

陸前高田市
公営住宅等長寿命化計画

平成31年3月

陸前高田市

目 次

第1章	はじめに	
1	計画策定の背景	1
2	計画の策定	2
第2章	陸前高田市の現状	
1	人口・世帯の状況	4
2	住宅ストックの状況	6
3	公営住宅等	8
4	上位計画	9
5	住宅施策の課題	12
第3章	市営住宅等ストックの状況	
1	市営住宅等管理状況	14
2	市営住宅等の課題	29
第4章	長寿命化に関する基本方針	
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	31
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	32
3	将来ストック数の設定	33
第5章	事業手法の選定	
1	事業手法の整理	39
2	事業手法の選定フロー	40
3	1次判定	41
4	2次判定	45
5	3次判定	49
6	団地別住棟別事業手法	51
7	団地の計画期間及び中長期活用計画	52
8	事業手法別戸数	53
第6章	整備・管理の実施方針	
1	点検の実施方針	56
2	計画修繕の実施方針	57
3	改善事業の実施方針	67
4	建替事業の実施方針	74
5	用途廃止事業の実施方針	75
第7章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	
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	77
2	ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	78
3	予防保全的な維持管理等の実施による効果	79

1 計画策定の背景

本市の市営住宅等は、高度成長期の住宅不足の解消や住宅に困窮している市民への居住先の確保に対応するなど、市の住宅政策において重要な役割を果たしてきました。

本市における市営住宅等の管理戸数は139棟842戸（平成31年3月時点）となっており、住棟数においては7割以上が昭和の年代に建設され、老朽化が進行しています。

さらには、市内の住宅事情、居住ニーズ、人口減少、世帯の核家族化、生活スタイルの多様化など社会情勢の変化に加え、震災復興のため多くの災害公営住宅等が建設され、さらには「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成28年8月に改定となり、市営住宅等のストック状況や事業の進捗状況、市の財政状況等を勘案し、市営住宅等の役割を踏まえた需要を把握するとともに、建物の点検の強化や早期の修繕・改善等により、建物にかかるコスト削減や財政負担軽減を図るため、計画の策定が必要となりました。

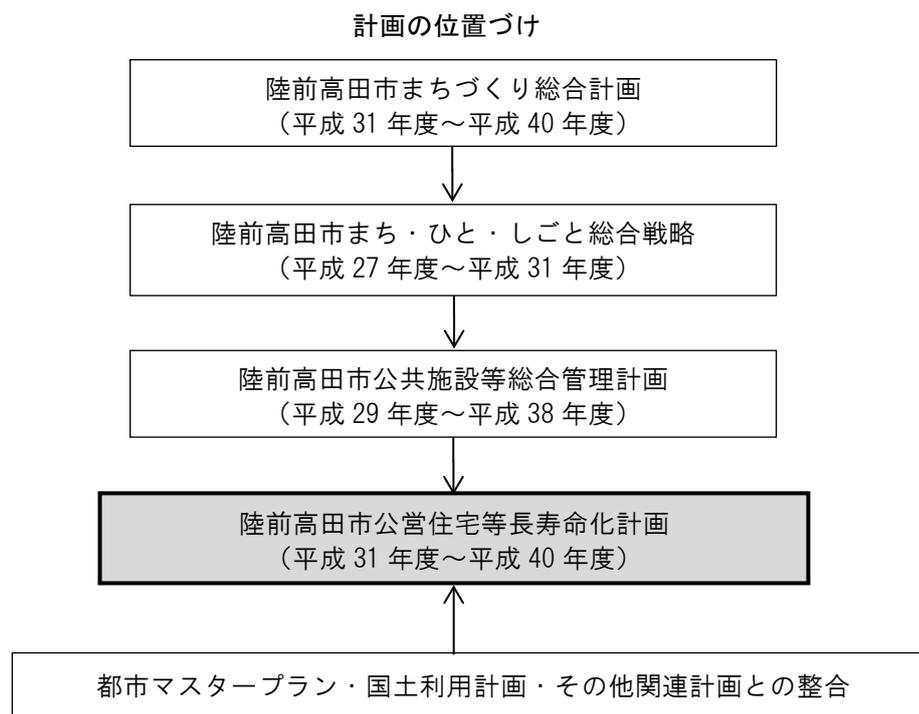
2 計画の策定

(1) 策定の目的

既存の市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・応募倍率等を勘案しながら、今後も安心・安全で効率的・効果的に長期間に渡って活用するため、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) 計画の位置づけ

本計画は、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等に関する個別計画となります。



(3) 計画期間（目標年次）

本計画は、平成31年度から平成40年度までの10年間を計画期間とします。

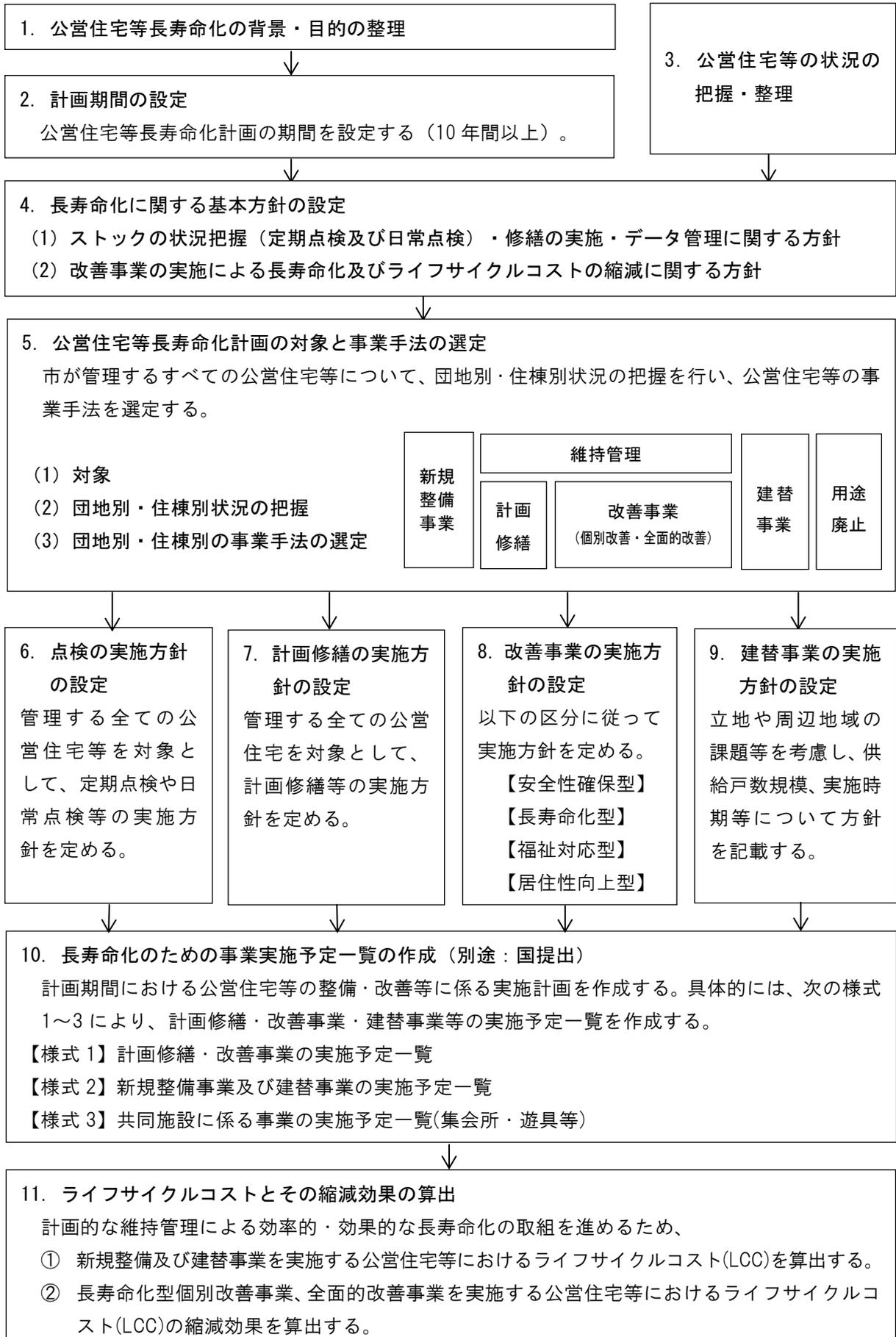
なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：平成31年度 ～ 平成40年度 目標年次：平成40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平成40年度までの10年間と定めますが、計画期間後の11年から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、11年目以降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。

(4) 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す。



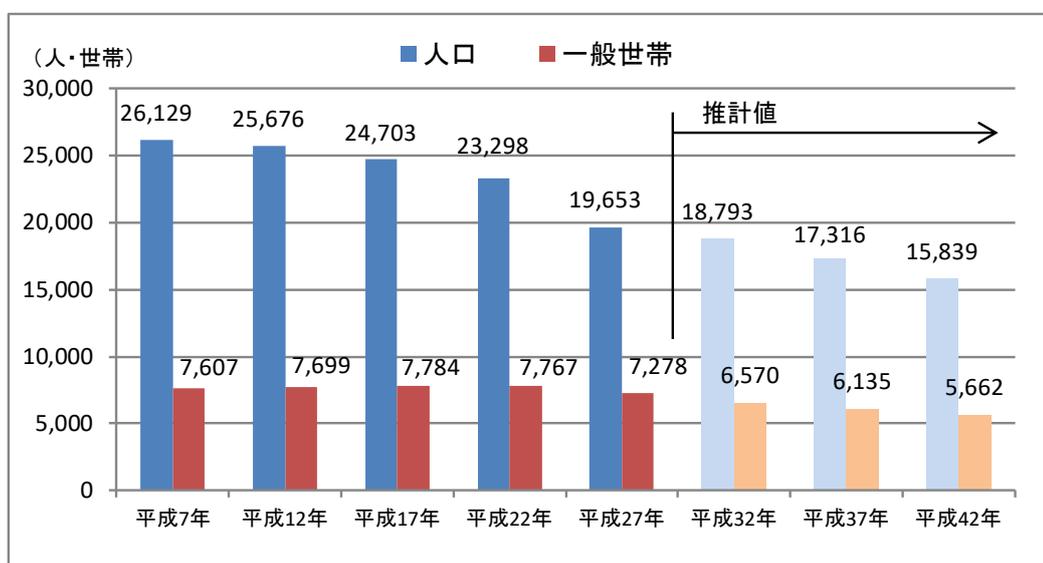
第2章 陸前高田市の現状

1 人口・世帯の状況

(1) 人口と世帯

- ・陸前高田市の人口は、平成7年の26,129人以降、年々減少傾向を続け、平成27年（国勢調査）では19,653人となっています。
- ・一般世帯数は平成17年まで増加傾向にありましたが、平成22年より減少に転じ平成27年では7,278世帯となっています。
- ・世帯当たり人員は、縮小傾向にあり、平成27年に2.70（人/世帯）となっています。
- ・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」による、人口及び一般世帯の将来推計は下図のとおり減少傾向となっています。

人口・一般世帯数の推移



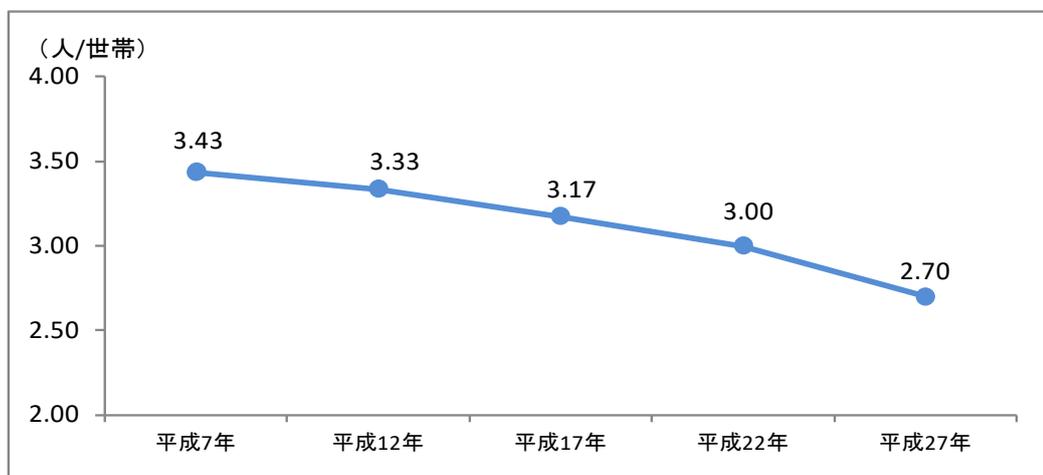
※推計値は「ストック推計プログラム」より

（平成27年までは国勢調査）

※人口：年齢不詳を除く

※一般世帯：住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者

世帯当たり人員の推移



※総世帯 = 一般世帯 + 施設等の世帯

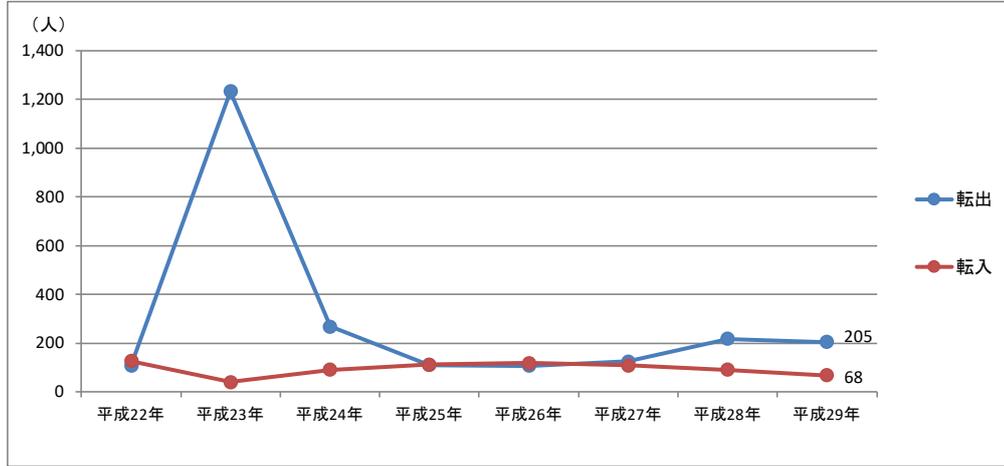
（国勢調査）

※施設等の世帯：病院等の入院や社会施設等の入居者等

(2) 人口動態

- ・社会動態における、転入転出は平成27年頃までは横ばい傾向にあります。（ただし、平成23・24年の転出増加は東日本大震災の影響）
- ・平成28年からは転出が転入を上回る社会減が顕著になり、人口減少の一因となっています。

人口動態の推移

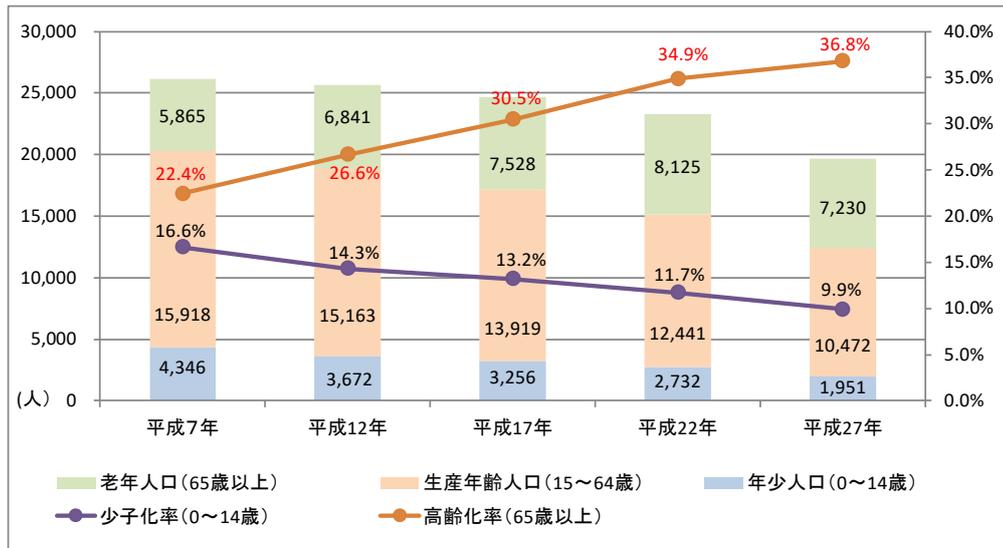


(人口移動報告年報)

(3) 年齢構成

- ・年齢別人口をみると、平成27年の国勢調査で年少人口（0～14歳）が1,951人（9.9%）、生産年齢人口（15～64歳）が10,472人（53.3%）、老年人口（65歳以上）が7,230人（36.8%）となっています。
- ・平成7年からの推移をみると、年少人口は減少、老年人口は増加しており、少子高齢化が進展しています。

年齢区分別割合の推移



(国勢調査)

2 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数・空家

①住宅総数

- ・住宅総数は、平成 25 年の住宅・土地統計調査では 7,610 戸であり、一般世帯数（平成 27 年 7,278 世帯）を上回っている状況にあります。
- ・そのうち居住世帯のある住宅が 6,990 戸で住宅総数とともに震災の影響で減少傾向にあり、空家も 540 戸で減少傾向にあります。

	住宅総数 (戸)	居住世帯あり (戸)	居住世帯なし (戸)	
			空家	その他
平成 20 年陸前高田市	8,550	7,740	800	10
	100.0%	90.5%	9.4%	0.1%
平成 25 年陸前高田市	7,610	6,990	540	80
	100.0%	91.8%	7.1%	1.1%
平成 25 年岩手県	552,100	472,800	76,300	3,000
	100.0%	85.7%	13.8%	0.5%

※その他 : 一時現在者のみ及び建築中 (住宅・土地統計調査)

※一時現在者のみ : 昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅

※ここでいう「空家」とは、戸建て住宅に加え、アパート等の賃貸用の空き部屋を含む

②空家状況

- ・空家は、540 戸（住宅総数の 7.1%）ありますが、岩手県平均の 13.8%と比較すると低い割合です。
- ・空家の内訳をみると、最も多いのが共同住宅他における賃貸用住宅の 40 戸、次いで、一戸建における共同住宅他の 30 戸です。（その他住宅除く）
- ・平成 25 年住宅・土地統計調査における全借家 2,360 戸に占める賃貸用住宅の空家 70 戸の割合は、3.0%になっています。

	空家総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅
一戸建	240	10	30	0	200
	100.0%	4.2%	12.5%	0.0%	83.3%
共同住宅他	300	0	40	0	260
	100.0%	0.0%	13.3%	0.0%	86.7%
総数	540	10	70	0	460
	100.0%	1.8%	13.0%	0.0%	85.2%

(平成 25 年住宅・土地統計調査)

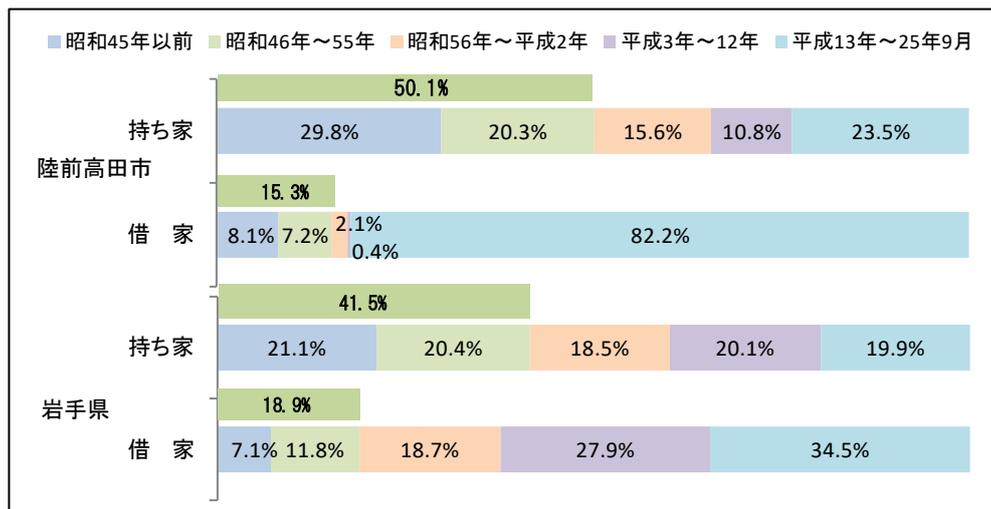
※二次的住宅 : 週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅及び普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどに寝泊まりしている人がいる住宅

※その他住宅 : 転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

③住宅の建築時期

- ・耐震設計基準が施行された昭和56年6月以前に建築されており、耐震診断を必要とする住宅（統計上は昭和55年以前とする）は、持ち家が50.1%、借家が15.3%で持ち家の割合が高くなっています。
- ・岩手県平均と比較すると、耐震診断を必要とする住宅は持ち家で割合が高く、借家で割合が低くなっています。

建築時期別の割合



(平成25年住宅・土地統計調査)

※建築基準法施行令の改正によって新しい耐震基準（いわゆる新耐震基準）が施行されたのは、昭和56年6月1日であるが、住宅・土地統計調査においては昭和55年を集計分岐年としているため、昭和55年以前及び昭和56年以降で区分する。

3 公営住宅等

当計画において、計画の対象となる市営住宅と目標年次における住宅セーフティネットのストック数に数えられる県営住宅は以下のとおりです。

(1) 県営住宅

- ・市内に立地する県営住宅の種別は、公営住宅1団地（3棟20戸）と災害公営住宅1団地（2棟301戸）があります。
- ・本計画の目標年次である平成40年度まで維持管理する予定の県営住宅の管理戸数は321戸となります。

(2) 市営住宅等

- ・平成31年3月1日現在（以下「現時点」という。）で管理している陸前高田市の市営住宅は、公営住宅と災害公営住宅となっており、管理戸数等の合計は16団地、139棟842戸です。

①公営住宅

- ・公営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者向けに市が昭和34年～平成13年に建設した賃貸住宅で、120棟248戸あります。

②災害公営住宅

- ・災害公営住宅は、東日本大震災により自宅を失った被災者等が仮設住宅から移り住む恒久的な住まいとして、国の補助を受け県及び市が整備し、自力で自宅を再建できないなど住まいに困窮する人に対して提供する賃貸住宅で、19棟594戸あります。
- ・また、災害公営住宅の一部は、一般公営住宅として運用しており、特定公共賃貸住宅としての運用も検討しています。

県営住宅の概要

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	活用計画
鳴石アパート	公営	3	20	H19	木2	維持管理
栃ヶ沢アパート	公営	2	301	H28	耐9	維持管理
目標年次における管理戸数		5棟	321戸			

市営住宅概要

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
和野	公 営	50	65	S34～S42	木1/簡1	2K/2DK/3K
栃ヶ沢	公 営	26	26	S40・S41	木1	2K/3K
やまぶき	公 営	9	34	S43・S44	木1/簡1	2K/3K
松峰	公 営	13	55	S45～S53	簡1/簡2	2K/3K
鳴石第2	公 営	2	48	S59・H1	耐4	3DK
鳴石第3	公 営	20	20	H13	木1/木2	2LDK
下和野	災害公営	4	120	H26	耐5/6/7	1DK/2DK/3DK
水上	災害公営	2	30	H26	耐3/4	2DK/3DK
西下	災害公営	1	40	H26	耐4	2DK/3DK
柳沢前	災害公営	1	28	H26	耐3	2DK/3DK
中田	災害公営	3	197	H27	耐8	1DK/2DK/3DK
大野	災害公営	2	31	H27	耐3	2DK/3DK
田端	災害公営	1	14	H27	耐3	2DK/3DK
今泉	災害公営	2	61	H28	耐3	2DK/3DK
長部	災害公営	1	13	H28	耐3	2DK/3DK
脇の沢	災害公営	2	60	H29	耐3	2DK/3DK
市営住宅（16団地）	公 営	120	248			
	災害公営	19	594			
	合 計	139	842			

（平成31年3月1日現在）

構造階数 木：木造
 簡1：簡易耐火構造平屋（CB造） 簡2：簡易耐火構造2階（PC造）
 耐：耐火構造（RC造）

4 上位計画

■ 陸前高田市まちづくり総合計画（平成31年4月）

計画期間	平成31年度～平成40年度
将来像	「夢と希望と愛に満ち 次世代につなげる 共生と交流のまち 陸前高田」
基本理念	<ol style="list-style-type: none"> 1 創造的な復興と防災・減災による安全・安心なまちづくり 2 ノーマライゼーションという言葉のいないまちづくり 3 次世代につなげる持続可能なまちづくり
基本施策と住宅施策関連の抜粋	<p>基本目標1 復興の確実な推進と誰もが安心して暮らすまちづくり</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 多重防災型の災害に強い安全なまちづくりを推進します。 ② 快適で魅力ある都市空間、都市機能を創出するまちづくりを推進します。 ③ 公共施設の再建や市民サービスの回復など、安定した市民の暮らしの復興を推進します。 ④ 産業基盤の早期復興と新規企業立地を推進します。 ⑤ 地球環境にやさしいエネルギーを活用したまちづくりを推進します。 ⑥ 地域の特性やコミュニティ活動を生かした協働によるまちづくりを推進します。 <p>基本目標2 快適に気持ちよく暮らすまちづくり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 生活道路・交通環境を整備します。 2 水道水の安定供給と適切な下水処理を推進します。 <ul style="list-style-type: none"> ○安全・安心・安定した水道水の供給 東日本大震災で被災した水道施設の災害復旧の推進、老朽化した施設の更新・耐震化の推進及び水道事業の効率的な管理・運営の推進に努めます。 ○飲用水等給水施設の整備促進 水道未普及地域における飲用水等の給水施設の整備促進を図ります。 ○浄化槽の普及促進 集合処理区域以外の地域における水洗化に関する意識啓発や浄化槽設置を促進します。 ○下水道事業の公営企業会計化 下水道事業の公営企業会計化による、効率的な経営の推進を図ります。 3 住環境整備を促進します。 <ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅の維持管理 長寿命化計画の策定による市営住宅を含めた全ての公営住宅の適正な維持管理に努めます。 ○一般住宅への支援 耐震診断や耐震改修への助成による耐震化の促進を図ります。 ○良好な景観形成の推進 陸前高田市景観計画やまちなみづくりの手引きなどのガイドラインに基づく良好な景観形成を推進します。 ○高田松原運動公園の整備の推進 高田松原津波復興祈念公園内への野球場や、サッカー場などの整備を推進します。 ○豊かな公園・緑地に囲まれたまちづくりの推進 地域住民の協力による公園などの適正な維持管理に努めるとともに、まちなかの緑化空間の改善による豊かな住環境の形成を図ります。 ○都市基盤施設等の整備 幹線道路や生活道路、公園などの整備により、有事の際の避難路や避難場所の確保に努めるとともに、住環境の整備により安全・安心・快適なまちづくりを推進します。 4 地域の伝統や文化を大切にします。 5 生涯学習を推進します。 <p>基本目標3 安全・安心で環境にやさしいまちづくり</p> <p>基本目標4 子どもたちを健やかに育むまちづくり</p> <p>基本目標5 とともに支え、健康に暮らすまちづくり</p> <p>基本目標6 市民と築く交流と連携の住みよいまちづくり</p> <p>基本目標7 活気に満ちあふれ豊かに暮らすまちづくり</p> <p>基本目標8 市民にわかりやすく健全な行財政運営</p>

■ 陸前高田市まち・ひと・しごと総合戦略（平成 29 年 7 月）

目標年次	平成 27 年度～平成 31 年度
理 念	～ノーマライゼーションという言葉のいないまち 陸前高田～
基本目標	<p>基本目標 1 陸前高田への新たな人の流れを創造し、「思民」が集うまちをつくる</p> <p>基本目標 2 復興を契機に若者が活躍できるしごとの創出につなげる</p> <p>基本目標 3 結婚・出産の希望をかなえ、子育てを協働で支える環境をつくる</p> <p>基本目標 4 市民の安心につながる暮らしやすいまちをつくる</p>
基本施策と住宅施策関連の抜粋	<p>基本目標 1 陸前高田への新たな人の流れを創造し、「思民」が集うまちをつくる</p> <p>① 基本施策：「陸前高田思民」の拡大と市民総活躍の環境づくり</p> <p>② 基本施策：ふるさと「陸前高田」住みたいまち移住・定住支援プロジェクト</p> <p>【計画期間の具体的な施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家対策等の推進に関する計画の策定 ・ 市営住宅の適切なストックマネジメント ・ 就職情報サイトを活用した人材確保 <p>基本目標 2 復興を契機に若者が活躍できるしごとの創出につなげる</p> <p>① 基本施策：陸前高田まるごとブランド化戦略</p> <p>② 基本施策：起業家・新規事業者応援プロジェクト</p> <p>基本目標 3 結婚・出産の希望をかなえ、子育てを協働で支える環境をつくる</p> <p>① 基本施策：たかたっ子、子育てサポート体制づくり</p> <p>② 基本施策：仕事と生活の調和（ワーク・ライフ・バランス）の確立</p> <p>基本目標 4 市民の安心につながる暮らしやすいまちをつくる</p> <p>① 基本施策：持続可能な公共交通システムの構築と安心安全なまちづくり</p>
重要業績評価指標（KPI）	<p>■ 陸前高田版「空き家バンク」の設置</p> <p>○ 「空き家バンク」データベース 整備戸数の設定：平成 29 年度までにデータベース整備</p> <p>■ U・I ターン者等の移住支援と奨励金拡充</p> <p>○ U・I ターン相談件数 200 件以上／5 年間</p>

■ 陸前高田市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

目標年次	平成 29 年度～平成 38 年度
基本方針	方針 1 長寿命化による財政負担の軽減・平準化 方針 2 市民ニーズに対応した施設規模の適正化
基本的な考え方	<p>1 点検・診断等の実施方針</p> <p>ア 日常点検、定期点検、法定点検を引き続き適切に行います。</p> <p>イ 劣化・管理状況を把握し、予防保全の観点から、施設更新における優先度の検討を行います。</p> <p>ウ 施設の点検・診断の内容、改修・修繕履歴等の情報をデータベース化し、活用します。</p> <p>2 維持管理・修繕・更新等の実施方針</p> <p>ア 施設の整備や運営にあたっては、PPPやPFIの活用の検討を行います。</p> <p>イ 長期的な維持管理を行うため、使用料や受益者負担金等について検討を行います。</p> <p>ウ 施設の劣化状況や利用状況に応じて、計画的に改修・更新を行います。</p> <p>3 安全確保の実施方針</p> <p>ア 点検等により、緊急度の高い施設等については、早急な対応の検討を行います。</p> <p>イ 点検等により、安全上危険度の高い施設については、早期に利用停止などの検討を行います。</p> <p>ウ 今後の利用が見込めない施設については、早期の除却の検討を行います。</p> <p>4 耐震化の実施方針</p> <p>ア 耐震化が完了していない施設については、耐震化等の検討を行います。</p> <p>イ 耐震化と長寿命化を同時に実施することにより、コスト縮減を図るなど、効率的な管理の検討を行います。</p> <p>5 長寿命化の実施方針</p> <p>ア 「個別施設計画」を策定し、長寿命化への取り組みを推進します。</p> <p>イ 計画的な改修等を行い、施設の長寿命化を図ります。</p> <p>6 統合や廃止の推進方針</p> <p>ア 公共施設等の統廃合にあたっては、市民のニーズに配慮した検討を行います。</p> <p>イ 用途廃止を行った施設については、利活用の検討を行います。</p> <p>7 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針</p> <p>ア 公会計管理システムなどにより、庁内における施設情報等の共有を図ります。</p> <p>イ 公共施設等の適正な管理が行えるよう、職員研修等を行います。</p>
公営住宅について	<p>公営住宅のうち、震災前に整備したものについては、築30年以上経過している施設が多く、老朽化が進んでいることから、適切な措置を講ずる必要があります。</p> <p>なお、「震災復興計画」に基づき整備した災害公営住宅については、施設の規模が大きいため、計画的な点検・改修による長寿命化も考慮し、適切な措置を講ずる必要があります。</p> <p>公営住宅については、市民の住宅確保のために必要不可欠な施設であることから、老朽化が進んでいる施設のあり方や、適正な配置を考慮した検討を行います。</p>

5 住宅施策の課題

(1) 住宅を取り巻く課題

少子高齢化・高齢者世帯増加への対応

- ・年少人口（0～14歳）割合は、9.9%（平成27年）と年々減少し、少子化が進んでいます。
- ・一方、老年人口（65歳以上）割合は、36.8%（平成27年）と年々増加しています。
- ・少子高齢化の傾向は進行しており、少子高齢化に対応した住宅施策が必要です。
- ・また、高齢者世帯の増加とともに、高齢者単身世帯及び高齢者夫婦世帯も増加を続けていることから、高齢者のみ世帯へ配慮した住宅施策が必要です。

若年層の定住促進に向けた住環境整備への対応

- ・人口は年々減少しており、平成27年（国勢調査）には19,653人まで減少したため、人口減少に歯止めをかけるための定住促進に対応した住宅施策が必要です。
- ・近年、少子化が進行し子育て世帯の減少が進んでいることから、子育て世帯等に対する住宅・住環境施策や若年層の流出に歯止めをかけるための若者向けの住宅政策が必要です。
- ・定住促進策と同時に今後は、人口の減少とともに世帯数も減少している状況を踏まえ、今後の人口減少社会における、将来世帯数に対応した住宅施策が必要です。

セーフティネットの整備

- ・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法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）では、住宅確保要配慮者を低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を育成する家庭その他など、住宅の確保で特に配慮を要する者としています。
- ・各種統計調査や関連計画データによれば、母子、父子世帯、単身高齢者、障がい者などが増加しており、それに伴い賃貸住宅入居動向も増えていることから、住宅確保要配慮者がスムーズに住宅を確保できるような施策が必要です。

(2) 住宅ストックから見た課題

空家を含む住宅ストックの活用と多様な住宅の利用促進

- ・住宅総数に対する空家の割合は、7.1%（平成25年）となっており、今後の空家活用や老朽空家対策が求められています。
- ・世帯数の減少にともない、空家等が今後は増加する傾向にあると思われ、防犯・防災面からの対応や住環境の維持保全の観点からも、有効活用を図るための仕組みとして「空家バンク」等の推進を図る必要があります。

老朽化する市営住宅

- ・現段階で耐用年数を経過した市営住宅の住棟が91棟（65.5%）となっており、耐用年数を経過した住棟などは老朽化が進んでおり、これに対応した施策が必要となっています。

(3) 災害復興から見た課題

建設が完了した災害公営住宅と既存市営住宅の将来ストックの管理体制

- ・本市においては、被災者の安定的な居住の確保のため、市営の災害公営住宅の建設が全て完了しました。
- ・災害公営住宅の建設により、数多くの市営住宅を維持管理していくこととなるため、将来ストック数を見据えた維持管理体制の強化が必要となってきます。

第3章 市営住宅等ストックの状況

1 市営住宅等管理状況

(1) 立地条件

- ・地区別に見ると、高田町に7団地、気仙町に3団地、米崎町に2団地、小友町に2団地、広田町に2団地が立地しています。
- ・都市計画区域は、高田町、気仙町、米崎町に立地する団地には設定されていますが、小友町及び広田町には設定されていません。
- ・用途地域内に立地するのは、高田町、気仙町の6団地であり、第一種中高層住居専用地域3団地、第一種住居地域3団地です。

(2) 敷地条件

- ・規模の大きい10,000㎡以上の団地は、和野、鳴石第3、中田、脇の沢、今泉となっています。
- ・敷地の所有形態は、栃ヶ沢が借地、和野の一部が借地となっており、ほかは市有地となっています。
- ・建蔽率及び容積率は、第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域の60%・200%が指定されています。

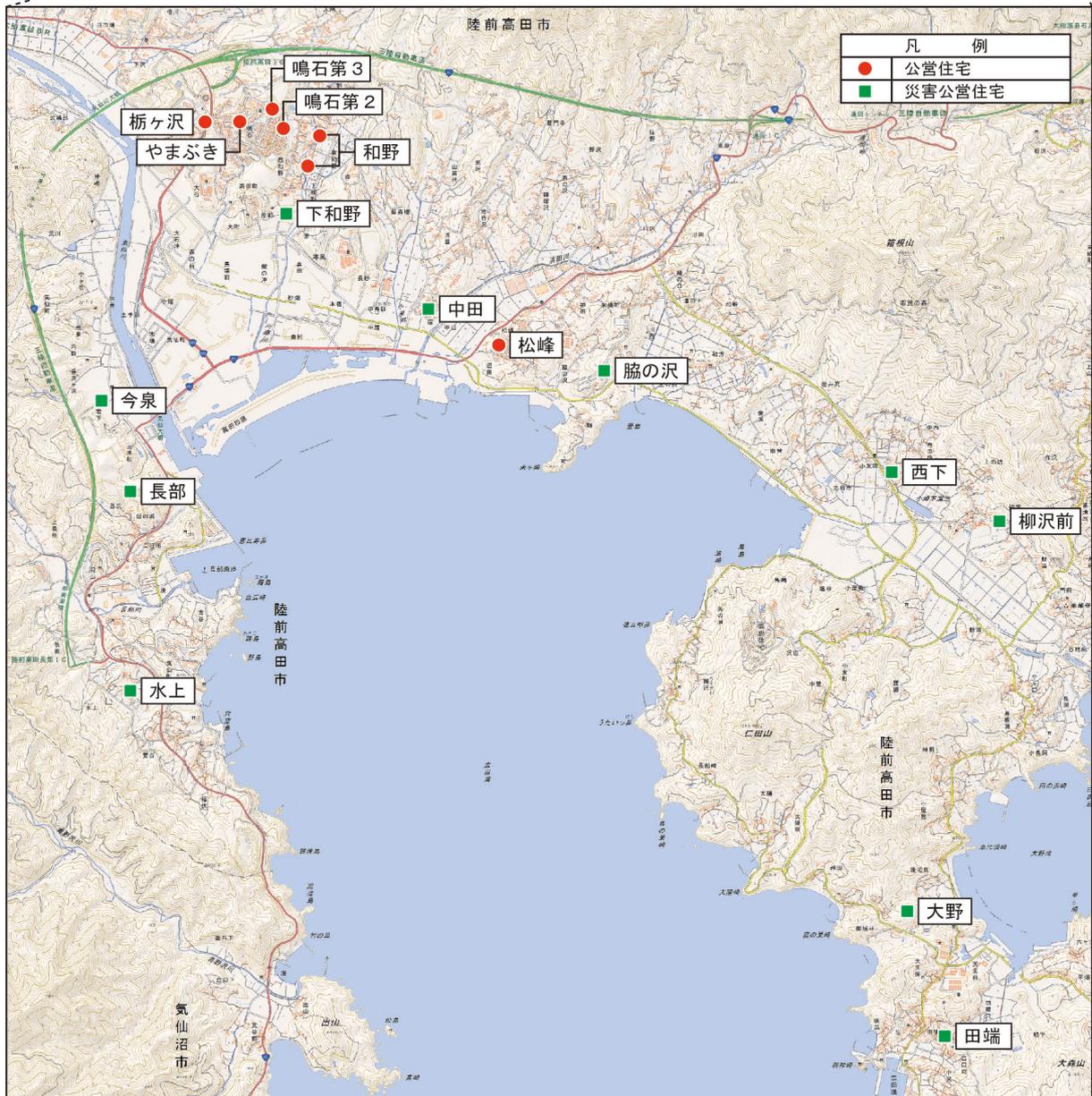
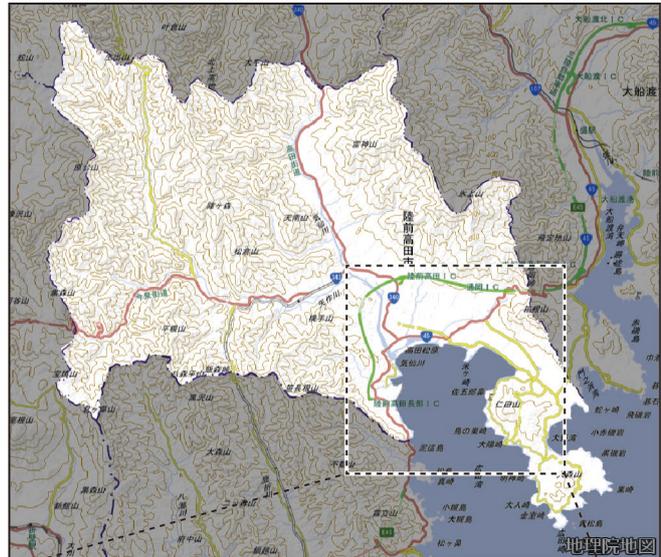
立地及び敷地条件

(棟・戸)

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 (%)
和野	50	65	高田町字中和野 126-3 ほか	11,771.74	都計区域内無指定	市有地 借地	—	—
栃ヶ沢	26	26	高田町字栃ヶ沢 52-7 ほか	5,590.29	第一種住居地域	借地	60	200
やまぶき	9	34	高田町字鳴石 53-1 ほか	5,059.13	第一種中高層住居専用地域	市有地	60	200
松峰	13	55	米崎町字松峰 59-30 ほか	7,473.86	都計区域内無指定	市有地	—	—
鳴石第2	2	48	高田町字鳴石 51-67 ほか	5,463.58	第一種中高層住居専用地域	市有地	60	200
鳴石第3	20	20	高田町字鳴石 50-121 ほか	21,165.82	都計区域内無指定	市有地	—	—
下和野	4	120	高田町字下和野 1-2	3,581.05	第一種住居地域	市有地	60	200
水上	2	30	気仙町字水上 57-3	4,005.00	都計区域内無指定	市有地	—	—
西下	1	40	小友町字西下 84	4,785.51	都計区域外無指定	市有地	—	—
柳沢前	1	28	小友町字柳沢前 4-1	2,819.79	都計区域外無指定	市有地	—	—
中田	3	197	高田町字中田 60-5	12,838.06	都計区域内無指定	市有地	—	—
大野	2	31	広田町字前花貝 47-1	6,102.85	都計区域外無指定	市有地	—	—
田端	1	14	広田町字田端 110-1	2,905.35	都計区域外無指定	市有地	—	—
今泉	2	61	気仙町字愛宕下 153-1	10,662.66	第一種住居地域	市有地	60	200
長部	1	13	気仙町字川口 16	4,269.14	第一種中高層住居専用地域	市有地	60	200
脇の沢	2	60	米崎町字脇の沢 91-1	13,487.97	都計区域内無指定	市有地	—	—
合計	139	842		121,981.80				

(平成31年3月1日現在)

市営住宅等位置図



※地図は地理院地図(電子国土Web)より

基本情報

団地名	住棟	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り
和野	16～19号棟	公営	S35	木1	30	58	4	4	2K
	21～24, 25～28, 29～32号棟	公営	S34	簡1	30	59	3	12	2DK
	33, 35, 36号棟	公営	S36	木1	30	57	3	3	2K
	58, 59, 63～69号棟	公営	S39	木1	30	54	9	9	2K
	70～73, 74～77号棟	公営	S39	簡1	30	54	2	8	3K
	78, 79, 85～89号棟	公営	S40	木1	30	53	7	7	2K
	90～111号棟	公営	S42	木1	30	51	22	22	2K/3K
栃ヶ沢	16～23号棟	公営	S40	木1	30	53	8	8	3K
	24～31, 33～36, 38～43号棟	公営	S41	木1	30	52	18	18	2K/3K
やまぶき	1～3号棟	公営	S43	簡1	30	50	3	14	2K
	4, 5, 7号棟	公営	S43	木1	30	50	3	5	2K/3K
	8～10号棟	公営	S44	簡1	30	49	3	15	2K/3K
松峰	1～4号棟	公営	S45	簡1	30	48	4	15	2K/3K
	5, 6号棟	公営	S47	簡2	45	46	2	10	3K
	7, 8号棟	公営	S48	簡2	45	45	2	10	3K
	9, 10号棟	公営	S52	簡2	45	41	2	8	3K
	11～13号棟	公営	S53	簡2	45	40	3	12	3K
鳴石第2	1	公営	S59	耐4	70	34	1	24	3DK
	2	公営	H1	耐4	70	29	1	24	3DK
鳴石第3	101～110, 201～210号棟	公営	H13	木1・2	30	17	20	20	2LDK
下和野	1-1	災害公営	H26	耐7	70	4	1	45	1DK/2DK/3DK
	1-2	災害公営	H26	耐5	70	4	1	16	2DK/3DK
	2-1 (店舗付き)	災害公営	H26	耐6	70	4	1	43	1DK/2DK/3DK
	2-2	災害公営	H26	耐5	70	4	1	16	2DK/3DK
水上	1-1	災害公営	H26	耐3	70	4	1	15	2DK/3DK
	1-2	災害公営	H26	耐4	70	4	1	15	2DK/3DK
西下	1	災害公営	H26	耐4	70	4	1	40	2DK/3DK
柳沢前	1	災害公営	H26	耐3	70	4	1	28	2DK/3DK
中田	1-1	災害公営	H27	耐8	70	3	1	111	1DK/2DK/3DK
	1-2	災害公営	H27	耐8	70	3	1	56	1DK/2DK/3DK
	2 (店舗付き)	災害公営	H27	耐8	70	3	1	30	2DK/3DK
大野	A	災害公営	H27	耐3	70	3	1	13	2DK/3DK
	B	災害公営	H27	耐3	70	3	1	18	2DK/3DK
田端	1	災害公営	H27	耐3	70	3	1	14	2DK/3DK
今泉	1	災害公営	H28	耐3	70	2	1	29	2DK/3DK
	2	災害公営	H28	耐3	70	2	1	32	2DK/3DK
長部	1	災害公営	H28	耐3	70	2	1	13	2DK/3DK
脇の沢	1	災害公営	H29	耐3	70	1	1	30	2DK/3DK
	2	災害公営	H29	耐3	70	1	1	30	2DK/3DK
			公営合計				120	248	
			災害公営合計				19	594	
			市営全体				139	842	

住棟表記

(平成31年3月1日現在)

○～○：住棟番号が連番で存在する場合の表記 例：1号棟, 2号棟, 3号棟, 4号棟, 5号棟 → 1～5号棟

○～○：部屋番号が住棟番号となっている場合の表記 例：1号室2号室3号室4号室5号室の5戸の長屋 → 1～5号棟

○-○：住棟が渡り廊下等でつながっており複数棟で構成されている場合の表記 例：1号の1, 1号棟の2 → 1-1, 1-2

(3) 共同施設等

①共同施設

- ・全 16 団地のうち、集会所が設置されているのは 10 団地(62.5%)、児童遊園が設置されているのは 2 団地(12.5%)です。
- ・全 16 団地のうち、駐車場が設置されているのは 12 団地(75.0%)です。

共同施設設置状況 (団地)

集会所		児童遊園		駐車場	
10	62.5%	2	12.5%	12	75.0%

(平成 31 年 3 月 1 日現在)

②排水処理状況

- ・全 16 団地のうち、公共下水道及び農業集落排水で処理しているのは 7 団地(43.8%)であり、浄化槽処理は 5 団地となっており水洗化が図られています。残る 4 団地(25.0%)は未だ汲取による汚水処理を行っています。

排水処理状況 (団地)

公共下水道		農業集落排水		浄化槽		汲取	
6	37.5%	1	6.3%	5	31.3%	4	25.0%

(平成 31 年 3 月 1 日現在)

※表中の%表記は、四捨五入のため必ずしも 100%にならない場合があります。(以下同様)

共同施設等 (棟・戸・台)

団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場(台)	排水処理
和野	50	65	無	無	無	汲取
栃ヶ沢	26	26	無	無	無	汲取
やまぶき	9	34	無	無	無	汲取
松峰	13	55	無	有	無	汲取
鳴石第 2	2	48	無	有	64	公共下水
鳴石第 3	20	20	無	無	20	公共下水
下和野	4	120	有	無	144	公共下水
水上	2	30	有	無	47	浄化槽
西下	1	40	有	無	60	浄化槽
柳沢前	1	28	有	無	42	浄化槽
中田	3	197	有	無	275	公共下水
大野	2	31	有	無	72	浄化槽
田端	1	14	有	無	31	農業集落排水
今泉	2	61	有	無	92	公共下水
長部	1	13	有	無	26	公共下水
脇の沢	2	60	有	無	90	浄化槽
合計	139	842			963	

(平成 31 年 3 月 1 日現在)

(4) 住棟別管理状況

①建設年度別状況

- ・耐震基準が改正された昭和56年以前に建設された市営住宅等は、98棟(70.5%)180戸(21.4%)です。
- ・災害公営住宅は全て昭和57年以降(建設年度は平成26年度以降)の新耐震基準で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。

建設年度別棟数・戸数

(棟・戸)

	昭和56年以前		昭和57年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	98 81.7%	180 72.6%	22 18.3%	68 27.4%
災害公営	0 0.0%	0 0.0%	19 100.0%	594 100.0%
市営全体	98 70.5%	180 21.4%	41 29.5%	662 78.6%

(平成31年3月1日現在)

②構造階数別状況

- ・構造階数別に見ると、木造平屋建が60.4%で最も多く、次いで簡易耐火平屋が10.8%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	耐火構造6階	耐火構造7階	耐火構造8階
公 営	84 70.0%	10 8.3%	15 12.5%	9 7.5%	0 0.0%	2 1.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
災害公営	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 52.6%	2 10.5%	2 10.5%	1 5.3%	1 5.3%	3 15.8%
市営全体	84 60.4%	10 7.2%	15 10.8%	9 6.5%	10 7.2%	4 2.9%	2 1.4%	1 0.7%	1 0.7%	3 2.2%

簡易耐火平屋構造 (CB造)

簡易耐火2階 (PC造)

耐火構造 (RC造)

(平成31年3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41.4%で最も多く、次いで60~70㎡未満が27.6%となっています。

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	140 56.4%	20 8.1%	8 3.2%	60 24.2%	20 8.1%
災害公営	0 0.0%	31 5.2%	341 57.4%	172 29.0%	50 8.4%
市営全体	140 16.6%	51 6.1%	349 41.4%	232 27.6%	70 8.3%

(平成31年3月1日現在)

住棟別住戸規模等

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(㎡)
和野	公営	S35	木1	4	4	2K	28.00
	公営	S34	簡1	3	12	2DK	34.80
	公営	S36	木1	3	3	2K	29.70
	公営	S39	木1	9	9	2K	32.40
	公営	S39	簡1	2	8	3K	37.40
	公営	S40	木1	7	7	2K	32.40
	公営	S42	木1	22	22	2K/3K	32.4/36.4
栃ヶ沢	公営	S40	木1	8	8	3K	36.40
	公営	S41	木1	18	18	2K/3K	32.4/36.4
やまぶき	公営	S43	簡1	3	14	2K	31.40
	公営	S43	木1	3	5	2K/3K	36.40
	公営	S44	簡1	3	15	2K/3K	31.40/38.20
松峰	公営	S45	簡1	4	15	2K/3K	34.7/37.4
	公営	S47	簡2	2	10	3K	42.70
	公営	S48	簡2	2	10	3K	46.10
	公営	S52	簡2	2	8	3K	58.00
	公営	S53	簡2	3	12	3K	61.20
鳴石第2	公営	S59	耐4	1	24	3DK	61.00
	公営	H1	耐4	1	24	3DK	61.10
鳴石第3	公営	H13	木1・2	20	20	2LDK	78.3/79.5
下和野	災害公営	H26	耐7	1	45	1DK/2DK/3DK	46.8/58.2/58.6/66.9/68.4
	災害公営	H26	耐5	1	16	2DK/3DK	58.2/66.9/72.1
	災害公営	H26	耐6	1	43	1DK/2DK/3DK	46.8/58.2/58.6/66.9/72.1/68.4
	災害公営	H26	耐5	1	16	2DK/3DK	58.2/66.9/72.1
水上	災害公営	H26	耐3	1	15	2DK/3DK	58.2/66.9/69.8/69.1
	災害公営	H26	耐4	1	15	2DK/3DK	58.2/58.5/69.8/69.1
西下	災害公営	H26	耐4	1	40	2DK/3DK	59.6/58.3/71.8/70.3
柳沢前	災害公営	H26	耐3	1	28	2DK/3DK	59.0/71.0/67.5
中田	災害公営	H27	耐8	1	111	1DK/2DK/3DK	45.0/56.0/55.4/65.7/63.5
	災害公営	H27	耐8	1	56	1DK/2DK/3DK	45.0/55.4/63.5
	災害公営	H27	耐8	1	30	2DK/3DK	55.4/63.5
大野	災害公営	H27	耐3	1	13	2DK/3DK	55.1/67.2
	災害公営	H27	耐3	1	18	2DK/3DK	55.1/55.9/63.2/65.4
田端	災害公営	H27	耐3	1	14	2DK/3DK	55.1/55.9/63.2/65.5/65.4
今泉	災害公営	H28	耐3	1	29	2DK/3DK	58.2/58.5/67.7/69.1
	災害公営	H28	耐3	1	32	2DK/3DK	58.2/58.5/67.7/71.9/69.1
長部	災害公営	H28	耐3	1	13	2DK/3DK	58.2/58.5/67.7/72.0/69.9
脇の沢	災害公営	H29	耐3	1	30	2DK/3DK	55.1/64.6
	災害公営	H29	耐3	1	30	2DK/3DK	55.1/64.6
公 営				120	248		
災害公営				19	594		
市営全体				139	842		

L：リビング D：ダイニング K：キッチン

(平成31年3月1日現在)

④耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況を見ると、現時点で耐用年数を経過しているのは 91 棟(65.5%)150 戸(17.8%)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。また、現時点で耐用年数の1/2を経過しているのは27棟(19.4%)50戸(5.9%)となっています。
- ・また、計画期間内に耐用年数を経過する住宅を含めると、目標年次(平成40年度)には耐用年数を経過する市営住宅の総数は98棟(70.5%)180戸(21.4%)に達することとなります。

耐用年数経過状況

(棟・戸)

	現時点で1/2を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	27	50	7	30	91	150
	22.5%	20.2%	5.8%	12.1%	75.8%	60.5%
災害公営	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市営全体	27	50	7	30	91	150
	19.4%	5.9%	5.0%	3.6%	65.5%	17.8%

耐用年数 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 (平成31年3月1日現在)

耐用年数経過状況

団地名	種別	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
							棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
和野	公営	S35	木1	58	4	4					4	4
	公営	S34	簡1	59	3	12					3	12
	公営	S36	木1	57	3	3					3	3
	公営	S39	木1	54	9	9					9	9
	公営	S39	簡1	54	2	8					2	8
	公営	S40	木1	53	7	7					7	7
	公営	S42	木1	51	22	22					22	22
栃ヶ沢	公営	S40	木1	53	8	8					8	8
	公営	S41	木1	52	18	18					18	18
やまぶき	公営	S43	簡1	50	3	14					3	14
	公営	S43	木1	50	3	5					3	5
	公営	S44	簡1	49	3	15					3	15
松峰	公営	S45	簡1	48	4	15					4	15
	公営	S47	簡2	46	2	10					2	10
	公営	S48	簡2	45	2	10	2	10	2	10		
	公営	S52	簡2	41	2	8	2	8	2	8		
	公営	S53	簡2	40	3	12	3	12	3	12		
鳴石第2	公営	S59	耐4	34	1	24						
	公営	H1	耐4	29	1	24						
鳴石第3	公営	H13	木1・2	17	20	20	20	20				
下和野	災害公営	H26	耐7	4	1	45						
	災害公営	H26	耐5	4	1	16						
	災害公営	H26	耐6	4	1	43						
	災害公営	H26	耐5	4	1	16						
水上	災害公営	H26	耐3	4	1	15						
	災害公営	H26	耐4	4	1	15						
西下	災害公営	H26	耐4	4	1	40						
柳沢前	災害公営	H26	耐3	4	1	28						
中田	災害公営	H27	耐8	3	1	111						
	災害公営	H27	耐8	3	1	56						
	災害公営	H27	耐8	3	1	30						
大野	災害公営	H27	耐3	3	1	13						
	災害公営	H27	耐3	3	1	18						
田端	災害公営	H27	耐3	3	1	14						
今泉	災害公営	H28	耐3	2	1	29						
	災害公営	H28	耐3	2	1	32						
長部	災害公営	H28	耐3	2	1	13						
脇の沢	災害公営	H29	耐3	1	1	30						
	災害公営	H29	耐3	1	1	30						
公 営					120	248	27	50	7	30	91	150
災害公営					19	594	0	0	0	0	0	0
市営全体					139	842	27	50	7	30	91	150

経過年数：建設年度から本年度までの経過年数

(平成31年3月1日現在)

⑤設備等の状況

ア 浴室状況

・浴室は、浴槽付の住戸が 662 戸 (78.6%)、浴室のみの住戸が 180 戸 (21.4%) となっています。

イ 給湯設備 (3 箇所) 設置状況 (※3 箇所とは浴室・洗面・台所をさします。)

・3 箇所給湯設備が設置されている住戸は 662 戸 (78.6%) であり、180 戸 (21.4%) の住戸は 3 箇所給湯が整備されていません。

ウ 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 662 戸 (78.6%) であり、180 戸 (21.4%) については水洗化が未整備の状態です。

設備等状況 (戸)

	浴室				3 箇所給湯			トイレ水洗化		
	浴槽付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
公 営	68	180	0	248	68	180	248	68	180	248
	27.4%	72.6%	0.0%	100.0%	27.4%	72.6%	100.0%	27.4%	72.6%	100.0%
災害公営	594	0	0	594	594	0	594	594	0	594
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
市営全体	662	180	0	842	662	180	842	662	180	842
	78.6%	21.4%	0.0%	100.0%	78.6%	21.4%	100.0%	78.6%	21.4%	100.0%

(平成 31 年 3 月 1 日現在)

設備等状況

(戸)

団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯		トイレ水洗化	
					風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
和野	公営	S35	4	4		4			4		4
	公営	S34	3	12		12			12		12
	公営	S36	3	3		3			3		3
	公営	S39	9	9		9			9		9
	公営	S39	2	8		8			8		8
	公営	S40	7	7		7			7		7
	公営	S42	22	22		22			22		22
栃ヶ沢	公営	S40	8	8		8			8		8
	公営	S41	18	18		18			18		18
やまぶき	公営	S43	3	14		14			14		14
	公営	S43	3	5		5			5		5
	公営	S44	3	15		15			15		15
松峰	公営	S45	4	15		15			15		15
	公営	S47	2	10		10			10		10
	公営	S48	2	10		10			10		10
	公営	S52	2	8		8			8		8
	公営	S53	3	12		12			12		12
鳴石第2	公営	S59	1	24	24			24		24	
	公営	H1	1	24	24			24		24	
鳴石第3	公営	H13	20	20	20			20		20	
下和野	災害公営	H26	1	45	45			45		45	
	災害公営	H26	1	16	16			16		16	
	災害公営	H26	1	43	43			43		43	
	災害公営	H26	1	16	16			16		16	
水上	災害公営	H26	1	15	15			15		15	
	災害公営	H26	1	15	15			15		15	
西下	災害公営	H26	1	40	40			40		40	
柳沢前	災害公営	H26	1	28	28			28		28	
中田	災害公営	H27	1	111	111			111		111	
	災害公営	H27	1	56	56			56		56	
	災害公営	H27	1	30	30			30		30	
大野	災害公営	H27	1	13	13			13		13	
	災害公営	H27	1	18	18			18		18	
田端	災害公営	H27	1	14	14			14		14	
今泉	災害公営	H28	1	29	29			29		29	
	災害公営	H28	1	32	32			32		32	
長部	災害公営	H28	1	13	13			13		13	
脇の沢	災害公営	H29	1	30	30			30		30	
	災害公営	H29	1	30	30			30		30	
公 営			120	248	68	180	0	68	180	68	180
災害公営			19	594	594	0	0	594	0	594	0
市営全体			139	842	662	180	0	662	180	662	180

(平成31年3月1日現在)

(5) 入居状況

①入居世帯数

- ・平成30年10月1日時点で、入居している住戸は680戸、入居率80.2%ですが、募集停止している政策空家の27戸を除くと入居率は82.8%です。
- ・入居世帯は、世帯員が65歳未満の一般世帯は302世帯(44.4%)、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が378世帯(55.6%)となっています。

入居世帯数 (戸・世帯)

	管理戸数	入居住戸	空家		入居世帯		
			募集空家	政策空家	一般	高齢者	合計
公 営	254	220	7	27	113	107	220
	100.0%	86.6%	2.8%	10.6%	51.4%	48.6%	100.0%
災害公営	594	460	134	0	189	271	460
	100.0%	77.4%	22.6%	0.0%	41.1%	58.9%	100.0%
市営全体	848	680	141	27	302	378	680
	100.0%	80.2%	16.6%	3.2%	44.4%	55.6%	100.0%

(平成30年10月1日現在)

団地別入居状況 (戸・世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	空家		入居世帯		
				募集空家	政策空家	一般	高齢者	合計
和野	公 営	66	54	0	12	21	33	54
栃ヶ沢	公 営	26	20	0	6	7	13	20
やまぶき	公 営	39	30	0	9	14	16	30
松峰	公 営	55	51	4	0	26	25	51
鳴石第2	公 営	48	46	2	0	31	15	46
鳴石第3	公 営	20	19	1	0	14	5	19
下和野	災害公営	120	113	7	0	42	71	113
水上	災害公営	30	14	16	0	9	5	14
西下	災害公営	40	35	5	0	17	18	35
柳沢前	災害公営	28	15	13	0	7	8	15
中田	災害公営	197	159	38	0	77	82	159
大野	災害公営	31	12	19	0	3	9	12
田端	災害公営	14	6	8	0	3	3	6
今泉	災害公営	61	55	6	0	15	40	55
長部	災害公営	13	9	4	0	4	5	9
脇の沢	災害公営	60	42	18	0	12	30	42
公 営		254	220	7	27	113	107	220
災害公営		594	460	134	0	189	271	460
市営全体		848	680	141	27	302	378	680

(平成30年10月1日現在)

②人員構成

- ・一般世帯では、単身世帯が122世帯(40.4%)で最も多くなっています。高齢者世帯では、単身世帯が216世帯(57.1%)で最も多く、高齢者2人世帯と合わせると約9割になっています。

人員構成

(世帯)

	一般世帯				高齢者世帯			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公 営	41	31	41	113	75	26	6	107
	36.3%	27.4%	36.3%	100.0%	70.1%	24.3%	5.6%	100.0%
災害公営	81	43	65	189	141	95	35	271
	42.9%	22.7%	34.4%	100.0%	52.0%	35.1%	12.9%	100.0%
市営全体	122	74	106	302	216	121	41	378
	40.4%	24.5%	35.1%	100.0%	57.1%	32.0%	10.9%	100.0%

※一般世帯：65歳以上の同居親族がいない世帯。

(平成30年10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)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者世帯			
				単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
和野	公 営	66	54	9	4	8	21	25	7	1	33
栃ヶ沢	公 営	26	20	3	3	1	7	9	3	1	13
やまぶき	公 営	39	30	6	6	2	14	14	2	0	16
松峰	公 営	55	51	10	5	11	26	16	7	2	25
鳴石第2	公 営	48	46	12	9	10	31	6	7	2	15
鳴石第3	公 営	20	19	1	4	9	14	5	0	0	5
下和野	災害公営	120	113	16	5	21	42	33	30	8	71
水上	災害公営	30	14	2	3	4	9	3	1	1	5
西下	災害公営	40	35	9	3	5	17	11	5	2	18
柳沢前	災害公営	28	15	3	1	3	7	5	2	1	8
中田	災害公営	197	159	31	26	20	77	38	32	12	82
大野	災害公営	31	12	0	2	1	3	7	1	1	9
田端	災害公営	14	6	1	0	2	3	3	0	0	3
今泉	災害公営	61	55	8	2	5	15	20	16	4	40
長部	災害公営	13	9	4	0	0	4	2	1	2	5
脇の沢	災害公営	60	42	7	1	4	12	19	7	4	30
公 営		254	220	41	31	41	113	75	26	6	107
災害公営		594	460	81	43	65	189	141	95	35	271
市営全体		848	680	122	74	106	302	216	121	41	378

(平成30年10月1日現在)

③収入状況

- ・入居世帯のうち、入居条件の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般世帯で 30 世帯 (4.4%)、高齢者世帯では 6 世帯 (0.9%) となっており、収入超過世帯率は 5.3% 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	220	89	103	192	24	4	28
	100.0%	40.5%	46.8%	87.3%	10.9%	1.8%	12.7%
災害公営	460	183	269	452	6	2	8
	100.0%	39.8%	58.5%	98.3%	1.3%	0.4%	1.7%
市営全体	680	272	372	644	30	6	36
	100.0%	40.0%	54.7%	94.7%	4.4%	0.9%	5.3%

※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。
(平成30年10月1日現在)

団地別収入状況 (世帯)

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
和野	公 営	66	54	17	32	49	4	1	5
栃ヶ沢	公 営	26	20	7	13	20	0	0	0
やまぶき	公 営	39	30	11	16	27	3	0	3
松峰	公 営	55	51	21	24	45	5	1	6
鳴石第2	公 営	48	46	20	13	33	11	2	13
鳴石第3	公 営	20	19	13	5	18	1	0	1
下和野	災害公営	120	113	36	69	105	6	2	8
水上	災害公営	30	14	9	5	14	0	0	0
西下	災害公営	40	35	17	18	35	0	0	0
柳沢前	災害公営	28	15	7	8	15	0	0	0
中田	災害公営	197	159	77	82	159	0	0	0
大野	災害公営	31	12	3	9	12	0	0	0
田端	災害公営	14	6	3	3	6	0	0	0
今泉	災害公営	61	55	15	40	55	0	0	0
長部	災害公営	13	9	4	5	9	0	0	0
脇の沢	災害公営	60	42	12	30	42	0	0	0
公 営		254	220	89	103	192	24	4	28
災害公営		594	460	183	269	452	6	2	8
市営全体		848	680	272	372	644	30	6	36

(平成30年10月1日現在)

④退去状況

- ・入居世帯の退去数は、直近3年間の平均で32世帯となっており、入居世帯680世帯に対する退去率は4.7%です。

退去状況 (世帯)

	入居世帯	退去世帯			
		平成27年度	平成28年度	平成29年度	3年間平均退去率
公 営	220	10	20	8	12.7 (5.8%)
災害公営	460	10	12	36	19.3 (4.2%)
市営全体	680	20	32	44	32.0 (4.7%)

(平成30年10月1日現在)

団地別退去状況 (世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	退去世帯		
				平成27年度	平成28年度	平成29年度
和野	公 営	66	54	0	9	1
栃ヶ沢	公 営	26	20	1	2	0
やまぶき	公 営	39	30	4	1	0
松峰	公 営	55	51	3	2	7
鳴石第2	公 営	48	46	1	5	0
鳴石第3	公 営	20	19	1	1	0
下和野	災害公営	120	113	7	3	7
水上	災害公営	30	14	1	0	2
西下	災害公営	40	35	1	0	3
柳沢前	災害公営	28	15	1	1	6
中田	災害公営	197	159	0	6	10
大野	災害公営	31	12	0	1	3
田端	災害公営	14	6	0	1	1
今泉	災害公営	61	55	0	0	4
長部	災害公営	13	9	0	0	0
脇の沢	災害公営	60	42	0	0	0
公 営		254	220	10	20	8
災害公営		594	460	10	12	36
市営全体		848	680	20	32	44

(平成30年10月1日現在)

⑤応募状況

- ・直近3年間の応募状況をみると、公営住宅は2.25倍で、災害公営住宅は0.16倍となっています。
- ・倍率が最も高い団地は鳴石第3の6.00倍となっています。

応募状況（直近3年間）

（戸・世帯）

	戸数	平成27年度			平成28年度			平成29年度			H27～29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	254	0	0	—	10	22	2.20	2	5	2.50	12	27	2.25
災害公営	594	610	148	0.24	280	10	0.04	257	25	0.10	1,147	183	0.16
市営全体	848	610	148	0.24	290	32	0.11	259	30	0.12	1,159	210	0.18

（平成30年10月1日現在）

団地別応募状況（直近3年間）

（戸・世帯）

団地名	管理戸数	平成27年度			平成28年度			平成29年度			H27～29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
和野	66	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
栃ヶ沢	26	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
やまぶき	39	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
松峰	55	—	—	—	3	3	1.00	—	—	—	3	3	1.00
鳴石第2	48	—	—	—	6	13	2.17	2	5	2.50	8	18	2.25
鳴石第3	20	—	—	—	1	6	6.00	—	—	—	1	6	6.00
下和野	120	7	9	1.29	2	2	1.00	5	7	1.40	14	18	1.29
水上	30	13	0	0.00	24	0	0.00	23	0	0.00	60	0	0.00
西下	40	15	2	0.13	4	0	0.00	6	1	0.17	25	3	0.12
柳沢前	28	9	0	0.00	16	0	0.00	24	0	0.00	49	0	0.00
中田	197	155	17	0.11	109	4	0.04	88	12	0.14	352	33	0.09
大野	31	67	15	0.22	33	0	0.00	36	0	0.00	136	15	0.11
田端	14	27	7	0.26	15	2	0.13	14	0	0.00	56	9	0.16
今泉	61	136	48	0.35	25	1	0.04	5	2	0.40	166	51	0.31
長部	13	69	9	0.13	10	0	0.00	10	1	0.10	89	10	0.11
脇の沢	60	112	41	0.37	42	1	0.02	46	2	0.04	200	44	0.22
公 営	254	0	0	—	10	22	2.20	2	5	2.50	12	27	2.25
災害公営	594	610	148	0.24	280	10	0.04	257	25	0.10	1,147	183	0.16
市営全体	848	610	148	0.24	290	32	0.11	259	30	0.12	1,159	210	0.18

※網掛け団地は現在募集停止となっています。

（平成30年10月1日現在）

2 市営住宅等の課題

(1) 老朽化する市営住宅等

- ・現時点(平成31年3月1日現在)で耐用年数を経過している住棟が91棟(65.5%)あります。
- ・構造別に見ると、木造住宅及び簡易耐火構造の多くは耐用年数を超えています。そのため、老朽化した木造及び簡易耐火構造の市営住宅等については、需要等を勘案し建替えや用途廃止等の事業手法を適切に選択し、実施していくことが課題となっています。
- ・鉄筋コンクリート造の市営住宅等についても、劣化状況を把握し適正に改修を実施することが課題となっています。

(2) 共同施設等の充実・整備

- ・汚水処理がまだ汲取処理となっている団地は4団地180戸(21.4%)ですが、本計画期間中に125戸、本計画期間後には55戸を用途廃止する計画です。
- ・劣化した外灯や階段灯などは、共益費削減のためにも、LED灯などへの省エネ設備に更新し長寿命化を図る必要があります。
- ・集会所、児童遊園は、一定規模を有する団地において入居者のコミュニティ活動の場として確保・整備する必要があります。

(3) 住宅設備の充実・整備

- ・トイレの水洗化が図られていないことや浴槽のない浴室など、一定の居住水準を確保することで住生活の向上につながる住宅設備の充実が課題となっています。
- ・3箇所給湯設備が未整備の住戸は180戸(21.4%)になることから、現代の生活スタイルに適応した住宅設備の充実が課題となっています。

(4) 老朽化した市営住宅のストック活用判断

- ・応募状況を見ると、建設年度が古い市営住宅については倍率が低くなっていますが、比較的新しい市営住宅は高倍率となっているなど、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。
- ・政策空家以外の空家を有する団地については、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。

(5) 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 26 年度から 29 年度にかけ、陸前高田市では 19 棟 594 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、一般公営住宅数における戸数の 2.4 倍に相当します。
- ・また、今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ます。

(6) 高齢者単身世帯等に配慮した市営住宅の建替え・改善

- ・入居世帯は、高齢者世帯が 378 世帯(55.6%)で、このうち、単身世帯の 216 世帯(57.1%)と 2 人世帯の 121 世帯(32.0%)を合わせると約 9 割となるため、高齢者単身・2 人世帯に対応した間取りやバリアフリー化等の推進が課題となっています。

(7) 適正入居の促進

- ・現入居世帯 680 世帯(平成 30 年 10 月 1 日現在)に対する退去率は 4.7%(最近 3 年間平均)ですが、市営住宅入居世帯全体のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、5.3%となっていることから、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課題となっています。

(8) 住宅セーフティネットとしての役割強化

- ・緊急時にも対応できる災害被災者用の住戸の確保や、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な、高齢者、障がい者及び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役割強化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

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

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（水道法・浄化槽法等）に基づく法定点検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、日常点検として各年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や一部耐火造などの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：平成28年8月）」を参考に、定期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

市が管理する市営住宅等の中でも、耐火構造住棟については耐用年数である70年間を活用可能な状態で維持管理していくために、定期点検、修繕周期と過去の修繕履歴に基づいて、計画的に修繕を実施していきます。

(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等の整備・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。

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) 予防保全的な維持管理の実施

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。

(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（修繕周期のより長い部材等への更新）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) 定期点検及び日常点検の実施による効率的な修繕・改善

定期点検及び日常点検を実施することにより、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」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、計画性をもって行うことによって、発生する費用や建物の寿命を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活用し、総合的に年平均のコストを縮減することが出来ます。

3 将来ストック数の設定

(1) 将来の「著しい困窮年収未満世帯数」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）」に示されている「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満世帯数」）」の推計に基づき、本市の将来における「著しい困窮年収未満世帯数」を推計した結果は以下のようになります。

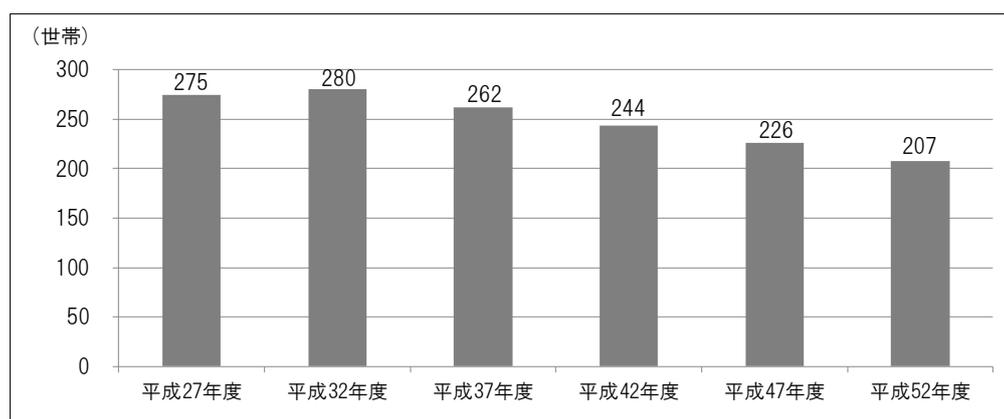
一般世帯数と著しい困窮年収未満世帯数 (世帯)

単位：年度	平成27年度	平成32年度	平成37年度	平成42年度	平成47年度	平成52年度
一般世帯数	7,278	6,570	6,135	5,662	5,183	4,727
著しい困窮年収未満の世帯数	275	280	262	244	226	207

※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」より

- 著しい困窮年収未満世帯数は、一般世帯数の減少に伴い、平成27年度の275世帯から平成52年度には、207世帯（平成27年度との比率：75.3%）に減少する見通しとなっています。

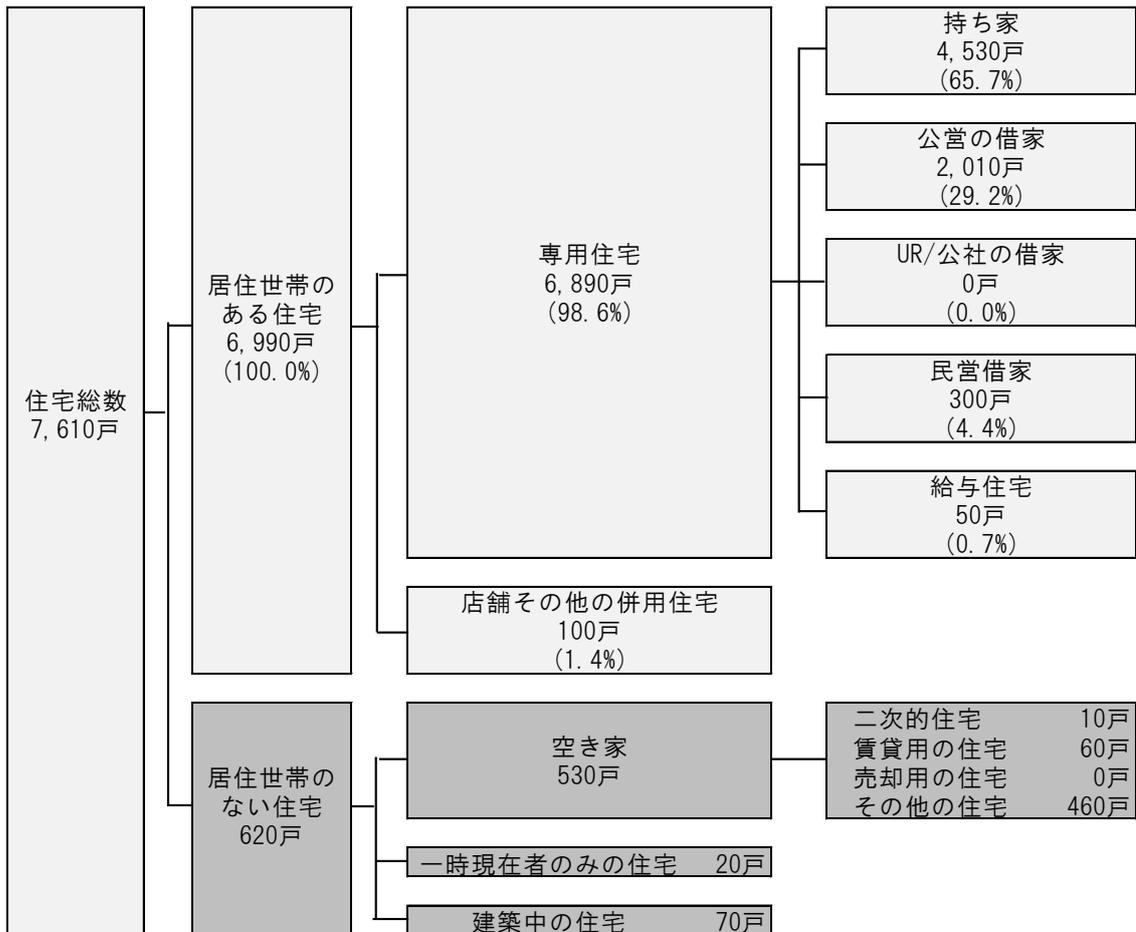
著しい困窮年収未満世帯数の推移



(2) 陸前高田市の住宅ストック数の把握

- ・ 陸前高田市の居住世帯のある住宅は6,990戸となっています。また、公営の借家としては2,010戸の調査値となっています。
- ・ 平成31年3月1日現在の公営借家実数では、市営公営住宅248戸、市営災害公営住宅594戸、県営住宅（公営+災害）321戸（合計1,163戸）となっています。
- ・ また、300戸の民間賃貸住宅があり、UR・公社借家は0戸となっています。

陸前高田市の住宅ストックの概況



※資料は平成25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。
 ※公営の借家には仮設住宅が含まれているため、2,010戸となっています。

(3) 「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、37,000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を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年以降に建設されたストックを「一定の質」と考えます。

陸前高田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	31,000円	37,000円	40,000円	43,000円	48,000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	40 100.0%	40 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
30～49㎡	220 100.0%	120 54.5%	0 0.0%	50 22.7%	30 13.6%	20 9.1%	0 0.0%	0 0.0%
50～69㎡	50 100.0%	10 20.0%	0 0.0%	20 40.0%	0 0.0%	20 40.0%	0 0.0%	0 0.0%
70～99㎡	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —
100㎡以上	100 100.0%	0 0.0%	10 10.0%	70 70.0%	20 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
借家総数 (専用住宅)	410 100.0%	170 41.5%	10 2.4%	140 34.1%	50 12.2%	40 9.8%	0 0.0%	0 0.0%

※借家数は、借家全体の数である。[平成25年住宅・土地統計調査 市町村第75表]

※震災後の仮設住宅を除くため、「家賃0円」の住宅を除外しています。

①上記表の網掛け部分のストック＝230戸

②借家全体における民営借家率＝300戸／2,360戸＝12.7%

③昭和56年以降に建設された民営借家率＝120／300＝40.0%

※ 120戸：昭和56年以降に建設された民営借家数は、平成25年住宅・土地統計調査より

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数 ①×②×③＝ 12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＝12戸／300戸＝4.0%)

(4) 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

平成52年度までの著しい困窮年収未満の世帯数(=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、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 (世帯・戸)

時 期		現状値 ^{※1}	推計値						備考	
		平成27年度	平成32年度	平成37年度	平成40年度	平成42年度	平成47年度	平成52年度		
1. 一般世帯数 (下段：増減率)		7,278 (100.0%)	6,570 (90.3%)	6,135 (84.3%)	5,852 (80.4%)	5,662 (77.8%)	5,183 (71.2%)	4,727 (64.9%)		
2. ストック推計結果 (著しい困窮年収未満世帯)		275	280	262	251	244	226	207		
対応 可能	公営住宅	市営住宅	248	231	213	203	196	178	161	一般世帯数の減少(平成52年度に64.9%へ減少)を考慮して、平成52年度の管理戸数を161戸と想定し、各年度の推計値を設定。
		市営 災害公営住宅	(594)	0	0	594	594	594	594	災害公営住宅の今後の運用は、一般公営住宅へ移行するため、平成39年度以降に対応戸数として計上設定。
		市営計	248	231	213	797	790	772	755	
		県営住宅	20	20	20	20	20	20	0	県営住宅は耐用年限まで活用すると設定。
		県営 災害公営住宅	(301)	0	0	301	301	301	301	災害公営住宅の今後の運用は、将来的には一般公営住宅へ移行する見込みのため、平成39年度以降に対応戸数として計上設定。
		県営計	20	20	20	321	321	321	301	
		小計	268	251	233	1,118	1,111	1,093	1,056	
	低廉かつ 一定の質 が確保され たUR・公 社住宅	UR	0	0	0	0	0	0	0	
		公社	0	0	0	0	0	0	0	
		その他 公的賃貸	0	0	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	0	0	
	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	12	11	10	10	10	9	8	一般世帯数の減少(平成52年度に64.9%へ減少)と連動して、平成27年度から平成52年度に12戸⇒8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	2	2	2	1	1	1	1	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=4.0%)。民間賃貸住宅同様、一般世帯数の減少に連動して、平成27年度から平成52年度に2戸⇒1戸になると仮定し、各年度の推計値を設定。
		小計	14	13	12	11	11	10	9	
合計		282	264	245	1,129	1,122	1,103	1,065		

※1 現状値：公営住宅は平成31年3月1日現在、民間賃貸住宅は平成25年住宅・土地統計調査の戸数を現状値としています。

- ・平成52年度の著しい困窮年収未満世帯数は207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、平成52年度の市営161戸(公営)及び県営0戸(公営)の合計で161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、895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、平成52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9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、必要量207世帯を大きく上回る1,065戸と推計され、約5.1倍であることが確認できます。

(5) 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「著しい困窮年収未満の世帯数(=必要量[251戸])」の推移をもとに、受け皿となる「公営住宅」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〉

- ・現在の市営住宅管理戸数248戸(災害公営除く)に対し、前述した推計の結果、目標年次(平成40年度)における対応ストック数は203戸と推計されています。
- ・また、県営住宅(災害公営除く)の平成40年度対応可能戸数20戸を加算すれば、目標年次における対応ストック数は223戸と推計できますが、必要量を下回ることと試算されます。
- ・しかしながら、災害公営住宅が一般公営住宅に切り替わることにより、著しい困窮年収未満世帯の入居可能戸数が大幅に増加することが予定されています。
- ・よって、中長期的には本市の世帯減少は今後も続く見通しの中で、平成52年度にかけて将来対応ストック数も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、耐用年数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。

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

ア 既設市営住宅(公営住宅)

既設市営住宅(公営)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。

イ 災害公営住宅

災害公営住宅が今後、一般公営住宅に切り替わることにより、「著しい困窮年収未満世帯」を対象とする一般公営住宅の戸数が増加します。

ウ 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅

公営住宅の入居資格を満たしているものの、既設市営住宅(公営住宅等)への入居ができない世帯を対象に民活供給を検討していきます。

目標年次におけるセーフティネットのストック数（平成 40 年度目標）

項 目	推計戸数	目標戸数
「著しい困窮年収未達の世帯数（＝必要量）」	251 戸	
既設市営住宅（公営住宅）	203 戸	123 戸
災害公営住宅（市）	594 戸	594 戸
既設県営住宅（公営住宅）	20 戸	20 戸
災害公営住宅（県）	301 戸	301 戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	11 戸	11 戸
対応可能戸数合計	1,129 戸	1,049 戸

以上のことから、平成 40 年度の目標年次においては、必要量[251 戸]に対して約 4.5 倍の対応可能量[1,129 戸]が推計戸数として見込まれています。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ことを念頭に、公営住宅等の戸数削減を進めていくこととします。

市管理の市営住宅等（公営+災害公営）の目標戸数は、必要量[251 戸]の約 5 割を既設市営住宅（公営）で供給対応することを目標に 123 戸とし、県営住宅（公営）20 戸と災害公営住宅（市+県）の一般化 895 戸を加えた 1,049 戸を、公営住宅における直接供給目標戸数として、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

1 事業手法の整理

公営住宅整備の手法について、以下のとおり整理します。

公営住宅の事業手法の概要

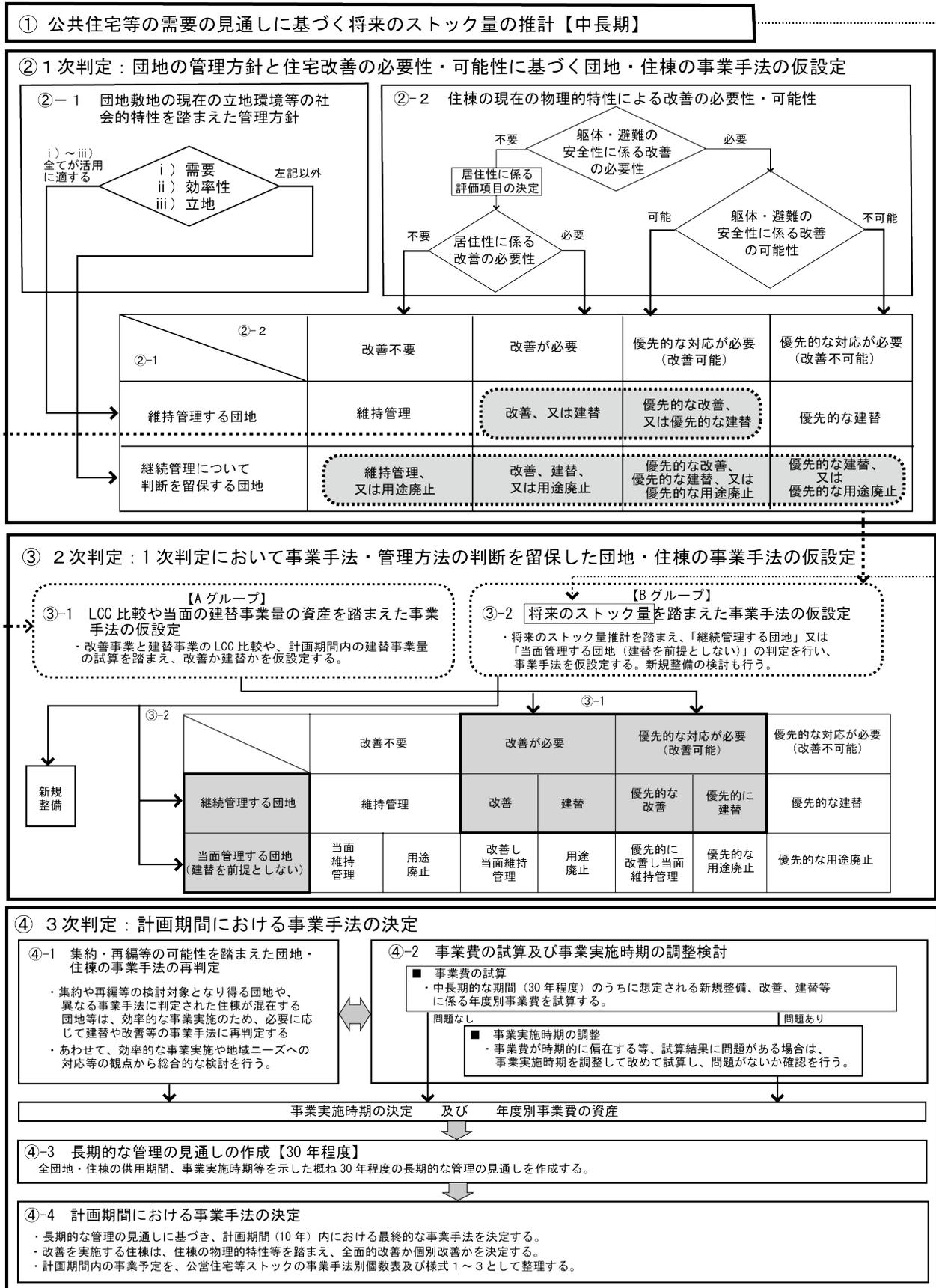
手法	内 容	
建 替	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の地域に新たに公営住宅を建設するもので他団地への統合もしくは非現地建替えを含む。 【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火造：平屋建30年・2階建：45年 耐火構造：70年	
維持管理	全面的改善	公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ②共用部分改善 a. 安全性確保型 c. 福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置を含む) ③屋外・外構改善 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	建物や部品の耐用年数や実際の劣化状況から判断し、修繕周期等に基づき計画を立てた上で行う修繕。
	経常修繕	破損部品の修理や取り替えなど、日常的に行われる小規模な修繕や、緊急時に対応する修繕
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相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。	

- ※ a. 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
- ※ b. 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
- ※ c. 福祉対応型：高齢者、障がい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
- ※ d. 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

2 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。

事業手法の選定フロー



※「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」より

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>

判断 検討内容	○ (活用に適する)	—	× (活用に適さない)
(i) 需要	・平均入居率 82.8%以上 ・応募倍率 1.0 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 82.8%未満又は募集停止 ・平均応募倍率 1.0 倍未満
(ii) 効率性	・市有地で敷地面積 1,000 m ² 以上 ・住居系用途地域で容積率 200%以上		・借地又は市有地で敷地面積 1,000 m ² 未満 ・住居系用途地域で容積率 200%未満
(iii) 立地	・徒歩圏に駅、公益施設、教育施設、スーパー等が存在する場合 ・地区唯一の団地 ・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	・徒歩圏に駅、公益施設、教育施設、スーパー等が存在しない場合 ・災害危険区域等に指定されている

※平均入居率：陸前高田市の平均入居率（平成 30 年 10 月 1 日現在、政策空家等を除く）

※平均応募倍率：陸前高田市の過去 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。

※徒歩圏：一般的な徒歩圏である半径 800m内を示す（「都市構造の評価に関するハンドブック」より）

※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

<①：団地評価>

団地名	需要		判定	効率性		判定	立地			判定	一次判定①
	入居率	応募倍率		敷地条件	用途地域		利便性	地域バランス	災害危険区域等		
和野	×	×	×	×	×	×	○	-	○	○	継続管理について判断を留保する団地
栃ヶ沢	×	×	×	×	○	×	○	-	土砂災害特別警戒	×	継続管理について判断を留保する団地
やまぶき	×	×	×	○	○	×	○	-	土砂災害特別警戒	×	継続管理について判断を留保する団地
松峰	○	○	○	○	×	×	○	-	○	○	継続管理について判断を留保する団地
鳴石第2	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	維持管理する団地
鳴石第3	○	○	○	○	×	×	○	-	○	○	継続管理について判断を留保する団地
下和野	○	-	○	○	○	○	○	-	○	○	維持管理する団地
水上	×	-	×	○	×	×	×	-	○	×	継続管理について判断を留保する団地
西下	○	-	○	○	×	×	○	-	○	○	継続管理について判断を留保する団地
柳沢前	×	-	×	○	×	×	○	-	○	○	継続管理について判断を留保する団地
中田	×	-	×	○	×	×	○	-	○	○	継続管理について判断を留保する団地
大野	×	-	×	○	×	×	○	-	○	○	継続管理について判断を留保する団地
田端	×	-	×	○	×	×	×	-	○	×	継続管理について判断を留保する団地
今泉	○	-	○	○	○	○	○	-	○	○	維持管理する団地
長部	×	-	×	○	○	○	○	-	○	○	継続管理について判断を留保する団地
脇の沢	×	-	×	○	×	×	○	-	○	○	継続管理について判断を留保する団地

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>

判断 検討内容	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性はないが耐震改修の実施可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性がなく耐震改修の実施不可能 ・ 耐用年数経過
(ii) 避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二方向避難等確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 増築せずに改善可能かつ入居者が居ながらの工事可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸面積 40 m²未満 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸面積 40 m²以上
バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 2 年度以前に整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 3 年度以降に整備
設備状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浴室なし ・ 便所が未水洗化 ・ 3 箇所給湯未整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浴室あり ・ 便所が水洗化 ・ 3 箇所給湯整備

※住戸面積 40 m²：共同住宅における単身世帯の誘導居住面積水準の 40 m²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。

<住棟評価>

団地名	種別	建設年度	構造階数	躯体の安全性	避難の安全性	安全性の判定	居住性			一次判定②
							面積	バリアフリー	設備状況	
和野	公営	S35	木1	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	×	×	×	改善が必要
	公営	S34	簡1	—	改善不要	居住性判断へ→	×	×	×	改善が必要
	公営	S36	木1	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	×	×	×	改善が必要
	公営	S39	木1	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	×	×	×	改善が必要
	公営	S39	簡1	—	改善不要	居住性判断へ→	×	×	×	改善が必要
	公営	S40	木1	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	×	×	×	改善が必要
	公営	S42	木1	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	×	×	×	改善が必要
栃ヶ沢	公営	S40	木1	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	×	×	×	改善が必要
	公営	S41	木1	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	×	×	×	改善が必要
やまぶき	公営	S43	簡1	—	改善不要	居住性判断へ→	×	×	×	改善が必要
	公営	S43	木1	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	×	×	×	改善が必要
	公営	S44	簡1	—	改善不要	居住性判断へ→	×	×	×	改善が必要
松峰	公営	S45	簡1	—	改善不要	居住性判断へ→	×	×	×	改善が必要
	公営	S47	簡2	—	改善不要	居住性判断へ→	○	×	×	改善が必要
	公営	S48	簡2	—	改善不要	居住性判断へ→	○	×	×	改善が必要
	公営	S52	簡2	—	改善不要	居住性判断へ→	○	×	×	改善が必要
	公営	S53	簡2	—	改善不要	居住性判断へ→	○	×	×	改善が必要
鳴石第2	公営	S59	耐4	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	×	○	改善が必要
	公営	H1	耐4	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	×	○	改善が必要
鳴石第3	公営	H13	木1・2	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
下和野	災害公営	H26	耐7	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
	災害公営	H26	耐5	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
	災害公営	H26	耐6	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
	災害公営	H26	耐5	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
水上	災害公営	H26	耐3	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
	災害公営	H26	耐4	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
西下	災害公営	H26	耐4	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
柳沢前	災害公営	H26	耐3	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
中田	災害公営	H27	耐8	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
	災害公営	H27	耐8	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
	災害公営	H27	耐8	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
大野	災害公営	H27	耐3	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
	災害公営	H27	耐3	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
田端	災害公営	H27	耐3	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
今泉	災害公営	H28	耐3	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
	災害公営	H28	耐3	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
長部	災害公営	H28	耐3	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
脇の沢	災害公営	H29	耐3	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要
	災害公営	H29	耐3	改善不要	改善不要	居住性判断へ→	○	○	○	改善不要

※－：耐震診断未調査のため不明

■ 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。

		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 【229戸】	維持管理 【181戸】	改善、又は建替 【48戸】	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
		下和野【120戸】 今泉【61戸】	鳴石第2【48戸】	Aグループ	
	継続管理について 判断を留保する団地 【613戸】	維持管理、 又は用途廃止 【433戸】	改善、建替、 又は用途廃止 【180戸】	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
		鳴石第3【20戸】 水上【30戸】 西下【40戸】 柳沢前【28戸】 中田【197戸】 大野【31戸】 田端【14戸】 長部【13戸】 協の沢【60戸】	松峰【55戸】 和野【65戸】 栃ヶ沢【26戸】 やまぶき【34戸】		Bグループ

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」

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」

A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。

(i) ライフサイクルコスト（LCC）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：平成28年8月）に従って、ライフサイクルコストの算出を行います。

(ii) ライフサイクルコスト（LCC）の比較

比較を行う団地・住棟について、次の条件で比較判定します。なお、対象の住棟が複数棟の場合は代表的な住棟で比較します。

- ・建替：建替を行い活用途中で長寿命化型改善を行い、耐用年数まで活用した場合のLCC
- ・改善：改善の場合は全面的改善事業を行い、耐用年数まで活用した場合のLCC

上記のLCC結果を比較し、想定した全面改善事業のLCCの方が有利な場合は、改善を仮設定し、改善事業が不利な場合は建替を仮設定します。

●鳴石第2は、LCC比較において改善事業の方が有利と判定され、かつ、耐用年数の1/2に達していないため、「改善」と仮設定します。

B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①・②」及び「その他」の「○」の数が3つ以下	低
	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が4つ	中
	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が5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についても再評価しています。

<評価基準：その2>

将来ストック推計	団地内比率	判定
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

<評価基準：その1>

団地名	種別	建設年度	構造階数	1次判定①			1次判定②			その他			○の数	将来的活の優先度
				需要	効率性	立地	躯体の安全性	避難の安全性	居住性改善不要	EVの設置	計画期間中の耐用年数経過	災害危険区域等		
和野	公営	S35	木1				○	○	×	—	×		3	低
	公営	S34	簡1				—	○	×	—	×		2	低
	公営	S36	木1				○	○	×	—	×		3	低
	公営	S39	木1	×	×	○	○	○	×	—	×		3	低
	公営	S39	簡1				—	○	×	—	×		2	低
	公営	S40	木1				○	○	×	—	×		3	低
	公営	S42	木1				○	○	×	—	×		3	低
柄ヶ沢	公営	S40	木1	×	×	×	○	○	×	—	×	-1	1	低
	公営	S41	木1				○	○	×	—	×		1	低
やまぶき	公営	S43	簡1				—	○	×	—	×		0	低
	公営	S43	木1	×	×	×	○	○	×	—	×	-1	1	低
	公営	S44	簡1				—	○	×	—	×		0	低
松峰	公営	S45	簡1				—	○	×	—	×		3	低
	公営	S47	簡2				—	○	×	—	×		3	低
	公営	S48	簡2	○	×	○	—	○	×	—	×		3	低
	公営	S52	簡2				—	○	×	—	×		3	低
	公営	S53	簡2				—	○	×	—	×		3	低
鳴石第2	公営	S59	耐4	○	○	○	○	○	×	×	○		6	高
	公営	H1	耐4				○	○	×	×	○		6	高
鳴石第3	公営	H13	木1・2	○	×	○	○	○	○	○	○		7	高
下和野	災害公営	H26	耐7				○	○	○	○	○		7	高
	災害公営	H26	耐5	○	○	×	○	○	○	○	○		7	高
	災害公営	H26	耐6				○	○	○	○	○		7	高
	災害公営	H26	耐5				○	○	○	○	○		7	高
水上	災害公営	H26	耐3	×	×	○	○	○	○	○	○		6	高
	災害公営	H26	耐4				○	○	○	○	○		6	高
西下	災害公営	H26	耐4	○	×	×	○	○	○	○	○		6	高
柳沢前	災害公営	H26	耐3	×	×	○	○	○	○	○	○		6	高
中田	災害公営	H27	耐8				○	○	○	○	○		5	高
	災害公営	H27	耐8	×	×	○	○	○	○	○	○		5	高
	災害公営	H27	耐8				○	○	○	○	○		5	高
大野	災害公営	H27	耐3	×	×	○	○	○	○	○	○		6	高
	災害公営	H27	耐3				○	○	○	○	○		6	高
田端	災害公営	H27	耐3	×	×	×	○	○	○	○	○		5	高
今泉	災害公営	H28	耐3	○	○	×	○	○	○	○	○		7	高
	災害公営	H28	耐3				○	○	○	○	○		7	高
長部	災害公営	H28	耐3	×	○	×	○	○	○	○	○		6	高
脇の沢	災害公営	H29	耐3	×	×	○	○	○	○	○	○		6	高
	災害公営	H29	耐3				○	○	○	○	○		6	高

※-1：災害危険区域（対策済み除く）に該当する場合は、○を1つ減点します。

<評価基準：その2>

団地名	種別	建設年度	構造階数	2次判定
和野	公営	S35	木1	当面維持管理する団地 (建替を前提としない)
	公営	S34	簡1	
	公営	S36	木1	
	公営	S39	木1	
	公営	S39	簡1	
	公営	S40	木1	
	公営	S42	木1	
栃ヶ沢	公営	S40	木1	当面維持管理する団地 (建替を前提としない)
	公営	S41	木1	
やまぶき	公営	S43	簡1	当面維持管理する団地 (建替を前提としない)
	公営	S43	木1	
	公営	S44	簡1	
松峰	公営	S45	簡1	当面維持管理する団地 (建替を前提としない)
	公営	S47	簡2	
	公営	S48	簡2	
	公営	S52	簡2	
	公営	S53	簡2	
鳴石第2	公営	S59	耐4	継続管理する団地
	公営	H1	耐4	
鳴石第3	公営	H13	木1・2	継続管理する団地
下和野	災害公営	H26	耐7	継続管理する団地
	災害公営	H26	耐5	
	災害公営	H26	耐6	
	災害公営	H26	耐5	
水上	災害公営	H26	耐3	継続管理する団地
	災害公営	H26	耐4	
西下	災害公営	H26	耐4	継続管理する団地
柳沢前	災害公営	H26	耐3	継続管理する団地
中田	災害公営	H27	耐8	継続管理する団地
	災害公営	H27	耐8	
	災害公営	H27	耐8	
大野	災害公営	H27	耐3	継続管理する団地
	災害公営	H27	耐3	
田端	災害公営	H27	耐3	継続管理する団地
今泉	災害公営	H28	耐3	継続管理する団地
	災害公営	H28	耐3	
長部	災害公営	H28	耐3	継続管理する団地
脇の沢	災害公営	H29	耐3	継続管理する団地
	災害公営	H29	耐3	

<2次判定結果>

1次判定	維持管理する団地	当面維持管理する団地 (建替を前提としない)
改善・建替又は用途廃止		用途廃止
改善又は建替	改善	
改善又は建替	改善	
維持管理又は用途廃止	維持管理	
維持管理	維持管理	
維持管理又は用途廃止	維持管理	
維持管理	維持管理	
維持管理	維持管理	
維持管理又は用途廃止	維持管理	
維持管理又は用途廃止	維持管理	

※「当面維持管理する団地」の内、「改善し当面維持管理」と「用途廃止」の判断は、耐用年数の経過状況等により判断します。

■ 2次判定結果

1次判定②結果 評価基準：その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)
	維持管理 【614戸】		改善 【48戸】	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替
継続管理する団地 【662戸】	鳴石第3【20戸】 下和野【120戸】 水上【30戸】 西下【40戸】 柳沢前【28戸】 中田【197戸】 大野【31戸】 田端【14戸】 今泉【61戸】 長部【13戸】 脇の沢【60戸】		鳴石第2【48戸】				
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【180戸】	当面 維持管理	用途 廃止	改善し当面維持管理 【55戸】	用途廃止 【125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
			松峰【55戸】	和野【65戸】 栃ヶ沢【26戸】 やまぶき【34戸】			

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。

① 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検討します。

【検討内容】

- ・ 2次判定の再判定はありません。

② 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検討し、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。

【検討内容】

- ・ 2次判定の調整はありません。

③ 長期的な事業の見通しの作成【30年程度】

上記「②」で検討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検討します。

【検討内容】

- ・ 松峰団地は、計画期間中に耐用年数を経過することから、計画期間後は用途廃止を検討します。

④ 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。

【検討内容】

- ・ 松峰団地は、計画期間中に耐用年数を経過することから改善を見送り、当面維持管理に修正します。

■ 3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 【614戸】		改善 【48戸】	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替
維持管理する団地 【662戸】	鳴石第3【20戸】 下和野【120戸】 水上【30戸】 西下【40戸】 柳沢前【28戸】 中田【197戸】 大野【31戸】 田端【14戸】 今泉【61戸】 長部【13戸】 脇の沢【60戸】		鳴石第2【48戸】				
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【180戸】	当面 維持管理 【55戸】	用途 廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止 【125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
	松峰【55戸】			和野【65戸】 栃ヶ沢【26戸】 やまぶき【34戸】			

6 団地別住棟別事業手法

3次判定までの結果をもとに、計画期間(10年間)の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。

ストック活用の事業手法

(棟・戸)

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	目標年次数	
和野	公営	S35	木1	4	4	用途廃止			4		
	公営	S34	簡1	3	12	用途廃止			12		
	公営	S36	木1	3	3	用途廃止			3		
	公営	S39	木1	9	9	用途廃止			9		
	公営	S39	簡1	2	8	用途廃止			8		
	公営	S40	木1	7	7	用途廃止			7		
	公営	S42	木1	22	22	用途廃止			22		
栃ヶ沢	公営	S40	木1	8	8	用途廃止			8		
	公営	S41	木1	18	18	用途廃止			18		
やまぶき	公営	S43	簡1	3	14	用途廃止			14		
	公営	S43	木1	3	5	用途廃止			5		
	公営	S44	簡1	3	15	用途廃止			15		
松峰	公営	S45	簡1	4	15	維持管理		15		15	
	公営	S47	簡2	2	10	維持管理		10		10	
	公営	S48	簡2	2	10	維持管理		10		10	
	公営	S52	簡2	2	8	維持管理		8		8	
	公営	S53	簡2	3	12	維持管理		12		12	
鳴石第2	公営	S59	耐4	1	24	維持管理		24		24	
	公営	H1	耐4	1	24	維持管理		24		24	
鳴石第3	公営	H13	木1・2	20	20	維持管理		20		20	
下和野	災害公営	H26	耐7	1	45	維持管理		45		45	
	災害公営	H26	耐5	1	16	維持管理		16		16	
	災害公営	H26	耐6	1	43	維持管理		43		43	
	災害公営	H26	耐5	1	16	維持管理		16		16	
水上	災害公営	H26	耐3	1	15	維持管理		15		15	
	災害公営	H26	耐4	1	15	維持管理		15		15	
西下	災害公営	H26	耐4	1	40	維持管理		40		40	
柳沢前	災害公営	H26	耐3	1	28	維持管理		28		28	
中田	災害公営	H27	耐8	1	111	維持管理		111		111	
	災害公営	H27	耐8	1	56	維持管理		56		56	
	災害公営	H27	耐8	1	30	維持管理		30		30	
大野	災害公営	H27	耐3	1	13	維持管理		13		13	
	災害公営	H27	耐3	1	18	維持管理		18		18	
田端	災害公営	H27	耐3	1	14	維持管理		14		14	
今泉	災害公営	H28	耐3	1	29	維持管理		29		29	
	災害公営	H28	耐3	1	32	維持管理		32		32	
長部	災害公営	H28	耐3	1	13	維持管理		13		13	
脇の沢	災害公営	H29	耐3	1	30	維持管理		30		30	
	災害公営	H29	耐3	1	30	維持管理		30		30	
公営					120	248		0	123	125	123
災害公営					19	594		0	594	0	594
市営全体					139	842		0	717	125	717

7 団地の計画期間及び中長期活用計画

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の事業手法及び住棟別の事業手法は、以下のとおりとします。

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)			構想期間：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
和野	50	65	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。	—	—	—
栃ヶ沢	26	26	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。	—	—	—
やまぶき	9	34	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。	—	—	—
松峰	13	55	維持管理 (経常修繕)	55	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) とし当面維持管理する。	用途廃止	—	構想期間前期において用途廃止とする。
鳴石第2	2	48	個別改善	48	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)	48	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
鳴石第3	20	20	維持管理 (経常修繕)	20	耐用年限まで活用するため、経常修繕を行う。	維持管理 (経常修繕)	20	構想期間前期までは活用するため経常修繕を行い、耐用年限後は需要を見定めた活用方針を再確認する。
下和野	4	120	維持管理 (計画修繕)	120	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)	120	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
水上	2	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。
西下	1	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。
柳沢前	1	28	維持管理 (計画修繕)	28	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)	28	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
中田	3	197	維持管理 (計画修繕)	197	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)	197	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
大野	2	31	維持管理 (計画修繕)	31	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)	31	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
田端	1	14	維持管理 (計画修繕)	14	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)	14	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
今泉	2	61	維持管理 (計画修繕)	61	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)	61	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
長部	1	13	維持管理 (計画修繕)	13	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)	13	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
脇の沢	2	60	維持管理 (計画修繕)	60	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)	60	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
公 営				123			68	
災害公営				594			594	
市営全体				717			662	

前述した「著しい困窮年収未満世帯への対応総括表」の市営住宅の対応目標管理戸数は、本計画の目標年次である平成40年度では797戸 (公営+災害公営) と推計され、平成52年度における中長期的な見通しでは755戸と推計されています。

これらの推計に対して、事業手法決定後のストック活用における管理戸数の合計は、平成40年度で717戸となり推計戸数を下回りますが、必要戸数の251戸を上回る (2.9倍) こととなります。

また、平成52年度 (30年の中長期計画) においても、662戸の管理戸数を計画しているため、必要量の207戸に対しても上回る (3.2倍) こととなります。

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戸数は以下に示すとおりです。

■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		85 戸	38 戸	123 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	85 戸	38 戸	123 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	48 戸	0 戸	48 戸
	個別改善事業予定戸数	48 戸	0 戸	48 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（経常修繕）	37 戸	38 戸	75 戸
	建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数		0 戸	125 戸	125 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		293 戸	301 戸	594 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	293 戸	301 戸	594 戸
	うち計画修繕対応戸数	293 戸	301 戸	594 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（経常修繕）	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

計画修繕対応とした住棟に対しては、計画期間における前期（1～5年目）・後期（6～10年目）の実施時期について、今後の劣化状況詳細調査等を踏まえて再検討を行うこととし、上記表では前期・後期に住戸数を均等配分しています。

用途廃止予定戸数においては、入居者の退去状況により変動するため、後期（6～10年目）に一括計上とします。

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			経常修繕			計画期間以降
						1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	
松峰	S45	簡1	4	15	経常修繕							7	8	15	用途廃止
	S47	簡2	2	10	経常修繕							5	5	10	用途廃止
	S48	簡2	2	10	経常修繕							5	5	10	用途廃止
	S52	簡2	2	8	経常修繕							4	4	8	用途廃止
	S53	簡2	3	12	経常修繕							6	6	12	用途廃止
鳴石第2	S59	耐4	1	24	個別改善				24		24				計画修繕
	H1	耐4	1	24	個別改善				24		24				計画修繕
鳴石第3	H13	木1・2	20	20	経常修繕							10	10	20	経常修繕
下和野	H26	耐7	1	45	計画修繕	22	23	45							計画修繕
	H26	耐5	1	16	計画修繕	8	8	16							計画修繕
	H26	耐6	1	43	計画修繕	21	22	43							計画修繕
	H26	耐5	1	16	計画修繕	8	8	16							計画修繕
水上	H26	耐3	1	15	計画修繕	7	8	15							計画修繕
	H26	耐4	1	15	計画修繕	7	8	15							計画修繕
西下	H26	耐4	1	40	計画修繕	20	20	40							計画修繕
柳沢前	H26	耐3	1	28	計画修繕	14	14	28							計画修繕
中田	H27	耐8	1	111	計画修繕	55	56	111							計画修繕
	H27	耐8	1	56	計画修繕	28	28	56							計画修繕
	H27	耐8	1	30	計画修繕	15	15	30							計画修繕
大野	H27	耐3	1	13	計画修繕	6	7	13							計画修繕
	H27	耐3	1	18	計画修繕	9	9	18							計画修繕
田端	H27	耐3	1	14	計画修繕	7	7	14							計画修繕
今泉	H28	耐3	1	29	計画修繕	14	15	29							計画修繕
	H28	耐3	1	32	計画修繕	16	16	32							計画修繕
長部	H28	耐3	1	13	計画修繕	6	7	13							計画修繕
脇の沢	H29	耐3	1	30	計画修繕	15	15	30							計画修繕
	H29	耐3	1	30	計画修繕	15	15	30							計画修繕
公 営			35	123		0	0	0	48	0	48	37	38	75	
災害公営			19	594		293	301	594	0	0	0	0	0	0	
合 計			54	717		293	301	594	48	0	48	37	38	75	

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		
和野	S35	木1	4	4	用途廃止			0		4	4		4	4	—	
	S34	簡1	3	12	用途廃止			0		12	12		12	12	—	
	S36	木1	3	3	用途廃止			0		3	3		3	3	—	
	S39	木1	9	9	用途廃止			0		9	9		9	9	—	
	S39	簡1	2	8	用途廃止			0		8	8		8	8	—	
	S40	木1	7	7	用途廃止			0		7	7		7	7	—	
	S42	木1	22	22	用途廃止			0		22	22		22	22	—	
栃ヶ沢	S40	木1	8	8	用途廃止			0		8	8		8	8	—	
	S41	木1	18	18	用途廃止			0		18	18		18	18	—	
やまぶき	S43	簡1	3	14	用途廃止			0		14	14		14	14	—	
	S43	木1	3	5	用途廃止			0		5	5		5	5	—	
	S44	簡1	3	15	用途廃止			0		15	15		15	15	—	
公 営			85	125			0	0	0	0	125	125	0	125	125	
災害公営			0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	
合 計			85	125			0	0	0	0	125	125	0	125	125	

※上記除去のタイミングは、団地入居全世帯退去後をもって一括除去と計画しているため、退去状況により変動します。

第6章 整備・管理の実施方針

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

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、法定点検の対象外建物においては、建築基準法第12条の規定に準じた定期点検を実施していきます。

これら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：平成28年8月）」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。

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の基本方針

今後の維持管理団地を対象として、以下の方針で計画修繕を実施します。なお、経常修繕対象団地については、極力、計画修繕対応に努めます。

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などは、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「市営住宅長寿命化計画」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[改定]:平成28年8月)

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	下地調整の上、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	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、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	下地調整の上、保護塗装
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等
2 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
②開放廊下一階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	18年	高圧洗浄の上、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	高圧洗浄の上、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	高圧洗浄の上、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上、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	下地処理の上、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	下地処理の上、塗装
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、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	下地処理の上、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	洗浄の上、コーティング
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板、エアコンスリーブ、雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装
5 建具・金物等				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検一調整	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、ピート等)の取替等
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
②手摺	開放廊下一階段、バルコニーの手摺、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、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	全部撤去の上、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	全部撤去の上、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、亜鉛メッキ鋼管
		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、プルボックス等	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、車路一步道等の舗装、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、排水樹等	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	—
	配管	警報器等の設置・改修	20
		給水・給湯管改修	20
排水管改修		30	
建具等	ガス管改修	30	
	建具改修	36	
	共用部分	外壁等	耐久性向上等
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・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。

—：特に修繕周期(年)を設定しない項目

②修繕計画基本方針の内容

修繕周期に基づき、次頁以降に「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や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。

維持管理団地別住棟別修繕方針-1

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→	修繕 周期	松 峰				
				1, 2, 3, 4	5, 6	7, 8	9, 10	11, 12, 13
				S45	S47	S48	S52	S53
				簡 1	簡 2	簡 2	簡 2	簡 2
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	48-58	46-56	45-55	41-51	40-50
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	—	—	—	—	—	—
	配管	警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○
		給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○
排水管改修		30	○	○	○	○	○	
建具等	ガス管改修	30	○	○	○	○	○	
	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・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

○ 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

維持管理団地別住棟別修繕方針-2

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→		鳴石第2		鳴石第3
				1	2	101~110, 201~210
		修繕 周期	S59	H1	H13	
			耐4	耐4	木1・2	
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]		→	34-44	29-39	17-27	
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	H28	H28	○
		換気扇設置・改修	20	○	○	○
		分電盤類取替	15	○	○	○
		電気容量のアップ	—	—	—	—
	配管	警報器等の設置・改修	20	○	○	○
		給水・給湯管改修	20	○	○	—
		排水管改修	30	○	○	—
建具等	ガス管改修	30	○	○	—	
	建具改修	36	○	○	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	◎	◎	H27
		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・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

○ 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

維持管理団地別住棟別修繕方針-3

		団地名→	修繕 周期	下和野	水上	西下	柳沢前	中田
		住棟名→		1-1, 1-2, 2-1, 2-2	1-1, 1-2	1	1	1-1, 1-2, 2
		建設年度→		H26	H26	H26	H26	H27
		構造階数→		耐5・6・7	耐3・4	耐4	耐3	耐8
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	4-14	4-14	4-14	4-14	3-13
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・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

○ 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

維持管理団地別住棟別修繕方針-4

		団地名→	修繕 周期	大野	田端	長部	今泉	脇の沢
		住棟名→		A, B	1	1	1, 2	1, 2
		建設年度→		H27	H27	H28	H28	H29
		構造階数→		耐 3	耐 3	耐 3	耐 3	耐 3
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	3-13	3-13	2-12	2-12	1-11
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	—	—	—	—	—	—
	配管	警報器等の設置・改修	20	—	—	—	—	—
		給水・給湯管改修	20	—	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—	—
建具等	ガス管改修	30	—	—	—	—	—	
	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・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

○ 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

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う。	耐震改修、避難経路の確保、防犯に配慮した建物部品の設置など

②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う。	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

③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る。	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

④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、居住性を確保する。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化等）など

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	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・外壁の断熱化対応 ・共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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置^(※1) ・アスベストの除去等 ・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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・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

(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必要な改善事業の項目を、次頁表の例示等から選択します。

①住戸改善

計画期間中の住戸改善事業の予定はありません。

②共用部分改善

ア 耐火構造の住棟については、修繕時期が到来した屋上及び外壁に対し、下記の改善工事を予定します。

- 屋上、外壁の耐久性向上（長寿命化型+断熱化対応の居住性向上型を附帯）

※屋上の耐久性向上に資する工事には、断熱化対応を附帯させるとともに、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、バルコニー防水の改修等工事を外壁工事と合わせて一体的に行う計画とします。

- バルコニー手摺のアルミ化（安全性確保型）

※上記の外壁改善工事に合わせて、バルコニー手摺のアルミ化及び北側窓の窓手摺のアルミ化を外壁工事と合わせて一体的に行う計画とします。

イ 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（長寿命化型）

ウ 耐火構造の住棟で、修繕時期が到来した共用部分の照明器具を省エネと照度確保及び長寿命化を図るため、下記の改善工事を予定します。

- 共用灯のLED 化工事（長寿命化型）

③屋外・外構改善

ア 修繕時期が到来した外灯を省エネと照度確保及び長寿命化を図るため、下記の改善工事を予定します。

- 外灯のLED 化工事（長寿命化型）

イ 修繕時期が到来した屋外配管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（長寿命化型）

維持管理団地別改善方針

		改善内容	鳴石第2	他、維持管理12団地
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・改善	—	—
		玄関入口段差の解消	—	—
		視覚障がい者誘導用ブロック等の設置	—	—
	安全性確保	耐震改修	—	—
		外壁落下防止改修	—	—
		バルコニーの手摺のアルミ化	●	—
		防火区画の設置	—	—
		避難設備の設置・二方向避難確保	—	—
		アスベストの除去等	—	—
	長寿命化	エレベーターの法令不適合改善	—	—
		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	共用灯照明のLED化	●	—
		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	—	—
	福祉対応	排水処理施設の整備	—	—
		屋外階段の手摺の設置	—	—
		屋外通路等の幅員確保	—	—
	安全性確保	段差の解消（スロープの設置等）	—	—
		電線の地中化	—	—
		屋外消火栓設置	—	—
		避難経路となる屋外通路等の整備	—	—
長寿命化	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	—	—	
	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事	●	—	

●：主体施工が望ましい改善内容 ○：附帯させる改善内容

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				
				平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度	平成 35 年度
松峰	S53-53	耐 5	全棟					
鳴石第 2	S59	耐 4	1			【長寿命化】 屋上の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯の LED 化 【安全性確保】 手摺のアルミ化	外灯の「巴化」 【長寿命化】	
	H1	耐 4	2			【長寿命化】 屋上の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯の LED 化 【安全性確保】 手摺のアルミ化		
鳴石第 3	H13	木 1 木 2	全棟					
下和野	H26	耐 5 耐 6 耐 7	全棟					
水上	H26	耐 3 耐 4	全棟					
西下	H26	耐 4	全棟					
柳沢前	H26	耐 3	全棟					
中田	H27	耐 8	全棟					
大野	H27	耐 3	全棟					
田端	H27	耐 3	全棟					
今泉	H28	耐 3	全棟					
長部	H28	耐 3	全棟					
脇の沢	H29	耐 3	全棟					

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				
		平成 36 年度	平成 37 年度	平成 38 年度	平成 39 年度	平成 40 年度
松峰	全棟					
鳴石第 2	1					
	2					
鳴石第 3	全棟					
下和野	全棟					
水上	全棟					
西下	全棟					
柳沢前	全棟					
中田	全棟					
大野	全棟					
田端	全棟					
今泉	全棟					
長部	全棟					
脇の沢	全棟					

4 建替事業の実施方針

本計画期間中における建替事業の予定はありません。

ただし、今後、本計画の事業内容に変更が生じ、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、耐用年限を超過し躯体（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。

5 用途廃止事業の実施方針

用途廃止事業は、事業手法の選定等において、以下の点を考慮し対象団地・住棟を選定しました。

- ・耐用年数の超過など、建物の安全性に課題があり、長期で市営住宅として維持管理することが適切でない団地を選定しました。
- ・財政支出を抑制するため、耐用年数を超過しており、借地に立地する団地を優先的に選定しました。

(1) 用途廃止事業の実施方針

①入居募集停止等の方針

- ・用途廃止決定後は速やかに入居募集の停止を行います。
- ・入居募集の停止と連動して、入居者の移転経費を支援することにより、移転先となる市営住宅や民間賃貸住宅への計画的な移転を促進します。
- ・移転促進に当たっては、移転先でのコミュニティの確保や、移転が完了するまでの間の現入居者の安全・安心に配慮します。

②移転先住戸の確保

- ・用途廃止に際しては、入居者の移転先が必要となります。したがって、事前にアンケート調査や説明会を実施するなど、入居者の意向等を十分把握することとします。
- ・入居者の移転に際しては、住み慣れた同一地区内の近隣の市営住宅が望ましいことから、計画的な準備に努めます。
- ・また、移転先については、他の市営住宅への住替えの希望等について、家賃の今後の変動状況等を含め、移転者への丁寧な説明に努めます。

【移転先住戸確保のシミュレーション】

条件：・平成30年10月1日現在の入退去状況のデータを基に算定

- ・用途廃止対象団地の対象者は、過去3年間の平均退去数に基づき減少する。
- ・受入団地の空家確保数は、過去3年間の平均退去数に基づき増加する。

考察：・受入団地を近隣の鳴石第2・第3及び下和野と想定した場合

▶平成37年に移転が完了します。

・受入団地を中田まで拡大して想定した場合

▶平成33年に移転が完了します。

■用途廃止団地の入居世帯数の推計

用途廃止 団地名	管理 戸数	入居 戸数	空家 数	平均 退去数	残存入居世帯数の推計									
					H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
和野	65	54	11	3.3	51	47	44	41	38	34	31	28	24	21
栃ヶ沢	26	20	6	1.0	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10
やまぶき	34	30	4	1.7	28	27	25	23	22	20	18	16	15	13
合計	125	104	21		98	92	86	80	74	68	62	56	50	44

■移転先団地の空家確保数の推計

移転先 団地名	管理 戸数	入居 戸数	空家 数	平均 退去数	空家確保数の推計									
					H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
鳴石第2	48	46	2	2.0	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22
鳴石第3	20	19	1	0.7	2	2	3	4	5	5	6	7	7	8
下和野	120	113	7	5.7	13	18	24	30	36	41	47	53	58	64
3団地合計	188	178	10		18	27	35	44	52	60	69	77	86	94
受入不足					80	65	51	36	22	8	-7	-21	-36	-50
中田	197	159	38	5.3	43	49	54	59	65	70	75	80	86	91
4団地合計	385	337	48		62	75	89	103	117	130	144	158	171	185
受入不足					36	17	-3	-23	-43	-62	-82	-102	-121	-141

※四捨五入表記のため、合計が一致しない場合があります。

③事業スケジュール

事業手法の判定により用途廃止とされた団地については、下記の計画に基づいて事業を実施する予定です。

- ・前項の移転先住戸確保のシミュレーションにおける、受入団地が鳴石第2・第3及び下和野の3団地を想定します。
- ・用途廃止については、栃ヶ沢、和野、やまぶきの順を予定します。

(2) 用途廃止団地の解体除去

①解体除去費の設定

公営住宅法等の規定による住宅局所管事業に係る、国庫補助額の算定基準となる除却工事費は、次のとおりとされています。

○「平成30年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」における除却工事費

- ・木造住宅の除却工事費：26千円/㎡（上限）
- ・非木造住宅の除却工事費：37千円/㎡（上限）

②団地別概算事業費

用途廃止団地の解体除去費を、以下のとおり想定します。

■団地別解体除去概算費

(千円)

団地名	構造	単価	戸当たり平均床面積	戸当たり除去費	管理戸数	団地全体除去費	備考
和野	木造	26/㎡	32.54㎡	846	45	38,070	
和野	簡耐	37/㎡	35.84㎡	1,326	20	26,520	
計					65	64,590	
栃ヶ沢	木造	26/㎡	34.86㎡	906	26	23,556	
やまぶき	木造	26/㎡	36.40㎡	946	5	4,730	
やまぶき	簡耐	37/㎡	33.28㎡	1,231	29	35,699	
計					34	40,429	
合計					125	128,575	

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、ストックの効率的な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。

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、実施しない場合、それぞれの場合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:千円/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/棟・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/棟・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。

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、以下のとおり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	除去費 (現在価値化)	LCC
		①	②	③	④	⑤ $(②+③+④) \div ①$
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
鳴石第2	1	50	7,586,419	9,910,700	533,908	360,621
	2	50	6,126,445	8,688,400	438,834	305,074

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	建設費	除去費 (現在価値化)	LCC
		⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ $(⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥$
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
鳴石第2	1	70	7,122,797	3,904,116	9,910,700	243,669	302,590
	2	70	5,642,056	3,753,958	8,688,400	200,278	261,210

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 ⑤-①	⑬ ⑫×戸数
			円/戸・年	千円/棟・年
鳴石第2	1	24	58,031	1,393
	2	24	43,864	1,053
合 計				2,446

※LCC縮減効果金額は千円以下四捨五入表記のため、縮減額及び縮減額合計の金額と一致しない場合があります。

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。

陸前高田市公営住宅等長寿命化計画

平成31年3月

編集・発行：陸前高田市 建設部 建設課

〒029-2292 岩手県陸前高田市高田町字鳴石42番地5

TEL (0192) 54-2111 FAX (0192) 54-3888

URL <http://www.city.rikuzentakata.iwate.jp>
