

渋谷区公営住宅等長寿命化計画（改定版）

2019年（平成31年）3月改定
2022年（令和4年）3月変更

渋谷区

目次

第1章 計画の背景と目的等.....	1
(1) 計画の背景と目的	1
(2) 位置付け.....	2
(3) 計画の期間	2
(4) 計画対象団地.....	2
第2章 公営住宅等を取り巻く状況	3
1 渋谷区の人口・世帯の状況.....	3
(1) 人口・世帯の推移	3
(2) 少子高齢化の状況	4
(3) 世帯構成の推移	5
(4) 出生率の推移.....	6
2 渋谷区の住宅・住環境の状況	7
(1) 住宅所有関係の状況	7
(2) 空き家戸数の推移	8
(3) 建築時期別住宅数の状況.....	9
(4) 高齢世帯（単身、夫婦）の居住状況	10
(5) 世帯収入の状況.....	11
(6) 居住水準の状況.....	12
第3章 公営住宅等の概況	14
1 公営住宅等の管理状況.....	14
(1) 公営住宅等の概要	14
(2) 修繕・改善等の状況	16
(3) 空き家の状況.....	17
2 公営住宅等の居住者の状況.....	18
(1) 世帯主の年齢.....	18
(2) 世帯人員の状況	18
(3) 居住年数の状況	19
(4) 収入超過世帯の状況	20
3 その他の公的賃貸住宅の状況	21
4 現地調査.....	23
第4章 長寿命化に関する基本方針の設定.....	28

(1) ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針.....	28
(2) 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.....	28
第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	29
1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計.....	31
(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計.....	31
(2) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計.....	33
2 団地別・住棟別の事業手法の選定.....	38
(1) 団地・住棟の事業手法の仮設定【1次判定】.....	38
(2) 団地・住棟の事業手法の仮設定【2次判定】.....	42
(3) 計画期間における事業手法の決定【3次判定】.....	45
第6章 点検の実施方針.....	47
1 点検の実施方針.....	47
(1) 基本的な方針.....	47
(2) 点検実施の体制等.....	47
2 対象部位と点検項目.....	47
第7章 計画修繕の実施方針.....	50
1 計画修繕の実施方針.....	50
(1) 基本的な方針.....	50
(2) 計画修繕の実施方針.....	50
2 対象項目別の修繕周期.....	50
第8章 改善事業の実施方針.....	53
1 改善事業の実施方針.....	53
2 団地別・住棟別改善事業の方針.....	54
(1) 計画的な修繕等実施に関する方針.....	54
(2) 改善事業等の実施予定と長期的な管理の見通し.....	55
第9章 建替事業の実施方針.....	62
第10章 長寿命化のための維持管理による効果.....	63
1 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	63
2 各年度における長寿命化改修事業費の算出（長期見通し）.....	65
(資料1) 維持管理・更新等に係る経費の長期見通し.....	68
(資料2) ライフサイクルコストの算出根拠.....	69
(資料3) ライフサイクルコスト縮減効果の算出根拠.....	72

第1章 計画の背景と目的等

(1) 計画の背景と目的

これまで渋谷区では、住宅に困窮している低所得者世帯向けのセーフティネットとして区営住宅を供給するとともに、高齢者等が地域で安心して住み続けられるように高齢者向けの住宅を供給してきました。同時に、中堅所得層ファミリー世帯に向けた区民住宅の供給にも取り組み、区民のための住宅ストックとして重要な役割を担ってきました。

しかしながら、近年、社会経済状況の変化等により、渋谷区の公営住宅等を取り巻く状況が変化しており、公営住宅等の需要の変化やニーズ等を新たに踏まえる必要性が生じています。

また、2006年度（平成18年度）には「住生活基本法」が制定され、住宅の量の確保から住宅セーフティネットの確保を図りつつ、国民の住生活の質の向上を図る政策へと転換が図られることとなりました。これを受け、渋谷区においては、2011年度（平成23年度）に「渋谷区住宅マスタープラン」を策定し、良好な住環境・地域コミュニティの形成を促進し、子どもから高齢者までが安心して住み続けられる住環境の整備に取り組んできました。

このように社会経済状況が大きく変化している中で、公営住宅等の老朽化対策や住宅セーフティネットの充実が社会的課題となっていることを踏まえ、2013年（平成25年）3月に策定した「渋谷区公営住宅等長寿命化計画」（以下「現行計画」という。）に基づき、渋谷区が管理する公営住宅等について、長寿命化に主眼を置いた計画的な維持管理を推進してきたところです。

2018年（平成30年）9月1日現在、渋谷区では合計638戸（区営住宅：552戸、借上げ等高齢者住宅：29戸、区民住宅：29戸、地域福祉人材住宅：22戸、生活協力員室：6戸）の公営住宅等を管理しています。中でも一部の公営住宅等については老朽化が進んでいる住棟があり、建替や計画的な修繕・改善により長寿命化を図るべきものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

また、公営住宅等の長寿命化を図るためには、点検の強化、早期の管理・修繕による更新コストの縮減など予防保全的な管理や長寿命化に資する改善を推進していくことが求められています。

このような観点から本計画は、建替の必要性の検討とともに、ストック重視の視点に立って、厳しい財政状況の中で、効率的かつ円滑な更新を進めるため、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげていく具体的な計画として策定するものです。

なお、現行計画は策定から5年が経過し、公営住宅等の老朽化が懸念され、その状況に応じた計画改定が必要であること、また、2016年（平成28年）8月に策定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局通知。以下「策定指針」という。）の内容に整合した計画とする必要があることや、公共施設のあり方を示した「渋谷区公共施設等総合管理計画」との整合を図る必要があることから、現行計画の改定を行うことを目的とするものです。

(2) 位置付け

本計画は、「渋谷区住宅マスタープラン」を上位計画とし、都市計画や福祉等の各部門の計画との整合・連携を図るとともに、策定指針に準じ、渋谷区が管理する公営住宅等を対象に今後のストックの活用や長寿命化を図るための計画とします。

また、「渋谷区公共施設等総合管理計画」においては、施設類型ごとに具体の対応方針を定める個別施設計画を策定することとしていますが、本計画は、公営住宅等を対象とした個別施設計画に相当するものとなります。

(3) 計画の期間

本計画は、予防保全的な維持管理計画を計画的に実施し、公営住宅等ストックを長期にわたり有効活用することを目的としているため、中長期的な視点に立った方針を策定する必要があります。このため、公営住宅等ストック全般にわたり、点検・修繕・改善のサイクルを勘案し、一定程度の期間について計画を定めることが必要になります。

上記の観点から、本計画の計画期間を10年間〔2019年度（平成31年度）～2028年度〕とします。なお、本計画は、社会情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえ、また、上位・関連計画等との整合を図りつつ、計画期間の中間年次において適宜見直しを図るものとしてします。

(4) 計画対象団地

本計画の対象となる団地は公営住宅等のうち、渋谷区が直接管理する10団地（全12棟429戸、ただし1団地は建設中）を対象とします。

図表-1 計画対象団地一覧

住宅種別	住宅名	所在地	棟数	戸数
区民住宅	ファミリエ神宮前	神宮前6-21-11	1	10
高齢者向け区営住宅 (シルバーピア) ※	ライフピア西原	西原1-40-11	1	73
	幡ヶ谷原町住宅	幡ヶ谷1-24-28	1	37
一般向け 区営住宅	西原一丁目住宅	西原1-22-16	1	11
	笹塚三丁目住宅	笹塚3-48-1、2	2	42
	代々木三丁目住宅	代々木3-30-1、2	2	75
	西原二丁目住宅	西原2-29-18	1	38
	笹塚一丁目住宅	笹塚1-8-1	1	51
一般向け区営住宅及び 高齢者向け区営住宅 (シルバーピア)	幡ヶ谷二丁目住宅	幡ヶ谷2-42-15	1	38
	恵比寿西二丁目複合施設(仮称)	恵比寿西2丁目(以下未定)	1	54
計			12	429

平成30年9月1日現在

※高齢者向け区営住宅（シルバーピア）：65歳以上の単身または65歳以上の人を含む60歳以上の人だけで構成された世帯で、住宅に困っている人を対象とした高齢者向けの賃貸住宅。

第2章 公営住宅等を取り巻く状況

1 渋谷区の人口・世帯の状況

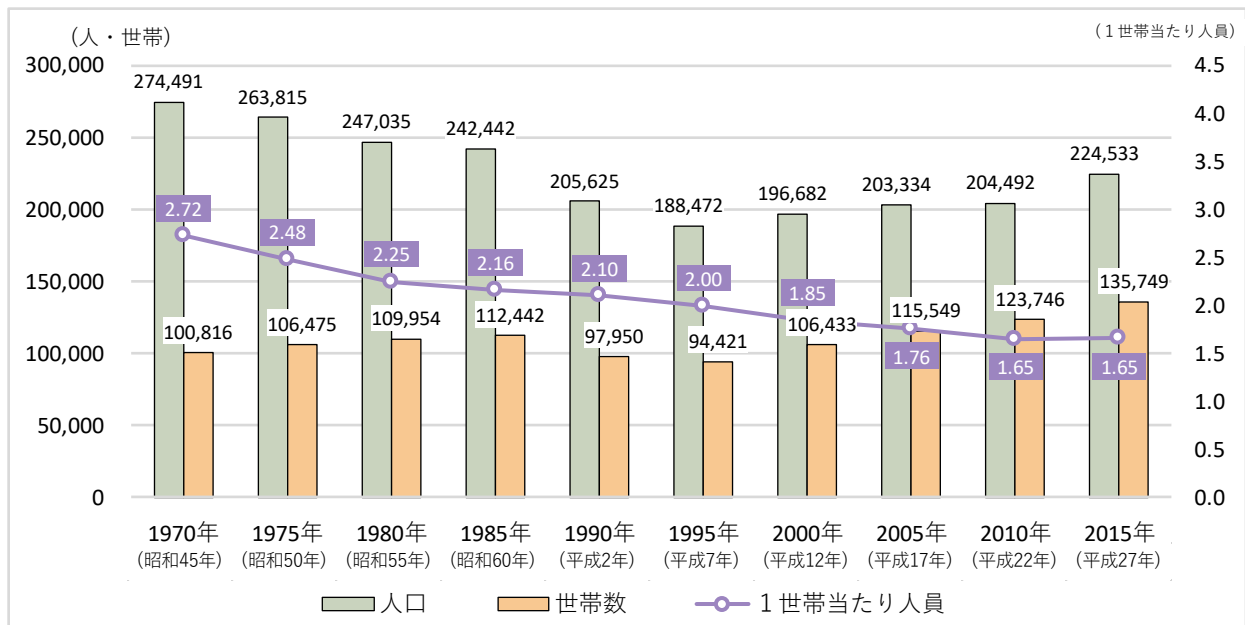
(1) 人口・世帯の推移

渋谷区の人口について1970年（昭和45年）以降の推移をみると、1995年（平成7年）までは減少傾向が続いていましたが、それ以降は増加に転じ、2015年（平成27年）において224,533人となっています。

また、世帯数についても、1995年（平成7年）を底に増加傾向に転じ、2015年（平成27年）において135,749世帯となっています。

世帯当たり人員については、少子高齢化のさらなる進展や単身世帯の増加などの影響もあって、2015年（平成27年）において1.65人/世帯となり、世帯の小規模化が一層進んでいます。

図表-2 人口・世帯の推移



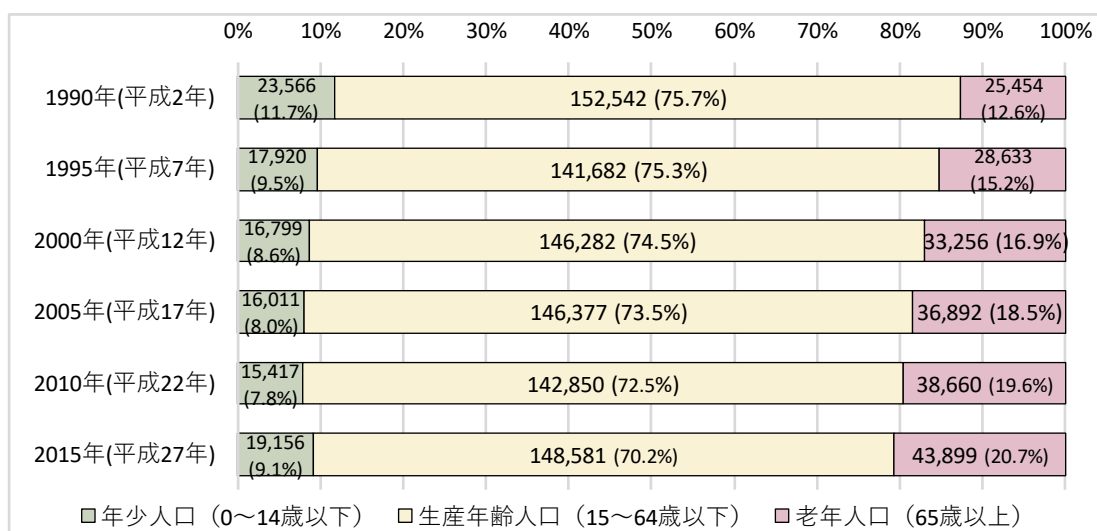
【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

(2) 少子高齢化の状況

渋谷区の1990年(平成2年)以降の人口推移を年齢3区分別にみると、「老年人口(65歳以上)」が一貫して増加しており、2015年(平成27年)において約4万4千人となっており、総人口に占める割合も全体の20%を超えています。

一方で、「年少人口(14歳以下)」については、2010年(平成22年)にかけて減少が続いていましたが、その後、2010年(平成22年)から2015年(平成27年)にかけて、約1万5千人から1万9千人へと増加に転じています。

図表-3 年齢3区分別人口構成比の推移



【出典】国勢調査(総務省統計局) ※各年10月1日現在

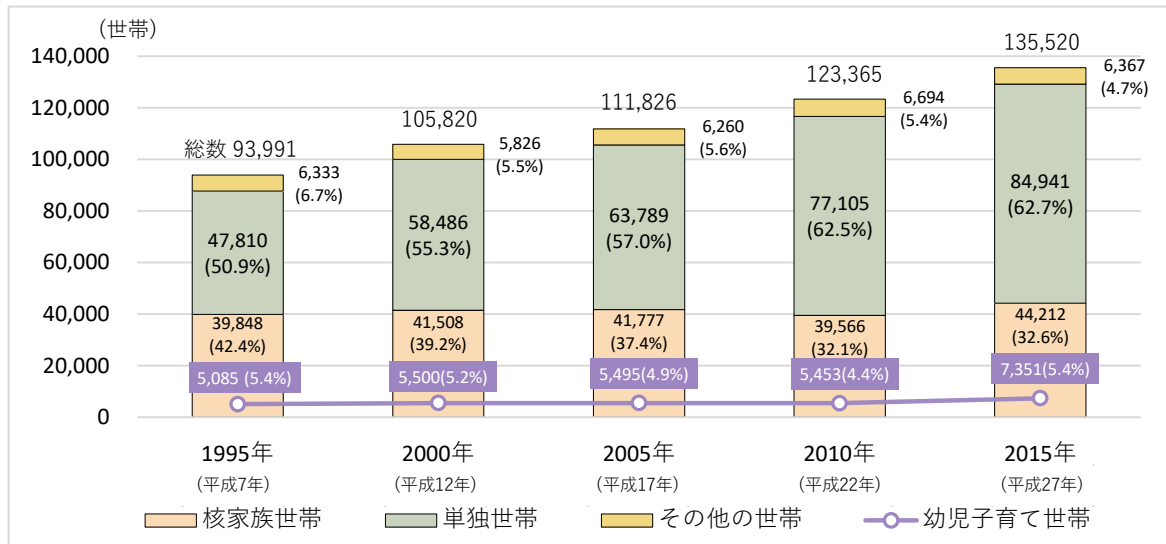
※年齢「不詳」は除く。

(3) 世帯構成の推移

渋谷区における世帯構成について、1995年（平成7年）から2015年（平成27年）にかけての推移をみると、「核家族世帯」は約4,400世帯の増加、「単独世帯」（統計上の名称、一般的には「単身世帯」という。）は約37,000世帯の増加と、いずれも増加しています。ただし、それぞれの世帯総数に占める割合は、「核家族世帯」が低下する傾向（約10ポイント減）にあるのに対し、「単独世帯」は上昇する傾向（約12ポイント増）にあります。

また、「核家族世帯」と「その他の世帯」の一部に含まれる「幼児子育て世帯」（ここでは、「6歳未満の親族がいる世帯」と定義。）については、2010年（平成22年）まで5,000～5,500世帯で推移してきましたが、2010年（平成22年）から2015年（平成27年）までの最近5年間は、約5,500世帯から約7,400世帯へと大きく伸びています。

図表-4 世帯人員別世帯数の推移



【出典】 国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※核家族：夫婦のみの世帯、夫婦と子どもから成る世帯、及びひとり親と子どもから成る世帯。

※その他の世帯：核家族以外の親族のみの世帯、非親族を含む世帯、世帯の家族類型「不詳」の世帯。

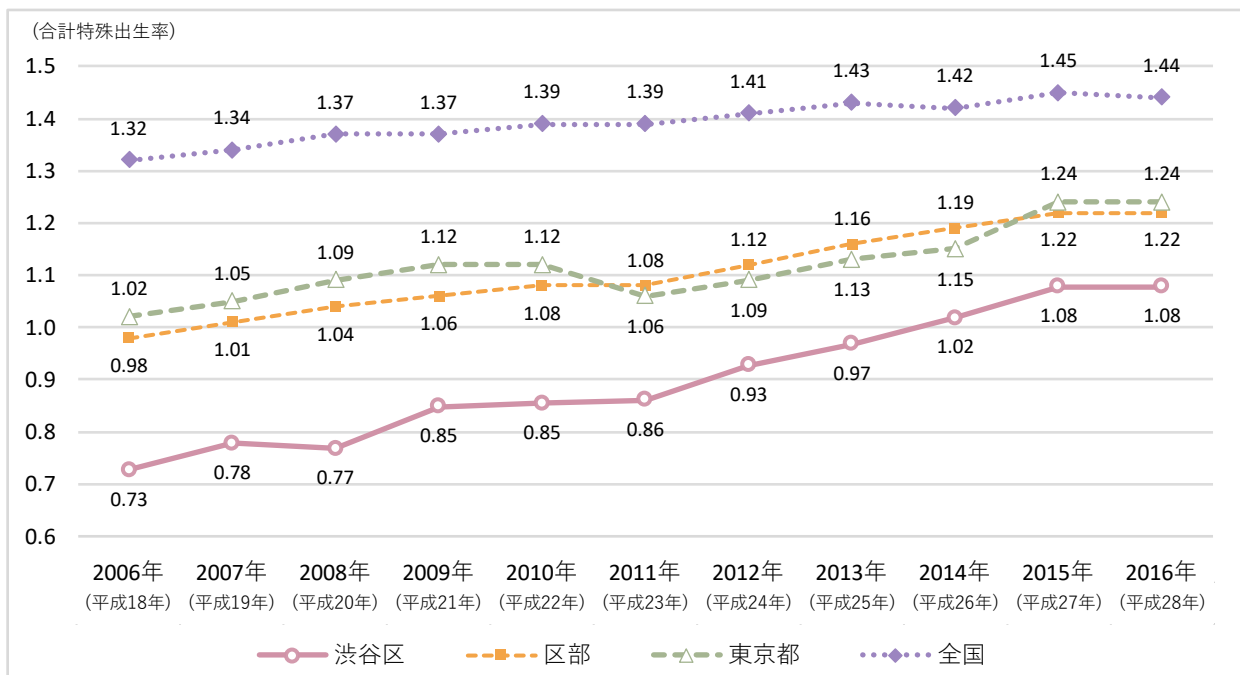
※幼児子育て世帯：6歳未満の親族がいる世帯。

(4) 出生率の推移

渋谷区における「合計特殊出生率」は、2011年（平成23年）までは0.8前後と、全国的にみて、また、東京都全体でみても極めて低い値で推移してきましたが、その後は大きく上昇に転じ、2015年（平成27年）から2016年（平成28年）には1.08まで回復してきました。それでも東京都全体の1.24（区部全体の1.22）には届かない状況にあります。

なお、「合計特殊出生率」とは、一人の女性が一生の間に生む子どもの数を表す指標であり、この指標の程度により将来の人口における自然増減に影響を与えるものとなります。「合計特殊出生率」を全国的にみると、2005年（平成17年）の1.26を下限として、その後は回復基調にあり、2012年（平成24年）以降は1.4を超える形で推移しています。

図表-5 合計特殊出生率の推移（区部、東京都、全国との比較）



【出典】人口動態統計（東京都福祉保健局）

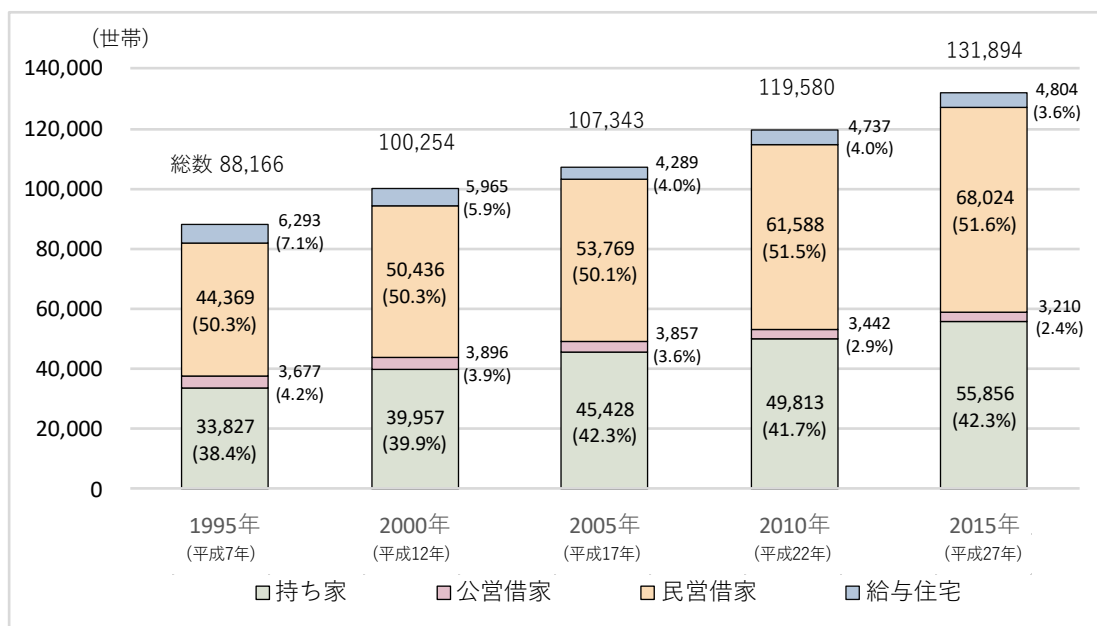
※合計特殊出生率：15歳から49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、1人の女性が一生の間に生む平均子ども数に相当する。

2 渋谷区の住宅・住環境の状況

(1) 住宅所有関係の状況

渋谷区における住宅所有関係の世帯数について、1995年（平成7年）から2015年（平成27年）にかけての推移をみると、「持ち家」は約22,000世帯の増加、「民営借家」は約23,700世帯の増加となっています。ただし、それぞれの世帯総数に占める割合は、「持ち家」が上昇している（約4ポイント増、分譲マンションの供給等が考えられる）のに対し、「民営借家」は、ほぼ横ばいで推移しています。

図表-6 住宅所有関係別世帯数の推移



【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

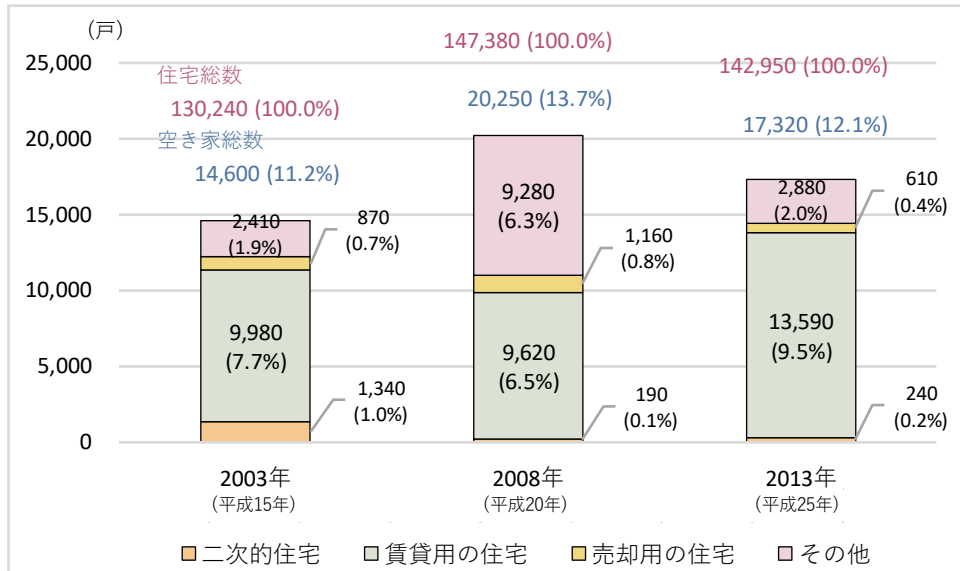
(2) 空き家戸数の推移

渋谷区における空き家の戸数についてみると、2003年（平成15年）の14,600戸（空き家率11.2%）から2008年（平成20年）の20,250戸（空き家率13.7%）へと大きく増加しています。その後、2013年（平成25年）には17,320戸（空き家率12.1%）となっています。

2013年（平成25年）における空き家総数の主な内訳としては、「賃貸用の住宅」が13,590戸（空き家総数の78%）とかなり多くの部分を占めています。2008年（平成20年）における「賃貸用の住宅」の空き家が9,620戸であったことから、この5年間で「賃貸用の住宅」の空き家が約4,000戸も増加したことになります。

また、利用実態がない「その他の空き家」（二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の空き家）が2013年（平成25年）に2,880戸あり、2008年（平成20年）の9,280戸からの推移をみると、この5年間で6,400戸も減少しており、空き家状態が解消された結果として新たな建築物（人口・世帯の受け皿となる分譲・賃貸マンション等）へ更新されているものと考えられます。

図表-7 空き家戸数の内訳と推移



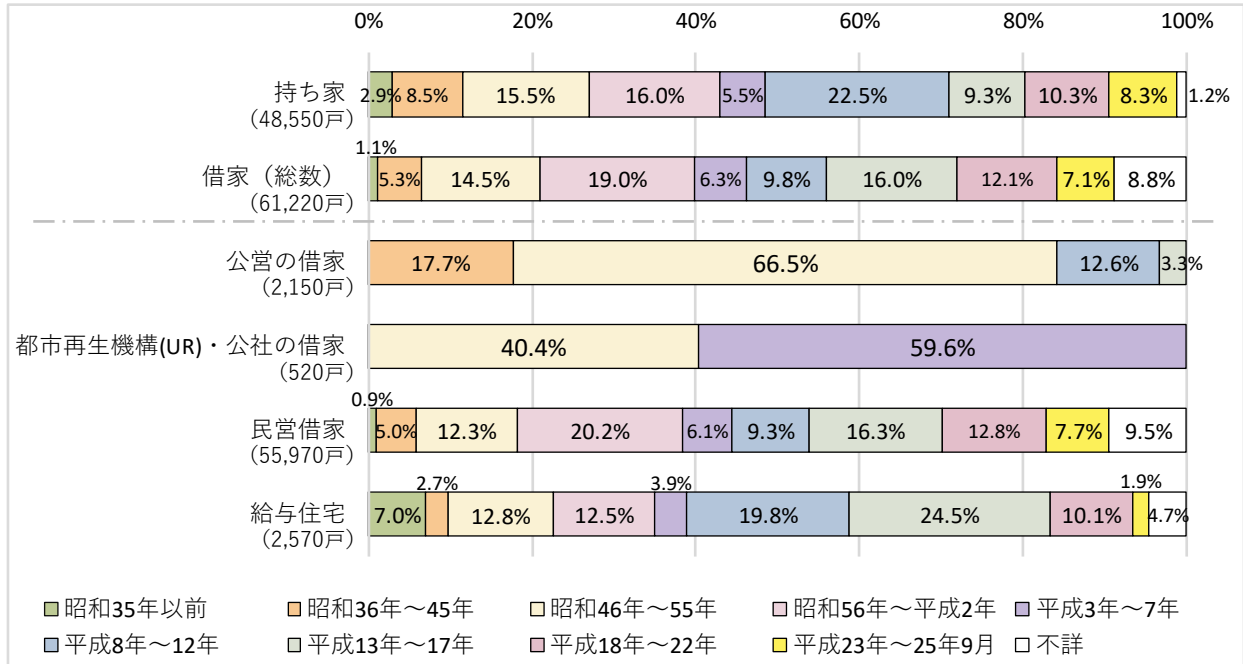
【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

(3) 建築時期別住宅数の状況

渋谷区における建築時期別の住宅数をみると、耐震性など問題が危惧される1980年（昭和55年）以前に建築された住宅は、「持ち家」が約27%、「借家」が約21%となっています。

さらに借家の種類別に建築時期をみると、「公営の借家」の約84%、「都市再生機構（UR）・公社の借家」の約40%、「民営借家」の約18%が、1980年（昭和55年）以前に建築された住宅となっています。特に「公営の借家」については、老朽化に伴い改修を実施すべき住宅が多く、維持管理上の大きな問題を抱えています。

図表-8 所有関係別にみた建築時期別住宅数の割合

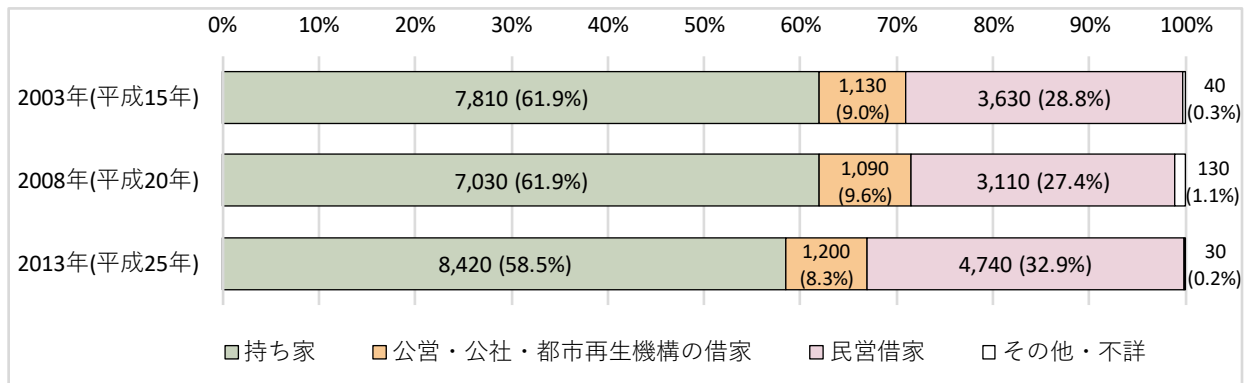


【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

(4) 高齢世帯（単身、夫婦）の居住状況

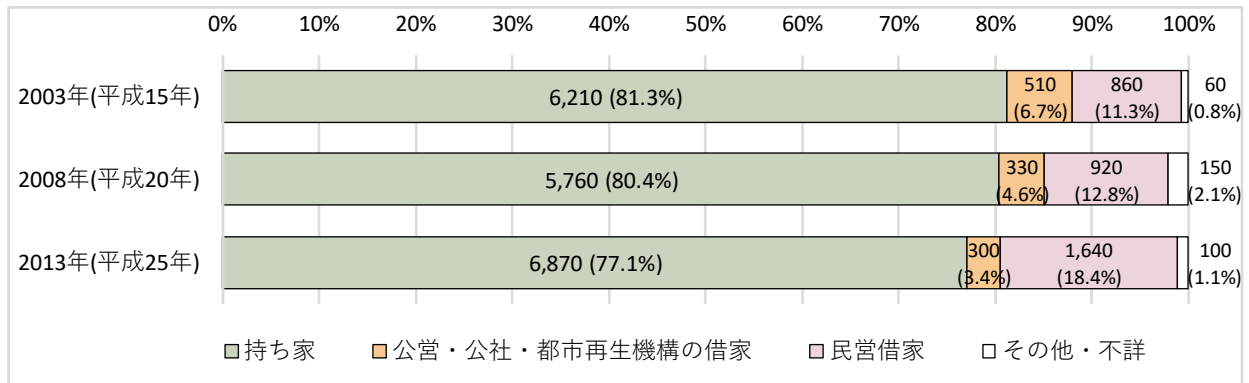
渋谷区における65歳以上の「単身世帯」と「夫婦世帯」の居住状況について、2003年（平成15年）から2013年（平成25年）にかけての推移をみると、「単身世帯」、「夫婦世帯」とともに、それぞれの世帯総数に占める割合は、「持ち家」が下降している（「単身世帯」で約3ポイント減、「夫婦世帯」で約4ポイント減）のに対し、「民営借家」は上昇しており（「単身世帯」で約4ポイント増、「夫婦世帯」で約7ポイント増）、高齢世帯においては「民営借家」に対する需要が高まっています。

図表-9 65歳以上「単身世帯」の住宅所有関係別の推移



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

図表-10 65歳以上「夫婦世帯」の住宅所有関係別の推移



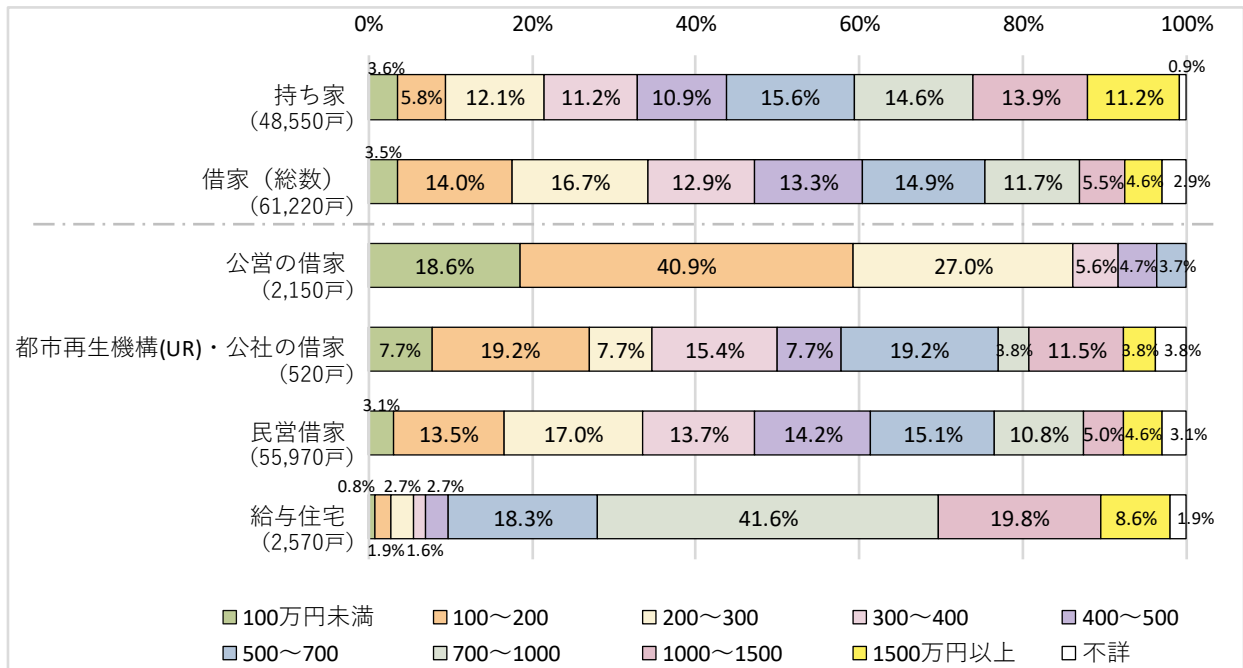
【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

(5) 世帯収入の状況

渋谷区における住宅所有関係別の収入状況（年収）をみると、持ち家世帯では「300万円未満」の世帯が約22%、「500万円未満」の世帯が約44%を占めています。一方、借家世帯では「300万円未満」の世帯が約34%、「500万円未満」の世帯が約60%を占めています。

さらに借家の種類別に収入状況をみると、「公営の借家」の約60%、「都市再生機構(UR)・公社の借家」の約27%、「民営借家」の約17%が「200万円未満」の低所得の世帯となっています。

図表-11 所有関係別にみた年間収入階級別世帯数の割合



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

(6) 居住水準の状況

国では、世帯人数に応じて必要とされる住宅規模等に関する指標として、「住生活基本計画（全国計画）」において居住面積水準を定めています。

このうち、「最低居住面積水準」についてみると、渋谷区は住宅総数の16.8%が水準を満たしていません。これは国の平均（7.1%）よりもかなり高い値です。また、住宅の所有関係別に見ると、「持ち家」の約5%、「借家」の約30%が水準を満たしていません。

年齢別（家計を主に支える者）にみると、「25～34歳」の世帯の約22%、「35～44歳」の世帯の約31%で水準を満たしていないなど、比較的年齢の若い世帯で居住水準の低さが目立っています。

○最低居住面積水準

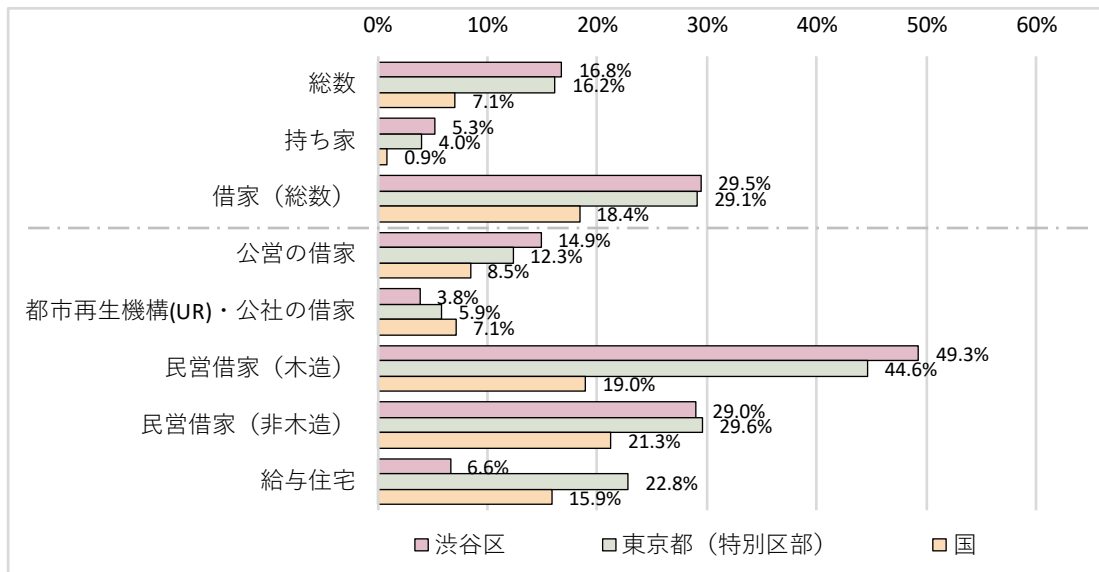
最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

	最低居住面積水準
単身者	25 m ²
2人以上の世帯	10 m ² ×世帯人数+10 m ²

- ・3歳未満：0.25人、3歳以上6歳未満：0.5人、6歳以上10歳未満：0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- ・世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除する。
- ・次の場合は、上記の面積によらないことができる。①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合、②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

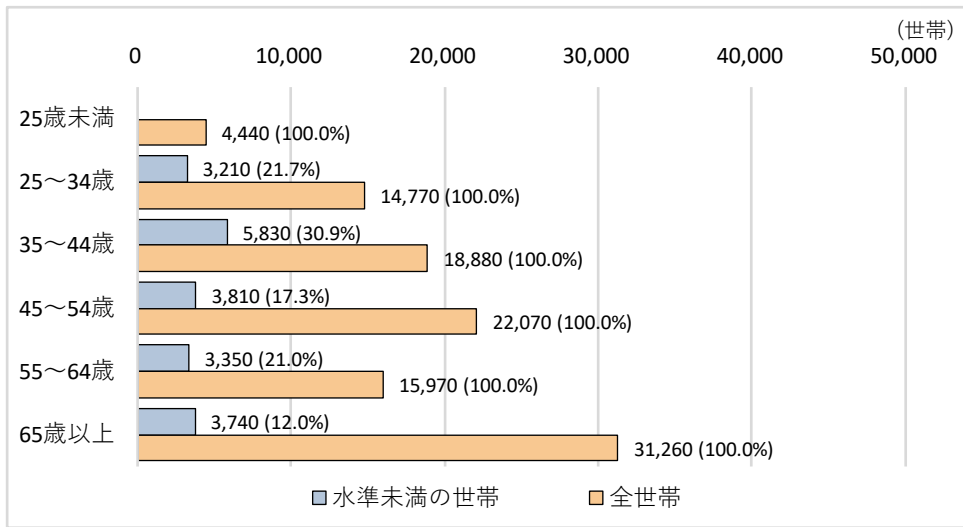
なお、上記は、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）によるものであり、2005年度（平成17年度）以前は、住宅建設計画法に基づく第八期住宅建設五箇年計画による。

図表-12 最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の割合（住宅の所有関係別）



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

図表-13 最低居住面積水準未満の住宅に住む世帯の割合（家計を主に支える者の年齢別）



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※25歳未満の「水準未満の世帯」の統計値はなし。

第3章 公営住宅等の概況

1 公営住宅等の管理状況

(1) 公営住宅等の概要

2018年（平成30年）9月1日現在、渋谷区では20団地（全638戸、ただし1団地は建設中）の公営住宅等を管理しています。種類別の管理状況としては区営住宅が552戸、借り上げ等高齢者住宅が29戸、区民住宅が29戸、地域福祉人材住宅が22戸、生活協力員室が6戸となっています（恵比寿西二丁目複合施設(仮称)の種類別内訳は未定）。

図表-14 渋谷区が管理する公営住宅等の一覧（団地別）

住宅名称 (●印は本計画の対象住宅)	所在地	管理戸数						計	備考
		一般	高齢者	身体障害者	ファミリー	地域福祉人材	生活協力員室		
●西原一丁目住宅	西原1-22-16	11						11	
●西原二丁目住宅	西原2-29-18	38						38	
●笹塚三丁目住宅	笹塚3-48-1、2	42						42	
●代々木三丁目住宅	代々木3-30-1、2	75						75	
●笹塚一丁目住宅	笹塚1-8-1	51						51	
アクティブ住宅新橋	恵比寿1-27-10	15	12					27	一般は定期使用住宅
二軒家住宅	本町3-35-4	7	16					23	
ピアハウス東	東1-4-4		20				1	21	
エイチウエイサイドエビス	恵比寿3-36-8		20					20	
●ライフピア西原	西原1-40-11		63	10		22	4	99	
代官山アドレス	代官山町17-1		14		19		1	34	
メゾン幡ヶ谷	幡ヶ谷3-3-1		12					12	
ハイツ榎尾	代々木3-46-12		17					17	
やまぎしクオリティ	本町2-8-17		7					7	借り上げ等高齢者住宅
ウィンベル平野	笹塚2-4-7		12					12	借り上げ等高齢者住宅
ライフピア西原	西原1-40-11		10					10	借り上げ等高齢者住宅
●ファミリエ神宮前	神宮前6-21-11				10			10	
●幡ヶ谷原町住宅	幡ヶ谷1-24-28		37					37	
●幡ヶ谷二丁目住宅	幡ヶ谷2-42-15	12	21	5				38	
●恵比寿西二丁目複合施設(仮称)	恵比寿西二丁目(以下未定)							54	(建設中)
合計		251	261	15	29	22	6	638	

平成30年9月1日現在

【一般】 一般向け区営住宅：一般世帯向けの賃貸住宅。このうち、定期使用住宅は、地域コミュニティを活性化させるために、地域活動に参加する意欲のある世帯を応援するための住宅。

【高齢者】 高齢者向け区営住宅（シルバーピア）：65歳以上の単身または65歳以上の人を含む60歳以上の人だけで構成された世帯で、住宅に困っている人を対象とした高齢者向けの賃貸住宅。

【身体障害者】 身体障害者向け区営住宅：身体障害者手帳1～4級、もしくはこれに相当する戦傷病者で、単身またはその人（6歳以上に限る）を含む世帯で、住宅に困っている人を対象とした身体障害者向け賃貸住宅。

【ファミリー】 区民住宅：自ら居住するための住宅を必要としている、中堅所得者を対象とした、良質なファミリー向け賃貸住宅。

※「恵比寿西二丁目複合施設(仮称)」の管理戸数は、世帯用・単身用の区分が未定である。このため、管理戸数の合計値と区分ごとの合計値は合わない。

図表-15 渋谷区が管理する公営住宅等の一覧（住宅種別・入居対象別）

住宅種別・入居対象別		住宅名称 (●印は本計画の対象住宅)	所在地	入居対象戸数		計	生活 協力員室
				世帯用	単身用		
区営住宅	高齢者 (シルバーピア)	ピアハウス東	東1-4-4		20	20	1
		エイチウエイサイドエビス	恵比寿3-36-8	12	8	20	
		●ライフピア西原	西原1-40-11	20	43	63	4
		代官山アドレス	代官山町17-1	4	10	14	1
		メゾン幡ヶ谷	幡ヶ谷3-3-1	3	9	12	
		ハイツ椽尾	代々木3-46-12	4	13	17	
		アクティブ住宅新橋	恵比寿1-27-10		12	12	
		二軒家住宅	本町3-35-4		16	16	
		●幡ヶ谷原町住宅	幡ヶ谷1-24-28		37	37	
		●幡ヶ谷二丁目住宅	幡ヶ谷2-42-15		21	21	
	身体障害者	●ライフピア西原	西原1-40-11	5	5	10	
		●幡ヶ谷二丁目住宅	幡ヶ谷2-42-15	2	3	5	
	一般	●西原一丁目住宅	西原1-22-16	11		11	
		●笹塚三丁目住宅	笹塚3-48-1、2	42		42	
		●代々木三丁目住宅	代々木3-30-1、2	75		75	
		●西原二丁目住宅	西原2-29-18	38		38	
		●笹塚一丁目住宅	笹塚1-8-1	51		51	
		二軒家住宅	本町3-35-4	7		7	
		●幡ヶ谷二丁目住宅	幡ヶ谷2-42-15	12		12	
	一般（定期使用）	アクティブ住宅新橋	恵比寿1-27-10	15		15	
未定	●恵比寿西二丁目複合施設(仮称)	恵比寿西二丁目(以下未定)			54		
借り上げ等 高齢者住宅 (区単独住宅)	高齢者	やまぎしくオリティ	本町2-8-17	6	1	7	
		ウィンベル平野	笹塚2-4-7	5	7	12	
		ライフピア西原	西原1-40-11	5	5	10	
区民住宅	中堅所得 ファミリー	●ファミリエ神宮前	神宮前6-21-11	10		10	
		代官山アドレス	代官山町17-1	19		19	
地域福祉人材住宅 (区単独住宅)	地域福祉人材	●ライフピア西原	西原1-40-11	15	7	22	
合計				361	217	632	6

平成30年9月1日現在

※「恵比寿西二丁目複合施設(仮称)」の入居対象戸数は、世帯用・単身用の区分が未定である。このため、入居対象戸数の合計値と区分ごとの合計値は合わない。

(2) 修繕・改善等の状況

公営住宅等については、中長期的な観点から修繕・改善等工事を実施するほか、日常的な一般修繕等により、良好なストックと居住環境の維持・改善及び保全を図っています。

図表-16 公営住宅等の修繕・改善等履歴（主に2013年度（平成25年度）以降）

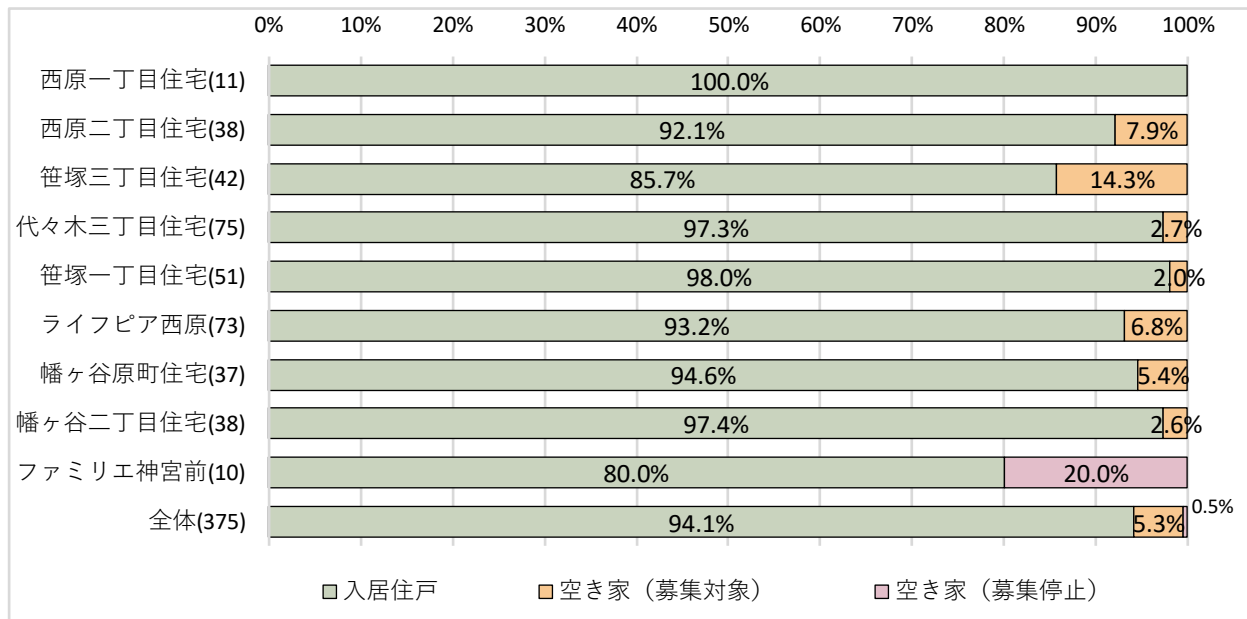
住宅名	建設年度	管理戸数	修繕・改善等履歴				
			居住性向上	福祉対応	安全性確保	長寿命化	その他
西原一丁目住宅	昭和60 1985	11	〔平成26年度〕 給湯器等取替				
西原二丁目住宅	平成7 1995	38	〔平成26年度〕 給湯器等取替				
笹塚三丁目住宅 1号棟	昭和46 1971	18	〔平成29年度〕 窓枠改修		〔平成25年度〕 耐震診断 〔平成26-27年度〕 耐震改修	〔平成20年度〕 外壁等改修 〔平成29年度〕 屋上防水	〔平成29年度〕 鉄部塗装
笹塚三丁目住宅 2号棟	昭和48 1973	24	〔平成29年度〕 窓枠改修		〔平成25年度〕 耐震診断 〔平成26-27年度〕 耐震改修	〔平成20年度〕 外壁等改修 〔平成29年度〕 屋上防水	〔平成29年度〕 鉄部塗装
代々木三丁目 住宅1号棟	平成4 1992	49				〔平成28年度〕 外壁等改修	
代々木三丁目 住宅2号棟	平成4 1992	26			〔平成26年度〕 昇降機震災対策工事	〔平成28年度〕 外壁等改修	
笹塚一丁目住宅	平成9 1997	51				〔平成30年度〕 屋上防水 外壁等改修	
ライフピア西原	平成12 2000	73					
幡ヶ谷原町住宅	平成27 2015	37					〔平成27年度〕 建設工事
幡ヶ谷二丁目 住宅	平成29 2017	38					〔平成29年度〕 建設工事
恵比寿西二丁目 複合施設(仮称)	平成32 2020	54					〔平成30-32年度〕 建設工事
ファミリエ 神宮前	平成9 1997	10					

(3) 空き家の状況

公営住宅等の空き家の状況をみると、笹塚三丁目住宅で42戸中6戸（約14%）、西原二丁目住宅で38戸中3戸（約8%）が空き家となっています。このうち、笹塚三丁目住宅の空き家については、すべて修繕待機中のものです。

また、ファミリエ神宮前については、10戸中2戸（20%）が募集停止となっています。

図表-17 公営住宅等における空き家の状況



平成30年9月1日現在

2 公営住宅等の居住者の状況

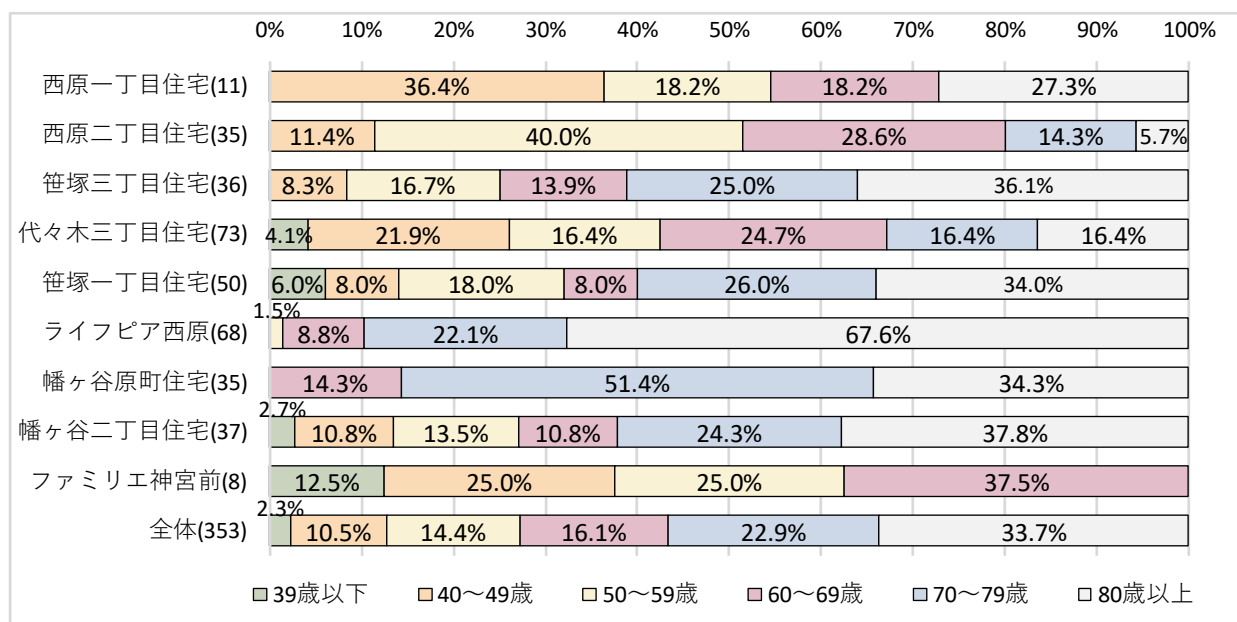
(1) 世帯主の年齢

公営住宅等に入居する世帯について世帯主の年齢をみると、公営住宅等全体では「60～69 歳」が 57 世帯（約 16%）、「70～79 歳」が 81 世帯（約 23%）、「80 歳以上」が 119 世帯（約 34%）であり、世帯主が「60 歳以上」の世帯は全世帯の 7 割（約 73%）、「70 歳以上」の世帯は全世帯の 6 割（約 57%）を占めています。

住宅別にみると、世帯主が「70 歳以上」の世帯が、ライフピア西原で約 90%、幡ヶ谷原町住宅で約 86%を占めています。一方、世帯主が「49 歳以下」の世帯が、ファミリエ神宮前で約 38%、西原一丁目住宅で約 36%、代々木三丁目住宅で約 26%を占めています。

なお、世帯主が「60 歳以上」の世帯については、前計画策定時（2013 年（平成 25 年）3 月）は全体の約 68%であり、本計画時は約 73%とやや増加しています。また、団地別の増減をみると、西原二丁目住宅で約 17%増加し、笹塚一丁目住宅で約 11%減少するといった変化が生じています。

図表-18 公営住宅等居住世帯における世帯主の年齢（構成比）



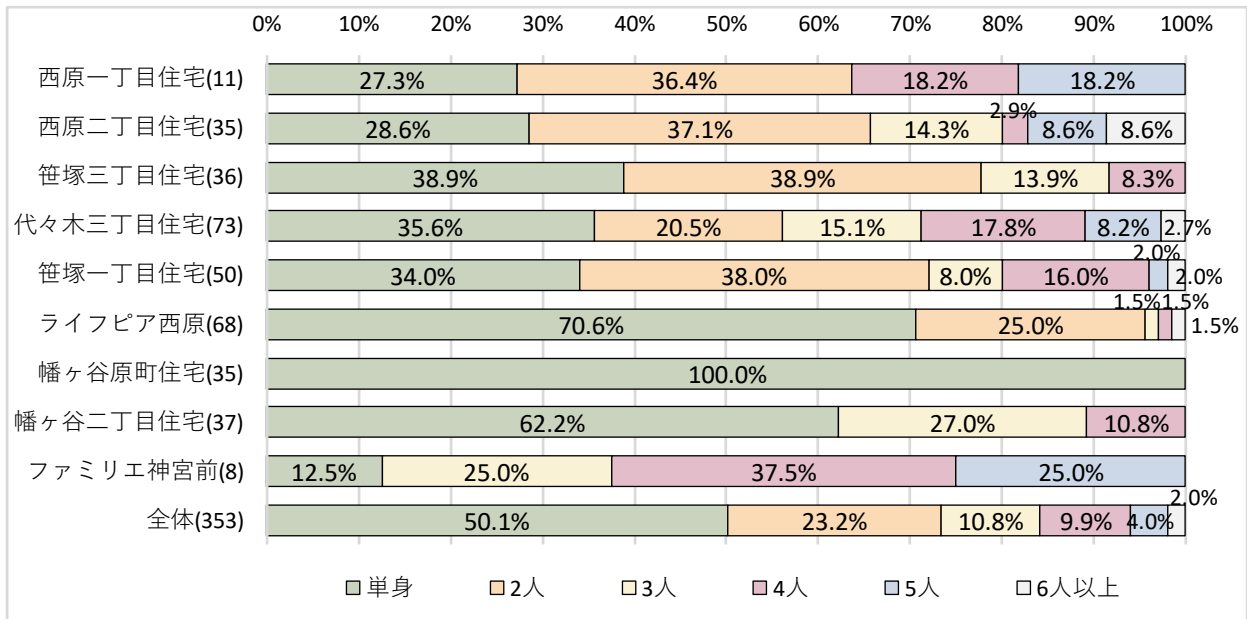
平成30年9月1日現在

(2) 世帯人員の状況

公営住宅等に入居する世帯について世帯人員をみると、公営住宅等全体では「単身」が 177 世帯（約 50%）、「2 人」が 82 世帯（約 23%）となっており、「単身」と「2 人」を合わせて「2 人以内」の世帯が全世帯の 7 割（約 73%）を占めています。

住宅別にみると、「2 人以内」の世帯が幡ヶ谷原町住宅で 100%、ライフピア西原で約 96%を占めています。一方、世帯人員が「4 人以上」の世帯が、ファミリエ神宮前で約 63%、西原一丁目住宅で約 36%、代々木三丁目住宅で約 29%を占めています。

図表-19 公営住宅等居住世帯における世帯人員（構成比）



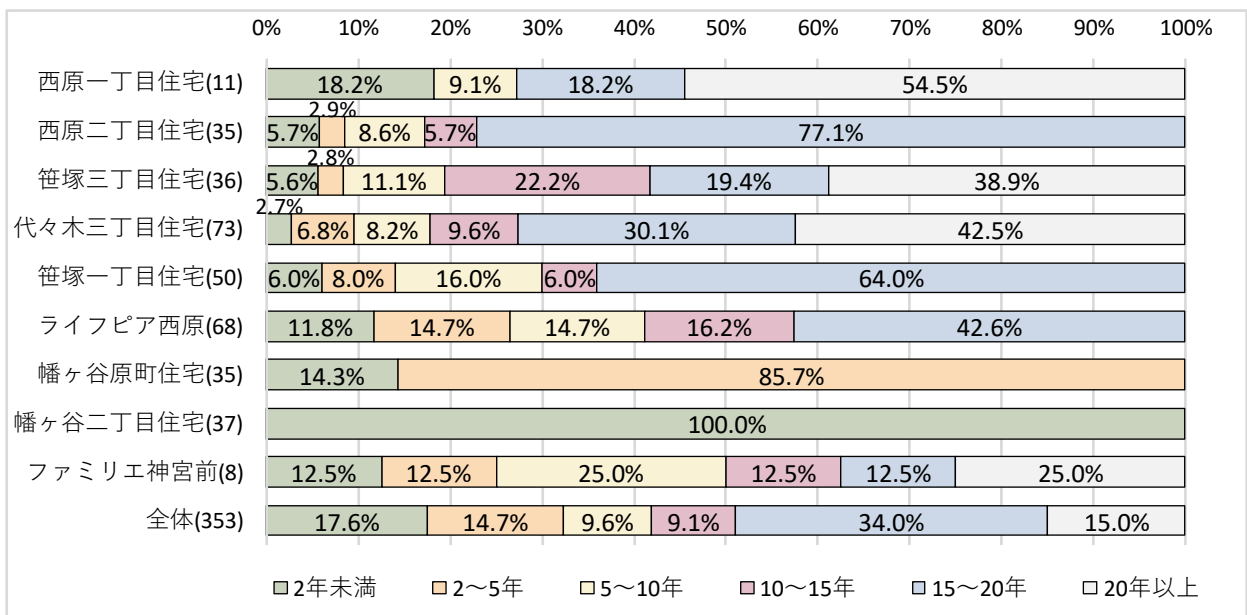
平成30年9月1日現在

(3) 居住年数の状況

公営住宅等に入居する世帯について居住年数をみると、公営住宅等全体では「10年未満」が148世帯（約42%）、「10～20年」が152世帯（約43%）、「20年以上」が53世帯（約15%）となっており、「10年未満」の比較的居住歴の浅い世帯が全体の4割を占めています。

住宅別にみると、居住年数が「20年以上」の世帯が、西原一丁目住宅で約55%、代々木三丁目住宅で約43%、笹塚三丁目住宅で約39%を占めています。

図表-20 公営住宅等居住世帯の居住年数（構成比）

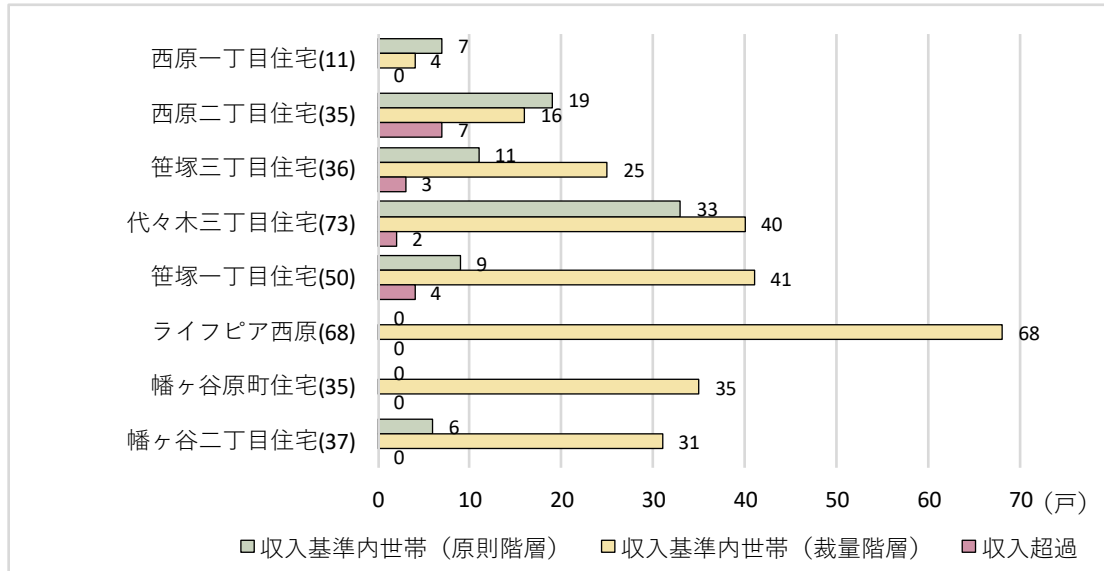


平成30年9月1日現在

(4) 収入超過世帯の状況

入居世帯総数 353 世帯のうち、収入超過世帯は 16 世帯となっています。最も収入超過世帯が多いのは西原二丁目住宅（7 世帯）、次いで笹塚一丁目住宅（4 世帯）、笹塚三丁目住宅（3 世帯）となっています。

図表-21 公営住宅等における収入超過世帯の状況（構成比）



平成30年9月1日現在

3 その他の公的賃貸住宅の状況

渋谷区以外が管理する公的賃貸住宅としては、都営住宅が15団地・2,410戸（このほか7団地は既に渋谷区に移管）、都市再生機構賃貸住宅が8団地・848戸、東京都住宅供給公社が管理する都民住宅が10団地・338戸が管理されています。

なかでも、都営住宅については、昭和40年代に建設された住宅が1,800戸以上あり、東京都では「都営住宅耐震化整備プログラム（2012年（平成24年）7月）」に基づく耐震改修を推進していますが、これら住宅の計画的改善を促進していくことが将来ストックを維持確保するうえで課題となっています。

図表-22 都営住宅の一覧

住宅名称	所在地	建設年度	専用面積（㎡）	住戸形式	階数	戸数
千駄ヶ谷アパート	千駄ヶ谷5-22	昭和38～39	32～38	2K、2DK	4、5	57
恵比寿西アパート	恵比寿西2-13	昭和37～38	平成30年3月1日区移管 → 恵比寿西二丁目複合施設（仮称）〔平成32年度建設（建替）予定〕			
氷川町アパート	東2-20	昭和39	32	2DK	5	28
渋谷東二丁目アパート	東2-20	昭和42	32	2DK	5	15
渋谷一丁目アパート	渋谷1-22	昭和58	60	3DK	3、4	19
神宮前二丁目アパート	神宮前2-2	平成25	34～57	1DK～3DK	5、7	189
笹塚二丁目アパート	笹塚2-34、37、38、42、43、49	昭和42～43、45～46、49	35～52	2DK～3DK	5、6	282
幡ヶ谷二丁目第2アパート	幡ヶ谷2-56	昭和45～46	36～51	2DK～3DK	5、6	288
笹塚三丁目アパート	笹塚3-3、4	昭和46	36～39	2DK～3DK	4	51
笹塚三丁目第2アパート	笹塚3-48	昭和46	平成13年3月1日区移管 → 笹塚三丁目住宅			
西原一丁目アパート	西原1-22	昭和60	平成13年3月1日区移管 → 西原一丁目住宅			
幡ヶ谷三丁目アパート	幡ヶ谷3-70	平成20	32～57	2K、1DK～3DK	7	167
笹塚一丁目第2アパート	笹塚1-63	平成23	34～57	1DK～3DK	9	117
代々木三丁目アパート	代々木3-30	平成4	平成15年3月4日区移管 → 代々木三丁目住宅			
幡ヶ谷原町アパート	幡ヶ谷1-24	昭和27	平成24年3月1日区移管 → 幡ヶ谷原町住宅〔平成27年度建設（建替）〕			
渋谷本町一丁目アパート	本町1-61、62	昭和48	38	3DK	4	48
笹塚一丁目アパート	笹塚1-8	平成9	平成22年3月1日区移管 → 笹塚一丁目住宅			
穂田アパート	神宮前6-31	昭和32	財務局から区に貸付け			
幡ヶ谷二丁目アパート	幡ヶ谷2-1	昭和44	37	3DK	8	95
渋谷東二丁目第2アパート	東2-25	昭和44	34	2DK	14	338
神南一丁目アパート	神南1-19	昭和44	34	2DK	9	20
渋谷本町三丁目アパート	本町3-35	昭和45	平成21年2月1日区移管 → 二軒家住宅、地域交流センター二軒家			
広尾五丁目アパート	広尾5-7	昭和45	34～37	2DK～3DK	14	696
西原二丁目アパート	西原2-29	平成7	平成21年2月1日区移管 → 西原二丁目住宅			
合 計						2,410

資料：東京都営住宅一覧（東京都都市整備局都営住宅経営部、平成30年3月31日現在）

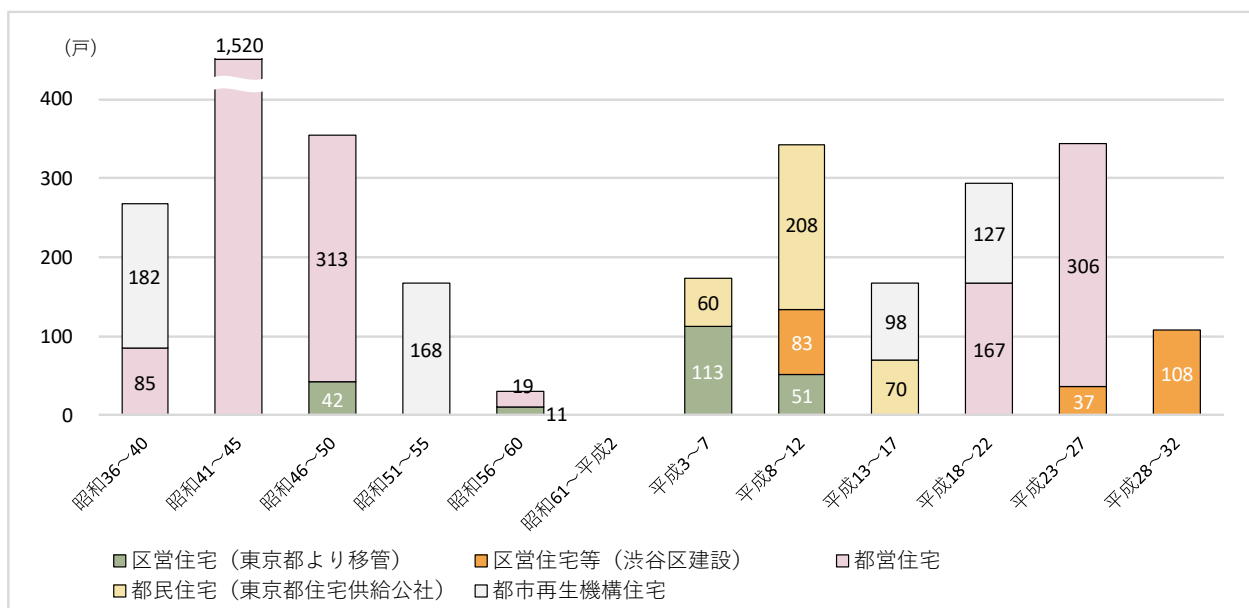
図表-23 都市再生機構住宅の一覧

住宅名称	所在地	建設年度	専用面積 (㎡)	住戸形式	階数	戸数
渋谷東二丁目	渋谷2-14-13	昭和36	31~34	1DK	10	77
代々木駅前	代々木1-35-7	昭和38	39~42	2DK	10	42
渋谷一丁目第二	渋谷1-17-6	昭和38	29~33	1DK	10	63
渋谷並木橋	渋谷3-12-5	昭和41	-	-	-	58
幡ヶ谷	幡ヶ谷1-31-7	昭和41	32~59	1DK~3K	8	215
笹塚駅前	笹塚1-48-19	昭和54	50~59	1LDK~2LDK	12	168
コラム神泉	神泉町1-22	平成13	29~66	1K~2LDK	12	98
シャレード広尾	広尾3-4-1	平成18	29~76	1K~2LDK	8	127
合 計						848

図表-24 都民住宅（東京都住宅供給公社）の一覧

住宅名称	所在地	建設年度	専用面積 (㎡)	住戸形式	階数	戸数	
公社施行・借上型	クリケットヒル富ヶ谷	富ヶ谷2-11-12	平成9	62~63	2LDK~3LDK	6	43
	コーシャハイム神宮前五丁目	神宮前5-19-1	平成7	41~60	1LDK~3DK	3	60
	セレソ幡ヶ谷	幡ヶ谷2-37-16	平成9	60~61	2LDK	5	92
	コーシャハイム笹塚	笹塚1-45-1	平成14	44~61	2K~3DK	8	70
指定法人管理型	タウンコート初台	初台2-28-15	平成8	65.52	2LDK+S~3LDK	3	15
	ジェイシティ初台	初台1-4-13	平成11	56.14	2LDK	10	14
	ユーフォリア三枝	本町5-43-1	平成10	59.36~72.46	2DK+S~3DK	7	12
	パティオ表参道	神宮前5-15-11	平成9	63.01~65.89	2DK+S~3LDK	3	10
	マンション八木橋	神山町5-1	平成11	55.10~55.11	2DK	8	10
	フォンタナ代々木公園	富ヶ谷1-43-3	平成12	50.59~50.76	2DK	6	12
合 計						338	

図表-25 公営・公社・都市再生機構住宅の建築時期



※借上げ区営住宅は含まない。また、区営住宅等（渋谷区建設）には東京都から移管後に建設（建替）された住宅を含む。

4 現地調査

ア) 調査の目的

建物を維持管理し、住宅ストックとして有効に活用していくためには、既存建物の劣化等の状況を把握し、効率的な改善方法や改善時期を判断することが必要となります。

そのため、公営住宅等の劣化の傾向や維持保全に向けた課題や特性、団地や住棟ごとの状況等について、建物の劣化状況や居住性を把握することを目的として既存建物の調査を実施しました。

イ) 調査の視点と方法

(調査の視点)

長期的な修繕・改善事業の検討に向けた現況調査を実施しました。特に、長寿命化型改善の視点から、事業実施に関する可能性を含めた調査を実施しました。

(調査の方法)

建物の外観及び内部（空き住戸）について、目視による劣化状況や破損状況等について、以下の通り調査を実施しました。

図表-26 現地調査の項目

躯体の劣化状況	・ 亀裂、錆水、部材の剥落等外壁の劣化状況及び改善の必要性の有無 ・ 屋上防水の劣化状況及び改善の必要性の有無 等
室内の劣化状況	・ 窓枠、サッシ、室内の建具の状況、壁や床の状況、台所、トイレ、浴室などの室内の設備状況 等
居住性	・ 居住室の広さ、日照や通風、トイレや浴室の設備による居住性 ・ 玄関、廊下、階段、トイレ等のバリアフリー化の状況 ・ 建物全体の汚れや植栽の状況等による建物の美観状況 等

ウ) 調査結果の概要

住宅の劣化状況等について要点を整理すると以下の通りです。なお、計画的な修繕実施の必要性を把握する観点から、建設後 10 年未満の幡ヶ谷原町住宅、幡ヶ谷二丁目住宅については、ここでの取りまとめを割愛します。

図表-27 住宅別の劣化状況等の要点

住宅名称 (建設年度)	劣化状況等の要点
西原一丁目住宅 (昭和 60)	・ 屋上が滞水しており、雨水排水状況に支障がないよう定期的な補修さらには防水修繕が必要となっている。 ・ 外壁等については改修履歴があるものの、階段の壁や手すりの損壊、鉄部塗装の剥がれがみられるなど一部補修が必要な箇所がある。 ・ その他、排水設備（雨水管）や電気設備（配電盤）についても経年劣化が懸念される。

西原二丁目住宅 (平成 7)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上は下地や目地の劣化が著しく、早期の修繕が必要となっている。 ・外壁等についても各所にひび割れや破損がみられ、屋根同様に早期の修繕が必要となっている。 ・その他、鉄部箇所錆びが生じており定期的な補修あるいは設備の交換等が必要となっている。
笹塚三丁目住宅 (昭和 46, 48)	<ul style="list-style-type: none"> ・2001 年（平成 13 年）3 月 1 日に東京都から移管された時期をはさんで、1999 年度（平成 11 年度）に 2 号棟、2005 年度（平成 17 年度）に 1 号棟にそれぞれエレベーターが増設されている。 ・耐震補強工事が実施済み（2014 年度（平成 26 年度）から 2015 年度（平成 27 年度））であり、屋上防水などの改修工事についても実施済み（平成 29 年度）である。 ・外壁等については改修履歴があるものの、階段など共用部の壁や天井にひび割れ、塗装剥がれ、鉄筋露出が生じており補修が必要となっている。 ・排水設備や電気設備についても経年劣化が懸念される。
代々木三丁目住宅 (平成 4)	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター震災対策工事が実施済み（平成 26 年度）であり、外壁等についても改修工事が実施済み（平成 28 年度）である。 ・屋上はひび割れや目地の劣化が進んでおり、早期の修繕が必要となっている。 ・住戸内の段差や共用部（玄関ホール）の段差があり、改善が必要となっている。
笹塚一丁目住宅 (平成 9)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上や外壁等の劣化が進んでおり、早期の修繕が必要となっている。（2018 年度（平成 30 年度）において改修工事を実施予定）
ライフピア西原 (平成 12)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上や壁面等に一部破損やひび割れなどの劣化が生じており、計画的な修繕が必要となっている。
ファミリエ神宮前 (平成 9)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上や壁面に一部ひび割れが生じるなど防水面での支障が生じており、修繕対策が必要となっている。

工) 調査結果を踏まえた課題のまとめ

昭和年代に建設された西原一丁目住宅や笹塚三丁目住宅については、建設後 40 年から 50 年の経過年数を迎えており老朽化が著しく、また、平成年代に建設された住宅でも、西原二丁目住宅や代々木三丁目住宅などでは、上記の調査結果に示す通り劣化状況の著しい箇所が見受けられます。このため、既に実施済みの修繕箇所を除き、本計画の早期において必要な修繕工事を優先的・計画的に実施していく必要があります。

その他、建設後経過年数の比較的浅い住宅についても、次第に劣化が生じている箇所が見受けられるため、修繕周期を勘案しつつ各種修繕工事を適切に実施していく必要があります。

図表-28 現地調査の概要（躯体及び室内の劣化状況等の写真）

西原一丁目住宅(昭和 60 年度建設)		
		
西原一丁目住宅の全景	屋上の滞水跡、ドレーンの植物繁茂	天井の破損、亀裂、塗装剥がれ
		
階段の壁・手すりの破損、塗装剥がれ	階段室床のひび割れ	階段室基礎の破損
		
パイプスペースドア等のサビ	雨水管の腐食	配電盤の塗装剥がれ

西原二丁目住宅(平成 7 年度建設)		
		
西原二丁目住宅の全景	アスファルトルーフィング下地むき出し	屋上の目地浮き
		
外壁のひび割れ	軒下のひび割れ	階段腰壁のひび割れ



エントランス柱の破損



エレベーター入口の傷、サビ



蛍光灯の塗装剥がれ

笹塚三丁目住宅(昭和 46、48 年度建設)



笹塚三丁目住宅の全景



1階柱の耐震改修(実施済み)



外壁のひび割れ(修繕済み)



階段壁のひび割れ



階段天井の塗装剥がれ



ベランダ天井の鉄筋露出

代々木三丁目住宅(平成 4 年度建設)



代々木三丁目住宅(1号棟)の全景



代々木三丁目住宅(2号棟)の全景



屋上のひび割れ



屋上の目地浮き



上がりかまち段差



玄関ホール入口の高さあり

笹塚一丁目住宅(平成9年度建設)



笹塚一丁目住宅の全景



屋上の目地浮き(平成30年度修繕予定)



階段壁面の破損(平成30年度修繕予定)

ライフピア西原(平成12年度建設)



ライフピア西原の全景



屋上床の破損



階段壁面のひび割れ(各階にあり)

ファミリエ神宮前(平成9年度建設)



ファミリエ神宮前の全景



階段幅木の剥がれ



階段壁面のひび割れ

第4章 長寿命化に関する基本方針の設定

(1) ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針

ア) ストックの状態把握の方針

公営住宅等の有効活用を図るためには、建物の経年劣化による躯体の劣化や居住性の低下に対して予防保全的な対策が重要になります。

このため、ストックの状況把握のための定期点検を実施のうえ、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を把握可能な仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。

イ) 日常的な維持管理の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないよう日常的な維持管理に取り組みます。

(2) 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

ア) 長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年数までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じた適時適切な対策を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ります。

イ) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、公営住宅等の今後の維持管理に要するライフサイクルコストについて縮減を図ります。

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

公営住宅等長寿命化計画の対象として、長寿命化・維持修繕の検討を図るべき公営住宅等を抽出し、その概要について整理します。

図表-29 対象住宅の管理戸数、住戸形式等

住宅種別	住宅名称 (棟番号)	所在地	棟数	管理 戸数	構造	階数	住棟 形式	住戸形式	専用面積 (㎡)	
区営住宅	西原一丁目住宅	西原1-22-16	1	11	耐火	3	階段室	3DK	63.2	
	西原二丁目住宅	西原2-29-18	1	38	耐火	6	片廊下	1DK,2DK,3DK,4DK	39.0~70.0	
	笹塚三丁目住宅	1号棟	笹塚3-48-1、2	2	18	耐火	4	片廊下	2DK,3DK	39.0~42.3
		2号棟			24	耐火	4	片廊下		
	代々木三丁目住宅	1号棟	代々木3-30-1、2	2	49	耐火	5	片廊下	2DK,3DK	53.4~66.5
		2号棟			26	耐火	7	片廊下		
	笹塚一丁目住宅	笹塚1-8-1	1	51	耐火	7	片廊下	1DK,2DK,3DK,4DK	35.9~72.6	
	ライフピア西原	西原1-40-11	1	73	耐火	8	中廊下	1DK,1LDK,2DK	39.5~58.3	
	幡ヶ谷原町住宅	幡ヶ谷1-24-28	1	37	耐火	4	片廊下	1K	25.5	
	幡ヶ谷二丁目住宅	幡ヶ谷2-42-15	1	38	耐火	4	中廊下	1K,1R,3DK	26.1~72.5	
恵比寿西二丁目複合施設(仮称)	恵比寿西2丁目(以下未定)	1	54	耐火	7	-	-	-		
区民住宅	ファミリエ神宮前	神宮前6-21-11	1	10	耐火	8	中廊下	2LDK,3LDK	67.8~70.1	
計			12	429						

平成30年9月1日現在

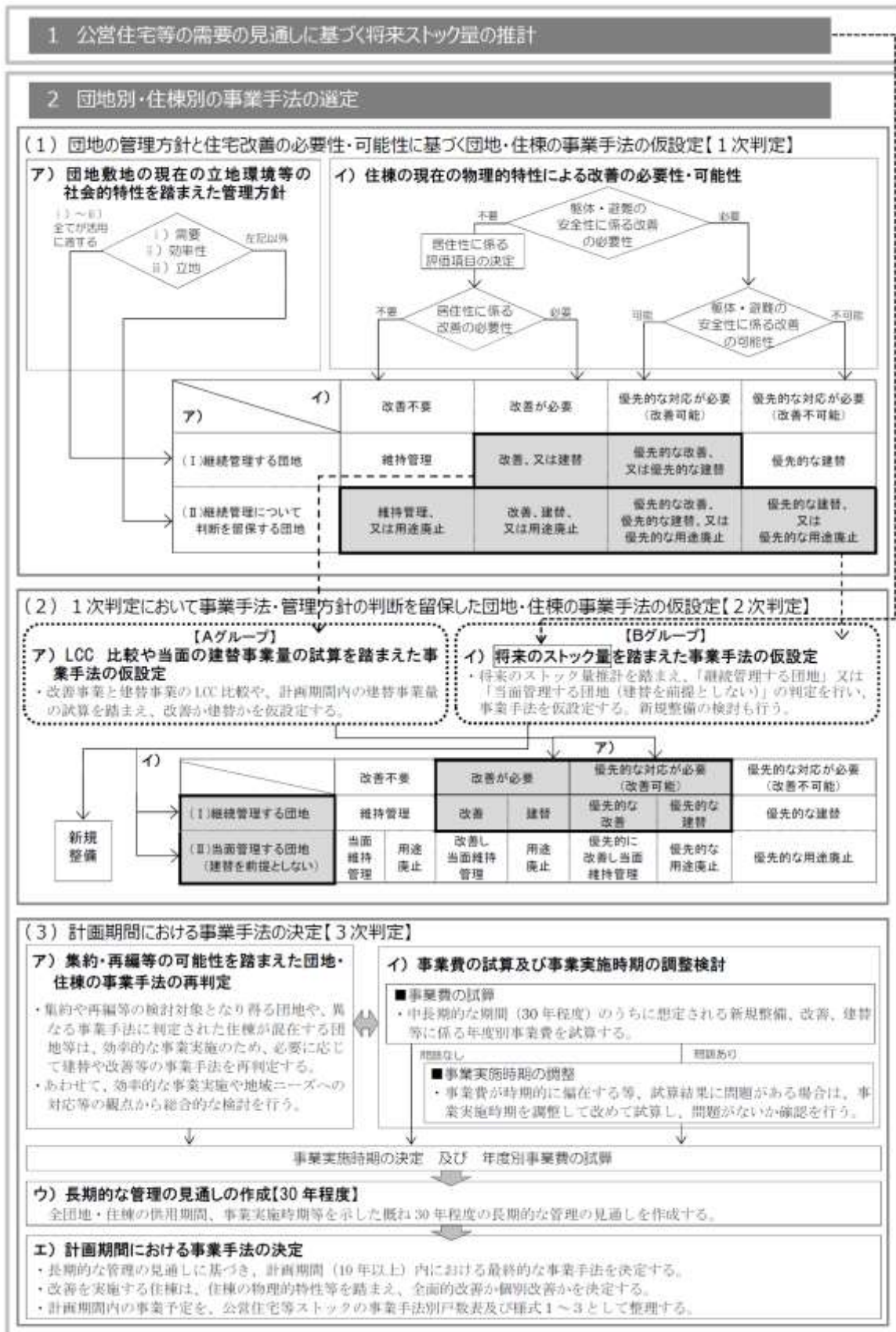
図表-30 対象住宅の建設年度、耐用年限等

住宅種別	住宅名称 (棟番号)	専用面積 (㎡)	建設年度 (西暦)	建設後 経過年数	耐用 年数	耐用年限 (西暦)	敷地面積 (㎡)	法規制
区営住宅	西原一丁目住宅	63.2	昭和60 (1985)	33	70	2055	2,636.25	第一種住居地域
	西原二丁目住宅	39.0~70.0	平成7 (1995)	23	70	2065	2,040.03	第一種住居地域
	笹塚三丁目住宅	39.0~42.3	昭和46 (1971)	47	70	2041	3,689.72	第一種中高層住居専用地域
			昭和48 (1973)	45	70	2043		
	代々木三丁目住宅	53.4~66.5	平成4 (1992)	26	70	2062	4,743.69	第二種中高層住居専用地域
			平成4 (1992)	26	70	2062		
	笹塚一丁目住宅	35.9~72.6	平成9 (1997)	21	70	2067	2,549.86	第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域
	ライフピア西原	39.5~58.3	平成12 (2000)	18	70	2070	14,302.11	第二種住居地域
	幡ヶ谷原町住宅	25.5	平成27 (2015)	3	70	2085	670.00	第一種住居地域
	幡ヶ谷二丁目住宅	26.1~72.5	平成29 (2017)	1	70	2087	2,283.88	準工業地域
恵比寿西二丁目複合施設(仮称)	-	平成32 (2020)	-	70	2090	2,975.05	第一種住居地域	
区民住宅	ファミリエ神宮前	67.8~70.1	平成9 (1997)	21	70	2067	340.32	商業地域
計							36,230.91	

平成30年9月1日現在

なお、ストック活用手法の選定にあたっては、策定指針の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行うものとします。

図表-31 事業手法の選定フロー



1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

「策定指針」におけるストック推計プログラム等を用いて「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の活用など「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討するための基礎資料とします。

ア) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の概要

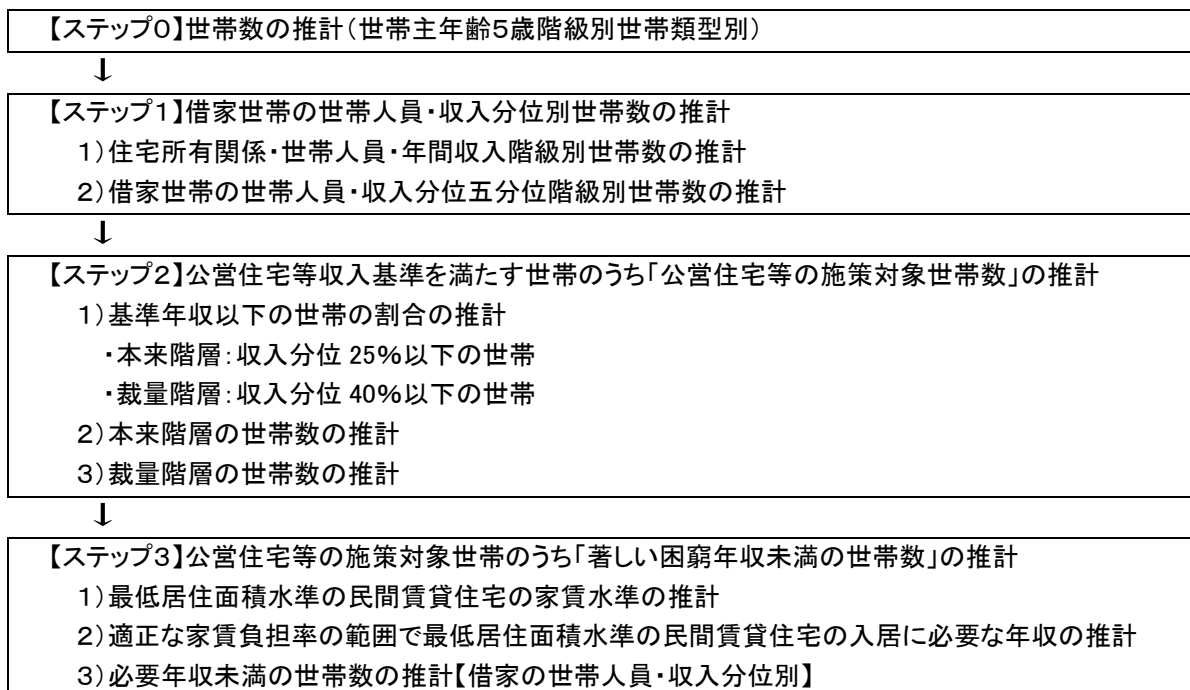
公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量を推計します。推計にあたっては、中長期にわたる世帯数等の推移見通しをもとに、公営住宅等による施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）に基づき、将来の公営住宅等のストック量を検討します。

なお、「著しい困窮年収未満の世帯数」は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する世帯数を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではありません。

イ) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の流れ

「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

図表-32 著しい困窮年収未満の世帯数推計の流れ

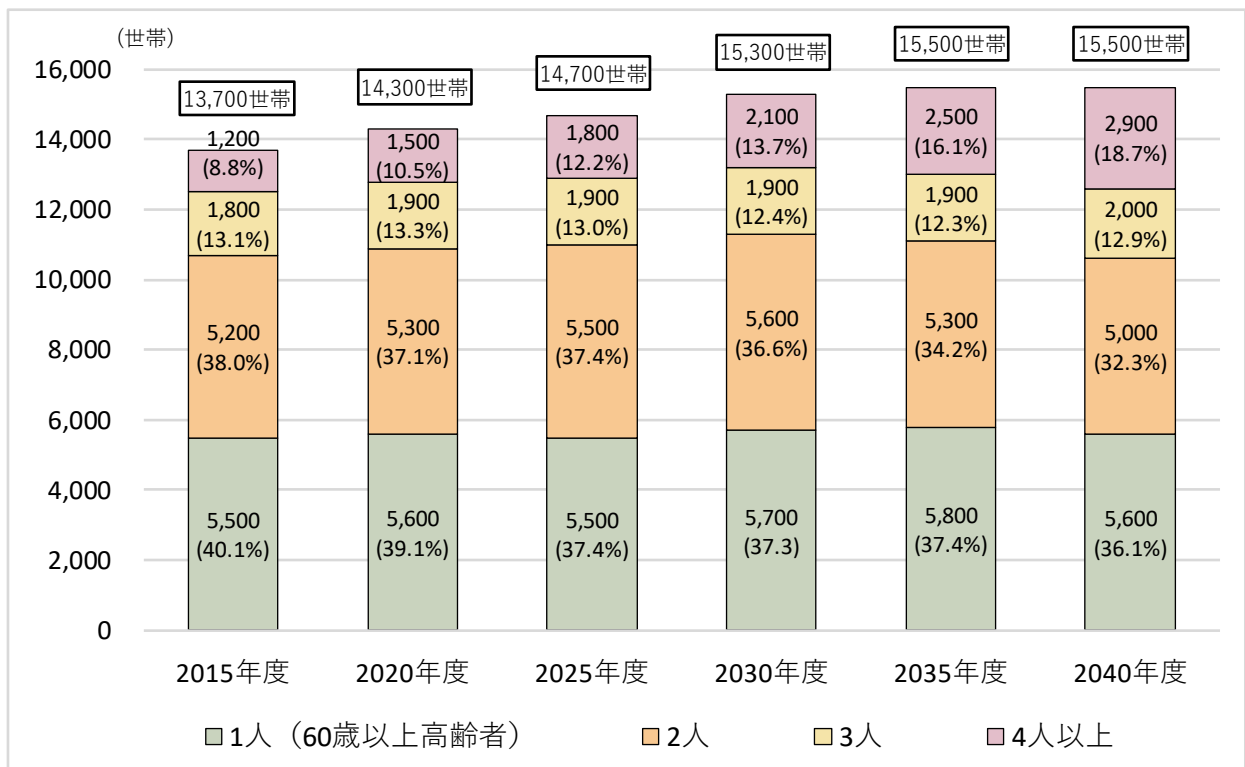


ウ) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

公営住宅等の需要として「著しい困窮年収未満の世帯数」について推計した結果、2025年度において約14,700世帯が公営住宅等による施策の対象となる見通しです。

なお、長期見通しとしては、2040年度に向けて「著しい困窮年収未満の世帯数」が約15,500世帯まで拡大する見通し（高齢の単身世帯は、2015年度（平成27年度）から2040年度にかけて約5,500世帯から約5,800世帯の間でほぼ横ばいに推移し、「著しい困窮年収未満世帯」に占めるその割合は約40%から約36%へと減少する見通し）であり、公営住宅等だけではなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等により、「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討していく必要があります。

図表-33 公営住宅等施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数（世帯人員別）」



著しい困窮年収未満の世帯数推計について

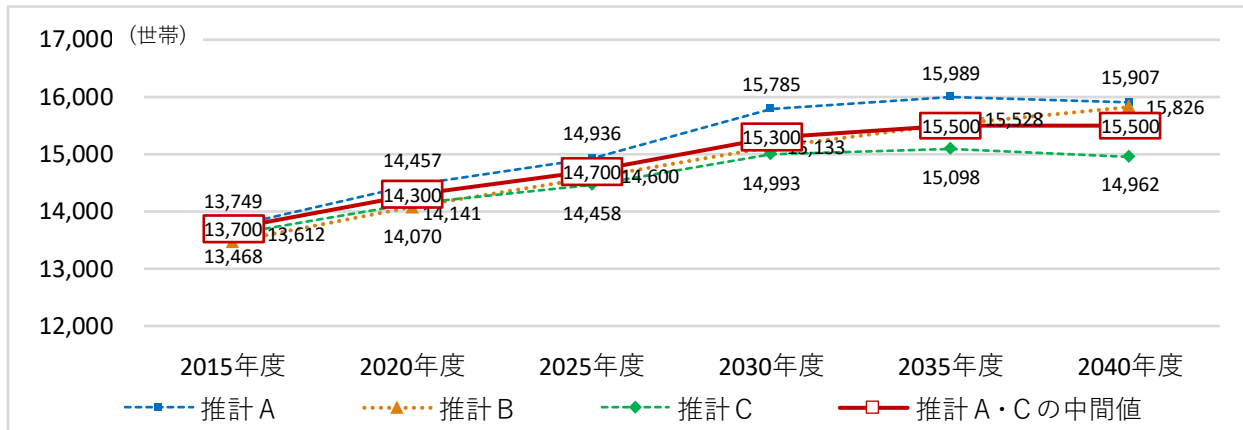
【概要】

- ・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたり、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、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、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を「著しい困窮年収未満の世帯数」として推計するものです。

【推計結果の捉え方】

- ・ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではありません。
- ・このため、公営住宅等だけではなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、渋谷区の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要があります。

図表-34 「著しい困窮年収未満の世帯数」推計値の比較



- 【推計 A】①、②ともに「線形近似」による推計値を適用。〈立地係数=1.4、 $R^2=0.8$ 以上（強い相関）〉
 【推計 B】①、②ともに「対数近似」による推計値を適用。〈立地係数=1.4〉
 【推計 C】①、②ともに「指数近似」による推計値を適用。〈立地係数=1.4、 $R^2=0.8$ 以上（強い相関）〉
 【推計 A・C の中間値】推計 A を高位推計、推計 C を低位推計とした場合の中間値（端数等補正）。
 ①世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計
 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

（上記推計で用いた近似式の一部）

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| ①で用いた近似式（借家） | ②で用いた近似式（第Ⅰ・第Ⅱ分位境界値） |
| * 線形近似式： $y = 0.0157x + 0.5011$ | * 線形近似式： $y = -3.1703x + 284.88$ |
| * 対数近似式： $y = 0.0259\ln(x) + 0.5171$ | * 対数近似式： $y = -15.09\ln(x) + 288.86$ |
| * 指数近似式： $y = 0.5021e^{0.0292x}$ | * 指数近似式： $y = 285.56e^{-0.012x}$ |

（2）公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

推計した「著しい困窮年収未満の世帯数」は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する著しい困窮年収未満の世帯数を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではありません。

このため、「著しい困窮年収未満の世帯数」への対応を検討したうえで、公営住宅等の将来のストック量（公営住宅等管理戸数の目標）を設定します。

ア) 渋谷区におけるストック推計結果の整理

渋谷区において「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計を行なった結果は次のとおりです。

2015 年度（平成 27 年度）から 2040 年度にかけて、「著しい困窮年収未満の世帯数」は約 1,800 世帯増加する見通しです。この 25 年間で「総世帯数」が 8 ポイント下降する見通しである一方、「著しい困窮年収未満の世帯数」は 13 ポイント上昇する見通しとなっています。

図表-35 渋谷区におけるストック推計結果

	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
総世帯数〔世帯〕	126,400	126,800	125,700	123,600	120,200	116,100
	100%	100%	99%	98%	95%	92%
著しい困窮年収未満の世帯数〔世帯〕	13,700	14,300	14,700	15,300	15,500	15,500
	100%	104%	107%	112%	113%	113%

※上段：世帯数の実数、下段：平成27年（2015年）の世帯数を100%とした場合の指標。

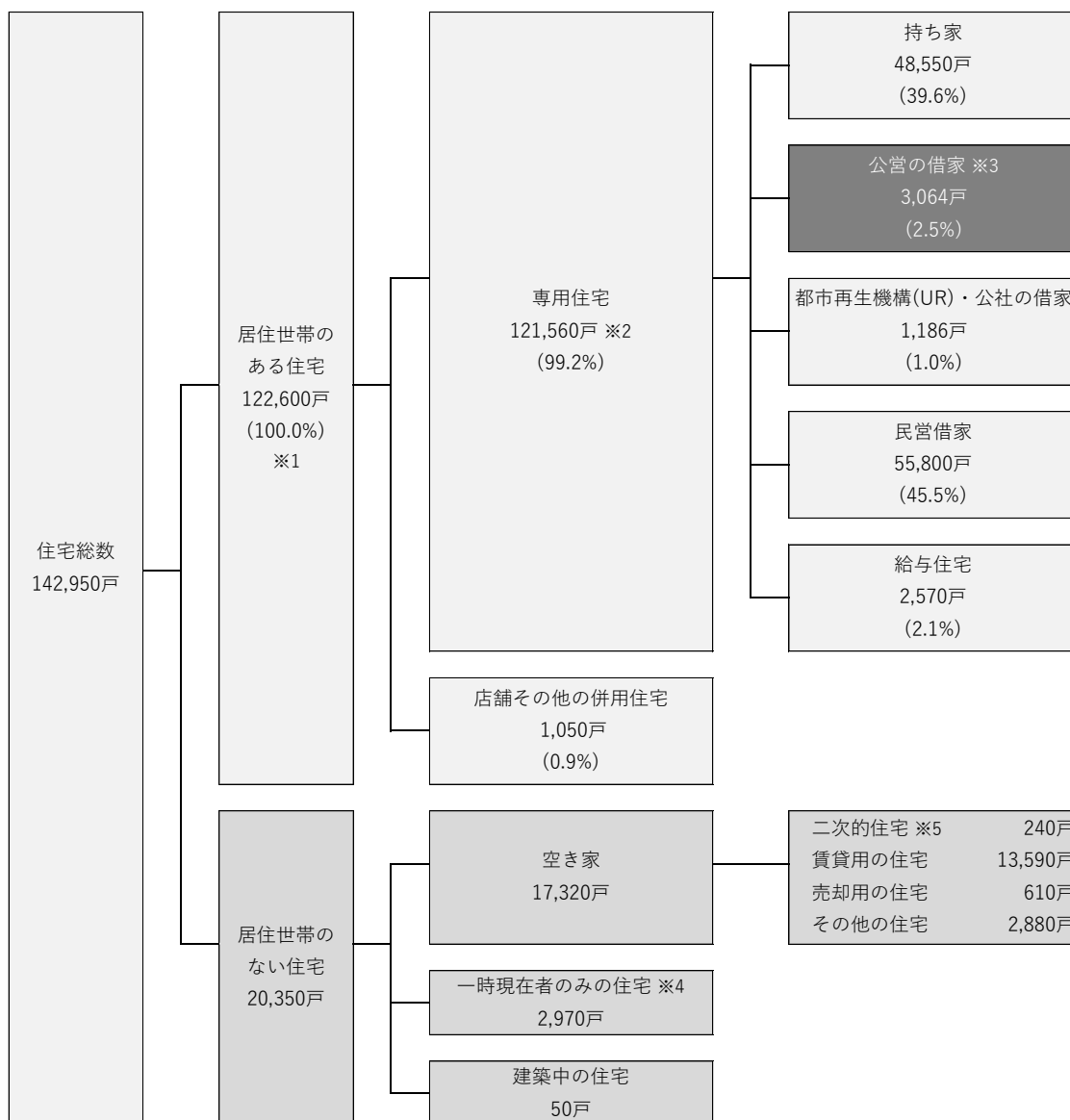
※2015年度の総世帯数は、推計プログラム上の現況値であり、統計上の実績とは異なる。

イ) 渋谷区の住宅ストックの概況の把握

「平成25年住宅・土地統計調査」によると、渋谷区では122,600世帯が居住していますが、公営借家（公営住宅等）は区営住宅等が約584戸、都営住宅が約2,480戸（公的借家3,064戸：居住世帯のある住宅に対するストック比率＝2.5%）となっています。

また、民営借家（民間賃貸住宅）は55,800戸、都市再生機構（UR）・公社の借家は1,186戸となっています。

図表-36 渋谷区の住宅ストックの概況



※1：（ ）内の％は「居住世帯のある住宅」に対する比率。

※2：住宅の所有の関係「不詳」を含む。

※3：「公営の借家」及び「都市再生機構（UR）・公社の借家」のみ、住宅・土地統計調査によらず実際の管理戸数（建設中を含む）とした。

※4：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、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者が一人もいない住宅。

※5：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

※6：住宅の所有の関係「不詳」を含むため、また、四捨五入の関係により、合計値が100%にならない場合がある。

【資料】平成25年住宅・土地統計調査

ウ) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数などの算定

渋谷区における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数などを算定します。

①渋谷区の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

「平成 25 年住宅・土地統計調査」の結果を用いて、「延べ面積区分・家賃帯別民営借家(専用住宅)数」を把握します(「図表-38」参照)。

②渋谷区における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

渋谷区における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の2点を考慮します。

ア) 渋谷区の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は40,000円以下、2人以上の世帯については60,000円以下を「低廉な家賃」と考えます。

イ) 住宅面積が30㎡以上(1人世帯の最低居住面積水準25㎡を上回るストックを対象)であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる1981年(昭和56年)6月1日以降に建設されたストックを「一定の質」と考えます。

図表-37 渋谷区の住宅扶助費一般基準上限額

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

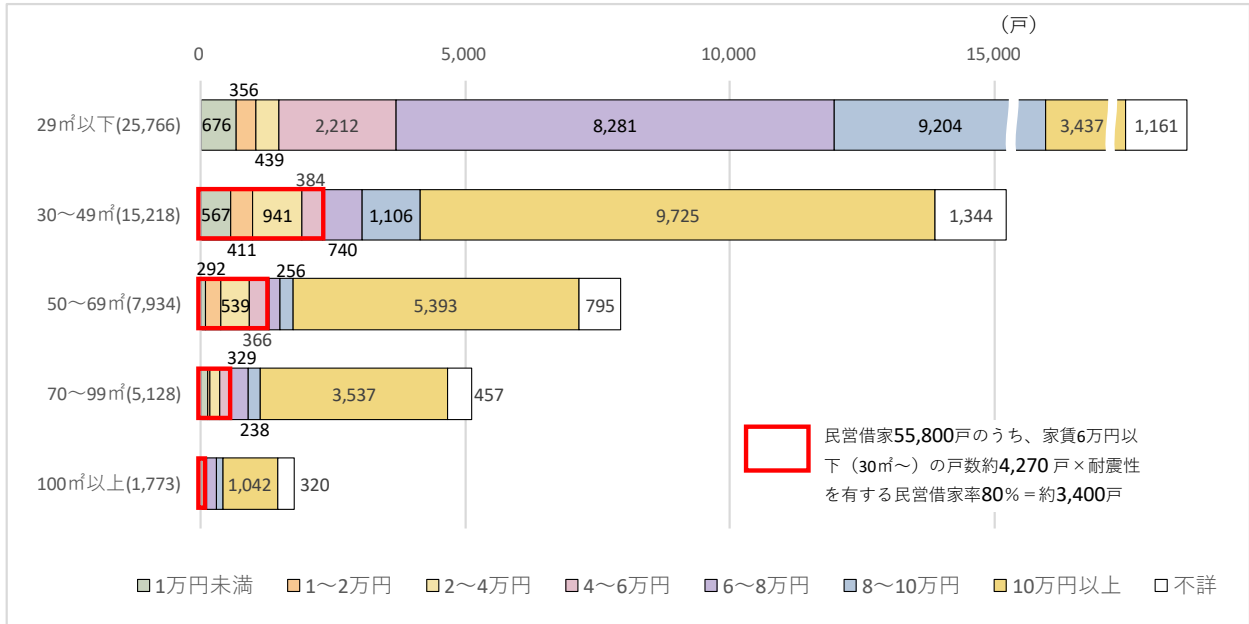
③渋谷区における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

「平成 25 年住宅・土地統計調査」の結果から得られる「延べ面積区分・家賃帯別民営借家(専用住宅)」数(「図表-38」参照)を勘案し、以下の算定方法により渋谷区における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を約3,400戸とします。

$$\begin{aligned} & \text{「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数} \\ & = \text{(家賃4万円(30~49㎡)以下の住宅【1,919戸】} \\ & + \text{家賃4~6万円(30~49㎡)の住宅【384戸】} \\ & + \text{家賃6万円(50㎡~)以下の住宅【1,965戸】)} \\ & \quad \times \text{耐震性を有する民営借家率}^* \text{【80%】} \\ & = \text{【約3,400戸】} \end{aligned}$$

※ 1981年(昭和56年)6月1日(新耐震基準)以降に建設された民営借家は民営借家全体の約70%(2013年(平成25年)住宅・土地統計調査による)を占めており、それ以前に建設された住宅であっても、耐震診断や耐震改修等を実施することにより居住の安全性に支障のない民営借家を民営借家全体の10%程度確保することを目指す、民営借家全体で最大約80%が耐震性を有するものと想定されます。

図表-38 「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）」数に基づく
「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



【資料】 住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

エ) 著しい困窮年収未満世帯への対応と将来管理戸数の目標

2040年度における「著しい困窮年収未満世帯」は15,500世帯と推計される一方、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は賃貸用の空き家を加えて3,500戸と算定され、公営住宅等3,064戸、都市再生機構(UR)・公社の借家約120戸とあわせた約6,700戸をもって上記「著しい困窮年収未満世帯」に対応していくことは困難な状況にあります。

また、今後2040年度にかけての「著しい困窮年収未満世帯」への対応住宅数は、対2015年(平成27年)比で約2,100戸増加するものと推計されます。

このように「著しい困窮年収未満世帯」への対応が不足する分については、これまで取り組んできた借り上げ等高齢者住宅(渋谷区単独住宅)の充実を図るほか、さらなる住宅セーフティネット確保の観点から、民間賃貸住宅への円滑な入居促進に向けた居住支援など各種施策の可能性について引き続き検討していくものとします。

図表-39 著しい困窮年収未満世帯への対応(総括表)

		現状値	推計値				備考		
時期〔年度〕		2015	2020	2025	2030	2035	2040		
1.総世帯数〔世帯〕		126,400	126,800	125,700	123,600	120,200	116,100	2020～2040年にかけて約8～9%減。	
2.著しい困窮年収未満の世帯数〔世帯〕		13,700	14,300	14,700	15,300	15,500	15,500		
3.対応住宅数〔戸〕									
対応住宅数〔戸〕	公営住宅	区営住宅等(借上含む)	584	638	638	638	638	638	都営恵比寿西アパート54戸(平成30年3月1日区移管)→区営恵比寿西二丁目複合施設(仮称)54戸〔平成32年度建設(建替)予定〕
		都営住宅	2,480	2,426	2,426	2,426	2,426	2,426	
		小計	3,064	3,064	3,064	3,064	3,064	3,064	
	低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR住宅	85	85	85	85	85	85	全848戸の10%程度と仮定。(住宅・土地統計調査の結果を参考)
		公社住宅	35	35	35	35	35	35	全338戸の10%程度と仮定。(住宅・土地統計調査の結果を参考)
		その他公的賃貸							
		小計	120	120	120	120	120	120	
	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	3,400	3,400	3,350	3,300	3,200	3,100	総世帯数の減少に連動し、2020～2040年にかけて約8～9%減。
		賃貸用の空き家	400	400	400	400	400	400	賃貸用の空き家総数13,590戸の3%程度を想定。(住宅・土地統計調査の結果を参考)
		小計	3,800	3,800	3,750	3,700	3,600	3,500	
対応住宅数合計【B】		6,984	6,984	6,934	6,884	6,784	6,684		
対応住宅数の充足状況【B-A】		▲ 6,716	▲ 7,316	▲ 7,766	▲ 8,416	▲ 8,716	▲ 8,816		
対応住宅数の増加分(2015年度比)			600	1,050	1,700	2,000	2,100		

2 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 団地・住棟の事業手法の仮設定【1次判定】

(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定は、以下のア)、イ)の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

ア) 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

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

検討内容（判定基準）

【需要】

- ・応募倍率が2倍以下の団地（住棟）は、需要が低いものと判定します。
- ・空き家率が10%以上の団地（住棟）は、需要が低いものと判定します。
(※現在建設中の住宅は、上記基準の適用除外とします。)

【効率性】

- ・住居系の用途地域が指定されている（もしくはこれに準ずる住環境が維持されている）団地（住棟）は、土地利用適性を有するものと判定します。
- ・都市計画施設や複合的な都市機能に隣接するなどの敷地条件を備えた団地は、効果的・効率的な土地利用が可能なものと判定します。
- ・敷地が2,000㎡以上の一定規模を有する団地は、将来的にも整備効果の高い土地利用が可能なものと判定します。

【立地】

- ・高齢者等の居住の支援に資する公益施設等に近接する団地は、公営住宅等としての立地適性を有するものと判定します。
- ・渋谷区における都市構造上の生活中心に概ね位置する団地は、最寄り駅を中心とした生活利便が確保されていることから、地域における立地適性を有するものと判定します。

上記3項目のうち、全ての項目において活用に適する場合は「(I)継続管理する団地」とし、それ以外を「(II)継続管理について判断を留保する団地」とします。

図表-40 1次判定：ア)の検討結果

住宅名称 (棟番号)	需要					効率性				立地			1次判定：ア) 判定結果
	応募 倍率	管理 戸数	空き家 戸数	空き家 率	判定	用途地域	敷地条件	敷地面積 (㎡)	判定	居住支援に資する施設 等への近接	最寄り駅を中心とした生活 利便の確保	判定	
①西原一丁目住宅	3.0	11	0	0.0%	○	第一種住居地域	都市計画道路 沿道	2,636.25	○	総合ケアコミュニティ せせらぎ	生活中心 (幡ヶ谷駅)	○	(1)継続管理する団地
②西原二丁目住宅	33.0	38	3	7.9%	○	第一種住居地域	都市計画道路 沿道	2,040.03	○	総合ケアコミュニティ せせらぎ	生活中心 (幡ヶ谷駅)	○	(1)継続管理する団地
③笹塚 三丁目 住宅	1号棟	4.5	18	6	-	○	第一種中高層住 居専用地域	3,689.72	○	ケアステーション笹塚	生活中心 (笹塚駅)	○	(1)継続管理する団地
	2号棟		24										
④代々木 三丁目 住宅	1号棟	9.8	49	2	2.7%	○	第二種中高層住 居専用地域	4,743.69	○	総合ケアコミュニティ せせらぎ【複合施設】	(新宿駅)	○	(1)継続管理する団地
	2号棟		26										
⑤笹塚一丁目住宅	8.5	51	1	2.0%	○	第二種中高層住 居専用地域・第 一住居地域	都市計画道路 沿道	2,549.86	○	総合ケアコミュニティ せせらぎ	生活中心 (笹塚駅)	○	(1)継続管理する団地
⑥ライフピア西原	13.7	73	5	6.8%	○	第二種住居地域		14,302.11	○	総合ケアコミュニティ せせらぎ【複合施設】	生活中心 (幡ヶ谷駅)	○	(1)継続管理する団地
⑦幡ヶ谷原町住宅	6.7	37	2	5.4%	○	第一種住居地域		670.00		総合ケアコミュニティ せせらぎ	生活中心 (幡ヶ谷駅)	○	(II)継続管理について判 断を留保する団地
⑧幡ヶ谷二丁目 住宅	12.2	38	1	2.6%	○	準工業地域		2,283.88	○	まなびの森保育園幡ヶ谷、 渋谷区笹塚地域包括支援セ ンター【複合施設】	生活中心 (幡ヶ谷駅)	○	(1)継続管理する団地
⑨恵比寿西二丁目 複合施設(仮称)	-	-	-	-	-	第一種住居地域		2,975.05	○	高齢者福祉施設、子育て支 援施設など【複合施設】	(代官山駅)	○	(1)継続管理する団地
⑩ファミリエ 神宮前	1.4	10	2	20.0%		商業地域	都市計画道路 沿道	340					(II)継続管理について判 断を留保する団地

平成30年9月1日現在

※応募倍率は平成25～29年度の平均値。笹塚三丁目住宅の空き家は募集準備中であり空き家率算定の対象外とする。

イ) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

検討内容（判定基準）

【躯体の安全性】

- ・1981年（昭和56年）の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された団地（住棟）は、耐震性を有するものと判定します。
- ・新耐震基準に基づかない団地（住棟）であっても、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものと判定します。

【避難の安全性】

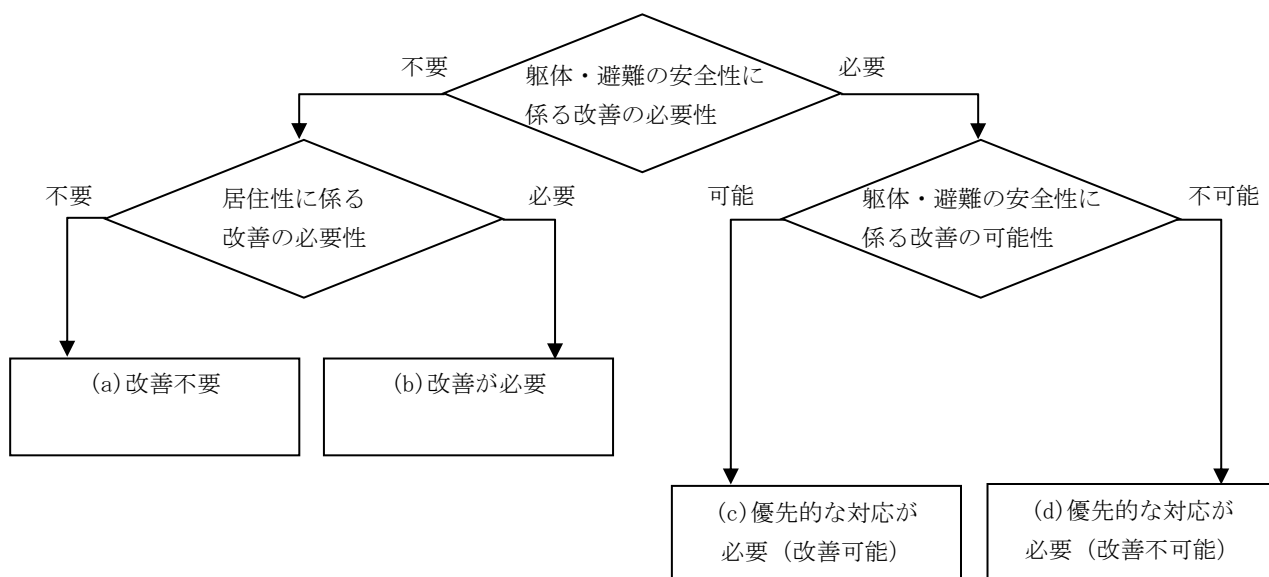
- ・災害時等の二方向避難が可能な団地（住棟）は、避難の安全性が確保されているものと判定します。

【居住性】（※躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

- ・以下の項目について居住性の現状を評価します。
 - ⇒住戸面積：40㎡以上（単身者用は25㎡以上）
 - ⇒バリアフリー性：エレベーターの設置、共用部のバリアフリー対応
 - ⇒住戸内の設備状況：浴室・浴槽の設置、3箇所給湯設置

上記の検討項目から、次のフローに示す4区分に分類します。

図表 41 1次判定：イ)の検討フロー



図表-42 1次判定：イ)の検討結果

住宅名称 (棟番号)	躯体の安全性			避難の安全性		居住性							1次判定：イ) 判定結果		
	建設年度 (西暦)	耐震性	判定	2方向 避難	判定	住戸面積		バリアフリー性			住戸内設備				
						面積	判定	エレベーター	共用部 バリアフリー	判定	浴室	浴槽		3箇所 給湯	判定
①西原一丁目住宅	昭和60 (1985)	有り	○	可	○	63.2㎡	○	無し	無し	○	有り	有り	有り	○	(b)改善が必要
②西原二丁目住宅	平成7 (1995)	有り	○	可	○	39.0~70.0㎡	○	有り	有り	○	有り	有り	有り	○	(a)改善不要
③笹塚三丁目住宅	1号棟 昭和46 (1971)	有り H27改修	○	可	○	39.0~42.3㎡	○	増設済	有り	○	有り	無し	無し		(b)改善が必要
	2号棟 昭和48 (1973)	有り H27改修	○	可	○			増設済	有り	○	有り	無し	無し		(b)改善が必要
④代々木三丁目住宅	1号棟 平成4 (1992)	有り	○	可	○	53.4~66.5㎡	○	有り	有り	○	有り	有り	有り	○	(a)改善不要
	2号棟 平成4 (1992)	有り	○	可	○			有り	有り	○	有り	有り	有り	○	(a)改善不要
⑤笹塚一丁目住宅	平成9 (1997)	有り	○	可	○	35.9~72.6㎡	○	有り	有り	○	有り	有り	有り	○	(a)改善不要
⑥ライフピア西原	平成12 (2000)	有り	○	可	○	39.5~58.3㎡	○	有り	有り	○	有り	有り	有り	○	(a)改善不要
⑦幡ヶ谷原町住宅	平成27 (2015)	有り	○	可	○	25.5㎡	○	有り	有り	○	有り	有り	有り	○	(a)改善不要
⑧幡ヶ谷二丁目住宅	平成29 (2017)	有り	○	可	○	26.1~72.5㎡	○	有り	有り	○	有り	有り	有り	○	(a)改善不要
⑨恵比寿西二丁目複合施設(仮称)	平成32 (2020)	有り	○	可	○	-	○	有り	有り	○	有り	有り	有り	○	(a)改善不要
⑩ファミリエ神宮前	平成9 (1997)	有り	○	可	○	67.8~70.1㎡	○	有り	有り	○	有り	有り	有り	○	(a)改善不要

平成30年9月1日現在

ウ) 1次判定結果のまとめ

以上の「1次判定：ア）」（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）及び「1次判定：イ）」（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討結果に基づき、下表の通り事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

図表-43 1次判定結果の分類

1次判定：イ) 1次判定：ア)	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要(改善可能)	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
	(Ⅰ)継続管理する団地	継続管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替
(Ⅱ)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	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止

Aグループ

「(Ⅰ)継続管理する団地」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要(改善可能)」と評価された住棟については、改善か建替かの判断を留保します。そのうえで、引き続き「2次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

Bグループ

「(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地」については、引き続き「2次判定」を実施し、「継続管理する団地」か「当面管理する団地(建替を前提としない)」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

図表-44 1次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

1次判定：イ) 1次判定：ア)	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要(改善可能)	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
	(Ⅰ)継続管理する団地	継続管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替
	②西原二丁目住宅 ④代々木三丁目住宅 ⑤笹塚一丁目住宅 ⑥ライフピア西原 ⑧幡ヶ谷二丁目住宅 ⑨恵比寿西二丁目複合施設(仮称)	①西原一丁目住宅 ③笹塚三丁目住宅	(該当なし)	(該当なし)
(Ⅱ)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	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	⑦幡ヶ谷原町住宅 ⑩ファミリエ神宮前	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)

(2) 団地・住棟の事業手法の仮設定【2次判定】

(1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定)

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団地・住棟（Aグループ、Bグループ）を対象として、以下のア）、イ）の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

ア) ライフサイクルコスト（LCC）の比較を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において「Aグループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

検討対象団地

- ・西原一丁目住宅（11戸）
- ・笹塚三丁目住宅（42戸）

検討内容（判定基準）

- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、建替事業を実施する方がLCCを削減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・LCCの算出については、「策定指針」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

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

図表-45 ライフサイクルコスト（LCC）の比較

	建替事業を実施する場合のLCC	改善事業(全面的改善)を実施する場合のLCC	2次判定:ア)
西原一丁目住宅	266 千円/戸・年	265 千円/戸・年	改善
笹塚三丁目住宅 1号棟	263 千円/戸・年	167 千円/戸・年	改善
笹塚三丁目住宅 2号棟	262 千円/戸・年	190 千円/戸・年	改善

検討対象団地についてLCCを算出した結果をもとに、改善事業を実施した場合と建替事業を実施した場合のLCCを比較します（図表-45、算出根拠は69ページ以降を参照）。

なお、検討対象団地については全て、改善事業を実施した場合の方が建替事業を実施した場合に比べLCCが低くなっています。

よって、検討対象団地については改善事業を実施することにより、既存ストックの活用を図りつつLCCの削減が可能と考えられることから、判定結果を「改善」と仮設定します。

イ) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において「Bグループ」と判定された団地については、「継続管理する団地」か、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

検討対象団地

- ・幡ヶ谷原町住宅 (37戸)
- ・ファミリーエ神宮前 (10戸)

検討内容（判定基準）

- ・対象団地について、需要、効率性、立地等を勘案し、また、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計を踏まえた今後のストック確保の観点から、「継続管理する団地」、又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を判定します。〔2次判定：イ)－①〕
- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され「改善が必要」である団地・住棟のうち、既に耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」とします。また、それ以外は「当面維持管理」とします。〔2次判定：イ)－②〕

以上の検討結果より、検討対象団地については敷地規模など一定の条件を満たしていないものの、建設年度や立地特性、高齢者世帯が安全・快適に暮らせるバリアフリー化された優良な住戸であること等を踏まえ、今後も長期的に活用を図るべきストックであることから、判定結果を「継続管理する団地」と仮設定します。

図表-46 1次・2次判定結果のまとめ

住宅名称（棟番号）	1次判定：ア)判定結果	1次判定：イ)判定結果	2次判定：ア)判定結果	2次判定：イ)－①	2次判定：イ)－②
①西原一丁目住宅	(I)継続管理する団地	(b)改善が必要	改善		
②西原二丁目住宅	(I)継続管理する団地	(a)改善不要			
③笹塚三丁目住宅	1号棟	(I)継続管理する団地	(b)改善が必要	改善	
	2号棟	(I)継続管理する団地	(b)改善が必要	改善	
④代々木三丁目住宅	1号棟	(I)継続管理する団地	(a)改善不要		
	2号棟	(I)継続管理する団地	(a)改善不要		
⑤笹塚一丁目住宅	(I)継続管理する団地	(a)改善不要			
⑥ライフピア西原	(I)継続管理する団地	(a)改善不要			
⑦幡ヶ谷原町住宅	(II)継続管理について判断を留保する団地	(a)改善不要		継続管理する団地	
⑧幡ヶ谷二丁目住宅	(I)継続管理する団地	(a)改善不要			
⑨恵比寿西二丁目複合施設(仮称)	(I)継続管理する団地	(a)改善不要	-		
⑩ファミリーエ神宮前	(II)継続管理について判断を留保する団地	(a)改善不要		継続管理する団地	

ウ) 2次判定結果のまとめ

以上の「2次判定」を踏まえ、判定結果を以下の通り設定します。

図表-47 2次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要(改善可能)	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)	
(I)継続管理する団地	継続管理	改善	優先的な改善	優先的な建替	
	②西原二丁目住宅 ④代々木三丁目住宅 ⑤笹塚一丁目住宅 ⑥ライフピア西原 ⑦幡ヶ谷原町住宅 ⑧幡ヶ谷二丁目住宅 ⑨恵比寿西二丁目複合施設(仮称) ⑩ファミリエ神宮前	①西原一丁目住宅 ③笹塚三丁目住宅	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
		建替	優先的な建替		
		(該当なし)	(該当なし)		
(II)継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理	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	
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止		
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)		
(新規整備)	(該当なし)				

(3) 計画期間における事業手法の決定【3次判定】

3次判定では、1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、以下のア)～エ)の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

ア) 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

「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計」の結果を踏まえ、渋谷区の全ての公営住宅等について今後ともストックの維持確保に努めていく必要があることから、用途廃止を含む統廃合など集約や再編に関する検討はせず、引き続き住宅ストックの維持管理に努めるものとします（ただし、複数住棟を擁する住宅において、将来的な更新時に合築を検討するケース等は除きます）。

また、地域ニーズやまちづくりの視点からの整備の検討、他の事業主体等との連携可能性などについては想定せず、将来的な更新等に合わせて検討するものとします。

なお、1次・2次判定において改善不要と判定された住宅についても、「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計」を踏まえ、今後のストック確保に向けた住宅の長寿命化対策を適切に講じていく必要があることから、上記判定に関わらず長期見通しに立って改善事業等を計画的に実施していくものとします。

イ) 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年程度）のうちに想定される年度別の概算事業費を算定します（「図表-52 年度別・住宅別の長寿命化改修事業費」、「図表-53 各年度における長寿命化改修事業費の長期見通し」を参照）。

なお、この算定において、住宅の規模・構造等の条件や実施する修繕項目等によって、住宅ごとの事業費規模に大小の格差が生じることが考えられますが、修繕等事業を中長期にわたって継続的に進めていくため、ある特定の年度に偏って財政的な負荷が生じないように各年度において事業費規模の平準化に努めます。

ウ) 長期的な管理の見通しの作成

前項イ)で決定した事業実施時期に基づき、全住棟の供用期間、事業実施時期等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作成します（「図表-50 長期的な管理の見通し（長期修繕計画）」を参照）。

エ) 計画期間における事業手法の決定

前項ウ)の長期的な管理の見通しに基づき、計画期間の10年間（2019年度（平成31年度）～2028年度）で実施する事業を決定します（59～61ページ、【様式1】～【様式3】を参照）。

以上の検討結果を踏まえ、計画期間における事業手法及び維持管理の方針、事業手法別戸数表を設定します。

図表-48 計画期間における事業手法及び維持管理の方針

		「長期的な管理の見通し」等を踏まえた整備区分		
		区分1：計画期間において建築後40～50年経過	区分2：計画期間において建築後20～30年経過	区分3：計画期間において建築後経過15年未満
2次判定による事業手法の区分	改善	③笹塚三丁目住宅		
	継続管理	①西原一丁目住宅	②西原二丁目住宅 ④代々木三丁目住宅 ⑤笹塚一丁目住宅 ⑥ライフピア西原 ⑩ファミリーエ神宮前	⑦幡ヶ谷原町住宅 ⑧幡ヶ谷二丁目住宅 ⑨恵比寿西二丁目複合施設(仮称)
計画期間における維持管理の方針		個別改善事業、又は全面的改善事業	個別改善事業	計画修繕

図表-49 公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 (事業実施戸数)
	2019～2023年	2024～2028年	
公営住宅管理戸数	429戸	429戸	429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	375戸	429戸	429戸
うち計画修繕対応戸数	75戸	129戸	129戸
うち改善事業予定戸数	249戸	216戸	300戸
個別改善事業予定戸数	249戸	216戸	300戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	51戸	84戸	0戸
・建替事業予定戸数	54戸	0戸	54戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

※「うちその他戸数」は1～5年及び6～10年の間に「計画修繕」及び「改善事業」を実施しない戸数。

※建替事業予定である恵比寿西二丁目複合施設(仮称)の54戸は、6～10年目は維持管理予定戸数に計上のため、合計は一致しない。

事業手法別戸数の内訳 住宅名称	計画修繕対応住戸		改善事業予定戸数		その他住戸	
	1～5年目	6～10年目	1～5年目	6～10年目	1～5年目	6～10年目
西原一丁目住宅	0戸	0戸	11戸	0戸	0戸	11戸
西原二丁目住宅	0戸	0戸	38戸	38戸	0戸	0戸
笹塚三丁目住宅	0戸	0戸	42戸	42戸	0戸	0戸
代々木三丁目住宅	0戸	0戸	75戸	75戸	0戸	0戸
笹塚一丁目住宅	0戸	0戸	0戸	51戸	51戸	0戸
ライフピア西原	0戸	0戸	73戸	0戸	0戸	73戸
幡ヶ谷原町住宅	37戸	37戸	0戸	0戸	0戸	0戸
幡ヶ谷二丁目住宅	38戸	38戸	0戸	0戸	0戸	0戸
恵比寿西二丁目複合施設(仮称)	0戸	54戸	0戸	0戸	0戸	0戸
ファミリーエ神宮前	0戸	0戸	10戸	10戸	0戸	0戸
計	75戸	129戸	249戸	216戸	51戸	84戸

第6章 点検の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、定期点検や日常点検等の実施方針を設定します。

1 点検の実施方針

(1) 基本的な方針

法定点検については、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においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（2016年（平成28年）8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施など効率的に行います。

(2) 点検実施の体制等

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場で目視にて行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人数で実施します。

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認します。前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検できるようにします。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認しておきます。

2 対象部位と点検項目

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（2016年（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、以下の対象部位別の点検項目に従い検討します。

I 敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	○
イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	○
ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	○
エ) 塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	○
	・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	○
	・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	○
カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

II 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	○
	・基礎の劣化及び損傷の状況	○
イ) 土台	・土台の沈下等の状況	○
	・土台の劣化及び損傷の状況	○
ウ) 外壁 (躯体等)	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	・PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○（塗り仕上げ除く）
	・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	・シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	・サッシ等の劣化及び損傷の状況	○
カ) 建具	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	・シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	・落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

III 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	・屋上面の劣化及び損傷の状況	○
	・雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	・屋根の劣化及び損傷の状況	○

IV 避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下 (共用廊下)	・物品の放置の状況	○
	・手すりの劣化及び損傷の状況	
	・床の劣化及び損傷の状況	
	・壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	・物品の放置の状況	○
ウ) バルコニー	・手すり等の劣化及び損傷の状況	○
	・物品の放置の状況	○
	・隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	・床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	・物品の放置の状況	○
	・階段各部の劣化及び損傷の状況	○

V 給水設備及び排水設備

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	・ 配管の腐食及び漏水の状況	○
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	○
ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	・ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

第7章 計画修繕の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を設定します。

1 計画修繕の実施方針

(1) 基本的な方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要です。建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点に立って修繕計画を定める必要があります。

なお、長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画のそれぞれの役割は次の通りであり、公営住宅等長寿命化計画において判定される事業手法は、長期修繕計画に反映させ、以後における計画修繕の実施時期について必要に応じて見直しを図る必要があります。

長期修繕計画	公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。
公営住宅等長寿命化計画	計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、「策定指針」に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

(2) 計画修繕の実施方針

公営住宅等長寿命化等計画では、計画修繕の実施方針を以下のように設定します。

- ①修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討します。
- ②これまでの工事履歴（工事内容と実施時期）や日常的な点検結果を踏まえ工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図ります。
- ③計画修繕の実施に当たっては、住宅老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事実施の優先順位等を検討します。
- ④計画修繕の実施結果等については、維持管理データベースにその履歴を蓄積し、計画の進行管理に反映します。

2 対象項目別の修繕周期

計画修繕の実施は、「策定指針」を踏まえ、以下の対象項目別の修繕周期に従い検討します。
(主要な修繕項目を抜粋記載)

I 屋上防水

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）
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）
		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

II 外壁塗装等

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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
③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

III 鉄部塗装等

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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、屋上フェンス、設備機器等	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、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器等	塗替	6年	下地処理の上、塗装

IV 給水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)
		取替	40年	ステンレス鋼管
	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
		取替	15年	

V 排水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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	配管用炭素鋼鋼管
		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
②污水管 (屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 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
		取替	50年	铸铁管
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
		取替	30年	ヒューム管
④排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	

VI 電気設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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	取替	15年	
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年	
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	
⑤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	
⑥昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
	全構成機器	取替	30年	

第8章 改善事業の実施方針

改善事業の検討対象となる団地の住戸、共用部分、屋外、外構について、居住性の向上、福祉対応、安全性の確保、長寿命化の観点から、団地別改善事業の方針を設定します。

1 改善事業の実施方針

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を勘案のうえ実施を検討します。

①居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 <ul style="list-style-type: none">・開口部の更新（アルミサッシ等）・住戸内の改善・浴室の設置 等
②福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。 <ul style="list-style-type: none">・住戸内部、共用部の段差解消・浴室、トイレの高齢者対応・エレベーター設置の検討 等
③安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震診断の結果を踏まえ住戸・住棟の安全性を維持するとともに、修繕等整備の際には耐震性に留意する。また、防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。 <ul style="list-style-type: none">・耐震性の確保・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 等
④長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、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。 <ul style="list-style-type: none">・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 等

2 団地別・住棟別改善事業の方針

(1) 計画的な修繕等実施に関する方針

公営住宅等ストック全体の予防保全的な観点から、改善事業を計画的に実施していくための方針を以下の通り設定します。

ア) 本計画期間における対応方針〔2019年度（平成31年度）～2028年度〕

- ・各住宅について、これまでの修繕等履歴を踏まえ、修繕周期を考慮した計画的な修繕等実施に努めます。
- ・修繕周期を経過し劣化等が確認された修繕項目や、定期点検等を通じて明らかになった修繕等必要箇所については、優先的に修繕等事業の実施を図ります。
- ・修繕等実施に当たっては、複数の修繕項目を組み合わせ、住宅単位で（複数の住棟を有する場合は一体的に）取り組むことにより、修繕等事業実施の効果及び効率性を確保します。
- ・団地別・住棟別改善事業の具体的な対象住宅として、前計画（2013年（平成25年）3月策定）に位置付けた改善事業のうち、未実施となっている西原一丁目住宅（流し改修、電気設備改修、給水ポンプ取替）、西原二丁目住宅（屋上防水、外壁等改修）、笹塚三丁目住宅（給水ポンプ取替）、代々木三丁目住宅（電気設備改修）などの修繕事業について優先的に対応します。
- ・また、建設後概ね20年を経過するライフピア西原、ファミリエ神宮前についても、修繕周期に基づく最初の修繕事業（屋上防水、外壁等改修）について優先的に対応します。

イ) 長期的な管理の見通しに立った対応方針〔2019年度（平成31年度）～2050年度〕

- ・老朽化が進む住宅については、用途廃止までの残存期間の状況を勘案し、適切な修繕等実施時期を設定し事業に取り組みます。
- ・住宅の規模・構造等の条件や実施する修繕項目等によって、住宅ごとの事業費規模に大小の格差が生じることがあります。このことを念頭に、修繕等事業を中長期にわたって継続的に進めていくため、ある特定の年度に偏って財政的な負荷が生じないよう各年度の事業費規模について平準化に努めます。

(2) 改善事業等の実施予定と長期的な管理の見通し

計画的な修繕等実施に関する方針に基づき、「長期的な管理の見通し（長期修繕計画）」、及び実施すべき事業の一覧を設定します。

ア) 改善事業等の実施予定の作成〔2019年度（平成31年度）～2028年度〕

「長期的な管理の見通し（長期修繕計画）」のもと、本計画期間10年（2019年度（平成31年度）～2028年度）を対象として、以下の通り「計画修繕・改善事業の実施予定」等を設定します（59～61ページ、【様式1】～【様式3】を参照）。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【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）

イ) 長期的な管理の見通し（長期修繕計画）の作成〔2019年度（平成31年度）～2050年度〕

今後の概ね30年（2019年度（平成31年度）～2050年度）にわたる展望として、事業実施時期等の見通しを示した長期的な管理の見通しを設定します（「図表-50 長期的な管理の見通し（長期修繕計画）」を参照）。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都渋谷区

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 (公営) 成康住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期 (法定点検に準じた 点検)	修繕・改善事業の内容										LCC 概算効果 (千円/年)	備考
						2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
西原一丁目住宅		11	RC造	S60	2022			屋上防水		屋上防水 外壁等改修 鉄部塗装等	屋上防水 外壁等改修 鉄部塗装等 給水ポンプ取替	屋上防水 外壁等改修 鉄部塗装等 給水ポンプ取替				1,054	
西原二丁目住宅		38	RC造	H7	2022						電気設備改修 鉄部塗装等	電気設備改修		電気設備改修		4,247	
笹塚三丁目住宅	1号棟 2号棟	18 24	RC造	S46 S48	2022						電気設備改修	電気設備改修		電気設備改修		1,023	
代々木三丁目住宅	1号棟 2号棟	49 26	RC造	H4 H4	2022						屋上防水 電気設備改修	屋上防水 電気設備改修		給湯器取替 給水ポンプ取替 外壁等改修 鉄部塗装等		5,005	
笹塚一丁目住宅		51	RC造	H9	2022											2,853	
ライフピア西原		73	RC造	H12	2022						屋上防水	屋上防水				5,776	
幡ヶ谷原町住宅		37	RC造	H27	2022						屋上防水 外壁等改修 鉄部塗装等	屋上防水 外壁等改修 鉄部塗装等				9,946	
幡ヶ谷二丁目住宅		38	RC造	H29	2022											—	
恵比寿西二丁目住宅		54	RC造	R2	2022						棟数(設計)					—	
ファミリーエ神宮前		10	RC造	H9	2022						屋上防水 外壁等改修 鉄部塗装等	屋上防水 外壁等改修 鉄部塗装等				1,164	

■ 居住性向上型
 ■ 福祉対応型
 ■ 長寿命化型
 ■ その他

※LCC削減効果欄は、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。

第9章 建替事業の実施方針

先に検討した「団地別・住棟別の事業手法の選定」（38～46 ページ参照）により、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅はありません。したがって、本計画期間（2019年度（平成31年度）～2028年度）においては、建替事業の実施は想定しないものとします。

なお、「恵比寿西二丁目複合施設（仮称）」については現在、建替事業を実施中であることから、本方針の対象外とします。

第10章 長寿命化のための維持管理による効果

1 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅等について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行います。

ライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出

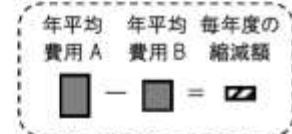
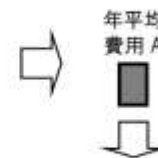
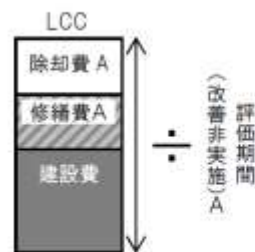
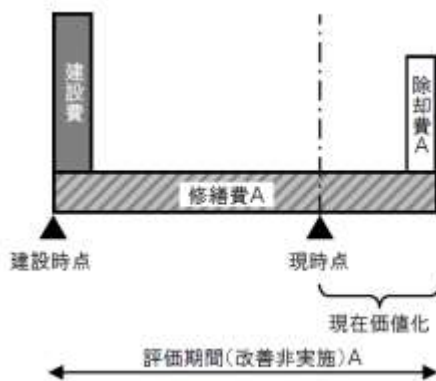
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

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

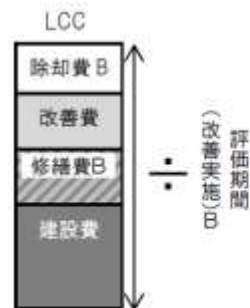
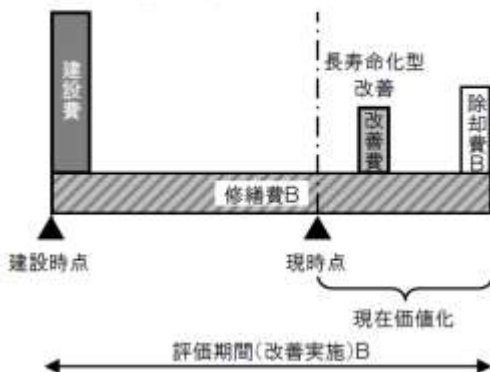
$$\text{住棟当たり年平均縮減額} : \text{年平均LCC} (\text{計画前}) - \text{年平均LCC} (\text{計画後}) > 0$$

であれば縮減効果があると判断

（改善を実施しない住棟）



（改善を実施する住棟）



図表-51 ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果

	建築年	階数	戸数	経過年数 (2018年時点)	修繕項目（実施時期）						計画前 LCC (千円/戸・年)	計画後 LCC (千円/戸・年)	年平均 縮減額 (千円/戸・年)	LCC 縮減効果 (千円/棟・年)
					屋上 防水	外壁 塗装等	給水 設備	排水 設備	電気 設備	その他				
西原一丁目 住宅	昭和60 (1985)	3	11	33	○ (2021)		○ (2021)	○ (2021)	○ (2021)	○	359	263	96	1,054
西原二丁目 住宅	平成7 (1995)	6	38	23	○ (2019)	○ (2019)			○ (2024)	○	405	294	111	4,247
笹塚三丁目 住宅1号棟	昭和46 (1971)	4	18	47		○ (2026)	○ (2020)		○ (2024)	○	207	150	57	1,023
笹塚三丁目 住宅2号棟	昭和48 (1973)	4	24	45		○ (2026)	○ (2020)		○ (2024)	○	207	150	57	1,371
代々木三丁目 住宅1号棟	平成4 (1992)	5	49	26	○ (2020)		○ (2025)	○ (2025)	○ (2020)	○	371	269	102	5,005
代々木三丁目 住宅2号棟	平成4 (1992)	7	26	26	○ (2020)		○ (2025)	○ (2025)	○ (2020)	○	371	269	102	2,653
笹塚一丁目 住宅	平成9 (1997)	7	21	51				○ (2027)	○ (2027)	○	409	296	113	5,776
ライフピア 西原	平成12 (2000)	8	18	73	○ (2023)	○ (2023)				○	487	351	136	9,962
ファミリエ 神宮前	平成9 (1997)	8	21	10	○ (2022)	○ (2022)		○ (2028)	○ (2028)	○	444	328	116	1,164

ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の検討にあたっては、住宅別修繕単価一覧（図表-53）に基づき算出を行い、その結果（算出根拠）は72ページ以降の通りとなっています。

2 各年度における長寿命化改修事業費の算出（長期見通し）

各年度の長寿命化改修事業費について算出した結果を、以下の図表に示します。

この結果により、2019年度（平成31年度）から2050年度にかけての中長期の事業費総額は、約918百万円（年平均事業費は約29百万円/年）と算出され、そのうち、本計画期間である2019年度（平成31年度）から2028年度にかけての事業費総額は、約239百万円（年平均事業費は約24百万円/年）と算出されます。

2019年度（平成31年度）から2050年度にかけての事業費を住宅別にみると、ライフピア西原（約177百万円、全住宅事業費の19.3%）が最も高額を要し、次いで代々木三丁目住宅（1・2号棟を合わせて約168百万円、全住宅事業費の18.3%）が高額を要する見通しです。

また、戸当り事業費に換算して比較すると（2050年度までに耐用年数を迎える笹塚三丁目住宅を除いて比較すると）、いずれの住宅も概ね1,800～2,600千円/戸のコスト範囲に収まりませんが、ファミリエ神宮前のみ約4,200千円/戸と突出して高額を要します。

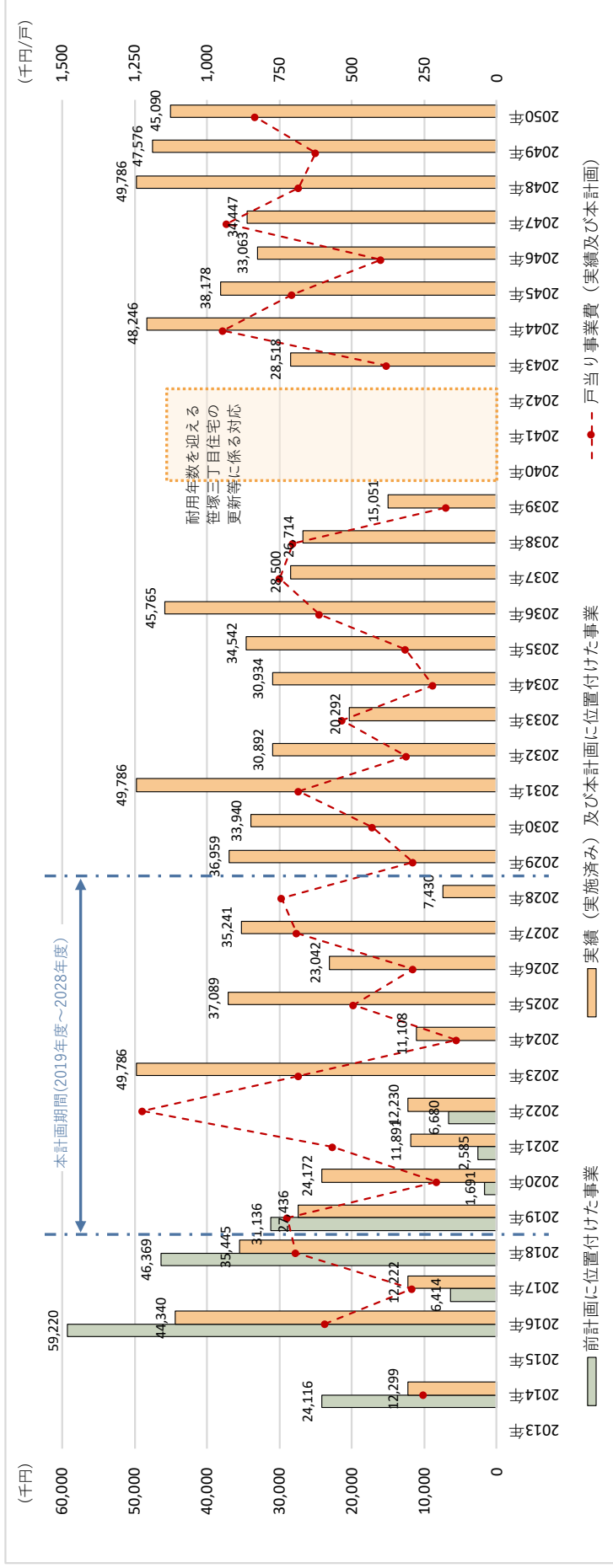
図表-52 年度別・住宅別の長寿命化改修事業費

年度	修繕等事業費（千円）												
	住宅名	西原一丁目住宅	西原二丁目住宅	笹塚三丁目住宅1号棟	笹塚三丁目住宅2号棟	代々木三丁目住宅1号棟	代々木三丁目住宅2号棟	笹塚一丁目住宅	ライフピア西原	幡ヶ谷原町住宅	幡ヶ谷二丁目住宅	恵比寿西二丁目複合施設（仮称）	ファミリエ神宮前
	戸数	11	38	18	24	49	26	51	73	37	38	54	10
2019年	27,436		27,436										
2020年	24,172			2,214	2,208	13,328	6,422						
2021年	11,891	11,891											
2022年	12,230												12,230
2023年	49,786								49,786				
2024年	11,108		4,940	2,736	3,432								
2025年	37,089					23,569	13,520						
2026年	23,042		5,738	7,416	9,888								
2027年	35,241							35,241					
2028年	7,430												7,430
2029年	36,959	5,412		7,884	7,896	7,889	7,878						
2030年	33,940			9,630	12,840					11,470			
2031年	49,786								49,786				
2032年	30,892							11,118			11,704		8,070
2033年	20,292		20,292										
2034年	30,934	2,761				7,399	3,926					16,848	
2035年	34,542								9,271	25,271			
2036年	45,765					28,371	17,394						
2037年	28,500										28,500		
2038年	26,714		26,714										
2039年	15,051	4,994				7,301	2,756						
2040年													
2041年													
2042年													
2043年	28,518					18,326	10,192						
2044年	48,246							48,246					
2045年	38,178											38,178	
2046年	33,063								18,323				14,740
2047年	34,447									34,447			
2048年	49,786								49,786				
2049年	47,576		12,426								35,150		
2050年	45,090											45,090	
2019-2028計	239,425	11,891	38,114	12,366	15,528	36,897	19,942	35,241	49,786				19,660
2019-2050計	917,704	25,058	97,546	29,880	36,264	106,183	62,088	94,605	176,952	71,188	75,354	100,116	42,470
構成比	100.0%	2.7%	10.6%	3.3%	4.0%	11.6%	6.8%	10.3%	19.3%	7.8%	8.2%	10.9%	4.6%
戸当り事業費（千円/戸） 2019-2050		2,278	2,567	1,660	1,511	2,167	2,388	1,855	2,424	1,924	1,983	1,854	4,247

※事業費は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改訂）」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q & A（平成30年1月）」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータ（単価）に基づき算定。

※2040年から2042年にかけては、耐用年数を迎える笹塚三丁目住宅の更新等に係る対応を想定。

図表-53 各年度における長寿命化改修事業費の長期見通し



※事業費は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改訂）」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q & A（平成30年1月）」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータ（単価）に基づき算定。
 ※前計画（平成25年3月策定）の新規建設（建替）事業、耐震改修及び昇降機震災対策工事等の事業費は含まない。また、全ての年次において、定期的な保守や経常的な修繕に係る少額経費は含まない。
 ※2040年から2042年にかけては、耐用年数を迎える笹塚三丁目住宅の更新等に係る対応を想定。

図表-54 住宅別修繕単価一覧

項目 (修繕期間)	西原一丁目住宅 (算定に用いた建設モデル)	西原二丁目住宅 (1995) 建設 H7年度建設モデル (中層片廊下型)	笹塚三丁目 住宅1号棟 昭和46(1971)建設 S50年度建設モデル (中層階段室型)*	笹塚三丁目 住宅2号棟 昭和48(1973)建設 S50年度建設モデル (中層階段室型)*	代々木三丁目 住宅1号棟 平成4(1992)建設 H7年度建設モデル (中層片廊下型)	代々木三丁目 住宅2号棟 平成4(1992)建設 H7年度建設モデル (中層片廊下型)	笹塚一丁目住宅 平成7(1995)建設 H7年度建設モデル (中層片廊下型)	ライピア西原 平成12(2000)建設 H7年度建設モデル (高層)	幡ヶ谷原町住宅 平成27(2015)建設 H27年度建設モデル (中層片廊下型)	幡ヶ谷二丁目 住宅 平成29(2017)建設 H27年度建設モデル (中層片廊下型)*	恵比寿西二丁目 複合施設(仮称) 平成32(2020)建設 H27年度建設モデル (高層)*	ファミリエ 神宮前 平成9(1997)建設 H7年度建設モデル (高層)*
全般的改善												
屋上防水 (24年)	235,000円/戸	116,000円/戸	166,000円/戸	124,000円/戸	149,000円/戸	106,000円/戸	100,000円/戸	87,000円/戸	106,000円/戸	161,000円/戸	92,000円/戸	103,000円/戸
床防水 (18年)	79,000円/戸	76,000円/戸	76,000円/戸	76,000円/戸	124,000円/戸	124,000円/戸	124,000円/戸	124,000円/戸	124,000円/戸	124,000円/戸	124,000円/戸	124,000円/戸
外壁塗装等 (18年)	473,000円/戸	587,000円/戸	393,000円/戸	393,000円/戸	560,000円/戸	650,000円/戸	576,000円/戸	576,000円/戸	558,000円/戸	570,000円/戸	596,000円/戸	1,101,000円/戸
鉄部塗装等 (6年)	19,000円/戸	19,000円/戸	19,000円/戸	19,000円/戸	19,000円/戸	19,000円/戸	19,000円/戸	19,000円/戸	19,000円/戸	19,000円/戸	19,000円/戸	19,000円/戸
建具(玄関ドア、MB扉) (36年)	148,000円/戸	148,000円/戸	148,000円/戸	148,000円/戸	148,000円/戸	148,000円/戸	148,000円/戸	148,000円/戸	148,000円/戸	148,000円/戸	148,000円/戸	148,000円/戸
建具(アルミサッシ) (36年)	130,000円/戸	179,000円/戸	130,000円/戸	130,000円/戸	179,000円/戸	179,000円/戸	179,000円/戸	179,000円/戸	179,000円/戸	179,000円/戸	179,000円/戸	179,000円/戸
バルコニー手摺 (36年)	139,000円/戸	158,000円/戸	133,000円/戸	133,000円/戸	158,000円/戸	158,000円/戸	158,000円/戸	158,000円/戸	158,000円/戸	158,000円/戸	158,000円/戸	158,000円/戸
金物類 (24年)	38,000円/戸	38,000円/戸	38,000円/戸	38,000円/戸	38,000円/戸	38,000円/戸	38,000円/戸	38,000円/戸	38,000円/戸	38,000円/戸	38,000円/戸	38,000円/戸
給水管、給湯管 (35年)	586,000円/戸	586,000円/戸	586,000円/戸	586,000円/戸	586,000円/戸	586,000円/戸	586,000円/戸	586,000円/戸	586,000円/戸	586,000円/戸	586,000円/戸	586,000円/戸
貯水槽 (25年)	200,000円/戸	57,000円/戸	123,000円/戸	92,000円/戸	44,000円/戸	83,000円/戸	44,000円/戸	31,000円/戸	59,000円/戸	57,000円/戸	42,000円/戸	220,000円/戸
給水ポンプ (15年)	200,000円/戸	57,000円/戸	123,000円/戸	92,000円/戸	44,000円/戸	83,000円/戸	44,000円/戸	31,000円/戸	59,000円/戸	57,000円/戸	42,000円/戸	220,000円/戸
排水設備 (30年)	167,000円/戸	167,000円/戸	167,000円/戸	167,000円/戸	167,000円/戸	167,000円/戸	167,000円/戸	167,000円/戸	167,000円/戸	167,000円/戸	167,000円/戸	167,000円/戸
ガス設備 (30年)	102,000円/戸	55,000円/戸	79,000円/戸	69,000円/戸	48,000円/戸	66,000円/戸	47,000円/戸	39,000円/戸	55,000円/戸	55,000円/戸	46,000円/戸	107,000円/戸
給湯器 (15年)	251,000円/戸	251,000円/戸	251,000円/戸	251,000円/戸	251,000円/戸	251,000円/戸	251,000円/戸	251,000円/戸	251,000円/戸	251,000円/戸	251,000円/戸	251,000円/戸
共用灯 (15年)	18,000円/戸	18,000円/戸	18,000円/戸	18,000円/戸	18,000円/戸	18,000円/戸	18,000円/戸	18,000円/戸	18,000円/戸	18,000円/戸	18,000円/戸	18,000円/戸
電力幹線・盤類 (30年)	152,000円/戸	112,000円/戸	134,000円/戸	125,000円/戸	105,000円/戸	123,000円/戸	104,000円/戸	95,000円/戸	112,000円/戸	112,000円/戸	102,000円/戸	156,000円/戸
避雷設備 (40年)						26,000円/戸	13,000円/戸	9,000円/戸			13,000円/戸	68,000円/戸
電話設備 (30年)	21,000円/戸	18,000円/戸	20,000円/戸	19,000円/戸	18,000円/戸	19,000円/戸	17,000円/戸	17,000円/戸	18,000円/戸	18,000円/戸	17,000円/戸	21,000円/戸
テレビ共聴設備 (15年)	71,000円/戸	61,000円/戸	67,000円/戸	64,000円/戸	59,000円/戸	64,000円/戸	59,000円/戸	56,000円/戸	61,000円/戸	61,000円/戸	58,000円/戸	72,000円/戸
連結送水管 (25年)						25,000円/戸	18,000円/戸	15,000円/戸			17,000円/戸	40,000円/戸
自火報設備 (20年)		153,000円/戸				168,000円/戸	142,000円/戸	130,000円/戸	154,000円/戸	153,000円/戸	140,000円/戸	214,000円/戸
E V保守 (1年)		16,000円/戸	33,000円/戸	25,000円/戸	12,000円/戸	23,000円/戸	12,000円/戸	8,000円/戸	16,000円/戸	16,000円/戸	11,000円/戸	60,000円/戸
E V更新 (30年)		207,000円/戸	438,000円/戸	329,000円/戸	161,000円/戸	303,000円/戸	155,000円/戸	108,000円/戸	213,000円/戸	207,000円/戸	146,000円/戸	788,000円/戸
流し台 (30年)	151,000円/戸	151,000円/戸	151,000円/戸	151,000円/戸	151,000円/戸	151,000円/戸	151,000円/戸	151,000円/戸	151,000円/戸	151,000円/戸	151,000円/戸	151,000円/戸
浴室ユニット (25年)	788,000円/戸	788,000円/戸	788,000円/戸	788,000円/戸	788,000円/戸	788,000円/戸	788,000円/戸	788,000円/戸	788,000円/戸	788,000円/戸	788,000円/戸	788,000円/戸
レンジフード (20年)	102,000円/戸	102,000円/戸	102,000円/戸	102,000円/戸	102,000円/戸	102,000円/戸	102,000円/戸	102,000円/戸	102,000円/戸	102,000円/戸	102,000円/戸	102,000円/戸
24h換気 (20年)									18,000円/戸	18,000円/戸	18,000円/戸	36,000円/戸
経常修繕 (1年)	34,000円/戸	32,000円/戸	27,000円/戸	27,000円/戸	33,000円/戸	33,000円/戸	32,000円/戸	32,000円/戸	22,000円/戸	30,000円/戸	30,000円/戸	36,000円/戸

* 笹塚三丁目住宅は片廊下型であるが、算定のための建設モデルは中廊下型であるが、算定のための建設モデルは片廊下型。 * 恵比寿西二丁目複合施設(仮称)は建設中であるため、修繕単価の基礎となる平均床面積はライピア西原と同程度と仮定。 * ファミリエ神宮前の仮設工事増額分(1R 浴槽のための特殊経費)については含まない。

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q & A (平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(資料1) 維持管理・更新等に係る経費の長期見通し

・渋谷区公共施設等総合管理計画に関する資料

図表-55 今後概ね30年間(2019年～2050年)の維持管理・更新等に係る経費の見込み

「公共施設等の適正管理の更なる推進について」(平成30年4月25日、総務省自治財務局財務調査課)

(別紙1) 今後概ね30年間(2019年～2050年)の「公営住宅等」の維持管理・更新等に係る経費の見込み (百万円)

	維持管理・ 修繕(①)	改修(②)	更新等(③)	合計(④) (①+②+③)	耐用年数経過時 に単純更新した 場合(⑤)	長寿命化対策等 の効果額 (④-⑤)	現在要している 経費(⑥) (過去5年平均)
西原一丁目住宅	12	25		37	169		
西原二丁目住宅	58	98		156	630		
笹塚三丁目住宅1号棟	35	30	291	356	291		
笹塚三丁目住宅2号棟	40	36	357	433	357		
代々木三丁目住宅1号棟	71	106		177	820		
代々木三丁目住宅2号棟	47	62		109	435		
笹塚一丁目住宅	72	95		167	844		
ライフピア西原	93	177		270	1,180		
幡ヶ谷原町住宅	45	71		116			
幡ヶ谷二丁目住宅	56	75		131			
恵比寿西二丁目複合施設(仮称)	71	100		171			
ファミリーエ神宮前	31	42		73	167		
合 計	631	917	648	2,196	4,893	-2,697	21

※「維持管理・修繕(①)」及び「改修(②)」は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータ(単価)に基づき算定。

※「更新等(③)」及び「耐用年数経過時に単純更新した場合(⑤)」は、推定再建築費(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)、除却費、仮移転等経費の計により算定。

※現在要している経費(⑥)は、過去5年間(2014年～2018年)に要した経費の計(ただし建替事業費及び経常経費は含まない)の平均により算定。

図表-56 今後10年間(2019年～2028年)の維持管理・更新等に係る経費の見込み

「公共施設等の適正管理の更なる推進について」(平成30年4月25日、総務省自治財務局財務調査課)

(別紙2) 今後10年間(2019年～2028年)の「公営住宅等」の維持管理・更新等に係る経費の見込み (百万円)

	維持管理・ 修繕(①)	改修(②)	更新等(③)	合計(④) (①+②+③)	耐用年数経過時 に単純更新した 場合(⑤)	長寿命化対策等 の効果額 (④-⑤)	現在要している 経費(⑥) (過去5年平均)
西原一丁目住宅	4	12		16			
西原二丁目住宅	18	38		56			
笹塚三丁目住宅1号棟	11	12	291	23	291		
笹塚三丁目住宅2号棟	12	16	357	28	357		
代々木三丁目住宅1号棟	22	37		59			
代々木三丁目住宅2号棟	15	20		35			
笹塚一丁目住宅	22	35		57			
ライフピア西原	29	50		79			
幡ヶ谷原町住宅	14	0		14			
幡ヶ谷二丁目住宅	17	0		17			
恵比寿西二丁目複合施設(仮称)	22	0		22			
ファミリーエ神宮前	10	20		30			
合 計	196	240	0	436	648	-212	21

※「維持管理・修繕(①)」及び「改修(②)」は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータ(単価)に基づき算定。

※「更新等(③)」及び「耐用年数経過時に単純更新した場合(⑤)」は、推定再建築費(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)、除却費、仮移転等経費の計により算定。

※現在要している経費(⑥)は、過去5年間(2014年～2018年)に要した経費の計(ただし建替事業費及び経常経費は含まない)の平均により算定。

(資料2) ライフサイクルコストの算出根拠

西原一丁目住宅

・改善事業（全面的改善）を実施する場合のLCC

■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)	3,639,736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)	3,452,612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)	4,632,632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	4,070,000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)	3,762,944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)	9,768,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,580,000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)	370,189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)	264,769円/戸・年	-

・建替事業を実施する場合のLCC

■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)	1,089,081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)	2,352,896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	3,498,755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)	1,270,099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	1,580,000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)	101,467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)	266,207円/戸・年	-

笹塚三丁目住宅 1号棟

・改善事業（全面的改善）を実施する場合のLCC

■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)	879,687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)	1,833,443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)	2,700,385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	4,511,000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)	3,489,423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)	5,096,980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	1,057,500円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.406	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)	429,056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)	167,369円/戸・年	-

・建替事業を実施する場合のLCC

■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)	1,089,081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)	2,352,896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	2,950,000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)	1,047,361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	1,057,500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)	67,912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)	262,545円/戸・年	-

笹塚三丁目住宅 2号棟

・改善事業（全面的改善）を実施する場合のLCC

■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)	1,009,436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)	2,155,901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)	3,148,574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	3,812,000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)	3,665,385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)	6,054,920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	1,057,500円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.375	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)	396,686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)	189,508円/戸・年	-

・建替事業を実施する場合のLCC

■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)	1,089,081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)	2,352,896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	2,749,000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)	987,804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	1,057,500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)	67,912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)	261,694円/戸・年	-

(資料3) ライフサイクルコスト削減効果の算出根拠

西原一丁目住宅

■住棟諸元

団地名	西原一丁目住宅
住棟番号	
戸数	11
構造	中耐階段室型
建設年度	S60
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	33

評価時点(和暦)

H30

■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〔24年〕	235,000 円/戸	36 年
床防水〔18年〕		
外壁塗装等〔18年〕		
鉄部塗装等〔6年〕	19,000 円/戸	36 年
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕		
建具(アルミサッシ)〔36年〕		
バルコニー手摺〔36年〕	139,000 円/戸	36 年
金物類〔24年〕		
給水管、給湯管〔35年〕		
貯水槽〔25年〕		
給水ポンプ〔15年〕	200,000 円/戸	36 年
排水設備〔30年〕	167,000 円/戸	36 年
ガス設備〔30年〕		
給湯器〔15年〕		
共用灯〔15年〕	18,000 円/戸	36 年
電力幹線・盤類〔30年〕	152,000 円/戸	36 年
避雷設備〔40年〕		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管〔25年〕		
自火報設備〔20年〕		
EV保守〔1年〕		
EV更新〔30年〕		
流し台〔30年〕	151,000 円/戸	36 年
浴室ユニット〔25年〕		
レンジフード〔20年〕		
24h換気〔20年〕		
経常修繕〔1年〕		
計	1,081,000 円/戸	—
棟全体計	11,891,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563m ² /棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/m ²

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/m²(延床面積)と設定。

■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)	4,445,508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)	2,915,148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	7,360,656円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,768,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,580,000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)	811,130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)	358,798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)	3,639,736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)	775,464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))	7,309,779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	1,081,000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)	961,005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)	9,768,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,580,000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)	370,189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)	262,987円/戸・年	—

■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	95,811円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,053,920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

西原二丁目住宅

■住棟諸元

団地名	西原二丁目住宅
住棟番号	
戸数	38
構造	中耐片廊下型
建設年度	H7
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐片廊下型
経過年数	23

評価時点(和暦)	H30
----------	-----

■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〔24年〕	116,000 円/戸	24 年
床防水〔18年〕		
外壁塗装等〔18年〕	587,000 円/戸	24 年
鉄部塗装等〔6年〕	19,000 円/戸	24 年
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕		
建具(アルミサッシ)〔36年〕		
バルコニー手摺〔36年〕		
金物類〔24年〕		
給水管、給湯管〔35年〕		
貯水槽〔25年〕		
給水ポンプ〔15年〕		
排水設備〔30年〕		
ガス設備〔30年〕		
給湯器〔15年〕		
共用灯〔15年〕	18,000 円/戸	24 年
電力幹線・盤類〔30年〕	112,000 円/戸	24 年
避雷設備〔40年〕		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管〔25年〕		
自火報設備〔20年〕		
EV保守〔1年〕		
EV更新〔30年〕		
流し台〔30年〕	151,000 円/戸	24 年
浴室ユニット〔25年〕		
レンジフード〔20年〕		
24h換気〔20年〕		
経常修繕〔1年〕		
計	1,003,000 円/戸	—
棟全体計	38,114,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563㎡/棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/㎡

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/㎡(延床面積)と設定。

■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)	2,315,265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)	3,987,916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	6,303,181円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,413,600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	1,580,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.347	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	547,970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)	405,295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)	4,546,158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)	942,821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))	5,918,602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	1,003,000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)	964,423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)	13,413,600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	1,580,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.158	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)	250,086円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	293,524円/戸・年	—

■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	111,771円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	4,247,281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

笹塚三丁目住宅 1号棟

■住棟諸元

団地名	笹塚三丁目住宅
住棟番号	1号棟
戸数	18
構造	中耐階段室型
建設年度	S46
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	47

評価時点(和暦)
H30

■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〔24年〕		
床防水〔18年〕		
外壁塗装等〔18年〕	393,000 円/戸	55 年
鉄部塗装等〔6年〕	19,000 円/戸	55 年
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕		
建具(アルミサッシ)〔36年〕		
バルコニー手摺〔36年〕		
金物類〔24年〕		
給水管、給湯管〔35年〕		
貯水槽〔25年〕		
給水ポンプ〔15年〕	123,000 円/戸	49 年
排水設備〔30年〕		
ガス設備〔30年〕		
給湯器〔15年〕		
共用灯〔15年〕	18,000 円/戸	53 年
電力幹線・盤類〔30年〕	134,000 円/戸	53 年
避雷設備〔40年〕		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管〔25年〕		
自火報設備〔20年〕		
EV保守〔1年〕		
EV更新〔30年〕		
流し台〔30年〕		
浴室ユニット〔25年〕		
レンジフード〔20年〕		
24h換気〔20年〕		
経常修繕〔1年〕		
計	687,000 円/戸	—
棟全体計	12,366,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563m ² /棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/m ²

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/m²(延床面積)と設定。

■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)	3,654,141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)	192,213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	3,846,353円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	5,096,980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	1,580,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.889	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)	1,404,614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)	206,959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)	879,687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)	298,589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))	4,235,238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	687,000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)	534,893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)	5,096,980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	1,580,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.406	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)	641,048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)	150,117円/戸・年	—

■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	56,842円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,023,163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

笹塚三丁目住宅 2号棟

■住棟諸元

団地名	笹塚三丁目住宅
住棟番号	2号棟
戸数	24
構造	中耐階段室型
建設年度	S46
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	47

評価時点(和暦)
H30

■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〔24年〕		
床防水〔18年〕		
外壁塗装等〔18年〕	393,000 円/戸	53 年
鉄部塗装等〔6年〕	19,000 円/戸	53 年
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕		
建具(アルミサッシ)〔36年〕		
バルコニー手摺〔36年〕		
金物類〔24年〕		
給水管、給湯管〔35年〕		
貯水槽〔25年〕		
給水ポンプ〔15年〕	92,000 円/戸	47 年
排水設備〔30年〕		
ガス設備〔30年〕		
給湯器〔15年〕		
共用灯〔15年〕	18,000 円/戸	51 年
電力幹線・盤類〔30年〕	125,000 円/戸	51 年
避雷設備〔40年〕		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管〔25年〕		
自火報設備〔20年〕		
EV保守〔1年〕		
EV更新〔30年〕		
流し台〔30年〕		
浴室ユニット〔25年〕		
レンジフード〔20年〕		
24h換気〔20年〕		
経常修繕〔1年〕		
計	647,000 円/戸	—
棟全体計	15,528,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563m ² /棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/m ²

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/m²(延床面積)と設定。

■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)	3,654,141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)	192,213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	3,846,353円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	5,096,980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	1,580,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.889	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)	1,404,614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)	206,959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)	879,687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)	322,954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))	4,210,873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	647,000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)	539,847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)	5,096,980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	1,580,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.406	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)	641,048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)	149,839円/戸・年	—

■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	57,120円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,370,873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

代々木三丁目住宅1号棟

■住棟諸元

団地名	代々木三丁目住宅
住棟番号	1号棟
戸数	49
構造	中耐片廊下型
建設年度	H4
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐片廊下型
経過年数	26

評価時点(和暦)
H30

■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〔24年〕	149,000 円/戸	28 年
床防水〔18年〕		
外壁塗装等〔18年〕		
鉄部塗装等〔6年〕	19,000 円/戸	33 年
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕		
建具(アルミサッシ)〔36年〕		
バルコニー手摺〔36年〕		
金物類〔24年〕		
給水管、給湯管〔35年〕		
貯水槽〔25年〕		
給水ポンプ〔15年〕	44,000 円/戸	33 年
排水設備〔30年〕		
ガス設備〔30年〕		
給湯器〔15年〕	251,000 円/戸	33 年
共用灯〔15年〕	18,000 円/戸	28 年
電力幹線・盤類〔30年〕	105,000 円/戸	28 年
避雷設備〔40年〕		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管〔25年〕		
自火報設備〔20年〕		
EV保守〔1年〕		
EV更新〔30年〕		
流し台〔30年〕		
浴室ユニット〔25年〕		
レンジフード〔20年〕		
24h換気〔20年〕		
経常修繕〔1年〕		
計	586,000 円/戸	—
棟全体計	28,714,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563㎡/棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/㎡

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/㎡(延床面積)と設定。

■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)	3,069,167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)	2,927,525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	5,996,692円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,923,200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	1,580,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.390	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)	616,392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)	370,726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)	3,485,700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)	448,318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))	6,106,549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	586,000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)	490,093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)	11,923,200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	1,580,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.178	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)	281,313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)	268,588円/戸・年	—

■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	102,138円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	5,004,749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

代々木三丁目住宅2号棟

■住棟諸元

団地名	代々木三丁目住宅
住棟番号	2号棟
戸数	26
構造	中耐片廊下型
建設年度	H4
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐片廊下型
経過年数	26

評価時点(和暦)
H30

■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〔24年〕	106,000 円/戸	28 年
床防水〔18年〕		
外壁塗装等〔18年〕		
鉄部塗装等〔6年〕	19,000 円/戸	33 年
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕		
建具(アルミサッシ)〔36年〕		
バルコニー手摺〔36年〕		
金物類〔24年〕		
給水管、給湯管〔35年〕		
貯水槽〔25年〕		
給水ポンプ〔15年〕	83,000 円/戸	33 年
排水設備〔30年〕		
ガス設備〔30年〕		
給湯器〔15年〕	251,000 円/戸	33 年
共用灯〔15年〕	18,000 円/戸	28 年
電力幹線・盤類〔30年〕	123,000 円/戸	28 年
避雷設備〔40年〕		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管〔25年〕		
自火報設備〔20年〕		
EV保守〔1年〕		
EV更新〔30年〕		
流し台〔30年〕		
浴室ユニット〔25年〕		
レンジフード〔20年〕		
24h換気〔20年〕		
経常修繕〔1年〕		
計	600,000 円/戸	—
棟全体計	15,600,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563m ² /棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/m ²

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/m²(延床面積)と設定。

■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)	3,069,167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)	2,927,525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	5,996,692円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,923,200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	1,580,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.390	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)	616,392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)	370,726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)	3,485,700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)	448,318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))	6,106,549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	600,000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)	496,616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)	11,923,200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	1,580,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.178	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)	281,313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)	268,681円/戸・年	—

■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	102,045円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,653,158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

笹塚一丁目住宅

■住棟諸元

団地名	笹塚一丁目住宅
住棟番号	
戸数	51
構造	中耐片廊下型
建設年度	H9
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐片廊下型
経過年数	21

評価時点(和暦)
H30

■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〔24年〕		
床防水〔18年〕		
外壁塗装等〔18年〕		
鉄部塗装等〔6年〕		
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕		
建具(アルミサッシ)〔36年〕		
バルコニー手摺〔36年〕		
金物類〔24年〕		
給水管、給湯管〔35年〕		
貯水槽〔25年〕		
給水ポンプ〔15年〕		
排水設備〔30年〕	167,000 円/戸	30 年
ガス設備〔30年〕		
給湯器〔15年〕	251,000 円/戸	30 年
共用灯〔15年〕	18,000 円/戸	30 年
電力幹線・盤類〔30年〕	104,000 円/戸	30 年
避雷設備〔40年〕		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管〔25年〕		
自火報設備〔20年〕		
EV保守〔1年〕		
EV更新〔30年〕		
流し台〔30年〕	151,000 円/戸	30 年
浴室ユニット〔25年〕		
レンジフード〔20年〕		
24h換気〔20年〕		
経常修繕〔1年〕		
計	691,000 円/戸	—
棟全体計	35,241,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563m ² /棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/m ²

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/m²(延床面積)と設定。

■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)	2,306,049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)	3,862,226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	6,168,274円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,794,000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	1,580,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.321	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)	506,629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)	409,378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)	4,392,989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)	480,697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))	6,218,341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	691,000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)	485,487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)	13,794,000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	1,580,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.146	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)	231,219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)	296,129円/戸・年	—

■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	113,249円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	5,775,690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

ライフピア西原

■住棟諸元

団地名	ライフピア西原
住棟番号	
戸数	73
構造	高層
建設年度	H12
建設年代	H7
モデル住棟	H7高層
経過年数	18

評価時点(和暦)
H30

■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〔24年〕	87,000 円/戸	23 年
床防水〔18年〕		23 年
外壁塗装等〔18年〕	576,000 円/戸	23 年
鉄部塗装等〔6年〕	19,000 円/戸	
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕		
建具(アルミサッシ)〔36年〕		
バルコニー手摺〔36年〕		
金物類〔24年〕		
給水管、給湯管〔35年〕		
貯水槽〔25年〕		
給水ポンプ〔15年〕		
排水設備〔30年〕		
ガス設備〔30年〕		
給湯器〔15年〕		
共用灯〔15年〕		
電力幹線・盤類〔30年〕		
避雷設備〔40年〕		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管〔25年〕		
自火報設備〔20年〕		
EV保守〔1年〕		
EV更新〔30年〕		
流し台〔30年〕		
浴室ユニット〔25年〕		
レンジフード〔20年〕		
24h換気〔20年〕		
経常修繕〔1年〕		
計	682,000 円/戸	—
棟全体計	49,786,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563㎡/棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/㎡

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/㎡(延床面積)と設定。

■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)	2,713,730円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	5,001,986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	7,715,716円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	16,204,500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	1,580,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.285	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)	450,392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)	487,412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)	5,655,697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)	757,846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))	7,611,581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	682,000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)	544,938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)	16,204,500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	1,580,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.130	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)	205,553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)	350,951円/戸・年	—

■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	136,461円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	9,961,662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

ファミリー神宮前

■住棟諸元

団地名	ファミリー神宮前
住棟番号	
戸数	10
構造	高層
建設年度	H9
建設年代	H7
モデル住棟	H7高層
経過年数	21

評価時点(和暦)
H30

■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〔24年〕	103,000 円/戸	25 年
床防水〔18年〕		
外壁塗装等〔18年〕	1,101,000 円/戸	25 年
鉄部塗装等〔6年〕	19,000 円/戸	25 年
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕		
建具(アルミサッシ)〔36年〕		
バルコニー手摺〔36年〕		
金物類〔24年〕		
給水管、給湯管〔35年〕		
貯水槽〔25年〕		
給水ポンプ〔15年〕		
排水設備〔30年〕	167,000 円/戸	31 年
ガス設備〔30年〕		
給湯器〔15年〕	251,000 円/戸	31 年
共用灯〔15年〕	18,000 円/戸	31 年
電力幹線・盤類〔30年〕	156,000 円/戸	31 年
避雷設備〔40年〕		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管〔25年〕		
自火報設備〔20年〕		
EV保守〔1年〕		
EV更新〔30年〕		
流し台〔30年〕	151,000 円/戸	31 年
浴室ユニット〔25年〕		
レンジフード〔20年〕		
24h換気〔20年〕		
経常修繕〔1年〕		
計	1,966,000 円/戸	—
棟全体計	19,660,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563m ² /棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/m ²

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/m²(延床面積)と設定。

■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)	2,835,808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)	4,523,725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	7,359,533円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,333,000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	1,580,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.321	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)	506,629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 $((②+③+④)÷①)$	443,983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)	5,174,135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)	1,193,864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 $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	6,816,079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	1,966,000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)	1,547,370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)	14,333,000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	1,580,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.146	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)	231,219円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)$	327,538円/戸・年	—

■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	116,445円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫×戸数)$	1,164,451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

渋谷区公営住宅等長寿命化計画

2019年（平成31年）3月改定

発行／渋谷区 都市整備部 住宅政策課

〒150-8010 東京都渋谷区宇田川町1番1号

電話番号：03-3463-3548（直通）

ファクス：03-5458-4947

Eメール：sec-jutakussk@shibuya.tokyo