資料１－１

南相馬市公営住宅等長寿命化計画の見直しについて（概要）

１　趣旨

本市では、平成３０年３月に住宅ストックの中長期的な維持管理と長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を目的に『南相馬市公営住宅等長寿命化計画』を策定し、市営住宅の長寿命化を図るための住戸改善を行ってきた。

また、本計画は、国土交通省による「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、５年ごとに見直しを図ることとされ、少子高齢化など社会情勢の変化を踏まえた将来必要なストック戸数の再設定を行うほか、将来的な住宅需要の見通しや本計画の進捗状況を踏まえた団地別・住棟別の長寿命化に資する予防保全的改修の方針を示す必要があるため、本計画の見直しを行うもの。

２　計画の概要

（１）計画の位置づけ

①公営住宅等長寿命化計画策定指針

②南相馬市第三次総合計画（前期基本計画）

『政策の柱５　都市基盤・環境・防災』

③南相馬市公共施設等総合管理計画

『第３章　施設類型ごとの管理に関する基本的な方針　公営住宅』

（２）計画期間

令和５年度から令和１４年度（１０年間）

（３）南相馬市公営住宅等長寿命化計画（平成３０年３月改訂）との変更点

①戸建て災害公営住宅の整備・管理計画（概要版：Ｐ5、本計画：Ｐ67）

西川原団地・萱浜団地・小高東町団地の戸建て災害公営住宅は、建設当初より購入希望者に対し譲渡を視野に入れて整備した団地であるため、整備・管理計画を「維持管理」から「譲渡予定」に変更した。

②仲町団地と国見町団地修繕計画（概要版：Ｐ6、本計画：Ｐ93）

当初仲町団地５から９号棟給水・ガス管設備の修繕計画は、「令和２年度から令和４年度まで」の予定であったが、「令和２年度」に前倒しで修繕済みであるため、年次別改善事業計画書を変更した。

※仲町団地については、修繕計画が完了したためリストから削除した。

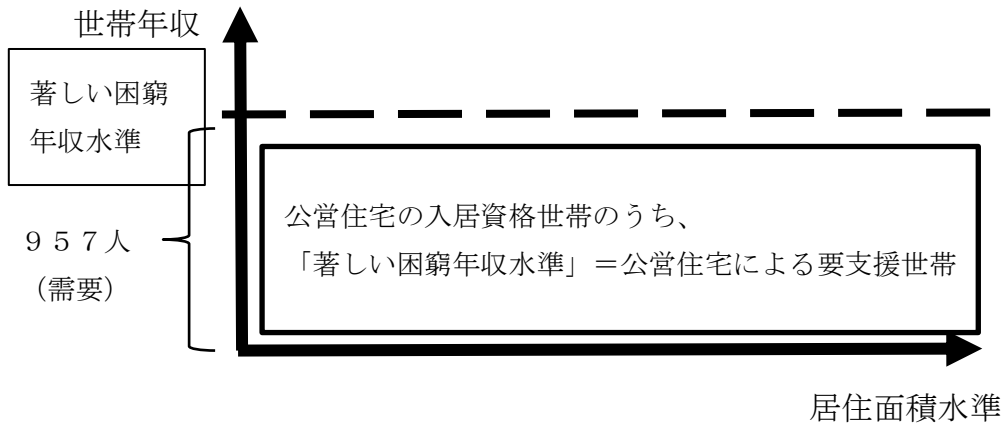
また、国見町団地１号棟の給水設備や外壁修繕を１年前倒しで令和４年度に実施したため、年次別改善事業計画書を変更した。

資料１－１

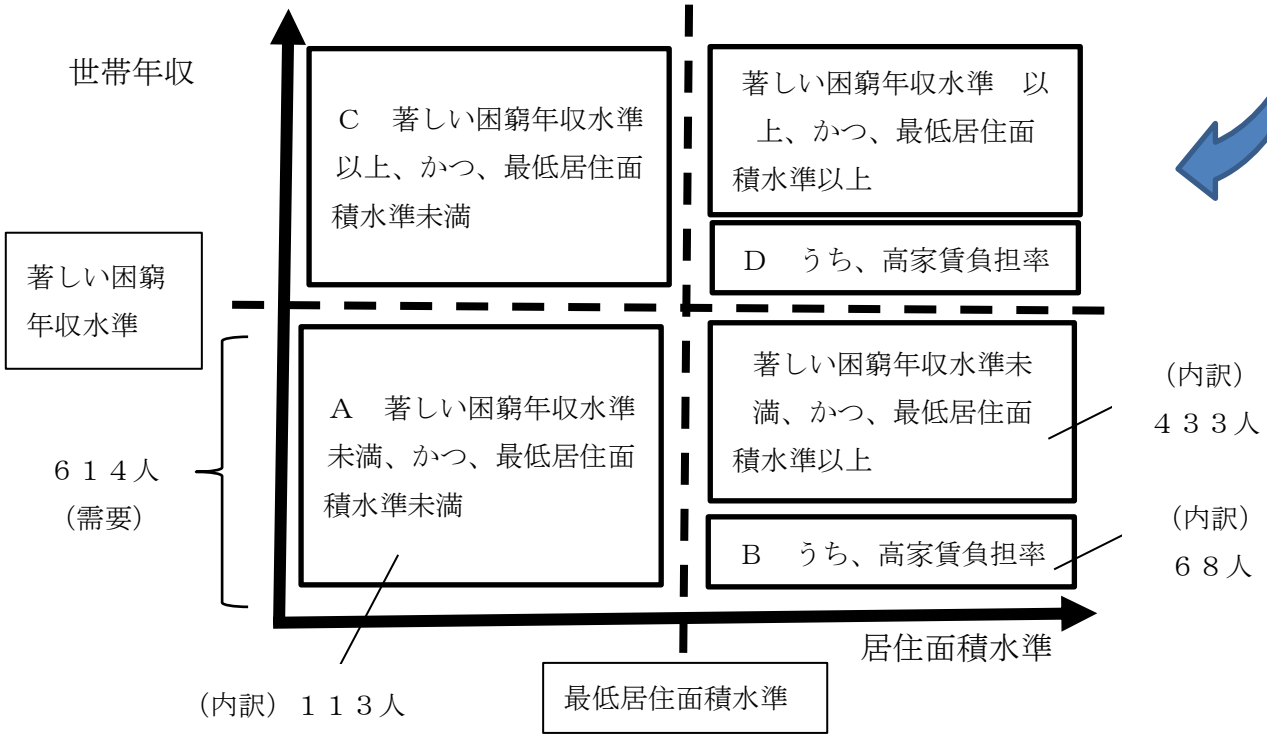
③将来ストック戸数（概要版：Ｐ1、本計画：Ｐ46～48）

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成２８年８月）」に示されていた「ストック推計プログラム」の推計手法が、令和３年度に「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」に見直しされ、「公営住宅等による要支援世帯数」の定義が細分化されたことにより、住宅の困窮状況を４類型に区分し、各類型に該当する世帯数を推計できるようになった。この見直しを受けて、令和１４年度（２０３２年度）時点では、前回の計画と比較して、著しい困窮年収未満世帯数（需要）「９５７人」から「６１４人」に変更した。

（図）これまでの「ストック推計プログラム」による推計



（図）新しい「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による推計



資料１－１

公的賃貸住宅等の供給は、目標年次における「著しい困窮年収水準未満の世帯数（６１４人）の推移とともに、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ、ストック数（供給）の目標を令和１４年度（２０３２年度）時点で、「２，９６７戸」から「２，１４９戸」に変更した。

項　　目	現ストック数 （R4. 7. 1 現在）	本計画 目標戸数	前計画 目標戸数
市営住宅（公営・単独）	1, 033 戸	822 戸	931 戸
市営住宅（特公賃住宅）	8 戸	8 戸	8 戸
市営災害公営住宅（払下げ対象除く）	350 戸	264 戸	350 戸
小　　計	1, 391 戸	1, 094 戸	1, 289 戸
県営住宅（公営住宅・復興公営住宅）	1, 055 戸	1, 055 戸	1, 055 戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	1, 764 戸	0 戸	623 戸
小　　計	2, 819 戸	1, 055 戸	1, 678 戸
合　　計（ストック戸数）	4, 210 戸	2, 149 戸	2, 967 戸

３　パブリックコメント手続で公表する資料

（１）南相馬市公営住宅等長寿命化計画（概要）　資料２
（２）南相馬市公営住宅等長寿命化計画（素案）　資料３

４　今後のスケジュール

No.	日程	項目
1	１月　下旬	市議会へのﾊﾟﾌﾞﾘｯｸｺﾒﾝﾄ手続報告（棚入れ）
2	１月　下旬	小高・鹿島・原町区　地域協議会（報告）
3	２月１５日（水）～ ３月６日（月）	ﾊﾟﾌﾞﾘｯｸｺﾒﾝﾄ手続き
4	３月　下旬	企画調整会議（ﾊﾟﾌﾞﾘｯｸｺﾒﾝﾄ手続後）
5	３月　下旬	庁議　　（ﾊﾟﾌﾞﾘｯｸｺﾒﾝﾄ手続後）
6	３月　下旬	市議会へのﾊﾟﾌﾞﾘｯｸｺﾒﾝﾄ結果報告（棚入れ）
7	３月　下旬	計画公表

南相馬市公営住宅等長寿命化計画　（概要版）

資料１－２

１　策定の目的

南相馬市における公営住宅等を適切な住居環境に保ち、市内の住宅需要や市営住宅の入居率・応募率等を勘案しながら、今後も安心・安全で効率的・効果的に長期間にわたって活用するため、予防保全の観点から各住棟別に活用計画及び修繕・改善の計画を定め、長寿命化に向けた計画的な維持管理を実施するため本計画を策定します。

２　計画期間　　2023 年度　～　2032 年度　　目標年次：　2032 年度

３　市営住宅管理状況

・昭和 56 年以前に建設された一般市営住宅(災害公営除く)の棟数割合が 55.9%であり、また、耐用年限を経過している住棟割合が 59.8%であり、全体の半数以上の住棟が耐用年数を経過しています。
・災害公営住宅の建設により、現在の市営住宅全体は住棟で 157%増、戸数で 134%増となり維持管理負担が増加しました。
・入居している住戸は 717 戸、入居率 68.9%ですが、募集停止している政策空家 89 戸を除くと入居率は 75.3%です。災害公営住宅は、入居している住戸は 329 戸、入居率 94.0%です。
・一般世帯では、単身世帯が 35.6%で最も高くなっています。さらには、高齢者世帯でも、単身世帯が 68.3%で最も高く、2 人世帯と合わせると 9 割以上になっています。

４　市営住宅の課題

①老朽化する市営住宅
②住宅設備の充実・整備
③災害公営住宅の建設に伴う、維持管理住宅の増大
④老朽化した市営住宅のストック活用判断
⑤住宅セーフティネットとしての役割強化

５　目標年次における公的賃貸住宅等の供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、目標年次における「著しい困窮年収水準未満の世帯数（＝最大必要量[614 戸]）」の推移とともに、受け皿となる「公営住宅」などを対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ、以下のストック数の目標を設定します。

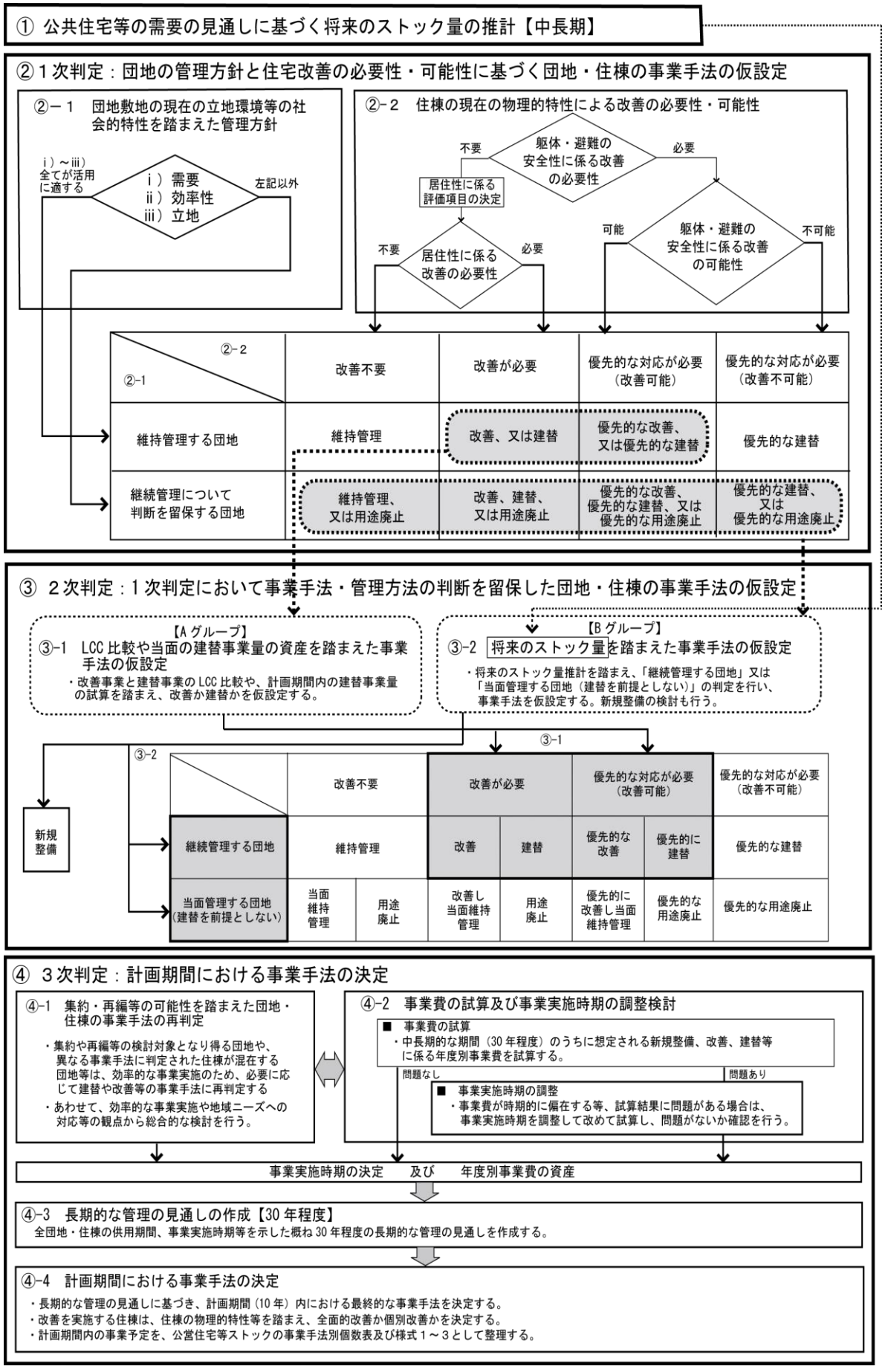
必要量に対して、公的支援住宅でカバーできるため、本計画の目標年次におけるストック戸数を 822 戸（公営+単独）まで削減することを目標とします。

【目標年次（2032 年度）におけるセーフティネットのストック戸数】

項　　目	現ストック戸数 （R4.7.1 現在）	本計画 目標戸数	前計画 目標戸数
市営住宅（公営・単独）	1,033 戸	822 戸	931 戸
市営住宅（特公賃住宅）	8 戸	8 戸	8 戸
市営災害公営住宅（払下げ対象除く）	350 戸	264 戸	350 戸
小　　計	1,391 戸	1,094 戸	1,289 戸
県営住宅（公営住宅・復興公営住宅）	1,055 戸	1,055 戸	1,055 戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	1,764 戸	0 戸	623 戸
小　　計	2,819 戸	1,055 戸	1,678 戸
合　　計（ストック戸数）	4,210 戸	2,149 戸	2,967 戸

６　事業手法の選定フロー

各団地・各住棟の事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。



■最終３次判定結果

【一般公営住宅等】

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
維持管理する団地【519 戸】	維持管理【243 戸】		改善【276 戸】	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	万ヶ迫【46 戸】 前田【12 戸】 北町【45 戸】 仲町【4 棟/140 戸】		仲町【5 棟/140 戸】 国見町【106 戸】 三島町【30 戸】				
当面管理する団地（建替を前提としない）【522 戸】	当面維持管理【209 戸】	用途廃止	改善し当面維持管理【102 戸】	用途廃止【211 戸】	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	紅梅【54 戸】 長迫【5 戸】 定住促進住宅【80 戸】 二見町【28 戸】 桜井町【42 戸】		東町【12 戸】 北長野【90 戸】	飯崎【10 戸】 大河内第一【4 戸】 北畑【12 戸】 下館【5 戸】 八郎内【7 戸】 大谷地【35 戸】 榎内【10 戸】 大河内第二【22 戸】 西沢田【24 戸】 広町第二【16 戸】 狐畑【10 戸】 日の出町【56 戸】			

【災害公営住宅等】

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
維持管理する団地【73 戸】	維持管理【73 戸】		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	大町西【40 戸】 栄町【33 戸】						
当面管理する団地（建替を前提としない）【191 戸】	当面維持管理【191 戸】	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	万ヶ迫【2 戸】 小高上町【18 戸】 西町【30 戸】 西川原第二【32 戸】 大町東【80 戸】 大町南【29 戸】						

３次判定において、次の３団地は譲渡（払下げ）を予定している団地のため、上記の事業手法別分類から区別します。

■譲渡対象団地　３団地：86 戸

①小高東町【20 戸】　②西川原【28 戸】　③萱浜【38 戸】

7　事業手法の選定

事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき実施しました。

ストック活用の事業手法　（棟･戸）

	棟数	戸数	活用手法			
			建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次戸数
前計画	204	1, 041	0	850	191	850
本計画	204	1, 041	0	830	211	830

活用計画　（棟･戸）

団地名	棟数	戸数	本計画期間活用計画（10 年間）			前計画：活用計画	
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数
万ヶ迫	23	46	維持管理（維持保全）	46	計画期間後も活用するため、維持管理に努める。	維持管理	46
飯崎	5	10	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	維持管理	10
紅梅	5	10	昭和建設維持管理（維持保全）	10	計画期間後の用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止（政策空家）とし当面維持管理とする。	維持管理	10
	22	44	平成建設維持管理	44	耐用年限までは当面維持管理に努め、構想期間中に需要を見定めた活用方針を再確認す	維持管理	44
長迫	3	5	維持管理（維持保全）	5	計画期間後の用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止（政策空家）とし当面維持管理とす	維持管理	5
大河内第一	4	4	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	用途廃止	―
北畑	12	12	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	用途廃止	―
下舘	5	5	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	用途廃止	―
八郎内	7	7	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	用途廃止	―
大谷地	21	35	用途廃止	―	募集停止（政策空家）とし、前田団地への移転建替を行う。	用途廃止	―
榎内	5	10	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	用途廃止	―
大河内第二	11	22	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	用途廃止	―
西沢田	8	24	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	用途廃止	―
広町第二	4	16	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	用途廃止	―
狐畑	10	10	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	維持管理	10
前田	6	12	維持管理（計画修繕）	12	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	12
定住促進住宅	2	80	維持管理（計画修繕）	80	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	80
北町	12	45	維持管理（維持保全）	45	高齢者や低年収等の住宅困窮者のための低家賃平屋住宅として、当面の間維持管理に努め	維持管理	45
日の出町	12	56	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	用途廃止	―
仲町	9	280	維持管理（計画修繕）	280	個別改善が済んだ住棟は、耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理	280
東町	1	12	個別改善	12	計画期間中及び当面は活用するため、劣化部分の長寿命化型改善を行う。	維持管理	12
二見町	2	28	維持管理（維持保全）	28	計画期間後の用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止（政策空家）とし当面維持管理とす	維持管理	28
桜井町	2	42	維持管理（維持保全）	42	計画期間後の用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止（政策空家）とし当面維持管理とす	維持管理	42
国見町	5	106	個別改善	106	前計画に引き続き、耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理	106
三島町	3	30	個別改善	30	前計画に引き続き、耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理	30
北長野	5	90	個別改善	90	前計画に引き続き、耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理	90
合　計		維持管理戸数		830		管理戸数	823

※前計画の棟数及び戸数は、用途廃止済み数を除いた数です。

災害公営住宅：ストック活用の事業手法　（棟･戸）

	棟数	戸数	活用手法				
			建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	譲渡予定戸数	目標年次戸数
前計画	116	350	0	350	0	0	350
本計画	116	350	0	350	0	86	264

災害公営住宅：活用計画　（棟･戸）

団地名	棟数	戸数	本計画期間活用計画（10 年間）			前計画：活用計画	
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数
万ヶ迫	1	2	維持管理（計画修繕）	2	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	2
小高東町	20	20	譲渡対象	(20)	払下げによる譲渡を行う。	維持管理	20
小高上町	7	18	維持管理（計画修繕）	18	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	18
西川原	28	28	譲渡対象	(28)	払下げによる譲渡を行う。	維持管理	28
西町	5	30	維持管理（計画修繕）	30	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	30
西川原第二	4	32	維持管理（計画修繕）	32	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	32
大町西	2	40	維持管理（計画修繕）	40	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	40
大町東	6	80	維持管理（計画修繕）	80	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	80
大町南	2	29	維持管理（計画修繕）	29	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	29
栄町	3	33	維持管理（計画修繕）	33	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	33
萱浜	38	38	譲渡対象	(38)	払下げによる譲渡を行う。	維持管理	38
合　計		維持管理戸数		264		管理戸数	350

■活用計画の見直し内容

【一般公営住宅】

○飯崎：維持管理→用途廃止
・必要量＜対応可能量で充足しているため、老朽化が著しい団地は用途廃止とします。

○狐畑：維持管理→用途廃止
・必要量＜対応可能量で充足しているため、老朽化が著しい団地は用途廃止とします。

【災害公営住宅】

○小高東町：維持管理→譲渡対象
・必要量＜対応可能量で充足しているため、戸建住戸は譲渡対象とします。

○西川原：維持管理→譲渡対象
・必要量＜対応可能量で充足しているため、戸建住戸は譲渡対象とします。

○萱浜：維持管理→譲渡対象
・必要量＜対応可能量で充足しているため、戸建住戸は譲渡対象とします。

8　改善事業の実施方針

①住戸改善
・配管の耐久性向上（長寿命化）【東町・国見町・三島町・北長野】

②共用部分改善
・屋上の耐久性向上（長寿命化）【東町・国見町・三島町・北長野】
・外壁の耐久性向上（長寿命化）【東町・国見町・三島町・北長野】

・配管の耐久性向上（長寿命化）【東町・国見町・三島町・北長野】

③屋外・外構改善

・配管の耐久性向上（長寿命化）【東町・国見町・三島町・北長野】

９　改善事業の年次計画

年次別改善事業計画（前期）

団地名	建設年度	構造階数	住棟番号	改善事業の内容				
				R5	R6	R7	R8	R9
東町	S51	耐３	1	屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）				
国見町	S57	耐４	1					
	S58	耐３	3	屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）				
	S59	耐４	2		屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）			
	S61	耐３	4			屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）		
	S61	耐３	5				屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）	
三島町	S63	耐３	1					屋根の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）
	H1	耐３	2					屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）
	H1	耐３	3					
北長野	H6	耐３	1					
	H6	耐３	2					
	H7	耐３	3					
	H8	耐３	4					
	H9	耐３	5					

年次別改善事業計画（後期）

団地名	住棟番号	改善事業の内容				
		R10	R11	R12	R13	R14
三島町	1					
	2					
	3	屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）				
北長野	1		屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）			
	2			屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）		
	3				屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）	
	4					屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）
	5					屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）

※国見町・三島町・北長野の住戸、共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上は、劣化状況の詳細調査に基づき実施時期を再検討します。

１０　ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることが確認されました。

計画前モデル

団地名	住棟番号	計画前モデル				
		評価期間	修繕費（現在価値化）	建設費（推定再建築費）	除去費（現在価値化）	ＬＣＣ
		①	②	③	④	⑤ (②＋③＋④)÷①
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
東町	1	50	6,452,780	8,569,000	854,804	317,532
国見町	3	50	7,981,662	9,910,700	649,581	370,839
	2	50	7,922,928	9,910,700	624,597	369,164
	4	50	7,920,392	10,053,300	577,475	371,023
	5	50	7,920,392	10,053,300	577,475	371,023
三島町	1	50	7,040,633	9,197,700	533,908	335,445
	2	50	6,547,059	8,688,400	513,373	314,977
	3	50	6,547,059	8,688,400	513,373	314,977
北長野	1	50	7,251,272	11,772,000	421,955	388,905
	2	50	7,251,272	11,772,000	421,955	388,905
	3	50	7,575,874	12,543,000	405,726	410,492
	4	50	7,390,298	12,476,400	390,121	405,136
	5	50	7,358,594	12,665,100	375,117	407,976

計画後モデル

団地名	住棟番号	計画後モデル					
		評価期間	修繕費（現在価値化）	長寿命化型改善工事費（現在価値化）	建設費（推定再建築費）	除去費（現在価値化）	ＬＣＣ
		⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑦＋⑧＋⑨＋⑩)÷⑥
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
東町	1	70	6,163,401	808,269	8,569,000	390,121	227,583
国見町	3	70	7,517,712	808,269	9,910,700	296,460	264,759
	2	70	7,476,822	777,182	9,910,700	285,058	263,568
	4	70	7,451,718	747,290	10,053,300	263,552	264,512
	5	70	7,502,007	718,548	10,053,300	263,552	264,820
三島町	1	70	6,982,877	526,527	9,197,700	243,669	242,154
	2	70	6,146,793	690,912	8,688,400	234,297	225,149
	3	70	6,186,976	664,338	8,688,400	234,297	225,343
北長野	1	70	6,811,943	638,787	11,772,000	192,575	277,361
	2	70	6,854,986	614,218	11,772,000	192,575	277,625
	3	70	7,169,873	590,594	12,543,000	185,168	292,695
	4	70	7,001,985	567,879	12,476,400	178,046	288,919
	5	70	6,938,401	567,879	12,665,100	171,198	290,608

ライフサイクルコスト縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	年平均縮減額	ＬＣＣ縮減効果
			⑫ (⑤－⑪)	⑬ (⑫×戸数)
			円/戸・年	円/棟・年
東町	1	12	89,949	1,079,387
国見町	3	18	106,080	1,909,434
	2	32	105,596	3,379,087
	4	12	106,511	1,278,133
	5	12	106,203	1,274,439
三島町	1	6	93,291	559,746
	2	12	89,828	1,077,936
	3	12	89,634	1,075,603
北長野	1	24	111,543	2,677,033
	2	18	111,279	2,003,025
	3	18	117,797	2,120,350
	4	18	116,218	2,091,918
	5	12	117,368	1,408,415
			合　　計	21,934,506

１１　予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する改善の計画的な実施を行った場合の効果は、以下のとおりです。

（１）コスト縮減

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

（２）安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保されます。

（３）効率的な維持管理

本市の市営住宅について建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができます。

資料１－３

南 相 馬 市 公 営 住 宅 等 長 寿 命 化 計 画

（素案）

令和５年２月

南　相　馬　市

目　　次

第１章　計画のあらまし

１－１　計画の目的と位置づけ

１）計画策定の背景と目的 …… 1

２）計画の位置づけ …… 2

１－２　計画の概要

１）計画期間（目標年次） …… 2

２）計画策定のフロー …… 3

第２章　南相馬市の現状

２－１　住まいを取り巻く状況

１）人口と世帯の状況 …… 4

２）公営住宅等 …… 6

第３章　市営住宅ストックの状況

３－１　市営住宅管理状況

１）立地条件 …… 8

２）敷地条件 …… 10

３）共同施設等 …… 12

４）住棟別管理状況 …… 14

５）入居状況 …… 28

３－２　市営住宅の課題

１）管理状況から見た課題 …… 38

２）入居状況から見た課題 …… 39

第４章　長寿命化に関する基本方針

４－１　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 …… 40

２）点検結果等に基づく修繕の実施 …… 40

３）点検結果や実施した修繕内容のデータ管理 …… 40

４－２　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）対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換 …… 41

２）建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長 …… 41

３）定期点検等の充実による効率的な修繕・改善 …… 41

４－３　将来ストック数の設定

１）住宅セーフティネットの考え方 …… 42

２）将来の「著しい困窮年収水準未満世帯数」の推計結果 …… 43

３）南相馬市の住宅ストック数の把握 …… 44

４）「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定 …… 45

５）著しい困窮年収水準未満への対応と目標ストック数の設定 …… 46

６）目標年次における公的賃貸住宅等の供給方針 …… 47

第５章　事業手法の選定
５－１　事業手法の整理 …… 49
５－２　事業手法の選定フロー …… 50
５－３　１次判定 …… 51
５－４　２次判定 …… 54
５－５　３次判定 …… 56
５－６　団地別住棟別事業手法 …… 58
５－７　団地の計画期間及び中長期活用計画 …… 61
５－８　事業手法別戸数 …… 63

第６章　整備・管理の実施方針
６－１　点検の実施方針
１）定期点検 …… 68
２）日常点検 …… 68
６－２　計画修繕の実施方針
１）計画修繕の基本方針 …… 69
２）修繕計画 …… 73
６－３　改善事業の実施方針
１）改善事業の種別類型 …… 84
２）改善事業の方針 …… 85
３）住棟別改善方針 …… 86
４）団地別住棟別改善計画 …… 91
５）団地別住棟別改善計画実施予定一覧 …… 92
６－４　建替事業の実施方針
１）建替事業の実施方針 …… 94
２）計画期間内に実施する建替事業 …… 94
６－５　移転・用途廃止の実施方針
１）移転・用途廃止の必要性 …… 95
２）基本方針 …… 95

第７章　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出
７－１　改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出 …… 96
７－２　ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果 …… 97
７－３　予防保全的な維持管理等の実施による効果 …… 99

第１章　計画のあらまし

１－１　計画の目的と位置づけ

１）計画策定の背景と目的

（１）計画策定の背景

国の住宅施策において、近年の急速な少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、将来における豊かな住生活を実現するため、平成 18(2006)年 6 月に住生活基本法が制定されました。

この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示され、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に継承していくことを主眼とした政策へと方向転換が図られました。

また、本市においては、社会状況や経済情勢等の急激な変化や人口構成等の変化に伴う多様な市民ニーズに対応するため、平成 29 (2017)年 3 月に「南相馬市公共施設等総合管理計画」を策定[令和 4 年 3 月一部追加]し、さらにこの計画に基づく個別施設の管理計画策定を進めております。

このような中、本市の公営住宅等においても建設から年数が経過し、一部では耐用年限を超過するなど、ストック数の適正化や長寿命化を含めた計画的な修繕、事業費の平準化、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要な課題となっています。

また、国が定める「公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「計画策定指針」という。）」が平成 28(2016)年 8 月に改定[令和 3 年度推計支援プログラム改良]されたことにより、公営住宅の個別施設計画である長寿命化計画を策定するにあたっては、将来の推計人口、一般世帯数等を踏まえた公営住宅等の需要見通しによる将来ストック量を推計したうえで計画することが求められました。

本市においては、平成 30 年 3 月に計画期間を令和 9(2027)年度までの 10 年間とした「南相馬市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、対象となる公営住宅等の状況を整理するとともに長寿命化に主眼を置いた計画的な維持管理を実施してきました。

さらには、現行計画の計画期間中間年度となり、将来必要ストック数の再設定を図る必要があるほか、耐用年限を超える住宅の老朽化や劣化等の課題があり、将来的な住宅需要の見通しを踏まえて団地別・住棟別のあり方を示し、長寿命化に資する予防保全的改修の方針を示すことが求められています。

以上を踏まえ、公営住宅等の将来的な需要の見通しを勘案し、適正な管理運営のあり方及び良質なストックの活用と長寿命化に向けた効果的な取組等を明確にするため、長寿命化計画の見直しが必要となり、今回の改定に至りました。

（２）計画の目的

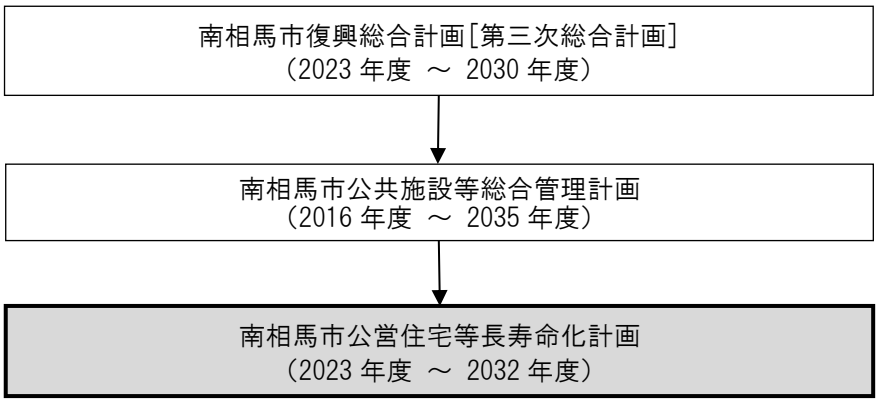
計画策定の背景を踏まえ、本市における住宅施策に係る現状、課題を把握して住宅施策の基本的な方向を検討し、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、地域の住宅需要に対応した良質な住宅ストック形成のための、総合的な公営住宅等の活用方針を設定するとともに、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、計画的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善などの方針を示す修繕・改善計画を定め、中長期的な維持管理と長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

２）計画の位置づけ

本計画は、「南相馬市復興総合計画[第三次総合計画]」を上位計画とし、市営住宅の施策を展開する指針として位置づけられます。

さらには、上位計画の基本理念や基本方針を踏まえ、住宅施策を推進するための市営住宅に関する個別計画となります。

計画の位置づけ



１−２　計画の概要

１）計画期間（目標年次）

本計画は、2023 年度から 2032 年度までの 10 年間を計画期間とします。

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

計画期間：2023 年度　～　2032 年度　　目標年次：　2032 年度

また、本計画の策定においては、計画期間を目標年次の 2032 年度までの 10 年間と定めますが、計画期間後 30 年程度の中長期的な視点に立ち、将来の活用を見据えた計画期間の事業手法を選定することから、30 年目までの期間を構想期間として策定の中に反映します。

２）計画策定のフロー

本計画は、以下のフローに基づき策定しました。

1. 公営住宅等長寿命化の背景・目的の整理

↓

2. 計画期間の設定

公営住宅等長寿命化計画の期間を設定する（10 年間以上）。

3. 公営住宅等の状況の把握・整理

↓

4. 長寿命化に関する基本方針の設定

（１）ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

（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

↓

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

町が管理するすべての公営住宅について、団地別・住棟別状況の把握を行い、公営住宅の事業手法を選定する。

（１）対象

（２）団地別・住棟別状況の把握

（３）団地別・住棟別の事業手法の選定

新規整備事業	維持管理		建替事業	用途廃止
	計画修繕	改善事業（個別改善・全面的改善）		

↓

6. 点検の実施方針

管理する全ての公営住宅を対象として、定期点検や日常点検等の実施方針を定める。

7. 計画修繕の実施方針

管理する全ての公営住宅を対象として、計画修繕等の実施方針を定める。

8. 改善事業の実施方針

以下の区分に従って実施方針を定める。

【安全性確保型】

【長寿命化型】

【福祉対応型】

【居住性向上型】

9. 建替事業の実施方針

立地や周辺地域の課題等を考慮し、供給戸数規模、実施時期等について方針を記載する。

↓

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成（別途：国へ提出）

計画期間における公営住宅の整備・改善に係る実施計画を作成する。具体的には、次の様式1～3 により、計画修繕・改善事業・建替事業等の実施予定一覧を作成する。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

↓

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画的な維持管理による効率的・効果的な長寿命化の取組を進める。

① 新規整備及び建替事業を実施する公営住宅におけるライフサイクルコスト(LCC)を算出

② 長寿命化型個別改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅におけるライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果を算出

※公営住宅等長寿命化計画策定指針より

２－１　住まいを取り巻く状況

１）人口と世帯の状況

（１）人口・一般世帯

・人口は 2010 年国勢調査時点で 70,878 人でしたが、2011 年の東日本大震災（以下「震災」という）の影響により、2015 年には 57,797 人まで減少しました。

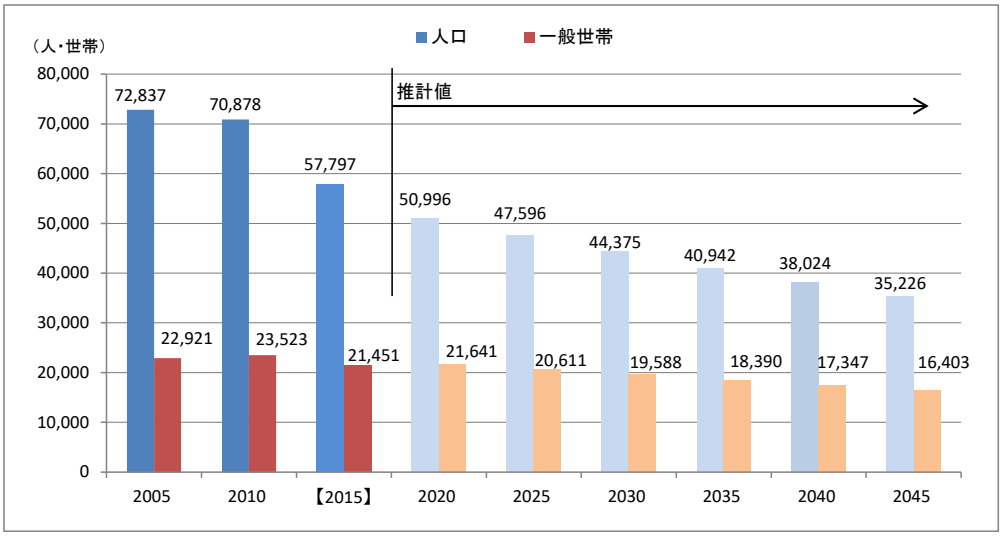
・一般世帯数は 2010 年まで増加傾向にありましたが、その後、震災の影響により減少に転じています。

・世帯当たり人員は、2005 年では 3.18 人/世帯でしたが、2015 年には 2.69 人/世帯に縮小しています。

・人口及び一般世帯の将来推計は、公営住宅等長寿命化計画策定指針「ストック推計プログラム（住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム）」による算定で、下図のとおり減少傾向となっています。

・住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムは、1995～2015 年の国勢調査値と 2020 年以降の社人研推計値により計算される、国交省提供のプログラムです。

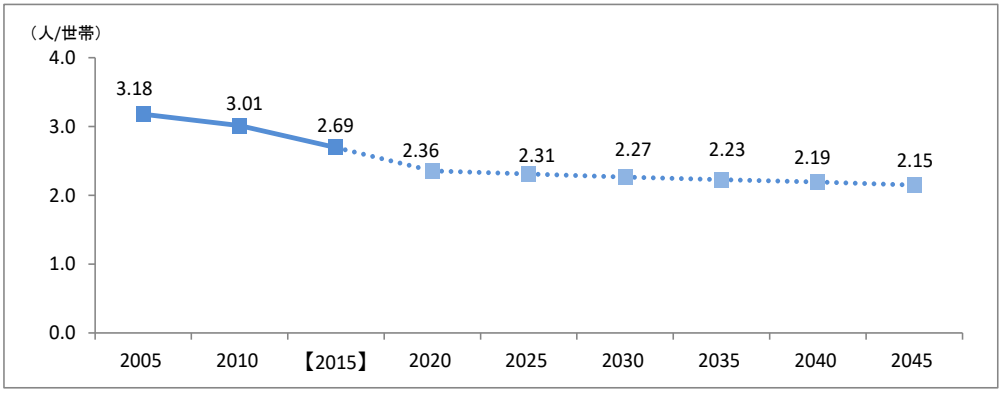
人口・一般世帯数の推移



（国勢調査と住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム）

※2005･2010 年は国勢調査値。
※【2015】の国勢調査は震災の影響のため人口が急激に減少。
※2020 年以降の人口推計値には南相馬市人口ビジョン（社人研ベース値）が採用されています。
※2020 年以降の一般世帯推計値は「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」より。

世帯当たり人員の推移

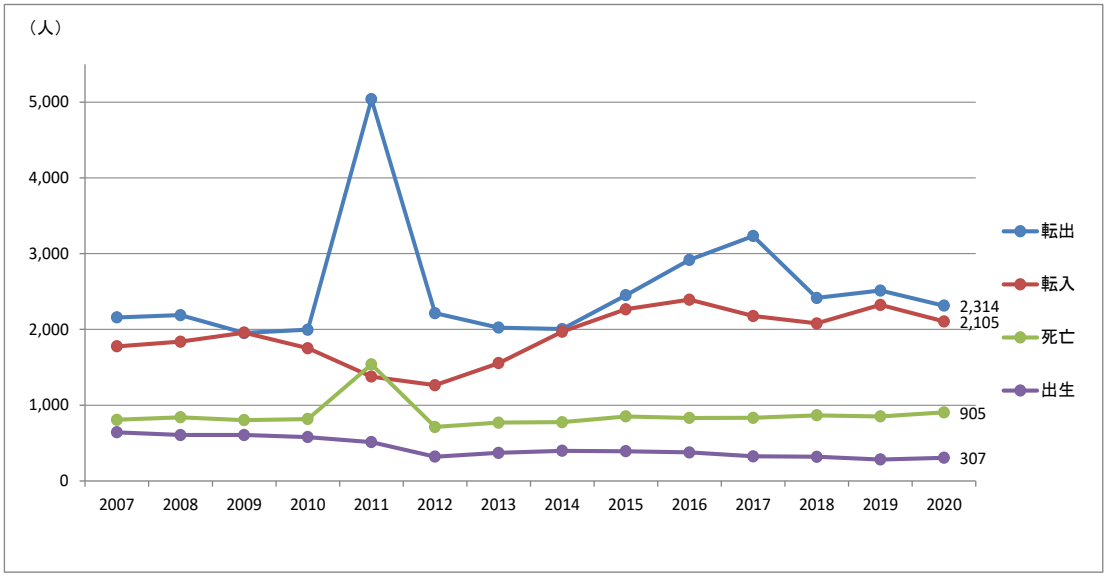


（国勢調査と住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム）

（２）人口動態

・社会動態においては、復興に向け転入が増加傾向にあります。
・しかし、転出が転入を上回る社会減が長年続いており、人口減少の一因となっています。
・自然動態では、出生数の減少傾向が続き、死亡数も震災後においても微増傾向にあります。
・出生数は近年下げ止まり状況にありますが、死亡数が出生数を上回っており、人口減少の一因となっています。
・2011 年の急激な変動値は、震災の影響です。

人口動態の推移

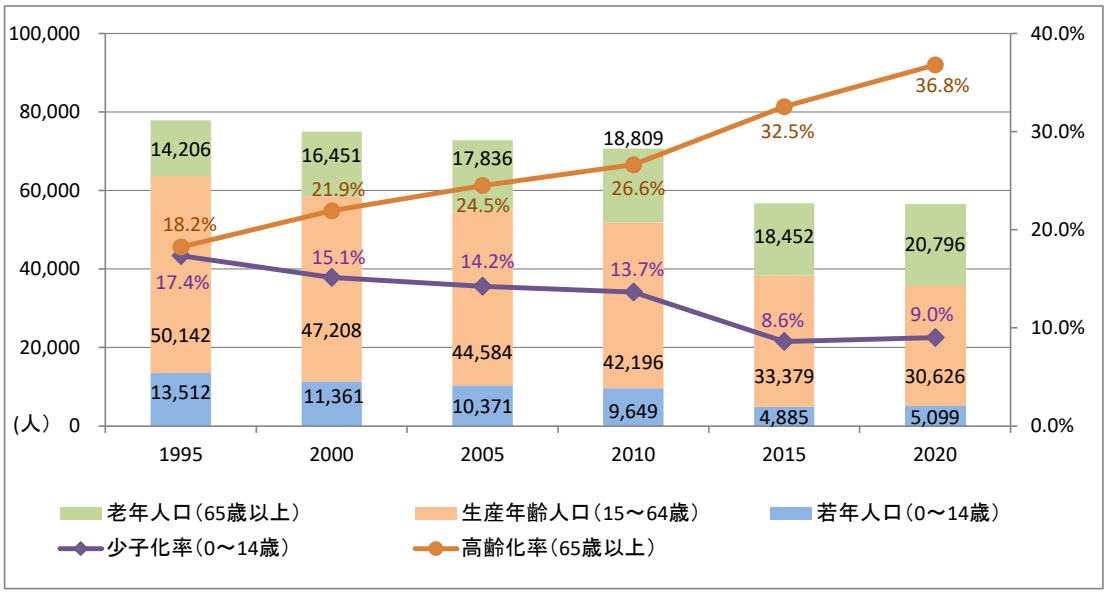


（福島県現住人口調査）

（３）年齢構成

・年少人口（0～14 歳）は、2020 年 5,099 人で、1995 年 17.4%から 2020 年 9.0%に減少しています。
・老年人口（65 歳以上）は、2020 年 20,796 人で、1995 年 18.2%から 2020 年 36.8%に増加しています。

年齢区分別割合の推移



（国勢調査）

２）公営住宅等

①県営住宅

・南相馬市内に立地する県営の一般公営住宅は、4 団地で 7 棟 128 戸あります。

・また、県営の復興住宅は、5 団地で 51 棟 927 戸の建設が進められています。

県営公営住宅の概要

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
仲町	公営	1	40	S50	耐 5	3K
高松	公営	3	52	S59～61	耐 3・耐 4	2DK/3DK/2LDK/3LDK/4LDK
小川町東	公営	1	12	H4	耐 3	2LDK/3LDK
小川町西	公営	2	24	H5	耐 3	2LDK/3LDK
4 団地		7	128			

構造階数　耐：耐火構造　　（令和 4 年 7 月 1 日現在）

L：リビング　D：ダイニング　K：キッチン

県営復興住宅の概要

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
西町	復興	25	50	H28	木 2	3LDK
北原	復興	8	264	H28	耐 3	2LDK・3LDK
上町	復興	7	182	H28	耐 3・4	2LDK・3LDK
南町	復興	5	255	H28	耐 5	2LDK・3LDK
牛越	復興	6	176	H29	耐 4	3LDK
5 団地		51	927			

構造階数　耐：耐火構造　　（令和 4 年 7 月 1 日現在）

L：リビング　D：ダイニング　K：キッチン

②市営住宅

南相馬市の市営住宅は、公営住宅及び特定公共賃貸住宅、単独住宅の 3 種類でストック数の合計は 25 団地、204 棟、1,041 戸です。

a. 公営住宅（公営）

・公営住宅は、公営住宅法に基づき住宅に困窮する低所得者向けに、市が昭和29年～平成22年に建設した賃貸住宅で、198棟953戸あります。

b. 特定公共賃貸住宅（特公賃）

・特定公共賃貸住宅は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、市が中堅所得のファミリー向けに平成 13 年と平成 14 年に建設した賃貸住宅で、4 棟 8 戸あります。

c. 単独住宅（単独）

・単独住宅は、地域住宅交付金と市の単独費で定住促進等のために、雇用促進住宅の廃止を受け平成 4 年に建設した住棟を購入した賃貸住宅で、2 棟 80 戸あります。

d. 災害公営住宅（災害公営）

・災害住宅は、東日本大震災により自宅を失った被災者が仮設住宅から移り住む恒久的な住まいとして、国の補助を受け南相馬市が整備し、自力で自宅を再建できないなど住まいに困る人に安い家賃で貸し出す賃貸住宅で、116 棟 350 戸あります。

市営住宅の概要

区	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
小高	万ヶ迫	公営	23	46	H16～22	木 2	3DK
	飯崎	公営	5	10	S61・62	木 1	3DK
	紅梅	公営	23	46	S63～H12	木 1・2	3DK
		特公賃	4	8	H13・14	木 2	3DK
	長迫	公営	3	5	H2	木 1	3DK
鹿島	大河内第一	公営	4	4	S29・30	木 1	3K
	北畑	公営	12	12	S30・32	木 1	2K・3K
	下舘	公営	5	5	S32	木 1	3K
	八郎内	公営	7	7	S35	木 1	2K
	大谷地	公営	21	35	S36～42	木 1・簡 1	2K・3K
	榎内	公営	5	10	S43	簡 1	2K
	大河内第二	公営	11	22	S44～46	簡 1	2K
	西沢田	公営	8	24	S46～48	簡易 1・2	2DK・3DK
	広町第二	公営	4	16	S51・52	簡 2	3DK
	狐畑	公営	10	10	S63・H1・2	木 2	3DK
	前田	公営	6	12	H21・22	木 2	3DK
	定住促進住宅	単独	2	80	H4	耐 5	3DK
原町	北町	公営	12	45	S38・39	簡 1	2K・3K
	日の出町	公営	12	56	S45～47	簡 2	3K
	仲町	公営	9	280	S49～53	耐 5	3K・3DK
	東町	公営	1	12	S51	耐 3	3K
	二見町	公営	2	28	S55	耐 3・4	3DK
	桜井町	公営	2	42	S55・56	耐 3	3K・3DK
	国見町	公営	5	106	S57～61	耐 3・4	3K・3DK
	三島町	公営	3	30	S63・H1	耐 3	3K
	北長野	公営	5	90	H6～9	耐 3	3K･4K･2DK･3DK
市営住宅（25 団地）		公営	198	953			
		特公賃	4	8			
		単独	2	80			
		合計	204	1,041			

構造階数　木：木造、簡：簡易耐火構造、耐：耐火構造　（令和 4 年 7 月 1 日現在）

D：ダイニング　K：キッチン

市営住宅の概要[災害公営住宅]

区	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
小高	万ヶ迫	災害公営	1	2	H27	木 2	3DK
	小高東町	災害公営	20	20	H27	木 1・2	2DK・3DK
	小高上町	災害公営	7	18	H27	木 1・2	2DK・3DK
鹿島	西川原	災害公営	28	28	H25	木 1.2	2DK・3DK
	西町	災害公営	5	30	H26	耐 3	2DK・4DK
	西川原第二	災害公営	4	32	H27	耐 2	2DK・3DK
原町	大町西	災害公営	2	40	H26	耐 5	2DK・3DK
	大町東	災害公営	6	80	H26	耐 5/木 1	2DK・3DK
	大町南	災害公営	2	29	H27	耐 3.5	2DK・3DK
	栄町	災害公営	3	33	H27	耐 3	2DK・3DK
	萱浜	災害公営	38	38	H27	木 1.2	2DK・3DK
災害公営住宅（11 団地）		合計	116	350			

構造階数　木：木造、簡：簡易耐火構造、耐：耐火構造　（令和 4 年 7 月 1 日現在）

D：ダイニング　K：キッチン

３－１　市営住宅管理状況

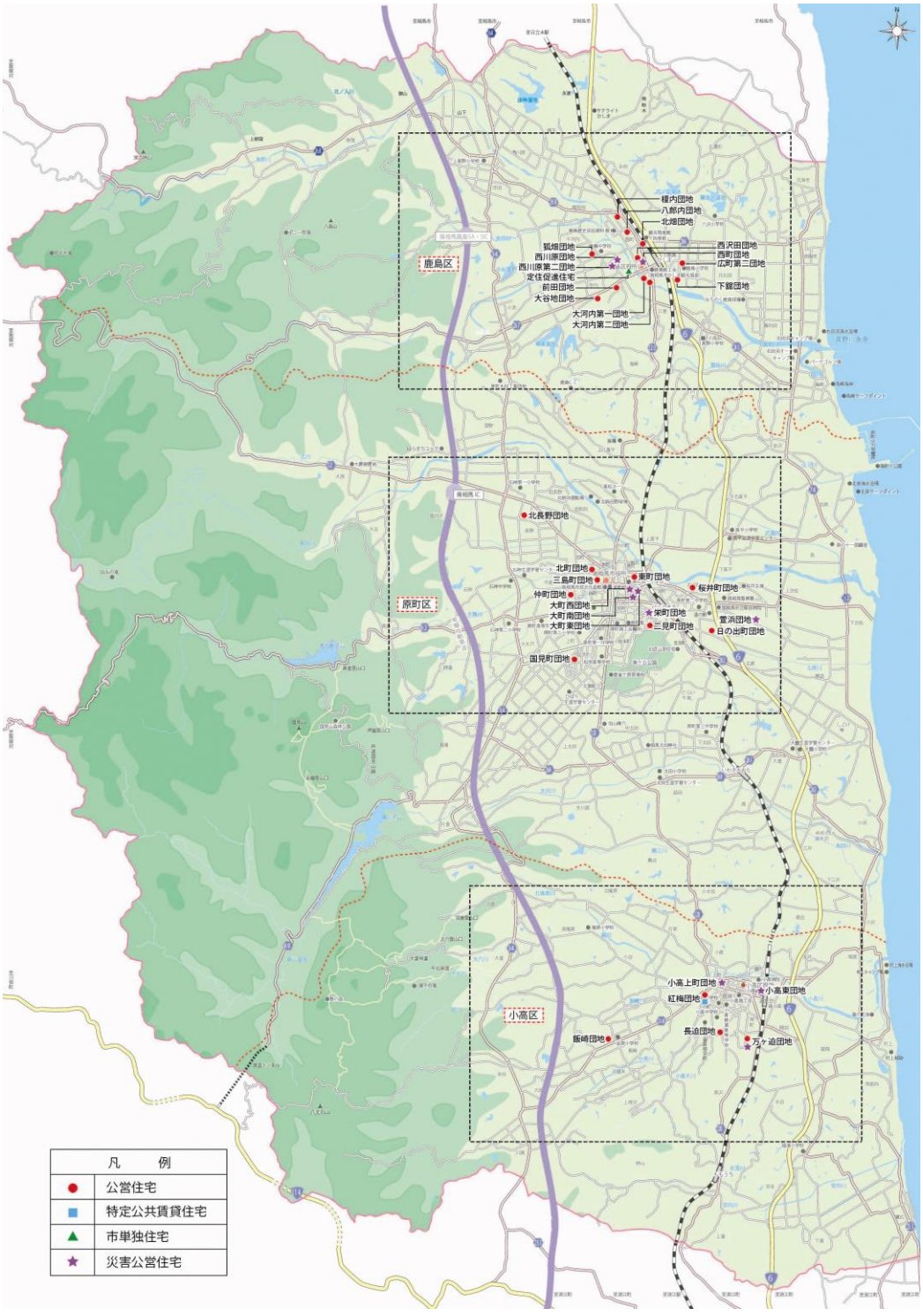
１）立地条件

・区別に見ると、北から鹿島区に公営住宅 11 団地、単独住宅団地 1 団地、災害公営住宅団地 3 団地が立地しています。

・原町区には、公営住宅 9 団地、災害公営住宅団地 5 団地が立地しています。

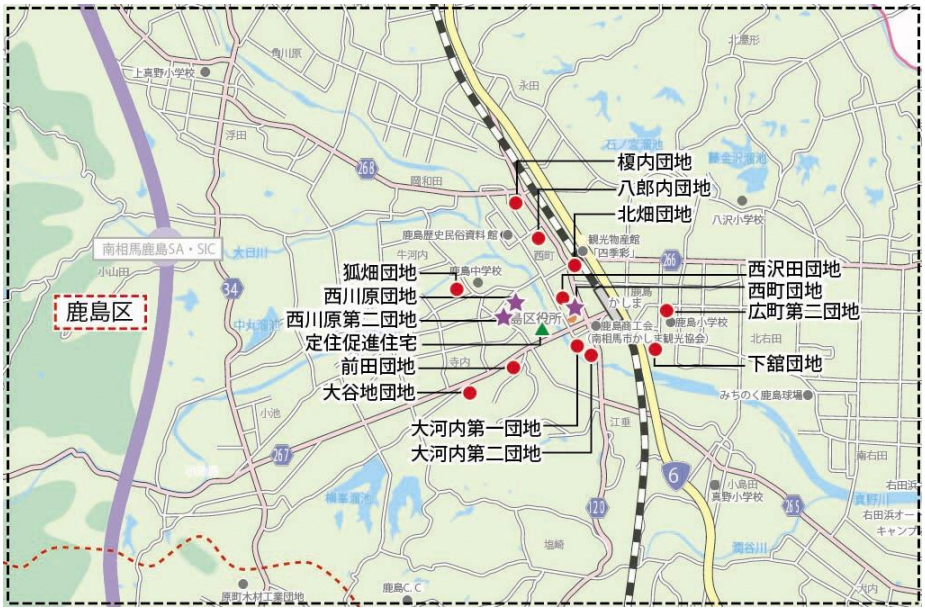
・小高区には、公営住宅 4 団地、特公賃住宅団地 1 団地、災害公営住宅団地 3 団地が立地しています。（万ヶ迫団地：公営住宅+災害公営住宅　紅梅団地：公営住宅+特公賃住宅団地）

市営住宅位置

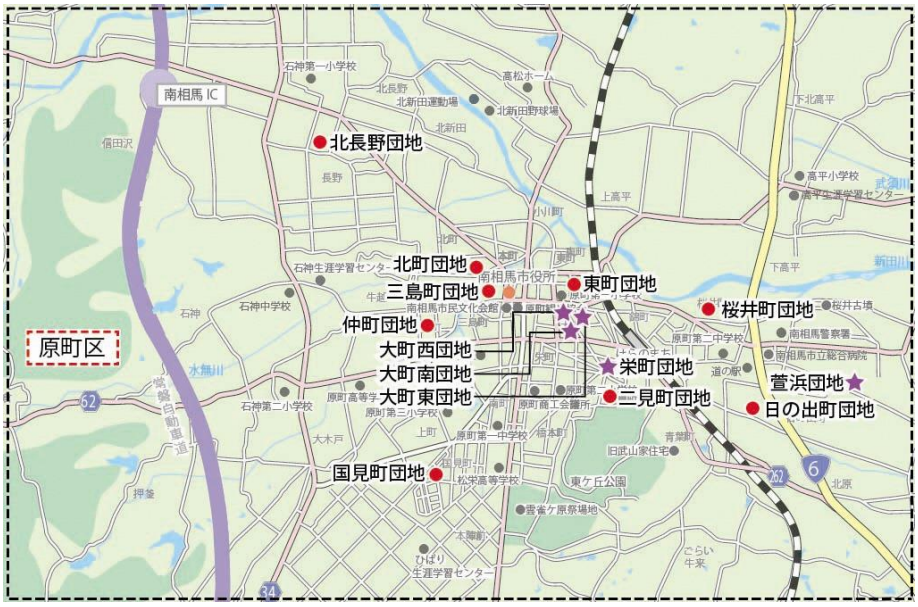


市営住宅位置

■鹿島区



■原町区



■小高区

２）敷地条件

・規模の大きい 10,000 ㎡以上の団地は、万ヶ廹、紅梅、大谷地、前田、仲町、北長野の 6 団地です。

・敷地の所有形態は、万ヶ廹、紅梅、長廹、大河内第二、広町第二、前田が一部借地となっています。

・用途地域が指定されている地域における建蔽率及び容積率は、第一種低層住居専用地域の 40%・60%から第一種中高層住居専用地域が 60%・200%の指定がされています。

立地及び敷地条件　　（棟･戸）

区	団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積（㎡）	用途地域	所有形態	建蔽率（%）	容積率（%）
小高	万ヶ廹	23	46	小高区岡田万ヶ廹 28	17,026.80	第一中高住専	市有地/借地	60	200
	飯崎	5	10	小高区飯崎字北原 60	3,028.95	都計区域外	市有地	70	400
	紅梅	27	54	小高区西町 2-76 外	19,566.90	第一低住専	市有地/借地	40	60
	長廹	3	5	小高区吉名字長廹 97-1	1,177.59	第一中高住専	市有地/借地	60	200
鹿島	大河内第一	4	4	鹿島区鹿島字大河内 1-1	1,471.17	第一住居	市有地	60	200
	北畑	12	12	鹿島区鹿島字北畑 35	2,776.56	第一住居	市有地	60	200
	下舘	5	5	鹿島区鹿島字下舘 10	1,359.01	第一中高住専	市有地	60	200
	八郎内	7	7	鹿島区横手字八郎内 80	1,633.12	第一中高住専	市有地	60	200
	大谷地	21	35	鹿島区寺内字大谷地 52	12,228.63	都計区域外	市有地	60	200
	榎内	5	10	鹿島区横手字榎内 11	1,702.25	第一中高住専	市有地	60	200
	大河内第二	11	22	鹿島区鹿島字大河内 63	4,381.43	第一住居	市有地/借地	60	200
	西沢田	8	24	鹿島区西町 1 丁目 42	3,196.14	第一住居	市有地	60	200
	広町第二	4	16	鹿島区鹿島字広町 65	3,557.82	第一中高住専	市有地/借地	60	200
	狐畑	10	10	鹿島区寺内字狐畑 14-1	5,816.30	都計区域外	市有地	60	200
	前田	6	12	鹿島区寺内字前田 96	22,912.00	都計区域外	市有地/借地	60	200
	定住促進住宅	2	80	鹿島区寺内字古川 12-6	6,338.28	都計区域外	市有地	60	200
原町	北町	12	45	原町区北町 144	6,993.00	第一中高住専	市有地	60	200
	日の出町	12	56	原町区日の出町 45-3 外	5,063.43	第一中高住専	市有地	60	200
	仲町	9	280	原町区仲町 3 丁目 1 外	17,007.71	第一中高住専	市有地	60	200
	東町	1	12	原町区東町 2 丁目 31	981.00	第一中高住専	市有地	60	200
	二見町	2	28	原町区二見町 1 丁目 91	3,574.80	第一住居	市有地	60	200
	桜井町	2	42	原町区桜井町 2 丁目 33	4,998.00	第一中高住専	市有地	60	200
	国見町	5	106	原町区国見町 3 丁目 5-21 外	8,615.56	第一中高住専	市有地	60	200
	三島町	3	30	原町区三島町 3 丁目 53-2 外	2,221.63	第一中高住専	市有地	60	200
	北長野	5	90	原町区北長野字南原田 227	15,054.91	区域内無指定	市有地	60	200
合　計		204	1,041						

第一低住専：第一種低層住居専用地域　　第一中高住専：第一種中高層住居専用地域　　（令和 4 年 7 月 1 日現在）

第一住居　：第一種住居地域　　第二住居　　：第二種住居地域

立地及び敷地条件[災害公営住宅]

（棟･戸）

区	団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積（㎡）	用途地域	所有形態	建蔽率（%）	容積率（%）
小高	万ヶ迫	1	2	小高区岡田万ヶ迫28	17,026.80	第一種中高層住居専用地域	市有地・借地	60	200
	小高東町	20	20	小高区東町二丁目29外	6,907.84	第一種住居地域	市有地	60	200
	小高上町	7	18	小高区上町一丁目33外	4,573.95	近隣商業地域	市有地	60	200
鹿島	西川原	28	28	鹿島区鹿島字西川原76外	9,219.00	都計区域内無指定	市有地	60	200
	西町	5	30	鹿島区西町一丁目9外	3,819.88	第一種住居地域	市有地	60	200
	西川原第二	4	32	鹿島区寺内字中才36外	5,841.00	都計区域内無指定	市有地	60	200
原町	大町西	2	40	原町区大町二丁目27外	4,204.00	第二種住居地域	市有地	60	200
	大町東	6	80	原町区大町二丁目108外	11,783.68	近隣商業地域	市有地・借地	80	300
	大町南	2	29	原町区大町二丁目99外	4,821.48	商業地域	市有地	80	400
	栄町	3	33	原町区栄町三丁目78-3外	5,598.78	商業地域/第一種住居地域	市有地	80/60	400/200
	萱浜	38	38	原町区萱浜字巣掛場45-163外	10,789.73	都計区域内無指定	市有地	60	200
合　計		116	350		84,586.14				

第一低住専：第一種低層住居専用地域　　第一中高住専：第一種中高層住居専用地域　　（令和4年7月1日現在）

第一住居　：第一種住居地域　　第二住居　　：第二種住居地域

３）共同施設等

（１）共同施設

・全 25 団地（災害公営住宅除く）のうち、集会所が設置されているのは 3 団地(12.0%)、児童遊園が設置されているのは 15 団地(60.0%)です。

・全 25 団地（災害公営住宅除く）のうち、駐車場が設置されているのは 12 団地(48.0%)です。

・災害公営住宅は 11 団地のうち、集会所が設置されているのは 7 団地(63.6%)、駐車場が設置されているのは 8 団地(72.7%)で、児童遊園は設置されていません。

※以下、震災前の市営住宅（25 団地）と災害公営住宅（11 団地）について区分して記述します。

共同施設設置状況　（団地）

集会所		児童遊園		駐車場	
3	12.0%	15	60.0%	12	48.0%

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

共同施設設置状況[災害公営住宅]　（団地）

集会所		児童遊園		駐車場	
7	63.6%	0	0.0%	8	72.7%

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

（２）排水処理状況

・全 25 団地のうち、公共下水及び農業集落排水で処理しているのは 18 団地(72.0%)であり、浄化槽処理は 2 団地(8.0%)となっており水洗化が図られています。残る 5 団地(20.0%)は未だ汲取による汚水処理を行っています。

・災害公営住宅は 11 団地のうち、公共下水で処理しているのは 10 団地(90.9%)であり、個別浄化槽処理は 1 団地(9.1%)となっており、全て水洗化が図られています。

排水処理状況　（団地）

公共下水		農業集落排水		浄化槽		汲取	
16	64.0%	2	8.0%	2	8.0%	5	20.0%

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

排水処理状況[災害公営住宅]　（団地）

公共下水		農業集落排水		浄化槽		汲取	
10	90.9%	0	0.0%	1	9.1%	0	0.0%

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

共同施設等

（棟･戸･台）

区	団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場（台）	排水処理
小高	万ヶ迫	23	46	無	無	134	公共下水
	飯崎	5	10	無	有	10	単独浄化槽
	紅梅	27	54	無	有	86	公共下水
	長迫	3	5	無	無	5	公共下水
鹿島	大河内第一	4	4	無	無	0	汲取
	北畑	12	12	無	無	0	汲取
	下舘	5	5	無	無	0	汲取
	八郎内	7	7	無	無	0	汲取
	大谷地	21	35	有	無	0	汲取
	榎内	5	10	無	有	0	公共下水
	大河内第二	11	22	無	有	0	公共下水
	西沢田	8	24	無	無	0	公共下水
	広町第二	4	16	無	有	0	公共下水
	狐畑	10	10	無	有	0	農業集落排水
	前田	6	12	無	無	24	農業集落排水
	定住促進住宅	2	80	有	有	96	公共下水
原町	北町	12	45	無	有	0	公共下水
	日の出町	12	56	無	有	0	公共下水
	仲町	9	280	無	無	336	公共下水
	東町	1	12	無	有	0	公共下水
	二見町	2	28	無	有	28	公共下水
	桜井町	2	42	無	有	36	公共下水
	国見町	5	106	無	有	106	公共下水
	三島町	3	30	無	有	30	公共下水
	北長野	5	90	有	有	90	合併浄化槽
合　計		204	1,041			981	

（令和４年７月１日現在）

共同施設等[災害公営住宅]

（棟･戸･台）

区	団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場（台）	排水処理
小高	万ヶ迫	1	2	無	無	4	公共下水
	小高東町	20	20	有	無	0	公共下水
	小高上町	7	18	有	無	36	公共下水
鹿島	西川原	28	28	有	無	0	個別浄化槽
	西町	5	30	有	無	58	公共下水
	西川原第二	4	32	無	無	45	公共下水
原町	大町西	2	40	無	無	53	公共下水
	大町東	6	80	有	無	103	公共下水
	大町南	2	29	無	無	42	公共下水
	栄町	3	33	有	無	60	公共下水
	萱浜	38	38	有	無	0	公共下水
合　計		116	350			401	

（令和４年７月１日現在）

4）住棟別管理状況

（1）建設年度別状況

・耐震設計基準が改正された昭和 56 年以前に建築された住宅は、114 棟(55.9%)、580 戸(55.7%)です。

・特公賃及び単独住宅は昭和 56 年以降に建築されていますが、公営住宅は昭和 56 年以前の老朽化の進んだ住宅の比率が高くなっています。

・災害公営住宅は、平成 25 年度から平成 27 年度にかけて建設されているため、新耐震設計基準を満足しています。

建設年度別棟数・戸数　（棟･戸）

	昭和39年以前		昭和40～55年		昭和56年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公　営	44	79	70	501	84	373
	22.2%	8.3%	35.4%	52.6%	42.4%	39.1%
特公賃	0	0	0	0	4	8
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
単　独	0	0	0	0	2	80
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
市営全体	44	79	70	501	90	461
	21.6%	7.6%	34.3%	48.1%	44.1%	44.3%

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

建設年度別棟数・戸数[災害公営住宅]　（棟･戸）

	平成25年度		平成26年度		平成27年度	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
災害公営	28	28	13	150	75	172
	24.1%	8.0%	11.2%	42.9%	64.7%	49.1%

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

（2）構造階数別状況

・構造階数別に見ると、木造 2 階が 29.4%で最も高く、次いで木造平屋が 25.0%となっています。

・災害公営住宅は、木造平屋が 56.9%で最も高く、次いで木造 2 階が 27.6%となっています。

構造階数別棟数　（棟）

	木造 平屋	木造 2 階	簡易耐火 平　屋	簡易耐火 2　階	耐火構造 3　階	耐火構造 4　階	耐火構造 5　階
公　営	51	56	44	20	15	3	9
	25.8%	28.3%	22.2%	10.1%	7.6%	1.5%	4.5%
特公賃	0	4	0	0	0	0	0
	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単　独	0	0	0	0	0	0	2
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
市営全体	51	60	44	20	15	3	11
	25.0%	29.4%	21.6%	9.8%	7.3%	1.5%	5.4%

簡易耐火構造（コンクリートブロック造）　耐火構造（鉄筋コンクリート造）　（令和 4 年 7 月 1 日現在）

構造階数別棟数[災害公営住宅]　（棟）

	木造 平屋	木造 2 階	簡易耐火	耐火構造 2　階	耐火構造 3　階	耐火構造 4　階	耐火構造 5　階
災害公営	66	32	0	4	9	0	5
	56.9%	27.6%	0.0%	3.4%	7.8%	0.0%	4.3%

簡易耐火構造（コンクリートブロック造）　耐火構造（鉄筋コンクリート造）　（令和 4 年 7 月 1 日現在）

（３）住戸規模別状況

・住戸規模別に見ると、50～60 ㎡未満が 44.4%で最も高く、次いで 60～70 ㎡未満が 22.8%となっています。

・災害公営住宅は、50～60 ㎡未満が 52.6%で最も高く、次いで 60～70 ㎡未満が 32.3%となっており 50 ㎡未満の住戸はありません。

住戸規模別戸数　（戸）

	40 ㎡未満	40～50 ㎡未満	50～60 ㎡未満	60～70 ㎡未満	70 ㎡以上
公　営	154	146	382	237	34
	16.1%	15.3%	40.1%	24.9%	3.6%
特公賃	0	0	0	0	8
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
単　独	0	0	80	0	0
	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
市営全体	154	146	462	237	42
	14.8%	14.0%	44.4%	22.8%	4.0%

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

住戸規模別戸数[災害公営住宅]　（戸）

	40 ㎡未満	40～50 ㎡未満	50～60 ㎡未満	60～70 ㎡未満	70 ㎡以上
災害公営	0	0	184	113	53
	0.0%	0.0%	52.6%	32.3%	15.1%

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

住棟別住戸規模等

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(㎡)
小高	万ヶ迫	公営	H16	木2	3	6	3DK	67.0
		公営	H17	木2	3	6	3DK	67.0
		公営	H18	木2	3	6	3DK	67.0
		公営	H19	木2	4	8	3DK	67.0
		公営	H20	木2	4	8	3DK	67.0
		公営	H22	木2	6	12	3DK	67.0
	飯崎	公営	S61	木1	3	6	3DK	64.2
		公営	S62	木1	2	4	3DK	64.2
	紅梅	公営	S63	木1	5	10	3DK	63.4
		公営	H7	木2	3	6	3DK	79.4
		公営	H8	木2	3	6	3DK	79.4
		公営	H9	木2	3	6	3DK	78.7
		公営	H10	木2	2	4	3DK	79.4
		公営	H10	木1	1	2	2DK	56.8
		公営	H11	木2	3	6	3DK	79.4
		公営	H12	木2	3	6	3DK	79.4
		特公賃	H13	木2	1	2	3DK	81.1
		特公賃	H13	木2	1	2	3DK	79.4
		特公賃	H14	木2	2	4	3DK	81.1
	長迫	公営	H2	木1	3	5	3DK	64.4
鹿島	大河内第一	公営	S29	木1	3	3	3K	36.3
		公営	S30	木1	1	1	3K	36.5
	北畑	公営	S30	木1	6	6	2K	29.7
		公営	S32	木1	5	5	2K	29.7
		公営	S32	木1	1	1	3K	36.5
	下舘	公営	S32	木1	5	5	3K	36.2
	八郎内	公営	S35	木1	7	7	2K	34.7
	大谷地	公営	S36	木1	2	2	3K	34.7
		公営	S36	木1	2	4	2K	29.7
		公営	S40	木1	5	5	2K	31.4
		公営	S41	簡1	8	16	2K	31.3
		公営	S42	簡1	4	8	2K	31.5
	榎内	公営	S43	簡1	5	10	2K	31.5
	大河内第二	公営	S44	簡1	5	10	2K	36.5
		公営	S45	簡1	5	10	2K	36.5
		公営	S46	簡1	1	2	2K	36.5
	西沢田	公営	S46	簡1	4	8	2DK	36.5
		公営	S47	簡2	2	8	3DK	42.7
		公営	S48	簡2	2	8	3DK	49.6
	広町第二	公営	S51	簡2	2	8	3DK	59.3
		公営	S52	簡2	2	8	3DK	61.3
	狐畑	公営	S63	木2	5	5	3DK	66.1
		公営	H1	木2	2	2	3DK	66.1
		公営	H2	木2	3	3	3DK	66.1
	前田	公営	H21	木2	3	6	3DK	69.7
		公営	H22	木2	3	6	3DK	69.7
	定住促進住宅	単独	H4	耐5	2	80	3DK	53.1

住棟別住戸規模等

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(㎡)
原町	北町	公営	S38	簡1	6	20	2K	32.1
		公営	S39	簡1	5	20	2K	32.1
		公営	S39	簡1	1	5	3K	36.4
	日の出町	公営	S45	簡2	2	10	3K	42.7
		公営	S45	簡2	1	6	3K	39.3
		公営	S46	簡2	2	10	3K	42.7
		公営	S47	簡2	7	30	3K	42.7
	仲町	公営	S49	耐5	1	40	3K	47.5
		公営	S49	耐5	1	40	3K	42.2
		公営	S50	耐5	2	70	3K	50.6
		公営	S50	耐5	1	30	3K	56.3
		公営	S50	耐5	1	30	3K	52.9
		公営	S51	耐5	1	30	3K	56.3
		公営	S52	耐5	1	20	3K	56.3
		公営	S53	耐5	1	20	3K	56.4
	東町	公営	S51	耐3	1	12	3K	50.6
	二見町	公営	S55	耐3	1	12	3DK	59.9
		公営	S55	耐4	1	16	3DK	59.9
	桜井町	公営	S56	耐3	1	18	3DK	59.9
		公営	S55	耐3	1	24	3K	56.3
	国見町	公営	S57	耐4	1	32	3K	60.4
		公営	S58	耐3	1	18	3K	60.4
		公営	S59	耐4	1	32	3K	60.4
		公営	S61	耐3	2	24	3DK	63.7
	三島町	公営	S63	耐3	1	6	3K	61.1
		公営	H1	耐3	2	24	3K	61.1
	北長野	公営	H6	耐3	2	42	2DK・他	56.8・他
		公営	H7	耐3	1	18	3DK・他	59.0・他
		公営	H8	耐3	1	18	3DK・他	59.0・他
		公営	H9	耐3	1	12	3DK・他	59.0・他
公　営					198	953		
特公賃					4	8		
単　独					2	80		
市営全体					204	1,041		

耐用年限　木造：30年　簡易耐火構造：平屋建30年・2階建45年　耐火構造：70年　（令和4年7月1日現在）

D：ダイニング　K：キッチン

住棟別住戸規模等[災害公営住宅]

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(㎡)
小高	万ヶ迫	災害公営	H27	木2	1	2	3DK	67.00
	小高東町	災害公営	H27	木1	14	14	2DK	54.65
		災害公営	H27	木2	6	6	3DK	77.83
	小高上町	災害公営	H27	木2	5	10	3DK	67.00
		災害公営	H27	木1	2	8	2DK	55.00
鹿島	西川原	災害公営	H25	木1	18	18	2LDK	54.66
		災害公営	H25	木2	10	10	3LDK	77.85
	西町	災害公営	H26	耐3	1	8	2DK/4DK	50.60/77.80
		災害公営	H26	耐3	1	6	2DK/4DK	50.60/77.80
		災害公営	H26	耐3	1	8	2DK/4DK	50.60/77.80
		災害公営	H26	耐3	1	4	2DK/4DK	50.60/77.80
		災害公営	H26	耐3	1	4	2DK/4DK	50.60/77.80
	西川原第二	災害公営	H27	耐2	2	16	2DK/3DK	55.70/66.70
		災害公営	H27	耐2	2	16	2DK/3DK	55.70/66.70
原町	大町西	災害公営	H26	耐5	1	20	2DK/3DK	55.70/66.70
		災害公営	H26	耐5	1	20	2DK/3DK	55.70/66.70
	大町東	災害公営	H26	木1	4	20	2DK	55.00
		災害公営	H26	耐5	2	60	2DK/3DK	55.70/66.70
	大町南	災害公営	H27	耐5	1	20	2DK/3DK	55.70/66.70
		災害公営	H27	耐3	1	9	2DK/3DK	55.70/66.70
	栄町	災害公営	H27	耐3	1	12	2DK/3DK	60.80/72.00
		災害公営	H27	耐3	1	12	2DK/3DK	60.80/72.00
		災害公営	H27	耐3	1	9	2DK/3DK	60.80/72.00
	萱浜	災害公営	H27	木1	28	28	2DK	57.90
		災害公営	H27	木2	10	10	3DK	83.70
災害公営全体					116	350		

耐用年限　木造：30年　簡易耐火構造：平屋建30年・2階建45年　耐火構造：70年　（令和4年7月1日現在）

D：ダイニング　K：キッチン

（４）耐用年限経過状況

・耐用年限の経過状況を見ると、現段階で耐用年限を経過しているのは 122 棟(59.8%)、263 戸(25.3%)であり、約 6 割の住棟が耐用年限を経過しています。また、現段階で耐用年限の 1/2 を経過しているのは 52 棟(25.5%)、538 戸(51.7%)となっています。さらには、計画期間内に耐用年限を経過する住宅を含めると、目標年次には耐用年限を経過する市営住宅の総数は 144 棟(70.6%)、311 戸(29.9%)に達することとなります。

・災害公営住宅は、平成 25 年度から平成 27 年度にかけて建設されているため、計画期間内でも耐用年限の 1/2 に達することはありません。

耐用年限経過状況　（棟･戸）

	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公　営	48	530	20	44	122	263
	24.2%	55.6%	10.1%	4.6%	61.6%	27.6%
特公賃	4	8	2	4	0	0
	100.0%	100.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%
単　独	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市営全体	52	538	22	48	122	263
	25.5%	51.7%	10.8%	4.6%	59.8%	25.3%

耐用年限　木造：30 年　簡易耐火構造：平屋建 30 年・2 階建 45 年　耐火構造：70 年　（令和 4 年 7 月 1 日現在）

耐用年限経過状況[災害公営住宅]　（棟･戸）

	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
災害公営	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

耐用年限　木造：30 年　簡易耐火構造：平屋建 30 年・2 階建 45 年　耐火構造：70 年　（令和 4 年 7 月 1 日現在）

耐用年限経過状況

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年限	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
									棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
小高	万ヶ迫	公営	H16	木 2	30	18	3	6	3	6				
		公営	H17	木 2	30	17	3	6	3	6				
		公営	H18	木 2	30	16	3	6	3	6				
		公営	H19	木 2	30	15	4	8						
		公営	H20	木 2	30	14	4	8						
		公営	H22	木 2	30	12	6	12						
	飯崎	公営	S61	木 1	30	36	3	6					3	6
		公営	S62	木 1	30	35	2	4					2	4
	紅梅	公営	S63	木 1	30	34	5	10					5	10
		公営	H7	木 2	30	27	3	6	3	6	3	6		
		公営	H8	木 2	30	26	3	6	3	6	3	6		
		公営	H9	木 2	30	25	3	6	3	6	3	6		
		公営	H10	木 2	30	24	2	4	2	4	2	4		
		公営	H10	木 1	30	24	1	2	1	2	1	2		
		公営	H11	木 2	30	23	3	6	3	6	3	6		
		公営	H12	木 2	30	22	3	6	3	6	3	6		
		特公賃	H13	木 2	30	21	1	2	1	2	1	2		
		特公賃	H13	木 2	30	21	1	2	1	2	1	2		
		特公賃	H14	木 2	30	20	2	4	2	4				
	長迫	公営	H2	木 1	30	32	3	5					3	5
鹿島	大河内第一	公営	S29	木 1	30	68	4	4					3	3
		公営	S30	木 1	30	67	1	1					1	1
	北畑	公営	S30	木 1	30	67	8	8					6	6
		公営	S32	木 1	30	65	7	7					5	5
		公営	S32	木 1	30	65	2	2					1	1
	下舘	公営	S32	木 1	30	65	5	5					5	5
	八郎内	公営	S35	木 1	30	62	9	9					7	7
	大谷地	公営	S36	木 1	30	61	3	3					2	2
		公営	S36	木 1	30	61	2	4					2	4
		公営	S40	木 1	30	57	6	6					5	5
		公営	S41	簡 1	30	56	10	20					8	16
		公営	S42	簡 1	30	55	5	10					4	8
	榎内	公営	S43	簡 1	30	54	5	10					5	10
	大河内第二	公営	S44	簡 1	30	53	5	10					5	10
		公営	S45	簡 1	30	52	5	10					5	10
		公営	S46	簡 1	30	51	1	2					1	2
	西沢田	公営	S46	簡 1	30	51	4	8					4	8
		公営	S47	簡 2	45	50	2	8					2	8
		公営	S48	簡 2	45	49	2	8					2	8
	広町第二	公営	S51	簡 2	45	46	2	8					2	8
		公営	S52	簡 2	45	45	2	8	2	8	2	8		
	狐畑	公営	S63	木 2	30	34	5	5					5	5
		公営	H1	木 2	30	33	2	2					2	2
		公営	H2	木 2	30	32	3	3					3	3
	前田	公営	H21	木 2	30	13	3	6						
		公営	H22	木 2	30	12	3	6						
	定住促進住宅	単独	H4	耐 5	70	30	2	80						

耐用年限経過状況

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年限	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
									棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
原町	北町	公営	S38	簡 1	30	59	6	20					6	20
		公営	S39	簡 1	30	58	5	20					5	20
		公営	S39	簡 1	30	58	1	5					1	5
	日の出町	公営	S45	簡 2	45	52	2	10					2	10
		公営	S45	簡 2	45	52	1	6					1	6
		公営	S46	簡 2	45	51	2	10					2	10
		公営	S47	簡 2	45	50	7	30					7	30
	仲町	公営	S49	耐 5	70	48	1	40	1	40				
		公営	S49	耐 5	70	48	1	40	1	40				
		公営	S50	耐 5	70	47	2	70	2	70				
		公営	S50	耐 5	70	47	1	30	1	30				
		公営	S50	耐 5	70	47	1	30	1	30				
		公営	S51	耐 5	70	46	1	30	1	30				
		公営	S52	耐 5	70	45	1	20	1	20				
		公営	S53	耐 5	70	44	1	20	1	20				
	東町	公営	S51	耐 3	70	46	1	12	1	12				
	二見町	公営	S55	耐 3	70	42	1	12	1	12				
		公営	S55	耐 4	70	42	1	16	1	16				
	桜井町	公営	S56	耐 3	70	41	1	18	1	18				
		公営	S55	耐 3	70	42	1	24	1	24				
	国見町	公営	S57	耐 4	70	40	1	32	1	32				
		公営	S58	耐 3	70	39	1	18	1	18				
		公営	S59	耐 4	70	38	1	32	1	32				
		公営	S61	耐 3	70	36	2	24	2	24				
	三島町	公営	S63	耐 3	70	34	1	6						
		公営	H1	耐 3	70	33	2	24						
	北長野	公営	H6	耐 3	70	28	2	42						
		公営	H7	耐 3	70	27	1	18						
		公営	H8	耐 3	70	26	1	18						
		公営	H9	耐 3	70	25	1	12						
公　営							198	953	48	530	20	44	122	263
特公賃							4	8	4	8	2	4	0	0
単　独							2	80	0	0	0	0	0	0
市営全体							204	1, 041	52	538	22	48	122	263

耐用年限　木造：30 年　簡易耐火構造：平屋建 30 年・2 階建 45 年　耐火構造：70 年　（令和 4 年 7 月 1 日現在）

耐用年限経過状況[災害公営住宅]

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年限	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
									棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
小高	万ヶ迫	災害公営	H27	木 2	30	7	1	2	―	―	―	―	―	―
	小高東町	災害公営	H27	木 1	30	7	14	14	―	―	―	―	―	―
		災害公営	H27	木 2	30	7	6	6	―	―	―	―	―	―
	小高上町	災害公営	H27	木 2	30	7	5	10	―	―	―	―	―	―
		災害公営	H27	木 1	30	7	2	8	―	―	―	―	―	―
鹿島	西川原	災害公営	H25	木 1	30	9	18	18	―	―	―	―	―	―
		災害公営	H25	木 2	30	9	10	10	―	―	―	―	―	―
	西町	災害公営	H26	耐 3	70	8	1	8	―	―	―	―	―	―
		災害公営	H26	耐 3	70	8	1	6	―	―	―	―	―	―
		災害公営	H26	耐 3	70	8	1	8	―	―	―	―	―	―
		災害公営	H26	耐 3	70	8	1	4	―	―	―	―	―	―
		災害公営	H26	耐 3	70	8	1	4	―	―	―	―	―	―
	西川原第二	災害公営	H27	耐 2	70	7	2	16	―	―	―	―	―	―
		災害公営	H27	耐 2	70	7	2	16	―	―	―	―	―	―
原町	大町西	災害公営	H26	耐 5	70	8	1	20	―	―	―	―	―	―
		災害公営	H26	耐 5	70	8	1	20	―	―	―	―	―	―
	大町東	災害公営	H26	木 1	30	8	4	20	―	―	―	―	―	―
		災害公営	H26	耐 5	70	8	2	60	―	―	―	―	―	―
	大町南	災害公営	H27	耐 5	70	7	1	20	―	―	―	―	―	―
		災害公営	H27	耐 3	70	7	1	9	―	―	―	―	―	―
	栄町	災害公営	H27	耐 3	70	7	1	12	―	―	―	―	―	―
		災害公営	H27	耐 3	70	7	1	12	―	―	―	―	―	―
		災害公営	H27	耐 3	70	7	1	9	―	―	―	―	―	―
	萱浜	災害公営	H27	木 1	30	7	28	28	―	―	―	―	―	―
		災害公営	H27	木 2	30	7	10	10	―	―	―	―	―	―
災害公営全体							116	350	0	0	0	0	0	0

耐用年限　木造：30 年　簡易耐火構造：平屋建 30 年・2 階建 45 年　耐火構造：70 年　（令和 4 年 7 月 1 日現在）

（５）設備等の状況

①浴室設置状況

・浴室は、風呂付が 12.4%、浴室のみが 87.6%となっており、浴室のない住戸はありません。

・災害公営住宅は全て風呂付浴室となっています。

②給湯設備(3 箇所以上)設置状況

・3 箇所給湯設備が設置されている住戸は 11.0%であり、約 9 割の住戸が 3 箇所給湯になっていません。

・災害公営住宅は全て 3 箇所給湯となっています。

③トイレ水洗化状況

・トイレの水洗化が図られている住戸は 93.9%であり、63 戸(6.1%)については水洗化未整備の状態です。

・災害公営住宅は全て水洗化が図られています。

設備等状況　（戸）

	浴室				3 箇所給湯			トイレ水洗化		
	風呂付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
公　営	121	832	0	953	106	847	953	890	63	953
	12.7%	87.3%	0.0%	100.0%	11.1%	88.9%	100.0%	93.4%	6.6%	100.0%
特公賃	8	0	0	8	8	0	8	8	0	8
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
単　独	0	80	0	80	0	80	80	80	0	80
	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
市営全体	129	912	0	1,041	114	927	1,041	978	63	1,041
	12.4%	87.6%	0.0%	100.0%	11.0%	89.0%	100.0%	93.9%	6.1%	100.0%

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

設備等状況[災害公営住宅]　（戸）

	浴室				3 箇所給湯			トイレ水洗化		
	風呂付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
災害公営	350	0	0	350	350	0	350	350	0	350
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

設備等状況

（戸）

区	団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯湯		トイレ水洗化	
						風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
小高	万ヶ廹	公営	H16	3	6	6			6		6	
		公営	H17	3	6	6			6		6	
		公営	H18	3	6	6			6		6	
		公営	H19	4	8	8			8		8	
		公営	H20	4	8	8			8		8	
		公営	H22	6	12	12			12		12	
	飯崎	公営	S61	3	6		6			6	6	
		公営	S62	2	4		4			4	4	
	紅梅	公営	S63	5	10	10				10	10	
		公営	H7	3	6	6			6		6	
		公営	H8	3	6	6			6		6	
		公営	H9	3	6	6			6		6	
		公営	H10	2	4	4			4		4	
		公営	H10	1	2	2			2		2	
		公営	H11	3	6	6			6		6	
		公営	H12	3	6	6			6		6	
		特公賃	H13	1	2	2			2		2	
		特公賃	H13	1	2	2			2		2	
		特公賃	H14	2	4	4			4		4	
	長廹	公営	H2	3	5	5				5	5	
鹿島	大河内第一	公営	S29	3	3		3			3		3
		公営	S30	1	1		1			1		1
	北畑	公営	S30	6	6		6			6		6
		公営	S32	5	5		5			5		5
		公営	S32	1	1		1			1		1
	下舘	公営	S32	5	5		5			5		5
	八郎内	公営	S35	7	7		7			7		7
	大谷地	公営	S36	2	2		2			2		3
		公営	S36	2	4		4			4		4
		公営	S40	5	5		5			5		5
		公営	S41	8	16		16			16		16
		公営	S42	4	8		8			8		8
	榎内	公営	S43	5	10		10			10	10	
	大河内第二	公営	S44	5	10		10			10	10	
		公営	S45	5	10		10			10	10	
		公営	S46	1	2		2			2	2	
	西沢田	公営	S46	4	8		8			8	8	
		公営	S47	2	8		8			8	8	
		公営	S48	2	8		8			8	8	
	広町第二	公営	S51	2	8		8			8	8	
		公営	S52	2	8		8			8	8	
	狐畑	公営	S63	5	5		5			5	5	
		公営	H1	2	2		2			2	2	
		公営	H2	3	3		3			3	3	
	前田	公営	H21	3	6	6			6		6	
		公営	H22	3	6	6			6		6	
	定住促進住宅	単独	H4	2	80		80			80	80	

設備等状況

（戸）

区	団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯湯		トイレ水洗化	
						風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
原町	北町	公営	S38	6	20		20			20	20	
		公営	S39	5	20		20			20	20	
		公営	S39	1	5		5			5	5	
	日の出町	公営	S45	2	10		10			10	10	
		公営	S45	1	6		6			6	6	
		公営	S46	2	10		10			10	10	
		公営	S47	7	30		30			30	30	
	仲町	公営	S49	1	40		40			40	40	
		公営	S49	1	40		40			40	40	
		公営	S50	2	70		70			70	70	
		公営	S50	1	30		30			30	30	
		公営	S50	1	30		30			30	30	
		公営	S51	1	30		30			30	30	
		公営	S52	1	20		20			20	20	
		公営	S53	1	20		20			20	20	
	東町	公営	S51	1	12		12			12	12	
	二見町	公営	S55	1	12		12			12	12	
		公営	S55	1	16		16			16	16	
	桜井町	公営	S56	1	18		18			18	18	
		公営	S55	1	24		24			24	24	
	国見町	公営	S57	1	32		32			32	32	
		公営	S58	1	18		18			18	18	
		公営	S59	1	32		32			32	32	
		公営	S61	2	24		24			24	24	
	三島町	公営	S63	1	6		6			6	6	
		公営	H1	2	24		24			24	24	
	北長野	公営	H6	2	42	8	34		8	34	42	
		公営	H7	1	18		18			18	18	
		公営	H8	1	18		18			18	18	
		公営	H9	1	12	4	8		4	8	12	
公　営				198	953	121	832	0	106	847	890	63
特公賃				4	8	8	0	0	8	0	8	0
単　独				2	80	0	80	0	0	80	80	0
市営全体				204	1,041	129	912	0	114	927	978	63

（令和4年7月1日現在）

設備等状況[災害公営住宅]　（戸）

区	団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯湯		トイレ水洗化	
						風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
小高	万ヶ迫	災害公営	H27	1	2	2			2		2	
	小高東町	災害公営	H27	14	14	14			14		14	
		災害公営	H27	6	6	6			6		6	
	小高上町	災害公営	H27	5	10	10			10		10	
		災害公営	H27	2	8	8			8		8	
鹿島	西川原	災害公営	H25	18	18	18			18		18	
		災害公営	H25	10	10	10			10		10	
	西町	災害公営	H26	1	8	8			8		8	
		災害公営	H26	1	6	6			6		6	
		災害公営	H26	1	8	8			8		8	
		災害公営	H26	1	4	4			4		4	
		災害公営	H26	1	4	4			4		4	
	西川原第二	災害公営	H27	2	16	16			16		16	
		災害公営	H27	2	16	16			16		16	
原町	大町西	災害公営	H26	1	20	20			20		20	
		災害公営	H26	1	20	20			20		20	
	大町東	災害公営	H26	4	20	20			20		20	
		災害公営	H26	2	60	60			60		60	
	大町南	災害公営	H27	1	20	20			20		20	
		災害公営	H27	1	9	9			9		9	
	栄町	災害公営	H27	1	12	12			12		12	
		災害公営	H27	1	12	12			12		12	
		災害公営	H27	1	9	9			9		9	
	萱浜	災害公営	H27	28	28	28			28		28	
		災害公営	H27	10	10	10			10		10	
災害公営全体				116	350	350	0	0	350	0	350	0

（令和4年7月1日現在）

（６）耐震診断状況

・昭和 56 年以前に建設された住宅の耐震診断対象は 114 棟 580 戸です.

・木造及び簡易耐火の住棟では、耐震改修不要と診断されています。

・耐火構造についても、耐震改修不要と診断されています。

耐震診断調査結果　（棟･戸）

診断調査対象		未診断		改修必要		改修不要	
棟数	棟数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
114	580	0	0	0	0	114	580
100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%

（令和４年７月１日現在）

団地別耐震診断調査結果　（棟･戸）

団地名	種別	建設年度	構造階数	診断調査対象		未診断		改修必要		改修不要	
				棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
大河内第一	公営	S29	木１	3	3					3	3
	公営	S30	木１	1	1					1	1
北畑	公営	S30	木１	6	6					6	6
	公営	S32	木１	5	5					5	5
	公営	S32	木１	1	1					1	1
下舘	公営	S32	木１	5	5					5	5
八郎内	公営	S35	木１	7	7					7	7
大谷地	公営	S36	木１	2	2					2	2
	公営	S36	木１	2	4					2	4
	公営	S40	木１	5	5					5	5
	公営	S41	簡１	8	16					8	16
	公営	S42	簡１	4	8					4	8
榎内	公営	S43	簡１	5	10					5	10
大河内第二	公営	S44	簡１	5	10					5	10
	公営	S45	簡１	5	10					5	10
	公営	S46	簡１	1	2					1	2
西沢田	公営	S46	簡１	4	8					4	8
	公営	S47	簡２	2	8					2	8
	公営	S48	簡２	2	8					2	8
広町第二	公営	S51	簡２	2	8					2	8
	公営	S52	簡２	2	8					2	8
北町	公営	S38	簡１	6	20					6	20
	公営	S39	簡１	5	20					5	20
	公営	S39	簡１	1	5					1	5
日の出町	公営	S45	簡２	2	10					2	10
	公営	S45	簡２	1	6					1	6
	公営	S46	簡２	2	10					2	10
	公営	S47	簡２	7	30					7	30
仲町	公営	S49	耐５	1	40					1	40
	公営	S49	耐５	1	40					1	40
	公営	S50	耐５	2	70					2	70
	公営	S50	耐５	1	30					1	30
	公営	S50	耐５	1	30					1	30
	公営	S51	耐５	1	30					1	30
	公営	S52	耐５	1	20					1	20
	公営	S53	耐５	1	20					1	20
東町	公営	S51	耐３	1	12					1	12
二見町	公営	S55	耐３	1	12					1	12
	公営	S55	耐４	1	16					1	16
桜井町	公営	S55	耐３	1	24					1	24
合　計				114	580	0	0	0	0	114	580

（令和４年７月１日現在）

５）入居状況

（１）入居世帯数

・令和 4 年 7 月 1 日現在、入居している住戸は 717 戸、入居率 68.9%ですが、募集停止している政策空家 89 戸を除くと入居率は 75.3%です。

・入居世帯は、世帯員が 65 歳未満の一般世帯は 45.5%、65 歳以上の高齢者がいる世帯が 54.5%となっています。

・災害公営住宅は、入居している住戸は 329 戸、入居率 94.0%です。

・災害公営住宅の入居世帯は、世帯員が 65 歳未満の一般世帯は 28.6%、65 歳以上の高齢者がいる世帯が 71.4%となっており、一般公営住宅等の高齢者世帯率より高くなっています。

入居世帯数　（戸･世帯）

	管理戸数	入居住戸	空家（緊急対応空家含む）		入居世帯		
				内:政策空家	一般	高齢者がいる世帯	合計
公　営	953	642	311	87	273	369	642
	100.0%	67.4%	32.6%	9.1%	42.5%	57.5%	100.0%
特公賃	8	5	3	0	2	3	5
	100.0%	62.5%	37.5%	0.0%	40.0%	60.0%	100.0%
単　独	80	70	10	2	51	19	70
	100.0%	87.5%	12.5%	2.5%	72.9%	27.1%	100.0%
市営全体	1,041	717	324	89	326	391	717
	100.0%	68.9%	31.1%	7.7%	45.5%	54.5%	100.0%

※一般世帯：65 歳以上の同居親族がいない世帯。　（令和 4 年 7 月 1 日現在）
※高齢者世帯：65 歳以上の同居親族が 1 人以上いる世帯

入居世帯数[災害公営住宅]　（戸･世帯）

	管理戸数	入居住戸	空家（緊急対応空家含む）		入居世帯		
				内:政策空家	一般	高齢者がいる世帯	合計
災害公営	350	329	21	0	94	235	329
	100.0%	94.0%	6.0%	0.0%	28.6%	71.4%	100.0%

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

団地別入居状況

（戸･世帯）

区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	空家		入居世帯		
						内:政策空家	一般	高齢者がいる世帯	合計
小高	万ヶ迫	公営	46	28	18	2	13	15	28
	飯崎	公営	10	2	8		2		2
	紅梅	公営	46	34	12	5	15	19	34
		特公賃	8	5	3		2	3	5
	長迫	公営	5	4	1		1	3	4
鹿島	大河内第一	公営	4	3	1	1	1	2	3
	北畑	公営	12	10	2	2	1	9	10
	下舘	公営	5	5			2	3	5
	八郎内	公営	7	6	1		1	5	6
	大谷地	公営	35	21	14	14	5	16	21
	榎内	公営	10	9	1	1	1	8	9
	大河内第二	公営	22	15	7	7	9	6	15
	西沢田	公営	24	18	6	6	6	12	18
	広町第二	公営	16	15	1	1	3	12	15
	狐畑	公営	10	7	3	3	7		7
	前田	公営	12	10	2	2	6	4	10
	定住促進住宅	単独	80	70	10	2	51	19	70
原町	北町	公営	45	32	13	3	2	30	32
	日の出町	公営	56	16	40	40	5	11	16
	仲町	公営	280	193	87		86	107	193
	東町	公営	12	8	4		1	7	8
	二見町	公営	28	19	9		9	10	19
	桜井町	公営	42	30	12		11	19	30
	国見町	公営	106	76	30		39	37	76
	三島町	公営	30	24	6		13	11	24
	北長野	公営	90	57	33		34	23	57
公　営			953	642	311	87	273	369	642
特公賃			8	5	3	0	2	3	5
単　独			80	70	10	2	51	19	70
市営全体			1,041	717	324	89	326	391	717

（令和４年７月１日現在）

団地別入居状況[災害公営住宅]

（戸･世帯）

区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	空家		入居世帯		
						内:政策空家	一般	高齢者がいる世帯	合計
小高	万ヶ迫	災害公営	2	2				2	2
	小高東町	災害公営	20	20			3	17	20
	小高上町	災害公営	18	18			5	13	18
鹿島	西川原	災害公営	28	25	3		7	18	25
	西町	災害公営	30	27	3		14	13	27
	西川原第二	災害公営	32	29	3		9	20	29
原町	大町西	災害公営	40	38	2		11	27	38
	大町東	災害公営	80	73	7		17	56	73
	大町南	災害公営	29	27	2		6	21	27
	栄町	災害公営	33	32	1		15	17	32
	萱浜	災害公営	38	38			7	31	38
災害公営全体			350	329	21	0	94	235	329

（令和４年７月１日現在）

（２）人員構成

・一般世帯では、単身世帯が 35.6%で最も高くなっています。

・高齢者世帯でも、単身世帯が 68.3%で最も高く、2 人世帯と合わせると 9 割以上になっています。

・災害公営住宅の一般世帯では、3 人以上の世帯が 39.4%で最も高くなっています。また、高齢者世帯では、単身世帯が 48.1%で最も高く、2 人世帯と合わせると 8 割以上になっています。

人員構成　（世帯）

	一般世帯				高齢者がいる世帯			
	単身	2 人	3 人以上	合計	単身	2 人	3 人以上	合計
公　営	97	81	95	273	250	87	32	369
	35.5%	29.7%	34.8%	100.0%	67.8%	23.6%	8.7%	100.0%
特公賃	1	1	0	2	2	1	0	3
	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	100.0%
単　独	18	15	18	51	15	2	2	19
	35.3%	29.4%	35.3%	100.0%	78.9%	10.5%	10.5%	100.0%
市営全体	116	97	113	326	267	90	34	391
	35.6%	29.8%	34.7%	100.0%	68.3%	23.0%	8.7%	100.0%

※一般世帯：65 歳以上の同居親族がいない世帯。　（令和 4 年 7 月 1 日現在）
※高齢者世帯：65 歳以上の同居親族が 1 人以上いる世帯

人員構成[災害公営住宅]　（世帯）

	一般世帯				高齢者がいる世帯			
	単身	2 人	3 人以上	合計	単身	2 人	3 人以上	合計
災害公営	36	21	37	94	113	92	30	235
	38.3%	22.3%	39.4%	100.0%	48.1%	39.1%	12.8%	100.0%

※一般世帯：65 歳以上の同居親族がいない世帯。　（令和 4 年 7 月 1 日現在）
※高齢者世帯：65 歳以上の同居親族が 1 人以上いる世帯

団地別人員構成状況　（世帯）

区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者がいる世帯			
					単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
小高	万ヶ迫	公営	46	28	7	5	1	13	7	8		15
	飯崎	公営	10	2	1	1		2				0
	紅梅	公営	46	34	5	3	7	15	13	6		19
		特公賃	8	5	1	1		2	2	1		3
	長迫	公営	5	4	1			1	2	1		3
鹿島	大河内第一	公営	4	3			1	1	2			2
	北畑	公営	12	10	1			1	5	1	3	9
	下舘	公営	5	5	1		1	2	3			3
	八郎内	公営	7	6	1			1	2	2	1	5
	大谷地	公営	35	21	4	1		5	10	4	2	16
	榎内	公営	10	9			1	1	4	1	3	8
	大河内第二	公営	22	15	6	3		9	4		2	6
	西沢田	公営	24	18	1	1	4	6	1	7	4	12
	広町第二	公営	16	15	1	1	1	3	6	5	1	12
	狐畑	公営	10	7	4		3	7				0
	前田	公営	12	10	1		5	6	3	1		4
	定住促進住宅	単独	80	70	18	15	18	51	15	2	2	19
原町	北町	公営	45	32	2			2	23	5	2	30
	日の出町	公営	56	16	3	1	1	5	4	4	3	11
	仲町	公営	280	193	25	30	31	86	77	25	5	107
	東町	公営	12	8		1		1	7			7
	二見町	公営	28	19	5	1	3	9	6	4		10
	桜井町	公営	42	30	3	4	4	11	16	3		19
	国見町	公営	106	76	12	15	12	39	24	8	5	37
	三島町	公営	30	24	7	3	3	13	10	1		11
	北長野	公営	90	57	6	11	17	34	21	1	1	23
公　営			953	642	97	81	95	273	250	87	32	369
特公賃			8	5	1	1	0	2	2	1	0	3
単　独			80	70	18	15	18	51	15	2	2	19
市営全体			1,041	717	116	97	113	326	267	90	34	391

（令和4年7月1日現在）

団地別人員構成状況[災害公営住宅]　（世帯）

区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者がいる世帯			
					単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
小高	万ヶ迫	災害公営	2	2				0	1		1	2
	小高東町	災害公営	20	20	2		1	3	6	8	3	17
	小高上町	災害公営	18	18	2		3	5	9	4		13
鹿島	西川原	災害公営	28	25		2	5	7	6	10	2	18
	西町	災害公営	30	27	2	2	10	14	4	6	3	13
	西川原第二	災害公営	32	29	3	3	3	9	8	8	4	20
原町	大町西	災害公営	40	38	4	2	5	11	14	11	2	27
	大町東	災害公営	80	73	8	4	5	17	31	19	6	56
	大町南	災害公営	29	27	2	2	2	6	12	8	1	21
	栄町	災害公営	33	32	8	4	3	15	8	6	3	17
	萱浜	災害公営	38	38	5	2		7	14	12	5	31
災害公営全体			350	329	36	21	37	94	113	92	30	235

（令和4年7月1日現在）

（３）収入状況

・特公賃を除くの全入居 712 世帯のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般で 72 世帯、高齢者で 25 世帯となっており、収入超過世帯率は 13.6%です。

・災害公営住宅は、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般で 24 世帯、高齢者で 11 世帯となっており、収入超過世帯率は 10.6%です。

収入状況　（世帯）

	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公　営	642	211	346	557	62	23	85
		32.9%	53.9%	86.8%	9.6%	3.6%	13.2%
特公賃	―	―	―	―	―	―	―
		―	―	―	―	―	―
単　独	70	41	17	58	10	2	12
		58.6%	24.3%	82.9%	14.3%	2.8%	17.1%
市営全体	712	252	363	615	72	25	97
		35.4%	51.0%	86.4%	10.1%	3.5%	13.6%

※収入超過世帯：入居者の収入の額が政令で定める金額を超え、かつ、当該入居者が市営住宅に引き続き３年以上入居している世帯。　（令和４年７月１日現在）

※特公賃の入居者は収入基準が適用されないため除いています。

収入状況[災害公営住宅]　（世帯）

	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
災害公営	343	70	224	294	24	11	35
	100.0%	21.3%	68.1%	89.4%	7.3%	3.3%	10.6%

※収入超過世帯：入居者の収入の額が政令で定める金額を超え、かつ、当該入居者が市営住宅に引き続き３年以上入居している世帯。　（令和４年７月１日現在）

団地別収入状況

（世帯）

区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯		
					一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
小高	万ヶ迫	公営	46	28	13	15	28			0
	飯崎	公営	10	2	2		2			0
	紅梅	公営	46	34	14	19	33	1		1
		特公賃	8	5	―	―	―	―	―	―
	長迫	公営	5	4	1	3	4			0
鹿島	大河内第一	公営	4	3	1	2	3			0
	北畑	公営	12	10		9	9	1		1
	下舘	公営	5	5	2	3	5			0
	八郎内	公営	7	6		5	5	1		1
	大谷地	公営	35	21	4	13	17	1	3	4
	榎内	公営	10	9	1	7	8		1	1
	大河内第二	公営	22	15	6	4	10	3	2	5
	西沢田	公営	24	18	3	11	14	3	1	4
	広町第二	公営	16	15	2	11	13	1	1	2
	狐畑	公営	10	7	4		4	3		3
	前田	公営	12	10	3	4	7	3		3
	定住促進住宅	単独	80	70	41	17	58	10	2	12
原町	北町	公営	45	32	2	29	31		1	1
	日の出町	公営	56	16	4	8	12	1	3	4
	仲町	公営	280	193	64	102	166	22	5	27
	東町	公営	12	8	1	7	8			0
	二見町	公営	28	19	6	7	13	3	3	6
	桜井町	公営	42	30	6	18	24	5	1	6
	国見町	公営	106	76	28	35	63	11	2	13
	三島町	公営	30	24	11	11	22	2		2
	北長野	公営	90	57	33	23	56	1		1
公　営			953	642	211	346	557	62	23	85
特公賃			8	5	―	―	―	―	―	―
単　独			80	70	41	17	58	10	2	12
市営全体			1,041	717	252	363	615	72	25	97

（令和４年７月１日現在）

団地別収入状況[災害公営住宅]

（世帯）

区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯		
					一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
小高	万ヶ迫	災害公営	2	2		2	2			0
	小高東町	災害公営	20	20	2	14	16	1	3	4
	小高上町	災害公営	18	18	4	13	17	1		1
鹿島	西川原	災害公営	28	25	4	17	21	3	1	4
	西町	災害公営	30	27	9	11	20	5	2	7
	西川原第二	災害公営	32	29	5	20	25	4		4
原町	大町西	災害公営	40	38	11	26	37		1	1
	大町東	災害公営	80	73	15	54	69	2	2	4
	大町南	災害公営	29	27	4	21	25	2		2
	栄町	災害公営	33	32	12	16	28	3	1	4
	萱浜	災害公営	38	38	4	30	34	3	1	4
災害公営全体			350	329	70	224	294	24	11	35

（令和４年７月１日現在）

（４）退去状況

・一般公営住宅等入居世帯の退去数は、最近 3 年間の平均で 48 世帯となっており、現入居世帯 717 世帯に対する退去率は 6.8%です。

・災害公営住宅でも退去世帯は発生しており、最近 3 年間の平均で 13 世帯となっており、現入居世帯 329 世帯に対する退去率は 4.0%です。

退去状況　（世帯）

	入居世帯	退去世帯			
		令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	3 年間平均退去率
公　営	642	37	43	55	45（ 7.0%）
特公賃	5	0	0	0	0（ 0.0%）
単　独	70	4	6	0	3（ 4.8%）
市営全体	717	41	49	55	48（ 6.8%）

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

退去状況[災害公営住宅]　（世帯）

	入居世帯	退去世帯			
		令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	3 年間平均退去率
災害公営	329	16	9	14	13（ 4.0%）

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

団地別退去状況

（世帯）

区	団地名	種別	ストック数	入居住戸	退去世帯		
					令和元年度	令和２年度	令和３年度
小高	万ヶ迫	公営	46	28	1	1	1
	飯崎	公営	10	2	1	1	
	紅梅	公営	46	34	4	2	5
		特公賃	8	5			
	長迫	公営	5	4			
鹿島	大河内第一	公営	4	3			1
	北畑	公営	12	10	1		1
	下舘	公営	5	5			
	八郎内	公営	7	6	1		
	大谷地	公営	35	21		3	1
	榎内	公営	10	9			
	大河内第二	公営	22	15			
	西沢田	公営	24	18	1		1
	広町第二	公営	16	15	2		
	狐畑	公営	10	7		1	
	前田	公営	12	10		1	2
	定住促進住宅	単独	80	70	4	6	
原町	北町	公営	45	32		4	1
	日の出町	公営	56	16	1	3	5
	仲町	公営	280	193	12	8	17
	東町	公営	12	8			
	二見町	公営	28	19		1	2
	桜井町	公営	42	30		2	4
	国見町	公営	106	76	6	6	6
	三島町	公営	30	24	2	2	1
	北長野	公営	90	57	5	8	7
公　営			953	642	37	43	55
特公賃			8	5	0	0	0
単　独			80	70	4	6	0
市営全体			1,041	717	41	49	55

（令和４年７月１日現在）

団地別退去状況［災害公営住宅］

（世帯）

区	団地名	種別	ストック数	入居住戸	退去世帯		
					令和元年度	令和２年度	令和３年度
小高	万ヶ迫	災害公営	2	2			
	小高東町	災害公営	20	20	1		1
	小高上町	災害公営	18	18	1		2
鹿島	西川原	災害公営	28	25		1	2
	西町	災害公営	30	27		1	
	西川原第二	災害公営	32	29	1	1	1
原町	大町西	災害公営	40	38	4	1	1
	大町東	災害公営	80	73	4	4	5
	大町南	災害公営	29	27		1	1
	栄町	災害公営	33	32	3		1
	萱浜	災害公営	38	38	2		
災害公営全体			350	343	16	9	14

（令和４年７月１日現在）

（５）応募状況

・最近 3 年間の応募状況をみると、公営住宅は 0.14 倍、単独住宅は 1.36 倍、全体では 0.21 倍となっています。

・最も応募倍率が高いのは、鹿島区の定住促進住宅の 1.36 倍となっています。

・多くの団地で倍率が「1 倍」を下回っています。

・災害公営住宅における最近 3 年間の応募状況をみると、全体では 0.28 倍となっています。

・災害公営住宅では、小高区の小高上町団地が唯一 1.00 倍ですが、その他の団地は全て「1 倍」を下回っています。

応募状況（最近３年間）　（戸･世帯）

	戸数	令和元年度			令和 2 年度			令和 3 年度			R1～3 年度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
公　営	953	106	18	0.17	89	8	0.09	13	4	0.31	208	30	0.14
特公賃	8	0	0	―	0	0	―	0	0	―	0	0	―
単　独	80	4	8	2.00	4	4	1.00	3	3	1.00	11	15	1.36
市営全体	1,041	110	26	0.24	93	12	0.13	16	7	0.44	219	45	0.21

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

応募状況（最近３年間）［災害公営住宅］　（戸･世帯）

	戸数	令和元年度			令和 2 年度			令和 3 年度			R1～3 年度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
災害公営	350	91	4	0.04	98	15	0.15	37	44	1.19	226	63	0.28

（令和 4 年 7 月 1 日現在）

団地別応募状況（最近３年間）　（戸･世帯）

区	団地名	管理戸数	令和元年度			令和２年度			令和３年度			R1～3年度		
			募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
小高	万ヶ迫	46	21	2	0.10	1	1	1.00				22	3	0.14
	飯崎	10												
	紅梅（公営）	46	10	5	0.50	20	2	0.10	3	2	0.67	33	9	0.27
	（特公賃）	8												
	長迫	5												
鹿島	大河内第一	4												
	北畑	12												
	下舘	5												
	八郎内	7												
	大谷地	35												
	榎内	10												
	大河内第二	22												
	西沢田	24												
	広町第二	16												
	狐畑	10												
	前田	12				1	1	1.00	1	1	1.00	2	2	1.00
	定住促進住宅	80	4	8	2.00	4	4	1.00	3	3	1.00	11	15	1.36
原町	北町	45	2	1	0.50							2	1	0.50
	日の出町	56												
	仲町	280	17	2	0.12	3	0	0.00	2	1	0.50	22	3	0.14
	東町	12				8	0	0.00	2	0	0.00	10	0	0.00
	二見町	28	9	2	0.22	5	0	0.00				14	2	0.14
	桜井町	42	1	1	1.00							1	1	1.00
	国見町	106	13	2	0.15	24	1	0.04	3	0	0.00	40	3	0.08
	三島町	30	4	1	0.25	10	2	0.20				14	3	0.21
	北長野	90	29	2	0.07	17	1	0.06	2	0	0.00	48	3	0.06
公　営		953	106	18	0.17	89	8	0.09	13	4	0.31	208	30	0.14
特公賃		8	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
単　独		80	4	8	2.00	4	4	1.00	3	3	1.00	11	15	1.36
市営全体		1,041	110	26	0.24	93	12	0.13	16	7	0.44	219	45	0.21

※　網掛団地は用途廃止予定団地及び募集停止団地　（令和４年７月１日現在）

団地別応募状況（最近３年間）［災害公営住宅］　（戸･世帯）

区	団地名	管理戸数	令和元年度			令和２年度			令和３年度			R1～3年度		
			募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
小高	万ヶ迫	2							1	0	0.00	1	0	0.00
	小高東町	20	9	2	0.22				1	1	1.00	10	3	0.30
	小高上町	18				1	1	1.00	1	1	1.00	2	2	1.00
鹿島	西川原	28	12	0	0.00	15	3	0.20				27	3	0.11
	西町	30	12	0	0.00	12	0	0.00	3	3	1.00	27	3	0.11
	西川原第二	32	17	0	0.00	8	1	0.13	3	2	0.67	28	3	0.11
原町	大町西	40	13	0	0.00	15	4	0.27	8	8	1.00	36	12	0.33
	大町東	80	11	1	0.09	21	1	0.05	14	16	1.14	46	18	0.39
	大町南	29	1	0	0.00	6	1	0.17	1	1	1.00	8	2	0.25
	栄町	33	8	0	0.00	11	2	0.18	4	11	2.75	23	13	0.57
	萱浜	38	8	1	0.13	9	2	0.22	1	1	1.00	18	4	0.22
災害公営全体		350	91	4	0.04	98	15	0.15	37	44	1.19	226	63	0.28

（令和４年７月１日現在）

3-2　市営住宅の課題

1）管理状況から見た課題

老朽化する市営住宅

・昭和 56 年以前に建設された一般市営住宅等の棟数が 55.9%であり、また、耐用年限を経過している住棟が 59.8%あります。
・構造別に見ると、8 割を超える木造住宅及び簡易耐火平屋の老朽化が進行しており、このため、老朽化した木造及び簡易耐火構造平屋の一般市営住宅等については、建替えや用途廃止等の活用手法を適切に選択し、実施していく必要があります。

共同施設等の充実・整備

・トイレが水洗化されていない団地は 5 団地 63 戸で 6.1%あるため、合併浄化槽への改善工事や公共下水等が整備されている地区については接続を進める必要があります。
・一般市営住宅等全 25 団地のうち、集会所が設置されているのは 3 団地（12.0%）、児童遊園が設置されているのは 15 団地（60.0%）、駐車場が設置されているのは 12 団地（48.0%）で、一般市営住宅等における共同施設の整備は十分ではありません。
・集会所、児童遊園はある程度の規模を有する団地に必要であり、駐車場は 1 戸に 1 台を確保することが求められています。

住宅設備の充実・整備

・風呂無しで浴室のみの住宅設備住戸が 9 割近くあり、3 箇所給湯設備が未整備の住戸も約 9 割以上あります。
・現代の生活スタイルに適応した、一定の居住水準を確保するための、住戸内の環境の充実・整備が課題となっています。

災害公営住宅の建設に伴う、維持管理住宅の増大

・東日本大震災後の復興のため、平成 25 年から 27 年度にかけ、南相馬市では 116 棟 350 戸の災害公営住宅を建設しました。
・これらの災害公営住宅は、一般市営住宅数における住棟の 56.9%増、戸数の 33.6%増に相当します。
・また、供用開始 10 年後の災害公営住宅は、一般公営住宅としての運用となるため、数多くの公営住宅等のストックを抱えることとなり維持管理住宅が増大するため、適切な維持管理手法とコスト縮減が重要となっています。

２）入居状況から見た課題

老朽化した市営住宅のストック活用判断

・入居率は政策空家を除けば 75.3%となっていますが、老朽化等による政策空家が 7.7%あります。
・応募状況をみても、建設年度が古い市営住宅については、倍率が低くなる傾向があり、比較的新しい市営住宅は高倍率となっているため、入居需要に対応できない老朽化した市営住宅のストック活用が課題となっています
・入居募集空家を有する一般市営住宅等の 14 団地については、老朽化の度合いと需要を勘案して、活用手法を適切に選択し実施していく必要があります。

高齢者単身世帯等に配慮した市営住宅の建替え・改善

・一般市営住宅等における入居世帯は、高齢者がいる世帯が 54.5%で、このうち、単身世帯が 68.3%、2 人世帯と合わせると 9 割以上となるため、高齢者単身・高齢者夫婦世帯に対応した間取りやバリアフリー化への対応、安否確認体制の構築などが課題となっています。

適正入居の促進

・一般市営住宅等における現入居世帯 864 世帯(令和 4 年 7 月 1 日現在)に対する退去率は 8.1%(最近 3 年間平均)ですが、入居条件の収入基準を超えている収入超過世帯は、10.3%となっています。
・入居需要に対して、真に住宅に困窮している世帯への適正入居を図ることが必要です。

住宅セーフティネットとしての機能強化

・東日本大震災からの復興後についても、火災などの一般的な災害被災者用の住戸の確保やＤＶ被害者等の一時居住など、誰もが安心して安定した居住を確保できる住宅セーフティネットとしての機能強化と継続が課題となっています。

第４章　長寿命化に関する基本方針

４－１　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

定期点検（建築基準法 12 条の規定に基づく建築・設備にかかる法定点検及び各種法令に基づく法定点検（あわせて「定期点検」とする）を実施するとともに、点検の結果に応じた劣化度調査を実施します。また、日常点検とし各年 1 回の年間点検と 2 ヶ月に 1 度程度の点検パトロールを実施します。

なお、法定点検には該当しない木造及び簡易耐火造などの小規模市営住宅については、「公営住宅等日常点検マニュアル[耐火・準耐火編、木造編]（国土交通省住宅局 H28.8）」を参考に、法定点検とあわせた日常点検を適宜実施します。

２）点検結果等に基づく修繕の実施

本市が管理する市営住宅の中でも、耐火構造住棟については耐用年限である 70 年間を活用可能な状態で維持管理していくためには、定期点検、修繕周期と過去の修繕履歴に基づいて、計画的に修繕していく必要があります。

また、市が管理する市営住宅の必要ストック数は、長期的にみれば減少する見込みですが、当面の改善事業や計画修繕の実施時期を調整して、長期的に事業を平準化していく必要があります。

３）点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

管理している市営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査、法定点検、日常点検等の実施結果等も踏まえてデータベース化を行うとともに、住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認するとともに、修繕等の発生原因の検証等に役立てていきます。

データベースの構築については、国土交通省住宅局が平成 28 年 8 月に公開した、定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できるデータベース「公営住宅等維持管理データベース」を活用していきます。

４－２　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

住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを目的として、以下の項目について実施していくこととします。

１）対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換

これまでの問題事案が発生してから修繕等を実施する対症療法的な維持管理の対応を見直し、耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理に転換することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

２）建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更による耐久性の向上や修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

３）定期点検等の充実による効率的な修繕・改善

定期点検等を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕・改善の効率的な実施を図ります。

「**ライフサイクルコスト(LCC)**」とは、建物の竣工後から解体廃棄されるまでの期間に要する費用のことであり、建設費よりも多くの費用がかかるといわれています。また、建物の運営や修繕更新を、計画性をもっていかに行うかによって、発生する費用や建物の寿命は大きく伸ばすことも可能とされています。 そのため、長期修繕計画等を作成し計画的に修繕更新を行うことにより、ストックの維持･管理及び機能向上を行うことで建物をより長くご活用し、トータル的に年平均のコストを抑えることが出来ます。

4－3　将来ストック数の設定

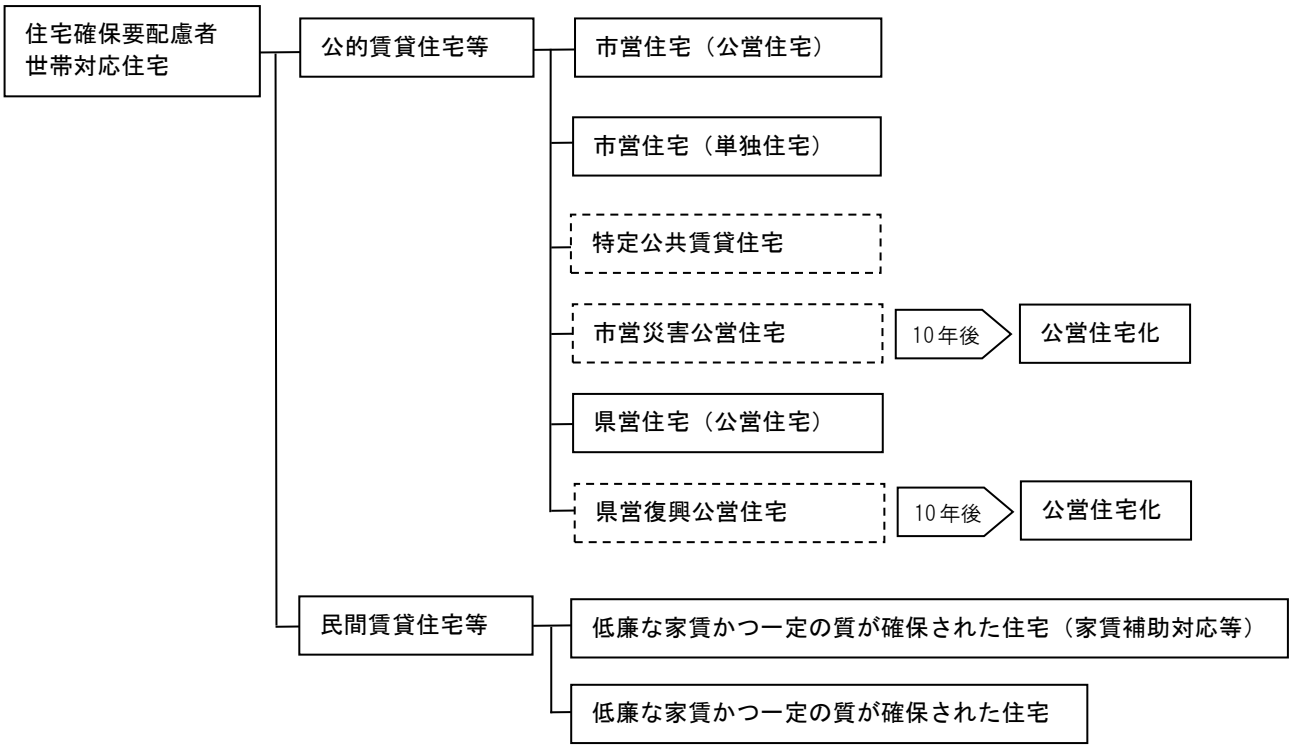
1）住宅セーフティネットの考え方

「住宅セーフティネット法」に基づく、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」において、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）については、既存の公的賃貸住宅（公営住宅・特定公共賃貸住宅・単独住宅）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるように努めなければならないとされています。

本市においては、住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、市営住宅（公営住宅・単独住宅）を住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけます

さらには、既存公営賃貸住宅ストックの有効活用に加え、既存民間賃貸住宅を活用した住宅の供給を図ることにより、「住宅セーフティネット」の構築を目指します。

住宅セーフティネットの体系



【将来ストック数の算定について】

南相馬市は、2011 年の東日本大震災及び原子力発電所事故により、甚大なる被害を経験しました。そのため、福島県浜通りの一部市町村では、震災後の国勢調査を行うことが出来ず、2018 年の社人研公表の県内市町村別将来人口の推計値が公表されませんでした。

よって、本計画における、公営住宅の必要将来ストック数推計での「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、以下の条件で推計された将来人口値を使用することとしています。

・前計画の推計同様、南相馬市人口ビジョン推計値[社人研ベース値]を活用します。
・2045 年の推計値は、人口ビジョンの 2040 年までのトレンドを 2045 年へスライドさせています。
・2020 年及びそれ以降の数値は、推計支援プログラムによる推計値を表記します。

２）将来の「著しい困窮年収水準未満世帯数」の推計結果

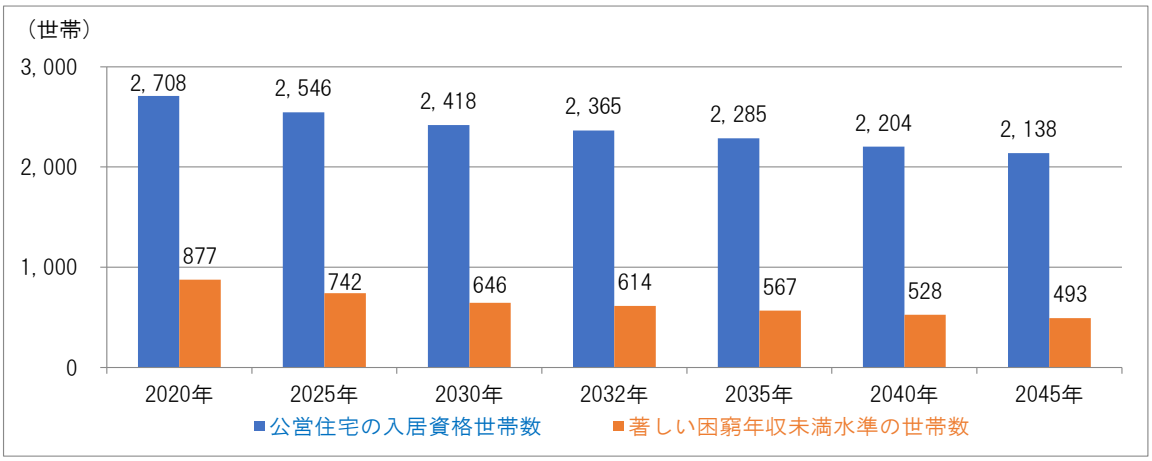
「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」に示されていた「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収水準未満世帯数」推計プログラム）の推計手法が、令和 3 年度に「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」へと改良され、「公営住宅等による要支援世帯数」の定義が細分化されたことにより、住宅の困窮状況を 4 類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯数として推計できるようになりました。

一般世帯数と著しい困窮年収水準未満世帯数　（世帯）

単位：年度	2020 年（令和 2 年）	2025 年（令和 7 年）	2030 年（令和 12 年）	2032 年（令和 14 年）	2035 年（令和 17 年）	2040 年（令和 22 年）	2045 年（令和 27 年）
一般世帯数	21, 641	20, 611	19, 588	2, 365	18, 390	17, 347	16, 403
著しい困窮年収水準未満の世帯数	877	742	646	614	567	528	493

※著しい困窮年収水準未満の世帯数：適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅（各地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価の住宅）に居住するために必要な年収

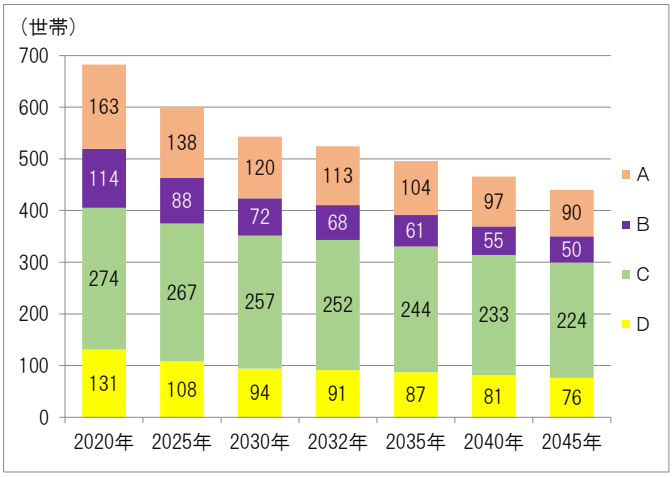
・著しい困窮年収水準未満世帯数は、一般世帯数の減少に伴い、2020 年度の 877 世帯から 2045 年度には、493 世帯（2020 年度との比率：56. 2%）に減少する見通しとなっています。

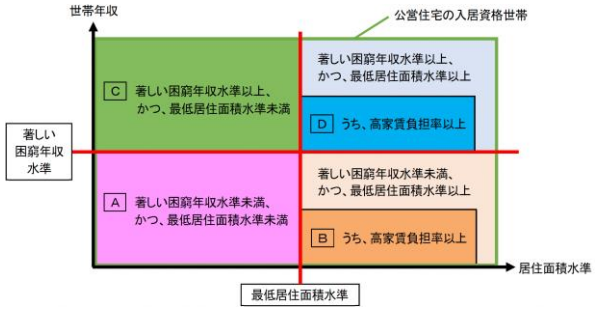


4 類型別の要支援世帯数の推計結果　（世帯）

単位：年度	2020 年	2025 年	2030 年	2032 年	2035 年	2040 年	2045 年
類型：A	163	138	120	113	104	97	90
類型：B	114	88	72	68	61	55	50
類型：C	274	267	257	252	244	233	224
類型：D	131	108	94	91	87	81	76
A+B+C+D　合　計	683	601	543	524	496	466	440

※類型：A：　著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
※類型：B：　著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数
※類型：C：　著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
※類型：D：　著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数





要支援世帯数に係る住宅の困窮状況 4 類型

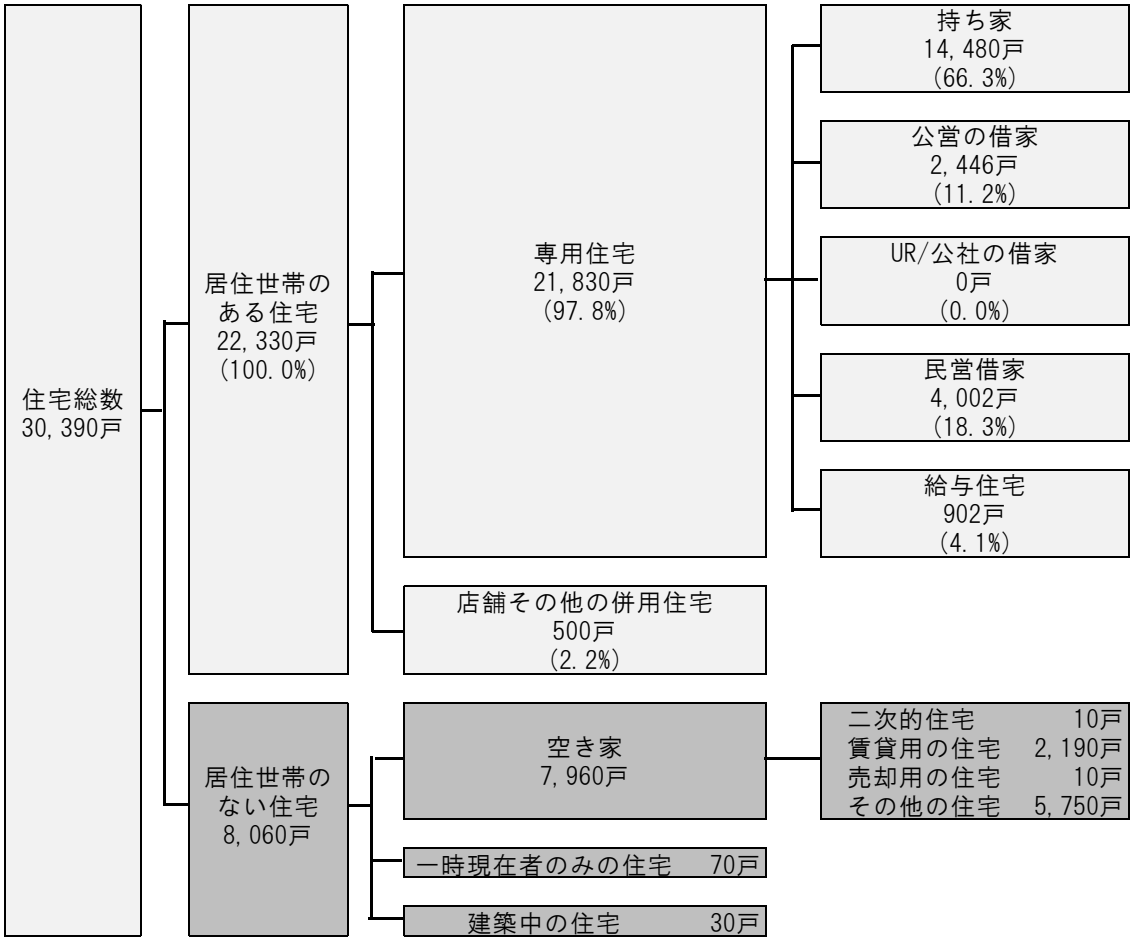
３）南相馬市の住宅ストック数の把握

・南相馬市の居住世帯のある住宅は22,330戸となっています。また、公営の借家は令和4年7月1日現在の2,446戸を掲載しています。

・公営の借家の実数内訳はでは、市営住宅1,041戸、市営災害公営住宅350戸、県営住宅128戸、県営復興住宅927戸（合計2,446戸）となっています。

・また、4,002 戸の民営借家（民間賃貸住宅）があるものの、ＵＲ・公社借家は整備されていません。

南相馬市の住宅ストックの概況



※資料は平成 30 年住宅・土地統計調査からとなっていますが、住宅総数の戸数に合うように、著しい困窮年収未満世帯数推計に影響のない住宅戸数の表記を調整しています。

※公営の借家数は、平成 30 年住宅・土地統計調査値（1,210 戸）より多い、令和 4 年 7 月 1 日現在の実数が記載されています。

４）「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

既述のように、本市においてはＵＲ・公社借家は整備されていないことから、民間賃貸住宅（民営借家）のみを対象として算定を行うこととします。

■「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

・本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、2人以上の世帯については、40,000円未満を「低廉な家賃」と考えます。

・住宅面積が30㎡以上（2人世帯の最低居住面積水準は上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年（1981年）以降に建設されたストックを「一定の質」と考える。

南相馬市の住宅扶助費一般基準上限額

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
3級地	33,000円	40,000円	43,000円	46,000円	51,000円

延べ面積区分・家賃帯別借家数　（戸）

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10万円以上
29㎡以下	1,680	640	200	290	460	90	0	0
	100.0%	38.1%	11.9%	17.3%	27.4%	5.4%	0.0%	0.0%
30～49㎡	1,860	610	250	140	560	260	40	0
	100.0%	32.8%	13.4%	7.5%	30.1%	14.0%	2.2%	0.0%
50～69㎡	1,850	430	310	170	610	320	0	10
	100.0%	23.2%	16.8%	9.2%	33.0%	17.3%	0.0%	0.5%
70～99㎡	770	270	90	70	120	200	20	0
	100.0%	35.1%	11.7%	9.1%	15.6%	26.0%	2.6%	0.0%
100㎡以上	310	70	0	50	40	100	10	40
	100.0%	22.6%	0.0%	16.1%	12.9%	32.3%	3.2%	12.9%
借家総数（専用住宅）	6,470	44	44	109	180	85	9	3
	100.0%	0.7%	0.7%	1.7%	2.8%	1.3%	0.1%	0.0%

※借家数は、面積と家賃が把握できる借家全体の数である。[平成30年住宅・土地統計調査　第119表]

① 上記表の網掛け部分のストック＝2,460戸

② 借家全体における民営借家率
＝4,002戸[民営借家戸数]／7,350戸[持家を除く借家全体戸数]＝54.4%

③ 昭和56年以降に建設された民営借家率
＝3,210戸[S56以降の民営借家戸数]／3,770戸[建設年度判明民営借家総戸数]＝85.1%

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数（上記①×②×③）　1,140戸

（民間賃貸住宅における「低廉な家賃かつ一定の質」の比率＝1,140戸／4,002戸＝28.5%）

５）著しい困窮年収水準未満への対応と目標ストック数の設定

2045年度（令和27年度）までの著しい困窮年収水準未満の世帯数（＝最大必要量）の推移とともに、将来の一般世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅等、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の推移を整理すると次のとおりとなります。

著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

時　期			推計値							備　考
			2020	2025	2030	2032	2035	2040	2045	
			R2	R7	R12	R14	R17	R22	R27	
1. 一般世帯数 （R2［21,641］基準：増減率）			21,641 （100.0%）	20,611 （95.2%）	19,588 （90.5%）	19,109 （88.3%）	18,390 （85.0%）	17,347 （80.2%）	16,403 （75.8%）	
2. 推計支援プログラム結果 （著しい困窮年収水準未満世帯）			877	742	646	614	567	528	493	適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収未満
3. 推計支援プログラム結果 （公営住宅での要支援世帯数）			277	226	192	181	165	152	140	一般公営住宅で確保すべきとする、要支援世帯数［A+B］
対応	公営住宅等	市営 （公営+単独）	1,033	984	935	912	878	828	783	一般世帯数の減少（2045年度に75.8%へ減少）を考慮して、2045年度の管理戸数を783戸と想定し、各年度の推計値を設定。
		市営 （特公賃）	8	8	7	7	7	6	6	上記と同じに設定
		県営	128	128	128	128	128	128	128	県営住宅は耐用年限まで活用すると設定。
		小計	1,169	1,120	1,070	1,047	1,013	962	917	
	UR・公社及び災害・復興住宅	ＵＲ・公社等	0	0	0	0	0	0	0	
		災害公営住宅 ↓ 一般公営住宅 （市）	350	350	350	350	350	350	350	災害・復興公営住宅は、今後一般公営住宅となるために対応戸数として計上設定。
		復興公営住宅 ↓ 一般公営住宅 （県）	927	927	927	927	927	927	927	災害・復興公営住宅は、今後一般公営住宅となるために対応戸数として計上設定。
		小計	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277	
	低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間 賃貸住宅	1,140	1,086	1,032	1,007	969	914	864	一般世帯数の減少（2045年度に75.8%へ減少）と連動して、2020年度から2045年度に1,140戸⇒864戸になると想定し、各年度の推計値を設定。
		賃貸用の 空き家	624	594	565	551	530	500	473	賃貸用の空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定（低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合＝28.5%）。民間賃貸住宅同様、一般世帯数の減少に連動して、2020年度から2045年度に624戸⇒473戸になると仮定し、各年度の推計値を設定。
		小計	1,764	1,680	1,597	1,558	1,499	1,414	1,337	
合計			4,210	4,077	3,944	3,882	3,789	3,653	3,531	

※2020年値：一般世帯数はプログラム推計値、公営住宅等は令和4年7月1日現在とします。
民間賃貸住宅は平成30年住宅・土地統計調査の戸数が元数となった按分現状値としています。

・2045年度の著しい困窮年収水準未満世帯数は493世帯と推計されています。
・一方で、公営住宅は備考欄に示すような考え方に基づくと、2045年度の市営県営合計で917戸と推計されます。
・さらには、災害公営住宅が一般公営住宅に切り替わることによって、市営県営合計で1,277戸の対応戸数が増加します。
・民間賃貸住宅においては、備考欄に示すような考え方に基づくと、2045年度「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」が1,337戸存在するものと考えられます。
・上記対応戸数を合計すれば、最大必要量493世帯を大きく上回る3,531戸と推計され、約7倍であることが確認できます。

６）目標年次における公的賃貸住宅等の供給方針

（１）供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、先に算出した目標年次の「著しい困窮年収水準未満の世帯数（＝最大必要量[614 戸]）」の推移とともに、受け皿となる「公営住宅等」「UR･公社及び災害･復興住宅」及び「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ以下の方針に基づき供給を図ります。

〈公営住宅の供給方針〉

・現在の市営住宅ストック数（公営・単独）1,041戸に対し、前述した推計の結果、目標年次（2032年度）における必要ストック数は最大614戸と推計されています。
・中長期的には市の人口減少は今後も続く見通しの中で、2045 年度にかけて将来対応ストック数が減少していくものと推計されることから、既存ストックの中でも老朽化が著しい住棟や、耐用年限を超過している住棟については合理化・集約化により維持管理の効率化を図っていきます。
・さらには、災害公営住宅が一般公営住宅に切り替わることにより、著しい困窮年収水準未満世帯の入居可能戸数が大幅に増加することが想定されています。
・また、災害復興関連で民間賃貸住宅の建設戸数も増え、今後は民間賃貸経営と連携しながら、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、民間賃貸家賃補助住宅の活用等により、市民ニーズに対して柔軟に対応していくことを目指すものとします。

（２）セーフティネットの方針及び目標年次におけるストック数

①市営住宅（公営・単独）

既設市営住宅は、既設県営住宅との役割分担を考慮しつつ、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮年収水準未満世帯」を対象に、優先入居等の措置を講じ、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として供給を図ります。

②特定公共賃貸住宅

既設特定公共賃貸住宅は、中堅所得者向けに供給してきましたが、社会経済状況の変化にともなう入居需要を踏まえ、今後も住宅の確保に特に配慮を要する世帯（原則階層）のうち、中堅層や子育て世帯等若者の定住のための政策住宅として、住宅セーフティネットの補完的位置づけとして維持管理を図ります。

③災害公営住宅 → 一般公営住宅

災害公営住宅が一般公営住宅に切り替わることにより、「著しい困窮年収水準未満世帯」を対象とする一般公営住宅の戸数が増加します。よって、既存の公営住宅と一体となり、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として供給を図ります。

目標年次におけるセーフティネットのストック数（2032 年度目標）

項目	推計戸数	目標戸数
「著しい困窮年収水準未満の世帯数」（最大必要量）	614　戸	―
「要支援世帯数の 4 類(A+B)型合計」（最小必要量）	181　戸	―
市営住宅（公営・単独）	912　戸	822　戸
市営住宅（特公賃）	7　戸	8　戸
市営住宅（災害公営）【※：譲渡(払下げ)対象戸数を除く】	350　戸	※264　戸
県営住宅（公営）	128　戸	128　戸
県営住宅（復興公営）	927　戸	927　戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（家賃補助対応等含む）	1,558　戸	0　戸
セーフティネット対応可能戸数合計	3,882　戸	2,149　戸
最小必要量～最大必要量　：　目標戸数	181～614　戸	822　戸

以上のことから、2032 年度の目標年次推計においては、最大必要量[614 戸]に対して約 6 倍のセーフティネット対応可能量[3,882 戸]が推計戸数として見込まれています。

この推計値の中で、「著しい困窮年収水準未満世帯」に対する直接供給を計画した場合、市営住宅（公営・単独）の推計戸数 912 戸で十分充足している状況となります。しかも、「要支援世帯数の 4 類型(A+B)合計」（最小必要量[公営住宅として直接供給が望ましいとされる量]）に対しては、約 5 倍の充足状況と言えます。

よって、市営住宅（公営・単独）に対し、現時点で耐用年限を超過した住宅及び劣化が著しい住宅は、今後の将来における用途廃止を検討し、劣化が進行していない耐用年限内の耐火構造住宅は、適切な維持管理（長寿命化等）を行っていきます。

上記表の推計戸数で明らかなように、市営住宅（公営・単独）による直接供給量は、最大必要量を十分カバーできる推計戸数となっています。

よって、今後、公営住宅等に対する財政措置も厳しくなることから、積極的に合理化を進めることを念頭に、目標年次における市営住宅（公営・単独）ストック数は、上記目標戸数以下になるよう、維持管理の効率化を図っていきます。

第５章　事業手法の選定

５－１　事業手法の整理

事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅整備事業等を整理すると以下のようになります。

公営住宅の事業手法の概要

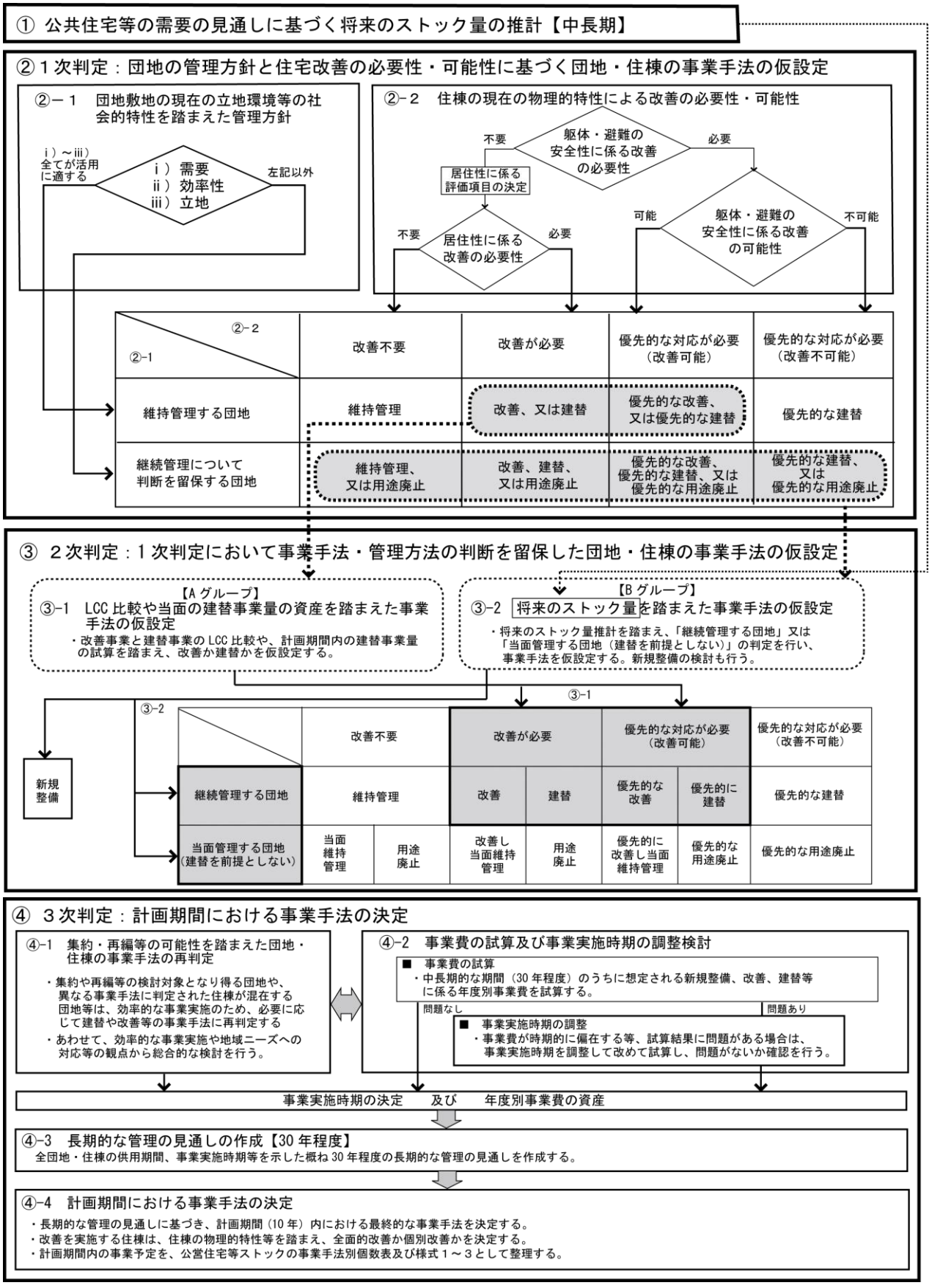
手法	内　　容	
建　替	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の地域に新たに公営住宅を建設するもので他団地への統合もしくは非現地建替えを含む。 【標準管理期間】 木造：30 年　　簡易耐火造：平屋建 30 年・2 階建：45 年　　耐火構造：70 年	
維持管理	全面的改　善	公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 ｃ．福祉対応型　　ｄ．居住性向上型 ②共用部分改善 ａ．安全性確保型　ｃ．福祉対応型(4 階以上でエレベーターの設置を含む) ③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

※安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善
※長寿命化型　：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善
※福祉対応型　：高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
※居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

５－２　事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。

事業手法の選定フロー



5-3　1次判定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

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

・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。
需要、効率性、立地を評価し、全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

＜評価基準＞

検討内容＼判断	○（活用に適する）	ー	×（活用に適さない）
（ⅰ）需要	・平均入居率 71.9%以上 ・応募倍率 0.21 倍以上	・退去世帯の発生がない又は募集を行っていない	・平均入居率 71.9%未満又は募集停止 ・平均応募倍率 0.21 倍未満
（ⅱ）効率性	・市有地で敷地面積 1,000 ㎡以上 ・住居系用途地域で容積率 200%以上		・市有地で敷地面積 1,000 ㎡未満 ・住居系用途地域で容積率 200%未満
（ⅲ）立地	・地区中心部から 2km 半径内、又は用途地域内 ・地区唯一の団地（旧市町村地区） ・災害危険区域等に指定されていない	・地区唯一の団地でない	・地区中心部から 2km 半径外 ・災害危険区域等に指定されている

※平均入居率：災害公営住宅以外の市営住宅における用途廃止予定団地と政策空家を除いた平均入居率
※平均応募倍率：災害公営住宅以外の市営住宅における過去 3 年間の平均応募倍率
※住居系用途・容積率 200%：効率的な住環境を形成するため、住居系中高層の用途地域で容積率 200%以上が確保されると、活用に適すると判断できる。
※地区中心部：地区の主要駅、地区の中心商店街、市役所（支所を含む）
※災害危険区域等：建築基準法第 39 条の災害危険区域、浸水想定区域等

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

・躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行います。

・安全性が確保されていない場合は、改善の可能性について検討します。

→改善が可能　：「優先的な対応が必要（改善可能）」

→改善が不可能：「優先的な対応が必要（改善不可能）」

・安全性が確保されている場合は、居住性に係る評価を行います。

＜躯体・避難の安全性に関する評価基準＞

検討内容＼判断	改善不要	改善必要（改善可能）	改善必要（改善不可能）
（ⅰ）躯体の安全性	・新耐震基準で建設 ・耐震診断で耐震性確認済 ・耐震改修工事を実施	・耐震性はないが耐震改修の実施可能	・耐震性がなく耐震改修の実施不可能 ・耐用年限経過
（ⅱ）避難の安全性	・二方向避難等確保	・増築せずに改善可能かつ入居者が居ながらの工事可能	・改善には増築等必要又は改善には入居者の一時移転必要

・居住性に係る評価を行います。

→居住性に問題がある場合：「改善が必要」

→居住性に問題がない場合：「改善不要」

＜居住性に関する評価基準＞

判断 / 検討内容	改善が必要	改善不要
住戸面積	・住戸面積 40 ㎡未満	・住戸面積 40 ㎡以上
バリアフリー	・平成 2 年度以前に整備	・平成 3 年度以降に整備
設備状況	・浴室なし ・便所が未水洗化 ・3 箇所給湯未整備	・浴室あり ・便所が水洗化 ・3 箇所給湯整備

※住戸面積 40 ㎡：共同住宅における単身世帯の誘導居住面積水準の 40 ㎡を最低限の面積基準とする。

※バリアフリー：公営住宅等整備基準の改定により、平成 3 年度以降に建設された公営住宅は一定のバリアフリー性能を有している。

■ 1 次判定結果

①及び②の検討結果を基に、事業手法を仮設定します。

【一般公営住宅等】

		②			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
①	継続管理する団地【75 戸】	維持管理	改善、又は建替【75 戸】 北町【45 戸】 三島町【30 戸】	優先的な改善、又は優先的な建替 Aグループ	優先的な建替
	継続管理について判断を留保する団地【966 戸】	維持管理、又は用途廃止【102 戸】 万ヶ廻【46 戸】 紅梅[平成]【44 戸】 前田【12 戸】	改善、建替、又は用途廃止【864 戸】 飯崎【10 戸】 紅梅[昭和]【10 戸】 長廻【5 戸】 大河内第一【4 戸】 北畑【12 戸】 下館【5 戸】 八郎内【7 戸】 榎内【10 戸】 大谷地【35 戸】 大河内第二【22 戸】 西沢田【24 戸】 広町第二【16 戸】 狐畑【10 戸】 定住促進住宅【80 戸】 日の出町【56 戸】 仲町【280 戸】 東町【12 戸】 二見町【28 戸】 桜井町【42 戸】 国見町【106 戸】 北長野【90 戸】	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 Bグループ	優先的な建替、又は優先的な用途廃止

【災害公営住宅】

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2"></td><td colspan="4">②</td></tr>
<tr><td>改善不要</td><td>改善が必要</td><td>優先的な対応が必要
（改善可能）</td><td>優先的な対応が必要
（改善不可能）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">①</td><td rowspan="2">継続管理する団地
【73 戸】</td><td>維持管理
【73 戸】</td><td rowspan="2">改善、又は建替</td><td>優先的な改善、
又は優先的な建替</td><td rowspan="2">優先的な建替</td></tr>
<tr><td>大町西【40 戸】
栄町【33 戸】</td><td>Ａグループ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">継続管理について
判断を留保する団地
【277 戸】</td><td>維持管理、
又は用途廃止
【277 戸】</td><td>改善、建替、
又は用途廃止</td><td>優先的な改善、
優先的な建替、又は
優先的な用途廃止</td><td>優先的な建替、又は
優先的な用途廃止</td></tr>
<tr><td>万ヶ迫【2 戸】
小高東町【20 戸】
小高上町【18 戸】
西川原【28 戸】
西町【30 戸】
西川原第二【32 戸】
大町東【80 戸】
大町南【29 戸】
萱浜【38 戸】</td><td></td><td>Ｂグループ</td><td></td></tr>
</table>

1 次判定の結果で、事業手法が定まらない次の 2 グループの団地・住棟については、2 次判定を行います。

A グループ：「継続管理する団地」のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」及び「改善が必要」な団地・住棟

B グループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

5-4　2次判定

1次判定で事業手法が定まらない次の2グループの団地･住棟については、2次判定を行います。

Aグループ：「継続管理する団地」のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」な団地・住棟及び「継続管理する団地」のうち「改善が必要」な団地・住棟

Bグループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

③Aグループ

『ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた整備手法の仮設定』

1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較や、計画期間内での建替事業量試算により、整備手法（改善又は建替）を仮設定します。

ア）ライフサイクルコストの算出

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局 H28.8）に従って、ライフサイクルコストの算出を行います。

イ）ライフサイクルコストの算出の考え方

長寿命化型の改善事業又は建替事業を実施しない場合を「計画前モデル」、実施する場合を「計画後モデル」として、それぞれの場合について建設時点から除却するまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

判定を行う団地について、計画前モデルの評価期間Aを50年、計画後モデルの評価期間を70年（長寿命化事業実施により耐用年限まで活用）として、計画後モデルにおいてライフサイクルコスト縮減効果が認められる場合に、改善事業又は建替事業の実施と判定します。

④Bグループ

『将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定』

1次判定において、Bグループとした団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行います。

＜評価基準：その1＞

	検討基準	将来的な活用の優先度
将来的な活用の優先度	「1次判定【②-1】・【②-2】」及び「その他」の「○」の数が2つ以下	低
	「1次判定【②-1】・【②-2】」及び「その他」の「○」の数が3つ	中
	「1次判定【②-1】・【②-2】」及び「その他」の「○」の数が4つ以上	高

ここでは「その他」の検討項目として、物理的特性（耐用年限、EVの設置状況）および前計画における団地の活用計画の有無や災害危険区域等の安全性についても評価しています。

＜評価基準：その2＞

将来ストック推計	団地内戸数比率	判定
将来ストック数に不足が生じる場合	「低」が1/2以上、ただし活用計画の有を除く	当面管理する団地(建替を前提としない)
	「中」が1/2以上の団地	継続管理する団地
	「高」が1/2以上の団地	継続管理する団地
将来ストック数に余剰が生じる場合	「低」が1/2以上、ただし活用計画の有を除く	当面管理する団地(建替を前提としない)
	「中」が1/2以上、ただし活用計画の有を除く	当面管理する団地(建替を前提としない)
	「高」が1/2以上の団地	継続管理する団地

※南相馬市の将来ストック数は、余剰が生じる推計結果となっているため、「将来ストック数に余剰が生じる場合」の判定となります。

■２次判定結果

【一般公営住宅等】

1 次判定②結果 / 2 次判定結果	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
維持管理する団地【244 戸】	維持管理【58 戸】		改善【186 戸】	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	万ヶ迫【46 戸】 前田【12 戸】		長迫【5 戸】 北町【45 戸】 国見町【106 戸】 三島町【30 戸】				
当面管理する団地（建替を前提としない）【797 戸】	当面維持管理【44 戸】	用途廃止	改善し当面維持管理【532 戸】	用途廃止【221 戸】	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	紅梅[平成]【44 戸】		定住促進住宅【80 戸】 仲町【280 戸】 東町【12 戸】 二見町【28 戸】 桜井町【42 戸】 北長野【90 戸】	飯崎【10 戸】 紅梅[昭和]【10 戸】 大河内第一【4 戸】 北畑【12 戸】 下館【5 戸】 八郎内【7 戸】 大谷地【35 戸】 榎内【10 戸】 大河内第二【22 戸】 西沢田【24 戸】 広町第二【16 戸】 狐畑【10 戸】 日の出町【56 戸】			

【災害公営住宅等】

1 次判定②結果 / 2 次判定結果	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
維持管理する団地【73 戸】	維持管理【73 戸】		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	大町西【40 戸】 栄町【33 戸】						
当面管理する団地（建替を前提としない）【277 戸】	当面維持管理【277 戸】	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	万ヶ迫【2 戸】 小高東町【20 戸】 小高上町【18 戸】 西川原【28 戸】 西町【30 戸】 西川原第二【32 戸】 大町東【80 戸】 大町南【29 戸】 萱浜【38 戸】						

5-5　3次判定

３次判定においては、以下の４段階の検討により、計画期間における事業手法を決定します。

⑤集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の整備手法の再判定

１次・２次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる整備手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の整備手法を再判定します。併せて、集約・再編の可能性や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

（ⅰ）団地単位での効率的な事業実施に関する検討

団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

（ⅱ）集約・再編等の可能性に関する検討

地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

（ⅲ）地域ニーズへの対応等

まちづくりの視点及び地域単位の視点や他の事業主体等との連携の視点など、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

⑥事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

⑦長期的な事業の見通しの作成【30 年程度】

⑥で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な事業の見通しを作成します。

⑧計画期間における事業手法の決定

長期的な事業の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（改善、建替、用途廃止）を決定します。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

■３次判定結果

【一般公営住宅等】

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">改善不要</th><th colspan="2">改善が必要</th><th colspan="2">優先的な対応が必要（改善可能）</th><th>優先的な対応が必要（改善不可能）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">維持管理する団地
【519 戸】</td><td colspan="2">維持管理
【243 戸】</td><td>改善
【276 戸】</td><td>建替</td><td>優先的な改善</td><td>優先的な建替</td><td>優先的な建替</td></tr>
<tr><td colspan="2">万ヶ迫【46 戸】
前田【12 戸】
北町【45 戸】
仲町【4 棟/140 戸】</td><td>仲町【5 棟/140 戸】
国見町【106 戸】
三島町【30 戸】</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">当面管理する団地
（建替を前提としない）
【522 戸】</td><td>当面維持管理
【209 戸】</td><td>用途廃止</td><td>改善し当面維持管理
【102 戸】</td><td>用途廃止
【211 戸】</td><td>優先的に改善し当面維持管理</td><td>優先的な用途廃止</td><td>優先的な用途廃止</td></tr>
<tr><td>紅梅【54 戸】
長迫【5 戸】
定住促進住宅【80 戸】
二見町【28 戸】
桜井町【42 戸】</td><td></td><td>東町【12 戸】
北長野【90 戸】</td><td>飯崎【10 戸】
大河内第一【4 戸】
北畑【12 戸】
下館【5 戸】
八郎内【7 戸】
大谷地【35 戸】
榎内【10 戸】
大河内第二【22 戸】
西沢田【24 戸】
広町第二【16 戸】
狐畑【10 戸】
日の出町【56 戸】</td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

【災害公営住宅等】

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">改善不要</th><th colspan="2">改善が必要</th><th colspan="2">優先的な対応が必要（改善可能）</th><th>優先的な対応が必要（改善不可能）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">維持管理する団地
【73 戸】</td><td colspan="2">維持管理
【73 戸】</td><td>改善</td><td>建替</td><td>優先的な改善</td><td>優先的な建替</td><td>優先的な建替</td></tr>
<tr><td colspan="2">大町西【40 戸】
栄町【33 戸】</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">当面管理する団地
（建替を前提としない）
【191 戸】</td><td>当面維持管理
【191 戸】</td><td>用途廃止</td><td>改善し当面維持管理</td><td>用途廃止</td><td>優先的に改善し当面維持管理</td><td>優先的な用途廃止</td><td>優先的な用途廃止</td></tr>
<tr><td>万ヶ迫【2 戸】
小高上町【18 戸】
西町【30 戸】
西川原第二【32 戸】
大町東【80 戸】
大町南【29 戸】</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

３次判定において、次の３団地は譲渡(払下げ)を予定している団地のため、上記の事業手法別分類から区別します。

■譲渡対象団地　３団地：86 戸

・小高東町【20 戸】

・西川原【28 戸】

・萱浜【38 戸】

5-6　団地別住棟別事業手法

３次判定結果をもとに、団地別住棟別のストック活用の事業手法は、以下のとおりとします。

ストック活用計画　（棟･戸）

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次戸数
小高	万ヶ迫	公営	H16	木２	3	6	維持管理		6		6
		公営	H17	木２	3	6	維持管理		6		6
		公営	H18	木２	3	6	維持管理		6		6
		公営	H19	木２	4	8	維持管理		8		8
		公営	H20	木２	4	8	維持管理		8		8
		公営	H22	木２	6	12	維持管理		12		12
	飯崎	公営	S61	木１	3	6	用途廃止			6	
		公営	S62	木１	2	4	用途廃止			4	
	紅梅	公営	S63	木１	5	10	維持管理		10		10
		公営	H7	木２	3	6	維持管理		6		6
		公営	H8	木２	3	6	維持管理		6		6
		公営	H9	木２	3	6	維持管理		6		6
		公営	H10	木２	2	4	維持管理		4		4
		公営	H10	木１	1	2	維持管理		2		2
		公営	H11	木２	3	6	維持管理		6		6
		公営	H12	木２	3	6	維持管理		6		6
		特公賃	H13	木２	1	2	維持管理		2		2
		特公賃	H13	木２	1	2	維持管理		2		2
		特公賃	H14	木２	2	4	維持管理		4		4
	長迫	公営	H2	木１	3	5	維持管理		5		5
鹿島	大河内第一	公営	S29	木１	3	3	用途廃止			3	
		公営	S30	木１	1	1	用途廃止			1	
	北畑	公営	S30	木１	6	6	用途廃止			6	
		公営	S32	木１	5	5	用途廃止			5	
		公営	S32	木１	1	1	用途廃止			1	
	下舘	公営	S32	木１	5	5	用途廃止			5	
	八郎内	公営	S35	木１	7	7	用途廃止			7	
	大谷地	公営	S36	木１	2	2	用途廃止			2	
		公営	S36	木１	2	4	用途廃止			4	
		公営	S40	木１	5	5	用途廃止			5	
		公営	S41	簡１	8	16	用途廃止			16	
		公営	S42	簡１	4	8	用途廃止			8	
	榎内	公営	S43	簡１	5	10	用途廃止			10	
	大河内第二	公営	S44	簡１	5	10	用途廃止			10	
		公営	S45	簡１	5	10	用途廃止			10	
		公営	S46	簡１	1	2	用途廃止			2	
	西沢田	公営	S46	簡１	4	8	用途廃止			8	
		公営	S47	簡２	2	8	用途廃止			8	
		公営	S48	簡２	2	8	用途廃止			8	

ストック活用計画　　（棟・戸）

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次戸数
鹿島	広町第二	公営	S51	簡 2	2	8	用途廃止			8	
		公営	S52	簡 2	2	8	用途廃止			8	
	狐畑	公営	S63	木 2	5	5	用途廃止			5	
		公営	H1	木 2	2	2	用途廃止			2	
		公営	H2	木 2	3	3	用途廃止			3	
	前田	公営	H21	木 2	3	6	維持管理		6		6
		公営	H22	木 2	3	6	維持管理		6		6
	定住促進住宅	単独	H4	耐 5	2	80	維持管理		80		80
原町	北町	公営	S38	簡 1	6	20	維持管理		20		20
		公営	S39	簡 1	5	20	維持管理		20		20
		公営	S39	簡 1	1	5	維持管理		5		5
	日の出町	公営	S45	簡 2	2	10	用途廃止			10	
		公営	S45	簡 2	1	6	用途廃止			6	
		公営	S46	簡 2	2	10	用途廃止			10	
		公営	S47	簡 2	7	30	用途廃止			30	
	仲町	公営	S49	耐 5	1	40	維持管理		40		40
		公営	S49	耐 5	1	40	維持管理		40		40
		公営	S50	耐 5	2	70	維持管理		70		70
		公営	S50	耐 5	1	30	維持管理		30		30
		公営	S50	耐 5	1	30	維持管理		30		30
		公営	S51	耐 5	1	30	維持管理		30		30
		公営	S52	耐 5	1	20	維持管理		20		20
		公営	S53	耐 5	1	20	維持管理		20		20
	東町	公営	S51	耐 3	1	12	維持管理		12		12
	二見町	公営	S55	耐 3	1	12	維持管理		12		12
		公営	S55	耐 4	1	16	維持管理		16		16
	桜井町	公営	S56	耐 3	1	18	維持管理		18		18
		公営	S55	耐 3	1	24	維持管理		24		24
	国見町	公営	S57	耐 4	1	32	維持管理		32		32
		公営	S58	耐 3	1	18	維持管理		18		18
		公営	S59	耐 4	1	32	維持管理		32		32
		公営	S61	耐 3	2	24	維持管理		24		24
	三島町	公営	S63	耐 3	1	6	維持管理		6		6
		公営	H1	耐 3	2	24	維持管理		24		24
	北長野	公営	H6	耐 3	2	42	維持管理		42		42
		公営	H7	耐 3	1	18	維持管理		18		18
		公営	H8	耐 3	1	18	維持管理		18		18
		公営	H9	耐 3	1	12	維持管理		12		12
公営合計					198	953		0	742	211	742
特公賃合計					4	8		0	8	0	8
単独合計					2	80		0	80	0	80
総　合　計					204	1,041		0	830	211	830

ストック活用計画[災害公営住宅]　　（棟・戸）

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	譲渡予定戸数	目標年次戸数
小高	万ヶ迫	災害公営	H27	木2	1	2	維持管理		8			8
	小高東町	災害公営	H27	木1	14	14	譲渡対象				8	
		災害公営	H27	木2	6	6	譲渡対象				5	
	小高上町	災害公営	H27	木2	5	10	維持管理		2			2
		災害公営	H27	木1	2	8	維持管理		3			3
鹿島	西川原	災害公営	H25	木1	18	18	譲渡対象				6	
		災害公営	H25	木2	10	10	譲渡対象				6	
	西町	災害公営	H26	耐3	1	8	維持管理		80			80
		災害公営	H26	耐3	1	6	維持管理		20			20
		災害公営	H26	耐3	1	8	維持管理		20			20
		災害公営	H26	耐3	1	4	維持管理		5			5
		災害公営	H26	耐3	1	4	維持管理		10			10
	西川原第二	災害公営	H27	耐2	2	16	維持管理		6			6
		災害公営	H27	耐2	2	16	維持管理		10			10
原町	大町西	災害公営	H26	耐5	1	20	維持管理		30			30
		災害公営	H26	耐5	1	20	維持管理		40			40
	大町東	災害公営	H26	木1	4	20	維持管理		40			40
		災害公営	H26	耐5	2	60	維持管理		70			70
	大町南	災害公営	H27	耐5	1	20	維持管理		30			30
		災害公営	H27	耐3	1	9	維持管理		30			30
	栄町	災害公営	H27	耐3	1	12	維持管理		30			30
		災害公営	H27	耐3	1	12	維持管理		20			20
		災害公営	H27	耐3	1	9	維持管理		20			20
	萱浜	災害公営	H27	木1	28	28	譲渡対象				12	
		災害公営	H27	木2	10	10	譲渡対象				12	
災害公営合計					116	350		0	264	0	86	264

５−７　団地の計画期間及び中長期活用計画

１）団地別ストック活用方針

ストック活用の事業手法の選定を踏まえ、計画期間及び中長期的な団地別のストック活用方針及び住棟別のストック活用計画は、以下のとおりとします。

団地別中長期活用計画　（棟･戸）

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画（10 年間）			中長期活用計画（11～30 年）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
万ヶ迫	23	46	維持管理（維持保全）	46	計画期間後も活用するため、維持管理に努める。	維持管理（維持保全）	46	耐用年限後も当分の間、維持管理に努め活用を図る。
飯崎	5	10	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	―	―	―
紅梅	5	10	昭和建設維持管理（維持保全）	10	計画期間後の用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止（政策空家）とし当面維持管理とする。	用途廃止	―	構想期間中に用途廃止とする。
	22	44	平成建設維持管理（維持保全）	44	耐用年限までは当面維持管理に努め、構想期間中に需要を見定めた活用方針を再確認する。	維持管理（維持保全）	44	需要を見定めた活用方針を再確認する。
長迫	3	5	維持管理（維持保全）	5	計画期間後の用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止（政策空家）とし当面維持管理とする。	用途廃止	―	構想期間中に用途廃止とする。
大河内第一	4	4	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	―	―	―
北畑	12	12	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	―	―	―
下舘	5	5	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	―	―	―
八郎内	7	7	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	―	―	―
大谷地	21	35	用途廃止	―	募集停止（政策空家）とし、前田団地への移転建替を行う。	―	―	―
榎内	5	10	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	―	―	―
大河内第二	11	22	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	―	―	―
西沢田	8	24	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	―	―	―
広町第二	4	16	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	―	―	―
狐畑	10	10	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	―	―	―
前田	6	12	維持管理（計画修繕）	12	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理（計画修繕）	12	耐用年限後も当分の間活用するため、計画修繕を行う。
定住促進住宅	2	80	維持管理（計画修繕）	80	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	個別改善	80	耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画（10 年間）			中長期活用計画（11～30 年）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
北町	12	45	維持管理（維持保全）	45	高齢者や低年収等の住宅困窮者のための低家賃平屋住宅として、当面の間維持管理に努める。	維持管理（維持保全）	45	高齢者や低年収等の住宅困窮者のための低家賃平屋住宅として、当面の間維持管理に努める。
日の出町	12	56	用途廃止	―	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	―	―	―
仲町	9	280	維持管理（計画修繕）	280	個別改善が済んだ住棟は、耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理（計画修繕）	280	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
東町	1	12	個別改善	12	計画期間中及び当面は活用するため、劣化部分の長寿命化型改善を行う。	維持管理（維持保全）	12	需要を見定めた活用方針を再確認する。
二見町	2	28	維持管理（維持保全）	28	計画期間後の用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止（政策空家）とし当面維持管理とする。	用途廃止	―	構想期間後期において用途廃止とする。
桜井町	2	42	維持管理（維持保全）	42	計画期間後の用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止（政策空家）とし当面維持管理とする。	用途廃止	―	構想期間後期において用途廃止とする。
国見町	5	106	個別改善	106	前計画に引き続き、耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理（計画修繕）	106	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
三島町	3	30	個別改善	30	前計画に引き続き、耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理（計画修繕）	30	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
北長野	5	90	個別改善	90	前計画に引き続き、耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理（計画修繕）	90	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。

団地別中長期活用計画[災害公営住宅]　（棟･戸）

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画（10 年間）			中長期活用計画（11～30 年）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
万ヶ迫	1	2	維持管理（計画修繕）	2	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理（計画修繕）	2	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
小高東町	20	20	譲渡対象	20	払下げによる譲渡を行う。	―	―	―
小高上町	7	18	維持管理（計画修繕）	18	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理（計画修繕）	18	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
西川原	28	28	譲渡対象	28	払下げによる譲渡を行う。	―	―	―
西町	5	30	維持管理（計画修繕）	30	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理（計画修繕）	30	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
西川原第二	4	32	維持管理（計画修繕）	32	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理（計画修繕）	32	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
大町西	2	40	維持管理（計画修繕）	40	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理（計画修繕）	40	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
大町東	6	80	維持管理（計画修繕）	80	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理（計画修繕）	80	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
大町南	2	29	維持管理（計画修繕）	29	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理（計画修繕）	29	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
栄町	3	33	維持管理（計画修繕）	33	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理（計画修繕）	33	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
萱浜	38	38	譲渡対象	38	払下げによる譲渡を行う。	―	―	―

5-8　事業手法別戸数

判定結果を踏まえた、計画期間内の事業予定について事業手法別にまとめると以下のとおりです。

事業手法別戸数表【公営住宅】

対　　象	1～5 年目	6～10 年目	合計
公営住宅　管理戸数	ー　戸	ー　戸	953　戸
新規整備事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
維持管理予定戸数	戸	戸	742　戸
うち計画修繕対応戸数	戸	戸	324　戸
うち改善事業予定戸数	104　戸	102　戸	206　戸
個別改善事業予定戸数	104　戸	102　戸	206　戸
全面的改善事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
うちその他住戸（維持保全）	戸	戸	212　戸
建替予定戸数（既定計画分）	0　戸	0　戸	0　戸
用途廃止予定戸数	戸	戸	211　戸

事業手法別戸数表【特定公共賃貸住宅】

対　　象	1～5 年目	6～10 年目	合計
特定公共賃貸住宅　管理戸数	ー　戸	ー　戸	8　戸
新規整備事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
維持管理予定戸数	戸	戸	8　戸
うち計画修繕対応戸数	0　戸	0　戸	0　戸
うち改善事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
個別改善事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
全面的改善事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
うちその他住戸（維持保全）	戸	戸	8　戸
建替予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
用途廃止予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸

事業手法別戸数表【単独住宅】

対　　象	1～5 年目	6～10 年目	合計
単独住宅　管理戸数	ー　戸	ー　戸	80　戸
新規整備事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
維持管理予定戸数	戸	戸	80　戸
うち計画修繕対応戸数	戸	戸	80　戸
うち改善事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
個別改善事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
全面的改善事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
うちその他住戸（維持保全）	0　戸	0　戸	0　戸
建替予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
用途廃止予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸

事業手法別戸数表【災害公営住宅】

対　　象	1～5 年目	6～10 年目	合計
災害公営住宅　管理戸数	ー　戸	ー　戸	350　戸
新規整備事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
維持管理予定戸数	戸	戸	264　戸
うち計画修繕対応戸数	戸	戸	264　戸
うち改善事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
個別改善事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
全面的改善事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
うちその他住戸（維持保全）	0　戸	0　戸	0　戸
建替予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
用途廃止予定戸数（譲渡対象戸数）	戸	戸	86　戸

上記表の網掛け部分は、計画修繕対応とした住棟に対する、計画期間における前期（1～5 年目）及び後期（6～10 年目）の実施時期については、今後の劣化状況等を踏まえて再検討を行います。

また、その他住戸（維持保全）については、計画期間後の用途廃止等を前提に最小限の維持保全を図ることから、前期・後期の区分はなく計画修繕表記同様に合計戸数のみの表記とします。

また、用途廃止予定（譲渡含む）についても入居者の退去状況及び譲渡時期によって変動するため、前期・後期の区分はなく合計戸数のみの表記とします。

住棟別の整備・管理計画は、ストック活用方針を踏まえ、以下のとおりとします。

計画期間の整備・管理計画　　（棟･戸）

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	計画修繕			改　善			維持保全			計画期間以降
						1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	
万ヶ迫	H16	木 2	3	6	維持管理									6	維持保全
	H17	木 2	3	6	維持管理									6	維持保全
	H18	木 2	3	6	維持管理									6	維持保全
	H19	木 2	4	8	維持管理									8	維持保全
	H20	木 2	4	8	維持管理									8	維持保全
	H22	木 2	6	12	維持管理									12	維持保全
飯崎	S61	木 1	3	6	用途廃止				用途廃止：別表参照						
	S62	木 1	2	4	用途廃止										
紅梅	S63	木 1	5	10	維持管理									10	用途廃止
	H7	木 2	3	6	維持管理									6	維持保全
	H8	木 2	3	6	維持管理									6	維持保全
	H9	木 2	3	6	維持管理									6	維持保全
	H10	木 2	2	4	維持管理									4	維持保全
	H10	木 1	1	2	維持管理									2	維持保全
	H11	木 2	3	6	維持管理									6	維持保全
	H12	木 2	3	6	維持管理									6	維持保全
	H13	木 2	1	2	維持管理									2	維持保全
	H13	木 2	1	2	維持管理									2	維持保全
	H14	木 2	2	4	維持管理									4	維持保全
長迫	H2	木 1	3	5	維持管理									5	用途廃止
大河内第一	S29	木 1	3	3	用途廃止										
	S30	木 1	1	1	用途廃止										
北畑	S30	木 1	6	6	用途廃止										
	S32	木 1	5	5	用途廃止										
	S32	木 1	1	1	用途廃止										
下舘	S32	木 1	5	5	用途廃止										
八郎内	S35	木 1	7	7	用途廃止										
大谷地	S36	木 1	2	2	用途廃止				用途廃止：別表参照						
	S36	木 1	2	4	用途廃止										
	S40	木 1	5	5	用途廃止										
	S41	簡 1	8	16	用途廃止										
	S42	簡 1	4	8	用途廃止										
榎内	S43	簡 1	5	10	用途廃止										
大河内第二	S44	簡 1	5	10	用途廃止										
	S45	簡 1	5	10	用途廃止										
	S46	簡 1	1	2	用途廃止										

計画期間の整備・管理計画

（棟･戸）

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	計画修繕			改　善			維持保全			計画期間以降
						1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	
西沢田	S46	簡 1	4	8	用途廃止										
	S47	簡 2	2	8	用途廃止										
	S48	簡 2	2	8	用途廃止										
広町第二	S51	簡 2	2	8	用途廃止										
	S52	簡 2	2	8	用途廃止										
狐畑	S63	木 2	5	5	用途廃止										
	H1	木 2	2	2	用途廃止										
	H2	木 2	3	3	用途廃止										
前田	H21	木 2	3	6	維持管理			6							計画修繕
	H22	木 2	3	6	維持管理			6							計画修繕
定住促進住宅	H4	耐 5	2	80	維持管理			80							改　善
北町	S38	簡 1	6	20	維持管理									20	維持保全
	S39	簡 1	5	20	維持管理									20	維持保全
	S39	簡 1	1	5	維持管理									5	維持保全
日の出町	S45	簡 2	2	10	用途廃止										
	S45	簡 2	1	6	用途廃止										
	S46	簡 2	2	10	用途廃止										
	S47	簡 2	7	30	用途廃止										
仲町	S49	耐 5	1	40	維持管理			40							計画修繕
	S49	耐 5	1	40	維持管理			40							計画修繕
	S50	耐 5	2	70	維持管理			70							計画修繕
	S50	耐 5	1	30	維持管理			30							計画修繕
	S50	耐 5	1	30	維持管理			30							計画修繕
	S51	耐 5	1	30	維持管理			30							計画修繕
	S52	耐 5	1	20	維持管理			20							計画修繕
	S53	耐 5	1	20	維持管理			20							計画修繕
東町	S51	耐 3	1	12	維持管理				12		12				維持保全
二見町	S55	耐 3	1	12	維持管理									12	用途廃止
	S55	耐 4	1	16	維持管理									16	用途廃止
桜井町	S56	耐 3	1	18	維持管理									18	用途廃止
	S55	耐 3	1	24	維持管理									24	用途廃止
国見町	S57	耐 4	1	32	維持管理			32							計画修繕
	S58	耐 3	1	18	維持管理				18		18				計画修繕
	S59	耐 4	1	32	維持管理				32		32				計画修繕
	S61	耐 3	2	24	維持管理				24		24				計画修繕
三島町	S63	耐 3	1	6	維持管理				6		6				計画修繕
	H1	耐 3	2	24	維持管理				12	12	24				計画修繕
北長野	H6	耐 3	2	42	維持管理					42	42				計画修繕
	H7	耐 3	1	18	維持管理					18	18				計画修繕
	H8	耐 3	1	18	維持管理					18	18				計画修繕
	H9	耐 3	1	12	維持管理					12	12				計画修繕
公営合計								324	104	102	206			212	
特公賃合計								0	0	0	0			8	
単独合計								80	0	0	0			0	
総　合　計								404	104	102	206			220	

計画期間の整備・管理計画（建替・用途廃止）　　（棟･戸）

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替			除去			用途廃止			計画期間以降
						1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	
飯崎	S61	木1	3	6	用途廃止						6			6	
	S62	木1	2	4	用途廃止						4			4	
大河内第一	S29	木1	3	3	用途廃止						3			3	
	S30	木1	1	1	用途廃止						1			1	
北畑	S30	木1	6	6	用途廃止						6			6	
	S32	木1	5	5	用途廃止						5			5	
	S32	木1	1	1	用途廃止						1			1	
下舘	S32	木1	5	5	用途廃止						5			5	
八郎内	S35	木1	7	7	用途廃止						7			7	
大谷地	S36	木1	2	2	用途廃止						2			2	
	S36	木1	2	4	用途廃止						4			4	
	S40	木1	5	5	用途廃止						5			5	
	S41	簡1	8	16	用途廃止						16			16	
	S42	簡1	4	8	用途廃止						8			8	
榎内	S43	簡1	5	10	用途廃止						10			10	
大河内第二	S44	簡1	5	10	用途廃止						10			10	
	S45	簡1	5	10	用途廃止						10			10	
	S46	簡1	1	2	用途廃止						2			2	
西沢田	S46	簡1	4	8	用途廃止						8			8	
	S47	簡2	2	8	用途廃止						8			8	
	S48	簡2	2	8	用途廃止						8			8	
広町第二	S51	簡2	2	8	用途廃止						8			8	
	S52	簡2	2	8	用途廃止						8			8	
狐畑	S63	木2	5	5	用途廃止						5			5	
	H1	木2	2	2	用途廃止						2			2	
	H2	木2	3	3	用途廃止						3			3	
日の出町	S45	簡2	2	10	用途廃止						10			10	
	S45	簡2	1	6	用途廃止						6			6	
	S46	簡2	2	10	用途廃止						10			10	
	S47	簡2	7	30	用途廃止						30			30	
公営合計			18	45				0			211			211	
特公賃合計			0	0				0			0			0	
単独合計			0	0				0			0			0	
総　合　計			18	45				0			211			211	

計画期間の整備・管理計画[災害公営住宅]　（棟･戸）

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	計画修繕			改　善			維持保全			計画期間以降
						1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	
万ヶ迫	H27	木 2	1	2	維持管理			2							計画修繕
小高東町	H27	木 1	14	14	譲渡予定										
	H27	木 2	6	6	譲渡予定										
小高上町	H27	木 2	5	10	維持管理			10							計画修繕
	H27	木 1	2	8	維持管理			8							計画修繕
西川原	H25	木 1	18	18	譲渡予定										
	H25	木 2	10	10	譲渡予定										
西町	H26	耐 3	1	8	維持管理			8							計画修繕
	H26	耐 3	1	6	維持管理			6							計画修繕
	H26	耐 3	1	8	維持管理			8							計画修繕
	H26	耐 3	1	4	維持管理			4							計画修繕
	H26	耐 3	1	4	維持管理			4							計画修繕
西川原第二	H27	耐 2	2	16	維持管理			16							計画修繕
	H27	耐 2	2	16	維持管理			16							計画修繕
大町西	H26	耐 5	1	20	維持管理			20							計画修繕
	H26	耐 5	1	20	維持管理			20							計画修繕
大町東	H26	木 1	4	20	維持管理			20							計画修繕
	H26	耐 5	2	60	維持管理			60							計画修繕
大町南	H27	耐 5	1	20	維持管理			20							計画修繕
	H27	耐 3	1	9	維持管理			9							計画修繕
栄町	H27	耐 3	1	12	維持管理			12							計画修繕
	H27	耐 3	1	12	維持管理			12							計画修繕
	H27	耐 3	1	9	維持管理			9							計画修繕
萱浜	H27	木 1	28	28	譲渡予定										
	H27	木 2	10	10	譲渡予定										
総　合　計			116	350				264							

６－１　点検の実施方針

全ての団地を対象として、以下の方針で定期点検及び日常点検を実施します。

１）定期点検

定期点検（建築基準法第 12 条の法定点検）については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。また、その定期点検の結果は、それぞれ「公営住宅等維持管理データベース」に記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

■建築基準法以外の点検及び検査

・エレベーターは、平成 28 年に国土交通省住宅局が公表した「エレベーターの適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考として、適切に維持管理を行います。

・給排水設備に関する点検等については、下表のとおり適切に維持管理を行います。

対象	項目	根拠法
受水槽※	清掃及び消毒（年１回）	水道法第 34 条の２第１項
	水質等の検査（年１回）	水道法第 34 条の２第２項
浄化槽	保守点検（年４回）、清掃（年１回）	浄化槽法第 10 条
	定期検査（年１回）	浄化槽法第 11 条

※小規模貯水槽水道（10 ㎥以下）については努力義務とされている。

２）日常点検

日常点検は、年に１度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 H28.8）」に則り実施することを基本とし、遊具、外構、自転車置場等、法定点検の点検項目にはないが、市営住宅の適切な維持管理のために必要な対象については、日常点検において点検を行います。

また、バルコニー等の入居者が専用的に使用する部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を実施します。

６－２　計画修繕の実施方針

１）計画修繕の基本方針

全ての団地を対象として、以下の方針で計画修繕を実施します。

定期点検及び日常点検の内容や、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考に、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

ただし、改善事業の実施時期と計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整するものとし、また、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも検討します。

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施することが重要であり、これを確実に実行するため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を想定し、別途「長期修繕計画」を定めることを検討します。

「長期修繕計画」と「公営住宅等長寿命化計画」は、その役割において、次の通り整理されます。

●長期修繕計画…公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30 年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

●公営住宅等長寿命化計画…計画期間（10 年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、策定指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置づける。

■修繕周期表-1　（公営住宅等長寿命化計画策定指針:H28 年改定より）

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
1 屋根防水				
①屋上防水(保護防水)	屋上、搭屋、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
		修繕	24 年	下地調整のうえ、露出防水(かぶせ方式)
②屋上防水(露出防水)	屋上、搭屋	修繕	12 年	塗膜防水のうえ保護塗装(かぶせ方式)
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去のうえ、下地調整、露出アスファルト防水等
③傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整のうえ、保護塗装
		撤去･葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去のうえ、下地補修、葺替え
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	高圧洗浄のうえ、 下地調整、塗膜防水等
2 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	18 年	高圧洗浄のうえ、下地調整、塗膜防水等
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	18 年	高圧洗浄のうえ、下地調整、塗膜防水等
3 外壁塗装等				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手摺壁、軒天、庇等	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外壁塗装	外壁、手摺壁等	塗替	18 年	高圧洗浄のうえ、下地処理、仕上塗材塗り等
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等	塗替	18 年	高圧洗浄のうえ、下地処理、仕上塗材塗り等
④タイル張補修	外壁・手摺壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
⑤シーリング	外壁目地、建具廻り、スリーブ廻り等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去のうえ、下地処理、打替え
4 鉄部塗装等				
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手摺	塗替	6 年	下地処理のうえ、塗装
	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	下地処理のうえ、塗装
	屋外鉄骨階段、 自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理のうえ、塗装
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理のうえ、塗装
	共用部分ドア、MB 扉、手摺、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理のうえ、塗装
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、手摺、避難ハッチ等	清掃	18 年	洗浄のうえ、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	下地処理のうえ、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	点検一調整	12 年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検一調整	12 年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法
②手摺	開放廊下・階段、バルコニーの手摺、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去のうえ、アルミ製手摺に取替
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
		取替	36 年	全部撤去のうえ、取替
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
	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
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去のうえ、アルミ製フェンスに取替
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
6 共用内部				
①共用内部	管理員室、集会室、内部老化、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
	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

■修繕周期表-2

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
7. 給水設備				
①給水管	共用給水縦管専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メツキ鋼管
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)
		取替	40 年	ステンレス鋼管
	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
		取替	15 年	
8 排水設備				
①雑排水管(屋内)	共用雑排水縦管専用雑排水枝管	取替	20 年	
		取替	30 年	
②汚水管(屋内)	共用汚水縦管専用汚水枝管	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
		取替	50 年	鋳鉄管
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
		取替	30 年	ヒューム管
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール
		取替	15 年	
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
	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
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管
10 空調換気設備				
①空調設備	管理室、集会所等のエアコン	取替	15 年	
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	
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	
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4～6 年	
②配電盤類	配電盤、ブルボックス等	取替	30 年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30 年	
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	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年	
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	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等	取替	15 年	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年	
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	

■修繕周期表-3

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
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	
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	
14 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年	
	全構成機器	取替	30 年	
15 外構･附属施設				
①外構	平面駐車場、車路一歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20 年	
	埋設排水管、排水桝等	取替	20 年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年	
	植栽	整備	20 年	
16 専用部分				
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年	
②設備機器	分電盤	取替	15 年	
	給湯･暖房器、バランス釜	取替	15 年	
	換気扇	取替	20 年	

2）修繕計画

（1）修繕の方針

国の策定指針が示す標準的な修繕周期を踏まえて、定期的な点検を行い適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性･安全性の維持を図り、長期的に活用することが必要です。

本市のストックに対しては、改善事業としての工事を勘案して、以下の項目について計画修繕の修繕周期を再設定します。

標準修繕周期の設定

	部位別	修繕・改善項目	修繕周期(年)
住戸	浴室	防水性向上等	15
		ユニットバス改修	25
		手摺設置・改修	―
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	25
		手摺設置・改修	―
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15
		換気扇設置・改修	20
		分電盤類取替	15
		電気容量のアップ	―
		警報器等の設置・改修	20
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
	建具等	建具改修	36
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18
		吹付タイル補修	18
		軒裏補修	18
		庇・笠木補修	18
		雨樋等補修	18
		バルコニー補修	18
		バルコニー防水	18
	屋根	防水性向上等	12
		屋根塗替	12
		屋根葺替	24
	入口・階段	内壁・天井補修	12
		入口ー通路の段差解消	―
		手摺の設置・改修	―
		郵便箱取替	24
	電気等設備	消化栓箱取替	25
		分電盤類取替	30
		照明器具取替	15
		共視聴アンテナ改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	20
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	20
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15
		受水槽取替	25
		浄化槽改修	―
		屋外灯改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30

参考資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針及び長期修繕計画の作成指針(社団法人不動産協会）他

※上記の修繕・改善項目は、機能性の向上や耐久性の向上が伴えば改善事業として補助対象となる項目を含んでいます。

（２）修繕計画基本方針の内容

前項の、各団地における計画期間及び中長期的な団地別のストック活用方針に基づき、改善又は計画修繕とした団地に対して、修繕周期に基づき、下記の【住戸】【共用部分】【屋外・外構】ごとに、本市のストックに対する標準修繕内容を定めます。

ただし、過去の修繕・改善履歴により修繕済みや設置済みは除きます。また、同建設時期の住棟であっても、主体構造や部材仕様及び仕上仕様の違いによる劣化、および入居者の使用環境等により劣化の相異が生じているため、次期定期点検を踏まえ詳細な修繕計画の内容を再検討することとします。

【住戸】

・修繕周期を超過した、浴室のユニットバス改修を計画します。
・修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び台所壁の改修を計画します。
・修繕周期を超過した、便器の改修及び手摺設置を計画します。
・修繕周期を超過した、給湯器改修及び換気扇改修を計画します。
・修繕周期を超過した、分電盤取替及び警報器等の改修を計画します。
・修繕周期を超過した、住戸内配管改修を計画します。
・修繕周期を超過した、建具改修を計画します。

※耐火構造における住戸内配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

【共用部分】

・修繕周期を超過した、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・庇笠木補修・雨樋補修・バルコニー補修・バルコニー防水）を計画します。
・修繕周期を超過した、屋根修繕（防水性向上・屋根塗替・屋根葺替）を計画します。
・修繕周期を超過した、階段室内の内壁・天井補修、郵便箱取替を計画します。
・修繕周期を超過した、消火栓箱取替、分電盤取替及び照明器具取替、共視聴アンテナ改修を計画します。
・修繕周期を超過した、共用部分配管改修を計画します。

※耐火構造における外壁修繕は、居住性向上型又は長寿命化型改善補助対象工事として検討します。
※耐火構造における屋根修繕は、居住性向上型又は長寿命化型改善補助対象工事として検討します。
※耐火構造における共用部分配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

【屋外・外構】

・修繕周期を超過した、児童遊園の改修、駐輪場屋根改修、物置改修を計画します。
・修繕周期を超過した、給水ポンプ・受水槽取替、屋外灯改修を計画します。
・浄化槽施設の老朽化に伴い、性能が低下した設備に対して改修を計画します。
・修繕周期を超過した、屋外配管改修を計画します。

※耐火構造における屋外配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

団地別住棟別修繕方針

			団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→	修繕周期	前田		定住促進住宅
					1.2.3号	4.5.6号	1.2号
					H21	H22	H4
					木2	木2	耐5
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→		13-23	12-22	30-40
住戸	浴室	防水性向上等		15	―	―	―
		ユニットバス改修		25	―	―	○
		手摺設置・改修		―	―	―	―
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新		20	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修		15	○	○	○
	トイレ	便器の改修		25	―	―	○
		手摺設置・改修		―	―	―	○
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修		15	○	○	○
		換気扇設置・改修		20	○	○	○
		分電盤類取替		15	○	○	○
		電気容量のアップ		―	―	―	―
		警報器等の設置・改修		20	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修		20	○	○	○
		排水管改修		30	―	―	○
		ガス管改修		30	―	―	○
	建具等	建具改修		36	―	―	○
共用部分	外壁等	耐久性向上等		18	○	○	○
		吹付タイル等補修		18	―	―	―
		軒裏補修		18	○	○	○
		庇・笠木補修		18	○	○	○
		雨樋等補修		18	○	○	○
		バルコニー補修		18	○	○	○
		バルコニー防水		18	○	○	○
	屋根	防水性向上等		12	○	○	○
		屋根塗替		12	―	―	―
		屋根葺替		24	―	―	―
	入口・階段	内壁・天井補修		12	―	―	○
		入口一通路の段差解消		―	―	―	―
		手摺の設置・改修		―	―	―	―
		郵便箱取替		24	―	―	○
	電気等設備	消火栓箱取替		25	―	―	○
		分電盤類取替		30	―	―	○
		照明器具取替		15	―	―	○
		共視聴アンテナ改修		15	―	―	○
	配管	給水・給湯管改修		20	―	―	○
		排水管改修		30	―	―	○
		ガス管改修		30	―	―	○
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修		20	―		○
		駐輪場屋根改修		20	―		○
		物置等の整備・改修		20	―		○
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替		15	―		○
		受水槽取替		25	―		○
		浄化槽改修		―	―		―
		屋外灯改修		15	―		○
	配管	給水管改修		20	―		○
		排水管改修		30	―		○
		ガス管改修		30	―		○

◎ 改善事業の対象とすべき項目
○ 計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目・周期はないが修繕の対象とする項目
― 修繕の対象とならない又はしない項目

団地別住棟別修繕方針

				仲町				
団地名→			修繕	1.2号	3.4.6.7号	5号	9号	8号
住棟名→			周期	S49	S50	S51	S52	S53
建設年度→				耐5	耐5	耐5	耐5	耐5
構造階数→				48-58	47-57	46-56	45-55	44-54
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→					
住戸	浴室	防水性向上等	15	―	―	―	―	―
		ユニットバス改修	25	○	○	○	○	○
		手摺設置・改修	―	―	―	―	―	―
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	○
		手摺設置・改修	―	―	―	―	―	―
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○
		電気容量のアップ	―	H27	H30/R1/3	R1	R3	R3
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	H29	H30/R1/2	R2	R2	R2
		排水管改修	30	◎	◎	◎	◎	◎
		ガス管改修	30	H29	H30/R1/2	R2	R2	R2
	建具等	建具改修	36	○	○	○	○	○
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	H21	H19/20/25	H20	H26	H27
		吹付タイル等補修	18	―	―	―	―	―
		軒裏補修	18	H21	H19/20/25	H20	H26	H27
		庇・笠木補修	18	H21	H19/20/25	H20	H26	H27
		雨樋等補修	18	H21	H19/20/25	H20	H26	H27
		バルコニー補修	18	H21	H19/20/25	H20	H26	H27
		バルコニー防水	18	H21	H19/20/25	H20	H26	H27
	屋根	防水性向上等	12	H28/29	R2	R2	R2	R2
		屋根塗替	12	―	―	―	―	―
		屋根葺替	24	―	―	―	―	―
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	○	○	○	○
		入口一通路の段差解消	―	―	―	―	―	―
		手摺の設置・改修	―	―	―	―	―	―
		郵便箱取替	24	○	○	○	○	○
	電気等設備	消火栓箱取替	25	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	30	○	○	○	○	○
		照明器具取替	15	○	○	○	○	○
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	H29	H30/R1/2	R2	R2	R2
		排水管改修	30	◎	◎	◎	◎	◎
		ガス管改修	30	◎	◎	◎	◎	◎
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	○				
		駐輪場屋根改修	20	○				
		物置等の整備・改修	20	○				
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	○				
		受水槽取替	25	○				
		浄化槽改修	―	―				
		屋外灯改修	15	○				
	配管	給水管改修	20	◎				
		排水管改修	30	◎				
		ガス管改修	30	◎				

◎ 改善事業の対象とすべき項目
○ 計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目・周期はないが修繕の対象とする項目
― 修繕の対象とならない又はしない項目

団地別住棟別修繕方針

		団地名→	修繕周期	東町	国見町			
		住棟名→		1号	1号	3号	2号	4・5号
		建設年度→		S51	S57	S58	S59	S61
		構造階数→		耐3	耐4	耐3	耐4	耐3
経過年数[現在 － 計画期間最終年次]			→	46-56	40-50	39-49	38-48	36-46
住戸	浴室	防水性向上等	15	―	―	―	―	―
		ユニットバス改修	25	○	○	○	○	○
		手摺設置・改修	―	―	―	―	―	―
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	○
		手摺設置・改修	―	―	―	―	―	―
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○
		電気容量のアップ	―	―	―	―	―	―
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	◎	R4	◎	◎	◎
		排水管改修	30	◎	◎	◎	◎	◎
		ガス管改修	30	◎	◎	◎	◎	◎
	建具等	建具改修	36	○	○	○	○	○
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	◎	R4	◎	◎	◎
		吹付タイル等補修	18	―	―	―	―	―
		軒裏補修	18	◎	R4	◎	◎	◎
		庇・笠木補修	18	◎	R4	◎	◎	◎
		雨樋等補修	18	◎	R4	◎	◎	◎
		バルコニー補修	18	◎	R4	◎	◎	◎
		バルコニー防水	18	◎	R4	◎	◎	◎
	屋根	防水性向上等	12	◎	R4	◎	◎	◎
		屋根塗替	12	―	―	―	―	―
		屋根葺替	24	―	―	―	―	―
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	○	○	○	○
		入口一通路の段差解消	―	―	―	―	―	―
		手摺の設置・改修	―	―	―	―	―	―
		郵便箱取替	24	○	○	○	○	○
	電気等設備	消火栓箱取替	25	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	30	○	○	○	○	○
		照明器具取替	15	○	○	○	○	○
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	◎	R4	◎	◎	◎
		排水管改修	30	◎	◎	◎	◎	◎
		ガス管改修	30	◎	◎	◎	◎	◎
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	―	―			
		駐輪場屋根改修	20	○	○			
		物置等の整備・改修	20	○	○			
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	○	○			
		受水槽取替	25	○	○			
		浄化槽改修	―	―	―			
		屋外灯改修	15	○	○			
	配管	給水管改修	20	◎	◎			
		排水管改修	30	◎	◎			
		ガス管改修	30	◎	◎			

◎ 改善事業の対象とすべき項目
○ 計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目・周期はないが修繕の対象とする項目
― 修繕の対象とならない又はしない項目

団地別住棟別修繕方針

				三島町		北長野			
		団地名→	修繕						
		住棟名→		1号	2.3号	1･2号	3号	4号	5号
		建設年度→	周期	S63	H1	H6	H7	H8	H9
		構造階数→		耐3	耐3	耐3	耐3	耐3	耐3
経過年数[現在 － 計画期間最終年次]			→	34-44	33-43	28-38	27-37	26-36	25-35
住戸	浴室	防水性向上等	15	―	―	―	―	―	―
		ユニットバス改修	25	○	○	○	○	○	○
		手摺設置・改修	―	―	―	―	―	―	―
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	○	○
		手摺設置・改修	―	―	―	―	―	―	―
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○	○
		電気容量のアップ	―	―	―	―	―	―	―
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		排水管改修	30	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		ガス管改修	30	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	建具等	建具改修	36	○	○	―	―	―	―
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	R1	◎	◎	◎	◎	◎
		吹付タイル等補修	18	―	―	―	―	―	―
		軒裏補修	18	R1	◎	◎	◎	◎	◎
		庇・笠木補修	18	R1	◎	◎	◎	◎	◎
		雨樋等補修	18	R1	◎	◎	◎	◎	◎
		バルコニー補修	18	R1	◎	◎	◎	◎	◎
		バルコニー防水	18	R1	◎	◎	◎	◎	◎
	屋根	防水性向上等	12	◎	◎	◎	◎	◎	H30
		屋根塗替	12	―	―	―	―	―	―
		屋根葺替	24	―	―	◎	◎	◎	◎
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	○	○	○	○	○
		入口ー通路の段差解消	―	―	―	―	―	―	―
		手摺の設置・改修	―	―	―	―	―	―	―
		郵便箱取替	24	○	○	○	○	○	○
	電気等設備	消火栓箱取替	25	○	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	30	○	○	○	○	○	―
		照明器具取替	15	○	○	○	○	○	○
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		排水管改修	30	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		ガス管改修	30	◎	◎	◎	◎	◎	◎
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	○		○			
		駐輪場屋根改修	20	○		○			
		物置等の整備・改修	20	○		○			
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	―		―			
		受水槽取替	25	○		―			
		浄化槽改修	―	○		○			
		屋外灯改修	15	○		○			
	配管	給水管改修	20	◎		◎			
		排水管改修	30	◎		◎			
		ガス管改修	30	◎		◎			

◎ 改善事業の対象とすべき項目
○ 計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目・周期はないが修繕の対象とする項目
― 修繕の対象とならない又はしない項目

団地別住棟別修繕方針[災害公営住宅]

				万ヶ迫	小高上町	
		団地名→	修繕			
		住棟名→		30号	1.2.5.6.7号	3.4号
		建設年度→	周期	H27	H27	H27
		構造階数→		木2	木2	木1
経過年数[現在 － 計画期間最終年次]			→	7-17	7-17	7-17
住戸	浴室	防水性向上等	15	―	―	―
		ユニットバス改修	25	―	―	―
		手摺設置・改修	―	―	―	―
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	―	―	―
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	―	―	―
		手摺設置・改修	―	―	―	―
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	―	―	―
		分電盤類取替	15	○	○	○
		電気容量のアップ	―	―	―	―
		警報器等の設置・改修	20	―	―	―
	配管	給水・給湯管改修	20	―	―	―
		排水管改修	30	―	―	―
		ガス管改修	30	―	―	―
	建具等	建具改修	36	―	―	―
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	―	―	―
		吹付タイル等補修	18	―	―	―
		軒裏補修	18	―	―	―
		庇・笠木補修	18	―	―	―
		雨樋等補修	18	―	―	―
		バルコニー補修	18	―	―	―
		バルコニー防水	18	―	―	―
	屋根	防水性向上等	12	○	○	○
		屋根塗替	12	―	―	―
		屋根葺替	24	―	―	―
	入口・階段	内壁・天井補修	12	―	―	―
		入口ー通路の段差解消	―	―	―	―
		手摺の設置・改修	―	―	―	―
		郵便箱取替	24	―	―	―
	電気等設備	消火栓箱取替	25	―	―	―
		分電盤類取替	30	―	―	―
		照明器具取替	15	―	―	―
		共視聴アンテナ改修	15	―	―	―
	配管	給水・給湯管改修	20	―	―	―
		排水管改修	30	―	―	―
		ガス管改修	30	―	―	―
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	―	―	
		駐輪場屋根改修	20	―	―	
		物置等の整備・改修	20	―	―	
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	―	―	
		受水槽取替	25	―	―	
		浄化槽改修	―	―	―	
		屋外灯改修	15	○	○	
	配管	給水管改修	20	―	―	
		排水管改修	30	―	―	
		ガス管改修	30	―	―	

◎ 改善事業の対象とすべき項目
○ 計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目・周期はないが修繕の対象とする項目
― 修繕の対象とならない又はしない項目

団地別住棟別修繕方針[災害公営住宅]

				西町				
団地名→			修繕	1号	2号	3号	4号	5号
住棟名→			周期	H26	H26	H26	H26	H26
建設年度→				耐3/メゾネット	耐3/メゾネット	耐3/メゾネット	耐3/メゾネット	耐3/メゾネット
構造階数→				8-18	8-18	8-18	8-18	8-18
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→					
住戸	浴室	防水性向上等	15	―	―	―	―	―
		ユニットバス改修	25	―	―	―	―	―
		手摺設置・改修	―	―	―	―	―	―
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	―	―	―	―	―
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	―	―	―	―	―
		手摺設置・改修	―	―	―	―	―	―
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	―	―	―	―	―
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○
		電気容量のアップ	―	―	―	―	―	―
		警報器等の設置・改修	20	―	―	―	―	―
	配管	給水・給湯管改修	20	―	―	―	―	―
		排水管改修	30	―	―	―	―	―
		ガス管改修	30	―	―	―	―	―
	建具等	建具改修	36	―	―	―	―	―
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	―	―	―	―	―
		吹付タイル等補修	18	―	―	―	―	―
		軒裏補修	18	―	―	―	―	―
		庇・笠木補修	18	―	―	―	―	―
		雨樋等補修	18	―	―	―	―	―
		バルコニー補修	18	―	―	―	―	―
		バルコニー防水	18	―	―	―	―	―
	屋根	防水性向上等	12	○	○	○	○	○
		屋根塗替	12	―	―	―	―	―
		屋根葺替	24	―	―	―	―	―
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	○	○	○	○
		入口一通路の段差解消	―	―	―	―	―	―
		手摺の設置・改修	―	―	―	―	―	―
		郵便箱取替	24	―	―	―	―	―
	電気等設備	消火栓箱取替	25	―	―	―	―	―
		分電盤類取替	30	―	―	―	―	―
		照明器具取替	15	○	○	○	○	○
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	―	―	―	―	―
		排水管改修	30	―	―	―	―	―
		ガス管改修	30	―	―	―	―	―
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	―				
		駐輪場屋根改修	20	―				
		物置等の整備・改修	20	―				
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	―				
		受水槽取替	25	―				
		浄化槽改修	―	―				
		屋外灯改修	15	○				
	配管	給水管改修	20	―				
		排水管改修	30	―				
		ガス管改修	30	―				

◎ 改善事業の対象とすべき項目
○ 計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目・周期はないが修繕の対象とする項目
― 修繕の対象とならない又はしない項目

団地別住棟別修繕方針[災害公営住宅]

			団地名→	修繕周期	西川原第二	
			住棟名→		1・2号	3・4号
			建設年度→		H27	H27
			構造階数→		耐2	耐2
経過年数[現在 － 計画期間最終年次]			→		7-17	7-17
住戸	浴室	防水性向上等		15	―	―
		ユニットバス改修		25	―	―
		手摺設置・改修		―	―	―
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新		20	―	―
		台所壁の不燃化・改修		15	○	○
	トイレ	便器の改修		25	―	―
		手摺設置・改修		―	―	―
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修		15	○	○
		換気扇設置・改修		20	―	―
		分電盤類取替		15	○	○
		電気容量のアップ		―	―	―
		警報器等の設置・改修		20	―	―
	配管	給水・給湯管改修		20	―	―
		排水管改修		30	―	―
		ガス管改修		30	―	―
	建具等	建具改修		36	―	―
共用部分	外壁等	耐久性向上等		18	―	―
		吹付タイル等補修		18	―	―
		軒裏補修		18	―	―
		庇・笠木補修		18	―	―
		雨樋等補修		18	―	―
		バルコニー補修		18	―	―
		バルコニー防水		18	―	―
	屋根	防水性向上等		12	○	○
		屋根塗替		12	―	―
		屋根葺替		24	―	―
	入口・階段	内壁・天井補修		12	○	○
		入口一通路の段差解消		―	―	―
		手摺の設置・改修		―	―	―
		郵便箱取替		24	―	―
	電気等設備	消火栓箱取替		25	―	―
		分電盤類取替		30	―	―
		照明器具取替		15	○	○
		共視聴アンテナ改修		15	○	○
	配管	給水・給湯管改修		20	―	―
		排水管改修		30	―	―
		ガス管改修		30	―	―
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修		20	―	
		駐輪場屋根改修		20	―	
		物置等の整備・改修		20	―	
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替		15	―	
		受水槽取替		25	―	
		浄化槽改修		―	―	
		屋外灯改修		15	○	
	配管	給水管改修		20	―	
		排水管改修		30	―	
		ガス管改修		30	―	

◎ 改善事業の対象とすべき項目
○ 計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目・周期はないが修繕の対象とする項目
― 修繕の対象とならない又はしない項目

団地別住棟別修繕方針[災害公営住宅]

				大町西		大町東		大町南	
		団地名→		大町西		大町東		大町南	
		住棟名→	修繕	1号	2号	1.2.3.4号	5.6号	1号	2号
		建設年度→	周期	H26	H26	H26	H26	H27	H27
		構造階数→		耐5	耐5	木1	耐5	耐5	耐3
経過年数[現在 － 計画期間最終年次]			→	8-18	8-18	8-18	8-18	7-17	7-17
住戸	浴室	防水性向上等	15	―	―	―	―	―	―
		ユニットバス改修	25	―	―	―	―	―	―
		手摺設置・改修	―	―	―	―	―	―	―
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	―	―	―	―	―	―
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	―	―	―	―	―	―
		手摺設置・改修	―	―	―	―	―	―	―
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	―	―	―	―	―	―
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○	○
		電気容量のアップ	―	―	―	―	―	―	―
		警報器等の設置・改修	20	―	―	―	―	―	―
	配管	給水・給湯管改修	20	―	―	―	―	―	―
		排水管改修	30	―	―	―	―	―	―
		ガス管改修	30	―	―	―	―	―	―
	建具等	建具改修	36	―	―	―	―	―	―
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	―	―	―	―	―	―
		吹付タイル等補修	18	―	―	―	―	―	―
		軒裏補修	18	―	―	―	―	―	―
		庇・笠木補修	18	―	―	―	―	―	―
		雨樋等補修	18	―	―	―	―	―	―
		バルコニー補修	18	―	―	―	―	―	―
		バルコニー防水	18	―	―	―	―	―	―
	屋根	防水性向上等	12	○	○	○	○	○	○
		屋根塗替	12	―	―	―	―	―	―
		屋根葺替	24	―	―	―	―	―	―
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	○	―	○	○	○
		入口ー通路の段差解消	―	―	―	―	―	―	―
		手摺の設置・改修	―	―	―	―	―	―	―
		郵便箱取替	24	―	―	―	―	―	―
	電気等設備	消火栓箱取替	25	―	―	―	―	―	―
		分電盤類取替	30	―	―	―	―	―	―
		照明器具取替	15	○	○	―	○	○	○
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	―	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	―	―	―	―	―	―
		排水管改修	30	―	―	―	―	―	―
		ガス管改修	30	―	―	―	―	―	―
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	―		―		―	
		駐輪場屋根改修	20	―		―		―	
		物置等の整備・改修	20	―		―		―	
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	―		―		―	
		受水槽取替	25	―		―		―	
		浄化槽改修	―	―		―		―	
		屋外灯改修	15	○		○		○	
	配管	給水管改修	20	―		―		―	
		排水管改修	30	―		―		―	
		ガス管改修	30	―		―		―	

◎ 改善事業の対象とすべき項目
○ 計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目・周期はないが修繕の対象とする項目
― 修繕の対象とならない又はしない項目

団地別住棟別修繕方針[災害公営住宅]

			団地名→		栄町		
			住棟名→	修繕	1号	2号	3号
			建設年度→	周期	H27	H27	H27
			構造階数→		耐3	耐3	耐3
経過年数[現在 － 計画期間最終年次]			→		7-17	7-17	7-17
住戸	浴室	防水性向上等		15	―	―	―
		ユニットバス改修		25	―	―	―
		手摺設置・改修		―	―	―	―
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新		20	―	―	―
		台所壁の不燃化・改修		15	○	○	○
	トイレ	便器の改修		25	―	―	―
		手摺設置・改修		―	―	―	―
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修		15	○	○	○
		換気扇設置・改修		20	―	―	―
		分電盤類取替		15	○	○	○
		電気容量のアップ		―	―	―	―
		警報器等の設置・改修		20	―	―	―
	配管	給水・給湯管改修		20	―	―	―
		排水管改修		30	―	―	―
		ガス管改修		30	―	―	―
	建具等	建具改修		36	―	―	―
共用部分	外壁等	耐久性向上等		18	―	―	―
		吹付タイル等補修		18	―	―	―
		軒裏補修		18	―	―	―
		庇・笠木補修		18	―	―	―
		雨樋等補修		18	―	―	―
		バルコニー補修		18	―	―	―
		バルコニー防水		18	―	―	―
	屋根	防水性向上等		12	○	○	○
		屋根塗替		12	―	―	―
		屋根葺替		24	―	―	―
	入口・階段	内壁・天井補修		12	○	○	○
		入口一通路の段差解消		―	―	―	―
		手摺の設置・改修		―	―	―	―
		郵便箱取替		24	―	―	―
	電気等設備	消火栓箱取替		25	―	―	―
		分電盤類取替		30	―	―	―
		照明器具取替		15	○	○	○
		共視聴アンテナ改修		15	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修		20	―	―	―
		排水管改修		30	―	―	―
		ガス管改修		30	―	―	―
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修		20	―		
		駐輪場屋根改修		20	―		
		物置等の整備・改修		20	―		
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替		15	―		
		受水槽取替		25	―		
		浄化槽改修		―	―		
		屋外灯改修		15	○		
	配管	給水管改修		20	―		
		排水管改修		30	―		
		ガス管改修		30	―		

◎ 改善事業の対象とすべき項目
○ 計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目・周期はないが修繕の対象とする項目
― 修繕の対象とならない又はしない項目

6－3　改善事業の実施方針

１）改善事業の種別類型

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上が図られ長期的に活用することができるよう、公営住宅等ストック総合改善事業の内容として、以下の改善メニューが用意されています。

また、本市ストックの整備手法の選定で改善と判定された団地について、以下の方針に基づき改善事業（個別改善事業）を実施します。

①居住性向上型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保します。	給湯設備の設置、浴室のユニットバス化、排水処理施設の整備（便所の水洗化等）など

②福祉対応型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進めます。	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応など

③安全性確保型

方針	内容
防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。	耐震改修、避難経路の確保、玄関扉の安全性確保、防犯に配慮した建物部品の設置など

④長寿命化型

方針	内容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行います。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上など

２）改善事業の方針

公営住宅等ストック総合改善事業の個別改善の種類及び施行要件にそって、本市のストックに対して改善事業が必要な項目を、下表の例示から選択します。

①住戸改善

耐火構造の住棟で、修繕時期が到来した住戸に対して下記の改善工事を予定します。

・配管の耐久性に資する工事（長寿命化）

②共用部分改善

耐火構造の住棟については、下記の改善工事を予定します。

・屋上、外壁の耐久性向上（長寿命化）

※外壁の耐久性向上に資する工事の中には、軒裏補修、庇笠木補修、バルコニー補修、バルコニー防水等の工事を、耐久性向上に資する工事として外壁工事と一体的に行う計画とします。

耐火構造の住棟で、修繕時期が到来した共用部分に対して下記の改善工事を予定します。

・配管の耐久性に資する工事（長寿命化）

③屋外・外構改善

住戸及び共用部分の配管の耐久性に資する工事を行う団地では、下記の改善工事を予定します。

・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事（長寿命化）

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 ・浴室のユニットバス化 ・浴室の換気扇設置	・給水方式の変更 ・外壁の断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む）	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む） ・集会所の整備･増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備
福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新	・廊下、階段の手摺設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化
安全性確保	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置(※1) ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(※3)	・耐震診断、耐震改修(※2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯ｶﾒﾗ設置(※3) ・地震時管制運転装置等の設置	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保(※3) ・ガス管の耐震性･耐食性向上 ・防犯上有効な塀､柵､垣､植栽の設置(※3)
長寿命化	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事	・躯体･屋上･外壁･配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上	・配管の耐久性･耐食性向上に資する工事

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

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

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

3）住棟別改善方針

団地別住棟別の改善方針は、以下のとおりです。

団地別住棟別改善方針

		改善内容	団地	仲町				
			棟	1.2号	3.4.6.7号	5号	9号	8号
住戸	居住性向上	間取り改修						
		給湯設備設置						
		電気容量のアップ		済	済	済	済	済
		外壁・最上階の天井等の断熱						
		浴室のユニットバス化						
		浴室の換気扇設置						
	福祉対応	床段差解消						
		浴室・便所等手摺設置						
		浴槽・便器の高齢者対応						
		高齢者対応の建具改修						
		流し台・洗面台更新						
	安全性確保	台所壁の不燃化						
		避難経路の確保（梯子設置）						
		防災警報器等の設置						
		アスベストの除去等						
		面格子等の防犯建物部品の設置						
	長寿命化	浴室の防水性向上に資する工事						
		内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事						
		配管の耐久性向上に資する工事		給水:済	給水:済	給水:済	給水:済	給水:済
共用部分	居住性向上	給水方式の変更						
		外壁・屋根改修（断熱化対応）						
		共視聴アンテナ設備設置						
		地上デジタル放送対応						
	福祉対応	廊下・階段の手摺設置						
		中層エレベーターの設置						
		玄関入口段差の解消						
		視覚障害者誘導用ブロック等の設置						
	安全性確保	耐震診断・耐震改修						
		外壁落下防止改修						
		バルコニーの手摺のアルミ化						
		防火区画の設置						
		避難設備の設置						
		アスベストの除去等						
		地震時管制運転装置等の設置						
	長寿命化	屋上・外壁の耐久性向上		済	済	済	済	済
		配管の耐久性向上		給水:済	給水:済	給水:済	給水:済	給水:済
		避難施設の耐久性向上						
屋外・外構	居住性向上	雨水貯留施設の設置						
		地上デジタル放送対応						
		集会所の整備・増改築						
		児童遊園の整備						
		排水処理施設の整備						
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置						
		屋外通路等の幅員確保						
		段差の解消（スロープの設置等）						
		電線の地中化						
	安全性確保	屋外消火栓設置						
		避難経路となる屋外通路等の整備						
		屋外通路等の照明設備の照度確保						
		ガス管の耐震性・耐食性向上						
		防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置						
	長寿命化	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事		済				

●：実施が望ましい改善

団地別住棟別改善方針

		改善内容	団地	東町	国見町			
			棟	1号	1号	3号	2号	4・5号
住戸	居住性向上	間取り改修						
		給湯設備設置						
		電気容量のアップ						
		外壁・最上階の天井等の断熱						
		浴室のユニットバス化						
		浴室の換気扇設置						
	福祉対応	床段差解消						
		浴室・便所等手摺設置						
		浴槽・便器の高齢者対応						
		高齢者対応の建具改修						
		流し台・洗面台更新						
	安全性確保	台所壁の不燃化						
		避難経路の確保（梯子設置）						
		防災警報器等の設置						
		アスベストの除去等						
		面格子等の防犯建物部品の設置						
	長寿命化	浴室の防水性向上に資する工事						
		内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事						
		配管の耐久性向上に資する工事		●	給水:済	●	●	●
共用部分	居住性向上	給水方式の変更						
		外壁・屋根改修（断熱化対応）						
		共視聴アンテナ設備設置						
		地上デジタル放送対応						
	福祉対応	廊下・階段の手摺設置						
		中層エレベーターの設置						
		玄関入口段差の解消						
		視覚障害者誘導用ブロック等の設置						
	安全性確保	耐震診断・耐震改修						
		外壁落下防止改修						
		バルコニーの手摺のアルミ化						
		防火区画の設置						
		避難設備の設置						
		アスベストの除去等						
		地震時管制運転装置等の設置						
	長寿命化	屋上・外壁の耐久性向上		●	済	●	●	●
		配管の耐久性向上		●	給水:済	●	●	●
		避難施設の耐久性向上						
屋外・外構	居住性向上	雨水貯留施設の設置						
		地上デジタル放送対応						
		集会所の整備・増改築						
		児童遊園の整備						
		排水処理施設の整備						
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置						
		屋外通路等の幅員確保						
		段差の解消（スロープの設置等）						
		電線の地中化						
	安全性確保	屋外消火栓設置						
		避難経路となる屋外通路等の整備						
		屋外通路等の照明設備の照度確保						
		ガス管の耐震性・耐食性向上						
		防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置						
	長寿命化	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事		●		●		

●：実施が望ましい改善

団地別住棟別改善方針

		改善内容	団地	三島町		北長野			
			棟	1号	2・3号	1・2号	3号	4号	5号
住戸	居住性向上	間取り改修							
		給湯設備設置							
		電気容量のアップ							
		外壁・最上階の天井等の断熱							
		浴室のユニットバス化							
		浴室の換気扇設置							
	福祉対応	床段差解消							
		浴室・便所等手摺設置							
		浴槽・便器の高齢者対応							
		高齢者対応の建具改修							
		流し台・洗面台更新							
	安全性確保	台所壁の不燃化							
		避難経路の確保（梯子設置）							
		防災警報器等の設置							
		アスベストの除去等							
		面格子等の防犯建物部品の設置							
	長寿命化	浴室の防水性向上に資する工事							
		内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事							
		配管の耐久性向上に資する工事		●	●	●	●	●	●
共用部分	居住性向上	給水方式の変更							
		外壁・屋根改修（断熱化対応）							
		共視聴アンテナ設備設置							
		地上デジタル放送対応							
	福祉対応	廊下・階段の手摺設置							
		中層エレベーターの設置							
		玄関入口段差の解消							
		視覚障害者誘導用ブロック等の設置							
	安全性確保	耐震診断・耐震改修							
		外壁落下防止改修							
		バルコニーの手摺のアルミ化							
		防火区画の設置							
		避難設備の設置							
		アスベストの除去等							
		地震時管制運転装置等の設置							
	長寿命化	屋上・外壁の耐久性向上		外壁済●	●	●	●	●	●
		配管の耐久性向上		●	●	●	●	●	●
		避難施設の耐久性向上							
屋外・外構	居住性向上	雨水貯留施設の設置							
		地上デジタル放送対応							
		集会所の整備・増改築							
		児童遊園の整備							
		排水処理施設の整備							
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置							
		屋外通路等の幅員確保							
		段差の解消（スロープの設置等）							
		電線の地中化							
	安全性確保	屋外消火栓設置							
		避難経路となる屋外通路等の整備							
		屋外通路等の照明設備の照度確保							
		ガス管の耐震性・耐食性向上							
		防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置							
	長寿命化	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事				●			

●：実施が望ましい改善

災害公営住宅については、建設後間もないことから改善事業を行う必要がなく、団地別の改善方針は、以下のとおりです。

団地別住改善方針[災害公営住宅]

		改善内容	万ヶ迫	小高上町	西町	西川原第二
住戸	居住性向上	間取り改修	改善事業の予定なし			
		給湯設備設置				
		電気容量のアップ				
		外壁・最上階の天井等の断熱				
		浴室のユニットバス化				
		浴室の換気扇設置				
	福祉対応	床段差解消				
		浴室・便所等手摺設置				
		浴槽・便器の高齢者対応				
		高齢者対応の建具改修				
		流し台・洗面台更新				
	安全性確保	台所壁の不燃化				
		避難経路の確保（梯子設置）				
		防災警報器等の設置				
		アスベストの除去等				
		面格子等の防犯建物部品の設置				
	長寿命化	浴室の防水性向上に資する工事				
		内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事				
		配管の耐久性向上に資する工事				
共用部分	居住性向上	給水方式の変更				
		外壁・屋根改修（断熱化対応）				
		共視聴アンテナ設備設置				
		地上デジタル放送対応				
	福祉対応	廊下・階段の手摺設置				
		中層エレベーターの設置				
		玄関入口段差の解消				
		視覚障害者誘導用ブロック等の設置				
	安全性確保	耐震診断・耐震改修				
		外壁落下防止改修				
		バルコニーの手摺のアルミ化				
		防火区画の設置				
		避難設備の設置				
		アスベストの除去等				
		地震時管制運転装置等の設置				
	長寿命化	屋上・外壁の耐久性向上				
		配管の耐久性向上				
		避難施設の耐久性向上				
屋外・外構	居住性向上	雨水貯留施設の設置				
		地上デジタル放送対応				
		集会所の整備・増改築				
		児童遊園の整備				
		排水処理施設の整備				
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置				
		屋外通路等の幅員確保				
		段差の解消（スロープの設置等）				
		電線の地中化				
	安全性確保	屋外消火栓設置				
		避難経路となる屋外通路等の整備				
		屋外通路等の照明設備の照度確保				
		ガス管の耐震性・耐食性向上				
		防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置				
	長寿命化	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事				

団地別住改善方針[災害公営住宅]

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

４）団地別住棟別改善計画

（１）仲町

・前計画にて予定していた、屋根及び配管の耐久性向上と外壁の修繕は、全棟において完了したため、今後は計画修繕に努め適切な維持管理を行います。

（２）東町

・1 号棟に対し、屋根の耐久性向上（長寿命化型）及びの外壁の耐久性向上（長寿命化型）と住戸、共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上に資する工事（長寿命化型）を、令和 5 年度に予定します。

※なお、住戸、共用部分、屋外の配管の耐久性向上に資する工事（長寿命化型）は、劣化状況の詳細調査に基づき実施時期を再判断します。

（３）国見町

・前計画にて予定していた、1 号棟の屋根及配管の耐久性向上と外壁の修繕は完了したため、今後は計画修繕に努め適切な維持管理を行います。

・2～5 号棟の全棟に対し、屋根の耐久性向上（長寿命化型）及びの外壁の耐久性向上（長寿命化型）と住戸、共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上に資する工事（長寿命化型）を、令和 5～8 年度に予定します。

※なお、住戸、共用部分、屋外の配管の耐久性向上に資する工事（長寿命化型）は、劣化状況の詳細調査に基づき実施時期を再判断します。

（４）三島町

・1 号棟に対し、屋根の耐久性向上（長寿命化型）と住戸、共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上に資する工事（長寿命化型）を、令和 9 年度に予定します。

・2～3 号棟に対し、屋根の耐久性向上（長寿命化型）及びの外壁の耐久性向上（長寿命化型）と住戸、共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上に資する工事（長寿命化型）を、令和 9～10 年度に予定します。

※なお、住戸、共用部分、屋外の配管の耐久性向上に資する工事（長寿命化型）は、劣化状況の詳細調査に基づき実施時期を再判断します。

（５）北長野

・1～5 号棟の全棟に対し、屋根の耐久性向上（長寿命化型）及びの外壁の耐久性向上（長寿命化型）と住戸、共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上に資する工事（長寿命化型）を、令和 11～14 年度に予定します。

※なお、住戸、共用部分、屋外の配管の耐久性向上に資する工事（長寿命化型）は、劣化状況の詳細調査に基づき実施時期を再判断します。

（６）災害公営住宅

・災害公営住宅は、全ての団地において改善事業を行う予定の団地はありません。

５）団地別住棟別改善計画実施予定一覧

住棟別改善計画

団地名・住棟		建設年度	住戸				共用部分						屋外・外構			
			居住性向上	福祉対応	安全性確保	長寿命化	居住性向上	福祉対応	安全性確保	長寿命化			居住性向上	福祉対応	安全性確保	長寿命化
			改善項目なし	改善項目なし	改善項目なし	配管の耐久性向上	改善項目なし	改善項目なし	改善項目なし	屋根の耐久性向上	外壁の耐久性向上	配管の耐久性向上	排水処理施設の整備	改善項目なし	改善項目なし	配管の耐久性向上
仲町	1	S49														
	2	S49														
	3	S50														
	4	S50														
	6	S50														
	7	S50														
	5	S51														
	9	S52														
	8	S53														
東町	1	S51				●				●	●	●				●
国見町	1	S57														
	3	S58				●				●	●	●				
	2	S59				●				●	●	●				●
	4	S61				●				●	●	●				
	5	S61				●				●	●	●				
三島町	1	S63				●				●		●				
	2	H1				●				●	●	●				●
	3	H1				●				●	●	●				
北長野	1	H6				●				●	●	●				
	2	H6				●				●	●	●				
	3	H7				●				●	●	●				●
	4	H8				●				●	●	●				
	5	H9				●				●	●	●				
災害公営住宅		H25-27	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―

●改善の対象とする項目

年次別改善事業計画（前期）

団地名	建設年度	構造階数	住棟番号	改善事業の内容				
				R5	R6	R7	R8	R9
東町	S51	耐 3	1	屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）				
国見町	S57	耐 4	1					
	S58	耐 3	3	屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）				
	S59	耐 4	2		屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）			
	S61	耐 3	4			屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）		
	S61	耐 3	5				屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）	
三島町	S63	耐 3	1					屋根の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）
	H1	耐 3	2					屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）
	H1	耐 3	3					
北長野	H6	耐 3	1					
	H6	耐 3	2					
	H7	耐 3	3					
	H8	耐 3	4					
	H9	耐 3	5					

年次別改善事業計画（後期）

団地名	住棟番号	改善事業の内容				
		R10	R11	R12	R13	R14
東町	1					
国見町	1					
	3					
	2					
	4					
	5					
三島町	1					
	2					
	3	屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）				
北長野	1		屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）			
	2			屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）		
	3				屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）	
	4					屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）
	5					屋根･外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 （長寿命化）

※国見町・三島町・北長野の住戸、共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上は、劣化状況の詳細調査に基づき実施時期を再検討します。

６－４　建替事業の実施方針

整備手法として建替を選定する場合には、次の点について留意・検討することとします。

① 原則として、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が不可能な場合や、耐用年限を経過し躯体（構造体）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の縮減ができる場合に建替事業を選定します。

② 安全性の確保に課題等のある団地・住棟の建替事業や改善事業については優先的に実施します。

③ 他の団地との集約・再編等について検討を行います。

④ 市営住宅団地の長期的な活用や統廃合の見通しに立ち、本計画期間内において解決すべき課題について検討します。また、建替事業スケジュールについては、社会事情や財政状況、従前居住者との意向調整等によって前後する可能性があります。

整備手法の選定で建替と判定された団地については、以下の方針で建替事業を実施します。

１）建替事業の実施方針

（１）民間活力の導入

市の財政負担軽減及び地域経済・地域産業活性化の観点から、PPP/PFI 手法の実施を検討し、民間のノウハウ及びマンパワーを積極的に活用することも検討します。また、民間賃貸住宅市場の空き家を地域の入居者需要や生活利便性を踏まえ、市営住宅の集約・再編に伴う建替えの際には、仮転居先として中古借上型市営住宅として活用することを検討します。

（２）円滑な住み替えのための仮住居等の確保

市営住宅の統廃合を進めるにあたっては、従前入居者の仮住居や移転先住宅が必要となります。

適切な募集停止時期の設定や近接団地との統廃合による移転先・仮住居の確保とあわせ、該当地域エリア内外の市営住宅とも連携を図ります。

（３）居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業においては、集約・統合での事業となることから、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図ります。

また、用途廃止の実施においても、入居者の理解と協力が得られるよう、意見・要望のくみ取りや、事業の周知を行い、他団地への住替えなどを考慮していきます。

（４）建替余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討

建替えとともに、利便性の高い市街地等への集約化を図っていくため、建替事業の実施により、余剰地が発生する場合が想定されます。統合・用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備だけでなく、民間等への売却についても検討するなど、余剰地や用途廃止用地の有効活用を図ることを検討します。

２）計画期間内に実施する建替事業

本計画の計画期間内において、実施する建替事業はありません。

６－５　移転・用途廃止の実施方針

１）移転・用途廃止の必要性

本市では、東日本大震災により、市内各所で甚大な被害を受けましたが、その後、災害公営住宅の整備に取り組み、平成 27 年度には、11 団地、350 戸（他に県営復興公営住宅：927 戸）の災害公営住宅の整備が完了しました。

一方、既存の市営住宅については、25 団地、1,041 戸が整備されており、このうち令和 4 年度において耐用年限を経過した市営住宅住棟が既存全体の約 60%となっています。

これらの市営住宅等（既存市営住宅＋市営災害公営住宅）には、多くの入居者が居住しておりますが、入居者の多くが高齢者となっていることや、少子化による人口減少などにより、今後のストック数が必要戸数を大きく上回ることが予想されます。

さらには、今後の市営住宅等の管理に対する財政措置も厳しくなることが予想されることから、入居者の住環境改善を目的とした災害公営住宅への移転推進と、耐用年限の経過した市営住宅等の用途廃止に取り組み、適正なストック数の確保を図る必要があります。

２）基本方針

（１）入居者の住環境改善

耐用年限を経過し、改善の困難な住宅に居住する入居者を災害公営住宅への移転を推進し、住環境の改善を図ります。

（２）耐用年限経過住宅の除却

耐用年限を経過した住宅並びに、今後、耐用年限を迎える住宅の計画的かつ速やかな用途廃止と除却を推進します。

また、除却においては公営住宅等整備事業対象要綱に基づき、補助事業を活用した用途廃止住棟の除却を進めます。

（３）適正なストック数の確保

今後、市営住宅等のストック数が必要戸数を上回ることが予想されるため、上記(1)及び(2)の取り組みにより、本市の状況に相応なストック数の確保を推進します。

第７章　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ライフサイクルコストの縮減を目指し、効率的なストックの維持管理を行うとともに、耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

また、必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更（修繕周期のより長い部材等への変更）による耐久性の向上や修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ることを基本方針とします。

7－1　改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

計画期間中に長寿命化型改善事業を実施する住棟については、改善事業を実施する場合と実施しない場合のそれぞれについて評価期間中に要するコストを算出し「ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果」を算出します。

ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

（ｉ）1棟当たりのＬＣＣ縮減効果＝ＬＣＣ(計画前)－ＬＣＣ(計画後)　〔単位:円/棟･年〕

（ⅱ）ＬＣＣ(計画前)＝(建設費＋修繕費＋除却費)/評価期間(改善非実施）〔単位:円/戸･年〕

・（建設費＋修繕費＋除却費）は、長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

・建設費：推定再建築費。(当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）ただし、建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

・修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用します。

・評価期間(改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

・除却費：評価期間末に実施する除却工事費

（iii）ＬＣＣ(計画後)＝(建設費＋改善費＋修繕費＋除却費)/評価期間(改善実施）〔単位：円/戸･年〕

・（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は、改善事業を実施する場合に想定される管理期間に要する額

・建設費：（ⅱ）の記載と同じ

・改善費：長寿命化計画に基づく改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額

・修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。（ⅱ）の記載と同じ

・除却費：評価期間末に実施する除却工事費

・評価期間(改善実施）：改善事業を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)

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

※国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定。

7-2　ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることが確認されました。

計画前モデル

団地名	住棟番号	計画前モデル				
		評価期間	修繕費（現在価値化）	建設費（推定再建築費）	除去費（現在価値化）	ＬＣＣ
		①	②	③	④	⑤ (②＋③＋④)÷①
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
東町	1	50	6,452,780	8,569,000	854,804	317,532
国見町	3	50	7,981,662	9,910,700	649,581	370,839
	2	50	7,922,928	9,910,700	624,597	369,164
	4	50	7,920,392	10,053,300	577,475	371,023
	5	50	7,920,392	10,053,300	577,475	371,023
三島町	1	50	7,040,633	9,197,700	533,908	335,445
	2	50	6,547,059	8,688,400	513,373	314,977
	3	50	6,547,059	8,688,400	513,373	314,977
北長野	1	50	7,251,272	11,772,000	421,955	388,905
	2	50	7,251,272	11,772,000	421,955	388,905
	3	50	7,575,874	12,543,000	405,726	410,492
	4	50	7,390,298	12,476,400	390,121	405,136
	5	50	7,358,594	12,665,100	375,117	407,976

計画後モデル

団地名	住棟番号	計画後モデル					
		評価期間	修繕費（現在価値化）	長寿命化型改善工事費（現在価値化）	建設費（推定再建築費）	除去費（現在価値化）	ＬＣＣ
		⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑦＋⑧＋⑨＋⑩)÷⑥
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
東町	1	70	6,163,401	808,269	8,569,000	390,121	227,583
国見町	3	70	7,517,712	808,269	9,910,700	296,460	264,759
	2	70	7,476,822	777,182	9,910,700	285,058	263,568
	4	70	7,451,718	747,290	10,053,300	263,552	264,512
	5	70	7,502,007	718,548	10,053,300	263,552	264,820
三島町	1	70	6,982,877	526,527	9,197,700	243,669	242,154
	2	70	6,146,793	690,912	8,688,400	234,297	225,149
	3	70	6,186,976	664,338	8,688,400	234,297	225,343
北長野	1	70	6,811,943	638,787	11,772,000	192,575	277,361
	2	70	6,854,986	614,218	11,772,000	192,575	277,625
	3	70	7,169,873	590,594	12,543,000	185,168	292,695
	4	70	7,001,985	567,879	12,476,400	178,046	288,919
	5	70	6,938,401	567,879	12,665,100	171,198	290,608

ライフサイクルコスト縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	年平均縮減額 ⑫ (⑤－⑪) 円/戸・年	ＬＣＣ縮減効果 ⑬ (⑫×戸数) 円/棟・年
東町	1	12	89, 949	1, 079, 387
国見町	3	18	106, 080	1, 909, 434
	2	32	105, 596	3, 379, 087
	4	12	106, 511	1, 278, 133
	5	12	106, 203	1, 274, 439
三島町	1	6	93, 291	559, 746
	2	12	89, 828	1, 077, 936
	3	12	89, 634	1, 075, 603
北長野	1	24	111, 543	2, 677, 033
	2	18	111, 279	2, 003, 025
	3	18	117, 797	2, 120, 350
	4	18	116, 218	2, 091, 918
	5	12	117, 368	1, 408, 415
			合　　計	21, 934, 506

7－3　予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する改善の計画的な実施を行った場合の効果は、以下のとおりです。

（１）コスト縮減

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

（２）安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保されます。

（３）効率的な維持管理

本市の市営住宅について建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができます。

南相馬市公営住宅等長寿命化計画

令和５年２月

編集・発行：南相馬市　建設部　建築住宅課
〒975-8686　福島県南相馬市原町区本町二丁目 27
TEL　０２４４-２２-２１１１（代表）
URL　https:// www.city.minamisoma.lg.jp

資料１－４

パブリックコメント手続きの実施について

１　実施概要

（１）公表する資料

南相馬市公営住宅等長寿命化計画（素案）

（２）意見の提出方法

①意見提出の書式は自由です。住所、氏名、電話番号を明記してください。
②提出は、窓口へ持参するか郵送またはＦＡＸ、電子メールなどで提出してください。

（３）意見等の提出期限・公表期間

令和５年２月１５日（水）から３月６日（月）まで

（４）公表場所（閉庁日、休館日を除く）

建設部建築住宅課、市民生活部市民課、小高区と鹿島区の各市民総合サービス課、各生涯学習センター、市民情報交流センター、市ホームページ

（５）提出・問合せ先

〒975-8686　原町区本町 2-27
南相馬市建設部建築住宅課
電話：㉔5253　ＦＡＸ：㉔6151
メールアドレス：kenchikujutaku@city.minamisoma.lg.jp

２　今後のスケジュールについて

No.	日程	項目
1	令和５年１月２７日（金）	鹿島区地域協議会
2	令和５年１月３０日（月）	小高区地域協議会・原町区地域協議会
3	２月１５日（水）～ ３月６日（月）	ﾊﾟﾌﾞﾘｯｸｺﾒﾝﾄ手続き
4	３月　下旬	企画調整会議（ﾊﾟﾌﾞﾘｯｸｺﾒﾝﾄ手続後）
5	３月　下旬	庁議　（ﾊﾟﾌﾞﾘｯｸｺﾒﾝﾄ手続後）
6	３月　下旬	計画公表