
尾花沢市公営住宅等長寿命化計画

(改訂)

令和6年3月

尾花沢市

目 次

序 章 計画のあらまし.....	- 1 -
1 計画の背景.....	- 1 -
2 目的.....	- 2 -
3 計画の位置づけ.....	- 2 -
4 計画期間(目標年次).....	- 2 -
第1章 住宅ストック等の現状と課題.....	- 3 -
1 住宅ストック等の現状.....	- 3 -
1)居住者の状況.....	- 3 -
2)住宅ストックの状況.....	- 9 -
3)公営住宅等.....	- 18 -
2 住宅ストック等の課題.....	- 19 -
1)居住者からみた課題.....	- 19 -
2)住宅からみた課題.....	- 19 -
第2章 公営住宅等ストックの現状と課題.....	- 21 -
1 公営住宅等管理状況.....	- 21 -
1)立地及び敷地条件.....	- 21 -
2)共同施設等.....	- 23 -
3)住棟別管理状況.....	- 25 -
4)入居状況.....	- 29 -
2 入居者意向.....	- 34 -
1)調査概要.....	- 34 -
2)結果の概要.....	- 35 -
3 劣化状況.....	- 42 -
4 公営住宅等ストックの課題.....	- 44 -
1)住宅・住環境からみた課題.....	- 44 -
2)入居状況からみた課題.....	- 44 -
第3章 長寿命化に関する基本方針.....	- 45 -
1 ストックの状況把握、修繕実施及びデータ管理に関する方針.....	- 45 -
1)ストックの状況把握.....	- 45 -
2)点検結果に基づく修繕等の実施.....	- 45 -
3)点検結果や修繕履歴等のデータ管理.....	- 45 -
2 長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減に関する方針.....	- 46 -
第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	- 47 -
1 対象施設.....	- 47 -
2 事業手法の考え方.....	- 48 -
3 将来ストック量の推計.....	- 49 -
1)将来必要ストックの算出方法.....	- 49 -
2)推計結果.....	- 49 -

4 団地別、住棟別事業手法の選定	- 54 -
1) 1次判定	- 54 -
2) 2次判定	- 58 -
3) 3次判定	- 59 -
5 長期的な事業の見通しについて	- 60 -
1) 算出条件	- 60 -
2) 長期的な事業の見通し	- 61 -
第5章 点検の実施方針	- 62 -
1 基本的な方針	- 62 -
2 点検実施の体制等	- 62 -
3 対象部位と点検項目	- 62 -
第6章 計画修繕の実施方針	- 64 -
1 基本的な方針	- 64 -
2 対象項目別の修繕周期	- 64 -
1) 屋上防水	- 64 -
2) 外壁塗装等	- 64 -
3) 給水設備	- 65 -
4) 排水設備	- 65 -
5) ガス設備	- 65 -
第7章 改善事業の実施方針	- 66 -
1 基本的な方針	- 66 -
2 団地別改善方針	- 68 -
1) 長根下住宅	- 68 -
2) 荒楯第2住宅	- 68 -
3) 下新田団地	- 68 -
4) 福原よつば住宅団地	- 68 -
第8章 建替事業の実施方針	- 69 -
1 住宅セーフティネットとしての住宅需要に応じた適正な供給	- 69 -
2 将来的に発生する建替への対応	- 69 -
第9章 用途廃止の実施方針	- 69 -
第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧	- 70 -
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	- 71 -

1 計画の背景

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・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。

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。

本市では、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年間で計画期間として策定しました。

また、平成26年3月には、「尾花沢市公営住宅等長寿命化計画」を平成26年度から平成35年度(令和5年度)までの10年間で計画期間として策定しました。

現計画の最終年度を迎えた現在、7団地、25棟、146戸の公営住宅等を管理していますが、平成28年8月に公表された国土交通省住宅局の「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」では、当該計画に記載が必須となる事項として、点検の実施方針などの以下の11項目が挙げられています。

公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)における記載事項

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

これらの記載事項に基づき、計画の見直しが必要になったことから、市の上位計画となる「第7次尾花沢市総合振興計画(令和3年3月)」を踏まえて、計画的・効率的な市営住宅等のストック更新を進めていくための「尾花沢市公営住宅等長寿命化計画」を改訂するものです。

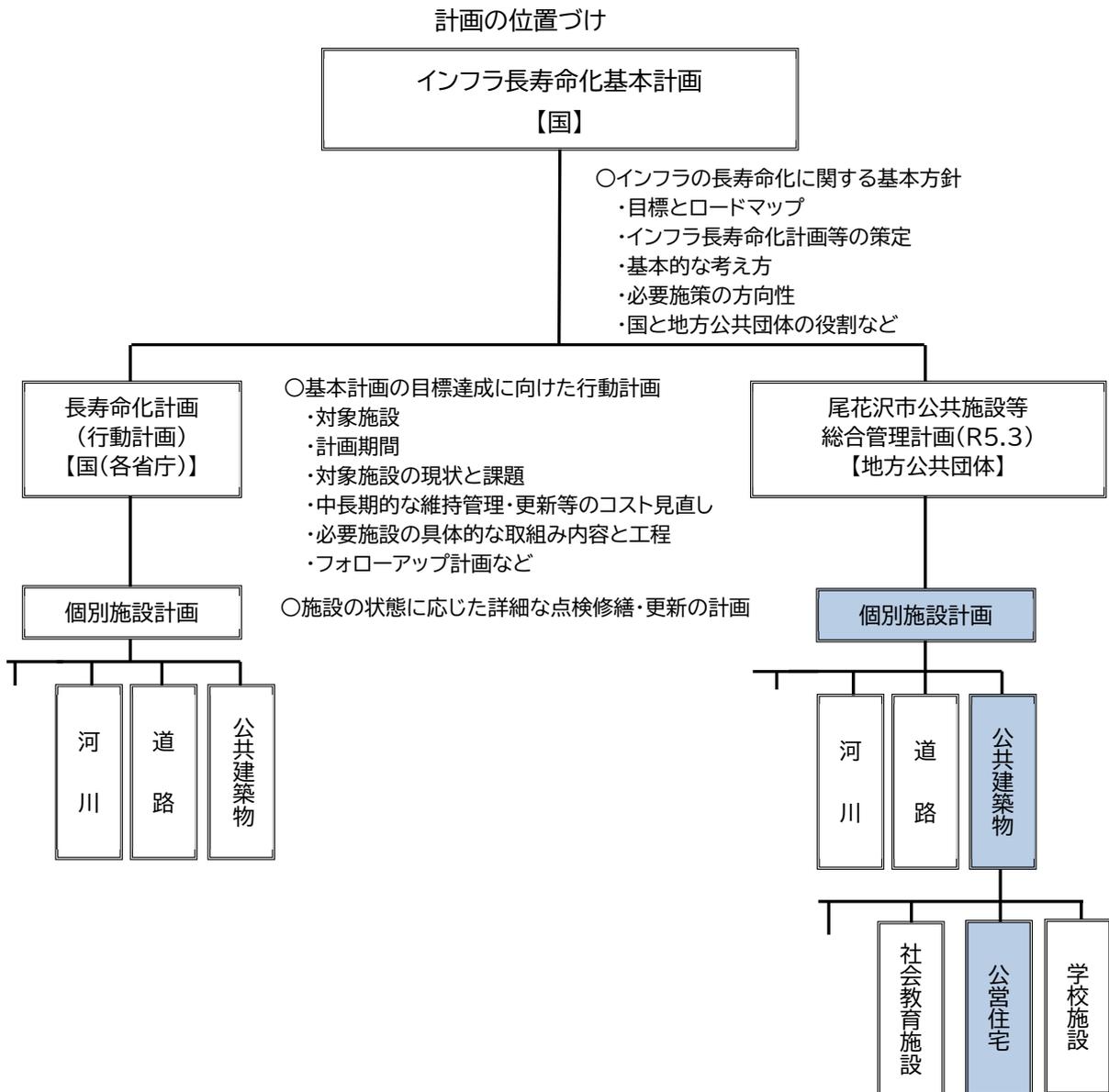
2 目的

本市では、平成26年3月に策定した「尾花沢市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、長根下住宅等の断熱化改修や荒楯第2住宅のエレベーター設置工事などに取り組んできました。

本計画は、前計画が目標年度を迎えたことから、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年8月)を踏まえつつ、将来必要となる市営住宅等のストック数を見定めながら、財政状況を踏まえたうえで、ライフサイクルコストの縮減と適切な維持管理を図ることを目的として策定します。

3 計画の位置づけ

本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」を踏まえ、行動計画として策定した「尾花沢市公共施設等総合管理計画」を上位計画とし、財政状況を踏まえた公営住宅の改修や更新の実施時期の適正化を図るための「個別施設計画」として位置づけます。



4 計画期間(目標年次)

本計画は、令和6年度から令和15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:令和6年度～令和15年度 → 目標年次:令和15年度

1 住宅ストック等の現状

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、令和2年では14,971人となっており、減少傾向が続いています。

② 総世帯

・総世帯数は、令和2年では4,883世帯となっており、減少傾向が続いています。

③ 世帯当たり人員

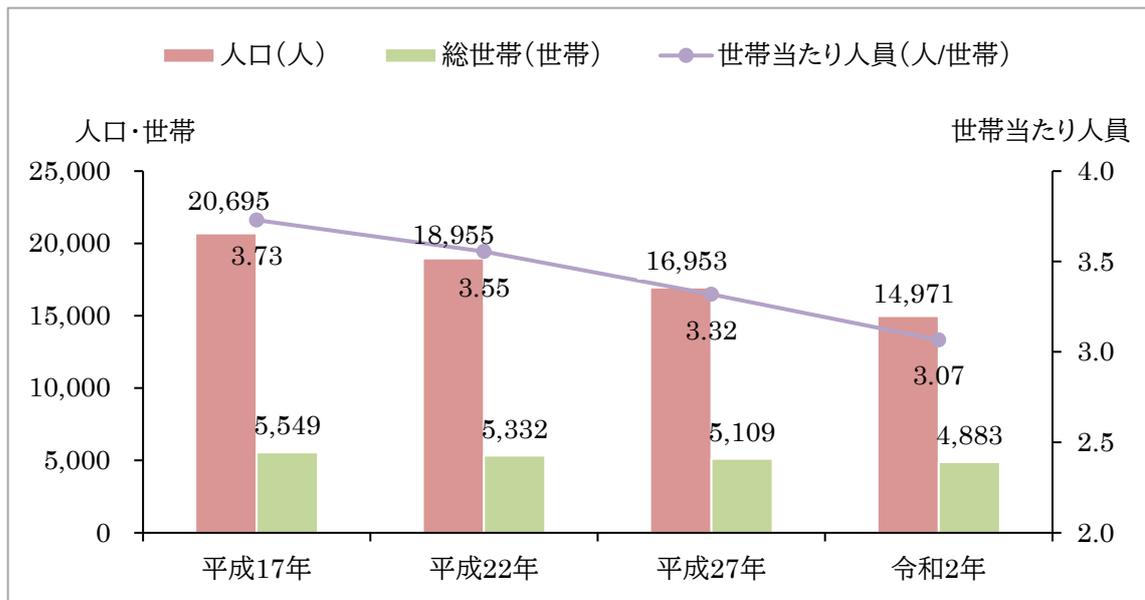
・世帯当たり人員は、令和2年では3.07人となっており、減少傾向が続いています。

※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・総世帯数の推移

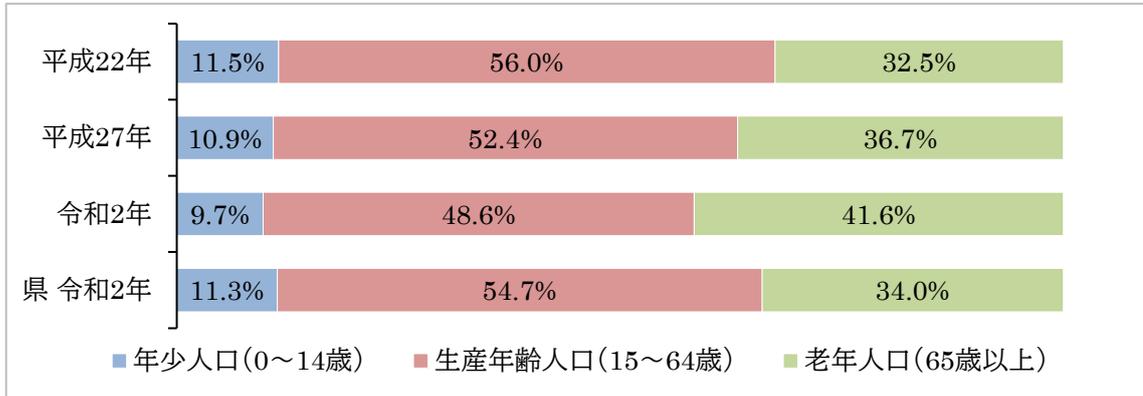


(国勢調査)

(2)年齢構成

- ・年少人口割合(0～14歳)は年々減少し、平成22年の11.5%から令和2年の9.7%に減少しています。
- ・一方で、老年人口割合(65歳以上)は年々増加し、平成22年の32.5%から令和2年の41.6%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階層別割合の推移



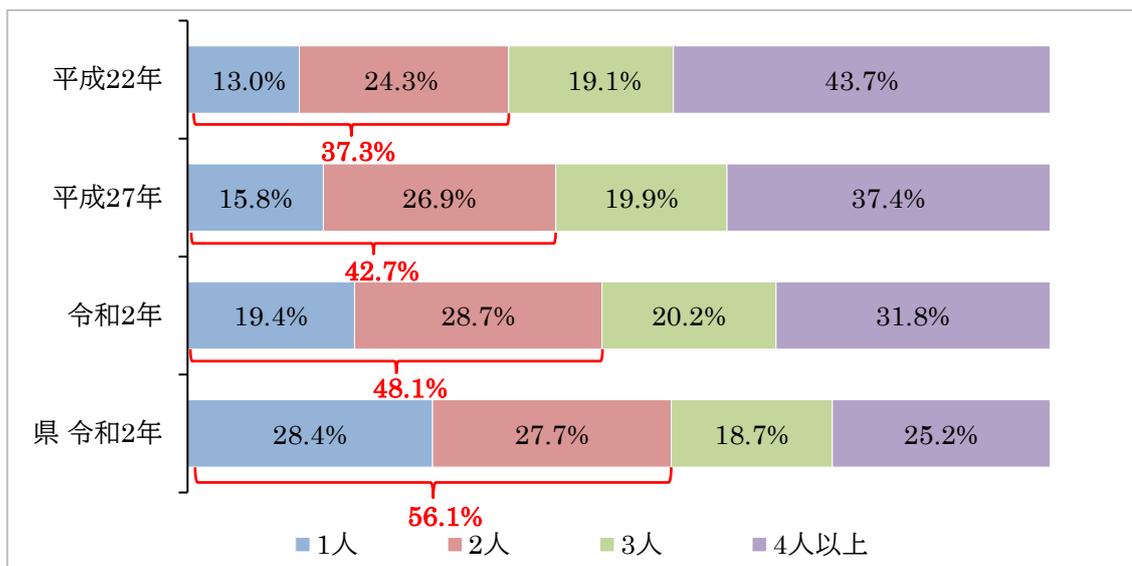
(国勢調査)

※小数点以下の都合で積み上げが100%にならない場合があります。

(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人世帯以下の小規模世帯の合計は、令和2年では48.1%となっており、小規模世帯の割合は県全体(56.1%)よりも低くなっています。

世帯人員



(国勢調査)

※小数点以下の都合で積み上げが100%にならない場合があります。

(4)高齢者世帯

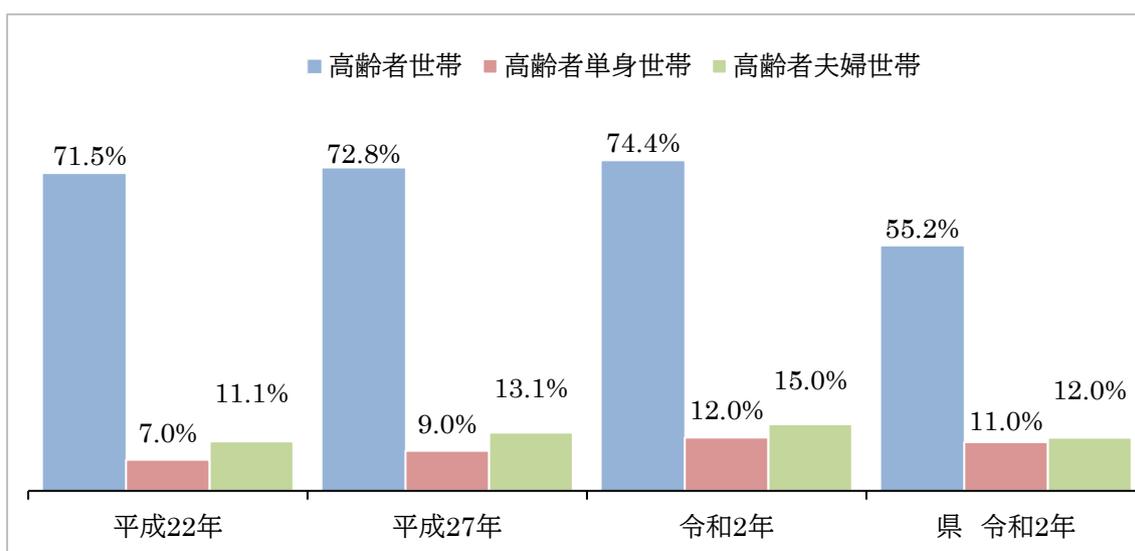
- ・高齢者世帯(65歳以上の親族がいる世帯)は、令和2年では3,622世帯、高齢単身世帯(65歳以上)は585世帯、高齢夫婦世帯(夫65歳以上、妻60歳以上)は731世帯であり、平成22年からの推移をみると、高齢者世帯数は減っているものの、その割合は増加し、高齢者単身世帯数、高齢夫婦世帯数はいずれも増加傾向にあります。
- ・高齢者世帯が全世帯に占める割合は令和2年では74.4%で、山形県全体の55.2%と比較すると高い割合となっています。

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22年	5,320	3,804	593
平成27年	5,096	3,708	668
令和2年	4,871	3,622	731

(国勢調査)

高齢者世帯割合の推移



(国勢調査)

(5)子育て世帯

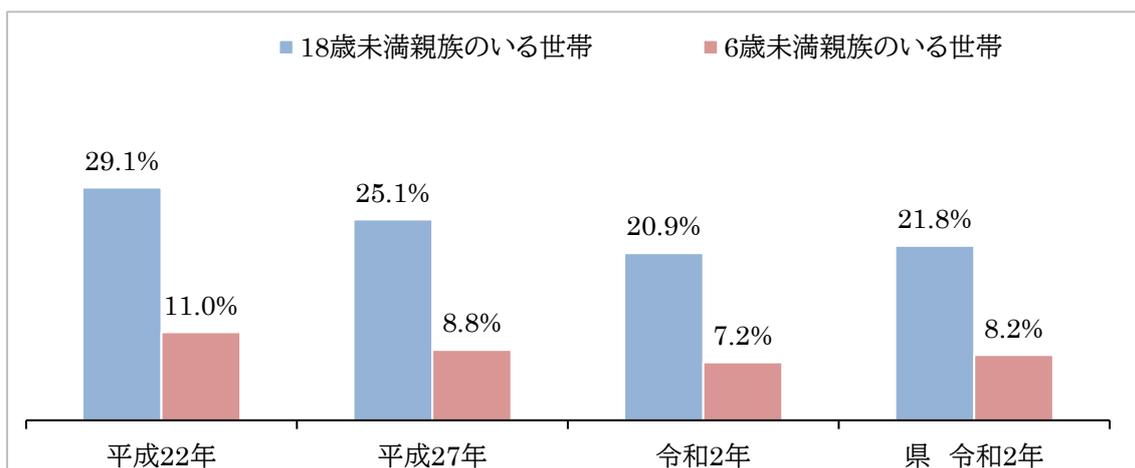
- ・子育て世帯(18歳未満の親族がいる世帯)は、令和2年では1,019世帯、6歳未満の親族がいる世帯は353世帯であり、平成22年からの推移をみると、いずれも減少傾向にあります。
- ・18歳未満の親族のいる世帯が全世帯に占める割合は令和2年では20.9%で、山形県全体の21.8%よりも低い割合となっています。

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22年	5,320	1,550	586
平成27年	5,096	1,281	449
令和2年	4,871	1,019	353

(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

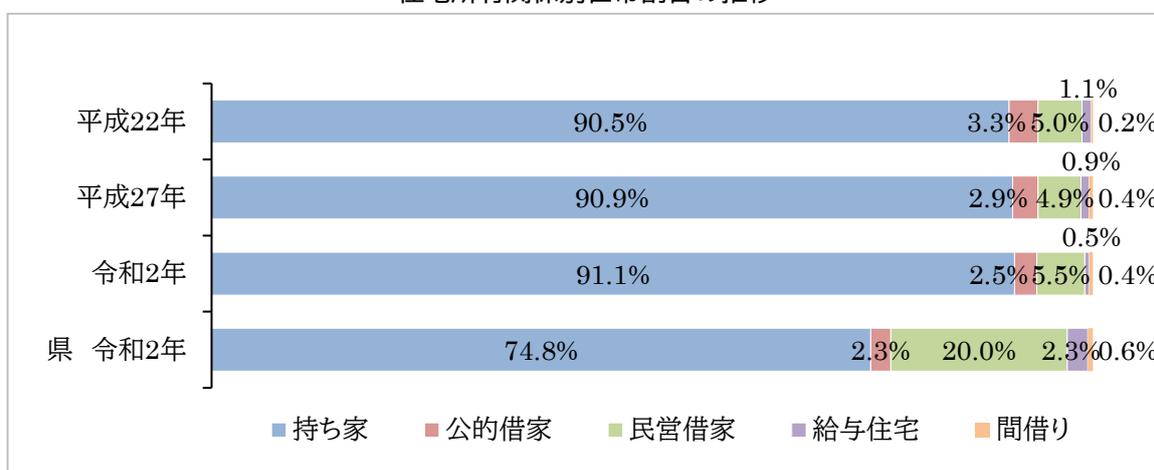
- ・住宅に住む一般世帯の住宅の所有関係は、令和2年では持ち家率が 91.1%、公的借家が 2.5%、民営借家が 5.5%と住宅所有の構成比に大きな変化は見られません。
- ・山形県全体と比較すると、持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。

住宅所有関係別世帯数の推移 (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	間借り	
平成 22 年	5,320	4,814	175	265	56	10
平成 27 年	5,062	4,601	146	247	46	22
令和 2 年	4,841	4,411	122	264	25	19

(国勢調査)

住宅所有関係別世帯割合の推移



(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。

※小数点以下の都合で積み上げが100%にならない場合があります。

②勤労者世帯

- ・勤労者世帯は、令和2年では持ち家が71.3%、公的借家が6.1%、民営借家が19.7%と住宅所有の構成比に大きな変化は見られません。
- ・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	間借り	
令和2年	1,220	870	75	240	23	12

(国勢調査)

③高齢者世帯

- ・高齢者世帯は、令和2年では持ち家が97.8%、公的借家が1.3%、民営借家が0.7%と住宅所有の構成比に大きな変化は見られません。
- ・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。

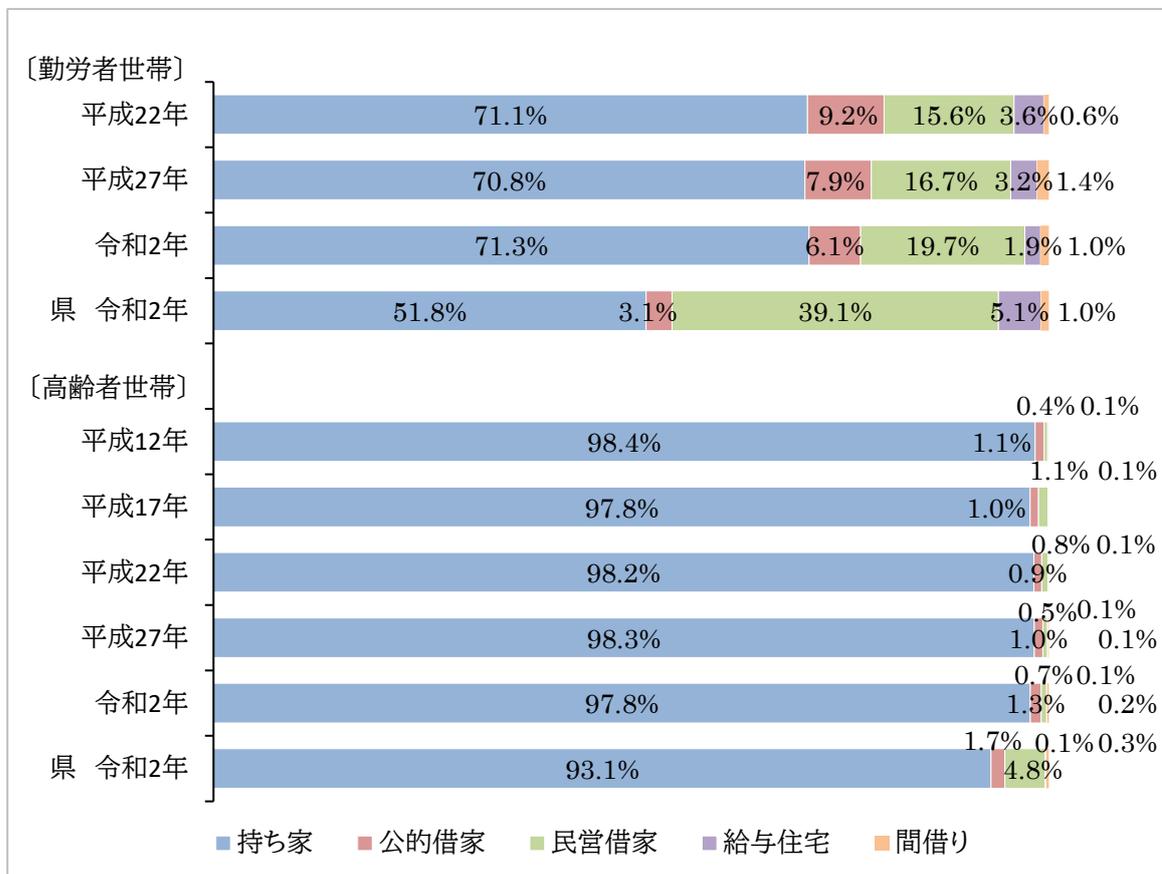
高齢者世帯

(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	間借り	
令和2年	3,621	3,541	47	24	2	7

(国勢調査)

住宅所有関係別世帯割合の推移(勤労者・高齢者世帯)



(国勢調査)

※小数点以下の都合で積み上げが100%にならない場合があります。

2)住宅ストックの状況

(1)住宅総数・空き家

- ・平成 30 年の住宅総数は 5,390 戸であり、そのうち、空き家は 620 戸となっています。
- ・空き家率は 11.5%となっており、山形県全体の 12.1%と比較するとやや低くなっています。
- ・空き家の内訳をみると、その他の住宅が 8.3%で最も高くなっています。賃貸用の住宅は 2.8%であり、150 戸が空き家となっています。

自治体名	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	5,390	620	10	150	450
	100.0%	11.5%	0.2%	2.8%	8.3%
村山市	8,210	780	40	120	620
	100.0%	9.5%	0.5%	1.5%	7.6%
東根市	17,770	1,940	40	1,190	660
	100.0%	10.9%	0.2%	6.7%	3.7%
山形市	115,440	14,460	370	7,420	6,310
	100.0%	12.5%	0.3%	6.4%	5.5%
山形県	449,000	54,200	1,700	21,500	29,600
	100.0%	12.1%	0.4%	4.8%	6.6%

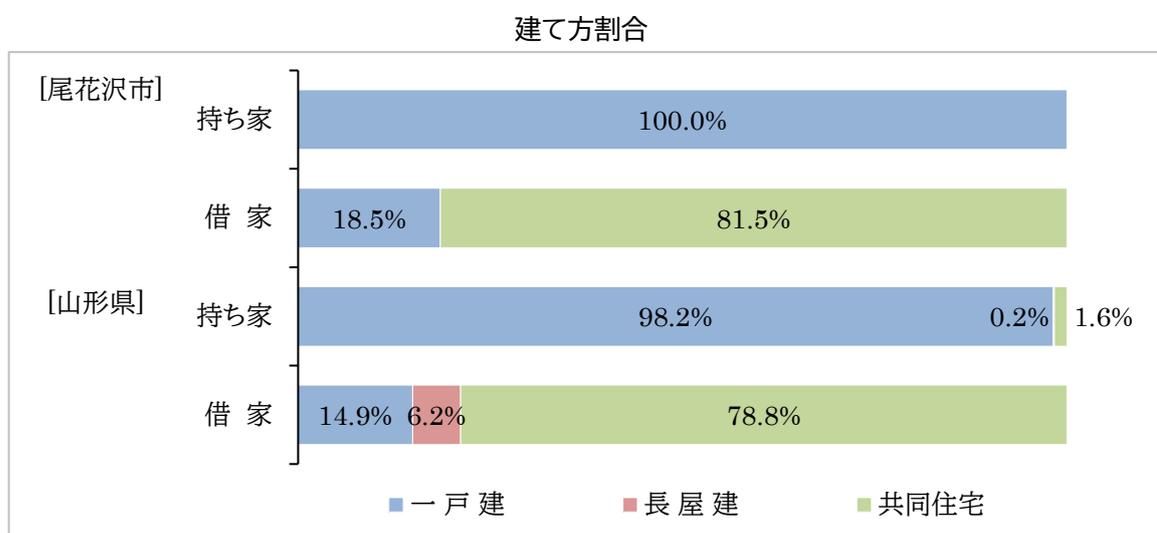
(平成 30 年住宅・土地統計調査)

※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

- ・本市の持ち家は、100.0%が一戸建となっています。また、借家では 81.5%が共同住宅となっています。
- ・山形県全体と比較すると、本市では長屋建の借家がほぼ無くなっています。

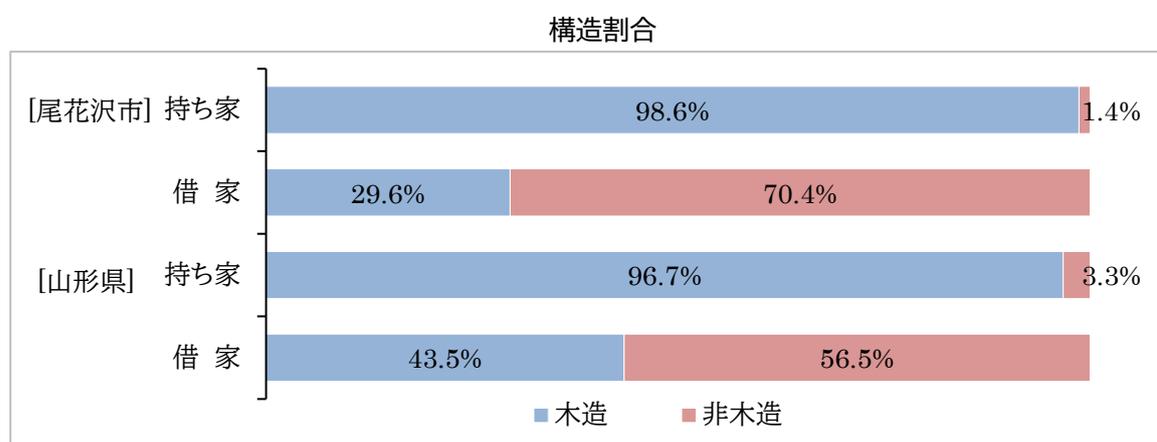


(平成 30 年住宅・土地統計調査)

※小数点以下の都合で積み上げが 100%にならない場合があります。

(3)住宅の構造

- ・持ち家は 98.6%が木造となっており、山形県全体とほぼ同様の割合となっています。
- ・借家は 70.4%が非木造となっており、山形県全体と比較すると、高い割合となっています。

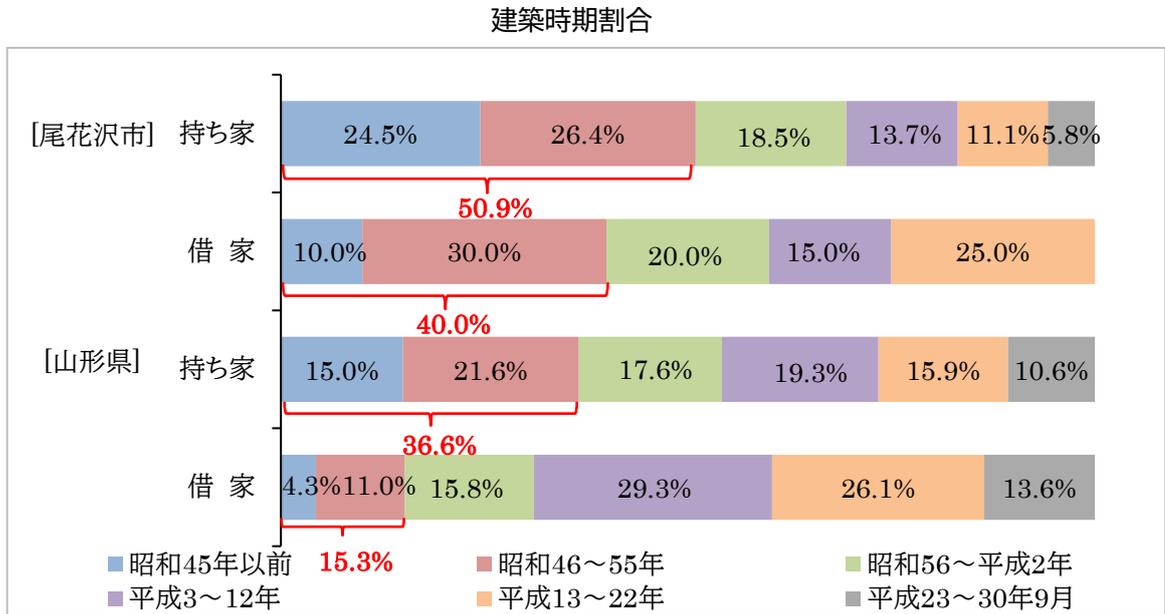


(平成 30 年住宅・土地統計調査)

※小数点以下の都合で積み上げが 100%にならない場合があります。

(4)住宅の建築時期

- ・耐震設計基準が改正された昭和 55年以前に建築され、耐震性に不安の残る住宅は、持ち家で 50.9%、借家で 40.0%となっています。
- ・山形県全体と比較すると、持ち家、借家のいずれも県全体より高い水準となっています。

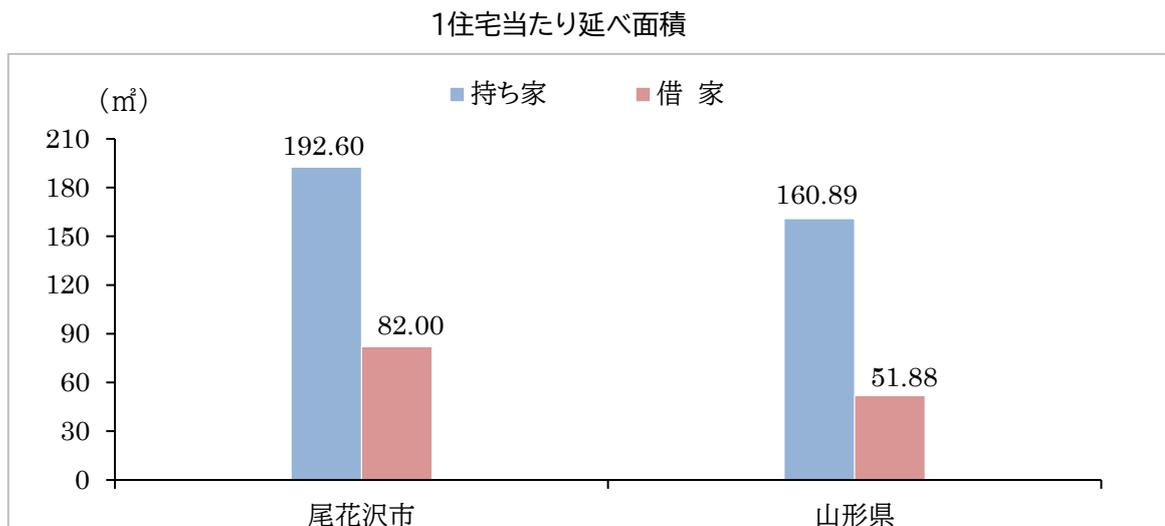


(平成 30 年住宅・土地統計調査)

※小数点以下の都合で積み上げが 100%にならない場合があります。

(5)住宅の規模

- ・持ち家の 1 住宅当たり延べ面積は 192.60 m²であり、山形県全体の 160.89 m²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 82.00 m²で、山形県全体の 51.88 m²を上回っています。

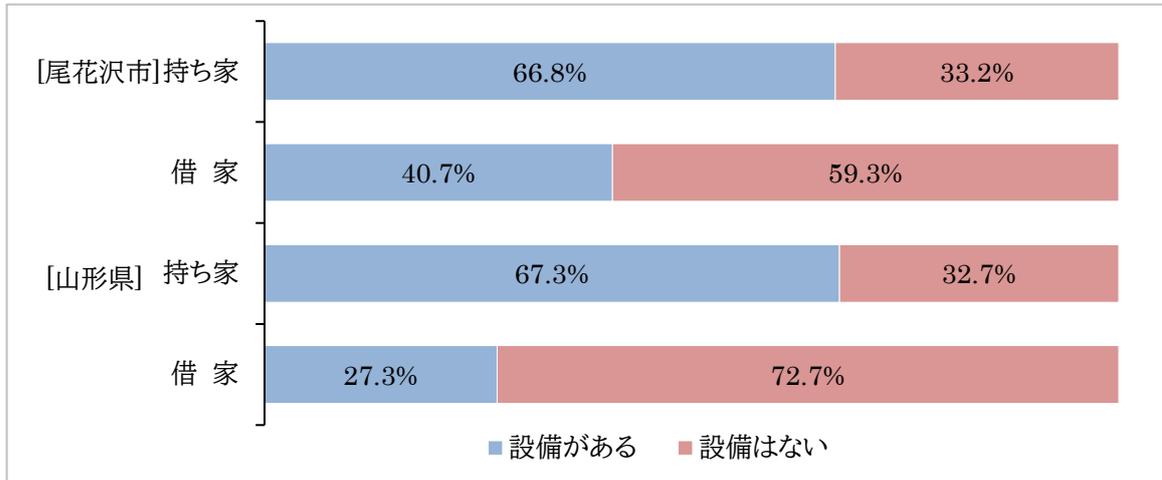


(平成 30 年住宅・土地統計調査)

(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66.8%、借家では40.7%であり、山形県全体と比較すると、借家の割合が高くなっています。
- ・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。

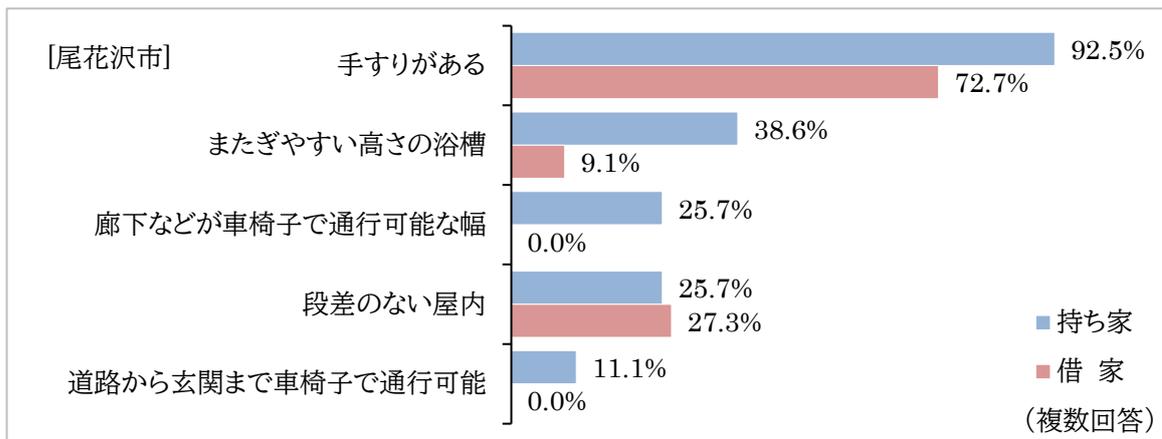
高齢者のための設備状況



(平成30年住宅・土地統計調査)

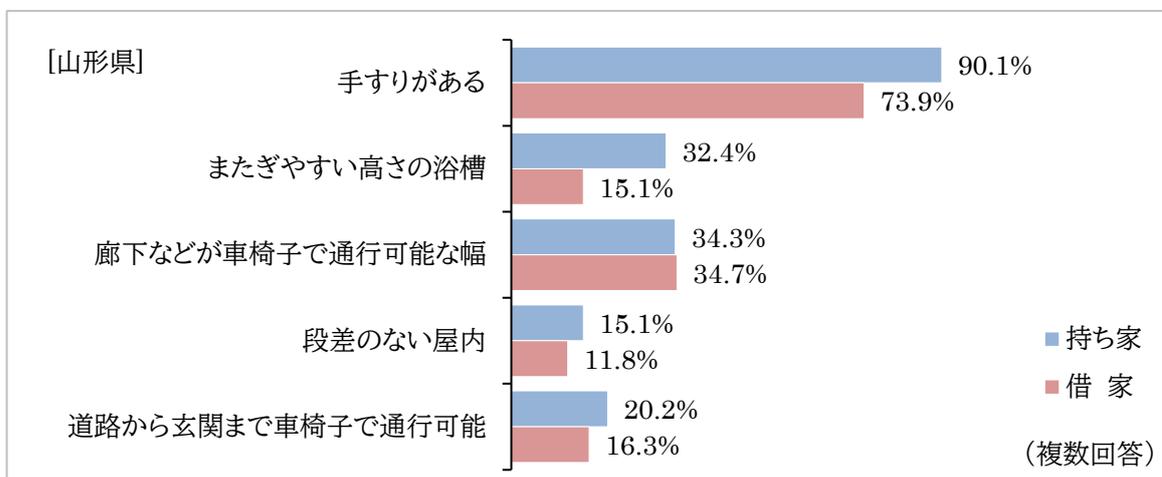
※小数点以下の都合で積み上げが100%にならない場合があります。

尾花沢市の設備状況



(平成30年住宅・土地統計調査)

山形県の設備状況

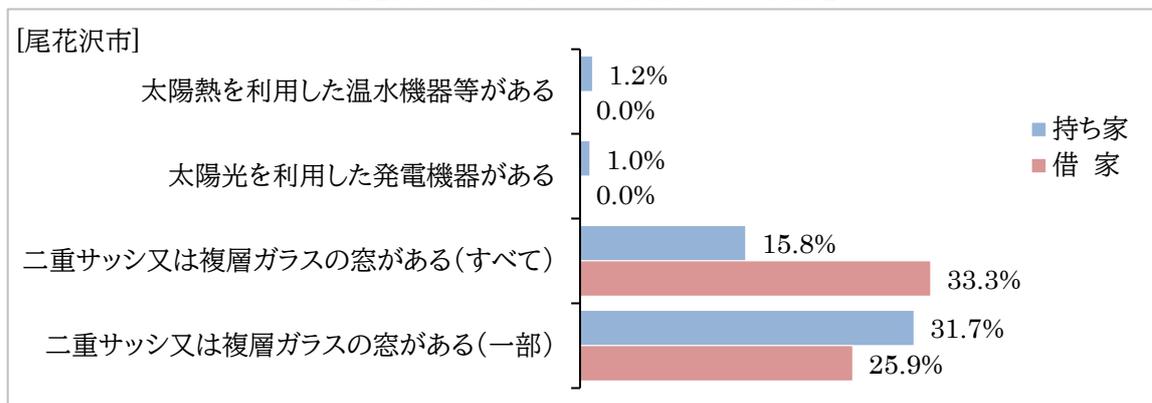


(平成30年住宅・土地統計調査)

(7)住宅の省エネルギー

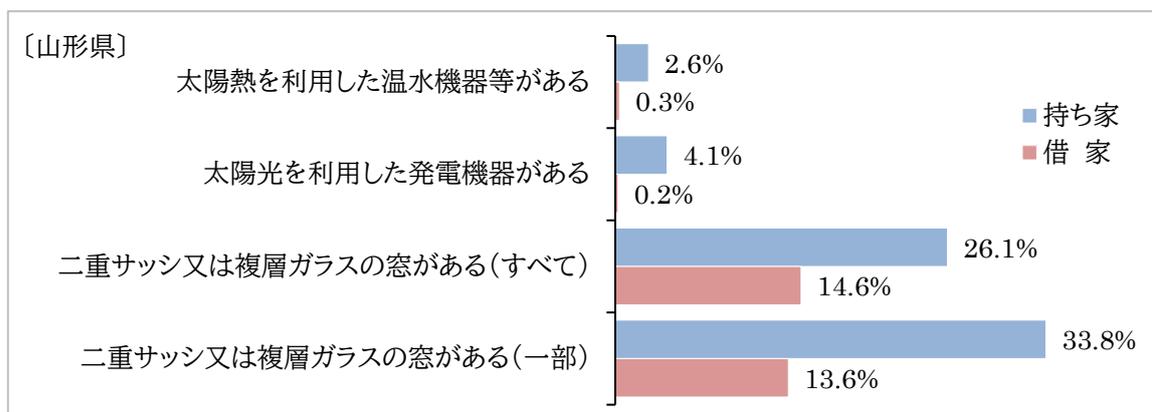
- ・省エネ設備の中で、最も多かったのは持ち家では、「一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスの窓がある」であり、次いで「すべての窓に二重サッシ又は複層ガラスの窓がある」の順となっています。
- ・山形県全体と比較すると、持ち家では「すべて、または、一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスの窓がある」の割合が低い傾向にありますが、借家では高い傾向になっています。

尾花沢市の省エネルギー設備等のある住宅



(平成30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

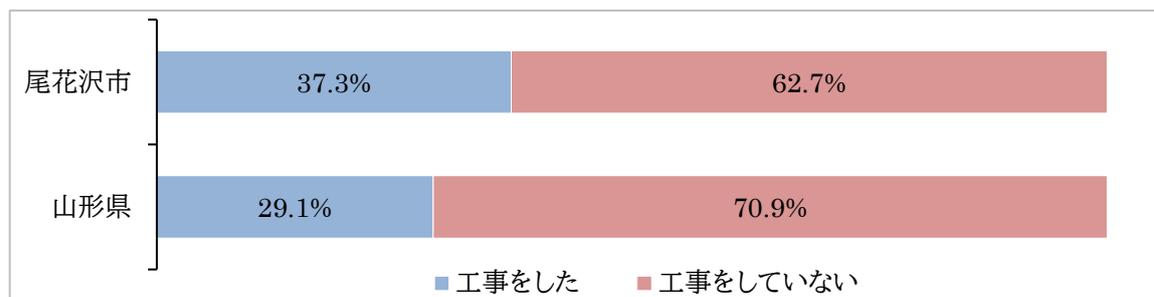


(平成30年住宅・土地統計調査)

(8)持ち家のリフォーム

- ・平成 26 年以降における持ち家の改修工事について、37.3%の家屋がリフォームを行っており、山形県全体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」では山形県全体を上回っています。

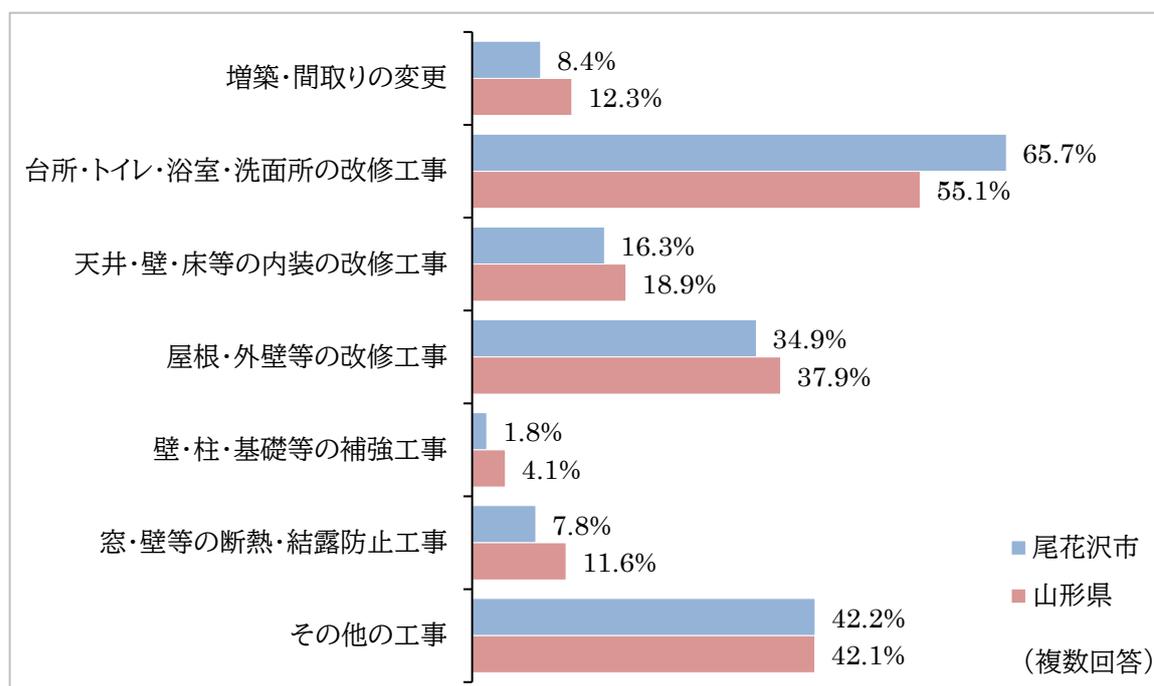
持ち家のリフォーム実施状況



(平成 30 年住宅・土地統計調査)

※小数点以下の都合で積み上げが 100%にならない場合があります。

リフォーム工事箇所状況



(平成 30 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

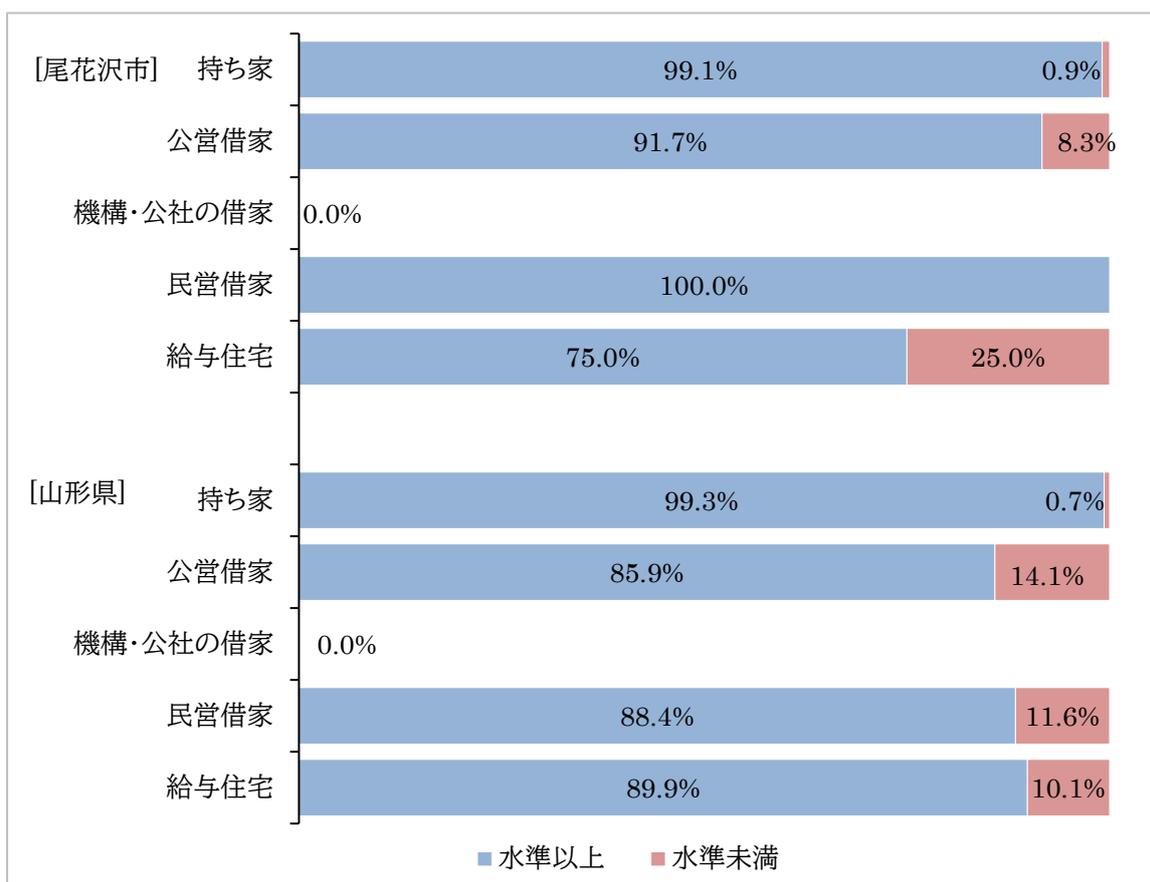
- ・世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する最低居住面積水準未達の割合をみると、給与住宅の 25.0%が最も高く、次いで公営借家の 8.3%となっています。
- ・民営借家、公営借家のいずれも水準未達の比率が山形県全体を下回っています。

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	4,400	40
公営借家	110	10
機構・公社の借家	—	—
民営借家	100	—
給与住宅	30	10

(平成 30 年住宅・土地統計調査)

最低居住面積水準の割合



(平成 30 年住宅・土地統計調査)

※小数点以下の都合で積み上げが 100%にならない場合があります。

②誘導居住面積水準

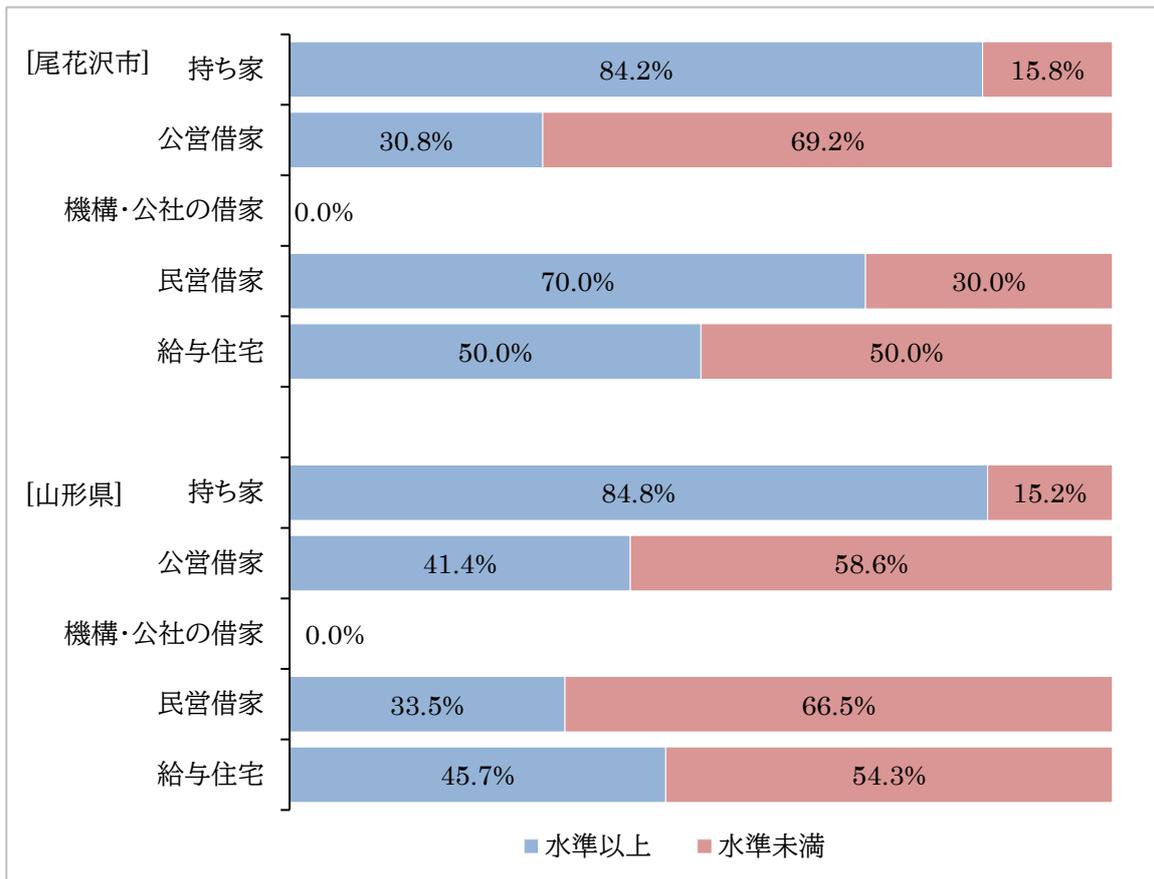
- ・世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する誘導居住面積水準未達の割合をみると、最も高いのは公営借家の69.2%であり、次いで給与住宅の50.0%となっています。
- ・持ち家、公営借家の水準未達の割合が山形県全体を上回っています。

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	3,740	700
公営借家	40	90
機構・公社の借家	—	—
民営借家	70	30
給与住宅	20	20

(平成30年住宅・土地統計調査)

誘導居住面積水準の割合



(平成30年住宅・土地統計調査)

※小数点以下の都合で積み上げが100%にならない場合があります。

(10)住宅の耐震改修化

- ・昭和 55 年以前に建設され、耐震性が不十分な住宅は 1,428 戸であり、このうち 18 戸が共同住宅等(木造戸建て以外の住宅)となっています。
- ・耐震性を満たす住宅は 3,342 戸であり、耐震化率は 70.1%となっています。

住宅の耐震状況

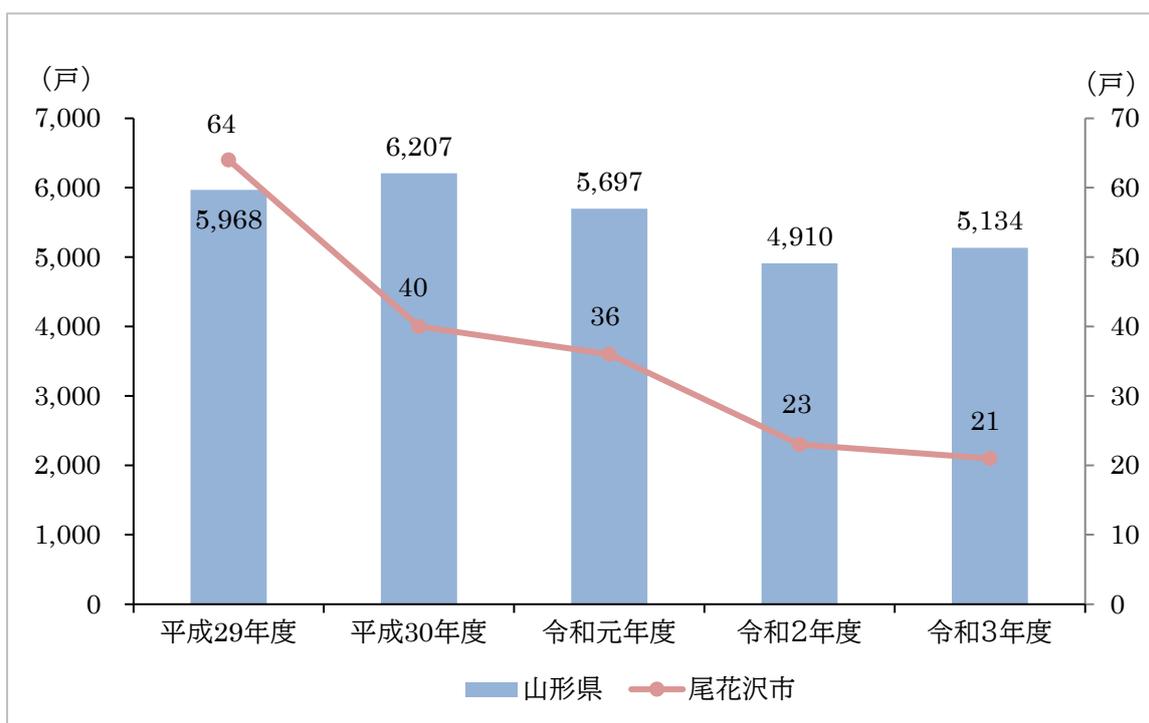
種別		木造	共同住宅等	計	耐震化率
耐震性を満たす	昭和 56 年以降	2,160	172	2,332	70.1%
	昭和 55 年以前	940	70	1,010	
	計	3,100	242	3,342	
耐震性が不十分	昭和 55 年以前	1,410	18	1,428	—
住宅総数(居住世帯あり)	合計	4,510	260	4,770	—

(尾花沢市建築物耐震改修促進計画 令和 3 年 4 月)

(11)新設住宅着工戸数

- ・本市の新設住宅着工数は感染症流行の影響もあり、減少傾向が続いています。令和3年度では、平成 29 年度の3分の1にまで減っています。
- ・山形県全体では変動はあるものの、緩やかな減少傾向にあります。

新設住宅着工戸数



(山形県新設住宅着工統計)

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	住 所	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

令和4年4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、単独住宅があり、合計で7団地、25棟、146戸となっています。

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、7団地、25棟、140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4戸があります。

③単独住宅

・特定公共賃貸住宅として建設した賃貸住宅のうち、長期間空き部屋だった2戸について、利用者側のニーズに立った柔軟な住宅施策を展開していくことを目的に用途廃止を行い、単独住宅として下新田団地に併設してあります。

2 住宅ストック等の課題

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令和2年で74.4%に達しており、山形県全体の55.2%と比較すると高い割合となっています。
- ・年々、高齢者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22年の29.1%から、令和2年では20.9%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11.5%に相当する620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450戸(8.3%)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) 住宅の耐震性確保

- ・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3割(1,428戸)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。

(3) 住宅のバリアフリー化促進

- ・高齢者のための設備がある住宅は、持ち家では66.8%となっていますが、借家では40.7%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) 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47.5%の普及率となっていますが、太陽光を利用した発電機器については1.0%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。

(5)住宅リフォームの普及及び促進

- ・平成26年以降における持ち家の改修工事は37.3%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。

(6)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25.0%、公営借家では8.3%となっており、世帯規模に応じた住宅面積の確保が課題となっています。

(7)公営住宅の老朽化への対応

- ・公営住宅は7団地、25棟、140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。

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 5 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 1 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 m²以上であり、最も大きい団地は、荒楯第 2 住宅の 11,674.46 m²、次いで長根下住宅の 4,688.26 m²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 (m ²)	棟数	戸数	建設 年度	構造 階数	耐震 状況	政策 空き家
芦沢住宅	公営	都市計画区域外	731.86	2	2	S37	木 1	旧耐震	
北町住宅	公営	第一種中高層 住居専用地域	4,271.70	4	4	S41	木 1	旧耐震	
中ノ段住宅	公営	工業地域 無指定	2,047.66	1	16	S52	耐 4	旧耐震	16 戸
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	旧耐震※	2 戸
				1	16	S55	耐 4	旧耐震※	
荒楯第2住宅	公営	無指定	11,674.46	1	24	H10	耐 4	新耐震	
				1	15	H12	耐 3	新耐震	
				1	17	H13	耐 3	新耐震	
下新田団地	公営	第二種住居地域	3,999.37	1	18	H13	耐 4	新耐震	
	特公			—	4	—	—	新耐震	
	単独			—	2	—	—	新耐震	1 戸
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	新耐震	
公営住宅合計(7 団地)		—	—	25	140	—	—	—	18 戸
特定公共賃貸住宅合計(1 団地)		—	—	—	4	—	—	—	0 戸
単独住宅合計(1 団地)		—	—	—	2	—	—	—	1 戸
公営住宅等合計(7 団地)		—	—	25	146	—	—	—	19 戸

令和 5 年 7 月 1 日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)と単独住宅(単独)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

※木:木造 簡:簡易耐火構造 耐:耐火構造

※長根下住宅は耐震診断により、耐震性に問題ないことが確認できています。

※芦沢住宅・北町住宅は入居者と定期的な話し合いを行っており、公営住宅等の状況は入居者に了承の上で入居頂いています。

公営住宅等位置図



2)共同施設等

(1)集会所

・全 7 団地のうち、集会所が設置されているのは 1 団地(14.3%)となっています。

(2)広場

・全 7 団地のうち、広場が設置されているのは 4 団地(57.1%)となっています。

(3)駐輪場・駐車場

・全 7 団地のうち、駐輪場が設置されているのは3団地(42.9%)、駐車場が設置されているのは 2 団地(28.6%)となっています。

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	7	1	14.3%	4	57.1%	3	42.9%	2	28.6%
特公	1	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%	1	100.0%
単独	1	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%	1	100.0%
合計	7	1	14.3%	4	57.1%	3	42.9%	2	28.6%

令和 5 年 7 月 1 日現在

団地別共同施設等設置状況

(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	4	4	S41	無	無	無	0
中ノ段住宅	公営	1	16	S52	無	有	無	0
長根下住宅	公営	2	32	S54、55	無	有	有	0
荒橋第2住宅	公営	3	56	H10、12、 13	有	有	有	56
下新田団地	公営	1	18	H13	無	有	有	24
	特公	—	4					
	単独	—	2					
福原よつば住宅団地	公営	12	12	H21	無	無	無	0
公営住宅合計(7 団地)		25	140	—	—	—	—	80
特定公共賃貸住宅合計(1 団地)		—	4	—	—	—	—	
単独住宅合計(1 団地)		—	2	—	—	—	—	
公営住宅等合計(7 団地)		25	146	—	—	—	—	

令和5年7月1日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)と単独住宅(単独)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

(4)給排水処理状況

- ・給水方式は、全 7 団地のうち、水道直結式が 3 団地(42.9%)、高架水槽式が 2 団地(28.6%)、圧送式が 2 団地(28.6%)となっています。
- ・全 7 団地のうち、公共下水道が 1 団地(14.3%)、合併処理浄化槽により処理しているものが 4 団地(57.1%)であり、汲取りによるし尿処理が 2 団地(28.6%)となっています。

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		公共下水道		合併処理浄化槽		汲取り	
公営	7	3	42.9%	2	28.6%	2	28.6%	1	14.3%	4	57.1%	2	28.6%
特公	1	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
単独	1	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
合計	7	3	42.9%	2	28.6%	2	28.6%	1	14.3%	4	57.1%	2	28.6%

令和 5 年 7 月 1 日現在

団地別給排水方式状況

(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	4	4	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	—	4		
	単独	—	2		
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(7 団地)		25	140	—	—
特定公共賃貸住宅合計(1 団地)		—	4	—	—
単独住宅合計(1 団地)		—	2	—	—
公営住宅等合計(7 団地)		25	146	—	—

令和5年7月1日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)と単独住宅(単独)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

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、9 棟(36.0%)、54 戸(37.0%)となっています。

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	7	52	16	86
	8.0%	1.4%	28.0%	37.1%	64.0%	61.4%
特公	0	0	0	0	—	4
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	—	100.0%
単独	0	0	0	0	—	2
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	—	100.0%
合計	2	2	7	52	16	92
	8.0%	1.4%	28.0%	35.6%	64.0%	63.0%

令和5年7月1日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)と単独住宅(単独)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

※小数点以下の都合で積み上げが 100%にならない場合があります。

(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(48.0%)、次いで木造平屋建てが 6 棟(24.0%)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	6	12	0	0	0	2	5	0
	24.0%	48.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.0%	20.0%	0.0%
特公	0	0	0	0	0	0	—	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	—	0.0%
単独	0	0	0	0	0	0	—	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	—	0.0%
合計	6	12	0	0	0	2	5	0
	24.0%	48.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.0%	20.0%	0.0%

令和5年7月1日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)と単独住宅(単独)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

※小数点以下の都合で積み上げが 100%にならない場合があります。

(3)住戸規模別状況

・住戸規模別にみると、70㎡以上が124戸(84.9%)と最も多く、次いで60～70㎡が16戸(11.0%)となっています。

種別	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
公営	6 4.3%	0 0.0%	0 0.0%	16 11.4%	118 84.3%
特公	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%
単独	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
合計	6 4.1%	0 0.0%	0 0.0%	16 11.0%	124 84.9%

令和5年7月1日現在

※小数点以下の都合で積み上げが100%にならない場合があります。

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(㎡)
芦沢住宅	公営	S37	木1	2	2	2K	31.46
北町住宅	公営	S41	木1	4	4	2K	31.46
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
荒橋第2住宅	公営	H10	耐4	1	24	2DK 3DK	75.1、91.3
		H12	耐3	1	15	2DK 3DK	92.7、104.9
		H13	耐3	1	17	2DK 3DK	92.7、104.9
下新田団地	公営			1	18	1LDK 2LDK	98.2、108.0
	特公	H13	耐4	—	4	2LDK	75.2
	単独			—	2	2LDK	75.2
福原よつば住宅団地	公営	H21	木2	12	12	3DK 2LDK	104.89、 106.34、 111.31、
公営住宅合計(7団地)		—	—	25	140	—	—
特定公共賃貸住宅合計(1団地)		—	—	—	4	—	—
単独住宅合計(1団地)		—	—	—	2	—	—
公営住宅等合計(7団地)		—	—	25	146	—	—

令和5年7月1日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)と単独住宅(単独)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

(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、木造戸建住宅における6戸(4.1%)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		1/2 を経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	6	6	0	0	3	48
	24.0%	4.3%	0.0%	0.0%	12.0%	34.3%
特公	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単独	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	6	6	0	0	3	48
	24.0%	4.1%	0.0%	0.0%	12.0%	32.9%

令和5年7月1日現在

住棟・住戸別耐用年数経過状況 (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		1/2 を経過	
						棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
芦沢住宅	公営	S37	木1	30	61	2	2				
北町住宅	公営	S41	木1	30	57	4	4				
中ノ段住宅	公営	S52	耐4	70	46					1	16
長根下住宅	公営	S54	耐4	70	44					1	16
		S55	耐4	70	43					1	16
荒橋第2住宅	公営	H10	耐4	70	25						
		H12	耐3	70	23						
		H13	耐3	70	22						
下新田団地	公営										
	特公	H13	耐4	70	22						
	単独										
福原よつば住宅団地	公営	H21	木2	30	14						
公営住宅合計(7 団地)		—	—	—	—	6	6	0	0	3	48
特定公共賃貸住宅合計(1 団地)		—	—	—	—	0	0	0	0	0	0
単独住宅合計(1 団地)		—	—	—	—	0	0	0	0	0	0
公営住宅等合計(7 団地)		—	—	—	—	6	6	0	0	3	48

令和5年7月1日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)と単独住宅(単独)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

※耐用年数 木造:30年、耐火構造:70年

(5)設備等の状況

- ・浴室は、浴槽付が140戸(95.9%)、浴室のみが6戸(4.1%)、浴室無の住戸はありません。
- ・3箇所給湯設備*が設置されている住戸は92戸(63.0%)であり、残りの54戸(37.0%)については未整備の状態となっています。
- ・トイレが水洗化されている住戸は140戸(95.9%)であり、6戸(4.1%)については未整備の状態となっています。

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	6	0	140	86	54	140	134	6	140
	95.7%	4.3%	0.0%	100.0%	61.4%	38.6%	100.0%	95.7%	4.3%	100.0%
特公	4	0	0	4	4	0	4	4	0	4
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
単独	2	0	0	2	2	0	2	2	0	2
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
合計	140	6	0	146	92	54	146	140	6	146
	95.9%	4.1%	0.0%	100.0%	63.0%	37.0%	100.0%	95.9%	4.1%	100.0%

令和5年7月1日現在

※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。

※小数点以下の都合で積み上げが100%にならない場合があります。

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	4	4	0	4	0	4	0	4	4	0	4	4
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
荒橋第2住宅	公営	1	24	24	0	0	24	24	0	24	24	0	24
		1	15	15	0	0	15	15	0	15	15	0	15
		1	17	17	0	0	17	17	0	17	17	0	17
下新田団地	公営	1	18	18	0	0	18	18	0	18	18	0	18
	特公	—	4	4	0	0	4	4	0	4	4	0	4
	単独	—	2	2	0	0	2	2	0	2	2	0	2
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(7団地)		25	140	134	6	0	140	86	54	140	134	6	140
特定公共賃貸住宅合計(1団地)		—	4	4	0	0	4	4	0	4	4	0	4
単独住宅合計(1団地)		—	2	2	0	0	2	2	0	2	2	0	2
公営住宅等合計(7団地)		25	146	140	6	0	146	92	54	146	140	6	146

令和5年7月1日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)と単独住宅(単独)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

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 117 戸、入居率は 80.1%であり、空き家のうち募集を行っているのは 10 戸となっています。
- ・政策空き家(募集停止及び緊急対応)を除いた入居率は、92.1%となっています。
- ・入居世帯は、世帯員のすべてが 65 歳未満の一般世帯が 54 世帯(46.2%)、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 63 世帯(53.8%)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	140	112	10	17	1	28	50	62	112
	100.0%	80.0%	7.1%	12.1%	0.7%	20.0%	44.6%	55.4%	100.0%
特公	4	4	0	0	0	0	3	1	4
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%
単独	2	1	0	1	0	1	1	0	1
	100.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	100.0%	0.0%	100.0%
合計	146	117	10	18	1	29	54	63	117
	100.0%	80.1%	6.8%	12.3%	0.7%	19.9%	46.2%	53.8%	100.0%

令和5年7月1日現在

※小数点以下の都合で積み上げが一致しない場合があります。

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	0	2	2
北町住宅	公営	4	4	0	0	0	0	0	4	4
中ノ段住宅	公営	16	0	0	16	0	16	0	0	0
長根下住宅	公営	32	27	3	1	1	5	11	16	27
荒楯第2住宅	公営	56	51	5	0	0	5	20	31	51
下新田団地	公営	18	17	1	0	0	1	8	9	17
	特公	4	4	0	0	0	0	3	1	4
	単独	2	1	0	1	0	1	1	0	1
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(7 団地)		140	112	10	17	1	28	50	62	112
特定公共賃貸住宅合計(1 団地)		4	4	0	0	0	0	3	1	4
単独住宅合計(1 団地)		2	1	0	1	0	1	1	0	1
公営住宅等合計(7 団地)		146	117	10	18	1	29	54	63	117

令和5年7月1日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)と単独住宅(単独)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

(2)人員構成

- ・一般世帯は、3人以上の世帯が25世帯(46.3%)で最も高くなっています。
- ・高齢者世帯は、単身世帯が42世帯(66.7%)で最も高く、2人世帯が15世帯(23.8%)、3人以上の世帯が6世帯(9.5%)となっています。

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	140	112	11	16	23	50	42	14	6	62
	100.0%	80.0%	22.0%	32.0%	46.0%	100.0%	67.7%	22.6%	9.7%	100.0%
特公	4	4	0	2	1	3	0	1	0	1
	100.0%	100.0%	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
単独	2	1	0	0	1	1	0	0	0	0
	100.0%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	146	117	11	18	25	54	42	15	6	63
	100.0%	80.1%	20.4%	33.3%	46.3%	100.0%	66.7%	23.8%	9.5%	100.0%

令和5年7月1日現在

※小数点以下の都合で積み上げが100%にならない場合があります。

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	0	0	0	1	1	0	2
北町住宅	公営	4	4	0	0	0	0	2	1	1	4
中ノ段住宅	公営	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長根下住宅	公営	32	27	4	4	3	11	8	5	3	16
荒楯第2住宅	公営	56	51	4	9	7	20	22	7	2	31
下新田団地	公営	18	17	3	1	4	8	9	0	0	9
	特公	4	4	0	2	1	3	0	1	0	1
	単独	2	1	0	0	1	1	0	0	0	0
福原よつば住宅団地	公営	12	11	0	2	9	11	0	0	0	0
公営住宅合計(7団地)		140	112	11	16	23	50	42	14	6	62
特定公共賃貸住宅合計(1団地)		4	4	0	2	1	3	0	1	0	1
単独住宅合計(1団地)		2	1	0	0	1	1	0	0	0	0
公営住宅等合計(7団地)		146	117	11	18	25	54	42	15	6	63

令和5年7月1日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)と単独住宅(単独)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

(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(6.0%)、高齢者世帯で2世帯(1.7%)となっています。

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	112	43	60	103	7	2	9
	100.0%	38.4%	53.6%	92.0%	6.3%	1.8%	8.0%
特公	4	3	1	4	0	0	0
	100.0%	75.0%	25.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単独	1	1	0	1	0	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	117	47	61	108	7	2	9
	100.0%	40.2%	52.1%	92.3%	6.0%	1.7%	7.7%

令和5年7月1日現在

※小数点以下の都合で積み上げが100%にならない場合があります。

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	0	2	2	0	0	0
北町住宅	公営	4	0	3	3	0	1	1
中ノ段住宅	公営	0	0	0	0	0	0	0
長根下住宅	公営	27	7	16	23	4	0	4
荒橋第2住宅	公営	51	19	30	49	1	1	2
下新田団地	公営	17	8	9	17	0	0	0
	特公	4	3	1	4	0	0	0
	単独	1	1	0	1	0	0	0
福原よつば住宅団地	公営	11	9	0	9	2	0	2
公営住宅合計(7団地)		112	43	60	103	7	2	9
特定公共賃貸住宅合計(1団地)		4	3	1	4	0	0	0
単独住宅合計(1団地)		1	1	0	1	0	0	0
公営住宅等合計(7団地)		117	47	61	108	7	2	9

令和5年7月1日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)と単独住宅(単独)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

(4)退去状況

・過去3年間の入居世帯の退去数は、年平均で12世帯となっており、全入居世帯117世帯に対する退去率は10.3%となっています。

退去状況 (世帯)

種別	入居世帯	退去世帯				退去率
		令和2年度	令和3年度	令和4年度	3年間平均	
公営	112	18	10	7	11.7	10.4%
特公	4	0	1	0	0.3	8.3%
単独	1	0	0	0	0.0	0.0%
合計	117	18	11	7	12.0	10.3%

令和5年7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		
			令和2年度	令和3年度	令和4年度
芦沢住宅	公営	2	0	0	0
北町住宅	公営	4	0	1	0
中ノ段住宅	公営	0	8	0	0
長根下住宅	公営	27	1	1	0
荒楯第2住宅	公営	51	7	4	4
下新田団地	公営	17	2	2	1
	特公	4	0	1	0
	特公	1	0	0	0
福原よつば住宅団地	公営	11	0	2	2
公営住宅合計(7団地)		112	18	10	7
特定公共賃貸住宅合計(1団地)		4	0	1	0
単独住宅合計(1団地)		1	0	0	0
公営住宅等合計(7団地)		117	18	11	7

令和5年7月1日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)と単独住宅(単独)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

(5)応募状況

- ・全7団地のうち現在、入居募集をしているのは、長根下住宅、荒楯第2住宅、下新田団地(特公・単独含む)、福原よつば住宅団地の4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。
- ・令和2年度から令和4年度までの3年間では、募集総数184に対して、32の応募があり、全体の倍率は0.17倍となっています。

応募状況(直近3年間)

(戸・世帯)

種別	入居世帯	令和2年度			令和3年度			令和4年度			令和2~4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	112	77	7	0.09	67	13	0.19	36	9	0.25	180	29	0.16
特公	4	0	0	0.00	0	0	0.00	3	2	0.67	3	2	0.67
単独	1	0	0	0.00	0	0	0.00	1	1	1.00	1	1	1.00
合計	117	77	7	0.09	67	13	0.19	40	12	0.30	184	32	0.17

令和5年7月1日現在

団地別応募状況(直近3年間)

(戸・世帯)

団地名	種別	入居住戸	令和2年度			令和3年度			令和4年度			令和2~4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	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
北町住宅	公営	4	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
中ノ段住宅	公営	0	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
長根下住宅	公営	27	24	2	0.08	23	1	0.04	17	0	0.00	64	3	0.05
荒楯第2住宅	公営	51	33	2	0.06	31	7	0.23	8	6	0.75	72	15	0.21
下新田団地	公営	17	20	3	0.15	12	4	0.33	6	2	0.33	38	9	0.24
	特公	4	0	0	0.00	0	0	0.00	3	2	0.67	3	2	0.67
	単独	1	0	0	0.00	0	0	0.00	1	1	1.00	1	1	1.00
福原よつば住宅団地	公営	11	0	0	0.00	1	1	1.00	5	1	0.20	6	2	0.33
公営住宅合計(7団地)		112	77	7	0.09	67	13	0.19	36	9	0.25	180	29	0.16
特定公共賃貸住宅合計(1団地)		4	0	0	0.00	0	0	0.00	3	2	0.67	3	2	0.67
単独住宅合計(1団地)		1	0	0	0.00	0	0	0.00	1	1	1.00	1	1	1.00
公営住宅等合計(7団地)		117	77	7	0.09	67	13	0.19	40	12	0.30	184	32	0.17

令和5年7月1日現在

※特定公共賃貸住宅(特公)と単独住宅(単独)は、公営住宅の下新田団地に併設しています。

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 117 世帯(令和 5 年 7 月 1 日現在)

(2)調査方法

- ・配布方法:郵送による配布
- ・回収方法:郵送による回収
- ・配布・回収時期:令和 5 年 8 月 22 日から 9 月 13 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
117	65	55.6%

(4)設問項目

- ・今回実施した入居者意識調査の設問項目は、平成 25 年に本計画を策定するために実施した時と比較ができるよう概ね同じ設問としています。
- ・設問項目は以下の通りです。

入居者意識調査の設問項目

設問	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	公営住宅等の整備、改善の必要性について	
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		

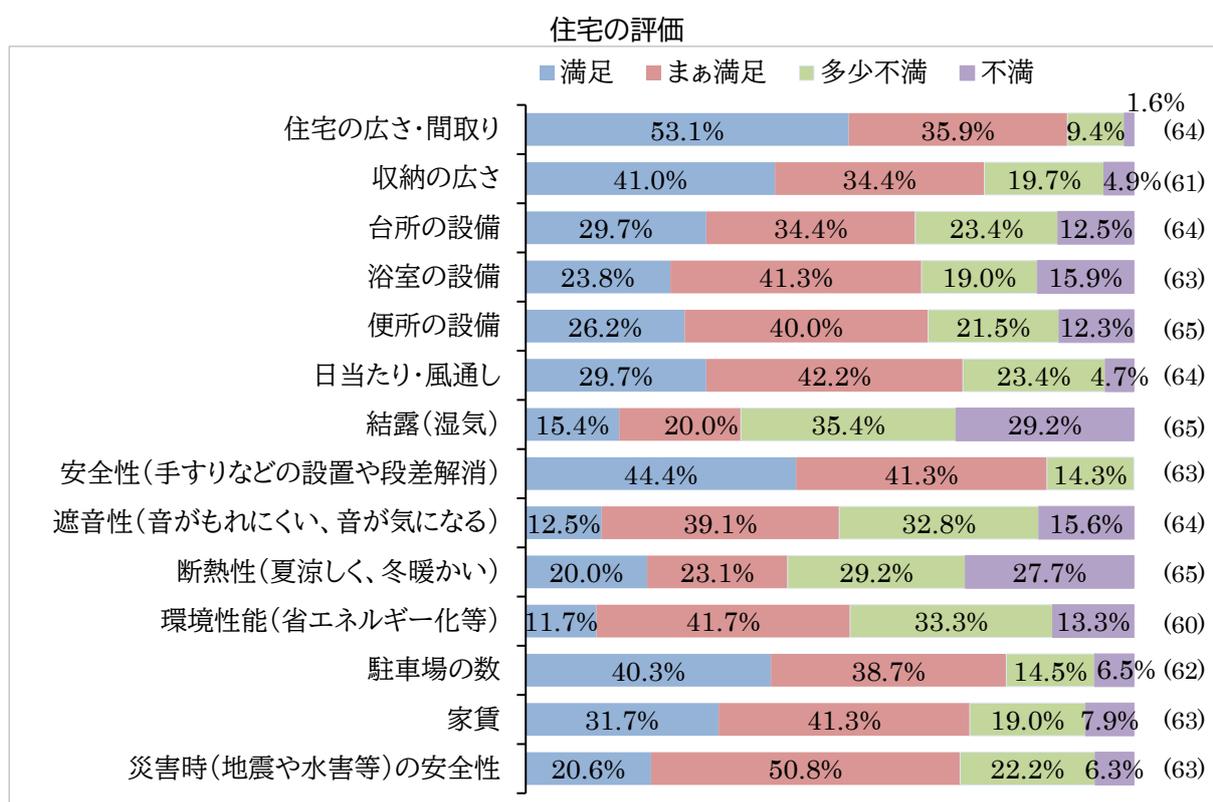
2)結果の概要

(1)現在の居住環境について

①住宅の評価

住宅の評価では、「満足」もしくは「まあ満足」と回答した人が最も多かった項目は、「住宅の広さ・間取り」の89.0%、次いで「安全性(手すりなどの設置や段差解消)」の85.7%となっています。

「不満」もしくは「多少不満」と回答した人が最も多かった項目は、「結露(湿気)」の64.6%、次いで「断熱性(夏涼しく、冬暖かい)」の56.9%となっています。



※()内には回答数を記載しています。

住宅の評価における前回との比較

	満足		まあ満足		多少不満		不満	
	H25	R5	H25	R5	H25	R5	H25	R5
住宅の広さ・間取り	35.4%	53.1%	47.7%	35.9%	13.8%	9.4%	3.1%	1.6%
収納の広さ	22.7%	41.0%	51.5%	34.4%	16.7%	19.7%	9.1%	4.9%
台所の設備	12.3%	29.7%	53.8%	34.4%	21.5%	23.4%	12.3%	12.5%
浴室の設備	26.2%	23.8%	29.2%	41.3%	15.4%	19.0%	29.2%	15.9%
便所の設備	24.6%	26.2%	43.1%	40.0%	10.8%	21.5%	21.5%	12.3%
日当たり・風通し	29.2%	29.7%	41.5%	42.2%	15.4%	23.4%	13.8%	4.7%
結露(湿気)	7.8%	15.4%	6.3%	20.0%	32.8%	35.4%	53.1%	29.2%
安全性(手すりなどの設置や段差解消)	29.7%	44.4%	45.3%	41.3%	15.6%	14.3%	9.4%	0.0%
遮音性(音がもれにくい、音が気になる)	12.9%	12.5%	32.3%	39.1%	30.6%	32.8%	24.2%	15.6%
断熱性(夏涼しく、冬暖かい)	7.8%	20.0%	42.2%	23.1%	28.1%	29.2%	21.9%	27.7%
環境性能(省エネルギー化等)	—	11.7%	—	41.7%	—	33.3%	—	13.3%
駐車場の数	18.8%	40.3%	35.9%	38.7%	26.6%	14.5%	18.8%	6.5%
家賃	33.8%	31.7%	36.9%	41.3%	26.2%	19.0%	3.1%	7.9%
災害時(地震や水害等)の安全性	—	20.6%	—	50.8%	—	22.2%	—	6.3%

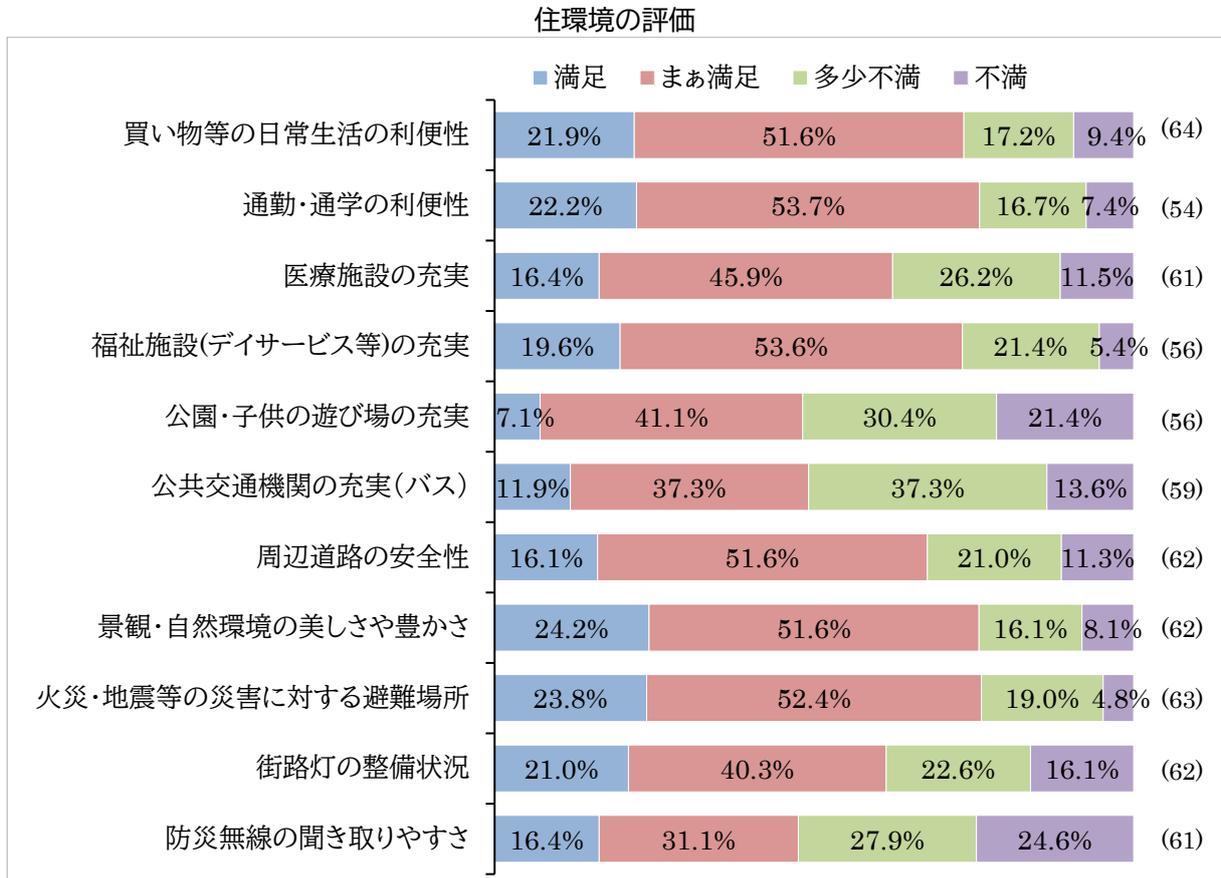
※環境性能(省エネルギー化等)と災害時(地震や水害等)の安全性は今回から実施しています。

※小数点以下の都合で積み上げが100%にならない場合があります。

②住環境の評価

住環境の評価では、「満足」もしくは「まあ満足」と回答した人が最も多かった項目は、「火災・地震等の災害に対する避難場所」の76.2%、次いで「通勤・通学の利便性」の75.9%となっています。

「不満」もしくは「多少不満」と回答した人が最も多かった項目は、「防災無線の聞き取りやすさ」の52.5%、次いで「公園・子供の遊び場の充実」の51.8%となっています。



※()内には回答数を記載しています。

住環境の評価における前回との比較

	満足		まあ満足		多少不満		不満	
	H25	R5	H25	R5	H25	R5	H25	R5
買い物等の日常生活の利便性	34.3%	21.9%	46.3%	51.6%	11.9%	17.2%	7.5%	9.4%
通勤・通学の利便性	23.8%	22.2%	44.4%	53.7%	23.8%	16.7%	7.9%	7.4%
医療施設の充実	20.0%	16.4%	49.2%	45.9%	20.0%	26.2%	10.8%	11.5%
福祉施設(デイサービス等)の充実	17.5%	19.6%	63.2%	53.6%	14.0%	21.4%	5.3%	5.4%
公園・子供の遊び場の充実	11.1%	7.1%	38.1%	41.1%	23.8%	30.4%	27.0%	21.4%
公共交通機関の充実(バス)	12.9%	11.9%	45.2%	37.3%	30.6%	37.3%	11.3%	13.6%
周辺道路の安全性	14.3%	16.1%	52.4%	51.6%	23.8%	21.0%	9.5%	11.3%
景観・自然環境の美しさや豊かさ	23.4%	24.2%	59.4%	51.6%	12.5%	16.1%	4.7%	8.1%
火災・地震等の災害に対する避難場所	17.5%	23.8%	65.1%	52.4%	7.9%	19.0%	9.5%	4.8%
街路灯の整備状況	13.6%	21.0%	47.0%	40.3%	21.2%	22.6%	18.2%	16.1%
防災無線の聞き取りやすさ	—	16.4%	—	31.1%	—	27.9%	—	24.6%

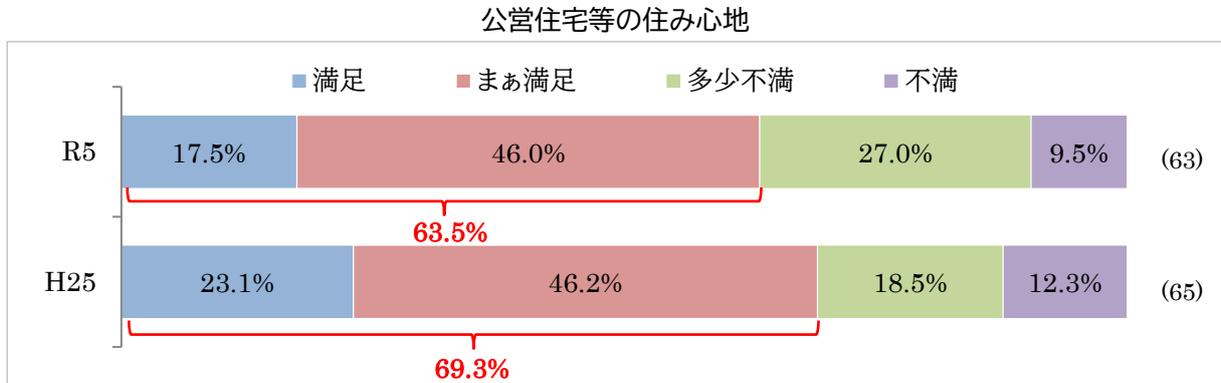
※防災無線の聞き取りやすさは今回から実施しています。

※小数点以下の都合で積み上げが100%にならない場合があります。

③公営住宅等の住み心地

公営住宅の住み心地では、「まあ満足」が最も多い 46.0%、次いで「多少不満」が 27.0%となっています。

「満足」と「まあ満足」は合わせて 63.5%となっており、平成 25 年時の 69.3%から 5.8 ポイント減少しています。



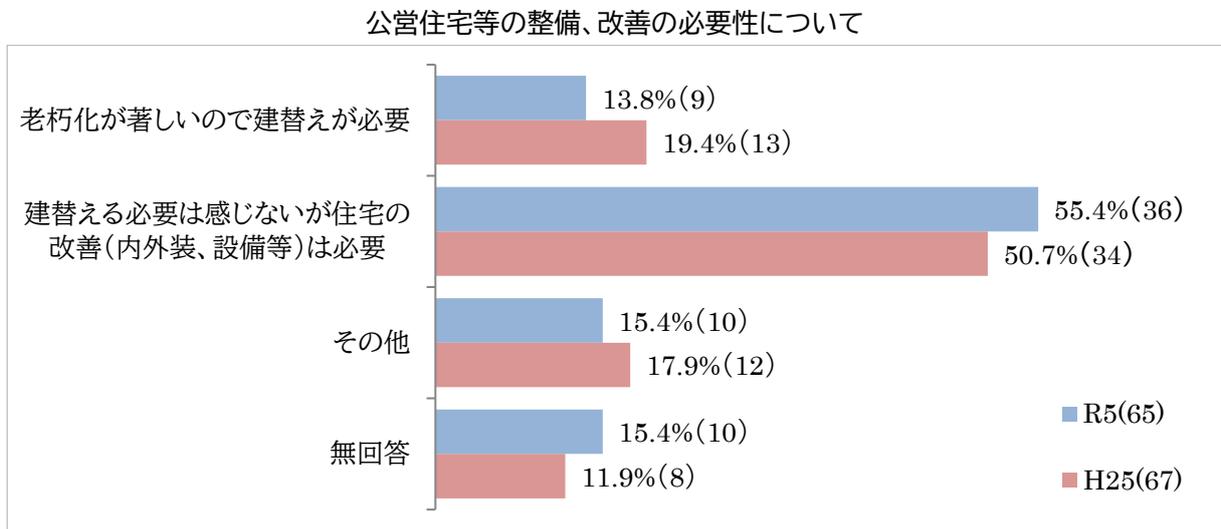
※()内には回答数を記載しています。

※小数点以下の都合で積み上げが 100%にならない場合があります。

(2)公営住宅等の整備、改善の必要性について

公営住宅等の整備、改善の必要性では、「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」が最も多い 55.4%となっています。

前回と比較して、「老朽化が著しいので建替えが必要」は 5.6 ポイント減少しています。



※()内には回答数を記載しています。

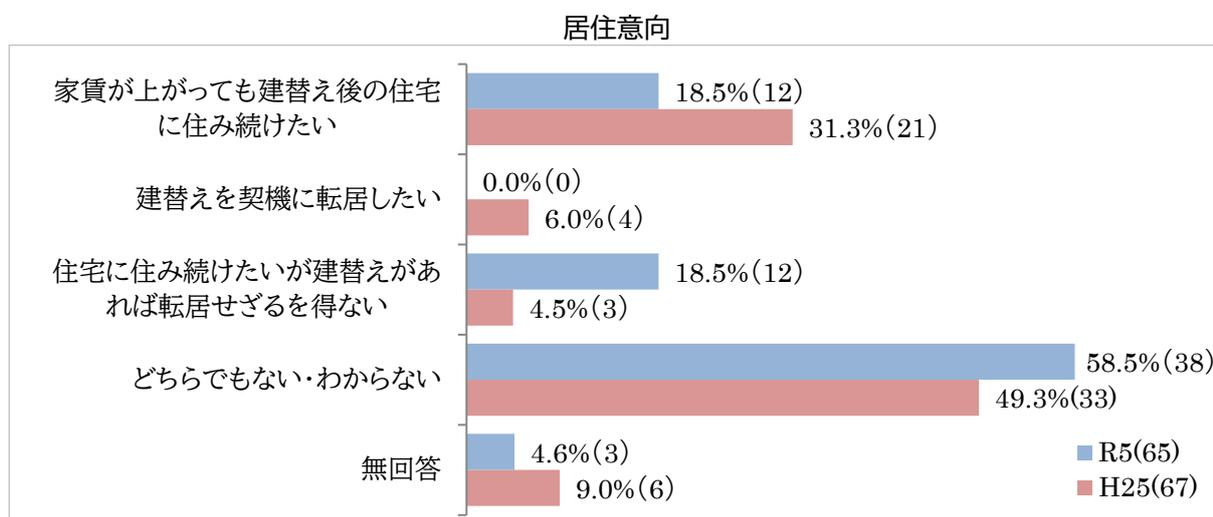
※小数点以下の都合で積み上げが 100%にならない場合があります。

(3)建替えがあった場合の対応について

①居留意向

居留意向では、「どちらでもない・わからない」が最も多い 58.5%、次いで「家賃が上がっても建替え後の住宅に住み続けたい」と「住宅に住み続けたいが建替えがあれば転居せざるを得ない」が 18.5%となっており、「建替えを契機に転居したい」と回答した人はいませんでした。

また、前回と比較して「住宅に住み続けたいが建替えがあれば転居せざるを得ない」が 14.0ポイント増加しています。

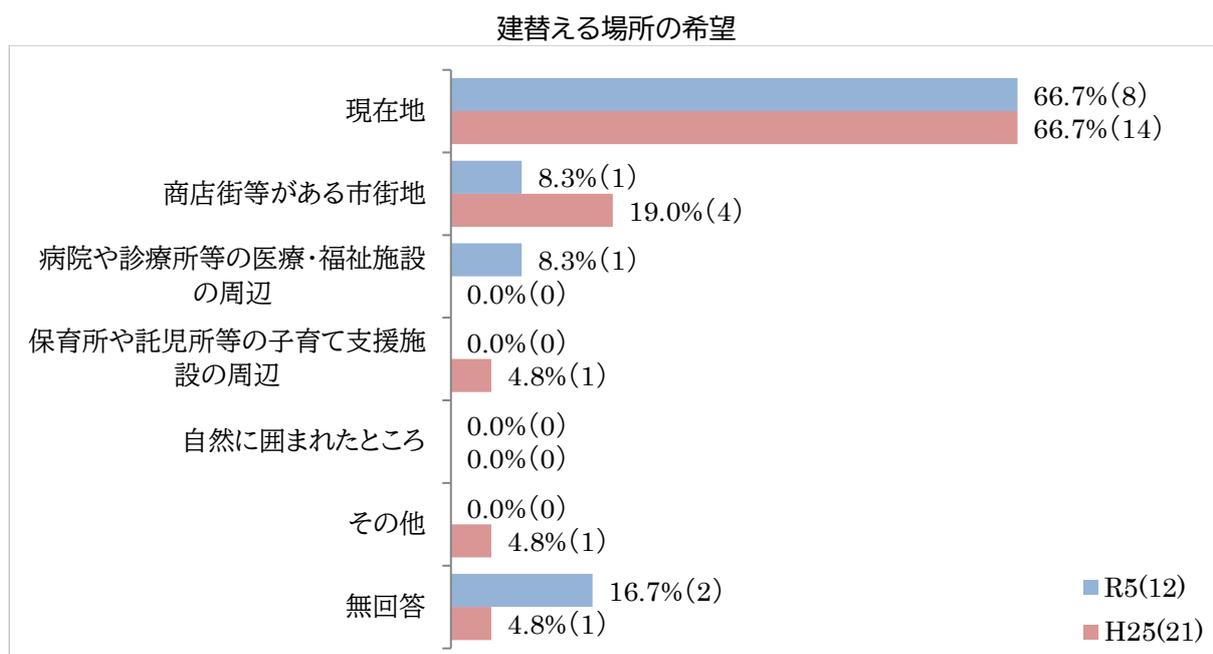


※()内には回答数を記載しています。

②建替える場所の希望

前項の「①居留意向」で「家賃が上がっても建替え後の住宅に住み続けたい」と回答した人のうち、建替える場所の希望は「現在地」が最も多い 66.7%、次いで「無回答」が 16.7%となっています。

前回と同様に「現在地」と回答した人が約 70%となっています。



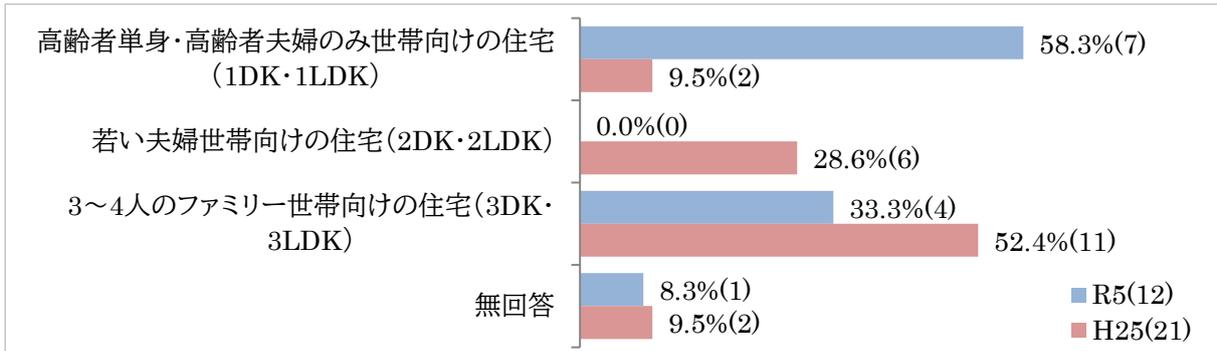
※()内には回答数を記載しています。

③住宅の間取りの希望

前項の「①居住意向」で「家賃が上がっても建替え後の住宅に住み続けたい」と回答した人のうち、住宅の間取りの希望は「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向けの住宅(1DK・1LDK)」が最も多い 58.3%、次いで「3～4人のファミリー世帯向けの住宅(3DK・3LDK)」が 33.3%となっています。

前回と比較すると、「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向けの住宅(1DK・1LDK)」が 48.8ポイントと大きく増加しています。

住宅の間取りの希望



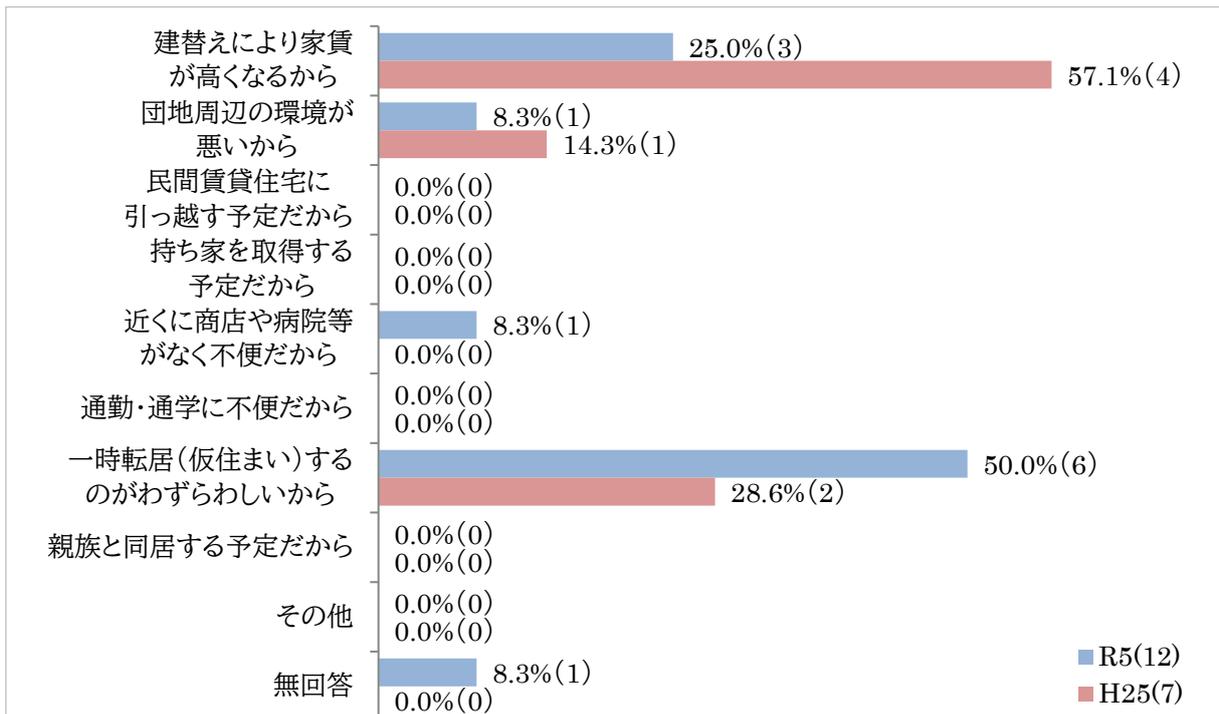
※()内には回答数を記載しています。

④転居の理由

前項の「①居住意向」で「建替えを契機に転居したい」もしくは「住宅に住み続けたいが建替えがあれば転居せざるを得ない」と回答した人の転居の理由は、「一時転居(仮住まい)するのがわずらわしいから」が最も多い 50.0%、次いで「建替えにより家賃が高くなるから」が 25.0%となっています。

前回と比較すると、「建替えにより家賃が高くなるから」が 32.1ポイントと大きく減少しています。

転居の理由



※()内には回答数を記載しています。

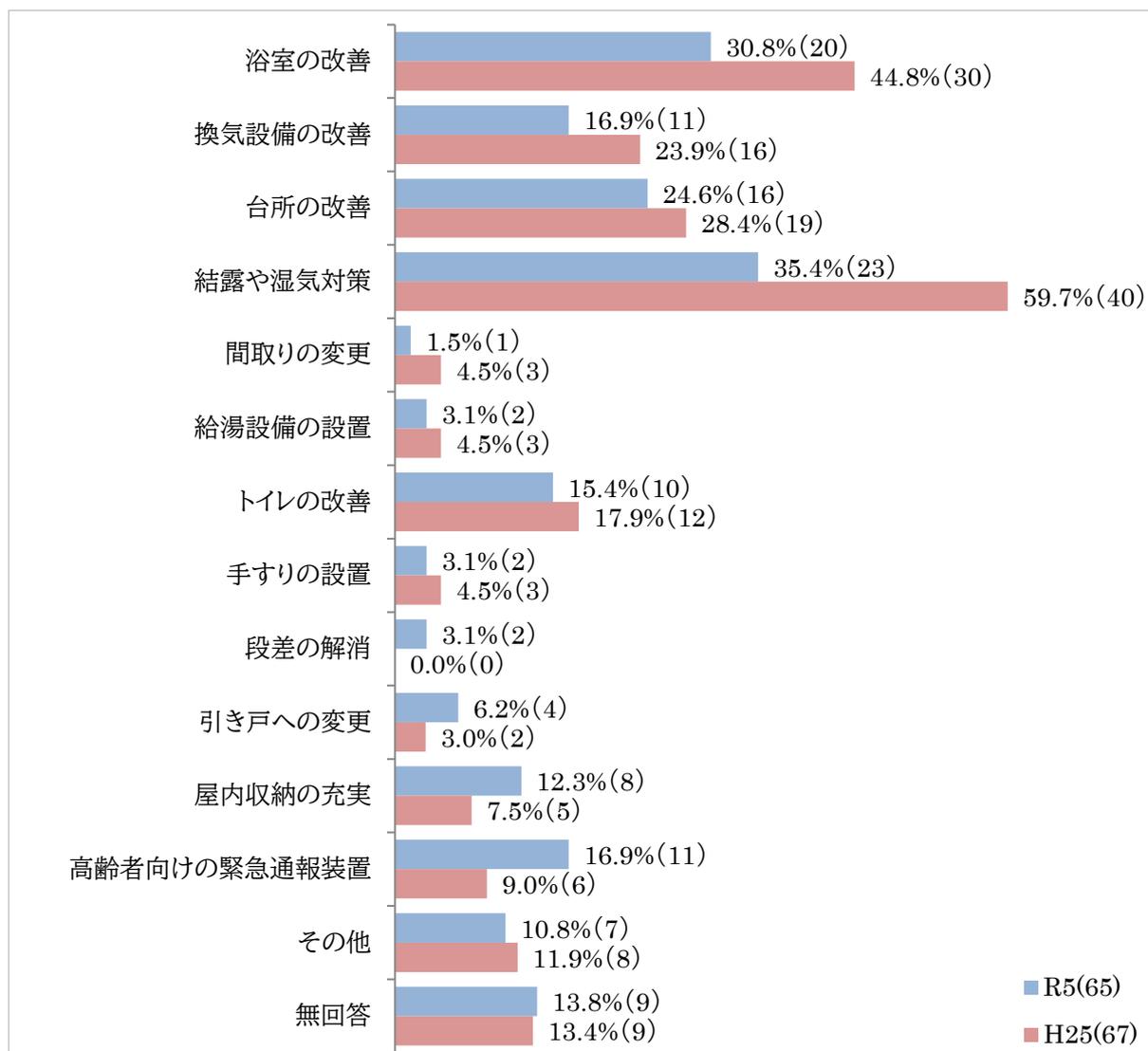
(4)住宅の整備・改善へのニーズについて

①住戸内の改善等を行う施設や設備の希望

住戸内の改善等を行う施設や設備の希望では、3 つまで回答可としたところ、「結露や湿気対策」が最も多い 35.4%、次いで「浴室の改善」が 30.8%となっていますが、どちらも前回よりも減少しています。

また、「高齢者向けの緊急通報装置」が 7.9 ポイント、「屋内収納の充実」が 4.8 ポイント増加しています。

住戸内の改善等を行う施設や設備の希望



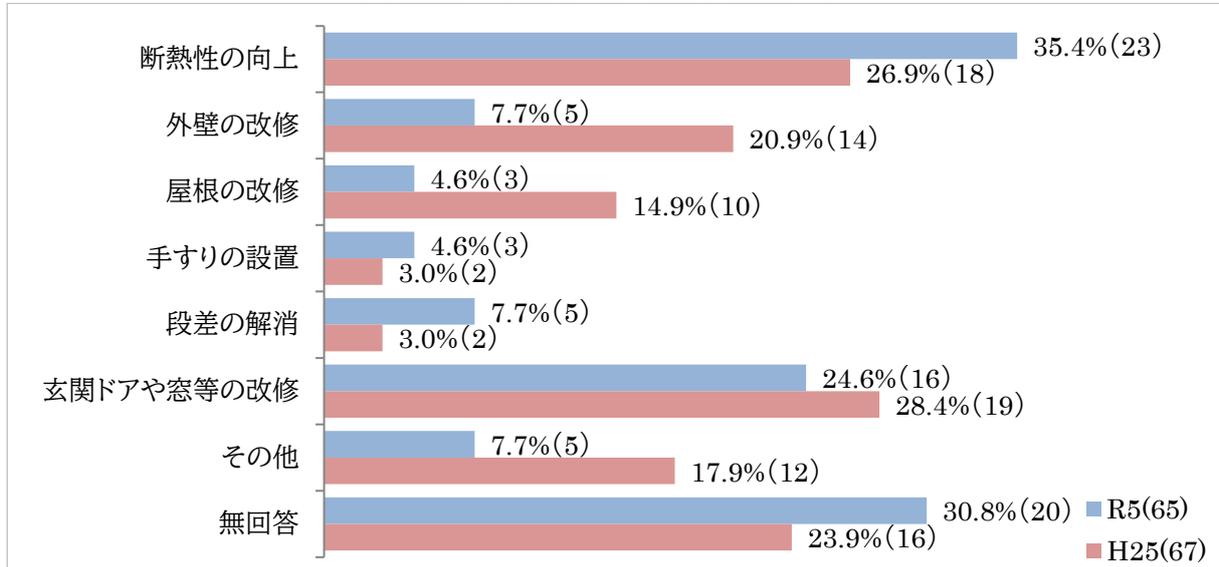
※()内には回答数を記載しています。

②共用部分の改善等を行う施設や設備の希望

共用部分の改善等を行う施設や設備の希望では、2 つまで回答可としたところ、「断熱性の向上」が最も多い 35.4%、次いで「無回答」が 30.8%となっています。

前計画策定以降に屋根・外壁の改修を行ってきたことから「外壁の改修」と「屋根の改修」が減少しています。

共用部分の改善等を行う施設や設備の希望



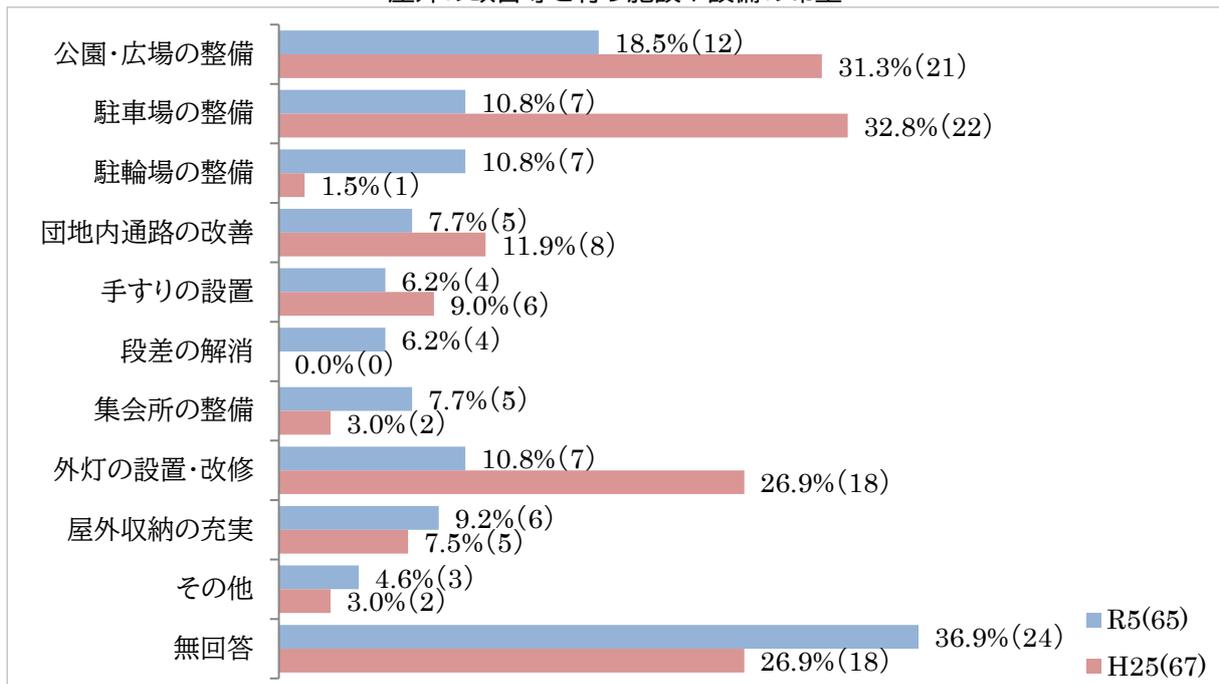
※()内には回答数を記載しています。

③屋外の改善等を行う施設や設備の希望

屋外の改善等を行う施設や設備の希望では、2 つまで回答可としたところ、「無回答」が最も多い 36.9%、次いで「公園・広場の整備」が 18.5%となっています。

前回と比較して、「駐車場の整備」や「外灯の設置・改修」、「公園・広場の整備」が大きく減少しています。

屋外の改善等を行う施設や設備の希望



※()内には回答数を記載しています。

3 劣化状況

屋根、外壁、基礎、廊下、階段室等の外観目視調査の結果は以下の通りです。

劣化調査の結果概要(1/2)

芦沢住宅[経過年数:61年]

		
屋根塗装の剥離	外壁の一部欠損	外壁塗装の剥離
劣化状況	住宅全体の著しい劣化が見られる	
直近10年間の改修履歴	特になし	

北町住宅[経過年数:57年]

		
屋根塗装の剥離	外壁塗装の剥離	外壁のへこみ
劣化状況	住宅全体の著しい劣化が見られる	
直近10年間の改修履歴	特になし	

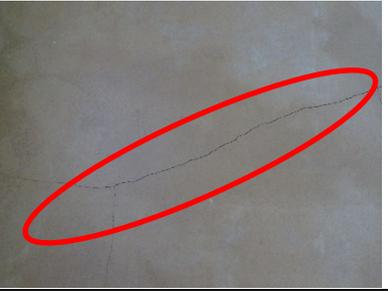
中ノ段住宅[経過年数:46年]

		
外壁の剥離	外壁の浮き	鉄筋の露出
劣化状況	住宅全体の著しい劣化が見られ、鉄筋が露出している箇所が多数確認された	
直近10年間の改修履歴	特になし	

長根下住宅[経過年数:43,44年]

		
外壁塗装の浮き	鉄筋の露出	内壁の塗装剥離
劣化状況	外壁塗装の浮きや鉄筋の露出が多数確認された	
直近10年間の改修履歴	【2016年度】1号棟の断熱化改修、屋根・外壁改修 【2017年度】2号棟の断熱化改修、屋根・外壁改修	

劣化調査の結果概要(2/2)

荒楯第2住宅[経過年数:22,23,25年]		
		
外壁の塗装剥離	床面のひび割れ	外階段の剥離
劣化状況	廊下や階段のひび割れや外構の劣化が確認された	
直近10年間の改修履歴	【2015年度】1号棟の屋根改修及び2・3号棟のEV設置 【2017年度】1号棟の断熱化改修、屋根・外壁改修 【2018年度】2・3号棟の断熱化改修、外壁改修	
下新田団地[経過年数:22年]		
		
内壁の塗装剥離	床のひび割れ	外階段の剥離
劣化状況	内壁の塗装剥離や床面のひび割れが多数確認された	
直近10年間の改修履歴	【2013年度】エレベーター改修 【2021年度】断熱化改修、外壁改修	
福原よつば住宅団地[経過年数:14年]		
		
外壁の剥離	概ね良好	基礎のひび割れ
劣化状況	部分的に劣化している箇所はあるが、ほとんどの住宅で目立った劣化は見られない	
直近10年間の改修履歴	特になし	

4 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住宅が 2 棟(8.0%)、耐用年数を経過した住宅が 6 棟(24.0%)、6 戸(4.1%)となっています。
- ・構造でみると耐用年数を経過した住宅(6 棟・6 戸)はすべて木造平屋建であり、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 55.4%、「老朽化が著しいので建替えが必要」が 13.8%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、9 棟(36.0%)、54 戸(37.0%)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」と「まあ満足」は合わせて 63.5%となっており、平成 25 年時の 69.3%から 5.8 ポイント減少しています。
- ・住宅の評価では、「結露(湿気)」、「断熱性(夏涼しく、冬暖かい)」、住環境としては「防災無線の聞き取りやすさ」、「公園・子供の遊び場の充実」の満足度が低くなっています。
- ・3 箇所給湯設備が設置されていない住戸は 54 戸(37.0%)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

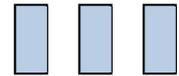
- ・入居世帯のうち、高齢者世帯の比率は 53.8%となっていますが、そのうち単身世帯は 66.7%、2 人世帯は 23.8%となっています。
- ・市営住宅等入居者意識調査では、建替える場合の住宅の間取りについて、「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向け住宅(1DK/1LDK)」の 58.3%に次いで「3~4人のファミリー世帯向け住宅(3DK/3LDK)」が 33.3%となっており、居住者のニーズに対応した住宅施策が必要となっています。

(2)適正入居の促進

- ・公営住宅の現入居世帯 117 世帯(令和 5 年 7 月 1 日現在)に対する退去率は 10.3%(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 7.7%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」と「住宅に住み続けたいが建替えがあれば転居せざるを得ない」が共に 18.5%を占めていますが、転居の理由としては「一時転居(仮住まい)するのがわずらわしいから」が 50.0%となっています。また、建替える場合の希望としては 66.7%が「現在地」と回答しています。
- ・「住戸内の改善等を行う施設や設備の希望」では、「結露や湿気対策」、「浴室の改善」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。



1 ストックの状況把握、修繕実施及びデータ管理に関する方針

1)ストックの状況把握

団地・住棟ごとの定期点検等を適切な時期に実施することにより、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないよう日常的な維持管理に努めます。

2)点検結果に基づく修繕等の実施

点検結果に基づき、経年劣化による建物・設備等の機能低下に対して予防保全的な修繕等の実施を図ります。

3)点検結果や修繕履歴等のデータ管理

団地・住棟ごとの定期点検の結果や修繕・改修履歴等の情報を公営住宅維持管理団地カルテに整理することで、修繕時期の目安の把握や情報の共有等に役立てることとします。

点検・修繕及びデータ管理のサイクル

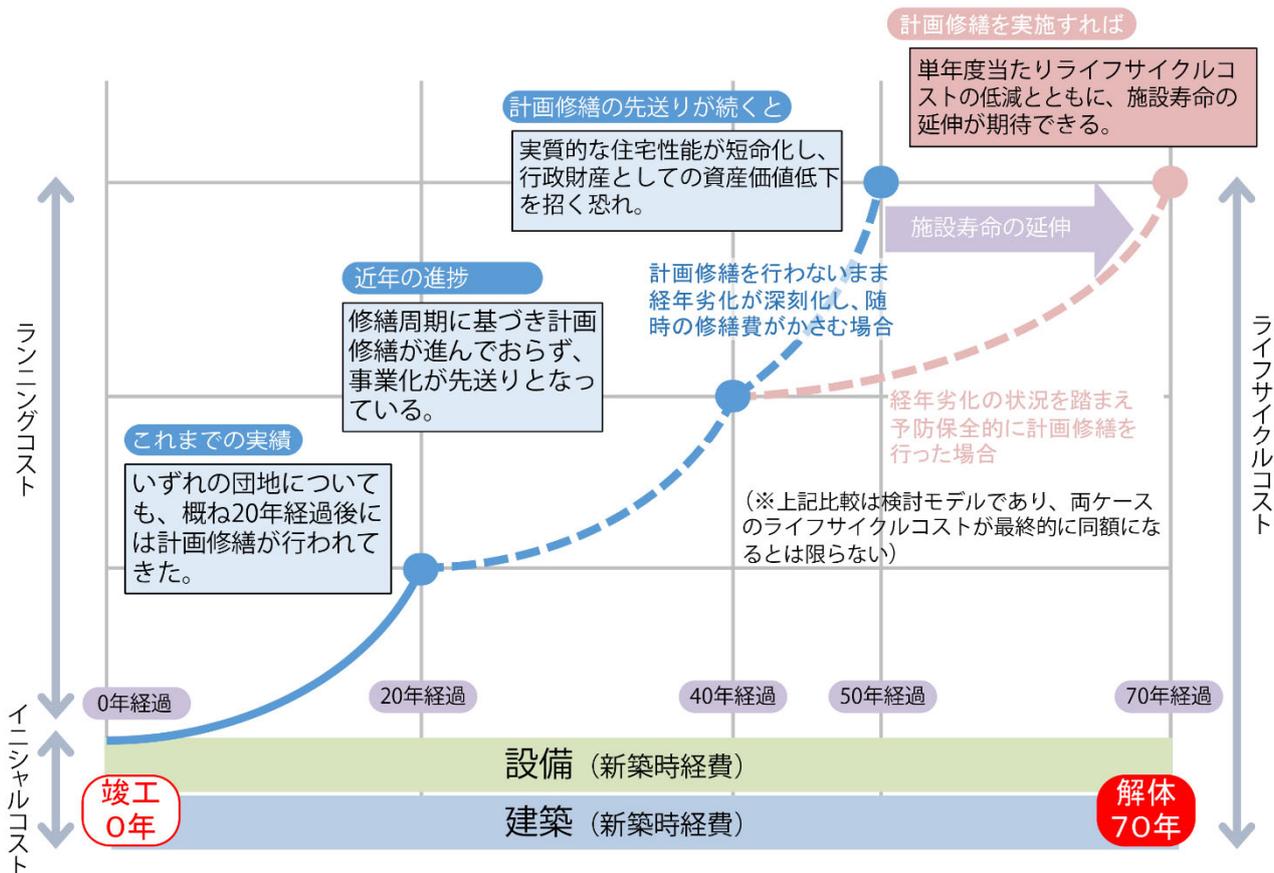


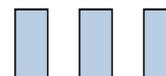
2 長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減に関する方針

本市が管理する公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るための維持管理の方針を以下のように設定します。

- 対症療法型の維持管理から、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って、公営住宅等の長寿命化を図る。
- ストックの状況から、修繕・改修工事が集中することが予想されることから、使用状況、劣化状況等を勘案した計画的な工事を実施することにより、財政支出の平準化や抑制を図る。
- 建築部材の耐用年数の違いから、近接した箇所についてそれぞれ工事することは非効率であるため、点検保守等の維持管理に修繕工事を組み合わせるなどし、仮設費や工事費の縮減につなげる。
- 社会環境の変化に対応するために実施する工事(省エネルギー設備工事等)、機能改善工事は大規模工事となるため、長寿命化にかかる工事等と同時期に行うことで、作業の効率化とコストの縮減へつなげる。
- いつ、どの程度の修繕工事を行うか事前に予測・検討することが重要であることから、耐用年数までの修繕工事内容、実施時期、工事費等を検討した修繕計画を作成する。

ライフサイクルコスト縮減のイメージ図





1 対象施設

事業手法の検討を行う施設は、以下の通りとします。

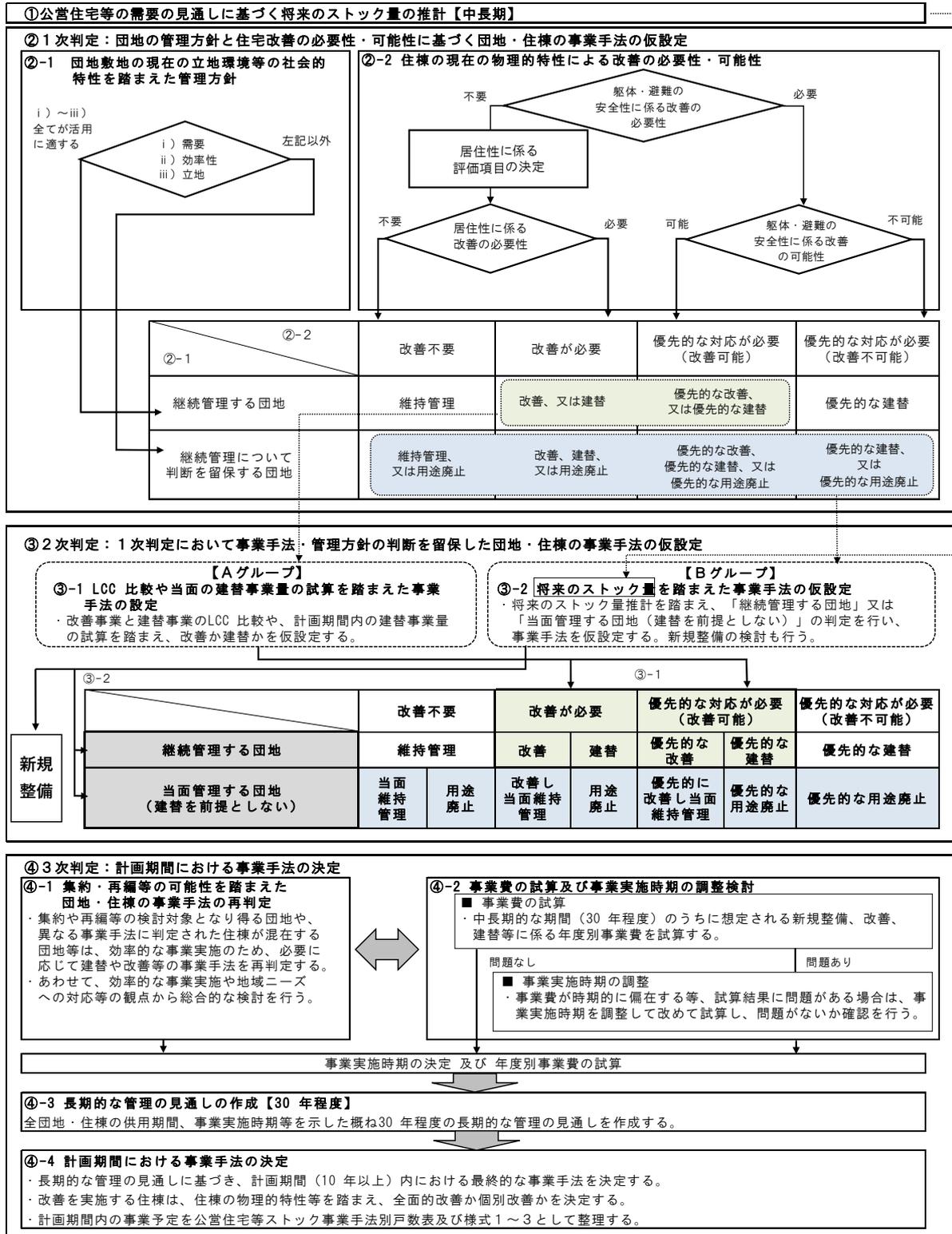
事業手法を検討する施設

団地名		棟数	戸数	建設年度	構造階数
芦沢住宅		2	2	S37	木1
北町住宅		4	4	S41	木1
中ノ段住宅		1	16	S52	耐4
長根下住宅	1号棟	1	16	S54	耐4
	2号棟	1	16	S55	耐4
荒楯第2住宅	1号棟	1	24	H10	耐4
	2号棟	1	15	H12	耐3
	3号棟	1	17	H13	耐3
下新田団地		1	18	H13	耐4
		—	4	—	—
		—	2	—	—
福原よつば住宅団地		12	12	H21	木2

2 事業手法の考え方

各ストック活用の判定については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成 28 年8月、国土交通省)」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行います。

事業手法の選定フロー



3 将来ストック量の推計

各団地・住棟の事業手法を定めるにあたって、真に公営住宅を必要とする世帯数を推計することで、住宅セーフティネットとしての役割を果たすために必要な公営住宅のストック数を推計します。

1) 将来必要ストックの算出方法

国土技術政策総合研究所が令和3年に、公営住宅等による要支援世帯数の推計をよりの確に行うことができるよう「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」におけるストック推計プログラムを改良した「世帯数推計支援プログラム(改良版)」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を公開しました。このプログラムを用いて「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数※」を推計します。

※ 適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅(各地域の民間借家の平均家賃単価の住宅)に居住するために必要な年収。

2) 推計結果

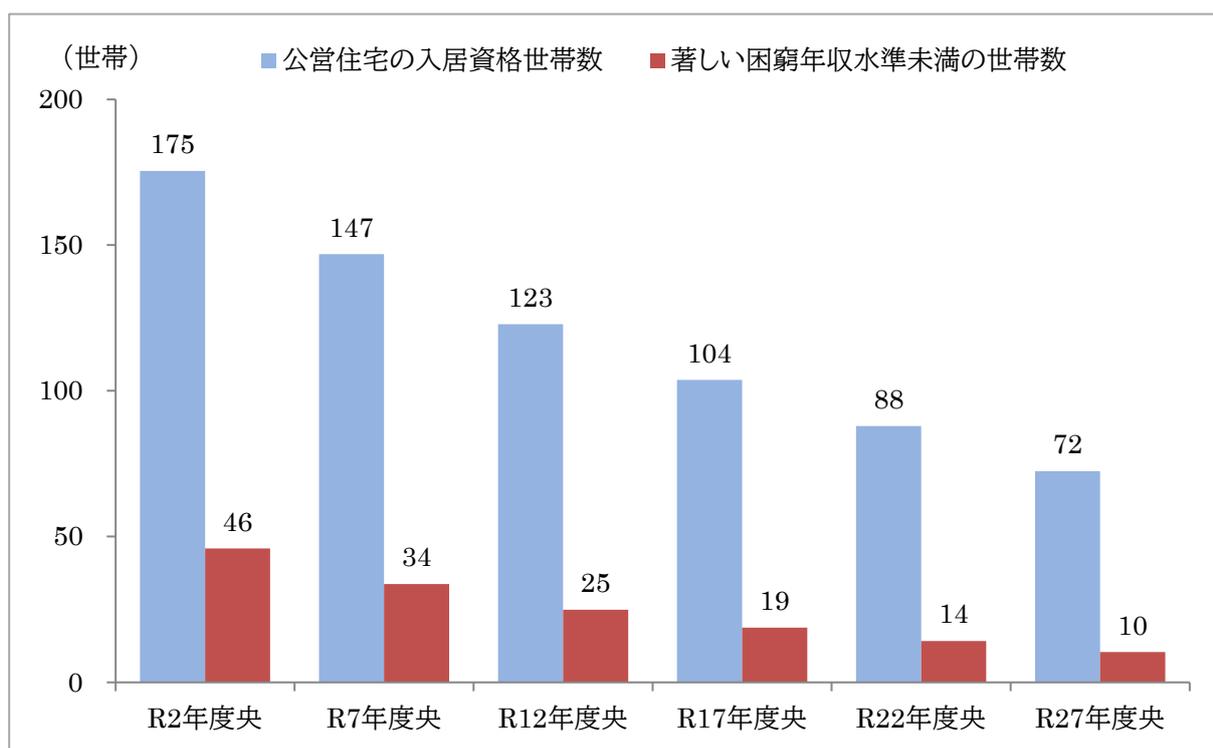
(1) 著しい困窮年収水準未満の世帯数

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下ようになります。

なお、著しい困窮年収水準未満の世帯数は令和2年度央の46世帯から令和27年度央の10世帯へ減少する見通しとなっています。

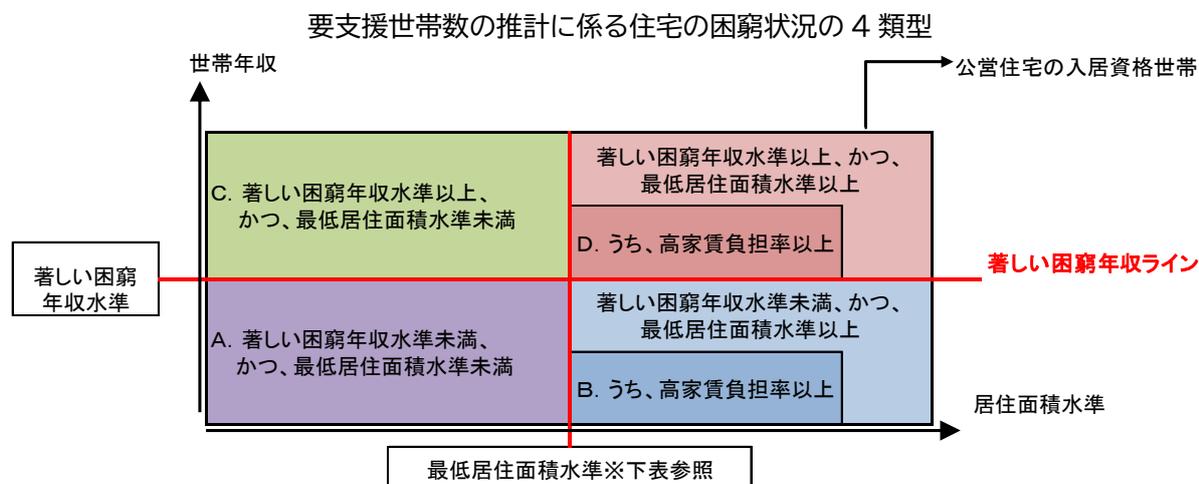
「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	R2 年度央	R7 年度央	R12 年度央	R17 年度央	R22 年度央	R27 年度央
公営住宅の入居資格世帯数	175	147	123	104	88	72
著しい困窮年収水準未満の世帯数	46	34	25	19	14	10



(2)目標時点における要支援世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。



A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未滿の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型	100%算入が必須
B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、A と同等の低所得階層であり、高家賃負担率※以上となっているため、優先度が高い類型	100%算入が理想
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未滿の住宅に居住しているため、優先度が高い類型	100%算入が理想
D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型	地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入

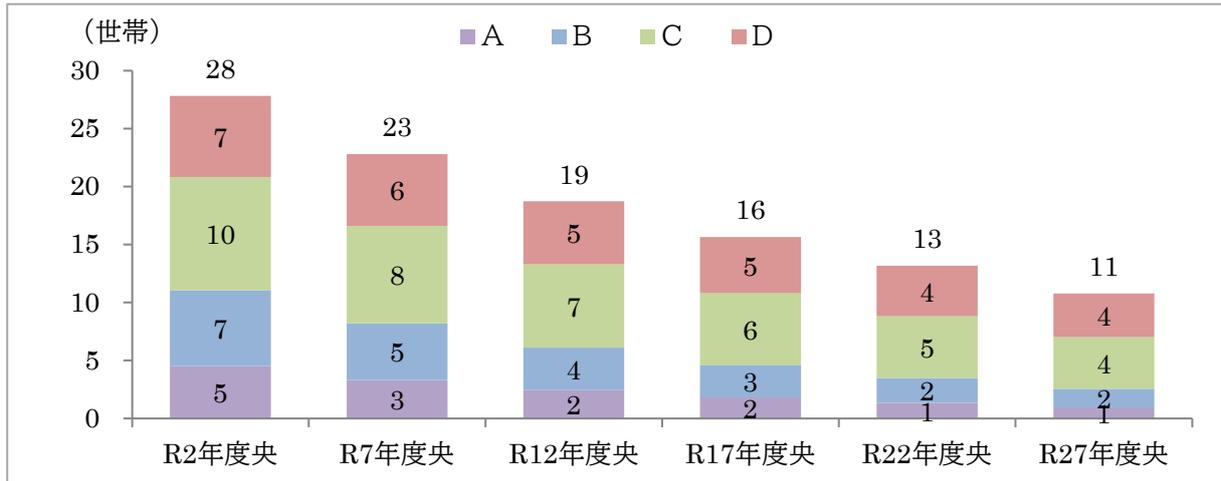
資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

※高家賃負担率：年収 200 万円未滿世帯の平均家賃負担率以上の家賃負担をしている世帯。

最低居住面積水準

世帯人数	延床面積	算出式
1人	25 m ²	単身：25 m ²
2人	30 m ²	2人以上：10 m ² ×世帯人数+10 m ²
3人	40 m ²	
4人	50 m ²	
5人	60 m ²	

住宅の困窮状態の4 類型別要支援世帯数の推計結果



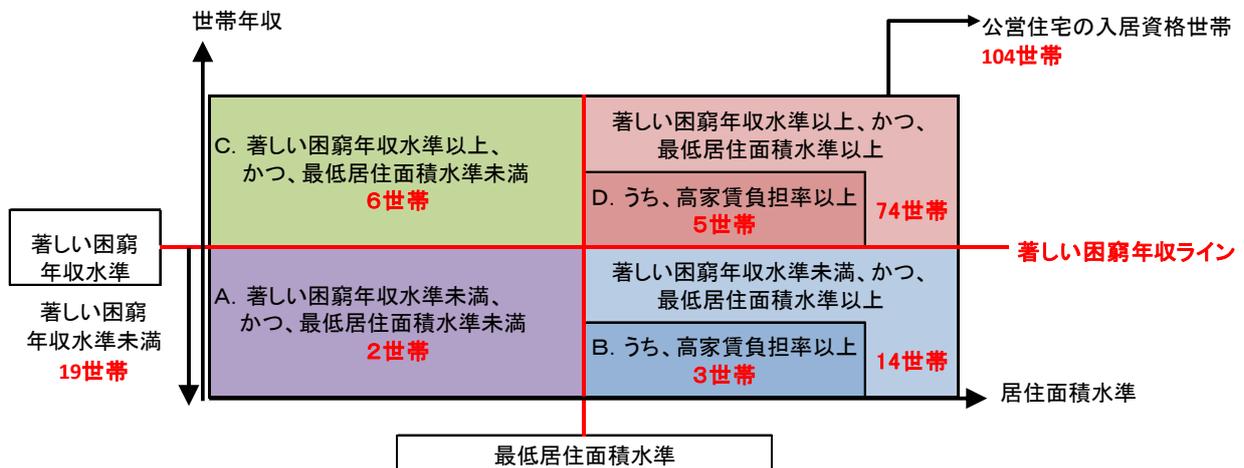
※小数点以下の都合で積み上げの合計と一致していません。

住宅の困窮状態の4 類型別の合計パターン

		R2 年度	R7 年度	R12 年度	R17 年度	R22 年度	R27 年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	5	3	2	2	1	1
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	7	5	4	3	2	2
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	10	8	7	6	5	4
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	7	6	5	5	4	4
A+B 合計		11	8	6	5	3	3
A+C 合計		14	12	10	8	7	5
A+B+C 合計		21	17	13	11	9	7
A~D 合計		28	23	19	16	13	11

※小数点以下の都合で積み上げが100%にならない場合があります。

尾花沢市における令和17年度央の要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4 類型



(3)要支援世帯の受け皿と成り得る公営・民営住宅の状況

前項の「(2)目標時点における要支援世帯数の推計」より住宅の困窮状態の4類型A～Dの合計が令和2年度末で最大の28世帯となっていることから、現在の146戸(その他公的賃貸住宅(特定公共賃貸住宅4戸と単独住宅2戸)を含む)で十分に対応が可能であると考えられますが、現在の入居率が政策空き家を除いて92.1%となっていることを鑑みると、住宅の困窮状態の4類型を基準に考えることは難しい状況です。

このことから、公営住宅の入居資格世帯数を基準に考えることとします。

また、要支援世帯の受け皿は本計画の対象となる市営住宅及びその他公的賃貸住宅のみならず、県営住宅やUR・公社などの公的住宅、民間賃貸住宅のうち、都道府県等に届出を行うことで住宅確保要配慮者への住宅紹介を受けるセーフティネット住宅や低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅も要支援世帯の受け皿として含めることとします。

要支援世帯の受け皿と成り得る公営・民営住宅の状況

項目		現状値	推計値(目標年度:令和15年度)						
時期		R2年度	R7年度	R12年度	R15年度	R17年度	R22年度	R27年度	
1. 一般世帯数 (下段:増減率)		4,871 (100.0%)	4,271 (87.7%)	3,833 (78.7%)	3,668 (75.3%)	3,421 (70.2%)	3,035 (62.3%)	2,604 (53.5%)	
2. 公営住宅の入居資格世帯数【A】		118※1	147	123	115	104	88	72	
対応	公営住宅	市営	140	140	140	140	140	140	140
		県営	16	16	16	16	16	16	16
		小計	156	156	156	156	156	156	156
	低廉な家賃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
		その他公的賃貸住宅	6	6	6	6	6	6	6
		小計	6	6	6	6	6	6	6
	民間賃貸住宅	セーフティネット住宅※2	28	28	28	28	28	28	28
		低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅※3	30	30	30	30	30	30	30
		小計	58	58	58	58	58	58	58
合計【B】		220	220	220	220	220	220	220	
対応住宅数の充足状況【B-A】		102	74	98	105	117	133	148	

※1令和2年4月1日における入居者数

※2セーフティネット住宅は、賃貸人により賃貸住宅の情報が都道府県・政令市・中核市に登録され、その情報が都道府県等により住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯)に広く提供される仕組み。

※3低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は、新耐震基準で建設された延床面積30㎡以上の住宅で家賃4万円未満としている。

(4)目標年度における公営住宅の供給方針

「(3)要支援世帯の受け皿と成り得る公営・民営住宅の状況」の結果から、公営住宅の入居資格世帯数は、目標年度である令和15年度においては、115世帯と見込まれています。

これに対し、公営住宅及びその他公的賃貸住宅は令和5年現在において162戸、また、その他にもセーフティネット住宅や低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅もあることから現在でも推計上は充足している状況です。

このことから仮に耐用年数を経過している芦沢住宅2戸、北町住宅4戸と政策空き家になっている中ノ段住宅16戸の計22戸を用途廃止にしても公営住宅及びその他公的賃貸住宅が140戸残るため、民間賃貸住宅を含めずとも充足する見込みです。

耐用年数を経過した住宅と政策空き家を用途廃止した場合

項目		現状値	推計値(目標年度:令和15年度)						
時期		R2年度	R7年度	R12年度	R15年度	R17年度	R22年度	R27年度	
1. 一般世帯数 (下段:増減率)		4,871 (100.0%)	4,271 (87.7%)	3,833 (78.7%)	3,668 (75.3%)	3,421 (70.2%)	3,035 (62.3%)	2,604 (53.5%)	
2. 公営住宅の入居資格世帯数【A】		118	147	123	115	104	88	72	
対応	公営住宅	市営	140	118	118	118	118	118	118
		県営	16	16	16	16	16	16	16
		小計	156	134	134	134	134	134	134
	低廉な家賃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
		その他公的賃貸住宅	6	6	6	6	6	6	6
		小計	6	6	6	6	6	6	6
	民間賃貸住宅	セーフティネット住宅	28	28	28	28	28	28	28
		低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	30	30	30	30	30	30	30
		小計	58	58	58	58	58	58	58
	合計【B】		220	198	198	198	198	198	198
	対応住宅数の充足状況【B-A】		102	52	76	83	95	111	126

4 団地別、住棟別事業手法の選定

1) 1次判定

(1)1次判定a(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)

現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針を判定します。

以下の需要条件、効率性条件、立地条件について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、1次判定aの判定基準に従って判定します。

1次判定aの評価基準

評価項目	評価基準	
需要条件	入居率が70%未満の団地	×
	入居率が70%以上の団地	○
効率性条件	管理戸数が10戸未満	×
	管理戸数が10戸以上	○
立地条件	土石流警戒区域内にある団地	×
	土石流特別警戒区域内にある団地	×
	急傾斜警戒区域内にある団地	×
	急傾斜特別警戒区域内にある団地	×
	浸水想定区域内にある団地	×
	上記の区域外にある団地	○

1次判定aの判定基準

判定基準	手法
需要条件、効率性条件、立地条件の評価が全て○	継続管理
上記以外	継続管理について判断を留保

上記の需要、効率性及び立地条件のいずれも問題がなかった場合は「継続管理する団地」とし、それ以外は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

判定の結果、「継続管理について判断を留保する団地」として、芦沢住宅、北町住宅、中ノ段住宅、荒楯第2住宅の4団地が該当しました。

1次判定aの判定結果

団地名	需要				効率性	立地						1次判定a判定結果	
	管理戸数	入居戸数	入居率	判定		土石流警戒区域	土石流特別警戒区域	急傾斜警戒区域	急傾斜特別警戒区域	浸水想定区域	判定		
芦沢住宅	2	2	100.0%	○	×	○	○	○	○	○	○	○	判断を留保
北町住宅	4	4	100.0%	○	×	○	○	○	○	○	○	○	判断を留保
中ノ段住宅	16	0	0.0%	×	○	○	○	○	○	○	○	○	判断を留保
長根下住宅	32	27	84.4%	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
荒楯第2住宅	56	51	91.1%	○	○	○	○	○	○	×	×	×	判断を留保
下新田団地	24	22	88.9%	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
福原よつば住宅団地	12	11	91.7%	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理

(2)1 次判定b(住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性)

現在の物理的特性を住棟別に評価し、改善の必要性や可能性を判定します。

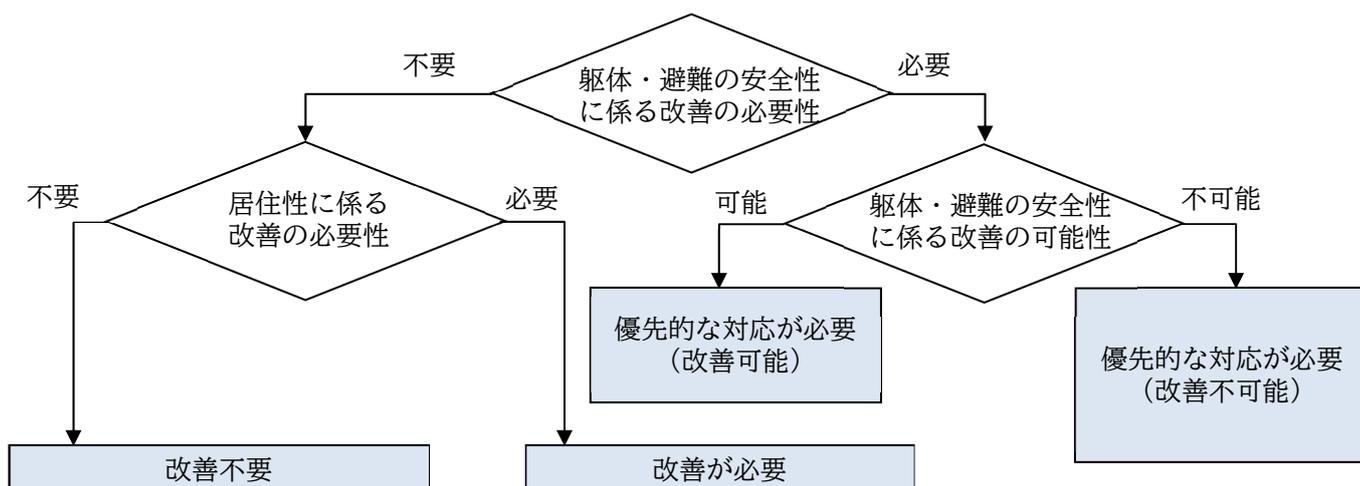
以下の躯体の安全性、避難の安全性、居住性について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、1次判定bの判定基準に従って判定します。

1次判定bの評価基準

評価項目	評価基準	
躯体の安全性	新耐震基準(昭和 56 年の建築基準法施行令)に基づき設計・施工された住棟、もしくは、耐震診断・改修により問題ないことが確認されている住棟	○
	上記以外の住棟	×
避難の安全性	二方向避難が確保されている住棟	○
	二方向避難が確保されていない住棟	×
居住性	住戸面積が 40 m ² 以上(単身用は 25 m ² 以上)の住棟	○
	住戸面積が 40 m ² 未満(単身用は 25 m ² 未満)の住棟	×
	浴槽、トイレ水洗化、3箇所給湯 [※] の設置がある住棟	○
	浴槽、トイレ水洗化、3箇所給湯 [※] のいずれかの設置がない住棟	×

※3 箇所給湯はキッチン、洗面所、浴室の3カ所に給湯される設備のこと。

1次判定bの検討フロー



判定の結果、「優先的な対応が必要(改善不可能)」として、旧耐震基準で耐用年数を超過している芦沢住宅、北町住宅の住戸が該当し、「優先的な対応が必要(改善可能)」として、旧耐震基準で建設された中ノ段住宅が該当しました。

また、「改善が必要」として、3箇所給湯が整備されていない長根下住宅、その他は「改善不要」に該当しました。

1次判定bの判定結果

団地名	躯体の安全性		避難の安全性		居住性						1次判定b判定結果	
	耐震	判定	2方向避難	判定	住戸面積		住戸内設備					
					面積※1	判定	浴槽※2	水洗化	3給湯	判定		
芦沢住宅	旧	×	可	○	31.46	×	浴室	未	無	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
北町住宅	旧	×	可	○	31.46	×	浴室	未	無	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
中ノ段住宅	旧	×	可	○	67.90	○	浴槽付	対応	無	×	優先的な対応が必要 (改善可能)	
長根下住宅	1号棟	旧※3	○	可	○	70.89	○	浴槽付	対応	無	×	改善が必要
	2号棟	旧※3	○	可	○	70.89	○	浴槽付	対応	無	×	改善が必要
荒楯第2住宅	1号棟	新	○	可	○	75.10	○	浴槽付	対応	有	○	改善不要
	2号棟	新	○	可	○	92.70	○	浴槽付	対応	有	○	改善不要
	3号棟	新	○	可	○	92.70	○	浴槽付	対応	有	○	改善不要
下新田団地	新	○	可	○	75.20	○	浴槽付	対応	有	○	改善不要	
福原よつば住宅団地	新	○	可	○	104.89	○	浴槽付	対応	有	○	改善不要	

※1 面積:いくつかの住戸タイプのうち最小の面積(m²)

※2 浴室:浴室のみ、浴槽付:浴室+浴槽

※3 耐震診断を実施のうえ、問題ないことを確認済み

(3)1 次判定の結果まとめ

1 次判定a及び 1 次判定bの検討結果から、事業手法を仮設定します。なお、事業手法を仮設定できない次のA・Bグループについては、2 次判定を実施します。

1 次判定a \ 1 次判定b	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)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は 建替	優先的な改善、又は 優先的な建替	優先的な建替
継続管理について 判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	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

Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「改善が必要」又は「優先的な対応が必要(改善可能)」と評価された住棟については、「改善」か「建替」かの判断を留保します。そのうえで、引き続き【2 次判定】を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、引き続き【2 次判定】を実施し、「継続管理する団地」か「当面管理する団地(建替を前提としない)」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

1次判定結果のまとめ(事業手法の仮設定)

		b住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		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)
a 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	継続管理	維持管理	Aグループ		優先的な建替
			改善、又は建替	優先的な改善又は、 優先的な建替	
		下新田団地 福原よつば住宅団地	長根下住宅		
	判断を留保	Bグループ			
		維持管理、又は 用途廃止	改善、建替、又は 用途廃止	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
		荒楯第2住宅		中ノ段住宅	芦沢住宅 北町住宅

1 次判定の結果、Aグループには長根下住宅、Bグループには荒楯第2住宅と中ノ段住宅、芦沢住宅及び北町住宅が整理されました。

2)2次判定

(1)2次判定 A

1次判定において「Aグループ」と判定された長根下住宅については、ライフサイクルコスト(LCC)の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

事業手法の判定では、全面的改善事業を実施した場合と建替事業を実施した場合のLCCを比較し、安い方の事業を採択することとします。

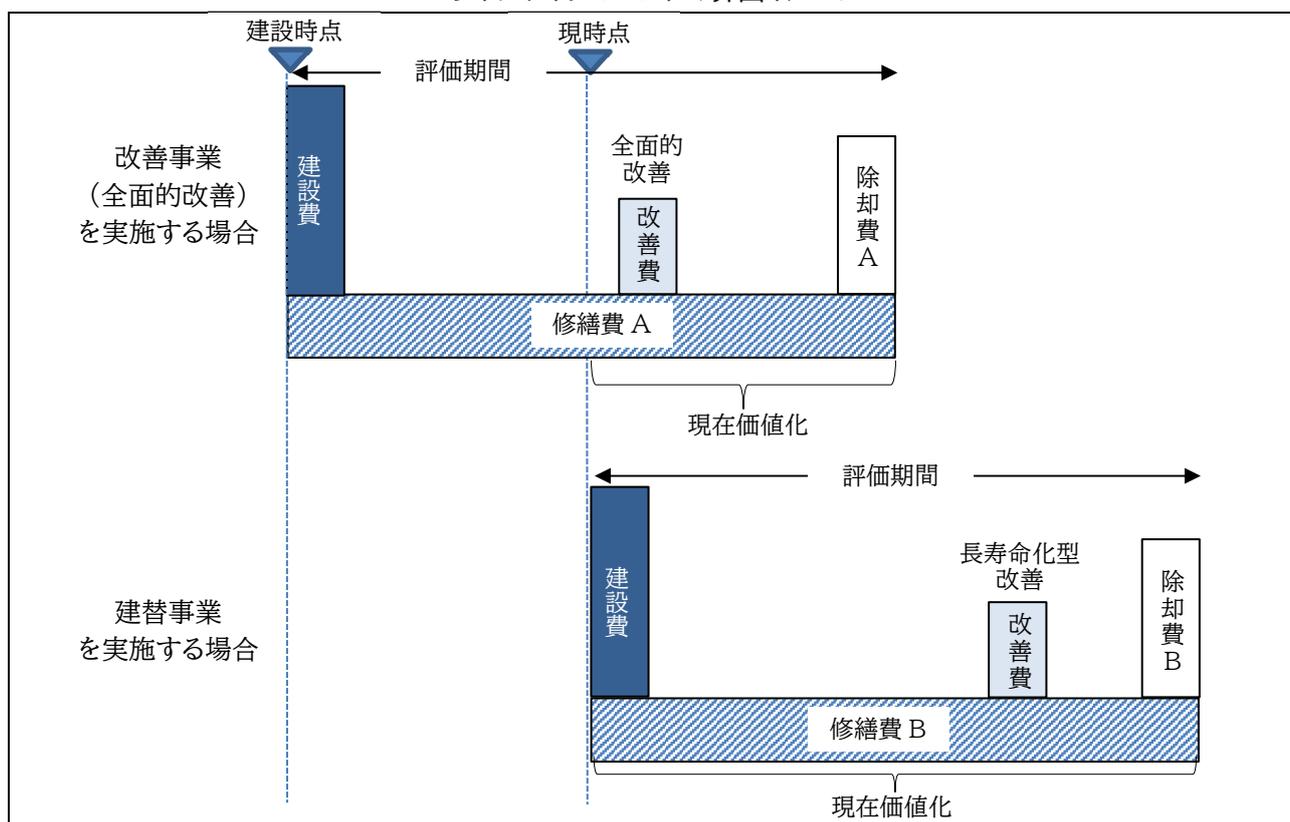
2次判定 A の判定基準

- 対象住棟が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を比較し、建替事業を実施する方がLCCを削減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省 平成28年8月)」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

- 建設費: 当該住棟の建設時点で投資した建設工事費
- 改善費: 想定される改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額
- 修繕費: 管理期間における修繕工事費の見込み額
- 除却費: 想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

ライフサイクルコストの算出イメージ



2次判定Aの検討結果

団地名	管理戸数	建設年度	構造	LCC算定結果(円/戸・年)		2次判定A	
				建替の場合	全面的改善の場合		
長根下住宅	1号棟	16	S54	耐4	262,990	256,330	全面的改善
	2号棟	16	S55	耐4	262,990	254,541	全面的改善

その結果、2次判定Aではすべての住棟で、「建替」よりも「全面的改善」を実施した場合のLCCが低くなっていることから、「全面的改善」と判断します。

(2)2 次判定 B

1 次判定において「Bグループ」と判定された団地については、「3将来ストック量の推計」を踏まえ、「継続管理する団地」か、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

2次判定 B の判定基準

- ・対象団地について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「継続管理する団地」、又は「当面管理する団地(建替を前提としない)」を判定します。
- ・「当面管理する団地(建替を前提としない)」と判定され「改善が必要」である団地・住棟のうち、既に耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」とします。また、それ以外は「当面維持管理」とします。

1次判定でBグループになった「荒楯第2住宅」については、需要等を勘案し、「当面維持する団地」と判断します。

また、「芦沢住宅」、「北町住宅」、「中ノ段住宅」については、管理効率や将来のストック数等を勘案し、「優先的な用途廃止」とします。

3)3次判定

集約や再編等の検討対象となり得る住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅などについて、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

3 次判定の結果、再判定が必要と判断された住宅はありませんでした。

3次判定の判定基準

- ・1次判定、2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業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事業手法を再判定します。
- ・効率的な事業実施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。

3次判定の検討結果

	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)
継続管理 する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	下新田団地 福原よつば住宅団地	長根下住宅		
		建替	優先的な建替	
当面管理 する団地 (建替を前提と しない)	当面維持管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	荒楯第2住宅			芦沢住宅 北町住宅
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
			中ノ段住宅	

5 長期的な事業の見通しについて

1) 算出条件

これまでの判定結果を基に長期的な事業の見通しを立てることで、今後公営住宅にかかる事業費の把握及び事業費からみた住棟別事業手法の妥当性を検証します。実施事業は住棟毎に設定しますが、事業単位は屋根、外壁、除却、建替え、長寿命化型改善の5項目とします。

長寿命化型改善では、屋根、外壁、給排水設備、ガス設備を想定しています。

建替え時期については、公営住宅法の耐用年数に基づき、耐火構造が70年、木造が30年と仮定しています。長寿命化型改善は耐用年数の半分を迎える年に実施することとします。

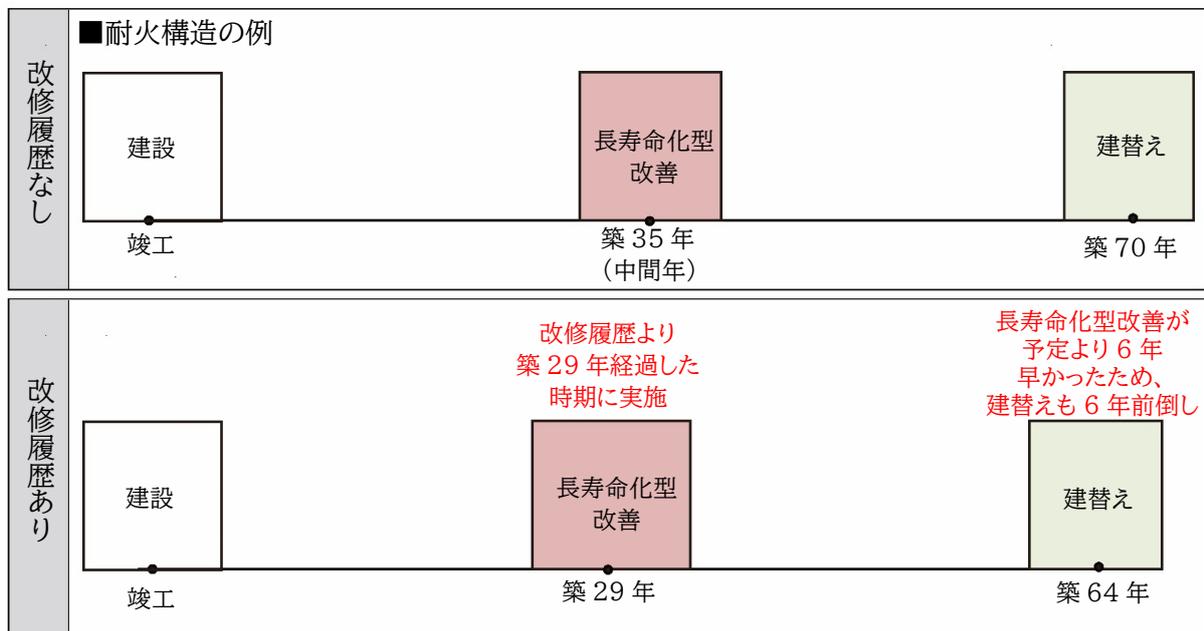
周期上における事業の実施時期

	耐火構造	木造
建替え	70年	30年
長寿命化型改善 (建替えの半分)	35年	15年

また、既に改修事業を実施している場合は、改修を実施した時期から改修周期を足した時期に事業を実施していくこととし、事業を実施すべき時期を既に過ぎている積み残し事業はできるだけ早い時期に実施することとします。

既に実施している改修事業は長寿命化型改善から除外することとします。

改修時期のイメージ



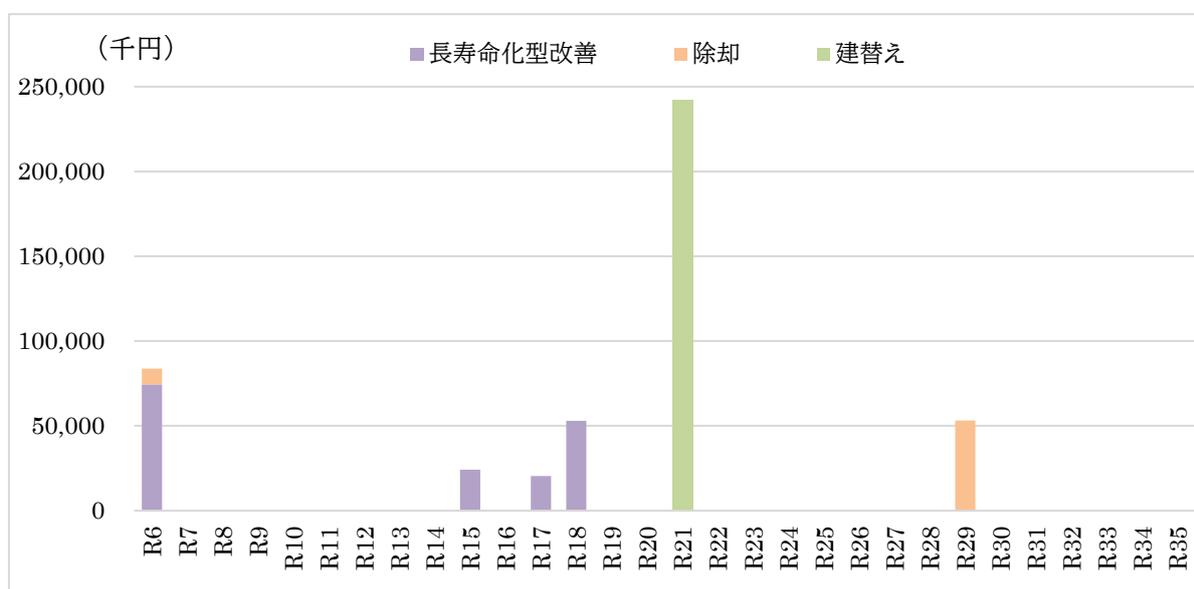
2) 長期的な事業の見通し

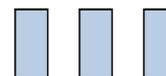
判定にて「優先的な用途廃止」と判断された芦沢住宅、北町住宅、中ノ段住宅を「用途廃止」、その他の住宅を「長寿命化」した場合の30年間でかかる事業費は約4.8億円と見込まれ、年平均にすると、約1,600万円となります。

長期的な事業の見通し (千円)

	30年間	年平均
長寿命化型改善	171,761	5,725
除却	62,442	2,081
建替え	242,147	8,072
合計	476,350	15,878

長期的な事業の見通しの推移





1 基本的な方針

全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成 28 年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課、以下「点検マニュアル」という)」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施や計画修繕など効率的に行います。

点検結果は情報の共有がしやすいように改修履歴とともに公営住宅維持管理団地カルテに整理することとし、修繕時期や事業の優先順位の目安として活用していきます。

2 点検実施の体制等

日常点検は、管理者が目視で行える範囲の内容で実施します。

日常点検を行う際には、前回点検時の所見を事前に確認し、「経過観察」とされた箇所については、劣化の進行程度について経過を重点的に点検できるようにします。

また、前回の点検実施後に発見された不具合(入居者からの通報含む)や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認しておくものとします。

3 対象部位と点検項目

日常点検は、点検マニュアルを踏まえ、以下の対象部位別の日常点検項目に従い実施します。

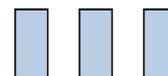
屋根及び設備における点検項目

	点検部位	日常点検項目
屋根	ア)基礎	屋上面の劣化及び損傷の状況
		雨樋の劣化及び損傷の状況
	イ)屋根	屋根の劣化及び損傷の状況
避難施設等	ア)廊下(共用廊下)	物品の放置の状況
		手すりの劣化及び損傷の状況
		床の劣化及び損傷の状況
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況
		天井・軒裏の劣化及び損傷の状況
	イ)出入口	物品の放置の状況
	ウ)バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況
		物品の放置の状況
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況
	エ)階段	床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況
物品の放置の状況		
給排水設備	ア)飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	物品の放置の状況
		階段各部の劣化及び損傷の状況
	イ)給水タンク等、給水ポンプ	配管の腐食及び漏水の状況
ウ)排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	給水タンク等の腐食及び漏水の状況	
		屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況

外構及び建築物の外部における点検項目

	点検部位	日常点検項目	
敷地及び地盤	ア)地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	
	イ)敷地	敷地内の排水の状況	
	ウ)敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	
	エ)塀		組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況
			金属フェンス等の劣化及び損傷の状況
	オ)擁壁		擁壁の劣化及び損傷の状況
			擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況
	カ)屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
	キ)屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
	ク)通路・車路		平面駐車場の劣化及び損傷の状況
			車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況
ケ)付属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況		
建築物の外部	ア)基礎	基礎の沈下等の状況	
		基礎の劣化及び損傷の状況	
	イ)土台		土台の沈下等の状況
			土台の劣化及び損傷の状況
	ウ)外壁(躯体等)		木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
			PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
	エ)外壁(外装仕上げ材等)		塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況(塗り仕上げ除く。)
			金属系パネルの劣化及び損傷の状況
			コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況
			シーリングの劣化及び損傷の状況
	オ)外壁(窓サッシ等)	サッシ等の劣化及び損傷の状況	
	カ)建具		共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況
			シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況
	キ)金物類		落下防護庇の劣化及び損傷の状況
集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況			

第6章 計画修繕の実施方針



1 基本的な方針

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。

予防保全的修繕

種別	内容
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がある経常的な修繕。
② 空き家修繕	空き家となった住戸の修繕。
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。

2 対象項目別の修繕周期

計画修繕の実施は、国の定める指針を踏まえ、以下の対象項目別の修繕周期を参考に検討します。

1) 屋上防水

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)
屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)
		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
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) 外壁塗装等

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等
シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え

3) 給水設備

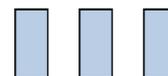
修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)
		取替	40年	ステンレス鋼管
	水道メーター	取替	8年	支給品
貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール

4) 排水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、耐火2層管
汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管、タールエポキシ塗装鋼管、耐火2層管 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
		取替	50年	鋳鉄管
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
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	

5) ガス設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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	
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



1 基本的な方針

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。

改善事業の類型区分と改善内容

① 居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 ・開口部の更新 ・住戸内の改善 ・台所、浴室の改善 など
② 福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者・障がい者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。 ・住戸内部・開口部の段差解消、共用部のスロープ設置・改修 ・浴室・トイレの高齢者対応(バリアフリー化) ・エレベーター設備の補修・更新 など
③ 安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟の安全性を維持する。また、防災性の向上、防犯性や落下・転倒など生活事故の防止に配慮した改善を行う。 ・耐震性の維持・確保 ・防災設備の改善 ・防犯、生活事故防止に配慮した設備の設置・改善 など
④ 長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など
⑤ 脱炭素社会対応型※	住宅・建築物における二酸化炭素の排出抑制を図るため、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行う。 ・屋上や外壁等の断熱改善 ・窓の改修(断熱性の向上) ・再生可能エネルギー設備の設置 など

※「脱炭素社会対応型」については、令和3年12月24日国土交通省住宅局事務連絡に基づき追加

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目(参考例示)

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
① 居住性向上型	<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 等	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・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) 等	<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 等
② 福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・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 ・グループホームへの改良 等	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手すり設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
③ 安全性確保型	<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} 等	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修^{※2} ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・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} ・エレベーター地震時管制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置または主要機器耐震補強措置の実施 等	<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} ・防災・減災対策^{※4} 等
④ 長寿命化型	<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 等	<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 等	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
⑤ 脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応(断熱強化) ・再生可能エネルギー導入(太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等) 等	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入(太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等) 等

- ※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。
- ※4 公営住宅の防災・減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について」(令和3年2月8日国住備第119号)を参照。

2 団地別改善方針

1)長根下住宅

長寿命化を図るため、長寿命化に資する工事として、給排水ガス管改修を1号棟は令和12年度、2号棟は令和13年度に実施します。

また、入居者の退去時には、給湯設備の設置や開口部のアルミサッシ化などの居住性向上型改善、流し台や洗面台の更新などを行う福祉対応型改善を実施します。

2)荒楯第2住宅

長寿命化を図るため、長寿命化に資する工事として、屋根改修を2号棟は令和12年度、3号棟は令和13年度に実施します。

また、屋根改修の際には除雪用命綱固定アンカーを設置します。

入居者の退去時には、開口部のアルミサッシ化などの居住性向上型改善、流し台や洗面台の更新などを行う福祉対応型改善を実施します。

3)下新田団地

長寿命化を図るため、長寿命化に資する工事として、令和14年度に屋根改修を実施します。

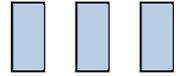
また、屋根改修の際には除雪用命綱固定アンカーを設置します。

入居者の退去時には、開口部のアルミサッシ化などの居住性向上型改善、流し台や洗面台の更新などを行う福祉対応型改善を実施します。

4)福原よつば住宅団地

建築してからの期間が比較的浅く、劣化もほとんど見られないことから計画期間には改善事業は実施しません。

第8章 建替事業の実施方針



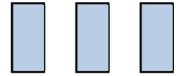
1 住宅セーフティネットとしての住宅需要に応じた適正な供給

本市には、現在 146 戸の公営住宅(特定公共賃貸住宅及び単独住宅含む)が存在しており、また、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅やセーフティネット住宅もあります。現在あるストック数で公営住宅の入居資格がある世帯に十分対応できると考えられることから、今後の公営住宅需要を見極めながら将来の住宅供給戸数を検討していきます。

2 将来的に発生する建替への対応

現段階では、公営住宅を新設及び建替の実施予定はありませんが、建替事業が発生した際には入居者アンケートの結果を踏まえ、断熱効果の優れた部材を使用することで結露が生じにくい住環境を目指します。

第9章 用途廃止の実施方針



計画の目標年次である令和 15年度における公営住宅の入居資格がある世帯は 115 世帯と推計されている一方で、対応可能戸数は公営住宅が 156 戸、その他住宅も含めると、220 戸存在するものと想定され、住宅ストックは十分に確保されていると考えられます。

また、芦沢住宅、北町住宅は事業手法の決定において「優先的な用途廃止」と判定され、また、公営住宅法による耐用年数を超過しており、居住水準も低くなっています。

中ノ段住宅においても、「優先的な用途廃止」と判定され、また、旧耐震基準で建設されており、鉄筋の露出などが散見されるなど、老朽化が著しくなっています。

上記を考慮し、芦沢住宅、北町住宅は将来的に、政策空き家となっている中ノ段住宅は令和 14 年度に解体を行います。

第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧

令和11年度までは公営住宅以外の大規模事業が集中していることなどを踏まえ、令和12年度から事業を予定していますが、状況に応じて前倒しする場合があります。

また、入居者の退去時には、居住性向上型改善や福祉対応型改善を実施します。

年度別事業計画

団地名	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
芦沢住宅	解体(時期は未定)									
北町住宅	解体(時期は未定)									
中ノ段住宅									解体	
長根下住宅	1号棟						給排水 ガス 改修	基礎 部分 修繕		
	2号棟							給排水 ガス 改修		
荒楯第2住宅	1号棟									
	2号棟						屋根 改修※			
	3号棟							屋根 改修※		
下新田団地									屋根 改修※	
福原よつば住宅団地										

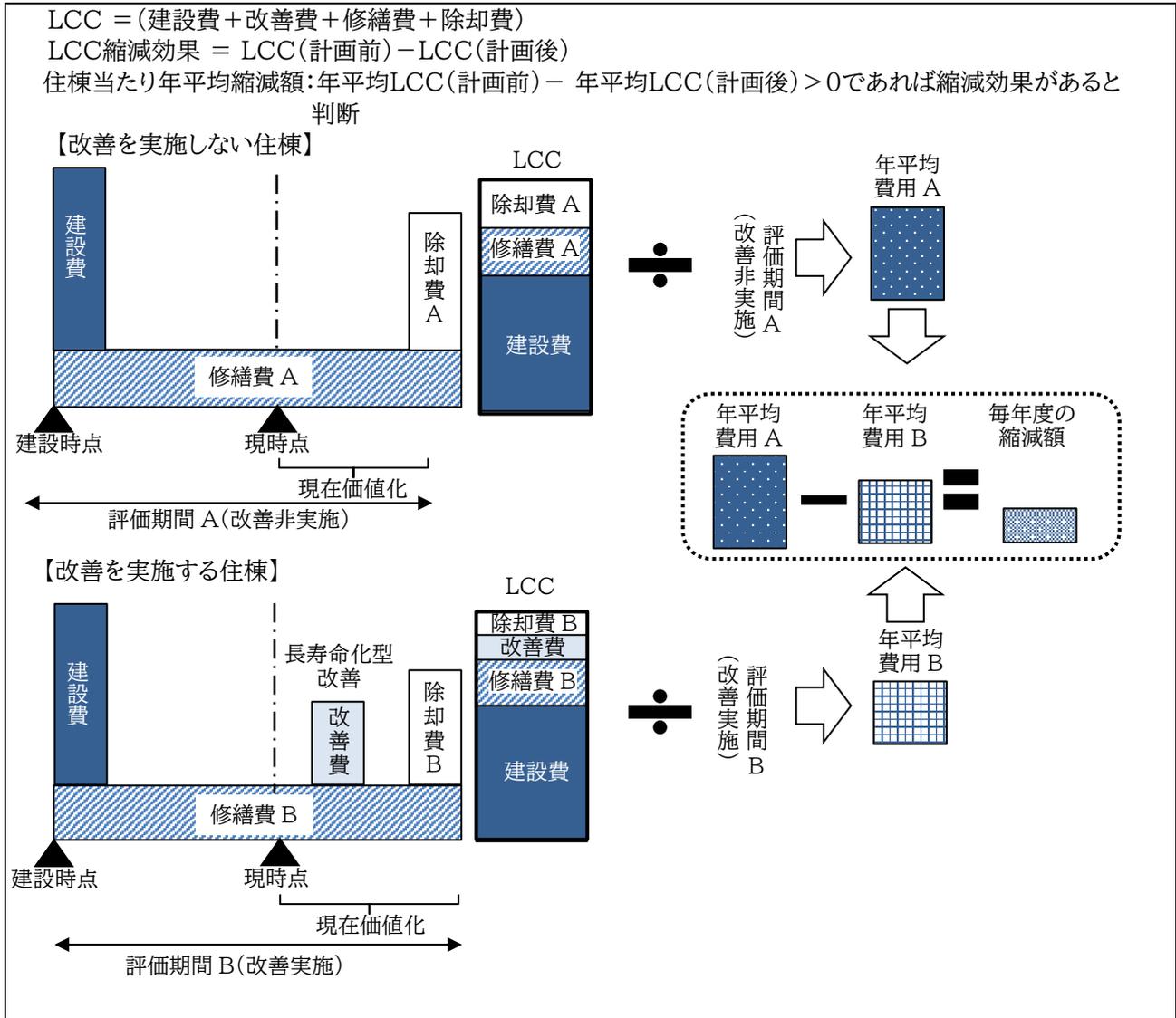
※屋根改修の際には、除雪用命綱の固定アンカーも設置します。

第 11 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する住棟について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト(LCC)及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

なお、LCCの算出については、指針で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

ライフサイクルコスト(LCC)及びその縮減効果の算出



LCC 算出方法

	計画前モデル	計画後モデル
評価期間	50年	70年
修繕費	当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率の累積額	
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)	
除却費	評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費	評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費
LCC(円/戸・年)	(建設費 + 修繕費 A + 除却費 A) ÷ 評価期間 A(改善非実施)	(建設費 + 長寿命化型改善費 + 修繕費 B + 除却費 B) ÷ 評価期間 B(改善実施)
年平均縮減額	計画前LCC - 計画後LCC	

長根下住宅(1号棟・2号棟)、荒楯第2住宅(2号棟・3号棟)、下新田団地の3団地5棟について、計画期間に長寿命化型改善を実施することにより、約1,041万円/年のLCC縮減効果が確認できました。

以上のことから、長寿命化型改善を実施することで住宅のストックを確保しつつ、財政負担への軽減を図ることが期待されます。

LCC縮減効果の算出結果概要

団地名		戸数	経過年数	計画前LCC (円/戸・年)	計画後LCC (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/戸・年)	LCC縮減効果額 (円/年)
長根下住宅	1号棟	16	44	348,375	252,151	96,224	1,539,581
	2号棟	16	43	345,539	251,129	94,410	1,510,566
荒楯第2住宅	2号棟	15	23	477,370	342,467	134,903	2,023,544
	3号棟	17	22	480,432	344,654	135,778	2,308,222
下新田団地		24	22	455,617	329,511	126,106	3,026,540
LCC縮減効果計							10,408,453

※計画前は評価期間を50年とした事後保全型管理を行う場合、計画後は評価期間を70年とした予防保全型管理を行う場合のLCCを表しています。

※小数点以下の都合上、戸数と年平均縮減額の積がLCC縮減効果額と一致しません。

尾花沢市公営住宅等長寿命化計画
(改訂)

令和6年3月

発行 山形県尾花沢市

編集 尾花沢市建設課

〒999-4292 山形県尾花沢市若葉町一丁目2番3号

TEL 0237-22-1111(代表)