

東かがわ市公営住宅等長寿命化計画
資料編



令和5年2月

東かがわ市

東かがわ市公営住宅等長寿命化計画 資料編

目 次

1. 判定結果	1
(1) 1次判定	1
(2) 2次判定	7
(3) 3次判定	10
2. ライフサイクルコストの算出方法と前提条件	13
(1) ライフサイクルコストの算出方法	13
(2) 2次判定のライフサイクルコスト算出にあたっての前提条件	14
(3) 改善事業実施住棟のライフサイクル算出にあたっての前提条件	15

1. 判定結果

(1) 1次判定

表. 1次判定①判定結果

団地概要						1次判定①団地敷地の管理方針									判定
						i) 需要			ii) 効率性			iii) 立地			
地区	番号	団地名	建設年度	構造・階数	管理戸数	a) 応募倍率	b) 入居率	判定	a) 敷地・接道	b) 法規制	判定	a) 利便性	b) 災害危険区域等	判定	
大内	1	前山	S29	簡2	4	-	-	-	×	○	×	○	○	○	判断留保
	2	町田	S37	木平	2	-	-	-	×	○	×	○	○	○	判断留保
	3	横内下第1	S39	木平	7	-	-	-	×	○	×	×	×	×	判断留保
	4	横内下第2	H7	中3	18	×	○	×	○	○	○	×	×	×	判断留保
	5	大谷	S40	木平	2	-	-	-	×	○	×	○	○	○	判断留保
	6	松崎	S42, S43	木平	30	-	-	-	○	○	○	×	○	×	判断留保
	7	中筋南	S44~S47	木平, 簡平	50	-	-	-	○	○	○	×	×	×	判断留保
	8	中筋	H11, H13	中3	36	○	○	○	○	○	○	×	○	×	判断留保
	9	花園	S55, S56, S58	簡2, 低2	12	○	○	○	○	○	○	×	×	×	判断留保
	10	横内西	S55, S57	簡2	10	×	×	×	○	○	○	○	×	×	判断留保
	11	横内南	S55	簡2	4	×	×	×	×	○	×	○	○	○	判断留保
	12	横内東	S59	低2	2	-	○	○	×	○	×	○	○	○	判断留保
	13	西村	S53, S54	簡2	14	○	×	×	○	○	○	○	○	○	判断留保
	14	落合	S57, S58	簡2, 低2	6	-	×	×	×	○	×	×	○	×	判断留保
白鳥	15	水入	S30, S31, S35	木平	16	-	-	-	○	○	○	○	×	×	判断留保
	16	帰来	S55	簡2	7	-	-	-	×	○	×	○	○	×	判断留保
	17	山下	H7~H9	中3	55	○	○	○	○	○	○	×	×	×	判断留保
引田	18	山の上	S41	木平	3	-	-	-	×	×	×	○	○	○	判断留保
	20	栄	S44, S45, S47	簡平	50	-	-	-	○	×	×	×	×	×	判断留保
	21	大川下	S63	簡2	4	-	-	-	×	×	×	×	×	×	判断留保
	22	大栄	H4	低2	46	×	○	×	○	○	○	×	○	×	判断留保
	23	大川	H6~H8	低2	20	○	○	○	○	○	○	×	×	×	判断留保
	24	宮脇	S51~S54	簡2	22	×	×	×	○	×	×	×	○	×	判断留保
	25	ヤングハイツ小海	H9, H10	簡2	12	×	×	×	×	×	×	×	○	×	判断留保
	26	ヤングハイツ引田	H11, H12	簡2	8	×	○	×	×	○	×	○	×	×	判断留保
	27	ヤングハイツ山の上	H14	簡2	4	×	×	×	×	×	×	○	○	○	判断留保
	28	その他住宅	H2	木平	1	-	-	-	×	×	×	×	×	×	判断留保

注) 19 宮の後団地は、令和4年度除却のため判定の対象外

表. 1次判定②判定結果

団地概要							1次判定②住棟の改善の必要性・可能性											判定				
							i) 躯体・避難の安全性					ii) 居住性										
地区	番号	団地名	棟番号・部屋番号	構造・階数	建設年度	管理戸数	a) 耐用年数超過	b) 新耐震基準	c) 老朽化	d) 防火区画	e) 二方向避難	判定	a) 住戸面積	b) 浴室	c) 3箇所給湯	d) 省エネルギー	e) バリアフリー	f) エレベーター	判定			
大内	1	前山	1~4	簡2	S29	4	×	×	-	-	-	×	○	×	×	×	×	×	-	×	不可能	
	2	町田	1~12	木平	S37	2	×	×	-	-	-	×	×	×	×	×	×	×	-	×	不可能	
	3	横内下第1	1~8	木平	S39	7	×	×	-	-	-	×	×	×	×	×	×	×	-	×	不可能	
	4	横内下第2	A棟	中3	H7	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	必要
			B棟	中3	H7	6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	必要
	5	大谷	1~12	木平	S40	2	×	×	-	-	-	×	×	×	×	×	×	×	-	×	不可能	
	6	松崎	1~28	木平	S42	18	×	×	-	-	-	×	×	×	×	×	×	×	×	-	×	不可能
			29~48	木平	S43	12	×	×	-	-	-	×	×	×	×	×	×	×	×	-	×	不可能
	7	中筋南	1~20	木平	S44	16	×	×	-	-	-	×	×	○	×	×	×	×	×	-	×	不可能
			21~34	木平	S45	8	×	×	-	-	-	×	×	○	×	×	×	×	×	-	×	不可能
			35~52	木平	S46	10	×	×	-	-	-	×	×	○	×	×	×	×	×	-	×	不可能
			53~76	簡平	S47	16	×	×	-	-	-	×	×	○	×	×	×	×	×	-	×	不可能
	8	中筋	A棟	中3	H11	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	必要
			B棟	中3	H13	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	必要
			※A棟	中3	H11	3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	必要
			※B棟	中3	H13	3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	必要
	9	花園	1・2・3・4	簡2	S55	4	○	○	○	-	-	○	○	○	○	○	×	×	×	-	×	必要
			5・6	簡2	S56	2	○	○	○	-	-	○	○	○	○	○	×	×	×	-	×	必要
			7・8・9・10	低2	S58	4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	-	×	必要
			11・12	簡2	S55	2	○	○	○	-	-	○	○	○	○	×	×	×	×	-	×	必要
	10	横内西	1・2	簡2	S55	2	○	○	○	-	-	○	○	○	○	×	×	×	×	-	×	必要
			3・4・5・6	簡2	S55	4	○	○	○	-	-	○	○	○	○	×	×	×	×	-	×	必要
			7・8・9・10	簡2	S57	4	○	○	○	-	-	○	○	○	○	×	×	×	×	-	×	必要
	11	横内南	1・2	簡2	S55	2	○	○	○	-	-	○	○	○	×	×	×	×	×	-	×	必要
			3・4	簡2	S55	2	○	○	○	-	-	○	○	○	×	×	×	×	×	-	×	必要
	12	横内東	1・2	低2	S59	2	○	○	○	-	-	○	○	○	×	×	×	×	×	-	×	必要
	13	西村	1・2・7・8	簡2	S53	4	○	○	△	-	-	△	○	○	×	×	×	×	×	-	×	可能
			3・4・9~14	簡2	S53	8	○	○	△	-	-	△	○	○	×	×	×	×	×	-	×	可能
			5・6	簡2	S54	2	○	○	○	-	-	○	○	○	×	×	×	×	×	-	×	必要
	14	落合	1・2	簡2	S57	2	○	○	○	-	-	○	○	○	×	×	×	×	×	-	×	必要
3・4			簡2	S57	2	○	○	○	-	-	○	○	○	×	×	×	×	×	-	×	必要	
5・6			低2	S58	2	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	-	×	必要	
白鳥	水入	1~15	木平	S30	6	×	×	-	-	-	×	×	×	×	×	×	×	×	-	×	不可能	
		16~37	木平	S31	9	×	×	-	-	-	×	×	×	×	×	×	×	×	×	-	×	不可能
		38~39	木平	S35	1	×	×	-	-	-	×	×	×	×	×	×	×	×	×	-	×	不可能
	16	帰来	1~7	簡2	S55	7	○	×	-	-	-	×	○	○	×	×	×	×	-	×	不可能	
	17	山下	A・B棟	中3	H7	8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	必要
				中3	H7	8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	必要
C・D・E棟			中3	H8	6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	必要	
			中3	H8	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	必要	
F・G棟			中3	H9	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	必要	
H棟	中3	H9	6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	必要			

団地概要							1次判定②住棟の改善の必要性・可能性												判定	
							i) 躯体・避難の安全性						ii) 居住性							
							a) 耐用年数超過	b) 新耐震基準	c) 老朽化	d) 防火区画	e) 二方向避難	判定	a) 住戸面積	b) 浴室	c) 3箇所給湯	d) 省エネルギー	e) バリアフリー	f) エレベーター		判定
地区	番号	団地名	棟番号・部屋番号	構造・階数	建設年度	管理戸数														
引田	18	山の上	4~8	木平	S41	3	×	×	-	-	-	×	×	×	×	×	×	-	×	不可能
	20	栄	1-1~12-7	簡平	S44	32	×	×	-	-	-	×	×	○	×	×	×	-	×	不可能
			15-1~16-5	簡平	S45	8	×	×	-	-	-	×	×	○	×	×	×	-	×	不可能
			17-1~21-5	簡平	S47	10	×	×	-	-	-	×	×	○	×	×	×	-	×	不可能
	21	大川下	1-1・2/2-1・2	簡2	S63	4	○	○	○	-	-	○	○	○	×	×	×	-	×	必要
	22	大栄	2・3棟	低2	H4	16	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	-	×	必要
			1棟	低2	H4	8	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	-	×	必要
			A・B棟	低2	H4	16	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	-	×	必要
			C棟	低2	H4	6	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	-	×	必要
	23	大川	A棟	低2	H6	4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	-	×	必要
			D棟	低2	H7	6	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	-	×	必要	
			B棟	低2	H6	4	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	-	×	必要	
			C棟	低2	H8	4	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	-	×	必要	
	24	宮脇	※D棟	低2	H7	2	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	-	×	必要	
			1・2・3・4	簡2	S51	4	×	○	○	-	-	×	○	○	×	×	×	-	×	不可能
			5~14	簡2	S52	10	×	○	△	-	-	×	○	○	×	×	×	-	×	不可能
			15~18	簡2	S53	4	○	○	△	-	-	△	○	○	×	×	×	-	×	可能
	25	ヤングハイツ小海	19・20・23・24	簡2	S54	4	○	○	○	-	-	○	○	○	×	×	×	-	×	必要
			A・B棟	簡2	H9	8	○	○	△	-	-	△	○	○	○	×	×	-	×	可能
	26	ヤングハイツ引田	C棟	簡2	H10	4	○	○	△	-	-	△	○	○	○	×	×	-	×	可能
			A棟	簡2	H11	4	○	○	△	-	-	△	○	○	○	○	×	-	×	可能
	27	ヤングハイツ山の上	B棟	簡2	H12	4	○	○	△	-	-	△	○	○	○	○	×	-	×	可能
			A棟	簡2	H14	4	○	○	△	-	-	△	○	○	○	○	×	-	×	可能
	28	その他住宅	1	木平	H2	1	×	○	-	-	-	×	○	○	×	×	×	-	×	不可能

注) 棟名の※は棟の一部(種別が混在)

19 宮の後団地は、令和4年度除却のため判定の対象外

表. 1次判定結果まとめ

団地概要							1次判定まとめ				
地区	番号	団地名	棟番号及び 部屋番号	構造 階数	建設 年度	管理 戸数	① 団地の 存続の 判断	② 住棟の 改善の 判断	1次判定結果	グ ル ー プ	
大内	1	前山	1~4	簡2	S29	4	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	2	町田	1~12	木平	S37	2	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	3	横内下第1	1~8	木平	S39	7	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	4	横内下第2	A棟	中3	H7	12	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B	
			B棟	中3	H7	6		必要	改善、建替、用途廃止	B	
	5	大谷	1~12	木平	S40	2	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	6	松崎	1~28	木平	S42	18	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
			29~48	木平	S43	12		不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	7	中筋南	1~20	木平	S44	16	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
			21~34	木平	S45	8		不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
			35~52	木平	S46	10		不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
			53~76	簡平	S47	16		不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	8	中筋	A棟	中3	H11	15	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B	
			B棟	中3	H13	15		必要	改善、建替、用途廃止	B	
			※A棟	中3	H11	3		必要	改善、建替、用途廃止	B	
			※B棟	中3	H13	3		必要	改善、建替、用途廃止	B	
	9	花園	1・2・3・4	簡2	S55	4	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B	
			5・6	簡2	S56	2		必要	改善、建替、用途廃止	B	
			7・8・9・10	低2	S58	4		必要	改善、建替、用途廃止	B	
			11・12	簡2	S55	2		必要	改善、建替、用途廃止	B	
	10	横内西	1・2	簡2	S55	2	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B	
			3・4・5・6	簡2	S55	4		必要	改善、建替、用途廃止	B	
			7・8・9・10	簡2	S57	4		必要	改善、建替、用途廃止	B	
	11	横内南	1・2	簡2	S55	2	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B	
			3・4	簡2	S55	2		必要	改善、建替、用途廃止	B	
	12	横内東	1・2	低2	S59	2	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B	
	13	西村	1・2・7・8	簡2	S53	4	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
			3・4・9~14	簡2	S53	8		可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
			5・6	簡2	S54	2		必要	改善、建替、用途廃止	B	
	14	落合	1・2	簡2	S57	2	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B	
			3・4	簡2	S57	2		必要	改善、建替、用途廃止	B	
			5・6	低2	S58	2		必要	改善、建替、用途廃止	B	
	白鳥	15	水入	1~15	木平	S30	6	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
				16~37	木平	S31	9		不可能	【優先】建替、用途廃止	B
				38~39	木平	S35	1		不可能	【優先】建替、用途廃止	B
		16	帰来	1~7	簡2	S55	7	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
17		山下	A・B棟	中3	H7	8	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B	
				中3	H7	8		必要	改善、建替、用途廃止	B	
			C・D・E棟	中3	H8	6		必要	改善、建替、用途廃止	B	
	中3			H8	15	必要		改善、建替、用途廃止	B		
	中3			H9	12	必要		改善、建替、用途廃止	B		
H棟	中3	H9	6	必要	改善、建替、用途廃止	B					
引田	18	山の上	4~8	木平	S41	3	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	20	栄	1-1~12-7	簡平	S44	32	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
			15-1~16-5	簡平	S45	8		不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
			17-1~21-5	簡平	S47	10		不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	21	大川下	1-1・2/ 2-1・2	簡2	S63	4	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B	

団地概要							1次判定まとめ			
地区	番号	団地名	棟番号及び 部屋番号	構造 階数	建設 年度	管理 戸数	① 団地の 存続の 判断	② 住棟の 改善の 判断	1次判定結果	グ ル ー プ
引田	22	大栄	2・3棟	低2	H4	16	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B
			1棟	低2	H4	8		必要	改善、建替、用途廃止	B
			A・B棟	低2	H4	16		必要	改善、建替、用途廃止	B
			C棟	低2	H4	6		必要	改善、建替、用途廃止	B
	23	大川	A棟	低2	H6	4	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B
			D棟	低2	H7	6		必要	改善、建替、用途廃止	B
			B棟	低2	H6	4		必要	改善、建替、用途廃止	B
			C棟	低2	H8	4		必要	改善、建替、用途廃止	B
			※D棟	低2	H7	2		必要	改善、建替、用途廃止	B
	24	宮脇	1・2・3・4	簡2	S51	4	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			5~14	簡2	S52	10		不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			15~18	簡2	S53	4		可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
			19・20・23・ 24	簡2	S54	4		必要	改善、建替、用途廃止	B
	25	ヤングハイツ 小海	A・B棟	簡2	H9	8	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
C棟			簡2	H10	4	可能		【優先】改善、建替、用途廃止	B	
26	ヤングハイツ 引田	A棟	簡2	H11	4	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
		B棟	簡2	H12	4		可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
27	ヤングハイツ 山の上	A棟	簡2	H14	4	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
28	その他住宅	1	木平	H2	1	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B	

注) 棟名の※は棟の一部(種別が混在)

19 宮の後団地は、令和4年度除却のため判定の対象外

表. 1次判定の結果まとめ

(戸)

②判定結果 ①判定結果	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
	継続管理する 団地 (対象なし)	維持管理	改善、 又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替
	対象住棟なし	対象住棟なし	対象住棟なし	対象住棟なし
	(3次判定へ)	Aグループ (2次判定へ)		(3次判定へ)
継続管理に ついて判断を 留保する団地 (当面管理する 団地。建替を 前提としな い。) (445戸)	維持管理、 又は 用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止 (219戸)	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止 (40戸)	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止 (186戸)
	対象住棟なし	横内下第2 (18) 中筋 (36) 花園 (12) 横内西 (10) 横内南 (4) 横内東 (2) 西村 S54 (2) 落合 (6) 山下 (55) 大川下 (4) 大栄 (46) 大川 (20) 宮脇 S54 (4)	西村 S53 (12) 宮脇 S53 (4) ヤングハイツ小海 (12) ヤングハイツ引田 (8) ヤングハイツ山の上 (4)	前山 (4) 町田 (2) 横内下第1 (7) 大谷 (2) 松崎 (30) 中筋南 (50) 水入 (16) 帰来 (7) 山の上 (3) 栄 (50) 宮脇 S51, S52 (14) その他住宅 (1)
		Bグループ (2次判定へ)		

①判定結果：『①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針』の判定結果

②判定結果：『②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の判定結果

表. 1次判定結果別戸数

(戸)

1次判定 ①	1次判定 ②	1次判定結果	全体 戸数	うち	備考
				公営住宅 戸数	
判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	219	173	2次判定 Bグループ 判定へ
判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	40	0	
判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	186	171	
合計			445	344	

(2) 2次判定

表. 2次判定Bグループ判定結果

団地概要						2次判定					2次判定結果	
地区	番号	団地名	棟番号 及び 部屋 番号	構造 階数	建設 年度	管理 戸数	グ ル ー プ	② 住棟の 改善の 判断	i) LCC 縮減 効果	ii) 現状 敷地 の再 確認		iii) 将来 ストック 優先 順位
大内	1	前山	1~4	簡2	S29	4	B	不可能	-	×	④	【優先】用途廃止
	2	町田	1~12	木平	S37	2	B	不可能	-	×	④	【優先】用途廃止
	3	横内下第1	1~8	木平	S39	7	B	不可能	-	×	④	【優先】用途廃止
	4	横内下第2	A棟	中3	H7	12	B	必要	○	-	①	改善
			B棟	中3	H7	6	B	必要	○	-	①	改善
	5	大谷	1~12	木平	S40	2	B	不可能	-	×	④	【優先】用途廃止
	6	松崎	1~28	木平	S42	18	B	不可能	-	○	③	【優先】建替
			29~48	木平	S43	12	B	不可能	-	○	③	【優先】建替
	7	中筋南	1~20	木平	S44	16	B	不可能	-	○	③	【優先】建替
			21~34	木平	S45	8	B	不可能	-	○	③	【優先】建替
			35~52	木平	S46	10	B	不可能	-	○	③	【優先】建替
			53~76	簡平	S47	16	B	不可能	-	○	③	【優先】建替
	8	中筋	A棟	中3	H11	15	B	必要	○	-	①	改善
			B棟	中3	H13	15	B	必要	○	-	①	改善
			※A棟	中3	H11	3	B	必要	○	-	①	改善
			※B棟	中3	H13	3	B	必要	○	-	①	改善
	9	花園	1・2・3・4	簡2	S55	4	B	必要	○	-	①	改善
			5・6	簡2	S56	2	B	必要	○	-	①	改善
			7・8・9・10	低2	S58	4	B	必要	○	-	①	改善
			11・12	簡2	S55	2	B	必要	○	-	①	改善
	10	横内西	1・2	簡2	S55	2	B	必要	○	-	①	改善
			3・4・5・6	簡2	S55	4	B	必要	○	-	①	改善
			7・8・9・10	簡2	S57	4	B	必要	○	-	①	改善
11	横内南	1・2	簡2	S55	2	B	必要	○	-	①	改善	
		3・4	簡2	S55	2	B	必要	○	-	①	改善	
12	横内東	1・2	低2	S59	2	B	必要	○	-	①	改善	
13	西村	1・2・7・8	簡2	S53	4	B	可能	○	-	②	【優先】改善	
		3・4・9~14	簡2	S53	8	B	可能	○	-	②	【優先】改善	
		5・6	簡2	S54	2	B	必要	○	-	①	改善	
14	落合	1・2	簡2	S57	2	B	必要	○	-	①	改善	
		3・4	簡2	S57	2	B	必要	○	-	①	改善	
		5・6	低2	S58	2	B	必要	○	-	①	改善	
白鳥	15	水入	1~15	木平	S30	6	B	不可能	-	○	③	【優先】建替
			16~37	木平	S31	9	B	不可能	-	○	③	【優先】建替
			38~39	木平	S35	1	B	不可能	-	○	③	【優先】建替
	16	帰来	1~7	簡2	S55	7	B	不可能	-	×	④	【優先】用途廃止
	17	山下	A・B棟	中3	H7	8	B	必要	○	-	①	改善
				中3	H7	8	B	必要	○	-	①	改善
			C・D・E棟	中3	H8	6	B	必要	○	-	①	改善
				中3	H8	15	B	必要	○	-	①	改善
F・G棟			中3	H9	12	B	必要	○	-	①	改善	
H棟	中3	H9	6	B	必要	○	-	①	改善			

団地概要							2次判定					2次判定結果
地区	番号	団地名	棟番号 及び 部屋番 号	構造 階数	建設 年度	管理 戸数	グ ル ー プ	② 住棟の 改善の 判断	i) LCC 縮減 効果	ii) 現状 敷地 の再 確認	iii) 将来 ストック 優先 順位	
引田	18	山の上	4~8	木平	S41	3	B	不可能	-	×	④	【優先】用途廃止
	20	栄	1-1~ 12-7	簡平	S44	32	B	不可能	-	○	③	【優先】建替
			15-1~ 16-5	簡平	S45	8	B	不可能	-	○	③	【優先】建替
			17-1~ 21-5	簡平	S47	10	B	不可能	-	○	③	【優先】建替
	21	大川下	1-1・ 2/2-1・2	簡2	S63	4	B	必要	○	-	①	改善
引田	22	大栄	2・3棟	低2	H4	16	B	必要	○	-	①	改善
			1棟	低2	H4	8	B	必要	○	-	①	改善
			A・B棟	低2	H4	16	B	必要	○	-	①	改善
			C棟	低2	H4	6	B	必要	○	-	①	改善
	23	大川	A棟	低2	H6	4	B	必要	○	-	①	改善
			D棟	低2	H7	6	B	必要	○	-	①	改善
			B棟	低2	H6	4	B	必要	○	-	①	改善
			C棟	低2	H8	4	B	必要	○	-	①	改善
	24	宮脇	※D棟	低2	H7	2	B	必要	○	-	①	改善
			1・2・3・4	簡2	S51	4	B	不可能	-	-	③	【優先】建替
			5~14	簡2	S52	10	B	不可能	-	-	③	【優先】建替
			15~18	簡2	S53	4	B	可能	○	-	②	【優先】改善
	25	ヤングハイツ 小海	19・20・ 23・24	簡2	S54	4	B	必要	○	-	①	改善
A・B棟			簡2	H9	8	B	可能	○	-	②	【優先】改善	
26	ヤングハイツ 引田	C棟	簡2	H10	4	B	可能	○	-	②	【優先】改善	
		A棟	簡2	H11	4	B	可能	○	-	②	【優先】改善	
27	ヤングハイツ 山の上	B棟	簡2	H12	4	B	可能	○	-	②	【優先】改善	
		A棟	簡2	H14	4	B	可能	○	-	②	【優先】改善	
28	その他住宅	1	木平	H2	1	B	不可能	-	-	④	【優先】用途廃止	

注) 棟名の※は棟の一部(種別が混在)

19 宮の後団地は、令和4年度除却のため判定の対象外

表. 2次判定の結果まとめ

(戸)

改善 (219 戸)	優先的な改善 (40 戸)	優先的な建替 (160 戸)	優先的な用途廃止 (26 戸)
横内下第 2 (18) 中筋 (36) 花園 (12) 横内西 (10) 横内南 (4) 横内東 (2) 西村 S54 (2) 落合 (6) 山下 (55) 大川下 (4) 大栄 (46) 大川 (20) 宮脇 S54 (4)	西村 S53 (12) 宮脇 S53 (4) ヤングハイツ小海 (12) ヤングハイツ引田 (8) ヤングハイツ山の上 (4)	松崎 (30) 中筋南 (50) 水入 (16) 栄 (50) 宮脇 S51, S52 (14)	前山 (4) 町田 (2) 横内下第 1 (7) 大谷 (2) 帰来 (7) 山の上 (3) その他住宅 (1)

表. 2次判定結果別戸数

(戸)

2次判定結果	全体 戸数	うち	備考
		公営住宅 戸数	
改善	219	173	合計 319 戸 (将来ストック量 (公営住宅 300 戸) を 上回る)
【優先】改善	40	0	
【優先】建替	160	146	
【優先】用途廃止	26	25	
合計	445	344	

(3) 3次判定

表. 3次判定結果

団地概要							2次判定結果	3次判定				3次判定結果
地区	番号	団地名	棟番号及び部屋番号	構造階数	建設年度	管理戸数		i) 団地単位の効率的活用の検討	ii) 集約・再編等の可能性の検討	iii) 地域ニーズへの対応等総合的な検討	iv) 事業時期の平準化の視点	
大内	1	前山	1~4	簡2	S29	4	【優先】用途廃止	-	なし	-	-	用途廃止
	2	町田	1~12	木平	S37	2	【優先】用途廃止	-	なし	-	-	用途廃止
	3	横内下第1	1~8	木平	S39	7	【優先】用途廃止	-	なし	-	-	用途廃止
	4	横内下第2	A棟	中3	H7	12	改善	-	-	-	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	維持管理
			B棟	中3	H7	6	改善					
	5	大谷	1~12	木平	S40	2	【優先】用途廃止	-	なし	-	-	用途廃止
	6	松崎	1~28	木平	S42	18	【優先】建替	-	敷地面積が大きい	-	将来的な需要を見極めながら計画期間後期に建替を検討	維持管理
			29~48	木平	S43	12	【優先】建替					
	7	中筋南	1~20	木平	S44	16	【優先】建替	-	敷地面積が大きい	土砂災害特別警戒区域を除いて建替	将来的な需要を見極めながら計画期間後期に建替を検討	維持管理
			21~34	木平	S45	8	【優先】建替					
			35~52	木平	S46	10	【優先】建替					
			53~76	簡平	S47	16	【優先】建替					
	8	中筋	A棟	中3	H11	15	改善	-	-	-	-	改善
			B棟	中3	H13	15	改善					
※A棟			中3	H11	3	改善						
※B棟			中3	H13	3	改善						
9	花園	1・2・3・4	簡2	S55	4	改善	-	-	-	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	維持管理	
		5・6	簡2	S56	2	改善						
		7・8・9・10	低2	S58	4	改善						
		11・12	簡2	S55	2	改善						
10	横内西	1・2	簡2	S55	2	改善	-	-	-	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	維持管理	
		3・4・5・6	簡2	S55	4	改善						
		7・8・9・10	簡2	S57	4	改善						
11	横内南	1・2	簡2	S55	2	改善	-	-	-	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	維持管理	
		3・4	簡2	S55	2	改善						
12	横内東	1・2	低2	S59	2	改善	-	-	-	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	維持管理	
13	西村	1・2・7・8	簡2	S53	4	【優先】改善	-	-	-	耐用年数まで10年以内	維持管理	
		3・4・9~14	簡2	S53	8	【優先】改善						
		5・6	簡2	S54	2	改善						
14	落合	1・2	簡2	S57	2	改善	-	-	-	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	維持管理	
		3・4	簡2	S57	2	改善						
		5・6	低2	S58	2	改善						

団地概要							2次判定結果	3次判定				3次判定結果
地区	番号	団地名	棟番号及び部屋番号	構造階数	建設年度	管理戸数		i) 団地単位の効率的活用の検討	ii) 集約・再編等の可能性の検討	iii) 地域ニーズへの対応等総合的な検討	iv) 事業時期の平準化の視点	
白鳥	15	水入	1~15	木平	S30	6	【優先】建替	-	敷地面積が大きい	洪水・高潮対策	将来的な需要を見極めながら計画期間後期に建替を検討	維持管理
			16~37	木平	S31	9	【優先】建替					
			38~39	木平	S35	1	【優先】建替					
	16	帰来	1~7	簡2	S55	7	【優先】用途廃止	-	なし	-	-	用途廃止
	17	山下	A・B棟	中3	H7	8	改善	-	-	-	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	維持管理
				中3	H7	8	改善					
			C・D・E棟	中3	H8	6	改善					
中3				H8	15	改善						
F・G棟			中3	H9	12	改善						
H棟	中3	H9	6	改善	-	改善						
引田	18	山の上	4~8	木平	S41	3	【優先】用途廃止	-	なし	-	-	用途廃止
引田	20	栄	1-1~12-7	簡平	S44	32	【優先】建替	-	敷地面積が大きい	洪水対策	将来的な需要を見極めながら計画期間後期に建替を検討	維持管理
			15-1~16-5	簡平	S45	8	【優先】建替					
			17-1~21-5	簡平	S47	10	【優先】建替					
	21	大川下	1-1・2/2-1・2	簡2	S63	4	改善	-	-	-	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	維持管理
	22	大栄	2・3棟	低2	H4	16	改善	-	-	-	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	維持管理
			1棟	低2	H4	8	改善					
			A・B棟	低2	H4	16	改善					
			C棟	低2	H4	6	改善					
	23	大川	A棟	低2	H6	4	改善	-	-	-	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	維持管理
			D棟	低2	H7	6	改善					
			B棟	低2	H6	4	改善					
			C棟	低2	H8	4	改善					
			※D棟	低2	H7	2	改善					
24	宮脇	1・2・3・4	簡2	S51	4	【優先】建替	混在するため維持	-	-	建替・改善混在の場合は建替としない。耐用年数まで10年以内	維持管理	
		5~14	簡2	S52	10	【優先】建替						
		15~18	簡2	S53	4	【優先】改善						
		19・20・23・24	簡2	S54	4	改善						
25	ヤングハイツ小海	A・B棟	簡2	H9	8	【優先】改善	-	-	-	-	改善	
		C棟	簡2	H10	4	【優先】改善						
26	ヤングハイツ引田	A棟	簡2	H11	4	【優先】改善	-	-	-	-	改善	
		B棟	簡2	H12	4	【優先】改善						
27	ヤングハイツ山の上	A棟	簡2	H14	4	【優先】改善	-	-	-	-	改善	
28	その他住宅	1	木平	H2	1	【優先】用途廃止	-	なし	-	-	用途廃止	

注) 棟名の※は棟の一部(種別が混在)

19 宮の後団地は、令和4年度除却のため判定の対象外

表. 事業手法別戸数

(戸)

3次判定結果					
	全体 戸数	公営 住宅	改良 住宅	特定公共 賃貸住宅	単独 住宅
計画期間末管理戸数	419	319	54	22	24
維持管理	341	277	54	10	0
改善	78	42	0	12	24
建替	0	0	0	0	0
用途廃止	26	25	0	0	1
合計	445	344	54	22	25

計画期間末における公営住宅管理戸数は319戸となり、将来ストック量（公営住宅300戸）を上回る。

2. ライフサイクルコストの算出方法と前提条件

(1) ライフサイクルコストの算出方法

- ・国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 28 年 8 月）で公表されている『ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム（H30.1 改良版）』を用いて算出している。

<ライフサイクルコスト(LCC)とは>

- ・ライフサイクルコストとは、構造物などの費用について、建設から改善や修繕、除却までトータルに要するコストをあらわす。

<LCC の算出方法>

$$\text{LCC} = \text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費} \quad (\text{単位: 千円/棟} \cdot \text{年})$$

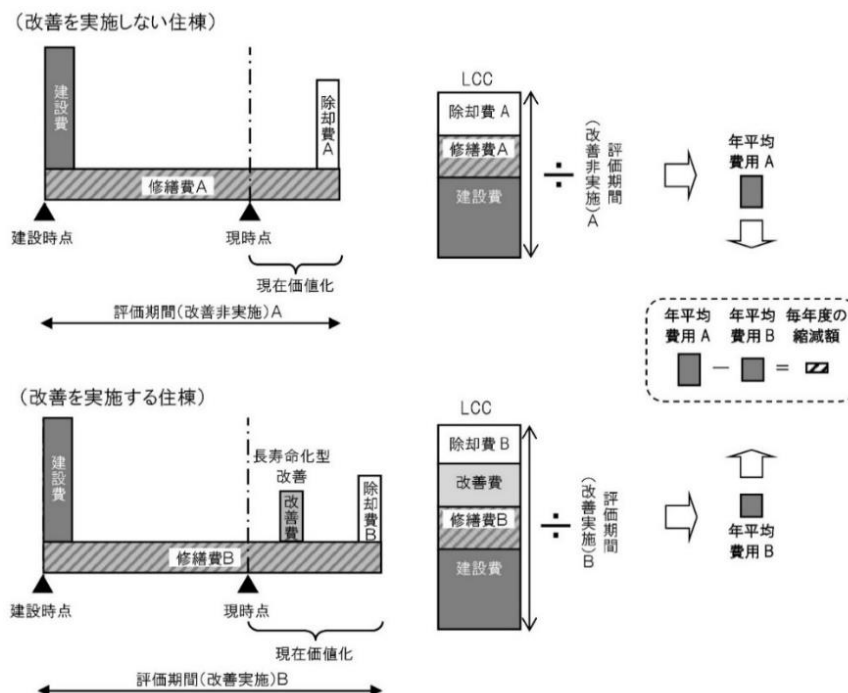
- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
 - ・改善費：想定される管理期間における改善工事費
 - ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。本計画では国のライフサイクルコスト算定プログラムに基づき、典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費により算出。
 - ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額
- 注) 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化。

<LCC の縮減効果の算出方法>

- ・改善住棟については、長寿命化改善等の効果を確認するため、LCC の縮減効果を算出する。

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

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{LCC 計画前} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{管理期間(改善非実施)}} \\ \text{LCC 計画後} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{管理期間(改善実施)}} \end{array} \right.$$



(2) 2次判定のライフサイクルコスト算出にあたっての前提条件

- ・ 2次判定において、改善の必要性・可能性がある住棟については、以下の前提条件に基づき、改善によるLCCの縮減効果を確認し、反映させる。

表. LCC縮減効果の算出のための前提条件設定

	活用年数 改善費等	活用年数の設定の考え方
耐火	・ 計画前活用年数：50年	税法上の耐用年数(47年)を踏まえて設定。
	・ 計画後活用年数：70年	公営住宅法上の耐用年数と設定。
	・ 改善費：3,600,000円/戸	3,600千円/戸（内訳は下表参照）
	・ 改善時期：35年	改善の効率性に配慮し、計画後活用年数(70年)の中間時点で改善の実施を設定。ただし、既に35年を超過している場合は計画期間開始年度に実施すると設定。
簡2	・ 計画前活用年数：45年	耐用年数（公営住宅法上の耐用年数に近い住棟も既に存在するため）
	・ 計画後活用年数：60年	改善後の標準管理期間10年から、さらに5年長く活用すると設定（公営住宅法上の耐用年数に近い住棟を基準に設定）。
	・ 改善費：2,050,000円/戸	2,050千円/戸（内訳は下表参照）
	・ 改善時期：30年	改善の効率性に配慮し、計画後活用年数(60年)の中間時点で改善の実施を設定。ただし、既に30年を超過している場合は計画期間開始年度に実施すると設定。

表. LCC縮減効果の改善費の設定

項目	耐火	簡2
屋上防水	50,000円/戸	500,000円/戸
外壁改修等	1,500,000円/戸	1,500,000円/戸
バルコニー手摺	200,000円/戸	
給水管、給湯管	550,000円/戸	
排水設備	450,000円/戸	
ガス設備	350,000円/戸	
経常修繕	50,000円/戸	50,000円/戸
合計	3,600,000円/戸	2,050,000円/戸

注) 各改善費単価は、本市や他市の平均価格を踏まえて設定

(3) 改善事業実施住棟のライフサイクル算出にあたっての前提条件

- ・改善住棟については、全て外壁改修等を実施していく。
- ・各住棟の改善事業実施時期に外壁改修等を実施する場合のライフサイクルコスト(LCC)を算出した結果、いずれの住棟もLCCの縮減効果が確認された。

表. LCC 算出のための活用期間の設定条件

	耐火	簡2
計画前の活用期間 (改善非実施)	50年(税法上の耐用年数を踏まえて設定)	45年(簡易耐火造の耐用年数)
計画後の活用期間 (改善実施)	70年(公営住宅法上の耐火造の耐用年数)	60年(改善後の標準管理期間10年から、さらに5年長く活用すると設定(公営住宅法上の耐用年数に近い住棟を基準に設定))

表. LCC 算出のための内容別戸当たり単価

項目	戸当たり単価	備考
【改善事業】外壁改修等	1,500千円/戸	
【修繕】 経常修繕	50千円/戸	改善事業にあわせて実施すると設定

表. LCC 算出結果

団地名	住棟名	戸数(戸)	構造	建設年度	改善事業実施年度	計画前LCC (円/戸・年)	計画後LCC (円/戸・年)	LCC縮減効果 (円/戸・年)	LCC縮減効果 (円/棟・年)
中筋	A棟	18	中耐	H11	R9	362,714	279,368	83,346	1,500,229
中筋	B棟	18	中耐	H13	R9	356,445	273,798	82,647	1,487,645
山下	F棟	6	中耐	H9	R5	361,074	280,822	80,252	481,513
山下	G棟	6	中耐	H9	R5	361,074	280,822	80,252	481,513
山下	H棟	6	中耐	H9	R5	361,074	280,822	80,252	481,513
ヤングハイツ小海	A・B棟	4	簡2	H9	R6	392,598	325,403	67,195	268,780
ヤングハイツ小海	C棟	4	簡2	H10	R6	389,173	322,269	66,904	267,617
ヤングハイツ引田	A棟	4	簡2	H11	R7	394,834	325,574	69,260	277,039
ヤングハイツ引田	B棟	4	簡2	H12	R7	401,559	330,318	71,240	284,961
ヤングハイツ山の上	A棟	4	簡2	H14	R8	379,425	310,882	68,543	274,172

算出方法：『公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)』に定めるライフサイクルコストLCCの縮減効果を算出するために配布されている『ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム(H30.1改良版)』を用いて算出している。

東かがわ市公営住宅等長寿命化計画 資料編

策定：令和5年2月
編集：東かがわ市役所 事業部 都市整備課
〒769-2792 東かがわ市湊1847番地1
TEL:(0879)26-1304 FAX:(0879)26-1344