

福島市市営住宅等長寿命化計画

令和7年4月

福島市都市政策部住宅政策課

福島市市営住宅等長寿命化計画目次

| | |
|---------------------------|----|
| 1. 計画の背景と目的等 | 2 |
| 2. 計画期間 | 3 |
| 3. 市営住宅の状況 | 3 |
| 4. 長寿命化に関する基本方針 | 9 |
| 5. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 | 12 |
| 6. 点検の実施方針 | 16 |
| 7. 計画修繕の実施方針 | 16 |
| 8. 改善事業の実施方針 | 20 |
| 9. 建替等事業の実施方針 | 21 |
| 10. 長寿命化のための事業実施予定一覧 | 25 |
| 11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 | 28 |

第1 計画の背景と目的等

1 背景

本市では令和6年4月現在、53団地4,088戸の市営住宅等（公営住宅、改良住宅、第三種住宅、特別市営住宅、子育て定住支援住宅、地域優良賃貸住宅）を管理している。

平成18年に国民の住生活を豊かにするために、住生活基本法が制定された。この法律により、建設を重視した政策から、良質なストックを将来に残す、いわゆる「量」から「質」への政策転換が行われた。

これまで、昭和30年から40年代に建設された木造やブロック造の耐用年限が集中していることへの対応と耐火構造ストックの長寿命化のための適正な維持管理が重要なことから、平成24年2月に福島市市営住宅等長寿命化計画を策定し、維持管理等を実施してきた。

この間、平成28年8月に将来的な公営住宅のニーズを見据えた計画とするよう「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、住宅確保要配慮者への賃貸住宅の供給の促進のため、平成29年6月に住宅セーフティネット法が改正されるなか、平成30年7月に福島市市営住宅等長寿命化計画を改定し、計画を推進してきた。

また、改定以降も、本市の世帯における高齢化率の増加、小世帯化の進行が顕著となっており、バリアフリー化された居住環境改善の促進や住戸規模とのミスマッチの解消が一層求められる。

さらには、日本政府による、いわゆる2050年カーボンニュートラル宣言を踏まえ、将来的な地球温暖化の緩和を図るため、SDGs・温室効果ガスや廃棄物量のゼロを目指すなどの観点から、持続可能な社会の実現に向けて取り組むことが求められ、公営住宅の整備においても、原則として省エネ・再生可能エネルギー導入が義務付けられるなど、市営住宅を取巻く社会情勢が変化している。

加えて、ストックの状況の変化として、令和10年代後半から継続して耐火構造の住棟が耐用年限を超過するため、将来需要を鑑み、バリアフリー化に対応した居住環境の供給など現代の生活様式に即した効率的かつ円滑な住棟の更新が求められる。

これらのことから、福島市市営住宅等長寿命化計画では、再度改定された指針や各計画との整合、将来の長期的な視点に立った取組みが求められている。

2 目的

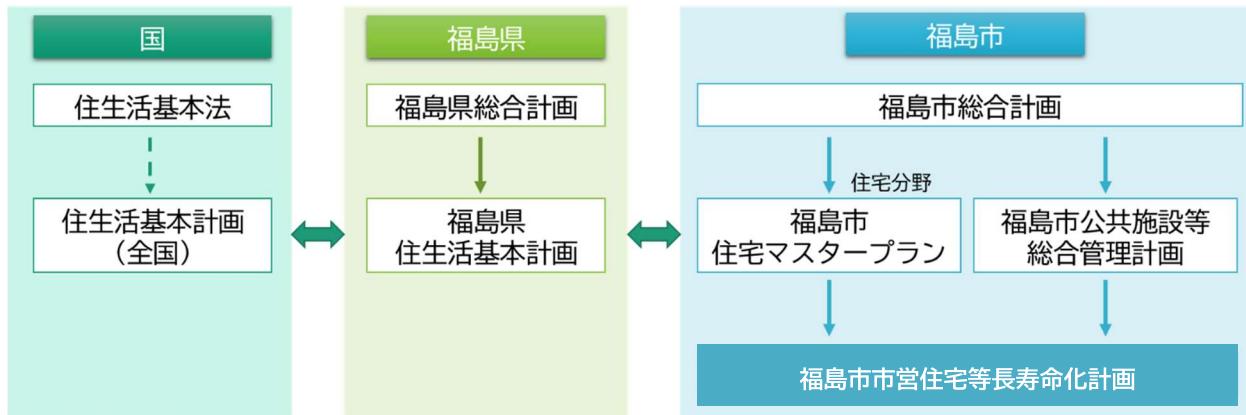
市営住宅は、住宅セーフティネットの中核としての役割を担っているため、本計画は、市営住宅等の適切なマネジメントを行うべく、維持管理では、適切な点検やデータ管理等を行い、予防保全的な管理や改善の計画的な推進により、優良なストックの更なる長寿命化を図るとともに、建物のライフサイクルコストの縮減を目指す。

また、再整備では、今後の人口動向による需要や市の財政状況を踏まえ、将来的な需要の見通しを考慮したうえで団地別・住棟別の事業手法を選定し、更新期を迎つつある大量の老朽化した市営住宅ストックの事業量の平準化を考慮し、適切かつ効率的に再整備していくことを目的とする。

なお、ここでいう市営住宅とは本市が管理する公営住宅・改良住宅・その他住宅（借上住宅、第三種住宅）である。

3 計画の位置づけ

本計画は、福島市住宅マスターplanにおける「住宅セーフティネットの構築」のための部門計画であるとともに、公共施設等総合管理計画の個別施設計画として位置づけ、国・県の計画や市の関連計画と整合を図って策定したものである。



第2 計画期間

本計画の期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とする。

なお、概ね5年で今後の社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じた見直しを行う。

第3 市営住宅の状況

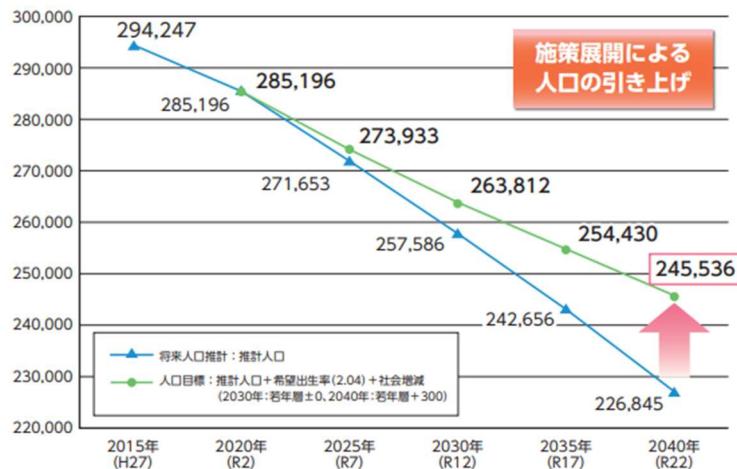
1 市営住宅を取巻く状況

(1) 人口・世帯数の動向

① 人口・世帯数の推移と見通し

本市の総人口は、ピークアウトして減少に転じており、令和12年には26万4千人程度となる見通しである。

世帯数は令和2年以降、多少の増減はありつつ全体的に減少傾向の見通しであり、世帯当たり人員も同様に減少傾向にあり、小世帯化が進行する見通しである。



(出典) 福島市人口ビジョン (2020 年度改訂版)

2 市営住宅入居者の状況

(1) 入居者数と世帯数

① 入居者数と世帯数

市営住宅の入居者は、令和2年度末は 5,386 人、世帯数 2,674 世帯、世帯当たり人員 2.01 人となっている。令和5年度末は 4,554 人、世帯数 2,507 世帯、世帯当たり人員 1.81 人であり、入居者、世帯数、世帯人員共に減少している。

また、令和6年3月1日時点の市全体の世帯当たり人員 2.23 人と比較しても約 0.4 人少ない状況にある。

3 市営住宅等の管理戸数 (令和7年3月末現在)

令和7年3月末の管理戸数は 4,088 戸となり、その内訳は下記一覧表の通り。

市営住宅等団地別管理戸数一覧

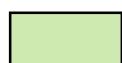
| No. | 団地名 | 建設年度 | 管理戸数 (戸) | | | | | | | | |
|-----|-----|-----------------------|----------|----------------|-----|-----|----|----|----|---------|---------|
| | | | 総数 | 用途 廃止 予定 | 公営 | 改良 | 3種 | 借上 | 特賃 | 子育 て | 地優 賃 |
| 1 | 中央 | S34~45 | 227 | 227 | 12 | 215 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 若草荘 | H11 | 24 | | 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 春日町 | S47 | 4 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 入江町 | S28、S46、 H11 (H27) | 126 | 10 | 30 | 75 | 0 | 0 | 15 | 0 | 6 |
| 5 | 御山町 | H13 (H27) | 24 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 23 | 0 | 1 |
| 6 | 所窪 | S54、H1・2 (H27) | 132 | | 102 | 0 | 0 | 0 | 24 | 0 | 6 |
| 7 | 野田町 | H7 | 80 | | 48 | 0 | 0 | 0 | 25 | 0 | 7 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|------|---------------|-----|-----|-----|---|---|----|---|---|---|
| 8 | 大豆塚 | H4 | 60 | | 60 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 | 平ヶ森 | S44~46 | 80 | | 80 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10 | 泉 | H10 | 25 | | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11 | 曲松 | S62・63 | 56 | | 56 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12 | 南沢又 | H6、H9 | 87 | | 87 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 13 | 清水が丘 | H4 | 40 | | 40 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 14 | 北沢又 | S61~63、 H2 | 312 | | 312 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 15 | 大下 | H1・2 | 56 | | 56 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16 | 下釜 | S34~39 | 163 | 163 | 163 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 17 | 砂入 | H2 | 16 | | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 18 | 瀬上 | S36~38 | 60 | 60 | 60 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 19 | 北信 | S42~45 | 111 | | 111 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 20 | 宮代 | S43・44 | 115 | 40 | 115 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 21 | 笹谷 | S39~43 | 241 | 69 | 241 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 22 | 荒井 | S45・46 | 91 | 91 | 91 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 23 | 土湯 | H4 | 8 | | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 24 | 蓬萊第1 | S46~48 | 200 | | 200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 25 | 蓬萊第2 | S48~50 | 318 | | 318 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 26 | 蓬萊第3 | S51 | 100 | | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 27 | 蓬萊第4 | S52・55 | 190 | | 190 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 28 | 月崎 | S40 | 16 | | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 29 | 天王原 | H5 | 32 | | 32 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30 | 平野 | S34 | 4 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 31 | 信夫 | S36 | 3 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 32 | 鎌古屋 | S36・39 | 11 | 11 | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 33 | 北萱場 | S42・44 | 32 | 32 | 32 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 34 | 杉の上 | S36・39・42 | 6 | 6 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 35 | 遠原 | S36 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 36 | 先達 | S53・54 | 190 | | 190 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 37 | 桜町 | S54 | 30 | | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 38 | 陳光 | S55 | 50 | | 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 39 | 由添 | S56~59 | 308 | | 308 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40 | 嶽駒 | S58・59 | 120 | | 120 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 41 | 川前 | S58・59 | 66 | | 66 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 42 | 川前第2 | S60 | 100 | | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 43 | 曾根田 | H15 | 25 | | 0 | 0 | 0 | 25 | 0 | 0 | 0 |
| 44 | 早稻町 | H15 | 40 | | 0 | 0 | 0 | 40 | 0 | 0 | 0 |
| 45 | 中町 | H15 | 40 | | 0 | 0 | 0 | 40 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-------|------|------|-----|------|-----|---|-----|----|----|----|
| 46 | 新町 | H16 | 18 | | 0 | 0 | 0 | 18 | 0 | 0 | 0 |
| 47 | 町畠 | S34 | 7 | 7 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 48 | 和台 | S45 | 9 | 9 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 49 | 町畠中央 | H7・8 | 10 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| 50 | 経檀 | S47 | 3 | 3 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 51 | 北小戸明利 | S47 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 52 | 町庭坂第1 | H26 | 10 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 |
| 53 | 町庭坂第2 | H26 | 10 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 |
| 合計 | | | 4088 | 741 | 3535 | 290 | 3 | 123 | 97 | 20 | 20 |



R 6年度解体済み



R 6年度一部解体済み

※ 市営住宅等の分類

①公営住宅

公営住宅法に基づき供給されるもの。民間事業者が建設したものを借上げるものもある。②～③を含み、④～⑥を除く。

②改良住宅

住宅地区改良法に基づき供給されたもの。戦後の引揚者のための住宅として建設された経過がある。

③第三種住宅

旧教員住宅を引き受けたもので、法令や制度等によらないもの。

旧飯野町で管理していたもの。

④特別市営住宅

特定優良賃貸住宅法に基づき供給されたもの（地方公共団体が供給する場合は特定公共賃貸住宅という）

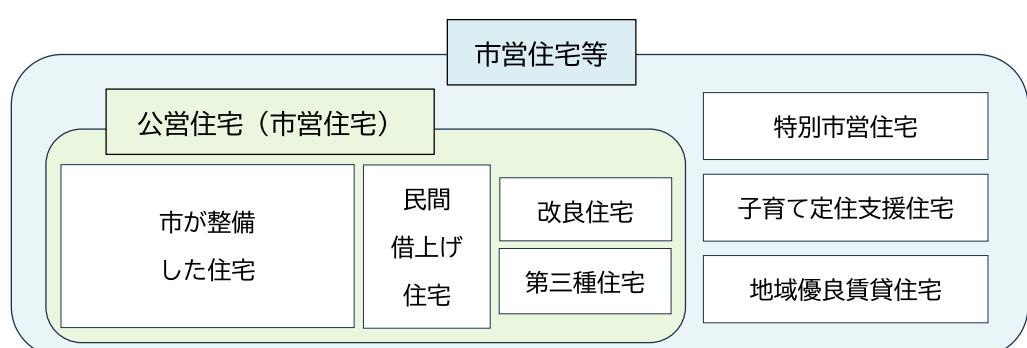
中堅所得層を対象としている。

⑤子育て定住支援住宅

市外等に避難している子育て世帯が帰還し、定住できるような支援をすることを目的とする住宅。

⑥地域優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき供給されたもの



4 空き室・応募の状況

(1)空家の状況

令和2年度末の政策空家を除く空家数が940戸、空家率は22.5%だったのに対し、令和6年度末の政策空家を除く空家数が1,011戸、空家率は25.7%となり空家率の増加が続いている。

(2)応募状況

① 募集制度

令和5年5月の定期募集から、経済的負担が比較的大きい子育て世帯を対象に原則10年間の入居が可能な期限付き入居制度を開始しているほか、定期募集において契約に至らなかった住戸を先着順で募集する、随時募集制度を実施している。

② 応募状況

令和6年度の応募者数は101人となっており、募集倍率は2.02倍となっている。

5 市営住宅を取巻く状況と課題

(1)総人口の減少

本市の総人口は、ピークアウトして減少に転じており、令和12年には26万4千人程度となる見通しである。

今後の需要動向を見据えた計画的な供給が必要となる。

(2)高齢化の進展

65歳以上の入居者割合は、令和2年度末は37.5%、令和6年度末は41.9%であり、年々増加していく見通しであり、バリアフリー化に対応した居住環境改善の促進が求められている。

また、転居も困難となりコミュニティの維持が困難となる

(3)世帯人員の減少

本市の世帯数は、多少の増減はありつつも全体的に減少傾向の見通しである。市営住宅の世帯人員は、令和2年度末では2.01人で、令和5年は1.81人であり、年々減少していく見込みである。住戸規模とのミスマッチが増加する見込みである。

(4)募集1回あたりの応募者数の減少傾向

募集1回あたりの応募者数・抽選倍率は、令和2年度以降減少しており、今後とも需要動向を見据えた計画的な供給を図る必要がある。

(5)維持管理における改修費の増大

昭和30年代から大量に建設した耐火構造住宅の改修費が、年々増加する見込みであり、事業量及び予算の平準化等の対応が求められる。

(6)住宅設備の改善

浴槽・給湯器が未整備の住戸が大半をしめており、若年世代が要求する住宅設備に居住性を向上させることが急務である。

(7) 用途廃止予定団地入居者の移転先の確保

ブロック造の用途廃止予定団地の入居者の高齢者率が高く、エレベーター設備がない団地は高層階への移転が困難であるため、移転が進まず、高齢者が住みやすい住戸の確保が急務である。

(8) 耐用年限を超過する耐火構造住棟の更新

計画期間内に耐用年限を超過する耐火構造の住棟は無いが、計画期間後の令和 20 年代に耐用年限を超過する同構造の住棟が多いため、将来的な事業量の平準化を考慮した更新が求められる。

(9) 持続可能な社会の実現への対応

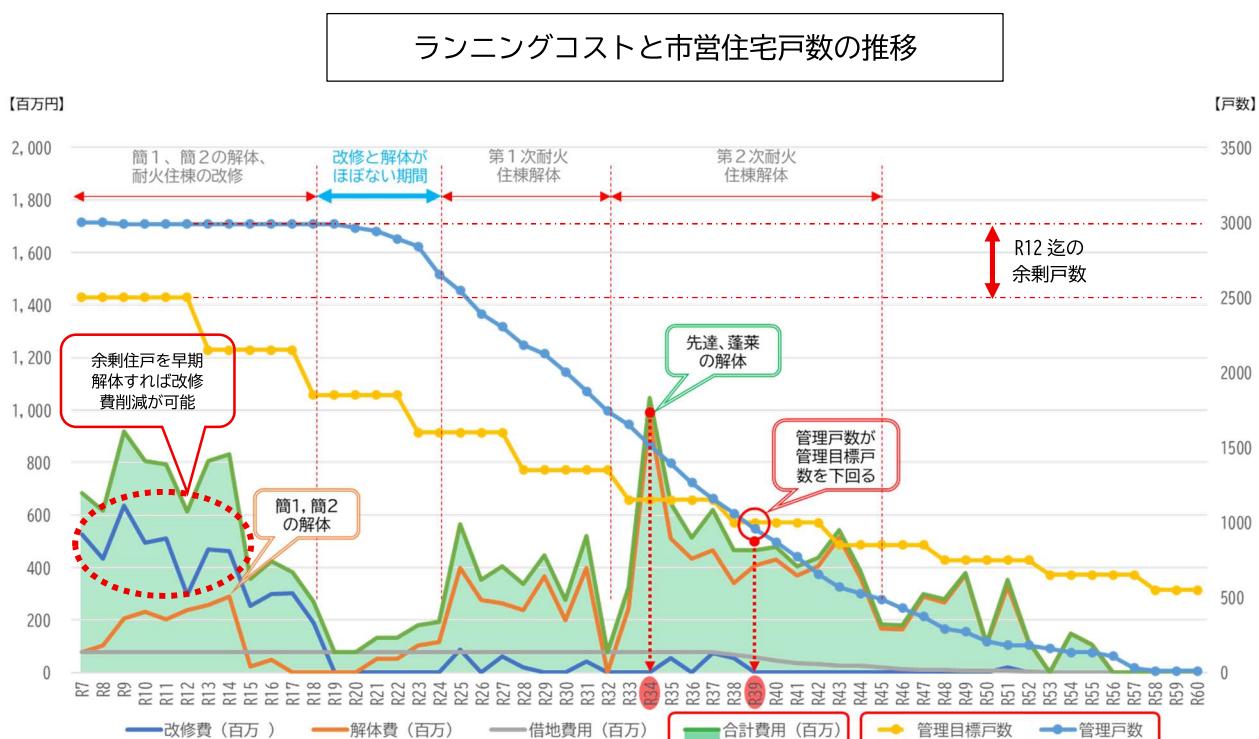
カーボンニュートラルの実現に向けて、公営住宅においても省エネルギー性の向上や再生可能エネルギー導入への対応が求められている。

(10) ランニングコストと市営住宅戸数

これまで通り、住棟の耐用年限まで補修しながら使用する管理を続けると、下表のとおり令和 34 年度に解体費のピークを迎える。令和 39 年度から管理目標戸数を下回ることとなる。管理目標戸数を維持するため新たな住棟を整備すれば合計費用に更なるイニシャルコストが追加される。また、令和 7 年以降は令和 25 年以降から解体する住棟の改修費のピークができることがある。

耐用年限を迎える前の余剰となる住棟を早期解体することで、対象住棟の改修費の削減が可能となり、全体のランニングコスト削減と平準化が可能となる。

本市において早期解体する住棟を決定することは、ランニングコストの低減化と平準化のために重要なことである。



第4 長寿命化に関する基本方針

令和2年度に策定した福島市住宅マスターplanでは、世帯数の減少などに伴い令和12年度における市営住宅管理目標戸数を3,260戸としていたが、住宅所有関係別の年間世帯収入（R5住宅・土地統計調査）を使用して再推計したところ、貸家入居世帯数の減少に加え、年収300万円未満の低所得世帯も減少傾向にあるため、要配慮世帯数が減少する推計結果となったため、市営住宅管理目標戸数を2,500戸に下方修正とした。

また、すでに耐用年限を経過している住戸に加え、昭和30年代後半から40年代前半にかけて大量供給された住戸が更新時期を迎えるが、すべてを建替えるのは財政的にも需要の面からも適切ではないため、立地条件、応募状況、まちづくり施策などを総合的に勘案し、事業の平準化を図りながら実施していく必要がある。

1 長寿命化に係る基本的な考え方

(1) 適正な供給量と管理目標戸数

世帯数や住宅確保用配慮世帯数の推計などから市営住宅等の需要を把握し、市有資産の保有総量縮減の観点を踏まえ、新設は抑制するとともに、既存施設の建替、長寿命化（全面改修を含む）、用途廃止等を行い、適正な供給量、管理戸数とする。

(2) 適切な手法選択による市営住宅等ストックの長寿命化

法定点検による結果を有効活用し、住棟ごとの効率的かつ効果的な改善によって長寿命化を図る。

(3) 耐用年限を超過した老朽化等住棟の解消

耐用年限を超過し老朽化した住棟や市営住宅としての機能が相当程度低下している住棟は用途廃止を進める。

(4) 民間活力の積極的な活用

本市の市営住宅は、今後更新の時期を迎えるものが急増し、更新時期が集中すると財政的に実施が困難となる。そのため、更新を抑制するとともに、民間活力を活用し、事業費の削減や平準化を行うなど、財政負担を軽減する取組みが必要となる。

(5) 空家削減に向けた取組み

現在、貸し出し可能な空き家が900戸程度あり、これらの有効活用を図る必要がある。空き家解消には修繕費用の確保も必要だが、入居希望がエレベーターのある住戸に集中しており、エレベーターのない上層階が敬遠されるといったことがある。その対策としては、入居資格の緩和など、公営住宅法の弾力的な運用についても検討する必要がある。

また、点在している入居者を集約し、設備投資を行う建物を厳選することも有効である。

(6)コンパクトなまちづくりを前提とした市営住宅等の整備

本市で進めるコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりに向け、市営住宅においては、利便性や LCC(ライフサイクルコスト)[※]によるコストメリットも考慮し、まちなかや地域拠点への集約を検討する。

※LCC(ライフサイクルコスト) = 建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費
(+ 土地借地費)

土地を借地している団地は、LCC算出時に土地借地費を追加する。

2 長寿命化を図るための基本方針

(1)市営住宅等の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

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加え、日常点検による既存施設の状況把握に努める。

②点検結果等に基づく修繕の実施

市営住宅等を長期に渡って良好に維持管理していくために、点検結果に応じた修繕計画を立て実施する。

③点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の情報をデータベースに記録し、次回の点検や効率的・効果的な修繕・維持管理に役立て、メンテナンスサイクルを構築することを検討する。

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

①住宅の安全性及び居住性を考慮し、改善事業の実施により、住宅性能の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組む。

②仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

③定期点検によって建物の老朽化や劣化の状況を的確に把握し、適切な修繕や改善の実施につなげる。

④住宅の特徴に応じて、適切な修繕や改善のメニューを選択し、効率的なストックの活用を図る。

3 管理目標戸数

低所得者に供給可能な市内の住宅ストック(民間賃貸等含む)推計値から住宅確保要配慮世帯数を差し引き、その差がプラスの場合は公営住宅が余剰となり、市営住宅の割合を乗じて得た戸数が、市営住宅の余剰戸数となる。

今回の推計結果、住宅確保要配慮世帯数(前回推計による R12 住宅確保要配慮世帯数は 12,787 世帯)が、4,934(7,853 世帯)世帯減少する見込みとなったことから公営住宅の余剰が更に発生する見込みであり、2030 年(R12)の管理目標戸数は、現計画(3,260 戸)と比較すると 760 戸減少の 2,500[※]戸となった。

※2,075+100 戸(災害ストック) +80 戸(入居替回転) +245 戸(管理上の空室) =2,500 戸

入居替回転：入居替えにおける必要戸数/管理上の空室：EV の無い高層階の空室等

管理目標戸数 (R 6 見直し)

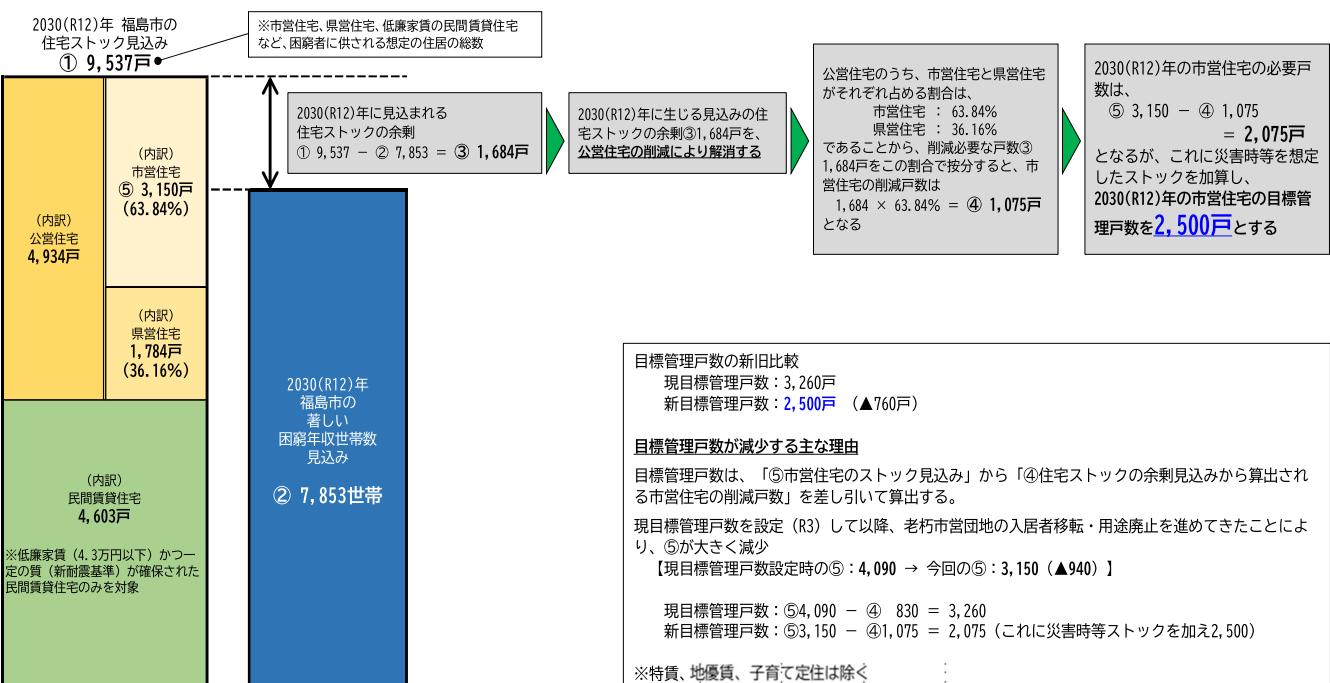
| 数値の種別 | | 実績値 | | 推計値 | | | |
|----------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 時期(年度) | | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 |
| | | R2 | R7 | R12 | R17 | R22 | R27 |
| 総世帯数 (A) | | 121,655 | 121,836 | 118,090 | 113,226 | 107,234 | 99,393 |
| 住宅確保要配慮世帯数(B) | | 10,009 | 8,555 | 7,853 | 7,190 | 6,544 | 5,879 |
| 住宅確保要配慮世帯に 供給可能な住宅ストック 推計値 | 市営住宅(C) | 3,828 | 3,828 | 3,150 | 3,150 | 3,150 | 3,150 |
| | 県営住宅、民賃等その他(D) | 6,523 | 6,530 | 6,387 | 6,202 | 5,974 | 5,676 |
| | 合計(E) | 10,351 | 10,358 | 9,537 | 9,352 | 9,124 | 8,826 |
| 余剰戸数(F) (E-B) | | 342 | 1,803 | 1,684 | 2,162 | 2,580 | 2,947 |
| 余剰戸数のうち市営住宅の割合(G) (F×市住割合) | | 233 | 1,230 | 1,075 | 1,380 | 1,647 | 1,881 |
| 管理目標戸数(C-G) | | 3,595 | 2,598 | 2,075 | 1,770 | 1,503 | 1,269 |

◆推計値による住戸数見直しについて

令和6年度末の市営住宅戸数は2,291戸であるが、推計値による令和7年度管理目標戸数2,598戸の内数となっている。したがって、令和12年度の推計値による管理目標戸数が大幅に減少している結果となっているが、推計値による管理目標戸数を正として計画を進めることとする。

しかしながら、あくまで推計値による管理目標戸数であるから、市営住宅戸数が不足する場合は、民間の住戸を借り上げる等柔軟に対応していくことが必要である。

※【福島市営住宅長寿命化計画】2030(R12)年の市営住宅目標管理戸数の算出



第5 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 長寿命化計画の対象

本計画の対象施設は、すべての市営住宅等とする。

2 将来の管理目標戸数の推計

- ・国土交通省公営住宅等長寿命化計画策定指針の「ストック推計プログラム」を用いて、市内の「総世帯数」及び「住宅確保要配慮世帯数」を推計する。
- ・県営住宅等、市営住宅等、低廉な家賃の民間賃貸住宅等のストック量から、令和12年時点の公営住宅等の余剰戸数を推計する。
- ・市内の公営住宅等の管理戸数における市営住宅等が占める割合から、本市における削減戸数を推計し、将来の管理目標戸数を推計する。

3 団地別の事業手法判定

ストック活用のための手法としては、住棟単位の手法として「建替え」「全面改善」「個別改善」「維持管理」、また団地単位の手法として「用途廃止」「事業主体の変更」等がある。

建物に耐用年限がある以上、いずれは「建替え」か「用途廃止」のいずれかを選択することになるが、事業の平準化や既存入居者の生活安定のためには、選択までの数十年間の維持管理が必要である。その数十年間を「全面改善」「個別改善」「維持管理」のどの手法で対応するかの判定を行いながら、最も効率的なストックの活用を図っていく。

対象住宅の長寿命化のための手法選定フローを以下のとおりとする。

<1次判定>

すべての団地・住棟について以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

(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

- ①需 要 応募倍率及び空家率の状況等
- ②効率性 敷地の高度利用の可能性
- ③立 地 利便性や地域バランス、災害危険区域等の内外

(2)住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ①躯体の安全性 耐震改修の必要性の有無、必要な場合は改修の可能性
- ②避難の安全性 二方向避難及び防火区画の確保の状況等
- ③居住性 住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性、設備状況等

<2次判定>

1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。

- (1) ライフサイクルコスト (LCC) 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
- (2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

<3次判定>

1次判定、及び2次判定の結果を踏まえ、以下の項目について、計画期間に実施する事業手法を決定する。

- (1) 集約・再編成等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
 - ①団地単位での効率的活用に関する検討
 - ②集約再編等の可能性に関する検討
 - ③地域ニーズへの対応等の総合的な検討
- (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
 - ①事業費の試算
 - ②事業実施時期の調整
- (3) 計画期間における事業手法の決定

団地別の事業手法判定に基づき、市営住宅団地別判定を下記表の通りに示す。

市営住宅団地別判定

| 地区 | 団地名 | 建設年度 | 構造・階数 | 募集停止 | 生活拠点 | | | 立地 | | | 安全性 | | | 居住性 | | 団地別判定 | | | |
|----|----------------|-----------|-----------|------|------|--------|------|-------|------|-----|-----|-----|----------------------------|------|-----|--------|--------|-------|-------|
| | | | | | 学区 | | 買い物 | 市街化区域 | 用途地域 | 立適 | 借地 | ゾート | 耐震性 | 耐用年限 | 断熱化 | バリアフリー | | | |
| | | | | | 中学校 | 距離(km) | 店舗 | | | | | | | | 外壁 | 屋根 | | | |
| 中央 | 中央 | S34 | 耐火構造3階 | ○ | 第四 | 0.6 | MAX | 0.5 | 内 | 一住 | 歩暮 | | | | 超 | | 用途廃止① | | |
| | | S42-45 | 耐火構造4-5階 | ○ | | 0.5 | | 0.6 | 内 | 一住 | 歩暮 | | | NG | | | 民間活力導入 | | |
| | 春日町若草荘 | H11 | 耐火構造5階 | | 第二 | 0.85 | ヨ-ク | 0.7 | 内 | 一住 | 歩暮 | | | | ◎ | ◎ | ◎ | 維持管理① | |
| | 春日町特目 | S47 | 簡易耐火構造2階 | ○ | 第二 | 1 | ヨ-ク | 0.6 | 内 | 一住 | 歩暮 | | 土砂(±0-) | NG | 超 | | | 用途廃止① | |
| | ふくしまタワ @春日町 | R6 | 耐火構造3階 | | 第二 | 0.75 | ヨ-ク | 0.75 | 内 | 一住 | 歩暮 | | | | ◎ | ◎ | ◎ | 維持管理① | |
| | 入江町 | S46・H9 | 耐火構造5・7階 | | 第三 | 1.7 | ヨ-ク | 0.4 | 内 | 一住 | 歩暮 | | 土砂(±0-) | | | ◎ | ● | 維持管理② | |
| | 入江町特目 | S47 | 簡易耐火構造2階 | ○ | 第三 | 1.6 | ヨ-ク | 0.3 | 内 | 一住 | 歩暮 | | 土砂(±0-) | NG | 超 | | | 用途廃止① | |
| | 所瀬 | S54・H1・H2 | 耐火構造4-7階 | | 第二 | 1.2 | ヨ-ク | 0.95 | 内 | 一住 | 歩暮 | | 土砂(±0-) | | | ● | ● | 維持管理① | |
| | 野田町 | H7 | 耐火構造4,10階 | | 岳陽 | 1.5 | ヨ-ク | 0.5 | 内 | 一住 | 歩暮 | | 内水-0.2 | | | ◎ | ◎ | ◎ | 維持管理② |
| | 曾根田町(借上) | H15 | 耐火構造7階 | | 第四 | 0.75 | MAX | 0.3 | 内 | 準工業 | 歩暮 | | 内水-0.2 | | | ◎ | ◎ | ◎ | 維持管理① |
| 渡利 | 早稻町(借上) | H15 | 耐火構造10階 | | 第一 | 1.2 | SPAL | 0.55 | 内 | 商業 | 歩暮 | | 洪水-0.5 | | | ◎ | ◎ | ◎ | 維持管理① |
| | 中町(借上) | H15 | 耐火構造10階 | | 第一 | 1.1 | SPAL | 0.7 | 内 | 商業 | 歩暮 | | 洪水-0.5 | | | ◎ | ◎ | ◎ | 維持管理① |
| | 新町(借上) | H16 | 耐火構造9階 | | 第二 | 1.3 | コ-ラ | 0.16 | 内 | 商業 | 歩暮 | | 内水-0.2 | | | ◎ | ◎ | ◎ | 維持管理① |
| | 大豆塚 | H4 | 耐火構造9階 | | 渡利 | 0.7 | いちい | 0.7 | 内 | 一中高 | 居推 | | | | | ◎ | ◎ | ◎ | 維持管理① |
| | 平ヶ森 | S44-46 | 耐火構造5階 | | 渡利 | 0.5 | いちい | 0.45 | 内 | 一中高 | | | 土砂(±0-) | | | ◎ | | | 維持管理① |
| | 蓬萊第一 | S46-48 | 耐火構造5階 | | 蓬萊 | 1 | いちい | 0.3 | 内 | 一中高 | 居推 | | | | ● | ◎ | ● | 維持管理① | |
| | 蓬萊第二 | S48-50 | 耐火構造5階 | | 蓬萊 | 1 | いちい | 0.65 | 内 | 一中高 | 歩暮 | | | | ● | ● | ● | 維持管理② | |
| | 蓬萊第三 | S51 | 耐火構造5階 | | 蓬萊 | 0.4 | いちい | 0.5 | 内 | 二低 | 歩暮 | | | NG | | | ● | 維持管理② | |
| | 蓬萊第四 | S52・55 | 耐火構造5階 | | 蓬萊 | 0.4 | いちい | 1.1 | 内 | 二低 | 歩暮 | | | NG | | | | 用途廃止① | |
| | 泉 | H10 | 耐火構造4階 | | 清水 | 2.2 | かか | 0.4 | 内 | 一住 | 歩暮 | ○ | 洪水-0.5 豪雨倒壊氾濫 早期水平避難 | | | ◎ | ◎ | ◎ | 維持管理② |
| 清水 | 曲松 | S62-63 | 耐火構造4階 | | 清水 | 2 | ヨ-ク | 0.7 | 内 | 一住 | 歩暮 | | 土砂(±0-) | | | ◎ | ● | ● | 維持管理① |
| | 南沢又 | H6・9 | 耐火構造4,6階 | | 信陵 | 1.1 | ヨ-ク | 1.1 | 内 | 一中高 | 歩暮 | ○ | 豪雨倒壊氾濫 早期水平避難 | | | ○ | | ◎ | 維持管理② |
| | 清水が丘 | H4 | 耐火構造4階 | | 清水 | 1.6 | かか | 0.6 | 内 | 一住 | 歩暮 | ○ | 洪水-0.5-3.0 | | | | | | 維持管理② |
| | 北沢又 | S61-H3 | 耐火構造3,4階 | | 信陵 | 1.5 | ヨ-ク | 1.2 | 内 | 一中高 | 居推 | ○ | | | | | ○ | ○ | 維持管理② |
| | 先達 | S53・54 | 耐火構造5階 | | 清水 | 2.4 | かか | 0.9 | 内 | 一住 | 歩暮 | | 洪水-0.5 | | | | | | 維持管理① |
| | 駒駒 | S58・59 | 耐火構造3,4階 | | 信陵 | 1.3 | ヨ-ク | 1.7 | 内 | 一中高 | 居推 | ○ | | | | ● | ○ | ● | 維持管理② |
| | 川前 | S58・59 | 耐火構造3,4階 | | 信陵 | 1.2 | ヨ-ク | 1.5 | 内 | 一中高 | 居推 | ○ | 豪雨倒壊氾濫 早期水平避難 | | | ● | ○ | ○ | 維持管理② |
| | 川前第二 | S60 | 耐火構造3,4階 | | 信陵 | 1.1 | ヨ-ク | 1.4 | 内 | 一中高 | 居推 | ○ | 豪雨倒壊氾濫 早期水平避難 | | | | ○ | ○ | 維持管理② |

| 地区 | 団地名 | 建設年度 | 構造・階数 | 募集停止 | 生活拠点 | | | 立地 | | | | 安全性 | | | 居住性 | | 団地別判定 | | | |
|----|---------|-----------|------------|------|------|------------|------|-------------|-------|------|----|---------------------------------|-----------|--------|------|--------|--------|-------|--|--|
| | | | | | 学区 | | 買い物 | | 市街化区域 | 用途地域 | 立適 | 借地 | バード | 耐震性 | 耐用年限 | 断熱化 | | 団地別判定 | | |
| | | | | | 中学校 | 距離(km) | 店舗 | 距離(km) | | | | | | | | 外壁 | 屋根 | | | |
| 東部 | 大下 | S63-H1 | 耐火構造4階 | | 第三 | 2.5 | まるいち | 1.1 | 内 | 一中高 | 歩暮 | | 洪水0.5-3.0 | | | | ○ | 維持管理② | | |
| | 砂入 | H3 | 耐火構造4階 | | 第三 | 2.8 | まるいち | 1.4 | 内 | 調整 | | | 洪水0.5-3.0 | | | | ○ | 維持管理② | | |
| 北信 | 下釜 | S34-39 | 簡易耐火構造1,2階 | ○ | 北信 | 2.8 | 3-7 | 0.9 | 内 | 一中高 | 歩暮 | 洪水0.5-5.0 過去浸水有 早期水平避難 | NG | 超 | | | 民間活力導入 | | | |
| | 瀬上 | S36-38 | 簡易耐火構造1階 | ○ | 北信 | 2.5 | コ-7 | 0.65 | 内 | 一低 | 歩暮 | | | | 超 | | 用途廃止② | | | |
| | 北信 | S42 | 簡易耐火構造1階 | ○ | 北信 | 0.5 | 3-7 | 0.4 | 内 | 一中高 | 歩暮 | | | | 超 | | 用途廃止② | | | |
| | | S44・45 | 耐火構造5階 | | | | | | | | | | | | ● | | 維持管理② | | | |
| | 宮代（樋ノ口） | S43 | 簡易耐火構造1階 | ○ | 北信 | 1.7 | コ-7 | 1.5 | 内 | 調整 | | | | | 超 | | 用途廃止② | | | |
| 北信 | 宮代（上川原） | S44 | 簡易耐火構造1階 | ○ | 北信 | 1.8 | コ-7 | 1.2 | 内 | 調整 | | | | | 超 | | 用途廃止② | | | |
| | 桜町 | S54 | 耐火構造5階 | | 北信 | 2.4 | コ-7 | 1.2 | 内 | 一住 | 歩暮 | 洪水0.5-3.0 過去浸水有 内水0.2-0.5 | NG | ◎ | ○ | 維持管理② | | | | |
| | 陳光 | S55 | 耐火構造5階 | | 北信 | 0.75 | いちい | 0.15 | 内 | 二住 | 歩暮 | | | 内水-0.2 | | | 用途廃止① | | | |
| | 西 | 荒井 | 簡易耐火構造1階 | ○ | 西信 | 0.7 | キタ | 0.25 | 内 | 調整 | | | | 超 | | 民間活力導入 | | | | |
| | 土湯 | 土湯 | H4 | 木造2階 | 西信 | 7.6 | キタ | 7.4 | 内 | 調整 | | | 土砂(10-) | | 超 | ◎ | ◎ | 維持管理② | | |
| 信陵 | 笠谷 | S39-43 | 簡易耐火構造1階 | ○ | 信陵 | 0.5 | 3-7 | 0.35 | 内 | 一中高 | 歩暮 | 内水-0.2 | NG | 超 | | ● | 維持管理② | | | |
| | | | 簡易耐火構造2階 | | | | | | | | | | | 超 | | | 用途廃止① | | | |
| | | | 耐火構造4階 | | | | | | | | | | | | | | 維持管理② | | | |
| 飯坂 | 月崎 | S40 | 簡易耐火構造1階 | ○ | 大鳥 | 1.3 | 別 | 0.55 | 内 | 一住 | 歩暮 | | | | 超 | | 用途廃止② | | | |
| | 平野 | S34 | 木造1階 | ○ | 平野 | 1.7 | 3-7 | 0.7 | 内 | 調整 | | 歩暮 | | | 超 | | 用途廃止② | | | |
| 松川 | 天王原 | H5 | 耐火構造8階 | | 松陵 | 2.4 | コ-7 | 2.1 | 内 | 一中高 | 歩暮 | | | | ◎ | ◎ | ◎ | 維持管理② | | |
| 信夫 | 信夫（上の台） | S36 | 木造1階 | ○ | 信夫 | 1.3 | 3-7 | 1.1 | 内 | 一住 | 居推 | | | | 超 | | 用途廃止② | | | |
| 吾妻 | 鎌古屋 | S36・39 | 木造1階 | ○ | 野田 | 2.2 | シナ | 2.2 | 内 | 調整 | | | | | 超 | | 用途廃止② | | | |
| | 北塙場 | S42・44 | 簡易耐火構造1階 | ○ | 野田 | 3.2 | いちい | 3 | 内 | 調整 | | | | | 超 | | 用途廃止② | | | |
| | 杉ノ上 | S36・39・42 | 木造1階 | ○ | 吾妻 | 1.9 | いちい | 1.5 | 内 | 調整 | | | | | 超 | | 用途廃止② | | | |
| | 遠原 | S36 | 木造1階 | ○ | 吾妻 | 1.3 | いちい | 2.3 | 内 | 調整 | | | | | 超 | | 用途廃止② | | | |
| | 由添 | S56～58 | 耐火構造4,5階 | | 野田 | 1.5 1.7 | シナ | 0.65 0.6 | 内 | 一住 | 歩暮 | 内水-0.2-0.5 | | | ◎ | ● | 維持管理① | | | |
| 飯野 | 町畠 | S34 | 木造1階 | ○ | 飯野 | 1 | えびすや | 0.4 | 外 | | | | | | 超 | | 用途廃止② | | | |
| | 和台 | S44 | 木造1階 | ○ | 飯野 | 1.2 | えびすや | 1.5 | 外 | | | | | | 超 | | 用途廃止② | | | |
| | 経塙 | S47 | 木造1階 | ○ | 飯野 | 1.2 | えびすや | 0.8 | 外 | | | | | | 超 | | 用途廃止② | | | |
| | 北小戸明利 | S47 | 木造1階 | ○ | 飯野 | 0.85 | えびすや | 1.7 | 外 | | | | | | 超 | | 用途廃止② | | | |

第6 点検の実施方針

市営住宅等の点検については、市営住宅等に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」の中で有効に機能するよう、実施方針を次のように設定する。

(1) 定期点検

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団地においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

(2) 日常点検

全ての団地を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

(3) 入退去時の点検

入居者が専用的に使用する共用部分（バルコニー等）や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検、日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に点検を実施する。

(4) 点検記録のデータベース化

定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、それぞれデータベース化し、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう整備する。

第7 計画修繕の実施方針

市営住宅等を長期にわたり維持管理するために、前項の定期点検や日常点検等の適切な実施により建物の状況を把握するとともに、国の策定指針において示されている修繕周期表を参考に、効率的な計画修繕を実施する。

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 | 参考文献 | 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 |
| 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・バラベット天端・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 グ | 外壁目地、建具周り、スリーブ周 り、部材接合部等 | 打替 | 18年 | 既存シーリング材を全面撤去の上、下 地処理、打替え | ② | ○ | ○ | | |
| 4 鉄部塗装等 | | | | | | | | | |
| ①鉄部塗装 (雨掛かり 部分) | (鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり | 塗替 | 6年 | 下地処理の上、塗装 | — | | ○ | | |
| | (鋼製)屋上フェンス、設備機器、 立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、 マンホール蓋、隔て板枠、 物干金物等 | 塗替 | 6年 | 下地処理の上、塗装 | — | | ○ | | |
| | 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、 フェンス | 塗替 | 6年 | 下地処理の上、塗装 | — | | ○ | | |
| ②鉄部塗装 (非雨掛かり 部分) | (鋼製)住戸玄関ドア | 塗替 | 6年 | 下地処理の上、塗装 | ③ | | ○ | | |
| | (鋼製)共用部分ドア、メーター ボックス扉、手すり、照明器具、 設備機器、配電盤類、屋内消火栓 箱等 | 塗替 | 6年 | 下地処理の上、塗装 | ③ | | ○ | | |
| ③非鉄部塗 装 | (アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、 避難ハッチ、換気口等 | 清掃 | 18年 | 洗浄の上、コーティング | — | | ○ | | |
| | (ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等 | 塗替 | 18年 | 下地処理の上、塗装 | — | | ○ | | |
| | | | | | | | | | |
| 5 建具・金物等 | | | | | | | | | |
| ①建具関係 | 住戸玄関ドア、共用部分ドア、自 動ドア | 点検・調 整 | 12年 | 動作点検、金物（丁番、ドアチェック 等）の取替等 | ③ | ○ | | | |
| | | 取替 | 36年 | 撤去又はかぶせ工法 | ③ | ○ | | | |
| | 窓サッシ、面格子、網戸、シャッ ター | 点検・調 整 | 12年 | 動作点検、金物（戸車、クレセント、 ビート等）の取替等 | ③ | ○ | | | |
| | | 取替 | 36年 | 撤去又はかぶせ工法 | ③ | ○ | | | |

| 推定修繕項目 | 対象部位等 | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様 | 参照文献 | 修繕の目的 | | | | |
|----------------------|--|----------|-----------|--|-------------|--------|-----------|-------|--------|-------|
| | | | | | | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| ②手すり | 開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン | 取替 | 36年 | 全部撤去の上、アルミ製手すりに取替 | ③ | ○ | | | | |
| ③屋外鉄骨階段 | 屋外鉄骨階段 | 補修 | 12年 | 点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等 | ③ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 36年 | 全部撤去の上、取替 | ③ | ○ | | | | |
| ④金物類 (集合郵便受等) | 集合郵便受、掲示板、宅配ロッカ一等 | 取替 | 24年 | 取替 | ③ | | | | ○ | |
| | 笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等 | 取替 | 24年 | 取替 | ③ | ○ | | | | |
| | 屋上フェンス等 | 取替 | 36年 | 全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替 | ③ | ○ | | | | |
| ⑤金物類 (メーターボックス扉等) | メーターボックスの扉、パイプスベースの扉等 | 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 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 取替 | 8年 15年 | オーバーホール | 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 タールエポキシ塗装鋼管 | ① | | ○ | | | |
| | | 取替 | 30年 | 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 | 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 | | ○ | | | |
| ④雨水樋 | 立て樋 | 取替 | 30年 | ヒューム管 | ④ | | ○ | | | |
| ⑤排水ポンプ | 排水ポンプ | 補修 取替 | 8年 15年 | 硬質塩化ビニル管 オーバーホール | 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 | | ○ | | | |
| | ガスマーター | 取替 | 10年 | — | — | | ○ | | | |
| ②ガス管 (屋外) | | 取替 | 20年 | 配管用炭素鋼鋼管 | ① | | ○ | | | |
| | | 取替 | 50年 | 被覆鋼管 ポリエチレン管 | ① | | ○ | | | |

| 推定修繕項目 | 対象部位等 | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様 | 参照文献 | 修繕の目的 | | | |
|-------------------|--|------|-------|--------------|------|--------|-----------|-------|--------|
| | | | | | | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 |
| 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+A L C） | 補修 | 10年 | 鉄部塗装、車止め等の取替 | (3) | | | | ○ |
| | | 建替 | 30年 | 全部撤去の上建替 | (3) | | | | ○ |
| ②機械式駐車場 | 2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等 | 補修 | 5年 | 鉄部塗装、部品交換 | (3) | | | | ○ |
| | | 建替 | 20年 | 撤去、新設 | (3) | | | | ○ |
| 16 外構・附属施設 | | | | | | | | | |
| ①外構 | 平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 | 補修 | 20年 | | (1) | | ○ | ○ | |
| | 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、排水樹等、※埋設給水管を除く | 取替 | 20年 | | (1) | | ○ | | |
| ②附属施設 | 自転車置場、ゴミ集積所 | 取替 | 20年 | | (1) | | | | ○ |
| | 植栽 | 整備 | 20年 | | (1) | | | | ○ |

| 推定修繕項目 | 対象部位等 | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様 | 参考文献 | 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 |
| 17 仮設工事 | | | | | | | | | |
| ①共通仮設 | | 仮設 | 18年 | 仮設事務所、資材置き場等 | — | | | | |
| ②直接仮設 | | 仮設 | 18年 | 枠組足場、養生シート等 | — | | | | |
| 18 専用部分 | | | | | | | | | |
| ①住設機器 | 浴室ユニット | 取替 | 25年 | | ① | | | ○ | |
| ②設備機器 | 分電盤 | 取替 | 15年 | | ① | ○ | | | |
| | 給湯・暖房器、バランス釜 | 取替 | 15年 | | ① | | ○ | | |
| | 換気扇 | 取替 | 20年 | | ① | | | ○ | |

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② U R賃貸住宅の長寿命化に関する計画（U R／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房営繕部監修（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）

第8 改善事業の実施方針

団地の状況に応じ、改善事業の類型ごとの実施方針を以下のとおりとする。

以下の実施方針に基づき、長寿命化のための事業を進めるとともに、適切な維持管理に努める。

（1）居住性向上

下水道接続や住戸内改善工事に伴い、外壁・開口部の断熱性能向上、洗面所や浴室の新設等により居住性向上を図る。

また、LCC縮減効果を算出しメリットの出る住棟に対しては、住戸規模・間取りの改善・住棟設備の大規模更新を行い居住性の向上を図る。

（2）福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるように、住戸内に2箇所以上の手すりの設置や階段室入り口、玄関前犬走りへのスロープを設置し、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。

（3）長寿命化型

受水槽、給排水管、高置水槽の改修（給水方式変更を含む）など長期的な活用を図るべき団地において、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、予防保全的な改善を行う。

また、建築40年を超えた中耐（RC）住棟については、LCC縮減効果を算出し大規模な改修計画を検討する。

（4）防災安全型

エレベーターの既存不適格の解消や外壁等の劣化状況調査及び屋上防水を併せた外壁改修を行い、設備と建物の安全性を確保する。

第9 建替等事業の実施方針

（1）建替事業の考え方

① 建替団地の選定

本計画において「用途廃止」と判定している団地については、今後建替えを行わず、将来的に適正な市営住宅の管理戸数となるよう努めていきます。

ただし、老朽化等が進んだ団地で、立地状況、需要、地域的なバランス、優先度等から総合的に判断し、建替えが必要なものについては下記条件を踏まえ、計画的に建替え事業を進めています。

② 立地

立地適正化計画等の考え方を踏まえ、コンパクトなまちづくり、まちなか居住に資する団地の配置および自然災害発生時の安全確保を考慮した立地を検討する。

③ 併設・集約化

大規模団地の建替えにあたっては、地域ニーズに応じ子育て・高齢者世帯等の生活を支援する施設等の併設を検討する。また、住宅マスターplanにおける市営住宅管理目標戸数削減方針に従い、建替えを最小限に留めるとともに、他団地との集約化等の検討を行いながら、需要、地域的バランス等を考慮し、適正な管理戸数となるよう計画する。なお、余剰敷地の有効活用についても併せて検討する。

④ ニーズへの対応

子育て世帯、高齢者、障がい者等多様な世代が入居できるよう、それぞれのニーズに合った住戸や機能となるよう検討する。例えば、若い世代（定期借家契約）と高齢世代（普通借家契約）を組み合わせるなど、コミュニティバランスの検討、地域コミュニティの中でその地域の諸機能を活用する、地域溶込み型も検討する。

⑤ 事業手法

効率的、効果的な事業手法となるよう、民間活力の導入を検討する。

また、現地建て替えを進める上では、現敷地のみで計画するのではなく、敷地周辺を巻き込んだ総合的な計画も検討する。

⑥ 入居者への配慮

建替え時には、現入居者へ十分な事前説明を行うとともに、移転に関しては「移転促進プログラム」に基づき、入居者負担の軽減を図ることを十分に検討する。また、借上げ市営住宅の借上げ期間終了後における入居者の転居先も含め、既存の市営住宅等の空き住戸の他、セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者住宅）への転居や入居支援（家賃補助含む）等、現入居者へ配慮が図られるよう検討する。

※借上げ市営住宅

中心市街地活性化の一環として、民間の土地所有者等が中心市街地に建設した賃貸住宅を市営住宅として20年間借り上げている。

| 団地名 | 戸数 | 借上期間 | 備考 |
|------|-----|------------|------|
| 曾根田町 | 25 | R6.4～R26.3 | |
| 早稲町 | 40 | R6.8～R26.7 | |
| 中町 | 40 | R7.4～R27.3 | 更新予定 |
| 新町 | 18 | R7.8～R27.7 | 更新予定 |
| 合計 | 123 | | |

※令和6、7年契約における契約借上期間

◆ 「移転促進プログラム」概要版

公営住宅入居者 移転サポートプログラム

1 プログラムの趣旨

公営住宅の用途廃止に向け、入居者の移転の負担を軽減するため、行政と居住支援法人が連携し入居者に寄り添うことで、合意形成を円滑に進め、スムーズな移転をサポートする徹底した取り組みをプログラム化しました

2 プログラムの内容

- ▶ 移転先やその家賃目安の明示
- ▶ 移転先市営住宅の見学会の開催
- ▶ 移転先の市営住宅の家賃負担軽減
- ▶ 移転補償費による経済的負担軽減
- ▶ 家財処分業者等の情報リストの提供
- ▶ 専用相談窓口の設置(居住支援法人が支援)
- ▶ 福祉担当部局との連携・支援(地域包括支援センター、ケアマネージャーの引継ぎ)

3 移転までのプロセス

入居者説明会の実施

＜説明内容＞ ※時間帯・曜日を考慮し複数回開催

- 現団地・建物状況の説明
- 本移転先の情報提供・家賃目安の明示
(市営住宅の空室、必要に応じて民間賃貸住宅、その他高齢者施設など)
- 移転候補の市営住宅団地の見学会
- 入居者移転促進ツールに関する情報提供
- 家賃激変緩和措置(5年間家賃を値下げし、段階的に引き上げ)

希望調査・本移転先の斡旋

＜本移転先の候補＞

- 既存市営住宅の空室
- 民間賃貸住宅
- その他(高齢者施設など)

(仮称)グループ移転プログラム
いまのコミュニティを維持したい数人のグループを対象とした移転

入居者移転のスタート

＜入居者移転促進ツール＞

- 移転補償費の定額支払
①引越し費用の負担(まとめて引つ越すことによる低額料金)
- 家財処分業者等の情報リストの提供
①市内家財処分業者等の一覧リストを情報提供
- 移転手続きなどの相談窓口の設置
①居住支援法人等によるサポート
②引越し手続き等支援(住所変更等の公的手続き、公共料金変更等の民間手続き)
③退去立会い

4 移転手続きの負担軽減サポート(例)

市が居住支援法人と連携し、移転に際して生じる様々な負担を軽減するためのサポートを行います

○ 移転手続き専用窓口

市が委託する居住支援法人が、引越しの手続きなどに関する専用窓口を設置
移転に関する不安や悩みへの相談、解決に向けたサポートを行い精神的な負担を軽減します

引越しの手続き

ごみの処分

退去の手続き



市役所の手続き

公共料金の変更

新居移転

※ 引越し連搬費、債務保証、公共料金の変更に伴う工事費、ゴミの処分・連搬費、新居移転の作業費等は有料

○ 関係部署が連携したサポート体制

市の住宅担当部署と居住支援法人だけでなく、市の福祉担当部署とも連携した体制を構築し、きめ細かなサポートを行います



住所が変わるから、
地域包括支援センター
も変わることになって
不安だな…etc



連携して
対応します！
居住支援法人
住宅担当
福祉担当

⑦ 事業費平準化による計画的な事業推進

昭和30年代、40年代に大量供給されたストックの老朽化が進み、木造及びブロック造については、大半の団地が耐用年限を過ぎている状況にある。このため、多くの団地が同時期に建替え需要を迎えることとなるため、市の財政圧迫、さらには従前入居者の仮移転先を確保することが困難になるなど、建替え事業の実施が難しくなることが予想される。

そのためストックの更新時期を調整し、事業費の平準化が図れるよう検討するとともに、年度別事業費を試算し計画的な事業の推進を図る。

⑧ LCC（ライフサイクルコスト）を考慮した管理

市営住宅を管理していく上で LCC（ライフサイクルコスト）を考慮して、維持していくことは大変重要である。LCC はイニシャルコスト（建設費）とランニングコスト（修繕費等）からなり、市営住宅の管理においては、建設費、修繕費、設備更新費、解体費、敷地借地費を積み上げて、その合計金額を建築物の耐用年限と戸数で割り、1戸当たりの年間費用 LCC を算出、用途廃止等を検討していく上での指標として利用する。

LCC の他、建設後の経過年数、入居率、立地利便性等トータル的に判断した上で、住棟の耐用年限を待たず用途廃止することは、経営的視点を持って市営住宅を管理していく上で重要なことである。

⑨ 団地の立地条件

団地の生活利便性について、一般的徒歩圏内である 800m の範囲内に、公的機関（市役所、支所、学習センター）、交通機関（電車の駅）、店舗（コンビニ除く）があるか確認し、生活利便性の指標とする。

各団地の立地条件は次表の通り。

立地条件 団地 800m 圏内施設

| 団地名 | 建設年度 | 管理 | 用途 | R6 | 800m 圏内 存在○ | | | |
|-----|---------------|-----|----|------|-------------|---|----|-----|
| | | 戸数 | 廃止 | 年度末 | 支所 | 駅 | 買物 | ○の数 |
| 御山町 | H13 (H27) | 24 | | 0.79 | ○ | ○ | ○ | 3 |
| 曲松 | S62・63 | 56 | | 0.88 | ○ | ○ | ○ | 3 |
| 先達 | S53・54 | 190 | | 0.69 | ○ | ○ | ○ | 3 |
| 北信 | S44～45 | 111 | 61 | 0.60 | ○ | ○ | ○ | 3 |
| 陳光 | S55 | 20 | | 0.65 | ○ | ○ | ○ | 3 |
| 笹谷 | S42～43 | 241 | 69 | 0.71 | ○ | ○ | ○ | 3 |
| 月崎 | S40 | 16 | 16 | — | ○ | ○ | ○ | 3 |
| 入江町 | S28, S46, H11 | 116 | 10 | 0.94 | ○ | | ○ | 2 |

| | | | | | | | | |
|------|------------|-----|-----|------|---|---|---|---|
| 所窪 | S54, H1~2 | 132 | | 0.81 | ○ | | ○ | 2 |
| 若草莊 | H11 | 24 | | 0.88 | ○ | | ○ | 2 |
| 野田町 | H7 | 80 | | 0.86 | | ○ | ○ | 2 |
| 大豆塚 | H4 | 60 | | 1.00 | ○ | | ○ | 2 |
| 平ヶ森 | S44~46 | 80 | | 0.56 | ○ | | ○ | 2 |
| 蓬萊第1 | S46~48 | 200 | | 0.63 | ○ | | ○ | 2 |
| 蓬萊第2 | S48~50 | 318 | 130 | 0.61 | ○ | | ○ | 2 |
| 蓬萊第3 | S51 | 100 | 40 | 0.65 | ○ | | ○ | 2 |
| 蓬萊第4 | S52・55 | 190 | | 0.46 | ○ | | ○ | 2 |
| 泉 | H10 | 25 | | 0.92 | ○ | | ○ | 2 |
| 清水が丘 | H4 | 40 | | 0.98 | ○ | ○ | | 2 |
| 瀬上 | S36~38 | 60 | 60 | — | | ○ | ○ | 2 |
| 桜町 | S54 | 30 | | 0.67 | | ○ | ○ | 2 |
| 荒井 | S45~46 | 91 | 91 | — | ○ | | ○ | 2 |
| 由添 | S56~59 | 308 | | 0.78 | | ○ | ○ | 2 |
| 宮代 | S43~44 | 115 | 115 | — | | ○ | | 1 |
| 天王原 | H5 | 32 | | 0.88 | | ○ | | 1 |
| 嶽駒 | S58・59 | 120 | | 0.61 | | | | 0 |
| 北沢又 | S61~63, H2 | 312 | | 0.60 | | | | 0 |
| 南沢又 | H6、H9 | 87 | | 0.91 | | | | 0 |
| 川前第1 | S58・59 | 66 | | 0.77 | | | | 0 |
| 川前第2 | S60 | 100 | | 0.66 | | | | 0 |
| 大下 | H1・2 | 56 | | 0.82 | | | | 0 |
| 砂入 | H2 | 16 | | 0.75 | | | | 0 |
| 北萱場 | S42~44 | 32 | 32 | — | | | | 0 |

第10 長寿命化のための事業実施予定一覧

市営住宅団地別長寿命化計画

| 地区 | 団地名 | 建設年度 | 構造・階数 | 管理数(A) | | 再編管理数 | | | | R5 | | R6 | | 長寿命化計画期間 | | | | | | | | | | 県営 混在 | | | | | |
|----|-----------------|-----------|-----------|--------|-----|---------|-----|-----------|------|----------|----|----------|-----------------|-----------|-----|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----|-----|----------|-----|---|--|--|--|
| | | | | 棟 | 戸 | 再編数 (C) | | 増減(C)-(A) | | | | | | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | R14 | R15 | R16 | | | | | | |
| | | | | | | 棟 | 戸 | 棟 | 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 中央 | 中央 | S34 | 耐火構造3階 | 1 | 12 | | | -1 | -12 | | | 移転 | | | | | 除却 | | | | | | | | ○ | | | | |
| | | S42-45 | 耐火構造4-5階 | 6 | 215 | 1 | 215 | -6 | -215 | | | 移転 | | | | | 除却 | 除却 | 除却 | 除却 | | | | | | | | | |
| | 春日町若草荘 | H11 | 耐火構造5階 | 1 | 24 | 1 | 24 | | | | | | | LED | | | | | | | 防水 外壁 | | | | ELV | | | | |
| | 春日町特目 | S47 | 簡易耐火構造2階 | 1 | 4 | | | -1 | -4 | 移転 | | | 除却 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 心くしまタウン @春日町 | R6 | 耐火構造3階 | | | 1 | 6 | 1 | 6 | 整備 | 整備 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 入江町 | S46・H9 | 耐火構造5・7階 | 2 | 95 | 2 | 95 | | | 外壁 | | | LED | LED | | | 防水 外壁 | | | | | ELV | 給水 | | | | | | |
| | 入江町特目 | S47 | 簡易耐火構造2階 | 1 | 10 | | | -1 | -10 | | | 移転 | 除却 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 所窪 | S54・H1・H2 | 耐火構造4-7階 | 3 | 102 | 3 | 102 | | | 防水 外壁 | 給水 | 防水 外壁 | 防水 外壁 LED | LED | 給水 | 給水 | | 防水 外壁 | ELV | | | | | | | | | | |
| | 野田町 | H7 | 耐火構造4,10階 | 2 | 48 | 2 | 48 | | | | | | | LED | LED | | | 防水 外壁 | 防水 外壁 | ELV | | | | ○ | | | | | |
| | 曾根田町（借上） | H15 | 耐火構造7階 | 1 | 25 | 1 | 25 | | | | | | | LED | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 早稻町（借上） | H15 | 耐火構造10階 | 1 | 40 | 1 | 40 | | | | | | | LED | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 中町（借上） | H15 | 耐火構造10階 | 1 | 40 | 1 | 40 | | | | | | | LED | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 新町（借上） | H16 | 耐火構造9階 | 1 | 18 | 1 | 18 | | | | | | | LED | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 21 | 633 | 13 | 398 | -8 | -235 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 渡利 | 大豆塚 | H4 | 耐火構造9階 | 2 | 60 | 2 | 60 | | | | | | LED | | | 防水 外壁 | | | | | ELV | | 給水 | | | | | | |
| | 平ヶ森 | S44-46 | 耐火構造5階 | 3 | 80 | 3 | 80 | | | | | | | | 給水 | LED | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 5 | 140 | 5 | 140 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 蓬莱 | 蓬莱第一 | S46-48 | 耐火構造5階 | 6 | 200 | 6 | 200 | | | | | | | 防水 LED | 防水 | 防水 LED | LED | | | | | | | | | ○ | | | |
| | 蓬莱第二 | S48-50 | 耐火構造5階 | 6 | 188 | 6 | 188 | | | | | | | LED | LED | 防水 | 防水 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 4 | 130 | | | -4 | -130 | | | 移転 | | | 除却 | 除却 | | | | | | | | | | | | | |
| | 蓬莱第三 | S51 | 耐火構造5階 | 2 | 60 | 2 | 60 | | | | | 給水 | | LED | LED | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 1 | 40 | | | -1 | -40 | 移転 | 移転 | 除却 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 蓬莱第四 | S52・55 | 耐火構造5階 | 6 | 190 | 6 | 190 | | | 給水 | 外壁 | 給水 | LED | 給水 LED | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 25 | 808 | 20 | 638 | -5 | -170 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 清水 | 泉 | H10 | 耐火構造4階 | 1 | 25 | 1 | 25 | | | | | | | LED | | LED | | | | 外壁 | | | ELV | | | | | | |
| | 曲松 | S62-63 | 耐火構造4階 | 3 | 56 | 3 | 56 | | | | | 外壁 | LED | LED | | | | | | | 給水 | | | | | | | | |
| | 南沢又 | H6・9 | 耐火構造4,6階 | 3 | 87 | 3 | 87 | | | | | | | 給水 | LED | | | | | 防水 外壁 | 防水 外壁 | | | | | | | | |
| | 清水が丘 | H4 | 耐火構造4階 | 2 | 40 | 2 | 40 | | | | | | LED | | | 防水 外壁 | | | | | 給水 | | | | | | | | |

| 地区 | 団地名 | 建設年度 | 構造・階数 | 管理数(A) | | 再編管理数 | | | | | | 長寿命化計画期間 | | | | | | | | | | 県営 混在 | | | | | | | | | | |
|----|---------|--------|------------|--------|-----|---------|-----|-----------|------|------|---|----------|----------------|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--|--|
| | | | | 棟 | 戸 | 再編数 (C) | | 増減(C)-(A) | | R5 | | R6 | | R7 | | R8 | | R9 | | R10 | | R11 | | R12 | | R13 | | R14 | | R15 | | |
| | | | | | | 棟 | 戸 | 棟 | 戸 | 棟 | 戸 | 防水 外壁 | 防水 外壁 給水 | 防水 外壁 給水 | LED | 外壁 給水 | 外壁 給水 | 外壁 給水 | 外壁 給水 | 外壁 給水 | 外壁 給水 | 外壁 給水 | 外壁 給水 | 外壁 給水 | 外壁 給水 | 外壁 給水 | 外壁 給水 | 外壁 給水 | 外壁 給水 | 外壁 給水 | | |
| 清水 | 北沢又 | S61-H3 | 耐火構造3,4階 | 15 | 312 | 15 | 312 | | | | | LED | LED | | | | | 給水 | 給水 | 給水 | 外壁 給水 | 外壁 | | | | | | | | | | |
| | 先達 | S53・54 | 耐火構造5階 | 6 | 190 | 6 | 190 | | | | | 防水 外壁 | 防水 外壁 給水 | 防水 外壁 給水 | LED | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 猿駒 | S58・59 | 耐火構造3,4階 | 8 | 120 | 8 | 120 | | | | | 外壁 | 外壁 給水 | 外壁 | 外壁 給水 | 給水 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 川前 | S58・59 | 耐火構造3,4階 | 4 | 66 | 4 | 66 | | | | | | | | LED | 外壁 給水 | 外壁 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 川前第二 | S60 | 耐火構造3,4階 | 6 | 100 | 6 | 100 | | | | | | | | LED | | 外壁 給水 | 給水 | 外壁 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 48 | 996 | 48 | 996 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 東部 | 大下 | S63-H1 | 耐火構造4階 | 3 | 56 | 3 | 56 | | | | | 下水道 | LED | | | | | | | | | 給水 | | | ○ | | | | | | | |
| | 砂入 | H3 | 耐火構造4階 | 1 | 16 | 1 | 16 | | | | | | | | LED | | | | | | | 給水 | | | | | | | | | | |
| | | | | 4 | 72 | 4 | 72 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 北信 | 下釜 | S34-39 | 簡易耐火構造1,2階 | 36 | 163 | | | -36 | -163 | | | 除却 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 瀬上 | S36-38 | 簡易耐火構造1階 | 15 | 60 | | | -15 | -60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 北信 | S42 | 簡易耐火構造1階 | 12 | 61 | | | -12 | -61 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ○ | | | |
| | | S44・45 | 耐火構造5階 | 2 | 50 | 2 | 50 | | | | | | | | | | | | | | LED | | | | | | | | | | | |
| | 宮代（樋ノ口） | S43 | 簡易耐火構造1階 | 15 | 75 | | | -15 | -75 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ○ | | | | |
| | 宮代（上川原） | S44 | 簡易耐火構造1階 | 8 | 40 | | | -8 | -40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ○ | | | | |
| | 桜町 | S54 | 耐火構造5階 | 1 | 30 | 1 | 30 | | | | | | | | | | | | | 防水 外壁 | 給水 LED | | | | | | | | | | | |
| | 陳光 | S55 | 耐火構造5階 | 1 | 30 | | | -1 | -30 | | | 移転 | 除却 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 1 | 20 | 1 | 20 | | | | | | | | | | | | | 防水 外壁 | LED | 給水 | | | | | | | | | | |
| | | | | | 91 | 529 | 4 | 100 | -87 | -429 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 西 | 荒井 | S45・46 | 簡易耐火構造1階 | 10 | 60 | | | -10 | -60 | | | 移転 | 除却 | | | | | | | | | | | | | | | ○ | | | | |
| | | | 簡易耐火構造2階 | 6 | 31 | 1 | 12 | -5 | -19 | | | 移転 | 除却 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 16 | 91 | 1 | 12 | -15 | -79 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土湯 | 土湯 | H4 | 木造2階 | 1 | 8 | 1 | 8 | | | | | | | | | | | | | LED | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 1 | 8 | 1 | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信陵 | 笹谷 | S39-43 | 簡易耐火構造1階 | 26 | 124 | 26 | 124 | | | | | 下水道 | | | | | LED | | | | | | | | | | | ○ | | | | |
| | | | 簡易耐火構造2階 | 11 | 69 | | | -11 | -69 | | | 移転 | 除却 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 耐火構造4階 | 2 | 48 | 2 | 48 | | | | | | | | | | LED | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 39 | 241 | 28 | 172 | -11 | -69 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 地区 | 団地名 | 建設年度 | 構造・階数 | 管理数(A) | | 再編管理数 | | | | 長寿命化計画期間 | | | | | | | | | | 県営 混在 | | | | | |
|----|---------|-----------|----------|--------|------|---------|------|-----------|-------|----------|----|----|----|----|-----|-----|-----------|----------|-----|----------|-----|--|--|--|--|
| | | | | 棟 | 戸 | 再編数 (C) | | 増減(C)-(A) | | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | R14 | R15 | R16 | | | | |
| | | | | | | 棟 | 戸 | 棟 | 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 飯坂 | 月崎 | S40 | 簡易耐火構造1階 | 4 | 16 | | | -4 | -16 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 平野 | S34 | 木造1階 | 4 | 4 | | | -4 | -4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 8 | 20 | | | -8 | -20 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 松川 | 天王原 | H5 | 耐火構造8階 | 1 | 32 | 1 | 32 | | | | | | | | | LED | | 防水 外壁 | | | ELV | | | | |
| | | | | 1 | 32 | 1 | 32 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信夫 | 信夫（上の台） | S36 | 木造1階 | 3 | 3 | | | -3 | -3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 3 | 3 | | | -3 | -3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 吾妻 | 鎌古屋 | S36・39 | 木造1階 | 11 | 11 | | | -11 | -11 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 北萱場 | S42・44 | 簡易耐火構造1階 | 8 | 32 | | | -8 | -32 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 杉ノ上 | S36・39・42 | 木造1階 | 6 | 6 | | | -6 | -6 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 遠原 | S36 | 木造1階 | 1 | 1 | | | -1 | -1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 由添 | S56～58 | 耐火構造4,5階 | 11 | 308 | 11 | 308 | | | | | | | 給水 | | 給水 | 給水 LED | | | | | | | | |
| | | | | 37 | 358 | 11 | 308 | -26 | -50 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 飯野 | 町畠 | S34 | 木造1階 | 7 | 7 | | | -7 | -7 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 和台 | S44 | 木造1階 | 9 | 9 | | | -9 | -9 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 経壇 | S47 | 木造1階 | 3 | 3 | | | -3 | -3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 北小戸明利 | S47 | 木造1階 | 1 | 1 | | | -1 | -1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 20 | 20 | | | -20 | -20 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 319 | 3951 | 136 | 2876 | -183 | -1075 | | | | | | | | | | | | | | | | |

4088との差137戸は特賃、地優賃と子育て定住

【管理戸数】：H6.10.31時点

また、駐車スペースが整備されていない団地もあり、移転事業における放置車両の問題も出てきていることから、駐車場の整備を行い駐車車両の管理を徹底していく。

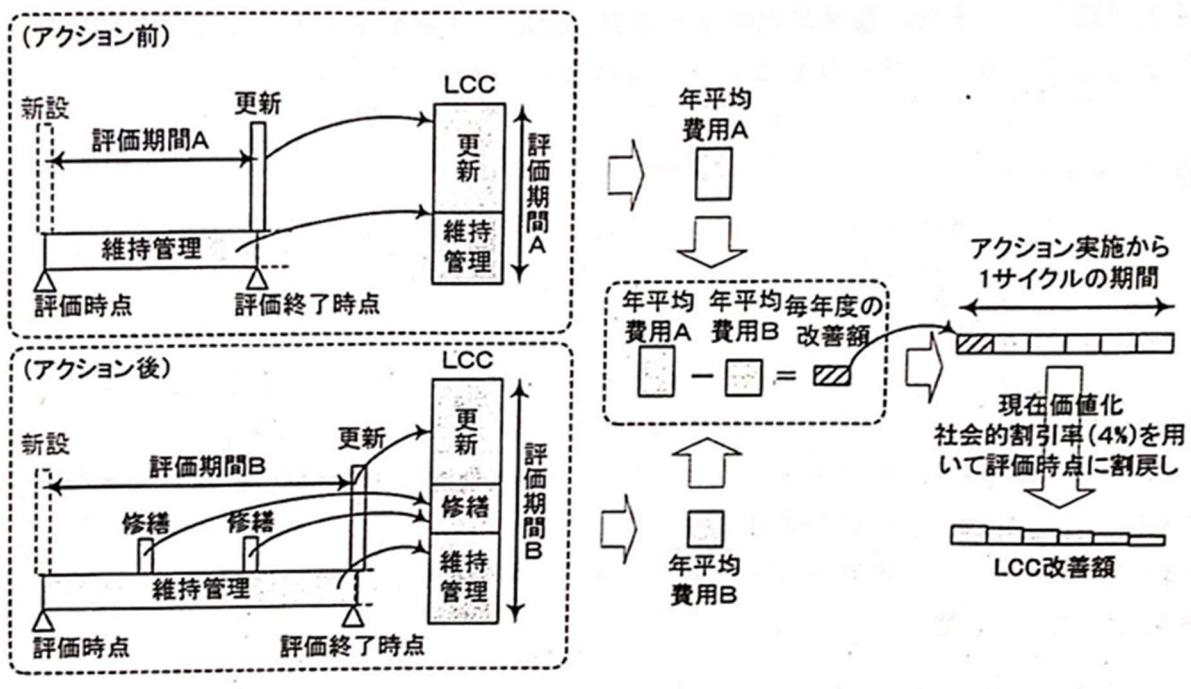
第11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) 予防保全的な維持管理による効果

- 定期的な点検により適切な修繕を行うことで、緊急修繕の発生を抑え、市営住宅等の安全確保が図られる。
- 居住性と耐久性の向上により、市営住宅等の品質確保が図られる。
- 更新時期を迎える前に適切な改修を施すことで、建替え事業量の平準化が図られる。

(2) ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果

ライフサイクルコストの考え方、算定に係る算出根拠、数値については国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき算定し検討する。



(3) ライフサイクルコスト（LCC）の算出

現在の工事単価から工種毎の単価を設定し、これまでの修繕費（税抜）と今後の計画修繕費（税抜）、建築費（税抜）と解体費（税抜）を積み上げLCCを算出する。

また、敷地を借用している団地については、敷地毎の借地費を棟数で按分したものをLCCに積み上げる。

建築価格は国税庁の『建物の標準的な建築価格表』（次表）を参考に、竣工時期から建築費を算出する。

なお、LCC算出の費用には国費等は加味しない。

主な修繕工事単価は次表項目の通り。

また、各団地のLCCについて（複数棟ある団地については代表的な棟）次グラフに記す。

建物の標準的な建築価額表

(単位:千円/m²)

| 構造 建築年 | 木造・ 木骨モルタル造 | 鉄骨鉄筋 コンクリート造 | 鉄筋 コンクリート造 | 鉄骨造 |
|-----------|----------------|-----------------|---------------|-------|
| 昭和34年 | 8.7 | 34.1 | 20.2 | 13.7 |
| 35年 | 9.1 | 30.9 | 21.4 | 13.4 |
| 36年 | 10.3 | 39.5 | 23.9 | 14.9 |
| 37年 | 12.2 | 40.9 | 27.2 | 15.9 |
| 38年 | 13.5 | 41.3 | 27.1 | 14.6 |
| 39年 | 15.1 | 49.1 | 29.5 | 16.6 |
| 40年 | 16.8 | 45.0 | 30.3 | 17.9 |
| 41年 | 18.2 | 42.4 | 30.6 | 17.8 |
| 42年 | 19.9 | 43.6 | 33.7 | 19.6 |
| 43年 | 22.2 | 48.6 | 36.2 | 21.7 |
| 44年 | 24.9 | 50.9 | 39.0 | 23.6 |
| 45年 | 28.0 | 54.3 | 42.9 | 26.1 |
| 46年 | 31.2 | 61.2 | 47.2 | 30.3 |
| 47年 | 34.2 | 61.6 | 50.2 | 32.4 |
| 48年 | 45.3 | 77.6 | 64.3 | 42.2 |
| 49年 | 61.8 | 113.0 | 90.1 | 55.7 |
| 50年 | 67.7 | 126.4 | 97.4 | 60.5 |
| 51年 | 70.3 | 114.6 | 98.2 | 62.1 |
| 52年 | 74.1 | 121.8 | 102.0 | 65.3 |
| 53年 | 77.9 | 122.4 | 105.9 | 70.1 |
| 54年 | 82.5 | 128.9 | 114.3 | 75.4 |
| 55年 | 92.5 | 149.4 | 129.7 | 84.1 |
| 56年 | 98.3 | 161.8 | 138.7 | 91.7 |
| 57年 | 101.3 | 170.9 | 143.0 | 93.9 |
| 58年 | 102.2 | 168.0 | 143.8 | 94.3 |
| 59年 | 102.8 | 161.2 | 141.7 | 95.3 |
| 60年 | 104.2 | 172.2 | 144.5 | 96.9 |
| 61年 | 106.2 | 181.9 | 149.5 | 102.6 |
| 62年 | 110.0 | 191.8 | 156.6 | 108.4 |
| 63年 | 116.5 | 203.6 | 175.0 | 117.3 |
| 平成元年 | 123.1 | 237.3 | 193.3 | 128.4 |
| 2年 | 131.7 | 286.7 | 222.9 | 147.4 |

| 構造 建築年 | 木造・ 木骨モルタル造 | 鉄骨鉄筋 コンクリート造 | 鉄筋 コンクリート造 | 鉄骨造 |
|-----------|----------------|-----------------|---------------|-------|
| 平成3年 | 137.6 | 329.8 | 246.8 | 158.7 |
| 4年 | 143.5 | 333.7 | 245.6 | 162.4 |
| 5年 | 150.9 | 300.3 | 227.5 | 159.2 |
| 6年 | 156.6 | 262.9 | 212.8 | 148.4 |
| 7年 | 158.3 | 228.8 | 199.0 | 143.2 |
| 8年 | 161.0 | 229.7 | 198.0 | 143.6 |
| 9年 | 160.5 | 223.0 | 201.0 | 141.0 |
| 10年 | 158.6 | 225.6 | 203.8 | 138.7 |
| 11年 | 159.3 | 220.9 | 197.9 | 139.4 |
| 12年 | 159.0 | 204.3 | 182.6 | 132.3 |
| 13年 | 157.2 | 186.1 | 177.8 | 136.4 |
| 14年 | 153.6 | 195.2 | 180.5 | 135.0 |
| 15年 | 152.7 | 187.3 | 179.5 | 131.4 |
| 16年 | 152.1 | 190.1 | 176.1 | 130.6 |
| 17年 | 151.9 | 185.7 | 171.5 | 132.8 |
| 18年 | 152.9 | 170.5 | 178.6 | 133.7 |
| 19年 | 153.6 | 182.5 | 185.8 | 135.6 |
| 20年 | 156.0 | 229.1 | 206.1 | 158.3 |
| 21年 | 156.6 | 265.2 | 219.0 | 169.5 |
| 22年 | 156.5 | 226.4 | 205.9 | 163.0 |
| 23年 | 156.8 | 238.4 | 197.0 | 158.9 |
| 24年 | 157.6 | 223.3 | 193.9 | 155.6 |
| 25年 | 159.9 | 258.5 | 203.8 | 164.3 |
| 26年 | 163.0 | 276.2 | 228.0 | 176.4 |
| 27年 | 165.4 | 262.2 | 240.2 | 197.3 |
| 28年 | 165.9 | 308.3 | 254.2 | 204.1 |
| 29年 | 166.7 | 350.4 | 265.5 | 214.6 |
| 30年 | 168.5 | 304.2 | 263.1 | 214.1 |
| 令和元年 | 170.1 | 363.3 | 285.6 | 228.8 |
| 2年 | 172.0 | 279.2 | 276.9 | 230.2 |
| 3年 | 172.2 | 338.4 | 288.2 | 227.3 |
| 4年 | 176.2 | 434.4 | 277.5 | 241.5 |

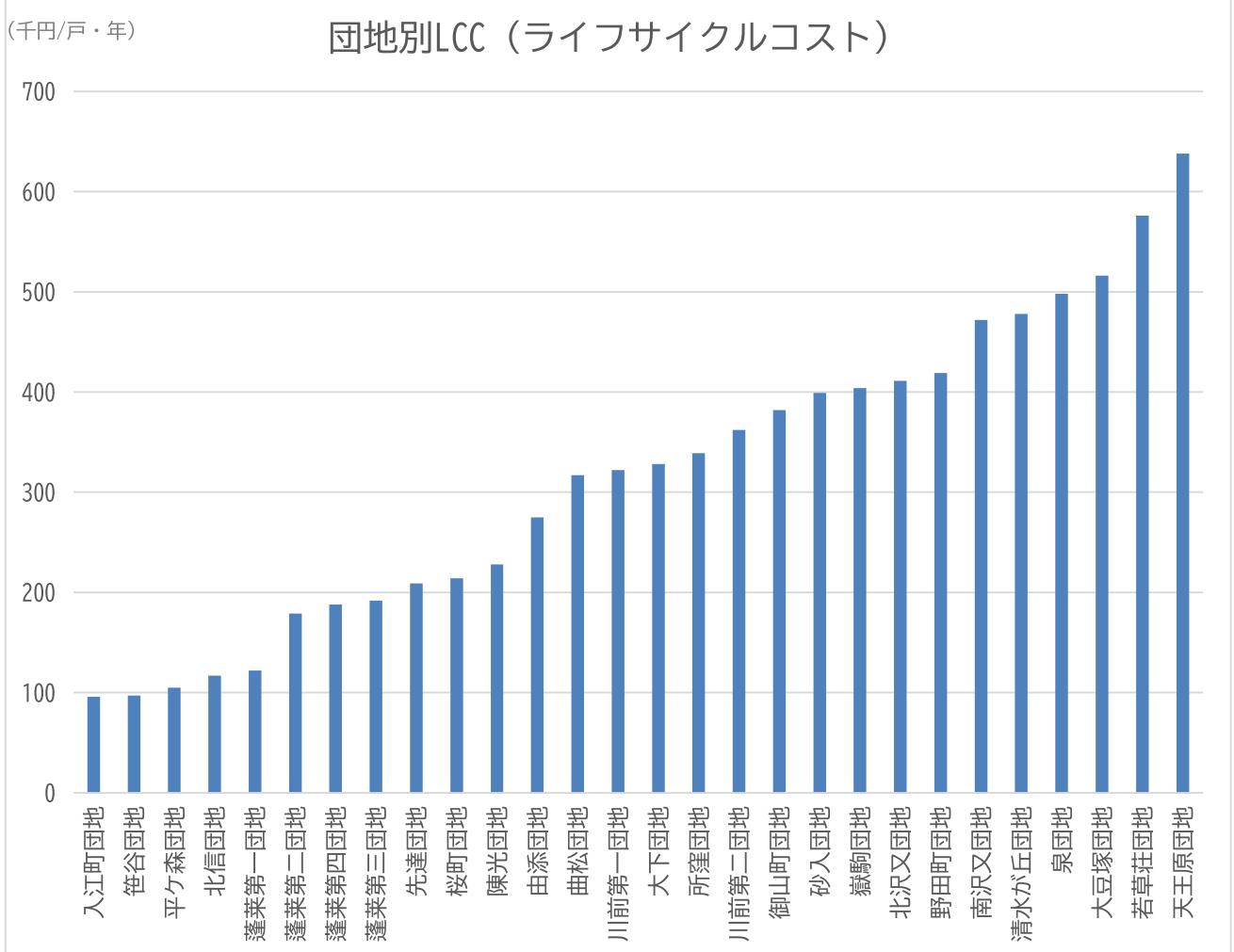
図1 「建築着工統計(国土交通省)」の「構造別:建築物の数、床面積の合計、工事費予定額」表を基に、1m²当たりの工事費予定額を算出(工事費予定額÷床面積の合計)したものです。

2 この「建物の標準的な建築価額表」は、譲渡所得の計算を行うに当たり、土地と建物を一括で取得しており取得時の契約においてそれぞれの価額が区分されていないなどのため、建物の取得価額が不明なときに、土地と建物の価額の区分の一つとして、建物の取得価額を算定するために使用するものです。使用方法は「譲渡所得の申告のしかた」をご覧ください。

なお、①契約書等により土地と建物の価額が区分して記載されている場合、②建物に係る消費税率が判明しているためこれを消費税率で割り戻すことにより建物の価額が把握できる場合は、使用しません。

主な修繕工事単価

| 項目 | 小項目 | 改修費(千円) | 備考 |
|----------|----------|----------|---------------|
| 屋上防水 | | 7 | ㎡単価 千円/㎡ |
| 外壁塗装 | | 20 | ㎡単価 千円/㎡ |
| 給排水電気設備 | | 2,140 | 戸数当たりの単価 千円/戸 |
| 給水設備 | | 1,350 | 戸数当たりの単価 千円/戸 |
| 高架水槽、受水槽 | 鋼板(SUS) | 550(710) | 戸数当たりの単価 千円/戸 |
| エレベーター改修 | | 2,000 | 階数当たりの単価 千円/階 |
| 解体 | 外壁アスベスト無 | 53.2 | ㎡単価 千円/㎡ |
| | 外壁アスベスト有 | 71.7 | ㎡単価 千円/㎡ |



今回のLCCは建設時の建物価格が不明な為、建物価格に『建物の標準的な建築価格』を使用している。そのため、建物建築価格による影響が大きく、平成に入ってからの建物はLCCが大きく出る傾向にある。また、借地に建つ住宅もLCCに影響が大きい要因である。