

8. 市営住宅等維持管理計画の作成

8-1. 建替事業等の実施方針

「7. 市営住宅等ストック活用計画の検討」において「用途廃止予定」と判定した住宅について、建替事業等の方針を設定する。

(1) 建替事業等の対象

「7. 市営住宅等ストック活用計画の検討」における「用途廃止予定」の対象となる住宅は、以下のとおりである。なお、日野市において建替事業の対象団地はない。

表 8-1 建替事業等の対象住宅

番号	団地名		構造	階数	建設年度	耐用年数	経過年数			棟数	管理戸数	入居戸数	ストック活用手法
							基準年 (H26)	中間年 (H30)	目標年 (H35)				
1	城址ヶ丘	A	木造	平屋	S31	30	58	62	67	6	6	13	用途廃止 予定
		B				30	58	62	67	8	8		用途廃止 予定
2	長山	1	中層耐火	4	S45	70	44	48	53	1	24	19	用途廃止 予定
		2			S46	70	43	47	52	1	24	20	用途廃止 予定
		3			S47	70	42	46	51	1	24	19	用途廃止 予定
用途廃止 予定 合計										17	86	71	

(2) 建替事業等の方針

用途廃止の基本方針を以下に示す。

○用途廃止

現入居者については、建替事業等で建設した市営住宅等への計画的誘導を図る。

○「1. 城址ヶ丘団地」

城址ヶ丘団地は、一次判定において、需要が低く分散する敷地形状により活用が難しいことから、用途廃止として判定されている。管理期間が過ぎて時間が経過していることから、耐震性や老朽化への配慮等から早急に他団地への移転が必要である。また、西平山土地区画整理事業地内であることから移転が必要である。

しかし、住民の高齢化が進んでいること、入居者の自助努力により修繕を行っていること、良質なコミュニティが形成されているなどを背景に移転が進まない状況にある。従って、用途廃止に伴う入居者の転居については、十分な支援・対策を講じることで円滑な住み替えを促す。

○「2. 長山団地」

長山団地は、一次判定において、管理期間の半分以上を過ぎ、需要が低く空き家率も高いことから、用途廃止として判定されている。極度に老朽化が進んでいることから、用途廃止の実現に向けて空き家を増やし、平成 35 年までに順次用途廃止とするための取組みを進める。

8-2. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 修繕・改善事業の実施方針及び内容

①修繕対応の実施方針

「7. 市営住宅等ストック活用計画の検討」において、「修繕対応」と判定した住宅については、比較的建設時期が新しい住宅のため、標準的な修繕周期を踏まえた定期点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を実施することによって、居住性・安全性等の維持・向上を図りつつ長期的に活用していくこととする。

下田団地、第一東光寺団地については、二次判定では修繕対応であったが、計画期間中に築 20 年以上が経過することから、早めに長寿命化型の個別改善を行うことでストックの有効活用を図ることとする。

表 8-2 修繕工事項目に対する修繕周期の例（参考）

修繕工事項目		工事箇所	修繕周期（年）
外壁塗装		外壁，隔板，バルコニー手摺	15～30
屋根改修	屋根葺替	屋根，玄関小屋	15～30
	屋根塗装	屋根，玄関小屋	8～15
屋上防水改修		屋上，玄関庇	15～30
バルコニー防水改修		バルコニー床	15～30
給水管改修	屋外	屋外水道管	現地状況より
	屋内	屋内水道管，蛇口	25～30
排水管改修	塩化ビニール管 V P	屋外	20～30
	ライニング鋼管	台所系排水管	20～30
	白鋼管	バルコニー床	現地状況より
ガス設備	屋外	屋外ガス管	～20
	屋内	屋内ガス管	～30
給湯設備		給湯器	～20
浴室	浴室ユニット（FRP，タイル）		～30
	風呂釜		～30
	浴槽		15～30
給水ポンプ取替		受水槽室	10～20
テレビアンテナ取替		住棟屋上	15～18
非常照明器具取替	内臓バッテリー取替	階段，共用廊下	～7
	器具本体取替	階段，共用廊下	12～14
外灯取替		屋外	現地状況より
アプローチ整備		屋外	現地状況より
外柵改修		敷地境界	現地状況より

②改善事業の実施方針

「7. 市営住宅等ストック活用計画の検討」において「個別改善」、「個別改善（長寿命化型）」と判定した住宅については、各住宅の状況に配慮し、以下の「居住性確保型」、「福祉対応型」、「安全性確保型」、「長寿命化型」の中から適切な改善事業を実施する。

表 8-3 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例（参考）

	1：住戸改善	2：共用部改善	3：屋外・外構改善
【居住性確保型】 住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟整備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	・間取りの改修 ・給湯施設の設置 ・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	・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	・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
【福祉対応型】 高齢者が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・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	・廊下、階段の手すり設置 ・中層ＥＶの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者用誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
【安全性確保型】 耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、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・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災報知器等の設置 ・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え、防犯上有効な個所への面格子等の防犯建物部品の設置 等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・ＥＶかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置 等	・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 ・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 等
【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宅において、耐久性の向上や、躯体の影響への低減、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。	・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	・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	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」 平成 21 年 3 月 国土交通省住宅局

③個別改善（長寿命化型）

個別改善における長寿命化型の対象住宅については、次の通りである。

これらの住宅については、外壁改修等を一体的・計画的に実施することにより、躯体や設備等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を目指す。

表 8-4 個別改善（長寿命化型）の住宅

番号	団地名		構造	階数	建設 年度	耐用 年数	経過年数			棟数	管理 戸数	入居 戸数	ストック活用手法
							基準年 (H26)	中間年 (H30)	目標年 (H35)				
3	高幡	1	中層耐火	5	S49	70	40	44	49	1	25	24	個別改善(長寿命化型)
		2			H5	70	21	25	30	1	57	49	個別改善(長寿命化型)
4	川原付	1	中層耐火	3	S53	70	36	40	45	1	19	18	個別改善(長寿命化型)
		2			S54	70	35	39	44	1	24	21	個別改善(長寿命化型)
		3			H2	70	24	28	33	1	24	23	個別改善(長寿命化型)
		4			S55	70	34	38	43	1	24	24	個別改善(長寿命化型)
5	向川原	1	中層耐火	4	S61	70	28	32	37	1	24	23	個別改善(長寿命化型)
		2								1	24	23	個別改善(長寿命化型)
		3			S62	70	27	31	36	1	32	30	個別改善(長寿命化型)
		4								1	32	30	個別改善(長寿命化型)
5	向川原	5	中層耐火	4	S63	70	26	30	35	1	32	30	個別改善(長寿命化型)
		6								1	32	29	個別改善(長寿命化型)
		7			H1	70	25	29	34	1	32	32	個別改善(長寿命化型)
		8								1	32	30	個別改善(長寿命化型)
		9								1	24	23	個別改善(長寿命化型)
6	下田		中層耐火	3	H6	70	20	24	29	1	27	27	個別改善(長寿命化型)
7	第一東光寺	1	中層耐火	3	H12	70	14	18	23	1	18	17	個別改善(長寿命化型)
		2			H13	70	13	17	22	1	18	18	個別改善(長寿命化型)
		3			H14	70	12	16	21	1	24	20	個別改善(長寿命化型)
		4			H14	70	12	16	21	1	9	9	個別改善(長寿命化型)
合計										20	533	500	

個別改善についてはその内容により、4種類の改善型式に分かれる。

それぞれの型式の実施方針について以下に示す。

A：居住性向上型

構造体や建具の老朽改善や住戸設備の機能向上を図り、居住性を向上させる。

【今後10年間で重点的に行う改善内容】

	1：住戸改善	2：共用部改善	3：屋外・外構改善
A：居住性確保 住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟整備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	・給湯施設の設置（高幡1号棟・川原付1,2,4号棟・向川原）	・給水方式の変更（高幡1号棟・川原付・向川原）	

B：福祉対応型

高齢者等が安全、安心して居住できるように、住戸内及び屋外のバリアフリー化を進める。高齢者等が安全・安心して居住できるよう住戸、共用部のバリアフリー化を進める。

【今後 10 年間で重点的に行う改善内容】

	1：住戸改善	2：共用部改善	3：屋外・外構改善
B：福祉対応 高齢者が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	・浴室、便所等への手すりの設置（高幡 1 号棟・川原付 1, 2, 4 号棟・向川原） ・浴槽、便器の高齢者対応（高幡 1 号棟・川原付 1, 2, 4 号棟・向川原） ・流し台、洗面台更新（高幡 1 号棟・川原付 1, 2, 4 号棟・向川原）	・廊下、階段の手すり設置（高幡・川原付・向川原） ・段差の解消（川原付）	・屋外階段の手すりの設置（高幡・川原付） ・スロープの設置（川原付）

C：安全性対応型

耐震改修等により躯体の安全性を確認したうえで、防犯性の向上や生活事故防止に配慮した改善を行う。

【今後 10 年間で重点的に行う改善内容】

	1：住戸改善	2：共用部改善	3：屋外・外構改善
C：安全性確保 耐震改修等により躯体安全性を高め、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・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	・住宅用防災報知器等の設置（全団地、高幡 2 号棟シルバーピア及び東光寺 3 号棟を除く）	・耐震改修（高幡 1 号棟・川原付 1, 2, 4 号棟） ・外壁落下防止改修（高幡・川原付・向川原） ・バルコニーの手すりのアルミ化（高幡 1 号棟・川原付 1, 2, 4 号棟） ・地震時管制運転装置等の設置（高幡 2 号棟、第一東光寺団地 3 号棟）	・屋外通路等の照明設備の照度確保（高幡 1 号棟） ・ガス管の耐震性・耐食性向上（高幡・川原付・向川原）

D：長寿命化型

長期的な活用を図るべき団地・住棟においては、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、住前の仕様と比べて性能を向上させるような予防保全的な改善を行い、既存住宅の長寿命化を図る。

【今後 10 年間で重点的に行う改善内容】

	1：住戸改善	2：共用部改善	3：屋外・外構改善
D：長寿命化 一定の居住性や安全性等が確保され、長期的な活用を図るべき住宅で、耐久性の向上や、躯体の影響への低減、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。	・浴室の防水性向上に資する工事（高幡 1 号棟・川原付 1, 2, 4 号棟・向川原） ・配管の耐久性向上に資する工事（高幡・川原付・向川原・下田・第一東光寺）	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上（高幡・川原付・向川原・下田・第一東光寺）	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事（高幡・川原付・向川原）

【参考】

■城址ヶ丘（用途廃止 予定）

- ・ A棟についてはH26～27年、B棟についてはH26年度に用途廃止・解体を進める。

■長山団地（用途廃止 予定）

- ・ 1号棟については平成30年、2号棟については平成32年、3号棟については平成35年までに用途廃止・解体を進める。

■高幡団地1号棟（個別改善）居住性確保+福祉対応+安全性確保+長寿命化

- ・ 住戸部分については、給湯施設の設置、浴室・便所等への手すりの設置、浴槽・便器の高齢者対応・高齢者対応建具、流し台・洗面台の更新、浴室の防水性向上、配管の耐久性向上、住宅防災報知器等の設置を行う。
- ・ 共用部分については、給水方式の変更、廊下・階段の手すりの設置・耐震改修・外壁落下防止改修・バルコニーの手すりのアルミ化、屋上・外壁の耐久性向上を行う。
- ・ 屋外、外構については、屋外階段の手すり設置、ガス管・配管の耐震性・耐食性の向上、屋外通路の照明設備改修を行う。

■高幡団地2号棟（個別改善）居住性確保+福祉対応+安全性確保+長寿命化

- ・ 住戸部分については、住宅防災報知器等（シルバー対応の住戸除く）を行う。
- ・ H36年度以降に、給水設備・ガス設備、屋上・外壁・配管の改修等を行う。

■川原付1・2・4号棟（個別改善）居住性確保+福祉対応+安全性確保+長寿命化

- ・ 住戸部分については、給湯施設の設置・浴室・便所等への手すりの設置、浴槽・便器の高齢者対応、流し台・洗面台の更新、浴室の防水性向上、配管の耐久性向上、住宅防災報知器等の設置を行う。
- ・ 共用部分については、給水方式の変更、廊下・階段の手すりの設置・段差の解消、耐震改修、外壁落下防止改修、屋上・外壁の耐久性向上、バルコニーの手すりのアルミ化を行う。
- ・ 屋外、外構については、屋外階段の手すり設置、スロープの設置、ガス管・配管の耐震性・耐食性の向上を行う。

■川原付3号棟（個別改善）居住性確保+福祉対応+安全性確保+長寿命化

- ・ 住戸部分については、住宅防災報知器等の設置、配管の耐久性向上を行う。
- ・ 共用部分については、給水方式の変更、廊下・階段の手すりの設置・段差の解消、外壁落下防止改修、屋上・外壁の耐久性向上を行う。
- ・ 屋外、外構については、屋外階段の手すり設置、スロープの設置、ガス管・配管の耐震性・耐食性の向上を行う。

■向川原（個別改善）居住性確保＋福祉対応＋安全性確保＋長寿命化

- ・ 住戸部分については、給湯施設の設置、浴室・便所等への手すりの設置、浴槽・便器の高齢者対応、流し台・洗面台の更新、浴室の防水性向上、配管の耐久性向上、住宅防災報知器等の設置を行う。
- ・ 共用部分については、給水方式の変更、廊下・階段の手すりの設置、外壁落下防止改修、屋上・外壁の耐久性向上を行う。
- ・ 屋外、外構については、ガス管・配管の耐震性・耐食性の向上を行う。

■下田（個別改善）安全性確保＋長寿命化

- ・ 住戸部分については、住宅防災報知器等の設置、配管の耐久性向上を行う。
- ・ 共用部分については、屋上・外壁の耐久性向上を行う。

■第一東光寺（個別改善）安全性確保＋長寿命化

- ・ 住戸部分については、住宅防災報知器等の設置を行う。（3号棟を除く）
- ・ 共用部分については、屋上・外壁の耐久性向上を行う。

（２）住棟別修繕・改善計画

①修繕・改善に係る事業予定一覧

様式 1 による。（72～73 頁参照）

②建替えに係る事業予定一覧

様式 2 による。日野市では対象団地なし。

②共同施設部分に係る事業予定一覧

様式 3 による。（74 頁参照）

表8-5 各団地の改善スケジュール

日野市営住宅長寿命化計画

団地名	住棟 番号	戸数	延べ床面積	構造	竣工 年度	判定	スケジュール										
							H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6以降
城址ヶ丘	A	6		木造	S31	用途廃止 予定		用途廃止 予定									
	B	8				用途廃止 予定	用途廃止 予定										
長山	1	24	941	中層耐火	S45	用途廃止 予定					用途廃止 予定						
	2	24	941		S46	用途廃止 予定							用途廃止 予定				
	3	24	941		S47	用途廃止 予定										用途廃止 予定	
高幡	1	25	1243	中層耐火	S49	個別改善 (長寿命化型)		○耐震補強 ○屋根・外壁改修 ○水回り(浴室・洗面所・台所3か所給湯)○給排水管○ガス設備 等				防災報知器更新					
	2	57	3116	中層耐火	H5	個別改善 (長寿命化型)						防災報知器更新					○改修工事設計 ○屋根・外壁改修 ○給排水管、ガス設備 等
川原付	1	19	1073.5	中層耐火	S53	個別改善 (長寿命化型)	耐震化・長寿命化 改修設計		○耐震補強 ○屋根・外壁改修 ○水回り(浴室・洗面所・台所3か所給湯)○給排水管○ガス設備 ○防災報知機更新 等								
	2	24	1356		S54	個別改善 (長寿命化型)	耐震化・長寿命化 改修設計			○耐震補強 ○屋根・外壁改修 ○水回り(浴室・洗面所・台所3か所給湯)○給排水管○ガス設備 ○防災報知機更新 等							
	3	24	1356		H2	個別改善 (長寿命化型)					防災報知器更新					屋根・外壁改修	○改修工事設計 ○給排水管、ガス設備等
	4	24	1356		S55	個別改善 (長寿命化型)	耐震化・長寿命化 改修設計				○耐震補強 ○屋根・外壁改修 ○水回り(浴室・洗面所・台所3か所給湯)○給排水管○ガス設備 ○防災報知機更新 等						
向川原	1	24	1464	中層耐火	S61	個別改善 (長寿命化型)			屋根・外壁		防災報知器更新					改修工事設計	○水回り(浴室・洗面所・台所3か所給湯) ○給排水管○ガス設備 等
	2	24	1464			個別改善 (長寿命化型)			屋根・外壁		防災報知器更新					改修工事設計	○水回り(浴室・洗面所・台所3か所給湯) ○給排水管○ガス設備 等
	3	32	1952		S62	個別改善 (長寿命化型)			屋根・外壁		防災報知器更新						○改修工事設計○水回り(浴室・洗面所・ 台所3か所給湯)○給排水管○ガス設備 等
	4	32	1952			個別改善 (長寿命化型)			屋根・外壁		防災報知器更新						○改修工事設計○水回り(浴室・洗面所・ 台所3か所給湯)○給排水管○ガス設備 等
	5	32	1952		S63	個別改善 (長寿命化型)				屋根・外壁	防災報知器更新						○改修工事設計○水回り(浴室・洗面所・ 台所3か所給湯)○給排水管○ガス設備 等
	6	32	1952			個別改善 (長寿命化型)				屋根・外壁	防災報知器更新						○改修工事設計○水回り(浴室・洗面所・ 台所3か所給湯)○給排水管○ガス設備 等
	7	32	1952		H1	個別改善 (長寿命化型)					防災報知器更新	屋根・外壁					○改修工事設計○水回り(浴室・洗面所・ 台所3か所給湯)○給排水管○ガス設備 等
	8	32	1952			個別改善 (長寿命化型)					防災報知器更新		屋根・外壁				○改修工事設計○水回り(浴室・洗面所・ 台所3か所給湯)○給排水管○ガス設備 等
	9	24	1464			個別改善 (長寿命化型)					防災報知器更新			屋根・外壁			○改修工事設計○水回り(浴室・洗面所・ 台所3か所給湯)○給排水管○ガス設備 等
下田		27	1534	中層耐火	H6	個別改善 (長寿命化型)						防災報知器更新				屋根・外壁	
第一東光寺	1	18	1043	中層耐火	H12	個別改善 (長寿命化型)						防災報知器更新			屋根・外壁		
	2	18	1043	中層耐火	H13	個別改善 (長寿命化型)						防災報知器更新					屋根・外壁
	3	24	1043	中層耐火	H14	個別改善 (長寿命化型)											屋根・外壁
	4	9	1043	中層耐火	H14	個別改善 (長寿命化型)						防災報知器更新					屋根・外壁

No.	団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容								備考 (R6以降の事業)	LCC 削減効果 (千円/年・ 棟)	修繕・改善事業メニュー		
							H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3				R4	R5
5	向川原	5	32	中層 耐火	S63	H28				(長寿命化型)躯体・屋上・外壁・配管 の耐久性向上 (安全性確保型)外壁落下防止改修	(安全性確保型)住宅用防災報知器等 の設置					改修工事設計 (居住性確保型):給湯施設の設置、 給水方式の変更 (福祉対応型):浴室・便所等への手すりの設置、浴 槽・便器の高齢者対応、流し台・洗面台更新、廊下・ 階段手すり設置 (安全性確保型):ガス管の耐震性・耐食性向上 (長寿命化型):浴室の防水性向上、配管の耐久性・ 耐食性向上	14	■個別改善 (居住性確保型):給湯施設の設置、給水方式の変更 (福祉対応型):浴室・便所等への手すりの設置、浴槽・便器の高齢者対応、流し台・洗面台更新、廊 下・階段手すり設置 (安全性確保型):住宅用防災報知器等の設置、外壁落下防止改修、ガス管の耐震性・耐食性向上 (長寿命化型):浴室の防水性向上、躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性向 上	
5	向川原	6	32	中層 耐火	S63	H28				(長寿命化型)躯体・屋上・外壁・配管 の耐久性向上 (安全性確保型)外壁落下防止改修	(安全性確保型)住宅用防災報知器等 の設置					改修工事設計 (居住性確保型):給湯施設の設置、 給水方式の変更 (福祉対応型):浴室・便所等への手すりの設置、浴 槽・便器の高齢者対応、流し台・洗面台更新、廊下・ 階段手すり設置 (安全性確保型):ガス管の耐震性・耐食性向上 (長寿命化型):浴室の防水性向上、配管の耐久性・ 耐食性向上	14	■個別改善 (居住性確保型):給湯施設の設置、給水方式の変更 (福祉対応型):浴室・便所等への手すりの設置、浴槽・便器の高齢者対応、流し台・洗面台更新、廊 下・階段手すり設置 (安全性確保型):住宅用防災報知器等の設置、外壁落下防止改修、ガス管の耐震性・耐食性向上 (長寿命化型):浴室の防水性向上、躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性向 上	
5	向川原	7	32	中層 耐火		H28					(安全性確保型)住宅用防災報知器等 の設置	(長寿命化型)躯体・屋上・外壁・配管 の耐久性向上 (安全性確保型)外壁落下防止改修				改修工事設計 (居住性確保型):給湯施設の設置、 給水方式の変更 (福祉対応型):浴室・便所等への手すりの設置、浴 槽・便器の高齢者対応、流し台・洗面台更新、廊下・ 階段手すり設置 (安全性確保型):ガス管の耐震性・耐食性向上 (長寿命化型):浴室の防水性向上、配管の耐久性・ 耐食性向上	11	■個別改善 (居住性確保型):給湯施設の設置、給水方式の変更 (福祉対応型):浴室・便所等への手すりの設置、浴槽・便器の高齢者対応、流し台・洗面台更新、廊 下・階段手すり設置 (安全性確保型):住宅用防災報知器等の設置、外壁落下防止改修、ガス管の耐震性・耐食性向上 (長寿命化型):浴室の防水性向上、躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性向 上	
5	向川原	8	32	中層 耐火	H1	H28					(安全性確保型)住宅用防災報知器等 の設置		(長寿命化型)躯体・屋上・外壁・配管 の耐久性向上 (安全性確保型)外壁落下防止改修			改修工事設計 (居住性確保型):給湯施設の設置、 給水方式の変更 (福祉対応型):浴室・便所等への手すりの設置、浴 槽・便器の高齢者対応、流し台・洗面台更新、廊下・ 階段手すり設置 (安全性確保型):ガス管の耐震性・耐食性向上 (長寿命化型):浴室の防水性向上、配管の耐久性・ 耐食性向上	14	■個別改善 (居住性確保型):給湯施設の設置、給水方式の変更 (福祉対応型):浴室・便所等への手すりの設置、浴槽・便器の高齢者対応、流し台・洗面台更新、廊 下・階段手すり設置 (安全性確保型):住宅用防災報知器等の設置、外壁落下防止改修、ガス管の耐震性・耐食性向上 (長寿命化型):浴室の防水性向上、躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性向 上	
5	向川原	9	24	中層 耐火		H28					(安全性確保型)住宅用防災報知器等 の設置			(長寿命化型)躯体・屋上・外壁・配管 の耐久性向上 (安全性確保型)外壁落下防止改修		改修工事設計 (居住性確保型):給湯施設の設置、 給水方式の変更 (福祉対応型):浴室・便所等への手すりの設置、浴 槽・便器の高齢者対応、流し台・洗面台更新、廊下・ 階段手すり設置 (安全性確保型):ガス管の耐震性・耐食性向上 (長寿命化型):浴室の防水性向上、配管の耐久性・ 耐食性向上	8	■個別改善 (居住性確保型):給湯施設の設置、給水方式の変更 (福祉対応型):浴室・便所等への手すりの設置、浴槽・便器の高齢者対応、流し台・洗面台更新、廊 下・階段手すり設置 (安全性確保型):住宅用防災報知器等の設置、外壁落下防止改修、ガス管の耐震性・耐食性向上 (長寿命化型):浴室の防水性向上、躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性向 上	
6	下田		27	中層 耐火	H6	H28						(安全性確保型)住宅用防災報知器等 の設置				(長寿命化型)○躯体・屋上・外 壁の耐久性向上		49	■個別改善 (安全性確保型):住宅用防災報知器等の設置 (長寿命化型):躯体・屋上・外壁の耐久性向上
7	第一東光寺	1	18	中層 耐火	H12	H28						(安全性確保型)住宅用防災報知器等 の設置				(長寿命化型)○躯体・屋上・外壁の耐 久性向上		40	■個別改善 (安全性確保型):住宅用防災報知器等の設置 (長寿命化型):躯体・屋上・外壁の耐久性向上
7	第一東光寺	2	18	中層 耐火	H13	H28						(安全性確保型)住宅用防災報知器等 の設置				(長寿命化型)○躯体・屋上・外壁の耐久 性向上		40	■個別改善 (安全性確保型):住宅用防災報知器等の設置 (長寿命化型):躯体・屋上・外壁の耐久性向上
7	第一東光寺	3	24	中層 耐火	H14	H28										(長寿命化型)○躯体・屋上・外壁の耐久性向上		78	■個別改善 (安全性確保型):地震時管制運転装置等の設置 (長寿命化型):躯体・屋上・外壁の耐久性向上
7	第一東光寺	4	9	中層 耐火	H14	H28						(安全性確保型)住宅用防災報知器等 の設置				(長寿命化型)○躯体・屋上・外壁の耐久性向上		20	■個別改善 (安全性確保型):住宅用防災報知器等の設置 (長寿命化型):躯体・屋上・外壁の耐久性向上

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 ＜共同施設部分＞

事業主体名：日野市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域費
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	
3 高幡	集会所	H5	H28											破損状況等により改修
4 川原付	児童遊園	S53	H28											破損状況等により改修
5 向川原	集会所	S61	H28											破損状況等により改修
5 向川原	児童遊園	S61	H28											破損状況等により改修
6 下田	児童遊園	H6	H28											破損状況等により改修
7 第一東光寺	集会所	H12	H28											破損状況等により改修
7 第一東光寺	児童遊園	H12	H28											破損状況等により改修

8-3. 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 長寿命化による維持管理を図る団地

公営住宅等長寿命化計画策定に当たり、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果を算出する。ここでは、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する市営住宅等を対象とし、ライフサイクルコスト（LCC）の効果を算出する。

表 8-6 長寿命化実施対象市営住宅一覧

番号	団地名		構造	階数	建設 年度	耐用 年数	経過年数			棟数	管理 戸数	入居 戸数	ストック活用手法
							基準年 (H26)	中間年 (H30)	目標年 (H35)				
3	高幡	1	中層耐火	5	S49	70	40	44	49	1	25	24	個別改善(長寿命化型)
		2			H5	70	21	25	30	1	57	49	個別改善(長寿命化型)
4	川原付	1	中層耐火	3	S53	70	36	40	45	1	19	18	個別改善(長寿命化型)
		2			S54	70	35	39	44	1	24	21	個別改善(長寿命化型)
		3			H2	70	24	28	33	1	24	23	個別改善(長寿命化型)
		4			S55	70	34	38	43	1	24	24	個別改善(長寿命化型)
5	向川原	1	中層耐火	4	S61	70	28	32	37	1	24	23	個別改善(長寿命化型)
		1								24	23	個別改善(長寿命化型)	
		3			S62	70	27	31	36	1	32	30	個別改善(長寿命化型)
		4								1	32	30	個別改善(長寿命化型)
5	向川原	5	中層耐火	4	S63	70	26	30	35	1	32	30	個別改善(長寿命化型)
		6								1	32	29	個別改善(長寿命化型)
		7			H1	70	25	29	34	1	32	32	個別改善(長寿命化型)
		8								1	32	30	個別改善(長寿命化型)
		9								1	24	23	個別改善(長寿命化型)
6	下田		中層耐火	3	H6	70	20	24	29	1	27	27	個別改善(長寿命化型)
7	第一東光寺	1	中層耐火	3	H12	70	14	18	23	1	18	17	個別改善(長寿命化型)
		2			H13	70	13	17	22	1	18	18	個別改善(長寿命化型)
		3			H14	70	12	16	21	1	24	20	個別改善(長寿命化型)
		4			H14	70	12	16	21	1	9	9	個別改善(長寿命化型)
合計										20	533	500	

(2) ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法

国土交通省公営住宅等長寿命化計画策定指針によるとLCC算出方法には下記の手法によって算出を行う。

- ① 1棟のLCC改善効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）
- ② LCC（計画前）＝（修繕+建替費）/建設～築後○年までの使用年数
 - 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するコスト。
 - 「築後○年」は、過去△年間の全国の建替事業事例における、建替前住棟の築年数を構造ごとに平均した数値を基本とするが、事業主体の事情に応じたて設定しても構わないとされている。
- ③ LCC（計画後）＝（修繕費+改善費+建替費）/建設～築後△年までの使用年数
 - 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するコスト。
 - 「築後△年」は、長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数とする。と定められている。

本計画では設定建築年数を以下の様に設定を行った。

○計画前：社会的住宅利用の年数から 50 年と設定した。

○計画後：改修を行うことにより、その建造物の建築年数を全うすることとした。

【耐火構造：70 年、準耐火構造：45 年、木造：30 年】

これらの考え方を次頁の図に示す。

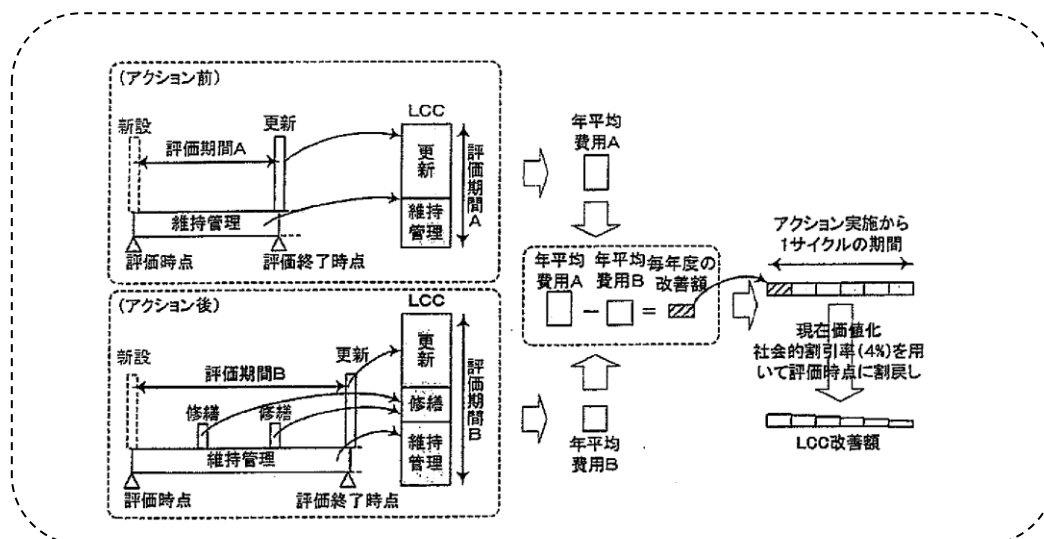


図 8-1 ライフサイクルコスト算出図

参考文献：国土交通省 公営住宅等長寿命化計画策定指針より抜粋

公営住宅の従来型の更新サイクルについては、対処療法的な維持管理により、建設後 50 年程度経過時点で建替えが必要となる状況である。それに比べて、長寿命化型改善実施後の更新サイクルにおいては、予防保全的な改善の実施により、建物を 50 年から 70 年へ 20 年間長寿命化させることが可能となる。

そのため、一定時期には、改善実施による更新コスト等増加にはなるが、ライフサイクルコストの縮減の観点からは、実施の効果が見込めるものとなる。

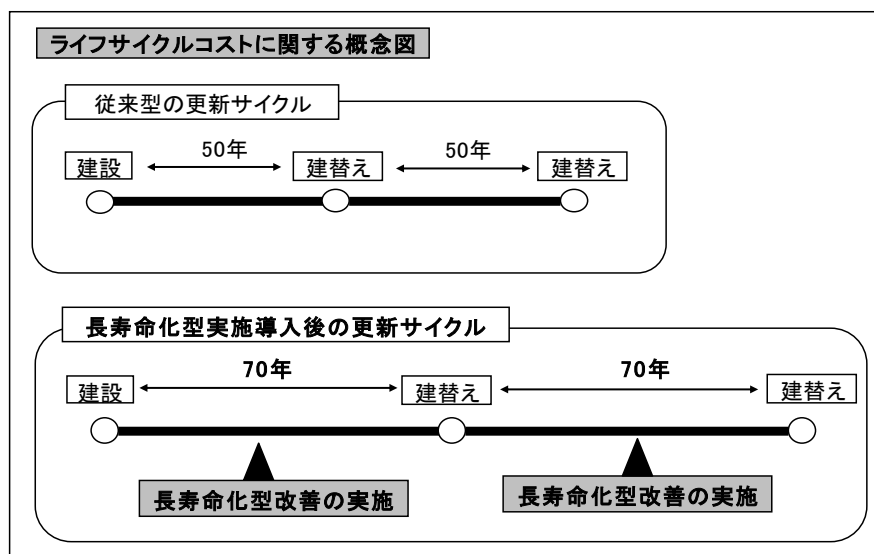


図 8-2 ライフサイクルコスト概念図

(3) 設定条件

下記にLCC算出において用いる条件を下記に示す。

なお、修繕周期については国で示されている修正値を用いることとする。

表 8-7 修繕項目による経年修繕費率

■修繕費											
修繕項目	小修繕	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20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											

(4) LCC効果の結果

対象団地のLCC効果の結果は以下の通りとなる。

表 8-8 高幡団地(1号棟)のLCC

■住棟諸元

高幡団地	
1	号棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	1,069,625 円
屋上防水	572,125 円
給水設備・ガス設備	1,446,233 円
浴室の防水	200,000 円
	円

戸当り

戸当り

戸当り

戸当り

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	4,166,798 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	7,064,500 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	224,626 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	5,334,135 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	3,287,983 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	7,064,500 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	224,095 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	531 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	12,432 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	178 円/年・戸	

25戸/棟

4 千円/年・棟

表 8-9 高幡団地(2号棟)のLCC

■住棟諸元

高幡団地	
2	号棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	1,176,337 円
屋上防水	629,203 円
給水設備・ガス設備	1,590,517 円
	円
	円

戸当り

戸当り

戸当り

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	4,722,719 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,007,025 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	254,595 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	6,045,800 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	3,396,057 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,007,025 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	249,270 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	5,325 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	124,579 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	1,780 円/年・戸	

57戸/棟

101 千円/年・棟

表 8-10 川原付団地(1号棟)のLCC

■住棟諸元

川原付団地	
1	号棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	1,134,770 円
屋上防水	606,970 円
給水設備・ガス設備	1,534,315 円
浴室の防水	200,000 円
	円

戸当り

戸当り

戸当り

戸当り

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	4,545,098 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	7,705,880 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	245,020 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	5,818,417 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	3,476,055 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	7,705,880 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	242,862 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	2,157 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	50,471 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	721 円/年・戸	
	19戸/棟	14 千円/年・棟	

表 8-11 川原付団地(2号棟)のLCC

■住棟諸元

川原付団地	
2	号棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	1,134,770 円
屋上防水	606,970 円
給水設備・ガス設備	1,534,315 円
浴室の防水	200,000 円
	円

戸当り

戸当り

戸当り

戸当り

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	4,545,098 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	7,705,880 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	245,020 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	5,818,417 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	3,476,055 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	7,705,880 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	242,862 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	2,157 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	50,471 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	721 円/年・戸	
	24戸/棟	17 千円/年・棟	

表 8-12 川原付団地(3号棟)のLCC

■住棟諸元

川原付団地	
3	号棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	1,288,710 円
屋上防水	689,310 円
給水設備・ガス設備	1,742,456 円
	円
	円
	円

戸当り

戸当り

戸当り

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	4,386,752 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,751,240 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	262,760 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	5,522,838 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	3,720,476 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,751,240 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	257,065 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	5,695 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	133,227 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	1,903 円/年・戸	
	24戸/棟	46 千円/年・棟	

表 8-13 川原付団地(4号棟)のLCC

■住棟諸元

川原付団地	
4	号棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	1,134,770 円
屋上防水	606,970 円
給水設備・ガス設備	1,534,315 円
浴室の防水	200,000 円
	円

戸当り

戸当り

戸当り

戸当り

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	4,545,098 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	7,705,880 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	245,020 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	5,818,417 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	3,476,055 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	7,705,880 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	242,862 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	2,157 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	50,471 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	721 円/年・戸	
	24戸/棟	17 千円/年・棟	

表 8-14 向川原団地(1号棟)のLCC

■住棟諸元

向川原団地		
1	号棟	
長寿命化型改善項目	費用	
外壁改修	1,349,555 円	戸当り
屋上防水	721,855 円	戸当り
給水設備・ガス設備	1,824,724 円	戸当り
浴室の防水	200,000 円	戸当り
	円	

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	5,140,446 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,715,250 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	277,114 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	6,580,554 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	4,096,134 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,715,250 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	277,028 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	86 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	2,017 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	29 円/年・戸	
	24戸/棟	1 千円/年・棟	

表 8-15 向川原団地(2号棟)のLCC

■住棟諸元

向川原団地		
2	号棟	
長寿命化型改善項目	費用	
外壁改修	1,349,555 円	戸当り
屋上防水	721,855 円	戸当り
給水設備・ガス設備	1,824,724 円	戸当り
浴室の防水	200,000 円	戸当り
	円	

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	5,140,446 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,715,250 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	277,114 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	6,580,554 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	4,096,134 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,715,250 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	277,028 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	86 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	2,017 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	29 円/年・戸	
	24戸/棟	1 千円/年・棟	

表 8-16 向川原団地(3号棟)のLCC

■住棟諸元

向川原団地			
3	号棟		
長寿命化型改善項目	費用		
外壁改修	1,319,563	円	戸当り
屋上防水	705,813	円	戸当り
給水設備・ガス設備	1,784,171	円	戸当り
浴室の防水	200,000	円	戸当り
		円	

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	5,140,446 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,715,250 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	277,114 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	6,580,554 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	4,009,546 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,715,250 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	275,791 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	1,323 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	30,956 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	442 円/年・戸	
	32戸/棟	14 千円/年・棟	

表 8-17 向川原団地(4号棟)のLCC

■住棟諸元

向川原団地			
4	号棟		
長寿命化型改善項目	費用		
外壁改修	1,319,563	円	戸当り
屋上防水	705,813	円	戸当り
給水設備・ガス設備	1,784,171	円	戸当り
浴室の防水	200,000	円	戸当り
		円	

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	5,140,446 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,715,250 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	277,114 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	6,580,554 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	4,009,546 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,715,250 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	275,791 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	1,323 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	30,956 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	442 円/年・戸	
	32戸/棟	14 千円/年・棟	

表 8-18 向川原団地(5号棟)のLCC

■住棟諸元

向川原団地	
5	号棟
長寿化型改善項目	費用
外壁改修	1,319,563 円
屋上防水	705,813 円
給水設備・ガス設備	1,784,171 円
浴室の防水	200,000 円
	円

戸当り

戸当り

戸当り

戸当り

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	4,368,711 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,715,250 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	261,679 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	5,500,125 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿化型改善工事費	4,009,546 円	長寿化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,715,250 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	260,356 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	1,323 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	30,956 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	442 円/年・戸	
	32戸/棟	14 千円/年・棟	

表 8-19 向川原団地(6号棟)のLCC

■住棟諸元

向川原団地	
6	号棟
長寿化型改善項目	費用
外壁改修	1,319,563 円
屋上防水	705,813 円
給水設備・ガス設備	1,784,171 円
浴室の防水	200,000 円
	円

戸当り

戸当り

戸当り

戸当り

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	4,368,711 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,715,250 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	261,679 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	5,500,125 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿化型改善工事費	4,009,546 円	長寿化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,715,250 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	260,356 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	1,323 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	30,956 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	442 円/年・戸	
	32戸/棟	14 千円/年・棟	

表 8-20 向川原団地(7号棟)のLCC

■住棟諸元

向川原団地	
7号棟	
長寿化型改善項目	費用
外壁改修	1,229,585 円
屋上防水	657,685 円
給水設備・ガス設備	1,662,513 円
浴室の防水	200,000 円
	円

戸当り
戸当り
戸当り
戸当り

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	4,070,820 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,120,980 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	243,836 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	5,125,086 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿化型改善工事費	3,749,783 円	長寿化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,120,980 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	242,798 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	1,038 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	24,287 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	347 円/年・戸	
	32戸/棟	11 千円/年・棟	

表 8-21 向川原団地(8号棟)のLCC

■住棟諸元

向川原団地	
8号棟	
長寿化型改善項目	費用
外壁改修	1,319,563 円
屋上防水	705,813 円
給水設備・ガス設備	1,784,171 円
浴室の防水	200,000 円
	円

戸当り
戸当り
戸当り
戸当り

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	4,368,711 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,715,250 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	261,679 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	5,500,125 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿化型改善工事費	4,009,546 円	長寿化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,715,250 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	260,356 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	1,323 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	30,956 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	442 円/年・戸	
	32戸/棟	14 千円/年・棟	

表 8-22 向川原団地(9号棟)のLCC

■住棟諸元

向川原団地	
9	号棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	1,229,585 円
屋上防水	657,685 円
給水設備・ガス設備	1,662,513 円
浴室の防水	200,000 円
	円

戸当り
戸当り
戸当り
戸当り

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	4,070,820 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,120,980 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	243,836 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	5,125,086 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	3,749,783 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,120,980 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	242,798 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	1,038 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	24,287 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	347 円/年・戸	
	24戸/棟	8 千円/年・棟	

表 8-23 下田団地のLCC

■住棟諸元

下田団地	
	号棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	1,222,705 円
屋上防水	654,005 円
給水設備・ガス設備	1,653,211 円
	円
	円

戸当り
戸当り
戸当り

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	4,162,071 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,303,020 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	249,302 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	5,239,969 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	3,529,921 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,303,020 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	243,899 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	5,403 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	126,403 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	1,806 円/年・戸	
	27戸/棟	49 千円/年・棟	

表 8-24 第一東光寺団地(1号棟)のLCC

■住棟諸元

第一東光寺団地	
1	号棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	1,492,315 円
屋上防水	798,215 円
給水設備・ガス設備	2,017,749 円
	円
	円

戸当り

戸当り

戸当り

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	5,079,820 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	10,133,860 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	304,274 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	6,395,398 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	4,308,279 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	10,133,860 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	297,679 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	6,595 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	154,275 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	2,204 円/年・戸	
	18戸/棟	40 千円/年・棟	

表 8-25 第一東光寺団地(2号棟)のLCC

■住棟諸元

第一東光寺団地	
2	号棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	1,492,315 円
屋上防水	798,215 円
給水設備・ガス設備	2,017,749 円
	円
	円

戸当り

戸当り

戸当り

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	5,079,820 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	10,133,860 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	304,274 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	6,395,398 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	4,308,279 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	10,133,860 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	297,679 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	6,595 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	154,275 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	2,204 円/年・戸	
	18戸/棟	40 千円/年・棟	

表 8-26 第一東光寺団地(3号棟)のLCC

■住棟諸元

第一東光寺団地			
3	号棟		
長寿命化型改善項目	費用		
外壁改修	938,341	円	戸当り
屋上防水	501,903	円	戸当り
給水設備・ガス設備	1,268,724	円	戸当り
		円	
		円	

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	4,251,879 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	7,208,750 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	229,213 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	5,443,053 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	2,708,968 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	7,208,750 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	219,440 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	9,773 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	228,635 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	3,266 円/年・戸	
	24戸/棟	78 千円/年・棟	

表 8-27 第一東光寺団地(4号棟)のLCC

■住棟諸元

第一東光寺団地			
4	号棟		
長寿命化型改善項目	費用		
外壁改修	1,492,315	円	戸当り
屋上防水	798,215	円	戸当り
給水設備・ガス設備	2,017,749	円	戸当り
		円	
		円	

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	5,079,820 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	10,133,860 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	304,274 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	6,395,398 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	4,308,279 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	10,133,860 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	297,679 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	6,595 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	154,275 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	2,204 円/年・戸	
	9戸/棟	20 千円/年・棟	