

第二次 多摩市営住宅等長寿命化計画

【概要版】

令和 3 年 3 月

多 摩 市

1. 計画改定の背景と目的

【計画改定の背景】

- 本市は、現在 3 団地、7 棟、113 戸の市営住宅を管理している。平成 3（1991）年以降に建設された比較的新しい団地であるため、耐用年数の 1 / 2 を超過している住宅はないが、適切な維持管理の検討が必要となっている。
- 本市では、平成 23（2011）年 3 月に、修繕、改善、廃止などの市営住宅等の活用手法を定め、長寿命化を目的とした長期的な維持・管理を行うべく、「多摩市営住宅等長寿命化計画」を策定し、予防保全型の維持管理による市営住宅の保全を進めてきた。
- 平成 25（2013）年に「インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議】」、平成 26（2014）年に「国土交通省インフラ長寿命化計画【行動計画】（国土交通省）」が定められ、公営住宅に限定されない公共施設等（公共建築物及び土木インフラ）の維持管理を取り巻く環境が大きく変化してきている。
- 特に、平成 28（2016）年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】（国土交通省）」では、公営住宅の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト（維持管理費用）の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。
 - ①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
 - ②計画的な修繕による予防保全的管理の実施
 - ③長寿命化に資する改善事業の実施
- また、本市では、平成 30（2018）年 11 月に「多摩市公共施設等総合管理計画（改訂）」を定め、多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム（平成 25 年 11 月）及び第二次ストックマネジメント計画（平成 30 年 2 月）において、公共施設等（建築物及び土木インフラ）に対する 10 年間の維持管理についての方針を定めており、「第二次多摩市営住宅等長寿命化計画」についても、これらの計画との整合が求められている。

【計画改定の目的】

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

【計画期間】

- 本計画は、令和 3（2021）年度から 10 年間の計画期間とするが、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における市営住宅の維持管理に関する要請等を踏まえ、必要に応じ見直しを行うものとする。

2. 市営住宅等の状況

(1) 管理数の概要

① 管理戸数の状況

- ・市営住宅は、3団地あり、7棟の合計113戸を管理している。
- ・関戸第二住宅には、シルバーピア（高齢者集合住宅）15戸及び生活協力員住宅（LSA）1戸、落川住宅にシルバーピア7戸を整備している。

表 団地の詳細

団地名	号棟	建設年度 (年)	構造 種別	階数	総戸数 (戸)	管理戸数 (戸)	間取り タイプ	専有面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
関戸第一 住宅	A棟	平成3年	耐火	3階	36	12	3DK	62.5	2,653
	B棟		耐火	3階		12	3DK	62.5	
	C棟		耐火	3階		12	3DK	62.5	
関戸第二 住宅	A棟	平成5年	耐火	3階	54	13	1DK ^{※1}	33.5	3,414
						2	2DK ^{※1}	51.0	
						2	2LDK	60.7	
						18	3DK	65.4	
						1	3DK ^{※2}	64.8	
	B棟		耐火	3階		4	2DK ^{※3}	63.8	
						12	3DK	65.4	
						2	4DK	75.6	
落川住宅	1号棟	平成11年	耐火	2階	23	5	1DK ^{※1}	45.2	1,765
						2	2DK ^{※1}	62.5	
						7	3DK	69.2	
						1	3DK	72.9	
	2号棟		耐火	3階		2	2DK	63.0	
						6	3DK	69.2	
市営住宅全体 合計					113	113			

※1：シルバーピア（関戸第二住宅15戸、落川市営住宅7戸）

※2：生活協力員住戸（LSA）

※3：障がい者世帯向け住宅（車いす対応住宅）

資料：多摩市（令和2年5月31日）

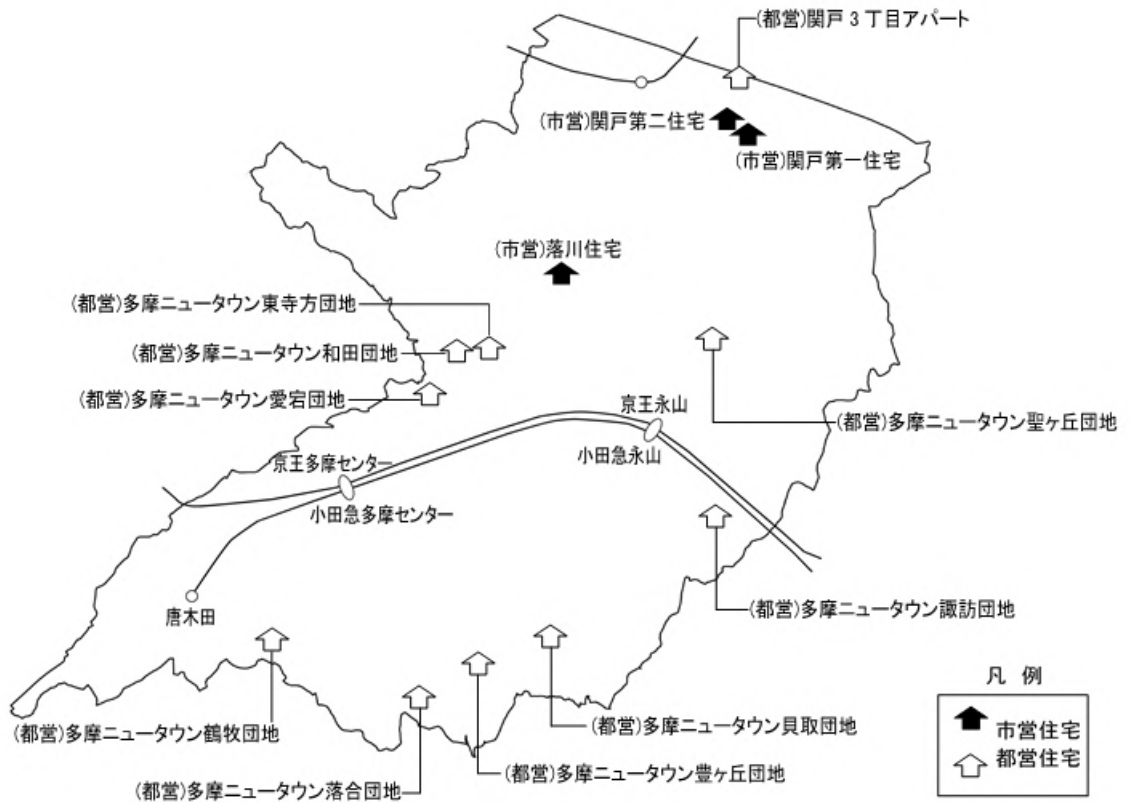
② 建設年度・構造別等の状況

- ・建設年度は、平成3（1991）年度に関戸第一住宅、平成5（1993）年度に関戸第二住宅、平成11（1999）年度に落川住宅が建設されている。
- ・構造種別は、3住宅ともに耐火構造で、新耐震基準（昭和56年以降）に建設されている。
- ・計画期間内に耐用年限を超過及び耐用年限の1/2を超過する住宅はない。また、建設年度が最も古い住宅は、関戸第一住宅で耐用年数も残り40年以上ある。

※耐用年限（年数）とは、営住宅法施行令に定められている構造別の耐用年限で、木構造の住宅が30年、準耐火構造の住宅が45年、耐火構造の住宅が70年である。

③立地状況

- 本市の市営住宅は、多摩ニュータウン以外の地区に位置し、市内北部に關戸第一住宅及び關戸第二住宅、市内中央部に落川住宅が立地している。



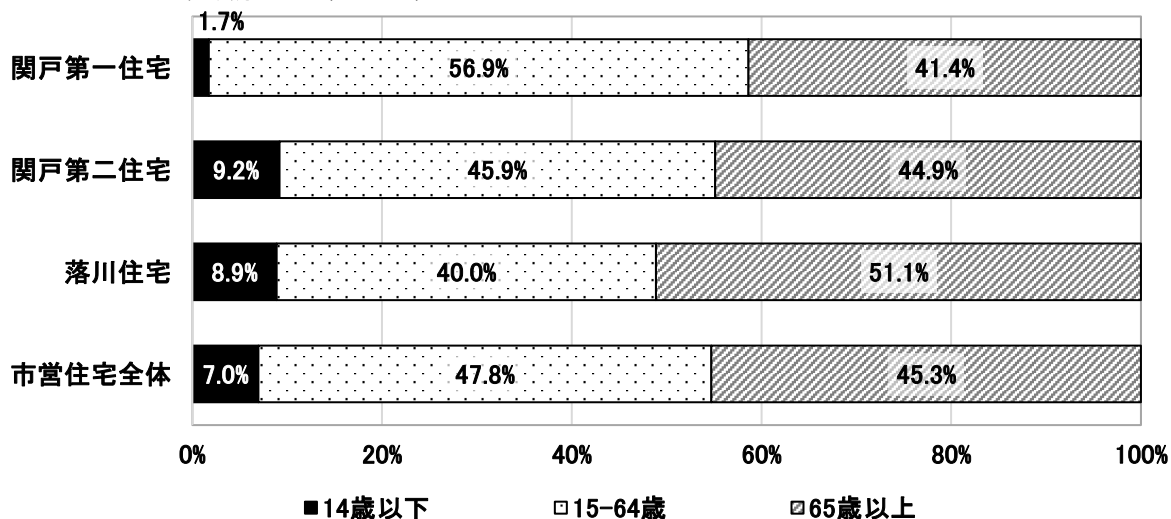
資料：多摩市営住宅等長寿命化計画（H23）を修正

(2) 入居者の状況

①入居者の年齢構成状況

- 市営住宅全体の入居者の年齢は、15-64歳が47.8%と最も多く、次いで65歳以上が45.3%、14歳以下が7.0%となっている。

図 入居者の年齢構成比（団地別）

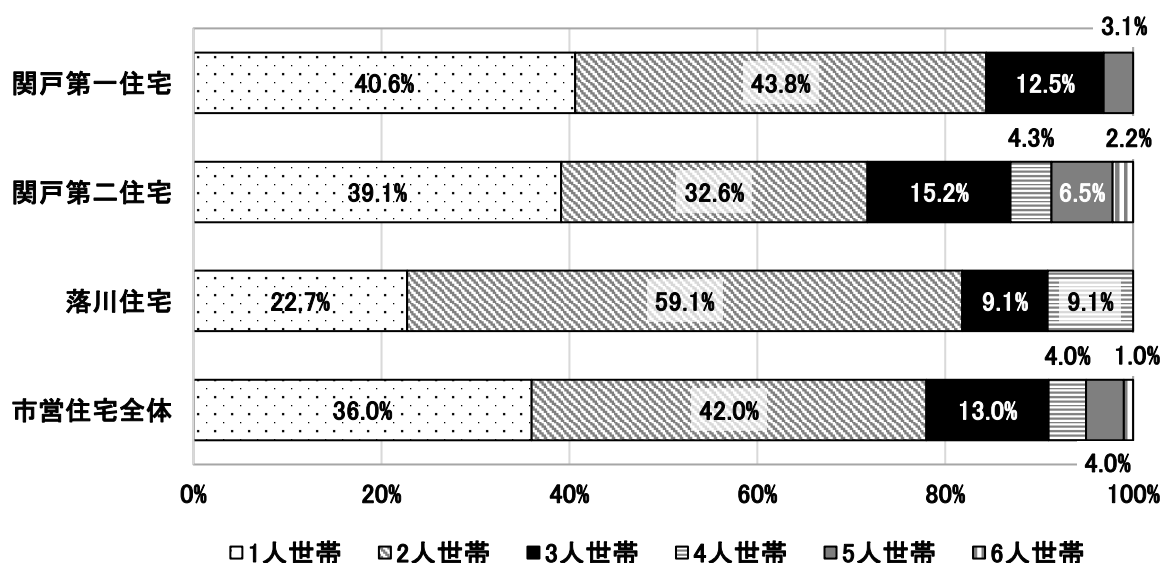


資料：多摩市（令和2年5月31日）

②入居世帯の状況

- 入居世帯の世帯人員別の状況を見ると、落川住宅で2人世帯が59.1%となっている。
- 市営住宅全体では2人世帯が42.0%と最も多く、次いで1人世帯36.0%、3人世帯が13.0%となっており、単身者及び2人世帯が7割を超えていることとなる。

図 世帯人員別世帯数（団地別）



資料：多摩市（令和2年5月31日）

③収入分位の状況

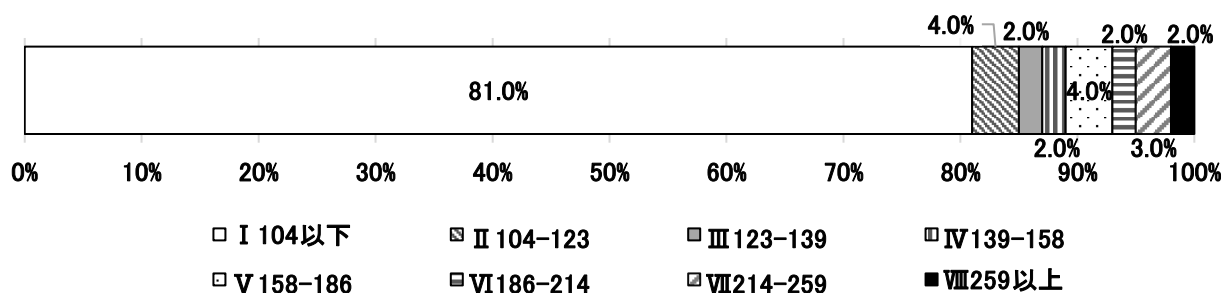
- ・市営住宅では入居者の家賃算定等に当たって月収の区分を収入に応じて第Ⅰ位から第Ⅷ位までの8段階に区分している。入居時の資格は第Ⅳ区分までとなっている。
- ・市営住宅入居者の収入分位をみると、本来階層（収入分位Ⅳまで）が89.0%、本来階層以外（収入分位Ⅴ以上）が11.0%となっている。
- ・収入分位別の世帯割合は、第Ⅰ位が81.0%と最も多い。

表 収入分位別世帯構成（団地別）

団地名	管理戸数(戸)	入居世帯(戸)	収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）										合計(戸)
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	その他		
			104以下	104-123	123-139	139-158	158-186	186-214	214-259	259以上			
世帯数(戸)	関戸第一住宅	36	32	25	1	0	0	2	1	2	1	0	32
	関戸第二住宅	54	46	35	3	2	2	1	1	1	1	0	46
	落川住宅	23	22	21	0	0	0	1	0	0	0	0	22
	市営住宅全体	113	100	81	4	2	2	4	2	3	2	0	100
構成比(%)	関戸第一住宅	36	32	78.1%	3.1%	0.0%	0.0%	6.3%	3.1%	6.3%	3.1%	0.0%	100.0%
	関戸第二住宅	54	46	76.1%	6.5%	4.3%	4.3%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	0.0%	100.0%
	落川住宅	23	22	95.5%	0.0%	0.0%	0.0%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	市営住宅全体	113	100	81.0%	4.0%	2.0%	2.0%	4.0%	2.0%	3.0%	2.0%	0.0%	100.0%

資料：多摩市（令和2年5月31日）

図 収入分位別戸数の割合（全体）



資料：多摩市（令和2年5月31日）

(3) 入居の状況

- ・市営住宅 113 戸に対して 100 世帯が入居しており、入居率は 88.5%である。
- ・空き家については、退去時に順次個別修繕工事を行い、入居者への募集を行っている。

表 入居の状況

(戸)

団地名	住棟 (棟)	管理戸数 (戸)	入居世帯 (戸)	入居率 (%)
関戸第一住宅	3	36	32	88.9
関戸第二住宅	2	54	46	85.2
落川住宅	2	23	22	95.7
市営住宅全体 合計	7	113	100	88.5

資料：多摩市（令和2年5月31日）

(4) 応募の状況

①応募倍率の状況

- ・令和元年度の応募倍率の状況は、募集戸数4戸に対して、申込世帯数が25世帯で、応募倍率は6.3倍となっている。

表 応募倍率の状況（令和元年度）

	募集戸数 (a)	申込世帯数 (b)	応募倍率 (b/a)
令和元年度 (平成 31 年度)	4 戸	25 世帯	6.3 倍

資料：多摩市（令和2年5月31日）

②収入超過者・高額所得者に対する取組状況

- ・収入超過者には、家賃認定の際に通知を送付している。該当者にはUR都市機構、東京都住宅供給公社等の住宅募集案内等、近隣物件の情報を提供し、速やかな明け渡しに向けた働きかけを行っている。
- ・過去5年間において対象者はいないが、高額所得者に認定された場合は、条例・規則に基づく明け渡し要求を実施する。

表 収入超過者・高額所得者に対する取組状況（年度別）

(世帯)

	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	平成 31 年 (令和元年)
収入超過者	12	11	10	9	12	5
高額所得者	0	0	0	0	0	0

資料：多摩市（令和2年5月31日）

(5) 過去の修繕・改善の実施状況

- 本市の市営住宅については、改善事業に該当する事業としては令和元（2019）年の屋根改修工事（落川住宅）、平成29（2017）年の給水ポンプの更新（関戸第一住宅）、平成24（2012）年の地上デジタル放送受信設備工事（落川住宅）に関する事業が実施されている。
- 火災報知器は、修繕事業として10年周期での更新を行っている。
- なお、これらの工事以外には退去時の修繕等の取り組みが行われている。

表 主な修繕・改修履歴

工事項目	団地	実施年度	工事内容
外壁	関戸第二住宅	H16	外壁クラック補修工事
屋根	落川住宅	R1	屋根改修工事
給水ポンプ (上水道)	関戸第一住宅	H18	給水ポンプオーバーホール※
		H29	加圧給水ポンプユニットの更新
	関戸第二住宅	H18	給水ポンプオーバーホール
給湯設備 (風呂釜・給湯器)	関戸第一住宅	H17	風呂釜交換(29世帯)
	関戸第二住宅	H18	給湯設備一斉更新工事
	落川住宅	H29	給湯器等更新
地デジ (電気設備)	落川住宅	H24	地上デジタル放送受信設備工事
火災報知器 (消火設備)	関戸第一住宅	H21 R1	火災報知器の更新
	関戸第二住宅		
	落川住宅		

※オーバーホール：機械・エンジン等を分解し部品交換等により修理を行う行為（修繕）

(6) 団地別劣化状況調査の概要

- 令和2年6月に実施した外観目視による現地調査の結果及び令和2年8月に実施した専門業者による給排水管の内視鏡調査結果等を踏まえ、計画期間内での修繕及び改善の対応が必要と考えられる劣化状況等を整理する。

表 現地調査の結果概要

調査日：令和2年6月、8月

No	市営住宅名	棟数	棟番号	戸数	建築年度	2020年度における経過年数	住棟			居住性向上							福祉対応					安全性の確保		長寿命化						修繕 鉄部塗装の剥がれ・錆の発生	備考	
							給湯設備(2・3点)	結露(換気扇の設置)	開口部のアルミサッシ	住戸		共用		外構		敷地内バリアフリー	二方向避難経路確保	耐火性・耐震診断	浴室防水	バルコニー	躯体	屋上・屋根	外壁	給水ポンプ	給水管	排水管	廊下・階段					
										段差	手すり	浴槽高齢対応	便器高齢対応・洋式便器	流し台、洗面台	廊下・階段手すり													エレベーターの設置	スロープ設置			
1	関戸第一住宅	3	A棟	12	H3	29	41	H17 黒色	○	○	○	◎	△	◎	○	—	—	△	○	◎	新耐震	・	○	◎	○	○	H29	△	△	○	○	302号室
			B棟	12		29	41	H17 黒色	・	・	・	・	・	・	・	—	—	△	○	◎	新耐震	・	○	◎	○	○	H29	—	—	○	○	
			C棟	12		29	41	H17 黒色	・	・	・	・	・	・	・	—	—	△	○	◎	新耐震	・	○	◎	○	○	H29	—	—	○	○	
2	関戸第二住宅	2	A棟	36	H5	27	43	H18	○	○	◎	◎	○	○	○	◎	—	◎	○	◎	新耐震	・	△	◎	○	△	修繕 H18	—	—	○	△	
			B棟	18		27	43	H18	・	・	・	・	・	・	・	◎	—	◎	○	◎	新耐震	・	△	◎	○	△	修繕 H18	○	○	○	△	106号室
3	落川住宅	2	1号棟	15	H11	21	49	H29	△	○	○	◎	○	○	◎	—	◎	○	◎	新耐震	・	○	◎	R1	△	—	—	—	○	○	206号室	
			2号棟	8		21	49	H29	・	・	・	・	・	・	・	◎	—	○	○	◎	新耐震	・	○	◎	R1	○	—	○	○	○	○	

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

3. 長寿命化に関する基本方針

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

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

①ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

- ・全ての市営住宅について、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを用いストックの状況の把握を行う。
- ・また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

②修繕の実施方針

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

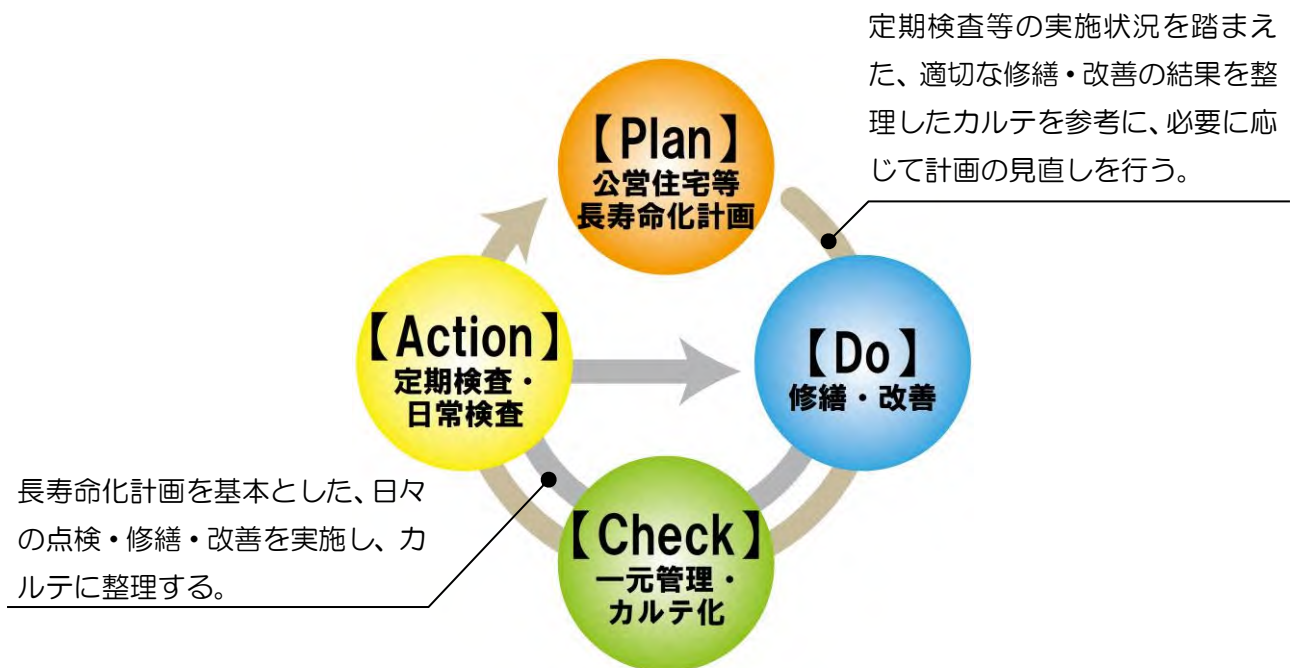
③データ管理に関する方針

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

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

- 建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、建替を基本とする短いサイクルでの更新ではなく、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、長寿命化を図るものとする。
- そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

■ 「長寿命化に関する基本方針」に基づく PDCA サイクルの維持管理



4.公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 計画の対象

- 本計画の対象は、令和3年4月1日時点で維持管理を行っている、関戸第一住宅3棟36戸及び関戸第二住宅2棟54戸、落川住宅2棟23戸の3団地を対象とする。

表 判定の対象となる市営住宅等

	管理戸数 (戸)	棟数 (棟)	建設年度	構造 階数	耐用年限	耐用年数残年 (2021年時点)
関戸第一住宅	36	3	平成3年	耐火 3階	70年	40年
関戸第二住宅	54	2	平成5年	耐火 3階	70年	42年
落川住宅	23	2	平成11年	耐火 2・3階	70年	48年
合計	113	7				

※耐用年数：公営住宅法により、耐火構造70年／準耐火構造45年／簡易耐火構造45年（平屋30年）／木造30年と定められている。

(2) 管理戸数の考え方

- 市営住宅の管理戸数は、平成28年度に関戸簡易住宅（19戸）を廃止し、132戸から113戸への縮減を行った。
- 市営住宅の中長期の管理戸数は、市内にある低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等のストック量から、市営住宅の新規供給の必要性は無いと判断できる。また、現在管理している市営住宅の耐用年数が超過する2061年（令和43年）までは、現在の市営住宅管理戸数113戸を維持管理するものとする。

(3) 中長期的な管理の見通し

- ・全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示す。
- ・市営住宅の管理戸数は 3 団地の 113 戸を維持する。なお、関戸第一住宅の耐用年数が超過するのは、令和 43（2061）年であり、2050 年以降は長寿命化型改善事業実施後 10 年間は維持する必要があるため、耐用年限 10 年前の 2051 年以降は改善事業を実施しないものとする。また、財政状況等を様子みながら建替に向けた検討を行う。

団地名	2020 年	2021年-2030年	2031年-2040年	2041年-2050年
関戸第一住宅	36 戸	個別改善 ・外壁改修 ・屋根改修 ・給排水管改修 ・風呂釜更新	個別改善 ・風呂釜更新	個別改善 ・給水設備改修
関戸第二住宅	54 戸	個別改善 ・外壁改修 ・屋根改修 ・給排水管改修 ・給湯器更新 ・給水設備改修	個別改善 ・給湯器更新	個別改善 ・給水設備改修
落川住宅	23 戸	個別改善 ・外壁改修	個別改善 ・給排水管改修 ・給湯器更新	個別改善 ・給湯器更新
市営住宅管理戸数	113 戸	113 戸	113 戸	113 戸

■計画期間における事業手法の決定

- ・計画期間(2021～2030 年)における事業手法は以下の通りとする。

団地名	計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
関戸第一住宅	・長寿命化型工事（外壁改修工事、屋根改修工事、給排水管改修工事）、居住性向上工事（風呂釜更新）の改善事業及び退去時修繕を実施	個別改善
関戸第二住宅	・長寿命化型工事（外壁改修工事、屋根改修工事、給水設備改修工事、給排水管改修工事）、居住性向上工事（給湯器更新）の改善事業及び退去時修繕を実施	個別改善
落川住宅	・長寿命化型工事（外壁改修工事）の改善事業及び退去時修繕を実施	個別改善

※長寿命化型改善事業（外壁改修工事、屋根改修工事、給排水管改修工事・給水設備改修工事）を実施の前年度には、必要な測量、調査及び設計による「改修設計」を実施する。

(4) 団地別・住棟別事業手法の選定

- ・公営住宅等長寿命化計画の策定指針（H28.8）に則り行った判定の結果、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

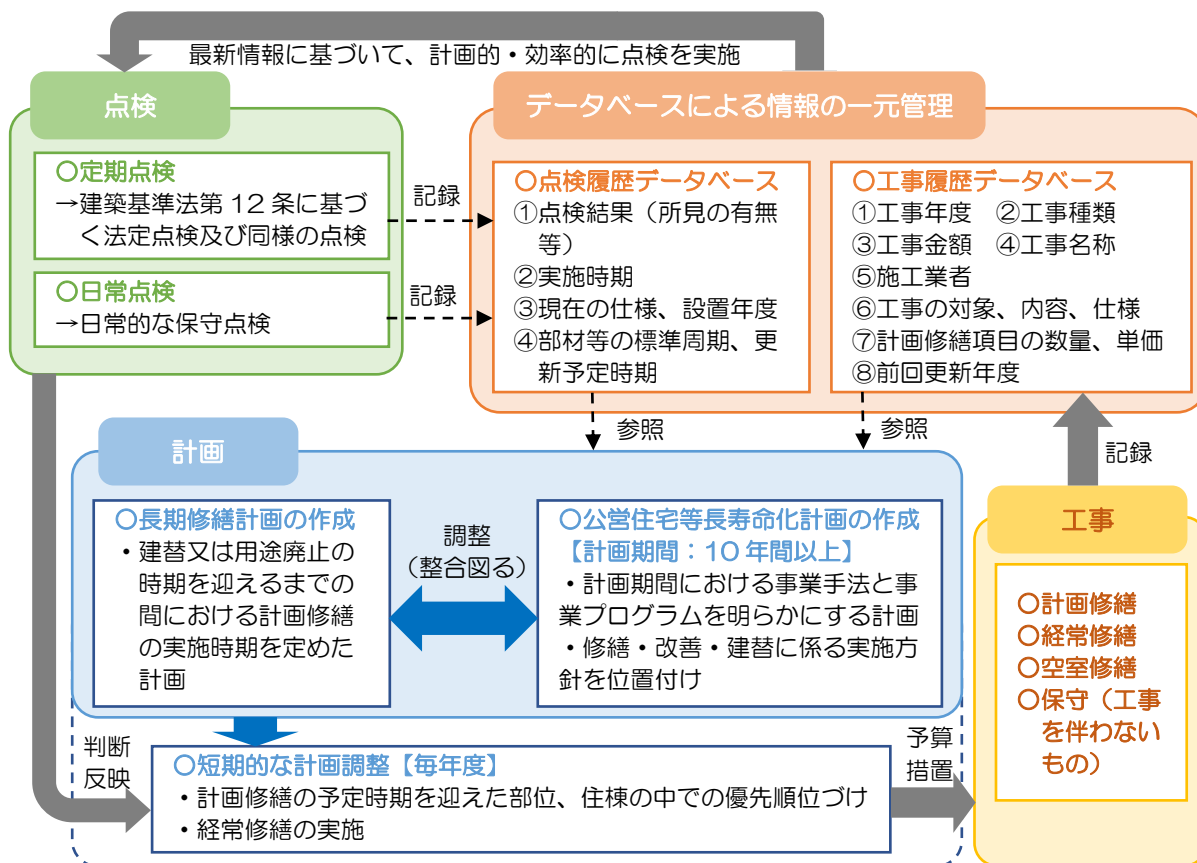
■市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅等管理戸数		113戸	113戸	—
	・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・維持管理予定戸数	113戸	113戸	—
	うち計画修繕対応戸数	23戸	90戸	113戸
	うち改善事業予定戸数	90戸	23戸	113戸
	個別改善事業予定戸数	90戸	23戸	113戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

5. 点検の実施方針

- ・国は、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づき必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。
- ・本市においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施する。「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを活用した、ストックの状況把握を行う。
- ・日常点検は、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。
- ・不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。
- ・定期点検の結果や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

■市営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



出典：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

6. 計画修繕の実施方針

(1) 修繕項目と周期

- ・建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要である。

(2) 計画修繕の実施方針

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

(3) 修繕に対する検討課題

- ・現地調査結果において劣化が確認できた下記項目については、定期点検や入居者の意向の把握等により、状況に応じて修繕を実施する。

※既存設備機器等の更新の際は、省エネルギー設備への更新についての検討も行う。

【修繕の判断を継続して検討する項目】

- ・鉄部塗装の剥がれ及び錆に対する修繕

※修繕規模等に応じて改善事業となる可能性もある。

7. 改善事業の実施方針

- ・計画期間内の改善事業は、以下の方針に基づき実施する。なお、改修を行う場合には、改修工事実施の前年度に「改修設計」を実施する。

※改善事業の実施検討の際は、省エネルギー化対策についての検討も行う。

① 長寿命化型

- ・一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、市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観点から、予防保全的な改善を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・外壁改修工事
- ・屋根改修工事
- ・給水設備改修工事^{※1}
- ・給排水管改修工事

※1:給水ポンプ更新する際は、一般社団法人ベターリビングの優良住宅部品(BL部品)と同程度の性能基準を満たすものとする。

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

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

※全てに該当する必要はなく、いずれかの項目に該当すること。

② 居住性向上型

- ・入居者が安全・安心して居住できるよう、給湯器・風呂釜更新による居住性向上を図る。

【改善事業の実施内容】

- ・給湯器更新^{※2}
- ・風呂釜更新^{※3}

※2:給湯器更新は、現在使用のBL製品給湯器（省エネ率82.1%）以上の性能向上が図れるBL製品とする。

※3:風呂釜更新は、現在使用のBL製品給湯器（省エネ率77.1%）以上の性能向上が図れるBL製品とする。

【参考：優良住宅部品（BL部品）について】

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

■優良住宅部品（BL部品）の認定の要件（以下の①～⑤の全ての要件に適合）

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

③ 個別改善事業に係る測量試験

- ・長寿命化型事業を実施するために必要な調査及び設計を実施する。

【改善事業の実施内容】

- ・改修設計（外壁改修工事・屋根改修工事・給排水管改修工事・給水設備改修工事における調査及び設計）

※各改修工事の実施前年度に「改修設計」を実施する。

8. 建替事業等の実施方針

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

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑤空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等

- ・国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP/PFIを積極的に推進していくこととしており、事業の検討段階においても、PPP/PFI手法の導入可能性検討調査については交付金対象となっている。そのため、建替を行う場合には、PPP/PFIの導入について検討を行う。

9. 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都 多摩市 特定公共
地権者
賃貸住宅 改良住宅 その他 ()
 住宅の区分： 公営住宅

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/棟・ 年)	備考						
					法定点検	法定期検 期に 準じた点検	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)									
関戸第一 住宅	A号棟	12	RC	H3				風呂浴室新 設(原住意向 上)											398	改修事業工事実施の前 年度に「改修設計」を 実施					
	B号棟	12	RC	H3				風呂浴室新 設(原住意向 上)											398	改修事業工事実施の前 年度に「改修設計」を 実施					
C号棟	12	RC	H3				風呂浴室新 設(原住意向 上)											398	改修事業工事実施の前 年度に「改修設計」を 実施						

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

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都 多摩市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地部庫 改良住宅 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 経費効果 (千円/棟・年)	備考						
					法定点検	法定点検に準じた点検	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)								
関戸第二 住宅	A号棟	36	RC	H5															1,804	改修事業工事実施の前年度に「改修設計」を実施				
関戸第二 住宅	B号棟	18	RC	H5															902	改修事業工事実施の前年度に「改修設計」を実施				
落川住宅	1号棟	15	RC	H11																1,607	改修事業工事実施の前年度に「改修設計」を実施			
	2号棟	8	RC	H11																	857	改修事業工事実施の前年度に「改修設計」を実施		

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

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都 多摩市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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）

事業主体名： 東京都 多摩市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考							
			法定点検	法定点検に 準じた点検	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030								
					(R3)	(R4)	(R5)	(R6)	(R7)	(R8)	(R9)	(R10)	(R11)	(R12)								

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ・ 策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方にに基づき、新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

■ ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟番号	建設年度	住戸数	住棟当たりの年平均縮減額 (円/棟・年)
関戸第一住宅	A号棟	平成3年度	12戸	398,379
	B号棟	平成3年度	12戸	398,379
	C号棟	平成3年度	12戸	398,379
関戸第二住宅	A号棟	平成5年度	36戸	1,804,004
	B号棟	平成5年度	18戸	902,002
落川住宅	1号棟	平成11年度	15戸	1,606,787
	2号棟	平成11年度	8戸	856,953

※関戸第二住宅のLCC算定

LCC算定プログラムで「片廊下型」を算定する場合、「建設年及びモデル住棟別推定再建築費」がH7年以降の対応となっているため、H6年以前に建設された住宅については「階段室型」で算出を行う。

住棟別のライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

① 関戸第一住宅（A号棟）

■住棟諸元

団地名	関戸第一住宅
住棟番号	A棟
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	H3
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	30

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
全面的改善		
屋上防水	2,800,000 円/戸	34 年
床防水		
外壁塗装等	1,000,000 円/戸	34 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	600,000 円/戸	36 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	300,000 円/戸	36 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4,700,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	34 年
床防水		
外壁塗装等	1	34 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	36 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	36 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,315,151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)	2,100,473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	5,415,623円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,448,700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	0.456	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)	456,387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 $((②+③+④)÷①)$	286,414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)	2,628,161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)	834,725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 $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	5,108,587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	4,700,000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)	3,959,539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)	8,448,700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	0.208	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)	208,289円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)$	253,216円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	33,198円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫×戸数)$	398,379円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

② 関戸第一住宅（B号棟）

■住棟諸元

団地名	関戸第一住宅
住棟番号	B棟
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	H3
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	30

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
全面的改善		
屋上防水	2,800,000 円/戸	34 年
床防水		
外壁塗装等	1,000,000 円/戸	34 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	600,000 円/戸	36 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	300,000 円/戸	36 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4,700,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	34 年
床防水		
外壁塗装等	1	34 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	36 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	36 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,315,151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)	2,100,473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	5,415,623円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,448,700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	0.456	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)	456,387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)	286,414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)	2,628,161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)	834,725円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (⑦-1+⑦-2)	5,108,587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	4,700,000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)	3,959,539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)	8,448,700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	0.208	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)	208,289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)	253,216円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	33,198円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	398,379円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

③ 関戸第一住宅（C号棟）

■住棟諸元

団地名	関戸第一住宅
住棟番号	C棟
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	H3
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	30

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
全面的改善		
屋上防水	2,800,000 円/戸	34年
床防水		
外壁塗装等	1,000,000 円/戸	34年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	600,000 円/戸	36年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	300,000 円/戸	36年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4,700,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	34年
床防水		
外壁塗装等	1	34年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	36年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	36年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,315,151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)	2,100,473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	5,415,623円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,448,700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	0.456	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)	456,387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)	286,414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)	2,628,161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)	834,725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)	5,108,587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	4,700,000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)	3,959,539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)	8,448,700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	0.208	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)	208,289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)	253,216円/戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	33,198円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	398,379円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

④ 関戸第二住宅（A号棟）

■住棟諸元

団地名	関戸第二住宅
住棟番号	A棟
戸数	36
構造	中耐階段室型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	28

評価時点(和暦)
R3

LCC算定プログラムで「片廊下型」を算定する場合、「建設年及びモデル住棟別推定再建築費」がH7年以降の対応となっているため、H6年以前に建設された住宅については「階段室型」で算出を行う。

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	2,800,000 円/戸	34年
床防水		
外壁塗装等	1,000,000 円/戸	34年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	600,000 円/戸	36年
貯水槽		
給水ポンプ	100,000 円/戸	29年
排水設備	300,000 円/戸	36年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4,800,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	34年
床防水		
外壁塗装等	1	34年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	36年
貯水槽		
給水ポンプ	1	29年
排水設備	1	36年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	5	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	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)	962,487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))	5,794,946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	4,800,000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)	3,756,970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)	282,493円/戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	50,111円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,804,004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

⑤ 関戸第二住宅（B号棟）

■ 住棟諸元

団地名	関戸第二住宅
住棟番号	B棟
戸数	18
構造	中耐階段室型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	28

評価時点(和暦)
R3

LCC算定プログラムで「片廊下型」を算定する場合、「建設年及びモデル住棟別推定再建築費」がH7年以降の対応となっているため、H6年以前に建設された住宅については「階段室型」で算出を行う。

■ 改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	2,800,000 円/戸	34 年
床防水		
外壁塗装等	1,000,000 円/戸	34 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	600,000 円/戸	36 年
貯水槽		
給水ポンプ	100,000 円/戸	29 年
排水設備	300,000 円/戸	36 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4,800,000 円/戸	—

■ 修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	34 年
床防水		
外壁塗装等	1	34 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	36 年
貯水槽		
給水ポンプ	1	29 年
排水設備	1	36 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	5	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	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 $((②+③+④) \div ①)$	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)	962,487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 $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	5,794,946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	4,800,000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)	3,756,970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 $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	282,493円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	50,111円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	902,002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

⑥ 落川住宅（1号棟）

■住棟諸元

団地名	落川住宅
住棟番号	1号棟
戸数	15
構造	中耐階段室型
建設年度	H11
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	22

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
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1,000,000 円/戸	30 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,000,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	30 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,581,816円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,531,288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	7,113,105円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,189,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.333	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)	333,477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)	412,728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)	5,133,236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)	395,144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)	7,319,909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	1,000,000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)	730,690円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,189,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.152	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)	152,195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)	305,608円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	107,119円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,606,787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

⑦ 落川住宅（2号棟）

■ 住棟諸元

団地名	落川住宅
住棟番号	2号棟
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	H11
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	22

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
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1,000,000 円/戸	30 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,000,000 円/戸	—

■ 修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	30 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,581,816円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,531,288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	7,113,105円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,189,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.333	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)	333,477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 $((②+③+④)÷①)$	412,728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)	5,133,236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)	395,144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 $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	7,319,909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	1,000,000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)	730,690円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,189,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.152	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)	152,195円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)$	305,608円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	107,119円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫×戸数)$	856,953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

第二次 多摩市営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

発行 東京都 多摩市

編集 多摩市都市整備部都市計画課

〒206-8666 東京都多摩市関戸 6-12-1

TEL 042-375-8111 (代表)

URL <http://www.city.tama.lg.jp>