

角田市公営住宅等長寿命化計画 改定版

(案)

令和 8 年 3 月

角 田 市

目次

1 長寿命化計画の背景・目的	1
(1) 長寿命化計画の背景.....	1
(2) 長寿命化計画の目的.....	1
(3) 計画の位置づけ.....	2
(4) 計画期間.....	2
2 上位・関連計画における位置づけ	3
(1) 角田市第6次長期総合計画（令和4年3月策定）.....	3
(2) 角田市第6次長期総合計画 地方創生総合戦略版（令和4年3月策定）.....	3
(3) 角田市都市計画マスタープラン（令和6年3月策定）.....	3
(4) 宮城県住生活基本計画（令和3年12月策定）.....	4
(5) 宮城県県営住宅ストック総合活用計画（令和2年8月策定）.....	4
3 公営住宅等ストックの状況	5
(1) 角田市における住宅事情等の現状.....	5
1) 人口・世帯の現状.....	5
2) 住宅ストックの現状.....	7
(2) 市営住宅ストックの状況.....	9
1) 市営住宅の管理戸数等.....	9
2) 市営住宅の住宅団地別の状況把握.....	13
4 公営住宅需要の推計	25
(1) 公営住宅の入居対象者.....	25
(2) 公営住宅需要推計の流れ.....	26
(3) 公営住宅需要の推計.....	27
1) 世帯主年齢階級別世帯数の推計.....	27
2) 借家世帯の収入分位別・世帯人員別の世帯数の推計.....	28
3) 公営住宅の入居資格世帯数の推計.....	29
4) 公的な支援が必要な世帯数の推計.....	29
5) 市営住宅のストック推計.....	31
5 長寿命化に関する基本方針	32
(1) 適正な将来ストックの確保に向けた方針.....	32
(2) 住宅ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針.....	33
(3) 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.....	33
6 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法	34
(1) 公営住宅等長寿命化計画の対象.....	34
(2) 住宅団地別・住棟別の事業手法の選定.....	35
1) 事業手法選定の流れ.....	35
2) 事業手法の選定結果.....	38
7 点検の実施方針	52

8 計画修繕の実施方針	53
9 改善事業の実施方針	55
(1) 関ノ内住宅の改善事業.....	55
(2) 金谷住宅の改善事業.....	56
(3) 水上住宅の改善事業.....	57
10 用途廃止の実施方針	58
(1) 現状の入居状況.....	58
(2) 用途廃止の考え方.....	59
11 建替事業の実施方針	60
12 既存民間住宅を活用した借上事業など直接建設方式によらない住宅供給方法の実施方針	61
(1) 民間借上型について.....	61
(2) P F I 方式について.....	65
13 長寿命化のための事業実施予定一覧	67
14 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	71
(1) 長寿命化型改善事業におけるライフサイクルコストの縮減効果.....	71
(2) 全面的改善事業の可能性の検討.....	75

1 長寿命化計画の背景・目的

(1) 長寿命化計画の背景

本市の市営住宅は、1970年代以前に整備され耐用年数を超過したもの、又は耐用年数が近づいたものが多い。また、「角田市公営住宅等長寿命化計画（令和3年3月）」策定後における市営住宅の現状と需要動向も踏まえ、的確な需給関係を検討する必要がある。

さらに、当面の維持補修や建替えについて検討し、十分な安全性や居住性を備えて、長期活用を図るべき住棟については、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画の策定が求められる。

(2) 長寿命化計画の目的

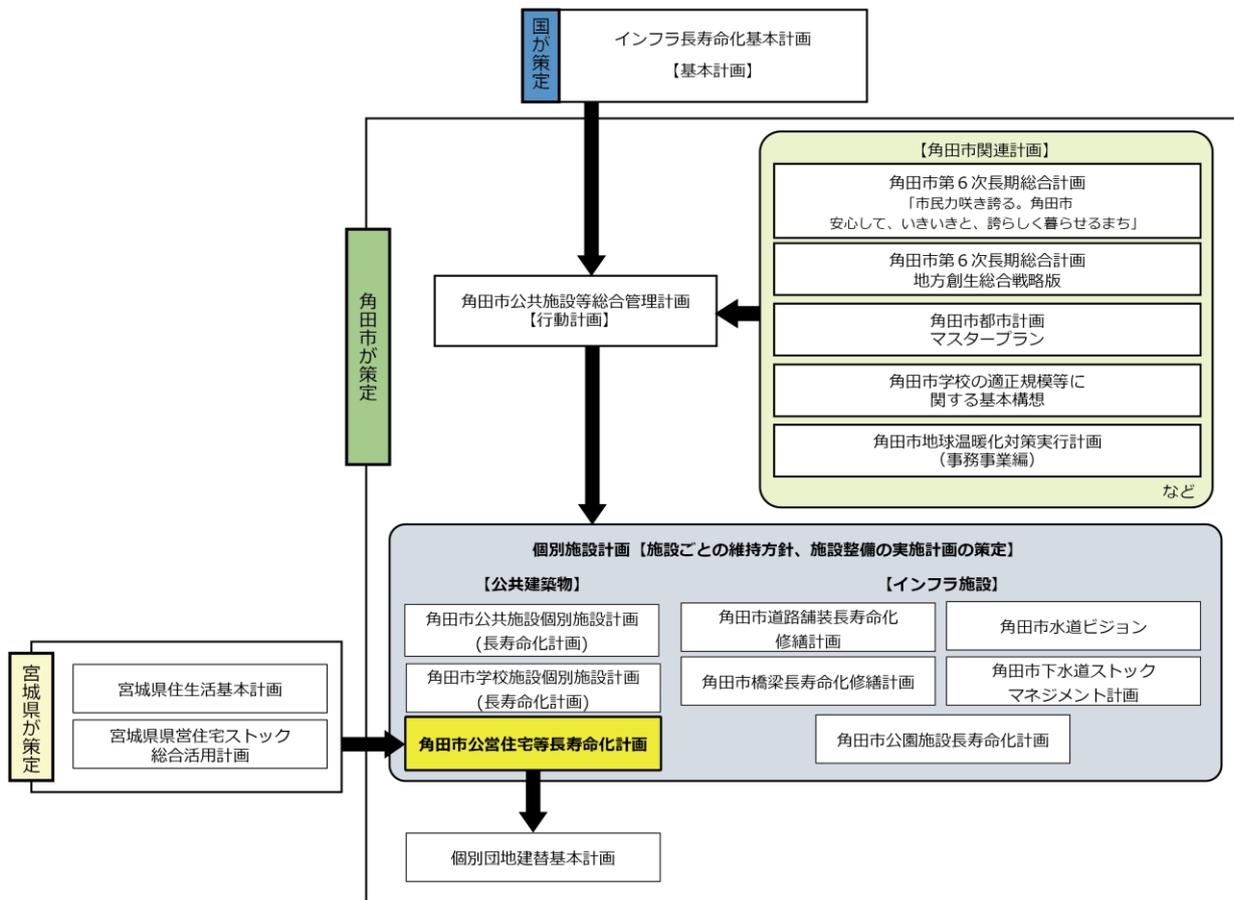
角田市公営住宅等長寿命化計画（以下、本計画という。）は、（1）の背景を踏まえ、以下の目的として策定する。

- ①安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、修繕、改善などの市営住宅の維持・管理手法を定める。
- ②予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図る。
- ③耐用年数を超過した既存市営住宅については、入居者の安全な生活を確保するため、計画的な移転・用途廃止を行う。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である角田市公共施設等総合管理計画に基づく公共建築物に関する個別施設計画の一つであり、公営住宅等を対象とした長寿命化計画である。

図：本計画の位置づけ



(4) 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とする。ただし、社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じ、随時見直しや5年毎の定期的な見直しを検討する。

2 上位・関連計画における位置づけ

(1) 角田市第6次長期総合計画（令和4年3月策定）

「角田市第6次長期総合計画」は、令和4年度から令和13年度までの10年間の計画期間とする基本構想と、令和4年度から令和8年度までの5年間の計画期間とする前期基本計画で構成されている。

基本構想においては、目指す都市像として「市民力咲き誇る。角田市～安心して、いきいきと、誇らしく暮らせるまち～」を掲げている。

前期基本計画においては、分野別施策「第6章 都市基盤・生活環境」の「第2節 快適な住環境の整備」における「第1項 快適な居住環境づくり」の中で、「老朽化した市営住宅の長寿命化に対応した改善をし、質の向上を図るとともに、建て替えを計画的に進めます。」と位置付けられている。

(2) 角田市第6次長期総合計画 地方創生総合戦略版（令和4年3月策定）

「角田市第6次長期総合計画 地方創生総合戦略版」においては、基本目標4「ひとが集う、安心して暮らすことができる魅力的な地域をつくる」の中で、具体的な施策として、第6次長期総合計画前期基本計画の関連箇所(6章-2節-1項)を引用し、「老朽化した市営住宅の長寿命化に対応した改善をし、質の向上を図るとともに、建て替えを計画的に進めます。」と示されている。

(3) 角田市都市計画マスタープラン（令和6年3月策定）

角田市都市計画マスタープランにおいては、全体構想(分野別方針)の「4 都市環境の基本方針」における「(1)持続可能な行政運営に資する都市施設の最適化」の中の「④公営住宅の適正管理と最適化」において、「多様な世代が共に暮らせる生活環境の形成を図るため、『角田市公営住宅等長寿命化計画』に基づく市営住宅などの適正化により入居可能なセーフティネット住宅を確保し、安定した居住支援に努めます。」「市営住宅については、修繕・改善などの長寿命化対策を計画的に推進するとともに、将来的な見通しを踏まえ、適正なありかたについても検討します。」と位置付けられている。

(4) 宮城県住生活基本計画（令和3年12月策定）

宮城県住生活基本計画においては、目標1「ひとりひとりが安心できる住まい-住まいのセーフティネットの充実-」における基本方針(2)「公営住宅等の適切な補給」の施策1「需要に応じた公営住宅等の適切な供給」の中で、「市町村は、公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な維持管理や更新を行います。」と位置付けられている。

(5) 宮城県県営住宅ストック総合活用計画（令和2年8月策定）

宮城県県営住宅ストック総合活用計画においては、県営住宅ストック活用に関する基本方針として、「公共住宅の供給は、市町村が地域ニーズに基づき主体的に取り組むことを基本とし、県営住宅の新たな建設及び建替えについては行わず、既存ストックの適切な維持保全や改善等による耐久性や住宅性能水準の向上により、長期活用を図ります。」とされている。

3 公営住宅等ストックの状況

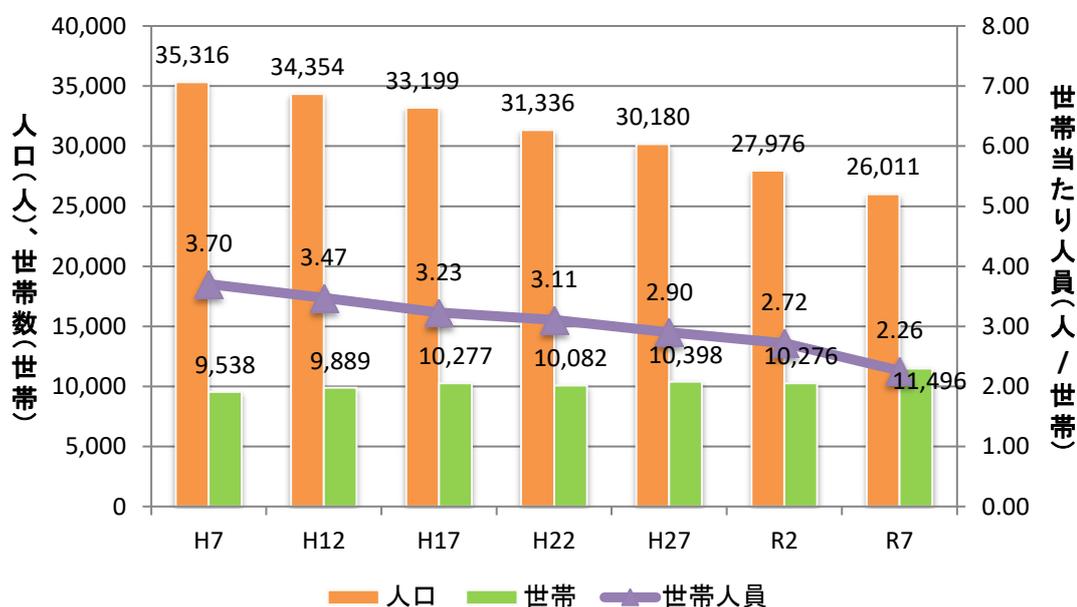
(1) 角田市における住宅事情等の現状

1) 人口・世帯の現状

① 総人口・総世帯数

住民基本台帳によると、角田市の令和7年10月1日の総人口は26,011人、総世帯数は11,496世帯となっている。総人口は減少傾向にあるが、総世帯数は増加傾向にある。なお、令和7年時点の世帯当たり人員は2.26人/世帯となっており、低下傾向にある。

図：角田市の総人口・総世帯数の動向

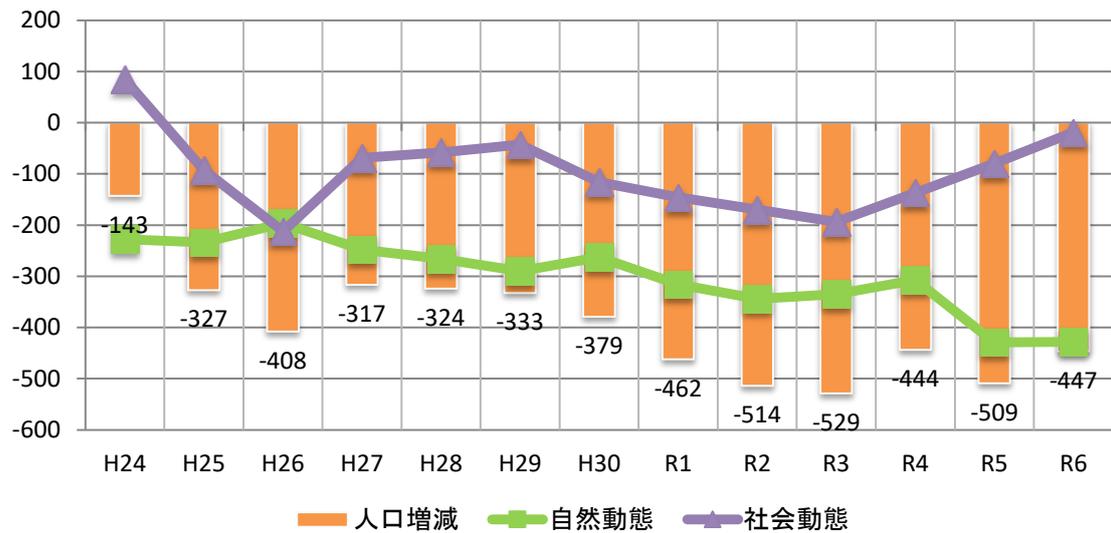


資料：H7～R2は国勢調査、R7は宮城県推計人口(令和7年10月1日時点)

② 人口動態

本市の人口動態をみると、平成 25 年から平成 30 年まで毎年約 300～400 人程度の減少がみられたが、令和元年以降は 400 人を超える規模で人口減少が推移している。自然動態は平成 27 年以降ゆるやかに減少幅が拡大しており、一方、社会動態は令和 3 年以降減少幅が縮小する傾向にある。

図：角田市の人口動態



資料：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数

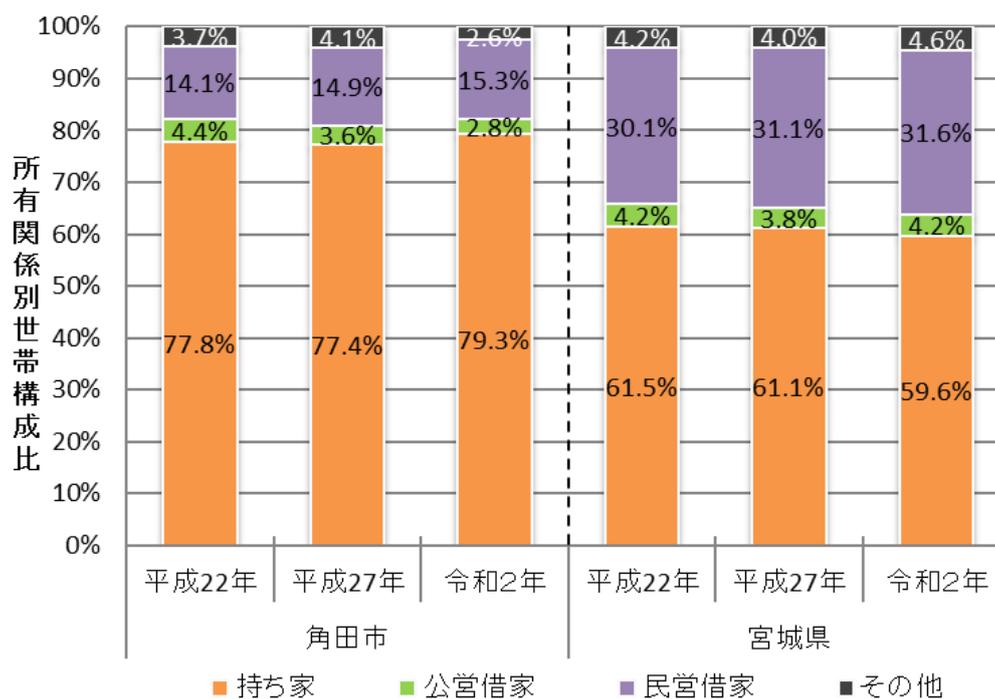
2) 住宅ストックの現状

① 所有関係別世帯数の動向

本市の令和2年現在の所有関係別世帯の構成比をみると、持ち家が79.3%と最も高く、公営借家については2.8%となっている。宮城県の平均をみると、持ち家が59.6%、公営借家が4.2%となっており、本市は宮城県平均よりも公営借家の比率が低いことがうかがえる。

なお、本市の公営借家の比率は低下傾向にある。

図：角田市、宮城県の所有関係別世帯の構成比



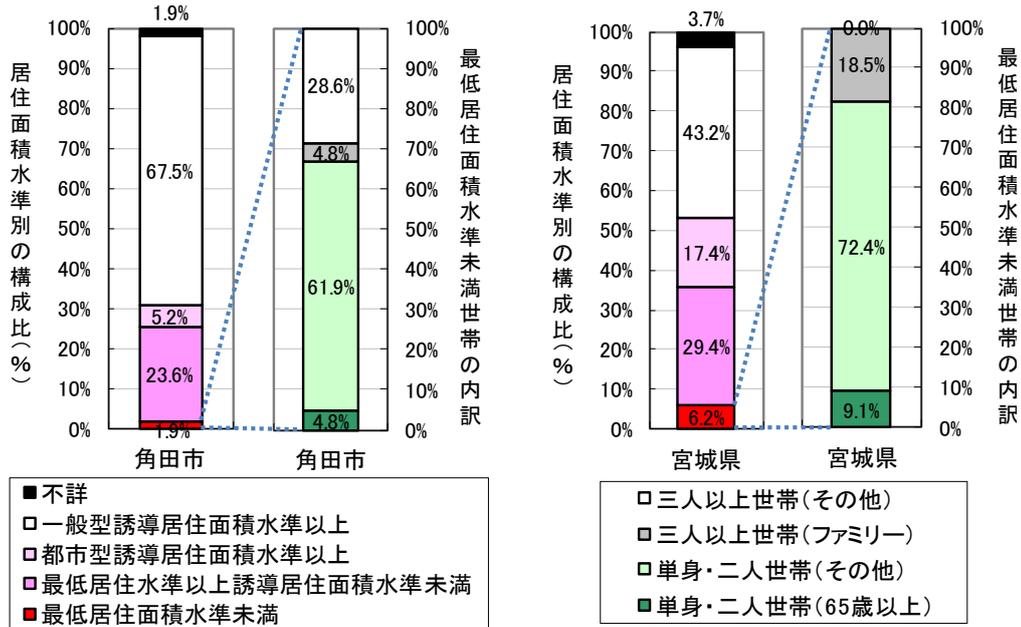
資料：国勢調査

② 居住水準の状況

令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の最低居住面積水準未達の世帯は全体の1.9%となっており、宮城県平均の6.2%より低い状況にある。

なお、本市の最低居住面積水準未達の世帯の内訳をみると、単身・二人世帯（その他）が61.9%と最も多く、次いで三人以上世帯（その他）となっている。

図：角田市、宮城県の居住水準



一般型誘導居住面積水準=25㎡×世帯人数+25㎡（単身は、50+5㎡⇒55㎡）
 都市居住型誘導居住水準=20㎡×世帯人数+15㎡（単身は、35+5㎡⇒40㎡）
 最低居住水準=10㎡×世帯人数+10㎡（単身は、20+5㎡⇒25㎡）
 ※未就学児童(6歳未満)は、0.5人カウント。

資料：令和5年住宅・土地統計調査

(2) 市営住宅ストックの状況

1) 市営住宅の管理戸数等

令和7年1月1日現在、本市は9住宅団地443戸の市営住宅を管理している。そのうち、入居戸数は212戸、空き戸数は231戸となっている。

9住宅団地のうち、7住宅団地351戸は1961年～1988年に建設された木造または準耐火平屋建の住宅であり、耐用年数を超過している。

図：市営住宅の位置図



住宅団地別にみると、令和7年1月1日現在、金谷住宅、水上住宅の2住宅、関ノ内住宅の一部以外はすべて耐用年数を超過している。超過年数が最も長いのは、東町住宅の34年であり、これに次いで中島上住宅が33年である。

耐用年数未超過の2住宅団地についても、10年後には水上住宅以外のすべての住宅団地が耐用年数を超過することになる。

表：住宅団地別構造、建設年及び現状の築年数と耐用年数との関係

	住宅団地名 称	構 造		棟 数	建設年度 (年度)	築後経過 年数(年) (2025年現在)	耐用 年数 (年)	超過年数 (年)	耐用年数 超過状況
		形式	区分						
1	東 町 住 宅	CB	準耐1	1	1961	64	30	34	超 過
		W	木造	1	1961	64	30	34	超 過
2	中島上住宅	CB	準耐1	12	1962～1965	60～63	30	30～33	超 過
		PC	準耐1	6	1964～1965	60～61	30	30～31	超 過
3	横倉住宅 (今谷)	PC	準耐1	13	1969～1970	55～56	30	25～26	超 過
	横倉住宅 (山崎)	PC	準耐1	11	1971～1972	53～54	30	23～24	超 過
4	老ヶ崎住宅 (平屋)	PC	準耐1	6	1974	51	30	21	超 過
	老ヶ崎住宅 (2階)	PC	準耐2	7	1976、1978	47、49	45	2、4	超 過
5	柳 町 住 宅	PC	準耐2	2	1977	48	45	3	超 過
6	関ノ内住宅	PC	準耐2	14	1979～1982	43～46	45	-2～1	超 過
7	金 谷 住 宅	PC	準耐2	8	1983～1986	39～42	45	-6～-3	未超過
8	梶 賀 住 宅	W	木造2	24	1987～1988	37～38	30	7～8	超 過
9	水 上 住 宅	RC	耐火3	4	1991、1992、 1995	30、33、34	70	-40、-36、 -37	未超過

注)令和7年1月1日現在

※構造形式は以下のとおり

W：木造、CB：コンクリートブロック造、PC：プレキャストコンクリート造

RC：鉄筋コンクリート造

表：住宅団地別管理戸数

	住宅団地名称	所在地	棟数 (棟)	管理状況(戸)		
				管理戸数	入居戸数	空き家戸数
1	東町住宅	角田市角田字南 89-3	2	5	2	3
2	中島上住宅	角田市角田字中島上 43,57-1	18	72	9	63
3	横倉(今谷)住宅	角田市横倉字今谷 3-1	13	49	15	34
	横倉(山崎)住宅	角田市横倉字山崎 45	11	45	7	38
4	老ヶ崎(平屋)住宅	角田市角田字老ヶ崎 45	6	24	6	18
	老ヶ崎(2階)住宅	角田市角田字老ヶ崎 95-1,122	7	36	14	22
5	柳町住宅	角田市角田字柳町 2	2	12	8	4
6	関ノ内住宅	角田市横倉字関ノ内 36-1	14	76	52	24
7	金谷住宅	角田市横倉字金谷 31-50,31-55	8	44	30	14
8	梶賀住宅	角田市梶賀字西 150,158	24	24	23	1
9	水上住宅	角田市横倉字水上 63-1	4	48	46	2
	合計		111	443	212	231

注)令和7年1月1日現在

本市では、老朽化で解体・改修が見込まれていることから入居募集を停止する「政策空家」として以下の住宅団地を位置づけている。

表：政策空家の状況

	住宅団地名称	制定日	制定後 経過年	棟数 (棟)	管理状況(戸)				備考
					管理戸数	入居戸数	空き戸数	空家率	
1	東町住宅	H11.4.1	26	2	5	2	3	60.0%	
2	中島上住宅	H 4.3.2	33	18	72	9	63	87.5%	
3	横倉(今谷)住宅	H14.8.1 H29.2.8	23 8	13	49	15	34	69.4%	
	横倉(山崎)住宅	H29.2.8	8	11	45	7	38	84.4%	
4	老ヶ崎(平屋)住宅	H29.2.8	8	6	24	6	18	75.0%	
	老ヶ崎(2階)住宅	R 5.2.1	2	7	36	14	22	61.1%	
5	柳町住宅	R 5.2.1	2	2	12	8	4	33.3%	
	合計			59	243	61	182	74.9%	

表：住宅団地別応募倍率及び状況

住宅団地名称	管理戸数 (戸)	応募倍率(倍) (R4~R6 平均)	収入超過等(戸)	
			収入超過	高額所得
東町住宅	5	応募なし	0	0
中島上住宅	72	応募なし	1	0
横倉(今谷)住宅	49	応募なし	4	0
横倉(山崎)住宅	45	応募なし		
老ヶ崎(平屋)住宅	24	応募なし	1	0
老ヶ崎(2階)住宅	36	応募なし		
柳町住宅	12	応募なし	2	0
関ノ内住宅	76	0.00	6	0
金谷住宅	44	0.17	5	0
梶賀住宅	24	0.50	3	0
水上住宅	48	0.25	6	0
計	443	—	28	0

表：住宅団地別駐車場の確保状況(政策空家を除く)

住宅団地名称	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	駐車場 台数 (台)	不足台数(台)	
				対管理戸数	対入居戸数
関ノ内住宅	76	52	37	39	15
金谷住宅	44	30	25	19	5
梶賀住宅	24	23	27	0	0
水上住宅	48	46	71	0	0
計	200	151			0

2) 市営住宅の住宅団地別の状況把握

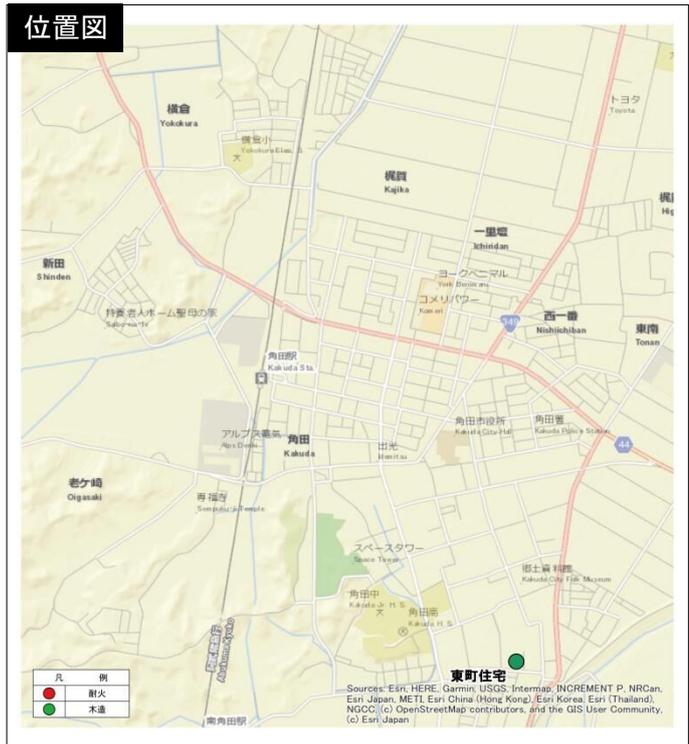
住宅団地別・住棟別の事業手法の選定に向け、9住宅団地（11住宅）ごとに事業手法の選定に必要となる情報を整理する。具体的に整理する情報の種類は下表に示すとおりである。

なお、整理する情報は、令和7年1月1日現在のものである。

表：住宅団地別の状況把握の内容

把握項目		記載内容等	把握目的
住宅団地の立地環境等	都市計画	都市計画区域の内外を記載	1次判定において住宅団地敷地の立地の評価に用いる
	駅からの道のり	最寄り駅からの道のりを記載	
	市役所からの道のり	角田市役所からの道のりを記載	
	指定容積率	当該住宅団地敷地の指定容積率を記載	1次判定において住宅団地敷地の効率性の評価に用いる
	排水処理	排水の処理方法を記載	
	ガス	供給ガスの種類を記載	
ストック量	空き家率	2025年1月1日現在の空き家率を記載	2次判定において将来ストック量との需給バランスの検討に用いる
	管理戸数	2025年1月1日現在の管理戸数を記載	
	入居戸数	2025年1月1日現在の入居戸数を記載	
	空き戸数	2025年1月1日現在の空き戸数を記載	
住棟の物的特性等	建設年度	建設年度を記載	1次判定において躯体・避難の安全性や居住性といった、住棟の物的特性の評価に用いる
	構造	木造、耐火構造の別を記載	
	新耐震基準への適合	新耐震基準(S56)への適合の適否を記載	
	耐震診断の実施状況	耐震診断の実施の有無を記載	
	耐震改修の履歴	耐震改修の実施の有無を記載	
	消防施設適用基準	消防施設の種類を記載	
	二方向避難の確保	建築基準法施行令121条への適合の適否を記載	
	全体的な劣化状況	住棟の全体的な劣化状況を記載	
	住戸面積	1戸当たりの床面積を記載	
	間取り	間取りの種類を記載	
	屋上等の劣化	屋根や屋上の劣化状況を記載	
	外壁等の劣化	外壁や外壁塗装、シーリング等の劣化状況を記載	
	躯体の省エネ性	屋上等や外壁の断熱状況を記載	
	金属部の劣化	金物類の錆、腐食等の劣化状況を記載	
	換気設備の劣化	エアコンスリーブや換気設備の劣化状況を記載	
	電気容量	電気容量を記載	
	駐車場の不足	駐車場需要に対して不足があるか記載	
	トイレ設備の劣化	便器等の劣化状況を記載	
	電気設備の劣化	TV共同アンテナや増幅器の劣化状況を記載	
公園遊具の劣化	公園遊具の劣化状況を記載		

①東町住宅



住宅の状況

住宅団地の立地環境等	都市計画	区域内	住棟の物的特性等	建設年度	1961	住棟の物的特性等	屋上等の劣化	—
	指定容積率	200%		構造	木造 6戸 準耐火 1棟 4戸		外壁等の劣化	—
	排水処理	汲み取り		新耐震基準への適合	—		躯体の省エネ性	—
	ガス	LPG(個別)		耐震診断の実施状況	未		金属部の劣化	—
	駅からの道のり	1.6km		耐震改修の履歴	不要		換気設備の劣化	—
	市役所からの道のり	1.2km		消防設備適用基準	特例の適用なし		電気容量	15A
ストック量	空家率	60.0%	二方向避難の確保	—	駐車場の不足	—		
	管理戸数	5戸	全体的な劣化状況	—	トイレ設備の劣化	—		
	入居戸数	2戸	住戸面積	29.90~ 34.71 m ²	電気設備の劣化	—		
	空き戸数	3戸	間取り	2K	公園遊具の劣化	—		

応募倍率:募集なし(令和4~6年平均)
注)令和7年1月1日現在 築64年

② 中島上住宅

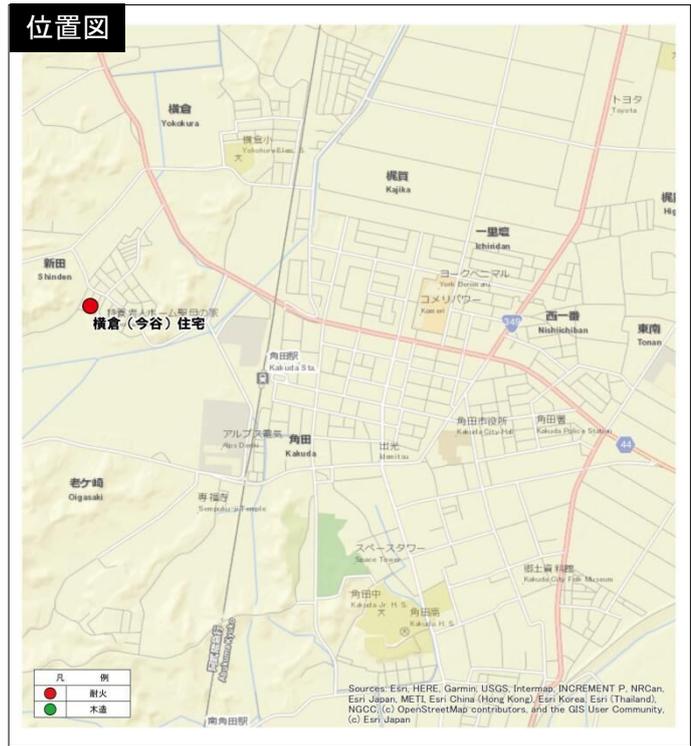


住宅の状況

住宅団地の立地環境等	都市計画	区域内	住棟の物的特性等	建設年度	1962～1966	住棟の物的特性等	屋上等の劣化	—
	指定容積率	200%		構造	準耐火		外壁等の劣化	—
	排水処理	汲み取り		新耐震基準への適合	—		躯体の省エネ性	—
	ガス	LPG(個別)		耐震診断の実施状況	未		金属部の劣化	—
	駅からの道のり	2.2km		耐震改修の履歴	不要		換気設備の劣化	—
	市役所からの道のり	1.3km		消防設備適用基準	特例の適用なし		電気容量	15A
ストック量	空家率	87.5%	二方向避難の確保	—	駐車場の不足	—		
	管理戸数	72戸	全体的な劣化状況	—	トイレ設備の劣化	—		
	入居戸数	9戸	住戸面積	31.02～ 36.52 m ²	電気設備の劣化	—		
	空き戸数	63戸	間取り	2K	公園遊具の劣化	—		

※中島上住宅の1戸は令和元年10月の台風19号の被災により同住宅団地内に移転
 応募倍率:募集なし(令和4～6年平均)
 注)令和7年1月1日現在 築63年

③ 横倉（今谷）住宅

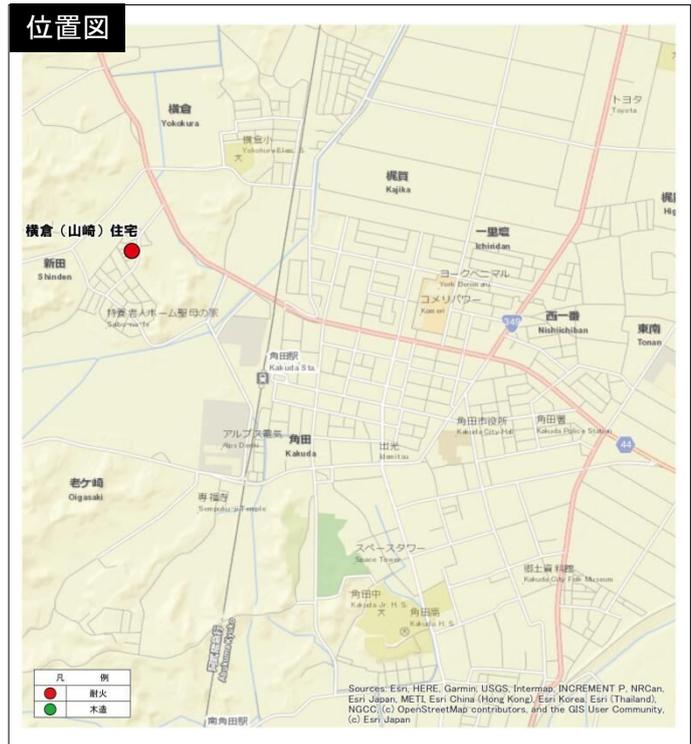


住宅の状況

住宅団地の立地環境等	都市計画	区域内	住棟の物的特性等	建設年度	1969～1970	住棟の物的特性等	屋上等の劣化	—
	指定容積率	80%		構造	準耐火		外壁等の劣化	—
	排水処理	汲み取り		新耐震基準への適合	—		躯体の省エネ性	—
	ガス	LPG(個別)		耐震診断の実施状況	未		金属部の劣化	—
	駅からの道のり	1.0km		耐震改修の履歴	不要		換気設備の劣化	—
	市役所からの道のり	1.9km		消防設備適用基準	特例の適用なし		電気容量	15A
ストック量	空家率	69.4%	二方向避難の確保	—	駐車場の不足	—		
	管理戸数	49戸	全体的な劣化状況	—	トイレ設備の劣化	—		
	入居戸数	15戸	住戸面積	31.47～ 36.52 m ²	電気設備の劣化	—		
	空き戸数	34戸	間取り	2K	公園遊具の劣化	—		

応募倍率：募集なし(令和4～6年平均)
注)令和7年1月1日現在 築56年

④ 横倉（山崎）住宅



住宅の状況

住宅団地の立地環境等	都市計画	区域内	住棟の物的特性等	建設年度	1971～1972	住棟の物的特性等	屋上等の劣化	—
	指定容積率	80%		構造	準耐火		外壁等の劣化	—
	排水処理	汲み取り		新耐震基準への適合	—		躯体の省エネ性	—
	ガス	LPG(個別)		耐震診断の実施状況	未		金属部の劣化	—
	駅からの道のり	1.2km		耐震改修の履歴	不要		換気設備の劣化	—
	市役所からの道のり	2.2km		消防設備適用基準	特例の適用なし		電気容量	15A
ストック量	空家率	84.4%	二方向避難の確保	—	駐車場の不足	—		
	管理戸数	45戸	全体的な劣化状況	—	トイレ設備の劣化	—		
	入居戸数	7戸	住戸面積	33.99～ 36.52 m ²	電気設備の劣化	—		
	空き戸数	38戸	間取り	2K	公園遊具の劣化	—		

応募倍率：募集なし(令和4～6年平均)
注)令和7年1月1日現在 築54年

⑤ 老ヶ崎（平屋）住宅

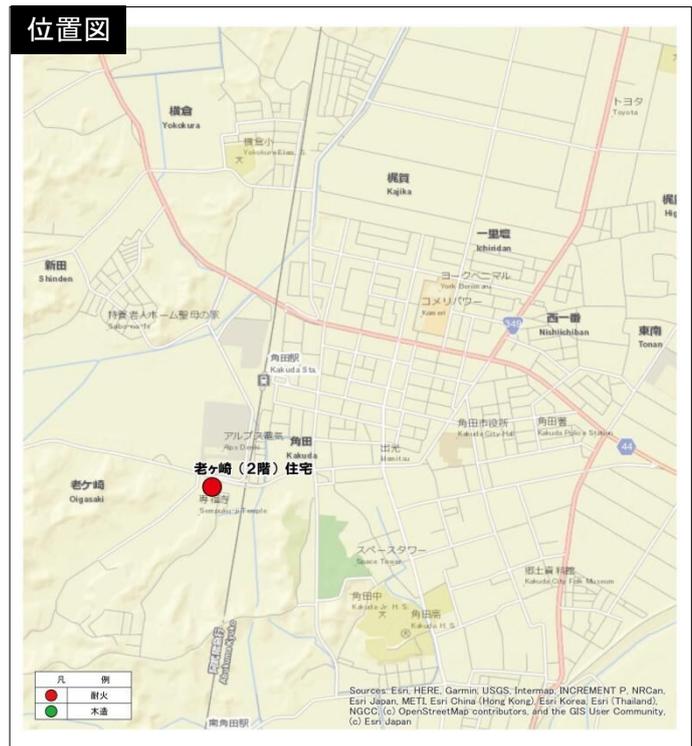


住宅の状況

住宅団地の立地環境等	都市計画	区域内	住棟の物的特性等	建設年度	1974	住棟の物的特性等	屋上等の劣化	—
	指定容積率	200%		構造	準耐火		外壁等の劣化	—
	排水処理	汲み取り		新耐震基準への適合	—		躯体の省エネ性	—
	ガス	LPG(個別)		耐震診断の実施状況	未		金属部の劣化	—
	駅からの道のり	0.8km		耐震改修の履歴	不要		換気設備の劣化	—
	市役所からの道のり	1.1km		消防設備適用基準	特例の適用なし		電気容量	15A
ストック量	空家率	75.0%	二方向避難の確保	—	駐車場の不足	—		
	管理戸数	24戸	全体的な劣化状況	—	トイレ設備の劣化	—		
	入居戸数	6戸	住戸面積	41.57～ 44.90 m ²	電気設備の劣化	—		
	空き戸数	18戸	間取り	3K・3DK	公園遊具の劣化	—		

応募倍率: 募集なし(令和4～6年平均)
注) 令和7年1月1日現在 築51年

⑥ 老ヶ崎（2階）住宅

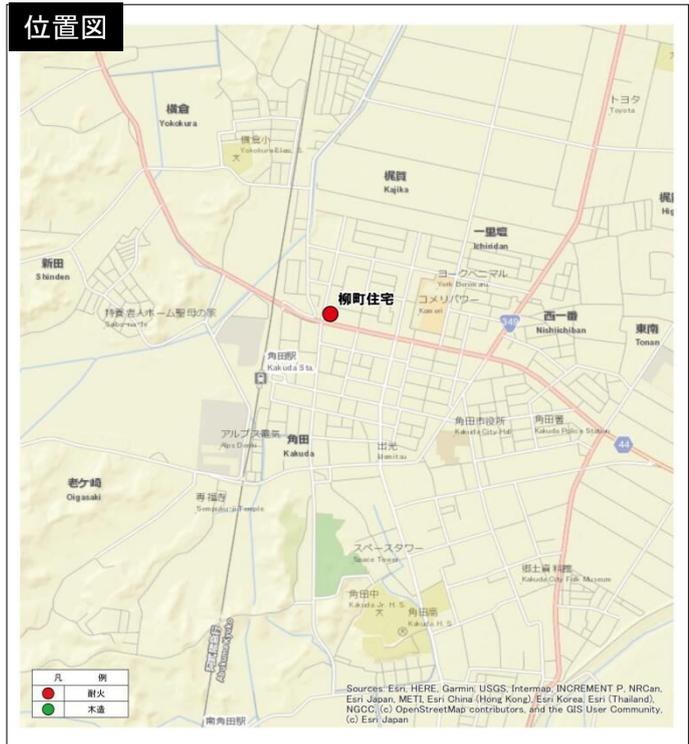


住宅の状況

住宅団地の立地環境等	都市計画	区域内	住棟の物的特性等	建設年度	1976・1978	住棟の物的特性等	屋上等の劣化	有
	指定容積率	200%		構造	準耐火		外壁等の劣化	有
	排水処理	公共下水		新耐震基準への適合	—		躯体の省エネ性	×
	ガス	LPG(個別)		耐震診断の実施状況	済		金属部の劣化	有
	駅からの道のり	0.7km		耐震改修の履歴	不要		換気設備の劣化	有
	市役所からの道のり	1.0km		消防設備適用基準	特例の適用なし		電気容量	20A
	空家率	61.1%		二方向避難の確保	—		駐車場の不足	不足
ストック量	管理戸数	36戸	全体的な劣化状況	—	トイレ設備の劣化	無		
	入居戸数	14戸	住戸面積	49.60～ 61.32 m ²	電気設備の劣化	無		
	空き戸数	22戸	間取り	3K・3DK	公園遊具の劣化	—		

応募倍率:募集なし(令和4～6年平均)
注)令和7年1月1日現在 築49年

⑦ 柳町住宅

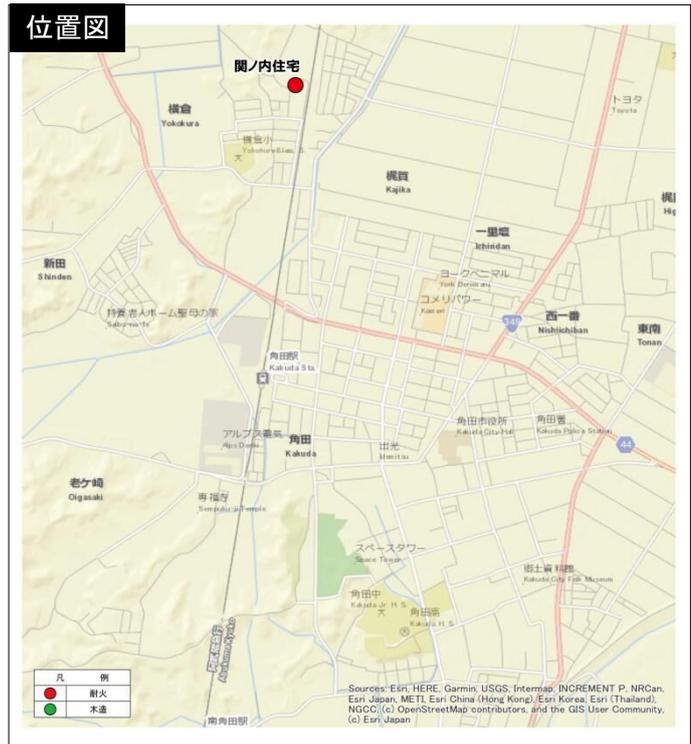


住宅の状況

住宅団地の立地環境等	都市計画	区域内	住棟の物的特性等	建設年度	1977	住棟の物的特性等	屋上等の劣化	有
	指定容積率	200%		構造	準耐火		外壁等の劣化	有
	排水処理	汲み取り		新耐震基準への適合	—		躯体の省エネ性	×
	ガス	LPG(個別)		耐震診断の実施状況	済		金属部の劣化	有
	駅からの道のり	0.6km		耐震改修の履歴	不要		換気設備の劣化	有
	市役所からの道のり	1.0km		消防設備適用基準	特例の適用なし		電気容量	20A
ストック量	空家率	33.3%	二方向避難の確保	—	駐車場の不足	充足		
	管理戸数	12戸	全体的な劣化状況	—	トイレ設備の劣化	有		
	入居戸数	8戸	住戸面積	55.46 m ²	電気設備の劣化	無		
	空き戸数	4戸	間取り	3DK	公園遊具の劣化	—		

応募倍率:募集なし(令和4~6年平均)
注)令和7年1月1日現在 築48年

⑧ 関ノ内住宅



住宅の状況

住宅団地の立地環境等	都市計画	区域内	住棟の物的特性等	建設年度	1979～1982	住棟の物的特性等	屋上等の劣化	有
	指定容積率	200%		構造	準耐火		外壁等の劣化	有
	排水処理	公共下水		新耐震基準への適合	—		躯体の省エネ性	×
	ガス	LPG(個別)		耐震診断の実施状況	済 10 棟・ 不要 6 棟		金属部の劣化	有
	駅からの道のり	1.1km		耐震改修の履歴	不要		換気設備の劣化	有
	市役所からの道のり	2.2km		消防設備適用基準	特例の適用なし		電気容量	20A
ストック量	空家率	38.1%	二方向避難の確保	—	駐車場の不足	不足		
	管理戸数	76 戸	全体的な劣化状況	—	トイレ設備の劣化	無		
	入居戸数	52 戸	住戸面積	55.46～ 64.92 m ²	電気設備の劣化	無		
	空き戸数	24 戸	間取り	3K・3DK	公園遊具の劣化	—		

応募倍率:0.00 倍(令和 4～6 年平均)
注)令和 7 年 1 月 1 日現在 築 46 年

⑨ 金谷住宅



住宅の状況

住宅団地の立地環境等	都市計画	区域内	住棟の物的特性等	建設年度	1983~1986	住棟の物的特性等	屋上等の劣化	有
	指定容積率	80%		構造	準耐火		外壁等の劣化	有
	排水処理	公共下水		新耐震基準への適合	—		躯体の省エネ性	×
	ガス	LPG(個別)		耐震診断の実施状況	不要		金属部の劣化	有
	駅からの道のり	1.4km		耐震改修の履歴	不要		換気設備の劣化	有
	市役所からの道のり	2.3km		消防設備適用基準	特例の適用なし		電気容量	20A
ストック量	空家率	31.8%	二方向避難の確保	—	駐車場の不足	不足		
	管理戸数	44戸	全体的な劣化状況	—	トイレ設備の劣化	無		
	入居戸数	30戸	住戸面積	62.29 m ²	電気設備の劣化	無		
	空き戸数	14戸	間取り	3DK	公園遊具の劣化	—		

応募倍率:0.17倍(令和4~6年平均)
注)令和7年1月1日現在 築42年

⑩ 梶賀住宅



住宅の状況

住宅団地の立地環境等	都市計画	区域内	住棟の物的特性等	建設年度	1987・1988	住棟の物的特性等	屋上等の劣化	有
	指定容積率	200%		構造	木造		外壁等の劣化	有
	排水処理	公共下水		新耐震基準への適合	—		躯体の省エネ性	×
	ガス	LPG(個別)		耐震診断の実施状況	不要		金属部の劣化	無
	駅からの道のり	1.8km		耐震改修の履歴	不要		換気設備の劣化	有
	市役所からの道のり	0.9km		消防設備適用基準	特例の適用なし		電気容量	20A
ストック量	空家率	4.2%	二方向避難の確保	—	駐車場の不足	充足		
	管理戸数	24戸	全体的な劣化状況	—	トイレ設備の劣化	有		
	入居戸数	23戸	住戸面積	67.90～ 68.72 m ²	電気設備の劣化	無		
	空き戸数	1戸	間取り	3DK	公園遊具の劣化	有		

応募倍率:0.50倍(令和4～6年平均)
注)令和7年1月1日現在 築38年

⑪ 水上住宅



住宅の状況

住宅団地の立地環境等	都市計画	区域内	住棟の物的特性等	建設年度	1991、1992、1995	住棟の物的特性等	屋上等の劣化	有
	指定容積率	80%		構造	耐火		外壁等の劣化	有
	排水処理	公共下水		新耐震基準への適合	—		躯体の省エネ性	×
	ガス	LPG(集合)		耐震診断の実施状況	不要		金属部の劣化	有
	駅からの道のり	0.8km		耐震改修の履歴	不要		換気設備の劣化	有
	市役所からの道のり	1.7km		消防設備適用基準	特例の適用なし		電気容量	30A
ストック量	空家率	4.2%	二方向避難の確保	—	駐車場の不足	充足		
	管理戸数	48戸	全体的な劣化状況	—	トイレ設備の劣化	有		
	入居戸数	46戸	住戸面積	53.00～66.66㎡	電気設備の劣化	有		
	空き戸数	2戸	間取り	2DK・3DK	公園遊具の劣化	有		

応募倍率:0.25倍(令和4～6年平均)
注)令和7年1月1日現在 築34年

4 公営住宅需要の推計

(1) 公営住宅の入居対象者

公営住宅の入居対象者は、公営住宅法等に基づき、主に所得と居住水準及び高齢者や子育て世帯への裁量に配慮して定めていく。

[公営住宅の入居対象の考え方]

低所得で住宅の居住水準の低い世帯を対象に、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を供給する。

○最低居住水準未達の世帯例

- ・単身世帯 25㎡未満
- ・2人世帯 30㎡未満
- ・3人世帯 40㎡未満



[公営住宅の入居対象者]

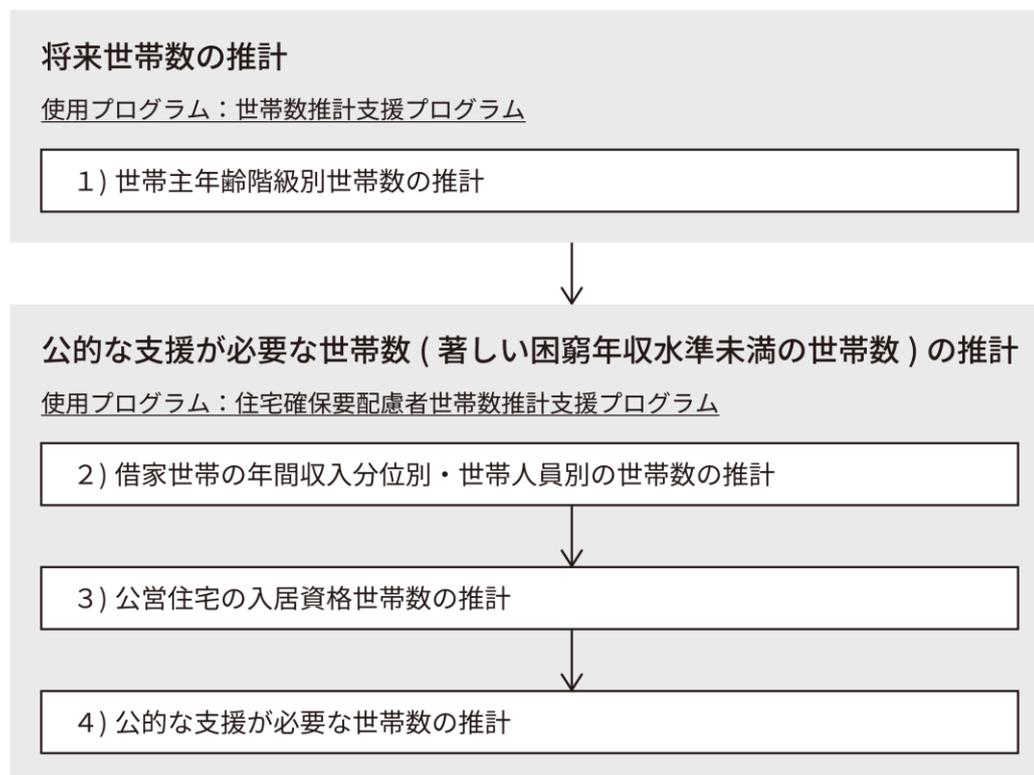
- 政令月収15.8万円以下(収入分位25%未満)の世帯
- 政令月収21.4万円以下の世帯で以下の事項に該当する裁量世帯
 - ・60歳以上の単身世帯
 - ・60歳以上の高齢夫婦世帯
 - ・障害者手帳を持つ方がいる世帯 等

※政令月収 = (年間所得金額 - 控除合計金額) / 12ヶ月

(2) 公営住宅需要推計の流れ

本市の公営住宅の需要推計は、公営住宅等を必要とすると想定される「著しい困窮年収未満の世帯数」を算定するため、「世帯数推計支援プログラム」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて推計する。

図 公営住宅等長寿命化計画策定指針における需要推計の流れ



〈使用データ〉

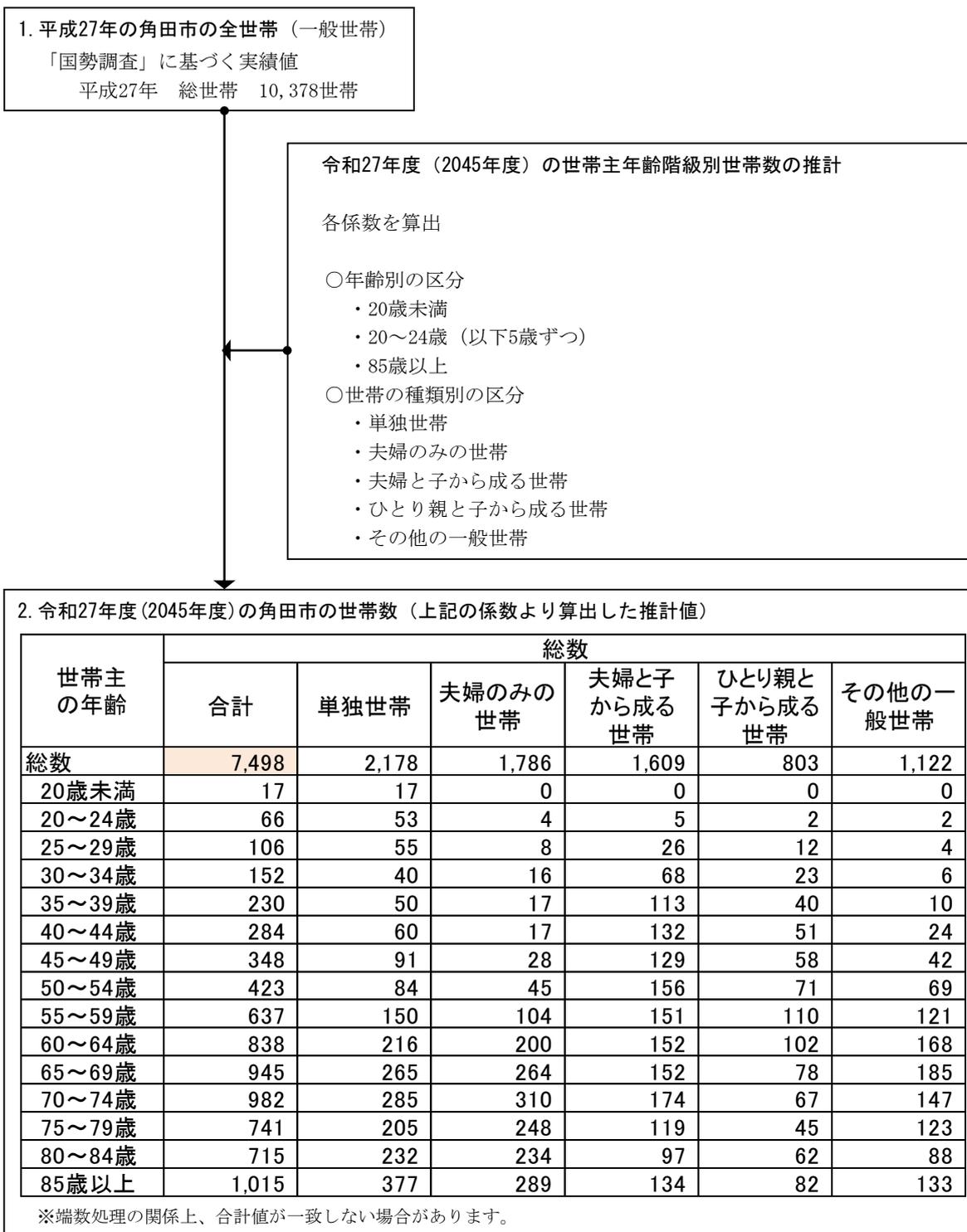
「世帯数推計支援プログラム」は次の i) から iii)、 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」は次の ii) から v) の統計データ等を主に用いている。

- i) 「日本の地域別将来人口(平成 30 年(2018 年) 3 月推計) 」(国立社会保障・人口問題研究所)
- ii) 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計) 」(平成 31 年(2019 年)推計)(国立社会保障・人口問題研究所)
- iii) 「平成 27 年(2015 年)国勢調査」(総務省統計局)
- iv) 「平成 30 年(2018 年)住宅・土地統計調査」(総務省統計局)
- v) 「平成 29 年度(2017 年度)～令和 2 年度(2020 年度)家計調査」(総務省統計局)

(3) 公営住宅需要の推計

1) 世帯主年齢階級別世帯数の推計

令和27年度(2045年度)において角田市に居住する世帯は、7,498世帯と推計される。



2) 借家世帯の収入分位別・世帯人員別の世帯数の推計

令和27年度(2045年度)において角田市の借家に居住する世帯は、1,449世帯と推計される。

2. 令和27年度(2045年度)の角田市の世帯数
7,498世帯(前頁より)

令和27年度(2045年度)の収入分位別・世帯人員別の世帯数の推計

各係数を算出

○住宅の所有関係別の区分

- ・持ち家
- ・借家

○世帯人員別の区分

- ・1人、2人、3人、4人、5人、6人以上

○年間収入階級別普通世帯数の区分

- ・300万円未満
- ・300万円以上～500万円未満
- ・500万円以上～700万円未満
- ・700万円以上～1,000万円未満
- ・1,000万円以上～1,500万円未満
- ・1,500万円以上

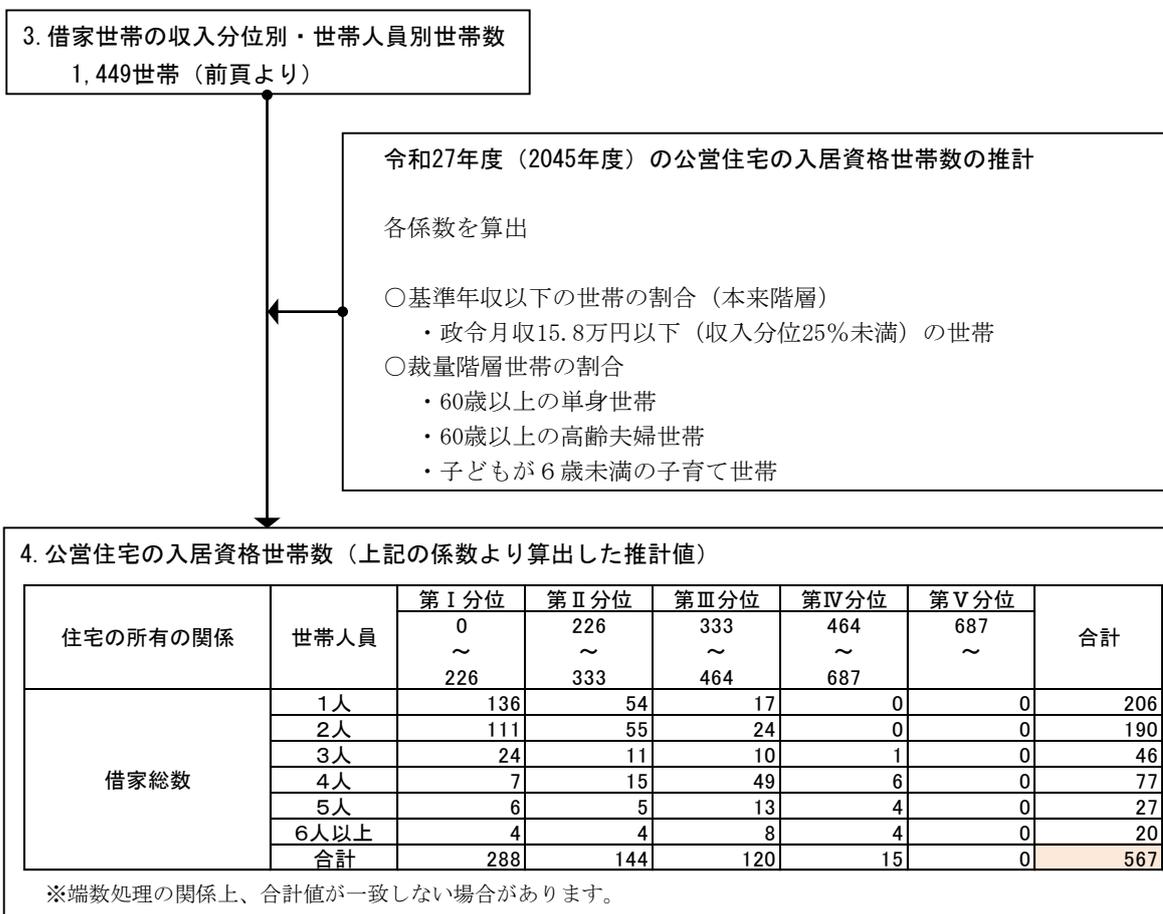
3. 借家世帯の収入分位別・世帯人員別世帯数(上記の係数より算出した推計値)

住宅の所有の関係	世帯人員	年間収入五分位階級					合計
		第Ⅰ分位 0 ～ 226	第Ⅱ分位 226 ～ 333	第Ⅲ分位 333 ～ 464	第Ⅳ分位 464 ～ 687	第Ⅴ分位 687 ～	
借家 総数	1人	419	166	110	73	30	799
	2人	111	55	74	74	25	339
	3人	24	11	14	35	31	114
	4人	7	15	52	38	18	131
	5人	6	5	13	10	8	42
	6人以上	4	4	8	7	0	23
	合計	571	256	271	238	114	1,449

※端数処理の関係上、合計値が一致しない場合があります。

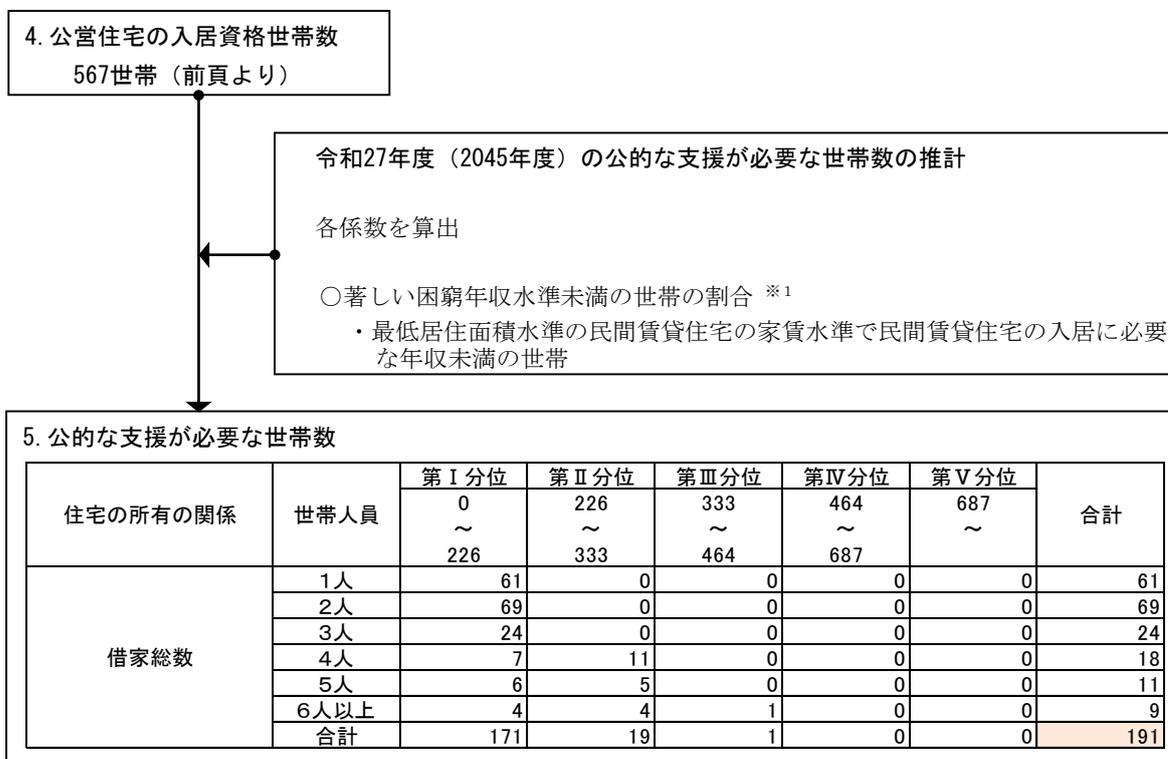
3) 公営住宅の入居資格世帯数の推計

令和27年度(2045年度)において角田市の公営住宅入居資格を有する世帯数は、567世帯と推計される。



4) 公的な支援が必要な世帯数の推計

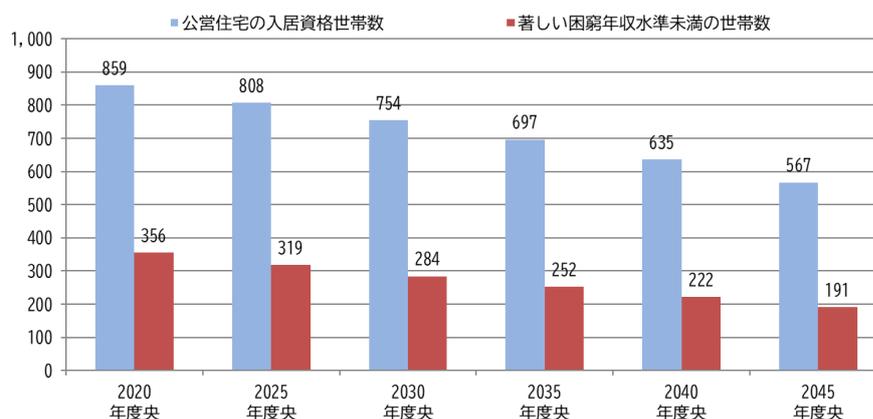
令和27年度(2045年度)において角田市の公的な支援が必要な世帯数(著しい困窮年収水準未満の世帯数)は、191世帯と推計される。



※1：著しい困窮年収水準未満の世帯の割合

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
借家総数	1人	44.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	2人	62.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	3人	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	4人	100.0%	68.2%	0.0%	0.0%	0.0%
	5人	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	6人以上	100.0%	100.0%	13.7%	0.0%	0.0%

「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



5) 市営住宅のストック推計

2025年時点の需要世帯に対する公営（市営＋県営）住宅入居率は72.1%となっている。入居率は今後も変わらないものと仮定して、2030年、2035年、2040年、2045年の将来公営住宅需要世帯より、各々の公営住宅の入居想定世帯を算定する。その結果、2030年における市営住宅と県営住宅を合わせた公営住宅の入居想定世帯は205世帯となる。

これより、2030年の市営住宅を確保する**目標値は187戸**とする。

公営住宅ストック推計入居率の設定			入居者推計 予測年次	公営住宅将来 需要世帯 (世帯)	公営住宅 (市営＋県営) 入居想定世帯 (世帯)	市営住宅 入居想定世帯 (世帯)
公営住宅需要 推計世帯数 (2025年)	公営住宅 (市営＋県営) 入居世帯実績 (2025.01.01)	公営住宅推計 入居率				
A(世帯)	B=212+18(戸)	C=B/A×100		D	E=D×C	F=E-18
319	230	72.1%	2030年	284	205	187
			2035年	252	182	164
			2040年	222	160	142
			2045年	191	138	120

5 長寿命化に関する基本方針

本市の市営住宅を取りまく現状や入居者状況等を踏まえ、課題を整理すると以下のようなことがあげられる。

① 市営住宅の老朽化と空室の増加

耐用年数を超過した住宅が増えるとともに、政策空家による空室の増加により、入居率が小さい住宅団地も見られる。こうした住宅団地では、居住住戸と空家が混在して、住宅団地としての健全性が損なわれてきている。

② 財政負担の軽減化に向けた長寿命化の対応

既存の市営住宅ストックは年数の経過とともに外壁、屋根等の劣化が進んできている。適切な時期に効果的な改善を行い、長寿命化を図ることで、将来的な財政負担の軽減を図る必要がある。

③ 居住水準の低下への対応

結露やカビの発生がみられるとともに、遮音性や断熱性の向上が住民から求められている。また、駐車場が不足している住宅団地もあり、長期的に維持する住宅団地については既存住宅の解体や新たな土地を確保するなど改善を検討していく必要がある。

これより、長寿命化の基本方針を以下のとおり設定する。

(1) 適正な将来ストックの確保に向けた方針

本市の実情を踏まえ、以下の方針のもと市営住宅を維持する。

『将来需給を踏まえた適正で健全な市営住宅を確保する』

- 耐用年数を過ぎ、老朽化した建物の用途廃止を進める。
- 計画的な修繕・改善等により、長期的な活用を図る。
- 現代の生活様式に合わせた居住水準の確保を図る。

耐用年数の超過によるストックの老朽化や居住水準の低下に対応して、本市における将来的な公営住宅需要に対応した適正な市営住宅ストックの確保を図る。需給バランスを踏まえ、継続的に維持する住宅団地については必要な長寿命化方策を実施する。一方、耐用年数を超過し、劣化の進む住宅団地では用途廃止を推進する。

(2) 住宅ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

『住宅団地個々の情報をデータベース化することにより、効果的・効率的な計画修繕を実施する』

- 管理する市営住宅の住宅データ、点検データ、修繕データ等を「市営住宅管理データベース」に記録し、管理する。
- 定期点検及び日常点検の実施により、予防保全的に維持管理を実施する。
- 建物内外装・設備等の経年劣化に応じた計画的な修繕を実施する。

耐用年数まで市営住宅を健全かつ適切に活用していくために、計画的な修繕を的確に継続して実施することが重要である。

そのため、市営住宅ストックの状態を的確に把握するため、住宅団地個々に施設や住棟等のストック状況、修繕内容を「市営住宅管理データベース」に記録し、効率的・効果的な修繕・維持管理に活用を図る。

各住宅団地単位に定期点検を実施するとともに、外観からの目視による日常点検を随時行うこととする。その結果についても「市営住宅管理データベース」に記録することにより、着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理の計画を作成する。

「市営住宅管理データベース」には、住棟単位に点検や修繕の履歴データを整備し、随時、確認できる仕組みを整え、これらの内容を踏まえ、経年劣化に対応した予防保全的な観点による適切な修繕・改善を実施する。

(3) 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

『予防保全的な維持管理や耐久性を向上させる改善事業により、ストックの長寿命化を進め、ライフサイクルコストの縮減を図る』

- 予防保全的な維持管理や建物の改善事業により建物の長寿命化を図る。
- 建築仕様の向上や予防保全的な維持管理により、ライフサイクルコストの縮減を図る。

点検、修繕、データ管理にもとづき予防保全的な維持管理を進めるとともに、躯体の長寿命化や居住性の向上等を図る改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る。

また、建築仕様水準の向上を図ることや予防保全的な維持管理により修繕周期の延長をもたらすことによりライフサイクルコストの縮減を図る。

※ライフサイクルコストとは、建物の建設から修繕、除却に至るまでの総費用のこと。

6 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法

(1) 公営住宅等長寿命化計画の対象

公営住宅等長寿命化計画の対象は、本市が令和7年1月1日現在管理する9住宅団地443戸の市営住宅と付属する共同施設とする。

表：住宅団地別管理戸数

	住宅団地名称	所在地	棟数 (棟)	管理状況(戸)		
				管理戸数	入居戸数	空き家戸数
1	東町住宅	角田市角田字南 89-3	2	5	2	3
2	中島上住宅	角田市角田字中島上 43,57-1	18	72	9	63
3	横倉(今谷)住宅	角田市横倉字今谷 3-1	13	49	15	34
	横倉(山崎)住宅	角田市横倉字山崎 45	11	45	7	38
4	老ヶ崎(平屋)住宅	角田市角田字老ヶ崎 45	6	24	6	18
	老ヶ崎(2階)住宅	角田市角田字老ヶ崎 95-1,122	7	36	14	22
5	柳町住宅	角田市角田字柳町 2	2	12	8	4
6	関ノ内住宅	角田市横倉字関ノ内 36-1	14	76	52	24
7	金谷住宅	角田市横倉字金谷 31-50,31-55	8	44	30	14
8	梶賀住宅	角田市梶賀字西 150,158	24	24	23	1
9	水上住宅	角田市横倉字水上 63-1	4	48	46	2
	合計		111	443	212	231

注)令和7年1月1日現在

表：共同施設一覧

住宅団地名称	種別
老ヶ崎(2階)住宅	集会所、児童遊園
柳町住宅	集会所、駐車場
関ノ内住宅	集会所、駐車場
金谷住宅	駐車場
梶賀住宅	駐車場、児童遊園
水上住宅	集会所、駐車場、自転車置場、児童遊園

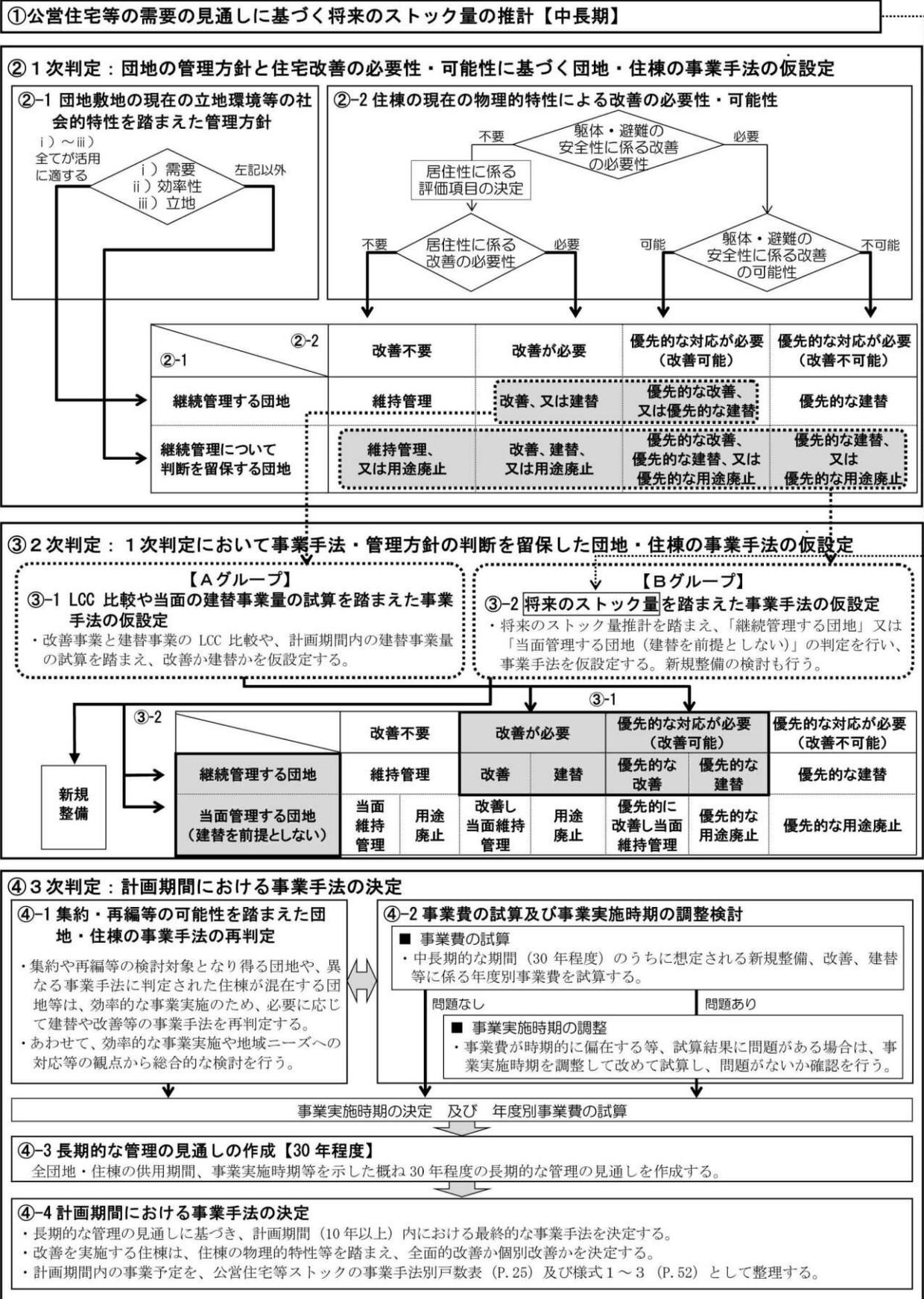
注)令和7年1月1日現在

(2) 住宅団地別・住棟別の事業手法の選定

1) 事業手法選定の流れ

国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示されている次項の図「事業手法選定フロー」を参考としながら、住宅の構造・建設年次や住宅団地の規模・立地条件、現在の入居状況等を考慮し、市営住宅の今後の事業・管理手法を検討する。

図：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）における公営住宅ストック事業手法選定フロー



個々の住宅団地又は住棟について、「事業手法選定フロー」に基づき事業手法の検討を行うこととし、以下の4つの事業手法から今後の対応方針を選定する。

表：事業手法の種類

事業手法	事業の内容
改善事業	継続的な使用に向けて住宅性能に不足がみられる住宅又は著しい劣化がみられる住宅において住宅性能を改善することで、より長く、快適に使用できる状態を確保するための事業。
建替事業	将来的に管理を継続する必要があるが、現時点の躯体性能等から見て継続的な使用が困難なため、住宅の建替を行う事業。
新規整備	現時点の市営住宅ストック量で将来の市営住宅需要が賄えない場合に、新規の市営住宅ストックを整備する事業。
用途廃止	現時点の市営住宅ストック量で将来の市営住宅需要を賄える場合に、余剰となる住宅を公営住宅法による管理・運用から除外する事業。

2) 事業手法の選定結果

① 1次判定

住宅団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく住宅団地・住棟の事業手法の仮設定を検討する。

①-1 住宅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

各住宅団地の立地環境等の社会的特性を「需要」、「効率性」、「立地」の観点から評価し、すべての評価項目が維持管理に適すると判断される場合は「継続管理する住宅団地」とし、それ以外の場合は「継続管理について判断を保留する住宅団地」として仮設定する。

i) 「需要」

空家率をもとに、以下の区分により判定する。

表：需要の評価指標

空家率	需要評価
0%～25%未満	高
25%以上～50%	中
50%以上～100%	低

ii) 「効率性」

建替等を行う場合の立地適性として、下水道整備状況と防災安全性について評価する。

ii)-1 下水道整備状況

本市市街地においては、公共下水道が整備済の区域と未整備の区域が存在し、都市整備の投資効率性に配慮すると、今後の市営住宅は公共下水道が整備済の区域に立地することが望ましい。このため、公共下水道整備済区域に立地する住宅団地の評価を高く、汲み取り式の住宅団地の評価を低いものとして判断する。

ii)-2 防災安全性

入居者の安全な暮らしを確保する観点から、また、市営住宅ストックの長期的な利用可能性の観点から、防災安全性の高い区域に市営住宅が立地することが望ましい。そこで、角田市防災マップによる想定浸水深により各住宅団地の浸水可能性の評価を行う。

浸水深3m以上の区域については、垂直避難が困難な区域とされており早期の立退き避難が必要とされる。このため市営住宅の立地場所としては不適と考えられる。一方、浸水深3m未満の区域については、垂直避難が可能であるため、市営住宅の立地場所として適当と考えられる。

表：想定最大規模降雨における住宅団地別想定浸水深

想定浸水深	区域の性格	評価	住宅団地の評価区分
(浸水対象外)			水上、※横倉(山崎)、金谷の一部
0.5m未満	床上浸水または床下浸水が想定される区域	立地適当	金谷の一部
0.5m～3m未満			横倉(今谷)、老ヶ崎(平屋) 老ヶ崎(2階)、柳町、関ノ内、梶賀
3m～5m未満	早期の立退き避難が必要な区域	立地不適	中島上、東町
5m以上			_____

資料：角田市防災マップ（令和6年3月改訂）

なお、「横倉（山崎）住宅」は、角田市防災マップによると、住宅団地の一部が土砂災害警戒区域に含まれている。横倉（山崎）住宅は想定浸水区域外であるが、傾斜地としての災害可能性を含んでおり、市営住宅の立地場所としては不適と考えられる。

ii)-3 効率性の評価

住宅団地の効率性は、上記の下水道整備状況と防災安全性の各評価に基づき、下表のような総合的評価を行う。

表：効率性の評価

下水道整備状況	防災安全性	効率性の評価
公共下水道	立地適当	高
公共下水道	立地不適	中
汲み取り	立地適当	中
汲み取り	立地不適	低

iii) 「立地」

立地条件に関しては居住者サービスの観点より、市役所からの距離、幹線道路の近接性について評価する。

iii)-1 市役所からの距離

市役所からの距離をもとに、接道、徒歩圏内、徒歩圏外の分類により3段階の評価を行う。

表：市役所の近接性の評価指標

住宅団地名称	市役所への距離	分類※	評価
東町	1,200m	徒歩圏外	低
中島上	1,100m	徒歩圏外	低
横倉(今谷)	1,900m	徒歩圏外	低
横倉(山崎)	2,200m	徒歩圏外	低
老ヶ崎(平屋)	1,100m	徒歩圏外	低
老ヶ崎(2階)	1,000m	徒歩圏外	低
柳町	1,000m	徒歩圏外	低
関ノ内	2,200m	徒歩圏外	低
金谷	2,300m	徒歩圏外	低
梶賀	900m	徒歩圏外	低
水上	1,700m	徒歩圏外	低

※徒歩圏は「都市構造の評価に関するハンドブック」平成26年8月（国土交通省都市局都市計画課）による高齢者徒歩圏500mを参考に、0m（接道）：高、500m未満：中、500m以上：低と評価する。

iii)-2 幹線道路の近接性

幹線道路への近接性として、各住宅団地から最寄となる国県道の国道113号、国道349号及び県道105号（越河角田線）からの距離をもとに、接道、徒歩圏内、徒歩圏外の分類により効率性にかかわる3段階の評価を行う。

表：幹線道路の近接性の評価指標

幹線道路名	住宅団地名称	幹線道路への距離	分類※	評価
国道 113 号	東町	250m	徒歩圏	中
	中島上	250m	徒歩圏	中
	横倉(今谷)	750m	徒歩圏外	低
	横倉(山崎)	300m	徒歩圏	中
	柳町	0m	接道	高
	関ノ内	720m	徒歩圏外	低
	金谷	660m	徒歩圏外	低
	水上	0m	接道	高
国道 349 号	梶賀	100m	徒歩圏	中
県道 105 号 越河角田線	老ヶ崎(平屋)	850m	徒歩圏外	低
	老ヶ崎(2階)	750m	徒歩圏外	低

iii)-3 立地の評価

住宅団地の立地は、前項までの市役所の近接性と幹線道路の近接性の各評価に基づき評価を行う。今回、市役所からの距離における住宅団地の評価に差が見られなかったことから、住宅団地の立地性の評価は、幹線道路の近接性の評価を受けるものとする。

表：立地性の評価

市役所の近接性の評価	幹線道路の近接性の評価	立地性の評価
低	高	
低	中	中
低	低	低

iv) 住宅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に基づく住宅団地・住棟の事業手法の仮設定の結果

「需要」、「効率性」、「立地」を評価の結果、水上住宅は「高」の評価を得たため、「継続管理する住宅団地」として位置づける。東町住宅、中島上住宅、横倉（今谷）住宅、横倉（山崎）住宅、老ヶ崎（平屋）住宅、老ヶ崎（2階）住宅、柳町住宅、関ノ内住宅、金谷住宅、梶賀住宅は「中」または「低」の評価を得たため、「継続管理について判断を保留する住宅団地」として仮設定する。

表：住宅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に基づく事業手法の仮設定

	長期的な対応が必要		優先的な対応が必要	
	改善不要	改善が必要	改善可能	改善不可能
継続管理する住宅団地	水上			
継続管理について判断を保留する住宅団地	東町、中島上、横倉（今谷）、横倉（山崎） 老ヶ崎（平屋）、老ヶ崎（2階）、柳町、関ノ内、金谷、梶賀			

表：1次判定①住宅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

住宅団地名称 及び 管理戸数		1次判定：住宅団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく住宅団地・住棟の事業手法の仮設定										
		①住宅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										
		i) 需要			ii) 効率性			iii) 立地			仮設定 (継続管理) or (判断保留)	
空家率	空家	需要の 高低	下水道の 整備状 況	防 災 安全 性	効率性 の 高低	市役所 の 近接性	幹線道 路 近接性	立地 の 高低				
東 町 住 宅	5戸	60%	3	低	汲み取り	立地 不適	低	低	中	中	判断保留	
中 島 上 住 宅	72戸	88%	63	低	汲み取り	立地 不適	低	低	中	中	判断保留	
横 倉 (今 谷) 住 宅	49戸	69%	34	低	汲み取り	立地 適当	中	低	低	低	判断保留	
横 倉 (山 崎) 住 宅	45戸	84%	38	低	汲み取り	立地 不適	低	低	中	中	判断保留	
老ヶ崎(平屋)住 宅	24戸	75%	18	低	汲み取り	立地 適当	中	低	低	低	判断保留	
老ヶ崎(2階)住 宅	36戸	61%	22	低	公共下水	立地 適当	高	低	低	低	判断保留	
柳 町 住 宅	12戸	33%	4	中	汲み取り	立地 適当	中	低	高	高	判断保留	
関 ノ 内 住 宅	76戸	42%	32	中	公共下水	立地 適当	高	低	低	低	判断保留	
金 谷 住 宅	44戸	32%	14	中	公共下水	立地 適当	高	低	低	低	判断保留	
梶 賀 住 宅	24戸	4%	1	高	公共下水	立地 適当	高	低	中	中	判断保留	
水 上 住 宅	48戸	4%	2	高	公共下水	立地 適当	高	低	高	高	継続管理	
評価の考え方等	i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地のうち、3つ全てが「高」の評価を得た住宅団地は「継続管理」、「高」の評価が2つ以下の住宅団地は「判断保留」と評価する。											

①-2 住棟の現在の物的特性による改善の必要性・可能性

i) 「躯体・避難の安全性」

躯体の安全性については、耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の可能性を評価する。昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）以降に設計・施工された住棟、及びそれ以前の住棟で耐震診断を行い耐震性が確認されたものは、耐震安全性が確保されているものとする。

避難安全性については、集合住宅の二方向避難の状況により判断する。集合住宅は水上住宅のみが対象で、階段室とバルコニーの避難ハッチにより2方向の避難が可能である。

また、耐用年数が超過する住棟のうち、躯体の劣化状況調査により一定の劣化が見られる住棟については「優先的な対応」が必要と判断し、一方、比較的良好な住棟については「長期的な対応」を行うものとして判断する。なお、耐用年数が未超過の住棟についても「長期的な対応」を行うものとして判断する。

ii) 「居住性等」

i) 躯体・避難の安全性において「優先的な対応（改善不可能）」と判断された住棟については、建築物のポテンシャルとして改善効果を低いと考えられることから居住性等の評価は行わず、i) 躯体・避難の安全性において「長期的対応」又は「優先的な対応（改善可能）」と判断された住棟について居住性等の評価を行う。

居住性等は、屋上や外壁等といった外皮性能に係る状況のほか、換気設備や衛生設備、電気設備といった設備の状況を対象に評価する。具体的には、屋上等の劣化、外壁等の劣化、躯体の省エネ性、金属部の劣化、電気容量、駐車場の不足、衛生設備の不足、電気設備の劣化、公園遊具の劣化を評価する。

これらの項目で劣化や不足がある場合には「改善が必要」と評価し、劣化や不足がない場合には「改善が不要」と評価する。

iii) 「住棟の現在の物的特性による改善の必要性・可能性に基づく事業手法の仮設定の結果

継続管理する各住棟の物的特性について「躯体・避難の安全性」を評価し、安全性が高く躯体の状況が良好な住棟を「長期的な対応が必要」な住棟、安全性が高く躯体の劣化が見られる住棟を「優先的な対応が必要（改善可能）」な住棟と仮設定する。

さらに「長期的な対応が必要」のうち、「居住性等」を評価し居住性の改善を要しないと判断される住棟を「維持管理」、居住性の改善を要すると判断される住棟を「改善」と仮設定する。

上記の考えに基づき評価した結果、関ノ内住宅、金谷住宅、梶賀住宅、水上住宅については「躯体・避難の安全性」を有し、躯体の状況も良好と判断された。ただし、いずれの住棟も「居住性等」について劣化又は不足が見られたため、「改善」と仮設定する。

また、老ヶ崎（2階）住宅、柳町住宅については、耐震性を有するものの、耐用年数が超過しており、かつ、躯体の状況に劣化が見られたため、「優先的な対応が必要（改善不可

能)」と仮設定する。

一方、東町住宅、中島上住宅、横倉（今谷）住宅、横倉（山崎）住宅、老ヶ崎（平屋）住宅については、「躯体・避難の安全性」を有しないと判断されたため、「優先的な用途廃止」として仮設定する。

表：住棟の現在の物的特性による改善の必要性・可能性に基づく事業手法の仮設定

	長期的な対応が必要		優先的な対応が必要	
	改善不要	改善が必要	改善可能	改善不可能
継続管理する 住宅団地	【維持管理】 —	【改善】 関ノ内 金谷 梶賀 水上	【優先的な改善又は優先的な建替】	【優先的な建替】 —
継続管理に ついて 判断を保留する 住宅団地	【当面維持又は用途廃止】 —	【改善し当面維持又は用途廃止】 —	【優先的に改善し当面維持又は優先的な用途廃止】 —	【優先的な用途廃止】 東町 中島上 横倉（今谷） 横倉（山崎） 老ヶ崎（平屋） 老ヶ崎（2階） 柳町

①-3 1次判定の結果

住宅団地、住棟の事業手法の仮設定については、①-1、①-2を受けて、次項の表のとおりである。

表：1次判定②住棟の現在の物性特性による改善の必要性・可能性、及び1次判定の結果

住宅団地名 及び 管理戸数		1次判定:住宅団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく住宅団地・住棟の事業手法の仮設定																	
		②住棟の現在の物的特性による改善の必要性・可能性																	
		i) 躯体・避難の安全性						ii) 居住性等											
		新耐震基準に基づく	耐震診断の実施	二方向避難	耐用年数超過状況	劣化状況	安全性の高低	屋上等の劣化	外壁等の劣化	躯体の省エネ性	金属部の劣化	換気設備の劣化	電気容量	駐車場の不足	トイレ設備の劣化	電気設備の劣化	公園遊具の劣化	改善の必要性	
東町住宅	5戸	不適合	未	—	超過	—	優先的な対応(改善不可能)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応(改善不可能)	優先的な用途廃止
中島上住宅	72戸	不適合	未	—	超過	—	優先的な対応(改善不可能)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応(改善不可能)	優先的な用途廃止
横倉(今谷)住宅	49戸	不適合	未	—	超過	—	優先的な対応(改善不可能)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応(改善不可能)	優先的な用途廃止
横倉(山崎)住宅	45戸	不適合	未	—	超過	—	優先的な対応(改善不可能)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応(改善不可能)	優先的な用途廃止
老ヶ崎(平屋)住宅	24戸	不適合	未	—	超過	—	優先的な対応(改善不可能)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応(改善不可能)	優先的な用途廃止
老ヶ崎(2階)住宅	36戸	不適合	耐震性有	—	超過	劣化	優先的な対応(改善不可能)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応(改善不可能)	優先的な用途廃止
柳町住宅	12戸	不適合	耐震性有	—	超過	劣化	優先的な対応(改善不可能)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応(改善不可能)	優先的な用途廃止
関ノ内住宅	76戸	不適合	耐震性有	—	超過	良好	長期的対応	有	有	×	有	有	20A	不足	無	無	—	改善が必要	改善
金谷住宅	44戸	適合	—	—	未超過	概ね良好	長期的対応	有	有	×	有	有	20A	不足	無	無	—	改善が必要	改善
梶賀住宅	24戸	適合	—	—	超過	概ね良好	長期的対応	有	有	×	無	有	20A	充足	有	無	有	改善が必要	改善
水上住宅	48戸	適合	—	○	未超過	概ね良好	長期的対応	有	有	×	有	有	30A	充足	有	有	有	改善が必要	改善
評価の考え方等	<p>耐震性を有していない住棟は「優先的な対応(改善不可能)」とする。また、耐震性を有している住棟のうち、「耐用年数が超過しており、かつ、劣化している住棟」は「優先的な対応(改善不可能)」に、「耐用年数を超過していても劣化状況が概ね良好な住棟」は「長期的対応」に、「耐用年数が未超過で劣化が見られる住棟」は「優先的な対応(改善可能)」に、「耐用年数が未超過の住棟」は「長期的対応」と評価する</p> <p>i) 躯体・避難の安全性において「長期的対応」と評価された住棟を対象に、ii) 居住性等の各評価項目において劣化や不足がみられる住棟は「改善が必要」と評価し、劣化や不足がみられない住棟は「改善不要」と評価する。</p>																		

② 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した住宅団地・住棟の事業手法の設定を行う。

② - 1 改善又は建替の方針の検討

1次判定において、「優先的な改善又は優先的な建替」と判定された住宅団地はみられなかった。

② - 2 将来的な活用にあたっての優先順位

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）においては、「継続管理について判断を保留する住宅団地」と判断された住宅について、住宅団地の立地環境等の社会的特性を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定め、これと将来ストック推計を踏まえ、将来的な活用を検討するものとしている。

本市においては、「継続管理する住宅団地」と仮設定した4住宅団地によって将来ストック推計（2030年市営分）の目標管理戸数187戸を満たすことから、「継続管理について判断を保留する住宅団地」と仮設定した7住宅団地については、全て「優先的な用途廃止」と位置づける。

表：住宅団地の維持管理方針と将来ストックの比較

	継続管理する住宅団地	継続管理について 判断を保留する住宅団地
	長期的な対応が必要	優先的な対応が必要
	改善	用途廃止
対象住宅	関ノ内住宅 金谷住宅 梶賀住宅 水上市住宅	東町住宅 中島上住宅 横倉（今谷）住宅 横倉（山崎）住宅 老ヶ崎（平屋）住宅 老ヶ崎（2階）住宅 柳町住宅
管理戸数	192戸	243戸
将来ストック推計 （2030年市営分）	187戸	

③ 3次判定：2030年までの計画期間（10年間）における事業手法の選定

③－1 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅団地・住棟の事業手法の再判定

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）では、3次判定の一環として「住宅団地単位での効率的活用に関する検討」、「集約・再編等の可能性に関する検討」、「地域ニーズへの対応等の総合的な検討」を行うこととしている。

本市においては、集約・再編等の前提となる建替事業を予定していないことから、集約・再編の検討は行わない。

③－2 事業費の試算、事業実施時期の調整検討及び長期的な管理見通しの作成

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）では、3次判定の最終段階において、事業費の概算を算出し、中長期的な期間のうちに想定される事業実施の時期を検討するものとしている。

「改善事業」を予定する関ノ内住宅、金谷住宅、梶賀住宅、水上住宅の事業費は、20年間で計903,795千円と試算される。これを支出の平準化を踏まえて年度別に振り分けると、およそ14年間で完了する見通しとなる。

「優先的な用途廃止」を予定する東町住宅、中島上住宅、横倉（今谷）住宅、横倉（山崎）住宅、老ヶ崎（平屋）住宅、老ヶ崎住宅（2階）、柳町住宅については、入居者が退去して空家化した段階で、まとめて解体事業に着手する。

特に、東町住宅、中島上住宅、横倉（山崎）住宅、老ヶ崎（平屋）住宅、柳町住宅といった入居者が10戸以下の住宅団地では、空き状況の進展に応じて、早期に解体事業に着手する予定とする。

表：角田市営住宅の長期的な管理見通し

単位:千円

住宅団地名称等		西暦	2021年 (1年目)	2022年 (2年目)	2023年 (3年目)	2024年 (4年目)	2025年 (5年目)	2026年 (6年目)	2027年 (7年目)	2028年 (8年目)	2029年 (9年目)	2030年 (10年目)	2031年 (11年目)	2032年 (12年目)	2033年 (13年目)	2034年 (14年目)	2035年 (15年目)	2036年 (16年目)	2037年 (17年目)	2038年 (18年目)	2039年 (19年目)	2040年 (20年目)	2041年 (21年目)	2042年 (22年目)	2043年 (23年目)	2044年 (24年目)	2045年 (25年目)	計
関ノ内住宅 (1979年竣工) →(2044年)	第1期 30戸 6棟				98,318																							
	第2期 18戸 3棟				62,752																							
	第3期 12戸 2棟					48,004																						
	第4期 16戸 3棟						69,648																					
	第5期 4戸 1棟								8,000																			
	第6期 4戸 1棟									8,000																		
管理戸数		84	84	84	84	84	84	84	80	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	0	294,722
水上住宅 (1992年竣工) →(2062年)	第1期 給水方式								33,261																			
	第2期 12戸 1棟											42,636																
	第3期 12戸 1棟												42,636															
	第4期 12戸 1棟													42,636														
	第5期 12戸 1棟														42,636													
	第6期 集会所															4,500												
	第7期 遊具															7,185												
管理戸数		48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	215,490
金谷住宅 (1983年竣工) →(2048年)	第1期 12戸 2棟								57,336																			
	第2期 12戸 2棟									57,336																		
	第3期 20戸 4棟										95,560																	
管理戸数		44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	210,232
梶賀住宅 (1987年竣工) →(2052年)	24戸 24棟																											
	管理戸数		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	0
計	200戸 52棟		0	0	98,318	62,752	48,004	69,648	98,597	65,336	95,560	42,636	42,636	42,636	42,636	11,685	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	720,444
	管理戸数合計		200	200	200	200	200	200	196	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	116	

上記概算費は改修費用のみであり、工事設計費等(工事監理費)は含まれていない。

用途廃止	東町住宅	10	5	5	5	5	5	5	5	5																		
	中島上住宅	87	78	72	72	72	72	72	72	72																		
	横倉(今谷)住宅	49	49	49	49	49	49	49	49	49																		
	横倉(山崎)住宅	45	45	45	45	45	45	45	45	45																		
	老ヶ崎(平屋)住宅	24	24	24	24	24	24	24	24	24																		
	老ヶ崎(2階)住宅	36	36	36	36	36	36	36	36	36																		
	柳町住宅	12	12	12	12	12	12	12	12	12																		
管理戸数合計	263	249	243	243	243	243	243	243	243	243	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

市営住宅の 需給バランス	供給(市営) (戸)	463	449	443	443	443	443	439	435	435	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	116
	需要 (戸)	262	262	262	262	262	262	262	262	262	187	187	187	187	187	164	164	164	164	164	142	142	142	142	142	142	120
	供給-需要 (戸)	201	187	181	181	181	181	177	173	173	5	5	5	5	5	28	28	28	28	28	50	50	50	50	50	50	-4

③ ー 3 計画期間における事業手法の選定

これまでの検討に基づき、計画期間（10年間）における事業手法は、関ノ内住宅（一部）、金谷住宅及び水上住宅の「改善事業」、東町住宅、中島上住宅、横倉（今谷）住宅、横倉（山崎）住宅、老ヶ崎（平屋）住宅、老ヶ崎（2階）住宅、柳町住宅及び関ノ内住宅（一部）の用途廃止（解体事業）とする。

表：計画期間における事業手法の決定

住宅団地名	3次判定：計画期間における事業手法の決定				
	①事業費の試算、事業実施時期の調整検討及び事業手法の決定				
	i)事業費の試算			ii)事業実施時期の調整	
	改善・用途廃止の内容及び単価	数量	事業費	前期 (～5年)	後期 (5～10年)
東町住宅	解体工事(2,000千円/戸)	5戸	10,000千円		10,000千円 (5戸)
中島上住宅	解体工事(2,000千円/戸)	72戸	144,000千円		144,000千円 (72戸)
横倉(今谷)住宅	解体工事(2,000千円/戸)	49戸	98,000千円		98,000千円 (49戸)
横倉(山崎)住宅	解体工事(2,000千円/戸)	45戸	90,000千円		90,000千円 (45戸)
老ヶ崎(平屋)住宅	解体工事(2,000千円/戸)	24戸	48,000千円		48,000千円 (24戸)
老ヶ崎(2階)住宅	解体工事(2,000千円/戸)	36戸	72,000千円		72,000千円 (36戸)
柳町住宅	解体工事(2,000千円/戸)	12戸	24,000千円		24,000千円 (12戸)
関ノ内住宅	屋上防水工事(1,932千円/戸)、外壁改修工事(1,063千円/戸)、換気設備工事(267千円/戸)、電気容量アップ(1,091千円/戸)、解体工事(2,000千円/戸)	改善16戸 解体8戸	85,648千円		69,648千円 (改善16戸) 16,000千円 (解体8戸)
金谷住宅	手摺更新工事(134千円/戸)、屋上防水工事(2,126千円/戸)、外壁改修工事(1,160千円/戸)、換気設備工事(267千円/戸)、電気容量アップ(1,091千円/戸)	44戸	210,232千円		210,232千円 (44戸)
梶賀住宅	—	—	—		
水上住宅	屋上防水工事(2,126千円/戸)、外壁改修工事(1,160千円/戸)、換気設備工事(267千円/戸)、給水設備更新工事(33,261千円/団地)、集会所改善(4,500千円/施設)	48戸	215,490千円		215,490千円 (48戸)

④ 事業手法の選定結果

事業手法選定の結果、本市が令和7年1月1日時点で管理する市営住宅443戸のうち計画期間内に251戸を用途廃止し、44戸の改善事業を行う。この方針に基づき、計画期間10年間の前半と後半における市営住宅住戸数の想定は下表のとおりである。

(単位：戸)

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	508戸	443戸	－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	396戸	192戸	－戸
うち修繕対応戸数	336戸	84戸	－戸
うち改善予定戸数	60戸	108戸	168戸
個別改善事業予定戸数	60戸	108戸	168戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	53戸	251戸	304戸

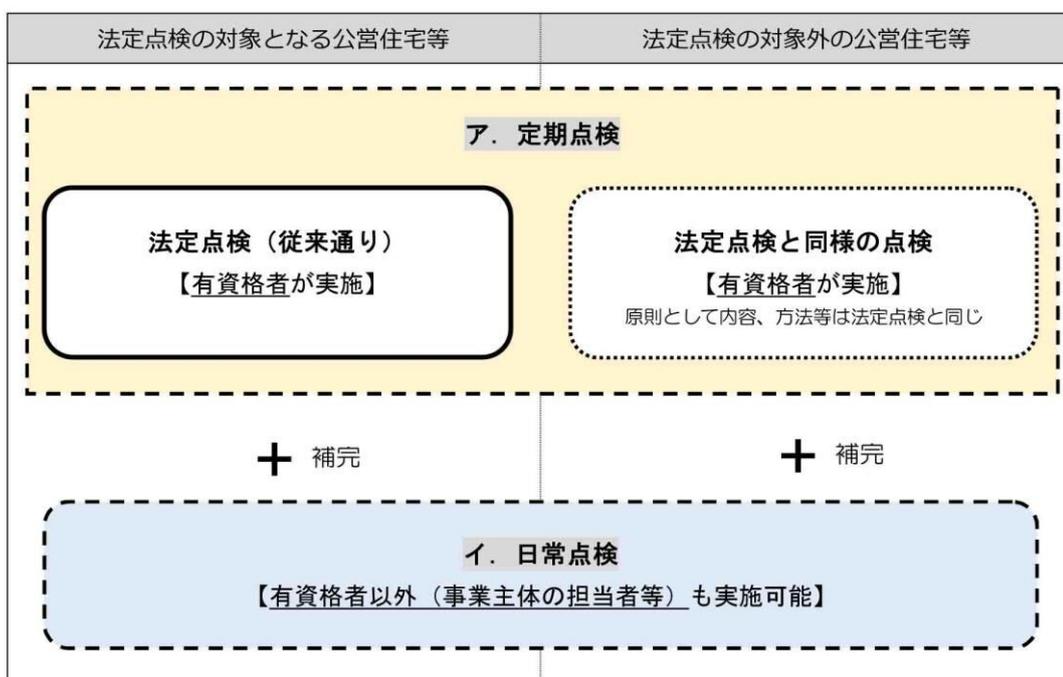
7 点検の実施方針

市営住宅の長寿命化を図るため、予防保全的な観点から日常的な保守点検を実施していく。

本市の市営住宅については、法定点検の対象となる規模の住宅を管理していないが、法定点検に準じた定期点検を実施するとともに、加えてより頻度の高い日常点検を実施していく。

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」に則り、点検の項目のうち、特に躯体の長寿命化及び安全性に関連する項目について、有資格者以外でも確認可能と思われる内容に絞って実施していく。これにより、不具合への迅速な対応も図っていく。

図：定期点検、日常点検の位置づけ



資料：公営住宅等日常点検マニュアル

8 計画修繕の実施方針

本市では、毎年度一定の予算を確保しながら、随時適切な修繕を実施してきた。ここでは、予防保全的な観点から計画修繕を実施していくため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期についてまとめた長期修繕計画を作成する。

なお、修繕の投資効果の観点から、用途廃止する住宅団地については、今後、大きな修繕は行わず、改善事業による長寿命化を図る住宅団地（関ノ内住宅、水上住宅、金谷住宅）を対象に計画修繕を行うものとする。

計画修繕の考え方は、以下のとおり。

【計画修繕の考え方】

- 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）指針に記載されている修繕周期に基づき修繕時期を設定する。
- 改善事業を行う関ノ内住宅、水上住宅、金谷住宅は、修繕費の総額を抑えるため、初回の修繕を改善事業と同時に実施し、2回目以降の修繕時期は修繕周期に基づき設定する。

表：計画修繕表

	修繕項目	周期(年)			2021年 (1年目)	2022年 (2年目)	2023年 (3年目)	2024年 (4年目)	2025年 (5年目)	2026年 (6年目)	2027年 (7年目)	2028年 (8年目)	2029年 (9年目)	2030年 (10年目)	2031年 (11年目)	2032年 (12年目)	2033年 (13年目)	2034年 (14年目)	2035年 (15年目)	2036年 (16年目)	2037年 (17年目)	2038年 (18年目)	2039年 (19年目)	2040年 (20年目)	備考
		補修	修繕	取替																					
関ノ内住宅 (1979～1982年 竣工)	1 屋根防水	12	24	—			改善事業	改善事業	改善事業	改善事業									補修	補修	補修	補修			
	2 床防水	—	18	—			修繕	修繕	修繕	修繕															
	3 外壁塗装等	18	—	—			改善事業	改善事業	改善事業	改善事業															
	4 鉄部塗装	6	—	—			修繕	修繕	修繕	修繕															
	5 建具・金物等	12	—	36			改善事業	改善事業	改善事業	改善事業															
	6 給排水設備	—	—	35			取替	取替	取替	取替															
	7 排水設備	—	—	30			取替	取替	取替	取替															
	8 ガス設備	—	—	30			取替	取替	取替	取替															
	9 空調換気設備	—	—	15			改善事業	改善事業	改善事業	改善事業															
	10 電灯設備	—	—	15			取替	取替	取替	取替															
	11 情報・通信設備	—	—	15			取替	取替	取替	取替															
	12 消防設備	—	—	20			取替	取替	取替	取替															
	13 外構・付属施設	20	—	20			補修・取替	補修・取替	補修・取替	補修・取替															
水上住宅 (1991、1992、 1995年竣工)	1 屋根防水	12	24	—										改善事業	改善事業	改善事業	改善事業								
	2 床防水	—	18	—										修繕	修繕	修繕	修繕								
	3 外壁塗装等	18	—	—										改善事業	改善事業	改善事業	改善事業								
	4 鉄部塗装	6	—	—										補修	補修	補修	補修			補修	補修	補修	補修		
	5 建具・金物等	12	—	36										改善事業	改善事業	改善事業	改善事業								
	6 給排水設備	—	—	35							改善事業														
	7 排水設備	—	—	30																					
	8 ガス設備	—	—	30																					
	9 空調換気設備	—	—	15																					
	10 電灯設備	—	—	15																					
	11 情報・通信設備	—	—	15																					
	12 消防設備	—	—	20																					
	13 外構・付属施設	20	—	20																					
金谷住宅 (1983～1986年 竣工)	1 屋根防水	12	24	—							改善事業	改善事業	改善事業									補修	補修		
	2 床防水	—	18	—							修繕	修繕	修繕												
	3 外壁塗装等	18	—	—							改善事業	改善事業	改善事業												
	4 鉄部塗装	6	—	—							補修	補修	補修									補修	補修		
	5 建具・金物等	12	—	36							取替	取替	取替									補修	補修		
	6 給排水設備	—	—	35							取替	取替	取替												
	7 排水設備	—	—	30							取替	取替	取替												
	8 ガス設備	—	—	30							取替	取替	取替												
	9 空調換気設備	—	—	15							改善事業	改善事業	改善事業												
	10 電灯設備	—	—	15							取替	取替	取替												
	11 情報・通信設備	—	—	15							取替	取替	取替												
	12 消防設備	—	—	20							取替	取替	取替												
	13 外構・付属施設	20	—	20							補修・取替	補修・取替	補修・取替												
梶賀住宅 (1987～1988年 竣工)	1 屋根防水	12	24	—																					
	2 床防水	—	18	—																					
	3 外壁塗装等	18	—	—																					
	4 鉄部塗装	6	—	—																					
	5 建具・金物等	12	—	36																					
	6 給排水設備	—	—	35																					
	7 排水設備	—	—	30																					
	8 ガス設備	—	—	30																					
	9 空調換気設備	—	—	15																					
	10 電灯設備	—	—	15																					
	11 情報・通信設備	—	—	15																					
	12 消防設備	—	—	20																					
	13 外構・付属施設	20	—	20																					

9 改善事業の実施方針

計画期間内に「改善事業」を実施する住宅団地である、関ノ内住宅、金谷住宅、水上住宅について、改善事業の内容を設定する。なお、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」、「居住性確保型」、「脱炭素社会対応型」、「子育て世帯支援型」の6つの基本区分に分類する。本市の計画期間内に実施する改善事業についても、この区分に分類して整理する。

(1) 関ノ内住宅の改善事業

関ノ内住宅の改善事業の方針は下表のとおりである。

表：関ノ内住宅の改善事業の方針

施設区別		解説	住宅の改善事業の方針
住棟	安全性確保	耐震性に問題のある住棟の耐震補強、避難設備や避難経路が確保できていない住棟に対する屋外避難通路の確保などを行うもの。	○手摺更新工事 鉄製の手摺の錆、腐食が進行しているため、より耐久性の高いアルミの手摺に更新する工事を行う。
	長寿命化	躯体の耐久性向上に資する外壁材の改修、給排水設備の維持管理のし易さを向上する配管の集約化などを行うもの。	○屋上防水工事 屋上のシール、防水層等の劣化が進行していることから、躯体の耐久性の向上を図るための改修工事を行う。 ○外壁改修工事 外壁の発錆、塗装劣化、シール劣化等が進行していることから、躯体の耐久性の向上を図るため、外壁仕上げの改修工事を行う。
	福祉対応	高齢者・障がい者が安全・安心して居住できるよう、住戸内や共用部のバリアフリー化などを行うもの。	—
	居住性向上	ゆとりや生活のしやすさに寄与する住戸規模・間取りの改善、住戸内の居住環境の改善に寄与する建築設備の機能向上などを行うもの。	○換気設備等工事 換気設備の劣化や換気口の劣化に対応するため、換気設備等の更新を行う。 ○電気容量改善工事 現状の電気容量は 20A であり、一般家庭の契約容量と大きく乖離しているため、電気容量の改善に向けた工事を行う。
	社会対応 脱炭素	内壁や屋上の断熱化や窓の複層ガラス化など、省エネルギー性能の向上などを行うもの。	—
	世帯支援 子育て	窓からの子どもの転落防止や子どもが見守りやすい間取への改善など、安全に子育てできる住環境の確保を行うもの	—
施設 共同	集会所や遊具といった共同施設の老朽化や耐久性の向上に資する更新などを行うもの。	—	

(2) 金谷住宅の改善事業

金谷住宅の改善事業の方針は下表のとおりである。

表：金谷住宅の改善事業の方針

施設区別		解説	住宅の改善事業の方針
住棟	安全性 確保	耐震性に問題のある住棟の耐震補強、避難設備や避難経路が確保できていない住棟に対する屋外避難通路の確保などを行うもの。	—
	長寿命化	躯体の耐久性向上に資する外壁材の改修、給排水設備の維持管理のし易さを向上する配管の集約化などを行うもの。	○屋上防水工事 屋上のシール、防水層等の劣化が進行していることから、躯体の耐久性の向上を図るための改修工事を行う。 ○外壁改修工事 外壁の発錆、塗装劣化、シール劣化等が進行していることから、躯体の耐久性の向上を図るため、外壁仕上げの改修工事を行う。
	福祉対応	高齢者・障がい者が安全・安心して居住できるよう、住戸内や共用部のバリアフリー化などを行うもの。	—
	居住性向上	ゆとりや生活のしやすさに寄与する住戸規模・間取りの改善、住戸内の居住環境の改善に寄与する建築設備の機能向上などを行うもの。	○換気設備等工事 換気設備の劣化や換気口の劣化に対応するため、換気設備等の更新を行う。 ○電気容量改善工事 現状の電気容量は 20A であり、一般家庭の契約容量と大きく乖離しているため、電気容量の改善に向けた工事を行う。
	社会対応 脱炭素	内壁や屋上の断熱化や窓の複層ガラス化など、省エネルギー性能の向上などを行うもの。	—
	世帯支援 子育て	窓からの子どもの転落防止や子どもが見守りやすい間取への改善など、安全に子育てできる住環境の確保を行うもの	—
施設 共同	集会所や遊具といった共同施設の老朽化や耐久性の向上に資する更新などを行うもの。	—	

(3) 水上住宅の改善事業

水上住宅の改善事業の方針は下表のとおりである。

表：水上住宅の改善事業の方針

施設区別		解説	住宅の改善事業の方針
住棟	安全性 確保	耐震性に問題のある住棟の耐震補強、避難設備や避難経路が確保できていない住棟に対する屋外避難通路の確保などを行うもの。	—
	長寿命化	躯体の耐久性向上に資する外壁材の改修、給排水設備の維持管理のし易さを向上する配管の集約化などを行うもの。	○屋上防水工事 屋上のシール、防水層等の劣化が進行していることから、躯体の耐久性の向上を図るための改修工事を行う。 ○外壁改修工事 外壁の発錆、塗装劣化、シール劣化等が進行していることから、躯体の耐久性の向上を図るため、外壁仕上げの改修工事を行う。
	福祉対応	高齢者・障がい者が安全・安心して居住できるよう、住戸内や共用部のバリアフリー化などを行うもの。	—
	居住性向上	ゆとりや生活のしやすさに寄与する住戸規模・間取りの改善、住戸内の居住環境の改善に寄与する建築設備の機能向上などを行うもの。	○換気設備等工事 換気設備の劣化や換気口の劣化に対応するため、換気設備等の更新を行う。 ○給水設備更新工事 現在の給水施設の老朽化が進行しており、設備の更新が迫られているため、早期に更新工事を行う。
	社会対応 脱炭素	内壁や屋上の断熱化や窓の複層ガラス化など、省エネルギー性能の向上などを行うもの。	
	世帯支援 子育て	窓からの子どもの転落防止や子どもが見守りやすい間取への改善など、安全に子育てできる住環境の確保を行うもの	—
施設 共同	集会所や遊具といった共同施設の老朽化や耐久性の向上に資する更新などを行うもの。	○集会所改修工事 集会所の屋根塗装及び外壁の劣化が進行しており、躯体の耐久性に影響を及ぼすおそれがあることから、屋根塗装及び外壁の改修工事を行う。	

10 用途廃止の実施方針

現在、市が管理している市営住宅443戸のうち、長期的に維持管理する住宅は、関ノ内住宅、水上住宅、金谷住宅、梶賀住宅の192戸（関ノ内住宅の解体予定8戸を除いた値）であり、残りの251戸（東町住宅、中島上住宅、横倉（今谷）住宅、横倉（山崎）住宅、老ヶ崎（平屋）住宅、関ノ内住宅の一部）は用途廃止と位置づけた。ただし、これらの住宅には計画策定時点で一定の入居がみられることから、用途廃止には現入居者の居住の確保が課題となっている。

そこで、現入居者の移転等方針を検討する。

(1)現状の入居状況

用途廃止対象の251戸のうち関ノ内住宅の解体予定8戸を除く243戸の入居数は61世帯で、入居率は25%である。世帯数では、横倉（今谷）住宅の15世帯、老ヶ崎（2階）住宅の14世帯が多く、この2住宅で29世帯と用途廃止対象住宅全体の入居者のおよそ5割を占めている。

表：用途廃止対象の住宅団地の入居状況（2025年時点）

	住宅団地名称	棟数 (棟)	管理状況(戸)			
			管理 戸数	入居 戸数	空き 戸数	空家率
1	東町住宅	2	5	2	3	60.0%
2	中島上住宅	18	72	9	63	87.5%
3	横倉（今谷）住宅	13	49	15	34	69.3%
	横倉（山崎）住宅	11	45	7	38	84.4%
4	老ヶ崎（平屋）住宅	6	24	6	18	75.0%
	老ヶ崎（2階）住宅	7	36	14	22	61.1%
5	柳町住宅	2	12	8	4	33.3%
	合計	59	243	61	182	74.8%

(2)用途廃止の考え方

① 基本的考え方

用途廃止対象住宅のなかには入居世帯数が少数の住宅が存在することから、このような住宅の入居者を対象に、隣近所のコミュニティの維持や相互の協力支援が行えるよう、用途廃止以外の住宅への集約移転などを検討し、本計画の目標年次の2030年には対象住宅の用途廃止をできるだけ達成できるように取り組むこととする。

② 受け皿確保の考え方

移転集約を行う場合には、原則用途廃止対象の住宅に集約することは避け、本計画の計画期間に維持する方針の住宅の空室への移転を検討する。

③ 現入居者の移転意向の確認

移転集約を行うに当たっては、アンケートまたはヒアリング等により入居者の生活実態をもととする移転意向を踏まえて検討する。

④ 移転費用負担等の検討

用途廃止の促進に向けて、移転集約を行う際には、引っ越し経費等の支援について検討する。

⑤ 跡地の活用について

入居者の移転及び用途廃止によって生じる跡地の活用については、立地や敷地規模に応じて、将来的な公共施設等への活用可能性を検討した上で、遊休地となる場合には、民間への払い下げや貸与等により有効に活用することを検討する。

特に、用途廃止を行う住宅の中で、市街地中心部にあって幹線道路や保育所に隣接している中島上地区については、敷地面積が約2.18haとまとまった規模であることから、将来的に市有地として維持し、中心部に必要な市民サービス機能等と合わせた定住化を促進する住宅地としての整備を検討することが考えられる。

11 建替事業の実施方針

「6 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法」において、計画期間における建替事業が必要と判定された住宅団地はみられなかった。

12 既存民間住宅を活用した借上事業など直接建設方式によらない住宅供給方法の実施方針

「6 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法」において、計画期間における建替事業または新規整備が必要と判定された住宅団地はみられなかった。ここでは、直接建設型と民間借上型の2種類の供給方法を対象に、そのメリットやデメリット等を整理する。

(1) 民間借上型について

市直接建設型と民間住宅借上型の制度比較は下表のとおりである。

表：市による直接建設型と民間住宅借上型の比較

		市直接建設型	民間住宅借上型
供給形態		<ul style="list-style-type: none"> 市が、公営住宅を直接建設し、管理する形態 	<ul style="list-style-type: none"> 市が民間賃貸住宅を一定期間借上げ、公営住宅として管理するもの。 市は民間所有者に借上料を支払う。
国庫補助	建設費	<ul style="list-style-type: none"> 全体工事費の45% 	<ul style="list-style-type: none"> 共同施設等整備費の2/3を国と市で補助(2/3のうち45%は国補助) (民間事業者の負担は建設費の概ね80~85%)
	家賃	<ul style="list-style-type: none"> 近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の1/2※ 	<ul style="list-style-type: none"> 近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の1/2※
収支コスト	初期費用	<ul style="list-style-type: none"> 初期費用として一時期に多額の建設費等が必要となる 	<ul style="list-style-type: none"> 直接建設型の建設費等の多額の初期費用が不要である
	中長期費用	<ul style="list-style-type: none"> 借上げ型より負担が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> 20年程度であれば直接建設より有利であるが、長期間の借上げは直接建設型より負担が大きい

※「公営住宅の家賃に係る補助」公営住宅法第17条

国の補助を受けて建設若しくは買取をした公営住宅、又は都道府県計画に基づいて借上げをした公営住宅について、事業主体が家賃を定める場合、管理開始の日から20年(5年以上20年以内)の期間(事業主体が借上げた場合は借上げの期間)、毎年度、予算の範囲内で、近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準を控除した額*1の1/2を補助する。

*1 借上料は近傍同種家賃から一定額を控除

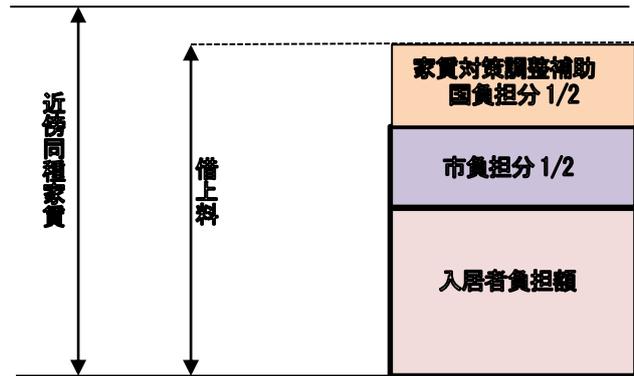
公営住宅法施行令第3条に基づき算定される近傍同種家賃*2の額から経常修繕分、管理事務費、空家等引当金を控除した額について協議し、決定した額。

*2 近傍同種家賃（公営住宅法施行令第3条）

民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度となるように国が定めたもの。

= (基礎価格×利回り+償却額+修繕費+管理事務費+損害保険料+公課+空家等引当金) ×12

※※の出典：平成26年度富山市借上市営住宅制度の概要



民間借上型における市の長所・短所は下表のとおりである。

表：民間住宅借上型における市の長所・短所

	メリット	デメリット
コスト	<ul style="list-style-type: none"> 建設費等の初期投資費用が不要又は少なくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> 借上料の設定※2 や、修繕・管理に関する役割分担等、民間所有者との協議調整が必要。 住棟の一括借上となるため、借上料は空家が生じても発生する。
需要への対応	<ul style="list-style-type: none"> 条件を満たす既存住宅の確保により、需要に即応した供給が可能となる。 既存市営住宅の建替等に対応して一時的な需要に対応した供給が可能。 現在のストックの老朽化に対応して、民間住宅借上により迅速な対応が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 借上げ期間満了時に入居者の移転・調整が必要となる可能性がある。（移転先の確保、または民間賃貸となることでの家賃上昇への対応など）
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者と借上げ契約による借上げ期間※1 満了後、建物を事業者に返還する場合は、市として老朽建物の管理が不要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅仕様や維持管理等の統一化が困難となる。
導入の難易度	—	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅としての基準を満足する適正な住戸の確保のための整備基準等による確保が必要。 公募等による民間事業者の選定手続きが必要。
市の一般施策との関係	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の既存住宅の有効活用が可能となる。 既存賃貸住宅が立地する中心部等への政策的居住者確保が可能。 市営住宅の将来需要減に対応した供給量の削減を図るうえで、当面の老朽化した市営住宅ストックを用途廃止し、新たな借上公営住宅の供給による対応が可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 建替等の直接建設型によるまちづくりとの連携や、福祉施設や子育て施設等の導入等の取り組みはできない。 既存住宅の活用することで、立地が分散化する可能性がある。

※1：借上期間について

借上期間は、市と事業者の間での賃貸借契約の締結により定める。賃貸借契約では、契約形態、期間設定、借上料、修繕の役割分担等を内容とする。他市町村の事例で借上期間を20年とする例があるが、期間の設定は限定されたものではない。

※2：借上料の設定について

公営住宅法施行令第3条に基づき算定される近傍同種の住宅の家賃や不動産鑑定士による評価に基づく市場家賃（当該住宅が民間賃貸住宅として流通した場合に設定される賃料）を勘案し、事業者と協議の上で決定する。

※1、※2の出典：「既存民間住宅を活用した借上げ公営住宅の供給の促進に関するガイドライン案」

平成21年5月国土交通省住宅局住宅総合整備課

民間借上型における民間事業者の長所・短所は以下のとおりである。

表：借上型における民間事業者の長所・短所

	メリット	デメリット
事業者のメリット・デメリット	<ul style="list-style-type: none"> • <u>安定収入の確保</u> 借上料は借上げ期間を通じ、空室に関係なく市から支払われる • <u>建設費の一部補助</u> 住宅建設に際し住宅共用部分整備費、共同施設整備費、高齢者向け施設整備費について、国・市から最大 2/3 補助 • <u>管理運営に関する負担軽減</u> 入居者募集・家賃徴収等の管理運営業務は市が行うため、事業者負担は軽減 • <u>借上げ期間満了後の建物の活用</u> 借上げ期間終了後、建物が現状有姿*（居室内形状修繕後）で返還されるため、引き続き賃貸住宅等としての活用が可能 	<ul style="list-style-type: none"> • 市営住宅の整備基準に沿って建設が求められる • 建物本体、設備、共用部分、共同施設の経年劣化及び通常損耗の修繕、法定点検、地震・風水害等による建物修繕等の負担が発生

※現状有姿

現状有姿とは、現在あるがままの状態を意味する不動産用語で、市営住宅として利用された現在ある建物が、そのまま民間事業者に戻されることを示している。

民間住宅借上げは、新設のための民間事業者の公募募集や既存住宅の住戸単位の募集に当たって、市営住宅の整備基準等により細かな規定を設けて募集しているのが一般的である。

そのため、あらかじめ公募のために「公営住宅の整備基準」が必要となる。その内容は、住宅の位置、形式、住戸タイプ、床面積、必要な設備等を規定するほか、事業者の資格要件（所有権や資金能力等）及び事業者が行う維持管理、修繕の要件等を定めている例が多い。

こうした要件により実際に応募が得られるか否かで、民間借上げ型によることができるか否かが決まる。

(2) P F I 方式について

P F I 方式による公営住宅の供給は、建替に合わせて既存公営住宅の集約を図り、余剰地を創出し、余剰地における民間施設（住宅、商業・福祉設等）の計画と合わせて実施することによる付加価値を設けている例が多い。

その場合、余剰地活用形式では、土地の民間への売却または貸付によるが、事例としては売却が多くみられる。また、余剰活用施設としては、老人福祉施設、子育て支援施設、生活利便施設、民間住宅、住宅用地などが考えられる。余剰活用事業は、市が指定して行うことも可能である。

P F I 方式には以下のB T 方式、B T O 方式、B O T 方式により、その特性が異なる。

B T 方式	B T O 方式	B O T 方式
<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が設計・建設後に市が住宅を取得 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が設計・建設後に市が住宅を取得 管理運営の一部（法定点検等）を民間事業者が実施 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が設計・建設後に市が借上げ、市営住宅を運営 管理運営は民間事業者が実施 事業後、市に所有権移転

○P F I 方式による民間活力導入の効果と可能性

- 一定の事業規模があれば、民間活力の導入によって、財政負担の軽減効果や平準化、また事業期間の短縮化が期待される。
- 建替事業の際に課題となる入居者の移転対応は、民間事業者のノウハウの活用や民間賃貸住宅の活用の可能性がある。
- 民間事業者の参入については、一定の事業規模、余剰地活用による収益メリットなどにより参入可能性が高くなる。
- 民間事業者側では、建替移転用地の用地コストや立地性等の経済効果により、事業化の判断が行われる可能性が高い。
- 本市における民間事業者の進出可能性については、まとまった敷地と余剰地における収益性の高い施設の誘導が重要なポイントとなる。

○事業方式の選定

- P F I 事業の3方式の中では期間の短いB T 方式が最も取り組みやすく、次いでB T O 方式となるが、本市にとっては、資金の分割払い^{*1}が可能となるB T O 方式の妥当性が高い。
- B O T 方式については、民間事業者側では長期にわたるS P C^{*2}経費が発生するなどのリスクが増加する点で、相対的に参入に消極的となる傾向がある。一方で市にとっては、建設費の補助率は民間への直接補助の場合45%から50%への嵩上げがあること、家賃助成では家賃対策調整補助金の活用が可能となるため、市負担額の軽減化が図れる。そのため事業の具体化の中で個別条件について民間事業者と条件整理を進め、参入の意向確認がとれば、本市にとっては分割払いも行うことができ有利である。

- いずれの手法においても、PFI法に基づく事業となるため、基本計画策定後に導入可能性調査の実施、実施方針の公表、特定事業選定、民間事業者の募集・選定等の必要な手続きが決められている。そのため、直接供給方式に比べ準備に時間を要する。（ただし、事業者決定後は直接供給方式より設計・施工期間が短くなる可能性が高い）

※1：資金の分割払い

BTO方式では、設計・建設、維持管理・運営等を含むことが一般的であり、その対価は、維持管理・運営期間に支払うことが一般的である。施設所有に関する諸税負担や減価償却費負担がないため、市の負担は減少する。（宮城県PPP/PFI活用ガイドラインH31.3）

一般にPFIの事業期間はPFI導入調査の中で検討され、PFI事業の業務範囲や毎年の支払額（サービス対価等）から総合的に判断され、双方の契約により決められるが、先行事例では7～30年程度とされている。（内閣府資料）

※2：SPC

SPCは、Special Purpose Companyの略称で一般に「特別目的会社」と訳されて、限定された目的のために設立された法人である。民間事業者が市営住宅の設計、建設、管理を目的に会社を設立し、その会社運営の経費や税金等が長期にわたるためリスクが生じる。資金調達はSPCが金融機関からプロジェクトファイナンスという借入方法で調達するのが一般的で、地方公共団体からの支払いを受け、SPCは金融機関に借入金を返済するもので、地方公共団体に財政負担の平準化効果をもたらすことになる。

13 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 角田市
 住宅の区分： 特定公共 地域型 公営住宅 (公営住宅) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC縮減効果 (円/戸・年)	備考						
					法定点検	法定点検に 離れた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16									
関ノ内住宅	14号棟	6	PC造	S56			屋上防水、外壁、換気設備、電気容量																59,302	長寿命化型 居住性向上型	
関ノ内住宅	15号棟	6	PC造	S57			屋上防水、外壁、換気設備、電気容量																59,302	長寿命化型 居住性向上型	
関ノ内住宅	16号棟	4	PC造	S57			屋上防水、外壁、換気設備、電気容量																59,302	長寿命化型 居住性向上型	
金谷住宅	1号棟	6	PC造	S58				手摺、屋上防水、換気設備、電気容量																42,579	長寿命化型 居住性向上型
金谷住宅	2号棟	6	PC造	S58				手摺、屋上防水、換気設備、電気容量																42,579	長寿命化型 居住性向上型
金谷住宅	3号棟	6	PC造	S59				手摺、屋上防水、換気設備、電気容量																42,579	長寿命化型 居住性向上型
金谷住宅	4号棟	6	PC造	S59				手摺、屋上防水、換気設備、電気容量																42,579	長寿命化型 居住性向上型
金谷住宅	5号棟	5	PC造	S60					手摺、屋上防水、換気設備、電気容量															42,579	長寿命化型 居住性向上型
金谷住宅	6号棟	5	PC造	S60					手摺、屋上防水、換気設備、電気容量															42,579	長寿命化型 居住性向上型

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 角田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地権買 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (円/戸・ 年)	備考		
					法定点検	法定点検 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16				
金谷住宅	7号棟	5	PC造	S61								手摺、屋 上防水、換 気設備、換 気容量							42.579	長寿命化型 居住性向上 型
金谷住宅	8号棟	5	PC造	S61								手摺、屋 上防水、換 気設備、換 気容量							42.579	長寿命化型 居住性向上 型
水上住宅	1	12	RC造	H2								屋上防 水、外 壁、換気 設備							44.017	長寿命化型 居住性向上 型
水上住宅	2	12	RC造	H2									屋上防 水、外 壁、換気 設備						44.017	長寿命化型 居住性向上 型
水上住宅	3	12	RC造	H6							給水方式								44.017	長寿命化型 居住性向上 型
水上住宅	4	12	RC造	H4															44.017	長寿命化型 居住性向上 型

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

14 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1)長寿命化型改善事業におけるライフサイクルコストの縮減効果

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）では、長寿命化型の改善事業を行う場合、その事業効果をライフサイクルコストの観点から評価するものとしている。本計画においては、関ノ内住宅、水上住宅、金谷住宅において、長寿命化型の改善事業を行うものと設定しており、この3住宅団地を対象にライフサイクルコストを算出し、その縮減効果を確認する。

ライフサイクルコストの算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）におけるライフサイクルコスト（LCC）算定プログラムを利用するとともに、以下の条件で実施する。

【LCCの算出の条件】

- 指針に基づきLCCの算出に計上する事業は、長寿命化型の改善事業のみとする。（他の改善事業は事業費に計上しない。）
- 長寿命化型の改善事業の実施による評価期間は下表のとおりとする。（屋根・屋上や外壁の修繕周期を参考に、評価期間を20年間延伸する。）

住宅団地名称	構造	計画前評価期間	計画後評価期間
関ノ内住宅	PC	45年	65年
金谷住宅	PC	45年	65年
水上住宅	RC	50年	70年

長寿命化型の改善事業を実施する住宅団地のライフサイクルコストの縮減効果は以下のとおりであり、いずれの住宅団地においても事業によるライフサイクルコストの縮減が確認された。

表：ライフサイクルコストの縮減効果

住宅団地名称	計画前LCC(円/戸・年)	計画後LCC(円/戸・年)	LCC縮減効果(円/戸・年)
関ノ内住宅	383,810	324,508	59,302
金谷住宅	411,257	368,678	42,579
水上住宅	348,438	304,421	44,017

① 関ノ内住宅の長寿命化型改善事業のライフサイクルコストの算出結果

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	45年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)注1	5,892,184円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)注2	466,197円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,358,381円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,990,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.962%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,923,077円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②+③+④) \div ①)$	383,810円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	65年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,831,365円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	683,759円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	7,039,791円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	4,353,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	4,185,577円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,990,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.439%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	877,667円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	324,508円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	59,302円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	4,506,948円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

② 金谷住宅の長寿命化型改善事業のライフサイクルコストの算出結果

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	45 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)注1	6,492,467 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)注2	539,317 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,031,784 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,696,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.889 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,777,993 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	411,257 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	65 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,814,163 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	658,048 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	8,648,582 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	4,778,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	4,417,530 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,696,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.601 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	1,201,148 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	368,678 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	42,579 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,873,494 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

③ 水上住宅の長寿命化型改善事業のライフサイクルコストの算出結果

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)注1	4,036,953円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)注2	3,019,426円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,056,379円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,014,400円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.676%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,351,128円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	348,438円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	4,052,376円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	481,628円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	7,607,702円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	4,245,938円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	3,774,623円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,014,400円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.456%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	912,774円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	304,421円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	44,017円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,112,803円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

(2) 全面的改善事業の可能性の検討

① 全面的改善とは

全面的改善は、下表の基本的要件を全て含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うことを指す。個別改善に比べ住宅の快適性が高まるとともに、建替に比べ入居者の家賃負担が軽くなる可能性がある。一方、個別改善や建替に比べ費用対効果が劣る場合がある。

表：全面的改善の要件等

基本的要件	<p>公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善であること。</p> <p>原則として、建築後 30 年を経過した公営住宅であること。</p> <p>原則として、耐火構造又は準耐火構造(簡易耐火構造を含む)の公営住宅等であること。</p> <p>改善後の住宅について概ね 30 年以上引き続き管理するものであること。</p> <p>団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として 5 割以下であること。</p> <p>最適改善手法評価を行い、公的機関等により 全面的な改善が適切な改善手法であるとして判定されたものであること。(耐震性及びコンクリート品質の診断を含む)</p>
改善内容	<p>改善内容には、住戸改善(居住性向上、福祉対応)、共用部分改善(福祉対応、安全性確保、屋外・外構部分改善(福祉対応)の全てを含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること(ただし、耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要)</p> <p>空き住戸発生毎に改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型の選択が可能。</p>

表：全面的改善の改善内容(例)

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	・間取りの改修・設備改修(給湯方式の変更、流し台及び洗面化粧台の設置)	—	—
福祉対応型	・住戸内部のバリアフリー化(一定の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修等)等	・共用部分のバリアフリー化(廊下、階段の一定の高齢者対応)	・屋外、外構の一定のバリアフリー化(団地内通路の危険個所の改善等)安全性確保型
安全性確保型	—	・耐震改修 ・外壁の防災安全改修	—

② 全面的改善事業の可能性がある団地

公営住宅等ストック総合改善事業において、上記要件に該当する住宅は、水上住宅である。そこで、水上住宅を対象に全面的改善事業の可能性を検討する。

③ 全面的改善事業の可能性の検討

水上住宅では、長寿命化型、居住性向上型、安全性確保型の個別改善事業を予定している。一方、全面的改善事業では、これに加え福祉対応型の事業を含むことが要件となっている。水上住宅における全面的改善事業の実施の判断は、住戸、共用部、屋外において一層のバリアフリー環境を整えるか否かを判断するとともに、対費用効果も踏まえて総合的に検討する必要がある。