
一関市公営住宅等長寿命化計画

改定版

令和3年3月

一関市

目 次

第1章 公営住宅等長寿命化計画の位置づけと改定の目的	1
1 計画の背景・目的	1
(1) 計画改定の背景	1
(2) 計画改定の目的	1
2 計画期間	1
3 計画の位置づけ	2
第2章 市営住宅ストックの状況	3
1 一関市の人口及び世帯の状況	3
(1) 人口と世帯の推移	3
(2) 住宅の所有関係別にみた世帯（構成比）の推移	4
2 市営住宅の管理状況	5
(1) 団地の所在地、敷地面積等の状況	5
(2) 団地の構造、住戸形式等の状況	8
(3) 団地の耐用年数の状況	11
(4) 団地の共同施設、供給処理等の状況	14
(5) 主な改修履歴	18
3 市営住宅入居者の状況	19
(1) 入居世帯における世帯員の状況	19
(2) 収入状況	21
(3) 退去状況	23
(4) 応募状況	25
4 市営住宅の課題	27
(1) 管理状況からみた課題	27
(2) 入居状況からみた課題	27

第3章 長寿命化に関する基本方針	28
1 ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針	28
(1) ストックの状況把握の方針	28
(2) 日常的な維持管理の方針	28
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	28
(1) 長寿命化に関する方針	28
(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針	28
第4章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	29
1 将来ストック数の設定	30
(1) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の概要	30
(2) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の流れ	30
(3) 著しい困窮年収未満世帯の総数	31
(4) 一関市の住宅ストック数の把握	32
(5) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定	33
(6) 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数	34
(7) 目標年次における公営住宅の供給方針	35
2 団地別・住棟別手法の選定	36
(1) 活用手法の判定方法	36
(2) 団地単位及び住棟単位の判定	37
第5章 劣化状況の把握	55
1 調査概要	55
(1) 調査の目的	55
(2) 調査の視点と方法	55
2 調査結果	56
(1) 劣化状況	56
(2) 給排水設備調査	70

第6章 点検の実施方針	71
1 点検の実施方針	71
(1) 基本的な方針	71
(2) 点検実施の体制等	71
2 対象部位と点検項目	72
第7章 計画修繕の実施方針	74
1 計画修繕の実施方針	74
(1) 基本的な方針	74
(2) 計画修繕の実施方針	74
2 対象項目別の修繕周期	75
第8章 改善事業の実施方針	77
1 改善事業の実施方針	77
2 団地別・住棟別改善事業の方針	79
(1) 一関地域	79
(2) 花泉地域	81
(3) 大東地域	81
(4) 千厩地域	82
(5) 東山地域	82
(6) 室根地域	82
(7) 川崎地域	83
(8) 藤沢地域	83
3 団地別・住棟別改善事業計画	84
(1) 一関地域	84
(2) 室根地域	85
(3) 川崎地域	86
(4) 藤沢地域	86

第9章 建替事業及び用途廃止の方針	87
1 建替事業の方針	87
2 用途廃止の方針	87
第10章 長寿命化のための事業実施予定	87
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	90

第1章 公営住宅等長寿命化計画の位置づけと改定の目的

1 計画の背景・目的

(1) 計画改定の背景

一関市では、平成23年5月に策定した「一関市公営住宅等長寿命化計画」（平成23年～令和2年）に基づき、市営住宅の維持管理を進めてきました。

令和2年10月1日現在、市営住宅53団地（512棟1,197戸）を管理しており、耐用年数（木造・簡易耐火構造平屋30年、簡易耐火構造2階建・準耐火構造45年、耐火構造70年）を経過している住棟は284棟と全体の54.1%にもおよび、「一関市総合計画」や「一関市公共施設等総合管理計画」に基づき、良好な住環境の整備・市営住宅の適切な管理を展開する観点から、引き続き適切な時期に更新や統廃合等の対応を進めていくことが必要となっています。

また、平成28年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省）を踏まえ、社会情勢の変化等に適合する形でのユニバーサルデザインの推進や他の公的賃貸住宅の事業主体や民間事業者と連携した重層的な住宅セーフティネットの構築を図ることが求められることから、引き続き計画的・効率的に市営住宅のストックを更新していくための計画が必要です。

(2) 計画改定の目的

本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、社会情勢及び人口並びに市民ニーズの変化を踏まえつつ、平成23年5月策定の「一関市公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行い、市営住宅について適切なマネジメントを行うため、住宅管理に関する現状及び課題を明らかにし、市の財政状況を踏まえた効率的かつ確かな活用の方針を定めます。

また、市営住宅のストックにおいて、計画的な予防保全による維持管理を推進することにより長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図り、かつ、将来の需要の見通しに基づく円滑なストックの更新を推進するなどの適切なマネジメントにより、市営住宅の良好な居住環境を確保することを目的として改定します。

2 計画期間

本計画における計画期間を令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

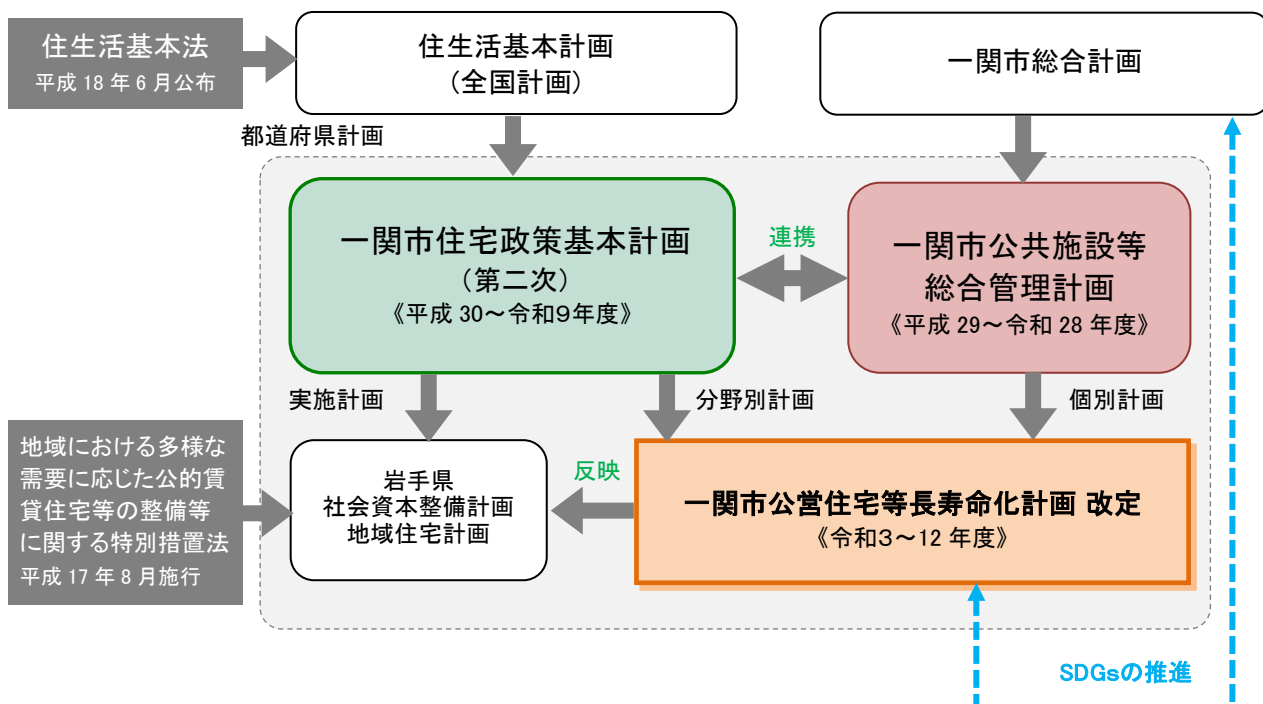
なお、本計画に基づく事業の実施状況や、今後の市の財政状況や社会情勢の変化等を勘案しながら、必要に応じて計画の見直しを行います。

3 計画の位置づけ

一関市では、住生活整備、住環境整備の指針として、住生活基本法に基づき「一関市住宅政策基本計画（第二次）」を位置づけており、さらに市営住宅を含む市が管理する公共施設全般の管理計画をまとめた「一関市公共施設等総合管理計画」を策定し、市ではこれらのストック総合活用計画等に基づいて市営住宅の整備等を進めてきました。

本計画は、「一関市公共施設等総合管理計画」の市営住宅分野の個別計画として位置づけられています。

図表1 計画の位置づけ



SDGs（Sustainable Development Goals エス ディー ジーズ）は、平成27年9月の国連サミットにおいて、持続可能な開発目標として採択されたもので、令和12年までの17の国際目標が設定されています。また、「一関市総合計画」の中でもSDGsの推進を位置づけていることから、本計画においても持続可能な住宅セーフティネットの構築を目指し、SDGsの推進に取り組みます。



第2章 市営住宅ストックの状況

市営住宅ストックの現状と動向を把握するため、一関市の人口及び世帯の状況、市営住宅の管理状況、市営住宅入居者の状況を整理し、課題を抽出します。

1 一関市の人口及び世帯の状況

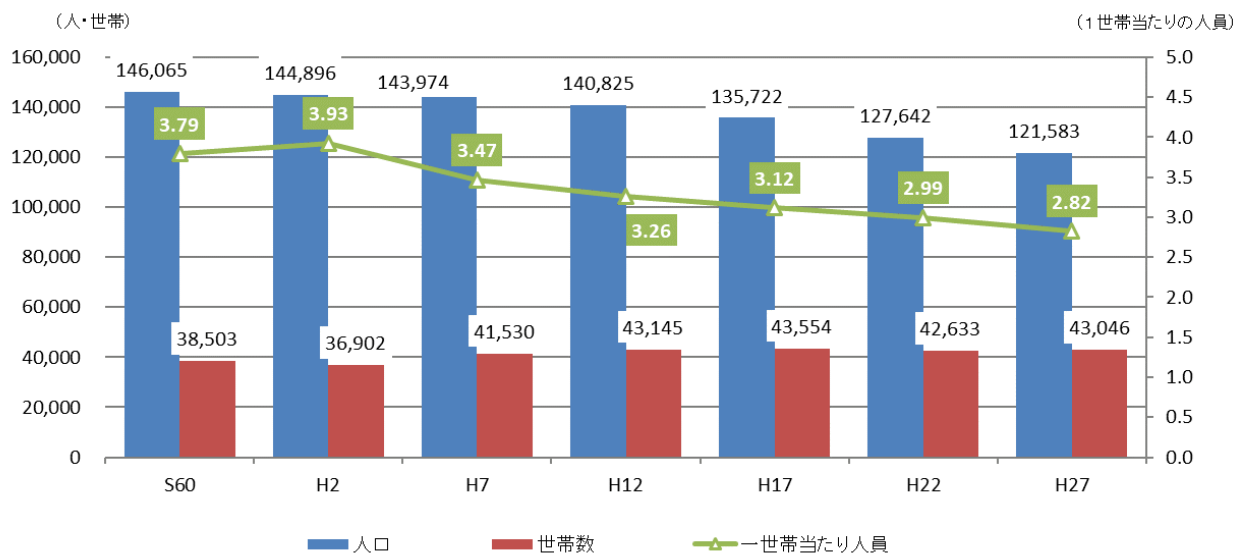
(1) 人口と世帯の推移

一関市の人口は、国勢調査によると、平成27年は121,583人であり、合併前の町村の人口を踏まえると昭和30年の174,342人をピークに人口が減少しています。

一方、世帯数は平成27年現在43,046世帯であり、平成12年以降はほぼ横ばいの状態が続いていますが、世帯当たり人員は平成2年の3.93人から平成27年の2.82人まで減少しています。

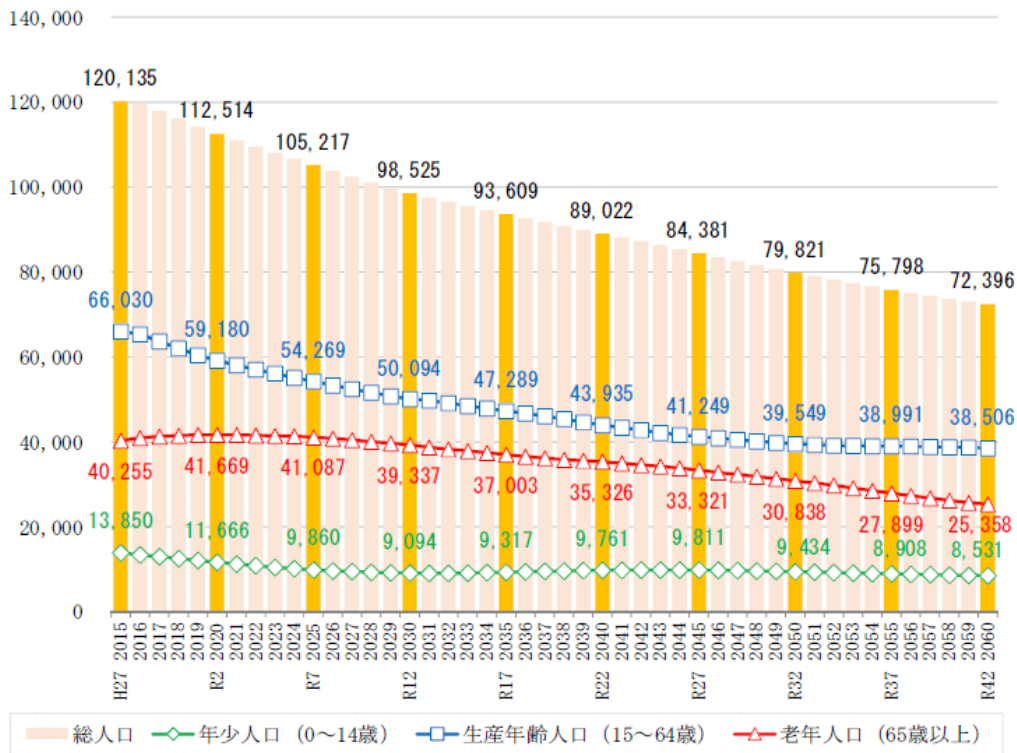
なお、本市の人口の現状分析を行い、人口問題に関する基本認識の共有を図り、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示すものとして令和2年10月に改訂された「一関市人口ビジョン」では、将来の目標人口を令和22年で89,000人程度としています。

図表2 人口と世帯の推移



【出典】国勢調査：各年10月1日現在

図表3 将来展望シミュレーションによる総人口、年齢3区分別人口



【出典】一関市人口ビジョン（令和2年10月改訂）

（2）住宅の所有関係別にみた世帯（構成比）の推移

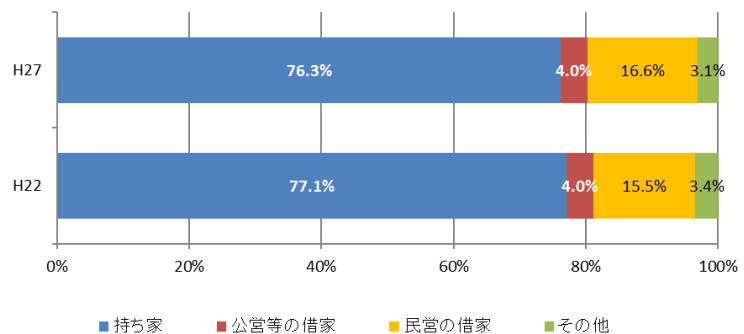
平成27年現在、世帯が居住する住宅で最も多いのは、「持ち家」の32,298世帯（住宅に住む一般世帯の76.3%）であり、これに「民営の借家」の7,035世帯（同16.6%）、「公営等の借家」の1,712世帯（同4.0%）と続いています。

平成22年から平成27年にかけての最近5年間の傾向をみると、「持ち家」の住宅に住む一般世帯に占める割合が約77.1%から76.3%へと僅かに減少している一方で、「民営の借家」の割合が微増しています。

図表4 住宅の所有関係別にみた世帯（構成比）の推移

住宅の所有関係	H22	H27
持ち家	30,477	32,298
公営等の借家	1,580	1,712
民営の借家	6,119	7,035
その他	1,341	1,308
計	39,517	42,353

※合計は住宅に住む一般世帯である。



【出典】国勢調査：各年10月1日現在

2 市営住宅の管理状況

(1) 団地の所在地、敷地面積等の状況

令和2年10月1日現在、計53団地1,197戸を管理しており、その所在地は一関地域で18団地698戸、花泉地域で3団地86戸、大東地域で9団地115戸、千厩地域で3団地46戸、東山地域で6団地106戸、室根地域で5団地60戸、川崎地域で3団地31戸、藤沢地域で6団地55戸と市内各地に点在しています。

建設年度については、昭和年代（昭和23～63年）の建設が33団地744戸、平成年代（平成5～28年）の建設が17団地353戸、昭和年代～平成年代（昭和59～平成4年）にかけて建設された団地が3団地100戸となっています。

図表5 所在地、敷地面積等の状況 (1/3)

No.	名称	地域	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	建設 年度	構造 階数	棟数	管理 戸数	管理 対象外 戸数
1	新山住宅	一関	旭町7-14他	6,366	第一種住居地域	S23	木1	2	2	-
2	中里分散住宅	一関	中里字沢田51	1,958	第一種低層住居 専用地域	S23	木1	1	1	-
3	沢内住宅	一関	山目字沢内67-1	10,703 (沢内AP含む)	無指定	S23	木1	1	1	-
4	蘭梅住宅	一関	蘭梅町9-4他	8,347	第一種低層住居 専用地域	S23	木1	5	5	-
5	立沢住宅	一関	山目字立沢71-1他	23,381	第一種低層住居 専用地域	S32~38	木1	36	36	12
6	千刈田住宅	一関	千代田町2-2他	6,303	無指定	S30.39	木1	18	18	-
7	新宮沢住宅	一関	真柴字宮沢51-42	3,981	無指定	S35	木1	4	4	3
8	駒下住宅	一関	萩荘字箱清水72-8 他	22,048	第一種低層住居 専用地域	S40~42	木1 簡1	35	67	13
9	町浦 アパート	一関	山目町二丁目18-18 他	3,202	第一種住居地域	S43.44	耐4	2	48	-
10	関が丘 アパート	一関	関が丘2-1他	15,580	第一種低層・中高 層住居専用地域	S45~53	耐4	9	208	-
11	中田 アパート	一関	真柴字中田41-155 他	9,893 (中田住宅含む)	第一種中高層住居 専用地域	S54.55	耐4	2	48	-
12	青葉 アパート	一関	青葉一丁目5-32	1,133	商業地域	S58	耐5	1	30	-
13	中田住宅	一関	真柴字中田41-154 他	9,893 (中田AP含む)	第一種中高層住居 専用地域	S56.61	簡2 耐1	11	23	-
14	三反田 アパート	一関	山目字三反田90	4,505	第一種中高層住居 専用地域	S59~H2	耐2.3	3	44	-
15	宮沢 アパート	一関	台町16-1他	5,206	第一種中高層住居 専用地域	S63.H4	耐3	2	36	-
16	釜ヶ淵 アパート	一関	萩荘字釜ヶ淵108-1	3,703	第一種低層住居 専用地域	H6.8	耐3	2	36	-
17	沢内 アパート	一関	山目字沢内61-1	10,703 (沢内住宅含む)	無指定	H10.28	耐3.4	2	43	-
18	小沢 アパート	一関	三関字小沢30-89	8,673	第一種中高層住居 専用地域	H11.13	耐3.4	2	48	-

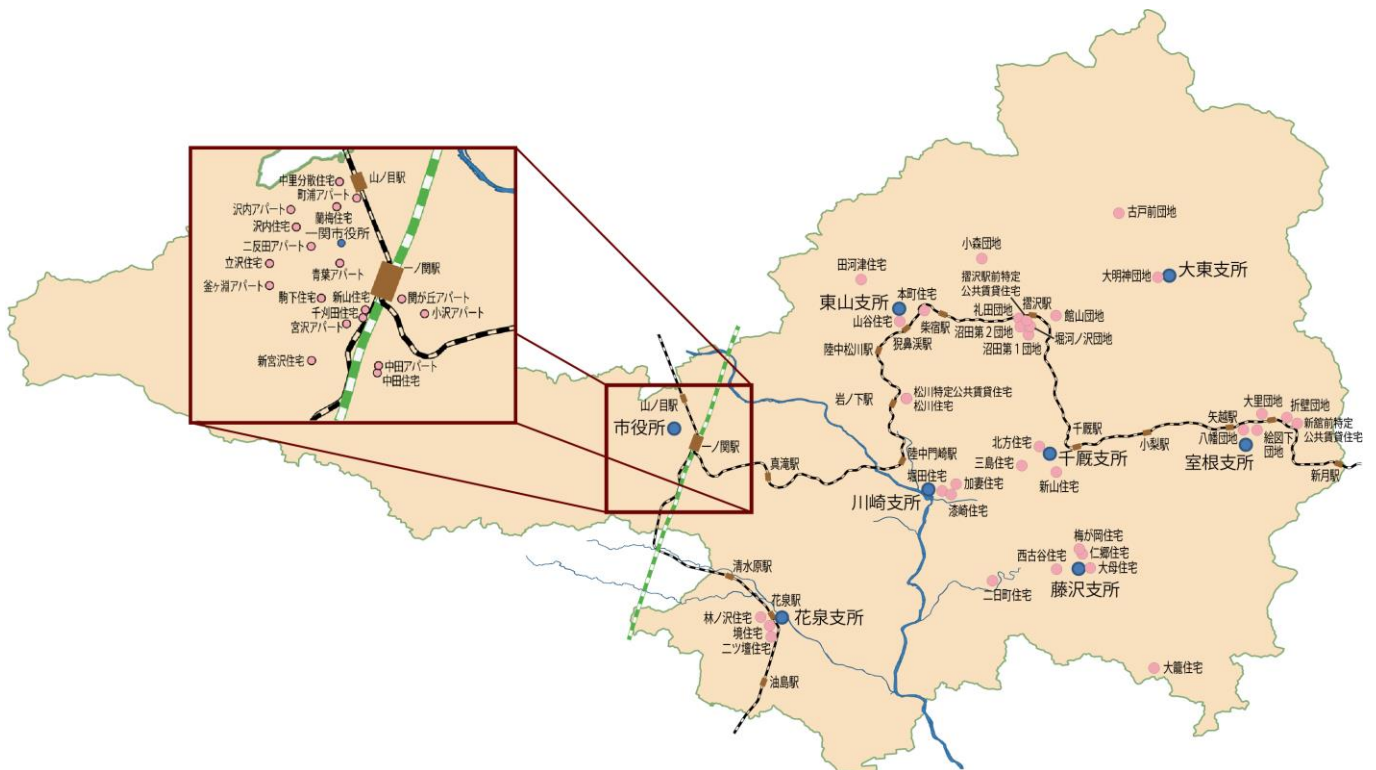
図表5 所在地、敷地面積等の状況 (2/3)

No.	名称	地域	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	建設 年度	構造 階数	棟数	管理 戸数	管理 対象外 戸数
19	境住宅	花泉	花泉町涌津字境 27-6	5,090	都市計画区域外	S35	木1	6	6	-
20	二ツ壇住宅	花泉	花泉町涌津字二ツ壇 45	7,865	都市計画区域外	S40.41	木1	35	35	-
21	林ノ沢住宅	花泉	花泉町花泉字林ノ沢 19-1	8,699	都市計画区域外	S42~44	簡1	10	45	-
22	大明神団地	大東	大東町大原字大明神 12-1	9,242	都市計画区域外	H5~15	木1.2	42	42	-
23	館山団地	大東	大東町摺沢字百目木 228-9	2,476	都市計画区域外	S48	簡1	2	7	-
24	沼田第1団地	大東	大東町摺沢字沼田 65	2,852	都市計画区域外	S53	簡2	2	12	-
25	礼田団地	大東	大東町摺沢字礼田 89-1 他	3,022	都市計画区域外	H12	木1	10	10	-
26	沼田第2団地	大東	大東町摺沢字沼田 42-2 他	3,172	都市計画区域外	H13.14	木1	11	11	-
27	堀河ノ沢団地	大東	大東町摺沢字堀河ノ 沢 24-1	3,653	都市計画区域外	H14	木1	9	9	-
28	古戸前団地	大東	大東町鳥海字古戸前 15-4 他	1,904	都市計画区域外	H11	木1	8	8	-
29	小森団地	大東	大東町猿沢字小森 27-4 他	1,947	都市計画区域外	H10	木1	6	6	-
30	摺沢駅前特定 公共賃貸住宅	大東	大東町摺沢字街道下 21-1	1,542	都市計画区域外	H13	木2	1	10	-
31	北方住宅	千厩	千厩町千厩字北方 177	4,724	第一種中高層 住居専用地域	S40	木1	16	16	2
32	新山住宅	千厩	千厩町千厩字新山 11	6,805	第一種低層住居 専用地域	S41.42	木1	18	18	1
33	三島住宅	千厩	千厩町千厩字八ツ尾 沢 55-4	2,876	無指定	S48	簡1	3	12	-
34	山谷住宅	東山	東山町長坂字南山谷 36-1	9,328	第一種低層住居 専用地域	H17~19	木1.2	16	32	-
35	山谷特定公共 賃貸住宅	東山				H20	木1	8	8	-
36	本町住宅	東山	東山町長坂字東本町 196-1	4,489	無指定	S35.40	木1 簡1	8	14	12
37	田河津住宅	東山	東山町田河津字野土 38-1	899	都市計画区域外	S35	木1	2	2	-
38	松川住宅	東山	東山町松川字台 148-1	18,850	無指定	H8~11	木1	32	32	-
39	松川特定公共 賃貸住宅	東山				H11.12	木1.2	18	18	-
40	八幡団地	室根	室根町折壁字向山 1-5	2,065	都市計画区域外	S49	簡1	1	5	-
41	絵図下団地	室根	室根町折壁字絵図下 114-1	1,238	都市計画区域外	S50	簡1	2	5	-
42	折壁団地	室根	室根町折壁字大里 48-1	5,860	都市計画区域外	S51~54	簡1	5	25	-
43	大里団地	室根	室根町折壁字大里 226	5,887	都市計画区域外	S60.61	木1	15	15	-

図表5 所在地、敷地面積等の状況 (3/3)

No.	名称	地域	所在地	敷地面積 (m ²)	用途地域	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数	管理対象外戸数
44	新館前特定公共賃貸住宅	室根	室根町折壁字新館前203-1	4,830	都市計画区域外	H11	木1	10	10	-
45	堀田住宅	川崎	川崎町薄衣字堀田1-1	523	都市計画区域外	S33	木1	1	1	-
46	加妻住宅	川崎	川崎町薄衣字加妻57-1	5,878	都市計画区域外	H6.7	木1	20	20	-
47	漆崎住宅	川崎	川崎町薄衣字須崎122-5	2,234	都市計画区域外	H9	準耐1.2	2	10	-
48	仁郷住宅	藤沢	藤沢町藤沢字仁郷74-2	2,194	都市計画区域外	S32	木1	8	8	2
49	梅が岡住宅	藤沢	藤沢町藤沢字梅ヶ沢87	9,296	都市計画区域外	S63~H3	木1	20	20	-
50	大母住宅	藤沢	藤沢町藤沢字大母180-3	3,836	都市計画区域外	S32	木1	7	7	3
51	西古谷住宅	藤沢	藤沢町藤沢字西古谷72-2	2,468	都市計画区域外	S42	木1	12	12	-
52	二日町住宅	藤沢	藤沢町黄海上場167-1	2,064	都市計画区域外	S35	木1	7	7	-
53	大籠住宅	藤沢	藤沢町大籠字天ノ穴112	1,108	都市計画区域外	S35	木1	1	1	5
計				283,898				512	1,197	53

図表6 対象施設位置図



(2) 団地の構造、住戸形式等の状況

住宅の構造をみると、53 団地 512 棟 1,197 戸のうち、木造が 430 棟 455 戸、簡易耐火構造が 54 棟 188 戸、準耐火構造が 2 棟 10 戸、耐火構造が 26 棟 544 戸となっています。また、住宅形式・規模をみると、1Kの住戸形式が供給されたのは昭和 23 年度に建設された住宅のみであり、それ以降は2K以上の住戸が供給され続け、昭和 40 年代後半からは3DKが主流となりますが、一方で、平成 10 年代に入ると多様な住宅ニーズに合わせ1DKの供給も始まっていきます。

住戸面積は、1Kで 23.92 m²程度、2Kで 26.50～34.00 m²程度、1DKで 43.29～44.12 m²程度、3Kで 34.78～81.54 m²程度、3DKで 36.00～93.57 m²程度と同じ間取りでも建設年代が進むにつれて戸当たり住戸面積が広がる傾向がありますが、平成以降に建設された2DK以上の間取りでは住戸面積は 50～90 m²程度が確保されています。

図表 7 構造、住戸形式等の状況 (1/3)

No.	名称	建設年度	構造階数	管理戸数	間取り	住戸面積(m ²)	
1	新山住宅	S23(1948)	木 1	2	1K	23.92	
2	中里分散住宅	S23(1948)	木 1	1	1K	23.92	
3	沢内住宅	S23(1948)	木 1	1	1K	23.92	
4	蘭梅住宅	S23(1948)	木 1	5	1K	23.92	
5	立沢住宅	S32(1957)	木 1	8	2K, 2KU	29.70/36.30	
		S33(1958)	木 1	6	2K, 2KU	28.10/34.60	
		S34(1959)	木 1	4	2K, 2KU	28.10/34.60	
		S36(1961)	木 1	8	2K, 2KU	29.70/34.60	
		S37(1962)	木 1	8	2K, 2KU	31.40/36.30	
		S38(1963)	木 1	2	2K, 2KU	34.40/36.30	
6	千刈田住宅	S30(1955)	木 1	6	2K, 2KU	31.40/36.36	
		S39(1964)	木 1	12	2K, 2KU	32.34/36.46	
7	新宮沢住宅	S35(1960)	木 1	4	2K, 2KU	28.10/34.71	
8	駒下住宅	S40(1965)	木 1	10	2K, 2KU	31.40/33.36	
		S40(1965)	簡 1	15	2K	32.65	
		S41(1966)	木 1	9	2K, 2KU	31.40/36.39	
		S41(1966)	簡 1	18	2K	32.65	
		S42(1967)	簡 1	15	2K, 2KU	32.65/37.45	
9	町浦アパート	東棟	S43(1968)	耐 4	24	2K	34.00
		西棟	S44(1969)	耐 4	24	2K	34.00
10	関が丘アパート	1号棟	S45(1970)	耐 4	24	2KU	36.50
		2号棟	S46(1971)	耐 4	24	2KU	40.50
		3号棟	S47(1972)	耐 4	24	2KU	42.10
		4号棟	S48(1973)	耐 4	24	2KU	47.40
		5号棟	S49(1974)	耐 4	24	3DK	52.20
		6号棟	S50(1975)	耐 4	24	3DK	52.10
		7号棟	S51(1976)	耐 4	24	3DK	55.70
		8号棟	S52(1977)	耐 4	24	3DK	55.40
		9号棟	S53(1978)	耐 4	16	2DK, 3DK	55.50/62.89
11	中田アパート	1号棟	S54(1979)	耐 4	24	3DK	55.50
		2号棟	S55(1980)	耐 4	24	2LDK	61.39

図表7 構造、住戸形式等の状況 (2/3)

No.	名称	建設年度	構造階数	管理戸数	間取り	住戸面積(m ²)
12	青葉アパート	S58(1983)	耐5	30	3DK	62.40
13	中田住宅	S56(1981)	簡2	20	3DK	62.20
		身障者用 S61(1986)	耐1	3	3DK	75.60
14	三反田アパート	1号棟 S59(1984)	耐2	12	3DK	55.70
		2号棟 S61(1986)	耐2	14	3DK	55.70
		3号棟 H2(1990)	耐3	18	3DK	58.80
15	宮沢アパート	1号棟 S63(1988)	耐3	12	3DK	55.70
		2号棟 H4(1992)	耐3	24	3DK	66.30
16	釜ヶ淵アパート	1号棟 H6(1994)	耐3	18	3DK	61.70
		2号棟 H8(1996)	耐3	18	2DK, 3DK	64.90/66.92
17	沢内アパート	1号棟 H10(1998)	耐4	16	3DK	72.00
		2号棟 H28(2016)	耐3	27	3DK	55.80~67.70
18	小沢アパート	1号棟 H11(1999)	耐3	24	3DK	75.10
		2号棟 H13(2001)	耐4	24	3DK	74.00
19	境住宅	S35(1960)	木1	6	2K, 3K	28.15/34.78
20	ニツ壇住宅	S40(1965)	木1	18	2K, 3K	33.12/37.26
		S41(1966)	木1	17	2K, 3K	33.12/37.26
21	林ノ沢住宅	S42(1967)	簡1	12	2K, 3K	34.00/38.23
		S43(1968)	簡1	17	2K, 3K	34.00/38.23
		S44(1969)	簡1	16	2K	34.00
22	大明神団地	H5(1993)	木1	6	3DK	75.88
		H6(1994)	木1	6	3DK	75.96
		H6(1994)	木2	4	3DK	81.97
		H8(1996)	木2	2	3DK	84.04
		H8(1996)	木1	8	3DK	76.00
		H9(1997)	木2	6	3DK	84.04
		H9(1997)	木1	3	3DK	79.47
		H9(1997)	木1	1	3DK	93.57
	H15(2003)	木1	6	3DK	78.00	
23	館山団地	S48(1973)	簡1	7	3DK	39.69
24	沼田第1団地	S53(1978)	簡2	12	3DK	58.02
25	礼田団地	H12(2000)	木1	10	2DK, 3DK	67.90/79.49
26	沼田第2団地	H13(2001)	木1	10	2DK, 3DK	67.90/79.53
		H14(2002)	木1	1	3DK	79.49
27	堀河ノ沢団地	H14(2002)	木1	9	2DK, 3DK	67.80/78.00
28	古戸前団地	H11(1999)	木1	8	3DK	79.54/79.60
29	小森団地	H10(1998)	木1	6	3DK	79.45
30	摺沢駅前特定公共賃貸住宅	H13(2001)	木2	10	1DK	43.29/44.12

図表7 構造、住戸形式等の状況 (3/3)

No.	名称	建設年度	構造階数	管理戸数	間取り	住戸面積(m ²)
31	北方住宅	S40(1965)	木1	16	2DK, 3DK	32.00/36.00
32	新山住宅	S41(1966)	木1	9	2DK	32.00
		S42(1967)	木1	9	2DK, 3DK	32.00/36.00
33	三島住宅	S48(1973)	簡1	12	2DK, 3DK	37.00/40.00
34	山谷住宅	H17(2005)	木1	6	2DK	60.00
		H17(2005)	木2	4	3DK	79.10
		H18(2006)	木2	6	3DK	78.40/78.50
		H18(2006)	木1	4	2DK	51.30
		H19(2007)	木2	10	3DK	78.40/78.50
		H19(2007)	木1	2	2DK	51.30
35	山谷特定公共賃貸住宅	H20(2008)	木1	8	3DK	74.50
36	本町住宅	S35(1960)	木1	5	2K, 3K	26.50/34.70
		S40(1965)	簡1	9	2K, 3K	32.60/37.40
37	田河津住宅	S35(1960)	木1	2	2K	28.00
38	松川住宅	H8(1996)	木1	20	3DK	71.40
		H10(1998)	木1	9	3DK	71.40
		H11(1999)	木1	3	3DK	71.40
39	松川特定公共賃貸住宅	H11(1999)	木1	12	2DK, 3DK	65.60/71.40
		H12(2000)	木2	6	3DK	87.70
40	八幡団地	S49(1974)	簡1	5	3K	44.76
41	絵図下団地	S50(1975)	簡1	5	3K	48.23
42	折壁団地	S51(1976)	簡1	10	3K	51.16
		S52(1977)	簡1	7	3K	51.16
		S53(1978)	簡1	5	3K	54.10
		S54(1979)	簡1	3	3K	61.32
43	大里団地	S60(1985)	木1	5	3K	58.79
		S61(1986)	木1	10	3K	58.79
44	新館前特定公共賃貸住宅	H11(1999)	木1	10	3K	81.54
45	堀田住宅	S33(1958)	木1	1	2K	31.00
46	加妻住宅	H6(1994)	木1	10	3LDK	69.00
		H7(1995)	木1	10	3LDK	69.00
47	漆崎住宅	H9(1997)	準耐1.2	10	3LDK	78.60~ 79.40
48	仁郷住宅	S32(1957)	木1	8	2LK	36.30
49	梅が岡住宅	S63(1988)	木1	10	2LDK	58.70
		H2(1990)	木1	5	2LDK	62.10
		H3(1991)	木1	5	2LDK	64.50
50	大母住宅	S32(1957)	木1	7	2LK	29.70
51	西古谷住宅	S42(1967)	木1	12	2LK	33.00
52	二日町住宅	S35(1960)	木1	7	2LK	28.10
53	大籠住宅	S35(1960)	木1	1	2LK	28.10
計				1,197		

(3) 団地の耐用年数の状況

住宅の構造をみると、木造、簡易耐火構造（平屋、2階建）、準耐火構造、耐火構造がありますが、木造と簡易耐火構造の平屋の耐用年数は30年、簡易耐火構造の2階建と準耐火構造の耐用年数は45年、耐火構造は70年となります。

住棟別に経過状況をみると、1,197戸のうち、耐用年数を経過している住宅は385戸あり、耐用年数の1/2を経過した住宅は574戸となっています。

図表8 耐用年数の状況 (1/3)

No.	名称		建設年度		構造階数	耐用年数	経過年数	耐用年数 経過戸数・年度	耐用年数 1/2 経過戸数・年度	
1	新山住宅		S23	1948	木1	30	72	2 (1978)	-	
2	中里分散住宅		S23	1948	木1	30	72	1 (1978)	-	
3	沢内住宅		S23	1948	木1	30	72	1 (1978)	-	
4	蘭梅住宅		S23	1948	木1	30	72	5 (1978)	-	
5	立沢住宅		S32	1957	木1	30	63	8 (1987)	-	
			S33	1958	木1	30	62	6 (1988)	-	
			S34	1959	木1	30	61	4 (1989)	-	
			S36	1961	木1	30	59	8 (1991)	-	
			S37	1962	木1	30	58	8 (1992)	-	
			S38	1963	木1	30	57	2 (1993)	-	
6	千刈田住宅		S30	1955	木1	30	65	6 (1985)	-	
			S39	1964	木1	30	56	12 (1994)	-	
7	新宮沢住宅		S35	1960	木1	30	60	4 (1990)	-	
8	駒下住宅		S40	1965	木1	30	55	10 (1995)	-	
			S40	1965	簡1	30	55	15 (1995)	-	
			S41	1966	木1	30	54	9 (1996)	-	
			S41	1966	簡1	30	54	18 (1996)	-	
			S42	1967	簡1	30	53	15 (1997)	-	
9	町浦 アパート	東棟	S43	1968	耐4	70	52	- (2038)	24 (2003)	
		西棟	S44	1969	耐4	70	51	- (2039)	24 (2004)	
10	関が丘 アパート		1号棟	S45	1970	耐4	70	50	- (2040)	24 (2005)
			2号棟	S46	1971	耐4	70	49	- (2041)	24 (2006)
			3号棟	S47	1972	耐4	70	48	- (2042)	24 (2007)
			4号棟	S48	1973	耐4	70	47	- (2043)	24 (2008)
			5号棟	S49	1974	耐4	70	46	- (2044)	24 (2009)
			6号棟	S50	1975	耐4	70	45	- (2045)	24 (2010)
			7号棟	S51	1976	耐4	70	44	- (2046)	24 (2011)
			8号棟	S52	1977	耐4	70	43	- (2047)	24 (2012)
			9号棟	S53	1978	耐4	70	42	- (2048)	16 (2013)
11	中田 アパート		1号棟	S54	1979	耐4	70	41	- (2049)	24 (2014)
			2号棟	S55	1980	耐4	70	40	- (2050)	24 (2015)
12	青葉アパート		S58	1983	耐5	70	37	- (2053)	30 (2018)	
13	中田住宅			S56	1981	簡2	45	39	- (2026)	20 (2003)
			身障者用	S61	1986	耐1	70	34	- (2056)	- (2021)

図表 8 耐用年数の状況 (2/3)

No.	名称	建設年度		構造 階数	耐用 年数	経過 年数	耐用年数 経過戸数・年度		
14	三反田 アパート	1号棟	S59	1984	耐2	70	36	- (2054)	12 (2019)
		2号棟	S61	1986	耐2	70	34	- (2056)	- (2021)
		3号棟	H2	1990	耐3	70	30	- (2060)	- (2025)
15	宮沢 アパート	1号棟	S63	1988	耐3	70	32	- (2058)	- (2023)
		2号棟	H4	1992	耐3	70	28	- (2062)	- (2027)
16	釜ヶ淵 アパート	1号棟	H6	1994	耐3	70	26	- (2064)	- (2029)
		2号棟	H8	1996	耐3	70	24	- (2066)	- (2031)
17	沢内 アパート	1号棟	H10	1998	耐4	70	22	- (2068)	- (2033)
		2号棟	H28	2016	耐3	70	4	- (2086)	- (2051)
18	小沢 アパート	1号棟	H11	1999	耐3	70	21	- (2069)	- (2034)
		2号棟	H13	2001	耐4	70	19	- (2071)	- (2036)
19	境住宅	S35	1960	木1	30	60	6 (1990)	-	
20	二ツ壇住宅	S40	1965	木1	30	55	18 (1995)	-	
		S41	1966	木1	30	54	17 (1996)	-	
21	林ノ沢住宅	S42	1967	簡1	30	53	12 (1997)	-	
		S43	1968	簡1	30	52	17 (1998)	-	
		S44	1969	簡1	30	51	16 (1999)	-	
22	大明神団地	H5	1993	木1	30	27	- (2023)	6 (2008)	
		H6	1994	木1	30	26	- (2024)	6 (2009)	
		H6	1994	木2	30	26	- (2024)	4 (2009)	
		H8	1996	木2	30	24	- (2026)	2 (2011)	
		H8	1996	木1	30	24	- (2026)	8 (2011)	
		H9	1997	木2	30	23	- (2027)	6 (2012)	
		H9	1997	木1	30	23	- (2027)	3 (2012)	
		H9	1997	木1	30	23	- (2027)	1 (2012)	
		H15	2003	木1	30	17	- (2033)	6 (2018)	
23	館山団地	S48	1973	簡1	30	47	7 (2003)	-	
24	沼田第1団地	S53	1978	簡2	45	42	- (2023)	12 (2001)	
25	礼田団地	H12	2000	木1	30	20	- (2030)	10 (2015)	
26	沼田第2団地	H13	2001	木1	30	19	- (2031)	10 (2016)	
		H14	2002	木1	30	18	- (2032)	1 (2017)	
27	堀河ノ沢団地	H14	2002	木1	30	18	- (2032)	9 (2017)	
28	古戸前団地	H11	1999	木1	30	21	- (2029)	8 (2014)	
29	小森団地	H10	1998	木1	30	22	- (2028)	6 (2013)	
30	摺沢駅前 特定公共賃貸住宅	H13	2001	木2	30	19	- (2031)	10 (2016)	
31	北方住宅	S40	1965	木1	30	55	16 (1995)	-	
32	新山住宅	S41	1966	木1	30	54	9 (1996)	-	
		S42	1967	木1	30	53	9 (1997)	-	

図表 8 耐用年数の状況 (3/3)

No.	名称	建設年度		構造 階数	耐用 年数	経過 年数	耐用年数 経過戸数・年度	耐用年数 1/2 経過戸数・年度
33	三島住宅	S48	1973	簡 1	30	47	12 (2003)	-
34	山谷住宅	H17	2005	木 1	30	15	- (2035)	- (2020)
		H17	2005	木 2	30	15	- (2035)	- (2020)
		H18	2006	木 2	30	14	- (2036)	- (2021)
		H18	2006	木 1	30	14	- (2036)	- (2021)
		H19	2007	木 2	30	13	- (2037)	- (2022)
		H19	2007	木 1	30	13	- (2037)	- (2022)
35	山谷特定公共賃貸 住宅	H20	2008	木 1	30	12	- (2038)	- (2023)
36	本町住宅	S35	1960	木 1	30	60	5 (1990)	-
		S40	1965	簡 1	30	55	9 (1995)	-
37	田河津住宅	S35	1960	木 1	30	60	2 (1990)	-
38	松川住宅	H8	1996	木 1	30	24	- (2026)	20 (2011)
		H10	1998	木 1	30	22	- (2028)	9 (2013)
		H11	1999	木 1	30	21	- (2029)	3 (2014)
39	松川特定公共賃貸 住宅	H11	1999	木 1	30	21	- (2029)	12 (2014)
		H12	2000	木 2	30	20	- (2030)	6 (2015)
40	八幡団地	S49	1974	簡 1	30	46	5 (2004)	-
41	絵図下団地	S50	1975	簡 1	30	45	5 (2005)	-
42	折壁団地	S51	1976	簡 1	30	44	10 (2006)	-
		S52	1977	簡 1	30	43	7 (2007)	-
		S53	1978	簡 1	30	42	5 (2008)	-
		S54	1979	簡 1	30	41	3 (2009)	-
43	大里団地	S60	1985	木 1	30	35	5 (2015)	-
		S61	1986	木 1	30	34	10 (2016)	-
44	新館前特定公共賃貸 住宅	H11	1999	木 1	30	21	- (2029)	10 (2014)
45	堀田住宅	S33	1958	木 1	30	62	1 (1988)	-
46	加妻住宅	H6	1994	木 1	30	26	- (2024)	10 (2009)
		H7	1995	木 1	30	25	- (2025)	10 (2010)
47	漆崎住宅	H9	1997	準耐 1.2	45	23	- (2042)	10 (2020)
48	仁郷住宅	S32	1957	木 1	30	63	8 (1987)	-
49	梅が岡住宅	S63	1988	木 1	30	32	10 (2018)	-
		H2	1990	木 1	30	30	- (2020)	5 (2005)
		H3	1991	木 1	30	29	- (2021)	5 (2006)
50	大母住宅	S32	1957	木 1	30	63	7 (1987)	-
51	西古谷住宅	S42	1967	木 1	30	53	12 (1997)	-
52	二日町住宅	S35	1960	木 1	30	60	7 (1990)	-
53	大籠住宅	S35	1960	木 1	30	60	1 (1990)	-
計							385	574

(4) 団地の共同施設、供給処理等の状況

共同施設の状況をみると、全 53 団地のうち、集会所を設置しているのは5 団地、児童遊園を設置しているのは 10 団地、料金を徴収している駐車場設置しているのは3 団地、駐輪場を設置しているのは9 団地となっています。

供給処理のうち給水方式の状況をみると、4 団地で高架水槽を設置しています。排水方式の状況をみると、19 団地で汲み取りとなっています。

高齢者等対応の状況をみると、室内手摺「有」、室内段差「無」となっているのは 13 団地となっています。

図表9 共同施設の状況 (1/2)

No.	名称	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場
1	新山住宅	無	無	敷地内駐車	無
2	中里分散住宅	無	無	敷地内駐車	無
3	沢内住宅	無	無	敷地内駐車	無
4	蘭梅住宅	無	無	敷地内駐車	無
5	立沢住宅	有	無	敷地内駐車	無
6	千刈田住宅	無	無	敷地内駐車	無
7	新宮沢住宅	無	無	敷地内駐車	無
8	駒下住宅	有	無	敷地内駐車	無
9	町浦アパート	無	無	敷地内駐車	有
10	関が丘アパート	有	無	敷地内駐車	有
11	中田アパート	無	無	敷地内駐車	有
12	青葉アパート	無	無	敷地内駐車	有
13	中田住宅	無	無	敷地内駐車	無
14	三反田アパート	無	有	敷地内駐車	有
15	宮沢アパート	無	有	敷地内駐車	有
16	釜ヶ淵アパート	無	有	敷地内駐車	有
17	沢内アパート(1号棟)	無	無	敷地内駐車	有
	沢内アパート(2号棟)	有	有	27台	有
18	小沢アパート	無	有	敷地内駐車	有
19	境住宅	無	無	敷地内駐車	無
20	二ツ壇住宅	無	有	敷地内駐車	無
21	林ノ沢住宅	無	有	敷地内駐車	無
22	大明神団地	無	有	敷地内駐車	無
23	館山団地	無	無	敷地内駐車	無
24	沼田第1団地	無	無	敷地内駐車	無
25	礼田団地	無	無	敷地内駐車	無
26	沼田第2団地	無	無	敷地内駐車	無
27	堀河ノ沢団地	無	無	敷地内駐車	無
28	古戸前団地	無	無	敷地内駐車	無
29	小森団地	無	無	敷地内駐車	無
30	摺沢駅前特定公共賃貸住宅	無	無	敷地内駐車	無
31	北方住宅	無	無	敷地内駐車	無
32	新山住宅	無	無	敷地内駐車	無
33	三島住宅	無	無	敷地内駐車	無
34	山谷住宅	無	無	敷地内駐車	無
35	山谷特定公共賃貸住宅	無	無	敷地内駐車	無

図表9 共同施設の状況 (2/2)

No.	名称	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場
36	本町住宅	無	無	敷地内駐車	無
37	田河津住宅	無	無	敷地内駐車	無
38	松川住宅	有	無	敷地内駐車	無
39	松川特定公共賃貸住宅	無	無	敷地内駐車	無
40	八幡団地	無	無	敷地内駐車	無
41	絵図下団地	無	無	敷地内駐車	無
42	折壁団地	無	無	敷地内駐車	無
43	大里団地	無	有	敷地内駐車	無
44	新館前特定公共賃貸住宅	無	無	敷地内駐車	無
45	堀田住宅	無	無	敷地内駐車	無
46	加妻住宅	無	有	敷地内駐車	無
47	漆崎住宅	無	無	10台	無
48	仁郷住宅	無	無	敷地内駐車	無
49	梅が岡住宅	無	無	20台	無
50	大母住宅	無	無	敷地内駐車	無
51	西古谷住宅	無	無	敷地内駐車	無
52	二日町住宅	無	無	敷地内駐車	無
53	大籠住宅	無	無	敷地内駐車	無

図表 10 供給処理等の状況 (1/2)

No.	名称	給水方式	排水方式	トイレ水洗化	ガス	給湯器	室内手摺	室内段差
1	新山住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
2	中里分散住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
3	沢内住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
4	蘭梅住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
5	立沢住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
6	千刈田住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
7	新宮沢住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
8	駒下住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
9	町浦アパート	水道直結	公共下水道	水洗	集中プロパン	無	無	有
10	関が丘アパート	貯水槽 高架水槽	公共下水道	水洗	集中プロパン	無	無	有
11	中田アパート	貯水槽 高架水槽	公共下水道	水洗	集中プロパン	無	無	有
12	青葉アパート	貯水槽 高架水槽	公共下水道	水洗	都市ガス	無	無	有
13	中田住宅	水道直結	公共下水道	水洗	プロパン	一部有	無	有
14	三反田アパート (1, 2号棟)	水道直結	公共下水道	水洗	都市ガス	無	無	有
	三反田アパート (3号棟)	貯水槽 高架水槽	公共下水道	水洗	都市ガス	無	無	有
15	宮沢アパート	貯水槽	公共下水道	水洗	集中プロパン	無	一部有	無
16	釜ヶ淵アパート	貯水槽	公共下水道	水洗	集中プロパン	無	有	無
17	沢内アパート	貯水槽	公共下水道	水洗	集中プロパン	有	有	無
18	小沢アパート	貯水槽	公共下水道	水洗	集中プロパン	有	有	無
19	境住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
20	二ツ壇住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
21	林ノ沢住宅	水道直結	公共下水道	水洗	プロパン	無	無	有
22	大明神団地	水道直結	公共下水道	水洗	プロパン	有	有	無
23	館山団地	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
24	沼田第1団地	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	有	有
25	礼田団地	水道直結	公共下水道	水洗	プロパン	有	有	無
26	沼田第2団地	水道直結	公共下水道	水洗	プロパン	有	有	無
27	堀河ノ沢団地	水道直結	公共下水道	水洗	プロパン	有	有	無
28	古戸前団地	水道直結	農業集落 排水	水洗	プロパン	有	有	無
29	小森団地	水道直結	農業集落 排水	水洗	プロパン	有	有	無
30	摺沢駅前特定 公共賃貸住宅	水道直結	公共下水道	水洗	集中プロパン	有	有	無
31	北方住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	無
32	新山住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	無
33	三島住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	無
34	山谷住宅	水道直結	公共下水道	水洗	プロパン	有	有	有
35	山谷特定 公共賃貸住宅	水道直結	公共下水道	水洗	プロパン	有	有	有

図表 10 供給処理等の状況 (2/2)

No.	名称	給水方式	排水方式	トイレ水洗化	ガス	給湯器	室内手摺	室内段差
36	本町住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
37	田河津住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
38	松川住宅	水道直結	公共下水道	水洗	プロパン	有	有	有
39	松川特定 公共賃貸住宅	水道直結	公共下水道	水洗	プロパン	有	有	有
40	八幡団地	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
41	絵図下団地	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
42	折壁団地	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
43	大里団地	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	有	無	有
44	新館前特定 公共賃貸住宅	水道直結	汲み取り	水洗 (浄化槽)	プロパン	有	有	無
45	堀田住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
46	加妻住宅	水道直結	公共下水道	水洗	プロパン	有	無	有
47	漆崎住宅	水道直結	公共下水道	水洗	プロパン	有	一部有	無
48	仁郷住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
49	梅が岡住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	有	無	有
50	大母住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
51	西古谷住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
52	二日町住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有
53	大籠住宅	水道直結	汲み取り	汲み取り	プロパン	無	無	有

(5) 主な改修履歴

直近 10 年間の主な改修履歴は以下のとおりです。

図表 11 主な改修履歴

名称	主な改修履歴 (H22～)	
	時 期	内 容
町浦アパート	H23	東棟、西棟ガス引込管改修（震災により）
	H23	東棟、西棟給水管改修（震災により PS 内給水管補修）
	H30	東棟、西棟高架水槽改修
関が丘アパート	H22	4～7号棟屋上防水改修
	H23	3.8号棟給水ポンプ更新
	H23	6.7号棟高架水槽改修
	H24	8.9号棟受水槽改修
	H30	3.4号棟高架水槽改修
	R1	5.6号棟受水槽改修
中田アパート	H22	2号棟外壁改修
	H23	2号棟給水ポンプ更新
	H24	2号棟ガス引込管改修
	H30	2号棟水道引込本管改修
青葉アパート	H23	給水ポンプ更新
	H23	給水管改修
	H24	外壁改修
中田住宅	H23	ガス引込管改修
	R1.2	バルコニー防水改修
三反田アパート	H23	3号棟受水槽・高架水槽解体し、新規受水槽から給水
	H26～27	1～2号棟外壁改修
	H27～28	3号棟外壁改修
宮沢アパート	H23	1.2号棟給水ポンプ更新
	H28	1号棟外壁改修
釜ヶ淵アパート	H23	1.2号棟給水ポンプ更新
	H27	1.2号棟下水道切替
	H27	1.2号棟浄化槽解体
沢内アパート	H23	給水ポンプ更新
	H27～28	給湯器
	H29	下水道切替
	H29	浄化槽解体
小沢アパート	H23	1.2号棟給水ポンプ更新
	H29～30	1号棟給湯器
	R1	2号棟給湯器
大明神団地	H26	給湯器
沼田第2団地	H27	給湯器
堀河ノ沢団地	H30	給湯器
古戸前団地	H24	給湯器
小森団地	H27	給湯器
摺沢駅前特定公共賃貸住宅	H30	給湯器
松川特定公共賃貸住宅	H27	給湯器
新館前特定公共賃貸住宅	H26	給湯器
梅が岡住宅	H30～R1	給湯器
加妻住宅	R2	屋根・外壁改修

3 市営住宅入居者の状況

(1) 入居世帯における世帯員の状況

令和2年10月1日現在、市営住宅に入居する952世帯のうち高齢者世帯（60歳以上の世帯員がいる世帯）は531世帯（55.8%）と過半数になっています。

高齢者世帯のうち、60歳以上の高齢者の単身世帯は285世帯（29.9%）となっておりますが、単身入居可能な部屋がある団地は53団地のうち6団地しかなく、更なる高齢化の進行も懸念される中で、地域コミュニティを含めた早急な対応が求められる状況となっています。

図表12 入居世帯における世帯員の状況（1/2）（単位：世帯）

No.	名称	単身入居の可否	一般世帯	高齢者世帯（60歳以上）			入居世帯合計
				単身	2人以上	計	
1	新山住宅	募集停止	0	1	1	2	2
2	中里分散住宅	募集停止	0	1	0	1	1
3	沢内住宅	募集停止	0	0	1	1	1
4	蘭梅住宅	募集停止	0	2	2	4	4
5	立沢住宅	募集停止	4	14	18	32	36
6	千刈田住宅	募集停止	2	11	5	16	18
7	新宮沢住宅	募集停止	0	4	0	4	4
8	駒下住宅	募集停止	5	19	19	38	43
9	町浦アパート	募集停止	1	8	5	13	14
10	関ヶ丘アパート	1～3号棟：募集停止 4～7号棟：可 8～9号棟：不可 9号棟(身障者用)：特定目的	49	36	32	68	117
11	中田アパート	不可	30	1	9	10	40
12	青葉アパート	不可	11	11	7	18	29
13	中田住宅	不可 身障者用：特定目的	12	4	4	8	20
14	三反田アパート	不可	22	10	10	20	42
15	宮沢アパート	不可	20	6	6	12	32
16	釜ヶ淵アパート	1～2号棟：不可 2号棟(身障者用)：特定目的	20	6	8	14	34
17	沢内アパート	1号棟：不可 2号棟：可(2DK)	14	12	11	23	37
18	小沢アパート	不可	33	5	10	15	48
19	境住宅	募集停止	0	2	3	5	5
20	ニッ檀住宅	募集停止	11	11	10	21	32
21	林ノ沢住宅	募集停止	13	21	7	28	41
22	大明神団地	不可	20	5	9	14	34
23	館山団地	募集停止	1	2	2	4	5
24	沼田第1団地	募集停止	3	2	2	4	7
25	礼田団地	不可	7	3	0	3	10
26	沼田第2団地	不可	7	1	3	4	11

※高齢者世帯：60歳以上の世帯員がいる世帯、一般世帯：高齢者世帯以外の世帯

図表 12 入居世帯における世帯員の状況 (2/2)

(単位：世帯)

No.	名称	単身入居の可否	一般世帯	高齢者世帯 (60 歳以上)			入居世帯合計
				単身	2人以上	計	
27	堀河ノ沢団地	不可	4	3	2	5	9
28	古戸前団地	不可	4	3	1	4	8
29	小森団地	不可	4	2	0	2	6
30	摺沢駅前特定公共賃貸住宅	単身用	8	0	0	0	8
31	北方住宅	募集停止	6	4	4	8	14
32	新山住宅	募集停止	1	11	6	17	18
33	三島住宅	募集停止	1	4	2	6	7
34	山谷住宅	不可	9	8	8	16	25
35	山谷特定公共賃貸住宅	不可	8	0	0	0	8
36	本町住宅	募集停止	4	8	1	9	13
37	田河津住宅	不可	1	1	0	1	2
38	松川住宅	不可	19	3	8	11	30
39	松川特定公共賃貸住宅	不可	12	1	1	2	14
40	八幡団地	募集停止	0	1	0	1	1
41	絵図下団地	募集停止	0	1	4	5	5
42	折壁団地	募集停止	8	9	5	14	22
43	大里団地	可	5	7	2	9	14
44	新館前特定公共賃貸住宅	不可	10	0	0	0	10
45	堀田住宅	募集停止	0	1	0	1	1
46	加妻住宅	不可	10	4	5	9	19
47	漆崎住宅	不可	5	2	2	4	9
48	仁郷住宅	募集停止	1	4	2	6	7
49	梅が岡住宅	不可	13	1	5	6	19
50	大母住宅	募集停止	2	2	0	2	4
51	西古谷住宅	募集停止	0	4	2	6	6
52	二日町住宅	募集停止	1	2	2	4	5
53	大籠住宅	募集停止	0	1	0	1	1
計			421	285	246	531	952

※高齢者世帯：60 歳以上の世帯員がいる世帯，一般世帯：高齢者世帯以外の世帯

(2) 収入状況

入居世帯のうち、収入基準を超える超過世帯は、一般世帯が 60 世帯、高齢者世帯が 23 世帯であり、収入超過世帯率は 8.7%となっています。

図表 13 収入状況

(単位：世帯)

入居世帯 (収入基準対象) ①	収入基準内世帯			収入超過世帯		
	一般 ②	高齢者 ③	合計 ④=②+③	一般 ⑤	高齢者 ⑥	合計 ⑦=⑤+⑥
952	363	506	869	60	23	83
100.0%	38.1%	53.2%	91.3%	6.3%	2.4%	8.7%

令和2年10月1日現在

※1 収入基準の判定は、令和元年10月1日を基準日として判定している。

※2 割合は入居世帯(①)に対する割合となっている。

図表 14 団地別収入状況 (1/2)

(単位：世帯)

No.	名称	構造 階数	管理 戸数	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
1	新山住宅	木1	2	2	0	2	2	0	0	0
2	中里分散住宅	木1	1	1	0	1	1	0	0	0
3	沢内住宅	木1	1	1	0	1	1	0	0	0
4	蘭梅住宅	木1	5	4	0	4	4	0	0	0
5	立沢住宅	木1	36	36	2	31	33	1	2	3
6	千刈田住宅	木1	18	18	2	16	18	0	0	0
7	新宮沢住宅	木1	4	4	0	3	3	0	1	1
8	駒下住宅	木1簡1	67	43	4	38	42	1	0	1
9	町浦アパート	耐4	48	14	1	13	14	0	0	0
10	関が丘アパート	耐4	208	117	44	64	108	5	4	9
11	中田アパート	耐4	48	40	22	7	29	8	3	11
12	青葉アパート	耐5	30	29	11	18	29	0	0	0
13	中田住宅	簡2.耐1	23	20	9	8	17	3	0	3
14	三反田アパート	耐2.3	44	42	16	19	35	6	1	7
15	宮沢アパート	耐3	36	32	18	12	30	2	0	2
16	釜ヶ淵アパート	耐3	36	34	19	14	33	1	0	1
17	沢内アパート	耐3.4	43	37	12	23	35	2	0	2
18	小沢アパート	耐3.4	48	48	30	14	44	3	1	4
19	境住宅	木1	6	5	0	5	5	0	0	0
20	ニッ檀住宅	木1	35	32	8	21	29	3	0	3
21	林ノ沢住宅	簡1	45	41	12	27	39	1	1	2
22	大明神団地	木1.2	42	34	18	14	32	2	0	2
23	館山団地	簡1	7	5	1	4	5	0	0	0
24	沼田第1団地	簡2	12	7	3	2	5	0	2	2
25	礼田団地	木1	10	10	7	3	10	0	0	0
26	沼田第2団地	木1	11	11	7	4	11	0	0	0
27	堀河ノ沢団地	木1	9	9	4	5	9	0	0	0
28	古戸前団地	木1	8	8	4	4	8	0	0	0
29	小森団地	木1	6	6	3	2	5	1	0	1

令和2年10月1日現在

図表 14 団地別収入状況 (2/2)

(単位：世帯)

No.	名称	構造階数	管理戸数	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
30	摺沢駅前 特定公共賃貸住宅	木 2	10	8	8	0	8	0	0	0
31	北方住宅	木 1	16	14	5	7	12	1	1	2
32	新山住宅	木 1	18	18	0	17	17	1	0	1
33	三島住宅	簡 1	12	7	2	4	6	0	1	1
34	山谷住宅	木 1.2	32	25	8	15	23	1	1	2
35	山谷 特定公共賃貸住宅	木 1	8	8	8	0	8	0	0	0
36	本町住宅	木 1. 簡 1	14	13	2	9	11	2	0	2
37	田河津住宅	木 1	2	2	1	1	2	0	0	0
38	松川住宅	木 1	32	30	19	10	29	0	1	1
39	松川 特定公共賃貸住宅	木 1.2	18	14	10	2	12	2	0	2
40	八幡団地	簡 1	5	1	0	1	1	0	0	0
41	絵図下団地	簡 1	5	5	0	4	4	0	1	1
42	折壁団地	簡 1	25	22	4	14	18	4	0	4
43	大里団地	木 1	15	14	3	9	12	2	0	2
44	新館前 特定公共賃貸住宅	木 1	10	10	10	0	10	0	0	0
45	堀田住宅	木 1	1	1	1	0	1	0	0	0
46	加妻住宅	木 1	20	19	10	9	19	0	0	0
47	漆崎住宅	準耐 1.2	10	9	3	4	7	2	0	2
48	仁郷住宅	木 1	8	7	0	5	5	1	1	2
49	梅が岡住宅	木 1	20	19	8	5	13	5	1	6
50	大母住宅	木 1	7	4	2	2	4	0	0	0
51	西古谷住宅	木 1	12	6	0	6	6	0	0	0
52	二日町住宅	木 1	7	5	1	3	4	0	1	1
53	大籠住宅	木 1	1	1	1	0	1	0	0	0
	合計		1,197	952	363	506	869	60	23	83

令和 2 年 10 月 1 日現在

(3) 退去状況

最近3年間の入居世帯の退去数は、56～62世帯で推移しており、全入居世帯に対する年平均退去率は6.1%となっています。

図表 15 退去状況 (単位：世帯)

管理戸数	入居住戸	退去世帯			
		H29年度	H30年度	R1年度	H29～R1年度
1,197	952	56	62	56	3か年平均 58.0
		5.9%	6.5%	5.9%	6.1%

令和2年10月1日現在

図表 16 団地別退去状況 (1/2) (単位：世帯)

No.	名称	構造階数	管理戸数	入居世帯	退去世帯			
					H29年度	H30年度	R1年度	H29-R1年度合計
1	新山住宅	木1	2	2	0	0	0	0
2	中里分散住宅	木1	1	1	0	0	2	2
3	沢内住宅	木1	1	1	0	0	0	0
4	蘭梅住宅	木1	5	4	0	0	0	0
5	立沢住宅	木1	36	36	2	3	5	10
6	千刈田住宅	木1	18	18	0	0	1	1
7	新宮沢住宅	木1	4	4	0	0	1	1
8	駒下住宅	木1 簡1	67	43	2	3	4	9
9	町浦アパート	耐4	48	14	0	0	1	1
10	関が丘アパート	耐4	208	117	5	5	6	16
11	中田アパート	耐4	48	40	2	1	2	5
12	青葉アパート	耐5	30	29	2	1	0	3
13	中田住宅	耐1.2	23	20	2	2	0	4
14	三反田アパート	耐2.3	44	42	4	1	2	7
15	宮沢アパート	耐3	36	32	3	4	0	7
16	釜ヶ淵アパート	耐3	36	34	3	2	1	6
17	沢内アパート	耐3.4	43	37	0	2	1	3
18	小沢アパート	耐3.4	48	48	2	5	3	10
19	境住宅	木1	6	5	0	2	0	2
20	ニッ檀住宅	木1	35	32	0	2	1	3
21	林ノ沢住宅	簡1	45	41	5	0	1	6
22	大明神団地	木1.2	42	34	1	2	2	5
23	館山団地	簡1	7	5	0	1	0	1
24	沼田第1団地	簡2	12	7	0	0	1	1
25	礼田団地	木1	10	10	2	0	1	3
26	沼田第2団地	木1	11	11	0	0	0	0
27	堀河ノ沢団地	木1	9	9	0	1	0	1
28	古戸前団地	木1	8	8	1	0	0	1
29	小森団地	木1	6	6	0	0	1	1

令和2年10月1日現在

図表 16 団地別退去状況 (2/2)

(単位：世帯)

No.	名称	構造階数	管理戸数	入居世帯	退去世帯			
					H29 年度	H30 年度	R1 年度	H29-R1 年度合計
30	摺沢駅前 特定公共賃貸住宅	木 2	10	8	1	1	1	3
31	北方住宅	木 1	16	14	0	1	0	1
32	新山住宅	木 1	18	18	2	0	1	3
33	三島住宅	簡 1	12	7	1	0	0	1
34	山谷住宅	木 1. 2	32	25	2	3	4	9
35	山谷 特定公共賃貸住宅	木 1	8	8	2	0	0	2
36	本町住宅	木 1. 簡 1	14	13	1	2	0	3
37	田河津住宅	木 1	2	2	0	0	0	0
38	松川住宅	木 1	32	30	3	4	0	7
39	松川 特定公共賃貸住宅	木 1. 2	18	14	1	4	3	8
40	八幡団地	簡 1	5	1	0	1	0	1
41	絵図下団地	簡 1	5	5	0	0	0	0
42	折壁団地	簡 1	25	22	2	1	2	5
43	大里団地	木 1	15	14	2	0	2	4
44	新館前 特定公共賃貸住宅	木 1	10	10	0	2	0	2
45	堀田住宅	木 1	1	1	0	0	0	0
46	加妻住宅	木 1	20	19	0	0	0	0
47	漆崎住宅	準耐 1. 2	10	9	0	0	2	2
48	仁郷住宅	木 1	8	7	0	1	0	1
49	梅が岡住宅	木 1	20	19	2	0	3	5
50	大母住宅	木 1	7	4	0	1	1	2
51	西古谷住宅	木 1	12	6	0	1	1	2
52	二日町住宅	木 1	7	5	0	1	0	1
53	大籠住宅	木 1	1	1	1	2	0	3
	合計		1, 197	952	56	62	56	174

令和 2 年 10 月 1 日現在

(4) 応募状況

最近3年間の平均倍率は0.16倍で、応募が募集を大きく下回る状態が続いています。

1.0倍を超えたのは、平成29年度募集の山谷特定公共賃貸住宅と大里団地、平成30年度募集の堀河ノ沢団地と大里団地、令和元年度募集の青葉アパート、小沢アパート及び梅が岡住宅などいずれも募集戸数が比較的少ない場合に1.0～2.0倍になっています。

図表17 応募状況

(単位：世帯、倍)

管理戸数	H29年度			H30年度			R1年度			H29～R1年度 3か年平均		
	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
1,197	166	44	0.27	235	29	0.12	236	28	0.12	637	101	0.16

令和2年10月1日現在

図表18 団地別応募状況(1/2)

(単位：世帯、倍)

No.	名称	管理戸数	H29年度			H30年度			R1年度			H29～R1年度 3か年平均		
			募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
1	新山住宅	2	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
2	中里分散住宅	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
3	沢内住宅	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
4	蘭梅住宅	5	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
5	立沢住宅	36	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
6	千刈田住宅	18	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
7	新宮沢住宅	4	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
8	駒下住宅	67	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
9	町浦アパート	48	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
10	関が丘アパート	208	3	0	0.0	16	1	0.1	5	1	0.2	24	2	0.1
11	中田アパート	48	13	2	0.2	12	0	0.0	10	0	0.0	35	2	0.1
12	青葉アパート	30	14	3	0.2	10	0	0.0	1	1	1.0	25	4	0.2
13	中田住宅	23	6	2	0.3	0	0	-	0	0	-	6	2	0.3
14	三反田アパート	44	2	6	3.0	2	0	0.0	5	1	0.2	9	7	0.8
15	宮沢アパート	36	4	5	1.3	7	0	0.0	24	1	0.0	35	6	0.2
16	釜ヶ淵アパート	36	2	1	0.5	10	1	0.1	17	0	0.0	29	2	0.1
17	沢内アパート	43	0	0	-	4	2	0.5	0	0	-	4	2	0.5
18	小沢アパート	48	7	4	0.6	7	4	0.6	6	6	1.0	20	14	0.7
19	境住宅	6	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
20	ニッ檀住宅	35	10	3	0.3	18	0	0.0	10	1	0.1	38	4	0.1
21	林ノ沢住宅	45	19	2	0.1	52	2	0.0	24	5	0.2	95	9	0.1
22	大明神団地	42	7	2	0.3	3	2	0.7	19	1	0.1	29	5	0.2
23	館山団地	7	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
24	沼田第1団地	12	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-

令和2年10月1日現在

図表 18 団地別応募状況 (2/2)

(単位：世帯、倍)

No.	名称	管理戸数	H29 年度			H30 年度			R1 年度			H29～R1 年度		
			募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
25	礼田団地	10	2	2	1.0	0	0	-	0	0	-	2	2	1.0
26	沼田第2団地	11	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
27	堀河ノ沢団地	9	0	0	-	1	2	2.0	0	0	-	1	2	2.0
28	古戸前団地	8	6	1	0.2	0	0	-	0	0	-	6	1	0.2
29	小森団地	6	0	0	-	0	0	-	4	1	0.3	4	1	0.3
30	摺沢駅前特定公共賃貸住宅	10	4	2	0.5	20	0	0.0	28	1	0.0	52	3	0.1
31	北方住宅	16	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
32	新山住宅	18	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
33	三島住宅	12	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
34	山谷住宅	32	15	1	0.1	17	2	0.1	17	1	0.1	49	4	0.1
35	山谷特定公共賃貸住宅	8	1	1	1.0	4	1	0.3	0	0	-	5	2	0.4
36	本町住宅	14	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
37	田河津住宅	2	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
38	松川住宅	32	7	2	0.3	11	2	0.2	12	1	0.1	30	5	0.2
39	松川特定公共賃貸住宅	18	4	1	0.3	11	3	0.3	28	1	0.0	43	5	0.1
40	八幡団地	5	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
41	絵図下団地	5	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
42	折壁団地	25	24	0	0.0	22	5	0.2	1	0	0.0	47	5	0.1
43	大里団地	15	2	2	1.0	1	1	1.0	4	1	0.3	7	4	0.6
44	新館前特定公共賃貸住宅	10	11	0	0.0	7	1	0.1	18	2	0.1	36	3	0.1
45	堀田住宅	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
46	加妻住宅	20	3	2	0.7	0	0	-	0	0	-	3	2	0.7
47	漆崎住宅	10	0	0	-	0	0	-	2	1	0.5	2	1	0.5
48	仁郷住宅	8	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
49	梅が岡住宅	20	0	0	-	0	0	-	1	2	2.0	1	2	2.0
50	大母住宅	7	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
51	西古谷住宅	12	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
52	二日町住宅	7	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
53	大籠住宅	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
合計		1,197	166	44	0.27	235	29	0.12	236	28	0.1	637	101	0.16

令和2年10月1日現在

4 市営住宅の課題

(1) 管理状況からみた課題

耐用年数を大幅に経過した住宅ストックへの対応

- ・昭和年代に建設された木造・簡易耐火構造平屋の住宅の多くが、既に耐用年数を経過しており、更新（建替えや用途廃止等）が必要となっています。
- ・耐用年数が70年の中層耐火構造の住宅についても、昭和年代に建設されたものの多くが耐用年数の1/2（35年）を経過しており、中には50年以上経過している住宅もあるため、予防保全的な維持管理を行うことにより長寿命化を図っていく必要があります。

住宅設備（台所、浴室、洗面所）の充実・整備

- ・昭和40年代～50年代に建設された中層耐火構造の住宅の多くは給湯設備等（台所、浴室、洗面所）の設置がないなど、高齢者世帯や子育て世帯の居住ニーズに合致していない住戸が多いため、一定の居住水準を確保することで住生活の向上につながる住宅設備の充実が課題となっています。

(2) 入居状況からみた課題

高齢社会等への対応

- ・市営住宅に入居する952世帯のうち高齢者世帯（60歳以上の世帯員がいる世帯）は531世帯（55.8%）と過半数になっていることから、エレベーター設備がない3階建て以上の住棟の上層階では、高齢者のいる世帯の入居に適さないことなどが課題となっています。
- ・住宅設備も老朽化し、現在の居住水準に達しない状況になっている住戸もあるため、小さな子どもから高齢者まで、誰もが安全・安心に居住できる住宅設備への更新や、若年世帯や子育て世帯などの入居需要に対応した改善等を計画的に実施していく必要があります。

住宅セーフティネットとしての機能維持

- ・現在の市営住宅全体の入居率は79.5%となっており、計画的な更新（建替えや用途廃止等）とともに修繕や改善の実施により適切な維持管理を行うことによって、住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネット※としての機能を維持していく必要があります。

※住宅セーフティネットとは、「住宅セーフティネット制度」により登録された、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯など）の入居を拒まない住宅を言います。

第3章 長寿命化に関する基本方針

前章の課題を踏まえ、市営住宅の長寿命化に関する基本方針を以下のように設定します。

1 ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針

(1) ストックの状況把握の方針

市営住宅の有効活用を図るためには、建物の経年による躯体の劣化や居住性の低下などに対して、予防保全的な対策を計画的に実施していくことが重要です。

このため、市営住宅ストックの状況把握は、団地単位、住棟単位にとりまとめ、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、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。

(2) 日常的な維持管理の方針

団地・住棟ごとの定期点検を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取り組みます。

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) 長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年数までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。

(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

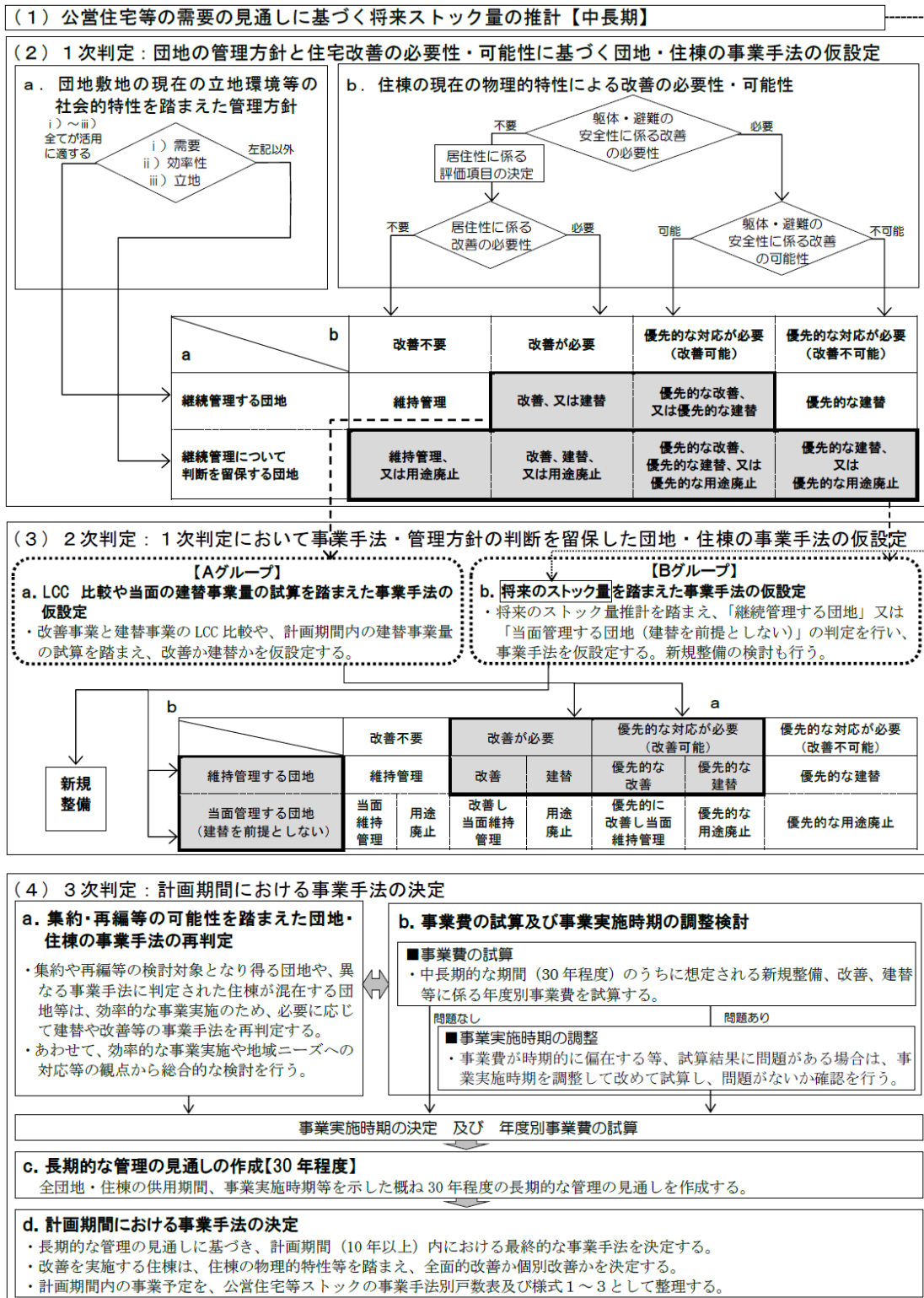
団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、市営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

第4章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

本計画に位置づける対象住宅を決定し、市営住宅必要量の推計と需給状況から、将来ストック数を設定します。また、対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ、事業手法を選定します。

事業手法の選定に当たっては、「公営住宅長寿命化計画策定指針」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。

図表 19 事業手法の選定フロー（「公営住宅長寿命化計画策定指針」より）



1 将来ストック数の設定

「公営住宅長寿命化計画策定指針」におけるストック推計プログラム等を用いて「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の活用等、「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅のストック量を設定します。

(1) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の概要

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック数を推計します。

推計にあたっては、中長期にわたる世帯数等の推移見通しをもとに、公営住宅等による施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）に基づき、将来の公営住宅等のストック量を検討します。

なお、「著しい困窮年収未満の世帯数」は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する世帯数を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック数を示すものではありません。

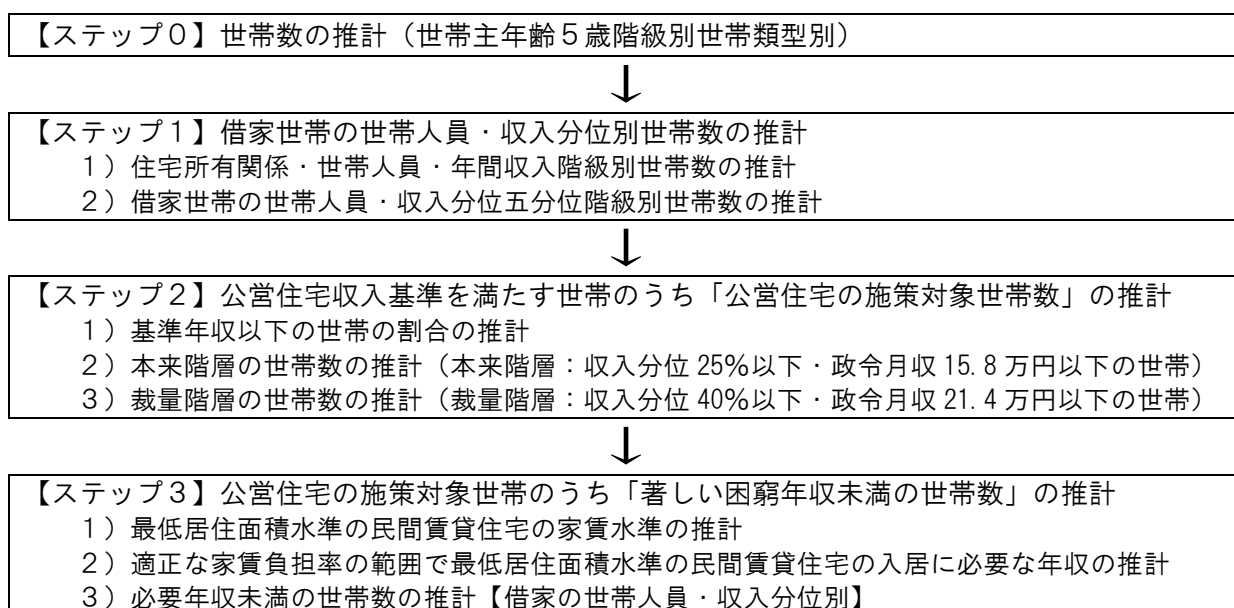
(2) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の流れ

「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計には、初めに本市の今後の世帯数の推計を行います。続いて推計した今後の世帯数を基に【ステップ1】として、本市で借家に居住する世帯について、世帯人員（1人～6人以上世帯）と収入分位別（I～V分位）に世帯数を推計します。

【ステップ2】では、ステップ1で推計した世帯数から、公営住宅法で定めた基準年収以下となる公営住宅の施策対象世帯を抽出します。

最後に【ステップ3】において、抽出した公営住宅施策対象世帯の中から、自力では住生活基本計画で定められた最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を抽出します。

図表 20 著しい困窮年収未満の世帯数推計の流れ



(3) 著しい困窮年収未満世帯の総数

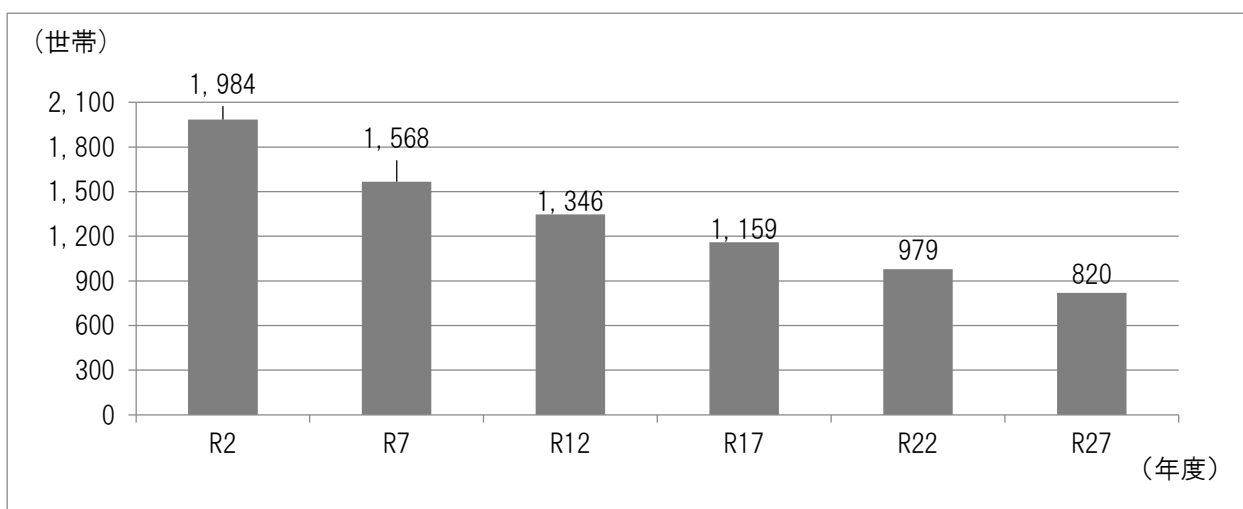
「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に示されている「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満世帯数」推計プログラム)」の推計に基づき、将来における「著しい困窮年収未満世帯数」を推計した結果は以下のようになります。

図表 21 一関市の総世帯数と著しい困窮年収未満世帯数（世帯）

年度	R2	R7	R12	R17	R22	R27
総世帯数	42,457	41,588	40,356	38,731	36,794	34,684
著しい困窮年収未満の世帯数	1,984	1,568	1,346	1,159	979	820

著しい困窮年収未満世帯数は、その世帯を対象に推計したところ、総世帯数の減少に伴い、令和2年度の1,984世帯から令和27年度の820世帯へ大幅に減少する（△1,164世帯）見通しとなっています。

図表 22 一関市の著しい困窮年収未満世帯数の推移

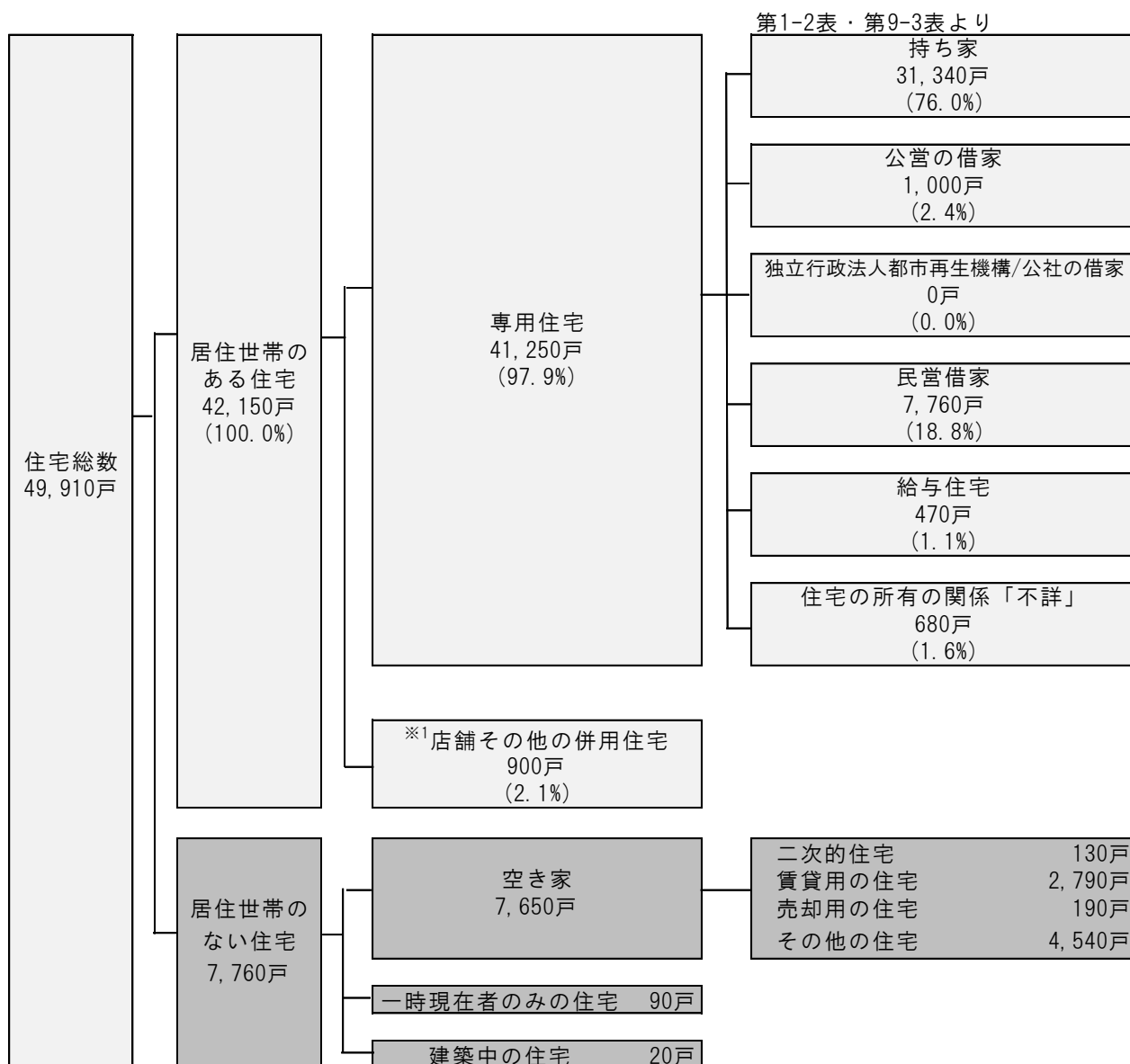


(4) 一関市の住宅ストック数の把握

平成 30 年住宅・土地統計調査結果によると、一関市の居住世帯のある住宅は 42,150 戸となっています。なお、調査結果では「公営の借家」は 1,000 戸となっていますが、令和 2 年 10 月現在の市営住宅の管理戸数は 1,197 戸、令和 2 年 10 月現在の県営住宅の管理戸数は 304 戸となっています。これは、住宅・土地統計調査は居住実態を把握することが目的の標本調査であるため、実際の戸数とは相違が生じるためです。

また、民営借家(民間賃貸住宅)は 7,760 戸となっており、独立行政法人都市再生機構/公社の借家はありません。

図表 23 一関市の住宅ストックの概況



※平成 30 年住宅・土地統計調査からのデータであり端数整理の関係により、実際の数値と合わない場合がある。

※¹ 居住世帯のある住宅のうち専用住宅を除いたもの

(5) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

一関市においては独立行政法人都市再生機構/公社の借家がないことから、民間賃貸住宅（民営借家）を対象として算定を行うこととします。

〔「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方〕

- ・一関市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、2人以上の世帯については、40,000 円未満を「低廉な家賃」と考えます。
- ・住宅面積が 30 ㎡以上（2人世帯の最低居住面積水準は上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和 56 年以降に建設されたストックを「一定の質」と考えます。

図表 24 一関市の住宅扶助費（一般基準の上限額）

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
3級地	31,000	37,000	40,000	43,000	48,000

※級地：生活保護法第8条第2項に基づき、各地域における生活様式や物価差等による生活水準の差を踏まえ、最低限度の生活を保障する観点から、生活保護基準に地域差を設けている。

図表 25 延床面積区分・家賃帯別借家数

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10万円以上
29㎡以下 (11.9畳以下)	1,520 100.0%	280 18.4%	50 3.3%	790 52.0%	320 21.1%	80 5.3%	0 0.0%	0 0.0%
30～44㎡ (12～17.9畳)	2,440 100.0%	190 7.8%	70 2.9%	980 40.2%	1,010 41.4%	150 6.1%	20 0.8%	20 0.8%
45～59㎡ (18～23.9畳)	2,330 100.0%	10 0.4%	380 16.3%	370 15.9%	930 39.9%	640 27.5%	0 0.0%	0 0.0%
60～74㎡ (24～29.9畳)	1,200 100.0%	10 0.8%	160 13.3%	60 5.0%	590 49.2%	380 31.7%	0 0.0%	0 0.0%
75㎡以上 (30畳以上)	1,620 100.0%	390 24.1%	160 9.9%	110 6.8%	390 24.1%	470 29.0%	40 2.5%	60 3.7%
借家総数 (専用住宅)	9,110 100.0%	880 9.7%	820 9.0%	2,310 25.4%	3,240 35.6%	1,720 18.9%	60 0.7%	80 0.9%

- ① 上記表の網掛け部分ストック = 2,890 戸
- ② 借家全体における民営借家率 = 7,760 戸 / 9,230 戸 = 84.1%
- ③ 昭和 56 年以降に建設された民営借家率 = 6,490 戸 / 7,810 戸 = 83.1%

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数 = 2,890 戸 × 84.1% × 83.1% = 2,019 戸
 (民間賃貸住宅における「低廉な家賃かつ一定の質」比率 = 2,019 戸 / 7,760 戸 = 26.0%)

(6) 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数

著しい困窮年収未満世帯とは、公営住宅の施策対象のうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な世帯のことを言います。

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

図表 26 著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

(単位：世帯)

時 期 (年度)			現状値 ^{※1}	推計値 (目標年次：R12)					備考
			R2	R7	R12	R17	R22	R27	
1. 総世帯数 (下段：対R2年度比)			42,457 (100.0%)	41,588 (98.0%)	40,356 (95.1%)	38,731 (91.2%)	36,794 (86.7%)	34,684 (81.7%)	
2. 著しい困窮年収未満世帯 (ストック推計結果)			1,984	1,568	1,346	1,159	979	820	
対応	公営住宅	市営	1,197	1,153	1,109	1,065	1,021	978	総世帯数が下方傾向で推移する状況を考慮して、R27年度の管理戸数を978戸と想定し、各年度の推計値を設定。
		県営	304	304	304	304	304	304	
		小計	1,501	1,457	1,413	1,369	1,325	1,282	
	低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	2,019	1,945	1,871	1,797	1,723	1,649	総世帯数の推移と連動して、R2年度からR27年度に2,019戸⇒1,649戸になると想定し、各年度の推計値を設定。
		賃貸用の空き家	726	699	672	645	618	593	賃貸用の空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定。民間賃貸住宅同様に総世帯数の推移と連動して、R2年度からR27年度に726戸⇒593戸になると想定し、各年度の推計値を設定。
		小計	2,745	2,644	2,543	2,442	2,341	2,242	
	合計			4,246	4,101	3,956	3,811	3,666	3,524

※1 市営住宅及び県営住宅は令和2年10月現在、民間賃貸住宅は平成30年住宅・土地統計調査の戸数を現状値とする。

(7) 目標年次における公営住宅の供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、先に算出した「著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）」の推移を踏まえるとともに、受け皿となる「公営住宅」及び「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ以下の方針に基づき供給を図ります。

図表 27 著しい困窮年収未満世帯の推移及びその対応状況（世帯）

単位：世帯、戸

	R2	R7	R12	R17	R22	R27
①著しい困窮年収未満の世帯数（ストック推計結果）	1,984	1,568	1,346	1,159	979	820
②対応戸数計	4,246	4,101	3,956	3,811	3,666	3,524
②-1 公営住宅	1,501	1,457	1,413	1,369	1,325	1,282
市営住宅	1,197	1,153	1,109	1,065	1,021	978
県営住宅	304	304	304	304	304	304
②-2 低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	2,745	2,644	2,543	2,442	2,341	2,242
③充足世帯数（戸数） ※②-①	2,262	2,533	2,610	2,652	2,687	2,704

[市営住宅の供給方針]

推計結果から今後 30 年間は「著しい困窮年収未満世帯」が減少していくことが想定され、10 年後の令和 12 年度においては、1,346 世帯と見込まれています。これに対し、公営住宅及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等は、令和 2 年度において 2,262 戸充足、令和 12 年度においても 2,610 戸充足となっています。

よって、令和 2 年 10 月現在の市営住宅の管理戸数である 1,197 戸から、総世帯数の減少率を勘案すると、令和 12 年度には 1,109 戸程度の管理戸数でも将来的なニーズには十分対応できることが想定されます。用途廃止は 10 戸/年を目安とすると、10 年間の計画期間内で 100 戸となるため、計画目標年度である令和 12 年度の市営住宅目標ストック数は 1,100 戸と設定します。

なお、今後、災害の発生や経済状況の変化などにより、一時的に需要が増加した場合には、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストックを活用して、借上型公営住宅や民間賃貸家賃補助住宅等の供給を検討していきます。

2 団地別・住棟別手法の選定

市営住宅の活用手法の判定は、団地又は住棟ごとに以下の手順に沿って行います。

なお、活用手法の判定についての詳細は次ページ以降に示すとおりです。

前計画で用途廃止の方針となっている団地又は住棟については、今回は活用手法の判定を行わないこととします。

【前計画で用途廃止の方針となっている団地・住棟】

・新山住宅	・境住宅	・田河津住宅
・中里分散住宅	・二ツ檀住宅	・八幡団地
・沢内住宅	・林ノ沢住宅	・絵図下団地
・蘭梅住宅	・館山団地	・堀田住宅
・千刈田住宅	・沼田第1団地	・仁郷住宅
・新宮沢住宅	・北方住宅	・大母住宅
・関が丘アパート1号棟	・新山住宅	・西古谷住宅
・関が丘アパート2号棟	・三島住宅	・二日町住宅
・関が丘アパート3号棟	・本町住宅	・大籠住宅

(1) 活用手法の判定方法

1) 1次判定

(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、①「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」、②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」を判定する2段階の検討から事業手法を仮設定します。

2) 2次判定

(1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定において、事業手法・管理方針の判断(改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか)を留保した団地・住棟を対象として、①「ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」、②「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

3) 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

1次判定、2次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定を行います。また、30年程度のうちに想定される事業(年度別)を試算し、今後の見通しを立て、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。さらに、決定した事業実施時期を基に、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成し、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

(2) 団地単位及び住棟単位の判定

1) 1次判定

(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

検討内容 (判定基準)

【需 要】

- ・判定対象団地の入居率の平均 89%以上の団地は需要が高いと判定する。ただし、特定公共賃貸住宅は、入居率の判定を行わないものとする。
- ・前計画で用途廃止の方針としている団地は需要判定の対象外（需要なし）とする。

【効率性】

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・対象団地のうち住居系の用途地域、無指定区域、都市計画区域外については効率性が高いものと判定する。
- ・対象団地のうち敷地規模が 2,000 m²以上の団地は効率性が高いものと判定する。

【立 地】

- ・災害危険区域等内にある場合は、公営住宅立地として適さないと判定する。

上記3項目のうち、全ての項目において活用に適する場合は「(Ⅰ)継続管理する団地」とし、それ以外を「(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地」と判定します。

判定結果は次表のとおりです。

図表 28 1次判定①の検討結果

名称	建設年度	構造階数	地域	需要		効率性			立地		1次判定 ① 判定結果
				入居率	判定	用途地域	敷地面積	判定	災害危険区域等の指定	判定	
立沢住宅	S32~38	木1	一閑	97%	○	第一種低層住居 専用地域	23,381	○	-	○	(I) 継続管理する団地
駒下住宅	S40~42	木1 簡1	一閑	64%	×	第一種低層住居 専用地域	22,048	○	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
町浦アパート	S43、44	耐4	一閑	29%	×	第一種住居地域	3,202	○	浸水区域	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
関が丘アパート	S48~53	耐4	一閑	82%	×	第一種低層・中 高層住居専用地域	15,580 (全体)	○	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
中田アパート	S54~55	耐4	一閑	83%	×	第一種中高層住 居専用地域	9,893 (中田AP含む)	○	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
青葉アパート	S58	耐5	一閑	97%	○	商業地域	1,133	×	浸水区域	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
中田住宅	S56.61	耐1.簡2	一閑	87%	×	第一種中高層住 居専用地域	9,893 (中田AP含む)	○	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
三反田アパート	S59~H2	耐2.3	一閑	95%	○	第一種中高層住 居専用地域	4,505	○	-	○	(I) 継続管理する団地
宮沢アパート	S63.H4	耐3	一閑	89%	○	第一種中高層住 居専用地域	5,206	○	-	○	(I) 継続管理する団地
釜ヶ淵アパート	H6~8	耐3	一閑	92%	○	第一種低層住居 専用地域	3,703	○	-	○	(I) 継続管理する団地
沢内アパート	H10.28	耐3.4	一閑	86%	×	無指定	10,703	○	急傾斜地崩壊 危険箇所	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
小沢アパート	H11~13	耐3.4	一閑	100%	○	第一種中高層住 居専用地域	8,673	○	-	○	(I) 継続管理する団地
大明神団地	H5~15	木1.2	大東	81%	×	都市計画区域外	9,242	○	浸水区域	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
礼田団地	H12	木1	大東	100%	○	都市計画区域外	3,022	○	浸水区域	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
沼田第2団地	H13~14	木1	大東	100%	○	都市計画区域外	3,172	○	浸水区域	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
堀河ノ沢団地	H14	木1	大東	100%	○	都市計画区域外	3,653	○	-	○	(I) 継続管理する団地
古戸前団地	H11	木1	大東	100%	○	都市計画区域外	1,904	×	急傾斜地崩壊 危険箇所	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
小森団地	H10	木1	大東	100%	○	都市計画区域外	1,947	×	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
摺沢駅前 特定公共賃貸住宅	H13	木2	大東	-	-	都市計画区域外	1,542	×	浸水区域	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
山谷住宅	H17~19	木1.2	東山	78%	×	第一種低層住居 専用地域	9,328	○	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
山谷 特定公共賃貸住宅	H20	木1	東山	-	-	第一種低層住居 専用地域	山谷住宅と同じ敷地	○	-	○	(I) 継続管理する団地
松川住宅	H8~12	木1	東山	94%	○	無指定	18,850	○	-	○	(I) 継続管理する団地
松川 特定公共賃貸住宅	H11.12	木1.2	東山	-	-	無指定	松川住宅と同じ敷地	○	-	○	(I) 継続管理する団地
折壁団地	S51~54	簡1	室根	88%	×	都市計画区域外	5,860	○	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
大里団地	S60.61	木1	室根	93%	○	都市計画区域外	5,887	○	-	○	(I) 継続管理する団地
新館前 特定公共賃貸住宅	H11	木1	室根	-	-	都市計画区域外	4,830	○	-	○	(I) 継続管理する団地
加妻住宅	H6.7	木1	川崎	95%	○	都市計画区域外	5,878	○	-	○	(I) 継続管理する団地
漆崎住宅	H19	準耐2	川崎	90%	○	都市計画区域外	2,234	○	浸水区域 土石流危険 渓流	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
梅が岡住宅	S63~H3	木1	藤沢	95%	○	都市計画区域外	9,296	○	-	○	(I) 継続管理する団地

② 住棟の現在の物理的特性を評価した住棟の改善の必要性や可能性

検討内容（判定基準）

【躯体の安全性】

- ・昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
- ・新耐震基準の導入以前に着工した住棟で、既に診断等を行い耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものとする。

【避難の安全性】

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定する。

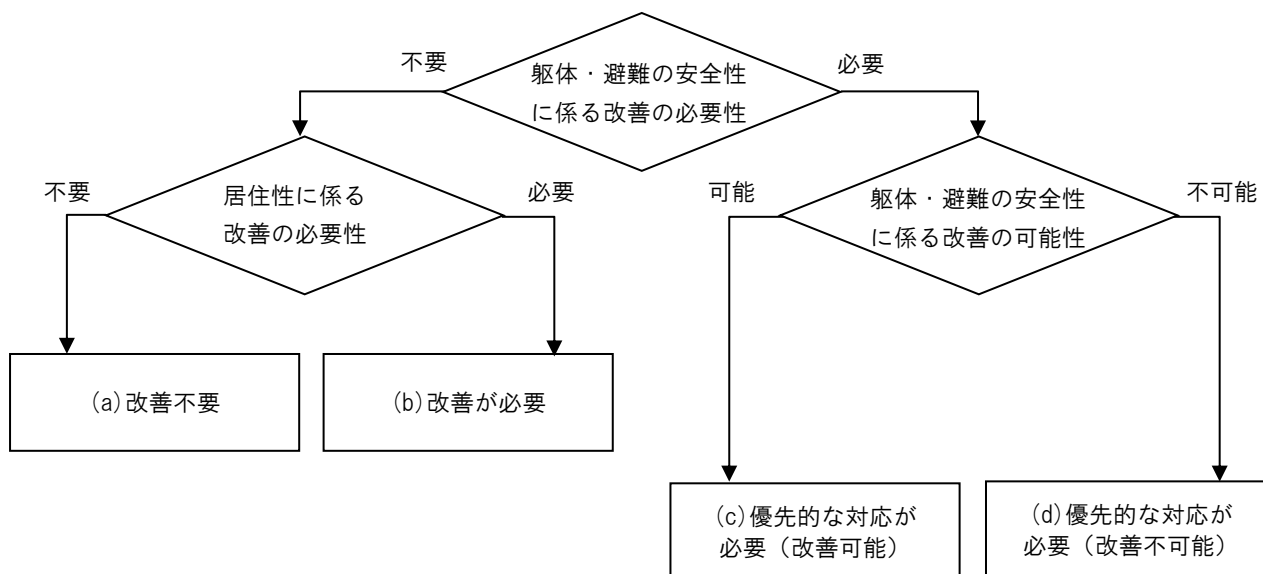
【居住性】 ※躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合

以下の項目について居住性の現状を評価する。

- ・住戸面積：40 m²以上（単身者用は 25 m²以上）
- ・バリアフリー性：住戸内、共用部分及び屋外
- ・住戸内の設備状況：トイレ水洗化、給湯設置

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図表 29 1次判定②の検討フロー



判定結果は次表のとおりです。

図表 30 1次判定②の検討結果

名称	地域	住棟 番号	構造 階数	躯体の安全性			避難の安全性		居住性							1次判定 ② 判定結果	
				建設 年度	耐震性	判定	2方向 避難	判定	住戸面積		バリアフリー性			住戸内設備			
									面積 (㎡)	判定	室内手摺	室内段差	判定	水洗化	給湯		判定
立沢住宅	一閑	-	木1	S32	無	×	可	○	29.70/36.30	×	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
		-	木1	S33	無	×	可	○	28.10/34.65	×	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
		-	木1	S34	無	×	可	○	28.10/34.65	×	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
		-	木1	S36	無	×	可	○	29.70/34.65	×	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
		-	木1	S37	無	×	可	○	31.40/36.30	×	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
		-	木1	S38	無	×	可	○	34.40	×	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
駒下住宅	一閑	-	木1	S40	無	×	可	○	31.40/33.36	×	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
		-	簡平	S40	無	×	可	○	32.65	×	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
		-	木1	S41	無	×	可	○	31.40/36.39	×	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
		-	簡平	S41	無	×	可	○	32.65	×	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
		-	簡平	S42	無	×	可	○	32.65/37.45	×	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
町浦アパート	一閑	東	耐4	S43	有	○	可	○	34.00	×	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
		西	耐4	S44	有	○	可	○	34.00	×	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
関が丘アパート	一閑	4	耐4	S48	有	○	可	○	47.40	○	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
		5	耐4	S49	有	○	可	○	52.20	○	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
		6	耐4	S50	有	○	可	○	52.10	○	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
		7	耐4	S51	有	○	可	○	55.70	○	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
		8	耐4	S52	有	○	可	○	55.40	○	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
		9	耐4	S53	有	○	可	○	55.50/62.89	○	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
中田アパート	一閑	1	耐4	S54	有	○	可	○	55.50	○	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
		2	耐4	S55	有	○	可	○	61.30	○	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
青葉アパート	一閑	-	耐5	S58	有	○	可	○	62.40	○	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
中田住宅	一閑	1	簡2	S56	有	○	可	○	62.20	○	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
		2	耐1	S61	有	○	可	○	70.20	○	無	有	×	済	有	○	(b)改善が必要
三反田アパート	一閑	1	耐2	S59	有	○	可	○	55.70	○	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
		2	耐2	S61	有	○	可	○	55.70	○	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
		3	耐3	H2	有	○	可	○	58.80	○	無	有	×	済	無	×	(b)改善が必要
宮沢アパート	一閑	1	耐3	S63	有	○	可	○	55.70	○	無	無	×	済	無	×	(b)改善が必要
		2	耐3	H4	有	○	可	○	66.30	○	有	無	◎	済	無	×	(b)改善が必要
釜ヶ淵アパート	一閑	1	耐3	H6	有	○	可	○	61.70	○	有	無	◎	済	無	×	(b)改善が必要
		2	耐3	H8	有	○	可	○	64.90/66.92	○	有	無	◎	済	無	×	(b)改善が必要
沢内アパート	一閑	1	耐4	H10	有	○	可	○	72.00	○	有	無	◎	済	有	○	(a)改善不要
		2	耐3	H28	有	○	可	○	55.80~67.70	○	有	無	◎	済	有	○	(a)改善不要
小沢アパート	一閑	1	耐3	H11	有	○	可	○	75.10	○	有	無	◎	済	有	○	(a)改善不要
		2	耐4	H13	有	○	可	○	74.00	○	有	無	◎	済	有	○	(a)改善不要
大明神団地	大東	-	木1.2	H5~15	有	○	可	○	75.88~93.57	○	有	無	◎	済	有	○	(a)改善不要
礼田団地	大東	-	木1	H12	有	○	可	○	67.90~79.49	○	有	無	◎	済	有	○	(a)改善不要
沼田第2団地	大東	-	木1	H13.14	有	○	可	○	67.90~79.53	○	有	無	◎	済	有	○	(a)改善不要
堀河ノ沢団地	大東	-	木1	H14	有	○	可	○	67.80~78.00	○	有	無	◎	済	有	○	(a)改善不要
古戸前団地	大東	-	木1	H11	有	○	可	○	79.54~79.60	○	有	無	◎	済	有	○	(a)改善不要
小森団地	大東	-	木1	H10	有	○	可	○	79.45	○	有	無	◎	済	有	○	(a)改善不要
摺沢駅前 特定公共賃貸住宅	大東	-	木2	H13	有	○	可	○	43.29~44.12	○	有	無	◎	済	有	○	(a)改善不要
山谷住宅	東山	-	木1.2	H17~19	有	○	可	○	51.30~79.10	○	有	有	○	済	有	○	(a)改善不要
山谷 特定公共賃貸住宅	東山	-	木1	H20	有	○	可	○	74.50	○	有	有	○	済	有	○	(a)改善不要
松川住宅	東山	-	木1	H8~12	有	○	可	○	71.40	○	有	有	○	済	有	○	(a)改善不要
松川 特定公共賃貸住宅	東山	-	木1.2	H11.12	有	○	可	○	65.60~87.70	○	有	有	○	済	有	○	(a)改善不要
折壁団地	室根	-	簡平	S51	無	×	可	○	51.16	○	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
		-	簡平	S52	無	×	可	○	51.16	○	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
		-	簡平	S53	無	×	可	○	54.10	○	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
		-	簡平	S54	無	×	可	○	61.32	○	無	有	×	未	無	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可可能)
大里団地	室根	-	木1	S60.61	有	○	可	○	58.79	○	無	有	×	未	有	×	(b)改善が必要
新館前 特定公共賃貸住宅	室根	-	木1	H11	有	○	可	○	81.54	○	有	無	◎	済	有	○	(a)改善不要
加妻住宅	川崎	-	木1	H6.7	有	○	可	○	69.00	○	無	有	×	済	有	○	(b)改善が必要
漆崎住宅	川崎	1	準耐1	H9	有	○	可	○	78.60~79.40	○	無	無	×	済	有	○	(b)改善が必要
		2	準耐2	H9	有	○	可	○		○	有	無	◎	済	有	○	(a)改善不要
梅が岡住宅	藤沢	-	木1	S63~H3	有	○	可	○	58.70~64.50	○	無	有	×	未	有	×	(b)改善が必要

○ 1次判定結果のまとめ

これまでの「1次判定①」（団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針）及び「1次判定②」（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討結果に基づき、下表のとおり事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

図表 31 1次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

1次判定② \ 1次判定①	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要（改善可能）	(d)優先的な対応が必要（改善不可能）
	継続管理	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
(I)継続管理する団地	小沢アパート1号棟 小沢アパート2号棟 堀河ノ沢団地 山谷特定公共賃貸住宅 松川住宅 松川特定公共賃貸住宅 新館前特定公共賃貸住宅	三反田アパート1号棟 三反田アパート2号棟 三反田アパート3号棟 宮沢アパート1号棟 宮沢アパート2号棟 釜ヶ淵アパート1号棟 釜ヶ淵アパート2号棟 大里団地 加妻住宅 梅が岡住宅	(該当なし) Aグループ	立沢住宅
	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
(II)継続管理について判断を留保する団地	沢内アパート1号棟 沢内アパート2号棟 大明神団地 礼田団地 沼田第2団地 古戸前団地 小森団地 摺沢駅前特定公共賃貸住宅 山谷住宅 漆崎住宅2号棟	町浦アパート東棟 町浦アパート西棟 関が丘アパート4号棟 関が丘アパート5号棟 関が丘アパート6号棟 関が丘アパート7号棟 関が丘アパート8号棟 関が丘アパート9号棟 中田アパート1号棟 中田アパート2号棟 青葉アパート 中田住宅 漆崎住宅1号棟	(該当なし)	駒下住宅 折壁団地 Bグループ

Aグループ

「(I)継続管理する団地」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)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、改善か建替えかの判断を留保します。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

「(II)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。

2) 2次判定

(1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定)

①ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において「Aグループ」と判定された団地については、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。

検討対象団地

- | | |
|------------------|------------------|
| ・三反田アパート1号棟(12戸) | ・釜ヶ淵アパート1号棟(18戸) |
| ・三反田アパート2号棟(14戸) | ・釜ヶ淵アパート2号棟(18戸) |
| ・三反田アパート3号棟(18戸) | ・大里団地(15戸) |
| ・宮沢アパート1号棟(12戸) | ・加妻住宅(20戸) |
| ・宮沢アパート2号棟(24戸) | ・梅が岡住宅(20戸) |

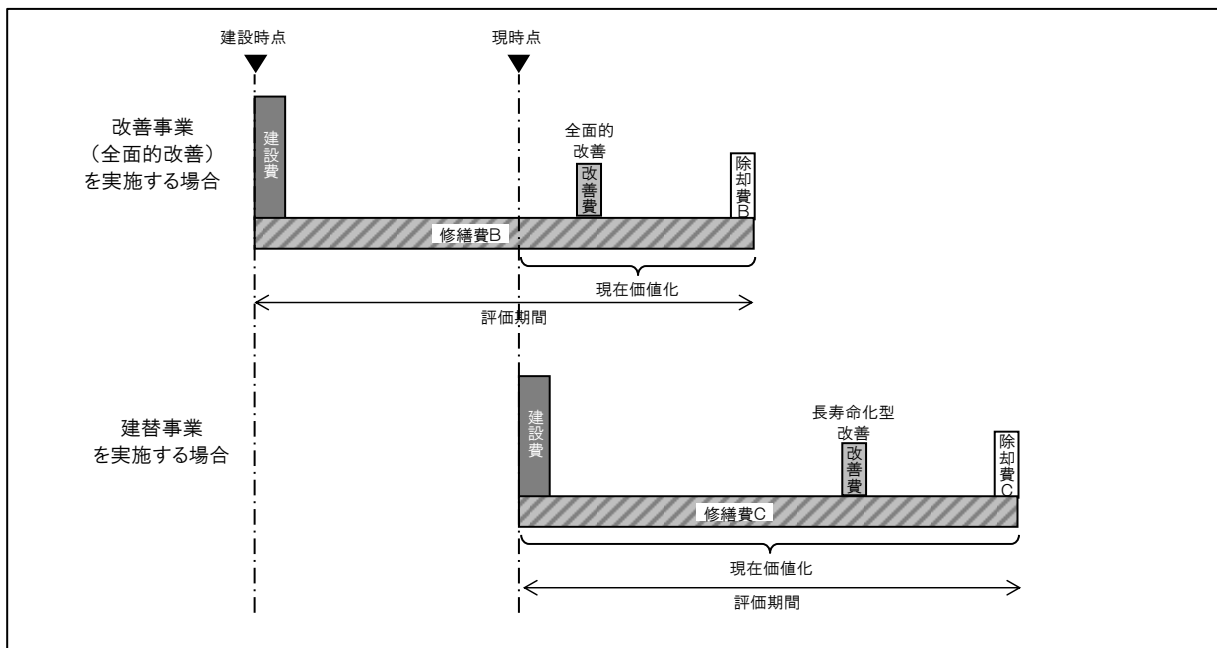
検討内容(判定基準)

- ・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を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・LCCの算出については、「公営住宅長寿命化計画策定指針(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に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

図表32 ライフサイクルコストの比較の算出イメージ



検討対象団地である三反田アパート1～3号棟、宮沢アパート1～2号棟、釜ヶ淵アパート1～2号棟、大里団地、加妻住宅、梅が岡住宅の各住棟について、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を比較します。

ただし、大里団地、加妻住宅、梅が岡住宅については、木造戸建て住棟であるため、LCC算定プログラムでは算定できないためLCC比較の対象外とします。

算定結果により、三反田アパート3号棟と宮沢アパート2号棟以外の住棟については、建替事業を実施した場合のLCCの方が、全面的改善事業を実施した場合のLCCよりも低くなっています。

これを踏まえ、三反田アパート1号棟・2号棟、宮沢アパート1号棟及び釜ヶ淵アパート1号棟・2号棟の判定結果を「建替」、三反田アパート3号棟及び宮沢アパート2号棟の判定結果を「改善」と仮設定します。

図表 33 ライフサイクルコストの比較

名称	建設年度	階数	戸数	経過年数 (2020年時点)	全面的改善を実施した場合の LCC (千円/戸・年)	建替事業を実施した場合の LCC (千円/戸・年)	2次判定①
三反田アパート 1号棟	S59 (1984)	2	12	36年	274,702	243,183	建替
三反田アパート 2号棟	S61 (1986)	2	14	34年	272,397	242,121	建替
三反田アパート 3号棟	H2 (1990)	3	18	30年	231,023	263,446	改善
宮沢アパート 1号棟	S63 (1988)	3	12	32年	247,410	243,381	建替
宮沢アパート 2号棟	H4 (1992)	3	24	28年	239,136	242,170	改善
釜ヶ淵アパート 1号棟	H6 (1994)	3	18	26年	305,781	263,514	建替
釜ヶ淵アパート 2号棟	H8 (1996)	3	18	24年	306,687	263,514	建替

※LCC算定結果の金額は、国土交通省が示しているLCC算出のために示されている単価（社会的割引率（4%）を適用して現在価値化している）により算出。

また、上記LCC比較の対象外とした大里団地については、前計画において室根地域で用途廃止となる折壁団地が建替を実施することとなっているため、折壁団地の実施状況を踏まえ、「改善」と仮設定します。

さらに加妻住宅については、令和2年度及び令和3年度に外壁・屋根改修工事を実施する予定となっていることなどから「改善」と仮設定します。

梅が岡住宅については、藤沢地域において比較的新しい住宅となるのため、「改善」と仮設定します。

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において「Bグループ」と判定された団地については、「将来ストック数の設定」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。

検討内容（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。〔2次判定②ーア〕
- ・「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。〔2次判定②ーイ〕

以上の検討結果より、需要、効率性、立地等を勘案し活用を図るべき団地については「当面維持管理」、また、それ以外については「用途廃止」と仮設定する。

図表 34 2次判定結果

名称	地域	1次判定 ① 判定結果	1次判定 ② 判定結果	2次判定 ① 判定結果	2次判定 ②-ア 判定結果	2次判定 ②-イ 判定結果
駒下住宅	一関	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止
町浦アパート	一関	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b)改善が必要	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止
関が丘アパート	一関	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b)改善が必要	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	当面維持管理
中田アパート	一関	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b)改善が必要	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	当面維持管理
青葉アパート	一関	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b)改善が必要	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	当面維持管理
三反田アパート(1号棟)	一関	(Ⅰ) 継続管理する団地	(b)改善が必要	建替	-	-
三反田アパート(2号棟)			(b)改善が必要	建替	-	-
三反田アパート(3号棟)			(b)改善が必要	改善	-	-
宮沢アパート(1号棟)	一関	(Ⅰ) 継続管理する団地	(b)改善が必要	建替	-	-
宮沢アパート(2号棟)			(b)改善が必要	改善	-	-
釜ヶ淵アパート(1号棟)	一関	(Ⅰ) 継続管理する団地	(b)改善が必要	建替	-	-
釜ヶ淵アパート(2号棟)			(b)改善が必要	建替	-	-
中田住宅	一関	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b)改善が必要	-	継続管理する団地	-
沢内アパート	一関	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(a)改善不要	-	継続管理する団地	-
大明神団地	大東	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(a)改善不要	-	継続管理する団地	-
礼田団地	大東	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(a)改善不要	-	継続管理する団地	-
沼田第2団地	大東	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(a)改善不要	-	継続管理する団地	-
古戸前団地	大東	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(a)改善不要	-	継続管理する団地	-
小森団地	大東	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(a)改善不要	-	継続管理する団地	-
摺沢駅前 特定公共賃貸住宅	大東	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(a)改善不要	-	継続管理する団地	-
山谷住宅	東山	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(a)改善不要	-	継続管理する団地	-
折壁団地	室根	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)	-	継続管理する団地	優先的な建替
大里団地	室根	(Ⅰ) 継続管理する団地	(b)改善が必要	改善	-	-
漆崎住宅(1号棟)	川崎	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b)改善が必要	-	継続管理する団地	-
漆崎住宅(2号棟)			(a)改善不要	-	継続管理する団地	-
加妻住宅	川崎	(Ⅰ) 継続管理する団地	(b)改善が必要	改善	-	-
梅が岡住宅	藤沢	(Ⅰ) 継続管理する団地	(b)改善が必要	改善	-	-

図表 35 1次・2次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要（改善可能）	(d)優先的な対応が必要（改善不可能）	
(Ⅰ)継続管理する団地	継続管理	改善	優先的な改善	優先的な建替	
	小沢アパート1号棟 小沢アパート2号棟 堀河ノ沢団地 山谷特定公共賃貸住宅 松川住宅 松川特定公共賃貸住宅 新館前特定公共賃貸住宅	三反田アパート3号棟 宮沢アパート2号棟 大里団地 加妻住宅 梅が岡住宅	(該当なし)	立沢住宅	
		建替	優先的な建替		
		三反田アパート1号棟 三反田アパート2号棟 宮沢アパート1号棟 釜ヶ淵アパート1号棟 釜ヶ淵アパート2号棟	折壁団地		
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地	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	
	沢内アパート1号棟 沢内アパート2号棟 大明神団地 礼田団地 沼田第2団地 古戸前団地 小森団地 摺沢駅前特定公共賃貸住宅 山谷住宅 漆崎住宅2号棟	関が丘アパート4号棟 関が丘アパート5号棟 関が丘アパート6号棟 関が丘アパート7号棟 関が丘アパート8号棟 関が丘アパート9号棟 中田アパート1号棟 中田アパート2号棟 青葉アパート 中田住宅 漆崎住宅1号棟	(該当なし)	駒下住宅	
		用途廃止	用途廃止		優先的な用途廃止
		(該当なし)	町浦アパート東棟 町浦アパート西棟		(該当なし)

3) 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

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。

検討内容（判定基準）

- ・ 1次判定、2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる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。

2次判定において「建替」と判定された三反田アパート1号棟・2号棟、宮沢アパート1号棟及び釜ヶ淵アパート1号棟・2号棟については、高齢者の入居に対応できない設備の状況や老朽化状況を勘案して計画期間内に建替の実施が必要と判定されました。

しかし、三反田アパートは3号棟及び宮沢アパート2号棟が「改善」と判定されており、団地内に異なる事業手法に判定された住棟が混在しています。また、効率的な事業実施や将来ストック数の推計結果（目標年次である令和12年度では充足している状況）を踏まえ、「改善」と再判定します。

さらに、釜ヶ淵アパートについても、将来ストック数の充足状況を踏まえ、建替えではなく「改善」と再判定します。

- 三反田アパート：1・2号棟「建替」、3号棟「改善」 ⇒ 再判定により全て「改善」
- 宮沢アパート：1号棟「建替」、2号棟「改善」 ⇒ 再判定により全て「改善」
- 釜ヶ淵アパート：「建替」 ⇒ 再判定により「改善」

2次判定において「優先的な建替」と判定された立沢住宅については、上記の判定結果でも示したとおり、将来ストック数が充足する見込みであり、かつ、一関地域は他地域と比べ市営住宅が多数供給されている状況を勘案し、耐用年数を大幅に超過していることなどから、「建替」ではなく、「優先的な用途廃止」と再判定します。

同様に「優先的な建替」と判定された折壁団地については、室根地域の地域ニーズや市営住宅供給状況、前回計画で建替えとしていることから、将来的な建替えを視野に入れていく必要があります。しかし、市内の将来ストック数が充足する見込みであることから、建替えについては計画期間後半において、次期計画改定の際に再判定を行うこととします。

なお、折壁団地は既に耐用年数を超過しているため、計画期間内は必要箇所の改善を行うこととします。

- 立沢住宅：「優先的な建替」 ⇒ 再判定により「優先的な用途廃止」
- 折壁団地：「優先的な建替」 ⇒ 再判定により「改善（将来的な建替え）」

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

今後想定される改善等に係る年度別事業費を試算し、住棟単位での事業の効率化を図るとともに事業量及び事業費が特定の年度に集中しないよう、事業実施時期を調整します。

検討内容

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- ・事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。
- ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

【事業費の試算】

- ・中長期的な期間（30年間）における改善事業、建替事業、用途廃止予定事業にかかる費用を試算します。

【事業実施時期の調整】

- ・計画期間に用途廃止予定とした住棟については、原則、建築年代順の実施を検討しますが、構造や劣化状況、入居状況等を考慮し、早期に廃止すべき住棟については優先的に用途廃止を実施することとします。

今後30年間の維持管理に係る事業費を推計する「長期的な管理の見通しプログラム（国土交通省）」による検討を行った結果、令和32年までの30年間の総事業費は概ね24億円と算定されました。

③最終判定結果

これまでの1次、2次及び3次判定の結果をまとめると以下のとおりとなります。

なお、(a)改善不要又は当面維持管理となった住棟及び住宅についても、第5章の劣化状況の把握により、改善が必要となる住棟については、改善を行うこととします。

図表 36 判定結果のまとめ（事業手法の設定）

	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要(改善可能)	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
(Ⅰ)継続管理する団地	継続管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	小沢アパート1号棟 小沢アパート2号棟 堀河ノ沢団地 山谷特定公共賃貸住宅 松川住宅 松川特定公共賃貸住宅 新館前特定公共賃貸住宅	三反田アパート1号棟 三反田アパート2号棟 三反田アパート3号棟 宮沢アパート1号棟 宮沢アパート2号棟 釜ヶ淵アパート1号棟 釜ヶ淵アパート2号棟 折壁団地 大里団地 加妻住宅 梅が岡住宅	(該当なし)	(該当なし)
		建替	優先的な建替	
		(該当なし)	(該当なし)	
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地	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
	沢内アパート1号棟 沢内アパート2号棟 大明神団地 礼田団地 沼田第2団地 古戸前団地 小森団地 摺沢駅前特定公共賃貸住宅 山谷住宅 漆崎住宅2号棟	関が丘アパート4号棟 関が丘アパート5号棟 関が丘アパート6号棟 関が丘アパート7号棟 関が丘アパート8号棟 関が丘アパート9号棟 中田アパート1号棟 中田アパート2号棟 青葉アパート 中田住宅 漆崎住宅1号棟	(該当なし)	立沢住宅 駒下住宅 新山住宅 中里分散住宅 沢内住宅 蘭梅住宅 千刈田住宅 新宮沢住宅 関が丘アパート 1, 2, 3号棟 境住宅 二ツ檀住宅 林ノ沢住宅 館山団地 沼田第1団地
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	北方住宅 新山住宅 三島住宅 本町住宅 田河津住宅 八幡団地 絵図下団地 堀田住宅 仁郷住宅 大母住宅 西古谷住宅 二日町住宅 大籠住宅
	(該当なし)	町浦アパート東棟 町浦アパート西棟	(該当なし)	

④長期的な管理の見通し

最終判定結果を基に、全住棟の供用期間、事業実施時期等の見通しを考慮し、概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しは以下のとおりです。

図表 37 長期的な管理の見通し（一関地域）

名称	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間）			中長期活用計画（11～30年）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
新山住宅	2	2	用途廃止	2	前計画による	—	—	—
中里分散住宅	1	1	用途廃止	1	前計画による	—	—	—
沢内住宅	1	1	用途廃止	1	前計画による	—	—	—
蘭梅住宅	5	5	用途廃止	5	前計画による	—	—	—
立沢住宅	36	36	用途廃止	36	耐用年数超過の上、将来ストックが充足見込であるため	—	—	—
千刈田住宅	18	18	用途廃止	18	前計画による	—	—	—
新宮沢住宅	4	4	用途廃止	4	前計画による	—	—	—
駒下住宅	35	67	用途廃止	67	耐用年数超過の上、将来ストックが充足見込であるため	—	—	—
町浦アパート	2	48	用途廃止	48	耐用年数の1/2を超過し、将来ストックが充足見込であるため	—	—	—
関が丘アパート1～3号棟	3	72	用途廃止	72	前計画による	—	—	—
関が丘アパート4～9号棟	6	136	維持管理（計画修繕）	136	耐用年数まで有効活用するため計画修繕に努める	当面維持管理	136	中長期間の活用を目指し計画修繕に努める
中田アパート	2	48	個別改善	48	耐用年数まで活用するため、長寿命化型改善を行う	当面維持管理	48	中長期間の活用を目指し計画修繕に努める
青葉アパート	1	30	個別改善	30	耐用年数まで活用するため、長寿命化型改善及び福祉対応型改善を行う	当面維持管理	30	中長期間の活用を目指し計画修繕に努める
中田住宅（簡耐）	10	20	個別改善	20	耐用年数まで活用するため、居住性向上型改善を行う	当面維持管理	20	耐用年数まで活用するため計画修繕に努める
中田住宅（耐火）	1	3	個別改善	3	計画期間内の活用のため、長寿命化型改善を行う	当面維持管理	3	耐用年数まで活用するため計画修繕に努める
三反田アパート	3	44	個別改善	44	耐用年数まで活用するため、長寿命化型改善及び福祉対応型改善を行う	維持管理（計画修繕）	44	耐用年数まで活用するため計画修繕に努める
宮沢アパート	2	36	個別改善	36	耐用年数まで活用するため、長寿命化型改善を行う	当面維持管理	36	耐用年数まで活用するため計画修繕に努める
釜ヶ淵アパート	2	36	個別改善	36	耐用年数まで活用するため、長寿命化型改善を行う	当面維持管理	36	耐用年数まで活用するため計画修繕に努める
沢内アパート	2	43	個別改善 維持管理（計画修繕）	43	1号棟は耐用年数まで活用するため、長寿命化型改善を行う	個別改善	43	優良なストックとして長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
小沢アパート	2	48	維持管理（計画修繕）	48	耐用年数まで有効活用するため計画修繕に努める	個別改善	48	優良なストックとして長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
一関地域 市営住宅 計				698	（用途廃止戸数：254戸）		444	

図表 38 長期的な管理の見通し（花泉地域）

名称	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間）			中長期活用計画（11～30年）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
境住宅	6	6	用途廃止	6	前計画による	—	—	—
二ツ檀住宅	35	35	用途廃止	35	前計画による	—	—	—
林ノ沢住宅	10	45	用途廃止	45	前計画による	—	—	—
花泉地域 市営住宅 計				86	(用途廃止戸数：86戸)		0	

図表 39 長期的な管理の見通し（大東地域）

名称	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間）			中長期活用計画（11～30年）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
大明神住宅	42	42	維持管理 (計画修繕)	42	耐用年数まで有効活用するため 計画修繕に努める	個別改善	42	優良なストックとして長期的 な活用を図るため、長寿命化 型改善を行う
館山団地	2	7	用途廃止	7	前計画による	—	—	—
沼田第1団地	2	12	用途廃止	12	前計画による	—	—	—
礼田団地	10	10	維持管理 (計画修繕)	10	耐用年数まで有効活用するため 計画修繕に努める	個別改善	10	優良なストックとして長期的 な活用を図るため、長寿命化 型改善を行う
沼田第2団地	11	11	維持管理 (計画修繕)	11	耐用年数まで有効活用するため 計画修繕に努める	個別改善	11	優良なストックとして長期的 な活用を図るため、長寿命化 型改善を行う
堀河ノ沢団地	9	9	維持管理 (計画修繕)	9	耐用年数まで有効活用するため 計画修繕に努める	個別改善	9	優良なストックとして長期的 な活用を図るため、長寿命化 型改善を行う
古戸前団地	8	8	維持管理 (計画修繕)	8	耐用年数まで有効活用するため 計画修繕に努める	個別改善	8	優良なストックとして長期的 な活用を図るため、長寿命化 型改善を行う
小森団地	6	6	維持管理 (計画修繕)	6	耐用年数まで有効活用するため 計画修繕に努める	個別改善	6	優良なストックとして長期的 な活用を図るため、長寿命化 型改善を行う
摺沢駅前 特定公共 賃貸住宅	1	10	維持管理 (計画修繕)	10	耐用年数まで有効活用するため 計画修繕に努める	個別改善	10	優良なストックとして長期的 な活用を図るため、長寿命化 型改善を行う
大東地域 市営住宅 計				115	(用途廃止戸数：19戸)		96	

図表 40 長期的な管理の見通し（千厩地域）

名称	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間）			中長期活用計画（11～30年）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
北方住宅	16	16	用途廃止	16	前計画による	—	—	—
新山住宅	18	18	用途廃止	18	前計画による	—	—	—
三島住宅	3	12	用途廃止	12	前計画による	—	—	—
千厩地域 市営住宅 計				46	(用途廃止戸数：46戸)		0	

図表 41 長期的な管理の見通し（東山地域）

名称	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間）			中長期活用計画（11～30年）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
山谷住宅	16	32	維持管理 (計画修繕)	32	耐用年数まで有効活用するため 計画修繕に努める	個別改善	32	優良なストックとして長期的 な活用を図るため、長寿命化 型改善を行う
山谷特定 公共賃貸 住宅	8	8	維持管理 (計画修繕)	8	耐用年数まで有効活用するため 計画修繕に努める	個別改善	8	優良なストックとして長期的 な活用を図るため、長寿命化 型改善を行う
本町住宅	8	14	用途廃止	14	前計画による	—	—	—
田河津 住宅	2	2	用途廃止	2	前計画による	—	—	—
松川住宅	32	32	維持管理 (計画修繕)	32	耐用年数まで有効活用するため 計画修繕に努める	個別改善	32	優良なストックとして長期的 な活用を図るため、長寿命化 型改善を行う
松川特定 公共賃貸 住宅	18	18	維持管理 (計画修繕)	18	耐用年数まで有効活用するため 計画修繕に努める	個別改善	18	優良なストックとして長期的 な活用を図るため、長寿命化 型改善を行う
東山地域 市営住宅 計				106	(用途廃止戸数：16戸)		90	

図表 42 長期的な管理の見通し（室根地域）

名称	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間）			中長期活用計画（11～30年）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
八幡団地	1	5	用途廃止	5	前計画による	—	—	—
絵図下 団地	2	5	用途廃止	5	前計画による	—	—	—
折壁団地	5	25	個別改善	25	老朽化により劣化が進んだ箇所 について居住性向上型改善を行 う	建替え	25	将来的な地域の需要を踏まえ 最適な戸数での建替えを目指 す
大里団地	15	15	個別改善	15	耐用年数を超えてさらに活用す るため、居住性向上型改善を行 う	維持管理	15	50～60年間程度の活用を目指 し維持管理に努める
新館前特 定公共賃 貸住宅	10	10	維持管理 (計画修繕)	10	耐用年数まで有効活用するため 計画修繕に努める	個別改善	10	優良なストックとして長期的 な活用を図るため、長寿命化 型改善を行う
室根地域 市営住宅 計				60	(用途廃止戸数：10戸)		50	

図表 43 長期的な管理の見通し（川崎地域）

名称	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間）			中長期活用計画（11～30年）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
堀田住宅	1	1	用途廃止	1	前計画による	—	—	—
加妻住宅	20	20	個別改善	20	耐用年数を超過してさらに活用するため、長寿命化型改善を行う	維持管理（計画修繕）	20	50～60年間程度の活用を目指し計画修繕に努める
漆崎住宅	2	10	維持管理（計画修繕）	10	耐用年数まで有効活用するため計画修繕に努める	個別改善	10	優良なストックとして長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
川崎地域 市営住宅 計				31	（用途廃止戸数：1戸）		30	

図表 44 長期的な管理の見通し（藤沢地域）

名称	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間）			中長期活用計画（11～30年）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
仁郷住宅	8	8	用途廃止	1	耐用年数を大幅に経過のため	—	—	—
梅が岡住宅	20	20	個別改善	20	耐用年数を超過してさらに活用するため、長寿命化型改善を行う	維持管理（計画修繕）	20	50～60年間程度の活用を目指し計画修繕に努める
大母住宅	7	7	用途廃止	7	耐用年数を大幅に経過のため	—	—	—
西古谷住宅	12	12	用途廃止	12	耐用年数を大幅に経過のため	—	—	—
二日町住宅	7	7	用途廃止	7	耐用年数を大幅に経過のため	—	—	—
大籠住宅	6	1	用途廃止	1	耐用年数を大幅に経過のため	—	—	—
藤沢地域 市営住宅 計				55	（用途廃止戸数：35戸）		20	

図表 45 計画期間内のストック手法別戸数集計表

地域	R02 現在の管理戸数	維持管理	個別改善	建替	用途廃止	将来的な用途廃止	将来的な管理戸数（R32時点）
一関	698戸	91戸	353戸	0戸	97戸	254戸	444戸
花泉	86戸	0戸	0戸	0戸		86戸	0戸
大東	115戸	96戸	0戸	0戸		19戸	96戸
千厩	46戸	0戸	0戸	0戸		46戸	0戸
東山	106戸	90戸	0戸	0戸		16戸	90戸
室根	60戸	10戸	40戸	0戸		10戸	50戸
川崎	31戸	10戸	20戸	0戸		1戸	30戸
藤沢	55戸	0戸	20戸	0戸		35戸	20戸
合計	1,197戸	297戸	433戸	0戸		97戸	467戸

⑤計画期間における事業手法の決定

前項④の長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（令和3年度から令和12年度まで）に実施する事業を決定します。

図表 46 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	将来目標 管理戸数
公営住宅等管理戸数	1,197戸	1,147戸	1,100戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数	1,147戸	1,100戸	1,100戸
うち計画修繕対応戸数	297戸	297戸	297戸
うち改善事業予定戸数	433戸	433戸	433戸
個別改善事業予定戸数	433戸	433戸	433戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	417戸	370戸	370戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	97戸	97戸	97戸

※表中「将来目標管理戸数」の値は、5年単位（1～5年目、6～10年目）の各種事業等の延べ戸数（予定）を示す。

※個別改善は、安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型のうち、該当する改善メニューを選択し実施するもの。

※全面的改善は、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行ったほうが効率的であると判断される場合に実施するもの。

第5章 劣化状況の把握

1 調査概要

維持管理する対象住宅について、現地調査（空き住戸内の調査を含む）を行い、劣化状況を把握することにより、計画策定の基礎資料としました。

(1) 調査の目的

建物を維持管理し、住宅ストックとして有効に活用していくためには、既存建物の劣化等の状況を把握し、効率的な改善方法や改善時期を判断することが必要となります。

そのため、市営住宅の劣化の傾向や維持保全に向けた課題や特性、団地や住棟ごとの状況等について、建物の劣化状況や居住性を把握することを目的として調査を実施しました。

(2) 調査の視点と方法

○調査の視点

本計画における改善事業内容検討のため、公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目を中心に調査を実施しました。また、社会資本整備総合交付金の対象となる長寿命化型改善による対応の可否も含めて調査しました。

○調査の方法

団地ごとに築年数、住戸タイプ等を踏まえた主要な住棟を抽出し、建物の躯体、主要設備等の状況を目視等により調査しました。

調査対象団地及び主な調査項目は以下のとおりです。

図表 47 現地調査の対象団地

名称	調査箇所
<ul style="list-style-type: none"> ・ 関が丘アパート 4. 7. 9号棟 ・ 中田アパート 2号棟 ・ 青葉アパート ・ 中田住宅 ・ 三反田アパート 3号棟 ・ 宮沢アパート 2号棟 ・ 釜ヶ淵アパート 2号棟 ・ 沢内アパート 1号棟 ・ 小沢アパート 2号棟 ・ 大明神団地 ・ 礼田団地 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沼田第2団地 ・ 堀河ノ沢団地 ・ 摺沢駅前特定公共賃貸住宅 ・ 山谷住宅・山谷特定公共賃貸住宅 ・ 松川住宅・松川特定公共賃貸住宅 ・ 大里団地 ・ 新館前特定公共賃貸住宅 ・ 加妻住宅
<ul style="list-style-type: none"> ・ 関が丘アパート 4. 7. 9号棟 ・ 中田アパート 2号棟 ・ 青葉アパート ・ 三反田アパート 3号棟 ・ 摺沢駅前特定公共賃貸住宅 	給排水設備

図表 48 現地調査における主な調査項目

調査区分	主な調査項目
躯体の劣化状況	・ 亀裂、錆水、部材の剥落等外壁の劣化状況及び改善の必要性の有無 ・ 屋上防水の劣化状況及び改善の必要性の有無 等
室内の劣化状況	・ 窓枠、サッシ、室内建具、壁や床の状況、台所、トイレ、浴室等室内の設備状況 等
居住性	・ 居住室の広さ、日照や通風、トイレや浴室の設備による居住性 ・ 玄関、廊下、階段、トイレ等のバリアフリー化の状況 ・ 建物全体の汚れや植栽の状況等による建物の美観状況 等

2 調査結果

(1) 劣化状況

調査による劣化状況を整理しました。

図表 49 住宅別劣化状況及び課題 (1/3)

名称 (建設年度)	劣化状況
関が丘アパート 4号棟 (S48)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 14 年度に外壁改修を実施していますが、工事後約 20 年が経過するため、外壁のひび割れや剥離等が著しく見受けられました。 平成 22 年度に屋上防水改修を実施していますが、滞水や変色が見られました。 住戸内は、トイレや浴室に手すりがありませんでした。
関が丘アパート 7号棟 (S51)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17～18 年度に外壁改修を実施していますが、工事後約 15 年が経過するため、外壁のひび割れや剥離等が著しく見受けられました。 平成 22 年度に屋上防水改修を実施していますが、滞水跡や変色、草木の繁茂が見られました。また、高架水槽架台にサビが見られます。 住戸内は、壁のひび割れや汚れが見られました。
関が丘アパート 9号棟 (S53)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年度に外壁改修を実施していますが、汚れや塗装の浮きが見られました。 屋根の端部にサビが見られました。 階段室は、天井の塗装剥離やひび割れが著しく見られました。 住戸内は、壁の汚れが見られました。
中田アパート2号棟 (S55)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年度に外壁改修を実施していますが、工事後約 10 年が経過するため、外壁のひび割れや剥離等が見受けられました。 屋根は概ね良好です。 階段室は、壁のひび割れや塗装剥離が著しく見られました。 住戸内は、汚れ等の劣化が見られました。
青葉アパート (S58)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年度に外壁改修を実施しているため、概ね良好です。 屋上に滞水跡や変色が見られました。 階段室の入口に破損が見られました。 住戸内は、トイレや浴室に段差が見られました。
中田住宅 (S56.61)	<ul style="list-style-type: none"> 外壁にはひび割れや汚れ、基礎の破損が見られました。 屋根は、平屋建住棟で鉄骨にサビが見られ、2階建住棟でサビや劣化が著しく見受けられました。

図表 49 住宅別劣化状況及び課題 (2/3)

名称 (建設年度)	劣化状況
三反田アパート 3号棟 (H2)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 27～28 年度に外壁改修を実施しているため、概ね良好です。 ・屋根に退色が見られました。 ・階段室は、壁のひび割れや塗装剥離、滑り止めの破損が著しく見受けられました。 ・住戸内は、浴室に段差が見られました。
宮沢アパート 2号棟 (H4)	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁に汚れやひび割れが目立ちました。 ・屋根に変色が見られ、高架水槽架台にサビが見られました。 ・階段室は、滑り止めのサビや壁にひび割れが見られました。 ・住戸内のトイレや浴室には、手すりがありました。
釜ヶ淵アパート 2号棟 (H8)	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁に汚れが著しく見受けられました。 ・排水管にサビが見られました。 ・屋根にサビが見られました。 ・廊下の壁にひび割れや塗装剥離が見られました。
沢内アパート 1号棟 (H10)	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁に汚れやひび割れ、塗装剥離が著しく見られました。 ・排水管にサビが見られました。 ・屋根にサビや退色が見られました。 ・階段室の壁にひび割れが見られました。 ・住戸内のトイレや浴室には、手すりがありました。
小沢アパート 2号棟 (H13)	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁に汚れや塗装剥離が見られました。 ・屋根の端部にサビが見られました。 ・排水管にサビが見られました。 ・廊下天井にひび割れが複数見られました。
大明神団地 (H5～15)	<ul style="list-style-type: none"> ・建設後約 20～25 年が経過し、外壁に木材の色褪せが見られました。 ・灯油タンクにサビが見られました。 ・屋根に汚れが見られました。
礼田団地 (H12)	<ul style="list-style-type: none"> ・建設後約 20 年が経過し、外壁にひび割れ、汚れが見られました。 ・換気口やタンクにサビが見られました。 ・屋根に汚れが見られました。
沼田第 2 団地 (H13. 14)	<ul style="list-style-type: none"> ・建設後約 20 年が経過し、外壁にひび割れや木材の色褪せが見られました。 ・屋根に草の繁茂や梁の変色が見られました。
堀河ノ沢団地 (H14)	<ul style="list-style-type: none"> ・建設後約 20 年が経過し、外壁にひび割れや木材の色褪せが見られました。 ・屋根に汚れが見られました。

図表 49 住宅別劣化状況及び課題 (3/3)

名称 (建設年度)	劣化状況
摺沢駅前特定公共 賃貸住宅 (H13)	<ul style="list-style-type: none"> ・建設後約 20 年が経過し、外壁にひび割れや木材の色褪せが見られました。 ・屋根に汚れやコケが見られました。 ・住戸内のトイレや浴室には、手すりがありました。
山谷住宅・山谷特定 公共賃貸住宅 (H17~20)	<ul style="list-style-type: none"> ・建設後約 15 年が経過し、外壁に汚れやひび割れ、基礎の浮き上がりが見受けられました。 ・屋根に汚れが見られました。 ・一部の住棟で震災の影響を受け、住戸内で建具の隙間や壁の破損がありました。
松川住宅・松川特定 公共賃貸住宅 (H8~12)	<ul style="list-style-type: none"> ・建設後 20 年以上が経過し、外壁にひび割れや木材の色褪せが見られました。 ・屋根に変色があり、軒裏には穴がありました。 ・住戸内のトイレや浴室には、手すりがありました。
大里団地 (S60. 61)	<ul style="list-style-type: none"> ・建設後約 35 年が経過し、木材の色褪せが見られました。 ・屋根材に隙間が見られました。
新館前特定公共 賃貸住宅 (H11)	<ul style="list-style-type: none"> ・建設後 20 年が経過し、外壁に汚れや木材の色褪せが見られました。 ・屋根に汚れが見られました。
加妻住宅 (H6. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ・建設後 25 年が経過し、外壁にひび割れや等が見られますが、令和 2~3 年度に屋根・外壁改修を実施します。 ・タンクのサビが見られますが、屋根・外壁と同時期に再塗装を実施します。

図表 50 現地調査の概要 (1/11)

関が丘アパート4号棟 (S48)		
 <p>北面外壁 ひび割れ、塗装剥離</p>	 <p>南面外壁 ベランダ天井塗装剥離、鉄筋露出</p>	 <p>屋上 滞水、変色あり</p>
 <p>階段室 滑り止め劣化、浮き、サビ</p>	 <p>台所壁 開口部回りひび割れ、塗装剥離</p>	 <p>トイレ 手すりなし</p>

関が丘アパート7号棟 (S51)		
 <p>北面外壁 ひび割れ、塗装剥離</p>	 <p>南面外壁 ベランダ天井塗装剥離、鉄筋露出</p>	 <p>屋上 滞水跡、変色、草木の繁茂</p>
 <p>高架水槽架台 サビ</p>	 <p>階段 滑り止め破損多数あり</p>	 <p>玄関天井 塗装剥離、分電盤劣化</p>

図表 50 現地調査の概要 (2/11)

関が丘アパート 9号棟 (S53)		
 <p>南面外壁 汚れ</p>	 <p>南面外壁 塗装浮き</p>	 <p>屋根 端部サビ</p>
 <p>階段室 入口天井 塗装剥離</p>	 <p>階段室 壁 ひび割れ、塗装剥離</p>	 <p>浴室 汚れ、劣化</p>

中田アパート 2号棟 (S55)		
 <p>北面外壁 階段室入口庇劣化</p>	 <p>南面外壁 端部ひび割れ</p>	 <p>屋根 特になし</p>
 <p>階段室 壁 塗装剥離、ひびわれ</p>	 <p>階段室 壁 変色、ひび割れ、塗装剥離</p>	 <p>廊下、洗面所 床 劣化</p>

図表 50 現地調査の概要 (3/11)

青葉アパート (S58)



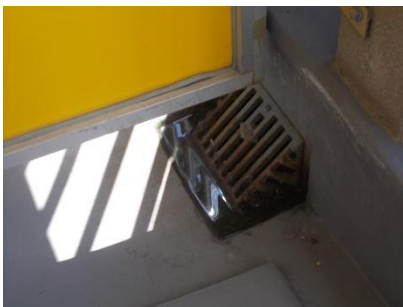
南面外壁 特になし



屋上 滞水跡あり、変色あり



階段室 入口 破損



ベランダ 排水溝 サビ



受水槽 (地上型) サビ



駐輪場 支柱 サビ

中田住宅 (S56.61)



外壁 ひび割れ、汚れ



基礎 破損



屋根 鉄骨サビ



玄関 柱 サビ



南面外壁 ひび割れ、汚れ



屋根 劣化

図表 50 現地調査の概要 (4/11)

三反田アパート3号棟 (H2)		
		
西面外壁 基礎 塗装剥離	南面外壁 特になし	屋根 やや退色あり
		
階段 滑り止めサビ	階段室 壁 ひび割れ、塗装剥離	浴室 段差あり

宮沢アパート2号棟 (H4)		
		
北面外壁 階段室入口庇 欠損、汚れ	南面外壁 ベランダ天井 ひび割れ	屋根 変色、退色
		
高架水槽架台 サビ	階段 滑り止め金物 サビ	トイレ 特になし

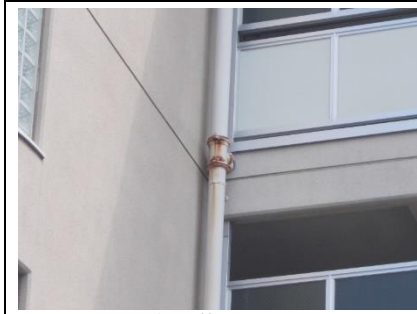
図表 50 現地調査の概要 (5/11)

釜ヶ淵アパート 2号棟 (H8)		
 <p>西面外壁 汚れ</p>	 <p>南面外壁 庇 汚れ</p>	 <p>排水管 サビ</p>
 <p>廊下 壁 塗装剥離</p>	 <p>屋根 サビ</p>	 <p>受水槽 配管 へこみ</p>

沢内アパート 1号棟 (H10)		
 <p>北面外壁 ひび割れ、塗装剥離、汚れ</p>	 <p>南面外壁 排水管接続部サビ</p>	 <p>屋根 サビ、退色</p>
 <p>階段 床 シート浮き</p>	 <p>浴室 手すりあり</p>	 <p>受水槽 配管 へこみ</p>

図表 50 現地調査の概要 (6/11)

小沢アパート 2号棟 (H13)



排水管 サビ



外壁 汚れ



外壁 ひび割れ、塗装剥離



廊下 天井 ひび割れ多数あり



廊下 玄関 塗装剥離



屋根 端部サビ

大明神団地 (H5~15)



外壁 全景



柱 木材の色褪せ



タンク サビ



外壁 塗装剥離









外壁 目地のひび割れ



屋根 汚れ

図表 50 現地調査の概要 (7/11)

礼田団地 (H12)		
 <p>ベランダ 木材の色褪せ</p>	 <p>外壁 汚れ</p>	 <p>外壁 目地のひび割れ</p>
 <p>梁 ひび割れ</p>	 <p>換気口 サビ</p>	 <p>屋根 汚れ</p>

沼田第2団地 (H13. 14)		
 <p>外壁 全景</p>	 <p>窓 破損</p>	 <p>外壁 ひび割れ</p>
 <p>柱 木材の色褪せ</p>	 <p>屋根 草の繁茂</p>	 <p>屋根 梁の変色</p>

図表 50 現地調査の概要 (8/11)

堀河ノ沢団地 (H14)



外壁 特になし



軒裏 木材の色褪せ



外壁 汚れ



外壁 汚れ



外壁 ひび割れ



屋根 汚れ

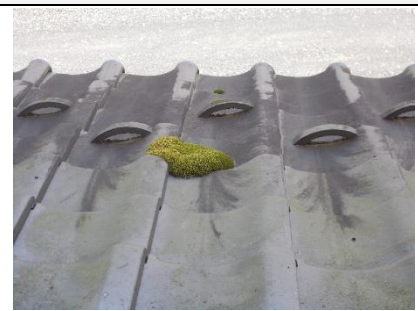
摺沢駅前特定公共賃貸住宅 (H13)



北面外壁 軒裏 汚れ



西面外壁 汚れ



屋根 汚れ、コケ



廊下 壁 鳥のフン



畳 カビ



トイレ 手すりあり、段差なし

図表 50 現地調査の概要 (9/11)

山谷住宅・山谷特定公共賃貸住宅 (H17~20)

 <p>外壁 基礎の浮き上がり</p>	 <p>外壁 ひび割れ</p>	 <p>屋根 汚れ</p>
 <p>屋根 木材の色褪せ</p>	 <p>建具の隙間</p>	 <p>住戸内 壁 破損</p>

松川住宅・松川特定公共賃貸住宅 (H8~12)

 <p>外壁 色褪せ</p>	 <p>外壁 ボードひび割れ</p>	 <p>屋根 瓦変色</p>
 <p>軒裏 穴</p>	 <p>トイレ 手すりあり</p>	 <p>ふれあいセンター 排水管支持金物サビ</p>

図表 50 現地調査の概要 (10/11)

大里団地 (S60. 61)



新館前特定公共賃貸住宅 (H11)



図表 50 現地調査の概要 (11/11)

加妻住宅 (H6. 7)



外壁 ひび割れ



外壁 目地のひび割れ



タンク サビ



基礎 ひび割れ



屋根 汚れ



ゴミ置場 劣化

(2) 給排水設備調査

本計画では、より詳細な設備の劣化状況を把握し、今後の維持管理計画を検討するため、ファイバースコープを用いて給排水設備配管の内部の劣化状況を調査しました。

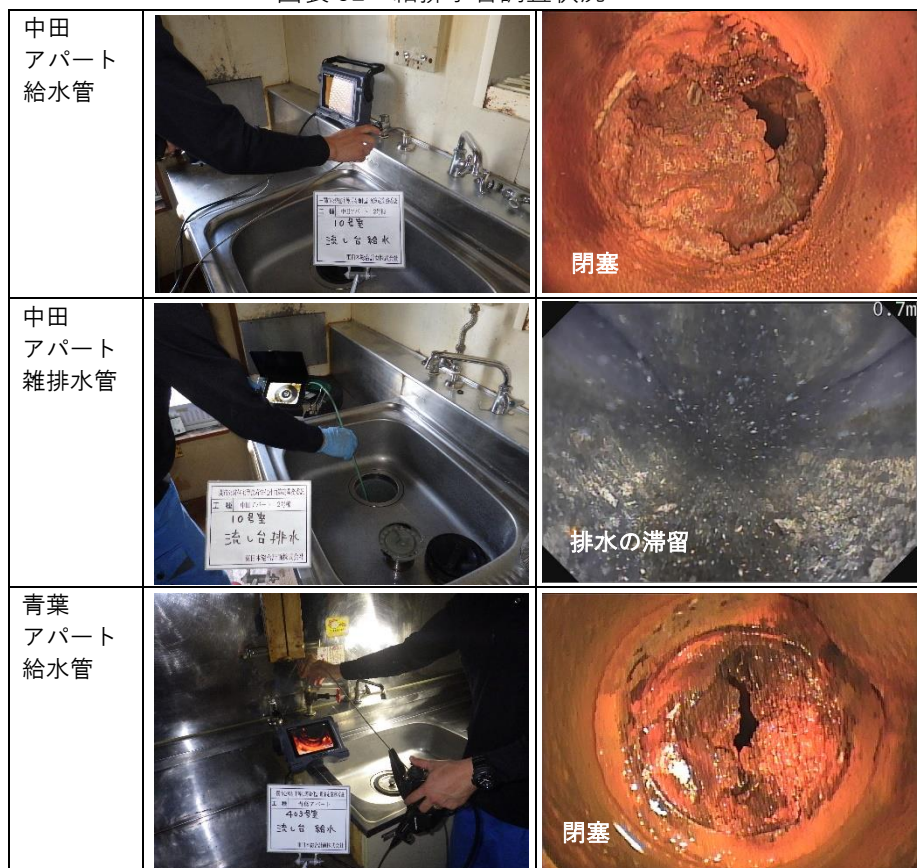
調査の結果、給排水管の設備評価はⅢの「中期劣化状況」が多く、計画的に修繕・改修を図る必要があります。中田アパートの給排水管及び青葉アパートの給水管では、Ⅳの「終期劣化状況」で配管に閉塞が見られ、劣化が著しく進行していました。

図表 51 給排水設備調査の結果

名称	建設年度	経過年数	設備評価		
			給水管	雑排水管	
関が丘アパート	4号棟	S48	47	Ⅱ	Ⅲ
	7号棟	S51	44	Ⅲ	Ⅱ
	9号棟	S53	42	Ⅲ	Ⅱ
中田アパート	2号棟	S55	40	Ⅳ	Ⅳ
青葉アパート	-	S58	37	Ⅳ	Ⅱ
三反田アパート	3号棟	H2	30	Ⅲ	Ⅱ
摺沢駅前特定公共賃貸住宅	-	H13	19	Ⅰ	Ⅰ

- Ⅰ：大きな劣化は見られず、当分は現状のまま継続使用。
- Ⅱ：腐食・劣化が進行しており、対策を検討する時期にきている（7年～10年程度）。
- Ⅲ：腐食・劣化が進行しており、概ね3年～7年のうちに対策を施す必要がある。
- Ⅳ：腐食・劣化が著しく進行しており、至急対策を施す必要がある。

図表 52 給排水管調査状況



第6章 点検の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、定期点検や日常点検等の実施方針を設定します。

1 点検の実施方針

(1) 基本的な方針

法定点検については、引き続き法令（建築基準法第12条による。以下「法定点検」）に基づき適切に実施し、法定点検対象外の住棟においては、同規定に準じた法定点検と同様の点検（以下「定期点検」）を実施します。

また、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）」に基づき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前など効率的に行います。

(2) 点検実施の体制等

日常点検は、担当者が目視で行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、安全性を考慮し、複数人数で実施します。

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、既に修繕済みの箇所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。

2 対象部位と点検項目

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」を踏まえ、以下の対象部位別の日常点検項目一覧に従い実施します。

なお、法定点検対象部位についても、「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づき日常点検を行うことが望ましいとされています。

I 敷地及び地盤

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
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) 附属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

II 建築物の外部

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
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	

Ⅲ 屋上及び屋根

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
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	○

Ⅳ 避難施設等

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
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	
	・ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	・ 物品の放置の状況	○
	・ 階段各部の劣化及び損傷の状況	○

Ⅴ 給水設備及び排水設備

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
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)	・ 配管の腐食及び漏水の状況	○
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・ 給水タンク等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)	・ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

第7章 計画修繕の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を設定します。

1 計画修繕の実施方針

(1) 基本的な方針

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画的な修繕を実施することが重要です。

建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実行していくため、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点に立って修繕計画を定める必要があります。

(2) 計画修繕の実施方針

本計画では、計画修繕の実施方針を以下のように設定します。

【計画修繕の実施方針】

- ①修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討します。
- ②これまでの工事履歴（工事内容と実施時期）や日常的な点検結果を踏まえ工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図ります。
- ③計画修繕の実施に当たっては、住宅老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事実施の優先順位等を検討します。
- ④計画修繕の実施結果等については、維持管理データベースにその履歴を蓄積し、計画の進行管理に反映します。

2 対象項目別の修繕周期

計画修繕の実施は、「公営住宅長寿命化計画策定指針」を踏まえ、以下の対象項目別の修繕周期に従い必要性を検討し、実施していくこととします。（主要な修繕項目を抜粋記載）

I 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
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
		修繕	24年	下地調整のうえ露出防水（かぶせ方式）
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水のうえ保護塗装（かぶせ方式）
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等
③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

II 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
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄のうえ下地処理、仕上塗材塗り等
③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うえ下地処理、打替え

III 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
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)
		取替	40年	ステンレス鋼管
	水道メーター	取替	8年	支給品
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	

IV 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
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング 鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング 鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
		取替	50年	鑄鉄管
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
		取替	30年	ヒューム管
④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	

V 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
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
	ガスメーター	取替	10年	
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管

第8章 改善事業の実施方針

1 改善事業の実施方針

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を勘案のうえ実施を検討します。

なお、改善事業については、公営住宅等ストック総合改善事業の対象となる項目について実施するものとします。

図表 53 改善事業のタイプ

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、居住性を向上させます。 ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善 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ます。 ・住戸内部、共用部の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応 など
③安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震性の確保をはじめ、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。 ・耐震性の確保 ・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 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います。 ・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

図表 54 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
① 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 <p style="text-align: right;">等</p>	<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） <p style="text-align: right;">等</p>	<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 <p style="text-align: right;">等</p>
② 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 <p style="text-align: right;">等</p>	<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 <p style="text-align: right;">等</p>	<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 <p style="text-align: right;">等</p>
③ 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} <p style="text-align: right;">等</p>	<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又は主要機器耐震補強措置の実施 <p style="text-align: right;">等</p>	<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} <p style="text-align: right;">等</p>
④ 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 <p style="text-align: right;">等</p>	<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 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 <p style="text-align: right;">等</p>

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

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

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

2 団地別・住棟別改善事業の方針

(1) 一関地域

1) 関が丘アパート4～9号棟

関が丘アパートの4号棟から9号棟については、これまでに外壁改善及び屋上防水改善を実施していることから、本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

2) 中田アパート

中田アパートの1号棟及び2号棟については、劣化状況調査から給排水管の劣化が進んでいることが指摘されているため、給排水管について長寿命化型改善の実施を目指します。

3) 青葉アパート

青葉アパートについては、劣化状況調査から給排水管の劣化が進んでいることが指摘されているため、給排水管について長寿命化型改善の実施を目指します。

また、高齢者の入居に適した地上階において、住戸内の福祉対応型改善の実施を目指します。

4) 中田住宅

中田住宅の平屋建て住棟については、経過年数が40年を超えることから屋上・外壁について長寿命化型改善の実施を目指します。

簡易耐火構造2階建ての住棟については、順次実施している屋根の断熱性の向上をはかる居住性向上型改善の実施を目指します。

5) 三反田アパート

三反田アパートの1号棟及び2号棟については、経過年数が40年を超えることから給排水管について長寿命化型改善の実施を目指します。

また、1号棟から3号棟の住戸内について、高齢者世帯の入居が多いため、高齢者の入居に適した地上階において、住戸内の福祉対応型改善の実施を目指します。

6) 宮沢アパート

宮沢アパートの1号棟については、経過年数が40年を超えることから給排水管について長寿命化型改善の実施を目指します。また、高齢者の入居に適した地上階において、住戸内の福祉対応型改善の実施を目指します。

2号棟については、劣化状況調査から外壁の劣化が進んでいることが指摘されているため、外壁について長寿命化型改善の実施を目指します。

7) 釜ヶ淵アパート

釜ヶ淵アパートの1号棟及び2号棟については、劣化状況調査から屋根・外壁の劣化が進んでいることが指摘されているため、屋根・外壁について長寿命化型改善の実施を目指します。

8) 沢内アパート

沢内アパートの1号棟については、劣化状況調査から屋根・外壁の劣化が進んでいることが指摘されているため、屋根・外壁について長寿命化型改善の実施を目指します。

沢内アパートの2号棟については、経過年数が少ないため本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

9) 小沢アパート

小沢アパートの1号棟及び2号棟については、経過年数が30年未満のため本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

図表 55 団地別・住棟別改善事業の方針（一関地域 1/2）

名称	建設年度	構造階数	戸数	活用手法	改善事業の方針			
					①居住性向上型	②福祉対応型	③安全性確保型	④長寿命化型
関が丘アパート4号棟	S48	耐4	24	維持管理	—	—	—	—
関が丘アパート5号棟	S49	耐4	24	維持管理	—	—	—	—
関が丘アパート6号棟	S50	耐4	24	維持管理	—	—	—	—
関が丘アパート7号棟	S51	耐4	24	維持管理	—	—	—	—
関が丘アパート8号棟	S52	耐4	24	維持管理	—	—	—	—
関が丘アパート9号棟	S53	耐4	16	維持管理	—	—	—	—
中田アパート1号棟	S54	耐4	24	個別改善	—	—	—	○
中田アパート2号棟	S55	耐4	24	個別改善	—	—	—	○
青葉アパート	S58	耐5	30	個別改善	—	○	—	○
中田住宅	S56	簡2	20	個別改善	○	—	—	—
中田住宅（身障者用）	S61	耐1	3	個別改善	—	—	—	○
三反田アパート1号棟	S59	耐2	12	個別改善	—	○	—	○
三反田アパート2号棟	S61	耐2	14	個別改善	—	○	—	○
三反田アパート3号棟	H2	耐3	18	維持管理	—	—	—	—
宮沢アパート1号棟	S63	耐3	12	個別改善	—	○	—	○
宮沢アパート2号棟	H4	耐3	24	個別改善	—	—	—	○

図表 55 団地別・住棟別改善事業の方針（一関地域 2/2）

名称	建設年度	構造階数	戸数	活用手法	改善事業の方針			
					①居住性向上型	②福祉対応型	③安全性確保型	④長寿命化型
釜ヶ淵アパート1号棟	H6	耐3	18	個別改善	—	—	—	○
釜ヶ淵アパート2号棟	H8	耐3	18	個別改善	—	—	—	○
沢内アパート1号棟	H10	耐4	16	個別改善	—	—	—	○
沢内アパート2号棟	H28	耐3	27	維持管理	—	—	—	—
小沢アパート1号棟	H11	耐3	24	維持管理	—	—	—	—
小沢アパート2号棟	H13	耐4	24	維持管理	—	—	—	—

（2）花泉地域

花泉地域の市営住宅については、いずれも用途廃止を予定しているため、本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

（3）大東地域

1）大明神団地

大明神団地の各住棟については、木造であり経過年数が30年未満のため本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

2）礼田団地

礼田団地の各住棟については、木造であり経過年数が30年未満のため本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

3）沼田第2団地

沼田第2団地の各住棟については、木造であり経過年数が30年未満のため本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

4）堀河ノ沢団地

堀河ノ沢団地の各住棟については、木造であり経過年数が30年未満のため本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

5）古戸前団地

古戸前団地の各住棟については、木造であり経過年数が30年未満のため本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

6) 小森団地

小森団地の各住棟については、木造であり経過年数が 30 年未満のため本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

7) 摺沢駅前特定公共賃貸住宅

摺沢駅前特定公共賃貸住宅の 1 号棟から 3 号棟については、木造であり経過年数が 30 年未満のため本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

(4) 千厩地域

千厩地域の市営住宅については、いずれも用途廃止を予定しているため、本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

(5) 東山地域

1) 山谷住宅

山谷住宅の各住棟については、木造であり経過年数が 30 年未満のため本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

2) 山谷特定公共賃貸住宅

山谷特定公共賃貸住宅の各住棟については、木造であり経過年数が 30 年未満のため本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

3) 松川住宅

松川住宅の各住棟については、木造であり経過年数が 30 年未満のため本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

4) 松川特定公共賃貸住宅

松川特定公共賃貸住宅の各住棟については、木造であり経過年数が 30 年未満のため本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

(6) 室根地域

1) 折壁団地

折壁団地の 1 号棟から 6 号棟については、将来的な建替え事業の実施を目指しますが、計画期間内については、老朽化に対応した居住性向上型改善の実施を目指します。

2) 大里団地

大里団地の各住棟については、経過年数が 30 年を超え、トイレの水洗化が未対応であることから、浄化槽の設置及びトイレの水洗化を行う居住性向上型改善の実施を目指します。

3) 新館前特定公共賃貸住宅

新館前特定公共賃貸住宅の各住棟については、木造であり経過年数が 30 年未満のため本計画期間内は改善事業を実施しない方針とします。

(7) 川崎地域

1) 加妻住宅

加妻住宅の各棟については、引き続き屋根・外壁の長寿命化を図る長寿命化改善の実施を目指します。

2) 漆崎住宅

漆崎住宅の各住棟については、準耐火構造であり計画期間内に経過年数が 30 年を超えますが本計画期間内は改善を実施せず、次期計画で屋根・外壁の長寿命化を図る長寿命化型改善の実施を目指します。

(8) 藤沢地域

1) 梅が岡住宅

梅が岡住宅の各棟については、引き続き屋根の長寿命化を図る長寿命化改善の実施を目指します。また、トイレの水洗化が未対応であることから、浄化槽の設置及びトイレの水洗化を行う居住性向上型改善の実施を目指します。

図表 56 団地別・住棟別改善事業の方針（室根地域・川崎地域・藤沢地域）

名称	建設年度	構造階数	戸数	活用手法	改善事業の方針			
					①居住性向上型	②福祉対応型	③安全性確保型	④長寿命化型
折壁団地 1 号棟	S51	簡 1	5	個別改善	○	—	—	—
折壁団地 2 号棟	S51	簡 1	5	個別改善	○	—	—	—
折壁団地 3 号棟	S54	簡 1	5	個別改善	○	—	—	—
折壁団地 5 号棟	S52	簡 1	5	個別改善	○	—	—	—
折壁団地 6 号棟	S53	簡 1	5	個別改善	○	—	—	—
大里団地	S60. 61	木 1	15	個別改善	○	—	—	—
加妻住宅	H6. 7	木 1	20	個別改善	—	—	—	○
漆崎住宅	H9	準耐 1. 2	10	維持管理	—	—	—	—
梅が岡住宅	S63~H3	木 1	20	個別改善	○	—	—	○

3 団地別・住棟別改善事業計画

(1) 一関地域

1) 中田アパート

① 給排水管改善事業【長寿命化型改善事業】

住棟の長寿命化を図るため、劣化が指摘されている給排水管の更生を行う給排水管改善事業を、令和8年度に1号棟、令和9年度に2号棟で実施を予定しています。

2) 青葉アパート

① 給排水管改善事業【長寿命化型改善事業】

住棟の長寿命化を図るため、劣化が指摘されている給排水管の更生を行う給排水管改善事業を、令和10年度に実施を予定しています。

② 浴室設備改善事業【福祉対応型改善事業】

入居世帯の高齢化に対応するため、高齢者の入居に適した地上階（6戸）において、現在、入居者による設置となっている浴室設備について、住戸設備としてバランス釜と置き型浴槽を一体型として設置する浴室設備改善事業を令和11年度に実施を予定しています。

3) 中田住宅

① 屋上・外壁改善事業【長寿命化型改善事業】

平屋建ての住棟については、住棟の長寿命化を図るため、屋上・外壁改善事業として、令和7年度に改善設計を行い、令和8年度に実施を予定しています。

② 屋根改善事業【居住性向上型改善事業】

簡易耐火構造2階建ての住棟については、屋根の断熱性能を高め、住戸内の結露・カビ対策ともなる屋根改善事業を、令和6年度に改善設計を行い、令和7年度に実施を予定しています。

4) 三反田アパート

① 給排水管改善事業【長寿命化型改善事業】

住棟の長寿命化を図るため、劣化が指摘されている給排水管の更生を行う給排水管改善事業を、令和11年度に1号棟、令和12年度に2号棟で実施を予定しています。

② 浴室設備改善事業【福祉対応型改善事業】

入居世帯の高齢化に対応するため、高齢者の入居に適した地上階（1号棟：6戸、2号棟：7戸）において、現在、入居者による設置となっている浴室設備について、住戸設備としてバランス釜と置き型浴槽を一体型として設置する浴室設備改善事業を令和12年度に1号棟、2号棟で実施を予定しています。

5) 宮沢アパート

① 外壁改善事業【長寿命化型改善事業】

住棟の長寿命化を図るため、外壁改善事業として、令和4年度に2号棟で実施を予定しています。

② 給排水管改善事業【長寿命化型改善事業】

住棟の長寿命化を図るため、劣化が指摘されている給排水管の更生を行う給排水管改善事業を、令和12年度に実施を予定しています。

③ 浴室設備改善事業【福祉対応型改善事業】

入居世帯の高齢化に対応するため、高齢者の入居に適した地上階(4戸)において、現在のバランス釜と置き型浴槽を一体型の設備とする浴室設備改善事業を令和11年度に実施を予定しています。

6) 釜ヶ淵アパート

① 外壁改善事業【長寿命化型改善事業】

住棟の長寿命化を図るため、外壁改善事業として、令和5年度に1号棟、令和6年度に2号棟で実施を予定しています。

7) 沢内アパート

① 外壁改善事業【長寿命化型改善事業】

住棟の長寿命化を図るため、外壁改善事業として、令和7年度に1号棟で実施を予定しています。

(2) 室根地域

1) 折壁団地

① 屋根・外壁改善事業【居住性向上型改善事業】

老朽化が進んでいるため、屋根・外壁の断熱性能を高め、住戸内の結露・カビ対策ともなる床改善などの屋根・外壁改善事業等を、令和5年度に10戸、令和8年度に15戸実施を予定しています。

2) 大里団地

① 浄化槽設置改善事業・トイレ水洗化事業【居住性向上型改善事業】

屋外に浄化槽を設置し、各住戸のトイレを水洗化するため、浄化槽設置改善事業及びトイレ水洗化事業を令和6年度に実施を予定しています。

(3) 川崎地域

1) 加妻住宅

① 外壁改善事業【長寿命化型改善事業】

住棟の長寿命化を図るため、外壁改善事業として、令和3年度に実施を予定しています。

(4) 藤沢地域

1) 梅が岡住宅

① 外壁改善事業【長寿命化型改善事業】

住棟の長寿命化を図るため、外壁改善事業として、令和4年度に実施を予定しています。

② 浄化槽設置改善事業・トイレ水洗化事業【居住性向上型改善事業】

屋外に浄化槽を設置し、各住戸のトイレを水洗化するため、浄化槽設置改善事業及びトイレ水洗化事業を令和9年度に実施を予定しています。

第9章 建替事業及び用途廃止の方針

1 建替事業の方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅は折壁団地となっています。しかし、現時点で将来的な供給戸数が充足する見込みであることから、本計画期間（令和3年度～令和12年度）においてすべての住宅の建替事業の実施は見込まないものとなります。

2 用途廃止の方針

平成8年の公営住宅法の一部改正により、国土交通大臣の定める期間を経過した場合には用途廃止できることとされているため、原則、耐用年数を超過した住宅は用途廃止の候補とし、住棟の状況や入居者の状況、市営住宅のニーズ等を考慮し、用途廃止を順次進めることとします。

前計画で用途廃止と位置づけられている住宅については、引き続き用途廃止を進めます。

さらに、前計画で建替と位置づけていた立沢住宅と駒下住宅についても将来ストックが充足する見込みであり、耐用年数を超過しているため用途廃止を予定しています。

また、町浦アパートについては、将来的に用途廃止を予定しますが耐用年数70年に対し、経過年数が50年であることから、耐用年数を経過するまでの間は、必要な維持管理のみを行うこととします。

なお、住宅解体後の敷地については、売却を進めることとしますが、まちづくりや地域ニーズを勘案し、関係部局への所管替えによる跡地活用などについても検討を行います。

第10章 長寿命化のための事業実施予定

各種実施方針に基づき、計画期間内に実施すべき事業スケジュールを次頁のように設定します。

図表 57 年次別改善事業計画 (1/2)

名称	住棟	構造 階数	戸数	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
中田アパート	1	耐4	24					
中田アパート	2	耐4	24					
青葉アパート	-	耐5	30					
中田住宅 (簡2)	-	簡2	20					屋根改善 10戸 [居住性向上]
中田住宅 (身障者用)	-	耐1	3					
三反田アパート	1	耐2	12					
三反田アパート	2	耐2	14					
宮沢アパート	1	耐3	12					
宮沢アパート	2	耐3	24		外壁改善 [長寿命化]			
釜ヶ淵アパート	1	耐3	18			外壁改善 [長寿命化]		
釜ヶ淵アパート	2	耐3	18				外壁改善 [長寿命化]	
沢内アパート	1	耐4	16					外壁改善 [長寿命化]
折壁団地	1-3 5-6	簡1	25			屋根・外壁 改善等 [居住性向上]		
大里団地	-	木1	15				浄化槽設置改善 水洗化改善 [居住性向上]	
加妻住宅	-	木1	20	外壁改善 [長寿命化]				
梅が岡住宅	-	木1	20		屋根改善 [長寿命化]			

図表 57 年次別改善事業計画 (2/2)

名称	住棟	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
中田アパート	1	給排水管改善 [長寿命化]				
中田アパート	2		給排水管改善 [長寿命化]			
青葉アパート	-			給排水管改善 [長寿命化]	浴室改善 [福祉対応]	
中田住宅 (簡2)	-					
中田住宅 (身障者用)	-	屋根改善 [長寿命化]				
三反田アパート	1			浴室改善 [福祉対応]	給排水管改善 [長寿命化]	
三反田アパート	2			浴室改善 [福祉対応]		給排水管改善 [長寿命化]
宮沢アパート	1				浴室改善 [福祉対応]	給排水管改善 [長寿命化]
宮沢アパート	2					
釜ヶ淵アパート	1					
釜ヶ淵アパート	2					
沢内アパート	1					
折壁団地	1-3 5-6	屋根・外壁 改善等 [居住性向上]				
大里団地	-					
加妻住宅	-					
梅が岡住宅	-		浄化槽設置改善 水洗化改善 [居住性向上]			

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宅について、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、「公営住宅長寿命化計画策定指針（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。

ライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出

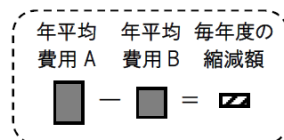
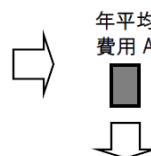
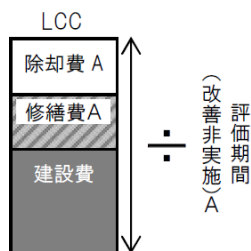
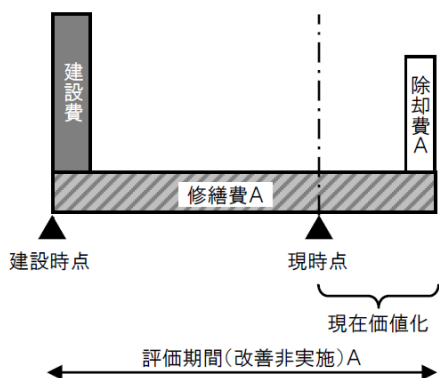
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

$$LCC \text{縮減効果} = LCC (\text{計画前}) - LCC (\text{計画後})$$

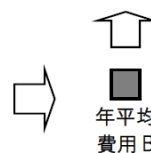
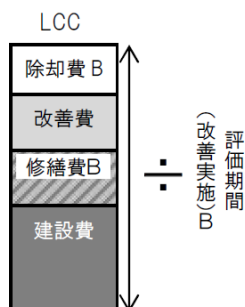
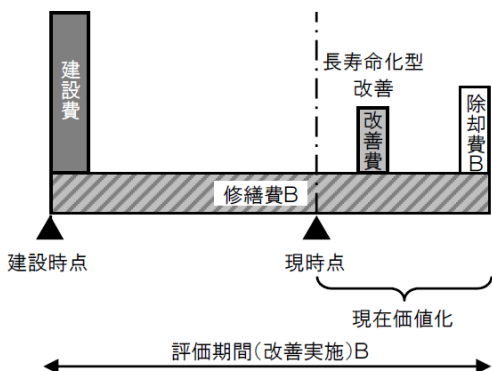
$$\text{住棟当たり年平均縮減額} : \text{年平均} LCC (\text{計画前}) - \text{年平均} LCC (\text{計画後}) > 0$$

であれば縮減効果があると判断

(改善を実施しない住棟)



(改善を実施する住棟)



図表 58 改善効果算出の手順

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A（LCC算定プログラムの設定により50年とする）

長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

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

上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

□修繕項目別の修繕費乗率

修繕項目	修繕周期	中田アパート1・2	青葉アパート 中田住宅（身障者用） 三反田アパート1・2 宮沢アパート1	宮沢アパート2 沢内アパート1	釜ヶ淵アパート1・2
		（算定に用いた建設モデル） S50中耐階段室型	S60中耐階段室型	H7中耐階段室型	H7中耐片廊下型
1. 屋上防水	12年	1.42%	1.48%	1.43%	1.26%
2. 床防水	18年	1.00%	0.85%	0.78%	0.89%
3. 外壁塗装等	18年	5.05%	4.48%	4.10%	3.93%
4. 鉄部塗装等	6年	0.25%	0.20%	0.16%	0.14%
5-1. 建具（玄関ドア、MB扉）	36年	1.93%	1.59%	1.28%	1.05%
5-2. 建具（アルミサッシ）	36年	1.70%	1.40%	1.55%	1.27%
5-3. バルコニー手摺	36年	1.73%	1.49%	1.46%	1.13%
5-4. 金物類	24年	0.50%	0.41%	0.33%	0.27%
7-1. 給水管、給湯管	35年	7.66%	6.30%	5.07%	4.18%
7-2. 貯水槽	25年	0.72%	0.59%	0.48%	0.39%
7-3. 給水ポンプ	15年	0.72%	0.59%	0.48%	0.39%
8. 排水設備	30年	2.18%	1.80%	1.45%	1.19%
9-1. ガス設備	30年	0.69%	0.57%	0.46%	0.38%
9-2. 給湯器	15年	3.28%	2.70%	2.17%	1.79%
11-1. 共用灯	15年	0.23%	0.19%	0.15%	0.12%
11-2. 電力幹線・盤類	30年	1.44%	1.18%	0.95%	0.78%
11-3. 避雷設備	40年	-	-	-	-
12-1. 電話設備	30年	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%
12-2. テレビ共聴設備	15年	0.79%	0.65%	0.52%	0.43%
13-1. 連結送水管	25年	-	-	-	-
13-2. 自火報設備	20年	-	-	1.31%	1.08%
14-1. E/V保守	1年	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%
14-2. E/V更新	30年	2.57%	2.12%	1.71%	1.40%
17-1. 流し台	30年	1.98%	1.63%	1.31%	1.08%
17-2. 浴室ユニット	25年	-	8.47%	6.82%	5.61%
17-3. レンジフード	20年	-	1.10%	0.89%	0.73%
17-4. 24h換気	20年	-	-	-	-
18. 経常修繕	1年	0.38%	0.36%	0.33%	0.27%

③建設費

推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。

ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費

評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）A

（単位：千円／戸・年）

<計画後モデル>

⑥評価期間（改善実施）B（耐火住棟耐用年数の70年とする）

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費B

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

上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。

長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。

ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）÷⑥評価期間（改善実施）B

（単位：千円／戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算定する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

公営住宅等長寿命化計画策定指針

長寿命化型改善事業を実施する住宅におけるライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果については以下のとおりです。なお、木造の加妻住宅と梅が岡住宅については縮減効果の算出対象外とします。

計画期間内に長寿命化型改善を実施することにより、計 19,499 千円/年のLCC縮減効果が期待されます。

図表 59 計画前モデル

名称	建設年度	計画前モデル				
		評価期間 A	修繕費 A	建設費	除却費 A	計画前 LCC
		①	②	③	④	⑤ (③+②+④) ÷①
		年	千円	千円	千円	千円/戸・年
中田アパート 1号棟	S54	50	6,792	9,222	970	340
中田アパート 2号棟	S55	50	6,746	9,207	1,031	340
青葉アパート	S58	50	7,865	9,911	932	374
中田住宅 (身障者用)	S61	50	7,696	10,053	1,004	375
三反田アパート 1号棟	S59	50	7,808	9,911	800	370
三反田アパート 2号棟	S61	50	7,696	10,053	740	370
宮沢アパート 1号棟	S63	50	6,824	9,198	684	334
宮沢アパート 2号棟	H4	50	5,784	9,390	696	317
釜ヶ淵アパート 1号棟	H6	50	6,973	11,772	599	387
釜ヶ淵アパート 2号棟	H8	50	6,610	13,720	600	419
沢内アパート 1号棟	H10	50	6,495	14,170	597	425

※百位四捨五入のため、一部計算が合わない部分がある。

図表 60 計画後モデル・LCC 縮減効果

名称	計画後モデル						LCC 縮減効果	
	評価 期間 B	修繕費 B	長寿命化型 改善費	建設費	除却費 B	計画後 LCC	年平均 縮減額	住棟当たりの 年平均縮減額
	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ $(⑨+⑧+⑦+⑩) \div ⑥$	⑫ $⑤-⑪$	⑬ $⑫ \times \text{戸数}$
年	千円	千円	千円	千円	千円/戸・年	千円/戸・年	千円/棟・年	
中田アパート1号棟	70	6,539	685	9,222	518	242	97	2,336
中田アパート2号棟	70	6,462	672	9,207	551	241	98	2,361
青葉アパート	70	7,591	527	9,911	538	265	109	3,267
中田住宅 (身障者用)	70	7,321	2,740	10,053	652	297	78	235
三反田アパート 1号棟	70	7,516	1,248	9,911	427	273	97	1,170
三反田アパート 2号棟	70	7,345	1,033	10,053	395	269	101	1,411
宮沢アパート1号棟	70	6,427	494	9,198	480	237	97	1,164
宮沢アパート2号棟	70	5,409	1,027	9,390	550	234	83	2,003
釜ヶ淵アパート 1号棟	70	6,461	1,370	11,772	473	287	100	1,801
釜ヶ淵アパート 2号棟	70	6,045	1,370	13,720	474	309	110	1,978
沢内アパート1号棟	70	5,884	1,541	14,170	419	315	111	1,772

※百位四捨五入のため、一部計算が合わない部分がある。

一関市公営住宅等長寿命化計画 改定版

令和3年3月

発行 岩手県一関市

編集 建設部都市整備課住まい環境係

〒021-8501 岩手県一関市竹山町7番2号

TEL 0191-21-2111 (代表)