大河原町公営住宅等長寿命化計画

【平成 30 年度改訂版】

平成 31 年 3 月

宮城県大河原町

大河原町公営住宅等長寿命化計画【平成 30 年度改訂版】

目　次

第 1 章　大河原町の特性

1. 自然的特性 ･･･ 1
2. 社会的特性 ･･･ 2

第 2 章　公営住宅等のストック状況

1. 公営住宅等の状況 ･････････････････････････････････････ 13
2. 入居者の状況等 ･････････････････････････････････････ 20
参考資料：住宅別カルテ ･････････････････････････････････ 23

第 3 章　公営住宅等における長寿命化計画の目的と基本方針

1. 長寿命化計画策定の背景と目的 ･････････････････････････ 36
2. 計画の位置づけ ･････････････････････････････････････ 37
3. 計画期間 ･･･ 37
4. 上位・関連計画の整理 ･････････････････････････････････ 38
5. 課題の整理 ･･･ 42
6. 長寿命化計画の基本方針 ･････････････････････････････････ 43

第 4 章　事業手法の選定

1. 事業手法の選定の概要 ･････････････････････････････････ 44
2. 事業手法の選定 ･････････････････････････････････････ 45

第 5 章　公営住宅等に係る各種実施方針

1. 点検の実施方針 ･････････････････････････････････････ 65
2. 計画修繕の実施方針 ･････････････････････････････････ 68
3. 改善事業の実施方針 ･････････････････････････････････ 73
4. 建替事業の実施方針 ･････････････････････････････････ 74

第 6 章　長寿命化のための維持管理計画

1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧 ･･････････････････････ 76
2. 共同施設に係る事業の実施予定一覧 ･･････････････････････ 77

第 7 章　長寿命化のための維持管理による効果

1. ライフサイクルコストの算出 ･････････････････････････････ 78
2. 維持管理によるライフサイクルコストの縮減効果 ･････････ 79

Ⅰ章．大河原町の特性

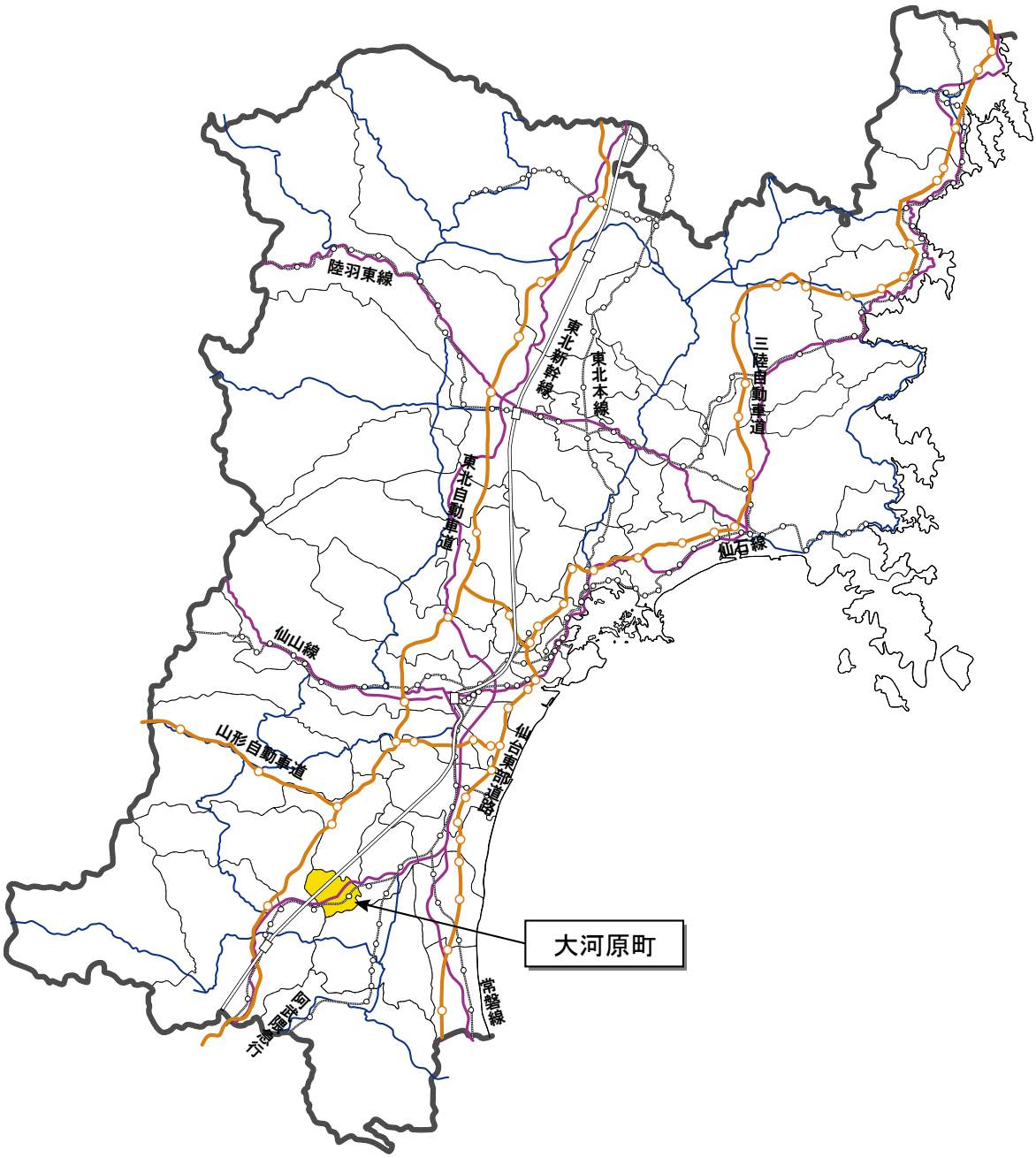
１．自然的特性

（１）位置・地勢

本町は宮城県南部に位置し、柴田町、村田町、蔵王町、白石市、角田市と隣接していることから、人や車の流れが交わる県南部の交通の要衝といえる。また、町内を南北に通る国道4号のバイパス沿いには各種店舗が集積しているため、県南部では集客力を持つ商業地区となっている。

また、町の中心部を白石川が流れており、河川堤防の桜並木「一目千本桜」や白鳥の飛来地として広く知られており、豊かな自然環境も有している。

▼位置図



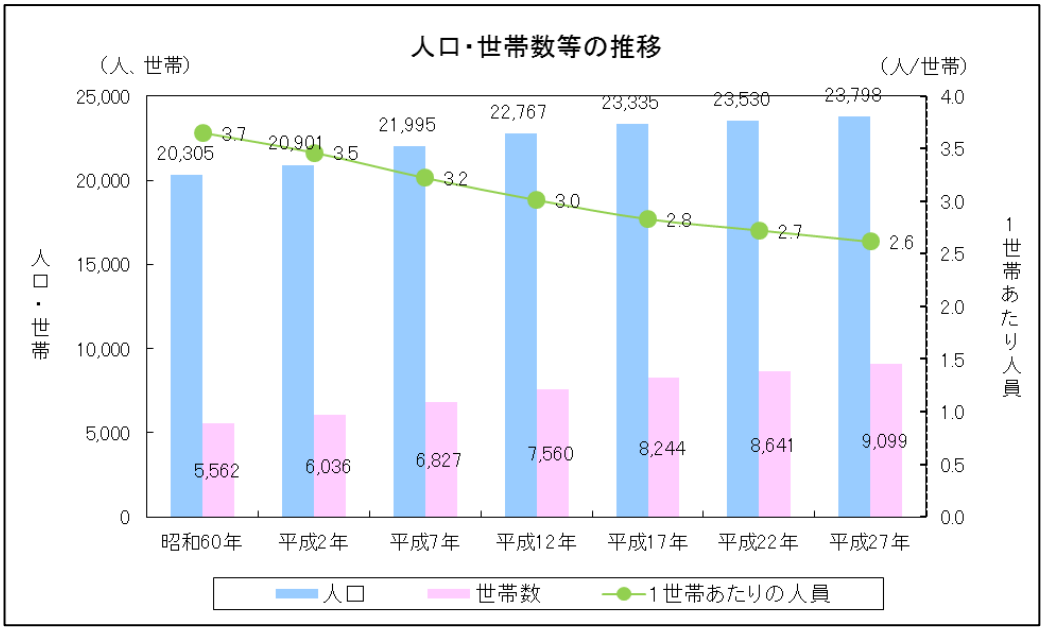
２．社会的特性

（１）大河原町の人口等

①人口・世帯数等の推移

本町の人口は、平成 27 年国勢調査で 23,798 人、世帯数は 9,099 世帯である。人口及び世帯数については、宮城県の総人口が減少傾向にあるのに対し、本町は微量ではあるが増加傾向であった。住民基本台帳をみると、平成 27 年以降は微量に減少傾向であったが、平成 30 年で増加したため、近年はほぼ横ばいで推移していることが伺える。

▼人口・世帯数等の推移



		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
大河原町人口	総数（人）	20,305	20,901	21,995	22,767	23,335	23,530	23,798
	増減率（前年比）	－	102.9%	105.2%	103.5%	102.5%	100.8%	101.1%
世帯数	総数	5,562	6,036	6,827	7,560	8,244	8,641	9,099
	増減率（前年比）	－	108.5%	113.1%	110.7%	109.0%	104.8%	105.3%
	1世帯あたり人員（人/世帯）	3.7	3.5	3.2	3.0	2.8	2.7	2.6
宮城県人口	総数（人）	2,176,295	2,248,558	2,328,739	2,365,320	2,360,218	2,348,165	2,334,215
	増減率（前年比）	－	103.3%	103.6%	101.6%	99.8%	99.5%	99.4%

資料：「国勢調査」（総務省統計局）

各年1月1日（H30年のみ9月30日）

		平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
大河原町人口	総数（人）	23,768	23,700	23,624	23,654
	増減率（前年比）	－	99.7%	99.7%	100.1%
世帯数	総数	9,302	9,366	9,489	9,668
	増減率（前年比）	－	100.7%	101.3%	101.9%
	1世帯あたり人員（人/世帯）	2.6	2.5	2.5	2.4

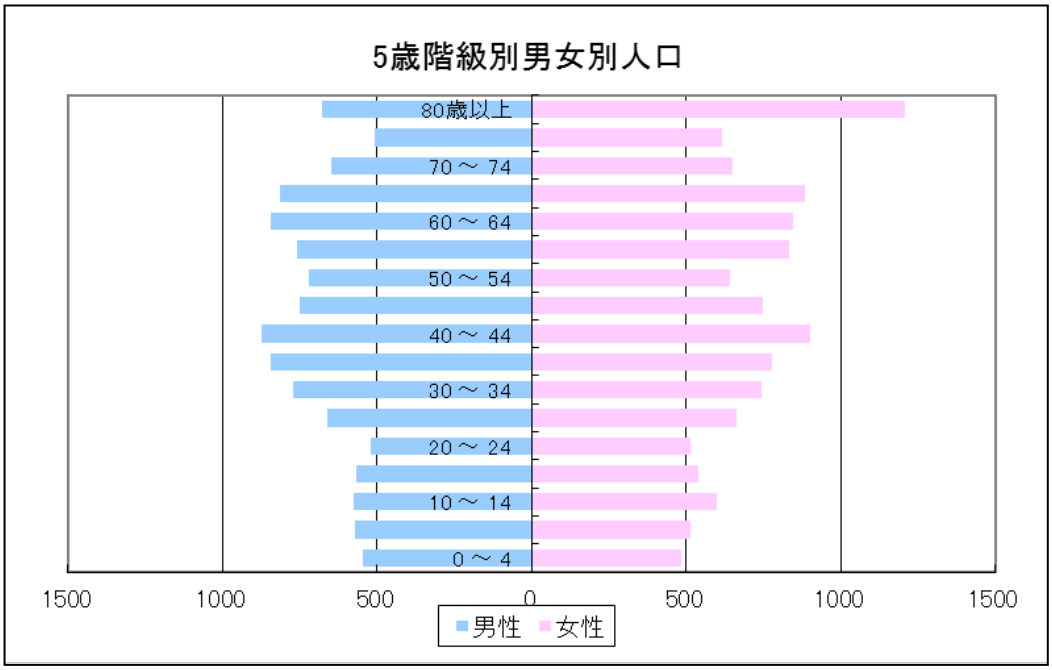
資料：大河原町住民基本台帳

②男女別人口と高齢者数

平成 27 年における男女別人口をみると、男女比は男性 48.9%、女性 51.1%とわずかながら女性の割合が多いものとなっている。

年齢別のグラフを見ると、突出して 80 歳以上の女性が 1,206 人と最も多く、男女層では 40～44 歳台、60～64 歳台、65～69 の中年層が比較的多い状況にある。65 歳以上の高齢者に関しては、全体で 6,007 人と総人口の 25.2%となっている。

▼男女別、年齢別人口の構成



		平成27年男女別人口	
		男性	女性
65歳以上人口	0 ～ 4	544	482
	5 ～ 9	570	514
	10 ～ 14	575	599
	15 ～ 19	565	540
	20 ～ 24	520	513
	25 ～ 29	659	661
	30 ～ 34	772	744
	35 ～ 39	842	776
	40 ～ 44	873	901
	45 ～ 49	751	748
	50 ～ 54	721	642
	55 ～ 59	758	832
	60 ～ 64	843	846
1,702	65 ～ 69	816	886
1,301	70 ～ 74	649	652
1,122	75 ～ 79	508	614
1,882	80歳以上	676	1,206
6,007	性別合計	11,642	12,156
25.2%	割合	48.9%	51.1%
	総人口	23,798	

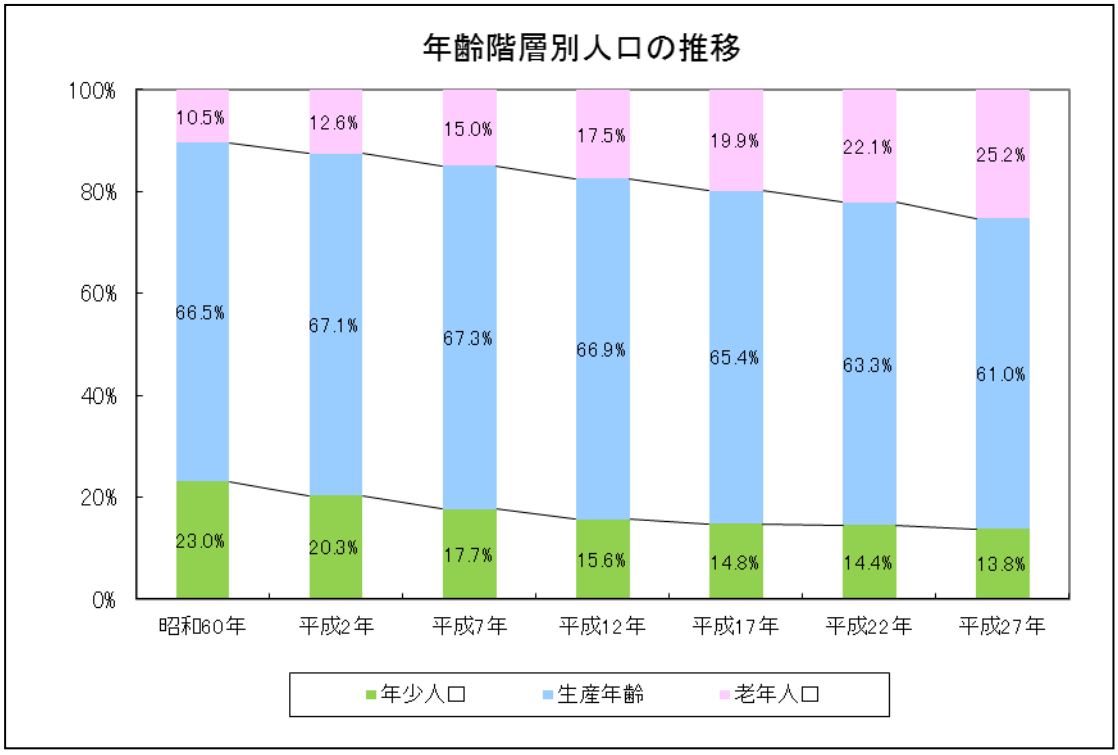
資料:「国勢調査」(総務省統計局)

③年齢 3 階層別人口の推移

年齢階層別に人口割合の推移をみると、15～64 歳の生産年齢人口については、昭和 60 年から平成 17 年にかけて 65～67%台で推移していたが、17 年以降は減少傾向にある。

65 歳以上の高齢者の人口は増加傾向、0～14 歳の年少人口は減少傾向を示しており、本町は少子高齢化であるといえる。また、平成 27 年時点の宮城県全体の割合とほぼ同じ状況にある。

▼年齢階層別人口の推移



	総数		年少人口（0～14歳）		生産年齢人口（15～64歳）		老年人口（65以上）	
	人	割合	人	割合	人	割合	人	割合
昭和60年	20,305	100%	4,676	23.0%	13,504	66.5%	2,125	10.5%
平成2年	20,883	100%	4,245	20.3%	14,005	67.1%	2,633	12.6%
平成7年	21,995	100%	3,896	17.7%	14,799	67.3%	3,300	15.0%
平成12年	22,767	100%	3,557	15.6%	15,234	66.9%	3,976	17.5%
平成17年	23,335	100%	3,446	14.8%	15,255	65.4%	4,634	19.9%
平成22年	23,530	100%	3,397	14.4%	14,886	63.3%	5,201	22.1%
平成27年	23,798	100%	3,284	13.8%	14,507	61.0%	6,007	25.2%
宮城県（平成27年）	2,333,899	100%	289,038	12.4%	1,445,106	61.9%	599,755	25.7%

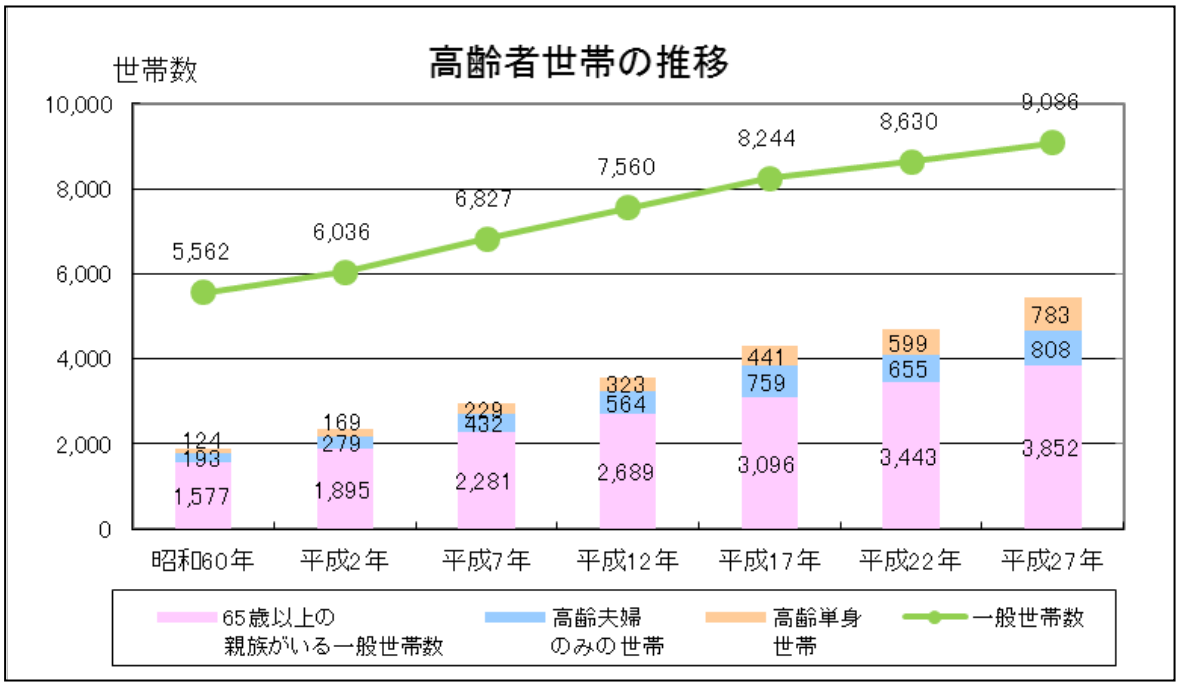
資料:「国勢調査」(総務省統計局)

④高齢世帯の状況

本町の平成 27 年における一般の世帯数は 9,086 世帯である。そのうち、65 歳以上の高齢者のいる世帯数は 3,852 世帯で、一般世帯数に対する割合は 42.4%と、４割以上を占めており、宮城県全体より高いものとなっている。

今後も高齢化が進行することを考慮し、高齢化に対応した居住環境や地域環境づくりを目指し、地域の実態に即した取り組みが必要となってくる。

▼高齢者世帯状況の推移



（人）

	一般世帯数	65歳以上の親族がいる一般世帯数	一般世帯数に対する割合	高齢夫婦のみの世帯	一般世帯数に対する割合	高齢単身世帯	一般世帯数に対する割合
昭和60年	5,562	1,577	28.4%	193	3.5%	124	2.2%
平成2年	6,036	1,895	31.4%	279	4.6%	169	2.8%
平成7年	6,827	2,281	33.4%	432	6.3%	229	3.4%
平成12年	7,560	2,689	35.6%	564	7.5%	323	4.3%
平成17年	8,244	3,096	37.6%	759	9.2%	441	5.3%
平成22年	8,630	3,443	39.9%	655	7.6%	599	6.9%
平成27年	9,086	3,852	42.4%	808	8.9%	783	8.6%
宮城県（平成27年）	942,569	380,365	40.4%	76,231	8.1%	85,398	9.1%

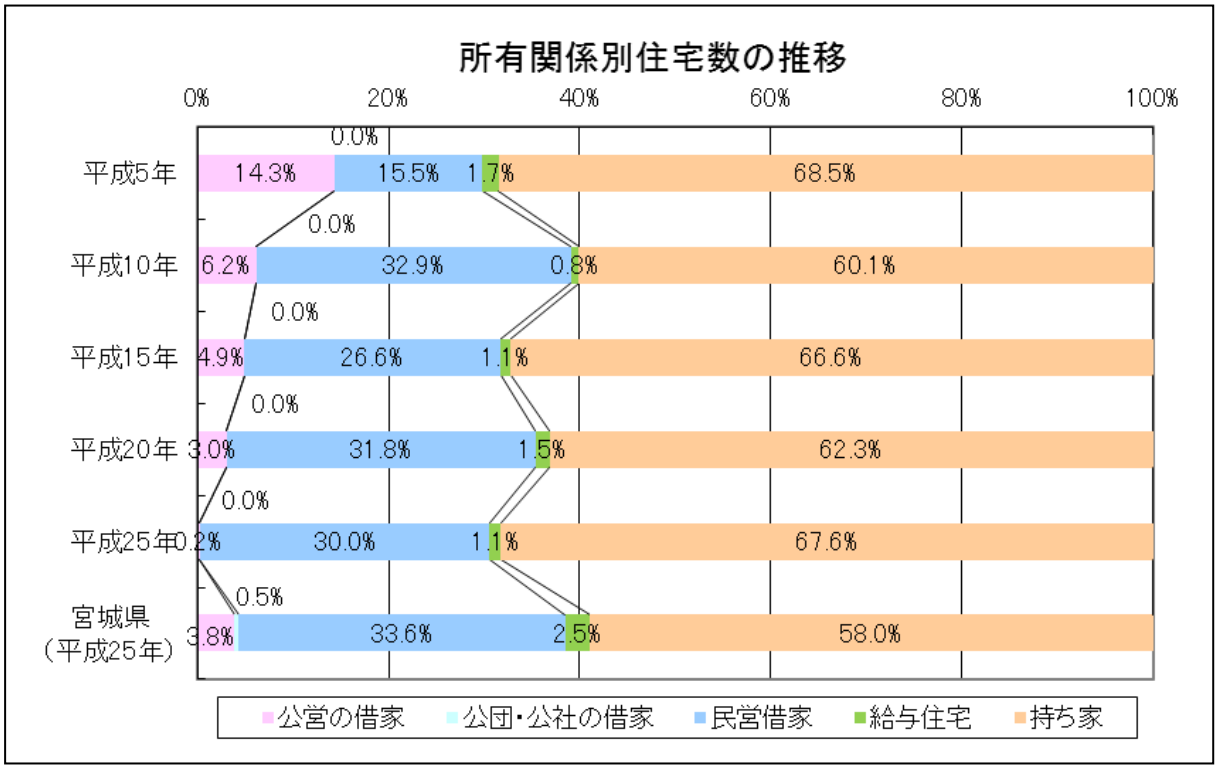
資料:「国勢調査」(総務省統計局)

（２）住宅の状況

①住宅総数

住宅･土地統計調査によると、平成 25 年における本町の住宅総数は 8,820 戸である。そのうち、持ち家 5,960 戸：67.6%、借家 2,770 戸：31.4%となり、宮城県全体と比較すると、持ち家が多いことが伺える。また、公営の借家においては、平成 20 年が 250 戸：3.0%に対し、平成 25 年は 20 戸：0.2%と大きく減少している。

▼所有関係別受託数の推移



			平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	宮城県（平成25年）
住宅総数		戸数	6,500	7,140	7,600	8,240	8,820	931,700
		割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家		戸数	4,450	4,290	5,060	5,130	5,960	540,000
		割合	68.5%	60.1%	66.6%	62.3%	67.6%	58.0%
借家		戸数	2,040	2,850	2,470	2,990	2,770	376,300
		割合	31.4%	39.9%	32.5%	36.3%	31.4%	40.4%
	公営の借家	戸数	930	440	370	250	20	35,300
		割合	14.3%	6.2%	4.9%	3.0%	0.2%	3.8%
	公団･公社の借家	戸数	―	―	―	―	―	4,200
		割合	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%
	民営借家	戸数	1,010	2,350	2,020	2,620	2,650	313,100
		割合	15.5%	32.9%	26.6%	31.8%	30.0%	33.6%
	給与住宅	戸数	110	60	80	120	100	23,600
		割合	1.7%	0.8%	1.1%	1.5%	1.1%	2.5%

※「住宅総数」は、その他及び住宅所有関係「不詳」を含む　　資料：「住宅･土地統計調査」(総務省統計局)

【参考】住宅種類における用語定義（総務省統計局）

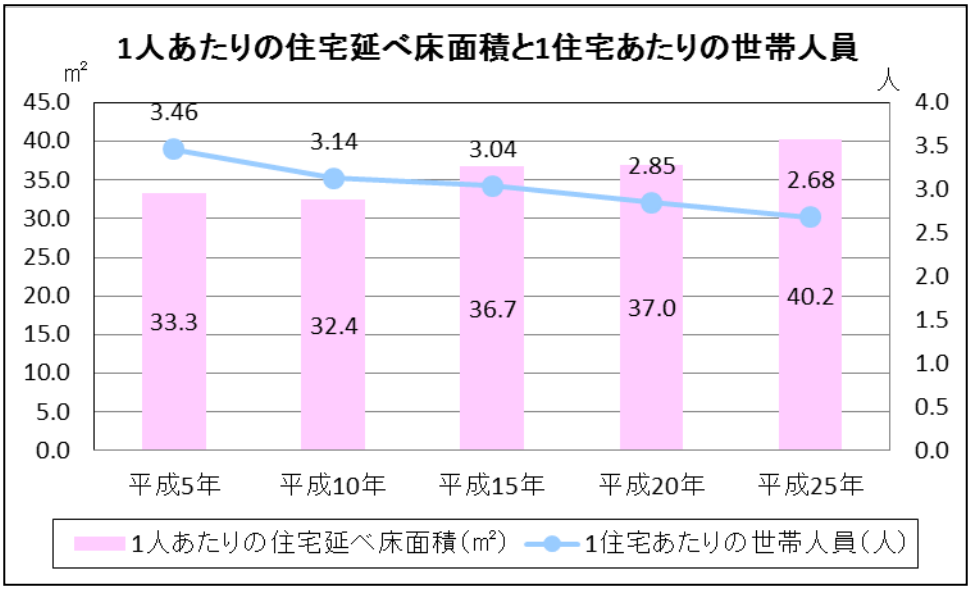
持ち家	そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅。 最近建築、購入又は相続した住宅で、登記がまだ済んでいない場合やローンなどの支払が完了していない場合も「持ち家」とした。また、親の名義の住宅に住んでいる場合も「持ち家」とした。
公営の借家	都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「県営住宅」、「市営住宅」などと呼ばれているものがこれに当たる。
機構・公社の借家	「都市再生機構（UR）」や都道府県・市区町村の「住宅供給公社」・「住宅協会」・「開発公社」などが所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「UR 賃貸住宅」、「公社住宅」などと呼ばれているものがこれに当たる。なお、雇用能力開発機構の雇用促進住宅もここに含めた。
民営借家	国・都道府県・市区町村・都市再生機構（UR）・公社以外のものが所有又は管理している賃貸 住宅で「給与住宅」でないもの。
給与住宅	社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。）。この場合，家賃の支払の有無を問わない。

③１住宅当たりの面積等

平成 25 年における 1 人あたりの住宅延べ床面積は 40.2 ㎡、1 住宅あたりの世帯人員は 2.68 人となっており、全国計画における最低居住面積水準※の 3 人世帯とほぼ同水準と言える。

※世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

▼1 人あたりの住宅延べ床面積と 1 住宅あたりの世帯人員の推移



			1住宅当たりの居室数（室）	1住宅当たりの居室の畳数（枚）	1住宅当たり延べ面積（㎡）	1人当たりの居住室の畳数（枚）	1人当たりの住宅延べ床面積（㎡）	1住宅当たりの世帯人員（人）
平成5年	住宅数		5.49	37.67	115.49	10.87	33.3	3.46
		持ち家	6.45	46.08	142.10	12.22		
		借家	3.39	19.36	57.54	6.91		
平成10年	住宅数		5.18	35.42	101.70	11.30	32.4	3.14
		持ち家	6.57	46.66	135.92	12.68		
		借家	3.09	18.48	50.11	7.99		
平成15年	住宅数		5.31	37.80	111.89	12.35	36.7	3.04
		持ち家	6.50	47.49	143.09	13.85		
		借家	2.87	17.97	48.04	7.78		
平成20年	住宅数		5.04	35.52	105.54	12.38	37.0	2.85
		持ち家	6.28	45.89	139.64	14.48		
		借家	2.92	17.72	47.03	7.53		
平成25年	住宅数		5.16	38.03	107.93	14.07	40.2	2.68
		持ち家	6.41	47.45	137.43	15.73		
		借家	2.47	17.75	44.47	8.74		

※「住宅総数」は、住宅所有関係「不詳」を含む　　資料：「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

◆参考：世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積（例）（単位：㎡）			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

【　】内は、3～5歳児が1名いる場合　　資料：住生活基本計画（全国計画）

また、住宅所有関係別の 1 住宅あたり延べ面積を見ると、持ち家は 137.43 ㎡で、宮城県全体に対して比較的大きいことが伺える。

また、借家については 44.47 ㎡となり、宮城県全体よりも大きいものとなっている。

▼住宅所有関係別の 1 住宅あたり延べ面積

平成25年		大河原町			宮城県		
		戸数	割合	1住宅当たり延べ面積（㎡）	戸数	割合	1住宅当たり延べ面積（㎡）
住宅総数		8,820	100%		931,700	100%	
持ち家		5,960	67.6%	137.43	540,000	58.0%	133.85
	一戸建	5,910	67.0%	137.58	469,400	50.4%	142.75
	長屋建	10	0.1%	109.00	1,100	0.1%	109.87
	共同住宅	20	0.2%	132.00	68,500	7.4%	72.05
	その他	20	0.2%	112.00	1,000	0.1%	217.13
借家		2,770	31.4%	44.47	376,300	40.4%	44.29
	公営の借家	20	0.2%	40.00	35,300	3.8%	44.21
	機構・公社の借家	―	0.0%	―	4,200	0.5%	42.28
	民営借家	2,650	30.0%	44.09	313,100	33.6%	43.66
	給与住宅	100	1.1%	54.74	23,600	2.5%	53.13

※「住宅総数」は、その他及び住宅所有関係「不詳」を含む

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

④最低居住水準未満の世帯数

本町における最低居住水準未満の世帯は、全体で 710 戸：8.0%であり、全てが借家となっている。中でも民営借家における最低居住水準未満の世帯は 670 戸：7.6%と、宮城県より 0.5 ポイント高いものであった。

借家に関しては、最低居住水準未満の世帯がみられるため、今後の建替え時において、最低居住水準未満の解消を目指すことが望まれる。

▼最低居住水準の状況

大河原町	平成25年		
	総数	最低居住水準以上の世帯	最低居住水準未満の世帯
住宅総数	8,820	8,020	710
割合	100.0%	90.9%	8.0%
持ち家	5,960	5,960	―
	67.6%	67.6%	0.0%
借家	2,770	2,060	710
	31.4%	23.4%	8.0%
公営の借家	20	20	―
	0.2%	0.2%	0.0%
公団・公社の借家	―	―	―
	0.0%	0.0%	0.0%
民営借家	2,650	1,980	670
	30.0%	22.4%	7.6%
給与住宅	100	70	40
	1.1%	0.8%	0.5%

※「住宅総数」は、住宅所有関係「不詳」を含む

宮城県	平成25年		
	総数	最低居住水準以上の世帯	最低居住水準未満の世帯
住宅総数	931,700	834,800	81,500
割合	100.0%	89.6%	8.7%
持ち家	540,000	537,100	2,900
	58.0%	57.6%	0.3%
借家	376,300	297,700	78,600
	40.4%	32.0%	8.4%
公営の借家	35,300	26,400	8,900
	3.8%	2.8%	1.0%
公団・公社の借家	4,200	3,800	500
	0.5%	0.4%	0.1%
民営借家	313,100	246,600	66,600
	33.6%	26.5%	7.1%
給与住宅	23,600	20,900	2,700
	2.5%	2.2%	0.3%

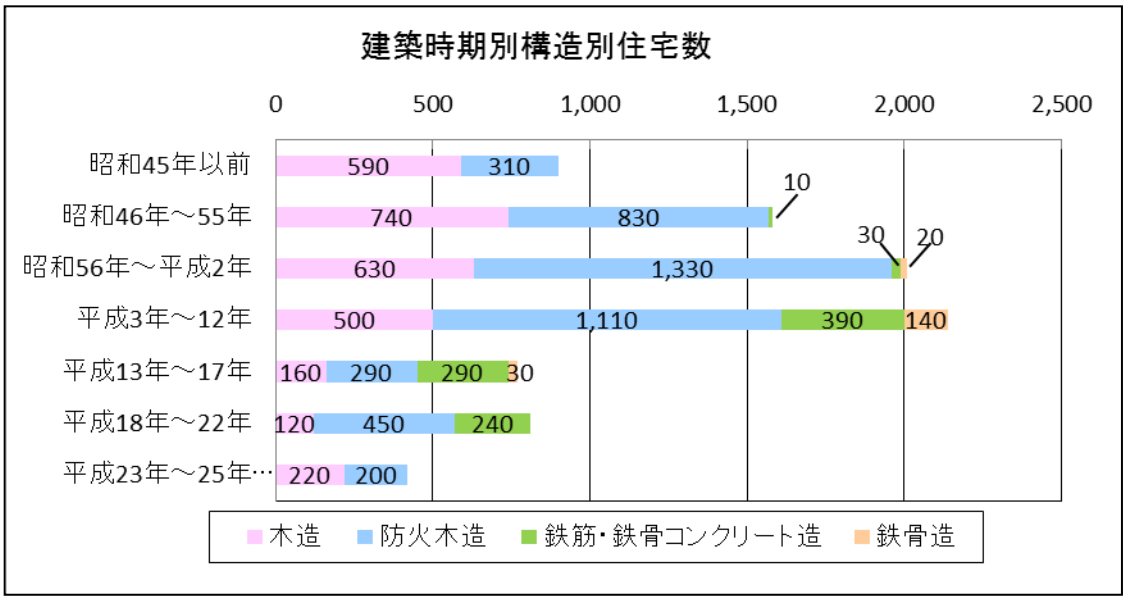
※「住宅総数」は、住宅所有関係「不詳」を含む

資料：住宅・土地統計調査

⑤建築時期別住宅数

本町の建築時期別構造別住宅数のグラフをみると、平成 3 年～12 年の 2,140 戸：24.3%が最も多く、次いで昭和 56～平成 2 年 2,000 戸：22.7%、昭和 46～55 年 1,580 戸：17.9%、と続いている。また、平成 25 年の構造割合は、木造：34.1%、防火木造：52.6%、鉄筋・鉄骨コンクリート造：11.1%、鉄骨造：2.2%となっている。

▼建築時期別構造別住宅数



大河原町	住宅総数（戸）	構造			
		木造	防火木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造
総数（平成25年値）	8,820 100%	3,010 34.1%	4,640 52.6%	980 11.1%	190 2.2%
昭和45年以前	900 10.2%	590	310	—	—
昭和46年～55年	1,580 17.9%	740	830	10	—
昭和56年～平成2年	2,000 22.7%	630	1,330	30	20
平成3年～12年	2,140 24.3%	500	1,110	390	140
平成13年～17年	770 8.7%	160	290	290	30
平成18年～22年	800 9.1%	120	450	240	—
平成23年～25年（9月）	430 4.9%	220	200	—	—

*：住宅総数は建築時期「不詳」を含むので合計は合わない

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

⑥住宅の耐震改修工事の状況

住宅の耐震改修工事について、「耐震改修工事をした」住宅は 5.2%、「耐震工事はしていない」住宅は 94.8%となり、耐震工事をしていない割合が 9 割以上を占めている。

また、昭和 55 年以前の新耐震基準前となる住宅は 2,480 戸：28.1%となり、宮城県は 24.3%であることから、3.8 ポイント本町のほうが高いものとなっている。

昭和 55 年以前となる新耐震基準前の住宅総数は 28.1%とあるため、近年における地震の多発生を踏まえ、今後の地震対策として耐震診断や耐震改修の促進を図るなど、安全・安心を考慮した居住環境の形成が望まれる。

▼耐震化工事の有無

平成25年		大河原町			宮城県		
		総数	耐震工事をした	耐震工事はしていない	総数	耐震工事をした	耐震工事はしていない
持ち家総数		5,960	310	5,650	540,000	37,100	502,900
		100%	5.2%	94.8%	100%	6.9%	93.1%
	一戸建て	5,910	310	5,600	469,400	36,200	433,100
	割合	100%	5.2%	94.8%	100%	7.7%	92.3%
	長屋建て	―	―	―	1,100	0	1,100
	割合				100%	0.0%	100.0%
	共同住宅	―	―	―	68,500	700	67,800
	割合				100%	1.0%	99.0%
	その他	―	―	―	1,000	100	900
	割合				100%	10.0%	90.0%
	長屋建・共同住宅・その他	50	―	50	―	―	―
	割合	100%		100.0%			

※複数回答であるため内訳の合計とは必ずしも一致しない　　資料：住宅・土地統計調査

▼新耐震基準以前総戸数

平成25年			昭和45年以前	昭和46～昭和55年	昭和56～平成25年9月	不詳
大河原町	8,820	戸数	900	1,580	6,140	200
		割合	10.2%	17.9%	69.6%	2.3%
		戸数	2,480			
		割合	28.1%			
宮城県	931,700	戸数	83,600	143,200	645,600	59,300
		割合	9.0%	15.4%	69.3%	6.4%
		戸数	226,800			
		割合	24.3%			
全国	52,102,200	戸数	5,859,100	8,331,600	33,798,700	4,112,800
		割合	11.2%	16.0%	64.9%	7.9%
		戸数	14,190,700			
		割合	27.2%			

資料：住宅・土地統計調査

⑦所有関係別、世帯の年間収入

住宅の所有関係別、世帯の年間収入をみると、世帯の年間収入が最も多い収入階層は、「200～300 万円」で全世帯数の 19.1%、次いで「300～400 万円」: 16.7%、「500～700 万円」: 15.9%となっており、宮城県全体についても同じような傾向が見られた。

民営借家においては、年間収入の最も多い収入階層は「100～200 万円」で民営借家数全体の 23.6%、ついで「400～500 万円」: 20.7%、「300～400 万円」: 17.3%と続いており、宮城県は、「200～300 万円」が 20.6%で最も多く、次いで「100～200 万円」: 19.6%、「300～400 万円」: 16.7%であった。本町の民営借家における収入階層は、宮城県と比べて低いことが伺える。

▼所有関係別、世帯の年間収入（平成 25 年度）

大河原町	総数		持ち家	総数	借家				
					公営借家	機構・公社借家	民営借家		給与住宅
100万円未満	630	7.5%	410	220	－	－	220	9.3%	－
100～200	1,200	14.3%	640	560	－	－	560	23.6%	－
200～300	1,600	19.1%	1,230	370	－	－	340	14.3%	30
300～400	1,400	16.7%	950	460	－	－	410	17.3%	40
400～500	1,290	15.4%	790	510	－	－	490	20.7%	20
500～700	1,330	15.9%	1,060	260	20	－	250	10.5%	－
700～1000	580	6.9%	500	80	－	－	80	3.4%	－
1000～1500	290	3.5%	280	20	－	－	20	0.8%	－
1500万円以上	70	0.8%	70	－	－	－	－	－	－
合計	8,390	100%	5,930	2,480	20	0	2,370	100%	90

8,820（不詳含む主世帯数）　　資料:住宅・土地統計調査

宮城県	総数		持ち家	総数	借家				
					公営借家	機構・公社借家	民営借家		給与住宅
100万円未満	56,200	6.7%	20,800	35,400	5,500	200	29,400	11.5%	300
100～200	116,900	14.0%	54,500	62,400	9,900	1,100	50,100	19.6%	1,400
200～300	153,000	18.4%	90,200	62,700	7,200	1,000	52,600	20.6%	1,900
300～400	133,900	16.1%	83,100	50,800	5,000	600	42,500	16.7%	2,700
400～500	108,700	13.0%	73,400	35,300	2,500	300	29,200	11.4%	3,300
500～700	132,800	15.9%	94,300	38,400	1,600	500	31,100	12.2%	5,300
700～1000	87,400	10.5%	66,300	21,100	900	200	15,300	6.0%	4,900
1000～1500	34,600	4.2%	29,500	5,100	100	0	3,900	1.5%	1,100
1500万円以上	9,600	1.2%	8,500	1,100	100	－	1,000	0.4%	100
合計	833,100	100%	520,600	312,300	32,800	3,900	255,100	100%	21,000

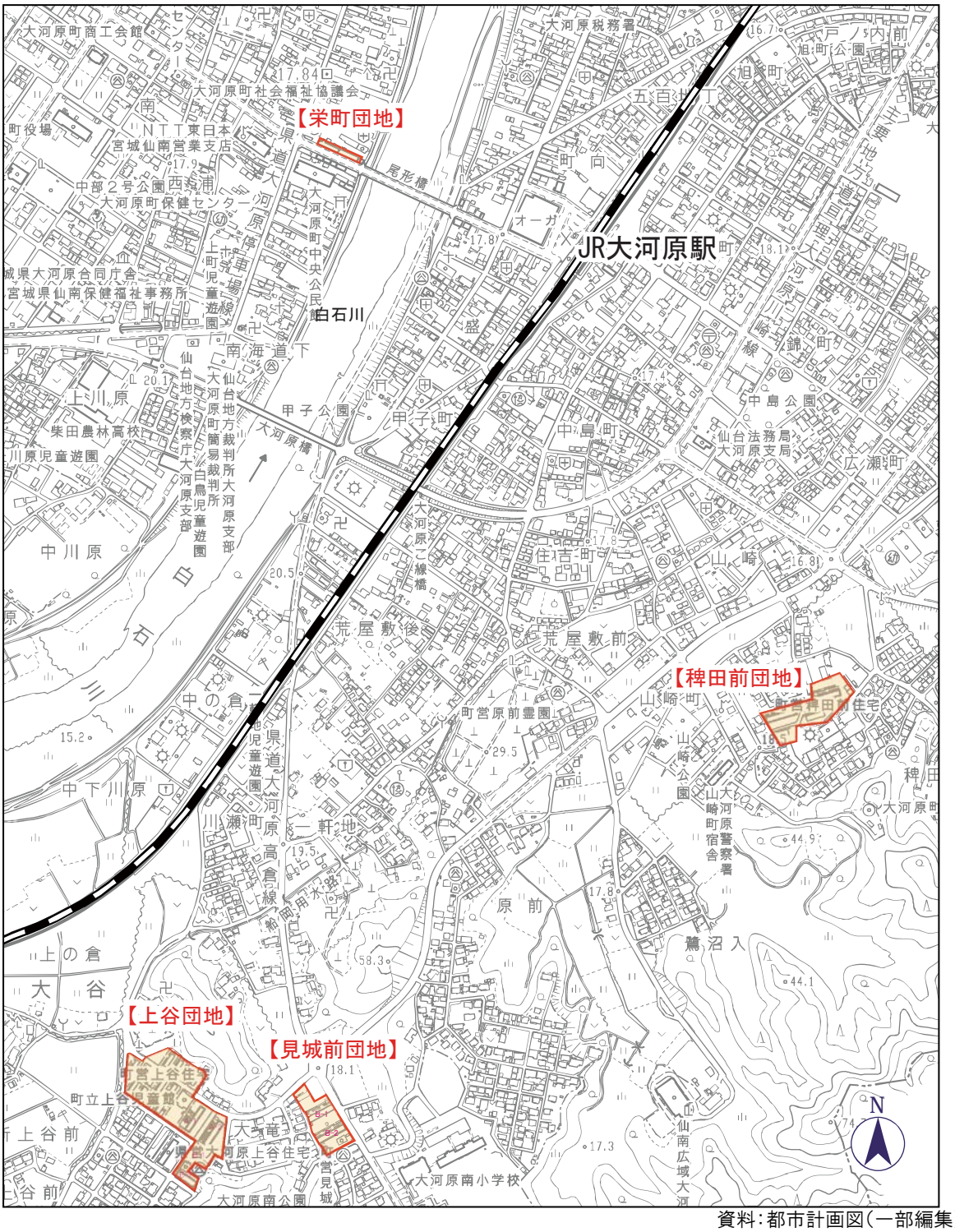
931,700（不詳含む主世帯数）　　資料:住宅・土地統計調査

１．公営住宅等の状況

（１）公営住宅等の位置

公営住宅の位置は下記の通りとなります。

▼公営住宅の位置図



資料：都市計画図（一部編集）

（２）公営住宅等の管理戸数

現在、本町では 23 年策定時の計画から戸数は変化しておらず、4 団地、25 棟、267 戸を管理している。4 団地の中で最も規模が大きいのは、上谷団地の管理戸数 144 戸となり、次いで稗田前団地 60 戸、見城前団地 54 戸、栄町団地 9 戸となっている。

▼公営住宅の概要

H30年4月現在

団地名	棟番号	構造	戸数		建設年度	耐用年数	間取		住戸専用面積（㎡）	敷地面積（㎡）	住　所
上谷	1号棟	簡耐二	6		1972	45		3K	42.70	16802.0	大河原町大谷字上谷前41-1他
	2号棟	簡耐二	6		1972	45		3K	42.70		
	3号棟	簡耐二	6		1972	45		3K	42.70		
	4号棟	簡耐二	6		1972	45		3K	39.30		
	5号棟	簡耐二	4		1972	45		3DK	64.10		
	6号棟	簡耐二	4		1972	45		3DK	64.10		
	7号棟	簡耐二	4		1972	45		3DK	58.90		
	8号棟	簡耐二	6		1974	45		3K	55.40		
	9号棟	簡耐二	6		1974	45		3K	49.60		
	10号棟	簡耐二	6		1974	45		3K	55.40		
	11号棟	簡耐二	6		1974	45		3K	49.60		
	12号棟	簡耐二	6		1974	45		3K	55.40		
	13号棟	簡耐二	6	72	1974	45		3K	49.60		
	A-1棟	耐火	24		1973	70		3K	44.60		
	A-2棟	耐火	24	48	1973	70		3K	51.20		
	B-1棟	耐火	6		1991	70	A	3DK	64.60		
	B-1棟	耐火	4		1991	70	B	3DK	64.00		
	B-1棟	耐火	2	12	1991	70	C	2DK	51.00		
	B-2棟	耐火	6		1991	70	A	3DK	64.60		
	B-2棟	耐火	4		1991	70	B	3DK	64.00		
	B-2棟	耐火	2	12	1991	70	C	2DK	51.00		
	計		144	144							
栄町	栄町	耐火	9	9	1975	70		3DK	59.40	673.0	大河原町字町192
	計		9	9							
見城前	1号棟	簡耐二	6	6	1975	45		2DK	49.61	5447.0	大河原町大谷字見城前57-105他
	B-1棟	耐火	24	24	1977	70		3K	51.30		
	B-2棟	耐火	24	24	1979	70		3DK	57.00		
	計		54	54							
稗田前	A-1棟	耐火	24		1980	70		3DK	57.00	7,296.0	大河原町大谷字稗田前61他
	A-2棟	耐火	24	48	1981	70		3DK	57.00		
	B-1棟	簡耐二	5		1980	45		3K	63.10		
	B-2棟	簡耐二	7	12	1981	45		3K	64.90		
	計		60	60							
			267	267							

資料：大河原町地域整備課

（３）入居と空き家状況

本町における入居状況は、全体 267 戸に対し、入居戸数は 197 戸：74%であった。比較的、建設年度が新しい住宅団地における入居率が高いものとなっている。上谷団地においては、政策空き家としている住宅が多いため、入居率は 61%と他団地と比較すると低いものとなっている。

H30年4月現在

No.	団地名	棟番号	建設年度	管理戸数		入居戸数	空家戸数	政策空き家	入居率
1	上谷	1号棟	1972	6		0	―	6	0%
		2号棟	1972	6		0	―	6	0%
		3号棟	1972	6		0	―	6	0%
		4号棟	1972	6		1	―	5	17%
		5号棟	1972	4		4	―	―	100%
		6号棟	1972	4		4	―	―	100%
		7号棟	1972	4		4	―	―	100%
		8号棟	1974	6		1	―	5	17%
		9号棟	1974	6		2	―	4	33%
		10号棟	1974	6		2	―	4	33%
		11号棟	1974	6		1	―	5	17%
		12号棟	1974	6		1	―	5	17%
		13号棟	1974	6	72	2	―	4	33%
		A-1棟	1973	24		22	2	―	92%
		A-2棟	1973	24	48	21	2	―	88%
		B-1棟	1991	12		11	1	―	92%
		B-2棟	1991	12	24	11	1	―	92%
	計			144	144	87	6	50	60%
2	栄町	栄町	1975	9	9	7	2	―	78%
	計			9	9	7	2	0	78%
3	見城前	1号棟	1975	6	6	6	―	―	100%
		B-1棟	1977	24		21	3	―	88%
		B-2棟	1979	24	48	20	4	―	83%
	計			54	54	47	7	0	87%
4	稗田前	A-1棟	1980	24		22	2	―	92%
		A-2棟	1981	24	48	23	1	―	96%
		B-1棟	1980	5		5	―	―	100%
		B-2棟	1981	7	12	6	1	―	86%
	計			60	60	56	4	0	93%
合計				267	267	197	19	50	74%

資料：大河原町地域整備課

※政策空家：老巧化した公営住宅の建替事業または住戸の改善事業を行うために既存住宅で新たな入居募集を停止している結果生じた空き家のこと

（４）募集・応募状況

平成 23 年度～29 年度における公営住宅の募集状況は、全体で 60 件あり、それに対する応募数は 154 件であり、応募倍率は 2.6 倍という結果であった。

団地別で応募倍率が最も高かったのは、上谷Ｂ-2 棟の 5.1 倍で全体平均より 2.5 ポイント高く、次いで稗田前Ｂ-2 棟の 4.5 倍、稗田前Ａ-1 棟の 3.6 倍、上谷Ｂ-1 棟の 3.5 倍と続く。

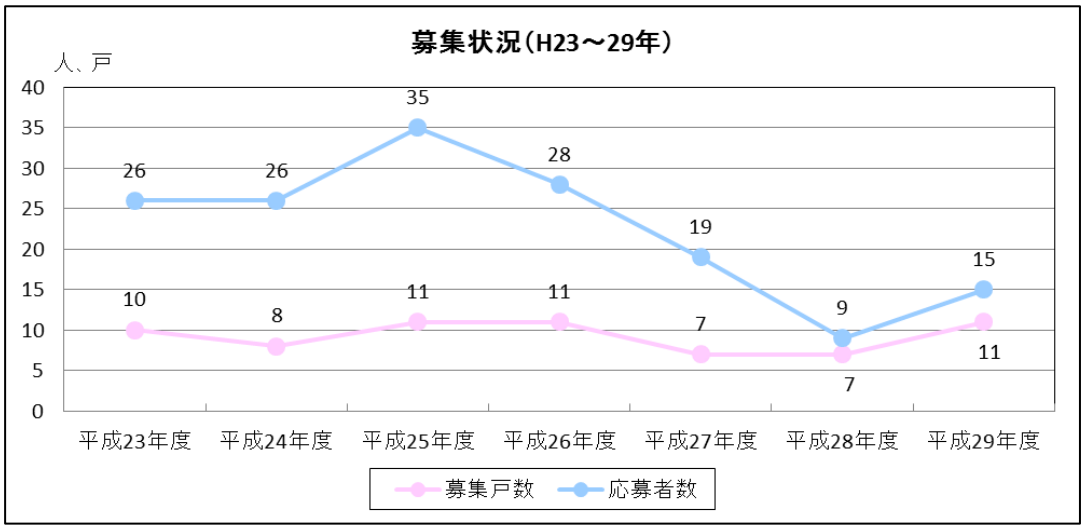
上谷団地 1～13 号棟においては、50 戸を政策空き家としており、栄町団地については、募集可能な空き家がないため、応募倍率が低いものとなっている。

▼募集・応募状況（H23～29 年度）

上段：募集数
下段：応募数（世帯数）　　H30年4月現在

No.	団地名		建設年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	応募数/募集数＝応募倍率 募集数（戸）	応募数（戸）	応募倍率
1	上谷	上谷1～13号棟	1972～1974	2			1	1	1		5	4	0.8
				2			1	0	1				
		上谷A-1棟	1973	1		1	2		1		5	7	1.4
				1		1	4		1				
		上谷A-2棟	1973	1		2		1		1	5	11	2.2
				3		4		2		2			
		上谷B-1棟	1991	1			1	1	1		4	14	3.5
				5			5	2	2				
		上谷B-2棟	1991		1	2	2	1		1	7	36	5.1
					0	14	9	8		5			
2	栄町		1975								0	0	0.0
3	見城前	見城前1号棟	1975	1			1		1		3	3	1.0
				1			1		1				
		見城前B-1棟	1977		2	1	1	1	2	4	11	14	1.3
					3	3	2	1	2	3			
		見城前B-2棟	1979	1	1			2		3	7	13	1.9
				2	3			6		2			
4	稗田前	稗田前A-1棟	1980		2	3	1		1	1	8	29	3.6
					13	11	2		2	1			
		稗田前A-2棟	1981	2	1	1	2			1	7	17	2.4
				6	4	1	4			2			
		稗田前B-1棟	1980			1					1	1	1.0
						1							
		稗田前B-2棟	1981	1	1						2	9	4.5
				6	3								
全体		募集戸数		10	8	11	11	7	7	11	60	154	2.6
		応募者数		26	26	35	28	19	9	15			
		入居者数		10	7	10	10	6	6	7			
		裁量階層		4	4	8	8	1	3	5			

資料：大河原町地域整備課



（５）建物の構造

本町の公営住宅の構造は、2 階建て簡易耐火構造※と 3～4 階建ての中層耐火構造の２つに区分される。戸数では簡易耐火が 90 戸、耐火構造が 177 戸となり、耐火構造が多いものとなっている。

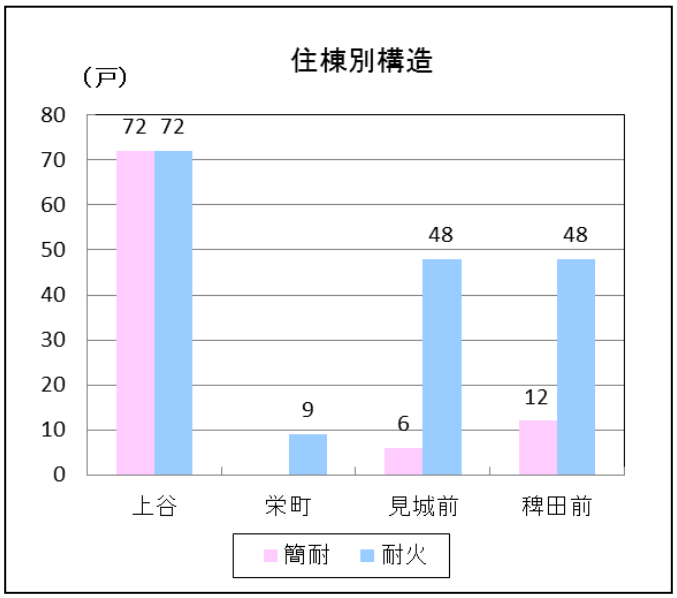
※簡易耐火建築物は、主要構造部が準耐火構造ではないが耐火性がある建築物として扱われていたが、1992 年にこの名称は廃止され、現在は「準耐火建築物」に分類されている。

▼公営住宅別の構造

H30年4月現在

No.	団地名	簡耐		耐火	
		階数:棟数	戸数	階数:棟数	戸数
1	上谷	2階:13棟	72	4階:2棟 3階:2棟	48 24
	管理戸数	計	72	計	72
2	栄町	―	―	3階:1棟	9
	管理戸数	計		計	9
3	見城前	2階:1棟	6	4階:2棟	48
	管理戸数	計	6	計	48
4	稗田前	2階:2棟	12	4階:2棟	48
	管理戸数	計	12	計	48
管理戸数合計		2階:16棟	90	4階:6棟 3階:1棟	177
		267			

資料:大河原町地域整備課



（６）耐用年数経過戸数

公営住宅の建設年次は、簡易耐火構造が、昭和 47（1972 年）～昭和 56 年（1981 年）、耐火構造は昭和 48 年（1973 年）～平成 3 年（1991 年）にかけて建設されている。

簡易耐火構造の建築物の耐用年数は 45 年、耐火構造の建築物は 70 年であり、耐用年数を経過した戸数は全体で簡易耐火構造の 36 戸となり、全体戸数 267 戸の 13.5%であった。

また、耐用年数を 1／2 経過した戸数は、簡易耐火構造が 90 戸、耐火構造が 153 戸となり、全体戸数の 9 割を占める結果となった。

▼耐用年数経過戸数の状況

	簡耐二（45年）		耐火（70年）	
	戸数	割合	戸数	割合
耐用年数経過戸数	36	13.5%	0	0.0%
耐用年数1／2経過戸数	90	33.7%	153	57.3%
耐用年数1／2以下	0	0.0%	24	9.0%

▼棟別の耐用年数経過戸数状況

H30年4月現在

団地名	棟番号	構造	戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限	耐用年数経過戸数	耐用年数1/2経過戸数
上谷	1号棟	簡耐二	6	1972	45	2017	6	6
	2号棟	簡耐二	6	1972	45	2017	6	6
	3号棟	簡耐二	6	1972	45	2017	6	6
	4号棟	簡耐二	6	1972	45	2017	6	6
	5号棟	簡耐二	4	1972	45	2017	4	4
	6号棟	簡耐二	4	1972	45	2017	4	4
	7号棟	簡耐二	4	1972	45	2017	4	4
	8号棟	簡耐二	6	1974	45	2019	－	6
	9号棟	簡耐二	6	1974	45	2019	－	6
	10号棟	簡耐二	6	1974	45	2019	－	6
	11号棟	簡耐二	6	1974	45	2019	－	6
	12号棟	簡耐二	6	1974	45	2019	－	6
	13号棟	簡耐二	6	1974	45	2019	－	6
	A-1棟	耐火	24	1973	70	2043	－	24
	A-2棟	耐火	24	1973	70	2043	－	24
	B-1棟	耐火	12	1991	70	2061	－	－
	B-2棟	耐火	12	1991	70	2061	－	－
	計		144				36	120
栄町	栄町	耐火	9	1975	70	2045	－	9
	計		9				0	9
見城前	1号棟	簡耐二	6	1975	45	2020	－	6
	B-1棟	耐火	24	1977	70	2047	－	24
	B-2棟	耐火	24	1979	70	2049	－	12
	計		54				0	42
稗田前	A-1棟	耐火	24	1980	70	2050	－	24
	A-2棟	耐火	24	1981	70	2051	－	24
	B-1棟	簡耐二	5	1980	45	2025	－	5
	B-2棟	簡耐二	7	1981	45	2026	－	7
	計		60				0	60
			267				36	231

資料：大河原町地域整備課

▼耐用年数経過戸数の状況

H30年4月現在

耐用年数	簡易耐火二階（45年）			耐火（70年）				計
団地名	上谷	見城前	稗田前	上谷	栄町	見城前	稗田前	
昭和 47 年	36							36
48年				48				48
49年	36							36
50年		6			9			15
51年								0
52年						24		24
53年								0
54年						24		24
55年			5				24	29
56年			7				24	31
57年								0
58年								0
59年								0
60年								0
61年								0
62年								0
63年								0
平成 1 年								0
2 年								0
3 年				24				24
4 年								0
5 年								0
6 年								0
7 年								0
8 年								0
9 年								0
10 年								0
11 年								0
12 年								0
13 年								0
14 年								0
15 年								0
16 年								0
17 年								0
18 年								0
19 年								0
20 年								0
21 年								0
22 年								0
23 年								0
24 年								0
25 年								0
26 年								0
27 年								0
28 年								0
29 年								0
30 年								0
計	72	6	12	72	9	48	48	267

資料：大河原町地域整備課

（７）住宅設備

本町の住宅設備においては、全体的にバリアフリー対応が低い状況である。また浴室においては、入居者時に入居者が負担し整備するものとなっている。

H30年4月現在

NO.	団地		戸数	建設年度	浴室整備	給湯設備	トイレ	バリアフリー化の状況			集会所	物置	公園	駐車場	駐輪場
								車イス	屋内段差	手すり※					
1	上谷	1号棟	6	1972	○	×	汲取	非対応	有	×	○	○	○	○	—
		2号棟	6	1972	○	×	汲取	非対応	有	×		○			—
		3号棟	6	1972	○	×	汲取	非対応	有	×		○			—
		4号棟	6	1972	○	×	汲取	非対応	有	×		○			—
		5号棟	4	1972	○	×	汲取	非対応	有	×		○			—
		6号棟	4	1972	○	×	汲取	非対応	有	×		○			—
		7号棟	4	1972	○	×	汲取	非対応	有	×		○			—
		8号棟	6	1974	○	×	汲取	非対応	有	×		○			—
		9号棟	6	1974	○	×	汲取	非対応	有	×		○			—
		10号棟	6	1974	○	×	汲取	非対応	有	×		○			—
		11号棟	6	1974	○	×	汲取	非対応	有	×		○			—
		12号棟	6	1974	○	×	汲取	非対応	有	×		○			—
		13号棟	6	1974	○	×	汲取	非対応	有	×		○			—
		A-1棟	24	1973	○	×	公共下水	非対応	有	×		○			○
		A-2棟	24	1973	○	×	公共下水	非対応	有	×		○			○
		B-1棟	12	1991	○	×	公共下水	非対応	有	トイレ・浴槽		○			○
		B-2棟	12	1991	○	×	公共下水	非対応	有	トイレ・浴槽		○			○
2	栄町	栄町	9	1975	○	×	公共下水	非対応	有	×	—	—	—	—	○
3	見城前	1号棟	6	1975	○	×	公共下水	非対応	有	×	○	○	○	○	—
		B-1棟	24	1977	○	×	公共下水	非対応	有	×		○			○
		B-2棟	24	1979	○	×	公共下水	非対応	有	×		○			○
4	稗田前	A-1棟	24	1980	○	×	公共下水	非対応	有	×	—	○	○	○	○
		A-2棟	24	1981	○	×	公共下水	非対応	有	×		○			○
		B-1棟	5	1980	○	×	公共下水	非対応	有	×		○			○
		B-2棟	7	1981	○	×	公共下水	非対応	有	×		○			○
			267												

資料：大河原町地域整備課

※玄関・トイレ・浴槽の手すり

２．入居者の状況等

（１）世帯構成

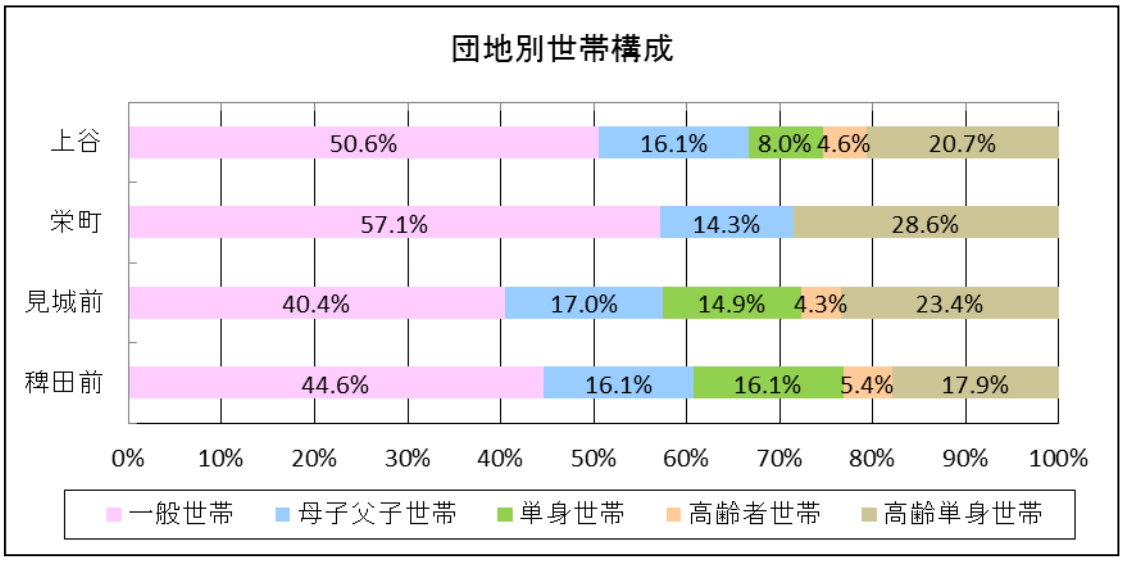
平成 30 年 4 月現在での本町における公営住宅等の入居世帯数合計は 197 世帯である。世帯構成は、一般世帯：46.7%、母子・父子世帯：16.2%、単身世帯：11.7%、高齢者世帯：4.6%、高齢単身世帯：20.8%であった。

そのうち高齢者世帯及び高齢単身世帯を合わせると 25.4%となり、約 4 世帯に 1 世帯が 65 歳以上の世帯、また、単身世帯と高齢単身世帯を合わせると 32.5%となり、約 3 世帯に 1 人が一人暮らしという状況となっている。

団地別に見ると、高齢者世帯・高齢単身世帯の合計 25.4%以上が栄町団地と見城前団地、単身世帯・高齢単身者の合計 32.5%以上が見城前団地と稗田前団地となっている。

今後、高齢者や単身者が増加していくことが考えられるため、住宅セーフティーネットを踏まえつつ、安心して生活できる居住環境の形成が求められる。

▼入居者における世帯構成の内訳



H30年4月現在

No.	団地名	入居世帯数合計（世帯）	一般世帯	母子父子世帯	単身世帯	高齢者世帯	高齢単身世帯	高齢者・高齢単身世帯	単身・高齢単身世帯
1	上谷	87 100%	44 50.6%	14 16.1%	7 8.0%	4 4.6%	18 20.7%	22 25.3%	25 28.7%
2	栄町	7 100%	4 57.1%	1 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	2 28.6%	2 28.6%	2 28.6%
3	見城前	47 100%	19 40.4%	8 17.0%	7 14.9%	2 4.3%	11 23.4%	13 27.7%	18 38.3%
4	稗田前	56 100%	25 44.6%	9 16.1%	9 16.1%	3 5.4%	10 17.9%	13 23.2%	19 33.9%
計		197 100%	92 46.7%	32 16.2%	23 11.7%	9 4.6%	41 20.8%	50 25.4%	64 32.5%

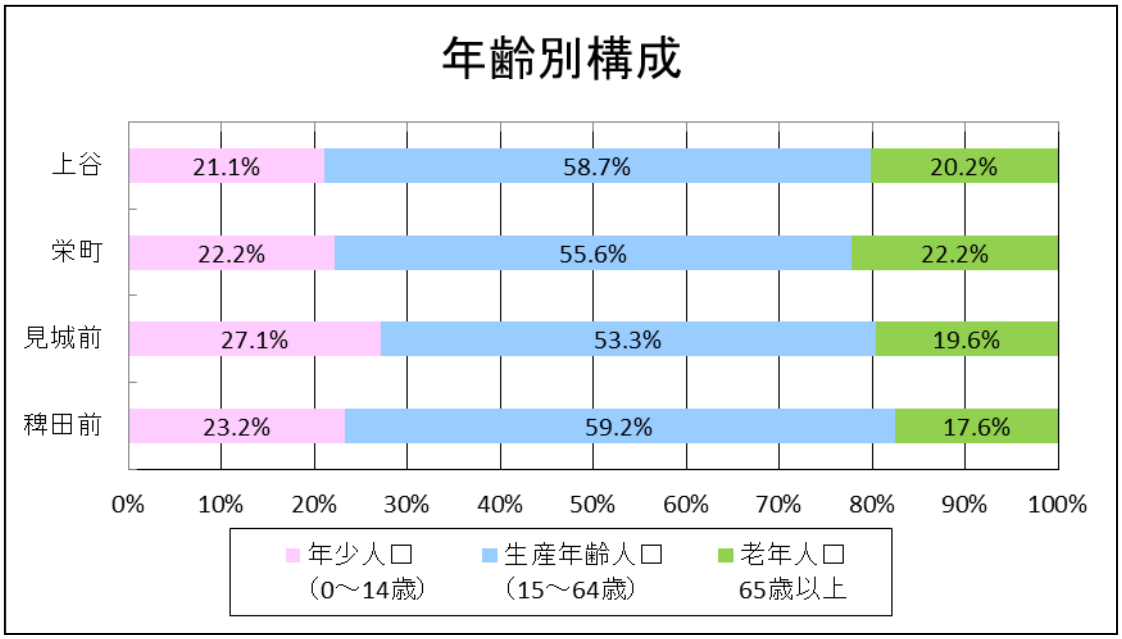
資料：大河原町地域整備課

（２）年齢構成

本町の公営住宅における年齢構成は、年少人口（0～14 歳）が 110 人：23.1%、生産年齢人口（15～64 歳）が 274 人：57.4%、老年人口（65 歳以上）が 93 人：19.5%であった。

団地別でみると、栄町団地が 22.2%と最も老年人口が多い状況となっている。

▼年齢別構成



H30年4月現在

No.	団地名	年齢構成						入居者数（人）
		年少 0～14歳	割合 %	生産年齢 15～64歳	割合 %	老年 65歳以上	割合 %	
1	上谷	46	21.1%	128	58.7%	44	20.2%	218 100.0%
2	栄町	6	22.2%	15	55.6%	6	22.2%	27 100.0%
3	見城前	29	27.1%	57	53.3%	21	19.6%	107 100.0%
4	稗田前	29	23.2%	74	59.2%	22	17.6%	125 100.0%
計		110	23.1%	274	57.4%	93	19.5%	477 100.0%

資料：大河原町地域整備課

（３）世帯人員数

本町の世帯人員数は、１人：32.5%、２人：29.4%、３人 15.2%、４人 14.7%、５人：5.6%、６人以上、2.5%であり、世帯人員数が１人と２人で半数以上占める結果となった。

▼世帯人員数

H30年4月現在

No.	団地名	世帯人員数						入居世帯数（世帯）
		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	
1	上谷	25 28.7%	24 27.6%	18 20.7%	13 14.9%	5 5.7%	2 2.3%	87 100.0%
2	栄町	2 28.6%	0 0.0%	1 14.3%	1 14.3%	1 14.3%	2 28.6%	7 100.0%
3	見城前	18 38.3%	12 25.5%	7 14.9%	6 12.8%	4 8.5%	0 0.0%	47 100.0%
4	稗田前	19 33.9%	22 39.3%	4 7.1%	9 16.1%	1 1.8%	1 1.8%	56 100.0%
計		64 32.5%	58 29.4%	30 15.2%	29 14.7%	11 5.6%	5 2.5%	197 100.0%

※小数点第2以下を省略しているため、必ずしもパーセンテージの合計は一致しない　　資料：大河原町地域整備課

（４）収入分位別世帯数

全体を収入分位別にみると、月収入が 104,000 円以下の世帯数が全体の 75.6%と最も多く、低所得世帯が多数を占めている現状である。収入分位Ⅰを団地別でみると、栄町団地の 85.7%が最も多い結果となっていた。

▼収入分位別世帯数

H30年4月現在

No.	収入分位		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ	Ⅶ	Ⅷ	Ⅸ
	団地名	入居世帯数合計（世帯数）	0 ～104,000 （収入分位） ～10%	104,001 ～123,000 ～15%	123,001 ～139,000 ～20%	139,001 ～158,000 ～25%	158,001 ～186,000 ～32.5%	186,001 ～214,000 ～40%	214,001 ～259,000 ～50%	259,001 ～313,000 ～60%	313,001～ 高額
1	上谷	87	68 78.2%	2 2.3%	0 0.0%	2 2.3%	3 3.4%	3 3.4%	3 3.4%	6 6.9%	0 0.0%
2	栄町	7	6 85.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
3	見城前	47	38 80.9%	1 2.1%	0 0.0%	3 6.4%	0 0.0%	2 4.3%	1 2.1%	1 2.1%	1 2.1%
4	稗田前	56	37 66.1%	7 12.5%	0 0.0%	4 7.1%	3 5.4%	1 1.8%	2 3.6%	2 3.6%	0 0.0%
計		197 100%	149 75.6%	10 5.1%	0 0.0%	10 5.1%	6 3.0%	6 3.0%	6 3.0%	9 4.6%	1 0.5%

※小数点第2以下を省略しているため、必ずしもパーセンテージの合計は一致しない　　資料：大河原町地域整備課

【参考資料】団地別公営住宅の状況

大河原町 公営住宅等長寿命化計画　団地別カルテ	地区 上谷	No. 1	団地名 上谷団地

１．立地条件

所在地	大河原町　大谷字上谷前41他	
都市計画	都市計画区域	内 ・ 外
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	その他の指定	DID地区内
	指定容積率	150 %
	指定建ぺい率	60 %
DID地区		内 ・ 外
交通条件	駅	ＪＲ大河原駅 1,500 m
	バス停	児童館前 0 m
近接公的施設	役所	大河原町役場
	保育所・幼稚園等	上谷児童館
	小学校	大河原南小学校
	中学校	
	高校	柴田農林高校
	高校	大河原商業高校
	公民館	上谷集会所
	病院	みやぎ県南中核病院

２．敷地条件

敷地	所有区分	市有地
	面積	16,802 ㎡
	土地の形状	平坦地
	その他	
基盤施設	取付道路幅員	10 m
	その他	
共用施設	集会所	有
付帯施設	公園等	有
	駐車場(台数)	有 108 台
	駐輪場	有
	下水方式	1～13号：汲取、A棟、B棟：公共下
	ガス供給方式	ＬＰＧ
	物置	有
	ゴミ置場	有

３．住棟・住戸状況

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	棟別戸数	間取り	㎡住戸専用面積	二重サッシ等	段差解消	手摺設置（窓）	断熱材	3箇所給湯	内部改修経歴	外部改修経歴	エレベータ	低層木造	低層準耐火	低層耐火	中耐火階段室	中耐火廊下型
1～4	1972	38	簡易耐火	2	6	3K	39.32～42.75	×	×	―		×	―	―	―		○			
5～7	1972	38	簡易耐火	2	4	3DK	58.98～54.12	×	×	―		×	―	―	―		○			
8～13	1974	36	簡易耐火	2	6	3K	49.61～55.46	×	×	―		×	―	―	―		○			
A1～2	1973	37	中層耐火	4	24	3K	52.27～58.79	×	△	○		×	―	―	×				○	
B1～2	1991	19	中層耐火	3	12	2DK 3DK	51.00～64.66	×	△	○		×	―	―	×				○	

○対応済み（改修有り）　×未対応　△一部対応　―非該当

管理戸数	144 戸	最低居住水準未満世帯	0 世帯　0.0 %
入居戸数	87 戸	空家数	6 戸
種別	公営住宅 144 戸	【備考】	
	特定公共賃貸住宅 0 戸	＊：1～4号、8～13号棟において政策空家を実施。	
	その他 0 戸	政策空き家数50戸	

４．入居者状況

家族構成						
世帯数(戸)	一般世帯	母子・父子世帯	単身世帯	高齢者世帯	高齢者単身世帯	合計
	44	14	7	4	18	87

年齢別構成					【備考】
入居者数（人）	15歳未満	15歳～65歳未満	65歳以上	合計	
	46	128	44	218	
	21.1%	58.7%	20.2%	100%	

５．従来の取り組み

建替事業実績	なし			
改善事業実績	住戸	なし		
	共用部	外壁断熱化、バルコニー改修、給水設備改修		
	屋外・外構	なし		
	耐震診断	実施済 2 棟	未実施 15 棟	要補強 0 棟 （内改修済 棟）
備考・凡例	平成19年にA-1、A-2棟について耐震診断を実施し判定○。B-1、B-2棟は新耐震基準により建設。1～13号棟に関しては、リブ付中型コンクリートパネル造で、（社）プレハブ建築協会が設計した同類型の既存量産公営住宅の構造計算により耐震性有りと判断。			

大河原町 公営住宅等長寿命化計画　団地別カルテ	地区 上谷	No. 1	団地名 上谷団地

６．配置状況及び概観

1～13号

A-1、A-2

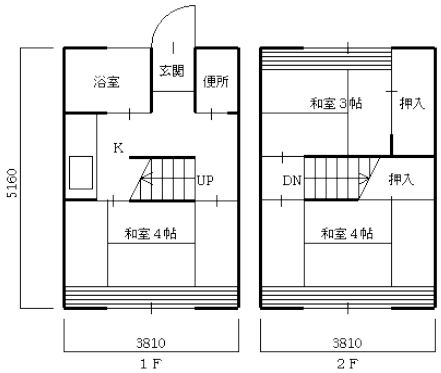
B-1、B-2

集会所

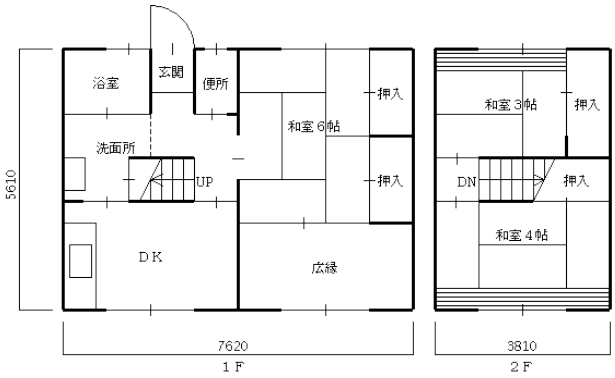
大河原町 公営住宅等長寿命化計画　団地別カルテ	地区 上谷	No. 1	団地名 上谷団地

7．住戸間取り

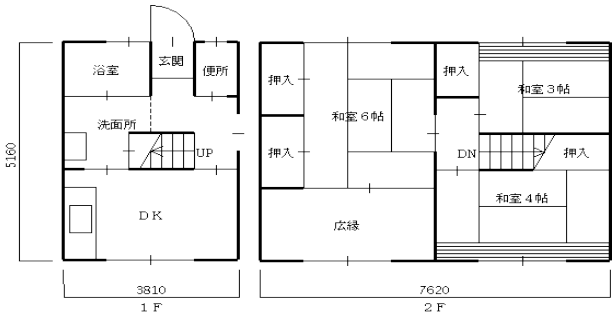
▼上谷1～4号棟



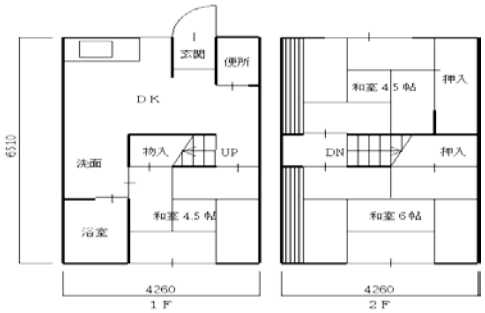
▼上谷5～6号棟



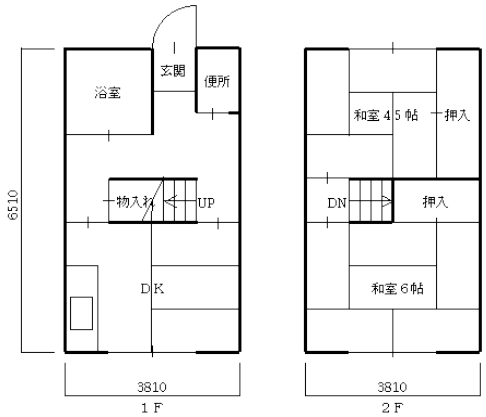
▼上谷7号棟



▼上谷8,10,12号棟



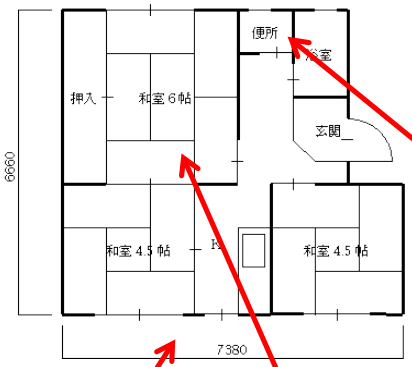
▼上谷9,11,13号棟



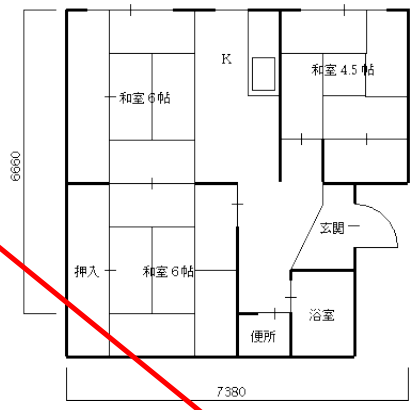
大河原町 公営住宅等長寿命化計画　団地別カルテ	地区 上谷	No. 1	団地名 上谷団地

7．住戸間取り

▼上谷Ａ-1棟

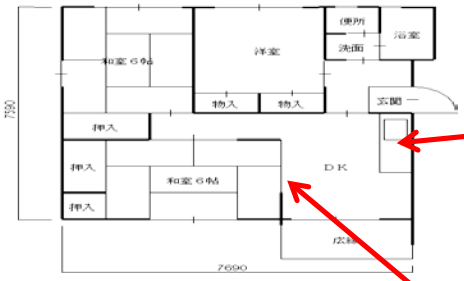


▼上谷Ａ-2棟



※写真：A-1 406

▼上谷Ｂ-1、2棟



台所

和室

※写真：B-2 101

大河原町 公営住宅等長寿命化計画　団地別カルテ	地区	栄町	No.	2	団地名	栄町団地

１．立地条件

所在地	大河原町　字町192	
都市計画	都市計画区域	内 ・ 外
	用途地域	商業地域
	その他の指定	
	指定容積率	300 %
	指定建ぺい率	80 %
DID地区		内 ・ 外
交通条件	駅	ＪＲ大河原駅　400 m
	バス停	栄町　0 m
近接公的施設	役所	大河原町役場
	保育所・幼稚園等	
	小学校	西住小学校
	中学校	大河原中学校
	高校	柴田農林高校
	高校	大河原商業高校
	公民館	中央公民館
	病院	みやぎ県南中核病院

２．敷地条件

敷地	所有区分	市有地
	面積	673 ㎡
	土地の形状	平坦地
	その他	
基盤施設	取付道路幅員	10 m
	その他	
共用施設 付帯施設	集会所	無
	公園等	無
	駐車場(台数)	無　0 台
	駐輪場	有
	下水方式	公共下水
	ガス供給方式	ＬＰＧ
	物置	無
	ゴミ置場	有

３．住棟・住戸状況

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	棟別戸数	間取り	㎡住戸専用面積	二重サッシ等	段差解消	手摺設置(窓)	断熱材	3箇所給湯	内部改修経歴	外部改修経歴	エレベータ	低層木造	低層準耐火	低層耐火	中耐火階段室	中耐火廊下型
1	1975	35	中層耐火	3	9	3DK	59.40	×	×	○		×	―	―	×					○

○対応済み（改修有り）　×未対応　△一部対応　―非該当

管理戸数	9 戸	最低居住水準未満世帯	0 世帯　0.0 %
入居戸数	7 戸	空家数	2 戸
種別 公営住宅	9 戸	【備考】	
特定公共賃貸住宅	0 戸		
その他	0 戸		

４．入居者状況

家族構成							
世帯数(戸)	一般世帯	母子・父子世帯	単身世帯	高齢者世帯	高齢者単身世帯		合計
	4	1	0	0	2		7

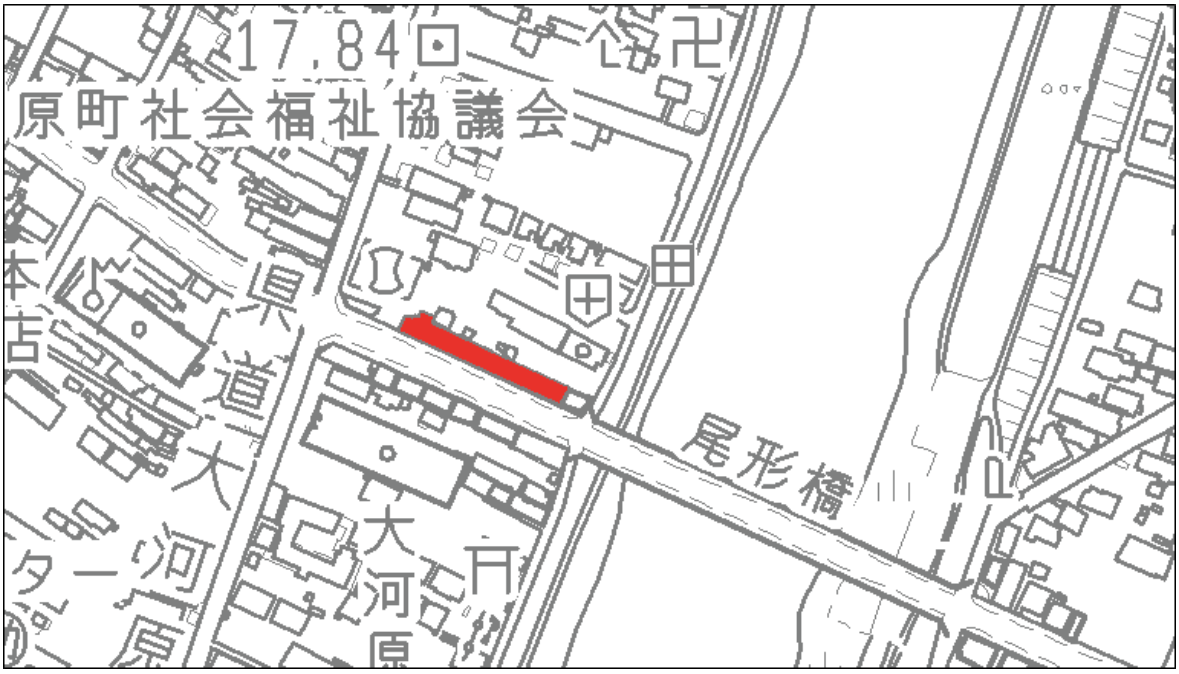
年齢別構成					【備考】
入居者数（人）	15歳未満	15歳～65歳未満	65歳以上	合計	
	6	15	6	27	
	22.2%	55.6%	22.2%	100%	

５．従来の取り組み

建替事業実績	なし			
改善事業実績	住戸	なし		
	共用部	防水改修工事、耐震改修工事、屋上防水の断熱化		
	屋外・外構	受水槽用水ポンプ取替工事		
	耐震診断	実施済　1 棟	未実施　0 棟	要補強　1 棟（内改修済　1 棟）
備考・凡例	平成20年度に耐震診断を実施し、1階X方向が耐震不足と判定。平成22年度に耐震補強工事を実施。			

大河原町 公営住宅等長寿命化計画　団地別カルテ	地区 栄町	No. 2	団地名 栄町団地

６．配置状況及び概観



外観

中央階段

１階廊下

駐輪所

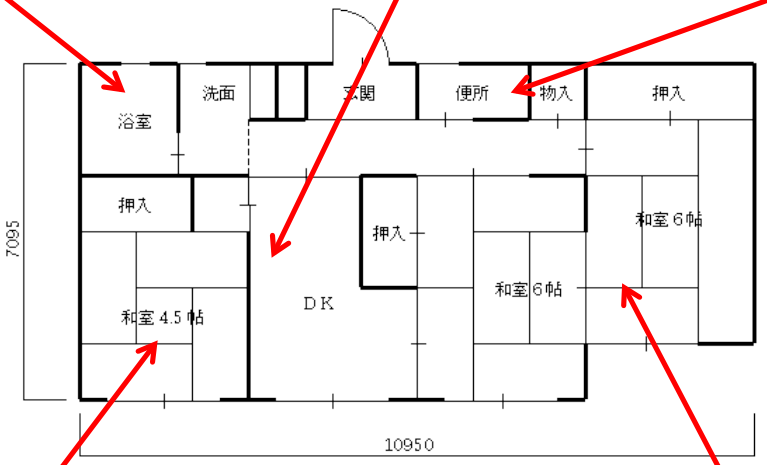
大河原町 公営住宅等長寿命化計画　団地別カルテ	地区 栄町	No. 2	団地名 栄町団地

7．住戸間取り

浴室

台所

便所



和室

和室

※写真：7号室

大河原町 公営住宅等長寿命化計画　団地別カルテ	地区 見城前	No. 3	団地名 見城前団地

１．立地条件

所在地	大河原町　大谷字見城前57	
都市計画	都市計画区域	内 ・ 外
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	その他の指定	
	指定容積率	150 %
	指定建ぺい率	60 %
DID地区		内 ・ 外
交通条件	駅	ＪＲ大河原駅 1,500 m
	バス停	児童館前 150 m
近接公的施設	役所	大河原町役場
	保育所・幼稚園等	上谷児童館
	小学校	大河原南小学校
	中学校	
	高校	柴田農林高校
	高校	大河原商業高校
	公民館	見城前集会所
	病院	みやぎ県南中核病院

２．敷地条件

敷地	所有区分	市有地
	面積	5,447 ㎡
	土地の形状	平坦地
	その他	
基盤施設	取付道路幅員	10 m
	その他	
共用施設	集会所	有
付帯施設	公園等	有
	駐車場(台数)	有 73 台
	駐輪場	有
	下水方式	公共下水
	ガス供給方式	ＬＰＧ
	物置	有
	ゴミ置場	有

３．住棟・住戸状況

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	棟別戸数	間取り	㎡住戸専用面積	二重サッシ等	段差解消	手摺設置	断熱材	3箇所給湯	内部改修経歴	外部改修経歴	エレベータ	低層木造	低層準耐火	低層耐火	中耐火階段室	中耐火廊下型
1	1975	35	簡易耐火	2	6	2DK	49.61	×	×	―		×	―	―	―		○			
B-1	1977	33	中層耐火	4	24	3K	59.38	×	△	×		×	―	―	×				○	
B-2	1979	31	中層耐火	4	24	3DK	65.27	×	△	×		×	―	―	×				○	

○対応済み（改修有り）　×未対応　△一部対応　―非該当

管理戸数	54 戸	最低居住水準未満世帯	0 世帯　0.0 %
入居戸数	47 戸	空家数	7 戸
種別 公営住宅	54 戸	【備考】	
特定公共賃貸住宅	0 戸		
特目住宅	0 戸		

４．入居者状況

家族構成

世帯数(戸)	一般世帯	母子・父子世帯	単身世帯	高齢者世帯	高齢者単身世帯		合計
	19	8	7	2	11		47

年齢別構成

入居者数（人）	15歳未満	15歳～65歳未満	65歳以上	合計
	29	57	21	107
	27.1%	53.3%	19.6%	100%

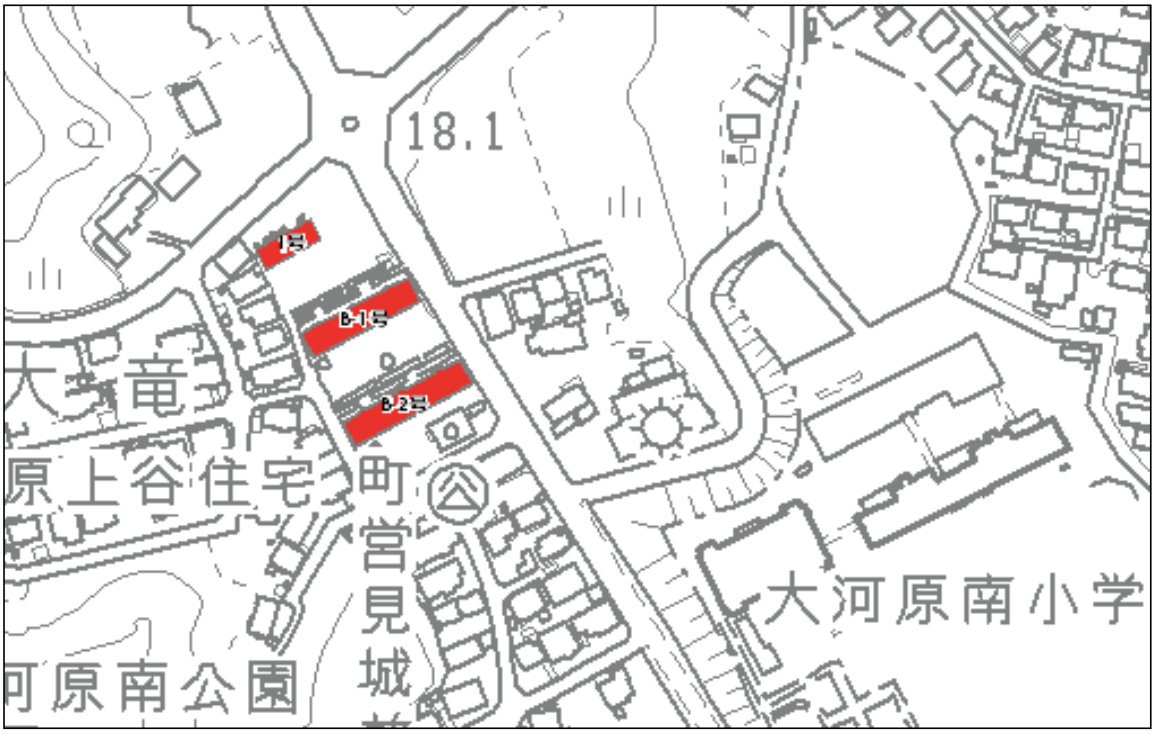
【備考】

５．従来の取り組み

建替事業実績	なし			
改善事業実績	住戸	なし		
	共用部	外壁断熱化、屋上防水の断熱化、バルコニー改修、給水設備改修		
	屋外・外構	なし		
	耐震診断	実施済 0 棟	未実施 3 棟	要補強 0 棟（内改修済 棟）
備考・凡例	1号棟は、リブ付中型コンクリートパネル造で、（社）プレハブ建築協会が設計した同類型の既存量産公営住宅の構造計算により耐震性有りと判断。 B-1、2棟は、壁式プレキャストコンクリート造で、（社）プレハブ建築協会が設計した同類型の既存量産公営住宅の構造計算書により耐震性有りと判断。			

大河原町 公営住宅等長寿命化計画　団地別カルテ	地区 見城前	No. 3	団地名 見城前団地

６．配置状況及び概観



1号

B-1、B-2

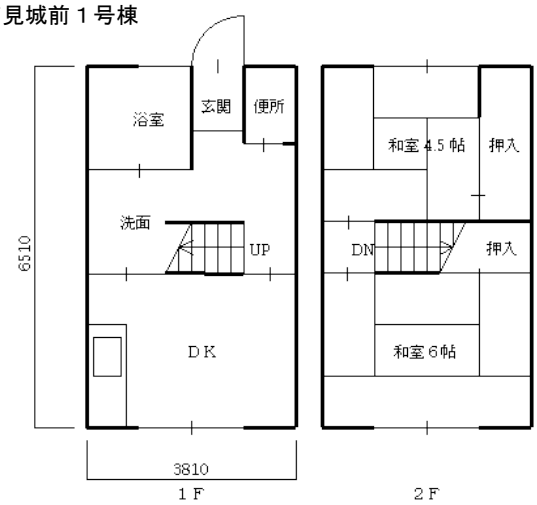
駐輪場

公園

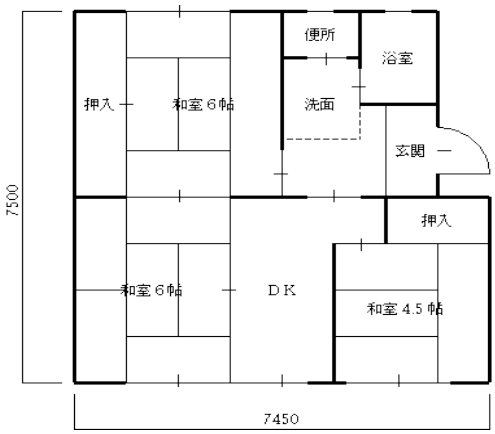
集会所

7．住戸間取り

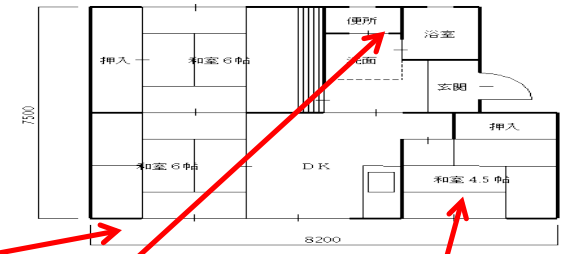
▼見城前１号棟



▼見城前Ｂ-1棟



▼見城前Ｂ-2棟



※写真：B-2 403

大河原町 公営住宅等長寿命化計画　団地別カルテ	地区 稗田前	No. 4	団地名 稗田前団地

１．立地条件

所在地	大河原町　大谷字稗田前61他	
都市計画	都市計画区域	内 ・ 外
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	その他の指定	
	指定容積率	150 %
	指定建ぺい率	60 %
DID地区		内 ・ 外
交通条件	駅	ＪＲ大河原駅 800 m
	バス停	中島 400 m
近接公的施設	役所	大河原町役場
	保育所・幼稚園等	上谷児童館
	小学校	大河原南小学校
	中学校	
	高校	柴田農林高校
	高校	大河原商業高校
	公民館	稗田前集会所
	病院	みやぎ県南中核病院

２．敷地条件

敷地	所有区分	市有地
	面積	7,286 ㎡
	土地の形状	平坦地
	その他	
基盤施設	取付道路幅員	6 m
	その他	
共用施設	集会所	無
付帯施設	公園等	有
	駐車場(台数)	有 76 台
	駐輪場	有
	下水方式	浄化槽
	ガス供給方式	ＰＬＧ
	物置	有
	ゴミ置場	有

３．住棟・住戸状況

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	棟別戸数	間取り	㎡住戸専用面積	二重サッシ等	段差解消	手摺設置	断熱材	3箇所給湯	内部改修経歴	外部改修経歴	エレベータ	低層木造	低層準耐火	低層耐火	中耐火階段室型	中耐火廊下型
A-1	1980	30	中層耐火	4	24	3DK	57.00	×	×	×		×			×				○	
A-2	1981	29	中層耐火	4	24	3DK	57.00	×	×	×		×			×				○	
B-1	1980	30	簡易耐火	2	5	3K	63.10	×	×	－		×			－		○			
B-2	1981	29	簡易耐火	2	7	3K	64.90	×	×	－		×			－		○			

○対応済み（改修有り）　×未対応　△一部対応　－非該当

管理戸数	60 戸	最低居住水準未満世帯	0 世帯　0 %
入居戸数	56 戸	空家数	4 戸
種別 公営住宅	60 戸	【備考】	
特定公共賃貸住宅	0 戸		
特目住宅	0 戸		

４．入居者状況

家族構成

世帯数(戸)	一般世帯	母子・父子世帯	単身世帯	高齢者世帯	高齢者単身世帯		合計
	25	9	9	3	10		56

年齢別構成

入居者数（人）	15歳未満	15歳～65歳未満	65歳以上	合計
	29	74	22	125
	23.2%	59.2%	17.6%	100%

【備考】

５．従来の取り組み

建替事業実績		なし
改善事業実績	住戸	なし
	共用部	屋上防水、屋上防水の断熱化、バルコニー改修、階段室改修、給水設備改修
	屋外・外構	なし
	耐震診断	実施済 0 棟　未実施 0 棟　要補強 0 棟（内改修済 棟）
備考・凡例		A-1棟は、壁式プレキャストコンクリート造で、（社）プレハブ建築協会が設計した同類型の既存量産公営住宅の構造計算書により耐震性有りと判断。 B-1棟は、リブ付中型コンクリートパネル造で、（社）プレハブ建築協会が設計した同類型の既存量産公営住宅の構造計算により耐震性有りと判断。

大河原町 公営住宅等長寿命化計画　団地別カルテ	地区 稗田前	No. 4	団地名 稗田前団地

６．配置状況

A-1、A-2

B-1、B-2

物置

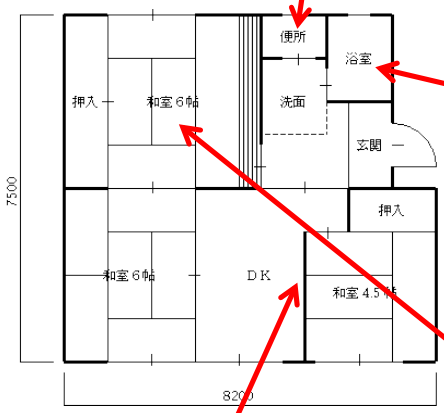
階段部分

駐輪場

大河原町 公営住宅等長寿命化計画　団地別カルテ	地区 稗田前	No. 4	団地名 稗田前団地

7．住戸間取り

▼稗田前Ａ-1,A-2棟



浴室

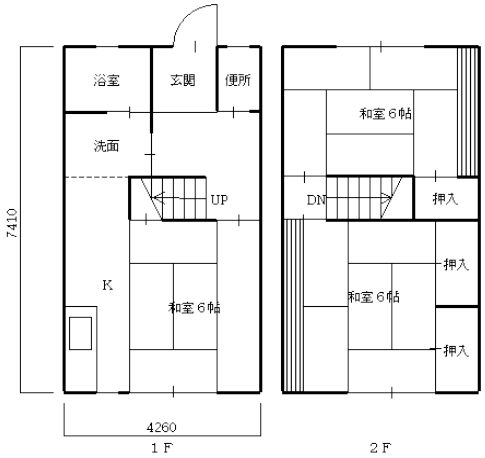
便所

台所

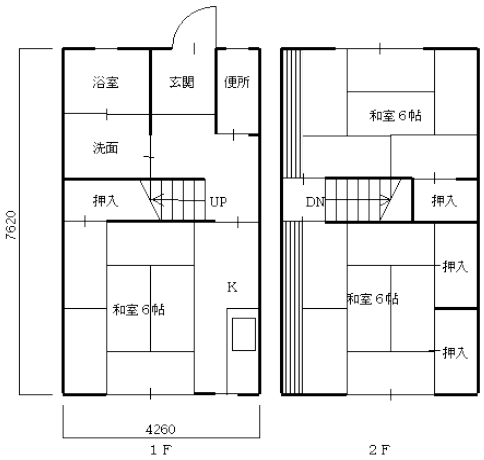
和室

※写真：A-2 401

▼稗田前Ｂ-1棟



▼稗田前Ｂ-2棟



Ⅲ章．公営住宅等における長寿命化計画の目的と基本方針

１．長寿命化計画策定の背景と目的

（１）背景

本格的な少子高齢化や人口・世帯減少社会を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」が制定され、住宅セーフティーネットの確保や健全な住宅市場を整備し、国民の住生活における「質」の向上を図る道筋が国より示された。また、平成 29 年 4 月には、「住宅セーフティーネット法」が公布、同年の 10 月 25 日に改正法が施行されたことにより、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティーネット制度」が開始した。

このような社会的背景のもと、事業主体においては厳しい財政状況下であるが、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等において、効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に適確に対応することが重要となってきている。

本町の公営住宅は、耐用年数の 1/2 が経過したストックが全体の 9 割を占めることから、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものなど、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

そのため、定期的な点検等の確実な実施や結果を踏まえた早期修繕、計画的な修繕による予防保全的管理、長寿命化に資する改善事業について取り組むことにより、公営住宅等の長寿命化を図りライフサイクルコスト（LCC）※の縮減を目指すことが重要である。

（２）目的

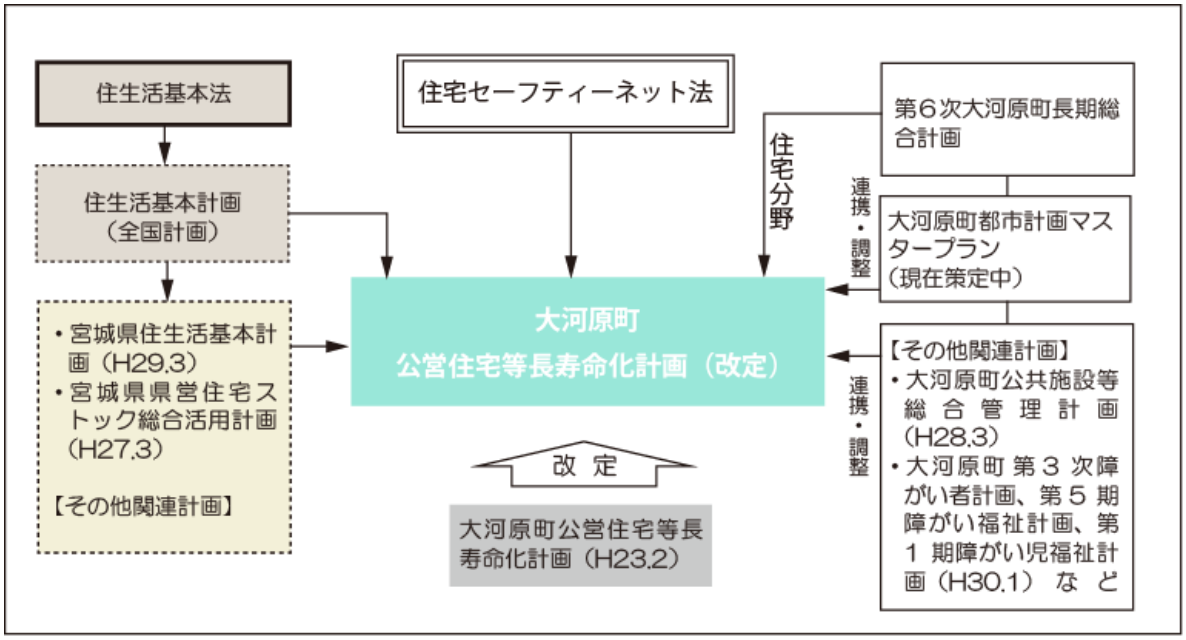
本町は、平成 23 年 2 月に策定した「大河原町公営住宅等長寿命化計画」から 7 年経過していることから、計画を見直すものとする。

また、現在の状況を踏まえて、公営住宅ストックの適切なマネジメントを実施するため、適切な点検、修繕、データベースでの管理等を行い、将来における公営住宅等の需要予測を考慮した上で効率的･効果的な団地別･住棟別の事業方法を選定するとともに､ライフサイクルコスト(LCC)の縮減を目指すため、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成し、長寿命化に役立つ予防保全的な管理や改善を計画的に推進する。

※ライフサイクルコスト（LCC）：製品や構造物を取得・使用するために必要な費用の総額

2．計画の位置づけ

本計画は、大河原町の最上位計画である「大河原町長期総合計画」を踏まえたものとし、また、宮城県の「住生活基本計画」及び「県営住宅ストック総合活用計画」の考え方と整合性を図り策定する。計画の推進にあたっては、各関連計画との連携・調整を行っていくものとする。



3．計画期間

本計画は、平成 23 年 2 月に策定された「大河原町公営住宅等長寿命化計画」を改定するものとし、新たに計画期間を平成 31（2019）年～新元号 10（2028）年の 10 年間とする。また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね中間時（5 年後）に計画を見直すこととする。

4. 上位・関連計画の整理

（１）国・県の計画

名　　称	住生活基本計画（全国計画）
閣議決定	平成 28 年 3 月 18 日
基本目標	①「居住者からの視点」 目標１：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標２：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標３：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ②「住宅ストックからの視点」 目標４：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標５：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標６：急増する空き家の活用・除却の推進 ③「産業・地域からの視点」 目標７：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標８：住宅地の魅力の維持・向上

名　　称	宮城県住生活基本計画
策定日	平成 29 年 3 月更新
基本理念	真に豊かな住まいの再生と持続～新たな姿でよみがえる故郷・みやぎの実現～ ● いのちを守る安全で安心な住まいの再生と持続 ● 地域とともに築く住まいの再生と持続 ● 暮らしを支え個性が尊重される住まいの再生と持続
基本方針	1. 住まいの復興の早期達成 施策１：災害公営住宅等の供給 施策２：自力再建の支援 施策３：被災地域における居住の再生 2. 住宅セーフティーネットの構築 施策１：公的賃貸住宅等による住宅確保要配慮者の住宅の確保 施策２：民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の住宅の確保 3. 良質な住宅ストックの形成と住宅産業の活性化 施策１：良質で寿命の長い住まいづくり 施策２：既存住宅の質の維持向上と活用促進 施策３：地域住宅産業の活性化 4. 持続可能な住まい・まちづくり 施策１：地域定住に資する住まい・まちづくり 施策２：安心して住み続けられる住まい・まちづくり

名　　称	宮城県県営住宅ストック総合活用計画（宮城県公営住宅等長寿命化計画）
策　定　日	平成 27 年 3 月
基 本 方 針	1.　既存ストックの長寿命化の推進 ○改善事業の実施 ○ライフサイクルコストの縮減 2.　適切な維持管理の推進 ○安全・安心の確保 ○将来的な用途廃止などの検討 3.　今後の社会情勢の変化への対応 ○住宅事情等の把握

名　　称	宮城県高齢者居住安定確保計画（第2期）
策　定　日	平成 30 年 4 月
計 画 期 間	平成30年度～平成35年度
基 本 目 標	住み慣れた住まいでいつまでも・状況に応じて住まいを選択しながら 地域で支え合いながら、自分（わたし）らしい暮らしの実現
基 本 方 針	基本方針1：高齢者が快適で安心して暮らせる住まいづくり 基本方針2：高齢者の多様なニーズや状況に応じた住まいづくり 基本方針3：高齢者が身近な地域で長く暮らせる環境づくり

名　　称	宮城県賃貸住宅供給促進計画
策　定　日	平成 29 年 10 月
計 画 期 間	平成 29 年 10 月 25 日～平成 38 年 3 月 31 日
住宅確保要配慮者の範囲	法第２条第１項第１号から第５号までに定める者及び同法施行規則第３条第１号から第１０号までに定める者のほか、妊娠している者がいる世帯、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、ＬＧＢＴ、ＵＩＪターンによる転入者のほか、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者を住宅確保要配慮者とする。
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	➢　公的賃貸住宅 住生活基本法第１７条第１項の規定に基づく宮城県住生活基本計画（平成２９年３月）（以下「住生活基本計画」という。）に定められた公営住宅の供給の目標量を踏まえ、その他の公的賃貸住宅の供給主体とも連携し、公的賃貸住宅を公平かつ的確に供給する。 ➢　法第１０条第５項に規定する登録住宅 地域における空き家・空き室を有効活用し、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の供給の促進を図る。

（２）町の計画

名　　称	第6次大河原町長期総合計画
策　定　日	平成 30 年 10 月
将　来　像	ひと・まち・桜が咲きほこる　先進のまち ～おおらかに、たくましく未来へ続く　おおがわら～
コンセプト	住民が主役のまちづくり　まちを担うひとづくり 安全・安心が実感できるまちづくり ブランド化による選ばれるまちづくり
一目千本桜プロジェクト	①おおらかでたくましいひとづくりプロジェクト ②安全・安心のまちづくりプロジェクト ③まち全体のブランド化プロジェクト
基本方針	● みんながまちの主役、ほっとして安全な暮らしができるまち ● 地域ですくすくと育ち、あったかな生き方がかなうまち ● 中心・安心・先進で、ぎゅぎゅっと便利がつまったまち ● ブランド化とプロモーションで、誰もがはつらつと働けるまち ● 志（こころざし）たくましく、おおらかに学び続けられるまち ● まちを未来へとつなぐ、きりっと丁寧な仕事をする役場があるまち
政　策 （抜粋）	■住宅政策に関する基本計画 町が造成分譲した上谷・見城前団地及び町営住宅の計画的な維持管理を行うとともに、移住定住推進・空き家対策などと連携した、総合的な住宅政策を検討します。 【計画的な町営住宅の維持管理と更新】 ・ 将来の住宅需要を的確に見極めながら、町営住宅の計画的な維持管理を実施します。大河原町公営住宅等長寿命化計画を見直し、大規模改修や建て替え、また取り壊し（廃止）について慎重に取り組みます。 ・ 居住者の理解と移転対策を進めながら、上谷２階建て町営住宅の解体工事を順次実施します。

名　　称	大河原町施設等総合管理計画
策　定　日	平成 28 年 3 月
基本方針	● 施設量適正化の推進 公共施設のあり方や必要性について、町民ニーズや費用対効果などの面から総合的に評価を行い、施設保有量の適正化を実現します。 ● 長寿命化の推進 今後も活用していく施設については、定期的な点検・診断を実施し、計画的な維持修繕を徹底し、長寿命化を推進することにより、長期にわたる安心・安全なサービスの提供に努めるとともに、財政負担の軽減と平準化を図ります。 ● 適切な施設配置と民間活力導入の促進 更新・統廃合により、適切な施設配置を進めるとともに、民間企業等の持つノウハウや資金を積極的に導入し、施設の整備や管理における官民の役

	割分担の適正化を図り、財政負担の軽減とサービス水準の向上を図ります。
住宅施設 （抜粋）	【課題】 ・ 住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与する施設として公営住宅4施設を整備しています。 ・ その他の住宅として2施設を整備しています。 【公営住宅】 ・ 策定されている「大河原町公営住宅等長寿命化計画」と整合を図り管理していきます。 ・ 地域需要のバランスを踏まえつつ、著しく老朽化した住宅、既に募集を停止した住宅の統廃合を行い、各施設の更新、用途廃止を進めます。 ・ 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の改修を行い、必要に応じて、借上型公営住宅の供給等、管理委託の必要性、可能性を検討していきます。 ・ 入居者の意識に配慮しつつ、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の確保を図ります。 【その他の住宅】 ・ 更新にあたっては、統廃合、用途変更を含めて検討します。

名称	大河原町第3次障がい者計画、第5期障がい福祉計画、第1期障がい児福祉計画
策定日	平成30年1月
基本理念	お互いを理解しあう　みんなで進める共生のまち　おおがわら
基本目標 （第3次障がい者計画を抜粋）	目標1：お互いを理解し、認めあうまちへ 目標2：地域で支えあうまちへ 目標3：みんなが参加するまちへ

名称	大河原町空き家等対策計画
策定日	平成30年3月
基本理念	住みよい　住みたくなる　魅力ある生活環境の実現 ～健康で活力が生まれ　安心して快適に暮らせるまち
基本方針	①　所有者等による管理の原則 ②　地域と連携した情報の把握 ③　関係事業団体との連携
施策 （抜粋）	■空き家の再利用 ○本町における住宅セーフティーネット制度活用の検討 国においても空き家を活用した住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進が推進されていることから、県及び関係機関と連携し、本町の住宅政策に適した制度の活用を検討します。

大河原町都市マスタープランについては現在策定中であるため、調整を図りながら進めていくものとする。

５．課題の整理

これまでの条件整理を踏まえて、長寿命化計画における課題を以下に示す。

① 老朽化した住戸の解消と安全・安心を確保するための適切な維持管理

本町の耐用年数を経過した公営住宅は、36 戸と全体の 13.5%であったが、1／2 を経過した公営住宅は 243 戸と全体の 9 割を占めるものであった。

また、本町の公営住宅においては、新耐震基準となる前の昭和 56 年以前の住宅が大半であることから、今後、大規模改修や建替えにより、安全確保や耐久性向上を図っていくことが必要であると考えられる。

② 効率的・効果的な事業の実施

本町の公営住宅においては、①で述べたように耐用年数を1／2経過した住宅が9割以上であることから、今後、建替事業や耐火構造住宅の改善事業など多くの事業を実施する必要がある。

そのため、事業を効果的・効率的かつフラットに実施するために、中長期的な事業計画を作成することが重要である。

③ 今後の社会情勢に対応した住宅整備

国勢調査によると、本町では人口が微量に増加しているが、65 歳以上の高齢者率が増加している現状や一人世帯が多い状況を踏まえ、今後の人口減少や更なる少子高齢化の進展とそれに伴う町民のニーズに対応した住宅整備が必要となってくる。

６．長寿命化計画の基本方針

（１）ストックの状態の把握及び修繕の実施、データ管理に関する方針

公営住宅等において、適切なストックマネジメントを実施するために、以下の方針を定めます。

① 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて定期点検の実施を行い、外部からの目視により確認できる部位等については、管理者が日常的に点検を実施し、予防保全的な維持管理を実施していくものとする。

② 点検結果などに基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果や修繕周期を踏まえて適時適切な修繕を計画的に実施する。

修繕周期については,「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）」を参考とする。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕した公営住宅内容については、データベース等に記録することにより、公営住宅等の効率的・効果的な修繕管理に役立てていくとともに、次回の点検に活用するサイクルを構築していくものとする。

（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

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、安全性・居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理が重要である。

予防保全な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により、公営住宅のストック長寿命化を図ることは、建替を前提とする短いサイクルでの更新と比較すると、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながるものと考える。

以下に、公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針を整理する。

① 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図るものとする。
② 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施によって修繕周期を延長し、ライフサイクルコストの縮減を図るものとする。
③ 修繕標準周期に先立って定期点検を充実し、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、修繕や改善の効率的な実施につなげるものとする。

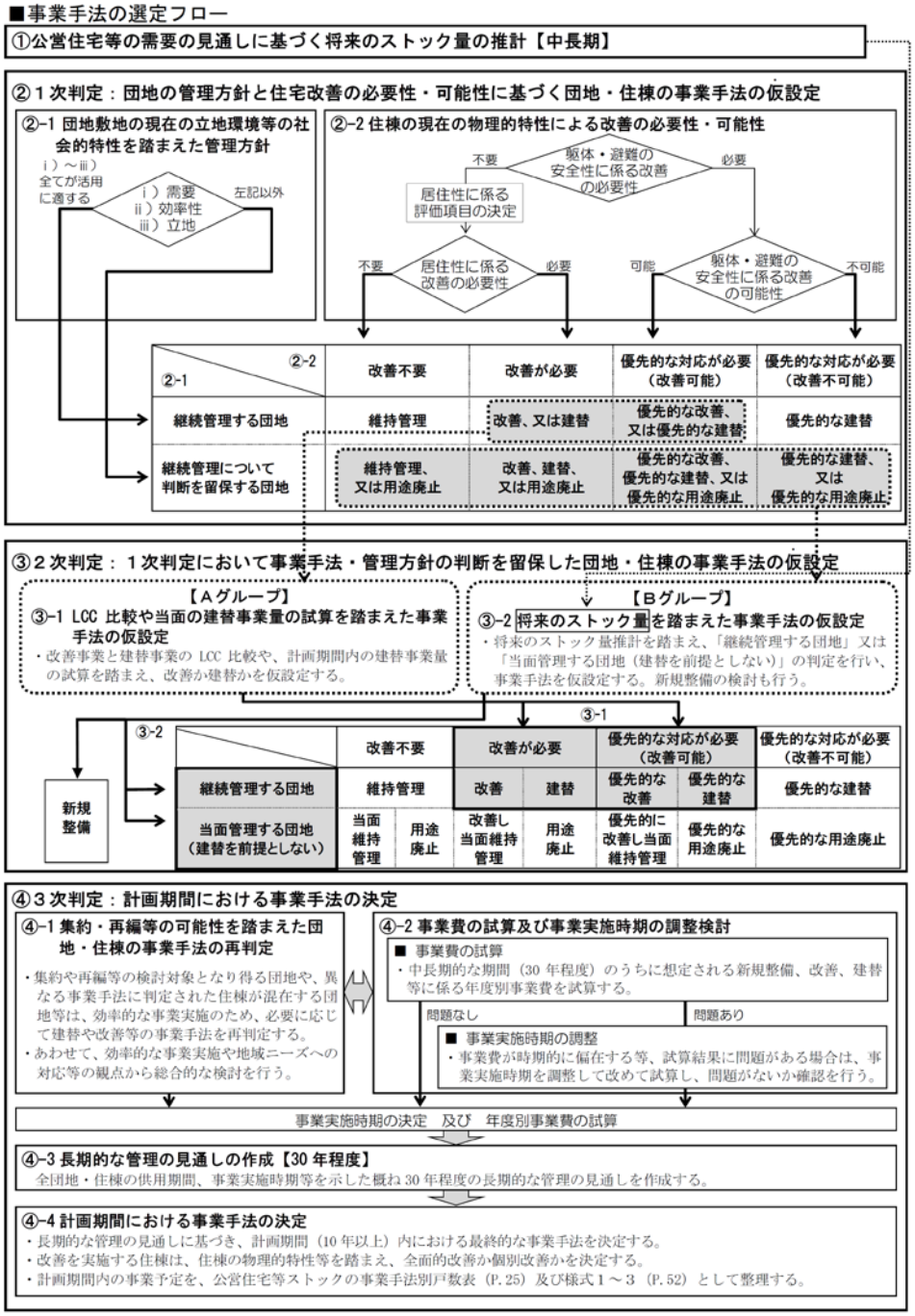
Ⅳ章．事業手法の選定

１．事業手法の選定の概要

事業手法の選定については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）（国土交通省）」に基づき、下記のフローに従って行うものとする。

また、フローの「①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】」においては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 Q&A（平成 30 年 1 月改定）（国土交通省）」における別添 01 の手法で実施するものとした。

▼公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）（国土交通省）



２．事業手法の選定

（１）公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

①将来ストック量の推計の考え方

本町における公営住宅等の将来ストック量の推計は、次の考え方により設定する。

【ステップ１】ストック推計結果の整理（P.46）

・ストック推計プログラムにて、2040 年度（新元号 22 年度）までの著しい困窮年収未満の世帯数の推移を算出する。

↓

【ステップ２】住宅ストックの概況の把握（P.47）

・平成 25 年の住宅・土地統計調査結果及び平成 27 年の国勢調査の結果より、所有関係別の住宅ストック数等を把握する。

↓

【ステップ３】「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（P.48）

① 民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

・平成 25 年の住宅・土地統計調査結果より、延べ床面積区分・家賃帯別民営借家数を把握する。

② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

・「低廉な家賃」については、大河原町の住宅扶助費一般基準上限額を考慮して設定する。

・「一定の質」については、建築時期より耐震性の有無を考慮し設定する。

③「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

・延べ床面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数の表を考慮しながら、現在の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。

↓

【ステップ４】著しい困窮年収未満世帯への対応と 2028 年度の目標管理戸数の設定（P.50）

・2040（新元号 22）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（＝対応可能量）の推移を整理する。

・「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証しつつ、公営住宅の 2028（新元号 10）年度の目標管理戸数を設定する。

【ステップ１】ストック推計結果の整理

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたり、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（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）について、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成 28 年 8 月）にて示された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を活用し推計した。

推計結果は次の通り、本町における著しい困窮年収未満世帯数は 2015 年度時点の 418 世帯が、2040 年時点では 315 世帯まで減少すると推計される。

■公営住宅等需要に関わる世帯数の推計　（単位：世帯、戸数）

年	2015 年（H27）	2020 年（〇2）	2025 年（〇7）	2030 年（〇12）	2035 年（〇17）	2040 年（〇22）
人口	23,464	23,203	22,774	22,235	21,594	20,841
総世帯数	8,947	9,023	8,990	8,873	8,718	8,578
著しい困窮年収未満世帯数	418	396	368	343	331	315
総世帯数に対する割合	4.7%	4.4%	4.1%	3.9%	3.8%	3.7%

※1　2015 年の人口は国立社会保障・人口問題研究所による推計値

※2　2015 年の総世帯数はストック推計プログラムによる推計値

【ステップ２】住宅ストックの概況の把握

本町の住宅ストックの状況について下表に整理する。

平成 30 年時点の公営住宅の住戸数が 309 戸（町営：267 戸、県営：42 戸）に対し、平成 25 年の住宅・土地統計調査による公営住宅数は 20 戸とかけ離れていることから、平成 27 年の国勢調査の住宅の所有関係別世帯数を追加し、本町の住宅ストックの概況を整理している。

平成 25 年住宅･土地統計調査									平成 27 年国勢調査	
	戸数		戸数		戸数		戸数	割合 *2	世帯数	割合 *3
住宅総数	9,480 *1	居住世帯のある住宅	8,820	専用住宅	8,600	持ち家	5,770	67.7%	5,674	63.3%
						公営の借家	20	0.2%	286	3.2%
						都市再生機構(UR)･公社の借家	0	0.0%	0	0.0%
						民営借家	2,650	31.1%	2,849	31.8%
						給与住宅	80	0.9%	161	1.8%
				店舗その他の併用住宅	220					
		居住世帯のない住宅	670	空家	650	二次的住宅 *3	0			
						賃貸用の住宅	420			
						売却用の住宅	20			
						その他の住宅	220			
				一時現在者のみの住宅	20					
				建築中の住宅	0					

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査、平成 27 年国勢調査

*1 住宅・土地統計調査の数値は，表章単位未満の位で四捨五入されているため，総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

*2 平成 25 年住宅・土地統計調査の専用住宅 8,600 戸に対する割合。

*3 平成 27 年国勢調査の住宅の所有関係別世帯数の合計値 8,626 世帯（「その他の住宅」は含まない）に対する割合。

*4 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

【ステップ３】「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

① 民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

本町における民間賃貸住宅の市場家賃を把握するため、平成 25 年の住宅・土地統計調査の結果より、「延べ床面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数」を次ページに示した。

② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

大河原町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の 2 点を考慮して設定する。

1. 大河原町の住宅扶助費一般基準上限額（下表）を考慮し、1 人世帯は 20,000 円未満、2 人以上の世帯は 40,000 円未満を「低廉な家賃」と設定する。
2. 住宅面積が約 30 ㎡以上（1 人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象）であること、且つ、耐震性が確保されていると考えられる昭和 56 年（1981 年）以降に建設されたストックであることを「一定の質」と設定する。

■大河原町の住宅扶助費一般基準上限額

級地	1 人	2 人	3～5 人	6 人	7 人以上
3級地	35,000 円	42,000 円	46,000 円	49,000 円	55,000 円

■最低居住面積水準

世帯数	単身者	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人
住戸面積	25 ㎡	30 ㎡ ＊	40 ㎡ ＊	50 ㎡ ＊	60 ㎡ ＊	70 ㎡ ＊

＊ 2 人以上の世帯は、10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡より算出

資料：住生活基本計画（全国計画）平成 28 年 3 月 28 日版

■所有関係別、建築時期別住宅数　（単位：戸）

建築の時期	総数	持ち家	借家	公営の借家	都市再生機構(UR)・公社の借家	民営借家	(割合)	給与住宅
昭和 45 年以前	900	690	220	－	－	220	8%	－
昭和 46 年～55 年	1,580	1,360	220	20	－	210	8%	－
昭和 56 年～平成 2 年	2,000	1,530	470	－	－	450	17%	30
平成 3 年～12 年	2,140	1,170	970	－	－	950	36%	20
平成 13 年～17 年	770	330	450	－	－	410	15%	40
平成 18 年～22 年	800	460	340	－	－	310	12%	30
平成 23 年～25 年 9 月	430	320	100	－	－	100	4%	－
総数	8,820	5,960	2,770	20	－	2,650	100%	100

注）総数には、店舗その他の併用住宅も含まれる。

資料：平成 25 年 住宅・土地統計調査

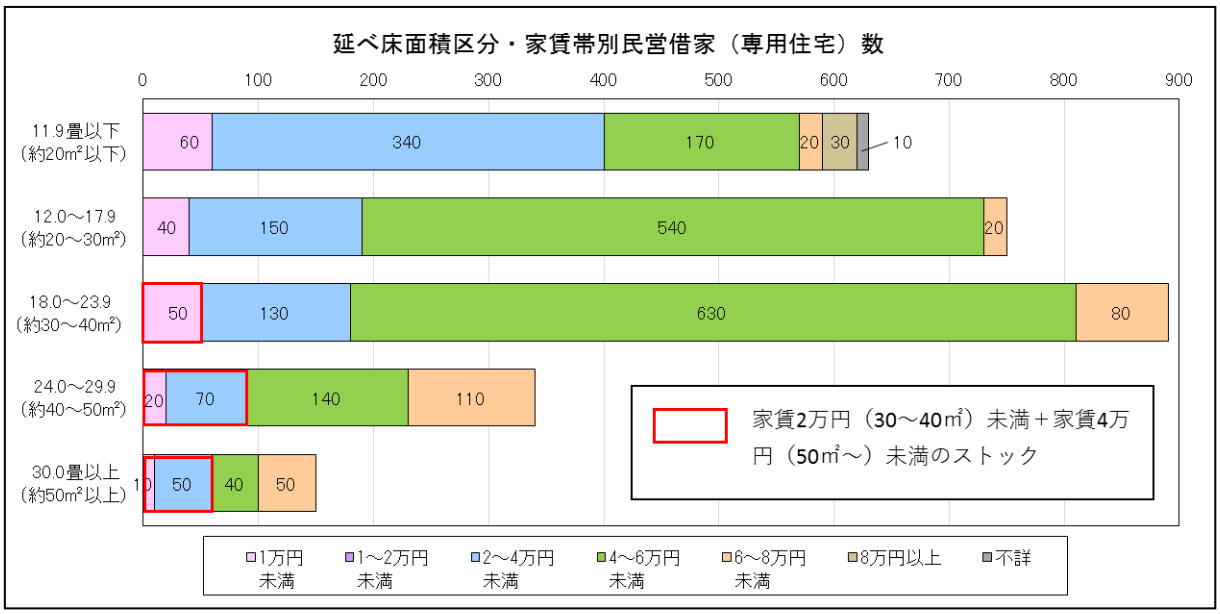
「昭和 56 年以降に建設された民間借家率 84%

※統計表の数値は，表章単位未満の位で四捨五入しているため，総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

③　「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

下記に示す、平成 25 年住宅・土地統計調査の「延べ床面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数」から、本町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を 160 戸（民営借家数 2,650 戸に対して約 6.0%）と設定する。

■延べ床面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

（単位：戸）

居住室の畳数	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 万円以上	不詳
11.9 畳以下（約 20 ㎡以下）	640	60	0	340	170	20	30	10
	100.0%	9.4%	0.0%	53.1%	26.6%	3.1%	4.7%	1.6%
12.0～17.9（約 20～30 ㎡）	740	40	0	150	540	20	0	0
	100.0%	5.4%	0.0%	20.3%	73.0%	2.7%	0.0%	0.0%
18.0～23.9（約 30～40 ㎡）	890	50	0	130	630	80	0	0
	100.0%	5.6%	0.0%	14.6%	70.8%	9.0%	0.0%	0.0%
24.0～29.9（約 40～50 ㎡）	340	20	0	70	140	110	0	0
	100.0%	5.9%	0.0%	20.6%	41.2%	32.4%	0.0%	0.0%
30.0 畳以上（約 50 ㎡以上）	160	10	0	50	40	50	0	0
	100.0%	6.3%	0.0%	31.3%	25.0%	31.3%	0.0%	0.0%
借家総数	2,770	170	0	740	1,530	280	30	10
	100.0%	6.1%	0.0%	26.7%	55.2%	10.1%	1.1%	0.4%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

注）借家総数には、店舗その他の併用住宅も含まれる

※統計表の数値は，表章単位未満の位で四捨五入しているため，総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

本町における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅
民営借家総数 2,650 戸×「上記表の網掛け部のストック率：7.2%（200/2,770）」
×「昭和 56 年以降に建設された民間借家率」84%≒160 戸

【ステップ４】著しい困窮年収未満世帯への対応と 2028 年度の目標管理戸数の設定

本町の著しい困窮年収未満世帯の住宅については、公営住宅（町営、県営）、及び低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅で対応するものと考える。町営住宅においては、上谷 1 号棟～13 号棟については長期総合計画に準じた計画を実施し、その他の住宅においては、現状の住戸数から耐用年数経過後の公営住宅は用途廃止するものとして、各年度の推計値を算出したところ、対応可能量が必要量を上回ることが確認できたため、本町の公営住宅の目標管理戸数については、この推計値を基に設定するものとする。

■著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

			現状値 *1	推計値					備考
時期(単位：年度)			2015	2020	2025	2030	2035	2040	
			H27	○2	○7	○12	○17	○22	
1.総世帯数(単位：世帯)			8,947	9,023	8,990	8,873	8,718	8,578	
			100.0%	100.8%	100.5%	99.2%	97.4%	95.9%	
2.著しい困窮年収未満の世帯数(単位：世帯)・・必要量			**418**	**396**	**368**	**343**	**331**	**315**	
			100.0%	94.8%	87.9%	82.1%	79.2%	75.4%	
3.対応(単位：戸)	公営住宅	町営	**267**	**231**	**189**	**177**	**177**	**177**	耐用年数経過後は用途廃止とするものとし、各年度の戸数を設定。
		県営	42	42	30	30	30	30	県の方針から耐用年数経過後は用途廃止とするものとし、各年度の戸数を設定。
		小計	309	273	219	207	207	207	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	160	152	141	131	127	121	著しい困窮年収未満の世帯数の減少率を考慮して各年度の推計値を設定。
		賃貸用の空き家	15 *2	14	13	12	12	11	著しい困窮年収未満の世帯数の減少率を考慮して各年度の推計値を設定。
		小計	175	166	154	144	139	132	※減少率を考慮した推計の合計値のため、必ずしも合計値は一致しない。
合計・・対応可能量			**484**	**439**	**373**	**351**	**346**	**339**	

*1 民間賃貸住宅については、平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査の結果を現状値として想定している。
*2 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し算出。（低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合＝160÷2,650＝約 6.0%）

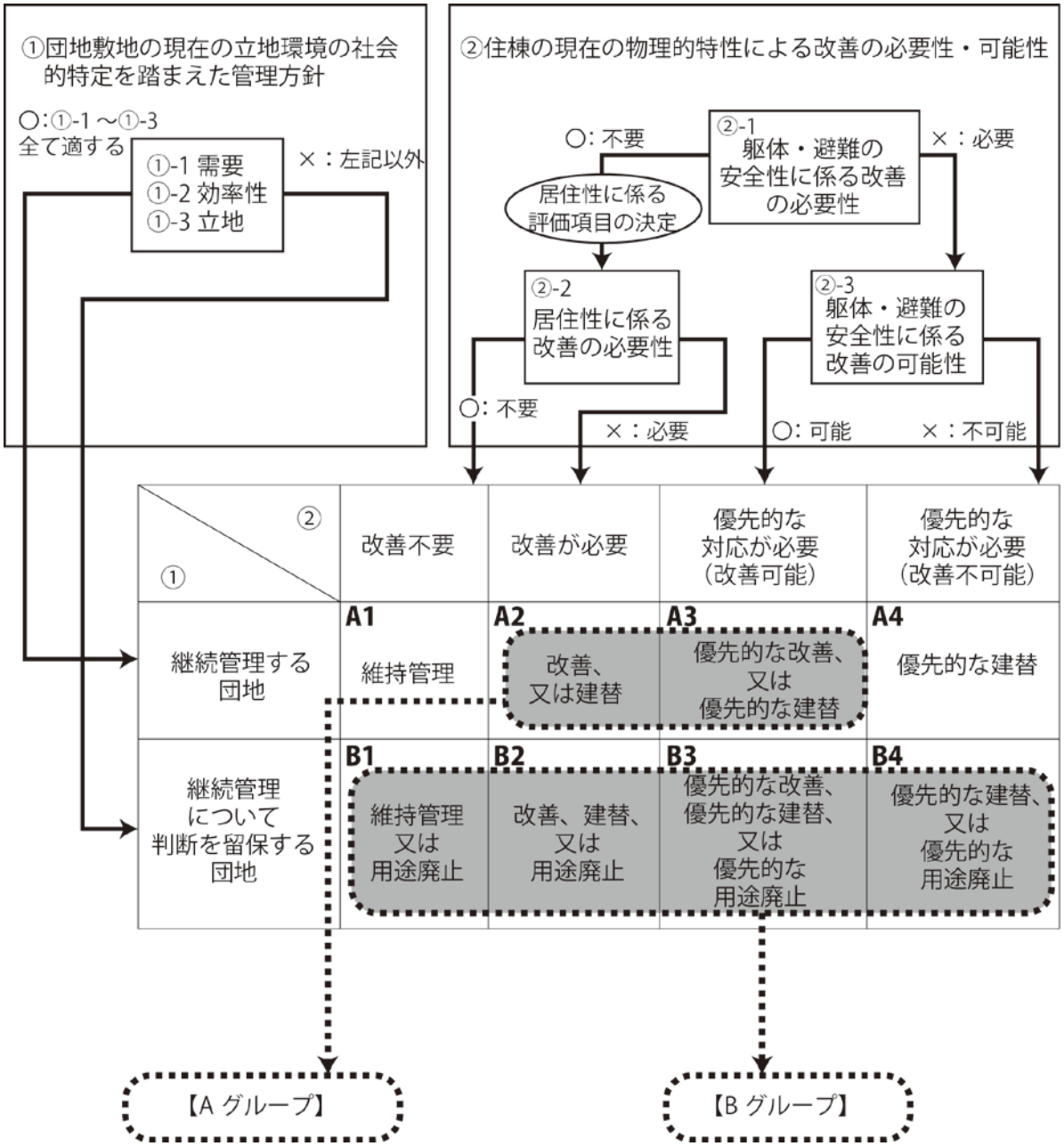
上記の推計戸数を基に、本町の計画・目標年次（2028 年）における町営住宅の目標管理戸数を次のように設定した。

目標管理戸数（2028 年）：189 戸

（２）１次判定

１ 次判定では、①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針、②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の２段階の検討から事業手法を仮設定する。

■1 次判定フロー



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

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を下記の判定基準で判定する。

■1 次判定①の判定基準

①-1 需要	
判定手法	入居率と募集倍率により需要が高い団地かどうかを判定する。 ×：入居率が 70%以下、（用途廃止を想定した）政策空家がある、または募集倍率が 1.0 未満の団地 ○:上記以外（政策空家がない「募集なし」も含む）

①-2 効率性	
判定手法	一定規模以上の敷地面積がなければ、建替を考えた場合非効率であること、また、長期間活用していくため、借地等の条件があるのか、敷地規模や借地等の条件が適当かどうかを判定する。 ×：敷地面積が 1,000 ㎡未満、または借地等の長期間の活用が困難な条件がある。 ○：上記以外

①-3 立地		
判定手法	a. 利便性	公共交通機関や生活利便施設、教育施設等が団地敷地と近接しており、利便性が高い敷地かどうかを判定する。 ○：団地から 800m圏内（徒歩圏）に学校（小・中・高等学校・その他各種学校）、医療機関（病院、診療所）、福祉施設（高齢者施設、子育て関連施設等）のうち 2 種類以上が立地している。 ×：上記以外
	b. 地域バランス	近隣に団地がなく、地域の公営住宅等の需要を支える唯一の団地かどうかを判定する。 ○：団地周辺 500m圏が隣接する団地と重複しない。 ×：上記以外
	c. 災害危険区域等の内外	団地敷地が災害危険区域等に該当するかどうかを判定する。 ×：土砂災害警戒区域内 ○：上記以外
	○：a 又は b が○、かつ c が○の団地 ×：上記以外	

上記①-1、①-2、①-3 の結果から、次を 1 次判定①の判定結果とする。

○（継続管理する団地）：①-1、①-2、①-3 の全てが○

×（継続管理について判断を留保する団地）：上記以外

■1 次判定①の判定結果（その 1）

No.	団地名	棟数	管理戸数	空家戸数	政策空家	入居率	募集倍率	①-1 需要判定結果	敷地面積（㎡）	土地所有区分	①-2 効率性判定結果
1	上谷	17	144	6	50	60%	2.8	×	16,802	公有地	○
2	栄町	1	9	2	0	78%	募集なし	○	673	借地（民有地）	×
3	見城前	3	54	7	0	87%	1.4	○	5,447	公有地	○
4	稗田前	4	60	4	0	93%	3.1	○	7,296	公有地	○

■1 次判定①の判定結果（その 2）

No.	団地名	800m圏内小学校数	800m圏内医療機関数	800m圏内福祉施設数	施設種類数	①-3-a 利便性	①-3-b 地域バランス	①-3-c 災害危険区域等の内外	①-3 立地判定結果 ※1	1 次判定① 団地敷地の立地環境の判定結果 ※2
1	上谷	1	1	4	3	○	×	○	○	×
2	栄町	3	17	13	3	○	○	○	○	×
3	見城前	1	1	4	3	○	×	○	○	○
4	稗田前	0	4	1	2	○	○	○	○	○

※1･･･○：a 又は b が○、かつ c が○の団地
　　×：上記以外
※2･･･○（継続管理する団地）：①-1、①-2、①-3 の全てが○
　　×（継続管理について判断を留保する団地）：上記以外

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的評価について下記の判断基準によって評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

■1 次判定②の判定基準

②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性		
判定手法	a. 躯体の安全性	建築基準法の新耐震基準（昭和 56 年）への適合状況を判定する。 ○：昭和 56 年以降に建設された住棟、または、耐震診断で耐震性を確認し新耐震基準に適合する住棟、または不適合で耐震改修を実施した住棟 ×：昭和 55 年以前の建設で耐震性未確認の住棟 ×：耐震診断で耐震性を確認し不適合で耐震改修未実施の住棟
	b. 避難の安全性	二方向避難の確保、廊下階段の開放性、防火区画の確保が、現在の避難・防火規定に適合しているかどうかを判定する。 ○：避難の安全性が確保されている住棟 ×：避難の安全性が確保されていない住棟
	○：a かつ b が○　**⇒②-2 の判定へ** ×：上記以外　**⇒②-3 の判定へ**	

②-2 居住性に係る改善の必要性		
判定手法	a. 住戸面積	×：戸当たり住戸専用面積が 40 ㎡未満の住棟 ○：上記以外
	b. 水洗トイレ	○：水洗トイレ設置あり ×：水洗トイレ設置なし
	c. 浴室	○：浴室あり ×：浴室なし
	d. 給湯器	○：給湯器設置あり ×：給湯器設置なし
	e. 手すり	○：玄関、トイレ、浴室の 2 か所以上に手すりが設置されている。 ×：上記以外
	快適な生活に必要な居住性の目安として、住戸規模、水洗トイレ、浴室、給湯器、手すりの設置状況にて判定する。 ○：a～d が全て○、かつ e が○または―　**⇒改善不要【A1・B1】** ×：上記以外　**⇒改善が必要【A2・B2】**	

②-3 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	
判定手法	躯体・避難の安全性が確保されていない住棟のうち、耐用年数が残っており、改善の可能性があるかどうかを基準とする。(耐震診断済み又は耐震診断不要な住棟は除く。) ○：未耐震住棟（耐震性未確認のものも含む）のうち耐用年数が 10 年以上残っている住棟　**⇒優先的な対応が必要（改善不要）【A3・B3】** ×：上記以外　**⇒優先的な対応が必要（改善必要）【A4・B4】**

■1 次判定②の判定結果（その 1）

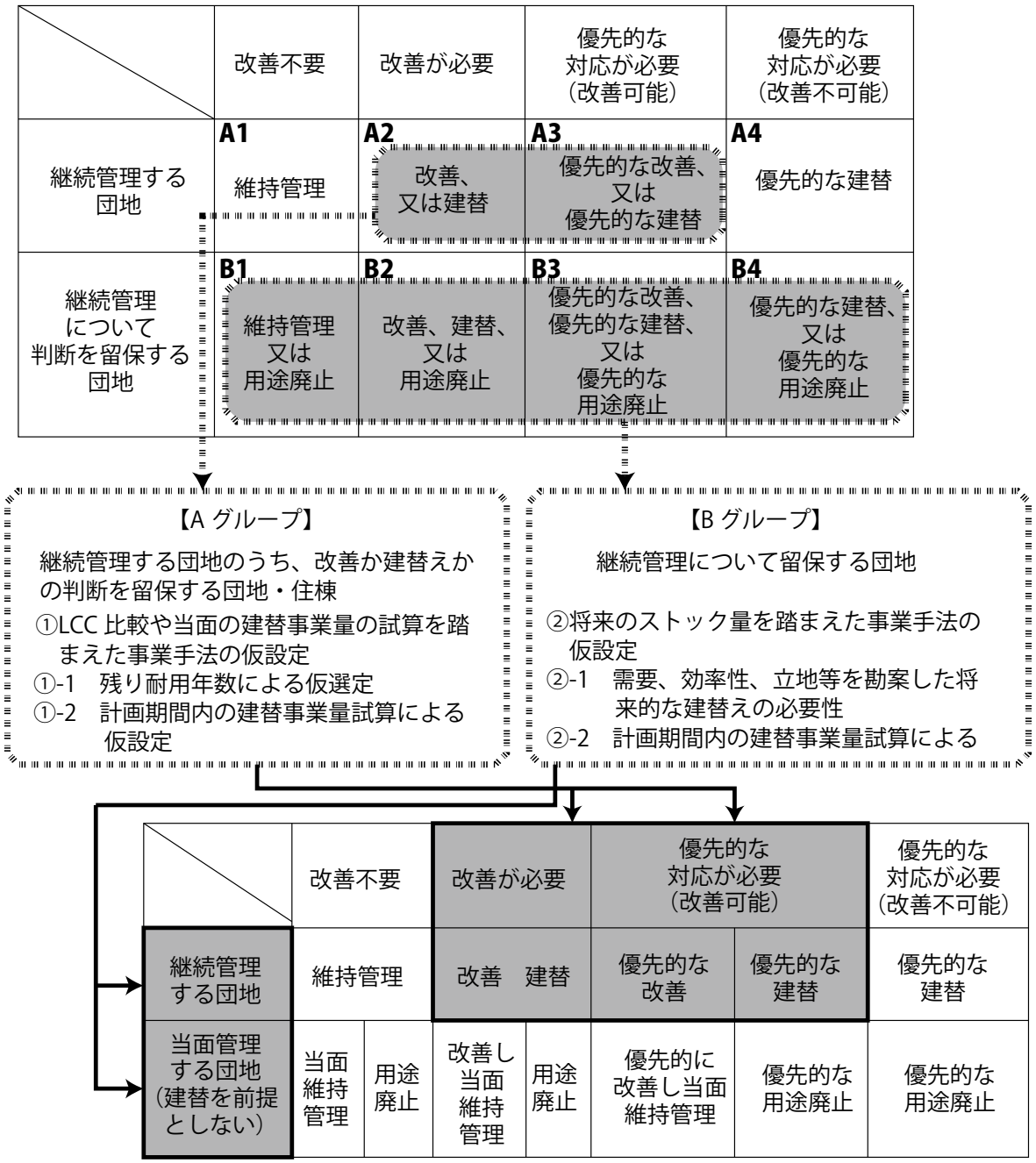
No	団地名	住棟名	戸数	階数	構造	建設年度	経過年数	耐用年数（改善前）	残り耐用年数（改善前）	1 次判定①の結果	躯体の安全性	避難の安全性	②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性判定結果	住戸専用面積（㎡）	②-1-a 住戸面積	②-1-b 水洗トイレ	②-1-c 浴室	②-1-d 給湯器	②-1-e バリアフリー	②-2 居住性に係る改善の必要性の判定結果	②-3 躯体・避難の安全に係る改善の可能性の判定結果	1 次判定の結果	
1	上谷	1	6	2	簡耐二	1972	46	45	-1	×	×	—	×	42.7	○	×	○	×	×	×	×	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
1	上谷	2	6	2	簡耐二	1972	46	45	-1	×	×	—	×	42.7	○	×	○	×	×	×	×	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
1	上谷	3	6	2	簡耐二	1972	46	45	-1	×	×	—	×	42.7	○	×	○	×	×	×	×	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
1	上谷	4	6	2	簡耐二	1972	46	45	-1	×	×	—	×	39.3	×	×	○	×	×	×	×	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
1	上谷	5	4	2	簡耐二	1972	46	45	-1	×	×	—	×	64.1	○	×	○	×	×	×	×	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
1	上谷	6	4	2	簡耐二	1972	46	45	-1	×	×	—	×	64.1	○	×	○	×	×	×	×	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
1	上谷	7	4	2	簡耐二	1972	46	45	-1	×	×	—	×	58.9	○	×	○	×	×	×	×	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
1	上谷	8	6	2	簡耐二	1974	44	45	1	×	×	—	×	55.4	○	×	○	×	×	×	×	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
1	上谷	9	6	2	簡耐二	1974	44	45	1	×	×	—	×	49.6	○	×	○	×	×	×	×	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
1	上谷	10	6	2	簡耐二	1974	44	45	1	×	×	—	×	55.4	○	×	○	×	×	×	×	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
1	上谷	11	6	2	簡耐二	1974	44	45	1	×	×	—	×	49.6	○	×	○	×	×	×	×	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
1	上谷	12	6	2	簡耐二	1974	44	45	1	×	×	—	×	55.4	○	×	○	×	×	×	×	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
1	上谷	13	6	2	簡耐二	1974	44	45	1	×	×	—	×	49.6	○	×	○	×	×	×	×	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
1	上谷	A-1	24	4	耐火	1973	45	50	5	×	○	○	○	44.6	○	○	○	×	×	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
1	上谷	A-2	24	4	耐火	1973	45	50	5	×	○	○	○	51.2	○	○	○	×	×	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
1	上谷	B-1	12	3	耐火	1991	27	50	23	×	○	○	○	51.0 （2） 64.0 （4） 64.6 （6）	○	○	○	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
1	上谷	B-2	12	3	耐火	1991	27	50	23	×	○	○	○	51.0 （2） 64.0 （4） 64.6 （6）	○	○	○	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
2	栄町	1	9	3	耐火	1975	43	50	7	×	○	○	○	59.4	○	○	○	×	×	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
3	見城前	1	6	2	簡耐二	1975	43	45	2	○	○	—	○	49.6	○	○	○	×	×	×	—	A2	改善、又は建替
3	見城前	B-1	24	4	耐火	1977	41	50	9	○	○	○	○	51.3	○	○	○	×	×	×	—	A2	改善、又は建替
3	見城前	B-2	24	4	耐火	1979	39	50	11	○	○	○	○	57.0	○	○	○	×	×	×	—	A2	改善、又は建替
4	稗田前	A-1	24	4	耐火	1980	38	50	12	○	○	○	○	57.0	○	○	○	×	×	×	—	A2	改善、又は建替
4	稗田前	A-2	24	4	耐火	1981	37	50	13	○	○	○	○	57.0	○	○	○	×	×	×	—	A2	改善、又は建替
4	稗田前	B-1	5	2	簡耐二	1980	38	45	7	○	○	—	○	63.1	○	○	○	×	×	×	—	A2	改善、又は建替
4	稗田前	B-2	7	2	簡耐二	1981	37	45	8	○	○	—	○	64.9	○	○	○	×	×	×	—	A2	改善、又は建替

※耐火構造の公営住宅法による耐用年数は 70 年であるが、改善前の耐用年数（長寿命型改善を実施しない場合に想定される管理期間）は 50 年とし、改善実施後に 70 年に延長するものと設定する。

（３）2 次判定

1 次判定の結果により、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A グループ：継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟、B グループ：継続管理について判断を留保する団地）として、次の 2 段階の検討から事業手法を仮設定する。

■2 次判定フロー



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、継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地（A グループ）と判定された住戸について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定する。

①-1　ライフサイクルコスト（LCC）の比較による仮設定

継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地（A グループ）の住棟を次の判定基準で事業手法を仮設定する。

■2 次判定①-1 の判定基準

・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（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定する。

ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法

1 棟の LCC 縮減効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）

LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）

LCC（計画後）＝（建設費＋改善非＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）

①-2　計画期間内の建替事業量試算による仮設定

①-1 において「建替え継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地（A グループ）の住棟を次の判定基準で事業手法を仮設定する。

■2 次判定①-2 の判定基準

・「建替」及び「改善または建替」と仮設定した住棟全てを計画期間内に建替えた場合の事業量を算出する。
・過去の実績等から、計画期間内に実施可能な建替事業量を試算する。
・優先順位の高いものから計画期間内の「建替」と仮設定する。

■2 次判定①の結果

No	団地名	住棟名	戸数	1 次判定の結果		LCC 縮減効果（千円/年）	①-1 ライフサイクルコストの比較による仮設定	判定理由	①-2 建替事業を踏まえた事業手法の仮設定
3	見城前	1	6	A2	改善、又は建替	180	改善	改善事業を実施する方がライフサイクルコストが縮減	改善
3	見城前	B-1	24	A2	改善、又は建替	1,928	改善	改善事業を実施する方がライフサイクルコストが縮減	改善
3	見城前	B-2	24	A2	改善、又は建替	1,890	改善	改善事業を実施する方がライフサイクルコストが縮減	改善
4	稗田前	A-1	24	A2	改善、又は建替	1,913	改善	改善事業を実施する方がライフサイクルコストが縮減	改善
4	稗田前	A-2	24	A2	改善、又は建替	2,103	改善	改善事業を実施する方がライフサイクルコストが縮減	改善
4	稗田前	B-1	5	A2	改善、又は建替	150	改善	改善事業を実施する方がライフサイクルコストが縮減	改善
4	稗田前	B-2	7	A2	改善、又は建替	210	改善	改善事業を実施する方がライフサイクルコストが縮減	改善

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1 次判定において、継続管理ついて判断を留保する団地（B グループ）と判定された住棟について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定する。

②-1　需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替の必要性

継続管理について判断を留保する団地（B グループ）の住棟について、1 次判定の需要、効率性、立地等を再度勘案し、将来的な活用の優先順位から、「継続管理する団地」または「当面管理する団地」を設定する。

■2 次判定②-1 の判定基準

・1 次判定の需要、効率性、立地等の判定を用いた優先順位を次のように設定する。

優先順位 1：需要が○、かつ効率性が○　　→　継続管理する団地

優先順位 2：需要が○、かつ立地等が○
優先順位 3：需要が×、かつ効率性と立地等が○
優先順位 4：需要、効率性、立地等の○が 1 つ以下
} 当面管理する団地

②-2　計画期間内の建替事業量試算による仮設定

本町のストック推計においては、将来的にストックが余剰すると見込まれるため、②-1 により「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定した団地のうち、次の団地については、「用途廃止」とし、それ以外の団地については「当面維持管理」と仮設定する。

■2 次判定②-2 の判定基準

・既に耐用年数を超過している住棟については、「用途廃止」または「優先的な用途廃止」と仮設定する。
・耐用年数が残っている住棟のうち、改善が必要な住棟については、「改善し当面維持管理」または「優先的に改善し当面維持管理」と仮設定する。
・長寿命化を既に実施している（外壁と屋根の両方）住棟については、「当面維持管理」と仮設定する。

■2 次判定②の結果

No	団地名	住棟名	戸数	階数	構造	建設年度	経過年数	耐用年数（改善前）	残り耐用年数（改善前）	1 次判定の結果		需要	効率性	立地	優先順位	②-1 需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替の必要性	近年の改善状況	耐用年数（H29 までの改善後）	残り耐用年数（H29 までの改善後）	2 次判定結果
1	上谷	1	6	2	簡耐二	1972	46	45	-1	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		45	-1	用途廃止
1	上谷	2	6	2	簡耐二	1972	46	45	-1	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		45	-1	用途廃止
1	上谷	3	6	2	簡耐二	1972	46	45	-1	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		45	-1	用途廃止
1	上谷	4	6	2	簡耐二	1972	46	45	-1	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		45	-1	用途廃止
1	上谷	5	4	2	簡耐二	1972	46	45	-1	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		45	-1	用途廃止
1	上谷	6	4	2	簡耐二	1972	46	45	-1	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		45	-1	用途廃止
1	上谷	7	4	2	簡耐二	1972	46	45	-1	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		45	-1	用途廃止
1	上谷	8	6	2	簡耐二	1974	44	45	1	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		45	1	改善して当面維持管理
1	上谷	9	6	2	簡耐二	1974	44	45	1	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		45	1	改善して当面維持管理
1	上谷	10	6	2	簡耐二	1974	44	45	1	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		45	1	改善して当面維持管理
1	上谷	11	6	2	簡耐二	1974	44	45	1	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		45	1	改善して当面維持管理
1	上谷	12	6	2	簡耐二	1974	44	45	1	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		45	1	改善して当面維持管理
1	上谷	13	6	2	簡耐二	1974	44	45	1	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		45	1	改善して当面維持管理
1	上谷	A-1	24	4	耐火	1973	45	50	5	B2	改善、建替、又は用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地	H10:外壁防露、H27:給水設備改修	50	5	改善して当面維持管理
1	上谷	A-2	24	4	耐火	1973	45	50	5	B2	改善、建替、又は用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地	H25:外壁断熱化・屋上防水断熱化・バルコニー改修、H27:給水設備改修	50	5	改善して当面維持管理
1	上谷	B-1	12	3	耐火	1991	27	50	23	B1	維持管理、又は用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		50	23	改善して当面維持管理
1	上谷	B-2	12	3	耐火	1991	27	50	23	B1	維持管理、又は用途廃止	×	○	○	3	当面管理する団地		50	23	改善して当面維持管理
2	栄町	1	9	3	耐火	1975	43	50	7	B2	改善、建替、又は用途廃止	○	×	○	2	当面管理する団地	H3:防水改修、H9:受水槽用水ポンプ取替、H22:耐震改修、H26:屋上防水断熱化	50	7	改善して当面維持管理

※耐火構造の公営住宅法による耐用年数は 70 年であるが、改善前の耐用年数（長寿命型改善を実施しない場合に想定される管理期間）は 50 年とし、改善実施後に 70 年に延長するものと設定する。

（４）3 次判定

3 次判定では、1 次・2 次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見通しを検討した上で、計画期間内に実施可能な事業手法を決定する。

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 次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的な検討を行う。

■3 次判定①（集約・再編等の可能性に関して検討した団地）

No	団地名	住棟名	棟数	戸数	建設年度	2 次判定結果	3 次判定結果	変更理由
1	上谷	8～13	6	36	1974	優先的な建替	優先的な用途廃止	町全体の必要戸数の調整により、「用途廃止」とする。

②事業量の試算及び事業実施時期の調整

中長期的な期間（2019～2048 年）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量及び事業費が偏在とならないように事業実施時期を調整して、各事業の実施時期を決定する。

＜事業費の試算＞

中長期的な期間における各事業費用について、下記の点に留意しつつ、今後の見通しを立てるものとする。

改善事業	・経過年数と構造に応じて、必要性の高いものから改善事業を実施するものと仮定する。 ・改善内容は、長寿命化を図る屋根及び外壁の改善、給排水設備の改善とし、水洗トイレ、風呂、給湯器等は、入居者が設置している場合もあるため、住戸規模、トイレ、風呂、給湯器、バリアフリー化といった居住性に係る改善については建替え時に対応するものとする。
建替事業	・「建替」と仮設定した住棟については、経過年数と構造に応じて必要性の高いものから順に建替事業に着手するものとする。 ・「建替」と判定した住棟のうち、長寿命化を図る可能性のあるものについては、改善し当面活用するものとする。 ・建替時に必要に応じて戸数を減少させるなど、適正管理戸数との調整を図る。

＜事業実施時期等の調整＞

事業時期が集中し、円滑に事業を実施することが困難と判断されるものについては、事業実施時期を調整するものとする。

■3 次判定②（事業量や事業実施時期から調整した団地）

No	団地名	住棟名	棟数	戸数	建設年度	2 次判定結果	3 次判定結果	変更理由
3	見城前	1	1	6	1975	改善	維持管理	次期用途廃止を目論み、今期は「維持管理」とする。
4	稗田前	B-1	1	5	1980	改善	維持管理	次期用途廃止を目論み、今期は「維持管理」とする。
4	稗田前	B-2	1	7	1981	改善	維持管理	次期用途廃止を目論み、今期は「維持管理」とする。

③長期的な管理の見通しの作成

検討した事業実施時期を基に、長期的な管理の見通し（2019～2048 年までの 30 年間）を作成する。

今後の人口動向から必要戸数は減少すると想定し、次期（2029～2038 年）以降に耐用年数を超過する住宅は、「建替」ではなく「用途廃止」とし、不足分については民間賃貸住宅の空き室等の活用等を検討するものとする。

また、次期以降の実施計画については、社会情勢や住宅ストック状況の変化を踏まえて、長寿命化計画を再検討するものとする。

■長期的な管理の見通し

No	団地名	住棟名	戸数	構造	建設年度	2019～2028 年の実施計画	2029～2038 年の実施計画	2039～2048 年の実施計画
1	上谷	1	6	簡耐二	1972	用途廃止	—	—
1	上谷	2	6	簡耐二	1972	用途廃止	—	—
1	上谷	3	6	簡耐二	1972	用途廃止	—	—
1	上谷	4	6	簡耐二	1972	用途廃止	—	—
1	上谷	5	4	簡耐二	1972	用途廃止	—	—
1	上谷	6	4	簡耐二	1972	用途廃止	—	—
1	上谷	7	4	簡耐二	1972	用途廃止	—	—
1	上谷	8	6	簡耐二	1974	用途廃止	—	—
1	上谷	9	6	簡耐二	1974	用途廃止	—	—
1	上谷	10	6	簡耐二	1974	用途廃止	—	—
1	上谷	11	6	簡耐二	1974	用途廃止	—	—
1	上谷	12	6	簡耐二	1974	用途廃止	—	—
1	上谷	13	6	簡耐二	1974	用途廃止	—	—
1	上谷	A-1	24	耐火	1973	改善	維持管理	用途廃止
1	上谷	A-2	24	耐火	1973	改善	維持管理	用途廃止
1	上谷	B-1	12	耐火	1991	改善	改善	維持管理
1	上谷	B-2	12	耐火	1991	改善	改善	維持管理
2	栄町	1	9	耐火	1975	改善	維持管理	用途廃止
3	見城前	1	6	簡耐二	1975	維持管理	用途廃止	—
3	見城前	B-1	24	耐火	1977	改善	維持管理	維持管理
3	見城前	B-2	24	耐火	1979	改善	維持管理	維持管理
4	稗田前	A-1	24	耐火	1980	改善	維持管理	維持管理
4	稗田前	A-2	24	耐火	1981	改善	維持管理	維持管理
4	稗田前	B-1	5	簡耐二	1980	維持管理	用途廃止	—
4	稗田前	B-2	7	簡耐二	1981	維持管理	用途廃止	—
					建替	0 戸	0 戸	0 戸
					改善	177 戸	24 戸	0 戸
					維持管理	18 戸	153 戸	120 戸
					用途廃止	72 戸	18 戸	57 戸
					計	267 戸	195 戸	177 戸

④計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施する予定事業を次の通り決定する。

■本計画期間における事業手法

No	団地名	住棟名	戸数	構造	建設年度	1次判定結果		2次判定結果	3次判定結果	変更理由
1	上谷	1	6	簡耐二	1972	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	
1	上谷	2	6	簡耐二	1972					
1	上谷	3	6	簡耐二	1972					
1	上谷	4	6	簡耐二	1972					
1	上谷	5	4	簡耐二	1972					
1	上谷	6	4	簡耐二	1972					
1	上谷	7	4	簡耐二	1972					
1	上谷	8	6	簡耐二	1974	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	改善して当面維持管理	優先的な用途廃止	町全体の必要戸数の調整により、「用途廃止」とする。
1	上谷	9	6	簡耐二	1974					
1	上谷	10	6	簡耐二	1974					
1	上谷	11	6	簡耐二	1974					
1	上谷	12	6	簡耐二	1974					
1	上谷	13	6	簡耐二	1974					
1	上谷	A-1	24	耐火	1973	B2	改善、建替、又は用途廃止	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理	
1	上谷	A-2	24	耐火	1973	B2	改善、建替、又は用途廃止	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理	
1	上谷	B-1	12	耐火	1991	B2	維持管理、又は用途廃止	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理	
1	上谷	B-2	12	耐火	1991	B2	維持管理、又は用途廃止	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理	
2	栄町	1	9	耐火	1975	B2	改善、建替、又は用途廃止	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理	
3	見城前	1	6	簡耐二	1975	A2	改善、又は建替	改善	維持管理	次期用途廃止を目論み、今期は「維持管理」とする。
3	見城前	B-1	24	耐火	1977	A2	改善、又は建替	改善	改善	
3	見城前	B-2	24	耐火	1979	A2	改善、又は建替	改善	改善	
4	稗田前	A-1	24	耐火	1980	A2	改善、又は建替	改善	改善	
4	稗田前	A-2	24	耐火	1981	A2	改善、又は建替	改善	改善	
4	稗田前	B-1	5	簡耐二	1980	A2	改善、又は建替	改善	維持管理	次期用途廃止を目論み、今期は「維持管理」とする。
4	稗田前	B-2	7	簡耐二	1981	A2	改善、又は建替	改善	維持管理	次期用途廃止を目論み、今期は「維持管理」とする。

１．点検の実施方針

公営住宅等の点検については、公営住宅等に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」の中で有効に機能するよう、次のように実施方針を設定する。

（１）定期点検

・法令に基づく適切な法定点検を実施する。
・法定点検の対象外となる住棟（100 ㎡未満の住棟等）については、建築基準法第 12 条の規定に準じ、同様の点検を実施するものとする。

（２）日常点検

・外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、法定点検とは別に、年に一度程度、定期的に日常点検を実施する。
・点検項目は、「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）」を参考に実施する。
・日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の事業主体の担当者等による実施も可能な簡便なものとする。
・法定点検にはない点検項目（遊具、外構、自転車置き場等）については、適切な維持管理のため、日常点検において点検し、状況把握するものとする。

（３）入退去時の点検

・定期点検、日常点検では把握することが困難な部位（入居者が専用的に使用するバルコニー等や、住宅内部に立ち入る必要がある住宅内の設備等）については、入居者の退去時に点検を実施し、点検記録を蓄積するものとする。

（４）点検記録のデータベース化

・定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録については、それぞれデータベース化し、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう整備するものとする。

■日常点検項目一覧（参考）

＜耐火・準耐火建築物＞

（「公営住宅等日常点検マニュアル H28 年 8 月（国土交通省住宅局住宅総合整備課」より）

■敷地及び地盤

点検部位	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	

■建築物の外部

点検部位	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	

■屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ）屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

■避難施設等

点検部位	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	★

■建築設備（給水設備及び排水設備）

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ）給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
ウ）排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

２．計画修繕の実施方針

計画修繕については、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、次のように実施方針を設定する。

（１）計画修繕の内容と実施時期

・住棟の劣化状況等から判断し、修繕の必要性の高いものから順に実施する。
・「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）H28 年 8 月（国土交通省住宅局住宅総合整備課」の修繕周期表を参考に、住棟別に計画修繕の内容と実施時期を調整する。
・近い将来に用途廃止や建替の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理するものとし、長寿命化を図るべき住棟を優先的に修繕するものとする。

（２）工事の効率化・コスト削減

・同じ団地内の住棟については同時期に修繕したり、建設時期の近い住棟については工事時期を分散させたりすることで、工事の効率化やコスト削減を図る。

（３）点検や実情を踏まえた修繕の実施

・点検の結果、他の住棟と比較して劣化が進行していない住棟については、修繕時期を延期するなど、実際の住棟の状況を十分に踏まえて計画修繕を実施するものとする。

（４）修繕記録のデータベース化

・修繕を実施した内容についてデータベース化し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう整備に努める。

■修繕周期表（参考）

（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）H28 年 8 月（国土交通省住宅局住宅総合整備課」より）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1　屋根防水										
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	③			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		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			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④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	③			○		
2　床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3　外壁塗装等										
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	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、ﾊﾞﾙｺﾆｰ等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4　鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング	－			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装	－			○		
5　建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12 年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類（メータボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6　共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7　給水設備										
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	① ⑤		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	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		○			
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	③		○			
		取替	15 年		③		○			
8　排水設備										
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	①		○			
		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	① ④ ⑤		○			
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	① ④ ⑤		○			
		取替	50 年	鋳鉄管	①		○			
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	①		○			
		取替	30 年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
9　ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	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	①		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
１０　空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年		③		○			
１１　電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年 ～6 年		－	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30 年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年		③		○			
１２　情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等　※同軸ケーブルを除く	取替	15 年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	
１３　消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		③	○				
１４　昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年		③				○	
	全構成機器	取替	30 年		③				○	
１５　立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	２段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	
１６　外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		①	○			○	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
１７　仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	－					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	－					
１８　専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参照文献凡例

① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）

② ＵＲ賃貸住宅の長寿命化に関する計画（ＵＲ／2014 年 4 月）

③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008 年 6 月）

④ 建築編　マンションの維持修繕技術（平成 19 年度版）（(社）高層住宅管理業協会／2007 年 10 月）

⑤ 平成 17 年版　建築物のライフサイクルコスト　国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005 年 9 月）

⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度　長期修繕計画作成の手引き（(社）高層住宅管理業協会　マンション保全センター／2010 年 7 月）

３．改善事業の実施方針

改善事業については、安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型の４つの区分とし、住棟別に必要性や効果による優先順位を考慮し、適切な改善事業を実施する。

（１）長寿命化型改善事業

一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟においては、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上の観点から予防保全的な改善を実施するものとする。

計画期間内における長寿命化型改善の具体的な工事の部位は、主に屋根、外壁、各種配管等とし、各部位の耐久性や防水性、耐熱性能等を向上させる工事とする。

【実施内容例】

外壁改修、屋上防水改修、給水管改修、排水管改修　等

（２）居住性向上型改善事業

今後も引き続き活用を図る住棟については、住戸・住棟設備の機能向上のための改善を実施し、居住性を向上させる。

計画期間内に実施する改善の内容としては、主に給湯設備の整備等とし、間取りの改修等、入居者の調整を伴う改善については、建替え時に対応するものとする。

【実施内容例】

給湯設備の整備、電気容量のアップ　等

（３）福祉対応型改善事業

今後も引き続き活用を図る住棟については、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める改善を実施する。

計画期間内に実施する改善の内容としては、主に住戸内及び共用部の手すりの設置等とする。

【実施内容例】

住戸内及び共用部の手すりの設置、住戸内部・共用部の段差解消、
浴室・トイレの高齢者対応　等

（４）安全性確保型改善事業

躯体の安全性を確認した上で、防災性の向上や生活事故防止に配慮した改善を実施する。
計画期間内に実施する改善の内容としては、耐震診断、診断結果に伴う耐震改修等とする。

【実施内容例】

外壁落下防止改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置　等

４．建替事業の実施方針

建替事業の実施に際しては、以下の実施方針に基づき、財政面や環境面へ配慮した住棟の計画を行うとともに、居住者や他の事業主体との連携を十分に図りつつ実施するものとする。

（１）計画段階におけるライフサイクルコストの低減

建替を行う際は、住宅建設における適正なコスト配分の立案とチェックを行うことが必要である。建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄までするまでの建物全生涯に要する費用の総額（建物のライフサイクルコスト）について総合的な評価を行った上で、実際に低減につながるような建築計画をするものとする。

【計画段階におけるライフサイクルコストの低減策】

・建物の維持管理に要する労力を最小限にする、管理しやすい建物の設計を行う。
・徹底的な省エネルギー化を推進し、光熱費の節約を行う。
・建物の各部材の耐用年数を設定・把握し、交換やリニューアルが経済的かつ計画的に行えるよう配慮する。
・建物の長寿命化を推進し、単位時間あたりのコストの低減を図る。

（２）居住者との合意形成

建替や全面的改善の実施に際しては、居住者の移転や仮移転の必要性、工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住戸内への立ち入りなど、居住者の生活に大きな影響を与えることとなる。事業を行う上では、居住者への状況に十分に配慮し、居住者の理解と協力を得ることが重要であり、居住者に対する情報提供と居住者の要望の把握等の取組などについても、検討しておく必要がある。

なお、具体的な対応策については、以下に配慮しながら、個々の団地ごとに事業を進めていくなかで検討していくものとする。

○公平性への配慮

・建替によって従前居住者の利益や負担が異なるため、居住者が不公平感を持つことがないよう配慮して合意形成図る。

○明確な整備方針に基づく対応

・各住棟に対する手法選定の根拠・考え方を明確にする。
・改善の利点や必要性、手法選定の経緯など、十分な説明を行った上での意向調査を実施する。
・整備方針等に基づき、居住者要望（対応できる要望とその資格・要件の明示、公平な対応が前提）への対応を図る。

○居住者のローリングに主眼をおいた事業調整

・仮移転を伴う団地の事業は、入居者にとって負担が大きいため、近接した団地の整備においては、事業スケジュールを調整し、事業が先行する団地に後続する団地の居住者を一部受け入れる等によって、後続の事業を円滑に進めることとする。

○仮移転住宅の確保

・仮移転、再入居により事業を進めていく場合は、事業の終盤まで仮移転住宅が必要と考えられることから、近隣の団地とは事業時期を調整するなど、仮移転住宅の確保に配慮する。

（３）他の事業主体との連携

地域の需要や居住者ニーズに応じた多様な住宅の供給、バランスのとれた地域コミュニティの形成、管理の効率化等を勘案して、相互乗り入れや民間賃貸住宅の借上げ等、管理委託の必要性・可能性についても検討する。

また、公営住宅への福祉的なサポートや、団地の更新を契機として地域整備等を実施していくためには、庁内の地域整備課だけでなく、福祉課との連携も図っていくこととします。

○公共用地の有効利用・地域整備への貢献

・大規模な団地の更新や隣接してその他の公共用地がある場合、団地の居住者の状況や地域の需要（施設・インフラ整備等）を勘案し、土地の有効利用という視点をもった団地整備とともに、福祉施設や公共公益施設等の導入等も視野に入れた地域整備を図ります。

○福祉部局との連携

・高齢者や障害者などの居住の安定を図る上で公営住宅が果たす役割は大きく、また、高齢者のみの世帯の増加や居住形態の多様化によって、福祉施設との併設やグループホームとしての活用など、福祉的サポートの必要性が出てきているため、福祉施策との連携による施設整備も鑑み、地域づくりの視点から事業を推進する。

１．計画修繕・改善事業の実施予定一覧

第４章の１次判定から３次判定までの結果を基に、計画修繕・改善事業について整理した実施予定一覧を次に示す。なお、計画期間内の建替は実施しない。

■計画修繕・改善事業の実施予定一覧

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	経過年数	修繕・改善事業の内容										備考
						H31	O2	O3	O4	O5	O6	O7	O8	O9	O10	
上谷	A-1	24	中層耐火	S48	45				屋上防水 外壁断熱 手すり改修	給水設備 受水槽交換		※2 排水設備 改修				改善
上谷	A-2	24	中層耐火	S48	45							※2 排水設備 改修				改善
上谷	B-1	12	中層耐火	H3	27	排水設備改修（ピット下横管）	給水設備 ポンプ交換							屋上防水 外壁断熱		改善
上谷	B-2	12	中層耐火	H3	27	排水設備改修（ピット下横管）	給水設備 ポンプ交換							屋上防水 外壁断熱		改善
栄町	1	9	中層耐火	S50	43	給水設備 ポンプ交換		外壁断熱 手すり金物 改修							※1給水設備 改修（水槽→直圧）	改善して当面維持管理
見城前	B-1	24	中層耐火	S52	41								※2 排水設備 改修			改善
見城前	B-2	24	中層耐火	S54	39								※2 排水設備 改修			改善
稗田前	A-1	24	中層耐火	S55	38										※2 排水設備 改修	改善
稗田前	A-2	24	中層耐火	S56	37										※2 排水設備 改修	改善

凡例　長寿命化型　居住性向上型　福祉対応型　安全性確保型

※1　工事が可能になった場合、高架水槽を直圧に替える改修工事を行う条件とする。（LCC の縮減効果にもよる）

※2　排水改修は、「定期的に清掃しても排水不良となる場合に、再度調査検討・設計の上工事を実施」とする仮予定とする。

※3　修繕・改善事業費の概算については、H23 年付近を 100 とした場合 H30 年で 120 の建築費指数とした。
H31 年以降の概算費も 120 の指数を使用したものとし、内容についても工事詳細不明の為、目安としての掲載とする。

※4　当該修繕・改修工事の前年度には、規模により調査設計積算業務が発生する。

※5　建築基準法上の定期報告が必要な特定建築物に該当する場合は、建築物・建築設備等について報告を行うが、建築物の状況について詳細な点検報告が必要であり
修繕項目のうち、居住性向上型や安全性確保型等の項目で、既に修繕周期や取替時期を過ぎたものは、点検時に状況を確認の上改めて修繕周期を設定する必要がある。

※6　上段は調査・設計・定期点検等を示し、下段は工事を示す。また、表中数字は経過年数を示す。

２．共同施設に係る事業の実施予定一覧

共同施設に係る事業について整理した実施予定一覧を次に示す。

■共同施設に係る事業の実施予定一覧

団地名	共同施設名	建設年度	維持管理・改善事業の内容									
			H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
上谷	集会所	H3	←			集会施設維持管理						→
上谷	公園	H3	←			遊具等施設維持管理						→
見城前	集会所	S54	←			集会施設維持管理						→
見城前	公園	S54	←			遊具等施設維持管理						→
稗田前	公園A-1側	S55	←			遊具等施設維持管理						→
稗田前	公園A-2側	S56	←			遊具等施設維持管理						→

Ⅶ章．長寿命化のための維持管理による効果

１．ライフサイクルコストの算出

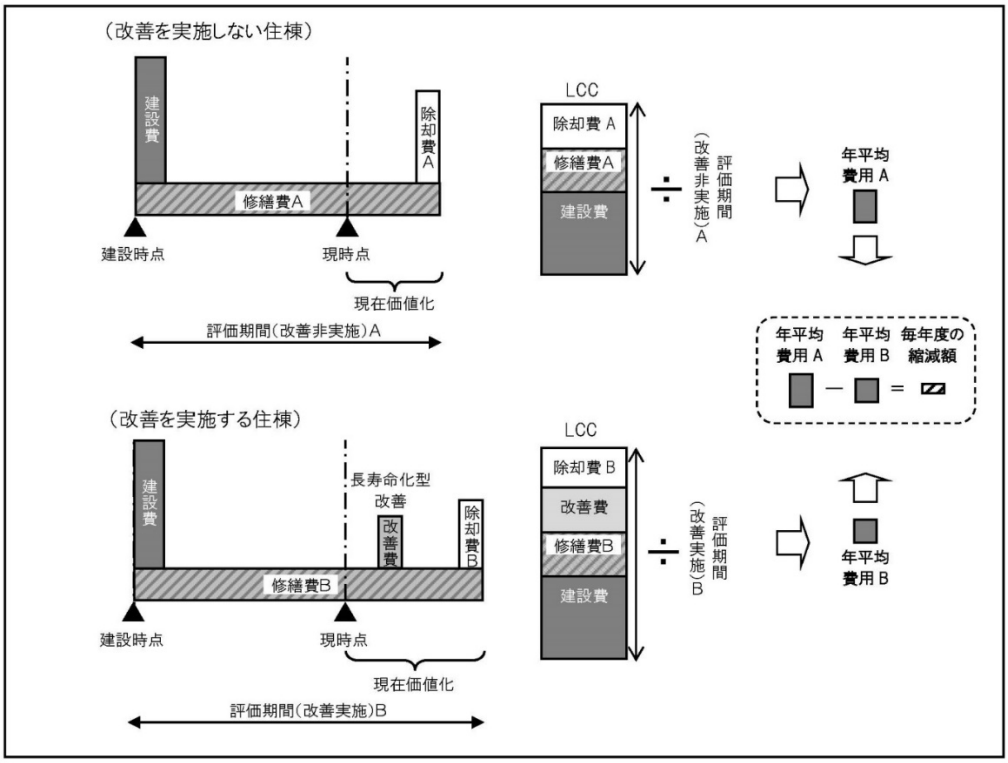
（１）算出の基本的な考え方

長寿命化計画に基づき、長寿命化改善事業を実施した公営住宅等についてライフサイクルコスト（以下 LCC という。）の縮減効果を算出する。

算出方法の考え方は以下の通り。

①1棟のLCC改善効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）
②【LCC（計画前）】＝（建設費＋修繕費＋除却費）※1／評価期間（改善非実施）
※1　公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するコスト
③【LCC（計画後）】＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）※1／評価期間（改善実施）
※2　公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するコスト

■ライフサイクルコスト比較のイメージ



「公営住宅等日常点検マニュアルH28年8月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」より

※　耐火構造の公営住宅法による耐用年数は 70 年であるが、改善前の耐用年数（長寿命型改善を実施しない場合に想定される管理期間）は 50 年とし、改善実施後に 70 年に延長するものと設定する。

（２）ライフサイクルコストの算出結果

長寿命化改善を実施する各住棟別の LCC の算出結果については、下表の通りとなる。算出結果は、長寿命化改善を実施することによる、1 棟当たりの 1 年間におけるコストの縮減金額となる。

■長寿命化改善による LCC 縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果（千円/年）
上谷	A-1	24	中層耐火	S48	415
上谷	A-2	24	中層耐火	S48	1,309
上谷	B-1	12	中層耐火	H3	498
上谷	B-2	12	中層耐火	H3	586
栄町	1	9	中層耐火	S50	115
見城前	B-1	24	中層耐火	S52	1,978
見城前	B-2	24	中層耐火	S54	1,941
稗田前	A-1	24	中層耐火	S55	1,965
稗田前	A-2	24	中層耐火	S56	2,157

２．維持管理によるライフサイクルコストの縮減効果

（１）予防保全的な維持管理等の実施による効果

定期的な点検を実施し、公営住宅等の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、公営住宅等の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストの縮減につながるものとなる。

（２）事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果

上記の長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象としてライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を算出した結果、全ての住棟において、LCC の縮減効果は 0 以上となり、整備による改善効果が期待できる結果となった。