体工事	屋根改修 (葺替)	屋根改修 (塗装)	外壁改修	シーリング 改修	内装改修 (給湯器交換含む)	サッシ改修	給湯機器取替	給排水取替 (更生)	配管集約化	UB化	履歴情報 管理
寂蒔	1			180,400 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)	1,474,000 R5年実施予定 (2023年) R20年実施予定 (2038年)				934,000 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				
薬師堂	1			363,300 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)	605,900 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				828,800 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				
志川	1～5	除却											
志川	6～10	除却											
志川	11～15	除却											
志川	16～20	除却											
志川	21～24	除却											

【様式1-2】市営住宅

■ L C C の算出 (1)

(単位:円/戸)

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

住宅名	住棟・住戸 番号	躯体工事	屋根改修 (葺替)	屋根改修 (塗装)	外壁改修	シーリング 改修	内装改修 (給湯器交換含む)	サッシ改修	給湯機器取替	給排水取替 (更生)	配管集約化	UB化	履歴情報 管理
志川	25～28	除却											
志川	29～35	除却											
志川	36～37	除却											
志川	38～51			478,300 R10年実施予定 (2028年)	546,000 R10年実施予定 (2028年)		9,786,000 R10年実施予定 (2028年)		827,700 R25年実施予定 (2043年)				
志川	52～55			478,300 R10年実施予定 (2028年)	546,000 R10年実施予定 (2028年)		9,786,000 R10年実施予定 (2028年)		827,700 R25年実施予定 (2043年)				
志川	56～60			458,000 R11年実施予定 (2029年)	555,000 R11年実施予定 (2029年)		9,705,400 R11年実施予定 (2029年)		827,200 R26年実施予定 (2044年)				
志川	61～65			458,000 R11年実施予定 (2029年)	555,000 R11年実施予定 (2029年)		9,705,400 R11年実施予定 (2029年)		827,200 R26年実施予定 (2044年)				

【様式1-2】市営住宅

■ L C C の算出 (1)

(単位:円/戸)

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

住宅名	住棟・住戸 番号	躯体工事	屋根改修 (葺替)	屋根改修 (塗装)	外壁改修	シーリング 改修	内装改修 (給湯器交換含む)	サッシ改修	給湯機器取替	給排水取替 (更生)	配管集約化	UB化	履歴情報 管理
志川	66～70			458,000 R12年実施予定 (2030年)	555,000 R12年実施予定 (2030年)		9,705,400 R12年実施予定 (2030年)		827,200 R27年実施予定 (2045年)				
志川	71～75			458,000 R12年実施予定 (2030年)	555,000 R12年実施予定 (2030年)		9,705,400 R12年実施予定 (2030年)		827,200 R27年実施予定 (2045年)				
志川	76～80			458,000 R13年実施予定 (2031年)	555,000 R13年実施予定 (2031年)		9,705,400 R13年実施予定 (2031年)		827,200 R28年実施予定 (2046年)				
志川	81～84			478,300 R13年実施予定 (2031年)	546,000 R13年実施予定 (2031年)		9,786,000 R13年実施予定 (2031年)		827,700 R28年実施予定 (2046年)				
志川	85～88			478,300 R14年実施予定 (2032年)	546,000 R14年実施予定 (2032年)		9,786,000 R14年実施予定 (2032年)		827,700 R29年実施予定 (2047年)				
志川	89～92			478,300 R14年実施予定 (2032年)	546,000 R14年実施予定 (2032年)		9,786,000 R14年実施予定 (2032年)		827,700 R29年実施予定 (2047年)				
志川	93～97			458,000 R14年実施予定 (2032年)	555,000 R14年実施予定 (2032年)		9,705,400 R14年実施予定 (2032年)		827,200 R29年実施予定 (2047年)				

【様式1-2】市営住宅

■ L C C の算出 (1)

(単位:円/戸)

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

住宅名	住棟・住戸 番号	躯体工事	屋根改修 (葺替)	屋根改修 (塗装)	外壁改修	シーリング 改修	内装改修 (給湯器交換含む)	サッシ改修	給湯機器取替	給排水取替 (更生)	配管集約化	UB化	履歴情報 管理
志川	98～99			441,900 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)	850,600 R4年実施予定 (2022年) R19年実施予定 (2037年)				825,000 R3年実施予定 (2021年) R18年実施予定 (2036年)				
屋代南	1～6	除却											
屋代南	13～16	除却											
屋代南	17～22	除却											
屋代南	23～26	除却											
屋代南	33～37	除却											

【様式1-2】市営住宅

■ LCCの算出 (1)

(単位:円/戸)

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

住宅名	住棟・住戸 番号	躯体工事	屋根改修 (葺替)	屋根改修 (塗装)	外壁改修	シーリング 改修	内装改修 (給湯器交換含む)	サッシ改修	給湯機器取替	給排水取替 (更生)	配管集約化	UB化	履歴情報 管理
屋代南	38～41	除却											

【様式1-2】市営住宅

■LCCの算出 (2)

(単位:円/戸)

計画前モデル【評価時点(和暦)R01】										
住宅名	住棟・住戸 番号	① 評価 期間A	修繕費A			③ 建替工事費	除却費			⑤ 計画前LCC (②+③+④)÷①
			②-1修繕費A1 (現時点まで)	②-2修繕費A2 (現時点～評価 期間A)	②修繕費A		④-1除却費	④-2除却費 (現在価値係数)	④除却費B (現在価値化)	
屋代	A	70	4,684,193	1,182,486	5,866,679	16,430,000	2,430,480	0.244%	592,232	326,984
屋代	B	70	4,625,045	1,198,075	5,823,120	16,430,000	2,467,720	0.234%	578,179	326,161
屋代	1	40	4,355,640	622,661	4,978,301	16,650,000	2,012,040	0.731%	1,470,178	577,462
屋代	2	40	4,355,640	622,661	4,978,301	16,650,000	2,012,040	0.731%	1,470,178	577,462
屋代	3	40	4,355,640	622,661	4,978,301	16,650,000	2,012,040	0.731%	1,470,178	577,462
鋳物師屋	1	40	4,235,760	657,517	4,893,277	16,650,000	1,579,230	0.676%	1,066,871	565,254
鋳物師屋	2	40	4,235,760	657,517	4,893,277	16,650,000	1,579,230	0.676%	1,066,871	565,254

【様式1-2】市営住宅

■LCCの算出 (2)

(単位:円/戸)

計画前モデル【評価時点(和暦)R01】										
住宅名	住棟・住戸 番号	① 評価 期間A	修繕費A			③ 建替工事費	除却費			⑤ 計画前LCC (②+③+④)÷①
			②-1修繕費A1 (現時点まで)	②-2修繕費A2 (現時点～評価 期間A)	②修繕費A		④-1除却費	④-2除却費 (現在価値係数)	④除却費B (現在価値化)	
鋳物師屋	3	40	4,295,700	639,747	4,935,447	16,650,000	2,112,480	0.703%	1,484,200	576,741
鋳物師屋	4	40	4,295,700	639,747	4,935,447	16,650,000	1,904,040	0.703%	1,337,753	573,080
鋳物師屋	5	40	4,235,760	657,517	4,893,277	16,650,000	1,904,040	0.676%	1,286,301	570,739
鋳物師屋	6	40	3,113,550	778,455	3,892,005	16,650,000	1,904,040	0.650%	1,236,828	544,471
鋳物師屋	7	40	3,058,605	796,074	3,854,679	16,650,000	2,112,480	0.625%	1,319,449	545,603
鋳物師屋	8	40	3,113,550	778,455	3,892,005	16,650,000	2,112,480	0.650%	1,372,227	547,856
鋳物師屋	9	40	3,113,550	778,455	3,892,005	16,650,000	2,112,480	0.650%	1,372,227	547,856

【様式1-2】市営住宅

■ LCCの算出 (2)

(単位:円/戸)

計画前モデル【評価時点(和暦)R01】

住宅名	住棟・住戸 番号	① 評価 期間A	修繕費A			③ 建替工事費	除却費			⑤ 計画前LCC (②+③+④)÷①
			②-1修繕費A1 (現時点まで)	②-2修繕費A2 (現時点～評価 期間A)	②修繕費A		④-1除却費	④-2除却費 (現在価値係数)	④除却費B (現在価値化)	
鋳物師屋	10	40	3,058,605	796,074	3,854,679	16,650,000	2,112,480	0.625%	1,319,449	545,603
殖生	1	70	2,208,192	1,599,499	3,807,691	16,430,000	2,721,687	0.135%	368,246	294,371
殖生	2	70	2,208,192	1,599,499	3,807,691	16,430,000	2,794,647	0.135%	378,117	294,512
殖生	3	70	2,160,545	1,622,114	3,782,659	16,430,000	2,686,220	0.130%	349,468	293,745
寂蒔	22～25	除却								
寂蒔	26～29	除却								
寂蒔	30～33	除却								

【様式1-2】市営住宅

■ LCCの算出 (2)

(単位:円/戸)

計画前モデル【評価時点(和暦)R01】										
住宅名	住棟・住戸 番号	① 評価 期間A	修繕費A			③ 建替工事費	除却費			⑤ 計画前LCC (②+③+④)÷①
			②-1修繕費A1 (現時点まで)	②-2修繕費A2 (現時点～評価 期間A)	②修繕費A		④-1除却費	④-2除却費 (現在価値係数)	④除却費B (現在価値化)	
寂蒔	34～37	除却								
寂蒔	43～45	除却								
寂蒔	46～49	除却								
寂蒔	50～53	除却								
寂蒔	54～57	除却								
寂蒔	63～67	除却								
寂蒔	68～71	除却								

【様式1-2】市営住宅

■ LCCの算出 (2)

(単位:円/戸)

計画前モデル【評価時点(和暦)R01】										
住宅名	住棟・住戸 番号	① 評価 期間A	修繕費A			③ 建替工事費	除却費			⑤ 計画前LCC (②+③+④)÷①
			②-1修繕費A1 (現時点まで)	②-2修繕費A2 (現時点～評価 期間A)	②修繕費A		④-1除却費	④-2除却費 (現在価値係数)	④除却費B (現在価値化)	
寂蒔	72～75	除却								
寂蒔	76～79	除却								
寂蒔	80～83	除却								
寂蒔	86～88	除却								
寂蒔	92～95	除却								
寂蒔	104～108	除却								
寂蒔	109～113	除却								

【様式1-2】市営住宅

■ LCCの算出 (2)

(単位:円/戸)

計画前モデル【評価時点(和暦)R01】										
住宅名	住棟・住戸 番号	① 評価 期間A	修繕費A			③ 建替工事費	除却費			⑤ 計画前LCC (②+③+④)÷①
			②-1修繕費A1 (現時点まで)	②-2修繕費A2 (現時点～評価 期間A)	②修繕費A		④-1除却費	④-2除却費 (現在価値係数)	④除却費B (現在価値化)	
寂蒔	114～108	除却								
寂蒔	119～122	除却								
寂蒔	123～126	除却								
寂蒔	127～128	除却								
寂蒔	129～132	除却								
寂蒔	133～136	除却								
寂蒔	137～139	除却								

【様式1-2】市営住宅

■LCCの算出 (2)

(単位:円/戸)

計画前モデル【評価時点(和暦)R01】										
住宅名	住棟・住戸 番号	① 評価 期間A	修繕費A			③ 建替工事費	除却費			⑤ 計画前LCC (②+③+④)÷①
			②-1修繕費A1 (現時点まで)	②-2修繕費A2 (現時点～評価 期間A)	②修繕費A		④-1除却費	④-2除却費 (現在価値係数)	④除却費B (現在価値化)	
寂蒔	1	70	2,855,534	1,434,288	4,289,822	16,430,000	2,910,040	0.171%	498,194	303,115
薬師堂	1	70	9,652,625	551,440	10,204,065	16,430,000	1,799,680	0.390%	702,094	390,517
志川	1～5	除却								
志川	6～10	除却								
志川	11～15	除却								
志川	16～20	除却								
志川	21～24	除却								

【様式1-2】市営住宅

■ LCCの算出 (2)

(単位:円/戸)

計画前モデル【評価時点(和暦)R01】										
住宅名	住棟・住戸 番号	① 評価 期間A	修繕費A			③ 建替工事費	除却費			⑤ 計画前LCC (②+③+④)÷①
			②-1修繕費A1 (現時点まで)	②-2修繕費A2 (現時点～評価 期間A)	②修繕費A		④-1除却費	④-2除却費 (現在価値係数)	④除却費B (現在価値化)	
志川	25～28	除却								
志川	29～35	除却								
志川	36～37	除却								
志川	38～51	50	8,641,350	63,775	8,705,125	16,650,000	1,510,880	0.889%	1,343,167	533,966
志川	52～55	50	8,641,350	63,775	8,705,125	16,650,000	1,510,880	0.889%	1,343,167	533,966
志川	56～60	50	8,641,350	63,775	8,705,125	16,650,000	1,396,880	0.889%	1,241,821	531,939
志川	61～65	50	8,641,350	63,775	8,705,125	16,650,000	1,208,704	0.889%	1,074,533	528,593

【様式1-2】市営住宅

■LCCの算出 (2)

(単位:円/戸)

計画前モデル【評価時点(和暦)R01】										
住宅名	住棟・住戸 番号	① 評価 期間A	修繕費A			③ 建替工事費	除却費			⑤ 計画前LCC (②+③+④)÷①
			②-1修繕費A1 (現時点まで)	②-2修繕費A2 (現時点～評価 期間A)	②修繕費A		④-1除却費	④-2除却費 (現在価値係数)	④除却費B (現在価値化)	
志川	66～70	50	8,641,350	63,775	8,705,125	16,650,000	1,208,704	0.889%	1,074,533	528,593
志川	71～75	50	8,578,080	73,789	8,651,869	16,650,000	1,580,800	0.855%	1,351,274	533,063
志川	76～80	50	8,578,080	73,789	8,651,869	16,650,000	1,580,800	0.855%	1,351,274	533,063
志川	81～84	50	8,514,810	84,204	8,599,014	16,650,000	1,675,800	0.822%	1,377,385	532,528
志川	85～88	50	8,514,810	84,204	8,599,014	16,650,000	1,675,800	0.822%	1,377,385	532,528
志川	89～92	50	8,514,810	84,204	8,599,014	16,650,000	1,675,800	0.822%	1,377,385	532,528
志川	93～97	50	7,905,420	188,531	8,093,951	16,650,000	1,675,800	0.790%	1,324,409	521,367

【様式1-2】市営住宅

■ LCCの算出 (2)

(単位:円/戸)

計画前モデル【評価時点(和暦)R01】

住宅名	住棟・住戸 番号	① 評価 期間A	修繕費A			③ 建替工事費	除却費			⑤ 計画前LCC (②+③+④)÷①
			②-1修繕費A1 (現時点まで)	②-2修繕費A2 (現時点～評価 期間A)	②修繕費A		④-1除却費	④-2除却費 (現在価値係数)	④除却費B (現在価値化)	
志川	98～99	50	5,584,410	525,154	6,109,564	16,650,000	1,609,740	0.555%	893,831	473,068
屋代南	1～6	除却								
屋代南	13～16	除却								
屋代南	17～22	除却								
屋代南	23～26	除却								
屋代南	33～37	除却								

【様式1-2】市営住宅

■ LCCの算出 (2)

(単位:円/戸)

計画前モデル【評価時点(和暦)R01】

住宅名	住棟・住戸 番号	① 評価 期間A	修繕費A			③ 建替工事費	除却費			⑤ 計画前LCC (②+③+④)÷①
			②-1修繕費A1 (現時点まで)	②-2修繕費A2 (現時点～評価 期間A)	②修繕費A		④-1除却費	④-2除却費 (現在価値係数)	④除却費B (現在価値化)	
屋代南	38～41	除却								

【様式1-2】市営住宅

(単位:円/戸)

住宅名	住棟・住戸 番号	⑥ 評価 期間B	計画後モデル									LCC縮減効果		
			累積修繕費B			長寿命化型改善工事費		⑨ 建替工事費	除却費			⑪ 計画後LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷ ⑥	⑫ 年平均 縮減額	⑬ 住棟あたり 年平均縮減 額 (⑫×戸数)
			⑦-1修繕費B2 (現時点～評価 期間B)	⑦-2計画修繕 費 (長寿命化型改善)	⑦累積修繕費 B (②-1+⑦-1-⑦-2)	⑧-1 長寿命化 改善費	⑧長寿命化 改善費 (現在価値化)		⑩-1除却費	⑩-2除却費 (現在価値係 数)	⑩除却費B (現在価値化)			
屋代	A	80	1,294,851	205,399	5,773,646	4,734,400	2,701,440	16,430,000	2,430,480	0.165%	400,091	316,315	10,670	128,037
屋代	B	80	1,310,440	196,982	5,738,503	4,540,400	2,502,249	16,430,000	2,467,720	0.158%	390,597	313,267	12,895	232,102
屋代	1	50	838,390	581,987	4,612,043	4,136,000	2,455,184	16,650,000	2,012,040	0.494%	993,200	494,209	83,253	166,507
屋代	2	50	838,390	581,987	4,612,043	4,136,000	2,911,890	16,650,000	2,012,040	0.494%	993,200	503,343	74,119	148,239
屋代	3	50	838,390	581,987	4,612,043	4,136,000	2,911,890	16,650,000	2,012,040	0.494%	993,200	503,343	74,119	148,239
鋳物師屋	1	50	873,246	549,483	4,559,523	3,905,000	2,752,805	16,650,000	1,579,230	0.456%	720,740	493,661	71,592	143,185
鋳物師屋	2	50	873,246	549,483	4,559,523	3,905,000	2,752,805	16,650,000	1,579,230	0.456%	720,740	493,661	71,592	143,185

【様式1-2】市営住宅

(単位:円/戸)

住宅名	住棟・住戸 番号	⑥ 評価 期間B	計画後モデル						LCC縮減効果					
			累積修繕費B			長寿命化型改善工事費		⑨ 建替工事費	除却費		⑪ 計画後LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷ ⑥)	⑫ 年平均 縮減額	⑬ 住棟あたり 年平均縮減 額 (⑫×戸数)	
			⑦-1修繕費B2 (現時点～評価 期間B)	⑦-2計画修繕 費 (長寿命化型改善)	⑦累積修繕費 B (②-1+⑦-1-⑦-2)	⑧-1 長寿命化 改善費	⑧長寿命化 改善費 (現在価値化)		⑩-1除却費	⑩-2除却費 (現在価値係 数)				⑩除却費B (現在価値化)
鋳物師屋	3	50	855,476	638,469	4,512,707	4,537,400	3,317,591	16,650,000	2,112,480	0.475%	1,002,673	509,659	67,082	134,164
鋳物師屋	4	50	855,476	645,449	4,505,728	4,587,000	3,353,251	16,650,000	1,904,040	0.475%	903,738	508,254	64,826	129,651
鋳物師屋	5	50	873,246	645,449	4,463,557	4,587,000	3,224,280	16,650,000	1,904,040	0.456%	868,979	504,136	66,603	133,206
鋳物師屋	6	50	974,235	645,449	3,442,336	4,587,000	3,100,270	16,650,000	1,904,040	0.439%	835,557	480,563	63,908	127,815
鋳物師屋	7	50	991,853	640,805	3,409,652	4,554,000	2,959,936	16,650,000	2,112,480	0.422%	891,372	478,219	67,384	134,768
鋳物師屋	8	50	974,235	640,805	3,446,979	4,554,000	3,078,334	16,650,000	2,112,480	0.439%	927,027	482,047	65,809	131,618
鋳物師屋	9	50	974,235	640,805	3,446,979	4,554,000	3,078,334	16,650,000	2,112,480	0.439%	927,027	482,047	65,809	131,618

【様式1-2】市営住宅

(単位:円/戸)

住宅名	住棟・住戸 番号	⑥ 評価 期間B	計画後モデル						LCC縮減効果					
			累積修繕費B			長寿命化型改善工事費		⑨ 建替工事費	除却費		⑪ 計画後LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷ ⑥	⑫ 年平均 縮減額	⑬ 住棟あたり 年平均縮減 額 (⑫×戸数)	
			⑦-1修繕費B2 (現時点～評価 期間B)	⑦-2計画修繕 費 (長寿命化型改善)	⑦累積修繕費 B (②-1+⑦-1-⑦-2)	⑧-1 長寿命化 改善費	⑧長寿命化 改善費 (現在価値化)		⑩-1除却費	⑩-2除却費 (現在価値係 数)				⑩除却費B (現在価値化)
鋳物師屋	10	50	991,853	640,805	3,409,652	4,554,000	2,959,936	16,650,000	2,112,480	0.422%	891,372	478,219	67,384	134,768
埴生	1	80	1,703,156	207,681	3,703,668	4,787,000	2,490,014	16,430,000	2,721,687	0.091%	248,774	285,906	8,465	101,578
埴生	2	80	1,703,156	192,887	3,718,462	4,446,000	2,264,678	16,430,000	2,794,647	0.091%	255,443	283,357	11,154	133,851
埴生	3	80	1,725,772	213,069	3,673,247	4,911,200	2,493,616	16,430,000	2,686,220	0.088%	236,088	285,412	8,333	58,329
寂蒔	22～25	除却												
寂蒔	26～29	除却												
寂蒔	30～33	除却												

【様式1-2】市営住宅

(単位:円/戸)

住宅名	住棟・住戸 番号	⑥ 評価 期間B	計画後モデル									LCC縮減効果		
			累積修繕費B			長寿命化型改善工事費		⑨ 建替工事費	除却費			⑪ 計画後LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷ ⑥	⑫ 年平均 縮減額	⑬ 住棟あたり 年平均縮減 額 (⑫×戸数)
			⑦-1修繕費B2 (現時点～評価 期間B)	⑦-2計画修繕 費 (長寿命化型改善)	⑦累積修繕費 B (②-1+⑦-1-⑦-2)	⑧-1 長寿命化 改善費	⑧長寿命化 改善費 (現在価値化)		⑩-1除却費	⑩-2除却費 (現在価値係 数)	⑩除却費B (現在価値化)			
寂蒔	34～37	除却												
寂蒔	43～45	除却												
寂蒔	46～49	除却												
寂蒔	50～53	除却												
寂蒔	54～57	除却												
寂蒔	63～67	除却												
寂蒔	68～71	除却												

【様式1-2】市営住宅

(単位:円/戸)

住宅名	住棟・住戸 番号	⑥ 評価 期間B	計画後モデル									LCC縮減効果		
			累積修繕費B			長寿命化型改善工事費		⑨ 建替工事費	除却費			⑪ 計画後LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷ ⑥	⑫ 年平均 縮減額	⑬ 住棟あたり 年平均縮減 額 (⑫×戸数)
			⑦-1修繕費B2 (現時点～評価 期間B)	⑦-2計画修繕 費 (長寿命化型改善)	⑦累積修繕費 B (②-1+⑦-1-⑦-2)	⑧-1 長寿命化 改善費	⑧長寿命化 改善費 (現在価値化)		⑩-1除却費	⑩-2除却費 (現在価値係 数)	⑩除却費B (現在価値化)			
寂蒔	72～75	除却												
寂蒔	76～79	除却												
寂蒔	80～83	除却												
寂蒔	86～88	除却												
寂蒔	92～95	除却												
寂蒔	104～108	除却												
寂蒔	109～113	除却												

【様式1-2】市営住宅

(単位:円/戸)

住宅名	住棟・住戸 番号	⑥ 評価 期間B	計画後モデル									LCC縮減効果		
			累積修繕費B			長寿命化型改善工事費		⑨ 建替工事費	除却費			⑪ 計画後LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷ ⑥	⑫ 年平均 縮減額	⑬ 住棟あたり 年平均縮減 額 (⑫×戸数)
			⑦-1修繕費B2 (現時点～評価 期間B)	⑦-2計画修繕 費 (長寿命化型改善)	⑦累積修繕費 B (②-1+⑦-1-⑦-2)	⑧-1 長寿命化 改善費	⑧長寿命化 改善費 (現在価値化)		⑩-1除却費	⑩-2除却費 (現在価値係 数)	⑩除却費B (現在価値化)			
寂蒔	114～108	除却												
寂蒔	119～122	除却												
寂蒔	123～126	除却												
寂蒔	127～128	除却												
寂蒔	129～132	除却												
寂蒔	133～136	除却												
寂蒔	137～139	除却												

【様式1-2】市営住宅

(単位:円/戸)

住宅名	住棟・住戸 番号	⑥ 評価 期間B	計画後モデル									LCC縮減効果		
			累積修繕費B			長寿命化型改善工事費		⑨ 建替工事費	除却費			⑪ 計画後LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷ ⑥)	⑫ 年平均 縮減額	⑬ 住棟あたり 年平均縮減 額 (⑫×戸数)
			⑦-1修繕費B2 (現時点～評価 期間B)	⑦-2計画修繕 費 (長寿命化型改善)	⑦累積修繕費 B (②-1+⑦-1-⑦-2)	⑧-1 長寿命化 改善費	⑧長寿命化 改善費 (現在価値化)		⑩-1除却費	⑩-2除却費 (現在価値係 数)	⑩除却費B (現在価値化)			
寂蒔	1	80	1,535,295	224,592	4,166,237	5,176,800	2,813,782	16,430,000	2,910,040	0.116%	336,562	296,832	6,282	75,387
薬師堂	1	80	694,861	156,010	10,191,476	3,596,000	2,087,836	16,430,000	1,799,680	0.264%	474,309	364,795	25,721	514,426
志川	1～5	除却												
志川	6～10	除却												
志川	11～15	除却												
志川	16～20	除却												
志川	21～24	除却												

【様式1-2】市営住宅

(単位:円/戸)

住宅名	住棟・住戸 番号	⑥ 評価 期間B	計画後モデル									LCC縮減効果		
			累積修繕費B			長寿命化型改善工事費		⑨ 建替工事費	除却費			⑪ 計画後LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷ ⑥)	⑫ 年平均 縮減額	⑬ 住棟あたり 年平均縮減 額 (⑫×戸数)
			⑦-1修繕費B2 (現時点～評価 期間B)	⑦-2計画修繕 費 (長寿命化型改善)	⑦累積修繕費 B (②-1+⑦-1-⑦-2)	⑧-1 長寿命化 改善費	⑧長寿命化 改善費 (現在価値化)		⑩-1除却費	⑩-2除却費 (現在価値係 数)	⑩除却費B (現在価値化)			
志川	25～28	除却												
志川	29～35	除却												
志川	36～37	除却												
志川	38～51	80	602,446	1,009,814	8,233,982	23,276,000	748,446	16,650,000	1,510,880	0.274%	414,123	325,582	208,384	833,536
志川	52～55	80	602,446	1,009,814	8,233,982	23,276,000	748,446	16,650,000	1,510,880	0.274%	414,123	325,582	208,384	833,536
志川	56～60	80	602,446	1,001,796	8,241,999	23,091,200	711,720	16,650,000	1,396,880	0.274%	382,877	324,832	207,106	1,035,532
志川	61～65	80	602,446	1,001,796	8,241,999	23,091,200	711,720	16,650,000	1,208,704	0.274%	331,299	324,188	204,405	1,022,027

【様式1-2】市営住宅

(単位:円/戸)

住宅名	住棟・住戸 番号	⑥ 評価 期間B	計画後モデル										LCC縮減効果	
			累積修繕費B			長寿命化型改善工事費		⑨ 建替工事費	除却費			⑪ 計画後LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷ ⑥)	⑫ 年平均 縮減額	⑬ 住棟あたり 年平均縮減 額 (⑫×戸数)
			⑦-1修繕費B2 (現時点～評価 期間B)	⑦-2計画修繕 費 (長寿命化型改善)	⑦累積修繕費 B (②-1+⑦-1-⑦-2)	⑧-1 長寿命化 改善費	⑧長寿命化 改善費 (現在価値化)		⑩-1除却費	⑩-2除却費 (現在価値係 数)	⑩除却費B (現在価値化)			
志川	66～70	80	602,446	1,001,796	8,241,999	23,091,200	684,347	16,650,000	1,208,704	0.274%	331,299	323,846	204,748	1,023,738
志川	71～75	80	612,460	1,001,796	8,188,744	23,091,200	684,347	16,650,000	1,580,800	0.264%	416,623	324,246	208,816	1,044,082
志川	76～80	80	612,460	1,001,796	8,188,744	23,091,200	658,025	16,650,000	1,580,800	0.264%	416,623	323,917	209,145	1,045,727
志川	81～84	80	622,875	1,009,814	8,127,872	23,276,000	665,366	16,650,000	1,675,800	0.253%	424,674	323,349	209,179	836,716
志川	85～88	80	622,875	1,009,814	8,127,872	23,276,000	639,775	16,650,000	1,675,800	0.253%	424,674	323,029	209,499	837,996
志川	89～92	80	622,875	1,009,814	8,127,872	23,276,000	639,775	16,650,000	1,675,800	0.253%	424,674	323,029	209,499	837,996
志川	93～97	80	727,202	1,001,796	7,630,826	23,091,200	632,717	16,650,000	1,675,800	0.244%	408,340	316,524	204,844	1,024,218

【様式1-2】市営住宅

(単位:円/戸)

住宅名	住棟・住戸 番号	⑥ 評価 期間B	計画後モデル									LCC縮減効果		
			累積修繕費B			長寿命化型改善工事費		⑨ 建替工事費	除却費			⑪ 計画後LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷ ⑥	⑫ 年平均 縮減額	⑬ 住棟あたり 年平均縮減 額 (⑫×戸数)
			⑦-1修繕費B2 (現時点～評価 期間B)	⑦-2計画修繕 費 (長寿命化型改善)	⑦累積修繕費 B (②-1+⑦-1-⑦-2)	⑧-1 長寿命化 改善費	⑧長寿命化 改善費 (現在価値化)		⑩-1除却費	⑩-2除却費 (現在価値係 数)	⑩除却費B (現在価値化)			
志川	98～99	80	1,005,381	183,733	6,406,058	4,235,000	2,428,732	16,650,000	1,609,740	0.171%	275,585	322,005	151,063	302,126
屋代南	1～6	除却												
屋代南	13～16	除却												
屋代南	17～22	除却												
屋代南	23～26	除却												
屋代南	33～37	除却												

【様式1-2】市営住宅

(単位:円/戸)

		計画後モデル										LCC縮減効果		
住宅名	住棟・住戸 番号	⑥ 評価 期間B	累積修繕費B			長寿命化型改善工事費		⑨ 建替工事費	除却費			⑪ 計画後LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷ ⑥)	⑫ 年平均 縮減額	⑬ 住棟あたり 年平均縮減 額 (⑫×戸数)
			⑦-1修繕費B2 (現時点～評価 期間B)	⑦-2計画修繕 費 (長寿命化型改善)	⑦累積修繕費 B (②-1+⑦-1-⑦-2)	⑧-1 長寿命化 改善費	⑧長寿命化 改善費 (現在価値化)		⑩-1除却費	⑩-2除却費 (現在価値係 数)	⑩除却費B (現在価値化)			
屋代南	38～41	除却												

【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： 長野県千曲市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期		新規整備又は建替予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
志川団地	1	20	中耐	R16	-	-	R16年建替予定	-	
志川団地	2	20	中耐	R27	-	-	R27年建替予定	-	

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載した。
 注2) 事業実施時期については、予算化の状況により、順次、繰り下げる。
 注3) 共同施設を建替える場合についても、上記に記載した(住棟番号、戸数を除く)。

☆ 市営住宅等の修繕・改修計画

団地名	棟数	戸数	建設年度	構造	経過年数	長寿命化計画期間10年以上												中長期計画30年												備考欄									
						長寿命化計画期間10年以上												以降の20年(計30年間)												計画期間10年	10年以降の20年								
						R03 2021	R04 2022	R05 2023	R06 2024	R07 2025	R08 2026	R09 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	改修内容・金額	改修内容・金額		
【市営】 屋代	5	36	S61 ~ S63	中耐 木二	32 ~ 34	1号棟 給湯器改修	A,1号棟 屋根、外壁改修	B,2,3号棟 屋根、外壁改修	3号棟 給湯器改修								1号棟 給湯器改修	A,1号棟 屋根、外壁改修	B,2,3号棟 屋根、外壁改修	3号棟 給湯器改修													屋根・外部改修 給湯器取替	屋根・外部改修 給湯器取替					
						1,903,000	25,553,000	42,911,000	15,873,000								1,903,000	25,553,000	42,911,000	15,873,000													86,240,000	86,240,000					
																																	概算費用	172,480,000					
【市営】 誇物師屋	10	20	H1 ~ H4	木二 木平	28 ~ 31	3,4号棟 給湯器改修	3,4号棟 屋根、外壁改修	1,2,5号棟 屋根、外壁改修	6,8,9号棟 屋根、外壁改修	7,10号棟 屋根、外壁改修							3,4号棟 給湯器改修	3,4号棟 屋根、外壁改修	1,2,5号棟 屋根、外壁改修	6,8,9号棟 屋根、外壁改修	7,10号棟 屋根、外壁改修											屋根・外部改修 給湯器取替	屋根・外部改修 給湯器取替						
						3,850,000	11,066,000	12,397,000	11,770,000	5,258,000							3,850,000	11,066,000	12,397,000	11,770,000	5,258,000												44,341,000	44,341,000					
																																	概算費用	88,682,000					
【市営】 塚生	3	31	H1 ~ H2	中耐	30 ~ 31	1号棟 給湯器改修	2号棟 給湯器改修	3号棟 給湯器改修	3号棟 屋根、外壁改修	1号棟 屋根、外壁改修	2号棟 屋根、外壁改修						1号棟 給湯器改修	2号棟 給湯器改修	3号棟 給湯器改修	3号棟 屋根、外壁改修	1号棟 屋根、外壁改修	2号棟 屋根、外壁改修										屋根・外部改修 給湯器取替	屋根・外部改修 給湯器取替						
																	11,088,000	11,088,000	6,556,000	16,709,000	17,633,000	15,587,000										78,661,000	78,661,000						
																																	概算費用	157,322,000					
【市営】 葺	25	107	S40 ~ S47	簡平 中耐	25 53 ~ 55		22~33号棟 除却	1号棟 屋根、外壁改修	34~49号棟 除却		50~67号棟 除却		68~79号棟 除却		80~95号棟 除却		104~118号棟 除却		119~128号棟 除却	1号棟 給湯器改修	1号棟 屋根、外壁改修											除却	除却						
																	9,207,000		8,228,000		8,646,000	11,209,000	23,034,000									79,585,000	60,324,000						
																																	概算費用	139,909,000					
【市営】 薬師堂	1	20	S49	中耐	46		屋根、外壁改修													屋根、外壁改修												屋根・外部改修 給湯器取替	屋根・外部改修 給湯器取替						
																																	35,959,000	35,959,000					
																																	概算費用	71,918,000					
【市営】 志川	13	50	S46 ~ S51 S60	簡平 木平	53 ~ 55	98,99号棟 給湯器改修	98,99号棟 屋根、外壁改修				38~55号棟 内外部改修	56~65号棟 内外外部改修	66~75号棟 内外外部改修	76~84号棟 内外外部改修	85~97号棟 内外外部改修	29~37号棟 除却	1号棟建替	98,99号棟 給湯器改修	98,99号棟 屋根、外壁改修						38~55号棟 給湯器改修	56~65号棟 給湯器改修	66~75号棟 給湯器改修	76~84号棟 給湯器改修	85~97号棟 給湯器改修	38~55号棟 除却	56~65号棟 除却	66~75号棟 除却	給湯器取替	建替					
						1,650,000	2,585,000				86,482,000	118,074,000	107,184,000	106,337,000	140,074,000	5,797,000		1,650,000	2,585,000						6,622,000	8,272,000	8,272,000	7,447,000	10,758,000	5,874,130	5,874,130	5,874,130	315,975,000	315,436,390					
																																	概算費用	631,411,390					
【市営】 屋代南	11	44	S32 ~ S45	簡平	53 ~ 63			1~16号棟 除却																									除却	除却					
																																		21,802,000	21,802,000				
																																		概算費用	21,802,000				
市営住宅年度別 改修事業費 計						7,403,000	106,667,000	96,844,000	42,845,000	29,381,000	27,269,000	22,561,000	95,688,000	118,074,000	115,830,000			106,337,000	149,281,000	5,797,000	8,228,000				16,049,000	97,460,000	89,430,000	34,199,000	21,967,000	17,633,000	15,587,000	6,622,000	8,272,000	8,272,000	7,447,000	10,758,000	5,874,130	5,874,130	5,874,130
																																		計画期間10年 計	662,563,000				
																																		10年以降の20年 計	620,961,390				
																																		中長期計画30年間 計	1,283,524,390				