
八幡平市市営住宅長寿命化計画（第2期）

令和4年3月

八 幡 平 市

八幡平市市営住宅長寿命化計画(第2期)

—目次—

はじめに	1
(1) 市営住宅長寿命化計画の背景と目的	1
(2) 計画期間	1
(3) 計画の位置づけ	1
1 八幡平市の状況	2
(1) 市の人口と今後の推計値	2
(2) 市の世帯数と今後の推計値	2
2 市営住宅の状況	3
(1) 市営住宅の概要	3
(2) 市営住宅管理状況	3
(3) 共同施設等	6
(4) 住棟別管理状況	7
(5) 入居状況	13
3 長寿命化に関する基本方針	18
(1) 将来的な需要の見込みを踏まえた、ストック数の適正化の方針	18
(2) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	18
(3) ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	18
4 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	19
(1) 事業手法の選定	19
(2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容	20
① 著しい困窮年収未満の世帯数の推計(ストック推計)	20
② 著しい困窮年収未満の世帯が入居可能な民間賃貸住宅戸数の推計	26
③ 著しい困窮年収未満の世帯数とストック量の比較	29
④ 将来の市営住宅の管理戸数の設定	30
(3) ストック活用手法の選定	31
(4) ストック活用計画	47
5 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針	51
(1) 対象と点検の実施方針	51
(2) 劣化状況調査の実施	52
(3) 計画修繕の実施方針	56
(4) 改善事業の実施方針	61
(5) 団地別改善計画	66
(6) 建替事業の実施方針	67
(7) 用途廃止の方針	68
6 長寿命化のための事業実施予定	69
7 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	76
8 巻末資料	79

はじめに

(1) 市営住宅長寿命化計画の背景と目的

本市では、市営住宅の適切な管理運営、効率的で円滑な更新、予防保全的な維持管理を推進し市営住宅の長寿命化を図るため、平成23年2月に「八幡平市市営住宅長寿命化計画」(平成23年度～令和2年度)を策定し、計画期間中における目標ストック数を282戸に設定しました。

計画期間中、建替え予定戸数を54戸とし、その内15戸の建替えを行いました。また11戸の用途廃止を行い、その結果、計画当初の管理戸数392戸に対して、381戸までの進捗で計画期間を終えました。

現在、管理戸数381戸のうち耐用年数を超過した住宅が182戸、今後20年に耐用年数を超過する住宅が45戸で、20年後には合計227戸(全体の59.58%)が耐用年数を超過した住宅になります。

前回計画策定以後、平成28年12月「八幡平市公共施設等総合管理計画」の策定や、平成28年8月「公営住宅等長寿命化計画策定指針」改定(国土交通省)がありました。

これらの関連する計画や指針の内容を踏まえながら、本計画は前回計画を引き継ぎながら更に現在の状況や将来的な需要見通しを踏まえ、中長期的な事業手法を定め、長寿命化のための予防保全的な維持管理(点検・修繕・データ管理)及び改善等を計画的に推進し、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減等を図ることを目的とし改定します。

(2) 計画期間

本計画は、令和3年度から令和22年度(2021年～2040年)までの20年間を計画期間としています。

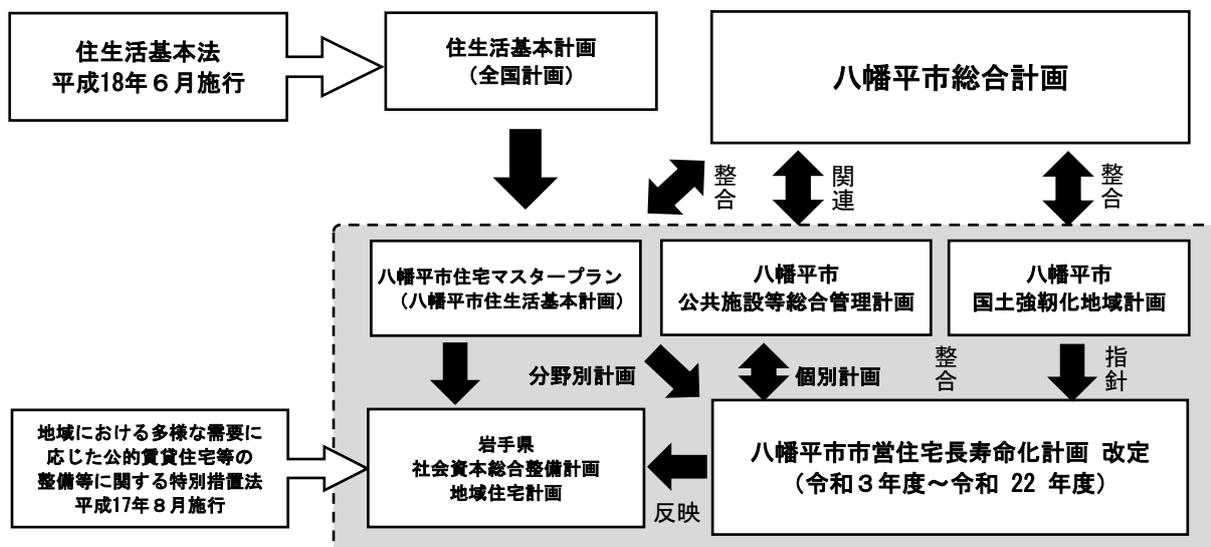
なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づいた「八幡平市住宅マスタープラン(八幡平市住生活基本計画)」ほか、公共施設全般の管理計画をまとめた「八幡平市公共施設等総合管理計画」の市営住宅分野の個別計画として位置づけられています。

今後は、補助制度の活用や市営住宅の敷地の有効活用なども含め、様々な手法を検討し、計画的に対応を図る必要があります。

図 序-1 計画の位置づけ



1 八幡平市の状況

(1) 市の人口と今後の推計値

八幡平市の人口は、国勢調査によると平成17年(合併時)の31,079人以降年々減少を続け、令和2年には24,023人となっています。

今後、本市の目標人口について「八幡平市人口ビジョン」(令和2年3月改訂)では、令和22年で18,800人に設定しています。

表1-1 将来人口推計(人)

人口	実績値		推計値			
	2015年 H27年	2020年 R2年	2025年 R7年	2030年 R12年	2035年 R17年	2040年 R22年
総数	26,355	24,023	22,964	21,377	20,016	18,800

(2) 市の世帯数と今後の推計値

令和2年度の八幡平市の世帯数は9,152世帯(国勢調査)です。将来の世帯数については国土交通省・国土技術政策総合研究所の「世帯推計プログラム」によって推計します。本計画では世帯数の推計値を、市人口ビジョンの目標人口と国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の推計した人口の差により将来世帯数を補正し、推計します。

表1-2 将来世帯数推計(世帯)

世帯数	実績値		「世帯推計プログラム」による推計値			
	2015年 H27年	2020年 R2年	2025年 R7年	2030年 R12年	2035年 R17年	2040年 R22年
世帯数	9,429	9,152	8,309	7,617	6,958	6,276
補正世帯数			8,924	8,557	8,278	8,038

表1-1 将来人口推計

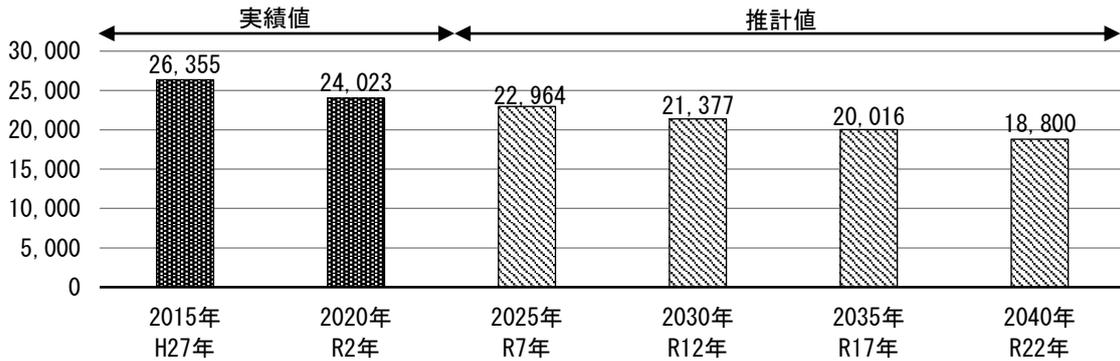
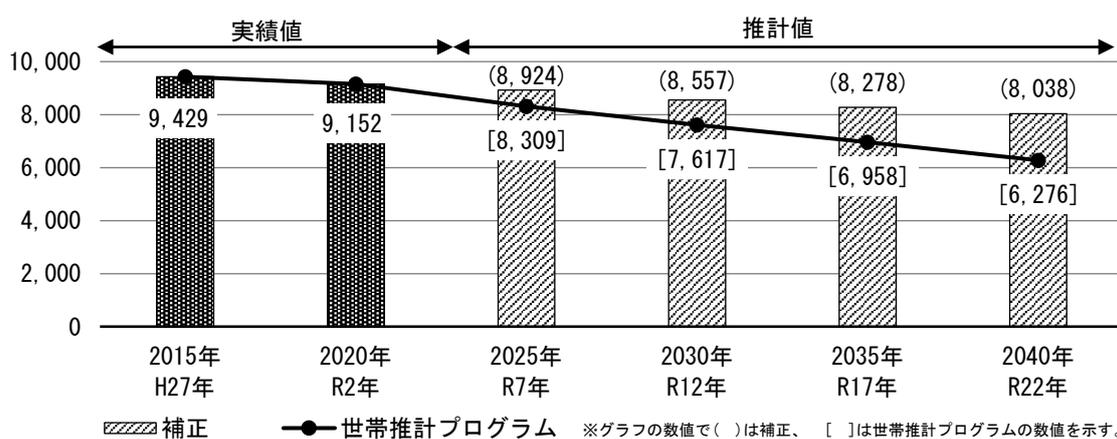


表1-2 将来世帯数推計



■ 補正 ● 世帯推計プログラム ※グラフの数値で()は補正、[]は世帯推計プログラムの数値を示す。

2 市営住宅の状況

(1) 市営住宅の概要

本計画の対象となる市営住宅は、公営住宅、特定公共賃貸住宅、コミュニティ住宅で、管理戸数等は、21団地、117棟、381戸です。

ア 公営住宅

公営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者向けに市が昭和44年～平成29年に建設した賃貸住宅で108棟、320戸あります。

イ 特定公共賃貸住宅

特定公共賃貸住宅は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、市が中堅所得のファミリー向けに平成7年～平成8年に建設した賃貸住宅で、湯沢住宅の公営住宅に併設して4戸あります。

ウ コミュニティ住宅

コミュニティ住宅は、密集住宅市街地整備促進事業制度要綱（H6建設省）に基づき、市（旧松尾村）が鉱山閉鎖に伴い住宅に困窮する低所得者向けに昭和55年～昭和62年に建設した賃貸住宅で、柏台第一住宅、柏台第二住宅及び柏台店舗併用住宅に9棟、57戸あります。

(2) 市営住宅管理状況

ア 立地条件

- ・ 地区別にみると、西根地区に12団地、松尾地区に7団地、安代地区に2団地が立地しています。
- ・ 西根地区及び松尾地区は都市計画区域に指定されていますが、用途地域内にあるのは11団地です。
- ・ 団地が立地する用途地域は、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域及び準工業地域です。

イ 敷地条件

- ・ 規模の大きい団地は、柏台第一住宅、柏台第二住宅です。
- ・ 建ぺい率及び容積率は、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域及び準工業地域が、60%・200%です。
- ・ 用途地域が指定されていない非指定区域は70%・200%となっています。

表2-1 市営住宅概要(棟・戸)

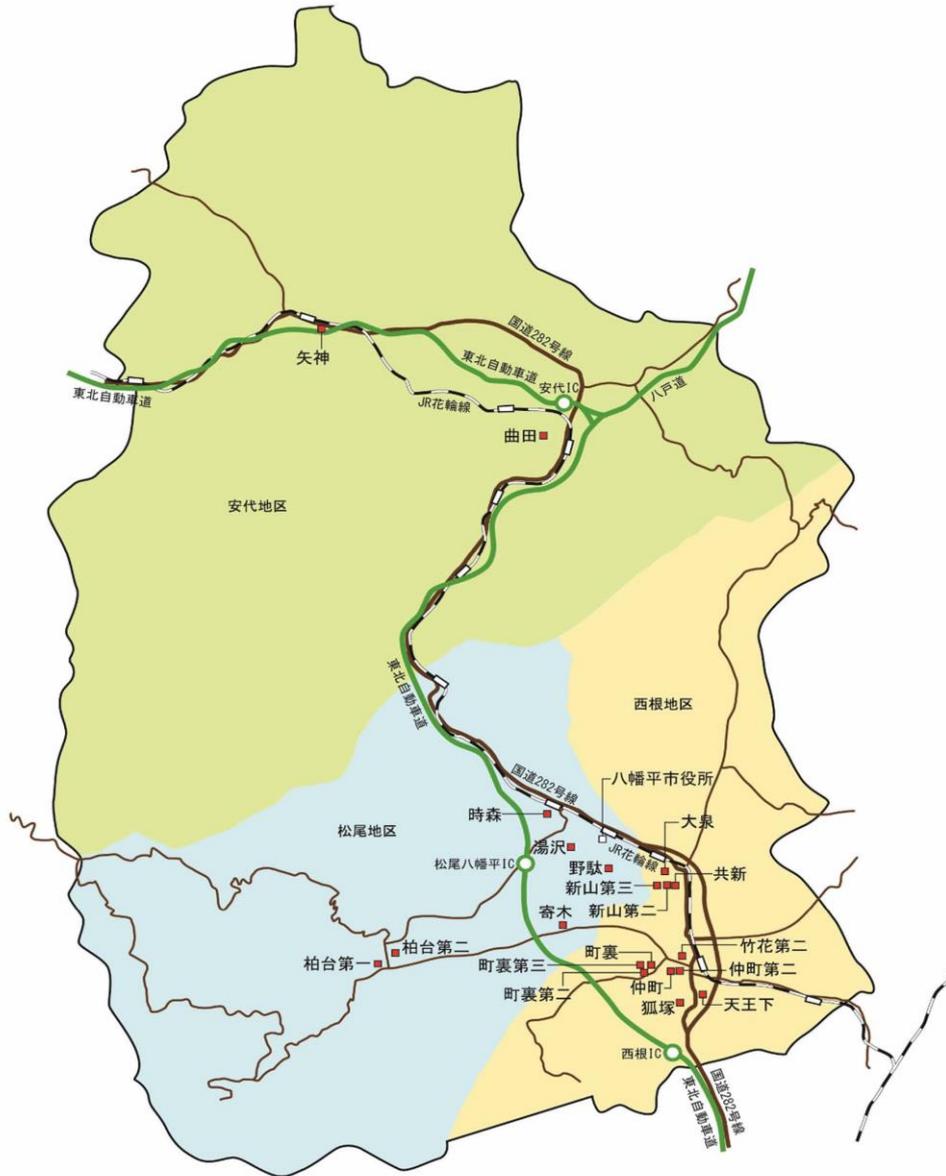
地区	団地名	種別	住所	棟数	戸数	建設年度	構造階数	敷地面積(m ²)	用途地域	建ぺい率容積率
西根	仲町	公営	大更22-149-1	3	6	H26	木1,2	1,952.39	一住居	建ぺい率 60% 容積率 200%
	新山第二	公営	平館25-25-3	7	7	S44	木1	1,072.60	一住居	
	新山第三	公営	平館24-77-1	6	6	S44	木1	2,042.90	一住居	
	竹花第二	公営	大更24-1-176	5	5	S44	木1	872.59	一住居	
	狐塚	公営	大更18-88-8	20	20	S45	木1	7,511.00	一中高準工業	
	町裏	公営	田頭21-26-2	4	9	H28・29	木1,2	2,312.28	一住居	
	共新	公営	平館25-20	5	20	S48	簡1	9,422.88	一住居	
	仲町第二	公営	大更22-152-1	2	8	H3	木2	2,650.48	一住居	
	町裏第二	公営	田頭21-53	3	10	H4	木2	2,797.00	一住居	
	天王下	公営	大更19-63-2	4	10	H6・12	木1,2	4,481.65	一住居	
	町裏第三	公営	田頭21-26-1	4	7	H8・9	木1,2	4,184.04	一住居	
大泉	公営	平館24-30	5	10	H14	木1,2	2,963.81	非指定	建ぺい率70% 容積率200%	
松尾	柏台第一	公営	柏台3丁目5-1、5-2 5-3、5-5、5-6	5	70	S60~H1	耐2,3	13,380.00	都計 区域外	—
	コミュニティ	コミュニティ	柏台3丁目5-4	1	8	S62	耐2			
	柏台第二	公営	柏台2丁目1 柏台2丁目7	9	45	S48~53	簡1	16,781.40	都計 区域外	—
	(イワナシ・イワカミ)	コミュニティ	柏台2丁目8-4、8-5	2	10	S55	簡1			
	(コマクサ)	コミュニティ	柏台2丁目7-1	1	15	S56	耐3			
	(ニッコウキスゲ)	コミュニティ	柏台2丁目7-2	1	4	S57	耐2			
	(チンクゝルマ)	コミュニティ	柏台2丁目7-3	1	6	S57	耐3			
	(シャクナゲ・ミスバシヨウ)	コミュニティ	柏台2丁目7-4、7-5	2	12	S58	耐3			
	柏台店舗併用	コミュニティ	柏台2丁目3	1	2	S59	簡2	993.60		
	寄木	公営	松尾寄木27-35	1	5	S50	簡1	666.00		
	野駄	公営	野駄17-38	1	4	S52	簡1	852.50		
湯沢(特公賃舎)	公営	松尾25-20-1	3	24	H6~8	耐2	8,011.80			
時森	公営	松尾3-189	8	32	S54~57	簡1	7,964.00			
安代	曲田住宅	公営	打田内18-18、18-14	12	20	H1・2	木1	7,317.33	都計 区域外	—
	矢神住宅	公営	沖田表30-2	1	6	S54	簡2	532.74		
合計				117	381					

(令和3年4月1日現在)

※住宅の所在は住居表示によるものを表記しました。他の計画等の所在と相違する場合があります。

※木：木造 簡：簡易耐火構造(コンクリートブロック造) 耐：耐火構造(鉄筋コンクリート造)

市営住宅の位置



(3) 共同施設等

ア 集会室

- ・全21団地のうち、集会室が設置されているのは1団地のみです。

イ 公園

- ・全21団地のうち、公園が設置されているのは8団地(38.1%)です。

ウ 駐車場

- ・全21団地のうち、駐車場が設置されているのは15団地(71.4%)です。

表2-2 共同施設設置状況(団地)

集会室		公園		駐車場	
1	4.80%	8	38.10%	15	71.40%

(令和3年4月1日現在)

エ し尿処理状況

- ・全21団地のうち、下水が整備されていない(汲取)のは6団地(28.57%)です。
- ・曲田住宅は、平成19年度～平成20年度に合併処理浄化槽を設置(ストック総合改善事業による)しています。

表2-3 し尿処理状況(団地)

公共下水道		農業集落排水		浄化槽		汲取	
7	33.33%	6	28.57%	2	9.52%	6	28.57%

(令和3年4月1日現在)

表2-4 共同施設等(棟・戸・台)

地区	団地名	棟数	戸数	集会室	公園	駐車場	し尿処理
西根	仲町	3	6	無	無	12	公共下水道
	新山第二	7	7	無	無	0	汲取
	新山第三	6	6	無	無	0	汲取
	竹花第二	5	5	無	無	0	汲取
	狐塚	20	20	無	無	0	公共下水道
	町裏	4	9	無	無	18	公共下水道
	共新	5	20	無	無	0	汲取
	仲町第二	2	8	無	有	8	公共下水道
	町裏第二	3	10	無	有	10	公共下水道
	天王下	4	10	無	無	10	公共下水道
	町裏第三	4	7	無	有	7	公共下水道
松尾	大泉	5	10	無	無	10	合併処理浄化槽
	柏台第一	6	78	無	有	78	農業集落排水
	柏台第二	16	92	無	有	37	農業集落排水/汲取
	柏台店舗併用	1	2	無	無	2	農業集落排水
	寄木	1	5	無	無	5	農業集落排水/汲取
	野駄	1	4	無	無	0	農業集落排水
	湯沢	3	24	無	有	24	農業集落排水
安代	時森	8	32	有	有	32	農業集落排水
	曲田	12	20	無	有	20	合併処理浄化槽
	矢神	1	6	無	無	6	農業集落排水
合計		117	381			279	

(令和3年4月1日現在)

(4) 住棟別管理状況

ア 建設年度別状況

耐震設計基準が改正された昭和56年以前に建築された住宅は、59棟(50.4%)、136戸(35.7%)です。

表2-5 建設年度別棟数・戸数(棟・戸)

建設年度	棟数		戸数	
昭和49年以前	49	41.9%	88	23.1%
昭和50～55年	10	8.5%	48	12.6%
昭和56年～61年	14	12.0%	89	23.4%
昭和62年～平成4年	21	17.9%	90	23.6%
平成5年～10年	10	8.5%	38	10.0%
平成11年～16年	6	5.1%	13	3.4%
平成17年～22年	0	0.0%	0	0.0%
平成23年～28年	4	3.4%	8	2.1%
平成29年～現在	3	2.6%	7	1.8%
合計	117	100%	381	100%

(令和3年4月1日現在)

イ 構造階数別状況

構造階数別にみると、最も割合が高いのは木造平屋建で48.7%、次いで簡易耐火構造平屋建が22.2%となっています。

表2-6 構造階数別棟数(棟)

木造1	木造2	簡1	簡2	耐2	耐3	合計
57	18	26	2	7	7	117
48.7%	15.4%	22.2%	1.7%	6.0%	6.0%	100.0%

(令和3年4月1日現在)

※木：木造 簡：簡易耐火構造(コンクリートブロック造) 耐：耐火構造(鉄筋コンクリート造)

ウ 住戸規模別状況

住戸規模別にみると、60～70㎡未満が31.8%で最も高く、次いで50～60㎡未満が21.2%となっています。

表2-7 住戸規模別戸数(戸)

30～40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上	合計
56	56	81	113	75	381
14.7%	14.7%	21.2%	29.7%	19.7%	100.0%

(令和3年4月1日現在)

表2-8 住棟別管理状況(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m ²)
仲町	公営	2014(H26)	木1	1	2	2DK	60.2
		2014(H26)	木2	2	4	3DK	78.9
新山第二	公営	1969(S44)	木1	7	7	2K・3K	32.4・36.4
新山第三	公営	1969(S44)	木1	6	6	2K	32.4
竹花第二	公営	1969(S44)	木1	5	5	2K	32.4
狐塚	公営	1970(S45)	木1	20	20	2K・3K	32.4・36.4
町裏	公営	2016(H28)	木2	1	2	3LDK	82.9
		2017(H29)	木1	1	3	2LDK	64.9
			木2	2	4	3LDK	82.9
共新	公営	1973(S48)	簡1	5	20	2K・3K	36.5・41.5
仲町第二	公営	1991(H 3)	木2	2	8	3DK	70.4
町裏第二	公営	1992(H 4)	木2	3	10	3DK	75.4
天王下	公営	1994(H 6)	木1	1	2	3DK	72.9
			木2	2	5	3DK	77.4・78.3
		2000(H12)	木2	1	3	3DK	79.7
町裏第三	公営	1996(H 8)	木2	3	6	3DK	78.2
		1997(H 9)	木1	1	1	3DK	77.3
大泉	公営	2002(H14)	木1	3	6	2DK	58
			木2	2	4	3DK	79.7
柏台第一 (1号棟) (2号棟) (3号棟) (5号棟) (6号棟) (4号棟)	公営	1987(S62)	耐3	1	18	2LDK	58.4
		1985(S60)	耐3	1	18	2LDK	58.4
		1989(H 1)	耐3	1	18	2LDK	58.4
		1988(S63)	耐2	1	8	2LDK	59.1・61.2
		1986(S61)	耐2	1	8	2LDK	59.1・61.2
	コミュニティ	1987(S62)	耐2	1	8	2LDK	59.1・61.2
柏台第二	公営	1973(S48)	簡1	2	10	2K	36.6
		1974(S49)	簡1	4	20	3K	41.5
		1975(S50)	簡1	1	5	3K	43.1
		1976(S51)	簡1	1	5	3K	46.2
		1978(S53)	簡1	1	5	3K	52.4
(イワシ・イカガミ) (コマサ) (ニコウキスケ) (チンクルマ) (シャクナゲ・ミスバシヨウ)	コミュニティ	1980(S55)	簡1	2	10	3DK	60.0
		1981(S56)	耐3	1	15	3DK	47.7・60.3
		1982(S57)	耐2	1	4	2LDK	65
		1982(S57)	耐3	1	6	3DK	64.5
		1983(S58)	耐3	2	12	3DK	64.5
柏台店舗併用	コミュニティ	1984(S59)	簡2	1	2	3DK	70.0
寄木	公営	1975(S50)	簡1	1	5	2K	43.1
野駄	公営	1977(S52)	簡1	1	4	3K	48.7
湯沢	公営	1994(H 6)	耐2	1	8	2LDK	72.4・72.1
	公営・ 特公賃	1995(H 7)	耐2	1	8	2LDK	72.4・72.1・80.6・74.6
		1996(H 8)	耐2	1	8	2LDK	80.6・74.6・74.9
時森	公営	1979(S54)	簡1	1	4	3K	54.6
		1980(S55)	簡1	1	4	3K	57.7
		1981(S56)	簡1	3	12	3K	60.6・64.4
		1982(S57)	簡1	3	12	3K	60.6・64.4
曲田	公営	1989(H 1)	木1	6	10	3K	60.0・65.0
		1990(H 2)	木1	6	10	3K	60.0・65.0
矢神	公営	1979(S54)	簡2	1	6	3K	61.2
合計				117	381		

(令和3年4月1日現在)

※木：木造 簡：簡易耐火構造(コンクリートブロック造) 耐：耐火構造(鉄筋コンクリート造)
L：リビング D：ダイニング K：キッチン

エ 耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況をみると、耐用年数を経過しているのは78棟(66.6%)、182戸(47.8%)であり、約6割の住棟が耐用年数を経過しています。
- ・計画期間内に経過する住宅を含めると、目標年次には96棟(82.0%)、227戸(59.6%)に達することとなります。

表2-9 耐用年数経過状況(棟・戸)

1/2以下の経過		1/2以上を経過		計画期間内に経過		経過	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
14	91	7	63	18	45	78	182
12.0%	23.9%	6.0%	16.5%	15.4%	11.8%	66.6%	47.8%

(令和3年4月1日現在)

※耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造 平家建30年・2階建45年 耐火構造：70年

表2-10-① 耐用年数経過状況(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	1/2以下の経過		1/2以上を経過		計画期間内に経過		経過	
						棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
仲町	公営	2014 (H26)	木1,2	30	7	3	6						
新山第二	公営	1969 (S44)	木1	30	52							7	7
新山第三	公営	1969 (S44)	木1	30	52							6	6
竹花第二	公営	1969 (S44)	木1	30	52							5	5
狐塚	公営	1970 (S45)	木1	30	51							20	20
町裏	公営	2016 (H28)	木2	30	5	1	2						
		2017 (H29)	木1,2	30	4	3	7						
共新	公営	1973 (S48)	簡1	30	48							5	20
仲町第二	公営	1991 (H 3)	木2	30	30							2	8
町裏第二	公営	1992 (H 4)	木2	30	29					3	10		
天天下	公営	1994 (H 6)	木1,2	30	27					3	7		
		2000 (H12)	木2	30	21					1	3		
町裏第三	公営	1996 (H 8)	木2	30	25					3	6		
		1997 (H 9)	木1	30	24					1	1		
大泉	公営	2002 (H14)	木1,2	30	19					5	10		
柏台第一 (1号棟) (2号棟) (3号棟) (5号棟) (6号棟) (4号棟)	公営	1987 (S62)	耐3	70	34	1	18						
		1985 (S60)	耐3	70	36			1	18				
		1989 (H 1)	耐3	70	32	1	18						
		1988 (S63)	耐2	70	33	1	8						
		1986 (S61)	耐2	70	35			1	8				
	コミュニティ	1987 (S62)	耐2	70	34	1	8						
柏台第二	公営	1973 (S48)	簡1	30	48							2	10
		1974 (S49)	簡1	30	47							4	20
		1975 (S50)	簡1	30	46							1	5
		1976 (S51)	簡1	30	45							1	5
		1978 (S53)	簡1	30	43							1	5
(イワシ・イカガミ) (コマクサ) (ニッコウキスゲ) (チンゲルマ) (シヤクナゲ・ミズバショウ)	コミュニティ	1980 (S55)	簡1	30	41							2	10
		1981 (S56)	耐3	70	40			1	15				
		1982 (S57)	耐2	70	39			1	4				
		1982 (S57)	耐3	70	39			1	6				
	コミュニティ	1983 (S58)	耐3	70	38			2	12				
柏台店舗併用	コミュニティ	1984 (S59)	簡2	45	37					1	2		

表2-10-② 耐用年数経過状況(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	1/2以下の経過		1/2以上を経過		計画期間内に経過		経過	
						棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
寄木	公営	1975(S50)	簡1	30	46							1	5
野駄	公営	1977(S52)	簡1	30	44							1	4
湯沢	特公賃	1994(H 6)	耐2	70	27	1	8						
		1995(H 7)	耐2	70	26	1	8						
		1996(H 8)	耐2	70	25	1	8						
時森	公営	1979(S54)	簡1	30	42							1	4
		1980(S55)	簡1	30	41							1	4
		1981(S56)	簡1	30	40							3	12
		1982(S57)	簡1	30	39							3	12
曲田	公営	1989(H 1)	木1	30	32							6	10
		1990(H 2)	木1	30	31							6	10
矢神	公営	1979(S54)	簡2	45	42					1	6		
合計						14	91	7	63	18	45	78	182

(令和3年4月1日現在)

オ 設備等の状況

① 浴室設置状況

- ・浴室は、風呂付が63.0%、浴室のみ(設備無し)が37.0%となっております。

② 三点給湯設備設置状況

- ・三点給湯設備が設置されている住戸は11.0%であり、ほとんどの住戸が三点給湯ではありません。

③ トイレ水洗化状況

- ・トイレの水洗化が図られている住戸は74.3%であり、7割を超えております。

④ エレベーター等設置状況

- ・柏台第一住宅、柏台第二住宅(コミュニティ住宅)、湯沢住宅は耐火住棟(2~3階)ですが、エレベーターは設置されていません。
- ・バルコニーは、耐火住棟全戸に設置されています。

表2-11 設備等状況(戸)

浴室				三点給湯			トイレ水洗化		
風呂付	浴室のみ(設備無し)	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
240	141	0	381	42	339	381	283	98	381
63.0%	37.0%	0.0%	100.0%	11.0%	89.0%	100.0%	74.3%	25.7%	100.0%

(令和3年4月1日現在)

※浴室のみ(設備無し) : 浴槽、ボイラー、風呂釜の設備が無いこと

表2-12 住棟別設備等状況(戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	戸数	浴室			三点給湯		トイレ水洗化		
					風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備	
仲町	公営	2014 (H26)	木1,2	6	6			6		6		
新山第二	公営	1969 (S44)	木1	7		7			7		7	
新山第三	公営	1969 (S44)	木1	6		6			6		6	
竹花第二	公営	1969 (S44)	木1	5		5			5		5	
狐塚	公営	1970 (S45)	木1	20		20			20	20		
町裏	公営	2016 (H28)	木2	2	2			2		2		
		2017 (H29)	木1,2	7	7			7		7		
共新	公営	1973 (S48)	簡1	20		20			20		20	
仲町第二	公営	1991 (H 3)	木2	8	8				8	8		
町裏第二	公営	1992 (H 4)	木2	10	10				10	10		
天天下	公営	1994 (H 6)	木1,2	7	7			7		7		
		2000 (H12)	木2	3	3			3		3		
町裏第三	公営	1996 (H 8)	木2	6	6			6		6		
		1997 (H 9)	木1	1	1			1		1		
大泉	公営	2002 (H14)	木1,2	10	10			10		10		
柏台第一 (1号棟) (2号棟) (3号棟) (5号棟) (6号棟) (4号棟)	公営	1987 (S62)	耐3	18	18				18	18		
		1985 (S60)	耐3	18	18				18	18		
		1989 (H 1)	耐3	18	18				18	18		
		1988 (S63)	耐2	8	8				8	8		
		1986 (S61)	耐2	8	8				8	8		
	コミュニティ	1987 (S62)	耐2	8	8				8	8		
柏台第二 (イワシ・イカガミ) (コマサ) (ニコウキスゲ) (フングルマ) (シャクナゲ・ミスバショウ)	公営	1973 (S48)	簡1	10		10			10		10	
		1974 (S49)	簡1	20		20			20		20	
		1975 (S50)	簡1	5		5			5		5	
		1976 (S51)	簡1	5		5			5		5	
		1978 (S53)	簡1	5		5			5		5	
	コミュニティ	1980 (S55)	簡1	10	10				10		10	
		1981 (S56)	耐3	15	15				15	15		
		1982 (S57)	耐2	4	4				4	4		
		1982 (S57)	耐3	6	6				6	6		
		1983 (S58)	耐3	12	12				12	12		
柏台店舗併用	コミュニティ	1984 (S59)	簡2	2	2				2	2		
寄木	公営	1975 (S50)	簡1	5	5				5	5		
野駄	公営	1977 (S52)	簡1	4	4				4	4		
湯沢	公営	1994 (H 6)	耐2	8	8				8	8		
		特公賃	1995 (H 7)	耐2	8	8				8	8	
			1996 (H 8)	耐2	8	8				8	8	
時森	公営	1979 (S54)	簡1	4		4			4	4		
		1980 (S55)	簡1	4		4			4	4		
		1981 (S56)	簡1	12		12			12	12		
		1982 (S57)	簡1	12		12			12	12		
曲田	公営	1989 (H 1)	木1	10	10				10	10		
		1990 (H 2)	木1	10	10				10	10		
矢神	公営	1979 (S54)	簡2	6		6			6	6		
合計				381	240	141	0	42	339	283	98	

(令和3年4月1日現在)

カ 耐震診断状況

- ・昭和56年以前に建設された住宅の耐震診断調査を実施した結果、25棟、67戸が改修を必要とすると診断されています。

表2-13 耐震診断調査結果(棟・戸)

診断調査対象		内改修必要		内改修不要	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
59	136	25	67	34	69
100.0%	100.0%	42.4%	49.3%	57.6%	50.7%

表2-14 団地別耐震診断調査結果(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造 階数	診断調査対象		内改修必要		内改修不要	
				棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
新山第二	公営	1969(S44)	木1	7	7	3	3	4	4
新山第三	公営	1969(S44)	木1	6	6			6	6
竹花第二	公営	1969(S44)	木1	5	5			5	5
狐塚	公営	1970(S45)	木1	20	20	10	10	10	10
共新	公営	1973(S48)	簡1	5	20	5	20		
柏台第二 (イワシ・イカガミ)	公営	1973(S48)	簡1	2	10	2	10		
		1974(S49)	簡1	4	20			4	20
		1975(S50)	簡1	1	5			1	5
		1976(S51)	簡1	1	5	1	5		
		1978(S53)	簡1	1	5	1	5		
	コミュニティ	1980(S55)	簡1	2	10			2	10
寄木	公営	1975(S50)	簡1	1	5			1	5
野駄	公営	1977(S52)	簡1	1	4	1	4		
時森	公営	1979(S54)	簡1	1	4			1	4
		1980(S55)	簡1	1	4	1	4		
矢神	公営	1979(S54)	簡2	1	6	1	6		
合計				59	136	25	67	34	69

(令和3年4月1日現在)

(5) 入居状況

ア 入居世帯数

- ・ 全管理戸数のうち、令和3年7月1日現在入居している住戸は244戸、入居率64.0%であり、募集停止している政策空き家は71戸です。
- ・ 入居世帯は、世帯員が65歳未満の一般世帯は48.0%、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が52.0%となっています。

※政策空き家：移転対応・老朽化による募集停止及び災害時等への対応を考慮した住戸

表2-15 入居世帯数(戸・世帯)

種別	戸数	入居住戸	政策空き家				入居世帯		
			移転対応	老朽化	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
公営	320	211	0	64	0	64	108	103	211
	100.0%	65.9%	0.0%	20.0%	0.0%	20.0%	51.2%	48.8%	100.0%
特公賃	4	1	0	0	0	0	1	0	1
	100.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
コミュニティ	57	32	0	7	0	7	8	24	32
	100.0%	56.1%	0.0%	12.3%	0.0%	12.3%	25.0%	75.0%	100.0%
合計	381	244	0	71	0	71	117	127	244
	100.0%	64.0%	0.0%	18.6%	0.0%	18.6%	48.0%	52.0%	100.0%

(令和3年7月1日現在)

表2-16 団地別入居世帯(戸・世帯)

団地名	種別	戸数	入居住戸	政策空き家				入居世帯		
				移転対応	老朽化	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
仲町	公営	6	5	0	0	0	0	3	2	5
新山第二	公営	7	3	0	4	0	4	1	2	3
新山第三	公営	6	5	0	1	0	1	2	3	5
竹花第二	公営	5	3	0	2	0	2	1	2	3
狐塚	公営	20	13	0	7	0	7	5	8	13
町裏	公営	9	9	0	0	0	0	8	1	9
共新	公営	20	11	0	9	0	9	4	7	11
仲町第二	公営	8	8	0	0	0	0	4	4	8
町裏第二	公営	10	10	0	0	0	0	6	4	10
天王下	公営	10	9	0	0	0	0	6	3	9
町裏第三	公営	7	7	0	0	0	0	5	2	7
大泉	公営	10	8	0	0	0	0	6	2	8
柏台第一	公営	70	38	0	0	0	0	17	21	38
	コミュニティ	8	7	0	0	0	0	0	7	7
柏台第二	公営	45	11	0	34	0	34	3	8	11
	コミュニティ	47	24	0	6	0	6	8	16	24
柏台店舗併用	コミュニティ	2	1	0	1	0	1	0	1	1
寄木	公営	5	5	0	0	0	0	3	2	5
野駄	公営	4	3	0	1	0	1	1	2	3
湯沢	公営	20	19	0	0	0	0	10	9	19
	特公賃	4	1	0	0	0	0	1	0	1
時森	公営	32	24	0	5	0	5	14	10	24
曲田	公営	20	15	0	0	0	0	9	6	15
矢神	公営	6	5	0	1	0	1	0	5	5
合計		381	244	0	71	0	71	117	127	244

(令和3年7月1日現在)

イ 人員構成

- ・一般世帯では、単身世帯が35.0%で最も高くなっておりますが2人世帯、3人以上世帯も3割に達しております。
- ・高齢者世帯では、単身世帯が58.3%で最も高く、2人世帯と合わせると9割を超えています。

表2-17 人員構成(世帯)

種別	一般世帯				高齢者世帯			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公営	35	37	36	108	62	30	11	103
	32.4%	34.3%	33.3%	100.0%	60.2%	29.1%	10.7%	100.0%
特公賃	0	0	1	1	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
コミュニティ	6	1	1	8	12	12	0	24
	75.0%	12.5%	12.5%	100.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%
合計	41	38	38	117	74	42	11	127
	35.0%	32.5%	32.5%	100.0%	58.3%	33.1%	8.6%	100.0%

(令和3年7月1日現在)

表2-18 団地別人員構成(世帯)

団地名	種別	一般世帯				高齢者世帯			
		単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
仲町	公営	0	1	2	3	0	2	0	2
新山第二	公営	0	1	0	1	2	0	0	2
新山第三	公営	1	1	0	2	2	0	1	3
竹花第二	公営	0	1	0	1	2	0	0	2
狐塚	公営	3	1	1	5	6	2	0	8
町裏	公営	1	4	3	8	0	0	1	1
共新	公営	2	2	0	4	3	3	1	7
仲町第二	公営	1	0	3	4	4	0	0	4
町裏第二	公営	2	2	2	6	1	2	1	4
天王下	公営	2	2	2	6	2	1	0	3
町裏第三	公営	2	0	3	5	0	2	0	2
大泉	公営	2	4	0	6	1	1	0	2
柏台第一	公営	6	6	5	17	11	5	5	21
	コミュニティ	0	0	0	0	3	4	0	7
柏台第二	公営	3	0	0	3	6	2	0	8
	コミュニティ	6	1	1	8	8	8	0	16
柏台店舗併用	コミュニティ	0	0	0	0	1	0	0	1
寄木	公営	1	2	0	3	2	0	0	2
野駄	公営	0	0	1	1	1	0	1	2
湯沢	公営	3	3	4	10	4	4	1	9
	特公賃	0	0	1	1	0	0	0	0
時森	公営	4	5	5	14	9	1	0	10
曲田	公営	2	2	5	9	1	5	0	6
矢神	公営	0	0	0	0	5	0	0	5
合計		41	38	38	117	74	42	11	127

(令和3年7月1日現在)

ウ 収入状況

- ・全入居世帯のうち、入居の収入基準を超えている超過世帯は、一般で21世帯となっており、一般と高齢世帯を合わせると収入超過世帯率は11.5%です。

表2-19 収入状況(世帯)

種別	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公営	211	89	98	187	19	5	24
	100%	42.2%	46.4%	88.6%	9.0%	2.4%	11.4%
特公賃	1	1	0	1	0	0	0
	100%	100.0%	0.0%	100%	0.0%	0.0%	0%
コミュニティ	32	6	22	28	2	2	4
	100%	18.7%	68.8%	87.5%	6.25%	6.25%	12.5%
合計	244	96	120	216	21	7	28
	100%	39.3%	49.2%	88.5%	8.6%	2.9%	11.5%

(令和3年7月1日現在)

※収入超過世帯：入居者の収入の額が条例で定める金額を超え、かつ当該入居者が市営住宅に引き続き3年以上入居している世帯

表2-20 団地別収入状況(世帯)

団地名	種別	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
			一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
仲町	公営	5	3	2	5	0	0	0
新山第二	公営	3	1	2	3	0	0	0
新山第三	公営	5	1	3	4	1	0	1
竹花第二	公営	3	1	2	3	0	0	0
狐塚	公営	13	4	8	12	1	0	1
町裏	公営	9	8	1	9	0	0	0
共新	公営	11	3	6	9	1	1	2
仲町第二	公営	8	4	4	8	0	0	0
町裏第二	公営	10	4	4	8	2	0	2
天王下	公営	9	5	3	8	1	0	1
町裏第三	公営	7	4	2	6	1	0	1
大泉	公営	8	6	2	8	0	0	0
柏台第一	公営	38	12	19	31	5	2	7
	コミュニティ	7	0	6	6	0	1	1
	小計	45	12	25	37	5	3	8
柏台第二	公営	11	3	8	11	0	0	0
	コミュニティ	24	6	15	21	2	1	3
	小計	35	9	23	32	2	1	3
柏台店舗併用	コミュニティ	1	0	1	1	0	0	0
寄木	公営	5	3	2	5	0	0	0
野駄	公営	3	1	2	3	0	0	0
湯沢	公営	19	10	8	18	0	1	1
	特公賃	1	1	0	1	0	0	0
	小計	20	11	8	19	0	1	1
時森	公営	24	9	10	19	5	0	5
曲田	公営	15	7	5	12	2	1	3
矢神	公営	5	0	5	5	0	0	0
合計		244	96	120	216	21	7	28

(令和3年7月1日現在)

エ 退去状況

- ・ 入居世帯の退去数は、最近3年間の平均で16.3世帯となっており、現入居世帯244世帯に対する退去率は7.1%です。

表2-21 退去状況(世帯)

種別	入居世帯	退去世帯				
		H30年度	R1年度	R2年度	3年間平均	退去率
公営	211	17	10	22	16.3	7.7%
特公賃	1	0	0	0	0	0.0%
コミュニティ	32	1	1	1	1	3.2%
合計	244	18	11	23	17.3	7.1%

(令和3年7月1日現在)

表2-22 団地別退去状況(世帯)

団地名	種別	建設年度	管理戸数	入居世帯	退去世帯		
					H30年度	R1年度	R2年度
仲町	公営	2014 (H26)	6	5			2
新山第二	公営	1969 (S44)	7	3	1		
新山第三	公営	1969 (S44)	6	5		1	
竹花第二	公営	1969 (S44)	5	3			
狐塚	公営	1970 (S45)	20	13			1
町裏	公営	2016・17 (H28・29)	9	9			1
共新	公営	1973 (S48)	20	11	1	1	1
仲町第二	公営	1991 (H3)	8	8	1	1	
町裏第二	公営	1992 (H4)	10	10			
天王下	公営	1994・2000 (H6・12)	10	9	1		2
町裏第三	公営	1996・97 (H8・9)	7	7	1		
大泉	公営	2002 (H14)	10	8	1		2
柏台第一	公営	1985・86・87・88・89 (S62・60・64・63・H1)	70	38	1	6	7
	コミュニティ	1987 (S62)	8	7			
柏台第二	公営	1973・74・75・76・78 (S48・49・50・51・53)	45	11	1		2
	コミュニティ	1980・81・82・83 (S55・56・57・58)	47	24	1	1	1
柏台店舗併用	コミュニティ	1984 (S59)	2	1			
寄木	公営	1975 (S50)	5	5			
野駄	公営	1977 (S52)	4	3			
湯沢	公営	1994 (H6)	20	19		1	2
	特公賃	1995・96 (H7・8)	4	1			
時森	公営	1979・1980・1981・1982 (S54・55・56・57)	32	24	2		
曲田	公営	1990・91 (H1・H2)	20	15	6		2
矢神	公営	1979 (S54)	6	5	1		
合計			381	244	18	11	23

(令和3年7月1日現在)

オ 応募状況

- ・最近3年間の応募状況をみると、公営住宅は0.50倍ですが、コミュニティ住宅が0.03倍、特定公共賃貸住宅は0.08倍の状況です。
- ・倍率が1.0を超えているのは、町裏住宅、天王下住宅、町裏第三住宅です。

表2-23 応募状況(最近3年間)(戸・世帯)

種別	戸数	H30年度			R1年度			R2年度			H30-R2年度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
公営	320	41	34	0.83	28	3	0.11	41	18	0.44	110	55	0.50
特公賃	4	4	0	0.00	4	0	0.00	4	1	0.25	12	1	0.08
コミュニティ	57	10	0	0.00	10	0	0.00	11	1	0.09	31	1	0.03
合計	381	55	34	0.62	42	3	0.07	56	20	0.36	153	57	0.37

(令和3年7月1日現在)

表2-24 団地別応募状況(最近3年間)(戸・世帯)

団地名	種別	構造階数	戸数	H30年度			R1年度			R2年度			H30-R2年度		
				募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
仲町	公営	木1,2	6							1	1	1.00	1	1	1.00
新山第二	公営	木1	7												
新山第三	公営	木1	6												
竹花第二	公営	木1	5												
狐塚	公営	木1	20												
町裏	公営	木1,2	9	7	20	2.86				1	3	3.00	8	23	2.88
共新	公営	簡1	20												
仲町第二	公営	木2	8	1	1	1.00				1	1	1.00	2	2	1.00
町裏第二	公営	木2	10												
天王下	公営	木1,2	10	1	2	2.00				2	6	3.00	3	8	2.67
町裏第三	公営	木1,2	7	1	2	2.00							1	2	2.00
大泉	公営	木1,2	10							1	1	1.00	1	1	1.00
柏台第一	公営	耐2,3	70	24	6	0.25	23	2	0.09	28	3	0.11	75	11	0.15
	コミュニティ	耐2	8	2	0	0.00	2	0	0.00	2	1	0.50	6	1	0.17
柏台第二	公営	簡1	45												
	コミュニティ	簡1	10												
	コミュニティ	耐2,3	37	8	0	0.00	8	0	0.00	9	0	0.00	25	0	0.00
柏台店舗併用	コミュニティ	簡2	2												
寄木	公営	簡1	5												
野駄	公営	簡1	4												
湯沢	公営	耐2	20	1	1	1.00				2	2	1.00	3	3	1.00
	特公賃	耐2	4	4	0	0.00	4	0	0.00	4	1	0.25	12	1	0.08
時森	公営	簡1	32	2	1	0.50	2	0	0.00	1	0	0.00	5	1	0.20
曲田	公営	木1	20	4	1	0.25	3	1	0.33	4	1	0.25	11	3	0.28
矢神	公営	簡2	6												
合計			381	55	34	0.62	42	3	0.07	56	20	0.36	153	57	0.37

(令和3年7月1日現在)

3 長寿命化に関する基本方針

(1) 将来的な需要の見込みを踏まえた、ストック数の適正化の方針

- ・ 人口減少の見通しや将来（今後20年程度の中長期）の住宅確保要配慮者世帯数の見込み、上位計画の公共施設等総合管理計画の方針を踏まえながら、効率的な事業を実施するため前計画による用途廃止を引き継ぎながら、ストック数の適正化を図ります。

(2) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・ 建築基準法に基づく法定点検の実施のほか、団地・住棟ごとの定期点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努め、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないように日常的かつ予防保全的な維持管理に取り組みます。
- ・ 点検結果や修繕内容のデータベース化など情報の一元化による効率的・効果的なデータの活用を目指します。

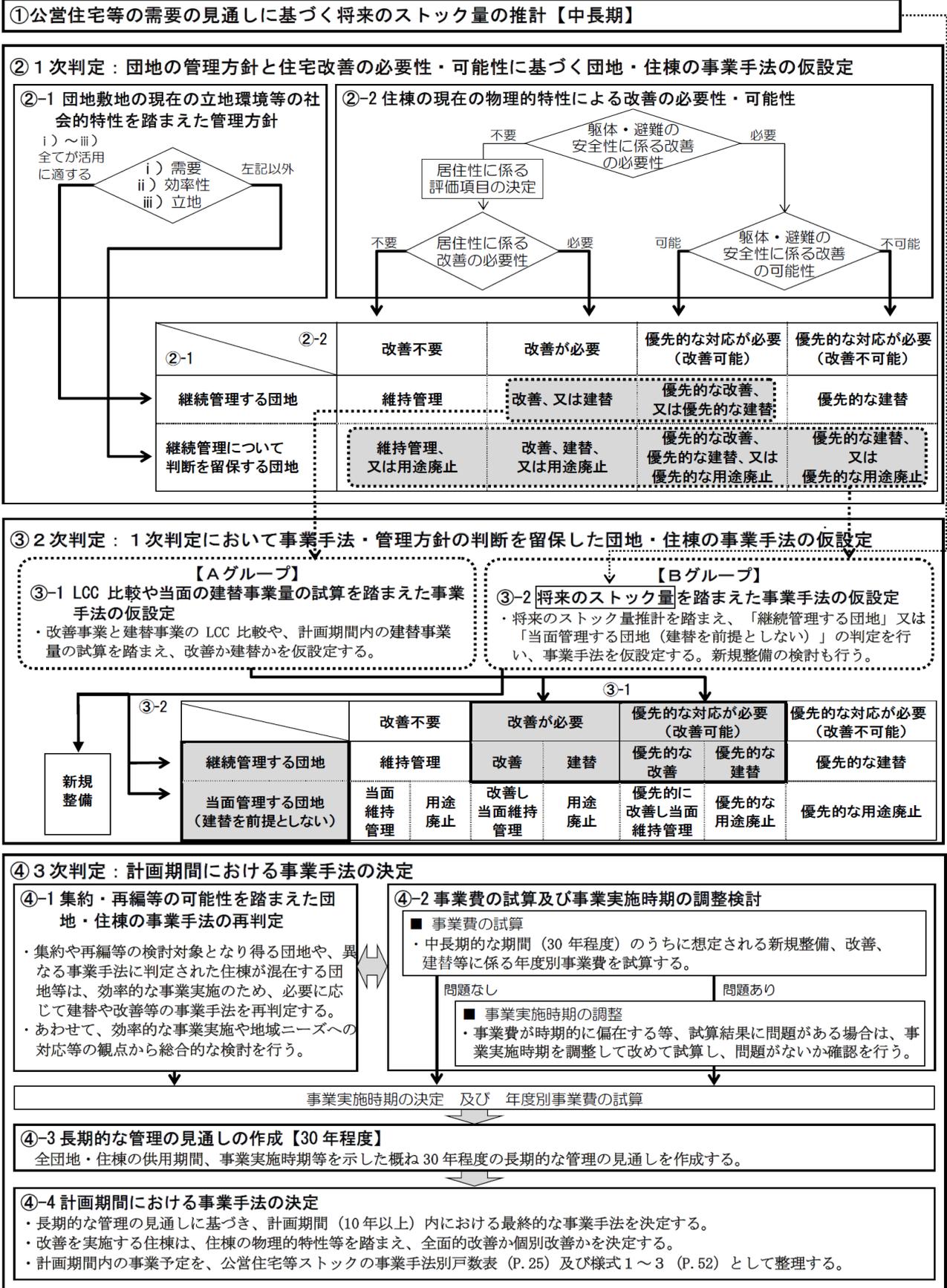
(3) ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・ 団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年数までの耐久性を維持・向上に加え、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより市営住宅の長寿命化を図り、使用可能な住宅は耐用年数を超えて使用します。
- ・ 団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画（長期的な管理の見通し）を策定し効率的に実施することにより、市営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

4 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 事業手法の選定

■事業手法の選定フロー



図の出典：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)p.27

(2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

ここでは、将来に渡る市営住宅の需要見通し（住宅確保要配慮者のボリューム）を最低居住面積水準を満たすことが著しく困難な年収となる世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯」という。）の推計により把握し、推計結果と市営住宅及び住宅セーフティネットを補完する民間賃貸住宅のストック量との対応関係を比較、市営住宅の中長期的な供給の方向を検討します。

将来の市営住宅の管理戸数の設定フロー

① 著しい困窮年収未満の世帯数の推計（ストック推計）

- 市営住宅の需要見通しの検討に当たり、将来（30年程度の中長期）時点における世帯数等の推計を基に、市営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計、そのうち、著しい困窮年収未満の世帯を推計します。



② 著しい困窮年収未満の世帯が入居可能な民間賃貸住宅戸数の推計

- 推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において全ての借家（市営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する著しい困窮年収未満の世帯数を示すもので、推計結果が将来の市営住宅ストック量を示すものではありません。
- そこで市営住宅と同様に、著しい困窮年収未満の世帯が入居可能な条件を備え、活用の可能性のある民間賃貸住宅の戸数を推計します。



③ 著しい困窮年収未満の世帯数とストック量の比較

- 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果と、著しい困窮年収未満の世帯が入居可能な民間賃貸住宅の戸数（推計）と市営住宅の戸数の合計（ストック量）を比較し、過不足の状況を確認します。



④ 将来の市営住宅の管理戸数の設定

- 上記③の比較を踏まえ、将来の市営住宅のストック量の目安を設定します。

① 著しい困窮年収未満の世帯数の推計（ストック推計）

ストック推計の概要

- 市営住宅の需要の見通しの検討に当たっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、市営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち著しい困窮年収未満の世帯を推計します。この推計手法を「ストック推計」ということとします。
- ストック推計には、公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28年8月改定、国土交通省住宅局住宅総合整備課）とともに公開された「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）※」を活用します。
※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム
- ストック推計の流れ（出典：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）p. 28～31）

【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】

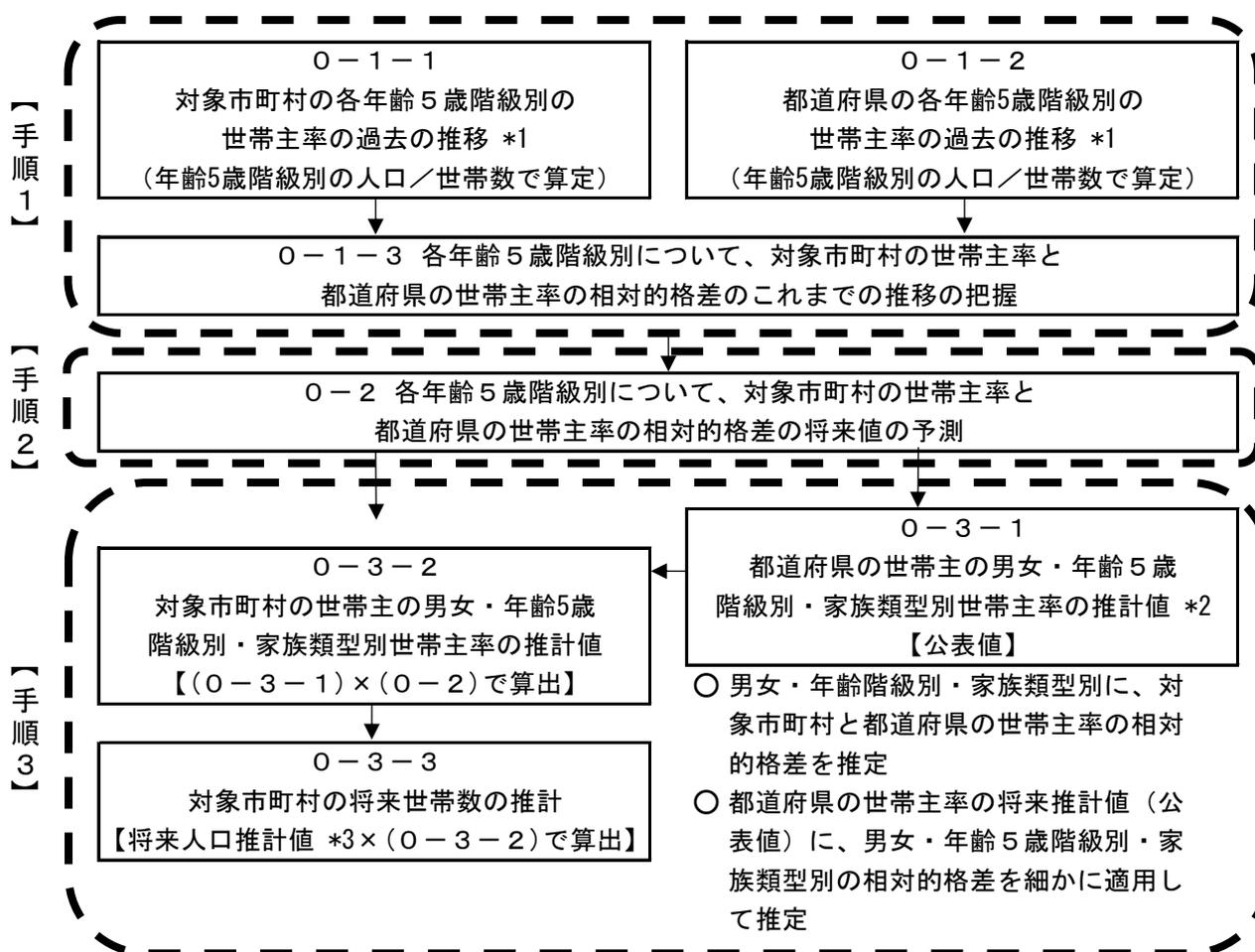
【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

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

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成30年3月推計）において、市町村単位で、2045（令和22）年まで5年ごとの、男女・年齢（5歳）階級別人口が示されており、このデータを活用します。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年4月推計）において、都道府県単位では2035（令和17）年までの世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されていますが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されておられません。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定に当たっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとします。



<使用データ>

- *1: 総務省『国勢調査』（平成7年、12年、17年、22年、27年）
 - ・対象市町村及び都道府県の年齢5歳階級別の人口・世帯数
- *2: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』
 - ・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数（2019年推計）
 - ・世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率
- *3: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』
 - ・男女・年齢（5歳）階級別データ（2018（平成30）年3月推計）

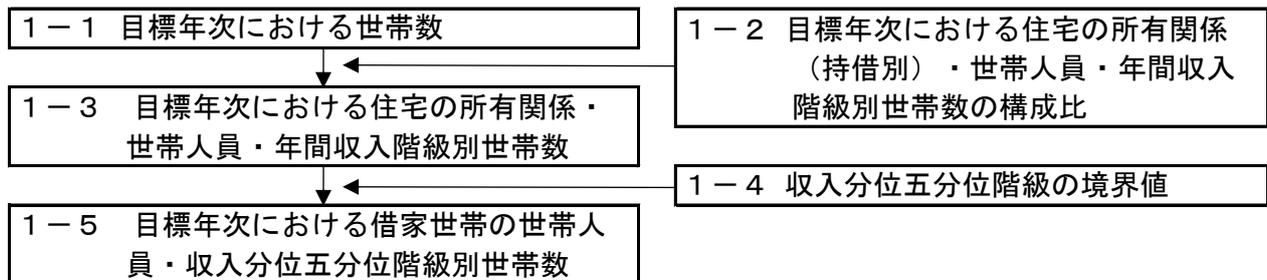
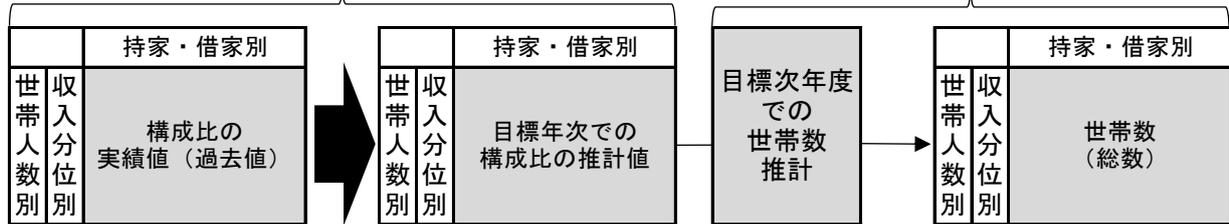
【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 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・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出します。

持家・借家別・世帯人員・収入別世帯数の構成

目標年次での借家種別・世帯人員・収入別世帯



<使用データ>

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）（2013(平成25)年、2018（平成30）年）
- ・家計調査年報（総務省統計局）（2015(平成27)年から2020（令和2）年まで）

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

- 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%（50%）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

市営住宅の施策対象世帯数を推計します。

2-1 目標年次における収入分位五分位階級別の基準年収（政令月収）以下の世帯の割合

2-2 目標年次における収入分位25%以下の世帯数（借家の世帯人員・収入分位五分位階級別）

2-3 目標年次における収入分位25%～40%（50%）以下の世帯数（借家の世帯人員・収入分位五分位階級別）

2-4 目標年次における市営住宅の施策対象世帯数

【ステップ3】市営住宅の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) 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】

市営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

3-1 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価

3-2 目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準（延べ床面積）を満たす民間賃貸住宅の1ヶ月あたりの家賃

3-3 目標年次における適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収

3-4 必要年収未満の世帯数の割合

3-5 市営住宅の施策対象世帯うち「著しい困窮年収未満の世帯数」

<使用データ>

- ・ 住宅・土地統計調査（総務省統計局）（2003（平成15）年、2008（平成20）年、2013（平成25）年、2018（平成30）年）
- ・ 上記ステップ0からステップ3によるストック推計方法は、当面の暫定版として提示するものとします。
- ・ 事業主体の総合計画等において、公営住宅階層に該当する借家世帯数を推計している場合は、その結果を用いることも考えられます。
- ・ なお、上記ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではありません。
- ・ このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要があります。

<本市における推計条件>

- ・ ストック推計プログラムにおける推計条件は下記のとおりです。

【推計条件】

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

■ 推計結果(著しい困窮年収未満の世帯数)

- ・ストック推計プログラムによる各時点(2020年度央、2025年度央、2030年度央、2035年度央、2040年度央、2045年度央)における「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果は、以下のとおりになります。
※本計画期間は2021年からの20年間であるため目標数値については2040年度央を採用します
- ・中長期的に「著しい困窮年収未満」の世帯は、減少する推計結果になります。
- ・1人(60歳以上高齢者)世帯数比率の減少が見込まれます。
- ・「著しい困窮年収未満の世帯数」は、2040年度央で主世帯総数6,276世帯に対し128世帯(2.0%)を占める見通しとなります。

■ 八幡平市の世帯人員別の著しい困窮年収未満世帯数

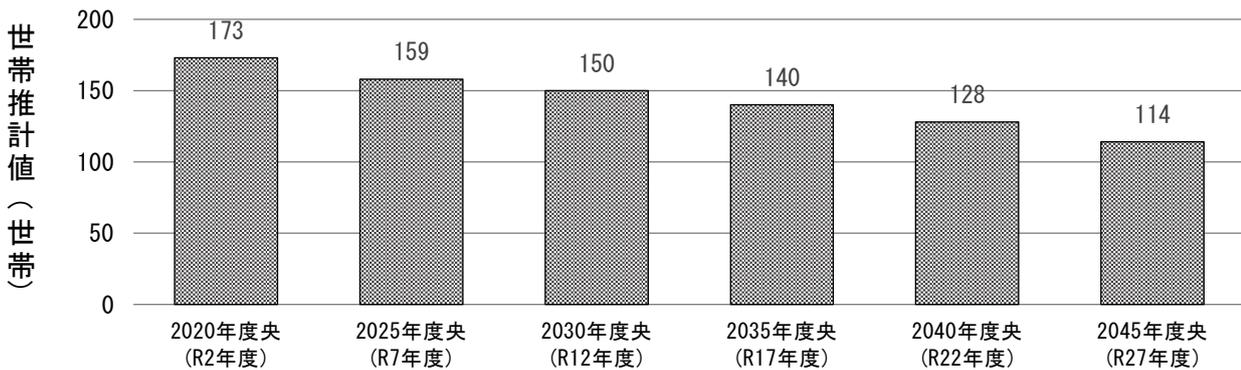
表4-1 世帯人員別の著しい困窮年収未満世帯数(世帯)

	2020年度央 (R2年度央)	2025年度央 (R7年度央)	2030年度央 (R12年度央)	2035年度央 (R17年度央)	2040年度央 (R22年度央)	2045年度央 (R27年度央)
1人・60歳以上	40	28	18	11	5	1
2人	58	58	56	53	49	45
3人	40	41	41	40	38	34
4人	7	2	2	3	3	3
5人	4	0	0	0	0	0
6人以上	24	30	33	33	33	31
合計	173	159	150	140	128	114

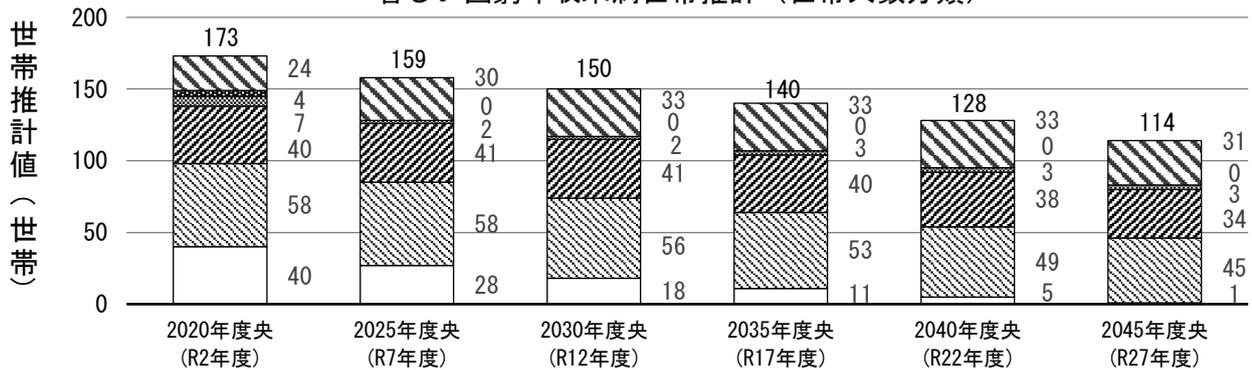
※資料：住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム シート【推計結果①まとめ】 ■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数参照

※年度央：年度の半ば

著しい困窮年収未満世帯推計(合計)



著しい困窮年収未満世帯推計(世帯人数分類)



□1人かつ60歳以上 □2人 □3人 □4人 □5人 □6人以上

② 著しい困窮年収未満の世帯が入居可能な民間賃貸住宅戸数の推計

ア 「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅等(居住世帯あり)の戸数の推計

- ・ ここでは居住世帯のある民間賃貸住宅のうち、「著しい困窮年収未満の世帯」が入居可能な「低廉な家賃」かつ「一定の質」の条件を満たす住宅の戸数・比率を次頁により推計します。

【「低廉な家賃」かつ「一定の質」の条件】

「低廉な家賃」－入居する世帯人員に応じて、下表に示す面積・家賃であること。

「一定の質」－1981年(S56年)の新耐震基準で建築された住宅であること。

表4-2 家賃設定の考え方

想定する世帯人員	面積	家賃
主として単身世帯向けを想定	25～29 m ² 以下	単身世帯の住宅扶助上限額(31,000円)と同程度の家賃：3万円未満
主として2人世帯向けを想定	30～49 m ² 以下	2人世帯の住宅扶助限度額(37,000円)と同程度の家賃：3.5万円未満
主として4～5人世帯向けを想定	50～69 m ² 以下	3～5人世帯の住宅扶助上限額(40,000円)と同程度の家賃：4万円未満
6人世帯以上を想定	70 m ² 以上	6人世帯の住宅扶助上限額(43,000円)と同程度の家賃：4.5万円未満

※住宅扶助上限額：困窮のために最低限度の生活を維持することの出来ない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付する上限額。

(参考：厚生労働省社会・援護局保護課「住宅扶助について」(平成25年11月22日))

■ 居住世帯のある民間賃貸住宅における「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された戸数の推計

面積・家賃帯別民間借家数
(平成30年度 住宅土地統計調査 第131表)

■ 借家の面積区分別世帯数 (岩手県 ※1、※2)

	主世帯数	比率
18㎡未満	5,300	19.7%
18~24㎡	10,000	37.2%
25~29㎡	11,600	43.1%
計	26,900	100.0%

※1 H30住調第84-2表 (岩手県)

※2 「借家」と「民間借家」では面積区分別比率は異なるが、「民間借家」の29㎡以下を区分したデータはないため、借家の比率を準用する。(面積の狭い住宅は、借家＝民間借家で概ね一致すると思われる)

■ 低廉な民間借家の家賃設定

住宅扶助上限額	
1人	31,000
2人	37,000
3~5人	40,000
6人以上	43,000

算入範囲
3万円未満
3.5万円未満
4万円未満
4.5万円未満

■ 面積帯、家賃帯別民間借家

※29㎡未満の戸数を岩手県の借家の面積区分別世帯数により按分、世帯人数に応じた『低廉な家賃』の民間借家に対応した部分を着色

民間借家総数	総数	3万円未満	30,000~40,000円未満	40,000~50,000円未満	50,000~60,000円未満	60,000~70,000円未満	70,000~80,000円未満	8万円以上	不詳
総数	970	310	240	250	100	50	0	10	10
29㎡以下	120	50	40	20	10	0	0	0	0
30~49㎡	360	90	160	100	10	0	0	0	0
50~69㎡	200	20	40	60	60	20	0	0	0
70~99㎡	160	80	10	40	20	10	0	0	0
100~149㎡	60	20	0	20	0	10	0	0	10
150㎡以上	70	40	0	0	10	10	0	10	0

※3 統計上の数値処理の関係で合計値があわない部分がある

■ S56以降比率

(平成30年度住宅土地統計調査 第6-2表)

民間借家総数	990 ※3
S56以降の民間借家	660
比率	66.7% ※4

■ 民間借家総数のうち、『低廉な家賃』かつ

『一定の質』に該当する戸数

(世帯人数に応じた『低廉な家賃』の民間借家数に、昭和56年度以降に建設された民間借家の比率※4を

乗じて算出 左の色の欄はさらに0.5を乗じ、半分を算出)

	1か月当たり家賃			活用可能な民間借家の合計
	3万円未満	30,000~40,000円未満	40,000~50,000円未満	
29㎡以下	33			33
30~49㎡	60	53		113
50~69㎡	13	27		40
70~99㎡	53	7	13	73
100~149㎡	13	0	7	20
150㎡以上	27	0	0	27
合計				306

上記により、「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅等(居住世帯あり)の推計結果は、306戸(居住世帯のある民間賃貸住宅総数※3に対して30.9%)となります。

「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅(居住世帯あり) = 306戸

イ 「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅等(空き家)

の戸数の推計

- ・ 2018年(平成30年)の住宅土地統計調査によると、市内の空き家(賃貸用の住宅)は800戸あります。
- ・ 空き家(賃貸用の住宅)のうち「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された住宅の割合が、上記と同程度(30.9%)と仮定した場合、空き家(賃貸用の住宅)のうち「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された住宅の推計は、247戸となります。

「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅(空き家)=247戸

ウ 「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅のうち、

活用可能性のある戸数の推計

- ・ 単身高齢者や障がい者等の入居に対し、拒否感のある大家の割合は約7割(国土交通省説明資料(新たな住宅セーフティネット制度の施行状況等)1ページ:住宅確保要配慮者の状況 参照)とされ、拒否感のない大家の割合約3割(※1)のうち8割(※2)が著しい困窮年収未満世帯の入居に協力するものと想定すると、活用可能性のある民間賃貸住宅の戸数は、アとイの合計553戸に25%(30%(※1)×80%(※2)÷25%)を乗じた138戸と試算されます。

「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅のうち、活用の可能性のある戸数2018年(平成30年)=(306戸+247戸)×25%=138戸

- ・ 八幡平市総世帯数(推計)2020年8,887世帯と2025年8,309世帯の比率は93.5%(国土技術政策総合研究所:住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム(市区版))であり、これの比率で減少すると想定し、2040年における活用可能性のある民間賃貸住宅の戸数を算出します。

表4-3 「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅のうち活用の可能性のある戸数の推計(戸)

2020年度央 (R2年度央)	2025年度央 (R7年度央)	2030年度央 (R12年度央)	2035年度央 (R17年度央)	2040年度央 (R22年度央)
138	129	121	113	106

表4-4 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推移(世帯)

		著しい困窮年収未満の世帯数				
		2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
収入15.8万円未満 【本来階層】	高齢単身	40	27	17	10	5
	その他世帯	133	132	133	129	123
	計	172	159	150	139	128
収入15.8万円 以上21.4万円未満 【裁量階層】	高齢単身	35	37	37	37	37
	高齢夫婦のみ	11	12	12	11	11
	子育て世帯	63	66	63	58	52
	その他世帯	124	125	120	115	106
	合計	233	240	232	221	206
著しい困窮年収未満の世帯数の合計		2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
		173	159	150	140	128

③ 著しい困窮年収未満の世帯数とストック量の比較

「著しい困窮年収未満の世帯数」とストック量を比較すると、ストック量が充分にあり、将来的にはストック量が需要を大きく上回ります。著しい困窮年収未満世帯に対して「低廉な家賃」かつ「一定の質」を有し、活用可能性のある民間賃貸住宅を最大限に活用することが出来れば、2021年（令和3年）の管理戸数381戸（うち用途廃止以外302戸）に対して2040年（令和22年）の管理戸数の目安（最小値）は280戸減の22戸（表4-5 市営住宅(A)－表4-5 著しい困窮年収未満の世帯数の合計との差(E=C-D))となります。

表4-5 市営住宅と「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅のストック量の推移並びに著しい困窮年収未満の世帯数（世帯）

	2020年度央 (R2年度央)	2025年度央 (R7年度央)	2030年度央 (R12年度央)	2035年度央 (R17年度央)	2040年度央 (R22年度央)
市営住宅(A)	302	302	302	302	302
表4-3 民間賃貸住宅(B)	138	129	121	113	106
ストック合計(A+B=C)	440	431	423	415	408
表4-1 世帯人員別の著しい困窮年収未満世帯数の合計(D)	173	159	150	140	128
著しい困窮年収未満の世帯数の合計との差(E=C-D)	267	272	273	275	280

※ (A) 市営住宅戸数は前回計画で用途廃止以外の戸数とする

※ (B) 民間賃貸住宅は、国土技術政策総合研究所：住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム(市区版) 八幡平市総世帯数（推計）2020年8,887世帯と2025年8,309世帯の比率93.5%の割合で減少すると想定

表4-6 将来の市営住宅の管理戸数の設定（人・世帯）

	2020年度央 (R2年度央)	2025年度央 (R7年度央)	2030年度央 (R12年度央)	2035年度央 (R17年度央)	2040年度央 (R22年度央)
八幡平市人口ビジョンによる人口(A)	24,715	22,964	21,377	20,016	18,800
社人研推計による人口(B)	23,845	21,382	19,029	16,826	14,680
A÷B=C	1.036	1.074	1.123	1.190	1.281
表4-1 世帯人員別の著しい困窮年収未満世帯数の合計(D)	173	159	150	140	128
補正困窮世帯(C×D=E)	179	171	169	167	164

※ 社人研：国立社会保障・人口問題研究所

※ ストック推計プログラム：国土交通省、公営住宅長寿命化計画策定に示された国土技術政策総合研究所開発の「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)」

特定のニーズを有する要支援世帯数の推計を行った結果、借家に居住する世帯のうち、①著しい困窮年収水準未満であり、かつ最低居住面積水準未満である世帯数及び②著しい困窮年収水準未満であり、かつ最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数の推計値は下記のとおりとなります。

※誘導居住面積水準達成世帯を除く

表4-7 高家賃負担率以上である世帯数の推計（世帯）

借家に居住する著しい困窮年収水準未満の世帯	2020年度央 (R2年度央)	2025年度央 (R7年度央)	2030年度央 (R12年度央)	2035年度央 (R17年度央)	2040年度央 (R22年度央)
内最低居住面積水準未満である世帯数①	50	58	65	67	67
内最低居住面積水準以上である世帯数②	30	30	28	26	24
合計	80	88	93	93	91

※住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム：2-1. 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果(概要)参照

④ 将来の市営住宅の管理戸数の設定

現状市営住宅の管理戸数に十分な供給量があることから、本計画期間内においては民間借家の利用に関しては考慮せず、八幡平市人口ビジョンに基づいた著しい困窮年収水準未満の世帯数に対し100%の供給量を目標値とします。

また借家に居住する特定のニーズを有する要支援世帯に対しても十分な供給が出来ると推測されます。

このことから、ストック数が著しい困窮年収水準未満の世帯数を上回っているため、総管理戸数を減ずる計画とします。

上記内容を踏まえ、各団地の経過年数や入居状況、立地等を考慮し、30年間の長期的な管理の見通し計画(以下「長期計画」という)を策定しました。その結果、用途廃止や修繕等を計画し行うことで令和22年(2040年)では191戸※1のストック数と計画します。

この戸数は推計を用いた計算とは異なり、現状を踏まえた戸数の設定になります。

計画では郊外の団地を減らし、需要の高い市街地周辺の団地を極力残すこととするため理論値である164戸※2よりも多くなります。

※1 表4-19 長期的な管理の見通し(戸数)

※2 表4-6 補正困窮世帯 2040年度央(R22年度)

表4-8市営住宅の必要戸数と長期計画による管理戸数

対象住戸	算定戸数	
著しい困窮年収水準未満の世帯に対応する必要戸数	164 ※2	戸
長期計画による管理戸数	191 ※1	戸

市営住宅の目標ストック数は、長期計画による管理戸数を踏まえ、以下のとおりとします。

市営住宅目標ストック数	191	戸
-------------	-----	---

※令和3年度の管理戸数381戸-190戸減=191戸

(3) スtock活用手法の選定

ア Stock活用手法

Stock活用のための手法は、以下に示す、建替、維持管理、用途廃止とします。

表4-9 Stock活用手法及び内容

手法	内 容
建 替	市営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設するもので他団地への統合若しくは非現地建替えを含みます。 【標準管理期間】木造：30年 簡易耐火造：平家建30年・2階建：45年 耐火構造：70年
維持管理	全面的改善 市営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行います。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 ②共用部分改善 a. 福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置を含む) b. 安全性確保型 ③屋外・外構改善 a. 福祉対応型 【標準管理期間】改善後30年以上
	個別改善 規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行います。 ①規模増改善 ・市営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行います。 ②住戸改善 ・市営住宅の住戸部分(バルコニー部分を含む)の改善を行います。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ③共用部分改善 ・市営住宅の共用部分の改善を行います。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ④屋外・外構改善 ・市営住宅の屋外及び外構部分(共同施設を含む)の改善を行います。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 【標準管理期間】改善後10年以上
	修繕 市営住宅の効用を維持するために行う経常修繕(経常的に必要となる小規模修繕)、計画修繕(修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕)等。
用途廃止	以下の場合に市営住宅としての用途を廃止します。 ①市営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不適當であると認める場合。 ②耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。 ③国土交通大臣の承認を得た建替計画に係る市営住宅建替事業の施行のため必要がある場合。

* 居住性向上型：市営住宅における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

* 福祉対応型：高齢者、障がい者等の市営住宅における居住の円滑化のための設備等の改善

* 安全性確保型：市営住宅の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

* 長寿命化型：市営住宅の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

イ 活用手法の選定フロー

活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年8月)を踏まえつつ、以下の手順で行います。

①一次判定

社会的特性に係る現在の評価に基づき、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- ・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
- ・団地の現在の物理特性による改善の必要性・可能性

②二次判定

二次判定では、一次判定において事業手法・管理方針の判断(改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか)を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- ・ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
- ・将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

③三次判定

一次判定、二次判定の結果を踏まえ、30年程度の内に想定される事業(年度別)を試算し、今後の見通しを立て、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節します。さらに、決定した事業実施時期を基に、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成し、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

【前回計画による判定】

前回計画により用途廃止と判定された団地は下記のとおりです。

- ・柏台第二の簡易耐火造、柏台店舗併用、寄木、野駄、時森(1、2号棟)

また、前回計画により建替と判定されましたが、未実施の団地は下記のとおりです。

- ・新山第二、共新、新山第三、狐塚、矢神

ウ 活用手法の選定

団地単位の判定(一次判定①)

立地条件、敷地条件、統合条件の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、一次判定基準に従って判定した結果は、以下のとおりです。

表4-10 団地単位の評価基準

評価項目	評価基準	
立地条件	交通・買い物等の利便性及び日照等の居住環境が良い	○
	交通・買い物等の利便性又は日照等の居住環境が良い	△
	交通・買い物等の利便性に欠けるか又は日照等の居住環境が悪い	×
敷地条件	規模が5,000㎡以上で地形、敷地形状や接道が良い	○
	規模が1,000㎡以上で地形、敷地形状や接道が良いか又は規模は5,000㎡以上だが地形、敷地形状や接道が良いとは言えない	△
	規模が1,000㎡未満で団地を形成出来ない小規模か又は地形、敷地形状や接道が悪い	×
統合条件	隣接団地と一体的団地を形成することが可能である	○
	近接する団地と統合による活用が可能である	△
	団地の災害危険区域に指定されているか	各種
需要	中心市街地・集落地に立地するか又は3年間平均の応募倍率が2.0以上	○
	3年間平均の応募倍率が1.0~2.0未満	△
	3年間平均の応募倍率が1.0未満	×
	前計画で用途廃止とし募集を停止しているもの	—

表4-11 一次判定基準

判定基準	手法
立地条件又は敷地条件の評価に×がある場合。又は防災地域に該当する場合。ただし、統合条件が○の場合は除く。	判断留保
上記以外	継続活用

表4-12 団地単位判定結果(一次判定①)(㎡・棟・戸)

団地名	地域	敷地面積	棟数	戸数	立地条件	敷地条件	統合条件	災害危険区域	需要	一次判定
仲町	西根	1,952.39	3	6	○	△	○	-	○	継続活用
仲町第二	西根	2,650.48	2	8	○	△	○	-	○	継続活用
新山第二	西根	1,072.60	9	9	○	△	○	-	—	継続活用
共新	西根	9,422.88	6	24	○	○	○	-	—	継続活用
新山第三	西根	2,042.90	6	6	×	×	○	-	—	判断留保
狐塚	西根	7,511.00	20	20	○	○	-	-	○	継続活用
竹花第二	西根	872.59	5	5	○	×	○	-	○	判断留保
町裏	西根	2,312.28	4	9	○	△	○	-	○	継続活用
町裏第二	西根	2,797.00	3	10	○	△	○	-	○	継続活用
町裏第三	西根	4,184.04	4	7	○	△	○	-	○	継続活用
天王下	西根	4,481.65	4	10	○	△	-	-	○	継続活用
大泉	西根	2,963.81	5	10	○	△	-	-	○	継続活用
柏台第一	松尾	13,380.00	6	78	△	○	-	-	×	判断留保
柏台第二	松尾	16,781.40	16	92	△	○	-	-	×	判断留保
柏台店舗併用	松尾	993.6	1	2	△	×	-	-	—	判断留保
寄木	松尾	666.0	1	5	○	×	-	-	—	判断留保
野駄	松尾	852.5	1	4	○	×	-	-	—	判断留保
湯沢	松尾	8,011.80	3	24	○	○	-	-	×	判断留保
時森	松尾	7,964.00	8	32	○	○	-	浸水	×	判断留保
曲田	安代	7,317.33	12	20	△	△	-	土砂	×	判断留保
矢神	安代	532.74	1	6	△	△	-	-	×	判断留保

※矢神は隣接する教員住宅(廃止済)敷地を合わせると1,000㎡以上となるため、敷地条件評価は△とした。

表4-13 住棟単位判定(一次判定②)結果(棟・戸)

団地名	種別	経過年数	構造階数	棟数	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	安全性改善の可能性	老朽性	居住水準	判定結果	
仲町	公営	7	木1,2	3	6	○	—	○	○	○	a	
仲町第二	公営	30	木2	2	8	○	—	○	×	△	b	
新山第二	公営	52	木1	7	7	403×	—	×	×	×	d	
共新	公営	48	簡1	5	20	×	—	×	×	×	d	
新山第三	公営	52	木1	6	6	○	—	○	×	×	b	
狐塚	公営	51	木1	20	20	10010×	—	×	×	×	d	
竹花第二	公営	52	木1	5	5	○	—	○	×	×	b	
町裏	公営	4・5	木1,2	4	9	○	—	○	○	○	a	
町裏第二	公営	29	木2	3	10	○	—	○	△	△	b	
町裏第三	公営	25	木2	3	6	○	—	○	△	○	b	
	公営	24	木1	1	1	○	—	○	△	○	b	
天王下	公営	27	木1,2	3	7	○	—	○	△	○	b	
	公営	21	木2	1	3	○	—	○	△	○	b	
大泉	公営	19	木1,2	5	10	○	—	○	△	○	b	
柏台第一 (1号棟)	公営	34	耐3	1	18	○	○	○	○	△	b	
	(2号棟)	公営	36	耐3	1	18	○	○	○	○	△	b
	(3号棟)	公営	32	耐3	1	18	○	○	○	○	△	b
	(5号棟)	公営	33	耐2	1	8	○	—	○	○	△	b
	(6号棟)	公営	35	耐2	1	8	○	—	○	○	△	b
	(4号棟)	コミュニティ	34	耐2	1	8	○	—	○	○	△	b
柏台第二	公営	48	簡1	2	10	×	—	×	×	×	d	
	公営	47	簡1	4	20	○	—	○	×	×	b	
	公営	46	簡1	1	5	○	—	○	×	×	b	
	公営	45	簡1	1	5	×	—	×	×	×	d	
	公営	43	簡1	1	5	×	—	×	×	×	d	
	(イワナン・イワカミ)	コミュニティ	41	簡1	2	10	×	—	×	△	×	d
	(コマカ)	コミュニティ	40	耐3	1	15	○	—	○	△	△	b
	(ニコウキスケ)	コミュニティ	39	耐2	1	4	○	—	○	△	△	b
	(チンク ^ル マ)	コミュニティ	39	耐3	1	6	○	—	○	△	△	b
(シャクナゲ・ミス ^ハ ショウ)	コミュニティ	38	耐3	2	12	○	—	○	△	△	b	
柏台店舗併用	コミュニティ	37	簡2	1	2	○	—	○	×	○	b	
寄木	公営	46	簡1	1	5	○	—	○	×	○	b	
野駄	公営	44	簡1	1	4	×	—	×	×	○	d	
湯沢	公営	27	耐2	1	8	○	—	○	○	△	b	
	特公賃	26	耐2	1	8	○	—	○	○	△	b	
	特公賃	25	耐2	1	8	○	—	○	○	△	b	
時森	公営	42	簡1	1	4	×	—	×	×	△	d	
	公営	41	簡1	1	4	×	—	×	×	△	d	
	公営	40	簡1	3	12	○	—	○	×	△	b	
	公営	39	簡1	3	12	○	—	○	×	△	b	
曲田	公営	32	木1	6	10	○	—	○	×	○	b	
	公営	31	木1	6	10	○	—	○	×	○	b	
矢神	公営	42	簡2	1	6	×	—	×	△	×	d	

エ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定(一次判定②)
 住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

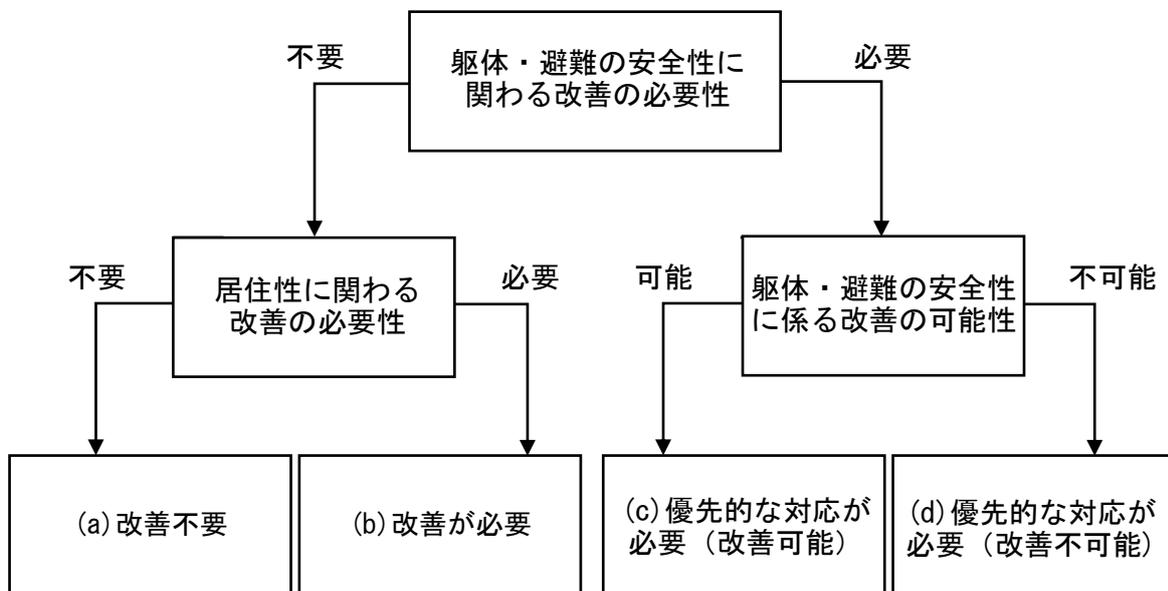
表4-14 団地単位の評価基準

評価項目	評価基準	
躯体の安全性	昭和56年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟又は耐震診断により改修不要と判断された住棟	○
	耐震診断により改修が必要と判断された住棟	×
避難の安全性	3階建て以上の住棟について、二方向避難確保がされている	○
	3階建て以上の住棟について、二方向避難確保がされていない	×
老朽性	計画期間内に耐用年数を経過しない	○
	計画期間内に耐用年数を経過する	△
	耐用年数を経過しているか又は耐震性に問題がある	×
居住水準	住戸面積40㎡以上で風呂釜・浴槽付浴室有	○
	住戸面積40㎡以上で浴室のみ有又は三点給湯未対応	△
	住戸面積40㎡未満かトイレ水洗化が未整備	×

* 耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造：平家建30年・2階建45年 耐火構造：70年

上記の検討項目から、次のフローに示す4区分に分類します。

表4-15 一次判定②の検討フロー



○一次判定結果のまとめ

これまでの「一次判定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）及び「一次判定②」（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討結果に基づき、下表のとおり事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については引き続き「二次判定」を実施します。

表4-16 一次判定結果のまとめ

	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要(改善可能)	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)
	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	仲町 町裏	仲町第二 町裏第二 町裏第三 天王下 大泉	Aグループ	新山第二 共新 狐塚
	維持管理 又は用途廃止	改善、建替 又は用途廃止	優先的な改善・ 優先的な建替又は 優先的な用途廃止	優先的な建替又は 優先的な用途廃止
継続管理について 判断を留保する 団地		柏台第一 湯沢 新山第三 竹花第二 柏台第二(耐火) 柏台店舗併用 寄木 曲田		柏台第二(簡耐) 野駄 時森 矢神 Bグループ

Aグループ：「継続管理する団地」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要(改善可能)」と評価された住棟については、改善か建替えかの判断を留保します。引き続き「二次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

Bグループ：「継続管理について判断を留保する団地」については、引き続き「二次判定」を実施し、「継続管理する団地」か「当面管理する団地（建替を前提としない）」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

オ 二次判定

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

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断(改善・建替・継続管理等を前提とせず当面管理するのか)を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

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

1次判定において「Aグループ」と判定された団地については、「改善」か「建替」のどちらかの事業手法を改めて判定いたします。

Aグループ：仲町第二、町裏第二、町裏第三、天王下、大泉

※今回Aグループと判定された住戸はすべて木造であることからLCC算定プログラムでは算定出来ないためLCC比較の対象外とします。

Aグループの住宅については、後述する現地調査の結果により、著しい老朽化が見られる住棟はなかったため、判定結果を「改善」と仮設定します。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において「Bグループ」と判定された団地については、「将来ストック数の設定」を踏まえ、団地の除却の優先順位を検討し、事業手法の仮設定を行います。

Bグループ： 柏台第一、湯沢、新山第三、竹花第二、柏台第二、
柏台店舗併用、寄木、曲田、野駄、時森、矢神

このうち、前回計画で用途廃止と判断された住戸は下記のとおりで、優先的な除却とします。

対象：柏台第二(簡耐)、柏台店舗併用、寄木、野駄、時森(1、2号棟)

また、前回計画期間において実施された建替事業に含まれていた下記住戸も優先的な除却とします。

対象：竹花第二(町裏に含まれる)

③ 事業手法の仮設定結果

上記①・②の事業手法の判定対象は柏台第一、湯沢、新山第三、柏台第二、曲田、時森(3～8号棟)、矢神となります。このうち、現在の敷地が災害区域等に該当する下記の住戸については移転を伴う建替、又は除却とします。

対象：曲田、時森(3～8号棟)

また、一次判定②により優先的な対応が必要と判定された下記団地について建替、又は除却とします。

対象：矢神

以上を踏まえ、下記団地については目標ストック数との比較、及び地域ニーズにより、事業手法を検討します。

対象：柏台第一、湯沢、新山第三、柏台第二(耐火)

表4-17 一次・二次判定のとりまとめ

名称	地域	棟数	戸数	一次判定①	一次判定②	二次判定
仲町	西根	3	6	継続活用	(a) 改善が不要	維持管理
仲町第二	西根	2	8	継続活用	(b) 改善が必要	改善
新山第二	西根	7	7	継続活用	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	建替
共新	西根	5	20	継続活用	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	建替
新山第三	西根	6	6	判断留保	(b) 改善が必要	建替(別敷地統合)
狐塚	西根	20	20	継続活用	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	建替
竹花第二	西根	5	5	判断留保	(b) 改善が必要	用途廃止
町裏	西根	4	9	継続活用	(a) 改善が不要	維持管理
町裏第二	西根	3	10	継続活用	(b) 改善が必要	改善
町裏第三	西根	4	7	継続活用	(b) 改善が必要	改善
天王下	西根	4	10	継続活用	(b) 改善が必要	改善
大泉	西根	5	10	継続活用	(b) 改善が必要	改善
柏台第一	松尾	6	78	判断留保	(b) 改善が必要	改善
柏台第二(簡耐)	松尾	11	55	判断留保	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	用途廃止
柏台第二(耐火)	松尾	5	37	判断留保	(b) 改善が必要	用途廃止
柏台店舗併用	松尾	1	2	判断留保	(b) 改善が必要	用途廃止
寄木	松尾	1	5	判断留保	(b) 改善が必要	用途廃止
野駄	松尾	1	4	判断留保	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	用途廃止
湯沢	松尾	3	24	判断留保	(b) 改善が必要	改善
時森	松尾	8	32	判断留保	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	用途廃止
曲田	安代	12	20	判断留保	(b) 改善が必要	移転建替
矢神	安代	1	6	判断留保	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	建替

一次判定②の判定結果

(a) 改善不要

(b) 改善が必要

(c) 優先的な対応が必要(改善可能)

(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)

団地内で住棟により判定が異なる場合、(c) (d) を優先する。

カ 三次判定

(計画期間における事業手法の決定)

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

表4-18 検討における概算工事費

建替費(地域2)	平屋	18,070千円
	2階	15,880千円
修繕費 屋根修繕		850千円
屋根外壁修繕	平屋	1,500千円
	2階	2,000千円
三点給湯		1,500千円
浴室UB化+洗面台更新		1,000千円
キッチン更新		500千円

キ 長期的な管理の見通し

全団地・住棟について力を踏まえ、今後30年間の長期的な管理の見通しを作成します。なお、長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、市営住宅長寿命化計画を検討する上で基礎資料となります。

既存住宅の除去を伴う建替工事においては入居状況等を考慮し、適宜工事時期を検討します。

※表4-19 長期的な管理の見通し(戸数)参照

ク 計画期間における事業手法の決定

年次別事業計画を示します。

※表4-20 長期的な管理の見通し(費用)参照

(4) ストック活用計画

ア 団地別ストック活用方針

ストック活用手法の選定を踏まえ、団地別のストック活用方針は、以下のとおりとします。

表4-21-① 団地別活用方針(棟・戸)

団地名	種別	棟数	戸数	活用方針	
仲町	公営	3	6	隣接する2団地を統合して活用を図ります。	前計画期間内に建替えを行いました。
仲町第二	公営	2	8		立地条件、居住水準が良好のため現状の居住環境を維持管理します。計画修繕を行い、維持管理を行いますが、計画期間内に耐用年数を超えるため、戸数を維持し建替えを図ります。
新山第二	公営	7	7	隣接・近接する3団地を統合して活用を図ります。	安全性が確保出来ず、耐用年数を経過し老朽化が著しいことから、全住棟の建替えを図ります。ただし、現況戸数を確保出来ないため、戸数を縮小して建替えを図ります。
新山第三	公営	6	6		耐用年数を経過し老朽化が著しいことから、全住棟の移転建替えを図ります。ただし、現況戸数を確保出来ないため、戸数を縮小して建替えを図ります。
共新	公営	5	20		安全性が確保出来ず、耐用年数を経過し老朽化が著しいことから、全住棟の建替えを図ります。ただし、現況戸数を確保出来ないため、戸数を縮小して建替えを図ります。
狐塚	公営	20	20	立地条件が良く、良好な団地形成が可能な敷地規模ですが老朽化が著しいです。敷地の利用価値の高さから一部は住宅以外にも活用方法を検討し、戸数を縮小して建替えを図ります。	
竹花第二	公営	5	5	隣接・近接する4団地を統合して活用を図ります。	前計画期間内に町裏住宅に含める形で建替えを行いました。現在の団地は用途廃止を行います。
町裏	公営	4	9		前計画期間内に建替えを行いました。
町裏第二	公営	3	10		立地条件、居住水準が良好のため現状の居住環境を維持管理します。計画修繕を行い、維持管理を行いますが、計画期間内に耐用年数を超えるため、戸数を維持し建替えを図ります。
町裏第三	公営	4	7		立地条件、居住水準が良好のため現状の居住環境を維持管理します。計画修繕を行い、維持管理を行いますが、計画期間内に耐用年数を超えるため、戸数を維持し建替えを図ります。
天王下	公営	4	10	立地条件、居住水準が良好のため現状の居住環境を維持管理します。計画修繕を行い、維持管理を行いますが、計画期間内に耐用年数を超えるため、戸数を維持し建替えを図ります。	
大泉	公営	5	10	立地条件、居住水準が良好のため現状の居住環境を維持管理します。	

表4-21-② 団地別活用方針(棟・戸)

団地名	種別	棟数	戸数	活用方針
柏台第一	公営 コミュニティ	6	78	老朽化への対応及び居住水準の向上のための改善工事を行い、維持管理を行います。
柏台第二	公営 コミュニティ	16	92	耐用年数を経過し老朽化が著しい公営住宅全棟及び計画期間内に耐用年数を経過し需要の低いコミュニティ住宅住棟は用途廃止を行います。また、計画期間の半数を経過する住棟についても、需要が低いことから順次用途廃止を行います。
柏台店舗併用	コミュニティ	1	2	良好な団地を形成出来ない小規模な敷地条件で住棟の老朽化が進んでいるため、用途廃止を行います。
寄木	公営	1	5	良好な団地を形成出来ない小規模な敷地条件で耐用年数を経過し住棟の老朽化が著しいことから、用途廃止を行います。
野駄	公営	1	4	良好な団地を形成出来ない小規模な敷地条件で安全性が確保出来ず、耐用年数を経過し住棟の老朽化が著しいことから、用途廃止を行います。
湯沢	公営・ 特公賃	3	24	耐用年数の半分を経過することから長寿命化改善工事の検討、居住水準の向上のための改善工事を行い、維持管理を行います。
時森	公営	8	32	耐用年数を経過したS54住棟及び耐震性に問題があるS55住棟は政策空家としています。老朽化が進んでいることにより一部の住棟で修繕を計画としますが、災害指定区域等にあるため順次用途廃止を行います。
曲田	公営	12	20	ストック総合改善事業により合併浄化槽を設置(H19~20)し、居住水準が良好ですが、災害指定区域にあることから現敷地での維持管理が不適當です。曲田住宅敷地で十分な住戸数を確保出来ないこと及び、敷地内での建替えが図れないため、移転建替を検討します。
矢神	公営	1	6	安全性が確保出来ず、耐用年数を経過し老朽化が著しいことから、全住棟の建替えを図ります。ただし、敷地条件により十分な戸数を確保出来ないため、戸数を縮小して建替えを図ります。

イ 住棟別ストック活用計画

住棟別のストック活用計画は、ストック活用方針を踏まえ、以下のとおりとします。

表4-22-① ストック活用計画(棟・戸)

団地名	種別	経過年数	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次戸数
仲町	公営	7	木1,2	3	6	維持管理		6		6
仲町第二	公営	30	木2	2	8	維持管理	8			8
小計				5	14		8	6		14
新山第二	公営	52	木1	7	7	建替	7			7
新山第三	公営	52	木1	6	6	建替	5		1	5
共新	公営	48	簡1	5	20	建替			20	
小計				18	33		12		21	12
狐塚	公営	51	木1	20	20	建替	7		13	7
小計				20	20		7		13	7
竹花第二	公営	52	木1	5	5	用途廃止			5	
町裏	公営	4・5	木1,2	4	9	維持管理		9		9
町裏第二	公営	29	木2	3	10	維持管理	10			10
町裏第三	公営	25	木2	3	6	維持管理		6		6
	公営	24	木1	1	1	維持管理		1		1
小計				16	31		10	16	5	26
天王下	公営	27	木1,2	3	7	維持管理	7			7
	公営	21	木2	1	3	維持管理		3		3
小計				4	10		7	3		10
大泉	公営	19	木1,2	5	10	維持管理		10		10
小計				5	10			10		10
柏台第一 (1号棟) (2号棟) (3号棟) (5号棟) (6号棟) (4号棟)	公営	34	耐3	1	18	維持管理		18		18
	公営	36	耐3	1	18	維持管理		8		8
	公営	32	耐3	1	18	維持管理		8		8
	公営	33	耐2	1	8	維持管理		8		8
	公営	35	耐2	1	8	維持管理		18		18
	コミュニティ	34	耐2	1	8	維持管理		18		18
小計				6	78			78		78
柏台第二 (ワナシ・ワカガミ) (コマクサ) (ニコウキスケ) (チングルマ) (シャクナゲ・ミズバショウ)	公営	48	簡1	2	10	用途廃止			10	
	公営	47	簡1	4	20	用途廃止			20	
	公営	46	簡1	1	5	用途廃止			5	
	公営	45	簡1	1	5	用途廃止			5	
	公営	43	簡1	1	5	用途廃止			5	
	コミュニティ	41	簡1	2	10	用途廃止			10	
	コミュニティ	40	耐3	1	15	用途廃止			15	
	コミュニティ	39	耐2	1	4	用途廃止			4	
	コミュニティ	39	耐3	1	6	用途廃止			6	
	コミュニティ	38	耐3	2	12	用途廃止			12	
小計				16	92				92	

表4-22-② ストック活用計画(棟・戸)

団地名	種別	経過年数	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次戸数
柏台店舗併用	コミュニティ	37	簡2	1	2	用途廃止			2	
小計				1	2				2	
寄木	公営	46	簡1	1	5	用途廃止			5	
小計				1	5				5	
野駄	公営	44	簡1	1	4	用途廃止			4	
小計				1	4				4	
湯沢	公営	27	耐2	1	8	維持管理		8		8
	公営・特公賃	26	耐2	1	8	維持管理		8		8
	公営・特公賃	25	耐2	1	8	維持管理		8		8
小計				3	24			24		24
時森	公営	42	簡1	1	4	用途廃止			4	
	公営	41	簡1	1	4	用途廃止			4	
	公営	40	簡1	3	12	用途廃止			12	
	公営	39	簡1	3	12	用途廃止			12	
小計				8	32				32	
曲田	公営	32	木1	6	10	建替	8		2	8
	公営	31	木1	6	10	建替			10	
小計				12	20		8		12	8
矢神	公営	42	簡2	1	6	建替	2		4	2
小計				1	6		2		4	2
合計							54	137	190	191

5 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針

(1) 対象と点検の実施方針

ア 法定点検及び定期点検の実施

- ・法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の必要な建物は下記建物が対象となります。

柏台第一住宅1号棟、2号棟、3号棟

コミュニティ住宅 コマクサ、チングルマ、シャクナゲ、ミズバショウ

- ・定期点検については、法定点検の対象外の住宅において建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕や改善の効率的な実施を行い、予防保全的な維持管理を行うことを目的に建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。

なお、定期点検の周期は法定点検に準じ3年毎に、実施するものとします。

イ 日常点検の実施

- ア 法定点検及び定期点検の実施のほか、更に不具合への迅速な対応を図る観点から、定期点検の他に日常的な保守点検を全ての住棟を対象に実施します。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

その他、点検の実施方針の記載に当たっては、以下の点に留意することとします。

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

ウ 点検の実施記録の蓄積

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

(2) 劣化状況調査の実施

本計画策定に合わせ、劣化状況の把握のために調査を行い、計画期間内における修繕・改善工事の計画策定の基礎資料とします。(R3年6～9月実施)

ア 対象住宅

修繕対象、改善対象の劣化状況の把握のために調査を行った団地は以下のとおりです。

修繕対象：仲町 仲町第二 町裏 町裏第二 町裏第三 天王下 大泉

改善対象：柏台第一 柏台第二 湯沢

また、建替対象のうち以下の団地については調査時点において入居率が高いこと、建替において移転を伴うため、建替までに時間を要する可能性があることから、その間の不具合を予防する必要があるため、調査を行います。

対象：時森 曲田

なお、前回計画期間内における主な修繕・改善履歴は、以下のとおりです。

表5-1 主な修繕・改善履歴

団地名	住棟番号	戸数	建設年度	構造階数	外壁改修	屋根改修	バルコニー改修	玄関前通路手摺設置	駐車場	排水管改修
柏台第一	1号棟	18	1987 (S62)	RC耐3	2012 (H24)	2012 (H24)		2009 (H21)	R2 区画線	2015 (H27)
	2号棟	18	1985 (S60)	RC耐3	2011 (H23)	2011 (H23)		2009 (H21)		2015 (H27)
	3号棟	18	1989 (H1)	RC耐3	2013 (H25)	2013 (H25)		2009 (H21)		2015 (H27)
	4号棟(コミュニティ)	8	1987 (S62)	RC耐2	2012 (H24)	2012 (H24)		2009 (H21)		
	5号棟	8	1988 (S63)	RC耐2	2013 (H25)	2013 (H25)		2009 (H21)		
	6号棟	8	1986 (S61)	RC耐2	2011 (H23)	2011 (H23)		2009 (H21)		
柏台第二 コミュニティ	コマクサ	15	1981 (S56)	RC耐3	2005 (H17)	2005 (H17)	2005 (H17)		R2 区画線	2015 (H27)
	ニッコウキスゲ	4	1982 (S57)	RC耐2	2007 (H19)	2007 (H19)	2007 (H19)			
	チングルマ	6	1982 (S57)	RC耐3	2008 (H20)	2008 (H20)	2008 (H20)			2015 (H27)
	シャクナゲ	6	1983 (S58)	RC耐3	2009 (H21)	2009 (H21)	2009 (H21)			2015 (H27)
	ミズバショウ	6	1983 (S58)	RC耐3	2009 (H21)	2009 (H21)	2009 (H21)			2015 (H27)
湯沢	1号棟	8	1994 (H6)	RC耐2					R3 区画線	
	2号棟(特公賃含む)	8	1995 (H7)	RC耐2						
	3号棟(特公賃含む)	8	1996 (H8)	RC耐2						
<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> * 2010 (H22) : テレビ地上波デジタル改修工事(全住宅) * 2010 (H22) : 遊具撤去工事(柏台第一、時森、曲田) * 2010・11 (H22・H23) : 排水側溝改修(共新) * 2013 (H25) : 団地内側溝修繕(時森) * 2015 (H27) : 集合浄化槽から農業集落排水に変更(時森) * 2019 (R1) : 火災警報器更新工事(仲町・町裏住宅以外の全住宅293戸776個取付) * 随時 : 屋根改修(修繕) <p>2010 (H22) 仲町第二、町裏第二 2011 (H23) 曲田1～10号 2012 (H24) 天王下、曲田11～20号 2013 (H25) 町裏第三 2015 (H27) 野駄 2016 (H28) 時森1～2号 2018 (H30) 時森3～4号 2019 (R1) 時森5～6号</p>										

イ 調査内容

各部分の現況についてチェックリストを用いて現状を調査します。

表5-2 現地調査における調査項目

調査区分		主な調査内容
建築	躯体	・ 亀裂等の損傷状況等
	外部	・ 仕上材の劣化状況 ・ サッシ、金物類の劣化状況及び取付状況 ・ 屋根ふき材の劣化状況や雪止めの設置状況等
	内部	・ 床、壁、天井の仕上劣化状況や損傷の有無 ・ 内部建具開閉状況 ・ 各種ユニット類の劣化状況及び取付状況等
	共用部	・ 塀、圍障類の劣化状況 ・ 各種舗装の劣化状況等
電気設備		・ 外部内部機器類の劣化状況 ・ 配管顕し部の仕上状況
機械設備		・ 外部内部機器類の劣化状況 ・ 配管顕し部の仕上状況

ウ 調査結果

調査により確認された劣化状況をまとめます。

表5-3-① 建物劣化状況まとめ

名称	建設年度	劣化状況
仲町	2014 (H26)	・ 特になし
町裏	2016・17 (H28、29)	・ 特になし
仲町第二	1991 (H3)	・ 内外部塗装仕上の劣化が見られました。 ・ 屋根、バルコニーの取り合い部の外壁材に損傷が見られました。 ・ 雨漏れの跡が見られました。 ・ 便器周囲で水漏れ跡が見られました。
町裏第二	1992 (H4)	・ 内外部塗装仕上の劣化が見られました。 ・ 畳下地の沈下が見られました。 ・ 流し台の機器の劣化が見られました。 ・ 便器ロータンク周囲で水漏れ跡が見られました。
天王下	1994 (H6)	・ 内外部塗装仕上の劣化が見られました。 ・ 外部シーリングの劣化が見られました。 ・ 外装材の割れや反りなどが見受けられました。 ・ 畳下地の沈下が見られました。
	2000 (H12)	・ 内外部塗装仕上の劣化が見られました。
町裏第三	1991 (H3)	(一般住戸) ・ 内外部塗装仕上の劣化が見られました。
		(車いす対応住戸) ・ 内外部塗装仕上の劣化が見られました。 ・ 金物類の仕上の劣化が見られました。 ・ 建物外周部の舗装の沈下が見られました。
大泉	2002 (H14)	・ 内外部塗装仕上の劣化が見られました。

表5-3-② 建物劣化状況まとめ

名称	建設年度	劣化状況
柏台第一	1985～1989 (S60～H1)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内外部塗装仕上の劣化が見られました。 ・ 外壁塗装の膨れが見られました。 ・ 外部シーリングの劣化が見られました。 ・ 一部居室にてカビの発生の跡が見られました。
柏台第二	1981～1983 (S56～58)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内外部塗装仕上の劣化が見られました。 ・ 外部シーリングの劣化が見られました。 ・ 外壁に爆裂が見られました。 ・ 一部外部サッシに腐食が見られました。 ・ 共用部の階段に段鼻タイルの欠落が見られました。 ・ サッシガラス止め材の劣化が見られました。 ・ 雨漏れの跡が見られました。 ・ 二重床範囲で床鳴りがありました。
湯沢	1994～1996 (H6～8)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内外部塗装仕上の劣化が見られました。 ・ サッシガラス止め材の劣化が見られました。
時森	1981、1982 (S56、57)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内外部塗装仕上の劣化が見られました。 ・ 外部シーリングの劣化が見られました。 ・ 雪止め、軒といの破損が見られました。 ・ 困障に破損が見られました。 ・ 土留のコンクリートブロックに破損が見られました。 ・ 通路とベランダ側からの段差があり、住戸により追加のブロックを置き、対応しています。 ・ タタキのモルタル仕上で凍害による劣化が見られました。 ・ 内部でカビの発生が見られました。 ・ 内装で破損、劣化が見られました。 ・ 畳下地の沈下が見られました。 ・ 浴槽に腐食が見られました。
曲田	1989 (H1)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内外部塗装仕上の劣化が見られました。 ・ 外部シーリングの劣化が見られました。 ・ 外壁材に腐食による穴あきが見られました。 ・ 軒といの破損が見られました。 ・ 困障に破損が見られました。 ・ アプローチ部タタキ、ステップ等の破損が見られました。
	1990 (H2)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内外部塗装仕上の劣化が見られました。 ・ 外部シーリングの劣化が見られました。 ・ 外壁材に腐食による穴あきが見られました。 ・ 軒といの破損が見られました。 ・ 物置の設置状況に傾斜が見られました。 ・ 困障に破損が見られました。 ・ オイルタンクの設置状況に傾斜が見られました。

表5-4 修繕対象住棟別概要(戸)

団地名	住棟番号	戸数	建設年度	構造階数	間取り	住戸面積㎡	浴室		三箇所給湯	トイレ水洗化
							風呂付	浴室のみ		
仲町	1-1~2	2	2014 (H26)	1	2DK	60.2	2	0	2	2
	2-1~2	2	2014 (H26)	2	3DK	78.9	2	0	2	2
	3-1~2	2	2014 (H26)	2	3DK	78.9	2	0	2	2
町裏	1-1~2	2	2016 (H28)	2	3LDK	82.9	2	0	2	2
	2-1~3	3	2017 (H29)	1	2LDK	64.9	3	0	3	3
	3-1~2	2	2017 (H29)	2	3LDK	82.9	2	0	2	2
	4-1~2	2	2017 (H29)	2	3LDK	82.9	2	0	2	2
仲町第二	1-101~104	4	1991 (H 3)	木2	3DK	70.4	4	0	0	4
	1-201~204	4	1991 (H 3)	木2	3DK	70.4	4	0	0	4
町裏第二	1-101~102	2	1992 (H 4)	木2	3DK	75.4	2	0	0	2
	1-201~204	4	1992 (H 4)	木2	3DK	75.4	4	0	0	4
	1-301~304	4	1992 (H 4)	木2	3DK	75.4	4	0	0	4
天王下	1-101~103	3	1994 (H 6)	木2	3DK	77.4	3	0	3	3
	2-201~202	2	1994 (H 6)	木2	3DK	78.3	2	0	2	2
	3-201~202	2	1994 (H 6)	木1	3DK	78.9	2	0	2	2
	4-401~403	3	2000 (H12)	木2	3DK	79.7	3	0	3	3
町裏第三	1-501~502	2	1996 (H 8)	木2	3DK	78.2	2	0	2	2
	1-601~602	2	1996 (H 8)	木2	3DK	78.2	2	0	2	2
	1-701~702	2	1996 (H 8)	木2	3DK	78.2	2	0	2	2
	1-801	1	1997 (H 9)	木1	3DK	77.3	1	0	1	1
大泉	1-1~2	2	2002 (H14)	木2	3DK	79.7	2	0	2	2
	1-3~4	2	2002 (H14)	木2	3DK	79.7	2	0	2	2
	2-1~2	2	2002 (H14)	木1	2DK	58	2	0	2	2
	2-3~4	2	2002 (H14)	木1	2DK	58	2	0	2	2
	2-5~6	2	2002 (H14)	木1	2DK	58	2	0	2	2
時森	3号棟	4	1981 (S56)	簡1	3K	60.6	0	4	0	4
	4号棟	4	1981 (S56)	簡1	3K	60.6	0	4	0	4
	5号棟	4	1981 (S56)	簡1	3K	64.4	0	4	0	4
	6号棟	4	1982 (S57)	簡1	3K	64.4	0	4	0	4
	7号棟	4	1982 (S57)	簡1	3K	60.6	0	4	0	4
	8号棟	4	1982 (S57)	簡1	3K	60.6	0	4	0	4
曲田	1, 2	2	1989 (H 1)	木1	3K	60	2	0	0	2
	3, 4	2	1989 (H 1)	木1	3K	60	2	0	0	2
	5	1	1989 (H 1)	木1	3K	65.00	2	0	0	2
	6, 7	2	1989 (H 1)	木1	3K	60	2	0	0	2
	8, 9	2	1989 (H 1)	木1	3K	60	1	0	0	1
	10	1	1989 (H 1)	木1	3K	65.00	1	0	0	1
	11	1	1990 (H 2)	木1	3K	65.00	2	0	0	2
	12	1	1990 (H 2)	木1	3K	65.00	2	0	0	2
	13, 14	2	1990 (H 2)	木1	3K	60	2	0	0	2
	15, 16	2	1990 (H 2)	木1	3K	60	2	0	0	2
	17, 18	2	1990 (H 2)	木1	3K	60	1	0	0	1
	19, 20	2	1990 (H 2)	木1	3K	60	1	0	0	1
合計	104						80	24	42	104

(3) 計画修繕の実施方針

①計画修繕の実施

標準的な修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持が図られ、長期的に活用することが出来るよう、以下の修繕を実施します。

なお、修繕周期は公営住宅長寿命化計画策定指針(平成28年8月)の標準修繕周期表を参考に、調査の結果や修繕履歴、各年度の事業量も踏まえ設定します。

- ・ 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要のある経常的な修繕
- ・ 空家となった住戸の空家修繕
- ・ 外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要のある計画修繕

表5-5 共同施設等劣化状況まとめ

名称	建設年度	集会室	公園	駐車場	劣化状況
仲町	2014 (H26)	無	無	12台	・ 特になし
町裏	2016・17 (H28、29)	無	無	18台	・ 特になし
仲町第二	1991 (H3)	無	有	8台	・ 特になし
町裏第二	1992 (H4)	無	有	10台	・ 公園砂場の管理状況。 ・ 木製団地名看板の劣化。 ・ 側溝の不陸が見られました。 ・ 敷地内通路の舗装に亀裂が見られました。
天王下	1994、2000 (H6、12)	無	有	10台	・ 側溝の不陸が見られました。
町裏第三	1996、97 (H8、9)	無	有	7台	・ 特になし
大泉	2002 (H14)	無	無	20台	・ 特になし
柏台第一	1985～89 (S60～H1)	無	有	78台	・ 住棟間の緑地の草刈りが必要です。 ・ 公園内パーゴラに塗装の劣化が見られます。
柏台第二	1981～83 (S56～58)	無	有	37台	・ 住棟間の緑地の草刈り・樹木の剪定が必要です。 ・ 住棟間ベンチ、壁等のタイルで剥落が見られました。 ・ 住棟間カラー舗装部、平板舗装部に劣化が見られました。
湯沢	1994～96 (H6～8)	無	有	24台	・ 遊具塗装に劣化が見られました。 ・ 公園内パーゴラに塗装の劣化が見られました。
時森	1981、82 (S56、57)	有 (不使用)	有	32台	・ 集会場は使用していません。 ・ 公園の草刈りが必要です。
曲田	1989、1990 (H1、2)	無	有	20台	・ 住戸前側溝に劣化が見られます。

表5-6 修繕対象住棟別概要(戸)

団地名	住棟番号	戸数	建設年度	構造階数	間取り	住戸内手摺設置(戸)			住戸内段差解消(戸)		
						浴室	トイレ	階段	玄関	浴室	床
仲町	1-1~2	2	2014(H26)	1	2DK	2	2	—	2	2	2
	2-1~2	2	2014(H26)	2	3DK	2	2	2	2	2	2
	3-1~2	2	2014(H26)	2	3DK	2	2	2	2	2	2
町裏	1-1~2	2	2016(H28)	2	3LDK	2	2	2	2	2	2
	2-1~3	3	2017(H29)	1	2LDK	3	3	—	3	3	3
	3-1~2	2	2017(H29)	2	3LDK	2	2	2	2	2	2
	4-1~2	2	2017(H29)	2	3LDK	2	2	2	2	2	2
仲町第二	1-101~104	4	1991(H 3)	木2	3DK	4	0	4	0	0	4
	1-201~204	4	1991(H 3)	木2	3DK	4	0	4	0	0	4
町裏第二	1-101~102	2	1992(H 4)	木2	3DK	2	2	2	0	0	2
	1-201~204	4	1992(H 4)	木2	3DK	4	4	4	0	0	4
	1-301~304	4	1992(H 4)	木2	3DK	4	4	4	0	0	4
天天下	1-101~103	3	1994(H 6)	木2	3DK	3	3	3	0	3	3
	2-201~202	2	1994(H 6)	木2	3DK	2	2	2	0	2	2
	3-201~202	2	1994(H 6)	木1	3DK	2	2	—	0	2	2
	4-401~403	3	2000(H12)	木2	3DK	3	3	3	0	3	3
町裏第三	1-501~502	2	1996(H 8)	木2	3DK	2	2	2	0	2	2
	1-601~602	2	1996(H 8)	木2	3DK	2	2	2	0	2	2
	1-701~702	2	1996(H 8)	木2	3DK	2	2	2	0	2	2
	1-801	1	1997(H 9)	木1	3DK	1	1	—	1	1	1
大泉	1-1~2	2	2002(H14)	木2	3DK	2	2	2	0	2	2
	1-3~4	2	2002(H14)	木2	3DK	2	2	2	0	2	2
	2-1~2	2	2002(H14)	木1	2DK	2	2	—	0	2	2
	2-3~4	2	2002(H14)	木1	2DK	2	2	—	0	2	2
	2-5~6	2	2002(H14)	木1	2DK	2	2	—	0	2	2
時森	3号棟	4	1981(S56)	簡1	3K	0	0	—	0	0	0
	4号棟	4	1981(S56)	簡1	3K	0	0	—	0	0	0
	5号棟	4	1981(S56)	簡1	3K	0	0	—	0	0	0
	6号棟	4	1982(S57)	簡1	3K	0	0	—	0	0	0
	7号棟	4	1982(S57)	簡1	3K	0	0	—	0	0	0
	8号棟	4	1982(S57)	簡1	3K	0	0	—	0	0	0
曲田	1, 2	2	1989(H 1)	木1	3K	0	2	—	0	0	0
	3, 4	2	1989(H 1)	木1	3K	0	2	—	0	0	0
	5	1	1989(H 1)	木1	3K	0	1	—	0	0	0
	6, 7	2	1989(H 1)	木1	3K	0	2	—	0	0	0
	8, 9	2	1989(H 1)	木1	3K	0	2	—	0	0	0
	10	1	1989(H 1)	木1	3K	0	1	—	0	0	0
	11	1	1990(H 2)	木1	3K	0	1	—	0	0	0
	12	1	1990(H 2)	木1	3K	0	1	—	0	0	0
	13, 14	2	1990(H 2)	木1	3K	0	2	—	0	0	0
	15, 16	2	1990(H 2)	木1	3K	0	2	—	0	0	0
	17, 18	2	1990(H 2)	木1	3K	0	2	—	0	0	0
19, 20	2	1990(H 2)	木1	3K	0	2	—	0	0	0	
合計	104					60	72	46	16	42	60

表5-7-① 標準修繕周期 (公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) 平成28年8月参照)

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の使用	参照文献	修繕目的				
						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屋根防水 (保護防水)	屋根、塔屋、ルーフバルコニー	修繕	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屋根防水 (露出防水)	屋根、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、階ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	

表5-7-② 標準修繕周期 (公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) 平成28年8月参照)

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の使用	参照文献	修繕目的				
						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
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					○
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	硬質塩化ビニル管垂鉛メッキ鋼管	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	鑄鉄管	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・フルボックス等	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		○			

表5-7-④ 標準修繕周期 (公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) 平成28年8月参照)

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の使用	参照文献	修繕目的				
						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
1.2 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					○
1.3 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、消防隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
1.4 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					○
1.5 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、ビット式)、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					○
1.7 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	-					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	-					
1.8 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/2019(平成31)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(2021(令和3)年9月改定))
- 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)

(4) 改善事業の実施方針

① 改善事業の方針

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上が図られ、長期的に活用することが出来るよう、以下の改善を実施します。

ア 居住性向上型改善

住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させることを検討します。

イ 福祉対応型改善

高齢者等が安全・安心して居住出来るよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

ウ 安全性確保型改善

非常時に円滑に避難出来るよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。

エ 長寿命化型改善

耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から改善を行います。

② 団地別改善の方針

ア 対象住宅

改善対象団地の管理状況は、以下のとおりです。

表5-8 改善対象団地概要

団地名		柏台第一	湯沢
棟数		6棟	3棟
戸数		78戸	24戸
建設年度		S60～H1	H6～8
構造・形式		RC・壁式	RC・壁式
屋根形状		勾配屋根	勾配屋根
供給処理	給水方式	市水道管直結	市水道管直結
	排水方式	農業集落排水	農業集落排水
	ガス方式	簡易ガス(LP)	簡易ガス(LP)
給水設備		無	受水槽(撤去予定)
集会室		無	無
公園		有	有
駐車場		有 78台	有 24台

表5-9 柏台第一住宅

住棟番号	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	5号棟	6号棟
戸数	18	18	18	8	8	8
建設年度	S62	S60	H1	S62	S63	S61
間取り	2LDK	2LDK	2LDK	2LDK	2LDK	2LDK
住戸面積㎡	58.4	58.4	58.4	59.1・61.2	59.1・61.2	59.1・61.2
構造階数	RC耐3	RC耐3	RC耐3	RC耐2	RC耐2	RC耐2
住戸	電気容量(A)	20	20	20	20	20
	浴槽仕様	置型	置型	置型	置型	置型
	三点給湯設置箇所	0	0	0	0	0
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺設置	無	無	無	無	無
	トイレ手摺設置	無	無	無	無	無
	玄関段差解消	無	無	無	無	無
	浴室段差解消	無	無	無	無	無
	床段差解消	無	無	無	無	無
	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ
	バルコニー避難器具	無	無	無	無	無
	給水管仕様	SGP-PB, PD				
	排水管(雑排水)仕様	SGP白	SGP白	SGP白	VP	VP
排水管(汚水)仕様	タールエポキシ塗装管	タールエポキシ塗装管	タールエポキシ塗装管	VP	VP	
共用部分	外壁仕様	防水型複装塗装材E	防水型複装塗装材E	防水型複装塗装材E	防水型複装塗装材E	防水型複装塗装材E
	屋根防水	カラー鉄板	カラー鉄板	カラー鉄板	カラー鉄板	カラー鉄板
	階段手摺設置	有	有	有	有	有
	廊下手摺設置	無	無	無	—	—
	玄関手摺設置	無	無	無	無	無
	玄関入口段差解消	無	無	無	無	無
	防災避難設備	非常用照明	非常用照明	非常用照明	非常用照明	非常用照明
	物置設置	屋内	屋内	屋内	屋内	屋内
	駐輪場設置	無	無	無	無	無
	給水管仕様	SGP-PB, PD				
排水管仕様	タールエポキシ塗装管	タールエポキシ塗装管	タールエポキシ塗装管	VP	VP	
屋外・外構	玄関前手摺設置	有	有	有	有	有
	通路段差解消	無	無	無	無	無
	給水管仕様	VP	VP	VP	VP	VP
	排水管仕様	ヒューム管	ヒューム管	ヒューム管	ヒューム管	ヒューム管

SGP-PB, PD : ポリエチレン粉体ライニング管

SGP(白) : 排水用炭素鋼管(白)

VP : 硬質塩化ビニル管

表5-10 湯沢住宅

住棟番号	1号棟	2号棟	3号棟	
戸数	8	8	8	
建設年度	H6	H7	H8	
間取り	2LDK	2LDK	2LDK	
住戸面積㎡	72.4・72.1	72.4・72.1 80.6・74.6	80.6・74.6 74.9	
構造階数	RC耐2	RC耐2	RC耐2	
住戸	電気容量(A)	20	20	20
	浴槽仕様	置型	置型	置型
	三点給湯設置箇所	0	0	0
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺設置	有	有	有
	トイレ手摺設置	有	有	有
	玄関段差解消	無1F有	無1F有	無1F有
	浴室段差解消	無	無	無
	床段差解消	有	有	有
	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ
	バルコニー避難器具	梯子	梯子	梯子
	給水管仕様	SGP-PB, PD	SGP-PB, PD	SGP-PB, PD
	排水管(雑排水)仕様	VP	VP	VP
	排水管(汚水)仕様	VP	VP	VP
共用部分	外壁仕様	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリルリシン
	屋根防水	カラー鉄板	カラー鉄板	カラー鉄板
	階段手摺設置	有	有	有
	廊下手摺設置	—	—	—
	玄関手摺設置	無	無	無
	玄関入口段差解消	有	有	有
	防災避難設備	非常用照明	非常用照明	非常用照明
	物置設置	屋内	屋内	屋内
	駐輪場設置	屋外	屋外	屋外
	給水管仕様	SGP-PB, PD	SGP-PB, PD	SGP-PB, PD
排水管仕様	VP	VP	VP	
屋外・外構	玄関前手摺設置	—	—	—
	通路段差解消	有	有	有
	給水管仕様	VP	VP	VP
	排水管仕様	VP	VP	VP

SGP-PB, PD : ポリエチレン粉体ライニング管

VP : 硬質塩化ビニル管

イ 団地別改善の方針

① 柏台第一住宅

居住性向上改善として、給湯設備設置(三点給湯)、内窓の更新を行います。また、福祉対応改善として浴室・便所等手摺設置、流し台・洗面台更新、安全性の向上改善として梯子設置を行います。長寿命化改善として、外壁・屋根改修(耐久性の向上)を行います。

② 湯沢住宅

居住性向上改善として、給湯設備設置(三点給湯)を行います。また、福祉対応改善として流し台・洗面台更新を行います。長寿命化改善として、外壁・屋根改修(断熱化対応・耐久性の向上)を行います。

③ 仲町第二住宅

居住性向上改善として、給湯設備設置(三点給湯)、内窓の設置及び間仕切壁の新設を行います。また、福祉対応改善として、流し台・洗面台更新を行います。長寿命化改善として、外壁・屋根改修(耐久性の向上)を行います。

④ 町裏第二住宅

居住性向上改善として、給湯設備設置(三点給湯)、内窓の設置を行います。また、福祉対応改善として、流し台・洗面台更新を行います。長寿命化改善として、外壁・屋根改修(耐久性の向上)を行います。

⑤ 天王下住宅

福祉対応改善として、浴槽の高齢者対応改善を行います。また、長寿命化改善として、外壁・屋根改修(耐久性の向上)を行います。

⑥ 町裏第三住宅

福祉対応改善として、浴槽の高齢者対応改善を行います。また、長寿命化改善として、外壁・屋根改修(耐久性の向上)を行います。

⑦ 大泉住宅

福祉対応改善として、浴槽の高齢者対応改善を行います。また、長寿命化改善として、外壁・屋根改修(耐久性の向上)を行います。

その他の改善として、以下の表に示す改善についても、必要に応じ適切に実施する。

表5-11 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示(策定指針)

項目	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ 等	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・交流スパンの設置 ・宅配ボックスの設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・集会所の増改築・追加整備 ・児童遊園の整備 ・交流スパンの設置 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 等	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置(*1) ・アスベストの除去等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修(*2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺りのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置(*3)、防災キャビネット設置(*5) 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保(*3) ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(*3)

安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(*3) ・防災・減災対策(*4) 等	<ul style="list-style-type: none"> ・EV地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策(*4) 等	<ul style="list-style-type: none"> ・防災・減災対策(*4) 等
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
脱炭素社会	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等
子育て世帯支援	<ul style="list-style-type: none"> ・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけがが防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更 等	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけがが防止工事 ・キッズスペースの設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・キッズスペースの設置 等

*1 市営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。

*2 市営住宅の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

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

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

*5 市営住宅の耐震対策は「公共建築物におけるエレベーターの地震対策の実施について」（平成31年4月2日国住指第4294号）を参照。

表5-12 団地別改善方針

項目	改善内容	柏台第一	湯沢	
住戸	居住性向上	間取り改修	—	—
		給湯設備設置(3箇所給湯)	○	○
		電気容量のアップ	—	—
		外壁・最上階の天井等の断熱	—	—
		開口部のアルミサッシ化	—	—
	福祉対応	床段差解消	—	—
		浴室・便所等手摺設置	○	—
		浴槽・便器の高齢者対応	—	—
		高齢者対応の建具改修	—	—
		流し台・洗面台更新	○	○
	安全性確保	台所壁の不燃化	—	—
		避難経路の確保(梯子設置)	○	—
		防災警報器等の設置	—	—
		アスベストの除去等	—	—
		面格子等の防犯建物部品の設置	—	—
	長寿命化	浴室の防水性向上に資する工事	—	—
内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事		—	—	
配管の耐久性向上に資する工事		済	—	
共用部分	居住性向上	給水方式の変更	—	—
		外壁・屋根改修(断熱化対応)	○	○
		共視聴アンテナ設備設置	—	—
		地上デジタル放送対応	—	—
	福祉対応	廊下・階段の手摺設置	—	—
		中層エレベーターの設置	—	—
		玄関入口段差の解消	済	—
		視覚障がい者誘導用ブロック等の設置	—	—
	安全性確保	耐震改修	—	—
		外壁落下防止改修	—	—
		バルコニーの手摺のアルミ化	—	—
		防火区画の設置	—	—
		避難設備の設置	—	—
		アスベストの除去等	—	—
	長寿命化	地震時管制運転装置等の設置	—	—
		躯体・屋根・外壁の耐久性向上	済	○
配管の耐久性向上		済	—	
避難施設の耐久性向上		—	—	
屋外外構	居住性向上	雨水貯留施設の設置	—	—
		地上デジタル放送対応	—	—
		集会所の整備・増改築	—	—
		児童遊園の整備	—	—
		排水処理施設の整備	—	—
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置	—	—
		屋外通路等の幅員確保	—	—
		段差の解消(スロープの設置等)	—	—
		電線の地中化	—	—
	安全性確保	屋外消火栓設置	—	—
		避難経路となる屋外通路等の整備	—	—
		屋外通路等の照明設備の照度確保	—	—
		ガス管の耐震性・耐食性向上	—	—
	長寿命化	防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置	—	—
		配管の耐久性・耐食性向上に資する工事	済(3棟)	—

○ 実施が望ましい改善 — 改善が不要か対象としない項目

(5) 団地別改善計画

ア 柏台第一住宅

住戸改善(給湯設備設置、浴室・便所等手摺設置、流し台・洗面台更新、梯子設置)を、実施します。

共用部分改善(外壁・屋根改修)は、平成23年～28年に実施するとともに、事業効率を考慮して玄関入口段差の解消も合わせて実施しました。

今回計画期間内においても外壁塗装の標準修繕周期に合わせ、修繕を実施します。

なお、配管の耐久性・耐食性向上に資する工事は、改善の必要のあった3階建の建物で実施済です。

ウ 湯沢住宅

共用部分改善(外壁・屋根改修)は未実施で、今回計画期間内に実施します。

また、住戸改善(給湯設備設置、流し台・洗面台更新)も共用部分と合わせて実施するものとします。

表5-13 住棟別改善計画(住戸)

団地名	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	住戸			
					三点給湯器化	浴室・便所手摺設置	流し台等更新	梯子設置
柏台第一	1号棟	18	RC耐3	S62	○	○	○	○
	2号棟	18	RC耐3	S60	○	○	○	○
	3号棟	18	RC耐3	H1	○	○	○	○
	4号棟(コミュニティ)	8	RC耐2	S62	○	○	○	○
	5号棟	8	RC耐2	S63	○	○	○	○
	6号棟	8	RC耐2	S61	○	○	○	○
湯沢	1号棟	8	RC耐2	H6	○	—	○	—
	2号棟 (特公賃含む)	8	RC耐2	H7	○	—	○	—
	3号棟 (特公賃含む)	8	RC耐2	H8	○	—	○	—

表5-14 住棟別改善計画(共用部分及び屋外・外構)

団地名	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	共用部分		屋外・外構
					外壁屋根改修	玄関入口段差解消	
柏台第一	1号棟	18	RC耐3	S62	済	済	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事
	2号棟	18	RC耐3	S60	済	済	
	3号棟	18	RC耐3	H1	済	済	
	4号棟(コミュニティ)	8	RC耐2	S62	済	済	
	5号棟	8	RC耐2	S63	済	済	
	6号棟	8	RC耐2	S61	済	済	
湯沢	1号棟	8	RC耐2	H6	○	—	—
	2号棟	8	RC耐2	H7	○	—	
	(特公賃含む)						
	3号棟	8	RC耐2	H8	○	—	
	(特公賃含む)						

(6) 建替事業の実施方針

①基本方針

建替えは、市営住宅ストック活用計画で「建替」とした7団地、60棟、107戸を対象として、以下の方針に基づき建替えを図ります。

- ・ 入居者意識調査結果を踏まえ、木造一戸建てを中心に整備を行います。
- ・ 維持管理の対象となる住宅が隣接する住宅の建替えは、団地としての一体性に配慮して整備を行います。
- ・ 現入居者の世帯構成に応じて、適切な住宅タイプ(1LDK・2LDK・3LDK等)の整備を行います。

②団地別実施の方針

ア 新山第二住宅・新山第三住宅・共新住宅

新山第二住宅は全9棟9戸のうち、2棟2戸については先行し除却しており現在は7棟7戸となっております。新山第三住宅は6棟6戸となっております。また、共新住宅は全6棟24戸のうち、1棟4戸については先行し除却しており現在は5棟20戸となっております。団地は新山第二住宅及び共新住宅が隣接するため一体的な建替えとしますが、居住水準や住環境の向上を図ると現況戸数を確保出来ないことから、戸数を縮小し6棟12戸を整備します。

平館地区の住宅地に立地することから、低層住宅(木造)の整備を行います。

イ 狐塚住宅

建替えは、20棟20戸について実施するものとしますが、居住水準や住環境の向上を図ると現況戸数を確保出来ないこと、現在の敷地の大きさを考慮し、戸数を縮小します。また、市の中心市街地で敷地の利用価値が高いため、現在の一部敷地については住宅以外での活用方法を検討します。建替えについては東側敷地の利用とし、低層住宅(木造)3棟7戸の整備を行います。

ウ 矢神住宅

建替えは、1棟6戸について実施するものとしますが、居住水準や住環境の向上を図ると現況戸数を確保出来ないこと、現在の敷地の大きさを考慮し、戸数を縮小し、2戸を整備します。

田山地域の集落地に立地することから、低層住宅(木造)の整備を行います。

エ 曲田住宅

建替えは、12棟20戸について実施するものとしますが、敷地は土石流危険箇所該当するため移転を検討し、低層住宅(木造)8戸の整備を行います。

オ 仲町第二住宅

計画期間の前期に修繕工事を予定しますが、後期に45年を経過するため、2棟8戸について建替えを実施します。立地条件や先行して建替えを行った仲町住宅の応募状況から需要が見込まれるため、現戸数を維持するものとします。

カ 町裏第二住宅

計画期間の前期に修繕工事を予定しますが、後期に45年を経過するため、3棟10戸について建替えを実施します。立地条件や先行して建替えを行った町裏住宅の応募状況から需要が見込まれるため、現戸数を維持するものとします。

(7) 用途廃止の方針

平成8年の公営住宅法の一部改正により、国土交通大臣の定める期間を経過した場合には用途廃止出来ることとされているため前計画で用途廃止と位置づけられている住宅については、引き続き用途廃止を行います。

さらに、前計画で維持管理と位置づけていた柏台第2コミュニティ住宅及び時森住宅についても将来ストックが充足する見込みであり、耐用年数を半分以上超過又は既に超過していること、時森住宅は平成25年9月豪雨で浸水した地域であることを考慮し用途廃止を予定しています。

なお、住宅解体後の敷地については、売却又はまちづくりや地域ニーズを勘案し、関係部局への所管替えによる跡地活用など、様々な方法について検討を行います。

6 長寿命化のための事業実施予定

LCC様式1～3

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 | : 公営住宅 |
| 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 | : 特定公共賃貸住宅 |
| 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧 | : 公営住宅 |
| 【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） | : 公営住宅 |

【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： 八幡平市

住宅の区分： (公営住宅) 特定公共 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	新規又は建替戸数	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検				
新山第二	1-2	2	木造	1969 S44			2029 R11	2	1,260	建替後 木造2階2戸建
"	1-4	2	木造	1969 S44			2029 R11	2	1,260	建替後 木造2階2戸建
"	1-5	2	木造	1969 S44			2030 R12	2	1,260	建替後 木造2階2戸建
"	2-1	2	木造	1969 S44			2030 R12	2	1,260	建替後 木造2階2戸建
"	2-2	2	木造	1969 S44			2031 R13	2	1,260	建替後 木造2階2戸建
"	2-3	2	木造	1969 S44			2031 R13	2	1,260	建替後 木造2階2戸建
狐塚	1-1	1	木造	1970 S45			2033 R15	2	1,260	建替後 木造2階2戸建
"	1-2	1	木造	1970 S45			2033 R15	2	1,260	建替後 木造2階2戸建
"	1-3	1	木造	1970 S45			2034 R16	3	2,160	建替後 木造平屋3戸建
仲町第二	1	4	木造	1991 H3			2038 R20	4	2,520	建替後 木造2階4戸建
"	2	4	木造	1991 H3			2039 R21	4	2,520	建替後 木造2階4戸建
町裏第二	1	2	木造	1992 H4			2039 R21	2	1,260	建替後 木造2階2戸建
"	2	4	木造	1992 H4			2040 R22	4	2,520	建替後 木造2階4戸建
"	3	4	木造	1992 H4			2040 R22	4	2,520	建替後 木造2階4戸建
曲田	1,2	2	木造	1989 H1			2036 R18	2	1,260	建替後 木造2階2戸建
"	3,4	2	木造	1989 H1			2036 R18	2	1,260	建替後 木造2階2戸建
"	6,7	2	木造	1989 H1			2037 R19	2	1,260	建替後 木造2階2戸建
"	8,9	2	木造	1989 H1			2037 R19	2	1,260	建替後 木造2階2戸建
矢神		6	簡耐	1979 S54			2032 R14	2	1,260	建替後 木造2階2戸建
合計		47						47	29,880	

※曲田は移転を伴うため事業時期については随時判断する。

<LCCの算定>
 ①評価期間(改善非実施)：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(30年とする)
 ②修繕費：建設時点から①評価期間(改善非実施)までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
 (修繕費算定に用いた建設モデル：H27中耐階段室型)
 ③建設費(推定再建築費)：「令和3年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」の別表第1「その1 公営住宅等の主体附帯工事費 豪雪地区・地域1,2」に対応する各構造の金額
 ④除去費(現在価値化)：①評価期間(改善非実施)末における除却費
 ⑤LCC：LCC = ((②修繕費 + ③建設費 + ④除去費) ÷ ①評価期間) × 戸数 (単位：千円/年)

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

7 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ライフサイクルコストの改善効果

ア 算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）改定」を踏まえ、長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合のそれぞれについて、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

算出においては、戸当たりコストを基に、住棟の住戸数分を積算して住棟当たりのコストを算出します。

なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいのですが、過去の累積修繕費を算出することは困難です。

また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見る上でも、現時点で住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化したモデルとしています。

イ 長寿命化型改善の実施による効果の算定

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

なお、今回計画期間内の長寿命化改善工事は湯沢住宅が対象となります。計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、計2,340千円/年のLCC縮減効果が期待されます。

改善効果算出の手順

<計画前モデル>

- ① 評価期間（改善非実施）A（単位：年）
建替を実施する住宅の築年数を参考に50年と設定します。
- ② 修繕費A（単位：円/戸）
現時点までの各年の修繕費を累積した費用（修繕費A1）と現時点+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（修繕費A2）の合計

項目別修繕費条率・修繕周期（湯沢 H7中耐階段室型）

1	2	3	4	5-1	5-2	5-3	5-4	7-1	7-2	7-3	8	9-1	9-2
屋上防水	床防水	外壁 塗装等	鉄部 塗装等	建具 <small>(玄関・7、廊下)</small>	建具 <small>(アルミサッシ)</small>	バルコニー 手摺	金物類	給水管 給湯管	貯水槽	給水 ポンプ	排水設備	ガス設備	給湯器
1.43%	0.78%	4.10%	0.16%	1.28%	1.55%	1.46%	0.33%	5.07%	0.48%	0.48%	1.45%	0.46%	2.17%
11-1	11-2	11-3	12-1	12-2	13-1	13-2	14-1	14-2	17-1	17-2	17-3	17-4	18
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	E/V保守	E/V更新	流し台	浴室ユニット	レンジフード	24h換気	経常修繕
0.15%	0.95%		0.15%	0.52%		1.31%	0.13%	1.71%	1.31%	6.82%	0.89%		0.33%

- ③ 建設費（推定再建築費）（単位：円/戸）
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 除却費（単位：円/戸）
① 評価期間（改善非実施）A末における除却費
- ⑤ 計画前LCC（単位：円/戸・年）
計画前LCC = (②+③+④) ÷ ①

<計画後モデル>

- ⑥ 評価期間（改善実施）B（単位：年）
改善事業を行うことによって想定される住棟の使用年数で70年と設定します。
- ⑦ 累積修繕費B（単位：円/戸）
②修繕費A1と現時点+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（修繕費B2）の合計から、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を減じた額
- ⑧-1 長寿命化型改善費（単位：円/戸）
現地調査の上、算出した長寿命化型改善費（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）（単位：円/戸）
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）（単位：円/戸）
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 除却費（単位：円/戸）
⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
- ⑪ 計画後LCC（単位：円/戸・年）
計画後LCC = (⑦+⑧+⑨+⑩) ÷ ⑥

<LCC縮減効果>

- ⑫ 年平均縮減額（⑤-⑪）（単位：円/戸・年）
- ⑬ 住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）（単位：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します。

公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月)

表7-1 LCCの算定

	項目	費用等			単位	
		湯沢1号棟	湯沢2号棟	湯沢3号棟		
計画前モデル	①	評価期間(改善非実施)A	50	50	50	年
	②-1	修繕費A1 (現時点まで)	3,661,000	3,859,000	3,798,000	円
	②-2	修繕費A2 (現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,736,000	3,867,000	3,738,000	円
	②	修繕費A	7,396,000	7,726,000	7,536,000	円
	③	建設費(推定再建築費)	11,772,000	12,543,000	12,476,000	円
	④-1	除却費	1,500,000	1,500,000	1,500,000	円
	④-2	除却費の現在価値化係数	0.4388336	0.42195539	0.40572633	
	④	除却費B(現在価値化)	658,000	633,000	609,000	円
	⑤	計画前LCC (②+③+④)÷①	397,000	418,000	412,000	円/戸・年
計画後モデル	⑥	評価期間(改善実施)B	70	70	70	年
	⑦-1	修繕費B2 (現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,443,000	4,591,000	4,431,000	円
	⑦-2	長寿命化型改善のうち 計画修繕費相当分(現在価値化)	1,708,000	1,749,000	1,673,000	円
	⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	6,396,000	6,701,000	6,555,000	円
	⑧-1	長寿命化型改善費	4,325,000	4,322,000	4,322,000	円
	⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,809,000	2,700,000	2,596,000	円
	⑨	建設費(推定再建築費)	11,772,000	12,543,000	12,476,000	円
	⑩-1	除却費	1,500,000	1,500,000	1,500,000	円
	⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.20027793	0.19257493	0.1851682	
	⑩	除却費B(現在価値化)	300,000	289,000	278,000	円
	⑪	計画後LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥	304,000	318,000	313,000	円/戸・年
縮減効果 LCC	⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	93,000	100,000	99,000	円/戸・年
	⑬	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	741,000	803,000	796,000	円/棟・年
		市全体での年平均縮減額 (⑬の合計)	2,340,000			円/年

※記載の金額は千円単位で四捨五入とする。

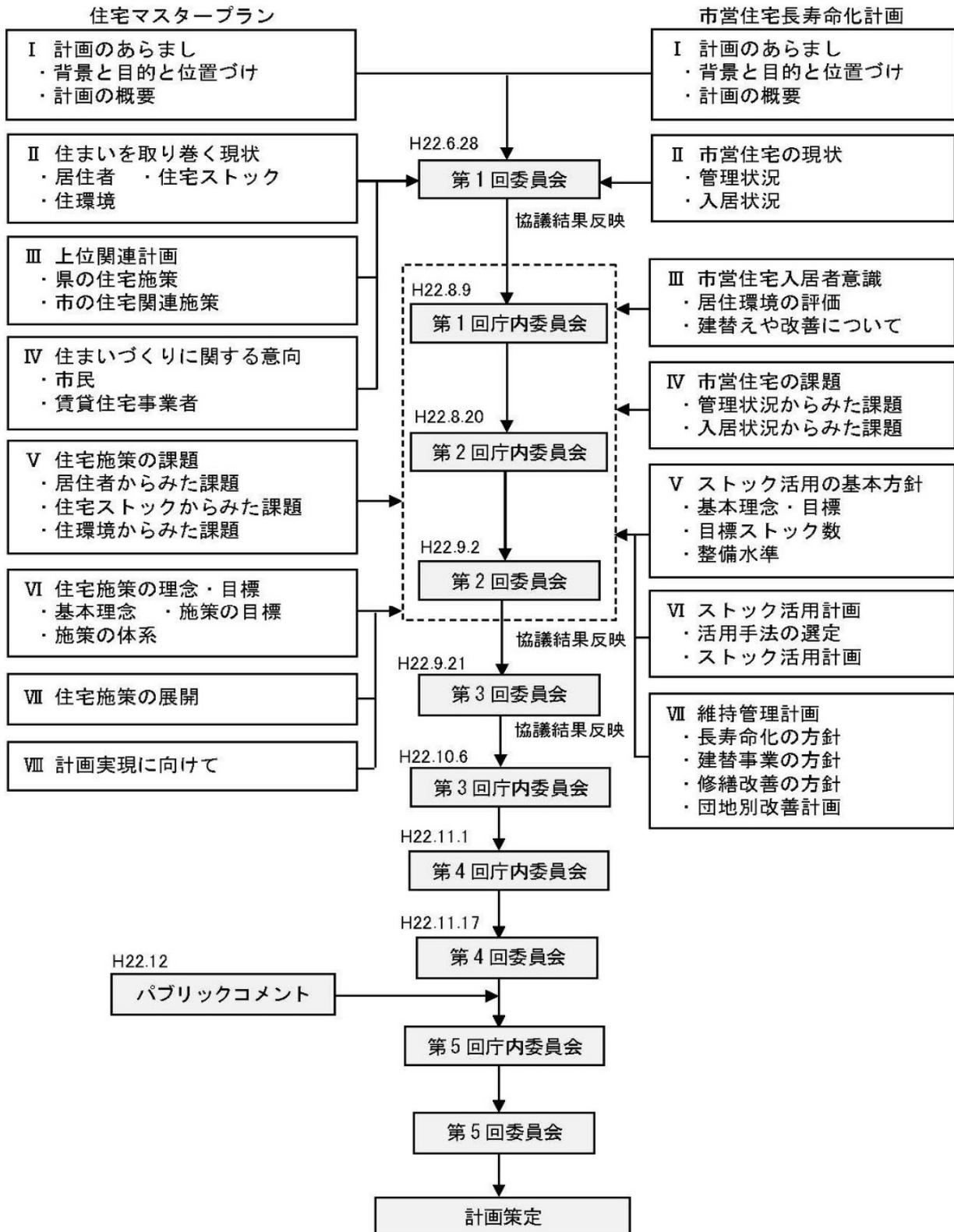
8 巻末資料

前回計画(平成23年2月)

計画策定フロー

前回計画は、「八幡平市住宅マスタープラン(八幡平市住生活基本計画)」とともに、「住宅政策検討委員会」における以下の審議を経て策定しました。

図 序-2 計画策定フロー



市営住宅入居者意識

入居する住まいに対する評価、建替えや改善に対するニーズ、今後の市営住宅の整備の方向性に関する入居者意識を把握するために行った、「市営住宅入居者意識調査」結果の概要は以下のとおりです。

(1) 調査概要

ア 調査対象

市営住宅全入居世帯 337世帯

イ 調査方法

配布方法：郵送

回収方法：市職員による訪問

配布・回収時期：平成22年7月

記入方式：無記名回答方式

ウ 回収率

配布数		回収数		回収率	
337	世帯	297	世帯	88.1	%

エ 設問項目

設問番号	調査項目	設問内容
問1	居住住宅	入居している市営住宅名
問2	現在の居住環境について	現在の居住環境の評価
問3		市営住宅の住み心地
問4	建替えや改善について	市営住宅の整備、改善の必要性
問5		市営住宅周辺の整備、改善の必要性
問6	建替えがあった場合	居留意向
		建替える場所
		住宅種別
		住宅構造
		住宅階数
		転居の理由
問7	住宅の整備・改善へのニーズ	建替え・改善時の施設や設備の希望
自由意見		

(2) 住宅・住環境の評価

- ・住宅の評価として満足度の高いのは、「家賃」「住宅の広さ・間取り」「日当たり・風通し」「安全性」であり、あまり高くないのは、「結露」「浴室の設備」「断熱性」「遮音性」です。
- ・住環境の評価として満足度の高いのは、「福祉施設の充実」「景観・自然環境の美しさや豊かさ」「火災・地震等の災害に対する避難場所」「公共交通機関の充実」「買い物などの日常生活の利便性」「周辺道路の安全性」であり、あまり高くないのは、「団地内の除雪」「周辺道路の除雪」「住宅周辺の除草、側溝の清掃状況」です。

図1-2 住宅の評価

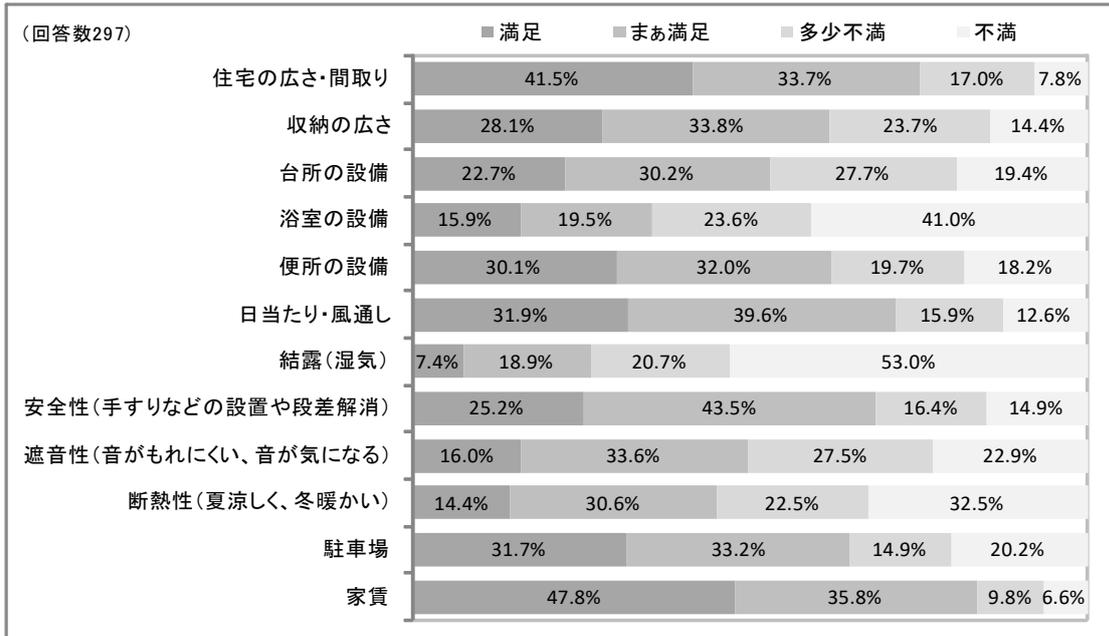
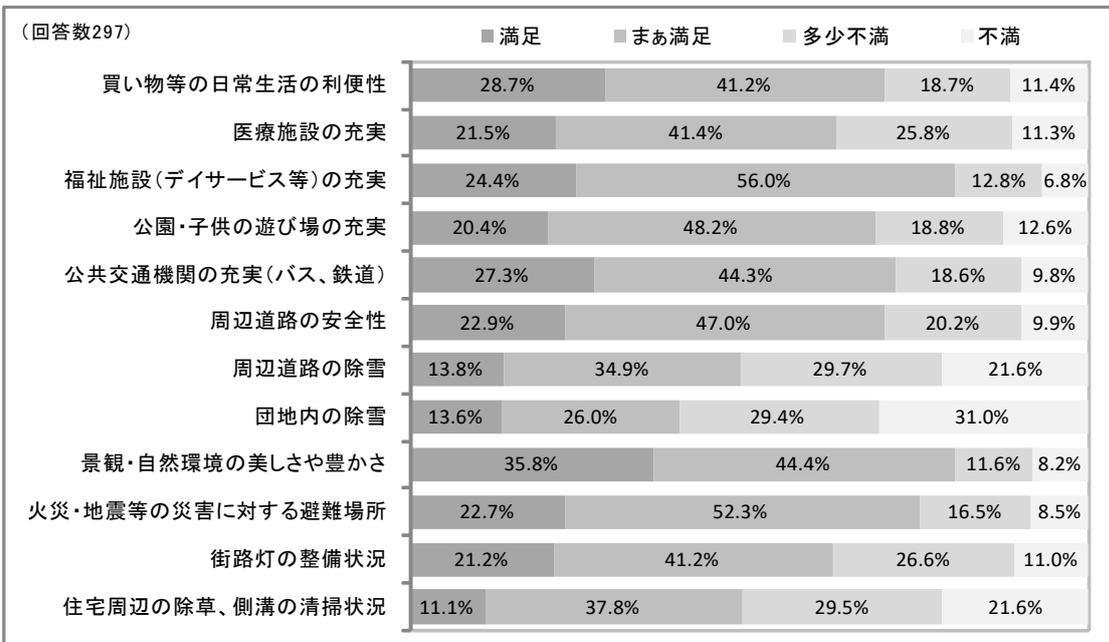


図1-3 住環境の評価



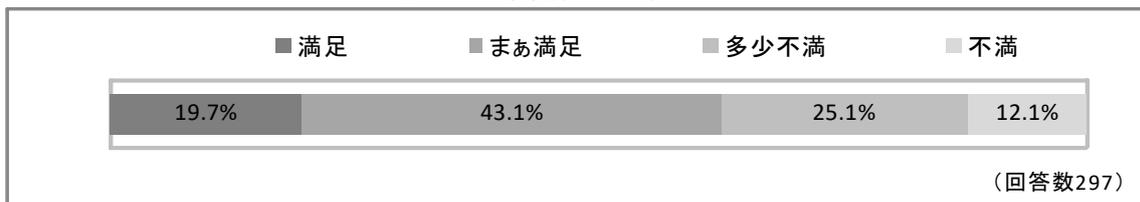
* 回答数には無回答を含むが評価の割合は無回答を除く。

(3) 住み心地と必要な整備・改善

ア 市営住宅の住み心地

- ・ 市営住宅の住み心地として「満足」「まあ満足」を合わせると62.8%であり、約6割が満足しています

図1-4 市営住宅の住み心地

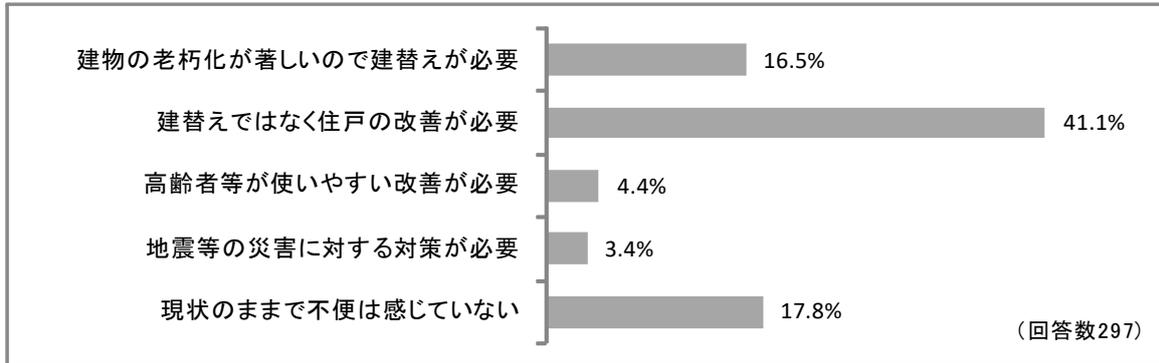


* 回答数には無回答を含むが評価の割合は無回答を除く。

イ 市営住宅の必要な整備・改善

- ・ 営住宅の必要な整備・改善の内容として最も多いのは「建替えではなく住戸の改善が必要」41.1%、次いで「現状のままで不便は感じていない」17.8%、「建物の老朽化が著しいので建替えが必要」16.5%の順となっています。

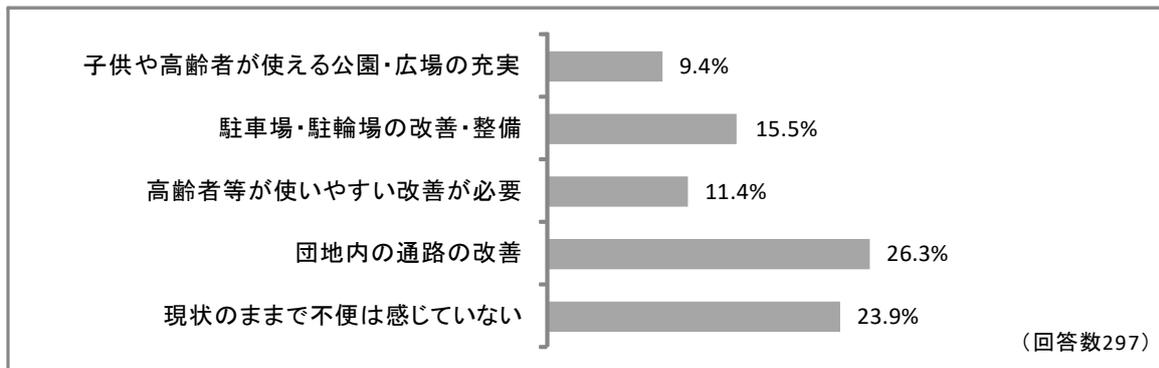
図1-5 市営住宅の必要な整備・改善



ウ 市営住宅周辺環境で必要な整備・改善

- ・ 市営住宅の周辺環境で必要な整備・改善として最も多いのは「団地内の通路の改善」26.3%で、次いで「現状のままで不便は感じていない」23.9%、「駐車場・駐輪場の改善・整備」15.5%の順となっています。

図1-6 市営住宅周辺環境で必要な整備・改善

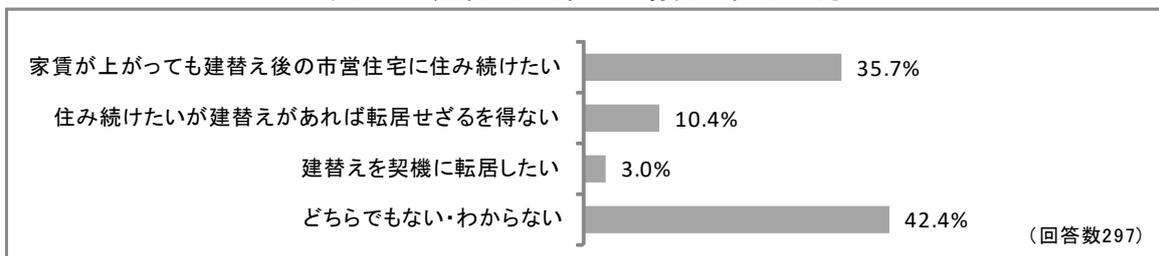


(4) 建替えがあった場合の意向

ア 建替えがあった場合の住まい方

- ・ 替えがあった場合の住まい方として最も多いのは「どちらでもない・わからない」を除くと、「家賃が上がっても建替え後の市営住宅に住み続けたい」が35.7%、「住み続けたいが建替えがあれば転居せざるを得ない」が10.4%となっています。

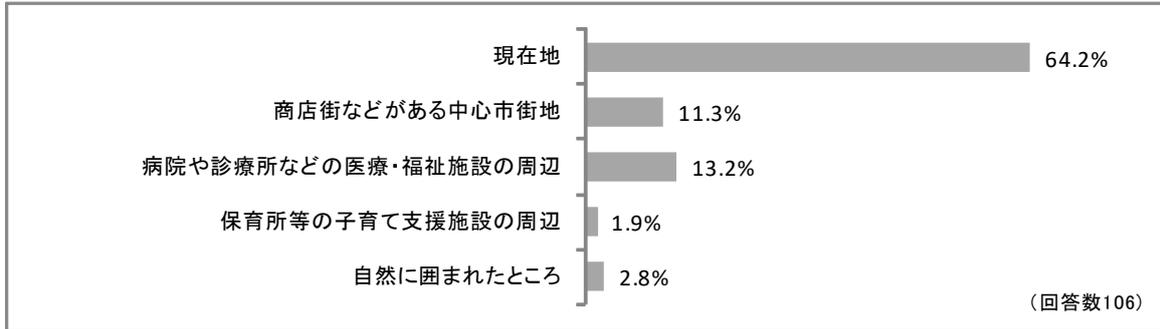
図1-7 建替えがあった場合の住まい方



イ 建替える場合の建設場所

- ・ 建替える場合の建設場所として最も多いのは、「現在地」64.2%で6割を超えています。

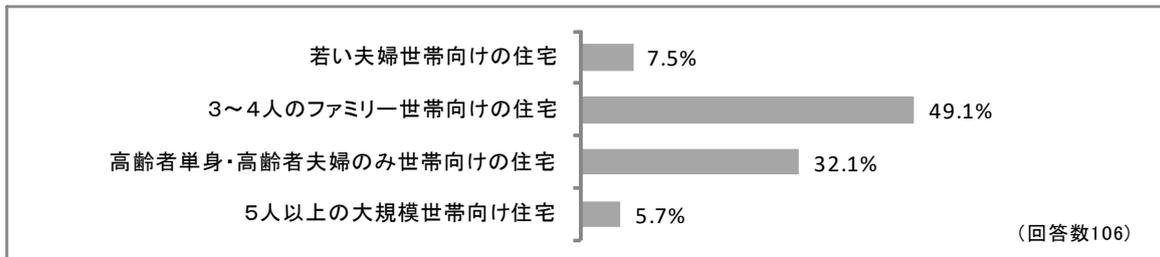
図1-8 建替える場合の建設場所



ウ 建替える場合の住宅種別

- ・ 建替える場合の住宅種別として最も多いのは「3~4人のファミリー世帯向けの住宅」49.1%、次いで「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向けの住宅」32.1%となっています。

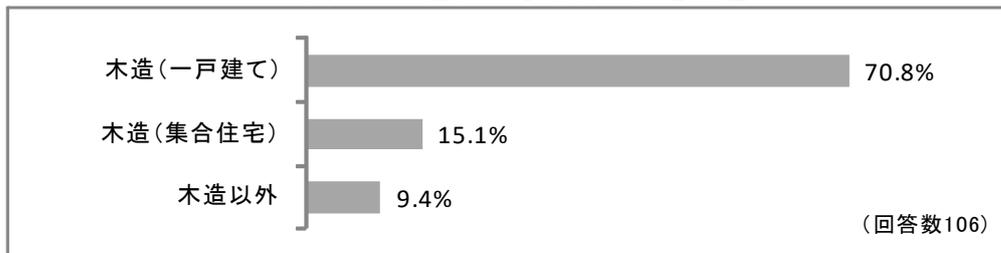
図1-9 建替える場合の住宅種別



エ 建替える場合の住宅構造

- ・ 建替える場合の住宅構造は「木造(一戸建て)」「木造(集合住宅)」を合わせると85.9%で、木造以外の割合が低くなっています。

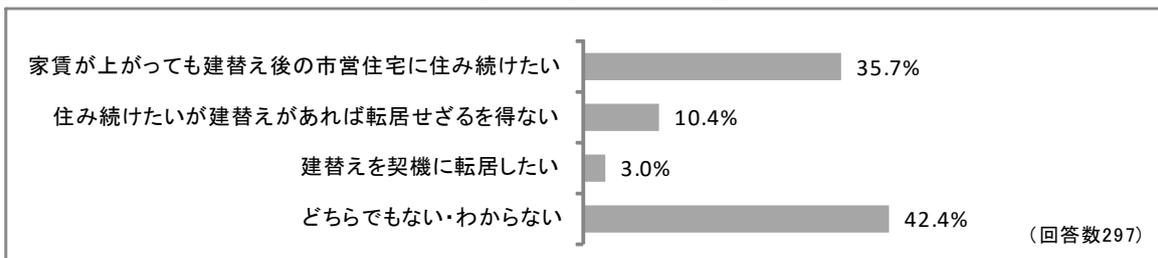
図1-10 建替える場合の住宅構造



オ 建替える場合の住宅階数

- ・ 建替える場合の住宅階数は、「平屋建て」50.0%が最も多く、次いで「2階建て」36.8%となっています。

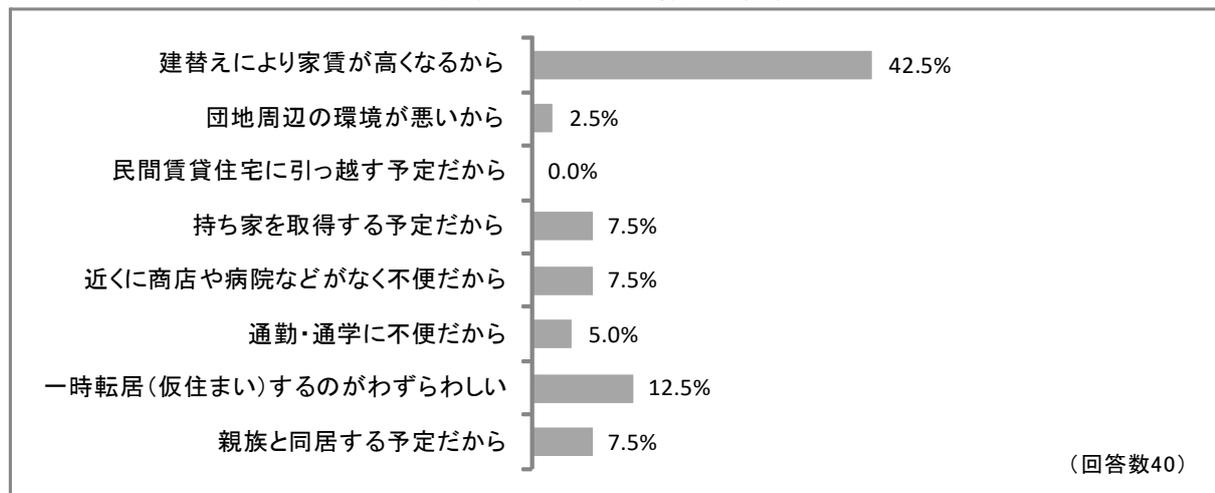
図1-11 建替える場合の住宅階数



カ 建替えがあった場合に転居する理由

- ・ 建替えがあった場合に転居する理由として最も多いのは「建替えにより家賃が高くなるから」42.5%で、4割を超えています。

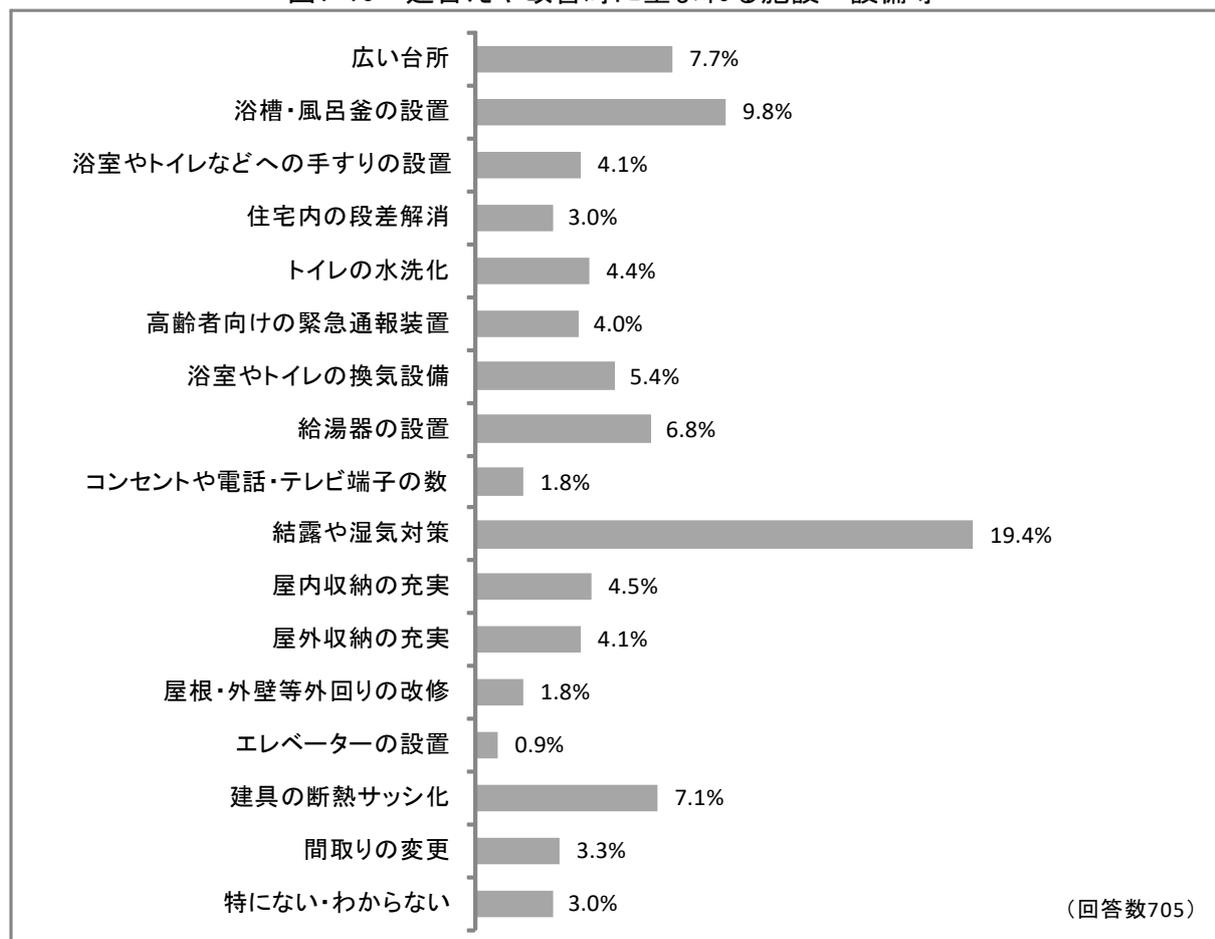
図1-12 建替えがあった場合に転居する理由



(5) 建替えや改善時に望まれる施設・設備等

- ・ 建替えや改善時に望まれる施設・設備等として最も多いのは「結露や湿気対策」19.4%で次いで「浴槽・風呂釜の設置」9.8%、「広い台所」7.7%、「建具の断熱サッシ化」7.1%の順となっています。

図1-13 建替えや改善時に望まれる施設・設備等



(6) 主な自由意見

- ・ 日頃感じていることとして、湿気対策（断熱化）、シャワーの設置、除雪等についての要望が多く寄せられました。

自由意見の概要
湿気が多くて大変です。冬は特に湿気で部屋がじめじめしています。
冬になると、玄関や窓が開かなくなるのが不便です。プレーカーが直ぐ下がる。
新山第三は空き地もあるので建て替えるのであれば順次建替えていけば容易に建替える事が出来ると思います。
現在の住宅は老朽化が進み地震や台風の時には怖いですが、交通の便も良く、静かで庭もあるので住みよいです
建替えを考える以前に古い住宅から新しい住宅に移動出来るようにすれば、空住宅をうまく活用出来ると思う。
ペットを飼えるようにしてほしい。オール電化にすると、光熱費が安くなる。太陽光発電もあるとさらによい。
結露・湿気が特にひどい（全室）。浴室にシャワーがあればいい。
駐車場の間隔が狭く、冬、除雪が大変なので広くしてほしい。
排水管の掃除をして欲しいです。畳がカビがひどい。湿気もとにかくひどいので何とかして欲しいです。
トイレは洋式に、また、各部屋の窓に網戸をしっかり付けて欲しいです。
全体的に満足度は高いです。都会の知り合い達にうらやましがられます。「広い・安い・静か」

八幡平市住宅政策検討委員会委員名簿（前回計画）

※敬称略

所 属	役職	氏名	備考
岩手県立大学総合政策学部	教授	倉原 宗孝	委員長
岩手県県土整備部建築住宅課	主任主査	辻村 俊彦	
岩手県建築士会盛岡支部 八幡平分会	副会長	堀内 元	
八幡平市商工会	会長	高橋 富一	副委員長
八幡平市建設協同組合	理事長	遠藤 忠志	
社会福祉法人八幡平市社会福祉協議会	理事	松尾 幸雄	
社会福祉法人杉の子会 平館保育園	園長	遠藤 一子	
大和ハウス工業株式会社 岩手支店	森林住宅営業所長	伊藤 茂晴	
八幡平市西根地区地域審議会	会長	瀬川 愛子	
八幡平市松尾地区地域審議会	委員	伊藤 政子	
八幡平市安代地区地域審議会	委員	八幡 勢子	
ハタエー不動産有限会社	代表取締役	畠山 康	

八幡平市市営住宅長寿命化計画（第2期）

令和4年3月

発行 岩手県八幡平市

編集 八幡平市建設課

〒028-7397 岩手県八幡平市野駄21-170

TEL 0195-74-2111（代表）

URL <https://www.city.hachimantai.lg.jp/>



八幡平市
Hachimantai City