みなかみ町公営住宅等長寿命化計画
（２０２０）

みなかみ町

みなかみ町公営住宅等長寿命化計画

（２０２０）

目　　次

第１章　公営住宅等長寿命化計画の背景・目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P1
　１－１　背景
　１－２　目的
　１－３　計画の位置づけ
　１－４　計画期間

第２章　公営住宅等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P3
　２－１　人口動向について
　２－２　公営住宅の管理状況
　２－３　公営住宅の入居者状況

第３章　需要推計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P11

第４章　長寿命化に関する基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P20
　４－１　ストックの状況把握・データ管理に関する方針
　４－２　長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針

第５章　公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定・・・・・・・・・・・・・P21
　５－１　対象及び団地別・住棟別の状況
　５－２　団地別・住棟別の事業手法の選定

第６章　点検、計画修繕の実施方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P30
　６－１　点検、修繕の実施状況
　６－２　点検の実施方針
　６－３　計画修繕の実施方針
　　「参考」修繕周期表

第７章　改善、建替事業の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P34
　７－１　改善事業の実施方針
　７－２　建替事業の実施方針

第８章　長寿命化のための事業実施予定一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P36

第９章　ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）とその縮減効果の算出・・・・・・・・・P42
　９－１　ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）算出の考え方
　９－２　ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）と縮減効果の算出結果

資料編
　公営住宅健全度の実態調査

第1章　公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

１－１　背景

・みなかみ町では、町営住宅の長期的な維持管理や更新コストの削減を図ることを目的とし、平成２２年に『みなかみ町公営住宅等長寿命化計画』（以下、「現行計画」とする）を策定し、また、平成２７年には見直し運用してきたところである。

・この現行計画の策定後も、町の人口は減少傾向にあり、また、この人口減少社会を見据えた諸計画の策定・見直しなどが必要である。さらに国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」も平成２８年度に改定されており、このような社会動態や諸制度の改定などの状況を踏まえて、新たな計画を策定する。

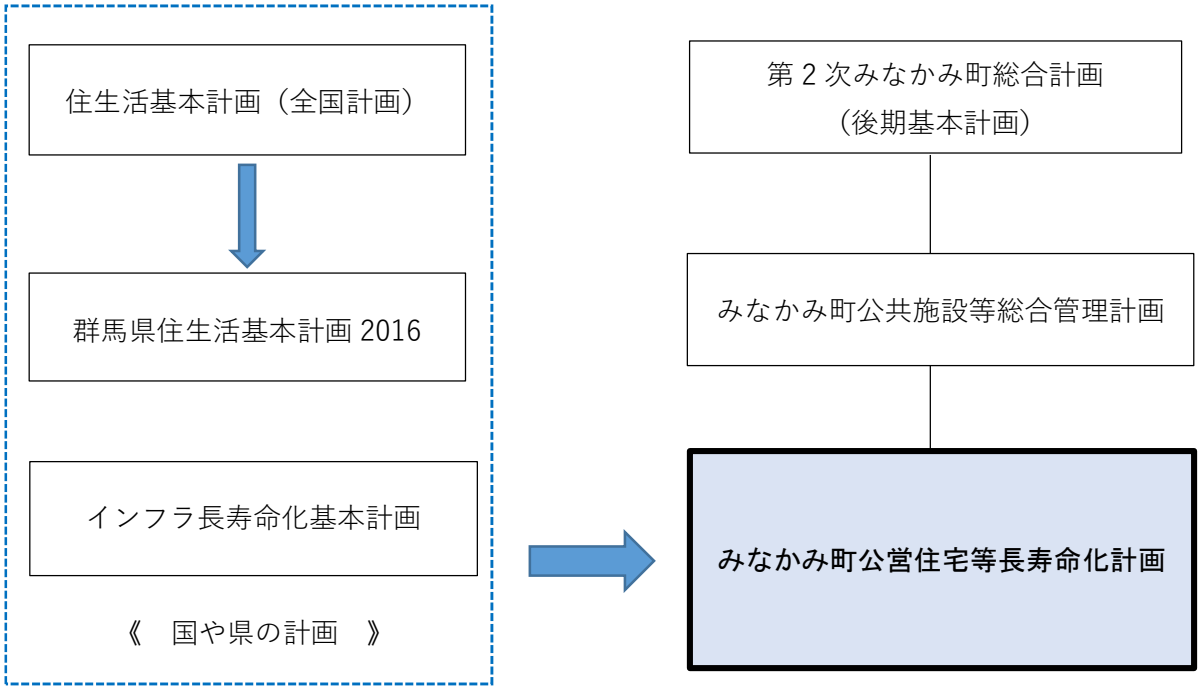
１－２　目的

・本計画では、人口減少における町営住宅のあり方を踏まえた、安全で快適な町営住宅を長きにわたって確保するため、今後１０年間の維持保全計画を策定し、適切なストックマネジメントを行うべく長寿命化に資する予防保全的な管理や改善等を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等をめざす。

１－３　計画の位置づけ

・本計画は、「みなかみ町公共施設等総合管理計画」に基づき町営住宅等の分野別・類型別の計画として策定する。

・本計画は、インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月 29 日インフラ老朽化対策の推進に係る関係省庁連絡会議決定）に基づく、個別施設計画とする。



１－４　計画期間

・本計画において、中長期（３０年程度）の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間を検討した将来の管理状況を踏まえ、ストックの点検・修繕・改善サイクル等を勘案し、１０年間の事業実施計画を作成するものとする。

・また社会情勢の変化、事業の進捗状況などに応じ、地域住宅計画の見直し等と連動して、概ね５年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

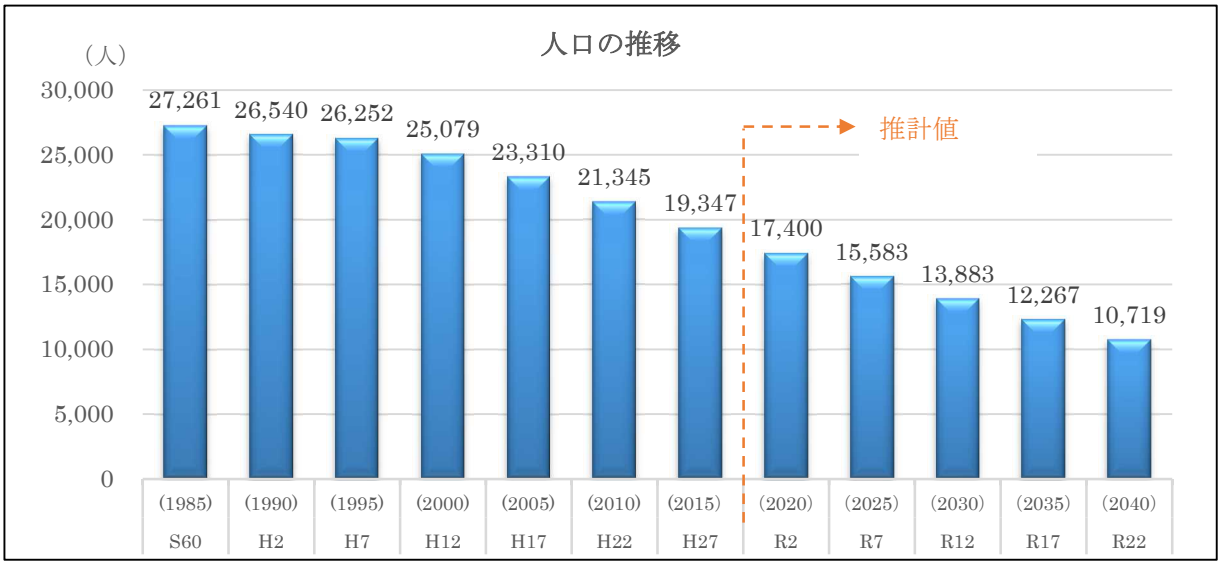
計画期間：２０２１年度（令和３年度）　～　２０３０年度（令和１２年度）　１０年間

２－１　人口動向について

（１）人口の推移

２０１５年（平成２７年）における本町の人口（国勢調査）は１９，３４７人となっている。平成２２年に較べて、人口が１，９９８人（９．４％減）減少している。

また、国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）」の推計では、人口減少がさらに進み２０４０年（令和２２年）には約１０，７００人まで減少する推計となっている。

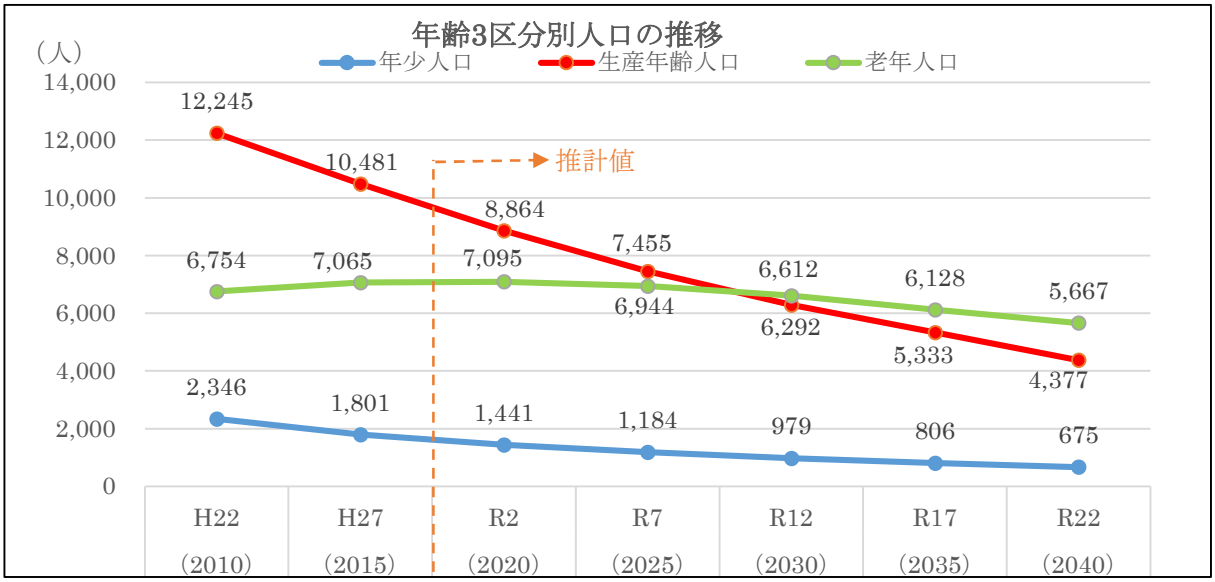


資料：国勢調査

「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

（２）年齢３区分別人口の推移

年齢 3 区分別人口割合は下図のように推計され、少子高齢化が進んでいる。

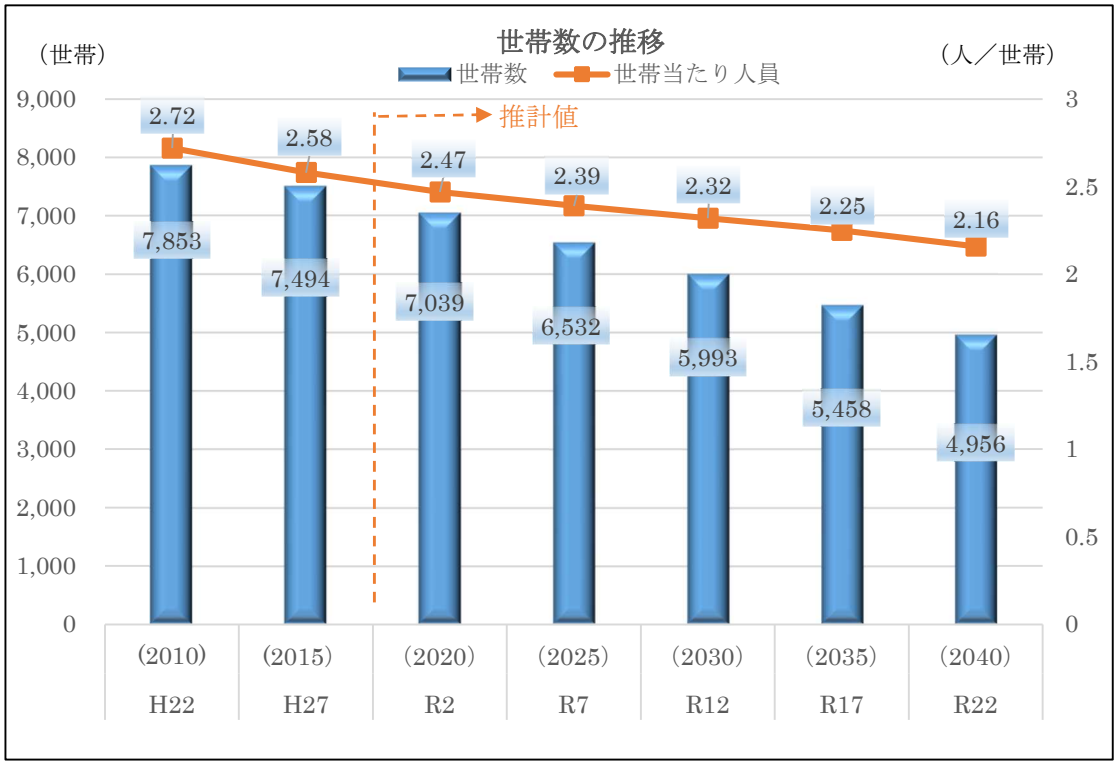


資料：国勢調査

「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

（３）　世帯数の推移

世帯数は減少傾向にあり、２０４０年（令和２２年）には約４，９５０世帯まで減少する推計となっている。また、世帯当たり人員も減少傾向になっている。



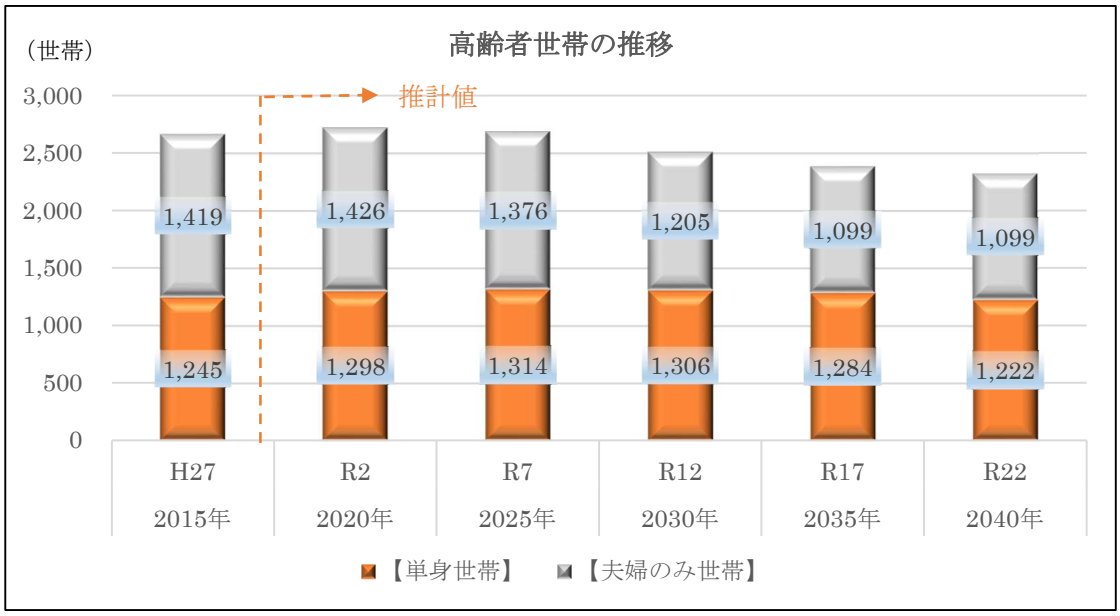
資料：国勢調査

「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

※世帯数推計結果より（ストック推計プログラムによる）

（４）高齢者世帯の推移

２０２０年をピークに世帯数の減少とともに減少傾向にある。



※世帯数推計結果より（ストック推計プログラムによる）

２－２　公営住宅等の管理状況

（１）　管理戸数

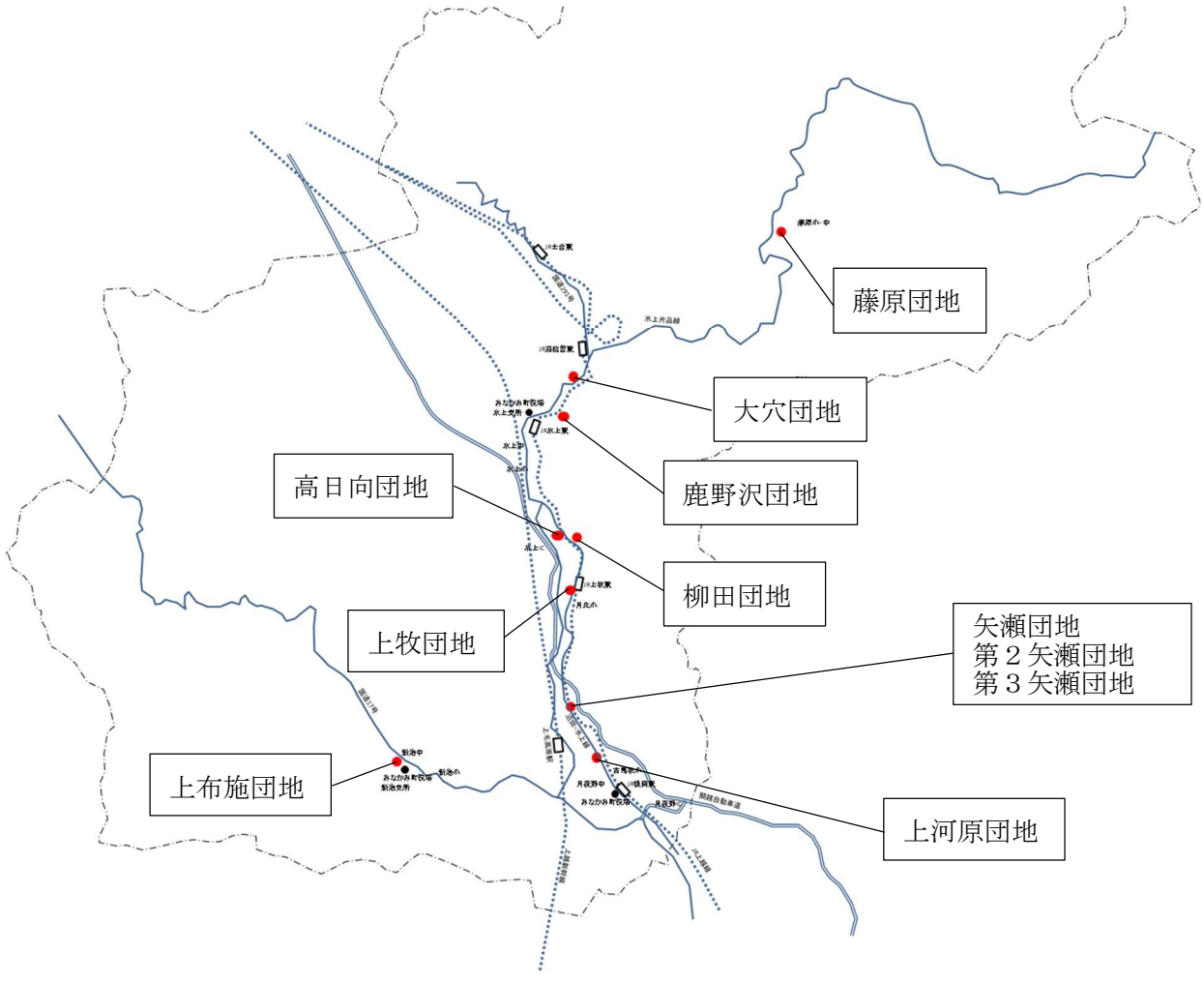
みなかみ町では令和２年３月末現在、高日向団地６棟１４４戸をはじめとした公営住宅、計１１団地５１５戸、特定公共賃貸住宅１団地４戸、定住促進住宅１団地２戸　合計５２１戸を管理している。

□公営住宅等の管理戸数　【令和２年３月現在】

種　別	団地数（団地）	棟数（棟）	戸数（戸）
公営住宅	１１	４２	５１５
特定公共賃貸住宅	（１）	４	４
定住促進住宅	（１）	（１）	２
合　計	１１	４６	５２１

（２）　立地状況

みなかみ町が管理する公営住宅等は主に中心市街地からはなれた場所に存在しているが、近くに国道や主要地方道などの幹線道路があり、入居者のほとんどが自動車を保有しているため、生活の利便性には影響しない。また、どの団地においても群馬県の指定する災害危険区域には存在しない。



（３）　敷地面積

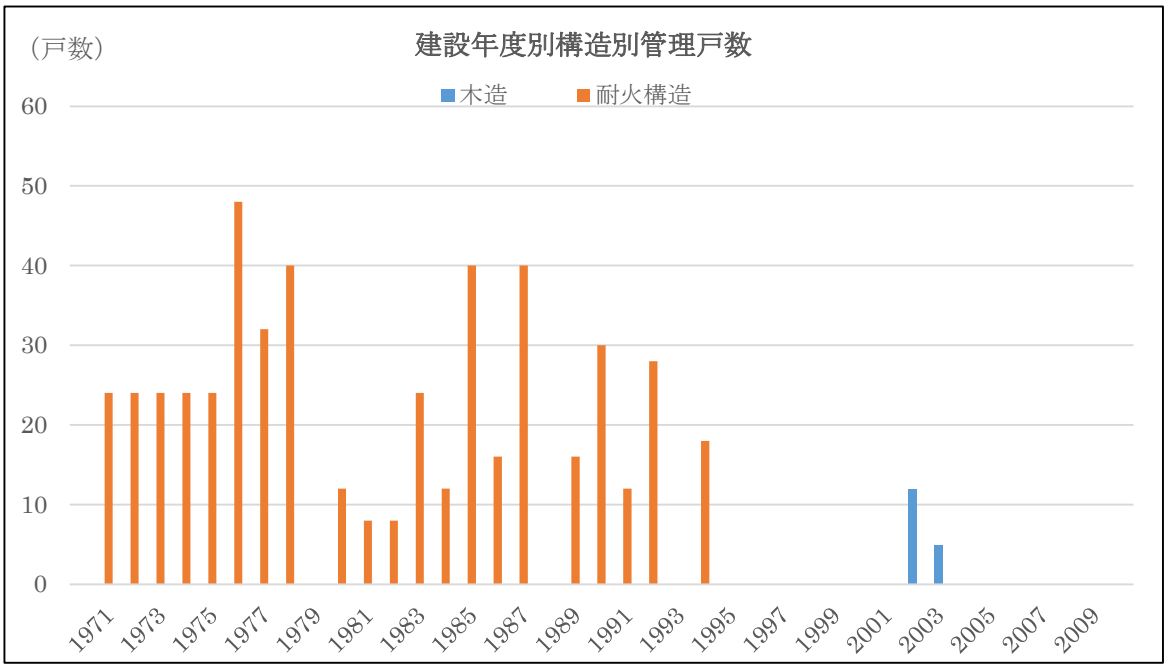
各団地とも敷地面積に対する住棟面積の占める割合は最大で５０％以内であり、駐車場及び遊び場スペースが確保されており、余裕のある空間が確保されている。

（４）　構造

公営住宅等１１団地４６棟５２１戸の構造は、木造１７戸、耐火構造５０４戸となっている。耐火構造は全体の９６．７％を占めている。また、耐震性については新耐震の住棟が３２棟２５３戸、簡易診断法により耐震性が高いと診断された住棟が８棟１９２戸、一時診断法により耐震性が高いと診断された住棟が６棟７６戸であり、公営住宅等の耐震化率は１００％である。

（５）　建設年度

みなかみ町（旧月夜野町・旧水上町・旧新治村）では昭和４４年（１９６９年）からほぼ毎年建設されたが、高日向Ａ棟及びＢ棟は耐用年限の１／２を経過し空家率の増加等により用途廃止した。１９７５年（昭和５０年）～１９７９年（昭和５４年）には１４４戸と最も多く建設された。また、２０００年度建設以降は、木造が主流となっている。



（６）　耐用年数経過状況について

耐用年数経過状況【２０２０年（令和２年）基準】をみると、全体の７２．４％が耐用年限の１／２を経過している。

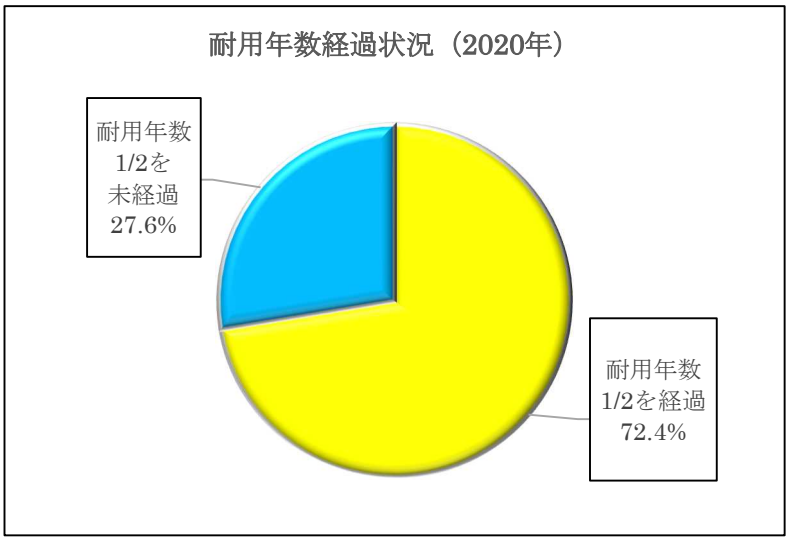
構造別耐用年限

構造	木造	準耐火構造	耐火構造
耐用年限	３０年	４５年	７０年

耐用年数経過状況

(戸)

	木造	準耐火構造	耐火構造	合計	
耐用年数 1/2 経過	１７	―	３６０	３７７	72.4%
耐用年数 1/2 未経過	―	―	１４４	１４４	27.6%
合計	１７	―	５０４	５２１	100.0%



耐用年数経過状況

	団地	棟	建設年度		構造	階数	間取り	戸数	耐用年数1/2 年度	耐用年数年度	経過年数
1	高日向	C	1971	S46	耐火	4	3K	24	2006	2041	50
		D	1972	S47	耐火	4	3K	24	2007	2042	49
		E	1973	S48	耐火	4	3K	24	2008	2043	48
		F	1974	S49	耐火	4	3K	24	2009	2044	47
		G	1975	S50	耐火	4	3K	24	2010	2045	46
		H	1976	S51	耐火	4	3K	24	2011	2046	45
2	大穴	I	1976	S51	耐火	4	3K	24	2011	2046	45
		J	1978	S53	耐火	4	3K	24	2013	2048	43
3	矢瀬	1	1977	S52	耐火	4	3K	16	2012	2047	44
		2	1977	S52	耐火	4	3K	16	2012	2047	44
		3	1978	S53	耐火	4	3K	16	2013	2048	43
4	第２矢瀬	5	1984	S59	耐火	3	2DK	12	2019	2054	37
5	第３矢瀬	6	1985	S60	耐火	4	3DK	16	2020	2055	36
		7	1986	S61	耐火	4	3DK	16	2021	2056	35
		8	1987	S62	耐火	4	3DK	16	2022	2057	34
6	上河原	11	1980	S55	耐火	3	3K	12	2015	2050	41
		12	1981	S56	耐火	2	3K	8	2016	2051	40
		13	1982	S57	耐火	2	3K	8	2017	2052	39
7	鹿野沢	K	1983	S58	耐火	4	3DK・3LDK	24	2018	2053	38
		L	1985	S60	耐火	4	3DK・3LDK	24	2020	2055	36
		M	1987	S62	耐火	4	3DK	24	2022	2057	34
		N	1990	H2	耐火	4	3DK	24	2025	2060	31
8	上布施	1	1989	H1	耐火	4	3DK	16	2024	2059	32
		2	1990	H2	耐火	3	3DK	6	2025	2060	31
		3	1994	H6	耐火	3	3DK	6	2029	2064	27
9	上牧	21	1991	H3	耐火	3	3DK	12	2026	2061	30
		22	1992	H4	耐火	3	3DK	12	2027	2062	29
		23	1994	H6	耐火	3	3DK	12	2029	2064	27
10	藤原	コスモス	1992	H4	耐火	4	3DK	16	2027	2062	29
11	柳田	A	2002	H14	木造	2	3DK	6	2017	2032	19
		B	2002	H14	木造	1	3DK	2	2017	2032	19
		D	2003	H15	木造	2	3DK	5	2018	2033	18
	柳田（特公賃）	C	2002	H14	木造	2	3DK	4	2017	2032	19
	合計							521			

※第３矢瀬団地７号棟に公営住宅の他定住促進住宅を含む。

（７）　入居者の状況

令和２年１０月末現在の管理戸数５２１戸のうち、入居数が３３４戸、空き室１８７戸で、入居率は６４．１％である。

	団地	棟	①戸数	②入居戸数	空家戸数 ①－②	入居率
1	高日向	C	24	17	7	70.8%
		D	24	16	8	66.7%
		E	24	15	9	62.5%
		F	24	20	4	83.3%
		G	24	22	2	91.7%
		H	24	18	6	75.0%
2	大穴	I	24	0	24	0.0%
		J	24	9	15	37.5%
3	矢瀬	1	16	12	4	75.0%
		2	16	11	5	68.8%
		3	16	8	8	50.0%
4	第２矢瀬	5	12	12	0	100.0%
5	第３矢瀬	6	16	11	5	68.8%
		7	16	12	4	75.0%
		8	16	11	5	68.8%
6	上河原	11	12	12	0	100.0%
		12	8	7	1	87.5%
		13	8	8	0	100.0%
7	鹿野沢	K	24	3	21	12.5%
		L	24	7	17	29.2%
		M	24	13	11	54.2%
		N	24	13	11	54.2%
8	上布施	1	16	12	4	75.0%
		2	6	5	1	83.3%
		3	6	6	0	100.0%
9	上牧	21	12	11	1	91.7%
		22	12	11	1	91.7%
		23	12	12	0	100.0%
10	藤原	コスモス	16	4	12	25.0%
11	柳田	A	6	6	0	100.0%
		B	2	2	0	100.0%
		D	5	5	0	100.0%
	柳田（特公賃）	C	4	3	1	75.0%
	合計		521	334	187	64.1%

※第３矢瀬団地７号棟に公営住宅のほか定住促進住宅を含む。

２－３　公営住宅の入居者状況

世帯主年齢階層別世帯数及び高齢者世帯主率の状況

令和２年１０月末現在、６５歳以上の高齢者世帯が 47.9%で高齢化が加速している。

	団地	戸数	世帯主年齢階層別世帯数（世帯）							高齢者世帯主率（65 歳以上世帯）	合計（世帯）
			～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～64 歳	65～69 歳	70 歳～		
1	高日向	144	4	8	10	9	10	19	48	62.0%	108
2	大穴	48	0	1	0	3	1	0	4	44.4%	9
3	矢瀬	48	0	0	2	11	4	3	11	45.2%	31
4	第２矢瀬	12	0	3	1	1	2	3	2	41.7%	12
5	第３矢瀬	48	2	2	4	7	2	5	11	48.5%	33
6	上河原	28	2	4	5	4	0	5	7	44.4%	27
7	鹿野沢	96	1	2	8	7	4	4	10	38.9%	36
8	上布施	28	1	4	4	8	2	3	2	20.8%	24
9	上牧	36	0	3	11	3	1	2	14	47.1%	34
10	藤原	16	0	0	1	1	1	0	1	25.0%	4
11	柳田	13	0	3	5	1	0	0	4	30.8%	13
	柳田（特公賃）	4	0	0	0	0	1	1	1	66.7%	3
	合計	521	10	30	51	55	28	45	115	47.9%	334

※第３矢瀬団地７号棟に公営住宅のほか定住促進住宅を含む。

収入分位別入居世帯数の状況

収入分位	世帯の月額所得	入居世帯数	入居割合
階層 1	～104,000 円	219 世帯	65.5%
階層 2	104,001 円～123,000 円	21 世帯	6.3%
階層 3	123,001 円～139,000 円	20 世帯	6.0%
階層 4	139,001 円～158,000 円	10 世帯	3.0%
階層 5	158,001 円～186,000 円	21 世帯	6.3%
階層 6	186,001 円～214,000 円	8 世帯	2.4%
階層 7	214,001 円～259,000 円	8 世帯	2.4%
階層 8	259,001 円～	7 世帯	2.1%
高額所得者	313,001 円～	18 世帯	5.4%
対象外	定住促進等２件	2 世帯	0.6%
合計		334 世帯	100.0%

収入について

収入超過世帯が 44 世帯、高額所得世帯が 18 世帯、それぞれ総世帯数の約 13.2%と約 5.4%となっている。

●国の「ストック推計プログラム」（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）

ここでは、公営住宅等の需要の見通しとして、公営住宅の施策対策のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」（自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯）を推計する。

（１）「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

	2015年度央	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	221	221	214	203	189	176

※単位は（戸）

著しい困窮年収未満の世帯の総数は人口減少等により、今後も減少を続けるものと予想される。

（２）著しい困窮年収未満の世帯への対応

	2015年度央	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	221	221	214	203	189	176
公営住宅等	521	521	→	374	→	360

※単位は（戸）

公営住宅等の戸数は P5 及び P29 参照。

計画期間内において、著しい困窮年収未満の世帯への対応は公営住宅において、対応していくものとする。

【参考】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（概要）

■「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成２８年８月（国土交通省住宅局総合整備課）」において公開された「ストック推計プログラム」（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）により算出

（１）　概要

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（３０年程度の中長期）の時点における世帯数等を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下、「著しい困窮年収未満の世帯数」という）を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。

（２）　ストック推計の流れ

ステップ０　みなかみ町の世帯数を推計（世帯主年齢５歳階級別世帯類型別）

世帯数の推計には、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。

世帯数＝世帯主数＝人口×世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）

【使用データ】

・国勢調査「一般世帯数（世帯主年齢５歳階級別）及び人口（年齢５歳階級別）」

・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」（平成３０年３月推計）

「男女・年齢（５歳）階級別人口」

・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推計）「世帯主の男女・年齢５歳階級別・家族類型別世帯主率」

＜推計結果＞世帯数推計

世帯主の年齢	2010 年	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年
総数	7,853	7,494	7,039	6,532	5,993	5,458	4,956
20 歳未満	17	10	7	4	2	2	1
20～24 歳	90	72	60	40	24	18	13
25～29 歳	170	141	135	124	90	63	51
30～34 歳	218	180	150	144	131	94	68
35～39 歳	312	243	198	162	154	139	102
40～44 歳	423	378	300	253	215	216	209
45～49 歳	523	450	412	329	276	235	240
50～54 歳	688	568	493	451	357	296	260
55～59 歳	962	818	667	603	571	476	412
60～64 歳	1,144	1,028	901	747	685	660	539
65～69 歳	825	1,040	928	801	653	588	558
70～74 歳	791	739	925	816	698	570	498
75～79 歳	713	666	632	801	703	604	496
80～84 歳	628	581	551	537	689	612	560
85 歳以上	349	580	680	720	745	885	949

ステップ１　目標年次の借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数を推計

① 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計

② 借家世帯の世帯人員・収入分位５分位階級別世帯数の推計

【使用データ】

・住宅・土地統計調査（総務省統計局）

・家計調査年報（総務省総計局）

＜推計結果＞借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数

【２０１５年】

世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 241	第Ⅱ分位 241 ～ 354	第Ⅲ分位 354 ～ 487	第Ⅳ分位 487 ～ 708	第Ⅴ分位 708 ～	合計
1　人	329	128	115	61	12	645
2　人	105	51	62	49	31	298
3　人	71	43	63	37	14	228
4　人	52	29	40	24	7	152
5　人	7	7	14	2	3	33
6人以上	3	4	8	2	2	19
合　計	567	262	302	175	69	1,375

【２０２０年】

世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 225	第Ⅱ分位 225 ～ 330	第Ⅲ分位 330 ～ 451	第Ⅳ分位 451 ～ 664	第Ⅴ分位 664 ～	合計
1　人	313	132	110	86	18	659
2　人	88	42	48	51	39	268
3　人	65	34	48	37	16	200
4　人	52	24	26	22	6	130
5　人	4	4	11	4	4	27
6人以上	3	3	9	4	2	21
合　計	525	239	252	204	85	1,305

【２０２５年】

世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 209	第Ⅱ分位 209 ～ 306	第Ⅲ分位 306 ～ 415	第Ⅳ分位 415 ～ 619	第Ⅴ分位 619 ～	合計
1　人	288	131	100	107	30	656
2　人	71	33	36	49	46	235
3　人	58	27	35	36	16	172
4　人	50	23	15	17	4	109
5　人	2	1	8	6	4	21
6人以上	3	2	9	8	2	24
合　計	472	217	203	223	102	1,217

【２０３０年】

世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 193	第Ⅱ分位 193 ～ 283	第Ⅲ分位 283 ～ 380	第Ⅳ分位 380 ～ 575	第Ⅴ分位 575 ～	合計
1　人	256	119	95	126	40	636
2　人	56	26	26	44	50	202
3　人	50	23	25	33	14	145
4　人	47	22	10	10	2	91
5　人	1	0	5	7	5	18
6人以上	3	1	8	12	2	26
合　計	413	191	169	232	113	1,118

【２０３５年】

世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 177	第Ⅱ分位 177 ～ 259	第Ⅲ分位 259 ～ 344	第Ⅳ分位 344 ～ 531	第Ⅴ分位 531 ～	合計
1　人	223	103	90	142	49	607
2　人	43	20	19	37	52	171
3　人	43	20	18	30	10	121
4　人	42	19	11	3	0	75
5　人	0	0	2	7	5	14
6人以上	3	1	5	15	2	26
合　計	354	163	145	234	118	1,014

【２０４０年】

世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 161	第Ⅱ分位 161 ～ 235	第Ⅲ分位 235 ～ 309	第Ⅳ分位 309 ～ 486	第Ⅴ分位 486 ～	合計
1　人	191	88	84	147	65	575
2　人	33	15	15	28	54	145
3　人	36	17	16	25	9	103
4　人	37	17	15	0	0	69
5　人	0	0	0	6	5	11
6人以上	2	1	2	18	3	26
合　計	299	138	132	224	136	929

ステップ２　公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」を推計

① 基準年収以下の世帯の割合の推計

・本来階層：収入分位２５％以下の世帯

・裁量階層：収入分位４０％以下の世帯

② 本来階層の世帯数の推計

③ 裁量階層の世帯数の推計

【使用データ】・住宅・土地統計調査（総務省統計局）

＜推計結果＞公営住宅の施策対象世帯数

【２０１５年】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 241	241 ～ 354	354 ～ 487	487 ～ 708	708 ～	
借　　家	１人	208	54	0	0	0	262
	２人	105	46	6	0	0	157
	３人	71	42	2	0	0	115
	４人	52	29	15	0	0	96
	５人	7	7	10	0	0	24
	６人以上	3	4	8	0	0	15
	合計	446	182	41	0	0	669

【２０２０年】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 225	225 ～ 330	330 ～ 451	451 ～ 664	664 ～	
借　　家	１人	208	58	0	0	0	266
	２人	88	39	5	0	0	132
	３人	65	34	9	0	0	108
	４人	52	24	15	0	0	91
	５人	4	4	10	0	0	18
	６人以上	3	3	9	1	0	16
	合計	420	162	48	1	0	631

【２０２５年】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 209	209 ～ 306	306 ～ 415	415 ～ 619	619 ～	
借　　家	１人	199	91	6	0	0	296
	２人	71	33	17	0	0	121
	３人	58	27	15	0	0	101
	４人	50	23	13	0	0	86
	５人	2	1	8	1	0	12
	６人以上	3	2	9	4	0	18
	合計	383	177	68	5	0	634

【２０３０年】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 193	第Ⅱ分位 193 ～ 283	第Ⅲ分位 283 ～ 380	第Ⅳ分位 380 ～ 575	第Ⅴ分位 575 ～	合計
借　　家	１人	184	86	23	0	0	293
	２人	56	26	20	0	0	102
	３人	50	23	18	0	0	91
	４人	47	22	10	1	0	80
	５人	1	0	5	3	0	9
	６人以上	3	1	8	8	0	20
	合計	341	158	84	12	0	595

【２０３５年】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 177	第Ⅱ分位 177 ～ 259	第Ⅲ分位 259 ～ 344	第Ⅳ分位 344 ～ 531	第Ⅴ分位 531 ～	合計
借　　家	１人	167	77	45	0	0	289
	２人	43	20	18	4	0	85
	３人	43	20	18	1	0	83
	４人	42	19	11	1	0	73
	５人	0	0	2	4	0	6
	６人以上	3	1	5	13	0	22
	合計	298	137	99	23	0	558

【２０４０年】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 161	第Ⅱ分位 161 ～ 235	第Ⅲ分位 235 ～ 309	第Ⅳ分位 309 ～ 486	第Ⅴ分位 486 ～	合計
借　　家	１人	145	67	63	5	0	280
	２人	33	15	14	8	0	70
	３人	36	17	16	6	0	75
	４人	37	17	15	0	0	69
	５人	0	0	0	5	0	5
	６人以上	2	1	2	18	0	23
	合計	253	117	110	42	0	522

ステップ３　公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収世帯未満の世帯数」を推計

① 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計

② 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計

③ 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

【使用データ】・住宅・土地総計調査（総務省統計局）

＜推計結果＞著しい困窮年収未満の世帯数

【２０１５年】

世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 241	第Ⅱ分位 241 ～ 354	第Ⅲ分位 354 ～ 487	第Ⅳ分位 487 ～ 708	第Ⅴ分位 708 ～	合計
１人	73	0	0	0	0	73
２人	46	0	0	0	0	46
３人	46	0	0	0	0	46
４人	46	0	0	0	0	46
５人	7	0	0	0	0	7
６人以上	3	0	0	0	0	3
合計	221	0	0	0	0	221

【２０２０年】

世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 225	第Ⅱ分位 225 ～ 330	第Ⅲ分位 330 ～ 451	第Ⅳ分位 451 ～ 664	第Ⅴ分位 664 ～	合計
１人	78	0	0	0	0	78
２人	41	0	0	0	0	41
３人	45	0	0	0	0	45
４人	50	0	0	0	0	50
５人	4	0	0	0	0	4
６人以上	3	0	0	0	0	3
合計	221	0	0	0	0	221

【２０２５年】

世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 209	第Ⅱ分位 209 ～ 306	第Ⅲ分位 306 ～ 415	第Ⅳ分位 415 ～ 619	第Ⅴ分位 619 ～	合計
１人	80	0	0	0	0	80
２人	35	0	0	0	0	35
３人	43	0	0	0	0	43
４人	50	0	0	0	0	50
５人	2	0	0	0	0	2
６人以上	3	1	0	0	0	4
合計	213	1	0	0	0	214

【２０３０年】

世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 193	第Ⅱ分位 193 ～ 283	第Ⅲ分位 283 ～ 380	第Ⅳ分位 380 ～ 575	第Ⅴ分位 575 ～	合計
１人	80	0	0	0	0	80
２人	30	0	0	0	0	30
３人	41	0	0	0	0	41
４人	47	0	0	0	0	47
５人	1	0	0	0	0	1
６人以上	3	1	0	0	0	4
合計	202	1	0	0	0	203

【２０３５年】

世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 177	第Ⅱ分位 177 ～ 259	第Ⅲ分位 259 ～ 344	第Ⅳ分位 344 ～ 531	第Ⅴ分位 531 ～	合計
１人	80	0	0	0	0	80
２人	25	0	0	0	0	25
３人	38	0	0	0	0	38
４人	42	0	0	0	0	42
５人	0	0	0	0	0	0
６人以上	3	1	0	0	0	4
合計	188	1	0	0	0	189

【２０４０年】

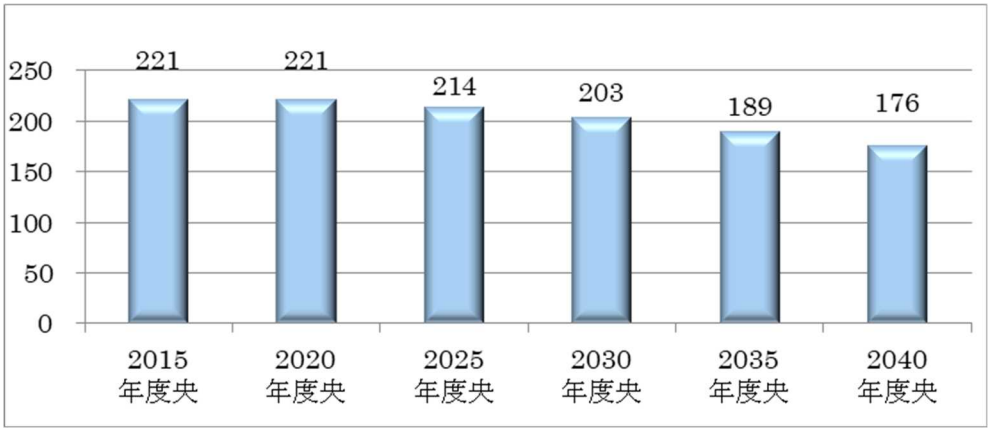
世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 161	第Ⅱ分位 161 ～ 235	第Ⅲ分位 235 ～ 309	第Ⅳ分位 309 ～ 486	第Ⅴ分位 486 ～	合計
１人	76	0	0	0	0	76
２人	21	0	0	0	0	21
３人	35	0	0	0	0	35
４人	37	4	0	0	0	41
５人	0	0	0	0	0	0
６人以上	2	1	0	0	0	3
合計	171	5	0	0	0	176

（３）　将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

①　著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	221	221	214	203	189	176



②　世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1 人（60 歳以上高齢者）	73	78	80	80	80	76
2 人	46	41	35	30	25	21
3 人	46	45	43	41	38	35
4 人	46	50	50	47	42	41
5 人	7	4	2	1	0	0
6 人以上	3	3	4	4	4	3
合計	221	221	214	203	189	176

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1 人（60 歳以上高齢者）	33.0%	35.3%	37.4%	39.4%	42.3%	43.2%
2 人	20.8%	18.5%	16.3%	14.8%	13.5%	11.9%
3 人	20.8%	20.4%	20.1%	20.2%	20.0%	19.9%
4 人	20.8%	22.6%	23.4%	23.1%	22.3%	23.3%
5 人	3.2%	1.8%	0.9%	0.5%	0.0%	0.0%
6 人以上	1.4%	1.4%	1.9%	2.0%	1.9%	1.7%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

第４章　長寿命化に関する基本方針

■既存公営住宅等の長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理が重要である。

そして、予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕等の実施により、既存公営住宅等のライフサイクルコストの縮減と長寿命化を図るため、以下の方針を設定する。

４－１　ストックの状況把握・データ管理に関する方針

（１）　定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検について、今後も引き続き行っていくとともに、外観から目視による点検をすることが可能な部位については日常点検を行い、公営住宅等の状況把握に努める。

（２）　点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果等を踏まえて、予防保全的な観点から屋上防水や外壁改修等の計画修繕を実施する。公営住宅等を長期にわたって良好に維持していくために、修繕周期を考慮した適切な修繕を計画的に実施していく。

（３）　点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通して把握した公営住宅等の状況や、実施した修繕内容等について、データベース化し、住棟単位で整理する。また、効果的かつ効率的な修繕や維持管理に役立て、その後の点検等でこれらの記録を活用する仕組みを構築する。

４－２　長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針

（１）　予防保全的な維持管理の実施

対処療法的な維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上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。

（２）　ライフサイクルコストの縮減

改善事業の実施にあっては、耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。また、管理戸数の削減及び計画修繕等に掛る費用の平準化を検討し、持続可能な計画の策定を目指すものとする。

５－１　対象及び団地別・住棟別の状況

（１）対象

・公営住宅等長寿命化計画の対象は、みなかみ町営住宅全１１団地、４６棟、５２１戸とする。

	住宅名		棟数
1	公営	高日向町営住宅	6
2	公営	大穴町営住宅	2
3	公営	矢瀬町営住宅	3
4	公営	第２矢瀬町営住宅	1
5	公営	第３矢瀬町営住宅	3
6	公営	上河原町営住宅	3
7	公営	鹿野沢町営住宅	4
8	公営	上布施町営住宅	3
9	公営	上牧町営住宅	3
10	公営	藤原町営住宅	1
11	公営・特公賃	柳田町営住宅	17

（２）団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別基礎的データ

団地名	地区名	棟番号	建設年度	延床面積	敷地面積	戸数	構造	空家率
				（㎡）	（㎡）	（戸）		（%）
高日向	水上地区	C 号棟	S46	1,128.00	39,237.78	24	耐火 4	29.2%
		D 号棟	S47	1,099.68		24	耐火 4	33.3%
		E 号棟	S48	1,179.36		24	耐火 4	37.5%
		F 号棟	S49	1,298.88		24	耐火 4	16.7%
		G 号棟	S50	1,346.40		24	耐火 4	8.3%
		H 号棟	S51	1,418.40		24	耐火 4	25.0%
大穴	水上地区	I 号棟	S51	1,438.22	7,694.00	24	耐火 4	100.0%
		J 号棟	S53	1,438.22		24	耐火 4	62.5%
矢瀬	月夜野地区	1 号棟	S52	1,016.16	4,462.00	16	耐火 4	25.0%
		2 号棟	S52	958.88		16	耐火 4	31.3%
		3 号棟	S53	958.88		16	耐火 4	50.0%
第２矢瀬	月夜野地区	5 号棟	S59	823.34	2,282.28	12	耐火 3	0.0%
第３矢瀬	月夜野地区	6 号棟	S60	1,158.82	4,842.17	16	耐火 4	31.3%
		7 号棟	S61	1,158.82		16	耐火 4	25.0%
		8 号棟	S62	1,077.22		16	耐火 4	31.3%
上河原	月夜野地区	11 号棟	S55	769.32	2,906.00	12	耐火 3	0.0%
		12 号棟	S56	512.88		8	耐火 2	12.5%
		13 号棟	S57	512.88	1,047.00	8	耐火 2	0.0%
鹿野沢	水上地区	K 号棟	S58	1,498.33	18,755.76	24	耐火 4	87.5%
		L 号棟	S60	1,498.33		24	耐火 4	70.8%
		M 号棟	S62	1,512.16		24	耐火 4	45.8%
		N 号棟	H2	1,512.16		24	耐火 4	45.8%
上布施	新治地区	1 号棟	H1	1,163.20	3,651.59	16	耐火 4	25.0%
		2 号棟	H2	435.00		6	耐火 3	16.7%
		3 号棟	H6	435.00		6	耐火 3	0.0%
上牧	月夜野地区	21 号棟	H3	866.52	8,107.84	12	耐火 3	8.3%
		22 号棟	H4	921.70		12	耐火 3	8.3%
		23 号棟	H6	962.37		12	耐火 3	0.0%
藤原	水上地区	コスモス	H4	1,205.92	4,396.00	16	耐火 4	75.0%
柳田	水上地区	A ﾀｲﾌﾟ	H14	474.60	2,520.00	6	木造 2	0.0%
		B ﾀｲﾌﾟ	H14	146.60		2	木造 1	0.0%
		D ﾀｲﾌﾟ	H15	397.00		5	木造 2	0.0%
柳田(特)	水上地区	C ﾀｲﾌﾟ	H14	339.96	1,160.00	4	木造 2	25.0%

５－２　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

公営住宅等ストックの事業手法の選定は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成２８年８月（国土交通省住宅局住宅総合整備課)」の事業手法の選定フローに従い、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②１次判定③２次判定④３次判定によって実施することとする。

＜　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移　＞

目標年次（２０３０年）における公営住宅等の対象施設（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する。

この推計結果を踏まえ、目標年次（２０３０年）における公営住宅等の目標管理戸数の検証を行う。

＜　②１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を行う。具体的には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・可能性の２つの視点から事業手法を仮設定する。

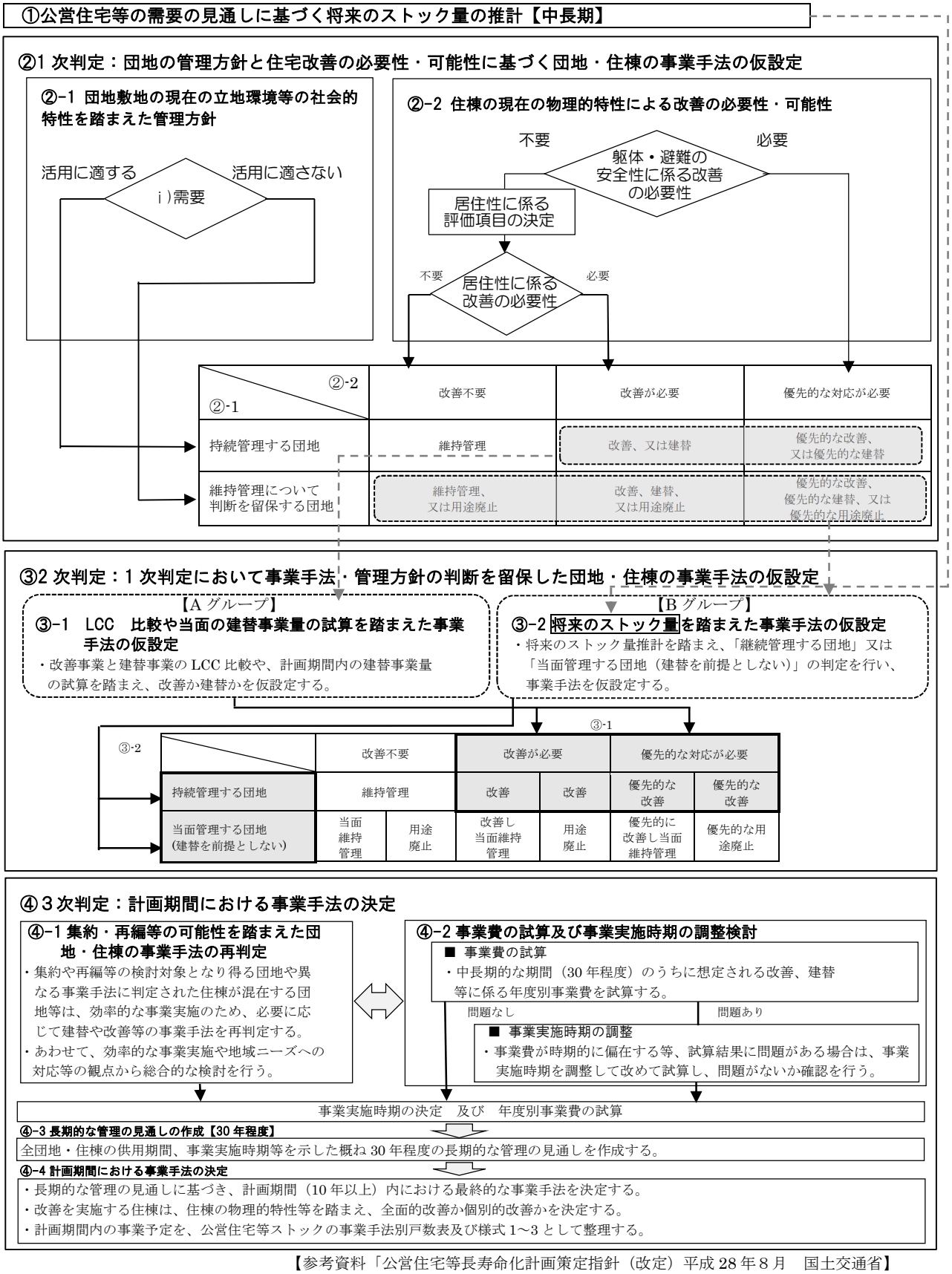
＜　③２次判定　＞

１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、③－１ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の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、③－２将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の２つの視点から事業手法を仮設定する。

＜　④３次判定　＞

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と、④－２事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、④－３長期的な管理の見通しを作成し、④－４計画期間における事業手法の決定を行う。

■事業手法の選定フロー



【参考資料「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年８月　国土交通省】

（２）　事業手法の判定

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

第３章「需要推計」参照

②　１次判定

②-1 団地敷地の社会的特性

・選定フローに基づき、入居率を需要の指標とし団地ごとに判定を行う

需要	申込戸数、空家戸数等から需要を評価

※効率性、立地条件についてはすべての団地が同一の条件とみなすことができるため、判定基準から除外した。（具体的には、すべての団地の住棟が整形地に建っており敷地に余裕がある。またすべての団地が災害危険区域外に位置している。）

＜判定結果＞

団地名		１）団地敷地の社会的特性	
		継続管理する団地	維持管理について判断を留保する団地
1	高日向団地	○	
2	大穴団地		○
3	矢瀬団地		○
4	第２矢瀬団地	○	
5	第３矢瀬団地	○	
6	上河原団地	○	
7	鹿野沢団地		○
8	上布施団地	○	
9	上牧団地	○	
10	藤原団地		○
11	柳田団地	○	

②-2 住棟の物理的特性

・選定フローに基づき、躯体の安全性により評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。判定においては耐用年数経過年数も考慮して改善の必要性を判断する。

躯体の安全性	新耐震基準（昭和 56 年 6 月以降）の確認、耐震診断、構造形式から躯体の安全性を評価
耐用年数経過	耐用年数経過状況を評価

※避難の安全性、居住性についてはすべての団地が同一の条件とみなすことができるため、判定基準から除外した。（いずれの住棟においてもほぼ同一の構造で、住戸面積についても同規模である。また、すべての住棟において耐震性能が確保されている。）

＜判定結果＞

団　地　名		２）住棟の物理的特性		
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）
1	高日向団地		○	
2	大穴団地		○	
3	矢瀬団地		○	
4	第２矢瀬団地		○	
5	第３矢瀬団地		○	
6	上河原団地		○	
7	鹿野沢団地		○	
8	上布施団地		○	
9	上牧団地		○	
10	藤原団地		○	
11	柳田団地		○	

判定

・社会的特性による判断、物理的特性による判断結果を総合的に勘案して、事業手法を仮設定する。（維持管理・改善・建替・用途廃止）

・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改善又は優先的な建替が必要な団地

Ｂグループ：優先的な建替又は優先的な用途廃止が必要な団地

＜判定結果＞

団　地　名		継続管理する団地		継続管理について判断を留保する団地
		維持管理	優先的な改善又は優先的な建替え	優先的な建替又は優先的な用途廃止
1	高日向団地		○	
2	大穴団地		Ａグループ	○
3	矢瀬団地		○	○(3 棟の内 1 棟)
4	第２矢瀬団地		○	
5	第３矢瀬団地		○	
6	上河原団地		○	
7	鹿野沢団地		○	○(4 棟の内 2 棟)
8	上布施団地		○	Ｂグループ
9	上牧団地		○	
10	藤原団地			○
11	柳田団地		○	

③　２次判定

２次判定では、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）及び建替事業量による判断により改善か建替えかを判定する。また、将来ストック量による判断により継続管理かどうかの判定を行う。

③-1ＬＣＣ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(A グループが対象)

・判定の考え方

１次判定において、A グループとなった団地についてＬＣＣを算出し、改善か建替かを判定する。

・判定のための判断基準

対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のＬＣＣを比較し、改善事業を実施する方がＬＣＣを縮減できる場合に事業手法を改善と仮設定する。

③-2 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定(B グループが対象)

・判定の考え方

１次判定において、B グループとなった団地について将来のストック量の推計を踏まえて判定する。

・判定のための判断基準

建替又は用途廃止候補の団地を対象として、ストック推計を踏まえて、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、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)」とするのかも判定を行う。

さらに、事業手法を仮設定する。

＜判定結果＞

団地		A グループ		B グループ		備考
		③-1LCC 比較		**③-2** 将来ストック量の確認		
		優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	優先的な用途廃止	
1	高日向団地	○				
2	大穴団地				○	
3	矢瀬団地	○			○	
4	第２矢瀬団地	○				
5	第３矢瀬団地	○				
6	上河原団地	○				
7	鹿野沢団地	○			○	
8	上布施団地	○				
9	上牧団地	○				
10	藤原団地				○	
11	柳田団地	○				

④　３次判定

３次判定では、以下の４段階の検討により計画期間に実施する事業手法を決定する。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定

概要	・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する。 ・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う。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

概要	・中長期的な期間（３０年程度）のうちに想定される改善事業、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る。 ・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う。 ・これらの検討により改善事業、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する。

④-3 長期的な管理の見通しの作成【３０年程度】

概要	・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、事業実施時期の見直しを示した概ね３０年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

概要	・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（改善、建替、用途廃止）を決定する。 ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面改善かを決定する。 ・木造戸建て住宅については、判定結果如何にかかわらず優先的に用途廃止を行うこととし、定住を促進するための施設としての活用を検討するものとする。 ・地域の将来的な需要に対応し管理戸数を削減するが、存続させる施設については、現在の入居戸数に災害被災者の緊急入居に対応する部分や、当該地域の住宅セーフティネット最終受皿となる住戸の確保を考慮し、２０４０年時点で３６０戸を当計画の目標とする。 ただし、空家率の高い棟にお住まいの住民を対象に町営住宅用途廃止・建替事業実施要綱に準じて手続きを開始するがＬＣＣ縮減に影響を及ぼさないよう計画的に入居者の集約を図り、用途廃止に向けた取り組みを継続していく。 また、５年後の見直し時に事業の進捗に応じて目標数について再検討するものとする。

⑤ 判定結果

・１次判定から３次判定に基づく、団地別のストック活用方法を以下のとおり整理する。

No	団地名	種別	棟番号	構造階数	建設年度	耐用年限		管理戸数	維持管理	改善（個別）			建替	用途廃止
										長寿命化型	居住性向上型	福祉対応型		
1	高日向	公営	C	耐火４	1971	2041	R23	24		24				
		公営	D	耐火４	1972	2042	R24	24		24				
		公営	E	耐火４	1973	2043	R25	24		24				
		公営	F	耐火４	1974	2044	R26	24		24				
		公営	G	耐火４	1975	2045	R27	24		24				
		公営	H	耐火４	1976	2046	R28	24		24				
2	大穴	公営	I	耐火４	1976	2046	R28	24						24
		公営	J	耐火４	1978	2048	R30	24						24
3	矢瀬	公営	1	耐火４	1977	2047	R29	16		16				
		公営	2	耐火４	1977	2047	R29	16		16				
		公営	3	耐火４	1978	2048	R30	16						16
4	第２矢瀬	公営	5	耐火３	1984	2054	R36	12		12				
5	第３矢瀬	公営	6	耐火４	1985	2055	R37	16		16				
		公営	7	耐火４	1986	2056	R38	16		14				2
		公営	8	耐火４	1987	2057	R39	16		16				
6	上河原	公営	１１	耐火３	1980	2050	R32	12		12				
		公営	１２	耐火２	1981	2051	R33	8		8				
		公営	１３	耐火２	1982	2052	R34	8		8				
7	鹿野沢	公営	K	耐火４	1983	2053	R35	24						24
		公営	L	耐火４	1985	2055	R37	24						24
		公営	M	耐火４	1987	2057	R39	24		24				
		公営	N	耐火４	1990	2060	R42	24		24				
8	上布施	公営	1	耐火４	1989	2059	R41	16		16				
		公営	2	耐火３	1990	2060	R42	6		6				
		公営	3	耐火３	1994	2064	R46	6		6				
9	上牧	公営	２１	耐火３	1991	2061	R43	12		12				
		公営	２２	耐火３	1992	2062	R44	12		12				
		公営	２３	耐火３	1994	2064	R46	12		12				
１０	藤原	公営	コスモス	耐火４	1992	2062	R44	16						16
１１	柳田	公営	Aﾀｲﾌﾟ	木造２	2002	2032	R14	6						6
		公営	Bﾀｲﾌﾟ	木造１	2002	2032	R14	2						2
		公営	Dﾀｲﾌﾟ	木造２	2003	2033	R15	5						5
		特公	Cﾀｲﾌﾟ	木造２	2002	2032	R14	4						4
合計								521		374				147

第６章　点検、計画修繕の実施方針

６－１　点検、修繕の実施状況

町営住宅及び共同施設の法定・保守点検等に関する業務、一般維持修繕、計画修繕等に関する業務は、管理代行方式により群馬県住宅供給公社が行っている。

設備の法定点検と合わせて、年に１回、点検を実施している。

６－２　点検の実施方針

（１）法定点検

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第１２条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。

点検結果は、データベース化して記録するとともに、その結果を踏まえて修繕等を行うこととする。

□法定点検

対象：床面積が１００㎡を超える町営住宅

点検周期：建築物＝３年ごと、昇降機・防火設備＝毎年

※法定点検対象外の町営住宅

点検周期や実施項目等は法定点検を同様として実施する。

（２）日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は外観から目視により、確認することが可能な部位等について実施する。

日常点検は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）に準じるものとし、年に一度程度実施する。

その他、法定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する。

６－３　計画修繕の実施方針

法定点検や日常点検の結果を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示されている「修繕周期表」（次ページ参照）を参考にしながら、計画期間内に必要な計画修繕を実施する。

修繕周期の延長やライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減等を図ることなどを目的に、外壁・防水の計画修繕や設備配管の更新等を長寿命化型改善として実施することを検討する。

改善事業の実施時期と、その他の計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施する。

具体的な実施時期（年度）については、点検結果のほか、これまでの修繕等の実施状況や各年度の事業量も勘案しながら設定する。

《参考》　■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、ピート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
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・塗替	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・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	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
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	硬質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汚水管(屋内)	共用汚水立て管専用汚水枝管	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	排水用硬質塩化ビニル管	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		○			
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、配線等	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(鉄骨増＋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				○	

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
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			○	○	
	囲障（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、排水桝等、※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					○
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	ー					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	ー					
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）

【参考資料「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月 国土交通省】

第７章　改善・建替事業の実施方針

７－１　改善事業の実施方針

引き続き活用を図る公営住宅等については、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとに行う。

① 安全性確保型

実施方針：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。
入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施する。

実施内容：屋外通路等の避難経路の整備等
外壁落下防止改修等

② 長寿命化型

実施方針：耐久性向上や躯体の劣化低減、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。

実施内容：外壁や屋根・屋上防水の耐久性向上
給水管・排水管・ガス管等の耐久性向上

③ 福祉対応型

実施方針：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。

実施内容：1階住戸内のバリアフリー化、住戸内の段差解消、手すりの設置
共用部、屋外に手すりの設置、スロープの設置等

④ 居住性向上型

実施方針：住戸及び住棟の機能向上を図り、居住性を向上させる。

実施内容：住戸内改修（浴室改修、給湯設備改修、間取りの変更等）

７－２　建替事業の実施方針

建替事業計画の検討において、各々の団地の状況や課題のほか、周辺地域の公営住宅の立地状況、周辺環境や地域貢献等も考慮し、適切な建替戸数の検討・設定、施設計画を行う。

① 計画期間後

・建設年度が古く、老朽化が顕著な簡易耐火構造の住棟は用途廃止や建替えを検討する。

・耐用年数が経過し老朽化が著しい住宅について、用途廃止や建替えを検討する。

② 入居者への配慮

・既存入居者が入居する場合、仮住居の確保、移転費の負担、傾斜家賃の設定等を適切な措置を講じる。

③ 少子高齢・人口減少社会への配慮

・公営住宅等に対する需要動向が変化することも想定されるため、団地内の住棟の集約化も検討する。

④ 周辺の景観、環境への配慮

・住棟は必要な日照や通風、採光、開放性、プライバシーを確保するなど団地内や周辺地域の良好な居住環境を確保する。

・環境に配慮した省エネルギー化を検討する。

⑤ コストへの配慮

・建替えにあたっては、建設費のみならず管理のしやすさなど維持管理費にも配慮する。

⑥ 民間活力導入の検討

・建替えにあたっては、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した、民活力による整備手法（ＰＰＰ／ＰＦＩ）について検討する。

第８章　長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　みなかみ町

住宅の区分：　(公営住宅)　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
高日向	C号棟	24	RC造	S46												排水管改修（長寿命）	1,346	
高日向	D号棟	24	RC造	S47												排水管改修（長寿命）	1,658	
矢瀬	１号棟	16	RC造	S52					防水改修（長寿命）				外壁改修（長寿命）				1,441	
矢瀬	2号棟	16	RC造	S52			給水管改修（長寿命）			防水改修（長寿命）				外壁改修（長寿命）			1,595	
第2矢瀬	5号棟	12	RC造	S59						給水管改修（長寿命）					防水改修（長寿命）		1,266	
第3矢瀬	6号棟	16	RC造	S60								給水管改修（長寿命）					1,546	
第3矢瀬	7号棟	16	RC造	S61			ガス管改修（長寿命）		給水管改修（長寿命）								1,506	
第3矢瀬	8号棟	16	RC造	S62				ガス管改修（長寿命）							給水管改修（長寿命）		1,459	
上河原	11号棟	12	RC造	S55							給水管改修（長寿命）						1,066	
上河原	12号棟	8	RC造	S56								給水管改修（長寿命）					778	
上河原	13号棟	8	RC造	s57									給水管改修（長寿命）				776	
鹿野沢	M号棟	24	RC造	S62				屋根塗装（長寿命）									2,183	
鹿野沢	N号棟	24	RC造	H2						屋根塗装（長寿命）							1,887	

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　みなかみ町

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
上布施	1号棟	16	RC造	H1							外壁改修（長寿命）				ガス管改修（長寿命）	給水管改修（長寿命）	1,088	
上布施	2号棟	6	RC造	H2								外壁改修（長寿命）				ガス管改修（長寿命）	425	
上布施	3号棟	6	RC造	H6								外壁改修（長寿命）					647	
上牧	21号棟	16	RC造	H3			外壁改修（長寿命）						給水管改修（長寿命）			ガス管改修（長寿命）	1,426	
上牧	22号棟	12	RC造	H4				外壁改修（長寿命）						給水管改修（長寿命）		ガス管改修（長寿命）	1,122	
上牧	23号棟	16	RC造	H6					外壁改修（長寿命）						給水管改修（長寿命）	ガス管改修（長寿命）	1,449	

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式１別表】年度別実施予定事業費一覧

事業年度	団地名	住棟	建設年度	構造階数	種別	対象戸数	工事概要	事業費(千円)	備考
R3	矢瀬	2	S52	RC4	個別改善	16	給水管改修	11,974	
	第3矢瀬	7	S61	RC4	個別改善	14	ガス管改修	3,833	
	上牧	21	H3	RC3	個別改善	12	外壁改修	15,610	
	小計							31,417	
R4	第3矢瀬	8	S62	RC4	個別改善	16	ガス管改修	3,833	
	鹿野沢	M	S62	RC4	個別改善	24	屋根改修	8,422	
	上牧	22	H4	RC3	個別改善	12	外壁改修	15,610	
	小計							27,865	
R5	矢瀬	1	S52	RC4	個別改善	16	屋上防水改修	5,614	
	第3矢瀬	7	S61	RC4	個別改善	14	給水管改修	11,974	
	上牧	23	H6	RC3	個別改善	12	外壁改修	15,610	
	小計							33,198	
R6	矢瀬	2	S52	RC4	個別改善	16	屋上防水改修	5,614	
	第2矢瀬	5	S59	RC3	個別改善	12	給水管改修	8,980	
	鹿野沢	N	H2	RC4	個別改善	24	屋根改修	8,422	
	小計							23,016	
R7	上河原	11	S55	RC3	個別改善	12	給水管改修	8,980	
	上布施	1	H1	RC4	個別改善	16	外壁改修	17,745	
	小計							26,725	
R8	第3矢瀬	6	S60	RC4	個別改善	16	給水管改修	11,974	
	上河原	12	S56	RC2	個別改善	8	給水管改修	5,016	
	上布施	2	H2	RC3	個別改善	6	外壁改修	6,654	
	上布施	3	H6	RC3	個別改善	6	外壁改修	6,654	
	小計							30,298	
R9	矢瀬	1	S52	RC4	個別改善	16	外壁改修	17,745	
	上河原	13	S57	RC2	個別改善	8	給水管改修	5,016	
	上牧	21	H3	RC3	個別改善	12	給水管改修	8,980	
	小計							31,741	
R10	矢瀬	2	S52	RC4	個別改善	16	外壁改修	17,745	
	上牧	22	H4	RC3	個別改善	12	給水管改修	8,980	
	小計							26,725	
R11	第2矢瀬	5	S59	RC3	個別改善	12	屋上防水改修	5,614	
	第3矢瀬	8	S62	RC4	個別改善	16	給水管改修	11,974	
	上布施	1	H1	RC4	個別改善	16	ガス管改修	3,833	
	上牧	23	H6	RC3	個別改善	12	給水管改修	8,980	
	小計							30,401	
R12	高日向	C	S46	RC4	個別改善	24	排水管改修	2,304	
	高日向	D	S47	RC4	個別改善	24	排水管改修	2,304	
	上布施	1	H1	RC4	個別改善	16	給水管改修	11,974	
	上布施	2	H2	RC3	個別改善	6	ガス管改修	1,437	
	上牧	21	H3	RC3	個別改善	12	ガス管改修	2,875	
	上牧	22	H4	RC3	個別改善	12	ガス管改修	2,875	
	上牧	23	H6	RC3	個別改善	12	ガス管改修	2,875	
	小計							26,644	
合計								288,030	

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：みなかみ町

住宅の区分：（公営住宅）　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　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		新規又は建替整備予定年度	LCC（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			

該当なし

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式３】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：　みなかみ町

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	

該当なし

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第９章　ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）とその縮減効果の算出

９－１　ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）算出の考え方

基本的な考え方

・長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象としたライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果の算出の基本的な考え方は以下のとおりである。

1棟の LCC 改善効果＝LCC（計画前）【1】－LCC（計画後）【2】[単位　千円／棟・年]

【1】　計画前モデル（長寿命化型改善事業を実施しない場合）の LCC

LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）

・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、建設当初の標準建設費で代用する。

・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費(注)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。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）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。

・評価期間（改善非実施）：改善工事を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い、供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用機間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。

・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（注）。

【2】　計画後モデル（長寿命化型改善を実施した場合）の LCC

LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）

・建設費：【1】の記載と同じ。

・改善費：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（注）。

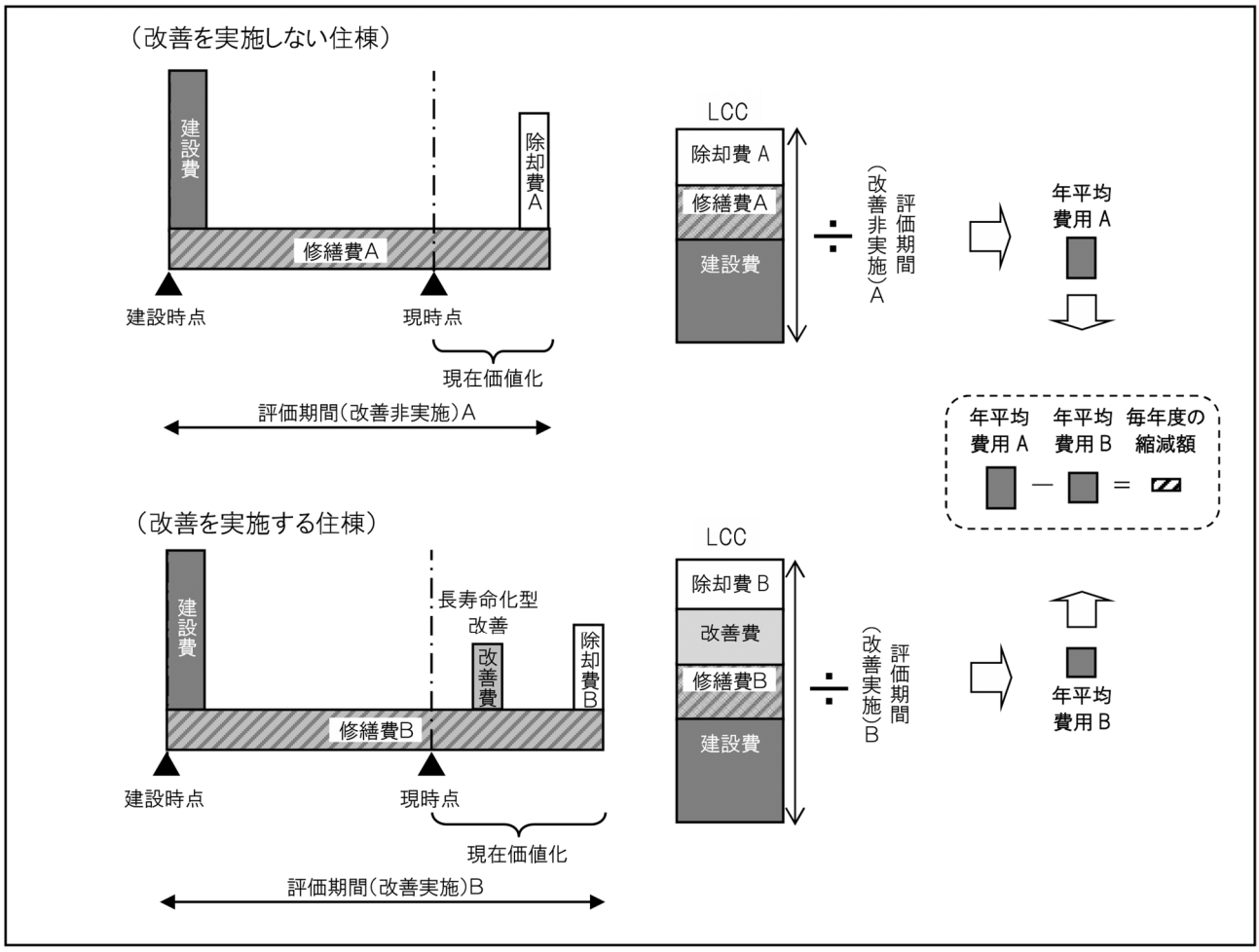
・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費(注)。以下、【1】と同じ。

・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（注）。

・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）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（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）。

（注）現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（４％）を適用して現在価値化する。

【ライフサイクルコストの算出イメージ】



【参考資料「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年８月　国土交通省】

以上より算出した年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）縮減効果があると判断できる。

９－２　ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）とその縮減効果の算出結果

ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出結果は次頁より参照。

算出の前提条件

評価期間	計画前モデル	ここでは５０年と設定
	計画後モデル	ここでは７０年と設定
改善事業における 戸当たり工事費	屋上防水改修	実績値を設定
	外壁改修	
	給水管改修	
	ガス管改修	
除却費		ここでは 1,350 千円／戸と設定

モデル住棟別LCCの算定（参考資料）

：入力欄

■住棟諸元

団地名	矢瀬団地
住棟番号	1号棟
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S52
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	43

評価時点（和暦）
H32

■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	445,400	円/戸	23	年
床防水				
外壁塗装等	1,109,100	円/戸	25	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				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	1,554,500	円/戸	ー	

■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	23	年
床防水			
外壁塗装等	1	25	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			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,350,000	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）	5,970,993 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）	846,184 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	6,817,177 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	9,163,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,350,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.760	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）	1,025,889 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	340,125 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）	1,902,654 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）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	7,873,647 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,554,500 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）	0 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	9,163,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,350,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.347	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）	468,202 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）	250,072 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	90,053 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	1,440,851 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

中長期計画表

住宅名	棟番号	戸数	建設年度		年度別事業費	31,417	27,865	33,198	23,016	26,725	30,298	31,741	26,725	30,401	26,644	26,836	28,496	26,836	32,809	28,338	32,168	29,690	26,618	30,074	30,458	30,239	30,083	21,661	26,772	29,703	23,032	22,756	30,670	24,537	20,017	17,745	17,745	23,796	24,399	26,618	8,640	5,750	26,618	15,348	10,062	2,875	1,437	0	0	0
						令和3年					令和8年					令和13年					令和18年					令和23年					令和28年					令和33年					令和38年					令和43年				
						2021	2022	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	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	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	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	R42	R43	R44	R45	R46	R47
高日向	C	24	S46	経過年数	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70																									
				改修内容										排水					防水			外壁				ガス																								
工事費		6												2,304					8,422			26,618				3,045																								
高日向	D	24	S47	経過年数	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70																								
				改修内容										排水					防水				外壁				ガス																								
工事費		6												2,304					8,422				26,618				3,465																								
高日向	E	24	S48	経過年数	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70																								
				改修内容												排水			防水					外壁				ガス																								
工事費		6														2,304			8422					26,618				3,916																								
高日向	F	24	S49	経過年数	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70																								
				改修内容												排水				防水				外壁				ガス																								
工事費		6														2,304				8,422				26,618				3,413																								
高日向	G	24	S50	経過年数	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70																								
				改修内容														排水		防水					外壁				ガス																								
工事費		6																2,304		8,422					26,618				3,413																								
高日向	H	24	S51	経過年数	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70																								
				改修内容														排水		防水							外壁			ガス																								
工事費		6																2,304		8,422							26,618			4,515																								
大穴	J	24	S53	経過年数	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70																								
				改修内容																																																
工事費																																																				
矢瀬	1	16	S52	経過年数	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70																								
				改修内容			防水				外壁				排水												外壁			ガス管																								
工事費							5,614				17,745				1,536												17,745			3,833																								
矢瀬	2	16	S52	経過年数	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70																								
				改修内容	給水			防水				外壁			排水														外壁			ガス管																								
工事費					11,974			5,614				17,745			1,536														17,745			3,833																								
矢瀬	3	16	S53	経過年数	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70																								
				改修内容																																																
工事費																																																				
第2矢瀬	5	12	S59	経過年数	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70												
				改修内容				給水					防水								排水											外壁	ガス管																				
工事費								8,980					5,614								1,152											13,309	2,875																				
第3矢瀬	6	16	S60	経過年数	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70												
				改修内容						給水												排水								防水					ガス管	外壁																
工事費										11,974												1,536								5,614					3,833	17,745																
第3矢瀬	7	16	S61	経過年数	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70										
				改修内容	ガス管		給水																																												
工事費					3,833		11,974																																												
第3矢瀬	8	16	S62	経過年数	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70								
				改修内容		ガス管								給水								排水								防水							ガス管	外壁											
工事費						3,833								11,974								1,536								5,614							3,833	17,745											
上河原	11	12	S55	経過年数	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70														
				改修内容					給水														排水							防水		外壁		ガス														
工事費									8,980														1,152							5,614		13,309		2,875														
上河原	12	8	S55	経過年数	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70														
				改修内容						給水																			外壁防水																				
工事費										5,016																			14,486																				
上河原	13	8	S57	経過年数	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70														
				改修内容								給水																			外壁防水																				
工事費												5,016																			14,486																				

中長期計画表

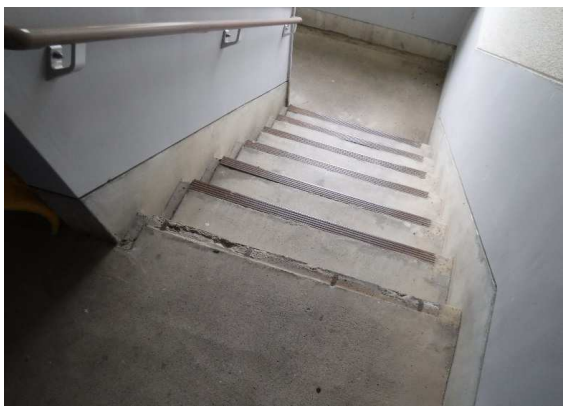
住宅名	棟番号	戸数	建設年度		年度別事業費	31,417	27,865	33,198	23,016	26,725	30,298	31,741	26,725	30,401	26,644	26,836	28,496	26,836	32,809	28,338	32,168	29,690	26,618	30,074	30,458	30,239	30,083	21,661	26,772	29,703	23,032	22,756	30,670	24,537	20,017	17,745	17,745	23,796	24,399	26,618	8,640	5,750	26,618	15,348	10,062	2,875	1,437	0	0	0
						令和3年					令和8年					令和13年					令和18年					令和23年					令和28年					令和33年					令和38年					令和43年					
						2021	2022	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	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	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	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	R42	R43	R44	R45	R46	R47
鹿野沢	K	24	S58	経過年数		38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70											
				改修内容																																													
工事費																																																	
鹿野沢	L	24	S60	経過年数		36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70											
				改修内容																																													
工事費																																																	
鹿野沢	M	24	S62	経過年数		34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70							
				改修内容			屋根									外壁	給水		ガス管					排水																	外壁	屋根	ガス管							
工事費							8,422									26,836	17,961		5,750					2,304																	26,618	8,640	5,750							
鹿野沢	N	24	H2	経過年数		31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70					
				改修内容					屋根									外壁	給水		ガス管				排水																			外壁	屋根	ガス管					
工事費									8,422									26,836	17,961		5,750				2,304																			26,618	8,640	5,750					
上布施	1	16	H1	経過年数		32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70						
				改修内容						外壁				ガス管	給水										排水								防水				外壁								ガス管					
工事費										17,745				3,833	11,974										1,536								5,614			17,745								3,833					
上布施	2	6	H2	経過年数		31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70					
				改修内容							外壁				ガス管		給水									排水								防水				外壁								ガス管				
工事費											6,654				1,437		4,490									576								2,807				6,654								1,437				
上布施	3	6	H6	経過年数		27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	
				改修内容							外壁						ガス管		給水							排水								防水				外壁								ガス管				
工事費											6,654						1,437		4,490							576								2,807				6,654								1,437			
上牧	21	12	H3	経過年数		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70				
				改修内容		外壁						給水			ガス管																防水	排水			外壁									ガス管					
工事費						15,610						8,980			2,875																5,614	1,152			13,309									2,875					
上牧	22	12	H4	経過年数		29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70			
				改修内容			外壁						給水		ガス管																防水	排水			外壁									ガス管					
工事費							15,610						8,980		2,875																5,614	1,152			13,309									2,875					
上牧	23	12	H6	経過年数		27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	
				改修内容				外壁						給水	ガス管																排水	防水							外壁								ガス管				
工事費								15,610						8,980	2,875																1,152	5,614							13,309								2,875				
藤原	ｺｽﾓｽ	16	H4	経過年数		29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70			
				改修内容																																													
工事費																																																	
柳田	A1～A6	6	H14	経過年数		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30																																	
				改修内容																																													
工事費																																																	
柳田	B11～B12	2	H14	経過年数		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30																																	
				改修内容																																													
工事費																																																	
柳田	C21～C24	4	H14	経過年数		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30																																	
				改修内容																																													
工事費																																																	
柳田	D31～D35	5	H15	経過年数		18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30																																	
				改修内容																																													
工事費																																																	
年度別工事費合計（千円）						31,417	27,865	33,198	23,016	26,725	30,298	31,741	26,725	30,401	26,644	26,836	28,496	26,836	32,809	28,338	32,168	29,690	26,618	30,074	30,458	30,239	30,083	21,661	26,772	29,703	23,032	22,756	30,670	24,537	20,017	17,745	17,745	23,796	24,399	26,618	8,640	5,750	26,618	15,348	10,062	2,875	1,437	0	0	0

資料編

【公営住宅の健全部実態調査】

劣化状況判定表　　（高日向団地・C棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	最上階庇小口面にクラックが認められる	③
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	最上階庇裏面、窓小庇小口面に塗装の浮きが多数認められる	③④
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	階段室段鼻の欠損が認められる	⑥
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	設備架台に錆が認められる（不使用配管）	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場構造体に錆が認められる	⑦
総評	部分的に塗装の浮きが認められるが、全体的にきれいな状態である。付属棟に関しては改修が必要と考える。				

建物全景	①外壁
②階段室手摺壁、窓上庇	③最上階庇小口面のクラック
④窓小庇塗装の浮き	⑤階段室入口
⑥階段室段鼻の欠損	⑦自転車置き場構造体の錆
	

劣化状況判定表　　（高日向団地・D棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	最上階庇小口面にクラックが認められる	②
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	最上階庇小口面、階段手摺外壁面に塗装の浮きが認められる	②③④
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	内部腰壁部分に塗装の浮きが認められる	⑤
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場構造体に錆が認められる	⑦
総評	部分的に塗装の浮きが認められるが、全体的にきれいな状態である。付属棟に関しては改修が必要と考える。※外壁改修形跡あり				

建物全景	①外壁
②最上階庇小口面のクラック	③階段室手摺壁・窓小庇の塗装浮き
④階段手摺外壁面の塗装浮き	⑤階段内部腰壁の塗装浮き
⑥階段内部天井	⑦自転車置き場構造体の錆

劣化状況判定表　　（高日向団地・E棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	妻側外壁、窓下にクラック補修形跡が認められる	③④
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	階段手摺外壁面に塗装の浮きが認められる	⑤
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場構造体に錆が認められる	⑦
総評	部分的に塗装の浮きは認められるが、全体的にきれいな状態である。ただし、クラックの補修形跡あり。付属棟に関しては改修が必要と考える。※外壁改修形跡あり				

建物全景	①外壁
②最上階庇	③妻側外壁のクラック補修形跡
④窓下のクラック補修形跡	⑤階段手摺外壁面の塗装浮き
⑥階段内部天井	⑦自転車置き場構造体の錆

劣化状況判定表　　（高日向団地・F棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	最上階庇、外壁、階段手摺壁に塗装の浮きが認められる	②③④
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	階段室段鼻の欠損が認められる	⑤
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー裏面に塗装の浮きが認められる	⑥
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場構造体に錆が認められる	⑦
総評	全体的にきれいであるが、塗装の浮きが多数認められる。付属棟に関しては改修が必要と考える。（H28改修済）※外壁改修・バルコニー防水				

建物全景	①外壁
②最上階庇の塗装浮き	③妻側外壁の塗装浮き
④階段手摺壁の塗装浮き	⑤階段室段鼻の欠損
⑥バルコニー面の塗装浮き	⑦自転車置き場構造体の錆

劣化状況判定表　　（高日向団地・G棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	最上階庇小口に塗装の浮きが認められる	②③
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場構造体に錆が認められる	⑦
総評	最上階庇小口に若干、塗装の浮きは認められるが、全体的にきれいな状態である。付属棟に関しては改修が必要と考える。（H29改修済）※外壁改修・バルコニー防水				

建物全景	①外壁
②最上階庇の塗装浮き	③最上階庇の塗装浮き
④北側サッシ小庇	⑤北側外壁
⑥妻側外壁	⑦自転車置き場構造体の錆

劣化状況判定表　　（高日向団地・H棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	最上階庇小口、階段手摺壁に塗装の浮きが認められる	②③④
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	腰壁部分に塗装の浮きが認められる	⑥
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場構造体に錆が認められる	⑦
総評	最上階庇小口、階段手摺壁に若干、塗装の浮きが認められるが、全体的にきれいな状態である。付属棟に関しては改修が必要と考える。（H30改修済）※外壁改修・バルコニー防水				

建物全景	①外壁
②最上階庇の塗装浮き	③最上階庇の塗装浮き
④階段室手摺壁の塗装浮き	⑤南側外壁
⑥階段内部腰壁の塗装浮き	⑦自転車置き場構造体の錆

劣化状況判定表　　（大穴団地・Ｉ棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	外壁・バルコニー手摺壁に認められる	①・②
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	バルコニー手摺壁、最上階庇に爆裂が認められる	③・④
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	外壁・バルコニー手摺壁に多数認められる	④・⑤・⑥
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	劣化が認められる	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	階段パラペット廻りにクラックが認められる	⑥
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－		
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	屋根材にさび、折板屋根の破損が認められる	⑦
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる		塞がれてるので未確認	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる		塞がれてるので未確認	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる		塞がれてるので未確認	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー・窓庇上げ裏に爆裂による欠損が認められる、鉄筋露出箇所もあり	⑧・⑨・⑩
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	多数認められる	④・⑨・⑩
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	先端部に多数認められる	④
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	屋根材水切りに錆が認められる	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	電気開閉器盤、屋上設備配管支持材に錆が認められる	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	ポンプ室屋根欠損が認められる 集会場にモルタルの浮きが認められる	⑪・⑫
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	自転車置き場構造体、集会場屋根に錆が認められる	⑬・⑭
総評	塗装の剥離や手摺壁のクラック、上げ裏の爆裂等劣化がかなり進んでいる。特に中央階段部最上階のクラックと塗膜の剥がれ、最上階庇の爆裂と高所に危険箇所が認められるので、落下物による怪我等ないよう早急な処置が必要と考える。				

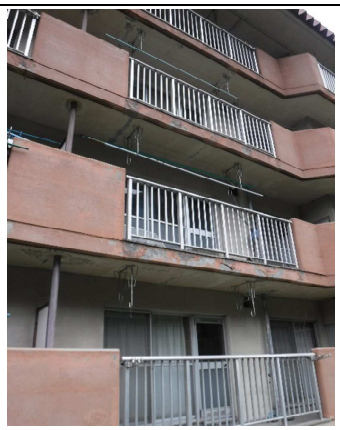
全景	①バルコニー手摺壁　クラック等
②バルコニー手摺壁　爆裂	③庇先端　爆裂
④バルコニー手摺壁・上げ裏　塗膜剥がれ	⑤外壁　塗膜剥がれ
⑥外壁　塗膜剥がれ、クラック	⑦折板屋根　破損

⑧バルコニー上げ裏　爆裂	⑨窓庇　爆裂
⑩バルコニー　爆裂	⑪ポンプ室　屋根欠損
⑫集会室　モルタル剥がれ	⑬駐輪場　構造体錆
⑭集会場屋根　錆	⑮プロパン庫　折板、幕板破損

劣化状況判定表　　（大穴団地・Ｊ棟）

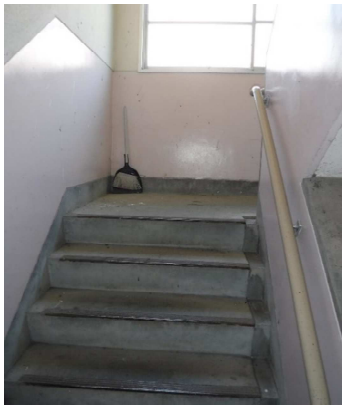
部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	外壁、バルコニー手摺壁等にクラックが認められる	①・②
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	バルコニー手摺支柱下部に欠損が多数認められる	③・④・⑤
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	外壁・バルコニー手摺に塗装の剥離が多数認められる	⑥・⑦
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	劣化が認められる	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	中央階段パラペット廻りにクラックが認められる	⑧
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	出入口折板屋根に変形が認められる	⑨
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	内壁、スラブ底にクラックが認められる	⑩・⑪
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	内壁、スラブ底共塗装の剥離が多数認められる	⑪
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	バルコニー裏、窓庇裏共にクラック、欠損が認められる	②・⑫・⑬
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	バルコニー裏、窓庇裏共に塗装の剥離が多数認められる	⑫・⑬
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	バルコニーに漏水跡が認められる	⑭
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	階段出入口構造体に錆が認められる	⑮
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	電気ＢＯＸ、高架水槽架台に錆が認められる	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
総評	バルコニー手摺支柱下部の躯体の劣化が顕著に認められる。また、北側の外壁面のクラックと塗装剥離、階段室内部の塗装剥離も進行しており、早急な処置が必要である。				

全景	①外壁　クラック
②バルコニー手摺壁のクラック	③バルコニー手摺壁の爆裂欠損
④バルコニー手摺壁の爆裂欠損	⑤バルコニー手摺壁の爆裂欠損
⑥塗装の剥離	⑦塗装の剥離

⑧中央階段部パラペット廻りのクラック	⑨折板屋根の変形
⑩階段室内爆裂欠損	⑪上げ裏のクラック・塗装の剥離
⑫バルコニー上げ裏クラック・塗膜の剥離	⑬バルコニー上げ裏クラック・塗膜の剥離
	
⑭漏水跡	⑮階段出入口　構造体の錆

劣化状況判定表　　（矢瀬団地・１棟）

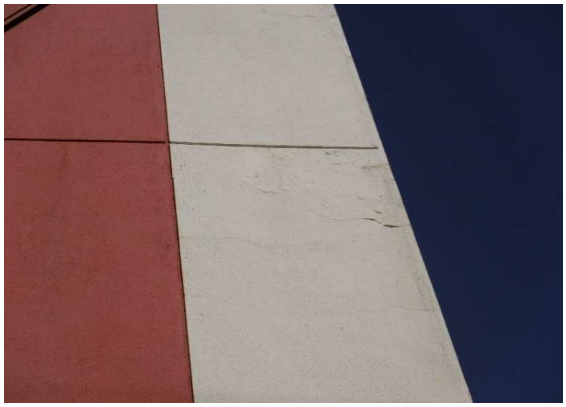
部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	基礎、外壁面にクラックが認められる	①②
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	基礎部に欠損（剥離）が認められる	③
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー壁に塗装の浮き、剥離が認められる	④
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B		
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	壁・床にクラックが認められる	⑤
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	内壁に剥離が認められる	⑤
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー裏に欠損が認められる	⑥
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー裏に吹付材の剥離が認められる	⑦⑧
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー裏に漏水跡が認められる	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	設備盤類、排水管に錆が認められる	⑨⑩
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場の構造体に錆が認められる	⑪
総評	平成15年度に外壁改修工事実施済。構造躯体として大きな問題はないが、平成27年の調査時と比べると爆裂による剥離などが認められるため、今後の注意が必要。				

建物全景	①基礎廻りのクラック
②外壁面のクラック	③基礎部躯体の欠損
④バルコニー壁の塗装浮き	⑤階段室のクラック・塗装剥離
	
⑥バルコニー裏の欠損	⑦バルコニー裏の塗装剥離

⑧バルコニー手摺下端の塗装剥離	⑨設備盤類の錆
⑩排水管の塗装剥離	⑪自転車置き場構造体の錆

劣化状況判定表　　（矢瀬団地・２棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	基礎廻り、外壁にクラックが認められる	①②
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	外壁、バルコニー手摺天端、床に剥離が認められる	③
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	南西角ドレンに詰まりが認められる	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	クラックが認められる	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	段部のモルタル浮きが認められる	④
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	剥離が認められる	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー裏に欠損が認められる	⑤
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー裏、庇に浮き、剥離が認められる	⑥⑦
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー裏に漏水跡が認められる	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	設備盤に錆が認められる	⑧
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場の構造体に錆が認められる	⑨
総評	構造躯体として大きな問題はなし。ただし、細かいクラックや塗装の剥離等が認められるので、今後の注意が必要。				

建物全景	①基礎廻りのクラック
②外壁面のクラック・塗装剥離	③基礎廻りの塗装剥離
	
④階段室のクラック・塗装剥離	⑤バルコニー裏の塗装剥離・欠損
⑥庇の塗装剥離	⑦バルコニー壁の塗装浮き

⑧設備盤の錆	⑨自転車置き場構造体の状況

劣化状況判定表　　（矢瀬団地・３棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	外壁面の塗装の浮きが認められる	①②③
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	東階段にモルタルの浮きが認められる	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	庇に塗装の浮きが認められる	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—		
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—		
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—		
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B		⑥
総評	平成○○年度に外壁改修工事実施済みだが、外壁面に塗装浮き剥離が認められるため、今後の注意が必要。				

建物全景	①外壁塗装の浮き
②最上階庇の塗装浮き	③外壁面の塗装浮き
④階段室の状況	⑤設備盤の状況
⑥自転車置き場構造体の錆	⑦プロパン庫の状況

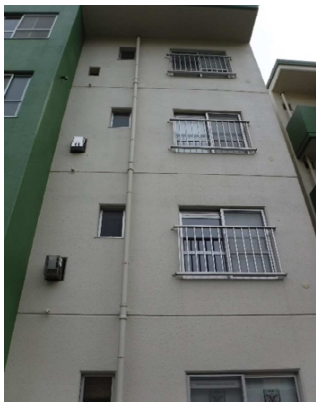
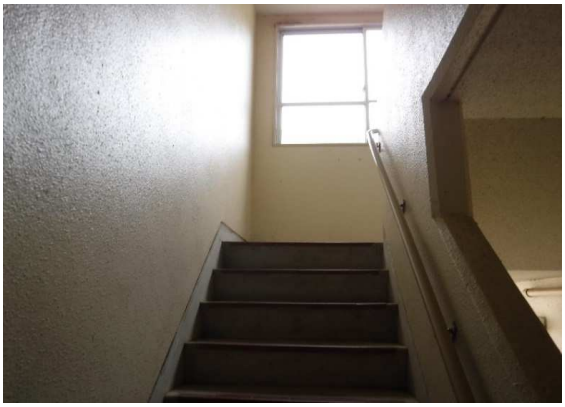
劣化状況判定表　　（第２矢瀬団地・５棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	軒先小口のクラックが認められる	①
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	窓下廻り、バルコニー手摺パネルに塗装の浮き、剥離が認められる	②③④
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	ポンプ室庇の欠損が認められる	⑤
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	ポンプ軒裏の塗装浮きが認められる	⑤
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場、ボンベ庫の構造体に錆が認められる	⑥⑦
総評	部分的に塗装の浮きは認められるが、全体的にきれいな状態である。付属棟に関しては改修が必要と考える。※外壁改修の形跡あり				

建物全景	①軒先部分のクラック
②窓下部の塗装浮き	③外壁塗膜の浮き
④南側バルコニー手摺塗装浮き	⑤ポンプ室庇の欠損
⑥自転車置き場構造体の錆	⑦ボンベ庫構造体の錆

劣化状況判定表　　（第３矢瀬団地・６棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	プロパン庫小屋組に錆が認められる	⑦
総評	平成29年度に外壁改修工事実施済のため、特に問題なし。				

建物全景	①外壁の状況
②外壁の状況	③外壁の状況
	
④階段室の状況	⑤階段室の状況
	
⑥排水管の状況	⑦プロパン庫の小屋組みの錆

劣化状況判定表　　（第３矢瀬団地・７棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場構造体に錆が見られる	⑦
総評	平成30年度に外壁改修工事実施済のため、特に問題なし。				

建物全景	①外壁の状況
②屋上の状況	③屋上ドレンの状況
④屋上ハッチの状況	⑤階段室の状況
⑥設備盤等の状況	⑦自転車置き場構造体の錆

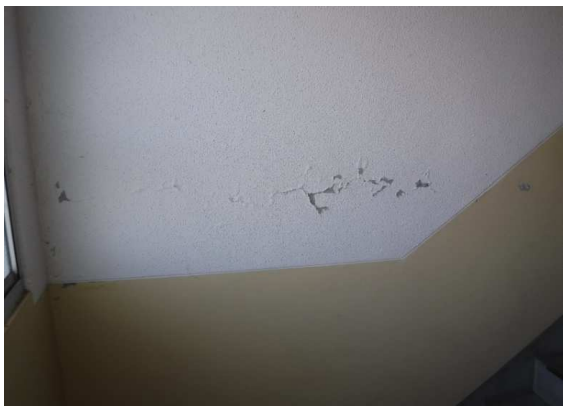
劣化状況判定表　　（第３矢瀬団地・８棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場構造体に錆が認められる	⑥
総評	平成31年度に外壁改修工事を実施済のため、特に問題なし。				

建物全景	①外壁の状況
②外壁の状況	③外壁の状況
④階段の状況	⑤排水管の状況
⑥自転車置き場構造体の錆	⑦集会室の状況

劣化状況判定表　　（上河原団地・１１棟）

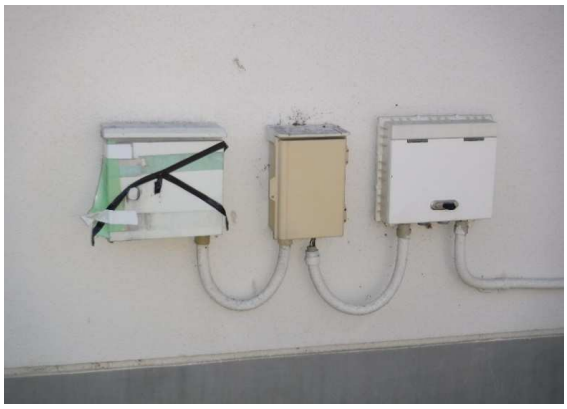
部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	基礎廻り、外壁、バルコニー手摺にクラックが認められる	①②③
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	外壁面に塗装浮き、剥離が認められる	④⑤
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	壁面に塗装の剥離が認められる	⑥
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場構造体、貯水槽施設フェンス、プロパン庫小屋組に錆が認められる	⑦⑧⑨
総評	平成24年度に屋上防水外壁改修工事を実施済で大きな問題はないが、塗装の浮き、剥離が認められるため、今後の注意が必要。				

建物全景	①基礎廻りのクラック
②外壁面のクラック	③バルコニー壁手摺のクラック
④外壁面の塗装浮き	⑤外壁面の塗装剥離
⑥階段室壁の塗装剥離	⑦自転車置き場構造体の錆
	

⑧貯水槽・ポンプ室の状況	⑨プロパン庫の状況
⑩新設プロパン庫の状況	

劣化状況判定表　　（上河原団地・１２棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー手摺壁にクラックが認められる	①
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	外壁面の塗装浮き、剥離が認められる	
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	②③
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	階段室壁に塗装の浮き、剥離が認められる	④⑤
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場の構造体に錆が認められる	⑦
総評	平成24年度に屋上防水外壁改修工事実施済で大きな問題はないが、外壁面のクラック、塗装の浮きが認められるため、今後の注意が必要。				

建物全景	①バルコニー手摺壁のクラック
②外壁面の塗装浮き	③外壁面の塗装剥離
④階段室の塗装浮き	⑤階段室の塗装剥離
⑥設備盤の破損	⑦自転車置き場構造体の錆
	

劣化状況判定表　　（上河原団地・１３棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	外壁面の塗装浮き、剥離が認められる	①②③
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる			
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	階段室壁の塗装浮き、剥離が認められる	④
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場の構造体の錆が認められる	⑥
総評	平成25年度に屋上防水外壁改修工事実施済のため大きな問題はないが、外壁面の塗装の浮き、剥離が見られるため、今後の注意が必要。				

建物全景	①外壁面の塗装浮き
②外壁面の塗装浮き	③外壁面の塗装剥離
④階段室の塗装浮き、剥離	⑤設備盤の破損
⑥自転車置き場構造体の錆	⑦プロパン庫の状況

劣化状況判定表　　（鹿野沢団地・K棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー手摺壁、窓下廻り、最上階庇にクラックが認められる	①②③
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー手摺壁に欠損が認められる	④
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー手摺壁、窓下廻りに塗装の浮き、剥離が認められる	⑤⑥
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	目地に沿ってのクラック、打継部のシーリング劣化が認められる	⑥
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	内壁、中央階段天井にクラック、欠損（鉄筋錆）が認められる	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	階段室段鼻の欠損が認められる	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	内壁に塗装剥離が認められる	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	バルコニー裏、避難ハッチ廻り、配管廻りに塗装の浮き、剥離が認められる	⑩⑪⑫
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー裏、避難ハッチ廻り、配管廻りに漏水形跡が認められる	⑩⑪⑫
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	雨水配管に錆が認められる	⑫
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	ポンプ室庇の欠損が認められる	⑬
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	ポンプ室庇に塗装の浮き、剥離が認められる	⑬
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	自転車置き場構造体、ボンベ庫屋根に錆が認められる	⑭⑮
総評	バルコニー手摺、窓下廻り、妻壁にクラックが認められ、今後の注意が必要。前回調査のクラックは確実に進行している様子。今後、さらに構造躯体への影響が懸念されるため、早急な処置が必要と考える。				

建物全景	①バルコニー手摺壁のクラック
②窓下廻りのクラック	③妻側軒先のクラック
④バルコニー手摺壁のクラック、欠損	⑤バルコニー手摺壁の塗装剥離
⑥窓下廻り壁の塗装剥離、打継部のシーリング劣化	⑦小庇のクラック

⑧小庇の爆裂欠損	⑨通気エルボの破損
⑩バルコニー裏の塗装剥離	⑪避難ハッチ廻りの塗装剥離
⑫配管廻りの塗装剥離	⑬ポンプ室庇の欠損、裏面塗装の浮き、剥離
⑭自転車置き場構造体の錆	⑮ボンベ庫屋根の破損、錆

劣化状況判定表　　（鹿野沢団地・Ｌ棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー手摺壁、窓下廻り、打継部にクラックが認められる	①②③④
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー手摺壁に欠損が認められる	④
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー手摺壁、窓下廻りに塗装の浮き、剥離が認められる	⑤⑥
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	打継部のシーリング劣化が認められる	⑥
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	内壁（3～4階踊り場部）にクラックが多数認められる	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	階段室段鼻の欠損が認められる	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	内壁、天井に塗装剥離が認められる	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	バルコニー裏のモルタル欠損が認められる（落下の恐れあり）	⑨
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー裏、避難ハッチ廻り、配管廻りに塗装の浮き、剥離が認められる	⑩⑪⑫
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー裏、避難ハッチ廻り、配管廻りに漏水形跡が認められる	⑩⑪⑫
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	雨水配管に錆が認められる	⑫
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	ゴミ置き場の鉄部、自転車置き場構造体、ボンベ庫屋根に錆が認められ、自転車置き	⑬⑭⑮
総評	バルコニー裏避難ハッチ周囲の躯体欠損が認められ、落下の危険性大。また、階段室の最上階踊り場壁のクラック（漏水形跡）が顕著に認められる。今後、さらに構造躯体への影響が懸念されるため、いずれも早急な処置が必要と考える。				

建物全景	①バルコニー手摺壁のクラック
②窓下廻りのクラック	③外壁打継部のクラック
④バルコニー手摺壁のクラック、欠損	⑤バルコニー手摺壁の塗装剥離
⑥窓下廻り壁の塗装剥離、打継部のシーリング劣化	⑦小庇のクラック

⑧小庇の爆裂欠損	⑨バルコニー裏のクラック
⑩バルコニー裏の塗装剥離	⑪避難ハッチ廻りの塗装剥離
⑫配管廻りの塗装剥離	⑬ゴミ置き場鉄部の錆
⑭自転車置き場構造体の錆	⑮自転車置き場屋根の損傷

劣化状況判定表　　（鹿野沢団地・M棟）

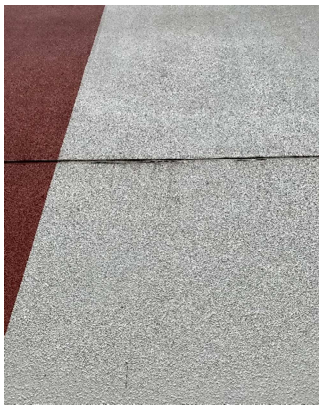
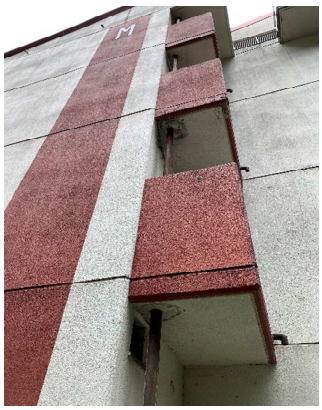
部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー手摺壁、窓下廻りにクラックが認められる	①②③④
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー手摺壁に欠損が認められる	④
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	バルコニー手摺壁、窓下廻りに塗装の浮き、剥離が認められる	⑤⑥
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	打継部のシーリング劣化が認められる	⑥
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	内壁、段裏にクラックが認められる	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	内壁、天井に塗装の剥離が認められる	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	バルコニー裏にクラック、爆裂欠損が認められる	⑦⑧⑨
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー裏、避難ハッチ廻り、配管廻りに塗装の浮き、剥離が認められる	⑩⑪⑫
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー裏、避難ハッチ廻り、配管廻りに漏水形跡が認められる	⑩⑪⑫
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	開閉器盤、メーターに錆が認められる	⑬
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	ボンベ庫の屋根に破損が認められる	⑭
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場構造体に錆が認められる	⑮
総評	バルコニー手摺、窓下廻り等にクラックが認められ、一部剥落の恐れもある。前回調査より確実に躯体劣化が進行しているため、早急な処置が必要と考える。				

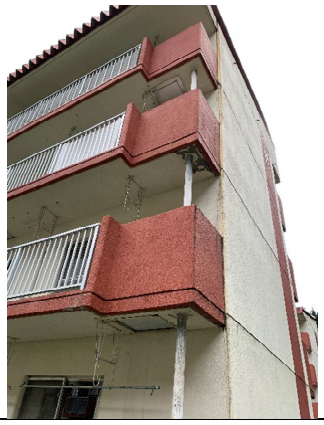
建物全景	①バルコニー手摺壁のクラック
②窓下廻りのクラック	③外壁打継部のクラック
④バルコニー手摺壁のクラック、欠損	⑤バルコニー手摺壁の塗装剥離
⑥窓下廻り壁の塗装剥離、打継部のシーリング劣化	⑦バルコニー裏のクラック、爆裂欠損

⑧バルコニー裏のクラック	⑨バルコニー裏のクラック
⑩バルコニー裏の塗装浮き、剥離	⑪避難ハッチ廻りの塗装浮き、剥離
⑫配管廻りの塗装浮き、剥離	⑬開閉器盤、メーターの錆
⑭ボンベ庫屋根の破損	⑮自転車置き場構造体の錆

劣化状況判定表　　（鹿野沢団地・N棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー手摺壁、窓下廻り、外壁打継部にクラックが認められる	①②③
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー手摺壁、窓下廻りに爆裂欠損が認められる	④⑤
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー手摺壁、窓下廻りに塗装の浮き、剥離が認められる	⑥
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	打継部のシーリングに劣化が認められる	⑦
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	けらばに変形が認められる	⑧
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	内壁（踊り場部）、床にクラックが認められる	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	内壁、天井に塗装剥離が認められる	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	バルコニー裏にモルタル欠損が認められる（落下の恐れあり）	⑨⑩⑪
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー裏、避難ハッチ廻り、配管廻りに塗装の浮き、剥離が認められる	⑨⑩⑪⑫⑬⑭
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー裏、避難ハッチ廻り、配管廻りに漏水形跡が認められる	⑨⑩⑪⑫⑬⑭
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	開閉器盤、メーターに錆が認められる	⑮
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
総評	バルコニー裏避難ハッチ周囲の躯体欠損が認められ、落下の危険性大。早急な処置が必要と考える。また、バルコニー手摺壁、窓下廻りにクラックなどの躯体劣化が顕著に認められ、今後の注意が必要と考える。				

建物全景	①バルコニー手摺壁のクラック
②窓下廻りのクラック	③外壁打継部のクラック
	
④バルコニー手摺壁のクラック、爆裂欠損	⑤窓下廻りの爆裂欠損
⑥バルコニー手摺壁の塗装剥離	⑦打継部のシーリング劣化
	

⑧けらばの変形	⑨バルコニー裏のクラック
⑩バルコニー裏のクラック	⑪バルコニー裏の塗装剥離
⑫避難ハッチ廻りの塗装剥離	⑬避難ハッチ廻りの塗装剥離
⑭配管廻りの塗装剥離	⑮開閉器盤、メーターの錆
	

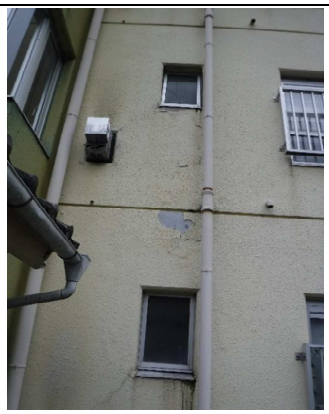
劣化状況判定表　　（上布施団地・１棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	外壁、バルコニー手摺壁にクラックが認められる	①・②・③
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー手摺壁に欠損が認められる	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	外壁、バルコニー手摺壁に剥離が認められる	④
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	打継部のシーリングに亀裂が認められる	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	階段室壁にクラックが認められる	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	上げ裏に塗装の剥離が認められる	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー上げ裏に爆裂欠損が認められる	⑤
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	バルコニー上げ裏に塗装の剥離が認められる	⑥・⑦
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	バルコニー上げ裏に漏水跡が認められる	⑥・⑦
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	排水管に錆が認められる	②
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
総評	外壁の窓廻りやバルコニー手摺壁にクラックが認められる。また、バルコニーの上げ裏面には塗装剥離が多数認められ、爆裂欠損している箇所もあることから、外壁改修を行うことを勧める。				

全景	①外壁　クラック
②外壁　クラック・塗装剥離・鉄部の錆	③バルコニー手摺壁　クラック
④外壁　・塗装剥離・鉄部の錆	⑤上げ裏　爆裂欠損
⑥上げ裏　塗装剥離	⑦上げ裏　塗装剥離

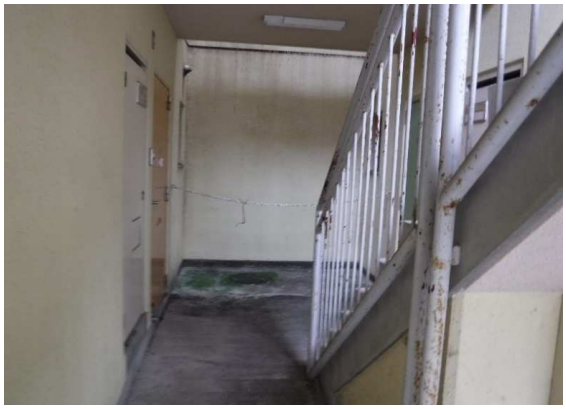
劣化状況判定表　　（上布施団地・２棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	外壁にクラックが認められる	①
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	外壁に塗装剥離が認められる	①　②
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	クラック・劣化が認められる	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	クラックが認められる	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	クラックが認められる	④
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	階段壁に塗装の剥離が認められる	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	クラックが認められる	⑤⑥⑦
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	塗装の剥離が認められる	⑤⑥⑦
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	漏水跡が認められる	⑤⑥⑦
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	排水管・通気管に錆が認められる	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
総評	外壁の窓廻りやバルコニー手摺壁にクラックが認められる。また、バルコニーの上げ裏面には塗装剥離が多数認められ、爆裂欠損している箇所もあることから、外壁改修の検討を勧める。（Ｒ２年度　屋上防水改修済）				

全景	①外壁　クラック・塗装剥離
	
②外壁　塗装剥離	③屋上
④階段室壁　クラック	⑤上げ裏　漏水跡・塗装剥離
⑥上げ裏　漏水跡・塗装剥離	⑦上げ裏　漏水跡・塗装剥離

劣化状況判定表　　（上布施団地・３棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	外壁にクラックが認められる	①
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	塗装の剥離が認められる	②
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	シーリングに亀裂が認められる	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	階段壁にクラックが認められる	③
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	上げ裏に塗膜の剥離・漏水跡が認められる	④
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	階段手摺に錆が認められる	⑤
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
総評	外壁の窓廻りやバルコニー手摺壁にクラックが認められる。また、バルコニーの上げ裏面には塗装剥離が多数認められ、爆裂欠損している箇所もあることから、外壁改修の検討を勧める。（Ｒ２年度　屋上防水改修済）				

全景	①外壁　クラック・塗装の剥離
②外壁　クラック・塗装の剥離	③階段壁　クラック
④上げ裏　塗膜の剥離・漏水跡	⑤鉄部の錆
	
⑥自転車置き場	

劣化状況判定表　　（上牧団地・２１棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	備考
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	各所一般壁や開口部(窓）廻りにクラックが認められる	①・②
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	バルコニー手摺壁に爆裂、モルタル欠損が認められる	③・④
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	爆裂個所やクラック廻りに少量みられる	
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	各所に劣化が認めらる	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	パラペット部分にクラックが認められる	防水層に？
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	-	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	窓廻りにクラックが認められる	⑤
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	一部に認められる	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	一部に認められる	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	階段手摺に錆が認められる	⑥
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	照明支柱、電気盤、水道メーター集中検針盤に認められる	⑥
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	-	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	-	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場構造体に錆が認められる	⑦
総評	開口部（窓）廻りにクラック等が認められ、バルコニー手摺支柱の埋め込み部分では爆裂が確認できた。また、鉄部関係も各所で錆がみられるため外壁改修を行うことを勧める。				

全景	①外壁　クラック
②外壁　クラック	③バルコニー手摺壁　爆裂
④バルコニー手摺壁　モルタル欠損	⑤階段壁　クラック
⑥階段手摺、集中検針盤　錆	⑦自転車置き場　構造体錆

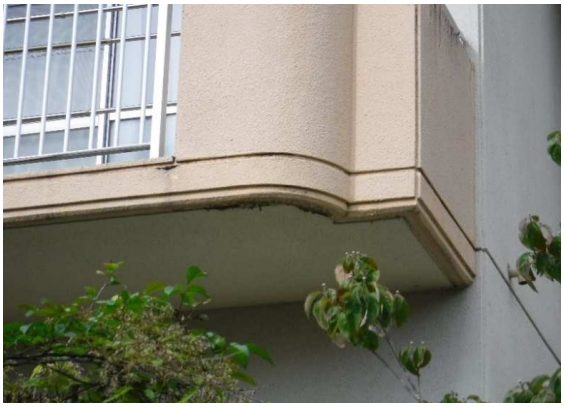
劣化状況判定表　　（上牧団地・２２棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	バルコニー手摺壁、窓廻りにクラックが認められる	①
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	入隅、出隅等に欠損が認められる	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	窓廻りに浮き、剥離が認められる	②
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	打継部に亀裂が認められる	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	パラペットにクラックが認められる	防水層に？
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－		
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	上げ裏にクラックが認められる	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	庇に爆裂欠損が認められる	③
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	庇にＰコン埋めモルタルの剥離が認められる	④・⑤
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	最上階庇部に漏水跡が認められる	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－		
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	通気管に錆が多数認められる	⑥
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	ポンプ室庇に塗装剥離が認められる	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場構造体に錆が認められる	⑦
総評	外壁の開口部廻りにクラックが多数認められる。また、欠損や塗装の剥離も全体的に認められるため、外壁改修を検討する事を勧める。				

全景	①外壁　クラック
②外壁　塗装の浮き	③窓庇　爆裂欠損
④窓庇　Ｐコンモルタル剥離	⑤吹付材剥離
⑥通気管　錆	⑦自転車置き場構造体の錆

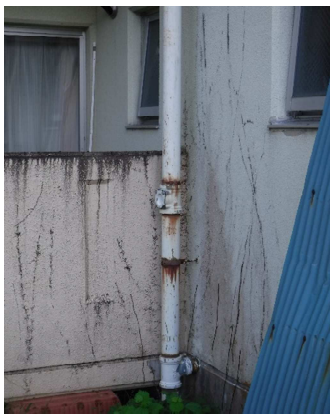
劣化状況判定表　　（上牧団地・２３棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	C	外壁、バルコニー手摺壁共クラックが認められる	①・②・③
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	外壁、バルコニー手摺壁共、塗装の剥離が認められる	④
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	クラックが認められる	防水層に？
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	上げ裏にクラックが認められる	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	バルコニー上げ裏に剥離が認められる	⑤・⑥
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	排水管、竪樋に錆が認められる	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
総評	外壁、バルコニー手摺壁等にクラックが認められる。また、各所で塗装の剥離等認められるので外壁改修を検討することを勧める。				

全景	①外壁　クラック
②バルコニー手摺壁　クラック	③バルコニー手摺壁　爆裂
④外壁　塗装の剥離	⑤バルコニー　塗装剥離
	
⑥バルコニー　塗装剥離	

劣化状況判定表　　（藤原団地・コスモス棟）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	外壁・窓廻りにクラックが認められる	①・②
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	窓廻り・バルコニー手摺壁に欠損が認められる	③
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	外壁・バルコニー手摺壁に剥離が認められる	④
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	破風に一部錆が認められる	
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	一部に認められる	⑤
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	排水管に錆が認められる	⑥
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	－	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	自転車置き場構造体の錆・折板屋根に激しい破損が認められる	⑦
総評	躯体自体には問題はないが、窓廻りのクラックや壁面のモルタルの剥がれ、鉄部の錆など認められるので、注視していく必要がある。				

全景	①外壁　クラック
②外壁　クラック	③外壁　欠損部
④外壁　モルタル剥がれ	⑤バルコニー上げ裏　塗膜の剥がれ
⑥排水管　錆	⑦自転車置き場構造体の錆・折板屋根の破損
	

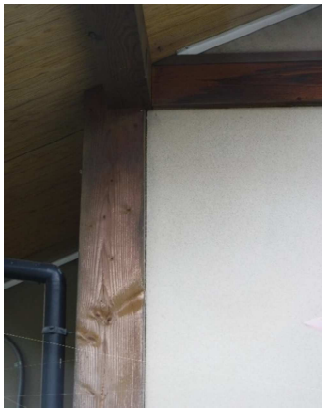
劣化状況判定表　　（柳田団地・Aタイプ　）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	外壁面にクラックが認められる	①②
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	木部の劣化が認められる	③
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
総評	構造躯体、その他特に問題なし。外壁面のクラック、木部の劣化が始まっているので早めのメンテナンスが必要。				

建物全景	建物全景
①外壁面のクラック	②窓廻りのクラック
③破風板の劣化	④軒天の状況
⑤雨樋の状況	⑥板金、下見板張りの状況

劣化状況判定表　　（柳田団地・Ｂタイプ　）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	外壁面にクラックが認められる	①②
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	木部の劣化が認められる	④
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
総評	構造躯体、その他特に問題なし。外壁面のクラック、木部の劣化が始まっているので早めのメンテナンスが必要。				

建物全景	建物全景
①外壁面のクラック	②柱の劣化
	
③屋根の状況	④破風板の劣化
⑤軒天の状況	

劣化状況判定表　　（柳田団地【特公賃】・Cタイプ　）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	外壁面にクラックが認められる	①
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	木部の劣化が認められる	②
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	木部の劣化が認められる	③
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
総評	構造躯体、その他特に問題なし。外壁面のクラック、木部の劣化が始まっているので早めのメンテナンスが必要。				

建物全景	建物全景
①外壁面のクラック	②胴差の劣化
③軒天の状況	④破風の劣化

劣化状況判定表　　（柳田団地・Dタイプ　）

部位	種別	判定基準	判定	寸評	写真番号
外壁	クラック	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	コンクリート・モルタルの欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	木部の劣化が認められる	①②
	シーリング表面の亀裂（打継目地部）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
屋上・屋根	クラック（パラペット部等）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	防水層の浮き・亀裂	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	排水溝、ドレンの詰まり等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	屋根葺材の劣化・破損等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	B	木部の劣化が認められる	③
階段	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	モルタルの浮き	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—		
	塗装の剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
バルコニー（庇）裏	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	モルタル・吹付材の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	上げ裏面の漏水跡	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
鉄部	鉄部の錆（1）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	A	問題なし	
	鉄部の錆（2）	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
付属棟	コンクリートのクラック・欠損	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	塗装の浮き・剥離	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
	鉄部の錆等	A：ない B：認められる C：顕著に認められる	—	該当なし	
総評	構造躯体、その他特に問題なし。木部の劣化が始まっているので早めのメンテナンスが必要。				

建物全景	建物全景
①胴差の劣化	②下見板張りの劣化
③破風板の劣化	④雨樋の状況

みなかみ町公営住宅等長寿命化計画
（2020）

策　定：令和３年３月
みなかみ町 地域整備課

〒３７９－１３９３
群馬県利根郡みなかみ町後閑３１８番地
TEL：0278-62-2111　FAX：0278-62-2291