

須賀川市営住宅長寿命化計画（概要版）

令和7年3月改定

1 策定（改定）の目的

市営住宅を適切な住居環境に保ち、市内の住宅需要や市営住宅の入居率・応募率等を勘案しながら、今後も安心安全で効率的かつ効果的に長期間に渡って活用するため、予防保全の観点から各住棟別に活用計画及び修繕・改善の計画を定め、長寿命化に向けた計画的な維持管理を実施するため計画を改定します。

2 計画期間（目標年次）

計画期間：2019（令和元）年度 ～ 2028（令和10）年度 目標年次：2028年度

3 管理状況・入居状況

（1）耐用年限の経過状況

全183棟1,040戸中、134棟(73.2%)426戸(41.0%)が耐用年限を経過。

（2）入居状況

全1,040戸中、入居している住戸は773戸で入居率74.3%。なお、募集停止している政策空家の125戸を除く入居率は84.5%。

（3）入居世帯

全773世帯中、子育て世帯（18歳未満の子供がいる世帯）は137世帯で17.7%。

また、高齢者世帯（65歳以上の高齢者がいる世帯）は440世帯で56.9%、そのうち単身世帯が241世帯で全世帯の31.2%。

4 市営住宅の課題

（1）人口・世帯数減少を踏まえた供給戸数の適正化

（2）施設の老朽化

（3）空家増加と要件緩和

（4）住宅ニーズへの対応

（5）住宅セーフティネットとしての役割

5 目標年次における市営住宅の推計と供給

市営住宅の供給については、国の策定指針に基づき、一般世帯数や著しい困窮水準未満の世帯数（以下「困窮世帯数」）、更にその中で公的な支援により居住の安定を図るべき要支援世帯数を推計します。そのうえで、目標年次の供給戸数を設定し、受け皿となる「公営住宅等」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にに基づき供給を図ります。

【目標年次におけるセーフティネットのストック数[市営住宅](2028年度目標)】

項目	現状戸数 2023(令和5)年度	目標年次戸数 2028(令和10)年度
「困窮世帯数」	2,204 戸	2,071 戸
「要支援世帯数」	761 戸	703 戸
市営住宅（公営・改良・単独）	1,040 戸	724 戸
県営住宅（公営）	158 戸	158 戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	1,131 戸	1,107 戸
セーフティネット対応可能戸数合計	2,329 戸	1,989 戸
目標戸数	—	703 戸

現在の市営住宅合計戸数1,040戸で要支援世帯数の目標年次戸数703戸はカバーできる状況となっていることから、目標年次における市営住宅ストック数は、耐用年限超過と老朽化を勘案し724戸に向け維持管理を図っていきます。

6 事業手法と活用計画の検討

【ストック活用の事業手法】

(棟・戸)

棟数	戸数	活用手法			
		建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次戸数
183	1,040	0	724	316	724

【活用計画】

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	本計画期間活用計画（～2028）			改定前活用計画	
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数
八幡山	9	12	用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	用途廃止	—
長祿町	1	2	用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	用途廃止	—
東田	1	1	用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	用途廃止	—
南上野	2	11	用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	用途廃止	—
和田道南	1	1	用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	用途廃止	—
上野	18	35	用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	用途廃止	—
山寺南	5	18	用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	用途廃止	—
六軒	26	154	用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	用途廃止	—
山ノ坊	32	89	木1[21棟] 用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	用途廃止	—
			簡1[2棟] 簡2[3棟] 用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	用途廃止	—
			簡2[6棟] 維持管理 (経常修繕)	36	低年収住宅困窮者のため当分の間維持管理	個別改善	36
			維持管理 (経常修繕)	54	低年収住宅困窮者のため当分の間維持管理	個別改善	54
芦田塚	10	54	維持管理 (経常修繕)	54	低年収住宅困窮者のため当分の間維持管理	維持管理	54
松ヶ丘東	14	126	簡2[10棟] 維持管理 (経常修繕)	54	低年収住宅困窮者のため当分の間維持管理	個別改善	72
			耐3[4棟] 維持管理 (計画修繕)	72	耐用年限まで活用 子育て支援型等の個別改善を実施	個別改善	126
和田池 (改良)	13	126	個別改善	126	耐用年限まで活用 子育て支援型等の個別改善を実施	個別改善	36
和田池	4	36	個別改善	36	耐用年限まで活用 子育て支援型等の個別改善を実施	個別改善	128
桜岡	7	128	個別改善	128	耐用年限まで活用 子育て支援型等の個別改善を実施	個別改善	118
山寺北	7	118	個別改善	118	耐用年限まで活用 子育て支援型等の個別改善を実施	維持管理	23
山寺北 (災害公営)	1	23	維持管理 (計画修繕)	23	建設後間もなく計画期間中は計画修繕	維持管理	11
馬町 (災害公営)	3	11	維持管理 (計画修繕)	11	建設後間もなく計画期間中は計画修繕	維持管理	21
東町 (災害公営)	1	21	維持管理 (計画修繕)	21	建設後間もなく計画期間中は計画修繕	維持管理	45
弘法坦 (災害公営)	1	45	維持管理 (計画修繕)	45	建設後間もなく計画期間中は計画修繕	維持管理	9
城山（公営）	9	9	用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	維持管理	1
城山（単独）	1	1	用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	維持管理	2
日高見	2	2	用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	維持管理	14
みどりが丘	13	13	用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	維持管理	4
石の花	2	4	用途廃止	—	退去後募集停止とし用途廃止	管理戸数	754
市営全体			管理戸数	724			

【活用計画の見直し内容】

事業手法に基づき、主に見直しを図った活用計画は以下のとおりです。

- (1) 山ノ坊 簡2[6棟]：個別改善 → 維持管理（経常修繕）

公共下水接続改善事業が完了したため、本計画期間中は維持管理します。

- (2) 芦田塚：個別改善 → 維持管理（経常修繕）

供給目標戸数もカバーできるため、改善を見送り、本計画期間中は維持管理します。

- (3) 城山・日高見・みどりが丘・石の花：維持管理 → 用途廃止

立地適正化計画区域外であり、耐用年限が経過するなど老朽化が進行しているため、維持管理から用途廃止とします。

7 修繕計画（市単費事業）と改善事業（社会資本整備総合交付金対象事業）の実施方針

(1) 修繕計画

建物や部品の耐用年数や実際の劣化状況から判断し、修繕周期等に基づき計画を立てた上で修繕を行う計画修繕、破損部品の修理や取り替えなど、日常的に行われる小規模な修繕や緊急時に対応する経常修繕については、原則として市の単独事業として行います。

(2) 改善事業

適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上を図り長期的に活用することができるよう、国の補助事業を活用して改善事業を実施します。改善事業の実施に当たっては、計画期間内で改善事業を定め実施していきます。対象は以下のとおりです。

① 松ヶ丘東団地

- ・住戸内改修・ユニットバス化・給湯設備設置・電気容量のアップをパッケージ【居住性向上型・福祉対応型・子育て世帯支援型】での改善事業を予定します。
- ・省エネ性能向上【脱炭素社会対応型】のため、LED 照明器具への交換を予定します。

② 和田池団地

- ・共用部分と屋外配管（給水設備）の耐久性向上【長寿命化型】の改善事業を予定します。
- ・住戸内改修・ユニットバス化・給湯設備設置・電気容量のアップをパッケージ【居住性向上型・福祉対応型・子育て世帯支援型】での改善事業を予定します。
- ・省エネ性能向上【脱炭素社会対応型】のため、LED 照明器具への交換を予定します。

③ 桜岡団地

- ・住戸内改修・電気容量のアップ【居住性向上型・福祉対応型・子育て世帯支援型】の改善事業を予定します。
- ・省エネ性能向上【脱炭素社会対応型】のため、LED 照明器具への交換を予定します。
- ・給水ポンプの性能向上と、受水槽や給水管の耐久性向上【長寿命化型】のための改善事業を予定します。

④ 山寺北団地

- ・住戸内改修・電気容量のアップ【居住性向上型・福祉対応型・子育て世帯支援型】の改善事業を予定します。
- ・屋根及び外壁の耐久性向上【長寿命化型】の改善事業を予定します。
- ・エレベーター改修【安全性確保型】の改善事業を予定します。
- ・省エネ性能向上【脱炭素社会対応型】のため、LED 照明器具への交換を予定します。

8 建替事業等の実施方針

本計画においては、建替を計画する団地はありません。ただし、管理戸数の縮減に向けた耐用年限経過住宅の除去が発生します。そのため、耐用年限を経過した住棟並びに、今後、耐用年限を迎える住棟の計画的かつ速やかな用途廃止と除却を推進します。

また、除却においては、補助事業を活用した用途廃止住棟の除却を進めます。

9 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のとおり改善事業住棟で長寿命化型改善の実施により縮減効果があることが確認されました。

【計画前モデル】

団地名	住棟 番号	計画前モデル				
		評価期間	修繕費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除却費 (現在価値化)	LCC
		①	②	③	④	⑤ (②+③+④)÷①
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
山寺北	6	50	7,674,288	13,876,800	346,817	437,958
和田池	屋外	50	7,751,873	9,839,400	57,748	352,980
桜岡	屋外	50	6,901,484	10,885,829	449,157	364,729

【計画後モデル】

団地名	住棟 番号	計画後モデル					
		評価期間	修繕費 (現在価値化)	長寿命化型 改善工事費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除却費 (現在価値化)	LCC
		⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
山寺北	6	70	7,676,955	2,307,971	13,876,800	158,283	343,143
和田池	屋外	70	8,021,811	888,996	9,839,400	26,355	268,237
桜岡	屋外	70	7,524,907	256,852	10,885,829	204,990	269,608

※山寺北：屋根・外壁の長寿命化型改善を実施した場合の試算

※和田池：屋外給水管等の長寿命化型改善を実施した場合の試算

※桜岡：受水槽設備の長寿命化型改善を実施した場合の試算

【ライフサイクルコスト縮減効果】

団地名	住棟 番号	戸数	年平均縮減額	LCC縮減効果
			⑫ (⑤-⑪)	⑬ (⑫×戸数)
			円/戸・年	円/棟・年
山寺北	6	6	94,815	568,891
和田池	屋外	10	84,744	847,438
桜岡	屋外	18	95,121	1,712,178
縮減効果 合計				3,128,507

※LCC 金額は小数点以下四捨五入表記のため、縮減額及び縮減額合計の金額と一致しない場合があります。

■市営住宅行政は、SDGs と理念や目標の一部を共有するものです。



- ・真に住宅に困窮する方に低廉な家賃で住宅を供給
- ・省エネルギーの推進等、環境への配慮
- ・施設の老朽化対策推進と安全かつ強靱（レジリエント）な団地として再生

〒962-8601 福島県須賀川市八幡町 135 番地

須賀川市建設部建築住宅課 TEL (0248) 88-9152/FAX (0248) 73-4205