

福島市市営住宅等長寿命化計画

令和4年3月（変更）

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

はじめに	1
1. 長寿命化計画の背景・目的	2
2. 計画期間	2
3. 公営住宅等の状況	2
4. 長寿命化に関する基本方針	13
5. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	15
6. 点検の実施方針	21
7. 計画修繕の実施方針	22
8. 改善事業の実施方針	26
9. 建替等事業の実施方針	27
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	30
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	44

はじめに

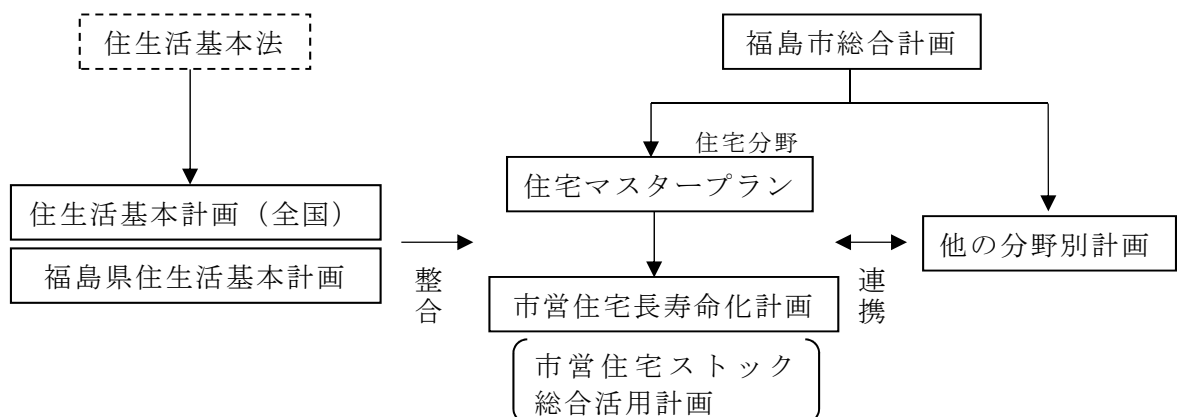
国においては、これまでの住宅建設を重視した政策から、良質なストックを将来世代へ継承していく政策へ転換を図っており、公営住宅分野においても更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等について、適正管理・早期修繕により長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことを目指している。

本市においても、ストックの老朽化が進み、近い将来の維持管理費の増大が懸念されているところである。また、老朽化した市営住宅、改良住宅、特別市営住宅、第三種住宅、子育て定住支援住宅、地域優良賃貸住宅（公共供給型）（以下「市営住宅等」という。）のストックについては、中長期的な需要の見通しや近年頻発する地震等自然災害による建物への影響を踏まえ、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講じる必要がある。

このような中、国土交通省が示している「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月策定、平成28年8月改定）」に基づき、本市の市営住宅等の計画的・効率的な更新・改善を図るため、団地別及び住棟別の具体的な実施計画を定めた「福島市市営住宅長寿命化計画」を平成25年度に策定し、事業の進捗状況等に応じて適宜見直しを行いながら、市営住宅等ストックの管理を進めているところである。

《計画の位置づけ》

本計画は、市営住宅等の既存ストックの効果的・効率的な活用を図ることを目的とした「福島市市営住宅ストック総合活用計画（平成22年3月）」の後継計画として位置づける。



1. 長寿命化計画の背景と目的

(1) 背景

昭和 30 年代後半から 40 年代前半に大量に供給された市営住宅等ストックが更新時期を迎え、維持管理費や更新費用の確保が困難になることが懸念される。

そのため、今後の人口・世帯数減少社会や健全な財政運営の必要性などを踏まえ、老朽化した団地の建替え及び予防保全的な修繕・改善への取り組みが求められており、市営住宅等に関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等が必要となっている。

(2) 目的

安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的、効果的な団地別、棟別の事業方法を選定するとともに、予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とする。

2. 計画期間

計画期間については平成 26 年度から令和 5 年度までとするが、本市の住宅政策を総合的に推進するための「住宅マスタープラン」をはじめ、社会情勢の変化や国、福島県の動向等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとする。

3. 公営住宅等の状況

(1) 市営住宅等の位置と戸数

本市の市営住宅は、令和 2 年度末現在において 56 団地、4,187 戸となっており、公営住宅のほか、改良住宅、子育て支援住宅、特定公共賃貸住宅などがある。

間取りについては、3DKタイプが最も多いが、これは標準的な家族構成を想定したものであり、現在の高齢社会における市営住宅の世帯構成は単身者が多く、過大なものと考えられる。高齢単身者向けの 2Kタイプもあるが、耐用年数を迎つつあるものが多く、長期的には使用に耐えられなくなる恐れがある。

(2) 市営住宅等の分類

本市で管理している市営住宅等は法令、制度等により以下のように分類される。

①公営住宅 3,726 戸

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改良住宅 320 戸

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特別市営住宅 97 戸

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。

④第三種住宅 4 戸

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。

⑤子育て定住支援住宅 20 戸

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 20 戸

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

(表1 市営住宅等一覧)

令和2年度末現在

No	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	敷地面積 (㎡)	間 取								備考	
							1K	1DK	2K	2K+1	2DK	2LDK	3K	3DK		3LDK
1	中央	S34～S45	耐火構造5階以下	8	257	10,168	5		237	10		5				改良245戸
2	清風荘	S27	ブロック造2階	2	16	1,717					16					
3	春日町 若草荘	H11	耐火構造5階以下	1	24	2,343					16		8			(シルバー16)
4	春日町特目	S47	ブロック造2階	1	4	327			4							
5	入江町A P	S28	ブロック造2階	2	16	1,333					16					
	入江町団地	S46・H8	耐火構造5階以下	3	116	3,608	10		80			5	7	14		特別市住15戸 地優賃6 改良75戸
	入江町特目	S47	ブロック造2階	1	10	1,045			10							
6	所窪	S54・H元・H2	耐火構造5階以下・ 耐火構造6階以上	4	132	12,153					2		93	30	7	特別市住24戸 地優賃6
7	野田町	H7	耐火構造5階以下・ 耐火構造6階以上	2	80	6,389		18					16	46		特別市住25戸 地優賃7
8	大豆塚	H4	耐火構造6階以上	2	60	6,506					4		56			
9	平ヶ森	S44～S46	耐火構造5階以下	3	80	4,798			50			30				
10	泉	H10	耐火構造5階以下	1	25	5,554					6		19			
11	曲松	S62～S63	耐火構造5階以下	3	56	6,335					7		46		3	
12	南沢又	H6・H9	耐火構造5階以下	3	87	11,371					19		28	40		(シルバー15)
13	清水が丘	H4	耐火構造5階以下	2	40	4,948							40			
14	北沢又	S61～H3	耐火構造5階以下	15	312	41,881					23		279		10	
15	大下	S63～H元	耐火構造5階以下	3	56	6,588					5		48		3	
16	砂入	H2	耐火構造5階以下	1	16	2,479							16			
17	下釜	S34～S39	ブロック造平家・ ブロック造2階・ 耐火構造5階以下	38	175	21,716			105		43		27			
18	瀬上	S36～S38	ブロック造平家	15	60	6,761			60							
19	北信	S42・S44・S45	ブロック造平家・ 耐火構造5階以下	14	111	11,638			45		50		16			
20	宮代・樋ノ口	S43	ブロック造平家	15	75	8,362			65				10			
	宮代・上川原	S44	ブロック造平家	8	40	6,293			40							
21	笹谷	S39～S43	ブロック造平家・ ブロック造2階・ 耐火構造5階以下	39	241	23,982			84		117		40			
22	荒井	S45～S46	ブロック造平家・ ブロック造2階	16	91	12,856			30		31		30			
23	土湯	H4	木造	1	8	856						4		4		
24	蓬萊第1	S46～S48	耐火構造5階以下	6	200	14,060			60				140			
25	蓬萊第2	S48～S50	耐火構造5階以下	12	324	34,512			30				294			
26	蓬萊第3	S51	耐火構造5階以下	3	100	10,776							100			
27	蓬萊第4	S52・S55	耐火構造5階以下	6	190	18,832							160	30		

No	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	敷地面積 (㎡)	間 取								備考		
							1K	1DK	2K	2K+1	2DK	2LDK	3K	3DK		3LDK	4DK
28	月崎	S40	ブロック造平家	4	16	2,433			16								
29	平野	S34	木造	5	5	1,688			5								
30	けやきの村	S47	ブロック造2階	1	6	398		6									
31	天王原	H5	耐火構造6階以上	1	32	7,305									32		
32	信夫・上の台	S36	木造	3	3	1,987			3								
	信夫・竹の内	S36	木造	3	3	828			3								
33	鎌古屋	S36・S39	木造	16	16	6,997						16					
34	北萱場	S42・S44	ブロック造平家	8	32	15,634			32								
35	杉ノ上	S36・S39・S42	木造	6	6	3,225						6					
36	遠原	S36	木造	1	1	587						1					
37	先達	S53～S54	耐火構造5階以下	6	190	15,524								190			
38	桜町	S54	耐火構造5階以下	1	30	2,905									30		
39	陳光	S55	耐火構造5階以下	2	50	4,368									50		
40	由添	S56～S58	耐火構造5階以下	11	308	28,014									308		
41	嶽駒	S58～S59	耐火構造5階以下	8	120	18,241									120		
42	川前	S58～S59	耐火構造5階以下	4	66	8,557									66		
43	川前第2	S60	耐火構造5階以下	6	100	10,913									100		
44	曾根田町(借上)	H15	耐火構造6階以上	1	25	1,161					18				7		(借上市営住25)
45	早稲町(借上)	H15	耐火構造6階以上	1	40	2,116					32				8		(借上市営住40)
46	中町(借上)	H15	耐火構造6階以上	1	40	1,534					26				14		(借上市営住40)
47	新町(借上)	H16	耐火構造6階以上	1	18	1,165									18		(借上市営住18)
48	御山町	H13	耐火構造6階以上	1	24	1,124					7				17		特別市住23戸 地賃1
49	町畑中央	H9	木造	5	10	2,809									10		特別市住10戸
50	町畑	S36	木造	7	7	1,204			7								
51	和台	S44	木造	12	12	1,987			12								
52	経壇	S47	木造	3	3	1,167							3				第三種3
53	田端	S48	木造	1	1	215											1 第三種3
54	北小戸明利	S47	木造	1	1	478											1 第三種3
55	町庭坂第一	H26	木造	2	10	765									10		子育て定住10
56	町庭坂第二	H26	木造	2	10	732									10		子育て定住10
合計				354	4,187	446,248	15	24	978	10	353	89	883	1,554	256	25	

(表2 県営住宅等一覧)

令和2年度末現在

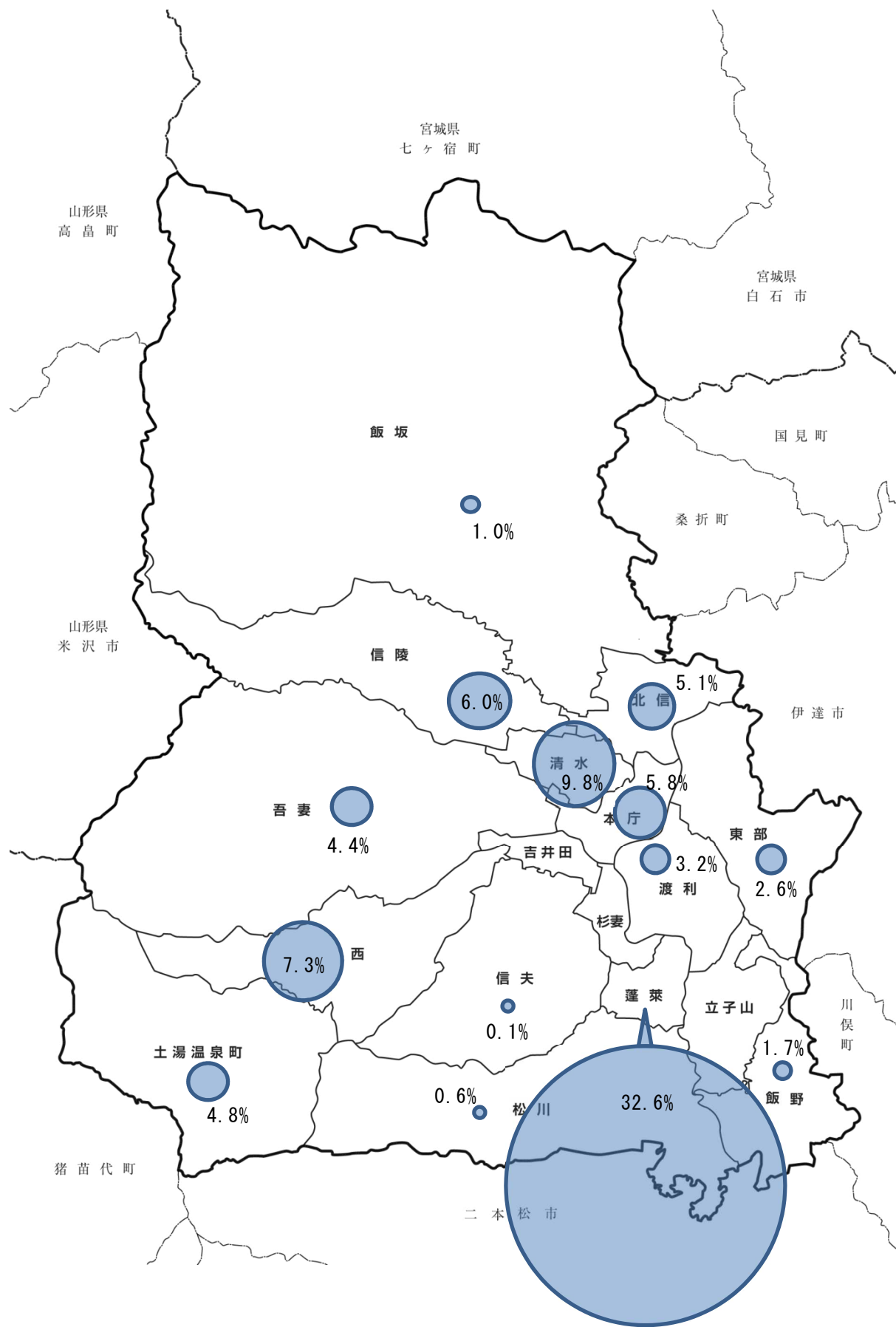
No.	団地名	建設年度	棟数	戸数				計	延床面積 [㎡]	敷地面積 [㎡]	備考
				ブロック造	木造	準耐火構造	耐火構造				
1	野田町	S34	2				24	24	1,016	1,075	
2	森合台の前	H5	2				44	44	4,243	2,634	特公賃10戸
3	森合	S33	1				24	24	929	1,395	
4	霞町	H2	1				12	12	898	1,145	
5	山下町	S49	1				158	158	10,363	6,044	
6	桜木町	H4・7・8	5				110	110	10,144	6,461	
7	渡利	S55	1				24	24	1,611	2,914	
8	岡部	S60・H1	3				51	51	3,676	6,626	特公賃15戸
9	北信	S44・45・118・10・26	7				140	140	11,615	14,083	復興1棟24戸
10	宮代	S43	13	46			46	46	2,848	17,770	
11	笹谷	S41・42・62・63・H1・11・26	9				136	136	10,415	12,344	復興2棟24戸
12	泉白川	S58	1				24	24	1,764	3,297	
13	上並松	S35・62・63・H1・2・3	8				88	88	6,816	9,946	
14	河原前	S57	2				36	36	2,646	4,026	
15	上川原田	S59	2				36	36	2,646	4,114	
16	荒井	H6～11・16	10				143	143	12,757	24,063	特公賃7戸、準特優賃(公営型)21戸
17	蓬萊	S46～56	37				733	733	54,902	105,078	
18	花見山	S57・58	7				56	56	4,141	8,889	
19	飯坂	H27	3				58	58	5,271	6,169	復興
20	北沢又	H28・30	50		70	212	282	25,651	50,953	復興	
21	北中央	H28	3				64	64	6,171	8,651	復興
	合計		168	46	70	212	1,961	2,289	180,523	297,677	

住宅の供給率を地区別に見ると、蓬萊地区が突出している。比較的世帯数の多い地区の中で、飯坂・信夫・松川地区での供給が少なく、杉妻・吉井田地区は供給がない。

(表3 支所別 市・県営住宅等戸数)

令和2年度末現在

支所別地区名	A.世帯数	B.市営住宅戸数	C.県営住宅戸数	D=B+C	D/A(%)	地区別平均抽選倍率	団地別戸数
中央	19,590	802	328	1,130	5.77	4.13	(市営)中央257,清風荘16,入江町142,若草荘24,春日町4,所達132,御山町24,借上123,野田町80
							(県営)森合24,霞町12,山下町158,桜木町110,野田町24
渡利	6,945	140	80	220	3.17	2.41	(市営)平ヶ森80,大豆塚60
							(県営)渡利24,花見山56
杉妻	5,417	0	0	0	0.00	-	
蓬萊	4,741	814	733	1,547	32.63	0.67	(市営)蓬萊第一200,蓬萊第二324,蓬萊第三100,蓬萊第四190
							(県営)蓬萊733
清水	15,450	996	510	1,506	9.75	1.67	(市営)先達190,泉25,清水が丘40,曲松56,南沢又87,川前166,嶽駒120,北沢又312
							(県営)森合台の前44,泉白川24,上並松88,河原前36,上川原田36,北沢又282
東部	4,748	72	51	123	2.59	0.96	(市営)大下56,砂入16
							(県営)岡部51
北信	14,375	541	186	727	5.06	0.47	(市営)下釜175,北信111,康光50,瀬上60,桜町30,宮代115
							(県営)宮代46,北信140
信陵	6,366	241	136	377	5.92	1.53	(市営)笹谷241
							(県営)笹谷136
吉井田	5,206	0	0	0	0.00	-	
西	3,194	91	143	234	7.33	0.00	(市営)荒井91
							(県営)荒井143
土湯	167	8	0	8	4.79	0.00	(市営)土湯8
立子山	463	0	0	0	0.00	-	
飯坂	9,237	27	58	85	0.92	-	(市営)月崎16,平野5,けやきの村6
							(県営)飯坂58
信夫	10,076	6	0	6	0.06	-	(市営)竹ノ内3,上ノ台3
松川	5,637	32	0	32	0.57	1.05	(市営)天王原32
吾妻	10,213	383	64	447	4.38	1.54	(市営)由添308,鎌古屋16,北萱場32,杉ノ上6,遠原1,町庭坂20
							(県営)北中央64
飯野	1,957	34	0	34	1.74	-	(市営)町畑中央10,町畑7,和台12,経壇3,田端1,北小戸明利1
計	123,782	4,187	2,289	6,476	5.23	-	(市営)4,187戸
							(県営)2,289戸



(図1 支所別 市・県営住宅等供給率)

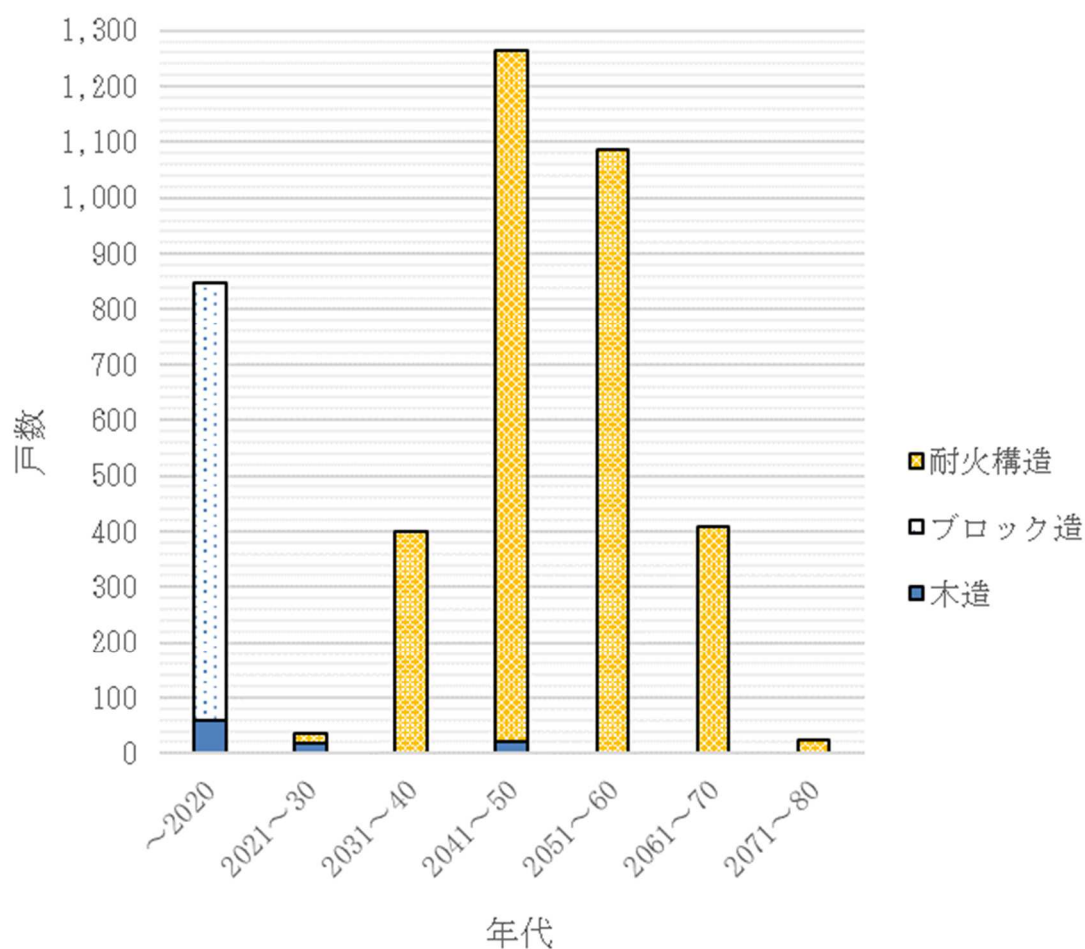
(3) 建築年次別・構造別ストックの状況

公営住宅の耐用年数は、木造 30 年、ブロック造 45 年、耐火構造 70 年と定められている。

木造は、土湯団地、町畑中央団地、町庭坂団地を除き、全てが耐用年数を超過しており、また、ブロック造は全団地が耐用年数を超過している。

耐火構造のものは、まだ耐用年数は残っているが、昭和 30～40 年代に建設された住宅は建築・設備ともに老朽化が進んでいるとともに、いずれ大量に更新時期を迎えることとなる。

令和 2 年度末現在



(図 2 耐用年数経過戸数)

(表 4 耐用年数経過戸数)

令和 2 年度末現在

構造	耐用年数	耐用年経過時期別住宅戸数						合計戸数
		既に経過	2021～ 2030年	2031～ 2040年	2041～ 2050年	2051～ 2060年	2061～ 2070年	
木造	30年	58	18		20			96
		(60.4%)	(18.8%)		(20.8%)			(2.4%)
ブロック造	45年	789						789
		(100%)						(19.4%)
耐火構造	70年		18	399	1,243	1,086	409	24
			(0.6%)	(12.6%)	(39.1%)	(34.2%)	(12.9%)	(0.8%)
合計		847	36	399	1,263	1,086	409	24
累計			883	1,282	2,545	3,631	4,040	4,064

※借上市営住宅除く

(4) 市営住宅等入居者の状況

市営住宅等入居者は原則階層が 88.3%、裁量階層が 6.0%であり、原則階層のうち最も低い収入階層である月額所得 10.4 万円以下の世帯が 77.6%となっている。

(表 5 市営住宅等入居者の収入状況)

令和 2 年度末現在

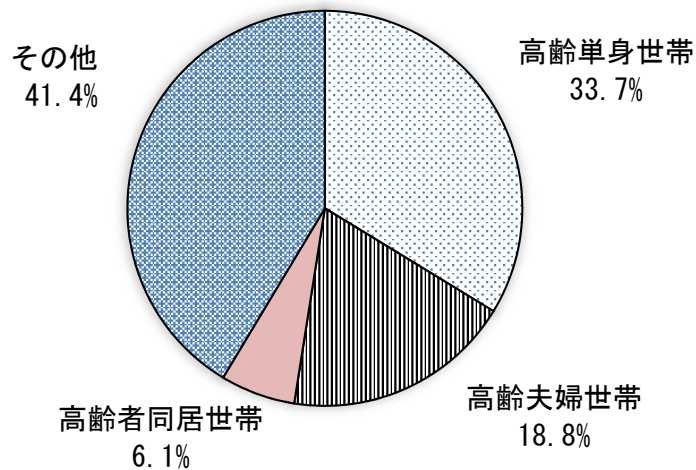
	収入分位		収入月額	入居世帯	
				世帯数	比率
原則階層	I	10.0%	～104 千円	2,076	77.6%
	II	15.0%	～123 千円	121	4.5%
	III	20.0%	～139 千円	86	3.2%
	IV	25.0%	～158 千円	81	3.0%
裁量階層	V	32.5%	～186 千円	95	3.6%
	VI	40.0%	～214 千円	64	2.4%
	VII	50.0%	～259 千円	66	2.5%
	VIII	60.0%	259 千円超	85	3.2%
計				2,674	100%

※収入未申告者は含んでいない

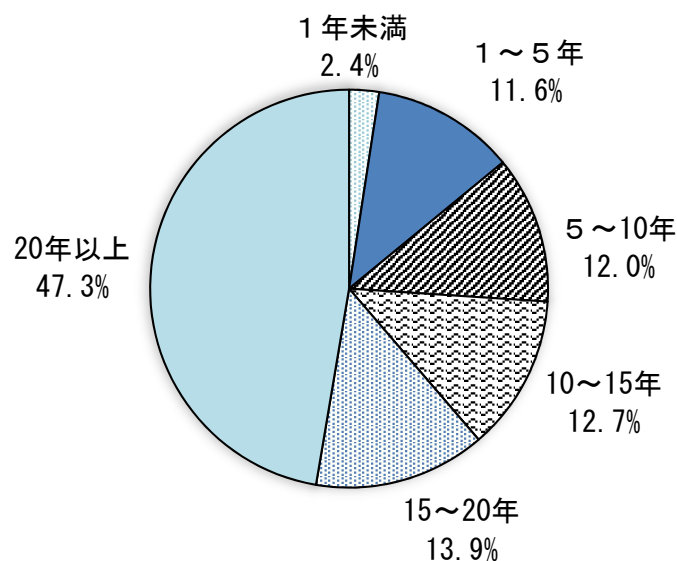
市営住宅等入居者の高齢化率は 37.5%となっており、高齢者の一人暮らし世帯は 945 世帯（33.7%）、高齢夫婦世帯は 526 世帯（18.8%）、高齢者同居世帯は 172 世帯（6.1%）となっており、市営住宅入居世帯の 58.6%が高齢者のいる世帯となっている。

（表 6 市営住宅入居者の年齢分布）

年少者 (15 歳未満)		労働年齢 (15～64 歳)		高齢者 (65 歳以上)	
人数	率	人数	率	人数	率
613	11.4%	2,752	51.1%	2,021	37.5%



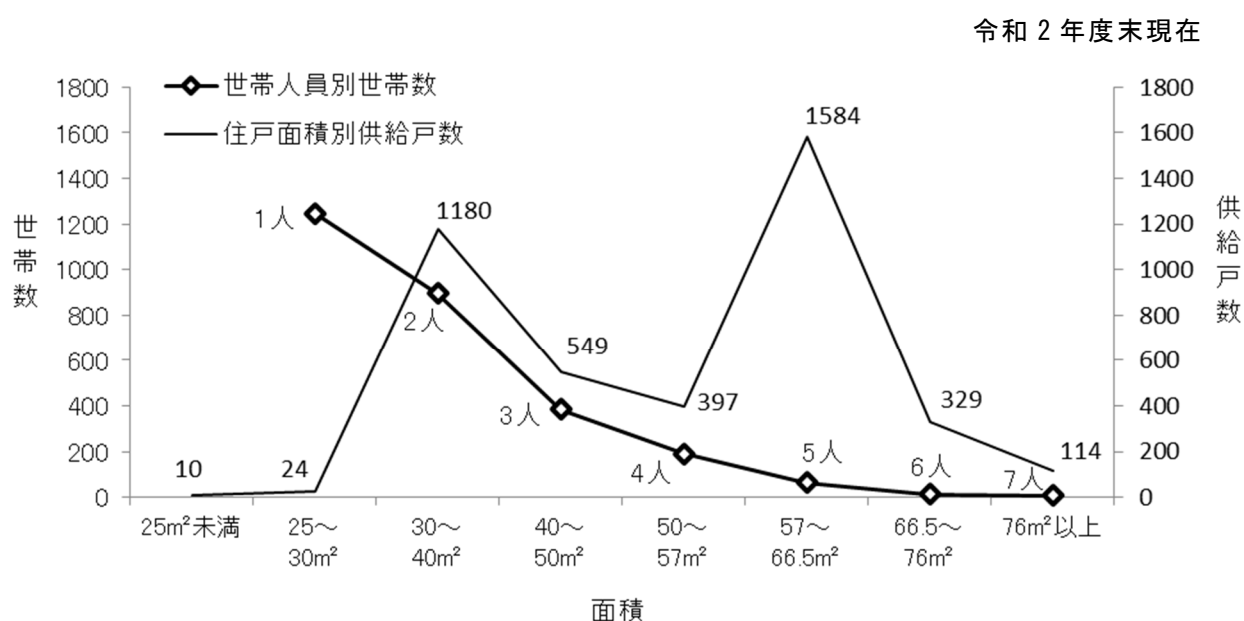
市営住宅等入居者のうち、20年以上居住している世帯が 47.3%を占め、住み替えが滞っている住戸がある。



(5) 世帯人数と住戸面積

市営住宅等の世帯人数と居住している住戸面積の状況をみると、単身向け世帯の住戸が供給不足となり、多家族向け世帯が供給過多となっていることから、需要と供給のバランスがとれていない状況にある。今般、単身世帯が増加傾向にあることから、単身向け住戸のストック不足が危惧される。

また、最低居住水準未達の世帯は全体の約3%であるが、分布状況を見ると、1～2人の少人数世帯が広い住戸に住んでおり、多人数世帯が最低居住水準未達となっている状況が見受けられることから、このミスマッチの解消が課題となっている。



(図3 世帯人数と住戸面積)

(表7 住戸面積別世帯人員分布)

令和2年度末現在

	25㎡未満	25～30㎡	30～40㎡	40～50㎡	50～57㎡	57～66.5㎡	66.5～76㎡	76㎡以上	計 A	最低居住水準未達	
										世帯数	B/A
1人世帯	3	8	493	194	115	373	51	9	1,246	3	0.24%
2人世帯	0	3	141	78	98	419	126	30	895	3	0.34%
3人世帯	0	0	32	28	24	206	70	25	385	32	8.31%
4人世帯	0	0	13	8	6	110	33	21	191	21	10.99%
5人世帯	0	0	3	2	6	34	15	5	65	11	16.92%
6人世帯	0	0	1	0	0	4	6	3	14	5	35.71%
7人世帯	0	0	1	0	0	5	1	0	7	7	100.00%
計	3	11	684	310	249	1,151	302	93	2,803	82	2.93%

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戸としており、現在より830戸程度削減することとなる（特別市営住宅を除く）。

また、すでに耐用年数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、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

住宅の特徴に応じて適切な整備内容を選択し、より効率的かつ効果的な改善によって、ストックの耐用年限までの長寿命化を図る。

③耐用年数を超過した老朽化等住棟の解消

耐用年数を超過し老朽化した住棟や市営住宅等としての機能が相当程度低下している住棟は、建替え又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宅に集中しており、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、市営住宅等のまちなかや地域の拠点への集約を検討する。

(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

・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。

・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を実施する。

・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

・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。

・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。

・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。

・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。

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

本計画の対象住宅は、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、将来の目標管理戸数を推計する。

(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。

建物に耐用年数がある以上、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）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
- 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

なお、上記をもとに判定した結果のうち、今回判定を見直した主なものを長寿命化に関する基本方針の基本的な考え方に基づき整理すると以下のとおりとなる。

・耐用年数を超過した老朽化等住棟の解消（住戸改善事業を実施している住棟を除く）

【用途廃止とした団地（耐用年数を超過した木造、ブロック造）】

[用途廃止を検討→用途廃止]春日町・入江町特目・瀬上・宮代（上川原）・月崎・北萱場、[集約→用途廃止]下釜、[現地建替集約→用途廃止]宮代（樋ノ口）

【建替集約とした団地（相当程度機能が低下している耐火構造の住棟・団地）】

[現地建替]中央、[個別改善→現地建替集約]平ヶ森

・コンパクトなまちづくりに資する市営住宅等の整備（地域の拠点への集約）

【建替集約とした団地】

[用途廃止を検討→現地建替集約]平野、[用途廃止→現地建替集約]信夫（上の台・竹ノ内）・町畑

・適正な供給量と管理目標戸数（需要の把握、市有資産の保有総量縮減、新設の抑制）

【一部用途廃止、新設抑制とした団地（住棟単位）】

[個別改善→一部用途廃止]蓬萊第三・蓬萊第四、[継続建替→個別改善]泉

(表 8)

市営住宅の供給計画(管理目標戸数)								
数値の種別		現状値	推計値				備考	
時期(年度)		2015	2020	2025	2030	2035		
		H27	R2	R7	R12	R17		
総世帯数		122,269	120,321	116,885	112,513	107,395	国土交通省公営住宅等長寿命化計画策定指針	
住宅確保要配慮世帯数		13,838	13,826	13,233	12,787	12,075	ストック推計プログラムより算出	
住宅確保要配慮世帯に供給可能な住宅ストック推計値	公営住宅	市営	4,088	4,090	4,090	4,090	4,090	管理戸数を維持した場合を仮定。 ※1 特賃を除いた数値
		県営	1,784	1,784	1,784	1,784	1,784	管理戸数を維持した場合を仮定。 ※1 特賃を除いた数値
		小計	5,872	5,874	5,874	5,874	5,874	
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR	0	0	0	0	0	
		公社	0	0	0	0	0	
		サービス付き高齢者向け住宅	0	108	108	108	108	福島市で登録されているサービス付き高齢者向け住宅の中でも低家賃で設定されている住戸数を設定している。
		小計	0	108	108	108	108	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	6,896	6,790	6,600	6,350	6,060	2015年度の戸数は土地統計調査(H25年度)から算出。 総世帯数の推移は2035年度から2015年度かけて、約88%に減少している事を考慮し、2035年度の検討戸数を6,060戸と仮定して各年度の推計値を設定した。
		賃貸用の空き家	1,787	1,760	1,710	1,650	1,570	2015年度の戸数は土地統計調査(H25年度)から算出。 総世帯数の推移は2035年度から2015年度かけて、約88%に減少している事を考慮し、2035年度の検討戸数を1,570戸と仮定して各年度の推計値を設定した。
		小計	8,683	8,550	8,310	8,000	7,630	
	合計		14,555	14,532	14,292	13,982	13,612	
	余剰戸数		717	706	1,059	1,195	1,537	

国土交通省公営住宅長寿命化計画策定指針に則り、住宅の確保に配慮を要する世帯を推計し、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算定すると、令和12年時点の公営住宅等の余剰戸数は1,195戸と推計される。このことから、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は約70%(県営住宅等1,784戸、市営住宅等4,090戸※特定公共賃貸住宅等を除く)であることから、本市においては830戸程度の住戸削減が必要であると考えられる。

したがって、令和2年度の管理戸数4,090戸(特別市営住宅除く)より830戸を差し引いた3,260戸を令和12年度の目標管理戸数とする。

団地別判定表

No.	団地名	建設年度	構造	管理戸数			団地別判定
				令和元年	令和5年	増減	
1	中央	S34~45	耐火構造3~6階	257	227	▲ 30	現地建替集約
2	清風荘	S27	ブロック造2階	16	8	▲ 8	用途廃止
3	春日町若草荘	H11	耐火構造5階	24	24	0	個別改善
4	春日町	S47	ブロック造2階	4	4	0	用途廃止
5	入江町AP	S28	ブロック造2階	16	0	▲ 16	用途廃止
	入江町	S46・H8	耐火構造5.7階	116	116	0	個別改善
	入江町特目	S47	ブロック造2階	10	10	0	用途廃止
6	所窪	S54・H1・H2	耐火構造4~7階	132	132	0	個別改善
7	野田町	H7	耐火構造4.10階	80	80	0	個別改善
8	大豆塚	H4	耐火構造9階	60	60	0	個別改善
9	平ヶ森	S44~46	耐火構造5階	80	80	0	現地建替集約
10	泉	H10	耐火構造4階	25	25	0	個別改善
11	曲松	S62~63	耐火構造4階	56	56	0	個別改善
12	南沢又	H6・9	耐火構造4.6階	87	87	0	個別改善
13	清水が丘	H4	耐火構造4階	40	40	0	個別改善
14	北沢又	S61~H3	耐火構造3.4階	312	312	0	個別改善
15	大下	S63~H1	耐火構造4階	56	56	0	個別改善
16	砂入	H3	耐火構造4階	16	16	0	個別改善
17	下釜	S34~39	ブロック造1.2階 耐火構造3階	181	0	▲ 181	用途廃止
18	瀬上	S36~38	ブロック造1階	60	60	0	用途廃止
19	北信	S42・44・45	ブロック造1階 耐火構造5階	111	111	0	現地建替集約
20	宮代(樋ノ口)	S43	ブロック造1階	75	75	0	用途廃止
	宮代(上川原)	S44	ブロック造1階	40	40	0	用途廃止
21	笹谷	S39~43	ブロック造1.2階 耐火構造4階	241	241	0	現地建替集約
22	荒井	S45・46	ブロック造1.2階	91	91	0	現地建替集約
23	土湯	H4	木造	8	8	0	維持管理
24	蓬萊第一	S46~48	耐火構造5階	200	200	0	個別改善
25	蓬萊第二	S48~50	耐火構造5階 ブロック造1階	324	318	▲ 6	個別改善・一部用途廃止
26	蓬萊第三	S51	耐火構造5階	100	100	0	個別改善・一部用途廃止
27	蓬萊第四	S52・55	耐火構造5階	190	190	0	個別改善・一部用途廃止

No.	団地名	建設年度	構造	管理戸数			団地別判定
				令和元年	令和5年	増減	
28	月崎	S40	ブロック造1階	16	16	0	用途廃止
29	平野	S34	木造	5	4	▲1	現地建替集約
30	けやきの村	S47	ブロック造2階	6	0	▲6	用途廃止
31	天王原	H5	耐火構造8階	32	32	0	個別改善
32	信夫(上の台)	S36	木造	3	3	0	現地建替集約
	信夫(竹ノ内)	S36	木造	3	0	▲3	用途廃止
33	鎌古屋	S36・39	木造	16	11	▲5	用途廃止
34	北萱場	S42・44	ブロック造1階	32	32	0	用途廃止
35	杉ノ上	S36・39・42	木造	6	6	0	用途廃止
36	遠原	S36	木造	1	1	0	用途廃止
37	先達	S53・54	耐火構造5階	190	190	0	維持管理
38	桜町	S54	耐火構造5階	30	30	0	個別改善
39	陳光	S55	耐火構造5階	50	50	0	個別改善
40	由添	S56～58	耐火構造4,5階	308	308	0	個別改善
41	嶽駒	S58・59	耐火構造3,4階	120	120	0	個別改善
42	川前	S58・59	耐火構造3,4階	66	66	0	個別改善
43	川前第二	S60	耐火構造3,4階	100	100	0	個別改善
44	曾根田(借上)	H15	耐火構造7階	25	25	0	維持管理
45	早稲町(借上)	H15	耐火構造10階	40	40	0	維持管理
46	中町(借上)	H15	耐火構造10階	40	40	0	維持管理
47	新町(借上)	H16	耐火構造9階	18	18	0	維持管理
48	御山町	H13	耐火構造6階	24	24	0	個別改善
49	町畑中央	H7・H8	木造	10	10	0	維持管理
50	町畑	S34	木造	7	7	0	現地建替集約
51	和台	S44	木造	12	9	▲3	用途廃止
52	経壇	S47	木造	3	3	0	用途廃止
53	田端	S48	木造	1	0	▲1	用途廃止
54	北小戸明利	S47	木造	1	1	0	用途廃止
55	町庭坂第一	H26	木造	10	10	0	維持管理
56	町庭坂第二	H26	木造	10	10	0	維持管理
合計				4,193	3,933		
合計(借上げを除く市有の市営住宅)				4,070	3,810	▲260	

※団地別判定については、令和12年度の管理目標戸数3,260戸を見据えた判定となっている。

< 団地別判定用語 >

現地建替…現存する市営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに建設するもの

用途廃止…市営住宅等の用途を廃止し、敷地を異なる用途へ転換するもの

集約…現存する市営住宅等の敷地内での規模を縮小するため、住戸を集約するもの
(別の敷地にある用途廃止予定の市営住宅等からの集約も含む)

個別改善…劣化した建物や設備等の機能(耐久性、居住性等)向上のため改善するもの

維持管理…住宅の効用を最低限維持するため、経常的に行う小規模な修繕をするもの

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。

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。

(1) 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水(保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
		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	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	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	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	○				

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・プルボックス等	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、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					○
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 困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○				○
		取替	20年		①		○			
		取替	20年		①					○
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①					○
		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

8. 改善事業の実施方針

団地の状況に応じ、改善事業の種類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。

(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。

(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。

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

建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年数を経過し躯体が著しく劣化しているなど改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）が縮減できる場合等に限り建替事業を選定する。また、安全性の確保に課題のある団地の建替事業や改善事業については優先的に実施する。

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。

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。

⑥ 入居者への配慮

建替え時には、現入居者への十分な事前説明を行うとともに、移転に関しては、入居者負担の軽減を図ることを検討する。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
曾根田町	25	H16.4～R6.3
早稲町	40	H16.8～R6.7
中 町	40	H17.4～R7.3
新 町	18	H17.8～R7.7
合 計	123	

※平成 16、17 年契約における契約借上期間

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数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。

(2) 優先度が高い団地

①下釜団地

＜優先的に推進・検討を行う必要性＞

平成9年度から新規の入居を停止しており、入居率も減少している。

また、当地域は洪水ハザードマップで「特に早期水平避難が必要な区域」に指定されており、過去に水害があったエリアである。

＜方向性＞

建物の経過年数や当該団地には高齢者も多く、洪水等による災害リスクの課題及び市営住宅全体の管理目標戸数等を踏まえ、現敷地内において「集約」としている当団地の計画を見直し、「用途廃止」とする。

また、入居者等に転居にあたっての丁寧な説明及び今後の意向確認を行い、福祉的観点から入居者負担の軽減を図ることなどを検討する。

②泉団地

＜優先的に推進・検討を行う必要性＞

東棟は平成10年度に建設したが、西棟については用地が確保（借地）

されているものの建設は中断している。また、当地域は洪水ハザードマップで「特に早期水平避難が必要な区域」に指定されているエリアである。

なお、包括外部監査において「西棟の建替えを実施するか否かについて、先送りにせずに決定すべきである」との指摘、「借地上の建替えは地代負担が発生するため、経済合理性の観点から、借地上の建替えは慎重に決定することが望ましい」との意見があった。

<方向性>

立地状況、地域バランス、人口減少社会の到来等、社会情勢の変化に伴う市営住宅全体の管理目標戸数等を踏まえるとともに、市有資産の保有総量縮減の観点から「継続建替え」としている当該住棟の建設計画を見直し、西棟の新設は行わず、東棟のみの「個別改善」とする。

③中央団地

<優先的に推進・検討を行う必要性>

経年劣化等による老朽化が進んでおり、平成21年度から新規の入居を停止している。また、建物にエレベーターがなく、子育て世代や高齢者のニーズに対応できていない。少子高齢化に対応した居住ニーズへの対応、まちなか居住推進の観点から、「現地建替集約」とした当団地について、民間活力の導入も含めた早期事業着手を図ることとする。

<方向性>

入居者等に建替事業に関する丁寧な説明を行い、移転先等の意向を確認しながら、事業の推進を図る。入居者には高齢者が多いことから、福祉的観点から入居者負担の軽減を図ることなども併せて検討する。

また、令和3年2月に発生した福島県沖地震により被害を受け、入居者移転後、早期に解体した7号棟は、災害復旧事業としていることから、中央団地建替えにあたっては一部災害復旧事業を含め計画を進める。

なお、建替え後の中央団地管理戸数は、市営住宅等全体の管理戸数の縮減やこれまでの入居戸数の減少傾向等を踏まえ設定する。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

修繕・改善予定の住宅について、計画期間内に実施する事業を示す。

【修繕・維持管理】

＜実施方針＞

標準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により、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

＜事業内容＞

- ・ 定期点検の充実、標準周期を踏まえた計画修繕の実施
- ・ 改善履歴台帳の整備

【居住性向上】

＜実施方針＞

引き続き活用を図るストックについて、設備等の機能向上を行い、居住性を確保する。

＜事業内容＞

下水道への接続により団地内及び周辺環境の向上を図る。

下水道接続

年度	団地名	棟番号	建設年度	戸数
H31(R1)	笹谷	200～226, 集会所	S40, 41	28
R2	笹谷	227～231, 237～ 241, 245～249	S40, 41	15
R3	笹谷	126～129 135～144	S41	14
	北沢又	11～15	H2, 3	96
	嶽駒	1～8	S58, 59	120
R4	笹谷	115～125 130～134	S41	16
R5	笹谷	101～114	S39, S40	14
	大下	1, 2, 3	S63, H元	56
計				359戸

【福祉対応型】

＜実施方針＞

引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるように、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。

＜事業内容＞

階段室入り口や玄関前犬走りへスロープの設置および住戸内に2箇所以上の手摺を設置し、各住戸のバリアフリー化を図る。

スロープ、手摺の設置

年度	団地名	棟番号	建設年度	実施内容	
				スロープ	手摺
H26	北沢又	12	H3	○	
	大下	1, 2	S63, H1	○	
H27	北沢又	14, 15	H2, 3	○	
	大下	3	S63	○	
H28	北沢又	10, 11, 13	S63, H2	○	
H29					
H30	砂入	1	H3	○	
H31 (R1)	入江町改良	1	S46	○	
R2	笹谷	200～226, 集会所	S40, 41	○	○
	入江町改良	2	S46	○	
R3	笹谷	227～231, 237～ 241, 245～249	S40, 41	○	○
	入江町改良	1, 2	S46		○
	所窪	3, 4	H1		○
	曲松	1, 2	S62, 63		○
R4	曲松	3	S62		○
	笹谷	115～125 130～134	S41	○	○
	蓬萊第一	1～6	S46, 47, 48		○
R5	笹谷	101～114	S39, S40	○	○
	由添	1～3	S56		○

<事業内容>

廊下型住棟について、エレベーターを設置し、バリアフリー化を図る。

エレベーターの設置

年度	団地名	棟番号	建設年度	戸数
H31(R1)	入江町改良	1	S46	50
R2	入江町改良	2	S46	45
計				95戸

【長寿命化型】

＜実施方針＞

長期的な活用を図る住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性などの観点から予防保全的な改善を行う。

＜事業内容＞

受水槽、給排水管、高置水槽の改修（給水方式変更を含む）などにより、建物の長寿命化を図る。

① 給排水設備改修

年度	団地名	棟番号	建設年度	改修内容（○：改修計画設備）			
				受水槽	高置水槽	供用給水管	排水管
H27	蓬萊第一	4, 5	S47	○			
	由添	4, 5	S56				○
H28	蓬萊第一	6	S47	○			
	由添	6, 7	S57				○
H29	由添	8, 9, 10	S57, S58				○
H30	蓬萊第二	12	S49	○			
	由添	11	S58				○
H31 (R1)	蓬萊第二	7, 8, 9, 10	S48, S49	○			
R2	蓬萊第二	11, 13, 14, 15, 16	S49, S50	○	○	○	
	嶽駒	1, 2, 3, 4	S58				○
	由添	1	S56				○
R3	入江町改良	1	S46	○	○	○	
	入江町改良	2	S46				
	嶽駒	5, 6, 7, 8	S59				○
	北沢又	6, 8, 10	S62	○			
R4	川前	1, 2, 3, 4	S59				○
	川前第二	5, 6, 7, 8	S60				
	蓬萊第四	23	S52	○	○	○	
R5	所窪	3, 4	H元	○			
	川前第二	9, 10	S60				○
	蓬萊第三	17, 18	S51	○	○	○	
	蓬萊第四	22	S52				

<事業内容>

国の指針を参考に計画的に給水ポンプ設備の更新を行い、入居者の生活の安全の確保と建物の長寿命化を図る。

②給水ポンプ設備更新

年度	団地名	棟番号
H26	由添	3
H27	蓬萊第一	4, 5
	川前	1
H28	川前第二	5, 8
	中央	2
H29	蓬萊第一	6
	清水が丘	1
H30	由添	1, 2
	嶽駒	2
	川前	1
	川前第二	9
	北沢又	3, 4, 5
H31 (R1)	笹谷	北棟
	蓬萊第二	7, 8, 9, 10, 12
	先達	1, 4
	嶽駒	6
	川前	4
	入江町	3
R2	蓬萊第二	11, 13, 14
	先達	2, 6
	由添	5
	川前第二	5, 9
	川前第二	7
	蓬萊第二	15, 16
R3	所窪	4
	野田町	1
	平ヶ森	1
	清水が丘	1, 2

年度	団地名	棟番号
R2	入江町	3
	先達	1, 2
	由添	1, 2, 10, 11
	川前第二	7
	蓬萊第四	24
	蓬萊第三	18, 19
	嶽駒	3, 4, 5
	南沢又	2
	北沢又	1, 2
	川前	3
R3	野田町	2
	平ヶ森	2
	蓬萊第一	1, 2, 3
	蓬萊第四	22
	天王原	
	由添	3, 4, 6, 7, 8
	川前第二	6, 10
	先達	3
	南沢又	3
	曲松	1, 2, 3
	北沢又	6, 8, 10, 11, 13, 14
大下	1, 2, 3	
入江町改良	1, 2	

年度	団地名	棟番号
R4	所窪	1, 2
	大豆塚	1
	平ヶ森	3
	曲松	1, 2, 3
	南沢又	2
	北沢又	1, 2
		3, 4, 5
		11, 13, 14
		12, 15
	大下	1, 2, 3
	笹谷	北・南
	先達	3, 4, 5, 6
	嶽駒	8
	川前第二	6, 8, 10
蓬莱第四	23	

年度	団地名	棟番号
R5	若草荘	
	大豆塚	2
	泉	
	蓬莱第一	4, 5
	川前	3, 4
	川前第二	7, 8
	御山町	
	所窪	3, 4
	蓬莱第三	17, 18
	蓬莱第四	22

<事業内容>

共用部および外灯設備へLED照明を導入し、共益費負担の軽減および設備の省エネルギー化を図る。

③ 共用部および外灯設備 LED 化更新

年度	団地名	棟番号	更新内容 (○:計画)	
			共用	外灯
R3	由添	1~11	○	
	先達	1~6	○	
	陳光	1, 2	○	
	桜町		○	
	嶽駒	1~8	○	
	川前	1~4	○	
	川前第二	5~10	○	
	所窪	1~3	○	○
	入江町改良	1, 2	○	○
	蓬萊第一	1~3	○	
	蓬萊第二	15, 16	○	○
	蓬萊第三	17, 18	○	○
	若草荘		○	○
R4	-	-	-	-
R5	北沢又	1~15	○	
	曲松	1~3	○	
	大下	1~3	○	
	清水が丘	1, 2	○	
	蓬萊第一	4~6	○	
	蓬萊第二	12, 13	○	
	蓬萊第四	22, 23, 24, 25	○	
	入江町	3	○	○
	所窪	4	○	○
	南沢又	1	○	○

【防災安全型】

＜実施方針＞

外壁改修による躯体安全性や、機能更新による設備安全性などの向上を図り、建物の安全性を確保する。

＜事業内容＞

耐震性が確保されていない住棟の耐震診断、耐震改修設計および耐震補強工事を行う。

平成21年の建築基準法改正に伴い、戸開走行保護装置、耐震対策等が未実施のため、既存不適格となっているエレベーターを改修し、安全性を確保する。

①耐震改修, エレベーター既存不適格解消

年度	団地名	内容	棟番号	建設年度	戸数
H26	入江町改良	工事	2	S46	45
H27	-	-	-	-	-
H28	入江町改良	工事	1	S46	50
	蓬萊第二	工事	12	S49	28
H29	-	-	-	-	-
H30	天王原	整備		H5	32
	野田町	整備	1	H7	64
H31 (R1)	南沢又	整備	2	H9	48
	泉	整備		H10	25
	若草荘	整備		H12	24
R2	大豆塚	整備	1, 2	H4	60
	南沢又	整備	3	H9	15
R3	所窪	整備	3, 4	H1	76
	御山町	整備		H13	24
	入江町	整備	3	H8	21
計					512戸

<事業内容>

効率的な外壁改修を行うため、事前に外壁等の劣化状況調査および壁面仕上げ材のアスベストの使用の有無について調査を行う。

②外壁調査

年度	団地名	棟番号	建設年度	実施内容	
				劣化状況調査	アスベスト調査
H27	蓬萊第二	15, 16	S50	○	
	蓬萊第三	17, 18, 19	S51	○	
	蓬萊第四	20~25	S52, S55	○	
	陳光	1, 2	S55	○	
H28	中央	1~8	S34~S45	○	
	所窪	1	S54	○	
	桜町	1	S54	○	
H29	蓬萊第一	1	S46	○	
	蓬萊第二	12	S49	○	
	北信	1	S44	○	
	先達	1~6	S53, 54	○	
	笹谷	北棟, 南棟	S42, 43	○	
	入江町改良	1, 2	S46	○	
H30	由添	1~8	S56, 57	○	
	蓬萊第三	19	S51		○
	蓬萊第四	20~25	S52, S55		○
	陳光	1, 2	S55		○
H31 (R1)	由添	9~11	S58	○	
	嶽駒	1~8	S58, 59	○	
	桜町	1	S54		○
	入江町改良	1, 2	S46		○
	先達	1~6	S53, 54		○
R2	曲松	1~3	S62, 63	○	
	由添	1~8	S56, 57		○
	大豆塚	1, 2	H4		○

年度	団地名	棟番号	建設年度	実施内容	
				劣化状況調査	7ス^'ス調査
R3	川前	1~4	S58, 59	○	○
	川前第二	5~10	S60	○	
	北沢又	1~15	S61~63	○	
	所窪	1	S54		○
	曲松	1~3	S62, 63		○
	清水が丘	1, 2	H4		○
	砂入		H2		○
	南沢又	1~3	H6		○
	野田	1, 2	H7		○
	由添	9~11	S58		○
	嶽駒	1~8	S58~59		○
	大下	1~3	S63, H1		○
	泉		H10		○
	若草荘		H12		○
	天王原		H5		○
入江町	3	H8		○	
R4	北信	2	S45	○	
	蓬萊第一	2	S46	○	
	川前	2~4	S58, 59		○
	川前第二	5~10	S60		○
	北沢又	1~15	S61~H3		○
	所窪	2~4	H1, 2		○
	御山町		H13		○
R5	蓬萊第一	3	S48	○	
	大下	1~3	S63, H1	○	
	砂入		H2	○	

<事業内容>

外壁面の浮きや劣化部分の補修、及び塗装補修などを行い、建物の安全確保と長寿命化を図る。また、屋上からの雨水浸入による軒天、外壁等の劣化を防止するため、屋上防水の改修を併せて行う。

③外壁・防水改修

年度	団地名	棟番号	建設年度	戸数
H26	入江町改良(南面)	2	S46	45
H27	蓬萊第二	14	S49	40
H28	蓬萊第二(北面)	12	S49	28
	蓬萊第三	17	S51	40
	入江町改良(南面)	1	S46	50
H29	蓬萊第二	15, 16	S50	60
	蓬萊第三	18	S51	20
H30	-	-	-	-
H31(R1)	蓬萊第四	22, 23, 24	S51	60
R2	由添	1, 2	S56	80
	蓬萊第四	25	S52	60
R3	由添	3~6, 11	S56~S58	136
R4	入江町	1, 2	S46	95
	由添	7~10	S57, 58	76
	蓬萊第二	12	S49	28
R5	所窪	1	S54	40
	嶽駒	1~3	S58	44
計				902戸

<事業内容>

コンクリート躯体防水、シート防水の建物について、屋上からの雨水浸入による軒天、外壁等の劣化を防止するため屋上防水の改修を行い、建物の安全性と長寿命化を図る。

④屋上防水改修

年度	団地名	棟番号	建設年度	戸数
H26	北沢又	7, 10	S62, 63	48
H27				
H28	曲松	1, 3	S63, 62	32
H29	曲松	2	S62	24
	北沢又	8	S63	24
H30	北沢又	9, 11	S62, H2	40
H31 (R1)	北沢又	13, 14	H2	40
R2	嶽駒	1~8	S58	56
	北沢又	12, 15	H3	40
	川前	2~4	S58, 59	42
	川前第二	5, 6	S60	28
	若草荘		H13	24
	入江町	3	H8	21
	泉		H10	26
R3	由添	1, 2	S56	80
R4	川前	1	S58	24
	川前第二	7~10	S60	72
R5	蓬萊第一	4~6	S47	110
計				731 戸

【内部改善】

<実施方針>

次の手法により住戸内を総合的に改善する設計を行う。

事業実施区分	手法
居住性向上型	外壁・開口部の断熱性能向上
	洗面所や浴室の新設、LDK化、2戸を1戸化等の間取りの変更
	ユニットバス、3点給湯設備、レンジフード等の新設
福祉対応型	手摺の設置、床段差の解消
長寿命化型	屋根、外壁の耐久性向上
	電気・設備配管の耐久性向上

<実施団地>

① 居住性向上、福祉対応

笹谷団地 101～144号室、200～231号室、237～249号室

② 居住性向上、福祉対応、長寿命化

入江町改良団地 1, 2号棟

【共同施設（児童遊園等）】

＜実施方針＞

日常点検において児童遊園等の適切な維持管理を行い、点検結果に基づき計画的な修繕および予防保全的な改善を行う。

＜事業内容＞

劣化部品の修繕および塗装改修により遊具の長寿命化を図る。また危険性のある遊具の撤去・更新を行い、使用者の安全性確保および居住性の向上を図る。

遊具改修、撤去更新

年度	団地名
R5	入江町改良
	蓬莱第一

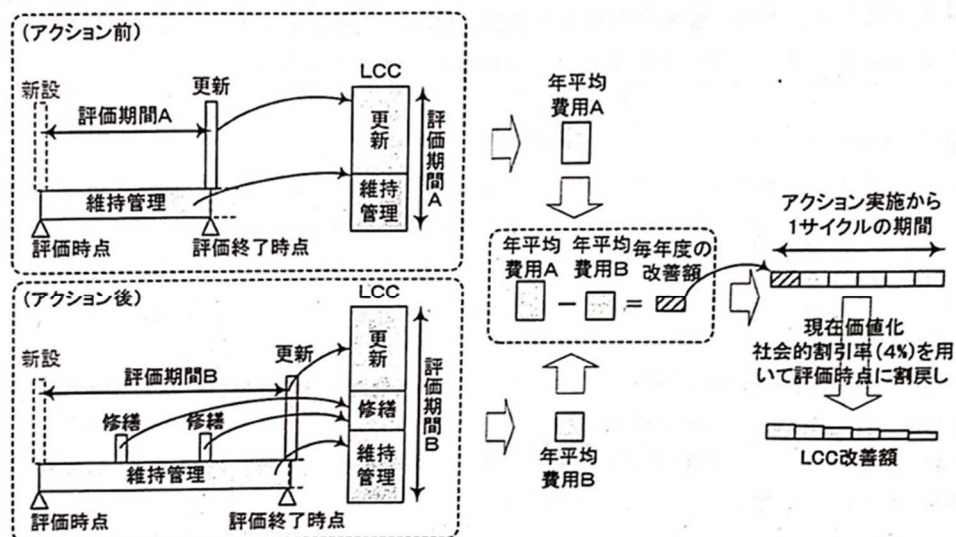
1.1. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(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により、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