

# 寄居町町営住宅長寿命化計画

(令和4年度～令和13年度)

令和4年3月

寄 居 町



# 目 次

1. 計画改定の背景と目的 .....	1
2. 町営住宅の状況 .....	2
(1) 町営住宅の管理状況 .....	2
(2) 町営住宅の入居者の状況 .....	6
(3) 町営住宅の入居の状況 .....	8
(4) 応募倍率及び収入超過者・高額所得者に対する取組状況 .....	9
(5) 町営住宅ストックの物理的な状況 .....	10
(6) 過去の修繕・改善の実施状況 .....	11
(7) 団地別劣化状況 .....	12
3. 長寿命化に関する基本方針 .....	14
(1) ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針 .....	14
(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 .....	15
4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 .....	16
(1) 計画の対象 .....	16
(2) 町営住宅の需要の見通しに基づく将来ストックの量の推計(中長期) .....	16
(3) 中長期的な管理の見通し .....	17
(4) 団地別・住棟別事業手法の選定 .....	19
5. 点検の実施方針 .....	20
6. 計画修繕の実施方針 .....	21
(1) 修繕項目と周期 .....	21
(2) 計画修繕の実施方針 .....	21
(3) 修繕に対する検討課題 .....	21
7. 改善事業の実施方針 .....	22
8. 建替事業等の実施方針 .....	23
9. 長寿命化のための事業実施予定一覧 .....	24
10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....	28

注：構成比は小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100 とはならない場合がある。

## 1. 計画改定の背景と目的

### 【計画改定の背景】

- ・ 寄居町（以下「本町」という。）は、令和4年3月31日現在5団地、19棟、191戸の町営住宅を管理しており、既に耐用年数を超過している住宅が70戸（約58%）あるなど、適切な維持管理に加えて、計画的な用途廃止及び建替えの検討を進める必要性が生じている。
- ・ 平成25（2013）年に「インフラ長寿命化基本計画【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26（2014）年に「国土交通省インフラ長寿命化計画【行動計画】（国土交通省）」が定められ、公営住宅に限定されない公共施設等（公共建築物及び土木インフラ）の維持管理を取り巻く環境が大きく変化してきている。
- ・ 本町では、平成26（2014）年2月に、修繕、改善、廃止などの町営住宅の活用手法を定め、長寿命化を目的とした長期的な維持・管理を行うべく、「寄居町町営住宅長寿命化計画（以下「本計画」という。）」を策定し、予防保全型の維持管理による町営住宅の保全を進めてきた。
- ・ 平成28（2016）年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】（国土交通省）（以下「策定指針」という。）」では、公営住宅の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト（維持管理費用）の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。
  - ① 定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕<sup>※1</sup>の実施
  - ② 計画的な修繕による予防保全的な管理の実施
  - ③ 長寿命化に資する改善<sup>※2</sup>事業の実施
- ・ 本計画は、平成28（2016）年12月の「寄居町公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」、令和2（2020）年9月の「寄居町公共施設等総合管理計画アクションプラン（2020年度～2055年度）」において、公共施設等（建築物及び土木インフラ）に対する40年間の維持管理についての方針が定められていることから、総合管理計画との整合が求められている。

### 【計画改定の目的】

- ・ 本計画では、現在保有している町営住宅の適切な維持管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、町営住宅の状況や町営住宅に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、町営住宅の長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。
- ・ 計画的な用途廃止及び需要推計を踏まえた著しい困窮年収未満世帯へ対応するための必要な管理戸数の算定についても定めることとする。

### 【計画期間】

- ・ 本計画は、令和4（2022）年度から10年間を計画期間とするが、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における公営住宅等の維持管理に関する要請等を踏まえた見直しを行うものとする。
- ・ なお、計画期間内に変更を必要とする場合には、概ね5年ごとに見直しを実施する。

※1 修繕：経年劣化や台風等の外的要因による劣化、生活において不具合が発生した住宅、建物の一部、設備等に対して修理や取り替えなどの処置を施し、問題部分の性能や機能を支障なく利用できる状態にまで回復させる（原状回復）ための工事。

※2 改善：公営住宅長寿命化に求められる性能・機能を、建設当初よりグレードアップさせる改修工事。

## 2. 町営住宅の状況

### (1) 町営住宅の管理状況

#### ① 町営住宅の概要

- ・町営住宅は191戸あり、内訳は昭和40年代に建てられた簡易耐火構造の70戸、平成9年度以降に建てられた耐火構造の121戸となっている。
- ・上の原住宅（昭和43・44年建設）と平倉住宅（昭和46・47・49年建設）は、用途廃止を予定しているため募集停止している。

表 団地の詳細

No.	団地名	号棟名	建設年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	総戸数 (戸)	タイプ (間取り)	住戸 専用面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	共同施設等	
1	上の原住宅	1-1号棟	S43 (1968)	簡平	8	5	20	2DK	36.5	5,335.0	1,232.4	-	
		1-2号棟		簡平		5		2DK	36.5				
		1-3号棟		簡平		5		2DK	31.4				
		1-4号棟		簡平		5		2DK	31.4				
		2-1号棟	S44 (1969)	簡平		16	5	36	2DK				36.5
		2-2号棟		簡平			5		2DK				36.5
		2-4号棟		簡平			3		2DK				31.4
		2-5号棟		簡平			3		2DK				31.4
2	平倉住宅	1-1号棟	S46 (1971)	簡2	6	5	10	2DK	46.2	4,522.0	1,569.8	-	
		1-2号棟		簡2		5		2DK	46.2				
		1-3号棟	S47 (1972)	簡2		13	6	34	2DK				46.2
		1-4号棟		簡2			7		2DK				46.2
		1-5号棟	S49 (1974)	簡2		11	6	34	2DK				46.2
		1-6号棟		簡2			5		2DK				46.2
3	漆原住宅	北棟	H9 (1997)	中耐 3	2	6	18	2LDK	69.9	2,493.0	1,296.6	駐車場 駐輪場 圧送式(給水)	
						12		3LDK	73.1				
		南棟	H11 (1999)	中耐 3		6	18	2LDK	69.9				
						12		3LDK	73.1				
4	中道西住宅	北棟	H17 (2005)	中耐 5	2	2	26	1DK	37.6	3,113.5	1,813.5	駐車場 駐輪場 圧送式(給水)	
						4		2DK	57.5				
						16		2LDK	57.5				
						4		3LDK	76.5				
		南棟	H18 (2006)	中耐 5		2	26	1DK	37.6				
						4		2DK	57.5				
						16		2LDK	57.5				
						4		3LDK	76.5				
5	中道中住宅	-	H19 (2007)	高耐 6	1	6	33	1DK	37.5	2,135.9	2,444.2	駐車場 駐輪場 圧送式(給水)	
						2		2DK	57.5				
						10		2LDK	57.5				
						15		3LDK	76.5				
町営住宅全体			合計	-	19		191	-	-	17,599.4	11,466.6	-	

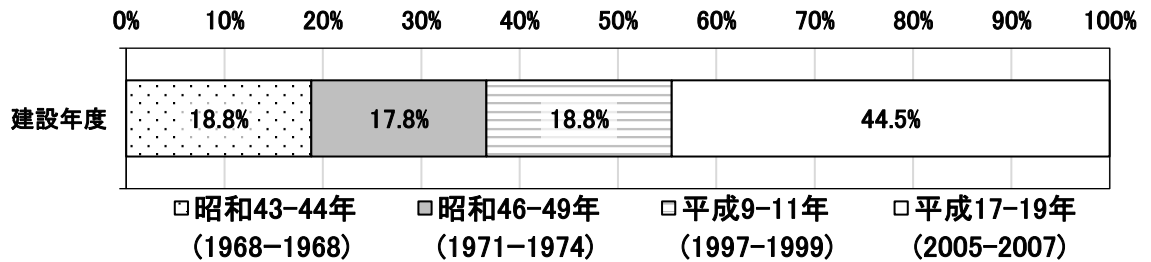
※簡平（簡易耐火造平屋建）、簡2（簡易耐火造2階建）  
中耐●（中層耐火構造●階建）、高耐●（高層耐火構造●階建）

資料：寄居町(令和3(2021)年7月30日現在)

## ②町営住宅の建設状況

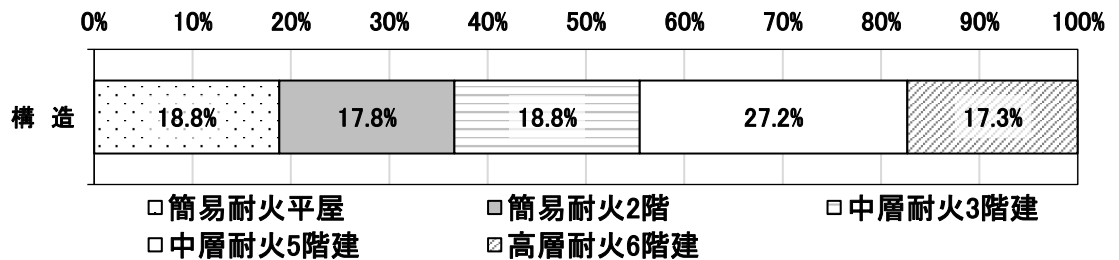
- 建設年度は、平成17（2005）～平成19（2007）年度に建設された町営住宅が、85戸で最も多く、本町が現在管理している町営住宅のうち44.5%がこの時期に建設されている。
- 新耐震基準以降（昭和56年6月以降）が121戸（中・高層耐火）、それ以前が70戸（簡易耐火）である。
- 構造別では、中層耐火5階建が27.2%と最も多い。

図 建設年度別住戸数の構成比



資料：寄居町(令和3(2021)年7月30日現在)

図 構造別住戸数の構成比



資料：寄居町(令和3(2021)年7月30日現在)

表 建設年度別・構造別住戸数

(戸)

建設年度 構造	昭和 43-44 年 (1968 - 1968)	昭和 46-49 年 (1971 - 1974)	平成 9-11 年 (1997-1999)	平成 17-19 年 (2005-2007)	合 計	割 合
簡易耐火平屋	36	0	0	0	36	18.8%
簡易耐火2階	0	34	0	0	34	17.8%
中層耐火3階建	0	0	36	0	36	18.8%
中層耐火5階建	0	0	0	52	52	27.2%
高層耐火6階建	0	0	0	33	33	17.3%
合 計	36	34	36	85	191	—
割 合	18.8%	17.8%	18.8%	44.5%	100.0%	—

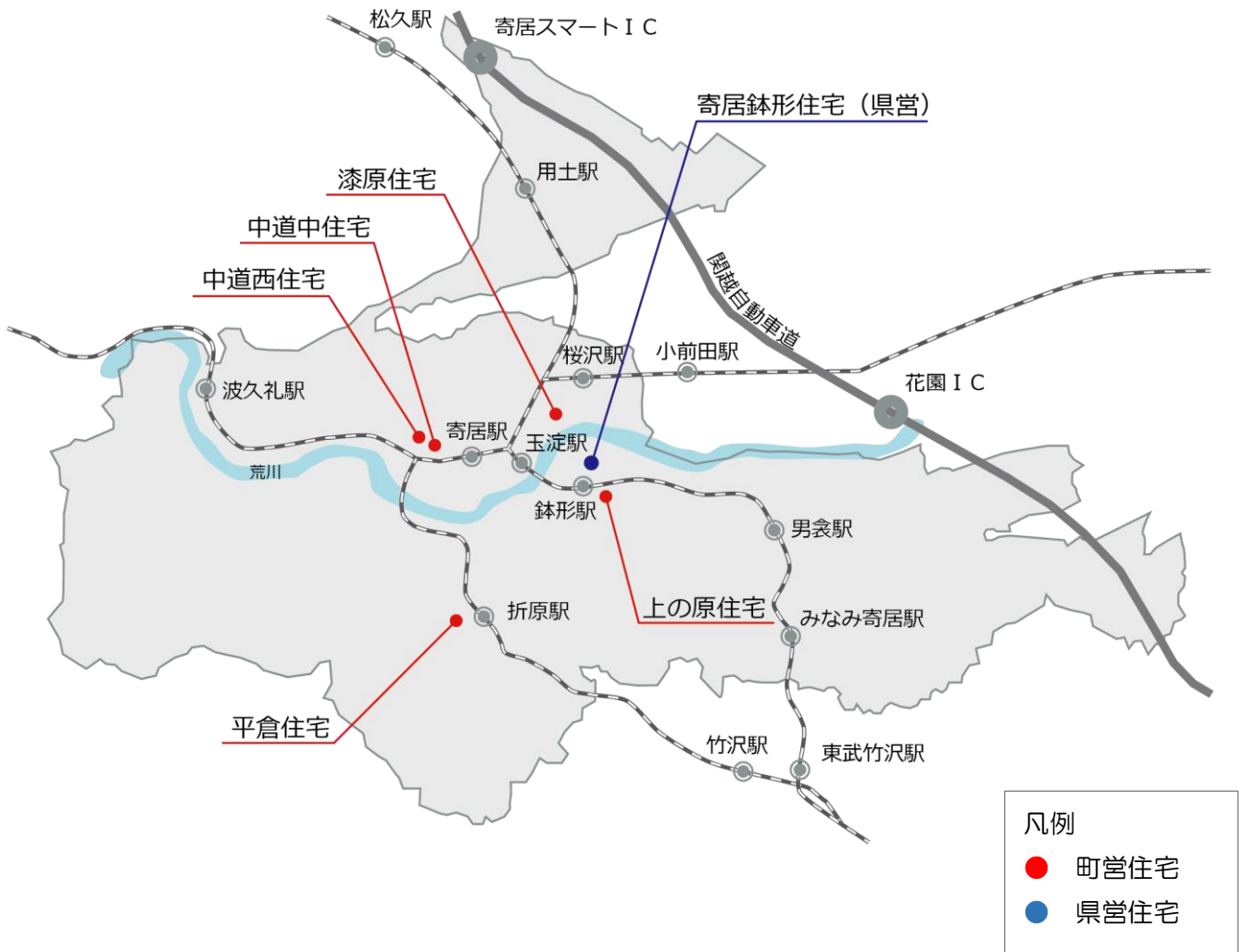
資料：寄居町(令和3(2021)年7月30日現在)

### ③ 立地状況

本町の町営住宅は、寄居駅を中心とし、桜沢に「漆原住宅」、寄居に「中道西住宅・中道中住」の耐火住宅が居住誘導区域内に立地している。

また、鉢形に「上の原住宅」、西ノ入に「平倉住宅」の簡易住宅（用途廃止予定）が居住誘導区域外に立地している。

#### ■町営住宅位置図





#### ④ 敷地状況

- 敷地面積は上の原住宅が最も広く、5,335.00 m<sup>2</sup>である。
- 敷地所有形態は5団地すべて町有地である。
- 用途地域内に3団地、無指定区域に2団地が立地している。
- 町営住宅5団地の建蔽率は60%、容積率は200%となっている。
- 立地適正化計画において、居住誘導区域内にある団地は3団地である。そのうち、2団地は都市機能誘導区域内に立地している。

表 立地及び敷地条件

No.	団地名	所在地	構造	戸数(戸)	敷地面積(m <sup>2</sup> )	敷地形態	用途地域等	建蔽率(%)	容積率(%)	立地適正化計画※
1	上の原住宅	大字鉢形1380番地	簡平	36	5,335.00	町有地	無指定区域	60	200	—
2	平倉住宅	大字西ノ入451番地	簡2	34	4,522.00	町有地	無指定区域	60	200	—
3	漆原住宅	大字桜沢1180番地1	中耐3	36	2,493.01	町有地	第二種中高層住居専用地域・準住居地域	60	200	居住誘導区域
4	中道西住宅	大字寄居125番地	中耐5	52	3,113.50	町有地	第二種中高層住居専用地域	60	200	居住誘導区域 都市機能誘導区域
5	中道中住宅	大字寄居129番地	高耐6	33	2,135.85	町有地	第二種中高層住居専用地域	60	200	居住誘導区域 都市機能誘導区域

\*簡平(簡易耐火造平屋建)、簡2(簡易耐火造2階建)  
中耐●(中層耐火構造●階建)、高耐●(高層耐火構造●階建)

資料：寄居町(令和3(2021)年7月30日現在)

#### ※立地適正化計画

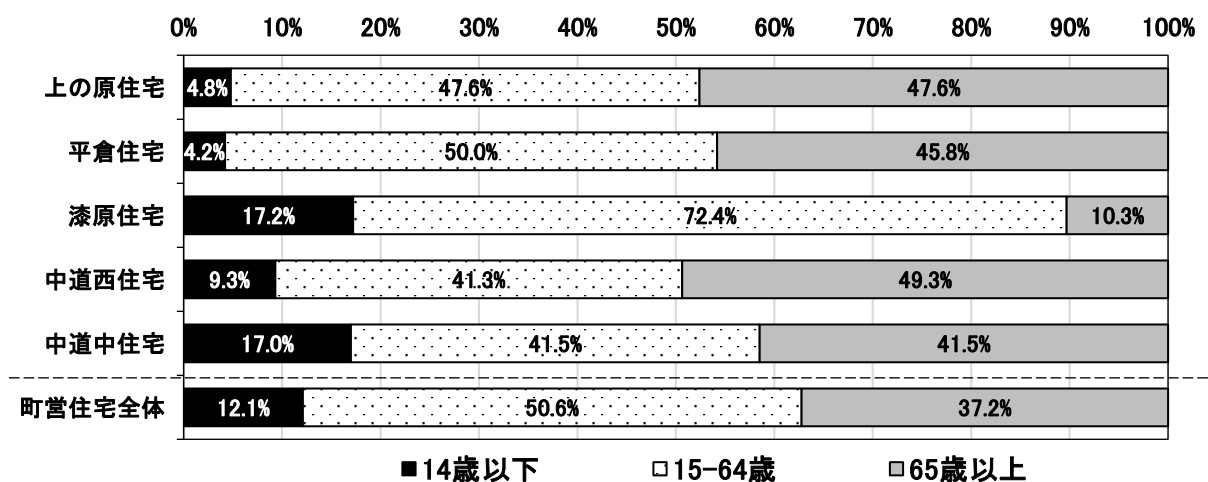
居住誘導区域	生活サービス機能が集積する地域の周辺や公共交通沿線などに居住を誘導し、人口密度を維持する区域
都市機能誘導区域	行政施設、教育・文化施設、医療・福祉施設、商業施設など生活サービス機能を提供する施設の集積を誘導する区域

## (2) 町営住宅の入居者の状況

### ① 入居者の年齢構成

- ・町営住宅全体の入居者年齢3区分構成は、15-64歳が50.6%と最も高く、次いで65歳以上が37.2%、14歳以下が12.1%となっている。
- ・団地別でみると、漆原住宅の入居者の年齢構成は、15-64歳が72.4%と7割を占めている。

図 入居者の年齢3区分構成比（団地別）

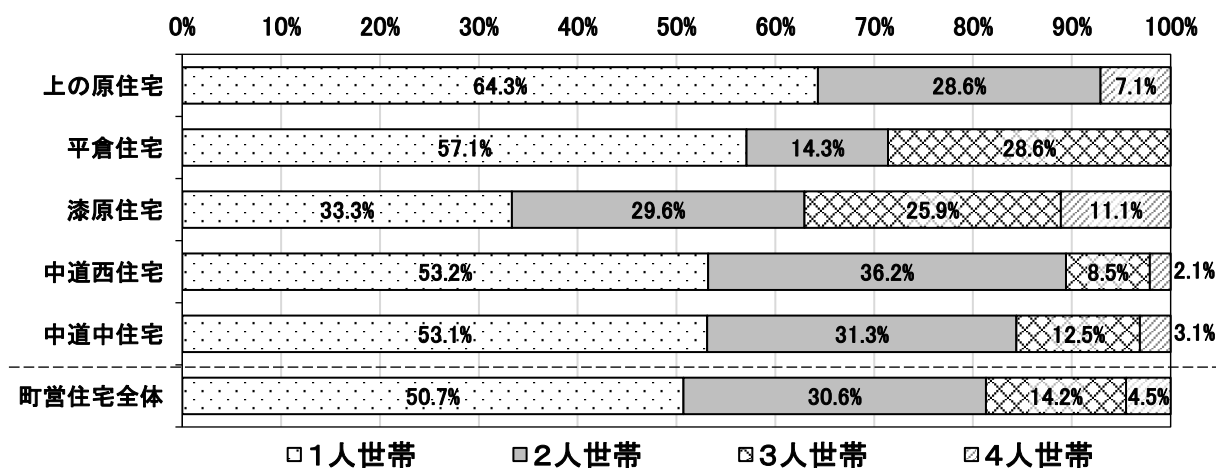


資料：寄居町(令和3(2021)年7月30日現在)

### ② 世帯人員世帯数の状況

- 入居世帯の世帯人員別の状況を町営住宅全体でみると、1人世帯が50.7%と最も多く、次いで2人世帯30.6%、3人世帯が14.2%となっており、1人世帯及び2人世帯で8割を超えている。
- ・団地別で1人世帯の状況をみると漆原住宅が33.3%で、他の団地は5割を超えている。

図 世帯人員世帯数構成比（団地別）



※本町の町営住宅の世帯人員数は、4人世帯が最大である。

資料：寄居町(令和3(2021)年7月30日現在)

### ③ 収入分位の状況

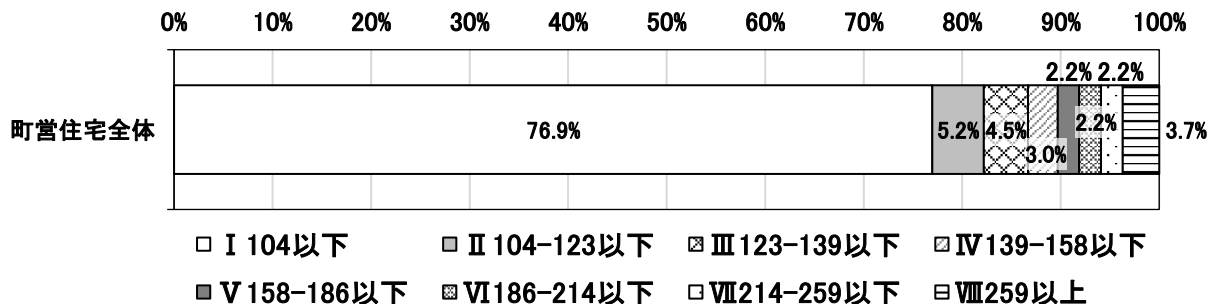
- ・町営住宅では入居者の家賃算定等に当たって月収の区分を収入に応じてⅠ分位からⅧ分位までの8段階に区分している。入居時の収入資格はⅣ分位以下（本来階層）となっている。
- ・町営住宅入居者の収入分位をみると、本来階層（Ⅳ分位まで）が89.6%、本来階層以外（Ⅴ分位以上）が10.3%となっている。
- ・収入分位別の世帯割合は、Ⅰ分位が76.9%と最も多い。
- ・団地別でみると、中道西住宅と中道中住宅のⅠ分位が8割を占めている。

表 収入分位別世帯数（団地別）

	No.	団地名	管理戸数	入居世帯	収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）									合計（戸）
					Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ	Ⅶ	Ⅷ	その他	
					104以下	104-123以下	123-139以下	139-158以下	158-186以下	186-214以下	214-259以下	259以上		
世帯数	1	上の原住宅	36	14	6	2	1	1	1	1	1	1	0	14
	2	平倉住宅	34	14	8	1	0	1	0	0	1	3	0	14
	3	漆原住宅	36	27	21	2	1	1	0	1	1	0	0	27
	4	中道西住宅	52	47	40	2	2	1	1	0	0	1	0	47
	5	中道中住宅	33	32	28	0	2	0	1	1	0	0	0	32
		町営住宅全体	191	134	103	7	6	4	3	3	3	5	0	134
構成比	1	上の原住宅	36	14	42.9%	14.3%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	0.0%	100.0%
	2	平倉住宅	34	14	57.1%	7.1%	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%	7.1%	21.4%	0.0%	100.0%
	3	漆原住宅	36	27	77.8%	7.4%	3.7%	3.7%	0.0%	3.7%	3.7%	0.0%	0.0%	100.0%
	4	中道西住宅	52	47	85.1%	4.3%	4.3%	2.1%	2.1%	0.0%	0.0%	2.1%	0.0%	100.0%
	5	中道中住宅	33	32	87.5%	0.0%	6.3%	0.0%	3.1%	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		町営住宅全体	191	134	76.9%	5.2%	4.5%	3.0%	2.2%	2.2%	2.2%	3.7%	0.0%	100.0%

資料：寄居町(令和3(2021)年7月30日現在)

図 収入分位別世帯構成比（全体）

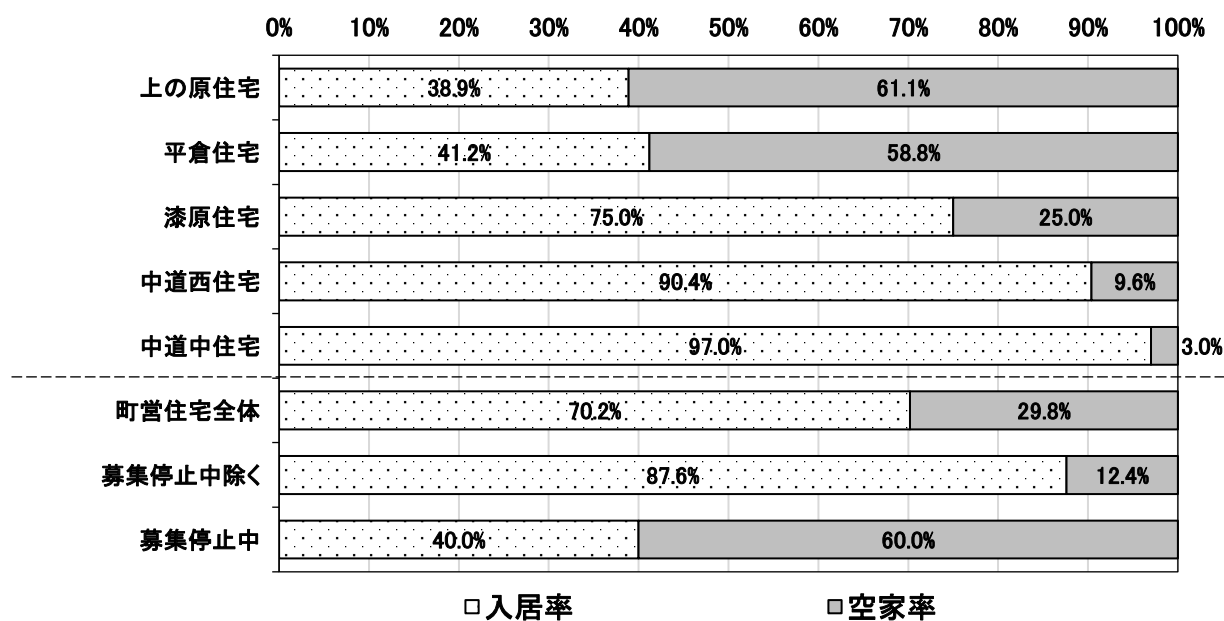


資料：寄居町(令和3(2021)年7月30日現在)

### (3) 町営住宅の入居の状況

- ・町営住宅 191 戸に対して 134 世帯が入居しており、入居率は 70.2%と7割を超えている。
- ・上の原住宅及び平倉住宅の 2 団地は、募集停止中であり、入居率はともに約4割となっている。
- ・募集停止を除く3団地の入居率は、87.6%と8割を超えている。中道西住宅及び中道中住宅の入居率は9割を超えているが、漆原住宅は 75.0%と入居率が最も低い団地である。
- ・空家については、退去時に個別修繕工事を行い、入居者募集を行っている。

図 入居率・空家率（団地別）



※上の原住宅、平倉住宅は募集停止中

資料：寄居町(令和3(2021)年7月30日現在)

表 入居の状況

No.	団地名	号棟	構造	住棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	入居率 (%)	備考
1	上の原住宅	1-1~4号棟 2-1、2号棟 2-4、5号棟	簡平	8	36	14	38.9%	募集停止中
2	平倉住宅	1-1~6号棟	簡2	6	34	14	41.2%	募集停止中
3	漆原住宅	北棟・南棟	中耐3	2	36	27	75.0%	—
4	中道西住宅	北棟・南棟	中耐5	2	52	47	90.4%	—
5	中道中住宅	—	高耐6	1	33	32	97.0%	—
町営住宅全体			合計	19	191	134	70.2%	—
募集停止中除く			耐火計	5	121	106	87.6%	—
募集停止中			簡易計	14	70	28	40.0%	—

※簡平（簡易耐火造平屋建）、簡2（簡易耐火造2階建）  
中耐●（中層耐火構造●階建）、高耐●（高層耐火構造●階建）

資料：寄居町(令和3(2021)年7月30日現在)

#### (4) 応募倍率及び収入超過者・高額所得者に対する取組状況

##### ① 応募倍率の状況

- ・令和3（2021）年度の実応募状況は、募集戸数23戸に対し、応募世帯数が5世帯で、応募倍率は0.22倍となっている。

表 応募倍率の状況

※上の原住宅、平倉住宅は募集停止中

	募集戸数 (a)	応募世帯数 (b)	応募倍率 (b/a)	入居世帯数
令和3年度 (2021年度)	23戸	5世帯	0.22倍	5世帯

資料：寄居町(令和4(2022)年2月1日現在)

##### ② 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

- ・本町での収入超過者・高額所得者に対する取組は、「寄居町営住宅管理条例」（平成9年12月）に基づき実施している。

収入超過者に対する取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3年以上町営住宅に入居している入居権利者の規定により認定した収入の額が規定する金額を超えるときは、その旨を認定し、当該入居権利者に通知する。</li> <li>・通知を受けた入居権利者は、当該町営住宅を明け渡すように努めなければならない。</li> <li>・収入超過者に対して、当該収入超過者から申出があった場合その他必要があると認める場合においては、他の適当な住宅のあっせん等を行うものとする。</li> </ul>
高額所得者に対する取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5年以上町営住宅に入居している入居権利者の規定により認定した収入の額が最近2年間引き続き規定する金額を超えるときは、その旨を認定し、当該入居権利者に通知する。</li> <li>・通知を受けた入居権利者に対し、期限を定めて、当該町営住宅の明渡しを請求する。</li> <li>・請求を受けた高額所得者で期限が到来しても町営住宅を明け渡さないものは、期限が到来した日の翌日から当該町営住宅の明渡しを行う日までの間、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下の金銭を支払わなければならない。</li> </ul>

資料：寄居町営住宅管理条例

### (5) 町営住宅ストックの物理的な状況

- ・耐火構造住宅の3団地は、新耐震基準以降に建設され安全性が確保されている。また、これらの3団地においては、福祉対応や居住性の向上についても十分な整備が来ている。
- ・町営住宅施設として、集会所、公園・広場は設置されていない。
- ・駐車場、駐輪場は、耐火構造住宅の3団地に設置されている。
- ・防火施設は、耐火構造住宅の3団地に防火水槽が設置されている。
- ・給水方式は、耐火構造住宅の3団地において圧送式（給水ポンプ設置）である。

表 町営住宅のストックの状況

No.	団地名	構造	安全性の確保			福祉対応				居住性の向上
			耐震性	二方向避難	防火区画	EV設置	住棟バリアフリー	住戸内バリアフリー	低床浴槽(高齢者対応)	給湯設備(3点給湯)
1	上の原住宅	簡平	—	○	—	—	—	—	浴槽なし	—
2	平倉住宅	簡2	—	○	—	—	—	—	浴槽なし	—
3	漆原住宅	中耐3	新耐震※1	○	○	—	○ スロープ設置	○※2	○	○3箇所
4	中道西住宅	中耐5	新耐震※1	○	○	○	○ スロープ設置	○※2	○	○3箇所
5	中道中住宅	高耐6	新耐震※1	○	○	○	○ スロープ設置	○※2	○	○3箇所

※1：昭和56（1981）年6月以降に建設された住宅  
 ※2：住戸内段差、スロープ設置、浴室等一部設置

資料：寄居町(令和3(2021)7月30日現在)

表 町営住宅の共同施設・附帯施設状況

No.	団地名	構造	共同施設		附帯施設	
			集会所	公園・広場	駐車場(台)	駐輪場
1	上の原住宅	簡平	—	—	—	—
2	平倉住宅	簡2	—	—	—	—
3	漆原住宅	中耐3	—	—	36	○
4	中道西住宅	中耐5	—	—※	48	○
5	中道中住宅	高耐6	—	—※	32	○

※中道西住宅、中道中住宅に公園・広場の設置は無いが、管理外の隣接する常木公園が整備されている。

資料：寄居町(令和3(2021)7月30日現在)

表 町営住宅の防火設備及び供給処理方式

No.	団地名	構造	防火施設		供給処理方式	
			消火栓	防火水槽	給水方式	屎尿処理
1	上の原住宅	簡平	—	—	水道直結	汲取り
2	平倉住宅	簡2	—	—	水道直結	汲取り
3	漆原住宅	中耐3	—	○	圧送式	公共下水道
4	中道西住宅	中耐5	—	○	圧送式	公共下水道
5	中道中住宅	高耐6	—	○	圧送式	公共下水道

資料：寄居町(令和3(2021)7月30日現在)

## (6) 過去の修繕・改善の実施状況

- 本町の町営住宅については、改善事業に該当する事業としては以下のとおり、定期的な改善事業が実施されている。
- これらの工事以外には退去時の修繕等の取り組みを行っている。

表 主な修繕・改修履歴

実施年度	団地・号棟名	工事項目
H28 (2016)	漆原住宅（北棟）	・高効率給水ポンプ修繕工事 ・高効率給湯器修繕工事
H29 (2017)	漆原住宅（南棟）	・高効率給水ポンプ修繕工事 ・高効率給湯器修繕工事

表 その他の工事履歴

実施年度	団地	工事項目
H27 (2015)	上の原住宅 第2-3号棟	・解体工事
H30 (2018)	中道西住宅（南棟） 中道中住宅	・ガス警報器交換工事

## (7) 団地別劣化状況

### ① 団地別劣化状況調査の概要

- ・令和3年8月に外観目視による劣化状況調査を実施した。
- ・本計画期間内での修繕及び改善の対応は、劣化状況調査結果を踏まえ、対応が必要と考えられる状況を整理する。

表 劣化状況調査の結果概要

調査日：令和3年8月

No.	町営住宅名	棟番号	総戸数	戸数	階数	竣工年度 (建設年度)	居住性向上			福祉対応							安全性確保		長寿命化					修繕	備考											
							西暦	住戸			段差	手すり	浴槽高齢対応	便器高齢対応・洋式便器	流し台、洗面台	共用		誘導ブロックの設置	外構		住戸	共用	浴室防水			住戸	共用			給排水管						
								給湯設備(3点)	結露(換気扇の設置)	熱交換型換気扇						開口部のアルミサッシ	廊下・階段手すりのアルミ化		エレベーターの設置	敷地内バリアフリー							スロープ設置	二方向避難経路確保	耐震性・耐震診断		躯体・基礎周辺部	屋根	外壁	給水ポンプ	給排水管	鉄部塗装の剥がれ・錆の発生
3	漆原住宅	北棟	18	3	1997	H28	◎	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	○	○	—	—	○	◎	◎	新耐震◎	○	○	○	○	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	△	301号室
		南棟	18	3	1999	H29	◎	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	○	○	—	—	○	◎	◎	新耐震◎	○	○	○	○	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	△	202号室	
4	中道西住宅	北棟	26	5	2005	○	●	●	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○	○	○	○	○	◎	◎	新耐震◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		南棟	26	5	2006	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○	○	○	○	○	◎	◎	新耐震◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5	中道中住宅	—	33	33	6	2007	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○	○	○	○	○	◎	◎	新耐震◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	205号室

◎：計画期間内に確実な工事の実施が必要な箇所  
 ○：計画期間内に工事実施を行うべき劣化が確認される箇所  
 △：計画期間内における工事実施が望ましい箇所  
 ●：劣化は見られないが、改善事業の必要性を検討すべき箇所  
 ◎：全体的に健全である。  
 ○：全体的に健全であるが部分的な劣化がみられる。  
 △：全体的に劣化が見受けられる箇所  
 ×：顕著な劣化がみられる箇所（緊急な対応が必要）  
 —：調査項目が存在していない箇所  
 ●：現地確認ができなかった箇所  
 H●：事業実施

※既に耐用年数を超過している上の原住宅、平倉住宅の2団地は、用途廃止対象住宅として計画修繕を予定しないため、現地調査の対象外としている。



## ② 各種点検結果における団地別の修繕課題

- ・本計画期間内において、修繕が必要な工事項目は、以下のとおりである。
- ・漆原住宅では、住戸内において給湯管からの漏水が頻繁に発生している。そのため、本計画においては「宅内配管改修（給湯及び給排水）」による改善を行う必要がある。

### ■修繕が必要な箇所（法定点検結果より）

実施日：令和3年10月28日

団地名	点検	調査箇所	劣化状況	改善策の具体的な内容
中道中住宅	建築	外壁 躯体等	・外壁のひび割れ	修繕
		避難施設等	・外廊下 物品の放置	物品の移動
			・非常用の照明装置 不点灯	バッテリー及び器具交換
	設備	予備電源 照度	・非常用の照明装置 不点灯	バッテリー及び器具交換
排水設備 排水管		・雨水排水たて管 破損	交換	

### ■修繕が必要な箇所（日常点検より）

団地名	棟名	住戸内の修繕課題	屋外・外構の修繕課題
漆原住宅	北棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給湯管からの漏水被害がみられる。 ⇒給湯管に銅管を使用しており、ピンホールが多く発生しているため、その都度修繕を実施している。</li> <li>・トイレのタンク内器具の不具合。</li> <li>・水回り（台所、洗面台、UB）の混合水栓からの漏水が多発。</li> <li>・換気扇、給湯器、操作パネル等機械の不具合が多発。 ⇒各項目ともその都度器具交換対応。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・受水槽、ガスポンペ等の法定維持管理（部品交換など）</li> </ul>
	南棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給湯管からの漏水被害がみられる。 ⇒給湯管に銅管を使用しており、ピンホールが多く発生しているため、その都度修繕を実施している。</li> <li>・トイレのタンク内器具の不具合。</li> <li>・水回り（台所、洗面台、UB）の混合水栓からの漏水が多発。</li> <li>・換気扇、給湯器、操作パネル等機械の不具合が多発。 ⇒各項目ともその都度器具交換対応。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・受水槽、ガスポンペ等の法定維持管理（部品交換など）</li> </ul>
中道西住宅	北棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレのタンク内器具の不具合。</li> <li>・水回り（台所、洗面台、UB）の混合水栓からの漏水が多発。</li> <li>・換気扇、給湯器、操作パネル等機械の不具合が多発。 ⇒各項目ともその都度器具交換対応。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・受水槽、ガスバルク等の法定維持管理（部品交換など）</li> </ul>
	南棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレのタンク内器具の不具合。</li> <li>・水回り（台所、洗面台、UB）の混合水栓からの漏水が多発。</li> <li>・換気扇、給湯器、操作パネル等機械の不具合が多発。 ⇒各項目ともその都度器具交換対応。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・受水槽、ガスバルク等の法定維持管理（部品交換など）</li> </ul>
中道中住宅	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレのタンク内器具の不具合。</li> <li>・水回り（台所、洗面台、UB）の混合水栓からの漏水が多発。</li> <li>・換気扇、給湯器、操作パネル等機械の不具合が多発。 ⇒各項目ともその都度器具交換対応。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・受水槽、ガスバルク等の法定維持管理（部品交換など）</li> </ul>

※既に耐用年数を超過している上の原住宅、平倉住宅の2団地は、用途廃止対象住宅として計画修繕を予定していないため、改善及び修繕課題の把握対象外としている。これらの2団地は、適切な用途廃止時期を定め、最小限の個別修繕の対応にて対応する。

### 3. 長寿命化に関する基本方針

#### (1) ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

町営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤として、ストックの状況を的確に把握しデータとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき、適切な維持管理を推進する。

##### ① ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

全ての町営住宅について、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを用いストックの状況の把握を行う。

また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

##### ② 修繕の実施方針

計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜本計画の修正を行うものとする。

##### ③ データ管理に関する方針

定期点検結果及び日常点検結果、修繕・改善履歴は、カルテ化して管理し、次回点検時の活用及び本計画の見直し時等に活用するものとする。

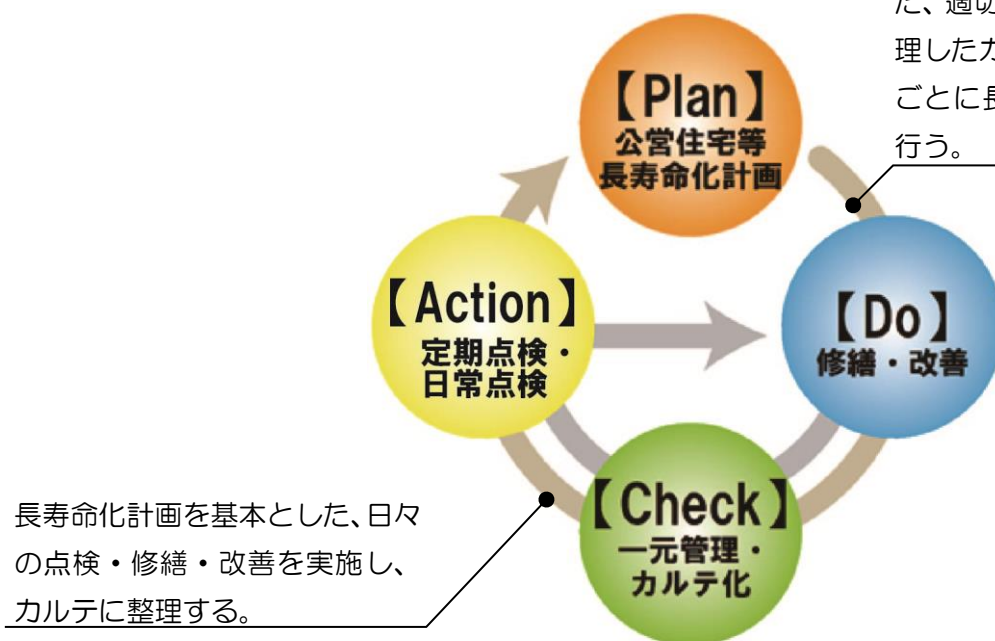
## (2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、建替を基本とする短いサイクルでの更新ではなく、町営住宅の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図るものとする。

そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

### ■「長寿命化に関する基本方針」に基づく PDCA サイクルの維持管理

定期点検等の実施状況を踏まえた、適切な修繕・改善の結果を整理したカルテを参考に、概ね5年ごとに長寿命化計画の見直しを行う。



## 4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (1) 計画の対象

本計画の対象は、基準年（令和4（2022）年4月1日）において、維持管理を行っている町営住宅（19棟191戸）の計5団地を対象とする。

表 判定の対象となる町営住宅

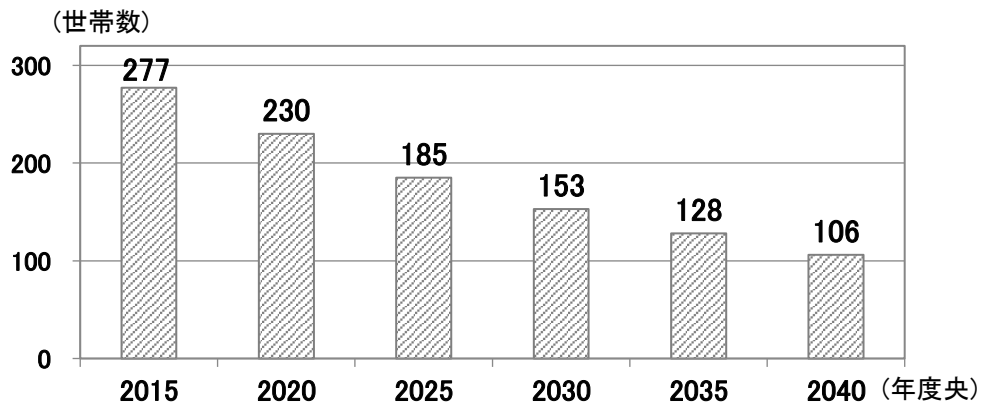
基準年：令和4（2022）年4月1日

No.	団地名	号棟名	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	建設 年度	耐用年限	募集 状況	敷地面積 (㎡)	
1	上の原住宅	1-1~4号棟	簡平	4	20	36	S43 (1968)	H11(1999) 耐用年限超過	募集 停止	5,335.00
		2-1・2・4・5号棟	簡平	4			16	S44 (1969)		
2	平倉住宅	1-1・2号棟	簡2	2	10	34	S46 (1971)	H29(2017) 耐用年限超過	募集 停止	4,522.00
		1-3・4号棟	簡2	2	13		S47 (1972)	H30(2018) 耐用年限超過		
		1-5・6号棟	簡2	2	11		S49 (1974)	R2(2020) 耐用年限超過		
3	漆原住宅	北棟	中耐3	2	18	36	H9 (1997)	R50(2068)	募集	2,493.01
		南棟	中耐3		18		H11 (1999)	R52(2070)		
4	中道西住宅	北棟	中耐5	2	26	52	H17 (2005)	R58(2076)	募集	3,113.50
		南棟	中耐5		26		H18 (2006)	R59(2077)		
5	中道中住宅	—	高耐6	1	33	H19 (2007)	R60(2078)	募集	2,135.85	
町営住宅 総数 (5団地)				19	191戸	—	—	—	—	

※公営住宅法の耐用年数：簡平（簡易耐火造平屋建）30年、簡2（簡易耐火造2階）45年、  
中耐●（中層耐火構造●階／3-5階）・高耐●（高層耐火構造●階／6階以上）70年  
※耐用年限超過年：建設年度＋（公営住宅法の耐用年数＋1）

### (2) 町営住宅の需要の見通しに基づく将来ストックの量の推計（中長期）

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）において、「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】」に関する算定のプログラムに準じて算定を行ったところ、2040年度央の「著しい困窮年収未満世帯数」は106世帯と推計される。



※年度央：国勢調査及び住宅土地統計調査の実施は10月1日であり、当該日が年度の中央に当たることから、国交省が提示しているストック推計プログラムでは当該日を年度央と記載している。

### (3) 中長期的な管理の見通し

- ・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 年程度の中長期的な管理の見通しを示す。
- ・現在管理している 19 棟 191 戸の町営住宅のうち、耐用年数が超過している住宅 14 棟 70 戸（簡易耐火造平屋・2 階建）については、用途廃止を進める。
- ・耐火構造の町営住宅は、寄居町公共施設等総合管理管理計画に基づき、目標使用年数を 80 年として設定した場合、中長期（30 年間）で目標使用年数を超過する住宅はない。

表 中長期的な管理の見通し

団地名	棟名 (号棟)	建設 年度	2021年度 管理戸数 (戸)	2022年- 2031年	2032年- 2041年	2042年- 2051年
上の原 住宅	1-1~4	S43 (1968)	20	用途廃止	—	—
	2-1・ 2・4・5	S44 (1969)	16	用途廃止	—	—
平倉 住宅	1-1・2	S46 (1971)	10	用途廃止	—	—
	1-3・4	S47 (1972)	13	用途廃止	—	—
	1-5・6	S49 (1974)	11	用途廃止	—	—
漆原 住宅	北	H9 (1997)	18	個別改善 ・屋根防水 ・外壁改修 ・宅内配管改修 (給湯管及び給排水管) ・24 時間換気の設定	個別改善 ・給水ポンプ改修 ・給湯器更新 ・給水管改修 ・排水管改修 ・ガス管改修	個別改善 ・給水ポンプ改修 ・給湯器更新
	南	H11 (1999)	18	個別改善 ・屋根防水 ・外壁改修 ・宅内配管改修 (給湯管及び給排水管) ・24 時間換気の設定	個別改善 ・給水ポンプ改修 ・給湯器更新 ・給水管改修 ・排水管改修 ・ガス管改修	個別改善 ・給水ポンプ改修 ・給湯器更新
中道西 住宅	北	H17 (2005)	26	個別改善 ・屋根防水 ・外壁改修 ・給水ポンプ改修 ・給湯器更新	個別改善 ・給水ポンプ改修 ・給湯器更新 ・給水管改修 ・排水管改修 ・ガス管改修	維持管理
	南	H18 (2006)	26	個別改善 ・屋根防水 ・外壁改修 ・給水ポンプ改修 ・給湯器更新	個別改善 ・給水ポンプ改修 ・給湯器更新	個別改善 ・給水管改修 ・排水管改修 ・ガス管改修
中道中 住宅	—	H19 (2007)	33	個別改善 ・屋根防水 ・外壁改修 ・給水ポンプ改修 ・給湯器更新	個別改善 ・給水ポンプ改修 ・給湯器更新	個別改善 ・給水管改修 ・排水管改修 ・ガス管改修
管理戸数		—	191 戸	121 戸	121 戸	121 戸

注) 個別改善：改善事業の実施／維持管理：計画修繕を行う維持管理／用途廃止に向けた維持管理／用途廃止

■計画期間における事業手法の決定

- ・計画期間（2022～2031年）における事業手法は以下のとおりとする。

団地名	計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
上の原住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐用年数が超過し、募集停止中であるため、入居者の移転等の取り組みを行いながら、入居者がいなくなった段階で用途廃止を行う。</li> </ul>	用途廃止
平倉住宅		
漆原住宅	【北棟】【南棟】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・長寿命化型工事（外壁改修、屋根防水、宅内配管改修（給湯管及び給排水管）、24時間換気の設置）の改善事業を実施する。</li> </ul>	個別改善
中道西住宅	【北棟】【南棟】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・長寿命化型工事（外壁改修、屋根防水、給水ポンプ改修）、居住性向上型工事（給湯器更新）の改善事業を実施する。</li> </ul>	個別改善
中道中住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長寿命化型工事（外壁改修、屋根防水、給水ポンプ改修）、居住性向上型工事（給湯器更新）の改善事業を実施する。</li> </ul>	個別改善

※入居者募集を行っている漆原住宅、中道西住宅、中道中住宅においては、退去時修繕を実施する。

※給湯器更新は、町設置による既設給湯器を対象に現在設置されているエネルギー消費効率性能よりスペックアップ型に更新を予定する。また、団地単位でまとまった改善事業とする。

#### (4) 団地別・住棟別事業手法の選定

策定指針に則り行った判定の結果、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

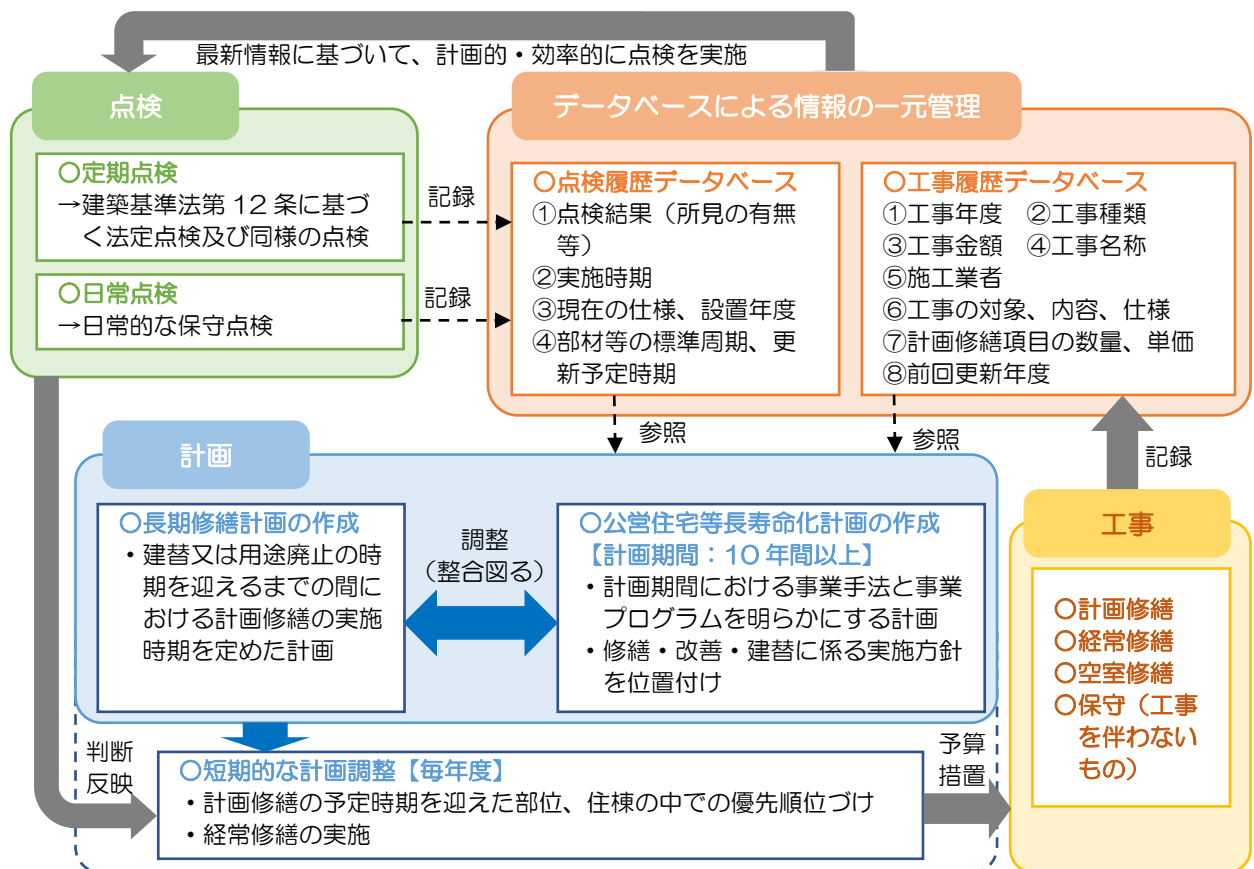
■町営住宅ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目	6～10年目	合計
町営住宅管理戸数		191戸	121戸	121戸
	・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・維持管理予定戸数	191戸	121戸	121戸
	うち計画修繕対応戸数	52戸	0戸	52戸
	うち改善事業予定戸数	103戸	121戸	121戸
	個別改善事業予定戸数	103戸	121戸	121戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・用途廃止予定戸数	36戸	34戸	70戸

## 5. 点検の実施方針

- ・国では、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づき必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。
- ・本町においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施する。「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを活用した、ストックの状況把握を行う。
- ・定期点検は、中道中住宅が法定点検対象の住宅であり、3年に1度の点検を実施している。なお、法定点検対象外の漆原住宅及び中道西住宅については、国土交通大臣が定める有資格者等による「法定点検に準じた点検」を3年に1度実施するものとする。
- ・日常点検は、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。なお、建物全体の日常点検は、町職員により必ず1年に1度実施する。
- ・不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。
- ・データベースには、定期点検や日常点検の結果、修繕履歴、直近で想定される工事項目等をカルテに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

### ■町営住宅のメンテナンスサイクル（イメージ図）



出典：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル



## 6. 計画修繕の実施方針

### (1) 修繕項目と周期

- ・建物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、修繕周期を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要である。

### (2) 計画修繕の実施方針

- ・建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋根防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。予防保全が必要な部位（屋根防水や外壁塗装等）については、修繕項目と周期に基づき優先的に修繕を行う。
- ・点検の結果、建物の安全性や健全性等が確保されている場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。  
なお、屋根防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施するものとする。
- ・修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。
- ・用途廃止対象住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- ・修繕の内容は、点検結果と同様に修繕履歴をカルテに蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

### (3) 修繕に対する検討課題

- ・現地調査や各種点検結果において、劣化等の改善や修繕を要する下記の項目については、入居者の意向の把握等を行い、状況に応じて修繕を実施する。
- ・既存設備機器等の更新の際は、省エネルギー設備への更新についても検討を行う。

#### 【修繕の判断を継続して検討する項目】

- ・鉄部塗装の剥がれ及び錆に対する修繕（該当住宅）
  - ・トイレのタンク内器具の不具合（該当住宅）
  - ・水回り（台所、洗面台、UB）の混合水栓からの漏水が多発（該当住宅）
  - ・換気扇、給湯器、操作パネル等機械の不具合が多発（該当住宅）
- （高齢者等への配慮：バリアフリーへの対応）
- ・住宅のバリアフリー化：住戸内手摺の設置の検討（トイレ・浴室・玄関 等）
- （環境・エネルギーへの配慮：省エネルギー対応）
- ・既存設備機器等の更新の際は、省エネルギー設備への更新の検討を行う。

※修繕規模、工事内容等に応じて改善事業となる可能性もある。

## 7. 改善事業の実施方針

- ・計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

### ① 長寿命化型

- ・一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、町営住宅の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、予防保全的な改善を行う。

#### 【改善事業の実施内容】

- ・屋根防水
- ・外壁改修
- ・給水ポンプ改修
- ・宅内配管改修（給湯管及び給排水管）
- ・24 時間換気の設置

#### ■長寿命化型改善の定義（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H21.3）」より）

- ・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。
- ・従前の仕様等と比して躯体への影響が軽減されるものであること。
- ・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。

※全てに該当する必要はなく、いずれかの項目に該当すること

### ② 居住性向上型

- ・入居者が安全で安心して居住できるよう、省エネルギー対応の給湯設備への改修による居住性向上を図る。

#### 【改善事業の実施内容】

- ・給湯器更新<sup>※</sup>

※給湯器は、現在使用の省エネルギー率を上回ることを出来る、高効率型の給湯器への更新を行う。（参考：BL製品）

#### 【参考：優良住宅部品（BL 部品）について】

- ・一般財団法人ベターリビングでは、以下のすべての要件に適合する住宅部品をBL 部品として認定している。

#### ■優良住宅部品（BL 部品）の認定の要件（以下の①～⑤の全ての要件に適合）

- ① 機能に優れ、快適な居住環境を提供できるものであること。
- ② 安全性が優れたものであること。
- ③ 耐久性、維持性が優れたものであること。
- ④ 適切な施工が担保されているものであること。
- ⑤ 確実な供給、品質保証及び維持管理サービスが提供できるものであること。

### ③ 個別改善事業に係る測量試験

- ・長寿命化型改善に関する工事を実施する場合は、工事着手の前年度には必要な調査及び設計を実施する。

#### 【改善事業の実施内容】

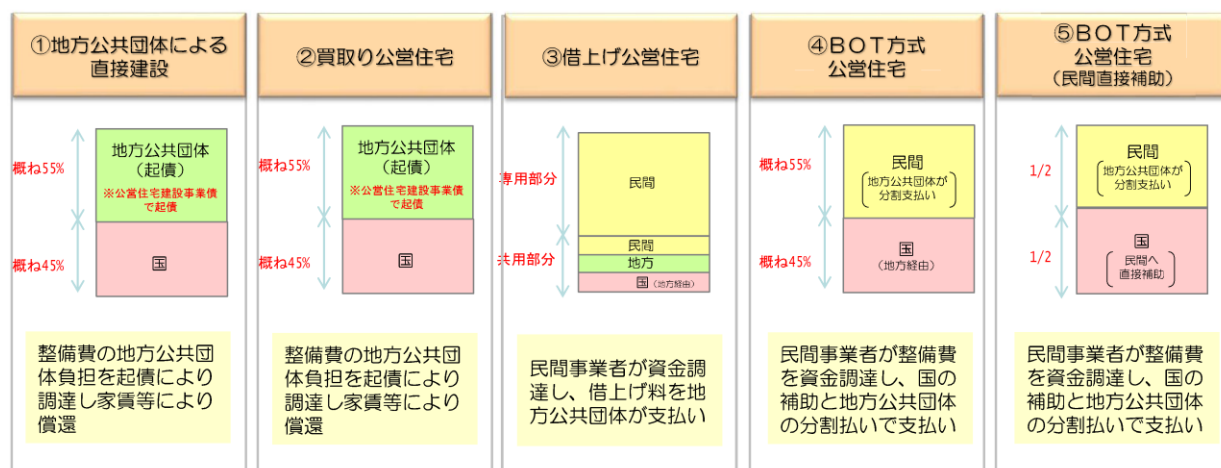
- ・改修設計（屋根防水、外壁改修、宅内配管改修（給湯管及び給排水管）、24 時間換気の設置における調査及び設計）

## 8. 建替事業等の実施方針

- 計画期間には建替は行わないが、将来の建替時の参考資料として以下に一般的な公営住宅の供給方法を記載する。

### 【参考】将来の建替え時に参考とする一般的な供給方法

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
○空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等



資料：国土交通省 説明資料（国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

- 国では、令和3年3月に閣議決定された新たな住生活基本計画の実行に向けて、重点的に取り組む施策を掲げており、公営住宅等については、以下の内容が示されている。

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減（2013年度比）の実現に向けて、住宅・建築物分野の省エネ対策の強化、木材利用の促進を図る。

### ① 公営住宅におけるカーボンニュートラルの実現

- 公営住宅等のZEH化・再生可能エネルギー導入の推進
- 公営住宅等のモデル的な省エネ改修の推進

### ② 孤独・孤立対策に資する住宅セーフティネットの強化

- 孤独・孤立対策に資する交流スペース設置の推進

### ③ 災害への対応

- 公営住宅等の防災・減災対策の推進

### ④ 民間活用の推進

- 公営住宅におけるPPP/PFI手法の導入の推進

## 9. 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 埼玉県 寄居町  
 住宅の区分： 特定公共 地域型 改善住宅 公営住宅 改善住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・年)	備考				
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)						
漆原住宅	北棟	18	中耐 3	H9 (1997)	-	R5 (2023)												2,293	工事実施の前年度に「改修設計」を実施			
		南棟	18	中耐 3	H11 (1999)	-	R5 (2023)												2,408	工事実施の前年度に「改修設計」を実施		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。







## 10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ・策定指針における「ライフサイクルコスト（LCC）の算出」に基づき、新規整備及び建替事業を実施する町営住宅についてはライフサイクルコストを算出する。
- ・本町では、本計画期間内において新規整備及び建替事業を実施する町営住宅はない。
- ・長寿命化型改善事業を実施する町営住宅は 3 団地 5 棟あり、これらの住宅についてのライフサイクルコストの縮減効果の算出を行う。

### ■寄居町町営住宅における設定条件

- ・ライフサイクルコスト（LCC）の算定は、策定指針にあわせて公表された「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて算出する。
- ・寄居町公共施設等総合管理計画 アクションプラン(R2.9)の予防保全型による長寿命化改修・維持管理の考えでは、耐火構造物（鉄筋コンクリート造）の長寿命化の耐用年数を 80 年として公共施設の整備、維持管理、運営を実施している。

◆評価期間設定は、上位関連計画及び各種構造の耐用年数を踏まえ、以下のとおり設定する。

鉄筋コンクリート造の町営住宅は、計画前（改善非実施）を 50 年、計画後（改善実施）80 年

	計画前（改善非実施）A （改善事業に基づく事業を実施しない場合）	計画後（改善実施）B （改善事業に基づく事業を実施した場合）
評価期間	50 年	80 年
修繕費	住宅の修繕項目別の状況を把握し、修繕費乗率を考慮し算定する。	
建設費	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額	
改善費	—	【漆原住宅】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根防水</li> <li>・外壁改修</li> <li>・宅内配管改修（給湯管及び給排水管）</li> <li>・24 時間換気の設置</li> </ul> 【中道西住宅】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根防水</li> <li>・外壁改修</li> <li>・給水ポンプ改修</li> </ul> 【中道中住宅】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根防水</li> <li>・外壁改修</li> <li>・給水ポンプ改修</li> </ul>
除却費	公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示される除却費 100 万円／戸に、評価期間における現在価値化係数を乗じた費用	

※本計画において、長寿命化型改善事業として実施する改善工事費用。

※ライフサイクルコスト算定プログラム（評価期間 100 年版）を用いて算出を行う。



■ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟 番号	建設年度	住戸 数	ライフサイクルコスト (LCC)		ライフサイクルコスト縮減効果	
				計画前 A (円/戸・年)	計画後 B (円/戸・年)	住戸当たりの 年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
漆原 住宅	北棟	平成 9 (1997)	18	420,730	293,357	127,373	2,292,713
	南棟	平成 11 (1999)	18	433,046	299,242	133,805	2,408,488
中道西 住宅	北棟	平成 17 (2005)	26	382,086	255,063	127,023	3,302,601
	南棟	平成 18 (2006)	26	373,717	249,395	124,322	3,232,379
中道中 住宅	—	平成 19 (2007)	33	365,565	245,239	120,326	3,970,753
公営住宅 年間平均縮減額 (円/年)							15,206,934

※LCC算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

● 住棟別のライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出  
 漆原住宅（北棟）

入力欄

■住棟諸元

団地名	漆原住宅
住棟番号	北棟
戸数	18
構造	中耐階段室型
建設年度	H9
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	25

評価時点(和暦)
R4

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	600,000 円/戸	31 年
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	31 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1,200,000 円/戸	29 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気	250,000 円/戸	29 年
経常修繕		
計	2,900,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	31 年
床防水		
外壁塗装等	1	31 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	29 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気	1	29 年
経常修繕		
計	4	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	4,207,794円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,902,565円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	8,110,360円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,551,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.375	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	375,117円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	420,730円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	80年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,428,401円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,219,746円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	8,416,450円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,900,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,385,422円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,551,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.116	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	115,656円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	293,357円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	127,373円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,292,713円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

※LCC算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

# 漆原住宅（南棟）

：入力欄

## ■住棟諸元

団地名	漆原住宅
住棟番号	南棟
戸数	18
構造	中耐階段室型
建設年度	H11
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	23

評価時点(和暦)
R4

## ■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	600,000 円/戸	31 年
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	31 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1,200,000 円/戸	28 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気	250,000 円/戸	28 年
経常修繕		
計	2,900,000 円/戸	—

## ■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	31 年
床防水		
外壁塗装等	1	31 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	28 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気	1	28 年
経常修繕		
計	4	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,914,313円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	5,201,395円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	8,115,708円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,189,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.347	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	346,817円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	433,046円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	80年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	6,683,916円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,206,928円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	8,391,302円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,900,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,251,295円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,189,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.107	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	106,930円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	299,242円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	133,805円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,408,488円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

※LCC算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

## 中道西住宅（北棟）

：入力欄

### ■住棟諸元

団地名	中道西住宅
住棟番号	北棟
戸数	26
構造	中耐片廊下型
建設年度	H17
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐片廊下型
経過年数	17

評価時点(和暦)
R4

### ■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	600,000 円/戸	26 年
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	26 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	120,000 円/戸	18 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,570,000 円/戸	—

### ■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	26 年
床防水		
外壁塗装等	1	26 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	1	18 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	1,181,045円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,262,777円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,443,822円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,386,400円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.274	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	274,094円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	382,086円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	80年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,212,783円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	593,817円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	5,806,600円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,570,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,134,135円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,386,400円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.085	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	84,508円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	255,063円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	127,023円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	3,302,601円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

※LCC算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

## 中道西住宅（南棟）

：入力欄

### ■住棟諸元

団地名	中道西住宅	評価時点(和暦)
住棟番号	南棟	R4
戸数	26	
構造	中耐片廊下型	
建設年度	H18	
建設年代	H17	
モデル住棟	H17中耐片廊下型	
経過年数	16	

### ■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	600,000 円/戸	25 年
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	25 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	120,000 円/戸	18 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,570,000 円/戸	—

### ■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	25 年
床防水		
外壁塗装等	1	25 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	1	18 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------



■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	1,130,948円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,078,955円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,209,903円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,212,400円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.264	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	263,552円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	373,717円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	80年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,980,549円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	583,264円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	5,528,233円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,570,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,129,698円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,212,400円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.081	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	81,258円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	249,395円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	124,322円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	3,232,379円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

※LCC算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

## 中道中住宅（一）

：入力欄

### ■住棟諸元

団地名	中道中住宅
住棟番号	—
戸数	33
構造	高層
建設年度	H19
建設年代	H17
モデル住棟	H17高層
経過年数	15

評価時点(和暦)
R4

### ■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	600,000 円/戸	24 年
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	24 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	120,000 円/戸	18 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,570,000 円/戸	—

### ■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	24 年
床防水		
外壁塗装等	1	24 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	1	18 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	1,241,860円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,117,860円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,359,720円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,665,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.253	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	253,415円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	365,565円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	80年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,036,203円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	527,617円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (⑦-1+⑦-2)	5,750,446円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,570,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,125,430円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,665,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.078	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	78,133円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	245,239円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	120,326円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	3,970,753円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

※LCC算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

寄居町町営住宅長寿命化計画

令和4年3月

発行 寄居町

編集 建設課

〒369-1292 埼玉県大里郡寄居町大字寄居 1180 番地 1

TEL 048-581-2121 (代表)

URL <https://www.town.yorii.saitama.jp>