
須賀川市営住宅長寿命化計画



令和6年3月改定

須賀川市



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

須賀川市は、持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ

- 1. 計画策定の背景 2
- 2. 計画の策定 3

第2章 市営住宅を取り巻く状況

- 1. 須賀川市の状況 6
- 2. 公営住宅等の状況 8
- 3. 公営住宅ストックの状況 9
- 4. 市営住宅の管理状況 11
- 5. 入居者の状況 14
- 6. 市営住宅の課題 17

第3章 長寿命化に関する基本方針

- 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 20
- 2. 改善事業の実施による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 21

第4章 事業手法の選定

- 1. 事業手法の整理 24
- 2. 事業手法の選定フロー 25
- 3. 将来のストック量の推計 26
- 4. 1次判定 32
- 5. 2次判定 32
- 6. 3次判定 33
- 7. 団地の計画期間及び中長期活用計画 36
- 8. 計画期間における事業手法の決定 38

第5章 整備・管理の実施方針

- 1. 点検の実施方針 40
- 2. 計画修繕の実施方針 40
- 3. 改善事業の実施方針 41
- 4. 建替事業等の実施方針 46

第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- 1. 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出 48
- 2. ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果 49
- 3. 予防保全的な維持管理等の実施による効果 50

- 【資料編】 52

計画の目的と位置づけ

第 1 章

1. 計画策定の背景

国の住宅施策において、近年の急速な少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、将来における豊かな住生活を実現するため、2006（平成 18）年 6 月に住生活基本法が制定されました。

この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図り、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代に継承していく政策へと方針転換が図られました。

公営住宅に関しては、国が 2009（平成 21）年 3 月に策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「計画策定指針」）」が 2016（平成 28）年 8 月に改定され、公営住宅の長寿命化計画の策定にあたっては、将来推計人口、一般世帯数等を踏まえた公営住宅の需要見通しに基づく将来ストック量を推計したうえで計画することが求められました。

このような中、本市においては、社会情勢や人口構成等の変化を踏まえ、公共施設等の規模の適正化及び効率的な施設管理等を図ることを目的とし、2017（平成 29）年 3 月に「須賀川市公共施設等総合管理計画」を策定しました。

これにより、公共施設である市営住宅においても、老朽化が進み、一部では耐用年限を超過するなど、ストック数の適正化や長寿命化を含めた計画的な修繕、事業費の平準化等、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要であることから、2019（平成 31）年 3 月に計画期間を 2028（令和 10）年度までの 10 年間とした「須賀川市営住宅長寿命化計画（以下「本計画」）」を策定し、対象となる市営住宅の状況を整理するとともに長寿命化に主眼を置いた計画的な維持管理を実施してきました。

今回、計画期間の中間年度となり、人口減少等の進行による将来必要ストック数の再設定を図る必要があるほか、耐用年限を超える住宅の増加等の課題があり、将来的な需要見通しを踏まえて、市営住宅の適正な管理運営と長寿命化に向けた効果的な取組等を整理するため、本計画の見直しが必要となり、今回の改定に至りました。

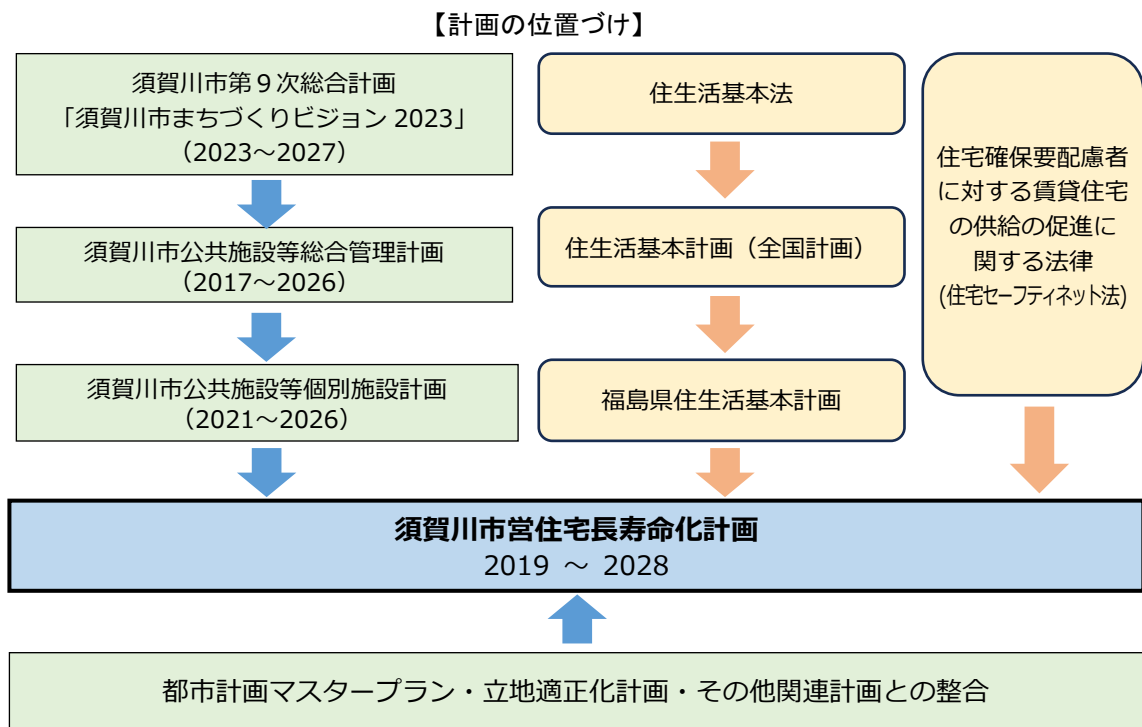
2. 計画の策定

(1) 策定の目的

既存の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・応募倍率等を勘案しながら、今後も安全・安心で効率的・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本計画を策定します。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画の基本理念や基本方針を踏まえ、住宅施策を推進するための市営住宅に関する個別計画です。



(3) 計画期間（目標年次）

本計画は、前計画の目標年次を引き継ぎ、2028（令和10）年度を目標年次に設定します。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

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

また、計画の改定においては、計画期間を目標年次の2028（令和10）年度と定めますが、中長期的な視点に立ち、将来の活用を見据えた計画期間の事業手法を選定することから、計画期間後の11年目から30年目までを構想期間として策定の中に反映します。

(4) 市営住宅とSDGs

SDGs (Sustainable Development Goals) は、「持続可能な開発目標」を意味し、2015 (平成 27) 年に国連サミットにおいて採択された 2030 (令和 12) 年までの国際目標です。市民、行政、企業など世界中全ての人が一丸となって取り組む、貧困の撲滅や持続可能な都市・人間居住の実現、自然環境の保全など 17 のゴールから構成されています。

市営住宅行政は、SDGs の 17 のゴールのうち 3 つのゴールと関連を持ちます。真に住宅に困窮する方への市営住宅の供給や関連部局と連携した入居者への重層的な支援を通じて、住宅セーフティネットの中核を担っており、SDGs の理念や目標の一部を共有するものです。

■SDGs の国際目標と市営住宅の関係



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

市営住宅を取り巻く状況

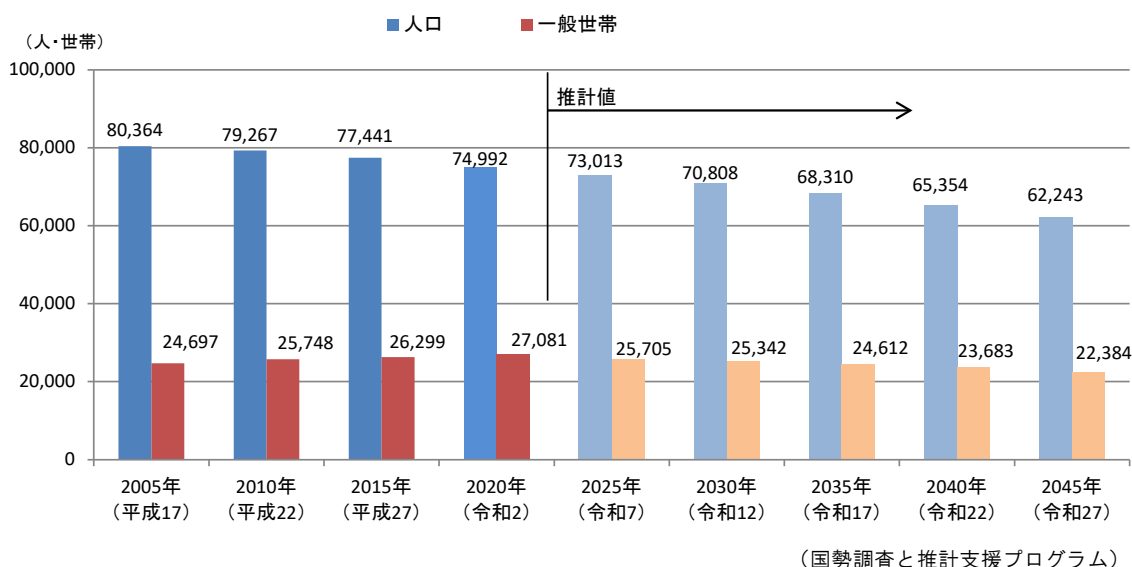
第2章

1. 須賀川市の状況

(1) 人口と世帯

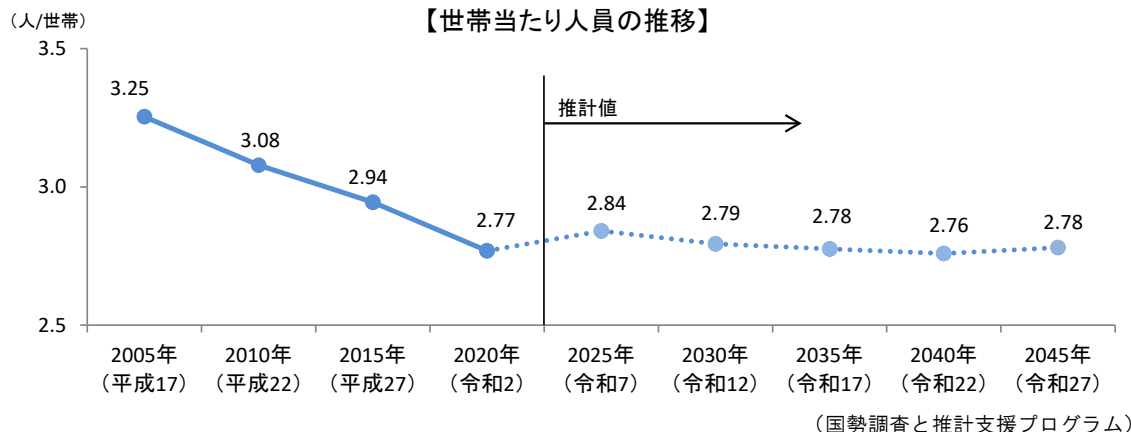
- ・本市の人口は、2005（平成 17）年の 80,364 人をピークに、その後年々減少傾向を続け、2020（令和 2）年では 74,992 人となっています。
- ・また、一般世帯数は増加傾向が続き、2020（令和 2）年では 27,081 世帯となっており、世帯当たり人員は、縮小傾向にあり、2020（令和 2）年に 2.77（人/世帯）となっています。
- ・人口及び一般世帯数の将来推計は、計画策定指針「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（以下「推計支援プログラム」）」による算定で、下図のとおり減少傾向となっています。

【人口・一般世帯数の推移】



※2005（平成 17）～2020（令和 2）年は国勢調査値。
 ※2025（令和 7）年以降の人口推計値は国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来人口（平成 30 年推計）」により算出。
 ※2025（令和 7）年以降の一般世帯推計値は、推計支援プログラムより算出。

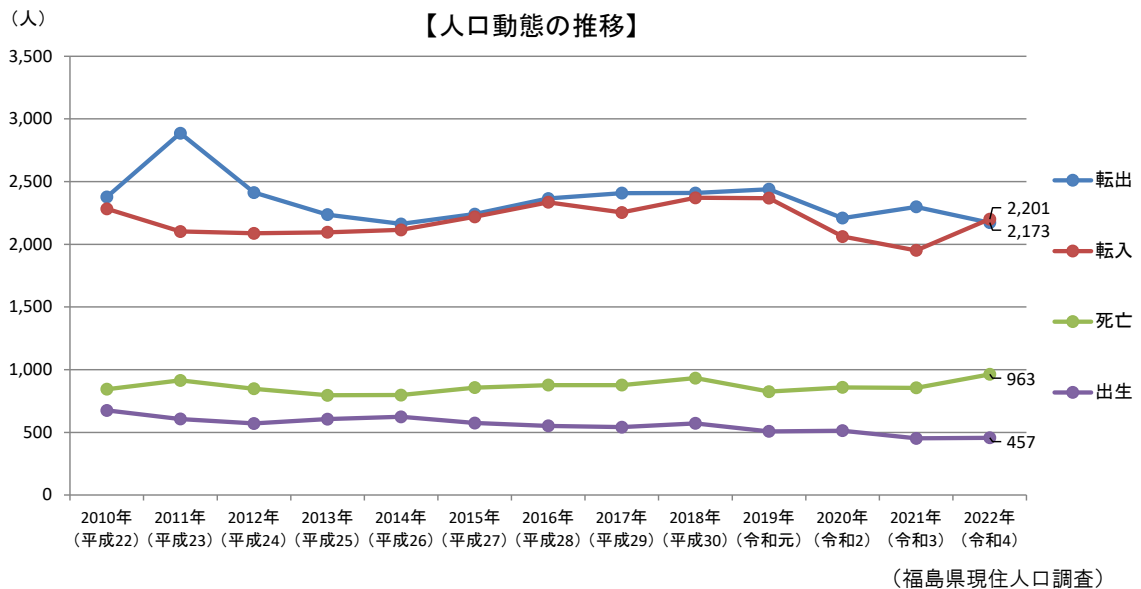
【世帯当たり人員の推移】



※2005（平成 17）～2020（令和 2）年は国勢調査値。
 ※2025（令和 7）年以降の世帯当たり人員の推計値は、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来人口（平成 30 年推計）」と推計支援プログラムより算出。

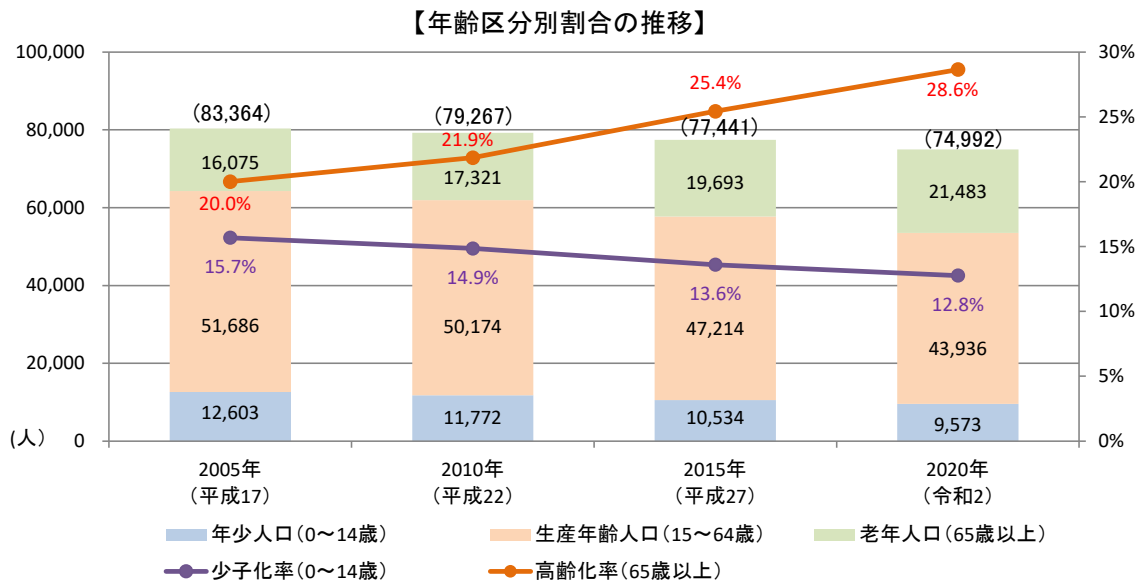
(2) 人口動態

- ・ 転入、転出ともに 2,000 人から 2,500 人の間で増減を繰り返し横ばい傾向にあります。
(2011 (平成 23) 年の転出の増加は東日本大震災の影響)
- ・ 転出が転入を上回る社会減が長年続いており、人口減少の一因となっています。
- ・ 自然動態では、死亡は横ばいで推移し、出生は減少傾向にあります。
- ・ 死亡が出生を上回っており、人口減少の一因となっています。



(3) 年齢構成

- ・ 2020 (令和 2) 年は、年少人口 (0~14 歳) が 9,573 人、生産年齢人口 (15~64 歳) が 43,936 人、老年人口 (65 歳以上) が 21,483 人となっています。
- ・ 2005 (平成 17) 年からの推移をみると、年少人口は減少、老年人口は増加しており、少子高齢化が進展しています。



2. 公営住宅等の状況

(1) 県営住宅

市内にある県営住宅は、以下のとおりです。

- ・種別は公営住宅で、2団地（7棟 158戸）があります。
- ・本計画の目標年次である2028（令和10）年度まで維持管理する予定の県営住宅の管理戸数は7棟 158戸です。

(2) 市営住宅

計画の対象となる市営住宅は、公営住宅・改良住宅・単独住宅があり、管理戸数等の合計は21団地、183棟 1,040戸です。

①公営住宅

- ・公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者向けに市が1953（昭和28）年～2015（平成27）年に建設した賃貸住宅で、166棟 910戸あります。

そのうち、2014・2015（平成26・27）年に建設した災害公営住宅は、東日本大震災により自宅を失った被災者が仮設住宅から移り住む住宅として、国の補助を受け、市が整備した住宅であり6棟 100戸あります。現在は、一般入居者の募集も行い管理しています。

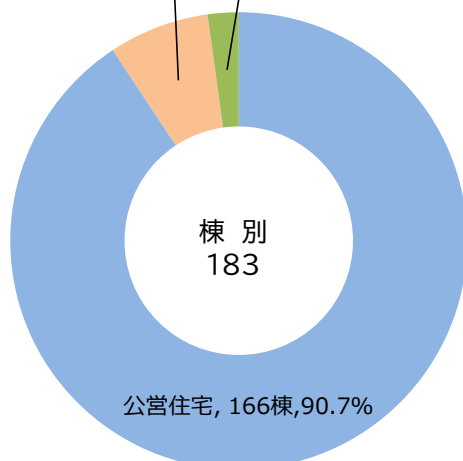
②改良住宅

- ・住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業（老朽住宅が密集し、国土交通大臣が改良地区として指定した地区において、老朽住宅を除却して地区の整備改善を目的とする事業）の施行に伴い住宅を失うこととなる従前の居住者のために、市が1984（昭和59）年～1987（昭和62）年に建設した代替住宅で、13棟 126戸あります。現在は、住宅地区改良法に基づく入居対象者が減少したことから、公営住宅法の規定を準用し管理しています。

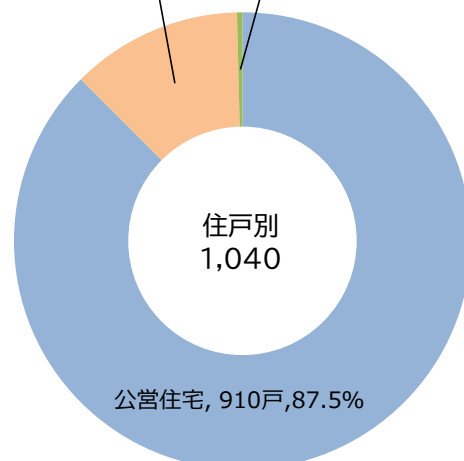
③単独住宅

- ・公営住宅法によらず地方自治法に基づいて、市の単独で定住促進等のために1953（昭和28）年と1965（昭和40）年に建設した賃貸住宅で、さらには以前に教員住宅として利用していた住宅を再活用した賃貸住宅があり、4棟 4戸を管理しています。

改良住宅, 13棟, 7.1% 単独住宅, 4棟, 2.2%



改良住宅, 126戸, 12.1% 単独住宅, 4戸, 0.4%



3. 公営住宅ストックの状況

【県営住宅概要】

(棟・戸)

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	所在地	活用計画
桜岡団地	公営	5	104	S58～H7	耐3・耐4	桜岡103番地	維持管理
芦田塚団地	公営	2	54	S49～50	耐3・耐5	芦田塚197番地	維持管理
合計 2団地		7	158				
目標年次における管理戸数		7	158				

【市営住宅概要】

(棟・戸)

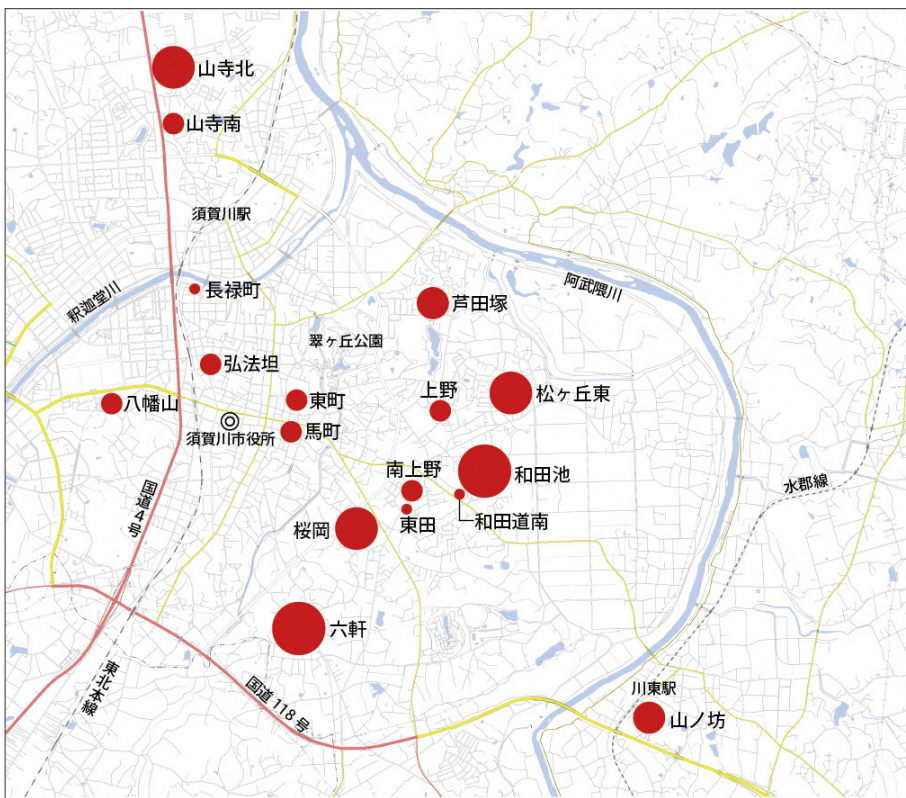
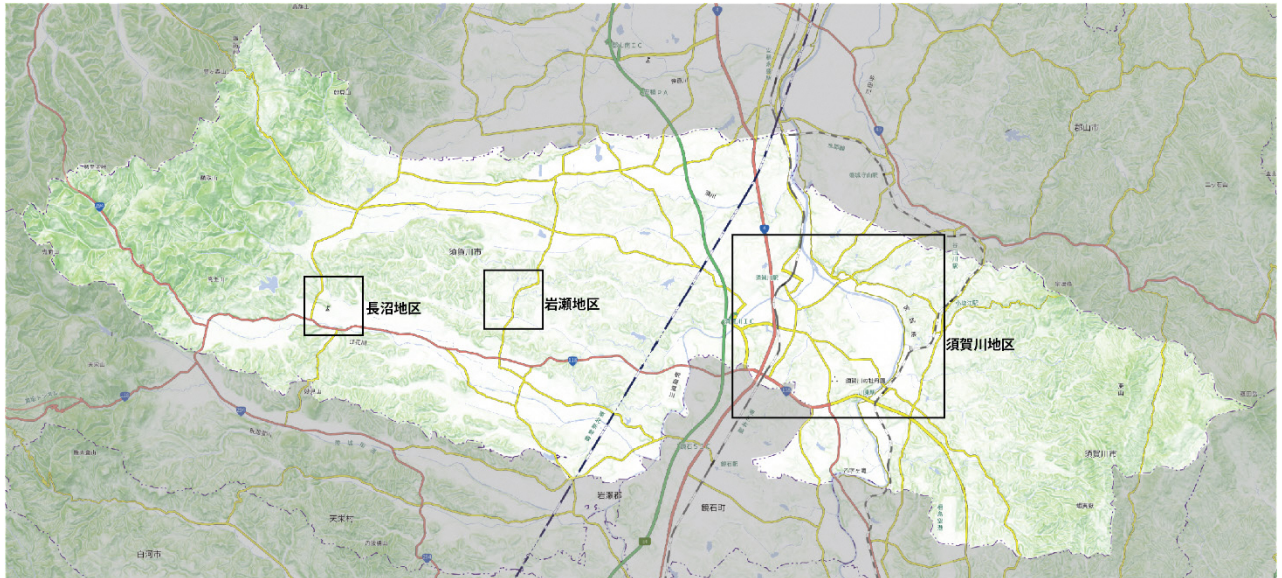
団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域
八幡山	公営	9	12	S28	木1	八幡山44番地	2,559.90	第一種住居地域
長祿町	公営	1	2	S28	木1	長祿町98番地	1,014.40	第一種住居地域
東田	単独	1	1	S28	木1	朝日田2番地	822.93	第一種低層住居 専用地域
南上野	公営	2	11	S31	簡1.2	南上町138番地	1,646.17	第一種中高層住居 専用地域
和田道南	公営	1	1	S29	木1	和田道78番地	1,511.10	第二種低層住居 専用地域
上野	公営	18	35	S30～31	木1・簡1	緑町93番地	10,526.31	第一種中高層住居 専用地域
山寺南	公営	5	18	S34,36	簡1	池ノ下町102番地	3,771.00	第二種住居地域
六軒	公営	26	154	S43～51	簡1.2	六軒131番地	26,766.42	市街化調整区域
山ノ坊	公営	32	89	S35～51	木1・簡1.2	小作田字谷地 90番地	33,556.45	第一種低層住居 専用地域
芦田塚	公営	10	54	S47～50	簡2	芦田塚187番地	7,725.16	第一種中高層住居 専用地域
松ヶ丘東	公営	14	126	S52～57	簡2・耐3	和田字中地西 1番地	28,811.51	第一種低層住居 専用地域
和田池	改良	13	126	S59～62	耐3	和田道162番地	29,448.88	第一種低層住居 専用地域
	公営	4	36	H1～2	耐3			
桜岡	公営	7	128	H4～7	耐4	桜岡103番地	23,515.71	第一種中高層住居 専用地域
山寺北	公営	8	141	H11～27	耐3.6.9	森宿字ヒジリ田 37番地1	16,213.41	第一種・第二種 住居地域
馬町	公営	3	11	H26	木2	馬町3番地4	1,209.22	商業地域
東町	公営	1	21	H27	耐3	東町106番地1	1,653.29	商業地域
弘法坦	公営	1	45	H27	耐6	弘法坦79番地1	3,121.10	第一種住居地域
城山	公営	9	9	S63	木1	長沼字北町 178番地1	3,606.81	都計区域外
	単独	1	1	H2	木1	長沼字北町 45番地	517.00	
日高見	単独	2	2	S40	木1	長沼字道城蔵 14番地5	503.33	都計区域外
みどりが丘	公営	13	13	S63～H2	木2	畑田字みどりが丘 1番地	5,036.56	都計区域外
石の花	公営	2	4	H5	木2	北横田字石の花 209番地1	774.84	都計区域外
市営住宅 (21団地)	公営	166	910				173,019.36	
	改良	13	126				29,448.88	
	単独	4	4				1,843.26	
	合計	183	1,040				204,311.50	

(令和6年3月1日現在)

構造階数 木：木造 簡1：簡易耐火平屋（CB造） 簡2：簡易耐火2階（PC造） 耐：耐火（RC造）
 和田池団地の敷地面積は、改良と公営に区分できないため、集計は棟数割合が多い改良に含める

【市営住宅位置図】

出典：国土地理院 Web 版より



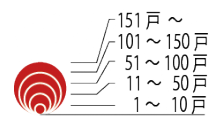
■ 須賀川地区



■ 長沼地区



■ 岩瀬地区



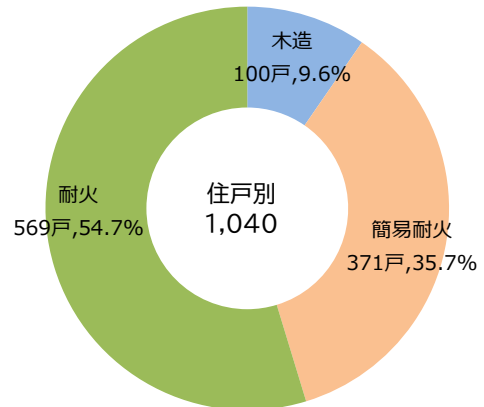
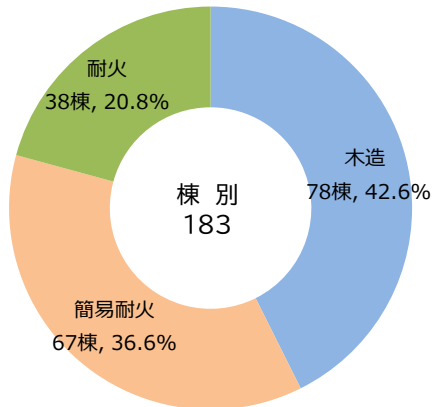
規模別凡例

4. 市営住宅の管理状況

(1) 構造・建設年度

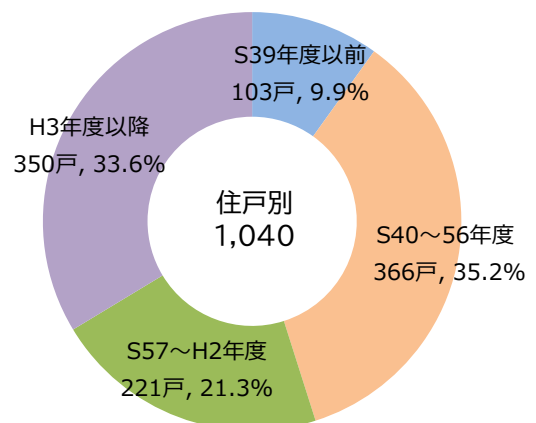
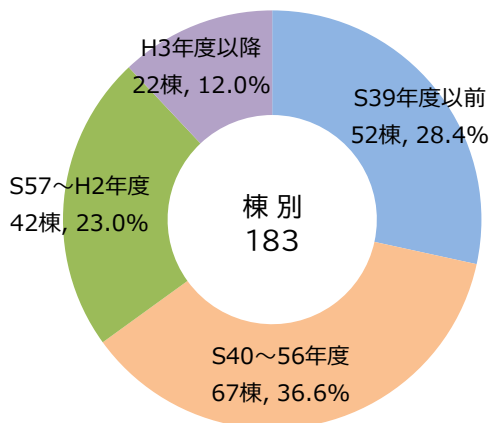
① 構造別状況

- ・棟別では、木造が78棟で最も多く、次いで簡易耐火が67棟、耐火構造が38棟です。
- ・住戸別では、耐火構造が569戸で最も多く、次いで簡易耐火が371戸、木造が100戸です。



② 建設年度別状況

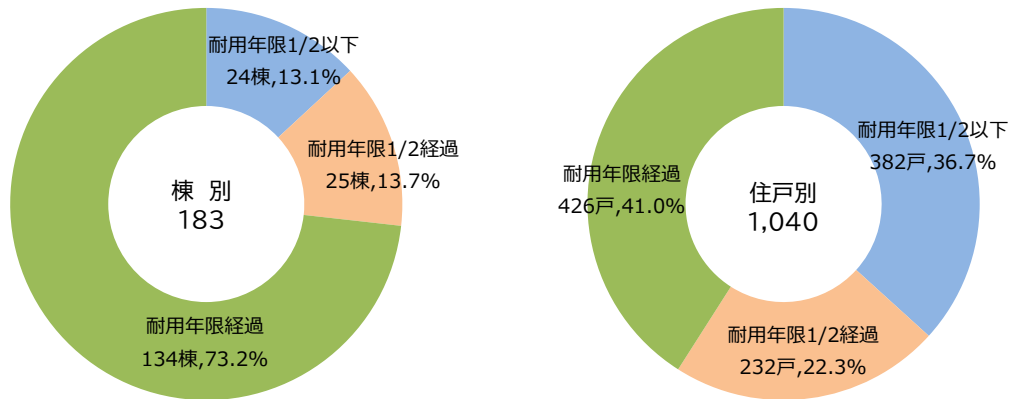
- ・耐震基準が改正された1981（昭和56）年以前に建設された市営住宅は、119棟469戸です。



[令和6年3月1日現在]

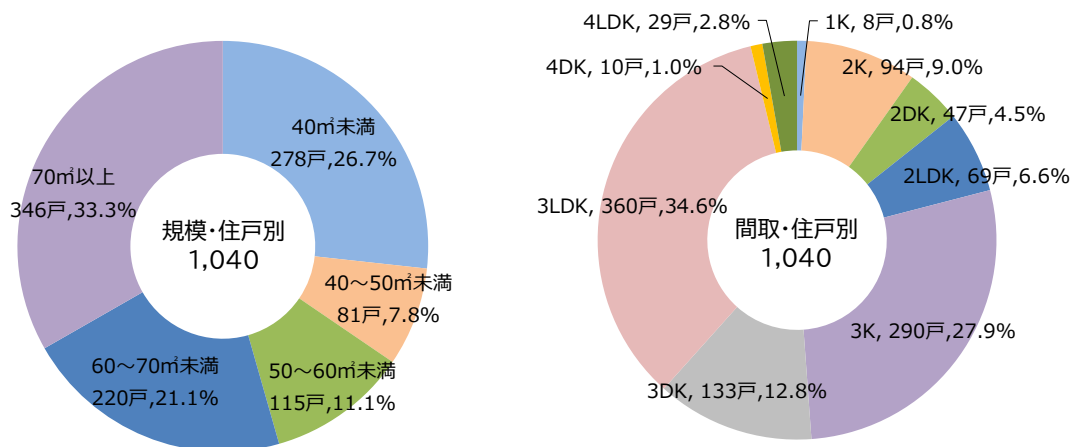
(2) 耐用年限の経過状況

- ・耐用年限を経過しているのは134棟426戸であり、棟別では7割以上、住戸別では4割以上が耐用年限を経過しています。
- ・耐用年限の1/2を経過しているのは25棟232戸となっています。



(3) 住宅規模・間取

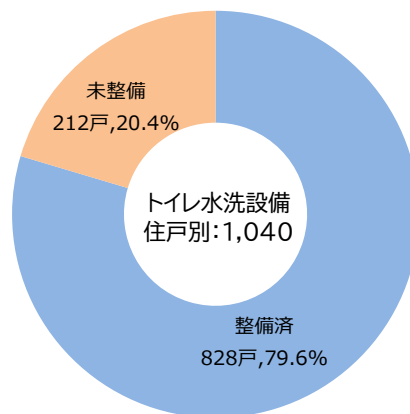
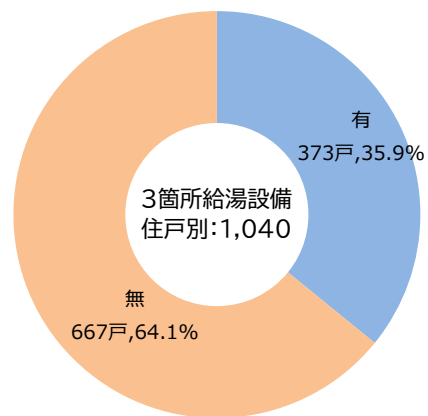
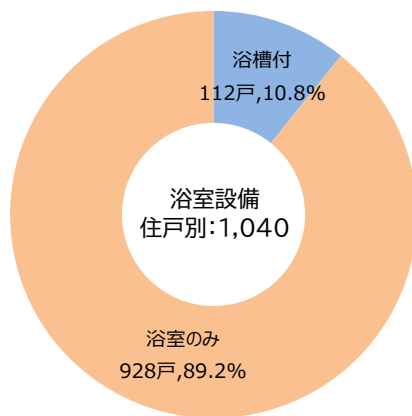
- ・規模は70㎡以上が346戸で最も多く、次いで40㎡未満が278戸、60～70㎡未満が220戸となっています。
- ・間取は3LDKが360戸で最も多く、次いで3Kが290戸、3DKが133戸となっています。



[令和6年3月1日現在]

(4) 設備状況

- ・浴室は、浴槽付の住戸が112戸、浴室のみの住戸が928戸となっています。
- ・3箇所給湯設備（浴室・洗面・台所）が設置されている住戸は373戸であり、667戸の住戸は整備されていません。
- ・トイレの水洗化が図られている住戸は828戸であり、212戸は整備されていません。



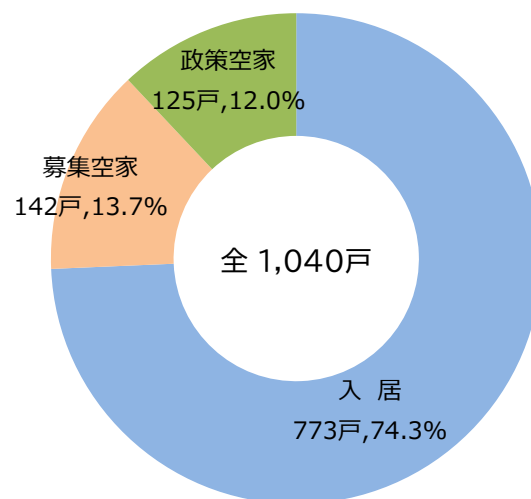
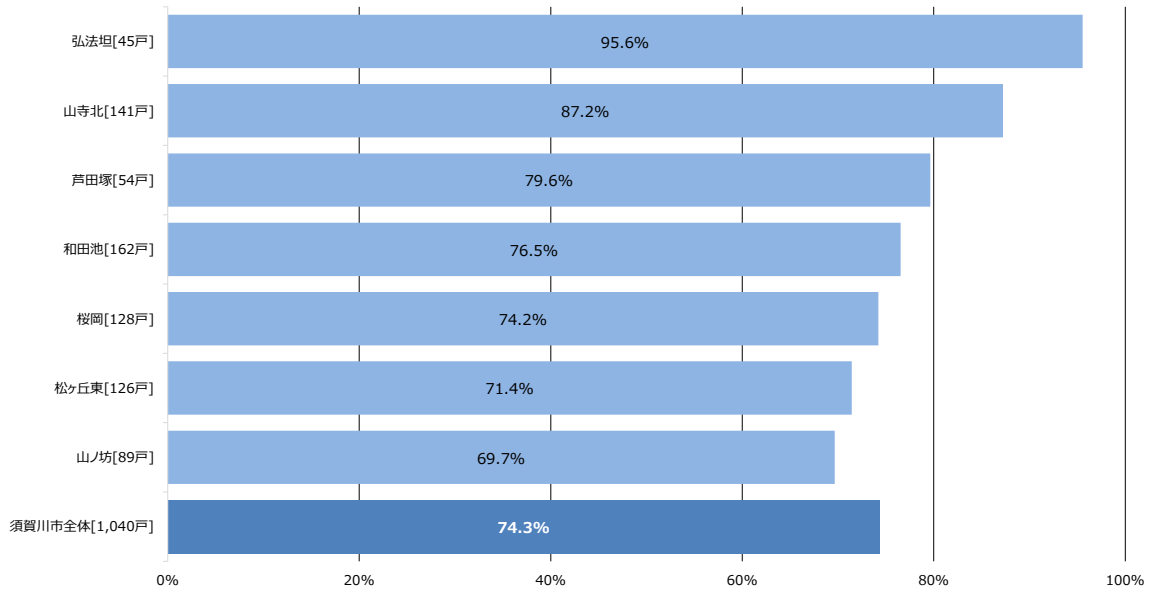
[令和6年3月1日現在]

5. 入居者の状況

(1) 入居状況

- ・入居している住戸は全 1,040 戸中 773 戸、入居率 74.3%ですが、募集停止している政策空家の 125 戸を除くと入居率は 84.5%です。
- ・入居率が高い団地は、比較的新しい団地や中心市街地に近い団地に偏る傾向があります。

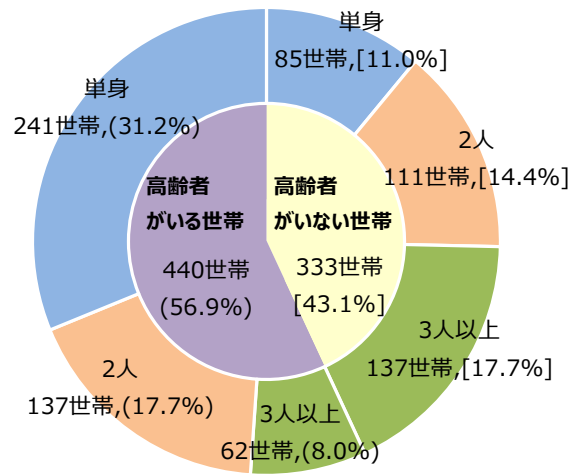
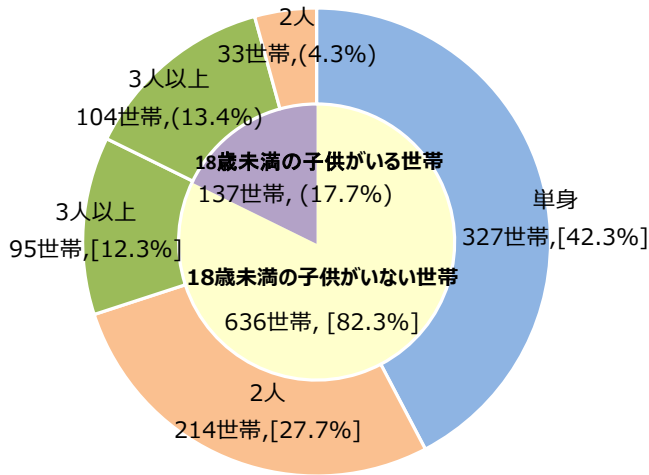
団地名[管理戸数] ※40戸以上の維持管理団地のみ



[令和5年7月1日現在]

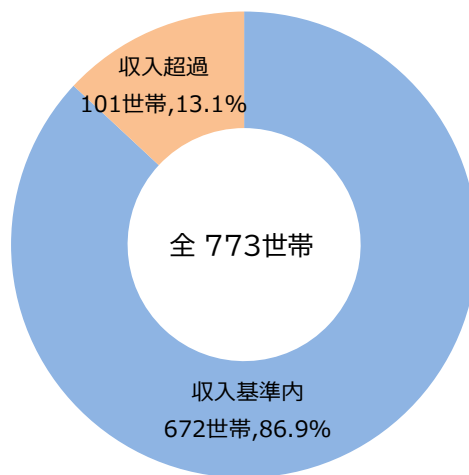
(2) 入居世帯の属性

- ・全 773 世帯中、世帯員に 18 歳未満の子供がいる世帯は 137 世帯、65 歳以上の高齢者がいる世帯が 440 世帯となっています。
- ・高齢者がいる世帯では、単身世帯が 241 世帯で最も多く、入居世帯に対する割合は 3 割以上になっています。



(3) 入居者の収入状況

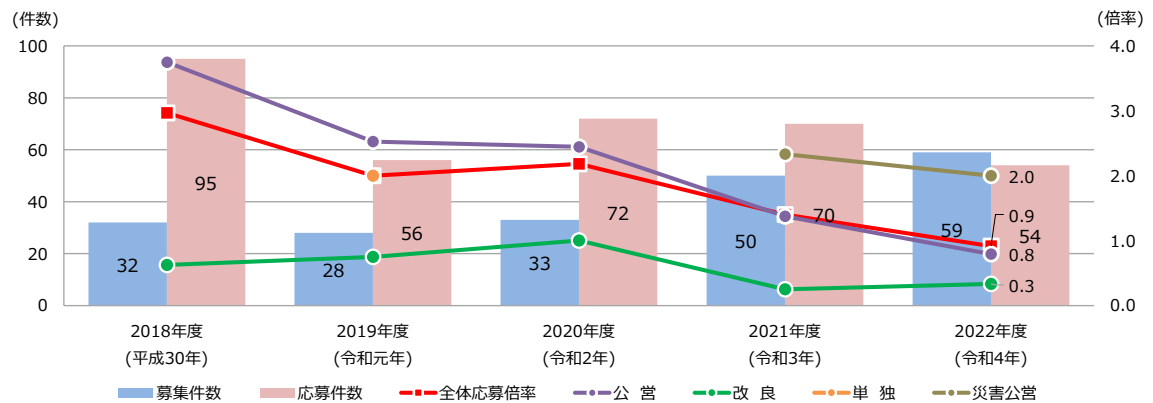
- ・収入基準を超えている収入超過世帯は、入居者全体で 101 世帯です。



[令和5年7月1日現在]

(4) 募集・応募状況

- ・2021（令和3）年度までは、募集件数に対し応募件数が上回っていましたが、2022（令和4）年度では、募集件数に対し応募件数が下回る状況となっています。
- ・2022（令和4）年度に応募状況をみると、震災後に建設された比較的新しい市営住宅（災害公営：山寺北団地8号棟・弘法坦団地・東町団地・馬町団地）は倍率が2.0倍となっていますが、改良住宅は0.3倍、公営住宅は0.8倍、全体では0.9倍となっています。



6. 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

- ・将来の人口及び一般世帯数が減少すると推計されている中で、今後、市営住宅の需要も減少すると考えられます。そのため、現在の管理戸数を継続して維持管理していけば、今以上に、空家問題が深刻化することから、真に住宅に困窮する低額所得者世帯（著しい困窮年収水準未満の世帯）等の将来世帯数を的確に推計し、必要とされる供給戸数の適正化による、維持管理コストの削減を図る必要があります。

(2) 施設の老朽化

- ・耐用年限を経過している住棟が 134 棟（73.2%）あります。
- ・構造別にみると、木造住宅及び簡易耐火構造の多くが耐用年限を超えています。そのため、老朽化した木造及び簡易耐火構造の市営住宅については、需要等を勘案し用途廃止等の事業手法を適切に選択し、計画的に実施していく必要があります。

(3) 空家増加と要件緩和

- ・空家は全管理戸数 1,040 戸中 267 戸で 25.7%となっており、応募状況からも、建設年度が古い市営住宅の応募倍率が低く、老朽化した市営住宅における空家が増加していることが分かります。
 - ・空家を有する団地については、その状況を整理するとともに、老朽化の度合いと立地による需要等を勘案し、効果的な維持管理等の活用手法を適切に選択し、実施していく必要があります。
- また、空家が増加する状況においては、入居要件の一部緩和等の検討を行い、市営住宅の利用促進を図る必要があります。

(4) 住宅ニーズへの対応

- ・住宅には、子育て世帯・高齢者世帯・単身世帯など、それぞれのライフステージに合った多様なニーズが求められます。画一化された間取りや設備の市営住宅では、時代とともに変化するニーズへの迅速な対応は困難ですが、既存団地の立地状況等を踏まえ、個別改善を検討するなど、ニーズに対応し利用促進を図る必要があります。
 - ・入居世帯の少子高齢化状況を踏まえ、高齢者の身体特性に配慮した浴室設備などの改善や子育て世帯が使いやすい間取りへの改善など、既存ストックを活用した少子高齢化対策を実施していく必要があります。
- ただし、既存ストックの改善事業の実施に関しては、入居者が居る中での事業実施となることから、対象住戸や時期の選定、騒音対策、仮設や養生、一時移転・仮住戸の検討など様々な配慮や対応が必要となります。

(5) 住宅セーフティネットとしての役割

- ・市営住宅の一義的な役割は、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核を担うことであり、必要とされる供給戸数の適正化を図ります。
また、緊急時にも対応できる災害被災者用の一時利用住戸の確保や、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な、高齢者、子育て世帯、障がい者、DV被害者等への優先入居など、誰もが安心安定な居住を確保できる、住宅セーフティネットとしての役割強化が必要です。

長寿命化に関する基本方針

第 3 章

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

長期的に良質な市営住宅のストックを形成していくためには、市営住宅の適切なマネジメントを行う基盤として、既存ストックの状況を的確に把握し、データとして管理することが重要となります。

そのため、以下の各方針に基づき、適切な維持管理を進めていきます。

(1) 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法 12 条の規定に基づく建築・設備にかかる法定点検（以下「定期点検」）を実施するとともに、点検の結果に応じた劣化度調査を実施します。

また、定期点検には該当しない木造及び簡易耐火造や一部耐火造などの市営住宅については、「公営住宅等日常点検マニュアル[耐火・準耐火編、木造編]（国土交通省住宅局 H28.8）」を参考に、日常点検を適宜実施します。

なお、日常点検においては、市営住宅に付随する屋外工作物（児童遊園の遊具・ベンチ等）や屋外設備、付帯施設（集会所・自転車置場等）も併せて実施します。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

市営住宅の中でも、耐火構造住棟については耐用年限である 70 年間を活用可能な状態で維持管理していくために、定期点検や修繕周期と過去の修繕履歴に基づいた、計画的な修繕を実施していきます。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

市営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査、法定点検・日常点検等の実施結果等も踏まえてデータベース化を行うとともに、修繕等の発生原因の検証等や予防保全的な計画修繕に役立てます。

2. 改善事業の実施による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) 予防保全的な維持管理の実施

耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

(2) 建物の仕様見直しによる耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様見直し（修繕周期のより長い部材等への更新）による耐久性の向上や修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

(3) 定期点検及び日常点検の実施

定期点検及び日常点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕・改善の効率的な実施を図ります。

事業手法の選定

第4章

1. 事業手法の整理

事業手法を設定する上で、市営住宅の整備手法について整理すると以下のとおりです。

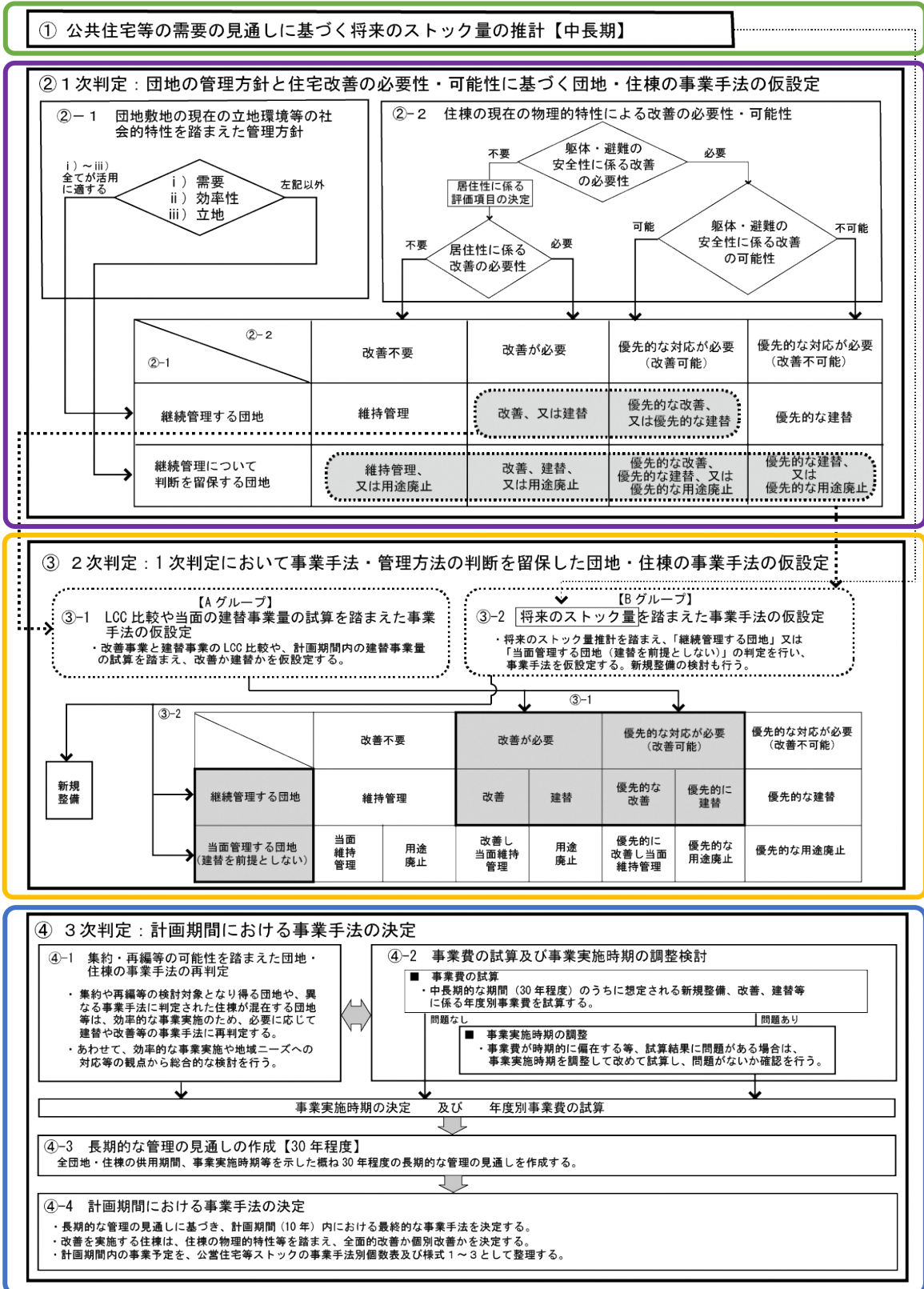
【公営住宅の事業手法の概要】:2023(令和5)年度現在

事業手法	内 容
維持管理	・市営住宅の効用を維持するもの
計画修繕	・市営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、 <u>経常修繕</u> （経常的に必要な小規模な修繕）、 <u>計画修繕</u> （修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等
個別改善	・規模増改善、 <u>住戸改善</u> 、 <u>共用部分改善</u> 及び <u>屋外・外構改善</u> を行う事業 <u>要件</u> 当該事業実施後、概ね10年間使用が可能なるものであること
居住性向上型	・利便性、衛生、快適性、居住性の向上のための設備等の改善
福祉対応型	・高齢者、障がい者等の市営住宅における居住の円滑化のための設備の改善
安全性確保型	・耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善
長寿命化型	・劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善
脱炭素社会対応型	・省エネルギー対策、再生可能エネルギー対策に係る改善
子育て世帯支援型	・子育て世帯の居住に適した住環境の改善
全面的改善	・住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業 ・躯体以外の内装、設備等の住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの <u>要件</u> ・原則として建設後30年を経過したものであること ・当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること
建 替	・既存の市営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設するもの
用途廃止	・管理期間の1/2を経過したもので、市営住宅としての機能を廃止すること <u>管理期間</u> 木造：30年 / 簡易耐火：平屋30年・2階建45年 / 耐火：70年

2. 事業手法の選定フロー

各団地・各住棟の事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。

【事業手法の選定フロー】



「第4章-3」で算出

基本的な管理の方向性を仮設定

今後の管理コスト、または将来のストック量に基づき基本的な管理の方向を精査

集約等の可能性や中長期的な視点による実施時期の見込みに基づき事業手法を決定

※「計画策定指針」より

3. 将来のストック量の推計

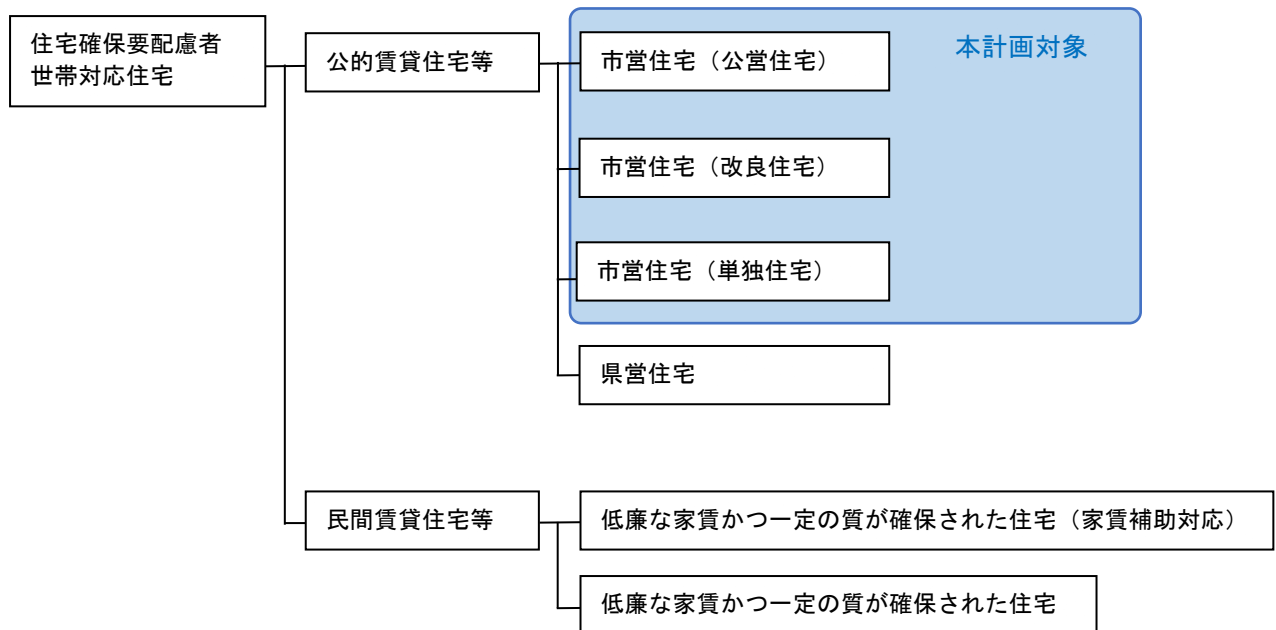
(1) 住宅セーフティネットの考え方

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(以下「住宅セーフティネット法」)に基づき、住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者)については、既存の公的賃貸住宅(公営住宅)の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。

本市においては、住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、市営住宅(公営住宅・改良住宅・単独住宅)及び県営住宅を、直接供給による住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置付けます。

さらには、既存公的賃貸住宅ストックの有効活用に加え、既存民間賃貸住宅を活用した住宅の供給を図ることにより、「住宅セーフティネット」の構築を目指します。

【住宅セーフティネットの体系】



(2) 将来のストック量の推計

市営住宅の将来の必要供給戸数の推計にあたっては、計画策定指針に基づき、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」）の将来人口推計及び推計支援プログラムを用いて、2045（令和27）年度までの要支援世帯数を推計します。

【推計1】

将来の一般世帯数を推計します。（社人研：日本の地域別将来推計人口 2018(平成30)年）

【推計2】

一般世帯数のうち、公営住宅の入居資格世帯数を推計します。（推計支援プログラム）

【推計3】

公営住宅の入居資格世帯数のうち、著しい困窮年収水準未満の世帯数（以下「困窮世帯数」）を推計します。

更に、その中で地域の状況を勘案して、公的な支援により居住の安定を図るべき要支援世帯数（以下「要支援世帯数」）を推計します。（推計支援プログラム）

(3) 目標年次の「公営住宅等による要支援世帯数」の推計結果

困窮世帯数は、一般世帯数の減少に伴い、2020（令和2）年度の2,204世帯から2045（令和27）年度には、1,774世帯（2020（令和2）年との比率：80.5%）に減少する見通しとなっており、要支援世帯数は、761世帯から592世帯に減少すると推計されます。

【一般世帯数と要支援世帯数】

単位：年度	2020 (R2)	2025 (R7)	2028 (R10)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
① 一般世帯数	26,028	25,705	25,487	25,342	24,612	23,683	22,384
② 困窮世帯数	2,204	2,113	2,071	2,043	1,938	1,869	1,774
割合 ②/①	8.5%	8.2%	8.1%	8.1%	7.9%	7.9%	7.9%
③ 要支援世帯数	761	723	703	690	653	629	592

※ 改定前の長寿命化計画においては、推計プログラムが改良前のもので推計しており、今回の推計値と比較することはできません。

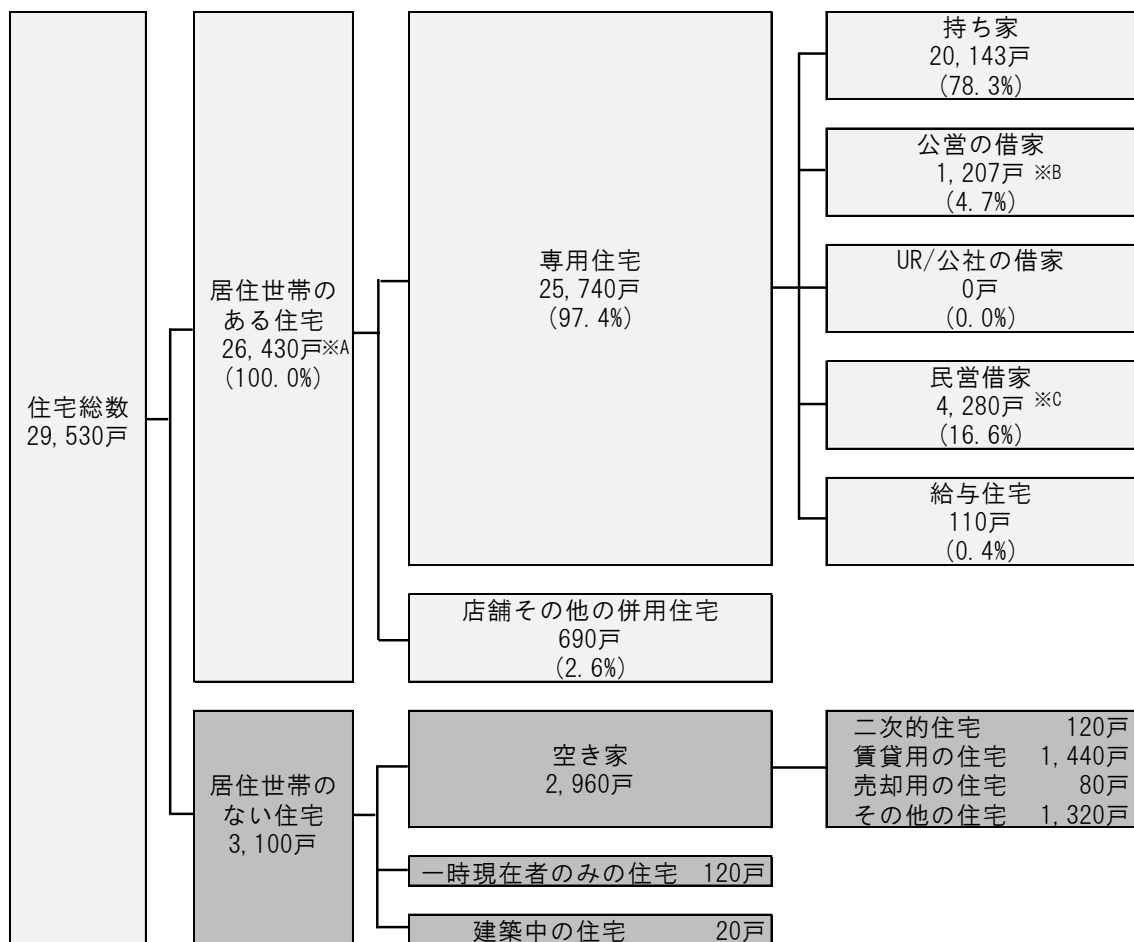
(4) 須賀川市の住宅ストック数の把握

・本市の居住世帯のある住宅は 26,430^{※A} 戸となっており、公営の借家としては 1,207^{※B} 戸です。

そのうち市営住宅は、一般公営住宅 919 戸、改良住宅 126 戸、単独住宅 4 戸、県営住宅は 158 戸、公営住宅の合計 1,207^{※B} 戸です。

また、4,280^{※C} 戸の民営借家（民間賃貸住宅）があるものと推計されています。なおUR・公社借家等については、本市では整備されていません。

【須賀川市の住宅ストックの概況】



※資料は 2018（平成 30）年住宅・土地統計調査からとなっておりますが、住宅総数の戸数に合うように、著しい困窮年収未満世帯数推計に影響のない住宅戸数の表記を調整しています。

※公営の借家数は、2018（平成 30）年住宅・土地統計調査値（940 戸）より多い、2020（令和 2）年度末の実数が記載されています。

※UR：独立行政法人都市再生機構

(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

本市においては、UR（独立行政法人都市再生機構）・公社借家は整備されていないことから、民間賃貸住宅（民営借家）のみを対象として算定を行います。

「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

- ・本市の住宅扶助上限額を考慮し、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1981（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。

【須賀川市の住宅扶助上限額】

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
3級地	33,000円	40,000円	43,000円	46,000円	51,000円

【延べ面積区分・家賃帯別借家数】

(戸)

	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	630 100.0%	10 1.6%	20 3.2%	160 25.4%	370 58.7%	60 9.5%	10 1.6%	0 0.0%
30～49㎡	1,970 100.0%	70 3.6%	20 1.0%	140 7.1%	1,240 62.9%	480 24.4%	20 1.0%	0 0.0%
50～69㎡	1,690 100.0%	10 0.6%	280 16.6%	350 20.7%	520 30.8%	530 31.4%	0 0.0%	0 0.0%
70～99㎡	630 100.0%	30 4.8%	20 3.2%	190 30.2%	170 27.0%	90 14.3%	100 15.9%	30 4.8%
100㎡以上	200 100.0%	40 20.0%	10 5.0%	20 10.0%	80 40.0%	40 20.0%	10 5.0%	0 0.0%
借家総数 (専用住宅)	5,120 100.0%	44 0.9%	44 0.9%	109 2.1%	180 3.5%	85 1.7%	9 0.2%	3 0.1%

※四捨五入表記のため、%合計が100%に一致しない場合があります。

※借家総数は、面積と家賃が把握できる借家全体の数です。（2018（平成30）年住宅・土地統計調査より）

① 上記表の網掛け部分のストック＝1,180戸

② 借家全体における民営借家率＝4,280戸／5,597戸＝76.5%

※ 5,597戸：前頁の公営の借家・民営借家・給与住宅の総数

③ 昭和56年以降に建設された民営借家率＝3,750／4,000＝93.8%

※ 3,750戸：1981（昭和56）年以降に建設された民営借家数は、2018（平成30）年住宅・土地統計調査より

※ 4,000戸：建設年度が分かっている民営借家数は、2018（平成30）年住宅・土地統計調査より

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数 ①×②×③＝ 846戸

（民間賃貸住宅における「低廉な家賃かつ一定の質」の比率＝846戸／4,280戸＝19.8%）

(6) 推計支援プログラム結果への対応戸数の推計

2045（令和 27）年度までの困窮世帯数（＝最大必要量）の推移とともに、将来の一般世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅等、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となります。

【推計支援プログラム結果への対応総括表】

年 度	推計値							備考		
	2020 R2	2025 R7	2028 R10	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27			
1. 一般世帯数 (R2 [26,028]基準：増減率)	26,028 (100.0%)	25,705 (98.8%)	25,487 (97.9%)	25,342 (97.4%)	24,612 (94.6%)	23,683 (91.0%)	22,384 (86.0%)			
2. 困窮世帯数	2,204	2,113	2,071	2,043	1,938	1,869	※1 1,774	適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収未済		
3. 要支援世帯数	761	723	703	690	653	629	592	一般公営住宅で確保すべきとする、要支援世帯数【A+B+C+D】		
対応	公営住宅等	市営 (公営) (改良) (単独)	949	937	929	924	897	864	816	一般世帯数の減少（2045年度に86.0%へ減少）を考慮して、2045年度の管理戸数を816戸と想定し、各年度の推計値を設定。
		市営 (公営[災害])	100	100	100	100	100	100	100	災害公営住宅は、一般公営住宅として維持管理しています。建設間もないため耐用年限まで対応戸数として計上設定。
		県営	158	158	158	158	158	158	158	県営住宅は耐用年限まで活用すると設定。
		小計	1,207	1,195	1,187	1,182	1,155	1,122	※2 1,074	
	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	846	836	828	824	800	770	728	一般世帯数の減少（2045年度に86.0%へ減少）と連動して、2020年度から2045年度に846戸⇒728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	285	281	279	277	269	259	245	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（低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合＝19.8%）。民間賃貸住宅同様、一般世帯数の減少に連動して、2020年度から2045年度に285戸⇒245戸になると仮定し、各年度の推計値を設定。
		小計	1,131	1,117	1,107	1,101	1,069	1,029	※3 973	
合計	2,338	2,312	2,294	2,283	2,224	2,151	※4 2,047			

※2020年値：一般世帯数は推計支援プログラムの推計値です。
民間賃貸住宅等は2018(平成30)年住宅・土地統計調査の戸数が元数となった推計値です。

- ・ 2045（令和 27）年度の困窮世帯数は 1,774^{※1} 世帯と推計されます。
同じく、公営住宅は市営及び県営合計で 1,074^{※2} 戸と推計され、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、973^{※3} 戸存在するものと考えられます。
- ・ 以上のことから、2045（令和 27）年の困窮世帯数 1,774^{※1} 世帯に対し、対応する賃貸住宅（公営・民間）は 2,047^{※4} 戸と推計され、困窮世帯数の 1.15 倍となります。

(7) 目標年次における市営住宅の供給方針

市営住宅の供給方針については、先に算出した目標年次の推移とともに、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	目標年次戸数
	2023(令和5)年度	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 ^{※6} 戸	724 ^{※5} 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

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、上記目標戸数の724^{※5}戸に向け維持管理を図っていきます。

なお、目標戸数については、現状戸数1,040^{※6}戸より耐用年限超過住戸等を差引き、団地別の事業手法等を踏まえ、計画期間内に維持管理していく戸数として算出しました。(次項以降参照)

2028(令和10)年度目標管理戸数：(公営・改良) = 724 戸

4. 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

- ・需要、効率性、立地を評価

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価
躯体・避難の安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価

※判定の詳細は資料編 70 ページをご覧ください

5. 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次判定の結果で、事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行います。

Aグループ：「継続管理する団地」のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」及び「改善が必要」な団地・住棟

Bグループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

(1) Aグループ判定

- ・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト比較や、計画期間内での建替事業量試算により、整備手法（改善又は建替）を仮設定します。

(2) Bグループ判定

- ・ストック推計結果（充足・不足状況）を踏まえ、将来的な活用見込み（建替え想定又は用途廃止想定）を仮設定します。
- ・なお、将来的に建替え等により活用が見込まれる団地・住棟は「継続管理する団地」、将来的に用途廃止が見込まれる団地・住棟は「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とします。

※判定の詳細は資料編 71 ページをご覧ください

6. 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

- 1次・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、異なる整備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整備手法を再判定します。併せて、集約・再編の可能性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) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- 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、建替事業等に係る事業費を検討し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。
- ・ 事業費については、原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものとして試算します。
- ・ 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整します。

(3) 長期的な管理の見通し

- 前述の3次判定（2）で検討した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した、概ね30年程度の中長期的な管理の見通しを作成します。なお、災害危険区域等の区域内に立地する団地・住棟は、原則として「用途廃止」とします。

(4) 計画期間における事業手法の決定

■長期的な事業の見通しに基づき、2019（令和元）年度から2028（令和10）年度までの計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

なお本市では、計画的な改善事業を進めて行くとともに、今回「改善」判定となった住宅が、すべて1次判定において安全性改善は不要、居住性改善は必要と判断した住宅であることから、「全面的改善」を行わず、全て「個別改善」を行うこととします。

さらには、前記（2）及び（3）の検討内容を考慮し、以下の団地について再判定を行い3次判定結果とします。

再判定対象団地	2次判定結果	▶▶▶再判定理由▶▶▶	3次判定結果 (再判定結果)
山ノ坊 簡2：6棟	用途廃止	令和元年度：改善事業実施 (10年間の維持管理義務)	当面維持管理
松ヶ丘東 簡2	改善し当面維持管理	改善を見送り、低年収の住宅困窮者対応住宅として当面維持管理	当面維持管理
桜岡	維持管理	改善事業を前計画から継続する (本計画期間で1～4号棟)	改善
山寺北 1～7号棟	維持管理	改善事業の平準化を図るため、事業に着手	改善
芦田塚 松ヶ丘東	改善し当面維持管理	必要戸数に対し十分充足しているなかで、簡2住棟は将来的に用途廃止	当面維持管理
城山 日高見 みどりが丘	改善し当面維持管理	必要戸数に対し十分充足しているなかで、立地適正化計画区域外でかつ耐用年限を超過しているため用途廃止	用途廃止
石の花	当面維持管理	必要戸数に対し十分充足しているなかで、立地適正化計画区域外でかつ耐用年限を超過しているため用途廃止	用途廃止

(5) 3次判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理 【100戸】		改善 【246戸】	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
維持管理する団地 【346戸】	山寺北【8号棟】【23戸】 馬町【11戸】 東町【21戸】 弘法坦【45戸】		桜岡【128戸】 山寺北 【1-7号棟】 【118戸】				
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【694戸】	当面維持管理 【216戸】	用途廃止 【27戸】	改善し当面維持管理 【162戸】	用途廃止 【287戸】	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止 【2戸】
	山ノ坊 【簡2:S49-S51】 【36戸】 芦田塚【54戸】 松ヶ丘東【126戸】	城山【10戸】 日高見【2戸】 みどりが丘 【13戸】 石の花【2戸】	和田池 【162戸】	八幡山【12戸】 長祿町【2戸】 東田【1戸】 南上野【11戸】 和田道南【1戸】 上野【35戸】 山寺南【18戸】 六軒【154戸】 山ノ坊【53戸】			

【判定経緯と事業手法】

団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	1次判定	2次判定	3次判定	計画期間の事業手法	計画期間後の長期計画
八幡山	公 営	S28	9	12	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
長祿町	公 営	S28	1	2	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
東田	単 独	S28	1	1	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
南上野	公 営	S31	2	11	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
和田道南	公 営	S29	1	1	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
上野	公 営	S30～31	18	35	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
山寺南	公 営	S34, 36	5	18	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
六軒	公 営	S43～51	26	154	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
山ノ坊	公 営	S35～51	26	53	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
		S49・51	6	36			当面維持管理	維持管理(経常修繕)	用途廃止
芦田塚	公 営	S47～50	10	54	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理(経常修繕)	用途廃止
松ヶ丘東	公 営	S52～54 簡2	10	54	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理(経常修繕)	用途廃止
		S55～57 耐3	4	72				維持管理(計画修繕)	維持管理(計画修繕)
和田池	改 良	S59～62	13	126	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理	個別改善	個別改善
	公 営	H1～2	4	36					
桜岡	公 営	H4～7	7	128	維持管理 又は用途廃止	維持管理	改善	個別改善	個別改善
山寺北	公 営	H11～15	7	118	維持管理 又は用途廃止	維持管理	改善	個別改善	個別改善
	公 営	H27	1	23			維持管理	維持管理(計画修繕)	個別改善
馬町	公 営	H26	3	11	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理(計画修繕)	維持管理(計画修繕)
東町	公 営	H27	1	21	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理(計画修繕)	個別改善
弘法坦	公 営	H27	1	45	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理(計画修繕)	個別改善
城山	公 営	S63	9	9	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	用途廃止	-
	単 独	H2	1	1					
日高見	単 独	S40	2	2	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	用途廃止	-
みどりが丘	公 営	S63～H2	13	13	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	用途廃止	-
石の花	公 営	H5	1	2	維持管理 又は用途廃止	当面維持管理	用途廃止	用途廃止	-
		H5	1	2	優先的な建替、 又は、優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	用途廃止	-
公 営			166	910					
改 良			13	126					
単 独			4	4					
市営全体			183	1,040					

7. 団地の計画期間及び中長期活用計画

ストック活用の事業手法の選定を踏まえ、計画期間及び中長期的な団地別のストック活用の事業手法及び住棟別の事業手法は、以下のとおりです。

【中長期活用計画-1】

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画（～2028）			構想期間：中長期活用計画（2029～）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
八幡山	9	12	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
長祿町	1	2	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
東田	1	1	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
南上野	2	11	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
和田道南	1	1	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
上野	18	35	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
山寺南	5	18	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
六軒	26	154	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
山ノ坊	32	木1	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—	
		簡1	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—	
		簡2[3棟] 用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—	
		簡2[6棟] 維持管理 (経常修繕)	36	高齢者や低年収等の住宅困窮者のための低家賃住宅として、当分の間維持管理を行い活用する。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	
芦田塚	10	54	維持管理 (経常修繕)	54	高齢者や低年収等の住宅困窮者のための低家賃住宅として、当分の間維持管理を行い活用する。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。
松ヶ丘東	14	簡2	54	高齢者や低年収等の住宅困窮者のための低家賃住宅として、当分の間維持管理を行い活用する。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	
		耐3 維持管理 (計画修繕)	72	耐用年限まで活用するため、次期計画での改善等を見据えた計画修繕による維持管理を行う。	維持管理 (計画修繕)	72	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	
和田池 (改良)	13	126	個別改善	126	耐用年限まで活用するため、居住性向上型・福祉対応型・子育て世帯支援型・長寿命化型の改善を行う。	個別改善	126	耐用年限まで活用するため、居住性向上型・福祉対応型・子育て世帯支援型の改善を行う。
和田池 (公営)	4	36	個別改善	36	耐用年限まで活用するため、居住性向上型・福祉対応型・子育て世帯支援型・長寿命化型の改善を行う。	個別改善	36	耐用年限まで活用するため、居住性向上型・福祉対応型・子育て世帯支援型の改善を行う。
桜岡	7	128	個別改善	128	耐用年限まで活用するため、居住性向上型・子育て世帯支援型の改善を行う。	個別改善	128	耐用年限まで活用するため、居住性向上型・長寿命化型・子育て世帯支援型の改善を行う。
山寺北 (公営)	7	118	個別改善	118	耐用年限まで活用するため、居住性向上型・安全性確保型・長寿命化型・子育て世帯支援型の改善を行う。	個別改善	118	耐用年限まで活用するため、居住性向上型・安全性確保型・長寿命化型・子育て世帯支援型の改善を行う。
山寺北 (旧災害)	1	23	維持管理 (計画修繕)	23	建設後間もないため、計画期間中は計画修繕対応となる。	個別改善	23	耐用年限まで安全で快適に活用するため、個別改善を行う。
馬町	3	11	維持管理 (計画修繕)	11	建設後間もないため、計画期間中は計画修繕対応となる。	維持管理 (計画修繕)	11	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。

【中長期活用計画-2】

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画（～2028）			構想期間：中長期活用計画（2029～）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
東町	1	21	維持管理 (計画修繕)	21	建設後間もないため、計画期間中は計画修繕対応となる。	個別改善	21	耐用年限まで安全で快適に活用するため、個別改善を行う。
弘法坦	1	45	維持管理 (計画修繕)	45	建設後間もないため、計画期間中は計画修繕対応となる。	個別改善	45	耐用年限まで安全で快適に活用するため、個別改善を行う。
城山 (公営)	9	9	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
城山 (単独)	1	1	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
日高見	2	2	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
みどりが丘	13	13	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
石の花	2	4	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
公 営				598			454	
改 良				126			126	
単 独				0			0	
市営全体				724			580	

前述[P30]した「推計支援プログラム結果への対応総括表」の目標年次 2028（令和 10）年度の困窮世帯数～要支援世帯数（2,071 戸～703 戸）の推計に対して、事業手法決定後のストック活用における管理戸数の合計は、上記のとおり 724 戸となり、公的に居住の安定を図るべき要支援世帯数 703 戸を上回り、カバーしています。

また、県営住宅 158 戸を含めると管理戸数が 882 戸となり、要支援世帯数 703 戸の約 1.3 倍をカバーできます。

8. 計画期間における事業手法の決定

判定結果を踏まえた、計画期間内の事業予定について事業手法別戸数は以下のとおりです。

■事業手法別戸数表【公営住宅(災害公営住宅含む)】

		計画期間の事業手法
公営住宅 管理戸数		910 戸
	新規整備事業予定戸数	0 戸
	維持管理予定戸数	598 戸
	うち計画修繕対応戸数	244 戸
	うち改善事業予定戸数	210 戸
	個別改善事業予定戸数	210 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸
	うちその他住戸(経常修繕)	144 戸
	建替予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数		312 戸

■事業手法別戸数表【改良住宅】

改良住宅 管理戸数		126 戸
	新規整備事業予定戸数	0 戸
	維持管理予定戸数	126 戸
	うち計画修繕対応戸数	0 戸
	うち改善事業予定戸数	126 戸
	個別改善事業予定戸数	126 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸
	うちその他住戸(経常修繕)	0 戸
	建替予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数		0 戸

■事業手法別戸数表【参考:単独住宅】

		計画期間の事業手法
単独住宅 管理戸数		4 戸
	新規整備事業予定戸数	0 戸
	維持管理予定戸数	0 戸
	うち計画修繕対応戸数	0 戸
	うち改善事業予定戸数	0 戸
	個別改善事業予定戸数	0 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸
	うちその他住戸(経常修繕)	0 戸
	建替予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数		4 戸

整備・管理の実施方針

第5章

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検（建築基準法第 12 条の法定点検）

法令に基づく適切な点検を実施します。また、その定期点検の結果は、それぞれデータベース化し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

■ 建築基準法以外の点検及び検査

- ・エレベーターは、2016（平成 28）年に国土交通省住宅局が公表した「エレベーターの適切な維持管理に関する指針」や「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考として、適切に維持管理を行います。
- ・給排水設備に関する点検等については、下表のとおり適切に維持管理を行います。

対象	項目	根拠法
受水槽※	清掃及び消毒（年 1 回）	水道法第 34 条の 2 第 1 項
	水質等の検査（年 1 回）	水道法第 34 条の 2 第 2 項
浄化槽	保守点検（年 4 回）、清掃（年 1 回）	浄化槽法第 10 条
	定期検査（年 1 回）	浄化槽法第 11 条

※小規模貯水槽水道（10 m³以下）については努力義務。

(2) 日常点検

年に 1 度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 H28.8）」に則り実施することを基本とし、遊具、外構、自転車置場等については、定期点検の点検項目にはありませんが、市営住宅の適切な維持管理のために必要な対象として、日常点検を行います。

また、住戸内については、日常点検を実施することが困難であるため、入退去時の点検を徹底するとともに、入居者への調査・聞き取りなどを実施し、適切な維持管理に努めます。

2. 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の基本方針

維持管理団地を対象として、以下の方針で計画修繕を実施します。なお、経常修繕対象団地については、極力、計画修繕対応に努めます。

定期点検及び日常点検の内容や、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考に、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

ただし、改善事業の実施時期と計画修繕の実施時期が近い場合などは、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整するものとし、また、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも検討します。

3. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の種別類型

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上が図られ長期的に活用することができるよう、国の社会資本整備総合交付金制度における公営住宅等ストック総合改善事業の内容として、以下の改善メニューが用意されています。

また、本市ストックの整備手法の選定で改善と判定された団地について、以下の方針に基づき改善事業（個別改善事業）を実施します。

①居住性向上型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保する。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化等）など

②福祉対応型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、高齢者・障がい者等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応など

③安全性確保型

方針	内容
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う。	防犯に配慮した建物部品の設置など

④長寿命化型

方針	内容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上など

⑤脱炭素社会対応型

方針	内容
省エネルギー性能向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行います。	省エネに寄与する断熱性能の向上強化や、省エネ性能の高い設備への交換、太陽光等を活用した再生可能エネルギー導入のための設備等の設置など

⑥子育て世帯支援型：2023(令和5)年度追加

方針	内容
子育て世帯等に対する優先入居等を行う住戸は、子育て世帯等の居住に適した住環境となるように改善を行います。	子どもの安全性確保、フローリングへの張替や床の遮音性の確保、水回り設備の更新や子どもの見守りが出来る間取りの変更など、子育て世帯等の居住に適した住環境に配慮など

(2) 改善事業の実施方針

公営住宅等ストック総合改善事業の個別改善の種類及び施行要件にそって、本市のストックに対して、本計画期間中に必要な改善事業の項目を選択します。

		改善内容	和田池	桜岡	山寺北
住戸	居住性向上	間取り改修・室内改修	●	●	●
		給湯設備設置	●		
		電気容量のアップ	●	●	●
		外壁・最上階の天井等の断熱			
		浴室のユニットバス化	●		
		浴室の換気扇設置			
	福祉対応	床段差解消	●		
		浴室・便所等手摺設置			
		浴槽・便器の高齢者対応	●		
		高齢者対応の建具改修			
	安全性確保	流し台・洗面台更新			
		台所壁の不燃化			
		避難経路の確保（梯子設置）			
	長寿命化	防災警報器等の設置			
		面格子等の防犯建物部品の設置			
		浴室の防水性向上に資する工事			
	脱炭素社会対応	内壁の断熱性・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			
開口・内壁・天井等の断熱化					
子育て世帯支援型	省エネ設備への交換				
	子どもの見守り間取りへ改修	●	●	●	
	遮音性のある床への改修	●	●	●	
共用部分	居住性向上	水回り設備の改修	●	●	●
		給水方式の変更			
		外壁・屋根改修（断熱化対応）			
		共視聴アンテナ設備設置			
	福祉対応	地上デジタル放送対応			
		廊下・階段の手摺設置			
		中層エレベーターの設置・改善			
		玄関入口段差の解消			
	安全性確保	視覚障がい者誘導用ブロック等の設置			
		耐震改修			
		外壁落下防止改修			
		バルコニーの手摺のアルミ化			
		防火区画の設置			
	長寿命化	避難設備の設置・二方向避難確保			
		エレベーターの法令不適合改善			●
		屋上・外壁の耐久性向上			●
	脱炭素社会対応	配管の耐久性向上	●		
		避難施設の耐久性向上			
屋根・外壁の断熱強化					
省エネ設備への交換					
屋外・外構	居住性向上	再生可能エネルギー導入			
		雨水貯留施設の設置			
		地上デジタル放送対応			
		集会所の整備・増改築			
	福祉対応	児童遊園の整備			
		排水処理施設の整備			
		屋外階段の手摺の設置			
	安全性確保	屋外通路等の幅員確保			
		段差の解消（スロープの設置等）			
		電線の地中化			
		屋外消火栓設置			
	長寿命化	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					
ガス管の耐震性・耐食性向上					
脱炭素社会対応	防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置				
	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事	●			
		省エネ設備への交換			
		再生可能エネルギー導入			

①住戸改善

住戸内を、現在の生活スタイルに合った使い勝手の良いものへの改修や段差解消などの改善工事を予定します。

- ・室内改修、段差解消工事、分電盤取替による電気容量アップ（居住性向上・福祉対応・子育て支援）
- ・浴室のユニットバス化[高齢者対応]、水回り設備更新、給湯設備設置（居住性向上・福祉対応・子育て支援）

②共用部分改善

耐火構造の住棟については、下記の改善工事を予定します。

- ・屋上、外壁の耐久性向上（長寿命化）
 ※外壁の耐久性向上に資する工事の中には、軒裏補修、庇笠木補修、バルコニー補修、バルコニー防水等の工事を、耐久性向上に資する工事として外壁工事と一体的に行う計画とします。

電気設備等において、電気容量のアップを図る住棟の電気設備改善工事を予定します。

- ・電気容量のアップのため住棟への引込受電盤の交換工事（居住性向上）

既存不適格の状態にあるエレベーターに対して下記の改善工事を予定します。

- ・エレベーターの地震時管制運転装置等の安全性工事（安全性確保）

耐火構造の住棟で、修繕時期が到来した屋内配管に対して下記の改善工事を予定します。

- ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化）

③屋外・外構改善

修繕時期が到来した屋外配管に対して下記の改善工事を予定します。

- ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化）

(3) 団地別住棟別改善計画

①和田池

- ・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・電気容量のアップはパッケージ【居住性向上型・福祉対応型・子育て支援型】での改善事業を予定します。

②桜岡

- ・住戸内改修・電気容量のアップ【居住性向上型・子育て支援型】の改善事業を予定します。

③山寺北

- ・住戸内改修・電気容量のアップ【居住性向上型・子育て支援型】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。

第5章 整備・管理の実施方針

【年度別改善事業計画(前期)】

団地名	住棟 番号	建設 年度	構造 階数	実施済み改善事業の内容				
				2019(令和元)	2020(令和2)	2021(令和3)	2022(令和4)	2023(令和5)
和田池	1	S59	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	2	S59	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	3	S59	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	5	S60	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	6	S60	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	7	S60	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	4	S61	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	8	S62	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	9	S62	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	10	S62	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	11	S62	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	12	S62	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	13	S62	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	14	H1	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	17	H1	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
	15	H2	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】
16	H2	耐3					受水槽設備改修 【長寿命化】	
桜岡	1	H4	耐4					
	2	H5	耐4					
	3	H5	耐4					
	4	H5	耐4					
	5	H5	耐4			外壁耐久性向上 【長寿命化】		
	6	H7	耐4					
	7	H7	耐4	外壁耐久性向上 【長寿命化】				
山寺北	1	H11	耐9		屋根・外壁耐久性向上 【長寿命化】	災害復旧工事 (外壁・共用部)	災害復旧工事 (外壁・共用部)	
	2	H11	耐6			災害復旧工事 (外壁・共用部)	災害復旧工事 (外壁・共用部)	屋根・外壁耐久性向上 【長寿命化】
	5	H12	耐3				屋根・外壁耐久性向上 【長寿命化】	
	6	H12	耐3					
	7	H13	耐3					
	3	H15	耐9			災害復旧工事 (外壁・共用部)		
	4	H15	耐6			災害復旧工事 (外壁・共用部)		

【年度別改善事業計画(後期)】

団地名	住棟 番号	予定改善事業の内容				
		2024(令和6)	2025(令和7)	2026(令和8)	2027(令和9)	
和田池	1	給水設備改修 【長寿命化】		【全棟：設計業務】 内部改修・段差解消 UB化・電気容量UP	内部改修・段差解消 UB化・電気容量UP 【居住性向上・福祉対応・ 子育て支援】	
	2	給水設備改修 【長寿命化】			内部改修・段差解消 UB化・電気容量UP 【居住性向上・福祉対応・ 子育て支援】	
	3	給水設備改修 【長寿命化】				内部改修・段差解消 UB化・電気容量UP 【居住性向上・福祉対応・ 子育て支援】
	5		給水設備改修 【長寿命化】			内部改修・段差解消 UB化・電気容量UP 【居住性向上・福祉対応・ 子育て支援】
	6		給水設備改修 【長寿命化】			
	7		給水設備改修 【長寿命化】			
	4		給水設備改修 【長寿命化】			
	8			給水設備改修 【長寿命化】		
	9			給水設備改修 【長寿命化】		
	10			給水設備改修 【長寿命化】		
	11			給水設備改修 【長寿命化】		
	12				給水設備改修 【長寿命化】	
	13				給水設備改修 【長寿命化】	
	14					給水設備改修 【長寿命化】
	17					給水設備改修 【長寿命化】
	15					給水設備改修 【長寿命化】
16					給水設備改修 【長寿命化】	
桜岡	1	【全棟：設計業務】 内部改修・電気容量UP	内部改修・電気容量UP 【居住性向上・子育て支援】			【設計業務】 受水槽・給水設備改修
	2			内部改修・電気容量UP 【居住性向上・子育て支援】		
	3				内部改修・電気容量UP 【居住性向上・子育て支援】	
	4					内部改修・電気容量UP 【居住性向上・子育て支援】
	5					
	6					
	7					
山寺北	1	【1～7棟：設計業務】 内部改修・電気容量UP	内部改修・電気容量UP 【居住性向上・子育て支援】			EV改修 【安全性確保】
	2			内部改修・電気容量UP 【居住性向上・子育て支援】		EV改修 【安全性確保】
	5				内部改修・電気容量UP 【居住性向上・子育て支援】	
	6				屋根・外壁耐久性向上 【長寿命化】	内部改修・電気容量UP 【居住性向上・子育て支援】
	7					
	3					
	4					

4. 建替事業等の実施方針

本計画の事業内容に変更が生じ、整備手法として建替等を選定する場合には、次の点について留意・検討することとします。

- ・原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど、改善事業による対応が不可能な場合や、耐用年限を経過し躯体（構造体）が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方が、ライフサイクルコストの縮減ができる場合に建替事業を選定します。
- ・安全性の確保に課題等のある団地・住棟の建替事業や改善事業については優先的に実施します。
- ・他の団地との集約・再編等について検討を行います。

今後の見直しで建替等と修正された団地については、以下の方針で事業を実施します。

（1）建替事業の実施方針

①民間活力の導入

市の財政負担軽減及び地域経済・地域産業活性化の観点から、PPP/PFI 手法の実施を検討し、民間のノウハウ及びマンパワーを積極的に活用することも検討します。また、民間賃貸住宅市場の空き家を地域の入居者需要や生活利便性を踏まえ、市営住宅の集約・再編に伴う建替えの際には、仮転居先として中古借上型市営住宅として活用することを検討します。

②居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業においては、集約・統合での事業となることから、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図ります。

また、用途廃止の実施においても、入居者の理解と協力が得られるよう、意見・要望の聞き取りや、事業の周知を行い、他団地への住替えなどを考慮していきます。

③建替余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討

建替えとともに、利便性の高い市街地等への集約化を図っていくため、建替事業の実施により、余剰地が発生する場合がございます。統合・用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備だけでなく、民間等への売却についても検討するなど、余剰地や用途廃止用地の有効活用を図ることを検討します。

（2）耐用年限経過住宅の除却

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、除却においては公営住宅等整備備事業対象要綱に基づき、補助事業を活用して用途廃止住棟の除却を進めます。

ライフサイクルコストと
その縮減効果の算出

第 6 章

長寿命化を実施することでライフサイクルコストの縮減が期待されますが、算出にあたっては、「計画策定指針：ライフサイクルコスト算定プログラム」に基づき行います。

長寿命化型改善事業によるライフサイクルコストの縮減効果については「改善を実施する場合」と「実施しない場合」、設定条件はプログラムに則り改善費（事業費算出の値）だけではなく、それぞれ建設から除却までに要する全てのコストを算出し、住棟単位の年平均費用で比較を行います。

なお、ライフサイクルコスト縮減効果は、「改善を実施する場合」のライフサイクルコストが「改善を実施しない場合」のライフサイクルコストを下回った場合に、改善による縮減効果があると判定されます。

1. 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

本計画に基づき、長寿命化改善事業を実施した市営住宅についてライフサイクルコストの縮減効果を算出します。

ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法は以下のとおりです。

①計画前モデル(長寿命化型改善事業を実施しない場合)の LCC

・ LCC（計画前） = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間（改善非実施）

※本計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

②計画後モデル(長寿命化型改善事業を実施した場合)の LCC

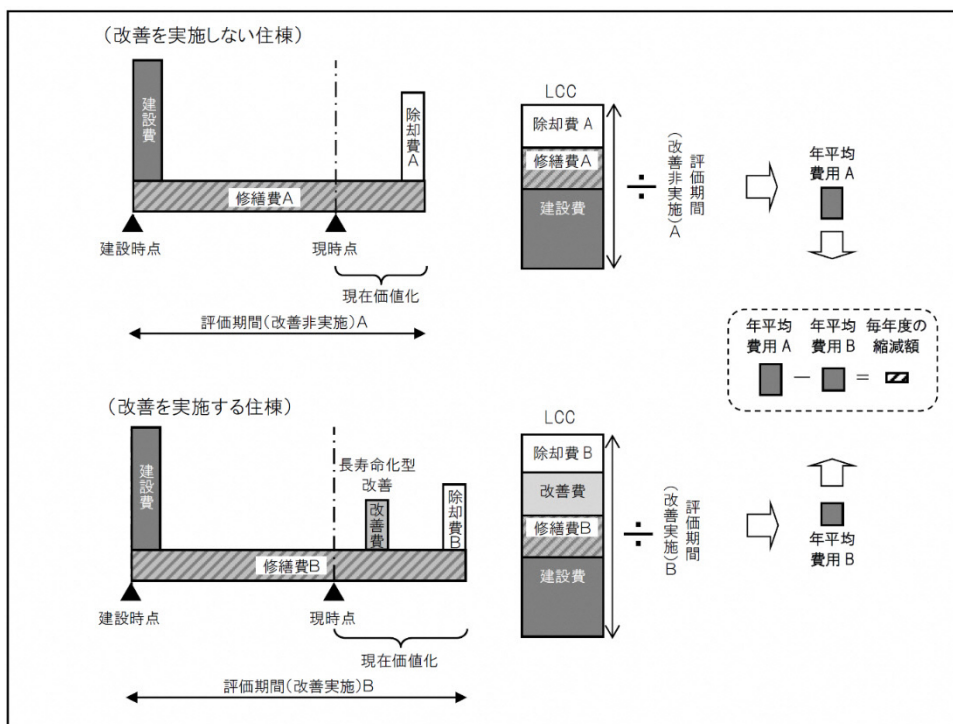
・ LCC（計画後） = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間（改善実施）

※本計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間に要するコスト

③LCC 縮減効果

・ 1 棟の LCC 縮減効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）

【ライフサイクルコストの算出イメージ】



※「計画策定指針」より

2. ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

長寿命化型改善事業を行う場合は、ライフサイクルコストの縮減効果を算出し、改善の実施による縮減効果があることを、対象住棟で確認します。

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で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。

※和田池における、屋外給水管等の長寿命化型改善は、「ライフサイクルコスト算定プログラム」上で、仮の1住棟10戸を設定し縮減効果の可否を算出しています。

【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

【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

※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

【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 (⑤-①)	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
縮減効果 合計				1,416,329

※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。

3. 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する改善の計画的な実施を行った場合の効果は、以下のとおりです。

(1) コスト縮減

従来に対処療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

(2) 安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保されます。

(3) 効率的な維持管理

建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができます。