
尾花沢市公営住宅等長寿命化計画

平成26年3月

尾花沢市

目次

序章 計画のあらまし	
1 計画の目的と位置づけ	1
1) 計画策定の背景と目的	1
2) 計画の位置づけ	2
2 計画の概要	3
1) 計画期間(目標年次)	3
2) 計画策定のフロー	3
第1章 住宅ストック等の現状と施策の理念・目標	
1 住宅ストック等の現状と課題	4
1) 居住者の状況	4
2) 住宅ストックの状況	10
3) 公営住宅等	20
4) 上位・関連計画	22
5) 住宅施策の課題	27
2 住宅施策の理念・目標	29
1) 基本理念及び目標	29
2) 住宅の基本的施策	30
第2章 公営住宅等ストックの現状と課題	
1 公営住宅等管理状況	32
1) 立地及び敷地条件	32
2) 共同施設等	34
3) 住棟別管理状況	36
4) 入居状況	41
2 入居者意向	46
1) 調査概要	46
2) 結果の概要	47
3 公営住宅等ストックの課題	54
1) 住宅・住環境からみた課題	54
2) 入居状況からみた課題	54

第3章 公営住宅等ストック活用計画	
1 目標・整備水準	56
1) 基本目標	56
2) 整備水準	58
2 将来ストック数の設定	60
1) 公営住宅等の供給方針	60
2) 公営住宅等の将来ストック数	64
3 スtock活用手法の選定	66
1) スtock活用手法	66
2) 活用手法の選定フロー	67
3) 活用手法の選定	68
4 スtock活用計画	70
1) 団地別ストック活用方針	70
2) 住棟別ストック活用計画	71
第4章 公営住宅等建替事業計画	
1 建替事業の実施方針	72
1) 基本方針	72
2) 団地別実施方針	72
第5章 公営住宅等維持管理計画	
1 長寿命化を図るべき公営住宅等	73
2 対象団地の状況	74
1) 劣化状況	74
2) 団地別住棟別状況	76
3 長寿命化に関する基本方針	84
1) 日常的な維持管理の方針	84
2) 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	84
4 修繕・改善計画	84
1) 修繕・改善の基本方針	84
2) 改善事業の方針	88
3) 団地別住棟別改善計画	91
5 長寿命化による効果	94
1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果	94
2) ライフサイクルコストの改善効果	94

1 計画の目的と位置づけ

1) 計画策定の背景と目的

(1) 背景

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、平成 18 年 6 月、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため「住生活基本法」が制定され、同年 9 月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

その後、おおむね 5 年を経過したことから見直しが行われ、平成 23 年 3 月に、平成 23 年度から平成 32 年度を計画期間とするあらたな計画として改定されました。

また、平成 19 年 7 月に施行された「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（通称：住宅セーフティネット法）」において、公営住宅は、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことを位置づけました。

一方、住宅ストックに限らず、社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、財政制度等審議会「平成 20 年度予算の編成等に関する建議」（平成 19 年 11 月）において、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議されています。

尾花沢市では、平成 15 年度に、公営住宅の実情と将来の需要予測及び社会的情勢を踏まえた公営住宅の効率的かつ的確な活用を図るため、「尾花沢市公営住宅ストック総合活用計画」を平成 15 年度から平成 24 年度までの 10 年間を計画期間として策定しました。

この計画の策定から 10 年が経過した平成 25 年 8 月現在、8 団地、34 棟、184 戸の公営住宅等を管理していますが、昭和 30 年代後半から 40 年代前半に建設された木造住宅や簡易耐火住宅は既に耐用年数を経過しつつあります。

そのため、国の住宅施策の転換に併せ、地域の実情に応じた計画的な建替えや用途廃止、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るべき住宅の判別など、新たな視点を盛り込んだ効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントを実施し、更新コストの削減を目指すための中長期的な維持管理計画を定める「公営住宅等長寿命化計画」の策定が急務となっています。

(2) 目的

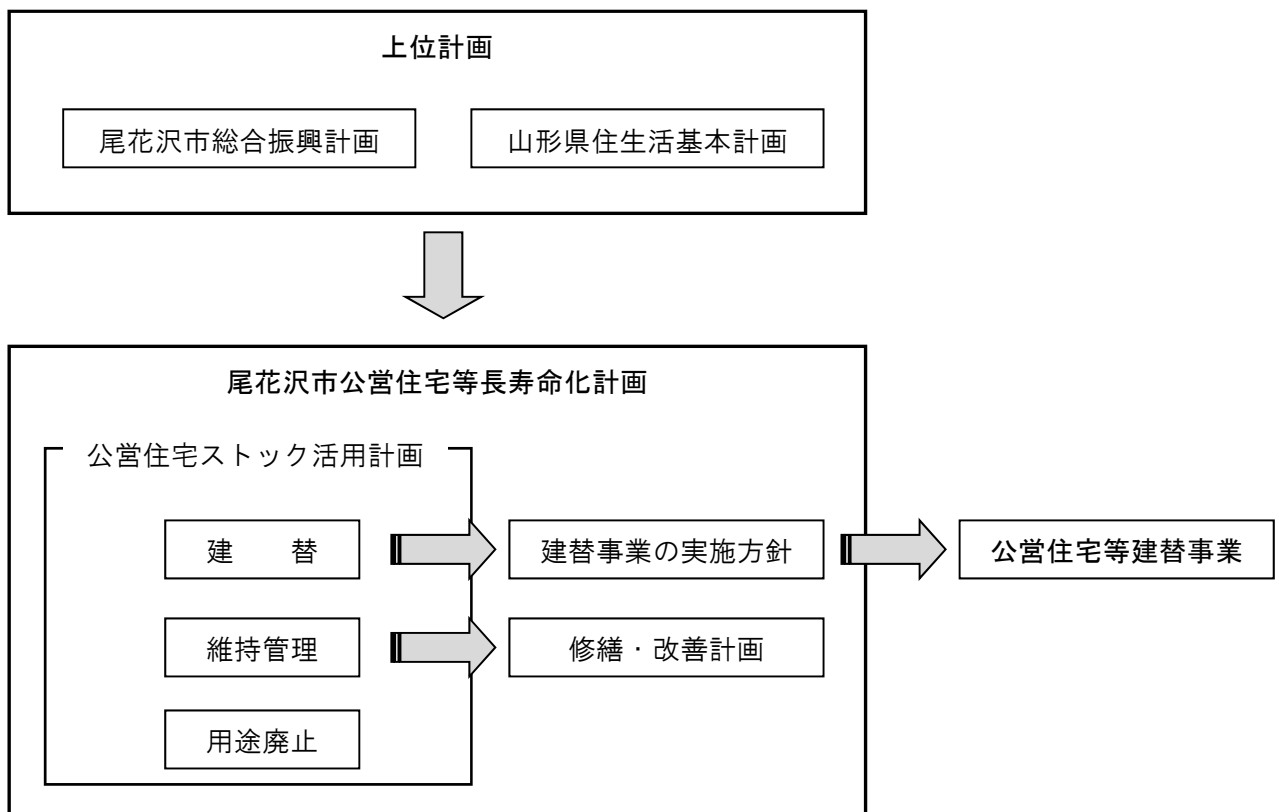
本計画は、計画策定の背景を踏まえ、住宅施策に係る現状と課題を把握して住宅施策の基本的な方向を検討し、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、地域の住宅需要に対応した、団地敷地の有効活用と良質な住宅ストック形成のための総合的な公営住宅等の活用方針を設定するとともに、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、計画的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善などの方針を示す修繕・改善計画を定め、長期的な維持管理と長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

2) 計画の位置づけ

本計画は「山形県住生活基本計画」及び「尾花沢市総合振興計画」を上位計画とし、公営住宅等の施策を展開するための指針として位置づけられます。

また、公営住宅等のストックを総合的に活用するための方針及び公営住宅等の長寿命化を図るための整備、改善等の方針を示すものであり、「公営住宅建替事業」、「公営住宅等ストック総合改善事業」の整備計画として位置づけられます。

計画の位置づけ



2 計画の概要

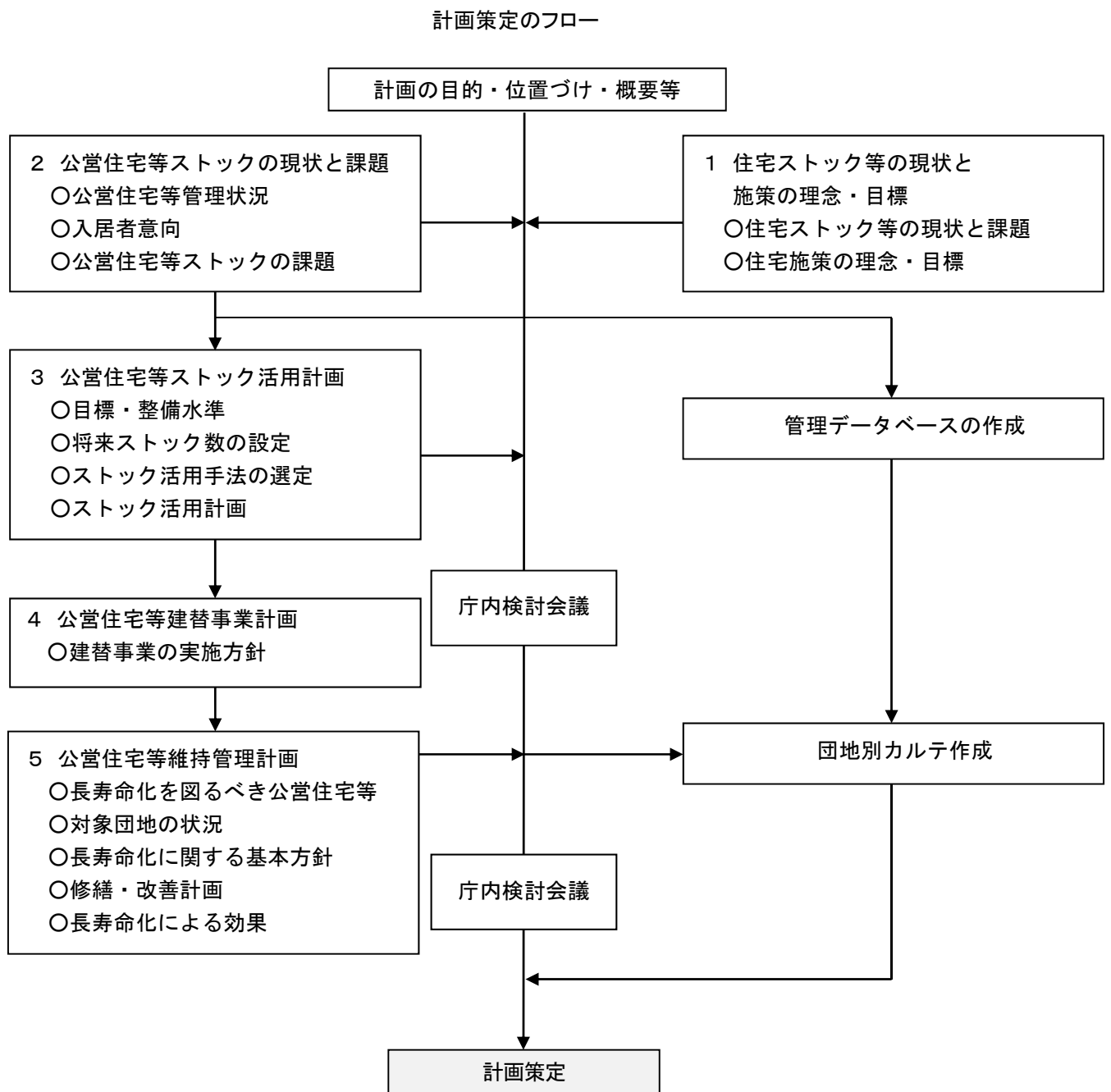
1) 計画期間（目標年次）

本計画は、平成 26 年度（2014 年度）から平成 35 年度（2023 年度）までの 10 年間に計画期間とします。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 26 年度～平成 35 年度 → 目標年次：平成 35 年度

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 住宅ストック等の現状と課題

1) 居住者の状況

(1) 人口・総世帯

①人口

・国勢調査に基づく人口は、平成22年では18,955人となっており、平成7年からみると減少傾向にあります。

②総世帯

・総世帯数は、平成22年では5,332世帯となっており、平成7年からみると減少傾向にあります。

③世帯当たり人員

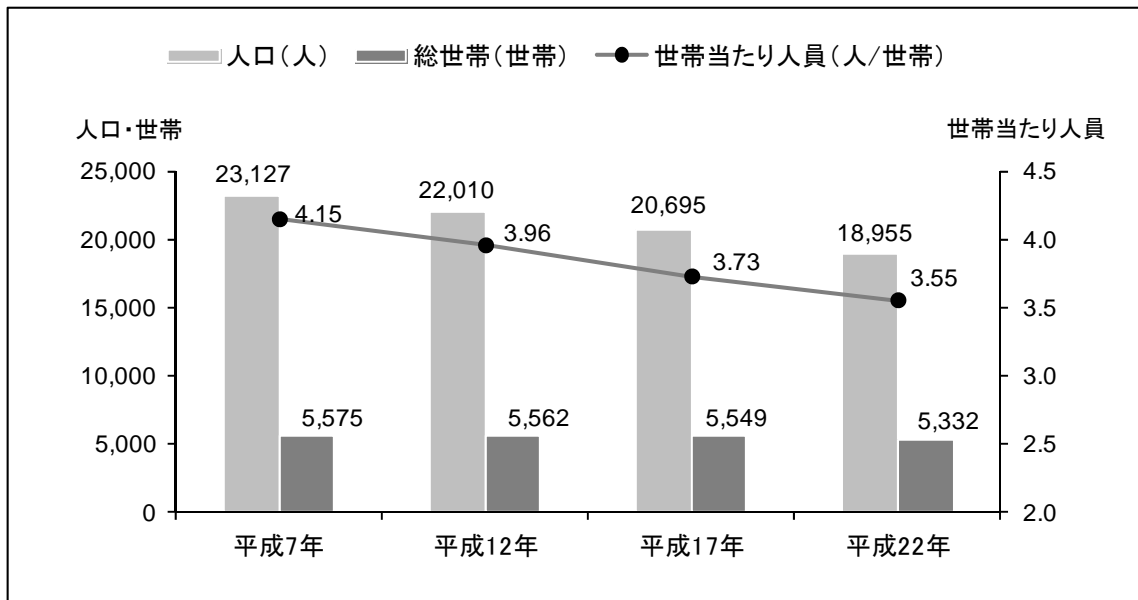
・世帯当たり人員は、平成22年では3.55人となっており、平成7年からみると減少しています。

※総世帯 = 一般世帯 + 施設等の世帯

※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。

※施設等の世帯：病院等の入院者や社会施設等の入居者等。

人口・世帯数の推移

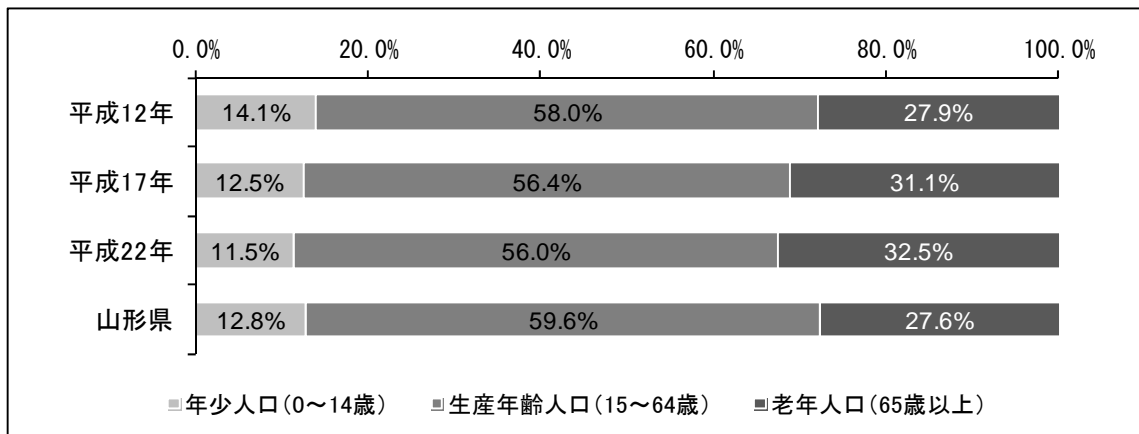


(国勢調査)

(2) 年齢構成

- ・年少人口（0～14歳）は年々減少し、平成22年では2,176人となっており、人口割合は平成12年の14.1%から平成22年の11.5%に減少しています。
- ・老年人口（65歳以上）は年々増加し、平成22年では6,163人となっており、人口割合は平成12年の27.9%から平成22年の32.5%に増加しています。
- ・山形県全体と比較すると、年少人口の割合が低く、老年人口の割合が高くなっています。

年齢3階層別構成比の推移

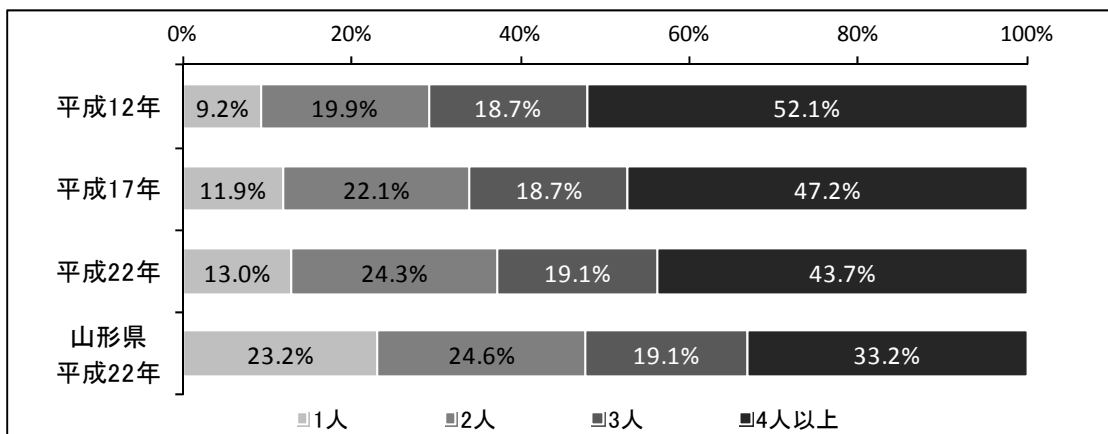


(国勢調査)

(3) 世帯人員

- ・1人世帯から3人世帯の割合が増加傾向となっており、4人以上の世帯は減少傾向となっています。
- ・2人世帯以下の世帯の合計は、平成22年では37.3%となっており、小規模世帯の割合は県全体(47.8%)よりも低くなっています。

世帯人員



(国勢調査)

(4) 高齢者世帯

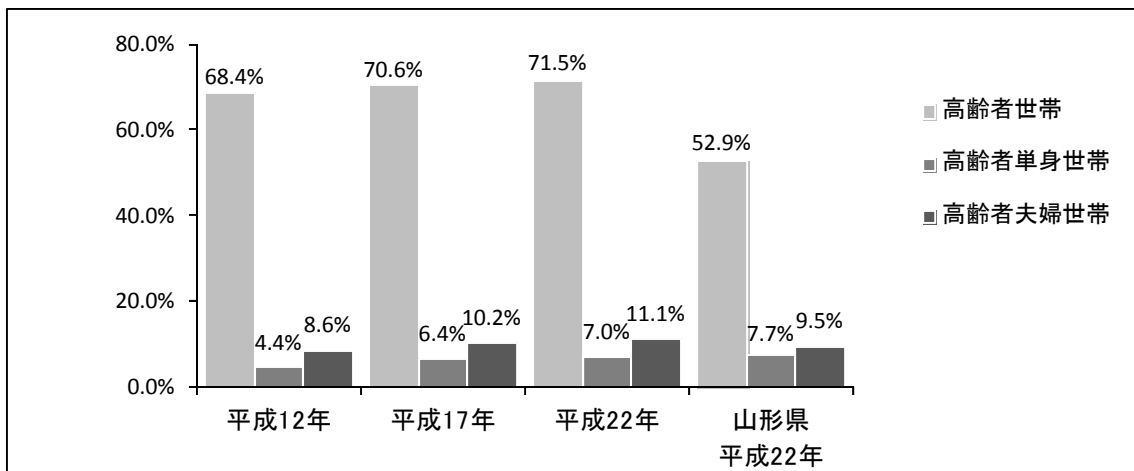
- ・ 高齢者世帯（65歳以上の親族がいる世帯）は、平成22年では3,804世帯、高齢単身世帯（65歳以上）372世帯、高齢夫婦世帯（夫65歳以上、妻60歳以上）593世帯であり、平成12年からの推移をみるといずれも増加傾向にあります。
- ・ 高齢者世帯が全世帯に占める割合は平成22年では71.5%で、山形県全体の52.9%と比較すると高い割合となっています。

高齢者世帯数の推移 (世帯)

調査年度	一般世帯	高齢者世帯		
		単身世帯	夫婦世帯	
平成12年	5,555	3,802	247	480
平成17年	5,542	3,915	354	567
平成22年	5,320	3,804	372	593

(国勢調査)

高齢者世帯割合の推移



(国勢調査)

(5) 子育て世帯

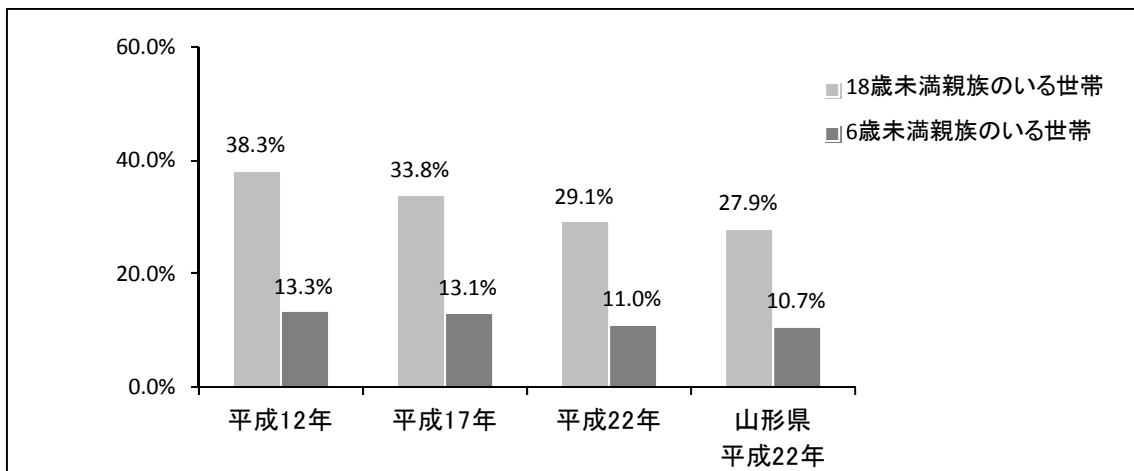
- ・子育て世帯（18歳未満の親族がいる世帯）は、平成22年では1,550世帯、6歳未満の親族がいる世帯は586世帯であり、平成12年からの推移をみると、いずれも減少傾向にあります。
- ・子育て世帯が全世帯に占める割合は平成22年では29.1%で、山形県全体の27.9%と比較すると高い割合となっています。

子育て世帯数の推移 (世帯)

調査年度	一般世帯	18歳未満親族のいる世帯	
		18歳未満親族のいる世帯	6歳未満親族のいる世帯
平成12年	5,555	2,125	737
平成17年	5,542	1,872	725
平成22年	5,320	1,550	586

(国勢調査)

子育て世帯割合の推移



(国勢調査)

(6) 所有関係

①全世帯

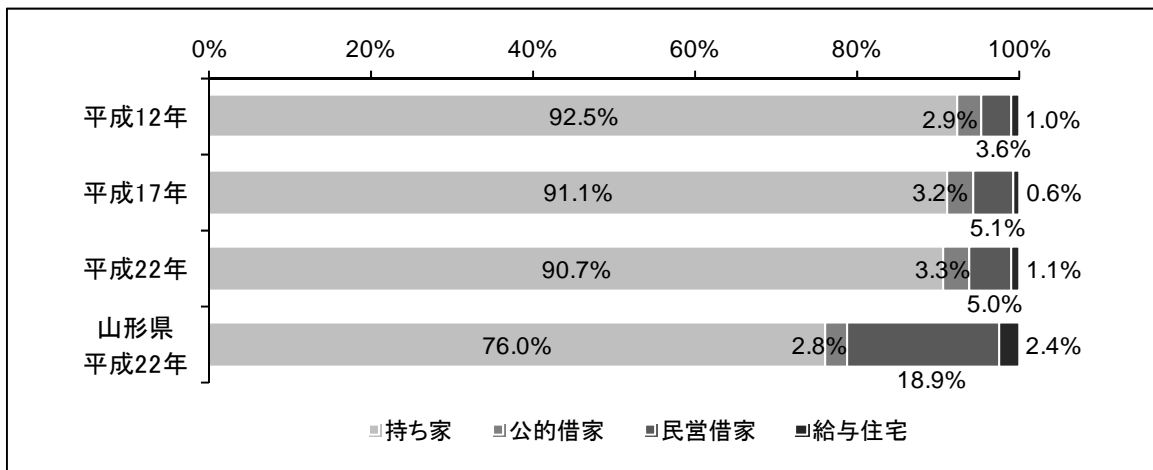
- ・全世帯の住宅の所有関係は、平成22年では持ち家率が90.7%、公的借家が3.3%、民営借家が5.0%で、持ち家はやや減少であり、公的借家と民営借家が増加しています。
- ・山形県全体と比較すると、持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。

住宅所有関係別世帯の推移 (世帯)

調査年度	住宅に住む一般世帯				
	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	
平成12年	5,534	5,095	160	196	57
平成17年	5,516	5,004	174	282	34
平成22年	5,320	4,814	175	265	56

(国勢調査)

住宅所有関係別世帯比率の推移



(国勢調査)

※公的借家：公営、都市機構・公社の借家の合計（雇用促進住宅含む）

給与住宅：社宅、公務員住宅等会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅にその従業員が住んでいる場合を含む）。家賃の支払の有無を問わない。

②勤労者世帯

- ・勤労者世帯は、平成22年では持ち家率が71.5%、公的借家が9.2%、民営借家が15.7%で、持ち家が減少する一方、公的借家と民営借家が増加傾向にあります。
- ・山形県全体と比較すると、持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。

勤労者世帯（高齢者世帯を除く一般世帯） (世帯)

調査年度	住宅に住む一般世帯				
	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	
平成22年	1,516	1,078	139	236	54

(国勢調査)

③高齢者世帯

- ・高齢者世帯は、平成22年では持ち家率が98.2%、公的借家が0.9%、民営借家が0.8%で、持ち家、民営借家ともにほぼ横ばい傾向にあります。
- ・山形県全体と比較すると、持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。

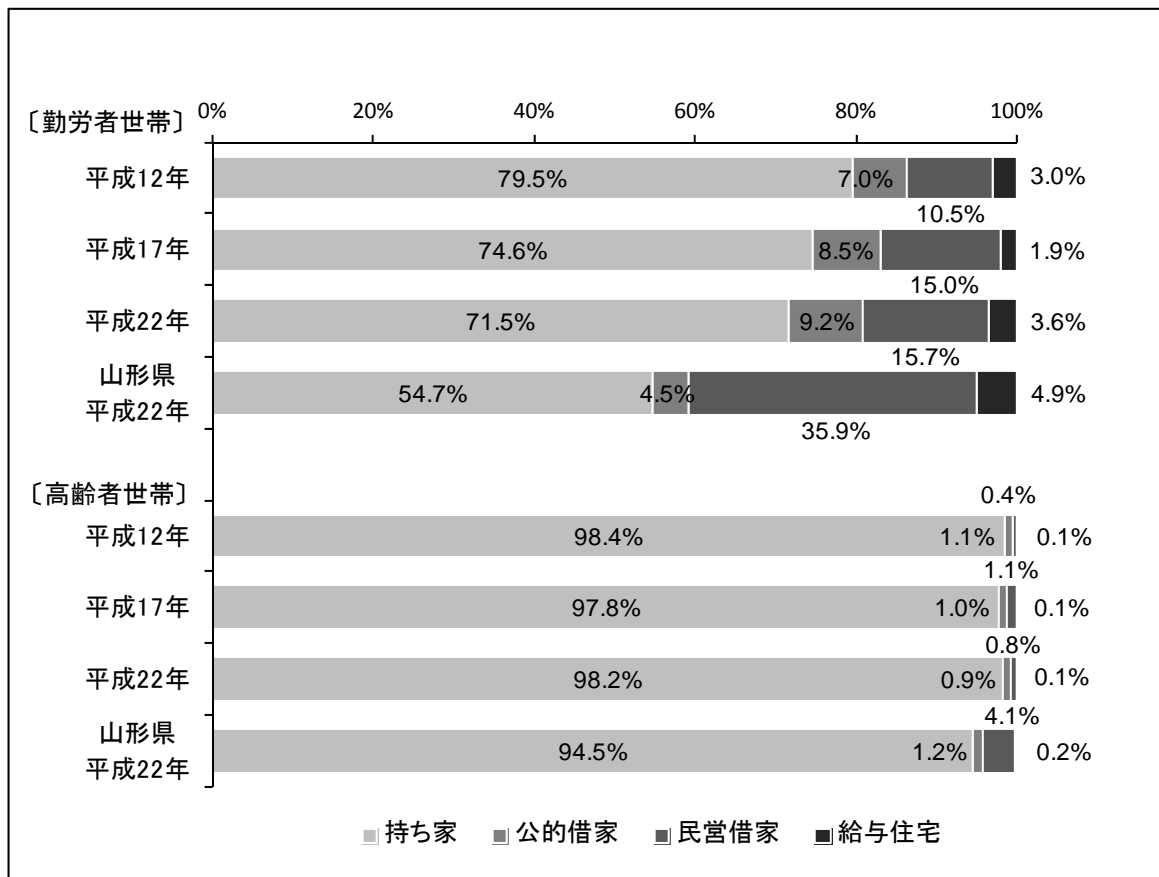
高齢者世帯

(世帯)

調査年度	住宅に住む一般世帯				
	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	
平成22年	3,804	3,736	36	29	2

(国勢調査)

住宅種類別世帯割合の推移 (勤労者・高齢者世帯)



(国勢調査)

2) 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数・空き家

①住宅総数

- ・平成 20 年の住宅総数は 6,060 戸であり、そのうち居住世帯のある住宅が 5,590 戸 (92.2%) です。居住世帯のある住宅の比率は山形県数値より高くなっています。

②空き家状況

- ・空き家は 470 戸で空家率は 7.8%となっており、山形県全体の 11.0%と比較すると低くなっています。
- ・空き家の内訳をみると、その他の住宅が 6.4%で最も高くなっています。賃貸用の住宅は 0.5%であり、30 戸が空き家となっています。

市町名	住宅数 (戸)				
	住宅総数	空き家			
		二次的住宅	賃貸用の住宅	その他の住宅	
尾花沢市	6,060	470	50	30	390
	100%	7.8%	0.8%	0.5%	6.4%
村山市	8,360	610	20	230	360
	100%	7.3%	0.2%	2.8%	4.3%
東根市	14,750	1,420	20	960	420
	100%	9.6%	0.1%	6.5%	2.8%
山形市	109,580	12,950	260	8,500	4,030
	0%	11.8%	0.2%	7.8%	3.7%
山形県	432,700	47,500	1,600	24,700	20,200
	100%	11.0%	0.4%	5.7%	4.7%

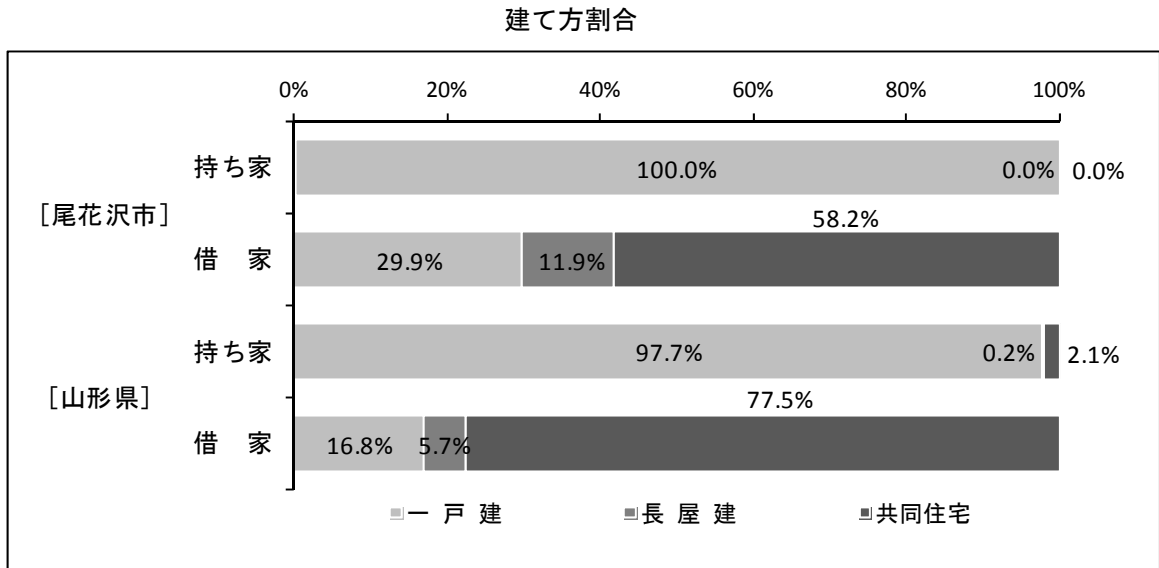
(平成 20 年住宅・土地統計調査)

※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たま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て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

(2) 住宅の建て方

- ・尾花沢市の持ち家は、すべて一戸建となっています。また、借家では 58.2%が共同住宅となっています。
- ・山形県全体と比較すると、一戸建の持ち家の割合が高く、借家の共同住宅の割合が低くなっています。

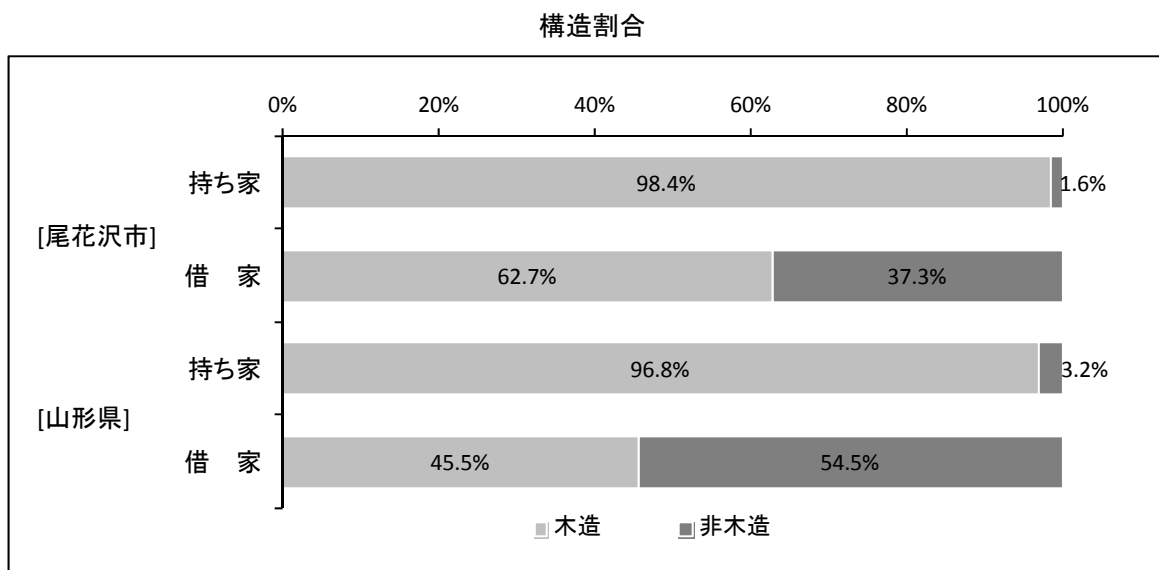


(平成 20 年住宅・土地統計調査)

※その他（工場や事務所などの一部が住宅となっている場合は除く。）

(3) 住宅の構造

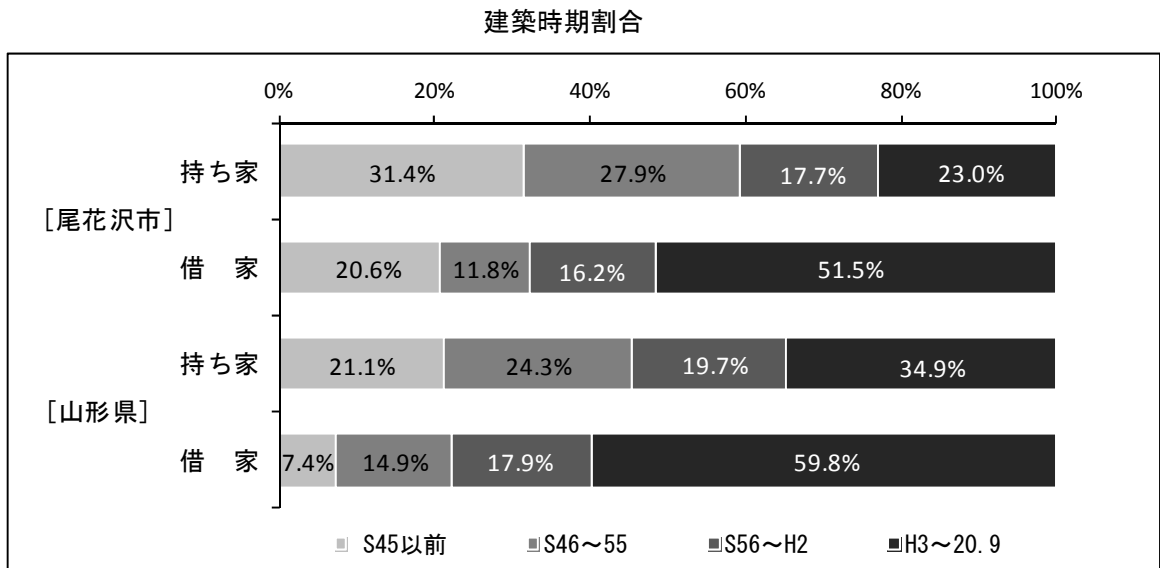
- ・尾花沢市の持ち家は 98.4%が木造となっており、県との比較でも高い割合となっています。
- ・借家も非木造より木造が高くなっていますが、県では非木造の割合が高くなっています。



(平成 20 年住宅・土地統計調査)

(4) 住宅の建築時期

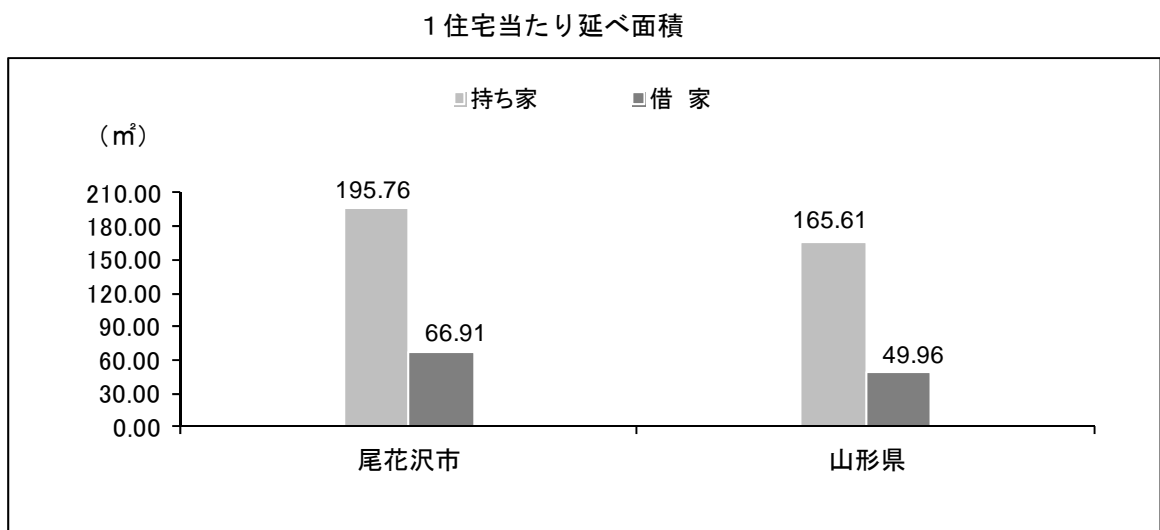
- ・耐震設計基準が改正された昭和 56 年以前に建築され、耐震性に不安の残る住宅は、持ち家で 59.3%、借家で 32.4%となっています。
- ・県数値と比較すると、持ち家、借家のいずれも県数値より低い水準となっています。



(平成 20 年住宅・土地統計調査)

(5) 住宅の規模

- ・持ち家の 1 住宅当たり延べ面積は 195.76 m^2 であり、県の数値 (165.61 m^2) より高い水準となっています。
- ・借家についても、1 住宅当たり延べ面積が 66.91 m^2 で、県の数値 (49.96 m^2) を上回っています。

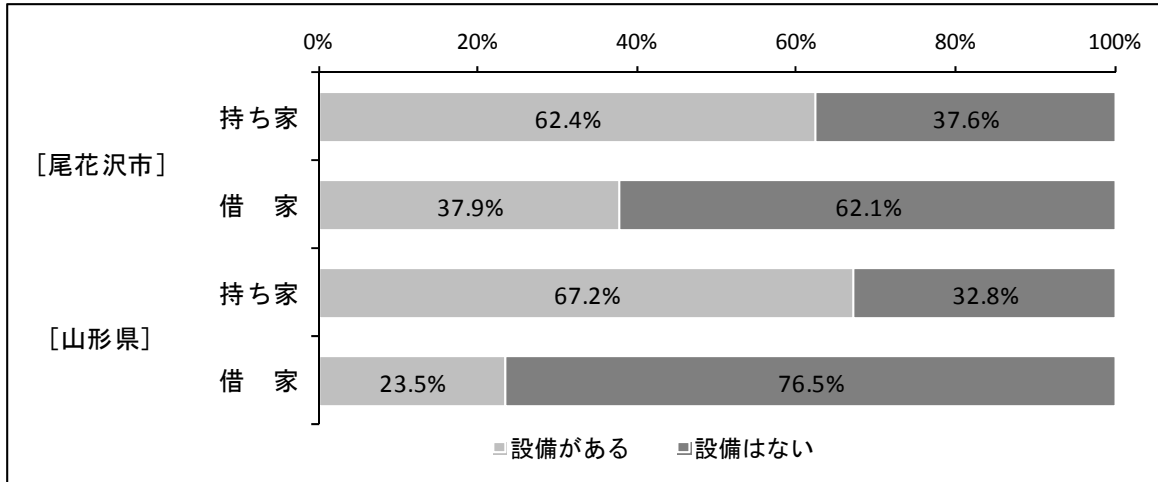


(平成 20 年住宅・土地統計調査)

(6) 住宅の高齢者設備

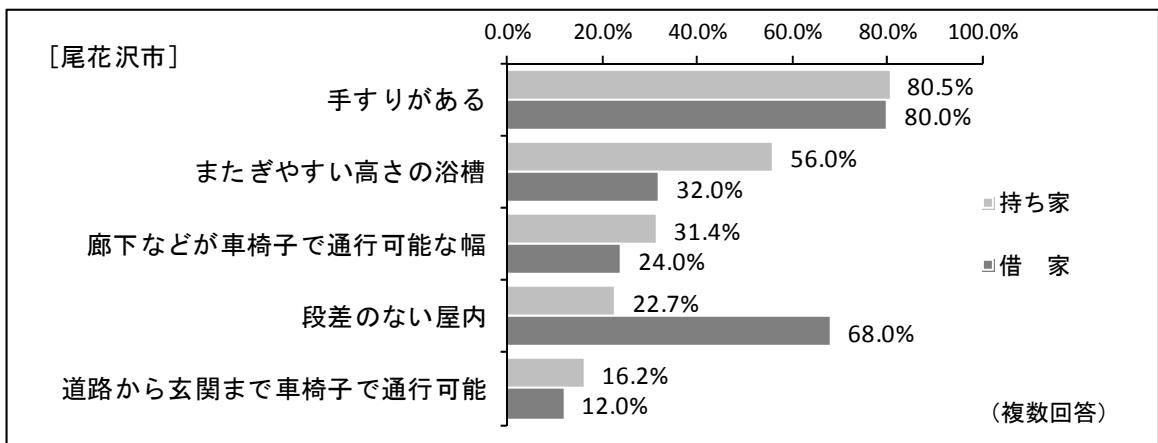
- ・高齢者のための設備が1つ以上ある住宅は、持ち家では62.4%、借家では37.9%であり、借家では県の数値を上回っています。
- ・設備の内容としては、持ち家、借家のいずれも手すりが最も高くなっています。

高齢者のための設備状況



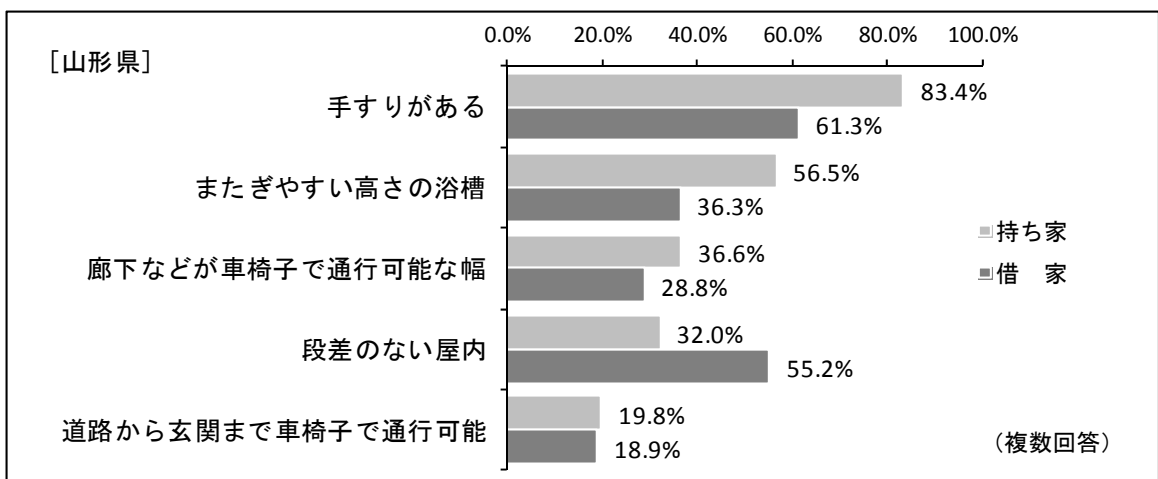
(平成20年住宅・土地統計調査)

尾花沢市の設備状況



(平成20年住宅・土地統計調査)

山形県の設備状況

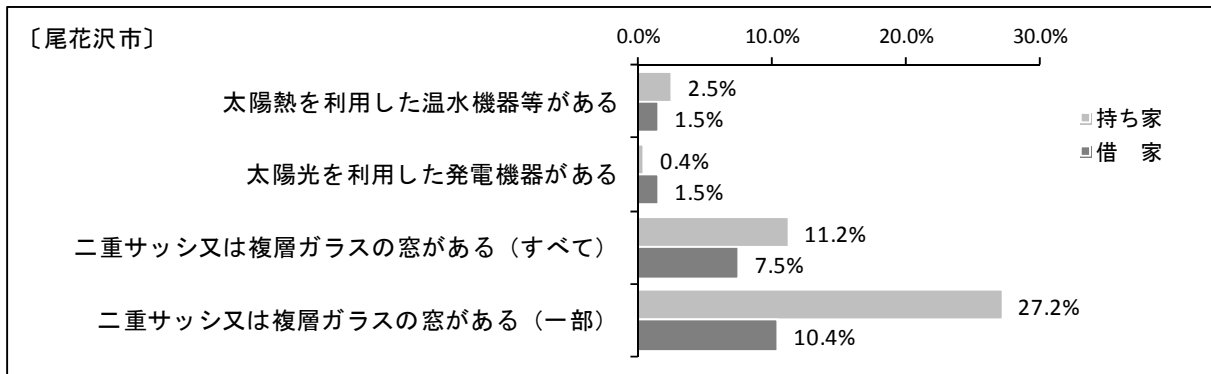


(平成20年住宅・土地統計調査)

(7) 住宅の省エネルギー

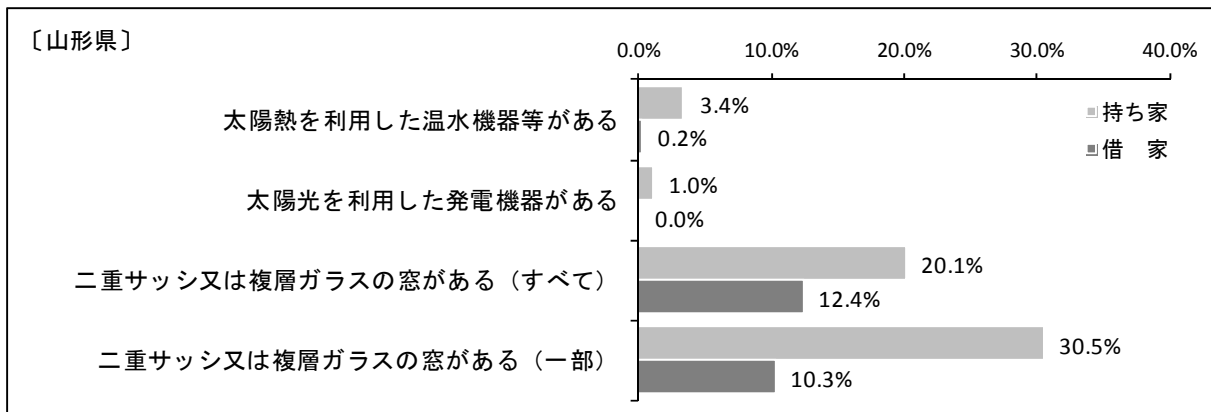
- ・省エネ設備の中で、最も多かったのは「一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスの窓がある」であり、次いで「すべての窓に二重サッシ又は複層ガラスの窓がある」の順となっています。
- ・県も同様の傾向となっていますが、いずれも県数値を下回っています。

尾花沢市の省エネルギー設備等のある住宅割合



(平成 20 年住宅・土地統計調査)

山形県の省エネルギー設備等のある住宅割合

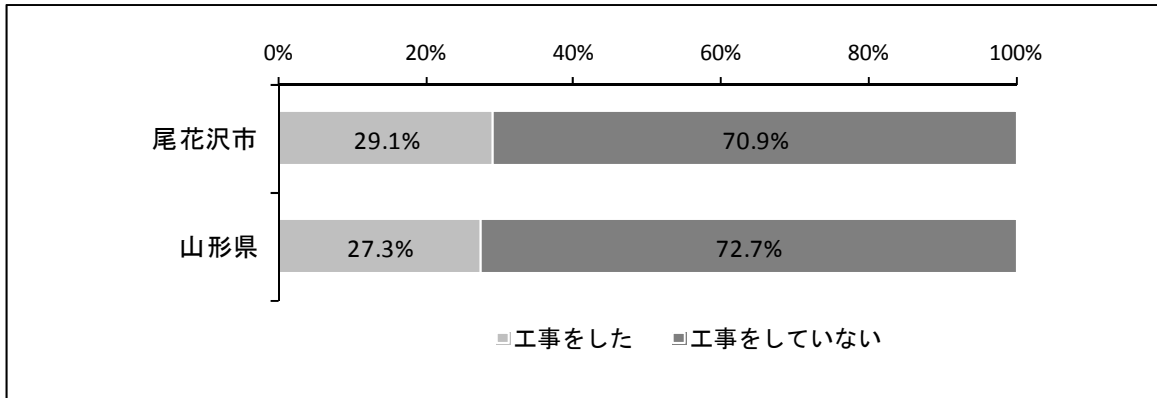


(平成 20 年住宅・土地統計調査)

(8) 持ち家のリフォーム

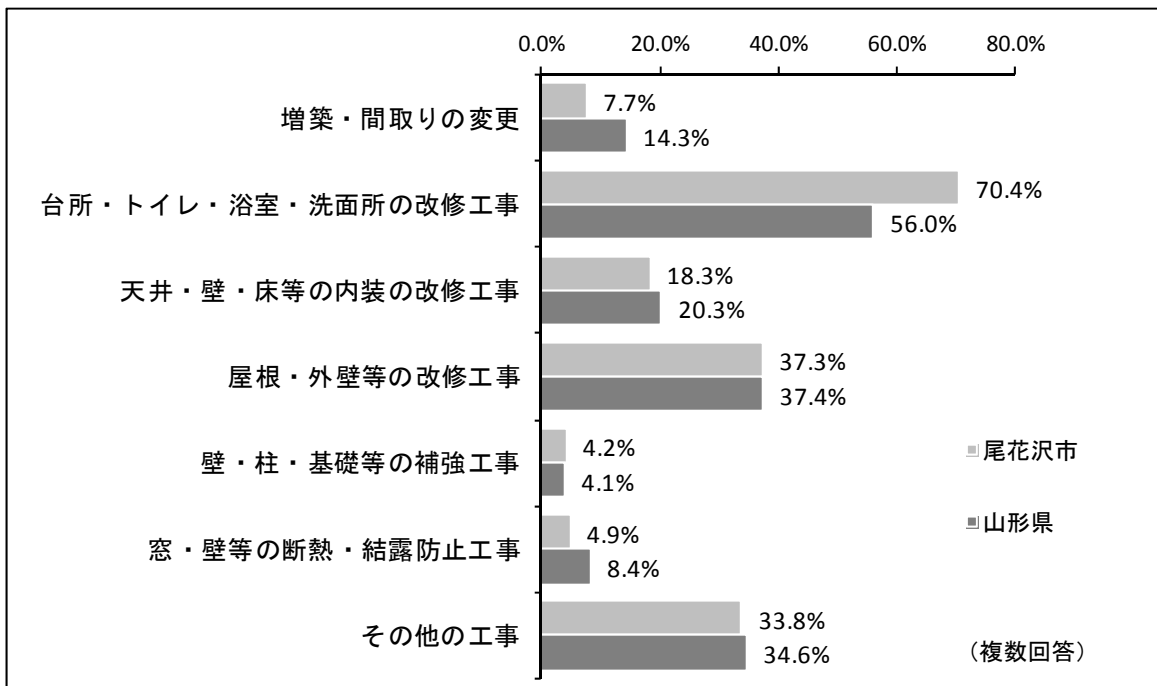
- ・平成 16 年以降における持ち家の改修工事について、29.1%の家屋がリフォームを行っており、県の数値を上回っています。
- ・リフォームの中で、最も多かったのは「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」であり、次いで「屋根・外壁等の改修工事」の順となっています。
- ・県も同様の傾向となっていますが、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」と「壁・柱・基礎等の補強工事」は県数値を上回っています。

持ち家のリフォーム実施状況



(平成 20 年住宅・土地統計調査)

リフォーム工事箇所状況



(平成 20 年住宅・土地統計調査)

(9) 居住面積水準

①最低居住面積水準

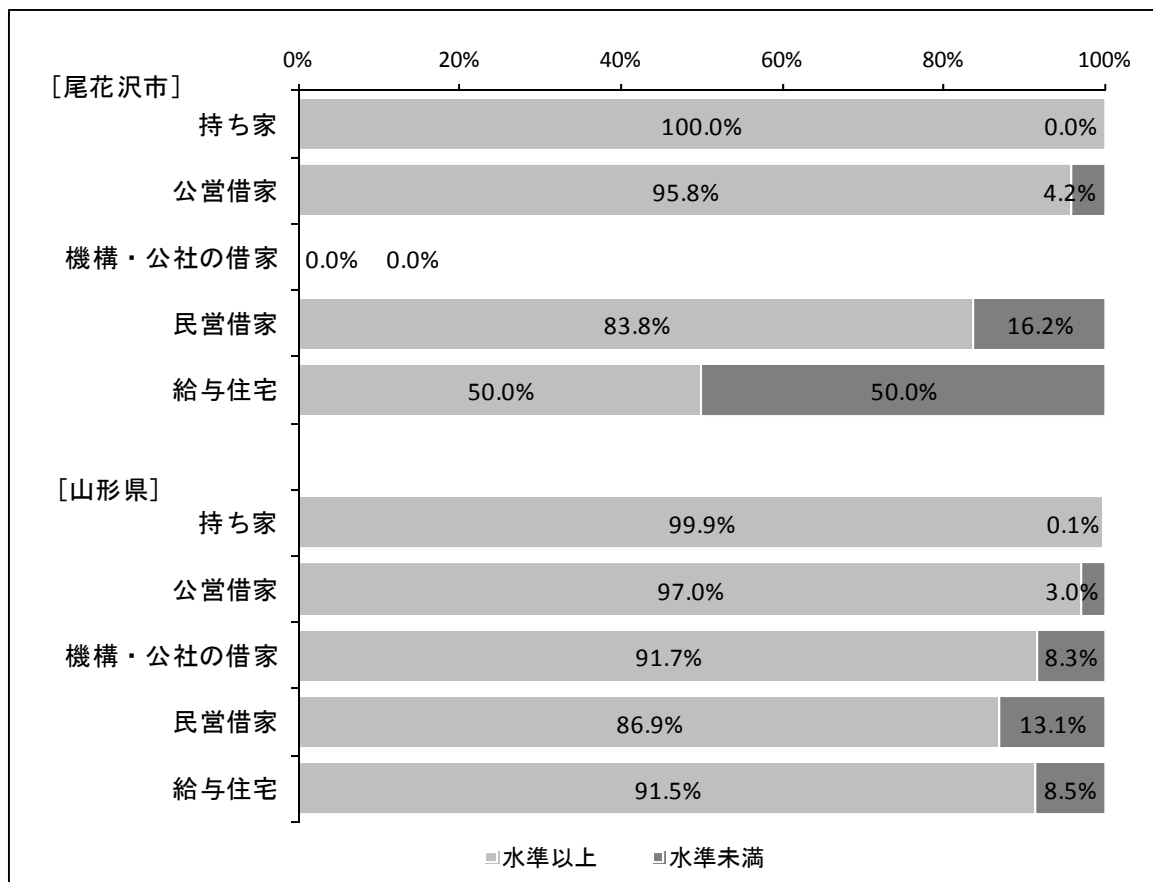
- ・世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する最低居住面積水準未達の割合をみると、給与住宅の50.0%が最も高く、次いで民営借家の16.2%、公営借家の4.2%となっています。
- ・給与住宅、民営借家、公営借家のいずれも水準未達の比率が県数値を下回っています。

最低居住面積水準の状況 (戸)

種別	水準以上	水準未達
持ち家	4,880	-
公営借家	230	10
機構・公社の借家	-	-
民営借家	310	60
給与住宅	30	30

(平成20年住宅・土地統計調査)

最低居住面積水準の割合



(平成20年住宅・土地統計調査)

②誘導居住面積水準

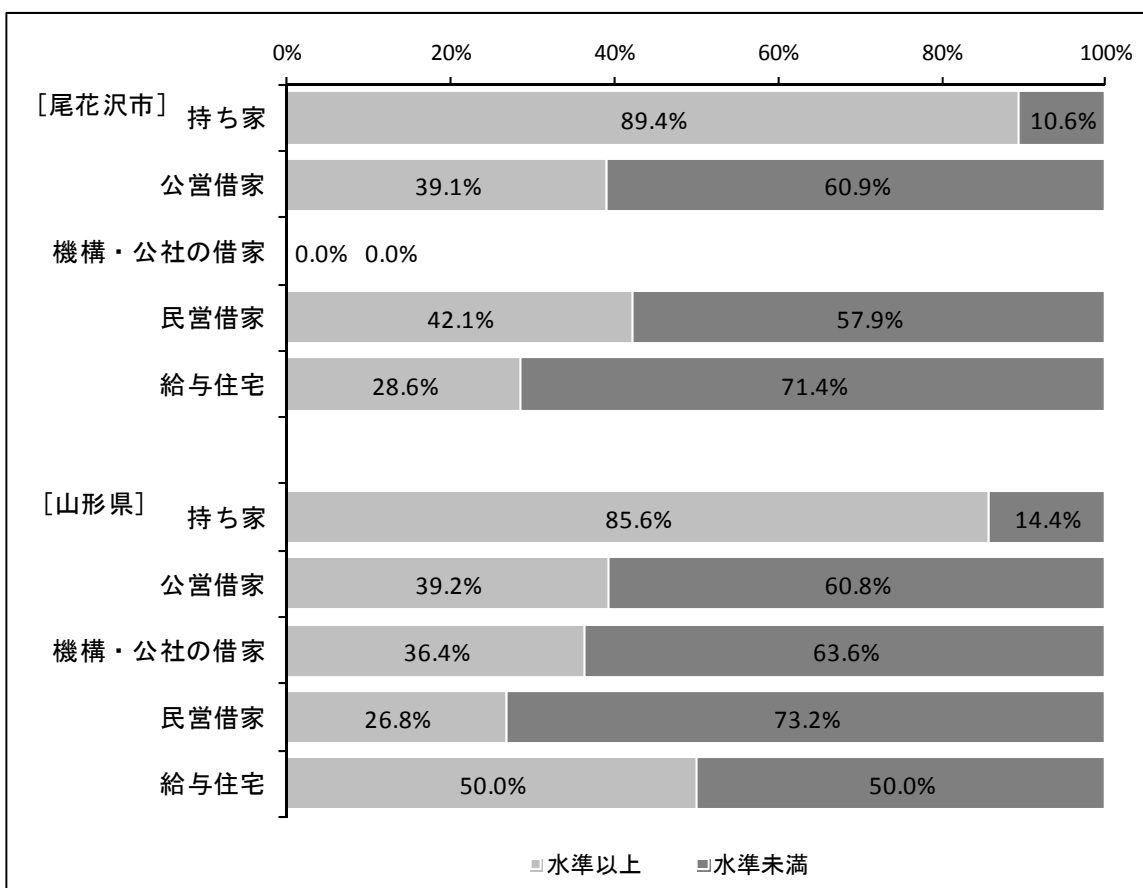
- ・世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する誘導居住面積水準未達の割合をみると、最も高いのは給与住宅の71.4%であり、次いで公営借家の60.9%となっています。
- ・持ち家、民営借家の水準未達の割合が県数値を上回っています。

誘導居住面積水準の状況 (戸)

種別	水準以上	水準未達
持ち家	4,370	520
公営借家	90	140
機構・公社の借家	-	-
民営借家	160	220
給与住宅	20	50

(平成20年住宅・土地統計調査)

誘導居住面積水準の割合



(平成20年住宅・土地統計調査)

(10) 住宅の耐震改修化

- ・ 昭和 56 年以前に建設され、耐震性が不十分な住宅は 2,168 戸であり、このうち 8 戸が非木造となっています。
- ・ 耐震性を満たす住宅は 3,422 戸であり、耐震化率は 61.2%となっています。

住宅の耐震改修を行った割合（持ち家）

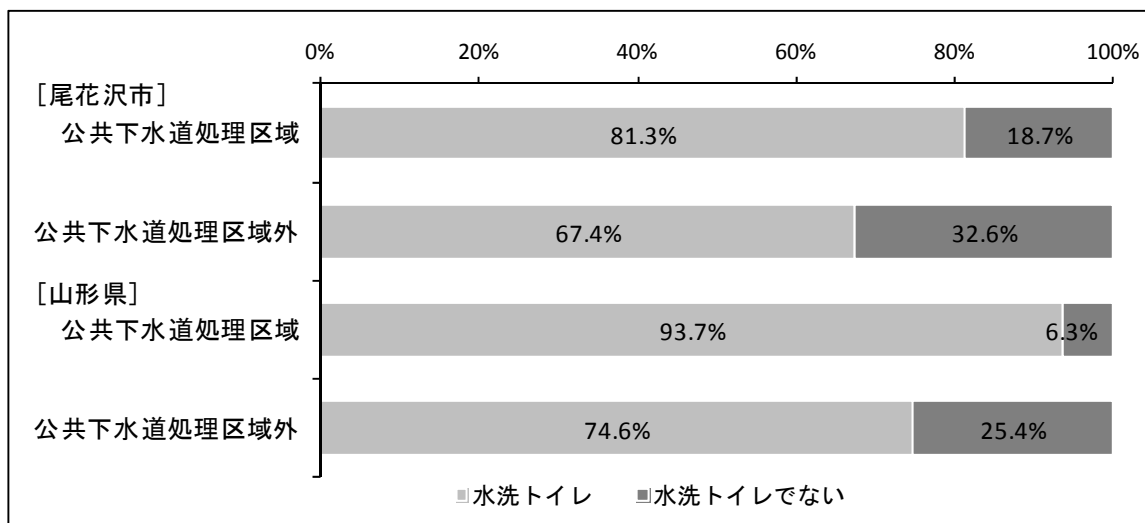
種 別		木 造	非木造	計	耐震化率
耐震性を満たす	昭和 56 年以降	2,150	320	2,470	61.2%
	昭和 56 年以前	930	22	952	
	計	3,080	342	3,422	
耐震性が不十分	昭和 56 年以前	2,160	8	2,168	—
住宅総数（居住世帯あり）	合計	5,240	350	5,590	—

（尾花沢市建築物耐震改修促進計画 H25. 2）

(11) 水洗トイレの普及率

- ・ 公共下水道処理区域内で水洗トイレを整備している割合は 81.3%であり、公共下水道処理区域外でのトイレの水洗化率は 67.4%となっています。
- ・ 県数値と比較すると公共下水道処理区域内外ともにトイレの水洗化率は下回っています。

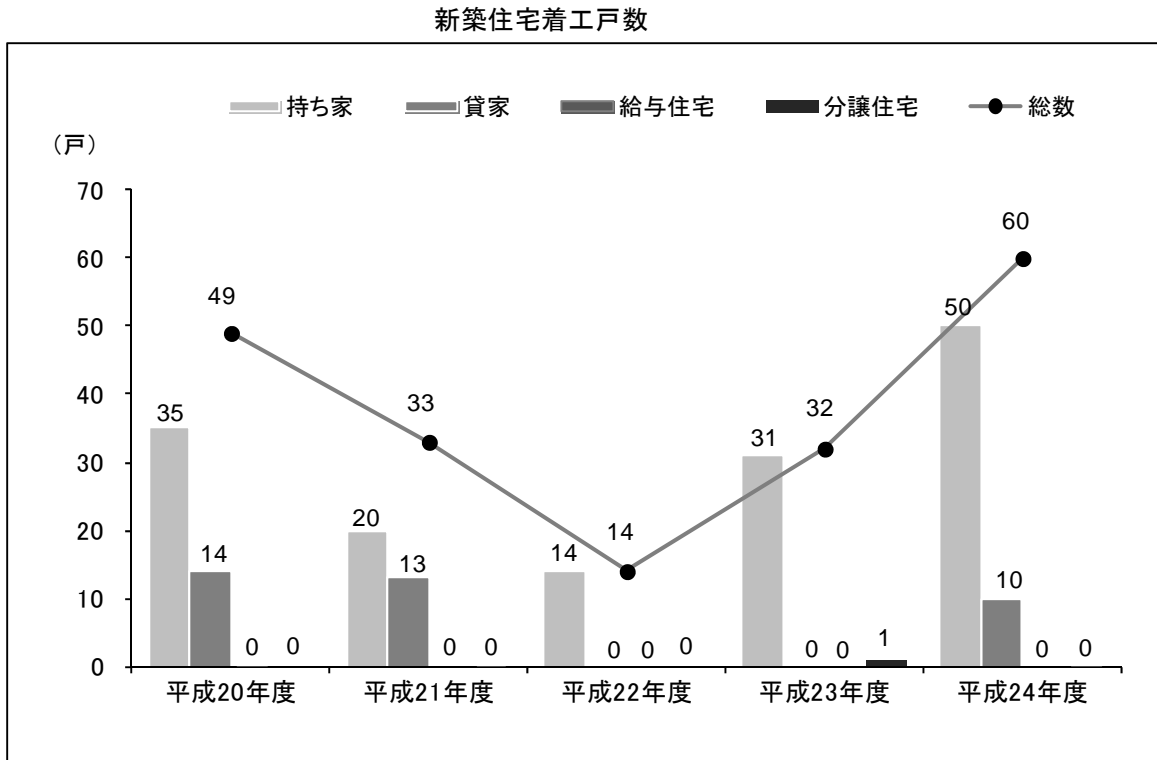
水洗トイレ普及率



（平成 20 年住宅・土地統計調査）

(12) 新設住宅着工戸数

- ・平成22年度に新築着工数が減少しますが、平成23年度には2年前と同水準までに回復し、平成24年度では前年度の約2倍の着工数となっています。
- ・平成22年度より、持ち家が主に建てられています。



(建築統計年報)

3) 公営住宅等

(1) 県営住宅

- ・ 県営住宅（公営）は、尾花沢アパートの1団地であり、1棟、16戸があります。

県営住宅の概要

(棟・戸)

団地名	位置	建設年度	構造階数	種別	棟数	戸数
尾花沢アパート	新町一丁目9番36号	H2	耐4	公営	1	16
県営住宅計(1団地)					1	16

平成25年8月1日現在

(2) 市営住宅等

- ・ 市営住宅等は、市営住宅、特定公共賃貸住宅があり、合計で8団地、34棟、184戸です。

①市営住宅

- ・ 市営住宅（公営）は、公営住宅法に基づいて、住宅に困窮する低所得者向けに昭和37年度から平成21年度までに建設した賃貸住宅で、8団地、34棟、178戸があります。

②特定公共賃貸住宅

- ・ 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、市が中堅所得ファミリー向けに、平成13年度に建設した賃貸住宅で、下新田団地に併設した6戸があります。

市営住宅等の概要

(棟・戸)

団地名	種別	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	建設年度	構造階数	備考
芦沢住宅	公営	731.86	2	2	S37	木1	
北町住宅	公営	4,271.70	6	6	S41	木1	
荒楯住宅	公営	4,649.10	2	8	S43	簡1	政策空家：5戸
			2	12	S43	簡2	政策空家：8戸
			1	4	S44	簡1	政策空家：3戸
			2	12	S44	簡2	政策空家：9戸
中ノ段住宅	公営	2,047.66	1	16	S52	耐4	
長根下住宅	公営	4,688.26	1	16	S54	耐4	
			1	16	S55	耐4	
荒楯第2住宅	公営	11,674.46	1	24	H10	耐4	
			2	32	H12	耐3	
下新田団地	公営	3,999.37	1	18	H13	耐4	
	特公		—	6	—	—	
福原よつば住宅団地	公営	3,059.50	12	12	H21	木2	
市営住宅合計(8団地)			34	178			政策空家：25戸
特定公共賃貸住宅合計(1団地)			—	6			
公営住宅等合計(8団地)			34	184			

※木：木造 簡：簡易耐火構造 耐：耐火構造

平成25年8月1日現在

4) 上位・関連計画

山形県住生活基本計画（平成23年度）

計画期間	平成23年度～平成32年度
計画の推進体制等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部局間の連携強化及び市町村との定期的な意見交換の実施 2. 前期5年間の実行計画（アクションプラン）の策定 3. 毎年度、事業実施状況を確認し、翌年度の事業計画に反映 4. 計画策定後5年間の経過した時点で社会情勢の変化や新たな課題等を踏まえた計画の見直しを実施 5. 県民参加、NPO・ボランティア団体等との協働
基本目標1	<p>県民が安心して生活できる良質な住まいの確保</p> <p>住宅の質を高め、永く大切に使うことができるようリフォーム支援などを行うとともに、住宅のみならず、住宅地の耐震化や水害防止などの対策にも取り組み、県民が安心して暮らせる住環境の整備を目指します。</p> <p>【基本的な施策】</p> <p>(1) 住宅リフォームの一層の促進 (2) 永く使える住宅の普及の促進</p> <p>(3) 災害に強いまちづくり (4) 住宅のユニバーサルデザイン化に関する普及・啓発</p> <p>(5) 医療・介護サービスと連携した高齢者住宅の供給 (6) 建築法令の的確な運用</p> <p>【成果指標】</p> <p>○リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 平成20年度：4.5% → 平成32年度：10%</p> <p>○滅失住宅の平均築後年数 平成20年度：30.4年 → 平成32年度：40年</p> <p>○住宅の耐震基準を満足する住宅ストックの比率 平成22年度：75.6% → 平成32年度：95%</p> <p>○高齢者（65歳以上の者）が居住する住宅のバリアフリー化率のうち、高度のバリアフリー化 平成20年度：39.9%（10.9%） → 平成32年度：75%（25%）</p> <p>○共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 平成20年度：8.2% → 平成32年度：25%</p> <p>○新築住宅における住宅性能表示の実施率 平成20年度：9.9% → 平成32年度：50%</p> <p>○応急危険度判定士の登録数 平成22年度：1,226名 → 平成32年度：1,500名</p>
基本目標2	<p>県民ニーズに応じた多様な住宅供給の環境整備・住宅の適正な管理</p> <p>多様化する県民のニーズに応じ、住宅供給の選択肢の幅が広がるように環境整備を進めるとともに、既存住宅が適正に管理され、円滑に利活用される条件の整備に取り組みます。</p> <p>【基本的な施策】</p> <p>(1) ライフスタイルに応じて適切に住宅を選択できる環境整備</p> <p>(2) 住宅の適正な環境の促進 (3) 民間賃貸住宅の居住水準の向上</p> <p>(4) 住宅情報の積極的な発信・相談体制の充実 (5) 住宅の確保が困難な世帯に対する支援</p> <p>(6) 空き家対策の促進 (7) 住宅産業、技術者、職人の育成支援</p> <p>【成果指標】</p> <p>○既存住宅の流通シェア 平成20年度：12.8% → 平成32年度：25%</p> <p>○子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 平成20年：72.8% → 平成32年度：80%</p> <p>○最低居住面積水準未達率 平成20年：2.2% → 早期に解消</p> <p>○25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合 平成20年：55.4% → 平成32年：70%</p> <p>○すまい情報センターのホームページへのアクセス数（年間） 平成22年：288,000件 → 平成32年：500,000件</p>

基本目標 3	環境に配慮した住まいづくり
<p>第3次山形県環境計画で「地球温暖化を防止する低炭素社会の構築」を目標の一つに掲げ、エネルギー消費の少ない生活を促進する中で、これまで以上に省エネ機器の導入や省エネ構造の普及を進めるとともに、再生可能エネルギーの導入を促進し、より環境に配慮した住まいづくりに取り組みます。</p> <p>【基本的な施策】</p> <p>(1) 低炭素社会に向けた住まいづくりの促進 (2) 山形の気候、風土に適した住まいづくり</p> <p>【成果指標】</p> <p>○省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成11年基準）達成率 平成20年度：54.0%→平成32年度：100%</p> <p>○県産木材による製材品の県内消費量 平成21年度：39,000 m³/年→平成31年度：54,000 m³/年</p>	
基本目標 4	地域づくりと連携した良好な住環境の形成
<p>良好な住環境を形成することは、豊かな地域づくりの第一歩となり、それぞれの地域がその特色を生かしながら進めている地域づくりの方向性と、住環境の整備や個々の住宅の外観等が調和することで、良質で地域特性のある住生活の実現が可能となり、まちづくりや景観形成、さらには環境美化や防犯対策など地域の取組みと連携しながら、豊かな住環境の形成を図っていきます。</p> <p>【基本的な施策】</p> <p>(1) 犯罪の防止に配慮した環境の整備 (2) 中心市街地活性化の取組みと連動した「まちなか居住」の促進 (3) 地域の良好な景観の創出と保全 (4) 定住者誘導政策と連携した住まいづくり (5) 雪に強い住宅地の形成の促進</p> <p>【成果指標】</p> <p>○住宅防犯研修会の実施回数 平成19年度～23年度まで：3地区 → 平成24年度～28年度まで：4地区</p>	

第6次尾花沢市総合振興計画（平成23年3月）

計画期間	平成23年度～平成32年度
まちづくりの理念	<ul style="list-style-type: none"> ・農・商・工・観の連携による活力ある産業づくり ・にぎわいとやすらぎのある定住のまちづくり ・互いに支え合う人にやさしい健康・福祉のまちづくり ・人と自然を思いやる安全安心な生活環境づくり ・人々が集う雪に強い都市基盤づくり ・地域特性を生かした心豊かな教育と文化のまちづくり ・市民とともに作る協働のまちづくり
将来像	夢かがやき 絆でむすぶ 元気創造のまち 尾花沢
住宅施策	<p>【施策展開の方向】</p> <p>1. 住宅・宅地対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定住の促進と多様なライフスタイルに応じた魅力ある住生活の実現に向け、市街地整備や新たな住宅地の形成を検討、推進します。 ・公営住宅については、高齢者や障がい者が安心して暮らせる住まいづくり、若者の定住を促進する住まいづくりなどの視点を取り入れながら、その整備を図ります。 ・住宅・宅地の整備など快適に暮らせる住環境の整備とともに、宅地・住宅取得のための支援制度の充実、空き家情報の提供など定住促進対策を進めます。 ・退職後をふるさとで過ごしたいといった方々や地方での暮らしを希望する若者など、都市住民の移住・交流の促進やUJIターン者への支援を図ります。 <p>2. 子育て支援・少子化対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安心して子どもを産み育てることができる地域づくりに向けて、保育サービスの充実をはじめ、子育て支援センターの機能充実、各地区への放課後児童クラブの設置による放課後児童対策の充実、冬期間でも安心して子どもたちが遊べる空間の確保など、地域における多様な子育て支援の環境づくりを推進します。 <p>3. 環境保全対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・美しい自然環境の保全を図るため、環境基本計画に基づき、環境保全活動をはじめ、新エネルギー・省エネルギーの推進、地球温暖化防止など、全ての生命が共生する健全で快適な環境づくりを目指します。 <p>4. 環境衛生対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・循環型社会の形成に向け、広域的連携のもと、ごみ処理施設の整備など安定的なごみ処理体制の充実を図ります。市民・事業者・行政が一体となったごみ減量化やリサイクルの推進などごみの適正処理の向上に努めます。また、不法投棄などの防止に向けた啓発活動や監視体制の充実に努めます。老朽化したし尿処理場の整備を進めます。

	<p>5. 下水道整備の推進</p> <ul style="list-style-type: none">・市民の健康で文化的な生活をおくるために必要不可欠な水の総合的な水質保全対策のため、下水道等の整備及び接続促進をはじめ、合併処理浄化槽の設置促進など市全域における適正な生活排水処理を図り、動植物が生息する美しい河川や用水路の水質保全に努めます。 <p>6. 消防・防災対策</p> <ul style="list-style-type: none">・地域防災計画に基づき、防災対策の充実に努めるとともに、自主防災組織の全市的な組織化、公共施設の耐震化や住宅の耐震改修の促進、防災施設の整備充実に努めます。 <p>7. 雪対策</p> <ul style="list-style-type: none">・冬期間の円滑な道路交通網の確保と快適な市民生活の確保に向けて、流雪溝の整備や除排雪体制の拡充を図るとともに、市民と協働した効率的な除排雪の推進に努めます。・雪国ならではの地域特性を生かした利雪対策・新雪活動の推進を図ります。 <p>8. 情報化</p> <ul style="list-style-type: none">・光ブロードバンドを活かし「いつでも・どこでも・だれでも」利用できる環境をつくります。市民サービスの向上と行政経営の効率化、市全体の活性化に向け、行政内部の情報化の推進、多様な分野における情報サービスの提供を図り、市全体の情報化を進めます。これらの情報環境をだれもが安心して利活用することができるよう、啓発・教育の充実や情報セキュリティ対策の徹底に努めます。
--	---

尾花沢市建築物耐震改修促進計画（平成 25 年 2 月改訂）

計画期間	平成 21 年度～平成 27 年度
目的・位置づけ	「尾花沢市建築物耐震改修促進計画」は、市民の生命や財産を保護するため、地震による建築物の倒壊等の被害を最小限に抑え、既存建築物等の耐震性向上策として、国・県と市等が連携しつつ耐震診断・改修等を総合的・計画的に促進するための基本的な枠組みを定めることを目的とする。
耐震化現状	<p>1. 住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 20 年の住宅・土地統計調査によると尾花沢市の住宅総数は、5,590 戸であり、うち耐震性を満たすと考えられる住宅は、木造戸建住宅 3,080 戸と非木造住宅 342 戸の合わせて 3,422 戸となり、耐震化率は 61.2%と推定される。 <p>2. 市有建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市有施設には、多くの防災活動拠点や多くの住民が利用する重要な施設等があり、施設総数は、58 施設 123 棟である。 ・そのうち、昭和 56 年以前に建築された市有施設は 58 棟で全体の 47.2%を占め、その耐震診断実施率は 19.0%と低い状況であり、市有建築物の耐震化率は 58.5%となっている。 ・平成 25 年 1 月末の公営住宅等の耐震化状況は、全 36 棟のうち、昭和 57 年以降に建築された 16 棟の 44.4%である。
耐震改修などの目標設定	<p>1. 住宅</p> <p>平成 20 年度：61.2% → 平成 27 年度：90%</p> <p>平成 20 年度：住宅総数 5,590 戸（うち、耐震性が不十分：2,168 戸） → 平成 27 年度：住宅総数約 5,700 戸（うち、耐震性が不十分：570 戸）</p> <p>2. 市有建築物</p> <p>平成 24 年度耐震化率：58.5% → 平成 27 年度耐震化率：90%</p>

5) 住宅施策の課題

(1) 居住者からみた課題

①人口減少・少子高齢化への対応

- ・「人口・総世帯」を国勢調査（平成7年度以降）資料を用いて整理すると、人口は減少を続けており、尾花沢市は山形県全体と比較しても、年少人口の割合が低く、老年人口の割合が高くなっています。そのため、市民が市内で安心して生活し続けることができる住宅施策が必要です。

②高齢者世帯の増加への対応

- ・高齢者世帯（65歳以上の親族がいる世帯）が全世帯に占める割合は平成22年で71.5%に達しており、山形県全体の52.9%と比較すると高い割合となっています。
- ・年々、高齢世帯が増加しているため、高齢者が安心して住み続けることができる住宅施策が必要です。

③子育て世帯への対応

- ・子育て世帯（18歳未満の親族がいる世帯）が全世帯に占める割合は、平成12年の38.3%から、平成22年では29.1%と年々減少を続けています。
- ・市の人口減少、高齢化が進む中、子育て世帯が安心して生活し続けることができる住宅施策が必要です。

(2) 住宅からみた課題

①空き家の活用

- ・住宅総数の7.8%に相当する470戸が空き家となっています。空き家に占める割合として最も大きいものは、その他の住宅（売却用住宅以外の住宅）の390戸（6.4%）となっています。
- ・住宅としての有効活用や防犯・防災面からの対応が求められています。

②住宅リフォームの普及及び促進

- ・平成16年以降における持ち家の改修工事は約3割の普及率となっていますが、高齢者や障がい者が安心して暮らせる住まいづくりとともに、住宅の質を高め、永く大切に使うことができるよう住宅リフォームの一層の促進が必要となっています。

③住宅バリアフリー化の促進

- ・高齢者のための設備がある住宅は、持ち家では6割以上となっていますが、借家では4割以下となっています。持ち家においては、段差のない屋内の整備率が低く、持ち家、借家ともに車椅子を屋内で利用できる環境整備は低い状況にあります。
- ・高齢者でも安心して暮らせるバリアフリー住宅の促進が求められています。

④住宅耐震性確保

- ・市内の住宅のうち、昭和56年の新耐震基準施行以前に建設された住宅で、耐震性が不十分な住宅が約4割となっています。そのため、安全・安心して暮らせる住宅性能の向上に向けた既存住宅の耐震性確保が課題となっています。

⑤トイレの水洗化の推進

- ・公共下水道処理区域内での水洗トイレの普及率は約8割です。公共下水道処理区域外での水洗トイレの普及率は約7割となっており、生活排水の適切な処理を行うため、合併浄化槽の普及推進が必要となっています。

⑥省エネルギー住宅の普及促進

- ・持ち家の二重サッシ又は複層ガラスの窓の導入は、一部導入を合わせると38.4%の普及率となっていますが、太陽光を利用した温水機器等については2%程度にとどまっており、低炭素社会の実現に向けて、住宅における省エネルギー設備の普及を進めていくことが必要となっています。

⑦住宅の居住水準の向上

- ・最低居住面積水準を満たしていない住宅は、給与住宅50.0%、民営借家では16.2%、公営借家では4.2%となっており、世帯規模に応じた住宅面積確保が課題となっています。

⑧公営住宅の老朽化への対応

- ・公営住宅は8団地、34棟、178戸ありますが、昭和30年代から50年代に建てられた住宅は老朽化が進んでいることから、適切な運営管理が求められています。

2 住宅施策の理念・目標

1) 基本理念及び目標

第6次尾花沢市総合振興計画では、市の将来像を

「夢かがやき 絆でむすぶ 元気創造のまち 尾花沢」

とし、次の7つの基本目標を設定しています。

- 基本目標1：農・商・工・観の連携による活力ある産業づくり
- 基本目標2：にぎわいとやすらぎのある定住のまちづくり
- 基本目標3：互いに支え合う人にやさしい健康・福祉のまちづくり
- 基本目標4：人と自然を思いやる安全安心な生活環境づくり
- 基本目標5：人々が集う雪に強い都市基盤づくり
- 基本目標6：地域特性を生かした心豊かな教育と文化のまちづくり
- 基本目標7：市民とともにつくる協働のまちづくり

尾花沢市は、緑豊かな自然資源、花笠踊りの発祥の地である徳良湖、大正ロマン漂う銀山温泉などの交流資源や松尾芭蕉ゆかりの歴史・文化資源など、数多くの地域資源に恵まれています。

市民がこれからもずっと住み続けたいと感じることができる尾花沢市としていくためには、これらの地域資源に配慮しながら、住み慣れた地域で、安全で安心して暮らせる住まい・住環境づくりが必要です。

また、人口減少・少子高齢化社会の到来や、環境負荷の低い持続可能な社会の構築という社会潮流を踏まえ、既存の住宅ストックを長持ちさせ、世代を超えた公有資産として活用していくことが必要です。

これらのことを踏まえ、本市が目指す住まいづくりの理念と目標を次のように設定します。

【理 念】

快適でやすらぎのある生活を営むことができる住まいづくり

【目 標】

1. 定住促進への取組みと住まいづくり
2. 誰もが安心して暮らすことのできる住まいづくり
3. 環境にやさしく、永く住み続けられる住まいづくり
4. 地域特性に応じた魅力ある住まいづくり

2) 住宅の基本的施策

目標1 定住促進への取組みと住まいづくり

(1) 定住促進のための支援

- ・「尾花沢市ふるさと暮らし応援条例」に基づき、本市に定住する者に対し、安心して住み続けられる快適な環境づくりを目的とした「ふるさと暮らし応援事業」による宅地取得への助成や若者の民間賃貸住宅等の家賃補助など、定住を促進する支援を実施します。

(2) UJi ターンや二地域居住の受け皿となる住宅改良の支援

- ・多様なライフスタイルに対応した魅力ある住まいづくりを進めていくことが必要であるため、空き家を二地域居住者の都市住民などとの滞在・交流施設等に活用します。また、地域のコミュニティの維持、再生を図るために、社会資本整備総合交付金における空家再生等推進事業の活用を検討します。

(3) 空き家の有効活用

- ・子育て世帯等の定住促進や移住者の受入れのために「空き家情報登録制度」などを活用し、空き家となっている持ち家住宅や賃貸住宅の有効活用を図ります。

目標2 誰もが安心して暮らすことのできる住まいづくり

(1) 長期にわたり住み続けられる住環境づくり

- ・近年の住宅づくりには、少子高齢化社会、環境問題、防災、防犯などに対応できる、安全性、快適性、耐久性が確保された質の高い住宅づくりが求められています。特に、深刻化する少子高齢化社会にあっては、子育て世帯が子育て期に適した住宅を確保でき、高齢期になってもなお安心して住み続けることができる等の、多様な住居ニーズに対応できる良質な住宅ストックを確保する必要があります。そのために、高齢者や障がい者が快適に生活できる性能の高い住宅づくりをめざすとともに、既存住宅ストックについても、適正な維持管理の啓発を図り、リフォーム支援等の実施により長期にわたり住み続けられる住環境づくりをめざします。

(2) 安心・安全な住まいづくり

- ・雪に強い克雪住宅建設や住宅の耐震化を支援し、地震をはじめとする災害に強い住宅、防犯・防火性能の高い住宅の普及を図ります。また、空き家を適正に管理し、雪による倒壊等の災害及び事故を未然に防ぐため「尾花沢市空き家等の適正管理に関する条例」に基づき、安心して安全に暮らせる住まいづくりをめざします。

(3) 人にやさしい住まいづくり

- ・高齢者、障がい者をはじめ、誰もが安全で安心に暮らせるよう、公営住宅や民間住宅のリフォーム及びバリアフリー化を推進します。また、快適かつ安全に利用できるよう公共施設をはじめとした住宅や市街地のユニバーサルデザイン化を推進し、誰もが安心して暮らせる良質な住環境づくりを進めます。

目標3 環境にやさしく、永く住み続けられる住まいづくり

(1) 効率的なエネルギー利用を促す住まいづくり

- ・「山形県エネルギー戦略」や「尾花沢市環境基本計画」などにに基づき、省エネルギー住宅や新エネルギーを活用した住宅の普及を促進し、公営住宅等の省エネルギー化の推進や再生可能エネルギー発電設備の導入等を図りながら、市民が積極的に効率的なエネルギーを利用できる住まいづくりに取り組みます。

(2) 循環型住宅市場の形成と地産地消の住まいづくり

- ・住宅建設においては、長期間使用可能な資材等の選定や建設廃棄物の発生を抑制による産業廃棄物の減量化と分別・リサイクルを推奨します。また、住宅産業における県産木材等の活用を推進し、環境負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築に向け、循環型住宅市場の形成と地産地消の住まいづくりを進めます。

(3) 自然環境に配慮した住み続けられる住まいづくり

- ・「尾花沢市清らかな環境を保全する条例」に基づき、豊かな自然の恩恵と、市、事業者、市民、民間団体等それぞれにおける良好な環境保全に対する責務を認識し、生活排水処理を適切に行うなど、自然環境に配慮した住環境づくりを進めます。また、耐久性や耐震性に優れ、維持管理が容易な良質な住宅ストックの形成を図るため、「長期優良住宅」の普及を促進すると共に、公営住宅等の改善と民間住宅のリフォーム支援などを図り、良好な状態でいつまでも利用できる住まいづくりに取り組みます。

※長期優良住宅：数世代にわたり住宅の構造躯体が使用でき、居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能など、省エネルギーや維持管理の容易性を考慮した住宅。

目標4 地域特性を活かした魅力ある住まいづくり

(1) 歴史的資産と調和した住まいづくり

- ・花笠踊りの発祥地であることや銀山温泉の家並みなど、豊富な歴史的、文化的な資産を活かし、それらと調和した美しいまち並みの形成や伝統的建築物の活用などを図り、歴史的資産と共生しながら、だれもが住み慣れた地域でゆったりと暮らせる住まいづくりを目指します。

(2) 雪に強く雪と共生する住環境づくり

- ・全国有数の豪雪地帯である本市では、「雪国の暮らしを明るくする条例」や「ふるさと暮らし応援条例」を制定し、雪との共生に取り組んできました。今後も、自然資源である雪の有効活用や雪国の安全で快適な住環境を確保するための道路の除排雪を推進すると共に、克雪住宅の建設や改修、消融雪装置の設置への支援などの克雪対策を図り、雪に強く雪と共生しながら冬季間でも快適に暮らせる住環境づくりを推進します。

第2章 公営住宅等ストックの現状と課題

1 公営住宅等管理状況

1) 立地及び敷地条件

(1) 立地条件

- ・公営住宅等は都市計画区域内に6団地、都市計画区域外に2団地が立地しています。
- ・用途地域内にある団地は4団地、都市計画区域内の無指定区域に立地している団地は2団地がありますが、用途地域内にある4団地のうち、2団地は敷地が無指定区域に跨って立地しています。

(2) 敷地条件

- ・敷地規模は、芦沢住宅以外はいずれも2,000㎡以上であり、最も大きい団地は、荒楯第2住宅の11,674.46㎡、次いで長根下住宅の4,688.26㎡となっています。
- ・敷地の所有形態は、いずれも市有地となっています。
- ・無指定区域の建ぺい率は70%、容積率は200%となっています。

立地及び敷地条件

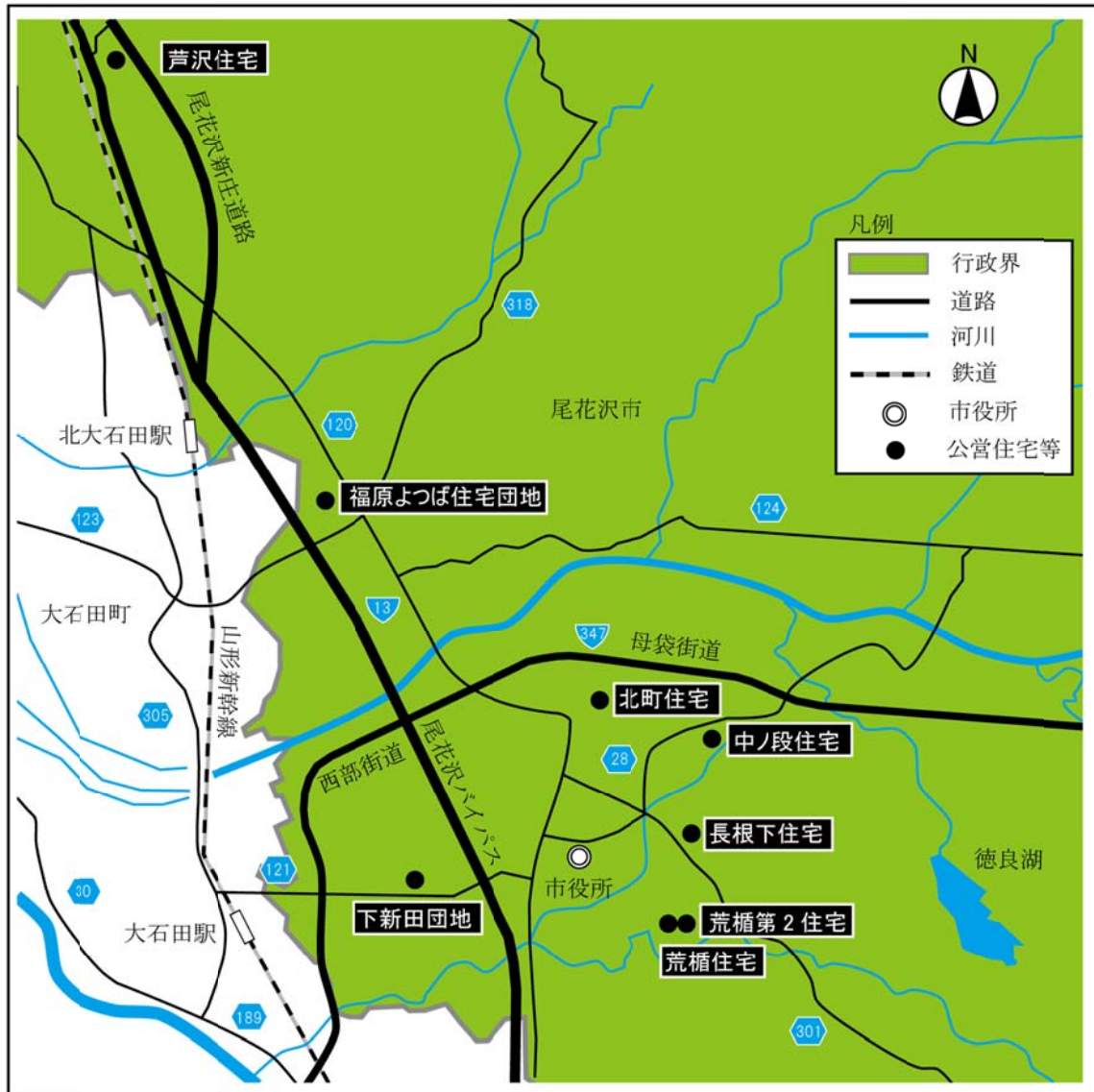
(棟・戸)

団地名	種別	地域地区等	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	建設年度	構造階数	備考
芦沢住宅	公営	都市計画区域外	731.86	2	2	S37	木1	
北町住宅	公営	第一種中高層住居専用地域	4,271.70	6	6	S41	木1	
荒楯住宅	公営	無指定	4,649.10	2	8	S43	簡1	政策空家：5戸
				2	12	S43	簡2	政策空家：8戸
				1	4	S44	簡1	政策空家：3戸
				2	12	S44	簡2	政策空家：9戸
中ノ段住宅	公営	工業地域無指定	2,047.66	1	16	S52	耐4	
長根下住宅	公営	第一種住居地域無指定	4,688.26	1	16	S54	耐4	
				1	16	S55	耐4	
荒楯第2住宅	公営	無指定	11,674.46	1	24	H10	耐4	
				2	32	H12	耐3	
下新田団地	公営	第二種住居地域	3,999.37	1	18	H13	耐4	
	特公			—	6	—	—	
福原よつば住宅団地	公営	都市計画区域外	3,059.50	12	12	H21	木2	
公営住宅合計 (8 団地)				34	178			
特定公共賃貸住宅合計 (1 団地)				—	6			
公営住宅等合計 (8 団地)				34	184			政策空家：25戸

※特定公共賃貸住宅（特公）は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

平成25年8月1日現在

公営住宅等位置図



2) 共同施設等

(1) 集会所

・全8団地のうち、集会所が設置されているのは2団地(25.0%)です。

(2) 広場

・全8団地のうち、広場が設置されているのは5団地(62.5%)です。

(3) 駐輪場・駐車場

・全8団地のうち、駐輪場が設置されているのは4団地(50.0%)、駐車場が設置されているのは2団地(25.0%)です。

共同施設等設置状況

(団地)

種別	団地数	集会所		広場		駐輪場		駐車場	
公営	8	2	25.0%	5	62.5%	4	50.0%	2	25.0%
特公	(1)	(0)	(0%)	(1)	(100%)	(1)	(100%)	(1)	(100%)
合計	8	2	25.0%	5	62.5%	4	50.0%	2	25.0%

平成25年8月1日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

共同施設等

(団地)

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	集会所	広場	駐輪場	駐車場(台)
芦沢住宅	公営	2	2	S37	無	無	無	0
北町住宅	公営	6	6	S41	無	無	無	0
荒楯住宅	公営	7	36	S43、44	無	有	無	0
中ノ段住宅	公営	1	16	S52	無	有	有	0
長根下住宅	公営	2	32	S54、55	有	有	有	0
荒楯第2住宅	公営	3	56	H10、12	有	有	有	56
下新田団地	公営	1	18	H13	無	有	有	32
	特公	—	6					
福原よつば住宅団地	公営	12	12	H21	無	無	無	0
公営住宅合計(8団地)		34	178					88
特定公共賃貸住宅合計(1団地)		—	6					
公営住宅等合計(8団地)		34	184					

平成25年8月1日現在

(4) 給排水処理状況

- ・給水は、全 8 団地のうち、水道直結式が 4 団地(50.0%)、高架水槽式が 2 団地(25.0%)、
圧送式が 2 団地 (25.0%) となっています。
- ・全 8 団地のうち、公共下水道が 1 団地 (12.5%)、合併処理浄化槽により処理している
ものが 4 団地 (50.0%) であり、汲取りによるし尿処理が 3 団地 (37.5%) です。

給排水方式状況

(団地)

種別	団地数	給水方式						排水方式					
		直結		高架水槽		圧送		公共下水		合併処理 浄化槽		汲取り	
公営	8	4	50.0%	2	25.0%	2	25.0%	1	12.5%	4	50.0%	3	37.5%
特公	(1)	(0)	(0%)	(0)	(0%)	(1)	(100%)	(0)	(0%)	(1)	(100%)	(0)	(0%)
合計	8	4	50.0%	2	25.0%	2	25.0%	1	12.5%	4	50.0%	3	37.5%

平成 25 年 8 月 1 日現在

※特定公共賃貸住宅（特公）は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

団地別設置状況

(団地)

団地名	種別	棟数	戸数	供給処理方式	
				給水	排水
芦沢住宅	公営	2	2	水道直結	汲取り
北町住宅	公営	6	6	水道直結	汲取り
荒楯住宅	公営	7	36	水道直結	汲取り
中ノ段住宅	公営	1	16	高架水槽式	浄化槽
長根下住宅	公営	2	32	高架水槽式	公共下水道
荒楯第 2 住宅	公営	3	56	圧送式	浄化槽
下新田団地	公営	1	18	圧送式	浄化槽
	特公	—	6		
福原よつば住宅団地	公営	12	12	水道直結	浄化槽
公営住宅合計 (8 団地)		34	178		
特定公共賃貸住宅合計 (1 団地)		—	6		
公営住宅等合計 (8 団地)		34	184		

平成 25 年 8 月 1 日現在

3) 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 年よりも前に建設された住宅は、18 棟 (53.0%)、92 戸 (50.0%) です。

建設年度別状況 (棟・戸)

種別	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	2	2	16	90	16	92
	5.8%	1.1%	47.1%	48.9%	47.1%	50.0%
特公	(0)	(0)	(0)	(0)	(—)	(6)
	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)	(—)	(100%)
合計	2	2	16	90	16	92
	5.8%	1.1%	47.1%	48.9%	47.1%	50.0%

平成 25 年 8 月 1 日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

(2) 構造階数別状況

- ・構造階数別にみると、最も割合が高いのは木造 2 階建てで 12 棟 (35.3%)、次いで木造平屋建てが 8 棟 (23.5%) となっています。

構造階数別状況 (棟)

種別	木 1	木 2	簡 1	簡 2	耐 2	耐 3	耐 4	耐 5
公営	8	12	3	4	0	2	5	0
	23.5%	35.3%	8.8%	11.8%	0%	5.9%	14.7%	0%
特公	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(—)	(0)
	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)	(—)	(0%)
合計	8	12	3	4	0	2	5	0
	23.5%	35.3%	8.8%	11.8%	0%	5.9%	14.7%	0%

平成 25 年 8 月 1 日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

(3) 住戸規模別状況

- ・住戸規模別にみると、70 m²以上が 124 戸 (67.4%) と最も多く、次いで 40 m²未満が 44 戸 (23.9%) となっています。

住戸規模別状況 (戸)

種別	40 m ² 未満	40～50 m ² 未満	50～60 m ² 未満	60～70 m ² 未満	70 m ² 以上
公営	44	0	0	16	118
	24.7%	0%	0%	9.0%	66.3%
特公	(0)	(0)	(0)	(0)	(6)
	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)	(100%)
合計	44	0	0	16	124
	23.9%	0%	0%	8.7%	67.4%

平成 25 年 8 月 1 日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

住棟別管理状況

(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m ²)
芦沢住宅	公営	S37	木 1	2	2	2K	31.46
北町住宅	公営	S41	木 1	6	6	2K	31.46
荒楯住宅	公営	S43	簡 1	2	8	2K	31.47
		S43	簡 2	2	12	2K	39.5
		S44	簡 1	1	4	2K	31.47
		S44	簡 2	2	12	2K	39.5
中ノ段住宅	公営	S52	耐 4	1	16	3DK	67.9
長根下住宅	公営	S54	耐 4	1	16	3DK	70.89
		S55	耐 4	1	16	3DK	70.89
荒楯第 2 住宅	公営	H10	耐 4	1	24	2DK 3DK	75.1、91.3
		H12	耐 3	2	32	2DK 3DK	92.7、104.9
下新田団地	公営	H13	耐 4	1	18	1LDK 2LDK	98.2、108.0
	特公			—	6	2LDK	75.2
福原よつば住宅団地	公営	H21	木 2	12	12	3DK 2LDK	111.31、112.2、116.34、 116.76、104.89、106.34
公営住宅合計 (8 団地)				34	178		
特定公共賃貸住宅合計 (1 団地)				—	6		
公営住宅等合計 (8 団地)				34	184		

平成 25 年 8 月 1 日現在

(4) 耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況をみると、すでに耐用年数を経過している住宅は、住棟が 13 棟 (38.2%)、住戸が 32 戸 (17.4%) となっています。

耐用年数経過状況

(棟・戸)

種別	経過		計画期間内に経過		計画期間内に 1/2 を経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	13	32	2	12	3	48
	38.2%	17.4%	5.9%	6.5%	8.8%	26.1%
特公	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)
合計	13	32	2	12	3	48
	38.2%	17.4%	5.9%	6.5%	8.8%	26.1%

平成 25 年 8 月 1 日現在

※特定公共賃貸住宅（特公）は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

耐用年数経過状況

(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	経過		計画期間内に経過		計画期間内に1/2経過	
						棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
芦沢住宅	公営	S37	木1	30	51	2	2				
北町住宅	公営	S41	木1	30	47	6	6				
荒楯住宅	公営	S43	簡1	30	45	2	8				
		S43	簡2	45	45	2	12				
		S44	簡1	30	44	1	4				
		S44	簡2	45	44			2	12		
中ノ段住宅	公営	S52	耐4	70	36					1	16
長根下住宅	公営	S54	耐4	70	34					1	16
		S55	耐4	70	33					1	16
荒楯第2住宅	公営	H10	耐4	70	15						
		H12	耐3	70	13						
下新田団地	公営	H13	耐4	70	12						
	特公										
福原よつば住宅団地	公営	H21	木2	30	4						
公営住宅合計 (8 団地)						13	32	2	12	3	48
特定公共賃貸住宅合計 (1 団地)						0	0	0	0	0	0
公営住宅等合計 (8 団地)						13	32	2	12	3	48

※耐用年数

平成 25 年 8 月 1 日現在

・木造：30年、簡易耐火構造（平屋建）：30年、簡易耐火構造（2階建）：45年、耐火構造：70年

(5) 設備等の状況

- ・浴室は、浴槽付が140戸（76.1%）、浴室のみが44戸（23.9%）、浴室無の住戸はありません。
- ・芦沢、北町、荒楯、中ノ段、長根下住宅の5団地92戸の浴室に風呂釜はありません。
- ・3箇所給湯設備※が設置されている住戸は92戸（50.0%）であり、残りの92戸（50.0%）については未整備の状態です。
- ・トイレが水洗化されている住戸は140戸（76.1%）であり、44戸（23.9%）については未整備の状態です。

設備等状況

(戸)

種別	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	134	44	0	178	86	92	178	134	44	178
	75.3%	24.7%	0%	100%	48.3%	51.7%	100%	75.3%	24.7%	100%
特公	6	0	0	6	6	0	6	6	0	6
	100%	0%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%
合計	140	44	0	184	92	92	184	140	44	184
	76.1%	23.9%	0%	100%	50.0%	50.0%	100%	76.1%	23.9%	100%

※台所・浴室・洗面所への給湯を、1台のガス給湯器等でまかなうシステム。

平成25年8月1日現在

※特定公共賃貸住宅（特公）は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

住棟別設備等状況

(棟・戸)

団地名	種別	棟数	戸数	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
芦沢住宅	公営	2	2	0	2	0	2	0	2	2	0	2	2
北町住宅	公営	6	6	0	6	0	6	0	6	6	0	6	6
荒楯住宅	公営	2	8	0	8	0	8	0	8	8	0	8	8
		2	12	0	12	0	12	0	12	12	0	12	12
		1	4	0	4	0	4	0	4	4	0	4	4
		2	12	0	12	0	12	0	12	12	0	12	12
中ノ段住宅	公営	1	16	16	0	0	16	0	16	16	16	0	16
長根下住宅	公営	1	16	16	0	0	16	0	16	16	16	0	16
		1	16	16	0	0	16	0	16	16	16	0	16
荒楯第2住宅	公営	1	24	24	0	0	24	24	0	24	24	0	24
		2	32	32	0	0	32	32	0	32	32	0	32
下新田団地	公営	1	18	18	0	0	18	18	0	18	18	0	18
	特公	—	6	6	0	0	6	6	0	6	6	0	6
福原よつば住宅団地	公営	12	12	12	0	0	12	12	0	12	12	0	12
公営住宅合計(8団地)		34	178	134	44	0	178	86	92	178	134	44	178
特定公共賃貸住宅合計(1団地)		—	6	6	0	0	6	6	0	6	6	0	6
公営住宅等合計(8団地)		34	184	140	44	0	184	92	92	184	140	44	184

平成25年8月1日現在

4) 入居状況

(1) 入居世帯数

- ・全管理戸数のうち、入居している住戸は152戸、入居率は82.6%であり、空き家のうち募集を行っているのは7戸です。
- ・入居世帯は、世帯員のすべてが65歳未満の一般世帯が123世帯(80.9%)、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が29世帯(19.1%)となっています。

入居世帯数

(戸・世帯)

種別	管理戸数	入居住戸	空き家				入居世帯		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般世帯	高齢者世帯	合計
公営	178	147	6	25	0	31	118	29	147
	100%	82.6%	3.4%	14.0%	0%	17.4%	80.3%	19.7%	100%
特公	6	5	1	0	0	1	5	0	5
	100%	83.3%	16.7%	0%	0%	16.7%	100%	0%	100%
合計	184	152	7	25	0	32	123	29	152
	100%	82.6%	3.8%	13.6%	0%	17.4%	80.9%	19.1%	100%

※特定公共賃貸住宅(特公)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

平成25年8月1日現在

団地別入居世帯数

(戸・世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	空き家				入居世帯合計		
				募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
芦沢住宅	公営	2	2	0	0	0	0	1	1	2
北町住宅	公営	6	6	0	0	0	0	4	2	6
荒楯住宅	公営	36	11	0	25	0	25	4	7	11
中ノ段住宅	公営	16	16	0	0	0	0	14	2	16
長根下住宅	公営	32	31	1	0	0	1	29	2	31
荒楯第2住宅	公営	56	52	4	0	0	4	39	13	52
下新田団地	公営	18	18	0	0	0	0	16	2	18
	特公	6	5	1	0	0	1	5	0	5
福原よつば住宅団地	公営	12	11	1	0	0	1	11	0	11
公営住宅合計(8団地)		178	147	6	25	0	31	118	29	147
特定公共賃貸住宅合計(1団地)		6	5	1	0	0	1	5	0	5
公営住宅等合計(8団地)		184	152	7	25	0	32	123	29	152

平成25年8月1日現在

(2) 人員構成

- ・一般世帯は、3人以上の世帯が80世帯(65.1%)で最も高くなっています。
- ・高齢者世帯は、単身世帯が25世帯(86.2%)で最も高く、2人世帯が4世帯(13.8%)、3人以上の世帯はありません。

人員構成

(戸・世帯)

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
公営	178	147	10	31	77	118	25	4	0	29
	100%	82.6%	8.5%	26.3%	65.2%	100%	86.2%	13.8%	0%	100%
特公	6	5	0	2	3	5	0	0	0	0
	100%	83.3%	0%	40.0%	60.0%	100%	0%	0%	0%	0%
合計	184	152	10	33	80	123	25	4	0	29
	100%	82.6%	8.1%	26.8%	65.1%	100%	86.2%	13.8%	0%	100%

※特定公共賃貸住宅(特公)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

平成25年8月1日現在

団地別人員構成

(戸・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
芦沢住宅	公営	2	2	0	1	0	1	1	0	0	1
北町住宅	公営	6	6	0	1	3	4	1	1	0	2
荒橋住宅	公営	36	11	3	0	1	4	6	1	0	7
中ノ段住宅	公営	16	16	0	3	11	14	2	0	0	2
長根下住宅	公営	32	31	2	10	17	29	1	1	0	2
荒橋第2住宅	公営	56	52	3	12	24	39	13	0	0	13
下新田団地	公営	18	18	2	4	10	16	1	1	0	2
	特公	6	5	0	2	3	5	0	0	0	0
福原よつば住宅団地	公営	12	11	0	0	11	11	0	0	0	0
公営住宅合計(8団地)		178	147	10	31	77	118	25	4	0	29
特定公共賃貸住宅合計(1団地)		6	5	0	2	3	5	0	0	0	0
公営住宅等合計(8団地)		184	152	10	33	80	123	25	4	0	29

平成25年8月1日現在

(3) 入居者の収入状況

- ・入居の収入基準を超える収入超過世帯率は、一般世帯で7世帯(4.8%)、高齢者世帯はありません。

種別	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	147	111	29	140	7	0	7
	100%	75.5%	19.7%	95.2%	4.8%	0%	4.8%

平成25年8月1日現在

団地名	種別	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
芦沢住宅	公営	2	1	1	2	0	0	0
北町住宅	公営	6	2	2	4	2	0	2
荒楯住宅	公営	11	4	7	11	0	0	0
中ノ段住宅	公営	16	13	2	15	1	0	1
長根下住宅	公営	31	25	2	27	4	0	4
荒楯第2住宅	公営	52	39	13	52	0	0	0
下新田団地	公営	18	16	2	18	0	0	0
	特公	—	—	—	—	—	—	—
福原よつば住宅団地	公営	11	11	0	11	0	0	0
公営住宅合計(8団地)		147	111	29	140	7	0	7

平成25年8月1日現在

(4) 退去状況

- ・過去3年間の入居世帯の退去数は、年平均で13世帯となっており、全入居世帯152世帯に対する退去率は8.6%です。

退去状況 (世帯)

種別	入居世帯	退去世帯				退去率
		H22年度	H23年度	H24年度	3年間平均	
公営	147	9	11	16	12	8.2%
特公	5	1	0	1	1	20.0%
合計	152	10	11	17	13	8.6%

※特定公共賃貸住宅（特公）は、公営住宅の下新田団地に併設しています。平成25年8月1日現在

団地別退去状況 (世帯)

団地名	種別	入居世帯	退去世帯		
			H22年度	H23年度	H24年度
芦沢住宅	公営	2	0	0	1
北町住宅	公営	6	0	0	0
荒楯住宅	公営	11	2	1	6
中ノ段住宅	公営	16	1	2	1
長根下住宅	公営	31	1	1	1
荒楯第2住宅	公営	52	3	4	6
下新田団地	公営	18	1	3	0
	特公	5	1	0	1
福原よつば住宅団地	公営	11	1	0	1
公営住宅合計（8団地）		147	9	11	16
特定公共賃貸住宅合計（1団地）		5	1	0	1
公営住宅等合計（8団地）		152	10	11	17

平成25年8月1日現在

(5) 応募状況

- ・全 8 団地のうち現在、入居募集をしているのは、中ノ段住宅、長根下住宅、荒楯第 2 住宅、下新田団地（特公含む）、福原よつば住宅団地の 5 団地であり、その他の団地は老朽化等により募集停止しています。
- ・平成 22 年度から平成 24 年度までの 3 年間では、募集総数 28 戸に対して、48 件の応募があり、全体の倍率は 1.71 倍となっています。

応募状況（最近 3 年間）

（戸・世帯）

種別	入居世帯	H22 年度			H23 年度			H24 年度			H22-24 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	147	6	26	4.33	8	10	1.25	10	10	1.00	24	46	1.92
特公	5	2	1	0.50	1	1	1.00	1	0	0.00	4	2	0.50
合計	152	8	27	3.38	9	11	1.22	11	10	0.91	28	48	1.71

※特定公共賃貸住宅（特公）は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

平成 25 年 8 月 1 日現在

団地別応募状況（最近 3 年間）

（戸・世帯）

団地名	種別	入居住戸	H22 年度			H23 年度			H24 年度			H22-24 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
芦沢住宅	公営	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
北町住宅	公営	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
荒楯住宅	公営	11	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
中ノ段住宅	公営	16	1	1	1.00	3	4	1.33	1	1	1.00	5	6	1.20
長根下住宅	公営	31	1	2	2.00	1	1	1.00	0	0	0.00	2	3	1.50
荒楯第 2 住宅	公営	52	3	16	5.33	2	2	1.00	7	7	1.00	12	25	2.08
下新田団地	公営	18	0	0	0.00	2	3	1.50	2	2	1.00	4	5	1.25
	特公	5	2	1	0.50	1	1	1.00	1	0	0.00	4	2	0.50
福原よつば住宅団地	公営	11	1	7	7.00	0	0	0.00	0	0	0.00	1	7	7.00
公営住宅合計（8 団地）		147	6	26	4.33	8	10	1.25	10	10	1.00	24	46	1.92
特定公共賃貸住宅合計（1 団地）		5	2	1	0.50	1	1	1.00	1	0	0.00	4	2	0.50
公営住宅等合計（8 団地）		152	8	27		9	11		11	10		28	48	1.71

平成 25 年 8 月 1 日現在

※平成 24 年度の長根下団地、平成 22 年度の下新田団地（公営）、平成 23～24 年度の福原よつば住宅団地は募集空家無し。

2 入居者意向

入居する公営住宅等に対する評価、建替えや改善に対するニーズ、今後の公営住宅等の整備の方向性に関する入居者意識を把握するために行った、「市営住宅等入居者意識調査」結果の概要は以下のとおりです。

1) 調査概要

(1) 調査対象

- ・ 公営住宅等全入居世帯 152 世帯（平成 25 年 8 月 1 日現在）

(2) 調査方法

- ・ 配布方法：ポスト投函
- ・ 回収方法：提出
- ・ 配布・回収時期：平成 25 年 7 月 29 日～8 月 19 日迄
- ・ 記入方式：無記名回答方式

(3) 配布数及び回収率

配布数	回収数	回収率
152	67	44.1%

(4) 設問項目

設問番号	調査項目	設問内容
問 1	現在の居住環境について	住んでいる住宅
問 2		現在の住宅・住環境の評価
問 3		公営住宅等の住み心地
問 4	改善等について	公営住宅等の整備、改善の必要性
問 5	建替えがあった場合の対応について	居留意向
		建替える場所の希望
		住宅の間取りの希望
		転居の理由
問 6	住宅の整備・改善へのニーズについて	住戸内の改善等を行う施設や設備の希望
問 7		共用部分の改善等を行う施設や設備の希望
問 8		屋外の改善等を行う施設や設備の希望
自由意見		

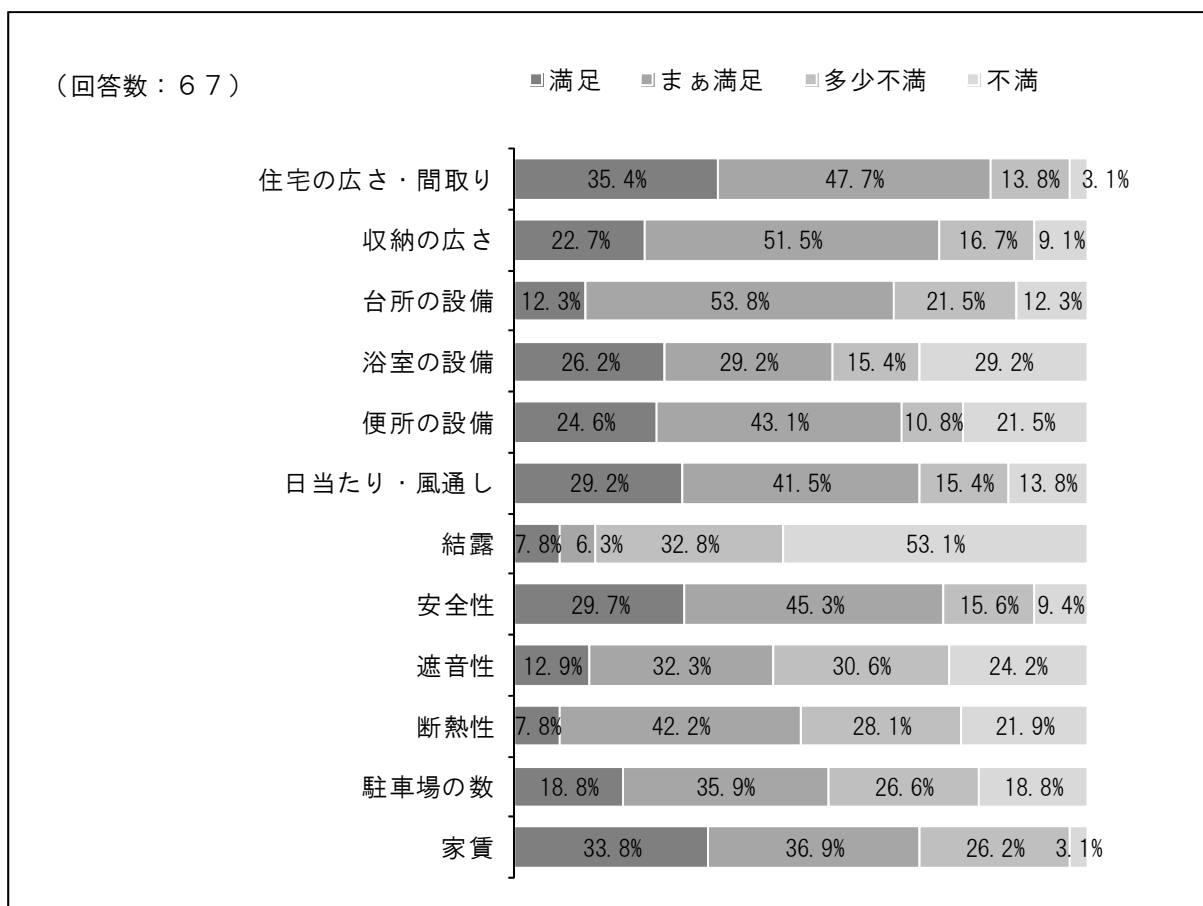
2) 結果の概要

(1) 現在の居住環境について

①住宅・住環境の評価

- ・住宅の評価として満足度の高いもの（満足、まあ満足）は、「住宅の広さ・間取り」、「安全性」、「収納の広さ」で、満足度の低いもの（多少不満、不満）は、「結露（湿気）」、「遮音性（音がもれにくい、音が気になる）」、「断熱性（夏涼しく、冬暖かい）」となっています。

住宅の評価

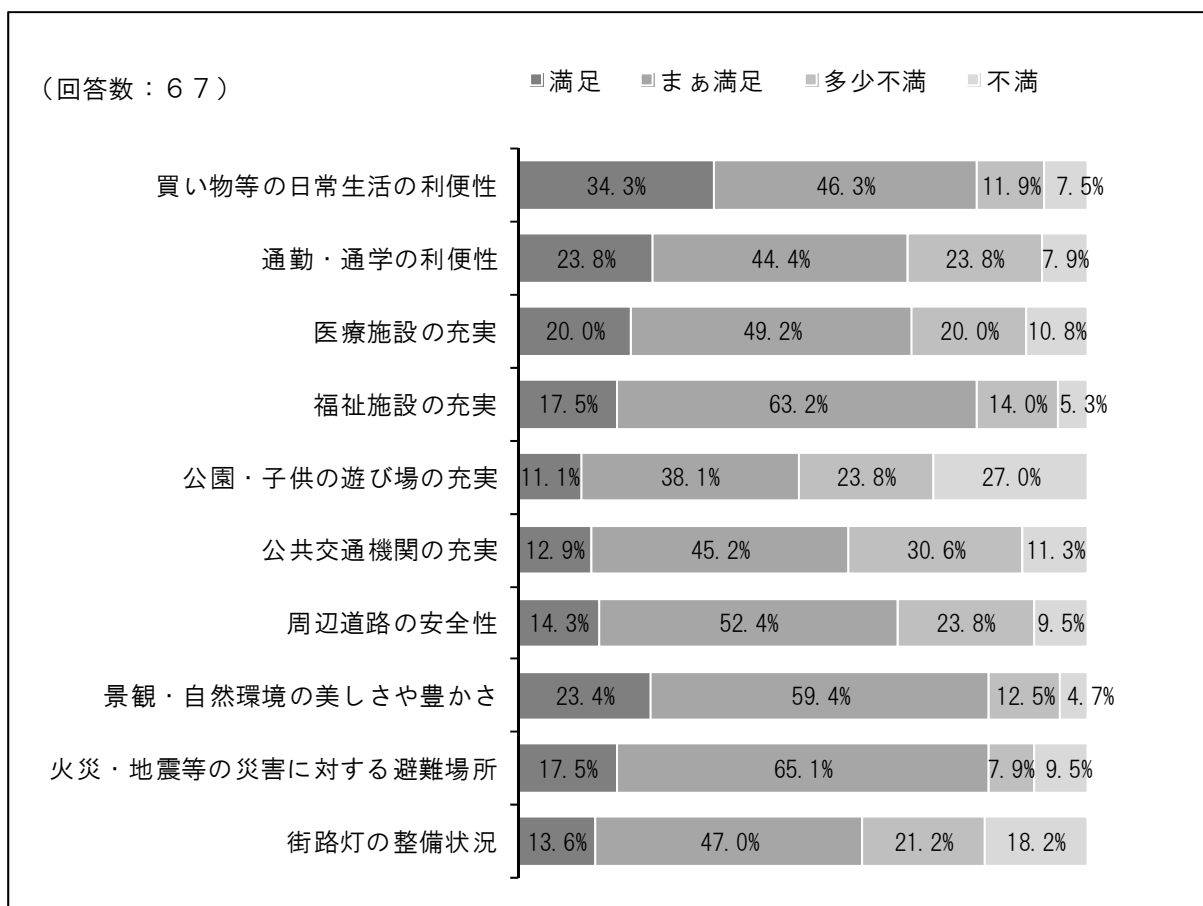


※構成比には無回答を含まない。

②住宅・住環境の評価

- ・住環境の評価として満足度の高いものは、「景観・自然環境の美しさや豊かさ」、「火災・地震等の災害に対する避難場所」で、満足度の低いものは、「公園・子供の遊び場の充実」、「公共交通機関の充実（バス）」となっています。

住環境の評価

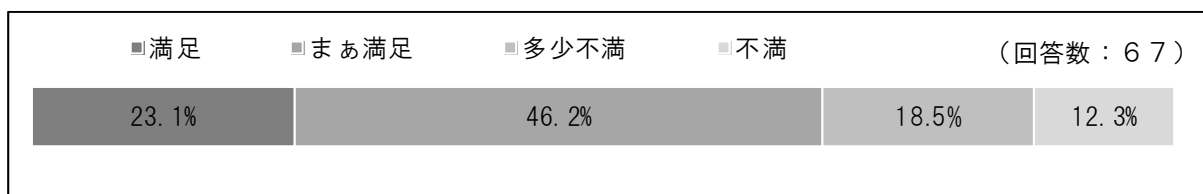


※構成比には無回答を含まない。

③公営住宅等の住み心地

- ・公営住宅等の住み心地として「満足」、「まあ満足」と回答した割合の合計は約7割となっています。

公営住宅等の住み心地



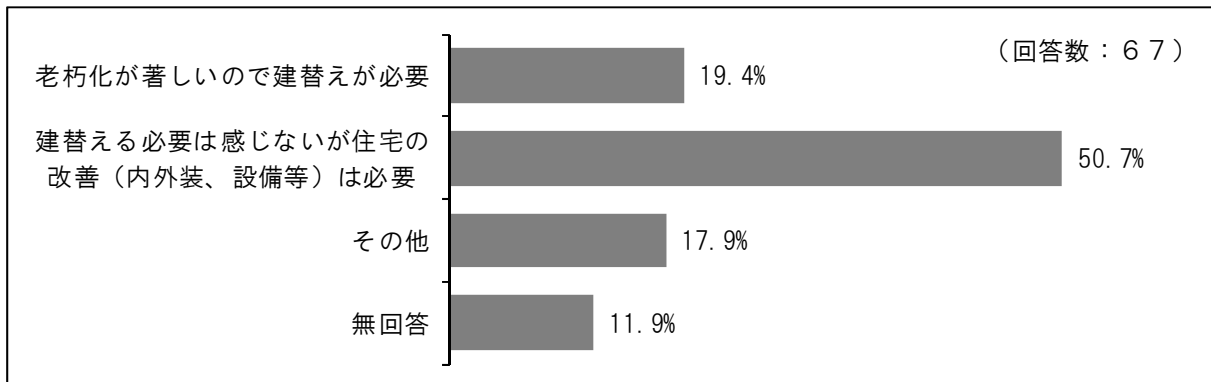
※構成比には無回答を含まない。

(2) 改善等について

①公営住宅等の整備、改善の必要性

- ・公営住宅等の必要な整備・改善の内容として最も多いのは「建替える必要は感じないが住宅の改善（内外装、設備等）は必要」であり、以下「老朽化が著しいので建替えるが必要」、「その他」の順となっています。
- ・「その他」の意見として、結露や水回りの設備改善などの意見があります。

公営住宅等の必要な整備・改善

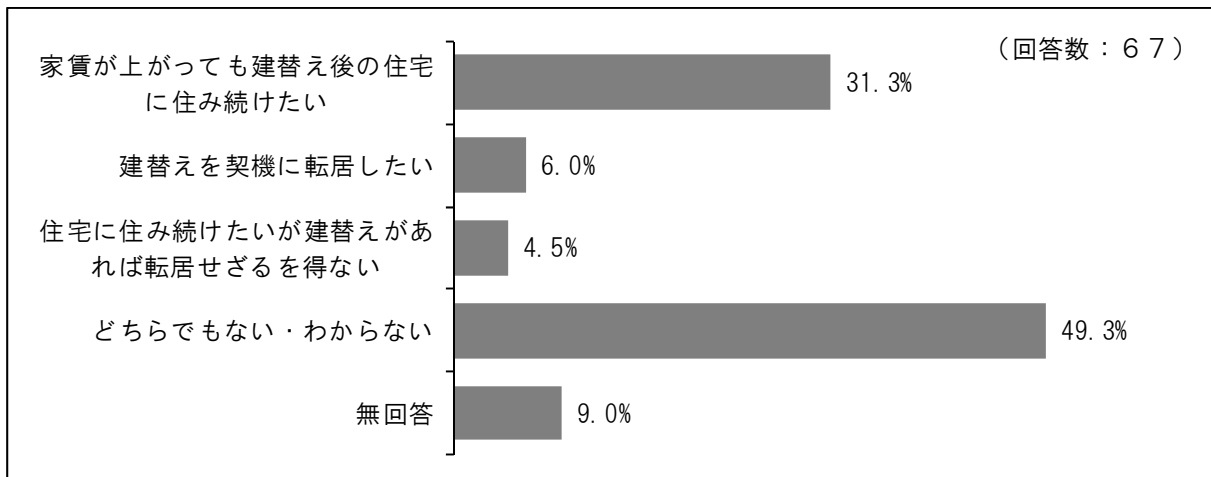


(3) 建替えがあった場合の対応について

①建替えがあった場合の住まい方

- ・建替えがあった場合の住まい方として最も多いのは「どちらでもない・わからない」であり、以下「家賃が上がっても建替え後の住宅に住み続けたい」、「建替えを契機に転居したい」、「建替えを契機に転居したい」の順となっています。

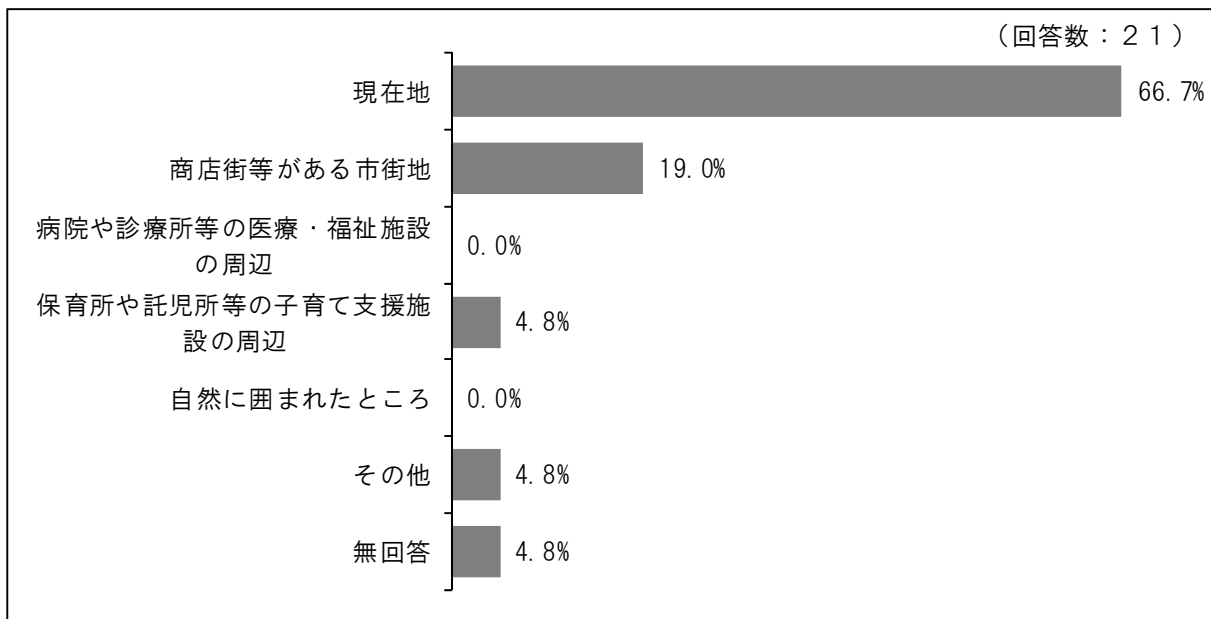
建替えがあった場合の住まい方



②建替える場所の希望

- ・建替える場合に希望する建設場所として最も多いのは、「現在地」となっています。
- ・「その他」の意見として、学校の周辺を希望する意見があります。

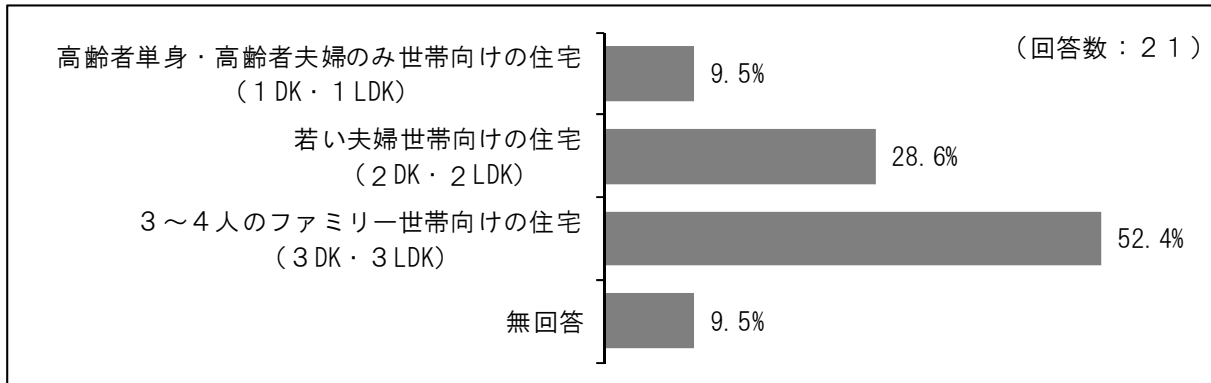
建替える場合の建設場所



③住宅の間取りの希望

- ・建替える場合に希望する住宅の間取りとして最も多いのは「3～4人のファミリー世帯向けの住宅」であり、次いで「若い夫婦世帯向けの住宅」となっています。

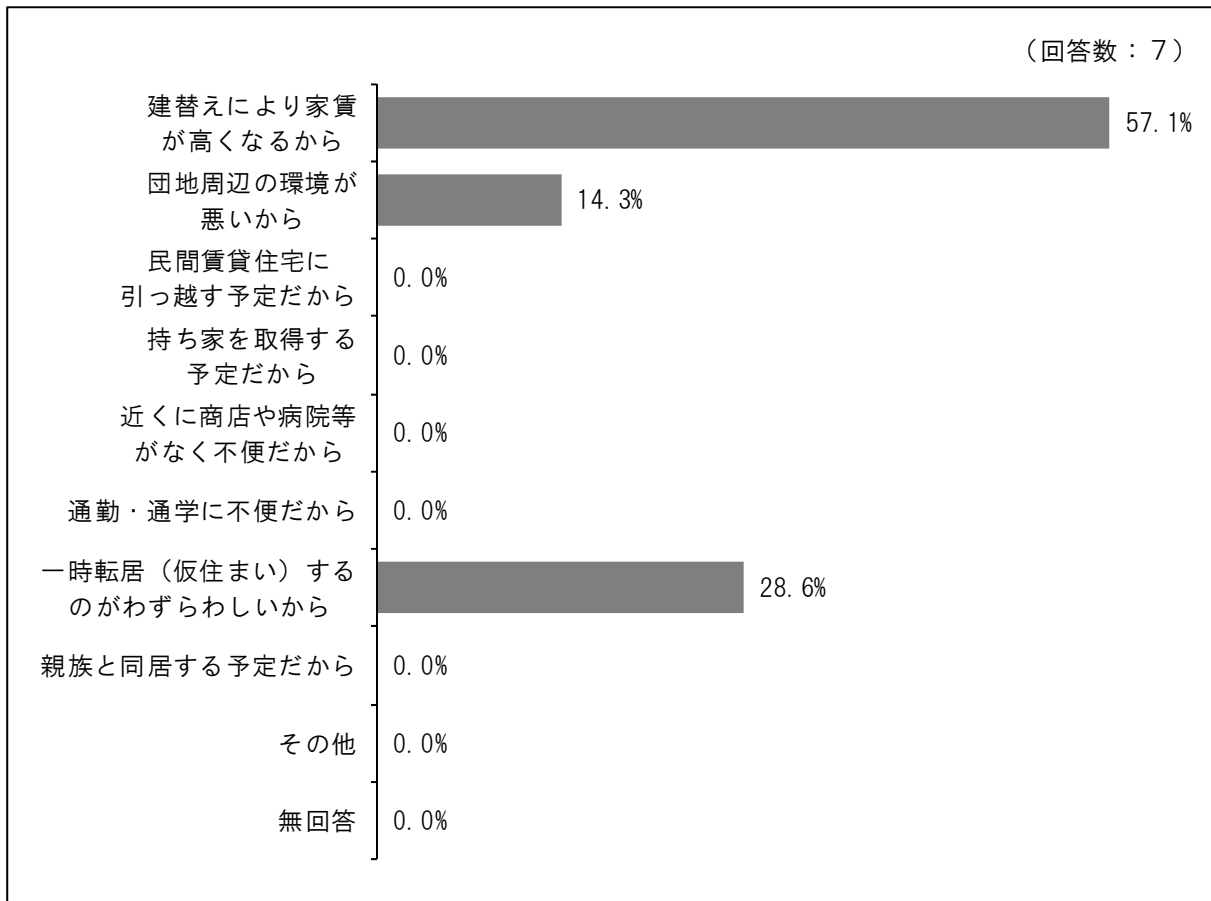
建替える場合の住宅の間取り



④転居の理由

- ・建替えがあった場合に転居する理由として最も多いのは「建替えにより家賃が高くなるから」であり、以下「一時転居（仮住まい）するのがわずらわしいから」、「団地周辺の環境が悪いから」の順となっています。

建替えがあった場合に転居する理由

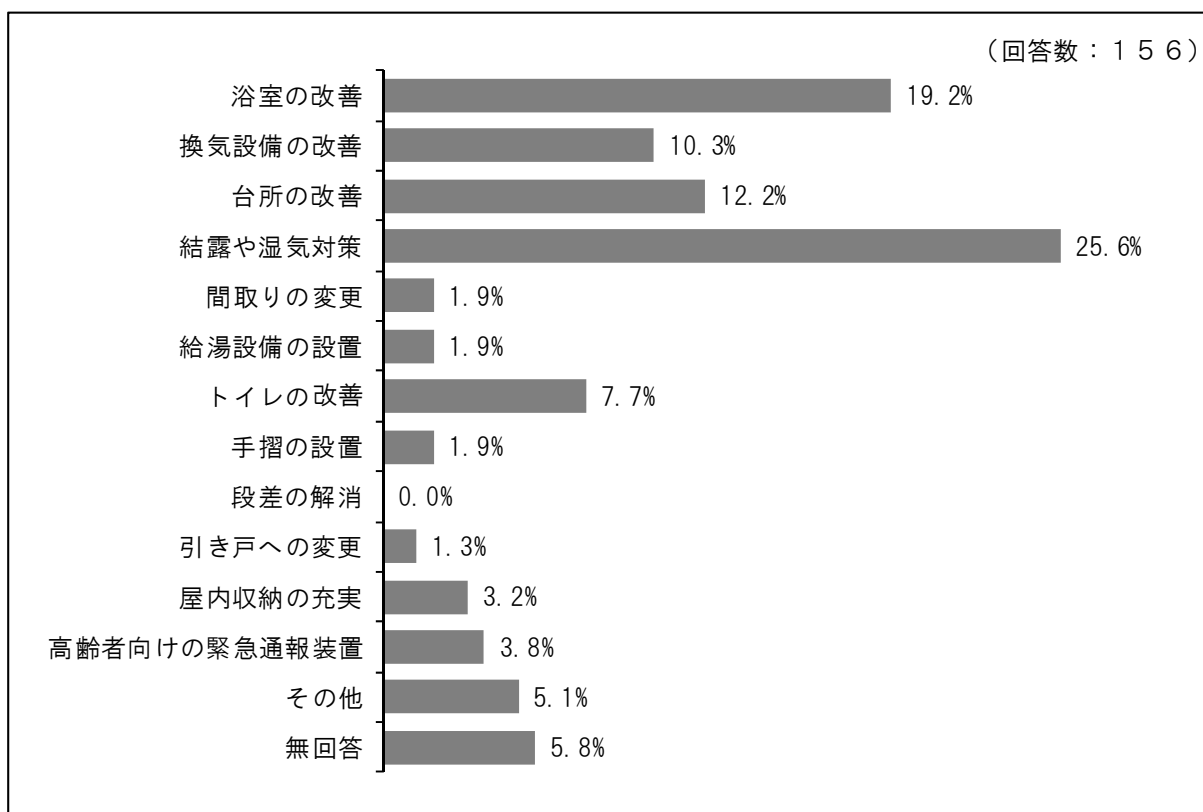


(4) 住宅の整備・改善へのニーズについて

①住戸内改善等を行う施設や設備の希望

- ・建替えや改善時に望まれる施設・設備等として最も多いのは「結露や湿気対策」であり、以下「浴室の改善」、「台所の改善」、「換気設備の改善」の順となっており、結露・湿気対策や水まわりへのニーズが高くなっています。
- ・「その他」の意見として、網戸の設置、フローリングへの変更などの意見があります。

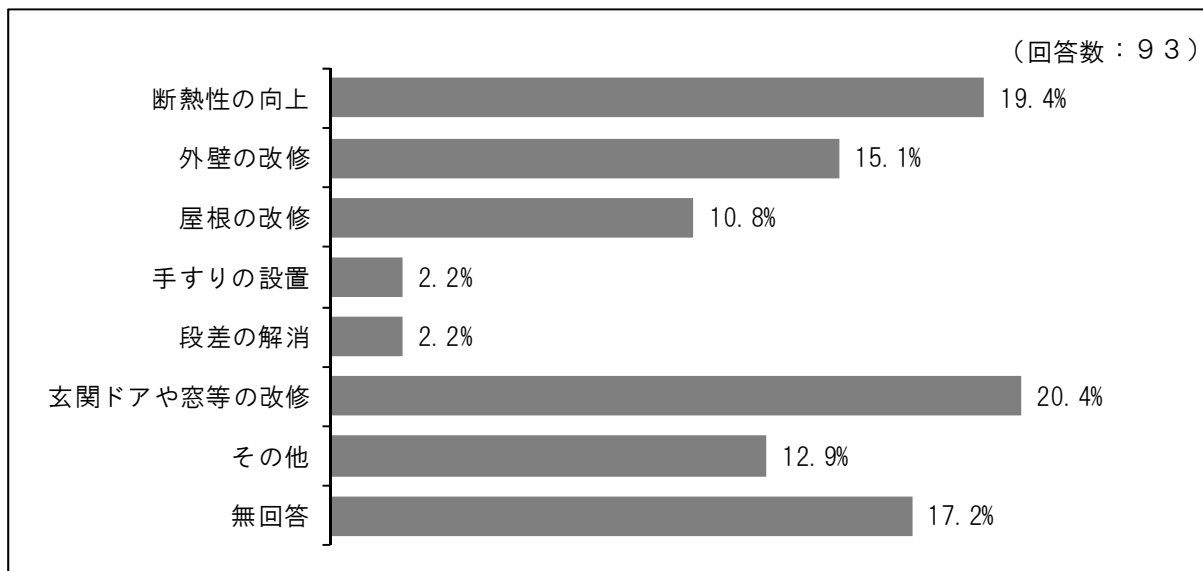
住戸内の改善時に望まれる施設・設備



②共用部分の改善等を行う施設や設備の希望

- ・建替えや改善時に望まれる施設・設備等として最も多いのは「玄関ドアや窓等の改修」であり、以下「断熱性の向上」、「外壁の改修」、「屋根の改修」の順となっており、断熱性の向上ニーズが高くなっています。
- ・「その他」の意見として、雪を片付ける設備と場所、通路や廊下の照明設備などの意見があります。

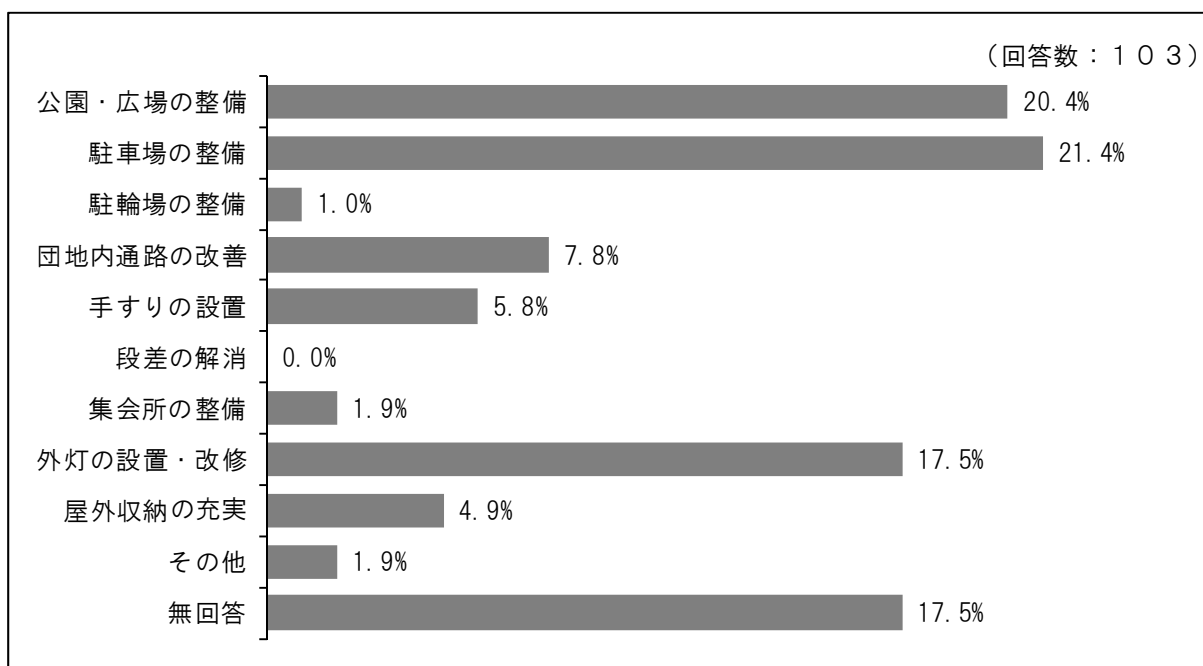
共用部分の改善時に望まれる施設・設備



③屋外の改善等を行う施設や設備の希望

- ・屋外の改善時に望まれる施設・設備等として最も多いのは「駐車場の整備」であり、以下「公園・広場の整備」、「外灯の設置・改修」、「団地内通路の改善」の順となっています。
- ・「その他」の意見として、駐車場の再舗装などの意見があります。

屋外の改善時に望まれる施設・設備



3 公営住宅等ストックの課題

1) 住宅・住環境からみた課題

(1) 老朽化が著しい公営住宅等への対応

- ・昭和 39 年以前に建設された公営住宅の棟数が 2 棟あり、耐用年数を経過した住宅が、13 棟 (38.2%)、32 戸 (17.4%) となっています。
- ・また、構造で見ると木造平屋建てが 8 棟 (23.5%)、簡易耐火構造 1・2 階建てが 7 棟 (20.6%) を占めており、そのほとんどは老朽化が著しい状況となっています。
- ・市営住宅等入居者意識調査では、「建替える必要は感じないが住宅の改善は必要」が 50.7%、「老朽化が著しいので建替えが必要」が 19.4%となっており、整備・改善が求められています。

(2) 構造的な不安を抱えている公営住宅等への対応

- ・昭和 56 年以前の旧耐震基準で建設された公営住宅等は、18 棟 (53.0%)、92 戸 (50.0%) となっており、耐震性の面から見た住宅の安全性向上に向けた対応が課題となっています。

(3) 公営住宅等の居住水準の向上

- ・市営住宅等入居者意識調査では、公営住宅等の住み心地として「満足」「まあ満足」と回答した割合は約 7 割となっています。
- ・住宅の評価では、「結露」、「遮音性」、「断熱性」、住環境としては「公園・子供の遊び場の充実」、「公共交通機関の充実 (バス)」の満足度がそれぞれ低くなっています。
- ・住宅の設備面でみても、風呂釜や 3 箇所給湯設備が設置されていない住戸が 5 割となっています。

2) 入居状況からみた課題

(1) 高齢者単身世帯等に配慮した公営住宅等の建替え・改善

- ・入居世帯のうち、高齢者世帯の比率は 19.1%となっていますが、そのうち単身世帯は 86.2%、2 人世帯は 13.8%となっています。
- ・市営住宅等入居者意識調査では、建替える場合の住宅の間取りについて、「3~4 人のファミリー世帯向け住宅」(52.4%) に次いで「若い夫婦世帯向けの住宅」(28.6%) が多くっており、居住者のニーズに対応した住宅施策が必要となっています。

(2) 適正入居の促進

- ・公営住宅の現入居世帯 147 世帯 (平成 25 年 8 月 1 日現在) に対する退去率は 8.2% (直近 3 年の平均) ですが、全入居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 4.8%となっています。
- ・真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、適正入居を図ることが必要です。

(3) 入居者の意識に配慮した公営住宅等の建替え・改善

- ・市営住宅等入居者意識調査では、建替えがあった場合の住まい方として、「家賃が上がっても建替え後の住宅に住み続けたい」が 31.3%を占めていますが、その一方で「建

替えがあれば転居せざるを得ない」が 4.5%となっており、その理由としては「建替えにより家賃が高くなるから」が 57.1%となっています。また、建替える場合の建設場所としては 66.7%が「現在地」と回答しています。

- ・また、「住戸内改善等を行う施設や設備の希望」の設問では、「結露や湿気対策」、「浴室の改善」、「台所の改善」が上位となっており、これらの入居者の意識に配慮した建替え・改善が求められています。

第3章 公営住宅等ストック活用計画



1 目標・整備水準

1) 基本目標

基本方針1 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

(1) 自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住むことができない世帯への対応

現在、最低居住面積水準を満たさない民営借家・給与住宅に住み、自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住むことができない世帯を対象とした住宅の供給を図ります。

最低居住面積水準

単身者	25 m ²
2人以上の世帯	10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²

住生活基本計画（全国計画）

(2) 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応

高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象とした住宅の供給と居住環境の提供を図り、いつでも安定した居住が確保できる住宅セーフティネットの充実を図ります。

また、特定公共賃貸住宅を公営住宅層の子育て世帯を対象として活用することを検討します。

(3) 緊急時に対応した住宅の確保

災害時の一時的住宅困窮者等に対する空住戸の確保など、緊急時に対応した住宅の確保を図ります。

基本方針2 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用

(1) 小規模団地の統廃合による老朽化した団地の建替え、用途廃止

地域需要のバランスを踏まえつつ、著しく老朽化した小規模団地の統廃合を行い各団地の建替えや用途廃止を進め、管理がしやすく、居住水準が高い住宅を供給します。また、用途廃止に伴う住宅跡地については、良好な住宅地の形成も視野に入れ有効活用を図ります。

(2) 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施

住宅の老朽化に対応して、入居者の意識に配慮しつつ、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図ります。

(3) 管理コストの縮減

日常点検、修繕、改善等に関する計画的な実施体制を構築し、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコスト[※]に配慮した設計・工法を導入し、住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進めます。

[※]建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や最後の解体・廃棄する費用までの、建物の全生涯に要する費用の総額。

基本方針3 安全で暮らしやすい住宅づくり

(1) 安心して暮らせる居住環境の確保

バリアフリー化等の福祉対応や防火、避難等の安全性確保を目的とした改善や公園、開放的なオープンスペースの設置など、居住者の交流や周辺を含めたコミュニティが形成され、安心して暮らせる居住環境の確保を図ります。

(2) 利便性の高い住宅ストックの確保

公共公益施設や生活施設が集積する場所にある住宅の建替え、改善を推進し、日常生活の利便性の高い住宅ストックの確保を図ります。

(3) 福祉施策との連携

福祉施策との連携により、福祉サービス環境が確保され、介護がしやすく、高齢者にも使いやすい住宅の供給を図り、安心して生活できる居住環境づくりを進めます。

(4) 環境と調和する住宅の供給

県産材や再生建築資材の利用と建設廃棄物の減量等により、循環型社会を形成する一助となる住宅づくりを進め、地域の気候、風土、環境に配慮し、環境の負荷を軽減する住宅の供給を図ります。

基本方針4 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用

(1) 各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成

従来のファミリー層だけでなく、増加する単身者や夫婦のみの高齢者世帯等それぞれの世帯構成に対応できる住戸を供給するとともに、各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成を図ります。

(2) 入居者の世帯構成に応じた適正なタイプの住宅供給

構造的に不安のある老朽化の著しい住宅の建替えや用途廃止を進めるとともに、建替えに合わせ、各入居者の世帯構成に応じた適正なタイプの住宅供給を図ります。

(3) 適正入居の促進

高齢者世帯、単身者世帯等の世帯構成に応じた適切な住戸への住み替えや真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう適正入居の促進を図ります。

2) 整備水準

(1) 基本的な整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「尾花沢市市営住宅条例」
(平成9年10月)に基づくものとします。

基本的な整備水準

項 目		内 容
敷地の基準	位置の選定	・災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
	敷地の安全等	・地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ・雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
住宅の基準	住棟等の基準	・住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	住宅の基準	・住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 ・住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
	住戸の基準	・一戸の床面積の合計（共同住宅は共用部分の床面積を除く）25㎡以上 ・給水、排水及び電気の設備並びに便所を設ける。 ・台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン放送受信の設備及び電話配線を設ける。 ・居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。
	住戸内の各部	・移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
	共用部分	・通行の用に供する共用部分には、原則として高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。
	附帯施設	・入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮して必要な自転車置場、ごみ置場等を設ける。
共同施設の基準	児童遊園	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
	集会所	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。
	広場及び緑地	・位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮する。
	通路	・通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

(尾花沢市市営住宅条例)

(2) 高齢者に配慮した整備水準

高齢者に配慮した整備水準は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」(平成21年国土交通省告示第906号)に準拠し、基本レベルを満たします。

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の趣旨

この指針は、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すものである。

○指針第2～第4

高齢者の居住する住宅及び屋外部分について、高齢者の移動等(水平移動、垂直移動、姿勢の変化及び寄りかかりの各行為)に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置、介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為(日常生活空間[※]で行われる排泄、入浴、整容、就寝、食事、移動その他これらに伴う行為)を行うことを容易にするための基本的な措置等を確保するための一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すものとする。

また、事項によっては、上記の基本的な措置等に係る仕様を基本レベルとして示すとともに、高齢者の移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置又は介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置等に係る仕様を推奨レベルとして示すものとする。

○指針第5

現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合には、一般的に必要な設計上の配慮事項を前提としつつ、当該居住者の状況に応じた設計上の配慮に係る考え方を示すものとする。

※日常生活空間：高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、特定寝室[※]、食事室及び特定寝室の存する階(接地階[※]を除く)にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。

※特定寝室：高齢者等が利用する寝室または入居者が将来高齢化した場合などに利用予定の居室。

※接地階：地上階のうち最も低い位置に存する階。

2 将来ストック数の設定

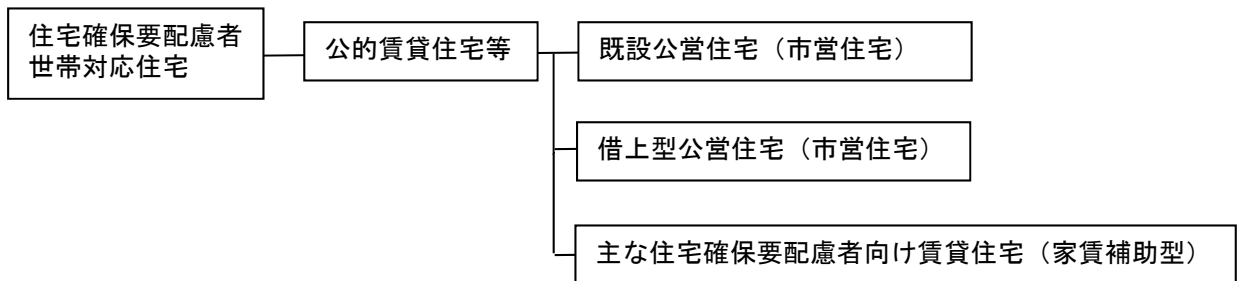
1) 公営住宅等の供給方針

(1) 住宅セーフティネットの方針

「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、地域優良賃貸住宅、機構・公社住宅等）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。

尾花沢市においては、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、既設公営住宅（市営住宅）、借上型公営住宅（市営住宅）及び主な住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（家賃補助型）の公的賃貸住宅等を住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけ、既設市営住宅ストックの有効活用を基本としつつ、必要に応じて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



○借上型公営住宅

民間の土地所有者等が建設する、又は、所有する賃貸住宅を借上げ、公営住宅（市営住宅）として転貸する住宅。

○主な住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（家賃補助型）

民間の土地所有者等が所有する賃貸住宅で一定の家賃補助の対象となる主な住宅確保要配慮者向けの住宅。

(2) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計

統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で、公営住宅を除く借家に居住する主な住宅確保要配慮者世帯は、「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」(国土交通省住宅局)に基づき、国勢調査及び住宅・土地統計調査等の市データを用いて算出すると、以下のようになります。

主な住宅確保要配慮者世帯推計使用データ

対象世帯		資料・算定式等
一般世帯	平成 22 年	国勢調査(市)
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計(県)×県内世帯比率(市)
	平成 37 年	
高齢単身世帯	平成 22 年	国勢調査(市)
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×高齢単身世帯比率(市)
	平成 37 年	
高齢夫婦のみ世帯	平成 22 年	国勢調査(市)
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×高齢夫婦のみ世帯比率(市)
	平成 37 年	
障がい者世帯	平成 22 年	国勢調査(市)
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×障がい者世帯比率(全国)
	平成 37 年	
子育て世帯	平成 22 年	国勢調査(市)
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×子育て世帯比率(市)
	平成 37 年	
外国人世帯	平成 22 年	国勢調査(市)
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×外国人世帯比率(県)
	平成 37 年	
高齢単身世帯比率		平成 22 年国勢調査(市)
高齢夫婦のみ世帯比率		平成 22 年国勢調査(市)
障がい者世帯比率		平成 18 年障害者白書(全国)
子育て世帯比率		平成 22 年国勢調査(市)
借家種別世帯比率		平成 20 年住宅・土地統計調査(市)
収入階級別世帯構成別比率		平成 20 年住宅・土地統計調査(市)
家賃負担限度率		平成 7 年住宅地審議会(標準値)×地域係数(市)

※「日本の世帯数の将来推計(平成 21 年 12 月推計)」国立社会保障・人口問題研究所

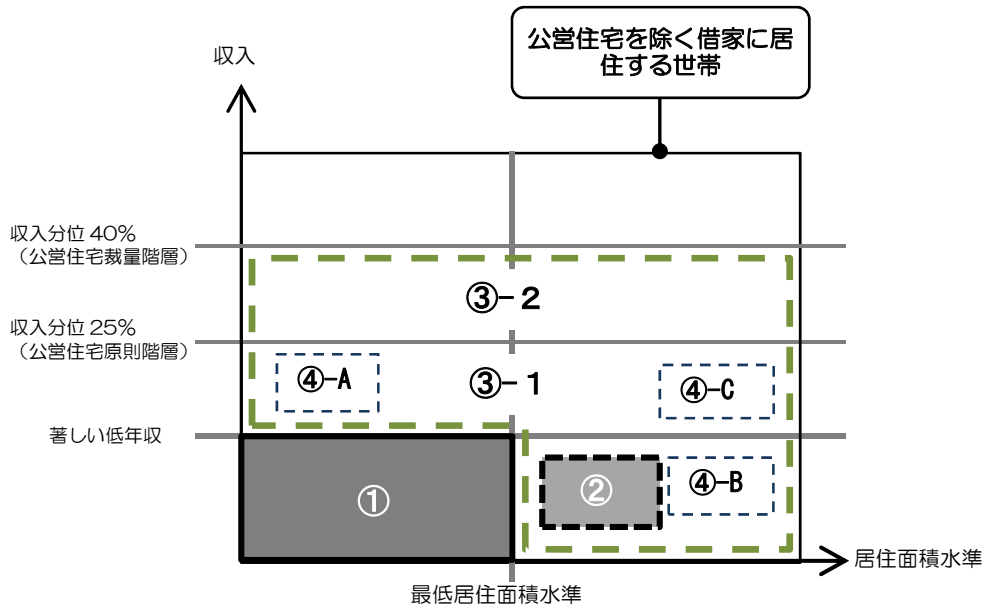
算定条件

項目	条件等	
最低居住面積水準(m ²)	住生活基本計画(全国計画)別紙 4 による	
公営住宅入居月収基準	原則階層	158,000 円/月
	裁量階層	214,000 円/月

最低居住面積水準(m²)

	延べ床面積		延べ床面積
1人世帯	25.0	4人世帯	50.0
2人世帯	30.0	5人世帯	57.0
3人世帯	40.0	6人世帯	67.0

主な住宅確保要配慮者世帯（公営住宅入居資格世帯）推計結果



主な住宅確保要配慮者世帯推計結果

		平成 35 年度	
著しい困窮世帯	著しい低年収未満*1 かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯①	18 世帯	
	著しい低年収未満かつ高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯②	40 世帯	
	計	58 世帯	
著しい低年収以上で公営住宅入居資格がある高齢者等 (①②は除く)	原則階層 ③-1	高齢单身・夫婦のみ世帯*2	81 世帯
		障害者世帯*3	68 世帯
		子育て世帯*4	9 世帯
		外国人世帯*5	2 世帯
		計	160 世帯
	裁量階層 ③-2	高齢单身・夫婦のみ世帯	37 世帯
		障害者世帯	14 世帯
		子育て世帯	4 世帯
計	55 世帯		
著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯④-A		20 世帯	
著しい低年収未満かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯④-B		7 世帯	
著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯④-C		43 世帯	
合計		343 世帯	

「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」（国土交通省住宅局）

（セーフティネット供給量算出プログラムによる）

- ※1 収入に占める家賃負担割合が一定(限度率)の範囲内で最低居住面積水準以上の借家に居住できない年収。
- ※2 60歳以上の単身世帯及び世帯主年齢が60歳以上の夫婦のみ世帯。
- ※3 各種手帳交付者を含む世帯で、民営借家のみを対象とし、16.1%を高齢者世帯と仮定。
- ※4 6歳未満の親族のいる世帯。
- ※5 永住権のない外国人のいる世帯で、単身世帯は単身高齢者世帯のみを対象。

(3) 公営住宅等の供給方針

主な住宅確保要配慮者世帯（公営住宅入居資格世帯）の推計結果を踏まえ、以下の世帯を対象として供給を図ります。

①既設公営住宅

既設公営住宅は、現況のストック数を考慮し、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な

・「著しい困窮世帯」

（著しい低年収未満かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯①及び著しい低年収未満かつ高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯②）

・「高齢単身・夫婦のみ世帯」

・「子育て世帯」

（原則階層③-1）

の50%を対象に、優先入居等の措置を講じ、真に住宅に困窮する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。

既設公営住宅の供給世帯

	対象世帯	供給世帯
著しい困窮世帯①・②	著しい低年収未満かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯①	18世帯
	著しい低年収未満かつ高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯②	40世帯
著しい低年収以上で公営住宅入居資格がある高齢者等（原則階層③-1）	高齢者単身・夫婦のみ世帯、子育て世帯の50%を対象とする。	45世帯

②借上型公営住宅及び主な住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（家賃補助型）

借上型公営住宅及び主な住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（家賃補助型）は、

・「高齢単身・夫婦のみ世帯」

・「障害者世帯」

・「子育て世帯」

・「外国人世帯」

を対象に、地域の実情に配慮しながら供給促進を図ります。

2) 公営住宅等の将来ストック数

(1) ストック数の考え方

公営住宅の将来ストック数は、現入居世帯に対応する住戸、緊急時等に対応する住戸、要配慮者世帯に対応する住戸を対象として設定します。

ストック数の考え方

対象住戸	考え方
現入居世帯に対応する住戸	計画期間内に退去する世帯を除いた現在入居する世帯のうち、収入超過していない世帯に対応する住戸。
緊急時等に対応する住戸	災害等の緊急時に必要とする世帯に対応する住戸及び老朽化により募集停止する住戸で政策的に確保する住戸。
要配慮者世帯に対応する住戸	「住宅セーフティネット法」※で示す主な住宅確保要配慮者※のうち、著しい困窮世帯及び高齢単身・夫婦のみ、子育て世帯に対応する住戸。

※住宅セーフティネット法：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律

※主な住宅確保要配慮者：統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で公営住宅を除く借家に居住する世帯

(2) 公営住宅将来必要ストック数

公営住宅の将来必要ストック数は、次ページの算定結果から、以下のようになります。

公営住宅将来必要ストック数

現入居世帯に対応する住戸	43	戸
緊急時等に対応する住戸	5	戸
要配慮者世帯に対応する住戸	98	戸
将来必要ストック数（計）	146	戸

(3) 公営住宅等将来ストック数

公営住宅等の目標ストック数は、公営住宅の将来必要ストック数及び既設の特定公共賃貸住宅数を踏まえ、以下のとおりとします。

公営住宅等将来ストック数

公営住宅将来ストック数	146	戸
特定公共賃貸住宅	6	戸
公営住宅等の将来ストック（計）	152	戸

現入居世帯に対応する住戸数算定結果

現入居世帯に対応する住戸は、公営住宅現入居世帯、計画期間に退去する世帯、収入超過率から、以下のように算出される。

$$\text{現入居世帯に対応する住戸} \quad 43 \text{ 戸} = (\text{現入居世帯} \quad 147 \text{ 戸} - \text{退去する世帯} \quad 102 \text{ 戸}) \times (\text{収入超過率} \quad 100 - 4.8) \%$$

計画期間における退去数

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34
入居総数	143	138	134	130	126	122	119	115	112	108
退去数	12	11	11	11	10	10	10	9	9	9
									累計	102

※入居総数＝前年度入居総数×（1－政策空家率）※政策空家率：空家率の3%程度に設定。

※退去数＝入居総数×退去率

ストック数算出データ

公営住宅現入居世帯数	147 世帯
公営住宅収入超過率（収入超過世帯÷現入居世帯）	4.8 %
政策空家率	3.0 %
公営住宅最近3年間平均退去率（退去世帯数/入居世帯数）	8.2 %

[平成25年8月1日現在]

緊急時等に対応する住戸数算定結果

緊急時等に対応する住戸は、公営住宅現管理戸数、政策空家率から、以下のように算出される。

$$\text{緊急時等対応世帯} \quad 5 \text{ 戸} = \text{市営住宅管理戸数} \quad 178 \text{ 戸} \times \text{政策空家率} \quad 3.0 \%$$

※政策空家率：空家率の3%程度に設定。

市営住宅ストックデータ

公営住宅管理戸数	178 戸
公営住宅空家数	31 世帯
空家率（空家数÷管理戸数）	17.4 %

[平成25年8月1日現在]

要配慮者世帯に対応する住戸数算定結果

要配慮者世帯に対応する住戸は、「主な住宅確保要配慮者世帯推計結果」（P62）のうち、著しい困窮世帯①②（県営住宅と分担）及び高齢単身・夫婦のみ、子育て世帯③-1（50%）とすると、以下のように算出される。

$$\text{要配慮者世帯に対応する住戸} \quad 98 \text{ 戸} = \text{著しい困窮世帯①②} \quad 58 \text{ 戸} \times \text{市営住宅率} \quad 92\% + \text{高齢単身・夫婦のみ・子育て世帯③-1} \quad 90 \text{ 戸} \times 50\%$$

市営住宅率

県営住宅管理戸数（公営）	16 戸
市営住宅管理戸数（公営）	178 戸
市営住宅率（市営住宅÷公営住宅）	92 %

[平成25年8月1日現在]

3 ストック活用手法の選定

1) ストック活用手法

ストック活用のための手法は、以下に示すとおり、建替、維持管理、用途廃止とします。

ストック活用手法及び内容

手 法	内 容
建 替	<p>公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区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。</p> <p>【標準管理期間】木造：30年 簡易耐火構造平屋建て：30年 簡易耐火構造2階建て：45年 耐火構造：70年</p>
維持管理	<p>全面的改善</p> <p>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。</p> <p>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 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型</p> <p>②共用部分改善 a. 福祉対応型(4階以上でエレベータの設置を含む) b. 安全性確保型</p> <p>③屋外・外構改善 a. 福祉対応型</p> <p>【標準管理期間】改善後30年以上</p>
	<p>個別改善</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型</p> <p>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. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型</p> <p>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. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型</p> <p>【標準管理期間】改善後10年以上</p>
	<p>修繕</p> <p>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。</p>
用途廃止	<p>以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

- ※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
 ※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
 ※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

2) 活用手法の選定フロー

活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 21 年 3 月）を踏まえつつ、以下の手順で行います。

①一次判定

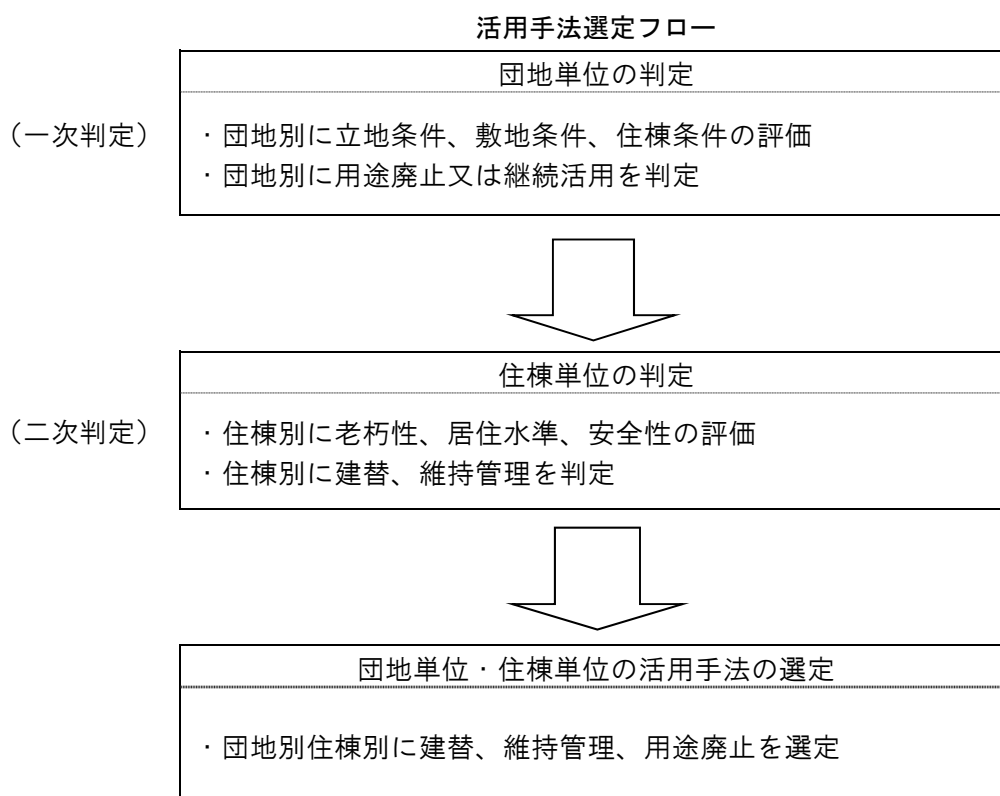
- ・団地単位に、用途廃止又は継続活用の判定を行う。
- ・用途廃止又は継続活用の判定は、立地条件、敷地条件、住棟条件の3つの項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、一次判定基準にしたがって判定する。

②二次判定

- ・住棟単位に、建替、維持管理の判定を行う。
- ・建替、維持管理の判定は、老朽性、居住水準、安全性の3つの項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、二次判定基準にしたがって判定する。

③手法の選定

- ・二次判定の結果から、各団地別住棟別に建替、維持管理、用途廃止を選定する。



3) 活用手法の選定

(1) 団地単位の判定（一次判定）

立地条件、敷地条件、住棟条件の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、一次判定基準に従って判定した結果は、以下のとおりです。

団地単位の評価基準

評価項目	評価基準	
立地条件	住居系用途地域に立地する。	○
	住居系用途地域外及び都市計画区域内に立地する。	△
	都市計画区域外に立地する。	×
敷地条件	規模が2,000㎡以上で地形、敷地形状や接道に問題がない。	○
	規模が1,000㎡以上、2,000㎡未満で地形、敷地形状や接道に問題ない。	△
	規模が1,000㎡に満たないか又は地形、敷地形状や接道が良くない。	×
住棟条件	耐用年数を経過しない。	○
	耐用年数を10年以上経過しない。	△
	耐用年数を10年以上経過する。	×

一次判定基準

判定基準	手 法
立地条件、敷地条件、住棟条件の評価が全て×である。	用途廃止
上記以外	継続活用

(2) 住棟単位の判定（二次判定）

老朽性、居住水準、安全性の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、二次判定基準に従って判定した結果は、以下のとおりです。

住棟単位の評価基準

評価項目	評価基準	
老朽性	耐用年数を経過しない。	○
	耐用年数の1/2を経過している。	△
	耐用年数に達している。	×
居住水準	住戸面積40㎡以上で浴室に浴槽・風呂釜が付いている。	○
	住戸面積40㎡以上で浴室に浴槽が付いている。	△
	住戸面積40㎡未満（単身用除く）で浴槽・風呂釜が付いていない。	×
安全性	過去に漏水などの大きな故障・事故はない。	○
	過去に漏水などの大きな故障・事故がある。	×

※耐用年数 木造：30年・簡易耐火構造：45年・耐火構造：70年

二次判定基準

判定基準	手 法
老朽性、居住水準の2つが×である。	建 替
安全性が×である。	
上記以外	維持管理

(3) 団地・住棟の活用手法の選定

一次・二次判定の評価基準、判定基準に基づく団地・住棟の活用手法の結果は、以下のとおりです。

団地・住棟の活用手法の選定結果

団地名	建設年度	構造階数	一次判定				二次判定				選定結果
			立地条件	敷地条件	住棟条件	一次判定結果	老朽性	居住水準	安全性	二次判定結果	
芦沢住宅	S37	木1	×	×	×	用途廃止	—	—	—	—	用途廃止
北町住宅	S41	木1	○	○	×	継続活用	×	×	○	建替	建替
荒楯住宅	S43	簡1	△	○	△	継続活用	×	×	○	建替	建替
	S43	簡2					×	×	○	建替	建替
	S44	簡1					×	×	○	建替	建替
	S44	簡2					△	×	○	建替	建替
中ノ段住宅	S52	耐4	△	△	○	継続活用	△	○	×	建替	建替
長根下住宅	S54	耐4	○	○	○	継続活用	○	○	○	維持管理	維持管理
	S55	耐4					○	○	○	維持管理	維持管理
荒楯第2住宅	H10	耐4	△	○	○	継続活用	○	○	○	維持管理	維持管理
	H12	耐3					○	○	○	維持管理	維持管理
下新田団地	H13	耐4	○	○	○	継続活用	○	○	○	維持管理	維持管理
福原よつば住宅団地	H21	木2	×	○	○	継続活用	○	○	○	維持管理	維持管理

※一次判定の立地条件、敷地条件は P32 を参照のこと。

※一次判定の住棟条件、二次判定の老朽性は P39 を参照のこと。

※二次判定の居住水準は P37、P40 を参照のこと。

※二次判定の安全性は過去の修繕履歴などにより確認。

4 ストック活用計画

1) 団地別ストック活用方針

ストック活用手法の選定を踏まえ、団地別のストック活用方針は、以下のとおりとします。

団地別活用方針

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	活用方針
芦沢住宅	2	2	敷地規模が狭く耐用年数を経過し、老朽化が著しいことから用途廃止とする。
北町住宅	6	6	耐用年数を経過し老朽化が著しく、住宅設備が現在のライフスタイルに合っていないことから建替えを行う。
荒楯住宅	7	36	耐用年数を経過し老朽化が著しく、住宅設備が現在のライフスタイルに合っていないことから建替えを行う。
中ノ段住宅	1	16	耐用年数の1/2を経過し、過去に漏水事故などが起きていることから建替えを行う。
長根下住宅	2	32	老朽化への対応及び居住水準向上のため、個別改善を行う。
荒楯第2住宅	3	56	老朽化への対応及び居住水準向上のため、個別改善を行う。
下新田団地	1	24	老朽化への対応及び居住水準向上のため、個別改善を行う。
福原よつば住宅団地	12	12	現状の居住水準維持のため、修繕を行う。

2) 住棟別ストック活用計画

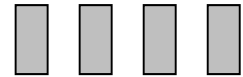
住棟別のストック活用計画は、ストック活用方針を踏まえ、以下のとおりとします。

ストック活用計画

(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	目標年次戸数
芦沢住宅	公営	S37	木1	2	2	用途廃止	0	0	2	0
北町住宅	公営	S41	木1	6	6	建替	28	0	30	28
荒楯住宅	公営	S43	簡1	2	8					
	公営	S43	簡2	2	12					
	公営	S44	簡1	1	4					
	公営	S44	簡2	2	12					
中ノ段住宅	公営	S52	耐4	1	16					
長根下住宅	公営	S54	耐4	1	16	維持管理	0	16	0	16
	公営	S55	耐4	1	16	維持管理	0	16	0	16
荒楯第2住宅	公営	H10	耐4	1	24	維持管理	0	24	0	24
	公営	H12	耐3	2	32	維持管理	0	32	0	32
下新田団地	公営	H13	耐4	1	18	維持管理	0	18	0	18
	特公				6	維持管理	0	6	0	6
福原よつば住宅団地	公営	H21	木2	12	12	維持管理	0	12	0	12
公営等合計(8団地)				34	184		28	124	32	152

※特定公共賃貸住宅(特公)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。



1 建替事業の実施方針

1) 基本方針

建替えは、公営住宅等ストック活用計画で「建替」とした3団地、14棟、58戸を対象として、以下の方針に基づき建替えを行います。

- 建替えは生活利便性の高い場所などを考慮して検討します。
- 建替えにあたっては、居住機能に加えて福祉機能、生活利便機能も備えた複合的な施設の導入も視野に入れて検討します。
- 現入居者の世帯構成を考慮しつつ、適正な住宅タイプ（1LDK、2LDK、3DK）の整備を行います。

入居世帯構成 (戸)

団地名	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
北町住宅	6	0	1	3	4	1	1	0	2
荒楯住宅	11	3	0	1	4	6	1	0	7
中ノ段住宅	16	0	3	11	14	2	0	0	2
合 計	33	3	4	15	22	9	2	0	11

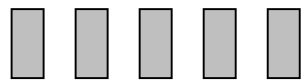
平成25年8月1日現在

2) 団地別実施方針

建替えは、3団地、14棟、58戸に対して将来必要ストック数を踏まえ整備を行います。建替え時期は、平成34年度から平成35年度とし、28戸を整備します。

建替えに係る事業計画 (棟・戸)

団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	建替予定年度	備考
北町住宅	6	6	木1	S41	H34~H35	新規建替え 28戸建設予定
荒楯住宅	7	36	簡1・2	S43、S44		
中ノ段住宅	1	16	耐4	S52		
合 計	14	58				



1 長寿命化を図るべき公営住宅等

維持管理の対象団地は、4 団地、18 棟、124 戸で、このうち修繕対象を 12 戸、改善対象を 112 戸とします。

長寿命化を図るべき公営住宅等

対 象	合 計
管理戸数（平成 25 年 8 月 1 日）	184 戸
維持管理予定戸数	124 戸
うち修繕対応戸数	12 戸
うち改善対応戸数	112 戸
建替予定戸数	28 戸
用途廃止予定戸数	32 戸

長寿命化を図るべき公営住宅

対 象	合 計
管理戸数（平成 25 年 8 月 1 日）	178 戸
維持管理予定戸数	118 戸
うち修繕対応戸数	12 戸
うち改善対応戸数	106 戸
建替予定戸数	28 戸
用途廃止予定戸数	32 戸

長寿命化を図るべき特定公共賃貸住宅

対 象	合 計
管理戸数（平成 25 年 8 月 1 日）	6 戸
維持管理予定戸数	6 戸
うち修繕対応戸数	0 戸
うち改善対応戸数	6 戸
建替予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸

維持管理対象団地

(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	修繕戸数	改善戸数
長根下住宅	公営	S54	耐 4	1	16		16
		S55	耐 4	1	16		16
荒楯第 2 住宅	公営	H10	耐 4	1	24		24
		H12	耐 3	2	32		32
下新田団地	公営	H13	耐 4	1	18		18
	特公	—	—	—	6		6
福原よつば住宅団地	公営	H21	木 2	12	12	12	
公営合計				18	118	12	106
特公合計				0	6	0	6
公営住宅等合計				18	124	12	112

※特公：特定公共賃貸住宅

2 対象団地の状況

1) 劣化状況

住棟の劣化状況調査を実施し、住棟状況を把握するとともに、修繕改善計画の基礎資料として活用します。

(1) 調査概要

前項の「長寿命化を図るべき公営住宅等」において、維持管理と設定した長根下住宅、荒楯第2住宅、下新田団地、福原よつば住宅団地の4団地の状況を整理しました。

(2) 調査期間

平成25年9月2日～9月4日迄

(3) 調査方法

調査は、基礎、躯体、外壁、屋根、バルコニー、廊下、階段室などを外観目視により確認したほか、コンクリートの劣化状況を確認するためにテストハンマーを用いて打診調査を実施しました。

(4) 各団地住棟の状況

①長根下住宅1号棟

- ・昭和54年度に建設された住棟であり、平成25年度の耐震診断調査において耐震性に問題ないことが確認されました。
- ・外壁は平成16年度に外壁断熱工事が実施されていますが、経年劣化から部分的なひび割れ、剥離を確認しました。特にバルコニー側の剥離が目立つとともに、鉄筋の露出も確認しました。
- ・屋根は、平成16年度に外壁と合わせて改修を実施しています。調査により、鋼材の部分的なへこみやサビを確認しました。
- ・階段室に手すりはありません。特に東側階段室壁面のひび割れ、剥離、床の浮きが目立ちました。

②長根下住宅2号棟

- ・昭和55年度に建設された住棟であり、平成25年度の耐震診断調査において耐震性に問題ないことが確認されました。
- ・外壁は平成16年度に外壁断熱工事が実施されていますが、経年劣化から部分的なひび割れ、剥離を確認しました。特にバルコニー側の剥離が目立ちました。
- ・屋根は、平成16年度に外壁と合わせて改修を実施しています。屋上扉の留め金が破損しているとともに、鋼材の部分的なへこみやサビ、補修材の劣化から小さな穴を確認しました。
- ・階段室に手すりはありません。東側、西側ともに壁面のひび割れ、剥離、床の浮きが目立ちました。

③荒楯第2住宅1号棟

- ・平成10年度に建設された住棟であり、新耐震基準により建設された住棟です。
- ・外壁は、経年劣化から部分的なひび割れ、剥離を確認しました。特にバルコニー側は基礎部分の破損及び鉄筋の露出、1階住戸の転落防止柵の破損が目立ちました。
- ・屋根は、腐食による小さな穴を複数確認しました。
- ・階段室は、床の浮きが全ての階段室で目立ちました。東側階段室壁面に部分的なひび割れと浮き、手すりの破損を確認しました。
- ・廊下は、床の数か所でひび割れと浮きが目立ちました。

④荒楯第2住宅2号棟

- ・平成12年度に建設された住棟であり、新耐震基準により建設された住棟です。
- ・外壁は、経年劣化から部分的なひび割れ、剥離を確認しました。特に東面、西面のひび割れが目立ちました。
- ・屋根は、鋼材の部分的なへこみや剥がれを確認しました。
- ・階段室は、特に床の浮きが東西階段室で目立ちました。
- ・廊下は、特に1階の床の浮きが目立つとともに、3階天井にカビを確認しました。

⑤荒楯第2住宅3号棟

- ・平成12年度に建設された住棟であり、新耐震基準により建設された住棟です。
- ・外壁は、全面に大きなひび割れを確認し、特に西面のひび割れが目立ちました。
- ・屋根は、鋼材の部分的なへこみや剥がれとともに、水が溜まる箇所を数か所確認しました。
- ・階段室は、数か所でひび割れと床の浮きを確認しました。
- ・廊下は、数か所で壁面のひび割れと床の浮き、3階天井にカビを確認しました。

⑥下新田団地

- ・平成13年度に建設された住棟であり、新耐震基準により建設された住棟です。
- ・外壁は、特に西面に大きなひび割れが目立ちました。
- ・屋根は、鋼材の損傷は見られませんでした。木の葉などが堆積していました。
- ・階段室は、特に目立つ損傷は確認できませんでした。
- ・廊下は、全体的に壁面のひび割れと浮きを確認しましたが、特に2階のひび割れが目立ち、床の浮きは特に3階が目立ちました。

⑦福原よつば住宅団地

- ・平成21年度に建設された住棟であり、新耐震基準により建設された住棟です。
- ・建設年度が新しいため、屋根・外壁などに劣化損傷は確認できませんでした。

2) 団地別住棟別状況

維持管理対象団地の管理状況及び主な修繕履歴は、以下のとおりです。

団地別状況①

団地名		長根下住宅	荒楯第2住宅	
所在地		新町三丁目7番5号	大字尾花沢3300番地の8	
敷地条件	面積 (㎡)	4,688.26	11,674.46	
	所有形態	市有地	市有地	
	地域地区等	第一種住居地域 無指定	無指定	
	建ぺい率 (%)	60・70	70	
	容積率 (%)	200	200	
生活環境	日照・通風等	良好	良好	
	交通環境	バス停：90m	バス停：130m	
	教育環境	尾花沢小学校：1.6km	尾花沢小学校：2.4km	
	医療・福祉環境	尾花沢病院：2.7km	尾花沢病院：2.5km	
住棟	棟数 (棟)	2	3	
	戸数 (戸)	32	56	
	建設年度	S54・55	H10・12	
	構造階数	耐4	耐3・4	
屋外 外構	供給処理方式	給水方式	高架水槽式	圧送式
		排水方式	公共下水道	浄化槽
		ガス方式	プロパン	プロパン
	共同施設	集会所	有	有
		広場	有	有
	附帯施設	駐車場 (台)	0	56
		駐輪場 (箇所)	2	2
		物置 (箇所)	8	3
		ごみ置場 (箇所)	1	1
		外灯 (基)	2	5
		フェンス	無	無
		植栽	無	有
	防火施設	消火栓	有	有
		防火水槽	無	有
	供給処理施設	給水ポンプ	有	有
		受水槽	有	有
		高架水槽	有	無
		プロパン庫	有	有
	敷地・通路	手摺	無	有
		スロープ	無	有
		段差・階段	無	有
	修繕・改善履歴		H25：耐震診断 (1次) H22：地上デジタル対応工事 供給ポンプ交換 H20：下水道接続工事 H16：外断熱・屋根改修工事	H22：地上デジタル対応工事 供給ポンプ交換

VP：硬質塩化ビニル管 VU：排水用塩化ビニール管 HVP：水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管 SGP：配管用炭素鋼管
CIP：排水用鑄鉄管 TA：タールエポキシコーティング鋼管 SUS：ステンレス鋼管 PLS・PLP：ポリエチレン被覆鋼管
PB・PD：ポリエチレン紛体ライニング鋼管 PE：ポリエチレン管

団地別状況②

団地名		下新田団地	福原よつば住宅団地	
所在地		大字尾花沢 1578 番地の 6	大字荻袋 1287 番地の 16	
敷地条件	面積 (㎡)	3,999.37	3,059.50	
	所有形態	市有地	市有地	
	地域地区等	第二種住居地域	都市計画区域外	
	建ぺい率 (%)	60	—	
	容積率 (%)	200	—	
生活環境	日照・通風等	良好	良好	
	交通環境	バス停：57m	バス停：600m	
	教育環境	尾花沢小学校：2.0km	荻袋小学校：800m	
	医療・福祉環境	尾花沢病院：2.1km	尾花沢病院：5.7km	
住棟	棟数 (棟)	1	12	
	戸数 (戸)	24	12	
	建設年度	H13	H21	
	構造階数	耐 4	木 2	
屋外 外構	供給処理方式	給水方式	圧送式	水道直結式
		排水方式	浄化槽	浄化槽
		ガス方式	プロパン	プロパン
	共同施設	集会所	無	無
		広場	有	無
	附帯施設	駐車場 (台)	32	0
		駐輪場 (箇所)	4	0
		物置 (箇所)	1	0
		ごみ置場 (箇所)	1	1
		外灯 (基)	4	0
		フェンス	無	無
		植栽	無	無
	防火施設	消火栓	有	無
		防火水槽	有	無
	供給処理施設	給水ポンプ	有	無
		受水槽	有	無
		高架水槽	無	無
		プロパン庫	有	無
	敷地・通路	手摺	無	無
		スロープ	無	無
		段差・階段	有	無
	修繕・改善履歴		H25：エレベーター改修工事 H22：地上デジタル対応工事	

VP：硬質塩化ビニル管 VU：排水用塩化ビニル管 HIVP：水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管 SGP：配管用炭素鋼管
CIP：排水用鋳鉄管 TA：タールエポキシコーティング鋼管 SUS：ステンレス鋼管 PLS・PLP：ポリエチレン被覆鋼管
PB・PD：ポリエチレン紛体ライニング鋼管 PE：ポリエチレン管

住棟別状況①

団地名		長根下住宅		荒橋第2住宅
住棟番号		1号棟	2号棟	1号棟
戸数		16	16	24
建設年度		S54	S55	H10
構造階数		耐4	耐4	耐4
構造形式		RC造	RC造	RC造
住棟形式		階段室型	階段室型	階段室型
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有
住戸	間取り	3DK	3DK	2DK、3DK
	住戸面積(m ²)	70.89	70.89	75.10、91.30
	電気容量(A)	30	30	30
	浴室	浴槽付き	浴槽付き	浴槽付き
	浴槽仕様	UB	UB	UB
	給湯	0箇所	0箇所	3箇所
	トイレ水洗化	有	有	有
	玄関手摺	無	無	有
	浴室手摺	無	無	有
	トイレ手摺	無	無	有
	玄関段差	有	有	有
	浴室段差	有	有	無
床段差	有	有	無	
共用部分	エレベーター	無	無	無
	スロープ	無	無	有
	外壁仕様	アクリルリシン吹付	アクリルリシン吹付	吹付タイルE
	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ
	バルコニー避難設備	無	無	無
	屋根仕様	カラー長尺鉄板	カラー長尺鉄板	鉄板石棒葺きカラーガルバ
	屋根防水仕様	アスファルトフェルト	アスファルトフェルト	アスファルトルーフィング
	階段手摺	無	無	有
	廊下手摺	—	—	有
	入口手摺	無	無	無
	入口と通路の段差	有	有	有
	防災・避難設備	有	有	有
	物置	有	有	有
修繕・改善履歴	H25：耐震診断(1次) H22：地上デジタル対応工事 H20：下水道接続工事 H16：外断熱・屋根改修工事	H25：耐震診断(1次) H22：地上デジタル対応工事 供給ポンプ交換 H20：下水道接続工事 H16：外断熱・屋根改修工事	H22：地上デジタル対応工事 供給ポンプ交換	

RC：鉄筋コンクリート VP：硬質塩化ビニル管 VU：排水用塩化ビニル管 H1VP：水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管

SGP：配管用炭素鋼管 CIP：排水用鋳鉄管 TA：タールエポキシコーティング鋼管 SUS：ステンレス鋼管

PLS・PLP：ポリエチレン被覆鋼管 PB・PD：ポリエチレン紛体ライニング鋼管 PE：ポリエチレン管

住棟別状況②

団地名		荒楯第2住宅		下新田団地
住棟番号		2号棟	3号棟	—
戸数		15	17	24
建設年度		H12	H12	H13
構造階数		耐3	耐3	耐4
構造形式		RC造	RC造	RC造
住棟形式		廊下型	廊下型	廊下型
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有
住戸	間取り	2DK、3DK	2DK、3DK	1LDK、2LDK
	住戸面積(m ²)	92.70、104.90	92.70、104.90	75.20、98.20、108.00
	電気容量(A)	30	30	30
	浴室	浴槽付き	浴槽付き	浴槽付き
	浴槽仕様	UB	UB	UB
	給湯	3箇所	3箇所	3箇所
	トイレ水洗化	有	有	有
	玄関手摺	有	有	無
	浴室手摺	有	有	無
	トイレ手摺	有	有	無
	玄関段差	無	無	有
	浴室段差	無	無	有
	床段差	無	無	無
共用部分	エレベーター	無	無	有
	スロープ	有	有	無
	外壁仕様	複層塗装材E	複層塗装材E	複層塗装材RE
	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ
	バルコニー避難設備	避難ハッチ	避難ハッチ	避難ハッチ
	屋根仕様	カラーステンレス鋼板	カラーステンレス鋼板	カラーステンレス鋼板
	屋根防水仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	有	有	有
	廊下手摺	有	有	無
	入口手摺	無	無	無
	入口と通路の段差	有	有	有
	防災・避難設備	有	有	有
	物置	有	有	有
修繕・改善履歴	H22：地上デジタル対応工事	H22：地上デジタル対応工事	H25：エレベーター改修工事 H22：地上デジタル対応工事	

RC造:鉄筋コンクリート VP:硬質塩化ビニル管 VU:排水用塩化ビニル管 HVP:水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管

SGP:配管用炭素鋼管 CIP:排水用鋳鉄管 TA:タールエポキシコーティング鋼管 SUS:ステンレス鋼管

PLS・PLP:ポリエチレン被覆鋼管 PB・PD:ポリエチレン紛体ライニング鋼管 PE:ポリエチレン管

住棟別状況③

団地名		福原よつば住宅団地		
住棟番号	A1	A2	A3	
戸数	1	1	1	
建設年度	H21	H21	H21	
構造階数	木2	木2	木2	
構造形式	木造	木造	木造	
住棟形式	戸建	戸建	戸建	
屋根形状	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	
バルコニー・ベランダ	有	有	有	
住戸	間取り	2LDK	2LDK	2LDK
	住戸面積(㎡)	112.20	112.20	111.31
	電気容量(A)	30	30	30
	浴室	浴槽付き	浴槽付き	浴槽付き
	浴槽仕様	UB	UB	UB
	給湯	3箇所	3箇所	3箇所
	トイレ水洗化	有	有	有
	玄関手摺	有	有	有
	浴室手摺	有	有	有
	トイレ手摺	有	有	有
	玄関段差	有	有	有
	浴室段差	無	無	無
	床段差	無	無	無
共用部分	エレベーター	無	無	無
	スロープ	無	無	無
	外壁仕様	金属サイディング張り	金属サイディング張り	金属サイディング張り
	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ
	バルコニー避難設備	—	—	—
	屋根仕様	ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板
	屋根防水仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	—	—	—
	廊下手摺	—	—	—
	入口手摺	—	—	—
	入口と通路の段差	—	—	—
	防災・避難設備	—	—	—
	物置	—	—	—
修繕・改善履歴	—	—	—	

RC：鉄筋コンクリート VP：硬質塩化ビニル管 VU：排水用塩化ビニル管 HVP：水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管

SGP：配管用炭素鋼管 CIP：排水用鋳鉄管 TA：タールエポキシコーティング鋼管 SUS：ステンレス鋼管

PLS・PLP：ポリエチレン被覆鋼管 PB・PD：ポリエチレン紛体ライニング鋼管 PE：ポリエチレン管

住棟別状況④

団地名		福原よつば住宅団地		
住棟番号		A4	B1	B2
戸数		1	1	1
建設年度		H21	H21	H21
構造階数		木2	木2	木2
構造形式		木造	木造	木造
住棟形式		戸建	戸建	戸建
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有
住戸	間取り	2LDK	2LDK	2LDK
	住戸面積(m ²)	111.31	116.34	116.34
	電気容量(A)	30	30	30
	浴室	浴槽付き	浴槽付き	浴槽付き
	浴槽仕様	UB	UB	UB
	給湯	3箇所	3箇所	3箇所
	トイレ水洗化	有	有	有
	玄関手摺	有	有	有
	浴室手摺	有	有	有
	トイレ手摺	有	有	有
	玄関段差	有	有	有
	浴室段差	無	無	無
床段差	無	無	無	
共用部分	エレベーター	無	無	無
	スロープ	無	無	無
	外壁仕様	金属サイディング張り	金属サイディング張り	金属サイディング張り
	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ
	バルコニー避難設備	—	—	—
	屋根仕様	ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板
	屋根防水仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	—	—	—
	廊下手摺	—	—	—
	入口手摺	—	—	—
	入口と通路の段差	—	—	—
	防災・避難設備	—	—	—
	物置	—	—	—
修繕・改善履歴	—	—	—	

RC：鉄筋コンクリート VP：硬質塩化ビニル管 VU：排水用塩化ビニル管 HIVP：水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管

SGP：配管用炭素鋼管 CIP：排水用鋳鉄管 TA：タールエポキシコーティング鋼管 SUS：ステンレス鋼管

PLS・PLP：ポリエチレン被覆鋼管 PB・PD：ポリエチレン紛体ライニング鋼管 PE：ポリエチレン管

住棟別状況⑤

団地名		福原よつば住宅団地		
住棟番号		B3	B4	C1
戸数		1	1	1
建設年度		H21	H21	H21
構造階数		木2	木2	木2
構造形式		木造	木造	木造
住棟形式		戸建	戸建	戸建
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有
住戸	間取り	2LDK	2LDK	2LDK
	住戸面積(m ²)	116.76	116.76	104.89
	電気容量(A)	30	30	30
	浴室	浴槽付き	浴槽付き	浴槽付き
	浴槽仕様	UB	UB	UB
	給湯	3箇所	3箇所	3箇所
	トイレ水洗化	有	有	有
	玄関手摺	有	有	有
	浴室手摺	有	有	有
	トイレ手摺	有	有	有
	玄関段差	有	有	有
	浴室段差	無	無	無
床段差	無	無	無	
共用部分	エレベーター	無	無	無
	スロープ	無	無	無
	外壁仕様	金属サイディング張り	金属サイディング張り	金属サイディング張り
	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ
	バルコニー避難設備	—	—	—
	屋根仕様	ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板
	屋根防水仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	—	—	—
	廊下手摺	—	—	—
	入口手摺	—	—	—
	入口と通路の段差	—	—	—
	防災・避難設備	—	—	—
物置	—	—	—	
修繕・改善履歴		—	—	—

RC：鉄筋コンクリート VP：硬質塩化ビニル管 VU：排水用塩化ビニル管 HVP：水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管
 SGP：配管用炭素鋼管 CIP：排水用鋳鉄管 TA：タールエポキシコーティング鋼管 SUS：ステンレス鋼管
 PLS・PLP：ポリエチレン被覆鋼管 PB・PD：ポリエチレン紛体ライニング鋼管 PE：ポリエチレン管

住棟別状況⑥

団地名		福原よつば住宅団地		
住棟番号		C2	C3	C4
戸数		1	1	1
建設年度		H21	H21	H21
構造階数		木2	木2	木2
構造形式		木造	木造	木造
住棟形式		戸建	戸建	戸建
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有
住戸	間取り	2LDK	2LDK	2LDK
	住戸面積(m ²)	104.89	106.34	106.34
	電気容量(A)	30	30	30
	浴室	浴槽付き	浴槽付き	浴槽付き
	浴槽仕様	UB	UB	UB
	給湯	3箇所	3箇所	3箇所
	トイレ水洗化	有	有	有
	玄関手摺	有	有	有
	浴室手摺	有	有	有
	トイレ手摺	有	有	有
	玄関段差	有	有	有
	浴室段差	無	無	無
床段差	無	無	無	
共用部分	エレベーター	無	無	無
	スロープ	無	無	無
	外壁仕様	金属サイディング張り	金属サイディング張り	金属サイディング張り
	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ
	バルコニー避難設備	—	—	—
	屋根仕様	ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板
	屋根防水仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	—	—	—
	廊下手摺	—	—	—
	入口手摺	—	—	—
	入口と通路の段差	—	—	—
	防災・避難設備	—	—	—
物置	—	—	—	
修繕・改善履歴		—	—	—

RC：鉄筋コンクリート VP：硬質塩化ビニル管 VU：排水用塩化ビニル管 HVP：水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管
 SGP：配管用炭素鋼管 CIP：排水用鋳鉄管 TA：タールエポキシコーティング鋼管 SUS：ステンレス鋼管
 PLS・PLP：ポリエチレン被覆鋼管 PB・PD：ポリエチレン紛体ライニング鋼管 PE：ポリエチレン管

3 長寿命化に関する基本方針

1) 日常的な維持管理の方針

維持管理対象団地について、以下の方針に基づき維持管理を行います。

(1) ストックの状態把握

公営住宅等ストックの状態把握は、団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

また、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、随時履歴を確認できる仕組みを整備します。

(2) 日常的な維持管理

対象団地の定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、効率的な修繕、改善を行い、予防保全的な維持管理を行います。

2) 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) 長寿命化

対症療法的な維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ります。

(2) ライフサイクルコストの縮減

仕様の向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

4 修繕・改善計画

1) 修繕・改善の基本方針

(1) 修繕の方針

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・安全性の維持が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の修繕を実施します。

① 経常的な修繕

・水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要のある経常的な修繕。

② 空家修繕

・空家となった住戸の空家修繕。

③ 計画修繕

・外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある計画修繕。

標準修繕周期

		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	30
		手摺設置・改修	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	15
		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	15
		分電盤類取替	30
		警報器等の設置・改修	15
	配管	給水・給湯管改修	30
		排水管改修	30
ガス管改修		30	
建具等	建具改修	30	
住棟共用部分	外壁等	耐久性向上等	15
		吹付タイル補修	15
		軒裏補修	15
		庇補修	30
		雨樋等補修	15
		バルコニー補修	15
		バルコニー-防水	15
	屋根	防水性向上等	15
		屋根塗替	15
		屋根葺替	30
	入口・階段	内壁・天井補修	15
		入口-通路の段差解消	—
		手摺の設置・改修	—
		郵便箱	25
	給排水・電気等設備	電気容量のアップ	—
		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	30	
	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	25
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	15
	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	20
	配管	給水・給湯管改修	30
		排水管改修	30
		ガス管改修	30

※参考資料：長期修繕計画の作成指針（社団法人不動産協会）他

(2) 改善の方針

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、以下の改善を実施します。

①居住性向上型

- ・居住者が快適に生活できるように結露や湿気対策となる断熱化などの改善を行うことで、居住性向上を図ります。また、必要に応じて想定される居住世帯に相応しい間取りへの改修を実施します。

②福祉対応型

- ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部分、屋外・外構においてバリアフリー化を進めます。

③長寿命化型

- ・耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、躯体・屋根・外壁の耐久性向上、配管（給水管）の耐久性向上による予防保全的な改善を行います。

公営住宅等ストック総合改善事業の主な対象住宅及び改善の種類

■対象住宅

①公営住宅

②特定公共賃貸住宅等

- ・特定公共賃貸住宅
- ・地域優良賃貸住宅（公共供給型）及び公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型）
- ・地域特別賃貸住宅（地方公共団体が建設する賃貸住宅）
- ・みなし特定公共賃貸住宅（特優賃法に掲げる者に使用させている公営住宅）

③サービス付き高齢者向け住宅等

- ・サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法）
- ・地域優良賃貸住宅（一般型）（地域優良賃貸住宅制度要綱）

■住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善に係る個別改善事業の種類

①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

③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

④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

(公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 H25. 5)

公営住宅等ストック総合改善事業の主な施行要件（個別改善事業）

①公営住宅等長寿命化計画の策定

公営住宅等ストック総合改善事業のうち、地方公共団体が行う個別改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。

②建設年度（国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの）

- ・原則として、平成2年度（共用部分改善のうち耐震改修については昭和56年度（旧耐震基準の適用を受けたもの）以前
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち防犯対策に係る改善は、平成12年度以前
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善は平成14年度以前
- ・共用部分改善のうちエレベーター設置を伴うものについては平成14年度以前

■上記建設年度要件が適用されない改善事項

- イ 長寿命化型を行うもの
- ロ 福祉対応型を行うもののうち障害者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
- ハ 福祉対応型を行うもののうち高齢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
- ニ 住宅用防災機器、地上波デジタル放送対応設備、P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等
- ホ 住戸改善及び共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善

③住宅の構造

規模増、住戸改善又は共用部分改善を行おうとする公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等が、原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。

④事業実施後の管理期間

個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間使用が可能なるものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。

⑤収入超過者の入居割合

個別改善事業を施行しようとする公営住宅の存する団地の全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅の戸数の割合が、原則として5割以下であること。

⑥150戸以上の団地で対象とする施設

- イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）
- ロ 児童遊園
- ハ 屋外消火栓
- ニ その他イからハマまでに掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 H25. 5）

2) 改善事業の方針

①住戸

- ・居住性向上型として、長根下住宅に風呂給湯器を設置するとともに浴槽を交換します。
- ・福祉対応型として、長根下住宅の住戸内に手すり（玄関、浴室、トイレ）を設置します。
- ・長寿命化型として、給排水管改修工事を長根下住宅で行います。

②共用部分

- ・居住性向上型として、開口部の複層ガラスへの交換などを長根下住宅、荒楯第2住宅、下新田団地で行うことで断熱化を図ります。また、長根下住宅で給水方式の変更を行います。
- ・福祉対応として、長根下住宅の階段室内に手すりを設置し、荒楯第2住宅にはエレベーターを設置します。
- ・長寿命化型として、屋根・外壁等改修工事を長根下住宅、荒楯第2住宅、下新田団地で行います。また、長根下住宅で給排水管改修工事をを行います。

※福原よつば住宅団地については、建設年度及び劣化状況から今期計画期間は修繕対応とします。

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 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・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) 	<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。

団地別改善方針

種別		改善内容	長根下住宅	荒楯第2住宅	下新田団地	福原よつば住宅団地
住戸	居住性向上	間取り改修	—	—	—	—
		給湯設備設置	○	—	—	—
		浴槽交換	○	—	—	—
		外壁・最上階の天井等の断熱	—	—	—	—
	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	—	—	—	—
	安全性確保	流し台・洗面台更新	—	—	—	—
		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	ガス管の耐震性・耐食性向上	—	—	—	—
浴室の防水性向上工事		—	—	—	—	
内壁の断熱性・耐久性向上工事		—	—	—	—	
共用部分	居住性向上	配管の耐久性向上に資する工事	○	—	—	—
		給水方式の変更	○	—	—	—
		断熱化対応	○	○	○	—
		共視聴アンテナ設備設置	—	—	—	—
	福祉対応	地上デジタル放送対応	—	—	—	—
		廊下・階段の手摺設置	○	—	—	—
		中層エレベーターの設置	—	○	—	—
		階段入口段差の解消	—	—	—	—
	安全性確保	障がい者誘導用ブロック等設置	—	—	—	—
		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	—	—	—	—
	長寿命化	アスベストの除去等	—	—	—	—
地震時管制運転装置等の設置		—	—	—	—	
ガス管の耐震性・耐食性向上		—	—	—	—	
屋外外構	居住性向上	躯体・屋根・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	—	—	—	—
		雨水貯留施設の設置	—	—	—	—
		地上デジタル放送対応	—	—	—	—
	福祉対応	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	—	—	—	—
		屋外階段の手摺の設置	—	—	—	—
	安全性確保	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	—	—	—	—
		屋外消火栓設置	—	—	—	—
		避難経路となる屋外通路等整備	—	—	—	—
	長寿命化	屋外通路等照明設備の照度確保	—	—	—	—
ガス管の耐震性・耐食性向上		—	—	—	—	
長寿命化	防犯上有効な塀・柵等の設置	—	—	—	—	
	配管の耐久性・耐食性向上工事	—	—	—	—	

○ 実施が望ましい改善 — 改善が不要か対象としない項目

3) 団地別住棟別改善計画

(1) 長根下住宅団地

〈住戸部分〉

- ・ 1、2号棟ともに風呂給湯器の設置及び浴槽の交換、玄関・浴室・トイレへの手すり設置、給排水管の取替えを平成26年度から平成35年度までに入居者の退去と合わせて行います。

〈共用部分〉

- ・ 屋根及び外壁改修、階段室改修、断熱化改修を1号棟は平成28年度から平成29年度までに、2号棟は平成29年度から平成30年度までに行います。外壁及び階段室は、耐久性の向上が見込まれるフッ素樹脂による塗装を行うとともに、階段室に手すりを設置します。また、断熱化改修は、開口部を複層ガラスに交換します。
- ・ 給排水管改修を1、2号棟ともに平成30年度から平成31年度までに行います。配管の耐用年限から給排水管の取替えと合わせ、給水方式を直結増圧給水方式へ変更します。

(2) 荒楯第2住宅

〈共用部分〉

- ・ 2、3号棟に共用エレベーターを1基設置します。平成26年度から平成27年度までに整備を行います。
- ・ 屋根及び外壁改修、断熱化改修を1号棟は平成31年度から平成32年度までに、2号棟及び3号棟は平成32年度から平成33年度までに行います。外壁は、外断熱改修工事を行うものとし、開口部を複層ガラスに交換します。また、2、3号棟は複層ガラスと合わせて、断熱性の高い玄関ドアに交換します。

(3) 下新田団地

〈共用部分〉

- ・ 屋根及び外壁改修、断熱化改修を平成34年度から平成35年度までに行います。外壁は、外断熱改修工事を行うものとし、開口部を複層ガラスに交換します。

住棟別改善計画

団地名	住棟番号	戸数	建設年度	構造階数	住戸				共用部分					
					居住性向上型		福祉対応型	長寿命化型	居住性向上型		福祉対応型		長寿命化型	
					風呂給湯器設置	浴槽交換	手すり設置	取替え給排水管	給水方式変更	断熱化改修	階段室手すり設置	エレベーター設置	改修屋根・外壁等	取替え給排水管
長根下住宅	1号棟	16	S54	耐4	○	○	○	○	○	○	○		○	○
	2号棟	16	S55	耐4	○	○	○	○	○	○	○		○	○
荒楯第2住宅	1号棟	24	H10	耐4						○			○	
	2号棟	15	H12	耐3						○	○		○	
	3号棟	17	H12	耐3						○			○	
下新田団地	—	24	H13	耐4						○			○	

年次別改善事業計画

団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	修繕・改善事業の内容				
					H26	H27	H28	H29	H30
長根下住宅	1号棟	16	RC	S54	定期点検		断熱化改修 (居住性向上 型) 屋根・外壁等改 修(長寿命化 型) 階段室手すり 設置(福祉対応 型)		給水方式変更 (居住性向上 型) 共用部分給排 水管取替え(長 寿命化型)
	2号棟	16	RC	S55	定期点検			断熱化改修 (居住性向上 型) 屋根・外壁等改 修(長寿命化 型) 階段室手すり 設置(福祉対応 型)	給水方式変更 (居住性向上 型) 共用部分給排 水管取替え(長 寿命化型)
荒楯第2住宅	1号棟	24	RC	H10	定期点検				
	2号棟	15	RC	H12	定期点検 エレベーター 設置(福祉対応 型)				
	3号棟	17	RC	H12	定期点検				
下新田団地	—	24	RC	H13	定期点検				

屋根・外壁等の改修：屋根、外壁、階段室の改善。 階段室の改善は、長根下住宅1・2号棟を対象とする。

断熱化改修：複層ガラス、玄関ドア交換。 玄関ドア交換は、荒楯第2住宅2・3号棟を対象とする。

					備 考
H31	H32	H33	H34	H35	
					住戸内改善 (居住性向上) (福祉対応) ※居住者の退去に 合わせて実施予 定。
----->					
----->					
断熱化改修 (居住性向上型) 屋根・外壁改修 (長寿命化型)					
----->					
	断熱化改修 (居住性向上型) 屋根・外壁改修 (長寿命化型)				
	----->				
	断熱化改修 (居住性向上型) 屋根・外壁改修 (長寿命化型)				
	----->				
			断熱化改修 (居住性向上型) 屋根・外壁改修 (長寿命化型)		
			----->		

5 長寿命化による効果

1) 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計画的な改善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公営住宅等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、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。

(2) 安全性の確保

定期的な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、公営住宅等の安全性が確保されます。

(3) 効率的な維持管理

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。

2) ライフサイクルコストの改善効果

(1) 算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月）」を踏まえ、長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合について、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりコストの比較を行います。

算出においては、戸当たりコストを基に、住棟の住戸数分を積算して住棟当たりのコストを算出します。

なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいですが、過去の累積修繕費を算出することは困難であるため、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見るにあたっては、現時点で住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化したモデルとします。

(2) 長寿命化型改善の実施による効果の算定

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、計1,913千円／年のLCC縮減効果が期待されます。

改善効果算出の手順

<計画前モデル>

①使用年数

建替えを実施した住宅の築年数を参考に、耐火構造で50年と設定する。

②累積修繕費

累積修繕費＝建替工事費×使用年数累積乗率（使用年数÷修繕周期×修繕費乗率）

上記の修繕費算出式、修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から①使用年数経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

項目別修繕費乗率・修繕周期

修繕項目	小修繕	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

③建替工事費

市営住宅の家賃算定時に用いる再建築費とする。

④計画前LCC（単位：円/戸・年）

計画前LCC＝（累積修繕費＋建替工事費）÷使用年数

<計画後モデル>

⑤使用年数

改善事業を行うことによって想定される住棟の使用年数で、耐火構造で70年と設定する。

⑥累積修繕費

累積修繕費＝建替工事費×使用年数累積乗率（使用年数÷修繕周期×修繕費乗率）

上記の修繕費算出式、修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から⑤使用年数経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

⑦長寿命化型改善工事費

外壁改修、給排水管改修、は「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル H16.6 国土交通省」単価とする。屋根葺替え改修などは企業HPにより市場価格を参考とした。

⑧建替工事費

市営住宅の家賃算定時に用いる再建築費とする。

⑨計画後LCC（単位：円/戸・年）

計画後LCC＝（累積修繕費＋長寿命化型改善工事費＋建替工事費）÷使用年数

<LCC改善効果>

⑩年平均改善額

年平均改善額＝計画前LCC－計画後LCC

⑪累積改善額

年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%/年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出する。

累積改善額（70年・現在価値化）＝年平均改善額×現在価値化係数【累積】

現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$ a：築後経過年数（70） d：社会的割引率（0.04）

* 現在価値化とは、将来の金額を現在の価値に置き換えることで、その割合を割引率という。

* 社会的割引率とは、公共事業など将来にわたって費用や便益をもたらすものを評価する際に考慮する、将来の価値を現在の価値に換算するための要素。

⑫年平均改善額（現在価値化）

年平均改善額（現在価値化）＝累積改善額÷使用年数（単位：円/戸・年）

以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）に、住戸数を乗じて住棟当たりの年平均改善（LCC縮減効果）を算出する。

計画前・計画後モデル

団地名	住棟 番号	計画前モデル				計画後モデル				
		使用 年数	累積 修繕費	建替 工事費	LCC	使用 年数	累積 修繕費	長寿命化型 改善工事費	建替 工事費	LCC
		①	② ③× 0.50127	③	④ (②+③)÷ ①	⑤	⑥ ⑧× 0.70463	⑦ ⑦a+b	⑧	⑨ (⑥+⑦+ ⑧)÷⑤
		年	円/戸	円/戸	円/年・戸	年	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸
長根下住宅	1号棟	50	4,630,000	9,240,000	277,400	70	6,510,000	1,940,000	9,240,000	252,700
	2号棟	50	4,650,000	9,280,000	278,600	70	6,540,000	1,940,000	9,280,000	253,700
荒楯第2住宅	1号棟	50	8,420,000	16,800,000	504,400	70	11,840,000	2,340,000	16,800,000	442,600
	2号棟	50	8,720,000	17,400,000	522,400	70	12,260,000	2,630,000	17,400,000	461,300
	3号棟	50	8,600,000	17,150,000	515,000	70	12,080,000	2,310,000	17,150,000	450,600
下新田団地	—	50	9,720,000	19,400,000	582,400	70	13,670,000	3,540,000	19,400,000	523,000
合 計			44,740,000	89,270,000	2,680,200		62,900,000	14,700,000	89,270,000	2,383,900

※累積修繕費は、千の位四捨五入 ※LCCは、十の位四捨五入

※LCC算定に用いる工事価格は概算工事費による算出のため、実際の工事価格とは異なる。

※累積修繕費の係数はP98の「経過年数別累積乗率・現在価値化係数」表を参照のこと。

LCC縮減効果

団地名	住棟 番号	長寿命化型改善費用		LCC改善効果			LCC 縮減 効果
		屋上・外壁等 改修	給排水管 改修	年平均 改善額	累積 改善額 (現在価値化)	年平均 改善額 (現在価値化)	
		⑦a	⑦b	⑩ ④－⑨	⑪ ⑩×23.395	⑫ ⑪÷⑤	
		円/戸	円/戸	円/年・戸	円/戸	円/年・戸	千円/年・棟
長根下住宅	1号棟	1,010,000	930,000	24,700	577,900	8,300	133
	2号棟	1,010,000	930,000	24,900	582,500	8,300	133
荒楯第2住宅	1号棟	2,340,000		61,800	1,445,800	20,700	497
	2号棟	2,630,000		61,100	1,429,400	20,400	306
	3号棟	2,310,000		64,400	1,506,600	21,500	366
下新田団地	—	3,540,000		59,400	1,389,700	19,900	478
合 計		12,840,000	1,860,000	296,300	6,931,900	99,100	1,913

※累積修繕費は、千の位四捨五入

※LCCは、十の位四捨五入

※LCC算定に用いる工事価格は概算工事費による算出のため、実際の工事価格とは異なる。

※累積改善額の係数はP98の「経過年数別累積乗率・現在価値化係数」表を参照のこと。

経過年数別累積乗率・現在価値化係数

経過年数	修繕費乗率	累積乗率	小修繕	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄	現在価値化係数	現在価値化係数【累積】
1	0.278%	0.278%	0.278%											0.962	0.962
2	0.278%	0.556%	0.278%											0.925	1.886
3	0.278%	0.833%	0.278%											0.889	2.775
4	0.278%	1.111%	0.278%											0.855	3.630
5	0.278%	1.389%	0.278%											0.822	4.452
6	0.278%	1.667%	0.278%											0.790	5.242
7	0.278%	1.945%	0.278%											0.760	6.002
8	0.509%	2.454%	0.278%	0.232%										0.731	6.733
9	0.278%	2.732%	0.278%											0.703	7.435
10	0.324%	3.056%	0.278%		0.046%									0.676	8.111
11	0.278%	3.334%	0.278%											0.650	8.760
12	0.278%	3.611%	0.278%											0.625	9.385
13	1.574%	5.186%	0.278%			1.296%								0.601	9.986
14	0.278%	5.463%	0.278%											0.577	10.563
15	7.743%	13.206%	0.278%				4.882%	2.472%	0.074%	0.037%				0.555	11.118
16	0.509%	13.715%	0.278%	0.232%										0.534	11.652
17	0.278%	13.993%	0.278%											0.513	12.166
18	0.278%	14.271%	0.278%											0.494	12.659
19	0.278%	14.549%	0.278%											0.475	13.134
20	4.491%	19.039%	0.278%		0.046%						2.778%	1.296%	0.093%	0.456	13.590
21	0.278%	19.317%	0.278%											0.439	14.029
22	0.278%	19.595%	0.278%											0.422	14.451
23	0.278%	19.873%	0.278%											0.406	14.857
24	0.509%	20.382%	0.278%	0.232%										0.390	15.247
25	0.278%	20.660%	0.278%											0.375	15.622
26	1.574%	22.234%	0.278%			1.296%								0.361	15.983
27	0.278%	22.512%	0.278%											0.347	16.330
28	0.278%	22.790%	0.278%											0.333	16.663
29	0.278%	23.067%	0.278%											0.321	16.984
30	7.789%	30.856%	0.278%		0.046%		4.882%	2.472%	0.074%	0.037%				0.308	17.292
31	0.278%	31.134%	0.278%											0.296	17.588
32	0.509%	31.643%	0.278%	0.232%										0.285	17.874
33	0.278%	31.921%	0.278%											0.274	18.148
34	0.278%	32.199%	0.278%											0.264	18.411
35	0.278%	32.477%	0.278%											0.253	18.665
36	0.278%	32.755%	0.278%											0.244	18.908
37	0.278%	33.032%	0.278%											0.234	19.143
38	0.278%	33.310%	0.278%											0.225	19.368
39	1.574%	34.884%	0.278%			1.296%								0.217	19.584
40	4.722%	39.607%	0.278%	0.232%	0.046%						2.778%	1.296%	0.093%	0.208	19.793
41	0.278%	39.884%	0.278%											0.200	19.993
42	0.278%	40.162%	0.278%											0.193	20.186
43	0.278%	40.440%	0.278%											0.185	20.371
44	0.278%	40.718%	0.278%											0.178	20.549
45	7.743%	48.460%	0.278%				4.882%	2.472%	0.074%	0.037%				0.171	20.720
46	0.278%	48.738%	0.278%											0.165	20.885
47	0.278%	49.016%	0.278%											0.158	21.043
48	0.509%	49.525%	0.278%	0.232%										0.152	21.195
49	0.278%	49.803%	0.278%											0.146	21.341
50	0.324%	50.127%	0.278%		0.046%									0.141	21.482
51	0.278%	50.405%	0.278%											0.135	21.617
52	1.574%	51.979%	0.278%			1.296%								0.130	21.748
53	0.278%	52.257%	0.278%											0.125	21.873
54	0.278%	52.535%	0.278%											0.120	21.993
55	0.278%	52.813%	0.278%											0.116	22.109
56	0.509%	53.322%	0.278%	0.232%										0.111	22.220
57	0.278%	53.600%	0.278%											0.107	22.327
58	0.278%	53.877%	0.278%											0.103	22.430
59	0.278%	54.155%	0.278%											0.099	22.528
60	11.956%	66.111%	0.278%		0.046%		4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%	0.095	22.623
61	0.278%	66.389%	0.278%											0.091	22.715
62	0.278%	66.666%	0.278%											0.088	22.803
63	0.278%	66.944%	0.278%											0.085	22.887
64	0.509%	67.454%	0.278%	0.232%										0.081	22.969
65	1.574%	69.028%	0.278%			1.296%								0.078	23.047
66	0.278%	69.305%	0.278%											0.075	23.122
67	0.278%	69.583%	0.278%											0.072	23.194
68	0.278%	69.861%	0.278%											0.069	23.264
69	0.278%	70.139%	0.278%											0.067	23.330
70	0.324%	70.463%	0.278%		0.046%									0.064	23.395

(公営住宅等長寿命化計画策定指針)

尾花沢市公営住宅等長寿命化計画

平成26年3月

発行 山形県尾花沢市

編集 尾花沢市建設課

〒999-4292 尾花沢市若葉町一丁目1番3号

TEL 0237-22-1111（代表）