

---

# 岩沼市営住宅長寿命化計画

改定版

---

令和元年12月

岩 沼 市



---

## 目 次

第1章 市営住宅長寿命化計画の背景・目的等	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 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
第2章 市営住宅ストックの状況	3
1 岩沼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	7
(3) 団地の耐用年限の状況	8
(4) 団地の共同施設、供給処理等の状況	9
3 市営住宅入居者の状況	10
(1) 入居世帯における世帯員の状況	10
(2) 収入状況	11
(3) 退去状況	12
(4) 応募状況	13
4 市営住宅の課題	14
(1) 管理状況からみた課題	14
(2) 入居状況からみた課題	15
第3章 長寿命化に関する基本方針	16
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	16
(1) ストックの状況把握の方針	16
(2) 日常的な維持管理の方針	16

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 .....	16
(1)	長寿命化に関する方針 .....	16
(2)	ライフサイクルコストの縮減に関する方針 .....	16
第4章	公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定 .....	17
1	対象となる市営住宅 .....	17
2	将来ストック数の設定 .....	19
(1)	著しい困窮年収未満の世帯数推計の概要 .....	19
(2)	著しい困窮年収未満の世帯数推計の流れ .....	19
(3)	著しい困窮年収未満世帯の総数 .....	20
(4)	岩沼市の住宅ストック数の把握 .....	21
(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 .....	22
(6)	著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数 .....	23
(7)	目標年次における市営住宅の供給方針 .....	24
3	団地別・住棟別手法の選定 .....	25
(1)	活用手法の判定方法 .....	25
(2)	団地単位及び住棟単位の判定 .....	26
第5章	劣化状況の把握 .....	37
1	調査概要 .....	37
(1)	調査の目的 .....	37
(2)	調査の視点と方法 .....	37
2	調査結果 .....	38
第6章	点検の実施方針 .....	51
1	点検の実施方針 .....	51
(1)	基本的な方針 .....	51
(2)	点検実施の体制等 .....	51
2	対象部位と点検項目 .....	52

第7章 計画修繕の実施方針 .....	54
1 計画修繕の実施方針 .....	54
(1) 基本的な方針 .....	54
(2) 計画修繕の実施方針 .....	54
2 対象項目別の修繕周期 .....	55
第8章 改善事業の実施方針 .....	57
1 改善事業の実施方針 .....	57
2 団地別・住棟別改善事業の方針 .....	59
(1) 団地別・住棟別改善事業方針 .....	59
(2) 団地別・住棟別改善事業計画 .....	63
第9章 建替事業、用途廃止及び譲渡の方針 .....	65
1 建替事業の方針 .....	65
2 用途廃止の方針 .....	65
3 譲渡の方針 .....	65
第10章 長寿命化のための事業実施予定 .....	65
1 事業の実施予定 .....	65
2 概算事業費の設定 .....	65
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....	68



# 第1章 市営住宅長寿命化計画の背景・目的等

## 1 計画の背景・目的

### (1) 計画改定の背景

岩沼市では、平成24年3月に策定した「市営住宅長寿命化計画」に基づき、市営住宅の維持管理を進めてきました。しかし、東日本大震災後の災害公営住宅の建設により管理戸数が大きく増加したこと、さらには、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（改定）」に基づき計画の見直しが必要となったことから、当計画の改定が急務となっています。

令和元年12月1日現在、既存の市営住宅6団地（256戸）、新たに災害公営住宅として建設された市営住宅6団地（210戸）を管理しており、耐用年限（木造30年、耐火70年）を経過している住棟はありませんが、「いわぬま未来構想（平成26年3月）」に基づき、安全で安心して快適に暮らすことができる住宅を確保する観点から、引き続き適切な時期に予防保全を進めていくことが必要となっています。

また、今後ますます高齢化の進行が見込まれるなど、社会情勢の変化等を踏まえると、居住に配慮すべき住宅確保要配慮者等のための住宅セーフティネットとしての役割を果たしていくことが求められることから、引き続き計画的・効率的に市営住宅及び共同施設等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（改定）」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24年3月策定の「市営住宅長寿命化計画」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的確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。

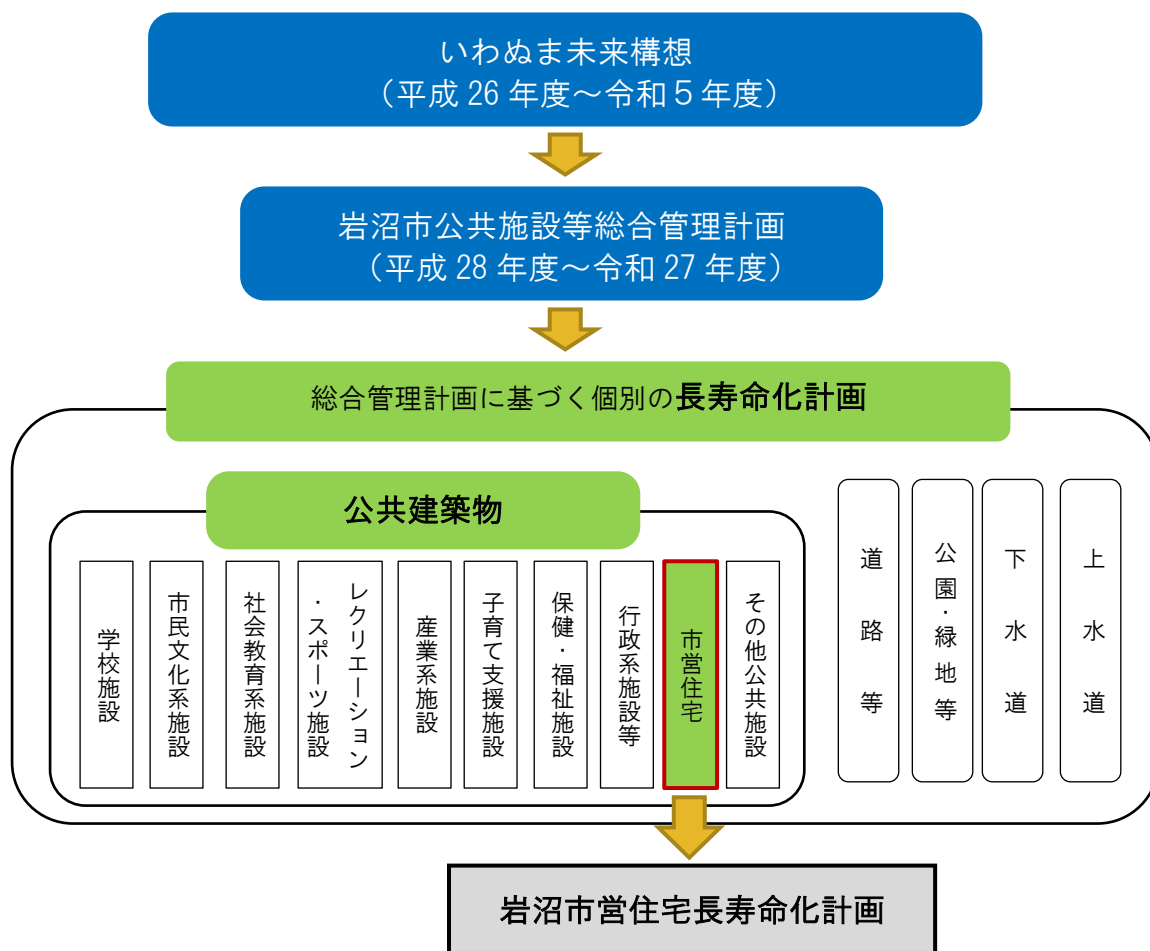
## 2 計画の位置づけ

本計画は、「いわぬま未来構想」を最上位計画とし、市営住宅ストックを総合的に活用するための方針及び市営住宅の長寿命化を図るための整備、改善等の方針を示すものです。

また、本計画は「岩沼市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月）」に基づく、市営住宅を対象とした個別計画（長寿命化計画）に相当します。

なお、改定に当たっては、「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき市営住宅等の計画的な管理・修繕等の対策の推進内容について定めるものです。

図表 1 計画の位置づけ



## 3 計画期間

本計画における計画期間を令和 2 年度から令和 11 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。

計画期間：令和 2 年度～令和 11 年度 → 目標年次：令和 11 年度

## 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、岩沼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 岩沼市の人口及び世帯の状況

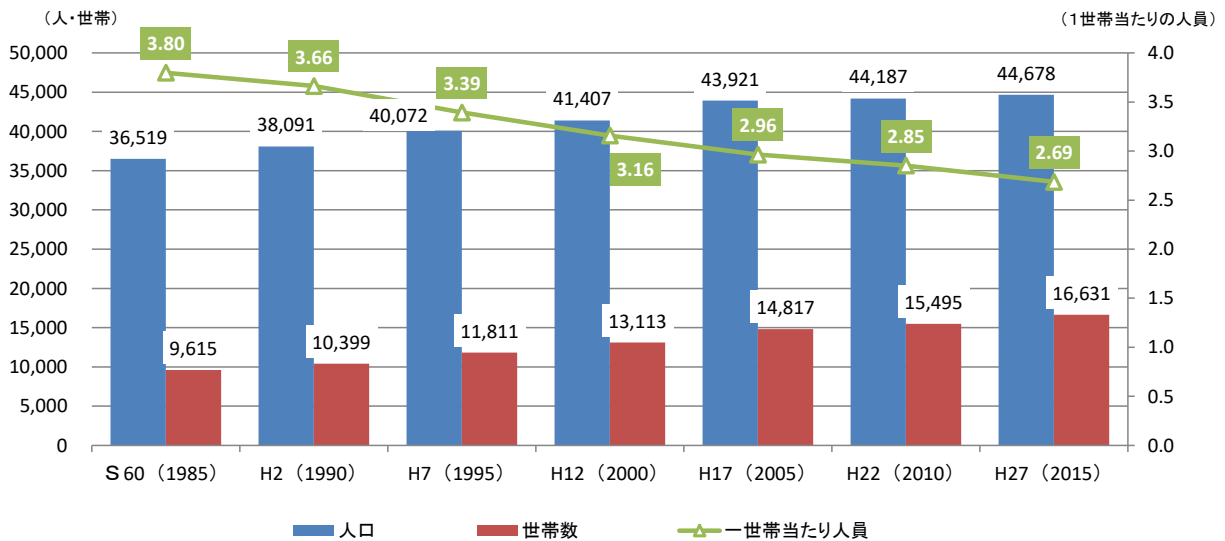
#### (1) 人口と世帯の推移

岩沼市の人口は、国勢調査によると、平成27年は44,378人であり、大正9年の第1回国勢調査以来、一貫して人口が増加しています。

世帯数は平成27年現在16,631世帯であり、同様に増加していますが、世帯当たり人員は昭和60年の3.80人から平成27年の2.69人まで減少しています。

なお、平成30年3月に改訂された「岩沼市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における人口ビジョンの将来人口の見通しと目標人口は、令和22年には約40,100人、令和42年には約34,200人としています。

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

## (2) 住宅の所有関係別にみた世帯（構成比）の推移

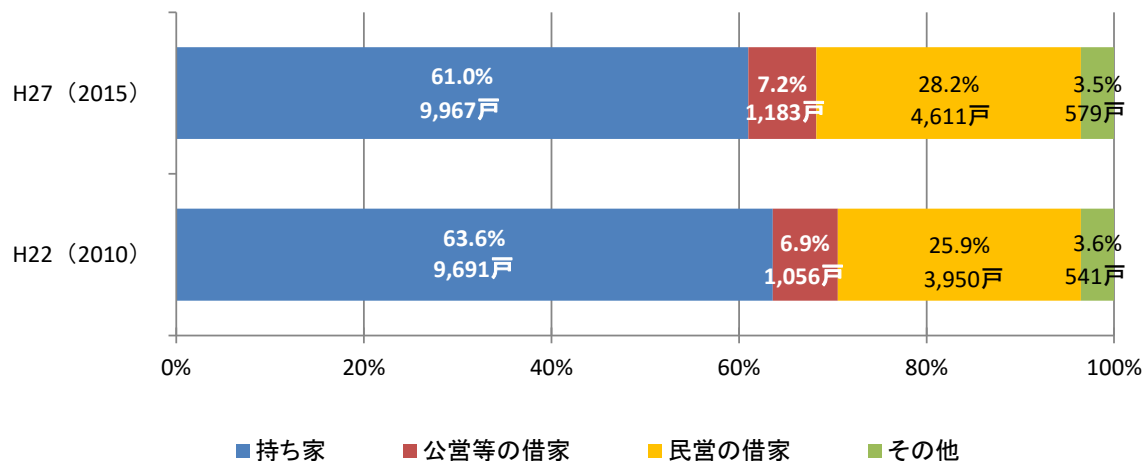
平成 27 年現在、世帯が居住する住宅で最も多いのは、「持ち家」の 9,967 世帯（全世帯の 61%）であり、これに「民営の借家」の 4,611 世帯（同 28%）「公営等の借家」の 1,183 世帯（同 7%）と続いています。

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」の全世帯に占める割合が約 64%から約 61%へと減少している一方で、東日本大震災発生後に復旧・復興対策として供給された災害公営住宅を含む「公営等の借家」と「民営の借家」が増加しています。

図表 3 住宅の所有関係別にみた世帯（構成比）の推移

	H22	H27
持ち家	9,691	9,967
公営等の借家	1,056	1,183
民営の借家	3,950	4,611
その他	541	579
計	15,238	16,340

※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

#### 《市営住宅（災害公営住宅以外）について》

令和元年 12 月 1 日現在、計 6 団地 256 戸を管理しており、その所在地は栄町・中央など中央地区に 3 団地 108 戸、阿武隈・桑原など南部地区に 3 団地 148 戸となっています。

このうち、中央地区の亀塚第 2 住宅、亀塚第 3 住宅及び栄町住宅については、J R 東北本線・岩沼駅から概ね徒歩圏にあり、交通利便性が比較的高い立地性を有しています。

また、立地する地域の法規制については、全て市街化区域であり、第一種中高層住居専用地域が 1 団地 12 戸、第一種住居地域が 4 団地 144 戸、準工業地域に 1 団地 100 戸がそれぞれ立地しています。

建設年度については、昭和年代（昭和 49～63 年）の建設が 5 団地 232 戸、平成年代（平成 15～17 年）の建設が 1 団地 24 戸となっています。

#### 《災害公営住宅について》

令和元年 12 月 1 日現在、計 6 団地 210 戸を管理しており、その所在地は全て玉浦地区となっています。

この地域は高規格道路・仙台東道路の岩沼インターチェンジに近く、自動車での交通利便性が比較的高い立地性を有しています。

また、立地する地域の法規制については、全て第一種低層住居専用地域となっています。

建設年度については、210 戸全てが平成 26 年度の建設となっています。

図表 4 所在地、敷地面積等の状況

名称	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	建設年度	管理 戸数	入居 戸数
亀塚第 2 住宅	栄町二丁目 40 番	5, 641. 13	第一種住居地域	S49～51	56	50
亀塚第 3 住宅	中央四丁目 171 番	3, 224. 24	第一種住居地域	S51, 52	40	38
阿武隈住宅	阿武隈一丁目 89 番外	8, 099. 68	準工業地域	S54～57	100	90
栄町住宅	栄町一丁目 1 番 2	2, 028. 43	第一種中高層住居 専用地域	S61	12	10
桑原住宅	桑原一丁目 208 番	3, 059. 93	第一種住居地域	S63	24	22
里の杜住宅	里の杜二丁目 1 番 1	4, 400. 03	第一種住居地域	H15～17	24	22
市営住宅 計		26, 453. 44			256	232
玉浦西一丁目住宅	玉浦西一丁目 6 番 1	4, 061. 75	第一種低層住居専用地域	H26	17	16
玉浦西二丁目住宅	玉浦西二丁目 8 番 4 外	10, 468. 44	第一種低層住居専用地域	H26	46	42
玉浦西三丁目西住宅	玉浦西三丁目 1 番 5 外	6, 575. 14	第一種低層住居専用地域	H26	27	26
玉浦西三丁目東住宅	玉浦西三丁目 10 番 3 外	4, 378. 84	第一種低層住居専用地域	H26	21	21
玉浦西四丁目住宅	玉浦西四丁目 3 番外	15, 821. 85	第一種低層住居専用地域	H26	67	63
三軒茶屋西住宅	恵み野一丁目 10 番 1 外	3, 974. 94	第一種低層住居専用地域	H26	32	28
災害公営住宅 計		45, 280. 96			210	196
合 計		71, 734. 40			466	428

入居戸数：令和元年 5 月 31 日現在

## (2) 団地の構造、住戸形式等の状況

### 《市営住宅（災害公営住宅以外）について》

住宅の構造をみると、6団地全ての棟が耐火住宅となっています。

また、住戸形式・規模をみると、1LDKの住戸形式が供給されたのは平成15～17年度に建設された里の杜住宅のみであり、それ以前の住戸形式は2DKから4DKで供給されています。

戸当たり延床面積は、1LDKで50～60㎡程度確保しており、昭和年代に建設されたその他の住宅でも3K若しくは2DK～4DKの住戸形式で、戸当たり延床面積50～90㎡程度が確保されています。

### 《災害公営住宅について》

住宅の構造をみると、6団地全ての棟が木造住宅となっています。

全てが平成26年度に建設された住宅であり、住戸形式は多様な家族構成に対応し、2DKから4DKが供給されています。

また、戸当たり延床面積は概ね50～80㎡程度の居住面積水準が確保されています。

図表5 構造、住戸形式等の状況

名称	棟番号	構造	階数	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	住宅形式	戸当たり 延床面積(㎡)
亀塚第2住宅	1～3号棟	耐火	4F	3	56	3K	52.2～59.3
亀塚第3住宅	1～2号棟	耐火	5F	2	40	3K	59.3
阿武隈住宅	1～4号棟	耐火	5F	4	100	3DK	65.2
栄町住宅	—	耐火	3F	1	12	3DK・4DK	67.3～75.6
桑原住宅	1～2号棟	耐火	3F	2	24	2DK・3DK・4DK	61.6～89.0
里の杜住宅	1～6号棟	耐火	1F	6	24	1LDK	49.5～58.5
市営住宅 計				18	256		
玉浦西一丁目住宅	1～8号棟	木造	1～2F	8	17	2DK・3DK・4DK	52.9～76.8
玉浦西二丁目住宅	1～21号棟	木造	1～2F	21	46	2DK・3DK・4DK	54.7～79.9
玉浦西三丁目西住宅	1～14号棟	木造	1～2F	14	27	2DK・3DK・4DK	52.9～76.8
玉浦西三丁目東住宅	1～9号棟	木造	1～2F	9	21	2DK・3DK・4DK	58.7～75.3
玉浦西四丁目住宅	1～26号棟	木造	1～2F	26	67	2DK・3DK・4DK	51.3～79.7
三軒茶屋西住宅	1～8号棟	木造	1～2F	8	32	2DK・3DK・4DK	51.3～77.4
災害公営住宅 計				86	210		
合 計				104	466		

### (3) 団地の耐用年限の状況

#### 《市営住宅（災害公営住宅以外）について》

住宅は全て耐火構造であり、公営住宅法に定める耐用年限は70年となります。

住棟別に経過状況をみると、耐用年限を経過している住棟はありませんが、耐用年限の1/2（35年）を経過した住棟は9棟196戸となっています。

#### 《災害公営住宅について》

住宅は全て木造であり、公営住宅法に定める耐用年限は30年となります。

全ての住棟が平成26年度に建設されたものであるため、計画期間内に耐用年限を経過する住棟はありません。耐用年限の1/2（15年）は令和11年度となっています。

図表6 耐用年限の状況

名称	棟番号	建設年度		構造 階数	耐用 年限	経過 年数	耐用年限 経過戸数 年度	耐用年限 1/2 経過戸数 年度
亀塚第2住宅	1号棟	S49	1974	耐4	70	45	- (2044)	16 (2009)
	2号棟	S50	1975	耐4	70	44	- (2045)	16 (2010)
	3号棟	S51	1976	耐4	70	43	- (2046)	24 (2011)
亀塚第3住宅	1号棟	S51	1976	耐5	70	43	- (2046)	20 (2011)
	2号棟	S52	1977	耐5	70	42	- (2047)	20 (2012)
阿武隈住宅	1号棟	S54	1979	耐5	70	40	- (2049)	20 (2014)
	2号棟	S55	1980	耐5	70	39	- (2050)	30 (2015)
	3号棟	S56	1981	耐5	70	38	- (2051)	30 (2016)
	4号棟	S57	1982	耐5	70	37	- (2052)	20 (2017)
栄町住宅	-	S61	1986	耐3	70	33	- (2056)	- (2021)
桑原住宅	1号棟	S63	1988	耐3	70	31	- (2058)	- (2023)
	2号棟	S63	1988	耐3	70	31	- (2058)	- (2023)
里の杜住宅	1号棟	H15	2003	耐1	70	16	- (2073)	- (2038)
	2号棟	H15	2003	耐1	70	16	- (2073)	- (2038)
	3号棟	H15	2003	耐1	70	16	- (2073)	- (2038)
	4号棟	H15	2003	耐1	70	16	- (2073)	- (2038)
	5号棟	H16	2004	耐1	70	15	- (2074)	- (2039)
	6号棟	H17	2005	耐1	70	14	- (2075)	- (2040)
市営住宅 計							0	196
玉浦西一丁目住宅	1～8号棟	H26	2014	木1,2	30	5	- (2044)	- (2029)
玉浦西二丁目住宅	1～21号棟	H26	2014	木1,2	30	5	- (2044)	- (2029)
玉浦西三丁目西住宅	1～14号棟	H26	2014	木1,2	30	5	- (2044)	- (2029)
玉浦西三丁目東住宅	1～9号棟	H26	2014	木1,2	30	5	- (2044)	- (2029)
玉浦西四丁目住宅	1～26号棟	H26	2014	木1,2	30	5	- (2044)	- (2029)
三軒茶屋西住宅	1～8号棟	H26	2014	木1,2	30	5	- (2044)	- (2029)
災害公営住宅 計							0	0
合 計							0	196

## （４）団地の共同施設、供給処理等の状況

### 《市営住宅（災害公営住宅以外）について》

共同施設の状況をみると、全6団地のうち、集会所（高齢者生活相談所を含む）を設置しているのは亀塚第3住宅を除く5団地、児童遊園を設置しているのは里の杜住宅を除く5団地、駐車場を設置している住宅はありません。

供給処理のうち給水設備の状況をみると、亀塚第2住宅・亀塚第3住宅・阿武隈住宅・栄町住宅・桑原住宅では受水槽・高架タンクを設置しており、里の杜住宅では上水道に直結しています。

排水設備の状況をみると、全ての団地で公共下水道が整備されています。

高齢者等対応の状況（①整備基準を満たしているもの、②整備基準に準じたもの、③段差解消＋手すり設置のいずれかに該当するもの）をみると、シルバーハウジングである里の杜住宅のみが対応済みとなっています。

### 《災害公営住宅について》

共同施設の状況をみると、全6団地のうち、駐車場は6団地全てに設置されていますが、集会所を設置しているのは玉浦西四丁目住宅のみであり、児童遊園はありません。

供給処理のうち給水設備の状況をみると、全ての団地で上水道に直結しており、排水設備についても、全団地で公共下水道が整備されています。

高齢者等対応の状況（①整備基準を満たしているもの、②整備基準に準じたもの、③段差解消＋手すり設置のいずれかに該当するもの）をみると、6団地全て対応済みとなっています。

図表 7 共用施設、供給処理等の状況

名称	集会所	児童遊園	駐車場 (台)	駐輪場	給水方式	排水方式	3箇所給湯	高齢者対応
亀塚第2住宅	有	有	0	有	受水槽・高架タンク	公共下水道	—	—
亀塚第3住宅	—	有	0	有	受水槽・高架タンク	公共下水道	—	—
阿武隈住宅	有	有	0	有	受水槽・高架タンク	公共下水道	—	—
栄町住宅	有	有	0	有	受水槽・高架タンク	公共下水道	—	—
桑原住宅	有	有	0	有	受水槽・高架タンク	公共下水道	—	—
里の杜住宅	有	—	0	有	水道直結	公共下水道	有	有
玉浦西一丁目住宅	—	—	26	—	水道直結	公共下水道	有	有
玉浦西二丁目住宅	—	—	69	—	水道直結	公共下水道	有	有
玉浦西三丁目西住宅	—	—	41	—	水道直結	公共下水道	有	有
玉浦西三丁目東住宅	—	—	36	—	水道直結	公共下水道	有	有
玉浦西四丁目住宅	有	—	81	—	水道直結	公共下水道	有	有
三軒茶屋西住宅	—	—	38	—	水道直結	公共下水道	有	有

### 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

##### 《市営住宅（災害公営住宅以外）について》

令和元年5月31日現在、市営住宅に入居する世帯について、シルバーハウジングである里の杜住宅を除く一般市営住宅では高齢者世帯（65歳以上の世帯員がいる世帯）は99世帯（47.1%）と全体の約半数となっています。

高齢者世帯のうち高齢者のみの世帯は62世帯（29.5%）、65歳以上の高齢者の単身世帯は42世帯（20.0%）になっており、今後は更なる高齢化の進行が懸念されます。

なお、里の杜住宅は高齢者向けのシルバーハウジングであり、交通の便が良く、平屋でバリアフリー化されているため、高齢者の居住に適した住宅形式となっています。

##### 《災害公営住宅について》

災害公営住宅全体では、65歳以上の高齢者の単身世帯は46世帯（23.5%）と市営住宅と同程度ではあるものの、高齢者世帯は120世帯（61.2%）、このうち高齢者のみの世帯は73世帯（37.2%）になっており、市営住宅と同様に今後は更なる高齢化の進行が懸念されます。

図表8 入居世帯における世帯員の状況（単位：世帯）

名称	一般世帯	高齢者世帯（65歳以上）			合計	入居世帯のうち 高齢者のみの 世帯
		単身	2人以上	計		
亀塚第2住宅	20	12	18	30	50	17
亀塚第3住宅	18	10	10	20	38	11
阿武隈住宅	53	15	22	37	90	27
栄町住宅	8	0	2	2	10	0
桑原住宅	12	5	5	10	22	7
一般市営住宅 計	111	42	57	99	210	62
里の杜住宅 (シルバーハウジング)	2	18	2	20	22	19
市営住宅 計	113	60	59	119	232	81
玉浦西一丁目住宅	6	4	6	10	16	6
玉浦西二丁目住宅	15	8	19	27	42	19
玉浦西三丁目西住宅	10	8	8	16	26	13
玉浦西三丁目東住宅	5	4	12	16	21	7
玉浦西四丁目住宅	25	17	21	38	63	21
三軒茶屋西住宅	15	5	8	13	28	7
災害公営住宅 計	76	46	74	120	196	73
合 計	189	106	133	239	428	154

※高齢者世帯：65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

令和元年5月31日現在

## (2) 収入状況

市営住宅及び災害公営住宅全体の入居世帯のうち、収入基準を超える超過世帯は、一般世帯が 57 世帯、高齢者世帯が 2 世帯であり、収入超過世帯率は 13.8%となっています。

### 《市営住宅（災害公営住宅以外）について》

対象入居世帯のうち、収入基準を超える超過世帯は、一般世帯が 37 世帯、高齢者世帯が 1 世帯であり、収入超過世帯率は 16.4%となっています。

### 《災害公営住宅について》

対象入居世帯のうち、収入基準を超える超過世帯は、一般世帯が 20 世帯、高齢者世帯が 1 世帯であり、収入超過世帯率は 10.7%となっています。

図表 9 収入状況（単位：世帯）

入居世帯 (収入基準対象)	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
428	217	152	369	57	2	59
100.0%	58.8%	41.2%	86.2%	96.6%	3.4%	13.8%

令和元年 5 月 31 日現在

図表 10 団地別収入状況（単位：世帯）

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
亀塚第 2 住宅	耐 4	56	50	25	17	42	8	0	8
亀塚第 3 住宅	耐 5	40	38	23	11	34	4	0	4
阿武隈住宅	耐 5	100	90	42	26	68	21	1	22
栄町住宅	耐 3	12	10	9	0	9	1	0	1
桑原住宅	耐 3	24	22	12	7	19	3	0	3
里の杜住宅	耐 1	24	22	3	19	22	0	0	0
市営住宅 計		256	232	114	80	194	37	1	38
玉浦西一丁目住宅	木 1 木 2	17	16	8	5	13	2	1	3
玉浦西二丁目住宅	木 1 木 2	46	42	18	19	37	5	0	5
玉浦西三丁目西住宅	木 1 木 2	27	26	13	13	26	0	0	0
玉浦西三丁目東住宅	木 1 木 2	21	21	13	7	20	1	0	1
玉浦西四丁目住宅	木 1 木 2	67	63	31	21	52	11	0	11
三軒茶屋西住宅	木 1 木 2	32	28	20	7	27	1	0	1
災害公営住宅 計		210	196	103	72	175	20	1	21
合 計		466	428	217	152	369	57	2	59

令和元年 5 月 31 日現在

### (3) 退去状況

最近3年間の入居世帯の退去数は、16～19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4.0%となっています。

図表 11 退去状況（単位：世帯）

管理 戸数	入居 住戸	退去世帯			
		H28 年度	H29 年度	H30 年度	H28～30 年度
466	428	16	17	19	52
100.0%	91.8%	3.7%	4.0%	4.4%	4.0%

令和元年5月31日現在

図表 12 団地別収入状況（単位：世帯）

名称	構造階数	管理 戸数	入居 住戸	退去世帯			
				H28 年度	H29 年度	H30 年度	H28～30 年度
亀塚第2住宅	耐4	56	50	3	2	4	9
亀塚第3住宅	耐5	40	38	1	0	1	2
阿武隈住宅	耐5	100	90	4	2	3	9
栄町住宅	耐3	12	10	1	0	1	2
桑原住宅	耐3	24	22	1	1	2	4
里の杜住宅	耐1	24	22	1	3	1	5
玉浦西一丁目住宅	木1 木2	17	16	0	0	1	1
玉浦西二丁目住宅	木1 木2	46	42	0	4	0	4
玉浦西三丁目西住宅	木1 木2	27	26	1	2	0	3
玉浦西三丁目東住宅	木1 木2	21	21	1	0	0	1
玉浦西四丁目住宅	木1 木2	67	63	1	1	3	5
三軒茶屋西住宅	木1 木2	32	28	2	2	3	7
合 計		466	428	16	17	19	52

令和元年5月31日現在

## (4) 応募状況

最近3年間の平均倍率は3.36倍で、特に、桑原住宅、里の杜住宅で倍率が10倍を超えています。

なお、災害公営住宅の空き住戸については、平成29年度から一般公営住宅として募集を開始しており、平成30年度までに9戸の住宅が入居済となっています。

図表13 応募状況（単位：世帯）

管理戸数	H28年度			H29年度			H30年度			H28～30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
466	10	52	5.20	24	73	3.04	21	60	2.86	55	185	3.36

令和元年5月31日現在

図表14 団地別応募状況（単位：世帯）

名称	構造階数	管理戸数	H28年度			H29年度			H30年度			H28～30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
亀塚第2住宅	耐4	56	1	4	4.00	2	8	4.00	4	19	4.75	7	31	4.43
亀塚第3住宅	耐5	40	2	5	2.50	-	-	-	-	-	-	2	5	2.50
阿武隈住宅	耐5	100	4	2	0.50	15	27	1.80	10	14	1.40	29	43	1.48
栄町住宅	耐3	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
桑原住宅	耐3	24	2	26	13.00	-	-	-	-	-	-	2	26	13.00
里の杜住宅	耐1	24	1	15	15.00	1	8	8.00	1	7	7.00	3	30	10.00
玉浦西一丁目住宅	木1 木2	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
玉浦西二丁目住宅	木1 木2	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
玉浦西三丁目西住宅	木1 木2	27	-	-	-	2	11	5.50	-	-	-	2	11	5.50
玉浦西三丁目東住宅	木1 木2	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
玉浦西四丁目住宅	木1 木2	67	-	-	-	2	13	6.50	1	8	-	3	21	7.00
三軒茶屋西住宅	木1 木2	32	-	-	-	2	6	3.00	5	12	-	7	18	2.57
合 計		512	10	52	5.20	24	73	3.04	21	60	2.86	55	185	3.36

令和元年5月31日現在

## 4 市営住宅の課題

### (1) 管理状況からみた課題

#### 耐用年限の半分を経過した住宅ストックへの対応

- ・市営住宅のうち、既に耐用年限を経過している住宅はありませんが、亀塚第2住宅・亀塚第3住宅は建設から40年以上、阿武隈住宅・栄町住宅・桑原住宅は30年以上経過し、耐用年限である70年の1/2（35年）を経過しています。
- ・各住棟の屋上や外壁など躯体の劣化状況を踏まえ、耐用年限までの有効活用が可能となるよう、予防保全的な改善に継続して取り組む必要があります。
- ・特に建設から40年以上が経過した亀塚第2住宅及び亀塚第3住宅の5棟については、耐用年限まで残り25～28年程度となっているため、各部位の修繕周期等を勘案し、計画的及び効率的な時期に予防保全を行う必要があります。

#### 増加した住宅ストックへの対応

- ・平成26年度に災害公営住宅として210戸のストック数が増加したことから、将来的な需要を勘案し、建設から30年を超えるような住棟については、耐用年限を踏まえつつも、50～60年程度の使用年数を経過した時点の劣化状況等を考慮しながら、維持管理を行っていく必要があります。
- ・災害公営住宅は木造であり、耐用年限は30年となっていますが、耐震性が確保されており、住宅設備等の居住性能も現在の居住ニーズに見合う水準であるため、耐用年限を超えて優良な住宅ストックとして適正な維持管理を行っていくことが必要です。
- ・災害公営住宅については、戸建て住宅も供給されており、建物の管理開始から5年経過後、一定の条件が整った場合「払下げ」について検討を行い、管理の適正化に努める必要があります。

#### 共同施設等の維持管理

- ・市営住宅（災害公営住宅以外）では入居者用の駐車場を設置していませんが、住宅自治会が空スペースを管理し駐車場として活用しています。今後も適正な管理が行えるよう、支援を行っていく必要があります。
- ・市営住宅（災害公営住宅以外）では集会所（高齢者生活相談所を含む）及び児童遊園が1団地を除き設置済みとなっているため、今後も適切に維持管理を行う必要があります。
- ・災害公営住宅では入居者用の駐車場が全て設置されているため、住宅と同様に適切な維持管理を進めていく必要があります。

### 住宅設備等の充実・整備

- ・市営住宅（災害公営住宅以外）は浴槽のない浴室など、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。
- ・市営住宅（災害公営住宅以外）では3箇所（台所・浴室・洗面所）給湯設備が未整備の住戸が9割を占めており、現代の生活スタイルに適応した住宅設備の充実が課題となっています。

## （２）入居状況からみた課題

### 多様なニーズへの対応

- ・市営住宅（災害公営住宅以外）の入居世帯うち、65歳以上の高齢者のいる世帯が約半数を占めていることから、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。
- ・市営住宅（災害公営住宅以外）では、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ものもあるため、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91.8%という高い割合となっており、計画的な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。
- ・災害公営住宅の空き住戸は、平成29年度から一般公営住宅として募集を行っており、今後も空き住戸の活用を進めるなど、住宅セーフティネットの充実を図っていく必要があります。

## 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、耐用年限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

災害公営住宅を新たなストックとして加えた上で、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。

### 1 対象となる市営住宅

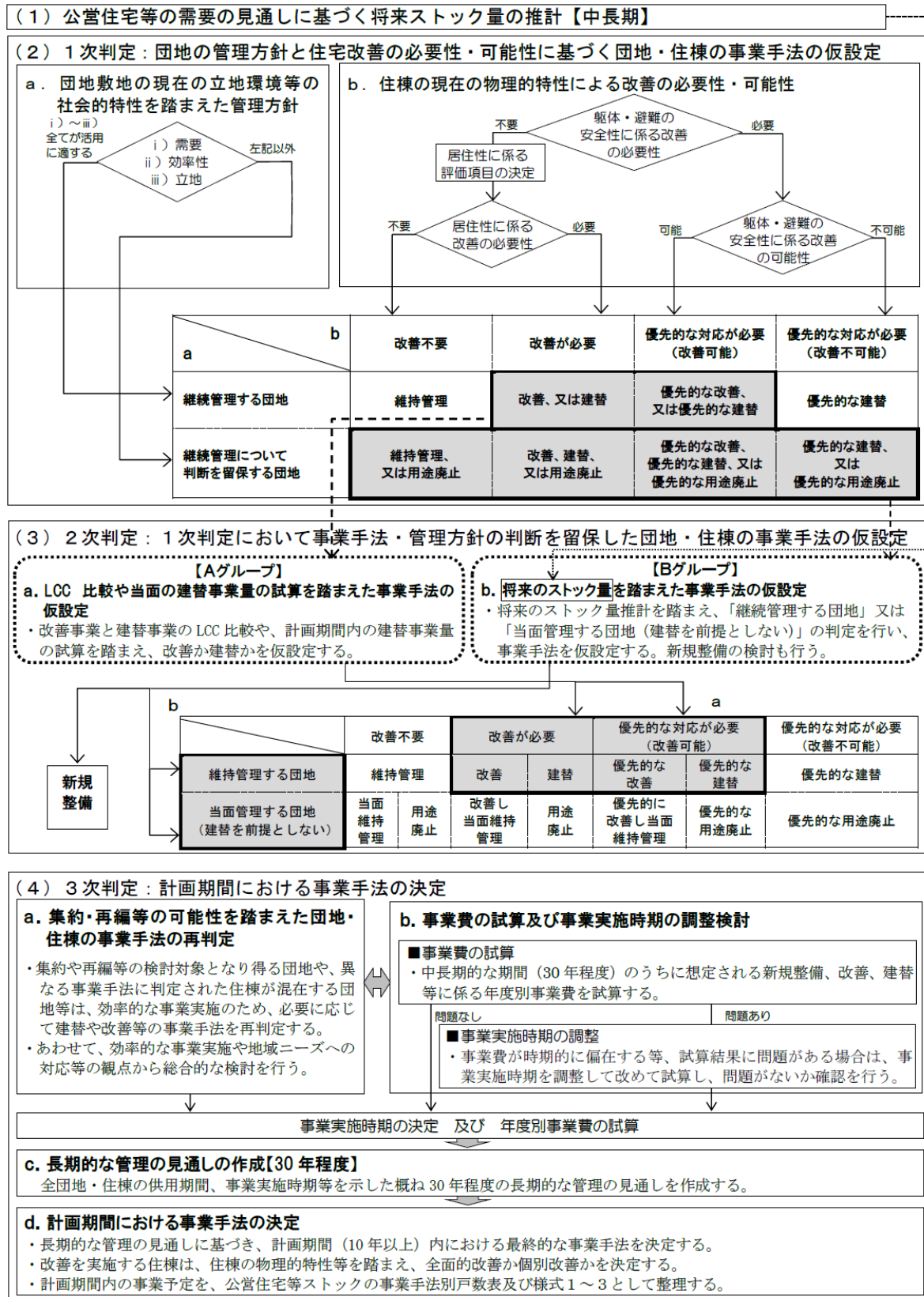
長寿命化・維持修繕の検討を図るべき市営住宅を抽出し、その概要（住戸、共用部分、屋外・外構に係る外壁・屋根・供給処理等に関する改善・修繕履歴など）について整理します。

図表 15 主要な修繕履歴一覧

名称	主な修繕・改善履歴（過去 20 年間）		
	時 期	内 容	費 用（千円）
亀塚第 2 住宅	H13～14	1～3 号棟外壁外断熱化・屋上防水改修	98,253
	H20	1～3 号棟共用階段手すり設置工事	1,785
	H23	集会所トイレ改修	3,675
	H25	1～3 号棟給排水管更新	38,221
	H26	3 号棟高架水槽更新	9,212
亀塚第 3 住宅	H22～23	1～2 号棟外壁外断熱化・屋上防水改修	84,315
	H26	1～2 号棟給排水管更新	31,529
阿武隈住宅	H18～21	1～4 号棟外壁外断熱化・屋上防水改修	185,213
	H22	集会所トイレ改修	2,940
	H26	受水槽改修	45,252
	H27	1～2 号棟給排水管更新	47,291
	H28	3～4 号棟給排水管更新	50,235
	H30	集会場屋根・外壁改修	6,804
栄町住宅	H29	給排水管更新	13,284
桑原住宅	H24	集会所トイレ改修	3,937
	H30	1～2 号棟給排水管更新	31,482
計			653,428
平均			32,671 千円/年

なお、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（改定）」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 16 事業手法の選定フロー（「公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)」より）



## 2 将来ストック数の設定

「公営住宅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、将来の市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。

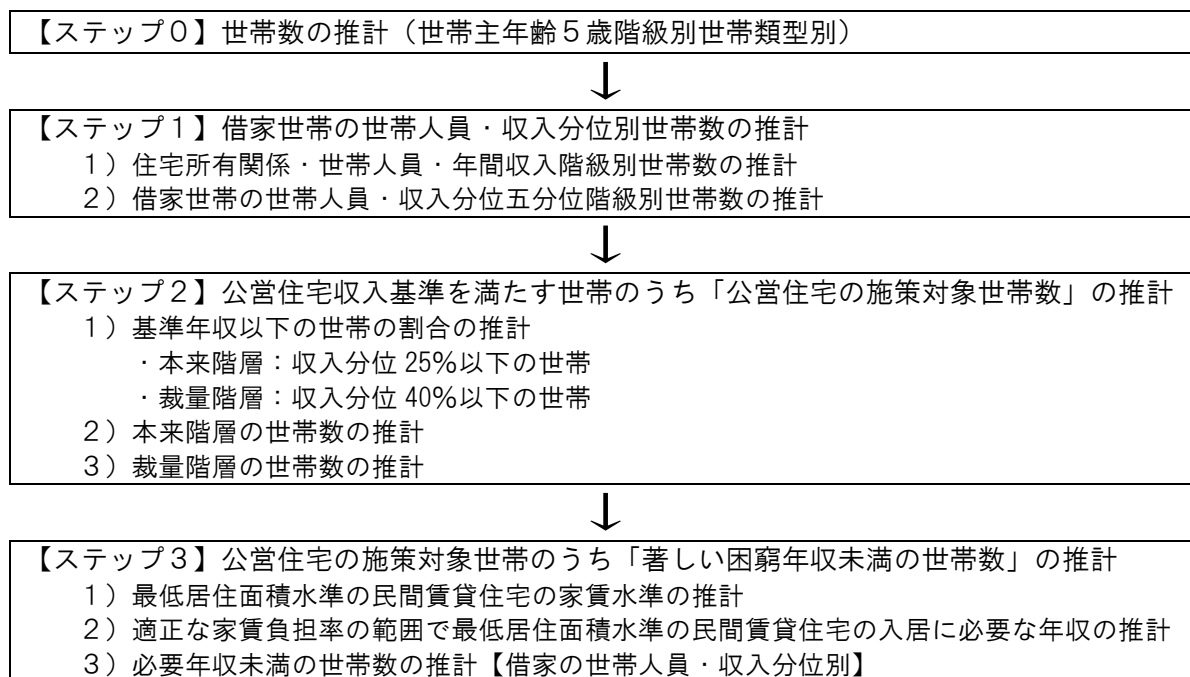
推計にあたっては、中長期にわたる世帯数等の推移見通しをもとに、公営住宅等による施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）に基づき、将来の公営住宅等のストック量を検討します。

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、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

図表 17 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

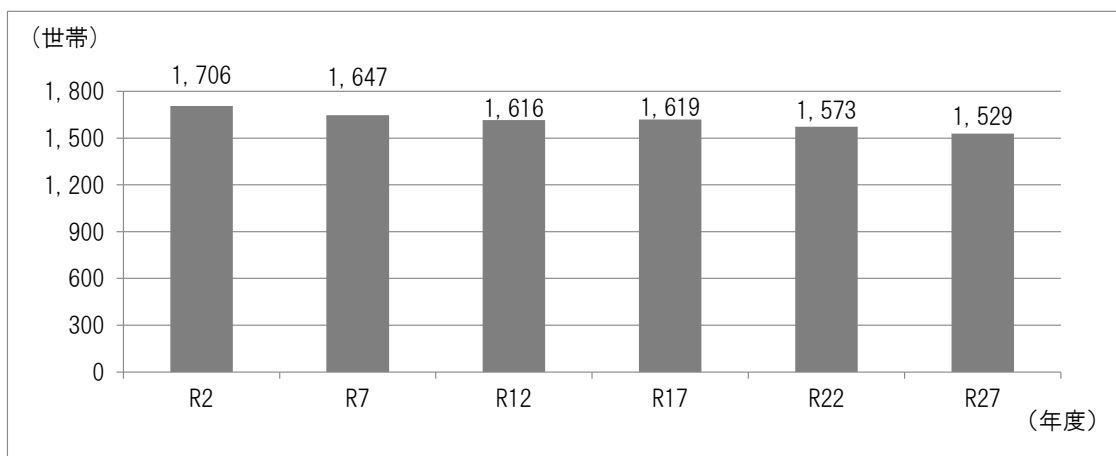
「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に示されている「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満世帯数」推計プログラム)」の推計に基づき、将来における「著しい困窮年収未満世帯数」を推計した結果は以下のようになります。

図表 18 岩沼市の総世帯数と著しい困窮年収未満世帯数（世帯）

年度	R2 年度	R7 年度	R12 年度	R17 年度	R22 年度	R27 年度
総世帯数	17, 299	17, 596	17, 527	17, 162	16, 654	16, 129
著しい困窮年収未満の世帯数	1, 706	1, 647	1, 616	1, 619	1, 573	1, 529

著しい困窮年収未満世帯数は、総世帯数の減少に伴い、令和 2 年度の 1,706 世帯から令和 27 年度の 1,529 世帯へ 177 世帯ほど減少する見通しとなっています。

図表 19 岩沼市の著しい困窮年収未満世帯数の推移

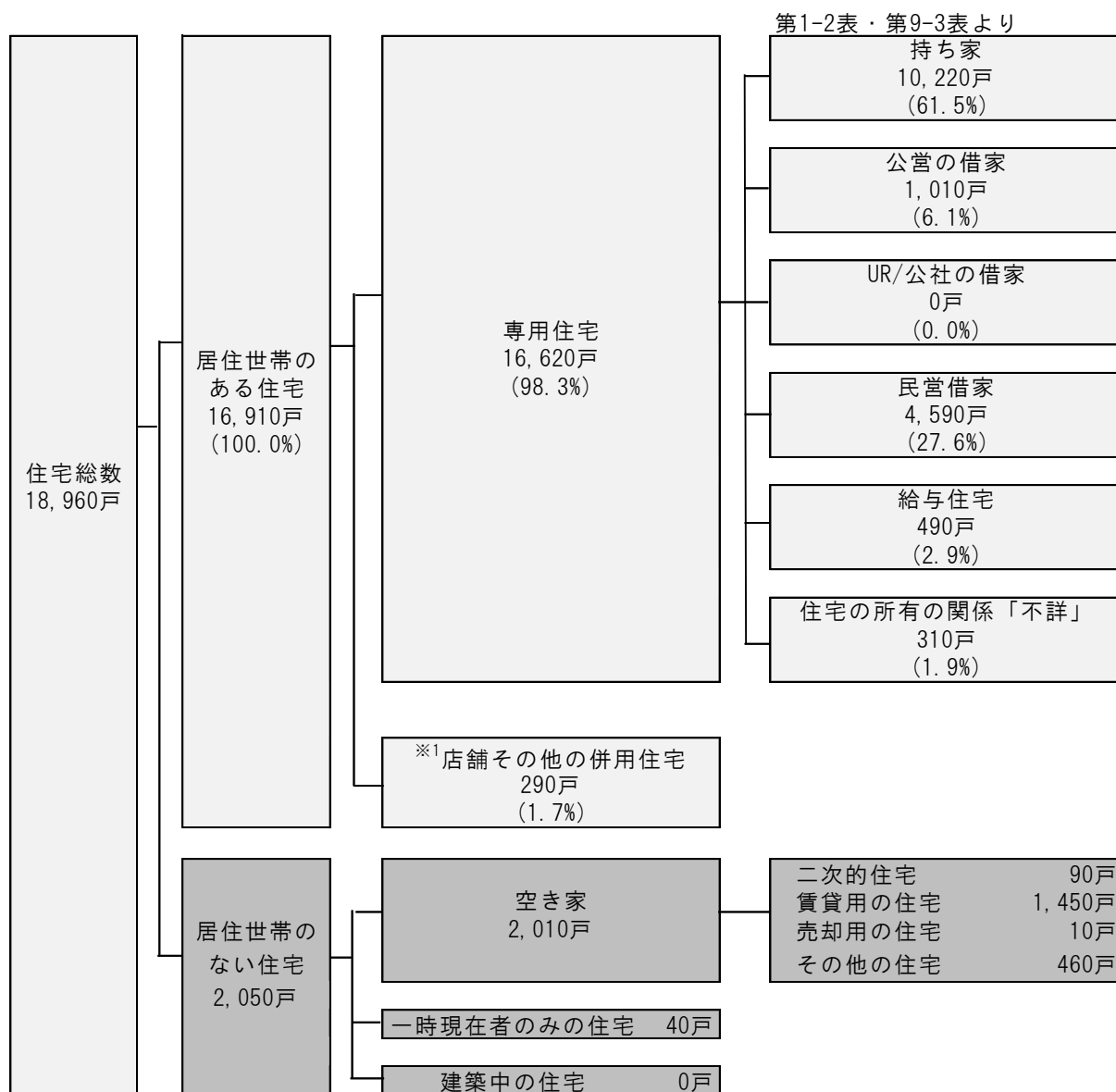


#### (4) 岩沼市の住宅ストック数の把握

平成 30 年住宅・土地統計調査結果によると、岩沼市の居住世帯のある住宅は 16,910 戸となっています。なお、調査結果では「公営の借家」は 1,010 戸となっていますが、平成 30 年 4 月現在の市営住宅の管理戸数は 466 戸、県営住宅の管理戸数は 722 戸となっており、「公営の借家」については 1,188 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、4,590 戸の民営借家(民間賃貸住宅)があるほか、UR/公社の借家は 0 戸となっています。

図表 20 岩沼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

岩沼市においては UR/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〕

- ・岩沼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 21 岩沼市の住宅扶助費（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	35,000	42,000	46,000	49,000	55,000

※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 22 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)	1,300 100.0%	120 9.2%	110 8.5%	270 20.8%	760 58.5%	40 3.1%	0.0%	0.0%
30～44㎡ (12～17.9畳)	1,510 100.0%	50 3.3%	260 17.2%	330 21.9%	600 39.7%	220 14.6%	50 3.3%	0.0%
45～59㎡ (18～23.9畳)	1,930 100.0%	60 3.1%	240 12.4%	240 12.4%	920 47.7%	430 22.3%	30 1.6%	10 0.5%
60～74㎡ (24～29.9畳)	770 100.0%	70 9.1%	80 10.4%	110 14.3%	140 18.2%	330 42.9%	40 5.2%	0.0%
75㎡以上 (30畳以上)	470 100.0%	30 6.4%	70 14.9%	10 2.1%	90 19.1%	250 53.2%	20 4.3%	0.0%
借家総数 (専用住宅)	5,980 100.0%	330 5.5%	760 12.7%	960 16.1%	2,510 42.0%	1,270 21.2%	140 2.3%	10 0.2%

①上記票の網掛け部分ストック = 1,550 戸

②借家全体における民営率 = 4,590 戸 / 6,080 戸 = 75.5%

③昭和 56 年以降に建設された民営借家率 = 4,010 戸 / 4,620 戸 = 86.8%

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数 = 1,550 戸 × 75.5% × 86.8% = 1,016 戸  
 （民間賃貸住宅における「低廉な家賃かつ一定の質」比率 = 1,016 戸 / 4,590 戸 = 21.1%）

## (6) 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数

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 23 著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

			現状値 <sup>※1</sup>	推計値（目標年次：R11年度）						備考	
時 期			H30年度	R2年度	R7年度	R11年度	R12年度	R17年度	R22年度		R27年度
1. 総世帯数 （下段：増減率）			16,631 (100.0%)	17,299 (104.0%)	17,596 (105.8%)	17,541 (105.5%)	17,527 (105.4%)	17,162 (103.2%)	16,654 (100.1%)	16,129 (97.0%)	
2. <sup>※2</sup> ストック推計結果 （著しい困窮年収未満世帯）			1,640	1,706	1,647	1,622	1,616	1,619	1,573	1,529	
対応	公営住宅	市営	466	466	466	466	466	466	410	370	耐用年限経過後の用途廃止を見据え、R22年度に56戸、R27年度に40戸の募集停止されることを想定し、推計値を設定。
		県営	722	722	722	722	722	722	722	722	岩沼亀塚：230戸 岩沼相の原：390戸 岩沼千貫：102戸
		小計	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,132	1,092	
	低廉かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅	UR	0	0	0	0	0	0	0	0	
		公社	0	0	0	0	0	0	0	0	
		その他公的賃貸	0	0	0	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	0	0	0	
	低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	1,016	1,011	1,006	1,002	1,001	997	996	985	総世帯数の推移と連動して、H30年度からR27年度に1016戸⇒985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	321	319	317	316	316	314	314	311	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、H30年度からR27年度に321戸⇒311戸になると想定し、各年度の推計値を設定。
		小計	1,336	1,330	1,323	1,318	1,317	1,311	1,310	1,296	
合計			2,524	2,518	2,511	2,506	2,505	2,499	2,442	2,388	

※1 公営住宅は令和元年5月31日現在、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。

※2 スtock推計結果における現状値は、現状値の総世帯数と令和2年度の総世帯数から割り戻している。

## (7) 目標年次における市営住宅の供給方針

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 24 著しい困窮年収未満世帯の推移及びその対応状況（世帯）

	H30 年度	R2 年度	R7 年度	R11 年度	R12 年度	R17 年度	R22 年度	R27 年度
①著しい困窮年収未満の世帯数（ストック推計結果）	1,640	1,706	1,647	1,622	1,616	1,619	1,573	1,529
②対応戸数計	2,524	2,518	2,511	2,506	2,505	2,499	2,442	2,388
②-1 公営住宅（市営・県営）	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,132	1,092
②-2 低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	1,336	1,330	1,323	1,318	1,317	1,311	1,310	1,296
③充足世帯数（戸数） ※②－①	+884	+812	+864	+884	+889	+880	+869	+859

単位：世帯、戸

### 〔市営住宅の供給方針〕

市営住宅の将来ストック数については、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ます。しかし、10 年後の目標年次の令和 11 年度においては、著しい困窮年収未満世帯は 1,622 世帯と推計されており、平成 30 年度の 1,640 世帯とほぼ同水準となっているため、市営住宅については、現在の管理戸数と同様の 466 戸程度を必要量と見込みます。

よって、令和元年 12 月現在の管理戸数である 466 戸を令和 11 年度の市営住宅目標ストック数と設定します。

なお、今後、災害等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、借上型市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。

### 3 団地別・住棟別手法の選定

市営住宅（災害公営住宅以外）の活用手法の判定は、住棟又は団地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。

災害公営住宅については、全て平成 26 年度に建設された新しい住宅であるため、今回は活用手法の判定を行わず、次期計画改定時（又は見直し時）から、活用手法の判定を行うこととします。

#### （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」を判定、②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」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年度別事業を試算し、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】

- ・空家率の状況等により需要を評価する。
- ・入居率が70%未満の団地は需要が低いと判定する。
- ・応募倍率(平成28～30年度の平均値)が1.0未満の団地は需要が低いと判定する。
- ・募集停止(又は未実施)の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。
- ・対象団地のうち用途地域が指定されている団地は効率性が高いものと判定する。
- ・対象団地のうち敷地面積が3,000㎡以上の団地は効率性が高いものと判定する。

##### 【立 地】

- ・対象団地のうち利便性が高い(交通機関、生活利便施設等が近接する)場合は、公営住宅立地として適していると判定する。
- ・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。

判定結果は以下のとおりです。

図表 25 1次判定①の検討結果

名称	建設年度	構造	階数	需 要					効 率 性			立 地			1次判定 ① 判定結果
				管理戸数	入居戸数	入居率	応募倍率	判定	用途地域	敷地面積(㎡)	判定	利便性	災害危険区域等の指定	判定	
亀塚第2住宅	S49～51	耐火	4F	56	50	89.3%	4.43	○	第一種住居地域	5,641.13	○	岩沼駅 徒歩圏内	※	○	(Ⅰ)継続管理する団地
亀塚第3住宅	S51～52	耐火	5F	40	38	95.0%	2.50	○	第一種住居地域	3,224.24	○	岩沼駅 徒歩圏内	※	○	(Ⅰ)継続管理する団地
阿武隈住宅	S54～57	耐火	5F	100	90	90.0%	1.48	○	準工業地域	8,099.68	○	岩沼南小学校 徒歩圏内	※	○	(Ⅰ)継続管理する団地
栄町住宅	S61	耐火	3F	12	10	83.3%	-	○	第一種中高層 住居専用地域	2,028.43	○	岩沼駅 徒歩圏内	※	○	(Ⅰ)継続管理する団地
桑原住宅	S63	耐火	3F	24	22	91.7%	13.00	○	第一種住居地域	3,059.93	○	岩沼駅 徒歩圏内	※	○	(Ⅰ)継続管理する団地
里の杜住宅	H15～17	耐火	1F	24	22	91.7%	10.00	○	第一種住居地域	4,400.03	○	福祉センター 徒歩圏内	※	○	(Ⅰ)継続管理する団地

※市営住宅はいずれも災害危険区域外ではあるものの、岩沼市洪水ハザードマップにおいて、全ての市営住宅が浸水エリア内であることから判定対象としない。

## 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。

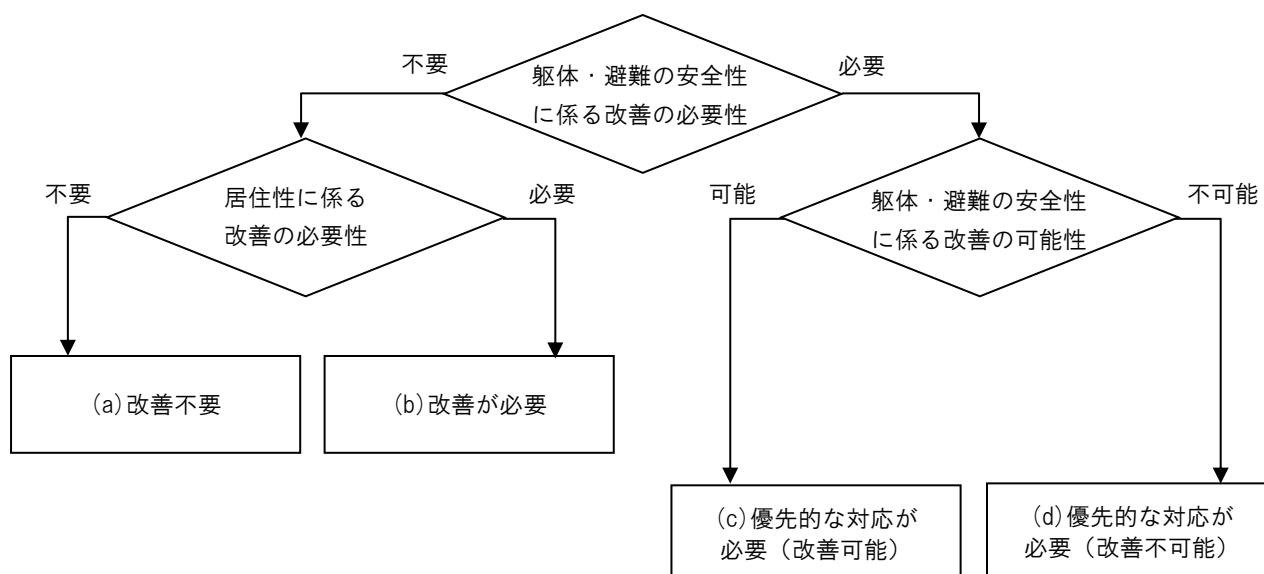
#### 【居住性】※躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合

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 m<sup>2</sup>以上（単身者用は 25 m<sup>2</sup>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：浴室設置、便所水洗化、3 箇所給湯設置

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 26 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 27 1次判定②の検討結果

名称	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	耐震性の有無	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	設備	判定	浴室	水洗化	3給湯	判定	
亀塚第2住宅	耐火	4F	S49～51	有り	○	可	○	52.3～59.4㎡	○	高齢化対応無し	×	有り	済	無し	×	(b)改善が必要
亀塚第3住宅	耐火	5F	S51～52	有り	○	可	○	59.4㎡	○	高齢化対応無し	×	有り	済	無し	×	(b)改善が必要
阿武隈住宅	耐火	5F	S54～57	有り	○	可	○	65.3㎡	○	高齢化対応無し	×	有り	済	無し	×	(b)改善が必要
栄町住宅	耐火	3F	S61	有り	○	可	○	67.4～75.7㎡	○	高齢化対応無し	×	有り	済	無し	×	(b)改善が必要
桑原住宅	耐火	3F	S63	有り	○	可	○	61.7～89.1㎡	○	高齢化対応無し	×	有り	済	無し	×	(b)改善が必要
里の杜住宅	耐火	1F	H15～17	有り	○	可	○	49.6～58.6㎡	○	高齢化対応有り	○	有り	済	有り	○	(a)改善不要

## ○ 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 28 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）
(Ⅰ) 継続管理する団地	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
	里の杜住宅	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; text-align: center;">           亀塚第2住宅            亀塚第3住宅            阿武隈住宅            栄町住宅            桑原住宅         </div>	<b>Aグループ</b>	(該当なし)
(Ⅱ) 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
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)

**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

- |                |              |
|----------------|--------------|
| ・ 亀塚第2住宅 (56戸) | ・ 栄町住宅 (12戸) |
| ・ 亀塚第3住宅 (40戸) | ・ 桑原住宅 (24戸) |
| ・ 阿武隈住宅 (100戸) |              |

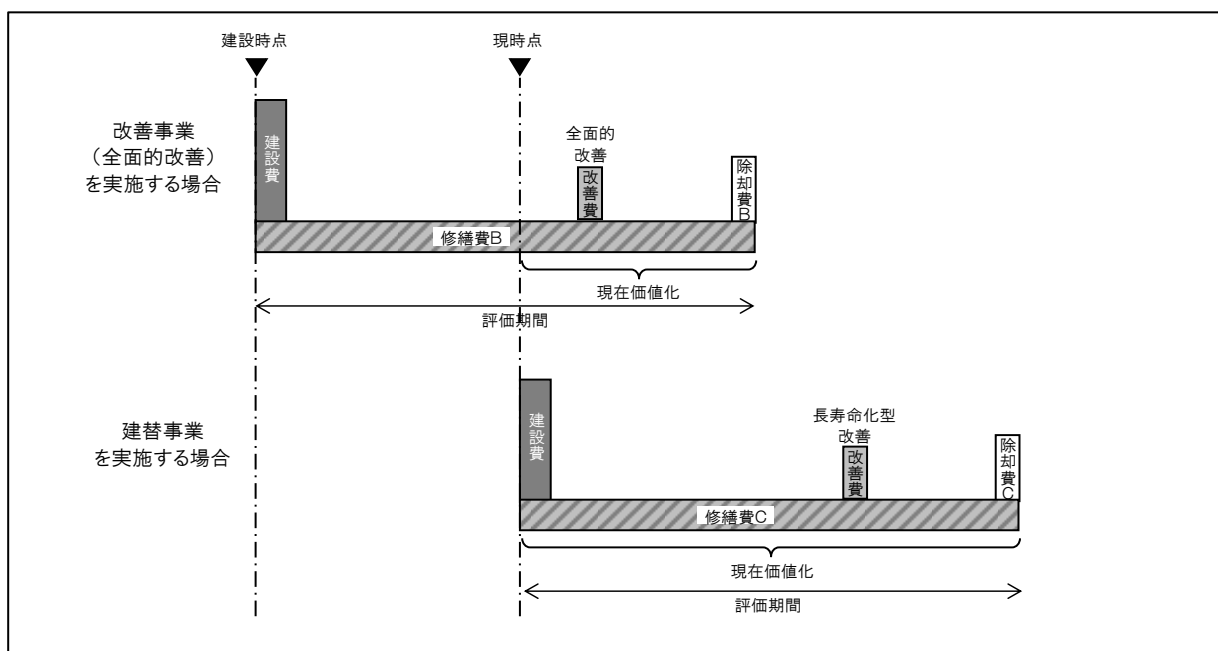
#### 検討内容 (判定基準)

- ・ 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 29 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亀塚第2住宅、亀塚第3住宅、阿武隈住宅、栄町住宅、桑原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。

阿武隈住宅3号棟、4号棟、栄町住宅については、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、阿武隈住宅3号棟・4号棟及び栄町住宅の判定結果を「建替」、亀塚第2住宅、亀塚第3住宅、阿武隈住宅1号棟・2号棟及び桑原住宅の判定結果を「改善」と仮設定します。

図表 30 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 (2019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
亀塚第2住宅 1号棟	S49	4	16	45	183	262	改善
亀塚第2住宅 2号棟	S50	4	16	44	227	263	改善
亀塚第2住宅 3号棟	S51	4	24	43	244	263	改善
亀塚第3住宅 1号棟	S51	5	20	43	246	263	改善
亀塚第3住宅 2号棟	S52	5	20	42	258	263	改善
阿武隈住宅 1号棟	S54	5	20	40	257	263	改善
阿武隈住宅 2号棟	S55	5	30	39	253	263	改善
阿武隈住宅 3号棟	S56	5	30	38	268	263	建替
阿武隈住宅 4号棟	S57	5	20	37	268	263	建替
栄町住宅	S61	3	12	33	271	263	建替
桑原住宅 1号棟	S63	3	12	31	250	264	改善
桑原住宅 2号棟	S63	3	12	31	250	264	改善

※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。

### ③ 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」（19～24 ページ参照）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〕

1次判定結果より、Bグループと判定された団地はありません。  
よって、1次判定及び2次判定結果は以下のとおりとなります。

図表 31 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
	里の杜住宅 (1～6号棟)	亀塚第2住宅 (1～3号棟) 亀塚第3住宅 (1～2号棟) 阿武隈住宅 (1～2号棟) 桑原住宅 (1～2号棟)	(該当なし)	(該当なし)
		建替	優先的な建替	
		阿武隈住宅 (3～4号棟) 栄町住宅	(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
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
	(該当なし)	(該当なし)	(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」と判定された阿武隈住宅3号棟・4号棟及び栄町住宅については、高齢者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を実施すべきです。

しかし、阿武隈住宅は1号棟及び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。よって、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11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。

また、栄町住宅については、単棟で管理戸数12戸と小規模な住宅であることから、維持管理の効率性や将来ストック数の推計結果を踏まえ、「改善」と再判定します。

- 阿武隈住宅：1・2号棟「改善」、3・4号棟「建替」 ⇒ 再判定により「改善」
- 栄町住宅：「建替」 ⇒ 再判定により「改善」

## 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 31 年までの 30 年間の総事業費は概ね 10.1 億円と算定されました。

### ③長期的な管理の見通し

前項②で想定した事業実施時期に基づき、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。

なお、東日本大震災前の管理戸数は 354 戸であったことなどを勘案し、中長期活用計画で震災前の管理戸数規模に戻すこととします。

図表 32 長期的な管理の見通し

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
亀塚第 2	3	56	個別改善	56	計画期間内の活用のため、居住性向上型改善を行う	当面維持管理	—	用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止（政策空家）とし当面維持管理とする
亀塚第 3	2	40	個別改善	40	計画期間内の活用のため、居住性向上型改善を行う	当面維持管理	—	用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止（政策空家）とし当面維持管理とする
阿武隈	4	100	個別改善	100	耐用年限まで活用するため、居住性向上型改善を行う	維持管理（計画修繕）	100	耐用年限まで活用するため計画修繕に努める
栄町	1	12	個別改善	12	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	—	小規模団地であり、管理の適正化から用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止（政策空家）とし当面維持管理とする
桑原	2	24	個別改善	24	耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善及び居住性向上型改善を行う	維持管理（計画修繕）	24	耐用年限まで活用するため計画修繕に努める
里の杜	6	24	個別改善	24	耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う	維持管理（計画修繕）	24	耐用年限まで活用するため計画修繕に努める
市営住宅 計				256			148	
玉浦西一丁目	8	17	維持管理（計画修繕）	17	耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める	個別改善	17	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
玉浦西二丁目	21	46	維持管理（計画修繕）	46	耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める	個別改善	46	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
玉浦西三丁目西	14	27	維持管理（計画修繕）	27	耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める	個別改善	27	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
玉浦西三丁目東	9	21	維持管理（計画修繕）	21	耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める	個別改善	21	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
玉浦西四丁目	26	67	維持管理（計画修繕）	67	耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める	個別改善	67	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
三軒茶屋西	8	32	維持管理（計画修繕）	32	耐用年限を超えて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
災害公営住宅 計				210			210	
合 計				466			358	

### ③計画期間における事業手法の決定

前項③の長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（令和２年度から令和１１年度まで）に実施する事業を決定します。

図表 33 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	合 計
公営住宅等管理戸数	466 戸	466 戸	466 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	466 戸	466 戸	466 戸
うち計画修繕対応戸数	210 戸	210 戸	210 戸
うち改善事業予定戸数	256 戸	256 戸	256 戸
個別改善事業予定戸数	256 戸	256 戸	256 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	0 戸	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

※表中「合計」の値は、５年単位（１～５年目、６～１０年目）の各種事業等予定の延べ戸数を示す。

※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

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 34 現地調査の対象団地

市営住宅の区分		名称	調査箇所
市営住宅 (災害公営住宅以外)	耐火	・ 亀塚第2住宅 ・ 亀塚第3住宅 ・ 阿武隈住宅 ・ 栄町住宅 ・ 桑原住宅 ・ 里の杜住宅	外観、屋上、住戸内
災害公営住宅	木造	・ 玉浦西一丁目住宅 ・ 玉浦西二丁目住宅 ・ 玉浦西三丁目西住宅 ・ 玉浦西三丁目東住宅 ・ 玉浦西四丁目住宅 ・ 三軒茶屋西住宅	外観、住戸内

図表 35 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

調査による劣化状況及び課題を整理しました。

図表 36 住宅別劣化状況及び課題

名称 (建設年度)	劣化状況及び課題
亀塚第2住宅 (S49～51)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外壁外断熱化及び屋上防水改修を平成 13～14 年度に実施しています。</li> <li>・ 平成 23 年度に集会所のトイレ改修を実施し、平成 25 年度には全棟の給排水管を更新、平成 26 年度に 3 号棟の高架水槽を更新しています。</li> <li>・ 外壁や屋上等については修繕を実施しているものの、外壁や階段室壁面のひび割れや塗装の浮き・剥離等が複数個所で劣化が見受けられます。</li> <li>・ 共用部分では通路や集会所、電気室等、老朽化に伴う劣化が見受けられます。</li> <li>・ 住戸内は浴室・トイレ・玄関などに段差があり、浴室にはカビの発生が見受けられます。</li> <li>・ 建設後 43 年以上が経過し、共用部分・躯体・住戸内ともに全体的な劣化が著しく、現居住者の生活環境に支障がないよう引き続き維持管理が必要です。</li> </ul>
亀塚第3住宅 (S51～52)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外壁外断熱化及び屋上防水改修を平成 22～23 年度に実施しています。</li> <li>・ 全棟の給排水管の更新を平成 26 年度に実施しています。</li> <li>・ 外壁や屋上等については修繕を実施しているものの、外壁や階段室壁面の塗装の浮き・剥離などの劣化が複数個所で見られ、屋上については 2 号棟でひび割れやドレーン欠損が見受けられます。</li> <li>・ 共用部分では 2 号棟で 2 階の階段床面の破損が見られます。フェンスが歪み、ゴミ置場や防犯灯、ポンプ場、遊具等が老朽化にともなうサビなどが著しくなっています。</li> <li>・ 住戸内では浴室・トイレ・玄関などに段差があり、和室・浴室にはカビの発生が見受けられます。</li> <li>・ 建設後 42 年以上が経過し、共用部分・躯体・住戸内ともに全体的な劣化が著しくなっており、現居住者の生活環境に支障がないよう引き続き維持管理が必要です。</li> </ul>

名称 (建設年度)	劣化状況及び課題
阿武隈住宅 (S54～57)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外壁外断熱化及び屋上防水改修を平成 18～21 年度に実施し、集会場の屋根と外壁についても平成 30 年度に改修しています。</li> <li>・ 給排水に関して、平成 22 年度に集会所のトイレ改修、平成 26 年度に受水槽改修を実施し、全棟の給排水管は平成 27～28 年度に更新しています。</li> <li>・ 外壁や屋上等については修繕を実施しているものの、外壁のひび割れ・塗装剥離や階段室壁面の塗装の浮き・剥がれなどの劣化が複数個所で見られ、2 号棟では階段の滑り止めの腐食・破損等が見受けられます。</li> <li>・ 共用部分では擁壁の化粧部が破損し、ゴミ置場や防犯灯、プロパン棟、遊具等が老朽化に伴うサビなどが著しくなっています。</li> <li>・ 住戸内は浴室・トイレなどに段差があります。</li> <li>・ 建設後 37 年以上が経過し、共用部分・躯体ともに劣化が見受けられることから、現居住者の生活環境に支障がないよう引き続き維持管理が必要です。</li> </ul>
栄町住宅 (S61)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成 29 年度に給排水管を更新しています。</li> <li>・ 外壁のひび割れや汚れが複数個所で見受けられ、一部で爆裂による鉄筋の露出も見受けられます。</li> <li>・ 屋上にアスファルト防水のふくれや目地の劣化等があります。</li> <li>・ 階段室においても壁面の変色や階段でのエフロ化が見受けられます。</li> <li>・ 共用部分では駐輪場や防犯灯、集会場屋根、遊具等にサビが見受けられます。</li> <li>・ 住戸内は浴室・トイレなどに段差があります。</li> <li>・ 建設後 33 年が経過し、共用部分・躯体ともに劣化が見受けられることから、現居住者の生活環境に支障がないよう引き続き維持管理が必要です。</li> </ul>
桑原住宅 (S63)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成 24 年度に集会所のトイレを改修し、平成 30 年度に給排水管を更新しています。</li> <li>・ 外壁で軒裏塗装の剥離や庇の汚れなどが見られ、一部で鉄筋の露出も見受けられます。</li> <li>・ 屋上において全体的な経年劣化とアスファルト防水の膨れや目地の劣化等がありました。</li> <li>・ 階段室は壁面の塗装剥離やエフロ化が見受けられます。</li> <li>・ 共用部分では駐輪場の雨樋が破損し、集会場の屋根に経年劣化が見受けられます。</li> <li>・ 住戸内では浴室に段差があり、天井や壁にはカビの発生が見受けられます。</li> <li>・ 建設後 31 年が経過し、住戸内にカビなど劣化が見受けられることから、現居住者の生活環境に支障がないよう引き続き維持管理が必要です。</li> </ul>
里の杜住宅 (H15～17)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体的に躯体の外壁やバルコニーにひび割れが見受けられ、1 号棟では塀の端部破損も見受けられます。</li> <li>・ 共用部分となる高齢者生活相談所の外壁についても塗装剥離が見受けられます。</li> <li>・ 老朽化に伴う目立った支障は認められませんが、引き続き計画的な維持管理が望まれます。</li> </ul>
玉浦西一丁目住宅 (H26)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設後 5 年が経過しますが、特に支障は認められません。予防保全的な観点から、今後も定期的な修繕が望まれます。</li> </ul>
玉浦西二丁目住宅 (H26)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設後 5 年が経過しますが、特に支障は認められません。予防保全的な観点から、今後も定期的な修繕が望まれます。</li> </ul>
玉浦西三丁目西住宅 (H26)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設後 5 年が経過しますが、特に支障は認められません。予防保全的な観点から、今後も定期的な修繕が望まれます。</li> </ul>

名称 (建設年度)	劣化状況及び課題
玉浦西三丁目東住宅 (H26)	・ 建設後 5 年が経過しますが、特に支障は認められません。予防保全的な観点から、今後も定期的な修繕が望まれます。
玉浦西四丁目住宅 (H26)	・ 建設後 5 年が経過しますが、特に支障は認められません。予防保全的な観点から、今後も定期的な修繕が望まれます。
三軒茶屋西住宅 (H26)	・ 建設後 5 年が経過しますが、特に支障は認められません。予防保全的な観点から、今後も定期的な修繕が望まれます。

図表 37 現地調査の概要

亀塚第2住宅（S49～51 年度建設）

		
<p>1号棟 外壁 浮き・汚れ</p>	<p>1号棟 バルコニー東側外壁 ひび割れ・浮き</p>	<p>1号棟 バルコニー西側外壁 ひび割れ</p>
		
<p>1号棟 西側階段 塗装剥離</p>	<p>1号棟 屋上ドレーン破損 滞水あり</p>	<p>2号棟 入口庇 汚れ</p>
		
<p>2号棟 南側外壁 鉄筋露出・浮き</p>	<p>2号棟 南側外壁 ひび割れ</p>	<p>2号棟 西側階段 塗装浮き・膨れ</p>
		
<p>住戸内 浴室 カビ</p>	<p>住戸内 トイレ 段差あり</p>	<p>住戸内 玄関 段差あり</p>
		
<p>通路 タイルがたつき</p>	<p>2号棟 駐輪場 ひび割れ</p>	<p>集会所 屋上 シート防水劣化</p>

亀塚第3住宅（S51～52年度建設）



1号棟 西側外壁基礎 エフロ



1号棟 東側階段 塗装浮き・膨れ



2号棟 南側外壁 塗装剥離・ひび割れ



2号棟 南側外壁 塗装浮き



2号棟 東側階段 塗装浮き・剥離



2号棟 東側階段 塗装浮き・膨れ



2号棟 東側階段 床破損



2号棟 屋上 防水シート ひび割れ



2号棟 屋上 ドレイン欠損



住戸内 和室 カビ



住戸内 浴室 カビ



住戸内 玄関 段差あり



東側フェンス 歪み



ポンプ室 屋根 サビ



南側外部階段手すり 腐食・破損

阿武隈住宅（S54～57 年度建設）



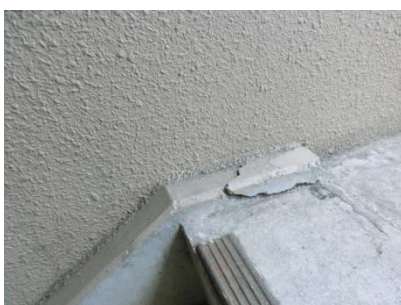
1号棟 外壁軒裏 塗装剥離



1号棟 外壁軒裏 ひび割れ



1号棟 外壁 塗装浮き



1号棟 西側階段 踊り場破損



2号棟 北側基礎 鉄筋露出



2号棟 東側外壁 塗装浮き・膨れ



2号棟 東側基礎 ひび割れ



2号棟 西側階段 滑り止め 破損



3号棟 西側基礎 鉄筋露出



3号棟 南側外壁 ひび割れ



4号棟 西側階段 鉄筋露出・サビ水



4号棟 東側階段 天井 塗装浮き



集会所（問題なし）



北側 擁壁化粧部 破損



ゴミ置場 屋根サビ

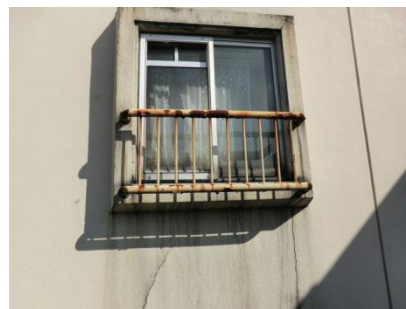
栄町住宅（S61 年度建設）



北側外壁 庇 汚れ



東側外壁 ひび割れ



西側外壁 窓手すりサビ



南側外壁 爆裂による鉄筋露出



西側階段 エフロ



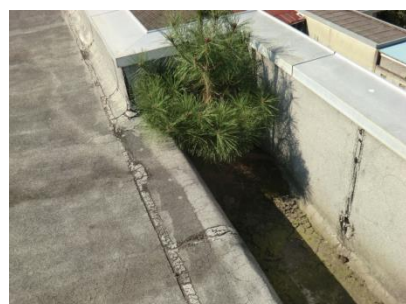
西側階段 天井 変色



屋上 アスファルト防水 膨れ・目地劣化



屋上 アスファルト防水 目地ひび割れ



屋上 植物繁茂



住戸内 トイレ 段差あり



防犯灯 サビ



集会所 屋根サビ

桑原住宅（S63 年度建設）



1号棟 北側外壁 鉄筋露出



1号棟 外壁 庇 汚れ



1号棟 東側階段 塗装剥離



1号棟 東側階段 エフロ



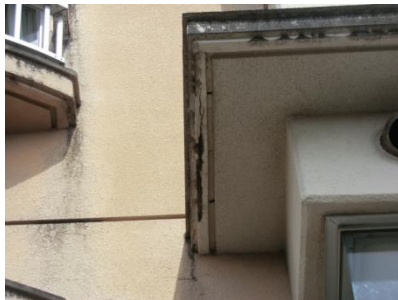
1号棟 西側階段 塗装剥離



1号棟 屋上 汚れ・劣化



2号棟 北側外壁 庇 汚れ



2号棟 南側外壁 庇 鉄筋露出



2号棟 南側外壁 ひび割れ・汚れ



2号棟 西側階段 塗装剥離



住戸内 和室 カビ



住戸内 天井 カビ



屋外水道 破損



集会所 屋根 経年劣化



児童遊園 遊具 サビ

里の杜住宅（H15～17 年度建設）



1号棟 塀 破損



2号棟 集水枳脇 破損



3号棟 集水枳脇 破損



4号棟 バルコニー床 ひび割れ



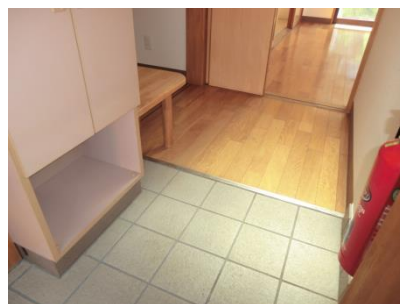
5号棟 北側通路 タイルの沈み



6号棟 南側マンホール サビ



6号棟 南側ブロック 沈み



住戸 玄関（段差なし）



高齢者生活相談所 外壁 塗装剥離



高齢者生活相談所



高齢者生活相談所（全景）



高齢者生活相談所内緊急通報システム

玉浦西一丁目住宅（災害公営住宅 H26 年度建設）



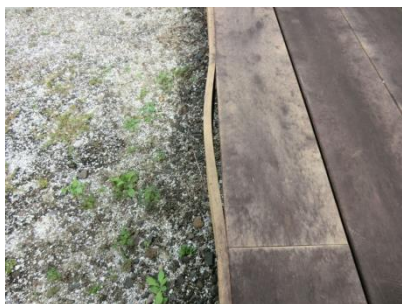
屋根・通路（問題なし）



スロープ（問題なし）



住戸内 トイレ（段差なし 手すりあり）



住戸 ウッドデッキ たわみ



駐車場（問題なし）



ゴミ置場（問題なし）

玉浦西二丁目住宅（災害公営住宅 H26 年度建設）



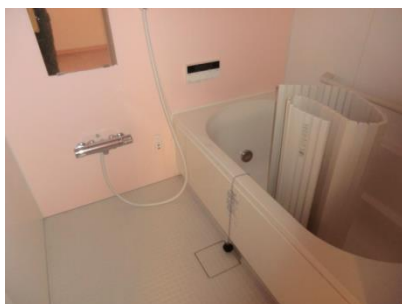
屋根・通路（問題なし）



住戸 玄関（段差なし）



住戸内 トイレ（段差なし 手すりあり）



住戸内 浴室（段差なし）



プロパンガス（問題なし）



駐車場・ゴミ置場（問題なし）

玉浦西三丁目西住宅（災害公営住宅 H26 年度建設）



屋根（問題なし）



住戸 ウッドデッキ 汚れ



ゴミ置場（問題なし）

玉浦西三丁目東住宅（災害公営住宅 H26 年度建設）



屋根（問題なし）



屋根 接合部（問題なし）



ゴミ置場（問題なし）

玉浦西四丁目住宅（災害公営住宅 H26 年度建設）



屋根（問題なし）



庇 塗装剥離



住戸内 トイレ（段差なし 手すりあり）



住戸内 浴室（手すりあり）



集会所（問題なし）



駐車場（問題なし）

三軒茶屋西住宅（災害公営住宅 H26 年度建設）



住戸全景（問題なし）



防犯灯・物置（問題なし）



住戸内 トイレ（手すりあり）



住戸内 浴室（手すりあり）



プロパンガス（問題なし）



駐車場（問題なし）

図表 38 現地調査評価一覧

名称		外壁	屋上・屋根	住戸内・室内
亀塚第2住宅	1号棟	C	C	(C)
	2号棟	C	B	(C)
	3号棟	C	B	C
	集会所	B	B	(C)
亀塚第3住宅	1号棟	B	B	C
	2号棟	C	B	(C)
阿武隈住宅	1号棟	B	A	(C)
	2号棟	C	A	C
	3号棟	B	A	(C)
	4号棟	B	A	(C)
	集会所	A	A	(C)
栄町住宅		B	D	C
	集会所	C	C	(C)
桑原住宅	1号棟	B	D	C
	2号棟	B	D	(C)
	集会所	B	B	(C)
里の杜住宅	1号棟	B	A	(A)
	2号棟	B	A	A
	3号棟	B	A	(A)
	4号棟	B	A	(A)
	5号棟	B	A	(A)
	6号棟	B	A	(A)
	集会所	B	A	(A)
玉浦西一丁目住宅		A	A	A
玉浦西二丁目住宅		A	A	A
玉浦西三丁目西住宅		A	A	(A)
玉浦西三丁目東住宅		A	A	(A)
玉浦西四丁目住宅		A	A	(A)
	集会所	A	A	(A)
三軒茶屋西住宅		A	A	A

※住戸内・室内については、空き住戸を抽出し確認したため、確認した棟以外の判定はカッコ書きとし、確認した棟と同様とした。

## 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）」にのっと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) 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	

### 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、污水管、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。

なお、長期修繕計画と公営住宅長寿命化計画のそれぞれの役割は次のとおりであり、公営住宅長寿命化計画において判定される事業手法は、長期修繕計画に反映させ、以後における計画修繕の実施時期については適宜見直しを図る必要があります。

長期修繕計画	公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30 年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。
公営住宅長寿命化計画	計画期間（10 年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）」に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

#### (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。

- 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、計画の進捗管理に反映します。

## 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（改定）」を踏まえ、以下の対象項目別の修繕周期に従い検討します。（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	鋳鉄管
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管
		取替	30 年	ヒューム管
④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。

図表 39 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 40 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"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・地上デジタル放送対応</li> <li>（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）</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応</li> <li>（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）</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備</li> </ul> 等
② 福祉 対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手すりの設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新</li> <li>・グループホームへの改良</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手すり設置</li> <li>・中層エレベーターの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手すりの設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化</li> </ul> 等
③ 安全性 確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置※<sup>1</sup></li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・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※<sup>3</sup></li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修※<sup>2</sup></li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手すりのアルミ化</li> <li>・防火区画の設置</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・エレベーターかご内の防犯カメラ設置※<sup>3</sup></li> <li>・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</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保※<sup>3</sup></li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置※<sup>3</sup></li> </ul> 等
④ 長寿 命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事</li> </ul> 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。

## 2 団地別・住棟別改善事業の方針

### (1) 団地別・住棟別改善事業方針

#### 1) 亀塚第2住宅

亀塚第2住宅の1号棟から3号棟については、外壁外断熱化及び屋上防水、給排水管など長寿命化型改善は前計画期間内に実施済みとなっていることから、本計画期間内においては、居住性向上型改善と集会所改善を実施します。

##### ①居住性向上型改善事業

共用部及び屋外・外構部において、給水方式の変更（高架水槽型から地上型への変更）を実施します。

##### ②集会所改善事業

劣化状況調査では、集会所の屋上防水及び外壁の劣化が進行していることが確認されたことから、屋上防水及び外壁改善を実施します。

#### 2) 亀塚第3住宅

亀塚第3住宅の1号棟と2号棟については、外壁外断熱化及び屋上防水、給排水管など長寿命化型改善は前計画期間内に実施済みとなっていることから、本計画期間内においては、居住性向上型改善を実施します。

##### ①居住性向上型改善事業

共用部及び屋外・外構部において、給水方式の変更（高架水槽型から地上型への変更）を実施します。

#### 3) 阿武隈住宅

阿武隈住宅の1号棟から4号棟については、外壁及び屋上防水、給排水管など長寿命化型改善は前計画期間内に実施済みとなっていることから、本計画期間内においては、居住性向上型改善及び福祉対応型改善を実施します。

##### ①居住性向上型改善事業

入居世帯の高齢化に対応するため、低層階（接地階）において、給湯設備を設置します。

##### ②福祉対応型改善事業

居住性向上型改善事業と合わせ、入居世帯の高齢化に対応するため、低層階（接地階）において、現在のバランス釜と置き型浴槽をユニットバス化し、高齢者仕様の浴槽及び設備に改善を行います。

#### 4) 栄町住宅

栄町住宅については、給排水管の長寿命化型改善は前計画期間内に実施済みとなっていることから、本計画期間内においては、屋上防水及び外壁改善の長寿命化型改善と集会所改善を実施します。

##### ①長寿命化型改善事業

住棟の長寿命化を図るため、劣化状況調査結果から早急に対応が必要とされた屋根の耐久性向上に資する工事を外壁改善と合わせて実施します。

##### ②福祉対応型改善事業

住棟の共用部において、福祉対応として階段手すりの設置改善を行います。

##### ③集会所改善事業

劣化状況調査では、集会所の屋根及び外壁の劣化が進行していることが確認されたことから、屋根及び外壁改善を実施します。

#### 5) 桑原住宅

桑原住宅の住棟及び集会所については、劣化状況調査結果から屋根の劣化が進んでいることが明らかになっているため、事業効率を勘案し、屋根及び外壁の長寿命化型改善を実施します。  
また、阿武隈住宅と同様に居住性向上型改善及び福祉対応型改善を実施します。

##### ①長寿命化型改善事業

住棟の長寿命化を図るため、劣化状況調査結果から早急に対応が必要とされた屋根の耐久性向上に資する工事として、外壁改善と合わせて実施します。

##### ②福祉対応型改善事業

住棟の共用部において、福祉対応として階段手すりの設置改善を行います。

##### ③居住性向上型改善事業

入居世帯の高齢化に対応するため、低層階（接地階）において、給湯設備を設置します。

##### ④集会所改善事業

劣化状況調査では、集会所の屋根及び外壁の劣化が進行していることが確認されたことから、屋根及び外壁改善を実施します。

## 6) 里の杜住宅

劣化状況調査結果からは外壁や屋根の劣化は進んでいませんが、予防保全の観点から、築 25 年を目途に住棟及び高齢者生活相談所の屋根及び外壁の長寿命化型改善を実施します。

### ①長寿命化型改善事業

住棟の長寿命化を図るため、外壁及び屋根の耐久性向上に資する工事を実施します。

### ②高齢者生活相談所改善事業

予防保全の観点から築 20 年過ぎに緊急通報システム改修事業、築 25 年過ぎに屋根及び外壁改善を実施します。

図表 41 団地別・住棟別改善事業の方針

名称	建設年度	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	⑤集会所改善
亀塚第2住宅 1号棟	S49	4	16	改善	○	—	—	実施済み	—
亀塚第2住宅 2号棟	S50	4	16	改善	○	—	—	実施済み	—
亀塚第2住宅 3号棟	S51	4	24	改善	○	—	—	実施済み	—
亀塚第2住宅 集会所	S51	1	—	改善	—	—	—	—	○
亀塚第3住宅 1号棟	S51	4	20	改善	○	—	—	実施済み	—
亀塚第3住宅 2号棟	S52	5	20	改善	○	—	—	実施済み	—
阿武隈住宅 1号棟	S54	5	20	改善	○	○	—	実施済み	—
阿武隈住宅 2号棟	S55	5	30	改善	○	○	—	実施済み	—
阿武隈住宅 3号棟	S56	5	30	改善	○	○	—	実施済み	—
阿武隈住宅 4号棟	S57	5	20	改善	○	○	—	実施済み	—
阿武隈住宅 集会所	S56	1	—	計画修繕	—	—	—	—	実施済み
栄町住宅	S61	3	12	改善	—	○	—	○	—
栄町住宅 集会所	S61	1	—	改善	—	—	—	—	○
桑原住宅 1号棟	S63	3	12	改善	○	○	—	○	—
桑原住宅 2号棟	S63	3	12	改善	○	○	—	○	—
桑原住宅 集会所	S63	1	—	改善	—	—	—	—	○
里の杜住宅 1号棟	H15	1	5	改善	—	—	—	○	—
里の杜住宅 2号棟	H15	1	3	改善	—	—	—	○	—
里の杜住宅 3号棟	H15	1	2	改善	—	—	—	○	—
里の杜住宅 4号棟	H15	1	2	改善	—	—	—	○	—
里の杜住宅 5号棟	H16	1	7	改善	—	—	—	○	—
里の杜住宅 6号棟	H17	1	5	改善	—	—	—	○	—
里の杜住宅 高齢者生活相談所	H15	1	—	改善	—	—	—	—	○

## (2) 団地別・住棟別改善事業計画

### 1) 亀塚第2住宅

#### ①給水方式変更事業【居住性向上型改善事業】

居住性の向上として、共用部及び屋外・外構部において、受水槽を高架水槽型から地上型への変更する給水方式の変更改善事業を令和5年度に実施します。

#### ②集会所改善事業

劣化が進行している屋上防水及び外壁改善事業として令和6年度に改善設計を行い、令和7年度に実施します。

### 2) 亀塚第3住宅

#### ①給水方式変更事業【居住性向上型改善事業】

居住性の向上として、共用部及び屋外・外構部において、受水槽を高架水槽型から地上型へと変更する給水方式の変更改善事業を令和6年度に実施します。

### 3) 阿武隈住宅

#### ①給湯器設置改善事業【居住性向上型改善事業】

居住性の向上として誰でもが使いやすい設備に更新を図るため、1号棟から4号棟の低層階（接地階）において、バランス釜を撤去し、給湯設備を設置する給湯設備設置改善事業を計画期間内の入居者退去時に順次実施していくこととします。

#### ②ユニットバス化及び高齢者対応改善事業【福祉対応型改善事業】

給湯設備設置改善事業と合わせ、入居世帯の高齢化に対応するため、1号棟から4号棟の低層階（接地階）において、現在のバランス釜と置き型浴槽をユニットバス化し、高齢者仕様の浴槽及び設備に改善を行うユニットバス化改善事業を計画期間内の入居者退去時に順次実施していくこととします。

上記改善に合わせ、トイレの手すり設置と高齢者仕様への更新、流し台・洗面台等を高齢者対応のものに入替を行う高齢者対応改善事業を実施します。

### 4) 栄町住宅

#### ①屋上防水及び外壁改善事業【長寿命化型改善事業】

住棟の長寿命化を図るため、屋上防水及び外壁改善事業として、令和2年度に改善設計を行い、令和3年度に実施します。

#### ②階段手すり設置改善事業【福祉対応型改善事業】

共用部の福祉対応として階段に手すりを設置する階段手すり設置改善事業を、長寿命化型改善事業と同時に実施します。

#### ③集会所改善事業

劣化が進行している屋根及び外壁改善事業として令和6年度に改善設計を行い、令和7年度に実施します。

## 5) 桑原住宅

### ①屋根及び外壁改善事業【長寿命化型改善事業】

住棟の長寿命化を図るため、屋根及び外壁改善事業として、令和3年度に改善設計を行い、令和4年度に実施します。

### ②階段手すり設置改善事業【福祉対応型改善事業】

共用部の福祉対応として階段に手すりを設置する階段手すり設置改善事業を、長寿命化型改善事業と同時に実施します。

### ③給湯器設置改善事業【居住性向上型改善事業】

居住性の向上として誰でもが使いやすい設備に更新を図るため、1号棟及び2号棟の低層階（接地階）において、バランス釜を撤去し、給湯設備を設置する給湯設備設置改善事業を計画期間内の入居者退去時に順次実施していくこととします。

### ④ユニットバス化及び高齢者対応改善事業【福祉対応型改善事業】

給湯設備設置改善事業と合わせ、入居世帯の高齢化に対応するため、1号棟から4号棟の低層階（接地階）において、現在のバランス釜と置き型浴槽をユニットバス化し、高齢者仕様の浴槽及び設備に改善を行うユニットバス化改善事業を計画期間内の入居者退去時に順次実施していくこととします。

上記改善に合わせ、トイレの手すり設置と高齢者仕様への更新、流し台・洗面台等を高齢者対応のものに入替を行う高齢者対応改善事業を実施します。

### ⑤集会所改善事業

劣化が進行している屋根及び外壁改善事業として令和6年度に改善設計を行い、令和7年度に実施します。

## 6) 里の杜住宅

### ①屋根及び外壁改善事業【長寿命化型改善事業】

住棟の長寿命化を図るため、屋根及び外壁改善事業として、1号棟は令和7年度に改善設計を行い、令和8年度に実施、2～4号棟は令和8年度に改善設計を行い、令和9年度に実施するなど、1号棟から順に実施します。

### ②高齢者生活相談所改善事業

緊急通報システム改修を令和8年度に実施します。また、屋根及び外壁改善事業として築25年を迎える令和10年度に改善設計を行い、令和11年度に実施します。

## 第9章 建替事業、用途廃止及び譲渡の方針

### 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がないことから、本計画期間（令和2年度～令和11年度）において建替事業の実施は想定しないものとします。

### 2 用途廃止の方針

本計画期間中に築50年を経過する2団地（亀塚第2住宅・亀塚第3住宅計96戸）の住宅については「用途廃止」を前提に検討を進めます。用途廃止に伴う入退去の調整は、災害公営住宅の空室（退去）状況を的確に把握した上で、用途廃止時期を決定します。

なお、住宅解体後の敷地の活用については、今後検討するものとします。

### 3 譲渡の方針

災害公営住宅においては、当面は「著しい困窮年収未満の世帯」への対応を優先するものとなりますが、災害公営住宅の戸建て住宅（7戸）の今後の払下げについては、「著しい困窮年収未満の世帯」への対応状況を踏まえつつ、入居者の意向を把握し、将来ストック数の見通しを勘案のうえ必要に応じて実施していくものとします。

## 第10章 長寿命化のための事業実施予定

### 1 事業の実施予定

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。

### 2 概算事業費の設定

計画期間内に実施する改善事業について、これまでの改善履歴等を参考に概算事業費を試算しました。

図表 42 年次別改善事業計画（1/2）（概算事業費：千円）

名称	住棟 番号	構造 階数	戸数	建設 年度	改善事業の内容				
					R2（2020）	R3（2021）	R4（2022）	R5（2023）	R6（2024）
亀塚第2 住宅	1	耐4	16	S49			改善設計	給水方式の変更 【居住性向上】	
	2	耐4	16	S50					
	3	耐4	24	S51					
	集会所			S51					改善設計
亀塚第3 住宅	1	耐5	20	S51				改善設計	給水方式の変更 【居住性向上】
	2	耐5	20	S52					
阿武隈 住宅	1	耐5	20	S54					
	2	耐5	30	S55					
	3	耐5	30	S56					
	4	耐5	20	S57					
	集会所			S56					
栄町住宅	一	耐3	12	S61	改善設計	屋根及び外壁改善 【長寿命化】 階段の手すり設置 【福祉対応】			
	集会所			S61					改善設計
桑原住宅	1	耐3	12	S63		改善設計	屋根及び外壁改善 【長寿命化】 階段の手すり設置 【福祉対応】		
	2	耐3	12	S63		改善設計	屋根及び外壁改善 【長寿命化】 階段の手すり設置 【福祉対応】		
	集会所			S63					改善設計
里の杜 住宅	1	耐1	5	H15					
	2	耐1	3	H15					
	3	耐1	2	H15					
	4	耐1	2	H15					
	5	耐1	7	H16					
	6	耐1	5	H17					
	高齢者生活相談所			H15					
年次別 概算 事業費 （千円）	外壁改修【長寿命化】				-	9,670	18,720	-	-
	屋根改修【長寿命化】				-	13,880	26,880	-	-
	手すり設置【福祉対応】				-	1,560	3,120	-	-
	給水方式の変更【居住性】				-	-	-	39,000	26,000
	集会所改修				-	-	-	-	-
	合計				0	25,110	48,720	39,000	26,000

※概算事業費に改善設計費は含まない。

※給湯器設置改善事業とユニットバス化及び高齢者対応改善事業は、入居者の退去に応じて実施するため、事業計画表には含まない。

図表 42 年次別改善事業計画 (2/2) (概算事業費：千円)

名称	住棟 番号	構造 階数	戸数	建設 年度	改善事業の内容				
					R7（2025）	R8（2026）	R9（2027）	R10（2028）	R11（2029）
亀塚第2 住宅	1	耐4	16	S49					
	2	耐4	16	S50					
	3	耐4	24	S51					
	集会所			S51	屋上防水及び 外壁改善				
亀塚第3 住宅	1	耐5	20	S51					
	2	耐5	20	S52					
阿武隈 住宅	1	耐5	20	S54					
	2	耐5	30	S55					
	3	耐5	30	S56					
	4	耐5	20	S57					
	集会所			S56					
栄町住宅	一	耐3	12	S61					
	集会所			S61	屋根及び 外壁改善				
桑原住宅	1	耐3	12	S63					
	2	耐3	12	S63					
	集会所			S63	屋根及び 外壁改善				
里の杜 住宅	1	耐1	5	H15	改善設計	屋根及び外壁改善 【長寿命化】			
	2	耐1	3	H15		改善設計	屋根及び外壁改善 【長寿命化】		
	3	耐1	2	H15		改善設計	屋根及び外壁改善 【長寿命化】		
	4	耐1	2	H15		改善設計	屋根及び外壁改善 【長寿命化】		
	5	耐1	7	H16			改善設計	屋根及び外壁改善 【長寿命化】	
	6	耐1	5	H17				改善設計	屋根及び外壁改善 【長寿命化】
	高齢者生活相談所			H15		システム改修		改善設計	屋根及び 外壁改善
年次別 概算 事業費 （千円）	外壁改修【長寿命化】				－	5,200	7,280	7,280	5,200
	屋根改修【長寿命化】				－	3,900	5,460	5,460	3,900
	手すり設置【福祉対応】				－	－	－	－	－
	給水方式の変更【居住性】				－	－	－	－	－
	集会所改修				27,300	10,000	－	－	9,100
	合計				27,300	19,100	12,740	12,740	18,200

## 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栄町住宅、桑原住宅、里の杜住宅について、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（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。

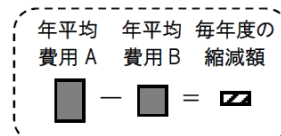
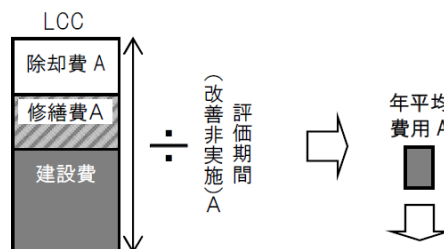
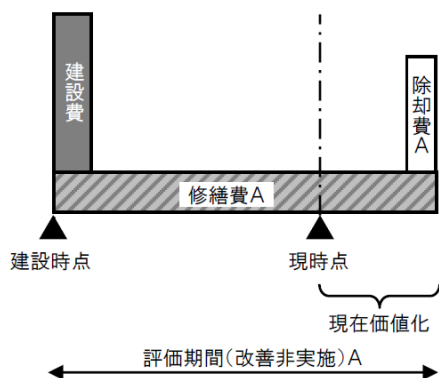
### ライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出

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

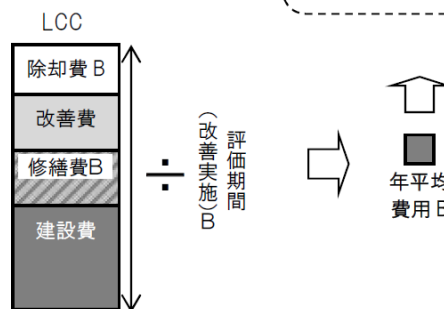
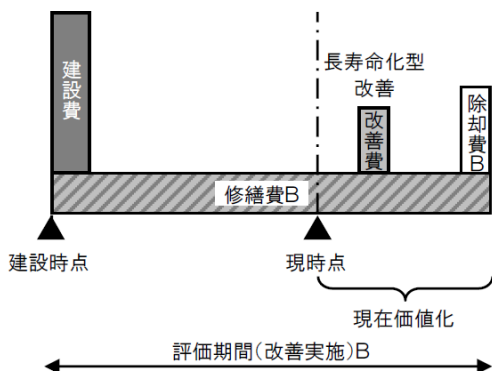
$LCC \text{ 縮減効果} = LCC \text{ (計画前)} - LCC \text{ (計画後)}$

住棟当たり年平均縮減額：年平均LCC（計画前）－ 年平均LCC（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 43 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	栄町住宅 桑原住宅	里の杜住宅
（算定に用いた建設モデル）		S60中耐階段室型	H17中耐片廊下型
1. 屋上防水	12年	1.48%	1.23%
2. 床防水	18年	0.85%	0.87%
3. 外壁塗装等	18年	4.48%	4.06%
4. 鉄部塗装等	6年	0.20%	0.13%
5-1. 建具（玄関ドア、MB扉）	36年	1.59%	1.03%
5-2. 建具（アルミサッシ）	36年	1.40%	1.25%
5-3. バルコニー手摺	36年	1.49%	1.11%
5-4. 金物類	24年	0.41%	0.27%
7-1. 給水管、給湯管	35年	6.30%	4.09%
7-2. 貯水槽	25年	0.59%	0.38%
7-3. 給水ポンプ	15年	0.59%	0.38%
8. 排水設備	30年	1.80%	1.17%
9-1. ガス設備	30年	0.57%	0.37%
9-2. 給湯器	15年	2.70%	1.75%
11-1. 共用灯	15年	0.19%	0.12%
11-2. 電力幹線・盤類	30年	1.18%	0.77%
11-3. 避雷設備	40年	－	－
12-1. 電話設備	30年	0.19%	0.12%
12-2. テレビ共聴設備	15年	0.65%	0.42%
13-1. 連結送水管	25年	－	－
13-2. 自火報設備	20年	－	1.05%
14-1. EV保守	1年	0.16%	0.10%
14-2. EV更新	30年	2.12%	1.38%
17-1. 流し台	30年	1.63%	1.06%
17-2. 浴室ユニット	25年	8.47%	5.50%
17-3. レンジフード	20年	1.10%	0.71%
17-4. 24h換気	20年	－	0.13%
18. 経常修繕	1年	0.36%	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：円／戸・年）

<計画後モデル>

⑥評価期間（改善実施）B（耐火住棟耐用年限の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：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（改定）

長寿命化型改善事業を実施する栄町住宅、桑原住宅、里の杜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。

計画期間内に長寿命化型改善を実施することにより、計 5,374 千円／年のLCC縮減効果が期待されます。

図表 44 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

名称	建設 年度	階 数	戸 数	経過 年数 (2019 年時点)	計画前 L C C (千円/戸・年)	計画後 L C C (千円/戸・年)	年平均 縮減額 (千円/戸・年)	L C C 縮減効果 (千円/棟・年)
栄町住宅	S61	3	12	33	372	287	85	1,022
桑原住宅 1号棟	S63	3	12	31	339	260	79	948
桑原住宅 2号棟	S63	3	12	31	339	260	79	948
里の杜住宅 1号棟	H15	1	5	16	420	315	105	525
里の杜住宅 2号棟	H15	1	3	16	420	315	105	316
里の杜住宅 3号棟	H15	1	2	16	420	315	105	211
里の杜住宅 4号棟	H15	1	2	16	420	315	105	211
里の杜住宅 5号棟	H16	1	7	15	405	303	102	711
里の杜住宅 6号棟	H17	1	5	14	384	288	96	481

※百位四捨五入のため、一部計算が合わない部分がある。



岩沼市営住宅長寿命化計画 改定版

令和元年12月

発行 宮城県岩沼市

編集 建設部施設管理課住宅係

〒989-2480 宮城県岩沼市桜一丁目6番20号

TEL 0223-22-1111（代表）