

第5章 市営住宅等維持管理計画

1 入居者意識調査

入居する市営住宅に対する評価、改善に対するニーズ、今後の市営住宅の整備の方向性に関する入居者意識を把握するために行った、「市営住宅入居者意識調査」結果の概要は以下のとおりです。

1) 調査概要

(1) 調査対象

市営住宅維持管理対象入居世帯 753 世帯（2017（平成 29）年 10 月 1 日現在）

(2) 調査方法

配布方法：郵送にて配布

回収方法：郵送にて回収

配布・回収時期：2017（平成 29）年 10 月 16 日～10 月 31 日

記入方式：無記名回答方式

(3) 配布数及び回収率

配布数	753 件
回収数	304 件
回収率	40.4%

(4) 設問項目

設問番号	調査項目	設問内容
問 1	お住いの住宅と 周辺の環境 や住み心地について	お住いの住宅 「お住まいの住宅を選んでください。」
問 2		現在の住宅や周辺の環境 「現在お住まいの住宅や周辺の環境についてどう思いますか。」
問 3		住宅の住み心地 「現在お住まいの市営住宅の住み心地はどうですか。」
問 4	お住いの住宅の 今後について	現住居に必要な整備・改善 「現在お住まいの住宅について、今後どのような整備・改善が必要だと思われませんか。」
問 5		転居の必要性が生じた場合の対応 「今後、お住まいの住宅の老朽化に伴う撤去・解体等により転居の必要性が生じた場合、あなたはどうされますか。」
付 1		住まいを選ぶ際重視すること 「転居先として、家賃以外に何を最も重視しますか。」
付 2		住みたい住戸のタイプ 「どのような市営住宅を望まれますか。」
付 3		転居したい理由 「転居の理由は何ですか。」
問 6	お住いの住宅の 整備・改善 について	住戸内で必要な整備・改善 「現在お住まいの住戸内について、今後どのような整備・改善が必要だと思われませんか。」
問 7		共用部分で必要な整備・改善 「現在お住まいの住宅の共用部分（入口や屋上、廊下、階段などみんなが共同で利用するところ）について、今後どのような整備・改善が必要だと思われませんか。」
問 8		屋外部分で必要な整備・改善 「現在お住まいの住宅の屋外部分について、今後どのような整備・改善が必要だと思われませんか。」
自由意見		

(5) 留意事項

各項目を集計するにあたり無回答は除く。

2) 結果の概要

(1) お住いの住宅と周辺の環境や住み心地について

①お住いの住宅（設問番号 問1）

・入居者意識調査の団地別配布数、回収数及び回収率は以下に示すとおりです。

お住いの住宅（単数回答）

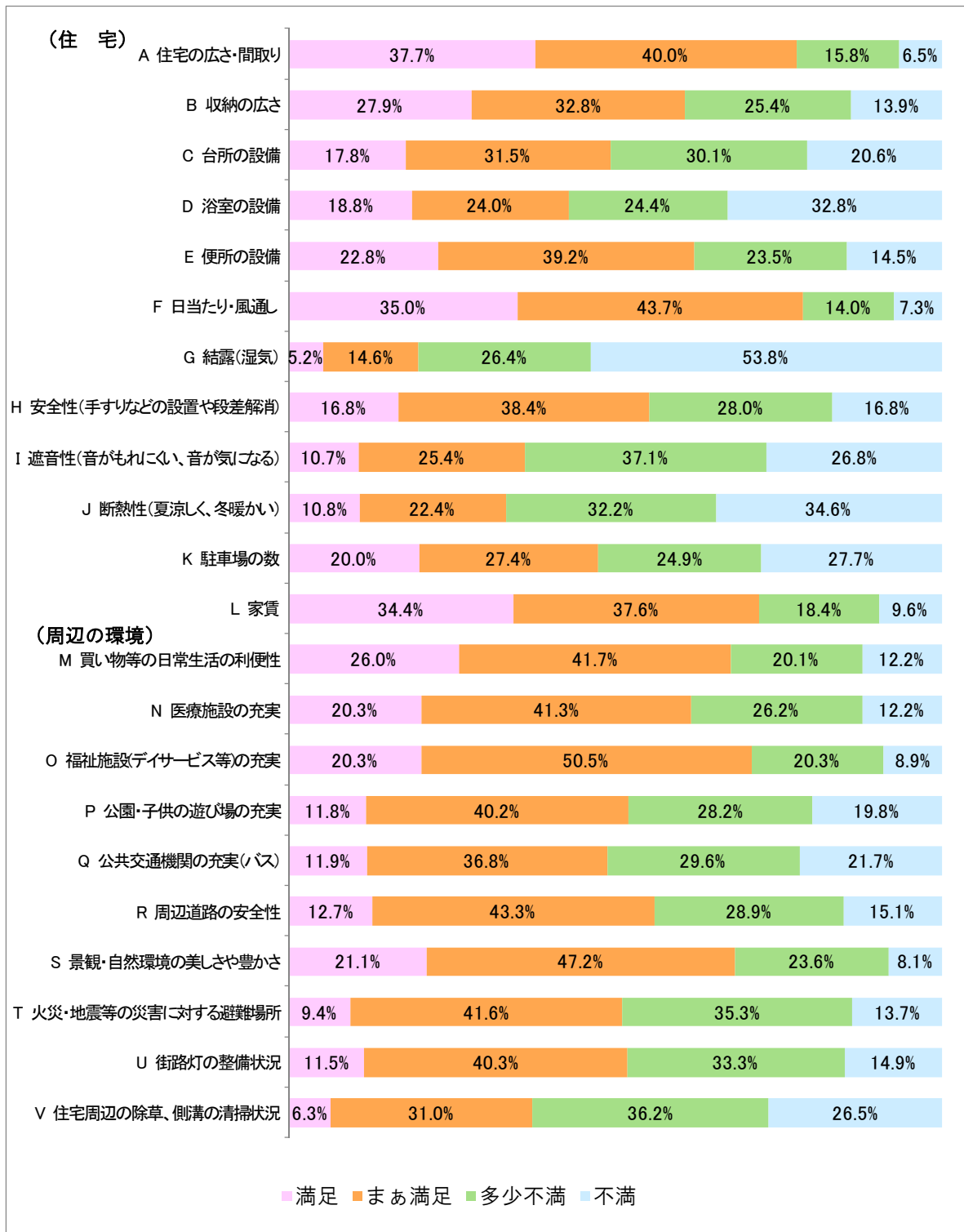
団地名	配布数 (入居世帯数)	回収数	回収率	アンケート 回収数構成比
内堀	109	39	35.8%	12.8%
千曲町	167	58	34.7%	19.1%
塩尻	44	20	45.5%	6.6%
学海	41	18	43.9%	5.9%
岩門	19	8	42.1%	2.6%
下之郷桜	52	21	40.4%	6.9%
古里	64	32	50.0%	10.5%
馬場町	10	5	50.0%	1.6%
中丸子	113	41	36.3%	13.5%
中丸子第2	18	10	55.6%	3.3%
上長瀬	23	11	47.8%	3.6%
上丸子	38	12	31.6%	4.0%
宮原	6	5	83.3%	1.6%
萩	6	2	33.3%	0.7%
大畑	6	3	50.0%	1.0%
荒神前	4	2	50.0%	0.7%
鳥屋	6	2	33.3%	0.7%
上武石	5	1	20.0%	0.3%
上鳥居	6	2	33.3%	0.7%
上沖	4	0	0%	0.0%
堀ノ内	7	1	14.3%	0.3%
石経	5	1	20.0%	0.3%
不明		10		3.3%
合計	753	304	40.4%	100.0%

②現在の住宅や周辺の環境（設問番号 問2）

・住宅の評価として満足度の高い項目は「日当たり・風通し」で78.7%（満足+まあ満足）、満足度の低い項目は「結露（湿気）」で80.2%（多少不満+不満）となっています。

・周辺の環境の評価として満足度の高い項目は「福祉施設（デイサービス等）の充実」で70.8%（満足+まあ満足）、満足度の低い項目は「住宅周辺の除草、側溝の清掃状況」で、62.7%（多少不満+不満）となっています。

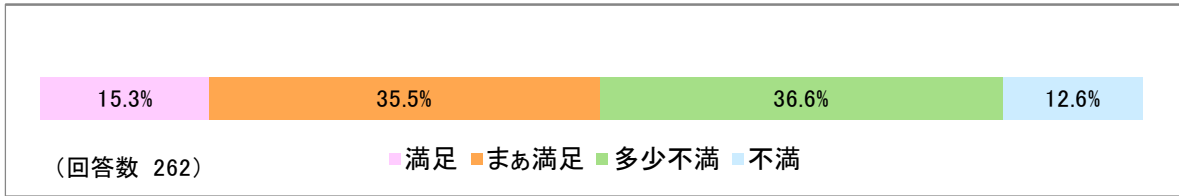
現在の住宅や周辺環境（単数回答）



③住宅の住み心地（設問番号 問3）

・市営住宅の住み心地として「満足」「まあ満足」と回答した割合は50.8%となっています。

住宅の住み心地（単数回答）



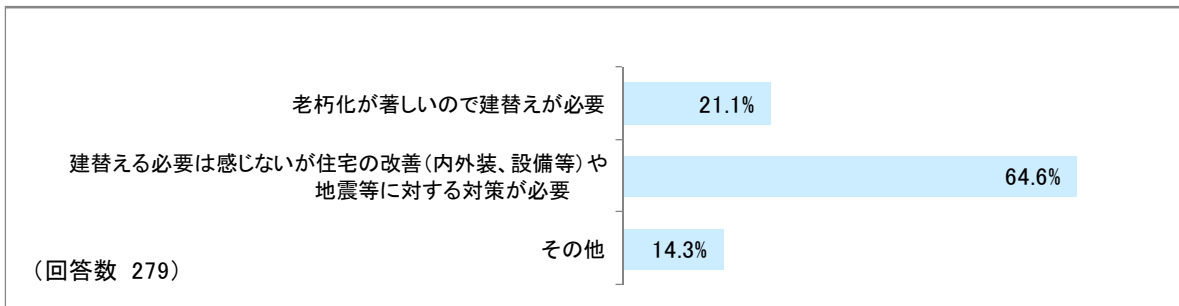
(2) お住いの住宅の今後について

①住宅に必要な整備・改善（設問番号 問4）

・現在住んでいる住宅で今後必要な整備・改善は、「建て替える必要は感じないが住宅の改善（内外装、設備等）や地震等に対する対策が必要」が64.6%、「老朽化が著しいので建替えが必要」が21.1%、となっています。

・その他の理由としては、「冬になると室内の結露がひどくて、壁には全部カビが出る」「建物にヒビが多く入っている」などの回答がありました。

住宅に必要な整備・改善（単数回答）

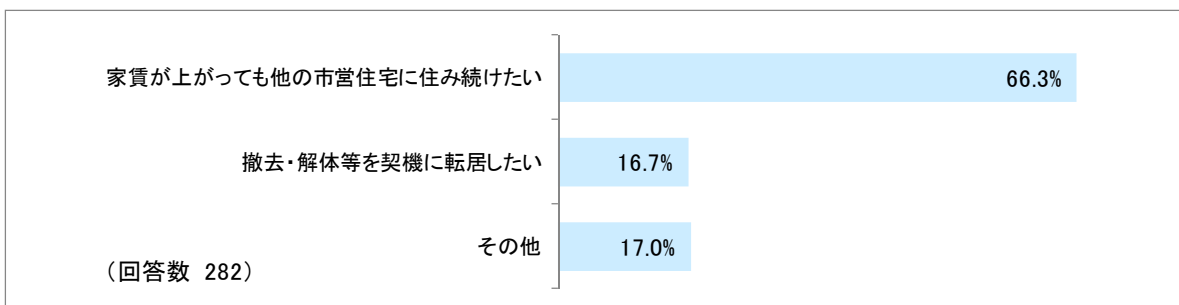


②転居の必要性が生じた場合の対応（設問番号 問5）

・「転居の必要性が生じた場合で多いのは、「家賃が上がっても他の市営住宅に住み続けたい」で、全体の7割近くを占めています。

・その他の理由としては、「家賃が同じで近くの市営住宅」「収入がなく値上げはしないでほしい」「身内宅へ転居する」などの回答がありました。

転居の必要性が生じた場合の対応（単数回答）

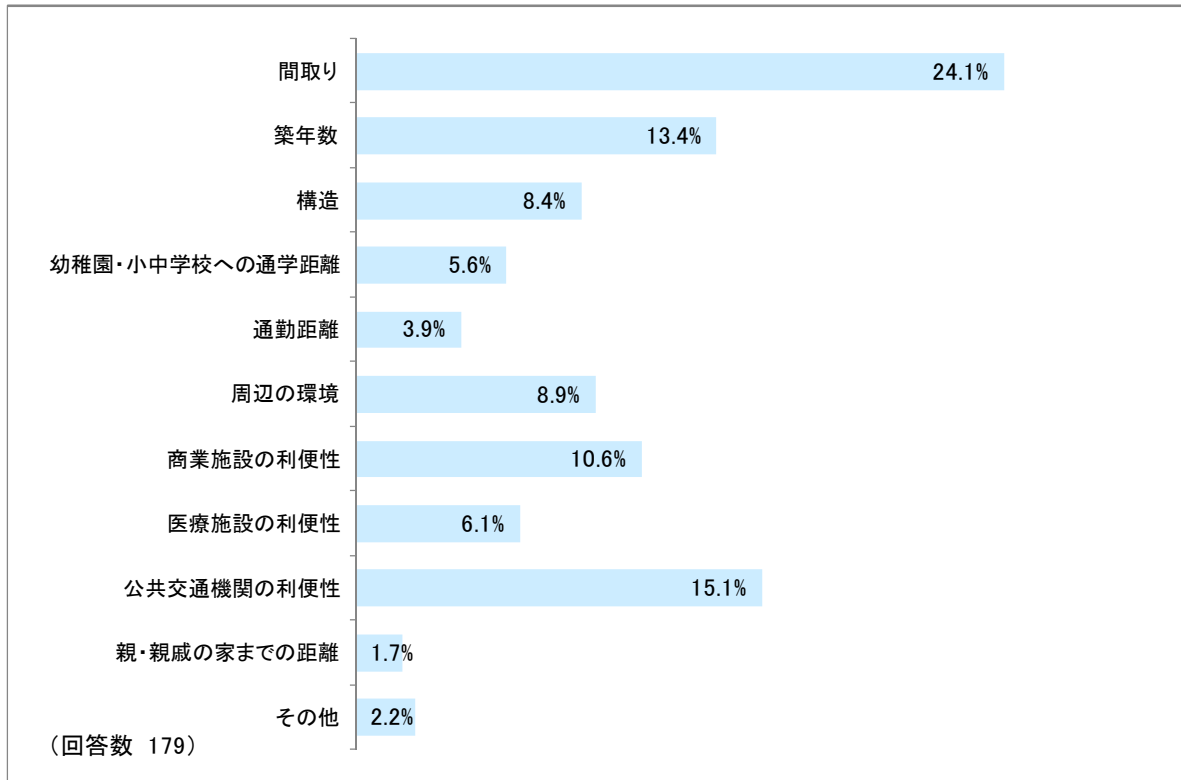


③住まいを選ぶ際重視すること（設問番号 付1）

②で「家賃が上がっても他の市営住宅に住み続けたい」と回答した人のみ回答

- ・転居先として家賃以外に重視することとして多いのは「間取り」が24.1%、「公共交通機関の利便性」が15.1%、「築年数」が13.4%の順となっています。
- ・その他の理由としては、「平屋」「周辺にごみ屋敷が無い事」などの回答がありました。

住まいを選ぶ際重視すること（単数回答）

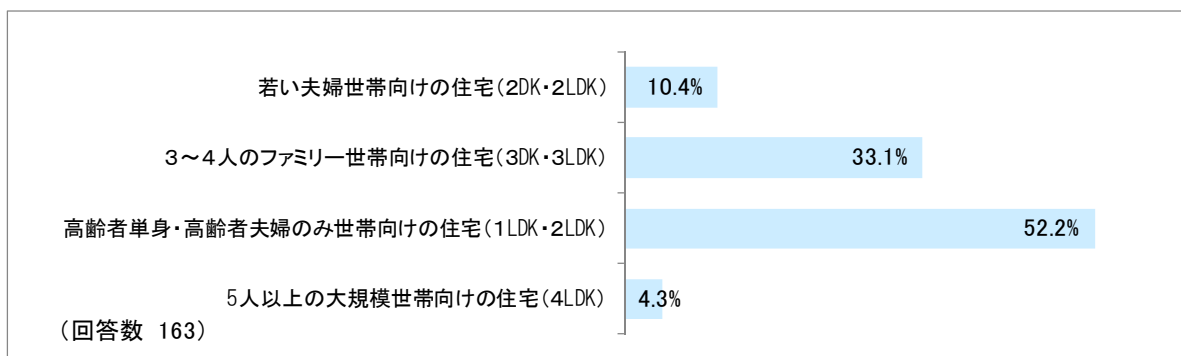


④住みたい住戸のタイプ（設問番号 付2）

②で「家賃が上がっても他の市営住宅に住み続けたい」と回答した人のみ回答

- ・住宅の間取りの希望で最も多いのは「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向けの住宅（1LDK・2LDK）」が52.2%で最も多くなっています。

住みたい住戸のタイプ（単数回答）

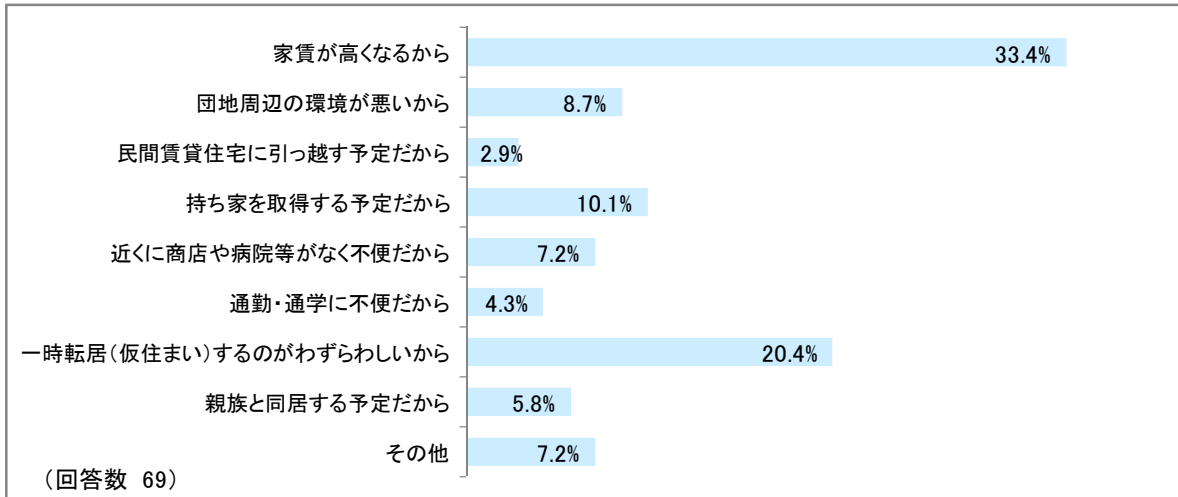


⑤ 転居したい理由（設問番号 付3）

②で「撤去・解体等を契機に転居したい」と回答した人のみ回答

- ・ 転居したい理由として多いのは「家賃が高くなるから」が33.4%、「一時転居（仮住まい）するのがわずらわしいから」が20.4%、「持ち家を取得する予定だから」が10.1%の順となっています。
- ・ その他の理由としては、「アパートのわりに家賃が高い」「子供の為、手狭な家が不便だから」などの回答がありました。

転居したい理由（2つまで回答）

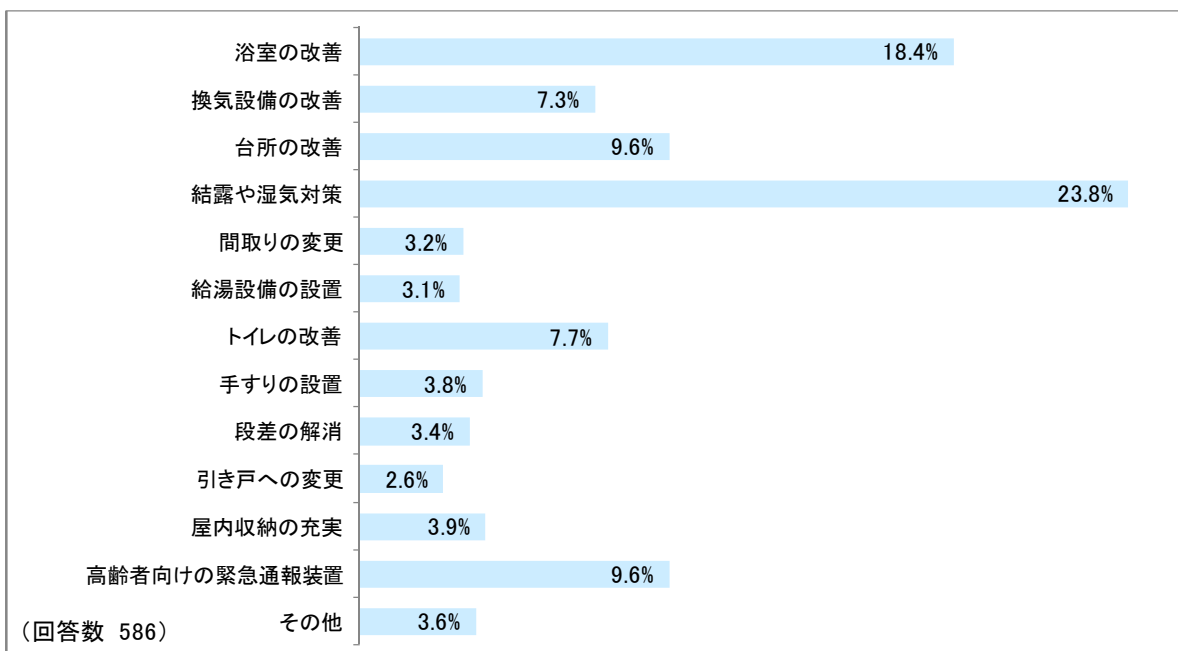


(3) お住いの住宅の整備・改善について

① 住戸内で必要な整備・改善（設問番号 問6）

- ・ 住戸内で必要な整備・改善で最も多いのは「結露や湿気対策」であり、以下「浴室の改善」「台所の改善」「高齢者向けの緊急通報装置」の順となっています。
- ・ その他の理由としては、「配水管（ホース）の強度点検と改善」「隣家との防音、空家が多いので2住宅をひと家族用に転用」などの回答がありました。

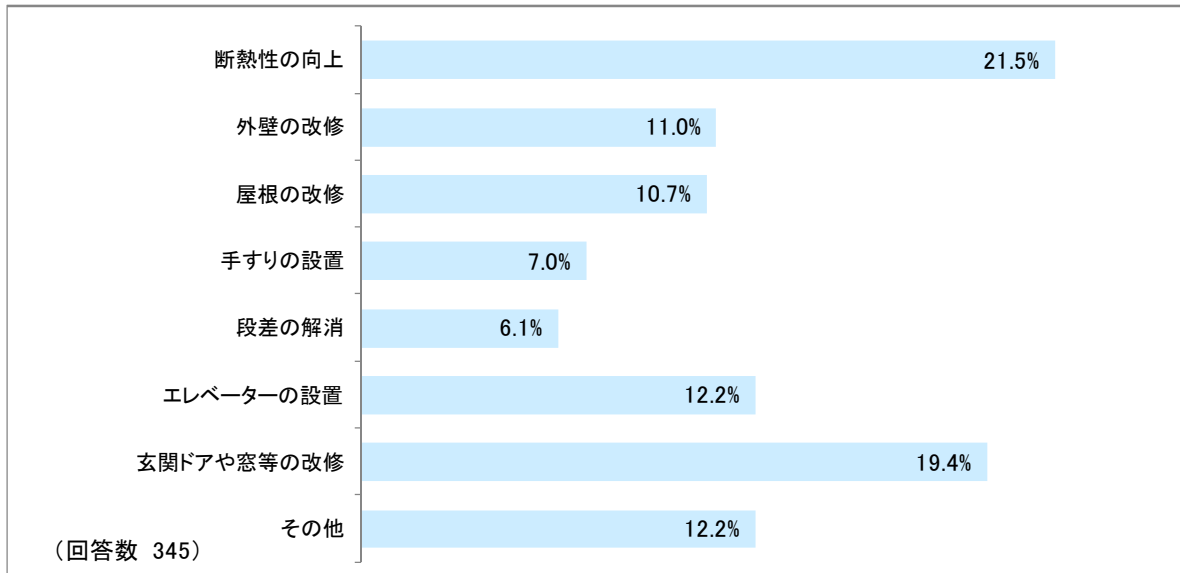
住戸内で必要な整備・改善（2つまで回答）



②共用部分で必要な整備・改善（設問番号 問7）

- ・共用部分で必要な整備・改善で最も多いのは「断熱性の向上」であり、以下「玄関ドアや窓等の改修」「エレベーターの設置」の順となっています。
- ・その他の理由としては、「階段踊り場に網戸の設置」「廊下、階段の壁の汚れ」などの回答がありました。

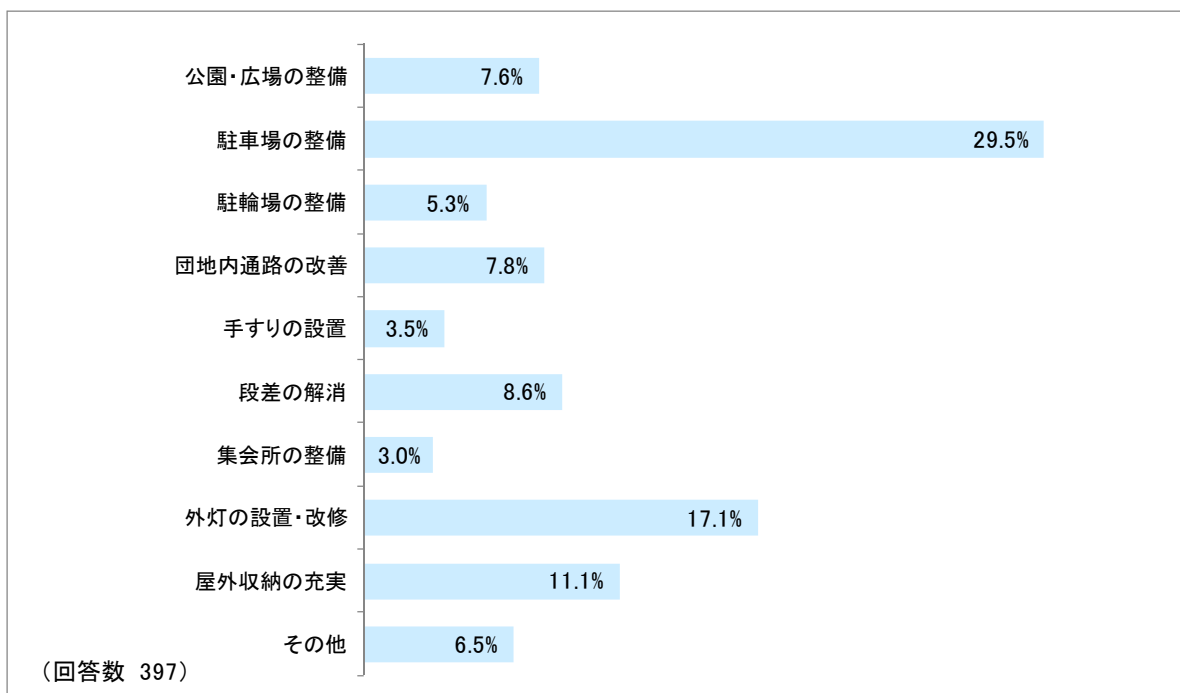
共用部分で必要な整備・改善（2つまで回答）



③屋外部分で必要な整備・改善（設問番号 問8）

- ・屋外部分で必要な整備・改善で最も多いのは「駐車場の整備」であり、以下「外灯の設置・改修」「屋外収納の充実」の順となっています。
- ・その他の理由としては、「ごみ置場の整備」「外壁がはがれてきてる」「側溝の改修」などの回答がありました。

屋外部分で必要な整備・改善（2つまで回答）



3) 入居者からみた課題

(1) 現在の住宅と周辺の環境に関する課題

①現在の住宅について (参照: 70 ページ)

現在の住宅については、「結露や湿気対策」「浴室の改善」に関する不満が比較的多くなっています。断熱性の向上、設備面の改善が検討課題と考えられます。

団地別に見ると、他の団地と比べて中丸子団地で「結露」に対する不満が多くなっています。また、塩尻団地・岩門団地・下之郷桜団地・古里団地・中丸子団地では「浴室の設備」の不満が多くなっており、その対策が検討課題です。

②周辺の環境について (参照: 70 ページ)

周辺の環境については、「住宅周辺の除草、側溝の清掃状況」「公共交通機関の充実 (バス)」に関する不満が比較的多くなっています。今後、住民がますます高齢化する中、不満が増えると予想されるため、その対策が検討課題です。

団地別に見ると、他の団地と比べて塩尻団地・岩門団地で「住宅周辺の除草、側溝の清掃状況」に対する不満が多くなっています。また、岩門団地・学海団地では「公共交通機関の充実 (バス)」に対する不満が多くなっており、その対策が検討課題です。

(2) お住いの住宅の今後の課題 (参照: 72 ページ③④)

住まいを選ぶ際、家賃以外に重視することは、「間取り」「公共交通機関の利便性」が比較的高くなっています。また、住みたい住戸のタイプは「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向けの住宅(1LDK・2LDK)」が高くなっています。今後、人口減少、少子高齢化、世帯規模の縮小等の人口世帯構成の変化に対応した住宅ストックの形成が検討課題です。

(3) 住宅の整備・改善に関する課題

①住戸内の整備・改善について (参照: 73 ページ (3) ①)

住戸内で必要な整備・改善は、「結露や湿気対策」「浴室の改善」が比較的高くなっています。断熱性の向上、設備面の改善が検討課題と考えられます。

主な団地別に見ると、内堀団地・千曲町団地・上丸子団地で「結露や湿気対策」、中丸子団地で「結露や湿気対策」「浴室の改善」、中丸子第2団地で「結露や湿気対策」「トイレの改善」、上長瀬団地で「結露や湿気対策」「換気設備の改善」が必要が高い整備・改善項目となっており、その対策が検討課題です。

②共用部分の整備・改善について (参照: 74 ページ②)

共用部分で必要な整備・改善は、「断熱性の向上」「玄関ドアや窓等の改善」が比較的高くなっています。断熱性の向上、設備面の改善が検討課題と考えられます。

主な団地別に見ると、千曲町団地・上丸子団地で「断熱性の向上」、内堀団地で「エレベーターの設置」「断熱性の向上」、中丸子団地で「エレベーターの設置」「玄関ドアや窓等の改修」、中丸子第2団地で「玄関ドアや窓等の改修」、上長瀬団地で「外壁の改修」「玄関ドアや窓等の改修」が必要が高い整備・改善項目となっており、その対策が検討課題です。

③屋外部分の整備・改善について (参照: 74 ページ③)

屋外部分で必要な整備・改善は、「駐車場の整備」「外灯の設置・改修」が比較的高くなっており、その対策が検討課題と考えられます。

主な団地別に見ると、内堀団地・千曲町団地・上丸子団地・中丸子団地で「駐車場の整備」「外灯の設置・改修」、中丸子第2団地で「駐車場の整備」、上長瀬団地で「公園・広場の整備」「駐輪所の整備」が必要が高い整備・改善項目となっており、その対策が検討課題です。

2 長寿命化に関する基本方針

1) 点検・修繕実施及びデータ管理の方針

(1) 点検・修繕実施の方針

対象団地の定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、効率的な修繕、改善を行い、予防保全的な維持管理を行います。定期点検は3年～5年の間隔で、目視にて外壁のひび割れ等の劣化状況を調査するものとします。

(2) データ管理の方針

市営住宅ストックの状態を団地単位、住棟単位に把握し、施設状況、建物状況並びに改善履歴等の管理データを整理し、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。

2) 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

(1) 長寿命化

対症療法的な維持管理から、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り、公営住宅の長寿命化を図ります。

(2) ライフサイクルコストの縮減

仕様の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り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

3 点検の実施方針

1) 定期点検の実施方針

定期点検（建築基準法第12条の規定に基づく法定点検、法定点検の対象外の住棟における同様の点検）は、引き続き法令に基づく適切な点検を実施するものとする。

定期点検の結果は、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する。

2) 日常点検の実施方針

定期点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、必要に応じて日常点検を行います。

また、バルコニー等の入居者が専用的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、入退去時には点検を実施し、その結果を記録します。

昇降機については、2016（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、点検を実施します。

4 修繕計画

1) 修繕の方針

修繕項目別の修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持を図り、長期的に活用することができるよう、以下の修繕を実施します。

(1) 経常的な修繕

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のある経常的な修繕

(2) 空家修繕

割れた窓ガラスの修繕等、空家となった住戸の空家修繕

(3) 計画修繕

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のある計画修繕

2) 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の実施

定期点検及び日常点検の結果や、修繕周期等を踏まえ、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施します。

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮します。

- ・ 工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟は、工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減を図ります。
- ・ 改善事業も必要な住棟は、(計画修繕及び改善事業) 相互の関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- ・ 定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

(2) 修繕内容のデータベース化

修繕した内容は、データベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

3) 住棟別計画修繕

鉄筋コンクリート造の住棟を対象として、次のように計画的な修繕を実施します。

団地別住棟別修繕方針①

団地名	修繕 周期	内堀									
		1995 (H7)	1995 (H7)	1997 (H9)	1997 (H9)	1997 (H9)	1999 (H11)	2000 (H12)	2001 (H13)	2002 (H14)	2002 (H14)
建設年度		耐3	耐3	耐4	耐4	耐4	耐4	耐3	耐3	耐3	耐3
構造階数		U-1	U-2	U-3	U-4	U-5	U-6	U-7	U-8	U-9	U-10
住棟番号											
経過年数 [現在一計画期間最終年次]		22-32	22-32	20-30	20-30	20-30	18-28	17-27	16-26	15-25	15-25
屋上防水	24	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
床防水	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
外壁塗装等	18	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
鉄部塗装等	6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建具(玄関ドア、MB扉)	36										
建具(アルミサッシ)	36										
バルコニー手摺	36										
金物類	36										
給水管、給湯管	35										
貯水槽	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
給水ポンプ	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
排水設備	30	○	○	○	○	○					
ガス設備	30	○	○	○	○	○					
給湯器	15	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
共用灯	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
電力幹線・盤類	30	○	○	○	○	○					
避雷設備	40	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
電話設備	30	○	○	○	○	○					
テレビ共聴設備	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
連結送水管	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自火報設備	20	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
E V保守	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
E V更新	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
流し台	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
浴室ユニット	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
レンジフード	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
24h換気	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

◎：計画期間内に修繕を実施する予定の項目。

○：修繕周期を経過し修繕の対象となる項目。計画期間内に修繕周期に該当する項目。

—：修繕の対象とならない又はしない項目。

空欄：計画期間内に修繕周期に該当しない項目。

H〇〇年記載は改修済年度を示す。

団地別住棟別修繕方針②

団地名	修繕 周期	中丸子第2	上長瀬	上丸子
建設年度		2000 (H12)	1997 (H9)	2006 (H18)
構造階数		耐5	耐3	耐5
経過年数 [現在一計画期間最終年次]		17-27	20-30	11-21
屋上防水	24	○	○	
床防水	18	○	○	○
外壁塗装等	18	◎	◎	◎
鉄部塗装等	6	○	○	○
建具(玄関ドア、MB扉)	36			
建具(アルミサッシ)	36			
バルコニー手摺	36			
金物類	36			
給水管、給湯管	35			
貯水槽	25	○	○	
給水ポンプ	15	○	—	○
排水設備	30		○	
ガス設備	30	—	○	
給湯器	15	◎	◎	◎
共用灯	15	○	○	○
電力幹線・盤類	30		○	
避雷設備	40	—	—	—
電話設備	30		○	
テレビ共聴設備	15	○	○	○
連結送水管	25	—	—	—
自火報設備	20	○	○	○
E V保守	15	H25	—	H28
E V更新	30		—	
流し台	15	○	○	○
浴室ユニット	25	—	—	—
レンジフード	20	—	—	—
24h換気	20	—	—	—

年次別修繕事業計画①

団地名	住棟 番号	戸 数	構造 階数	建設 年度	次期定期点検		修繕事業の内容		
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (H32)
内堀	H7-1	12	耐3	1995 (H7)	2021 (H33)			給湯器	
	H7-2	12	耐3	1995 (H7)	2021 (H33)			給湯器	
	H9-3	16	耐4	1997 (H9)	2021 (H33)			給湯器	
	H9-4	8	耐4	1997 (H9)	2021 (H33)			給湯器	
	H9-5	16	耐4	1997 (H9)	2021 (H33)				給湯器
	H11-6	16	耐4	1999 (H11)	2021 (H33)				給湯器
	H12-7	12	耐3	2000 (H12)	2021 (H33)				
	H13-8	12	耐3	2001 (H13)	2021 (H33)				
	H14-9	12	耐3	2002 (H14)	2021 (H33)				
	H14-10	12	耐3	2002 (H14)	2021 (H33)				
中丸子第2	H12-1	20	耐5	2000 (H12)	2021 (H33)				
上長瀬	H9-1	24	耐3	1997 (H9)	2021 (H33)				外壁塗装
上丸子	H18-1	40	耐5	2006 (H18)	2021 (H33)				

年次別修繕事業計画②

修繕事業の内容							備考
2021 (H33)	2022 (H34)	2023 (H35)	2024 (H36)	2025 (H37)	2026 (H38)	2027 (H39)	
	外壁塗装						
	外壁塗装						
	外壁塗装						
	外壁塗装						
	外壁塗装						
				外壁塗装			
給湯器				外壁塗装			
給湯器					外壁塗装		
給湯器					外壁塗装		
給湯器					外壁塗装		
				外壁塗装	給湯器		
給湯器							
				外壁塗装	給湯器		

※ 2023 (H35)、2024 (H36) は (仮称) 緑が丘団地、2027 (H39) は (仮称) 上田原団地の建替えを予定しています。

5 改善計画

1) 改善計画の実施方針

(1) 改善の方針

修繕項目別の修繕周期表を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上を図り、長期的に活用することができるよう、以下の改善を実施します。

① 居住性向上型

居住者が快適に生活できるように、住戸内において給湯設備設置を実施します。共用部分においては廊下及び階段のLED化、また屋外共用部分としては団地敷地内のLED化を実施します。

② 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるように、住戸内において、浴室・便所等の手すり設置を実施します。

③ 長寿命化型

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、外壁及び屋根の耐久性向上、配管の耐久性向上、浴室の防水性向上による予防保全的な改善を行います。

※ 計画期間内に「安全性確保型」の実施予定はありません。

公営住宅等ストック総合改善事業の主な対象住宅及び改善の種類

■対象住宅

①公営住宅

②特定公共賃貸住宅等

- ・ 特定公共賃貸住宅
- ・ 地域優良賃貸住宅（公共供給型）及び公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型）
- ・ 地域特別賃貸住宅（地方公共団体が建設する賃貸住宅）
- ・ みなし特定公共賃貸住宅（特優賃法に掲げる者に使用させている公営住宅）

③サービス付き高齢者向け住宅等

- ・ サービス付き高齢者向け住宅（高齢者住まい法）
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・ 地域優良賃貸住宅（一般型）

■住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善に係る個別改善事業の種類

①居住性向上型

公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

②福祉対応型

高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

③安全性確保型

公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

④長寿命化型

公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱）

「公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱」により、下記の施行要件に該当すれば、原則として事業費の2分の1を社会資本整備総合交付金として活用することができます。

公営住宅等ストック総合改善事業の主な施行要件（個別改善事業）

①公営住宅等長寿命化計画の策定

公営住宅等ストック総合改善事業のうち、地方公共団体が行う個別改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。

②建設年度（国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの）

- ・原則として、平成2年度（共用部分改善のうち耐震改修については昭和56年度（旧耐震基準の適用を受けたもの）以前
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち防犯対策に係る改善は、平成12年度以前
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善は平成14年度以前
- ・共用部分改善のうちエレベーター設置を伴うものについては平成14年度以前

■上記建設年度要件が適用されない改善事項

- イ 長寿命化型を行うもの
- ロ 福祉対応型を行うもののうち障がい者の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ハ 福祉対応型を行うもののうち高齢者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ニ 住宅用防災機器若しくは地上波デジタル放送対応設備若しくはP波感知型地震時管制運転装置等の設置
- ホ 住戸改善及び共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善

③住宅の構造

規模増、住戸改善又は共用部分改善を行おうとする公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等が、原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。（平成25年12月18日事務連絡により要件が撤廃され、木造も改善事業の対象となる）

④事業実施後の管理期間

個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。

⑤収入超過者の入居割合

個別改善事業を施行しようとする公営住宅の存する団地の全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅の戸数の割合が、原則として5割以下であること。

⑥150戸以上の団地で対象とする施設

- イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）
- ロ 児童遊園
- ハ 屋外消火栓
- ニ その他イからハマまでに掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱）

(2) 団地別改善の方針

修繕項目別の修繕周期表を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上を図り、長期的に活用することができるよう、以下の改善を実施します。

a. 住戸改善

居住性向上型として3箇所給湯設備設置（中丸子）、福祉対応型として浴室・便所等の手すり設置（千曲町・中丸子）、長寿命化型として浴室の防水性向上（千曲町・中丸子）を予定します。

b. 共用部分改善

長寿命化型として外壁・屋根改修（千曲町・中丸子）、配管の耐久性向上（中丸子）、居住性向上型として廊下・階段のLED化（千曲町・中丸子）を予定します。

c. 屋外・外構改善

居住性向上型として団地敷地内のLED化（千曲町・中丸子）を予定します。

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示

	住戸改善	共用部分改善	屋外外構改善
居住性向上	<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 ・浴室のユニットバス化 ・便器改修 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改修含む） ・照明のLED化 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改修含む） ・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 ・照明のLED化 等
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 ・グループホームへの改良 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 ・視覚障がい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
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 ・住宅用防災警報器等の設置(*1) ・アスベストの除去等 ・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 ・防火区画の設置 ・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) ・EV地震時管制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 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
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）（2005（平成17）年9月16日国住備第50号）」を参照。

*2 公営住宅の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について（2006（平成18）年4月28日国住備第31号）」を参照。

*3 公営住宅の防犯性向上は「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（2001（平成13）年3月23日国住備第110号）」を参照。

団地別改善方針

		改善内容	千曲町	中丸子
住戸	居住性向上	間取り改修	—	—
		3箇所給湯設備設置	—	○
		浴室、浴槽の設置	—	—
		外壁・最上階の天井等の断熱	—	—
		浴室のユニットバス化	—	—
		開口部のアルミサッシ化	—	—
		便器の改修	—	—
	福祉対応	床段差解消	—	—
		浴室・便所等手摺設置	○	○
		浴槽・便器の高齢者対応	—	—
		高齢者対応の建具改修	—	—
	安全性確保	流し台・洗面台更新	—	—
		台所壁の不燃化	—	—
		避難経路の確保（梯子設置）	—	—
		防災警報器等の設置	—	—
長寿命化	アスベストの除去等	—	—	
	面格子等の防犯建物部品の設置	—	—	
	浴室の防水性向上工事	○	○	
	内壁の断熱性・耐久性向上工事	—	—	
共用部分	居住性向上	配管の耐久性向上に資する工事	—	—
		給水方式の変更	—	—
		外壁（断熱化対応）	—	—
		屋根改修（断熱化対応）	—	—
		共視聴アンテナ設備設置	—	—
	福祉対応	地上デジタル放送対応	—	—
		廊下・階段のLED化	○	○
		廊下・階段の手摺設置	—	—
		中層エレベーターの設置	—	—
	安全性確保	階段入口段差の解消	—	—
		障がい者誘導用ブロック等設置	—	—
		耐震診断・改修	—	—
		外壁落下防止改修	—	—
		バルコニーの手摺のアルミ化	—	—
		防火区画の設置	—	—
長寿命化	避難設備の設置	—	—	
	アスベストの除去等	—	—	
	外壁改修（耐久性向上）	○	○	
	屋根改修（耐久性向上）	○	○	
	屋上の防水性向上	—	—	
屋外外構	居住性向上	配管の耐久性向上	—	○
		避難施設の耐久性向上	—	—
		雨水貯留施設の設置	—	—
		集会所の整備・増改築	—	—
		児童遊園の整備	—	—
	福祉対応	排水処理施設の整備	—	—
		駐車場整備	—	—
		団地敷地内のLED化	○	○
		屋外階段の手摺の設置	—	—
	安全性確保	屋外通路等の幅員確保	—	—
		段差の解消（スロープの設置等）	—	—
		電線の地中化	—	—
		屋外消火栓設置	—	—
	長寿命化	避難経路となる屋外通路等整備	—	—
		ガス管の耐震性・耐食性向上	—	—
		防犯上有効な塀・柵等の設置	—	—
		配管の耐久性・耐食性向上工事	—	—

○：実施が望ましい改善 ー：改善が不要か対象としない項目

2) 住棟別改善計画

(1) 千曲町団地

住戸部分改善は、浴室・便所等の手すり設置（福祉対応）、浴室の防水性向上（長寿命化）を入居者の退去に合わせ予定します。

共用部分改善は、外壁改修（長寿命化）及び屋根改修（長寿命化）を、2019（平成 31）年度、2021（平成 33）年度、2022（平成 34）年度、2025（平成 37）年度、2026（平成 38）年度に予定します。また廊下・階段の LED 化（居住性向上）を、2020（平成 32）年度に予定します。

屋外・外構改善は、団地敷地内の LED 化（居住性向上）を廊下・階段の LED 化に合わせて予定します。

(2) 中丸子団地

住戸部分改善は、3 箇所給湯設備設置（居住性向上）を 2018（平成 30）年度から平成 31（2019）年度まで実施します。また、浴室・便所等の手すり設置（福祉対応）、浴室の防水性向上（長寿命化）を入居者の退去に合わせ予定します。

共用部分改善は、外壁改修（長寿命化）及び屋根改修（長寿命化）を、2020（平成 32）年度から 2022（平成 34）年度まで予定します。また廊下・階段の LED 化（居住性向上）を、2019（平成 31）年度に予定します。配管の耐久性向上（長寿命化）は、詳細調査に基づき実施時期を判断します。

屋外・外構改善は、団地敷地内の LED 化（居住性向上）を廊下・階段の LED 化に合わせて予定します。

住棟別改善計画

団地名	住棟番号	戸数	建設年度	構造階数	住戸改善			共用部分改善				屋外外構	備考
					3箇所給湯設備設置	浴室・便所等の手すり設置	浴室の防水性向上	外壁改修(耐久性向上)	屋根改修(耐久性向上)	配管の耐久性向上	廊下・階段のLED化	団地敷地内のLED化	
千曲町	C-9	24	S58	耐3	-	△	●	●	●	-	○	○	
	C-7	18	S58	耐3	-	△	●	●	●	-	○		
	C-12	18	S61	耐3	-	△	●	●	●	-	○		
	C-13	12	S61	耐3	-	△	●	●	●	-	○		
	C-16	12	S63	耐3	-	△	●	●	●	-	○		
	C-14	12	S63	耐3	-	△	●	●	●	-	○		
	C-15	12	S63	耐3	-	△	●	●	●	-	○		
	C-8	18	H1	耐3	-	△	●	●	●	-	○		
	C-17	12	H1	耐3	-	△	●	●	●	-	○		
	C-18	6	H1	耐3	-	△	●	●	●	-	○		
	C-10	18	H4	耐3	-	△	●	●	●	-	○		
	C-11	18	H4	耐3	-	△	●	●	●	-	○		
中丸子	A	24	S56	耐4	○	△	●	●	●	●	○	○	3箇所給湯設備 H27 完了
	B	18	S57	耐3	○	△	●	●	●	●	○		3箇所給湯設備 H28 完了
	C	18	S58	耐3	○	△	●	●	●	●	○		3箇所給湯設備 H28 完了
	D	12	S59	耐3	○	△	●	●	●	●	○		3箇所給湯設備 H29 完了
	E	12	S61	耐3	○	△	●	●	●	●	○		3箇所給湯設備 H29 完了
	F	12	S62	耐3	○	△	●	●	●	●	○		
	G	12	S62	耐3	○	△	●	●	●	●	○		
	I	12	S63	耐3	○	△	●	●	●	●	○		
	H	12	H1	耐3	○	△	●	●	●	●	○		

○：居住性向上型 △：福祉対応型 □：安全性確保型 ●：長寿命化 -：対応しない

年次別改善事業計画①

団地名	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	次期点検時期		改善事業の内容			
					法定点検	法定点検に準じた点検	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)
千曲町	C-9	24	耐3	1983 (S58)	2021 (H33)			外壁改修 (長寿命化) 屋根改修 (長寿命化)		
	C-7	18	耐3	1983 (S58)	2021 (H33)					
	C-12	18	耐3	1986 (S61)	2021 (H33)					外壁改修 (長寿命化) 屋根改修 (長寿命化)
	C-13	12	耐3	1986 (S61)	2021 (H33)					
	C-16	12	耐3	1988 (S63)	2021 (H33)					
	C-14	12	耐3	1988 (S63)	2021 (H33)				廊下階段のLED化 団地敷地内のLED化 (居住性向上)	
	C-15	12	耐3	1988 (S63)	2021 (H33)					
	C-8	18	耐3	1989 (H1)	2021 (H33)					
	C-17	12	耐3	1989 (H1)	2021 (H33)					
	C-18	6	耐3	1989 (H1)	2021 (H33)					
	C-10	18	耐3	1992 (H4)	2021 (H33)					
	C-11	18	耐3	1992 (H4)	2021 (H33)					
中丸子	A	24	耐4	1981 (S56)	2021 (H33)				外壁改修 (長寿命化) 屋根改修 (長寿命化)	
	B	18	耐3	1982 (S57)	2021 (H33)					
	C	18	耐3	1983 (S58)	2021 (H33)					
	D	12	耐3	1984 (S59)	2021 (H33)			廊下階段のLED化 団地敷地内のLED化 (居住性向上)		外壁改修 (長寿命化) 屋根改修 (長寿命化)
	E	12	耐3	1986 (S61)	2021 (H33)					
	F	12	耐3	1990 (S62)	2021 (H33)		3箇所給湯 (居住性向上)			
	G	12	耐3	1987 (S62)	2021 (H33)		浴室防水 (長寿命化)			
	I	12	耐3	1988 (S63)	2021 (H33)			3箇所給湯 廊下階段のLED化 団地敷地内のLED化 (いずれも居住性向上)		
	H	12	耐3	1989 (H1)	2021 (H33)			浴室防水 (長寿命化)		

※ 中丸子 A 棟から E 棟は 2015 (H27) ~ 2017 (H29) に 3 箇所給湯設備完了

年次別改善事業計画②

改善事業の内容						備考
2022 (H34)	2023 (H35)	2024 (H36)	2025 (H37)	2026 (H38)	2027 (H39)	
						住戸内改善は退去時に実施 浴室・便所の手すり設置（福祉対応）は入居前営繕で実施
外壁改修 (長寿命化) 屋根改修 (長寿命化)						
			外壁改修 (長寿命化) 屋根改修 (長寿命化)			
				外壁改修 (長寿命化) 屋根改修 (長寿命化)		
						住戸内改善は退去時に実施 浴室・便所の手すり設置（福祉対応）は入居前営繕で実施 配管の耐久性向上（長寿命化）は詳細調査に基づき実施時期を判断
外壁改修 (長寿命化) 屋根改修 (長寿命化)						

※ 2023 (H35)、2024 (H36) は（仮称）緑が丘団地、2027 (H39) は（仮称）上田原団地の建替えを予定しています。

6 維持管理による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する計画的な改善を行った場合の効果は、以下のとおりです。

1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する計画的な改善を行った場合の効果は、以下のとおりです。

(1) コスト縮減

従来に対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅等ストックの状況を把握した上で、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、市営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

(2) 安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅等の安全性が確保されます。

(3) 効率的な維持管理

建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができます。

2) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果

(1) 算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016（平成28）年8月）」を踏まえ、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と実施しない場合のそれぞれについて、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、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

算出においては、戸当たりコストを基に、住棟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が、過去の累積修繕費を算出することは困難です。

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モデルとしています。

(2) 長寿命化型改善の実施による効果の算定

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、計 27,563 千円／年のLCC縮減効果が期待されます。

改善効果算出の手順

<評価前モデル（長寿命型改善を実施しない場合）>

① 評価期間（改善非実施）A

・長寿命型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間で、耐火構造で50年と設定する。

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

・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④ 除却費A

・評価期間（改善非実施）A末に実施する除却工事費

・評価期間（改善非実施）A末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤ 計画前LCC

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

（単位：円／戸・年）

<評価後モデル（長寿命型改善を実施する場合）>

⑥ 評価期間（改善実施）B

・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）で、耐火構造で70年と設定する。

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 長寿命型改善費

・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。

・長寿命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する。

・戸当たり単価は「マンション改修価格情報（財）建設物価調査会」「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（2004（H16）.6）国土交通省」「積算ポケット版マンション修繕編2014（一財）経済調査会」「積算ポケット版リフォーム編2014（一財）経済調査会」による。

⑨ 建設費

・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩ 除却費B

・評価期間（改善実施）B末に実施する除却工事費

・評価期間（改善実施）B末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪ 計画後LCC

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

（単位：円／戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

・以上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、ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果があると判断する。

・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通りである。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 $c = 1 \div (1 + d)^a$

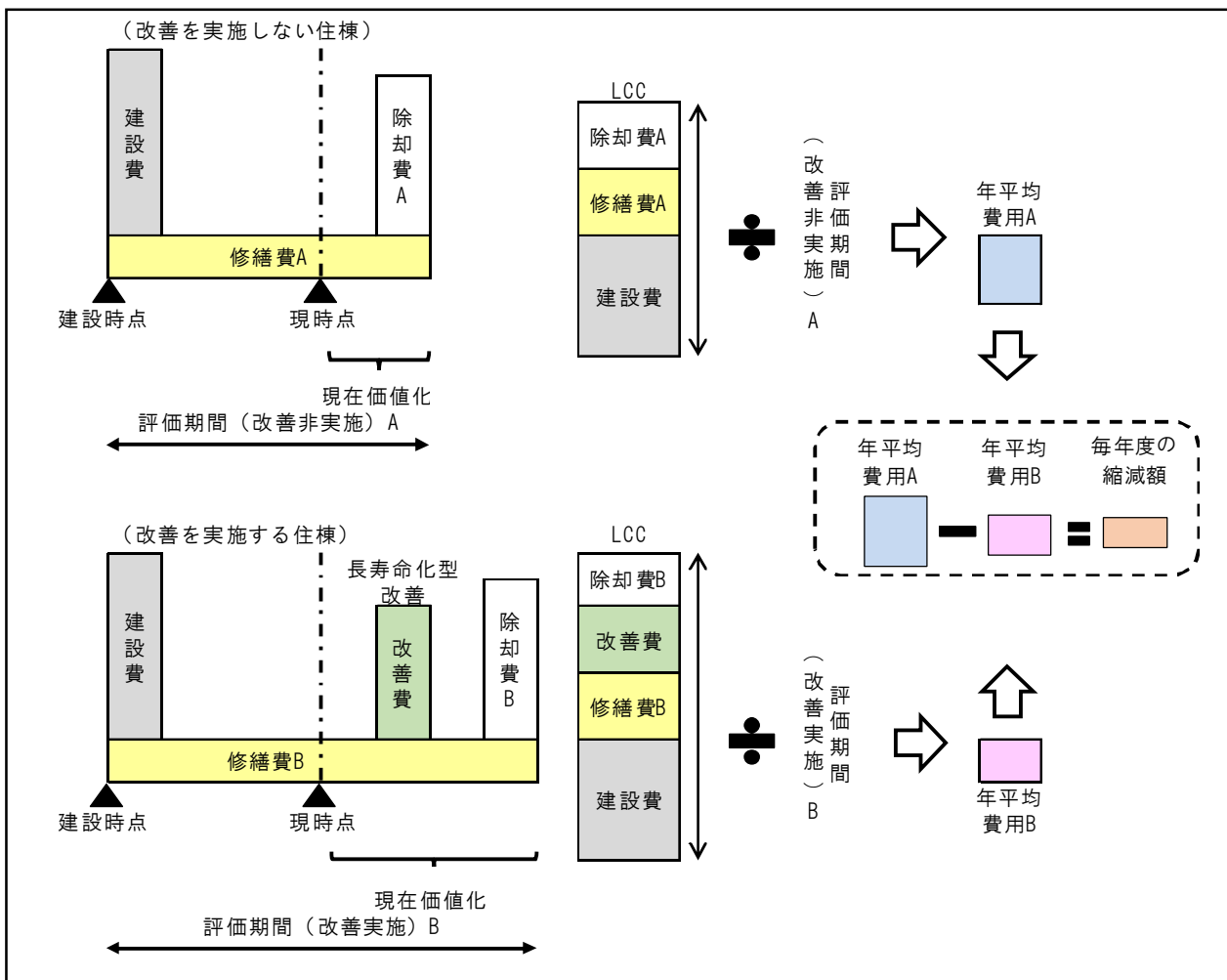
d: 社会的割引率(0.04(4%))

* 現在価値化とは、将来の金額を現在の価値に置き換えることで、その割合を割引率という。

* 社会的割引率とは、公共事業など将来にわたって費用や便益をもたらすものを評価する際に考慮する、将来の価値を現在の価値に換算するための要素。

(公営住宅等長寿命化計画策定指針)

ライフサイクルコストの算出イメージ



評価前モデル

団地名	住棟番号	戸数	評価前モデル				
			評価期間 A	修繕費 A	建設費	除却費 A	計画前 LCC
			①	②	③	④	⑤ (②+③+④)/①
			年	円	円	円	円/年・戸
千曲町	S58-1(C-9)	24	50	7,095,212	9,269,000	533,908	337,962
	S58-2(C-7)	18	50	7,095,212	9,269,000	533,908	337,962
	S61-3(C-12)	18	50	6,876,218	9,411,600	474,642	335,249
	S61-4(C-13)	12	50	6,876,218	9,411,600	474,642	335,249
	S63-5(C-16)	12	50	5,982,810	8,484,700	438,834	298,127
	S63-6(C-14)	12	50	5,982,810	8,484,700	438,834	298,127
	S63-7(C-15)	12	50	5,982,810	8,484,700	438,834	298,127
	H1-8(C-8)	18	50	5,538,522	8,014,300	421,955	279,496
	H1-9(C-17)	12	50	5,538,522	8,014,300	421,955	279,496
	H1-10(C-18)	6	50	5,538,522	8,014,300	421,955	279,496
	H4-11(C-10)	18	50	5,073,816	8,732,700	375,117	283,633
	H4-12(C-11)	18	50	5,073,816	8,732,700	375,117	283,633
中丸子	S56-1(A)	24	50	7,109,468	9,024,000	577,475	334,219
	S57-2(B)	18	50	7,018,390	9,024,000	555,265	331,953
	S58-3(C)	18	50	7,095,212	9,269,000	533,908	337,962
	S59-4(D)	12	50	6,984,564	9,269,000	513,373	335,339
	S61-5(E)	12	50	6,876,218	9,411,600	474,642	335,249
	S62-6(F)	12	50	6,618,620	9,197,700	456,387	325,454
	S62-7(G)	12	50	6,618,620	9,197,700	456,387	325,454
	S63-8(I)	12	50	5,982,810	8,484,700	438,834	298,127
	H1-9(H)	12	50	5,538,522	8,014,300	421,955	279,496

評価後モデル

団地名	住棟番号	戸数	評価後モデル					
			評価期間 B	修繕費 B	長寿命化型 改善費	建設費	除却費 B	計画後 LCC
			⑥	⑦	⑧ (8a+8b+8c+8d の 現在価値化)	⑨	⑩	⑪ (⑦+⑧+⑨+ ⑩)/⑥
			年	円	円	円	円	円/年・戸
千曲町	S58-1(C-9)	24	70	6,769,150	621,431	9,269,000	243,669	241,475
	S58-2(C-7)	18	70	6,769,150	621,431	9,269,000	243,669	241,475
	S61-3(C-12)	18	70	6,464,543	621,431	9,411,600	216,621	238,774
	S61-4(C-13)	12	70	6,484,490	602,051	9,411,600	216,621	238,782
	S63-5(C-16)	12	70	5,603,051	583,416	8,484,700	200,278	212,449
	S63-6(C-14)	12	70	5,603,051	583,416	8,484,700	200,278	212,449
	S63-7(C-15)	12	70	5,603,051	583,416	8,484,700	200,278	212,449
	H1-8(C-8)	18	70	5,160,271	583,416	8,014,300	192,575	199,294
	H1-9(C-17)	12	70	5,160,271	583,416	8,014,300	192,575	199,294
	H1-10(C-18)	6	70	5,175,975	565,498	8,014,300	192,575	199,262
	H4-11(C-10)	18	70	4,722,848	565,498	8,732,700	171,198	202,746
	H4-12(C-11)	18	70	4,722,848	565,498	8,732,700	171,198	202,746
中丸子	S56-1(A)	24	70	7,108,640	827,683	9,024,000	263,552	246,055
	S57-2(B)	18	70	6,974,169	844,861	9,024,000	253,415	244,235
	S58-3(C)	18	70	7,005,770	862,726	9,269,000	243,669	248,302
	S59-4(D)	12	70	6,850,435	885,313	9,269,000	234,297	246,272
	S61-5(E)	12	70	6,704,287	865,990	9,411,600	216,621	245,693
	S62-6(F)	12	70	5,643,497	1,072,717	9,197,700	208,289	230,317
	S62-7(G)	12	70	5,692,066	1,018,570	9,197,700	208,289	230,238
	S63-8(I)	12	70	5,102,000	1,051,555	8,484,700	200,278	211,979
	H1-9(H)	12	70	4,671,405	1,072,455	8,014,300	192,575	199,296

LCC 縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	長寿命化型改善費用				LCC 縮減効果	
			屋上防水	外壁塗装	配管の耐久性向上	浴室防水	年平均縮減額	住棟当たりの年平均縮減額
			8a	8b	8c	8d	⑫ (⑤-⑪)	⑬ (⑫×戸数)
			円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸	円/年・棟
千曲町	S58-1(C-9)	24	200,000	345,000	0	174,000	96,487	2,315,698
	S58-2(C-7)	18	200,000	345,000	0	174,000	96,487	1,736,773
	S61-3(C-12)	18	200,000	345,000	0	174,000	96,475	1,736,550
	S61-4(C-13)	12	200,000	345,000	0	174,000	96,467	1,157,603
	S63-5(C-16)	12	200,000	345,000	0	174,000	85,678	1,028,132
	S63-6(C-14)	12	200,000	345,000	0	174,000	85,678	1,028,132
	S63-7(C-15)	12	200,000	345,000	0	174,000	85,678	1,028,132
	H1-8(C-8)	18	200,000	345,000	0	174,000	80,202	1,443,632
	H1-9(C-17)	12	200,000	345,000	0	174,000	80,202	962,421
	H1-10(C-18)	6	200,000	345,000	0	174,000	80,233	481,401
	H4-11(C-10)	18	200,000	345,000	0	174,000	80,886	1,455,954
	H4-12(C-11)	18	200,000	345,000	0	174,000	80,886	1,455,954
中丸子	S56-1(A)	24	200,000	345,000	870,000	0	88,164	2,115,924
	S57-2(B)	18	200,000	345,000	870,000	0	87,718	1,578,927
	S58-3(C)	18	200,000	345,000	870,000	0	89,660	1,613,881
	S59-4(D)	12	200,000	345,000	870,000	0	89,067	1,068,800
	S61-5(E)	12	200,000	345,000	870,000	0	89,556	1,074,677
	S62-6(F)	12	200,000	345,000	870,000	174,000	95,137	1,141,643
	S62-7(G)	12	200,000	345,000	870,000	174,000	95,217	1,142,600
	S63-8(I)	12	200,000	345,000	870,000	174,000	86,148	1,033,774
	H1-9(H)	12	200,000	345,000	870,000	174,000	80,199	962,392
合計							27,562,999	