

# 名取市公営住宅等長寿命化計画

改訂版

令和8年2月

名 取 市



# 目次

第1章 長寿命化計画の目的等	1
1 計画改訂の背景・目的等	1
2 計画の概要	4
第2章 公営住宅等の状況	5
1 本市における人口・世帯数の状況	5
2 対象公営住宅	8
3 公営住宅管理状況	9
4 入居者意識	25
5 劣化状況調査	38
6 公営住宅を取り巻く状況の整理	39
第3章 長寿命化に関する基本方針	40
1 公営住宅の課題	40
2 長寿命化に関する基本方針	41
第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	42
1 対象となる公営住宅	43
2 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来管理戸数の推計	44
3 団地別・住棟別手法の選定	48
第5章 実施方針	61
1 点検の実施方針	61
2 計画修繕の実施方針	64
3 改善事業の実施方針	66
4 建替事業の実施方針	70
第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧	71
第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	74
1 新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出	75
2 改善事業におけるライフサイクルコストの算出	75
資料編	77
1 劣化状況（写真）	78



## 第1章 長寿命化計画の目的等

### 1 計画改訂の背景・目的等

#### 1) 計画改訂の背景と目的

##### (1) 計画改訂の背景

本市では、令和2(2020)年3月に改訂した「名取市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、公営住宅の維持管理を進めてきました。計画期間の中間年を経過し、事業の進捗状況を踏まえ、現状及び課題等を新たに整理するとともに、効率的かつ的確な活用手法、改善事業等の見直しが必要になっています。

令和7(2025)年3月現在、市営住宅2団地20棟223戸、復興住宅7団地279棟655戸の合計9団地299棟878戸を管理しています。

また、今後ますます高齢化の進行が見込まれることなど社会経済情勢の変化等を踏まえ、居住に配慮すべき住宅確保要配慮者等のための住宅セーフティネットとしての役割を果たしていくことが求められることから、計画的・効率的に公営住宅及び共同施設等を維持管理していくための計画が必要となっています。

##### (2) 計画改訂の目的

本計画は、平成28(2016)年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、社会情勢及び人口並びに市民ニーズの変化を踏まえつつ、令和2(2020)年3月改訂の「名取市公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行います。公営住宅について適切なマネジメントを行うため、公営住宅の維持管理に関する現状及び課題を明らかにし、市の財政状況を踏まえた効率的かつ的確な活用の方針を定めます。

また、本市が管理する公営住宅において、計画的な予防保全による維持管理を推進することにより長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図り、かつ、将来の需要の見通しに基づいた適切な管理により、公営住宅の良好な居住環境を確保することを目的として改訂します。

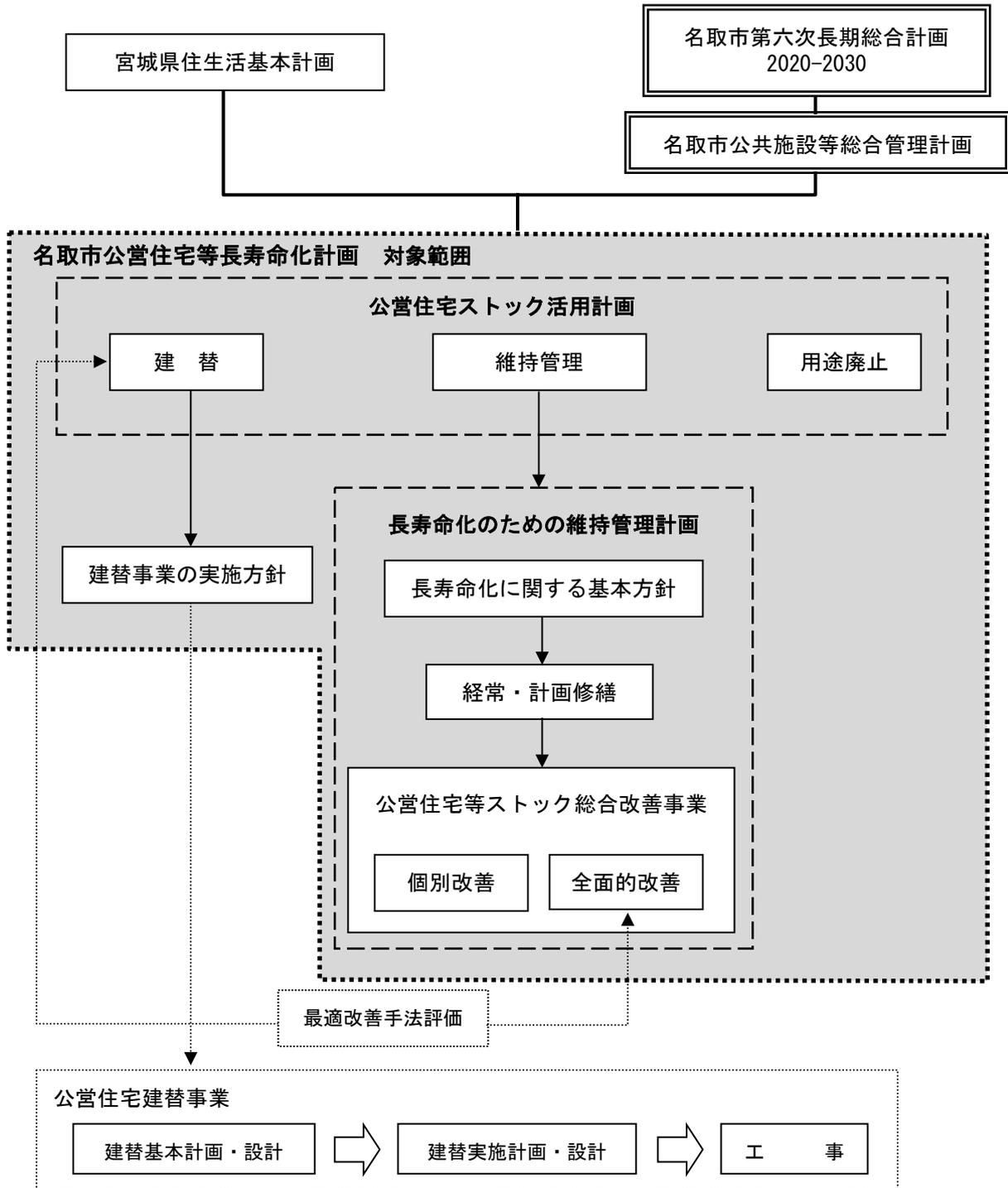
## 2) 計画の位置づけ

本計画は、「名取市第六次長期総合計画 2020-2030」を上位計画とし、公営住宅に係る施策を展開するための指針として位置づけます。

また、本計画は令和4(2022)年9月に一部改訂された「名取市公共施設等総合管理計画」に基づく、公営住宅を対象とした個別施設計画に相当します。

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

### ■計画の位置づけと対象範囲



### 3) 上位・関連計画の整理

#### (1) 名取市第六次長期総合計画 2020-2030

計画期間	令和2(2020)年度から令和12(2030)年度までの11年間
将来像	愛されるふるさと なとり ～共に創る 未来へつなぐ～
将来指標	<p>(1) 人口 全国的な人口減少局面にある中、これまでの本市の総人口は増加傾向にあり、平成30(2018)年10月時点で78,408人となっていますが、令和10(2028)年頃から人口減少に転じると見込まれています。これからも活力あるまちとして発展していくために、少子化対策や移住・定住の促進、健康寿命の延伸など様々な施策を総合的、戦略的に推進することにより、計画最終年度となる令和12(2030)年の目標人口を85,000人とします。</p> <p style="text-align: center;">令和12(2030)年度の目標人口 85,000人</p> <p>(2) 世帯数 移住・定住のための受皿を確保していくこととし、計画最終年度となる令和12(2030)年の世帯数の目標を33,900世帯と設定します。</p> <p style="text-align: center;">令和12(2030)年度の目標世帯数 33,900世帯</p>

#### (2) 名取市公共施設等総合管理計画

計画期間	平成29(2017)年度から令和8(2026)年度までの10年間
目的	少子高齢化の進行については抑制が難しいことから、生産年齢人口の減少に伴う市税等収入の減少や社会保障関係経費の増加なども予想され、公共施設等の維持管理に要する経費については中長期的な視点に立って推計するとともに、その総額をいかに抑制するかについて、予め検討しておく必要があります。
公共施設の管理に関する基本方針	<p>公営住宅に関する記載内容</p> <p>①点検・診断等 施設管理者による日常点検、法定点検、臨時点検に取り組みます。 定期調査報告の対象となっている建築物等については、有資格者による法定点検を実施します。</p> <p>②維持管理・更新等 ・不具合や故障が見つかった場合に、速やかに修繕を行います。 ・「名取市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。 ・入居者の安全に関する事項や法律に義務付けられている事項を優先し、部位ごとの計画保全サイクル及びコスト縮減を勘案しながら計画的な改修を進めます。 ・団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年数までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じた適時適切な対策を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。 ・また、団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、市営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストについて縮減を図ります。 ・予防保全の維持管理の観点から建物の部位や設備については、物理的耐用年数を想定したメンテナンスサイクルに基づき計画的な改修を推進します。</p> <p>③耐震化 すべての団地が耐震基準を満たしています。</p> <p>④統合や廃止等 統合や廃止を予定している施設はありません。</p> <p>⑤管理体制 震災復興事業として整備した復興公営住宅を含め、公営住宅については、宮城県住宅供給公社に管理運営を委託しています。委託管理の状況を把握しながら必要な指導・助言を行います。</p>

## 2 計画の概要

### 1) 計画期間（目標年次）

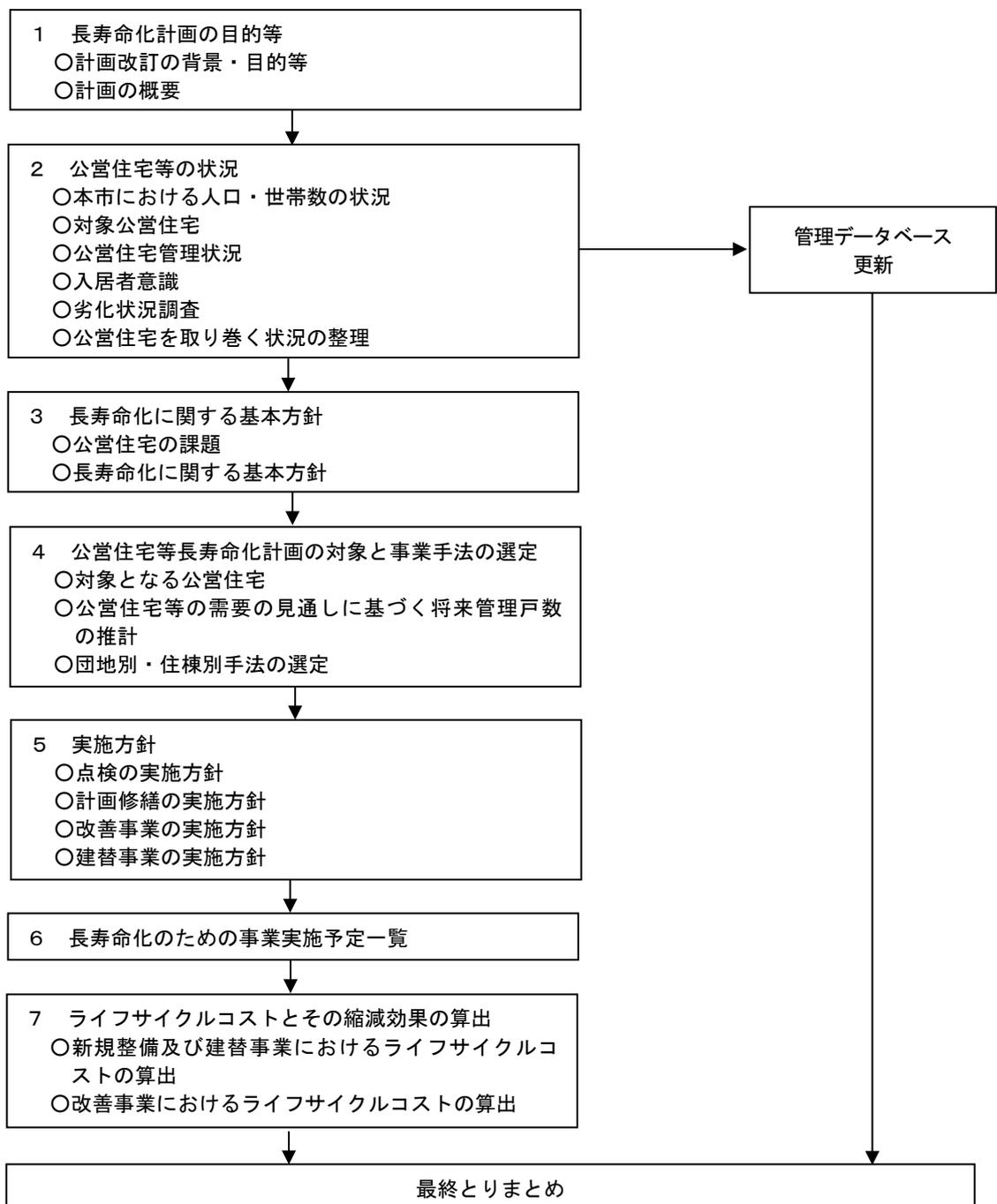
本計画は、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：令和7（2025）年度～令和16（2034）年度 → 目標年次：令和16（2034）年度

### 2) 計画策定の流れ

本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による「公営住宅等長寿命化計画の策定フロー」に基づき改訂します。

#### ■策定の流れ



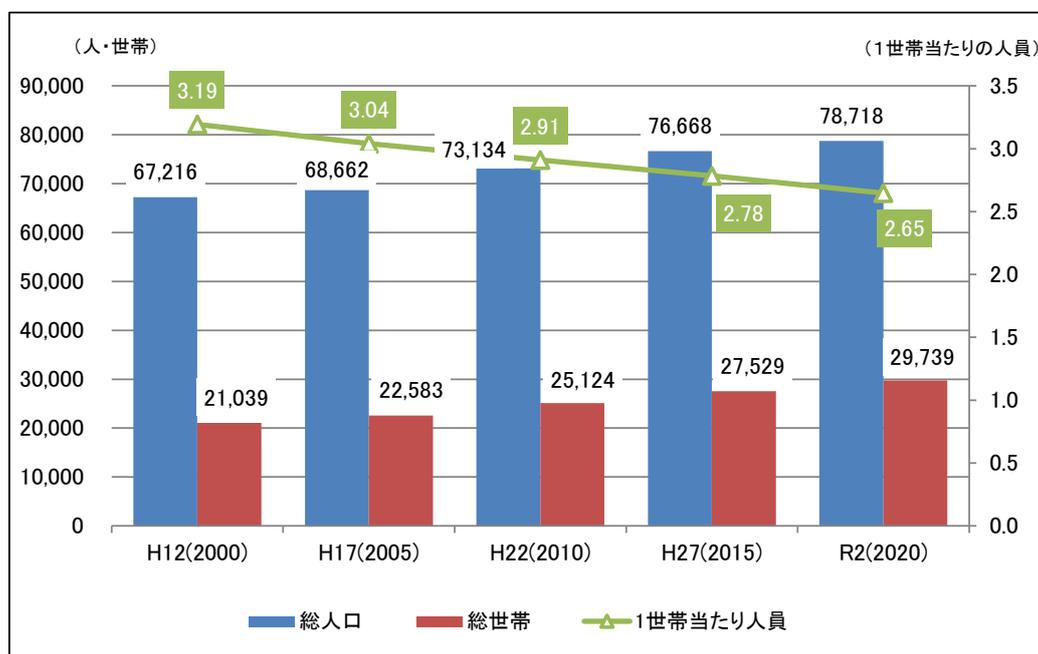
## 第2章 公営住宅等の状況

### 1 本市における人口・世帯数の状況

#### 1) 人口・世帯数の推移

- ・人口の推移をみると、平成12(2000)年では67,216人、令和2(2020)年では78,718人(約17%増)となっており、一貫して増加傾向にあります。
- ・世帯数の推移をみると、平成12(2000)年では21,039世帯、令和2(2020)年では29,739世帯(約14%増)と人口と同様に増加傾向にあります。
- ・一方、世帯当たり人員の推移をみると、平成12(2000)年では3.19人、令和2(2020)年では2.65人となっており、減少傾向にあります。

□人口・世帯数の推移

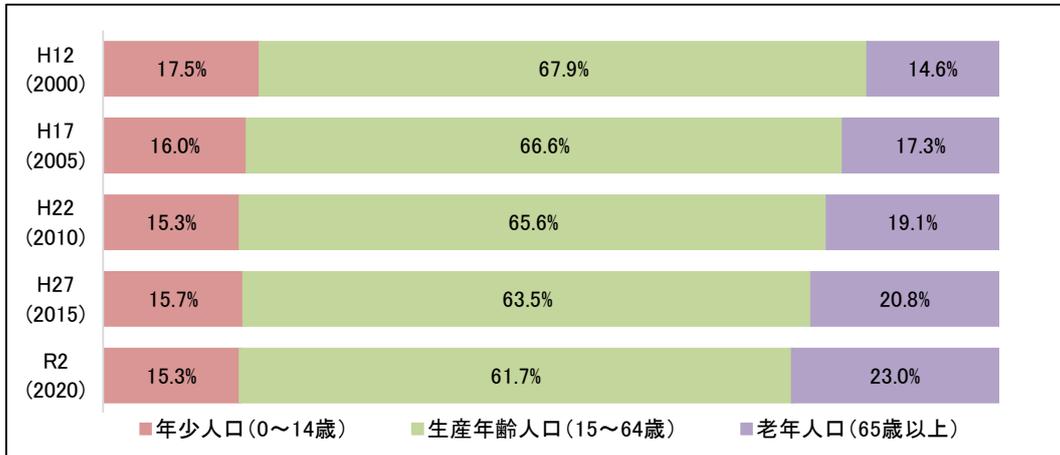


国勢調査

## 2) 年齢3区分別人口割合の推移

- ・年齢3区分別人口割合の推移をみると、年少人口割合は平成12(2000)年で17.5%、令和2(2020)年で15.3%と減少傾向である一方、老年人口割合は平成12(2000)年で14.6%、令和2(2020)年で23.0%と増加傾向であることから少子高齢化が進行している状況です。

□年齢3区分別人口割合の推移



国勢調査

## 3) 世帯構成割合の推移

- ・世帯構成割合の推移をみると、単身世帯は平成12(2000)年で17.8%、令和2(2020)年で25.0%、2人世帯は平成12(2000)年で22.0%、令和2(2020)年で28.1%と増加傾向にあります。
- ・一方、4人以上の世帯は平成12(2000)年で39.5%、令和2(2020)年で26.3%と減少傾向にあります。

□世帯構成割合の推移

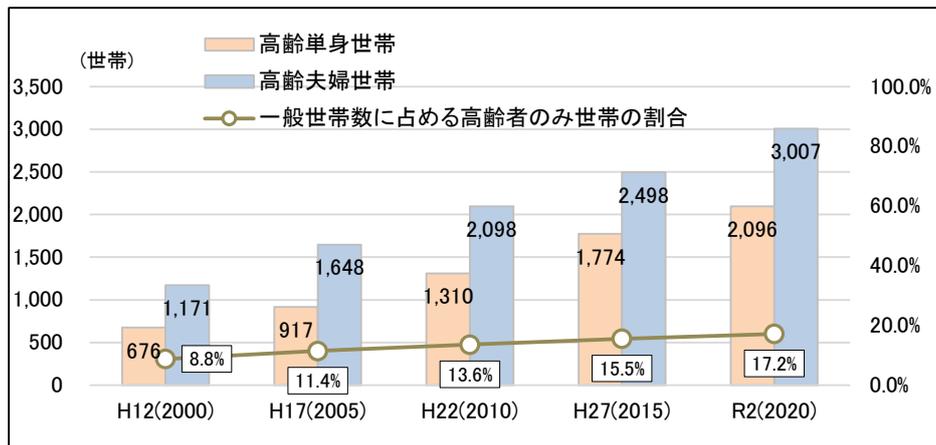


国勢調査

#### 4) 高齢者のみ世帯の推移

- ・高齢者世帯の推移をみると、高齢単身世帯は平成12(2000)年で676世帯、令和2(2020)年で2,096世帯、高齢夫婦世帯は平成12(2000)年で1,171世帯、令和2(2020)年で3,007世帯と増加傾向にあります。
- ・一般世帯数に占める高齢者のみ世帯の割合は、平成12(2000)年の8.8%から令和2(2020)年の17.2%へと大幅に増加しています。

□高齢者のみ世帯数の推移

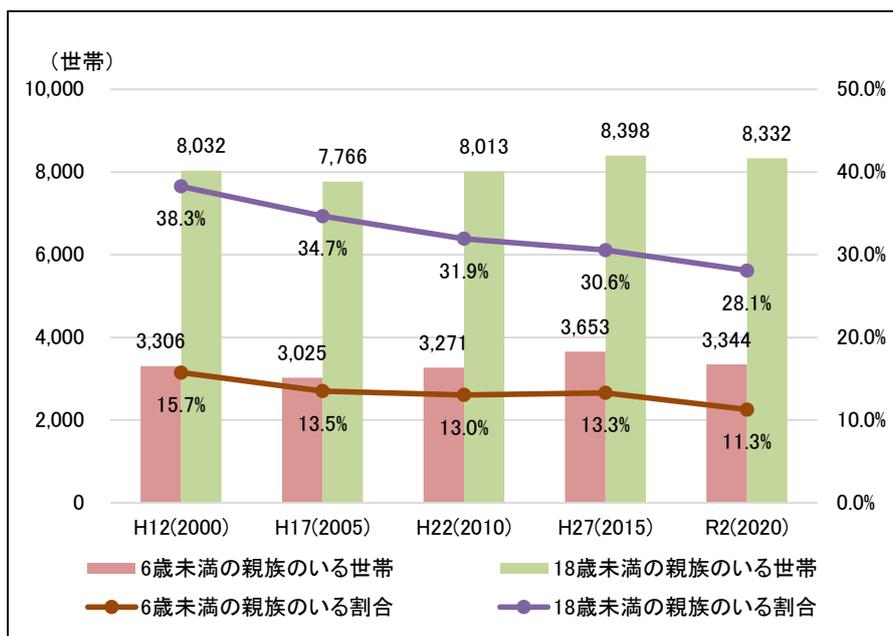


国勢調査

#### 5) 子育て世帯の推移

- ・子育て世帯の推移をみると、6歳未満の親族のいる世帯は平成12(2000)年で3,306世帯(15.7%)、令和2(2020)年で3,344世帯(11.3%)、18歳未満の親族のいる世帯は平成12(2000)年で8,032世帯(38.3%)、令和2(2020)年で8,332世帯(28.1%)となっており、世帯数は横ばいに推移していますが、一般世帯数に占める割合は減少しています。

□子育て世帯数の推移



国勢調査

## 2 対象公営住宅

本市が維持管理する公営住宅9団地299棟878戸を対象とします。

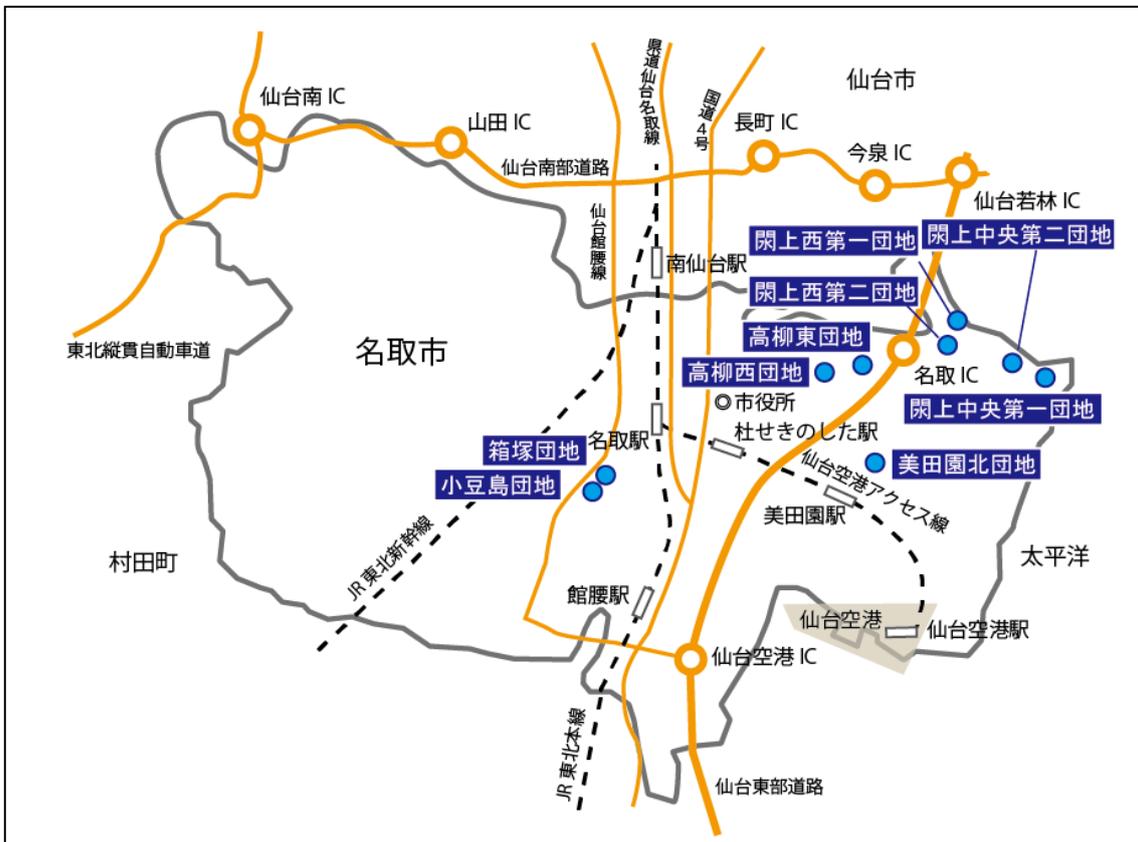
### ■対象公営住宅

名称	所在地	建設年度	構造階数	棟数	戸数
小豆島	箱塚2-7	S45~50	簡2	13	71
		S47~51	耐4	5	88
箱塚	箱塚2-5	H5.6	耐4	2	64
市営住宅 計				20	223
美田園北	美田園北12~16	H26	木造1,2	42	42
	美田園北17-1	H27	耐5	1	50
高柳西	高柳字圭田281	H29	木造1,2	50	50
高柳東	高柳字辻156-1	H29	耐5	1	50
閑上中央第一	閑上中央一丁目19、22	H29	耐6	5	180
閑上中央第二	閑上中央二丁目9~13、36~38	H29.30	木造1,2	61	61
	閑上中央二丁目6、8	H30	耐6	2	105
閑上西第一	閑上西一丁目1~4、6~11	H28,29	木造1,2	90	90
閑上西第二	閑上西二丁目1~5	H29,30	木造1,2	27	27
復興住宅 計				279	655
合計				299	878

[令和7年3月1日現在]

※簡2：簡易耐火構造（2階建）、耐4：耐火構造（4階建）、耐5：耐火構造（5階建）、  
耐6：耐火構造（6階建）、木造1：木造（平屋建）、木造2：木造（2階建）  
出典：（公営住宅の管理 令和6年度版/日本住宅協会）

### ■対象住宅位置図



### 3 公営住宅管理状況

#### 1) 立地及び敷地条件

##### (1) 立地

- ・小豆島団地と箱塚団地は第一種中高層住居専用地域と準住居地域の2つの地域地区に渡っており、美田園北団地、閑上中央第一団地、閑上中央第二団地、閑上西第一団地、閑上西第二団地は第一種住居地域に立地しています。
- ・高柳西団地、高柳東団地は市街化調整区域（無指定）に立地しています。
- ・「名取市ハザードマップ（令和4（2022）年11月）」によると、復興住宅は洪水浸水想定区域や津波浸水想定区域に指定されています。

##### (2) 敷地条件

- ・公営住宅9団地のうち、10,000㎡以上の敷地面積を有する規模の大きい団地は、小豆島団地、美田園北団地、閑上中央第一団地、閑上中央第二団地、閑上西第一団地です。
- ・小豆島団地、箱塚団地、美田園北団地、閑上中央第一団地、閑上中央第二団地、閑上西第一団地、閑上西第二団地の建ぺい率は60%、容積率は200%となっています。
- ・高柳西団地、高柳東団地の建ぺい率は70%、容積率は200%となっています。
- ・敷地は全て市の所有となっています。

□立地及び敷地条件

名称	敷地面積 (㎡)	敷地の 所有形態	用途地域	建ぺい 率 (%)	容積率 (%)	洪水・津波浸水想定区域
小豆島	16,316.00	市有地	第一種中高層住居専 用地域/準住居地域	60	200	—
箱塚	6,002.00	市有地	第一種中高層住居専 用地域/準住居地域	60	200	—
市営住宅 計	22,318.00					
美田園北	木造 1,2 6,533.71	市有地	第一種住居地域	60	200	洪水浸水想定区域 0.5m 以上 3.0m 未満 津波浸水想定区域 1.0m 以上 3.0m 未満
	耐 5 7,656.03					
高柳西	9,659.24	市有地	市街化調整区域	70	200	洪水浸水想定区域 0.5m 未満 津波浸水想定区域 1.0m 以上 3.0m 未満
高柳東	6,900.25	市有地	市街化調整区域	70	200	洪水浸水想定区域 0.5m 以上 3.0m 未満 津波浸水想定区域 1.0m 以上 3.0m 未満
閑上中央第一	30,636.82	市有地	第一種住居地域	60	200	津波浸水想定区域 3.0m 以上 5.0m 未満
閑上中央第二	木造 1,2 13,044.59	市有地	第一種住居地域	60	200	津波浸水想定区域 3.0m 以上 5.0m 未満
	耐 6 8,717.99					
閑上西第一	19,034.60	市有地	第一種住居地域	60	200	洪水浸水想定区域 0.5m 以上 3.0m 未満 津波浸水想定区域 3.0m 以上 5.0m 未満
閑上西第二	6,085.37	市有地	第一種住居地域	60	200	洪水浸水想定区域 0.5m 以上 3.0m 未満 津波浸水想定区域 3.0m 以上 5.0m 未満
復興住宅 計	108,268.60					
合 計	130,586.60					

[令和7年3月1日現在]

※閑上中央第一団地及び閑上中央第二団地（耐6）は、避難場所に指定されている。

※洪水・津波浸水想定区域は「名取市ハザードマップ（令和4（2022）年11月）」を参照。

■公営住宅外観

		
小豆島団地		箱塚団地
		
美田園北団地（木造 1, 2）	美田園北団地（耐 5）	高柳西団地
		
高柳東団地	閑上中央第一団地	閑上中央第二団地（木造 1, 2）
		
閑上中央第二団地（耐 6）	閑上西第一団地	閑上西第二団地

## 2) 住棟別管理状況

### (1) 建設年度別状況

- ・建築基準法の耐震設計基準が改正された昭和56(1981)年よりも前に建設された住宅は、18棟(6.0%)、159戸(18.1%)です。

□建設年度別棟数・戸数 [棟・戸]

建設年度	棟数		戸数	
S55年以前	18	6.0%	159	18.1%
S56年以降	281	94.0%	719	81.9%
合計	299	100.0%	878	100.0%

[令和7年3月1日現在]

### (2) 構造別階数別状況

- ・構造階数別にみると、棟数において最も割合が多いのは木造1,2で270棟(90.3%)となっています。一方、戸数において最も割合が多いのは耐6で、285戸(32.5%)となっています。

□構造別階数別戸数 [棟・戸]

区分	木造1,2	簡2	耐4	耐5	耐6
棟数	270	13	7	2	7
	90.3%	4.3%	2.3%	0.7%	2.3%
戸数	270	71	152	100	285
	30.8%	8.1%	17.3%	11.4%	32.5%

[令和7年3月1日現在]

### (3) 住戸規模別状況

- ・住戸規模別にみると、60~70㎡未満が404戸(46.0%)と最も多く、次いで50~60㎡未満が168戸(19.1%)となっています。

□住戸規模別戸数 [戸]

40㎡未満	40~50㎡未満	50~60㎡未満	60~70㎡未満	70㎡以上
28	131	168	404	147
3.2%	14.9%	19.1%	46.0%	16.7%

[令和7年3月1日現在]

□住棟別管理状況

名称	棟名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m <sup>2</sup> )
小豆島	1号棟	S45	簡2	1	6	3K	39.30
	2号棟	S45	簡2	1	6	3K	39.30
	3号棟	S49	簡2	1	6	2DK	46.10
	4号棟	S51	簡2	1	6	2DK	46.10
	6号棟	S48	簡2	1	5	2DK	46.10
	7号棟	S48	簡2	1	5	2DK	46.10
	8号棟	S47	簡2	1	6	3K	39.30
	9号棟	S46	簡2	1	5	3K	42.70
	10号棟	S46	簡2	1	5	3K	42.70
	11号棟	S46	簡2	1	5	3K	42.70
	12号棟	S46	簡2	1	6	3K	39.30
	13号棟	S46	簡2	1	4	3K	39.30
	14号棟	S50	簡2	1	6	2DK	46.10
	15号棟	S47	耐4	1	16	3K	43.50
	16号棟	S48	耐4	1	16	3K	44.00
	17号棟	S49	耐4	1	24	3K	44.00
	18号棟	S50	耐4	1	16	3K	44.00
	19号棟	S51	耐4	1	16	3K	44.00
	箱塚	1号棟	H5	耐4	1	32	2DK 3DK 3LDK
2号棟		H6	耐4	1	32	2DK 3LDK	54.80~71.90
市営住宅 計				20	223		
美田園北	木造1,2	H26	木造1,2	42	42	1LDK 2LDK 3LDK	50.20~79.40
	A棟	H27	耐5	1	50	1LDK 2LDK 3LDK	50.10~79.60
高柳西	木造1,2	H29	木造1,2	50	50	1LDK 2LDK 3LDK	50.20~79.40
高柳東	A棟	H29	耐5	1	50	1LDK 2LDK 3LDK	50.10~79.60
閑上中央第一	A棟	H29	耐6	1	35	1LDK 2LDK 3LDK	50.10~79.60
	B棟	H29	耐6	1	35	1LDK 2LDK	50.10~65.40
	C棟	H29	耐6	1	35	1LDK 2LDK	50.10~65.40
	D棟	H29	耐6	1	35	1LDK 2LDK 3LDK	50.10~79.60
	E棟	H29	耐6	1	40	1LDK 2LDK	50.10 65.40
閑上中央第二	木造1,2	H29,30	木造1,2	61	61	1LDK 2LDK 3LDK	50.20~79.40
	F・G棟	H30	耐6	1	65	1LDK 2LDK 3LDK	50.10~79.60
	H棟	H30	耐6	1	40	1LDK 2LDK 3LDK	50.10~79.60
閑上西第一	木造1,2	H28,29	木造1,2	90	90	1LDK 2LDK 3LDK	50.20~79.40
閑上西第二	木造1,2	H29,30	木造1,2	27	27	1LDK 2LDK 3LDK	50.20~79.40
復興住宅 計				279	655		
合 計				299	878		

[令和7年3月1日現在]

#### (4) 耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況をみると、現段階ですでに耐用年数を経過している公営住宅は、住棟が13棟（4.3%）、住戸が71戸（8.1%）となっています。

□耐用年数経過状況 [棟・戸]

区分	管理戸数	耐用年数の 1/2 を経過	すでに 耐用年数を経過
棟数	299	5	13
	100.0%	1.7%	4.3%
戸数	878	88	71
	100.0%	10.0%	8.1%

[令和7年3月1日現在]

#### (5) 耐震診断の状況

- ・建築基準法の耐震設計基準が改正された昭和56（1981）年以前に建設された住棟である、小豆島団地（簡2）の1～14号棟については平成28（2016）年3月に、小豆島団地（耐4）の15～19号棟については平成27（2015）年2月に、それぞれ耐震診断調査を実施しており、耐震性が確保されていることを確認されています。

□耐用年数経過状況

名称	棟名	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	耐用年数の1/2を経過		すでに耐用年数を経過	
								棟数	戸数	棟数	戸数
小豆島	1号棟	S45	簡2	45	54	1	6			1	6
	2号棟	S45	簡2	45	54	1	6			1	6
	3号棟	S49	簡2	45	50	1	6			1	6
	4号棟	S51	簡2	45	48	1	6			1	6
	6号棟	S48	簡2	45	51	1	5			1	5
	7号棟	S48	簡2	45	51	1	5			1	5
	8号棟	S47	簡2	45	52	1	6			1	6
	9号棟	S46	簡2	45	53	1	5			1	5
	10号棟	S46	簡2	45	53	1	5			1	5
	11号棟	S46	簡2	45	53	1	5			1	5
	12号棟	S46	簡2	45	53	1	6			1	6
	13号棟	S46	簡2	45	53	1	4			1	4
	14号棟	S50	簡2	45	49	1	6			1	6
	15号棟	S47	耐4	70	52	1	16	1	16		
	16号棟	S48	耐4	70	51	1	16	1	16		
	17号棟	S49	耐4	70	50	1	24	1	24		
	18号棟	S50	耐4	70	49	1	16	1	16		
	19号棟	S51	耐4	70	48	1	16	1	16		
	箱塚	1号棟	H5	耐4	70	31	1	32			
2号棟		H6	耐4	70	30	1	32				
市営住宅 計						20	223	5	88	13	71
美田園北	木造1,2	H26	木造1,2	30	10	42	42				
	A棟	H27	耐5	70	9	1	50				
高柳西	木造1,2	H29	木造1,2	30	7	50	50				
高柳東	A棟	H29	耐5	70	7	1	50				
閑上中央第一	A棟	H29	耐6	70	7	1	35				
	B棟	H29	耐6	70	7	1	35				
	C棟	H29	耐6	70	7	1	35				
	D棟	H29	耐6	70	7	1	35				
	E棟	H29	耐6	70	7	1	40				
閑上中央第二	木造1,2	H29	木造1,2	30	7	47	47				
	木造1,2	H30	木造1,2	30	6	14	14				
	F・G棟	H30	耐6	70	6	1	65				
	H棟	H30	耐6	70	6	1	40				
閑上西第一	木造1,2	H28	木造1,2	30	8	77	77				
	木造1,2	H29	木造1,2	30	7	13	13				
閑上西第二	木造1,2	H29	木造1,2	30	7	25	25				
	木造1,2	H30	木造1,2	30	6	2	2				
復興住宅 計						279	655	0	0	0	0
合計						299	878	5	88	13	71

[令和7年3月1日現在]

※簡2：簡易耐火構造（2階建） 耐用年数45年、耐4：耐火構造（4階建） 耐用年数70年、  
 耐5：耐火構造（5階建） 耐用年数70年、耐6：耐火構造（6階建） 耐用年数70年、  
 木造1：木造（平屋建） 耐用年数30年、木造2：木造（2階建） 耐用年数30年  
 出典：（公営住宅の管理 令和6年度版/日本住宅協会）

## (6) 設備等の状況

- ・浴室は、風呂付が719戸（81.9%）、浴室のみが小豆島団地159戸（18.1%）となっています。
- ・同様に3箇所給湯設備（浴室・台所・洗面所）が設置されている住戸も719戸（81.9%）であり、小豆島団地のみが未整備の状態です。
- ・全ての住戸でトイレの水洗化が図られています。

### □設備等状況 [戸]

浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
風呂付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
719	159	878	719	159	878	878	0	878
81.9%	18.1%	100.0%	81.9%	18.1%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%

[令和7年3月1日現在]

□住棟別設備等状況〔戸〕

名称	棟名	浴室			3 箇所給湯			トイレ水洗化		
		風呂付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
小豆島	1号棟		6	6		6	6	6		6
	2号棟		6	6		6	6	6		6
	3号棟		6	6		6	6	6		6
	4号棟		6	6		6	6	6		6
	6号棟		5	5		5	5	5		5
	7号棟		5	5		5	5	5		5
	8号棟		6	6		6	6	6		6
	9号棟		5	5		5	5	5		5
	10号棟		5	5		5	5	5		5
	11号棟		5	5		5	5	5		5
	12号棟		6	6		6	6	6		6
	13号棟		4	4		4	4	4		4
	14号棟		6	6		6	6	6		6
	15号棟		16	16		16	16	16		16
	16号棟		16	16		16	16	16		16
	17号棟		24	24		24	24	24		24
	18号棟		16	16		16	16	16		16
	19号棟		16	16		16	16	16		16
	箱塚	1号棟	32		32	32		32	32	
2号棟		32		32	32		32	32		32
市営住宅 計		64	159	223	64	159	223	223	0	223
美田園北	木造 1, 2	42		42	42		42	42		42
	A 棟	50		50	50		50	50		50
高柳西	木造 1, 2	50		50	50		50	50		50
高柳東	A 棟	50		50	50		50	50		50
閑上中央第一	A~E 棟	180		180	180		180	180		180
閑上中央第二	木造 1, 2	61		61	61		61	61		61
	F~H 棟	105		105	105		105	105		105
閑上西第一	木造 1, 2	90		90	90		90	90		90
閑上西第二	木造 1, 2	27		27	27		27	27		27
復興住宅 計		655	0	655	655	0	655	655	0	655
合 計		719	159	878	719	159	878	878	0	878

[令和 7 年 3 月 1 日現在]

### 3) 共同施設等

#### (1) 集会所

・集会所が設置されているのは3団地(33.3%)です。

#### (2) 児童遊園

・児童遊園が設置されているのは1団地(11.1%)です。

#### (3) 駐輪場

・駐輪場は9団地全ての団地(100.0%)に設置されています。

#### (4) 駐車場

・駐車場が設置されているのは6団地(66.7%)で、設置台数は676台となっています。

#### □共同施設設置状況 [団地]

集会所		公園		駐輪場		駐車場	
3	33.3%	1	11.1%	9	100.0%	6	66.7%

[令和7年3月1日現在]

#### (5) 給排水処理状況

- ・給水方式は、直接上水道に接続されているのは6団地の283棟(94.6%)ですが、小豆島団地(耐4)の5棟及び箱塚団地2棟は高架水槽となっています。
- ・美田園北団地(耐5)は直結直圧方式で、高柳東団地、閑上中央第一団地、閑上中央第二団地(耐6)は、受水槽・加圧方式となっています。
- ・排水方式については、全ての団地で公共下水道に接続されており、汲み取りによる汚水処理方式の団地はありません。

#### □給排水処理状況 [棟]

給水						排水			
上水道直結		高架水槽		直結直圧方式		受水槽・加圧方式		公共下水道	
283	94.6%	7	2.3%	1	0.3%	8	2.7%	299	100.0%

[令和7年3月1日現在]

□共同施設等

名称	構造階数	建設年度	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場		給水方式	排水方式
小豆島	簡 2	S45~S51	13	71	有	無	有	121	上水道直結	公共下水道
	耐 4	S45~S50	5	88					高架水槽	
箱塚	耐 4	H5, 6	2	64	有	有	有	64	高架水槽	公共下水道
市営住宅 計			20	223				185		
美田園北	木造 1, 2	H26, 27	42	42	無	無	無	-	上水道直結	公共下水道
	耐 5	H26, 27	1	50	無	無	有	80	直結直圧方式	公共下水道
高柳西	木造 1, 2	H29	50	50	無	無	無	-	上水道直結	公共下水道
高柳東	耐 5	H29	1	50	無	無	有	60	受水槽 ・加圧方式	公共下水道
閑上中央第一	耐 6	H29	5	180	有	無	有	225	直結 ・加圧方式	公共下水道
閑上中央第二	木造 1, 2	H29, 30	61	61	無	無	無	-	上水道直結	公共下水道
	耐 6	H30	2	105	無	無	有	126	受水槽 ・加圧方式	公共下水道
閑上西第一	木造 1, 2	H28, 29	90	90	無	無	無	-	上水道直結	公共下水道
閑上西第二	木造 1, 2	H29, 30	27	27	無	無	無	-	上水道直結	公共下水道
復興住宅 計			279	655				491		
合 計			299	878				676		

[令和 7 年 3 月 1 日現在]

#### 4) 改善履歴の整理

・主な改善履歴は以下のとおりです。

□団地別主な計画修繕・改善履歴 [年度]

名称	駐車場整備	給水管改修	給水ポンプ取替 受水槽	火災報知器 設置	集会所改修
小豆島	H15	H17	H10(17~19号棟) H11(15・16号棟)	H18, 29	H21, 29
箱塚	-	-	-	H19, 29	-

□住棟別主な計画修繕・改善履歴 [年度]

名称	住棟番号	屋根改修 (防水)	外壁改修 (手すり)	給水管 ガス管 改修	給湯器 改修	バルコニー 等手すり 塗装	流し台 改修	玄関ドア 改修
小豆島	1号棟	H8, 26	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	2号棟	H12, 28	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	3号棟	H8, 26	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	4号棟	H24, 27	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	6号棟	H18, R4	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	7号棟	H19, R5	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	8号棟	H16, R3	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	9号棟	H10, 29	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	10号棟	H13, 30	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	11号棟	H14, R2	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	12号棟	H10, 28	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	13号棟	H13, R1	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	14号棟	H15, R3	-	H21	-	H17	H14, 15	H15, 16
	15号棟	H29	H29	H30	-	-	H16, 17	-
	16号棟	H25	-	R1	-	-	H16	-
	17号棟	H26	H26	R2	-	-	H16	-
	18号棟	H27	H27	R3	-	-	H16	-
	19号棟	H21	H28	R4	-	-	H16	-
	箱塚	1号棟	R5	R5	-	H18, 19	H15	-
2号棟		R6	R6	-	H20, 21	H15	-	-

## 5) 入居状況等

### (1) 入居状況

#### ①入居世帯数

- ・全管理戸数のうち、令和7(2025)年3月現在入居している住戸は816戸、入居率は92.9%であり、空家は62戸となっています。
- ・入居世帯は、世帯員の全てが65歳未満の一般世帯が271世帯(33.2%)、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が545世帯(66.8%)となっています。

#### □入居世帯数 [戸・世帯]

種別	管理戸数	入居住戸	空家			入居世帯		
			募集対象	災害対応	合計	一般	高齢者	合計
市営	223	179	44	0	44	59	120	179
	100.0%	80.3%	19.7%	0.0%	19.7%	33.0%	67.0%	100.0%
復興	655	637	16	2	18	212	425	637
	100.0%	97.3%	2.4%	0.3%	2.7%	33.3%	66.7%	100.0%
合計	878	816	60	2	62	271	545	816
	100.0%	92.9%	6.8%	0.2%	7.1%	33.2%	66.8%	100.0%

[令和7年3月1日現在]

※災害対応は能登半島地震の対応

※一般世帯：世帯員の全てが65歳未満の世帯 高齢者世帯：65歳以上の世帯員がいる高齢者のいる世帯

#### □団地別入居世帯数 [戸]

名称	構造階数	管理戸数	入居住戸	空家			入居世帯		
				募集対象	災害対応	合計	一般	高齢者	合計
小豆島	簡2	71	55	16	0	16	10	45	55
	耐4	88	62	26	0	26	16	46	62
箱塚	耐4	64	62	2	0	2	33	29	62
市営住宅 計		223	179	44	0	44	59	120	179
美田園北	木造1,2	42	41	1	0	1	12	29	41
	耐5	50	50	0	0	0	15	35	50
高柳西	木造1,2	50	50	2	0	2	14	34	48
高柳東	耐5	50	48	2	0	2	18	30	48
閑上中央第一	耐6	180	176	1	1	2	62	114	176
閑上中央第二	木造1,2	61	59	1	1	2	24	35	59
	耐6	105	100	5	0	5	34	66	100
閑上西第一	木造1,2	90	89	1	0	1	26	63	89
閑上西第二	木造1,2	27	26	1	0	1	7	19	26
復興住宅 計		655	637	16	2	18	212	425	637
合 計		878	816	60	2	62	271	545	816

[令和7年3月1日現在]

## ②人員構成

- ・一般世帯では、単身世帯が110世帯（40.6％）で最も多くなっています。
- ・高齢者世帯では、単身世帯が294世帯（53.9％）で最も多く、2人世帯の186世帯（34.1％）を合わせると9割近い割合になっています。

### □人員構成 [世帯]

種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯			高齢者世帯				
			単身	2人	3人以上	単身	2人	3人以上		
市営	223	179	59	20	16	23	120	71	34	15
	-	80.3%	100.0%	33.9%	27.1%	39.0%	100.0%	59.2%	28.3%	12.5%
復興	655	637	212	90	53	69	425	223	152	50
	-	97.3%	100.0%	42.5%	25.0%	32.5%	100.0%	52.5%	35.8%	11.8%
合計	878	816	271	110	69	92	545	294	186	65
	-	92.9%	100.0%	40.6%	25.5%	33.9%	100.0%	53.9%	34.1%	11.9%

[令和7年3月1日現在]

※一般世帯：世帯員の全てが65歳未満の世帯 高齢者世帯：65歳以上の世帯員がいる高齢者のいる世帯

### □団地別人員構成 [世帯]

名称	構造階数	管理戸数	入居住戸	一般世帯			高齢者世帯				
				単身	2人	3人以上	単身	2人	3人以上		
小豆島	簡2	71	55	10	6	1	3	45	29	10	6
	耐4	88	62	16	7	4	5	46	25	14	7
箱塚	耐4	64	62	33	7	11	15	29	17	10	2
市営住宅 計		223	179	59	20	16	23	120	71	34	15
美田園北	木造1,2	42	41	12	0	4	8	29	7	16	6
	耐5	50	50	15	6	2	7	35	23	10	2
高柳西	木造1,2	50	48	14	1	7	6	34	8	19	7
高柳東	耐5	50	48	18	10	3	5	30	26	4	0
関上中央第一	耐6	180	176	62	44	12	6	114	81	27	6
関上中央第二	木造1,2	61	59	24	5	6	13	35	6	21	8
	耐6	105	100	34	18	8	8	66	54	10	2
関上西第一	木造1,2	90	89	26	6	8	12	63	15	32	16
関上西第二	木造1,2	27	26	7	0	3	4	19	3	13	3
復興住宅 計		655	637	212	90	53	69	425	223	152	50
合計		878	816	271	110	69	92	545	294	186	65

[令和7年3月1日現在]

## (2) 収入状況

- ・全入居世帯のうち、公営住宅法による入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般世帯で44世帯(5.4%)、高齢者世帯で17世帯(2.1%)となっており、収入超過世帯率は7.5%です。

### □収入状況〔世帯〕

種別	入居 住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	一般	高齢者		
市営	179	167	50	117	12	10	2
	100.0%	93.3%	27.9%	65.4%	6.7%	5.6%	1.1%
復興	637	588	178	410	49	34	15
	100.0%	92.3%	27.9%	64.4%	7.7%	5.3%	2.4%
合計	816	755	228	527	61	44	17
	100.0%	92.5%	27.9%	64.6%	7.5%	5.4%	2.1%

[令和7年3月1日現在]

※一般世帯：世帯員の全てが65歳未満の世帯 高齢者世帯：65歳以上の世帯員がいる高齢者のいる世帯

## (3) 退去状況

- ・過去3年間の退去数は、年平均で37.3世帯となっています。

### □退去状況〔世帯〕

種別	退去世帯			3年間平均
	R3年度	R4年度	R5年度	
市営	16	11	11	12.7
復興	22	28	24	24.7
合計	38	39	35	37.3

[令和7年3月1日現在]

### □団地別収入状況及び退去状況〔世帯〕

名称	構造 階数	管理 戸数	入居 住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯			退去世帯		
				一般	高齢者	一般	高齢者	R3 年度	R4 年度	R5 年度		
小豆島	簡2	71	55	50	6	44	5	4	1	3	4	5
	耐4	88	62	60	16	44	2	1	1	7	5	5
箱塚	耐4	64	62	57	28	29	5	5	0	6	2	1
市営住宅 計		223	179	167	50	117	12	10	2	16	11	11
美田園北	木造1,2	42	41	38	11	27	3	1	2	3	1	0
	耐5	50	50	46	13	33	4	2	2	0	3	2
高柳西	木造1,2	50	48	43	10	33	5	4	1	1	4	0
高柳東	耐5	50	48	42	13	29	6	5	1	3	4	2
閑上中央第一	耐6	180	176	164	52	112	12	10	2	4	7	11
閑上中央第二	木造1,2	61	59	55	22	33	4	2	2	2	1	1
	耐6	105	100	95	30	65	5	4	1	7	4	6
閑上西第一	木造1,2	90	89	82	21	61	7	5	2	2	3	1
閑上西第二	木造1,2	27	26	23	6	17	3	1	2	0	1	1
復興住宅 計		655	637	588	178	410	49	34	15	22	28	24
合 計		878	816	755	228	527	61	44	17	38	39	35

[令和7年3月1日現在]

#### (4) 応募状況

- ・令和3(2021)年度から令和5(2023)年度までの3年間の応募状況を見ると、公営住宅全体では、3.37倍と募集総数を上回っています。
- ・市営住宅の応募倍率は、0.66倍と低い倍率になっています。
- ・復興住宅の応募倍率は、6.39倍と高い倍率になっています。

#### □応募状況 [戸・世帯]

種別	管理戸数	R3年度			R4年度			R5年度			R3~5年度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
市営	223	24	16	0.67	30	22	0.73	14	7	0.50	68	45	0.66
復興	655	21	110	5.24	19	134	7.05	21	146	6.95	61	390	6.39
合計	878	45	126	2.80	49	156	3.18	35	153	4.37	129	435	3.37

[令和7年3月1日現在]

#### □団地別応募状況 [戸・世帯]

名称	構造階数	管理戸数	R3年度			R4年度			R5年度			R3~5年度		
			募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
小豆島	簡2	71	8	2	0.25	8	9	1.13	5	2	0.40	21	13	0.62
	耐4	88	10	7	0.70	18	1	0.06	8	4	0.50	36	12	0.33
箱塚	耐4	64	6	7	1.17	4	12	3.00	1	1	1.00	11	20	1.82
市営住宅 計		223	24	16	0.67	30	22	0.73	14	7	0.50	68	45	0.66
美田園北	木造1,2	42	3	23	7.67	1	18	18.00	0	0	-	4	41	10.25
	耐5	50	0	0	-	2	17	8.50	2	42	21.00	4	59	14.75
高柳西	木造1,2	50	3	6	2.00	2	17	8.50	1	5	5.00	6	28	4.67
高柳東	耐5	50	2	9	4.50	3	9	3.00	1	7	7.00	6	25	4.17
閑上中央第一	耐6	180	4	19	4.75	3	20	6.67	11	42	3.82	18	81	4.50
閑上中央第二	木造1,2	61	2	14	7.00	1	3	3.00	1	8	8.00	4	25	6.25
	耐6	105	6	37	6.17	5	39	7.80	3	28	9.33	14	104	7.43
閑上西第一	木造1,2	90	1	2	2.00	2	11	5.50	2	14	7.00	5	27	5.40
閑上西第二	木造1,2	27	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
復興住宅 計		655	21	110	5.24	19	134	7.05	21	146	6.95	61	390	6.39
合 計		878	45	126	2.80	49	156	3.18	35	153	4.37	129	435	3.37

[令和7年3月1日現在]

## 4 入居者意識

公営住宅の入居者を対象に、公営住宅の評価や建替え・改善に対するニーズ、今後の公営住宅の整備の方向性に関する入居者意識を把握するために実施した「入居者意識調査」の概要は以下のとおりです。

### 1) 調査概要

#### (1) 調査対象

- ・ 公営住宅入居世帯 813 世帯（令和 6（2024）年 10 月 25 日時点）
- ・ 調査票は市営住宅用と復興住宅用の 2 種類に分けて配布しました。

#### (2) 調査方法

- ・ 配布方法：郵送
- ・ 回収方法：郵送
- ・ 配布回収時期：令和 6（2024）年 10 月 26 日～11 月 8 日
- ・ 記入方式：無記名回答方式

名称	構造階数	配布数	回収数	回収率
小豆島	簡 2	55	31	56.4%
	耐 4	63	36	57.1%
箱塚	耐 4	62	43	69.4%
団地名無回答	—		4	
市営住宅 計		180	114	63.3%
美田園北	木造 1, 2	48	27	56.3%
	耐 5	42	25	59.5%
高柳西	木造 1, 2	47	34	72.3%
高柳東	耐 5	49	24	49.0%
閑上中央第一	耐 6	173	95	54.9%
閑上中央第二	木造 1, 2	98	32	32.7%
	耐 6	60	53	88.3%
閑上西第一	木造 1, 2	89	51	57.3%
閑上西第二	木造 1, 2	27	26	96.3%
団地名無回答	—		1	—
復興住宅 計		633	368	58.1%
合 計		813	482	59.3%

#### (4) 設問項目

##### ①市営住宅

設問番号	調査項目	設問内容
問 1	回答者の属性	回答者の住宅（3区分）
問 2		回答者の年代（7区分）
問 3		回答者の家族人員（5区分）
問 4	現在の居住環境について	市営住宅の住み心地
問 5		市営住宅及び周辺環境の評価
問 6	修繕・改善等について	住戸内の修繕、改善の必要性
問 7		共用部分の修繕、改善の必要性
問 8		屋外部分の修繕、改善の必要性
問 9	今後の居住意向	継続居住または転居の希望
問 10		継続居住希望の理由
問 11		転居希望の理由

##### ②復興住宅

設問番号	調査項目	設問内容
問 1	回答者の属性	回答者の住宅（9区分）
問 2		回答者の年代（7区分）
問 3		回答者の家族人員（5区分）
問 4	現在の居住環境について	復興住宅の住み心地
問 5		復興住宅及び周辺環境の評価
問 6	修繕・改善等について	住戸内の修繕の必要性
問 7		共用部分の修繕の必要性
問 8		屋外部分の修繕の必要性
問 9	今後の居住意向	継続居住または転居の希望
問 10		継続居住希望の理由
問 11		転居の想定時期
問 12		転居希望の理由

## 2) 調査結果

### A. 市営住宅

#### (1) 回答者の属性

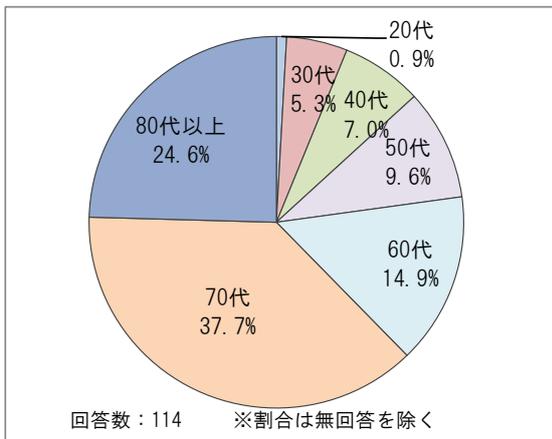
##### ①年代

・回答者の年代は「70代」が最も多く37.7%、次いで「80代」が24.6%となっており、回答者の62.3%は70代以上となっています。

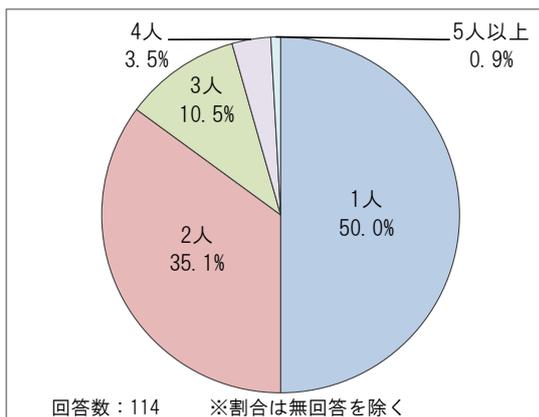
##### ②家族人員

・回答者の家族人員は「1人」が最も多く50.0%、次いで「2人」が35.1%となっており、回答者の85%は1人から2人の小規模世帯となっています。

#### ■回答者の年代



#### ■回答者の家族人員

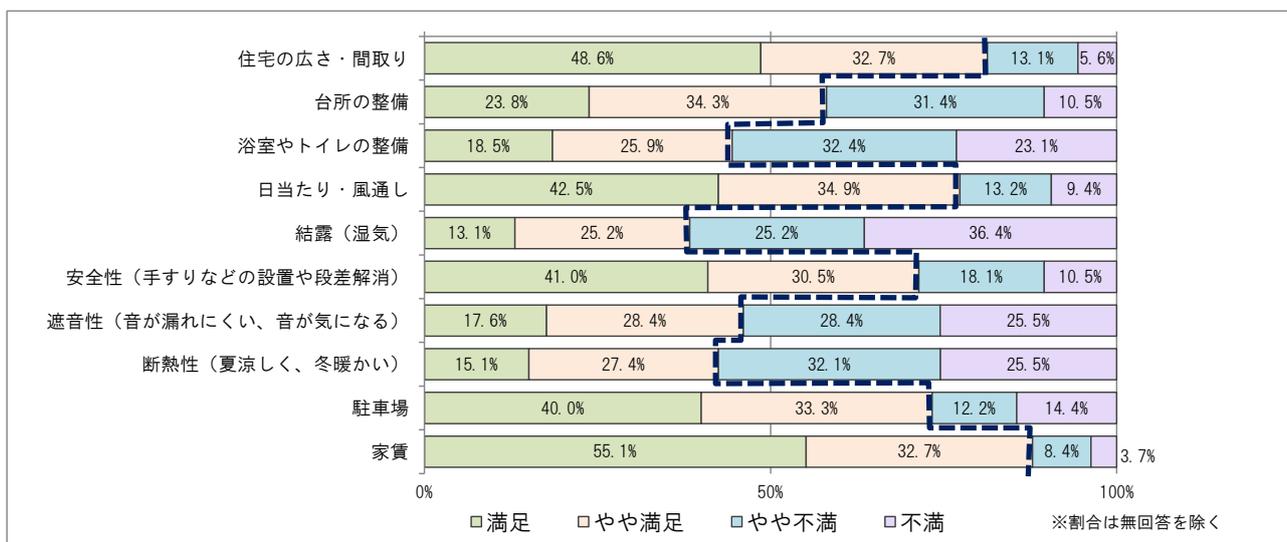


## (2) 現在の居住環境について

### ①住宅の評価

・住宅の評価が高い項目は「家賃」、「住宅の広さ・間取り」、「日当たり・風通し」の順で、評価が低い項目は「結露（湿気）」、「断熱性」、「浴室やトイレの整備」の順となっています。

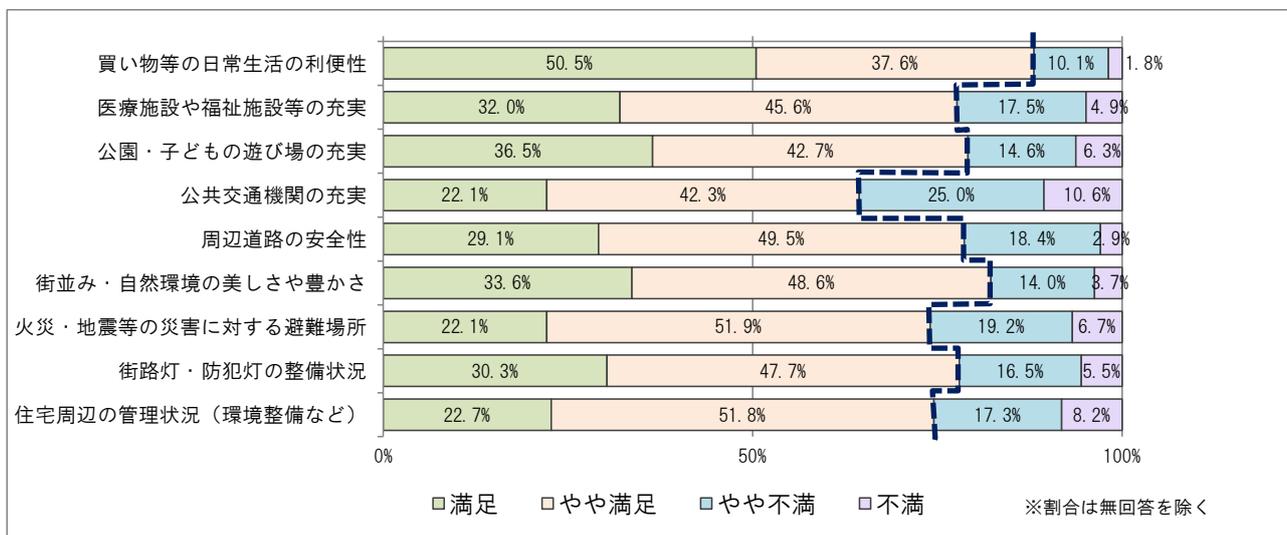
#### ■住宅の評価



### ②住環境の評価

・住環境の評価が高い項目は「買い物等の日常生活の利便性」、「街並み・自然環境の美しさや豊かさ」、「公園・子どもの遊び場の充実」の順で、評価の低い項目は「周辺道路の安全性」、「火災・地震等の災害に対する避難場所」、「住宅周辺の管理状況」の順となっています。

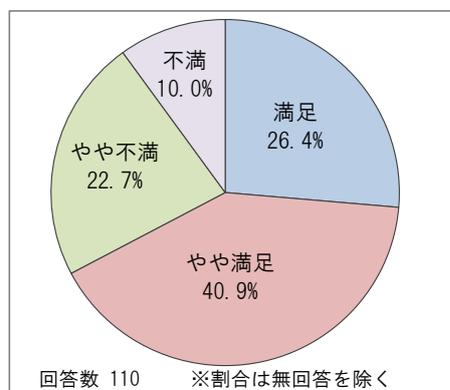
#### ■住環境の評価



### ③市営住宅の住み心地

・市営住宅の全体的な評価（住み心地）としては、「満足」と「やや満足」と回答した割合は全体では67.3%となっています。

#### ■市営住宅の住み心地

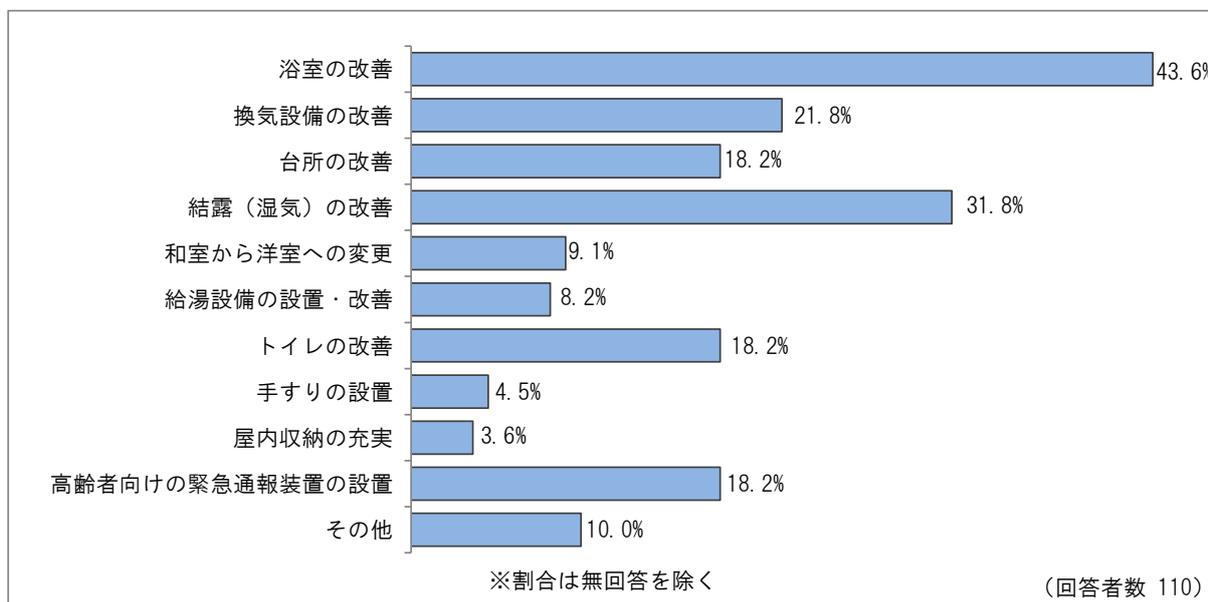


### (3) 修繕・改善等について

#### ①住戸内の必要な修繕・改善

・住戸内の必要な修繕・改善は、「浴室の改善」が43.6%と最も多く、次いで「結露（湿気）の改善」が31.8%となっています。

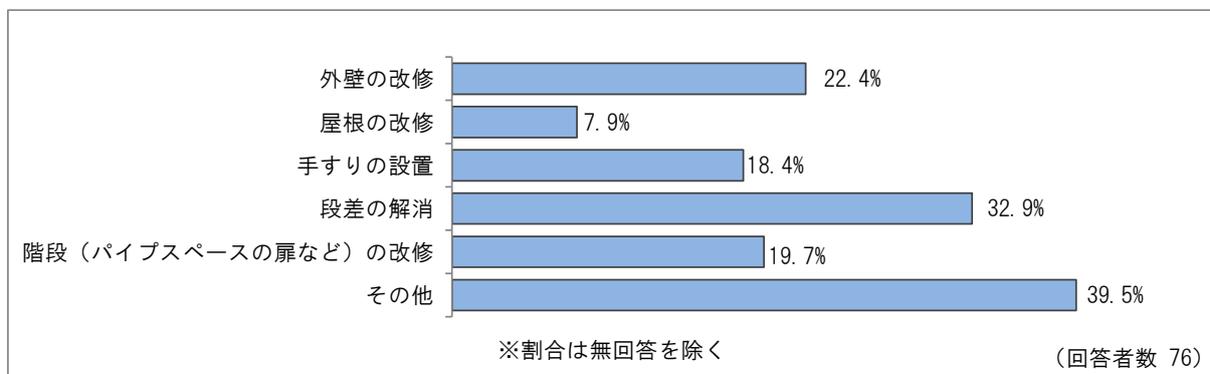
#### ■住戸内の必要な修繕・改善（複数回答）



## ②共用部分の必要な修繕・改善

・共用部分の必要な修繕・改善は、「段差の解消」が32.9%と最も多く、次いで「外壁の改修」が22.4%となっています。

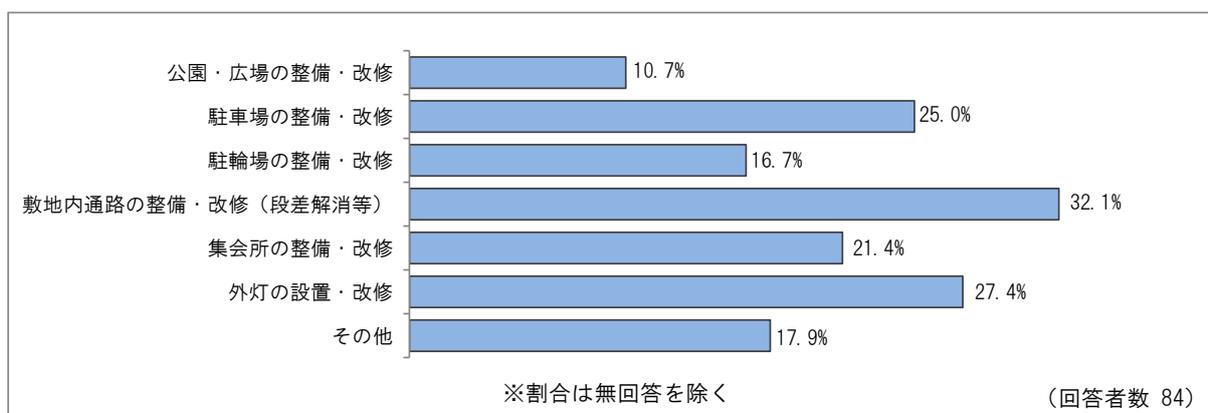
### ■共用部分の必要な修繕・改善（2つまで）



## ③屋外部分の必要な修繕・改善

・屋外部分の必要な修繕・改善は、「敷地内通路の整備・改修（段差解消等）」が32.1%と最も多く、次いで「外灯の設置・改修」が27.4%となっています。

### ■屋外部分の必要な修繕・改善（2つまで）

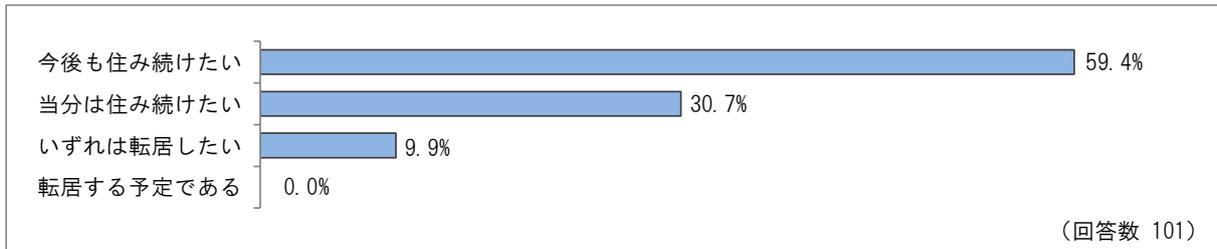


#### (4) 今後の居留意向について

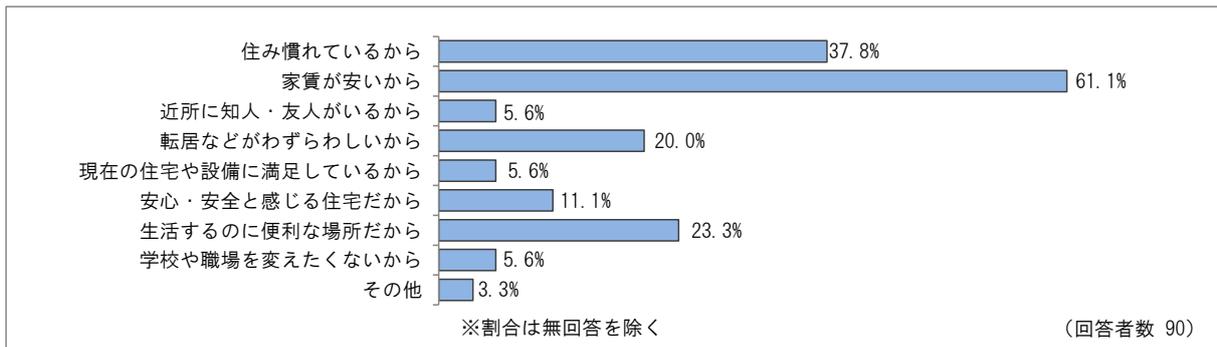
##### ①今後の居留意向について

- ・「今後も住み続けたい」が59.4%と最も多く、次いで「当分は住み続けたい」が30.7%となっています。
- ・継続居住理由は「家賃が安いから」が61.1%と最も多く、次いで「住み慣れているから」が37.8%となっています。
- ・転居希望理由は、「古くて暮らしにくいから」が60.0%と最も多くなっています。

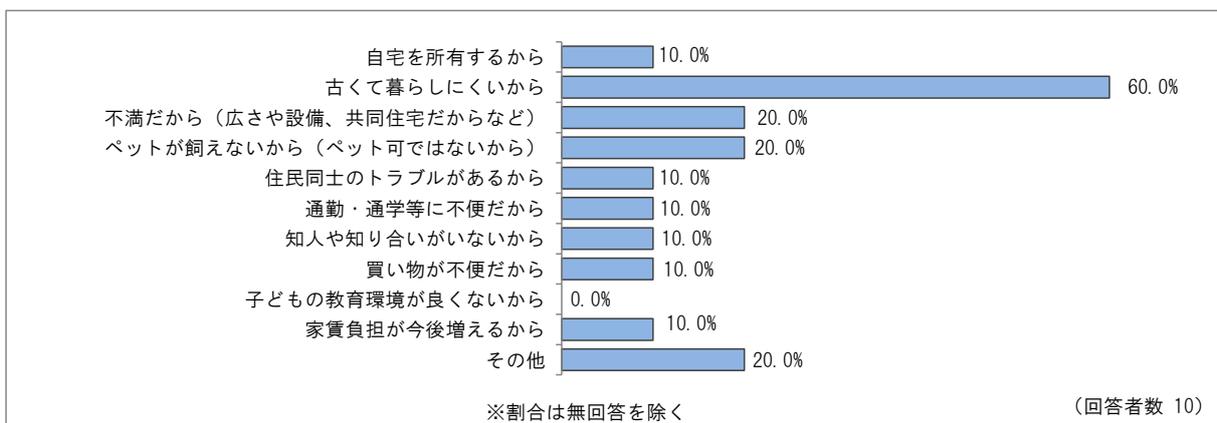
##### ■今後の居留意向



##### ■継続居住の理由（複数回答）



##### ■転居希望の理由（複数回答）



●意識調査（市営住宅）まとめ

＜必要な修繕・改善について＞

- ・（住戸内）「浴室の改善」が最も多く、次いで「結露（湿気）の改善」となっているため、水回り・換気設備の機能向上や断熱性向上の改善が求められます。
- ・（共用部分）「段差の解消」が最も多く、次いで「外壁の改修」となっていることから、入居者の高齢化対応や住棟の老朽化対策が求められます。
- ・（屋外部分）「敷地内通路の整備・改修（段差解消等）」が最も多く、次いで「外灯の設置・改修」がなっていることから、入居者の高齢化対応や防犯対策が求められます。

## B. 復興住宅

### (1) 回答者の属性

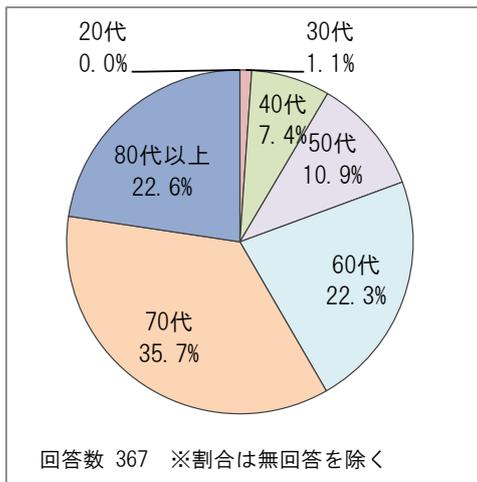
#### ①年代

・回答者の年代は「70代」が最も多く35.7%、次いで「80代以上」が22.6%となっており、回答者の58.3%が70代以上となっています。

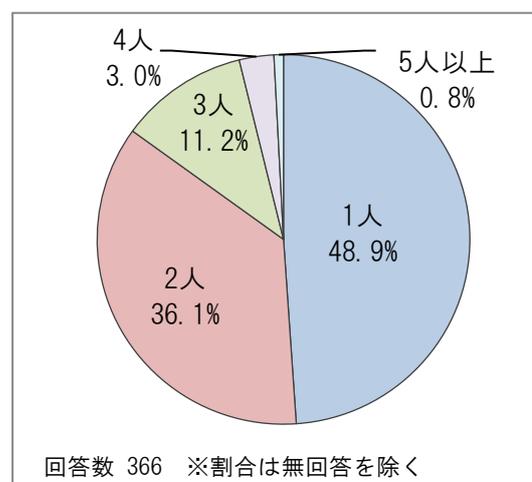
#### ②家族人員

・回答者の家族人員は「1人」が最も多く48.9%、次いで「2人」が36.1%となっており、回答者の85%は1人から2人の小規模世帯となっています。

■回答者の年代



■回答者の家族人員

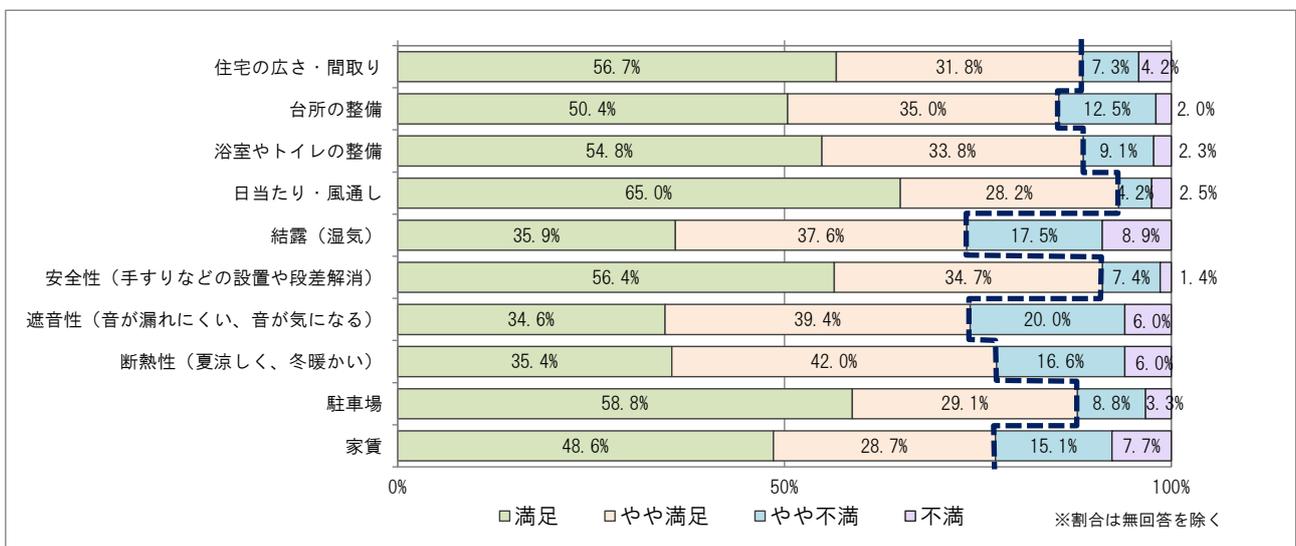


### (2) 現在の居住環境について

#### ①住宅の評価

・住宅の評価が高い項目は、「日当たり・風通し」、「安全性」、「浴室やトイレの整備」の順で、評価が低い項目は「結露（湿気）」、「遮音性」「家賃」の順となっています。

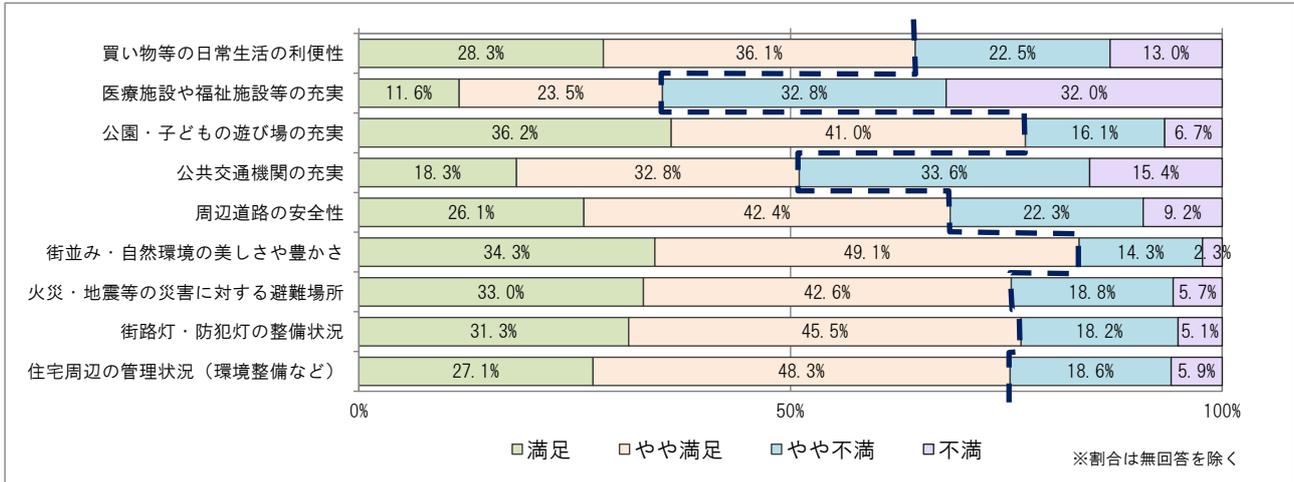
■住宅の評価



## ②住環境の評価

・住環境の評価が高い項目は、「街並み・自然環境の美しさや豊かさ」、「街路灯・防犯灯の整備状況」、「公園・子どもの遊び場の充実」の順で、評価の低い項目は、「医療施設や福祉施設等の充実」、「公共交通機関の充実」、「買い物等の日常生活の利便性」の順となっています。

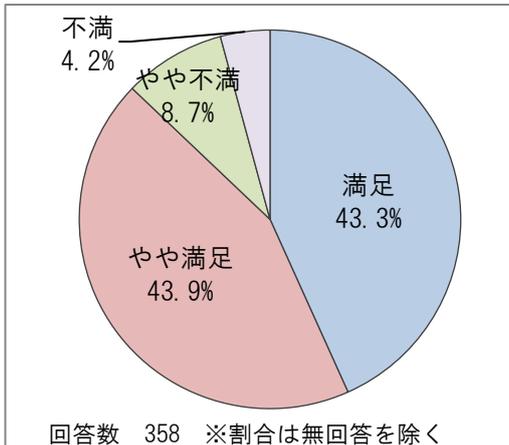
### ■住環境の評価



## ③復興住宅の住み心地

・復興住宅の全体的な評価（住み心地）としては、「満足」と「やや満足」と回答した割合は全体では87.2%となっています。

### ■復興住宅の住み心地

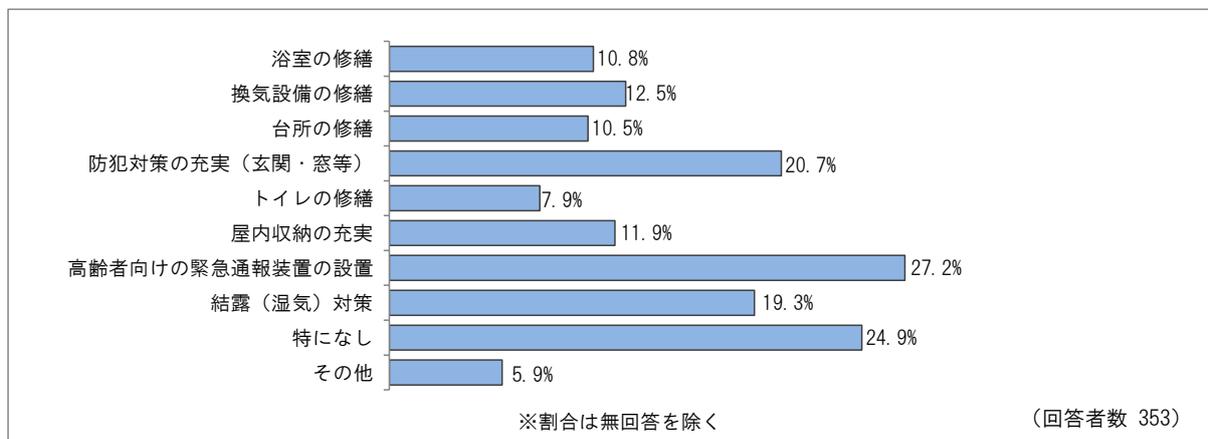


### (3) 修繕・改善等について

#### ①住戸内の必要な修繕・改善

・住戸内の必要な修繕・改善は、「高齢者向けの緊急通報装置の設置」が27.2%と最も多く、次いで「特になし」が24.9%となっています。

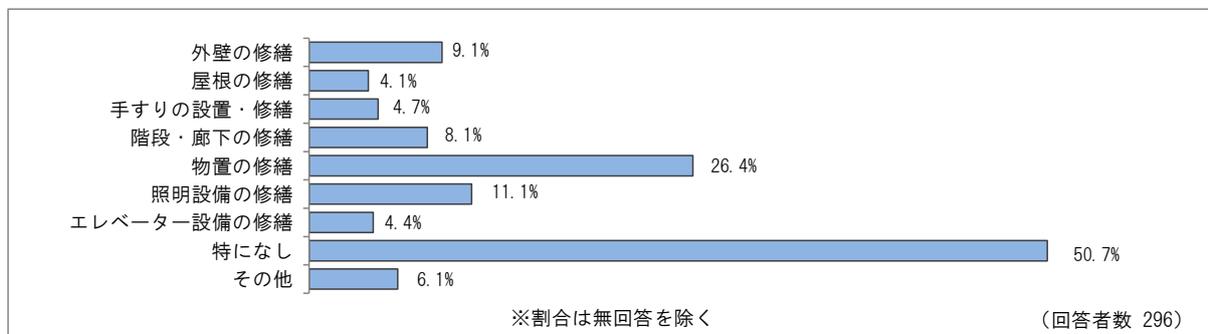
#### ■住戸内の必要な修繕・改善（2つまで）



#### ②共用部分の必要な修繕・改善

・共用部分の必要な修繕・改善は、「特になし」が50.7%と最も多く、次いで「物置の修繕」が26.4%となっています。

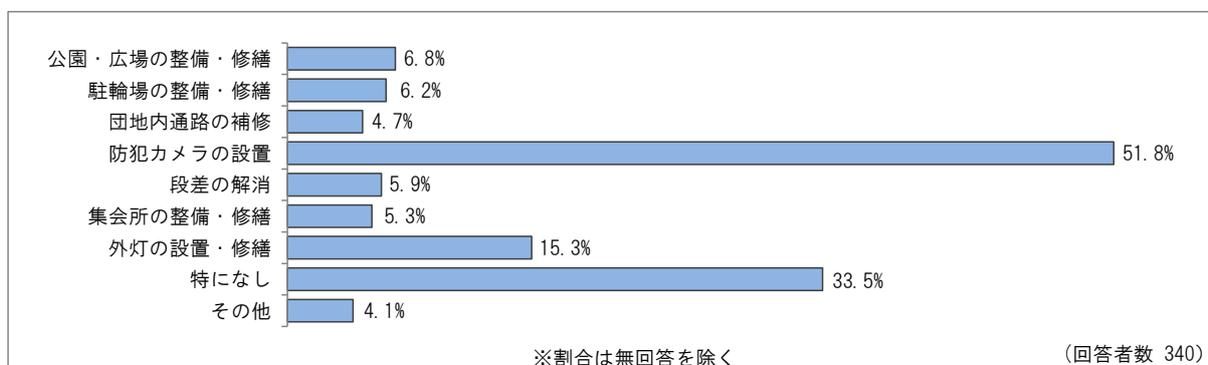
#### ■共用部分の必要な修繕・改善（2つまで）



### ③屋外部分の必要な修繕・改善

・屋外部分の必要な修繕・改善は、「防犯カメラの設置」が51.8%と最も多く、次いで「特になし」が33.5%となっています。

#### ■屋外部分の必要な修繕・改善（2つまで）

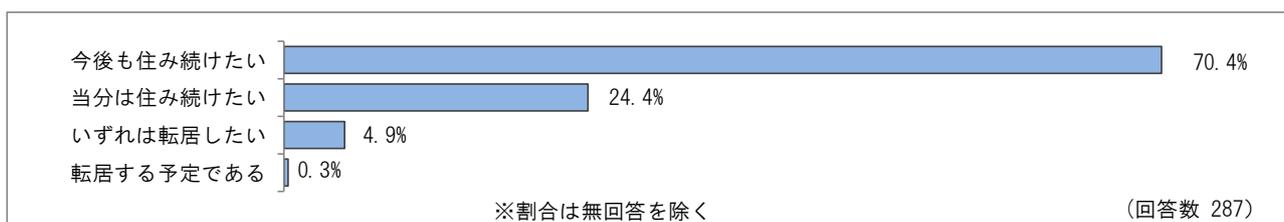


### (4) 今後の居住意向について

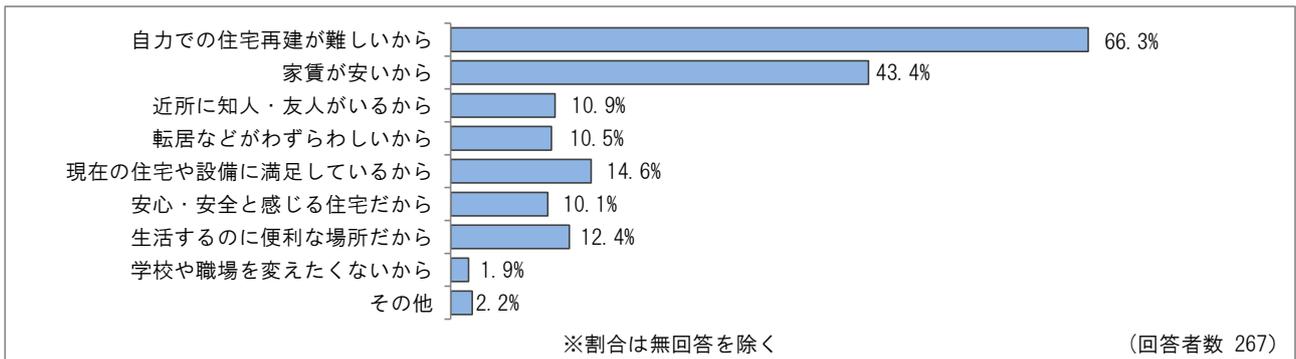
#### ①今後の居住意向について（復興住宅として入居の方対象）

- ・「今後も住み続けたい」が70.4%と最も多く、次いで「当分は住み続けたい」は24.4%となっています。
- ・継続居住理由は「自力での自宅再建が難しいから」が66.3%と最も多く、次いで「家賃が安いから」は32.3%となっています。
- ・転居の想定時期は「未定・わからない」が66.7%となっています。
- ・転居希望理由は「家賃負担が今後増えるから」が40.0%と最も多く、次いで「不満だから」が33.3%となっています。

#### ■今後の居住意向



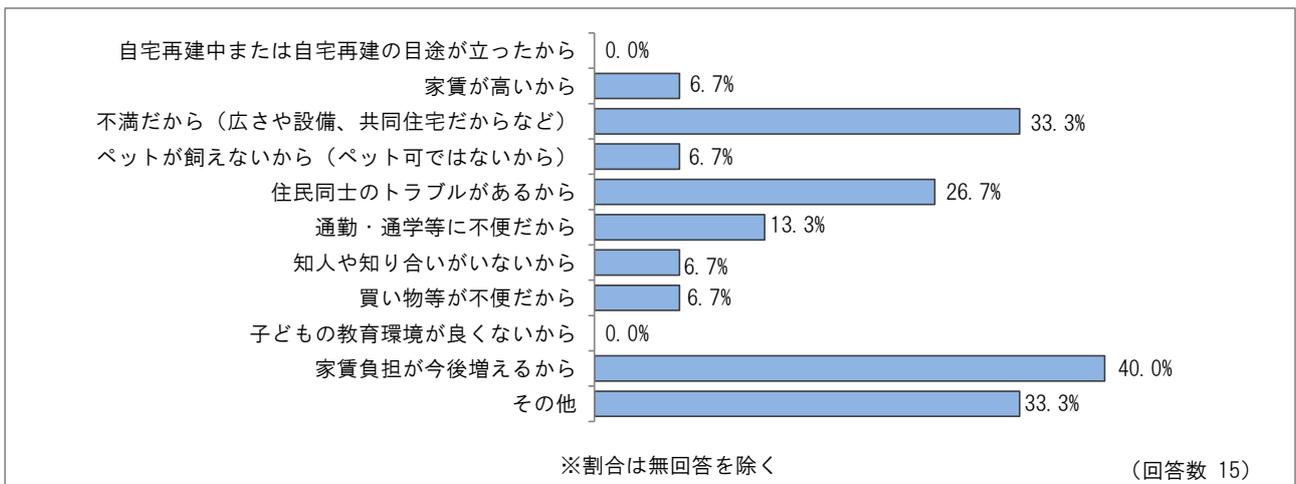
### ■継続居住の理由（複数回答）



### ■転居の想定時期



### ■転居希望の理由（複数回答）



### ●意識調査（復興住宅）まとめ

#### <必要な修繕・改善について>

- ・（住戸内）「高齢者向けの緊急通報装置の設置」が最も多いため、入居者の高齢化に対応した設備が求められます。
- ・（共用部分）沿岸部の住宅において、「物置の修繕」が求められます。
- ・（屋外部分）「防犯カメラの設置」が最も多いため防犯対策が求められます。

## 5 劣化状況調査

建物を適切に維持管理し、有効に活用していくためには、既存建物の劣化等の状況を把握し、効率的な改善方法や改善時期を判断することが必要となります。そのため、公営住宅の劣化状況や居住性を把握することを目的に調査を実施しました。

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

### □劣化状況一覧

名称	調査住棟	劣化状況
小豆島（簡2）	9号棟	・外壁に汚れが著しく見られました。 ・軒裏に漏水跡、軒は汚れが著しく見られました。
小豆島（耐4）	17号棟	・外壁は平成26（2014）年度に改修されていることから、汚れやひび割れは見られませんでした。しかし、避難ハッチまわりの塗装剥離や軒裏の塗装剥落が見られました。 ・階段部分は壁に塗装剥離が見られました。
箱塚	1号棟	・外壁及び屋根は令和5（2023）年度に改修されていることから、汚れやひび割れは見られませんでした。 ・階段室の床に塗装剥離が見られました。
美田園北（木造1,2）	-	・外壁に軽微な汚れが見られました。
美田園北（耐5）	A棟	・外壁に亀裂や白華が見られました。 ・屋上に植物の繁茂や白華が見られました。
高柳西	-	・破損・サビ・劣化・汚れなどは確認されませんでした。
高柳東	A棟	・外壁に白華が見られました。 ・屋上に植物の繁茂や白華が見られました。
閑上中央第一	A棟	・外壁に汚れが確認されました。 ・屋上に目地の亀裂、ルーフトレンにコケの堆積が見られました。 ・建物1階部分にある物置の扉に著しいサビが確認されました。
閑上中央第二（木1,2）	-	・破損・サビ・劣化・汚れなどは確認されませんでした。
閑上中央第二（耐6）	F・G棟	・屋上に水溜まり跡や白華が見られました。 ・建物1階部分にある物置の扉にサビが確認されました。
閑上西第一	-	・破損・サビ・劣化・汚れなどは確認されませんでした。
閑上西第二	-	・破損・サビ・劣化・汚れなどは確認されませんでした。

## 6 公営住宅を取り巻く状況の整理

これまでの公営住宅を取り巻く状況を整理すると以下のとおりとなります。

### □公営住宅を取り巻く状況の整理

項目	状況
人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和 2（2020）年の本市の人口は 78,718 人、世帯数は 29,739 世帯とこれまで増加傾向にありますが、令和 10（2028）年頃から減少傾向となると見込まれるため、様々な施策を推進することにより、令和 12（2030）年度の目標人口を 85,000 人と設定しています。</li> <li>・世帯当たり人員は、平成 12（2000）年では 3.19 人、令和 2（2020）年では 2.65 人となっており、核家族化が進行しています。</li> <li>・年齢 3 区分別人口割合は、老年人口割合は平成 12（2000）年で 14.6%、令和 2（2020）年で 23.0%と増加傾向にあります。一方、年少人口と生産年齢人口の割合が減少傾向となっています。</li> </ul>
管理状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和 7（2025）年 3 月現在、9 団地 299 棟 878 戸を管理しています。</li> <li>・816 世帯が入居しており、入居率は 92.9%となっています。</li> <li>・構造別にみると、木造 1,2 は 270 棟で全体の 9 割を超えています。</li> </ul>
建築時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震状況をみると、昭和 56 年の旧耐震基準で建設された住棟は 18 棟ありますが、全ての住棟で耐震性能を満たしています。</li> <li>・市営住宅の簡 2 の全てが、すでに耐用年数を経過しています。</li> <li>・市営住宅の耐 4 の 5 棟が、耐用年数の 1/2 を経過しています。</li> </ul>
居住環境水準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の小豆島団地の全住棟が、浴室のみおよび 3 箇所給湯無しとなっています。このことから、現代の住環境設備との乖離が見られます。</li> </ul>
入居状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居世帯のうち、66.8%が高齢者世帯であり、うち 53.9%が単身世帯となっています。</li> <li>・一般世帯の 40.6%が、単身世帯となっています。</li> <li>・入居者の収入状況をみると、収入超過世帯が 7.5%となっています。</li> <li>・全体の応募倍率は、直近 3 年間で 3.37 倍と募集総数を上回っています。市営住宅の応募倍率は 0.66 倍と 1 倍を切っています。なお、復興住宅は 6.39 倍と高い倍率であり、市営と復興の入居者需要に大きな差が生じています。</li> </ul>
入居者意識調査	<p>&lt;市営住宅 必要な修繕・改善について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・（住戸内）「浴室の改善」が最も多くなっています。これは、設備がない小豆島団地の要望とされます。</li> <li>・（共用部分）「段差の解消」が最も多くなっています。これは、高齢者の身体の衰えによる住環境整備の要望とされます。</li> <li>・（屋外部分）「敷地内通路の整備・改修（段差解消等）」が最も多くなっています。これは、高齢者の身体の衰えによる住環境整備の要望とされます。</li> </ul> <p>&lt;復興住宅 必要な修繕・改善について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・（住戸内）「高齢者向けの緊急通報装置の設置」が最も多くなっています。これは、単身高齢者世帯の生活の不安によるものと思われます。</li> <li>・（共用部分）「物置の修繕」が最も多くなっています。これは、沿岸部住宅の塩害による物置のサビの修繕が求められているものと推測されます。</li> <li>・（屋外部分）「防犯カメラの設置」が最も多くなっています。これは、高齢者世帯の防犯意識の高まりによるものと思われます。</li> </ul>
劣化状況調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小豆島団地（簡 2）では、建物の老朽化と防水機能の低下が著しく見られました。</li> <li>・小豆島団地（耐 4）では、階段室の塗装剥離から居住環境に影響が見られます。</li> <li>・美田園北団地（耐 5）と高柳東団地では、屋上の白華や植物の繁茂が見られ、防水機能の低下が懸念されます。</li> <li>・閑上中央第一団地の物置に著しいサビが見られました。</li> </ul>

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

### 1 公営住宅の課題

公営住宅のあり方は、公営住宅法において、“健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること”を目的としています。

その目的を達成するため、前章で整理した人口及び世帯の状況、公営住宅管理状況、入居者意識調査、劣化状況調査から明らかになった課題を整理すると以下のとおりとなります。（文末括弧内は、前頁「公営住宅を取り巻く状況の整理」の項目）

#### 将来を見据えた適切な維持管理

- ・人口・世帯数は増加傾向にありますが、令和10（2028）年頃から減少傾向に転じることが見込まれます。このため、名取市第六次長期総合計画2020-2030において令和12（2030）年度の目標人口を85,000人、目標世帯数を33,900世帯と設定しました。将来需要を見定め、公営住宅の必要戸数を維持し、適切な管理が求められています。[人口・世帯数]
- ・また、将来人口を維持するための住宅施策（子育て世帯等の定住）との連携が必要です。
- ・市営住宅と復興住宅の応募倍率の乖離が見られます。[入居状況]
- ・耐用年数を経過した住棟の適切な管理が求められています。[建築時期]

#### 要支援世帯の受け皿となる公営住宅（住宅セーフティネット）

- ・高齢者や障がい者、子育て世帯等の住宅確保の必要がある要支援世帯が入居できる住宅の確保が必要です。
- ・世帯収入に応じた入居の適正化を図る必要があります。[入居状況]

#### 高齢者世帯に対応した住宅設備の現代化改修

- ・本市では少子高齢化が進行しており、公営住宅においても高齢者世帯の割合は66.8%となっています。今後も高齢者世帯の増加が見込まれることから、高齢者対応の住宅設備が必要です。[人口・世帯数/入居状況]
- ・浴室のみおよび3箇所給湯無しの住戸があるため、現代の居住環境水準に合わせた住宅設備が必要です。[居住環境水準]
- ・緊急通報装置等、高齢者世帯が安全・安心に住み続けることができるための住宅設備が必要です。[入居者意識調査]

#### 財政負担の縮減に向けた公営住宅の長寿命化の推進と適切な管理

- ・予防保全型の改善を計画的に実施することで、住棟の長寿命化を図るとともに財政負担の縮減と平準化に引き続き取り組みます。
- ・入居率は90%以上と高い水準を維持しているなかで、すでに耐用年数を経過した住棟があるため、適切な維持管理が必要です。[管理状況/建築時期]
- ・躯体の劣化は建物寿命に影響を及ぼすため、早急な改善が必要です。[劣化状況調査]

## 2 長寿命化に関する基本方針

公営住宅の現状や課題を踏まえて、基本方針を設定します。

### 1) 安全・安心に住み続けることができる公営住宅の確保

公営住宅は、住宅確保要支援世帯の受け皿となる役割を果たすため、適切な戸数の維持と管理を行います。また、入居者の約7割が高齢者世帯であることから、高齢者が安心して住むことのできる設備の充実を図ります。

### 2) 予防保全型の維持管理の更なる推進

財政負担の縮減に向けて、公営住宅の長寿命化を今後も推進していきます。住棟を長く活用していくために、予防保全型の維持管理が必要です。予防保全型の計画的な維持管理を実施することによって、財政負担の平準化に取り組みます。

また、不具合が軽微なうちに修繕・改善を行うことによって、財政負担の軽減に努め、ライフサイクルコストの縮減に取り組みます。

### 3) 適切な維持管理に向けた状況把握（点検）とデータ管理について

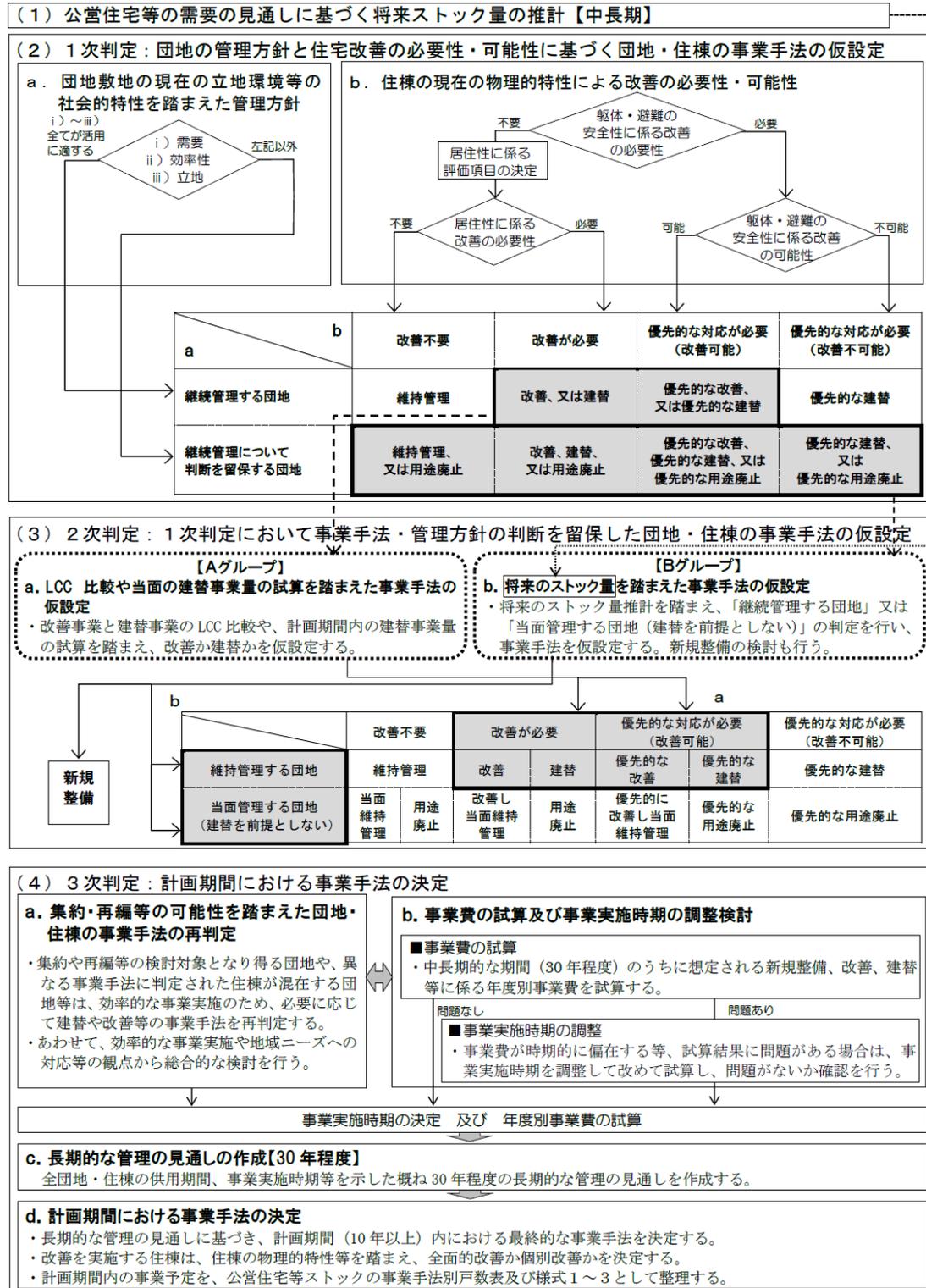
日常点検及び定期点検（法定点検）において、住棟の不具合状況を今後も確認していきます。なお、点検を実施した際は、「公営住宅等維持管理データベース」を用いて点検情報を更新していきます。

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

本計画に位置づける対象住宅を決定し、公営住宅必要量の推計と需給状況を確認の上、将来管理戸数を設定します。

事業手法の選定にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行います。

### □事業手法の選定フロー（「公営住宅等長寿命化計画策定指針」より）



## 1 対象となる公営住宅

本計画では、名取市営住宅条例に規定されている公営住宅及び共同施設（集会所・公園等）を対象とします。判定の対象となる公営住宅は、9団地299棟、878戸となります。

### □住棟一覧（再掲）

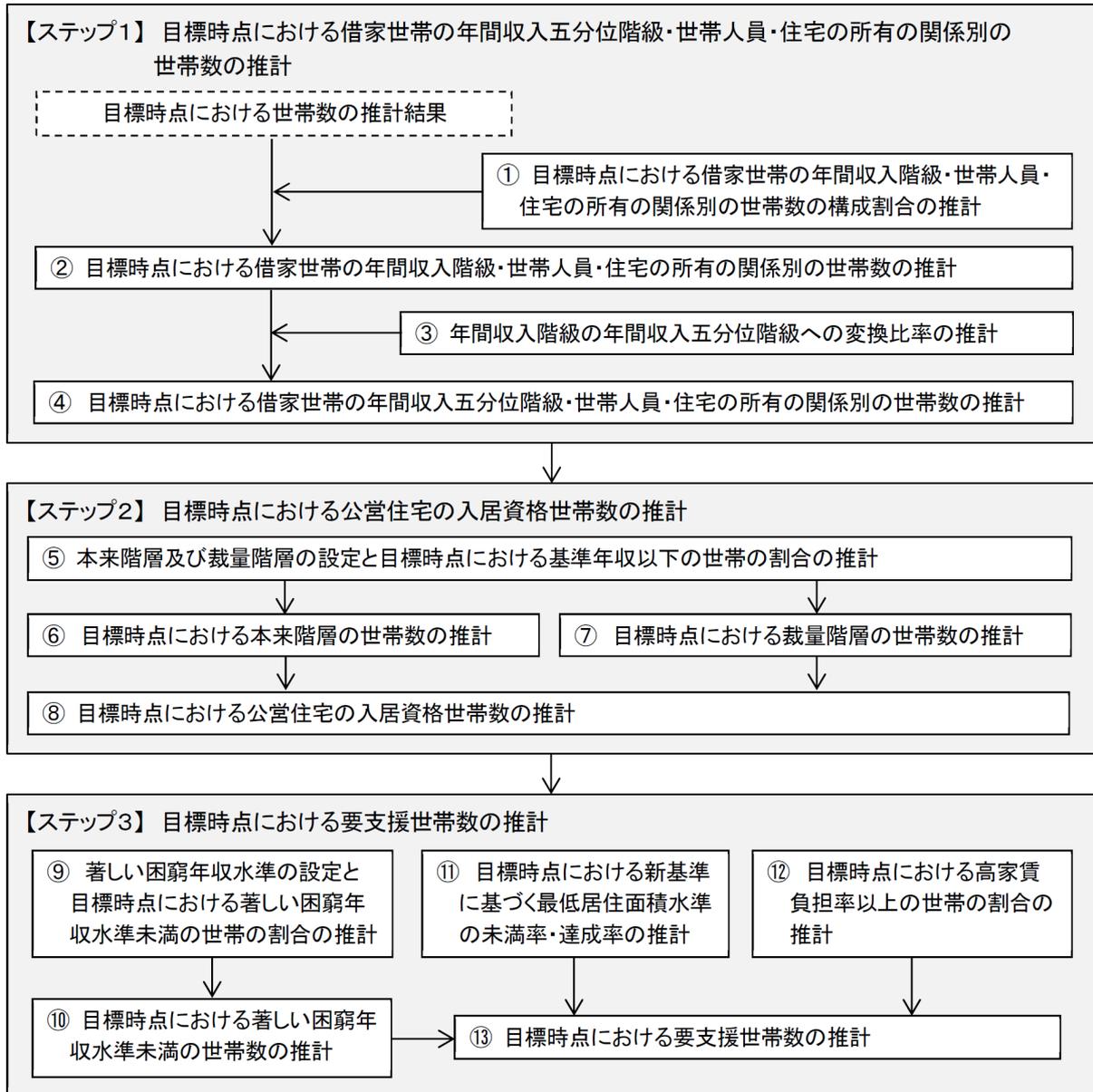
名称	棟名	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	耐用年数の1/2を経過		すでに耐用年数を経過	
								棟数	戸数	棟数	戸数
小豆島	1号棟	S45	簡2	45	54	1	6			1	6
	2号棟	S45	簡2	45	54	1	6			1	6
	3号棟	S49	簡2	45	50	1	6			1	6
	4号棟	S51	簡2	45	48	1	6			1	6
	6号棟	S48	簡2	45	51	1	5			1	5
	7号棟	S48	簡2	45	51	1	5			1	5
	8号棟	S47	簡2	45	52	1	6			1	6
	9号棟	S46	簡2	45	53	1	5			1	5
	10号棟	S46	簡2	45	53	1	5			1	5
	11号棟	S46	簡2	45	53	1	5			1	5
	12号棟	S46	簡2	45	53	1	6			1	6
	13号棟	S46	簡2	45	53	1	4			1	4
	14号棟	S50	簡2	45	49	1	6			1	6
	15号棟	S47	耐4	70	52	1	16	1	16		
	16号棟	S48	耐4	70	51	1	16	1	16		
	17号棟	S49	耐4	70	50	1	24	1	24		
	18号棟	S50	耐4	70	49	1	16	1	16		
	19号棟	S51	耐4	70	48	1	16	1	16		
	箱塚	1号棟	H5	耐4	70	31	1	32			
2号棟		H6	耐4	70	30	1	32				
市営住宅 計						20	223	5	88	13	71
美田園北	木造1,2	H26	木造1,2	30	10	42	42				
	A棟	H27	耐5	70	9	1	50				
高柳西	木造1,2	H29	木造1,2	30	7	50	50				
高柳東	A棟	H29	耐5	70	7	1	50				
閑上中央第一	A棟	H29	耐6	70	7	1	35				
	B棟	H29	耐6	70	7	1	35				
	C棟	H29	耐6	70	7	1	35				
	D棟	H29	耐6	70	7	1	35				
	E棟	H29	耐6	70	7	1	40				
閑上中央第二	木造1,2	H29	木造1,2	30	7	47	47				
	木造1,2	H30	木造1,2	30	6	14	14				
	F・G棟	H30	耐6	70	6	1	65				
	H棟	H30	耐6	70	6	1	40				
閑上西第一	木造1,2	H28	木造1,2	30	8	77	77				
	木造1,2	H29	木造1,2	30	7	13	13				
閑上西第二	木造1,2	H29	木造1,2	30	7	25	25				
	木造1,2	H30	木造1,2	30	6	2	2				
復興住宅 計						279	655	0	0	0	0
合 計						299	878	5	88	13	71

[令和7年3月1日現在]

## 2 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来管理戸数の推計

令和3(2021)年に国土技術政策総合研究所が公表した、「世帯数推計支援プログラム(改良版)」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて将来管理戸数を推計します。

### □公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



出典：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

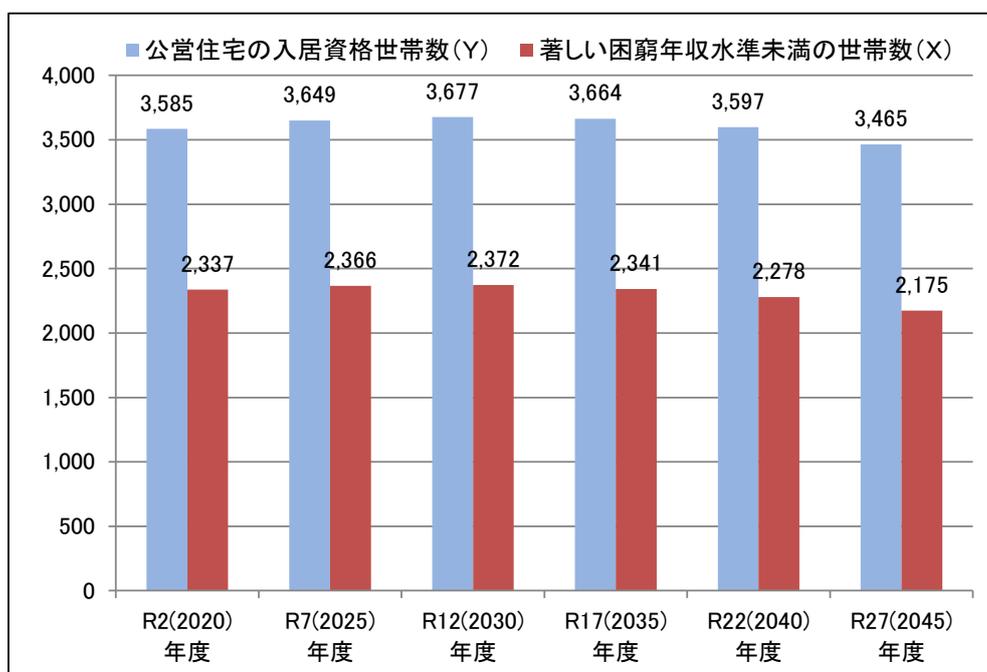
### 1) 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は、次の図表のようになります。

なお、著しい困窮年収水準未満の世帯数は、令和2(2020)年度の2,337世帯から令和17(2035)年度まで横ばいに推移し、令和27(2045)年度には2,175世帯に減少する見通しとなっています。

#### □ 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	R2(2020) 年度	R7(2025) 年度	R12(2030) 年度	R17(2035) 年度	R22(2040) 年度	R27(2045) 年度
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	3,585	3,649	3,677	3,664	3,597	3,465
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	2,337	2,366	2,372	2,341	2,278	2,175
2020年度の著しい困窮年収水準未満の世帯数を100%とした場合の割合	100.0%	101.3%	101.5%	100.2%	97.5%	93.1%

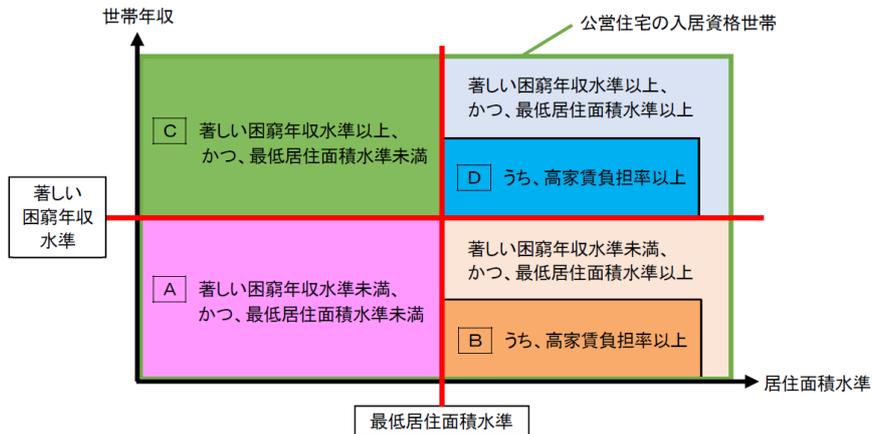


## 2) 目標時点における要支援世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

なお、要支援世帯数の合計A～Dは、令和2(2020)年度の776世帯から令和27(2045)年度の592世帯へ減少する見通しとなっています。

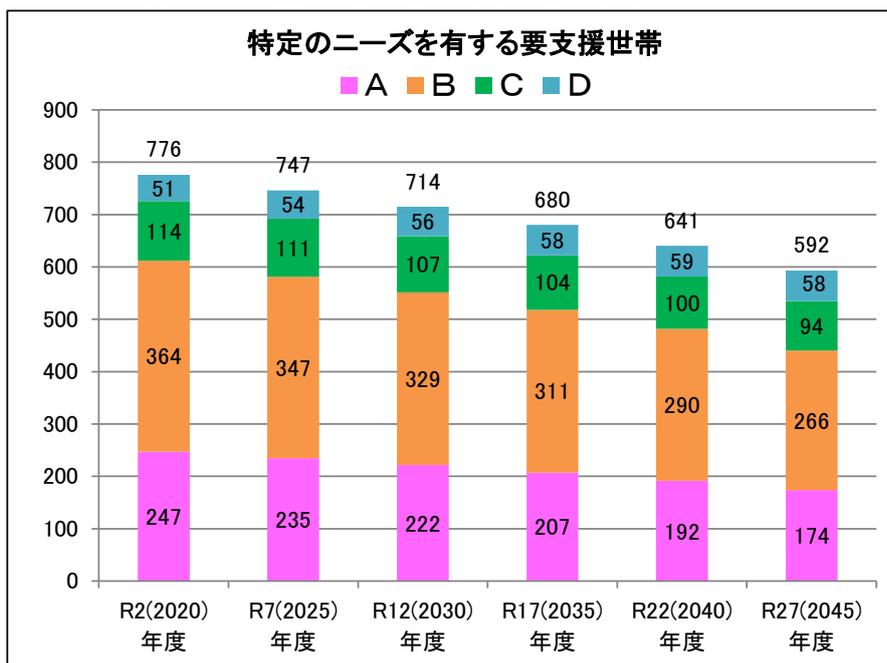
### □要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型



### □特定のニーズを有する要支援世帯の概要

A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、A と同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入

### □住宅の困窮状態の4類型別要支援世帯数の推計結果



### 3) 目標年度における公営住宅の供給設定

目標年度の令和 16 (2034) 年度において、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数 (A~D) は、686 世帯と見込まれています。また、復興住宅の被災入居世帯は、継続的に戸数を確保する必要があることから、同年度に見込まれる 349 世帯を含めると、目標年度の将来必要戸数は 1,035 世帯となります。

これに対し、公営住宅の管理戸数は、市が管理する公営住宅 878 戸、県営住宅 573 戸の合計 1,451 戸が供給されており、令和 16 (2034) 年度において 416 戸の余剰があることから、管理戸数は充足している状況です。

□要支援世帯の推移及びその対応総括表 (世帯)

	R2	R7	R12	R16	R17	R22	R27
	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2034 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
要支援世帯数【A+B+C+D】 (i)	776	747	714	686	680	641	592
復興【被災入居者戸数】 (ii)	532	454	392	349	339	293	254
<b>将来必要戸数：合計(i+ii)：◎</b>	1,308	1,201	1,106	1,035	1,019	934	846
市営(I)	223	223	223	223	223	223	223
復興(II)	655	655	655	655	655	655	655
県営(III)	573	573	573	573	573	573	573
<b>管理戸数：合計(I+II+III)：○</b>	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451
<b>管理戸数の過不足数：○-◎</b>	143	250	345	416	432	517	605

□R16 (2034) 年度における推計値の考え方

	R16(2034)	算出方法等
<b>将来必要戸数</b>	1,035	要支援世帯数 686 + 被災入居戸数 349
要支援世帯数	686	R12, 17 の数値を 5 箇年で按分し、均等に推移すると想定
被災入居戸数	349	H30 年から R5 年における被災世帯の退去率は約 3%であることから、今後も年間 3%減少すると想定
<b>管理戸数</b>	1,451	公営 878 + 県営 573
市が管理する公営住宅	878	市営 223 + 復興 655
県営住宅	573	R7.3 現在管理している 573 戸を今後も維持すると想定
<b>管理戸数の過不足数</b>	416	管理戸数 1,451 - 将来必要戸数 1,035

### 3 団地別・住棟別手法の選定

公営住宅の活用手法の判定は、団地または住棟ごとに以下の手順に沿って行います。

#### 1) 活用手法の判定方法

##### (1) 1次判定

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

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

##### (2) 2次判定

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

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

##### (3) 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

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

## 2) 団地単位及び住棟単位の判定

### (1) 1次判定

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

#### ① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

##### 検討内容（判定基準）

###### 【需 要】

- ・空家率の状況等により需要を評価する。
- ・直近3ヶ年における平均応募倍率が1.0未満の団地は需要が低いと判定する。
- ・募集停止（又は未実施）の団地は需要判定の対象外（需要なし）とする。

###### 【効率性】

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・対象団地のうち都市計画区域内の団地は効率性が高いものと判定する。
- ・対象団地のうち敷地規模が3,000㎡以上の団地は効率性が高いものと判定する。

###### 【立 地】

- ・対象団地のうち利便性が高い（交通機関、生活利便施設等が近接する）場合は、公営住宅立地として適していると判定する。
- ・災害危険区域等内にある場合は、公営住宅立地として適さないと判定する。

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

判定結果は以下のとおりです。

□ 1次判定①の検討結果

名称	建設年度	構造階数	需要				効率性			立地			1次判定①判定結果
			管理戸数	入居戸数	応募倍率	判定	用途地域	敷地面積(m)	判定	利便性	災害危険区域等の指定	判定	
小豆島	S45~50	簡2	71	55	0.62	×	第一種中高層住居専用地域 準住居地域	16,316.00	○	不二が丘小 徒歩圏内	—	○	(Ⅱ)継続管理 について判断を 留保する団地
	S47~51	耐4	88	62	0.33	×	第一種中高層住居専用地域 準住居地域		○		—	○	(Ⅱ)継続管理 について判断を 留保する団地
箱塚	H5, 6	耐4	64	62	1.82	○	第一種中高層住居専用地域 準住居地域	6,002.00	○	不二が丘小 徒歩圏内	—	○	(Ⅰ)継続管理 する団地
美田園北	H26	木造1, 2	42	41	10.25	○	第一種住居地域	6,533.71	○	美田園駅徒 歩圏内	※	○	(Ⅰ)継続管理 する団地
	H27	耐5	50	50	14.75	○	第一種住居地域	7,656.03	○			○	(Ⅰ)継続管理 する団地
高柳西	H29	木造1, 2	50	50	4.67	○	市街化調整 区域	9,659.24	○	バス停徒歩 圏内	※	○	(Ⅰ)継続管理 する団地
高柳東	H29	耐5	50	48	4.17	○	市街化調整 区域	6,900.25	○	バス停徒歩 圏内	※	○	(Ⅰ)継続管理 する団地
関上中央第一	H29	耐6	180	176	4.50	○	第一種住居 地域	30,636.82	○	関上小中 学校徒歩圏内	※	○	(Ⅰ)継続管理 する団地
関上中央第二	H29	木造1, 2	61	59	6.25	○	第一種住居 地域	13,044.59	○	関上小中 徒歩圏内	※	○	(Ⅰ)継続管理 する団地
	H30	耐6	105	100	7.43	○	第一種住居 地域	8,717.99	○			○	(Ⅰ)継続管理 する団地
関上西第一	H28, 29	木造1, 2	90	89	5.40	○	第一種住居 地域	19,034.60	○	関上小中 徒歩圏内	※	○	(Ⅰ)継続管理 する団地
関上西第二	H29, 30	木造1, 2	27	26	-	○	第一種住居 地域	6,085.37	○	関上小中 徒歩圏内	※	○	(Ⅰ)継続管理 する団地

※災害危険区域について、復興住宅は洪水浸水想定区域や津波浸水想定区域に指定されているが、避難所の確保等ができていないため、判定の対象外とする。

## ② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

### 検討内容（判定基準）

#### 【躯体の安全性】

- ・昭和 56（1981）年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
- ・新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものとする。

#### 【避難の安全性】

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定する。

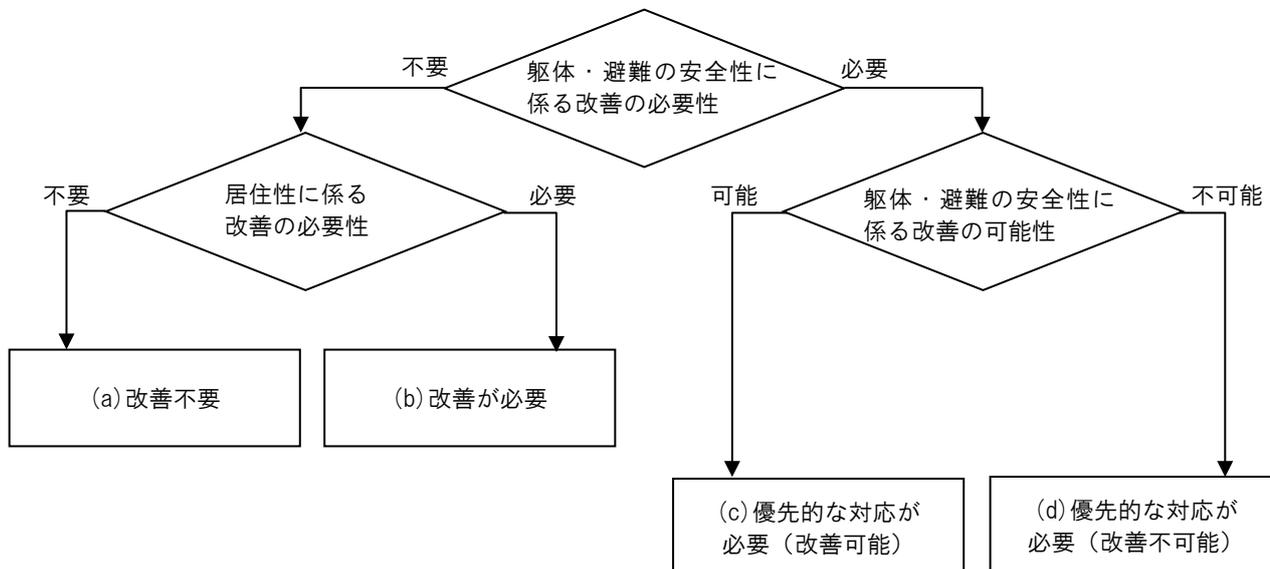
#### 【居住性】（※躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

以下の項目について居住性の現状を評価する。

- ・住戸面積：30 m<sup>2</sup>以上
- ・バリアフリー性：住戸内、共用部分及び屋外
- ・住戸内の設備状況：浴室設置、便所水洗化、3 箇所給湯設置

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

### ■ 1 次判定②の検討フロー



判定結果は以下のとおりです。

□ 1次判定②の検討結果

名称	棟名	構造階数	躯体の安全性			避難の安全性		居住性							1次判定②判定結果	
			建設年度	耐震性の有無	判定	2方向避難	判定	住戸面積		バリアフリー性		住戸内設備				
								面積	判定	設備	判定	浴室	水洗化	3給湯		判定
小豆島	1、2、8、12、13号棟	簡2	S45~47	有	○	可	○	39.30㎡	○	高齢化対応無	×	有	済	無	×	(b)改善が必要
	3~7、9~11、14号棟	簡2	S46~51	有	○	可	○	42.70~46.10㎡	○	高齢化対応無	×	有	済	無	×	(b)改善が必要
	15~19号棟	耐4	S47~51	有	○	可	○	43.50~44.00㎡	○	高齢化対応無	×	有	済	無	×	(b)改善が必要
箱塚	1~2号棟	耐4	H5~6	有	○	可	○	53.90~74.90㎡	○	高齢化対応無	×	有	済	有	○	(b)改善が必要
美田園北	戸建	木造1.2	H26	有	○	可	○	50.20~79.40㎡	○	高齢化対応有	○	有	済	有	○	(a)改善不要
	A棟	耐5	H27	有	○	可	○	50.10~79.60㎡	○	高齢化対応有	○	有	済	有	○	(a)改善不要
高柳西	戸建	木造1.2	H29	有	○	可	○	50.20~79.40㎡	○	高齢化対応有	○	有	済	有	○	(a)改善不要
高柳東	A棟	耐5	H29	有	○	可	○	50.10~79.60㎡	○	高齢化対応有	○	有	済	有	○	(a)改善不要
関上中央第一	A棟	耐6	H29	有	○	可	○	50.10~79.60㎡	○	高齢化対応有	○	有	済	有	○	(a)改善不要
	B棟	耐6	H29	有	○	可	○	50.10~65.40㎡	○	高齢化対応有	○	有	済	有	○	(a)改善不要
	C棟	耐6	H29	有	○	可	○	50.10~65.40㎡	○	高齢化対応有	○	有	済	有	○	(a)改善不要
	D棟	耐6	H29	有	○	可	○	50.10~79.60㎡	○	高齢化対応有	○	有	済	有	○	(a)改善不要
	E棟	耐6	H29	有	○	可	○	50.10・65.40㎡	○	高齢化対応有	○	有	済	有	○	(a)改善不要
関上中央第二	戸建	木造1.2	H29,30	有	○	可	○	50.20~79.40㎡	○	高齢化対応有	○	有	済	有	○	(a)改善不要
	F・G棟	耐6	H30	有	○	可	○	50.10~79.60㎡	○	高齢化対応有	○	有	済	有	○	(a)改善不要
	H棟	耐6	H30	有	○	可	○	50.10~79.60㎡	○	高齢化対応有	○	有	済	有	○	(a)改善不要
関上西第一	戸建	木造1.2	H28,29	有	○	可	○	50.20~79.40㎡	○	高齢化対応有	○	有	済	有	○	(a)改善不要
関上西第二	戸建	木造1.2	H29,30	有	○	可	○	50.20~79.40㎡	○	高齢化対応有	○	有	済	有	○	(a)改善不要

## ○ 1次判定結果のまとめ

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

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

## □ 1次判定結果の分類

1次判定(イ) 1次判定(ア)	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要(改善可能)	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
(Ⅰ)継続管理する団地	継続管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止

**Aグループ** 「(Ⅰ)継続管理する団地」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要(改善可能)」と評価された住棟については、改善か建替えかの判断を留保します。そのうえで、引き続き「2次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

**Bグループ** 「(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地」については、引き続き「2次判定」を実施し、「継続管理する団地」か「当面管理する団地(建替を前提としない)」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

## □ 1次判定結果のまとめ(事業手法の仮設定)

1次判定② 1次判定①	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要(改善可能)	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
(Ⅰ)継続管理する団地	継続管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	美田園北 高柳西 高柳東 閑上中央第一 閑上中央第二 閑上西第一 閑上西第二	箱塚	(該当なし)  Aグループ	(該当なし)
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
	(該当なし)	小豆島(1~14号棟) 小豆島(15~19号棟)	(該当なし)	(該当なし)  Bグループ

## (2) 2次判定

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

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

1次判定において「Aグループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト(LCC)の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

#### 検討対象団地

・箱塚団地 64戸

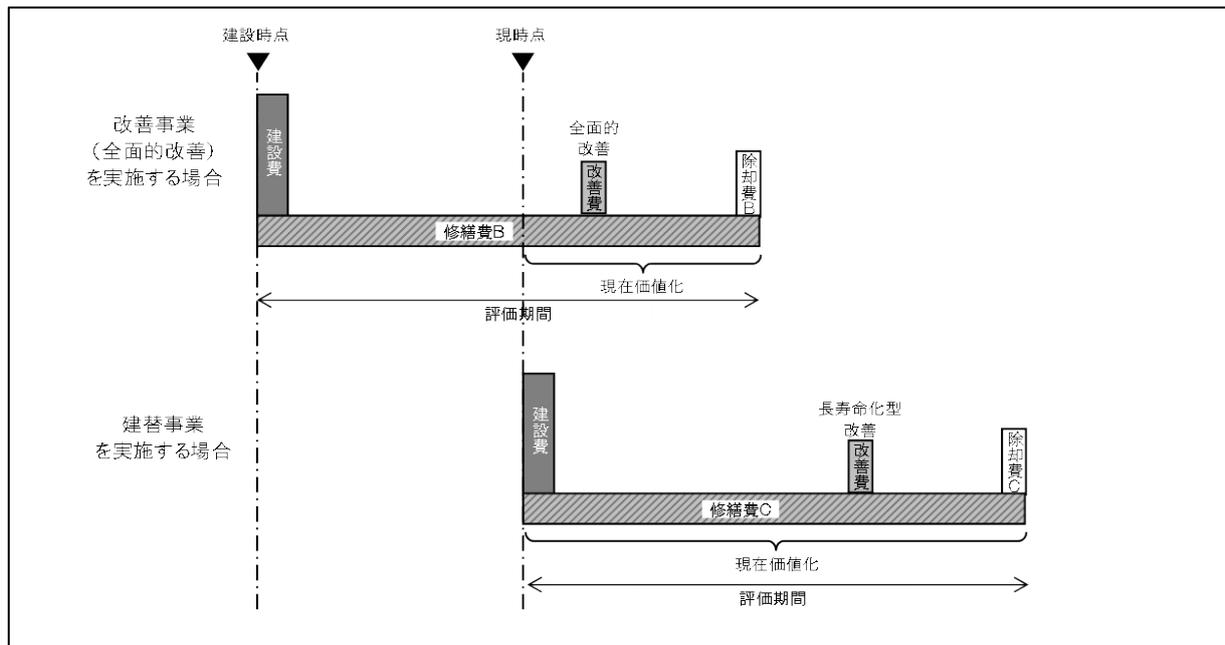
#### 検討内容(判定基準)

- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、建替事業を実施する方がLCCを削減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

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

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

### ■ ライフサイクルコストの比較の算出イメージ



検討対象団地である箱塚団地の各住棟について、全面的改善事業を実施した場合と建替事業を実施した場合のLCCを比較します。

箱塚団地1号棟、2号棟については、建替事業を実施した場合のLCCの方が、全面的改善事業を実施した場合のLCCよりも低くなっています。

これを踏まえ、箱塚団地1号棟、2号棟の判定結果を「建替」と仮設定します。

#### □ライフサイクルコストの比較

名称	建設年度	階数	戸数	経過年数	全面的改善を実施した場合のLCC (千円/戸・年)	建替事業を実施した場合のLCC (千円/戸・年)	2次判定①
箱塚1号棟	H5	4	32	31	278	243	建替
箱塚2号棟	H6	4	32	30	303	243	建替

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

#### ②将来の管理戸数を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において「Bグループ」と判定された団地については、「目標年度における公営住宅の供給設定」を踏まえ、「継続管理する団地」か、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

##### 検討内容（判定基準）

- ・対象団地について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「継続管理する団地」、又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を判定します。〔2次判定②ーア〕
- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され「改善が必要」である団地・住棟のうち、既に耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」とします。また、それ以外は「改善し当面維持管理」とします。〔2次判定②ーイ〕

##### 検討対象団地

- ・小豆島団地（簡2）71戸、小豆島団地（耐4）88戸

□ 2次判定②結果

名称	1次判定結果	2次判定②-ア		2次判定②-イ	
小豆島 (簡2)	改善、建替、 又は用途廃止	当面管理する団地（建替を前提としない）	需要：×、効率性：○、立地：○ 耐用年数：経過 応募倍率が低い。	用途廃止	耐用年数を経過している
小豆島 (耐4)	改善、建替、 又は用途廃止	当面管理する団地（建替を前提としない）	需要：×、効率性：○、立地：○ 耐用年数：残り18～22年 応募倍率が低い。	改善し当面維持管理	耐用年数まで活用する

よって、1次判定及び2次判定結果は以下のとおりとなります。

□ 1次・2次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要（改善可能）	(d)優先的な対応が必要（改善不可能）
(Ⅰ)継続管理する団地	継続管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	美田園北 高柳西 高柳東 閑上中央第一 閑上中央第二 閑上西第一 閑上西第二	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
		建替	優先的な建替	
		箱塚	(該当なし)	
(Ⅱ)当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	(該当なし)	小豆島 (15～19号棟)	(該当なし)	(該当なし)
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
	(該当なし)	小豆島 (1～14号棟)	(該当なし)	

### (3) 3次判定

#### (計画期間における事業手法の決定)

##### ①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

集約や再編等の検討の対象となり得る住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅について、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

##### 検討内容（判定基準）

- ・1次判定、2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- ・効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

2次判定において「建替」と判定された団地は、箱塚団地となっています。昇降機設備が設置されていないこと等により、バリアフリー化に対応できない状況であるため、2次判定が「建替」となっていますが、平成26（2014）年度以降に建設された復興住宅は、これらの要件を全て満たしており、一般公営住宅に順次移行をおこなっていることや、将来管理戸数の推計結果を踏まえ、建替えの必要性が低いことから「改善」と再判定します。

また、小豆島団地1～14号棟について「用途廃止」と判定されましたが、現在の入居状況及び入居者意識調査結果において継続居住意向が高かったことを鑑みて、当面維持管理と再判定します。ただし、入居者退去後の空き部屋については、入居募集を停止していきます。

- ・箱塚団地1号棟：「建替」 ⇒ 「改善」に再判定
- ・箱塚団地2号棟：「建替」 ⇒ 「改善」に再判定
- ・小豆島団地（1～14号棟）：「用途廃止」 ⇒ 「当面維持管理」に再判定

## ②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

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

### 検討内容

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

#### 【事業費の試算】

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

#### 【事業実施時期の調整】

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

今後30年間の維持管理に係る事業費を推計する「長期的な管理の見通しプログラム（国土交通省）」による検討を行った結果、令和36（2054）年までの30年間の総事業費は概ね29.5億円と算定されました。

### ③長期的な管理の見通しの作成

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

#### □長期的な管理の見通し

名称	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間）			中長期活用計画（11～30年）		
			活用方針 (判定結果)	戸数	備考	活用方針	戸数	備考
小豆島 (簡2)	13	71	当面維持管理	71	現在の入居者が可能な限り住み続けられるよう、当面維持管理する 入居者退去後の空き部屋については入居募集を停止する	建替え 用途廃止 検討	—	将来需要や団地機能の必要性を鑑みて、建替え・用途廃止を検討する
小豆島 (耐4)	5	88	個別改善	88	入居者の高齢化に対応するため、個別改善を行う	維持管理 (計画修繕)	88	耐用年数まで活用するため計画修繕に努める
箱塚	2	64	個別改善	64	居住性向上のため、個別改善を行う	維持管理 (計画修繕)	64	耐用年数まで活用するため計画修繕に努める
市営住宅 計				223			152	
美田園北 (木造1,2)	42	42	維持管理 (計画修繕)	42	耐用年数を超えて有効活用するため計画修繕に努める また、払下げの実施を検討する	個別改善	42	優良な住宅として長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
美田園北 (耐5)	1	50	個別改善	50	優良な住宅として長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う	個別改善	50	優良な住宅として長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
高柳西	50	50	維持管理 (計画修繕)	50	耐用年数を超えて有効活用するため計画修繕に努める また、払下げの実施を検討する	個別改善	50	優良な住宅として長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
高柳東	1	50	個別改善	50	優良な住宅として長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う	個別改善	50	優良な住宅として長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
関上中央 第一	5	180	個別改善	180	優良な住宅として長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う	個別改善	180	優良な住宅として長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
関上中央 第二 (木造1,2)	61	61	維持管理 (計画修繕)	61	耐用年数を超えて有効活用するため計画修繕に努める また、払下げの実施を検討する	個別改善	61	優良な住宅として長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
関上中央 第二 (耐6)	2	105	個別改善	105	優良な住宅として長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う	個別改善	105	優良な住宅として長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
関上西 第一	90	90	維持管理 (計画修繕)	90	耐用年数を超えて有効活用するため計画修繕に努める また、払下げの実施を検討する	個別改善	90	優良な住宅として長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
関上西 第二	27	27	維持管理 (計画修繕)	27	耐用年数を超えて有効活用するため計画修繕に努める また、払下げの実施を検討する	個別改善	27	優良な住宅として長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
復興住宅 計				655			655	
合計				878			807	

#### 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、計画期間（令和 7（2025）年度～令和 16（2024）年度まで）に実施する事業（改善事業、用途廃止）を決定します。

□公営住宅等の事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
公営住宅等管理戸数	878戸	878戸	878戸	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・維持管理予定戸数	878戸	878戸	878戸	
うち計画修繕対応戸数	655戸	406戸	270戸	
うち改善事業予定戸数	152戸	401戸	537戸	
個別改善事業予定戸数	152戸	401戸	537戸	
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
うちその他戸数	71戸	71戸	71戸	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸	

※表中「合計」の値は、計画期間（10年間）の各種事業等予定の戸数を示す。

※個別改善は、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型のうち、該当する改善メニューを選択し実施するもの。

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

※前期又は後期の欄については、計画修繕と個別改善を両方行う住戸は「うち改善事業予定戸数」として計上。

※小豆島団地 1～14 号棟について、現在の入居者が可能な限り住み続けられるよう当面維持管理する。入居者が退去後の空き部屋については、入居募集を停止し、緩やかに団地規模の縮小を図る。

□事業手法別戸数表（内訳）

1～5年目	6～10年目
計画修繕：美田園北、高柳西、高柳東、関上中央第一、 関上中央第二、関上西第一、関上西第二	計画修繕：小豆島（15～17、19）、箱塚、美田園北（木造 1、2）、高柳西、関上中央第二（木造 1、2）、 関上西第一、関上西第二
個別改善：小豆島（15～19）、箱塚	個別改善：小豆島（18）、美田園北（A）、高柳東、関上 中央第一、関上中央第二（F～H）
その他：小豆島（1～14）	その他：小豆島（1～14）

## 第5章 実施方針

### 1 点検の実施方針

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

#### 1) 基本的な方針

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

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は年に一度程度、平成28（2016）年8月に策定された「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」にのっとり実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施や計画修繕前など効率的に行います。

#### 2) 点検実施の体制等

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

日常点検を行う際には、前回点検時の所見を事前に確認し、「経過観察」とされた箇所については、劣化の進行程度、既に修繕済みの箇所について経過を重点的に点検できるようにします。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認しておくものとします。

#### 3) 法定点検実施時期

本計画における法定点検実施時期は、令和8（2026）年度、令和11（2029）年度、令和14（2032）年度となっています。

##### □法定点検実施時期

名称	住棟	建設年度	法定点検実施時期									
			R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16
小豆島	17号棟	S49		実施			実施			実施		
箱塚	1号棟	H5		実施			実施			実施		
	2号棟	H6		実施			実施			実施		
美田園北	-	H27		実施			実施			実施		
高柳東	-	H29		実施			実施			実施		
閑上中央第一	A棟	H29		実施			実施			実施		
	B棟	H29		実施			実施			実施		
	C棟	H29		実施			実施			実施		
	D棟	H29		実施			実施			実施		
	E棟	H29		実施			実施			実施		
閑上中央第二	F・G棟	H30		実施			実施			実施		
	H棟	H30		実施			実施			実施		

#### 4) 対象部位と点検項目

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

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

##### □敷地及び地盤（Ⅰ）

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	○
イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	○
ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	○
エ) 塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	○
	・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	○
	・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	○
カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

##### □建築物の外部（Ⅱ）

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	○
	・基礎の劣化及び損傷の状況	○
イ) 土台	・土台の沈下等の状況	○
	・土台の劣化及び損傷の状況	○
ウ) 外壁 (躯体等)	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	・PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○（塗り仕上げ除く）
	・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	・シーリングの劣化及び損傷の状況	
	・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（Ⅲ）

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	・屋上面の劣化及び損傷の状況	○
	・雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	・屋根の劣化及び損傷の状況	○

□避難施設等（Ⅳ）

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 廊下 (共用廊下)	・物品の放置の状況	○
	・手すりの劣化及び損傷の状況	
	・床の劣化及び損傷の状況	
	・壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	・物品の放置の状況	○
ウ) バルコニー	・手すり等の劣化及び損傷の状況	○
	・物品の放置の状況	○
	・隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	・床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
	・シーリング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	○

□給水設備及び排水設備（Ⅴ）

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

## 2 計画修繕の実施方針

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

### 1) 基本的な方針

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

必要な内容の計画修繕を効率的に行うことによって、当該建物の経年劣化を抑制し、次の計画期間以降に実施する改善事業の費用縮減も期待できることから、複数の修繕項目をまとめた大規模計画修繕と定期修繕を実施することとします。

実施する住棟及び対象項目の選定については、日常点検や法定点検に準じて実施する点検の結果をふまえて選定します。

### 2) 対象項目別の修繕周期

計画修繕の実施は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を踏まえ、以下の対象項目別の修繕周期に従い検討します。(主要な修繕項目を抜粋記載)

#### I 屋上防水

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、 ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
		修繕	24年	下地調整のうえ露出防水(かぶせ方式)
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水のうえ保護塗装(かぶせ方式)
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等
③庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等

#### II 外壁塗装等

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄のうえ下地処理、仕上塗材塗り等
③シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去のうえ下地処理、打替え

### Ⅲ 給水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）
	水道メーター	取替	40年	ステンレス鋼管
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	8年	支給品
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	取替	25年	FRP製
		補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	

### Ⅳ 排水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
②污水管（屋内）	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
		取替	50年	鋳鉄管
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
		取替	30年	ヒューム管
④排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	

### Ⅴ ガス設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
	ガスメーター	取替	10年	
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管

### 3 改善事業の実施方針

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

#### □改善事業のタイプ

①居住性向上型	<p>引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開口部の更新（アルミサッシ等）</li> <li>・住戸内の改善 など</li> </ul>
②福祉対応型	<p>引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部、共用部の段差解消</li> <li>・浴室、トイレの高齢者対応 など</li> </ul>
③安全性確保型	<p>引き続き活用を図る住宅について、耐震性の確保をはじめ、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震性の確保</li> <li>・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 など</li> </ul>
④長寿命化型	<p>一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上</li> <li>・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など</li> </ul>
⑤脱炭素社会対応型	<p>住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現をめざして、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上や外壁等の断熱改善</li> <li>・窓改善（断熱）</li> <li>・再生エネルギー設備設置改善 など</li> </ul>
⑥子育て世帯支援型	<p>子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・バルコニーの転落防止対策などの安全性の確保</li> <li>・衝撃吸収性のある床の仕上げ材への改修などの遮音性の確保</li> <li>・広い浴槽の設置など水回りの更新</li> <li>・老朽化した畳からフローリングへの張り替え</li> <li>・子どもの様子を見守りながら家事を行えるよう、広いLDKへの間取りの変更</li> <li>・住戸間の界壁を除却して2戸を1戸にするなど、子育て世帯（特に多子世帯）に適した広さを有する住戸への変更 など</li> </ul>

□公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
① 居住性 向上型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む)</li> <li>・交流スペースの設置</li> <li>・宅配ボックスの設置</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む)</li> <li>・集会所の増改築・追加整備</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・交流スペースの設置</li> <li>・排水処理施設の整備</li> </ul> <p>等</p>
② 福祉 対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手すりの設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新</li> <li>・グループホームへの改良</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手すり設置</li> <li>・中層EVの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、集会所の便所・玄関への手すりの設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化</li> </ul> <p>等</p>
③ 安全 性確保 型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置<sup>※1</sup></li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置<sup>※3</sup></li> <li>・防災・減災対策<sup>※4</sup></li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修<sup>※2</sup></li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手すりのアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・EVかご内の防犯カメラ設置<sup>※3</sup>、防災キャビネット設置<sup>※5</sup></li> <li>・EV地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施</li> <li>・防災・減災対策<sup>※4</sup></li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・集会所の外壁落下防止改修</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保<sup>※3</sup></li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置<sup>※3</sup></li> <li>・防災・減災対策<sup>※4</sup></li> </ul> <p>等</p>
④ 長寿 命化型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事</li> </ul> <p>等</p>
⑤ 脱炭 素社 会対 応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・複層ガラス化、内窓の設置・交換</li> <li>・省エネルギー性能の高い設備への交換</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱化対応（断熱強化）</li> <li>・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）</li> <li>・省エネルギー性能の高い設備への交換</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換</li> <li>・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）</li> </ul> <p>等</p>
⑥ 子育 て世 帯支 援型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事</li> <li>・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事</li> <li>・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修</li> <li>・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修</li> <li>・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下や階段からの子どもの転落防止工事</li> <li>・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事</li> <li>・キッズスペースの設置</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・キッズスペースの設置</li> </ul> <p>等</p>

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

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

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

※4 公営住宅の防災・減災対策は「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3年2月8日国住備第119号）を参照。

※5 公営住宅の地震対策については、「公共建築物におけるエレベーターの地震対策の実施について」（平成31年4月2日国住指第4294号）を参照。

## 1) 団地別住棟別改善事業の計画

本計画期間内に実施する改善事業の方針は以下のとおりとなります。

### 【居住性向上型改善】

- ・高架水槽により給水を行っている住棟については、高架水槽の老朽化などにより更新を行うため、給水方式の変更（受水槽方式）を行います。
- ・住戸設備の機能向上のため、給湯器の交換を行います。
- ・集会所について、室内の床修繕を行います。

《実施内容》

- ・給水方式の変更（箱塚団地1号棟、2号棟）
- ・給湯器交換（箱塚団地1号棟、2号棟）
- ・集会所床修繕（小豆島団地）

### 【福祉対応型改善】

- ・入居世帯の高齢化に対応するため、階段室の手すりを片側だけではなく、もう一方にも設置し、両側設置とします。

《実施内容》

- ・共用部階段手すり設置（小豆島団地15～19号棟）

### 【安全性確保型改善】

- ・現段階で計画する事業はありませんが、定期的実施する点検等により、安全性の確保が必要になった場合には改善事業の実施を検討します。

### 【長寿命化型改善】

- ・本計画期間以降も引き続き活用を図る耐火構造の住棟を対象に、外壁の耐久性向上改善、屋上の耐久性向上改善を行い、住棟の長寿命化を図ります。
- ・供給処理機能の維持を図るため、更新時期を迎えた給水ポンプの取替を行います。
- ・集会所について、外壁・屋根改善を行い長寿命化を図ります。

《実施内容》

- ・屋上防水改善（小豆島団地16～18号棟）
- ・外壁・屋上防水改善（美田園北団地A棟、閑上中央第一団地A～B棟）
- ・給水ポンプ取替（小豆島団地15～19号棟、美田園北団地A棟、閑上中央第一団地A～E棟、閑上中央第二団地F～H棟）
- ・集会所外壁・屋根改善（箱塚団地）

### 【その他（修繕対応）】

- ・サビが著しく発生している屋外物置について、機能維持と安全な利用を目指した修繕を行います。

《実施内容》

- ・物置サビ修繕（閑上中央第一団地、閑上中央第二団地）

□住棟別改善計画

名称	住棟	共用部分・屋外外構							
		屋上防水	外壁	給水方式	給水ポンプ	給湯器	階段手すり	集会所	物置サビ
小豆島	1号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	2号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	3号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	4号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	6号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	7号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	8号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	9号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	10号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	11号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	12号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	13号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	14号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	15号棟	—	—	—	—	●	—	◇	—
	16号棟	●	—	—	—	●	—	◇	—
	17号棟	●	—	—	—	●	—	◇	—
18号棟	●	—	—	—	●	—	◇	—	
19号棟	—	—	—	—	●	—	◇	—	
集会所	—	—	—	—	—	—	—	○	
箱塚	1号棟	—	—	○	—	○	—	—	—
	2号棟	—	—	○	—	○	—	—	—
	集会所	—	—	—	—	—	—	●	—
美田園北	木造1,2	—	—	—	—	—	—	—	—
	A棟	●	●	—	●	—	—	—	—
高柳西	木造1,2	—	—	—	—	—	—	—	
高柳東	A棟	●	●	—	●	—	—	—	
閑上中央第一	A棟	●	●	—	●	—	—	—	■
	B棟	●	●	—	●	—	—	—	■
	C棟	—	—	—	●	—	—	—	■
	D棟	—	—	—	●	—	—	—	■
	E棟	—	—	—	●	—	—	—	■
閑上中央第二	木造1,2	—	—	—	—	—	—	—	—
	F・G棟	—	—	—	●	—	—	—	■
	H棟	—	—	—	●	—	—	—	■
閑上西第一	木造1,2	—	—	—	—	—	—	—	
閑上西第二	木造1,2	—	—	—	—	—	—	—	

凡例 ○：居住性向上型改善 ◇福祉対応型改善 □：安全性確保型改善 ●：長寿命化型改善  
 ◎：脱炭素社会対応型改善 ◆：子育て世帯支援型改善 ■：修繕対応

#### 4 建替事業の実施方針

本計画では、将来管理戸数の見通しのもと、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅がないことから、本計画期間（令和7（2025）年度から令和16（2034）年度）までの10年間において、建替事業は実施しません。

## 第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

改善事業の実施方針を踏まえ、年次別改善計画を作成します。改善計画の作成の考え方及び単価は下記のとおりです。

### ◆年次別改善計画の作成の考え方

- ・建設年度が古い住棟や前回改善後から年数が経っているものから順に事業を実施します。
- ・ライフサイクルコストの縮減を図るとともに、財政負担の軽減に努め、事業量の平準化を目指します。

### □単価一覧

部位	部材	単価	該当住宅
屋上・屋根	保護アスファルト断熱防水	16,010 円/㎡	美田園北（耐5）、高柳東
	アスファルト防水パラペット立上り乾燥保護	15,485 円/m	美田園北（耐5）、高柳東
	シート断熱防水（合成高分子系ルーフィングシート断熱防水SI）	11,310 円/㎡	小豆島（耐4）、閑上中央第一、閑上中央第二（耐6）
	シート防水パラペット立上り	3,569 円/m	小豆島（耐4）、閑上中央第一、閑上中央第二（耐6）
	カラーアルミ板	18,946 円/㎡	箱塚集会所
外壁	合成（外壁高耐久塗装）中層U住宅・外部面積当たり	11,120 円/㎡	美田園北（耐5）、高柳東、閑上中央第一、閑上中央第二（耐6）
	ALCパネル張り	21,910 円/㎡	箱塚集会所
手すり	アルミ製手すり	13,100 円/m	小豆島（耐4）
集会所床	フローリング張り	11,850 円/㎡	小豆島集会所
物置扉	鋼製片開扉 SOP	18,170 円/箇所	閑上中央第一、閑上中央第二（耐6）
給湯器	貯湯式電気温水器壁掛形（20L）	211,499 円/台	箱塚
給水ポンプ	加圧式給水ポンプユニット（φ40×250L/min×30m×1.5kW）	1,092,150 円/組	小豆島（耐4）、美田園北（耐5）、高柳東、閑上中央第一、閑上中央第二（耐6）
給水方式変更	ステンレス製タンクパネル形（1.0G、25,000L）	6,905,000 円/基	箱塚

出典：令和5年度版建築物のライフサイクルコスト/一般財団法人建築保全センター

□年次別改善計画

名称	住棟	戸数	建設年度	修繕・改善事業の内容（前期）				
				令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)
小豆島	15号棟	16	S47		共用部階段 手すり設置 (福祉対応)			給水ポンプ取替 (長寿命化)
	16号棟	16	S48		共用部階段 手すり設置 (福祉対応)	改修設計	屋上防水改善 (長寿命化)	給水ポンプ取替 (長寿命化)
	17号棟	24	S49			共用部階段 手すり設置 (福祉対応)	給水ポンプ取替 (長寿命化) 改修設計	屋上防水改善 (長寿命化)
	18号棟	16	S50			共用部階段 手すり設置 (福祉対応)	給水ポンプ取替 (長寿命化)	改修設計
	19号棟	16	S51			共用部階段 手すり設置 (福祉対応)	給水ポンプ取替 (長寿命化)	
	集会所	-	S50	床修繕 (居住性向上)				
箱塚	1号棟	32	H5		給湯器交換 (居住性向上) 改修設計	給水方式変更 (居住性向上)		
	2号棟	32	H6		給湯器交換 (居住性向上) 改修設計	給水方式変更 (居住性向上)		
	集会所	-	H6				改修設計	外壁・屋根改善 (長寿命化)
美田園北	A棟	50	H27					
高柳東	A棟	50	H29					
関上中央第一	A棟	35	H29		物置サビ修繕 (修繕対応)			
	B棟	35	H29		物置サビ修繕 (修繕対応)			
	C棟	35	H29		物置サビ修繕 (修繕対応)			
	D棟	35	H29		物置サビ修繕 (修繕対応)			
	E棟	40	H29		物置サビ修繕 (修繕対応)			
関上中央第二	F・G棟	65	H30					
	H棟	40	H30					
概算工事費（千円）				2,400	34,106	101,300	34,400	44,400

※改修設計費は工事費の10%と設定する。

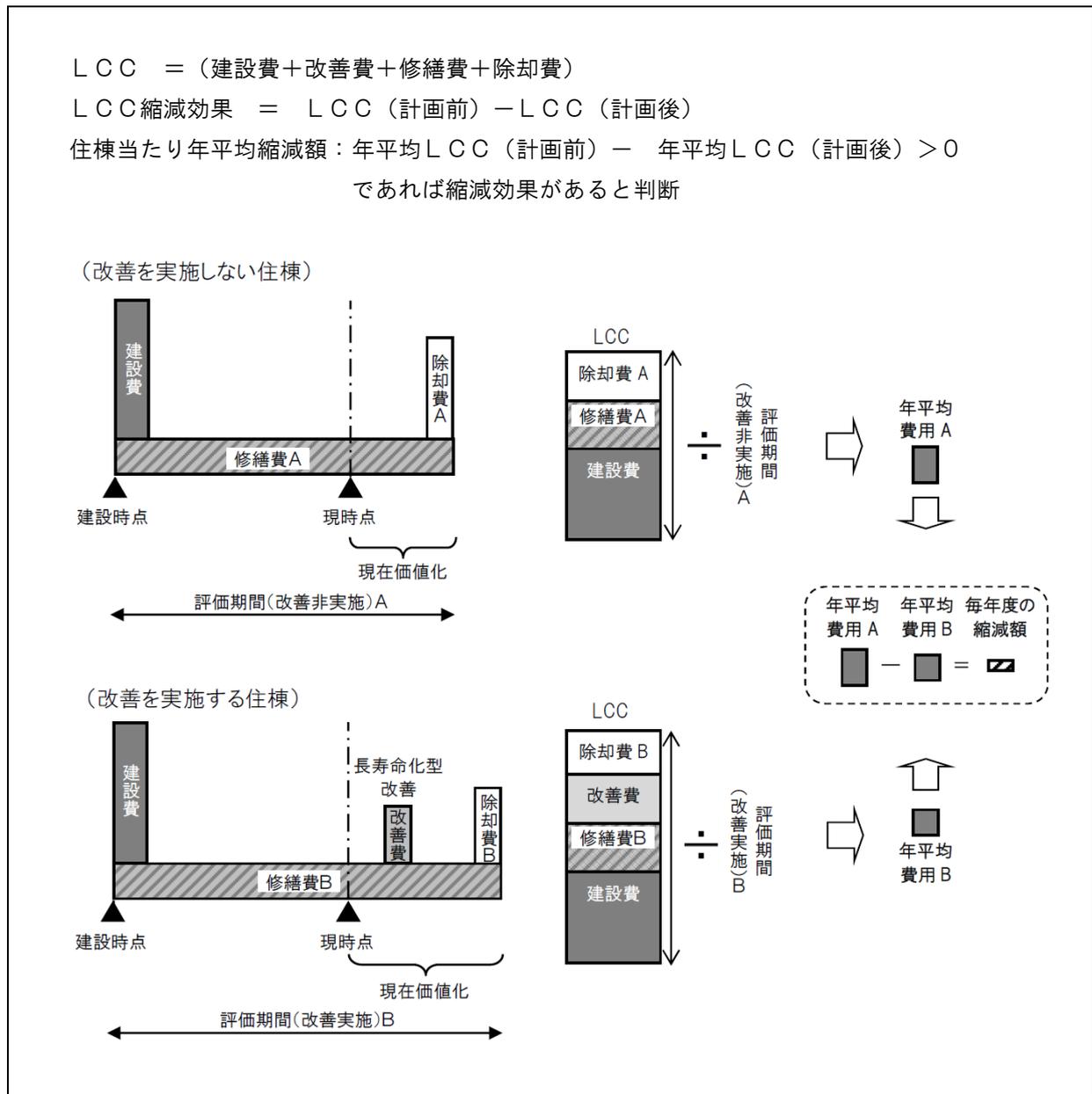
名称	住棟	修繕・改善事業の内容（後期）				
		令和12年度 (2030)	令和13年度 (2031)	令和14年度 (2032)	令和15年度 (2033)	令和16年度 (2034)
小豆島	15号棟					
	16号棟					
	17号棟					
	18号棟	屋上防水改善 (長寿命化)				
	19号棟					
	集会所					
箱塚	1号棟					
	2号棟					
	集会所					
美田 園北	A棟	給水ポンプ取替 (長寿命化) 改修設計	外壁・屋上防水 改善(長寿命化)			
高柳東	A棟		改修設計	外壁・屋上防水 改善(長寿命化) 給水ポンプ取替 (長寿命化)		
関上中 央第一	A棟			給水ポンプ取替 (長寿命化) 改修設計	外壁・屋上防水 改善(長寿命化)	
	B棟			給水ポンプ取替 (長寿命化)	改修設計	外壁・屋上防水 改善(長寿命化)
	C棟			給水ポンプ取替 (長寿命化)		改修設計
	D棟			給水ポンプ取替 (長寿命化)		
	E棟			給水ポンプ取替 (長寿命化)		
関上中 央第二	F・G棟	物置サビ修繕 (修繕対応)			給水ポンプ取替 (長寿命化)	
	H棟	物置サビ修繕 (修繕対応)			給水ポンプ取替 (長寿命化)	
		44,562	133,600	136,300	114,500	111,100

## 第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備及び建替事業を実施する住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出します。また、長寿命化型改善事業を実施する住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

なお、ライフサイクルコスト（LCC）の算出は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示された算定方法に従い、「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を用いて行います。

### □ライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出イメージ



## 1 新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出

新規整備及び建替事業を実施する住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコスト（LCC）を算出します。

本計画期間内に、新規整備する住宅はないため、算出を行いません。

## 2 改善事業におけるライフサイクルコストの算出

長寿命化型改善事業を実施する住宅について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

長寿命化型改善事業を実施せずに建替を行う場合（計画前）と、改善事業を実施して住棟の長寿命化を図る場合（計画後）とを比較すると、計画後において、計 46,214 千円/年のライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があることが確認されました。

したがって、計画期間内においては、長寿命化のための事業実施予定一覧（年次別改善計画）に基づき、長寿命化型改善事業を進めることとします。

### □ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果

名称	住棟	構造階数	建設年度	計画前		計画後		年平均縮減額 (千円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額 (千円/棟・年)
				評価期間 (年)	LCC (千円/戸・年)	評価期間 (年)	LCC (千円/戸・年)		
小豆島	15	耐4	S47	53	245	70	193	52	829
	16	耐4	S48	52	221	70	171	50	795
	17	耐4	S49	51	220	70	166	54	1,294
	18	耐4	S50	50	289	70	216	73	1,173
	19	耐4	S51	50	321	70	239	82	1,319
美田園北	A	耐5	H27	50	382	70	281	102	5,087
高柳東	A	耐5	H29	50	386	70	282	104	5,212
閑上中央第一	A	耐6	H29	50	390	70	287	102	3,583
	B	耐6	H29	50	388	70	287	102	3,561
	C	耐6	H29	50	388	70	280	108	3,796
	D	耐6	H29	50	390	70	280	109	3,827
	E	耐6	H29	50	388	70	280	108	4,340
閑上中央第二	F・G	耐6	H30	50	386	70	278	109	7,058
	H	耐6	H30	50	386	70	278	108	4,339
合計					4,782		3,517	1,265	46,214

※四捨五入のため内訳と合計が合わない場合がある。



# 資料編

1 劣化状況 (写真)

小豆島団地 (簡2) (9号棟)		
外壁 汚れ	防水層 変色	軒裏 漏水跡
		
軒 汚れ	樋 支持金物のサビ	
		

小豆島団地 (耐4) (17号棟)		
基礎 亀裂、不陸	外壁 塗装の剥離、浮き	軒裏 塗装剥落
		
外壁 支障なし	屋上 継ぎ目の亀裂	階段 手すり壁 塗装剥離
		

箱塚団地（1号棟）		
外壁 支障なし	軒裏 支障なし	階段室入口 屋根 支障なし
		
樋 支障なし	入口階段 亀裂	階段室 床 塗装剥離
		

美田園北団地（木造1,2）		
外壁 支障なし	外壁 汚れ	屋根 支障なし
		
屋根 日焼け	スロープ 支障なし	
		

美田園北団地 (耐5)		
基礎 不陸	外壁 亀裂	外壁 亀裂
		
屋上 保護層の亀裂、白華	屋上 植物の繁茂、保護層の亀裂	階段 白華、幅木の剥離
		

高柳西団地		
外観	外壁 支障なし	屋根 支障なし
		
スロープ 支障なし		
		

高柳東団地		
外壁 白華	屋上 白華	ルーフドレン 植物の繁茂
		
談話コーナー屋上 保護層の剥離	階段 支障なし	スロープと躯体の継ぎ目 亀裂
		

閑上中央第一団地 (A棟)		
外壁 汚れ	軒裏 支障なし	屋上 防水層 目地の亀裂
		
ルーフドレン コケの堆積	階段 白華	物置 著しいサビ
		

閑上中央第二団地（木造1,2）		
外観	外観	外壁 支障なし
		
屋根 支障なし		
		

閑上中央二団地（F・G棟）		
外壁 支障なし	外壁 支障なし	屋上 白華
		
屋上 水溜まり跡	階段 白華	物置 サビ
		

閑上西第一団地		
外観	外観	外壁 支障なし
		
屋根 支障なし		
		

閑上西第二団地		
外観	外壁 支障なし	外壁 支障なし
		
屋根 支障なし	スロープ 支障なし	
		

名取市公営住宅等長寿命化計画 改訂版

令和8年2月

発行 宮城県名取市

編集 名取市都市計画課

〒981-1292 宮城県名取市増田字柳田 80

TEL 022-384-2111 (代表)

URL <https://www.city.natori.miyagi.jp>