

# 裾野市公営住宅等長寿命化計画

(令和4～13年度)

令和4年3月策定

静岡県 裾野市

(備考) 公営住宅の管理戸数や入居者の特性は、公営住宅法に基づく家賃算定上の基準日である10月1日現在を採用しています。

## 目次

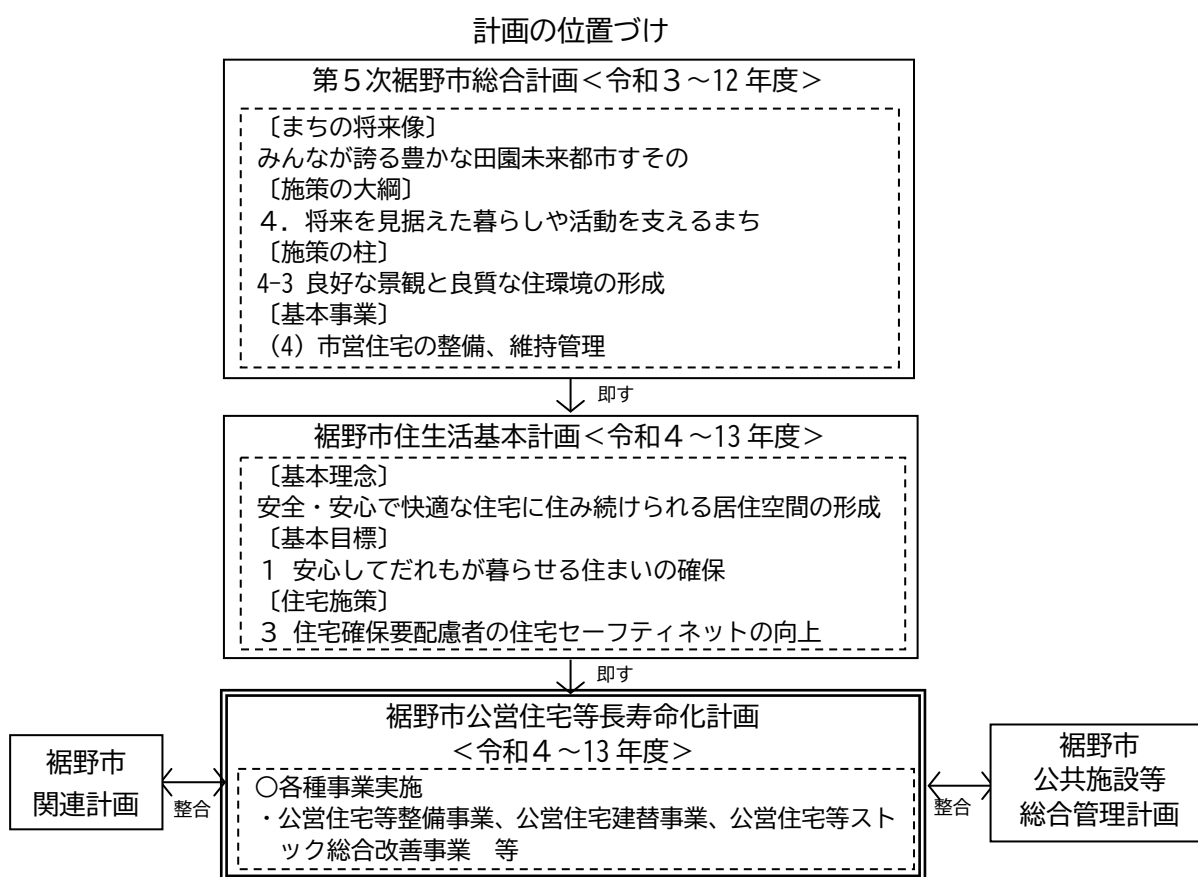
【第1章】	公営住宅等長寿命化計画の背景・目的 .....	1
(1)	背景と目的 .....	1
(2)	計画期間 .....	1
【第2章】	公営住宅等の現状と課題 .....	2
(1)	公営住宅の位置 .....	2
(2)	公営住宅の管理戸数 .....	3
(3)	市営住宅の棟および住戸の状況 .....	3
(4)	市営住宅の入居者の特性 .....	4
(5)	公営住宅の需要と供給 .....	5
(6)	市営住宅の状況のまとめ .....	6
【第3章】	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 .....	7
(1)	長寿命化の対象 .....	7
(2)	長寿命化の判定 .....	8
(3)	市営住宅の団地別事業手法の選定 .....	8
【第4章】	長寿命化に関する基本方針 <span style="border: 1px solid black;">対象：新稲荷団地</span> .....	9
(1)	修繕の実施・データ管理に関する方針 .....	9
(2)	改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 ..	9
【第5章】	点検の実施方針 <span style="border: 1px solid black;">対象：全団地</span> .....	10
(1)	法定点検及び検査 .....	10
(2)	日常点検 .....	10
(3)	退去後における点検 .....	10
【第6章】	計画修繕・改善事業の実施方針 <span style="border: 1px solid black;">対象：新稲荷団地</span> .....	11
(1)	実施方針 .....	11
【第7章】	建替等事業の実施方針 <span style="border: 1px solid black;">対象：舞台団地・上原団地</span> .....	12
(1)	課題と方針 .....	12
(2)	建替事業等について .....	12
【第8章】	長寿命化のための事業実施予定一覧 .....	13
(1)	今後10年間に実施する修繕・改善事業の方針 .....	13
(2)	過去の修繕履歴 .....	13
(3)	今後10年間の事業一覧 .....	13
【第9章】	長寿命型改善事業によるライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....	14
(1)	本計画におけるライフサイクルコストの算出方法 .....	14
(2)	長寿命化型改善の項目別費用の考え方 .....	14
(3)	ライフサイクルコストの縮減効果 .....	14
(4)	ライフサイクルコストによる効果判定 .....	15

## 【第1章】 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

### (1) 背景と目的

公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という。）は、上位計画である裾野市住生活基本計画に基づき、住宅セーフティネットの中心的役割を果たす公営住宅に関して、厳しい財政状況下において更新時期を迎え老朽化した大量のストックの効率的かつ円滑な更新と、長寿命化すべきストックの予防保全や長寿命化改善を実施するため策定するものです。

また、公営住宅整備事業等補助要綱（平成8年8月30日建設省住備発第83号）において、「公営住宅整備事業及び準公営住宅整備事業は、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること」と規定されており、当該事業に対する交付金（社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金）等の前提となる計画です。



### (2) 計画期間

本計画は、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。

ただし、社会経済情勢の変化を踏まえて、必要に応じて見直しを行うこととします。

## 【第2章】 公営住宅等の現状と課題

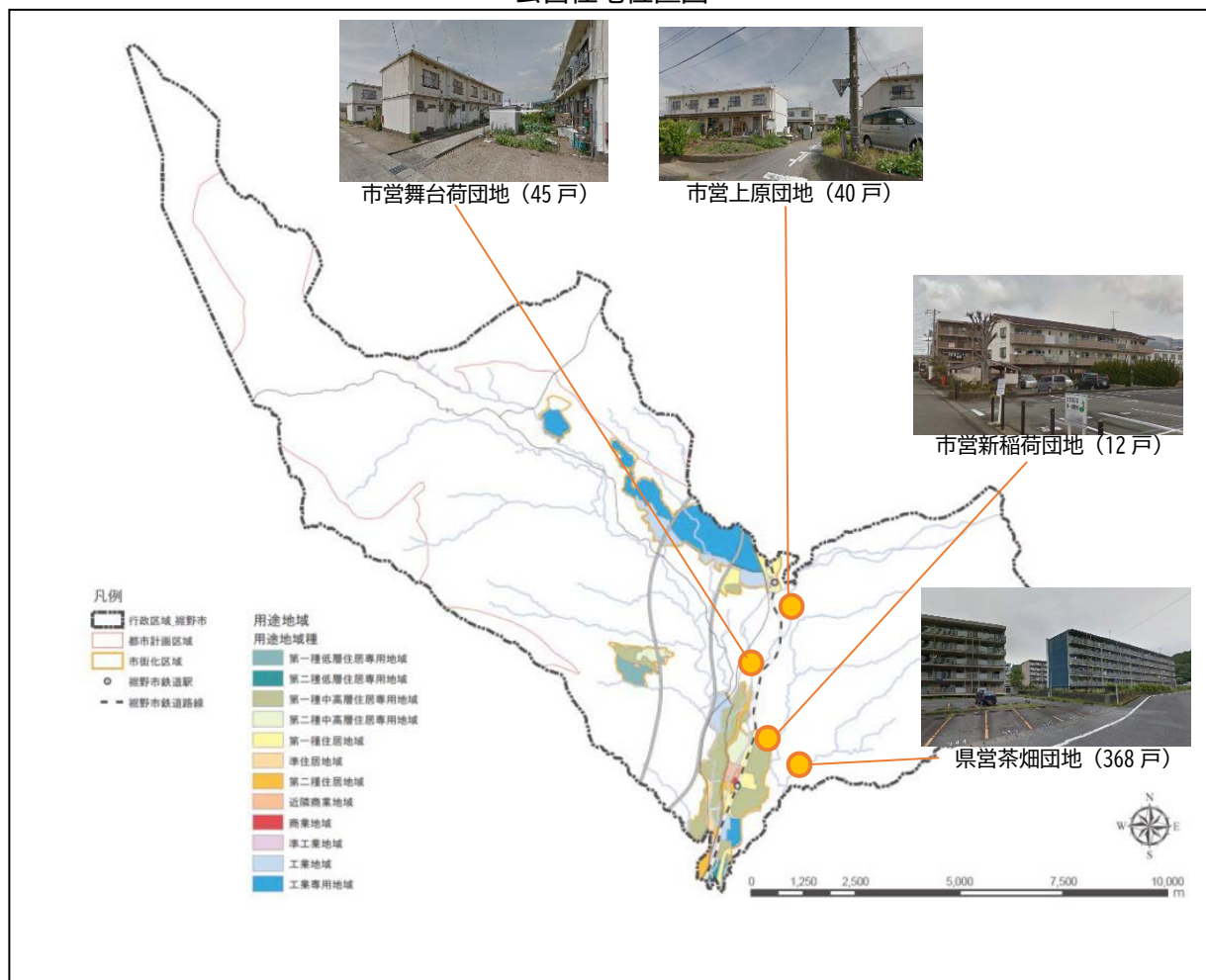
### （1） 公営住宅の位置

本市には、市営住宅（3団地）と県営住宅（1団地）を併せ4団地があります。これらのうち、市街化区域にあるのは1団地で、残りは市街化調整区域にあります。また、市営住宅の多くが借地上に建設されています。

公営住宅の位置

区分	団地名	所在地	敷地面積	都市計画	土地所有
市営	舞台団地	深良 220	5,108 m <sup>2</sup>	市街化調整区域	借地・市有地（31%）
	上原団地	深良 1665	7,342 m <sup>2</sup>	市街化調整区域	借地
	新稲荷団地	稲荷 116-1	1,383 m <sup>2</sup>	市街化区域	借地
県営	茶畑団地	茶畑 1440	29,043 m <sup>2</sup>	市街化調整区域	県有地

公営住宅位置図



## (2) 公営住宅の管理戸数

本市の公営住宅の管理戸数は、令和3年（2021年）10月1日現在、市営住宅（97戸）と県営住宅（368戸）を合わせて465戸です。

公営住宅の戸数

区分	団地名	管理戸数	入居制限	入居可(a)	入居中(b)	入居率(b/a)
市営	舞台団地	45戸	4戸	41戸	37戸	90.2%
	上原団地	40戸	0戸	40戸	31戸	77.5%
	新稲荷団地	12戸	0戸	12戸	12戸	100.0%
県営	茶畑団地	368戸	40戸	328戸	298戸	90.9%
合計		465戸	44戸	421戸	378戸	89.8%

## (3) 市営住宅の棟および住戸の状況

市営住宅 97戸のうち85戸を占める舞台団地と上原団地は、いずれも昭和40年代に建設されており、公営住宅法に基づく耐用年数を経過しています。

耐震性は確保されていますが、昭和40年代の整備基準のため、給湯器や浴槽は入居者による持ち込みとなっています。その分、毎月の家賃は低廉に抑えられていますが、入居に当たって初期投資が必要となります。

市営住宅の棟及び住戸

		舞台団地		上原団地		新稲荷団地
棟情報	棟番号	1～4号棟	5～10棟	1～4棟	5～8棟	A棟
	耐火種別	準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	耐火
	階数	平屋建	2階建	2階建	2階建	3階建
	構造	壁式RC	壁式RC	壁式RC	壁式RC	RC
	築年度	S44	S44	S47	S48	H8
	耐用年数	30	45	45	45	70
	耐用年度	H26	H11	H29	H30	R48
	耐震性能	Ib	Ib	Ib	Ib	Ib
住戸情報	月額家賃	5,200～ 10,300	9,300～ 18,300	9,500～ 18,700	10,600～ 20,800	27,000～ 53,000
	間取り	3K	2DK	2DK	2Dk	3DK
	住戸面積	38.24㎡	42.74㎡	42.74㎡	46.18㎡	67.18㎡
	設備	浴槽	持込み	持込み	持込み	設置済み
		風呂釜	持込み	持込み	持込み	設置済み
		給湯器	持込み	持込み	持込み	設置済み
		換気扇	持込み	持込み	持込み	持込み
		便所	汲取り	汲取り	水洗	水洗

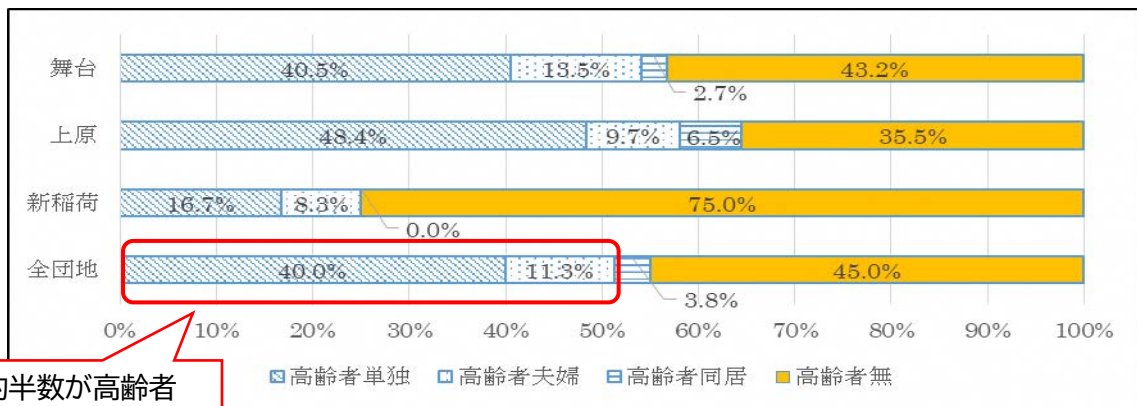
※Ibは耐震性が良い建物(倒壊する可能性はないが、ある程度の被害を受けることが想定される。)

#### (4) 市営住宅の入居者の特性

##### ① 高齢者世帯数

市営住宅における高齢者（65 歳以上）が居住する世帯の割合をみると、高齢者単身世帯が 40.0%、高齢者夫婦世帯が 11.3%と、全体の約半数（51.3%）が高齢者のみの世帯です。団地毎で比較すると、上原団地と舞台団地が高く、バリアフリー対応や福祉サービスとの連携が重要です。

市営住宅における高齢者世帯の割合



約半数が高齢者のみの世帯

出所：まちづくり課

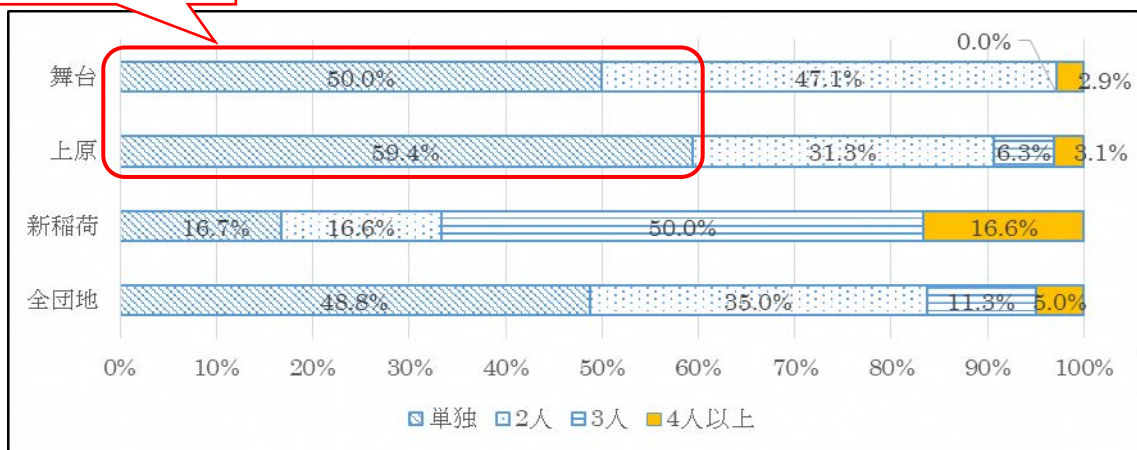
##### ② 世帯人員別世帯数

市営住宅の世帯別人員をみると、単身世帯が最も多く（48.7%）全体の約半数を占めています。次いで 2 人世帯（35.0%）、3 人世帯（11.3%）であり、平均は約 1.73 人です。

団地毎で比較すると、単身世帯の割合は上原団地（59.4%）と舞台団地（50.0%）で高くなっています。一方で、ファミリー向け（3DK）の新稲荷団地は、67%が 3 人以上の世帯となっています。

舞台・上原の約半数は単身世帯

市営住宅における高齢者世帯の割合



出所：まちづくり課

## (5) 公営住宅の需要と供給

裾野市住生活基本計画の試算によると、本市の公営住宅は、今後10年間は現在の管理戸数（市営・県営あわせて465戸）を引き続き維持する必要があるとされています。

### ⑥ 公営住宅の需要と供給

・公営住宅の年間需要33戸に対し、供給35戸と充足している

公営住宅需要予測は、静岡県と同様、国土交通省の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を用い、本市における国勢調査や住宅・土地統計調査等のデータから公営住宅入居資格世帯の数を推計し、そのうち公的な支援による居住の安定の確保を図るべき世帯を公営住宅入居世帯とします。

表 公営住宅入居資格世帯の推計 単位:戸数

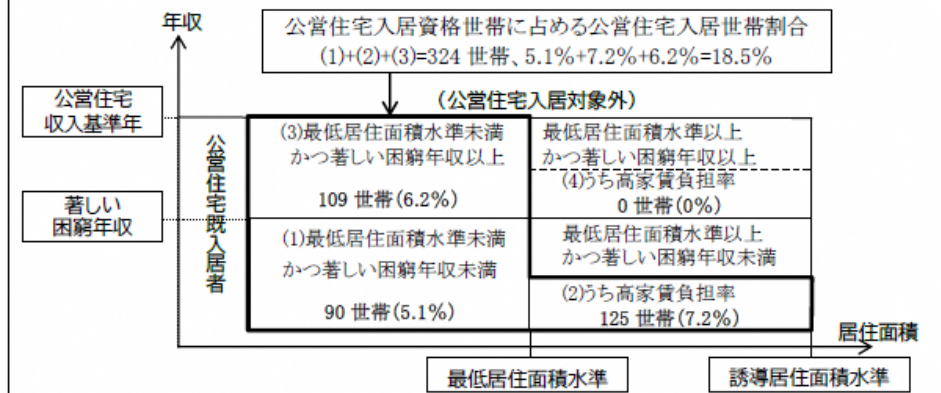
	裾野市 (令和3年度～12年度)	
A 総世帯数	18,786	
B.うち借家※(B/A)	6,324	(33.7%)
C.うち公営住宅入居資格世帯(C/B)	1,749	(9.3%)

※借家には、公営住宅の既入居者を含まない。

※県資料より各指標の減少率、増加率で補正

資料:静岡県資料、公営住宅供給目標量設定支援プログラム(国土交通省)

表 裾野市の施策対象世帯(新たに公営住宅に入居確保を図るべき世帯)10年間  
(令和3年度～12年度)



公的な支援により、今後10年間(令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度))で新たに居住の安定の確保を図るべき世帯(公営住宅入居世帯)は、推計すると324世帯、年平均で33世帯と推計されます。

(年平均:1749世帯×18.5%=324世帯÷10年間≒33世帯)

一方で供給は、現状の管理戸数(465戸)について、過去5年間の空き室発生数(7.72%)より、年間約35戸と算定されます。(465戸×7.72%≒35.0戸)

表 過去5年間における市営住宅の空き室発生率 単位:戸

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R元 年度	R2 年度	合計	平均
入居戸数(4/1 現在)	85	89	83	83	85	425	85
退去戸数(年間)	5	10	7	4	7	33	6
空き室発生率(%)	5.88%	11.23%	8.43%	4.82%	8.24%	—	7.72%

よって、今後10年間は数的には充足することから、現在の管理戸数を引き続き維持する必要があります。



## （６）市営住宅の状況のまとめ

市営住宅の状況をまとめると、すべての団地が借地であることや、舞台団地・上原団地は耐用年数が経過しており、高齢化が進むなかバリアフリー未対応であることなどが課題となっています。

市営住宅の状況まとめ

	舞台団地	上原団地	新稲荷団地
建物の老朽化	耐用年数経過	耐用年数経過	築 20 年 (耐用年数残 50 年)
設備の設置状況	汲取トイレ・風呂持込	風呂持込	設置済み
耐震性	Ib 耐震性は確保	Ib 耐震性は確保	Ib 耐震性は確保
借地	約 7 割 3501.52 m <sup>2</sup> が借地 (残 1,606 m <sup>2</sup> が市有地)	全て 7,342.17 m <sup>2</sup> が借地	全て 1,383 m <sup>2</sup> が借地
高齢化	65 歳以上のみ世帯が 54.0%	65 歳以上のみ世帯が 58.1%	65 歳以上のみ世帯が 25.0%
単身世帯	単身世帯が 50.0%	単身世帯が 59.4%	単身世帯が 16.7%
バリアフリー	未対応	未対応	住戸内段差なし
需要と供給	・今後 10 年間（令和 3～12 年）に、新たに公営住宅に入居を希望する世帯は 324 世帯であり、この間の空き家発生数が年間 35 戸と推計されることから、今後 10 年間は現在の管理戸数の維持管理により需要に対応できる。		

## 【第3章】 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

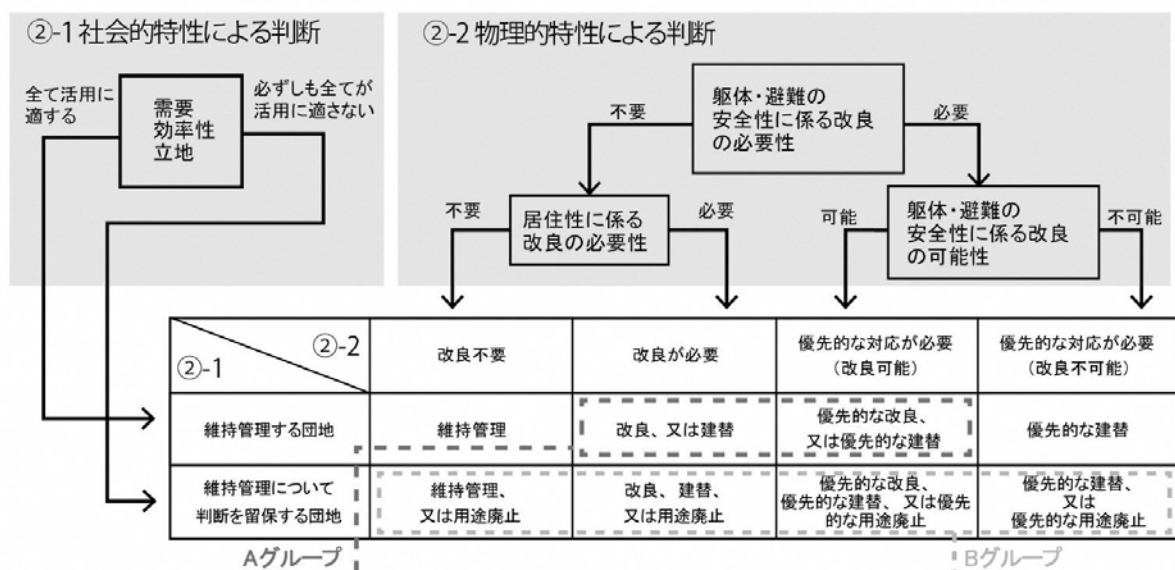
### (1) 長寿命化の対象

市営住宅の現状と課題を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月、国土交通省)に基づき、団地別の方針(長寿命化・更新の別)を明らかにします。

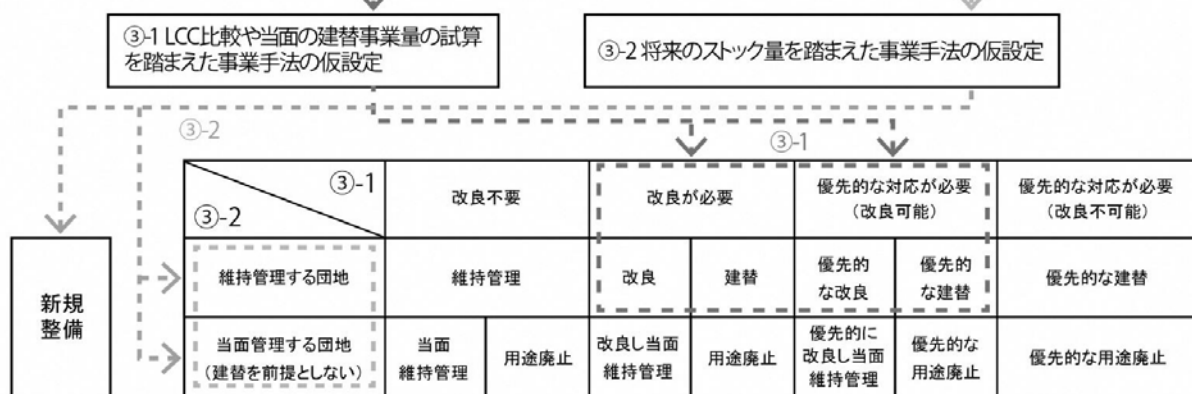
#### 公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月、国土交通省)

##### ①公営住宅などの需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

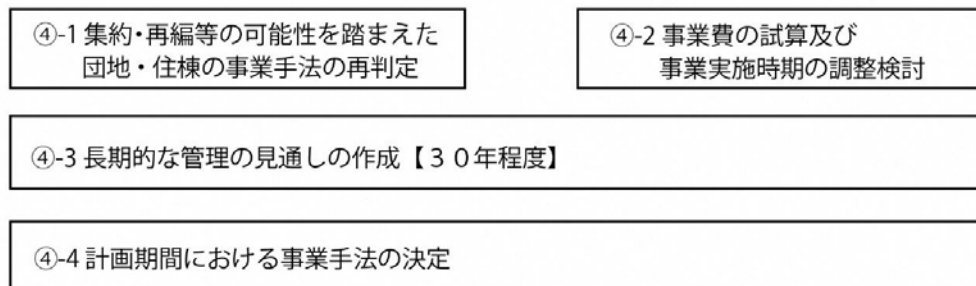
##### ②1次判定:団地の管理方針と住宅改良の必要性・可能性に基づく整備事業手法の仮設定



##### ③2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・住棟の事業手法を仮設定



##### ④3次判定:計画期間における事業手法の設定



## (2) 長寿命化の判定

### ■ 1次判定

市営住宅				団地概要				1次判定										
団地 番号	団地名	住戸番号	住所	建設年度	構造	管理 戸数	団地面積	住戸		経過年数/構造			効率性	立地	需要	改善	1次判定結果	
								間取り	専有面積	建設年度	構造	評価						
1	舞合団地	1～30号室	深良220	S44	準耐2階	30戸	5087㎡	2DK	42.74㎡	×	▼	■	調整区域	×	募集停止		用途廃止/建替	Aグループ
	舞合団地	31～45号室		S44	準耐平屋	15戸		3DK	38.24㎡	×	×	×	調整区域	×	募集停止/12戸		用途廃止/建替	Aグループ
2	上原団地	1～20号室	深良1665	S47	準耐平屋	20戸	7342㎡	2DK	42.74㎡	×	▼	■	調整区域	×			用途廃止/建替	Aグループ
	上原団地	21～40号室		S48	準耐2階	20戸		2DK	46.18㎡	×	▼	■	調整区域	×			用途廃止/建替	Aグループ
3	新稲荷団地	101～305号室	稲荷116-1	H8	中耐3階	12戸	1387㎡	3DK	67.18㎡	○	○	○	市街化区域・1中高	○			維持保全	Aグループ

×: 超耐用年数、優先的建替、PC、簡平、立地不適・集約化要検討 ▼: PC、簡2 ■: 躯体、避難の安全性検討、必要 ○: RC、躯体、避難の安全性検討、不要

### ■ 2次判定

市営住宅			2次判定										長寿命化判定					
団地 番号	団地名	住戸番号	躯体安全性		避難の安全性		居住性						対象	点検	修繕	改善	2次判定結果	
			耐震診断	特殊形状	二方向 避難	防火区画	タイプ	住戸 面積	住戸 構成	洋室の有無	トイレ 水洗	風呂	3箇所 給湯	RC棟	点検 小修繕			居室、水 回り他
1	舞台団地	1～30号室	○	○	○	○	2DK	△	△	無	×	無	×	—	○	●	●	改善／建替 (設備陳腐化)
	舞台団地	31～45号室	○	○	○	○	3DK	▼	▼	無	×	無	×	—	○	●	●	改善／建替 (設備陳腐化)
2	上原団地	1～20号室	○	○	○	○	2DK	△	△	無	○ (特込)	無	×	—	○	●	●	改善／建替 (設備陳腐化)
	上原団地	21～40号室	○	○	○	○	2DK	△	△	無	○ (特込)	無	×	—	○	●	●	改善／建替 (設備陳腐化)
3	新稲荷団地	101～305号室	○	○	○	○	3DK	○	○	○	○ (設置済)	ユニット バス	2箇所	○	○	●	●	維持保全

×: 対象外 △: やや狭い ▼: 狭い ○: 問題なし ●: 要検討

### ■ 3次判定

市営住宅			3次判定						3次判定に基づく方針
団地番号	団地名	住戸番号	容易性 移転・仮居住	再編可能性 団地規模	立地性 6m以上の格道	EV可能性 高齢者入居率20%	その他	3次判定結果	
1	舞合団地	1～30号室	×	小規模 (現有地再編不可)	×	▲	一部 借地	用途 廃止 (45戸)	建替え
	舞合団地	31～45号室							
2	上原団地	1～20号室	×	小規模 (現有地再編不可)	×	▲	借地	用途 廃止 (40戸)	建替え
	上原団地	21～40号室							
3	新稲荷団地	101～305号室	×	小規模	○	▽	借地	維持 保全	長寿命化(既存ストック活用)

×: 対象外 ▲: 要検討 ▼: 将来必要 ○: 問題なし

## (3) 市営住宅の団地別事業手法の選定

上記の結果を踏まえ、団地別事業手法を設定します。

団地名	戸数	判定結果	
舞台団地	45戸	建替え	⇒【第7章】参照
上原団地	40戸	建替え	⇒【第7章】参照
新稲荷団地	12戸	長寿命化(既存ストック活用)	⇒【第6章】参照

## 【第4章】 長寿命化に関する基本方針 対象：新稲荷団地

長寿命化の対象となった新稲荷団地について基本的な方針を定めます。

### （１） 修繕の実施・データ管理に関する方針

市営住宅の適正な維持管理に向け、修繕の実施・データ管理に関する方針を以下のように定めます。

#### ■修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・ 日常点検、定期点検を実施して住宅の状態を把握する。
- ・ 定期点検、修繕周期と過去の修繕履歴に基づいて計画的に修繕する。

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

市営住宅の改善事業の実施による、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針を以下のように定めます。

#### ■改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減方針

- ・ 予防的な観点から、日常点検により修繕を実施する。
- ・ 維持管理状況を的確に把握できるように点検記録を作成するとともに、点検結果に基づいて周期的な修繕および改善を実施する。
- ・ 上記により建物の耐用寿命を長期化させる。

## 【第5章】 点検の実施方針 対象：全団地

市は施設管理者として、利用されている全ての団地について、法定点検により入居者の安全を図るとともに、まちづくり課による目視点検および入居者へのアンケート調査により劣化や不具合を早期に把握し修繕を実施します。

### （１） 法定点検及び検査

受水槽、消防設備及び浄化槽について各種法令の規定に基づく点検及び検査を実施します。

法定点検および検査項目

団地名	対象	内容および回数	根拠法
新稲荷団地	受水槽	清掃及び消毒（年１回）	水道法第 34 条の 2 第 1 項
		水質等の検査（年１回）	水道法第 34 条の 2 第 2 項
	消防設備	非常用警報設備等の点検（年 2 回）	消防法第 17 条の 3 の 3
上原団地	浄化槽	保守点検（年 4 回）、清掃※（年 1 回）	浄化槽法第 10 条
		定期検査（年 1 回）	浄化槽法第 11 条
舞台団地	該当なし	－	－

※清掃は居住者により実施。

### （２） 日常点検

日常点検は、建築基準法第 8 条（維持保全）の規定に基づき、全ての住棟を対象に年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき、まちづくり課による目視点検により実施します。

また、住戸内については、新稲荷団地は定期的に「建物定期点検ファイル」を入居者へ配布、舞台・上原団地は毎年修繕要望箇所のアンケート調査を実施します。

これら、定期点検および修繕の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てるものとします。

また、強風や大雨の後には、職員による現地パトロールを実施し安全確認を行います。

### （３） 退去後における点検

住戸内の設備やバルコニーの劣化状況等の点検は、住戸内部に立ち入る必要があり、定期点検・日常点検で十分な把握は困難であることから、入居者が退去して空室となった際に実施することとします。

## 【第6章】 計画修繕・改善事業の実施方針 対象：新稲荷団地

### (1) 実施方針

長寿命化の対象となる新稲荷団地については、予防保全の観点から外壁塗装やシーリング打ち替え等を計画的に実施します。これらを確実に実施するため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を想定した長期修繕計画をあらかじめ定めます。

なお、計画修繕の実施にあたっては、併せて「長寿命化型」の改善事業（外壁の断熱性向上、耐久性の高い給排水管の採用、住戸内配管の集約化による維持管理の容易性の向上 等）と位置づけることで、補助金等を最大限活用するとともに、公営住宅法に定める耐用寿命（70 年間）を超えた、鉄筋コンクリート造の理論的な寿命（80～100 年間）の利用を見込みます。

併せて、経済性の観点から借地の早期解消に取り組みます。



### （参考）改善事業の類型

安全性確保型	耐震性に課題のあるラーメン構造住棟の耐震改修により躯体安全性を高める。非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。（耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等）
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、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。（外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等）
福祉対応型	引き続き活用を図る昭和 40 年代建設のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。（住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置 等）
居住性向上型	引き続き活用を図る昭和 40 年代建設のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。（間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等）

## 【第7章】 建替等事業の実施方針

対象：舞台団地・上原団地

### (1) 課題と方針

更新の対象となる舞台団地・上原団地（85戸）については、土地利用上、権利関係上、利便性上の課題があることから、原則として現地での建替えは行いません。また、人口減少や民間賃貸住宅の空きアパートの増加を踏まえ、市が直接建設する住宅に替わり、既存民間ストックの活用による供給を検討します。これにより、すみやかな供給と、将来、需要が減少した場合の供給量の調整分とします（市が直接建設した場合70年間の処分制限がある）。

#### 舞台団地・上原団地の課題

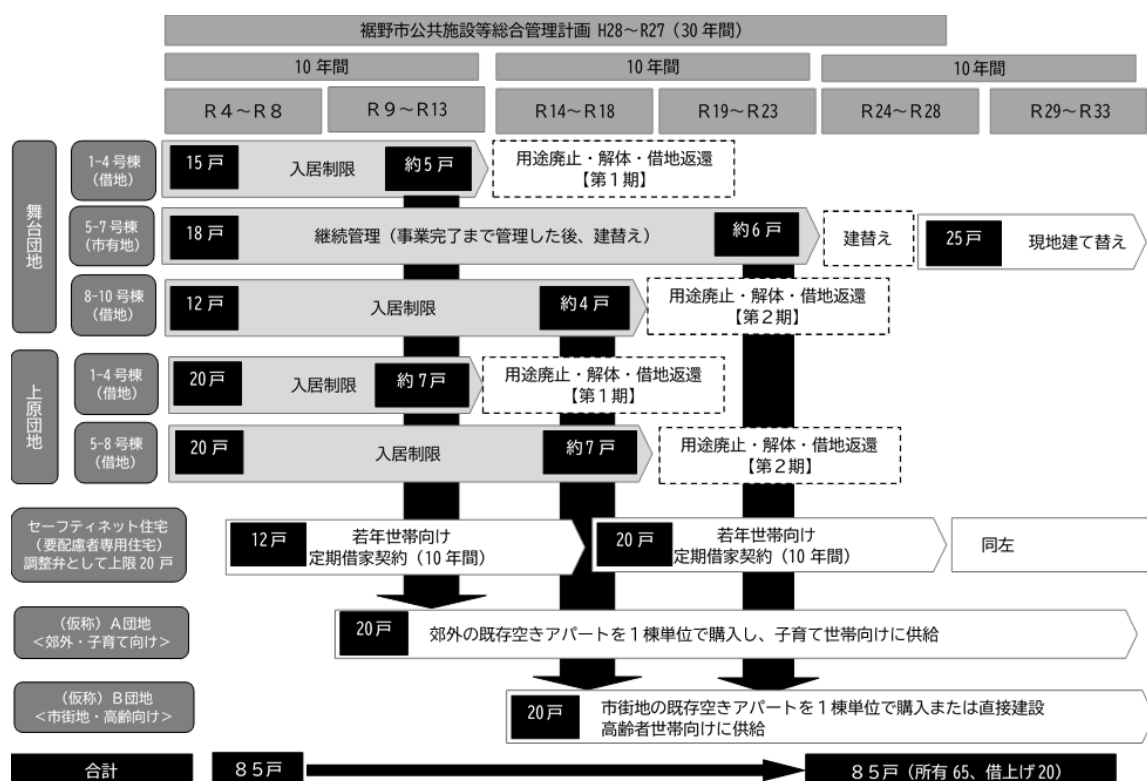
土地利用上の課題	市街化調整区域に立地しているため、建物の高層化が困難
権利関係上の課題	公共施設等総合管理計画の方針により借地の解消が前提条件
利便性上の課題	高齢者世帯が増加するなか、買い物（スーパーマーケット）や公共交通（バス停や鉄道駅）の利便性が低い
バリアフリー上の課題	汲取り便所（舞台）、玄関に段差など現在の居住水準を満たしていない

### (2) 建替事業等について

令和4年度より、借地上に立地している住戸（67戸）を「政策空家」として新たな入居を制限します。これにより、移転補償対象となる住戸を減少させつつ、取り壊し時の財政負担を最小限に抑えます。また、無人となった棟は順次解体し、借地は2期にわけて段階的に返還します。

入居制限により供給不足となった戸数は、公営住宅に準ずるものとして「住宅セーフティネット法に基づく要配慮者専用住宅」を、補助制度を創設したうえで供給します（上限20戸）。

その後、恒久的に供給が必要な65戸については、用地確保や建設を行わず、既存の空きアパート（1棟単位）を購入したうえで、市営住宅として供給することを検討します。



## 【第8章】 長寿命化のための事業実施予定一覧

### (1) 今後10年間に実施する修繕・改善事業の方針

長寿命化の対象となる新稲荷団地は、昭和56年以降の新耐震基準に対応しています。今後10年間は、長寿命化を見据えた計画修繕として、外壁塗装およびシーリング打替え工事を行います。

### (2) 過去の修繕履歴

新稲荷団地では、これまで退去に伴う空き室修繕と、設備関係の更新を行ってきましたが、外壁塗装およびシーリング打ち換え工事は一度も行っていない。

実施時期	内容
平成28年度	302号室、101号室退去に伴う空き室修繕
平成29年度	202号室、302号室住戸内排水管布設替え工事
平成30年度	105号室退去に伴う空き室修繕
平成30年度	非常警報装置交換修繕
平成30年度	給水ユニットポンプ(新設)交換工事
平成29年度	住戸内排水管布設替え工事(10室分)
平成31年度	202号室台所換気扇修繕
令和元年度	非常用警報装置バッテリー交換修繕

### (3) 今後10年間の事業一覧

- ア 計画修繕・改善の実施予定一覧・・・公営住宅等長寿命化計画策定指針【様式1】
- イ 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧・・・該当なし
- ウ 共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)・・・該当なし

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 裾野市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
新稲荷団地	A棟	12	RC造	H8	R18													411	411千円/棟・年 =34千円/戸・年×12戸



## 【第9章】 長寿命型改善事業によるライフサイクルコストとその縮減

### 効果の算出

長寿命化の対象である新稲荷団地について「一般的な50年での建て替え」、「本計画に基づく長寿命化による70年での建て替え」のライフサイクルコスト（LCC）を比較したところ、年間411千円／棟当たり（年間34千円／戸当たり）の削減効果があると算出されました。（様式1）

#### （１） 本計画におけるライフサイクルコストの算出方法

公営住宅等長寿命化計画におけるライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）（国土交通省住宅局）（以下、「指針」という。）」に定められた方法に準拠し、指針の参考資料等の「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を用いて算出します。

#### （２） 長寿命化型改善の項目別費用の考え方

「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」の改善費用は、全面的改善もしくは実施する項目別に改善するか否かの2通りの方法があり、本計画では部材の更新・修繕周期と耐用年数を考慮し、使用年数が違う躯体構造別に、今後見込まれる修繕・更新費用を一括し、全面的改善として築後のある経過年一括して計上する全面的改善で算出します。

#### （３） ライフサイクルコストの縮減効果

算出に必要な長寿命化改修費用（全面的改善）、解体費用の単価を以下に示します。なお、各単価は、「平成31年版建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）」の中層住宅（4階程度）モデルの単価を使用しています。

各費用の単価

費用	㎡当たり単価
長寿命化改修費用（全面的改善）	255千円/㎡
解体費用（解体コスト、廃棄処分コスト）	40千円/㎡

「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」で算出されるライフサイクルコストの縮減効果は以下のとおりです。

ライフサイクルコストの縮減効果 新稲荷住宅（A棟）戸あたり

区 分	年平均LCC
計画前モデル（使用50年）	413千円/戸・年
計画後モデル（使用70年）	379千円/戸・年
ライフサイクルコストの削減効果	34千円/戸・年

#### (4) ライフサイクルコストによる効果判定

判定指標を用いて、長寿命化の対象とした新稲荷住宅について効果の判定を行った結果を以下に示します。

##### 維持管理による効果判定 新稲荷住宅（A棟）戸あたり

A 計画前モデルLCC ①評価期間A：50年				
⑤ ((②+③+④) ÷①)	②-1 修繕費A 1 (現時点まで)	②-2 修繕費A 2 (現時点から期間Aま で) (現在価値化)	② 修繕費A	③ 建設費 (推定再建築費)
413 千円	3,689 千円	3,568 千円	7,257 千円	12,252 千円
	④-1 除却費	④-2 除却費の 現在価値化係数	④ 除却費B (現在価値化)	
	2,960 千円	0.390	1,155 千円	

B 計画後モデルLCC ⑥評価期間B：70年			
⑪ ((⑦+⑧+⑨ +⑩) ÷⑥)	⑦-1 修繕費B 2 (現時点から評価期間Bま で) (現在価値化)	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)	⑦累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦- 2)
379 千円	4,473 千円	1,695 千円	6,467 千円
	⑧-1 長寿命化型改善費	⑧ 長寿命化型改善費 (現在価値化)	⑨ 建設費 (推定再建築費)
	18,680 千円	7,287 千円	12,252 千円
	⑩-1 除却費	⑩-2 除却費の 現在価値化係数	⑩ 除却費B (現在価値化)
	2,960 千円	0.178	527 千円

#### 現在価値化

改善額の価値が割引率4%にて使用年数の期間継続するものとした場合の正味現在価値のこと。

##### 1 現在価値 (present value)

今日と明日のお金の値打ちを比べる方法。

割引率aのリスクによるX円の1年後の現在価値PVは、 $PV = X \div (1 + a)$

##### 2 正味(純)現在価値 (net present value)

投資をする場合に、その投資によって十分な利益が得られるかどうかを判断する方法。

割引率aの利益X円がp年間継続する場合の正味現在価値NPVは、

$$NPV = \sum (X \div (1 + a)^t) \quad t = 1 \sim p$$

団地カルテ（舞台団地）				
所在地	深良 220	敷地面積	5,086.99 m <sup>2</sup>	
都市計画	市街化調整区域	借地面積	3,480.39 m <sup>2</sup>	
土地所有	借地（一部市有地）	年間借地料	4,504.401 円	
棟番号	建設年度	構造	階数戸数	方針
1号棟	S44(1969)年度（S45.3.25）	壁式 PC 鉄筋 C 造	平屋3戸	募集停止
2号棟	//	//	平屋4戸	//
3号棟	//	//	//	//
4号棟	//	//	//	//
5号棟	//	//	2階6戸	維持・修繕
6号棟	//	//	//	//
7号棟	//	//	//	//
8号棟	//	//	2階4戸	募集停止
9号棟	//	//	//	//
10号棟	//	//	//	//
合計			10棟45戸	

Map details: The map shows the layout of the Theater Town (舞台団地). Buildings are labeled 1号棟 through 10号棟. The map includes the 'Shoyama Line' (小山線) and a legend for 'Municipal Land' (市有地) and 'Leased Land' (借地). The buildings are arranged in a cluster, with 1-7 numbered buildings on the left and 8-10 numbered buildings on the right. The map also shows surrounding roads and other land parcels.

団地カルテ（上原団地）				
所在地	深良 1665	敷地面積	7,342.17 m <sup>2</sup>	
都市計画	市街化調整区域	借地面積	7,342.17 m <sup>2</sup>	
土地所有	借地	年間借地料	8,215,888 円	
棟番号	建設年度	構造	階数戸数	方針
1号棟	S47(1972)年度 (S48.2.20)	壁式 PC 鉄筋 C 造	2階5戸	募集停止
2号棟	//	//	2階5戸	募集停止
3号棟	//	//	2階5戸	募集停止
4号棟	//	//	2階5戸	募集停止
5号棟	S48(1973)年度 (S49.2.26)	壁式 PC 鉄筋 C 造	2階5戸	募集停止
6号棟	//	//	2階5戸	募集停止
7号棟	//	//	2階5戸	募集停止
8号棟	//	//	2階5戸	募集停止
合計			8棟 40戸	

市営上原住宅

借地

団地カルテ（新稲荷団地）				
所在地	稲荷 116-1	敷地面積	1,380.39 ㎡	
都市計画	市街化区域（1中高）	借地面積	1,380.39 ㎡	
土地所有	借地	年間借地料	1,935.306 円	
棟番号	建設年度	構造	階数戸数	方針
A 棟	H8(1996)年度 (H8.10.31)	鉄筋 RC 造	3階 12 戸	維持・修繕
合計			1 棟 12 戸	

---

裾野市公営住宅等長寿命化計画  
(令和 4 (2022)～令和 13(2031)年度)

---

〔印 刷〕 令和 4 年 3 月

〔発 行〕 静岡県裾野市  
〒410-1192 静岡県裾野市佐野 1059 番地  
TEL(055) 992-1111 (代表)

〔編 集〕 建設部まちづくり課  
TEL(055) 995-1856 FAX (055) 994-0272

---

※ お問い合わせは、裾野市建設部まちづくり課へお願いいたします。