

# 青梅市営住宅長寿命化計画

令和4年3月

青 梅 市



# 目 次

第1章 計画の背景と目的	1
1-1 背景	1
1-2 目的	1
1-3 計画の位置づけ	2
1-4 計画期間	2
1-5 対象となる市営住宅	2
1-6 計画策定のフロー	3
第2章 青梅市の現状	4
2-1 青梅市の概要	4
2-2 人口・世帯	5
2-3 本市の住宅の状況	9
2-4 高齢者居住の状況	13
第3章 市営住宅の管理状況	16
3-1 東京都市部における市営住宅の供給状況	16
3-2 市営住宅の概況	17
3-3 入居世帯の状況	19
3-4 市営住宅の修繕・改善の履歴	24
3-5 住宅別劣化状況調査	25
3-6 他の公的賃貸住宅の状況	46
3-7 収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況	46
第4章 上位計画・関連計画	47
4-1 国・都の計画	47
4-2 本市の計画	53
第5章 ストック推計	59
5-1 ストック推計の考え方と流れ	59
5-2 世帯数・世帯人員の推計	60
5-3 世帯構成の推計	61
5-4 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計	62
5-5 世帯人員別「公的居住支援の対象世帯数」の推計	63
5-6 青梅市の住宅ストック数	64
第6章 長寿命化に関する基本方針	68
6-1 課題の整理	68
6-2 基本目標	69
6-3 長寿命化に関する基本方針	69

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	70
7-1 対象住宅の設定	70
7-2 事業手法と内容	71
7-3 事業手法の選定フロー	72
7-4 1次判定	73
7-5 2次判定	79
7-6 3次判定	82
第8章 点検・修繕・事業に関する実施方針	90
8-1 点検の実施方針	90
8-2 計画修繕の実施方針	91
8-3 改善事業の実施方針	95
8-4 建替事業の実施方針	97
8-5 用途廃止の実施方針	97
第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧	98
第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	100
10-1 改善事業によるLCC縮減効果の確認	100
10-2 ライフサイクルコスト(LCC)の算出方法	101

## 第1章 計画の背景と目的

### 1-1 背景

わが国では、本格的な少子高齢社会、人口減少社会を迎え、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、平成18年6月に住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、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、国民の住生活の「質」の向上を目指す政策への本格的な転換を図る道筋が示され、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くことを主眼とした政策へと、大きく方向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、公営住宅分野については、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公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、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

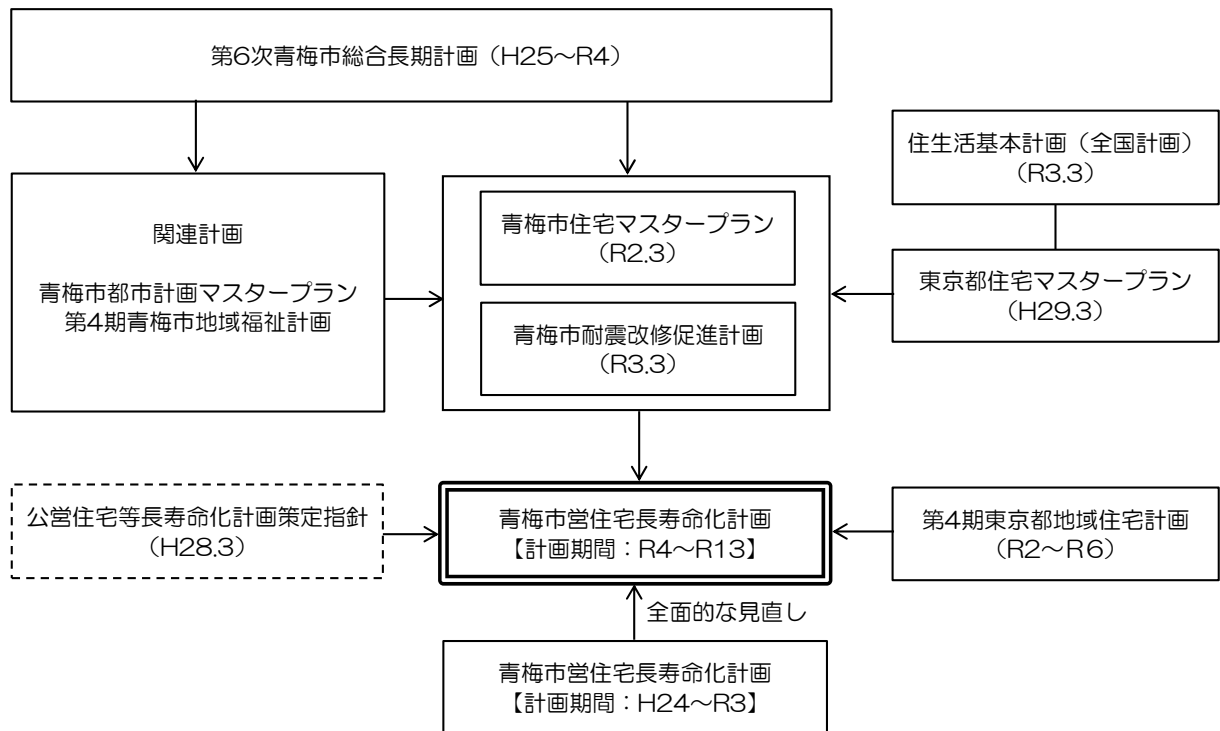
青梅市(以下「本市」という。)においては、平成24年3月、維持管理費用の低減に向けた既存市営住宅の長寿命化の推進を検討した「青梅市営住宅長寿命化計画」を策定しました。今回は計画策定後の環境を取り巻く動向等を踏まえて、新たな10年に向けて本計画の見直しを行います。

### 1-2 目的

本計画は、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)(平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課)」を踏まえつつ、本市における市営住宅ストックの状況を把握し、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、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。

### 1-3 計画の位置づけ

青梅市営住宅長寿命化計画(以下「本計画」という。 )は「青梅市住宅マスタープラン」、「青梅市耐震改修促進計画」との整合を図るとともに、平成 24 年 3 月に策定した「青梅市営住宅長寿命化計画」の見直し、国土交通省住宅局が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に準じ、市が管理する市営住宅を対象に、今後の市営住宅の活用や長寿命化を図るための計画とします。



### 1-4 計画期間

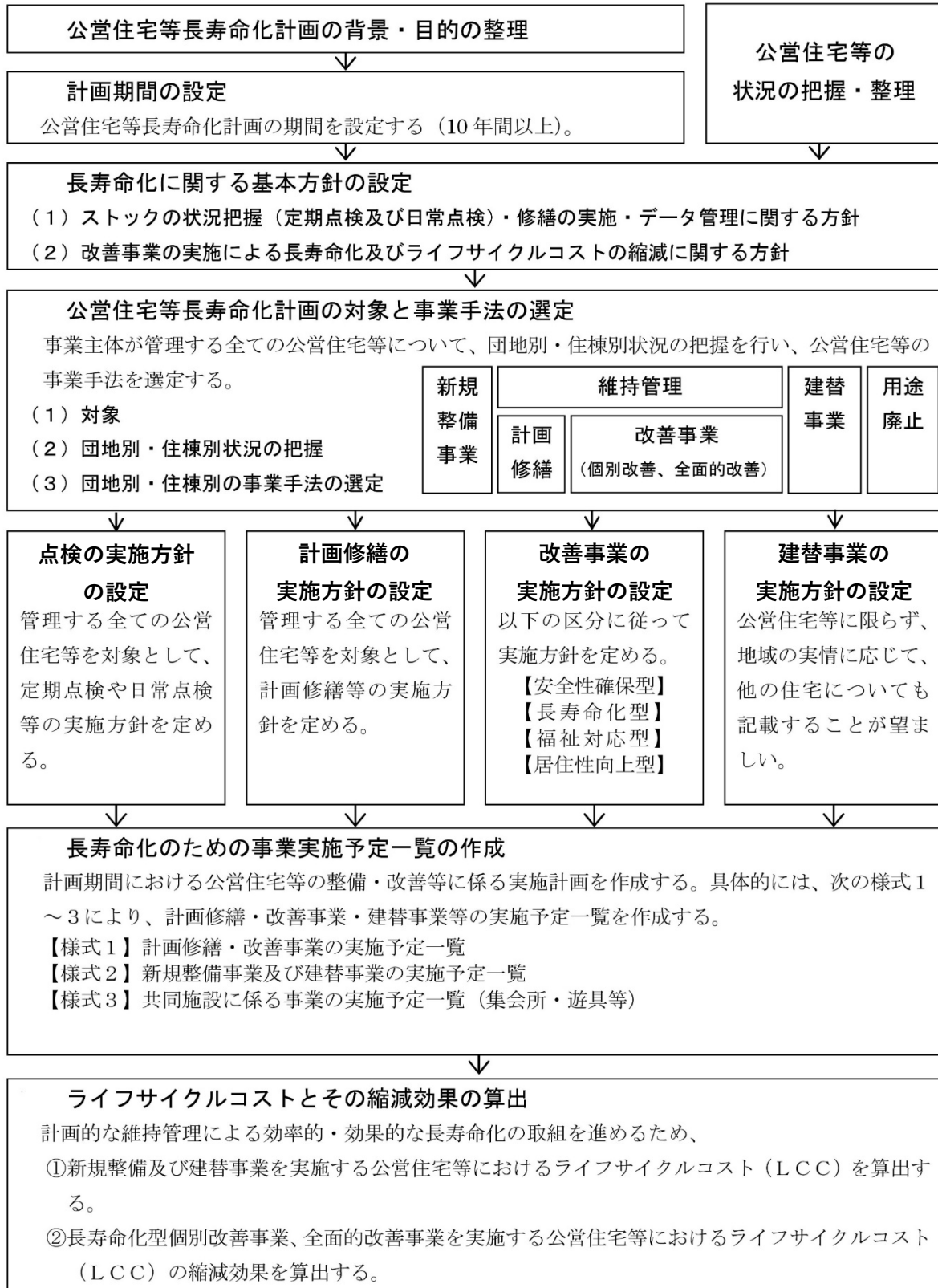
本計画は、令和 3 年度を基準年次とし、令和 4 年度から令和 13 年度までの 10 年間を計画期間とします。

### 1-5 対象となる市営住宅

令和 3 年 3 月末時点において、本市が管理する 26 住宅 699 戸の市営住宅(高齢者住宅を含む。)を本計画の対象とします。

### 1-6 計画策定のフロー

長寿命化計画は、以下に示す計画の策定フローに基づき、長寿命化を図る公営住宅等の修繕・改善の方針及び維持管理計画を定めます。



## 第2章 青梅市の現状

### 2-1 青梅市の概要

#### (1) 広域的立地条件

本市は、東京都の西北部、都心から西へ 40～60km 圏に位置し、秩父多摩甲斐国立公園の玄関口にある豊かな自然環境に恵まれた都市です。本市の総面積は 103.31 km<sup>2</sup>(東西 17.2km・南北 9km)で、その 6 割以上を占める豊富な森林と東西を貫く多摩川は、市民に憩いと潤いを与えるとともに首都圏における観光・レクリエーションの場としてにぎわっています。

#### (2) 歴史・沿革

青梅地方は多摩川水系および荒川水系の豊かな水に恵まれ、早くから狩猟生活を中心とした集落が発達しました。そのあかしとして、これら河川の流域からは旧石器時代、縄文時代の遺跡が数多く発見されています。弥生時代になると霞川流域では稲作も行われ、水田がひらかれて都内でも最大規模の集落が形成されるようになります。人々は農耕型の生活に移行しながら、奈良・平安時代を経て集落はさらに拡大しつづけました。

また、平安朝には武蔵国府造営のための用材供給地としても集落が形成され、鎌倉時代のころから土豪の三田氏が豊富な林産資源を背景に勢力をのばし、多摩川上流域を支配するようになります。三田氏は、天寧寺、塩船観音寺、住吉神社、武蔵御嶽神社などの神社仏閣の創建再興に力を注ぐとともに、市場を設置するなど経済基盤の充実にも努め、永禄年間(1558～1569)に北条氏照に滅ぼされるまで約 300 年にわたって青梅地方に独自の文化を築きあげました。北条氏が天正 18 年(1590)に滅びると徳川氏が関東に入国、やがて江戸開府を迎えると青梅の大半は幕府の直轄地となります。江戸の経済・文化の発展にともなって、青梅では石灰、木材、織物などの産業が活況を極め、青梅地方一帯はさらに発展します。多摩川の水運や、青梅街道の整備によって、江戸市場にもっとも近い産地という優位性が発揮されました。

このように発展した青梅を中心とした 40 か村の村々は、明治 22 年(1889)市制町村制によって 1 町 6 か村に統合され、明治 27 年には立川・青梅間に鉄道が開通します。そして、昭和 26 年(1951)に青梅町・調布村・霞村が合併して「青梅市」が誕生しました。さらに昭和 30 年(1955)には、隣接する吉野・三田・小曾木・成木の 4 か村が編入されて現在の市域となりました。現在は、まちの基幹産業だった織物業や林業は構造不況によって衰退し、往時をしのぶことはできませんが、工業団地造成による企業誘致や、観光資源の活用による新たなまちづくりが進められています。そして、西多摩の中核都市「青梅」の役割とその将来性は、圏央道青梅インターの開通によってさらに高まっています。

## 2-2 人口・世帯

## (1) 人口・世帯数の推移

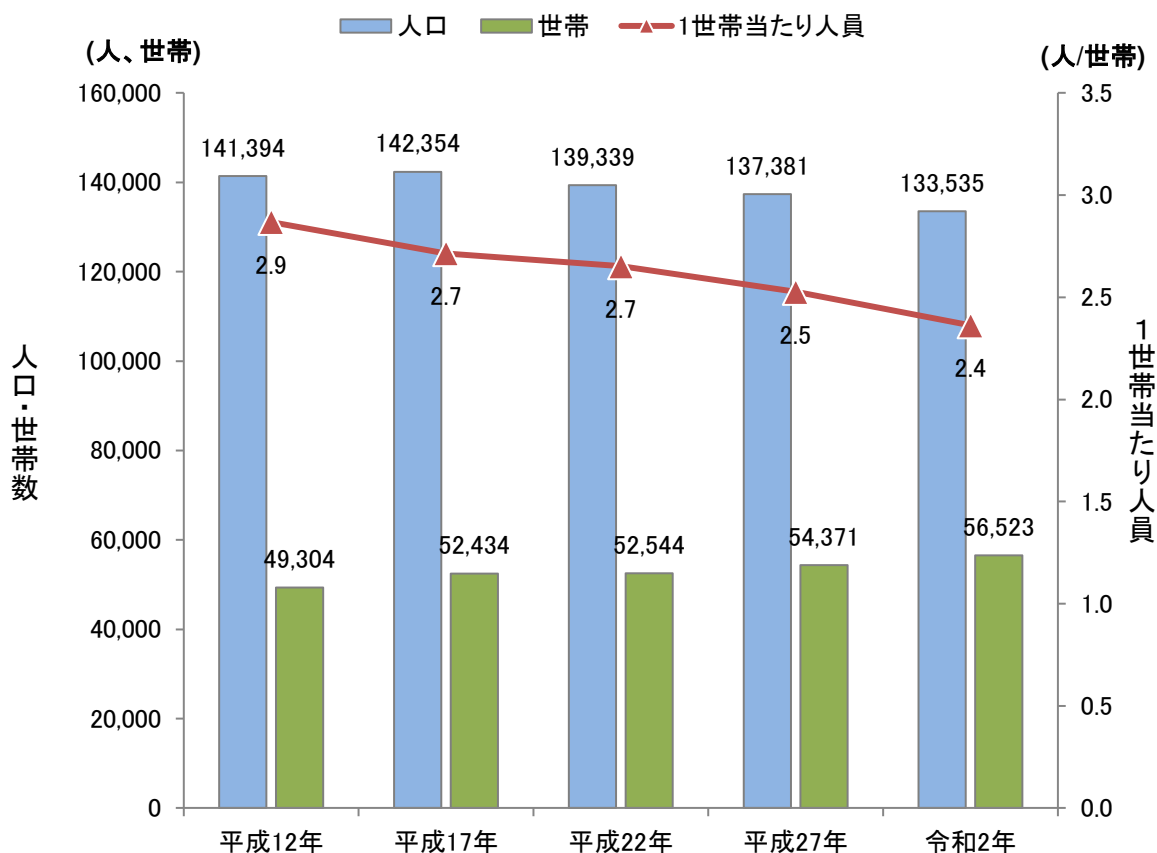
人口は平成17年以降減少傾向にあり、令和2年では133,535人となっています。世帯数は増加傾向にあり、令和2年では56,523世帯となっています。

1世帯当たり人員も減少しており、平成12年の2.9人/世帯から、令和2年には2.4人/世帯となっています。

表 2-1 人口・世帯数の推移

人口・世帯数の推移	人口 (人)	世帯 (世帯)	1世帯当たり人員 (人/世帯)
平成12年	141,394	49,304	2.9
平成17年	142,354	52,434	2.7
平成22年	139,339	52,544	2.7
平成27年	137,381	54,371	2.5
令和2年	133,535	56,523	2.4

出典:「国勢調査結果」(総務省統計局)



出典:「国勢調査結果」(総務省統計局)

図 2-1 人口・世帯数の推移

## (2) 年齢3区分別人口

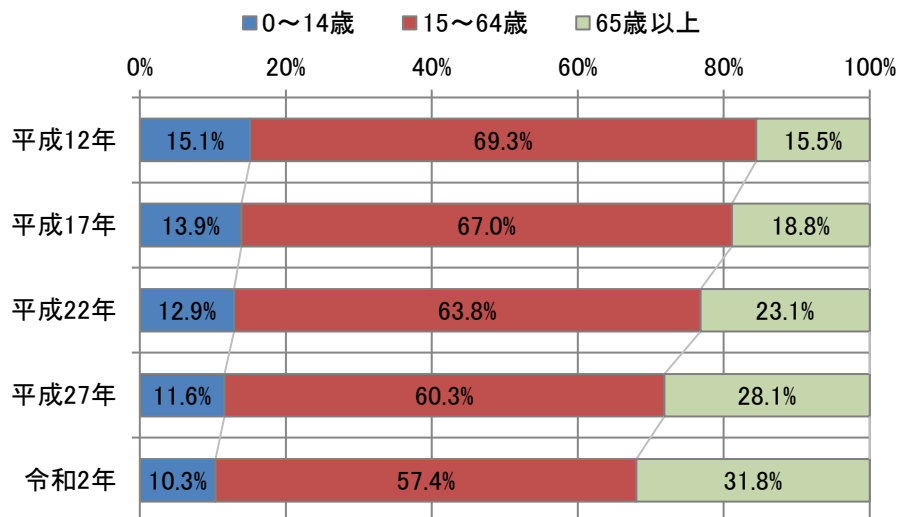
年齢3区分別人口をみると、0歳～64歳までの人口は減少傾向にあり、特に0～14歳の人口は平成12年では15.1%から令和2年では10.3%に、15～64歳の人口は平成12年では69.3%から57.4%に減少しています。また、65歳以上の高齢者人口は、同期間に15.5%から31.8%に増加しています。

東京都全体と比較すると、15～64歳の生産年齢人口の割合が少なく、高齢者人口の割合が多くなっています。

表 2-2 年齢別人口の推移

年齢別 人口推移	0～14歳		15～64歳		65歳以上		不詳		合計 (人)
	人口 (人)	構成比 (%)	人口 (人)	構成比 (%)	人口 (人)	構成比 (%)	人口 (人)	構成比 (%)	
平成12年	21,371	15.1	98,021	69.3	21,960	15.5	42	0.0	141,394
平成17年	19,789	13.9	95,425	67.0	26,814	18.8	326	0.2	142,354
平成22年	17,992	12.9	88,933	63.8	32,250	23.1	164	0.1	139,339
平成27年	15,906	11.6	82,801	60.3	38,660	28.1	14	0.0	137,381
令和2年	13,763	10.3	76,704	57.4	42,492	31.8	576	0.4	133,535
(令和2年 東京都)	1,566,840	11.2	8,944,193	63.7	3,107,822	22.1	428,739	3.1	14,047,594

出典：「国勢調査結果」(総務省統計局)



※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合がある。

出典：「国勢調査結果」(総務省統計局)

図 2-2 年齢別人口の推移

(3) 型別世帯数

型別世帯数をみると、「夫婦+子」、「核家族以外」は減少していますが、その他の型別世帯数は増加傾向にあり、特に「単身」が大きく増加しています。

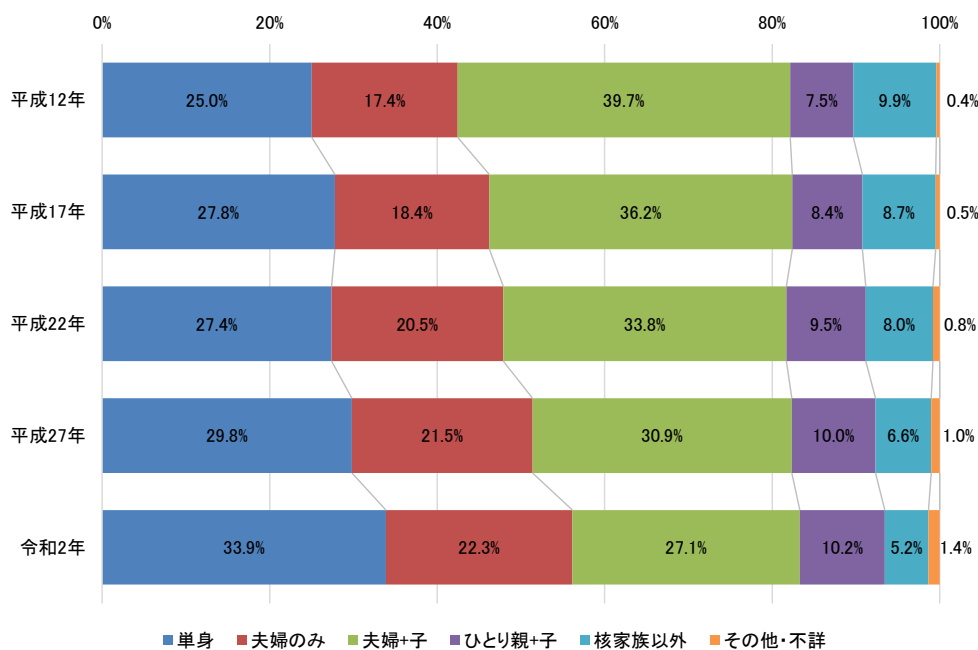
表 2-3 型別世帯数の推移

型別世帯数推移	単身		夫婦のみ		夫婦+子		一般世帯数 (世帯)
	世帯数 (世帯)	構成比 (%)	世帯数 (世帯)	構成比 (%)	世帯数 (世帯)	構成比 (%)	
平成12年	12,308	25.0	8,564	17.4	19,526	39.7	49,180
平成17年	14,471	27.8	9,606	18.4	18,839	36.2	52,090
平成22年	14,333	27.4	10,740	20.5	17,683	33.8	52,351
平成27年	16,166	29.8	11,678	21.5	16,771	30.9	54,192
令和2年	19,099	33.9	12,544	22.3	15,293	27.1	56,354

型別世帯数推移	ひとり親+子		核家族以外		その他・不詳		一般世帯数 (世帯)
	世帯数 (世帯)	構成比 (%)	世帯数 (世帯)	構成比 (%)	世帯数 (世帯)	構成比 (%)	
平成12年	3,706	7.5	4,874	9.9	202	0.4	49,180
平成17年	4,359	8.4	4,552	8.7	263	0.5	52,090
平成22年	4,963	9.5	4,195	8.0	437	0.8	52,351
平成27年	5,421	10.0	3,599	6.6	557	1.0	54,192
令和2年	5,725	10.2	2,924	5.2	769	1.4	56,354

出典：「国勢調査結果」(総務省統計局)



※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合がある。

出典：「国勢調査結果」(総務省統計局)

図 2-3 型別世帯数の推移

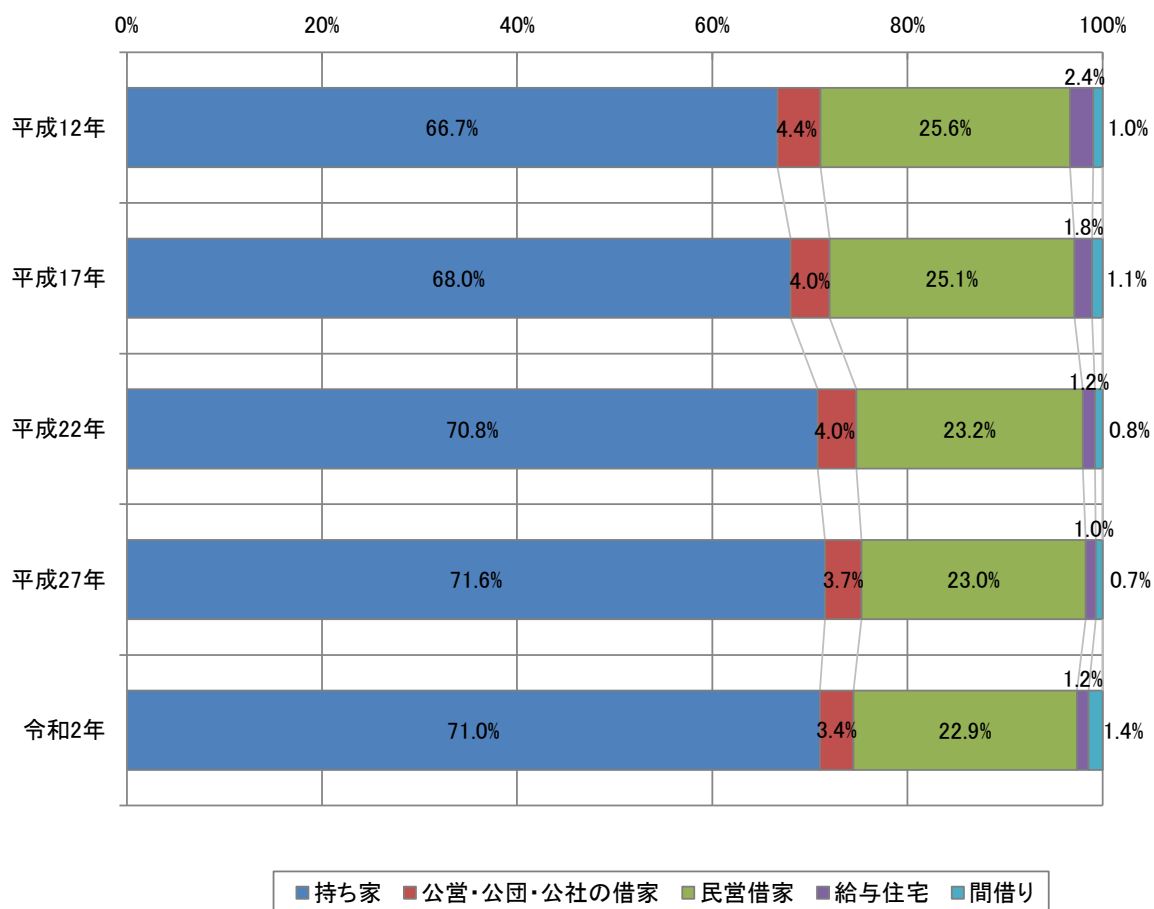
(4) 所有関係別世帯数

所有関係別世帯数をみると、持ち家は平成12年の66.7%から令和2年の71.0%に増加している一方で、公営・公団・公社の借家や民営借家は減少傾向にあります。

表 2-4 所有関係別世帯数の推移

所有関係別一般世帯	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
住宅に住む一般世帯(世帯)	46,879	50,006	50,909	52,841	55,308
持ち家(世帯)	31,250	34,016	36,036	37,811	39,281
借家総数(世帯)	15,181	15,443	14,465	14,658	15,237
公営・公団・公社の借家(世帯)	2,069	1,992	2,024	1,966	1,903
民営借家(世帯)	11,995	12,557	11,812	12,144	12,660
給与住宅(世帯)	1,117	894	629	548	674
間借り(世帯)	448	547	408	372	790
住宅以外に住む一般世帯(世帯)	2,301	2,084	1,443	1,355	1,046

出典:「国勢調査結果」(総務省統計局)



※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合がある。

出典:「国勢調査結果」(総務省統計局)

図 2-4 所有関係別世帯数の推移

### 2-3 本市の住宅の状況

#### (1) 居住世帯の有無別住宅数

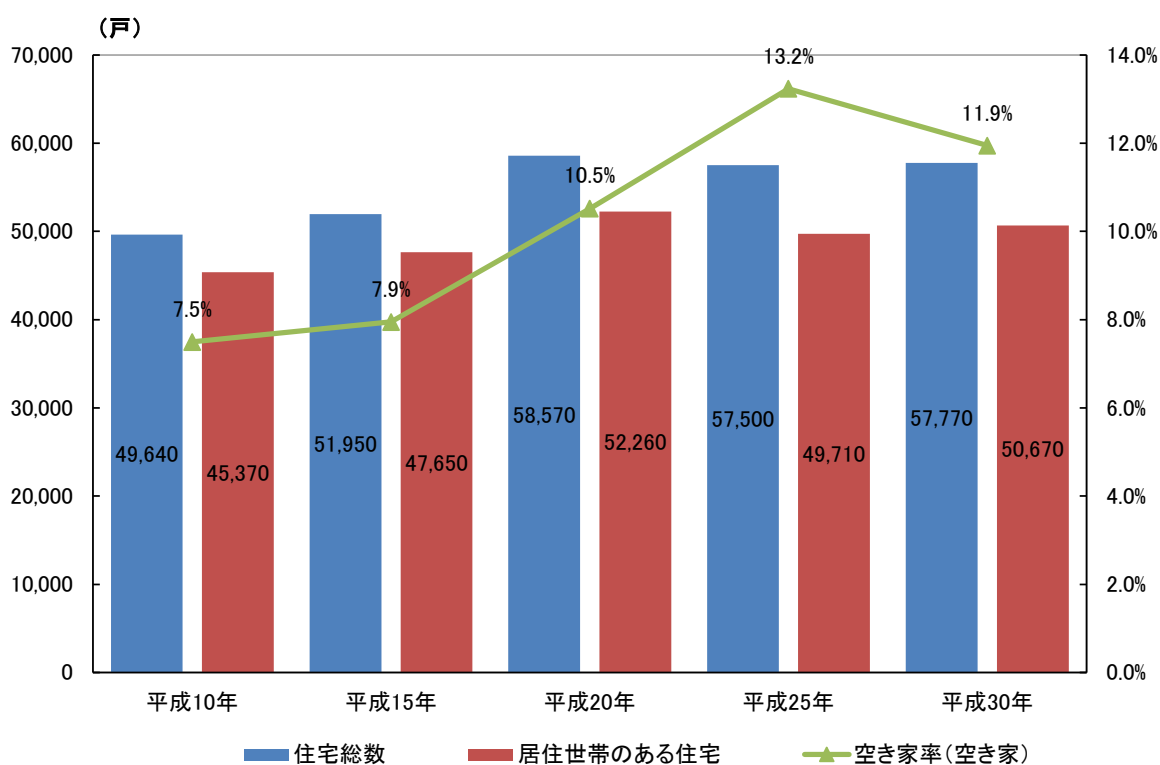
平成30年の住宅・土地統計調査による本市の住宅総数は57,770戸であり、そのうち「居住世帯あり」が50,670戸、「空き家」が6,900戸となっています。住宅総数は増加しているが、空き家も増加しています。

表 2-5 居住世帯の有無別住宅数の推移

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住宅総数	49,640	51,950	58,570	57,500	57,770
居住世帯のある住宅	45,370	47,650	52,260	49,710	50,670
空き家	3,720	4,130	6,160	7,610	6,900

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合があります。

出典：「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)



出典：「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図 2-5 居住世帯の有無別住宅数の割合

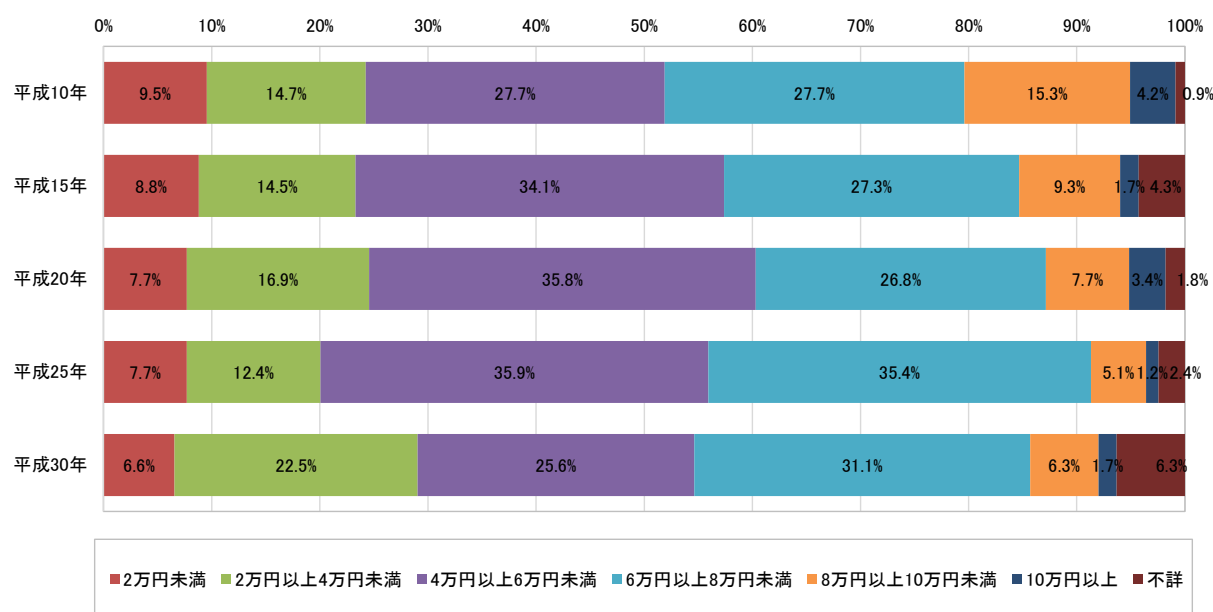
## (2) 家賃別借家数

借家の家賃の推移をみると、平成30年では6万円以上8万円未満が最も多く、次に4万円以上6万円未満、2万円以上4万円未満となっています。平成10年と比べて6万円以上8万円未満は減少し、2万円以上4万円未満は増加しています。

表 2-6 家賃別借家数の推移

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
2万円未満	1,540	1,340	1,120	1,070	780
2万円以上4万円未満	2,370	2,200	2,450	1,720	2,670
4万円以上6万円未満	4,460	5,180	5,200	4,990	3,040
6万円以上8万円未満	4,470	4,150	3,900	4,920	3,690
8万円以上10万円未満	2,470	1,420	1,120	710	750
10万円以上	680	260	490	160	200
不詳	140	650	260	340	750

出典：「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)



※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合がある。

出典：「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図 2-6 家賃別借家数の割合

(3) 居住面積水準、所有関係別住宅数

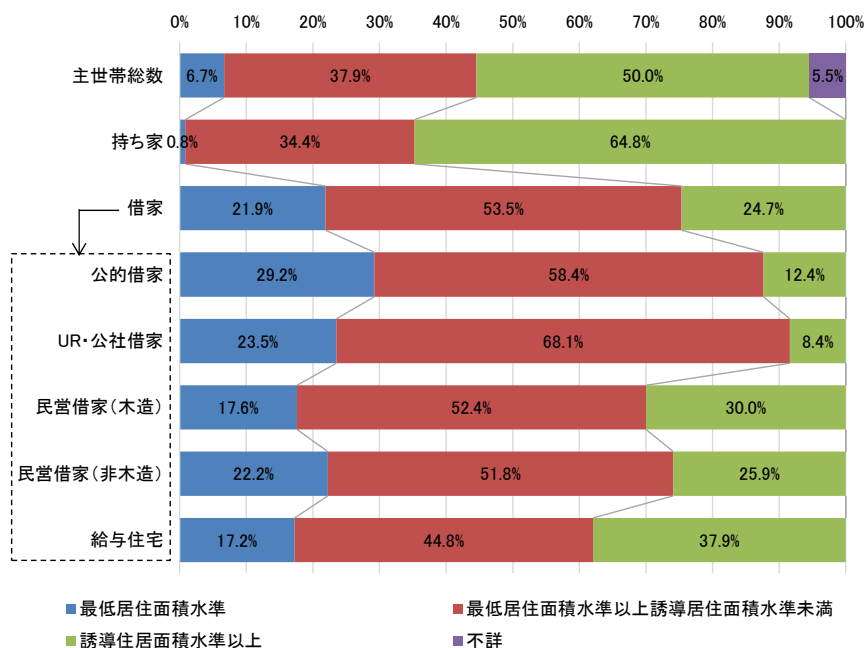
本市の最低居住面積水準未達世帯の割合は平成30年で6.7%となっています。所有関係別にみると、持ち家の最低居住面積水準未達世帯の割合は0.8%に対し、借家は21.9%と高く、借家の中でも公的借家では29.2%と高くなっています。

表 2-7 居住面積水準別所有関係別住宅数

	最低居住面積水準未達	最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達	誘導居住面積水準以上	不詳
主世帯総数	3,630	20,560	27,140	2,970
持ち家	300	12,430	23,390	0
借家	3,330	8,130	3,750	0
公的借家	260	520	110	0
UR・公社借家	280	810	100	0
民営借家(木造)	440	1,310	750	0
民営借家(非木造)	2,300	5,360	2,680	0
給与住宅	50	130	110	0

出典:「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

- 最低居住面積水準:世帯人数に応じた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の水準。
- 誘導居住面積水準:豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。



※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合がある。

出典:「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図 2-7 居住面積水準別所有関係別住宅数の割合

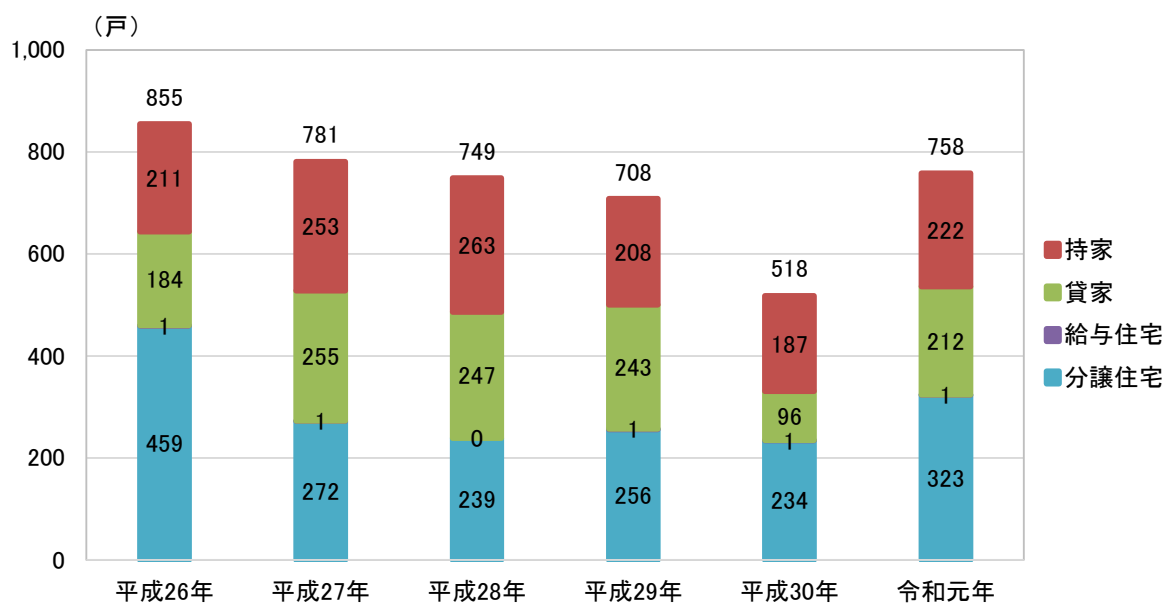
## (4) 住宅の着工状況

本市における令和元年の新設住宅着工戸数は 758 戸で、利用関係別では、持家 222 戸、貸家 212 戸となっています。利用関係別の推移をみると、持家は大きな増減はなく、横ばいで推移しています。貸家、分譲住宅は年度によって着工戸数の差が激しく、全体の約 20%程度の年度もあれば、全体の半数以上を占める年度もあります。

表 2-8 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
総数	855	781	749	708	518	758
持家	211	253	263	208	187	222
貸家	184	255	247	243	96	212
給与住宅	1	1	0	1	1	1
分譲住宅	459	272	239	256	234	323

出典：「東京都統計年鑑」(都都市整備局市街地建築部建築企画課)



出典：「東京都統計年鑑」(都都市整備局市街地建築部建築企画課)

図 2-8 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

## 2-4 高齢者居住の状況

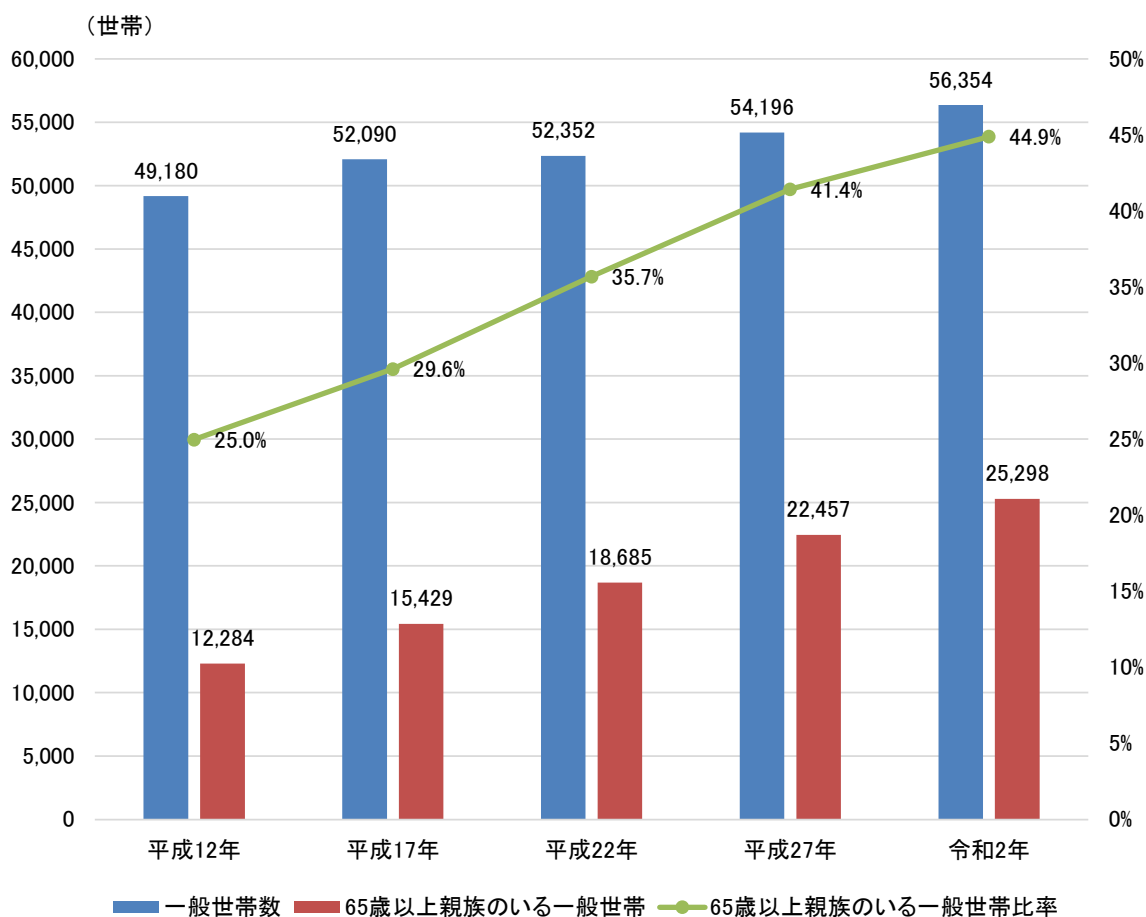
## (1) 65歳以上親族のいる一般世帯数の推移

「65歳以上親族のいる一般世帯数」は増加傾向にあり、平成12年から令和2年までで世帯数は約2倍、世帯比率も約2倍になっています。

表 2-9 65歳以上親族のいる一般世帯数の推移

		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数		49,180	52,090	52,352	54,196	56,354
65歳以上親族 のいる一般世 帯数	世帯数	12,284	15,429	18,685	22,457	25,298
	世帯比率(%)	25.0	29.6	35.7	41.4	44.9

出典:「国勢調査結果」(総務省統計局)



出典:「国勢調査結果」(総務省統計局)

図 2-9 65歳以上世帯員がいる一般世帯数の推移

## (2) 65歳以上親族のいる世帯における住宅所有関係別の世帯数の推移

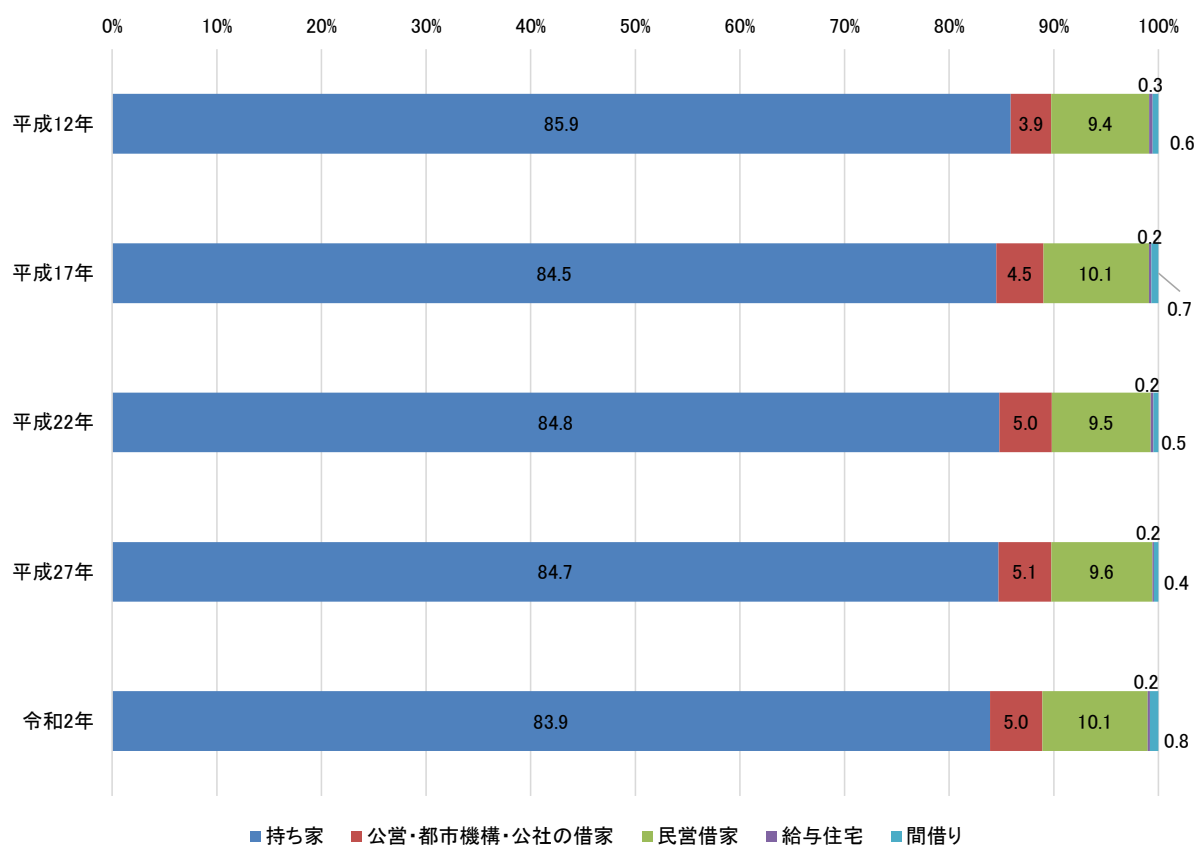
住宅所有関係別の65歳以上親族のいる一般世帯数は、全ての住宅所有関係において増加傾向となっています。

表 2-10 住宅所有関係別 65歳以上親族のいる一般世帯数の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
総数	12,249	15,391	18,656	22,378	25,215
持ち家	10,520	13,005	15,816	18,957	21,155
借家等総数	1,729	2,386	2,840	3,421	4,060
公営・都市機構・公社の借家	474	693	938	1,132	1,262
民営借家	1,148	1,552	1,764	2,158	2,540
給与住宅	38	38	46	36	51
間借り	69	103	92	95	207

※ 住宅以外に住む世帯を除く

出典:「国勢調査結果」(総務省統計局)



※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合がある。

出典:「国勢調査結果」(総務省統計局)

図 2-10 住宅所有関係別 65歳以上親族のいる一般世帯数の推移

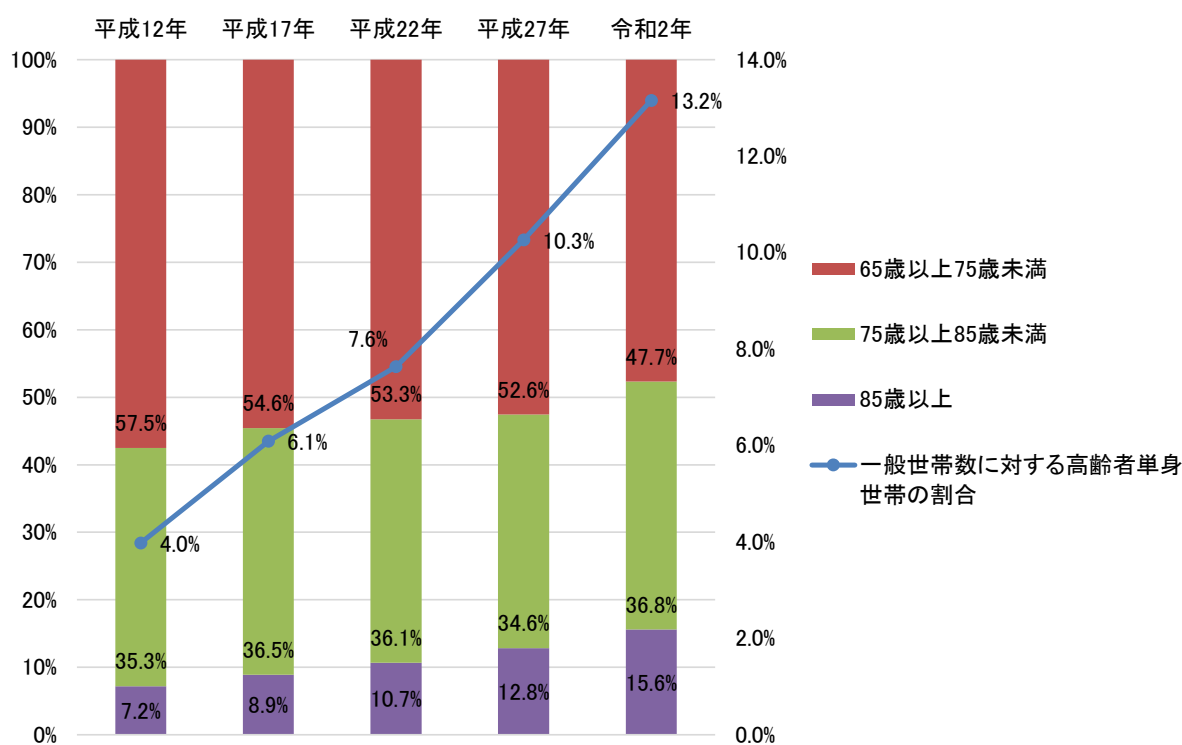
(3) 高齢単身世帯の状況

高齢単身世帯数の推移を見ると、平成12年から令和2年までで高齢単身世帯総数は約4倍に増加しており、特に「85歳以上」は約8倍に増加しています。また一般世帯数に対する高齢単身世帯の割合も増加傾向にあります。

表 2-11 高齢単身世帯数の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数	49,180	52,090	52,352	54,196	56,354
高齢単身世帯総数	1,956	3,172	3,996	5,561	7,412
65歳以上75歳未満	1,125	1,731	2,128	2,923	3,532
75歳以上85歳未満	690	1,159	1,441	1,924	2,724
85歳以上	141	282	427	714	1,156

出典:「国勢調査結果」(総務省統計局)



※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合がある。

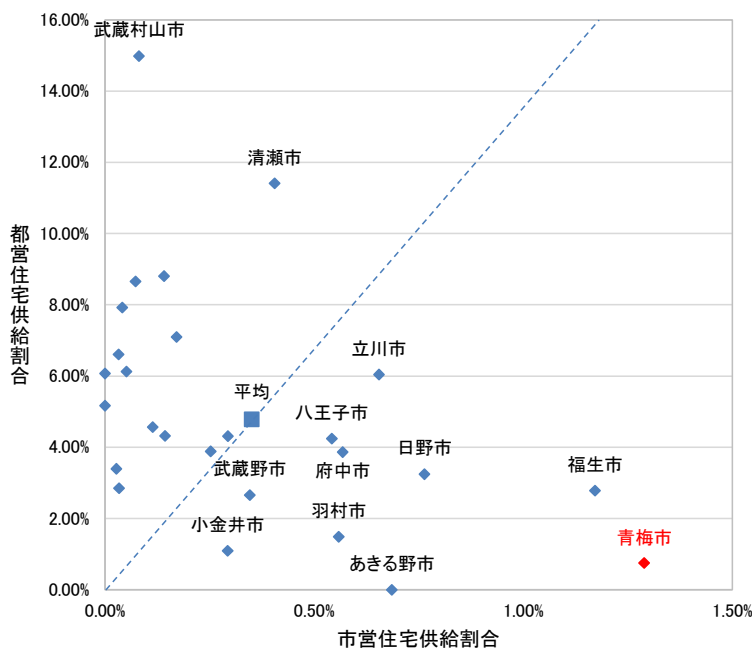
出典:「国勢調査結果」(総務省統計局)

図 2-11 高齢単身世帯の年代別構成比の推移

### 第3章 市営住宅の管理状況

#### 3-1 東京都市部における市営住宅の供給状況

本市の世帯数に対する市営住宅の供給割合は、市営住宅は 1.29%で市部最大、都営住宅は 0.75%で市部の下から 2 番目となっています。



出典:「東京都統計年鑑(平成 31 年・令和元年)」(東京都総務局統計部)

図 3-1 市営住宅と都営住宅の世帯数に対する割合

	世帯数	公営住宅供給戸数		世帯数に対する供給割合	
		市営	都営	市営	都営
1 八王子市	252,985	1,372	10,740	0.54%	4.25%
2 立川市	83,188	545	5,027	0.66%	6.04%
3 武蔵野市	73,960	256	1,966	0.35%	2.66%
4 三鷹市	90,093	129	3,896	0.14%	4.32%
5 青梅市	54,196	699	405	1.29%	0.75%
6 府中市	119,435	679	4,621	0.57%	3.87%
7 昭島市	48,208	20	3,821	0.04%	7.93%
8 調布市	110,450	279	4,295	0.25%	3.89%
9 町田市	186,454	548	8,042	0.29%	4.31%
10 小金井市	59,692	175	654	0.29%	1.10%
11 小平市	82,768	27	5,470	0.03%	6.61%
12 日野市	84,823	648	2,756	0.76%	3.25%
13 東村山市	64,521	91	5,686	0.14%	8.81%
14 国分寺市	59,089	20	1,687	0.03%	2.86%
15 国立市	34,019	0	2,066	0.00%	6.07%
16 福生市	27,220	319	757	1.17%	2.78%
17 狛江市	39,434	45	1,801	0.11%	4.57%
18 東大和市	35,524	26	3,075	0.07%	8.66%
19 清瀬市	32,290	131	3,687	0.41%	11.42%
20 東久留米市	49,859	0	2,577	0.00%	5.17%
21 武蔵村山市	28,277	23	4,238	0.08%	14.99%
22 多摩市	65,406	112	4,642	0.17%	7.10%
23 稲城市	36,510	10	1,240	0.03%	3.40%
24 羽村市	23,435	131	349	0.56%	1.49%
25 あきる野市	30,758	211	0	0.69%	0.00%
26 西東京市	89,605	46	5,489	0.05%	6.13%
市部計	1,862,199	6,542	88,987	0.35%	4.78%

出典:「東京都統計年鑑」(都住宅政策本部住宅企画部企画経理課)

## 3-2 市営住宅の概況

令和3年3月末日現在、本市には26住宅、699戸の市営住宅(借上住宅を含む。)が整備されています。

表 3-1 市営住宅一覧

No.	名称	建築年度	経過年数 (基準 R3)	構造	階数 (階)	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)
1	東青梅	昭和30年 1955	66	簡易耐火	1	1	4
2	梅園第2	昭和32年 1957	64	木造	1	1	1
3	畑中第2	昭和37年 1962	59	簡易耐火	2	2	10
4	畑中第3	昭和37年 1962	59	簡易耐火	2	2	10
5	千ヶ瀬第2	昭和38年 1963	58	簡易耐火	2	4	20
6	千ヶ瀬第3	昭和39年 1964	57	耐火	4	2	32
7	大門第5	昭和40年 1965	56	耐火	4	2	40
8	大門第6	昭和41年 1966	55	耐火	4	1	48
9	河辺第1	昭和42年 1967	54	耐火	4	1	40
10	長淵第4	昭和43年 1968	53	耐火	4	4	40
11	富岡第1	昭和45年 1970	51	耐火	4	1	40
12	富岡第2	昭和45年 1970	51	耐火	4	1	40
13	河辺第2	昭和45年 1970	51	耐火	4	1	40
14	藤橋第1	昭和50年 1975	46	耐火	3	1	27
15	藤橋第2	昭和50年 1975	46	耐火	3	1	24
16	大門第7	昭和52年 1977	44	簡易耐火	2	2	13
17	柚木	昭和54年 1979	42	簡易耐火	2	3	10
18	裏宿	昭和62年 1987	34	耐火	5	2	50
19	畑中第1	昭和63年 1988	33	耐火	3	2	50
20	千ヶ瀬第1	平成2年 1990	31	耐火	2	1	12
21	日向和田	平成5年 1993	28	耐火	3	2	32
22	和田第1	平成5年 1993	28	耐火	3	2	24
23	吹上	平成5年 1993	28	耐火	2	2	12
24	駒木	平成6年 1994	27	耐火	3	2	41
25	友田	平成9年 1997	24	耐火	3	1	24
26	シルバー ピア新町	平成5年 1993	28	耐火	3	1	15
合計						45	699

出典：青梅市住宅課(令和3年3月末日現在)

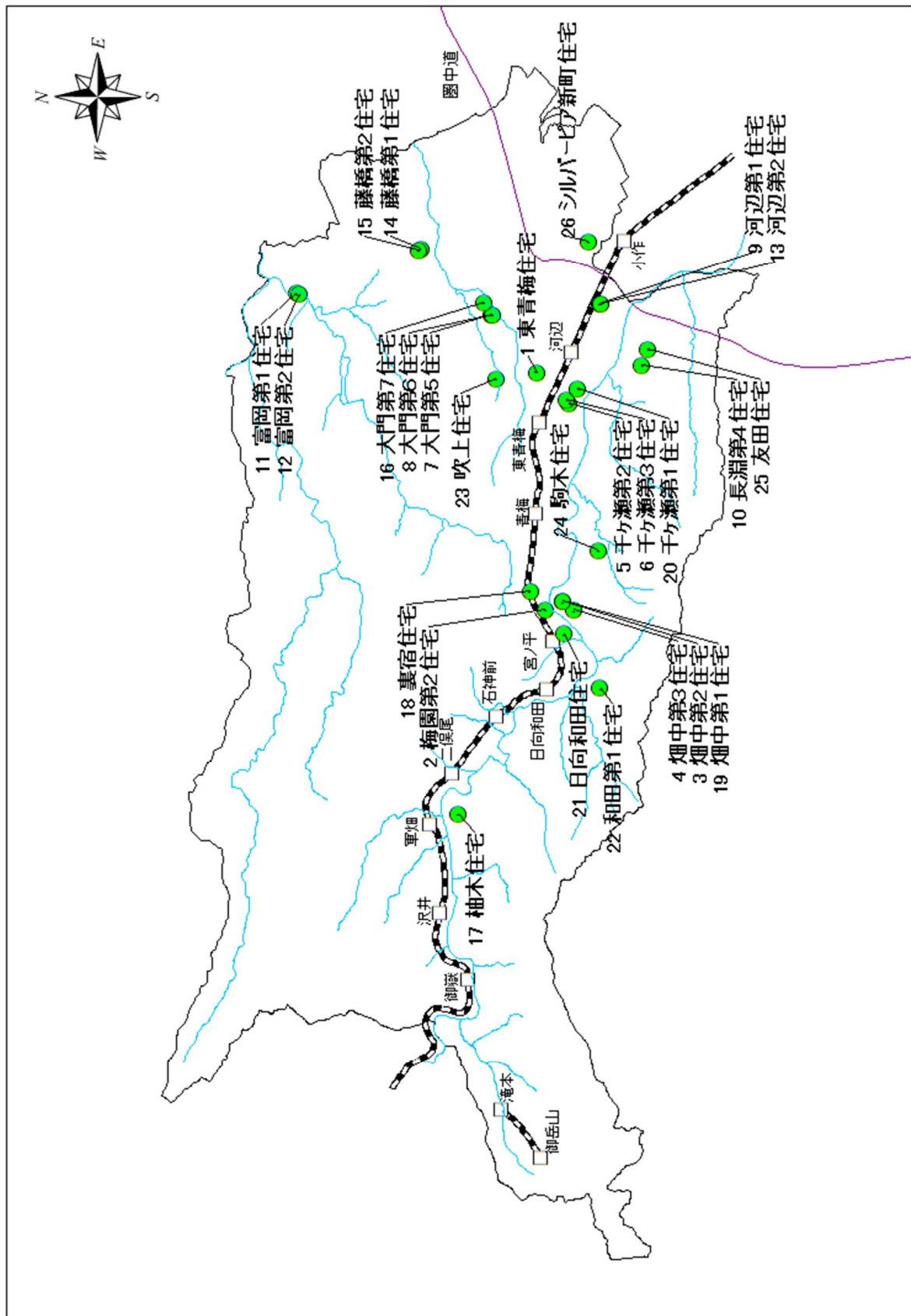


图 3-2 市営住宅等分布图

## 3-3 入居世帯の状況

## (1) 入居状況

市営住宅の管理戸数は合計 699 戸であり、入居率は 87.8%となっています。なお、用途廃止等で現在入居募集を行っていない住戸は政策空家としています。

表 3-2 入居状況

No.	名称	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	政策空家 (戸)	空室 (戸)	入居率
1	東青梅	1	4	1	3	0	100.0%
2	梅園第2	1	1	1	0	0	100.0%
3	畑中第2	2	10	1	9	0	100.0%
4	畑中第3	2	10	2	8	0	100.0%
5	千ヶ瀬第2	4	20	3	17	0	100.0%
6	千ヶ瀬第3	2	32	30	0	2	93.8%
7	大門第5	2	40	34	0	6	85.0%
8	大門第6	1	48	46	0	2	95.8%
9	河辺第1	1	40	38	0	2	95.0%
10	長淵第4	4	40	38	0	2	95.0%
11	富岡第1	1	40	28	0	12	70.0%
12	富岡第2	1	40	37	0	3	92.5%
13	河辺第2	1	40	38	0	2	95.0%
14	藤橋第1	1	27	27	0	0	100.0%
15	藤橋第2	1	24	22	0	2	91.7%
16	大門第7	2	13	8	0	5	61.5%
17	柚木	3	10	7	0	3	70.0%
18	裏宿	2	50	38	0	12	76.0%
19	畑中第1	2	50	42	0	8	84.0%
20	千ヶ瀬第1	1	12	10	0	2	83.3%
21	日向和田	2	32	23	0	9	71.9%
22	和田第1	2	24	21	0	3	87.5%
23	吹上	2	12	11	0	1	91.7%
24	駒木	2	41	35	0	6	85.4%
25	友田	1	24	22	0	2	91.7%
26	シルバーピア新町	1	15	14	0	1	93.3%
合計		45	699	577	37	85	87.8%

※入居率=(入居戸数+政策空家)÷管理戸数

出典:青梅市住宅課(令和3年3月末日現在)

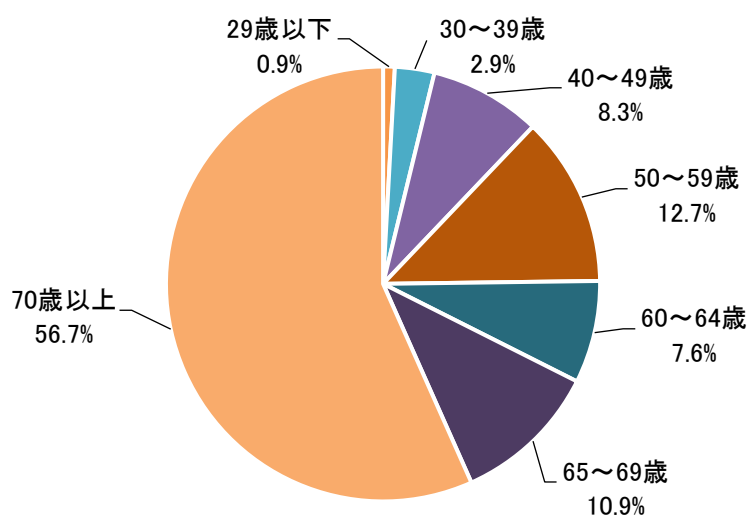
## (2) 世帯主の年齢構成

令和3年3月末日時点で、市営住宅の入居世帯は577世帯です。世帯主の年齢をみると、70歳以上が56.7%で最も多く、次いで50～59歳が12.7%となっています。また全体の約7割以上が60歳以上となっています。

表 3-3 世帯主の年齢構成

29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳以上	合計
5世帯	17世帯	48世帯	73世帯	44世帯	63世帯	327世帯	577世帯

出典：青梅市住宅課(令和3年3月末日現在)



※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合がある。

出典：青梅市住宅課(令和3年3月末日現在)

図 3-3 世帯主の年齢構成比

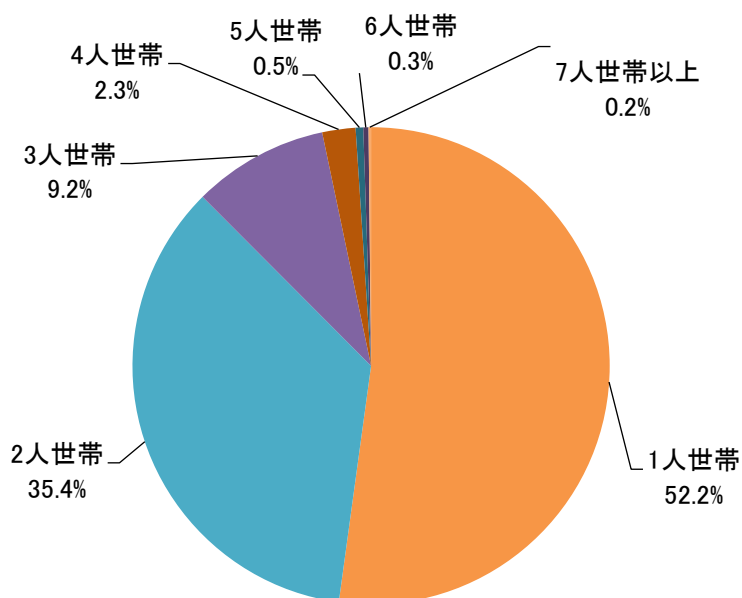
## (3) 入居者の世帯人員構成

世帯人員は、1人世帯が52.2%で最も多く、次いで2人世帯が35.4%であり、1～2人の少人数世帯が全体の約8割以上を占めています。

表 3-4 入居者の年世帯人員構成

1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯以上	合計
301戸	204戸	53戸	13戸	3戸	2戸	1戸	577戸

出典：青梅市住宅課（令和3年3月末日現在）



※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合がある。

出典：青梅市住宅課（令和3年3月末日現在）

図 3-4 入居者の世帯人員構成比

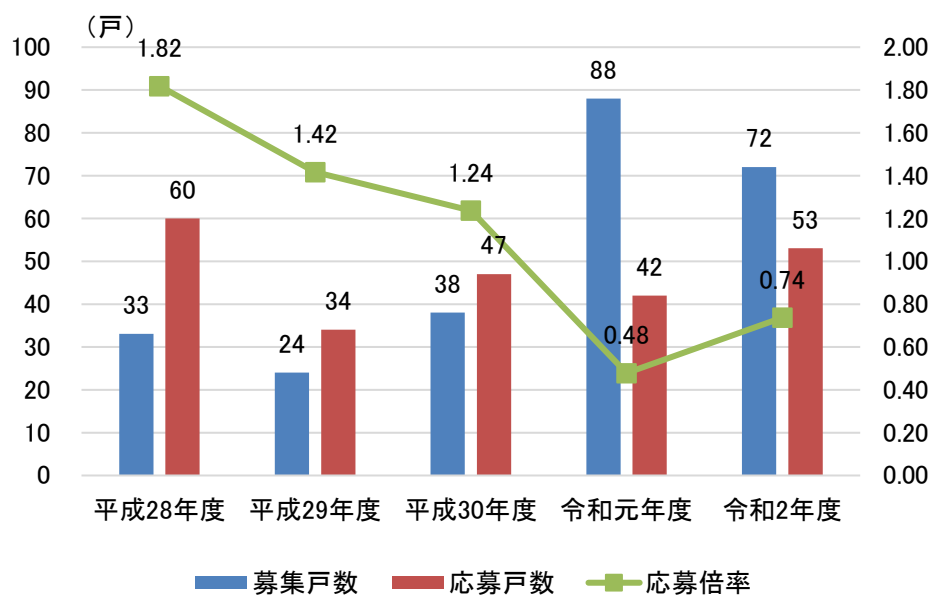
## (4) 募集・応募状況

本市では、年に1～2回空き家募集を実施しています。過去5か年度における募集・応募状況は平成30年度までは応募倍率は1.0を超えていますが、ここ近年においては1.0を下回っています。

表 3-5 募集・応募状況一覧

年度	市営住宅		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率
平成28年度	33	60	1.82
平成29年度	24	34	1.42
平成30年度	38	47	1.24
令和元年度	88	42	0.48
令和2年度	72	53	0.74

出典：青梅市住宅課



出典：青梅市住宅課

図 3-5 募集・応募状況

## (5) 高齢者向け住宅の現状

高齢者(60歳以上)が単身で入居ができるのは26住宅中14住宅、高齢者専用住戸があるのは5住宅となります。

No	住宅名	棟番号	建設年度		構造	耐用年限	戸数	高齢者専用住戸	高齢者(60歳以上)単身可	新規募集の状況
			和暦	西暦						
1	東青梅	2号棟	S30	1955	簡易耐火	30	4		×	用途廃止
2	梅園第2	2号棟	S32	1957	木造	30	1		×	用途廃止
3	畑中第2	2～3号棟	S37	1962	簡易耐火	45	10		×	用途廃止
4	畑中第3	1～2号棟	S37	1962	簡易耐火	45	10		×	用途廃止
5	千ヶ瀬第2	1,2,4,5号棟	S38	1963	簡易耐火	45	20		×	用途廃止
6	千ヶ瀬第3	1～2号棟	S39	1964	耐火	70	32		○	可
7	大門第5	1～2号棟	S40	1965	耐火	70	40		○	可
8	大門第6	3号棟	S41	1966	耐火	70	48		○	可
9	河辺第1		S42	1967	耐火	70	40		○	可
10	長淵第4	1～4号棟	S43	1968	耐火	70	40		○	可
11	富岡第1		S45	1970	耐火	70	40		○	停止中
12	富岡第2		S45	1970	耐火	70	40		○	可
13	河辺第2		S45	1970	耐火	70	40		○	可
14	藤橋第1		S50	1975	耐火	70	27		○	可
15	藤橋第2		S50	1975	耐火	70	24		○	可
16	大門第7	1～2号棟	S52	1977	簡易耐火	45	13		×	停止中
17	柚木	1～3号棟	S54	1979	簡易耐火	45	10		×	停止中
18	裏宿	1～2号棟	S62	1987	耐火	70	50		×	可
19	畑中第1	1～2号棟	S63	1988	耐火	70	50	世帯向け2戸 単身向け6戸	専用以外×	可
20	千ヶ瀬第1		H2	1990	耐火	70	12		×	可
21	日向和田	1～2号棟	H5	1993	耐火	70	32	世帯向け3戸	×	可
22	和田第1	1～2号棟	H5	1993	耐火	70	24	単身向け3戸	専用以外×	可
23	吹上	1～2号棟	H5	1993	耐火	70	12		×	可
24	駒木	1～2号棟	H6	1994	耐火	70	41	単身向け4戸	専用以外×	可
25	友田		H9	1997	耐火	70	24		×	可
26	シルバーピア新町		借上住宅		耐火	70	15	単身向け15戸	○	停止中

  : 耐用年限超、計画期間内に耐用年限超  
  : 耐用年限1/2超

## 3-4 市営住宅の修繕・改善の履歴

青梅市営住宅長寿命化計画(平成24年3月)策定以降、屋上防水改修や外壁改修などを実施しています。また昭和56年以前に建設された住宅の耐震改修工事も行っています。

表 3-6 改善・修繕の実績(平成24年度以降)

耐震改修工事	藤橋第1住宅(H24)、藤橋第2住宅(H24)、大門第5住宅(H27)、 大門第6住宅(H27)、長淵第4住宅(H28)、千ヶ瀬第3住宅(H29,H30)
屋上防水工事	藤橋第1住宅(H24)、藤橋第2住宅(H24)、大門第5住宅(H27・1号棟のみ)、 長淵第4住宅(H28)、千ヶ瀬第3住宅(H29,H30)、河辺第1住宅(R1)、 河辺第2住宅(R1)
外壁改修工事	大門第5住宅(H27)、大門第6住宅(H27)、長淵第4住宅(H28)、 千ヶ瀬第3住宅(H29,H30)、河辺第1住宅(R1)、河辺第2住宅(R1)、 藤橋第1住宅(R2)、藤橋第2住宅(R2)
給水管改修工事	藤橋第1住宅(H26)、藤橋第2住宅(H26)、長淵第4住宅(H28)、 河辺第1住宅(R1)、河辺第2住宅(R1)
排水管改修工事	藤橋第1住宅(H26)、藤橋第2住宅(H26)、長淵第4住宅(H28)、 千ヶ瀬第3(H29,H30)、河辺第1住宅(R1)、河辺第2住宅(R1)
電気容量増設工事	長淵第4住宅(H28)、千ヶ瀬第3住宅(H29,H30)、河辺第1住宅(R1)、 河辺第2住宅(R1)、藤橋第1住宅(R2)、藤橋第2住宅(R2)
ガス設備改修工事	大門第5住宅(H27)、大門第6住宅(H27)
二方向避難改修工事	大門第5住宅(H27)、大門第6住宅(H27)、長淵第4住宅(H28)、 千ヶ瀬第3住宅(H29,H30)、河辺第1住宅(R1)、河辺第2住宅(R1)
雨水桝改修工事	大門第5住宅(H27)、大門第6住宅(H27)
給水方式変更工事	藤橋第1住宅(H26)、藤橋第2住宅(H26)、長淵第4住宅(H28)、 河辺第1住宅(R1)、河辺第2住宅(R1)
屋外排水設備改修工事	河辺第1住宅(H28)
公共下水道接続工事	富岡第1住宅(H25)、富岡第2住宅(H25)
解体工事	東青梅住宅<5棟>、梅園第2住宅<1棟>、霞台第2住宅<1棟>、 畑中第2住宅<2棟>、千ヶ瀬第2住宅<3棟>

## 3-5 住宅別劣化状況調査

## (1) 調査の目的

青梅市営住宅の劣化状況を把握し、市営住宅の長寿命化計画へ活用することを目的として、目視による現地調査を実施しました。

## (2) 調査対象住宅

青梅市営住宅(借上住宅を除く。)のうち、長寿命化を図る上で、耐用年限までの期間を有する住宅を対象として行うことを考慮し、耐用年限を超過していない20住宅を調査対象としました。

表 3-7 調査対象市営住宅

6 千ヶ瀬第3住宅	13 河辺第2住宅	20 千ヶ瀬第1住宅
7 大門第5住宅	14 藤橋第1住宅	21 日向和田住宅
8 大門第6住宅	15 藤橋第2住宅	22 和田第1住宅
9 河辺第1住宅	16 大門第7住宅	23 吹上住宅
10 長淵第4住宅	17 柚木住宅	24 駒木住宅
11 富岡第1住宅	18 裏宿住宅	25 友田住宅
12 富岡第2住宅	19 畑中第1住宅	















## (3) 調査項目

建物の外観や設備について、目視による劣化状況や腐朽破損状況等について、以下の表を基に調査を実施しました。劣化状況調査における調査対象項目は建築基準法第12条に基づく点検(12条点検)の点検項目を基に選定しました。
















表 3-8 調査対象項目





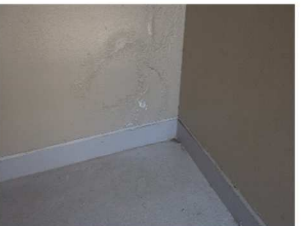










調査部位		調査概要
建築	屋上	ひび割れ、破損、防水舗装状況を確認
	外壁	鉄筋腐食、浮き、欠損、剥落、クラック等の発生状況を確認
	共用部廊下	鉄筋腐食、浮き、欠損、剥落、クラック等の発生状況を確認
	屋外階段	鉄筋腐食、浮き、欠損、剥落、クラック等の発生状況を確認
設備	共用部照明器具	カバーの汚れや破損などを確認
	給水管	布設状況や周辺環境、発錆、破損、腐食を確認
	排水管	布設状況や周辺環境、発錆、破損、腐食を確認
福祉対応	共用部廊下手摺	手すりの設置状況、劣化状況を確認
	屋外階段手摺	手すりの設置状況、劣化状況を確認
	スロープ	スロープの設置状況、手すりの設置状況、劣化状況を確認





(4) 劣化状況調査結果













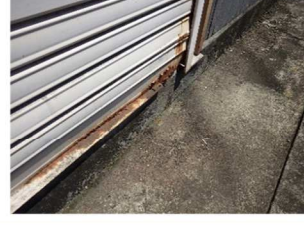
6		千ヶ瀬第3住宅	
全景			
			
外壁			
			
屋上			
			
設備室	設備室	設備室	
			
倉庫	LPG庫		
			
劣化状況			
<p>【外壁】一部塗装の浮きが見られる。                  【屋上】特に問題なし。                  【設備室】一部、天井の白華、漏水跡、ガラの錆が見られる。                  【倉庫】経年劣化による扉等の腐朽が見られる。</p>			

7	大門第5住宅	
全景		
外壁		
屋上		
配管	配管	配管
倉庫	ゴミ庫	
劣化状況		
<p>【外壁】部分的に浮き、塗膜剥離が見られる。          【屋上】一部水溜り跡、砂溜り跡、架台の錆が見られる。          【配管】塗装劣化、断熱材損傷が見られる。          【倉庫】経年劣化による屋根や扉の破損・腐朽が見られる。</p>		







8	大門第6住宅	
全景		
		
外壁		
		
屋上		
		
ドレン	配管	配管
		
倉庫	倉庫土間	ゴミ庫
		
劣化状況		
<p>【外壁】一部、塗膜剥離、浮き、露筋が見られる。          【屋上】全体的に下地の露出が見られる。          【ドレン】ドレンの錆、破損が見られる。          【配管】断熱材の破損、カビ等が見られる。          【倉庫】壁や屋根、土間に破損やクラックが見られる。</p>		














9	河辺第1住宅	
全景		
		
外壁		
		
屋上		
		
入口土間	設備室	ドレン
		
倉庫	倉庫	ゴミ庫
		
劣化状況		
<p>【外壁】一部塗装剥離、浮きが見られる。          【屋上】屋上防水は問題なし。排水溝に水溜り跡が見られる。          【入口土間】一部クラック、破損が見られる。          【設備室】一部電球が外れているのが見られる。          【ドレン】一部ドレンの破損が見られる。          【倉庫】壁に雨漏り跡、屋根の破損、扉の腐朽、土間の破損が見られる。</p>		














10	長淵第4住宅	
<p>全景</p>		
		
<p>外壁</p>		
		
<p>屋上</p>		
		
<p>配管</p>	<p>LPG庫</p>	<p>LPG庫</p>
		
<p>倉庫</p>	<p>ゴミ庫</p>	
		
<p>劣化状況</p>		
<p>【外壁】一部陥没、塗膜剥離、浮きが見られる。          【屋上】4号棟の一部に塗装劣化、排水ドレンの詰まりが見られる。          【配管】全体的に塗装劣化が見られる。          【LPG庫】一部露筋、排水管の破損が見られる。          【倉庫】全体的に屋根の破損、扉の腐朽が見られる。</p>		

11	富岡第1住宅	
全景		
		
外壁		
		
屋上		
		
縦樋	ダストシューター跡	ポンプ室
		
LPG庫	倉庫	
		
劣化状況		
<p>【外壁】全体的にクラック、露筋、シール劣化が見られ、一部異物混入や剥落しそうな外壁も見られる。          【屋上】全体的に特に問題なし。受水槽の架台にサビが見られる。          【縦樋】金具の錆やずれが見られる。          【ダストシューター跡】外壁の崩落が見られる。          【LPG庫】屋根の破損や雨漏り跡が見られる。          【倉庫】壁の破損、扉の腐朽、錆によるシャッターの開閉不可が見られる。</p>		


12	富岡第2住宅	
全景		
		
外壁		
		
屋上		
		
建具	共用部階段	手すり
		
倉庫	備品倉庫	備品倉庫
		
劣化状況		
<p>【外壁】一部露筋、クラック、浮きが見られる。          【屋上】富岡第1住宅屋上より、目視で確認。全体的に特に問題なし。          【共用部階段】踊場部分の浮きが見られる。          【建具】塗装劣化が一部見られる。          【倉庫】壁の破損や雨漏り跡、外壁の露筋やクラックが見られる。</p>		

13	河辺第2住宅	
全景		
		
外壁		
		
屋上		
		
倉庫	設備室	駐輪場
		
倉庫	ゴミ庫	
		
劣化状況		
<p>【外壁】一部塗装剥離、浮きが見られる。          【屋上】河辺第1住宅屋上より、目視で確認。全体的に特に問題なし。          【倉庫】壁に一部クラックが見られる。全体的に屋根の破損、扉の腐朽が見られる。          【設備室】壁に一部塗膜剥離が見られる。          【駐輪場】一部外壁に異物混入が見られる。</p>		

14	藤橋第1住宅	
全景		
		
外壁		
		
屋上		
		
設備室	LPG庫	倉庫
		
ゴミ庫	倉庫	
		
劣化状況		
<p>【外壁】全体的に特に問題なし。          【屋上】全体的に特に問題なし。          【その他】全体的に特に問題なし。</p>		





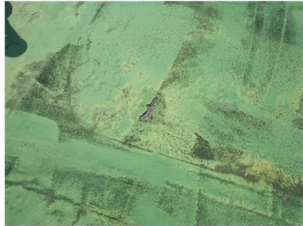

15	藤橋第2住宅	
全景		
		
外壁		
		
屋上		
		
倉庫	ゴミ庫	設備室
		
外灯		
		
劣化状況		
<p>【外壁】全体的に特に問題なし。          【屋上】全体的に特に問題なし。          【倉庫】扉の劣化、土間の破損が見られる。          【外灯】全体的にサビが見られる。</p>		

16	大門第7住宅	
全景		
外壁		
庇		
棟案内板	ブロック塀	面格子
地盤	外壁土台	外灯
劣化状況		
<p>【外壁】全体的にシール劣化、塗膜剥離、露筋が見られる。          【屋上】目視確認できず。前回の屋上改修(平成11年)から20年以上経過しているため、経年劣化を進んでいると思われる。          【ブロック塀】全体的に壁とブロック塀が剥がれている。          【面格子】全体的にサビが見られる。          【その他】一部の住宅で地盤沈下が見られる。また外壁土台部分の破損が見られる。</p>		


17	柚木住宅	
全景		
		
外壁		
		
庇		
		
棟案内板	面格子	配管
		
外灯	入口土間	
		
劣化状況		
<p>【外壁】全体的にシール劣化、塗膜剥離、露筋が見られる。          【屋上】目視確認できず。前回の屋上改修(平成11年)から20年以上経過しているため、経年劣化を進んでいると思われる。          【棟案内板】全体的に錆が見られる。          【面格子】全体的に錆が見られる。          【配管】断熱材の劣化が見られる。</p>		
















18		裏宿住宅	
全景			
			
外壁			
			
屋上			
			
倉庫	ゴミ庫	スロープ	
			
ポンプ室	駐輪場		
			
劣化状況			
<p>【外壁】全体的に塗膜剥離があり、一部露筋、爆裂、クラックが見られる。          【屋上】全体的に特に問題なし。一部目地とドレインの劣化が見られる。          【倉庫】壁に経年劣化が見られる。          【スロープ】防水舗装の劣化が見られる。          【ポンプ室】内部は特に問題なし。庇に塗膜剥離が見られる。          【駐輪場】全体的に錆が見られる。</p>			
















19	畑中第1住宅	
全景		
		
外壁		
		
屋上		
		
ドレン	倉庫	LPG庫
		
駐輪場	設備室	ゴミ庫
		
劣化状況		
<p>【外壁】全体的に露筋、爆裂、クラック等が見られる。          【屋上】全体的に伸縮目地の劣化が見られ、一部保護層損傷も見られる。          【ドレン】全体的に土等による詰りが見られる。          【倉庫】一部扉の錆が見られる。          【LPG庫】底に破損が見られる。          【駐輪場】全体的に錆が見られる。          【設備室】天井に雨漏り跡、底には露筋が見られる。</p>		















20	千ヶ瀬第1住宅	
全景		
		
外壁		
		
屋上		
		
入口土間	共用部階段	共用部照明器具
		
外灯	倉庫	駐輪場
		
劣化状況		
<p>【外壁】複数の露筋やクラックや土間の破損が見られる。          【屋上】伸縮目地劣化や排水溝には植物繁茂による詰りが見られる。また一部防水塗装がされているが、剥離等の劣化が見られる。          【共用部照明器具】カバーの破損や、雨がしみ込んだ跡が見られる。          【外灯、駐輪場】全体的にサビが見られる。</p>		

21	日向和田住宅	
全景		
		
外壁		
		
屋上		
		
共用部階段	外灯	駐輪場
		
設備室	LPG庫	ポンプ室
		
劣化状況		
<p>【外壁】クラックや塗膜剥離、爆裂が見られる。また共用部階段の手摺天端のコンクリートが剥落し、落下する可能性がある。1号棟は全体的に浮きが見られる。</p> <p>【屋上】浮いている箇所が複数あり、補修を行った箇所の劣化や浮き、剥がれも見られる。</p> <p>【共用部階段】踊り場の床のクラックや浮きが見られる。</p> <p>【外灯】全体的に錆が見られる。</p>		

22	和田第1住宅	
全景		
		
外壁		
		
屋上		
		
地盤	LPG庫	ポンプ室
		
共用部照明器具	駐輪場	ゴミ庫
		
劣化状況		
<p>【外壁】爆裂、塗膜剥離、クラックが見られる。          【屋上】アスファルトシングルは広範囲において剥がれや劣化が見られる。2号棟は特に問題なし。          【地盤】陥没している箇所が数か所見られる。          【LPG庫】鉄骨に錆、屋根の劣化が見られる。          【ポンプ室】設備の土台の破損が見られる。          【共用部照明器具】蛍光灯の欠損が見られる。</p>		

23	吹上住宅	
全景		
		
外壁		
		
屋上		
		
LPG庫	LPG庫	外灯
		
駐輪場	倉庫	ゴミ庫
		
劣化状況		
<p>【外壁】全体的にクラック、塗膜剥離、シール劣化が見られる。一部露筋や浮きも見られる。          【屋上】全体的に防水劣化が見られる。また排水溝にはコケ繁茂が見られる。          【LPG庫】外壁の剥落、内部の鉄骨の錆が見られる。          【外灯】一部塗膜剥離が見られる。          【倉庫】一部外壁にクラックが見られる。</p>		

24	駒木住宅	
全景		
		
外壁		
		
屋上		
		
設備室	LPG庫	スロープ
		
駐輪場	倉庫	ゴミ庫
		
劣化状況		
<p>【外壁】塗膜剥離やクラックが見られる。          【屋上】広範囲にわたって劣化や剥がれが見られる。          【LPG庫】鉄骨に錆が見られる。          【駐輪場】一部塗装の劣化が見られる。</p>		

25	友田住宅	
全景		
		
外壁		
		
屋上		
		
共用部照明器具	倉庫	LPG庫
		
設備室	駐輪場	ゴミ庫
		
劣化状況		
<p>【外壁】全体的にクラックや破損が見られる。          【屋上】全体的に防水劣化、シール劣化が見られる。          【共用部証明器具】錆や塗装剥がれが見られる。          【倉庫】屋根全体に劣化が見られる。一部雨樋の破損、植物繁茂が見られる。          【LPG庫】内部は特に問題なし。一部土間に破損が見られる。          【設備室】一部塗膜剥離が見られる。</p>		

### 3-6 他の公的賃貸住宅の状況

公的賃貸住宅とは、公営住宅や特定優良賃貸住宅、公社賃貸住宅、UR賃貸住宅等が含まれます。市内には、令和3年11月末日現在、都営住宅が405戸、東京都施行型都民住宅が16戸、公社一般賃貸住宅が1,008戸あります。

#### <都営住宅>

団地名	所在地	管理戸数	建設年度	備考
河辺町七丁目アパート	青梅市河辺町 7-13	405 戸	昭和 46 年度	5 階建 9 棟

#### <東京都施行型都民住宅>

団地名	所在地	管理戸数	建設年度	備考
河辺町六丁目アパート	青梅市河辺町 6-4-16	16 戸	平成 7 年度	4 階建 1 棟

#### <公社一般賃貸住宅>

団地名	所在地	管理戸数	建設年度	備考
霞台第 1 住宅	青梅市河辺町 9-6,9-7	564 戸	昭和 44・45 年度	5 階建 12 棟
霞台第 2 住宅	青梅市野上町 3-9,3-10	444 戸	昭和 45 年度	5 階建 11 棟

### 3-7 収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況

収入超過者については、家賃決定で認定を受けた者に対し、明け渡し努力義務が課せられていることを明記した通知書を送付しています。また、高額所得者に対しては、条例に基づき明け渡し請求を行っています。

## 第4章 上位計画・関連計画

### 4-1 国・都の計画

#### (1) 住生活基本計画（全国計画）

策定主体	国土交通省
策定年次	令和3年3月19日
計画期間	令和3年度から令和12年度まで
①「社会環境の変化」の視点	<p><b>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</b>          (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進          (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <p><b>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</b>          (1) 安全な住宅・住宅地の形成          (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p>
②「居住者・コミュニティ」の視点	<p><b>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</b>          (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保          (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <p><b>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</b>          (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保          (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <p><b>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</b>          (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保          (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p>
③「住宅ストック・産業」の視点	<p><b>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</b>          (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化          (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化          (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成</p> <p><b>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</b>          (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼさず空き家の除却          (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p><b>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</b>          (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成          (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p>

## (2) 東京都住宅マスタープラン

策定主体	東京都
策定年月	平成29年3月
計画期間	平成28年度から令和7年度まで
新たな住宅政策の展開	人口減少社会に向かう中、少子高齢社会に対する施策に取り組むとともに、立地に応じたメリハリのある施策展開に移行していく必要があります。
住宅政策の目指す方向	<u>生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現</u> 子供から高齢者まで、ライフスタイルやライフステージに応じて、生涯にわたって豊かな住生活の実現 <u>まちの活力・住環境の向上と持続</u> 将来の都市像を見据えた都市づくりとも連携し、各地域の活力と住環境を一層向上させるとともに持続
住宅政策の基本方針	<u>豊かな住生活の実現と持続</u> 社会情勢の変化や人口減少による地域の衰退などが懸念される中、居住の安定確保のための基盤を強化するなど、都民の住生活をより安定させ、生涯にわたる豊かな住生活の実現と、まちの活力・住環境の向上と持続を目指していく必要があります。このため、都の住宅政策が目指す方向として「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」を掲げ、住宅政策の基本方針を、「豊かな住生活の実現と持続」とします。
目標実現に向けた3つの着眼点	① 既存ストックの有効活用 ② 多様な主体・分野との連携 ③ 地域特性に応じた施策の展開
生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現	目標1 住まいにおける子育て環境の向上 (1) 子育て世帯向け住宅の供給促進 (2) 子育てに適した住環境の整備 (3) 近居・多世代同居の促進 目標2 高齢者の居住の安定 (1) 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備等の促進 (2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進 (3) 高齢者の資産を活用した居住の安定 (4) 近居・多世代同居の促進 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 (1) 公共住宅等の的確な供給・有効活用 (2) 空き家の有効活用 (3) 住宅のバリアフリー化等の促進 (4) 民間賃貸住宅への入居支援等 (5) 賃貸住宅の家主のリスク軽減等 (6) 福祉サービス等と連携した居住支援の促進 目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現 (1) 良質な家づくりの推進 (2) 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備 (3) 消費者や住宅所有者に対する普及啓発

まちの活力・住環境の向上と持続	<p>目標5 安全で良質なマンションストックの形成</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) マンションの適正な管理の促進</li><li>(2) 老朽マンション等の再生の促進</li></ul> <p>目標6 都市づくりと一体となった団地の再生</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 安全・安心に暮らせる団地再生</li><li>(2) 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献</li><li>(3) 良好な地域コミュニティの形成</li><li>(4) 計画的な住宅団地再生</li></ul> <p>目標7 災害時における安全な居住の持続</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 地震に対する住宅の安全性の向上</li><li>(2) 木造住宅密集地域の改善</li><li>(3) 災害に強いまちづくりの推進</li><li>(4) 災害時に住み続けられる住宅の普及</li><li>(5) マンションにおける防災対策の促進</li><li>(6) 被災後の都民の居住確保</li></ul> <p>目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 空き家対策の推進による地域の活性化</li><li>(2) 環境に配慮した住宅市街地の形成</li><li>(3) 緑・景観など良好な住環境の保全と向上</li><li>(4) 持続可能な環境先端都市のモデルの提示</li></ul>
-----------------	---

## (3) 第4期東京都地域住宅計画

策定主体	東京都
策定年月	令和3年2月
計画期間	令和2年度から令和6年度まで
地域の住宅の政策の経緯及び現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京の住宅政策は、低所得者向けの公営住宅供給を中心とし、昭和49年の地方自治法の改正までは、特別区がその事業主体となることができなかったことから、都が大宗を担う形で進められてきた。</li> <li>・バブル経済時においては、中堅所得者層についても住宅問題が深刻化し、都民住宅や区民住宅の供給等を推進してきたところであるが、バブル経済の崩壊後は、住宅の量的な充足や将来の人口・世帯減少社会の到来等を踏まえ、これまでの公的住宅供給中心の政策から、ストックの活用、市場の活用を重視した住宅政策へと方向転換を図ってきたところである。</li> <li>・急速に進む少子高齢化、世帯の単身化、80万戸を超える空き家の存在、居住ニーズの一層の多様化など、社会経済情勢の変化に対応していくためには、都と福祉施策やまちづくり施策の中心的担い手である区市町村とが役割を適切に分担し、密接に連携しながら、それぞれが担うべき領域において主体的に住宅施策の推進に取り組んでいく必要がある。</li> <li>・こうした中、近年の都の住宅政策では、平成23年3月に発生した東日本大震災後に策定した「第5次東京都住宅マスタープラン」において、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現に力点を置いた施策を位置付け、安全で豊かな潤いのある住生活を実現するために必要な取組を推進してきた。</li> <li>・平成29年3月に策定した「第6次東京都住宅マスタープラン」では、本格的な人口減少社会が見込まれる中、子供から高齢者まで、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じて、生涯にわたり豊かな住生活を実現できる社会を目指し、子育て世帯や高齢者世帯の入居支援や空き家の活用、老朽化マンションへの対応などに積極的に取り組んでいる。</li> <li>・また、令和元年12月には、東京都は2040年代に目指す東京の姿「ビジョン」と、その実現のために2030年に向けて取り組むべき「戦略」を示した「『未来の東京』戦略ビジョン」を策定し、この中で、「人や地域に焦点を当てた、新たな住宅戦略の展開」を打ち出している。</li> <li>・こうした経緯及び現在の状況を踏まえ、都と都内全区市町村とが、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号。）第6条第1項の規定に基づき、共同で地域住宅計画を作成し、公営住宅整備等の基幹事業と地域の特性に応じ創意工夫を凝らした提案事業を組み合わせることで、東京における総合的な住宅政策を展開していく。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京の合計特殊出生率は全国最低の水準である中、子育て世帯の約27%が民間賃貸住宅に住んでいるが、その8割が50㎡未満の住宅面積となっており、十分な面積の確保ができていない状況にある。</li> <li>・共同住宅の共用部分のバリアフリー化率は約2割、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は約4割にとどまっている。</li> <li>・低額所得者、高齢者、障害者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居の際に、貸主側から入居を拒まれやすい状況にある。</li> <li>・既存住宅を購入する場合、新築住宅と比べ、「建物構造、設備の隠れた不</li> </ul>

	<p>具合、欠陥」などについて、不安を感じる方が多い。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションは、区分所有者間の合意形成に難しさがある中、管理に無関心な居住者が増え、役員の成り手が不足するなど、管理上の問題が増加している傾向が見られる。さらに、管理組合の機能低下によって管理不全に陥り、スラム化を引き起こす可能性がある。</li> <li>・都内には、公共住宅等の事業者や民間事業者により開発された住宅団地が、数多く存在しており、こうした団地の多くは、入居開始から40年以上が経過し、建物の老朽化が進むとともに、同時期に大量に入居した世代が一斉に高齢化している。</li> <li>・首都直下地震が懸念される中、2014年度末時点の住宅の耐震化率は約84%にとどまっており、また、特定緊急輸送道路沿道の耐震診断が義務付けられているマンションの2016年4月末現在の耐震診断実施率は約98%、耐震化率は約26%にとどまっている。</li> <li>・2018年における都内の空き家率は約10.6%であり、前回調査（2013年）と比べて、空き家数は若干ながら初めて減少し（約81.0万戸）、空き家率も微減となっている。一方で、「持家」に居住する高齢単身世帯又は高齢夫婦のみの世帯は、約85万世帯存在しており、前回調査と比べて7万世帯以上増加しているため、将来、空き家になることが危惧されている。</li> </ul>																																																															
<p>計画の目標</p>	<p>目標1 住まいにおける子育て環境の向上          目標2 高齢者の居住の安定          目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定          目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現          目標5 安全で良質なマンションストックの形成          目標6 都市づくりと一体となった団地の再生          目標7 災害時における安全な居住の持続          目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現</p>																																																															
<p>目標を定量化する指標等</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>指標</th> <th>単位</th> <th>定義</th> <th>従前値</th> <th>基準年度</th> <th>目標値</th> <th>目標年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公営住宅のバリアフリー化の促進</td> <td>%</td> <td>公営住宅数に占める手すりの設置2か所(便所、浴室)、廊下幅78cmの確保、段差の解消の3つを満たす住宅の割合(管理戸数ベース) (公営住宅管理戸数等事業主体別調査による。)</td> <td>35.4</td> <td>平成29</td> <td>45</td> <td>令和6</td> </tr> <tr> <td>公営住宅におけるエレベーター設置率の向上</td> <td>%</td> <td>3階建て以上の公営住宅に占める、エレベーターが設置された住宅の割合(棟数ベース) (公営住宅管理戸数等事業主体別調査による。)</td> <td>52.0</td> <td>平成29</td> <td>60</td> <td>令和6</td> </tr> <tr> <td>良質な家づくりの推進</td> <td>区市町村数</td> <td>交付金を活用したリフォーム促進事業に取り組む区市町村数</td> <td>15</td> <td>令和元</td> <td>18</td> <td>令和6</td> </tr> <tr> <td>マンションの適正な管理、老朽マンション等の再生の促進</td> <td>区市町村数</td> <td>交付金を活用した分譲マンション管理組合への支援事業やマンション再生事業に取り組む区市町村数</td> <td>18</td> <td>令和元</td> <td>21</td> <td>令和6</td> </tr> <tr> <td>安全・安心に暮らせる団地の再生</td> <td>戸</td> <td>計画期間における公営住宅法上の公営住宅等の整備予定戸数</td> <td colspan="4">累計戸数:19,900戸(令和2年度から令和6年度まで)</td> </tr> <tr> <td>地域の拠点形成等まちづくりへの貢献</td> <td>ha</td> <td>都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉・インフラ整備への活用が見込まれる狭小地の提供面積</td> <td>22.5</td> <td>平成30</td> <td>30ha超</td> <td>令和6</td> </tr> <tr> <td>災害時における安全な居住の持続</td> <td>%</td> <td>公営住宅(※)におけるエレベーターの停電時自動着床装置の設置率 (※)区市町村営住宅では、建設型公営住宅のみが対象</td> <td>(都営) 64.6% (区市町村営) 77.2%</td> <td>(都営) 平成30 64.6% (区市町村営) 令和元(見込み) 77.2%</td> <td>(都営) 85%以上 (区市町村営) 82%以上</td> <td>令和6</td> </tr> <tr> <td>空き家対策の推進による地域の活性化</td> <td>%</td> <td>空家等対策計画を策定した区市町村数の全区市町村数に対する割合</td> <td>50</td> <td>平成30</td> <td>80%以上</td> <td>令和6</td> </tr> </tbody> </table>	指標	単位	定義	従前値	基準年度	目標値	目標年度	公営住宅のバリアフリー化の促進	%	公営住宅数に占める手すりの設置2か所(便所、浴室)、廊下幅78cmの確保、段差の解消の3つを満たす住宅の割合(管理戸数ベース) (公営住宅管理戸数等事業主体別調査による。)	35.4	平成29	45	令和6	公営住宅におけるエレベーター設置率の向上	%	3階建て以上の公営住宅に占める、エレベーターが設置された住宅の割合(棟数ベース) (公営住宅管理戸数等事業主体別調査による。)	52.0	平成29	60	令和6	良質な家づくりの推進	区市町村数	交付金を活用したリフォーム促進事業に取り組む区市町村数	15	令和元	18	令和6	マンションの適正な管理、老朽マンション等の再生の促進	区市町村数	交付金を活用した分譲マンション管理組合への支援事業やマンション再生事業に取り組む区市町村数	18	令和元	21	令和6	安全・安心に暮らせる団地の再生	戸	計画期間における公営住宅法上の公営住宅等の整備予定戸数	累計戸数:19,900戸(令和2年度から令和6年度まで)				地域の拠点形成等まちづくりへの貢献	ha	都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉・インフラ整備への活用が見込まれる狭小地の提供面積	22.5	平成30	30ha超	令和6	災害時における安全な居住の持続	%	公営住宅(※)におけるエレベーターの停電時自動着床装置の設置率 (※)区市町村営住宅では、建設型公営住宅のみが対象	(都営) 64.6% (区市町村営) 77.2%	(都営) 平成30 64.6% (区市町村営) 令和元(見込み) 77.2%	(都営) 85%以上 (区市町村営) 82%以上	令和6	空き家対策の推進による地域の活性化	%	空家等対策計画を策定した区市町村数の全区市町村数に対する割合	50	平成30	80%以上	令和6
指標	単位	定義	従前値	基準年度	目標値	目標年度																																																										
公営住宅のバリアフリー化の促進	%	公営住宅数に占める手すりの設置2か所(便所、浴室)、廊下幅78cmの確保、段差の解消の3つを満たす住宅の割合(管理戸数ベース) (公営住宅管理戸数等事業主体別調査による。)	35.4	平成29	45	令和6																																																										
公営住宅におけるエレベーター設置率の向上	%	3階建て以上の公営住宅に占める、エレベーターが設置された住宅の割合(棟数ベース) (公営住宅管理戸数等事業主体別調査による。)	52.0	平成29	60	令和6																																																										
良質な家づくりの推進	区市町村数	交付金を活用したリフォーム促進事業に取り組む区市町村数	15	令和元	18	令和6																																																										
マンションの適正な管理、老朽マンション等の再生の促進	区市町村数	交付金を活用した分譲マンション管理組合への支援事業やマンション再生事業に取り組む区市町村数	18	令和元	21	令和6																																																										
安全・安心に暮らせる団地の再生	戸	計画期間における公営住宅法上の公営住宅等の整備予定戸数	累計戸数:19,900戸(令和2年度から令和6年度まで)																																																													
地域の拠点形成等まちづくりへの貢献	ha	都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉・インフラ整備への活用が見込まれる狭小地の提供面積	22.5	平成30	30ha超	令和6																																																										
災害時における安全な居住の持続	%	公営住宅(※)におけるエレベーターの停電時自動着床装置の設置率 (※)区市町村営住宅では、建設型公営住宅のみが対象	(都営) 64.6% (区市町村営) 77.2%	(都営) 平成30 64.6% (区市町村営) 令和元(見込み) 77.2%	(都営) 85%以上 (区市町村営) 82%以上	令和6																																																										
空き家対策の推進による地域の活性化	%	空家等対策計画を策定した区市町村数の全区市町村数に対する割合	50	平成30	80%以上	令和6																																																										
<p>目標を達成するために必要な事業等の概要</p>	<p>(1) 基幹事業の概要</p> <p>① 公営住宅整備事業等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅の新規建設、建替事業を進める。</li> <li>・ 地域優良賃貸住宅の新規建設を進める。</li> <li>・ 既存ストックの有効活用と住環境向上のために、公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅の改善事業を実施する。</li> </ul>																																																															

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業を実施する。</li> <li>②住宅地区改良事業       <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した改良住宅の改善等を行い、安全で安心な住宅ストック・居住環境を形成する。</li> <li>・空き家再生等推進事業により、不良住宅、空き家住宅等の除却を推進するとともに、空き家の再生に向けた整備を行い、居住環境の整備改善を図る。</li> </ul> </li> <li>③優良建築物等整備事業</li> <li>④都心共同住宅供給事業</li> <li>⑤公的賃貸住宅家賃低廉化事業</li> <li>⑥住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）</li> <li>(2) 提案事業の概要       <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅ストックの適切な維持管理・再生のため、建替えに伴う入居者の移転事業、既存建物の除却工事等を行う。</li> <li>・マンションの適切な維持管理・建替え等を促進するため、分譲マンションアドバイザー制度利用費助成、実態調査、建替え・共同化支援事業、相談事業、セミナー、修繕費用助成等を行う。</li> <li>・介護や子育て等における家族の支え合いや、ゆとりある住生活の実現に寄与する、三世同居支援事業や近居支援事業等を行う。</li> <li>・住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、住み替え相談、住宅情報提供、入居支援事業、家賃助成事業等を行う。</li> <li>・良質な住宅の供給促進や既存住宅の質の改善、災害に強い住宅の整備を促進するため、住宅改善・リフォーム資金助成等を行う。</li> <li>・各事業主体が地域の実情に応じた住宅政策を推進できるよう、住生活基本計画の策定のための調査や住宅施策の推進に活用するための各種調査等を行う。</li> <li>・地域の居住ニーズに応じ、良好な住環境を備えた定住促進住宅を整備することにより、Uターン・Iターンなどの移住者や地域で住宅を必要とする者の定住促進を図る。</li> <li>・緑・景観など良好な環境の保全と向上を図るための地域住民等による居住環境の整備を支援する。</li> </ul> </li> <li>(3) その他（関連事業など）       <ul style="list-style-type: none"> <li>・基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業を、社会資本整備総合交付金交付要綱第6二ロに規定する効果促進事業として実施する。</li> </ul> </li> </ul>
--	---

## 4-2 本市の計画

## (1) 第6次青梅市総合長期計画

策定主体	青梅市
策定年月	平成25年3月策定 平成28年12月改訂
計画期間	平成25年度から令和4年度まで
基本理念	(1) 豊かな自然環境の中で快適で文化的な暮らしができるまち (2) 人と人の心のふれあいがあるまち (3) 安全で安心して暮らせるまち
まちの将来像	みどりと清流、歴史と文化、ふれあいと活力のまち 青梅 － ゆめ・うめ・おうめ －
まちのあり方の視点	(1) 安全・安心 高齢者、障害者、子どもをはじめ、あらゆる人々が健やかで安全に暮らせるよう、市民の安全・安心の質を更に向上させていきます。 (2) 利便性・快適性 本市の広範な面積や起伏のある地形から生ずるまちづくりの諸課題を、知恵と工夫により克服し、生活の利便性・快適性の質を高めていきます。 (3) 人と人との支え合い 地域の絆を育み、力に変えていくまちづくりを本市ならではの強みとして、自助・共助・公助のバランスの取れたまちづくりを推進していきます。 (4) 地域資源の有効活用 多様な地域資源を生かし、文化、観光、教育、福祉、健康等の機能の拡充を図ることで「青梅らしさ」を醸し出すまちづくりを実現していきます。 (5) 健全な財政運営 本市の地域特性を踏まえて、守るべきものと変革するべきものとの整合を図りつつ、健全な財政基盤の確立を図り、必要なサービスを継続的・発展的に提供できるまちづくりを進めていきます。
まちづくりの基本方向	(1) 安全で快適に暮らせるまち (2) 自然と共生し環境にやさしいまち (3) 次代を担う子どもをみんなで育むまち (4) 文化・交流活動がいきづくまち (5) みんなが元気で健康なまち (6) 福祉が充実したまち (7) 活気ある産業で雇用が生まれるまち (8) 都市基盤が整う魅力あるまち (9) みんなが参画し協働するまち (10) 持続的な行財政運営ができるまち

## (2) 青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略

策定主体	青梅市
策定年月	平成27年12月策定 令和2年3月改定
計画期間	令和2年度から令和6年度まで
基本目標	<p>基本目標1：子どもを生子・育て、将来にわたり暮らし続けたいまちを実現 人口ビジョンの検証から、子育て世代の転出超過や合計特殊出生率の減少が進んでいることがわかりました。子育て世代の減少は、年少人口の減少につながり、また、消費の減少に直結し、地域経済にも大きく影響します。子育てしたい方が、子どもを生子育てることを選択でき、安心して子育てし続けられる環境づくりのために、子育てに関する相談支援体制や保育環境の充実など、子育てに関する生活環境の整備を図ります。また、時代に即した学習環境の構築や、児童が安心して学校に通えるよう、安全なまちを目指します。</p> <p>基本目標2：青梅に暮らし、働き、訪れる人々にとって魅力あふれるまちを創出 産業の活性化は、収入の安定化や雇用の増加をもたらします。職住近接の傾向にある青梅市では、子育て世代の転出超過を抑制し、年少人口の減少を緩和することにもつながることから、民間事業者等との連携を密にし、各種産業の振興に重点的に取り組んでいきます。また、青梅市には多様で魅力的な観光資源があることに加え、鉄道や車でのアクセスの良さという強みがあることから、これらがより広く認知されるよう、時代に即した効果的な情報発信を行い、青梅に訪れる人の増加に向けて取り組みます。</p> <p>基本目標3：将来を見据えた、安全・安心なまちづくりを推進 住み慣れた地域で、自分らしい生活を続けるためには、地域住民同士のコミュニケーションなどのソフト面における充実と、それらを実現する場としてのハードの双方が必要となります。様々な活動を行う団体同士が、主体的かつ継続的に連携し、快適な日常生活と災害時における安心の確保に向けたまちづくりを進めます。</p>

## (3) 青梅市都市計画マスタープラン

策定主体	青梅市
策定年月	平成26年5月改定
計画期間	平成26年度から令和5年度まで
まちづくりの目標	<p>目標1 豊かな緑と清流に恵まれた美しい青梅を守り育ていこう。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・山地や丘陵地、多摩川をはじめとする河川の自然環境を守り育ていこう。</li> <li>・自然環境や歴史・文化と調和した、美しい青梅をつくりだそう。</li> <li>・自然と共生し環境にやさしいまちづくりを進めよう。</li> </ul> <p>目標2 安全で安心な暮らしの中で、人と人の心がふれあうまちにしよう。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・障害者や高齢者をはじめ、あらゆる人たちが安心して暮らせるまちにしよう。</li> <li>・子どもたちがいきいきと暮らせるまち、子育てがしやすいまちをつくろう。</li> <li>・大規模地震や土砂災害などの自然災害から暮らしを守ろう。</li> </ul> <p>目標3 地域資源や市民の力を生かした活気ある産業で雇用が生まれるまちにしよう。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然資源や歴史・文化的資源を生かした観光のまちづくりを進めよう。</li> <li>・新たな産業拠点の形成などによる産業活性化と、地域資源や地域ニーズを生かした産業の振興など、身近に働く場のあるまちづくりを進めよう。</li> <li>・市民が積極的にまちづくりに関わる、市民、事業者、行政と協働によるまちづくりを実践しよう。</li> </ul>
まちづくりの基本方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 土地利用の方針 <ol style="list-style-type: none"> <li>①自然や居住環境に配慮した適正な土地利用の規制・誘導</li> <li>②地域の特性に応じたメリハリのある市街化調整区域の土地利用誘導</li> </ol> </li> <li>2 交通体系の整備方針 <ol style="list-style-type: none"> <li>①業務核都市にふさわしい広域交通ネットワークの形成</li> <li>②骨格となる基幹交通軸の機能の充実</li> <li>③幹線道路の機能の充実</li> <li>④安全・安心の身近な道路環境づくり</li> <li>⑤環境や高齢者などに配慮した公共交通の充実と利用促進</li> </ol> </li> <li>3 自然環境の保全・活用と都市環境形成の方針 <ol style="list-style-type: none"> <li>①山地や丘陵地などの豊かな自然環境の保全と活用</li> <li>②多摩川の保全と活用</li> <li>③市街地における緑の確保</li> <li>④環境にやさしいまちづくり</li> </ol> </li> <li>4 景観形成の方針 <ol style="list-style-type: none"> <li>①豊かな自然景観の保全</li> <li>②歴史的景観の保全・活用による本市固有の歴史・文化の継承</li> <li>③協働による景観まちづくりの促進</li> </ol> </li> <li>5 河川・下水道等の整備方針 <ol style="list-style-type: none"> <li>①治水機能の向上による市民生活の安全確保</li> <li>②都市の貴重な水と緑のオープンスペースとしての保全と活用</li> <li>③快適な生活環境の確保と良好な水環境の創出</li> </ol> </li> </ol>

	<p>④安全で安心な暮らしを支える都市基盤の整備</p> <p>6 安全・安心のまちづくりの方針</p> <p>①災害時の安全・安心の確保</p> <p>②日常の市民の安全・安心の向上</p> <p>7 産業環境の整備方針</p> <p>①地域経済の活性化と安定的な雇用の確保</p> <p>②産業集積の基盤づくり</p> <p>③多様な雇用の創出と職住近接のまちづくり</p> <p>④観光産業の活性化によるまちづくり</p>
東部地域のまちづくりの方針	<p>業務・商業、サービスなどの多様な機能が連携し、歴史・文化を生かした賑わいのある中心市街地の形成を目指すとともに、圏央道インターチェンジ周辺の一体的な産業拠点の形成や農業の振興などにより活気あふれるまちづくりを進めます。</p>
西部地域のまちづくりの方針	<p>御岳山周辺をはじめとする地域の自然や文化・歴史的資源に親しむ観光交流を促進するとともに、周辺の自然環境と調和したゆとりと潤いのあるまちづくりを進めます。</p>
北部地域のまちづくりの方針	<p>山地や河川の豊かな自然環境を保全するとともに、農業振興や生活環境の向上を図り、農的環境と居住環境が調和した暮らしやすいまちづくりを進めます。</p>
多摩川沿い地域の整備方針	<p>自然と恵みあふれる美しい多摩川の流れ、河岸の緑と市街地に連携して残る河岸段丘の貴重な緑、さらに水を支える両岸の山地や丘陵地は、多摩川と一体のものです。これらは、都市に安らぎと潤いを与える大切な自然環境資源であるとともに、市街地の崖線の緑は、延焼の防止などの防災機能からも重要です。多摩川と一体的な自然環境と景観を守り育てていきます。</p> <p>また、多摩川の水辺は、自然環境の骨格を担う緑の連続的な空間であり、市民をはじめ都民にとっても大切な資産として、積極的に保全するとともに、人々が憩い水に親しめる空間としての活用も進めていきます。</p>
中心市街地地域の整備方針	<p>本市は、東京都の「東京の都市づくりビジョン」（平成21年度）において、「核都市」に位置づけられています。核都市とは、東京圏において広域的な中心性を持ち、連携・交流の要となる拠点です。東京都においては、青梅のほか、八王子、立川、多摩ニュータウン、町田がこれに該当します。核都市では、交通基盤の整備や開発プロジェクトを計画的に進めながら、業務・商業、文化、交流、教育、福祉など、多様な機能を集約し、周辺の住宅地とともに職住が近接する自立した圏域の形成を図ります。</p> <p>青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地域は、市の中心市街地として、それぞれの地区の特性を生かして、業務・商業、文化、サービス機能などが集積し、相互に連携・分担することで、便利で魅力と活力のあるまちづくりを目指します。各駅周辺地区をつなぐ東西方向の市街地は、生活環境と調和した業務・商業施設を誘導し、各駅周辺地区の機能を補完する複合市街地の形成を図ります。また、歴史・文化を生かした観光産業の振興や都市型住宅の導入によって、まちの空洞化を防ぐとともに、子育て世代から高齢者まで、誰もが暮らしやすい賑わいのあるまちを目指します。</p>

## (4) 青梅市住宅マスタープラン

策定主体	青梅市
策定年月	令和2年3月改定
計画期間	令和2年度から令和11年度まで
基本理念	豊かな自然と都市の魅力 住みたいまち・住み続けるまち
目標1	<p><u>「ひと」市民の誰もが安心して暮らせる住まいづくり</u></p> <p>① 子育て世帯等が安心して住み続けられる住まいづくり</p> <p>(1) 子育て世帯向け住宅の入居支援</p> <p>(2) 子どもを生み・育てられる環境の整備</p> <p>(3) 住み替え支援</p> <p>(4) 同居・近居の支援</p> <p>② 高齢者・障害者世帯が安心して暮らせる住まいづくり</p> <p>(1) 住み続けることができる住まいの確保</p> <p>(2) 住み慣れた地域での居住支援</p> <p>(3) 地域で暮らしを支える仕組みづくり</p> <p>③ 住宅セーフティネットの整備・充実</p> <p>(1) 公的賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の確保と適正な維持管理</p> <p>(2) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保</p>
目標2	<p><u>「すまい」いつまでも住み続けられる住まいづくり</u></p> <p>① 安全で安心できる住まいづくり</p> <p>(1) 住宅の耐震化の推進</p> <p>(2) 防災・減災の推進</p> <p>(3) 防犯対策の推進</p> <p>② 良質で環境に配慮した住まいづくり</p> <p>(1) 良質な住まいづくりの推進</p> <p>(2) リフォームによる住宅ストックの質の向上</p> <p>(3) 既存住宅の流通促進</p> <p>(4) 環境に配慮した住まいづくりの推進</p> <p>③ 良質なマンションストックの形成</p> <p>(1) マンションの適正な管理の促進</p> <p>(2) マンションの建替え支援</p> <p>④ 空き家等の適正な管理と利活用の促進</p> <p>(1) 空き家等対策の総合的な推進</p>
目標3	<p><u>「まち」地域の特性を活かした住まい・まちづくり</u></p> <p>① 地域特性に応じたまちづくり</p> <p>(1) 市街地の特性に応じた住みよい住環境の形成</p> <p>(2) 都市基盤整備の推進による良好な住環境の形成</p> <p>(3) まちづくりと連携した住みよい住環境の形成</p> <p>(4) 誰もが安心して暮らせるまちづくりの推進</p> <p>② 自然・歴史・文化を活かした住まい・まちづくり</p> <p>(1) 美しい風景を形成する街並みの保全</p> <p>(2) 地域住民と連携した住まい・まちづくりの推進</p> <p>(3) 里山空間の整備・充実</p> <p>(4) 「青梅の住まい」づくりの推進</p>

## (5) 青梅市耐震改修促進計画

策定主体	青梅市
策定年月	令和3年3月改定
計画期間	令和3年度から令和7年度まで
策定の背景と目的	<p>市では、平成19年度に「青梅市耐震改修促進計画（H20.3）」を策定し、平成25年の耐震改修促進法の改正等を踏まえ、平成27年3月に改訂を行い、災害に強いまちづくりの実現にむけて、建築物の耐震化を促進してきました。その後、国では、平成30年6月の大阪府北部を震源とする地震等におけるブロック塀の倒壊被害を踏まえ、平成31年1月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令等の改正」を施行し、建築物に付随する組積造の塀についても耐震診断を義務づけました。これを受けて、東京都では、「東京都耐震改修促進計画（H28.3改定）」について、令和2年3月に特定緊急輸送道路沿道建築物・組積造の塀に関する一部改定を行いました。そこで、これらの背景を踏まえ、法改正やと計画との整合を図るとともに、本計画にもとづき、建築物の耐震化をより一層促進し、地震による建築物の被害・損傷を最小限にとどめることにより、住民の生命、身体および財産の保護、郷土の保全、都市機能の維持を図ることを目的に、計画の見直しを行います。</p>
建築物の耐震診断および耐震改修の実施に関する目標	<p>【市営住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年度の市営住宅の耐震化率は76.0%であり、令和7年度末までに耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標とします。</li> </ul>

## 第5章 ストック推計

### 5-1 ストック推計の考え方と流れ

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、将来(30年程度の中長期)の時点における人口等の推計をもとに、公営住宅等の施策対象(本来階層及び裁量階層)の世帯数を推計し、そのうち所得が低いために自力では世帯構成に適した規模の住宅を確保することが困難な借家世帯(以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。)を推計します。この手法を「ストック推計」といい、国より配布されている『ストック推計プログラム(市区版)』により推計します。

#### ストック推計の流れ

##### 【ステップ1】本市の世帯数の推計

将来の人口推計値と東京都世帯主率をもとに世帯主率を推定して世帯数を算出

$$\text{世帯数} = \text{世帯主数} = \text{人口} \times \text{世帯主率}$$

##### 【ステップ2】借家世帯の収入分位別世帯数の推計

将来のある時点(目標年次)の借家世帯の収入別世帯数を算出する。

目標年次における世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計

目標年次における借家世帯の収入分位五分位階級別世帯数の推計

##### 【ステップ3】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅等の施策対象世帯数」の推計

公営住宅等の施策対象世帯数を推計する。

目標年次における収入分位五分位階級の基準年収(政令月収)以下の世帯の割合

・ 目標年次における収入分位 25%以下の世帯数  
(借家の世帯人員・収入分位五分位階級別)

・ 目標年次における収入分位 25%~40%以下の世帯数  
(借家の世帯人員・収入分位五分位階級別)

目標年次における公営住宅等の施策対象世帯数

##### 【ステップ4】公営住宅等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

目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価

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

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

必要年収未満の世帯数の割合

**公営住宅等の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」**

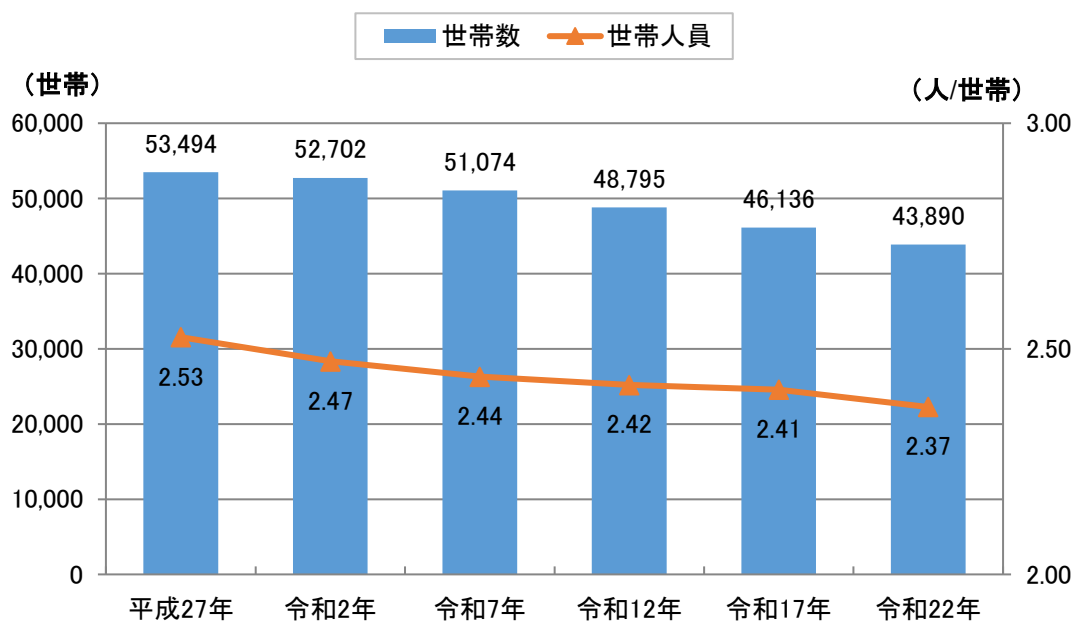
#### 使用データ

- ①:総務省『国勢調査』(平成7年、12年、17年、22年)
- 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)』(平成26年4月推計)
- 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』(平成25年3月推計)
- ④:総務省統計局『住宅・土地統計調査』(平成10年、15年、20年、25年)
- ⑤:総務省統計局『家計調査年報』(平成14年~平成26年)

### 5-2 世帯数・世帯人員の推計

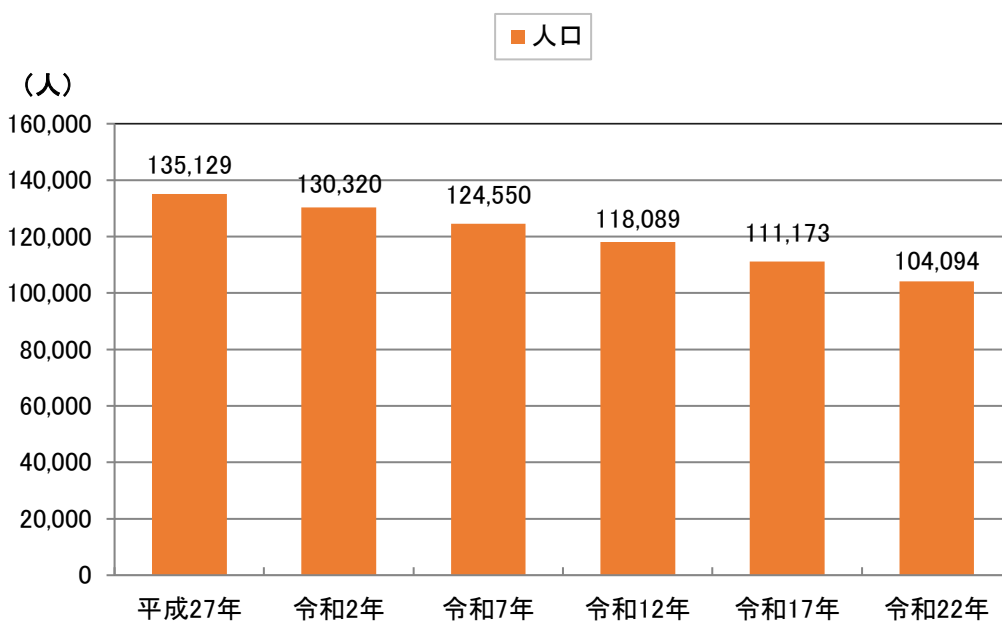
- ・令和2年以降、5年ごとに2,000～3,000世帯が減少していくものと推計している。
- ・世帯人員は横ばい傾向で推移し、令和22年では2.37人/世帯と推計している。

令和22年における将来世帯数を43,890世帯と予測しています。また、令和2年以降は5年ごとに、2,000～3,000世帯前後減少していくものと推計しています。



出典:「ストック推計プログラム(市区版)」

図 5-1 世帯数・世帯人員の推計



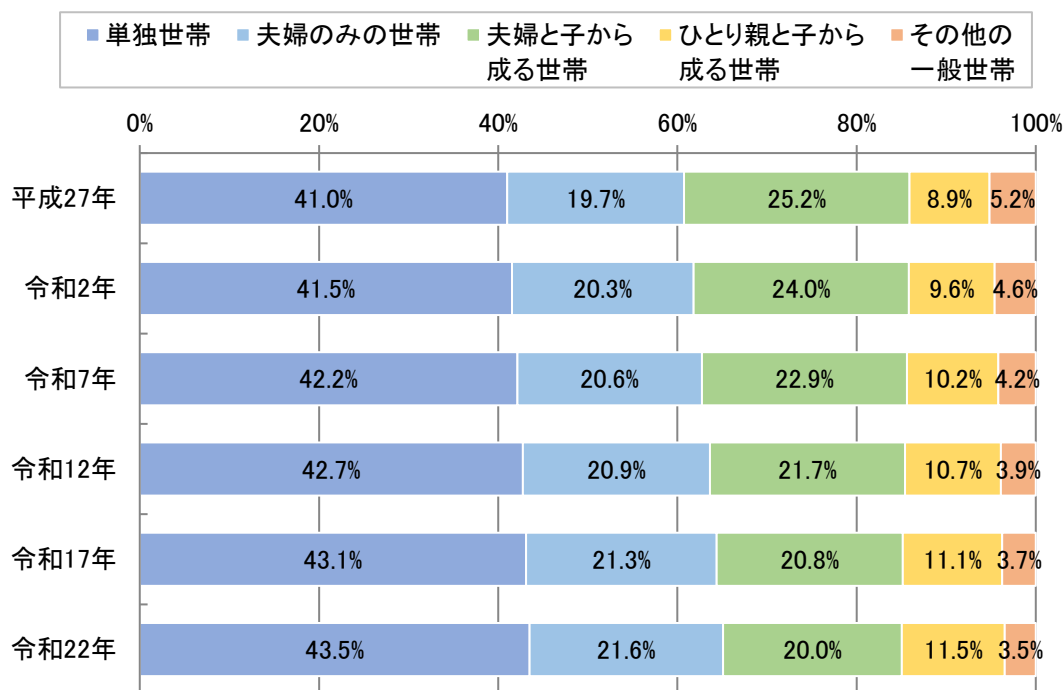
出典:「ストック推計プログラム(市区版)」

図 5-2 【参考】人口推計(社人研)

### 5-3 世帯構成の推計

- ・単独世帯が今後増加していくものと推計している。
- ・夫婦のみの世帯、ひとり親と子から成る世帯は、微増が続くものと推計している。
- ・夫婦と子から成る世帯、その他の一般世帯は、減少していくものと推計している。

単独世帯は増加を続け、令和22年には総世帯数の43.5%を占めるものと推計しています。



※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合がある。

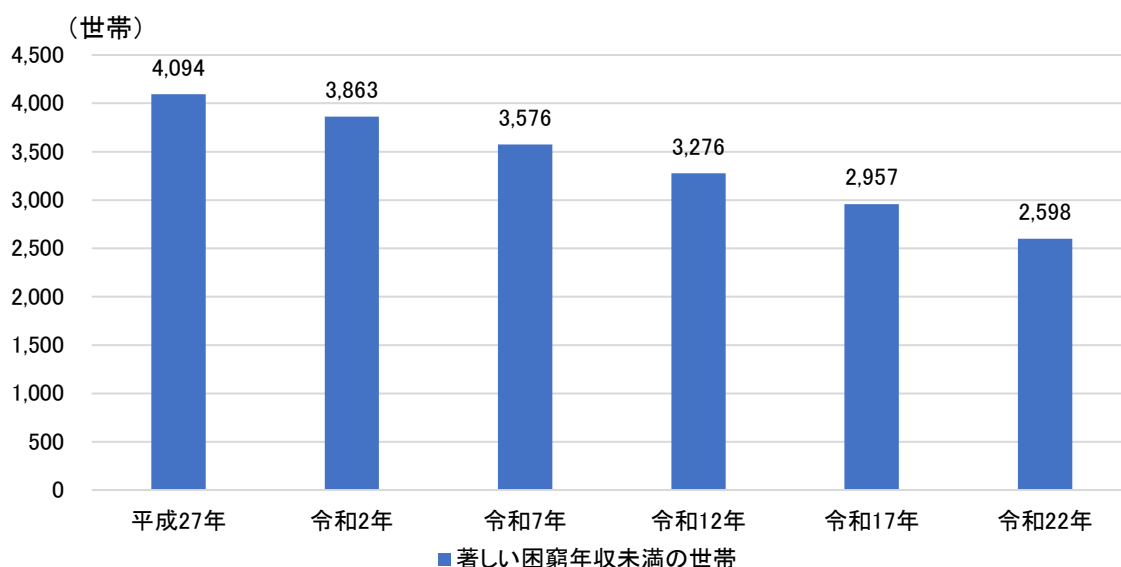
出典:「ストック推計プログラム(市区版)」

図 5-3 世帯構成の推計

### 5-4 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

・平成27年以降、5年ごとに300世帯前後減少していくものと推計している。

著しい困窮年収未満の世帯数は今後、減少していくものと推計しています。著しい困窮年収未満の世帯数は、令和2年時点で3,863世帯と推計しています。



出典:「ストック推計プログラム(市区版)」

図 5-4 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

<推計条件>

- 1-①. 世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計
  - ・「世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」の推計方法
    - ⇒ B. 対数近似による推計 を適用
- 1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計
  - ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法
    - ⇒ A. 線形近似による推計 を適用
- 2-①a. 公営住宅収入基準
 

本来階層	25%以下	
⇒ 裁量階層	25%以上	40% 以下
- 2-①. 世帯人員・収入階級別の公営住宅収入基準該当世帯の割合の推計
  - ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法
    - ⇒ A. 線形近似による推計 を適用
- 2-④. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)
  - ⇒ 60歳以上 を対象
- 3-①. 著しい困窮年収未満の世帯(必要年収未満世帯)の割合の推計
  - ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法
    - ⇒ A. 線形近似による推計 を適用
  - ・「民間借家の1㎡当たり家賃」の推計方法
    - ⇒ a. 「線形近似」による推計値 を適用

5-5 世帯人員別「公的居住支援の対象世帯数」の推計

・「1人(60歳以上高齢者)」が今後増加を続け、令和22年には公的居住支援の対象世帯数の36.1%を占めるものと推計している。

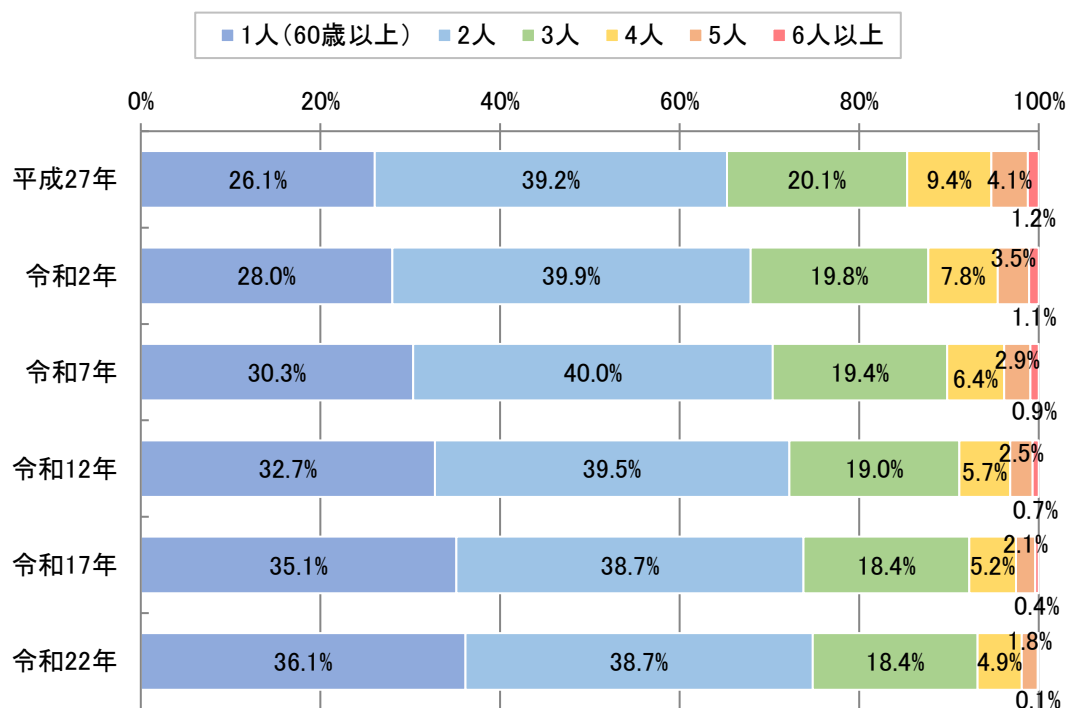
60歳以上を含む世帯人員別「著しい困窮年収未満の世帯数」は、世帯数は減少しますが、単身世帯及び2人世帯の比率は増加すると推計しています。

表 5-1 住宅困窮世帯数の推計（世帯人員別）

		平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年
1人(60歳以上)	世帯数	1,067世帯	1,082世帯	1,084世帯	1,073世帯	1,039世帯	939世帯
	構成比	26.1%	28.0%	30.3%	32.7%	35.1%	36.1%
2人	世帯数	1,605世帯	1,541世帯	1,432世帯	1,293世帯	1,143世帯	1,005世帯
	構成比	39.2%	39.9%	40.0%	39.5%	38.7%	38.7%
3人	世帯数	822世帯	765世帯	695世帯	621世帯	546世帯	477世帯
	構成比	20.1%	19.8%	19.4%	19.0%	18.4%	18.4%
4人	世帯数	384世帯	300世帯	228世帯	185世帯	154世帯	128世帯
	構成比	9.4%	7.8%	6.4%	5.7%	5.2%	4.9%
5人	世帯数	166世帯	134世帯	104世帯	82世帯	63世帯	46世帯
	構成比	4.1%	3.5%	2.9%	2.5%	2.1%	1.8%
6人以上	世帯数	49世帯	42世帯	33世帯	23世帯	12世帯	3世帯
	構成比	1.2%	1.1%	0.9%	0.7%	0.4%	0.1%
合計	世帯数	4,094世帯	3,863世帯	3,576世帯	3,276世帯	2,957世帯	2,598世帯

※推計値に小数点以下が含まれているため、合計が一致しないことがある。

出典：「ストック推計プログラム(市区版)」



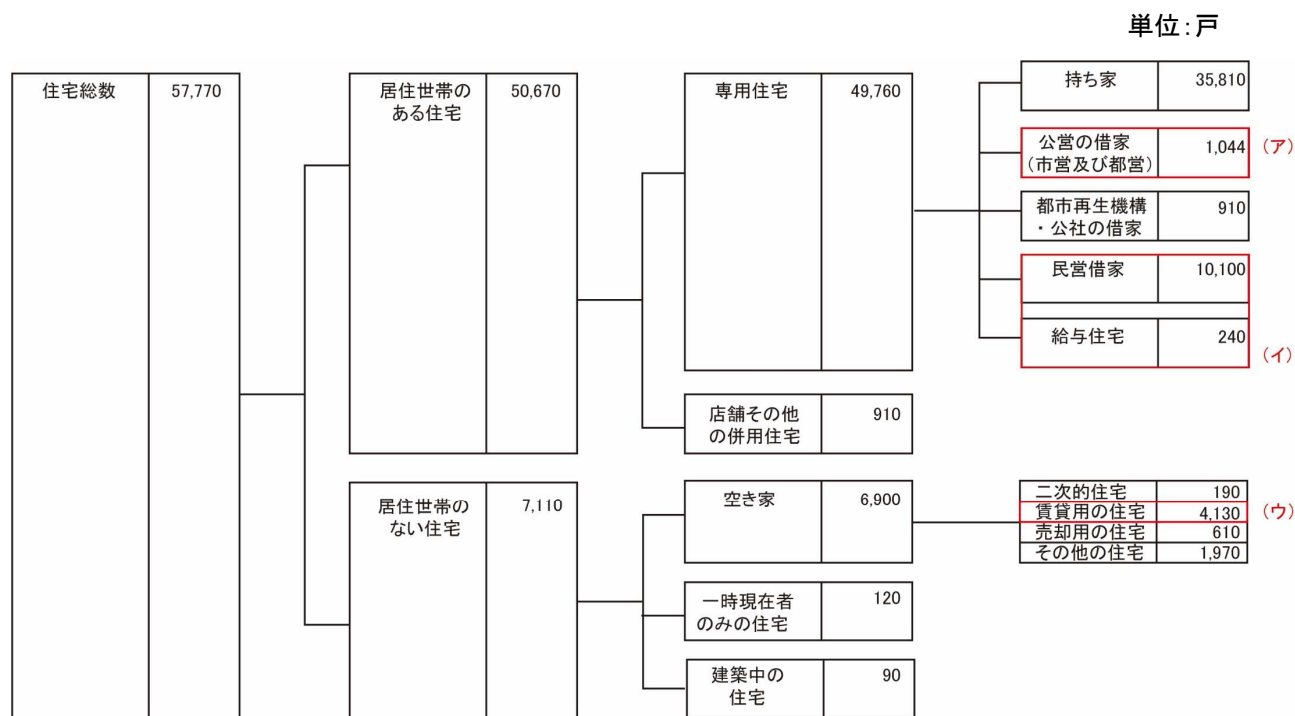
※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合がある。

出典：「ストック推計プログラム(市区版)」

図 5-5 公的居住支援の対象世帯数の推計

### 5-6 青梅市の住宅ストック数

平成30年の住宅・土地統計調査結果等における、青梅市の所有関係別の住宅ストック数等は以下の通りです。「公営の借家」は令和2年度において管理している市営住宅(借上住宅を除く)のうち耐用年限を超過しない住宅639戸と都営住宅405戸の総計1,044戸(ア)としました。「民間賃貸住宅」は民間借家10,100戸と給与住宅240戸の総数10,340戸(イ)となります。「空き家となっている賃貸用の住宅」(ウ)は、4,130戸となります。



※ 「一時現在者のみの住宅」とは、屋間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もない住宅

※ 「二次的住宅」とは、別荘などたまたまに寝泊まりしている人がいる住宅

※ 住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合がある

※ 統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典：「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

青梅市住宅課(令和3年3月末日現在)

「都営住宅団地一覧(青梅市)」(東京都住宅政策本部)

(1) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の算定

① 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

- ・住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は5万円未満、2人世帯は6万円未満、3～6人世帯は7万円未満、7人世帯以上は8万円未満を「低廉な家賃」と考える。
- ・住宅面積が25㎡以上(一人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象)であることに加え、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年以降に建設されたストックを「一定の質」と考える。

② 住宅扶助費一般基準上限額

青梅市の住宅扶助費一般基準上限値は以下の通りです。

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
1級地	53,700円	64,000円	69,800円	75,000円	83,800円

※令和2年4月現在

③ 最低居住水準

住生活基本計画における最低居住水準は以下の通りです。

1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	80㎡

※2人以上は「人数×10㎡+10㎡」

④ 最低居住水準以上かつ住宅扶助費一般基準上限額以下に該当する民間賃貸住宅

青梅市における最低居住水準以上かつ住宅扶助費一般基準上限額以下に該当する民間賃貸住宅の総数は3,560戸となります。

	総数	3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6～7万円未満	7～8万円未満	8万円以上	不詳
29㎡以下	3,100	380	1,210	500	230	100	130	120	410
30～49㎡	3,450	0	260	210	1,130	1,090	390	130	240
50～69㎡	2,220	150	10	30	320	710	610	360	20
70～99㎡	800	90	0	20	100	180	190	210	20
100㎡以上	510	60	0	40	30	30	190	60	60
総計	10,100	680	1,480	800	1,810	2,110	1,510	880	750

※ 住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合がある

※ 統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典:『平成30年住宅・土地統計調査結果』(総務省統計局)

## ⑤ 昭和56年以降に建設された民間借家率

平成30年の住宅・土地統計調査結果等における、青梅市における昭和56年以降に建設された民間借家率は69.3%です。

	民間借家	合計
総数	10,100 戸	10,100 戸
昭和45(1970)年以前	190 戸	560 戸
昭和46(1971)～昭和55(1980)年	370 戸	
昭和56(1981)～平成2(1990)年	2,430 戸	7,000 戸
平成3(1991)～平成12(2000)年	2,470 戸	
平成13(2001)～平成22(2010)年	1,150 戸	
平成23(2011)～平成30(2018)年9月	950 戸	

※ 住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合がある

※ 統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典：『平成30年住宅・土地統計調査結果』（総務省統計局）』

## ⑥ 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数は、2,467 戸となります。

最低居住水準以上かつ住宅扶助費一般基準上限以下の民間賃貸住宅 (a)	3,560 戸
青梅市の民間賃貸住宅のうち昭和56年以降に建設された民間借家率 (b)	69.3%
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅 (c=a×b)	2,467 戸

## (2) 賃貸用の空き家のうち低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅

賃貸用の空き家のうち低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数は民間賃貸住宅のうち低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の割合を基に算出しました。民間賃貸住宅のうち低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の割合は23.9%となり、賃貸用の空き家のうち低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数は987 戸となります。

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅 (c)	2,467 戸
民間賃貸住宅の総数(民間借家+給与借家の総数) (d)	10,340 戸
民間賃貸住宅のうち低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の割合 (e=c÷d)	23.9%
空き家となっている賃貸用の住宅 (f)	4,130 戸
賃貸用の空き家のうち低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅 (g=e×f)	987 戸

## (3) 青梅市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」

「民間賃貸住宅」に占める低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数は2,467 戸、「賃貸用の空き家」に占める低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数は987 戸、合計3,454 戸となります。

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅 (c)	2,467 戸
賃貸用の空き家のうち低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅 (g)	987 戸
合計	3,454 戸

## (4) 著しい困窮年収未満世帯への対応と令和12年度の目標管理戸数

令和12年度の著しい困窮年収未満世帯数は3,276世帯と推計しています。一方で令和12年度の公営住宅は991戸、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等は3,198戸、合計4,189戸と推計しており、著しい困窮年収未満世帯数を上回る結果となりました。

時期		現状値	推計値				備考
		令和 2年度 (2020)	令和 7年度 (2025)	令和 12年度 (2030)	令和 17年度 (2035)	令和 22年度 (2040)	
世帯数 (世帯)		52,702	51,074	48,795	46,136	43,890	ストック推計プログラム (市区版)より
著しい困窮年収未満世帯数 (世帯)		3,863	3,576	3,276	2,957	2,598	ストック推計プログラム (市区版)より
公営住宅 (戸)	市営	639	616	616	544	296	耐用年数を超過しない 市営住宅(借上住宅を 除く実数)とする
	都営	405	392	375	355	337	
	小計	1,044	1,008	991	899	633	世帯数の増減に 合わせて変動すると 仮定
低家賃かつ 一定の質が確保 された民間賃貸 住宅等(戸)	民間賃貸 住宅	2,467	2,391	2,284	2,160	2,055	世帯数の増減に 合わせて変動すると 仮定
	賃貸用 空き家	987	957	914	864	822	
	小計	3,454	3,348	3,198	3,024	2,877	
合計 (戸)		4,498	4,356	4,189	3,923	3,510	

## その他の公的賃貸住宅

住宅名	戸数
東京都施行型都民住宅	16戸
公社一般賃貸住宅	1,008戸

## その他の住宅

住宅名	戸数
セーフティネット住宅(東京ささエール住宅)	青梅市のみ 1,288戸 (令和3年11月末日現在)

※青梅市のセーフティネット住宅一覧は参考資料参照

※ セーフティネット住宅(東京ささエール住宅)とは、住宅確保要配慮者(高齢者、障害者、子育て世帯など)の入居を拒まない賃貸住宅のこと。増え続ける空き家、空き室を活用する制度で、急速な少子高齢化の進展の一方で、高齢者や子育て世帯などについては、事故やトラブルに対する不安等により、賃貸住宅の貸主側から入居を拒まれやすい状況があるため、東京都は改正住宅セーフティネット法の施行(平成29年10月25日)に合わせ、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を開始。東京都では、住宅の確保に配慮が必要な方々を社会全体で支え、応援する(「エール」を送る)という意味が込め、「東京ささエール住宅」の愛称で呼ばれている。

## 第6章 長寿命化に関する基本方針

### 6-1 課題の整理

本市の現況、市営住宅のストック状況などを踏まえ、市営住宅における課題を整理します。

#### <社会的動向>

- ・公営住宅におけるセーフティネット機能を強化するとともに、公営住宅を補完する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅における枠組みの充実も進め、市場全体を見据えた視点から住宅セーフティネットの構築が必要とされている。
- ・家賃負担が問題となる低額所得者への施策と入居制限を受けやすい高齢者等のための施策という二つの視点からの検討が必要とされている。
- ・高齢者世帯等に加えて、少子化対策の観点から、若年層、子育て層への支援強化も必要とされている。

#### <青梅市の人口・世帯の動向>

- ・人口は年々減少傾向にある。
- ・人口の減少と世帯数の増加に伴い、1世帯当たり人員は減少を続けており、核家族化が進展している。
- ・高齢化が進展しており、人口の約3割が高齢者。
- ・都全体と比較すると生産年齢人口の割合が少なく、高齢者の比率が高い。

#### <青梅市の住まいの状況>

- ・「住宅に住む一般世帯」のうち、「持ち家」が71.6%を占める。(「平成27年国勢調査」(総務省統計局))
- ・本市の空き家率は11.9%で、住宅総数は増加しているが、空き家も増加している。(「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局))
- ・借家の家賃の推移は6万円以上8万円未満が最も多く、次に4万円以上6万円未満、2万円以上4万円未満となっている。(「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局))
- ・「持ち家」は誘導住居面積水準以上の世帯が最も多いが、「借家」は最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満が最も多く、居住面積水準に差がある。
- ・貸家、分譲住宅は年度によって着工戸数の差が激しく、全体の約20%程度の年度もあれば、全体の半数以上を占める年度もある。

#### <公営住宅の状況>

- ・前回の長寿命化計画において「用途廃止」判定となった東青梅住宅、梅園第2住宅、畑中第2住宅、畑中第3住宅、千ヶ瀬第2住宅は、建設から60年近く経過しており、建物老朽化、耐震性に問題が生じており、早急な対応が求められる。
- ・耐火構造の建物は、耐用年数が70年と長期に使用することが可能な一方、建物を維持管理していくためには、適切な時期に適切な改善を行う必要がある。
- ・市営住宅の入居者の7割が60歳以上と高齢化している。
- ・民間住宅を借上げて設置している高齢者住宅(青梅シルバーピア新町)は住宅供給数から提供が一部の者に限られてしまうため、令和6年3月の借上げ期間満了時に用途廃止することが青梅市住宅マスタープランにて決定している。

## 6-2 基本目標

本市における基本目標は次のとおりです。

### 的確な改善による市営住宅の長寿命化

- ・ 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を行い、市営住宅の長寿命化を図ります。

### 安全性に課題のある住宅に対する改善

- ・ 躯体等の安全性に課題がある住宅に対し計画的な改善を行い、居住者の安全を確保します。なお、耐用年数を経過した住宅等については、ストック数を参考に用途廃止を含めた今後の方向性を検討します。

### 計画的な改善事業による居住水準の向上

- ・ 生活様式の変化に対応した設備の適切な改善を行い、居住性の向上に努めます。

## 6-3 長寿命化に関する基本方針

長寿命化に関する基本的な方針は次のとおりです。

### 方針1 定期点検及び日常点検の実施

- ・ 今後も法令に基づく適切な点検を実施します。また、法定点検、定期点検のほかに目視点検を行うとともに、入退去時を利用して住戸内部の点検を実施し、状況把握に努めます。

### 方針2 点検結果等に基づく修繕の実施

- ・ 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・改善を実施します。

### 方針3 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- ・ 定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴はデータとして管理し、次回点検時の活用や長期修繕計画の見直し時及び本計画の見直し時等に活用します。

### 方針4 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

- ・ 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、市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ります。また、ストックの現状把握を行い、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ります。

## 第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 7-1 対象住宅の設定

市営住宅のうち、前計画において「用途廃止」判定となった住宅を除き、長寿命化判定を行いました。

表 7-1 対象住宅一覧

No	住宅名	用途	構造種別	建設年度
6	千ヶ瀬第3	共同	中層耐火	S39
7	大門第5	共同	中層耐火	S40
8	大門第6	共同	中層耐火	S41
9	河辺第1	共同	中層耐火	S42
10	長淵第4	共同	中層耐火	S43
11	富岡第1	共同	中層耐火	S45
12	富岡第2	共同	中層耐火	S45
13	河辺第2	共同	中層耐火	S45
14	藤橋第1	共同	中層耐火	S50
15	藤橋第2	共同	中層耐火	S50
16	大門第7	長屋	簡易耐火	S52
17	柚木	長屋	簡易耐火	S54
18	裏宿	共同	中層耐火	S62
19	畑中第1	共同	中層耐火	S63
20	千ヶ瀬第1	共同	耐火	H2
21	日向和田	共同	中層耐火	H5
22	和田第1	共同	中層耐火,耐火	H5
23	吹上	共同	耐火	H5
24	駒木	共同	中層耐火	H6
25	友田	共同	中層耐火	H9
26	シルバーピア新町	共同	中層耐火	H5

出典：青梅市住宅課（令和3年3月末日現在）

## 7-2 事業手法と内容

ストック活用のための手法は、①建替、②全面的改善、③個別改善、④維持管理の4つであり、この他に、諸般の事情により、引き続き管理することが不相当と認められる住宅については、⑤用途廃止の手法があります。各事業手法における基本的な考え方は「公営住宅等整備事業対象要綱」、「公営住宅等整備事業補助要領」及び「公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱」より整理を行いました。各住宅・住棟の実情に応じて最も適切なものを選定します。

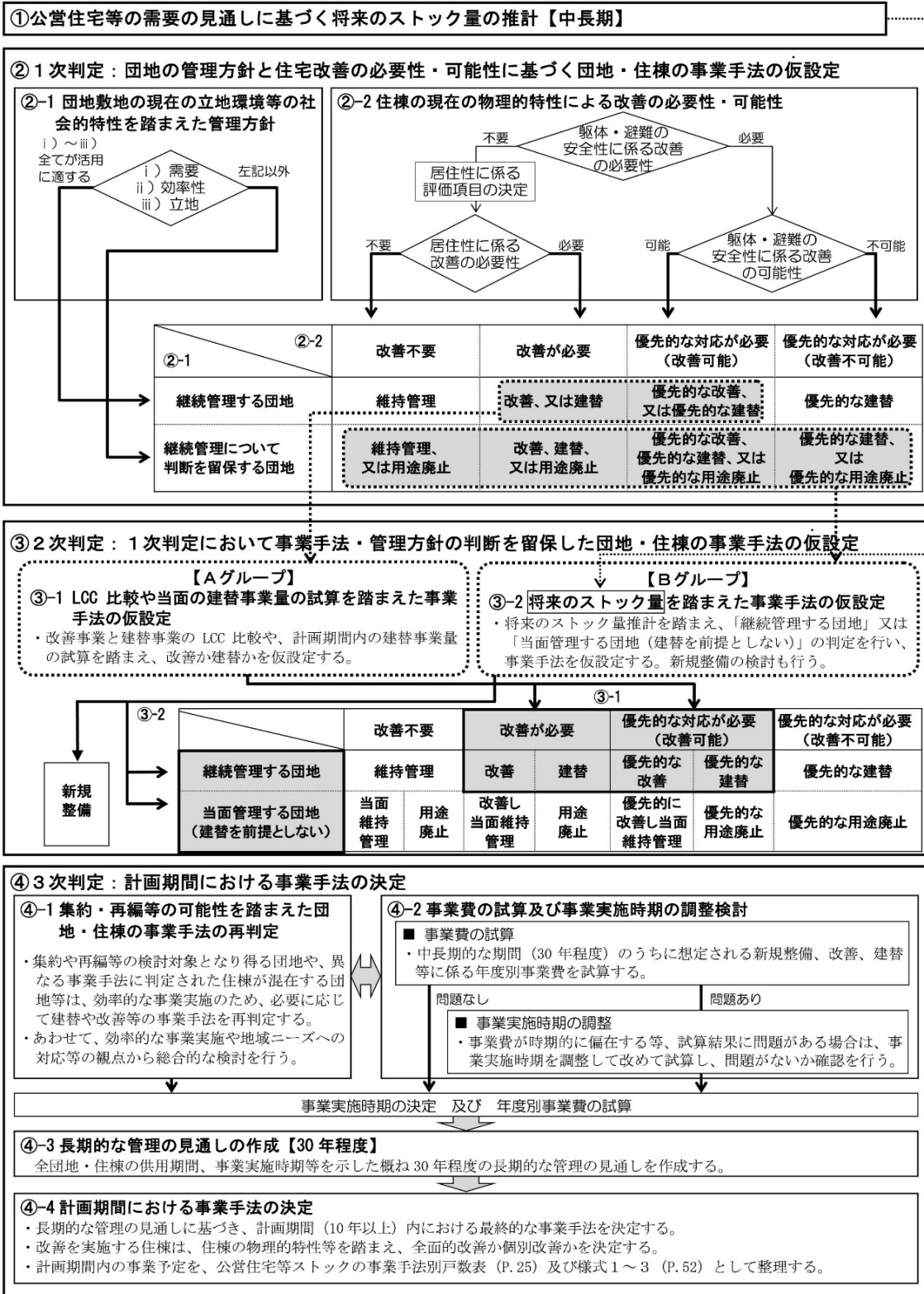
表 7-2 各事業手法における基本的な考え方

種類	内容
①建替	公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。(用途廃止を行い、他の住宅への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替を含む。)
②全面的改善	全面的改善事業は、少なくとも次に掲げる改善を行うものとする(概ね10年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。) ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの ②共用部分改善で福祉対応型(4階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあつては、エレベーターの設置を含む。ただし、団地単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。)及び安全性確保型(最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。)を行うもの ③屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの
③個別改善	個別改善事業のうち、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善にあつては次の各号のいずれかの改善を行うものとする。 【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 【福祉対応型】 高齢者、障害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 【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 【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
④維持管理	公営住宅の性能を維持するための維持保守点検、経常修繕、計画修繕等。
⑤用途廃止	公営住宅としての用途を廃止するもの。

### 7-3 事業手法の選定フロー

各住宅のストック活用の判定においては、下記のフローに基づき進めます。

#### ■事業手法の選定フロー



出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)」(平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課)

図 7-1 事業手法の選定フロー

## 7-4 1次判定

(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を基にした判定

前項に整理した選定フロー及び選定基準に基づき、本市における公営住宅等の1次判定を行いました。1次判定では、「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」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定します。判定は、社会的特性を団地単位で確認し、「継続管理する団地」又は「継続管理について判断を留保する団地」の2つに分類します。判定基準は表7-3のとおりとし、判定項目全てが「○」の場合は「継続管理する団地」、いずれかの判定項目に1つでも「×」がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

表 7-3 社会的特性の判定基準

判定項目		判定基準	判定
需要	入居率	令和3年(2021年)3月末日時点の入居率が80%以上	○
		令和3年(2021年)3月末日時点の入居率が80%未満	×
効率性	敷地	敷地面積が1,000㎡以上	○
		敷地面積が1,000㎡未満	×
立地	利便性	半径300m以内にバス停または半径700m以内に駅がある	○
		半径300m以内にバス停または半径700m以内に駅がない	×
	安全性	土砂災害(特別)警戒区域に含まれない	○
		土砂災害(特別)警戒区域に含まれる	×

上記の判定項目全て「○」の場合	継続管理する団地
上記の判定項目1つでも「×」がある場合	継続管理について判断を留保する団地

※社会的特性の判定基準の根拠は参考資料参照

表 7-4 1次判定 社会的特性による判定結果

No	住宅名	社会的特性									社会的特性の判定
		需要		効率性		立地					
		入居率	判定	敷地面積	判定	半径300m 以内の バス停 の有無	半径700m 以内の 駅 の有無	判定	土砂災害 (特別) 警戒区	判定	
6	千ヶ瀬第3	93.8%	○	1,774.00㎡	○	有	有	○	外	○	継続管理する団地
7	大門第5	85.0%	○	2,126.67㎡	○	有	無	○	外	○	継続管理する団地
8	大門第6	95.8%	○	1,063.33㎡	○	有	無	○	外	○	継続管理する団地
9	河辺第1	95.0%	○	2,017.00㎡	○	無	無	×	外	○	継続管理について判断を 留保する団地
10	長淵第4	95.0%	○	2,775.00㎡	○	有	無	○	内	×	継続管理について判断を 留保する団地
11	富岡第1	70.0%	×	2,341.50㎡	○	有	無	○	外	○	継続管理について判断を 留保する団地
12	富岡第2	92.5%	○	2,684.40㎡	○	有	無	○	外	○	継続管理する団地
13	河辺第2	95.0%	○	2,017.00㎡	○	無	無	×	外	○	継続管理について判断を 留保する団地
14	藤橋第1	100.0%	○	1,372.50㎡	○	有	無	○	外	○	継続管理する団地
15	藤橋第2	91.7%	○	1,372.50㎡	○	有	無	○	外	○	継続管理する団地
16	大門第7	61.5%	×	1,433.00㎡	○	有	無	○	外	○	継続管理について判断を 留保する団地
17	柚木	70.0%	×	1,328.00㎡	○	有	有	○	外	○	継続管理について判断を 留保する団地
18	裏宿	76.0%	×	2,443.00㎡	○	有	無	○	一部内	×	継続管理について判断を 留保する団地
19	畑中第1	84.0%	○	3,891.00㎡	○	有	有	○	外	○	継続管理する団地
20	千ヶ瀬第1	83.3%	○	1,995.00㎡	○	有	有	○	外	○	継続管理する団地
21	日向和田	71.9%	×	3,742.00㎡	○	有	有	○	一部内	×	継続管理について判断を 留保する団地
22	和田第1	87.5%	○	2,528.00㎡	○	有	無	○	内	×	継続管理について判断を 留保する団地
23	吹上	91.7%	○	1,713.00㎡	○	有	無	○	外	○	継続管理する団地
24	駒木	85.4%	○	3,633.00㎡	○	無	無	×	一部内	×	継続管理について判断を 留保する団地
25	友田	91.7%	○	2,561.00㎡	○	有	無	○	内	×	継続管理について判断を 留保する団地
26	シルバーピア新町	93.3%	○	549.05㎡	×	有	有	○	外	○	継続管理について判断を 留保する団地

(2) 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定

① 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性は「躯体・避難の安全性に係る改善は不要」又は「躯体・避難の安全性に係る改善が必要」の2つに分類します。判定基準は、表7-5のとおりとし、判定項目全てが「○」の場合は「躯体・避難の安全性に係る改善は不要」と判定し、「居住性に係る改善の必要性」判定に進みます。また、いずれかの判定項目に1つでも「×」がある場合は、「躯体・避難の安全性に係る改善が必要」と判定し、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」判定に進みます。

表 7-5 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定基準

判定項目	判定基準	判定
躯体の安全性	昭和56年(1981年)の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工、耐震改修済み、又は、耐震診断の結果耐震性があると診断	○
	新耐震基準に基づかない設計・施工、又は耐震診断の結果耐震性なし、耐震診断未実施、耐震改修未実施	×
避難の安全性	戸建、長屋、又は共同住宅で二方向避難が確保されている	○
	共同住宅で二方向避難が確保されていない	×

上記の判定項目全て「○」の場合	躯体・避難の安全性に係る改善は不要 「居住性に係る改善の必要性」判定を実施
上記の判定項目1つでも「×」がある場合	躯体・避難の安全性に係る改善が必要 「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」判定を実施

※躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定基準の根拠は参考資料参照

② 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」は、「躯体・避難の安全性に係る改善が必要」と判定された団地・住棟について、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」に基づき以下の判定を行い、「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)」の2つに分類します。判定基準は、公営住宅法で定められている「耐用年限」と「躯体の安全性」を考慮し、表7-7のとおり判定します。

表 7-6 構造による耐用年限

構造	公営住宅法による
耐火構造	70年
簡易耐火構造(2階建て)	45年

表 7-7 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の判定基準

判定項目	判定基準	判定
改善の可能性	建設してからの経過年数が耐用年限の半分未満又は建設してからの経過年数が耐用年限の半分以上であるが、新耐震・耐震改修済み	優先的な対応が必要(改善可能)
	建設してからの経過年数が耐用年限の半分以上であり、旧耐震・耐震改修未実施	優先的な対応が必要(改善不可能)

## ③ 居住性に係る改善の必要性

「居住性に係る改善の必要性」は、「改善不要」又は「改善が必要」の2つに分類します。判定基準は表7-8のとおりとし、判定項目全てが「○」の場合は「改善不要」と判定します。また、いずれかの判定項目に1つでも「×」がある場合は、「改善が必要」と判定します。

表7-8 居住性に係る改善の必要性の判定基準

判定項目	判定基準	判定
住戸面積	住戸面積 30 m <sup>2</sup> (2人世帯の最低居住面積水準)以上	○
	住戸面積 30 m <sup>2</sup> 未満	×
福祉対応	屋内外のスロープ・手摺いずれか整備している	○
	屋内外のスロープ・手摺いずれか整備していない	×
浴室	浴室有	○
	浴室無	×
給湯機器	給湯機器有(ボイラーのみ含む)	○
	給湯機器無	×

上記の判定項目 全て「○」の場合	改善不要
上記の判定項目 1つでも「×」がある場合	改善が必要

※居住性に係る改善の必要性の判定基準の根拠は参考資料参照

表 7-9 1次判定 物理的特性による判定結果

No	住宅名	物理的特性																居住性に 係る改善の 必要性
		躯体の安全性			避難の安全性		安全性 に係る 改善の 必要性	安全に係る 改善の可能性		居住性に係る改善の必要性								
		耐震 基準	耐震 改修	判定	二方向 避難	判定		耐用 年限	判定	最小住戸 面積	判定	福祉対応	判定	浴室	判定	給湯機器	判定	
6	千ヶ瀬第3	旧	済	○	確保	○	不要	-	-	39.96㎡	○	○	○	有	○	無	×	改善が必要
7	大門第5	旧	済	○	確保	○	不要	-	-	39.90㎡	○	○	○	有	○	ボイラーのみ	○	改善不要
8	大門第6	旧	済	○	確保	○	不要	-	-	39.90㎡	○	○	○	有	○	ボイラーのみ	○	改善不要
9	河辺第1	旧	済	○	確保	○	不要	-	-	39.89㎡	○	○	○	有	○	ボイラーのみ	○	改善不要
10	長淵第4	旧	済	○	確保	○	不要	-	-	39.89㎡	○	○	○	有	○	無	×	改善が必要
11	富岡第1	旧	未	×	未確保	×	必要	70年	改善不可能	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	富岡第2	旧	済	○	未確保	×	必要	70年	改善可能	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	河辺第2	旧	済	○	確保	○	不要	-	-	39.89㎡	○	○	○	有	○	ボイラーのみ	○	改善不要
14	藤橋第1	旧	済	○	確保	○	不要	-	-	39.79㎡	○	○	○	有	○	無	×	改善が必要
15	藤橋第2	旧	済	○	確保	○	不要	-	-	39.79㎡	○	○	○	有	○	無	×	改善が必要
16	大門第7	旧	不要	○	確保	○	不要	-	-	55.46㎡	○	×	×	有	○	有	○	改善が必要
17	柚木	旧	不要	○	確保	○	不要	-	-	63.13㎡	○	×	×	有	○	有	○	改善が必要
18	裏宿	新	-	○	確保	○	不要	-	-	57.39㎡	○	○	○	有	○	有	○	改善不要
19	畑中第1	新	-	○	確保	○	不要	-	-	34.65㎡	○	○	○	有	○	有	○	改善不要
20	千ヶ瀬第1	新	-	○	確保	○	不要	-	-	62.72㎡	○	○	○	有	○	有	○	改善不要
21	日向和田	新	-	○	確保	○	不要	-	-	47.65㎡	○	○	○	有	○	有	○	改善不要
22	和田第1	新	-	○	確保	○	不要	-	-	34.52㎡	○	○	○	有	○	有	○	改善不要
23	吹上	新	-	○	未確保	×	必要	70年	改善可能	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	駒木	新	-	○	確保	○	不要	-	-	35.61㎡	○	○	○	有	○	有	○	改善不要
25	友田	新	-	○	確保	○	不要	-	-	55.96㎡	○	○	○	有	○	有	○	改善不要
26	シルバーピア新町	新	-	○	確保	○	不要	-	-	31.60㎡	○	○	○	有	○	有	○	改善不要

(3) 1次判定の総合判定結果

社会的特性及び物理的特性の判定結果を踏まえ、表 7-10 の事業手法の仮設定に従い、1次判定の総合判定結果は表 7-11 のとおりとなります。Aグループ又はBグループと判定された団地・住棟は2次判定を行います。

表 7-10 社会的特性及び物理的特性の検討結果に応じた事業手法の仮設定

物理的特性 社会的特性	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 【Aグループ】	優先的な改善、 又は 優先的な建替 【Aグループ】	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 【Bグループ】	改善、建替、 又は用途廃止 【Bグループ】	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止 【Bグループ】	優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止 【Bグループ】

表 7-11 1次判定の総合判定結果

物理的特性 社会的特性	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	【7】大門第5	【6】千ヶ瀬第3	【12】富岡第2	
	【8】大門第6	【14】藤橋第1	【23】吹上	
	【19】畑中第1	【15】藤橋第2		
	【20】千ヶ瀬第1			
継続管理について判断を留保する団地	【9】河辺第1	【10】長淵第4		【11】富岡第1
	【13】河辺第2	【16】大門第7		
	【18】裏宿	【17】柚木		
	【21】日向和田			
	【22】和田第1			
	【24】駒木			
	【25】友田			
【26】シルバーピア新町				

## 7-5 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保したAグループ、Bグループの団地・住棟を対象として、「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」及び「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の視点から事業手法を仮設定します。

## (1) LCC縮減効果による判定(Aグループ)

1次判定において、Aグループと判定された団地・住棟を対象として、事業手法の仮設定を行います。改善事業をする場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、改善又は建替のどちらかの事業が縮減できるか判定を行います。「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」の判定基準は、表7-12のとおりとします。なお、計算には「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)」の「11.ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」に示すLCCの縮減効果を算定するためのプログラムで算出を行います。

表 7-12 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の判定基準

判定項目	判定基準	判定
改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の事業費の比較	改善事業よりも建替事業費の方がLCCが縮減できる	建替
	建替事業よりも改善事業費の方がLCCが縮減できる	改善
上記の判定項目が「建替」の場合	1次判定が「改善が必要」の場合は「建替」 1次判定が「優先的な対応が必要(改善可能)」の場合は「優先的な建替」	
上記の判定項目が「改善」の場合	1次判定が「改善が必要」の場合は「改善」 1次判定が「優先的な対応が必要(改善可能)」の場合は「優先的な改善」	

※改善事業と建替事業のLCC比較の考え方、LCCの計算結果は参考資料参照

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮判定（Bグループ）

1 次判定において、Bグループと判定された団地・住棟を対象として、事業手法の仮設定を行います。前章までに整理した入居状況・将来の市営住宅等必要戸数の推計等を勘案し、「継続管理する団地」または「当面管理する団地（建替を前提としない）」の2つに分類します。なお、目標ストック数を超える団地が複数ある場合、社会的特性や物理的特性、建物の劣化状況等を勘案し、総合的に判定します。

表 7-13 将来のストック量を踏まえた事業手法の判定基準

判定項目	判定基準	判定
将来のストック量	目標年次時点で耐用年限まで10年以上の住宅 目標年次時点で耐用年限が残り10年未満のうち大規模改修を行っている住宅	必要
	目標年次時点までに耐用年限を迎える住宅 目標年次時点で耐用年限が残り10年未満のうち大規模改修を行っていない住宅	余剰
上記の判定項目が「必要」の場合	継続管理する団地	
上記の判定項目が「余剰」の場合	当面管理する団地（建替を前提としない）	

※シルバーピア新町は、計画期間内に借上げ期間満了を迎えるため、「余剰」と判断した

「継続管理する団地」と判定された住宅については、これまでの検討結果を総合的に勘案し、「維持管理」・「改善」・「建替」・「優先的な改善」・「優先的な建替」のいずれかの事業手法に仮設定する。「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された住宅については、「当面維持管理」・「用途廃止」・「改善し当面維持管理」・「優先的に改善し当面維持管理」・「優先的な用途廃止」のいずれかの事業手法に仮設定します。

表 7-14 2次判定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	建替	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	建替	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

(3) 2次判定の総合判定結果

表 7-15 2次判定の総合判定結果

No	住宅名	1次判定 Aグループ				2次判定 1次判定 Bグループ			耐用判定 (R3)	目標年次 (R13)までの 耐用判定	2次判定
		改善事業時LCC (千円/戸・年)	建替事業時LCC (千円/戸・年)	判定	仮設定	管理 戸数	判定	仮設定			
6	千ヶ瀬第3	168	245	改善	改善	-	-	-	内(13年)	内(3年)	改善
7	大門第5	-	-	-	-	-	-	-	内(14年)	内(4年)	維持管理
8	大門第6	-	-	-	-	-	-	-	内(15年)	内(5年)	維持管理
9	河辺第1	-	-	-	-	40戸	必要	維持管理	内(15年)	内(5年)	維持管理
10	長瀬第4	-	-	-	-	40戸	必要	改善	内(17年)	内(7年)	改善
11	富岡第1	-	-	-	-	40戸	余剰	優先的な用途廃止	内(18年)	内(8年)	優先的な用途廃止
12	富岡第2	199	267	改善	改善	-	-	-	内(18年)	内(8年)	優先的な改善
13	河辺第2	-	-	-	-	40戸	必要	維持管理	内(19年)	内(9年)	維持管理
14	藤橋第1	216	265	改善	改善	-	-	-	内(22年)	内(12年)	改善
15	藤橋第2	218	266	改善	改善	-	-	-	内(23年)	内(13年)	改善
16	大門第7	-	-	-	-	13戸	余剰	用途廃止	内(1年)	超過(9年)	用途廃止
17	柚木	-	-	-	-	10戸	余剰	用途廃止	内(2年)	超過(8年)	用途廃止
18	裏宿	-	-	-	-	50戸	必要	維持管理	内(35年)	内(25年)	維持管理
19	畑中第1	-	-	-	-	-	-	-	内(36年)	内(26年)	維持管理
20	千ヶ瀬第1	-	-	-	-	-	-	-	内(38年)	内(28年)	維持管理
21	日向和田	-	-	-	-	32戸	必要	維持管理	内(40年)	内(30年)	維持管理
22	和田第1	-	-	-	-	24戸	必要	維持管理	内(40年)	内(30年)	維持管理
23	吹上	268	272	改善	改善	-	-	-	内(41年)	内(31年)	優先的な改善
24	駒木	-	-	-	-	41戸	必要	維持管理	内(43年)	内(33年)	維持管理
25	友田	-	-	-	-	24戸	必要	維持管理	内(45年)	内(35年)	維持管理
26	シルバーピア新町	-	-	-	-	15戸	余剰	用途廃止	内(42年)	内(32年)	用途廃止

## 7-6 3次判定

1次判定では社会的特性、物理的特性による判定を行いました。また、2次判定では、コストや必要量を考慮しての判定を行いました。これまでの判定指標には考慮されなかった地域が持つ固有の制約条件などにより、判定された手法が合理的ではない場合も考えられます。従って、3次判定では、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業の実施時期の調整検討」を行い、事業手法の総合的な判定・見直しを行います。

## (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の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住宅については、効率的な事業を実施するため、必要に応じて事業手法の再設定を行います。「集約・再編等の可能性」の判定基準は、表 7-16 のとおりとします。

表 7-16 将来のストック量を住まえた事業手法の判定基準

判定項目	判定基準	判定
効率的な活用	住宅としての一体的な活用の見直しの必要性 ※2次判定までで、同一住宅内で異なる活用手法となった場合のみ	不要
		必要あり
集約・再編	近隣の住宅の活用手法に配慮した、集約・再編の必要性	不要
		必要あり
地域ニーズ	上位・関連計画による事業や公共施設等の建設・建替事業等との連携の必要性	不要
		必要あり
上記の判定項目が全て「不要」の場合	事業手法の変更なし	
上記の判定項目が1つでも「必要あり」の場合	事業手法の再検討	

## (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間(30年)のうちに想定される事業等に係る事業費を試算します。

## ① 事業費・事業周期の設定

中長期的な期間内の改善事業、建替事業等に係る費用を算出するための事業費の単価については、建築費より部位別単価を算出し、更新単価係数・修繕単価係数を基に修繕費・更新費を設定します。

事業周期は、「公営住宅等長寿命化計画作成指針(改定)」に示されている事項の「修繕周期表」に基づき設定します。足場の施工や居室への立ち入りを最小限にするなど工事の効率を考慮して同時施工が望ましい場合や、円滑な事業実施のために実施段階で再調整等を行うことがあります。

表 7-17 事業費の設定

推定修繕項目	周期	単価
屋根防水	補修(修繕)12年 修繕(更新)24年	建築費 = 28 万円/㎡ × 延床面積 部位別単価 = 建築費 × 詳細科目別比率 修繕費 = 部位別単価 × 対象数量係数 × 修繕単価係数 更新費 = 部位別単価 × 更新単価係数
外壁改修	修繕(更新)18年	
給水設備	取替(更新)20年	
排水設備	取替(更新)25年	
ガス設備	取替(更新)20年	

※事業費の設定根拠、修繕項目別修繕費、更新費は参考資料参照











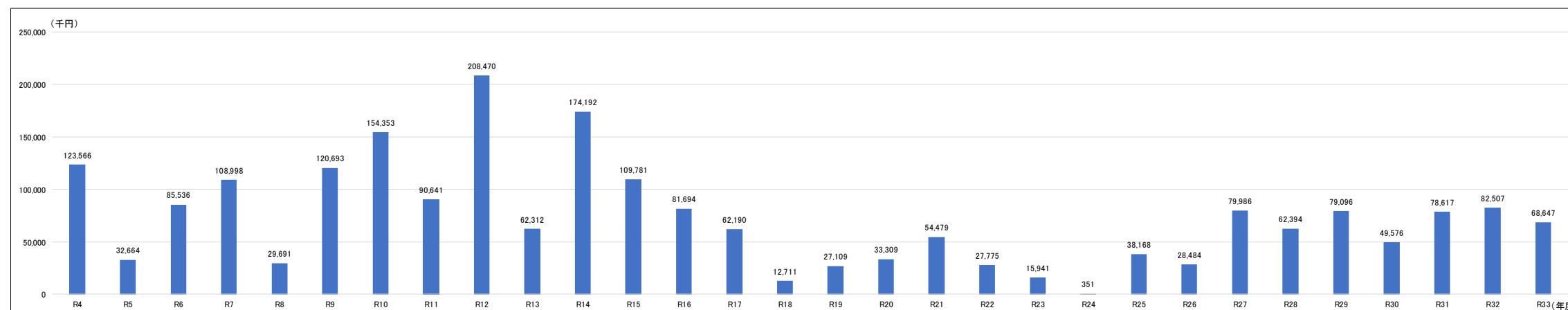








基本情報		改善			計画期間内の管理見通し(2021~2030年)(千円)										中長期的な管理見通し(2031~2050年)(千円)																						
No.	住宅名	項目	周期(年)	金額(千円)	合計(千円)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051		
						R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33		
24-1	駒木 1号棟				107,235																																
		屋上防水	24	5,392									270			5,392																					
		屋上修繕	12	270																							270										
		外壁改修	18	23,890									1,195			23,890																		23,890			
		給水設備	20	11,585									579			11,585																					
		排水設備	25	17,797									890			17,797																					
		ガス設備	20	9,925									496			9,925																					
		電気設備	-	10,530									527			10,530																					
		除却	-	18,000																																	
24-2	駒木 2号棟				105,958																																
		屋上防水	24	5,148									257			5,148																					
		屋上修繕	12	257																								257									
		外壁改修	18	22,810									1,141			22,810																			22,810		
		給水設備	20	11,061									553			11,061																					
		排水設備	25	16,993									850			16,993																					
		ガス設備	20	9,477									474			9,477																					
		電気設備	-	13,455									673			13,455																					
		除却	-	23,000																																	
25	友田				132,516																																
		屋上防水	24	6,602											330		6,602																				
		屋上修繕	12	330																																	
		外壁改修	18	29,254																																29,254	
		給水設備	20	14,186																																	
		排水設備	25	21,794																																	
		ガス設備	20	12,154																																	
		電気設備	-	14,040																																	
		除却	-	24,000																																	
						123,566	32,664	85,536	108,998	29,691	120,693	154,353	90,641	208,470	62,312	174,192	109,781	81,694	62,190	12,711	27,109	27,109	33,309	54,479	27,775	15,941	351	38,168	28,484	79,986	62,394	79,096	49,576	78,617	82,507	68,647	



※大門第5住宅、大門第6住宅の電気設備の単価は実績値より設定  
 ※富岡第2住宅の外壁改修、給水設備、排水設備、電気設備、二方向避難の単価は実績値より設定  
 ※その他住宅の電気設備の単価は富岡第2住宅の実績値より設定  
 ※吹上住宅の二方向避難の単価は富岡第2住宅の実績値より設定



## (3) 3次判定の総合結果

表 7-19 3次判定の総合判定結果

No	住宅名	3次判定				
		団地単位の効率的な事業実施の視点による事業手法の変更	集約・再編等の可能性の視点による事業手法の変更	地域ニーズへの対応の視点による事業手法の変更	3次判定の理由	3次判定
6	千ヶ瀬第3	不要	不要	必要あり	過去10年以内に改修済みであり、当面利用できるため	維持管理
7	大門第5	不要	不要	不要		維持管理
8	大門第6	不要	不要	不要		維持管理
9	河辺第1	不要	不要	不要		維持管理
10	長淵第4	不要	不要	必要あり	過去10年以内に改修済みであり、当面利用できるため	維持管理
11	富岡第1	不要	不要	不要		用途廃止
12	富岡第2	不要	不要	不要		個別改善
13	河辺第2	不要	不要	不要		維持管理
14	藤橋第1	不要	不要	必要あり	過去10年以内に改修済みであり、当面利用できるため	維持管理
15	藤橋第2	不要	不要	必要あり	過去10年以内に改修済みであり、当面利用できるため	維持管理
16	大門第7	不要	不要	不要		用途廃止
17	柚木	不要	不要	不要		用途廃止
18	裏宿	不要	不要	不要		維持管理
19	畑中第1	不要	不要	不要		維持管理
20	千ヶ瀬第1	不要	不要	不要		維持管理
21	日向和田	不要	不要	不要		維持管理
22	和田第1	不要	不要	不要		維持管理
23	吹上	不要	不要	不要		個別改善
24	駒木	不要	不要	不要		維持管理
25	友田	不要	不要	不要		維持管理
26	シルバーピア新町	不要	不要	不要		用途廃止

## 第8章 点検・修繕・事業に関する実施方針

### 8-1 点検の実施方針

#### (1) 定期点検・法定点検の実施方針

市営住宅の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して、維持管理していくことが必要です。そのため、法定点検の対象となっている住棟は、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟は、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検の同様の点検(合わせて「定期点検」という)を実施します。

##### <法定点検>

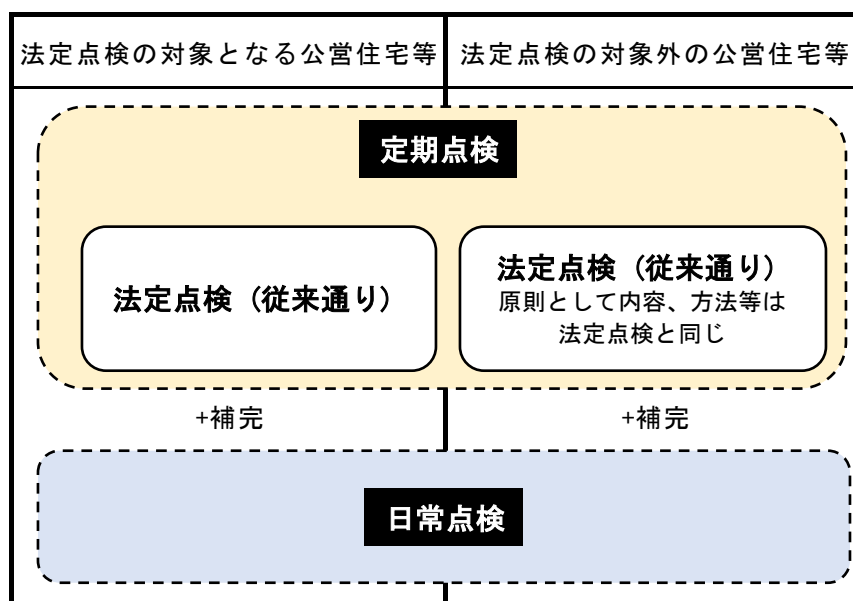
建築基準法 12 条では、一定以上の規模の建築物の敷地、構造、昇降機及び建築設備について、定期的に損傷、腐食その他劣化の状況を点検することを義務づけている。

#### (2) 日常点検の実施方針

目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、必要に応じて日常点検を実施します。遊具、外構、自転車置場等、法定点検の点検項目になく、市営住宅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を行います。

##### <日常点検>

日常点検は、年 1 回程度、「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)に則り実施するもので、建築基準法 12 条で規定する有資格者以外による実施も可能である。



出典: 公営住宅等日常点検マニュアル

図 8-1 定期点検・日常点検の位置づけ

### (3) 点検結果の活用

定期点検や日常点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。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、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

## 8-2 計画修繕の実施方針

### (1) 計画修繕の内容と周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業(長寿命化型)により対応します。なお、計画修繕の修繕周期は、「公営住宅等長寿命化計画作成指針(改定)」に示されている事項の「修繕周期表」に基づき実施することを基本とします。

### (2) 点検結果を踏まえた適切な修繕計画

点検(定期点検・日常点検)により、老朽化がみられた場合には、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付けるなど実状を踏まえた実施時期を検討します。日常点検等により、建物の安全性が確認され、劣化が確認されない場合には、他の住宅の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期を延期することも検討します。なお、住戸内の修繕については、入居者が退去後、随時、点検及び修繕を行うこととします。

### (3) 計画修繕の効率化

工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整するなど、工事の効率化やコスト軽減を図ります。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。

表 8-1 修繕周期表

■修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替	③			○		
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリープキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	-		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鑄鉄管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		-		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等 非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		取替	4年 ～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③	○				
		取替	30年		③	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○				
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	ブレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①	○				
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官庁官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)」(平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課)

### 8-3 改善事業の実施方針

今後も活用を図る住宅について、居住性、安全性、躯体の長寿命化等の必要性を考慮し、適正な個別改善事業を実施します。計画期間内においては、「長寿命化型」に関連する事業を優先的に実施するものとします。「福祉対応型」については、居住者の特性やニーズを踏まえて実施時期を検討し、実施するものとします。また高齢者世帯には、低層階への優先入居等で対応することを検討し、暮らしやすい住宅づくりに取り組みます。

なお、改善事業の周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)」の修繕周期を基本としつつ、同時施工の効率性や年度ごとの事業費の平準化を考慮して決定します。

表 8-2 改善事業の種別

居住性向上	引き続き活用を図る住宅のストックについて、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。
福祉対応	引き続き活用を図る住宅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に住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。
安全性確保	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。
長寿命化	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。

表 8-3 改善事業の対象項目の例示

	住戸改善	共用部改善	屋外・外構改善
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯施設の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁、最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・共視聴アンテナ設備設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備等</li> </ul>
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手すりの設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手すり設置</li> <li>・中層エレベーターの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手すりの設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化等</li> </ul>
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災報知器等の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・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等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手すりのアルミ化</li> <li>・防火区画の設置</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・エレベーターかご内の防犯カメラ設置</li> <li>・地震時管制運転装置等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性、耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等</li> </ul>
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事等</li> </ul>

#### 8-4 建替事業の実施方針

本計画期間では、該当住宅はありません。なお、計画期間後に建替事業を実施する際は、将来の需要戸数や余剰戸数から必要戸数について十分検討することとします。

#### 8-5 用途廃止の実施方針

第7章において「用途廃止」と判定した住宅は、4住宅、78戸です。「用途廃止」と判定した住宅については、国・都と協議を行い、入居者の円滑な住替え等に配慮したうえで、順次用途廃止を進めていきます。

表 8-4 用途廃止対象住宅一覧

No	住宅名	構造種別	管理戸数	1次判定の結果	2次判定の結果	3次判定の結果
11	富岡第1住宅	中層耐火	40	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	用途廃止
16	大門第7住宅	簡易耐火	13	改善、建替、又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止
17	柚木住宅	簡易耐火	10	改善、建替、又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止
26	シルバーピア新町	中層耐火	15	維持管理又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止

## 第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定は以下のとおりです。

### 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 青梅市

住宅の区分：  市営住宅  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縮減効果(千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
大門第5住宅1号棟	7	16	中耐階段室型	S40				電気設備	給水設備							屋上修繕			318	
大門第5住宅2号棟	7	24	中耐階段室型	S40				電気設備	給水設備							屋上修繕			617	
大門第6住宅3号棟	7	48	中耐階段室型	S41				電気設備	屋上防水 給水設備										1,769	
河辺第1住宅	8	40	中耐階段室型	S42					ガス設備										1,400	
長瀬第4住宅1号棟	10	8	中耐階段室型	S43						ガス設備						屋上修繕			323	
長瀬第4住宅2号棟	10	8	中耐階段室型	S43						ガス設備						屋上修繕			323	
長瀬第4住宅3号棟	10	16	中耐階段室型	S43						ガス設備						屋上修繕			647	
長瀬第4住宅4号棟	10	8	中耐階段室型	S43						ガス設備						屋上修繕			323	
高岡第2住宅	12	40	中耐階段室型	S45				外壁塗装 給水設備 排水設備 電気設備 二方向避難								ガス設備			525	
河辺第2住宅	13	40	中耐階段室型	S45					ガス設備										1,692	
藤橋第1住宅	14	27	中耐片廊下型	S50												屋上修繕			1,998	
藤橋第2住宅	15	24	中耐片廊下型	S50												屋上修繕			1,776	
裏宿住宅1号棟	18	30	中耐階段室型	S62												屋上防水 外壁塗装 給水設備 排水設備 ガス設備 電気設備			1,778	
裏宿住宅2号棟	18	20	中耐階段室型	S62												屋上防水 外壁塗装 給水設備 排水設備 ガス設備 電気設備			1,311	
畑中第1住宅1号棟	19	30	中耐階段室型	S63												屋上防水 外壁塗装 給水設備 排水設備 ガス設備 電気設備			1,537	
畑中第1住宅2号棟	19	20	中耐片廊下型	S63												屋上防水 外壁塗装 給水設備 排水設備 ガス設備 電気設備			1,302	
日向和田住宅1号棟	21	21	中耐階段室型	H5						屋上防水 外壁塗装 給水設備 排水設備 ガス設備 電気設備									1,186	
日向和田住宅2号棟	21	11	中耐階段室型	H5						屋上防水 外壁塗装 給水設備 排水設備 ガス設備 電気設備									668	
和田第1住宅1号棟	22	15	中耐階段室型	H5						屋上防水 外壁塗装 給水設備 排水設備 ガス設備 電気設備									799	
和田第1住宅2号棟	22	9	中耐片廊下型	H5						屋上防水 外壁塗装 給水設備 排水設備 ガス設備 電気設備									566	
吹上住宅1号棟	23	6	中耐片廊下型	H5												屋上防水 外壁塗装 給水設備 排水設備 ガス設備 電気設備 二方向避難			297	
吹上住宅2号棟	23	6	中耐片廊下型	H5												屋上防水 外壁塗装 給水設備 排水設備 ガス設備 電気設備 二方向避難			305	
駒木住宅1号棟	24	18	中耐階段室型	H6												屋上防水 外壁塗装 給水設備 排水設備 ガス設備 電気設備			1,328	

**【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧**

本計画期間内に該当する住宅はありません。

**【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)**

本計画期間内に該当する住宅はありません。

※様式1～様式3は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)(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、計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理するための様式です。

## 第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### 10-1 改善事業による LCC 縮減効果の確認

改善事業の内容については、住宅の質の維持・向上に資する適切な投資であるかどうかを国が示す要領に基づき、表 10-1 に整理する前提条件で判断します。「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)」における LCC モデル算定方法に基づき、長寿命化改善事業を実施する場合としない場合のそれぞれについて「建設から次回の建替までに要する年当たりのコスト」を比較します。コストの試算は、以下の条件に基づき算定し、「LCC 改善見込み額」がプラス(1 円以上)であれば、改善事業への投資が適切であると判断します。

表 10-1 改善事業の対象項目の例示

条件区分	条件
A: 計画前	耐火構造の住棟を 50 年間(築 50 年以上の住宅は築年数+1 年)活用する前提で、活用期間(過去及び将来)における「修繕費」と「建設費(推定再建築費)」で構成する年間の平均コスト
B: 計画後	耐火構造の住棟を 70 年間活用する前提で、活用期間における「改善事業費」と過去及び将来における「修繕費」及び「活用期間終了時点での建設費(推定再建築費)」で構成する年間の平均コスト
年平均改善額	A-B で求められる長寿命化改善事業の効果額(実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、現在価値で算出)

表 10-2 住宅別の LCC 縮減効果

団地名	計画前LCC (円/戸・年)	計画後LCC (円/戸・年)	年平均改善額 (円/戸・年)	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
大門第5住宅1号棟	205,314	185,446	19,868	317,886
大門第5住宅2号棟	205,314	179,610	25,705	616,909
大門第6住宅3号棟	214,767	177,921	36,846	1,768,616
河辺第1住宅	194,063	159,073	34,989	1,399,578
長淵第4住宅1号棟	205,884	165,469	40,415	323,320
長淵第4住宅2号棟	205,884	165,469	40,415	323,320
長淵第4住宅3号棟	205,884	165,475	40,409	646,546
長淵第4住宅4号棟	205,884	165,469	40,415	323,320
富岡第2住宅	211,067	197,949	13,119	524,745
河辺第2住宅	211,067	168,770	42,297	1,691,895
藤橋第1住宅	284,291	210,302	73,988	1,997,689
藤橋第2住宅	284,291	210,302	73,988	1,775,723
裏宿住宅1号棟	350,550	291,283	59,268	1,778,030
裏宿住宅2号棟	350,550	285,000	65,550	1,311,002
畑中第1住宅1号棟	317,835	266,613	51,222	1,536,649
畑中第1住宅2号棟	317,835	252,716	65,119	1,302,380
日向和田住宅1号棟	332,604	276,119	56,485	1,186,185
日向和田住宅2号棟	332,604	271,842	60,762	668,381
和田第1住宅1号棟	332,604	279,308	53,296	799,438
和田第1住宅2号棟	313,927	251,050	62,877	565,891
吹上住宅1号棟	313,927	264,432	49,495	296,971
吹上住宅2号棟	313,927	263,039	50,888	305,330
駒木住宅1号棟	375,365	301,597	73,768	1,327,818

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

※LCC の算出結果は参考資料参照

## 10-2 ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法

ライフサイクルコスト(LCC)の算出方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)」に記載の内容によるものとします。

### 1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りである。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

[単位 千円/棟・年]

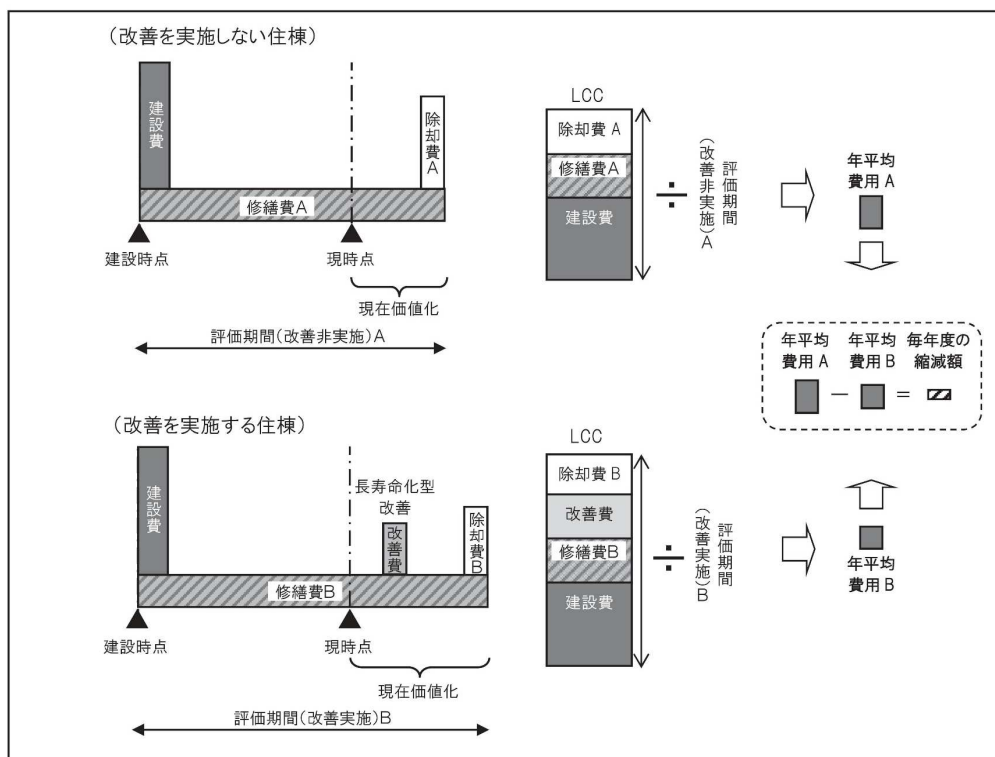
- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除\*1（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率（P.59）を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

\*1：修繕費相当額の控除方法については、後述する<参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例>を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※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%）を適用して現在価値化する。

### 2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。



ライフサイクルコストの算出イメージ

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)}$$

[単位 千円/棟・年]

$$\textcircled{2} \text{ LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

[単位 千円/棟・年]

\* 2 : (建設費+修繕費+除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・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。
- ・修繕費：建設後、評価期間 (改善非実施) 末までに実施した修繕工事費 (※)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率 (P. 59) を建設費 (推定再建築費) に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・評価期間 (改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間 (構造種別) を評価期間 (改善非実施) としてもよい。
- ・除却費：評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費 (※)。

※現時点以後、将来に発生するコスト (将来の修繕費、除却費) については、社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

$$\textcircled{3} \text{ LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*3}}{\text{評価期間 (改善実施)}}$$

[単位 千円/棟・年]

\* 3 : (建設費+改善費+修繕費+除却費) は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) に要するコスト。

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく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改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額\* 4 (※)
- ・修繕費：建設後、評価期間 (改善実施) 末までに実施した修繕工事費 (※)。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：評価期間 (改善実施) 末に実施する除却工事費 (※)
- ・評価期間 (改善実施)：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)。

\* 4 : 修繕費相当額の控除方法については、後述する<参考：ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出例>を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※現時点以後、将来に発生するコスト (将来の改善、修繕、除却費) については、社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

## 参考資料編

---



## 参考資料1 青梅市のセーフティネット住宅一覧

158棟 1,288戸(令和3年11月末日現在)

No.	住宅名	所在地	戸数	築年数	階数
1	ワコーレ河辺Ⅱ	青梅市東青梅	1戸	築29年11ヶ月	5階建て
2	ハインス秋葉	青梅市今井2	3戸	築39年9ヶ月	2階建て
3	プラムシオン	青梅市梅郷6丁目	4戸	築13年6ヶ月	2階建て
4	グランジュテ	青梅市梅郷4丁目	8戸	築11年8ヶ月	2階建て
5	リバーサイド梅郷	青梅市梅郷6丁目	4戸	築11年2ヶ月	2階建て
6	セレーノ	青梅市大門1丁目	12戸	築12年8ヶ月	2階建て
7	メゾン石川2号棟	青梅市藤橋3丁目	1戸	築36年5ヶ月	2階建て
8	グランジュテⅢ	青梅市梅郷4丁目	8戸	築7年9ヶ月	2階建て
9	グランフィオーレ	青梅市畑中2丁目	6戸	築12年6ヶ月	2階建て
10	レジデンスプロムナード	青梅市今寺1丁目	6戸	築14年4ヶ月	2階建て
11	プラムシオンⅠ	青梅市梅郷6丁目	6戸	築14年8ヶ月	2階建て
12	メゾン・ドひばり	青梅市梅郷5丁目	6戸	築13年0ヶ月	2階建て
13	ウイステリアⅡ	青梅市二俣尾2丁目	8戸	築13年10ヶ月	2階建て
14	ローゼンハイム	青梅市野上町4丁目	8戸	築8年11ヶ月	2階建て
15	プラムシオンⅢ	青梅市梅郷6丁目	7戸	築13年10ヶ月	2階建て
16	プラムガーデンⅠ	青梅市二俣尾3丁目	10戸	築13年11ヶ月	2階建て
17	ロイヤルコート丸和	青梅市今寺4丁目	2戸	築35年9ヶ月	3階建て
18	サンリット・ヴェルデ	青梅市和田町2丁目	7戸	築4年8ヶ月	2階建て
19	サンリットヤード	青梅市新町2丁目	6戸	築5年4ヶ月	2階建て
20	プラシードアルバⅡ	青梅市谷野	6戸	築5年7ヶ月	2階建て
21	クレールシャルマン	青梅市梅郷4丁目	8戸	築6年2ヶ月	2階建て
22	カーサ・ポポラーレ	青梅市勝沼3丁目	6戸	築7年5ヶ月	3階建て
23	ニューシオンハイム	青梅市梅郷6丁目	8戸	築10年9ヶ月	2階建て
24	ファミリーK	青梅市二俣尾1丁目	4戸	築14年8ヶ月	2階建て
25	アローラ	青梅市師岡町3丁目	10戸	築12年11ヶ月	2階建て
26	リバーサイドKA	青梅市二俣尾3丁目	8戸	築14年0ヶ月	2階建て
27	エクシード	青梅市新町7丁目	1戸	築33年9ヶ月	2階建て
28	ヴィオラ	青梅市梅郷6丁目	8戸	築6年2ヶ月	2階建て
29	フレッシュマンウエスト	青梅市梅郷6丁目	8戸	築7年9ヶ月	2階建て
30	ウイステリアⅠ	青梅市二俣尾2丁目	6戸	築13年10ヶ月	2階建て
31	プラムガーデンⅡ	青梅市二俣尾3丁目	4戸	築13年11ヶ月	2階建て
32	ソレイユ・ルヴァン	青梅市新町1丁目	12戸	築14年9ヶ月	2階建て
33	プラムシオンⅡ	青梅市梅郷6丁目	2戸	築14年10ヶ月	2階建て
34	フォレスト青梅	青梅市二俣尾	1戸	築28年1ヶ月	2階建て
35	メゾンポーラスター	青梅市藤橋2丁目	8戸	築7年4ヶ月	2階建て
36	フォレスト青梅Ⅱ	青梅市二俣尾	2戸	築25年4ヶ月	2階建て
37	SchonGarten	青梅市長淵2丁目	10戸	築7年5ヶ月	2階建て
38	プロシード	青梅市河辺町7丁目	10戸	築10年8ヶ月	2階建て
39	フルール	青梅市大門1丁目	6戸	築12年8ヶ月	2階建て
40	プラシードアルバ	青梅市谷野	6戸	築13年2ヶ月	2階建て
41	ファイン・ヒルB	青梅市今井1丁目	8戸	築14年10ヶ月	2階建て
42	ファイン・ヒルA	青梅市今井1丁目	6戸	築14年10ヶ月	2階建て
43	カーサアズール	青梅市梅郷2丁目	1戸	築1年4ヶ月	2階建て
44	エスポワール	青梅市今寺4丁目	14戸	築13年8ヶ月	2階建て
45	プラシードアルバV	青梅市谷野	6戸	築3年9ヶ月	2階建て
46	パルトネール	青梅市畑中3丁目	8戸	築5年3ヶ月	2階建て
47	フォレスト・コート	青梅市駒木町1丁目	10戸	築5年6ヶ月	2階建て
48	ShineMira	青梅市野上町4丁目	11戸	築9年0ヶ月	4階建て
49	レ・スリジエール	青梅市野上町4丁目	12戸	築11年2ヶ月	2階建て
50	スカイガーデンタワー	青梅市河辺町10丁目	114戸	築10年9ヶ月	15階建て

No.	住宅名	所在地	戸数	築年数	階数
51	メゾンカメリア	青梅市畑中1丁目	4戸	築13年9ヶ月	2階建て
52	カーサ・ブルーノB	青梅市今井2丁目	6戸	築5年7ヶ月	2階建て
53	サンパティオ	青梅市東青梅5丁目	12戸	築12年5ヶ月	2階建て
54	ロジマン	青梅市師岡町3丁目	18戸	築15年0ヶ月	3階建て
55	サニーレジデンス	青梅市野上町3丁目	19戸	築5年9ヶ月	4階建て
56	フェリオ	青梅市友田町5丁目	10戸	築7年1ヶ月	2階建て
57	シャン・ド・フルール	青梅市畑中1丁目	7戸	築7年6ヶ月	2階建て
58	アンジュベル	青梅市今井2丁目	8戸	築4年7ヶ月	2階建て
59	パークハイム富士塚	青梅市新町5丁目	8戸	築5年5ヶ月	2階建て
60	メゾンフローレンス	青梅市河辺町6丁目	9戸	築6年1ヶ月	3階建て
61	ウイステリアⅢ	青梅市新町2丁目	12戸	築7年11ヶ月	3階建て
62	サンシャイン吉田屋	青梅市今井2丁目	8戸	築10年3ヶ月	2階建て
63	パークレジデンスⅡ	青梅市新町2丁目	9戸	築6年1ヶ月	3階建て
64	エアリーメゾン	青梅市新町2丁目	6戸	築6年1ヶ月	3階建て
65	ピコハウス	青梅市今井2丁目	4戸	築7年8ヶ月	2階建て
66	リバーコースト式番館	青梅市千ヶ瀬町1丁目	3戸	築8年5ヶ月	2階建て
67	サニーフォルネ	青梅市東青梅5丁目	15戸	築8年8ヶ月	4階建て
68	ラ・クラール	青梅市今寺1丁目	8戸	築9年7ヶ月	2階建て
69	グレイス河辺	青梅市河辺町7丁目	2戸	築11年7ヶ月	2階建て
70	カリノⅡ	青梅市河辺町4丁目	12戸	築4年7ヶ月	4階建て
71	ラフレッシュⅢ	青梅市新町5丁目	15戸	築4年11ヶ月	3階建て
72	カーサ・ブルーノA	青梅市今井2丁目	4戸	築5年7ヶ月	2階建て
73	プラシード・パラッツォ	青梅市藤橋2丁目	4戸	築6年3ヶ月	2階建て
74	ジェントリー	青梅市新町3丁目	12戸	築6年3ヶ月	4階建て
75	モダンインプレス	青梅市大門3丁目	12戸	築7年1ヶ月	3階建て
76	ルミエール	青梅市河辺町7丁目	6戸	築8年8ヶ月	2階建て
77	レジデンスリトルガーデン	青梅市今寺1丁目	4戸	築9年7ヶ月	2階建て
78	ローゼンハイムⅢ	青梅市野上町4丁目	3戸	築1年4ヶ月	3階建て
79	アンソレイエ	青梅市長淵2丁目	8戸	築5年7ヶ月	2階建て
80	パリ・ワールーツ橋	青梅市友田町1丁目	6戸	築5年9ヶ月	2階建て
81	パークレジデンスⅠ	青梅市新町2丁目	6戸	築6年1ヶ月	3階建て
82	SchonBlume	青梅市長淵2丁目	10戸	築7年6ヶ月	2階建て
83	Village水車Ⅳ	青梅市千ヶ瀬町6丁目	4戸	築8年0ヶ月	2階建て
84	グランジュテ5B棟	青梅市梅郷5丁目	6戸	築10年7ヶ月	2階建て
85	グランジュテ5A棟	青梅市梅郷5丁目	4戸	築10年7ヶ月	2階建て
86	フォレストフィールドのがみ	青梅市野上町3丁目	60戸	築11年5ヶ月	7階建て
87	サニー・レジデンス	青梅市河辺町9丁目	10戸	築14年8ヶ月	2階建て
88	カルムメゾン	青梅市今井2丁目	10戸	築5年9ヶ月	2階建て
89	コンステレーション	青梅市新町5丁目	15戸	築6年8ヶ月	3階建て
90	ベルフィオーレ	青梅市野上町4丁目	17戸	築6年8ヶ月	3階建て
91	カプリ	青梅市新町7丁目	7戸	築8年5ヶ月	2階建て
92	グリーンガーデン	青梅市河辺町6丁目	15戸	築9年11ヶ月	3階建て
93	カレント	青梅市今井2丁目	4戸	築11年0ヶ月	2階建て
94	クレールパルテール	青梅市長淵4丁目	6戸	築4年4ヶ月	2階建て
95	グランエスポワール	青梅市野上町4丁目	6戸	築5年11ヶ月	2階建て
96	フレッシュレジデンス	青梅市新町2丁目	18戸	築5年8ヶ月	3階建て
97	メゾンコリーヌ	青梅市大柳町	10戸	築10年3ヶ月	2階建て
98	リリーフレジデンス	青梅市田町3丁目	8戸	築12年2ヶ月	2階建て
99	ミセル	青梅市千ヶ瀬町6丁目	4戸	築6年7ヶ月	2階建て
100	ラフレッシュ	青梅市藤橋3丁目	8戸	築7年9ヶ月	2階建て

No.	住宅名	所在地	戸数	築年数	階数
101	フレシヤルマン河辺	青梅市野上町3丁目	13戸	築8年8ヶ月	2階建て
102	コリーヌメゾン	青梅市今井1丁目	8戸	築11年8ヶ月	2階建て
103	プリムローズ	青梅市長淵1丁目	14戸	築11年7ヶ月	3階建て
104	ボナリーベリー	青梅市新町2丁目	8戸	築4年1ヶ月	2階建て
105	セレノ	青梅市今井2丁目	4戸	築10年3ヶ月	2階建て
106	フォートレス	青梅市畑中3丁目	8戸	築2年7ヶ月	2階建て
107	ラ・フィオーレⅠ	青梅市谷野	6戸	築4年4ヶ月	2階建て
108	メゾンドウソレイユ	青梅市千ヶ瀬町2丁目	10戸	築6年3ヶ月	2階建て
109	メゾンリバーサイド	青梅市友田町3丁目	8戸	築7年1ヶ月	2階建て
110	モデッサ・K	青梅市野上町3丁目	15戸	築4年8ヶ月	3階建て
111	ニュー・シティ・エムズ	青梅市新町5丁目	10戸	築4年4ヶ月	2階建て
112	メゾンドカルム	青梅市友田町5丁目	1戸	築1年1ヶ月	3階建て
113	ベルソレイユ	青梅市河辺町1丁目	6戸	築3年3ヶ月	2階建て
114	スカイメゾン	青梅市今井1丁目	4戸	築4年3ヶ月	2階建て
115	マンダリンダック	青梅市今井3丁目	8戸	築9年0ヶ月	2階建て
116	ベルメゾン	青梅市新町7丁目	4戸	築3年4ヶ月	2階建て
117	カーネーション	青梅市今寺1丁目	10戸	築4年1ヶ月	2階建て
118	ラナチュールⅠ	青梅市友田町1丁目	6戸	築5年9ヶ月	2階建て
119	ヴィオラメゾンⅤ	青梅市今寺3丁目	2戸	築8年11ヶ月	2階建て
120	グランボナールⅢ	青梅市大柳町	2戸	築14年4ヶ月	2階建て
121	ルーナハナ	青梅市谷野	8戸	築2年2ヶ月	2階建て
122	オリージャ	青梅市長淵3丁目	12戸	築4年10ヶ月	2階建て
123	ニューインプレス	青梅市谷野	6戸	築3年7ヶ月	2階建て
124	ラナチュールⅡ	青梅市友田町1丁目	4戸	築5年9ヶ月	2階建て
125	リノ・オウメ	青梅市師岡町3丁目	11戸	築2年7ヶ月	3階建て
126	ブリッサ	青梅市今寺1丁目	2戸	築4年1ヶ月	2階建て
127	ラ・フィオーレⅡ	青梅市谷野	6戸	築4年3ヶ月	2階建て
128	ラフレシールⅡ	青梅市藤橋3丁目	12戸	築4年11ヶ月	2階建て
129	レフィナードルーチェ	青梅市師岡町2丁目	6戸	築7年1ヶ月	2階建て
130	リバーサイドⅢ	青梅市師岡町4丁目	8戸	築9年7ヶ月	2階建て
131	アイリス	青梅市駒木町2丁目	2戸	築1年9ヶ月	2階建て
132	グランボナールⅣ	青梅市大柳町	2戸	築9年1ヶ月	2階建て
133	レフィナードルーチェⅡ	青梅市師岡町2丁目	3戸	築3年4ヶ月	2階建て
134	アンジュ東原Ⅱ	青梅市今寺5丁目	13戸	築4年10ヶ月	3階建て
135	アンジュ東原Ⅰ	青梅市今寺5丁目	4戸	築4年10ヶ月	3階建て
136	鈴蘭	青梅市駒木町2丁目	1戸	築1年9ヶ月	2階建て
137	グランボナールⅤ	青梅市大柳町	2戸	築3年11ヶ月	2階建て
138	ハピネス河辺	青梅市河辺町8丁目	6戸	築3年4ヶ月	2階建て
139	ベジタブルガーデン	青梅市今寺4丁目	12戸	築4年1ヶ月	3階建て
140	サンリットユニゾン	青梅市新町4丁目	1戸	築1年7ヶ月	2階建て
141	サンクレア	青梅市千ヶ瀬町4丁目	16戸	築6年11ヶ月	4階建て
142	クラシオン	青梅市師岡町2丁目	6戸	築2年2ヶ月	2階建て
143	ブラシード壱番館	青梅市長淵1丁目	8戸	築1年7ヶ月	2階建て
144	メゾン・スクオアプリマⅡ	青梅市大門2丁目	6戸	築4年7ヶ月	2階建て
145	メゾン・スクオアプリマⅠ	青梅市大門2丁目	6戸	築4年7ヶ月	2階建て
146	イストワール	青梅市師岡町2丁目	5戸	築2年4ヶ月	2階建て
147	シャルールメゾン	青梅市大門3丁目	4戸	築3年1ヶ月	2階建て
148	グランソレイユ	青梅市河辺町8丁目	6戸	築8年3ヶ月	2階建て
149	ムーンレジデンスⅡ	青梅市野上町3丁目	6戸	築3年5ヶ月	3階建て
150	フレブリアン河辺	青梅市野上町3丁目	10戸	築4年4ヶ月	3階建て
151	アティード	青梅市師岡町2丁目	1戸	築1年8ヶ月	2階建て
152	ヴィラ アリエッタ	青梅市畑中3丁目	1戸	築5ヶ月	2階建て
153	サウスウィローガーデン	青梅市河辺町5丁目	12戸	築2年2ヶ月	3階建て
154	ユージュランス	青梅市大門3丁目	4戸	築3年8ヶ月	2階建て
155	ムーンレジデンスⅠ	青梅市野上町3丁目	2戸	築3年5ヶ月	3階建て
156	リヴェール・パレ	青梅市新町1丁目	1戸	築1年1ヶ月	3階建て
157	ローゼンハイムⅤ	青梅市野上町4丁目	6戸	築1年4ヶ月	3階建て
158	アークブリス	青梅市河辺町3丁目	1戸	築3年8ヶ月	2階建て
	合計		1,288戸	-	-

## 参考資料2 1次判定の判定基準の根拠

各判定項目・判定基準の根拠は以下の通りである。

### (1) 社会的特性判定基準の根拠

判定項目：	策定指針より選定
入居率：	令和3年(2021年)3月末日時点の市営住宅全体の入居率より設定
敷地：	公営住宅法第36条及び公営住宅法施行令第11条より設定
利便性：	青梅市公共交通基本計画より設定
安全性：	国土数値情報 土砂災害警戒区域データ(国土交通省)より設定

### (2) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定基準の根拠

判定項目：	策定指針より選定
躯体の安全性：	建築基準法施行令(新耐震基準)より設定
避難の安全性：	設計図面、現地調査結果より設定

### (3) 居住性に係る改善の必要性の判定の根拠

判定項目：	策定指針より選定
住戸面積：	市営住宅の入居状況より設定
福祉対応：	市営住宅の設置状況より設定
浴室：	市営住宅の設置状況より設定
給湯機器：	市営住宅の設置状況より設定

### 参考資料3 1次判定におけるAグループのLCC計算結果

(1) 改善事業と建替事業のLCC比較の考え方

<改善事業を実施する場合>

LCC=(建築費+修繕費+改善費+除却費)/建設～築後70年までの使用年数

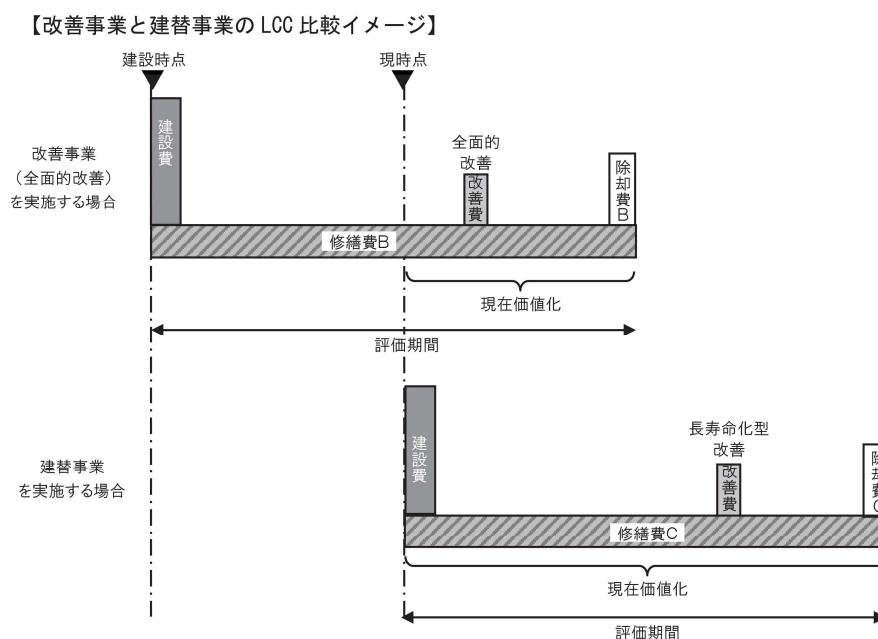
※改善事業を実施し、築後70年まで使用した場合の年当たりのコストを算出する。

<建替事業を実施する場合>

LCC=(建築費+修繕費+長寿命化型改善費+除却費)/建設～築後70年までの使用年数

※現時点(令和3年度)に建替事業を実施し、築後70年まで使用した場合の年当たりコストを算出する。

※長寿命化型改善の実施時期は、築後35年目とする。



出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」（平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）

(2) 1次判定におけるAグループの住宅のLCC比較の結果

<千ヶ瀬第3住宅1号棟>

種別	経過年数	建設年度	改善の実施時期 (経過年数)	改善実施後の 共用年数	改善の費用 (円/戸)	LCC (円/戸・年)
建替事業	0年	R3年度	—	—	—	245,271
改善事業	57年	S39年度	69年	1年	354,625	168,163

(建替事業)

■住棟諸元

団地名	千ヶ瀬第3住宅1号棟
住棟番号	6
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	R3
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	0

評価時点(和暦)
R3

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	209,375 円/戸	35年
外壁塗装等	841,563 円/戸	35年
給水管、給湯管	415,313 円/戸	35年
排水設備	622,313 円/戸	35年
ガス設備	354,625 円/戸	35年
計	2,443,188 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
屋上防水	1	35年
外壁塗装等	1	35年
給水管、給湯管	1	35年
排水設備	1	35年
ガス設備	1	35年
計	5	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,308,089 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)	382,462 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1)-⑦-2)	2,925,628 円	⑦-1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	2,443,188 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)	619,142 円	⑧-1長寿命化型改善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)	13,560,000 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	0.064	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)	64,219 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)	245,271 円/戸・年	—

(改善事業)

■住棟諸元

団地名	千ヶ瀬第3住宅 1号棟
住棟番号	6
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S39
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐階段室型
経過年数	57

評価時点(和暦)	R3
----------	----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
ガス設備	354,625 円/戸	69 年
計	354,625 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
ガス設備	1	69 年
計	1	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまでの現在価値化)	694,051 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)	32,592 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)	6,331,512 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	354,625 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)	221,498 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)	4,617,840 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	0.601	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)	600,574 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)	168,163 円/戸・年	—

<千ヶ瀬第3住宅 2号棟>

種別	経過年数	建設年度	改善の実施時期 (経過年数)	改善実施後の共用年数	改善の費用 (円/戸)	LCC (円/戸・年)
建替事業	0年	R3年度	—	—	—	245,271
改善事業	57年	S39年度	69年	1年	354,625	168,163

(建替事業)

■住棟諸元

団地名	千ヶ瀬第3住宅 2号棟
住棟番号	6
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	R3
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	0

評価時点(和暦)	R3
----------	----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	209,375 円/戸	35年
外壁塗装等	841,563 円/戸	35年
給水管、給湯管	415,313 円/戸	35年
排水設備	622,313 円/戸	35年
ガス設備	354,625 円/戸	35年
計	2,443,188 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
屋上防水	1	35年
外壁塗装等	1	35年
給水管、給湯管	1	35年
排水設備	1	35年
ガス設備	1	35年
計	5	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,308,089 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)	382,462 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+⑦-1-⑦-2))	2,925,628 円	⑦-1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	2,443,188 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)	619,142 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)	13,560,000 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	0.064	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)	64,219 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)	245,271 円/戸・年	—

(改善事業)

■住棟諸元

団地名	千ヶ瀬第3住宅 2号棟
住棟番号	6
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S39
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐階段室型
経過年数	57

評価時点(和暦)	R3
----------	----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
ガス設備	354,625 円/戸	69 年
計	354,625 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
ガス設備	1	69 年
計	1	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	694,051 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)	32,592 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)	6,331,512 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	354,625 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)	221,498 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)	4,617,840 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	0.601	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)	600,574 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)	168,163 円/戸・年	—

<富岡第2住宅>

種別	経過年数	建設年度	改善の実施時期 (経過年数)	改善実施後の 共用年数	改善の費用 (円/戸)	LCC (円/戸・年)
建替事業	0年	R3年度	—	—	—	267,436
改善事業	51年	S45年度	52年～65年	5年～18年	3,641,800	198,958

(建替事業)

■住棟諸元

団地名	富岡第2住宅
住棟番号	12
戸数	40
構造	中耐片廊下型
建設年度	R3
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	0

評価時点(和暦)	R3
----------	----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	205,200 円/戸	35年
外壁塗装等	1,632,925 円/戸	35年
給水管、給湯管	317,250 円/戸	35年
排水設備	317,250 円/戸	35年
ガス設備	347,450 円/戸	35年
計	2,820,075 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
屋上防水	1	35年
外壁塗装等	1	35年
給水管、給湯管	1	35年
排水設備	1	35年
ガス設備	1	35年
計	5	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,441,978 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	410,337 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))	3,031,641 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	2,820,075 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)	714,651 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)	14,910,000 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	0.064	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)	64,219 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)	267,436 円/戸・年	—

(改善事業)

■住棟諸元

団地名	富岡第2住宅
住棟番号	12
戸数	40
構造	中耐階段室型
建設年度	S45
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐階段室型
経過年数	51

評価時点(和暦)
R3

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	205,200 円/戸	65 年
外壁塗装等	1,632,925 円/戸	52 年
給水管、給湯管	317,250 円/戸	52 年
排水設備	317,250 円/戸	52 年
ガス設備	347,450 円/戸	58 年
電力幹線・盤類	585,300 円/戸	52 年
二方向避難	236,425 円/戸	52 年
計	3,641,800 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
屋上防水	1	65 年
外壁塗装等	1	52 年
給水管、給湯管	1	52 年
排水設備	1	52 年
ガス設備	1	58 年
電力幹線・盤類	1	52 年
二方向避難	1	52 年
計	7	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	1,093,502 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)	982,939 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	5,347,556 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	3,641,800 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)	3,352,868 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	4,752,000 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	0.475	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)	474,642 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)	198,958 円/戸・年	—

<藤橋第1住宅>

種別	経過年数	建設年度	改善の実施時期 (経過年数)	改善実施後の共用年数	改善の費用 (円/戸)	LCC (円/戸・年)
建替事業	0年	R3年度	—	—	—	264,816
改善事業	46年	S50年度	57年～65年	5年～13年	2,096,333	216,423

(建替事業)

■住棟諸元

団地名	藤橋第1住宅
住棟番号	14
戸数	27
構造	中耐片廊下型
建設年度	R3
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	0

評価時点(和暦)	R3
----------	----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	179,667 円/戸	35年
外壁塗装等	722,074 円/戸	35年
給水管、給湯管	356,333 円/戸	35年
排水設備	533,963 円/戸	35年
ガス設備	304,296 円/戸	35年
計	2,096,333 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
屋上防水	1	35年
外壁塗装等	1	35年
給水管、給湯管	1	35年
排水設備	1	35年
ガス設備	1	35年
計	5	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,441,978 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	410,337 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))	3,031,641 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	2,096,333 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)	531,243 円	⑧-1長寿命化型改善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)	14,910,000 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	0.064	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)	64,219 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)	264,816 円/戸・年	—

(改善事業)

■住棟諸元

団地名	藤橋第1住宅
住棟番号	14
戸数	27
構造	中耐階段室型
建設年度	S50
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	46

評価時点(和暦)
R3

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	179,667 円/戸	62 年
外壁塗装等	722,074 円/戸	64 年
給水管、給湯管	356,333 円/戸	60 年
排水設備	533,963 円/戸	65 年
ガス設備	304,296 円/戸	57 年
計	2,096,333 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
屋上防水	1	62 年
外壁塗装等	1	64 年
給水管、給湯管	1	60 年
排水設備	1	65 年
ガス設備	1	57 年
計	5	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	1,292,459 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)	697,873 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)	6,029,315 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	2,096,333 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)	1,109,242 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)	7,620,900 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.390	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)	390,121 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)	216,423 円/戸・年	—

※S50 中耐片廊下型の修繕費乗率がないため階段室型で計算

<藤橋第2住宅>

種別	経過年数	建設年度	改善の実施時期 (経過年数)	改善実施後の共用年数	改善の費用 (円/戸)	LCC (円/戸・年)
建替事業	0年	R3年度	—	—	—	265,532
改善事業	46年	S50年度	57年～65年	5年～13年	2,290,136	217,888

(建替事業)

■住棟諸元

団地名	藤橋第2住宅
住棟番号	15
戸数	22
構造	中耐片廊下型
建設年度	R3
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	0

評価時点(和暦)	R3
----------	----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	196,273 円/戸	35年
外壁塗装等	788,818 円/戸	35年
給水管、給湯管	393,455 円/戸	35年
排水設備	583,318 円/戸	35年
ガス設備	332,409 円/戸	35年
計	2,294,273 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
屋上防水	1	35年
外壁塗装等	1	35年
給水管、給湯管	1	35年
排水設備	1	35年
ガス設備	1	35年
計	5	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,441,978 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	410,337 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+⑦-1-⑦-2))	3,031,641 円	⑦-1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	2,294,273 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)	581,404 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)	14,910,000 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	0.064	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)	64,219 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)	265,532 円/戸・年	—

(改善事業)

■住棟諸元

団地名	藤橋第2住宅
住棟番号	15
戸数	22
構造	中耐階段室型
建設年度	S50
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	46

評価時点(和暦)
R3

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	196,273 円/戸	62 年
外壁塗装等	788,818 円/戸	64 年
給水管、給湯管	389,318 円/戸	60 年
排水設備	583,318 円/戸	65 年
ガス設備	332,409 円/戸	57 年
計	2,290,136 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
屋上防水	1	62 年
外壁塗装等	1	64 年
給水管、給湯管	1	60 年
排水設備	1	65 年
ガス設備	1	57 年
計	5	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	1,292,459 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)	697,873 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)	6,029,315 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	2,290,136 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)	1,211,790 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)	7,620,900 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.390	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)	390,121 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)	217,888 円/戸・年	—

※S50 中耐片廊下型の修繕費乗率がないため階段室型で計算

<吹上住宅 1号棟>

種別	経過年数	建設年度	改善の実施時期 (経過年数)	改善実施後の 共用年数	改善の費用 (円/戸)	LCC (円/戸・年)
建替事業	0年	R3年度	—	—	—	271,617
改善事業	28年	H5年度	37年～57年	13年～33年	6,869,833	269,970

(建替事業)

■住棟諸元

団地名	吹上住宅 1号棟
住棟番号	23
戸数	6
構造	中耐片廊下型
建設年度	R3
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	0

評価時点(和暦)	R3
----------	----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	311,500 円/戸	35年
外壁塗装等	1,380,167 円/戸	35年
給水管、給湯管	681,000 円/戸	35年
排水設備	1,020,667 円/戸	35年
ガス設備	581,667 円/戸	35年
計	3,975,000 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
屋上防水	1	35年
外壁塗装等	1	35年
給水管、給湯管	1	35年
排水設備	1	35年
ガス設備	1	35年
計	5	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,441,978 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	410,337 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)	3,031,641 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	3,975,000 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)	1,007,326 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)	14,910,000 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	0.064	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)	64,219 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)	271,617 円/戸・年	—

(改善事業)

■住棟諸元

団地名	吹上住宅 1号棟
住棟番号	23
戸数	6
構造	中耐片廊下型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐片廊下型
経過年数	28

評価時点(和暦)
R3

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	311,500 円/戸	37 年
外壁塗装等	1,380,167 円/戸	37 年
外壁塗装等	1,380,167 円/戸	55 年
給水管、給湯管	681,000 円/戸	37 年
給水管、給湯管	681,000 円/戸	57 年
排水設備	1,020,667 円/戸	37 年
ガス設備	581,667 円/戸	37 年
ガス設備	581,667 円/戸	57 年
二方向避難	236,500 円/戸	37 年
経常修繕	15,500 円/戸	49 年
計	6,869,833 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
屋上防水	1	37 年
外壁塗装等	1	37 年
給水管、給湯管	1	37 年
排水設備	1	37 年
ガス設備	1	37 年
二方向避難	1	37 年
経常修繕	1	49 年
計	10	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,115,968 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)	1,066,183 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)	4,686,064 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	6,869,833 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)	3,849,286 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	10,030,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.193	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)	192,575 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)	267,970 円/戸・年	—

<吹上住宅 2号棟>

種別	経過年数	建設年度	改善の 実施時期 (経過年数)	改善実施後 の共用年数	改善の費用 (円/戸)	LCC (円/戸・年)
建替事業	0年	R3年度	—	—	—	271,617
改善事業	28年	H5年度	38年～58年	12年～32年	6,869,833	266,441

(建替事業)

■住棟諸元

団地名	吹上住宅2号棟
住棟番号	23
戸数	6
構造	中耐片廊下型
建設年度	R3
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	0

評価時点(和暦)	R3
----------	----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	311,500 円/戸	35年
外壁塗装等	1,380,167 円/戸	35年
給水管、給湯管	681,000 円/戸	35年
排水設備	1,020,667 円/戸	35年
ガス設備	581,667 円/戸	35年
計	3,975,000 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
屋上防水	1	35年
外壁塗装等	1	35年
給水管、給湯管	1	35年
排水設備	1	35年
ガス設備	1	35年
計	5	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,441,978 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	410,337 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+⑦-1-⑦-2))	3,031,641 円	⑦-1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	3,975,000 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)	1,007,326 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)	14,910,000 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	0.064	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)	64,219 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)	271,617 円/戸・年	—

(改善事業)

■住棟諸元

団地名	吹上住宅2号棟
住棟番号	23
戸数	6
構造	中耐片廊下型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐片廊下型
経過年数	28

評価時点(和暦)
R3

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	311,500 円/戸	38 年
外壁塗装等	1,380,167 円/戸	38 年
外壁塗装等	1,380,167 円/戸	56 年
給水管、給湯管	681,000 円/戸	38 年
給水管、給湯管	681,000 円/戸	58 年
排水設備	1,020,667 円/戸	38 年
ガス設備	581,667 円/戸	38 年
ガス設備	581,667 円/戸	58 年
二方向避難	236,500 円/戸	38 年
経常修繕	15,500 円/戸	50 年
計	6,869,833 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
屋上防水	1	38 年
外壁塗装等	1	38 年
給水管、給湯管	1	38 年
排水設備	1	38 年
ガス設備	1	38 年
二方向避難	1	38 年
経常修繕	1	50 年
計	10	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,115,968 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)	1,025,176 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)	4,727,071 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	6,869,833 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)	3,701,237 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	10,030,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.193	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)	192,575 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)	266,441 円/戸・年	—

## 参考資料4 中長期的期間における事業費の根拠

中長期的期間における事業費の根拠は以下の通りである。

### (1) 建築費

建築費 = 28 万円/m<sup>2</sup>\* × 延床面積

※ 「青梅市公共施設等総合管理計画」の公営住宅の建替え金額より

### (2) 部位別単価

部位別単価 = 建築費 × 詳細科目別比率\*

※ JBCI(一般財団法人建設物価調査会が運営する建築費の価格情報サービス)より下記の選択条件より詳細科目別比率を算出

※ 衛生設備の内訳比率は建築コスト情報 2021・4 月の躯体工種科目単価より算出

#### <JBCI 選択条件>

建物用途	住宅：賃貸マンション（賃貸マンション、公営住宅、UR賃貸住宅、アパート）
対象地域	全国
構造	RC造
複合用途	無
時点修正	最新年月
着工年	直近10年
延床面積	1,000 m <sup>2</sup> ～3,000 m <sup>2</sup>
地上階数	2階建て～5階建て
地下階数	地下階なし
データ数	69件

詳細科目別比率		※JBCIコストインフォメーションより	
共通仮設	3.6		
直接仮設	2.2		
土工	1.5		
地業	5.3		
躯体	21.1	※JBCI部位別価格傾向より	
仕上	29.4	外部 38.6 ⇒	屋根 9.0
電気設備	6.8	内部 61.4	外壁 30.7
空調設備	2.6		外部開口部 33.0
衛生設備	7.4	※建築コスト情報21年春より	
昇降機設備	0	給水 1.1	外部天井 1.5
その他	2.2	給湯 0.2	外部雑 14.3
外構	3.7	排水 1.7	外部その他 11.6
諸経費	12.6	衛生器具 0.8	
	98.4	都市ガス 0.9	

詳細科目別比率	
共通仮設	3.6
直接仮設	2.2
土工	1.5
地業	5.3
躯体	21.1
仕上	1.0
外壁	3.5
外部開口部	3.7
外部天井	0.2
外部雑	1.6
外部その他	1.3
内部	18.1
電気設備	6.8
空調設備	2.6
衛生設備	1.7
給水	0.3
給湯	2.7
排水	1.3
衛生器具	1.4
都市ガス	0.0
昇降機設備	2.2
その他	3.7
外構	12.6
諸経費	98.4

(3) 修繕費・更新費

修繕費＝部位別単価×対象数量係数<sup>※</sup>×修繕単価係数<sup>※</sup>

更新費＝部位別単価×更新単価係数<sup>※</sup>

※「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集 改訂版」(令和2年3月公営社団法人ロングライフビル推進協会)より

部位	仕様	更新単価係数	対象数量係数	修繕単価係数
屋根	屋上アスファルト防水(保護層有)	1.707	0.05	1.707
	塗膜防水(ウレタンゴム系)	1.600	0.05	1.600
	アスファルトシングル葺き	1.451	0.05	1.451
外壁	吹付け仕上(薄付け仕上塗材)可とう形外装塗材E	1.837	-	-
給水	硬質塩ビライニング鋼管(VB給水)	1.834	-	-
排水	排水用硬質塩ビライニング鋼管	1.774	-	-
ガス	炭素鋼鋼管	1.908	-	-

(4) 住宅別事業費一覧

住宅別の建築費、修繕費、更新費は以下の通りである

住宅	棟数	戸数	延床面積	建築費	うち屋根	うち外壁	うち給水設備	うち排水設備	うちガス設備	うちガス設備	屋根仕掛	屋上防水	屋上修繕	外壁改修	給水設備	排水設備	単位:円
真青梅 2号棟	1	4	141㎡	39,480,000	395,000	1,382,000	671,000	1,068,000	553,000	-	-	-	-	-	-	-	-
梅園第2	1	1	33㎡	9,240,000	92,000	323,000	157,000	249,000	129,000	-	-	-	-	-	-	-	-
畑中第2 2号棟	1	6	174㎡	48,720,000	487,000	1,705,000	828,000	1,315,000	682,000	-	-	-	-	-	-	-	-
畑中第2 3号棟	1	4	261㎡	73,080,000	731,000	2,568,000	1,242,000	1,973,000	1,023,000	-	-	-	-	-	-	-	-
畑中第3 5号棟	1	6	248㎡	69,440,000	694,000	2,430,000	1,180,000	1,875,000	972,000	-	-	-	-	-	-	-	-
畑中第3 6号棟	1	4	261㎡	73,080,000	731,000	2,568,000	1,242,000	1,973,000	1,023,000	-	-	-	-	-	-	-	-
千ヶ瀬第2 1号棟	1	6	259㎡	72,520,000	725,000	2,538,000	1,233,000	1,958,000	1,015,000	-	-	-	-	-	-	-	-
千ヶ瀬第2 2号棟	1	6	259㎡	72,520,000	725,000	2,538,000	1,233,000	1,958,000	1,015,000	-	-	-	-	-	-	-	-
千ヶ瀬第2 4号棟	1	4	173㎡	48,440,000	484,000	1,695,000	823,000	1,308,000	678,000	-	-	-	-	-	-	-	-
千ヶ瀬第2 5号棟	1	4	173㎡	48,440,000	484,000	1,695,000	823,000	1,308,000	678,000	-	-	-	-	-	-	-	-
千ヶ瀬第3 1号棟	1	16	748㎡	209,440,000	2,094,000	7,330,000	3,560,000	5,655,000	2,832,000	塗膜防水	塗膜防水	3,350,000	168,000	13,485,000	6,529,000	10,032,000	5,594,000
千ヶ瀬第3 2号棟	1	16	748㎡	209,440,000	2,094,000	7,330,000	3,560,000	5,655,000	2,832,000	塗膜防水	塗膜防水	3,350,000	168,000	13,485,000	6,529,000	10,032,000	5,594,000
大門第5 1号棟	1	16	1,650㎡	462,000,000	4,620,000	16,170,000	7,854,000	12,474,000	6,468,000	ウレタン塗膜	ウレタン塗膜	7,392,000	370,000	29,704,000	14,404,000	22,129,000	12,341,000
大門第5 2号棟	1	24	1,238㎡	345,640,000	3,466,000	12,132,000	9,359,000	9,359,000	4,853,000	ウレタン塗膜	ウレタン塗膜	5,546,000	277,000	22,286,000	10,808,000	16,603,000	9,260,000
大門第6 3号棟	1	48	1,650㎡	462,000,000	4,620,000	16,170,000	7,854,000	12,474,000	6,468,000	ウレタン塗膜	ウレタン塗膜	7,392,000	370,000	29,704,000	14,404,000	22,129,000	12,341,000
河辺第1	1	40	1,832㎡	512,960,000	5,130,000	17,954,000	8,720,000	13,850,000	7,181,000	塗膜防水	塗膜防水	8,208,000	410,000	32,981,000	15,992,000	24,570,000	13,701,000
長淵第4 1号棟	1	8	401㎡	112,280,000	1,123,000	3,930,000	1,909,000	3,032,000	1,572,000	塗膜防水	塗膜防水	1,797,000	90,000	7,219,000	3,501,000	5,379,000	2,999,000
長淵第4 2号棟	1	8	401㎡	112,280,000	1,123,000	3,930,000	1,909,000	3,032,000	1,572,000	塗膜防水	塗膜防水	1,797,000	90,000	7,219,000	3,501,000	5,379,000	2,999,000
長淵第4 3号棟	1	16	803㎡	224,840,000	2,248,000	7,869,000	3,822,000	6,071,000	3,148,000	塗膜防水	塗膜防水	3,597,000	180,000	14,455,000	7,010,000	10,770,000	6,006,000
長淵第4 4号棟	1	8	401㎡	112,280,000	1,123,000	3,930,000	1,909,000	3,032,000	1,572,000	塗膜防水	塗膜防水	1,797,000	90,000	7,219,000	3,501,000	5,379,000	2,999,000
雷岡第1	1	40	1,621㎡	453,880,000	4,539,000	15,886,000	7,716,000	12,255,000	6,354,000	塗膜防水	塗膜防水	7,262,000	363,000	29,183,000	14,151,000	21,740,000	12,123,000
雷岡第2	1	40	1,832㎡	512,960,000	5,130,000	17,954,000	8,720,000	13,850,000	7,181,000	塗膜防水	塗膜防水	8,208,000	410,000	32,981,000	15,992,000	24,570,000	13,701,000
河辺第2	1	40	1,832㎡	512,960,000	5,130,000	17,954,000	8,720,000	13,850,000	7,181,000	塗膜防水	塗膜防水	8,208,000	410,000	32,981,000	15,992,000	24,570,000	13,701,000
藤橋第1	1	27	1,083㎡	303,240,000	3,032,000	10,613,000	5,155,000	8,187,000	4,245,000	塗膜防水	塗膜防水	4,851,000	243,000	19,496,000	9,454,000	14,524,000	8,099,000
藤橋第2	1	24	964㎡	269,920,000	2,699,000	9,447,000	4,589,000	7,286,000	3,779,000	塗膜防水	塗膜防水	4,318,000	216,000	17,354,000	8,416,000	12,929,000	7,210,000
大門第7 1号棟	1	6	333㎡	93,240,000	932,000	3,263,000	1,585,000	2,517,000	1,305,000	アスファルト防水	アスファルト防水	1,591,000	80,000	5,994,000	2,907,000	4,465,000	2,490,000
大門第7 2号棟	1	7	388㎡	108,640,000	1,086,000	3,802,000	1,847,000	2,933,000	1,521,000	アスファルト防水	アスファルト防水	1,854,000	93,000	6,994,000	3,387,000	5,203,000	2,902,000
柚木 1号棟	1	3	189㎡	52,920,000	529,000	1,852,000	900,000	1,429,000	741,000	アスファルト防水	アスファルト防水	903,000	45,000	3,402,000	1,651,000	2,555,000	1,414,000
柚木 2号棟	1	3	189㎡	52,920,000	529,000	1,852,000	900,000	1,429,000	741,000	アスファルト防水	アスファルト防水	903,000	45,000	3,402,000	1,651,000	2,555,000	1,414,000
柚木 3号棟	1	4	253㎡	70,840,000	708,000	2,479,000	1,204,000	1,913,000	992,000	アスファルト防水	アスファルト防水	1,209,000	60,000	4,554,000	2,208,000	3,394,000	1,893,000
裏宿 1号棟	1	30	2,282㎡	638,960,000	6,390,000	22,364,000	10,862,000	17,252,000	8,945,000	アスファルト防水	アスファルト防水	10,908,000	545,000	41,083,000	19,921,000	30,605,000	17,067,000
裏宿 2号棟	1	20	1,347㎡	377,160,000	3,772,000	13,201,000	6,412,000	10,183,000	5,280,000	アスファルト防水	アスファルト防水	6,439,000	322,000	24,250,000	11,760,000	18,065,000	10,074,000
畑中第1 1号棟	1	30	2,339㎡	654,920,000	6,549,000	22,922,000	11,134,000	17,683,000	9,169,000	アスファルト防水	アスファルト防水	11,179,000	559,000	42,108,000	20,420,000	31,370,000	17,494,000
畑中第1 2号棟	1	20	1,081㎡	302,680,000	3,027,000	10,594,000	5,146,000	8,172,000	4,238,000	アスファルト防水	アスファルト防水	5,167,000	258,000	19,461,000	9,438,000	14,497,000	8,086,000
千ヶ瀬第1	1	12	949㎡	265,720,000	2,657,000	9,300,000	4,517,000	7,174,000	3,720,000	アスファルト防水	アスファルト防水	4,535,000	227,000	17,084,000	8,284,000	12,727,000	7,098,000
日向和田 1号棟	1	21	1,427㎡	395,560,000	3,996,000	13,965,000	6,793,000	10,788,000	5,594,000	不燃シングル葺	不燃シングル葺	5,798,000	290,000	25,690,000	12,458,000	19,138,000	10,673,000
日向和田 2号棟	1	11	673㎡	189,440,000	1,884,000	6,595,000	3,203,000	5,068,000	2,638,000	不燃シングル葺	不燃シングル葺	2,734,000	137,000	12,115,000	5,874,000	9,026,000	5,033,000
和田第1 1号棟	1	15	1,130㎡	316,400,000	3,164,000	11,074,000	5,578,000	8,543,000	4,430,000	不燃シングル葺	不燃シングル葺	4,591,000	230,000	20,343,000	9,865,000	15,155,000	8,452,000
和田第1 2号棟	1	9	438㎡	122,640,000	1,226,000	4,292,000	2,085,000	3,311,000	1,717,000	塗膜防水	塗膜防水	1,962,000	98,000	7,884,000	3,824,000	5,874,000	3,276,000
吹上 1号棟	1	6	460㎡	128,800,000	1,288,000	4,508,000	2,190,000	3,478,000	1,803,000	不燃シングル葺	不燃シングル葺	1,869,000	93,000	8,281,000	4,016,000	6,170,000	3,440,000
吹上 2号棟	1	6	460㎡	128,800,000	1,288,000	4,508,000	2,190,000	3,478,000	1,803,000	不燃シングル葺	不燃シングル葺	1,869,000	93,000	8,281,000	4,016,000	6,170,000	3,440,000
駒木 1号棟	1	18	1,327㎡	371,560,000	3,716,000	13,005,000	6,317,000	10,032,000	5,202,000	不燃シングル葺	不燃シングル葺	5,392,000	270,000	23,890,000	11,585,000	17,797,000	9,925,000
駒木 2号棟	1	23	1,267㎡	354,760,000	3,548,000	12,417,000	6,031,000	9,579,000	4,967,000	不燃シングル葺	不燃シングル葺	5,148,000	257,000	22,810,000	11,061,000	16,993,000	9,477,000
友田 2号棟	1	24	1,625㎡	455,000,000	4,550,000	15,925,000	7,735,000	12,285,000	6,370,000	不燃シングル葺	不燃シングル葺	6,602,000	330,000	29,254,000	14,186,000	21,794,000	12,154,000

## 参考資料5 改善事業による LCC 算出結果

## &lt;大門第5住宅 1号棟&gt;

## ■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	57年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,894,182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)	25,341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	5,919,523円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	4,821,840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	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,538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)	205,314円/戸・年	—

## ■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	722,179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)	391,527円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	6,224,834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	1,506,563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)	1,357,082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)	4,821,840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	0.577	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)	577,475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)	185,446円/戸・年	—

## ■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	19,868円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	317,886円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<大門第5住宅 2号棟>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	57年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,894,182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)	25,341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	5,919,523円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	4,821,840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	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,538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)	205,314円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	722,179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)	391,527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)	6,224,834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	1,045,292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)	948,517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)	4,821,840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	0.577	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)	577,475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)	179,610円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	25,705円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	616,909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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<大門第6住宅 3号棟>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	56年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	6,059,712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)	26,170円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,085,882円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	4,979,520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	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,538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)	214,767円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	743,281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)	466,741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)	6,336,251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	648,479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)	583,408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)	4,979,520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	0.555	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)	555,265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)	177,921円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	36,846円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,768,616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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<河辺第1住宅>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	55年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,307,678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)	23,026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	5,330,703円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	4,381,220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	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,538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)	194,063円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	651,847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)	44,012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)	5,915,512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	342,525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)	304,503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)	4,381,220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	0.534	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)	533,908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)	159,073円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	34,989円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,399,578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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<長淵第4住宅 1号棟>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	54年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,120,210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)	435,573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	5,555,783円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	4,600,400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	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,538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)	205,884円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,093,704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)	61,216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)	6,152,699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	386,125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)	316,340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)	4,600,400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	0.513	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)	513,373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)	165,469円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	40,415円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	323,320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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<長淵第4住宅 2号棟>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	54年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,120,210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)	435,573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	5,555,783円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	4,600,400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	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,538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)	205,884円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,093,704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)	61,216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)	6,152,699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	386,125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)	316,340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)	4,600,400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	0.513	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)	513,373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)	165,469円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	40,415円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	323,320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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<長淵第4住宅 3号棟>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	54年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,120,210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)	435,573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	5,555,783円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	4,600,400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	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,538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)	205,884円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,093,704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)	61,216円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	6,152,699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	386,625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)	316,751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)	4,600,400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	0.513	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)	513,373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)	165,475円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	40,409円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	646,546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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<長淵第4住宅 4号棟>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	54年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,120,210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)	435,573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	5,555,783円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	4,600,400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	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,538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)	205,884円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,093,704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)	61,216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)	6,152,699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	386,125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)	316,340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)	4,600,400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	0.513	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)	513,373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)	165,469円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	40,415円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	323,320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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<富岡第2住宅>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	52年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,236,993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)	24,974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	5,261,967円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	4,752,000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	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,538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)	211,067円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,093,502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)	931,349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)	5,399,146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	3,431,675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)	3,230,627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)	4,752,000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	0.475	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)	474,642円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	197,949円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	13,119円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	524,745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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<河辺第2住宅>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	52年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,236,993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)	24,974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	5,261,967円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	4,752,000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	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,538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)	211,067円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,093,502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)	47,737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)	6,282,758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	342,525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)	304,503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)	4,752,000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	0.475	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)	474,642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)	168,770円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	42,297円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,691,895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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<藤橋第1住宅>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,434,729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)	304,096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	5,738,825円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	7,620,900円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	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	0.855	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)	854,804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 $((②+③+④) \div ①)$	284,291円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,292,459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)	24,755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 $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	6,702,433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	9,000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)	7,693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)	7,620,900円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.390	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)	390,121円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	210,302円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	73,988円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	1,997,689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

※S50 中耐片廊下型の修繕費乗率等がないため階段室型で計算

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<藤橋第2住宅>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,434,729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)	304,096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	5,738,825円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	7,620,900円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	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	0.855	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)	854,804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)	284,291円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,292,459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)	24,755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)	6,702,433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	9,000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)	7,693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)	7,620,900円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.390	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)	390,121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)	210,302円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	73,988円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,775,723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

※S50 中耐片廊下型の修繕費乗率等がないため階段室型で計算

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<裏宿住宅 1号棟>

■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)	4,415,603円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,952,502円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,368,105円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,625,500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	0.534	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)	533,908円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	350,550円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,695,072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)	1,202,694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)	6,907,981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	4,571,133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)	3,612,633円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,625,500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	0.244	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)	243,669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)	291,283円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	59,268円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,778,030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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<裏宿住宅 2号棟>

■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)	4,415,603円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,952,502円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,368,105円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,625,500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	0.534	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)	533,908円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	350,550円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,695,072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)	1,156,437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)	6,954,238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	4,114,400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)	3,126,606円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,625,500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	0.244	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)	243,669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)	285,000円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	65,550円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,311,002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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<畑中第1住宅 1号棟>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,991,222円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,617,250円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,608,472円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,769,900円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	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	0.513	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)	513,373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)	317,835円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,267,792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)	1,013,117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)	6,245,897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	4,670,700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)	3,412,835円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,769,900円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.234	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)	234,297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)	266,613円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	51,222円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,536,649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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<畑中第1住宅 2号棟>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,991,222円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,617,250円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,608,472円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,769,900円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	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	0.513	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)	513,373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)	317,835円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,267,792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)	974,151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)	6,284,863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	3,417,450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)	2,401,055円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,769,900円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.234	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)	234,297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)	252,716円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	65,119円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,302,380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

※S60 中耐片廊下型の修繕費乗率等がないため階段室型で計算

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<日向和田住宅 1号棟>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,086,098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)	3,092,143円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,178,242円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	10,030,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	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	0.422	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)	421,955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)	332,604円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,671,334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)	1,154,018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)	5,603,415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	4,097,238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)	3,502,336円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	10,030,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.193	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)	192,575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)	276,119円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	56,485円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,186,185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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<日向和田住宅 2号棟>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,086,098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)	3,092,143円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,178,242円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	10,030,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	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	0.422	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)	421,955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)	332,604円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,671,334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)	1,154,018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)	5,603,415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	3,747,000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)	3,202,951円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	10,030,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.193	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)	192,575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)	271,842円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	60,762円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	668,381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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<和田第1住宅 1号棟>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,086,098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)	3,092,143円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,178,242円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	10,030,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	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	0.422	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)	421,955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)	332,604円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,671,334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)	1,109,633円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	5,647,800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	4,478,733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)	3,681,192円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	10,030,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.193	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)	192,575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)	279,308円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	53,296円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	799,438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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<和田第1住宅 2号棟>

■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)	2,636,280円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,608,106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	5,244,386円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	10,030,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	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	0.422	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)	421,955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)	313,927円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,115,968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)	966,188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))	4,786,059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	3,120,556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)	2,564,869円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	10,030,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.193	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)	192,575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)	251,050円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	62,877円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	565,891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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<吹上住宅 1号棟>

■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)	2,636,280円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,608,106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	5,244,386円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	10,030,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	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	0.422	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)	421,955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)	313,927円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,115,968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)	825,902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)	4,926,346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	4,784,167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)	3,361,292円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	10,030,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.193	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)	192,575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)	264,432円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	49,495円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	296,971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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<吹上住宅 2号棟>

■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)	2,636,280円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,608,106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	5,244,386円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	10,030,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	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	0.422	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)	421,955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)	313,927円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,115,968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)	794,136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)	4,958,111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	4,784,167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)	3,232,012円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	10,030,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.193	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)	192,575円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	263,039円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	50,888円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	305,330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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

<駒木住宅 1号棟>

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,484,655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)	3,429,847円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,914,502円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,448,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	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	0.406	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	405,726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 $((②+③+④) \div ①)$	375,365円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,065,496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)	1,040,977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 $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	6,509,174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	4,395,500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)	2,969,442円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	11,448,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	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	0.185	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	185,168円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	301,597円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	73,768円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	1,327,818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

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある

## 参考資料6 エレベーター設置の検討について

エレベーターの設置について、6 階未満の住宅に対するエレベーターの設置義務はないものの、「長寿社会対応住宅設計指針」(平成 7 年 6 月 23 日付け建設省住備発第 63 号 住宅局長通達)において、できる限り3～5階の中層住宅等にもエレベーターを設けることとされています。これらを踏まえてエレベーターを設置した場合の事業費等について検討します。

### (1) 階段室型と片廊下型住棟数について

借上住宅を除く青梅市営住宅、25 住宅、44 棟のうち階段室型の住棟は 19 棟、片廊下型の住棟は 10 棟、その他は 15 棟となります。

住宅数	25 住宅
棟数	44 棟
うち階段室型	19 棟
うち片廊下型	10 棟
うちその他	15 棟

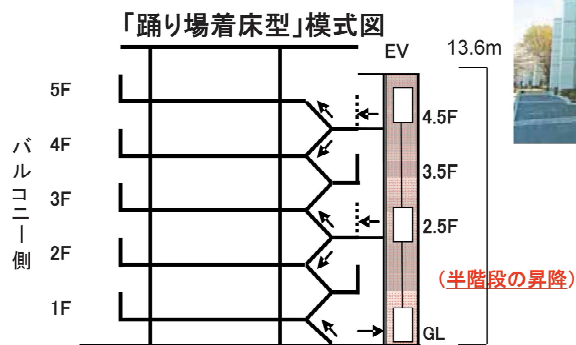
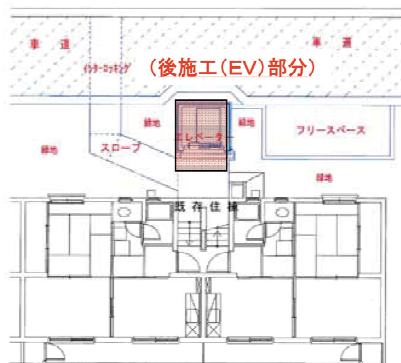
### (2) エレベーターの増設方法

#### 【階段室型】踊り場着床型

#### 中層階段室型共同住宅へのエレベーター増設

既存階段室の踊り場にエレベーターを設置

- ① ローコスト及び居付き施工が可能(特徴)
- ② 半階段分の昇降が残る(課題)



踊り場着床型の例  
(UR原市団地)

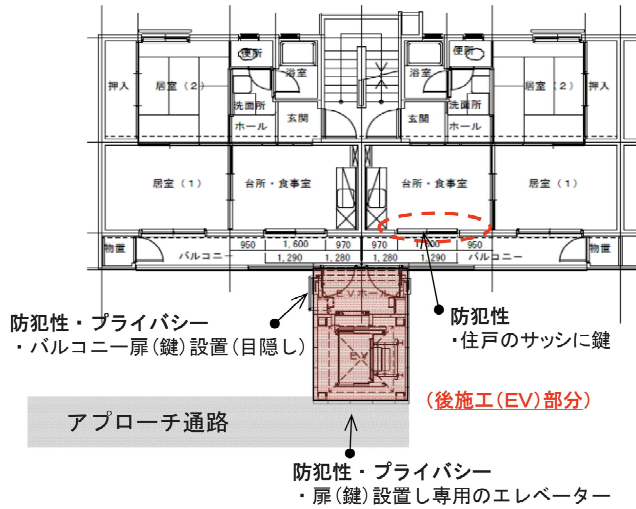


【階段室型】フロア着床型(バルコニー側)

中層階段室型共同住宅へのエレベーター増設

既存のバルコニー側にエレベーターを設置

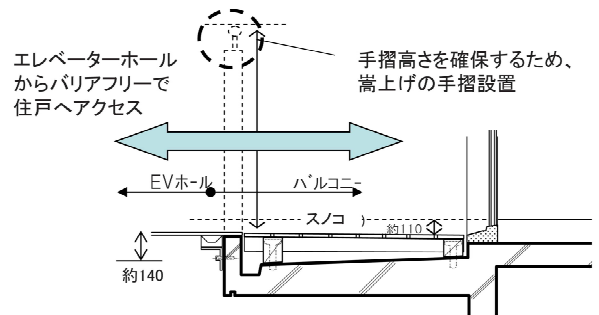
- ① 階段昇降の解消(バリアフリー化)(特徴)
- ② ローコスト及び居付き施工が可能(特徴)
- ③ 居住者の日照・プライバシー(課題)
- ④ 居住者の承諾が難しい(課題)



フロア着床型(バルコニー側)の例 (UR原市団地)



■バルコニー廻り断面詳細図

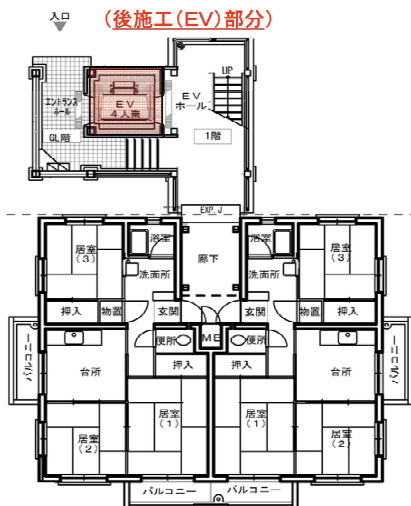


【階段室型】フロア着床型(階段室側)

中層階段室型共同住宅へのエレベーター増設

階段室を改造しエレベーターを設置

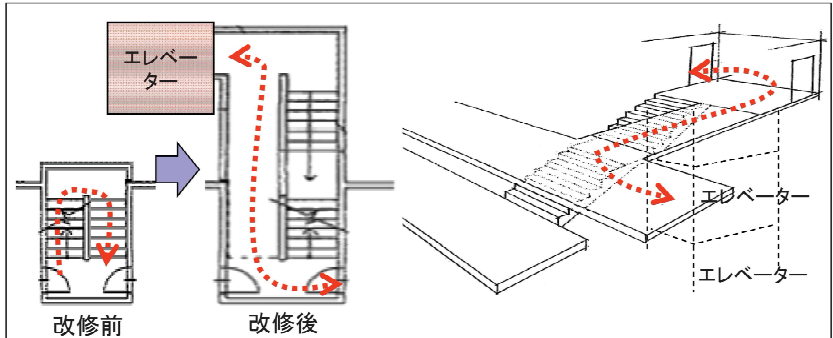
- ・階段昇降の解消(バリアフリー化)(特徴)
  - ・既存玄関からの出入可能(特徴)
  - ・仮設階段等による高コスト(課題)
  - ・施工中の迷惑・工事騒音(課題)
- } 居付き施工の場合、日常生活の確保が課題



フロア着床型(階段室側)の例 (UR花畑団地)



■バリアフリー化の概念図



【片廊下型】外廊下着床型



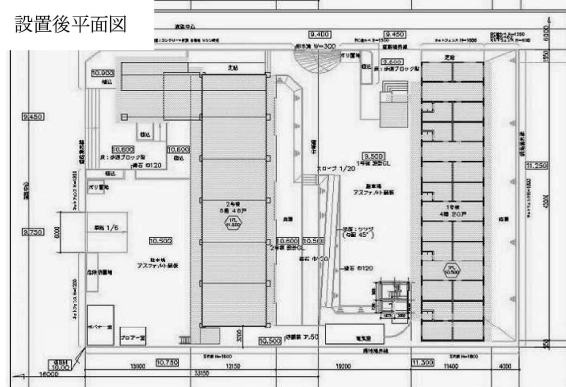
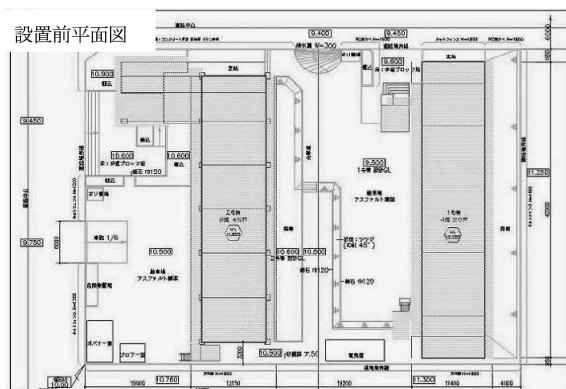
設置前



階段移動



設置後



資料：マンション再生協議会  
マンション改修事例

(3) 概算事業費

高齢者専用住戸を整備している住宅のうち 3 階以上かつ階段室型・片廊下型住棟がある駒木住宅の戸数を用いて概算事業費を推計した結果は、下記の通りです。

住宅名	駒木住宅				備考
棟番号	1号棟			2号棟	
モデル住棟	階段室型			片廊下型	
エレベーター設置形式	踊り場着床型	フロア着床型 (バルコニー側)	フロア着床型 (階段室側)	外廊下着床型	
戸数	18戸			23戸	
構造	中層耐火				
住宅階数	3階				
建設年度	平成6年				
経過年	27年				R3年時点
1基あたりの工事費	15～18百万円	24～27百万円	53百万円	20～26百万円	国土交通省・持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会より 計算には中間値採用
中間値	16,500千円	25,500千円	53,000千円	23,000千円	
エレベーター数	3基	3基	3基	1基	
1戸あたりのエレベーター工事費	2,750千円/戸	4,250千円/戸	8,833千円/戸	1,000千円/戸	1基あたりの工事費×エレベーター数÷戸数
1基あたりの1カ月の維持費	30,167円/月				1年あたりの修繕金額÷12か月
戸当共益費	5,028円/戸			1,312円/戸	1基あたりの1カ月の維持費×エレベーター数÷戸数 電気代を除く

<維持費内訳>

	内容	金額	修繕周期	1年当たりの修繕金額
修繕	軸受、ローラ、着床装置等交換	4,160千円/台	15年	277千円/台
	ロープ、プレーキライニング等交換	320千円/台	10年	32千円/台
分解整備等	ギヤオイル交換等	160千円/台	3年	53千円/台
			合計	362千円/台

※維持費内訳は「平成31年版建築物のライフサイクルコスト第2版(一般財団法人建築保全センター)」の一般エレベーター(11人×60m/min)の修繕内容と単価より

(4) 検討結果

駒木住宅における階段室対応型のエレベーター設置費は戸当たり約300万円～約900万円となり、またエレベーターを維持するための維持費を共益費として負担する場合、戸当たり約5,000円プラス電気代の費用負担増加が予想されます。

なお既設住棟へのエレベーターの新設については、建物の床面積の増加により「増築」となるため、確認申請が必要となります。またエレベーターを設置した場合の周辺住棟への日照等に配慮する必要や、建物規模にかかわらず昇降機申請が必要になります。

## 参考資料7 パブリック・コメントの実施状況

(1) 実施時期

令和4年2月1日(火)から2月15日(火)まで

(2) 周知方法

広報おうめ(2月1日号)および市ホームページ

(3) 閲覧場所等

市ホームページ、各市民センター、中央図書館、行政情報コーナー(市役所2階)、  
住宅課窓口(市役所5階)

(4) 募集対象

- (1) 市内に在住、在勤、在学の方
- (2) 市内に事務所または事業所を有する方
- (3) 当該案件に直接的な利害関係を有する方

(5) 意見提出結果

なし

## 参考資料8 青梅市営住宅長寿命化計画策定委員会

### (1) 青梅市営住宅長寿命化計画策定委員会設置要綱

#### 1 設置

市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することを目的とした青梅市営住宅長寿命化計画(以下「計画」という。)の改定に当たり、必要な事項を検討するため、青梅市営住宅長寿命化計画検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

#### 2 所掌事項

委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 計画の改定に関すること。
- (2) その他必要な事項に関すること。

#### 3 組織

- (1) 委員会は、委員7人をもって組織し、それぞれ次の職にある者をもってこれに充てる。

ア 委員長 都市整備部長

イ 副委員長 住宅課長

ウ 委員 財政課長、施設課長、防災課長、福祉総務課長および高齢者支援課長

- (2) 前号の規定にかかわらず、委員長は、必要と認める者を臨時委員として委員会に出席させることができる。

#### 4 委員長の職務および代理

- (1) 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- (2) 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

#### 5 会議

委員会の会議は、必要に応じて委員長が招集し、委員長が議長となる。

#### 6 部会

- (1) 委員会は、必要に応じて委員および委員以外の者を構成員とする部会を置くことができる。
- (2) 部会の構成および運営に関しては、委員長が定める。

#### 7 報告

委員長は、青梅市長に対し、必要に応じて委員会の検討経過を報告するとともに、最終検討結果を報告する。

#### 8 庶務

委員会の庶務は、住宅課において処理する。

#### 9 その他

この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員会が定める。

#### 10 実施期日等

この要綱は、令和3年4月1日から実施し、第7項の規定による最終検討結果の報告のあった日の翌日をもって廃止する。

以上

## (2) 委員名簿

役職	所属	氏名	備考
委員長	都市整備部長	川島正男	
副委員長	住宅課長	松永和浩	
委員	財政課長	大館学	
委員	施設課長	山本綱二	
委員	防災課長	渡部亀四郎	
委員	福祉総務課長	塚本智信	
委員	高齢者支援課長	中村幸子	



# 青梅市営住宅長寿命化計画

令和4年3月

発行 青梅市

編集 青梅市都市整備部住宅課

〒198-8701

東京都青梅市東青梅1丁目11番地の1

TEL:0428-22-1111(代表)