

池田町公営住宅等長寿命化計画



平成 24 年 3 月

《令和 5 年 2 月見直し》



池田町

目 次

| | | |
|-------------------------------|----|------|
| はじめに | …… | P 1 |
| 1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的 | …… | P 7 |
| (1) 背 景 | | |
| (2) 目 的 | | |
| 2 計画期間 | …… | P 8 |
| 3 公営住宅等ストックの状況 | …… | P 9 |
| (1) 公営住宅等ストックの状況 | | |
| (2) 公営住宅等の団地位置図 | | |
| (3) 公営住宅の概要 | | |
| (4) 特定公共賃貸住宅の概要 | | |
| (5) 町単独住宅の概要 | | |
| 4 長寿命化に関する基本方針 | …… | P 22 |
| (1) スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針 | | |
| (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 | | |
| 5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 | …… | P 23 |
| (1) 対 象 | | |
| (2) 団地別・住棟別状況の把握 | | |
| (3) 団地別・住棟別の事業手法の選定 | | |
| (4) 団地別・住棟別の事業手法の選定結果 | | |
| 6 点検の実施方針 | …… | P 49 |
| 7 計画修繕の実施方針 | …… | P 50 |
| 8 改善事業の実施方針 | …… | P 51 |
| (1) 改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）の基本方針 | | |
| (2) 長寿命化型改善に関する基本的な考え方と意義・定義 | | |
| (3) 改善事業の構成 | | |
| 9 公営住宅等における建替事業の実施方針 | …… | P 55 |
| 10 長寿命化のための事業実施予定一覧 | …… | P 56 |
| 11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 | …… | P 57 |
| 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 | …… | P 61 |
| 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧 | …… | P 69 |
| 【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧 | …… | P 70 |

はじめに

公営住宅の長寿命化の必要性

平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定されました。

居住ニーズの多様化、人口・世帯の減少、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える中、住生活基本法に掲げられた基本理念に沿って、真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことが必要となります。

これにより住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換が図られました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが課題となっており、公営住宅ストックの更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

これらを踏まえ、公営住宅等においても、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減を目指すため、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成 21 年 3 月、公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）が策定されました。

また、政府全体の取組の動向としては、平成 21 年 3 月の旧指針の策定以降、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として以下の計画等が策定されており、公営住宅等長寿命化計画策定にあたっては、これらとの整合を意識する必要があるとしています。

- 1) 住生活基本計画（全国計画）（※1）
「国土交通省 平成 18 年、改訂平成 23 年、改訂平成 28 年、改定令和 3 年」
- 2) インフラ長寿命化基本計画（基本計画）（※2）
「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議 平成 25 年 11 月」
- 3) 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）（※3）
「国土交通省 平成 26 年 5 月」
- 4) 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（※4）
「総務省 平成 26 年 4 月、改訂平成 30 年 2 月」
- 5) 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会部会における提言（※5）
「平成 27 年 2 月」

(※1)

○ 住生活基本計画（全国計画）

（国土交通省 平成 18 年、改訂平成 23 年、改訂平成 28 年、令和 3 年 3 月）抜粋

令和3年3月に改定された「住生活基本計画（全国計画）」においては、以下の通り、都道府県が定める住生活基本計画において公営住宅の供給の目標量を定め、計画的な供給を図ることが位置付けられている。

*公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。

*当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。

*公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

(※2)

○ インフラ長寿命化基本計画（基本計画）

「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」（平成 25 年 11 月）抜粋

国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築し、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化を図り、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」（以下「基本計画」という。）が策定された。

【地方公共団体の役割】

- 自らが管理・所有するインフラについて、国が構築した体制や制度等も活用し、国やその他の各インフラの管理者と連携し、効率性にも配慮しながら適切に管理する。
- 出資等を行っている各インフラの管理者に対し、必要に応じて行動計画及び個別施設計画の策定等を要請し、インフラの安全や必要な機能を確保する。
- 過去に整備したインフラの状態、配置、利用状況、さらには人口動態、市町村合併の進展状況、財政状況等を総合的に勘案し、各々の団体が置かれた実情に応じて、インフラの維持管理・更新等を総合的かつ計画的に行う。
- データやノウハウの蓄積等、メンテナンスの高度化に向けた国の取組に協力し、国全体としての技術力の向上や、メンテナンス産業の発展に協力する。

なお、地方公共団体が策定する行動計画は、総務省が地方公共団体に対して策定を要請した「公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）と同一である。さらに、各インフラの管理者は、行動計画に基づき、個別施設毎の具体的な対応方針を定める計画として、個別施設毎の長寿命化計画を策定することが位置付けられている。

(※3)

○ 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）（国土交通省 平成 26 年 5 月）抜粋

国土交通省では、基本計画に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする計画として行動計画を策定しており、行動計画において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行なわれるよう体制や制度等を構築するという「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。

当計画における公営住宅等の分野に係る内容として以下が挙げられている。

*点検・診断／修繕更新等

- ・地方公共団体が有効な点検・診断の基準、維持管理のためのマニュアル等を策定できるように必要な技術的支援を行う。

*基準類の整備

- ・定期点検については、建築基準法令に基づき構造、建築設備等の調査項目、方法等が定められており、引き続き、法令に基づく適切な運用を推進する。

*情報基盤の整備と活用

- ・平成26年度中に、地方公共団体が管理する個別の公営住宅毎の点検・維持管理や修繕計画に係る共通のデータベースのあり方について調査検討を進める。

(※4)

○ 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針

(総務省 平成26年4月、改訂平成30年2月) 抜粋

過去に建設された公共施設等が、これから大量に更新時期を迎える一方で地方公共団体の財政は依然として厳しい状況にあることや人口減少等により今後の公共施設等の利用需要が変化していくことなど市町村合併後の施設全体の最適化を図る必要性があることを背景として、総務省は地方公共団体に対し、総合管理計画の策定を要請している(平成26年1月24日)。

これについては、地方公共団体が公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが求められるからとしている。

た、同省では、平成26年4月22日に「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての策定指針」を発行したところ、平成29年9月末時点で99.4%の地方公共団体が公共施設等総合管理計画を策定している。

策定指針に示されている総合管理計画に記載すべき内容として以下が挙げられている。

* 公共施設等の現行及び将来の見通し

- ・ 老朽化の状況や利用状況をはじめとした公共施設等の状況
- ・ 総人口や年代別人口についての今後の見通し
- ・ 公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込みやこれらの経費に充当可能な地方債・基金等見込み等

総合管理計画には、以下のような公共施設等の管理に関する基本的な考え方を記載することが位置付けられている。

* 点検・診断等の実施方針

* 維持管理・更新等の実施方針

* 安全確保の実施方針

* 耐震化の実施方針

* 長寿命化の実施方針

* ユニバーサルデザイン化の推進方針

* 統合や廃止の推進方針

* 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

(※5)

- 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会部会における提言
(平成27年2月) 抜粋

平成24年7月に国土交通大臣から社会資本整備審議会及び交通政策審議会に、「今後の社会資本の維持管理・更新のあり方について」の諮問がなされた。それを受け、国土交通省や地方公共団体等が重点的に講ずべき具体的な施策が提言されている。平成27年2月には、「現場のための正確な情報の把握・蓄積」「情報の見える化」「情報の共有化」の3つの視点から今後の施策の方向性と実施すべき施策が示されている。これらのうち、「現場のための正確な情報の把握・蓄積」に向け、以下の施策を行うことが提言されている。

- * 施設台帳等の確実な整備
- * 点検結果等の記録の徹底
- * データ入力様式の標準化
- * 社会資本情報の集約化・電子化
- * 社会資本情報プラットフォームの構築

また、同年同月には、「市町村は、施設の管理者として、責任をもって自ら持続的に維持管理を実施できる組織体制を計画的に構築していくことが必要である」との観点から、市町村の体制強化が具体的施策の1つとして挙げられている。

長期的な視点に立った計画的な修繕の実施について

公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を着実に実施していくためには、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施することが重要となります。

そのためには、

- 日常的な保守点検
- 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要がある経常的な修繕
- 空家となった住戸に行う空家修繕
- 外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある計画修繕など、予め想定される修繕事項を整理し、それらに計画的に取り組むことができるような実施体制・環境・資金を準備しておくことが必要となります。

1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景

本町は、平成 24 年度に策定した「池田町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、公営住宅の維持保全等の取り組みを進めてきました。

今後、厳しい財政状況下において計画的に修繕・改善等により既存ストックの長寿命化を図りながら、限られた財源の中で、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等ストックを更新するためには、定期的な点検等の確実な実施や、点検結果を踏まえ早期の修繕の実施、計画的な修繕・改善を行うことにより既存ストックの長寿命化を図るなど、将来にわたり良好な社会的資産として有効に活用することを目指し、本町の事情に応じた新たな視点を盛り込んだ効率的かつ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。

これらの住棟の中には、十分な安全性や居住性を備えていることから、長期的な活用が見込まれるものもあり、予防保全の観点から、中長期的な維持管理計画の策定が求められます。

(2) 目的

町内の公営住宅及び町単独住宅（以下公営住宅等という。）を安全で快適な住まいとして、長期間にわたって確保するため、修繕・改善・建替などの活用手法を定め、管理の効率化を図るとともに、予防保全的な観点から点検や修繕、改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

予防保全的とは…

建物の状態を定期的に点検・診断し、致命的欠陥が発現する前に対策を講じることにより、建物の老朽化や劣化による事故、災害を未然に防ぐとともに、耐久性の向上等を図る効率的な改善を実施することによって、建物の長寿命化を図ること等をいいます。

2 計画期間

令和 5 年度から令和 14 年度までの 10 年間とします。

また、計画は社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ見直しを行います。

(※平成 24 年 3 月作成、令和 5 年 2 月見直し)

3 公営住宅等ストックの状況

(1) 公営住宅等ストックの状況

町内には公営住宅法等のストックは令和 4 年 4 月 1 日現在、4 団地 14 棟 62 戸あります。

公営住宅が 53 戸、町単独住宅が 9 戸あります。

公営住宅のストックは、昭和 30 年から昭和 55 年までに準耐火構造（簡易耐火構造）平屋建てを 33 戸、平成 2 年から平成 4 年までに耐火構造 2 階建てを 20 戸建設し現在に至っています。

町単独住宅のストックについては、昭和 34 年から昭和 36 年までに準耐火構造（簡易耐火構造）平屋建てを 8 戸、木造平屋建てを 1 戸建設し現在に至っています。

(3) 公営住宅の概要

① 公営住宅の概要

a 公営住宅の管理戸数

☆ 建築年・構造別棟数（公営）

(棟)

| 年度 | 低層木造 | | 低層準耐火造 (簡易耐火造) | | 低層 耐火 | 中層 耐火 階段 室型 | 中層耐火 廊下型 | | その他 の中層 | 高層 6階～ | 計 |
|-----------|------|-----|-------------------|-----|----------|----------------------|-------------|--|------------|-----------|----|
| | 平屋建 | 2階建 | 平屋建 | 2階建 | | | 内EV 設置 | | | | |
| S26～S35年度 | | | 2 | | | | | | | | 2 |
| S36～S45年度 | | | | | | | | | | | |
| S46～S55年度 | | | 4 | | | | | | | | 4 |
| S56～H02年度 | | | | | 2 | | | | | | 2 |
| H03～H12年度 | | | | | 3 | | | | | | 3 |
| H13年度以降 | | | | | | | | | | | |
| 計 | | | 6 | | 5 | | | | | | 11 |

☆ 建築年・構造別戸数（公営）

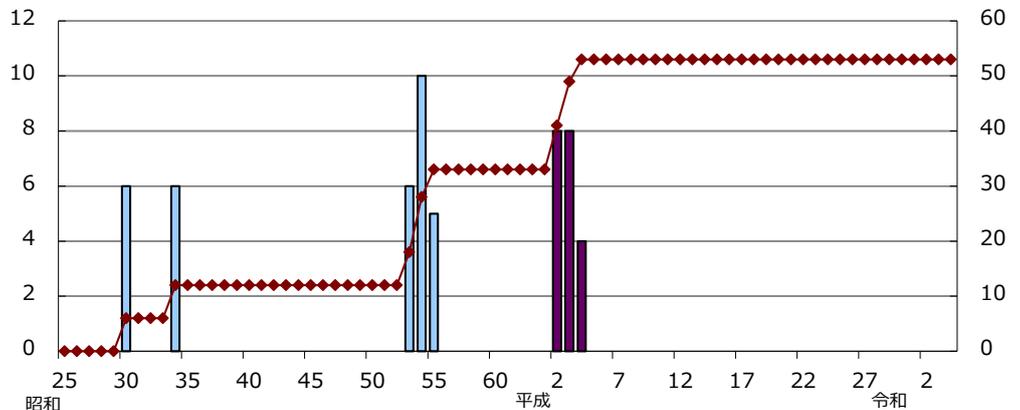
(戸)

| 年度 | 低層木造 | | 低層準耐火造 (簡易耐火造) | | 低層 耐火 | 中層 耐火 階段 室型 | 中層耐火 廊下型 | | その他 の中層 | 高層 6階～ | 計 |
|-----------|------|-----|-------------------|-----|----------|----------------------|-------------|--|------------|-----------|----|
| | 平屋建 | 2階建 | 平屋建 | 2階建 | | | 内EV 設置 | | | | |
| S26～S35年度 | | | 12 | | | | | | | | 12 |
| S36～S45年度 | | | | | | | | | | | |
| S46～S55年度 | | | 21 | | | | | | | | 21 |
| S56～H02年度 | | | | | 8 | | | | | | 8 |
| H03～H12年度 | | | | | 12 | | | | | | 12 |
| H13年度以降 | | | | | | | | | | | |
| 計 | | | 33 | | 20 | | | | | | 53 |

☆ 公営住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移

(建設戸数)

(管理戸数)



b 公営住宅の居住水準

☆ 構造・住戸規模別戸数（公営）

（戸）

| 専用面積 | 低層木造 | | 低層準耐火造 (簡易耐火造) | | 低層 耐火 | 中層 耐火 階段 室型 | 中層耐火 廊下型 | | その他 の中層 | 高層 6階～ | 計 |
|--------|------|-----|-------------------|-----|----------|----------------------|-------------|-----------|------------|-----------|----|
| | 平屋建 | 2階建 | 平屋建 | 2階建 | | | | 内EV 設置 | | | |
| 30㎡未満 | | | | | | | | | | | |
| 30～40㎡ | | | 12 | | | | | | | | 12 |
| 40～50㎡ | | | | | | | | | | | |
| 50～60㎡ | | | 21 | | | | | | | | 21 |
| 60～70㎡ | | | | | | | | | | | |
| 70㎡以上 | | | | | 20 | | | | | | 20 |
| 計 | | | 33 | | 20 | | | | | | 53 |

☆ 建築年・住宅規模別戸数（公営）

（戸）

| 専用面積 | S26～ S35年 度 | S36～ S45年 度 | S46～ S55年 度 | S56～ H02年 度 | H03～ H12年 度 | H13年 度 以降 | 計 |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----|
| 30㎡未満 | | | | | | | |
| 30～40㎡ | 12 | | | | | | 12 |
| 40～50㎡ | | | | | | | |
| 50～60㎡ | | | 21 | | | | 21 |
| 60～70㎡ | | | | | | | |
| 70㎡以上 | | | | 8 | 12 | | 20 |
| 計 | 12 | | 21 | 8 | 12 | | 53 |

c 公営住宅の団地概要

☆ 公営住宅等の概要

| 団地名 | 所在地 | 建設 年度 | 構造 | 規模 | 棟数 | 戸数 | し尿 処理 | ガス 施設 | 耐震性 有:○ 無:× | 二方向 避難状況 有:○ 無:× | 防火区画 境界壁状況 有:○ 無:× | 共同 施設 | 土地 所有 区分 | 土地面積 (㎡) | 備考 |
|------|----------------------|----------|-------------|------|----|----|----------|----------|-------------------|---------------------------|-----------------------------|----------|----------------|-------------|----|
| 一丁目 | 大字池田2383番地 2 | S30 | 準耐平 (簡平) | 2KY | 1 | 6 | 下 | L | △ | - | ○ | - | 町有 | 588.70 | |
| | | 計 | | | 1 | 6 | | | | | | | | | |
| 三丁目西 | 大字池田3099番地 1 | S34 | 準耐平 (簡平) | 2KY | 1 | 6 | 汲 | L | △ | - | ○ | - | 町有 | 644.10 | |
| | | 計 | | | 1 | 6 | | | | | | | | | |
| 三丁目東 | 大字池田2015番地 8 | H02 | 耐二 | 3DKY | 2 | 8 | 下 | L | ○ | - | ○ | - | 町有 | 4,188.60 | |
| | | H03 | | | 2 | 8 | | | | | | | | | |
| | | H04 | | | 1 | 4 | | | | | | | | | |
| | | 計 | | | 5 | 20 | | | | | | | | | |
| 豊町 | 大字池田3509番地 3,4,10 | S53 | 準耐平 (簡平) | 3DKB | 1 | 6 | 下 | L | △ | - | ○ | - | 町有 | 4,778.50 | |
| | | S54 | | | 2 | 10 | | | | | | | | | |
| | | S55 | | | 1 | 5 | | | | | | | | | |
| | | 計 | | | 4 | 21 | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | 11 | 53 | | | | | | | | | |

② 公営住宅の耐用年限

公営住宅法により公営住宅の耐用年限は、木造・準耐火構造（簡易耐火構造）平屋建てが30年、耐火構造が70年と定められています。

また、法定建替えを行なえる条件の一つとして、「建替え事業により除却すべき公営住宅の大部分が耐用年限の2分の1を経過していること、または、その大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。」としています。

当町の公営住宅ストックは、下表のように過半の住戸が耐用年限をすでに経過しています。

☆ 公営住宅の団地別住棟別耐用年限

凡例：耐用年限の1/2経過 耐用年限経過

| 団地名 | 棟数 | 戸数 | 住戸名 | 建設年度 | 構造 | 規模 | 戸当面積(m ²) | 耐用年数 | 経過年数 | 中長期計画30年間 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-----|----|------|------|---------|------|-----------------------|------|-------|------------------------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | | | | | | | | | 長寿命化計画期間10年以上(計画期間10年) | | | | | | | | | | | | | | 以降の20年(計30年間) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | R05 | R06 | R07 | R08 | R09 | R10 | R11 | R12 | R13 | R14 | R15 | R16 | R17 | R18 | R19 | R20 | R21 | R22 | R23 | R24 | R25 | R26 | R27 | R28 | R29 | R30 | R31 | R32 | R33 | R34 |
| | | | | | | | | | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
| 一丁目 | 1 | 6 | 1 | S30 | 準耐平(鉄平) | 2KY | 36.56 | 30 | 68 | 68年経過 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三丁目西 | 1 | 6 | 13 | S34 | 準耐平(鉄平) | 2K | 35.56 | 30 | 64 | 64年経過 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 14 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三丁目東 | 5 | 20 | A-1 | H02 | 耐二 | 3DKY | 70.08 | 70 | 33 | 33年経過 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | A-2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | A-3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | A-4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | B-1 | " | " | " | " | " | " | " | " | 33年経過 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | B-2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | B-3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | B-4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | C-1 | H03 | " | " | " | " | " | " | 32 | 32年経過 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | C-2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | C-3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | C-4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | D-1 | " | " | " | " | " | " | " | " | 32年経過 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | D-2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | D-3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | D-4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E-1 | H04 | " | " | " | " | " | " | 31 | 31年経過 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E-2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E-3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E-4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 豊町 | 4 | 21 | 53-1 | SS3 | 準耐平(鉄平) | 3DKB | 51.16 | 30 | 45 | 45年経過 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 53-2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 53-3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 53-4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 53-5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 53-6 | SS4 | " | " | " | " | " | " | 44 | 44年経過 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 54-1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 54-2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 54-3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 54-4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 54-5 | SS5 | " | " | " | " | " | " | 43 | 43年経過 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 54-6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 54-7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 54-8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 54-9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 54-10 | SS5 | " | " | " | " | " | " | 43 | 43年経過 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 55-1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 55-2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 55-3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 55-4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 55-5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

③ 設備等の整備状況

公営住宅ストックのうち、全体の62%に当たる33戸の住宅は3箇所給湯設備(台所、洗面、浴室)が整備されていません。

現在適用されている高齢化対応仕様に関する公営住宅整備基準は平成14年に改正されたものですが、この基準を満たしている住宅はありませんが、一丁目団地6戸が平成17年度の改修により、この基準の一部に適合しています。

☆ 設備状況別戸数(公営)

| | 耐震性 無し住戸 未診断 住戸込 | 二方向 避難 無し住戸 | 防火区画 無し住戸 | 浴槽 無し住戸 | 3箇所 給湯 無し住戸 | 高齢化対応仕様整備住戸 | | | 浴槽有り ・3箇所 給湯有り ・高齢化 対応仕様 設備済み | 中層EV 無し住戸 | 中層バル コニー 無し住戸 | |
|------------------------|---------------------------|-------------------|--------------|------------|-------------------|-------------|-------------------------------------|----------------------------------|--|--------------|---------------------|---|
| | | | | | | 未整備 | 公営住宅 等建設 備基準を 満たして いるもの | 公営住宅 等建設 備基準に 準じたも の | | | | |
| 戸数 | 33 | 0 | 0 | 6 | 33 | 47 | 0 | 0 | 6 | 0 | - | - |
| 管理戸数に 対する構成比 (%) | 62% | 0% | 0% | 11% | 62% | 89% | 0% | 0% | 11% | 0% | - | - |

3箇所給湯設備：浴室、台所及び洗面所へ給湯できる設備

④ 居住世帯の状況(最低居住水準)

長野県住生活基本計画(長野県住宅マスタープラン・平成18年策定、令和4年2月計画変更)には、住戸規模と世帯人員の関係から下記のように最低居住水準が定められています。公営住宅において、この基準を下回る世帯は2世帯あります。

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、その面積(住戸専用面積・壁芯)は、次のとおりです。

- a. 単身者 25㎡
- b. 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

※1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は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。

※2 世帯人数(※1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

※3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合。

☆ 入居世帯と最低居住水準の状況

| | 最低居住 水準未済 | 最低居住 水準確保 | 総世帯数 |
|-----|--------------|--------------|------|
| 世帯数 | 2 | 42 | 44 |
| 構成比 | 5% | 95% | 100% |

⑤ 居住世帯の状況（世帯構成）

65歳以上の高齢者のいる世帯は総世帯数の47%にあたる21世帯という状況です。

☆ 入居者の世帯構成

| | 高齢者同居世帯 | 高齢夫婦世帯 | 高齢単身者世帯 | 身体障害者世帯 | 母子・父子世帯 | 外国人世帯 | その他 | 総世帯数 |
|-----|---------|--------|-------------|---------|---------|-------|-----|------|
| 世帯数 | 8 | 3 | ※(11) 10 | 3 | 2 | 2 | 16 | 44 |
| 構成比 | 18% | 7% | 22% | 7% | 5% | 5% | 36% | 100% |

高齢者：65歳以上の者

高齢者同居世帯：高齢者と高齢者以外の者が同居する世帯の者

高齢夫婦世帯：高齢者夫婦のみの世帯

※高齢者単身世帯かつ身体障害者世帯

⑥ 居住世帯の状況（収入状況）

公営住宅法の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数は下表のとおりです。

☆ 世帯の収入状況

| 基準内 | 収入超過 | 裁量階層 | 高額所得者 | 総世帯数 |
|-----|------|------|-------|------|
| 42 | 2 | 0 | 0 | 44 |

公営住宅法の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数

⑦ 公営住宅の募集・応募状況

当町では、定期的な募集は行わず、入居者の退出による空家募集のみです。各団地の最近5年間の募集戸数に対する応募戸数は、下表のとおりです。

☆ 公営住宅等の募集・応募状況

| 団地名 | 区分 | H29年度 | H30年度 | R1年度 | H2年度 | R3年度 | 平均 |
|------|------|-------|-------|------|------|------|------|
| 一丁目 | 募集戸数 | 募集停止 | | | | | |
| | 応募戸数 | | | | | | |
| | 応募倍率 | | | | | | |
| 三丁目西 | 募集戸数 | 募集停止 | | | | | |
| | 応募戸数 | | | | | | |
| | 応募倍率 | | | | | | |
| 三丁目東 | 募集戸数 | 2 | 1 | 2 | 0 | 0 | 1.0 |
| | 応募戸数 | 6 | 4 | 6 | 0 | 0 | 3.2 |
| | 応募倍率 | 3.0倍 | 4.0倍 | 3.0倍 | 0.0倍 | 0.0倍 | 3.2倍 |
| 豊町 | 募集戸数 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0.4 |
| | 応募戸数 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0.8 |
| | 応募倍率 | 0.0倍 | 2.0倍 | 0.0倍 | 0.0倍 | 2.0倍 | 2.0倍 |

※ 常時募集戸数は1戸とし、期間を区切って数回の募集をしているものは、その都度1戸と数える。
 年度中に空家住戸へ入居したものが同年度中に退去した結果新たに行った募集は、同じ住戸でもその都度1戸と数える。

⑧ 公営住宅の空き家状況

過去5年間において、1年を通して空き家となった住宅は下表のとおりです。

☆ 公営住宅の空き家状況

| 団地名 | 区分 | H29年度 | H30年度 | R1年度 | H2年度 | R3年度 | 平均 |
|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 一丁目 | 総戸数 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6.0 |
| | 空家戸数 | (0) | (1) | (1) | (2) | (3) | 1.4 |
| | 空家率 | 0.0% | 16.6% | 16.6% | 33.3% | 50.0% | 23.3% |
| 三丁目西 | 総戸数 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6.0 |
| | 空家戸数 | (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | 2.0 |
| | 空家率 | 33.3% | 33.3% | 33.3% | 33.3% | 33.3% | 33.3% |
| 三丁目東 | 総戸数 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20.0 |
| | 空家戸数 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 |
| | 空家率 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 豊町 | 総戸数 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21.0 |
| | 空家戸数 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 |
| | 空家率 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |

※ 長期空家は1年を通して空家であった住宅の戸数
 募集停止期間によるものは()書きとする

⑨ 従来の取組み

公営住宅に関わる主な改修工事等の経歴は下記の表のとおりです。

☆ 改修工事の経歴

◎：個別改善事業（公営住宅等ストック総合改善事業）

| 団地名 | 改修年度 | 改修等の内容・対象住戸 |
|--------------|-------|-----------------------------|
| 一丁目 【公営】 | H17年度 | ・個別改善（内外装改修、水洗化、電気幹線改修ほか） |
| | H19年度 | ・住宅用火災報知器設置 ※廃止のため「募集停止」 |
| | | |
| 三丁目西 【公営】 | H19年度 | ・住宅用火災報知器設置 ※廃止のため「募集停止」 |
| | | |
| | | |
| 三丁目東 【公営】 | H13年度 | ・団地全域 下水道接続 |
| | H19年度 | ・住宅用火災報知器設置 |
| | H26年度 | ◎A棟 屋根外壁工事 |
| | H27年度 | ◎C棟 屋根外壁工事 |
| | H28年度 | ◎B棟 屋根外壁工事 |
| | H29年度 | ◎D棟 屋根外壁工事 |
| | H30年度 | ◎E棟 屋根外壁工事 |
| 豊町 【公営】 | H19年度 | ・住宅用火災報知器設置 |
| | H22年度 | ・水洗化改修（公共下水道接続） |
| | | |

(4) 町単独住宅の概要

① 町単独住宅の概要

a 町単独住宅の管理戸数

☆ 建築年・構造別棟数 (町単独)

(棟)

| 年度 | 低層木造 | | 低層準耐火造 (簡易耐火造) | | 低層 耐火 | 中層 耐火 階段 室型 | 中層耐火 廊下型 | | その他 の中層 | 高層 6階～ | 計 |
|-----------|------|-----|-------------------|-----|----------|----------------------|-------------|-----------|------------|-----------|---|
| | 平屋建 | 2階建 | 平屋建 | 2階建 | | | | 内EV 設置 | | | |
| S26～S35年度 | 1 | | | | | | | | | | 1 |
| S36～S45年度 | | | 2 | | | | | | | | 2 |
| S46～S55年度 | | | | | | | | | | | |
| S56～H02年度 | | | | | | | | | | | |
| H03～H12年度 | | | | | | | | | | | |
| H13年度以降 | | | | | | | | | | | |
| 計 | 1 | | 2 | | | | | | | | 3 |

☆ 建築年・構造別戸数 (町単独)

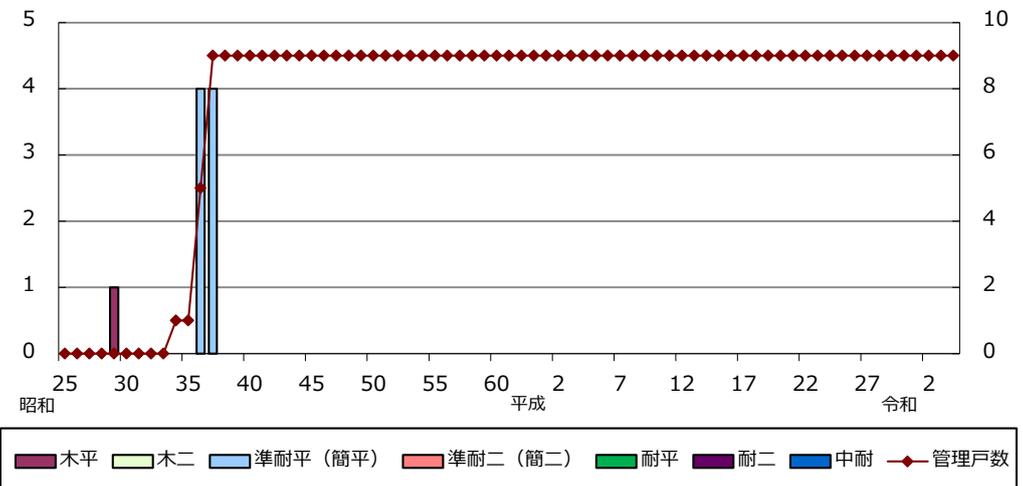
(戸)

| 年度 | 低層木造 | | 低層準耐火造 (簡易耐火造) | | 低層 耐火 | 中層 耐火 階段 室型 | 中層耐火 廊下型 | | その他 の中層 | 高層 6階～ | 計 |
|-----------|------|-----|-------------------|-----|----------|----------------------|-------------|-----------|------------|-----------|---|
| | 平屋建 | 2階建 | 平屋建 | 2階建 | | | | 内EV 設置 | | | |
| S26～S35年度 | 1 | | | | | | | | | | 1 |
| S36～S45年度 | | | 8 | | | | | | | | 8 |
| S46～S55年度 | | | | | | | | | | | |
| S56～H02年度 | | | | | | | | | | | |
| H03～H12年度 | | | | | | | | | | | |
| H13年度以降 | | | | | | | | | | | |
| 計 | 1 | | 8 | | | | | | | | 9 |

☆ 町単独住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移

(建設戸数)

(管理戸数)



b 町単独住宅の居住水準

☆ 構造・住戸規模別戸数（町単独）

(戸)

| 専用面積 | 低層木造 | | 低層準耐火造 (簡易耐火造) | | 低層 耐火 | 中層 耐火 階段 室型 | 中層耐火 廊下型 | | その他 の中層 | 高層 6階～ | 計 |
|--------|------|-----|-------------------|-----|----------|----------------------|-------------|-----------|------------|-----------|---|
| | 平屋建 | 2階建 | 平屋建 | 2階建 | | | | 内EV 設置 | | | |
| 30㎡未満 | | | | | | | | | | | |
| 30～40㎡ | 1 | | 8 | | | | | | | | 9 |
| 40～50㎡ | | | | | | | | | | | |
| 50～60㎡ | | | | | | | | | | | |
| 60～70㎡ | | | | | | | | | | | |
| 70㎡以上 | | | | | | | | | | | |
| 計 | 1 | | 8 | | | | | | | | 9 |

☆ 建築年・住宅規模別戸数（町単独）

(戸)

| 専用面積 | S26～ S35年度 | S36～ S45年度 | S46～ S55年度 | S56～ H02年度 | H03～ H12年度 | H13年度 以降 | 計 |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|---|
| 30㎡未満 | | | | | | | |
| 30～40㎡ | 1 | 8 | | | | | 9 |
| 40～50㎡ | | | | | | | |
| 50～60㎡ | | | | | | | |
| 60～70㎡ | | | | | | | |
| 70㎡以上 | | | | | | | |
| 計 | 1 | 8 | | | | | 9 |

c 町単独住宅の団地概要

☆ 町単独住宅等の概要

| 団地名 | 所在地 | 建設 年度 | 構造 | 規模 | 棟数 | 戸数 | し尿 処理 | ガス 施設 | 耐震性 有:○ 無:× | 二方向 避難状況 有:○ 無:× | 防火区画 界壁状況 有:○ 無:× | 共同 施設 | 土地 所有 区分 | 土地面積 (㎡) | 備考 |
|-----|-----------------|----------|-------------|----|----|----|----------|----------|-------------------|---------------------------|----------------------------|----------|----------------|-------------|----|
| 一丁目 | 大字池田2383番地 2 | S34 | 準耐平 (簡平) | 2K | 1 | 4 | 汲 | L | △ | - | ○ | - | 町有 | 1,188.2 | |
| | | S36 | 準耐平 (簡平) | 2K | 1 | 4 | | | | | | | | | |
| | | S37 | 準耐平 (簡平) | 2K | 1 | 1 | | | | | | | | | |
| | | 計 | | | 3 | 9 | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | 3 | 9 | | | | | | | | | |

④ 居住世帯の状況（最低居住水準）

3.(3).④最低居住水準が定められていますが、町単独住宅において、この基準を下回る世帯はありません。

☆ 入居世帯と最低居住水準の状況

| | 最低居住水準未達 | 最低居住水準確保 | 総世帯数 |
|-----|----------|----------|------|
| 世帯数 | 0 | 5 | 5 |
| 構成比 | 0% | 100% | 100% |

⑤ 居住世帯の状況（世帯構成）

町単独住宅の住宅世帯の状況は下表のとおりです。

☆ 入居者の世帯構成

| | 高齢者同居世帯 | 高齢夫婦世帯 | 高齢単身者世帯 | 身体障害者世帯 | 母子・父子世帯 | 外国人世帯 | その他 | 総世帯数 |
|-----|---------|--------|---------|---------|---------|-------|-----|------|
| 世帯数 | 3 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| 構成比 | 60% | 0% | 40% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |

高齢者：65歳以上の者

高齢者同居世帯：高齢者と高齢者以外の者が同居する世帯の者

高齢夫婦世帯：高齢者夫婦のみの世帯

⑥ 町単独住宅の募集・応募状況

町単独住宅の最近5年間の募集戸数に対する応募戸数は、下表のとおりです。

☆ 町単独住宅の募集・応募状況

| 団地名 | 区分 | H29年度 | H30年度 | R1年度 | H2年度 | R3年度 | 平均 |
|-----|------|-------|-------|------|------|------|----|
| 一丁目 | 募集戸数 | 募集停止 | | | | | |
| | 応募戸数 | | | | | | |
| | 応募倍率 | | | | | | |

※ 常時募集戸数は1戸とし、期間を区切って数回の募集をしているものは、その都度1戸と数える。
年度中に空家住戸へ入居したものが同年度中に退去した結果新たに行った募集は、同じ住戸でもその都度1戸と数える。

⑦ 町単独住宅の空き家状況

過去5年間において、1年を通して空き家となった住宅は下表のとおりです。

☆ 町単独住宅の空き家状況

| 団地名 | 区分 | H29年度 | H30年度 | R1年度 | H2年度 | R3年度 | 平均 |
|-----|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 一丁目 | 総戸数 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9.0 |
| | 空家戸数 | (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | 5.0 |
| | 空家率 | 55.5% | 55.5% | 55.5% | 55.5% | 55.5% | 55.5% |

※ 長期空家は1年を通じて空家であった住宅の戸数
募集停止期間によるものは()書きとする

⑧ 従来の取組み

町単独住宅に関わる主な改修工事等の経歴は以下のとおりです。

☆ 改修工事の経歴

| 団地名 | 改修年度 | 改修等の内容・対象住戸 |
|--------------|-------|--------------|
| 一丁目 【町単独】 | H19年度 | ・住宅用火災報知器設置 |
| | | ※廃止のため「募集停止」 |
| | | |
| | | |

用語の解説

| | |
|-------|---|
| 構造欄 | 木平：木造平屋建 木二：木造二階建 準耐平（簡平）：準耐火構造平屋建（簡易耐火構造平屋建） 準耐二（簡二）：準耐火構造二階建（簡易耐火構造二階建） 耐平：耐火構造平屋建 耐二：耐火構造二階建 中耐：中層耐火構造（3～5階建） |
| 間取り欄 | K：台所 DK：台所兼食事室 LDK：台所兼食事室兼居間 B：浴室のみ Y：浴室（風呂釜、浴槽付） |
| し尿処理欄 | 下：公共下水道 浄：合併処理浄化槽 汲：汲み取り 農：農業集落排水 |
| ガス欄 | L：LPガス L集：LPガス集中配管 都：都市ガス |

4 長寿命化に関する基本方針

- (1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針
 - 管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理します。
 - 公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。
 - 公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理します。

- (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
 - 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ることとします。
 - 仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
 - 修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげていきます。

ライフサイクルコスト（LCC）とは…

建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額をいいます。

5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

本計画の対象は、計画策定期間に当町が管理する公営住宅等とします。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

① 活用手法の選定に関する項目

| | 項目 | 具体的指標 | 備考 |
|------|---------------------|---|----------------------|
| 団地単位 | a 需要 | 応募倍率、空家率 等 | 事業手法選定の1次判定②-1において使用 |
| | b 効率性 | 高度利用の可能性（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状 等 | |
| | c 立地 | ・利便性（公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離等） ・地域バランス ・災害危険区域等の内外 等 | |
| | d 入居者属性 | 入居者の年齢、収入 等 | 事業手法選定の3次判定④-1において使用 |
| | e 周辺地域属性 | 周辺地域の状況 等 | |
| | f 建替や大規模改善の際の仮住居の確保 | 隣接又は近接する公営住宅団地との連携の可能性 等 | |
| 住棟単位 | a 躯体の安全性 | 耐震性、耐震診断の有無 等 | 事業手法選定の1次判定②-2において使用 |
| | b 避難の安全性 | 二方向避難の確保状況 等 | |
| | c 居住性 | 住戸面積、省エネルギー性、浴室の有無 等 | |

② 維持管理の計画に関する項目

| | 分類 | 項目 | |
|------|-----|---------|--|
| 団地単位 | 現状 | a 共用施設 | 集会所（数・面積）、駐車場（数・方式）、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場の有無 |
| | | b 供給処理 | 給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式 |
| | 履歴 | c 点検履歴 | 法定点検（水質、浄化槽）等 |
| | | d 修繕履歴 | 受水槽防水等 |
| | | e 改善履歴 | 集会所、駐車場、下水道接続 |
| 住棟単位 | 仕様等 | a 躯体・外装 | 外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉 |
| | | b 設備 | 給水管（屋外、堅管）、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管 |
| | | c 機器 | 浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台 |
| | 履歴 | d 点検履歴 | 法定点検（EV、消火設備）等 |
| | | e 修繕履歴 | 外壁塗装、給水管取替等 |
| | | f 改善履歴 | 増築、2戸1改善、耐震改修等 |

下線：定期点検、日常点検の対象項目

(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

1) 事業手法の選定フロー

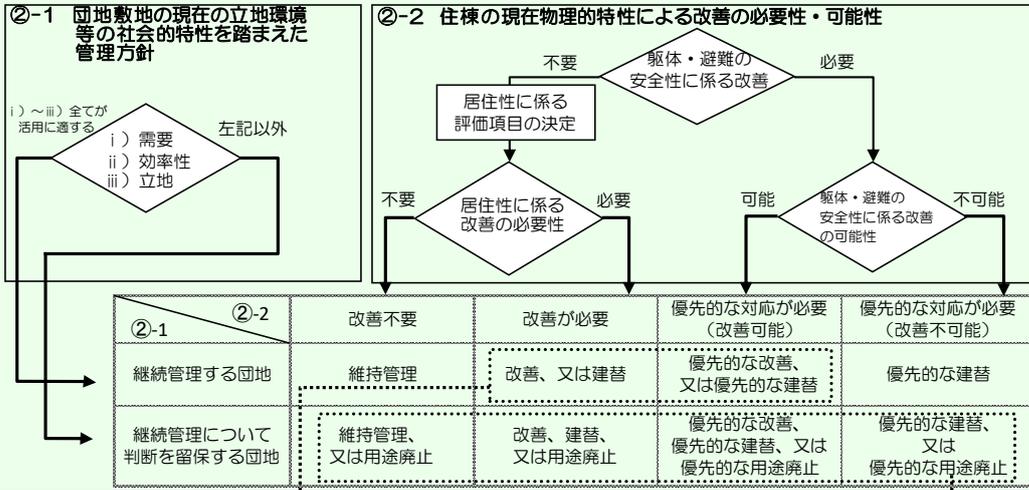
事業手法の選定フローは次頁に示すとおりです。なお、この選定フローによらない場合には、以下の点を考慮した選定方法となるよう検討します。

- 中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討します。
- 改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を超過し躯体が著しく劣化しているなど改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）縮減できる場合等に建替事業を選定することとします。
- 現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業や改善事業（耐震改修事業等）については、優先的に実施することとします。
- 建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討します。

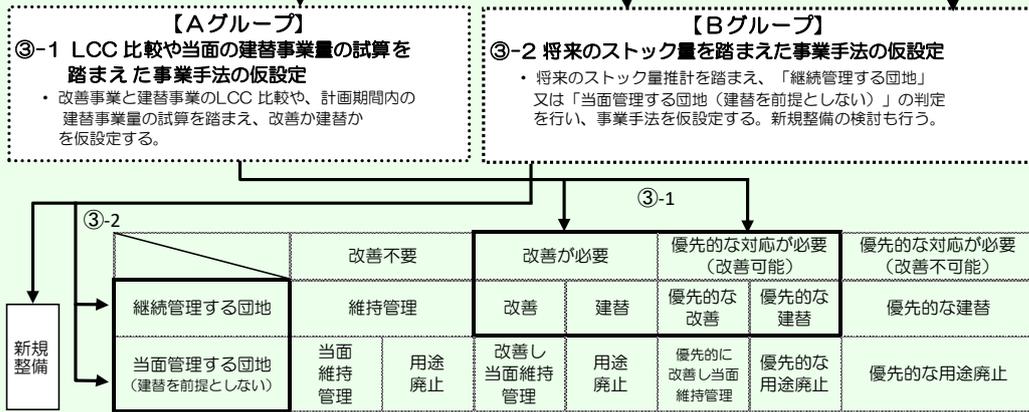
■事業手法選定のフロー

①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【中長期】

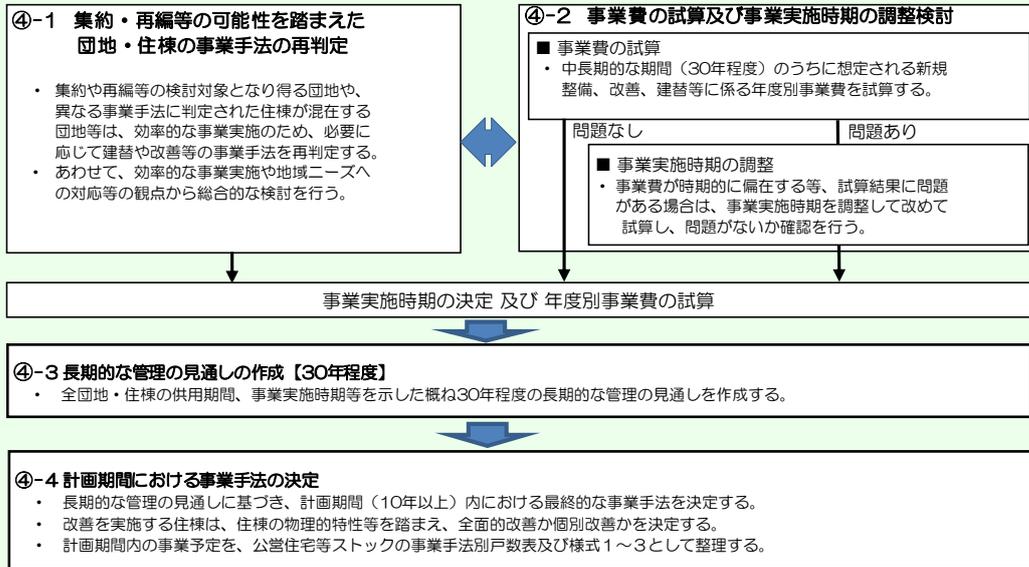
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 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



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

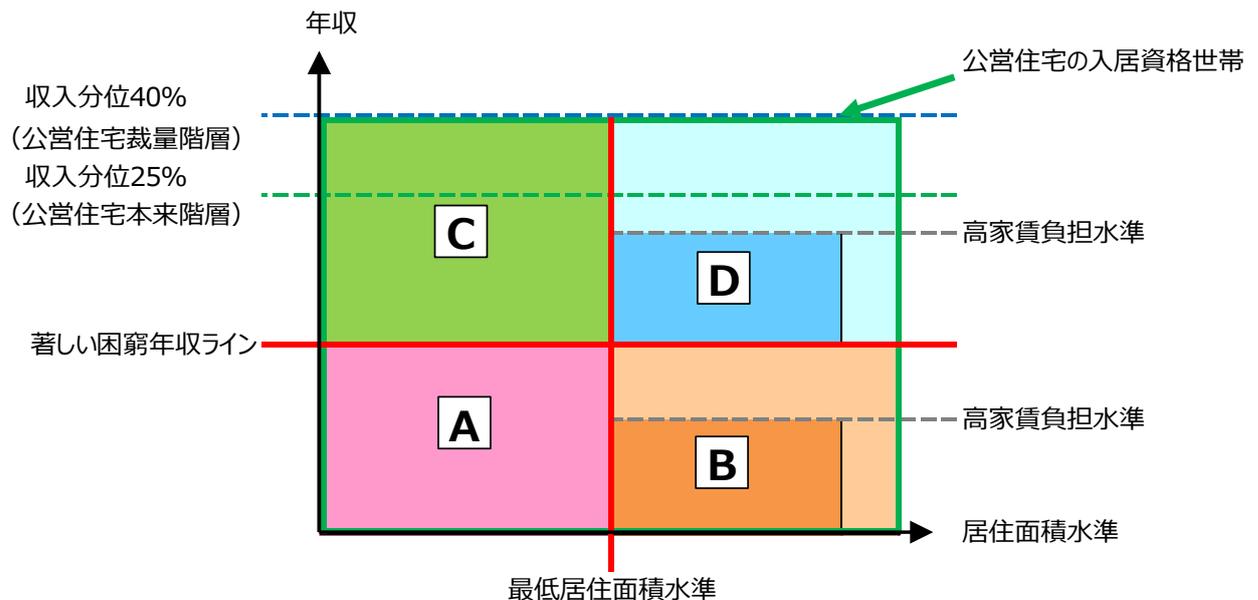
① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

a 概要の考え方は次のとおりです。

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、目標時点における世帯数等の推計を基に、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」※を活用し、10年後の公営住宅等による特定ニーズを有する住宅確保要配慮者支援世帯数を推計します。

近年の厳しい財政状況のもとでは、公営住宅の量的拡大が困難なこと、一方、公営住宅入居資格世帯の全てが、公営住宅へのニーズを有しているとは限らないことから、公営住宅入居資格世帯のうち、住宅困窮度別の世帯数を算出し、公営住宅等の供給対象とすべき世帯を設定し、将来のストック数を推計することとします。

※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム



【特定ニーズを有する住宅確保要配慮世帯】

| | |
|---|---|
| A | 「著しい困窮年収※ ₁ 未満」かつ、「最低居住面積水準※ ₂ 未満」の世帯 |
| B | 「著しい困窮年収未満」かつ、「最低居住面積水準以上」である世帯のうち、「高家賃負担率※ ₃ 以上」の世帯 |
| C | 「著しい困窮年収以上」かつ、「最低居住面積水準未満」の世帯 |
| D | 「著しい困窮年収以上」かつ、「最低居住面積水準以上」である世帯のうち、「高家賃負担率以上」の世帯 |

※₁ 収入に占める家賃負担割合が一定（限度率）の範囲内で最低居住面積水準以上の借家に居住できない年収

※₂ 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

(1) 単身者25㎡ (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

※₃ 年収200万円以下の世帯のうち、民間借家居住世帯における平均家賃負担率

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】

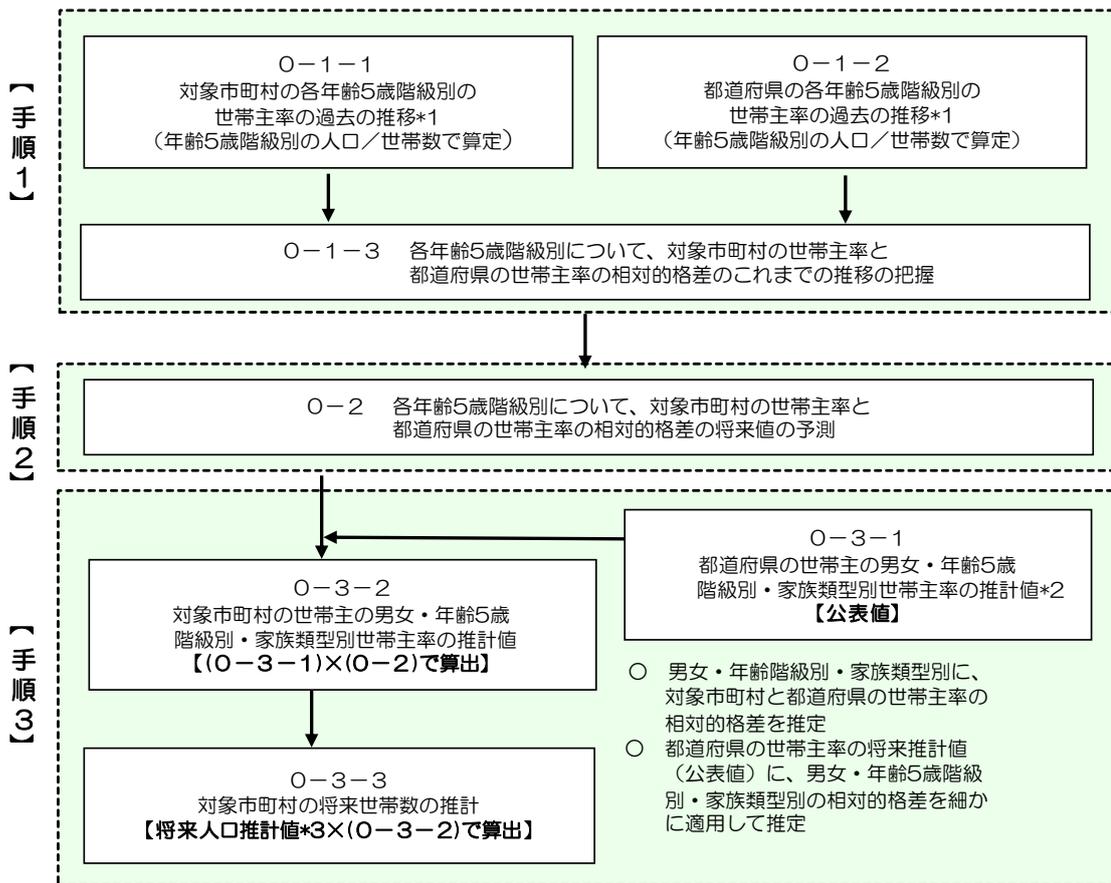
【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、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ある。

$$\text{世帯数} = \text{世帯主数} = \text{人口} \times \text{世帯主率 (人口に占める世帯主数の割合)}$$

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成25年3月推計）において、市町村単位で、2045（令和27）年まで5年ごとの、男女・年齢（5歳）階級別人口が示されており、このデータを活用する。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）において、都道府県単位では2040（令和22年）までの世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。



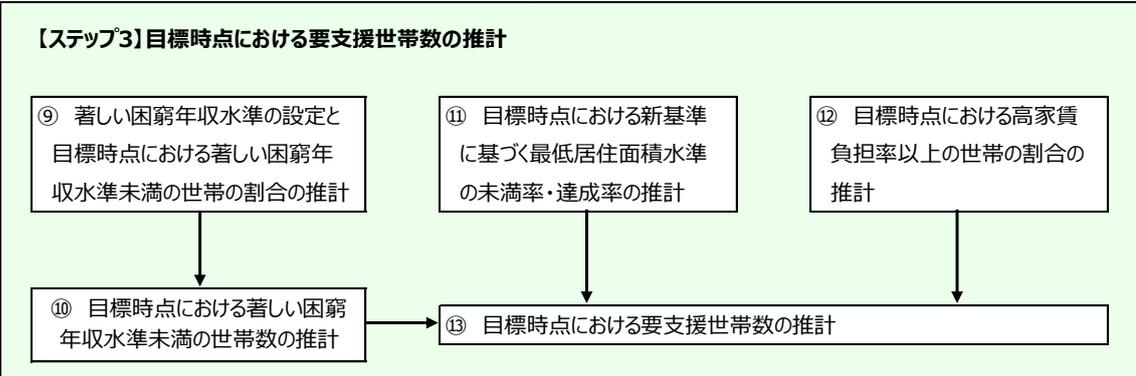
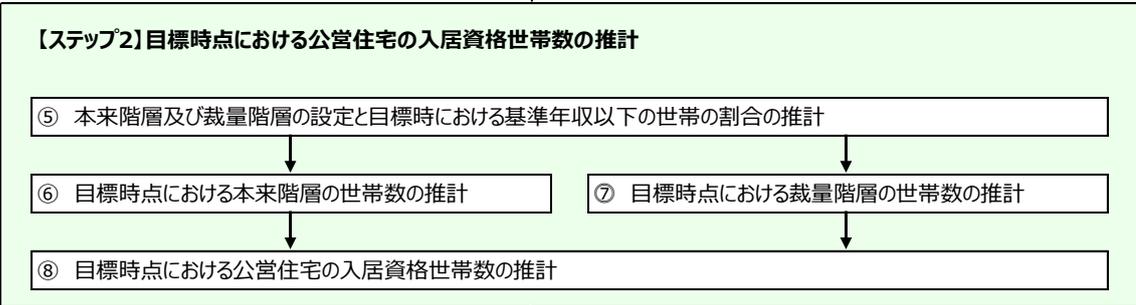
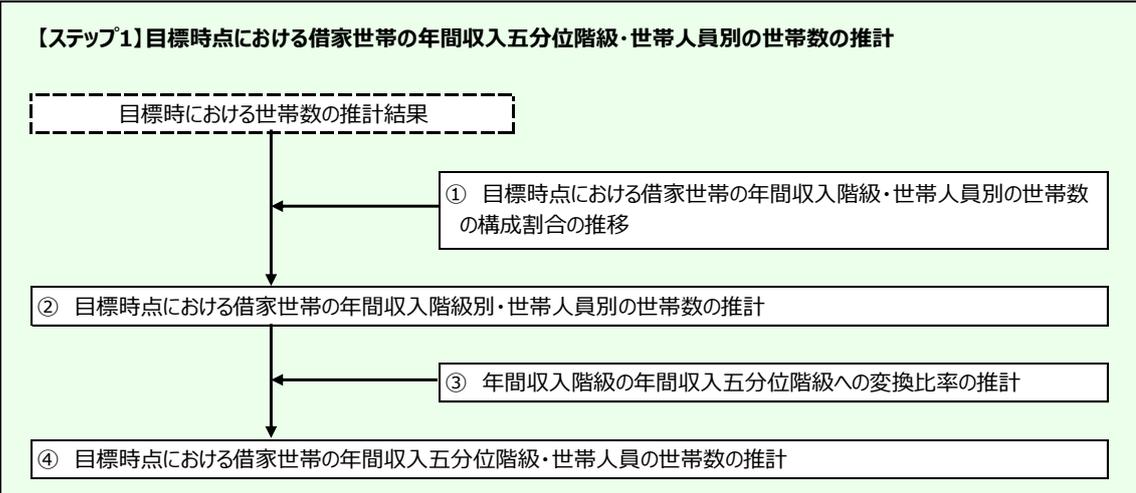
<使用データ>

- *1：総務省『国勢調査』（平成12年、17年、22年、27年、令和2年）
・対象市町村及び都道府県の年齢5歳階級別の人口・世帯数
- *2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）
・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数
・世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率
- *3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2018年推計）
・男女・年齢（5歳）階級別の推計結果

【公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー】

【ストック推計の流れ（「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム[町村版]」の基本的な流れ）】

- 【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計
- 【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計
- 【ステップ3】 目標時点における要支援世帯数の推計



公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計フロー

② 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次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定とします。

②-1 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

a 概要の考え方は次のとおりです。

- 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。
- 現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とするが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるため、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定します。

例1 老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い団地であっても、近隣の団地の応募倍率が高く地域としての需要があると判断できる場合は「継続管理する団地」として判定します。

例2 利便性の悪い団地であっても、地域バランス上必要な団地である場合は、「継続管理する団地」として判定します。

例3 利便性の良い団地であっても、災害危険区域内に存する団地である場合は、当該団地を将来的に用途廃止する可能性があることから、「継続管理について判断を留保する団地」として判定します。

- 「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討することとします。

b 需要、効率性、立地の考え方は次のとおりです。

（需要）

- 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価します。
- 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと考え、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価します。

（効率性）

- 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。
- 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とします。

(立地)

* 利便性

利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

* 地域バランス

地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。

* 災害危険区域等の内外

団地が建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価します。

災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わないこととします。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

a 概要の考え方は次のとおりです。

- 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。
- 住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」の4区分に分類します。
- 躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定することとします。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定します。
- 「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定し、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

(躯体の安全性)

- 耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価します。
- 評価の手法、評価の考え方は次のとおりです。
- 躯体の耐震性の判定は、次に従い行います。

- i) 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
 - ii) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとします。
 - iii) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認します。
- 耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価します。（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。）
 - 躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価します。
 - 躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性を評価します。

（避難の安全性）

- 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断します。
- 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価します。

（居住性）

- 設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価します。
 - i) 住戸面積
 - ii) 省エネルギー性
 - iii) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
 - iv) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況等
- 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められますが、残りの供用期間が短い場合等においては、建物の状況により改善等を実施しないことも検討していきます。

②-3 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- a 概要の考え方は次のとおりです。
 - ②-1および②-2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
 - 事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。

Aグループ： 継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

Bグループ： 継続管理について判断を留保する団地

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- ・ 事業手法の仮設定について、下表のような②-1と②-2の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定します。

例) ・ ②-1において「継続管理する団地」と評価され、②-2において躯体・避難の安全性に係る改善が不要と評価された住棟は、居住性に係わる改善の必要性の有無に応じて、「改善、又は建替」あるいは「維持管理」と仮設定します。

- ・ ②-1において「継続管理する団地」と評価され、②-2において躯体・避難の安全性に係る改善が不可能と判断された住棟は、「優先的な建替」と仮設定します。

- ・ ②-1と②-2の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として、以下の2つのグループに分けて検討します。

【Aグループ】

- * ②-1においては「継続管理する団地」、②-2においては「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価し、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟とします。2次判定においては「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

【Bグループ】

- * 「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、②-1の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地とします。2次判定においては、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」等を改めて判定します。

■ ②-1 及び②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

| ②-1 \ ②-2 | 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 | 維持管理 | 改善、又は建替 | 優先的な改善、 又は優先的な建替 | 優先的な建替 |
| 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】 LCC比較や当面の建替事業量の試算 を踏まえた事業手法の仮設定 | 【Bグループ】 将来のストック量を踏まえた事業手法の 仮設定 |
|--|---|

③ 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（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定を行います。

a 概要の考え方は次のとおりです。

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【Aグループの事業手法の仮設定方法（例示）】

- ・ 改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較については、後述する算定方法（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用します。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）の縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・ 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次のとおりとします。
 - i) ②-1において「継続管理する団地」、②-2において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算します。
 - ii) 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算します。
 - iii) 「-1」及び「-2」で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討します。
 - iv) Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な改善」「優先的な建替」「建替」「改善」に分類します。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定を行います。

a 概要の考え方は次のとおりです。

- Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定します。
- 一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【Bグループの管理方針等の仮設定方法（例示）】

- i) Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。
- ii) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。
- iii) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「i」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「ii」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討したうえで、公営住宅の新規整備について検討し仮設定します。
- iv) さらに、1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

③-3 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

a 判定結果の考え方は次のとおりです。

- ③-1および③-2の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定します。

■③-1 と③-2 の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

| | 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) |
|-------------------------|----------------|----------|-------------------|----------|-----------------------|--------------|----------------------|
| | 維持管理 | 用途廃止 | 改善し 当面維持 管理 | 建替 | 優先的な 改善 | 優先的な 建替 | 優先的な建替 |
| 継続管理する団地 | 維持管理 | 用途廃止 | 改善し 当面維持 管理 | 建替 | 優先的な 改善 | 優先的な 建替 | 優先的な建替 |
| 当面管理する団地 (建替を前提としない) | 当面 維持 管理 | 用途 廃止 | 改善し 当面維持 管理 | 用途 廃止 | 優先的に 改善し当面 維持管理 | 優先的な 用途廃止 | 優先的な用途廃止 |

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1 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を行います。

a 概要の考え方は次のとおりです。

- ・ 1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- ・ あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- ・ 以下に例示するように複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行います。
- ・ さらに、後述する事業手法選定フロー④-2の「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定します。

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・ 改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討し、例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことを考えます。

また、事業実施時期の調整も行い、例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合も検討します。

このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行うこととします。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・ 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討し、例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えます。

また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合も検討します。

また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もあり、一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合も検討します。

このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・ 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

i) まちづくりの視点

- ・ 建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討し、特に100戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設もしくは、同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっています。
- ・ 建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討します。
- ・ 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討します。

ii) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- ・ 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、市営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討し、また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定するよう検討します。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討をします。

a 概要の考え方は次のとおりです

- 中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- 事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。
- これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【事業費の試算】

中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をおいて試算することを考えます。

《改善事業》

- 「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- 原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定します。
- 建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算します。

例）昭和50年代に建設した住棟の改善事業費は、一律〇〇〇万円／棟と設定します。

《建替事業》

- 「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- 「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定します。

【事業実施時期の調整】

- 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整します。
- 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定することとします。

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

a 概要の考え方は次のとおりです

- ④-2で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- 概ね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成します。
- 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び④-2で概算した事業費等とします。
- 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討するうえで基礎資料とするものとします。

④-4 計画期間における事業手法の決定

a 概要の考え方は次のとおりです

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- 概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち、当初10年程度の間改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択します。

個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、脱炭素社会対応型）に該当するかを判断します。

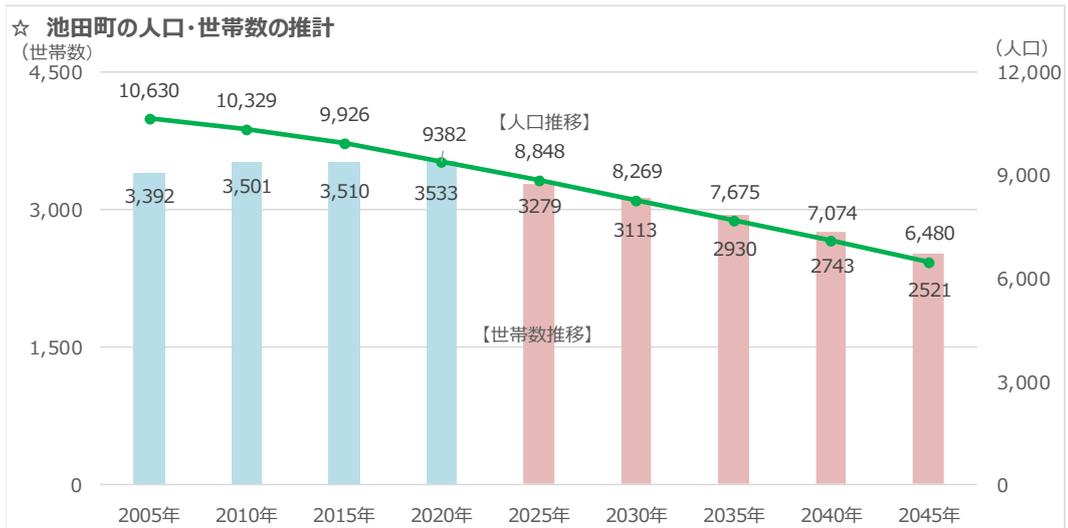
(4) 団地別・住棟別の事業手法の選定結果

1) 【ステップ0】当町の世帯数の推計

① 当町の人口及び世帯数の推移

当町の人口及び世帯数の推移については、P27 に記載された概要に基づき算定すると下表のとおりになります。

人口推移については、人口減少の推計となっており、世帯数の推移についても減少推計になっています。



※1 折れ線グラフは人口の推計、棒グラフは世帯数の推計

※2 «使用データ»

*1：総務省「国勢調査」（平成12年、17年、22年、27年、令和2年）

・対象市町村及び都道府県の年齢5歳階級別の人口・世帯数

*2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）

・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数

・世帯主の男女・年齢5歳階級別 家族類型別 世帯主率

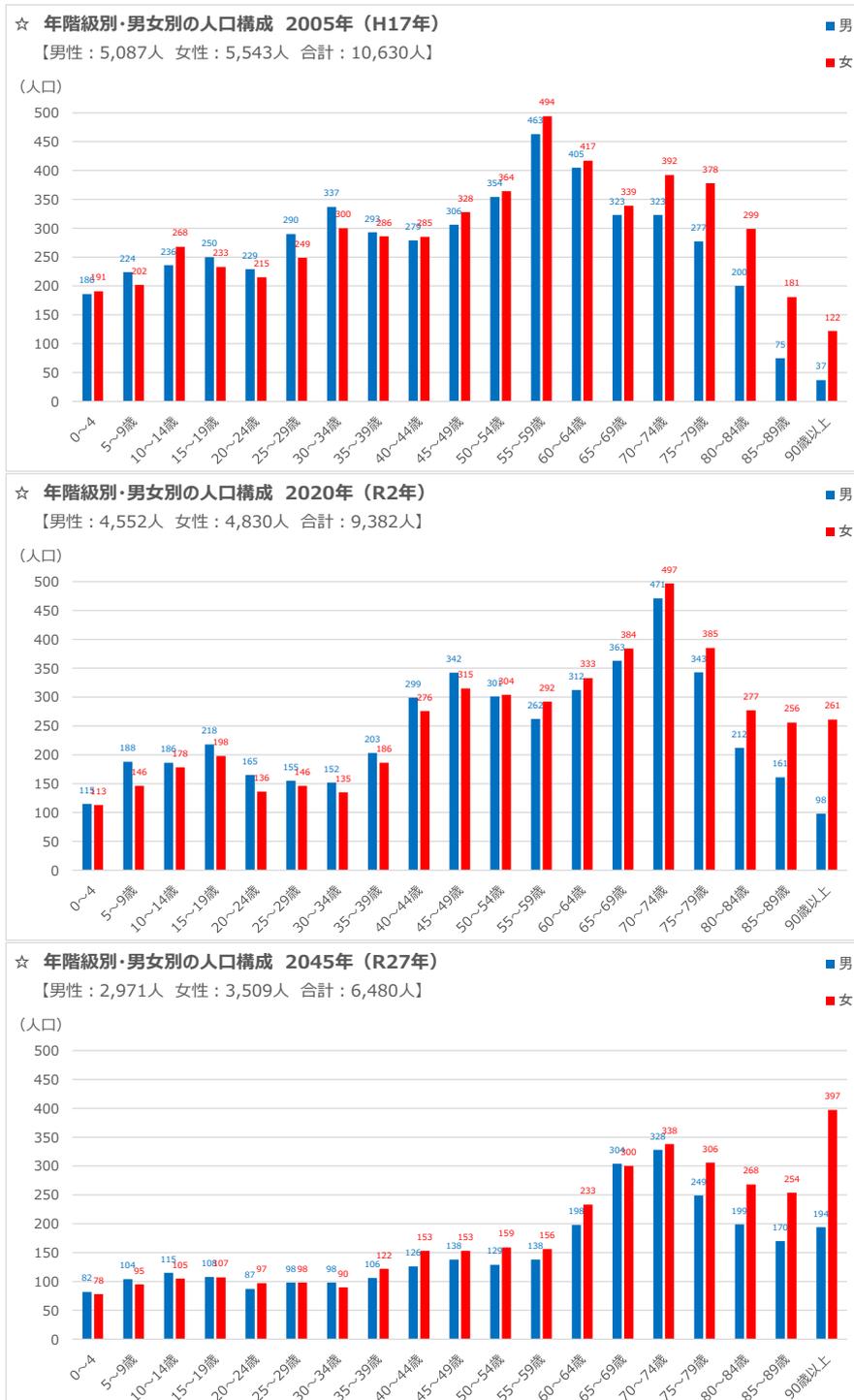
*3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2018年推計）

・男女・年齢（5歳）階級別の推計結果

② 当町の年齢階級別・男女別人口構成の推移

下表の年齢階級別・男女別の人口構成は、2005年（平成17年）、2015年（平成27年）総務省 国勢調査資料、2045年（令和27年）国立社会保障・人口問題研究所資料を基に階級別・男女別に分けたグラフになります。

当町の将来人口構成は、女性の高齢者の割合が多くなっています。



③ 当町の年齢3区分別の人口構成の推移

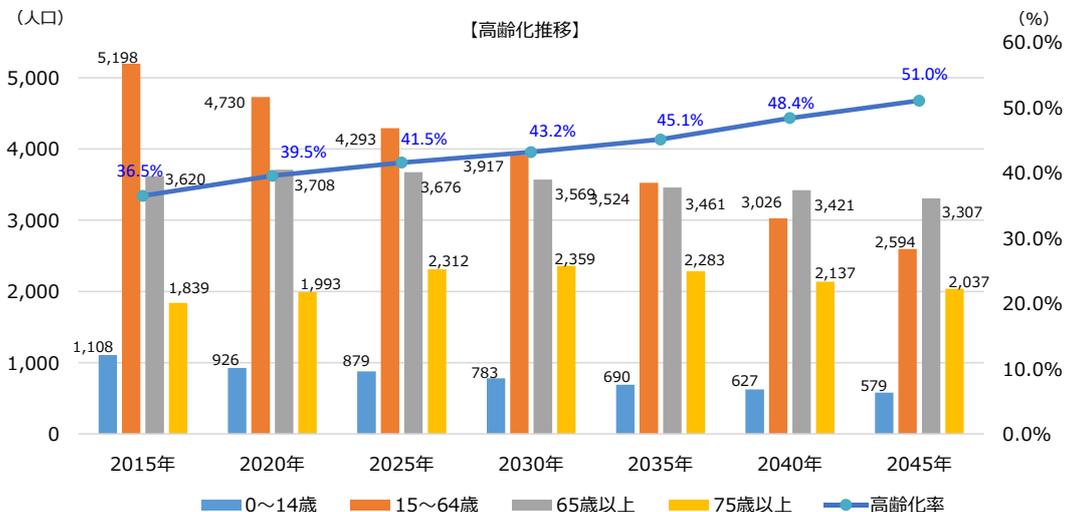
下表の年齢3区分別の人口構成は、年少人口及び生産年齢人口の割合は減少傾向であり、老年人口の割合は増加傾向となっているため、高齢化率が増加傾向となっています。

| 区分 | 2015年 | 2020年 | 2025年 | 2030年 | 2035年 | 2040年 | 2045年 |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 人口総数 | 9,926 | 9,382 | 8,848 | 8,269 | 7,675 | 7,074 | 6,480 |
| 0～14歳 (年少人口) | 1,108 (11.2%) | 926 (9.9%) | 879 (9.9%) | 783 (9.5%) | 690 (9.0%) | 627 (8.9%) | 579 (8.9%) |
| 15～64歳 (生産年齢人口) | 5,198 (52.4%) | 4,730 (50.4%) | 4,293 (48.5%) | 3,917 (47.4%) | 3,524 (45.9%) | 3,026 (42.8%) | 2,594 (40.0%) |
| 65歳以上 (老年人口) | 3,620 (36.5%) | 3,708 (39.5%) | 3,676 (41.5%) | 3,569 (43.2%) | 3,461 (45.1%) | 3,421 (48.4%) | 3,307 (51.0%) |
| 《うち75歳以上》 | 《1,839》 (18.5%) | 《1,993》 (21.2%) | 《2,312》 (26.1%) | 《2,359》 (28.5%) | 《2,283》 (29.7%) | 《2,137》 (30.2%) | 《2,037》 (31.4%) |
| 高齢化率 | 36.5% | 39.5% | 41.5% | 43.2% | 45.1% | 48.4% | 51.0% |
| 従属人口割合 | 91.0% | 98.0% | 106.1% | 111.1% | 117.8% | 133.8% | 149.8% |
| 老年化指数 | 326.7% | 400.4% | 418.2% | 455.8% | 501.6% | 545.6% | 571.2% |

用語の解説

| | |
|--------|---------------------------------------|
| 年少人口 | 0～14歳の人口 |
| 生産年齢人口 | 15～64歳の人口 |
| 老年人口 | 65歳以上の人口 |
| 高齢化率 | 総人口に対する老年人口の比率 |
| | 高齢化率 = (老年人口 ÷ 総人口) × 100 |
| 従属人口割合 | 年少人口と老年人口を和して従属人口（人口統計学より） |
| | その年齢層の人口が経済的及び社会的に生産年齢人口に依存している意味を表す。 |
| | 従属人口 = (年少人口 + 老年人口) ÷ 生産年齢人口 × 100 |
| 老年化指数 | 高齢化を図る指標であり、年少人口に対する老年人口の比率 |
| | 老年化指数 = (老年人口 ÷ 年少人口) × 100 |

☆ 池田町の人口構成の推移



④ 当町の世帯構成の推移

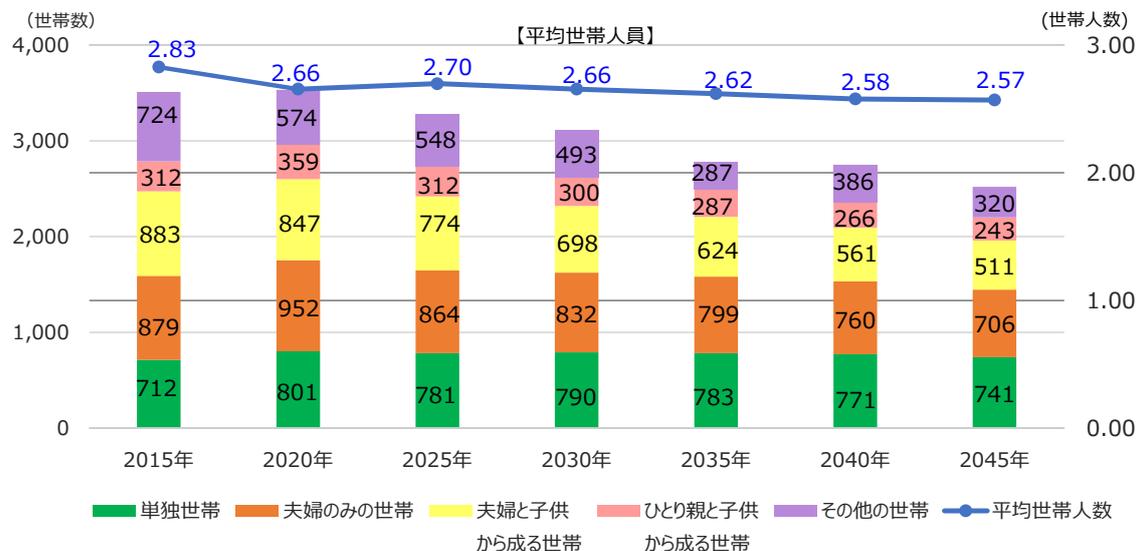
下表の世帯構成は、単独世帯、夫婦のみの世帯、ひとり親と子供から成る世帯が増加傾向で、夫婦と子供から成る世帯、その他の世帯が減少傾向となっています。また、平均世帯人数は減少傾向となっています。

| 区分 | 2015年 | 2020年 | 2025年 | 2030年 | 2035年 | 2040年 | 2045年 |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 人口総数 | 9,926 | 9,382 | 8,848 | 8,269 | 7,675 | 7,074 | 6,480 |
| 総世帯数 | 3,510 | 3,533 | 3,279 | 3,113 | 2,930 | 2,743 | 2,521 |
| 単独世帯 | 712 (20.3%) | 801 (22.7%) | 781 (23.8%) | 790 (25.4%) | 783 (26.7%) | 771 (28.1%) | 741 (29.4%) |
| 《うち65歳以上》 | 《419》 (11.9%) | 《500》 (14.2%) | 《497》 (15.1%) | 《512》 (16.4%) | 《525》 (17.9%) | 《547》 (19.9%) | 《552》 (21.9%) |
| 夫婦のみの世帯 | 879 (25.0%) | 952 (26.9%) | 864 (26.3%) | 832 (26.7%) | 799 (27.3%) | 760 (27.7%) | 706 (28.0%) |
| 《うち夫65歳以上 妻60歳以上》 | 《633》 (18.0%) | 《691》 (19.6%) | 《652》 (19.9%) | 《622》 (20.0%) | 《593》 (20.3%) | 《593》 (21.6%) | 《581》 (23.1%) |
| 夫婦と子供 から成る世帯 | 883 (25.2%) | 847 (24.0%) | 774 (23.6%) | 698 (22.4%) | 624 (21.3%) | 561 (20.5%) | 511 (20.3%) |
| ひとり親と子供 から成る世帯 | 312 (8.9%) | 359 (10.2%) | 312 (9.5%) | 300 (9.6%) | 287 (9.8%) | 266 (9.7%) | 243 (9.5%) |
| その他の世帯 | 724 (20.6%) | 574 (16.2%) | 548 (16.7%) | 493 (15.8%) | 287 (9.8%) | 386 (14.1%) | 320 (12.7%) |
| 平均世帯人数 | 2.83 | 2.66 | 2.70 | 2.66 | 2.62 | 2.58 | 2.57 |

用語の解説

| | |
|--------|--|
| 平均世帯人数 | 総人口に対する総世帯数の比率 平均世帯人数 = 総人口数 ÷ 総世帯数 |
|--------|--|

☆ 池田町の世帯構成の推移



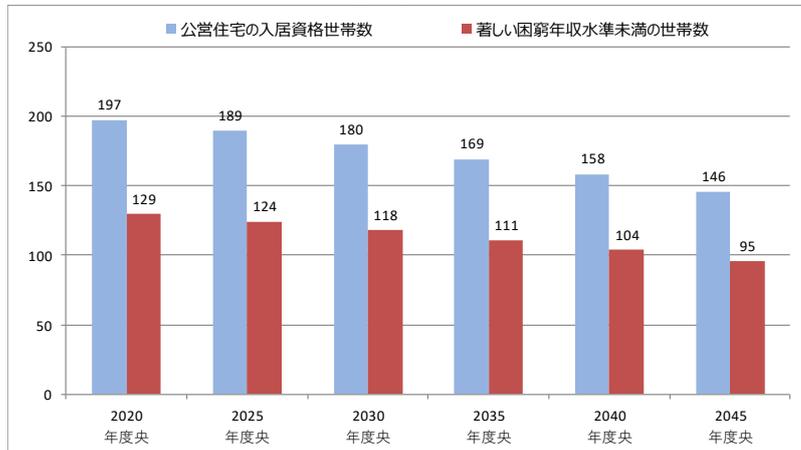
- 2) 【ステップ 1】目標時における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計及び【ステップ 2】目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計、【ステップ 3】目標時点における要支援世帯数の推計については、国の推計プログラムを参考に算定することとします。

当町の 2020 年度央から 2045 年度央までの「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果は下表のとおりとなり、「公営住宅の入居資格世帯数」、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」共に減少傾向となっております。

①公営住宅の入居資格世帯と著しい困窮年収水準未満の世帯の総数

| | 2020 年度央 | 2025 年度央 | 2030 年度央 | 2035 年度央 | 2040 年度央 | 2045 年度央 |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 公営住宅の入居資格世帯数 | 197 | 189 | 180 | 169 | 158 | 146 |
| 著しい困窮年収水準未満の世帯数 | 129 | 124 | 118 | 111 | 104 | 95 |

☆ 公営住宅の入居資格世帯数と著しい困窮年収水準未満の世帯数



②-1世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

| | 2020 年度央 | 2025 年度央 | 2030 年度央 | 2035 年度央 | 2040 年度央 | 2045 年度央 |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1人・60歳以上 | 41 | 40 | 38 | 36 | 33 | 31 |
| 2人 | 72 | 69 | 65 | 61 | 58 | 53 |
| 3人 | 39 | 37 | 36 | 33 | 31 | 30 |
| 4人 | 17 | 17 | 16 | 15 | 14 | 13 |
| 5人 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 6人以上 | 27 | 26 | 24 | 23 | 21 | 20 |
| 合計 | 197 | 190 | 180 | 169 | 158 | 148 |

③-2世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

| | 2020 年度央 | 2025 年度央 | 2030 年度央 | 2035 年度央 | 2040 年度央 | 2045 年度央 |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1人・60歳以上 | 20 | 19 | 18 | 17 | 16 | 15 |
| 2人 | 48 | 46 | 43 | 41 | 38 | 35 |
| 3人 | 25 | 24 | 23 | 22 | 20 | 19 |
| 4人 | 11 | 11 | 10 | 9 | 9 | 8 |
| 5人 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 6人以上 | 25 | 24 | 23 | 21 | 20 | 18 |
| 合計 | 129 | 124 | 118 | 111 | 104 | 95 |

「公営住宅の入居資格世帯」を世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から区分した特定ニーズを有する住宅確保要配慮者世帯の推計結果は下表のとおりとなります。

「著しい困窮年収水準未滿」かつ「最低居住面積水準以上」である世帯のうち「高家賃負担率」以上の世帯割合が最も多く、全体の 40%以上を占めております。この割合は 2045 年度央まで変わらない推計結果となっております。

④住宅確保要支援配慮世帯数の総数

| | | 2020 年度央 | 2025 年度央 | 2030 年度央 | 2035 年度央 | 2040 年度央 | 2045 年度央 |
|---|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 著しい困窮年収水準未滿であり、かつ、最低居住面積水準未滿である世帯数 | A | 10 | 9 | 9 | 8 | 8 | 7 |
| 著しい困窮年収水準未滿であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数 | B | 15 | 14 | 14 | 13 | 12 | 11 |
| 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未滿である世帯数 | C | 4 | 4 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数 | D | 3 | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| A + B 合計 | | 25 | 23 | 23 | 21 | 20 | 18 |
| A + C 合計 | | 14 | 13 | 12 | 11 | 11 | 10 |
| A + B + C 合計 | | 29 | 27 | 26 | 24 | 23 | 21 |
| A ~ D 合計 | | 32 | 30 | 28 | 26 | 25 | 23 |

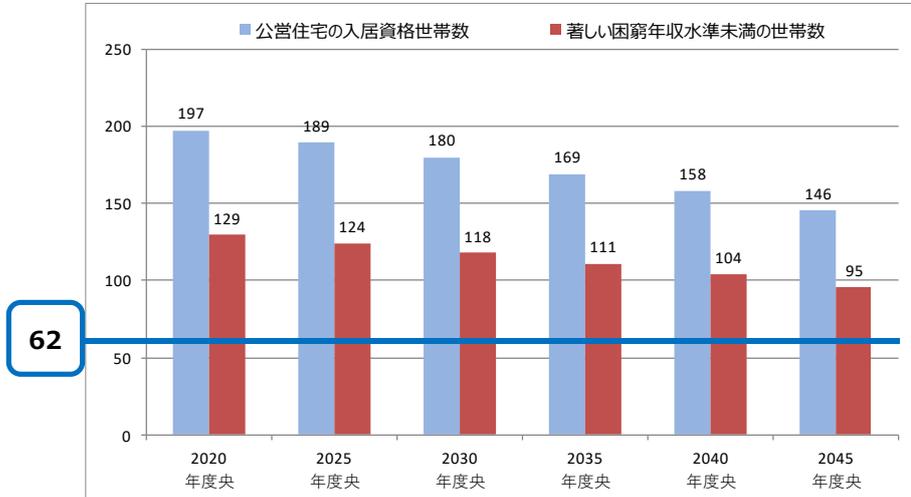
【推計条件】

| | | | |
|--|---|--|-----------------------------|
| 1 - ① - 3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法 | ⇒ | 直近値の固定適用による推計 | を適用 |
| 1 - ②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 | ⇒ | 直近値の固定適用による推計 | を適用 |
| 2 - ① - 1. 公営住宅収入基準 ・「本来階層の収入分位の上限值」 ・「裁量階層の収入分位の上限值」 | ⇒ | 本来階層 : 政令月収 15.8 万円以下 裁量階層 : 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下 | |
| 2 - ③. 単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢） ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法 | ⇒ | 60歳以上 | を対象 直近値の固定適用による推計 を適用 |
| 2 - ④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢） ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法 | ⇒ | 60歳以上 | を対象 直近値の固定適用による推計 を適用 |
| 2 - ⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等） ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法 | ⇒ | 子どもが6歳未滿 | を対象 直近値の固定適用による推計 を適用 |
| 3 - ②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法 ・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無 | ⇒ | 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未滿世帯 優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下 | を適用 を適用 |
| A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未滿の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法 | ⇒ | 誘導居住面積水準達成世帯を除く 直近値の固定適用による推計 | を適用 を適用 |

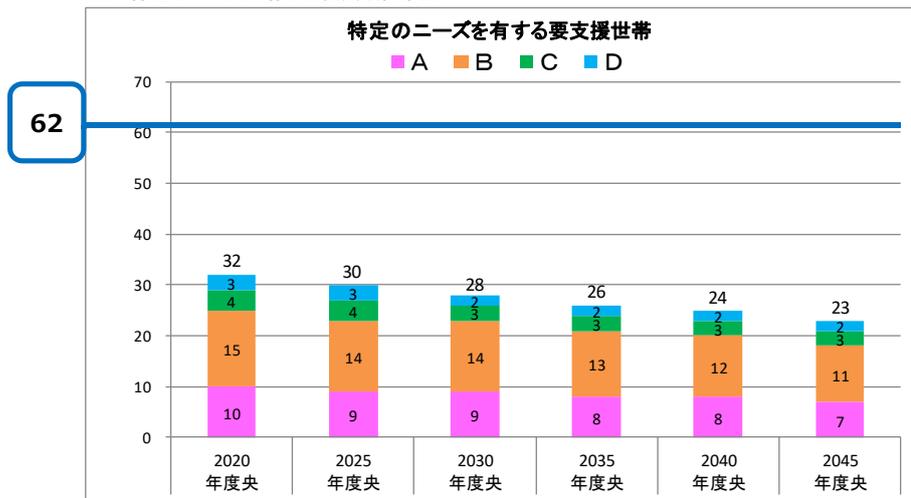
3) 公営住宅等将来ストック数の推計

【ステップ0】から【ステップ3】で推計した結果を基に将来の必要ストック数を推計します。

☆ 公営住宅の入居資格世帯数と著しい困窮年収水準未満の世帯数



☆ 特定のニーズを有する要支援世帯数



当町においては、令和4年4月1日現在、公営住宅（53戸）と町単独住宅（9戸）のストックが62戸存在し、先に推計した著しい困窮年収水準世帯数の48%程度の水準となっていますが、特定のニーズを有する住宅確保要配慮者世帯数に対しては、必要戸数を上回るストック数となっています。

池田町公営住宅再生マスタープラン（平成27年3月策定）には少子化と高齢化社会の中で、人口減少が予測され高齢化率も上がることから、公営住宅と県営住宅を合算したストック数の目標数100戸（目標数：公営住宅28戸、県営住宅72戸）に減らすよう計画しています。

マスタープランに従い、当町の公営住宅の目標数は28戸と設定し、耐用年限の到来したストックは再編や用途廃止も含めた対応を検討していくこととします。

当町の公営住宅長寿命化のための維持管理計画の対象は、下表の改善予定住棟とします。

| 対 象 | 1～5 年目 | 6～10 年目 | 合 計 |
|-------------|--------|---------|--------|
| 公営住宅管理戸数 | 53 戸 | 53 戸 | 53 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 | 53 戸 | 53 戸 | 53 戸 |
| うち計画修繕対応戸数 | 0 戸 | 0 戸 | 0 戸 |
| うち改善事業予定戸数 | 12 戸 | 8 戸 | 20 戸 |
| 個別改善事業予定戸数 | 12 戸 | 8 戸 | 20 戸 |
| 全般的改善事業予定戸数 | 0 戸 | 0 戸 | 0 戸 |
| うちその他戸数 | 0 戸 | 0 戸 | 0 戸 |
| ・建替事業予定戸数 | 0 戸 | 0 戸 | 0 戸 |
| ・用途廃止予定戸数 | — 戸 | — 戸 | (12) 戸 |

注 1) 計画期間内の事業予定のみ記載

注 2) 5 年単位での記載を基本とする。(概ね 5 年ごとの見直しを行うため)

注 3) 実施時期未定の用途廃止予定住戸は () で記載

② 町単独住宅の選定結果は下表のとおりです。

| 団地名 | 棟数 | 戸数 | 住戸名 | 建設年度 | 構造 | 規模 | 戸当面積(m ²) | 耐用年数 | 経過年数 | ② 1次判定 | | | | | | | | | | |
|--------------|-----|----|-----|------|---------|----|-----------------------|------|------|--------|--------|-------------------|---|-----|-------------------|------------------------|------------------------|---------------------|-----------|-------------------|
| | | | | | | | | | | ②-1 | | | | | ②-2 | | | | | 1次判定 |
| | | | | | | | | | | 需要の状況 | 効率性の状況 | 立地の状況 | | | ②-1判定 | 躯体の安全性 不要：○ 必要：× | 避難の安全性 不要：○ 必要：× | 居住性 不要：○ 必要：× | ②-2判定 | |
| 【町単独】 一丁目 | 3 | 9 | 1-1 | S36 | 準耐平(高平) | 2K | 35.6 | 30 | 62 | × | × | × | ○ | 対象外 | 継続管理について判断を保留する団地 | × | - | × | 優先的な対応が必要 | 優先的な建替、又は優先的な用途廃止 |
| | | | 1-2 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1-3 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1-4 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1-5 | S37 | " | " | " | " | 61 | × | × | × | ○ | 対象外 | 継続管理について判断を保留する団地 | × | - | × | 優先的な対応が必要 | 優先的な建替、又は優先的な用途廃止 |
| | | | 1-6 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1-7 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1-8 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 75 | S34 | 木平 | 2K | 39.7 | 30 | 64 | × | × | × | ○ | 対象外 | 継続管理について判断を保留する団地 | × | - | × | 優先的な対応が必要 | 優先的な建替、又は優先的な用途廃止 | | | |

| 団地名 | 棟数 | 戸数 | 住戸名 | 建設年度 | 構造 | 規模 | 戸当面積(m ²) | 耐用年数 | 経過年数 | ③ 2次判定 | | | | | | ④ 3次判定 | | | | | | | | |
|--------------|-----|----|-----|------|---------|----|-----------------------|------|------|------------|------|--------------------|------------|----------|--------------------|----------|-------|-----------------|------------|-------------|--------|-----------|------|---------------|
| | | | | | | | | | | ③-1[Aグループ] | | | ③-2[Bグループ] | | | 2次判定 | ④-1 | | ④-2 | | ④-3 | ④-4 | 3次判定 | |
| | | | | | | | | | | LCC削減効率の比較 | 改善事業 | 建替事業 | ③-1判定 | 需要効率性立地等 | 将来的なストックの適不足 | | ③-2判定 | 団地単位での効率性の活用を検討 | 集約・再編等の可能性 | 地域ニーズへの対応検討 | 事業費の試算 | 事業実施時期の検討 | | 長期的な管理計画(30年) |
| 【町単独】 一丁目 | 3 | 9 | 1-1 | S36 | 準耐平(高平) | 2K | 35.6 | 30 | 62 | - | - | - | × | 余剰 | 当面管理する団地(建替を前提しない) | 優先的な用途廃止 | × | × | × | ○ | ○ | ○ | 用途廃止 | 用途廃止 |
| | | | 1-2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1-3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1-4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1-5 | S37 | " | " | " | " | 61 | - | - | - | × | 余剰 | 当面管理する団地(建替を前提しない) | 優先的な用途廃止 | × | × | × | ○ | ○ | ○ | 用途廃止 | 用途廃止 |
| | | | 1-6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1-7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1-8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 75 | S34 | 木平 | 2K | 39.7 | 30 | 64 | - | - | - | × | 余剰 | 当面管理する団地(建替を前提しない) | 優先的な用途廃止 | × | × | × | ○ | ○ | ○ | 用途廃止 | 用途廃止 | | | |

当町の町単独住宅の長寿命化のための維持管理計画の対象は、下表の改善予定住棟とします。

| 対象 | 1～5年目 | 6～10年 | 合計 |
|-------------|-------|-------|-------|
| 町単独住宅管理戸数 | 9 戸 | 9 戸 | 9 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 | 9 戸 | 9 戸 | 9 戸 |
| うち計画修繕対応戸数 | 0 戸 | 0 戸 | 0 戸 |
| うち改善事業予定戸数 | 0 戸 | 0 戸 | 0 戸 |
| 個別改善事業予定戸数 | 0 戸 | 0 戸 | 0 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 | 0 戸 | 0 戸 | 0 戸 |
| ・建替事業予定戸数 | 0 戸 | 0 戸 | 0 戸 |
| ・用途廃止予定戸数 | — 戸 | — 戸 | (9) 戸 |

注 1) 計画期間内の事業予定のみ記載

注 2) 5年単位での記載を基本とする。(概ね5年ごとの見直しを行うため)

注 3) 実施時期未定の用途廃止予定住戸は () で記載

6 点検の実施方針

定期点検及び日常点検の基本方針

公営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期的な点検の実施方針を位置付けることを検討し、さらに、定期的な点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、日常点検を行うことが望ましいことから、必要に応じて日常点検を行うことを検討します。

日常点検は、建築基準法12条で規定する有資格者以外の者（町の担当者等）による実施も可能な簡便なものとし、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対処を取ることとします。

点検結果については、データベース化し、計画的な修繕、維持管理に反映することとします。

また、その他、点検の実施方針の記載にあたっては、以下の点に留意することとします。

- 遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目にはないが、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検する。
- バルコニー等の入居者が専用に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積する。

なお、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（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、定期的な点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととします。

定期的な点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

7 計画修繕の実施方針

計画期間内に実施する計画修繕の基本方針

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、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、長期修繕計画を計画します。

長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画の役割については次のとおりとします。

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計画とします。

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、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

8 改善事業の実施方針

(1) 改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）の基本方針

計画期間内に実施する改善事業の実施方針及びその内容については、次のとおりとし、対象となる住棟・住戸での実施の可否を判断します。

A 居住性向上型

- 引き続き活用を図る昭和50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)

B 福祉対応型

- 引き続き活用を図る昭和50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)

C 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)

D 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)

E 脱炭素社会対応型

- 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、省エネルギー性向上、再生可能エネルギーの導入等、脱炭素型社会への対応に配慮した改善を行う。
(内壁、最上階の天井等の断熱改修、省エネルギー性の高い設備への交換 等)

(2) 長寿命化型改善に関する基本的な考え方と意義・定義

従来の対症療法的な維持管理から、公営住宅等の建設年度、立地等を踏まえ、定期点検により現状を把握しながら、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、住宅の長寿命化が図られ、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することが可能となります。

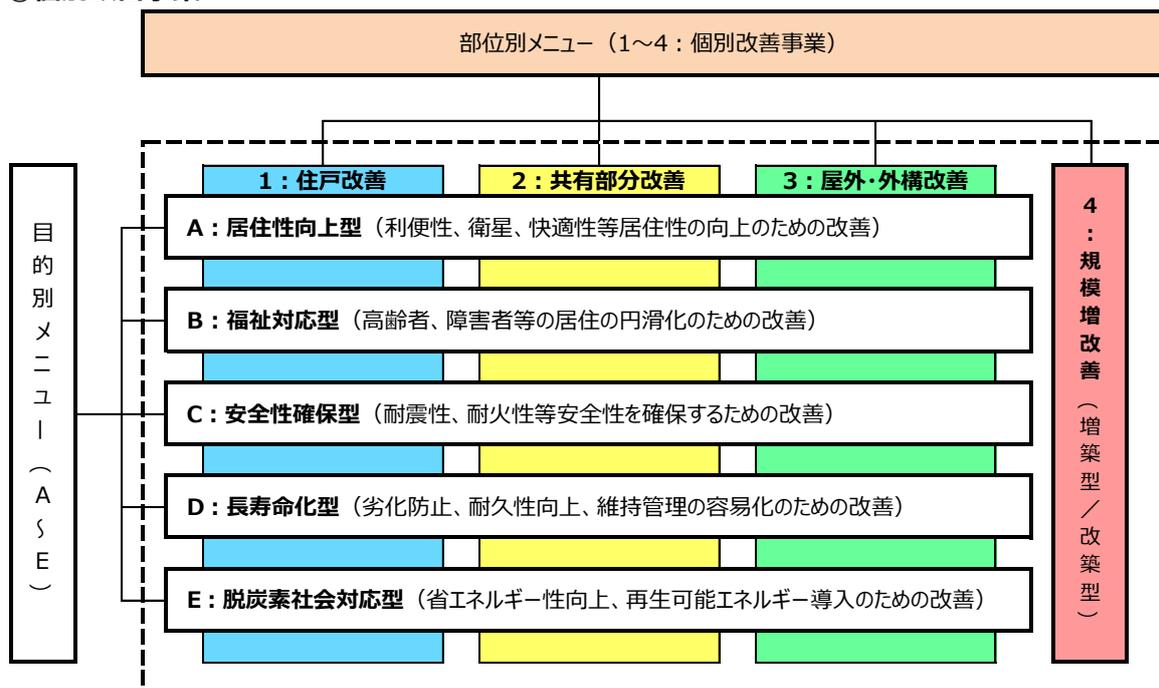
長寿命化型改善の定義としては次のいずれかに該当する工事等※

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

※ 上記に該当しない事業（単なる設備更新等を含む）については長寿命化型改善事業の対象としない。

(3) 公営住宅等ストック総合改善事業の事業メニュー概念図

①個別改善事業



②全面的改善事業（※公営住宅のみ）

③公営住宅等長寿命化計画策定事業

④既存公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業

※全面的改善事業の実施要件のうち、共用部改善の安全性確保型については、最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く

② 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

| | 1：住戸改善 | 2：共用部分改善 | 3：屋外・外構改善 |
|-----------|--|---|---|
| A：居住性確保 | <ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ <p style="text-align: right;">等</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 <p style="text-align: right;">等</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共用アンテナ等の改修も含む） ・集会所の増改築、追加整備 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 <p style="text-align: right;">等</p> |
| B：福祉対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 <p style="text-align: right;">等</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視聴覚障がい者誘導ブロック等の設置 <p style="text-align: right;">等</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 <p style="text-align: right;">等</p> |
| C：安全性確保 | <ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報機等の設置（※1） ・アスベストの除去 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置（※3） ・防災・減災対策（※4） <p style="text-align: right;">等</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修（※2） ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置（※3） ・EV地震時管制運転装置、戸開走保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策（※4） <p style="text-align: right;">等</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保（※3） ・ガス管の耐震性、耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置（※3） ・防災・減災対策（※4） <p style="text-align: right;">等</p> |
| D：長寿命化 | <ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 <p style="text-align: right;">等</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 <p style="text-align: right;">等</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事 <p style="text-align: right;">等</p> |
| E：脱炭素社会対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 <p style="text-align: right;">等</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） <p style="text-align: right;">等</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） <p style="text-align: right;">等</p> |

※1公営住宅への住宅用火災報知器等の設置については、「住宅用火災報知器及び住宅用防災報知器の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

※2公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国備第31号）」を参照

※3公営住宅の防犯性向上については、「公営住宅等に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備第110号）」を参照

※4公営住宅の防災・減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3年2月8日国住備第119号）を参照

③ 長寿命化型改善の具体例

a 部位毎による整理

| 部 位 | 概要（工事例） | 備 考 |
|-------------------------|--|--|
| 軀 体 | <ul style="list-style-type: none"> ・躯体の耐久性を向上させる工事 ・躯体の中性化を防止する工事 | |
| 屋上及びこれに付随する部分(「屋上等」という) | <ul style="list-style-type: none"> ・躯体の耐久性を向上させる工事 ・躯体の中性化を防止する工事 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根も含む ・塗装塗膜による工事も可 |
| 外 壁 | <ul style="list-style-type: none"> ・外壁の断熱性を向上させる工事 ・外壁の防水性を向上させる工事 ・外壁の耐久性を向上させる工事 ・外壁の安全性を向上させる工事 | <ul style="list-style-type: none"> ・ベランダの内側も可 ・塗装塗膜による工事も可 |
| 内 壁 | <ul style="list-style-type: none"> ・内壁の断熱性を向上させる工事 ・内壁の耐久性を向上させる工事 ・内壁コンクリートの中性化を防止する工事 | <ul style="list-style-type: none"> ・塗装塗膜による工事も可 |
| 給水管、排水管、汚水管、雨水管、ガス管、消火管 | <ul style="list-style-type: none"> ・管の耐食性を向上させる工事 ・管の耐久性を向上させる工事 | <ul style="list-style-type: none"> ・塗膜による工事も可 |
| シーリング | <ul style="list-style-type: none"> ・シーリング材の耐久性を向上させる工事 | |
| 浴 室 | <ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性を向上させる工事 | |
| 避難施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・避難施設の耐久性を向上させる工事 | |
| 床下地材 | <ul style="list-style-type: none"> ・床下地材の耐久性を向上させる工事 | <ul style="list-style-type: none"> ・切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可 |

b 工事毎による整理

| 工 事 | 概要（工事例） | 備考 |
|--------|---|----|
| 配管の集約化 | <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ・住戸内の配管を埋設型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事 | |
| 電気幹線 | <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事 | |

c 住宅履歴情報管理関係

| 概要（事業例） | 備考 |
|-----------------|---|
| ICタグ化による履歴情報の作成 | <ul style="list-style-type: none"> ・改善事業の実施にあわせ、部材等にICタグを設置することを想定 |

9 公営住宅等における建替事業の実施方針

建替え事業の基本方針

当町では若者や子育て世帯の町外流出に歯止めをかけ、住民定住化を図る対策として、若い世帯・子育て世帯、高齢者、障がい者等の多様なニーズを踏まえて、民間が経営する賃貸住宅の入室状況も考慮した、地域特性に応じた良質で多彩な町営住宅の建設について、建設年度、構造種別、設備等の状況、立地、空き家率、応募倍率等を総合的に勘案し、拠点地域の集約により、快適な住環境整備を進め、今後建替え事業を実施するか検討していくこととします。

10 長寿命化のための事業実施予定一覧

- (1) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧
 - ① 計画修繕・改善事業の実施予定一覧 <住棟部分>
【様式1】による。(P 62 参照)
 - ② 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧
【様式2】による。(P 70 参照)
 - ③ 共同施設に係る事業の実施予定一覧 <集会所・遊具等>
【様式3】による。(P 71 参照)

11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) LCC算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合に想定される管理期間に要するコストを算出し、住棟単位で年当りのコスト比較を行います。算出においては、戸当りコストを基に当該住宅の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

(2) LCC算出の手順

<計画前モデル>

① 評価期間（改善非実施）A

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であり、当町では耐用年数として示されているものを基本とし、木造平屋・準耐火構造（簡易耐火構造）物の住宅は耐用年数30年、耐火構造の住宅は、耐用年数は70年を想定しています。既に耐用年限を過ぎている住宅については、経過年数に10年を足した年数を評価期間Aとします。

② 修繕費A

修繕費A＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。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（推定再建築費）に乗じて算出することとします。

③ 建設費

推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④ 除却費A

評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費は、現在価値化して算出することとし、「令和4年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に記載されている不良住宅等除却費を使用することとします。木造住宅又は木造建築物の除却工事費1㎡あたり28,000円、非木造住宅及び非木造建築物の除却工事費1㎡あたり41,000円として考えます。

⑤ 計画前LCC

計画前LCC＝（②修繕費A＋③建設費＋④除却費A）

÷評価期間（改善非実施）A （単位：円／戸・年）

<計画後モデル>

⑥ 評価期間（改善実施）B

評価期間Bは木造・準耐火構造（簡易耐火構造）平屋建て等の住宅及び、耐火構造の住宅共に、長寿命化型改善事業実施時点から20年延長した場合を想定しています。（測量試験費の交付金を受けた場合の管理期間：概ね20年間使用可能なものであること）

⑦ 修繕費B

修繕費B = （当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B未までの各年の修繕費を累積した費用とする。

⑧ 長寿命化型改善工事費

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額とする。

⑨ 建設費

計画前モデル③と同じ。

⑩ 除却費B

計画前モデル④と同じ。

⑪ 計画後LCC

計画後LCC = （⑦修繕費B + ⑧長寿命化型改善工事費 + ⑨建設費 + ⑩除却費B）
÷ ⑥評価期間（改善実施）B （単位：円／戸・年）

<LCC改善効果>

⑫ 年平均縮減額

上記⑤、⑪より、年平均改善額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

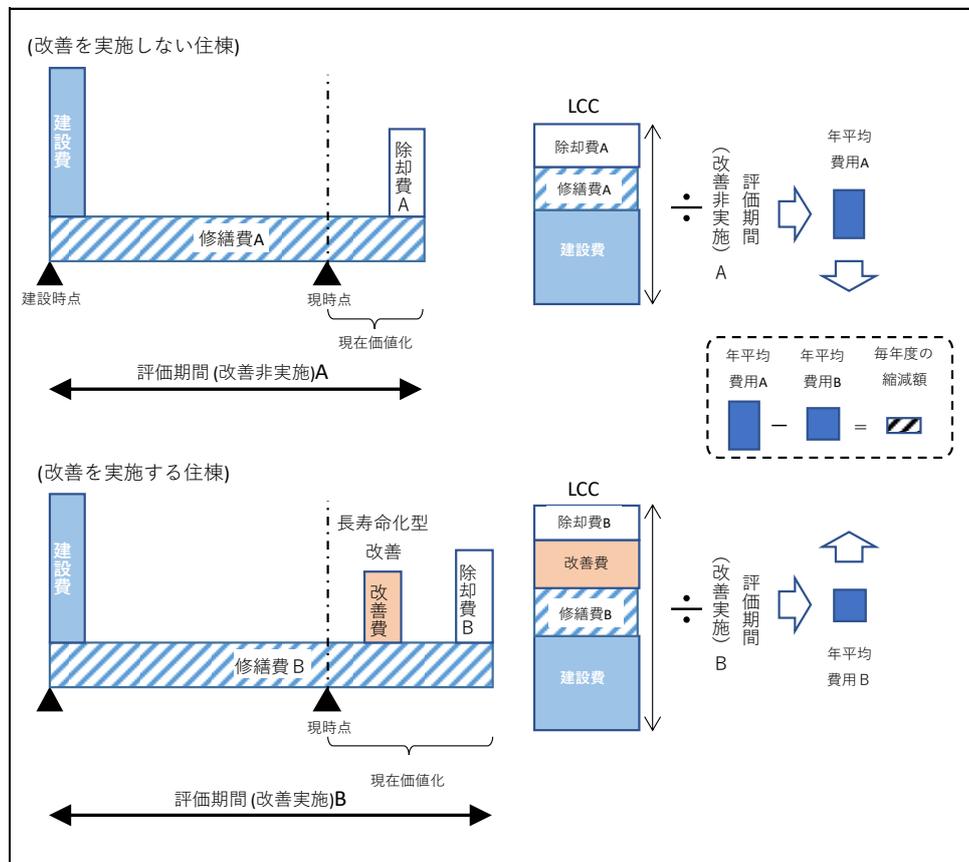
上記⑫より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。

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できます。

※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%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次のとおりとします。

現時点以後の経過年数A年における「将来の改善費、修繕費、除却費」Bの
 現在価値＝ $B \times c$

- a：現時点以後の経過年数
- b：将来の改善費、修繕費、除却費
- c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
- d：社会的割引率（0.04（4%））



ライフサイクルコストの算出イメージ

設定条件

平成 21 年 3 月国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針」及び平成 28 年 8 月国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」には、中耐住棟の使用年数 100 年を想定した修繕費が設定条件として示されています。町内の低層住宅に照合させるよう次表のとりの設定条件として算出しました。

<参考：修繕項目別の修繕費乗率>

| 修繕項目 | 修繕周期 | 中耐階段室型 | | | | | | 中層片廊下型 | | | | 高層 | | | |
|-------------------|------|-------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|-----------------|-------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-------------|
| | | 昭和45年 以前 | 昭和46年 ～昭和55年 | 昭和56年 ～平成2年 | 平成3年 ～平成12年 | 平成13年 ～平成22年 | 平成23年 以降 | 平成3年 ～平成12年 | 平成13年 ～平成22年 | 平成23年 以降 | 昭和46年 ～昭和55年 | 昭和56年 ～平成2年 | 平成3年 ～平成12年 | 平成13年 ～平成22年 | 平成23年 以降 |
| 1. 屋上防水 | 12年 | 1.87% | 1.42% | 1.48% | 1.43% | 1.27% | 1.25% | 1.26% | 1.23% | 1.21% | 0.73% | 0.80% | 0.81% | 0.76% | 0.77% |
| 2. 床防水 | 18年 | 1.53% | 1.00% | 0.85% | 0.78% | 0.69% | 0.68% | 0.89% | 0.87% | 0.86% | 0.98% | 0.89% | 0.92% | 0.86% | 0.87% |
| 3. 外壁塗装等 | 18年 | 7.34% | 5.05% | 4.48% | 4.10% | 3.86% | 3.80% | 3.93% | 4.06% | 4.10% | 5.26% | 4.87% | 4.74% | 4.45% | 4.62% |
| 4. 鉄部塗装等 | 6年 | 0.40% | 0.25% | 0.20% | 0.16% | 0.15% | 0.14% | 0.14% | 0.13% | 0.13% | 0.19% | 0.17% | 0.14% | 0.13% | 0.13% |
| 5-1. 建具(玄関ドア、MB扉) | 36年 | 3.13% | 1.93% | 1.59% | 1.28% | 1.13% | 1.11% | 1.05% | 1.03% | 1.02% | 1.52% | 1.30% | 1.09% | 1.02% | 1.04% |
| 5-2. 建具(アルミサッシ) | 36年 | 2.76% | 1.70% | 1.40% | 1.55% | 1.37% | 1.35% | 1.27% | 1.25% | 1.23% | 1.34% | 1.15% | 1.32% | 1.24% | 1.25% |
| 5-3. バルコニー手摺 | 36年 | 2.56% | 1.73% | 1.49% | 1.46% | 1.29% | 1.27% | 1.13% | 1.11% | 1.09% | 1.26% | 1.14% | 1.17% | 1.09% | 1.11% |
| 5-4. 金物類 | 24年 | 0.81% | 0.50% | 0.41% | 0.33% | 0.29% | 0.29% | 0.27% | 0.27% | 0.26% | 0.39% | 0.34% | 0.28% | 0.26% | 0.27% |
| 7-1. 給水管、給湯管 | 35年 | 6.21% | 7.66% | 6.30% | 5.07% | 4.49% | 4.42% | 4.18% | 4.09% | 4.03% | 6.01% | 5.18% | 4.32% | 4.05% | 4.11% |
| 7-2. 貯水槽 | 25年 | 1.16% | 0.72% | 0.59% | 0.48% | 0.42% | 0.41% | 0.39% | 0.38% | 0.38% | 0.56% | 0.48% | 0.40% | 0.38% | 0.38% |
| 7-3. 給水ポンプ | 15年 | 1.16% | 0.72% | 0.59% | 0.48% | 0.42% | 0.41% | 0.39% | 0.38% | 0.38% | 0.56% | 0.48% | 0.40% | 0.38% | 0.38% |
| 8. 排水設備 | 30年 | 3.54% | 2.18% | 1.80% | 1.45% | 1.28% | 1.26% | 1.19% | 1.17% | 1.15% | 1.71% | 1.48% | 1.23% | 1.15% | 1.17% |
| 9-1. ガス設備 | 30年 | 1.13% | 0.69% | 0.57% | 0.46% | 0.41% | 0.40% | 0.38% | 0.37% | 0.37% | 0.55% | 0.47% | 0.39% | 0.37% | 0.37% |
| 9-2. 給湯器 | 15年 | 5.32% | 3.28% | 2.70% | 2.17% | 1.92% | 1.89% | 1.79% | 1.75% | 1.73% | 2.57% | 2.22% | 1.85% | 1.73% | 1.76% |
| 11-1. 共用灯 | 15年 | 0.37% | 0.23% | 0.19% | 0.15% | 0.13% | 0.13% | 0.12% | 0.12% | 0.12% | 0.18% | 0.15% | 0.13% | 0.12% | 0.12% |
| 11-2. 電力幹線・盤類 | 30年 | 2.33% | 1.44% | 1.18% | 0.95% | 0.84% | 0.83% | 0.78% | 0.77% | 0.76% | 1.13% | 0.97% | 0.81% | 0.76% | 0.77% |
| 11-3. 避雷設備 | 40年 | | | | | | | | | | 0.18% | 0.15% | 0.13% | 0.12% | 0.12% |
| 12-1. 電話設備 | 30年 | 0.38% | 0.23% | 0.19% | 0.15% | 0.14% | 0.14% | 0.13% | 0.12% | 0.12% | 0.18% | 0.16% | 0.13% | 0.12% | 0.12% |
| 12-2. テレビ共聴設備 | 15年 | 1.28% | 0.79% | 0.65% | 0.52% | 0.46% | 0.46% | 0.43% | 0.42% | 0.42% | 0.62% | 0.53% | 0.44% | 0.42% | 0.42% |
| 13-1. 連絡送水管 | 25年 | | | | | | | | | | 0.21% | 0.18% | 0.15% | 0.14% | 0.14% |
| 13-2. 自火報設備 | 20年 | | | | 1.31% | 1.16% | 1.14% | 1.08% | 1.05% | 1.04% | 1.55% | 1.33% | 1.11% | 1.04% | 1.06% |
| 14-1. EV保守 | 1年 | 0.32% | 0.20% | 0.16% | 0.13% | 0.11% | 0.11% | 0.11% | 0.10% | 0.10% | 0.15% | 0.13% | 0.11% | 0.10% | 0.11% |
| 14-2. EV更新 | 30年 | 4.18% | 2.57% | 2.12% | 1.71% | 1.51% | 1.49% | 1.40% | 1.38% | 1.36% | 2.02% | 1.74% | 1.45% | 1.36% | 1.38% |
| 17-1. 流し台 | 30年 | 3.21% | 1.98% | 1.63% | 1.31% | 1.16% | 1.14% | 1.08% | 1.06% | 1.04% | 1.55% | 1.34% | 1.11% | 1.05% | 1.06% |
| 17-2. 浴室コック | 25年 | | 8.47% | 6.82% | 6.03% | 5.94% | 5.61% | 5.50% | 5.41% | | 6.95% | 5.80% | 5.44% | 5.52% | |
| 17-3. レンフード | 20年 | | 1.10% | 0.89% | 0.78% | 0.77% | 0.73% | 0.71% | 0.70% | | 0.90% | 0.75% | 0.71% | 0.72% | |
| 17-4. 24h換気 | 20年 | | | | 0.14% | 0.14% | 0.14% | 0.13% | 0.13% | | | | 0.13% | 0.13% | |
| 18. 経常修繕 | 1年 | 0.54% | 0.38% | 0.36% | 0.33% | 0.29% | 0.29% | 0.27% | 0.27% | 0.26% | 0.30% | 0.30% | 0.28% | 0.26% | 0.27% |

☆修繕費 低層 S50モデル (昭和56年～平成2年)

| 修繕項目 | 経常修繕 | EV保守 | 貯水槽 | 給水ポンプ | 給湯器 | 外壁 | 屋上防水 | 共聴アンテナ | 給水管 | 流し台 | 排水管 |
|-------|-------|------|-----|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-----|-------|
| 修繕費乗率 | 0.38% | | | | 3.28% | 5.05% | 1.42% | 0.79% | 7.66% | | 0.50% |
| 修繕周期 | 1年 | 1年 | 25年 | 15年 | 15年 | 18年 | 12年 | 15年 | 35年 | 30年 | 30年 |

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない（従前の使用と比べて性能が向上しない）と設定している。

☆現在価値化係数：4%/年

☆修繕費 低層 S60モデル (昭和56年～平成2年)

| 修繕項目 | 経常修繕 | EV保守 | 貯水槽 | 給水ポンプ | 給湯器 | 外壁 | 屋上防水 | 共聴アンテナ | 給水管 | 流し台 | 排水管 |
|-------|-------|------|-----|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-----|-------|
| 修繕費乗率 | 0.36% | | | | 2.70% | 4.48% | 1.48% | 0.65% | 6.30% | | 0.41% |
| 修繕周期 | 1年 | 1年 | 25年 | 15年 | 15年 | 18年 | 12年 | 15年 | 35年 | 30年 | 30年 |

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない（従前の使用と比べて性能が向上しない）と設定している。

☆現在価値化係数：4%/年

☆修繕費 中耐階段室型 S60モデル (平成3年～平成12年)

| 修繕項目 | 経常修繕 | EV保守 | 貯水槽 | 給水ポンプ | 給湯器 | 外壁 | 屋上防水 | 共聴アンテナ | 給水管 | 流し台 | 排水管 |
|-------|-------|------|-----|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-----|-------|
| 修繕費乗率 | 0.36% | | | | 2.70% | 4.48% | 1.48% | 0.65% | 6.30% | | 0.41% |
| 修繕周期 | 1年 | 1年 | 25年 | 15年 | 15年 | 18年 | 12年 | 15年 | 35年 | 30年 | 30年 |

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない（従前の使用と比べて性能が向上しない）と設定している。

☆現在価値化係数：4%/年

☆修繕費 中耐階段室型 H7モデル (平成3年～平成12年)

| 修繕項目 | 経常修繕 | EV保守 | 貯水槽 | 給水ポンプ | 給湯器 | 外壁 | 屋上防水 | 共聴アンテナ | 給水管 | 流し台 | 排水管 |
|-------|-------|------|-----|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-----|-------|
| 修繕費乗率 | 0.33% | | | | 2.17% | 4.10% | 1.43% | 0.52% | 5.07% | | 0.33% |
| 修繕周期 | 1年 | 1年 | 25年 | 15年 | 15年 | 18年 | 12年 | 15年 | 35年 | 30年 | 30年 |

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない（従前の使用と比べて性能が向上しない）と設定している。

☆現在価値化係数：4%/年

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 長野県池田町

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

| 団地名 | 住棟 番号 | 戸数 | 構造 | 建設 年度 | 次期点検時期 | | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | LCC 縮減効果 (千円/年) | 備考 | |
|--------|----------|----|-------------|----------|--------|----------------|--------------|----|--------|--------|--------|--------|--------|-----|-----|-----|-----------------------|------------------------------|---|
| | | | | | 法定点検 | 法定点検に 準じた点検 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | R14 | | | |
| 一丁目団地 | 1~6 | 6 | 準耐平 (簡平) | S30 | | | (年度未定) ○除却工事 | | | | | | | | | | | ○公営住宅整備事業 用途廃止 退去後除却予定 | |
| 三丁目西団地 | 13~18 | 6 | 準耐平 (簡平) | S34 | | | (年度未定) ○除却工事 | | | | | | | | | | | ○公営住宅整備事業 用途廃止 退去後除却予定 | |
| 三丁目東団地 | A | 4 | 耐二 | H2 | | | | | ◎給湯器交換 | | | | | | | | | 2 | ◎個別改善事業 ・脱炭素社会対応型 |
| 三丁目東団地 | B | 4 | 耐二 | H2 | | | | | | ◎給湯器交換 | | | | | | | | 8 | ◎個別改善事業 ・脱炭素社会対応型 |
| 三丁目東団地 | C | 4 | 耐二 | H3 | | | | | | | ◎給湯器交換 | | | | | | | 11 | ◎個別改善事業 ・脱炭素社会対応型 |
| 三丁目東団地 | D | 4 | 耐二 | H3 | | | | | | | | ◎給湯器交換 | | | | | | 12 | ◎個別改善事業 ・脱炭素社会対応型 |
| 三丁目東団地 | E | 4 | 耐二 | H4 | | | | | | | | | ◎給湯器交換 | | | | | 14 | ◎個別改善事業 ・脱炭素社会対応型 |
| 豊町団地 | 53-1~6 | 6 | 準耐平 (簡平) | S53 | | | | | | | | | | | | | | 19 | (※R16年)◎個別改善事業 ・長寿命化型 ・居住性改善型 ・福祉対応型 |
| 豊町団地 | 54-1~5 | 5 | 準耐平 (簡平) | S54 | | | | | | | | | | | | | | 20 | (※R18年)◎個別改善事業 ・長寿命化型 ・居住性改善型 ・福祉対応型 |
| 豊町団地 | 54-6~10 | 5 | 準耐平 (簡平) | S54 | | | | | | | | | | | | | | 25 | (※R20年)◎個別改善事業 ・長寿命化型 ・居住性改善型 ・福祉対応型 |
| 豊町団地 | 55-1~5 | 5 | 準耐平 (簡平) | S55 | | | | | | | | | | | | | | 21 | (※R22年)◎個別改善事業 ・長寿命化型 ・居住性改善型 ・福祉対応型 |

■LCCの算出

| 【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|---------|------|---------|-----------|------|----------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|--------------|---------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 団地名 | 住棟番号 | 建設年代 | 構造 | モデル住棟 | 経過年数 | 評価時点(和暦) | 屋上防水 | | 床防水 | | 外壁塗装等 | | 鉄部塗装等 | | 建具(玄関ドア、MB扉) | | 建具(アルミサッシ) | | バルコニー手摺 | | 金物類 | |
| | | | | | | | 費用(円/戸) | 経過年数(年) | 費用(円/戸) | 経過年数(年) | 費用(円/戸) | 経過年数(年) | 費用(円/戸) | 経過年数(年) | 費用(円/戸) | 経過年数(年) | 費用(円/戸) | 経過年数(年) | 費用(円/戸) | 経過年数(年) | 費用(円/戸) | 経過年数(年) |
| 一丁目団地 | 1~6 | S40 | 準耐平(簡平) | S40低層 | 68 | R5 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三丁目西団地 | 13~18 | S40 | 準耐平(簡平) | S40低層 | 64 | R5 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三丁目東団地 | A | S60 | 耐二 | S60中耐階段室型 | 33 | R5 | 847,300 | 45 | | | 2,991,800 | 45 | | | | | | | | | | |
| 三丁目東団地 | B | S60 | 耐二 | S60中耐階段室型 | 33 | R5 | 847,300 | 46 | | | 2,991,800 | 46 | | | | | | | | | | |
| 三丁目東団地 | C | S60 | 耐二 | S60中耐階段室型 | 32 | R5 | 847,300 | 46 | | | 2,991,800 | 46 | | | | | | | | | | |
| 三丁目東団地 | D | S60 | 耐二 | S60中耐階段室型 | 32 | R5 | 847,300 | 47 | | | 2,991,800 | 47 | | | | | | | | | | |
| 三丁目東団地 | E | H7 | 耐二 | H7中耐階段室型 | 31 | R5 | 847,300 | 47 | | | 2,991,800 | 47 | | | | | | | | | | |
| 豊町団地 | 53-1~6 | S50 | 準耐平(簡平) | S50低層 | 45 | R5 | 515,200 | 56 | | | 1,082,400 | 56 | | | | | | | | | | |
| 豊町団地 | 54-1~5 | S50 | 準耐平(簡平) | S50低層 | 44 | R5 | 588,400 | 57 | | | 1,253,300 | 57 | | | | | | | | | | |
| 豊町団地 | 54-6~10 | S50 | 準耐平(簡平) | S50低層 | 44 | R5 | 588,400 | 59 | | | 1,253,300 | 59 | | | | | | | | | | |
| 豊町団地 | 55-1~5 | S50 | 準耐平(簡平) | S50低層 | 43 | R5 | 588,400 | 60 | | | 1,253,300 | 60 | | | | | | | | | | |

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

| 団地名 | 住棟 番号 | 給水管、給湯管 | | 貯水槽 | | 給水ポンプ | | 排水設備 | | ガス設備 | | 給湯器 | | 共用灯 | | 電力幹線・盤類 | | 避雷設備 | | 電話設備 | | テレビ共聴設備 | |
|--------|----------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
| | | 費用 (円/戸) | 経過 年数 (年) |
| 一丁目団地 | 1~6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三丁目西団地 | 13~18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三丁目東団地 | A | | | | | | | | | | | 503,300 | 35 | | | | | | | | | | |
| 三丁目東団地 | B | | | | | | | | | | | 503,300 | 36 | | | | | | | | | | |
| 三丁目東団地 | C | | | | | | | | | | | 503,300 | 36 | | | | | | | | | | |
| 三丁目東団地 | D | | | | | | | | | | | 503,300 | 37 | | | | | | | | | | |
| 三丁目東団地 | E | | | | | | | | | | | 503,300 | 37 | | | | | | | | | | |
| 豊町団地 | 53-1~6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 豊町団地 | 54-1~5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 豊町団地 | 54-6~10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 豊町団地 | 55-1~5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | 【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|----------|--------------------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------------------|--------------|
| 団地名 | 住棟 番号 | 連結送水管 | | 自火報設備 | | EV保守 | | EV更新 | | 流し台 | | 浴室ユニット | | レンジフード | | 24h換気 | | 経常修繕 | | 長寿命化型 改善費用計 (円/戸) | 除却費 (円/戸) |
| | | 費用 (円/戸) | 経過 年数 (年) | 費用 (円/戸) | 経過 年数 (年) | 費用 (円/戸) | 経過 年数 (年) | 費用 (円/戸) | 経過 年数 (年) | 費用 (円/戸) | 経過 年数 (年) | 費用 (円/戸) | 経過 年数 (年) | 費用 (円/戸) | 経過 年数 (年) | 費用 (円/戸) | 経過 年数 (年) | 費用 (円/戸) | 経過 年数 (年) | | |
| 一丁目団地 | 1~6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三丁目西団地 | 13~18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三丁目東団地 | A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4,342,400 | 2,873,280 |
| 三丁目東団地 | B | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4,342,400 | 2,873,280 |
| 三丁目東団地 | C | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4,342,400 | 2,873,280 |
| 三丁目東団地 | D | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4,342,400 | 2,873,280 |
| 三丁目東団地 | E | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4,342,400 | 2,873,280 |
| 豊町団地 | 53-1~6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,597,600 | 2,097,560 |
| 豊町団地 | 54-1~5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,841,700 | 2,393,990 |
| 豊町団地 | 54-6~10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,841,700 | 2,393,990 |
| 豊町団地 | 55-1~5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,841,700 | 2,393,990 |

| | | 計画前モデル | | | | | | | | |
|--------|----------|---------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------|--------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|
| 団地名 | 住棟 番号 | ① | ②-1 | ②-2 | ② | ③ | ④-1 | ④-2 | ④ | ⑤ |
| | | 評価期間(改善 非実施)A(年) | 修繕費A1(現時点まで) (円) | 修繕費A2(現時点から評価期間Aま で) (現在価値)(円) | 修繕費A (円) | 建設費(推定再建築費) (円) | 除却費 (円) | 除却費の現在価値係数 (%) | 除却費B(現在価値) (円) | 計画前LCC $((②+③+④)÷$ ①) (円/戸・年) |
| 一丁目団地 | 1~6 | | | | | | | | | |
| 三丁目西団地 | 13~18 | | | | | | | | | |
| 三丁目東団地 | A | 50 | 3,663,544 | 1,585,678 | 5,249,222 | 8,014,300 | 2,873,280 | 0.513 | 1,475,065 | 294,771 |
| 三丁目東団地 | B | 50 | 4,873,452 | 1,134,303 | 6,007,755 | 8,014,300 | 2,873,280 | 0.513 | 1,475,065 | 309,942 |
| 三丁目東団地 | C | 50 | 4,019,916 | 1,502,602 | 5,522,518 | 7,990,000 | 2,873,280 | 0.494 | 1,418,332 | 298,617 |
| 三丁目東団地 | D | 50 | 4,992,344 | 1,115,298 | 6,107,642 | 7,990,000 | 2,873,280 | 0.494 | 1,418,332 | 310,319 |
| 三丁目東団地 | E | 50 | 4,840,768 | 1,061,746 | 5,902,514 | 8,100,300 | 2,873,280 | 0.475 | 1,363,781 | 307,331 |
| 豊町団地 | 53-1~6 | 60 | 3,920,729 | 1,037,174 | 4,957,903 | 5,964,900 | 2,097,560 | 0.555 | 1,164,701 | 201,458 |
| 豊町団地 | 54-1~5 | 60 | 3,899,369 | 1,336,146 | 5,235,515 | 6,363,200 | 2,393,990 | 0.534 | 1,278,171 | 214,614 |
| 豊町団地 | 54-6~10 | 50 | 3,899,369 | 493,810 | 4,393,179 | 6,363,200 | 2,393,990 | 0.790 | 1,892,005 | 252,967 |
| 豊町団地 | 55-1~5 | 58 | 4,055,940 | 923,334 | 4,979,274 | 6,660,000 | 2,393,990 | 0.555 | 1,329,298 | 223,596 |

| | | 計画後モデル | | | | | | | | | | |
|--------|----------|--------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------|------------|-------------------|--------------------|--------------------------------|
| 団地名 | 住棟 番号 | ⑥ | ⑦-1 | ⑦-2 | ⑦ | ⑧-1 | ⑧ | ⑨ | ⑩-1 | ⑩-2 | ⑩ | ⑪ |
| | | 評価期間(改善実 施)B(年) | 修繕費B2(現時点から評価期間Bま で) (現在価値)(円) | 長寿命化型改善のうち計画修繕費 相当分 (現在価値)(円) | 累積修繕費B ((2-1+⑦-1-⑦- 2) (円) | 長寿命化型改善費 (円) | 長寿命化型改善費(現在 価値)(円)※2 | 建設費(推定再建築 費)(円)※3 | 除却費 (円) | 除却費の現在価値係 数(%) | 除却費B(現在価値 化)(円) | 計画後LCC((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥) (円/戸・年) |
| 一丁目団地 | 1~6 | | | | | | | | | | | |
| 三丁目西団地 | 13~18 | | | | | | | | | | | |
| 三丁目東団地 | A | 60 | 2,550,160 | 498,401 | 5,715,303 | 4,342,400 | 2,863,220 | 8,014,300 | 2,873,280 | 0.347 | 996,501 | 293,155 |
| 三丁目東団地 | B | 60 | 1,929,777 | 479,232 | 6,323,997 | 4,342,400 | 2,753,096 | 8,014,300 | 2,873,280 | 0.347 | 996,501 | 301,464 |
| 三丁目東団地 | C | 60 | 2,101,608 | 459,403 | 5,662,121 | 4,342,400 | 2,647,208 | 7,990,000 | 2,873,280 | 0.333 | 958,174 | 287,625 |
| 三丁目東団地 | D | 60 | 1,877,858 | 441,734 | 6,428,469 | 4,342,400 | 2,545,392 | 7,990,000 | 2,873,280 | 0.333 | 958,174 | 298,700 |
| 三丁目東団地 | E | 60 | 1,671,405 | 378,081 | 6,134,092 | 4,342,400 | 2,447,492 | 8,100,300 | 2,873,280 | 0.321 | 921,321 | 293,386 |
| 豊町団地 | 53-1~6 | 70 | 1,317,196 | 250,692 | 4,987,233 | 1,597,600 | 1,037,770 | 5,964,900 | 2,097,560 | 0.375 | 786,830 | 182,524 |
| 豊町団地 | 54-1~5 | 70 | 1,623,378 | 247,256 | 5,275,491 | 1,841,700 | 1,106,077 | 6,363,200 | 2,393,990 | 0.361 | 863,486 | 194,403 |
| 豊町団地 | 54-6~10 | 60 | 1,336,146 | 228,602 | 5,006,914 | 1,841,700 | 1,022,631 | 6,363,200 | 2,393,990 | 0.534 | 1,278,171 | 227,848 |
| 豊町団地 | 55-1~5 | 68 | 1,463,246 | 221,214 | 5,297,973 | 1,841,700 | 945,480 | 6,660,000 | 2,393,990 | 0.375 | 898,026 | 202,962 |

| 団地名 | 住棟 番号 | 戸数 | LCC縮減効果 | | | |
|--------|----------|----|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | | | ⑤ | ⑥ | ⑫ | ⑬ |
| | | | 計画前LCC ((②+③+④) ÷①) (円/戸・年) | 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩) ÷⑥) (円/戸・年) | 年平均縮減額 (⑤-⑪) (円/戸・年) | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) (円/棟・年) |
| 一丁目団地 | 1~6 | 6 | | | | |
| 三丁目西団地 | 13~18 | 6 | | | | |
| 三丁目東団地 | A | 4 | 294,771 | 293155 | 1,616 | 6,464 |
| 三丁目東団地 | B | 4 | 309,942 | 301464 | 8,478 | 33,912 |
| 三丁目東団地 | C | 4 | 298,617 | 287625 | 10,992 | 43,968 |
| 三丁目東団地 | D | 4 | 310,319 | 298700 | 11,619 | 46,476 |
| 三丁目東団地 | E | 4 | 307,331 | 293386 | 13,945 | 55,780 |
| 豊町団地 | 53-1~6 | 6 | 201,458 | 182524 | 18,934 | 113,604 |
| 豊町団地 | 54-1~5 | 5 | 214,614 | 194403 | 20,211 | 101,055 |
| 豊町団地 | 54-6~10 | 5 | 252,967 | 227848 | 25,119 | 125,595 |
| 豊町団地 | 55-1~5 | 5 | 223,596 | 202962 | 20,634 | 103,170 |

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 長野県辰野町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃賃住宅 改良住宅 その他 (町単独住宅)

| 団地名 | 住棟 番号 | 戸数 | 構造 | 建設 年度 | 次期点検時期 | | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | LCC 縮減効果 (千円/年) | 備考 |
|-------|----------|----|----|----------|--------|----------------|--------------|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------------|--------------------------|
| | | | | | 法定点検 | 法定点検に 準じた点検 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | R14 | | |
| 一丁目団地 | 1-1~1-4 | 2 | 木平 | S34 | | | (年度未定) ◇除却工事 | | | | | | | | | | | ◇単費事業 用途廃止 退去後除却予定 |
| 一丁目団地 | 1-5~1-8 | 2 | 木平 | S34 | | | (年度未定) ◇除却工事 | | | | | | | | | | | ◇単費事業 用途廃止 退去後除却予定 |
| 一丁目団地 | 75 | 1 | 木平 | S26 | | | (年度未定) ◇除却工事 | | | | | | | | | | | ◇単費事業 用途廃止 退去後除却予定 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

池田公営住宅等長寿命化計画

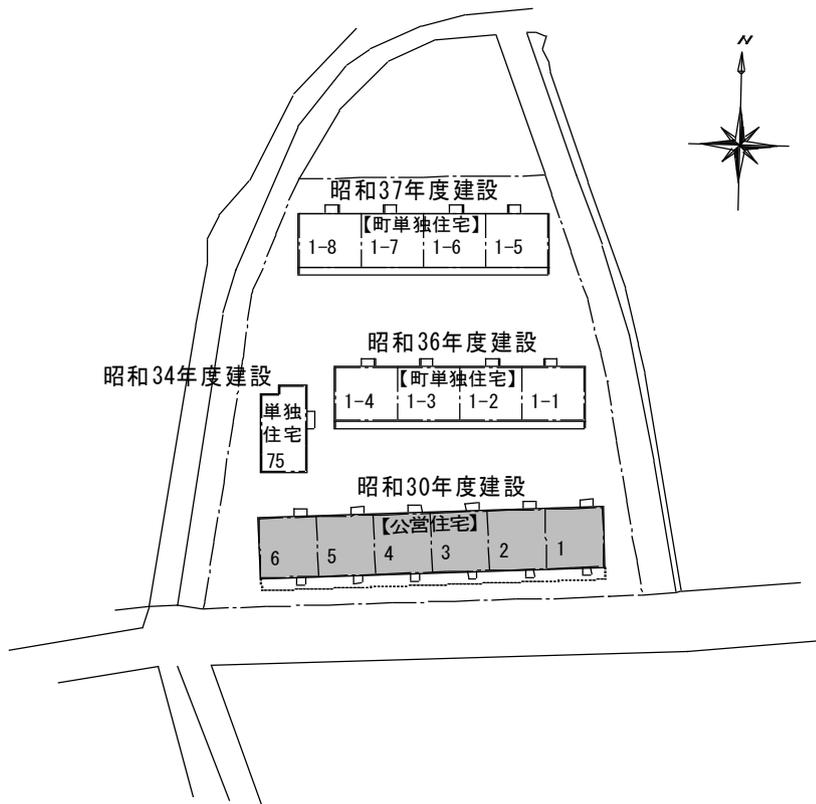
付 録

- 公営住宅等日常点検マニュアル
 - ・ 耐火・準耐火構造編
 - ・ 木造編

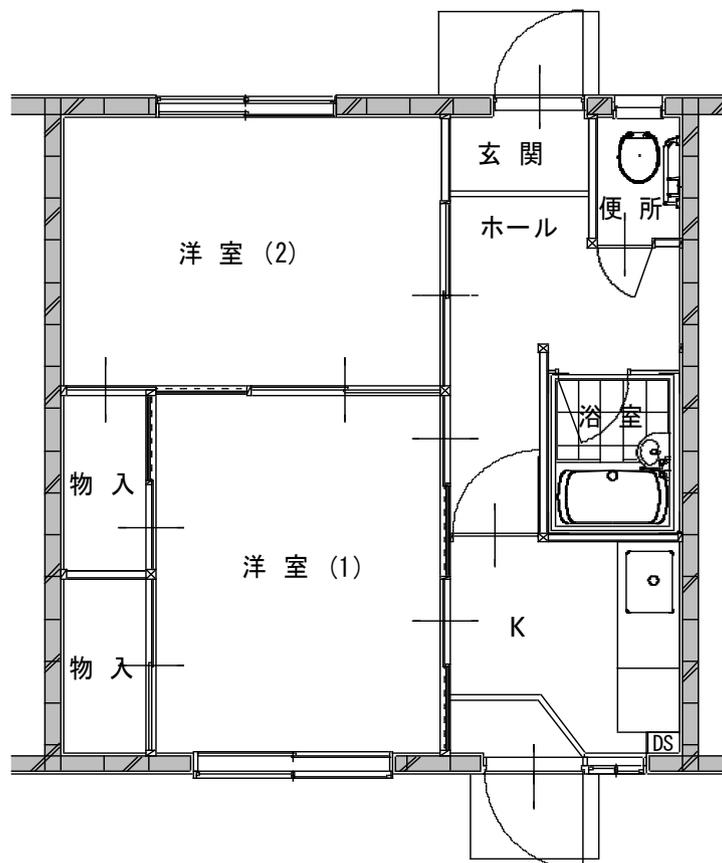
- 公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル
 - ・ 点検履歴データベース編
 - ・ 工事履歴データベース編

- 平面図集
 - ・ 公営住宅
 - ・ 町単独住宅

6. 配置図



7. 平面図



2KYタイプ
昭和30年度建設 簡平 E棟 1~6号

8. 現況写真

写真①



写真②

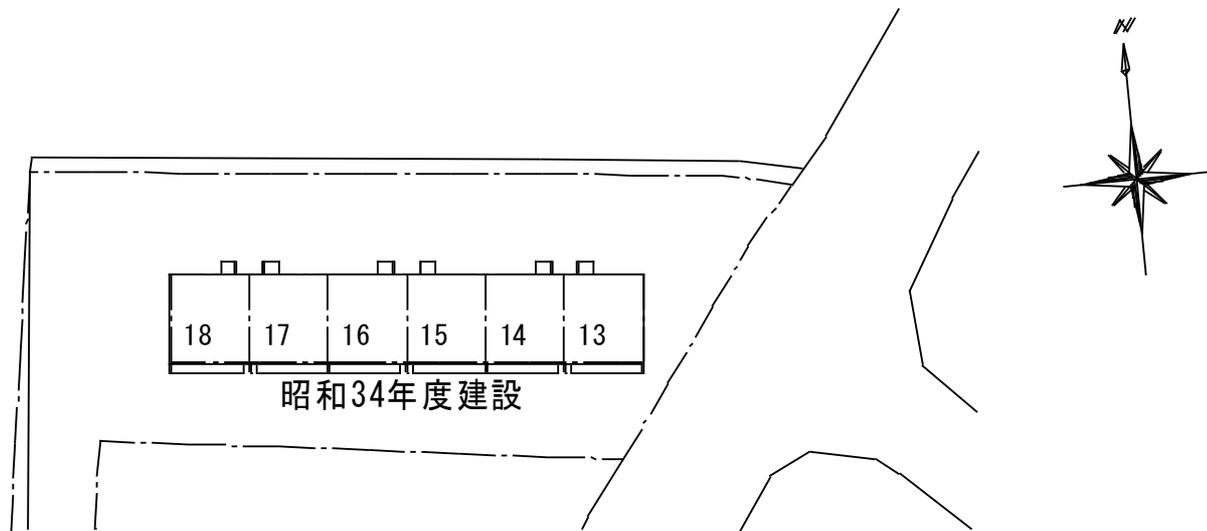


写真③

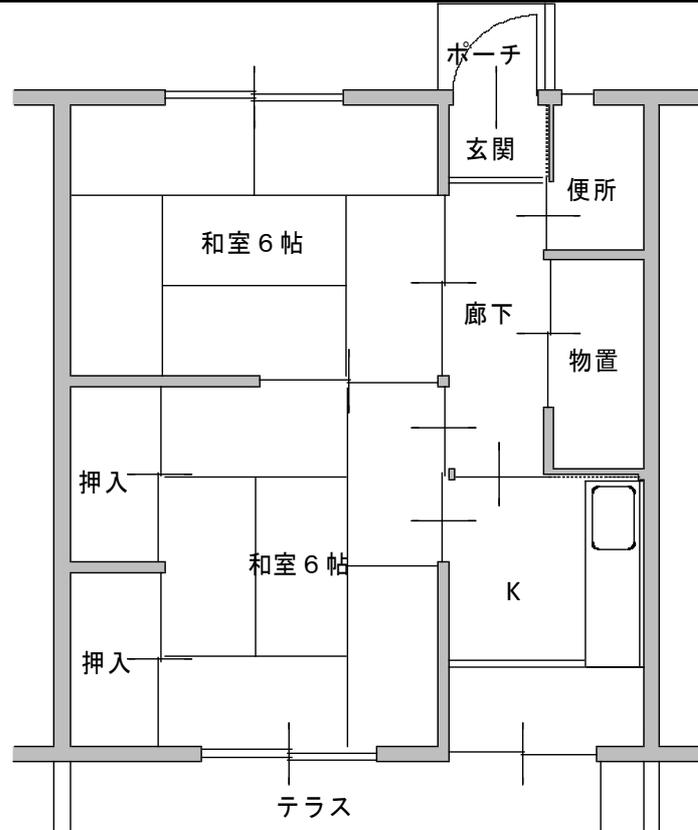


| 池田町 町営住宅団地別・住棟別概況 | | | | | | 種別 102 | 公営住宅 | 団地名 三丁目西 | | | | | | |
|-----------------------|-------------|---------|----------|----|----|-----------|-----------------------------|-----------------------|---------------|--------|-----|-------|------|----|
| 1. 立地状況 | | | | | | 2. 敷地状況 | | | | | | | | |
| 所在地 | 大字池田3099番地1 | | | | | 敷地 | 所有区分 | 町有 | | | | | | |
| 都市計画 | 市街化区域 | 線引きなし | | | | | 面積 | 644.10 m ² | | | | | | |
| | 用途地域 | 指定なし | | | | 土地の形状 | ほぼ平坦 | | | | | | | |
| | その他の指定 | 指定なし | | | | その他 | | | | | | | | |
| | 指定容積率 | 200 % | | | | 基盤施設 | 取付道路幅員 | 7 m | | | | | | |
| | 指定建ぺい率 | 70 % | | | | | その他 | | | | | | | |
| DID地区 | 地区外 | | | | | | | | | | | | | |
| 交通条件 | 駅 | JR信濃松川駅 | 1,600 m | | | 共用施設 | 集会所 | 無 | | | | | | |
| | バス停 | あづみ病院 | 250 m | | | | 児童遊園 | 有 | | | | | | |
| 公共施設 | 保育所・幼稚園 | 池田保育園 | 1,100 m | | | | 駐車場(台数) | 有 (台数不明) | | | | | | |
| | 小学校 | 池田小学校 | 580 m | | | | 駐輪場 | 無 | | | | | | |
| | 中学校 | 高瀬中学校 | 650 m | | | | 下水方式 | 汲取り | | | | | | |
| | 病院 | あづみ病院 | 260 m | | | | ガス供給方式 | LPガス | | | | | | |
| | 公民館 | 池田町役場 | 370 m | | | | 上水道 | 町営水道 | | | | | | |
| | その他 | 郵便局 | 1,000 m | | | | | | | | | | | |
| 3. 住棟・住戸の状況 | | | | | | 全 1棟6戸 | | | | | | | | |
| 棟番号 | 建設年度 | | 構造 | 階数 | 規模 | 戸数 (戸) | 住戸専用面積 (m ²) | 耐用年数 (年) | 築後経過年数 (年) | 耐用年数判定 | 耐震性 | 浴室設置 | 水洗便所 | 備考 |
| | 和暦 | 西暦 | | | | | | | | | | | | |
| 13~18 | S34 | 1959 | 準耐平(簡平) | 1 | 2K | 6 | 35.56 | 30 | 63 | × | △ | × | × | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 凡例 | | | | | | | | | | | | | | |
| 耐用年数 | | | 耐震性 | | | 浴室設置 | | | 水洗便所 | | | | | |
| ○ 耐用年数未経過 | | | ○ 耐震性有 | | | ○ 入浴設備完備 | | | ○ 水洗 | | | | | |
| × 耐用年数経過 | | | △ 耐震性未診断 | | | △ 室内スペース有 | | | △ 下水道区域内未接続 | | | | | |
| | | | × 耐震性無 | | | × 室内設置不可能 | | | × 汲取り | | | | | |
| 4. 修繕・改善・建替え・用途廃止等の履歴 | | | | | | | | | | | | | | |
| 建替事業実績 無 | | | | | | | | | | | | | | |
| 改善事業実績 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | 住戸 | 無 | |
| | | | | | | | | | | | | 共用部 | 無 | |
| | | | | | | | | | | | | 屋外・外構 | 無 | |
| 用途廃止等 | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 付記事項・その他 | | | | | | | | | | | | | | |
| ・H19年度 住宅用火災報知器設置 | | | | | | | | | | | | | | |

6. 配置図



7. 平面図



2Kタイプ
昭和34年度建設 簡平 13~18号

8. 現況写真

写真①



写真②

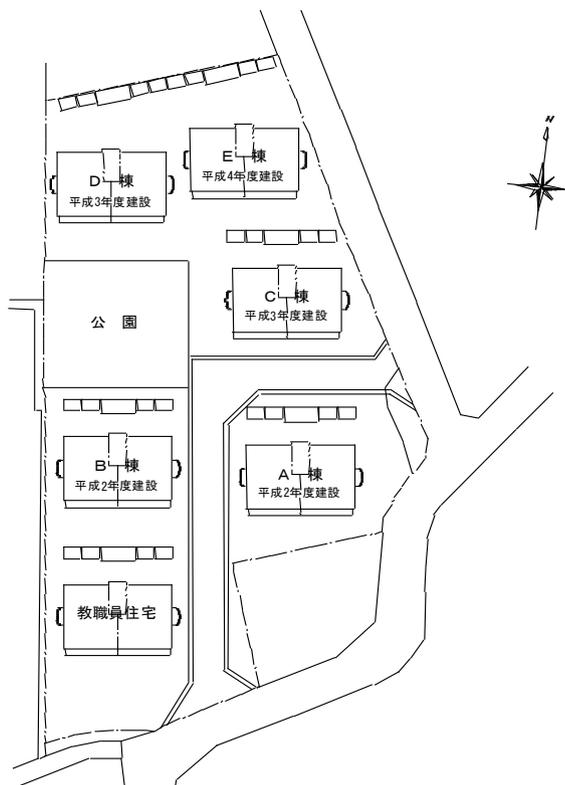


写真③

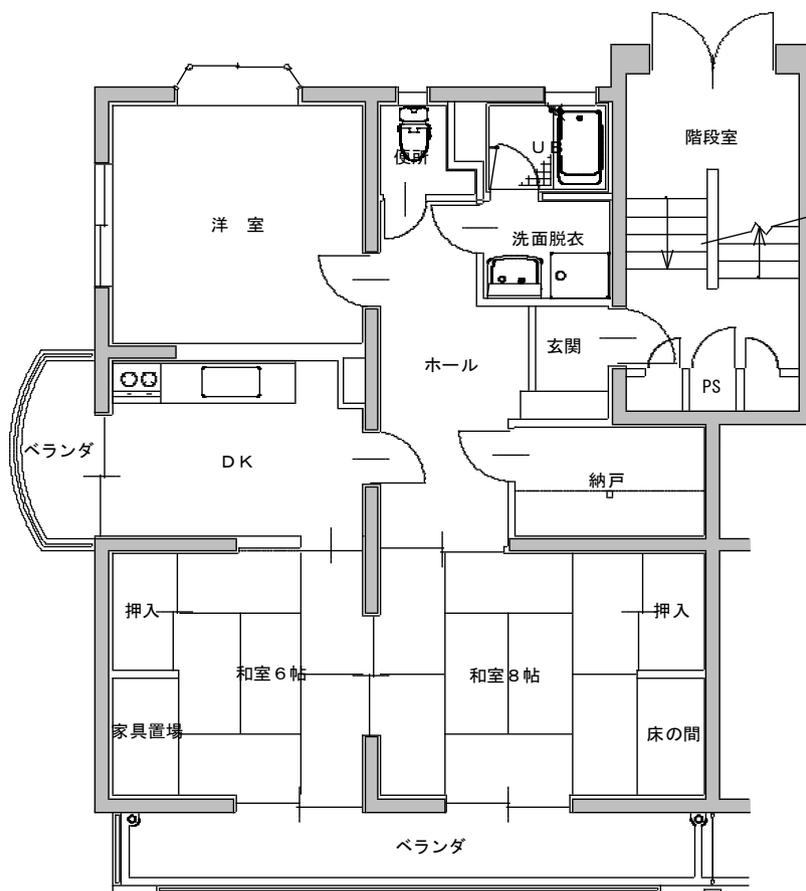


| 池田町 町営住宅団地別・住棟別概況 | | | | | | | 種別 103 | 公営住宅 | 団地名 三丁目東 | | | | | |
|-----------------------|-------------|-------------------------|---------|----|-----------|-----------|-----------------------------|-------------|-------------------------|--------|-----|------|------|----|
| 1. 立地状況 | | | | | | | 2. 敷地状況 | | | | | | | |
| 所在地 | 大字池田2015番地8 | | | | | | 敷地 | 所有区分 | 町有 | | | | | |
| 都市計画 | 市街化区域 | 線引きなし | | | | | | 面積 | 4.188.60 m ² | | | | | |
| | 用途地域 | 指定なし | | | | | | 土地の形状 | ほぼ平坦 | | | | | |
| | その他の指定 | 指定なし | | | | | | その他 | | | | | | |
| | 指定容積率 | 200 | | % | | | | 基盤施設 | 取付道路幅員 | 6 m | | | | |
| 指定建ぺい率 | 70 | | % | | | その他 | | | | | | | | |
| DID地区 | 地区外 | | | | | | 共用施設 | 集会所 | 無 | | | | | |
| 交通条件 | 駅 | JR信濃松川駅 | 2,690 m | | | 児童遊園 | | 有 | | | | | | |
| | バス停 | 総合福祉センター | 350 m | | | 駐車場(台数) | | 有 (台数不明) | | | | | | |
| 公共施設 | 保育所・幼稚園 | 池田保育園 | 1,150 m | | | 駐輪場 | | 有 | | | | | | |
| | 小学校 | 池田小学校 | 690 m | | | 下水方式 | | 公共下水道 | | | | | | |
| | 中学校 | 高瀬中学校 | 810 m | | | ガス供給方式 | | LPガス | | | | | | |
| | 病院 | あづみ病院 | 1,200 m | | | 上水道 | | 町営水道 | | | | | | |
| | 公民館 | 池田町役場 | 700 m | | | | | | | | | | | |
| その他 | 郵便局 | 840 m | | | | | | | | | | | | |
| 3. 住棟・住戸の状況 | | | | | | | | 全 5棟20戸 | | | | | | |
| 棟番号 | 建設年度 | | 構造 | 階数 | 規模 | 戸数 (戸) | 住戸専用面積 (m ²) | 耐用年数 (年) | 築後経過年数 (年) | 耐用年数判定 | 耐震性 | 浴室設置 | 水洗便所 | 備考 |
| | 和暦 | 西暦 | | | | | | | | | | | | |
| A | H02 | 1990 | 耐二 | 2 | 3DKY | 4 | 70.08 | 70 | 32 | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| B | H02 | 1990 | 耐二 | 2 | 3DKY | 4 | 70.08 | 70 | 32 | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| C | H03 | 1991 | 耐二 | 2 | 3DKY | 4 | 70.08 | 70 | 31 | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| D | H03 | 1991 | 耐二 | 2 | 3DKY | 4 | 70.08 | 70 | 31 | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| E | H04 | 1992 | 耐二 | 2 | 3DKY | 4 | 70.08 | 70 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 凡例 | | | | | | | | | | | | | | |
| 耐用年数 | | 耐震性 | | | 浴室設置 | | | 水洗便所 | | | | | | |
| ○ 耐用年数未経過 | | ○ 耐震性有 | | | ○ 入浴設備完備 | | | ○ 水洗 | | | | | | |
| × 耐用年数経過 | | △ 耐震性未診断 | | | △ 室内スペース有 | | | △ 下水道区域内未接続 | | | | | | |
| | | × 耐震性無 | | | × 室内設置不可能 | | | × 汲取り | | | | | | |
| 4. 修繕・改善・建替え・用途廃止等の履歴 | | | | | | | | | | | | | | |
| 建替事業実績 | 無 | | | | | | | | | | | | | |
| 改善事業実績 | 住戸 | H26～H30年度 屋根外壁改修 (A～E棟) | | | | | | | | | | | | |
| | 共用部 | 無 | | | | | | | | | | | | |
| | 屋外・外構 | H13年度 団地全域 下水道接続 | | | | | | | | | | | | |
| 用途廃止等 | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 付記事項・その他 | | | | | | | | | | | | | | |
| ・H19年度 住宅用火災報知器設置 | | | | | | | | | | | | | | |

6. 配置図



7. 平面図



3DKYタイプ

平成2~4年度建設 耐二 A~E棟

8. 現況写真

写真①



写真②



写真③



写真④



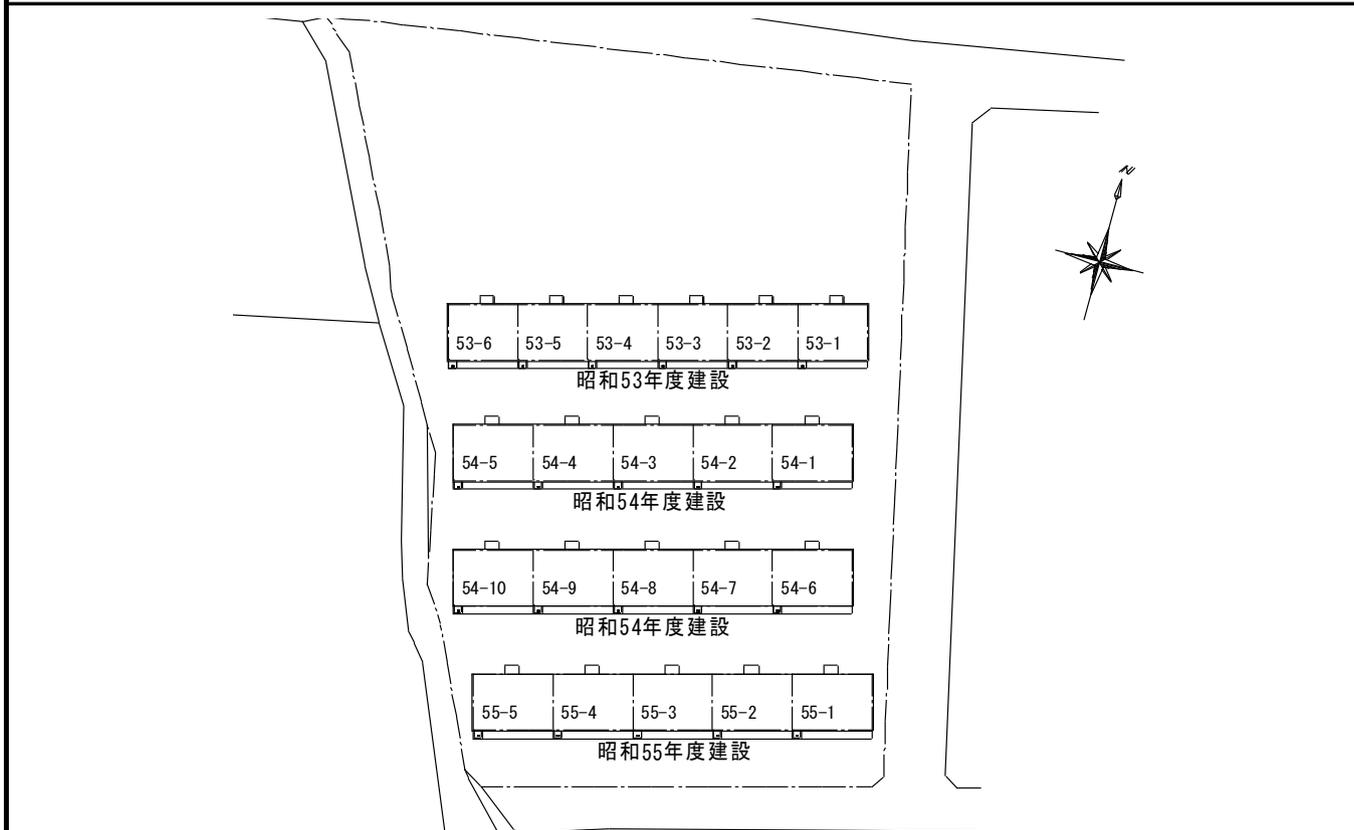
写真⑤



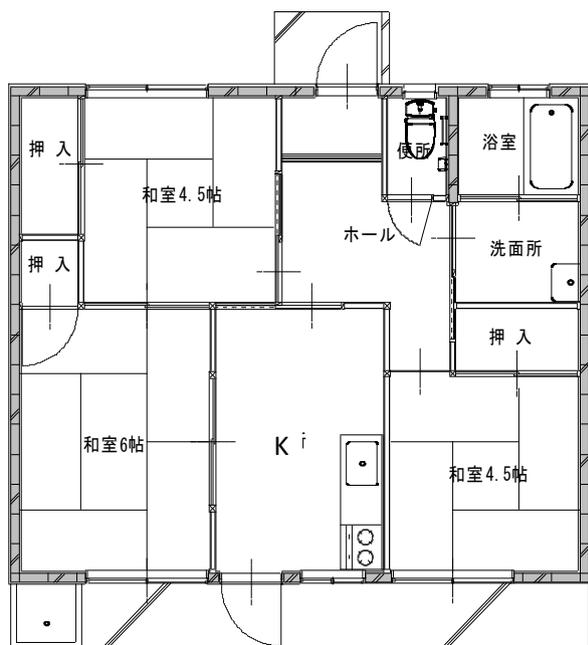
写真⑥



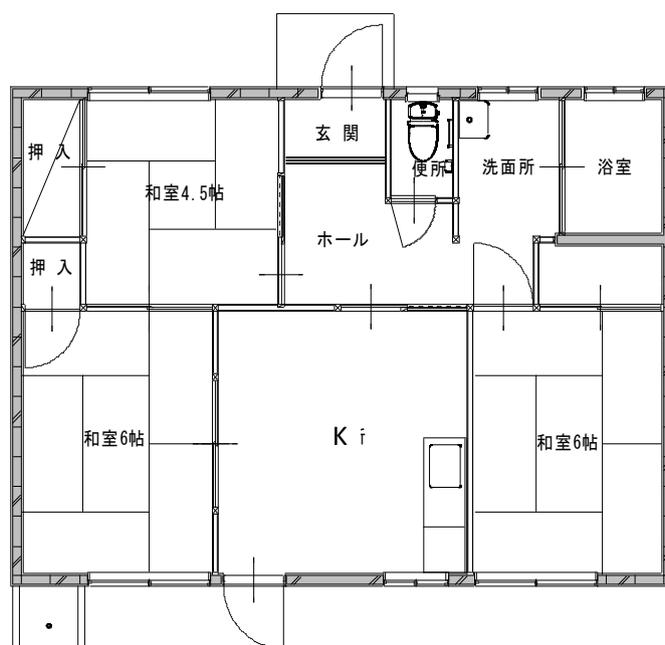
6. 配置図



7. 平面図



3DKBタイプ
昭和53年度建設 簡平 53-1～6号



3DKBタイプ
昭和54・55年度 簡平 54-1～10、55-1～5号

8. 現況写真

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



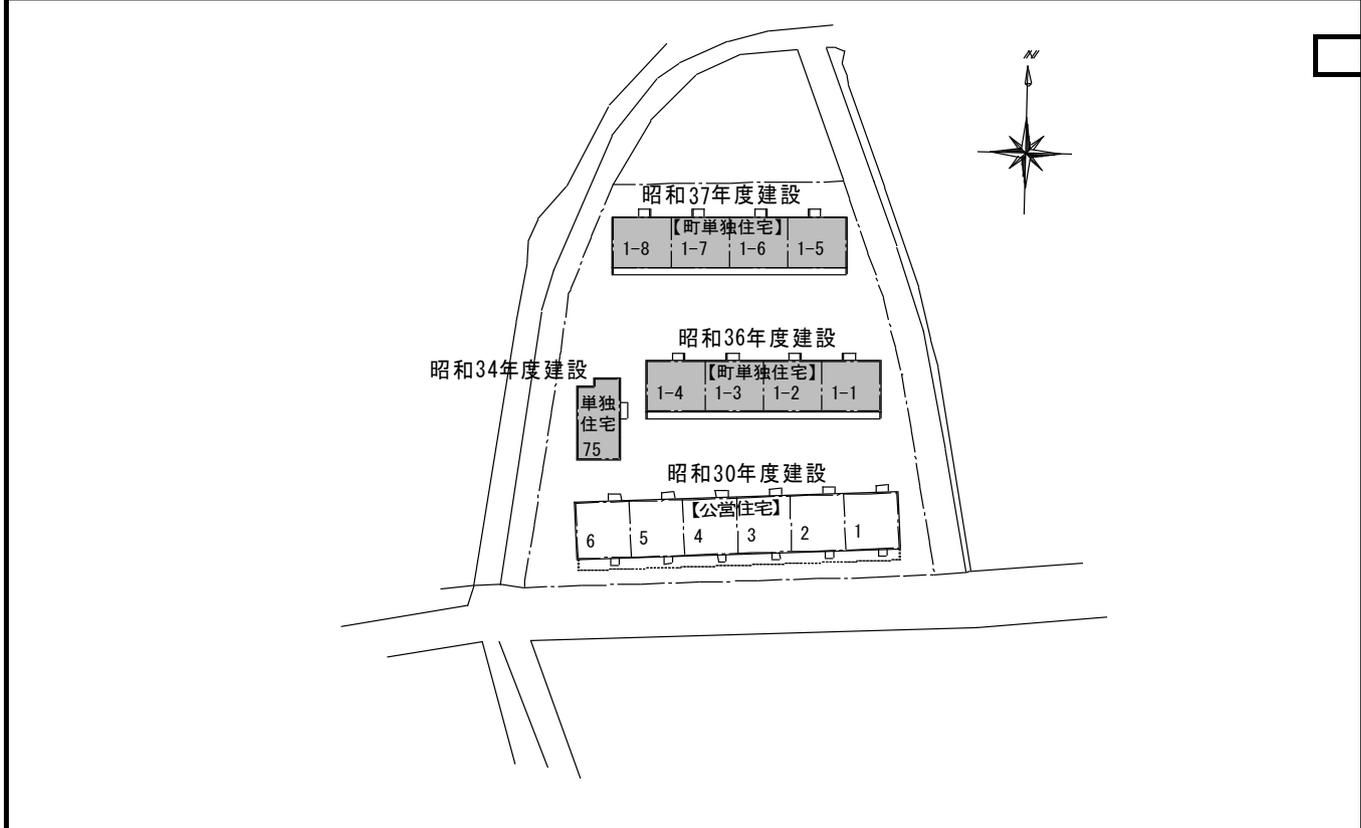
写真⑥



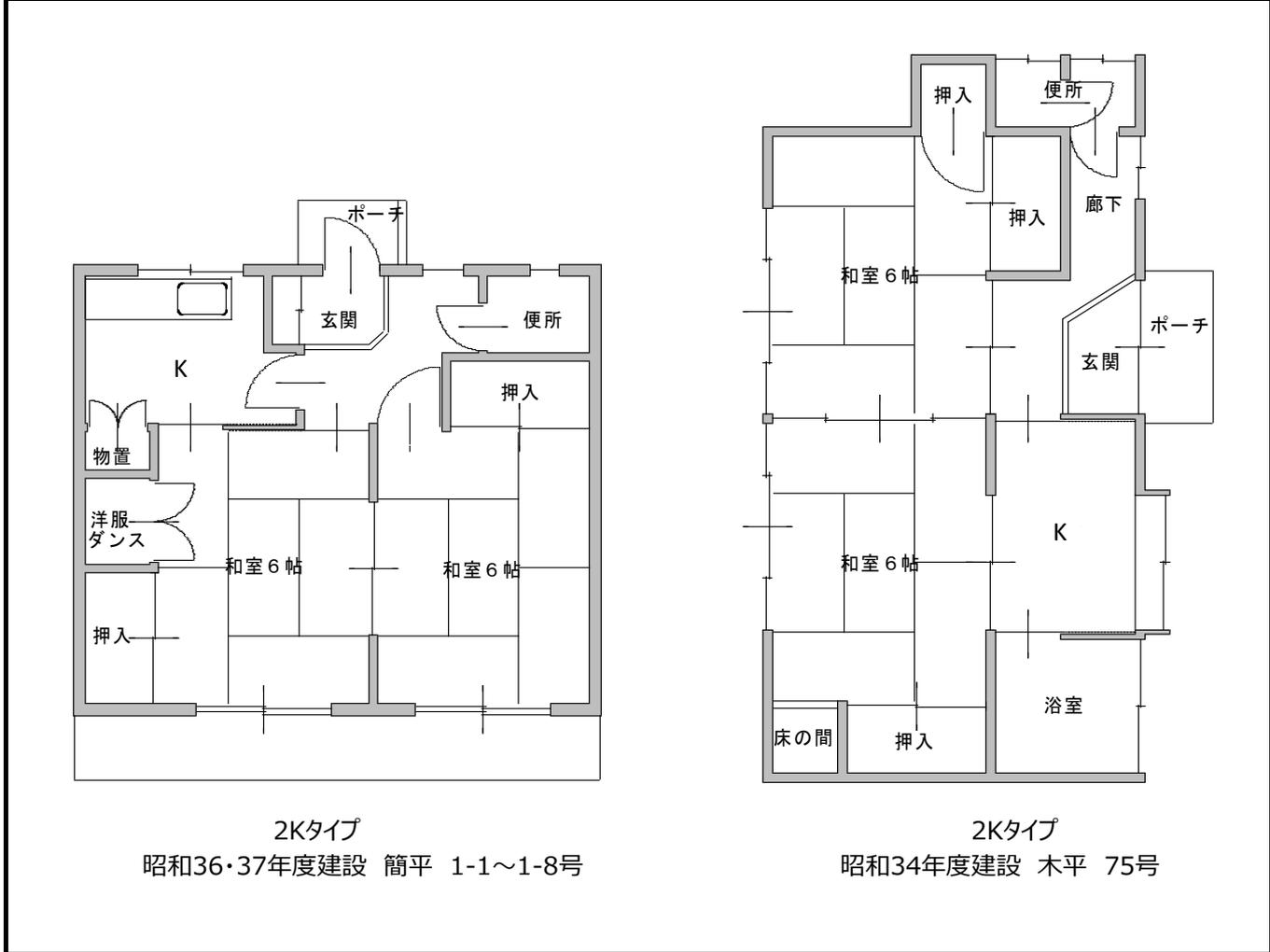
| 池田町 町営住宅団地別・住棟別概況 | | | | | | 種別 201 | 町単独住宅 | 団地名 一丁目 | | | | | | |
|--|-------------|---------|---------|----|----|-----------|-----------------------------|--------------------------|---------------|--------|-----|------|------|----|
| 1. 立地状況 | | | | | | 2. 敷地状況 | | | | | | | | |
| 所在地 | 大字池田2383番地3 | | | | | 敷地 | 所有区分 | 町有 | | | | | | |
| 都市計画 | 市街化区域 | 線引きなし | | | | | 面積 | 11,882.00 m ² | | | | | | |
| | 用途地域 | 指定なし | | | | | 土地の形状 | ほぼ平坦 | | | | | | |
| | その他の指定 | 指定なし | | | | | その他 | | | | | | | |
| 指定容積率 | 200 % | | | | | 基盤施設 | 取付道路幅員 | 6 m | | | | | | |
| | 指定建ぺい率 | 70 % | | | | | その他 | | | | | | | |
| DID地区 | 地区外 | | | | | 共用施設 | 集会所 | 無 | | | | | | |
| 交通条件 | 駅 | JR信濃松川駅 | 2,660 m | | | | 児童遊園 | 無 | | | | | | |
| | バス停 | 一丁目 | 210 m | | | | 駐車場(台数) | 有 (台数不明) | | | | | | |
| 公共施設 | 保育所・幼稚園 | 池田保育園 | 400 m | | | | 駐輪場 | 無 | | | | | | |
| | 小学校 | 池田小学校 | 710 m | | | | 下水方式 | 公共下水道 | | | | | | |
| | 中学校 | 高瀬中学校 | 720 m | | | | ガス供給方式 | LPガス | | | | | | |
| | 病院 | あづみ病院 | 1,100 m | | | | 上水道 | 町営水道 | | | | | | |
| | 公民館 | 池田町役場 | 910 m | | | | | | | | | | | |
| その他 | 郵便局 | 350 m | | | | | | | | | | | | |
| 3. 住棟・住戸の状況 | | | | | | 全 3棟9戸 | | | | | | | | |
| 棟番号 | 建設年度 | | 構造 | 階数 | 規模 | 戸数 (戸) | 住戸専用面積 (m ²) | 耐用年数 (年) | 築後経過年数 (年) | 耐用年数判定 | 耐震性 | 浴室設置 | 水洗便所 | 備考 |
| | 和暦 | 西暦 | | | | | | | | | | | | |
| 1-1~1-4 | S36 | 1961 | 準耐平(簡平) | 1 | 2K | 4 | 35.56 | 30 | 61 | × | △ | △ | × | |
| 1-5~1-8 | S37 | 1962 | 準耐平(簡平) | 1 | 2K | 4 | 35.56 | 30 | 60 | × | △ | △ | × | |
| 75 | S34 | 1959 | 木平 | 1 | 2K | 1 | 39.66 | 30 | 63 | × | × | △ | × | |
| 凡例 耐用年数 耐震性 浴室設置 水洗便所 ○ 耐用年数未経過 ○ 耐震性有 ○ 入浴設備完備 ○ 水洗 × 耐用年数経過 △ 耐震性未診断 △ 室内スペース有 △ 下水道区域内未接続 × 耐震性無 × 室内設置不可能 × 汲取り | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 修繕・改善・建替え・用途廃止等の履歴 | | | | | | | | | | | | | | |
| 建替事業実績 | 無 | | | | | | | | | | | | | |
| 改善事業実績 | 住戸 | 無 | | | | | | | | | | | | |
| | 共用部 | 無 | | | | | | | | | | | | |
| | 屋外・外構 | 無 | | | | | | | | | | | | |
| 用途廃止等 | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 付記事項・その他 | | | | | | | | | | | | | | |
| ・H19年度 住宅用火災報知器設置 | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | |
|--------------------------|-----------|-------|------------|
| 池田町 町営住宅団地別・住棟別概況 | 種別 201 | 町単独住宅 | 団地名 一丁目 |
|--------------------------|-----------|-------|------------|

6. 配置図



7. 平面図



8. 現況写真

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



■修繕周期表

| 推定修繕項目 | 対象部位等 | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様 | 参照文献 | 修繕の目的 | | | | |
|--------------------|---|-------|------|------------------------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
| | | | | | | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| 1 屋根防水 | | | | | | | | | | |
| 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 | ③ | | | ○ | | |
| | | 修繕 | 24年 | 下地調整の上、露出防水(かぶせ方式) | ③ | | | ○ | | |
| 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) | ③ | | | ○ | | |
| | | 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 | | | ○ | | |
| ③傾斜屋根 | 屋根 | 補修 | 12年 | 下地調整の上保護塗装 | ③ | | | ○ | | |
| | | 撤去・葺替 | 24年 | 既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え | ③ | | | ○ | | |
| ④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 | ③ | | | ○ | | |
| 2 床防水 | | | | | | | | | | |
| ①バルコニー床防水 | バルコニーの床(側溝、幅木を含む) | 修繕 | 18年 | 高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等 | ② | | | ○ | | |
| ②開放廊下・階段等床防水 | 開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む) | 修繕 | 18年 | 高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等 | ② | | | ○ | | |
| 3 外壁塗装等 | | | | | | | | | | |
| 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 | ○ | | ○ | | |
| 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 | ② | ○ | | ○ | | ○ |
| ③軒天塗装 | 開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分 | 塗替 | 18年 | 高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等 | ② | ○ | | ○ | | ○ |
| ④タイル張補修 | 外壁・手すり壁等 | 補修 | 18年 | 欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄 | ② | ○ | | ○ | | ○ |
| ⑤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 | ② | ○ | | ○ | | |
| 4 鉄部塗装等 | | | | | | | | | | |
| 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 | 塗替 | 6年 | 下地処理の上、塗装 | - | | | ○ | | |
| | (鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等 | 塗替 | 6年 | 下地処理の上、塗装 | - | | | ○ | | |
| | 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス | 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 | 塗替 | 6年 | 下地処理の上、塗装 | ③ | | | ○ | | |
| | (鋼製)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、配電盤類、屋内消火栓箱等 | 塗替 | 6年 | 下地処理の上、塗装 | ③ | | | ○ | | |
| ③非鉄部塗装 | (アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等 | 清掃 | 18年 | 洗浄の上、コーティング | - | | | ○ | | |
| | (ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等 | 塗替 | 18年 | 下地処理の上、塗装 | - | | | ○ | | |
| 5 建具・金物等 | | | | | | | | | | |
| ①建具関係 | 住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア | 点検・調整 | 12年 | 動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等 | ③ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 36年 | 撤去又はかぶせ工法 | ③ | ○ | | | | |
| | 窓サッシ、面格子、網戸、シャッター | 点検・調整 | 12年 | 動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等 | ③ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 36年 | 撤去又はかぶせ工法 | ③ | ○ | | | | |

| 推定修繕項目 | 対象部位等 | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様 | 参照文献 | 修繕の目的 | | | | |
|----------------------|--|-------|------|--|-------------|--------|-----------|-------|--------|-------|
| | | | | | | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| ②手すり | 開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン | 取替 | 36年 | 全部撤去の上、アルミ製手すりに取替 | ③ | ○ | | | | |
| ③屋外鉄骨階段 | 屋外鉄骨階段 | 補修 | 12年 | 点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等 | ③ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 36年 | 全部撤去の上、取替 | ③ | ○ | | | | |
| ④金物類 (集合郵便受等) | 集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等 | 取替 | 24年 | 取替 | ③ | | | | ○ | |
| | 笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等 | 取替 | 24年 | 取替 | ③ | ○ | | | | |
| | 屋上フェンス等 | 取替 | 36年 | 全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替 | ③ | ○ | | | | |
| ⑤金物類 (メーターボックス扉等) | メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等 | 取替 | 36年 | 撤去又はかぶせ工法 | ③ | | | | ○ | |
| 6 共用内部 | | | | | | | | | | |
| ①共用内部 | 管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井 | 張替・塗装 | 12年 | 床・壁・天井の塗替、張替等 | ③ | | | | | ○ |
| | エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井 | 張替・塗装 | 12年 | 床・壁・天井の塗替等 | ③ | | | | | ○ |
| 7 給水設備 | | | | | | | | | | |
| 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 | ① ⑤ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 35年 | 硬化塩化ビニルライニング鋼管(コア継手) | ① | ○ | | | | |
| | | 取替 | 40年 | ステンレス鋼管 | ⑥ | ○ | | | | |
| | 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 | ○ | | | | |
| 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 | ③ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 15年 | | ③ | ○ | | | | |
| 8 排水設備 | | | | | | | | | | |
| 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 | ① | ○ | | | | |
| | | 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 | ① ④ ⑤ | ○ | | | | |
| 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 | ① ④ ⑤ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 50年 | 鋳鉄管 | ① | ○ | | | | |
| ③排水管 (屋外) | 屋外排水管 | 取替 | 25年 | 排水用硬化塩化ビニル管 | ① | ○ | | | | |
| | | 取替 | 30年 | ヒューム管 | ④ | ○ | | | | |
| ④雨水樋 | 立て樋 | 取替 | 30年 | 硬質塩化ビニル管 | ③ | ○ | | | | |
| ⑤排水ポンプ | 排水ポンプ | 補修 | 8年 | オーバーホール | ③ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 15年 | | ③ | ○ | | | | |
| 9 ガス設備 | | | | | | | | | | |
| ①ガス管 (屋内) | ガス管 | 取替 | 30年 | 配管用炭素鋼鋼管 | ⑥ | ○ | | | | |
| | ガスメーター | 取替 | 10年 | | - | ○ | | | | |
| ②ガス管 (屋外) | | 取替 | 20年 | 配管用炭素鋼鋼管 | ① | ○ | | | | |
| | | 取替 | 50年 | 被覆鋼管 ポリエチレン管 | ① | ○ | | | | |

| 推定修繕項目 | 対象部位等 | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様 | 参照文献 | 修繕の目的 | | | | |
|-------------------|--|------|-------|--------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
| | | | | | | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| 10 空調換気設備 | | | | | | | | | | |
| ①空調設備 | 管理室、集会室等のエアコン | 取替 | 15年 | | ③ | | | | | ○ |
| ②換気設備 | 管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ | 取替 | 15年 | | ③ | | ○ | | | |
| 11 電灯設備 | | | | | | | | | | |
| 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 | | ③ | ○ | ○ | | | |
| | 非常用照明器具内蔵蓄電池 | 取替 | 4年～6年 | | - | ○ | ○ | | | |
| ②配電盤類 | 配電盤・ブルボックス等 | 取替 | 30年 | | ③ | | ○ | | | |
| ③幹線設備 | 引込開閉器、幹線（電灯、動力）等 | 取替 | 30年 | | ③ | | ○ | | | |
| 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 | | ③ | | ○ | | | |
| ⑤自家発電設備 | 発電設備 | 取替 | 30年 | | ③ | | ○ | | | |
| 12 情報・通信設備 | | | | | | | | | | |
| ①情報・通信設備 | 電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等 | 取替 | 30年 | | ③ | | | | | ○ |
| ②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 | | ③ | | | | | ○ |
| ③光ケーブル配線設備 | 住棟内ネットワーク | 取替 | 15年 | | ③ | | | | | ○ |
| ④インターホン設備 | インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配電等 | 取替 | 15年 | | ③ | | | | | ○ |
| 13 消防用設備 | | | | | | | | | | |
| ①屋内消火栓設備 | 消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等 | 取替 | 25年 | | ③ | ○ | | | | |
| ②自動火災報知設備 | 感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等 | 取替 | 20年 | | ③ | ○ | | | | |
| ③連結送水管設備 | 送水口、放水口、消火管、消火隊、専用栓箱等 | 取替 | 25年 | | ③ | ○ | | | | |
| 14 昇降機設備 | | | | | | | | | | |
| ①昇降機 | カゴ内装、扉、三方枠等 | 補修 | 15年 | | ③ | | | | | ○ |
| | 全構成機器 | 取替 | 30年 | | ③ | | | | | ○ |
| 15 立体駐車場設備 | | | | | | | | | | |
| ①自走式駐車場 | プレハブ造（鉄骨造+ALC） | 補修 | 10年 | 鉄部塗装、車止め等の取替 | ③ | | | | | ○ |
| | | 建替 | 30年 | 全部撤去の上建替 | ③ | | | | | ○ |
| ②機械式駐車場 | 2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等 | 補修 | 5年 | 鉄部塗装、部品交換 | ③ | | | | | ○ |
| | | 建替 | 20年 | 撤去、新設 | ③ | | | | | ○ |
| 16 外構・附属施設 | | | | | | | | | | |
| ①外構 | 平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 | 補修 | 20年 | | ① | | | ○ | ○ | |
| | 困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 | 取替 | 20年 | | ① | ○ | | | | ○ |
| | 埋設排水管、排水柵等、※埋設給水管を除く | 取替 | 20年 | | ① | | ○ | | | |
| ②附属施設 | 自転車置場、ゴミ集積所 | 取替 | 20年 | | ① | | | | | ○ |
| | 植栽 | 整備 | 20年 | | ① | | | | | ○ |

| 推定修繕項目 | 対象部位等 | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様 | 参照文献 | 修繕の目的 | | | | |
|----------------|--------------|------|------|--------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
| | | | | | | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| 17 仮設工事 | | | | | | | | | | |
| ①共通仮設 | | 仮設 | 18年 | 仮設事務所、資材置き場等 | — | | | | | |
| ②直接仮設 | | 仮設 | 18年 | 枠組足場、養生シート等 | — | | | | | |
| 18 専用部分 | | | | | | | | | | |
| ①住設機器 | 浴室ユニット | 取替 | 25年 | | ① | | | | ○ | |
| ②設備機器 | 分電盤 | 取替 | 15年 | | ① | | ○ | | | |
| | 給湯・暖房器、バランス釜 | 取替 | 15年 | | ① | | | | ○ | |
| | 換気扇 | 取替 | 20年 | | ① | | | | ○ | |

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17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（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

| | |
|-------|-----------|
| 団地名 | 三丁目東団地 |
| 住棟番号 | A |
| 戸数 | 4 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 床面積 | 70.08㎡ |
| 建設年度 | H2 |
| 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) | R5 |
|----------|----|

※耐二がないため中耐で算出

■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 | 847,300 円/戸 | 45 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 2,991,800 円/戸 | 45 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | 503,300 円/戸 | 35 年 |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 4,342,400 円/戸 | — |

■修繕項目

| 項目 | 改善項目と重複する修繕項目 | 修繕実施時点の経過年数 |
|--------------|---------------|-------------|
| 全面的改善 | | |
| 屋上防水 | 1 | 45 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 1 | 45 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | 1 | 35 年 |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 3 | — |

| | |
|-----|---------------|
| 除却費 | 2,873,280 円/戸 |
|-----|---------------|

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|--------------------------------|---------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 50 年 | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 |
| ②-1 | 修繕費A1(現時点まで) | 3,663,544 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) | 1,585,678 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 | 5,249,222 円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 8,014,300 円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ④-1 | 除却費 | 2,873,280 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) | 1,475,065 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) | 294,772 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 | 60 年 | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| ⑦-1 | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化) | 2,550,160 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) | 498,401 円 | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)) | 5,715,303 円 | ⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額 |
| ⑧-1 | 長寿命化型改善費 | 4,342,400 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) | 2,863,220 円 | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用 |
| ⑨ | 建設費(推定再建築費) | 8,014,300 円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ⑩-1 | 除却費 | 2,873,280 円 | 現時点における除却費 |
| ⑩-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.347 % | 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) | 996,501 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) | 293,155 円/戸・年 | — |

■LCC縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|-------------|------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額 ((⑤-⑪)) | 1,616 円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 6,465 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 |

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

| | |
|-------|-----------|
| 団地名 | 三丁目東団地 |
| 住棟番号 | B |
| 戸数 | 4 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 床面積 | 70.08㎡ |
| 建設年度 | H2 |
| 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) | R5 |
|----------|----|

※耐二がないため中耐で算出

■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 | 847,300 円/戸 | 46 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 2,991,800 円/戸 | 46 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | 503,300 円/戸 | 36 年 |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 4,342,400 円/戸 | — |

■修繕項目

| 項目 | 改善項目と重複する修繕項目 | 修繕実施時点の経過年数 |
|--------------|---------------|-------------|
| 全面的改善 | | |
| 屋上防水 | 1 | 46 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 1 | 46 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | 1 | 36 年 |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 3 | — |

| | |
|-----|---------------|
| 除却費 | 2,873,280 円/戸 |
|-----|---------------|

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|--------------------------------|---------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 50 年 | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 |
| ②-1 | 修繕費A1(現時点まで) | 4,873,452 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) | 1,134,303 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 | 6,007,755 円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 8,014,300 円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ④-1 | 除却費 | 2,873,280 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) | 1,475,065 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) | 309,942 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 | 60 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) | 1,929,777 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) | 479,232 円 | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)) | 6,323,997 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 | 4,342,400 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) | 2,753,096 円 | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用 |
| ⑨ | 建設費(推定再建築費) | 8,014,300 円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ⑩-1 | 除却費 | 2,873,280 円 | 現時点における除却費 |
| ⑩-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.347 % | 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) | 996,501 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) | 301,465 円/戸・年 | — |

■LCC縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|--------------|------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額 ((⑤-⑪)) | 8,477 円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 33,910 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 |

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

| | |
|-------|-----------|
| 団地名 | 三丁目東団地 |
| 住棟番号 | C |
| 戸数 | 4 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 床面積 | 70.08㎡ |
| 建設年度 | H3 |
| 建設年代 | S60 |
| モデル住棟 | S60中耐階段室型 |
| 経過年数 | 32 |

| | |
|----------|----|
| 評価時点(和暦) | R5 |
|----------|----|

※耐二がないため中耐で算出

■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 | 847,300 円/戸 | 46 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 2,991,800 円/戸 | 46 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | 503,300 円/戸 | 36 年 |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 4,342,400 円/戸 | — |

■修繕項目

| 項目 | 改善項目と重複する修繕項目 | 修繕実施時点の経過年数 |
|--------------|---------------|-------------|
| 全面的改善 | | |
| 屋上防水 | 1 | 46 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 1 | 46 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | 1 | 36 年 |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 3 | — |

| | |
|-----|---------------|
| 除却費 | 2,873,280 円/戸 |
|-----|---------------|

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|--------------------------------|---------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 50 年 | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 |
| ②-1 | 修繕費A1(現時点まで) | 4,019,916 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) | 1,502,602 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 | 5,522,518 円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 7,990,000 円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ④-1 | 除却費 | 2,873,280 円 | 現時点における除却費 |
| ④-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.494 % | 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) | 1,418,332 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) | 298,617 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 | 60 年 | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| ⑦-1 | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化) | 2,101,608 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) | 459,403 円 | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)) | 5,662,121 円 | ⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額 |
| ⑧-1 | 長寿命化型改善費 | 4,342,400 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) | 2,647,208 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) | 7,990,000 円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ⑩-1 | 除却費 | 2,873,280 円 | 現時点における除却費 |
| ⑩-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.333 % | 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) | 958,174 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) | 287,625 円/戸・年 | — |

■LCC縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|--------------|------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額 ((⑤-⑪)) | 10,992 円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 43,968 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 |

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

| | |
|-------|-----------|
| 団地名 | 三丁目東団地 |
| 住棟番号 | D |
| 戸数 | 4 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 床面積 | 70.08㎡ |
| 建設年度 | H3 |
| 建設年代 | S60 |
| モデル住棟 | S60中耐階段室型 |
| 経過年数 | 32 |

| | |
|----------|----|
| 評価時点(和暦) | R5 |
|----------|----|

※耐二がないため中耐で算出

■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 | 847,300 円/戸 | 47 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 2,991,800 円/戸 | 47 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | 503,300 円/戸 | 37 年 |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 4,342,400 円/戸 | — |

■修繕項目

| 項目 | 改善項目と重複する修繕項目 | 修繕実施時点の経過年数 |
|--------------|---------------|-------------|
| 全面的改善 | | |
| 屋上防水 | 1 | 47 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 1 | 47 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | 1 | 37 年 |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 3 | — |

| | |
|-----|---------------|
| 除却費 | 2,873,280 円/戸 |
|-----|---------------|

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|--------------------------------|---------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 50 年 | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 |
| ②-1 | 修繕費A1(現時点まで) | 4,992,344 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) | 1,115,298 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 | 6,107,642 円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 7,990,000 円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ④-1 | 除却費 | 2,873,280 円 | 現時点における除却費 |
| ④-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.494 % | 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) | 1,418,332 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) | 310,319 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 | 60 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) | 1,877,858 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) | 441,734 円 | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)) | 6,428,469 円 | ⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額 |
| ⑧-1 | 長寿命化型改善費 | 4,342,400 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) | 2,545,392 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) | 7,990,000 円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ⑩-1 | 除却費 | 2,873,280 円 | 現時点における除却費 |
| ⑩-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.333 % | 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) | 958,174 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) | 298,701 円/戸・年 | — |

■LCC縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|--------------|------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額 ((⑤-⑪)) | 11,619 円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 46,476 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 |

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

| | |
|-------|----------|
| 団地名 | 三丁目東団地 |
| 住棟番号 | E |
| 戸数 | 4 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 床面積 | 70.08㎡ |
| 建設年度 | H4 |
| 建設年代 | H7 |
| モデル住棟 | H7中耐階段室型 |
| 経過年数 | 31 |

| | |
|----------|----|
| 評価時点(和暦) | R5 |
|----------|----|

※耐二がないため中耐で算出

■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 | 847,300 円/戸 | 47 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 2,991,800 円/戸 | 47 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | 503,300 円/戸 | 37 年 |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 4,342,400 円/戸 | - |

■修繕項目

| 項目 | 改善項目と重複する修繕項目 | 修繕実施時点の経過年数 |
|--------------|---------------|-------------|
| 全面的改善 | | |
| 屋上防水 | 1 | 47 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 1 | 47 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | 1 | 37 年 |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 3 | - |

| | |
|-----|---------------|
| 除却費 | 2,873,280 円/戸 |
|-----|---------------|

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|--------------------------------|---------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 50 年 | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 |
| ②-1 | 修繕費A1(現時点まで) | 4,840,768 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) | 1,061,746 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 | 5,902,514 円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 8,100,300 円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ④-1 | 除却費 | 2,873,280 円 | 現時点における除却費 |
| ④-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.475 % | 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) | 1,363,781 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) | 307,332 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 | 60 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) | 1,671,405 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) | 378,081 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 ((⑦-1+⑦-2)) | 6,134,092 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 | 4,342,400 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) | 2,447,492 円 | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用 |
| ⑨ | 建設費(推定再建築費) | 8,100,300 円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ⑩-1 | 除却費 | 2,873,280 円 | 現時点における除却費 |
| ⑩-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.321 % | 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) | 921,321 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) | 293,387 円/戸・年 | — |

■LCC縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|--------------|------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額 ((⑤-⑪)) | 13,945 円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 55,781 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 |

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

| | |
|-------|--------|
| 団地名 | 豊町団地 |
| 住棟番号 | 53-1~6 |
| 戸数 | 6 |
| 構造 | 簡平 |
| 床面積 | 51.16㎡ |
| 建設年度 | S53 |
| 建設年代 | S50 |
| モデル住棟 | S50低層 |
| 経過年数 | 45 |

| | |
|----------|----|
| 評価時点(和暦) | R5 |
|----------|----|

■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 | 515,200 円/戸 | 56 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 1,082,400 円/戸 | 56 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | | |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 1,597,600 円/戸 | — |

■修繕項目

| 項目 | 改善項目と重複する修繕項目 | 修繕実施時点の経過年数 |
|--------------|---------------|-------------|
| 全面的改善 | | |
| 屋上防水 | 1 | 56 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 1 | 56 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | | |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 2 | — |

| | |
|-----|---------------|
| 除却費 | 2,097,560 円/戸 |
|-----|---------------|

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|--------------------------------|---------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 60 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) | 3,920,729 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) | 1,037,174 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 | 4,957,903 円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 5,964,900 円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ④-1 | 除却費 | 2,097,560 円 | 現時点における除却費 |
| ④-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.555 % | 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) | 1,164,701 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) | 201,458 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) | 1,317,196 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) | 250,692 円 | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)) | 4,987,233 円 | ⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額 |
| ⑧-1 | 長寿命化型改善費 | 1,597,600 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) | 1,037,770 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) | 5,964,900 円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ⑩-1 | 除却費 | 2,097,560 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) | 786,830 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) | 182,525 円/戸・年 | — |

■LCC縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|---------------|------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額 ((⑤-⑪)) | 18,934 円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 113,602 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 |

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

| | |
|-------|--------|
| 団地名 | 豊町団地 |
| 住棟番号 | 54-1~5 |
| 戸数 | 5 |
| 構造 | 簡平 |
| 床面積 | 58.39㎡ |
| 建設年度 | S54 |
| 建設年代 | S50 |
| モデル住棟 | S50低層 |
| 経過年数 | 44 |

| | |
|----------|----|
| 評価時点(和暦) | R5 |
|----------|----|

■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 | 588,400 円/戸 | 57 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 1,253,300 円/戸 | 57 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | | |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 1,841,700 円/戸 | — |

■修繕項目

| 項目 | 改善項目と重複する修繕項目 | 修繕実施時点の経過年数 |
|--------------|---------------|-------------|
| 全面的改善 | | |
| 屋上防水 | 1 | 57 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 1 | 57 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | | |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 2 | — |

| | |
|-----|---------------|
| 除却費 | 2,393,990 円/戸 |
|-----|---------------|

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|--------------------------------|---------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 60 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) | 3,899,369 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) | 1,336,146 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 | 5,235,515 円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 6,363,200 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 | 2,393,990 円 | 現時点における除却費 |
| ④-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.534 % | 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) | 1,278,171 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) | 214,615 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) | 1,623,378 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) | 247,256 円 | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)) | 5,275,491 円 | ⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額 |
| ⑧-1 | 長寿命化型改善費 | 1,841,700 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) | 1,106,077 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) | 6,363,200 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 | 2,393,990 円 | 現時点における除却費 |
| ⑩-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.361 % | 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) | 863,486 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) | 194,404 円/戸・年 | — |

■LCC縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|---------------|------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額 ((⑤-⑪)) | 20,211 円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 101,056 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 |

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

| | |
|-------|---------|
| 団地名 | 豊町団地 |
| 住棟番号 | 54-6~10 |
| 戸数 | 5 |
| 構造 | 簡平 |
| 床面積 | 58.39㎡ |
| 建設年度 | S54 |
| 建設年代 | S50 |
| モデル住棟 | S50低層 |
| 経過年数 | 44 |

| | |
|----------|----|
| 評価時点(和暦) | R5 |
|----------|----|

■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 | 588,400 円/戸 | 59 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 1,253,300 円/戸 | 59 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | | |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 1,841,700 円/戸 | — |

■修繕項目

| 項目 | 改善項目と重複する修繕項目 | 修繕実施時点の経過年数 |
|--------------|---------------|-------------|
| 全面的改善 | | |
| 屋上防水 | 1 | 59 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 1 | 59 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | | |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 2 | — |

| | |
|-----|---------------|
| 除却費 | 2,393,990 円/戸 |
|-----|---------------|

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|--------------------------------|---------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 50 年 | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 |
| ②-1 | 修繕費A1(現時点まで) | 3,899,369 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) | 493,810 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 | 4,393,179 円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 6,363,200 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 | 2,393,990 円 | 現時点における除却費 |
| ④-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.790 % | 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) | 1,892,005 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) | 252,968 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 | 60 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) | 1,336,146 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) | 228,602 円 | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)) | 5,006,914 円 | ⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額 |
| ⑧-1 | 長寿命化型改善費 | 1,841,700 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) | 1,022,631 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) | 6,363,200 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 | 2,393,990 円 | 現時点における除却費 |
| ⑩-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.534 % | 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) | 1,278,171 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) | 227,849 円/戸・年 | — |

■LCC縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|---------------|------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額 ((⑤-⑪)) | 25,119 円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 125,595 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 |

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

| | |
|-------|--------|
| 団地名 | 豊町団地 |
| 住棟番号 | 55-1~5 |
| 戸数 | 5 |
| 構造 | 簡平 |
| 床面積 | 58.39㎡ |
| 建設年度 | S55 |
| 建設年代 | S50 |
| モデル住棟 | S50低層 |
| 経過年数 | 43 |

| | |
|----------|----|
| 評価時点(和暦) | R5 |
|----------|----|

■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 | 588,400 円/戸 | 60 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 1,253,300 円/戸 | 60 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | | |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 1,841,700 円/戸 | - |

■修繕項目

| 項目 | 改善項目と重複する修繕項目 | 修繕実施時点の経過年数 |
|--------------|---------------|-------------|
| 全面的改善 | | |
| 屋上防水 | 1 | 60 年 |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 1 | 60 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | | |
| バルコニー手摺 | | |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | | |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | |
| 計 | 2 | - |

| | |
|-----|---------------|
| 除却費 | 2,393,990 円/戸 |
|-----|---------------|

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|--------------------------------|---------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 58 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) | 4,055,940 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) | 923,334 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 | 4,979,274 円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 6,660,000 円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ④-1 | 除却費 | 2,393,990 円 | 現時点における除却費 |
| ④-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.555 % | 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) | 1,329,298 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) | 223,596 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 | 68 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) | 1,463,246 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) | 221,214 円 | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)) | 5,297,973 円 | ⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額 |
| ⑧-1 | 長寿命化型改善費 | 1,841,700 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) | 945,480 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) | 6,660,000 円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ⑩-1 | 除却費 | 2,393,990 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) | 898,026 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) | 202,963 円/戸・年 | — |

■LCC縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|---------------|------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額 ((⑤-⑪)) | 20,633 円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 103,166 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 |

| No. | 名称 | 規格 | 単位 | 数量 | 単価 | 金額 | 備考 | LCC算出用 (経費税込) |
|-----|------------------------------|---|----|------|--------|------------|---------------|---------------------|
| | 《 修繕工事費 》 | | | | | | | |
| I | 直接工事費 | | | | | | | |
| A | 直接仮設工事 | 発生処分費・養生費込 | 式 | 1.0 | | 1,430,000 | | |
| B | 修繕工事 | | | | | | | |
| | a) 外部改修 | | | | | | (仮設・経費・税等は按分) | |
| | 屋根外観調査 | 外観調査、瓦の点検 | ㎡ | 198 | 370 | 73,260 | | 屋根改修費 3,388,900 |
| | 屋根瓦修理取替 | 瓦取外し共、屋根面積の20%を想定 | | 39.6 | 13,600 | 538,560 | | |
| | 屋根塗装 | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | ㎡ | 198 | 5,000 | 990,000 | | 1戸当たり 847,300 |
| | 樋塗装 (各階) | 耐候性塗料シリコン系樹脂 軒樋、堅樋、水洗い、下地調整、錆止め処理共 | ㎡ | 89.2 | 4,600 | 410,320 | | |
| | 外壁吹付 | 防水型複層塗材E、水洗い、 下地調整共 | ㎡ | 513 | 7,200 | 3,693,600 | | 外壁改修費 11,967,100 |
| | 軒天塗装 | 合成樹脂エマルジョンペイント塗 水洗い、下地調整共 | ㎡ | 13.3 | 2,800 | 37,240 | | |
| | 破風・鼻先塗装 | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | ㎡ | 7.4 | 4,900 | 36,260 | | |
| | コーキング取替 | 処分共 | m | 570 | 2,100 | 1,197,000 | | 1戸当たり 2,991,800 |
| | 外壁クラック調査 | 外観調査 | ㎡ | 513 | 370 | 189,810 | | |
| | 外壁クラック補修 | 自動式低圧注入工法 外壁面積の20%仮定 | ㎡ | 103 | 10,000 | 1,026,000 | | |
| | バルコニー床 ウレタン塗膜防水塗 | 平場・立上部込 ケレン・清掃、下地調整込 X-2工法 | ㎡ | 54.0 | 9,650 | 521,100 | | |
| | 庇屋根 シート防水 | 立上込、既存シート防水層撤去・処分、 ケレン・清掃、下地調整、笠木取外取付込 | ㎡ | 25.7 | 12,400 | 318,680 | | |
| | 南バルコニー手摺天端・ 東西窓上庇ウレタン塗膜防水 | 既存防水層撤去、水洗い・清掃、 下地調整込 X-2工法 | ㎡ | 6.6 | 13,000 | 85,800 | | |
| | | | | | | | | |
| | I 計 | | | | | 10,547,630 | | |
| | | | | | | | | |
| II | 共通費 | | | | | | | |
| A | 共通仮設費 | | 式 | 1.0 | | 544,657 | (5.16%) | |
| B | 現場管理費 | | 式 | 1.0 | | 940,625 | (8.92%) | |
| C | 一般管理費 | | 式 | 1.0 | | 1,927,088 | (18.27%) | |
| | | | | | | | | |
| | II 計 | | | | | 3,412,370 | | |
| | | | | | | | | |
| | 合計 | I + II | | | | 13,960,000 | | |
| | | | | | | | | |
| | 消費税等相当額 | 10% | | | | 1,396,000 | | |
| | | | | | | | | |
| | 総計 | | | | | 15,356,000 | | 15,356,000 |

| No. | 名 称 | 規 格 | 単 位 | 数 量 | 単 価 | 金 額 | 備 考 | LCC算出用 (経費税込) |
|-----|------------------------------|---|----------------|------|--------|------------|---------------|---------------------|
| | 《 修 繕 工 事 費 》 | | | | | | | |
| I | 直 接 工 事 費 | | | | | | | |
| A | 直接仮設工事 | 発生処分費・養生費込 | 式 | 1.0 | | 1,430,000 | | |
| B | 修 繕 工 事 | | | | | | | |
| | a) 外部改修 | | | | | | (仮設・経費・税等は按分) | |
| | 屋根外観調査 | 外観調査、瓦の点検 | m ² | 198 | 370 | 73,260 | | 屋根改修費 3,388,900 |
| | 屋根瓦修理取替 | 瓦取外し共、屋根面積の20%を想定 | | 39.6 | 13,600 | 538,560 | | |
| | 屋根 塗装 | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 198 | 5,000 | 990,000 | | 1戸当たり 847,300 |
| | 樋 塗装 (各階) | 耐候性塗料シリコン系樹脂 軒樋、堅樋、水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 89.2 | 4,600 | 410,320 | | |
| | 外壁 吹付 | 防水型複層塗材E、水洗い、 下地調整共 | m ² | 513 | 7,200 | 3,693,600 | | 外壁改修費 11,967,100 |
| | 軒天 塗装 | 合成樹脂エマルジョンペイント塗 水洗い、下地調整共 | m ² | 13.3 | 2,800 | 37,240 | | |
| | 破風・鼻先塗装 | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 7.4 | 4,900 | 36,260 | | |
| | コーキング取替 | 処分共 | m | 570 | 2,100 | 1,197,000 | | 1戸当たり 2,991,800 |
| | 外壁クラック調査 | 外観調査 | m ² | 513 | 370 | 189,810 | | |
| | 外壁クラック補修 | 自動式低圧注入工法 外壁面積の20%仮定 | m ² | 103 | 10,000 | 1,026,000 | | |
| | バルコニー床 ウレタン塗膜防水塗 | 平場・立上部込 ケレン・清掃、下地調整込 X-2工法 | m ² | 54.0 | 9,650 | 521,100 | | |
| | 庇屋根 シート防水 | 立上込、既存シート防水層撤去・処分、 ケレン・清掃、下地調整、笠木取外取付込 | m ² | 25.7 | 12,400 | 318,680 | | |
| | 南バルコニー手摺天端・ 東西窓上庇ウレタン塗膜防水 | 既存防水層撤去、水洗い・清掃、 下地調整込 X-2工法 | m ² | 6.6 | 13,000 | 85,800 | | |
| | | | | | | | | |
| | I 計 | | | | | 10,547,630 | | |
| | | | | | | | | |
| II | 共 通 費 | | | | | | | |
| A | 共通仮設費 | | 式 | 1.0 | | 544,657 | (5.16%) | |
| B | 現場管理費 | | 式 | 1.0 | | 940,625 | (8.92%) | |
| C | 一般管理費 | | 式 | 1.0 | | 1,927,088 | (18.27%) | |
| | | | | | | | | |
| | II 計 | | | | | 3,412,370 | | |
| | | | | | | | | |
| | 合 計 | I + II | | | | 13,960,000 | | |
| | | | | | | | | |
| | 消費 税 等 相 当 額 | 10% | | | | 1,396,000 | | |
| | | | | | | | | |
| | 総 計 | | | | | 15,356,000 | | 15,356,000 |
| | | | | | | | | |

| No. | 名称 | 規格 | 単位 | 数量 | 単価 | 金額 | 備考 | LCC算出用 (経費税込) |
|-----|------------------------------|---|----|------|--------|------------|---------------|---------------------|
| | 《 修繕工事費 》 | | | | | | | |
| I | 直接工事費 | | | | | | | |
| A | 直接仮設工事 | 発生処分費・養生費込 | 式 | 1.0 | | 1,430,000 | | |
| B | 修繕工事 | | | | | | | |
| | a) 外部改修 | | | | | | (仮設・経費・税等は按分) | |
| | 屋根外観調査 | 外観調査、瓦の点検 | ㎡ | 198 | 370 | 73,260 | | 屋根改修費 3,388,900 |
| | 屋根瓦修理取替 | 瓦取外し共、屋根面積の20%を想定 | | 39.6 | 13,600 | 538,560 | | |
| | 屋根塗装 | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | ㎡ | 198 | 5,000 | 990,000 | | 1戸当たり 847,300 |
| | 樋塗装 (各階) | 耐候性塗料シリコン系樹脂 軒樋、堅樋、水洗い、下地調整、錆止め処理共 | ㎡ | 89.2 | 4,600 | 410,320 | | |
| | 外壁吹付 | 防水型複層塗材E、水洗い、 下地調整共 | ㎡ | 513 | 7,200 | 3,693,600 | | 外壁改修費 11,967,100 |
| | 軒天塗装 | 合成樹脂エマルジョンペイント塗 水洗い、下地調整共 | ㎡ | 13.3 | 2,800 | 37,240 | | |
| | 破風・鼻先塗装 | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | ㎡ | 7.4 | 4,900 | 36,260 | | |
| | コーキング取替 | 処分共 | m | 570 | 2,100 | 1,197,000 | | 1戸当たり 2,991,800 |
| | 外壁クラック調査 | 外観調査 | ㎡ | 513 | 370 | 189,810 | | |
| | 外壁クラック補修 | 自動式低圧注入工法 外壁面積の20%仮定 | ㎡ | 103 | 10,000 | 1,026,000 | | |
| | バルコニー床 ウレタン塗膜防水塗 | 平場・立上部込 ケレン・清掃、下地調整込 X-2工法 | ㎡ | 54.0 | 9,650 | 521,100 | | |
| | 庇屋根 シート防水 | 立上込、既存シート防水層撤去・処分、 ケレン・清掃、下地調整、笠木取外取付込 | ㎡ | 25.7 | 12,400 | 318,680 | | |
| | 南バルコニー手摺天端・ 東西窓上庇ウレタン塗膜防水 | 既存防水層撤去、水洗い・清掃、 下地調整込 X-2工法 | ㎡ | 6.6 | 13,000 | 85,800 | | |
| | | | | | | | | |
| | I 計 | | | | | 10,547,630 | | |
| | | | | | | | | |
| II | 共通費 | | | | | | | |
| A | 共通仮設費 | | 式 | 1.0 | | 544,657 | (5.16%) | |
| B | 現場管理費 | | 式 | 1.0 | | 940,625 | (8.92%) | |
| C | 一般管理費 | | 式 | 1.0 | | 1,927,088 | (18.27%) | |
| | | | | | | | | |
| | II 計 | | | | | 3,412,370 | | |
| | | | | | | | | |
| | 合計 | I + II | | | | 13,960,000 | | |
| | | | | | | | | |
| | 消費税等相当額 | 10% | | | | 1,396,000 | | |
| | | | | | | | | |
| | 総計 | | | | | 15,356,000 | | 15,356,000 |

| No. | 名称 | 規格 | 単位 | 数量 | 単価 | 金額 | 備考 | LCC算出用 (経費税込) |
|-----|------------------------------|---|----------------|------|--------|------------|---------------|---------------------|
| | 《 修繕工事費 》 | | | | | | | |
| I | 直接工事費 | | | | | | | |
| A | 直接仮設工事 | 発生処分費・養生費込 | 式 | 1.0 | | 1,430,000 | | |
| B | 修繕工事 | | | | | | | |
| | a) 外部改修 | | | | | | (仮設・経費・税等は按分) | |
| | 屋根外観調査 | 外観調査、瓦の点検 | m ² | 198 | 370 | 73,260 | | 屋根改修費 3,388,900 |
| | 屋根瓦修理取替 | 瓦取外し共、屋根面積の20%を想定 | | 39.6 | 13,600 | 538,560 | | |
| | 屋根塗装 | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 198 | 5,000 | 990,000 | | 1戸当たり 847,300 |
| | 樋塗装 (各階) | 耐候性塗料シリコン系樹脂 軒樋、堅樋、水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 89.2 | 4,600 | 410,320 | | |
| | 外壁吹付 | 防水型複層塗材E、水洗い、 下地調整共 | m ² | 513 | 7,200 | 3,693,600 | | 外壁改修費 11,967,100 |
| | 軒天塗装 | 合成樹脂エマルジョンペイント塗 水洗い、下地調整共 | m ² | 13.3 | 2,800 | 37,240 | | |
| | 破風・鼻先塗装 | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 7.4 | 4,900 | 36,260 | | |
| | コーキング取替 | 処分共 | m | 570 | 2,100 | 1,197,000 | | 1戸当たり 2,991,800 |
| | 外壁クラック調査 | 外観調査 | m ² | 513 | 370 | 189,810 | | |
| | 外壁クラック補修 | 自動式低圧注入工法 外壁面積の20%仮定 | m ² | 103 | 10,000 | 1,026,000 | | |
| | バルコニー床 ウレタン塗膜防水塗 | 平場・立上部込 ケレン・清掃、下地調整込 X-2工法 | m ² | 54.0 | 9,650 | 521,100 | | |
| | 庇屋根 シート防水 | 立上込、既存シート防水層撤去・処分、 ケレン・清掃、下地調整、笠木取外取付込 | m ² | 25.7 | 12,400 | 318,680 | | |
| | 南バルコニー手摺天端・ 東西窓上庇ウレタン塗膜防水 | 既存防水層撤去、水洗い・清掃、 下地調整込 X-2工法 | m ² | 6.6 | 13,000 | 85,800 | | |
| | | | | | | | | |
| | I 計 | | | | | 10,547,630 | | |
| | | | | | | | | |
| II | 共通費 | | | | | | | |
| A | 共通仮設費 | | 式 | 1.0 | | 544,657 | (5.16%) | |
| B | 現場管理費 | | 式 | 1.0 | | 940,625 | (8.92%) | |
| C | 一般管理費 | | 式 | 1.0 | | 1,927,088 | (18.27%) | |
| | | | | | | | | |
| | II 計 | | | | | 3,412,370 | | |
| | | | | | | | | |
| | 合計 | I + II | | | | 13,960,000 | | |
| | | | | | | | | |
| | 消費税等相当額 | 10% | | | | 1,396,000 | | |
| | | | | | | | | |
| | 総計 | | | | | 15,356,000 | | 15,356,000 |
| | | | | | | | | |

| No. | 名 称 | 規 格 | 単 位 | 数 量 | 単 価 | 金 額 | 備 考 | LCC算出用 (経費税込) |
|-----|------------------------------|---|----------------|------|--------|------------|---------------|---------------------|
| | 《 修 繕 工 事 費 》 | | | | | | | |
| I | 直 接 工 事 費 | | | | | | | |
| A | 直接仮設工事 | 発生処分費・養生費込 | 式 | 1.0 | | 1,430,000 | | |
| B | 修 繕 工 事 | | | | | | | |
| | a) 外部改修 | | | | | | (仮設・経費・税等は按分) | |
| | 屋根外観調査 | 外観調査、瓦の点検 | m ² | 198 | 370 | 73,260 | | 屋根改修費 3,388,900 |
| | 屋根瓦修理取替 | 瓦取外し共、屋根面積の20%を想定 | | 39.6 | 13,600 | 538,560 | | |
| | 屋根 塗装 | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 198 | 5,000 | 990,000 | | 1戸当たり 847,300 |
| | 樋 塗装 (各階) | 耐候性塗料シリコン系樹脂 軒樋、堅樋、水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 89.2 | 4,600 | 410,320 | | |
| | 外壁 吹付 | 防水型複層塗材E、水洗い、 下地調整共 | m ² | 513 | 7,200 | 3,693,600 | | 外壁改修費 11,967,100 |
| | 軒天 塗装 | 合成樹脂エマルジョンペイント塗 水洗い、下地調整共 | m ² | 13.3 | 2,800 | 37,240 | | |
| | 破風・鼻先塗装 | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 7.4 | 4,900 | 36,260 | | |
| | コーキング取替 | 処分共 | m | 570 | 2,100 | 1,197,000 | | 1戸当たり 2,991,800 |
| | 外壁クラック調査 | 外観調査 | m ² | 513 | 370 | 189,810 | | |
| | 外壁クラック補修 | 自動式低圧注入工法 外壁面積の20%仮定 | m ² | 103 | 10,000 | 1,026,000 | | |
| | バルコニー床 ウレタン塗膜防水塗 | 平場・立上部込 ケレン・清掃、下地調整込 X-2工法 | m ² | 54.0 | 9,650 | 521,100 | | |
| | 庇屋根 シート防水 | 立上込、既存シート防水層撤去・処分、 ケレン・清掃、下地調整、笠木取外取付込 | m ² | 25.7 | 12,400 | 318,680 | | |
| | 南バルコニー手摺天端・ 東西窓上庇ウレタン塗膜防水 | 既存防水層撤去、水洗い・清掃、 下地調整込 X-2工法 | m ² | 6.6 | 13,000 | 85,800 | | |
| | | | | | | | | |
| | I 計 | | | | | 10,547,630 | | |
| | | | | | | | | |
| II | 共 通 費 | | | | | | | |
| A | 共通仮設費 | | 式 | 1.0 | | 544,657 | (5.16%) | |
| B | 現場管理費 | | 式 | 1.0 | | 940,625 | (8.92%) | |
| C | 一般管理費 | | 式 | 1.0 | | 1,927,088 | (18.27%) | |
| | | | | | | | | |
| | II 計 | | | | | 3,412,370 | | |
| | | | | | | | | |
| | 合 計 | I + II | | | | 13,960,000 | | |
| | | | | | | | | |
| | 消費 税 等 相 当 額 | 10% | | | | 1,396,000 | | |
| | | | | | | | | |
| | 総 計 | | | | | 15,356,000 | | 15,356,000 |
| | | | | | | | | |

| No. | 名称 | 規格 | 単位 | 数量 | 単価 | 金額 | 備考 | LCC算出用 (経費税込) |
|-----|------------------|---------------------------------|----|-------|------------|------------|---------------|---------------------|
| | 《 修繕工事費 》 | | | | | | | |
| I | 直接工事費 | | | | | | | |
| A | 直接仮設工事 | 発生処分費・養生費込 | 式 | 1.0 | | 1,400,000 | | |
| B | 修繕工事 | | | | | | | |
| | a) 外部改修 | | | | | | (仮設・経費・税等は按分) | |
| | 屋根外観調査 | 外観調査 | ㎡ | 322.0 | 370 | 119,140 | | 屋根改修費 |
| | 屋根 鉄板塗装 (屋上部) | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | ㎡ | 322.0 | 5,000 | 1,610,000 | | 3,091,100 |
| | 軒樋 塗装 (各階) | 耐候性塗料シリコン系樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | ㎡ | 60.0 | 4,600 | 276,000 | | 1戸当たり 515,200 |
| | 堅樋 塗装 (各階) | 耐候性塗料シリコン系樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | ㎡ | 11.0 | 4,600 | 50,600 | | |
| | 外壁 吹付 | 防水型複層塗材E、水洗い、 下地調整共 | ㎡ | 316.0 | 7,200 | 2,275,200 | | 外壁改修費 6,494,800 |
| | 軒天 塗装 | 合成樹脂エマルションペイント塗 水洗い、下地調整共 | ㎡ | 57.0 | 2,800 | 159,600 | | |
| | 破風・鼻先塗装 | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | ㎡ | 54.0 | 4,900 | 264,600 | | 1戸当たり 1,082,400 |
| | コーキング取替 | 処分共 | m | 132.0 | 2,100 | 277,200 | | |
| | 外壁クラック調査 | 外観調査 | ㎡ | 316.0 | 370 | 116,920 | | |
| | 外壁クラック補修 | 自動式低圧注入工法 外壁面積の20%仮定 | ㎡ | 63.2 | 10,000 | 632,000 | | |
| | 外壁妻壁断熱 | 妻面 サイディング張 発生材処分共 | ㎡ | 33.0 | 18,000 | 594,000 | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | b) 内部改修 | | | | | | | |
| | 内部改修 | スケルトン方式 解体・処分費込み、既存屋外給排水管使用 | 式 | 1.0 | 37,000,000 | 37,000,000 | | 内部改修費 55,633,100 |
| | | | | | | | | 1戸当たり 9,272,200 |
| | I 計 | | | | | 44,775,260 | | |
| II | 共通費 | | | | | | | |
| A | 共通仮設費 | | 式 | 1.0 | | 2,017,174 | (4.51%) | |
| B | 現場管理費 | | 式 | 1.0 | | 5,196,990 | (11.61%) | |
| C | 一般管理費 | | 式 | 1.0 | | 7,300,576 | (16.30%) | |
| | II 計 | | | | | 14,514,740 | | |
| | 合計 | I + II | | | | 59,290,000 | | |
| | 消費税等相当額 | 10% | | | | 5,929,000 | | |
| | 総計 | | | | | 65,219,000 | | 65,219,000 |

| No. | 名 称 | 規 格 | 単位 | 数量 | 単 価 | 金 額 | 備 考 | LCC算出用 (経費税込) |
|-----|------------------|---------------------------------|----------------|-------|------------|------------|---------------|---------------------|
| | 《 修 繕 工 事 費 》 | | | | | | | |
| I | 直接工事費 | | | | | | | |
| A | 直接仮設工事 | 発生処分費・養生費込 | 式 | 1.0 | | 1,360,000 | | |
| B | 修 繕 工 事 | | | | | | | |
| | a) 外部改修 | | | | | | (仮設・経費・税等は按分) | |
| | 屋根外観調査 | 外観調査 | m ² | 306.0 | 370 | 113,220 | | 屋根改修費 |
| | 屋根 鉄板塗装 (屋上部) | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 306.0 | 5,000 | 1,530,000 | | 2,941,600 |
| | 軒樋 塗装 (各階) | 耐候性塗料シリコン系樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 57.0 | 4,600 | 262,200 | | 1戸当たり 588,400 |
| | 堅樋 塗装 (各階) | 耐候性塗料シリコン系樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 11.0 | 4,600 | 50,600 | | |
| | 外壁 吹付 | 防水型複層塗材E、水洗い、 下地調整共 | m ² | 302.0 | 7,200 | 2,174,400 | | 外壁改修費 6,266,900 |
| | 軒天 塗装 | 合成樹脂エマルジョンペイント塗 水洗い、下地調整共 | m ² | 54.0 | 2,800 | 151,200 | | |
| | 破風・鼻先塗装 | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 52.0 | 4,900 | 254,800 | | 1戸当たり 1,253,300 |
| | コーキング取替 | 処分共 | m | 132.0 | 2,100 | 277,200 | | |
| | 外壁クラック調査 | 外観調査 | m ² | 302.0 | 370 | 111,740 | | |
| | 外壁クラック補修 | 自動式低圧注入工法 外壁面積の20%仮定 | m ² | 60.4 | 10,000 | 604,000 | | |
| | 外壁妻壁断熱 | 妻面 サイディング張 発生材処分共 | m ² | 33.0 | 18,000 | 594,000 | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | b) 内部改修 | | | | | | | |
| | 内部改修 | スケルトン方式 解体・処分費込み、既存屋外給排水管使用 | 式 | 1.0 | 34,400,000 | 34,400,000 | | 内部改修費 51,731,500 |
| | | | | | | | | 1戸当たり 10,346,300 |
| | I 計 | | | | | 41,883,360 | | |
| II | 共 通 費 | | | | | | | |
| A | 共通仮設費 | | 式 | 1.0 | | 1,898,936 | (4.53%) | |
| B | 現場管理費 | | 式 | 1.0 | | 4,755,280 | (11.35%) | |
| C | 一般管理費 | | 式 | 1.0 | | 6,862,424 | (16.38%) | |
| | II 計 | | | | | 13,516,640 | | |
| | 合 計 | I + II | | | | 55,400,000 | | |
| | 消費税等相当額 | 10% | | | | 5,540,000 | | |
| | 総 計 | | | | | 60,940,000 | | 60,940,000 |

| No. | 名 称 | 規 格 | 単位 | 数量 | 単 価 | 金 額 | 備 考 | LCC算出用 (経費税込) |
|-----|------------------|---------------------------------|----------------|-------|------------|------------|---------------|---------------------|
| | 《 修 繕 工 事 費 》 | | | | | | | |
| I | 直接工事費 | | | | | | | |
| A | 直接仮設工事 | 発生処分費・養生費込 | 式 | 1.0 | | 1,360,000 | | |
| B | 修 繕 工 事 | | | | | | | |
| | a) 外部改修 | | | | | | (仮設・経費・税等は按分) | |
| | 屋根外観調査 | 外観調査 | m ² | 306.0 | 370 | 113,220 | | 屋根改修費 |
| | 屋根 鉄板塗装 (屋上部) | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 306.0 | 5,000 | 1,530,000 | | 2,941,600 |
| | 軒樋 塗装 (各階) | 耐候性塗料シリコン系樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 57.0 | 4,600 | 262,200 | | 1戸当たり 588,400 |
| | 堅樋 塗装 (各階) | 耐候性塗料シリコン系樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 11.0 | 4,600 | 50,600 | | |
| | 外壁 吹付 | 防水型複層塗材E、水洗い、 下地調整共 | m ² | 302.0 | 7,200 | 2,174,400 | | 外壁改修費 6,266,900 |
| | 軒天 塗装 | 合成樹脂エマルジョンペイント塗 水洗い、下地調整共 | m ² | 54.0 | 2,800 | 151,200 | | |
| | 破風・鼻先塗装 | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 52.0 | 4,900 | 254,800 | | 1戸当たり 1,253,300 |
| | コーキング取替 | 処分共 | m | 132.0 | 2,100 | 277,200 | | |
| | 外壁クラック調査 | 外観調査 | m ² | 302.0 | 370 | 111,740 | | |
| | 外壁クラック補修 | 自動式低圧注入工法 外壁面積の20%仮定 | m ² | 60.4 | 10,000 | 604,000 | | |
| | 外壁妻壁断熱 | 妻面 サイディング張 発生材処分共 | m ² | 33.0 | 18,000 | 594,000 | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | b) 内部改修 | | | | | | | |
| | 内部改修 | スケルトン方式 解体・処分費込み、既存屋外給排水管使用 | 式 | 1.0 | 34,400,000 | 34,400,000 | | 内部改修費 51,731,500 |
| | | | | | | | | 1戸当たり 10,346,300 |
| | I 計 | | | | | 41,883,360 | | |
| II | 共 通 費 | | | | | | | |
| A | 共通仮設費 | | 式 | 1.0 | | 1,898,936 | (4.53%) | |
| B | 現場管理費 | | 式 | 1.0 | | 4,755,280 | (11.35%) | |
| C | 一般管理費 | | 式 | 1.0 | | 6,862,424 | (16.38%) | |
| | II 計 | | | | | 13,516,640 | | |
| | 合 計 | I + II | | | | 55,400,000 | | |
| | 消費税等相当額 | 10% | | | | 5,540,000 | | |
| | 総 計 | | | | | 60,940,000 | | 60,940,000 |

| No. | 名称 | 規格 | 単位 | 数量 | 単価 | 金額 | 備考 | LCC算出用 (経費税込) |
|-----|------------------|---------------------------------|----------------|-------|------------|------------|---------------|---------------------|
| | 《 修繕工事費 》 | | | | | | | |
| I | 直接工事費 | | | | | | | |
| A | 直接仮設工事 | 発生処分費・養生費込 | 式 | 1.0 | | 1,360,000 | | |
| B | 修繕工事 | | | | | | | |
| | a) 外部改修 | | | | | | (仮設・経費・税等は按分) | |
| | 屋根外観調査 | 外観調査 | m ² | 306.0 | 370 | 113,220 | | 屋根改修費 |
| | 屋根 鉄板塗装 (屋上部) | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 306.0 | 5,000 | 1,530,000 | | 2,941,600 |
| | 軒樋 塗装 (各階) | 耐候性塗料シリコン系樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 57.0 | 4,600 | 262,200 | | 1戸当たり 588,400 |
| | 堅樋 塗装 (各階) | 耐候性塗料シリコン系樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 11.0 | 4,600 | 50,600 | | |
| | 外壁 吹付 | 防水型複層塗材E、水洗い、 下地調整共 | m ² | 302.0 | 7,200 | 2,174,400 | | 外壁改修費 6,266,900 |
| | 軒天 塗装 | 合成樹脂エマルジョンペイント塗 水洗い、下地調整共 | m ² | 54.0 | 2,800 | 151,200 | | |
| | 破風・鼻先塗装 | 耐候性塗料フッ素樹脂 水洗い、下地調整、錆止め処理共 | m ² | 52.0 | 4,900 | 254,800 | | 1戸当たり 1,253,300 |
| | コーキング取替 | 処分共 | m | 132.0 | 2,100 | 277,200 | | |
| | 外壁クラック調査 | 外観調査 | m ² | 302.0 | 370 | 111,740 | | |
| | 外壁クラック補修 | 自動式低圧注入工法 外壁面積の20%仮定 | m ² | 60.4 | 10,000 | 604,000 | | |
| | 外壁妻壁断熱 | 妻面 サイディング張 発生材処分共 | m ² | 33.0 | 18,000 | 594,000 | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | b) 内部改修 | | | | | | | |
| | 内部改修 | スケルトン方式 解体・処分費込み、既存屋外給排水管使用 | 式 | 1.0 | 34,400,000 | 34,400,000 | | 内部改修費 51,731,500 |
| | | | | | | | | 1戸当たり 10,346,300 |
| | I 計 | | | | | 41,883,360 | | |
| II | 共通費 | | | | | | | |
| A | 共通仮設費 | | 式 | 1.0 | | 1,898,936 | (4.53%) | |
| B | 現場管理費 | | 式 | 1.0 | | 4,755,280 | (11.35%) | |
| C | 一般管理費 | | 式 | 1.0 | | 6,862,424 | (16.38%) | |
| | II 計 | | | | | 13,516,640 | | |
| | 合計 | I + II | | | | 55,400,000 | | |
| | 消費税等相当額 | 10% | | | | 5,540,000 | | |
| | 総計 | | | | | 60,940,000 | | 60,940,000 |

池田公営住宅等長寿命化計画

付 録

- 公営住宅等日常点検マニュアル
 - ・ 耐火・準耐火構造編
 - ・ 木造編

- 公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル
 - ・ 点検履歴データベース編
 - ・ 工事履歴データベース編

- 平面図集
 - ・ 公営住宅
 - ・ 町単独住宅

公営住宅等日常点検マニュアル
(耐火・準耐火構造編)

平成28年8月
国土交通省住宅局
住宅総合整備課

公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）

目次

1. はじめに

- (1) 本書の目的 ----- 1
- (2) 本書で解説する日常点検の対象部位 ----- 1

2. 点検を実施するための準備、注意事項

- (1) 実施体制 ----- 2
- (2) 事前準備 ----- 2
- (3) 服装、携行品 ----- 2
- (4) 安全対策 ----- 2

3. 日常点検項目一覧

- ◇ 建築物 ----- 3
- ◇ 建築設備 ----- 4

4. 日常点検内容の解説

- ◇ 建築物 ----- 5
- ◇ 建築設備 ----- 34

5. 日常点検チェックリスト

- ◇ 建築物 ----- 35
- ◇ 建築設備 ----- 36

6. 日常点検の位置づけ

- (1) 定期点検との関係 ----- 37
- (2) 日常点検の内容 ----- 39

参考. 日常点検項目と法定点検項目の関係

- ◇ 建築物 ----- 40
- ◇ 建築設備 ----- 46

1. はじめに

(1) 本書の目的

公営住宅等の長寿命化に向けては、長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要である。

点検の充実、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげることができる。そのため、建築基準法第12条に規定される定期調査ないし定期点検（以下、「法定点検」とする）だけではなく、法定点検の対象外の住棟においても同様の点検（以下、法定点検とあわせて「定期点検」とする）を定期的実施することが重要である。

更に不具合への迅速な対応を図る観点からは、定期点検の他に日常的な保守点検（以下、「日常点検」とする）を実施することが望ましい。

本書は、公営住宅等の事業主体が日常点検を実施する際に参照できるよう、具体的な点検項目及び点検内容を解説するものである。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、危険を伴うものについては緊急措置を施し、専門技術者への詳細調査依頼、修繕計画への反映等の適切な対処を取ることが求められる。

また、点検結果はデータベース化（※1）し、計画的な修繕、維持管理に反映させることが望ましい。

公営住宅等の構造・工法によって点検項目が異なるため、本書は「耐火（※2）・準耐火構造（※3）編」と、「木造編」を分冊として作成した。

なお、「木造編」は共用部分の無い戸建て住宅や長屋建て住宅を想定している。共用部分のある木造住宅については「耐火・準耐火構造編」を参照されたい。

※1：国土交通省住宅局住宅総合整備課は、定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できる「公営住宅等維持管理データベース」を作成した。点検や修繕等の履歴を蓄積・管理するデータベースを持たない事業主体においては、「公営住宅等維持管理データベース」を活用し、今後の維持管理に役立てていくことも考えられる。

※2：主にRC（鉄筋コンクリート）造、SRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造、PC（プレキャストコンクリート）造を想定

※3：主に鉄骨造、補強コンクリートブロック造を想定

(2) 本書で解説する日常点検の対象部位

公営住宅等の住戸内部については、空家発生時や入居者から連絡があった際に随時点検・修繕を実施していることが想定されるため、本書で解説する日常点検は外観から目視で確認できる範囲を対象とする。

2. 点検を実施するための準備、注意事項

(1) 実施体制

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ているが、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、複数人数で実施することが望ましい。

(2) 事前準備

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ておく。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する。

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く。

(3) 服装、携行品

○服装

点検実施時の服装は動きやすいものとし、身分を明らかにするもの（身分証明書や名札、腕章等）を着用する。

履物は運動靴等の歩きやすいものとし、安全のためヘルメットや軍手を着用することが望ましい。

○携行品

デジタルカメラ、図面（配置図、平面図、立面図があると望ましい）、筆記具、日常点検チェックリスト（本書：5. 参照）等

(4) 安全対策

点検実施中に事故やトラブルが起こらないよう、以下の通り十分注意する。

- 高所、暗所、足元の不安定な場所、危険な場所には無理をせず立ち入らない。
- 日常点検は、あくまで歩行で移動できる範囲、かつ安全な場所から目視で確認できる範囲で実施すればよい。
- 例えば屋上の周囲に設置してあるフェンスやパラペットの外側、庇等、調査が危険と思われる場所は無理をしない。
- 降雨時、強風時、夕方や夜間には点検を実施しない。特に屋上には上らない。
- 雨上がりは滑る場合があるので十分注意する。
- 屋上に設置されている設備、避雷設備には触れない。
- 写真撮影の際、構図合わせ等で後ろ向きに移動することは、大変危険であり、特に注意を要する。

3. 日常点検項目一覧

◆ 建築物

☆法定点検対象部位についても、本マニュアルに基づき
日常点検を行うことが望ましい。

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) 屋上面、屋上回り | ■ 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 | ★ |

◆ 建築設備

Ⅰ. 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 | |

4. 日常点検内容の解説

◆ 建築物

I. 敷地及び地盤

ア) 地盤

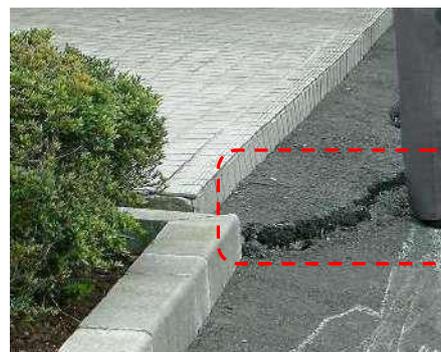
■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況

敷地内の地中には、電気、ガス、給排水の配管類、それらに附帯する設備等が埋設されている。

特に通路、排水溝、マンホール等の周囲は、一旦掘り起こした土で埋め戻されているので、経年に伴い沈下する場合がある。

敷地内の傾斜や不陸の状態によっては、地中に埋設されている配管設備類の機能に支障を及ぼす可能性がある。

敷地内の傾斜や不陸は、芝張りや砂利敷き等の場合は確認しやすいが、コンクリートやアスファルトで舗装されている場合は、ひび割れ等の状況で推測することとなる。



●建築物、工作物周辺の亀裂*4

【点検のポイント】

- 建築物周辺に陥没があり、安全性を著しく損ねていないか。
- 敷地内の不陸や傾斜、き裂、陥没、隆起等により裂け目が発生する等相対的な著しい段差がないか。

イ) 敷地

■敷地内の排水の状況

敷地内には雨水や汚水を排水するための排水管、側溝、ため桝等がある。

経年に伴い排水管の勾配が変わってしまったり、定期的な清掃が行われていないこと等により、排水の流れが悪くなると排水管の詰まりによる排水の溢れ等につながる。



●雨水桝

【点検のポイント】

- 排水管の詰まりによる汚水の溢れ等がないか。
- 雨水桝、汚水桝などの排水不良、損傷、清掃状況の不備等がないか。
- 桝蓋、マンホールのがたつき等がないか。
- 側溝、排水溝等の破損、排水不良、がたつき等がないか。



●側溝

ウ) 敷地内の通路

I. 敷地及び地盤

■敷地内の通路の支障物の状況

敷地内には避難及び消火活動のための、道路に通じる通路がある。災害時を想定し、避難時の経路に従って、通路に支障物（物品の堆積や自転車置場としての利用等）がないか確認する。

【点検のポイント】

- 敷地内の通路に支障物がないか。

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

ブロック塀は、古い物から耐震対策を施した物まで混在している。一部が破壊されるとブロック間の連帯の力が弱まり、地震でなくとも倒壊の危険性が高まる。

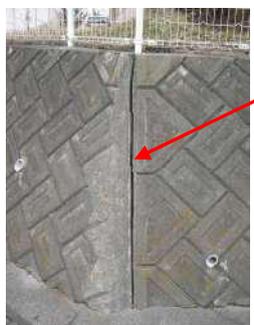
組積造の塀は、レンガ、化粧ブロック、大谷石等の材料をモルタル等でつなぎあわせて塀とするもので、材料間の目地にひび割れが生じると、少しの衝撃で倒壊するおそれがある。

【点検のポイント】

- 著しいひび割れ、破損又は傾斜が生じていないか。
- 塀と控え柱・壁（塀の倒れを支える柱・壁）の接合部に著しいき裂、離れ等がないか。
- 塀基礎部が陥没、周辺地盤との間の相対的な著しい沈下、隆起等がないか。
- 塀基礎部に著しいき裂等がないか。



●ブロック塀の破損



●間知ブロックのコーナー部亀裂

■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況

金属フェンスは敷地境界を明確にするとともに、防犯や、危険箇所への立ち入り制限等の役割を果たしている。

このような箇所に設置されているフェンスに著しい破損があった場合は、仮囲い等の応急措置を施した上で修繕等の手配を行う。

【点検のポイント】

- 金属フェンス等に変形、破損、腐食（さび）、ゆるみ等がないか。



●金属フェンスの変形、破損

オ) 擁壁

■擁壁の劣化及び損傷の状況

擁壁とは、土砂流出等のおそれのある敷地の法面（傾斜の表面）を保護し、災害を防止するためのものであるため、全面にわたってひび割れ等がないかを確認する。

【点検のポイント】

- 著しい傾斜若しくはひび割れがないか。
- 目地より土砂が流出していないか。



●擁壁のひび割れ

■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況

擁壁には、一定の間隔で水抜きパイプが設置されており、これが詰まると豪雨等の際に水圧で崩れるおそれがあるため、常に水が出やすい状態にしておかなければならない。

【点検のポイント】

- 水抜きパイプに詰まりがないか（外部より目視で確認、必要に応じて鉄筋棒等を挿入）。

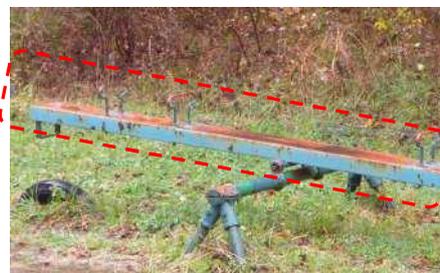
カ) 屋外工作物

■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況

遊具の腐食（さび）や破損は、脱落、身体挟み等の思わぬ事故につながる恐れがあるため、定期的に注意して確認する。既に腐食（さび）や破損、ぐらつき等があり危険な状況にあるもの、金具の破断や外れの恐れがあるものは、使用禁止処置を施した上で修繕等を手配する。

また、砂場の砂は衛生上の面から定期的な砂の入れ替えが必要である。

ベンチは、木製の場合は防虫・防腐処理を行っていても腐朽は意外に早い。また、プラスチック製の場合は破損しやすいので、定期的な取替えを見込んでおく必要がある。



●遊具の錆

【点検のポイント】

- 遊具、ベンチ等の本体の腐食（さび）、腐朽、破損、ぐらつき、傾き、作動不良（遊具）等がないか。

キ) 屋外電気設備

■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況

敷地内の外灯は防犯上、重要な役割を果たしているため、不具合なく点灯すること、自動点滅器（夕方暗くなると感知し点灯する装置）により点灯するタイプのものについては、夕方に点灯しているかを確認する。

あわせて、居住者の安全に影響を及ぼすようなぐらつきや傾き等、外灯本体の劣化の状況も確認する。

【点検のポイント】

- 屋外の照明器具やポール等のぐらつき、傾き、損傷、変形及びさび等がないか。
- ソーラータイマー等の自動点滅器による入り切り、設定に従った作動状態に不具合がないか。
- 照明器具本体やその付近の異音、異臭がないか。



●外灯の錆

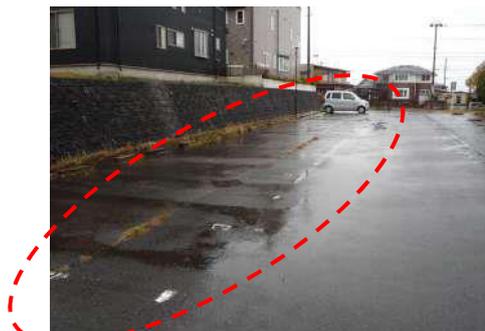
ク) 通路・車路

■平面駐車場の劣化及び損傷の状況

車路の舗装に損傷、変形、浮き等がなく車両の通行がスムーズにできること、駐車部分の白線区画の剥がれや車止めの外れがなく、適切に駐車できることを確認する。

【点検のポイント】

- 敷地内駐車場の仕上げ材料、駐車場の白線区分等の損傷、変形、浮きまたは視認不良がないか。



●駐車場の白線区分の損傷

■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況

通路は大きく歩行者用と車両用に分けられ、目的に応じた舗装が施されている。人や車両がスムーズに通行できること、歩行者用通路に車両を進入させないこと、歩行者が誤って車路に進入しないようにすること等が大切である。

スロープや屋外階段については、手すりや階段本体のぐらつき等、通行上の危険性がないかを確認する。

【点検のポイント】

- 敷地内通路の仕上げ材料（車道舗装、歩道舗装等）の損傷、変形、浮きまたは視認不良がないか。
- 通路にあるマンホール蓋等にぐらつき、歩行部に水たまりの痕跡がないか。
- スロープや屋外階段の手すり、屋外階段本体、案内表示板、支持部材及び支柱埋設部の著しい損傷、変形、腐食（さび）、ぐらつき等がないか。



●屋外階段手すりの錆

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

支柱や屋根がスチール製、鋼板製の場合、腐食（さび）を放置すると耐用年数を縮めるため、定期的な塗装が必要である。

アルミ製やステンレス製の場合でも汚れや腐食（さび）がひどい場合は塗装が必要となる。

木製の場合は、防虫・防腐処理を行っていても腐朽が進むので、注意が必要である。

【点検のポイント】

- 自転車置場、ゴミ集積所等本体の腐食、腐朽、破損、欠損、ぐらつき、傾きがないか。



●ゴミ置場屋根の錆



●ゴミ置場支柱柱脚の錆

II. 建築物の外部

ア) 基礎

■基礎の沈下等の状況

地盤の沈下、移動等により基礎部に損傷が生じると、建物全体に支障をきたすこととなる。

建物全体としての傾斜の程度は基礎の高さ等の連続的な箇所や基礎のひび割れのパターン、建具の開閉具合（入居者からの通報による）から判断する。

【点検のポイント】

- 建物の傾斜はないか。
- 地盤沈下、およびズレがないか（端部、中央部）。
- 基礎部のひび割れがないか。
- 建物周辺の地盤沈下がないか（通行上の支障の有無）。
- 地中梁、抗頭の露出がないか。

■基礎の劣化及び損傷の状況

基礎のひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食（さび）を発生・促進させることが予想され、それを放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させる恐れがある。更にコンクリート躯体に欠損がある場合は、既に何らかの劣化が生じている可能性が高い。

また、錆汁を伴うひび割れや欠損は、ひび割れが鉄筋まで到達し、鉄筋が腐食（さび）していることが予想され、それを放置すると雨水等の浸入により、さらに鉄筋腐食が促進され、かぶりコンクリートの浮き・はく落・欠損が生じることが懸念される。

【点検のポイント】

- ひび割れ（目安：幅 0.5mm 以上）がないか。
（規則性がある場合は沈下の疑いも有）
- 欠損（目安：深さ 20mm 以上）がないか。
- 鉄筋の露出、錆汁を伴うひび割れや欠損がないか。
- エフロレッセンス（白華）がないか。



●基礎の鉄筋の露出



●基礎外周部のひび割れ



●基礎外周部のひび割れ



●コンクリート部分のはく落（欠損）、鉄筋の露出

イ) 土台

■土台の沈下等の状況

土台は柱を基礎に定着させているもので、柱にかかる建物自重、積載荷重及び地震、台風等による外圧を基礎に伝える役割がある。

建物全体としての傾斜の程度は、建具の開閉具合（入居者からの通報による）等から判断する。

【点検のポイント】

- 土台にたわみ、傾斜等がないか。
- 建具開閉に支障がないか。（入居者からの通報による）

■土台の劣化及び損傷の状況

土台にシロアリや腐朽の被害が直接確認できる場合、その建物の構造耐力が一定程度低下している可能性が高い。表面が乾いている場合や内部の防腐・防蟻剤の未湿潤部分だけの腐朽の場合、外部からは一見健全そうに見えるので注意が必要である。

【点検のポイント】

- 木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害がないか。
- 緊結金物に著しい錆、腐食等がないか。



●土台の蟻害

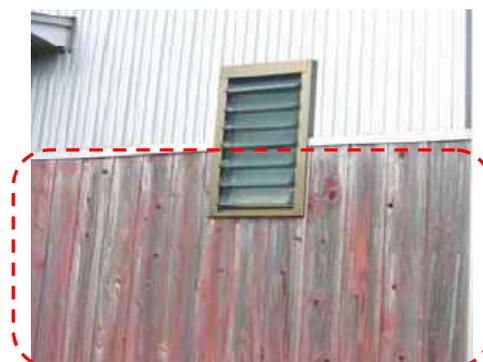
ウ) 外壁（躯体等）

■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況

建物の木部構造体にシロアリや腐朽の被害が直接確認できる場合、その建物の構造耐力が一定程度低下している可能性が高い。表面が乾いている場合や内部の防腐・防蟻剤の未湿潤部分だけの腐朽の場合、外部からは一見健全そうに見えるので注意が必要である。

【点検のポイント】

- 木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害がないか。
- 緊結金物に著しい錆、腐食等がないか。



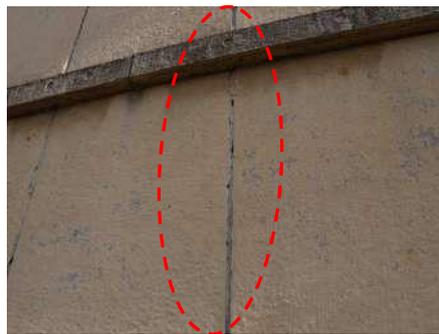
●外壁の木部塗装劣化

■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

目地モルタルの欠落やブロック積みの変形等を目視により確認する。

【点検のポイント】

- 目地モルタルの欠落、劣化がないか。
- ブロック積みにはズレ等の変形がないか。
- 補強コンクリートブロックに亀裂、はく落、欠損がないか。



●目地モルタルの劣化

■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

目地部分の欠落、パネル部分やジョイント部分の錆汁やひび割れ等の有無を目視により確認する。

【点検のポイント】

- 目地部分の欠落、劣化がないか。
- パネル部分に錆汁、ひび割れ、欠損がないか。
- ジョイント部分に錆汁、ひび割れ、欠損がないか。

■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

ひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食（さび）を発生・促進させることが予想され、それを放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させる恐れがある。

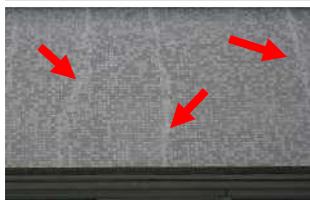
更にコンクリート躯体に欠損がある場合は、既に何らかの劣化が生じている可能性が高い。

なお、個々のひび割れや欠損が下記に示す数値未満であっても広範囲に及ぶ場合は、同等の劣化状態にある。

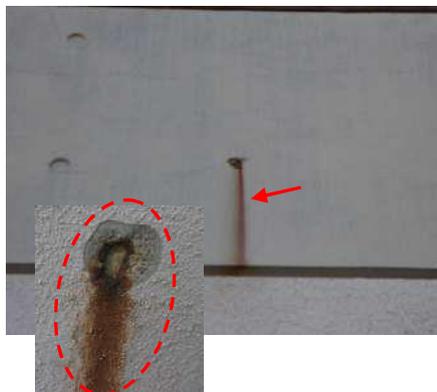
また、錆汁やエフロレッセンス（白華）がある部分は、水分が浸入していることが推測され、鉄筋の腐食（さび）を促進させることが懸念される。

【点検のポイント】

- ひび割れ（目安：幅 0.5mm 以上）がないか。
- 著しい欠損（目安：深さ 20mm 以上）がないか。
- 鉄筋の露出、錆汁を伴うひび割れや欠損がないか。
- エフロレッセンス（白華）がないか。



●エフロレッセンス



●錆汁の流出



●鉄筋の露出

●解説：外観目視によるひび割れの確認

建築物外部の外観目視調査では、基礎、外壁（躯体、外装仕上げ）におけるひび割れの発生を確認することが重要である。確認すべき基本的事項は、以下の5点である。

①ひび割れの発生の時期・位置・範囲

（竣工後初期／それ以降、部材端部／中央、目地部／開口部周辺、部材全面／一部）

②ひび割れのパターン

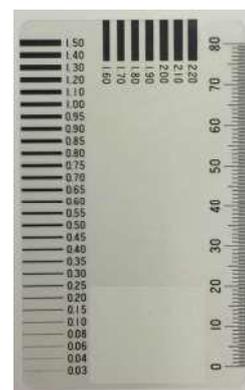
（部材に対する方向性、ひび割れ単体／建築物全体での規則性）

③ひび割れ幅・長さおよびその変化

（幅の拡大や長さの延伸、クラックスケール（右）等の利用）

④漏水等（エフロレッセンスを含む）の有無、錆汁の有無

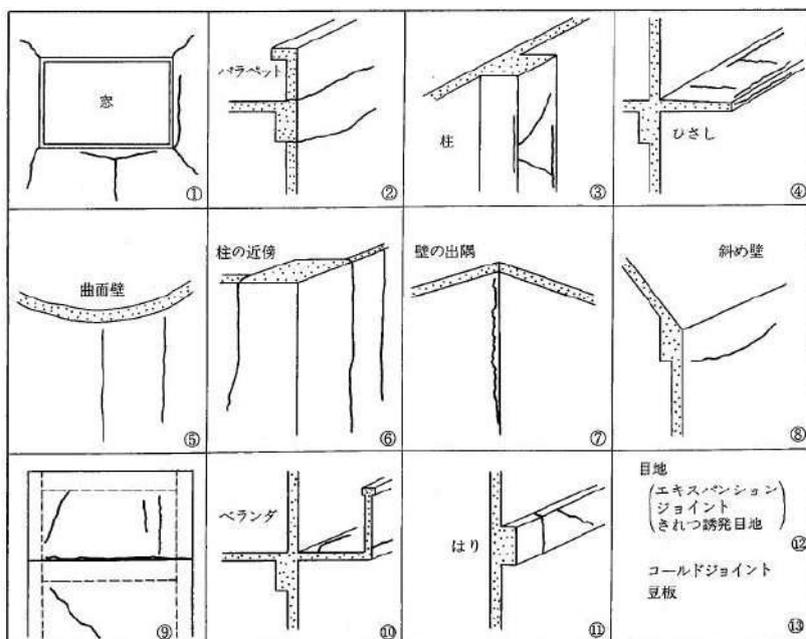
⑤躯体表層部および外装仕上げ（モルタル、タイル、塗膜など）のはく離・はく落、欠損（ポップアウトを含む）



●クラックスケール

上記を確認・記録しておくことで、その後の措置（調査・診断、補修・改修など）において、重要な情報となる。

なお、詳細については、（公社）日本コンクリート工学会「コンクリートのひび割れ調査，補修・補強指針-2013-」等が参考となる。



●ひびわれの発生しやすい部位*5



●ポップアウトして仕上材を押し出している例

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

モルタルの表面には塗り仕上げが施されている場合がほとんどである。塗り仕上げは意匠上の理由以外にモルタルおよびコンクリートを保護する目的で施工されているので、はがれ、ふくれの目立つ状態になっていないか確認する。

モルタル部分に発生する劣化のうち、ひび割れ幅が0.2 mm以上と大きい場合は鉄筋コンクリートへの浸水につながる恐れがある。また、ひび割れにそって赤褐色の錆び汚れ、又は、エフロレッセンス（白華）がある場合は鉄筋コンクリートに浸水していると考えられるため、これらの状態がないか確認する。

また、モルタルの剥離・浮き・ふくれは、タイルやモルタルの落下につながる恐れがある。また、タイルやモルタルが地上に落下しているのを見つけた場合や大きな面積にわたり浮きが見られる場合などは、モルタルの落下の危険がある。直ちに直下の地面を立入禁止とし、専門技術者等へ連絡を行う。

モルタル表面がタイルまたは石貼りで仕上げされている場合についても、モルタル部分と同様の劣化が発生していないか確認する。

シーリングについては、P.16を参照のこと。

【点検のポイント】

＜塗り仕上げ＞

□塗り仕上げにはがれ、ふくれが目立っていないか。

＜タイル貼り仕上げ・モルタル塗り仕上げ＞

□幅0.2 mm以上または錆び汚れ・エフロレッセンス（白華）のあるひび割れがないか。

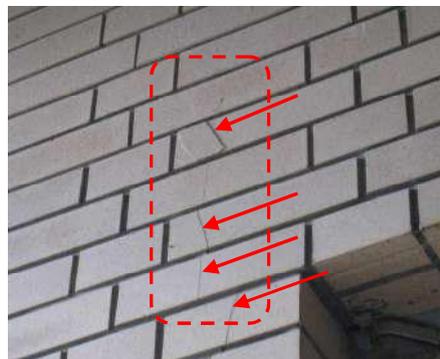
□タイルやモルタル片の地上への落下がないか、浮き、ふくれが目立っていないか。



●塗り仕上げのはがれ



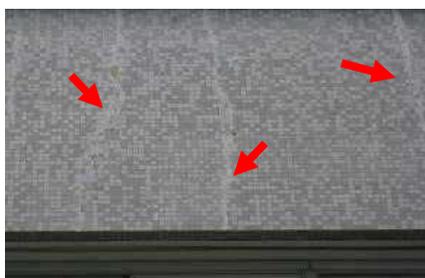
●塗り仕上げのふくれ



●タイルひび割れ



●タイルの剥落



●エフロレッセンス（白華）



●ひび割れからの錆汚れ

■金属系パネルの劣化及び損傷の状況

金属系パネルの仕上げ材から下地材（合板、ラス網・ボード・防水紙、構造材等）まで連続したひび割れ等が生じている場合や、欠損や穴あきに至る恐れがあるほど錆や化学的侵食が生じている場合は、雨水の浸入等により構造材の劣化を促進させる要因となる。

また、複数の仕上げ材（金属系パネル）にまたがったひび割れや欠損は、構造材の劣化に伴うものである可能性が高い。

【点検のポイント】

- パネル面又は取合い部が著しい錆等により変形していないか。
- 金属の著しい錆びまたは化学的浸食がないか。



●金属系パネルのさび

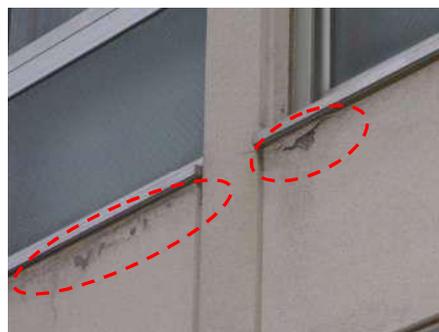
■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況

仕上げ材から下地材（ボード・防水紙、構造材等）まで連続したひび割れ等が生じている場合、雨水の浸入等により構造躯体の劣化を促進させる要因となる。

外部を覆っているコンクリートの不具合の有無が、躯体の寿命を大きく左右するため、塗装仕上げの場合は、塗装仕上げ材の異常の有無を点検することが重要である。

【点検のポイント】

- 錆汁を伴ったひび割れ、欠損等がないか。
- 塗装仕上げ材の浮きやはく落がないか。



●仕上げ材の浮き、はく落

■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況

外装仕上げ材から下地材（ボード・防水紙、構造材等）まで連続したひび割れ等が生じている場合や、本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんで浮いている場合は、雨水の浸入等により構造材の劣化を促進させる要因となる。

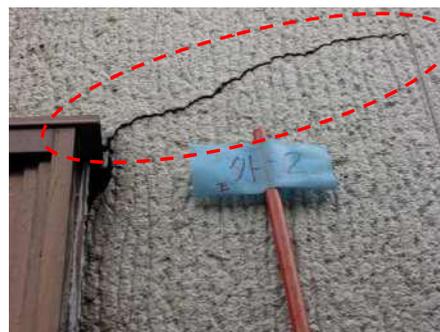
また、複数の仕上げ材（サイディング）にまたがったひび割れや欠損は、構造材の劣化に伴うものである可能性が高い。

【点検のポイント】

- 外壁に下地まで到達するひび割れ、欠損、はらみまたは剥落がないか。
- 複数の仕上げ材にまたがるひび割れまたは欠損がないか。
- 仕上げ材の著しい浮きがないか



●窯業系サイディングのひび割れ



●窯業系サイディングのひび割れ

■シーリングの劣化及び損傷の状況

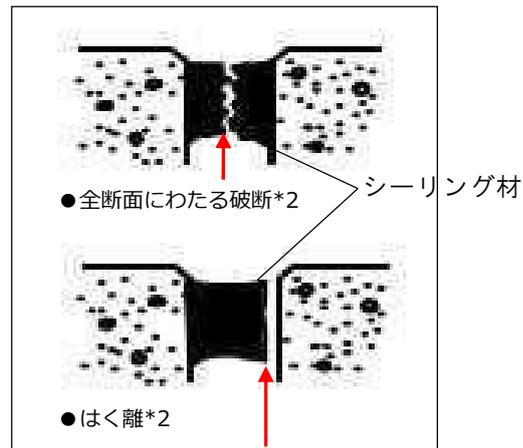
シーリング材の目地断面に対して、全断面にわたり破断またははく離している状態は、雨水が浸入する危険性が高い。欠損が生じている場合も浸水の危険性が高い。また、破断またははく離による亀裂の深さが2mm以上の場合はシーリング材の劣化が進行している。

破断・はく離による亀裂の深さは表面からの確認は困難であるが、定規などを差し込んでの測定は損傷の恐れがあるため好ましくない。周囲を指圧することにより亀裂部分を開き、おおよその深さを目視で確認する。

【点検のポイント】

- シーリング材の破断・はく離による亀裂の深さが2mm以上でないか。欠損はないか。

断面図



●指圧による亀裂の深さの確認
(写真は軽微な亀裂)



(一部拡大)



●シーリング材のはく離

●解説：その他の劣化現象

シーリング材表面は仕上塗材が施されることが多い。その表面は時間と共にひび割れが発生し、美観上好ましくないが、ひび割れの発生のみであれば防水性能上は影響がないので経過観察を行う。



●シーリング材表面のひび割れ
(防水性能上は影響なし)

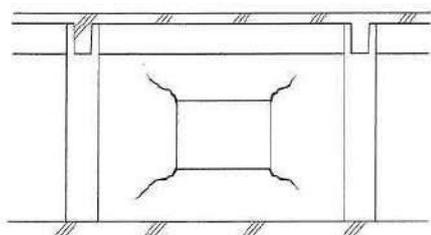
オ) 外壁（窓サッシ等）

■サッシ等の劣化及び損傷の状況

屋外に面する建具や建具廻りの隙間や破損は、雨漏り・水漏れが発生する可能性が高い。

【点検のポイント】

- サッシ等の腐食（さび）又は破損等がないか。
- サッシが変形していないか。
- サッシ廻りのひび割れ（水平ひび割れ、隅部からの斜めひび割れ）、隙間や破損がないか。
- 開口部の水切り下部に著しい汚れ、エフロレッセンス（白華）がないか。
- 開口部周囲のシーリングのき裂、欠損、剥離、破断等がないか。



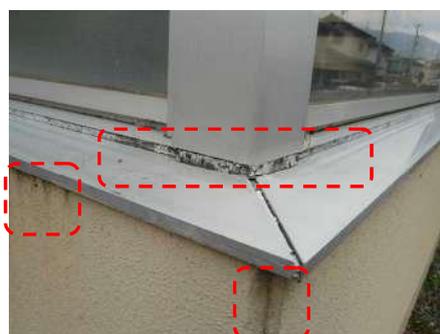
●開口部（入隅部）の典型的なひび割れパターン（乾燥収縮が原因）*3



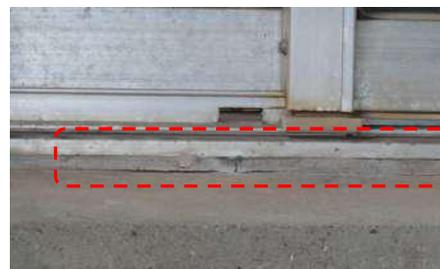
●開口部（周辺）のひび割れ等
（左：開口部（入隅部）のひび割れ、右：サッシ廻りのひび割れ）



●サッシの腐食



●シーリングの欠損、水切り下部の汚れ



●開口部周囲のシーリングの亀裂

カ) 建具

■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況

錆止め塗装が施された鋼製ドアは定期的に塗り替えを行わなければ腐食（さび）が進み、美観のみならず、ドア本体の耐久性も損なう。

また、塩ビ鋼板製のドアは塩ビフィルム面の傷や端部から腐食（さび）が進行するので、定期的に確認する必要がある。

【点検のポイント】

- 扉、枠の腐食（さび）、周囲のシーリングのき裂、欠損等がないか。



●住戸玄関ドアの塗装の剥離

II. 建築物の外部

■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

シャッターは、ガイドレール等の変形や腐食（さび）、開閉の不具合が無いかを確認する。

メーターボックスやパイプスペースの扉は、スチール製で塗装が施されているものが多い。扉がきちんと開閉しなければ、内部の設備配管に支障をきたす恐れがあるため、扉の表面だけでなく、枠廻りや丁番に腐食（さび）が無い、開閉不良が無いかを確認する。

【点検のポイント】

- 腐食（さび）、扉の開閉不良等がないか。



●メーターボックス扉の錆

キ) 金物類

■落下防護庇の劣化及び損傷の状況

落下物（飛来物）による事故を未然に防ぐため、中層以上の団地では、歩行者通路の上部に落下防護庇（落下防止ネット等含む）を設ける場合が多い。

経年劣化や破損等により落下物が通過する恐れがないよう注意が必要である。破損等があった場合は直ちに直下の地面を立入禁止とし、専門技術者等へ連絡を行う。

【点検のポイント】

- 落下防護庇からの錆汁の痕跡、腐食（さび）がないか。
- 落下防護庇の破損により、落下物が通過する恐れがないか。



●落下防護庇の錆

■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況

集合郵便受けや掲示板、室名札は、腐食（さび）があると美観だけでなく、入居者の利便性を損なうため、定期的に状況を確認する。

【点検のポイント】

- 本体の変形、腐食（さび）がないか。



●集合郵便受けの錆

Ⅲ. 屋上及び屋根

ア) 屋上面、屋上回り

■屋上面の劣化及び損傷の状況

屋上防水には防水層の露出している露出防水とコンクリートなどの押え層のある押え防水（保護防水ともいう）がある。露出防水は主としてアスファルト系防水、シート系防水、塗膜系防水がある（※：防水層の種類の見分け方はP.24参照）。防水の種類により劣化現象及び点検のポイントが異なる。防水の種類を設計図書や外観などにより確認してから点検を行う。点検にあたっては、P.2に記載がある通り点検者の安全を最優先し実施する。

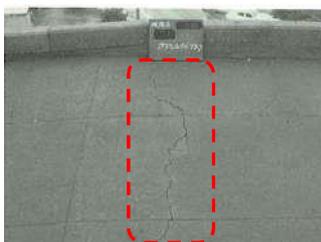
<押え防水>

押え防水は、押え層の損傷等により防水層が露出している、または保護機能が失われている場合、防水層の劣化が進行するため、補修等の早急な対応が必要である。立上り周辺部は押え層のコンクリートなどの倒れや欠損により防水層が露出していないか確認する。平面部は、押え層のコンクリートのひび割れ、欠損、目地部分のせり上がりがないか確認する。

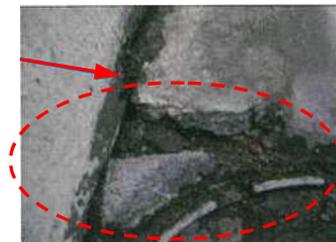
さらに、地上においてから、外壁上部の外周部に横方向の直線状のひび割れがないかを確認する。このひび割れは押え層の膨張・伸縮によるもので外壁を貫通しているため、壁体の劣化を招く原因となる。

【点検のポイント（押え防水）】

- 立上り周辺部の押えの倒れ、欠損がないか。
- 平面部押え層のひび割れ、せり上がり、欠損がないか。
- パラベットの押出し（地上から外壁上部の防水外周部にひび割れ）がないか。



●押えコンクリートのひび割れ*2



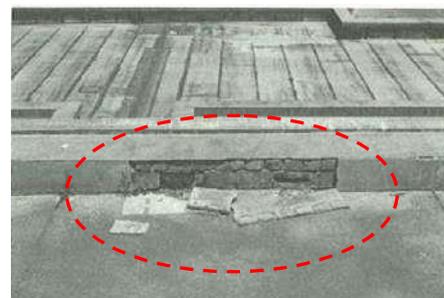
●押えコンクリートの欠損*1



●外壁上部の外周部のひび割れ*2



●押えコンクリートの目地のせり上がり*2



●立上り周辺部の押えコンクリートの倒れ*2



●立上り周辺部の欠損による防水層の露出*1

●解説 その他の劣化現象

これらの劣化現象は、緊急に対処を必要とするものではないが経過観察を行うことが望ましい。



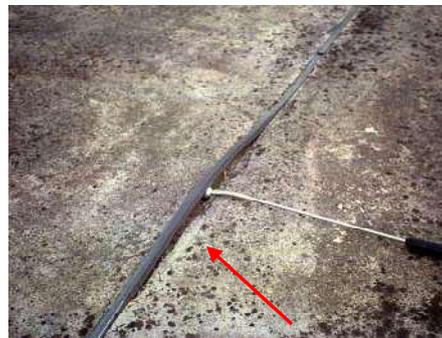
●立上り部分のひび割れ*2



●笠木まわりのシールの切れ*1



●植物の繁茂*2
防水層を損傷させる場合があるため無理に
抜かない



●伸縮調整目地の目地材の飛び出し*2

＜露出防水・アスファルト系防水＞

ルーフィングシートの接合部がはく離している場合やルーフィングシートが破断している場合など、防水層の連続性が失われている場合は漏水の恐れがある。

立上り周辺部はルーフィングシートの接合部や端末部がはがれて深さが5 cm 以上になっていないか確認する。平面部は接合部のずれやはく離が5 cm 以上となっていないか確認する。

また、防水層の破断が無いについても確認する。防水層全層にわたる破断は漏水につながる。

さらに、ルーフィングシート表面の砂が落ちている面積が全体のおおよそ 80% 以上の場合はアスファルト部分の劣化につながるおそれがあるため早期の対応が求められる。



●立上り周辺部のルーフィングのはがれ*2
はく離部分にマイナスドライバーや定規などを差し入れて深さを確認する

【点検のポイント（アスファルト系防水）】

- 立上り周辺部の接合部のはく離（目安：深さ5 cm 以上）がないか。
- 平面部の接合部のはく離（目安：深さ5 cm 以上）がないか。
- 平面部の防水層の破断・損傷がないか。
- 平面部の表面劣化（砂落ち）がないか。



●ルーフィングのずれ*2



●防水層の破断*2



●表面の砂が落ちている*2

●解説 その他の劣化現象

これらの劣化現象は、緊急に対処を必要とするものではないが経過観察を行うことが望ましい。



●水溜まりあと



●立上り部の浮き、たるみ



●ドレン接合部のはく離（観察状況）*1

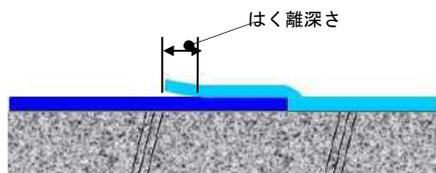
＜露出防水・シート系防水＞

シートの接合部がはく離している場合や、シートが破断している場合は漏水の恐れがある。

立上り周辺部は、シート接合部のはく離部分の深さが1 cm 以上となっていないか確認する。また、平面部は接合部のはく離の深さが1 cm 以上となっていないか、防水層の破断・損傷が無いか確認する。

【点検のポイント（シート系防水）】

- 立上り周辺部のシート接合部のはく離（目安：深さ1 cm 以上）がないか。
- 平面部のシート接合部のはく離（目安：深さ1 cm 以上）、ずれがないか。
- 平面部の防水層の破断・損傷がないか。



断面図

- シート接合部のはく離*2
はく離部分にマイナスドライバーや定規などを差し入れて深さを確認する



●シート接合部のはく離（立上がり周辺部）*1



●シート接合部のはく離（平面部）*2



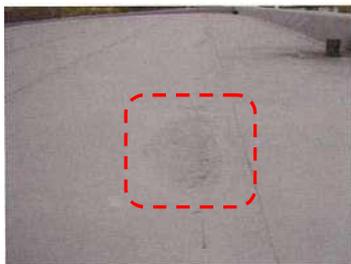
●防水層の破断、損傷*2
(外的要因による破断)



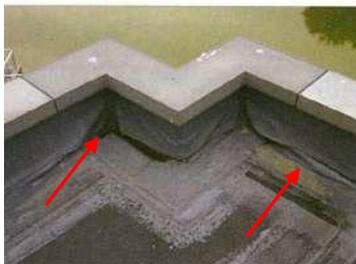
●防水層の破断、損傷*2
(固定金具付近の破断)

●解説 その他の劣化現象

これらの劣化現象は対処を必要とするものではないが経過観察を行うことが望ましい。



●水溜まりあと*1



●立上り部の浮き、たるみ



●ドレン接合部のはく離*2

<露出防水・塗膜系防水>

防水層の末端部がはく離している場合や、防水層に破断がある場合は漏水の恐れがある。

立上り周辺部、ドレン部周囲は末端部にはく離がないか確認する。また、平面部は接合部の破断・損傷がないか確認する。

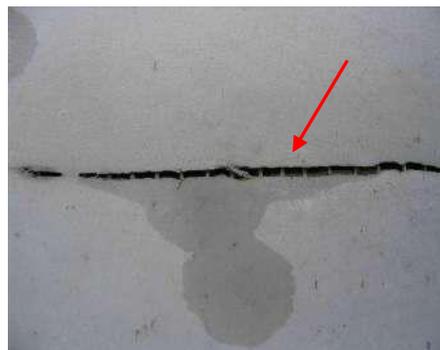
さらに、塗膜系防水の表面は保護塗料が施されており、この健全性が失われると防水層に影響がある。保護塗料の消失、白亜化（チョーキングともいう）が無いか確認する。白亜化は塗膜表面の樹脂の劣化に伴い顔料が露出し、粉をふいたような状態になる現象。指、布で表面をこすり、附着物を確認する。

【点検のポイント（塗膜系防水）】

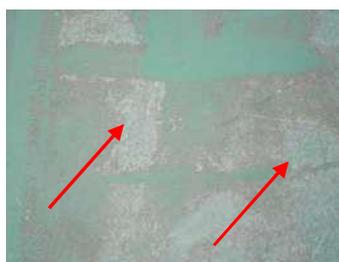
- 立上り周辺部分の末端やドレン部周囲にはく離がないか。
- 平面部防水層の破断・損傷がないか。
- 平面部表面の保護塗料の消失・白亜化がないか。



●立上り周辺部のはく離*1



●接合部の破断・損傷*1



●保護塗料の消失*2



●白亜化（チョーキング）*1

●参考：防水層の種類の見分け方

- ①防水層が直接見えるか？ YES→②へ NO→押え防水
②防水層の重ねはあるか？ YES→③へ NO→塗膜系防水
③表面に砂粒がついているか？ YES→アスファルト系防水 NO→④へ
(経年により砂粒が消失している場合があります)
④重ね幅は 10cm 程度、シート幅 90cm 程度か？ YES→アスファルト系防水 NO→シート系防水



●押え防水の例*1



●塗膜系防水の例*1



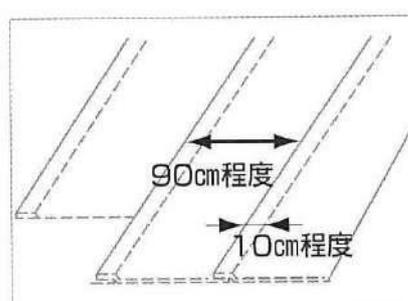
●アスファルト系防水の例*1



●アスファルト系防水表面の砂粒の例*1



●シート系防水の例*1



●アスファルト系ルーフィングの重ね幅とシート幅*1

●解説 その他日常点検時に対処すべき現象

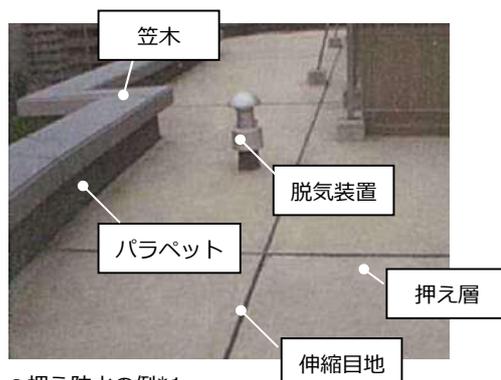


●ドレンまわりに枯葉等が堆積している場合は取除く*1

●参考：屋上防水の部分と用語



●露出防水の例*1



●押え防水の例*1



●固定金具による凸部の例*1



●ドレンの例（左：横引きドレン、右：縦引きドレン）*1

- ・パラペット：屋上などの外周部に設けられた低い壁（無い場合もある）
- ・笠木：パラペット天端に取り付ける金属やモルタルなどで作られた部位
- ・伸縮目地：押え防水のコンクリートは日射熱により膨張・伸縮する。これによりひび割れることのないよう設ける目地
- ・押え層：防水層の上にコンクリートなどの層を設けて防水層を保護する層、保護層ともいう
- ・ドレン：雨水の排水のための部材、横引きドレンと縦引きドレンがある
- ・脱気装置：下地からの湿気を外部に放出する装置
- ・立上り：パラペットの内側の側面の部分や架台の側面部分を指す
- ・固定金具：シート系防水の機械的固定工法において、シートの固定に用いられる金具を指す
- ・架台：アンテナなどの設備機器を載せる台や基礎部分
- ・端末固定：防水層の端末部は金属製の平板などで固定されている

Ⅲ. 屋上及び屋根

■雨樋の劣化及び損傷の状況

縦樋の塗装の剥がれや亀裂は、放置しておくと劣化やひび割れ等が進行し、雨漏りの原因となる。また縦樋の支持金物の腐食（さび）も放置すると、樋がぐらつき危険を伴う。

また、フロアドレインに腐食（さび）や詰まりがあると、排水が上手くいかずにそこから雨漏りが発生することもあるので注意が必要である。

【点検のポイント】

- 縦樋の塗装の剥がれ、き裂、腐食（さび）、欠損がないか。
- 支持金物、フロアドレインのさびがないか。



●雨樋の劣化、ひび割れ、塗装の剥がれ



●フロアドレインの錆

イ) 屋根

■屋根の劣化及び損傷の状況

屋根葺き材の確認は地上から行う（屋根には上らないこと）。

屋根葺き材の欠け・脱落、割れ、浮きが生じている状態は、雨水の浸入による下地材の劣化を促進させる。また、屋根面のゆがみがみられる場合は下地の腐朽が懸念される。

金属屋根葺き材の腐食（さび）の発生や塗膜のはがれ、住宅屋根用化粧スレート（コロニアルともいう）表面の塗り仕上げのはく離が目立つ場合は屋根葺き材の劣化が進行している恐れがある。

【点検のポイント】

- 屋根葺き材の欠け・脱落、割れ、浮きがないか。
- 屋根面のゆがみがないか。
- （金属屋根葺き材）腐食（さび）がないか、塗膜のはがれが目立たないか。
- （住宅屋根用化粧スレート）塗り仕上げのはく離が目立たないか。



●金属屋根葺き材の腐食（さび）



●化粧スレート表面の塗り仕上げのはく離

IV. 避難施設等

ア) 廊下（共用廊下）

■物品の放置の状況

避難経路である廊下に物品が放置されていると、避難の支障となるおそれがある。

また、避難経路から出火すると、居室からの避難が不可能になる場合があるので、可燃性の物品が放置されている等、出火のおそれがないかを確認する。

【点検のポイント】

- 避難の支障となる物品が放置されていないか。

■手すりの劣化及び損傷の状況

鉄筋コンクリート造の手すりは、壁体と同様にひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食（さび）を発生させることが予想され、それを放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させる恐れがあるため、ひび割れや欠損等がないか確認する。

鋼製又はアルミ製の手すりは腐食（さび）により脱落の恐れがある。また、腐食（さび）により支柱固定部分から鉄筋コンクリートにひび割れを生じさせ、鉄筋コンクリートへの浸水により錆汁、エフロレッセンス（白華）、鉄筋の腐食（さび）の恐れがある。金属部分の著しい腐食（さび）が起きていないか、支柱固定部分から鉄筋コンクリートのひび割れまたは錆汁、エフロレッセンス（白華）、鉄筋の露出等の浸水による劣化が生じていないか確認する。

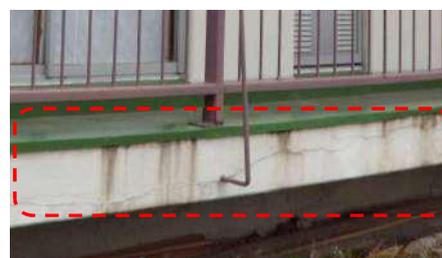
【点検のポイント】

<鉄筋コンクリート製>

- ひび割れ（目安：幅 0.5mm 以上）がないか。
 著しい欠損（目安：深さ 20mm 以上）がないか。
 鉄筋の露出、錆汁を伴うひび割れや欠損がないか。
 エフロレッセンス（白華）がないか。

<鋼製、アルミ製>

- 著しい腐食（さび）がないか、ぐらつきがないか
 支柱固定部分の鉄筋コンクリートのひび割れがないか
 支柱固定部分の鉄筋コンクリートの錆汁、エフロレッセンス（白華）または鉄筋の露出等がないか



●鉄筋コンクリート手すり壁のひび割れ



●手すり支柱固定部分の剥落



●鋼製手すりの腐食（さび）



●支柱固定部分の腐食（さび）から発生した鉄筋コンクリートの欠損

■床の劣化及び損傷の状況

床スラブのひび割れや仕上げ材のはがれは、鉄筋コンクリートへの雨水の浸入、さらには鉄筋の腐食（さび）を誘発する。特に片持ちスラブの場合は対処が必要である。

したがって著しいひび割れ、仕上げ材のはがれがないか確認する。

【点検のポイント】

- 床スラブに著しいひび割れがないか。
- 床仕上げ材のはがれがないか。



●床仕上げ材のはがれ



●床スラブのひび割れとエフロレッセンス

■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況

ひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食（さび）を発生・促進させることが予想され、それを放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させる恐れがある。

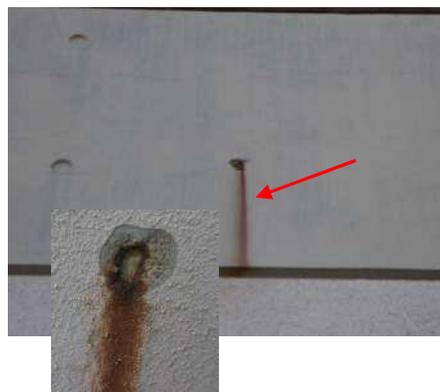
更に欠損がある場合は、既にコンクリート躯体に何らかの劣化が生じている可能性が高い。

なお、個々のひび割れや欠損が下記に示す数値未満であっても広範囲に及ぶ場合は、同等の劣化状態にある。

また、錆汁やエフロレッセンス（白華）がある部分は、水分が浸入していることが推測され、鉄筋の腐食（さび）を促進させることが懸念される。

【点検のポイント】

- ひび割れ（目安：幅 0.5mm 以上）がないか。
- 著しい欠損（目安：深さ 20mm 以上）がないか。
- 鉄筋の露出、錆汁を伴うひび割れや欠損がないか。
- エフロレッセンス（白華）がないか。



●錆汁の流出

■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況

天井、軒裏の仕上げ材から躯体まで連続したひび割れ等が生じている場合、雨水の浸入等により構造躯体の劣化が進んでいる恐れがある。

また、雨漏りの跡が確認される場合、周辺部の構造躯体の劣化が進んでいる恐れがある。

【点検のポイント】

- 天井・軒裏のひび割れ、水切り目地より先端部分の欠損、錆汁、エフロレッセンス（白華）または鉄筋の露出がないか。
- 天井に雨漏りの跡がないか。



●軒裏のひび割れ



●天井の水染み（雨漏り跡）

イ) 出入口**■物品の放置の状況**

居室からの出口と、建物全体からの出口があるが、これらの出口が、物品の放置により塞がれたり、扉が開かなくなっていないかを確認する。

【点検のポイント】

- 物品が放置されていることにより扉等の開閉に支障がないか。

ウ) バルコニー (通常は外部から目視できる範囲とし、専用部に立入っての点検は入居者の入退去時とする。)

■手すり等の劣化及び損傷の状況

鉄筋コンクリート造の手すりは、壁体と同様にひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食（さび）を発生させることが予想され、それを放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させる恐れがあるため、ひび割れや欠損等がないか確認する。

鋼製又はアルミ製の手すりは腐食（さび）により脱落の恐れがある。また、腐食（さび）により支柱固定部分から鉄筋コンクリートにひび割れを生じさせ、鉄筋コンクリートへの浸水により錆汁、エフロレッセンス（白華）、鉄筋の腐食（さび）の恐れがある。金属部分の著しい腐食（さび）が起きていないか、支柱固定部分から鉄筋コンクリートのひび割れまたは錆汁、エフロレッセンス（白華）、鉄筋の露出等の浸水による劣化が生じていないか確認する。



●バルコニー手すりの腐食（さび）

【点検のポイント】

<鉄筋コンクリート製>

- ひび割れ（目安：幅 0.5mm 以上）がないか。
- 著しい欠損（目安：深さ 20mm 以上）がないか。
- 鉄筋の露出、錆汁を伴うひび割れや欠損がないか。
- エフロレッセンス（白華）がないか。

<鋼製、アルミ製>

- 著しい腐食（さび）がないか、ぐらつきがないか
- 支柱固定部分の鉄筋コンクリートのひび割れがないか
- 支柱固定部分の鉄筋コンクリートの錆汁、エフロレッセンス（白華）または鉄筋の露出等の浸水が発生していないか

■物品の放置の状況

バルコニーには隣接住戸への脱出口や下階への避難ハッチ等の避難器具が設置されている。

また、バルコニーに可燃物が多量に置かれていたら、火災が発生した場合、上階に延焼拡大するおそれもある。

【点検のポイント】

- 避難の支障となる物品が放置されていないか。

■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況

バルコニーに設置してある物干し金物や、住戸間の隔て板は、固定部分の金物がさびて劣化すると落下、倒れの危険があるため、注意が必要である。

【点検のポイント】

- 固定部分の破損、腐食（さび）がないこと。



● 隔て板の固定部分のさび

■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況

床スラブについては、ひび割れや仕上げ材のはがれが鉄筋コンクリートへの雨水の浸入、さらには鉄筋の腐食（さび）を誘発する。特に片持ちスラブの場合は対処が必要である。

外壁面のひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食（さび）を発生させることが予想され、それを放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させる恐れがある。

また、鉄骨の支柱に腐食（さび）が見られる場合、腐食（さび）が進むとぐらつき等により危険性が高まるため、注意が必要である。

【点検のポイント】

<床・天井>

- 床スラブに著しいひび割れがないか。
- 床仕上げ材のはがれがないか。
- 床の傾斜・たわみ・変形はないか。
- 天井（ジョイント部等）にひび割れ、床表面のひび割れ、片持ち基部のひび割れ、欠損、仕上げ材（モルタル、塗装等）の浮き、はがれ、鉄筋の露出、錆汁がないか。

<鉄筋コンクリート製の壁・柱・梁>

- ひび割れ（目安：幅 0.5mm 以上）がないか。
- 著しい欠損（目安：深さ 20mm 以上）がないか。
- 鉄筋の露出、錆汁を伴うひび割れや欠損がないか。
- エフロレッセンス（白華）がないか。

<鉄骨製の壁・柱・梁>

- 支柱固定部分の腐食（さび）がないか。



●バルコニー先端部の欠損
（左：モルタルの剥落、右：コンクリートの欠損）



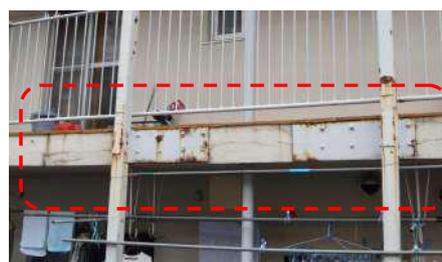
●バルコニー片持ちスラブ下面の仕上げ材のはがれ、鉄筋の露出



●バルコニー片持ちスラブ下面のひび割れ、仕上げ材のはがれ



●バルコニー腰壁のひび割れ、欠損



●支柱のさび、バルコニー先端部のひび割れ

エ) 階段

■物品の放置の状況

ほとんどの階段は避難時にも使用されるので、常時健全な状態を保つ必要がある。

階段室内からの出火は絶対に避けるべきであり、また、避難時の邪魔になるものもあってはならない。したがって階段室内の物品、とりわけ可燃物の放置・集積がないかを確認する。

【点検のポイント】

- 通行の支障となる物品が放置されていないか。

■階段各部の劣化及び損傷の状況

階段の床面（段板）及び踊り場では、水たまり、床面の変形・凹凸、がたつき、ノンスリップ（踏面の先端に設けられた滑り止め）の損傷等がないかを確認する。

また、階段の手すりにも劣化がないかを確認する。

【点検のポイント】

- 歩行上支障があるひび割れ、浮き、ノンスリップの損傷等がないか。

<鉄筋コンクリート製の手すり壁>

- ひび割れ（目安：幅 0.5mm 以上）がないか。
- 著しい欠損（目安：深さ 20mm 以上）がないか。
- 鉄筋の露出、錆汁を伴うひび割れやコンクリート欠損がないか。
- エフロレッセンス（白華）がないか。

<鋼製、アルミ製の手すり>

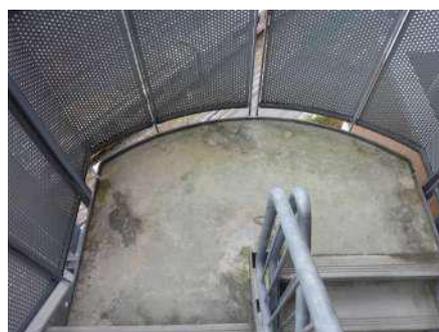
- 著しい腐食（さび）がないか、ぐらつきがないか
- 支柱固定部分の鉄筋コンクリートのひび割れがないか
- 支柱固定部分の鉄筋コンクリートの錆汁、エフロレッセンス（白華）または鉄筋の露出等の浸水が発生していないか



●踊り場腰壁の塗装の剥がれ



●ノンスリップの腐食（さび）、踏面コンクリートの欠損



●踊り場の床コンクリートの剥離

◆ 建築設備

I. 給水設備及び排水設備

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

給水管および接続部分に、漏水又は漏水の跡が確認できる場合は、その多少に関わらず、漏水があることを示す。

【点検のポイント】

- 配管に腐食（さび）、漏水、又は漏水の跡が無いか。
- 給水管の保温材の濡れがないか。



●屋内共用給水管等（PS内部）

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

飲料水の給水タンク及び貯水タンク（以下、「給水タンク等」という）は、建物の内部、屋上、屋外等に設置されている。

外部から目視で確認できる範囲で、タンク外面の腐食（さび）防止の塗装の状況等を確認する。

【点検のポイント】

- 受水槽、高置水槽等の本体、架台の損傷、変形、腐食（さび）、漏水の痕跡等がないか。



●横引き管の腐食（さび）



●受水槽架台の腐食

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

排水管および接続部分に、漏水又は漏水の跡が確認できる場合は、その多少に関わらず、漏水があることを示す。

【点検のポイント】

- 排水管からの漏水、漏水の跡、腐食（さび）等がないか。
- 排水管の保温材の濡れがないか。



●屋内雑排水管等（PS内部）

5. 日常点検チェックリスト

◆ 建築物

| 点検部位 | | 点検項目 | 所見の有無 | |
|---|---|--|----------------------------|----------------------------|
| I 敷地及び地盤 | ア) 地盤 | <input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | イ) 敷地 | <input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | ウ) 敷地内の通路 | <input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | エ) 塀 | <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | オ) 擁壁 | <input type="checkbox"/> 擁壁の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | カ) 屋外工作物 | <input type="checkbox"/> 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | キ) 屋外電気設備 | <input type="checkbox"/> 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | ク) 通路・車路 | <input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| <input type="checkbox"/> 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況 | | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 | |
| ケ) 付属施設 | <input type="checkbox"/> 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 | |
| II 建築物の外部 | ア) 基礎 | <input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 基礎の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | イ) 土台 | <input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 土台の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | ウ) 外壁 (躯体等) | <input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | エ) 外壁 (外装仕上げ材等) | <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> シーリングの劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | オ) 外壁 (窓サッシ等) | <input type="checkbox"/> サッシ等の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | カ) 建具 | <input type="checkbox"/> 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| <input type="checkbox"/> 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 | | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 | |
| キ) 金物類 | <input type="checkbox"/> 落下防護庇の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 | |
| | <input type="checkbox"/> 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 | |
| III 屋上及び屋根 | ア) 屋上面、 屋上回り | <input type="checkbox"/> 屋上面の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 雨樋の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | イ) 屋根 | <input type="checkbox"/> 屋根の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |

| 点検部位 | | 点検項目 | 所見の有無 | |
|---|-----------------|---|----------------------------|----------------------------|
| IV 避難 施設 等 | ア) 廊下 (共用廊下) | <input type="checkbox"/> 物品の放置の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 手すりの劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 床の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | イ) 出入口 | <input type="checkbox"/> 物品の放置の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | ウ) バルコニー | <input type="checkbox"/> 手すり等の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 物品の放置の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | エ) 階段 | <input type="checkbox"/> 物品の放置の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| <input type="checkbox"/> 階段各部の劣化及び損傷の状況 | | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 | |
| 備考 | | | | |

◆ 建築設備

| 点検部位 | | 点検項目 | 所見の有無 | |
|---|------------------------------------|---|----------------------------|----------------------------|
| I 給 水 設 備 及 び 排 水 設 備 | 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。) | <input type="checkbox"/> 配管の腐食及び漏水の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | イ) 給水タンク等、給水ポンプ | <input type="checkbox"/> 給水タンク等の腐食及び漏水の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| | ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。) | <input type="checkbox"/> 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| 備考 | | | | |

6. 日常点検の位置づけ

(1) 定期点検との関係

公営住宅等のうち、建築基準法第 12 条に規定される定期調査ないし定期点検（以下、「法定点検」とする）の対象は下表の通りであり、法で規定する有資格者による点検が義務付けられている。

表：法定点検の実施対象（H28.3 現在）

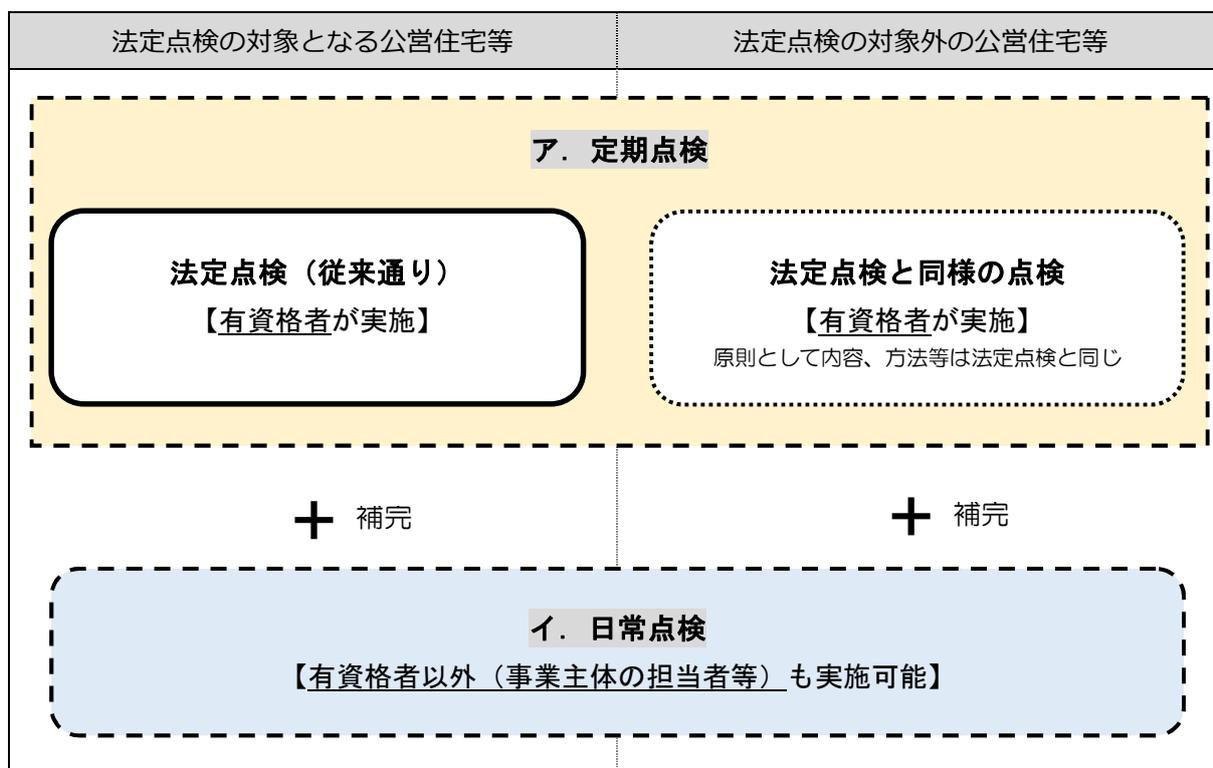
| | 建築物 (建築基準法 12 条 1 項・2 項) | 昇降機、建築設備 (建築基準法 12 条 3 項・4 項) |
|-----|--|---|
| 対象 | <ul style="list-style-type: none"> ○建築主事を置かない市町村 …特定行政庁が指定する公営住宅等（共同住宅） ○都道府県又は建築主事を置く市町村 …床面積の合計 100 ㎡を超える公営住宅等（共同住宅） | <ul style="list-style-type: none"> ○建築主事を置かない市町村 …特定行政庁が指定する公営住宅等（共同住宅） ○都道府県又は建築主事を置く市町村 …床面積の合計 100 ㎡を超える公営住宅等（共同住宅） |
| 頻度 | <ul style="list-style-type: none"> ○建築主事を置かない市町村 …概ね 6 ヶ月～3 年までの間隔において特定行政庁が定める時期（検査済証交付直後の時期は除く） ○都道府県又は建築主事を置く市町村 …3 年以内ごと（検査済証交付後、最初の点検は 6 年以内） | <ul style="list-style-type: none"> ○建築主事を置かない市町村 …概ね 6 ヶ月～1 年まで（国土交通大臣が定める検査の項目については 1 年～3 年）の間隔において特定行政庁が定める時期（検査済証交付直後の時期は除く） ○都道府県又は建築主事を置く市町村 …1 年（国土交通大臣が定める検査の項目については 3 年）以内ごと（検査済証交付後、最初の点検は 2 年以内（国土交通大臣が定める点検の項目については 6 年以内） |
| 資格者 | 一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者 | 一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者 |

公営住宅等の長寿命化を図るためには、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であるため、法定点検の対象外の住棟においても、同様の点検を実施することが重要である（あわせて「定期点検」とする：下表ア.）。

更に公営住宅等の維持管理においては、不具合への迅速な対応を図る観点から、定期点検の他に日常的な保守点検（以下、「日常点検」：下表イ.）を実施することが望ましい。

この日常点検は、法 12 条で規定する有資格者以外（例：事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとし、計画修繕の実施に役立てることが求められる。

表：定期点検、日常点検の位置づけ

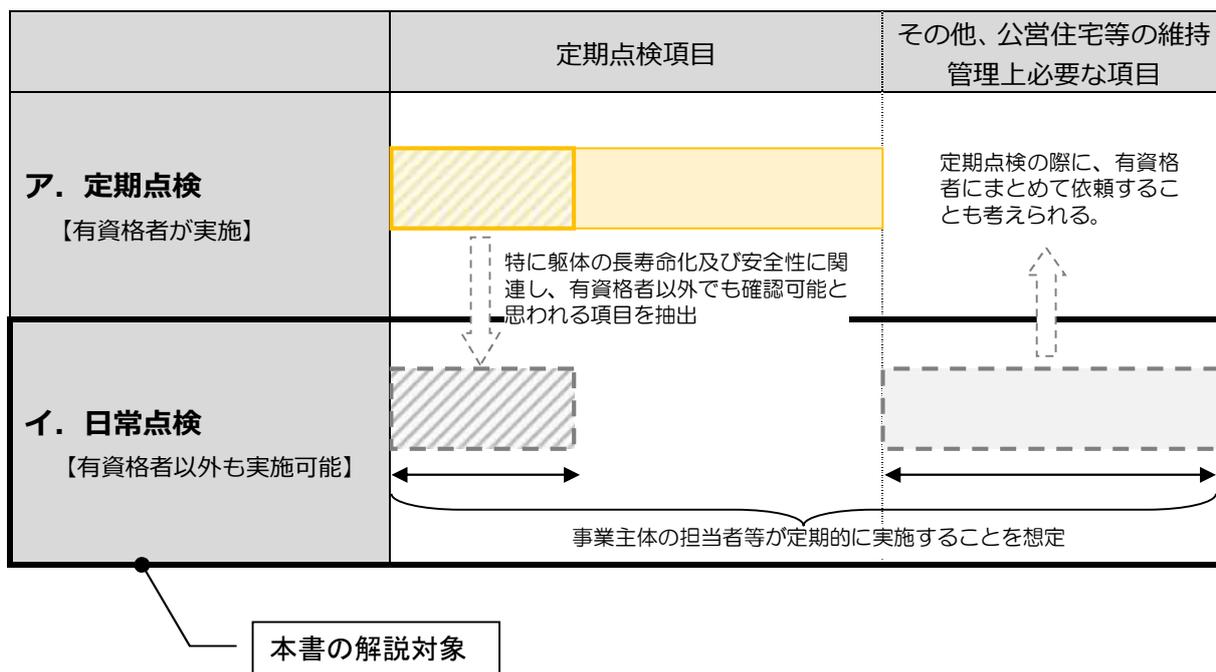


(2) 日常点検の内容

日常点検は、定期点検の項目のうち特に躯体の長寿命化及び安全性に関連する項目について、有資格者以外でも確認可能と思われる内容に絞って構成する。

また、公営住宅等の維持管理においては、定期点検の項目の他に、日常的に保守点検することが望ましい部位等がある（例：屋外の工作物、金物類等）。そのため日常点検項目には、定期点検項目には含まれていないが、公営住宅等の維持管理上必要な項目も含めることとする（定期点検の際にまとめて有資格者に依頼することも考えられる）。

図：定期点検項目と日常点検項目（イメージ）



表：法定点検における点検部位

| | 建築物 (建築基準法 12 条 1 項・2 項) | 昇降機、建築設備 (建築基準法 12 条 3 項・4 項) |
|------|---|--|
| 点検部位 | <ol style="list-style-type: none"> 敷地及び地盤：地盤、敷地、敷地内の通路、塀、擁壁 建築物の外部：基礎、土台、外壁 屋上及び屋根：屋上面、屋上回り、屋根、機器及び工作物 建築物の内部：防火区画、壁の室内に面する部分、床、天井、防火設備、照明器具、懸垂物等、居室の採光及び換気、石綿等を添加した建築材料 避難施設等：通路、廊下、出入口、屋上広場、避難上有効なバルコニー、階段、排煙設備等、その他の設備等 その他：特殊な構造等、避雷設備、煙突 | <ol style="list-style-type: none"> 換気設備 排煙設備 非常用の照明装置 給水設備及び排水設備 |

参考. 日常点検項目と法定点検項目の関係

| |
|---|
| <p>【凡例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・黒：建築基準法 12 条に規定される法定点検項目 ・グレー網掛け：法 12 条に規定される法定点検項目のうち、日常点検項目から除外した項目 ・青：法 12 条に規定される法定点検項目には無いが、日常点検項目に含めた項目 <p>【注意点】</p> <p>日常点検項目は、法定点検の項目のうち特に躯体の長寿命化及び安全性に関連する項目について、有資格者以外でも確認可能と思われる内容に絞って構成している。</p> <p>したがって点検項目としては法定点検と同じであっても、点検の内容は有資格者以外による実施も可能な簡便なものとしている。</p> |
|---|

◆建築物

| 点検部位 | 点検項目 | 日常点検項目 | | | |
|------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|---|---|
| | | 耐火・準耐火 | 木造 | | |
| 1. 敷地及び地盤 | 地盤 | 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 | ● | ● | |
| | 敷地 | 敷地内の排水の状況 | ● | ● | |
| | 建築基準法施行令第 128 条に規定する通路（以下、「敷地内の通路」という。） | 敷地内の通路の確保の状況 | — | — | |
| | | 有効幅員の確保の状況 | — | — | |
| | 塀 | 敷地内の通路の支障物の状況 | ● | ● | |
| | | 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐震対策の状況 | — | — | |
| | | 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 | ● | ● | |
| | 擁壁 | 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | |
| | | 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 | ● | ● | | |
| | | ● | ● | | |
| | 屋外工作物 | 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | |
| | 屋外電気設備 | 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況 | ● | ● | |
| 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 | ● | ● | | |
| 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 | ● | ● | | |
| 2. 建築物の外部 | 基礎 | 基礎の沈下等の状況 | ● | ● | |
| | | 基礎の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | |
| | 土台（木造に限る。） | 土台の沈下等の状況 | ● | ● | |
| | | 土台の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | |
| | 外壁 | 躯体等 | 外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況 | — | — |
| | | | 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | ● | ● |
| | | | 組積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 | ● | — | | | |

| 点検部位 | | 点検項目 | | 日常点検項目 | | |
|-------------------------|--------------------|--|---|--------|----|---|
| | | | | 耐火・準耐火 | 木造 | |
| | | | 鉄骨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 | ● | — | |
| | | 外装仕上げ材等 | 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 | ● | — | |
| | | | 塗り仕上げの劣化及び損傷の状況 | ● | — | |
| | | | 乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況 | — | — | |
| | | | 金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | |
| | | | コンクリート系パネル（帳壁を含む。）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 | ● | ● | |
| | | 窓サッシ等 | サッシ等の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | |
| | はめ殺し窓のガラスの固定の状況 | | — | — | | |
| | 外壁に緊結された広告板、空調室外機等 | 機器本体の劣化及び損傷の状況 | — | — | | |
| | | 支持部分等の劣化及び損傷の状況 | — | — | | |
| | 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 | | ● | — | |
| | | | | | | |
| | 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 | | ● | — | |
| | 3. 屋上及び屋根 | 屋上面 | 屋上面の劣化及び損傷の状況 | | ● | — |
| | | | パラペットの立ち上り面の劣化及び損傷の状況 | | ● | — |
| 笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況 | | | ● | — | | |
| 金属笠木の劣化及び損傷の状況 | | | ● | — | | |
| 排水溝（ドレーンを含む。）の劣化及び損傷の状況 | | | ● | — | | |
| 雨樋の劣化及び損傷の状況 | | | ● | ● | | |
| 屋根 | | 屋根の防火対策の状況 | | — | — | |
| | | 屋根の劣化及び損傷の状況 | | ● | ● | |
| 機器及び工作物（冷却塔設備、広告塔等） | | 機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況 | | — | — | |
| | | 支持部分等の劣化及び損傷の状況 | | — | — | |
| 4. 建築物の内部 | 防火区画 | 令第112条第9項に規定する区画の状況 | | — | — | |
| | | 令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項から第8項までの各項に規定する区画の状況 | | — | — | |
| | | 令第112条第12項又は第13項に規定する区画の状況 | | — | — | |
| | 防火区画の外周部 | 令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の処置の状況 | | — | — | |
| | | 令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火 | | — | — | |

| 点検部位 | | 点検項目 | | 日常点検項目 | | |
|--|--|---------------------------------------|--------------------------------------|--------|----|---|
| | | | | 耐火・準耐火 | 木造 | |
| 壁の室内に面する部分 | 躯体等 | 設備の劣化及び損傷の状況 | | | | |
| | | 木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況 | | — | — | |
| | | 組積造の壁の室内に面する部分の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壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況 | | — | — | |
| | | 鉄骨造の壁の室内に面する部分の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壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況 | | — | — | | |
| | 1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁（防火区画を構成する壁に限る。） | 準耐火性能等の確保の状況 | | — | — | |
| | | 部材の劣化及び損傷の状況 | | — | — | |
| | | 鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況 | | — | — | |
| | | 給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況 | | — | — | |
| | 令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁 | | 令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁の状況 | | — | — |
| | 令第129条各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分 | | 室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況 | | — | — |
| | 床 | 躯体等 | 木造の床躯体の劣化及び損傷の状況 | | — | — |
| | | | 鉄骨造の床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床躯体の劣化及び損傷の状況 | | — | — |
| 1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床、耐火構造の床又は準耐火構造の床（防火区画を構成する床に限る。） | | 準耐火性能等の確保の状況 | | — | — | |
| | | 部材の劣化及び損傷の状況 | | — | — | |
| 天井 | 令第129条各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分 | | 室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況 | | — | — |
| | 室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況 | | — | — | | |
| | 特定天井 | | 特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況 | | — | — |

| 点検部位 | 点検項目 | 日常点検項目 | | |
|---------------------------------|--|---|----|---|
| | | 耐火・準耐火 | 木造 | |
| 防火設備（防火戸、シャッターその他これらに類するものに限る。） | 区画に対応した防火設備の設置の状況 | — | — | |
| | 居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備におけるくぐり戸の設置の状況 | — | — | |
| | 昭和48年建設省告示第2563号第1第一号口に規定する基準についての適合の状況 | — | — | |
| | 常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの以外の防火設備における煙又は熱を感知し自動的に閉鎖又は作動させる装置の設置の状況 | — | — | |
| | 防火戸の開放方向 | — | — | |
| | 本体と枠の劣化及び損傷の状況 | — | — | |
| | 防火設備の閉鎖又は作動の状況 | — | — | |
| | 閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況 | — | — | |
| | 常時閉鎖の防火戸の固定の状況 | — | — | |
| | 照明器具、懸垂物等 | 照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況 | — | — |
| | | 防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況 | — | — |
| | 居室の採光及び換気 | 採光のための開口部の面積の確保の状況 | — | — |
| | | 採光の妨げとなる物品の放置の状況 | — | — |
| | | 換気のための開口部の面積の確保の状況 | — | — |
| | | 換気設備の設置の状況 | — | — |
| | | 換気設備の作動の状況 | — | — |
| | 石綿等を添加した建築材料 | 吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの（以下「吹付け石綿等」という。）の使用の状況 | — | — |
| | | 吹付け石綿等の劣化の状況 | — | — |
| | | 除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況 | — | — |
| | | 囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況 | — | — |
| 5. 避難施設等 | 令第120条第2項に規定する通路 | — | — | |
| | 廊下 | 幅の確保の状況 | — | — |
| | | 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 | ● | — |
| | 出入口 | 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況 | ● | — |
| | | 出入口の確保の状況 | — | — |
| | 屋上広場 | 物品の放置の状況 | ● | — |
| | | 屋上広場の確保の状況 | — | — |
| | 避難上有効なバルコニー | 避難上有効なバルコニーの確保の状況 | — | — |
| | | 手すり等の劣化及び損傷の状況 | ● | — |
| | | 物品の放置の状況 | ● | — |
| | | 避難器具の操作性の確保の状況 | — | — |
| | | 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 | ● | — |

| 点検部位 | | 点検項目 | | 日常点検項目 | |
|------------------|------------------------|--------------------------------------|---|--------|----|
| | | | | 耐火・準耐火 | 木造 |
| | 階段 | 階段 | 直通階段の設置の状況 | — | — |
| | | | 幅の確保の状況 | — | — |
| | | | 手すりの設置の状況 | — | — |
| | | | 物品の放置の状況 | ● | — |
| | | | 階段各部の劣化及び損傷の状況 | ● | — |
| | | 屋内に設けられた避難階段 | 階段室の構造の状況 | — | — |
| | | 屋外に設けられた避難階段 | 屋内と階段との間の防火区画の確保の状況 | — | — |
| | | | 開放性の確保の状況 | — | — |
| | | 特別避難階段 | 令第123条第3項第一号に規定するバルコニー又は付室の構造及び面積の確保の状況 | — | — |
| | | | 付室の排煙設備の設置の状況 | — | — |
| | 付室の排煙設備の作動の状況 | | — | — | |
| | 付室の外気に向かって開くことができる窓の状況 | | — | — | |
| | | | 物品の放置の状況 | — | — |
| | 排煙設備等 | 防煙壁 | 防煙区画の設置の状況 | — | — |
| | | | 防煙壁の劣化及び損傷の状況 | — | — |
| | | | 可動式防煙壁の作動の状況 | — | — |
| | | 排煙設備 | 排煙設備の設置の状況 | — | — |
| | | | 排煙設備の作動の状況 | — | — |
| | | | 排煙口の維持保全の状況 | — | — |
| | その他の設備等 | 非常用の進入口等 | 非常用の進入口等の設置の状況 | — | — |
| 非常用の進入口等の維持保全の状況 | | | — | — | |
| 非常用エレベーター | | 令129条の13の3第3項に規定する乗降ロビーの構造及び面積の確保の状況 | — | — | |
| | | 乗降ロビーの排煙設備の設置の状況 | — | — | |
| | | 乗降ロビーの排煙設備の作動の状況 | — | — | |
| | | 乗降ロビーの外気に向かって開くことができる窓の状況 | — | — | |
| | | 物品の放置の状況 | — | — | |
| | | 非常用エレベーターの作動の状況 | — | — | |
| 非常用の照明装置 | | 非常用の照明装置の設置の状況 | — | — | |
| | | 非常用の照明装置の作動の状況 | — | — | |
| | | 照明の妨げとなる物品の放置の状況 | — | — | |
| 6. その他 | 特殊な構造等 | 膜構造建築物の膜体、取付部材等 | 膜体及び取付部材の劣化及び損傷の状況 | — | — |
| | | | 膜張力及びケーブル張力の状況 | — | — |
| | 免震構造建築物の免震層及び免震装置 | 免震装置の劣化及び損傷の状況（免震装置が可視状態にある場合に限る。） | — | — | |
| | | 上部構造の可動の状況 | — | — | |
| 避雷設備 | 避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況 | — | — | | |

| 点検部位 | | 点検項目 | | 日常点検項目 | |
|------|--------------------|--------------------------|---|--------|----|
| | | | | 耐火・準耐火 | 木造 |
| 煙突 | 建築物に設ける煙突 | 煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況 | — | — | |
| | | 付帯金物の劣化及び損傷の状況 | — | — | |
| | 令第138条第1項第一号に掲げる煙突 | 煙突本体の劣化及び損傷の状況 | — | — | |
| | | 付帯金物の劣化及び損傷の状況 | — | — | |

◆建築設備

1. 換気設備

| | | 点検項目 | |
|--|---|---------------------------------|------------------------------|
| 1. 法第 28 条第 2 項又は第 3 項に基づき換気設備が設けられた居室（換気設備を設けるべき調理室等を除く。） | 機械換気設備 | 機械換気設備（中央管理方式の空気調和設備を含む。）の外観 | 外気取り入れ口及び排気口への雨水等の防止措置の状況 |
| | | | 外気取り入れ口及び排気口の取付けの状況 |
| | | | 各室の給気口及び排気口の設置位置 |
| | | | 給気口、排気口及び居室内の空気の取り入れ口の取付けの状況 |
| | | | 風道の取付けの状況 |
| | | | 風道の材質 |
| | | | 給気機及び排気機の設置の状況 |
| | | | 換気扇による換気の状況 |
| | 中央管理方式の空気調和設備 | 機械換気設備（中央管理方式の空気調和設備を含む。）の性能 | 各系統の換気量 |
| | | | 各室の換気量 |
| | | | 中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況 |
| | | 空気調和設備の主要機器及び配管の外観 | 空気調和設備の設置の状況 |
| | | | 空気調和設備及び配管の劣化及び損傷の状況 |
| | | | 空気調和設備の運転の状況 |
| | | | 空気ろ過器の点検口 |
| | | | 冷却塔と建築物の他の部分との離隔距離 |
| | | 空気調和設備の性能 | 各室の温度 |
| | | | 各室の相対湿度 |
| | | | 各室の浮遊粉じん量 |
| | | | 各室の一酸化炭素含有率 |
| 各室の二酸化炭素含有率 | | | |
| 各室の気流 | | | |
| 各室の吹き出し空気の分配の状況 | | | |
| 2. 換気設備を設けるべき調理室等 | 自然換気設備及び機械換気設備 | 排気筒、排気フード及び煙突の材質 | |
| | | 排気筒、排気フード及び煙突の取付けの状況 | |
| | | 給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード及び煙突の大きさ | |
| | | 給気口、排気口及び排気フードの位置 | |
| | | 給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード及び煙突の設置の状況 | |
| | | 排気筒及び煙突の断熱の状況 | |
| | | 排気筒及び煙突と可燃物、電線等との離隔距離 | |
| | | 煙突等への防火ダンパー、風道等の設置の状況 | |
| | 自然換気設備 | 煙突の先端の立ち上がりの状況（密閉型燃焼器具の煙突を除く。） | |
| | 機械換気設備 | 排気筒に設ける防火ダンパーの設置の状況 | |
| | | 換気扇による換気の状況 | |
| | | 機械換気設備の換気量 | |
| | 3. 法第 28 条第 2 項又は第 3 項に基づき換気設備が設けられた居室等 | 防火ダンパー等 | 防火ダンパーの設置の状況 |
| 防火ダンパーの取付けの状況 | | | |
| 防火ダンパーの作動の状況 | | | |
| 防火ダンパーの劣化及び損傷の状況 | | | |
| 防火ダンパーの点検口の有無及び大きさ並びに検査口の有無 | | | |
| 防火ダンパーの温度ヒューズ | | | |
| 壁及び床の防火区画貫通部の措置の状況 | | | |
| 連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器の位置 | | | |
| 連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器との連動の状況 | | | |

2. 排煙設備

| | | 点検項目 | |
|--|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. 令第123条第3項第一号に規定する付室、令第129条の13の3第3項に規定する乗降ロビー、令第126条の2第1項に規定する居室等 | 排煙機 | 排煙機の外観 | 排煙機の設置の状況 |
| | | | 排煙風道との接続の状況 |
| | | | 煙排出口の設置の状況 |
| | | | 煙排出口の周囲の状況 |
| | | | 屋外に設置された煙排出口への雨水等の防止措置の状況 |
| | | 排煙機の性能 | 排煙口の開放との連動起動の状況 |
| | | | 作動の状況 |
| | | | 電源を必要とする排煙機の予備電源による作動の状況 |
| | | | 排煙機の排煙風量 |
| | | | 中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況 |
| | その他 | 機械排煙設備の排煙口の外観 | 排煙口の位置 |
| | | | 排煙口の周囲の状況 |
| | | | 排煙口の取付けの状況 |
| | | | 手動開放装置の設置の状況 |
| | | | 手動開放装置の操作方法の表示の状況 |
| | | 機械排煙設備の排煙口の性能 | 手動開放装置による開放の状況 |
| | | | 排煙口の開放の状況 |
| | | | 排煙口の排煙風量 |
| | | | 中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況 |
| | | | 煙感知器による作動の状況 |
| | | 機械排煙設備の排煙風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | 排煙風道の劣化及び損傷の状況 |
| | | | 排煙風道の取付けの状況 |
| | | | 排煙風道の材質 |
| | | | 防火区画及び防煙壁の貫通措置の状況 |
| | | | 排煙風道と可燃物、電線等との離隔距離及び断熱の状況 |
| | | 防火ダンパー | 防火ダンパーの取付けの状況 |
| | | | 防火ダンパーの作動の状況 |
| | | | 防火ダンパーの劣化及び損傷の状況 |
| | | | 防火ダンパーの点検口の有無及び大きさ並びに検査口の有無 |
| | | | 防火ダンパーの温度ヒューズ |
| 壁及び床の防火区画貫通部の措置の状況（防火ダンパーが令第112条第16項に規定する準耐火構造の防火区画を貫通する部分に近接する部分に設けられている場合に限る。） | | | |
| 連動型防火ダンパーの熱感知器の位置 | | | |
| 連動型防火ダンパーの熱感知器との連動の状況 | | | |
| 特殊な構造の排煙設備の排煙口及び給気口の外観 | | 排煙口及び給気口の大きさ及び位置 | |
| | | 排煙口及び給気口の周囲の状況 | |
| | | 排煙口及び給気口の取付けの状況 | |
| | | 手動開放装置の設置の状況 | |
| | | 手動開放装置の操作方法の表示の状況 | |
| 特殊な構造の排煙設備の排煙口の性能 | 排煙口の排煙風量 | | |
| | 中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況 | | |
| | 煙感知器による作動の状況 | | |
| 特殊な構造の排煙設備の給気風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | 給気風道の劣化及び損傷の状況 | | |
| | 給気風道の材質 | | |
| | 給気風道の取付けの状況 | | |
| | 防火区画及び防煙壁の貫通措置の状況 | | |
| 特殊な構造の排煙 | 給気送風機の設置の状況 | | |

| | | 点検項目 | |
|--------------------------------------|--------------------|---|---|
| | | 設備の給気送風機の 外観 | 給気風道との接続の状況 |
| | | 特殊な構造の排煙 設備の給気送風機 の性能 | 排煙口の開放と連動起動の状況 |
| | | | 作動の状況 |
| | | | 電源を必要とする給気送風機の予備電源による作動の状況 |
| | | | 給気送風機の排煙風量 |
| | | | 中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況 |
| | | 特殊な構造の排煙 設備の給気送風機 の吸込口 | 吸込口の設置位置 |
| | | | 吸込口の周囲の状況 |
| | | | 屋外に設置された吸込口への雨水等の防止措置の状況 |
| | | 2. 令第 123 条第 3 項第一号に規定 する付室及び令第 129 条の 13 の 3 第 3 項に規定する乗 降ロビー | 令第 123 条第 3 項第一号に規定する付室及び令第 129 条の 13 の 3 第 3 項に規定する乗降ロビーに設ける排煙口及び給気口 |
| 給気口の周囲の状況 | | | |
| 3. 令第 126 条 の 2 第 1 項に規定 する居室等 | 可動防 煙壁 | 手動降下装置の作動の状況 | |
| | | 手動降下装置による連動の状況 | |
| | | 煙感知器による連動の状況 | |
| | | 可動防煙壁の材質 | |
| | | 可動防煙壁の防煙区画 | |
| | | 中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況 | |
| 4. 予備電源 | 自家用 発電装 置 | 自家用発電装置の 外観 | 自家用発電機室の防火区画貫通措置の状況 |
| | | | 発電機の発電容量 |
| | | | 発電機及び原動機の状況 |
| | | | 燃料油、潤滑油及び冷却水の状況 |
| | | | 空気槽の圧力 |
| | | | セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況 |
| | | | 燃料及び冷却水の漏洩の状況 |
| | | | 自家用発電装置の取付けの状況 |
| | | | 屋内設置の場合の給排気の状況 |
| | | | 接地線の接続の状況 |
| | 絶縁抵抗 | | |
| | 自家用発電装置の 性能 | 電源の切替えの状況 | |
| | | 始動及び停止の状況 | |
| | | 運転の状況 | |
| | | 排気の状況 | |
| | | コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況 | |
| | | 計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況 | |
| | | | |
| | エンジン直結 の排煙 機 | エンジン直結の排 煙機の外観 | 直結エンジンの設置の状況 |
| | | | 燃料油、潤滑油及び冷却水の状況 |
| | | | セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況 |
| | | | 給気管及び排気管の取付けの状況 |
| | | | Vベルト |
| 接地線の接続の状況 | | | |
| 絶縁抵抗 | | | |
| エンジン直結の排 煙機の性能 | | 始動及び停止の状況 | |
| | | 運転の状況 | |
| | | 計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況 | |

3. 非常用の照明装置

| | | 点検項目 | |
|---------------------------------|-----------|--|----------------------------|
| 1. 照明器具 | 非常用の照明器具 | 使用電球、ランプ等 | |
| 2. 電池内蔵形の蓄電池、電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置 | 予備電源 | 予備電源への切替え及び器具の点灯の状況 | |
| | | 予備電源の性能 | |
| | 照度 | 照度の状況 | |
| | 分電盤 | 非常用電源分岐回路の表示の状況 | |
| 3. 電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置 | 配線 | 照明器具の取付けの状況及び配線の接続の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | |
| | | 電気回路の接続の状況 | |
| | | 接続部（ただし幹線分岐及びボックス内に限る。）の耐熱処理の状況 | |
| | | 予備電源から非常用の照明器具間の配線の耐熱処理の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | |
| | 切替回路 | 常用の電源から蓄電池設備への切替えの状況 | |
| | | 蓄電池設備と自家用発電装置併用の場合の切替えの状況 | |
| 4. 電池内蔵形の蓄電池 | 配線及び充電ランプ | 充電ランプの点灯の状況 | |
| | | 誘導灯及び非常用照明兼用器具の専用回路の確保の状況 | |
| 5. 電源別置形の蓄電池 | 蓄電池 | 蓄電池室の外観 | 蓄電池室の防火区画等の貫通措置の状況 |
| | | | 換気の状況 |
| | | | 蓄電池の設置の状況 |
| | 蓄電池の性能 | 電圧 | |
| | | 電解液比重 | |
| | | 電解液の温度 | |
| | 充電器 | 充電器室の防火区画等の貫通措置の状況 | |
| キュービクルの取付けの状況 | | | |
| 6. 自家用発電装置 | 自家用発電装置 | 自家用発電装置の外観 | 自家用発電機室の防火区画等の貫通措置の状況 |
| | | | 発電機の発電容量 |
| | | | 発電機及び原動機の状況 |
| | | | 燃料油、潤滑油及び冷却水の状況 |
| | | | 空気槽の圧力 |
| | | | セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況 |
| | | | 燃料及び冷却水の漏洩の状況 |
| | | | 計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況 |
| | | | 自家用発電装置の取付けの状況 |
| | | | 給排気の状況（屋内に設置されている場合に限る。） |
| | | | 接地線の接続の状況 |
| | | | 絶縁抵抗 |
| | | 自家用発電装置の性能 | 電源の切替えの状況 |
| | | | 始動及び停止の状況 |
| | | | 音、振動等の状況 |
| | | 排気の状況 | |
| | | コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況 | |

4. 給水設備及び排水設備

| | | 調査項目 | | 日常点検項目 | | |
|--------------------------|--|---------------------------------|------------------|--------|----|---|
| | | | | 耐火・準耐火 | 木造 | |
| 1. 飲料用の配管設備及び排水設備 | 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | 配管の取付けの状況 | | — | — | |
| | | 配管の腐食及び漏水の状況 | | ● | ● | |
| | | 配管が貫通する箇所の損傷防止措置の状況 | | — | — | |
| | | 継手類の取付けの状況 | | — | — | |
| | | 保温措置の状況 | | — | — | |
| | | 防火区画等の貫通措置の状況 | | — | — | |
| | | 配管の支持金物 | | — | — | |
| | | 飲料水系統配管の汚染防止措置の状況 | | — | — | |
| | | 止水弁の設置の状況 | | — | — | |
| | | ウォーターハンマーの防止措置の状況 | | — | — | |
| | | 給湯管及び膨張管の設置の状況 | | — | — | |
| 2. 飲料水の配管設備 | 飲料用の給水タンク及び貯水タンク（以下「給水タンク等」という。）並びに給水ポンプ | 給水タンク等の設置の状況 | | — | — | |
| | | 給水タンク等の通気管、水抜き管、オーバーフロー管等の設置の状況 | | — | — | |
| | | 給水タンク等の腐食及び漏水の状況 | | ● | — | |
| | | 給水用圧力タンクの安全装置の状況 | | — | — | |
| | | 給水ポンプの運転の状況 | | — | — | |
| | | 給水タンク及びポンプ等の取付けの状況 | | — | — | |
| | 給湯設備（循環ポンプを含む。） | 給湯設備（ガス湯沸器を除く。）の取付けの状況 | | — | — | |
| | | ガス湯沸器の取付けの状況 | | — | — | |
| 3. 排水設備 | 排水槽 | 排水槽のマンホール大きさ | | — | — | |
| | | 排水槽の通気状況 | | — | — | |
| | | 排水漏れの状況 | | — | — | |
| | | 地下街の非常用の排水設備の処理能力及び予備電源の状況 | | — | — | |
| | 排水再利用配管設備（中水道を含む。） | 雑用水の用途 | | — | — | |
| | | 雑用水給水栓の表示の状況 | | — | — | |
| | | 配管の標識等 | | — | — | |
| | | 雑用水タンク、ポンプ等の設置の状況 | | — | — | |
| | | 消毒装置 | | — | — | |
| | その他 | 衛生器具 | 衛生器具の取付けの状況 | | — | — |
| | | 排水トラップ | 排水トラップの取付けの状況 | | — | — |
| | | 阻集器 | 阻集器の構造、機能及び設置の状況 | | — | — |
| | | 排水管 | 公共下水道等への接続の状況 | | — | — |
| | | | 雨水排水立て管の接続の状況 | | — | — |
| | | | 排水の状況 | | — | — |
| | | | 掃除口の取付けの状況 | | — | — |
| | | | 雨水系統との接続の状況 | | — | — |
| 通気管の状況 | | | | — | — | |
| 通気開口部の状況 | | | | — | — | |
| 間接排水の状況 | | | | — | — | |
| 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況 | | | ● | ● | | |

参考文献

- ・(財) 日本建築防災協会「特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)」(2008年)
- ・(一社) 住宅瑕疵担保責任保険協会「既存住宅現況検査技術者 講習テキスト」(2014年)
- ・(財) 建築保全センター「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン 平成24年版」(2012年)
- ・(独) UR都市機構「UR賃貸住宅点検等業務マニュアル」(2015年)
- ・日本防水材料連合会「屋上防水の調査マニュアル」(2010年)
- ・(株) ぎょうせい「管理組合・実務家のための改修によるマンション再生マニュアル」(2004年)

写真、図版出典

- *1: 日本防水材料連合会「屋上防水の調査マニュアル」(2010年)
- *2: (独) 建築研究所「建築研究資料 No.145号『建築物の長期使用に対応した外装・防水の品質確保ならびに維持保全手法の開発に関する研究』」(2013年)
- *3: (公社) 日本コンクリート工学会「コンクリートのひび割れ調査、補修・補強指針-2013-」(2013年)
- *4: (財) 建築保全センター「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン 平成24年版」(2012年)
- *5: 技報堂出版(株)「外装仕上げの耐久性向上技術」(1987年)

公営住宅等日常点検マニュアル (木造編)

平成28年8月
国土交通省住宅局
住宅総合整備課

公営住宅等日常点検マニュアル（木造編）

目次

1. はじめに

- (1) 本書の目的 ----- 1
- (2) 本書で解説する日常点検の対象部位 ----- 1

2. 点検を実施するための準備、注意事項

- (1) 実施体制 ----- 2
- (2) 事前準備 ----- 2
- (3) 服装、携行品 ----- 2
- (4) 安全対策 ----- 2

3. 日常点検項目一覧

- ◇ 建築物 ----- 3
- ◇ 建築設備 ----- 4

4. 日常点検内容の解説

- ◇ 建築物 ----- 5
- ◇ 建築設備 ----- 16

5. 日常点検チェックリスト

- ◇ 建築物 ----- 17
- ◇ 建築設備 ----- 18

6. 日常点検の位置づけ

- (1) 定期点検との関係 ----- 19
- (2) 日常点検の内容 ----- 21

参考. 日常点検項目と法定点検項目の関係

- ◇ 建築物 ----- 22
- ◇ 建築設備 ----- 28

1. はじめに

(1) 本書の目的

公営住宅等の長寿命化に向けては、長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要である。

点検の充実、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげることができる。そのため、建築基準法第12条に規定される定期調査ないし定期点検（以下、「法定点検」とする）だけではなく、法定点検の対象外の住棟においても同様の点検（以下、法定点検とあわせて「定期点検」とする）を定期的実施することが重要である。

更に不具合への迅速な対応を図る観点からは、定期点検の他に日常的な保守点検（以下、「日常点検」とする）を実施することが望ましい。

本書は、公営住宅等の事業主体が日常点検を実施する際に参照できるよう、具体的な点検項目及び点検内容を解説するものである。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、危険を伴うものについては緊急措置を施し、専門技術者への詳細調査依頼、修繕計画への反映等の適切な対処を取ることが求められる。

また、点検結果はデータベース化（※1）し、計画的な修繕、維持管理に反映させることが望ましい。

公営住宅等の構造・工法によって点検項目が異なるため、本書は「耐火（※2）・準耐火構造（※3）編」と、「木造編」を分冊として作成した。

なお、「木造編」は共用部分の無い戸建て住宅や長屋建て住宅を想定している。共用部分のある木造住宅については「耐火・準耐火構造編」を参照されたい。

※1：国土交通省住宅局住宅総合整備課は、定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できる「公営住宅等維持管理データベース」を作成した。点検や修繕等の履歴を蓄積・管理するデータベースを持たない事業主体においては、「公営住宅等維持管理データベース」を活用し、今後の維持管理に役立てていくことも考えられる。

※2：主にRC（鉄筋コンクリート）造、SRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造、PC（プレキャストコンクリート）造を想定

※3：主に鉄骨造、補強コンクリートブロック造を想定

(2) 本書で解説する日常点検の対象部位

公営住宅の住戸内部については、空家発生時や入居者から連絡があった際に随時点検・修繕を実施していることが想定されるため、本書で解説する日常点検は外観から目視で確認できる範囲を対象とする。

2. 点検を実施するための準備、注意事項

(1) 実施体制

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ているが、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、複数人数で実施することが望ましい。

(2) 事前準備

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ておく。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する。

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く。

(3) 服装、携行品

○服装

点検実施時の服装は動きやすいものとし、身分を明らかにするもの（身分証明書や名札、腕章等）を着用する。

履物は運動靴等の歩きやすいものとし、安全のためヘルメットや軍手を着用することが望ましい。

○携行品

デジタルカメラ、図面（配置図、平面図、立面図があると望ましい）、筆記具、日常点検チェックリスト（本書：5. 参照）等

(4) 安全対策

点検実施中に事故やトラブルが起こらないよう、以下の通り十分注意する。

- 高所、暗所、足元の不安定な場所、危険な場所には無理をせず立ち入らない。
- 日常点検は、あくまで歩行で移動できる範囲、かつ安全な場所から目視で確認できる範囲で実施すればよい。
- 例えば屋上の周囲に設置してあるフェンスやパラペットの外側、庇等、調査が危険と思われる場所は無理をしない。
- 降雨時、強風時、夕方や夜間には点検を実施しない。特に屋上には上らない。
- 雨上がりは滑る場合があるので十分注意する。
- 屋上に設置されている設備、避雷設備には触れない。
- 写真撮影の際、構図合わせ等で後ろ向きに移動することは、大変危険であり、特に注意を要する。

3. 日常点検項目一覧

☆法定点検対象部位についても、本マニュアルに基づき
日常点検を行うことが望ましい。

◆ 建築物

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 | ★ |
| エ) 外壁（外装仕上げ材等） | ■ 金属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 | ■ 住戸玄関ドア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) 屋根 | ■ 屋根の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| | ■ 雨樋の劣化及び損傷の状況 | |

◆ 建築設備

I. 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) 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 | |

4. 日常点検内容の解説

◆ 建築物

I. 敷地及び地盤

ア) 地盤

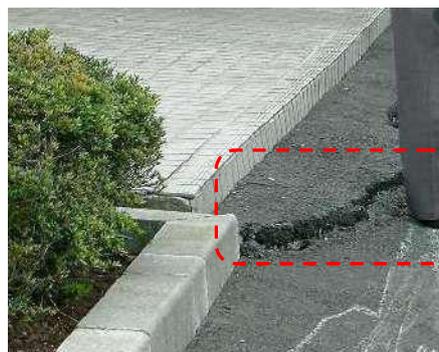
■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況

敷地内の地中には、電気、ガス、給排水の配管類、それらに附帯する設備等が埋設されている。

特に通路、排水溝、マンホール等の周囲は、一旦掘り起こした土で埋め戻されているので、経年に伴い沈下する場合がある。

敷地内の傾斜や不陸の状態によっては、地中に埋設されている配管設備類の機能に支障を及ぼす可能性がある。

敷地内の傾斜や不陸は、芝張りや砂利敷き等の場合は確認しやすいが、コンクリートやアスファルトで舗装されている場合は、ひび割れ等の状況で推測することとなる。



●建築物、工作物周辺の亀裂*2

【点検のポイント】

- 建築物周辺に陥没があり、安全性を著しく損ねていないか。
- 敷地内の不陸や傾斜、き裂、陥没、隆起等により裂け目が発生する等相対的な著しい段差がないか。

イ) 敷地

■敷地内の排水の状況

敷地内には雨水や汚水を排水するための排水管、側溝、ため桝等がある。

経年に伴い排水管の勾配が変わってしまったり、定期的な清掃が行われていないこと等により、排水の流れが悪くなると排水管の詰まりによる排水の溢れ等につながる。



●雨水桝

【点検のポイント】

- 排水管の詰まりによる汚水の溢れ等がないか。
- 雨水桝、汚水桝などの排水不良、損傷、清掃状況の不備等がないか。
- 桝蓋、マンホールのがたつき等がないか。
- 側溝、排水溝等の破損、排水不良、がたつき等がないか。



●側溝

ウ) 敷地内の通路

I. 敷地及び地盤

■敷地内の通路の支障物の状況

敷地内には避難及び消火活動のための、道路に通じる通路がある。災害時を想定し、避難時の経路に従って、通路に支障物（物品の堆積や自転車置場としての利用等）がないか確認する。

【点検のポイント】

- 敷地内の通路に支障物がないか。

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

ブロック塀は、古い物から耐震対策を施した物まで混在している。一部が破壊されるとブロック間の連帯の力が弱まり、地震でなくとも倒壊の危険性が高まる。

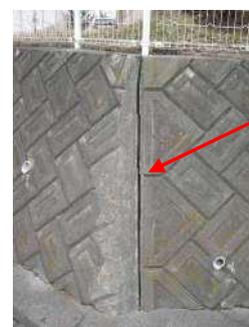
組積造の塀は、レンガ、化粧ブロック、大谷石等の材料をモルタル等でつなぎあわせて塀とするもので、材料間の目地にひび割れ等が生じると、少しの衝撃で倒壊するおそれがある。

【点検のポイント】

- 著しいひび割れ、破損又は傾斜が生じていないか。
- 塀と控え柱・壁（塀の倒れを支える柱・壁）の接合部に著しいき裂、離れ等がないか。
- 塀基礎部が陥没、周辺地盤との間の相対的な著しい沈下、隆起等がないか。
- 塀基礎部に著しいき裂等がないか。



●ブロック塀の破損



●間知ブロックのコーナー部亀裂

■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況

金属フェンスは敷地境界を明確にするとともに、防犯や、危険箇所への立ち入り制限等の役割を果たしている。

このような箇所に設置されているフェンスに著しい破損があった場合は、仮囲い等の応急措置を施した上で修繕等の手配を行う。

【点検のポイント】

- 金属フェンス等に変形、破損、腐食（さび）、ゆるみ等がないか。



●金属フェンスの変形、破損

オ) 擁壁

■擁壁の劣化及び損傷の状況

擁壁とは、土砂流出等のおそれのある敷地の法面（傾斜の表面）を保護し、災害を防止するためのものであるため、全面にわたってひび割れ等がないかを確認する。

【点検のポイント】

- 著しい傾斜若しくはひび割れがないか。
- 目地より土砂が流出していないか。

■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況

擁壁には、一定の間隔で水抜きパイプが設置されており、これが詰まると豪雨等の際に水圧で崩れるおそれがあるため、常に水が出やすい状態にしておかなければならない。

【点検のポイント】

- 水抜きパイプに詰まりがないか（外部より目視で確認、必要に応じて鉄筋棒等を挿入）



●擁壁のひび割れ

カ) 屋外工作物

■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況

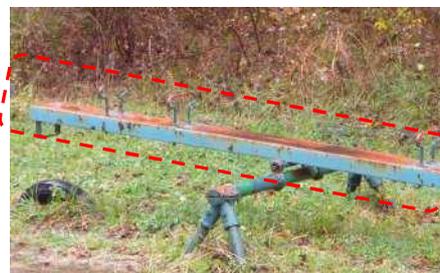
遊具の腐食（さび）や破損は、脱落、身体挟み等の思わぬ事故につながる恐れがあるため、定期的に注意して確認する。既に腐食（さび）や破損、ぐらつき等があり危険な状況にあるもの、金具の破断や外れの恐れがあるものは、使用禁止処置を施した上で修繕等を手配する。

また、砂場の砂は衛生上の面から定期的な砂の入れ替えが必要である。

ベンチは、木製の場合は防虫・防腐処理を行っていても腐朽は意外に早い。また、プラスチック製の場合は破損しやすいので、定期的な取替えを見込んでおく必要がある。

【点検のポイント】

- 遊具、ベンチ等の本体の腐食（さび）、腐朽、破損、ぐらつき、傾き、作動不良（遊具）等がないか。



●遊具の錆

キ) 屋外電気設備

■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況

敷地内の外灯は防犯上、重要な役割を果たしているため、不具合なく点灯すること、自動点滅器（夕方暗くなると感知し点灯する装置）により点灯するタイプのものについては、夕方に点灯しているかを確認する。

あわせて、居住者の安全に影響を及ぼすようなぐらつきや傾き等、外灯本体の劣化の状況も確認する。

【点検のポイント】

- 屋外の照明器具やポール等のぐらつき、傾き、損傷、変形及びさび等がないか。
- ソーラータイマー等の自動点滅器による入り切り、設定に従った作動状態に不具合がないか。
- 照明器具本体やその付近の異音、異臭がないか。



●外灯の錆

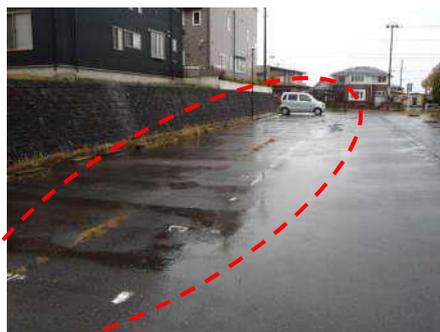
ク) 通路・車路

■平面駐車場の劣化及び損傷の状況

車路の舗装に損傷、変形、浮き等がなく車両の通行がスムーズにできること、駐車部分の白線区画の剥がれや車止めの外れがなく、適切に駐車できることを確認する。

【点検のポイント】

- 敷地内駐車場の仕上げ材料、駐車場の白線区分等の損傷、変形、浮きまたは視認不良がないか。



●駐車場の白線区分の損傷

■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況

通路は大きく歩行者用と車両用に分けられ、目的に応じた舗装が施されている。人や車両がスムーズに通行できること、歩行者用通路に車両を進入させないこと、歩行者が誤って車路に進入しないようにすること等が大切である。

スロープや屋外階段については、手すりや階段本体のぐらつき等、通行上の危険性がないかを確認する。

【点検のポイント】

- 敷地内通路の仕上げ材料（車道舗装、歩道舗装等）の損傷、変形、浮きまたは視認不良がないか。
- 通路にあるマンホール蓋等にぐらつき、歩行部に水たまりの痕跡がないか。
- スロープや屋外階段の手すり、屋外階段本体、案内表示板、支持部材及び支柱埋設部の著しい損傷、変形、腐食（さび）、ぐらつき等がないか。



●屋外階段手すりの錆

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

支柱や屋根がスチール製、鋼板製の場合、腐食（さび）を放置すると耐用年数を縮めるため、定期的な塗装が必要である。

アルミ製やステンレス製の場合でも汚れや腐食（さび）がひどい場合は塗装が必要となる。

木製の場合は、防虫・防腐処理を行っていても腐朽が進むので、注意が必要である。

【点検のポイント】

- 自転車置場、ゴミ集積所等本体の腐食、腐朽、破損、欠損、ぐらつき、傾きがないか。



●ゴミ置場屋根の錆



●ゴミ置場支柱柱脚の錆

II. 建築物の外部

ア) 基礎

■基礎の沈下等の状況

地盤の沈下、移動等により基礎部に損傷が生じると、建物全体に支障をきたすこととなる。

建物全体としての傾斜の程度は、基礎の高さ等の連続的な箇所や基礎のひび割れのパターン、建具の開閉具合（入居者からの通報による）から判断する。

【点検のポイント】

- 建物の傾斜はないか。
- 地盤沈下、およびズレがないか。
- 基礎部のひび割れがないか。
- 建物周辺の地盤沈下がないか（通行上の支障の有無）。

■基礎の劣化及び損傷の状況

基礎のひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食を発生・促進させることが予想され、それを放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させる恐れがある。

更にコンクリート躯体に欠損がある場合は、既に何らかの劣化が生じている可能性が高い。

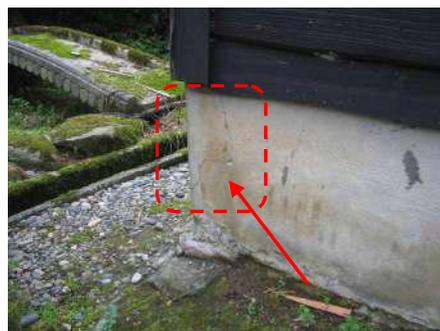
また、錆汁を伴うひび割れや欠損は、ひび割れが鉄筋まで到達し、鉄筋が腐食していることが予想され、それを放置すると雨水等の浸入により、さらに鉄筋腐食が促進され、かぶりコンクリートの浮き・はく落・欠損が生じることが懸念される。

【点検のポイント】

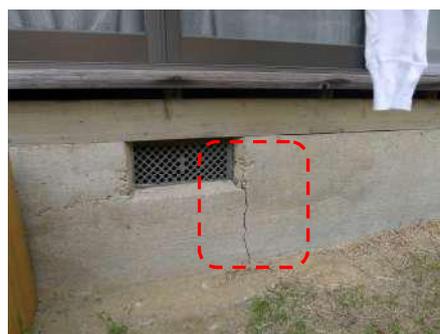
- ひび割れ（目安：幅 0.5mm 以上）がないか。
（規則性がある場合は沈下の疑いも有）
- 欠損（目安：深さ 20mm 以上）がないか。
- 鉄筋の露出、錆汁を伴うひび割れや欠損がないか。
- エフロレッセンス（白華）がないか。



●基礎のジャンカ



●基礎のひび割れ



●基礎のひび割れ



●アンカーの露出

イ) 土台

■土台の沈下等の状況

土台は柱を基礎に定着させているもので、柱にかかる建物自重、積載荷重及び地震、台風等による外圧を基礎に伝える役割がある。

建物全体としての傾斜の程度は、建具の開閉具合（入居者からの通報による）等から判断する。

【点検のポイント】

- 土台にたわみ、傾斜等がないか。
- 建具開閉に支障がないか。（入居者からの通報による）

■土台の劣化及び損傷の状況

土台にシロアリや腐朽の被害が直接確認できる場合、その建物の構造耐力が一定程度低下している可能性が高い。表面が乾いている場合や内部の防腐・防蟻剤の未湿潤部分だけの腐朽の場合、外部からは一見健全そうに見えるので注意が必要である。

【点検のポイント】

- 木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害がないか。
- 緊結金物に著しい錆、腐食等がないか。



●土台の蟻害

ウ) 外壁（躯体等）

■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況

建物の木部構造体にシロアリや腐朽の被害が直接確認できる場合、その建物の構造耐力が一定程度低下している可能性が高い。表面が乾いている場合や内部の防腐・防蟻剤の未湿潤部分だけの腐朽の場合、外部からは一見健全そうに見えるので注意が必要である。

【点検のポイント】

- 木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害がないか。
- 緊結金物に著しい錆、腐食等がないか。



●外壁の木部塗装劣化

エ) 外壁（外装仕上げ材等）

■金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況

金属系パネルの仕上げ材から下地材（合板、ラス網・ボード・防水紙、構造材等）まで連続したひび割れ等が生じている場合や、欠損や穴あきに至る恐れがあるほど錆や化学的侵食が生じている場合は、雨水の浸入等により構造材の劣化を促進させる要因となる。

また、複数の仕上げ材（金属系パネル）にまたがったひび割れや欠損は、構造材の劣化に伴うものである可能性が高い。

【点検のポイント】

- パネル面又は取合い部が著しい錆等により変形していないか。
- 金属の著しい錆びまたは化学的浸食がないか。



●金属系パネルのさび

■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況

外装仕上げ材から下地材（ボード・防水紙、構造材等）まで連続したひび割れ等が生じている場合や、本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんで浮いている場合は、雨水の浸入等により構造材の劣化を促進させる要因となる。

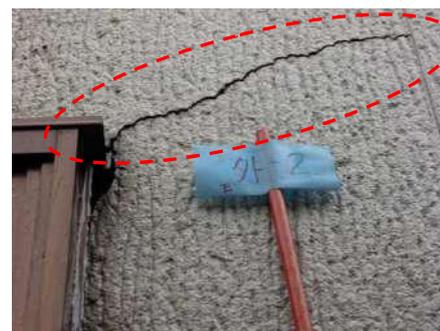
また、複数の仕上げ材（サイディング）にまたがったひび割れや欠損は、構造材の劣化に伴うものである可能性が高い。

【点検のポイント】

- 外壁に下地まで到達するひび割れ、欠損、はらみまたは剥落がないか。
- 複数の仕上げ材にまたがるひび割れまたは欠損がないか。
- 仕上げ材の著しい浮きがないか。



●窯業系サイディングのひび割れ



●窯業系サイディングのひび割れ

■シーリングの劣化及び損傷の状況

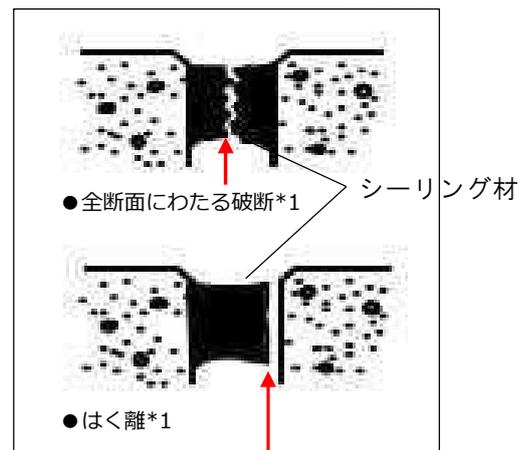
シーリング材の目地断面に対して、全断面にわたり破断またははく離している状態は、雨水が浸入する危険性が高い。欠損が生じている場合も浸水の危険性が高い。また、破断またははく離による亀裂の深さが2mm以上の場合はシーリング材の劣化が進行している。

破断・はく離による亀裂の深さは表面からの確認は困難であるが、定規などを差し込んでの測定は損傷の恐れがあるため好ましくない。周囲を指圧することにより亀裂部分を開き、おおよその深さを目視で確認する。

【点検のポイント】

- シーリング材の破断・はく離による亀裂の深さが2mm以上でないか。欠損はないか。

断面図



●指圧による亀裂の深さの確認
(写真は軽微な亀裂)



(一部拡大)



●シーリング材のはく離

●解説：その他の劣化現象

シーリング材表面は仕上塗材が施されることが多い。その表面は時間と共にひび割れが発生し、美観上好ましくないが、ひび割れの発生のみであれば防水性能上は影響がないので経過観察を行う。



●シーリング材表面のひび割れ
(防水性能上は影響なし)

II. 建築物の外部

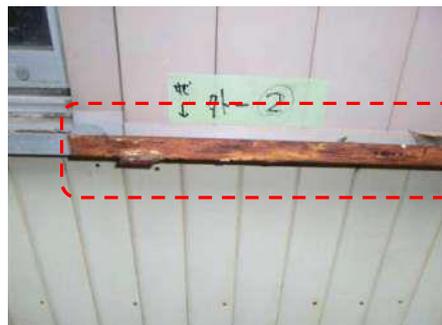
オ) 外壁（窓サッシ等）

■サッシ等の劣化及び損傷の状況

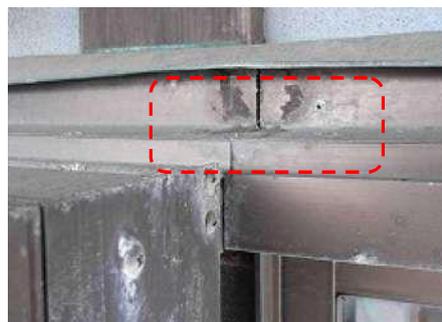
屋外に面する建具や建具廻りの隙間や破損は、雨漏り・水漏れが発生する可能性が高い。

【点検のポイント】

- サッシ等の腐食（さび）又は破損等により変形していないか。
- 開口部周囲のシーリングのき裂、欠損、剥離、破断等がないか。



●サッシのさび



●サッシのさび

カ) 建具

■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況

錆止め塗装が施された鋼製ドアは定期的に塗り替えを行わなければ腐食（さび）が進み、美観のみならず、ドア本体の耐久性も損なう。

また、塩ビ鋼板製のドアは塩ビフィルム面の傷や端部から腐食（さび）が進行するので、定期的に確認する必要がある。

【点検のポイント】

- 扉、枠の腐食（さび）、周囲のシーリングのき裂、欠損等がないか。



●住戸玄関ドアの塗装の剥離

Ⅲ. 屋上及び屋根

ア) 屋根

■屋根の劣化及び損傷の状況

屋根葺き材の確認は地上から行う（屋根には上らないこと）。

屋根葺き材の欠け・脱落、割れ、浮きが生じている状態は、雨水の浸入による下地材の劣化を促進させる。また、屋根面のゆがみがみられる場合は下地の腐朽が懸念される。

金属屋根葺き材の腐食（さび）の発生や塗膜のはがれ、住宅屋根用化粧スレート（コロニアルともいう）表面の塗り仕上げのはく離が目立つ場合は屋根葺き材の劣化が進行している恐れがある。

瓦屋根に関しては、近年施工された瓦屋根では少なくなってきたが、衝撃により瓦がずれた場合、そこから雨水が浸入するため注意が必要である。

【点検のポイント】

- 屋根葺き材の欠け・脱落、割れ、浮きがないか。
- 屋根面のゆがみがないか。
- （金属屋根葺き材）腐食（さび）がないか、塗膜のはがれが目立たないか。
- （住宅屋根用化粧スレート）塗り仕上げのはく離が目立たないか。
- （瓦屋根）瓦のずれがないか。

■雨樋の劣化及び損傷の状況

縦樋の塗装の剥がれや亀裂は、放置しておくと腐食（さび）や欠損が進行し、雨漏りの原因となる。また縦樋の支持金物の腐食（さび）も放置すると、樋がぐらつき危険を伴う。

【点検のポイント】

- 縦樋、軒樋の腐食（さび）、き裂、欠損がないか。
- 支持金物の腐食（さび）、ぐらつきがないか。



●金属屋根葺き材の腐食（さび）



●化粧スレート表面の塗り仕上げのはく離



●雨樋の割れ



●雨樋の垂れ下がり（左）、軒天の劣化（右）

◆ 建築設備

I. 給水設備及び排水設備

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

給水管および接続部分に、漏水又は漏水の跡が確認できる場合は、その多少に関わらず、漏水があることを示す。

【点検のポイント】

- 配管に腐食又は漏水が無いか。
- 給水管の保温材の濡れがないか。

イ) 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

排水管および接続部分に、漏水又は漏水の跡が確認できる場合は、その多少に関わらず、漏水があることを示す。

【点検のポイント】

- 排水管からの漏水、漏水の痕跡、腐食（さび）等がないか。
- 排水管の保温材の濡れがないか。

5. 日常点検チェックリスト

◆ 建築物

| 点検部位 | 点検項目 | 所見の有無 | |
|--|---|--|---|
| Ⅰ 敷地及び地盤 | ア) 地盤 | <input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | イ) 敷地 | <input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | ウ) 敷地内の通路 | <input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | エ) 塀 | <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | オ) 擁壁 | <input type="checkbox"/> 擁壁の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | カ) 屋外工作物 | <input type="checkbox"/> 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | キ) 屋外電気設備 | <input type="checkbox"/> 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | ク) 通路・車路 | <input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| <input type="checkbox"/> 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況 | | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | |
| ケ) 付属施設 | <input type="checkbox"/> 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | |
| Ⅱ 建築物の外部 | ア) 基礎 | <input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 基礎の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | イ) 土台 | <input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 土台の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | ウ) 外壁(躯体等) | <input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | エ) 外壁 (外装仕上げ材等) | <input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| <input type="checkbox"/> 窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況 | | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | |
| <input type="checkbox"/> シーリングの劣化及び損傷の状況 | | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | |
| オ) 外壁 (窓サッシ等) | <input type="checkbox"/> サッシ等の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | |
| カ) 建具 | <input type="checkbox"/> 住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | |
| Ⅲ 屋上及び屋根 | ア) 屋根 | <input type="checkbox"/> 屋根の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | | <input type="checkbox"/> 雨樋の劣化及び損傷の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| 備考 | | | |

◆ 建築設備

| 点検部位 | | 点検項目 | 所見の有無 |
|---|------------------------------------|---|---|
| I 給 水 設 備 及 び 排 水 設 備 | 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。) | <input type="checkbox"/> 配管の腐食及び漏水の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| | イ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。) | <input type="checkbox"/> 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及 び漏水の状況 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| 備考 | | | |

6. 日常点検の位置づけ

(1) 定期点検との関係

公営住宅等のうち、建築基準法第12条に規定される定期調査ないし定期点検（以下、「法定点検」とする）の対象は下表の通りであり、法で規定する有資格者による点検が義務付けられている。

表：法定点検の実施対象（H28.3 現在）

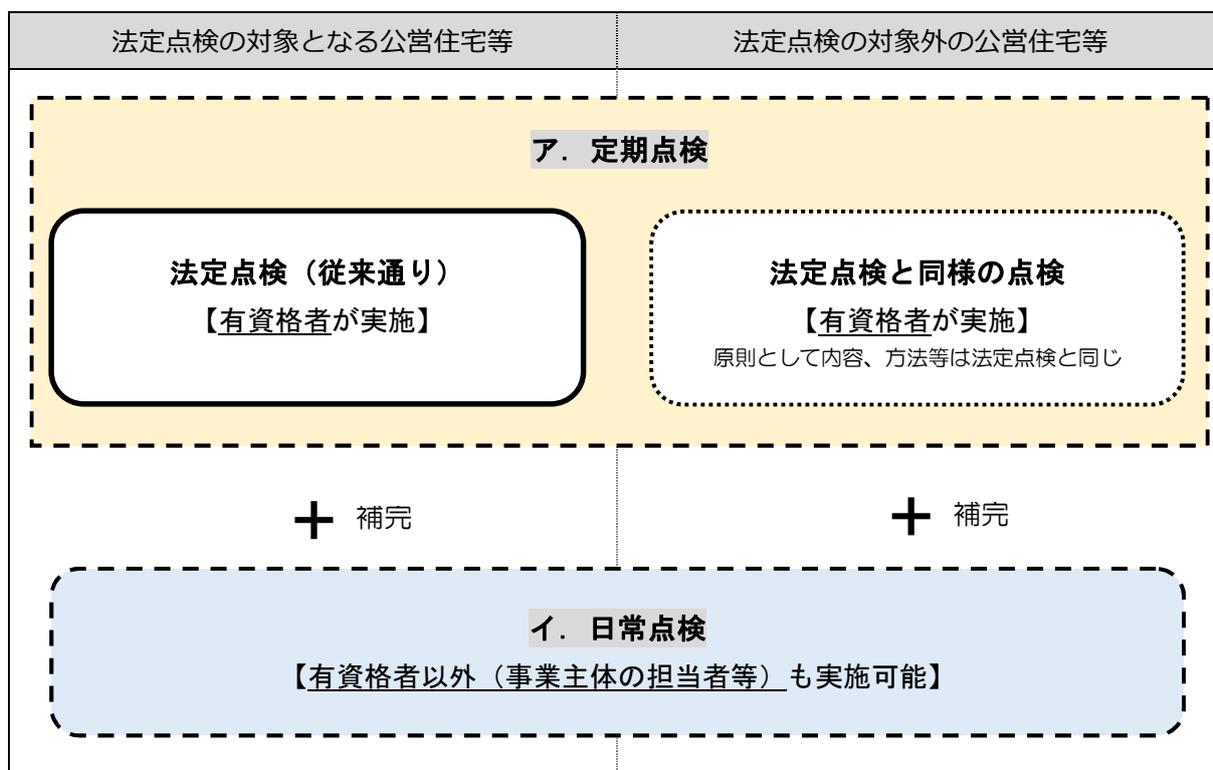
| | 建築物 (建築基準法 12 条 1 項・2 項) | 昇降機、建築設備 (建築基準法 12 条 3 項・4 項) |
|-----|--|---|
| 対象 | <ul style="list-style-type: none"> ○建築主事を置かない市町村 …特定行政庁が指定する公営住宅等（共同住宅） ○都道府県又は建築主事を置く市町村 …床面積の合計 100 ㎡を超える公営住宅等（共同住宅） | <ul style="list-style-type: none"> ○建築主事を置かない市町村 …特定行政庁が指定する公営住宅等（共同住宅） ○都道府県又は建築主事を置く市町村 …床面積の合計 100 ㎡を超える公営住宅等（共同住宅） |
| 頻度 | <ul style="list-style-type: none"> ○建築主事を置かない市町村 …概ね 6 ヶ月～3 年までの間隔において特定行政庁が定める時期（検査済証交付直後の時期は除く） ○都道府県又は建築主事を置く市町村 …3 年以内ごと（検査済証交付後、最初の点検は 6 年以内） | <ul style="list-style-type: none"> ○建築主事を置かない市町村 …概ね 6 ヶ月～1 年まで（国土交通大臣が定める検査の項目については 1 年～3 年）の間隔において特定行政庁が定める時期（検査済証交付直後の時期は除く） ○都道府県又は建築主事を置く市町村 …1 年（国土交通大臣が定める検査の項目については 3 年）以内ごと（検査済証交付後、最初の点検は 2 年以内（国土交通大臣が定める点検の項目については 6 年以内） |
| 資格者 | 一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者 | 一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者 |

公営住宅等の長寿命化を図るためには、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であるため、法定点検の対象外の住棟においても、同様の点検を実施することが重要である（あわせて「定期点検」とする：下表ア.）。

更に公営住宅等の維持管理においては、不具合への迅速な対応を図る観点から、定期点検の他に日常的な保守点検（以下、「日常点検」：下表イ.）を実施することが望ましい。

この日常点検は、法 12 条で規定する有資格者以外（例：事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとし、計画修繕の実施に役立てることが求められる。

表：定期点検、日常点検の位置づけ

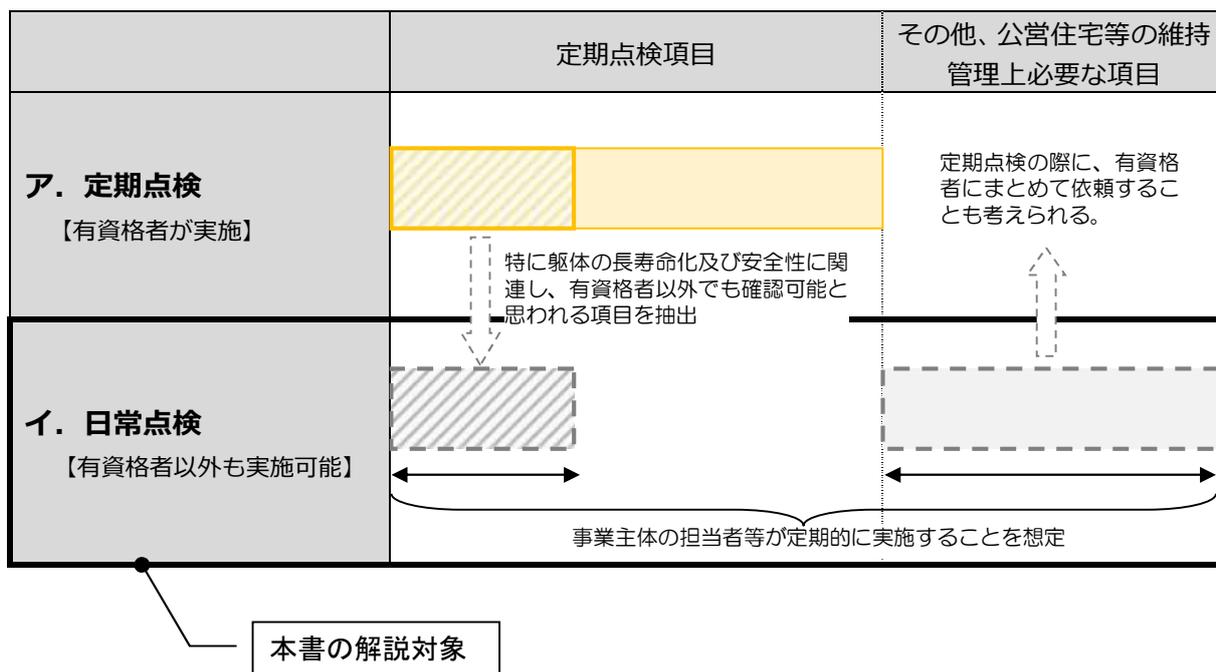


(2) 日常点検の内容

日常点検は、定期点検の項目のうち特に躯体の長寿命化及び安全性に関連する項目について、有資格者以外でも確認可能と思われる内容に絞って構成する。

また、公営住宅等の維持管理においては、定期点検の項目の他に、日常的に保守点検することが望ましい部位等がある（例：屋外の工作物、金物類等）。そのため日常点検項目には、定期点検項目には含まれていないが、公営住宅等の維持管理上必要な項目も含めることとする（定期点検の際にまとめて有資格者に依頼することも考えられる）。

図：定期点検項目と日常点検項目（イメージ）



表：法定点検における点検部位

| | 建築物 (建築基準法 12 条 1 項・ 2 項) | 昇降機、建築設備 (建築基準法 12 条 3 項・ 4 項) |
|------|---|--|
| 点検部位 | <ol style="list-style-type: none"> 敷地及び地盤：地盤、敷地、敷地内の通路、塀、擁壁 建築物の外部：基礎、土台、外壁 屋上及び屋根：屋上面、屋上回り、屋根、機器及び工作物 建築物の内部：防火区画、壁の室内に面する部分、床、天井、防火設備、照明器具、懸垂物等、居室の採光及び換気、石綿等を添加した建築材料 避難施設等：通路、廊下、出入口、屋上広場、避難上有効なバルコニー、階段、排煙設備等、その他の設備等 その他：特殊な構造等、避雷設備、煙突 | <ol style="list-style-type: none"> 換気設備 排煙設備 非常用の照明装置 給水設備及び排水設備 |

参考. 日常点検項目と法定点検項目の関係

| |
|---|
| <p>【凡例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・黒：建築基準法 12 条に規定される法定点検項目 ・グレー網掛け：法 12 条に規定される法定点検項目のうち、日常点検項目から除外した項目 ・青：法 12 条に規定される法定点検項目には無いが、日常点検項目に含めた項目 <p>【注意点】</p> <p>日常点検項目は、法定点検の項目のうち特に躯体の長寿命化及び安全性に関連する項目について、有資格者以外でも確認可能と思われる内容に絞って構成している。</p> <p>したがって点検項目としては法定点検と同じであっても、点検の内容は有資格者以外による実施も可能な簡便なものとしている。</p> |
|---|

◆建築物

| 点検部位 | 点検項目 | 日常点検項目 | | | |
|------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|---|---|
| | | 耐火・準耐火 | 木造 | | |
| 1. 敷地及び地盤 | 地盤 | 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 | ● | ● | |
| | 敷地 | 敷地内の排水の状況 | ● | ● | |
| | 建築基準法施行令第 128 条に規定する通路（以下、「敷地内の通路」という。） | 敷地内の通路の確保の状況 | — | — | |
| | | 有効幅員の確保の状況 | — | — | |
| | 塀 | 敷地内の通路の支障物の状況 | ● | ● | |
| | | 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐震対策の状況 | — | — | |
| | | 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 | ● | ● | |
| | 擁壁 | 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | |
| | | 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 | ● | ● | | |
| | | ● | ● | | |
| | 屋外工作物 | 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | |
| | 屋外電気設備 | 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況 | ● | ● | |
| 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 | ● | ● | | |
| 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 | ● | ● | | |
| 2. 建築物の外部 | 基礎 | 基礎の沈下等の状況 | ● | ● | |
| | | 基礎の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | |
| | 土台（木造に限る。） | 土台の沈下等の状況 | ● | ● | |
| | | 土台の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | |
| | 外壁 | 躯体等 | 外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況 | — | — |
| | | | 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | ● | ● |
| | | | 組積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 | ● | — | | | |

| 点検部位 | | 点検項目 | | 日常点検項目 | | |
|-------------------------|--|---|---|-----------------------|----|---|
| | | | | 耐火・準耐火 | 木造 | |
| | 外装仕上げ材等 | 鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | 鉄骨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 | ● | — | |
| | | 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 | 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 | ● | — | |
| | | | 塗り仕上げの劣化及び損傷の状況 | ● | — | |
| | | | 乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況 | — | — | |
| | | | 金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | |
| | | | コンクリート系パネル（帳壁を含む。）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 | ● | ● | |
| | | 窓サッシ等 | サッシ等の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | |
| | | | はめ殺し窓のガラスの固定の状況 | — | — | |
| | | 外壁に緊結された広告板、空調室外機等 | 機器本体の劣化及び損傷の状況 | — | — | |
| | | | 支持部分等の劣化及び損傷の状況 | — | — | |
| | | 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 | | ● | — | | |
| | 落下防護庇の劣化及び損傷の状況 | | ● | — | | |
| | 金物類 | 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況 | | ● | — | |
| | | 落下防護庇の劣化及び損傷の状況 | | ● | — | |
| | 3. 屋上及び屋根 | 屋上面 | 屋上面の劣化及び損傷の状況 | | ● | — |
| | | | 屋上回り（屋上面を除く。） | パラペットの立ち上り面の劣化及び損傷の状況 | ● | — |
| 笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況 | | | | ● | — | |
| 金属笠木の劣化及び損傷の状況 | | | | ● | — | |
| 排水溝（ドレーンを含む。）の劣化及び損傷の状況 | | | | ● | — | |
| 雨樋の劣化及び損傷の状況 | | | | ● | ● | |
| 屋根 | | 屋根の防火対策の状況 | | — | — | |
| | | 屋根の劣化及び損傷の状況 | | ● | ● | |
| 機器及び工作物（冷却塔設備、広告塔等） | | 機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況 | | — | — | |
| | | 支持部分等の劣化及び損傷の状況 | | — | — | |
| 4. 建築物の内部 | | 防火区画 | 令第112条第9項に規定する区画の状況 | | — | — |
| | 令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項から第8項までの各項に規定する区画の状況 | | — | — | | |
| | 令第112条第12項又は第13項に規定する区画の状況 | | — | — | | |
| | 防火区画の外周部 | 令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の処置の状況 | | — | — | |
| | | 令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火 | | — | — | |

| 点検部位 | | 点検項目 | | 日常点検項目 | | |
|--|--|---------------------------------------|--------------------------------------|--------|----|---|
| | | | | 耐火・準耐火 | 木造 | |
| 壁の室内に面する部分 | 躯体等 | 設備の劣化及び損傷の状況 | | | | |
| | | 木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況 | | — | — | |
| | | 組積造の壁の室内に面する部分の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壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況 | | — | — | |
| | | 鉄骨造の壁の室内に面する部分の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壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況 | | — | — | | |
| | 1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁（防火区画を構成する壁に限る。） | 準耐火性能等の確保の状況 | | — | — | |
| | | 部材の劣化及び損傷の状況 | | — | — | |
| | | 鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況 | | — | — | |
| | | 給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況 | | — | — | |
| | 令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁 | | 令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁の状況 | | — | — |
| | 令第129条各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分 | | 室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況 | | — | — |
| | 床 | 躯体等 | 木造の床躯体の劣化及び損傷の状況 | | — | — |
| | | | 鉄骨造の床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床躯体の劣化及び損傷の状況 | | — | — |
| 1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床、耐火構造の床又は準耐火構造の床（防火区画を構成する床に限る。） | | 準耐火性能等の確保の状況 | | — | — | |
| | | 部材の劣化及び損傷の状況 | | — | — | |
| 天井 | 令第129条各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分 | | 室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況 | | — | — |
| | 室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況 | | — | — | | |
| | 特定天井 | | 特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況 | | — | — |

| 点検部位 | 点検項目 | 日常点検項目 | | |
|---------------------------------|---|----------------------|----|---|
| | | 耐火・準耐火 | 木造 | |
| 防火設備（防火戸、シャッターその他これらに類するものに限る。） | 区画に対応した防火設備の設置の状況 | — | — | |
| | 居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備におけるくぐり戸の設置の状況 | — | — | |
| | 昭和48年建設省告示第2563号第1第一号口に規定する基準についての適合の状況 | — | — | |
| | 常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの以外の防火設備における煙又は熱を感知し自動的に閉鎖又は作動させる装置の設置の状況 | — | — | |
| | 防火戸の開放方向 | — | — | |
| | 本体と枠の劣化及び損傷の状況 | — | — | |
| | 防火設備の閉鎖又は作動の状況 | — | — | |
| | 閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況 | — | — | |
| | 常時閉鎖の防火戸の固定の状況 | — | — | |
| 照明器具、懸垂物等 | 照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況 | — | — | |
| | 防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況 | — | — | |
| 居室の採光及び換気 | 採光のための開口部の面積の確保の状況 | — | — | |
| | 採光の妨げとなる物品の放置の状況 | — | — | |
| | 換気のための開口部の面積の確保の状況 | — | — | |
| | 換気設備の設置の状況 | — | — | |
| | 換気設備の作動の状況 | — | — | |
| | 換気の妨げとなる物品の放置の状況 | — | — | |
| 石綿等を添加した建築材料 | 吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの（以下「吹付け石綿等」という。）の使用の状況 | — | — | |
| | 吹付け石綿等の劣化の状況 | — | — | |
| | 除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況 | — | — | |
| | 囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況 | — | — | |
| 5. 避難施設等 | 令第120条第2項に規定する通路 | — | — | |
| | 廊下 | 幅の確保の状況 | — | — |
| | | 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 | ● | — |
| | 出入口 | 出入口の確保の状況 | — | — |
| | | 物品の放置の状況 | ● | — |
| | 屋上広場 | 屋上広場の確保の状況 | — | — |
| | 避難上有効なバルコニー | 避難上有効なバルコニーの確保の状況 | — | — |
| | | 手すり等の劣化及び損傷の状況 | ● | — |
| | | 物品の放置の状況 | ● | — |
| | | 避難器具の操作性の確保の状況 | — | — |
| | | 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 | ● | — |

| 点検部位 | | 点検項目 | | 日常点検項目 | |
|-----------|------------------------|--------------------------------------|---|--------|----|
| | | | | 耐火・準耐火 | 木造 |
| | 階段 | 階段 | 直通階段の設置の状況 | — | — |
| | | | 幅の確保の状況 | — | — |
| | | | 手すりの設置の状況 | — | — |
| | | | 物品の放置の状況 | ● | — |
| | | | 階段各部の劣化及び損傷の状況 | ● | — |
| | | 屋内に設けられた避難階段 | 階段室の構造の状況 | — | — |
| | | 屋外に設けられた避難階段 | 屋内と階段との間の防火区画の確保の状況 | — | — |
| | | | 開放性の確保の状況 | — | — |
| | | 特別避難階段 | 令第123条第3項第一号に規定するバルコニー又は付室の構造及び面積の確保の状況 | — | — |
| | | | 付室の排煙設備の設置の状況 | — | — |
| | 付室の排煙設備の作動の状況 | | — | — | |
| | 付室の外気に向かって開くことができる窓の状況 | | — | — | |
| | 排煙設備等 | 防煙壁 | 防煙区画の設置の状況 | — | — |
| | | | 防煙壁の劣化及び損傷の状況 | — | — |
| | | | 可動式防煙壁の作動の状況 | — | — |
| | | 排煙設備 | 排煙設備の設置の状況 | — | — |
| | | | 排煙設備の作動の状況 | — | — |
| | | | 排煙口の維持保全の状況 | — | — |
| | その他の設備等 | 非常用の進入口等 | 非常用の進入口等の設置の状況 | — | — |
| | | | 非常用の進入口等の維持保全の状況 | — | — |
| 非常用エレベーター | | 令129条の13の3第3項に規定する乗降ロビーの構造及び面積の確保の状況 | — | — | |
| | | 乗降ロビーの排煙設備の設置の状況 | — | — | |
| | | 乗降ロビーの排煙設備の作動の状況 | — | — | |
| | | 乗降ロビーの外気に向かって開くことができる窓の状況 | — | — | |
| | | 物品の放置の状況 | — | — | |
| | | 非常用エレベーターの作動の状況 | — | — | |
| 非常用の照明装置 | | 非常用の照明装置の設置の状況 | — | — | |
| | | 非常用の照明装置の作動の状況 | — | — | |
| | 照明の妨げとなる物品の放置の状況 | — | — | | |
| 6. その他 | 特殊な構造等 | 膜構造建築物の膜体、取付部材等 | 膜体及び取付部材の劣化及び損傷の状況 | — | — |
| | | | 膜張力及びケーブル張力の状況 | — | — |
| | 免震構造建築物の免震層及び免震装置 | 免震装置の劣化及び損傷の状況（免震装置が可視状態にある場合に限る。） | — | — | |
| | | 上部構造の可動の状況 | — | — | |
| 避雷設備 | 避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況 | — | — | | |

| 点検部位 | | 点検項目 | | 日常点検項目 | |
|------|------------------------|--------------------------|---|--------|----|
| | | | | 耐火・準耐火 | 木造 |
| 煙突 | 建築物に設ける煙突 | 煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況 | — | — | |
| | | 付帯金物の劣化及び損傷の状況 | — | — | |
| | 令第 138 条第 1 項第一号に掲げる煙突 | 煙突本体の劣化及び損傷の状況 | — | — | |
| | | 付帯金物の劣化及び損傷の状況 | — | — | |

◆建築設備

1. 換気設備

| | | 点検項目 | | |
|--|----------------|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| 1. 法第 28 条第 2 項又は第 3 項に基づき換気設備が設けられた居室（換気設備を設けるべき調理室等を除く。） | 機械換気設備 | 機械換気設備（中央管理方式の空気調和設備を含む。）の外観 | 外気取り入れ口及び排気口への雨水等の防止措置の状況 | |
| | | | 外気取り入れ口及び排気口の取付けの状況 | |
| | | | 各室の給気口及び排気口の設置位置 | |
| | | | 給気口、排気口及び居室内の空気の取り入れ口の取付けの状況 | |
| | | | 風道の取付けの状況 | |
| | | | 風道の材質 | |
| | | | 給気機及び排気機の設置の状況 | |
| | | | 換気扇による換気の状況 | |
| | 中央管理方式の空気調和設備 | 機械換気設備（中央管理方式の空気調和設備を含む。）の性能 | 空気調和設備の主要機器及び配管の外観 | 各系統の換気量 |
| | | | | 各室の換気量 |
| | | | | 中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況 |
| | | 空気調和設備の性能 | 空気調和設備の性能 | 空気調和設備の設置の状況 |
| | | | | 空気調和設備及び配管の劣化及び損傷の状況 |
| | | | | 空気調和設備の運転の状況 |
| | | | | 空気ろ過器の点検口 |
| | | | | 冷却塔と建築物の他の部分との離隔距離 |
| | | | | 各室の温度 |
| | | | | 各室の相対湿度 |
| | | | | 各室の浮遊粉じん量 |
| | | | | 各室の一酸化炭素含有率 |
| 各室の二酸化炭素含有率 | | | | |
| 2. 換気設備を設けるべき調理室等 | 自然換気設備及び機械換気設備 | 排気筒、排気フード及び煙突の材質 | 排気筒、排気フード及び煙突の取付けの状況 | |
| | | | 給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード及び煙突の大きさ | |
| | | | 給気口、排気口及び排気フードの位置 | |
| | | | 給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード及び煙突の設置の状況 | |
| | | | 排気筒及び煙突の断熱の状況 | |
| | | | 排気筒及び煙突と可燃物、電線等との離隔距離 | |
| | | | 煙突等への防火ダンパー、風道等の設置の状況 | |
| | 自然換気設備 | 煙突の先端の立ち上がりの状況（密閉型燃焼器具の煙突を除く。） | | |
| | 機械換気設備 | 排気筒に設ける防火ダンパーの設置の状況 | 換気扇による換気の状況 | |
| | | | 機械換気設備の換気量 | |
| | | | | |
| 3. 法第 28 条第 2 項又は第 3 項に基づき換気設備が設けられた居室等 | 防火ダンパー等 | 防火ダンパーの設置の状況 | | |
| | | 防火ダンパーの取付けの状況 | | |
| | | 防火ダンパーの作動の状況 | | |
| | | 防火ダンパーの劣化及び損傷の状況 | | |
| | | 防火ダンパーの点検口の有無及び大きさ並びに検査口の有無 | | |
| | | 防火ダンパーの温度ヒューズ | | |
| | | 壁及び床の防火区画貫通部の措置の状況 | | |
| | | 連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器の位置 | | |
| | | 連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器との連動の状況 | | |

2. 排煙設備

| | | 点検項目 | |
|--|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. 令第123条第3項第一号に規定する付室、令第129条の13の3第3項に規定する乗降ロビー、令第126条の2第1項に規定する居室等 | 排煙機 | 排煙機の外観 | 排煙機の設置の状況 |
| | | | 排煙風道との接続の状況 |
| | | | 煙排出口の設置の状況 |
| | | | 煙排出口の周囲の状況 |
| | | | 屋外に設置された煙排出口への雨水等の防止措置の状況 |
| | | 排煙機の性能 | 排煙口の開放との連動起動の状況 |
| | | | 作動の状況 |
| | | | 電源を必要とする排煙機の予備電源による作動の状況 |
| | | | 排煙機の排煙風量 |
| | | | 中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況 |
| | その他 | 機械排煙設備の排煙口の外観 | 排煙口の位置 |
| | | | 排煙口の周囲の状況 |
| | | | 排煙口の取付けの状況 |
| | | | 手動開放装置の設置の状況 |
| | | | 手動開放装置の操作方法の表示の状況 |
| | | 機械排煙設備の排煙口の性能 | 手動開放装置による開放の状況 |
| | | | 排煙口の開放の状況 |
| | | | 排煙口の排煙風量 |
| | | | 中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況 |
| | | 機械排煙設備の排煙風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | 煙感知器による作動の状況 |
| | | | 排煙風道の劣化及び損傷の状況 |
| | | | 排煙風道の取付けの状況 |
| | | | 排煙風道の材質 |
| | | 防火ダンパー | 防火区画及び防煙壁の貫通措置の状況 |
| | | | 排煙風道と可燃物、電線等との離隔距離及び断熱の状況 |
| | | | 防火ダンパーの取付けの状況 |
| | | | 防火ダンパーの作動の状況 |
| 防火ダンパーの劣化及び損傷の状況 | | | |
| 防火ダンパーの点検口の有無及び大きさ並びに検査口の有無 | | | |
| 防火ダンパーの温度ヒューズ | | | |
| 壁及び床の防火区画貫通部の措置の状況（防火ダンパーが令第112条第16項に規定する準耐火構造の防火区画を貫通する部分に近接する部分に設けられている場合に限る。） | | | |
| 連動型防火ダンパーの熱感知器の位置 | | | |
| 連動型防火ダンパーの熱感知器との連動の状況 | | | |
| 特殊な構造の排煙設備の排煙口及び給気口の外観 | 排煙口及び給気口の大きさ及び位置 | | |
| | 排煙口及び給気口の周囲の状況 | | |
| | 排煙口及び給気口の取付けの状況 | | |
| | 手動開放装置の設置の状況 | | |
| | 手動開放装置の操作方法の表示の状況 | | |
| 特殊な構造の排煙設備の排煙口の性能 | 排煙口の排煙風量 | | |
| | 中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況 | | |
| | 煙感知器による作動の状況 | | |
| 特殊な構造の排煙設備の給気風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | 給気風道の劣化及び損傷の状況 | | |
| | 給気風道の材質 | | |
| | 給気風道の取付けの状況 | | |
| 特殊な構造の排煙 | 防火区画及び防煙壁の貫通措置の状況 | | |
| | 給気送風機の設置の状況 | | |

| | | 点検項目 | |
|--------------------------------------|-----------------|---|---|
| | | 設備の給気送風機の 外観 | 給気風道との接続の状況 |
| | | 特殊な構造の排煙 設備の給気送風機 の性能 | 排煙口の開放と連動起動の状況 |
| | | | 作動の状況 |
| | | | 電源を必要とする給気送風機の予備電源による作動の状況 |
| | | | 給気送風機の排煙風量 |
| | | | 中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況 |
| | | 特殊な構造の排煙 設備の給気送風機 の吸込口 | 吸込口の設置位置 |
| | | | 吸込口の周囲の状況 |
| | | | 屋外に設置された吸込口への雨水等の防止措置の状況 |
| | | 2. 令第 123 条第 3 項第一号に規定 する付室及び令第 129 条の 13 の 3 第 3 項に規定する乗 降ロビー | 令第 123 条第 3 項第一号に規定する付室及び令第 129 条の 13 の 3 第 3 項に規定する乗降ロビーに設ける排煙口及び給気口 |
| 給気口の周囲の状況 | | | |
| 3. 令第 126 条 の 2 第 1 項に規定 する居室等 | 可動防 煙壁 | 手動降下装置の作動の状況 | |
| | | 手動降下装置による連動の状況 | |
| | | 煙感知器による連動の状況 | |
| | | 可動防煙壁の材質 | |
| | | 可動防煙壁の防煙区画 | |
| | | 中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況 | |
| 4. 予備電源 | 自家用 発電装 置 | 自家用発電装置の 外観 | 自家用発電機室の防火区画貫通措置の状況 |
| | | | 発電機の発電容量 |
| | | | 発電機及び原動機の状況 |
| | | | 燃料油、潤滑油及び冷却水の状況 |
| | | | 空気槽の圧力 |
| | | | セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況 |
| | | | 燃料及び冷却水の漏洩の状況 |
| | | | 自家用発電装置の取付けの状況 |
| | | | 屋内設置の場合の給排気の状況 |
| | | | 接地線の接続の状況 |
| | 絶縁抵抗 | | |
| | 自家用発電装置の 性能 | 電源の切替えの状況 | |
| | | 始動及び停止の状況 | |
| | | 運転の状況 | |
| | | 排気の状況 | |
| | | コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況 | |
| | | 計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況 | |
| | | | |
| | エンジン直結の排 煙機 | エンジン直結の排 煙機の外観 | 直結エンジンの設置の状況 |
| | | | 燃料油、潤滑油及び冷却水の状況 |
| | | | セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況 |
| | | | 給気管及び排気管の取付けの状況 |
| | | | Vベルト |
| 接地線の接続の状況 | | | |
| 絶縁抵抗 | | | |
| エンジン直結の排 煙機の性能 | | 始動及び停止の状況 | |
| | | 運転の状況 | |
| | | 計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況 | |

3. 非常用の照明装置

| | | 点検項目 | |
|---------------------------------|-----------|--|----------------------------|
| 1. 照明器具 | 非常用の照明器具 | 使用電球、ランプ等 | |
| 2. 電池内蔵形の蓄電池、電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置 | 予備電源 | 予備電源への切替え及び器具の点灯の状況 | |
| | | 予備電源の性能 | |
| | 照度 | 照度の状況 | |
| | 分電盤 | 非常用電源分岐回路の表示の状況 | |
| 3. 電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置 | 配線 | 照明器具の取付けの状況及び配線の接続の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | |
| | | 電気回路の接続の状況 | |
| | | 接続部（ただし幹線分岐及びボックス内に限る。）の耐熱処理の状況 | |
| | | 予備電源から非常用の照明器具間の配線の耐熱処理の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | |
| | 切替回路 | 常用の電源から蓄電池設備への切替えの状況 | |
| | | 蓄電池設備と自家用発電装置併用の場合の切替えの状況 | |
| 4. 電池内蔵形の蓄電池 | 配線及び充電ランプ | 充電ランプの点灯の状況 | |
| | | 誘導灯及び非常用照明兼用器具の専用回路の確保の状況 | |
| 5. 電源別置形の蓄電池 | 蓄電池 | 蓄電池室の外観 | 蓄電池室の防火区画等の貫通措置の状況 |
| | | | 換気の状況 |
| | | | 蓄電池の設置の状況 |
| | 蓄電池の性能 | 電圧 | |
| | | 電解液比重 | |
| | | 電解液の温度 | |
| | 充電器 | 充電器室の防火区画等の貫通措置の状況 | |
| キュービクルの取付けの状況 | | | |
| 6. 自家用発電装置 | 自家用発電装置 | 自家用発電装置の外観 | 自家用発電機室の防火区画等の貫通措置の状況 |
| | | | 発電機の発電容量 |
| | | | 発電機及び原動機の状況 |
| | | | 燃料油、潤滑油及び冷却水の状況 |
| | | | 空気槽の圧力 |
| | | | セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況 |
| | | | 燃料及び冷却水の漏洩の状況 |
| | | | 計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況 |
| | | | 自家用発電装置の取付けの状況 |
| | | | 給排気の状況（屋内に設置されている場合に限る。） |
| | | | 接地線の接続の状況 |
| | | | 絶縁抵抗 |
| | | 自家用発電装置の性能 | 電源の切替えの状況 |
| | | | 始動及び停止の状況 |
| | | | 音、振動等の状況 |
| | | 排気の状況 | |
| | | コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況 | |

4. 給水設備及び排水設備

| | | 調査項目 | | 日常点検項目 | | |
|--------------------------|--|---------------------------------|------------------|--------|----|---|
| | | | | 耐火・準耐火 | 木造 | |
| 1. 飲料用の配管設備及び排水設備 | 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | 配管の取付けの状況 | | — | — | |
| | | 配管の腐食及び漏水の状況 | | ● | ● | |
| | | 配管が貫通する箇所の損傷防止措置の状況 | | — | — | |
| | | 継手類の取付けの状況 | | — | — | |
| | | 保温措置の状況 | | — | — | |
| | | 防火区画等の貫通措置の状況 | | — | — | |
| | | 配管の支持金物 | | — | — | |
| | | 飲料水系統配管の汚染防止措置の状況 | | — | — | |
| | | 止水弁の設置の状況 | | — | — | |
| | | ウォーターハンマーの防止措置の状況 | | — | — | |
| | | 給湯管及び膨張管の設置の状況 | | — | — | |
| 2. 飲料水の配管設備 | 飲料用の給水タンク及び貯水タンク（以下「給水タンク等」という。）並びに給水ポンプ | 給水タンク等の設置の状況 | | — | — | |
| | | 給水タンク等の通気管、水抜き管、オーバーフロー管等の設置の状況 | | — | — | |
| | | 給水タンク等の腐食及び漏水の状況 | | ● | — | |
| | | 給水用圧力タンクの安全装置の状況 | | — | — | |
| | | 給水ポンプの運転の状況 | | — | — | |
| | | 給水タンク及びポンプ等の取付けの状況 | | — | — | |
| | 給湯設備（循環ポンプを含む。） | 給湯設備（ガス湯沸器を除く。）の取付けの状況 | | — | — | |
| | | ガス湯沸器の取付けの状況 | | — | — | |
| 3. 排水設備 | 排水槽 | 排水槽のマンホールの大きさ | | — | — | |
| | | 排水槽の通気状況 | | — | — | |
| | | 排水漏れの状況 | | — | — | |
| | | 地下街の非常用の排水設備の処理能力及び予備電源の状況 | | — | — | |
| | 排水再利用配管設備（中水道を含む。） | 雑用水の用途 | | — | — | |
| | | 雑用水給水栓の表示の状況 | | — | — | |
| | | 配管の標識等 | | — | — | |
| | | 雑用水タンク、ポンプ等の設置の状況 | | — | — | |
| | | 消毒装置 | | — | — | |
| | その他 | 衛生器具 | 衛生器具の取付けの状況 | | — | — |
| | | 排水トラップ | 排水トラップの取付けの状況 | | — | — |
| | | 阻集器 | 阻集器の構造、機能及び設置の状況 | | — | — |
| | | 排水管 | 公共下水道等への接続の状況 | | — | — |
| | | | 雨水排水立て管の接続の状況 | | — | — |
| | | | 排水の状況 | | — | — |
| | | | 掃除口の取付けの状況 | | — | — |
| | | | 雨水系統との接続の状況 | | — | — |
| | | | 通気管の状況 | | — | — |
| 通気開口部の状況 | | | — | — | | |
| 間接排水の状況 | | | — | — | | |
| 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況 | | ● | ● | | | |

参考文献

- ・(財) 日本建築防災協会「特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)」(2008年)
- ・(一社) 住宅瑕疵担保責任保険協会「既存住宅現況検査技術者 講習テキスト」(2014年)
- ・(財) 建築保全センター「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン 平成24年版」(2012年)
- ・(独) UR都市機構「UR賃貸住宅点検等業務マニュアル」(2015年)
- ・日本防水材料連合会「屋上防水の調査マニュアル」(2010年)
- ・(株) ぎょうせい「管理組合・実務家のための改修によるマンション再生マニュアル」(2004年)

写真、図版出典

- *1: (独) 建築研究所「建築研究資料 No.145号(2013年8月)『建築物の長期使用に対応した外装・防水の品質確保ならびに維持保全手法の開発に関する研究』」(2013年)
- *2: (財) 建築保全センター「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン 平成24年版」(2012年)

公営住宅等維持管理データベース 操作マニュアル

－ 点検履歴データベース編 －

平成 2 8 年 8 月

国土交通省住宅局

住宅総合整備課

目次

| | |
|---------------------------------|----|
| 1. はじめに..... | 1 |
| 1-1.データベースの目的 | 1 |
| 1-2.データベースの構成 | 2 |
| 2. 点検履歴データベースの概要 | 3 |
| 2-1.操作の流れ..... | 3 |
| 2-2.データベースの活用例..... | 4 |
| 1) 劣化事象、不具合の状況に基づく修繕計画の作成..... | 4 |
| 2) 各住棟の部材の仕様と修繕予定時期の確認 | 4 |
| 3. 注意事項 | 6 |
| 3-1.使用環境について..... | 6 |
| 3-2.操作上の注意点 | 7 |
| 4. 初期設定：仕様の登録・編集..... | 8 |
| 4-1. 登録済みの仕様の確認・編集 | 8 |
| 4-2. 仕様の新規登録 | 10 |
| 5. 初期設定：団地の登録・編集..... | 12 |
| 6. 初期設定：団地ファイルの作成 | 15 |
| 7. 初期設定：住棟点検シートの作成..... | 16 |
| 8. 点検記録の入力..... | 17 |
| 8-1. 定期点検／日常点検 の種別を選択 | 17 |
| 8-2. 点検記録の入力 | 17 |
| 8-3. (2回目以降)新たに点検列を追加する場合 | 19 |
| 9. エラー時の対処方法 | 20 |

1. はじめに

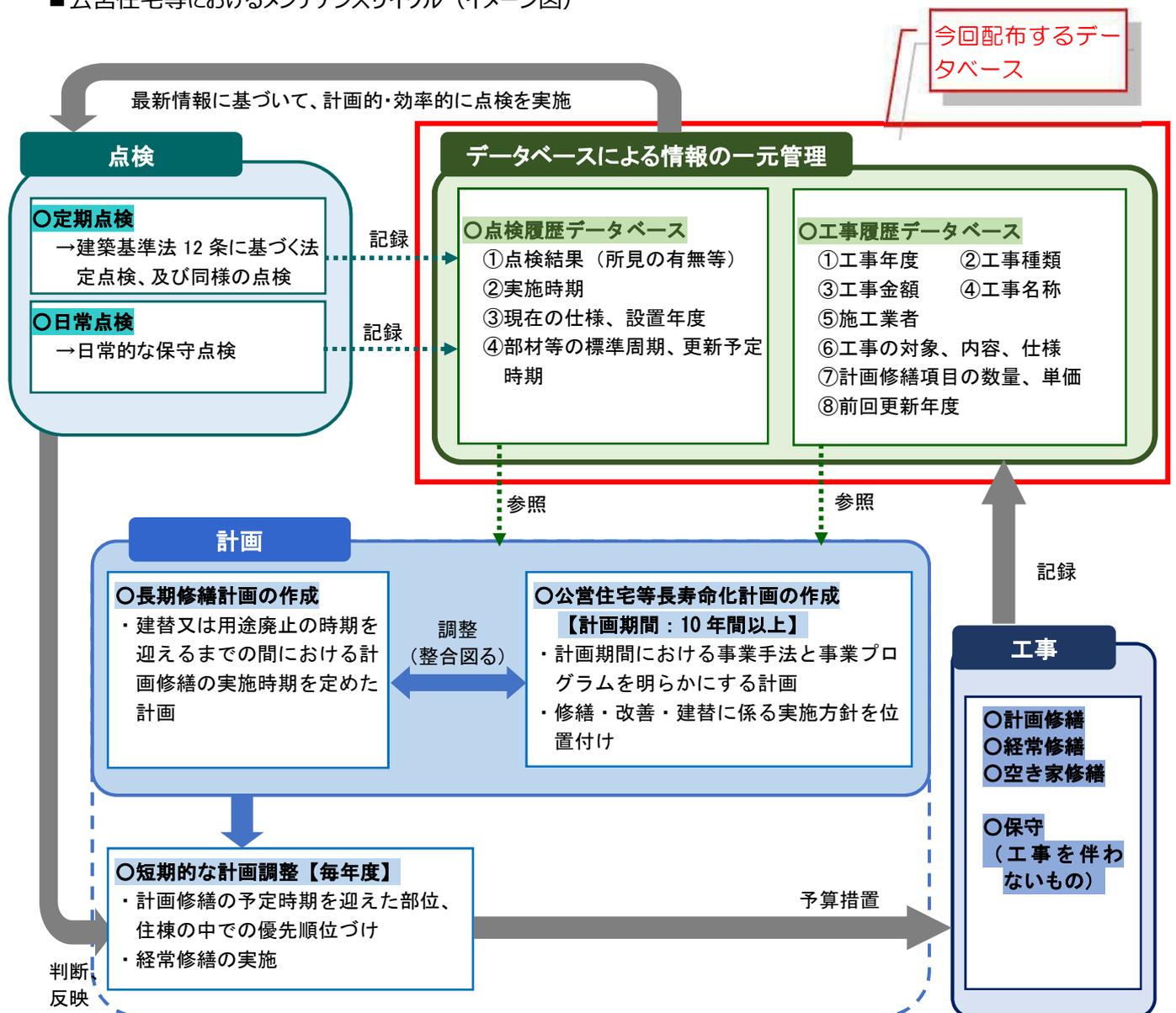
1-1. データベースの目的

公営住宅等の維持管理を着実にを行うためには、予防保全的な観点のもとで点検を実施し、そこで把握した公営住宅等の状況を記録し、効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくことが求められます。

具体的には、点検・修繕等の記録を確認・分析し、次回の点検の実施、修繕計画の作成等に活用するというサイクルを構築することが重要です（イメージ図参照）。

そのためには点検・修繕等の結果を継続して記録していくことが重要であり、本データベースはそのために役立てて頂くものです。

■ 公営住宅等におけるメンテナンスサイクル（イメージ図）



1-2.データベースの構成

今回配布するデータベースは、以下の2つのエクセルファイルで構成されています。

1) 点検履歴データベース【別冊】

国土交通省では、技術職員が不足している事業主体でも、所管課の担当者が一定の水準で日常的な保守点検を行えるような「公営住宅等日常点検マニュアル」を整備しています。

「点検履歴データベース」は、「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づく日常的な保守点検の結果を記録できるデータベースです。また、定期点検（建築基準法第12条に基づく法定点検、及び法定点検の対象外の住棟における同様の点検）の結果を記録するための機能も備えています。

2) 工事履歴データベース【本書】

修繕工事等の記録は主に紙を媒体とした台帳等を用いて工事発注単位で保管されており、これまで蓄積されてきた工事履歴を実施年度順や団地順で並び替えて整理したり、特定の団地・住棟・住戸の情報を抽出して参照するためには時間がかかり、長期修繕計画等を作成する際に活用しづらい状態になっていると考えられます。

「工事履歴データベース」は、従来通りの工事発注単位での記録に加え、団地・住棟・住戸別にも工事内容を記録することができるとともに、工事履歴の一覧表示、並び替え表示の他、実績値からの計画修繕項目ごとの単価や修繕周期の平均値の算出機能も備えたデータベースです。

参考) 団地一覧／住棟一覧／住戸一覧

「点検履歴データベース」、及び、「工事履歴データベース」とは別に、団地、住棟、住戸、それぞれについて、基本的な情報を整理できるよう、一覧表の書式（参考書式）があります。必要に応じて活用してください。

2. 点検履歴データベースの概要

2-1. 操作の流れ

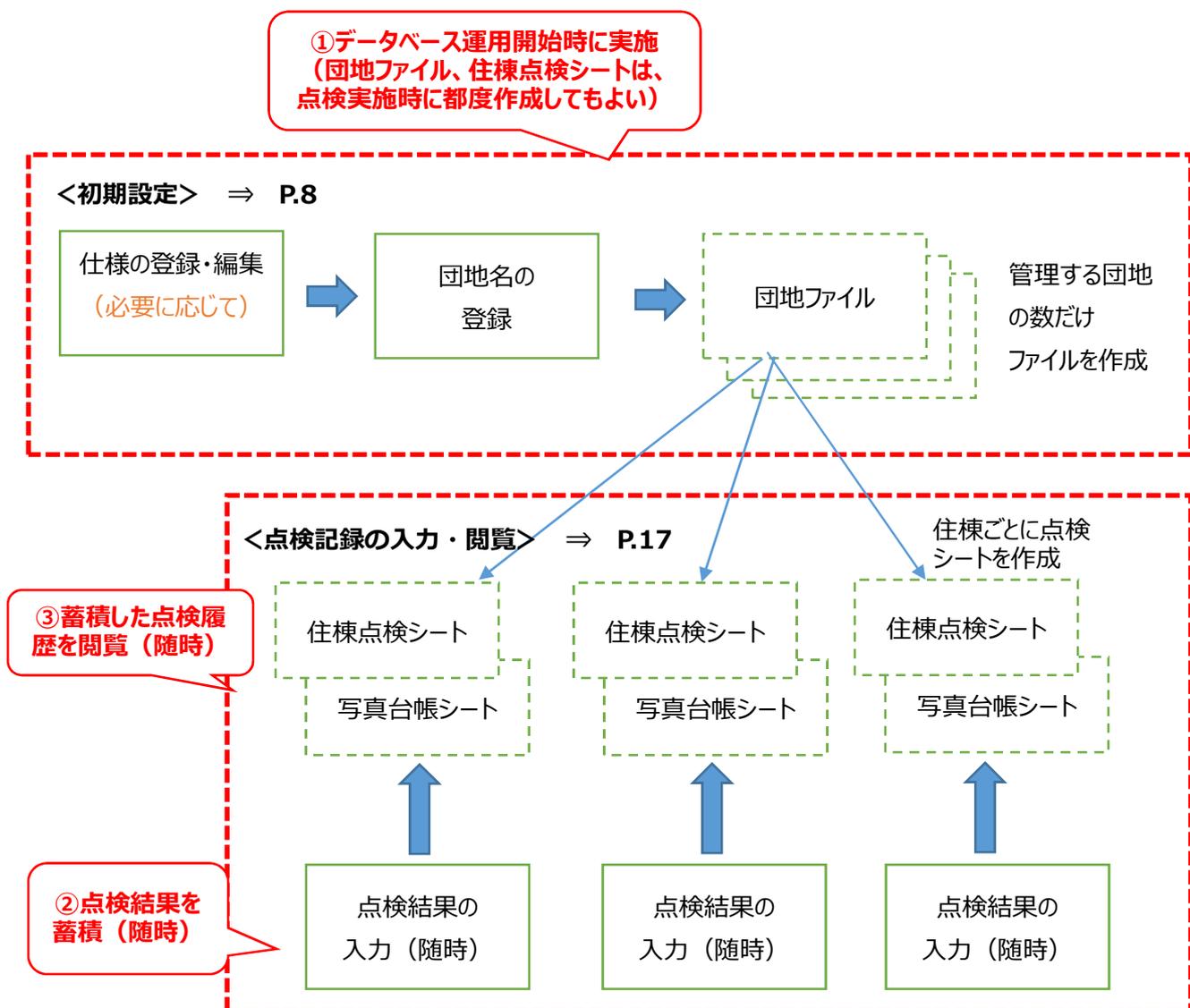
操作は大きく分けて2つあり、最初に行う「初期設定」と、随時更新していく「点検履歴の入力・閲覧」があります。

※「初期設定」に入力する情報は、後から追加することも可能です。

初期設定を行うと、団地毎に新たにファイルが作成されます。

作成した団地毎のファイルを使って、住棟ごとの点検シートと写真台帳のシートを作成し、点検結果を入力していきます。

※住棟点検シートと写真台帳シートは、1住棟につき1セット作成されます。



2-2.データベースの活用例

「点検履歴データベース」は、定期点検や日常点検の結果を蓄積しておき、必要な時にすぐに確認することができるとともに、長期修繕計画の作成や見直し、公営住宅等長寿命化計画の作成等に役立てることができます。ここでは「点検履歴データベース」の活用例をいくつか例示します。

1) 劣化事象、不具合の状況に基づく修繕計画の作成

ある住棟で劣化事象や不具合が発見された場合、同年代・同仕様の他の住棟でも同じ事象が発生している可能性があります。同年代・同仕様の住棟について、点検の実施状況、及び、点検を実施している場合はその結果を参照し、点検や修繕の実施時期を早める等、必要な対処を行っていく必要があります。

また、同年代・同仕様の住棟が近隣に複数ある場合は、修繕時期を同時期に揃え工事発注を1度にまとめて行う等、効率的な修繕計画を作成し工事発注することも考えられます。

また計画修繕は、長期修繕計画に則り実施されますが、実際の工事の順番は、点検の結果、状態がより悪いものから優先して行っていくことが考えられます。そのため実際には毎年度、点検結果を踏まえて、実施する工事の順番を調整することとなります。

2) 各住棟の部材の仕様と修繕予定時期の確認

本データベースは、計画修繕の主な対象と考えられる外装仕上げ材、窓サッシ等、屋上及び屋根、建具及び金物類、廊下・バルコニー・階段、給排水設備については、点検結果とあわせて部材の仕様と設置年度を記録しておくことができます。

このことにより、長期修繕計画作成の際に、各住棟の主な部材の修繕予定時期を確認することができます。

■ 住棟点検シート（住棟ごと）

| 点検記録 | | 耐火 | | | | | | | | | | |
|---------------|-------------|------------------|----------|--------------------|----------|-------|--|-----------------------------------|----|------|-----------|-----------------------|
| 点検項目 でフィルタ | 印刷 | 点検列 挿入 | | | | | | | | | | |
| 団地名 | A団地 | | | | | | | | | | | |
| 住棟名 | 1号棟 | | | | | | | | | | | |
| 所在地 | ●●県■■町4-5-6 | | | | | | | | | | | |
| 構造 | RC造 | 点検の種別 | 日常点検 | | | | | | | | | |
| 竣工年度 | 1990 | I 建築物 点検年月日 | 2015/2/3 | | | | | | | | | |
| | | II 建築設備 点検年月日 | 2015/2/3 | | | | | | | | | |
| | | 点検者 | ●●太郎 | | | | | | | | | |
| | | 点検者 | ▲▲ハナコ | | | | | | | | | |
| 点検方法 | | | | 点検結果001 | | | | | | | | |
| 大項目 | 中項目 | 小項目 | 仕様 | 設置 年 | 標準 周期 | 点検 | 確認事項 | 所見 | 対応 | 指摘事項 | 写真番号/特記事項 | |
| 2. 建築物の外部 | 外壁 | 外装仕上げ材等 | | | | 定・日 | (10) 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 | | | | | |
| | | | | | | 定・日 | (11) 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 | | | | | |
| | | | | | | 定期 | (12) 乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況 | | | | | |
| | | | | | | 日常 | 塗り仕上げの劣化及び損傷の状況 | | | | | |
| | | | | アクリル樹脂エマル塗り | 1990 | 18 | 定・日 | (13) 金属系パネル（軽壁を含む。）の劣化及び損傷の状況 | あり | 修繕 | 表面の錆あり | 2017年8月に計画修繕実施予定（再塗装） |
| | | | | | | | 定・日 | (14) コンクリート系パネル（軽壁を含む。）の劣化及び損傷の状況 | | | | |
| | | | | | | | 日常 | シーリングの劣化及び損傷の状況 | | | | |
| | | | | 窓サッシ等 | | | 定・日 | (15) サッシ等の劣化及び損傷の状況 | | | | |
| | | | | | | | 定期 | (16) はめ殺し窓のガラスの固定の状況 | | | | |
| | | | | 外壁に接続された広さ板、空調室外機等 | | | 定期 | (17) 機器本体の劣化及び損傷の状況 | | | | |
| | | 建具 | | | 定期 | (18) | | | | | | |
| その他 | 金物類 | | | | 日常 | 共用 | | | | | | |
| | | | | | 日常 | シャッター | | | | | | |
| | | | | | 日常 | 扉 | | | | | | |
| | | | | | 日常 | 落下 | | | | | | |
| | | | | | 日常 | 扉 | | | | | | |

点検結果を確認できます

仕様と設置年度を入力すると、標準周期（事業主体が独自に設定可能）が表示されます

■ 写真台帳シート（住棟ごと）

「所見あり」の項目について、写真台帳シートに詳細を記載できます。

関係写真表

| 部位 | 塀 | 点検日 | 対応 | 写真番号 |
|---|---|---|----|------|
| | | 2016/12/2 | 補修 | 1 |
|  | | 金属製フェンスの破損があったため、速やかに補修を依頼。（2016/12/15） | | |

| 部位 | 基礎 | 点検日 | 対応 | 写真番号 |
|--|----|---|------|------|
| | | 2016/12/2 | 詳細調査 | 2 |
|  | | 基礎外周部に、全体的にひび割れあり。鉄筋の露出や錆汁は見受けられない。B棟も同様の事象が見られたため、あわせて詳細調査を実施予定。（2016年度調査依頼予定） | | |

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
|  | | 欠損、水切りト部の汚れが見られた。雨漏り等の連絡はないが、詳細調査を実施予定。（2016年度調査依頼予定） | | |
|---|--|---|--|--|

| 部位 | | 点検日 | 対応 | 写真番号 |
|------|--|--|----|------|
| 写真貼付 | | 【コメント】 「所見あり」の内容を、写真とあわせて詳しく記載できます。 | | |

3. 注意事項

3-1.使用環境について

■使用推奨環境

- ・マイクロソフト社の表計算ソフト Excel の日本語版の使用を想定しています。
- ・他社製互換ソフトならびに Microsoft® Office 365 の使用は対象外です。
- ・使用推奨環境 2016年1月現在

| | |
|------------------|----------------------------------|
| オペレーティングシステム(OS) | Windows7、Windows8(8.1)、Windows10 |
| Excel バージョン | Excel 2007、Excel 2010、Excel2013 |

■本ファイルは計算処理や表示処理などで VBA(Visual Basic for Applications)を使用しています。

ご使用の環境によっては起動時に Windows またはご使用のセキュリティソフトよりセキュリティ警告メッセージが表示されます。ご利用環境の実行ルールに沿ってご使用ください。

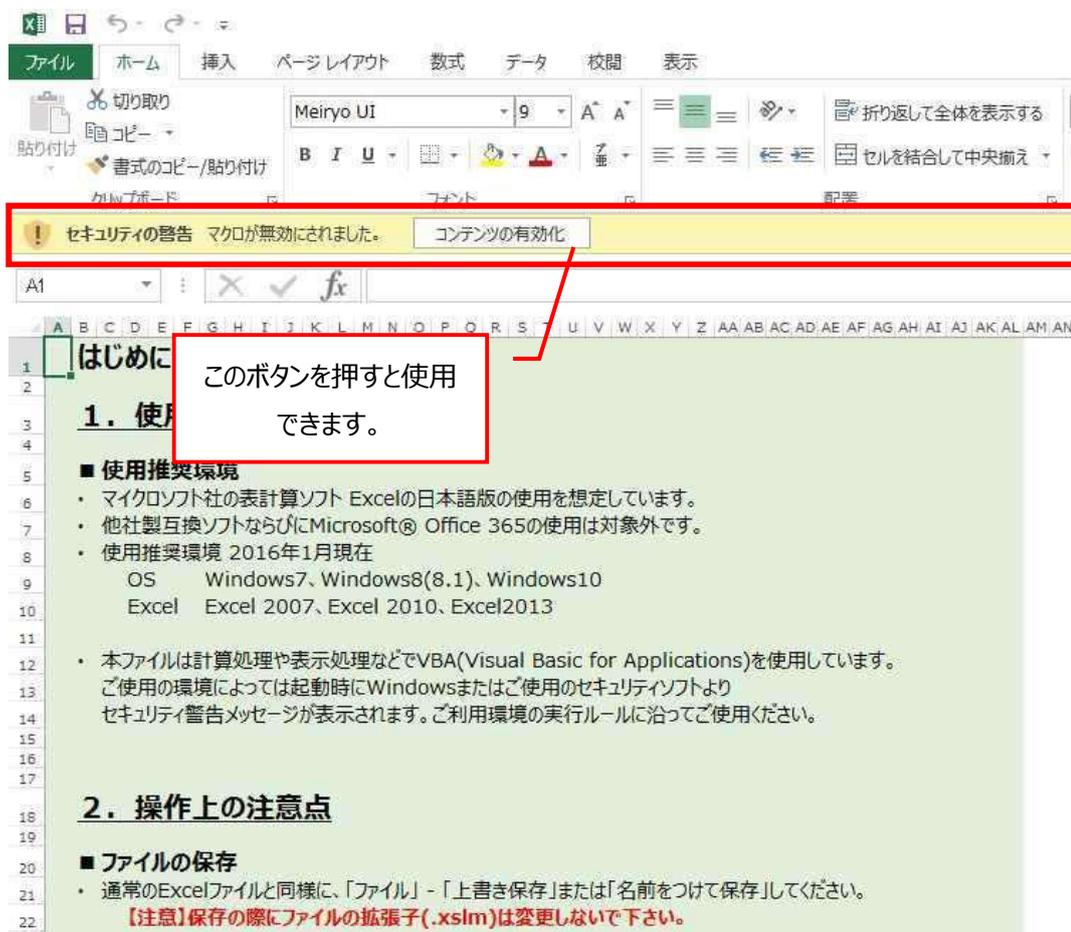


図 警告メッセージ例 (Excel 2013)

- 本ファイルの実行によってパソコン内のシステムを変更することはありません。
また、外部・内部のネットワークにはアクセスしません。

3-2. 操作上の注意点

■ ファイルの保存

- ・通常の Excel ファイルと同様に、「ファイル」 - 「上書き保存」または「名前をつけて保存」してください。

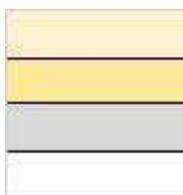
【注意】

保存の際にファイルの拡張子(.xslm)を変更すると予期せぬ動作の原因となりますので、拡張子を変更しないで下さい。

■ バックアップ

- ・誤って操作・更新、削除した時に備えて、定期的にバックアップ（名前をつけて保存、別名保存）をとることをお奨めします。

■ Excel シート内の色の説明



文字・数値を入力するセルです。

選択肢より選択するセルです。ドロップダウンリストより選択してください。

入力できないセルです。

入力できないセルです。

■ 操作上の禁止事項

- ・行や列の挿入・削除、指定された範囲以外への入力
- ・シートの削除や名称変更
- ・ファイルの拡張子(.xslm)の変更
- ・文字にリンク情報を付記（ハイパーリンクなど）
- ・数式による計算の使用
- ・セル内での改行（Alt+Enter）
- ・特殊文字の入力

■ 印刷

- ・印刷プレビュー画面が表示されます。
- ・ご使用のプリンタ設定に応じて、適宜印刷範囲を設定してください。（通常の Excel ファイルと同じ）

4. 初期設定：仕様の登録・編集

各部位（ex.屋上防水、外装仕上げ材・・・等）の仕様は、配布時に一般的なものは登録済ですので、必要に応じて追加・編集してください。

※後から追加・編集することもできます。

4-1. 登録済みの仕様の確認・編集

①「初期設定」シートを選択し、「点検履歴DB 初期設定」画面を開きます。

「登録済みの仕様を確認」リンクを押すと、登録済みの計画修繕項目が表示されます。

点検履歴DB 初期設定

1. 仕様の登録
標準的な仕様があらかじめ登録してありますが、事業主体が独自に追加登録・編集することが可能です。
まず、仕様マスタを確認のうえ、必要に応じて追加登録・編集を行ってください。
以下から登録済みの仕様を確認し、追加・編集する場合は右のボタンを押してください。
[登録済みの仕様を確認](#)

仕様
追加登録・編集

↓

2. 団地の登録
続いて団地の登録を行ってください。
右のボタンを押して、開いた画面で団地名称、所在地を入力し団地登録してください。
以下から登録済みの団地を確認することができます。
[登録済みの団地一覧](#)

団地
新規登録・編集

↓

4. 団地ファイルの作成
点検を実施する団地を選択し、団地ファイルを作成してください。

団地名選択

団地ファイル
作成

↓

5. ファイルの保存・終了
団地ファイルの作成が終了したら、
本ファイルを保存して終了してください。
点検記録は、作成した団地ファイルに入力いただけます。

はしめに 初期設定 団地 仕様 (+)

②登録してある「仕様名」・「工事区分」・「種別」・「標準周期」が表示されます。

修正・削除したい仕様の「仕様 ID」をダブルクリックします。

③「仕様」フォームが表示されます。

修正する場合は、「仕様名」や「工事区分(選択式)」、「種別(選択式)」、「標準周期」を書き換えて、「更新」ボタンを押します。

削除する場合は「削除」ボタンを押します。

※主な項目は予め登録済みです。

事業主体が独自に追加登録・編集したい場合のみ、この作業を行う必要があります。

※後から追加することも可能です。

※一度削除したデータは元に戻せませんのでご注意ください。

④新たに仕様を追加登録したい場合は、「仕様 追加登録編集」ボタンを押します。(4-2.②へ)

新たに仕様を登録したい場合は、「仕様 追加登録編集」ボタンを押す

| 仕様ID (ダブルクリックで編集) | 工事区分 | 種別 | 仕様名 | 仕様 追加登録 編集 | 標準周期 | 初期設定に戻る |
|----------------------|------|---------|-------------------|------------------|------|---------|
| S00001 | 建築 | 外装仕上げ材等 | 裏地 | | 18 | |
| S00002 | 建築 | 外装仕上げ材等 | タイル貼り | | 18 | |
| S00003 | 建築 | 外装仕上げ材等 | 石貼り | | 18 | |
| S00004 | 建築 | 外装仕上げ材等 | | | | |
| S00005 | 建築 | 外装仕上げ材等 | | | | |
| S00006 | 建築 | 外装仕上げ材等 | | | | |
| S00007 | 建築 | 外装仕上げ材等 | | | | |
| S00008 | 建築 | 外装仕上げ材等 | | | | |
| S00009 | 建築 | 外装仕上げ材等 | 木材保存剤塗 | | 6 | |
| ② S00010 | 建築 | 外装仕上げ材等 | シーリング (変成シリコン) | | 18 | |
| S00011 | 建築 | 外装仕上げ材等 | シーリング (ポリサルファイド系) | | 18 | |
| S00012 | 建築 | 外装仕上げ材等 | シーリング (ポリウレタン系) | | 18 | |
| S00013 | 建築 | 外装仕上げ材等 | 合板樹理合 (合板塗り等) | | 18 | |
| S00014 | 建築 | 外装仕上げ材等 | | | 18 | |
| S00015 | 建築 | 外装仕上げ材等 | | | 18 | |
| S00016 | 建築 | 外装仕上げ材等 | | | 18 | |
| S00017 | 建築 | 外装仕上げ材等 | | | 18 | |
| S00018 | 建築 | 窓サッシ等 | | | 36 | |
| S00019 | 建築 | 窓サッシ等 | | | 36 | |
| S00020 | 建築 | 窓サッシ等 | | | 36 | |
| S00021 | 建築 | 窓サッシ等 | | | 36 | |
| S00022 | 建築 | 建具 | | | 36 | |
| S00023 | 建築 | 建具 | | | 36 | |
| S00024 | 建築 | 建具 | | | 6 | |
| S00025 | 建築 | 金物類 | | | 18 | |
| S00026 | 建築 | 金物類 | | | 24 | |
| S00027 | 建築 | 屋上面 | | | 12 | |
| S00028 | 建築 | 屋上面 | | | 12 | |
| S00029 | 建築 | 屋上面 | | | 12 | |
| S00030 | 建築 | 屋上面 | | | 12 | |
| S00031 | 建築 | 屋上面 | 塗膜防水 (ウレタン系) | | 12 | |
| S00032 | 建築 | 屋上面 | 塗膜防水 (ゴムアスファルト系) | | 12 | |
| S00033 | 建築 | 屋上回り | ステンレス製笠木 | | 12 | |
| S00034 | 建築 | 屋上回り | アルミ製笠木 | | 12 | |
| S00035 | 建築 | 屋上回り | 腐蝕性樹脂製製笠木 | | 12 | |

修正・削除したい項目がある場合、その「仕様 ID」をダブルクリック

仕様の登録・編集・削除のモードを選択するダイアログボックス。モードは「新規登録」(選択済み)と「編集・削除」があります。仕様IDは「S00010」、仕様名は「シーリング (変成シリコン) (必須)」、工事区分は「建築 (必須)」、種別は「外装仕上げ材等 (必須)」、標準周期(年)は「18」です。下部には「更新」(選択済み)と「削除」のボタンがあります。

4-2. 仕様の新規登録

①「初期設定」シートを選択し、「点検履歴DB 初期設定」画面を開きます。

「仕様 追加登録・編集」ボタンを押すと、「仕様」フォームが表示されます。

点検履歴DB 初期設定

- 仕様の登録**
標準的な仕様があらかじめ登録してありますが、事業主体が独自に追加登録・編集することが可能です。
まず、仕様マスタを確認のうえ、必要に応じて追加登録・編集を行ってください。

以下から登録済みの仕様を確認し、追加・編集する場合は右のボタンを押してください。
[登録済みの仕様を確認](#)
- 団地の登録**
続いて団地の登録を行ってください。
右のボタンを押して、開いた画面で団地名、所在地を入力し団地登録してください。
以下から登録済みの団地を確認することができます。
[登録済みの団地一覧](#)
- 団地ファイルの作成**
点検を実施する団地を選択し、団地ファイルを作成してください。
- 団地名選択**
- ファイルの保存・終了**
団地ファイルの作成が終了したら、
本ファイルを保存して終了してください。
点検記録は、作成した団地ファイルに入力していただけます。

仕様
追加登録・編集

仕様

モード
 新規登録 編集・削除

仕様ID

仕様名 (必須)

工事区分 (必須)

種別 (必須)

標準周期 (年)

新規登録

キャンセル

初期設定

- ②仕様名、工事区分(選択式)、種別(選択式)、標準周期を入力します。
- ③「新規登録」を押します。確認メッセージで「はい」を選択すると登録が完了します。

連続して登録する場合は「続けて登録しますか？」の確認メッセージで「はい」を選択してください。

登録した内容は「仕様」シートにて確認できます。

| 仕様ID (ダブルクリックで編集) | 工事区分 | 種別 | 仕様名 | 仕様追加登録 編集 | 標準周期 | 点検シート作成へ戻る |
|----------------------|------|---------|-------------------|--------------|------|----------------------------|
| S00001 | 建築 | 外装仕上げ材等 | 敷地 | | 18 | |
| S00002 | 建築 | 外装仕上げ材等 | タイル貼り | | 18 | |
| S00003 | 建築 | 外装仕上げ材等 | 石貼り | | 18 | |
| S00004 | 建築 | 外装仕上げ材等 | コンクリート系/珪石 | | 18 | |
| S00005 | 建築 | 外装仕上げ材等 | 複層仕上塗材 | | 18 | |
| S00006 | 建築 | 外装仕上げ材等 | 厚付け仕上塗材 | | 18 | |
| S00007 | 建築 | 外装仕上げ材等 | 薄付け仕上塗材 (リシン吹付) | | 18 | |
| S00008 | 建築 | 外装仕上げ材等 | 繊維強化セメント板 | | 18 | |
| S00009 | 建築 | 外装仕上げ材等 | 木材保存剤塗 | | 6 | |
| S00010 | 建築 | 外装仕上げ材等 | シーリング (変成シリコン) | | 15 | |
| S00011 | 建築 | 外装仕上げ材等 | シーリング (ポリサルファイド系) | | 18 | |
| S00012 | 建築 | 外装仕上げ材等 | | | | |

| | | | | | | |
|--------|------|----------------|------------------|--|----|--|
| S00077 | 機械設備 | 飲料用配管及び排水配管 | 塩ビライニング銅管 (排水) | | 20 | |
| S00078 | 機械設備 | 飲料用配管及び排水配管 | タールエポキシ塗装銅管 (排水) | | 30 | |
| S00079 | 機械設備 | 飲料用配管及び排水配管 | ビューム管 (排水) | | 30 | |
| S00080 | 機械設備 | 飲料用配管及び排水配管 | 鉄管 (汚水) | | 50 | |
| S00081 | 機械設備 | 飲料用配管及び排水配管 | 鉛管 (排水) | | 30 | |
| S00082 | 機械設備 | 飲料用配管及び排水配管 | 硬質強化ビニル管 (排水) | | 30 | |
| S00083 | 機械設備 | 飲料用配管及び排水配管 | 耐火二層管 (排水) | | 30 | |
| S00084 | 機械設備 | 給水タンク等並びに給水ポンプ | F R P製タンク | | 25 | |
| S00085 | 機械設備 | 給水タンク等並びに給水ポンプ | 鋼板製タンク | | 25 | |
| S00086 | 機械設備 | 給水タンク等並びに給水ポンプ | ステンレス製タンク | | 25 | |
| S00101 | 建築 | 窓サッシ塗 | ペスト | | 15 | |
| S00102 | 建築 | 外装仕上げ材等 | アクリルシリコンクリアー塗装 | | 18 | |

5. 初期設定：団地の登録・編集

次に、団地の登録を行います。

※後から追加することも可能です。

※登録できる団地数は、最大 300 件です。

①「初期設定」シートを選択し、「点検履歴DB 初期設定」画面を開きます。

「団地 新規登録・編集」ボタンを押すと、「団地」フォームが表示されます。

点検履歴DB 初期設定

1. 仕様の登録
標準的な仕様があらかじめ登録してありますが、事業主体が独自に追加登録・編集することが可能です。
まず、仕様マスタを確認のうえ、必要に応じて追加登録・編集を行ってください。
以下から登録済みの仕様を確認し、追加・編集する場合は右のボタンを押してください。
[登録済みの仕様を確認](#)
仕様
追加登録・編集
2. 団地の登録
続いて団地の登録を行ってください。
右のボタンを押して、開いた画面で団地名称、所在地を入力し団地登録してください。
以下から登録済みの団地を確認することができます。
[登録済みの団地一覧](#)
団地
新規登録・編集
3. 団地ファイルの作成
点検を実施する団地を選択し、団地ファイルを作成してください。
団地名選択
4. ファイルの保存・終了
団地ファイルの作成が終了したら、本ファイルを保存して終了してください。
点検記録は、作成した団地ファイル

はじめて | **初期設定** | 団地 | 仕様 | (+)

②団地名 (ex. ●●団地・・・等)、所在地を入力します。

③「新規登録」ボタンを押します。確認メッセージで「はい」を選択すると登録が完了します。

連続して登録する場合は「続けて登録しますか？」の確認メッセージで「はい」を選択してください。

団地

モード

新規登録 編集・削除

団地ID

団地名 (必須) A団地

所在地 (必須) ●●県■■町4-5-6

③ 新規登録

キャンセル

登録した内容は「登録済みの団地一覧」リンクを押すと確認できます。

点検履歴DB 初期設定

1. 仕様の登録
標準的な仕様があらかじめ登録してありますが、事業主体が独自に追加登録・編集することが可能です。
まず、仕様マスタを確認のうえ、必要に応じて追加登録・編集を行ってください。
以下から登録済みの仕様を確認し、追加・編集する場合は右のボタンを押してください。
[登録済みの仕様を確認](#)

仕様
追加登録・編集

↓

2. 団地の登録
続いて団地の登録を行ってください。
右のボタンを押して、開いた画面で団地名称、所在地を入力し団地登録してください。
以下から登録済みの団地を確認することができます。
[登録済みの団地一覧](#)

団地
新規登録・編集

↓

4. 団地ファイルの作成
点検を実施する団地を選択し、団地フ
団地名選択

↓

5. ファイルの保存・終了

| 団地ID (ダブルクリックで 編集) | 団地名称 | 所在地 | 団地 新規登録 編集 |
|--------------------------|------|-------------|------------------|
| D00001 | A団地 | ●●県■■町4-5-6 | |
| D00002 | B団地 | ●●県xx市1-2-3 | |
| D00003 | C団地 | ●●県●●村大字123 | |
| END | | | |

■（参考）登録した団地名を修正・削除する場合

- ①「初期設定」シートを選択し、「点検履歴DB 初期設定」画面を開きます。
「登録済みの団地一覧」リンクを押すと、登録済みの団地一覧が表示されます。



- ②修正・削除したい団地の「団地 ID」をダブルクリックします。

- ③「団地」フォームが表示されます。

修正する場合は、「団地名」や「所在地」を書き換えて、「更新」ボタンを押します。

削除する場合は「削除」ボタンを押します。

※一度削除したデータは元に戻せませんのでご注意ください。

| 団地ID (ダブルクリックで編集) | 団地名称 | 所在地 |
|----------------------|------|-------------|
| D00001 | A団地 | ●●県■町4-5-6 |
| D00002 | B団地 | ●●県xx市1-2-3 |
| D00003 | C団地 | ●●県●●村大字123 |
| END | | |

団地
新規登録

モード
 新規登録 編集・削除

団地ID:

団地名: (必須)

所在地(市町村区まで): (必須)

6. 初期設定：団地ファイルの作成

次に、団地毎にファイルを作成します。

- ①「初期設定」シートを選択し、「点検履歴DB 初期設定」画面から、作成する団地名を選択します。
- ②「団地ファイル 作成」ボタンを押すと「点検履歴_[団地名].xlsm」ファイルが新たに生成されます。

点検履歴DB 初期設定

1. 仕様の登録
標準的な仕様があらかじめ登録してありますが、事業主体が独自に追加登録・編集することが可能です。
まず、仕様マスタを確認のうえ、必要に応じて追加登録・編集を行ってください。
以下から登録済みの仕様を確認し、追加・編集する場合は右のボタンを押してください。
[登録済みの仕様を確認](#)

仕様
追加登録・編集

↓

2. 団地の登録
続いて団地の登録を行ってください。
右のボタンを押して、開いた画面で団地名称、所在地を入力し団地登録してください。
以下から登録済みの団地を確認することができます。
[登録済みの団地一覧](#)

団地
新規登録・編集

↓

4. 団地ファイルの作成
点検を実施する団地を選択し、団地ファイルを作成してください。

① 団地名選択
A 団地

団地ファイル
作成 ②

↓

5. ファイルの保存・終了
団地ファイルの作成が終了したら、
本ファイルを保存して終了してください。
点検記録は、作成した団地ファイルに入力していただけます。

はじめに 初期設定 団地 仕様 (+)

7. 初期設定：住棟点検シートの作成

作成された「点検履歴_[団地名].xlsm」ファイルにて、住棟毎の点検シートを作成します。

- ①「点検シート作成」シートを選択し、「点検履歴DB 住棟点検シート作成」画面を開きます。
- ②住棟名、構造区分（選択式）を入力します。
- ③「住棟点検シート 作成」ボタンを押すと、住棟名のシートと写真台帳（住棟名）のシートが作成されます。

点検履歴DB 住棟点検シート作成

住棟点検シートの作成
点検を実施する住棟の点検シートを作成してください。住棟名を入力し構造区分を選択した後、作成ボタンを押してください。
複数の住棟の点検シートを作成する場合、同様の操作を繰り返してください。

団地名（変更不可）
A 団地

所在地（変更不可）
●●市●●区1-2-3

住棟名（例：1号棟...）
2号棟

構造区分（選択）
耐火構造(RC造、SRC造、PC造等)
準耐火構造(鉄骨造、補強コンクリートブロック造等)
木造

住棟点検シート 作成

各住棟点検シートへ
Excelのシートタブから点検結果を記録したい住棟点検シートを選択し、入力してください。



点検履歴DB 住棟点検シート作成

住棟点検シートの作成
点検を実施する住棟の点検シートを作成してください。住棟名を入力し構造区分を選択した後、作成ボタンを押してください。
複数の住棟の点検シートを作成する場合、同様の操作を繰り返してください。

団地名（変更不可）
A 団地

所在地（変更不可）
●●市●●区1-2-3

住棟名（例：1号棟...）
2号棟

構造区分（選択）
木造

住棟点検シート 作成

↓
各住棟点検シートへ
Excelのシートタブから点検結果を記録したい住棟点検シートを選択し、入力してください。

点検シート作成 | 住棟 | 1号棟 | 写真台帳(1号棟) | 2号棟 | 写真台帳(2号棟) | +

住棟名のシートと写真台帳が作成されます。

8. 点検記録の入力

8-1. 定期点検／日常点検 の種別を選択

①「点検の種別」を選択します（定期点検 または 日常点検）。

②「点検項目でフィルタ」ボタンを押します。

選択した「点検の種別」に応じた点検項目のみが表示されます。

※「定期点検」を選択すると、建築基準法 12 条に基づく点検項目が表示されます。

※「日常点検」を選択すると、「公営住宅等日常点検マニュアル」の点検項目が表示されます。

| 点検記録 | | 木造 | | 所在地 | | 点検の種別 | | 点検年月日 | | 点検者 | |
|---------------|---|--------|----|-----------|----------|-------------------------|---------------------------------------|-------|----|------|-----------|
| 点検項目 でフィルタ | | 印刷 | | 点検列 挿入 | | ① 点検の種別 | | 日常点検 | | | |
| | | | | 所在地 | | I 建築物 | | 点検年月日 | | 点検者 | |
| | | | | 所在地 | | II 建築設備 | | 点検年月日 | | 点検者 | |
| | | | | 竣工年度 | | | | | | | |
| 点検方法 | | | | | | | | | | | |
| 大項目 | 中項目 | 小項目 | 仕様 | 設置 年度 | 標準 周期 | 点検 日 | 確認事項 | 所見 | 対応 | 指摘事項 | 写真番号/特記事項 |
| 1. 敷地及び地盤 | 地盤 | 地盤 | | | | 定・日 | (1) 地盤沈下等による不況、傾斜等の状況 | | | | |
| | 敷地 | 敷地 | | | | 定・日 | (2) 敷地内の排水の状況 | | | | |
| | 建築基準法施行 令第128条に規定 する通路（以下 「敷地内の通路」と いう） | 敷地内の通路 | | | | 定・日 | (5) 敷地内の通路の支障物の状況 | | | | |
| | 塀 | 塀 | | | | 定・日 | (7) 組積造の雨又は積雪コンクリートブロック造の雨等の劣化及び損傷の状況 | | | | |
| | 塀壁 | 塀壁 | | | | 日常 | 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況 | | | | |
| | 屋外工作物 | 屋外工作物 | | | | 定・日 | (8) 塀等の劣化及び損傷の状況 | | | | |
| | 屋外電気設備 | 屋外電気設備 | | | | 日常 | (9) 塀等の水抜きパイプの維持保全の状況 | | | | |
| | 道路・歩路 | 道路・歩路 | | | | 日常 | 遊具・ベンチ等の劣化及び損傷の状況 | | | | |
| | 付属施設 | 付属施設 | | | | 日常 | 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況 | | | | |
| | 基礎 | 基礎 | | | | 日常 | 平屋駐車等の劣化及び損傷の状況 | | | | |
| | | | | | 日常 | 車路・歩道、スロープ、階段の劣化及び損傷の状況 | | | | | |
| | | | | | 日常 | 自転車置場、ゴミ集積所の劣化及び損傷の状況 | | | | | |
| | | | | | 定・日 | (1) 基礎の沈下等の状況 | | | | | |
| | | | | | 定・日 | (2) 基礎の劣化及び損傷の状況 | | | | | |

8-2. 点検記録の入力

点検年月日、点検者を入力したうえで、各点検項目の点検結果を入力していきます。

仕様（選択式）、設置年度を入力し、点検の所見（選択式）、対応（選択式）、指摘事項、写真番号/特記事項などの記入を行います。

| 点検記録 | | 木造 | | 所在地 | | 点検の種別 | | 点検年月日 | | 点検者 | |
|---------------|-------------------|-------|------------|-----------|----------|---------|------------------------|----------|----|-----------|---------------|
| 点検項目 でフィルタ | | 印刷 | | 点検列 挿入 | | 点検の種別 | | 日常点検 | | | |
| | | | | 所在地 | | I 建築物 | | 2016/4/5 | | 点検者 ●山太郎 | |
| | | | | 所在地 | | II 建築設備 | | 点検年月日 | | 点検者 | |
| | | | | 竣工年度 | | 1990 | | | | | |
| 点検方法 | | | | | | | | | | | |
| 大項目 | 中項目 | 小項目 | 仕様 | 設置 年度 | 標準 周期 | 点検 日 | 確認事項 | 所見 | 対応 | 指摘事項 | 写真番号/特記事項 |
| 2. 建築物の形態 | 躯体等 | 窓サッシ等 | アルミ樹脂複合サッシ | 1990 | 36 | 定・日 | シーリングの劣化及び損傷の状況 | | | | |
| | | 建具 | 銅製扉（塗装） | 1990 | 6 | 日常 | (15) サッシ等の劣化及び損傷の状況 | あり | 観察 | 部分的に亀裂あり | 001/来年度以降修繕 |
| 3. 屋上及び屋根 | 屋上回り（屋上 面を除く。） | 屋上回り | | | | 日常 | 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況 | あり | 修繕 | 善しだいが見られる | 002/再塗装（6月予定） |
| | | 屋根 | ガルバリウム鋼板葺 | 1990 | 12 | 定・日 | 雨樋の劣化及び損傷の状況 | | | | |
| 5. 遊理施設等 | 出入口 | 出入口 | | | | 定・日 | (7) 屋根の劣化及び損傷の状況 | なし | | | |
| | | 出入口 | | | | 定・日 | (5) 物品の放置の状況 | | | | |

「所見あり」の項目の記録として写真台帳シートをご利用ください。

■（参考）写真台帳活用イメージ

関係写真表

| 部位 | 塀 | 点検日 | 対応 | 写真番号 |
|---|---|---|----|------|
| | | 2016/12/2 | 補修 | 1 |
|  | | 金属製フェンスの破損があったため、速やかに補修を依頼。（2016/12/15） | | |

| 部位 | 基礎 | 点検日 | 対応 | 写真番号 |
|--|----|---|------|------|
| | | 2016/12/2 | 詳細調査 | 2 |
|  | | 基礎外周部に、全体的にひび割れあり。鉄筋の露出や錆汁は見受けられない。B棟も同様の事象が見られたため、あわせて詳細調査を実施予定。（2016年度調査依頼予定） | | |

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
|  | | 欠損、水切りト部の汚れが見られた。雨漏り等の連絡はないが、詳細調査を実施予定。（2016年度調査依頼予定） | | |
|---|--|---|--|--|

| 部位 | 点検日 | 対応 | 写真番号 |
|--------|-----|-------------------------------------|------|
| [コメント] | | | |
| 写真貼付 | | 必要に応じてセルをコピー & ペーストして表を増やしてご利用ください。 | |

8-3. (2回目以降)新たに点検列を追加する場合

2回目以降の点検を実施する際には点検を行う 住棟点検シートの「点検列挿入」ボタンを押します。

新たに点検列が追加されますので、1回目と同じように点検作業を実施してください。

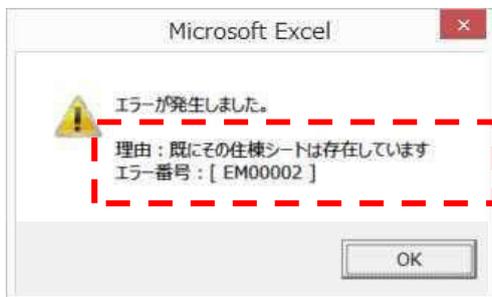
※「写真台帳」シートは1住棟・1シートです。「点検列挿入」ボタンを押してもシートは増えませんので、1シートの中で、セルをコピーする等しながら活用してください。

| 点検記録 | | 木造 | | 所在地 | | 点検の種類 | | 日常点検 | | | | | | |
|---------------|---|-----------|----|----------|-------------------------|--|---------|-------|----------|-----------|----|----|------|------|
| 点検項目 でフィルタ | 印刷 | 点検列 挿入 | | 所在地 | ●●市●●区1-2-3 | 1 建築時 | 点検年月日 | 点検者 | ●山太郎 | | | | | |
| | | | | 構造 | 木造 | 2 建築設備 | 点検年月日 | 点検者 | | | | | | |
| | | | | 竣工年度 | 1990 | | 点検結果002 | 点検年月日 | 2016/4/3 | | | | | |
| | | | | 検査方法 | | | 点検結果001 | 点検者 | ●山太郎 | | | | | |
| 大項目 | 中項目 | 小項目 | 仕様 | 設置 年度 | 点検 周期 | 確認事項 | 所見 | 対応 | 指摘事項 | 写真番号/特記事項 | 所見 | 対応 | 指摘事項 | 写真番号 |
| 1. 敷地 及び地盤 | 地盤 | 地盤 | | | 定・日 | (1) 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 | | | | | | | | |
| | 敷地 | 敷地 | | | 定・日 | (2) 敷地の排水の状況 | | | | | | | | |
| | 建築基準法施行 令第128条に規 定する通路（以 下「敷地内の通 路」という） | 敷地内の通路 | | | 定期 | (3) 敷地内の通路の状況 | | | | | | | | |
| | | | | | 定期 | (4) 有効構具の確保の状況 | | | | | | | | |
| | | | | | 定・日 | (5) 敷地内の通路の支障物の状況 | | | | | | | | |
| | | | | | 定期 | (6) 地盤面の腐又は凍害コンクリートブロック等の腐蝕の 腐蝕等の状況 | | | | | | | | |
| | | | | | 定・日 | (7) 地盤面の腐又は凍害コンクリートブロック等の腐蝕の 腐蝕等の状況 | | | | | | | | |
| | | | | | 日常 | 金属カラス等の劣化及び損傷の状況 | | | | | | | | |
| | | | | | 定・日 | (8) 腐蝕の劣化及び損傷の状況 | | | | | | | | |
| | | | | | 定・日 | (9) 腐蝕の劣化及び損傷の状況 | | | | | | | | |
| 屋外工作物 | 屋外工作物 | | | 日常 | 遮光、ベンチ等の劣化及び損傷の状況 | | | | | | | | | |
| 屋外電気設備 | 屋外電気設備 | | | 日常 | 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況 | | | | | | | | | |
| 通路・歩道 | 通路・歩道 | | | 日常 | 歩道等歩道の劣化及び損傷の状況 | | | | | | | | | |
| 付属施設 | 付属施設 | | | 日常 | 自転車置き場、工具置き場等の劣化及び損傷の状況 | | | | | | | | | |

新しい列が挿入され
ます

9. エラー時の対処方法

- 操作中にエラーが発生した場合にはエラーメッセージが表示されます。
理由欄の表示内容を見て再度、操作を実施してください。



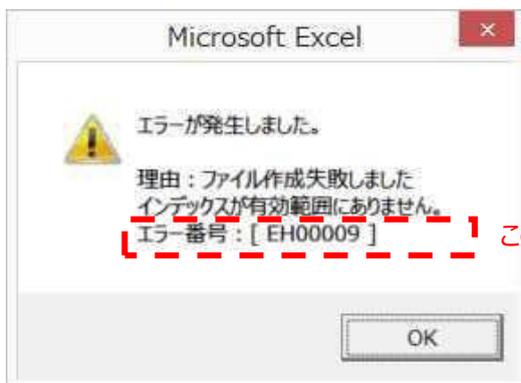
ここに書いてある理由を見て、入力内容を修正してみてください。

【注意】

エラー番号が〔EHXXXXX〕で始まるエラーは、予期せぬエラーです。

ファイルが壊れている可能性もあるので、一度作業を中断し、ファイルを別名保存した後に、元のファイルで作業を再開してください。

それでもエラーが発生する場合は、あらかじめ保管しておいたバックアップファイルに立ち戻って、作業を再開してください。



この番号が〔EHXXXXX〕で始まるエラーは、予期せぬエラーです。

■本データベースは Excel の数式を用いた自動計算処理を前提としています。

動作がおかしい場合は、計算方法の設定が「自動」になっているか、設定をご確認ください。

(Excel の初期設定は「自動」となっています)

<Excel2007 の場合>

「ツール」から「オプション」を表示 ⇒「計算方法」から、計算方法の設定で「自動」を選択し、「OK」ボタンを押す。

<Excel2013 の場合>

「ファイル」から「オプション」を表示 ⇒「数式」から、計算方法の設定で「自動」を選択し、「OK」ボタンを押す。



図 計算方法の設定画面 (Excel2013)

公営住宅等維持管理データベース 操作マニュアル

－ 工事履歴データベース編 －

平成 2 8 年 8 月

国土交通省住宅局

住宅総合整備課

目次

| | |
|-----------------------------------|----|
| 1. はじめに..... | 1 |
| 1-1.データベースの目的 | 1 |
| 1-2.データベースの構成 | 2 |
| 2. 工事履歴データベースの概要 | 3 |
| 2-1.操作の流れ..... | 3 |
| 2-2.データベースの活用例..... | 4 |
| 3. 注意事項..... | 7 |
| 3-1.使用環境について..... | 7 |
| 3-2.操作上の注意点 | 8 |
| 4. 初期設定：計画修繕項目の登録..... | 9 |
| 5. 初期設定：団地の登録 | 12 |
| 5-1.団地名称の新規登録（1 団地ずつ登録する場合） | 12 |
| 5-2.団地名称の新規登録（一括登録する場合） | 14 |
| 5-3.登録済みの団地を修正・削除する場合 | 16 |
| 6. 初期設定：住棟の登録 | 17 |
| 6-1.住棟番号の新規登録（1 棟ずつ登録する場合） | 17 |
| 6-2.住棟番号の新規登録（一括登録する場合） | 19 |
| 6-3.登録済みの住棟番号を修正・削除する場合 | 21 |
| 7. 初期設定：住戸の登録 | 22 |
| 7-1.住戸番号の新規登録（1 戸ずつ登録する場合） | 22 |
| 7-2.住戸番号の新規登録（一括登録する場合） | 24 |
| 7-3.登録した住戸番号を修正・削除する場合 | 26 |
| 8. 工事履歴の入力 | 27 |
| 8-1.工事履歴の新規追加..... | 27 |
| 8-2.登録した工事履歴を修正・削除する場合 | 30 |
| 9. 登録した工事履歴の閲覧 | 31 |
| 10. エラー時の対処方法 | 37 |

1. はじめに

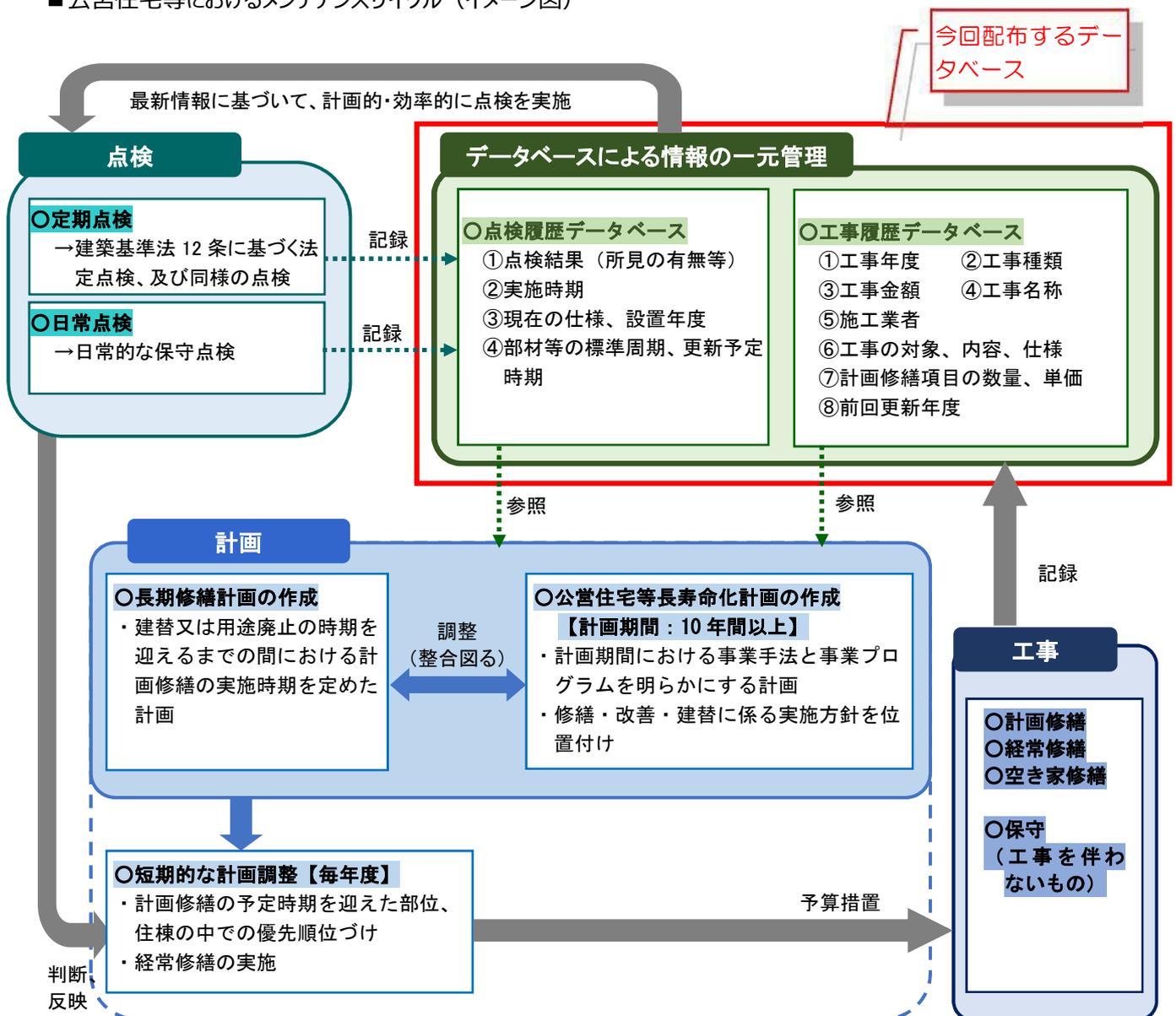
1-1. データベースの目的

公営住宅等の維持管理を着実にを行うためには、予防保全的な観点のもとで点検を実施し、そこで把握した公営住宅等の状況を記録し、効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくことが求められます。

具体的には、点検・修繕等の記録を確認・分析し、次回の点検の実施、修繕計画の作成等に活用するというサイクルを構築することが重要です（イメージ図参照）。

そのためには点検・修繕等の結果を継続して記録していくことが重要であり、本データベースはそのために役立てて頂くものです。

■ 公営住宅等におけるメンテナンスサイクル（イメージ図）



1-2.データベースの構成

今回配布するデータベースは、以下の2つのエクセルファイルで構成されています。

1) 点検履歴データベース【別冊】

国土交通省では、技術職員が不足している事業主体でも、所管課の担当者が一定の水準で日常的な保守点検を行えるような「公営住宅等日常点検マニュアル」を整備しています。

「点検履歴データベース」は、「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づく日常的な保守点検の結果を記録できるデータベースです。また、定期点検（建築基準法第12条に基づく法定点検、及び法定点検の対象外の住棟における同様の点検）の結果を記録するための機能も備えています。

2) 工事履歴データベース【本書】

修繕工事等の記録は主に紙を媒体とした台帳等を用いて工事発注単位で保管されており、これまで蓄積されてきた工事履歴を実施年度順や団地順で並び替えて整理したり、特定の団地・住棟・住戸の情報を抽出して参照するためには時間がかかり、長期修繕計画等を作成する際に活用しづらい状態になっていると考えられます。

「工事履歴データベース」は、従来通りの工事発注単位での記録に加え、団地・住棟・住戸別にも工事内容を記録することができるとともに、工事履歴の一覧表示、並び替え表示の他、実績値からの計画修繕項目ごとの単価や修繕周期の平均値の算出機能も備えたデータベースです。

参考) 団地一覧／住棟一覧／住戸一覧

「点検履歴データベース」、及び、「工事履歴データベース」とは別に、団地、住棟、住戸、それぞれについて、基本的な情報を整理できるよう、一覧表の書式（参考書式）があります。必要に応じて活用してください。

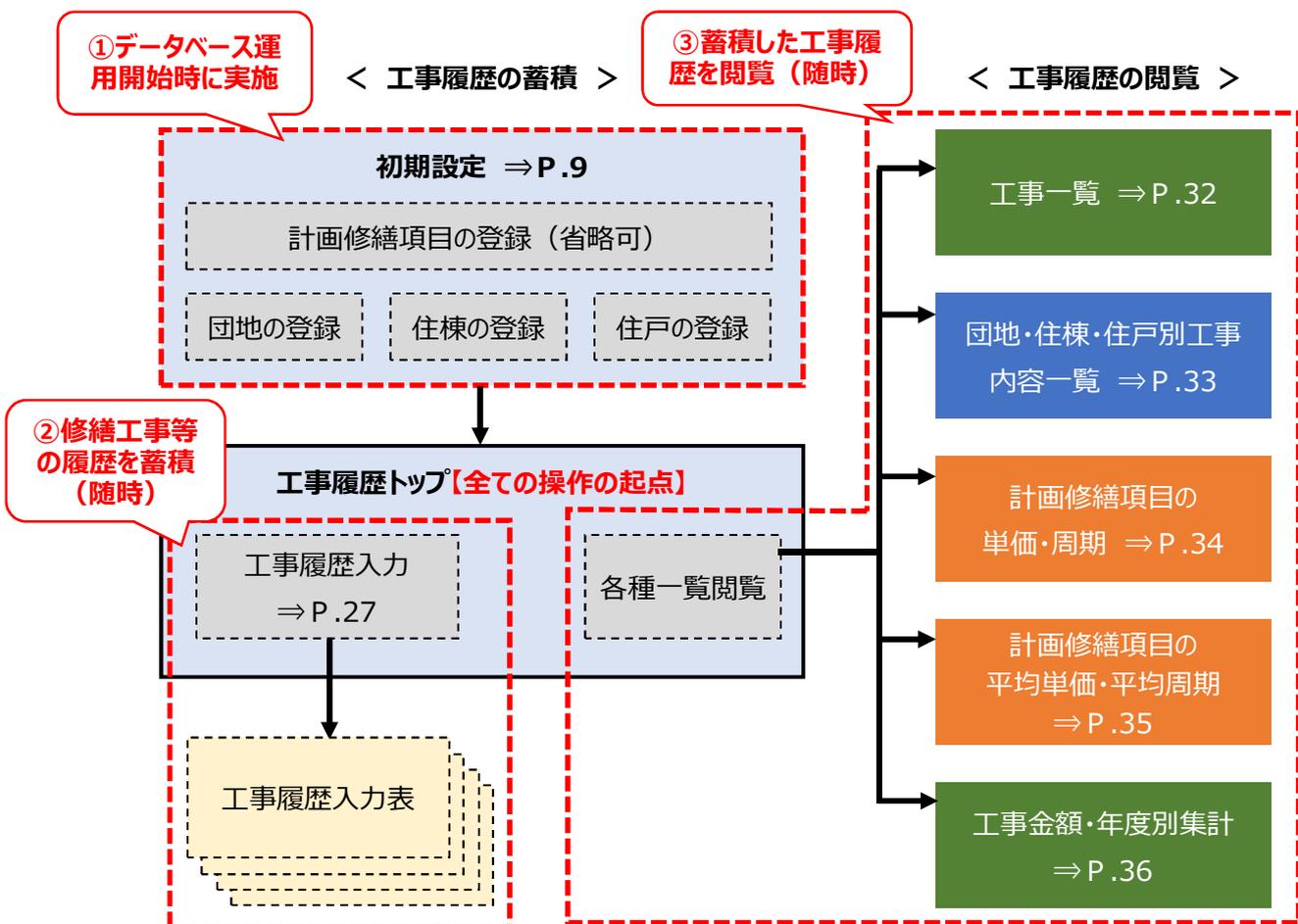
2. 工事履歴データベースの概要

2-1. 操作の流れ

修繕工事等の記録を随時蓄積していくことにより、蓄積した工事履歴情報を様々な形で閲覧・印刷できるようになります。

なお、工事履歴の蓄積を始める前に、最初に「初期設定」として、基本的な情報を入力しておく必要があります。

※「初期設定」に入力する情報は、後から追加することも可能です。



■ 工事履歴の閲覧内容（詳細は P.31）

| | |
|------------------|--|
| 工事一覧 | 工事概要を工事年度順に表示します。（並べ替えも出来ます） |
| 団地・住棟・住戸別工事内容一覧 | 工事履歴を、団地・住棟・住戸別に工事年度順に表示します。（並べ替えも出来ます） |
| 計画修繕項目の単価・周期 | 工事履歴のうち計画修繕項目に該当するものの単価・周期を工事年度順に表示します。（並べ替えも出来ます） |
| 計画修繕項目の平均単価・平均周期 | 工事履歴のうち計画修繕項目に該当するものの単価・周期の平均値を表示します。（自動計算されます） |
| 工事金額・年度別集計 | 登録した工事の修繕区分別・年度別の集計値を表示します。（自動計算されます） |

2-2.データベースの活用例

「工事履歴データベース」は、修繕工事等の記録を蓄積しておき必要な時にすぐに確認することができるのと同時に、長期修繕計画の作成や見直し、公営住宅等長寿命化計画の作成等に役立てることができます。ここでは「工事履歴データベース」の活用例をいくつか例示します。

1) 過去の工事履歴の確認

修繕工事等は、複数の住棟・住戸をまとめて発注する場合や、「空き家修繕」等として複数の種類の工事をまとめて発注する場合が多いため、改めてその記録を確認しようとした際に、工事の対象となった住棟・住戸ごとに、それぞれの具体的な工事の内容をすぐに把握できない場合があると考えられます。

「工事履歴データベース」では、工事の対象（団地、住棟、住戸、付帯施設等）ごとに工事の内容を記録しておくことができるので、長期修繕計画を作成する際等に、団地・住棟・住戸別に直近の修繕工事の履歴を確認し、既に工事実施済みのものは次回の予定を遅らせる等の調整が可能となります。

■ 団地・住棟・住戸別工事内容一覧（詳細は P.33）

工事年度順に、団地・住棟・住戸別に工事内容が表示される

| 印刷 | | 団地・住棟・住戸別工事内容一覧 | | | | | 工事履歴トップに戻る | |
|------|----------|-----------------------|-------|------|------|---|----------------------|-----------------|
| 年度 | 修繕区分 | 工事コード (ダブルクリックで編集) | 工事の対象 | | | 工事内容 | 仕様等 | 備考 |
| | | | 団地名 | 住棟番号 | 住戸番号 | | | |
| 2016 | 経常修繕 | C00001 | B 団地 | 1 | 101 | 給湯器交換 | 高効率給湯器●●号 | |
| 2016 | 経常修繕 | C00006 | E 団地 | | | 駐車場区画表示板(南側)修繕 | | |
| 2016 | 保守(工事を伴) | C00007 | B 団地 | 1 | 101 | 畳床交換 | | |
| 2016 | 経常修繕 | C00008 | B 団地 | 2 | 101 | 白蟻防除 | | |
| 2016 | 経常修繕 | C00008 | B 団地 | 2 | 102 | 白蟻防除 | | |
| 2016 | 経常修繕 | C00008 | B 団地 | 1 | 101 | 白蟻防除 | | 102号室は実施できず |
| 2017 | 計画修繕 | C00002 | A 団地 | | | 屋根、外壁、軒天、破風、土台水切り金物の塗装やりかえ 設備機器交換、土間コンクリート打ち直し | エポキシ樹脂塗装他 | 仮設足場(屋根、外壁共通)含む |
| 2017 | 計画修繕 | C00009 | C 団地 | | | 屋根塗装やりかえ、外壁塗装やりかえ | 屋根：フッ素樹脂塗装、外壁：木材保護塗料 | |
| 2017 | 計画修繕 | C00009 | C 団地 | | | 給湯器交換 | 屋根：フッ素樹脂塗装、外壁：木材保護塗料 | |
| 2018 | 保守(工事を伴) | C00005 | B 団地 | 2 | 301 | 窓ガラス交換 | | |
| 2019 | 計画修繕 | C00004 | C 団地 | | | 屋根防水層やりかえ、外壁断熱工事 | 屋根：アスファルト防水やりかえ | |
| 2019 | 計画修繕 | C00004 | C 団地 | 1 | 全住戸 | 給湯器交換 | 〇〇号 | 耐用年数超過に伴う交換 |
| 2019 | 計画修繕 | C00004 | C 団地 | | | 屋根防水層やりかえ、外壁断熱工事 | 屋根：アスファルト防水やりかえ | |
| 2020 | 計画修繕 | C00003 | B 団地 | 2 | 101 | 便器交換、手すり設置(浴室、便所)、床張替え | | 1階住戸を高齢者向けとする |
| 2020 | 計画修繕 | C00003 | B 団地 | 2 | 102 | 便器交換、手すり設置(浴室、便所)、床張替え | | 1階住戸を高齢者向けとする |



見たい住棟のみ抽出して表示することも可能

| 印刷 | | 団地・住棟・住戸別工事内容一覧 | | | | | 工事履歴トップに戻る | |
|------|----------|-----------------------|-------|------|------|------------------------|------------|---------------|
| 年度 | 修繕区分 | 工事コード (ダブルクリックで編集) | 工事の対象 | | | 工事内容 | 仕様等 | 備考 |
| | | | 団地名 | 住棟番号 | 住戸番号 | | | |
| 2016 | 経常修繕 | C00001 | B 団地 | 1 | 101 | 給湯器交換 | 高効率給湯器●●号 | |
| 2016 | 保守(工事を伴) | C00007 | B 団地 | 1 | 101 | 畳床交換 | | |
| 2016 | 経常修繕 | C00008 | B 団地 | 2 | 101 | 白蟻防除 | | |
| 2016 | 経常修繕 | C00008 | B 団地 | 2 | 102 | 白蟻防除 | | |
| 2016 | 経常修繕 | C00008 | B 団地 | 1 | 101 | 白蟻防除 | | 102号室は実施できず |
| 2018 | 保守(工事を伴) | C00005 | B 団地 | 2 | 301 | 窓ガラス交換 | | |
| 2020 | 計画修繕 | C00003 | B 団地 | 2 | 101 | 便器交換、手すり設置(浴室、便所)、床張替え | | 1階住戸を高齢者向けとする |
| 2020 | 計画修繕 | C00003 | B 団地 | 2 | 102 | 便器交換、手すり設置(浴室、便所)、床張替え | | 1階住戸を高齢者向けとする |

2) 過去の発注履歴の確認

工事発注単位の履歴を工事年度順に表示することができるので、「いつ」、「どのような発注方法で（入札/随意契約等）」、「いくらで（予算/実績）」、「どの施工業者に」、工事発注したかを一覧表で確認することができます。

■ 工事一覧（詳細は P.32）

| 印刷 | | 工事の概要 | | | | | | 工事履歴トップに戻る | |
|------|-----------|-------------------|-------------------|--------|-------|-------|-------|-------------|------------------------|
| 年度 | 修繕区分 | 工事コード(ダブルクリックで編集) | 工事名称 | 発注方式 | 補助の有無 | 金額 | | 施工業者 | 備考 |
| | | | | | | 予算 | 実績 | | |
| 2016 | 経常修繕 | C00001 | B団地101号室給湯器交換工事 | 随意契約 | なし | 300 | 250 | (有)○×設備 | ●月●日入居者より故障の連絡あり |
| 2016 | 経常修繕 | C00006 | E団地 駐車場区画表示板修繕 | 随意契約 | なし | 75 | 75 | ●×組 | |
| 2016 | 保守(工事を併発) | C00007 | B団地1号棟-101号室 畳床交換 | 随意契約 | なし | 30 | 28 | ●×畳店 | ●月●日入居者より連絡あり |
| 2016 | 経常修繕 | C00008 | B団地1 陽台補助除 | 随意契約 | なし | 100 | 98 | ●×総合サービス(株) | |
| 2017 | 計画修繕 | C00002 | A団地1号棟 第1回計画修繕工事 | 一般競争入札 | 国費のみ | 8000 | 7500 | (株)○工務店 | |
| 2017 | 計画修繕 | C00009 | C団地 木造住宅修繕工事 | 一般競争入札 | なし | 1500 | 1480 | ●×ハウス(株) | |
| 2018 | 保守(工事を併発) | C00005 | 風ガラス交換 | 随意契約 | なし | 100 | 80 | □□ガラス店 | ●月●日入居者より連絡あり |
| 2019 | 計画修繕 | C00004 | C団地 長寿命化改善工事 | 一般競争入札 | 国費のみ | 12000 | 11000 | ○×建設株式会社 | 長寿命化計画に基づく個別改善工事含む(一部) |
| 2020 | 計画修繕 | C00003 | B団地2号棟 高齢者向け改善工事 | 一般競争入札 | 国費のみ | 8000 | 7800 | ○×建設(株) | 長寿命化計画に基づく個別改善工事 |

3) 過去の修繕工事の単価・周期の確認

長期修繕計画の作成や見直しの際には、実態に即した修繕周期・修繕費を設定するべく、過去の実績（周期、単価、仕様）を参照することが考えられます。

「工事履歴データベース」では計画修繕の項目について、予め内訳（数量・単価等）を入力・蓄積しておくことで、修繕周期や単価の一覧、それらの平均値を確認することができます。

■ 計画修繕項目の単価・周期一覧（詳細は P.34）

| 印刷 | | 計画修繕項目の単価・周期一覧 | | | | | | 工事履歴トップに戻る | |
|------|-------------------|----------------|----------|----|----|--------|--------|------------|-----------------|
| 年度 | 工事コード(ダブルクリックで編集) | 計画修繕項目 | 工事金額(千円) | 数量 | 単位 | 単価(千円) | 前回更新年度 | 経過年数 | 備考 |
| 2017 | C00002 | 屋上塗装(勾配屋根) | 2500 | 6 | 戸 | 416.7 | 2000 | 17 | |
| 2017 | C00002 | 給水管更新 | 800 | 6 | 戸 | 133.3 | 2000 | 17 | |
| 2017 | C00002 | 外壁塗装 | 2000 | 6 | 戸 | 333.3 | 2000 | 17 | 仮設足場費用は屋根工事費に含む |
| 2017 | C00009 | 屋上塗装(勾配屋根) | 500 | 3 | 戸 | 166.7 | 1999 | 18 | 2号棟 |
| 2017 | C00009 | 屋上塗装(勾配屋根) | 450 | 3 | 戸 | 150.0 | 1998 | 19 | 3号棟 |
| 2017 | C00009 | 外壁塗装 | 300 | 6 | 戸 | 50.0 | 2008 | 9 | 2号棟、3号棟 |
| 2019 | C00004 | 屋上防水(陸屋根) | 800 | 8 | 戸 | 100.0 | 1990 | 29 | 1号棟 |
| 2019 | C00004 | 屋上防水(陸屋根) | 1000 | 8 | 戸 | 125.0 | 2002 | 17 | 4号棟 |
| 2019 | C00004 | 給湯器交換 | 1200 | 8 | 戸 | 150.0 | 2003 | 16 | |

■ 計画修繕項目の平均単価・平均周期（自動計算されます）（詳細は P.35）

| 印刷 | | 計画修繕項目の平均単価・平均周期 | | | | | 工事履歴トップに戻る | | |
|------------|----|------------------|-----|----------|------|----|------------|--|--|
| 計画修繕項目 | 単位 | 金額合計(千円) | 数量計 | 平均単価(千円) | 経過年数 | | | | |
| | | | | | 平均 | 最小 | 最大 | | |
| 屋上防水(陸屋根) | 戸 | 1800 | 16 | 112.5 | 23 | 17 | 29 | | |
| 屋上塗装(勾配屋根) | 戸 | 3450 | 12 | 287.5 | 17.8 | 17 | 19 | | |
| 外壁塗装 | 戸 | 2300 | 12 | 191.7 | 13 | 9 | 17 | | |
| 鉄部塗装 | 戸 | | | | | | | | |
| 給水管更新 | 戸 | 800 | 6 | 133.3 | 17 | 17 | 17 | | |
| 排水管更新 | 戸 | | | | | | | | |
| ガス管更新 | 戸 | | | | | | | | |
| 給湯器交換 | 戸 | 1200 | 8 | 150 | 16 | 16 | 16 | | |

4) 予算確保に向けたバックデータの作成

予防保全の観点からは、不具合が発生する前に計画修繕で予め対応することが望ましいとされるものの、経常修繕や日常的に発生する保守（工事を伴わないもの）については、総額として適正な予算を確保しておき、そこから費用を拠出していくことが一般的と考えられます。

「工事履歴データベース」では、修繕工事の発注金額（総額）を年度別に集計し表示させることができます。このことにより、過年度の修繕費等の実績を、次年度以降の予算確保の際に参照できるようになります。

■ 工事金額・年度別集計（詳細は P.36）

| 印刷 | 工事金額・年度別集計 | | | | | 工事履歴トップに戻る |
|------|------------|-------|------|---------------|-----|----------------------------|
| 年度 | 計画修繕 | 空き家修繕 | 経常修繕 | 保守(工事を伴わないもの) | その他 | 合計 |
| 2016 | 0 | 0 | 423 | 28 | 0 | 451 |
| 2017 | 8980 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8980 |
| 2018 | 0 | 0 | 0 | 80 | 0 | 80 |
| 2019 | 11000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11000 |
| 2020 | 7800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7800 |
| | | | | | | 0 |
| | | | | | | 0 |
| 計 | 27780 | 0 | 423 | 108 | 0 | 28311 |

3. 注意事項

3-1.使用環境について

■使用推奨環境

- ・マイクロソフト社の表計算ソフト Excel の日本語版の使用を想定しています。
- ・他社製互換ソフトならびに Microsoft® Office 365 の使用は対象外です。
- ・使用推奨環境 2016年1月現在

| | |
|------------------|----------------------------------|
| オペレーティングシステム(OS) | Windows7、Windows8(8.1)、Windows10 |
| Excel バージョン | Excel 2007、Excel 2010、Excel2013 |

■本ファイルは計算処理や表示処理などで VBA(Visual Basic for Applications)を使用しています。

ご使用の環境によっては起動時に Windows またはご使用のセキュリティソフトよりセキュリティ警告メッセージが表示されます。ご利用環境の実行ルールに沿ってご使用ください。

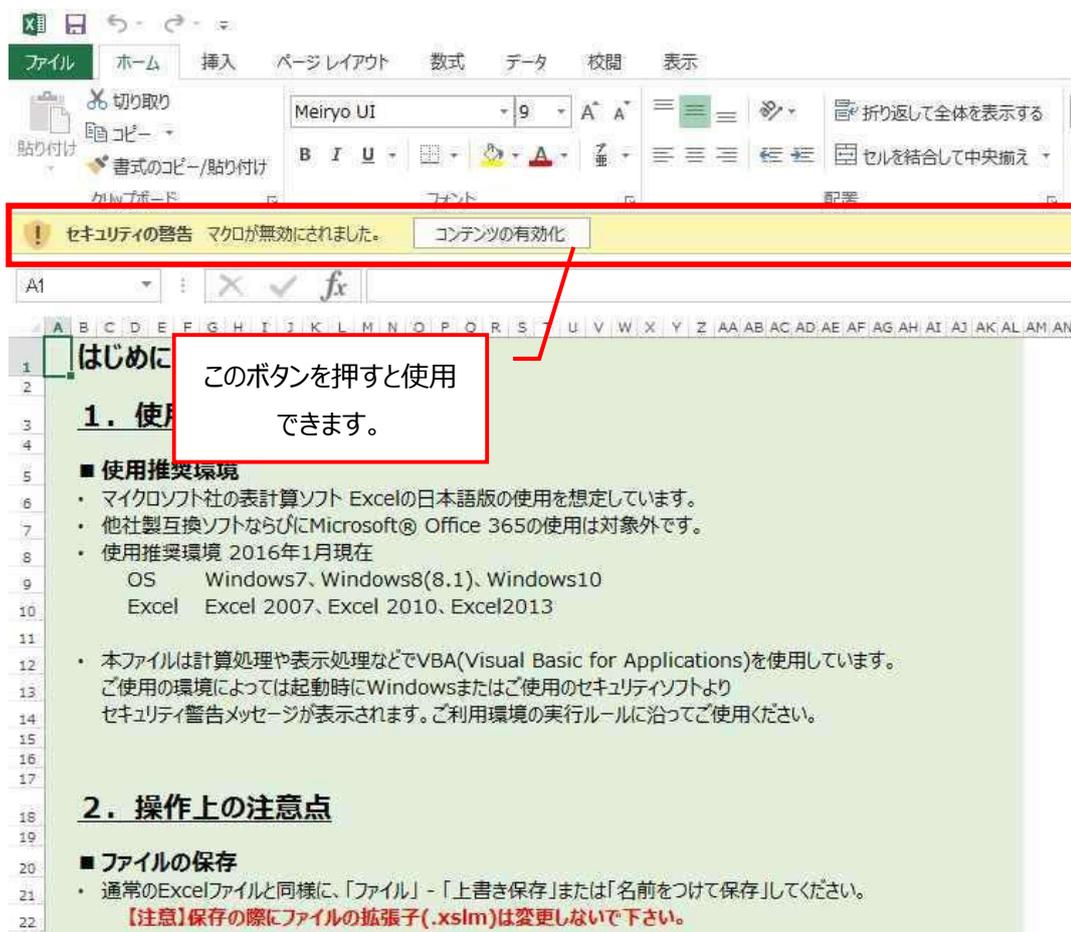


図 警告メッセージ例 (Excel 2013)

- 本ファイルの実行によってパソコン内のシステムを変更することはありません。
また、外部・内部のネットワークにはアクセスしません。

3-2. 操作上の注意点

■ ファイルの保存

- ・通常の Excel ファイルと同様に、「ファイル」 - 「上書き保存」または「名前をつけて保存」してください。

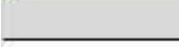
【注意】

保存の際にファイルの拡張子(.xslm)を変更すると予期せぬ動作の原因となりますので、拡張子を変更しないで下さい。

■ バックアップ

- ・誤って操作・更新、削除した時に備えて、定期的にバックアップ（名前をつけて保存、別名保存）をとることをお奨めします。

■ Excel シート内の色の説明

| | |
|--|-----------------|
|  | 文字・数値を入力するセルです。 |
|  | 選択肢より選択するセルです。 |
|  | 入力できないセルです。 |
|  | 入力できないセルです。 |

■ 操作上の禁止事項

- ・行や列の挿入・削除、指定された範囲以外への入力
- ・シートの削除や名称変更
- ・ファイルの拡張子(.xslm)の変更
- ・文字にリンク情報を付記（ハイパーリンクなど）
- ・数式による計算の使用
- ・セル内での改行（Alt+Enter）
- ・特殊文字の入力

■ 印刷

- ・印刷プレビュー画面が表示されます。
- ・ご使用のプリンタ設定に応じて、適宜印刷範囲を設定してください。（通常の Excel ファイルと同じ）

4. 初期設定：計画修繕項目の登録

①「初期設定」シートを選択し、「工事履歴DB 初期設定」画面を開きます。

「計画修繕項目の確認」リンクを押すと、登録済みの計画修繕項目が表示されます。

工事履歴DB 初期設定

1. 計画修繕項目の登録
計画修繕項目は、工事履歴情報の分析のために使います。
一般的な項目はあらかじめ登録してありますが、独自に追加登録・編集することが可能です。
以下のリンクから登録済みの計画修繕項目を確認のうえ、必要に応じて追加登録・編集を行ってください。
[計画修繕項目の確認](#)

計画修繕項目
追加登録・編集

↓

2. 団地の登録
団地をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面から、団地を登録してください。
複数の団地をまとめて登録する場合は右の団地一括登録をご使用ください。
[団地一括登録](#)

以下から登録済の団地を確認することができます。

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

↓

3. 住棟の登録
団地ごとに住棟をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面団地を選択し、住棟を登録してください。
複数の住棟をまとめて登録する場合は右の住棟一括登録をご使用ください。
[住棟一括登録](#)

以下から登録済の団地を確認することができます。

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

↓

4. 住戸の登録
団地・住棟ごとに住戸をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面で団地・住棟を選択し、住戸番号を登録してください。
複数の住戸をまとめて登録する場合は右の住戸一括登録をご使用ください。
[住戸一括登録](#)

以下から登録済の団地を確認することができます。

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

↓

5. ファイルの保存・終了
全ての登録が終わったら本ファイルを一度保存してください。
工事履歴の入力作業に進んでください。
[工事履歴の入力作業へ](#)

はじめに **初期設定** 工事履歴トップ 工事履歴入力編集 団地一括登録 住棟一括登録 住戸一括登録 計画修繕項目 工事

②修正・削除したい計画修繕項目の「計画修繕 ID」をダブルクリックします。

③「計画修繕項目」フォームが表示されます。

修正する場合は、「項目名」や「単位（ex. 戸、棟、箇所、㎡・・・等）」を書き換えて、「更新」ボタンを押します。

削除する場合は「削除」ボタンを押します。

※主な項目は予め登録済みです。

事業主体が独自に追加登録・編集したい場合のみ、この作業を行う必要があります。

※追加登録・編集が不要の場合 ⇒ [5.初期設定：団地の登録（P.12）](#)にお進みください。

※後から追加することも可能です。

※一度削除したデータは元に戻せませんのでご注意ください。

| 計画修繕項目 追加登録・編集 | | 初期設定に戻る |
|----------------------------|------------|---------|
| 計画修繕ID (ダブルクリック で編集) | 計画修繕項目 | 単位 |
| P00001 | 屋上防水(陸屋根) | 戸 |
| ② P00002 | 屋上塗装(勾配屋根) | 戸 |
| P00003 | 外壁塗装 | 戸 |
| P00004 | 鉄部塗装 | 戸 |
| P00005 | 給水管更新 | 戸 |
| P00006 | 排水管更新 | 戸 |
| P00007 | ガス管更新 | 戸 |
| P00008 | 給湯器交換 | 戸 |
| END | | |

修正・削除したい項目がある場合、その「計画修繕 ID」をダブルクリック

③

④新たに追加したい計画修繕項目がある場合は「計画修繕項目 追加登録・編集」ボタンを押します。

| 計画修繕ID (ダブルクリック で編集) | 計画修繕項目 | 単位 |
|----------------------------|------------|----|
| P00001 | 屋上防水(陸屋根) | 戸 |
| P00002 | 屋上塗装(勾配屋根) | 戸 |
| P00003 | 外壁塗装 | 戸 |
| P00004 | 鉄部塗装 | 戸 |
| P00005 | 給水管更新 | 戸 |
| P00006 | 排水管更新 | 戸 |
| P00007 | ガス管更新 | 戸 |
| P00008 | 給湯器交換 | 戸 |
| END | | |

初期設定に戻る

⑤「計画修繕項目」フォームが表示されます。

「項目名」や「単位」を入力して、「新規登録」ボタンを押します。

| 計画修繕ID (ダブルクリック で編集) | 計画修繕項目 | 単位 |
|----------------------------|------------|----|
| P00001 | 屋上防水(陸屋根) | 戸 |
| P00002 | 屋上塗装(勾配屋根) | 戸 |
| P00003 | 外壁塗装 | 戸 |
| P00004 | 鉄部塗装 | 戸 |
| P00005 | 給水管更新 | 戸 |
| P00006 | 排水管更新 | 戸 |
| P00007 | ガス管更新 | 戸 |
| P00008 | 給湯器交換 | 戸 |
| END | | |

初期設定に戻る

計画修繕項目

モード
 新規登録 編集・削除

計画修繕ID

項目名 (必須)

単位 (必須)

5. 初期設定：団地の登録

次に、団地の登録を行います。

1 団地ずつの登録（5-1.参照）と、複数団地まとめての一括登録（5-2.参照）が可能です。

※後から追加することも可能です。

※登録できる団地数は、最大 300 件です。

5-1.団地名称の新規登録（1 団地ずつ登録する場合）

（※複数団地をまとめて一括登録する場合は 5-2 を参照）

①「工事履歴DB 初期設定」画面で、「団地 新規登録・編集」ボタンを押すと、「団地」フォームが表示されます。

工事履歴DB 初期設定

1. 計画修繕項目の登録
計画修繕項目は、工事履歴情報の分析のために使います。
一般的な項目はあらかじめ登録してありますが、独自に追加登録・編集することが可能です。
以下のリンクから登録済みの計画修繕項目を確認のうえ、必要に応じて追加登録・編集を行ってください。
[計画修繕項目の確認](#)

計画修繕項目
追加登録・編集

2. 団地の登録
団地をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面から、団地を登録してください。
複数の団地をまとめて登録する場合は右の団地一括登録をご使用ください。
以下から登録済の団地を確認することができます。

団地
新規登録・編集

団地一括登録

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

3. 住棟の登録
団地ごとに住棟をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面団地を登録してください。
複数の住棟をまとめて登録する場合は右の住棟一括登録をご使用ください。
以下から登録済の団地を確認することができます。

住棟
新規登録・編集

住棟一括登録

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

4. 住戸の登録

住戸

②団地名称 (ex. ●●団地・・・等) を入力します。

③「新規登録」ボタンを押します。確認メッセージで「はい」を選択すると登録が完了します。

連続して登録する場合は「続けて登録しますか？」の確認メッセージで「はい」を選択してください。

団地

モード
 新規登録 編集・削除

団地ID

団地名称
F 団地 (必須) ②

新規登録 ③

キャンセル

登録した団地名称の一覧は、「団地・住棟・住戸一覧」にて確認できます。

工事履歴DB 初期設定

1. 計画修繕項目の登録
計画修繕項目は、工事履歴情報の分析のために使います。
一般的な項目はあらかじめ登録してありますが、独自に追加登録・編集することが可能です。
以下のリンクから登録済みの計画修繕項目を確認のうえ、必要に応じて追加登録・編集を行ってください。

計画修繕項目
追加登録・編集

2. 団地の登録
団地をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面から、団地を登録してください。
複数の団地をまとめて登録する場合は右の団地一括登録をご使用ください。
以下から登録済の団地を確認することができます。

団地
新規登録・編集

団地一括登録

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

| 印刷 | 団地・住棟・住戸一覧 | 団地 新規登録・編集 | 住棟 新規登録・編集 |
|--------------------------|------------|--------------------------|---------------|
| 団地ID (ダブルクリック で編集) | 団地名称 | 住棟ID (ダブルクリック で編集) | 住棟 |
| H00006 | F 団地 | | |

5-2.団地名称の新規登録（一括登録する場合）

複数の団地名称をまとめて登録できます。（最大 100 件まで同時に登録可能）

①「工事履歴DB 初期設定」画面で、「団地一括登録」リンクを押します。

工事履歴DB 初期設定

1. 計画修繕項目の登録
計画修繕項目は、工事履歴情報の分析のために使います。
一般的な項目はあらかじめ登録してありますが、独自に追加登録・編集することが可能です。
以下のリンクから登録済みの計画修繕項目を確認のうえ、必要に応じて追加登録・編集を行ってください。
[計画修繕項目の確認](#)

計画修繕項目
追加登録・編集

↓

2. 団地の登録
団地をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面から、団地を登録してください。
複数の団地をまとめて登録する場合は右の団地一括登録をご使用ください。
以下から登録済の団地を確認することができます。

団地
新規登録・編集

団地一括登録

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

↓

3. 住棟の登録
団地ごとに住棟をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面団地を選択し、住棟を登録してください。
複数の住棟をまとめて登録する場合は右の住棟一括登録をご使用ください。
以下から登録済の団地を確認することができます。

住棟
新規登録・編集

住棟一括登録

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

↓

4. 住戸の登録
団地・住棟ごとに住戸をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面で団地・住棟を選択し、住戸番号を登録してください。
複数の住戸をまとめて登録する場合は右の住戸一括登録をご使用ください。
以下から登録済の団地を確認することができます。

住戸
新規登録・編集

住戸一括登録

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

↓

5. ファイルの保存・終了
全ての登録が終わったら本ファイルを一度保存してください。
工事履歴の入力作業に進んでください。

工事履歴の入力作業へ

はじめに 初期設定 工事履歴トップ 工事履歴入力編集 団地一括登録 住棟一括登録 住戸一括登録 計画修繕項目 工事

②「団地一括登録」画面の入力欄に団地名称を入力し、「一括登録」ボタンを押します。

登録した後、画面に表示されている団地名称を消去したい時は、「値クリア」ボタンを押すと表示が消えます。

団地一括登録

団地名称(入力)

A 団地
B 団地
C 団地
D 団地
E 団地

一括登録

値クリア

[初期設定へ戻る](#)

最大100件まで同時に登録できます。
途中で空白行の無いよう、黄色セルに入力してください。

行や列の追加・削除は行わないように注意してください。

団地名称を最大 100 件まで入力し、まとめて登録できます。

登録した団地名称は、「団地・住棟・住戸一覧」画面で確認できます。

印刷

団地・住棟・住戸一覧

団地新規登録

| 団地ID (ダブルクリックで編集) | 団地名称 | 住棟ID (ダブルクリックで編集) |
|----------------------|------|----------------------|
| H00001 | A 団地 | |
| H00002 | B 団地 | |
| H00003 | C 団地 | |
| H00004 | D 団地 | |
| H00005 | E 団地 | |

団地
新規登録・編集

団地一括登録

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

5-3.登録済みの団地を修正・削除する場合

①「団地・住棟・住戸・一覧」画面から、修正・削除したい団地の「団地 ID」をダブルクリックします。



②「団地」フォームが表示されます。

修正する場合は、表示された「団地名称」を書き換えて、「更新」ボタンを押します。

削除する場合は「削除」ボタンを押します。

③最後に、「一覧更新」ボタンを押します。

※一度削除したデータは元に戻せません。

また、既に当該団地の工事履歴が蓄積されている場合、その団地名称は更新・削除できません。（関係する工事履歴を全て削除すれば、団地名称も更新・削除できます）



6. 初期設定：住棟の登録

次に、住棟番号の登録を行います。

1棟ずつの登録（6-1.参照）と、複数住棟まとめての一括登録（6-2.参照）が可能です。

※後から追加することも可能です。

※登録できる住棟数は、最大 4,000 件です。

6-1.住棟番号の新規登録（1棟ずつ登録する場合）

（※複数住棟をまとめて一括登録する場合は 6-2 を参照）

①「工事履歴DB 初期設定」画面で、「住棟 新規登録・編集」ボタンを押すと、「住棟」フォームが表示されます。

- ②団地名を選択します。
- ③住棟番号 (ex. 1、A-1・・・等) を入力します。
- ④「新規登録」ボタンを押します。確認メッセージで「はい」を選択すると登録が完了します。
連続して登録する場合は「続けて登録しますか？」の確認メッセージで「はい」を選択してください。

登録した内容は「団地・住棟・住戸一覧 閲覧」から確認できます。

| 印刷 | | 団地・住棟・住戸一覧 | | 団地 新規登録・編集 | 住棟 新規登録・編集 | 住戸 新規登録・編集 |
|--------------------------|------|--------------------------|------|---------------|---------------|---------------|
| 団地ID (ダブルクリック で編集) | 団地名称 | 住棟ID (ダブルクリック で編集) | 住棟番号 | | | |
| H00001 | A団地 | R00001 | 1 | | | |
| H00001 | A団地 | | | | | |
| H00002 | B団地 | | | | | |
| H00003 | C団地 | | | | | |
| H00004 | D団地 | | | | | |
| H00005 | E団地 | | | | | |
| H00006 | F団地 | | | | | |

6-2.住棟番号の新規登録（一括登録する場合）

団地毎に複数の住棟番号をまとめて登録できます。（最大 100 件まで同時に登録可能）

①「工事履歴DB 初期設定」画面で、「住棟一括登録」リンクを押します。

工事履歴DB 初期設定

1. 計画修繕項目の登録
計画修繕項目は、工事履歴情報の分析のために使います。
一般的な項目はあらかじめ登録してありますが、独自に追加登録・編集することが可能です。
以下のリンクから登録済みの計画修繕項目を確認のうえ、必要に応じて追加登録・編集を行ってください。
[計画修繕項目の確認](#)

計画修繕項目
追加登録・編集

↓

2. 団地の登録
団地をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面から、団地を登録してください。
複数の団地をまとめて登録する場合は右の団地一括登録をご使用ください。
[団地一括登録](#)

以下から登録済の団地を確認することができます。

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

↓

3. 住棟の登録
団地ごとに住棟をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面団地を選択し、住棟を登録してください。
複数の住棟をまとめて登録する場合は右の住棟一括登録をご使用ください。
[住棟一括登録](#)

以下から登録済の団地を確認することができます。

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

↓

4. 住戸の登録
団地・住棟ごとに住戸をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面で団地・住棟を選択し、住戸番号を登録してください。
複数の住戸をまとめて登録する場合は右の住戸一括登録をご使用ください。
[住戸一括登録](#)

以下から登録済の団地を確認することができます。

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

↓

5. ファイルの保存・終了
全ての登録が終わったら本ファイルを一度保存してください。
工事履歴の入力作業に進んでください。
[工事履歴の入力作業へ](#)

はじめに 初期設定 工事履歴トップ 工事履歴入力編集 団地一括登録 住棟一括登録 住戸一括登録 計画修繕項目 工事

②「住棟一括登録」画面の団地名称欄で、対象とする団地を選択します。

次に、住棟番号の入力欄に住棟番号を入力し、「一括登録」ボタンを押します。

登録した後、画面に表示されている住棟番号を消去したい時は、「値クリア」ボタンを押すと表示が消えます。

住棟一括登録

団地名称(選択)
B団地

住棟番号(入力)

1
2
3
4
5
6
7
8

一括登録 値クリア

[初期設定へ戻る](#)

最大100件まで同時に登録できます。
団地を選択した後に黄色セルに住棟番号を入力してください。
途中で空白行の無いよう行を詰めて入力してください。
行や列の追加・削除は行わないように注意してください。

住棟番号を最大 100 件まで入力し、まとめて登録できます。

登録した住棟番号は、「団地・住棟・住戸一覧」画面で確認できます。

3. 住棟の登録
団地ごとに住棟をあらかじめ登録します。

右のボタンを押して、開いた画面団地を選択し、住棟を登録してください。
複数の住棟をまとめて登録する場合は右の住棟一括登録をご使用ください。

以下から登録済の団地を確認することができます。

住棟
新規登録・編集

[住棟一括登録](#)

団地・住棟・住戸一覧 開覧

| 団地ID (ダブルクリック で編集) | 団地名称 | 住棟ID (ダブルクリック で編集) | 住棟番号 | 住戸ID (ダブルクリック で編集) | 住戸番号 |
|--------------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|------|
| H00001 | A 団地 | R00001 | 1 | | |
| H00002 | B 団地 | R00002 | 1 | | |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | | |
| H00002 | B 団地 | R00004 | 3 | | |
| H00002 | B 団地 | R00005 | 4 | | |
| H00002 | B 団地 | R00006 | 5 | | |
| H00002 | B 団地 | R00007 | 6 | | |
| H00002 | B 団地 | R00008 | 7 | | |
| H00002 | B 団地 | R00009 | 8 | | |
| H00001 | A 団地 | | | | |
| H00002 | B 団地 | | | | |
| H00003 | C 団地 | | | | |
| H00004 | D 団地 | | | | |
| H00005 | E 団地 | | | | |
| H00006 | F 団地 | | | | |

6-3.登録済みの住棟番号を修正・削除する場合

- ①「団地・住棟・住戸一覧」画面から、修正・削除したい住棟の「住棟 ID」をダブルクリックします。
- ②「住棟」フォームが表示されます。
修正する場合は、表示された「住棟番号」を書き換えて、「更新」ボタンを押します。
削除する場合は「削除」ボタンを押します。
- ③最後に、「一覧更新」ボタンを押します。

※一度削除したデータは元に戻せません。

また、既に当該住棟の工事履歴が蓄積されている場合、その住棟番号は更新・削除できません。（関係する工事履歴を全て削除すれば、住棟番号も更新・削除できます）。

| 団地ID (ダブルクリック で編集) | 団地名称 | 住棟ID (ダブルクリック で編集) | 住棟番号 | 住戸ID (ダブルクリック で編集) | 住戸番号 |
|--------------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|------|
| H00001 | A団地 | R00001 | 1 | | |
| H00002 | B団地 | R00002 | 1 | | |
| H00002 | B団地 | R00003 | 2 | | |
| H00002 | B団地 | R00004 | 3 | | |
| H00002 | B団地 | R00005 | 4 | | |
| H00002 | B団地 | R00006 | 5 | | |
| H00002 | B団地 | R00007 | 6 | | |
| H00002 | B団地 | R00008 | 7 | | |
| H00002 | B団地 | R00009 | 8 | | |
| H00001 | A団地 | | | | |
| H00002 | B団地 | | | | |
| H00003 | C団地 | | | | |
| H00004 | D団地 | | | | |
| H00005 | E団地 | | | | |
| H00006 | F団地 | | | | |

7. 初期設定：住戸の登録

次に、住戸番号の登録を行います。 ※戸建て住宅の場合は、この作業は不要です。

1戸単位の登録（7-1.参照）と、複数住戸まとめた登録（7-2.参照）が可能です。

※後から追加することも可能です。

※登録できる住戸数は、**最大 10,000 件**です。

7-1.住戸番号の新規登録（1戸ずつ登録する場合）

（※複数住戸をまとめて一括登録する場合は7-2を参照）

①「工事履歴DB 初期設定」画面で、「住戸 新規登録・編集」ボタンを押すと、「住戸」フォームが表示されます。

工事履歴DB 初期設定

1. 計画修繕項目の登録
計画修繕項目は、工事履歴情報の分析のために使います。
一般的な項目はあらかじめ登録してありますが、独自に追加登録・編集することが可能です。
以下のリンクから登録済みの計画修繕項目を確認のうえ、必要に応じて追加登録・編集を行ってください。
[計画修繕項目の確認](#)

計画修繕項目
追加登録・編集

4. 住戸の登録
団地・住棟ごとに住戸をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面で団地・住棟を選択し、住戸番号を登録してください。
複数の住戸をまとめて登録する場合は右の住戸一括登録をご利用ください。
以下から登録済みの団地を確認する
[団地・住棟の一覧](#)

住戸
新規登録・編集

住戸一括登録

住戸
モード
● 新規登録 ○ 編集・削除
住戸ID
団地名 (必須)
住棟番号 (必須)
住戸番号 (必須)
新規登録 キャンセル

工事履歴の入力作業へ

5. ファイルの保存・終了
全ての登録が終わったら本ファイルを一括保存して、工事履歴の入力作業に進んでください。

初期設定 工事履歴トップ 工事履歴入力編集 団地一括登録 住棟一括登録 住戸一括登録 計画修繕項目 工事一覧

- ②団地名を選択します。
- ③住棟名を選択します。
- ④住戸番号（ex.101、522、A-1・・・等）を入力します。
- ⑤「新規登録」ボタンを押します。確認メッセージで「はい」を選択すると登録が完了します。

連続して登録する場合は「続けて登録しますか？」の確認メッセージで「はい」を選択してください。

登録した内容は「団地・住棟・住戸一覧 閲覧」にて確認できます。

| 団地ID (ダブルクリック で編集) | 団地名称 | 住棟ID (ダブルクリック で編集) | 住棟番号 | 住戸ID (ダブルクリック で編集) | 住戸番号 |
|--------------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|------|
| H00002 | B 団地 | R00002 | 1 | D00001 | 101 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00002 | 101 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00003 | 102 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00004 | 201 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00005 | 202 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00006 | 301 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00007 | 302 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00008 | 401 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00009 | 402 |
| H00003 | C 団地 | R00010 | 1 | D00010 | 101 |
| H00003 | C 団地 | R00010 | 1 | D00011 | 102 |
| H00003 | C 団地 | R00010 | 1 | D00012 | 201 |
| H00003 | C 団地 | R00010 | 1 | D00013 | 202 |
| H00003 | C 団地 | R00010 | 1 | D00014 | 301 |
| H00003 | C 団地 | R00010 | 1 | D00015 | 302 |
| H00001 | A 団地 | R00001 | 1 | D00016 | 101 |
| H00002 | B 団地 | R00004 | 3 | | |

7-2.住戸番号の新規登録（一括登録する場合）

団地・住棟毎に複数の住戸番号をまとめて登録できます。（最大 300 件まで同時に登録可能）

①「工事履歴DB 初期設定」画面で、「住戸一括登録」ボタンを押します。

工事履歴DB 初期設定

1. 計画修繕項目の登録
計画修繕項目は、工事履歴情報の分析のために使います。
一般的な項目はあらかじめ登録してありますが、独自に追加登録・編集することが可能です。
以下のリンクから登録済みの計画修繕項目を確認のうえ、必要に応じて追加登録・編集を行ってください。
[計画修繕項目の確認](#)

計画修繕項目
追加登録・編集

↓

2. 団地の登録
団地をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面から、団地を登録してください。
複数の団地をまとめて登録する場合は右の団地一括登録をご使用ください。
[団地一括登録](#)

以下から登録済の団地を確認することができます。

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

↓

3. 住棟の登録
団地ごとに住棟をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面団地を選択し、住棟を登録してください。
複数の住棟をまとめて登録する場合は右の住棟一括登録をご使用ください。
[住棟一括登録](#)

以下から登録済の団地を確認することができます。

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

↓

4. 住戸の登録
団地・住棟ごとに住戸をあらかじめ登録します。
右のボタンを押して、開いた画面で団地・住棟を選択し、住戸番号を登録してください。
複数の住戸をまとめて登録する場合は右の住戸一括登録をご使用ください。
[住戸一括登録](#)

以下から登録済の団地を確認することができます。

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

↓

5. ファイルの保存・終了
全ての登録が終わったら本ファイルを一度保存してください。
工事履歴の入力作業に進んでください。
[工事履歴の入力作業へ](#)

▶ はじめに 初期設定 工事履歴トップ 工事履歴入力編集 団地一括登録 住棟一括登録 住戸一括登録 計画修繕項目 工事

②「住戸一括登録」画面の団地名称欄で、対象とする団地を選択します。

次に、住戸番号の入力欄に住戸番号を入力し、「一括登録」ボタンを押します。

登録した後、画面に表示されている住戸番号を消去したい時は、「値クリア」ボタンを押すと表示が消えます。

住戸一括登録

| | | |
|----------|----------|---------|
| 団地名称(選択) | 住棟番号(選択) | |
| B 団地 | 2 | |
| 住戸番号(入力) | | |
| 101 | | 一括登録 |
| 102 | | |
| 201 | | 値クリア |
| 202 | | |
| 301 | | 初期設定へ戻る |
| 302 | | |
| 401 | | |
| 402 | | |

最大300件まで同時に登録できます。
登録する団地・住棟を選択した後に黄色セルに住戸番号を入力してください。
途中で空白行が無いよう、行を結んで入力してください。
行や列の追加・削除は行わないように注意してください。

住戸番号を最大 300 件まで入力、
まとめて登録できます。

登録した内容は「団地・住棟・住戸一覧 閲覧」にて確認できます。

4. 住戸の登録
団地・住棟ごとに住戸をあらかじめ登録します。

右のボタンを押して、開いた画面で団地・住棟を選択し、住戸番号を登録してください。
複数の住戸をまとめて登録する場合は右の住戸一括登録をご使用ください。

以下から登録済の団地を確認することができます。

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

| 印刷 | 団地・住棟・住戸一覧 | 団地 新規登録・編集 | 住棟 新規登録・編集 | 住戸 新規登録・編集 | 一覧更新 (登録・編集した 必ず押す) | 初期設定へ戻る |
|--------------------------|------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------------------|---------|
| 団地ID (ダブルクリック で編集) | 団地名称 | 住棟ID (ダブルクリック で編集) | 住棟番号 | 住戸ID (ダブルクリック で編集) | 住戸番号 | |
| +00002 | B 団地 | R00002 | 1 | D00001 | 101 | |
| +00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00002 | 101 | |
| +00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00003 | 102 | |
| +00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00004 | 201 | |
| +00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00005 | 202 | |
| +00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00006 | 301 | |
| +00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00007 | 302 | |
| +00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00008 | 401 | |
| +00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00008 | 402 | |
| +00001 | A 団地 | R00001 | 1 | | | |
| +00002 | B 団地 | R00004 | 3 | | | |
| +00002 | B 団地 | R00005 | 4 | | | |
| +00002 | B 団地 | R00006 | 5 | | | |
| +00002 | B 団地 | R00007 | 6 | | | |
| +00002 | B 団地 | R00008 | 7 | | | |
| +00002 | B 団地 | R00009 | 8 | | | |
| +00001 | A 団地 | | | | | |
| +00003 | C 団地 | | | | | |
| +00004 | D 団地 | | | | | |
| +00005 | E 団地 | | | | | |
| +00006 | F 団地 | | | | | |

7-3.登録した住戸番号を修正・削除する場合

①「団地・住棟・住戸一覧」画面から、修正・削除したい住戸の「住戸 ID」をダブルクリックします。

②「住戸」フォームが表示されます。

修正する場合は、表示された「住戸番号」を書き換えて、「更新」ボタンを押します。

削除する場合は「削除」ボタンを押します。

③最後に、「一覧更新」ボタンを押します。

※一度削除したデータは元に戻せません。

また、既に当該住戸の工事履歴が蓄積されている場合、その住戸番号は更新・削除できません。（関係する工事履歴を全て削除すれば、住戸番号も更新・削除できます）。

The screenshot shows a web application interface for managing apartment units. At the top, there are navigation buttons: '印刷' (Print), '団地・住棟・住戸一覧' (List of Buildings, Units, and Apartments), '団地 新規登録・編集' (Building New Registration/Editing), '住棟 新規登録・編集' (Building New Registration/Editing), '住戸 新規登録・編集' (Apartment New Registration/Editing), '一覧更新 (登録・編集したら必ず押す)' (Update List (Must Press After Registration/Editing)), and '初期設定に戻る' (Return to Initial Settings). The main table has columns for '団地ID (ダブルクリックで編集)', '団地名称', '住棟ID (ダブルクリックで編集)', '住棟番号', '住戸ID (ダブルクリックで編集)', and '住戸番号'. A modal form titled '住戸' (Apartment) is open, showing fields for '住戸ID' (D00004), '団地名' (B 団地), '住棟番号' (2), and '住戸番号' (201). The modal has '更新' (Update) and '削除' (Delete) buttons. Red boxes and arrows highlight the '住戸ID' field in the table and the '更新' button in the modal.

| 団地ID (ダブルクリック で編集) | 団地名称 | 住棟ID (ダブルクリック で編集) | 住棟番号 | 住戸ID (ダブルクリック で編集) | 住戸番号 |
|--------------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|------|
| H00002 | B 団地 | R00002 | 1 | D00001 | 101 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00002 | 101 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00003 | 102 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00004 | 201 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00005 | 202 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00006 | 301 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00007 | 302 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00008 | 401 |
| H00002 | B 団地 | R00003 | 2 | D00009 | 402 |
| H00001 | A 団地 | R00001 | 1 | | |
| H00002 | B 団地 | R00002 | 1 | | |
| H00002 | B 団地 | R00002 | 2 | | |
| H00002 | B 団地 | R00002 | 3 | | |
| H00002 | B 団地 | R00002 | 4 | | |
| H00002 | B 団地 | R00002 | 5 | | |
| H00002 | B 団地 | R00002 | 6 | | |
| H00002 | B 団地 | R00002 | 7 | | |
| H00001 | A 団地 | R00001 | 1 | | |
| H00003 | C 団地 | R00003 | 1 | | |
| H00004 | D 団地 | R00004 | 1 | | |
| H00005 | E 団地 | R00005 | 1 | | |
| H00006 | F 団地 | R00006 | 1 | | |

8. 工事履歴の入力

工事履歴は発注した工事単位（契約単位）で入力します。

8-1. 工事履歴の新規追加

①「工事履歴トップ」シートを選択し、「工事履歴DB 入力編集、一覧閲覧」画面を開きます。

工事履歴DB 入力編集、一覧閲覧

工事履歴 入力

新規に工事履歴を登録する場合は右のボタンを押してください。

工事履歴
新規追加

各種一覧閲覧

閲覧したい一覧のボタンを押してください。

団地・住棟・住戸一覧 閲覧

工事一覧 閲覧

団地・住棟・住戸別工事内容一覧 閲覧

計画修繕項目の単価・周期 閲覧

計画修繕項目の平均単価・平均周期 閲覧

工事金額・年度別集計 閲覧

初期設定へ

初期設定 | **工事履歴トップ** | 工事履歴入力編集 | 団地一括登録 | 住棟一括登録 | 住戸一括登録 | 計画修繕項目

②「工事履歴 新規追加」ボタンを押すと、「工事履歴入力表」が表示されます。



③表示された「工事履歴入力表」の下記項目の入力欄に、それぞれ選択・入力してください。

- A. 工事の概要 : 工事年度、工事種類、工事金額、工事名称、施工業者
- B. 団地・住棟・住戸別工事内容 : 団地・住棟・住戸、工事内容、仕様、備考
- C. 分析用 : 計画修繕項目、工事費、数量、前回更新（年度）、備考

入力が完了したら「登録・更新」ボタンを押して登録を完了してください。

The screenshot shows a web-based form for entering construction history. It is divided into three main sections:

- Section A (Summary of Work):** Contains fields for '工事年度(必須)' (Construction Year), '工事種類' (Construction Type), '工事金額' (Construction Amount), '工事名称(必須)' (Construction Name), and '施工業者' (Contractor). A callout box 'A. 工事の概要' points to these fields.
- Section B (Work Content by Building/Unit):** A table with columns: '団地ID', '住棟ID', '住戸ID', '団地名(必須)', '住棟番号', '住戸番号', '工事内容(必須)', '仕様等', and '備考'. A callout box 'B. 団地・住棟・住戸別工事内容' points to this table.
- Section C (Analysis):** A table with columns: '計画修繕項目', '工事費(千円)', '数量', '単位', '単価', '前回更新年度(西暦4桁)', '経過年数', and '備考'. A callout box 'C. 分析用' points to this table.

At the top right, there are buttons for '登録・更新 (入力したら必ず押す)', '値クリア (他の工事履歴登録へ)', and '工事履歴の削除'. A red box highlights the '登録・更新' button, and a callout box says '入力したら必ず「登録・更新」ボタンを押してください'.

8-2.登録した工事履歴を修正・削除する場合

①「工事一覧 閲覧」ボタンを押し、「工事の概要」画面を開きます。

修正・削除したい工事コードをダブルクリックしてください。

※「団地・住棟・住戸別工事内容一覧」からも、同様の操作ができます。



| 印刷 | | 工事の概要 | | | | | | 工事履歴トップに戻る | |
|------|---------|---------------------------|-------------------|--------|-------|-------|-------|-------------|-----------------------|
| 年度 | 修繕区分 | 工事コード (ダブルクリック で編集) | 工事名称 | 発注方式 | 補助の有無 | 金額 | | 施工業者 | 備考 |
| | | | | | | 予算 | 実績 | | |
| 2016 | 経常修繕 | C00001 | B団地101号室給湯器交換工事 | 随意契約 | なし | 300 | 250 | (有) ○×設備 | ●月●日入居者より故障の連絡あり |
| 2016 | 経常修繕 | C00006 | E団地 駐車場区画表示板修繕 | 随意契約 | なし | 75 | 75 | ●●組 | |
| 2016 | 保守(工事体) | C00007 | B団地1号棟-101号室 窓拭交換 | 随意契約 | なし | 30 | 28 | ●×管店 | ●月●日入居者より連絡あり |
| 2016 | 経常修繕 | C00008 | B団地1階白蟻防除 | 随意契約 | なし | 100 | 98 | ●●総合サービス(株) | |
| 2017 | 計画修繕 | C00002 | A団地1号棟 第1回計画修繕工 | 一般競争入札 | 国費のみ | 8000 | 7500 | (株) ○○工務店 | |
| 2017 | 計画修繕 | C00009 | C団地 木造住宅修繕工事 | 一般競争入札 | なし | 1500 | 1480 | ●×パース(株) | |
| 2018 | 保守(工事体) | C00005 | 窓ガラス交換 | 随意契約 | なし | 100 | 80 | □□ガラス店 | ●月●日入居者より連絡有 |
| 2019 | 計画修繕 | C00004 | C団地 長寿命化改善工事 | 一般競争入札 | 国費のみ | 12000 | 11000 | ○×建設株式会社 | 長寿命化計画に基く個別改善工事含む(一部) |
| 2020 | 計画修繕 | C00003 | B団地2号棟 高齢者向け改善工 | 一般競争入札 | 国費のみ | 8000 | 7800 | ○×建設(株) | 長寿命化計画に基く個別改善工事 |

②該当する「工事履歴入力表」が表示されます。

修正する場合は表示された情報を書き換えて、「登録・更新」ボタンを押します。

削除する場合は「工事履歴の削除」ボタンを押してください。

削除する場合は「工事履歴の削除」ボタンを押してください

| 工事履歴入力表 | | 登録・更新 (入力したら必ず押す) | 値割ア (他の工事履歴登録へ) | 工事履歴の 削除 | | |
|----------------|-----------------|----------------------|---------------------|-------------|------|----------|
| 工事コード | C00001 | | | | | |
| 工事の概要 | | | | | | |
| 工事年度(必須) | 西暦 2016 年度 | | | | | |
| 工事種類 | 修繕区分(必須) 経常修繕 | | 補助の有無 なし | | | |
| 工事金額 | | 予算額(千円) 300 | 実績金額(千円) 250 | | | |
| 工事名称(必須) | B団地101号室給湯器交換工事 | 発注方式 | 随意契約 | | | |
| 施工業者 | (有) ○×設備 | | 備考 ●月●日入居者より故障の連絡あり | | | |
| | | 工事履歴トップ | 初期設定へ戻る | | | |
| 団地・住棟・住戸別 工事内容 | | | | | | |
| 団地ID | 住棟ID | 住戸ID | 団地名(必須) | 住棟番号 | 住戸番号 | 工事内容(必須) |
| H00002 | R00002 | D00001 | B団地 | 1 | 101 | 給湯器交換 |

修正したら必ず「登録・更新」ボタンを押してください

9. 登録した工事履歴の閲覧

登録した工事履歴を、一覧表の形式で閲覧することができます。

閲覧したい情報のボタンを押すことで一覧画面が表示されます。

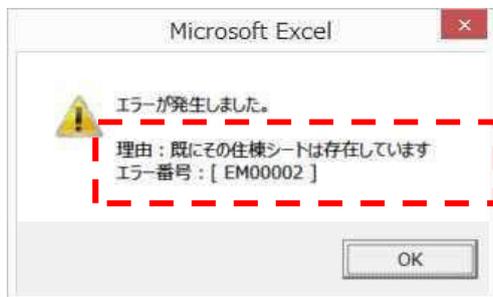
※登録された工事履歴が多い場合は表示までに多少お時間がかかる場合があります。

| | |
|------------------|--|
| 工事一覧 | 工事概要を工事年度順に表示します。(並べ替えも出来ます) |
| 団地・住棟・住戸別工事内容一覧 | 工事履歴を、団地・住棟・住戸別に工事年度順に表示します。(並べ替えも出来ます) |
| 計画修繕項目の単価・周期 | 工事履歴のうち計画修繕項目に該当するものの単価・周期を工事年度順に表示します。(並べ替えも出来ます) |
| 計画修繕項目の平均単価・平均周期 | 工事履歴のうち計画修繕項目に該当するものの単価・周期の平均値を表示します。(自動計算されます) |
| 工事金額・年度別集計 | 登録した工事の修繕区分別・年度別の集計値を表示します。(自動計算されます) |

10. エラー時の対処方法

- 操作中にエラーが発生した場合にはエラーメッセージが表示されます。

理由欄の表示内容を見て再度、操作を実施してください。



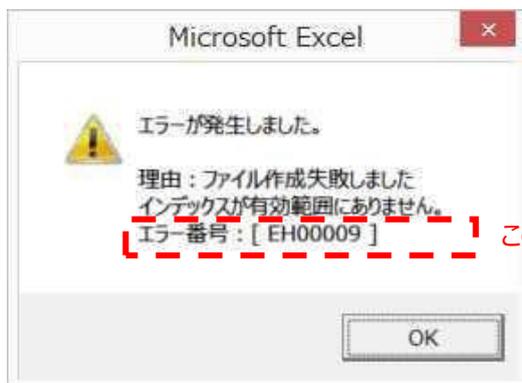
ここに書いてある理由を見て、入力内容を修正してみてください。

【注意】

エラー番号が〔EHXXXXX〕で始まるエラーは、予期せぬエラーです。

ファイルが壊れている可能性もあるので、一度作業を中断し、ファイルを別名保存した後に、元のファイルで作業を再開してください。

それでもエラーが発生する場合は、あらかじめ保管しておいたバックアップファイルに立ち戻って、作業を再開してください。



この番号が〔EHXXXXX〕で始まるエラーは、予期せぬエラーです。

■本データベースは Excel の数式を用いた自動計算処理を前提としています。

動作がおかしい場合は、計算方法の設定が「自動」になっているか、設定をご確認ください。

(Excel の初期設定は「自動」となっています)

<Excel2007 の場合>

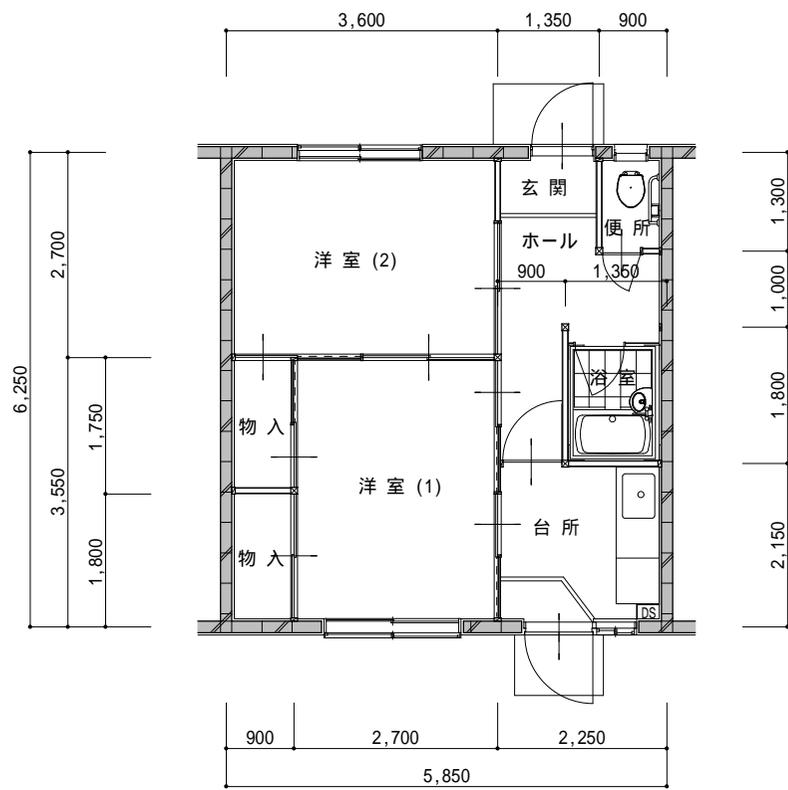
「ツール」から「オプション」を表示 ⇒「計算方法」から、計算方法の設定で「自動」を選択し、「OK」ボタンを押す。

<Excel2013 の場合>

「ファイル」から「オプション」を表示 ⇒「数式」から、計算方法の設定で「自動」を選択し、「OK」ボタンを押す。

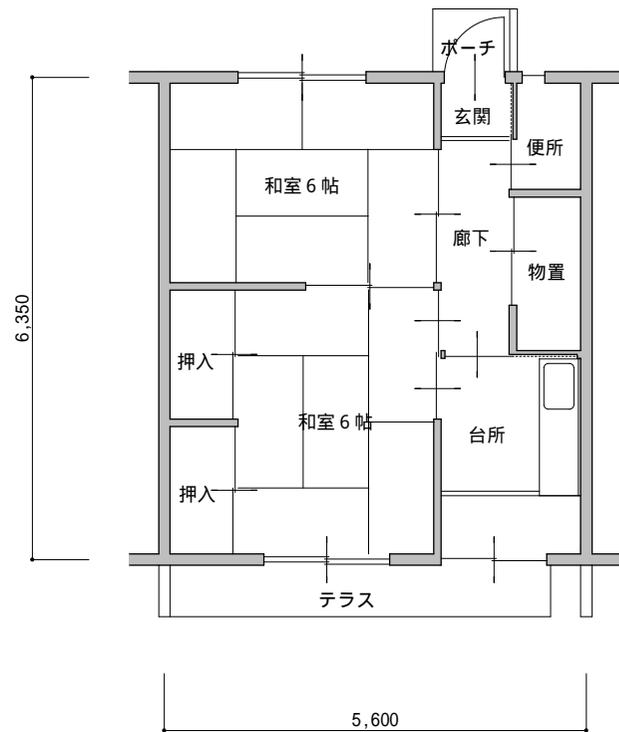


図 計算方法の設定画面 (Excel2013)



| 【公営住宅】一丁目団地 | |
|-------------|----------------------|
| 住戸番号 | E 1-6 |
| 建設年度 | 昭和30年(平成17年改修) |
| 構造 | 簡易耐火構造 平屋建て |
| 規模 | 2KY |
| 戸当り床面積 | 36.56 m ² |
| 戸数 | 6戸 |





| 【公営住宅】三丁目西団地 | |
|--------------|----------------------|
| 住戸番号 | 13 - 18 |
| 建設年度 | 昭和34年 |
| 構造 | 簡易耐火構造 平屋建て |
| 規模 | 2K |
| 戸当り床面積 | 35.56 m ² |
| 戸数 | 6戸 |

TITLE

【公営住宅】三丁目西団地

DN

平面図

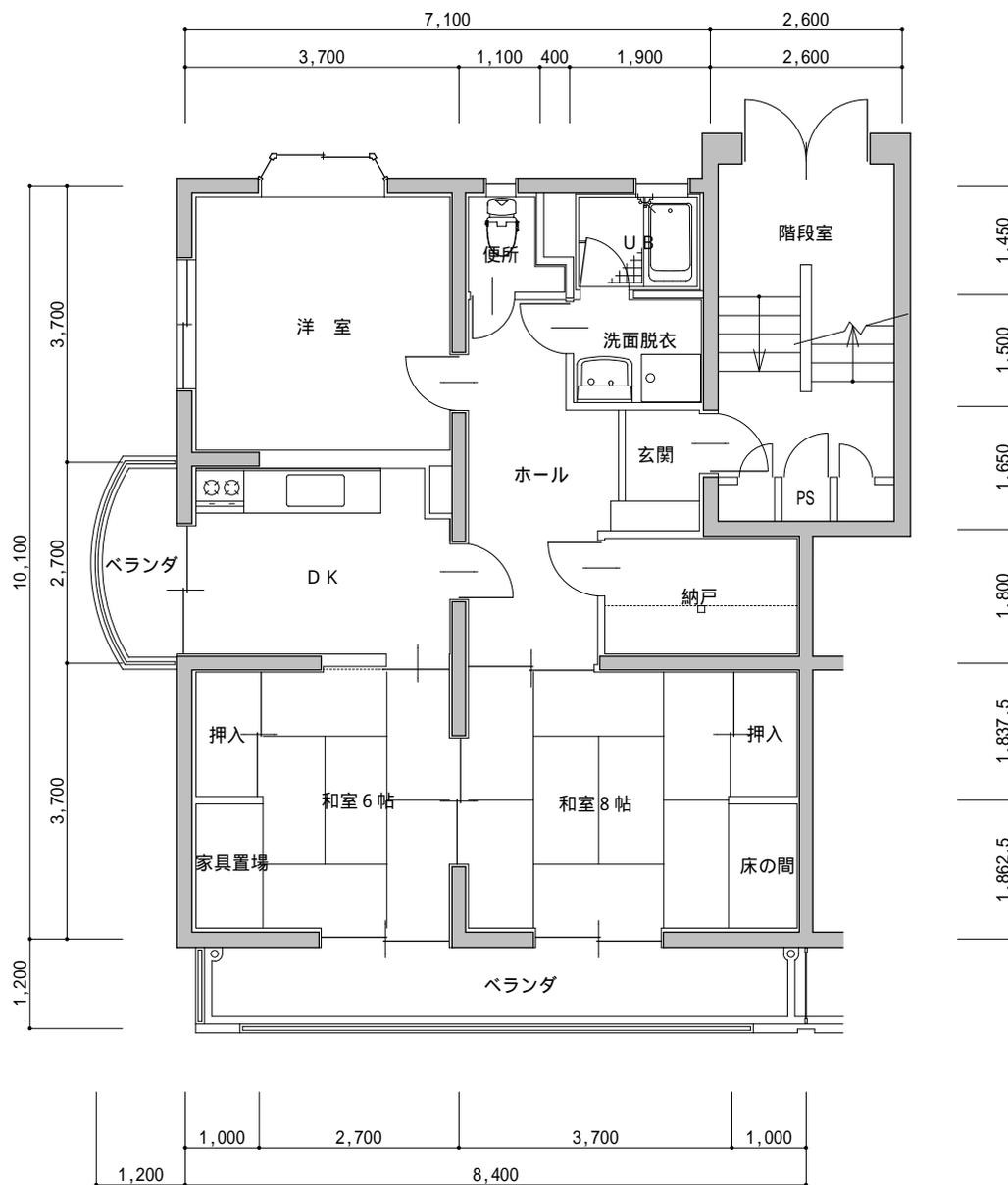
SCALE

1/100

SHEET NO.

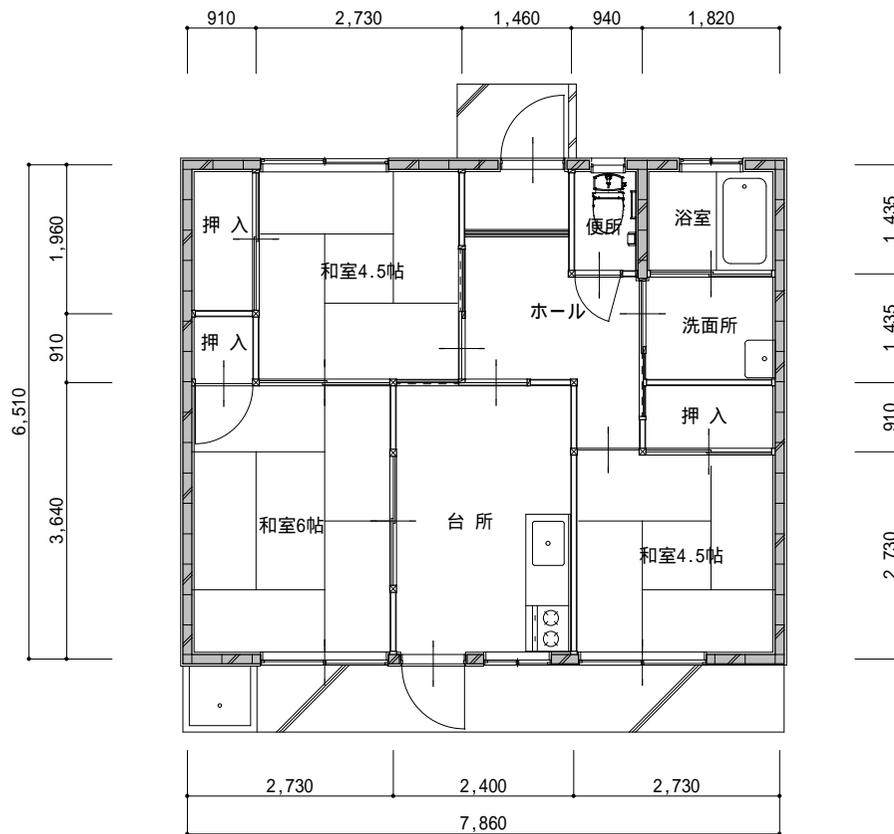


池田町



| 【公営住宅】 三丁目東団地 | |
|---------------|----------------------|
| 住戸番号 | A-1 ~ E-4 |
| 建設年度 | 平成2 ~ 4年 |
| 構造 | 耐火構造 2階建て |
| 規模 | 3DKY |
| 戸当り床面積 | 70.08 m ² |
| 戸数 | 20戸 |





| 【公営住宅】豊町団地 | |
|------------|----------------------|
| 住戸番号 | 1-6 |
| 建設年度 | 昭和53年 |
| 構造 | 簡易耐火構造 平屋建て |
| 規模 | 3DKY |
| 戸当り床面積 | 51.16 m ² |
| 戸数 | 6戸 |

TITLE

【公営住宅】豊町団地

DN

平面図

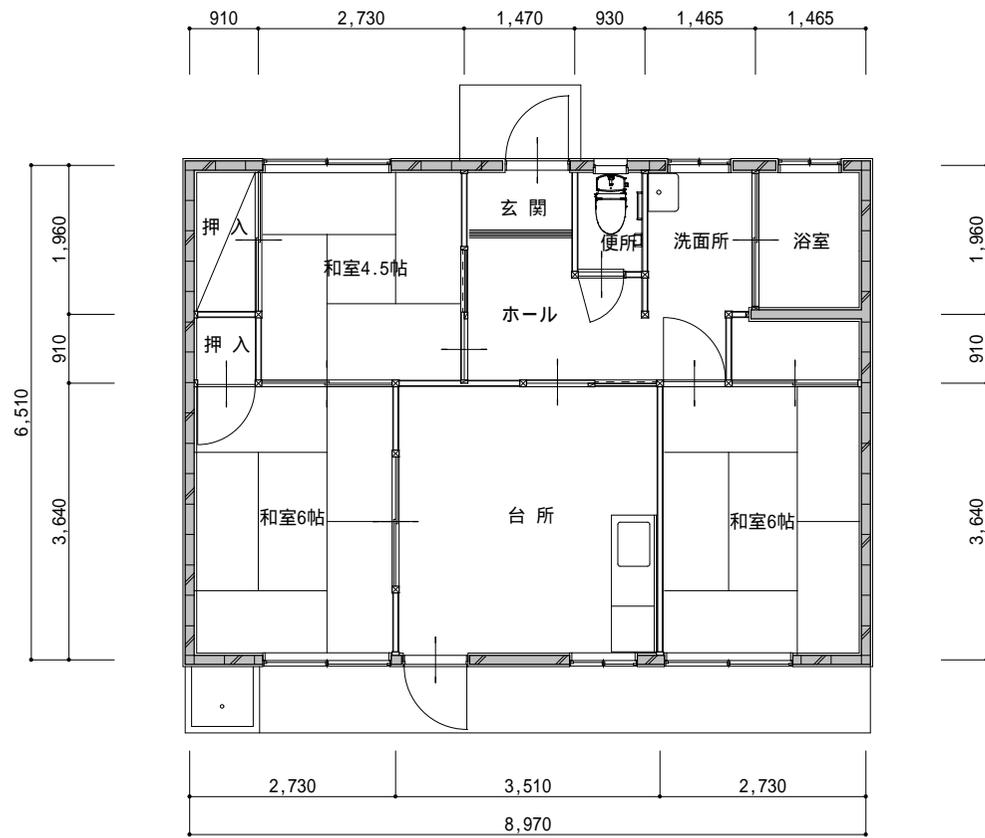
SCALE

1/100

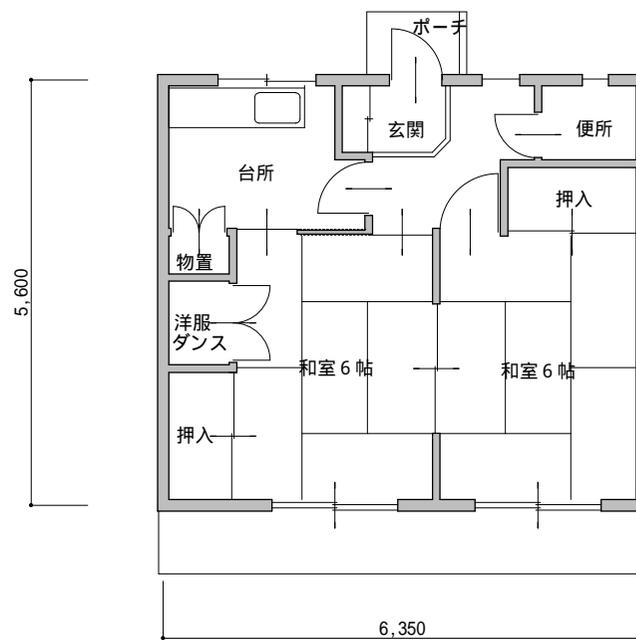
SHEET NO.



池田町



| 【公営住宅】豊町団地 | |
|------------|----------------------|
| 住戸番号 | 54 1 - 10、55 1 - 5 |
| 建設年度 | 昭和 54、55 年 |
| 構造 | 簡易耐火構造 平屋建て |
| 規模 | 3DKY |
| 戸当り床面積 | 58.39 m ² |
| 戸数 | 15 戸 |



| 【町単独住宅】一丁目団地 | |
|--------------|----------------------|
| 住戸番号 | 1 - 1 ~ 1 - 8 |
| 建設年度 | 昭和 36・37 年 |
| 構造 | 簡易耐火構造 平屋建て |
| 規模 | 2 K |
| 戸当り床面積 | 35.56 m ² |
| 戸数 | 8 戸 |

TITLE

【町単独住宅】一丁目団地

DN

平面図

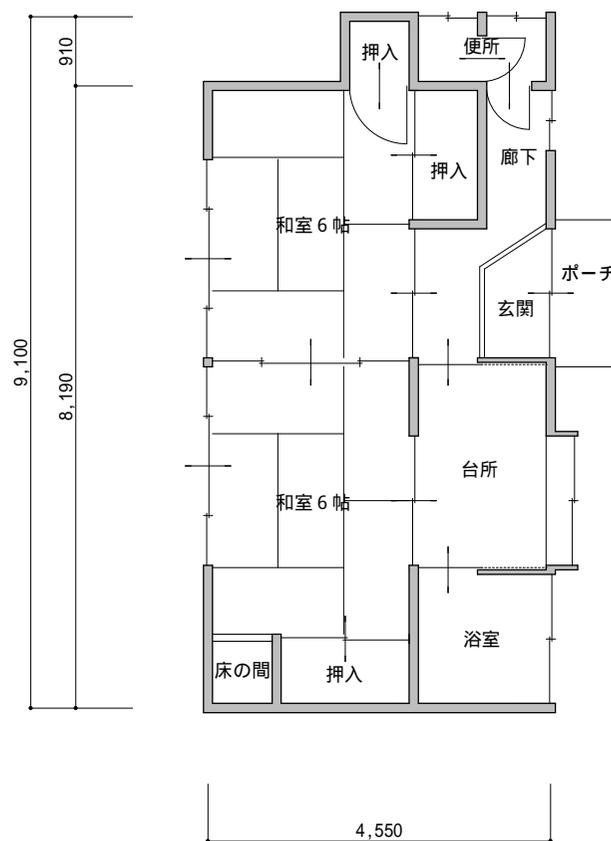
SCALE

1/100

SHEET NO.



池田町



| 【町単独住宅】一丁目団地 | |
|--------------|----------------------|
| 住戸番号 | 単独住宅 |
| 建設年度 | 昭和 34 年 |
| 構造 | 木造 平屋建て |
| 規模 | 2 K B |
| 戸当り床面積 | 39.66 m ² |
| 戸数 | 1 戸 |

TITLE

【町単独住宅】一丁目団地

DN

平面図

SCALE

1/100

SHEET NO.



池田町