

海老名市市営住宅等 長寿命化計画



令和6年3月
(第4回改定)
海 老 名 市

—目次—

目次

第1章 計画の背景と目的

1－1	計画の背景	3
1－2	計画の目的と位置付け	4
1－3	計画の対象	4

第2章 計画期間

2－1	計画期間	4
-----	------	---

第3章 市営住宅ストック等の状況

3－1	人口・世帯の状況	5
3－2	住宅事情	7
3－3	公的賃貸住宅の状況	9
3－4	市営住宅の状況	12
3－5	市営住宅の入居者等の状況	19

第4章 長寿命化を図るべき市営住宅

4－1	市営住宅別状況の把握	25
4－2	市営住宅の管理戸数	30
4－3	市営住宅別・住棟別活用計画	30

第5章 長寿命化に関する基本方針

5－1	ストックの状態の把握及び日常管理の方針	35
5－2	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	36

第6章 市営住宅における建替事業の実施方針

6－1	市営住宅の建替事業の実施方針	38
-----	----------------	----

第 7 章 長寿命化のための維持管理計画

7－1	計画期間内に実施する計画修繕事業・改善事業の内容	39
7－2	住棟単位の修繕・改善事業等一覧	44

第 8 章 長寿命化のための維持管理における L C C とその縮減効果

8－1	長寿命化型改善の L C C 縮減効果の試算	45
-----	------------------------	----

第1章 計画の背景と目的

1-1 計画の背景

平成18年6月、国は「住生活基本法」を制定し、これにより、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な民間住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。

また、平成19年に制定された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)」では、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の多様な住宅確保要配慮者に対して、賃貸住宅の供給の促進を図ることとされています。その基本方針においては、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が必要とされています。

さらに、国の公営住宅施策においては、財政制度等審議会の建議や財務省予算執行調査の結果を踏まえ、点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの削減を目指すため、平成21年度より各事業主体による「公営住宅等長寿命化計画」の策定を推進することとされました。平成26年度以降は、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る地域住宅交付金の交付等にあたっては、公営住宅等長寿命化計画に基づくものであることが要件となっています。

令和3年3月にはデジタルトランスフォーメーションや激甚化する災害、気候変動等への対応、子育て世帯及び高齢者世帯の住環境向上等を盛り込んだ「住生活基本計画(全国計画)」が閣議決定されました。これを受けて、神奈川県においても令和4年3月に「神奈川県住生活基本計画」が改定されているほか、本市としても令和4年3月に「海老名市住宅マスタープラン」を策定し、市における住宅・住環境に関する総合的な方針を新しく決定しております。

一方、公共施設マネジメントの観点では、国において平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、今後のインフラストックの高齢化への的確な対応に向けて、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図る方向性を打ち出しました。これを受けて、インフラ長寿命化計画(行動計画)において、中長期的な取組の方向性を明らかにし、その内容を踏まえて、個別施設毎の長寿命化計画を核としたメンテナンスサイクルを定め、実施することとなりました。

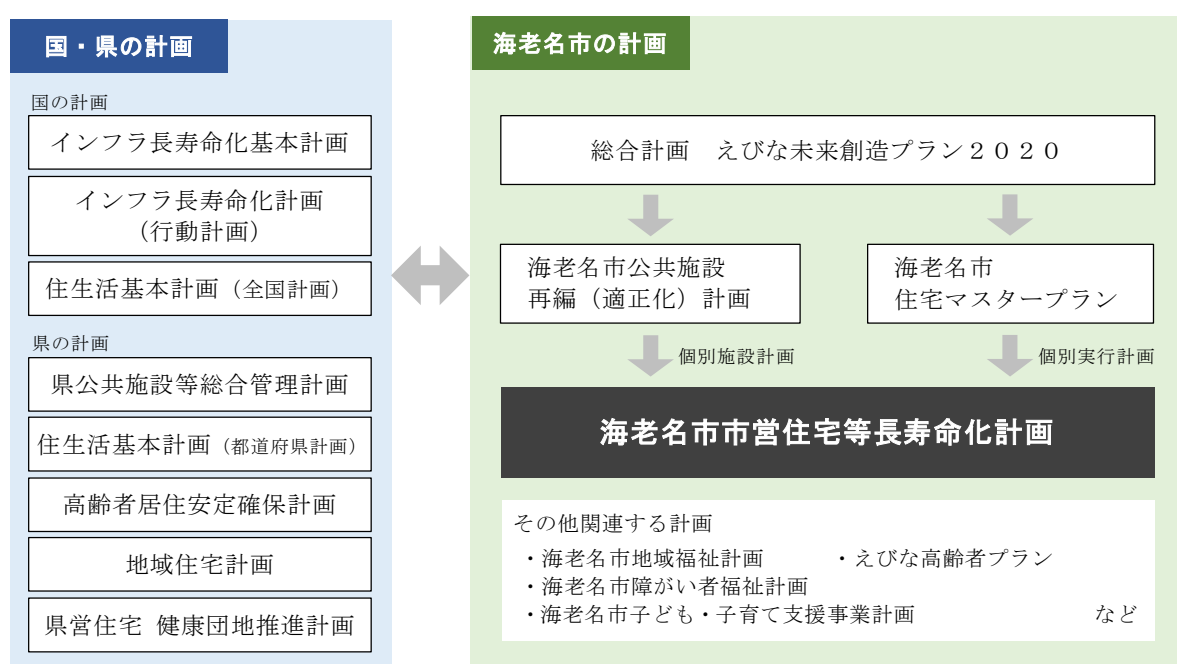
この状況を踏まえ、令和2年3月に改定した現行の「海老名市市営住宅等長寿命化計画」について、社会経済情勢の変化を考慮し、長寿命化を図るべき住宅ストックの維持管理計画の見直しを行い、海老名市公共施設再編(適正化)計画に基づく個別施設計画として、改定を行います。

1-2 計画の目的と位置付け

本計画は、ライフサイクルコストの削減を推進し、海老名市における住宅確保要配慮者の居住安定確保を図ることを目的としています。

また、本計画は、えびな未来創造プラン 2020 を上位計画とし、公共施設の再編（適正化）に向けた基本的方針を示す「海老名市公共施設再編（適正化）計画」及び住宅・住環境に関する総合的な方針を示す「海老名市住宅マスタープラン」の2つの計画に紐づく、市営住宅の管理に関する計画として位置付けます。また、国や県の関連計画を踏まえ、それらの計画に沿ったものとなります。

■本計画の位置付け



1-3 計画の対象

本計画が対象とする住宅は、海老名市が管理する市営住宅 117 戸（令和 5 年 3 月現在の管理戸数）とします。

第2章 計画期間

2-1 計画期間

本計画の期間は、令和 2 年度（2020 年度）から令和 11 年度（2029 年度）までの 10 年間とします。なお、今後の計画の進捗状況、社会経済情勢の変化、住生活基本法等の全国計画、神奈川県住生活基本計画等の関連計画の改定に伴い、随時、見直しするものとします。

第3章 市営住宅ストック等の状況

3-1 人口の状況

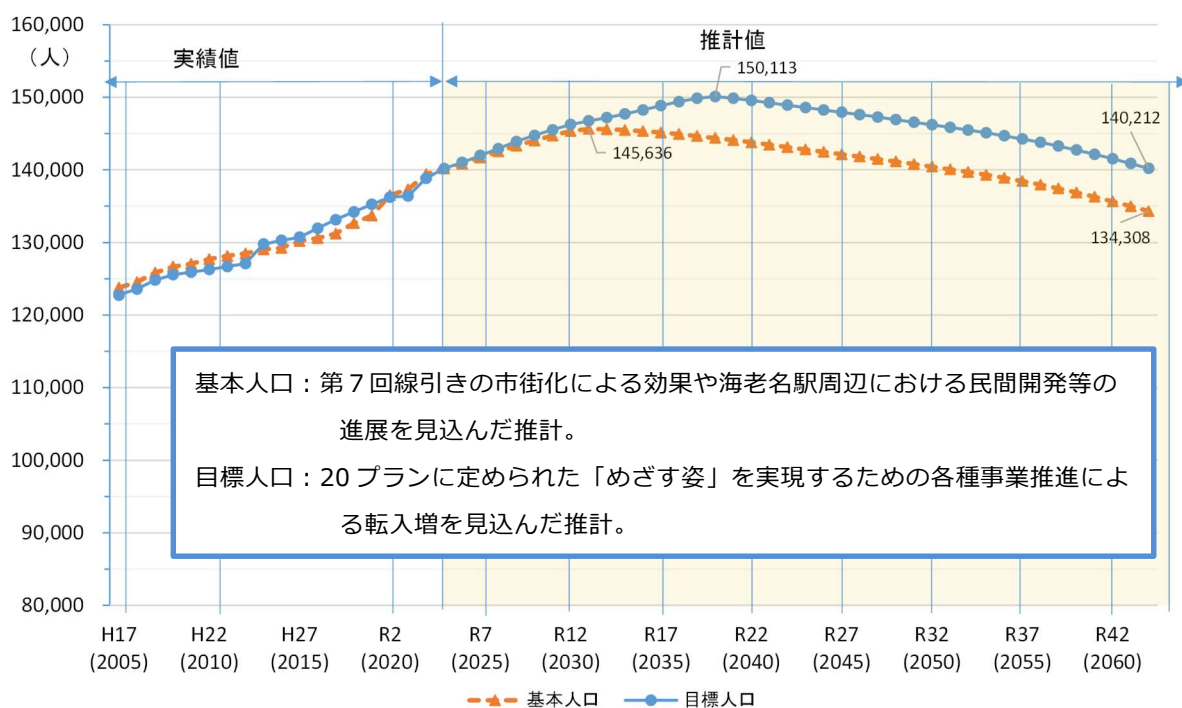
(1) 人口

○令和5年12月1日現在の本市の人口は133,706人です。

(2) 人口の推移

○人口、世帯数とも増加傾向です。「海老名市公共施設再編（適正化）計画」における将来推計によると、人口は令和13年（2031年）まで増加する見込みです。

■人口の推移



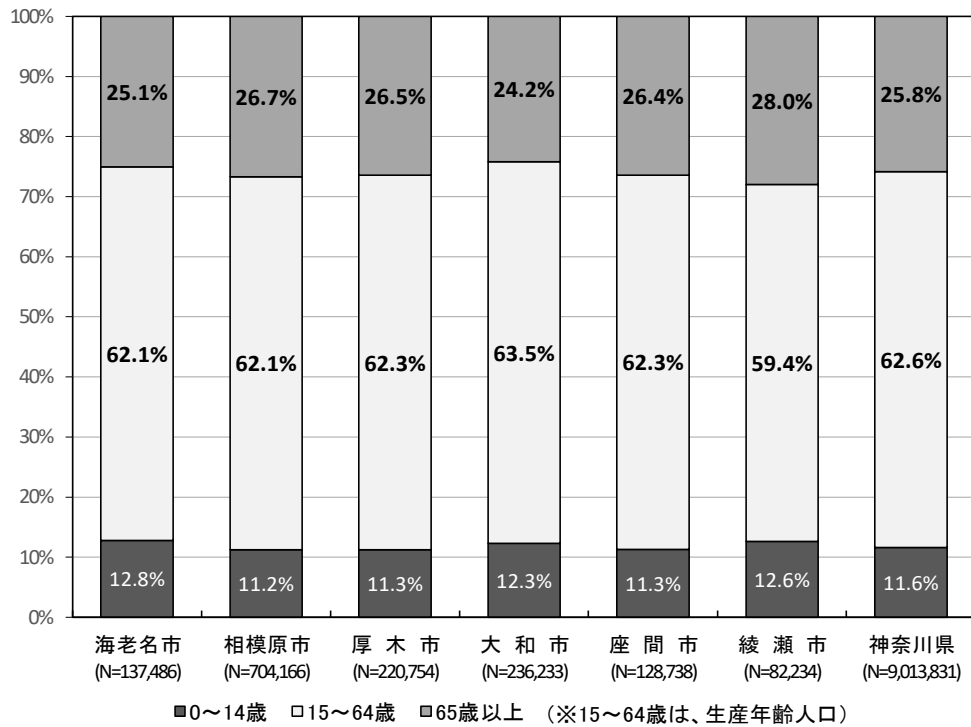
資料：「統計えびな - 令和4年版 - 」

推計値：令和4年度に駅周辺地区及び新たな開発の動向等を加えて見直しを行った基本人口及び目標人口

(3) 年齢3区分の人口

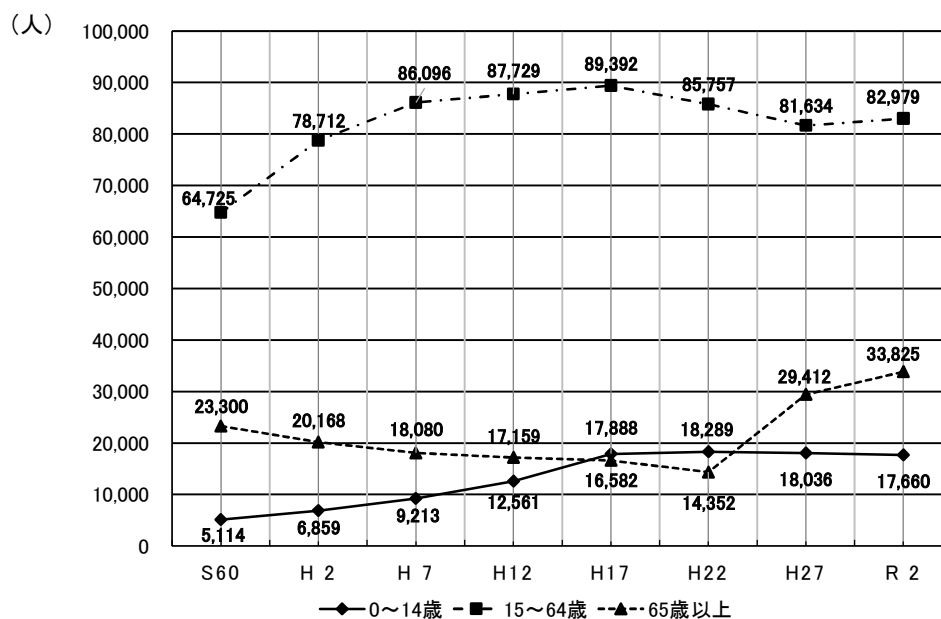
○高齢化率は H22 年より増加に転じ 25.1%と上昇しています。生産年齢人口（15～64 歳）、0～14 歳人口の割合は、減少傾向にあります。

■年齢3区分の人口割合



資料：神奈川県 HP（令和5年1月1日時点）

■年齢3区分の人口の推移



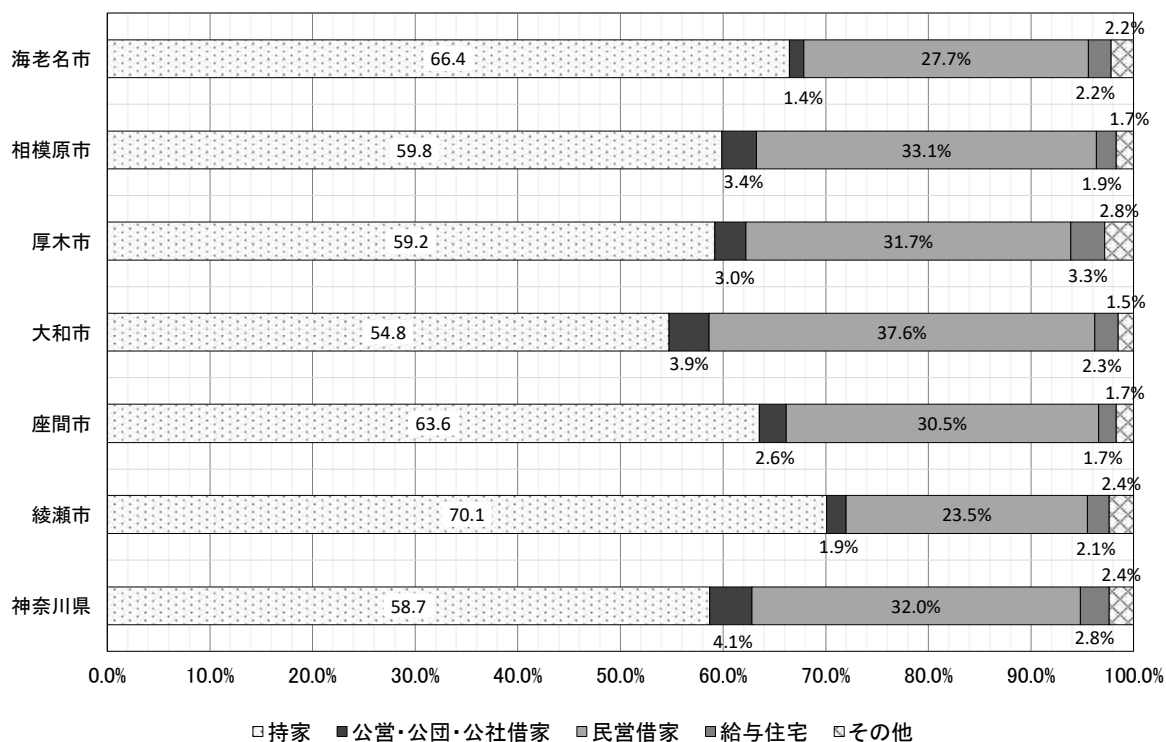
資料：国勢調査（各年）

3-2 住宅事情

(1) 所有関係別の住宅ストックの状況

○県・近隣市に比べて、持家が多く、借家が少ない傾向です。

■所有関係別の住宅ストック数



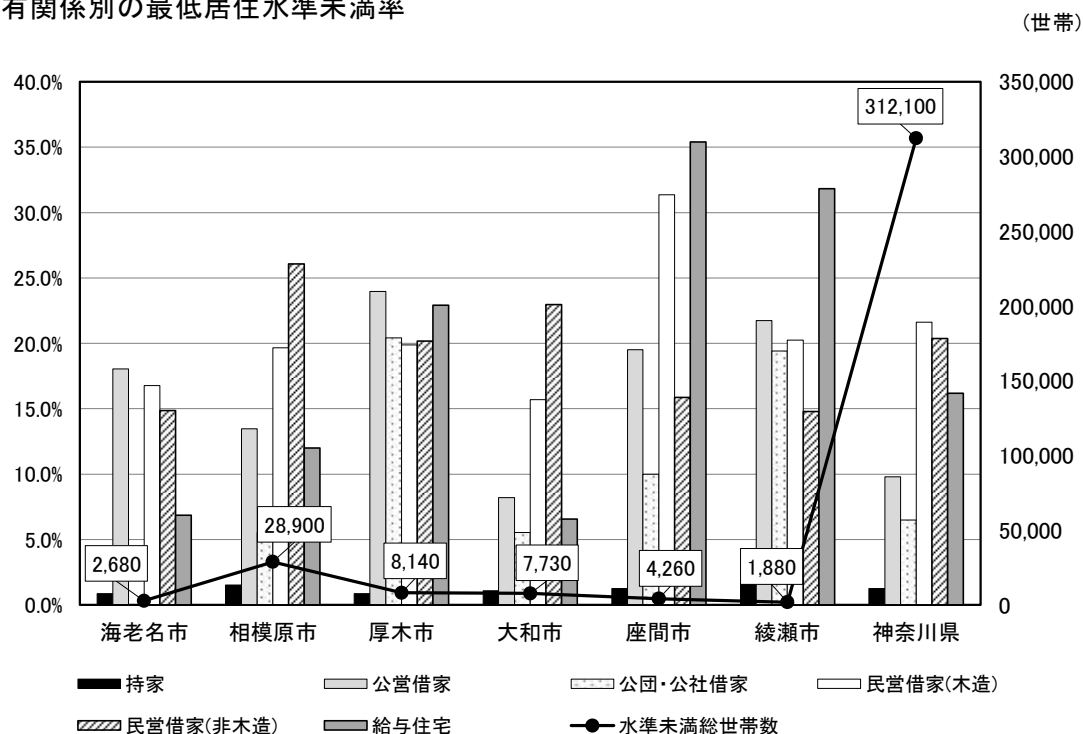
	住宅総数	持家	公営・公団・公社借家	民営借家	給与住宅	その他
海老名市	58,225 99.9%	38,704 66.4%	790 1.4%	16,146 27.7%	1,264 2.2%	1,321 2.2%
相模原市	332,249 99.9%	198,803 59.8%	11,151 3.4%	109,981 33.1%	6,615 1.9%	5,699 1.7%
厚木市	100,132 100.0%	59,273 59.2%	2,980 3.0%	31,767 31.7%	3,296 3.3%	2,816 2.8%
大和市	110,396 100.1%	60,488 54.8%	4,278 3.9%	41,522 37.6%	2,503 2.3%	1,605 1.5%
座間市	60,153 100.1%	38,232 63.6%	1,576 2.6%	18,320 30.5%	1,017 1.7%	1,008 1.7%
綾瀬市	34,760 100.0%	24,367 70.1%	653 1.9%	8,169 23.5%	717 2.1%	854 2.4%
神奈川県	4,210,119 100.0%	2,469,754 58.7%	174,445 4.1%	1,345,440 32.0%	118,680 2.8%	101,800 2.4%

資料：国勢調査（R2）

(2) 最低居住面積水準未達率

○最低居住面積水準未達率は、県平均よりも低く、近隣市比較においても総数では2番目に少なくなっています。

■所有関係別の最低居住水準未達率



	持家	公営借家	公団・公社借家	民営借家(木造)	民営借家(非木造)	給与住宅	水準未達総世帯数
海老名市	0.87%	18.03%	0.00%	16.77%	14.86%	6.85%	2,680
相模原市	1.52%	13.46%	5.56%	19.64%	26.08%	12.00%	28,900
厚木市	0.88%	23.96%	20.41%	19.88%	20.17%	22.91%	8,140
大和市	1.08%	8.20%	5.52%	15.69%	22.96%	6.57%	7,730
座間市	1.25%	19.51%	10.00%	31.36%	15.88%	35.38%	4,260
綾瀬市	1.56%	21.74%	19.40%	20.23%	14.79%	31.82%	1,880
神奈川県	1.27%	9.79%	6.49%	21.61%	20.36%	16.17%	312,100

資料：住宅・土地統計調査（H30）

■居住面積水準について

		世帯人数別の面積（例）（単位：㎡）			
		単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（すべての世帯の達成を目指す）	25	30 (30)	40 (35)	50 (45)
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、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を想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準	<都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅居住を想定			
		40	55 (55)	75 (65)	95 (85)
		<一般型> 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定			
		55	75 (75)	100 (87.5)	125 (112.5)

（ ）内は、3～5歳児が1名いる場合

3-3 公的賃貸住宅の状況

(1) 公営住宅

■市営住宅一覧

住宅名称	構造・規模等	建設年度	管理戸数	敷地面積	備考
国分北三丁目住宅	WRC造・5階(A棟)・耐火 同・3階(B棟)・耐火	H5	22戸	2,332.91 m ²	A棟EV有
中新田住宅	WRC造・2階・耐火	H9	8戸	914.42 m ²	
上河内住宅	RC造・5階・耐火	H26	35戸	3,269.16 m ²	EV有
ルーミナス海老名	WRC造・3階・耐火	H19	18戸	1,651.47 m ²	借上住宅
パーシモン ガーデン	LGS造・2階・準耐火	H21	12戸	938.44 m ²	〃
ブランドールかしわ台	LGS造・2階・準耐火	H23	12戸	876.19 m ²	〃
ニューフローラ	S造・2階・準耐火	H23	10戸	1,151.64 m ²	〃
計			117戸		

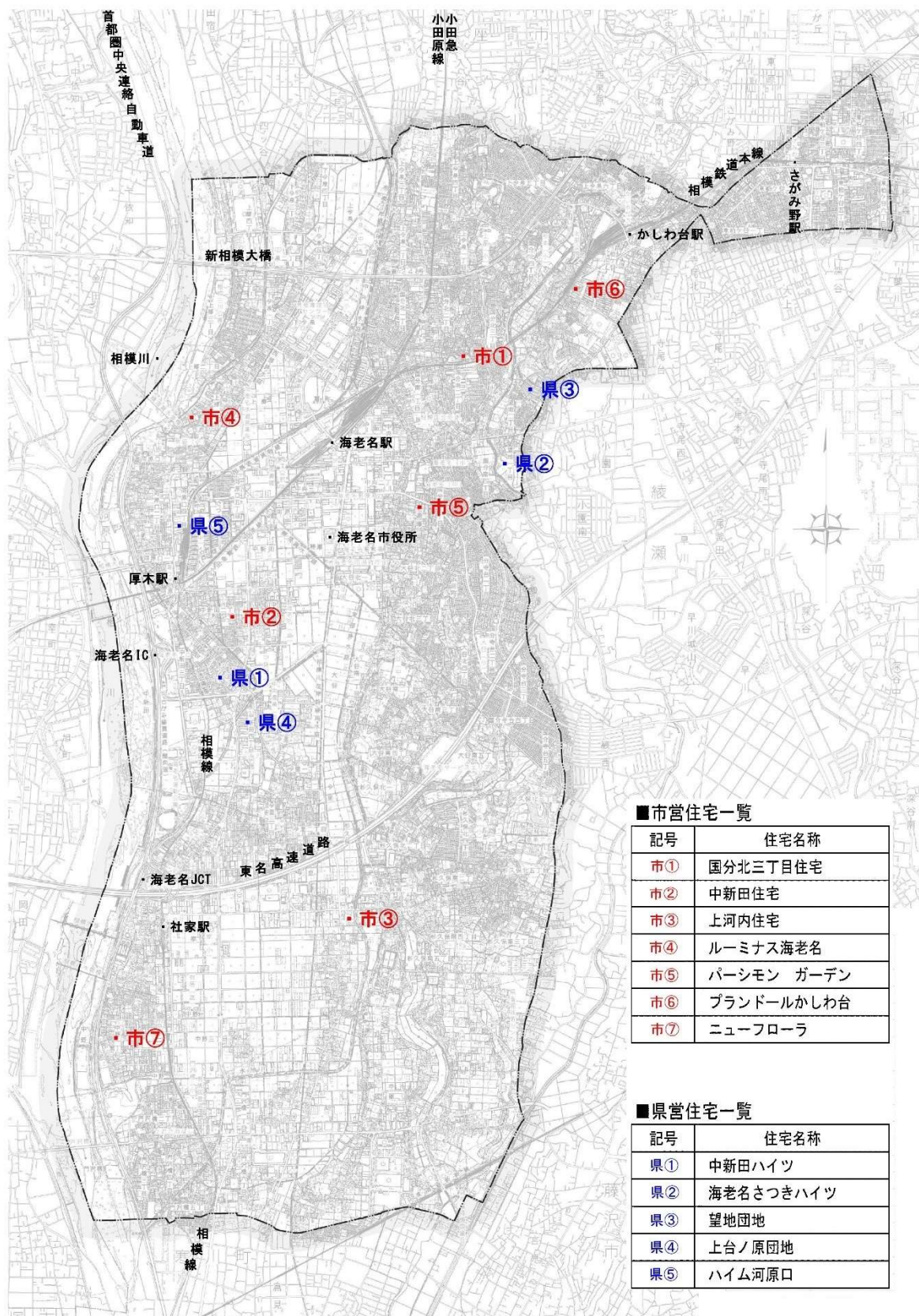
凡例 RC：鉄筋コンクリート造 WRC：壁式鉄筋コンクリート造
S：鉄骨造 LGS造：軽量鉄骨造

■県営住宅一覧

団地名称	構造	建設年度	棟数	戸数	備考
中新田ハイツ	WRC造・2～3階・耐火	H3	2棟	16戸	
海老名さつきハイツ	WRC造・3～4階・耐火	S56・57	4棟	73戸	
望地団地	WRC造・3階・耐火	S49	6棟	132戸	
上台ノ原団地	WRC造・5階・耐火	S53	6棟	190戸	
ハイム河原口	RC造・10階・耐火	H7	1棟	99戸	
計			19棟	510戸	

凡例 RC：鉄筋コンクリート造 WRC：壁式鉄筋コンクリート造

■公的賃貸住宅位置図



(2) 公営住宅を除く公的賃貸住宅

○令和5年現在、海老名市内には、独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）が管理する住宅が250戸あります。

なお、特定優良賃貸住宅については、平成18年6月より住宅セーフティネット制度に移行されています。また、増加している民間の空き家・空き室を活用し、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援、の3つの柱から成る、新たな住宅セーフティネット制度が、平成29年10月から始まっており、令和5年現在でセーフティネット住宅は市内で約1,200戸登録されている状況です。

■公営住宅を除く公的賃貸住宅一覧

	管理主体	団地名称	棟数	戸数	間取り	家賃 (円/月)	住戸規模(㎡)	管理開始 年月	構造	階数	E V	備考
一般賃貸	UR	えびな	8	84	2LDK	79,900 ~ 89,600	54.88 ~ 62.00	S54.3~ S54.5	RC造・耐火 SRC造・耐火	3・5・8	一部あり (8階建のみ)	
				166	3DK	77,600 ~ 84,400						
		計	8	250								

資料：『令和4年度版 かながわの住宅』（神奈川県県土整備局）

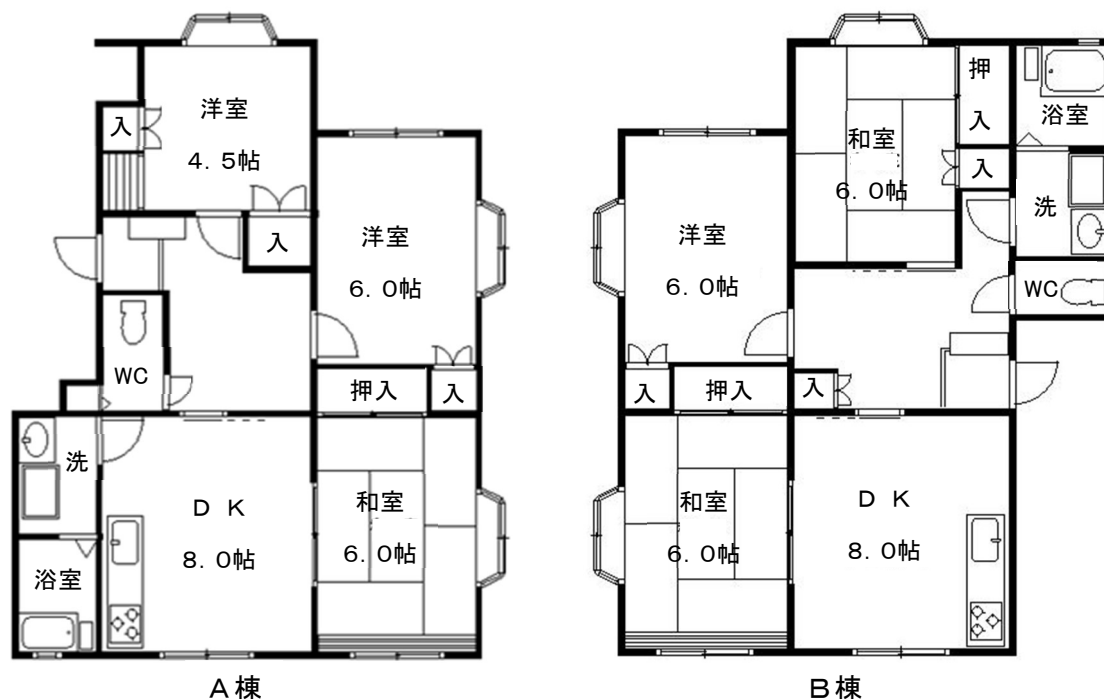
（UR）都市再生機構（R04.03.31時点）

3-4 市営住宅の状況

(1) 国分北三丁目住宅

管理区分	直営住宅		
所在地	海老名市国分北三丁目 2 番 15 号		
交通	小田急線・相鉄線海老名駅東口から（北東方向へ直線距離 1.1km）徒歩 15 分		
敷地	敷地面積	所有形態	用途地域
	2,332.91 ㎡	市所有	第一種住居地域・第一種低層住居専用地域
建設年度	平成 5 年度		
建物及び設備	構造・規模等	WRC造・5階（A棟）・耐火	WRC造・3階（B棟）・耐火
	管理戸数	22 戸	
	住戸型	3DK（A棟）	3DK（B棟）
	型別専用面積	65.91 ㎡	66.71 ㎡
	型別戸数	10 戸	12 戸
	仕様	外壁：可とう形改修塗材E 屋根：アスファルトシングル葺断熱工法	
	設備	浴室：浴室ユニット：BL EV：有り（H17、A棟に設置） ガス：LPガス	
共同施設等	駐車場台数	普通自動車：18 台、軽自動車：4 台（計 22 台）	
	集会所（室）	有り	
	広場等	有り	
改善・修繕履歴	平成 25 年度 長寿命化改修工事（外壁・屋根・サッシガラス）実施済		
その他特記事項	平成 17 年度 A棟にエレベーターを設置		

図面等



(2) 中新田住宅

管理区分	直営住宅		
所在地	海老名市中新田二丁目 20 番 12 号及び 13 号		
交通	小田急線・ＪＲ相模線厚木駅から（南東方向へ直線距離 500m）徒歩 10 分		
敷地	敷地面積	所有形態	用途地域
	914.42 ㎡	市所有	第一種中高層住居専用地域
建設年度	平成 9 年度		
建物及び設備	構造・規模等	ＷＲＣ造・２階・耐火（２棟）	
	管理戸数	８戸	
	住戸型	２ＤＫ	
	型別専用面積	51.63 ㎡	
	型別戸数	８戸（４戸＋４戸）	
	仕様	外壁：防水型複層塗材Ｅ 屋根：アスファルトシングル葺断熱工法	
	設備	浴室：浴室ユニット：ＢＬ ＥＶ：無し ガス：ＬＰガス	
共同施設等	駐車場台数	普通自動車：８台	
	集会所（室）	無し	
	広場等	無し	
改善・修繕履歴	平成 30 年度 長寿命化改修工事（外壁・屋根・サッシガラス）実施済		
その他特記事項	無し		

図面等



(3) 上河内住宅

管理区分	直営住宅				
所在地	海老名市上河内 240 番 2				
交通	ＪＲ相模線社家駅から（東方向へ直線距離 1.4km）徒歩 17 分				
敷地	敷地面積	所有形態		用途地域	
	3,269.16 ㎡	市所有		指定なし	
建設年度	平成 26 年度				
建物及び設備	構造・規模等	ＲＣ造・５階・耐火			
	管理戸数	35 戸			
	住戸型	１ＤＫ （車いす対応）	２ＤＫ （車いす対応）	２ＤＫ （一般）	３ＤＫ （一般）
	型別専用面積	54.00 ㎡	72.00 ㎡	54.00 ㎡	72.00 ㎡
	型別戸数	3 戸	1 戸	22 戸	9 戸
	仕様	外壁：複層塗材Ｅ 屋根：外断熱アスファルト防水			
	設備	浴室：浴室ユニット：ＢＬ ＥＶ：有り ガス：ＬＰガス			
共同施設等	駐車場台数	35 台			
	集会所（室）	有り			
	広場等	有り			
改善・修繕履歴	無し				
その他特記事項	旧杉久保住宅の建替え				

図面等



(4) ルーミナス海老名

管理区分	借上住宅			
所在地	海老名市上郷一丁目 8 番 35 号			
交通	ＪＲ相模線海老名駅から（西方向へ直線距離 800m）徒歩 12 分			
敷地	敷地面積	所有形態	用途地域	
	1, 651. 47 ㎡	民間	第一種住居地域	
建設年度	平成 19 年度			
建物及び設備	構造・規模等	ＷＲＣ造・３階・耐火		
	管理戸数	18 戸		
	住戸型	３ＤＫ （Ａタイプ）	３ＤＫ （Ｂタイプ）	２ＬＤＫ （Ｃタイプ）
	型別専用面積	65. 53 ㎡	65. 64 ㎡	63. 68 ㎡
	型別戸数	３戸	12 戸	３戸
	仕様	外壁：吹付タイル塗装 一部タイル貼 屋根：シート防水		
	設備	ＥＶ：有り		
共同施設等	駐車場台数	19 台（別管理）		
	集会所（室）	無し		
	広場等	無し		
改善・修繕履歴	無し			
その他特記事項	借り上げ期間：平成 20 年 3 月 1 日～令和 10 年 2 月末日			

図面等



(5) パーシモン ガーデン

管理区分	借上住宅		
所在地	海老名市勝瀬2番6号		
交通	小田急線・相鉄線海老名駅東口から（南東方向へ1.2km）徒歩15分 相鉄バス、浜田経由国分寺台第12行き「海老名中学校」下車、南東方向へ160m		
敷地	敷地面積	所有形態	用途地域
	938.44 m ²	民間	第一種住居地域
建設年度	平成21年度		
建物及び設備	構造・規模等	L G S造・2階・準耐火	
	管理戸数	12戸	
	住戸型	2 L D K	
	型別専用面積	52.95 m ²	
	型別戸数	12戸	
	仕様	外壁：窯業系サイディング 屋根：ガルバリウム鋼板折版	
	設備	E V：無し	
共同施設等	駐車場台数	12台（別管理）	
	集会所（室）	無し	
	広場等	無し	
改善・修繕履歴	無し		
その他特記事項	借り上げ期間：平成22年4月1日～令和12年3月末日		

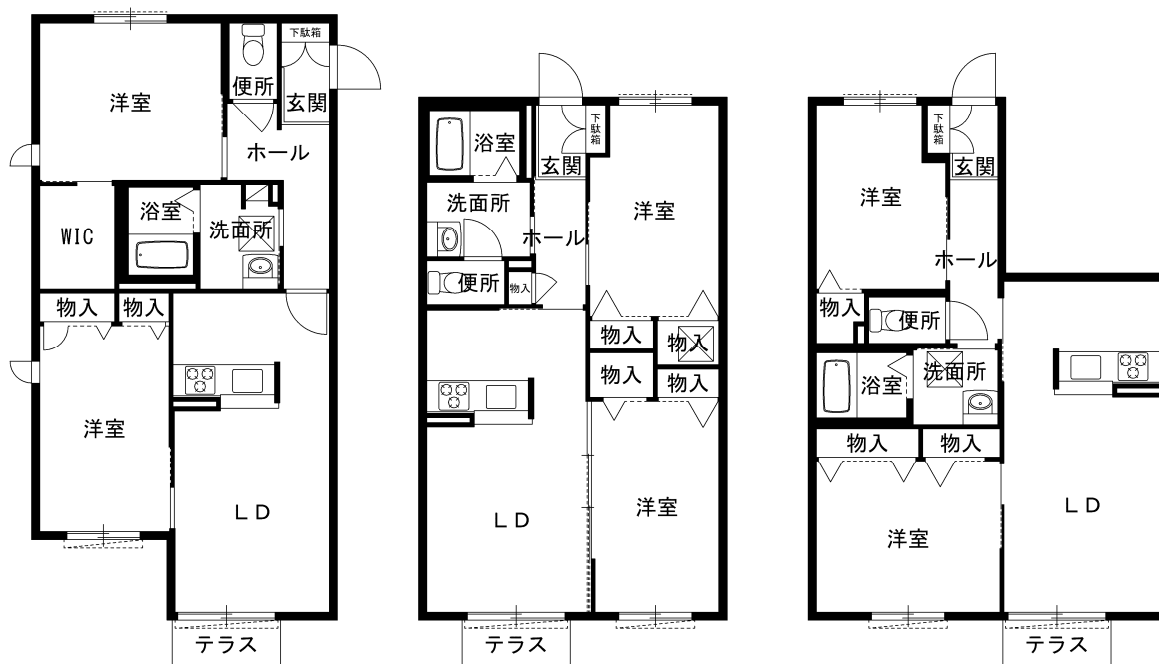
図面等



(6) プラントールかしわ台

管理区分	借上住宅			
所在地	海老名市柏ヶ谷 544 番 4			
交通	相鉄線かしわ台駅西口から（南西方向へ訳 1.0km）徒歩 10 分			
敷地	敷地面積	所有形態	用途地域	
	876.19 m ²	民間	工業地域	
建設年度	平成 23 年度			
建物及び設備	構造・規模等	L G S 造・2 階・準耐火		
	管理戸数	12 戸		
	住戸型	2 L D K (Aタイプ)	2 L D K (Bタイプ)	2 L D K (Cタイプ)
	型別専用面積	57.45 m ²	52.58 m ²	52.67 m ²
	型別戸数	2 戸	8 戸	2 戸
	仕様	外壁：窯業系サイディング 屋根：不燃アスファルトシングル葺		
	設備	E V：無し		
共同施設等	駐車場台数	6 台（別管理）		
	集会所（室）	無し		
	広場等	無し		
改善・修繕履歴	無し			
その他特記事項	借り上げ期間：平成 23 年 11 月 1 日～令和 13 年 10 月末日			

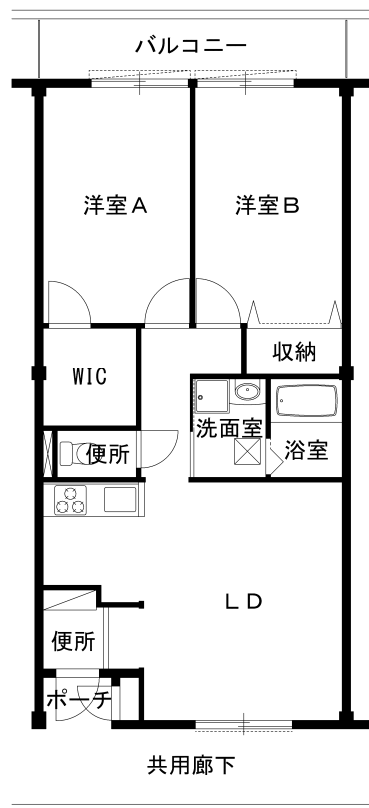
図面等



(7) ニューフローラ

管理区分	借上住宅		
所在地	海老名市中野一丁目 21 番 30 号		
交通	ＪＲ相模線門沢橋駅から（南西方向へ 1.2km）徒歩 15 分		
敷地	敷地面積	所有形態	用途地域
	1,151.64 ㎡	民間	第一種低層住居専用地域
建設年度	平成 23 年度		
建物及び設備	構造・規模等	Ｓ造・２階・準耐火	
	管理戸数	10 戸	
	住戸型	２ＬＤＫ	
	型別専用面積	58.87 ㎡	
	型別戸数	10 戸	
	仕様	外壁：窯業系サイディング 屋根：ガルバリウム鋼板折板	
	設備	ＥＶ：無し	
共同施設等	駐車場台数	10 台（別管理）	
	集会所（室）	無し	
	広場等	無し	
改善・修繕履歴	無し		
その他特記事項	借り上げ期間：平成 23 年 11 月 28 日～令和 13 年 11 月末日		

図面等



3－5 市営住宅の入居者等の状況

(1) 応募者の状況

1) 応募倍率

○平成 27 年度以降の平均応募倍率は 1.8 倍です。年度毎の倍率は、概ね 2.0 倍を前後する結果となっています。

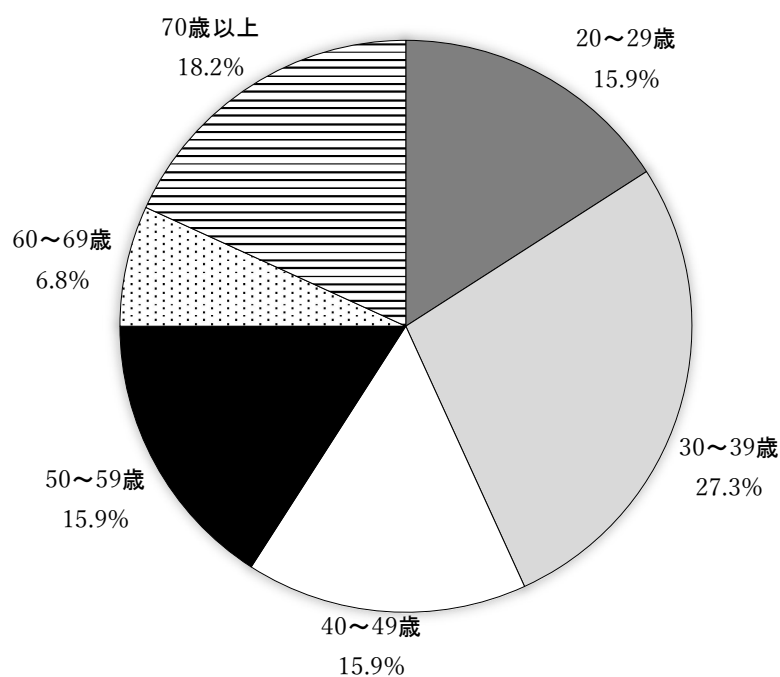
募集年度	募集戸数	応募数	応募倍率
平成 27 年度	18	42	2.3
平成 28 年度	9	17	1.9
平成 29 年度	11	23	2.1
平成 30 年度	14	29	2.1
平成 31 年度 (令和元年度)	11	25	2.3
令和 2 年度	14	20	1.4
令和 3 年度	8	16	2.0
令和 4 年度	6	8	1.3
計	94	171	1.8

出典：市営住宅の応募実績より算出（平成 27 年度～4 年度実績）

2) 応募者の属性

①世帯主の年齢

○30～39 歳が 27.3%と最も多く全体の 1/4 以上を占めており、次いで 70 歳以上が 18.2%となっています。20～49 歳の世代は全体の 59.1%を占めており、過半数を超えています。



出典：市営住宅の応募実績より算出（令和2～4年度実績）

② 家族構成

○20～29 歳、30～39 歳、40～49 歳では母子・父子世帯が全体の過半数を超えています。

全体としても子育てを行っている「夫婦と子ども」「母子・父子」は6割に迫る勢いとなっています。

世帯構成別 世帯主 年齢別	一般	夫婦と 子ども	母子・ 父子	高齢者 のみ	三世代	単身	その他	計
20～29 歳	0	1	6	0	0	0	0	7
30～39 歳	1	2	9	0	0	0	0	12
40～49 歳	0	2	4	0	0	1	0	7
50～59 歳	5	0	2	0	0	0	0	7
60～69 歳	0	0	0	2	1	0	0	3
70 歳 以上	4	0	0	4	0	0	0	8
計	10	5	21	6	1	1	0	44

出典：市営住宅の応募実績より算出（令和２～４年度実績）

３）住宅の困窮理由

○「家賃が高い」を理由としている割合が多く、全体の６割を占めています。

次いで「立退要求を受けている」「部屋が狭い」が多く、それぞれ全体の約２割を占めています。

理由 世帯構成別	炊事場・ 便所が 共同	部屋が 狭い	非住宅 に居住	家賃が 高い	住宅がない ため親 族と同居 できない	立退要求 を受けて いる	通勤に２ 時間以上 かかる	計
一般	0	2	0	7	0	1	0	10
夫婦と子ども	0	2	0	3	0	0	0	5
母子・父子	0	3	0	12	1	5	0	21
高齢者のみ	0	0	0	3	0	3	0	6
三世代	0	1	0	0	0	0	0	1
単身	0	0	0	1	0	0	0	1
計	0	8	0	26	1	9	0	44

出典：市営住宅の応募実績より算出（令和２～４年度実績）

○世帯年齢別にみても、「家賃が高い」を理由としている割合がどの年代でも多くなっています。また、70歳以上の世帯では「立退要求を受けている」が目立っています。

理由 世帯主 年齢別	炊事場・ 便所が 共同	部屋が 狭い	非住宅 に居住	家賃が 高い	親族と 同居希望	立退要求 を受けて いる	通勤に２ 時間以上 かかる	計
20～29 歳	0	2	0	4	0	1	0	7
30～39 歳	0	1	0	9	0	2	0	12
40～49 歳	0	2	0	3	1	1	0	7
50～59 歳	0	2	0	4	0	1	0	7
60～69 歳	0	1	0	1	0	1	0	3
70 歳以上	0	0	0	5	0	3	0	8
計	0	8	0	26	1	9	0	44

出典：市営住宅の応募実績より算出（令和２～４年度実績）

(2) 入居者の状況

1) 世帯の家族型・種別

○40～49 歳は 3 人以上が 80%以上となっています。50 歳以上になると単身世帯の割合が多くなり、90 歳以上では 80%を占めています。

世帯主年齢別 \ 世帯人員	単身	2 人	3 人	4 人	5 人以上	計	平均 世帯人員
20～29 歳	0	2	2	1	0	5	2.8
30～39 歳	0	3	4	0	0	7	2.6
40～49 歳	1	4	13	5	5	28	3.4
50～59 歳	5	7	5	0	0	17	2.0
60～69 歳	3	7	3	0	0	13	2.0
70～79 歳	8	7	1	1	0	17	1.7
80～89 歳	4	7	1	0	0	12	1.8
90～99 歳	4	1	0	0	0	5	1.2
100 歳以上	0	0	0	0	0	0	—
計	25	38	29	7	5	104	2.3

※令和 5 年 10 月 1 日時点

○住宅別に見ると、ルーミナス海老名は 3 人以上の世帯が多く、70%以上を占めています。
上河内は 1 人世帯が最も多く、40%弱となっています。

住宅名 \ 世帯人員	単身	2 人	3 人	4 人	5 人以上	計	平均 世帯人員
国分北三丁目住宅	3	9	5	1	0	18	2.2
中新田住宅	5	3	0	0	0	8	1.4
上河内住宅	12	9	8	1	1	31	2.0
ルーミナス海老名	1	5	7	2	3	18	3.1
パーシモン ガーデン	2	5	3	1	0	11	2.3
ブランドールかしわ台	1	4	4	1	1	11	2.7
ニューフローラ	1	3	2	1	0	7	2.4
計	25	38	29	7	5	104	2.3

※令和 5 年 10 月 1 日時点

○中新田住宅、上河内住宅は高齢者を含む世帯が多くなっています。また、全体的に母子・父子世帯が多く全体の3割を超えています。単身の高齢者も全体の1割を超えています。

住宅名	世帯構成別	単身高齢者世帯	高齢者世帯	高齢者同居世帯	障がい高齢者世帯	障がい者世帯	障がい単身世帯	子育て世帯	母子・父子世帯	単身世帯	一般世帯	計
国分北三丁目住宅		1	2	1	1	3	0	0	6	1	3	18
中新田住宅		2	3	1	0	0	0	0	0	1	1	8
上河内住宅		8	2	2	1	2	3	2	10	1	0	31
ルーミナス海老名		1	4	0	1	1	0	2	6	0	3	18
パーシモン ガーデン		0	1	0	0	4	0	0	3	1	2	11
ブランドールかしわ台		0	0	1	0	2	0	0	5	0	3	11
ニューフローラ		1	0	0	0	0	0	0	3	0	3	7
計		13	12	5	3	12	3	4	33	4	15	104

※令和5年10月1日時点

2) 居住年数

○全体の平均居住年数は8.21年となっています。70～79歳で入居年数が短い傾向がありますが、その他は年齢が上がるにつれて入居年数が長くなる傾向があります。30年以上居住している入居者はいない状況です。

入居年数 年齢別世帯主	0～5年	6～9年	10～19年	20～29年	30年以上	平均入居年数
20～29歳	5	0	0	0	0	1.40
30～39歳	3	4	0	0	0	5.14
40～49歳	16	8	3	1	0	5.96
50～59歳	6	8	3	0	0	7.24
60～69歳	5	1	3	4	0	12.62
70～79歳	5	8	2	2	0	9.06
80～89歳	1	4	6	1	0	11.58
90～99歳	0	3	1	1	0	12.80
100歳以上	0	0	0	0	0	-
計	41	36	18	9	0	8.21

※令和5年10月1日時点

3) 世帯の所得・家賃

○世帯収入が 100 万円未満の世帯は全体の 57%を占めており、ニューフローラ以外の住宅においては全体の半数以上を占めています。

世 帯 収 入（控除前）						
住宅名 \ 収入区分	100 万円未満	100 万円台	200 万円台	300 万円台	400 万円以上	計
国分北三丁目住宅	9	5	2	1	1	18
中新田住宅	8	0	0	0	0	8
上河内住宅	15	9	7	0	0	31
ルーミナス海老名	8	3	4	2	1	18
パーシモン ガーデン	10	0	1	0	0	11
ブランドールかしわ台	7	1	2	0	1	11
ニューフローラ	2	2	2	1	0	7
計	59	20	18	4	3	104

※令和 5 年 10 月 1 日時点

○ルーミナス海老名を除き、各住宅とも 2 万～3 万円未満が最も多く 60%以上を占めています。ルーミナス海老名は 3 万～4 万円未満が最も多く団地内の 60%を占めています。

家 賃							
住宅名 \ 家賃区分	2 万円未満	2 万～3 万円未満	3 万～4 万円未満	4 万～5 万円未満	5 万～6 万円未満	6 万円以上	計
国分北三丁目住宅	0	13	1	1	2	1	18
中新田住宅	0	8	0	0	0	0	8
上河内住宅	0	19	11	0	0	1	31
ルーミナス海老名	1	3	11	2	0	1	18
パーシモン ガーデン	0	10	0	0	0	1	11
ブランドールかしわ台	0	9	1	0	0	1	11
ニューフローラ	0	4	3	0	0	0	7
計	1	66	27	3	2	5	104

※令和 5 年 10 月 1 日時点

第4章 長寿命化を図るべき市営住宅

本章では、海老名市が管理する117戸(7団地)のうち、直営である国分北三丁目住宅、中新田住宅及び、上河内住宅の状況を確認し、市営住宅別活用計画を整理します。

4-1 市営住宅別状況の把握

○長寿命化計画の改定にあたり、国分北三丁目住宅、中新田住宅及び上河内住宅を対象として、令和5年に現況の確認をしました。その結果は次のとおりです。なお、表中の修繕周期は「指針」に記載された周期を用いています。

(1) 国分北三丁目住宅

■国分北三丁目住宅の現況と修繕の方向

平成6年3月:建替え事業完了。 平成18年3月:A棟にエレベーター設置。 平成21年11月:浴室バランス釜を改修。(追い炊き式から給湯式に交換) 平成26年3月:長寿命化改修工事实施。 令和4年1月:鉄部塗装実施。	
1. 外壁	①躯体 ■現況 ○外壁躯体は全般的に経年劣化による亀裂は見受けられず健全な状態である。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は18年。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。 ○平成25年度に改修工事を実施済み。 ○令和4年度に鉄部闘争を実施済み。 ②外装 ■現況 ○長寿命化改修工事にて可とう形改修塗材Eで改修され、塗膜の剥離、ひび割れ等はなく健全な状態である。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は18年。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。 ○A棟3階西北端バルコニー出隅部の亀裂については、経過観察とする。
2. 屋根	■現況 ○屋根はアスファルトシングル葺断熱工法で葺替えられている。屋根材の破損、破れ、変色等の劣化は見受けられず健全な状態である。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は24年。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。
3. 庇	○屋根と同仕様で改修されている。「2. 屋根」に記述。

4. サッシ	■現況 ○アルミサッシの障子はペアガラスに交換され、断熱・防音性が向上している。健全な状態である。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は、点検・調整は12年、取替は36年。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。
5. 階段廻り	○外壁と同仕様で改修されている。「1. 外壁」に記述。
6. 外部付属品	■現況 ○屋外に設置されている引込開閉器盤のケースに錆が見受けられる。 ■修繕の方向性 ○引込開閉器盤の修繕周期は30年のため、ケースの再塗装若しくは計画修繕時にステンレス製への交換も検討する。
7. バルコニー	○外壁と同仕様で改修されている。「1. 外壁」に記述。
8. 住戸内部	■現況 ○浴室バランス釜は、令和元年に点検を実施済みである。 ■修繕の方向性 ○住戸の内装は居住者の入退去時に行う調査・点検の結果に応じて改修する。 ○バランス釜の修繕周期は15年。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。
9. 昇降機	■現況 ○平成17年度にA棟にエレベーターを設置。特に劣化は見受けられない。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は、カゴ内装・扉・三方枠等は15年、昇降機の全構成機器は30年。専門業者による定期・保守点検を実施する。
10. 集会所	■現況 ○外壁・屋上防水はH25年度の改修工事で住宅棟と同仕様の改修が行われており、特に問題はない。 ■修繕の方向性 ○次回の計画修繕までは適時点検を実施する。

(2) 中新田住宅

■中新田住宅の現況と修繕の方向

平成9年8月:建替え事業完了。 平成31年3月:長寿命化改修工事実施。	
1. 外壁	①躯体 ■現況 ○A・B棟とも外壁躯体に亀裂は見受けられず健全な状態である。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は18年。次回の計画修繕までは定期点検と経過観察とする。 ②外装 ■現況 ○長寿命化改修工事でA・B棟とも防水型複層塗材Eで改修され、塗膜の剥離、ひび割れ等はなく健全な状態である。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は18年。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。
2. 屋根	■現況 ○屋根はアスファルトシングル葺断熱工法で葺替えられている。屋根材の破損、破れ、変色等の劣化は見受けられず健全な状態である。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は24年。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。
3. 庇	○外壁と同仕様で改修されている。「1. 外壁」に記述。
4. サッシ	■現況 ○カバー工法で改修され、硝子はペアガラスになっており、断熱・防音性が向上している。汚れ等の劣化は見受けられず健全な状態である。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は点検・調整は12年、取替は36年。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。
5. 階段廻り	○外壁と同仕様で改修されている。「1. 外壁」に記述。
6. 外部付属品	■現況 ○特に傷みは見受けられない。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は点検・調整は12年、取替は36年となっている。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。
7. バルコニー	○壁と同仕様で改修されている。「1. 外壁」に記述。

8. 住戸 内部	■現況 ○浴室はユニットバス（BL）が設置されている。 ■修繕の方向性 ○住戸の内装は居住者の入退去時の調査・点検の結果に応じて改修する。 ○ユニットバスの修繕周期は 25 年。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。
-------------	--

（３）上河内住宅

■上河内住宅の現況と修繕の方向

平成 27 年 3 月：建替え事業完了。	
1. 外壁	①躯体 ■現況 ○全般的に健全な状態。 ○建設時のコールドジョイントと思われるひび割れ、外部足場用壁つなぎアンカーの補修痕が外壁の全域に見受けられた。また、2階共用廊下の化粧柱上部から白華現象が見受けられた。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は 18 年。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。 ②外装 ■現況 ○設計図書より複層塗材Eで施工され、全般的に健全な状態である。 ○躯体の項で触れた様にひび割れ、補修痕、白華現象がある。また、3階共用廊下に塗装の剥離が1か所見受けられた。 ■修繕の方向性 ○「①躯体」と同様。
2. 屋根	■現況 ○アスファルト防水外断熱工法で施工され、屋根材の破損、破れ、変色等の劣化は見受けられず健全な状態である。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は 24 年。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。 ○押えコンクリート目地部に自生している雑草は、放置すると防水層を痛め、劣化の進行を早めるおそれがある。清掃等にて処置する

3. 庇	■現況 ○アルミ製の規格品が使用されており、特に傷みは見受けられない。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は 36 年。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。
4. サッシ	■現況 ○住戸の外部に面する建具の硝子はペアガラスになっている。特に傷みは見受けられず健全な状態である。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は点検・調整は 12 年、取替は 36 年。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。
5. 階段 廻り	○壁と同仕様で施工されている。「1. 外壁」に記述。健全な状態である。
6. 外部 付属品	■現況 ○特に傷みは見受けられず健全な状態である。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は部位ごとに異なるが、当面は次回の計画修繕までは適時点検を実施する。 (修繕周期は防風スクリーン・手すり等:36 年、集合郵便受・掲示板等:24 年)
7. バル コニー	○壁と同仕様で改修されている。「1. 外壁」に記述。
8. 住戸 内部	■現況 ○空家内部(1住戸)を調査した。特に劣化は見受けられない。 浴室はユニットバス(BL)が設置されている。 ■修繕の方向性 ○住戸の内装は居住者の入退去時の調査・点検の結果に応じて改修する。 ○ユニットバスの修繕周期は 25 年。次回の計画修繕までは適時点検を実施する。
9. 昇降機	■現況 ○特に傷みは見受けられず健全な状態である。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は、カゴ内装・扉・三方枠等は 15 年、昇降機の全構成機器は 30 年となっている。専門業者による定期・保守点検を実施する。
10. 集会所	■現況 ○特に劣化は見受けられない。 ■修繕の方向性 ○修繕周期は部位ごとに異なるが、当面は次回の計画修繕までは適時点検を実施する。

4－2 市営住宅の管理戸数

- 本計画の対象とする市営住宅は令和5年度現在117戸であり、適切な時期に改修工事を行うことにより、長期的に住宅確保要配慮者に対して良質な住宅を提供するとともに、現状の管理戸数を維持できるようにします。
- 「海老名市住宅マスタープラン」では、令和22年時点で約800世帯が著しく住宅に困窮することになり、現状の公営住宅を全戸維持しても180戸が不足すると予測されています。そのため、「現状の市営住宅の管理戸数の維持」「民間賃貸住宅等の住宅ストックの活用促進」の2つに取り組み、将来的に必要な戸数を確保できるようにします。
- 借上住宅においては、順次、契約満了を迎えるため、上記方針を踏まえながらその後の事業計画の検討を行っていく必要があります。

4－3 市営住宅別・住棟別活用計画

(1) 基本的な考え方

- 当面は令和6年3月時点で管理している住棟・住戸の維持管理が主な事業となります。
- 平成5年度に建替えが完了し、平成25年度に長寿命化工事を終えた国分北三丁目住宅と、平成9年度に建替えが完了し、平成30年度に長寿命化工事を終えた中新田住宅については、耐用年数70年間の長期にわたって、良質な住宅として長寿命化を図ります。
- 平成26年度に、旧杉久保住宅の建替事業として建替えが完了した上河内住宅も、改善・修繕を行う対象住宅として計画期間の10年ごとに見直しを行い、良質な住宅として長寿命化を図ります。
- 現在、維持管理を行っている借上住宅4棟（ルーミナス海老名、パーシモンガーデン、ブランドールかしわ台、ニューフローラ）については、計画期間の10年間（令和2年から令和11年）に、点検及び入退去時の修繕を行うこととします。

（２）ポートフォリオ分析

① 再編・再整備計画の考え方

方針を検討するにあたり、「ポートフォリオ分析」を用いる。

下表の評価視点「建築物性能」「行政サービスの義務レベル」を分析指標として採用し、その評価基準に基づいた評価を行うことにより最適な方針を選択しようとするものである。

■再編の検討方針に係る「評価視点・評価・評価基準」

評価視点	評価	評価基準
建築物性能	A	定期的なメンテナンスや改修等により、適切に維持管理されている。
	B	部分改修、大規模改修工事の時期に到達しているが未改修、または５年以内に改修時期に到達する。
	C	目標耐用年数の残り年数が１０年を切っている。
行政サービスの義務レベル	A	行政サービスの提供が必要であり、民間参入の見込みがない、あるいは少なく、今後も継続して行政サービスを行う必要がある。
	B	民間参入の見込みはあるが、市民生活を支えるため、行政が積極的にかかわるべき行政サービスであり、今後も継続して行政サービスを行う必要がある。
	C	行政サービスの提供は必要ではあるが、社会情勢や人口動向等により民間活用や広域連携といった運用見直しが可能である。
	D	民間活用等や広域連携による代替が有益だと判断できるサービス。
	E	利用の低迷や設置当初の目的を果たしたと見なせるサービス。

※ 大規模改修工事…外装・内装・空調・給排水・電気設備等のすべてを改修する工事。

目標耐用年数の中間年に行うことが望ましい。

※ 部分改修工事……主に外装、空調、給排水のいずれかを改修する工事。

前回改修から１５年程度で実施することが望ましい。

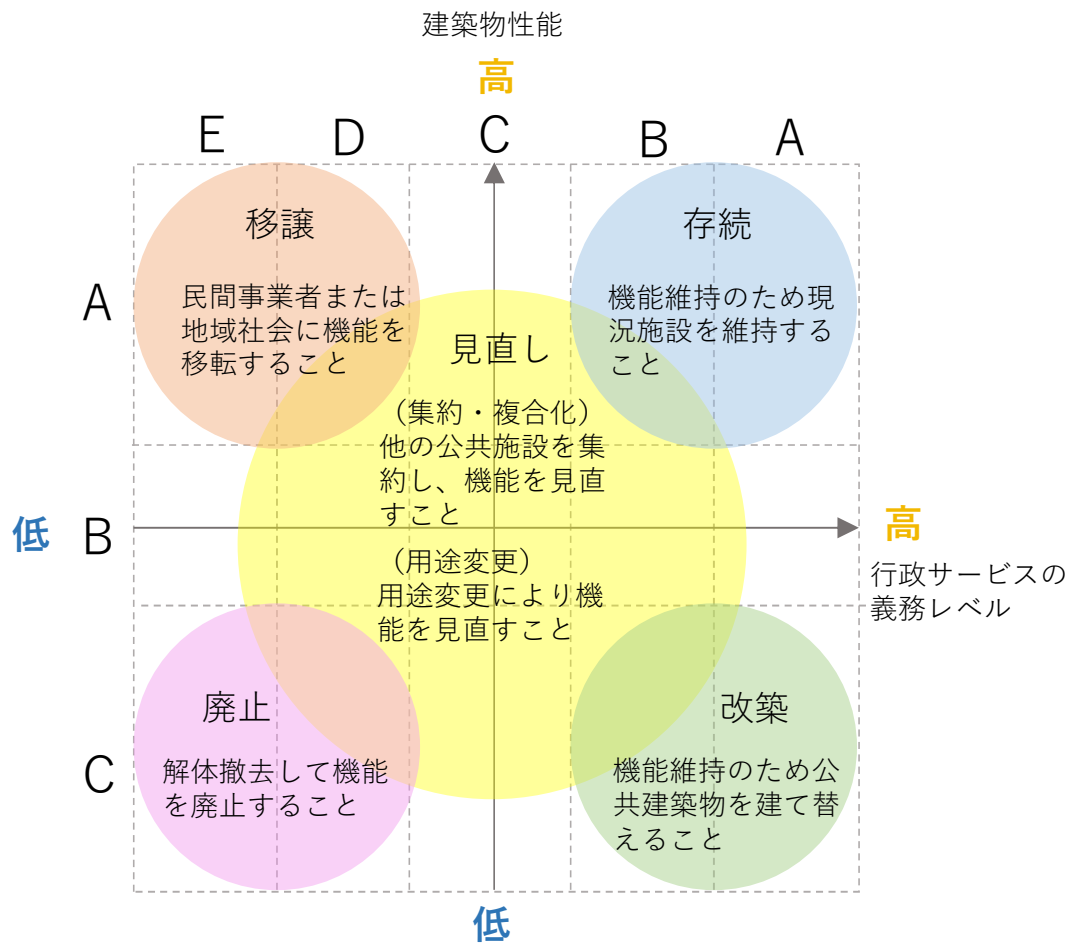
※ 目標耐用年数……建設された年代や劣化状況、構造種別等から、施設個別に設定している施設維持の目標とする耐用年数。

※ポートフォリオ分析…異なる二つ以上の指標を組み合わせた分析手法。

② 再編・再整備の分類

ポートフォリオ分析の評価から導く再編の各分類は、下表に示す区分とする。

■再編の方針と評価イメージ

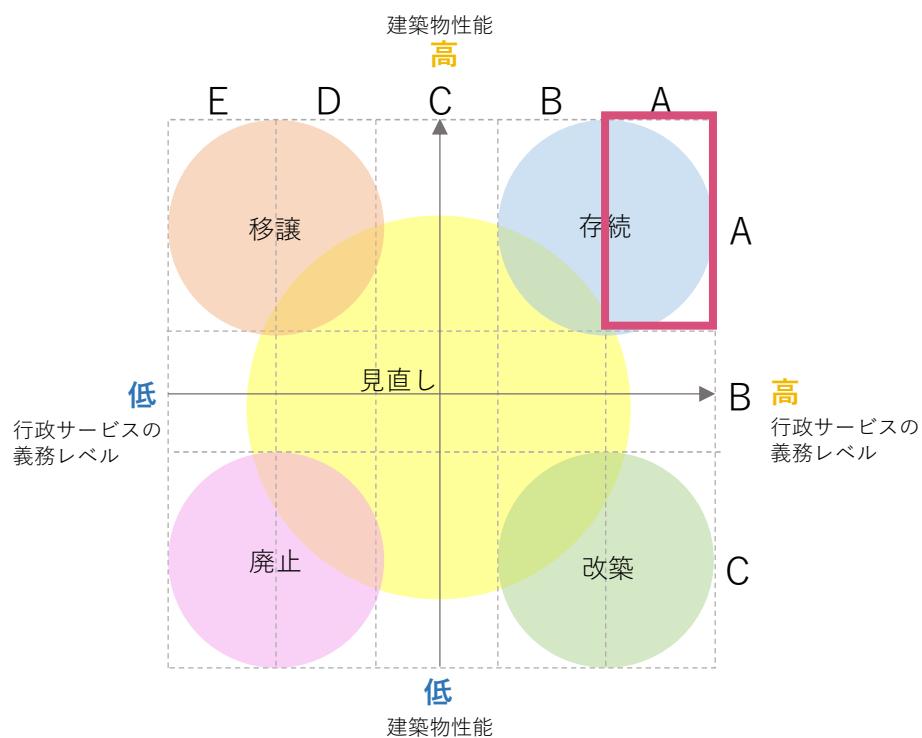


③ ポートフォリオ分析結果

■再配置の方針

施設名	評価視点及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
国分北三丁目住宅	A	A	存続
中新田住宅	A	A	存続
上河内住宅	A	A	存続

■ポートフォリオ分析による再編の方針



(3) 市営住宅別・住棟別活用計画表

○市営住宅別・住棟別活用計画は次のとおりです。なお、借上住宅4棟は、通常の維持管理とします。

■市営住宅別・住棟別活用計画表

住宅名	住棟名	構造階数	建設年度	現況戸数	活用手法	備考
国分北 三丁目	A棟 B棟	WRC造・5階・耐火 WRC造・3階・耐火	H5	22戸	計画修繕	H6建替事業完了 H25長寿命化実施
中新田	A棟 B棟	WRC造・2階・耐火	H9	8戸	計画修繕	H9建替事業完了 H30長寿命化実施
上河内	—	RC造・5階・耐火	H26	35戸	計画修繕	H26建替事業完了
ルーミナス 海老名	—	WRC造・3階・耐火	H19	18戸	維持管理	借上型住宅 R10.2.末まで
パーシモン ガーデン	—	LGS造・2階・準耐火	H21	12戸	維持管理	借上型住宅 R12.3.末まで
ブランドール かしわ台	—	LGS造・2階・準耐火	H23	12戸	維持管理	借上型住宅 R13.3.末まで
ニュー フローラ	—	S造・2階・準耐火	H23	10戸	維持管理	借上型住宅 R14.3.末まで

(4) 総括表

上記を総括すると次のとおりです。

■市営住宅ストックの活用手法別戸数（総括表 令和元年度現在）

対 象		合 計	備考
市営住宅管理戸数		117戸	
	・新規整備事業予定戸数	0戸	
	・維持管理予定戸数	117戸	
	うち計画修繕対応戸数	35戸	上河内住宅
	うち改善事業予定戸数	0戸	
	うち計画・改善予定戸数	30戸	国分北三丁目・中新田住宅
	うちその他戸数	52戸	借上住宅
	・建替予定戸数	0戸	
	・用途廃止予定戸数	0戸	

第5章 長寿命化に関する基本方針

本市の直営住宅3施設のうち、国分北三丁目住宅は平成25年度に、中新田住宅は平成30年度に、改善事業（屋根、外壁、サッシの長寿命化改修工事）を実施しています。また、上河内住宅は、平成26年度に杉久保住宅の建替事業として整備しています。

これらの事業により、建物耐用年数70年に向けた取り組みを進めておりますが、今後も点検の実施により適切な状態把握に努め、維持管理をしていく必要があります。

5-1 ストックの状態の把握及び日常管理の方針

ストックの状態把握の手段として、各種点検を行っていきます。手法等については、以下の通り位置づけ、状態把握に努めます。

ア. 定期点検 本市の直営住宅は、建築基準法第12条1項・2項に基づく法定点検の対象外となっていますが、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であるため、法定点検と同様の点検を定期点検と位置づけ、おおむね3年ごとに実施していきます。

また、国分北三丁目住宅A棟及び上河内住宅に設置されている昇降機については、建築基準法第12条3項・4項に基づく法定点検の対象となるため、昇降機の保守点検と共に有資格者による点検を実施します。

イ. 日常点検 定期点検の項目のうち、特に安全性に関連する、有資格者以外でも確認可能な内容について、「公営住宅等日常点検マニュアル」（国土交通省住宅局総合整備課 H28. 8）を参照し、日常的に点検を実施します。また、居室内については、入退去時等に適宜点検を行います。

ウ. 保守点検 特に点検確認に専門知識等が必要となる増圧給水ポンプ（上河内住宅）や、エレベーター（上河内住宅及び国分北三丁目住宅A棟）及び、消防法第17条の3の3に基づき点検報告義務のある消防用設備等の点検については、専門業者と保守契約等を行い、適切な状態把握に努めます。

上記点検の結果は、効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てるため記録します。点検記録に基づき修繕等を行った際は、その内容も記録し、次回の点検に活用するサイクルを構築していきます。

点検結果や修繕の記録は、関係する全ての者が共有し、適時適切な修繕を計画的に実施するための資料とするほか、将来見込まれる修繕工事の内容や時期を決定するための検討材料とします。

５－２ 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

市営住宅における改善事業は下表の５類型に分類されます。

形式	概要	備考
【安全性確保型】	・耐震診断、改修による構造躯体の安全性向上 ・避難設備や経路の整備、確保 ・防犯性を高める建築部品や装置の設置	・耐震診断・改修は昭和 56 年以前の建物が主な対象
【長寿命化型】	・耐久性向上、躯体の劣化低減、維持管理の容易性向上の観点から行う予防保全的な改善工事（防水改修、外壁改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等）	・国分北三丁目：平成 25 年度実施 ・中新田：平成 30 年度実施
【福祉対応型】	・高齢者等が安全・安心して居住できる、住戸内、屋外のバリアフリー化を図る工事（住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置等）	・昭和 40 年代建設の住棟が主な対象 ・国分北三丁目：平成 17 年 A 棟に E V 設置
【居住性向上型】	・住戸規模、間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性向上を図る工事（間取り変更、電気容量の増量、開口部の A W 化等）	・昭和 40 年代建設の住棟が主な対象 ・国分北三丁目：平成 25 年度実施 ・中新田：平成 30 年度実施
【脱炭素社会対応型】	・省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を図る工事（天井・壁・開口部の断熱改修、太陽光発電設備・蓄電池設置等）	

この類型を本市の市営住宅にあてはめ、以下の通り事業方針として整理します。

本市の直営住宅 3 施設については、平成 5 年度以降に建設された比較的新しい建物であり、類型の【安全性確保型】にあたる耐震性や安全性は確保されています。

また、【福祉対応型】については、平成 17 年度に国分北三丁目住宅 A 棟にエレベーターを整備しているほか、平成 26 年度に建設された上河内住宅では、エレベーター及び福祉対応型住戸を整備しており、福祉対応を図っています。

【長寿命化型】【居住性向上型】の改善事業としては、国分北三丁目住宅及び中新田住宅で外装改修及びサッシガラスを 2 重にする工事を平成 25 年度及び平成 30 年度に実施しています。

【長寿命化型】改善工事には、給排水管の耐久性向上や、住戸内配管の集約化等もありますが、現時点では実施していない状況であり、国分北三丁目住宅及び中新田住宅については、今後 10 年から 20 年以内に更新の検討が必要となる見通しです。

直営住宅 3 施設の給水管は、硬質塩化ビニルライニング鋼管 (VA, VB, VD) を、排水管は硬質ポリ塩化ビニル管 (VP) を使用しています。これらは耐用年数が 35～50 年とも言われていますが、設備の老朽状況は単純な設置年数のみではなく、使用状況や設置された場所等によっても変わるため、日常点検や定期点検で配管の腐食や漏水の状態を確認するほか、目視では確認できない配管の劣化状況を把握するため、適宜超音波探傷法等で確認をして、改善事業の計画に役立てていきます。

また、給排水管は居住者が常に使用に供する施設であるため、工事の実施には年単位での綿密な調整と検討が必要となることが想定されます。

点検等の結果から、工事实施が必要と判断された際には、工事手法等を検討し、実施計画を立てていきます。

第6章 市営住宅における建替事業の実施方針

6－1 市営住宅の建替事業の実施方針

- 「4－3 市営住宅別・住棟別活用計画」で記述した様に、平成 26 年度に建替事業が完了し、当面は管理している住棟・住戸の維持管理が主な事業となります。

第7章 長寿命化のための維持管理計画

7-1 計画期間内に実施する計画修繕事業・改善事業の内容

○令和2年度～11年度の計画期間内においては、次の修繕及び改善事業の実施を検討することとします。なお、計画期間内には、改善事業の5つのタイプのうち、「福祉対応型」「脱炭素社会対応型」の実施は、予定しておりません。

(1) 計画修繕事業

○主要な計画修繕工事を下表に示します。対象施設は国分北三丁目住宅A・B棟、中新田住宅A・B棟及び上河内住宅とし、工事に際しては「指針」の修繕周期表を参照するほか、適時点検し、劣化状態を確認した上で実施します。

■主な修繕工事の概要

工事名	基本的な工事内容	実施周期（目安）
鉄部塗装等工事	主に鉄部について、再塗装を行います。	おおむね6年
建具点検調整	動作点検、金物の調整取替を行います。	おおむね12年
外構・付属設備	舗装、側溝、サイン等の補修を行います。	おおむね20年
幹線設備改修工事	電気幹線の引替え、引込開閉器の取替えを行います。	おおむね30年
設備機器等	空調・換気設備、電灯設備（幹線・住戸・共用）、情報・通信設備等、給湯器の取替えを行います。	おおむね15年～30年

(2) 長寿命化型改善事業

○国分北三丁目住宅及び中新田住宅については、建設以来更新をしていない給排水管及びガス配管の更新時期の検討をします。工事実施時期や手法については、適時点検を実施し、劣化状況を確認するほか、空き家状況等の条件を加味した上で決定していきます。

■長寿命化型改善工事の概要

工事名	基本的な工事内容	建設後の実施周期（目安）
屋内給排水設備改修工事（長寿命化型）	給排水管等について、耐久性の高い仕様に更新します。	給水：おおむね20～35年 排水：おおむね20～35年
ガス配管設備改修工事（長寿命化型）	ガス配管について、耐久性の高い仕様に更新します。	30年
LED化工事	共用部分の照明について、耐久性の高いLED照明に更新します。	—

(3) 居住性向上型改善事業

○国分北三丁目住宅では、給湯設備について三点給湯への変更を検討します。手法や実施可否については、調査設計を行いながら判断するものとします。

(4) 安全性確保型改善事業

○国分北三丁目住宅では、防犯性能の向上に向けて対話型インターホンに変更することを検討します。

■国分北三丁目住宅の長期修繕・改善計画

■国分北三丁目住宅の長期修繕・改善計画

海老名市市営住宅 長期修繕・改善計画（周期表） 国分北三丁目住宅 築26年 22戸 A棟：5階建・10戸 B棟：3階建・12戸 運用期間70年（1994～2063）

[illegible]

※修繕周期は「公営住宅等長寿命化計画（改定）」（平成28年8月 国土交通省）を参照したほか、工事時期の近い修繕項目は同時期に実施する等、工事の効率化やコスト縮減を考慮して設定している。

様式 1 : 修繕・改善に係る事業予定一覧

本長寿命化計画の計画期間

凡例

- | | | |
|----------------|--------------|-----------------------|
| △：調査・診断、設計、監理 | ※1：外灯取替え | |
| ◇：動作点検・金物調整・交換 | ※2：居住性確保型改善 | 浴室バランス釜を追い炊き式から給湯式に交換 |
| ○：修繕 | ※3：長寿命化型改善 | 外断熱型シングル葺き |
| ◎：修繕（更新・取替え） | ※4：長寿命化型改善 | 可とう形改修塗材E |
| ◆：改善（更新・取替え） | ※5：居住性確保型改善 | アルミサッシガラスを複層ガラスに交換 |
| ☆：新設 | ※6：長寿命化型改善 | 給水配管更新 |
| □：長期修繕計画作成・見直し | ※7：居住性向上型改善 | 給湯設備を三点給湯式に交換（検討） |
| | ※8：長寿命化型改善 | 排水配管更新 |
| | ※9：長寿命化型改善 | ガス配管更新 |
| | ※10：長寿命化型改善 | 共用部分電灯のLED化 |
| | ※11：安全性確保型改善 | 対話式インターホンへの交換 |

■中新田住宅の長期修繕・改善計画

■中新田住宅の長期修繕・改善計画

海老名市市営住宅 長期修繕・改善計画(周期表) 中新田住宅 築22年 8戸 A棟:2階建・4戸 B棟:2階建・4戸 運用期間70年(1998~2067)

[illegible]

※修繕周期は「公営住宅等長寿命化計画（改定）」（平成28年8月 国土交通省）を参照したほか、工事時期の近い修繕項目は同時期に実施する等、工事の効率化やコスト縮減を考慮して設定している。

様式 1 : 修繕・改善に係る事業予定一覧

凡例

△：調査・診断、設計、監理
◇：動作点検・金物調整・交換
○：修繕
◎：修繕（更新・取替え）
◆：改善（更新・取替え）
☆：新設
□：長期修繕計画作成・見直し

※１：居住性確保型改善	アルミサッシガラスを複層ガラスに交換
※２：居住性確保型改善	H9年度建替工事にユニットバス（BL）設置済み
※３：長寿命化型改善	外断熱型シングル葺き
※４：長寿命化型改善	防水型複層塗材E
※５：長寿命化型改善	防水薄塗材E
※６：長寿命化型改善	給水配管更新
※７：長寿命化型改善	排水配管更新
※８：長寿命化型改善	ガス配管更新

■上河内住宅の長期修繕・改善計画

■上河内住宅の長期修繕・改善計画

海老名市市営住宅 長期修繕・改善計画（周期表） 上河内住宅 築5年 5階建て 35戸 運用期間70年（2015～2084）

[illegible]

様式 1 : 修繕・改善に係る事業予定一覧

※修繕周期は「公営住宅等長寿命化計画（改定）」（平成28年8月 国土交通省）を参照したほか、工事時期の近い修繕項目は同時期に実施する等、工事の効率化やコスト縮減を考慮して設定している。

凡例

- | | | |
|----------------|-------------|--------|
| △：調査・診断、設計、監理 | ※ 1：長寿命化型改善 | 給水配管更新 |
| ◇：動作点検・金物調整・交換 | ※ 2：長寿命化型改善 | 排水配管更新 |
| ○：修繕 | ※ 3：長寿命化型改善 | ガス配管更新 |
| ◎：修繕（更新・取替え） | | |
| ◆：改善（更新・取替え） | | |
| ☆：新設 | | |
| □：長期修繕計画作成・見直し | | |

7-2 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 海老名市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃貸住宅 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 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11			
国分北三丁目 住宅	A棟	10	RC造	H5	R2 (EV)	R4					給排水・ガス管更新、照明LED化（長寿命化） 給湯設備を三点給湯式に交換（居住性向上） 対話式インターホンへの交換（安全性確保） ※劣化状態を調査・確認した上で改修工事実施を検討						838	R6に調査設計の上、 工事内容等を精査する。	
国分北三丁目 住宅	B棟	12	RC造	H5	—	R4					給排水・ガス管更新、照明LED化（長寿命化） 給湯設備を三点給湯式に交換（居住性向上） 対話式インターホンへの交換（安全性確保） ※劣化状態を調査・確認した上で改修工事実施を検討						1,006	R6に調査設計の上、 工事内容等を精査する。	
中新田住宅	A棟	4	RC造	H9	—	R4							給水・給湯・排水・ガス管更新（長寿命化） ※劣化状態を調査・確認した上で改修工事実施を検討			419	概ねR 9 ～R14の期間 内に詳細調査の上工事 実施を検討する。		
中新田住宅	B棟	4	RC造	H9	—	R4							給水・給湯・排水・ガス管更新（長寿命化） ※劣化状態を調査・確認した上で改修工事実施を検討			419	概ねR 9 ～R14の期間 内に詳細調査の上工事 実施を検討する。		
上河内住宅		35	RC造	H26	R2 (EV)	R4											3,405		
ルーミナス 海老名		18	WRC造	H19	—	R 4												借上型住宅 R10. 2. 末まで借上	
パーシモン ガーデン		12	軽量 鉄骨造	H21	—	R 4												借上型住宅 R12. 3. 末まで借上	
ブランドール かしわ台		12	軽量 鉄骨造	H23	—	R 4												借上型住宅 R13. 10. 末まで借上	
ニュー フローラ		10	S 造	H24	—	R 4												借上型住宅 R13. 11. 末まで借上	

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、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

第8章 長寿命化のための維持管理におけるLCCとその縮減効果

国は、平成28年8月に公表した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」において、公営住宅等長寿命化計画を策定する意義として、予防保全的な修繕や耐久性の向上に寄与する改善等を計画的に実施し、公営住宅等の長寿命化を図ることが、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」）の縮減につながるとしています。計画策定に際しては、計画期間内に長寿命化型改善事業あるいは、全面的改善事業を実施する公営住宅等について、LCCの縮減効果を算出していくことが求められています。

8-1 長寿命化型改善のLCC縮減効果の試算

本計画においては、10年間の計画期間に、国分北三丁目住宅（A・B棟）及び中新田住宅（A・B棟）の計4棟について、長寿命化型改善工事（屋内給排水設備及びガス管設備改修工事）の実施を検討することとしており、以下「指針」のLCC算定プログラムを参照の上、ライフサイクルコストを算定します。

また、上河内住宅については、築40年程度で同様の改善工事を実施することを想定して、算定します。

■市営住宅別LCC縮減効果一覧

住宅名	評価期間	戸数	年平均縮減額 (円/年・戸) (経費・消費税含)
国分北三丁目住宅 A棟	70年	10戸	83,804
国分北三丁目住宅 B棟	70年	12戸	83,804
中新田住宅 A棟	70年	4戸	104,722
中新田住宅 B棟	70年	4戸	104,722
上河内住宅	70年	35戸	97,272

■国分北三丁目住宅A棟

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

所在地	国分北三丁目
住棟番号	A棟
戸数	10
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	26

評価時点(和暦)
H31

■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		
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	1,037,000 円/戸	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	667,000 円/戸	35 年
ガス設備	371,000 円/戸	35 年
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	2,075,000 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		
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	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	35 年
ガス設備	1	35 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

除却費	2,660,301 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)	3,019,962 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)	2,921,230 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	5,941,192 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	2,660,301 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.390 %	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)	1,037,840 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)	340,181 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)	3,456,725 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)	491,877 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)	5,984,810 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	2,075,000 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)	1,457,867 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	2,660,301 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.178 %	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)	473,657 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)	256,376 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	83,804 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	838,044 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

■国分北三丁目住宅B棟

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	国分北三丁目
住棟番号	B棟
戸数	12
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	26

評価時点(和暦)
H31

■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		
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	1,037,000 円/戸	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	667,000 円/戸	35 年
ガス設備	371,000 円/戸	35 年
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	2,075,000 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		
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	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	35 年
ガス設備	1	35 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

除却費	2,660,301 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)	3,019,962 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)	2,921,230 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	5,941,192 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	2,660,301 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.390 %	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)	1,037,840 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)	340,181 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)	3,456,725 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)	491,877 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)	5,984,810 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	2,075,000 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)	1,457,867 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	2,660,301 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.178 %	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)	473,657 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)	256,376 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	83,804 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,005,653 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

■ 中新田住宅 A 棟、B 棟

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■ 住棟諸元

団地名	中新田住宅
住棟番号	A棟・B棟
戸数	4
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	26

評価時点(和暦)
H31

■ 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		
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	850,000 円/戸	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	547,000 円/戸	35 年
ガス設備	304,000 円/戸	35 年
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	1,701,000 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		
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	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	35 年
ガス設備	1	35 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

除却費	2,132,138 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)	2,456,776 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)	4,311,832 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	6,768,607 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,551,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,132,138 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)	711,020 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)	400,613 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)	4,884,627 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)	526,139 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)	6,815,263 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	1,701,000 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)	1,021,577 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,551,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,132,138 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)	324,500 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)	295,891 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	104,722 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	418,888 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

■上河内住宅

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	上河内住宅
住棟番号	
戸数	35
構造	中耐片廊下型
建設年度	H26
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	5

評価時点(和暦)
H31

■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		
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	1,041,000 円/戸	40 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	670,000 円/戸	40 年
ガス設備	372,000 円/戸	40 年
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	2,083,000 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		
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	40 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	40 年
ガス設備	1	40 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

除却費	2,612,566 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)	182,074 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)	3,423,554 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	3,605,628 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,902,600 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	2,612,566 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.171 %	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)	447,267 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)	359,110 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)	3,707,515 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)	195,534 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)	3,694,055 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	2,083,000 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)	527,864 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)	13,902,600 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	2,612,566 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.078 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	204,127 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)	261,838 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	97,272 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	3,404,523 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

改定履歴

平成 22 年 3 月 初版

平成 29 年 3 月 第 2 回

令和 2 年 3 月 第 3 回

令和 6 年 3 月 第 4 回

