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となっていることから、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

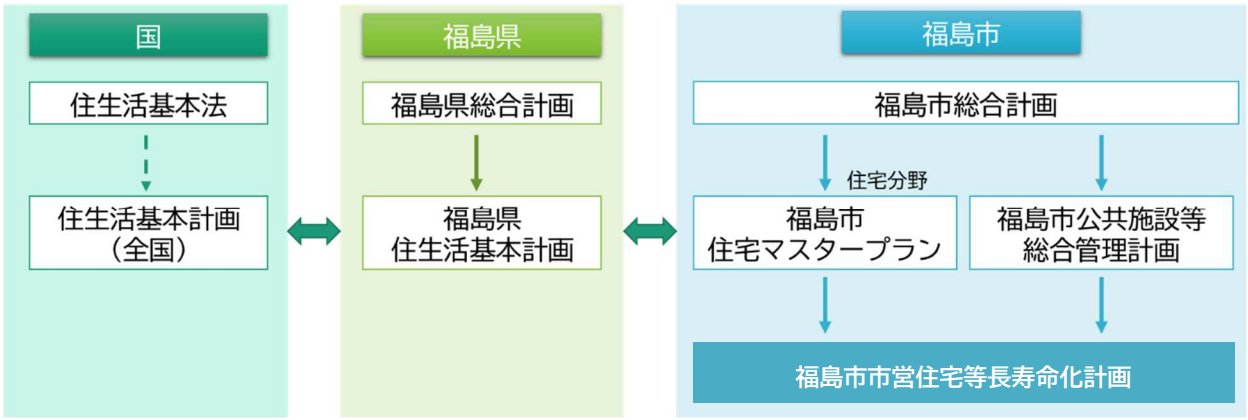
市営住宅は、住宅セーフティネットの中核としての役割を担っているため、本計画は、市営住宅等の適切なマネジメントを行うべく、維持管理では、適切な点検やデータ管理等を行い、予防保全的な管理や改善の計画的な推進により、優良なストックの更なる長寿命化を図るとともに、建物のライフサイクルコストの縮減を目指す。

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、更新期を迎え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プランにおける「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

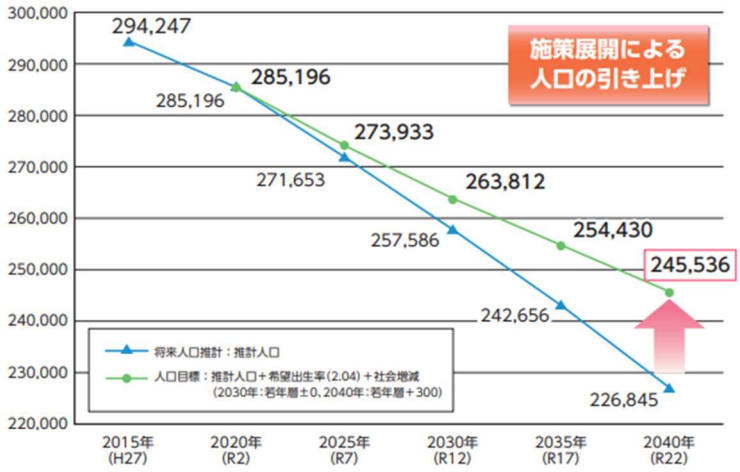
1 市営住宅を取巻く状況

(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	蓬莱第1	S46～48	200		200	0	0	0	0	0	0
25	蓬莱第2	S48～50	318		318	0	0	0	0	0	0
26	蓬莱第3	S51	100		100	0	0	0	0	0	0
27	蓬莱第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	曽根田	H15	25		0	0	0	25	0	0	0
44	早稲町	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	町畑	S34	7	7	7	0	0	0	0	0	0
48	和台	S45	9	9	9	0	0	0	0	0	0
49	町畑中央	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

Ｒ６年度解体済み　　Ｒ６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）

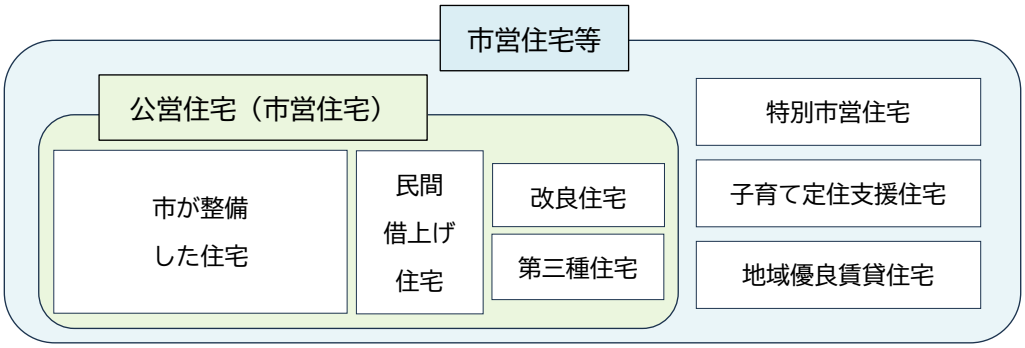
中堅所得層を対象としている。

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。

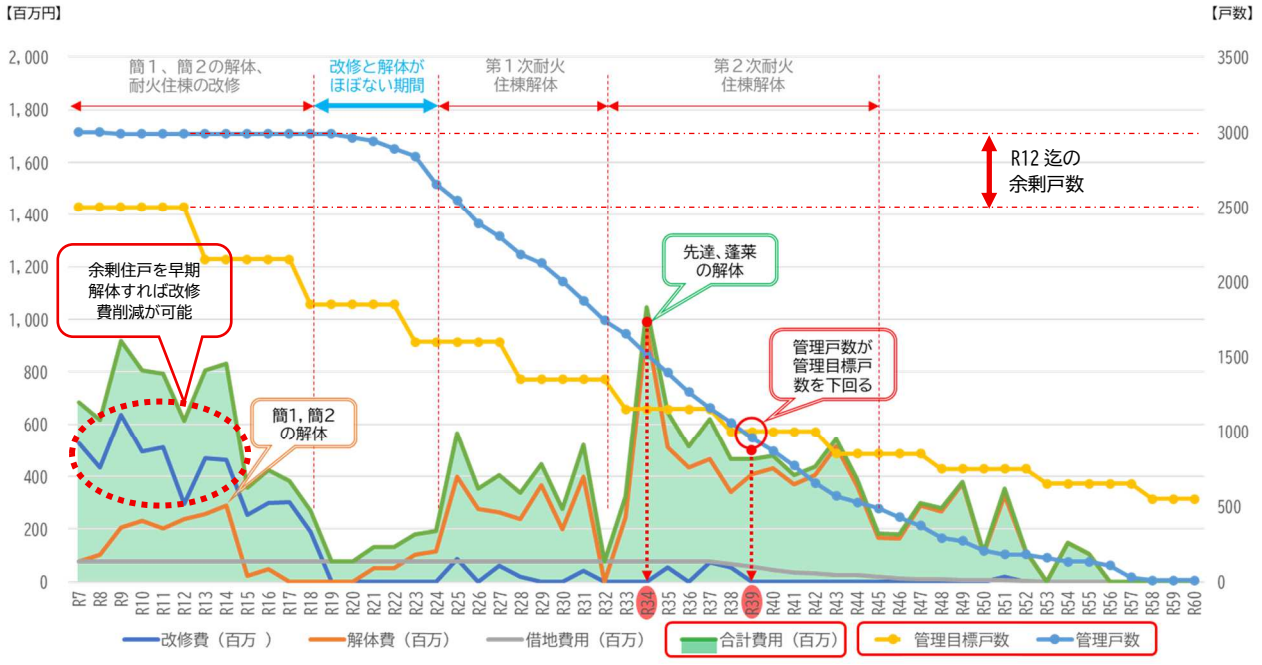
(10) ランニングコストと市営住宅戸数

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、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つつある。

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。

ランニングコストと市営住宅戸数の推移



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プランでは、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（Ｒ６見直し）

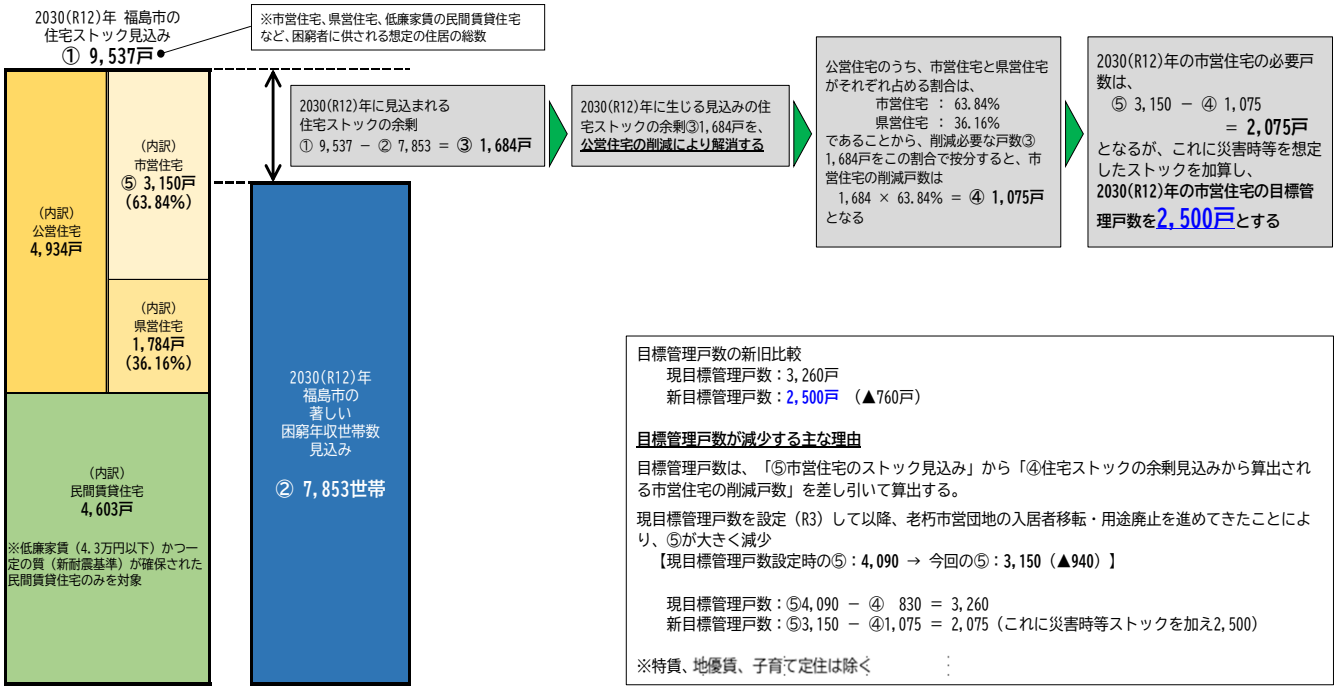
数値の種別		実績値	推計値				
時期(年度)		2020	2025	2030	2035	2040	2045
		R2	R7	R12	R17	R22	R27
総世帯数（A）		121,655	121,836	118,090	113,226	107,234	99,393
住宅確保要配慮世帯数(B)		10,009	8,555	7,853	7,190	6,544	5,879
住宅確保要配慮世帯に供給可能な住宅ストック推計値	市営住宅(C)	3,828	3,828	3,150	3,150	3,150	3,150
	県営住宅、民賃等その他(D)	6,523	6,530	6,387	6,202	5,974	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年度末の市営住宅入戸世帯数は 2,291 世帯であるが、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	ﾊｻﾞｰﾄﾞ	耐震性	耐用年限	断熱化		ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ	
					中学校	距離(km)	店舗	距離(km)								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	ﾖｰｸ	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	ﾖｰｸ	0.6	内	一住	歩暮		土砂(ｲｴﾛｰ)	NG	超				用途廃止①
	ふくしまｽﾀｲﾙ@春日町	R6	耐火構造3階		第二	0.75	ﾖｰｸ	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	ﾖｰｸ	0.4	内	一住	歩暮		土砂(ｲｴﾛｰ)				◎	●	維持管理②
	入江町特目	S47	簡易耐火構造2階	○	第三	1.6	ﾖｰｸ	0.3	内	一住	歩暮		土砂(ｲｴﾛｰ)	NG	超				用途廃止①
	所窪	S54・H1・H2	耐火構造4-7階		第二	1.2	ﾖｰｸ	0.95	内	一住	歩暮		土砂(ｲｴﾛｰ)				●	●	維持管理①
	野田町	H7	耐火構造4,10階		岳陽	1.5	ﾖｰｸ	0.5	内	一住	歩暮		内水-0.2			◎	◎	◎	維持管理②
	曽根田町（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
	早稲町（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	ｺｰﾌﾟ	0.16	内	商業	歩暮		内水-0.2			◎	◎	◎	維持管理①
渡利	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(ｲｴﾛｰ)			◎			維持管理①
蓬莱	蓬莱第一	S46-48	耐火構造5階		蓬莱	1	いちい	0.3	内	一中高	居推					●	◎	●	維持管理①
	蓬莱第二	S48-50	耐火構造5階		蓬莱	1	いちい	0.65	内	一中高	歩暮						●	●	維持管理②
											歩暮			NG					用途廃止②
	蓬莱第三	S51	耐火構造5階		蓬莱	0.4	いちい	0.5	内	二低	歩暮							●	維持管理②
											歩暮			NG					用途廃止①
	蓬莱第四	S52・55	耐火構造5階		蓬莱	0.4	いちい	1.1	内	二低	居推						◎	●	維持管理①
清水	泉	H10	耐火構造4階		清水	2.2	ｶﾜﾁ	0.4	内	一住	歩暮	○	洪水-0.5 家屋倒壊氾濫 早期水平避難			◎	◎	◎	維持管理②
	曲松	S62-63	耐火構造4階		清水	2	ﾖｰｸ	0.7	内	一住	歩暮		土砂(ｲｴﾛｰ)				◎	●	維持管理①
	南沢又	H6・9	耐火構造4,6階		信陵	1.1	ﾖｰｸ	1.1	内	一中高	歩暮	○	家屋倒壊氾濫 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	ｶﾜﾁ	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	ﾖｰｸ	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	ｶﾜﾁ	0.9	内	一住	歩暮		洪水-0.5						維持管理①
	嶽駒	S58・59	耐火構造3,4階		信陵	1.3	ﾖｰｸ	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	ﾖｰｸ	1.5	内	一中高	居推	○	家屋倒壊氾濫 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	ﾖｰｸ	1.4	内	一中高	居推	○	家屋倒壊氾濫 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	ﾊｻﾞｰﾄﾞ	耐震性	耐用年限	断熱化		ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ	
					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	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	ﾖｰｸ	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	ｺｰﾌﾟ	0.65	内	一低	歩暮		洪水0.5-3.0		超				用途廃止②
	北信	S42	簡易耐火構造1階	○	北信	0.5	ﾖｰｸ	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	ｺｰﾌﾟ	1.5	調整						超				用途廃止②
	宮代（上川原）	S44	簡易耐火構造1階	○	北信	1.8	ｺｰﾌﾟ	1.2	調整						超				用途廃止②
	桜町	S54	耐火構造5階		北信	2.4	ｺｰﾌﾟ	1.2	内	一住	歩暮		洪水0.5-3.0 過去浸水有 内水0.2-0.5				◎	○	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 維持管理②
西	荒井	S45・46	簡易耐火構造1階	○	西信	0.7	ｷｸﾀ	0.25	調整						超				民間活力導入
			簡易耐火構造2階											NG	超				
土湯	土湯	H4	木造2階		西信	7.6	ｷｸﾀ	7.4	調整				土砂(ｲｴﾛｰ)		超	◎		◎	維持管理②
信陵	笹谷	S39-43	簡易耐火構造1階	○	信陵		ﾖｰｸ		内	一中高	歩暮		内水-0.2		超			●	維持管理②
			簡易耐火構造2階			0.5		0.35						NG	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	ｱﾙﾀ	0.55	内	一住	歩暮				超				用途廃止②
	平野	S34	木造1階	○	平野	1.7	ﾖｰｸ	0.7	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	ｺｰﾌﾟ	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	ﾖｰｸ	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	ﾛｯｹﾝﾃﾞ	2.2	調整						超				用途廃止②
	北萱場	S42・44	簡易耐火構造1階	○	野田	3.2	いちい	3	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	調整						超				用途廃止②
	遠原	S36	木造1階	○	吾妻	1.3	いちい	2.3	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	ﾛｯｹﾝﾃﾞ	0.65 0.6	内	一住	歩暮		内水-0.2-0.5				◎	●	維持管理①
飯野	町畑	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
	経壇	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してくために、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	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1　屋根防水										
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2　床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3　外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（ｺﾝｸﾘｰﾄ、ﾓﾙﾀﾙ部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、ﾊﾞﾙｺﾆｰ等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4　鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	－			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	－			○		
5　建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

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

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
１０　空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年		③		○			
１１　電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年 ～6 年		－	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30 年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年		③		○			
１２　情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等　※同軸ケーブルを除く	取替	15 年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	
１３　消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		③	○				
１４　昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年		③				○	
	全構成機器	取替	30 年		③				○	
１５　立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	２段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	
１６　外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		①	○			○	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○

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

参照文献凡例

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

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きます。

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、住宅マスタープラン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
曽根田町	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
- 移転先の市営住宅の家賃負担軽減
- 家財処分業者等の情報リストの提供
- 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）
- 移転先市営住宅の見学会の開催
- 移転補償費による経済的負担軽減
- 専用相談窓口の設置（居住支援法人が支援）

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

(1) 現団地・建物状況の説明
(2) 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）
(3) 移転候補の市営住宅団地の見学会
(4) 入居者移転促進ツールに関する情報提供
(5) 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＞

(1) 移転補償費の定額支払
① 引越し費用の負担（まとめて引っ越すことによる低額料金）
(2) 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
(3) 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



※ 引越し運搬費、債務保証、公共料金の変更に伴う工事費、ゴミの処分・運搬費、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



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）が有るか確認し、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	管理戸数	用途廃止	R6 年度末	800m 圏内　存在〇			
		総数	R7 以降	入居率	支所	駅	買物	〇の数
御山町	H13（H27）	24		0.79	〇	〇	〇	3
曲松	S62・63	56		0.88	〇	〇	〇	3
先達	S53・54	190		0.69	〇	〇	〇	3
北信	S44～45	111	61	0.60	〇	〇	〇	3
陳光	S55	20		0.65	〇	〇	〇	3
笹谷	S42～43	241	69	0.71	〇	〇	〇	3
月崎	S40	16	16	ー	〇	〇	〇	3
入江町	S28,S46,H11	116	10	0.94	〇		〇	2

所窪	S54,H1～2	132		0.81	○		○	2
若草荘	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
蓬莱第１	S46～48	200		0.63	○		○	2
蓬莱第２	S48～50	318	130	0.61	○		○	2
蓬莱第３	S51	100	40	0.65	○		○	2
蓬莱第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				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													
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			-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									
	ふくしまｽﾀｲﾙ @春日町	R6	耐火構造3階			1	6	1	6	整備	※集約化 入江町 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 ※集約化 入江町	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		○
	曽根田町（借上）	H15	耐火構造7階	1	25	1	25							LED								
	早稲町（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
						再編数（C）		増減(C)-(A)		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
				棟	戸	棟	戸	棟	戸													
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							
	嶽駒	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 LED	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 ※集約化 陳光50戸⇒20戸	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 ※集約化 笹谷241戸⇒172戸	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
						再編数（C）		増減(C)-(A)		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
				棟	戸	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	町畑	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。

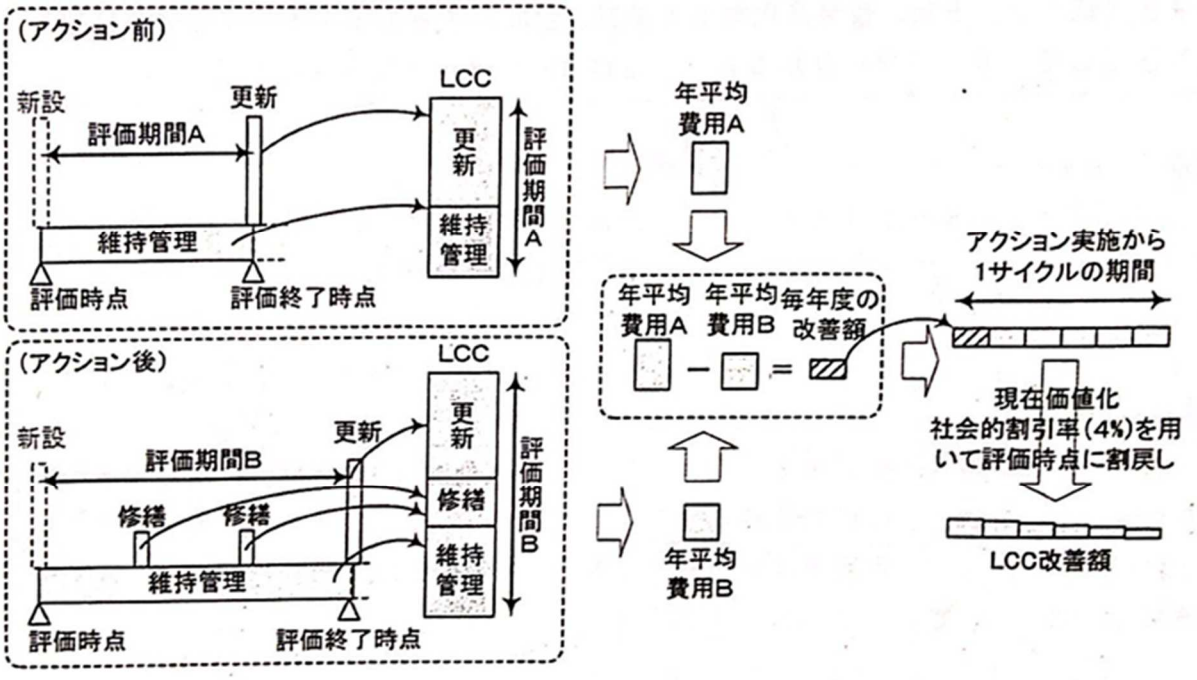
第１１　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

（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。



ライフサイクルコストの算出イメージ

（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

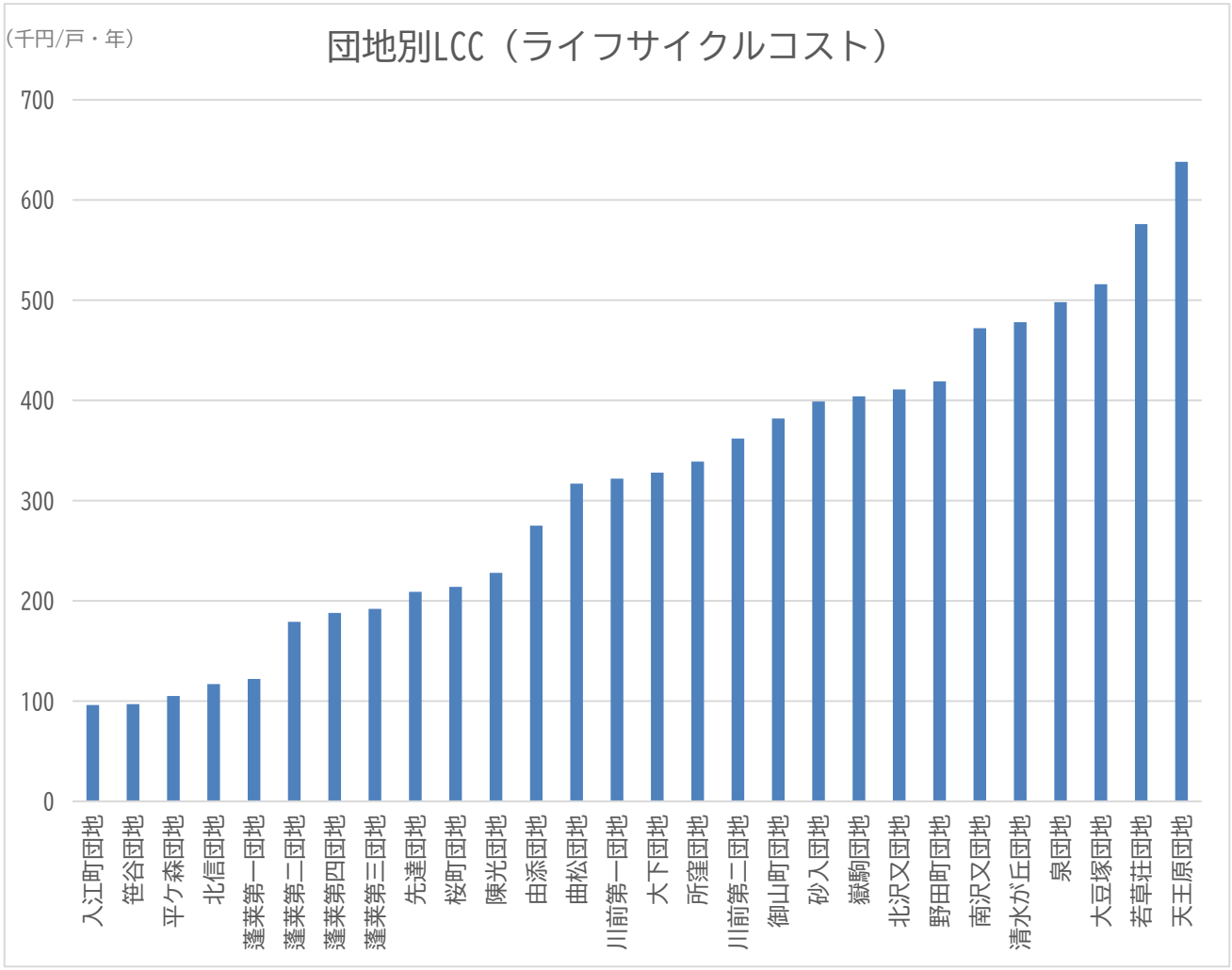
注1　「建築着工統計（国土交通省）」の「構造別：建築物の数、床面積の合計、工事費予定額」表を基に、1m²当たりの工事費予定額を算出（工事費予定額÷床面積の合計）したものです。

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方法として、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建物に係る消費税額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。