

喜多方市公営住宅等長寿命化計画（改定）（案）
喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画
（改定）（案）

令和8年●月
喜多方市

目 次

序章 両計画の背景・目的・計画期間.....	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画期間	1
4. 計画の対象	2
5. 計画の位置づけ	4

喜多方市公営住宅等長寿命化計画

第1章 現況把握.....	6
1. 人口・世帯の状況	6
2. 住宅の状況	11
3. 市営住宅等の状況	12
4. 市営住宅等に関する課題	42
第2章 長寿命化に関する基本方針.....	43
1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	43
2. 改善事業実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	43
第3章 事業手法の選定.....	44
1. 住宅別事業手法の選定方法	44
2. 事業手法の選定	47
第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針	63
1. 点検の実施方針	63
2. 計画修繕の実施方針	64
3. 改善事業の実施方針	69
4. 年次別改善事業計画	76
5. 建替事業・用途廃止・譲渡の実施方針.....	81
第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	82
1. 新規整備事業及び建替事業における LCC	82
2. 改善事業における LCC の縮減効果.....	82

喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画

第1章 本市の子育て世帯・民間賃貸住宅の状況	86
1. 子育て世帯の推移	86
2. 住宅の状況	87
3. 民営借家の状況	90
4. 子育て住宅の状況	93
5. 子育て世帯向け民間賃貸住宅の市場把握.....	94
第2章 子育て住宅の整備の必要性検証	95
1. 検証方法	95
2. 子育て住宅の入居基準に該当する世帯の算出.....	95
3. 子育て世帯に適した既存住宅数の算出.....	97
4. 検証結果	99
第3章 子育て世帯向け定住促進住宅整備の今後の方針	100
1. 現状・課題	100
2. 今後の方針	100

序章 両計画の背景・目的・計画期間

1. 計画策定の背景

国の住宅施策においては、近年の急速な少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を踏まえ、将来における豊かな住生活の実現を目的として、平成 18 年 6 月に住生活基本法が制定されました。

これにより、住宅セーフティネットの確保と健全な住宅市場の整備を図るとともに、国民の住生活の質の向上を重視する政策への転換が示され、住宅建設を重視した政策から、良質な住宅ストックを将来世代へ継承することを主眼とする政策へと移行が図られています。

本市においては、社会経済情勢の変化や人口構成の変化に伴う多様な市民ニーズに対応するため、令和 5 年 8 月に「喜多方市公共施設等総合管理計画」を改定し、これに基づく個別施設の管理計画の策定を進めています。

こうした状況の下、本市の公営住宅等においても建設から相当の年数が経過し、一部では耐用年限を超過するなど、ストック数の適正化や長寿命化を含めた計画的な修繕、事業費の平準化、ライフサイクルコスト※の縮減を図ることが重要な課題となっています。

また、国が定める「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下「計画策定指針」という。）が平成 28 年 8 月に改定されたことにより、公営住宅等の個別施設計画である長寿命化計画の策定にあたっては、将来の推計人口や一般世帯数等を踏まえた需要見通しに基づき、将来ストック量を推計したうえで計画することが求められています。

これまで本市では、令和 2 年 3 月に「喜多方市公営住宅等長寿命化計画」を改定し、対象となる公営住宅等の状況を整理するとともに、長寿命化に主眼を置いた計画的な維持管理を実施してきました。

また、安心して子どもを産み育てることができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを進め、市外への転出抑制や定住促進を図ることを目的として、「喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画」についても改定し、住宅に困窮する子育て世帯に対して、子育て世帯向け定住促進住宅（以下「子育て住宅」という。）を供給しています。

※ ライフサイクルコスト（Life Cycle Cost）：建物の建設から維持管理及び除却に至るまでに要する総費用。頭文字をとって「LCC」ともいう。

2. 計画の目的

本計画は、上記の背景を踏まえ、公営住宅等の将来的な需要見通しを勘案し、適正な管理運営のあり方及び良質なストックの活用と長寿命化に向けた効果的な取組を明確にすることを目的として、長寿命化計画の見直しを行うものです。

また、「喜多方市住生活基本計画」における住宅政策の基本的な方向性との整合を図るとともに、子育て住宅の需要や供給状況等を踏まえた整備方針を再検討するため、「喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画」の見直しを行うものです。

3. 計画期間

本計画は、令和 7（2025）年度を基準年次とし、令和 8（2026）年度から令和 17（2035）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や市の財政状況の変化等に応じて、概ね 5 年ごとに見直しを行うものとします。

4. 計画の対象

本計画の対象は、市が管理する市営住宅 111 棟 745 戸、特定公共賃貸住宅 1 棟 4 戸、改良住宅 2 棟 32 戸、子育て世帯向け定住促進住宅 2 棟 7 戸の計 18 団地、116 棟、788 戸とします。

(1)市営住宅

市営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者向けに市が昭和 31 年から平成 21 年にかけて建設した賃貸住宅で、111 棟 745 戸あります。

(2)特定公共賃貸住宅 [略称:特公賃住宅]

特公賃住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、市が中堅所得者向けに平成 11 年に建設した賃貸住宅で、松ヶ丘団地の公営住宅に併設して 1 棟 4 戸あります。

(3)改良住宅

改良住宅は、住宅地区改良事業（老朽住宅が密集し、国土交通大臣が改良地区として指定した地区において、老朽住宅を除却し、地区の整備改善を図る事業）の施行に伴い、住宅を失うこととなる従前居住者のために市が昭和 44 年に建設した代替住宅で、2 棟 32 戸あります。

(4)子育て世帯向け定住促進住宅 [略称:子育て住宅]

子育て住宅は、「地域優良賃貸住宅制度要綱」に基づき、市が子育て世帯向けに平成 30 年及び令和 5 年度に建設した賃貸住宅で、大荒井団地と橋本前田団地の公営住宅に併設して 2 棟 7 戸あります。

表 計画の対象

種別	団地名	所在地	建設年度	棟数	戸数
市営住宅	雲雀ヶ丘団地	岩月町喜多方字北沢ノ目 258 番地 1	S31	4	16
	常盤団地	松山町村松字馬道上 2951 番地 1	S32	1	6
	北原団地	松山町村松字北原 3609 番地 1	S36/S37	5	5
	大荒井団地	松山町大飯坂字下川端 2530 番地	S43~H14	12	98
	一ノ堰団地	豊川町一井字間々ノ上 580 番地 1	S45~S56	10	130
	下台団地	岩月町樫野字館野 2027 番地 1	S52~S54	6	96
	菅井団地	豊川町一井字下川原 2801 番地 1	S59~H3	5	80
	五目山団地	熱塩加納町加納字五目山甲 16 番地 2	H10	1	2
	館ノ内団地	塩川町窪字館ノ内 1372 番地	S40~S41	11	55
	家ノ下団地	塩川町窪字家ノ下 1609 番地	S48~S57	6	22
	藤ノ木団地	塩川町字藤ノ木 7 番地 1 他	S42~S58	3	16
	東鎧召団地	塩川町四奈川字東鎧召 3135 番地	S42	1	5
	橋本前田団地	塩川町新江木字橋本前田 37 番地	S52~S56	6	26
	恵比寿喜田団地	塩川町諏訪町二丁目 97 番地	S59~S60	2	24
	御殿場団地	塩川町御殿場五丁目 58 番地	H3~H8	17	118
	北松ノ前団地	山都町字北松ノ前 3144 番地 8	H4~H10	13	26
	松ヶ丘団地	山都町字中石打場 3291 番地 1	H12~H21	8	20
特公賃住宅	松ヶ丘(A棟)	山都町字中石打場 3291 番地 1	H11	1	4
改良住宅	改良住宅	押切東二丁目 89 番地 他	S43	2	32
子育て住宅	大荒井団地(A号棟)	松山町大飯坂字下川端 2530 番地	H30	1	5
	橋本前田団地(A号棟)	塩川町新江木字橋本前田 37 番地	R5	1	2
合計	市営住宅 合計			111	745
	特公賃住宅 合計			1	4
	改良住宅 合計			2	32
	子育て住宅 合計			2	7
	市営住宅等 合計	18 団地		116	788

〔出典：喜多方市（令和 7 年 9 月 1 日時点）〕

図 市営住宅等位置

新潟県：阿賀町



塩川地域市街地

喜多方地域市街地

5. 計画の位置づけ

本計画は、本市の市営住宅等の実情を踏まえ、市営住宅等に対する需要を把握した上で、「喜多方市総合計画」を上位計画とする、市営住宅等ストックの更新・改善に関する基本計画と位置づけられる計画です。

また、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金の対象となる計画です。

なお、本計画の策定に当たっては、令和5年8月に改定した「喜多方市公共施設等総合管理計画」との整合を図るものとします。

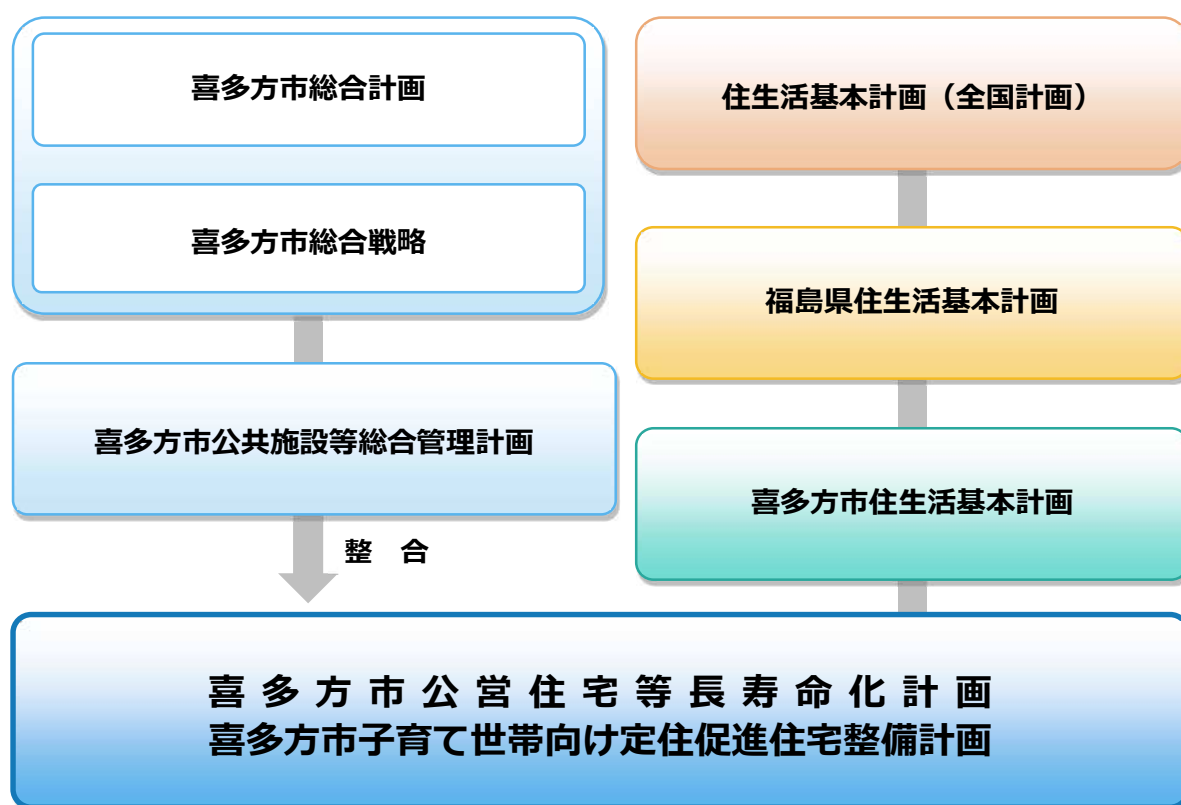


図 計画の位置づけ

喜多方市公営住宅等長寿命化計画

第1章 現況把握

1. 人口・世帯の状況

(1)人口

本市の人口は年々減少を続けており、令和2年の総人口は44,760人で、平成2年からの約30年間で15,057人減少しています。

また、本市の人口は昭和35年以降減少傾向にあり、福島県全体の動向よりも早い段階から減少が進んでいます。

近年の本市の人口増減率を見ると、平成27年から令和2年にかけて減少幅が最も大きくなっています。

表 人口・増減率の推移

単位：人

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
喜多方市	人口	59,817	59,554	58,571	56,396	52,356	49,377	44,760
	増減率		-0.4%	-1.7%	-3.7%	-7.2%	-5.7%	-9.4%
福島県	人口	2,104,058	2,133,592	2,126,935	2,091,319	2,029,064	1,914,039	1,833,152
	増減率		1.4%	-0.3%	-1.7%	-3.0%	-5.7%	-4.2%

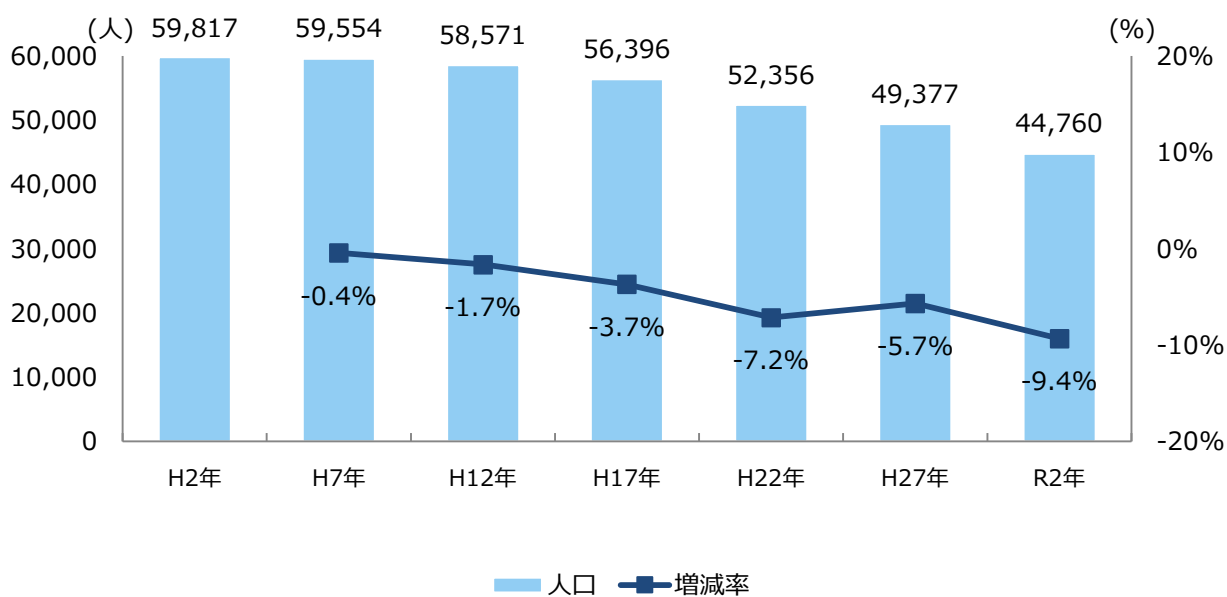


図 人口の推移

〔出典：国勢調査〕

(2)将来人口

令和5年の国立社会保障・人口問題研究所による人口推計によると、本市の人口は今後も減少が見込まれており、令和12年には40,000人を下回り、さらに令和27年には30,000人を下回り27,881人まで減少する見込みとなっています。

また、福島県全体も減少傾向にありますが、その減少率は本市の方が高くなっています。

表 将来人口・増減率の推移

単位：人

		実績値		推計値				
		平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
喜多方市	人口	49,377	44,760	41,008	37,507	34,141	30,981	27,881
	増減率		-9.4%	-8.4%	-8.5%	-9.0%	-9.3%	-10.0%
福島県	人口	1,914,039	1,833,152	1,731,549	1,640,431	1,546,328	1,449,067	1,348,734
	増減率		-4.2%	-5.5%	-5.3%	-5.7%	-6.3%	-6.9%

(出典：国勢調査(実績値)、国立社会保障・人口問題研究所(令和5年推計))

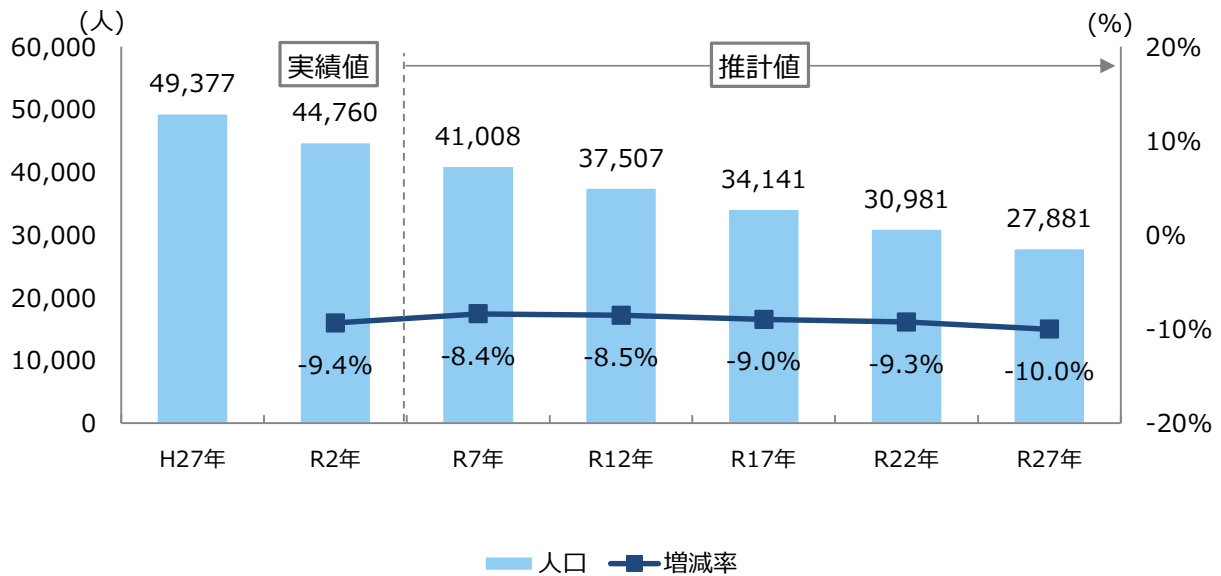


図 将来人口の予測

(出典：国勢調査(実績値)、国立社会保障・人口問題研究所(令和5年推計))

(3)年齢別人口構成

本市の年齢別（3区分）人口構成は、令和2年時点で0～14歳の年少人口が4,905人（11.0%）、15～64歳の生産年齢人口が23,376人（52.2%）、65歳以上の老年人口が16,479人（36.8%）となっています。

平成2年以降の年齢別割合の推移を見ると、年少人口及び生産年齢人口は減少傾向にある一方、老年人口は令和2年まで増加しており、少子高齢化が進行しています。

令和2年の年齢別人口構成比は、福島県と比較すると老年人口割合が高く、生産年齢人口割合が低くなっています。

表 年齢別（3区分）人口・割合の推移

単位：人

		総人口	年齢3区分(年齢不詳除く)			年齢別割合		
			年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上
喜多方市	平成2年	59,817	11,260	37,026	11,531	18.8%	61.9%	19.3%
	平成7年	59,554	10,387	35,288	13,879	17.4%	59.3%	23.3%
	平成12年	58,571	9,168	33,749	15,654	15.7%	57.6%	26.7%
	平成17年	56,396	8,000	31,752	16,600	14.2%	56.3%	29.5%
	平成22年	52,356	6,560	29,232	16,459	12.6%	55.9%	31.5%
	平成27年	49,377	5,619	25,951	16,674	11.6%	53.8%	34.6%
	令和2年	44,760	4,905	23,376	16,479	11.0%	52.2%	36.8%
福島県	令和2年	1,833,152	206,993	1,045,887	580,272	11.3%	57.1%	31.7%

※ 年齢別割合算出の分母には、年齢不詳を含まない。

※ %表示では小数点以下を四捨五入表記しているため、合計が100%とならない場合がある。(以下同様)

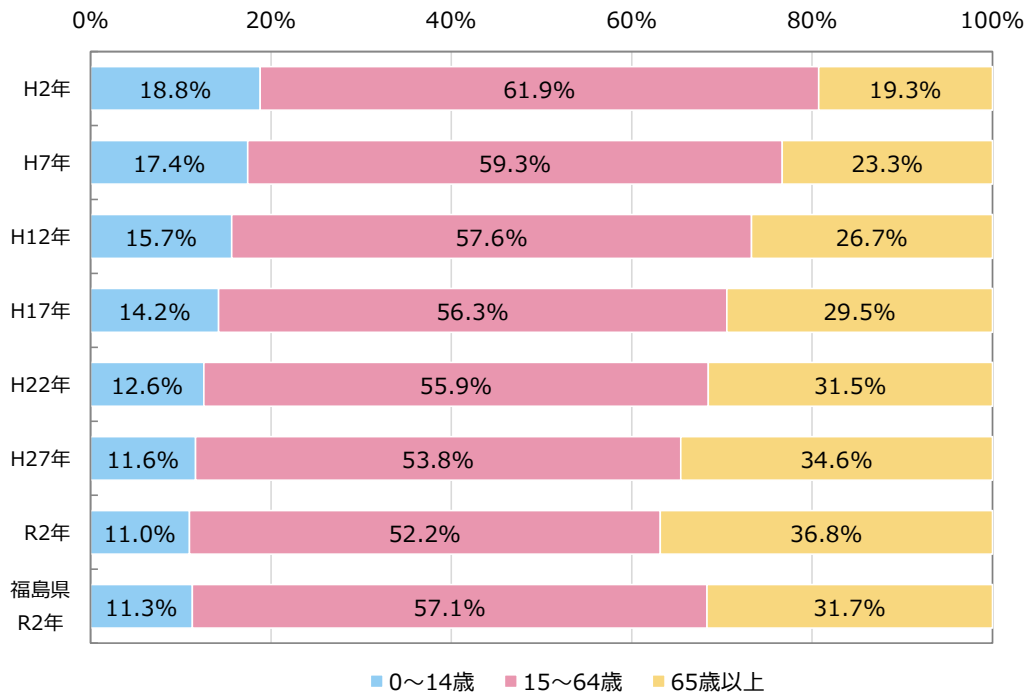


図 年齢別（3区分）人口割合の推移

〔出典：国勢調査〕

(4)世帯

本市の一般世帯数は、平成17年までは増加傾向にありましたが、以降は減少傾向に転じ、令和2年時点では16,016世帯で、ピーク時から1,285世帯減少しています。また、令和2年の1世帯あたり世帯人員は2.79人で、世帯人員の減少が続いており、核家族化が進行しています。

福島県と比較すると、本市の世帯人員は多い状況にありますが、その差はわずかです。

表 世帯数の推移

単位：世帯、人/世帯

		H2年	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年	R2年
喜多方市	一般世帯数	16,116	16,695	17,248	17,301	16,922	16,706	16,016
	1世帯あたり人員	3.71	3.57	3.40	3.26	3.09	2.96	2.79
福島県	一般世帯数	603,712	652,011	686,225	707,223	719,441	730,013	740,089
	1世帯あたり人員	3.49	3.27	3.10	2.96	2.82	2.62	2.48

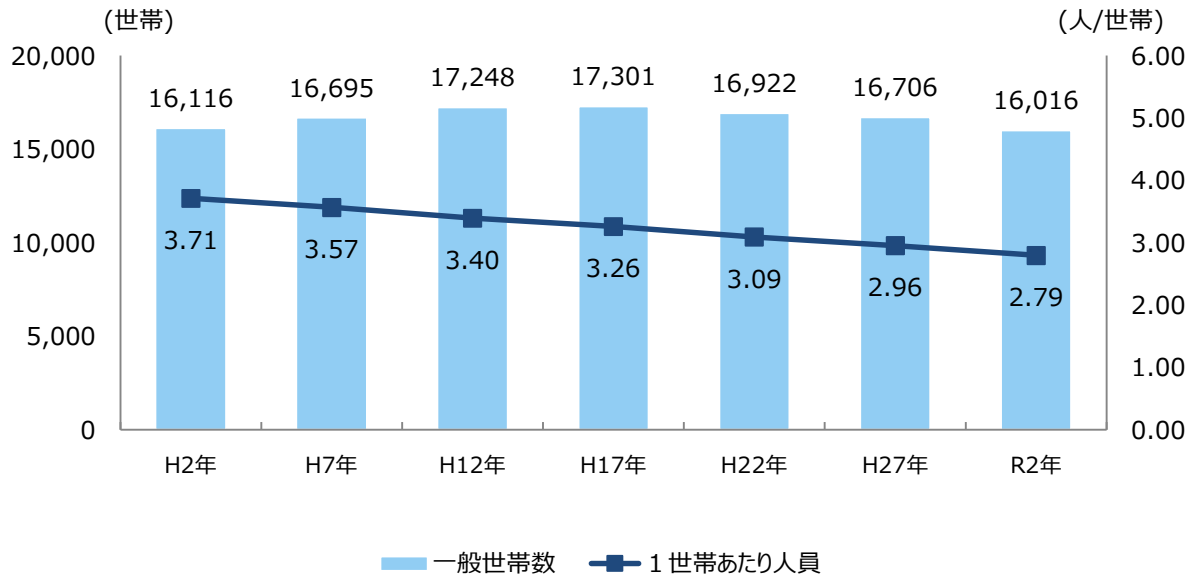


図 世帯数の推移

〔出典：国勢調査〕

表 国勢調査の調査区分（括弧内：令和2年本市数値）

単位：世帯

総世帯 (16,049)	一般世帯 (16,016)	住宅に住む 世帯 (15,935)	主世帯 (15,830)	持ち家(12,792)
				公営借家、都市再生機構・公社の借家(634)
				民営借家(2,150)
				給与住宅(254)
			間借り(105)	
				住宅以外に住む世帯※1 (81)
				施設等の世帯※2 (33)

※1 住宅以外に住む世帯…寄宿舍・寮など生計を共にしない単身者の集まりを居住させるための建物や、病院・学校・旅館・会社・工場・事務所などの居住用でない建物に居住する世帯。

※2 施設等の世帯…学校の寮・寄宿舍の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦 船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯。

(5)世帯人員構成

本市の令和2年時点の世帯構成割合は、単身世帯及び2人世帯の少人数世帯がいずれも25%以上を占めており、増加傾向にあります。一方、5人以上の多人数世帯は10%以下で、減少傾向にあります。

福島県と比較すると、本市は単身世帯の割合が県平均を下回っている一方、複数人世帯の割合は県平均を上回っています。

表 世帯人員構成の推移

単位：世帯、人/世帯

		総数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	1世帯あたり人員
喜多方市	平成2年	16,116	2,156	3,321	2,960	2,593	1,887	3,199	3.71
	平成7年	16,695	2,652	3,661	2,989	2,461	1,839	3,093	3.57
	平成12年	17,248	3,091	4,117	3,047	2,517	1,786	2,690	3.40
	平成17年	17,301	3,411	4,259	3,156	2,559	1,690	2,226	3.26
	平成22年	16,922	3,694	4,399	3,216	2,421	1,479	1,713	3.09
	平成27年	16,706	4,026	4,469	3,201	2,355	1,288	1,367	2.96
	令和2年	16,016	4,185	4,659	3,036	2,071	1,007	1,058	2.79
福島県	令和2年	740,089	245,335	208,014	130,605	89,697	38,015	28,423	2.48

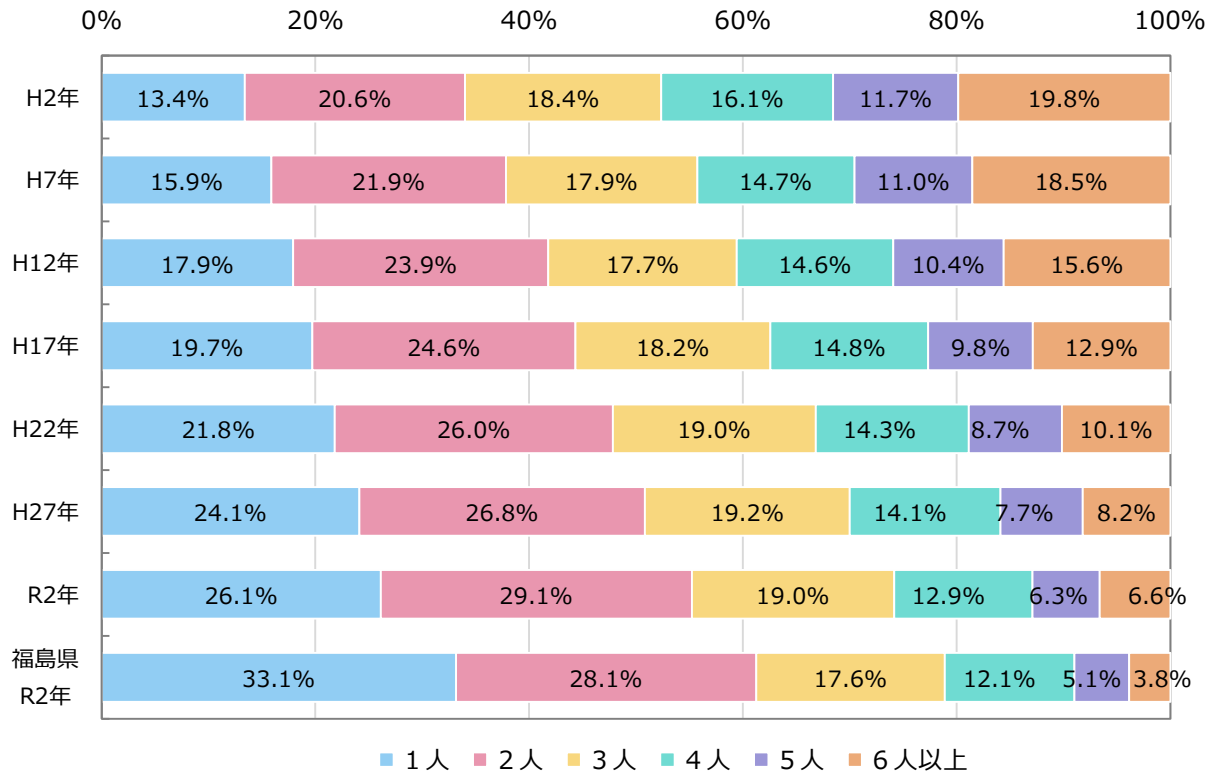


図 世帯人員構成の推移

〔出典：国勢調査〕

2. 住宅の状況

本市の所有関係別の一般世帯数は、令和2年時点で持ち家が12,792世帯(79.9%)、借家等総数が3,143世帯(19.6%)となっています。このうち民営借家に居住する世帯が2,150世帯(13.4%)と最も多くなっています。

平成2年以降の推移を見ると、借家等総数は平成12年まで増加していましたが、それ以降は減少に転じています。

表 所有関係別一般世帯数・割合の推移

単位：世帯

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯総数	16,116	16,695	17,248	17,301	16,922	16,706	16,016
持ち家	12,814	13,145	13,553	13,683	13,398	13,132	12,792
借家等総数	3,106	3,471	3,567	3,533	3,455	3,449	3,143
公営・都市再生機構・公社の借家 ※1	792	761	792	809	790	736	634
民営の借家	1,923	2,281	2,401	2,250	2,298	2,420	2,150
給与住宅 ※2	320	334	294	317	251	211	254
間借り ※3	71	95	80	157	116	82	105
その他 ※4	196	79	128	85	69	125	81

※1 総務省統計局の公表値であるため、実際の整備住戸数とは異なる。

※2 会社・官公庁などの所有する住宅に、職務の都合上または給与の一部として居住する世帯。

※3 他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいる世帯。

※4 住宅以外に住む一般世帯及び住宅の種類「不詳」。

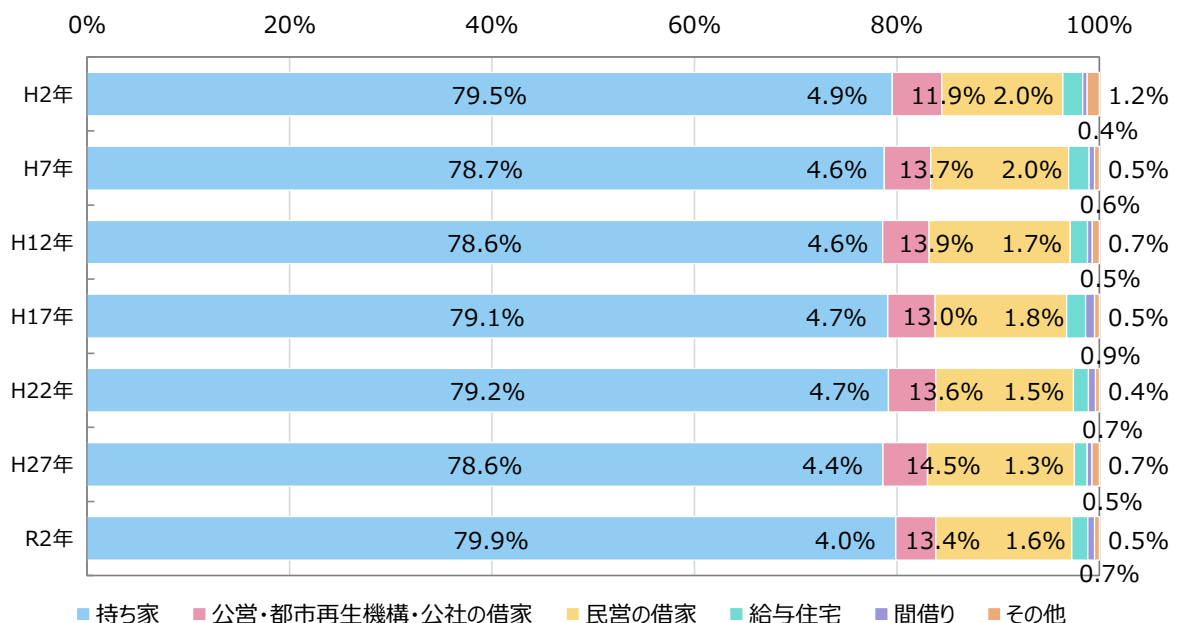


図 所有関係別一般世帯割合の推移

〔出典：国勢調査〕

3. 市営住宅等の状況

表 市営住宅等の基本情報 1/2

【赤字：耐用年限超え 青字：耐用年限半数超え】

種別	団地名	住棟	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	耐用年度	棟数	戸数	間取り
市営住宅	雲雀ヶ丘	1～16号室	S31	簡1	30	69	1986	4	16	3DK
	常盤	22～27号室	S32	簡1	30	68	1987	1	6	2K
	北原	2/11/14/18号室	S36	木1	30	64	1991	4	4	2K/3K
		30号室	S37	木1	30	63	1992	1	1	2K
	大荒井	政策空家	S43	簡1	30	57	1998	1	4	2K
		1/2号棟	H5	耐4	70	32	2063	2	40	2LDK/3LDK
		3号棟	H7	耐4	70	30	2065	1	16	2LDK/3LDK
		木造1/2/3号棟	H9	木1.2	30	28	2027	3	6	2DK/3DK
		木造4/6-7号棟	H10	木1.2	30	27	2028	2	6	2DK/3DK
		木造5/8-9号棟	H12	木1.2	30	25	2030	2	6	2DK/3DK
		5号棟	H14	耐5	70	23	2072	1	20	3LDK
		一ノ堰	1号棟	S45	耐4	70	55	2040	1	16
	2/3号棟		S45	簡2	45	55	2015	2	16	2DK
	6号棟		S46	耐4	70	54	2041	1	16	3K
	4号棟		S47	簡2	45	53	2017	1	6	2DK
	5号棟		S48	耐4	70	52	2043	1	16	3K
	7号棟		S49	耐4	70	51	2044	1	16	3K
	8号棟		S50	耐4	70	50	2045	1	16	3K
	9号棟		S51	耐4	70	49	2046	1	16	3DK
	10号棟		S56	耐3	70	44	2051	1	12	3DK
	下台	1/2号棟	S52	耐4	70	48	2047	2	32	3DK
		3/4号棟	S53	耐4	70	47	2048	2	32	3DK
		5/6号棟	S54	耐4	70	46	2049	2	32	3DK
	菅井	1号棟	S59	耐4	70	41	2054	1	16	3DK
		2号棟	S60	耐4	70	40	2055	1	16	3DK
		3号棟	S62	耐4	70	38	2057	1	16	3DK
		4号棟	H1	耐4	70	36	2059	1	16	3DK
		5号棟	H3	耐4	70	34	2061	1	16	3DK
	五目山	さゆり棟	H10	木2	30	27	2028	1	2	3LDK
	館ノ内	40-1/40-2/40-3/40-4	S40	簡1	30	60	1995	4	20	2K
		41-5/41-6/41-7/41-8/ 41-9/41-10/41-11	S41	簡1	30	59	1996	7	35	2K/3K
	家ノ下	48-1/48-2	S48	簡2	45	52	2018	2	8	3K
		49-3/49-4	S49	簡2	45	51	2019	2	8	3K
57-5/57-6		S57	簡2	45	43	2027	2	6	3DK	
藤ノ木	42-1/42-2	S42	簡1	30	58	1997	2	10	2K	
	58-3	S58	簡2	45	42	2028	1	6	3DK	
東鑑召	42	S42	簡1	30	58	1997	1	5	2K	

※ 経過年数は令和7年度末時点での年数を示す。

〔出典：喜多方市（令和7年9月1日時点）〕

表 市営住宅等の基本情報 2/2

【赤字：耐用年限超え 青字：耐用年限半数超え】

種別	団地名	住棟	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	耐用年度	棟数	戸数	間取り
市営住宅	橋本前田	52-1	S52	簡2	45	48	2022	1	4	3DK
		53-3/53-4	S53	簡2	45	47	2023	2	8	3DK
		54-5	S54	簡2	45	46	2024	1	6	3DK
		55-6	S55	簡2	45	45	2025	1	6	3DK
		56-7	S56	簡2	45	44	2026	1	2	3DK
	恵比寿喜田	59-1	S59	耐3	70	41	2054	1	12	3DK
		60-2	S60	耐3	70	40	2055	1	12	3DK
	御殿場	1/2/3号棟	H3	耐3	70	34	2061	3	18	2LDK/3LDK
		4/5/6号棟	H4	耐3	70	33	2062	3	18	2LDK/3LDK
		7/9/12/13号棟	H5	耐3	70	32	2063	4	24	2LDK/3LDK
		8号棟	H5	耐4	70	32	2063	1	14	2LDK/3LDK
		14号棟	H6	耐4	70	31	2064	1	14	2LDK/3LDK
		15号棟	H6	耐3	70	31	2064	1	6	2LDK/3LDK
		10/11号棟	H7	耐3	70	30	2065	2	12	2LDK/3LDK
		16/17号棟	H8	耐3	70	29	2066	2	12	2LDK/3LDK
	北松ノ前	1-1/2-1	H4	木1	30	33	2022	2	4	3DK/3LDK
		1-2/2-2/2-3/2-4	H5	木1	30	32	2023	4	8	3DK/3LDK
		1-3/2-5	H6	木1	30	31	2024	2	4	3DK/3LDK
		1-5/2-6	H7	木1	30	30	2025	2	4	3DK/3LDK
		1-4	H8	木1	30	29	2026	1	2	3LDK
		1-7	H9	木1	30	28	2027	1	2	3LDK
		1-6	H10	木1	30	27	2028	1	2	3LDK
	松ヶ丘	C-1棟	H12	木2	30	25	2030	1	2	2LDK
		C-2棟	H14	木2	30	23	2032	1	2	2LDK
		C-3棟	H16	木2	30	21	2034	1	2	2LDK
		C-4棟	H17	木2	30	20	2035	1	2	2LDK
		B-1棟	H18	木2	30	19	2036	1	4	3LDK
		B-2棟	H19	木2	30	18	2037	1	4	3LDK
B-3棟		H20	木2	30	17	2038	1	2	3LDK	
B-4棟		H21	木2	30	16	2039	1	2	3LDK	
特公賃住宅	松ヶ丘	A棟	H11	木2	30	26	2029	1	4	3LDK
改良住宅	改良住宅	1/2号棟	S43	耐4	70	57	2038	2	32	2K
子育て住宅	大荒井	A号棟	H30	準耐1.2	45	7	2063	1	5	3LDK
	橋本前田	A号棟	R5	準耐1.2	45	2	2068	1	2	3LDK
市営住宅 合計								111	745	
特公賃住宅 合計								1	4	
改良住宅 合計								2	32	
子育て住宅 合計								2	7	
市営住宅等 合計								116	788	
耐用年限超え								44	173	
耐用年限半数超え								48	398	

※ 経過年数は令和7年度末時点での年数を示す。

〔出典：喜多方市（令和7年9月1日時点）〕

表 市営住宅等の設備等状況 1/2

単位：戸

種別	団地名	建設年度	棟数	戸数	浴室		3点給湯		トイレ水洗化	
					浴槽付	浴室のみ	有	無	整備	未整備
市営住宅	雲雀ヶ丘	S31	4	16		16		16		16
	常盤	S32	1	6		6		6		6
	北原	S36	4	4		4		4		4
		S37	1	1		1		1		1
	大荒井	S43	1	4		4		4	1	3
		H5	2	40	40		40		40	
		H7	1	16	16		16		16	
		H9	3	6	6		6		6	
		H10	2	6	6		6		6	
		H12	2	6	6		6		6	
		H14	1	20	20		20		20	
	一ノ堰	S45	1	16		16		16	16	
		S45	2	16		16		16		16
		S46	1	16		16		16	16	
		S47	1	6		6		6		6
		S48	1	16		16		16	16	
		S49	1	16		16		16	16	
		S50	1	16		16		16	16	
		S51	1	16		16		16	16	
		S56	1	12		12		12	12	
	下台	S52	2	32		32		32	32	
		S53	2	32		32		32	32	
		S54	2	32		32		32	32	
	菅井	S59	1	16		16		16	16	
		S60	1	16		16		16	16	
		S62	1	16		16		16	16	
		H1	1	16		16		16	16	
		H3	1	16		16		16	16	
	五目山	H10	1	2	2		2		2	
	館ノ内	S40	4	20		20		20		20
		S41	7	35		35		35		35
	家ノ下	S48	2	8		8		8		8
		S49	2	8		8		8		8
		S57	2	6		6		6		6
	藤ノ木	S42	2	10		10		10	10	
		S58	1	6		6		6	6	
	東鑑召	S42	1	5		5		5		5

※ 3点給湯：台所、浴室、洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器でまかなうシステム。

〔出典：喜多方市（令和7年9月1日時点）〕

表 市営住宅等の設備等状況 2/2

単位：戸

種別	団地名	建設年度	棟数	戸数	浴室		3点給湯		トイレ水洗化	
					浴槽付	浴室のみ	有	無	整備	未整備
市営住宅	橋本前田	S52	1	4		4		4		4
		S53	2	8		8		8		8
		S54	1	6		6		6		6
		S55	1	6		6		6		6
		S56	1	2		2		2		2
	恵比寿喜田	S59	1	12		12		12	12	
		S60	1	12		12		12	12	
	御殿場	H3	3	18		18	18		18	
		H4	3	18		18	18		18	
		H5	4	24		24	24		24	
		H5	1	14		14	14		14	
		H6	1	14		14	14		14	
		H6	1	6		6	6		6	
		H7	2	12		12	12		12	
		H8	2	12		12	12		12	
	北松ノ前	H4	2	4		4		4	4	
		H5	4	8		8		8	8	
		H6	2	4		4		4	4	
		H7	2	4		4		4	4	
		H8	1	2		2		2	2	
		H9	1	2		2		2	2	
		H10	1	2		2		2	2	
	松ヶ丘	H12	1	2	2		2		2	
		H14	1	2	2		2		2	
		H16	1	2	2		2		2	
		H17	1	2	2		2		2	
		H18	1	4	4		4		4	
H19		1	4	4		4		4		
H20		1	2	2		2		2		
H21		1	2	2		2		2		
特公賃住宅	松ヶ丘	H11	1	4	4		4		4	
改良住宅	改良住宅	S43	2	32		32		32	32	
子育て住宅	大荒井	H30	1	5	5		5		5	
	橋本前田	R5	1	2	2		2		2	
市営住宅 合計			111	745	116	629	234	511	585	160
特公賃住宅 合計			1	4	4	0	4	0	4	0
改良住宅 合計			2	32	0	32	0	32	32	0
子育て住宅 合計			2	7	7	0	7	0	7	0
市営住宅等 合計			116	788	127	661	245	543	628	160

〔出典：喜多方市（令和7年9月1日時点）〕

(1)構造・建設年度別の戸数・割合

市営住宅等の構造別戸数を見ると、耐火構造が534戸（67.8%）と最も多く、次いで簡易耐火構造が172戸（21.8%）、木造が82戸（10.4%）となっています。

建築年度別戸数を見ると、昭和55年度以前が387戸（49.1%）と最も多く、次いで平成3年度から平成12年度が242戸（30.7%）となっています。

また、旧耐震基準により建築された昭和55年以前の住宅が全体の約5割を占めています。なお、旧耐震基準の耐火構造の住宅については耐震診断を実施しており、いずれも耐震性が確保されていることを確認しています。

表 構造・建設年度別の戸数・割合

	木造		簡易耐火		耐火		合計	
	(戸)	割合	(戸)	割合	(戸)	割合	(戸)	割合
～ S55年度	5	6.1%	158	91.9%	224	41.9%	387	49.1%
S56年度～ H2年度	0	0.0%	14	8.1%	100	18.7%	114	14.5%
H3年度～ H12年度	52	63.4%	0	0.0%	190	35.6%	242	30.7%
H13年度～ H22年度	18	22.0%	0	0.0%	20	3.7%	38	4.8%
H23年度～	7	8.5%	0	0.0%	0	0.0%	7	0.9%
合計	82	100.0%	172	100.0%	534	100.0%	788	100.0%

〔出典：喜多方市（令和7年9月1日時点）〕

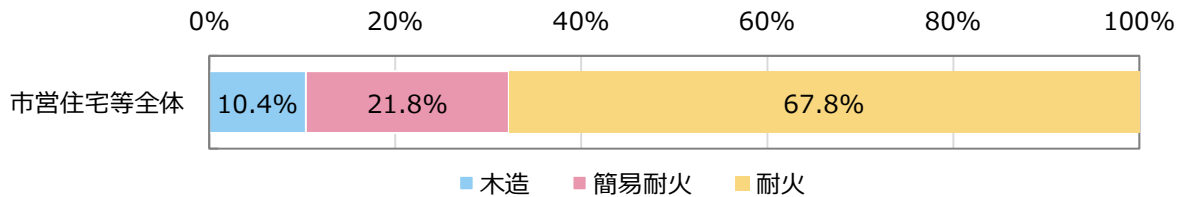


図 構造別の戸数・割合

〔出典：喜多方市（令和7年9月1日時点）〕

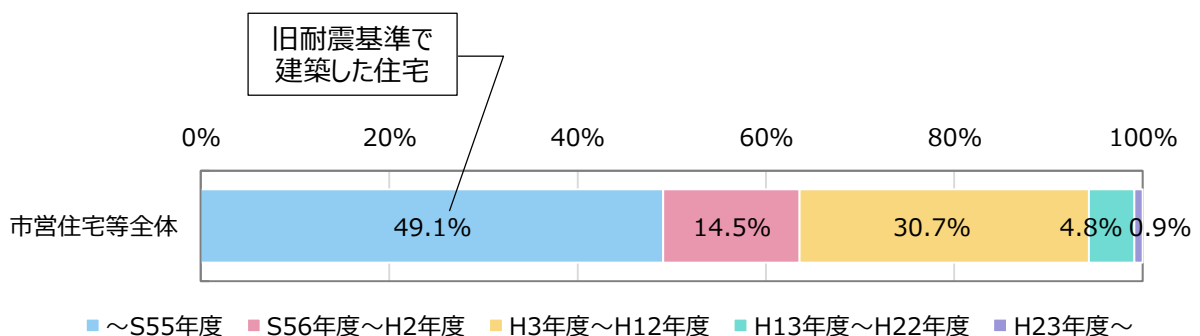


図 建設年度別の戸数・割合

〔出典：喜多方市（令和7年9月1日時点）〕

(2)耐用年限の経過状況

市営住宅等の耐用年限の経過状況を見ると、耐用年限の1/2未満が217戸(27.5%)、耐用年限1/2以上耐用年限以下が398戸(50.5%)、耐用年限超過が173戸(22.0%)となっています。

耐用年限以下の住宅については、定期的な点検や長寿命化を視野に入れた計画的な修繕・改善により、効率的かつ効果的なストックマネジメントを行う必要があります。

また、耐用年限超過となっている住宅については、劣化が進行していることから、今後の市営住宅等の需要を適切に把握しながら、更新等の手法を検討する必要があります。

表 耐用年限の経過状況別における戸数・割合

	木造		簡易耐火：1F		簡易：2F/準耐火		耐火		合計	
	(戸)	割合	(戸)	割合	(戸)	割合	(戸)	割合	(戸)	割合
耐用年限の1/2未満	0	0.0%	0	0.0%	7	8.4%	210	39.3%	217	27.5%
耐用年限1/2以上耐用年限以下	54	72.0%	0	0.0%	20	24.1%	324	60.7%	398	50.5%
耐用年限超過	21	28.0%	96	100.0%	56	67.5%	0	0.0%	173	22.0%
合計	75	100.0%	96	100.0%	83	100.0%	534	100.0%	788	100.0%

※ 耐用年限：木造・簡易耐火1F…30年、簡易耐火2F・準耐火…45年、耐火…70年。

〔出典：喜多方市（令和7年9月1日時点）〕

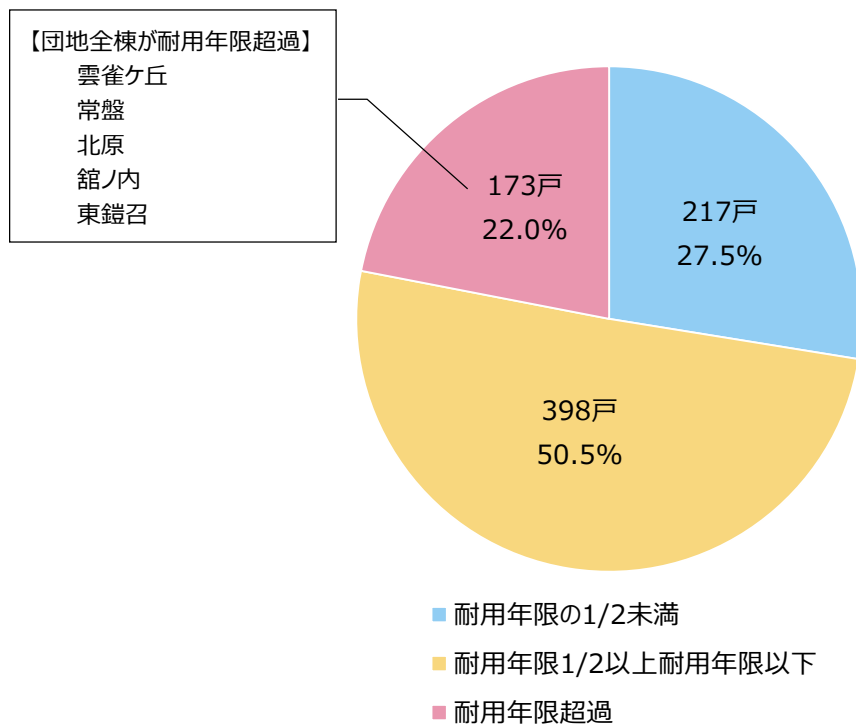


図 耐用年限の経過状況別における戸数・割合

〔出典：喜多方市（令和7年9月1日時点）〕

(3)設備の状況

種別ごとの設備の状況は以下のとおりとなっています。

浴槽付き浴室の割合は16.1%となっており、3点給湯の割合は31.1%となっています。

また、トイレの水洗化率は79.7%となっており、約2割の住戸で水洗化が未整備となっています。

表 住宅の状況

種別	浴室		3箇所給湯		トイレ水洗化	
	浴槽付	浴室のみ	有	無	整備	未整備
市営住宅	116	629	234	511	585	160
	15.6%	84.4%	31.4%	68.6%	78.5%	21.5%
特公賃	4	0	4	0	4	0
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
改良	0	32	0	32	32	0
	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%
子育て住宅	7	0	7	0	7	0
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
市営住宅等全体	127	661	245	543	628	160
	16.1%	83.9%	31.1%	68.9%	79.7%	20.3%

〔出典：喜多方市（令和7年9月1日時点）〕

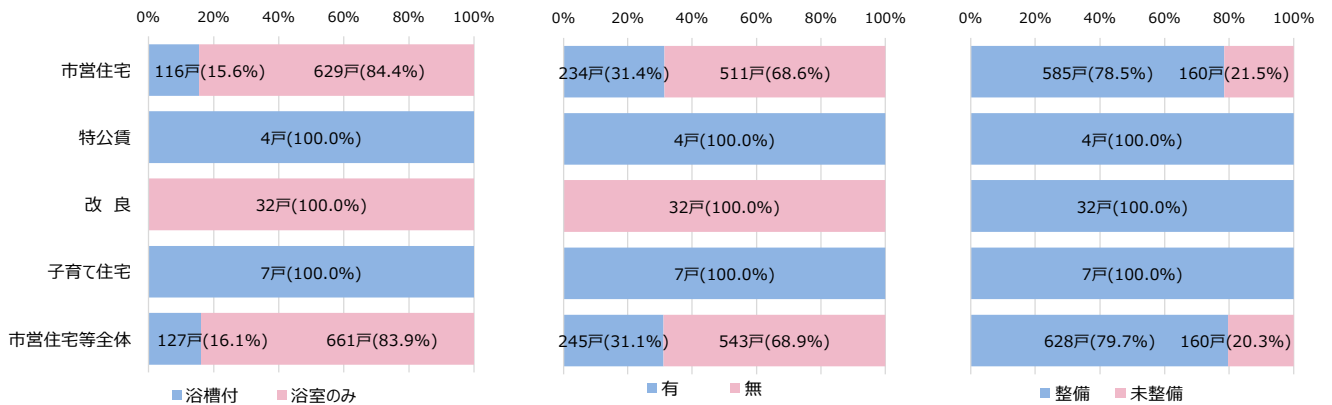


図 設備の状況

〔出典：喜多方市（令和7年9月1日時点）〕

(4)入居状況

市営住宅等の入居状況は、令和7年9月1日時点で、788戸のうち581戸に入居しており、入居率は73.7%となっています。

空き家は207戸であり、このうち雲雀ヶ丘団地などの老朽化に伴い新規募集を行わない入居不可空き家（政策空き家）が64戸、入居可能空き家が143戸となっています。なお、入居不可空き家を除いた入居率は80.2%となっています。

表 入居・空き家戸数、入居率

種別	団地名	戸数 (戸)	入居状況				入居率	政策空き家 を除いた 入居率
			入居	空き家	入居可能 空き家	入居不可 空き家		
市営住宅	雲雀ヶ丘	16	13	3	0	3	81.3%	100.0%
	常盤	6	4	2	0	2	66.7%	100.0%
	北原	5	3	2	0	2	60.0%	100.0%
	大荒井	98	85	13	9	4	86.7%	90.4%
	一ノ堰	130	85	45	31	14	65.4%	73.3%
	下台	96	84	12	12	0	87.5%	87.5%
	菅井	80	44	36	36	0	55.0%	55.0%
	五目山	2	2	0	0	0	100.0%	100.0%
	舘ノ内	55	31	24	0	24	56.4%	100.0%
	家ノ下	22	8	14	0	14	36.4%	100.0%
	藤ノ木	16	11	5	5	0	68.8%	68.8%
	東鎧召	5	4	1	0	1	80.0%	100.0%
	橋本前田	26	10	16	16	0	38.5%	38.5%
	恵比寿喜田	24	22	2	2	0	91.7%	91.7%
	御殿場	118	99	19	19	0	83.9%	83.9%
北松ノ前	26	21	5	5	0	80.8%	80.8%	
松ヶ丘	20	19	1	1	0	95.0%	95.0%	
特公賃	松ヶ丘A	4	4	0	0	0	100.0%	100.0%
改良	改良	32	25	7	7	0	78.1%	78.1%
子育て住宅	大荒井A	5	5	0	0	0	100.0%	100.0%
	橋本前田A	2	2	0	0	0	100.0%	100.0%
合計		788	581	207	143	64	73.7%	80.2%

※ 入居可能空き家には、修繕前空き家を含む。

〔出典：喜多方市（令和7年9月1日時点）〕

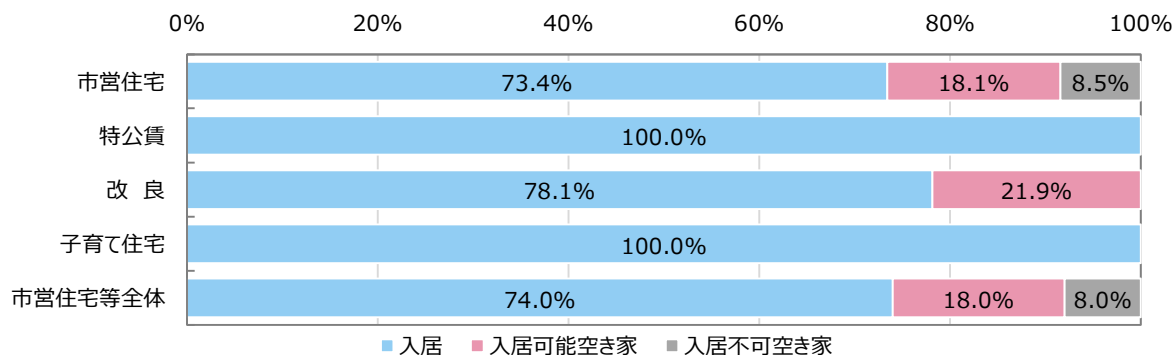


図 住宅別入居・空き家率

〔出典：喜多方市（令和7年9月1日時点）〕

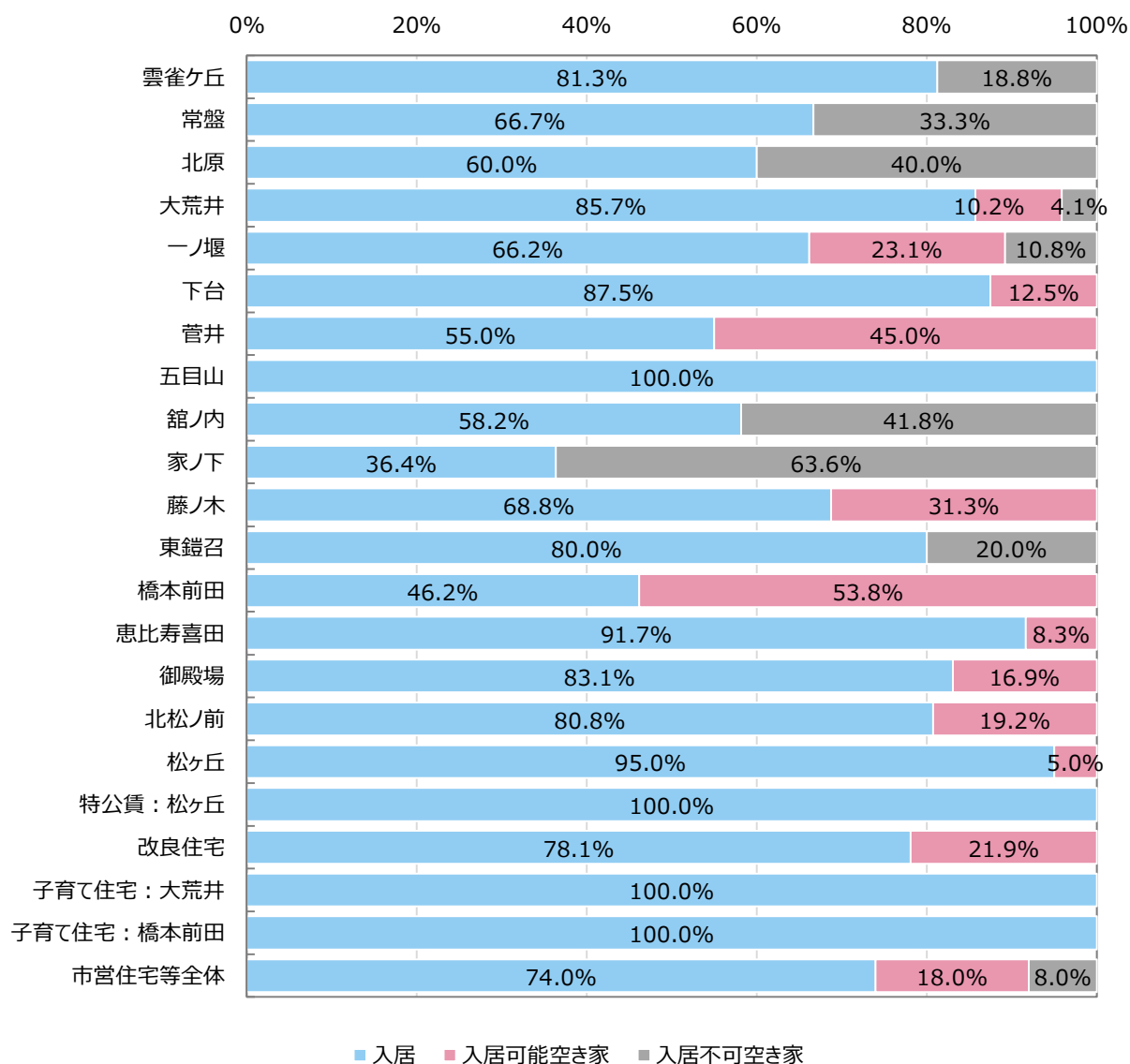


図 棟別入居・空き家率

〔出典：喜多方市（令和7年9月1日時点）〕

世帯構成では、12歳未満の子がいる子育て世帯は、78戸で全入居戸数の13.4%となっています。また、65歳以上の者が一人以上いる高齢者世帯は、337戸で全入居戸数の58.0%となっています。

表 入居世帯構成

単位：世帯

種別	入居世帯数	子育て世帯		高齢者世帯				
		世帯数	入居割合	単身	2人	3人以上	世帯数計	入居割合
市営	545	71	13.0%	191	108	19	318	58.3%
特公賃	4	1	25.0%	0	1	0	1	25.0%
改良	25	0	0.0%	16	2	0	18	72.0%
子育て	7	6	85.7%	0	0	0	0	0.0%
合計	581	78	13.4%	207	111	19	337	58.0%

※ 子育て世帯：12歳未満の子がいる世帯

※ 高齢者世帯：65歳以上の者が1人以上いる世帯

(5)団地別既存ストックの状況

本市が管理する市営住宅等の状況について、団地別・種別ごとに整理したものを以下に示します。

① 雲雀ヶ丘団地:岩月町喜多方字北沢ノ目 258 番地1

建物			
建設年度	S31	種別	市営住宅
棟数	4	戸数	16
構造階数	簡1	構造形式	CB造
経過年数	69	耐用年数	30
敷地面積 (㎡)	7,173.90	用途地域	第一種住居地域
前長寿命化計画	用途廃止		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 2.2km、最寄りのバス停 0.2km		
教育環境	第一こども園 0.8km、第一小 0.6km、第二中 1.0km、第三中 1.0km		
福祉環境・他	東町のびやか保育園 0.9km		
医療環境	入澤病院 1.0km		
商業施設	COOPBESTA ひがし 0.8km		



【周辺状況等】

- ・戸建住戸が多い住宅地のはずれに位置している
- ・小中学校も徒歩圏内
- ・バス通りが近い
- ・各施設が概ね 1km 圏内に立地している
- ・住宅の西側は土手になっている
- ・災害等の区域:浸水想定区域(0.5~3.0m)

【劣化状況等】

- ・基礎のひび割れ
- ・外壁の剥離

【入居状況】

- ・子育て世帯(12歳未満の子どもがいる世帯)の入居割合は 0.0%となっている
- ・高齢者世帯(65歳以上の者が1人以上いる世帯)の入居割合は 84.6%となっている

② 常盤団地:松山町村松字馬道上 2951 番地1

建物			
建設年度	S32	種別	市営住宅
棟数	1	戸数	6
構造階数	簡 1	構造形式	CB 造
経過年数	68	耐用年数	30
敷地面積(m ²)	585.11	用途地域	都計区域内無指定
前長寿命化計画	用途廃止		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 3.2km、最寄りのバス停 0.9km		
教育環境	第一こども園 2.5km、松山小 0.4km、第二中 0.7km		
福祉環境・他	さくらっこ保育園 0.3km		
医療環境	有隣病院 1.3km		
商業施設	ブイチェーン喜多方店 1.0km		



【周辺状況等】

- ・周辺は住宅地となっている
- ・大通りに面しておらず、住宅までの道が狭い
- ・小中学校も徒歩圏内
- ・各施設が概ね1km 圏内に立地している
- ・災害等の区域:浸水想定区域(~0.5m)

【劣化状況等】

- ・基礎の破損
- ・外壁の剥離と亀裂
- ・窓の破損、腐食
- ・屋根庇のひび割れ、剥離

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 0.0%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 75.0%となっている

③ 北原団地:松山町村松字北原 3609 番地1

建物			
建設年度	S36 / S37	種別	市営住宅
棟数	5	戸数	5
構造階数	木 1	構造形式	木造
経過年数	63 / 64	耐用年数	30
敷地面積(㎡)	8,120.96	用途地域	都計区域内無指定
前長寿命化計画	用途廃止		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 4.2km、最寄りのバス停 1.7km		
教育環境	第一こども園 2.9km、松山小 1.0km、第二中 1.6km		
福祉環境・他	たんぼぼ保育園 0.2km		
医療環境	有隣病院 0.2km		
商業施設	ブイチェーン喜多方店 2.2km		



全景



全景



全景

【周辺状況等】

- ・県道に面しており、総合病院に近接している
- ・徐々に用途廃止を行い除却してきた団地のため、住宅の戸数が減り、未利用地の中に住宅が点在している
- ・災害等の区域:浸水想定区域(0.5~3.0m)

【劣化状況等】

- ・基礎のひび割れ
- ・窓のサッシ部分にひび割れ
- ・屋根の歪み

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 0.0%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 33.3%となっている

④ 大荒井団地:松山町大飯坂字下川端 2530 番地

建物			
建設年度	S43 / H5~H14	種別	市営住宅
棟数	12	戸数	98
構造階数	簡 1 / 木 1.2 / 耐 4.5	構造形式	CB 造 / 木造 / RC 造
経過年数	57 / 23~32	耐用年数	30 / 70
敷地面積(m ²)	16,664.64	用途地域	第一種中高層住居専用地域
前長寿命化計画	簡 1:政策空家 / 耐火:個別改善 / 木:個別改善・維持管理(計画修繕)		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 3.1km、最寄りのバス停 0.6km		
教育環境	第一こども園 2.3km、松山小 1.1km、第二中 1.0km		
福祉環境・他	さくらっこ保育所 0.5km		
医療環境	有隣病院 2.0km		
商業施設	ブイチェーン喜多方店 0.6km		



【周辺状況等】

- ・敷地が広く区画全域が同住宅のものとなっている
- ・周辺は住宅地と田畑となっている
- ・各施設が概ね 1km 圏内に立地している
- ・立地適正化計画: 居住誘導区域
- ・災害等の区域: 浸水想定区域(0.5~3.0m)

【劣化状況等】

- ・簡易耐火: 基礎の割れ、外壁の剥離とボルトの露出、窓枠の腐食と窓の破損、ドアの割れと剥離
- ・木造: ガス管に錆
- ・耐火構造: 外壁塗装の剥離

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 20.0%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 52.9%となっている

⑤ 一ノ堰団地:豊川町一井字間々ノ上 580 番地1

建物			
建設年度	S45～S56	種別	市営住宅
棟数	10	戸数	130
構造階数	耐 3.4 / 簡 2	構造形式	RC 造 / PC 造
経過年数	44～55	耐用年数	70 / 45
敷地面積(m ²)	14,373.23	用途地域	都計区域内無指定
前長寿命化計画	簡 2:用途廃止 / 耐火:個別改善		
生活環境			
交通環境	会津豊川駅から 0.3km、最寄りのバス停 0.1km		
教育環境	千草幼稚園 1.7km、豊川小 0.1km、第一中 1.7km		
福祉環境・他	ケアテルデイサービス・ミニテル保育園 0.1km		
医療環境	佐原病院 1.6km		
商業施設	リオン・ドール喜多方仲町店 2.8km		



【周辺状況等】

- ・住宅棟数が多い
- ・小学校に近接しており、バス通りが近い
- ・JR 会津豊川駅に近い
- ・災害等の区域:浸水想定区域(～0.5m)

【劣化状況等】

- ・簡易耐火:外壁塗装の剥離
- ・耐火:外壁のひび割れ、外壁塗装の剥離、雨水管の腐食、手すりの錆

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 5.9%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 74.1%となっている

⑥ 下台団地:岩月町檀野字館野 2027 番地1

建物			
建設年度	S52～S54	種別	市営住宅
棟数	6	戸数	96
構造階数	耐 4	構造形式	RC 造
経過年数	46～48	耐用年数	70
敷地面積(㎡)	12,826.27	用途地域	都計区域内無指定
前長寿命化計画	個別改善		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 2.5km、最寄りのバス停 0.1km		
教育環境	第四こども園 1.1km、関柴小 1.1km、第三中 0.8km		
福祉環境・他	東町のびやか保育園 1.5km		
医療環境	鳴瀬病院 1.4km		
商業施設	ヨークベニマル喜多方店 1.0km		



全景



非常梯子



北側

【周辺状況等】

- ・市街地の東に位置している
- ・バス通りが近い
- ・各施設が概ね 1km 圏内に立地している

【劣化状況等】

- ・階段室内壁の塗装剥がれとひび割れ
- ・給水タンクに錆

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 1.2%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 66.7%となっている

⑦ 菅井団地:豊川町一井字下川原 2801 番地1

建物			
建設年度	S59~H3	種別	市営住宅
棟数	5	戸数	80
構造階数	耐 4	構造形式	RC 造
経過年数	34~41	耐用年数	70
敷地面積(㎡)	9,151.08	用途地域	都計区域内無指定
前長寿命化計画	個別改善		
生活環境			
交通環境	会津豊川駅から 1.0km、最寄りのバス停 0.1km		
教育環境	千草幼稚園 2.2km、豊川小 0.9km、第一中 2.3km		
福祉環境・他	ケアテルデイサービス・ミニテル保育園 0.7km		
医療環境	佐原病院 2.2km		
商業施設	リオン・ドール喜多方仲町店 3.0km		



【周辺状況等】

- ・周辺は住宅地と田畑になっている
- ・バス通りが近い
- ・災害等の区域:浸水想定区域(~0.5m)

【劣化状況等】

- ・基礎の亀裂
- ・外壁の亀裂と塗装の剥離

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 4.5%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 40.9%となっている

⑧ 五目山団地:熱塩加納町加納字五目山甲 16 番地2

建物			
建設年度	H10	種別	市営住宅
棟数	1	戸数	2
構造階数	木 2	構造形式	木造
経過年数	27	耐用年数	30
敷地面積(㎡)	2,014.52	用途地域	都計区域内無指定
前長寿命化計画	維持管理(計画修繕)		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 8.7km、最寄りのバス停 0.7km		
教育環境	熱塩加納小 1.6km、第二中 6.3km		
福祉環境・他	すぎっここども園 1.7km		
医療環境	有隣病院 4.2km		
商業施設	ブイチェーン喜多方店 5.0km		



【周辺状況等】

- ・周辺は住宅地と田畑となっている
- ・公共交通、商業施設が近隣にない

【劣化状況等】

- ・縁側の木製ベンチの劣化
- ・基礎のヒビ割れ
- ・外装仕上げの剥離

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 50.0%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 0.0%となっている

⑨ 館ノ内団地:塩川町窪字館ノ内 1372 番

建物			
建設年度	S40 / S41	種別	市営住宅
棟数	11	戸数	55
構造階数	簡 1	構造形式	CB 造
経過年数	59 / 60	耐用年数	30
敷地面積(㎡)	6,721.95	用途地域	都計区域内無指定
前長寿命化計画	用途廃止		
生活環境			
交通環境	塩川駅から 1.4km、最寄りのバス停 1.0km		
教育環境	しおかわ幼稚園 1.0km、塩川小 1.0km、塩川中 1.2km		
福祉環境・他	塩川のびやか保育園 0.8km		
医療環境	くまたクリニック 0.6km		
商業施設	COOP バリュースしおかわ 0.9km		



【周辺状況等】

- ・周辺は住宅地となっている
- ・塩川駅や学校、病院など、各施設が概ね 1.5km 圏内に立地している
- ・家ノ下団地と近接しており、藤ノ木団地も近い
- ・災害等の区域:浸水想定区域(0.5~3.0m)

【劣化状況等】

- ・基礎のひび割れ
- ・外壁のひび割れと破損
- ・サッシ枠の劣化
- ・ドアの外装の剥離
- ・雨樋の歪み
- ・排水管の破損

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 0.0%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 90.3%となっている

⑩ 家ノ下団地:塩川町窪字家ノ下1609番

建物			
建設年度	S48 / S49 / S57	種別	市営住宅
棟数	6	戸数	22
構造階数	簡2	構造形式	PC造
経過年数	43 / 51 / 52	耐用年数	45
敷地面積(㎡)	3,920.00	用途地域	都計区域内無指定
前長寿命化計画	S48、S49:用途廃止 / S57:維持保全(当面維持管理)		
生活環境			
交通環境	塩川駅から1.4km、最寄りのバス停0.9km		
教育環境	しおかわ幼稚園1.0km、塩川小1.0km、塩川中1.0km		
福祉環境・他	塩川のびやか保育園0.8km		
医療環境	くまたクリニック0.9km		
商業施設	COOP バリュースしおかわ1.1km		



【周辺状況等】

- ・周辺は住宅地となっている
- ・塩川駅や学校、病院など、各施設が概ね1.5km圏内に立地している
- ・館ノ内団地と近接しており、藤ノ木団地も近い
- ・災害等の区域:浸水想定区域(3.0~5.0m)

【劣化状況等】

- ・基礎の割れと破損
- ・外壁の鉄筋露出、ひび割れ、外装仕上げ材の剥離
- ・窓枠の割れ、ドアの錆
- ・落下防護庇の破損
- ・屋根の歪み

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は0.0%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は62.5%となっている

⑪ 藤ノ木団地:塩川町字藤ノ木7番地1 他

建物			
建設年度	S42 / S58	種別	市営住宅
棟数	3	戸数	16
構造階数	簡 1.2	構造形式	CB造 / PC造
経過年数	58 / 42	耐用年数	30 / 45
敷地面積(㎡)	2,234.00	用途地域	第一種中高層住居専用地域
前長寿命化計画	S42:当面維持管理 / S58:当面維持管理		
生活環境			
交通環境	塩川駅から 1.2km、最寄りのバス停 0.3km		
教育環境	しおかわ幼稚園 1.0km、塩川小 1.0km、塩川中 0.1km		
福祉環境・他	塩川のびやか保育園 0.6km		
医療環境	くまたクリニック 0.9km		
商業施設	COOP バリュースしおかわ 0.6km		



【周辺状況等】

- ・周辺は住宅地となっている
- ・塩川駅も徒歩圏内であり、各施設が概ね 1km 圏内に立地している
- ・家ノ下団地、館ノ内団地が近い
- ・H22 に下水道接続済み
- ・災害等の区域:浸水想定区域(0.5~3.0m)

【劣化状況等】

- ・基礎のひび割れと欠損
- ・外壁に亀裂
- ・窓枠の腐食、ドアの錆、配電設備に錆
- ・落下防護庇の破損、雨樋に歪み

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 0.0%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 72.7%となっている

⑫ 東鎧召団地:塩川町四奈川字東鎧召 3135 番地

建物			
建設年度	S42	種別	市営住宅
棟数	1	戸数	5
構造階数	簡 1	構造形式	CB 造
経過年数	58	耐用年数	30
敷地面積(m ²)	562.84	用途地域	都計区域内無指定
前長寿命化計画	用途廃止		
生活環境			
交通環境	姥堂駅から 3.5km、最寄りのバス停 0.2km		
教育環境	堂島こども園 0.6km、堂島小 0.2km、塩川中 3.4km		
福祉環境・他	塩川のびやか保育園 3.0km		
医療環境	くまたクリニック 3.5km		
商業施設	COOP バリューしおかわ 3.8km		



【周辺状況等】

- ・周辺は住宅地と田畑になっている
- ・小学校に近く、通りに面している
- ・バス通りが近い
- ・老朽化が見られ、トイレは汲取りである
- ・災害等の区域:浸水想定区域(~0.5m)

【劣化状況等】

- ・外壁塗装の剥離、亀裂
- ・サッシの破損、窓枠の亀裂
- ・屋根の歪み、錆

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 0.0%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 100%となっている

⑬ 橋本前田団地:塩川町新江木字橋本前田 37 番地

建物			
建設年度	S52～S56	種別	市営住宅
棟数	6	戸数	26
構造階数	簡 2	構造形式	PC 造
経過年数	44～48	耐用年数	45
敷地面積(㎡)	5,017.35	用途地域	都計区域内無指定
前長寿命化計画	維持保全(当面維持管理) / 個別改善		
生活環境			
交通環境	姥堂駅から 0.8km、最寄りのバス停 0.3km		
教育環境	姥堂こども園 0.1km、姥堂小 0.1km、塩川中 1.8km		
福祉環境・他	塩川のびやか保育園 2.3km		
医療環境	くまたクリニック 2.4km		
商業施設	イオンタウン塩川 0.5km		



【周辺状況等】

- ・通りに面している
- ・バス通りが近い
- ・こども園、小学校に近接しており、商業施設も徒歩圏内にある
- ・災害等の区域:浸水想定区域(0.5～3.0m)

【劣化状況等】

- ・基礎のひび割れ
- ・躯体の欠損、玄関庇の欠損
- ・サッシ周囲の亀裂、劣化、破損

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 10.0%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 70.0%となっている

⑭ 恵比寿喜田団地:塩川町諏訪町二丁目 97 番地

建物			
建設年度	S59 / S60	種別	市営住宅
棟数	2	戸数	24
構造階数	耐 3	構造形式	RC 造
経過年数	40 / 41	耐用年数	70
敷地面積(㎡)	2,269.24	用途地域	第一種住居地域
前長寿命化計画	維持管理(計画修繕)		
生活環境			
交通環境	塩川駅から 0.8km、最寄りのバス停 0.6km		
教育環境	しおかわ幼稚園 1.0km、塩川小 1.0km、塩川中 0.7km		
福祉環境・他	塩川のびやか保育園 0.4km		
医療環境	くまたクリニック 1.1km		
商業施設	COOP バリュースしおかわ 1.0km		



【周辺状況等】

- ・御殿場団地に近接しており、周辺は住宅地となっている
- ・県道に面している
- ・駅が近く、各施設が概ね 1km 圏内に立地している
- ・御殿場公園が近い
- ・立地適正化計画:居住誘導区域
- ・災害等の区域:浸水想定区域(0.5~3.0m)

【劣化状況等】

- ・基礎のひび割れ
- ・外壁の鉄筋露出、錆汁
- ・共用廊下壁塗装の浮き、天井に剥離
- ・バルコニー天井に剥離

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 4.5%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 77.3%となっている

⑮ 御殿場団地:塩川町御殿場五丁目 58 番地

建物			
建設年度	H3~H8	種別	市営住宅
棟数	17	戸数	118
構造階数	耐 3.4	構造形式	RC 造
経過年数	29~34	耐用年数	70
敷地面積(m ²)	13,082.97	用途地域	第一種住居地域
前長寿命化計画	維持管理(計画修繕)		
生活環境			
交通環境	塩川駅から 1.1km、最寄りのバス停 0.9km		
教育環境	しおかわ幼稚園 1.3km、塩川小 1.0km、塩川中 1.0km		
福祉環境・他	塩川のびやか保育園 0.6km		
医療環境	くまたクリニック 1.4km		
商業施設	COOP バリュースしおかわ 1.2km		



【周辺状況等】

- ・大規模市営住宅団地であり、周辺は住宅地となっている
- ・県道に面している
- ・塩川駅まで徒歩圏内であり、各施設が概ね 1km 圏内に立地している
- ・御殿場公園が近い
- ・立地適正化計画: 居住誘導区域
- ・災害等の区域: 浸水想定区域(0.5~3.0m)

【劣化状況等】

- ・基礎のひび割れ、剥離
- ・外壁躯体の亀裂、外装の剥離、劣化
- ・バルコニー天井塗装の剥離
- ・ドアの錆、剥離
- ・共用廊下壁の剥離、ひび割れ、床の剥離

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 30.3%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 40.4%となっている

⑩ 北松ノ前団地:山都町字北松ノ前 3144 番地8

建物			
建設年度	H4~H10	種別	市営住宅
棟数	13	戸数	26
構造階数	木 1	構造形式	木造
経過年数	27~33	耐用年数	30
敷地面積(㎡)	7,652.92	用途地域	都計区域外無指定
前長寿命化計画	維持管理(計画修繕)		
生活環境			
交通環境	山都駅から 0.1km、最寄りのバス停 0.1km		
教育環境	山都小 0.9km、山都中 1.1km		
福祉環境・他	山都こども園 0.8km		
医療環境	さいとう歯科クリニック 0.5km		
商業施設	山都ショッピングセンター0.8km		



【周辺状況等】

- ・周辺は住宅地となっている
- ・山都駅が近く、各施設が概ね 1km 圏内に立地している

【劣化状況等】

- ・基礎のひび割れ

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 9.5%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 47.6%となっている

⑰ 松ヶ丘団地:山都町字中石打場 3291 番地1

建物			
建設年度	H12～H21	種別	市営住宅
棟数	8	戸数	20
構造階数	木 2	構造形式	木造
経過年数	16～25	耐用年数	30
敷地面積(㎡)	7,563.55	用途地域	都計区域外
前長寿命化計画	維持管理(計画修繕)		
生活環境			
交通環境	山都駅から 0.6km、最寄りのバス停 0.6km		
教育環境	山都小 0.8km、山都中 0.8km		
福祉環境・他	山都こども園 0.7km		
医療環境	さいとう歯科クリニック 0.5km		
商業施設	山都ショッピングセンター1.0km		



全景



全景



北側

【周辺状況等】

- ・周辺は住宅地と田畑となっている
- ・山都駅が近く、各施設が概ね 1km 圏内に立地している

【劣化状況等】

- ・外装仕上げに剥離
- ・基礎のひび割れ

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 57.9%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 10.5%となっている

⑱ 松ヶ丘 A 棟(特公賃住宅):山都町字中石打場 3291 番地1

建物			
建設年度	H11	種別	特公賃住宅
棟数	1	戸数	4
構造階数	木 2	構造形式	木造
経過年数	26	耐用年数	30
敷地面積(㎡)	7,563.55	用途地域	都計区域外
前長寿命化計画	維持管理(計画修繕)		
生活環境			
交通環境	山都駅から 0.6km、最寄りのバス停 0.6km		
教育環境	山都小 0.8km、山都中 0.8km		
福祉環境・他	山都こども園 0.7km		
医療環境	さいとう歯科クリニック 0.5km		
商業施設	山都ショッピングセンター1.0km		



【周辺状況等】

- ・周辺は住宅地と田畑となっている
- ・山都駅が近く、各施設が概ね 1km 圏内に立地している

【劣化状況等】

- ・基礎にひび割れ、剥離
- ・外装仕上げに剥離

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 25.0%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 25.0%となっている

⑱ 改良住宅:押切東二丁目 89 番地 他

建物			
建設年度	S43	種別	改良住宅
棟数	2	戸数	32
構造階数	耐 4	構造形式	RC 造
経過年数	57	耐用年数	70
敷地面積(㎡)	1,912.00	用途地域	第二種住居地域 / 第二種中高層住居専用地域
前長寿命化計画	個別改善		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 1.3km、最寄りのバス停 0.3km		
教育環境	第三こども園 0.7km、第一小 1.2km、第二中 1.9km		
福祉環境・他	木'S 保育園 0.9km		
医療環境	小野病院 1.1km		
商業施設	リオン・ドール喜多方西店 0.8km		



【周辺状況等】

- ・市街地の西側に位置し、周辺は住宅地となっている
- ・運動公園、文化センターなどの公共施設に近接している
- ・通りに面している
- ・住宅2棟が離れている
- ・立地適正化計画: 居住誘導区域
- ・災害等の区域: 浸水想定区域(0.5~3.0m)

【劣化状況等】

- ・バルコニー天井塗装の剥離
- ・階段: 亀裂、剥離
- ・上水道管断熱材の消失

【入居状況】

- ・子育て世帯の入居割合は 0.0%となっている
- ・高齢者世帯の入居割合は 72.0%となっている

㊦ 大荒井団地 A 号棟(子育て住宅):松山町大飯坂字下川端 2530 番地

建物			
建設年度	H30	種別	子育て住宅
棟数	1	戸数	5
構造階数	木 1.2	構造形式	木造(準耐火構造)
経過年数	7	耐用年数	45
敷地面積(㎡)	16,664.64	用途地域	第一種中高層住居専用地域
前長寿命化計画	維持管理		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 3.1km、最寄りのバス停 0.6km		
教育環境	第一こども園 2.3km、松山小 1.1km、第二中 1.0km		
福祉環境・他	さくらっこ保育所 0.5km		
医療環境	有隣病院 2.0km		
商業施設	ブイチェーン喜多方店 0.6km		



【周辺状況】

- ・大荒井団地敷地内に建設された木造住宅
- ・準耐火構造
- ・立地適正化計画:居住誘導区域
- ・災害等の区域:浸水想定区域(0.5~3.0m)

【劣化状況等】

- ・特になし

② 橋本前田団地 A 号棟(子育て住宅):塩川町新江木字橋本前田 37 番地

建物			
建設年度	R5	種別	子育て住宅
棟数	1	戸数	2
構造階数	木 2	構造形式	木造(準耐火構造)
経過年数	2	耐用年数	45
敷地面積(㎡)	5,017.35	用途地域	都計区域内無指定
前長寿命化計画	—		
生活環境			
交通環境	姥堂駅から 0.8km、最寄りのバス停 0.3km		
教育環境	姥堂こども園 0.1km、姥堂小 0.1km、塩川中 1.8km		
福祉環境・他	塩川のびやか保育園 2.3km		
医療環境	くまたクリニック 2.4km		
商業施設	イオンタウン塩川 0.5km		



【周辺状況等】

- ・通りに面している
- ・バス通りが近い
- ・こども園、小学校に近接しており、商業施設も徒歩圏内にある
- ・災害等の区域:浸水想定区域(0.5~3.0m)

【劣化状況等】

- ・特になし

4. 市営住宅等に関する課題

現況把握の結果及び将来見通しを踏まえ、本市の市営住宅等に関する主な課題は以下のとおりです。

(1)人口・世帯数減少を踏まえた供給戸数の適正化

- ・ 将来の人口及び一般世帯数は減少すると推計されており、これに伴い、市営住宅等の需要も縮小していくことが見込まれます。このような中、現行の管理戸数を維持した場合、空き家の増加や維持管理コストの増加が懸念されることから、真に住宅に困窮する低額所得者世帯等の将来需要を的確に把握し、必要供給戸数の適正化を図るとともに、維持管理コストの抑制に取り組む必要があります。

(2)施設の老朽化

- ・ 現時点で耐用年限を超過している住戸は 173 戸（22.0%）であり、本計画期間中に耐用年限を超過する住戸は 233 戸（29.6%）に増加する見込みです。
- ・ 構造別に見ると、木造及び簡易耐火構造の多くが耐用年限を超過しています。このため、老朽化した木造及び簡易耐火構造の市営住宅等については、需要等を勘案し、用途廃止、建替え、改善等の事業手法を適切に選択の上、計画的に実施していく必要があります。
- ・ また、給水管及び排水管等の配管については、経年劣化に伴う腐食や漏水等の懸念があり、安全性及び維持管理の観点から課題となっています。埋設ガス管についても老朽化が進行していることから、これらのインフラ設備については計画的な更新及び維持管理が必要です。

(3)空き家の増加

- ・ 空き家（政策空き家を含む）は全管理戸数 788 戸中 207 戸（26.3%）となっています。応募状況を見ると、建設年度が古い市営住宅等ほど応募率が低く、老朽化した住棟において空き家が増加する傾向にあります。
- ・ 空き家を有する団地については、その状況を整理するとともに、老朽化の程度や立地条件による需要を勘案し、維持管理、用途廃止、活用等の手法を適切に選択し、計画的に実施する必要があります。

(4)省エネルギー性能への対応

- ・ 既存の市営住宅等の多くは、建設当時の仕様により断熱性能や設備性能が十分でなく、省エネルギー性能が低い状況にあります。また、住戸内及び共用部の照明に蛍光灯が多く使用されており、エネルギー効率の面で課題があるほか、製造・流通の見直しにより、将来的な調達や維持管理への影響が懸念されます。このため、入居者の光熱費負担の増加や居住環境の低下が懸念されるとともに、温室効果ガス排出削減への対応が課題となっています。
- ・ 今後は、長寿命化型改善や設備更新等とあわせて、省エネルギー性能の向上を図る改修手法を適切に選択するとともに、LED 照明への更新を計画的に推進する必要があります。

(5)居住ニーズへの対応

- ・ 市営住宅等に入居する世帯の約半数が高齢者世帯であることから、今後は高齢者の居住継続を支える住環境の確保が求められています。一方、既存の市営住宅等の中には、床の段差や手すりの未設置など、バリアフリーに対応していない住棟が見られます。
- ・ また、浴室・台所・洗面所の 3 点給湯設備の整備率は 31.1%にとどまっており、現代の生活スタイルや居住ニーズに対応した住宅設備の確保が十分とはいえない状況にあります。さらに、給湯器や換気設備等の老朽化が進行しているほか、トイレの水洗化が未対応の住戸も見られ、居住水準の向上に向けた対応が求められています。
- ・ このため、これらの住棟については、床の段差解消や手すりの設置等のバリアフリー化を進めるとともに、給湯設備の整備や設備機器の更新、トイレの水洗化等を図るなど、長寿命化型改善等とあわせて計画的に実施していく必要があります。

第2章 長寿命化に関する基本方針

1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針

長期的に良質な市営住宅等のストックを形成していくためには、常に市営住宅等の実態を把握していく必要があります。以下の方針に基づき、定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理を行います。

- ① ストックの状況を適切に把握するために、点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する。
- ② 点検結果をデータにとりまとめ、市営住宅等の修繕・改善履歴等を適切に管理する。
- ③ 上記を活用し、計画的な修繕や改善、長寿命化型の改善の時期等を検討し、事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理へと転換し、体制を確立する。

2. 改善事業実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

上記において示す点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る必要があります。以下の方針に基づき、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

(1)長寿命化に関する方針

- ① 耐用年限の1/2を超過した住宅には、老朽化が著しく進んでいる住宅もあるため、将来の必要ストック量を勘案して、長寿命化の対象とするかの確かな選定をする。
なお、今後、建替えを実施する場合は、具体的な長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。
- ② 上記以外の住宅については、入居者の状況、今後の市営住宅等の需要、躯体の安全性、居住性等を踏まえ、ライフサイクルコストの縮減効果が得られる場合は、長寿命化を視野に入れた事業手法を選定する。
- ③ 改善事業については、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分類を明確にし、対象住宅に必要な改善手法の選定を行い、予防保全的な維持管理計画を検討する。

(2)ライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ① 予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業を実施して長寿命化を図った場合と、従来どおり、事後保全的な修繕等を実施する場合のライフサイクルコストを比較し、ライフサイクルコストの縮減効果のある事業手法を選定する。
- ② 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕・建替周期の延長等により、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ③ 効率的・効果的にストックを活用していくため、基本的に長寿命化型の改善を実施し、需要や各住棟の設備状況等に応じて、その他の改善タイプと一体的な改善を行い、ライフサイクルコストの縮減を図る。

第3章 事業手法の選定

1. 住宅別事業手法の選定方法

(1) 事業手法の整理

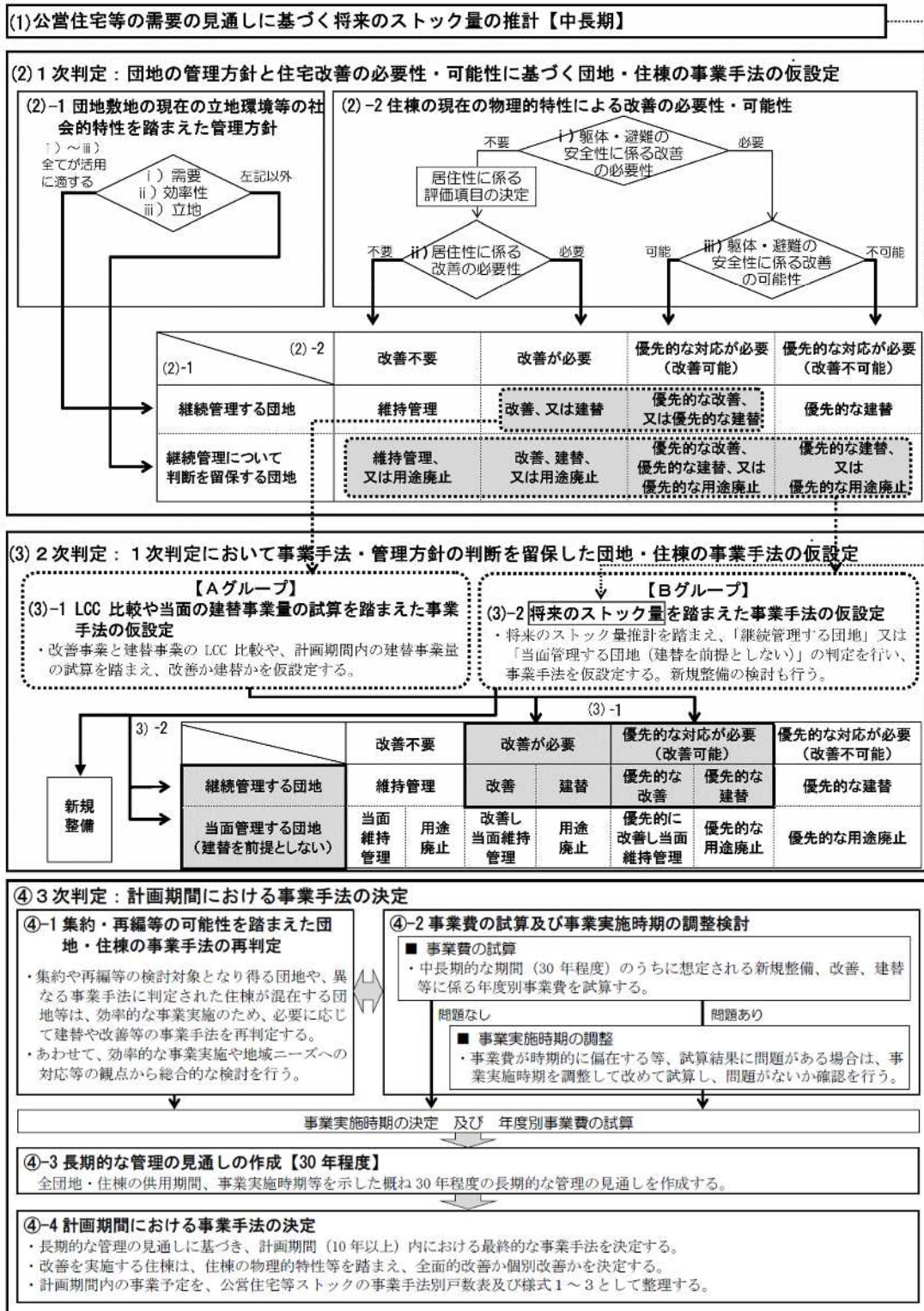
市営住宅等の事業手法について整理すると以下のとおりです。

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

図 市営住宅等の事業手法の概要

(2)選定フロー

計画策定指針の選定フローに基づき、事業手法の選定を行います。



(出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月-国土交通省)

図 事業手法の選定フロー

(3)選定の評価基準の設定

判定	判定・評価項目		評価基準	評価結果	
1次判定	(2)-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				
	i) 需要	入居率	平均入居率80%以上	○	
			平均入居率80%未満、もしくは募集停止	×	
	ii) 効率性	敷地面積	5,000㎡以上	○	
			5,000㎡未満	×	
	iii) 立地	防災ハザードマップ	ハザードエリア外もしくは安全性が確保されている	○	
			ハザードエリア内	×	
	(2)-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性				
	i)	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	耐震基準	新耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性あり	○
				旧耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性なし	×
			二方向避難	避難可能	○
				避難不可能	×
	i)で不要	ii) 居住性に係る改善の必要性	バリアフリー化	整備済 ※公営住宅等整備基準によりH3年度以降	○
					未整備
			断熱性能	性能あり	○
				性能なし	×
3点給湯			台所・浴室・洗面所に給湯あり	○	
			台所・浴室・洗面所に給湯なし	×	
水洗トイレ	水洗トイレ	○			
	非水洗トイレ	×			
i)で必要	iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	目標年次における耐用年限	耐用年限未過	○	
			耐用年限経過	×	
2次判定	(3)-1 A: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				
	LCC比較	改善事業費の方が安い		縮減効果あり	
		建替事業費の方が安い		縮減効果なし	
	(3)-2 B:将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定				
	新規整備の検討				
	将来ストック量の推計結果を踏まえ「維持管理する団地」又は「当面管理する団地」の判定	需要「入居率」	募集停止	0～3点	
		敷地規模	5,000㎡以上、未過	0or1点	
		用途地域	白地、都市計画区域内、用途地域	0～2点	
		ハザードマップ	ハザードエリア内、外	0or1点	
		居住誘導区域	立地適正化計画：居住誘導区域内、外	0or1点	
LCC比較	改善事業費の方が安い		縮減効果あり		
	建替事業費の方が安い		縮減効果なし		
3次判定	(4)-1 集約・再編の可能性を踏まえた事業手法の再判定				
	・各住宅の需要や事業の効率性等を踏まえ、判定を変更するか否か決定				
	(4)-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討				
	・中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算				
	・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、事業実施時期を調整し再度試算				
	(4)-3 長期的な管理の見通しの作成				
	・事業内容、実施時期の方針の検討				
	・事業内容の調整や事業費の平準化を行い、事業内容、実施時期の方針決定				
(4)-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(10年以上)内における最終的な事業手法を決定。					
・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定。					

図 評価基準の設定

2. 事業手法の選定

(1) 目標管理戸数の設定

計画策定指針に基づき、著しい困窮年収水準未満の世帯（以下「困窮世帯」という。）数を推計します。
なお、本市における困窮世帯を対象とした住宅は、市営住宅、改良住宅、県営住宅とします。

推計には、令和4年に公表された改良版「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム※」（以下「改良版ストック推計」という。）を用います。本プログラムでは、「困窮世帯数」の推計に加え、公的支援により居住の安定確保を図るべき「要支援世帯数」の推計が可能となっています。

ただし、推計結果は将来必要となる公営住宅ストック量を直接示すものではないことから、セーフティネット住宅の需要量を把握するための参考値として取り扱います。

※ 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム：国土交通省 国土技術政策総合研究所(国総研)が開発公表したプログラム。

市営住宅等の目標管理戸数は、推計結果を参考にしつつ、既存の市営住宅等の管理戸数や需要状況等を踏まえて、以下のステップにより設定します。

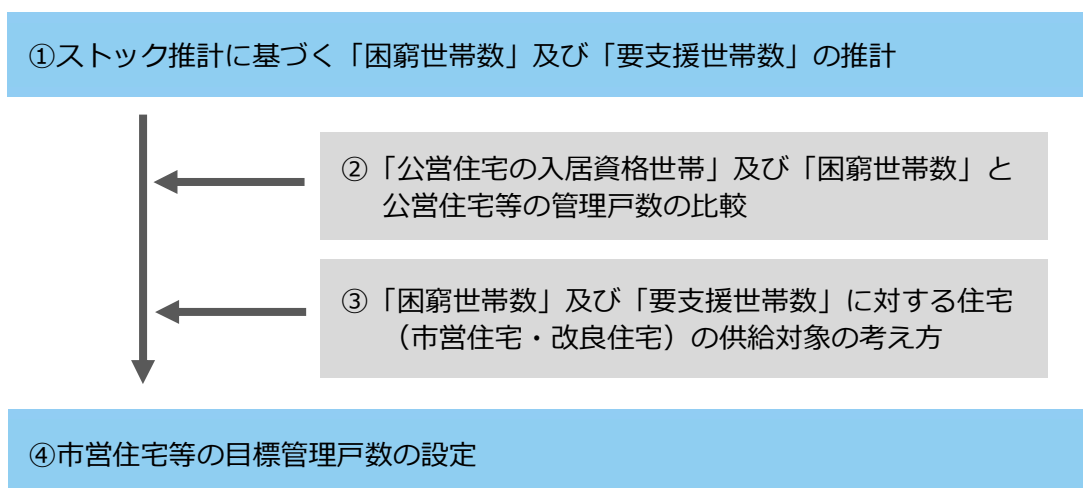


図 目標管理戸数の設定ステップ

「要支援世帯数」は、世帯年収、居住面積水準及び家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を踏まえ、4 類型に区分して推計されます。

本計画においては、「困窮世帯数」を将来必要な住宅セーフティネットの最大需要数と捉えます。

一方、「要支援世帯数」は、4 類型に区分されており、その算入の考え方として、「100%算入が必須」とされる区分から、「地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入する」区分まで段階的に整理されています。

本市では、このうち「100%算入が必須」とされる A・B・C 類型を対象とし、その合計世帯数を最小需要数として捉えます。

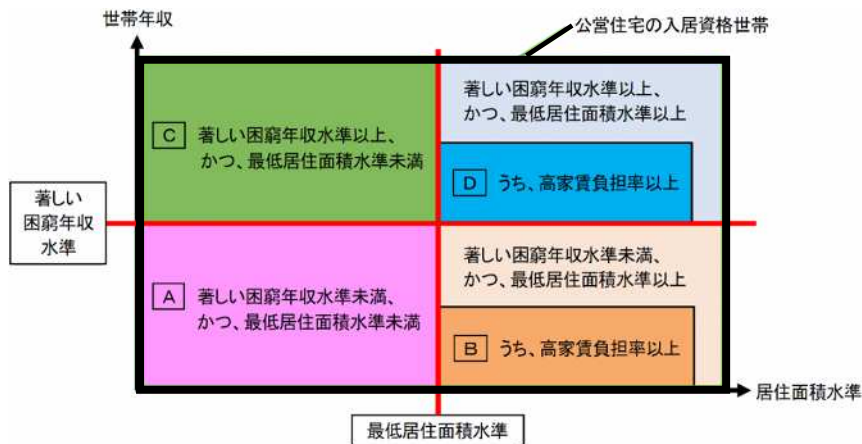


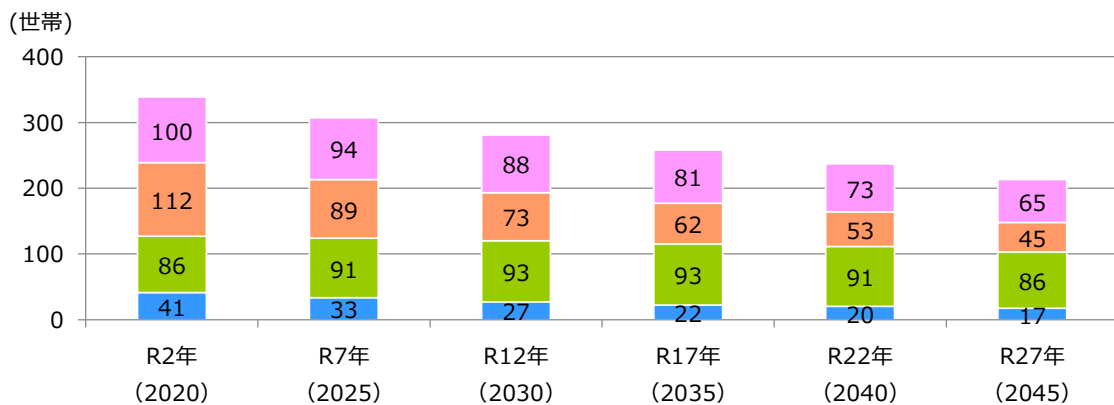
図 要支援世帯数における住宅困窮状況 4 類型 (A・B・C・D)

〔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（令和3年9月）〕

表 要支援世帯数における住宅困窮状況 4 類型の捉え方

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、かつ高家賃負担率以上のため、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、高家賃負担率以上の類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入

〔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（令和3年9月）〕



- A：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
- B：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数
- C：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
- D：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

図 要支援世帯数における住宅困窮状況 4 類型別の推計結果

① 改良版ストック推計に基づく「困窮世帯数」及び「要支援世帯数」の推計

以下の4つのステップにより、「困窮世帯数」及び「要支援世帯数」を推計します。

【ステップ1】本市の将来世帯数の推計

国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口(平成30年推計)、福島県世帯主率(平成31年)をもとに、本市の世帯主率を推定し、世帯数を推計。

推計値				
令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
15,133	14,282	13,397	12,443	11,335

【ステップ2】世帯人員・収入五分位階級別借家世帯数の推計

住宅・土地統計調査(平成20、25、30年)における実績値から収入分位・世帯人員別借家世帯数を推計し、家計調査による世帯人員・収入五分位階級別借家世帯数を推計。

令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
2,987	2,821	2,647	2,460	2,242

【ステップ3】公営住宅の入居資格のある世帯数の推計

公営住宅収入基準を満たす世帯のうち、公営住宅の入居基準を満たす世帯(家族の年齢、構成)を抽出し、公営住宅の入居資格のある世帯数を推計。

令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
1,830	1,723	1,611	1,492	1,355

【ステップ4-1】公営住宅の入居資格のある世帯のうち「困窮世帯数」の推計

世帯人員別最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収から、必要年収未満の世帯数の割合を算出し、困窮世帯数を推計。

令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
671	595	529	469	409

【ステップ4-2】「困窮世帯数」のうち「要支援世帯数」の推計

A: 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
94	88	81	73	65

B: 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
89	73	62	53	45

C: 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
91	93	93	91	86

D: 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
33	27	22	20	17

※ 改良版ストック推計プログラムは、国勢調査平成27年値を最新値として推計を行っています。

図 改良版ストック推計の4ステップ

② 「困窮世帯数」と困窮世帯向け公営住宅等の管理戸数の比較

改良版ストック推計による「困窮世帯数」と、現状の困窮世帯向け公営住宅等（市営住宅 745 戸、改良住宅 32 戸、県営住宅 24 戸）の合計 801 戸を比較すると、いずれの年においても「困窮世帯数」は現状の管理戸数を下回る状況となっています。

また、目標年次における推計値は、「要支援世帯数（≡最小需要数）」が 236 戸、「困窮世帯数（≡最大需要数）」が 529 戸となっており、耐用年限内の公営住宅等戸数 572 戸と比較した場合でも、管理戸数が需要数を上回る状況となっています。

このため、今後は需要動向やストック状況を踏まえ、困窮世帯向け公営住宅等の適正な管理戸数について検討を行うものとします。

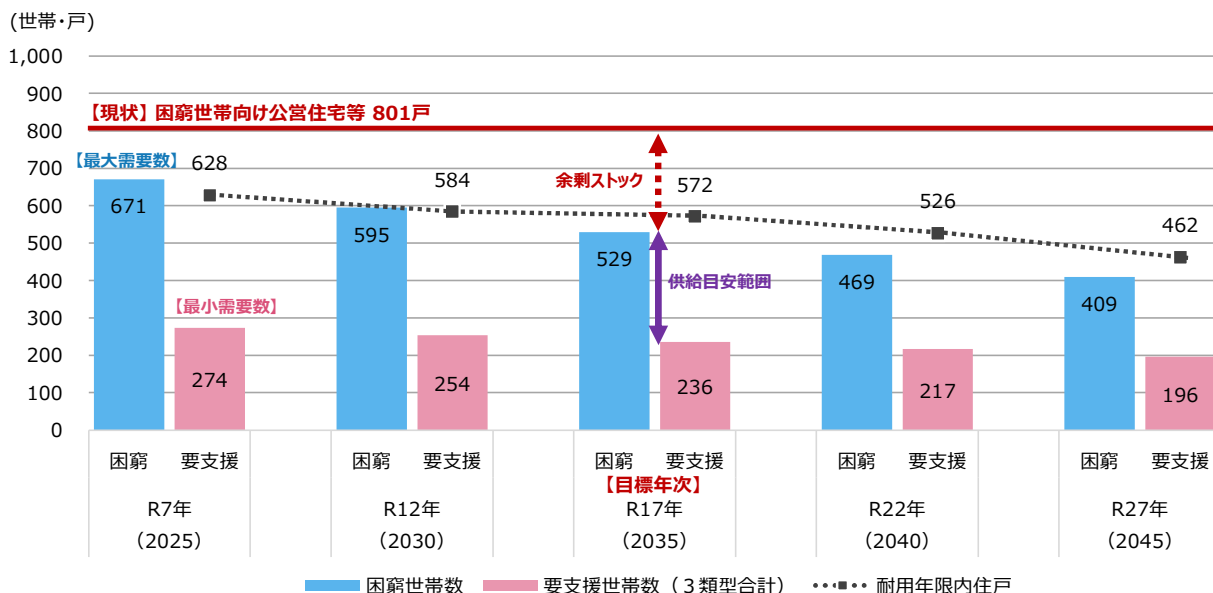


図 「困窮世帯数」と困窮世帯向け公営住宅等の管理戸数の比較

③ 市営住宅等の目標管理戸数の設定

以上を踏まえ、市営住宅及び改良住宅の目標管理戸数を設定します。

団地単位での用途廃止、改善等の事業手法の実施や社会情勢の変化等による需要動向を考慮し、目標年次における市営住宅及び改良住宅の目標管理戸数を、最大需要数である困窮世帯数を踏まえた上で 600 戸と設定します。

なお、当該目標管理戸数はあくまで目安であり、用途廃止のために入居者の退去を強制するものではなく、募集停止等により段階的に用途廃止に向けた管理を行うものとします。また、入居者の退去後に除却を行うことを基本とします。

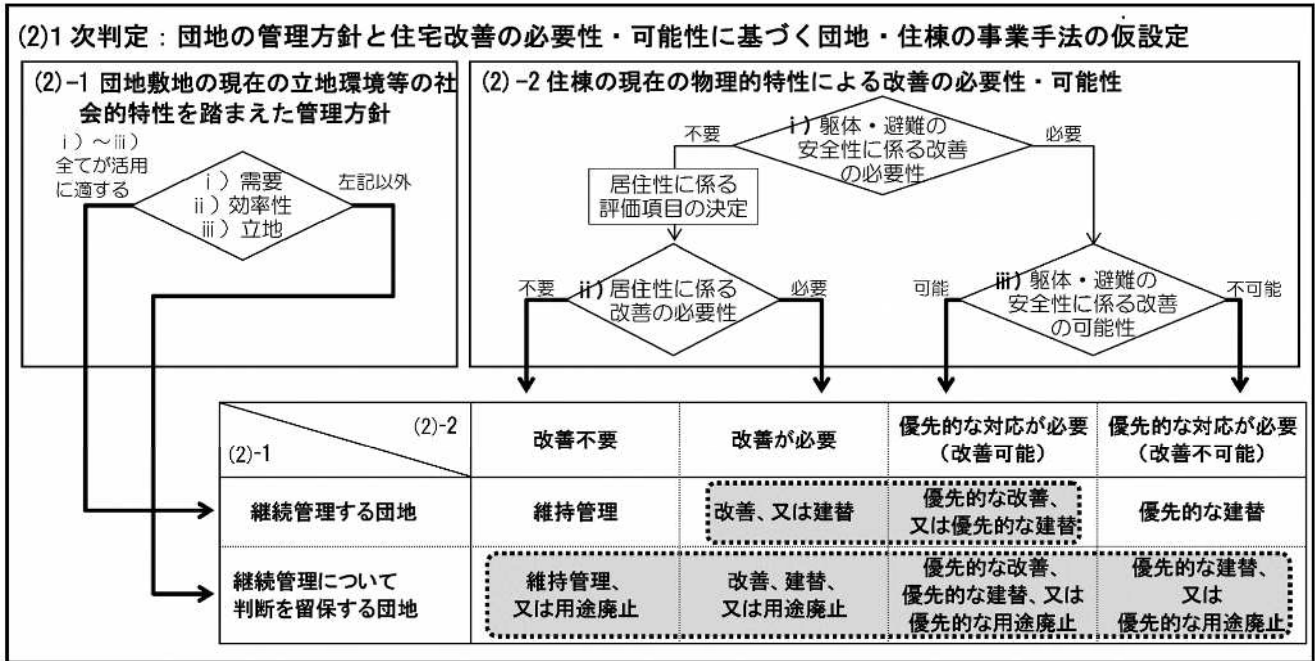
また、特定公共賃貸住宅及び子育て住宅については、建設後間もないことから、本計画期間においては維持管理を事業手法として実施するものとします。

目標年次における目標管理戸数

市営住宅+改良住宅 : 600 戸
 ※市営住宅等 (市営住宅+改良住宅+特公賃住宅+子育て住宅) : 611 戸

(2)1次判定

1次判定では、団地及び住棟の特性を踏まえ、将来の事業手法を検討するため、「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の物理的特性による改善の必要性及び可能性」の2つの視点から、事業手法の仮設定を行います。



① (2)-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

この判定では、団地の将来管理方針を整理するため、「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」の3つの評価基準を用いて、「継続管理する団地」または「継続管理について判断を留保する団地」の2区分に分類します。

判定方法は、すべての評価項目が○の場合は「継続管理する団地」とし、いずれか1項目でも×がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

i) 需要			
入居率			
○	政策空家を除いた平均入居率 80%以上	×	政策空家を除いた平均入居率 80%未満 もしくは募集停止
ii) 効率性			
敷地面積			
○	5,000 m ² 以上	×	5,000 m ² 未満
iii) 立地			
防災ハザードマップ			
○	ハザードエリア外 もしくは安全性が確保されている	×	ハザードエリア内

○のみ

×あり

継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地
下台 北松ノ前 松ヶ丘 松ヶ丘(特公賃)	雲雀ヶ丘 常盤 北原 大荒井 一ノ堰 菅井 五目山 館ノ内 家ノ下 藤ノ木 東鎧召 橋本前田 恵比寿喜田 御殿場 改良住宅 大荒井(子育て) 橋本前田(子育て)
	「2次判定で【Bグループ】で評価」

② (2)-2:住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

本判定では、住棟の改善優先度を整理するため、「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」、「ii) 居住性に係る改善の必要性」、「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」の3つの評価基準に基づき、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。

i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性			
耐震基準			
○	新耐震基準、 もしくは耐震診断の結果耐震性あり	×	旧耐震基準、 もしくは耐震診断の結果耐震性なし
二方向避難			
○	避難可能	×	避難不可能

○のみ:改善不要

×あり:改善必要

ii) 居住性に係る改善の必要性				iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性			
耐用年限経過住宅は、居住性判定よりも 安全性改善の可能性判断を優先				目標年次における耐用年限			
バリアフリー化 (公営住宅等整備基準によりH3年度以降)							
○	有	×	無	○ 耐用年限未満 × 耐用年限経過			
断熱性能							
○	有	×	無				
3点給湯(台所・浴室・洗面所に給湯あり)							
○	有	×	無	○のみ ×あり			
水洗トイレ							
○	有	×	無	○のみ ×あり			

○のみ

×あり

○のみ

×あり

改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
大荒井:耐火棟 大荒井:木造棟 五目山 御殿場 北松ノ前 松ヶ丘 松ヶ丘(特公賃) 大荒井(子育て) 橋本前田(子育て)	一ノ堰:耐火5~10号棟 下台 菅井 恵比寿喜田	一ノ堰:耐火1号棟 改良住宅	雲雀ヶ丘 常盤 北原 大荒井:簡耐棟 一ノ堰:簡耐2~4号棟 館ノ内 家ノ下 藤ノ木 東鎧召 橋本前田

1次判定において事業手法が確定しない次の2グループの団地・住棟については、事業手法を決定するため、2次判定を行います。

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

Bグループ:「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

③ 1次判定結果

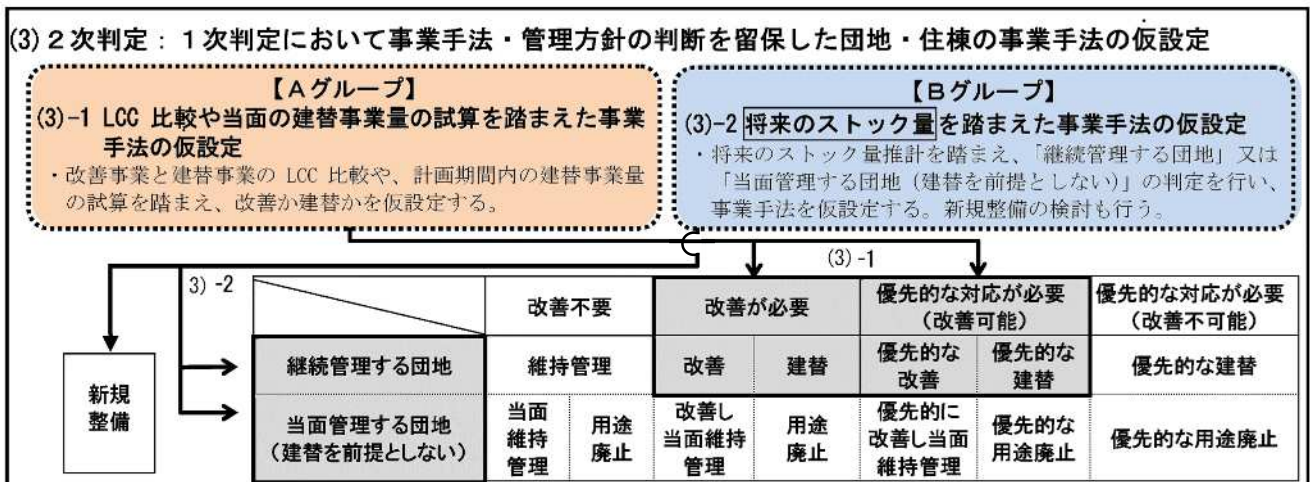
これまでの1次判定の結果を整理すると、以下のとおりに整理されます。

物理的特性 社会的特性	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理	Aグループ		優先的な建替
	松ヶ丘 松ヶ丘(特公賃)	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	(該当なし)
継続管理について 判断を保留する 団地	下台 北松ノ前	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
	Bグループ			
	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
	大荒井:耐火棟 大荒井:木造棟 五目山 御殿場 大荒井(子育て) 橋本前田(子育て)	一ノ堰: 耐火5~10号棟 菅井 恵比寿喜田	一ノ堰:耐火1号棟 改良住宅	雲雀ヶ丘 常盤 北原 大荒井:簡耐棟 一ノ堰:簡耐2~4号棟 館ノ内 家ノ下 藤ノ木 東鎧召 橋本前田

Aグループ及びBグループに区分された団地・住棟については、事業手法を確定するため、2次判定を行います。

(3)2次判定

2次判定では、1次判定においてAグループ及びBグループに区分された団地・住棟について、事業手法の仮設定を行います。



① (3)-1: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

Aグループは、LCC 比較により、「改善」又は「建替」を仮設定するものとします。なお、本判定においては、Aグループに該当する団地・住棟はありません。

LCC 比較			
縮減 効果 あり	改善事業費の方が安い	縮減 効果 なし	建替事業費の方が安い
改善		建替	
下台 北松ノ前		(該当なし)	

② (3)-2:将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループは、(1)で設定した目標管理戸数と現状の管理戸数の状況を踏まえて、事業手法を仮設定するものとします。

なお、本市においては、目標管理戸数が現状の管理戸数を下回る見込みであることから、新規整備は想定しないものとします。

また、事業手法は、「需要」「敷地規模」「用途地域」「防災ハザードマップ」「立地適正化計画（居住誘導区域）」の5つの評価基準に基づき、「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）」に区分するものとします。

需要:「入居率」	募集停止 0点 80%未満 1点 80%以上 90%未満 2点 90%以上 3点
敷地規模	5,000㎡未満 0点 5,000㎡以上 1点
用地地域	白地 0点 都市計画区域内 1点 用途地域内 2点
防災ハザードマップ	ハザード内 0点 ハザード外 1点
立地適正化計画: 居住誘導区域	区域外 0点 区域内 1点

		改善が不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
4点 以上	継続管理 する団地	維持管理	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
	大荒井:耐火棟 大荒井:木造棟 五目山 御殿場 大荒井(子育て) 橋本前田(子育て)	一ノ堰: 耐火5~10号棟 菅井 恵比寿喜田	一ノ堰:耐火1号棟 改良住宅		
4点 未満	当面管理 する団地	当面維持管理、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理、 又は用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理、又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
				雲雀ヶ丘 常盤 北原 大荒井:簡耐棟 一ノ堰:簡耐2~4号棟 館ノ内 家ノ下 藤ノ木 東鑑召 橋本前田	

なお、「継続管理する団地」において「改善」又は「建替」と判定された団地・住棟については、Aグループと同様の考え方により、LCC比較に基づき「改善」又は「建替」を仮設定するものとします。

LCC比較			
縮減効果あり	改善事業費の方が安い	縮減効果なし	建替事業費の方が安い

改善	建替
一ノ堰:耐火棟・菅井 恵比寿喜田・改良住宅	(該当なし)

また、「当面管理する団地（建替を前提としない）」において「維持管理」又は「用途廃止」と判定された団地・住棟については、前項（3）－2と同様の5つの評価基準に基づき、事業手法の仮設定を行うものとします。

当面管理する団地(建替を前提としない)における、維持管理と用途廃止			
需要・防災ハザードマップ	いずれかに「○」	需要・防災ハザードマップ	いずれも「×」
維持管理		用途廃止	
(該当なし)		(該当なし)	

③ 2次判定結果

LCC比較及び将来のストック量を踏まえた2次判定の結果を整理し、以下のとおり事業手法の仮設定を行うものとします。

物理的特性 社会的特性	改善が不要	改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理 する団地	大荒井:耐火棟 大荒井:木造棟 五目山 御殿場 松ヶ丘 松ヶ丘(特公賃) 大荒井(子育て) 橋本前田(子育て)	一ノ堰: 耐火5~10号棟 下台 菅井 恵比寿喜田 北松ノ前	(該当 なし)	一ノ堰: 耐火1号棟 改良住宅	(該当 なし)	(該当なし)
当面管理 する団地	当面維持管理、 又は用途廃止	改善し当面維持管理、 又は用途廃止		優先的に改善し 当面維持管理、又は 優先的な用途廃止		優先的な用途廃止
						雲雀ヶ丘 常盤 北原 大荒井:簡耐棟 一ノ堰:簡耐2~4号棟 館ノ内 家ノ下 藤ノ木 東鑑召 橋本前田

(4)3次判定

3次判定では、1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、最終的な事業手法の決定を行うものとします。なお、1次判定及び2次判定においては、人口減少に伴う機械的な管理戸数の縮減のみでは、地域特性等の個別条件が十分に反映されない場合があることから、必要に応じて事業手法の再検討を行い、最終調整を行うものとします。

① (4)-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

2次判定の結果において、周辺団地との一体的な再編の検討が必要な場合や、同一団地内に異なる事業手法の住棟が混在する場合には、事業の効率性及び一体的な整備の観点から、必要に応じて事業手法の再判定を行うものとします。

このため、本市では、以下の団地・住棟について再判定を行います。

再判定対象住宅	2次判定結果	▶▶▶再判定理由▶▶▶	3次判定結果 (再判定結果)
大荒井:耐火棟	維持管理	既存照明器具のLED化改修が必要なため	改善
大荒井:木造棟	維持管理	既存照明器具のLED改修が必要なため	改善
五目山	維持管理	既存照明器具のLED改修が必要なため	改善
御殿場	維持管理	瓦屋根の老朽化が著しく改善が必要であり、 既存照明器具のLED化改修が必要なため	改善
松ヶ丘	維持管理	既存照明器具のLED化改修が必要なため	改善
松ヶ丘(特公賃住宅)	維持管理	既存照明器具のLED化改修が必要なため	改善

② 再判定結果

物理的特性 社会的特性	改善が不要	改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理 する団地	大荒井(子育て) 橋本前田(子育て)	大荒井:耐火棟 大荒井:木造棟 一ノ堰: 耐火5~10号棟 下台 菅井 五目山 恵比寿喜田 御殿場 北松ノ前 松ヶ丘 松ヶ丘(特公賃)	(該当 なし)	一ノ堰: 耐火1号棟 改良住宅	(該当 なし)	(該当なし)
当面管理 する団地	当面維持管理、 又は用途廃止	改善し当面維持管理、 又は用途廃止		優先的に改善し 当面維持管理、又は 優先的な用途廃止		優先的な用途廃止
						雲雀ヶ丘 常盤 北原 大荒井:簡耐 一ノ堰:簡耐2~4号棟 館ノ内 家ノ下 藤ノ木 東鎧召 橋本前田

※ アンダーラインは再判定により事業手法が変更となった団地及び住棟。

③ (4)-2:事業費の検討及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間(概ね30年程度)において想定される事業等に係る事業費については、計画策定指針等を踏まえ算定・整理するものとします。また、事業量及び事業費の年度間偏在を抑制するため、各事業の実施時期を調整するものとします。

■ 事業費・事業周期の設定

中長期的な期間内の改善事業、建替事業、用途廃止に係る事業周期及び事業費については、計画策定指針に示されている修繕周期表及び過去の事業実績等を踏まえ、算定・設定するものとします。

■ 事業実施時期の調整

事業実施時期は、原則として事業周期に基づき設定するものとします。ただし、工事の効率性(足場の共用や居室への立入り回数の低減等)や事業費の年度間偏在を考慮し、複数事業の同時施工が有効な場合や、円滑な事業実施が困難となる場合には、建設年度等を踏まえた実施時期の調整を行うものとします。これにより、事業費の平準化を図るとともに、直近の実施予定事業との整合を図るものとします。

④ (4)-3:長期的な管理の見通しの作成

2次判定及び3次判定による事業手法の選定結果を踏まえ、計画期間及び中長期的な住宅別のストック活用方針並びに住棟別の事業手法について、以下のとおり整理するものとします。

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画(～令和17年)			構想期間:中長期活用計画(令和18年～38年)		
			事業手法	戸数	備考	事業手法	戸数	備考
■市営住宅								
雲雀ヶ丘	4	16	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
常盤	1	6	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
北原	5	5	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
大荒井(簡易)	1	4	用途廃止	—	用途廃止とする。	—	—	—
大荒井(耐火)	4	76	個別改善	76	耐用年限まで活用するため改善を行う。	維持管理(計画修繕)	76	耐用年限まで活用するため計画修繕を行う。
大荒井(木造)	7	18	個別改善	18	当面の活用を見据え、改善を行う。	維持管理(経常修繕)	18	需要を見定めながら、建替又は用途廃止に向け当面維持管理(経常修繕)とする。
一ノ堰(簡易)	3	22	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
一ノ堰(耐火)	7	108	個別改善	108	当面の活用を見据え、改善を行う。	維持管理(経常修繕)	108	需要を見定めながら、建替又は用途廃止に向け当面維持管理(経常修繕)とする。
下台	6	96	個別改善	96	耐用年限まで活用するため改善を行う。	維持管理(計画修繕)	96	耐用年限まで活用するため計画修繕を行う。
菅井	5	80	個別改善	80	耐用年限まで活用するため改善を行う。	維持管理(計画修繕)	80	耐用年限まで活用するため計画修繕を行う。
五目山	1	2	個別改善	2	当面の活用を見据え、改善を行う。	維持管理(経常修繕)	2	需要を見定めながら、建替又は用途廃止に向け当面維持管理(経常修繕)とする。
館ノ内	11	55	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
家ノ下	6	22	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
藤ノ木	3	16	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
東鑑召	1	5	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
橋本前田	6	26	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
恵比寿喜田	2	24	個別改善	24	耐用年限まで活用するため改善を行う。	維持管理(計画修繕)	24	耐用年限まで活用するため計画修繕を行う。
御殿場	17	118	個別改善	118	耐用年限まで活用するため改善を行う。	維持管理(計画修繕)	118	耐用年限まで活用するため計画修繕を行う。
北松ノ前	13	26	個別改善	26	当面の活用を見据え、改善を行う。	維持管理(経常修繕)	26	需要を見定めながら、建替又は用途廃止に向け当面維持管理(経常修繕)とする。
松ヶ丘	8	20	個別改善	20	当面の活用を見据え、改善を行う。	維持管理(経常修繕)	20	需要を見定めながら、建替又は用途廃止に向け当面維持管理(経常修繕)とする。

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画(～令和 17 年)			構想期間:中長期活用計画(令和 18 年～38 年)		
			事業手法	戸数	備考	事業手法	戸数	備考
■特公賃住宅								
松ヶ丘	1	4	個別改善	4	当面の活用を見据え、改善を行う。	維持管理(経常修繕)	4	需要を見定めながら、建替又は用途廃止に向け当面維持管理(経常修繕)とする。
■改良住宅								
改良住宅	2	32	個別改善	32	当面の活用を見据え、改善を行う。	維持管理(経常修繕)	32	需要を見定めながら、建替又は用途廃止に向け当面維持管理(経常修繕)とする。
■子育て住宅								
大荒井	1	5	維持管理(計画修繕)	5	建設後間もないため、計画期間中は計画修繕とする。	維持管理(計画修繕)	5	耐用年限まで活用するため計画修繕を行う。
橋本前田	1	2	維持管理(計画修繕)	2	建設後間もないため、計画期間中は計画修繕とする。	維持管理(計画修繕)	2	耐用年限まで活用するため計画修繕を行う。
市営住宅	111	745		568			568	
特公賃住宅	1	4		4			4	
改良住宅	2	32		32			32	
子育て住宅	2	7		7			7	
市営住宅 +改良住宅	113	777		600			600	
市営住宅等 合計	116	788		611			611	

⑤ (4)-4:計画期間における事業手法の決定

計画策定指針では、住棟の物理的特性等により全面的な改善が必要と判断される住宅のうち、改善事業後、概ね 30 年以上の管理を想定する住宅を「全面的改善」、それ以外を「個別改善」としています。

これに対し本市では、「全面的改善」は位置づけず、計画的な改善事業を進めることとし、今回「改善」と判定された団地・住棟については、長寿命化及び居住性向上を目的とした「個別改善」として実施するものとします。

⑥ 3次判定結果

長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内における最終的な事業手法を次のとおり整理します。
 基準年次における市営住宅等 788 戸に対し、目標管理戸数との差 (177 戸) については、老朽化した団地・住棟を中心に用途廃止等を段階的に進めることにより、管理戸数の適正化を図り、目標管理戸数の達成を目指すものとします。

表 事業手法の判定結果と継続管理・目標管理戸数の比較

事業手法	対象住宅	戸数	
維持管理	大荒井(子育て住宅)	5 戸	
	橋本前田(子育て住宅)	2 戸	
維持管理 小計		7 戸	
改善	全面的改善	(該当なし)	
	個別改善	大荒井(耐火)	76 戸
		大荒井(木造)	18 戸
		一ノ堰(耐火)	108 戸
		下台	96 戸
		菅井	80 戸
		五目山	2 戸
		恵比寿喜田	24 戸
		御殿場	118 戸
		北松ノ前	26 戸
		松ヶ丘	20 戸
		松ヶ丘(特公賃住宅)	4 戸
		改良住宅	32 戸
改善 小計		604 戸	
建替	(該当なし)	0 戸	
建替 小計		0 戸	
継続管理(維持管理・改善・建替) 小計		611 戸	
用途廃止	雲雀ヶ丘	16 戸	
	常盤	6 戸	
	北原	5 戸	
	大荒井(簡易)	4 戸	
	一ノ堰(簡易)	22 戸	
	館ノ内	55 戸	
	家ノ下	22 戸	
	藤ノ木	16 戸	
	東鎧召	5 戸	
	橋本前田	26 戸	
用途廃止 小計		177 戸	
現状管理戸数 計		788 戸	

市営住宅等の 目標管理戸数 令和 17 年 (2035)	差分
611 戸	0 戸

差分
177 戸

第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

市営住宅等の安全性を適正に確保するためには、定期点検により各施設の劣化状況を的確に把握し、計画的な維持管理を行うことが必要です。

このため、法定点検の対象となる住棟については、引き続き関係法令に基づき適切に点検を実施します。また、法定点検の対象外の住棟についても、建築基準法第 12 条の規定に準じた同等の点検を実施するものとします。

法定点検

建築基準法第 12 条においては、3 階以上かつ延べ面積 1,000 m²以上の建築物（外壁等）について、定期的に損傷、腐食その他劣化の状況を点検することが定められています。

(2) 日常点検の実施方針

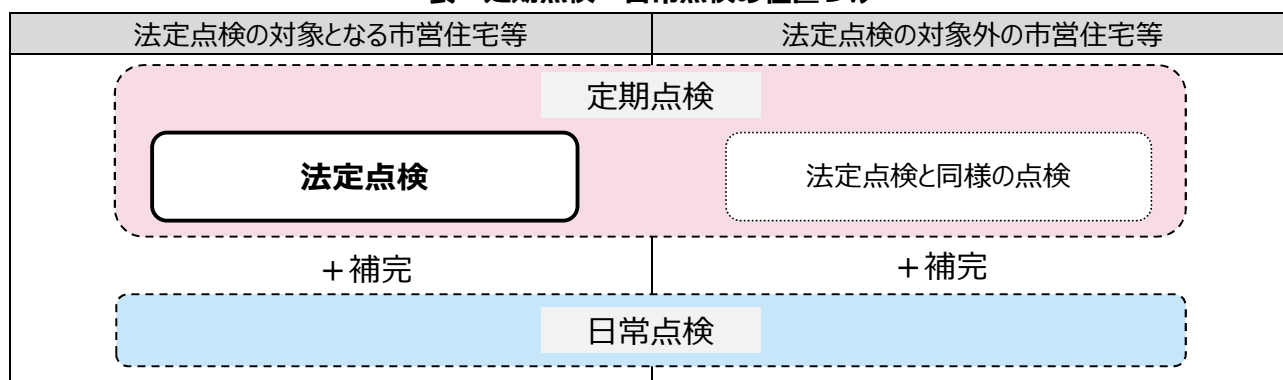
目視により確認が容易な部位については、不具合の早期発見及び迅速な対応を図る観点から、定期的又は必要に応じて日常点検を実施するものとします。

また、遊具、外構、自転車置場等の法定点検の対象外であっても、市営住宅等の適切な維持管理のために状況把握が必要な施設については、日常点検により確認を行うものとします。

日常点検

日常点検は、原則として年 1 回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき実施するものとします。なお、当該点検は建築基準法第 12 条に基づく定期点検とは異なるため、同法に規定する有資格者によらない実施も可能とします。

表 定期点検・日常点検の位置づけ



〔参考資料：公営住宅等日常点検マニュアル 平成28年8月－国土交通省〕

(3) 点検結果の活用

定期点検及び日常点検の結果については、修繕及び維持管理の適切な実施並びに次回点検の効率化に活用するものとします。また、バルコニー及び居室等の専用使用部分については、住宅内部への立ち入りを伴うことから、入退去時に確実に点検を実施し、その結果については維持管理に活用できるようデータベース化するものとします。

2. 計画修繕の実施方針

管理手法判定において「維持管理」及び「改善」とした団地・住棟については、今後も継続的な管理を行うことから、計画的な修繕を実施する必要があります。

本計画において対象となる「維持管理」及び「改善」の団地・住棟については、以下のとおりです。

維持管理：大荒井(子育て住宅)・橋本前田(子育て住宅)
改 善：大荒井(耐火・木造)・一ノ堰(耐火)・下台・菅井・恵比寿喜田・御殿場・改良住宅・
五目山・北松ノ前・松ヶ丘・松ヶ丘(特公賃住宅)

計画修繕の実施方針は以下のとおりです。

①計画修繕の内容と周期

計画修繕は、経年劣化により性能が低下した設備等について、機能及び性能の維持・回復を図るために実施する修繕と位置づけます。計画期間内に実施する修繕については、計画策定指針に示される修繕周期表を基本として実施するものとします。

②点検結果を踏まえた適切な修繕計画

定期点検及び日常点検により老朽化が確認された場合には、その程度及び危険度に応じて優先順位を設定し、実施時期を検討するものとします。

また、点検により安全性が確保され、著しい劣化が確認されない場合には、他の団地の劣化状況及び年度ごとの修繕費の状況を踏まえ、必要に応じて修繕周期の見直しを行うものとします。

なお、住戸内の修繕については、入居者の退去後に点検及び必要な修繕を実施するものとします。

③計画修繕の効率化

工事時期の近接する修繕内容や建設年度が近い住棟、同一タイプの住棟については、工事時期の調整を行うことにより、施工の効率化及びコスト縮減を図るものとします。

また、改善事業の実施時期と近接する場合には、改善事業とあわせて一体的に修繕を実施することにより、効率化を図るものとします。

表 修繕周期表 1/4

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○			
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③		○			
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③		○			
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○			
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○			
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替	③		○			
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○			
2 床防水										
①バルコニー 一床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
3 外壁塗装等										
①コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○			
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○	
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○	
④タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○		○	
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○	○			
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり 部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
②鉄部塗装 (非雨掛かり 部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
③非鉄部 塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-		○			
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-		○			
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

表 修繕周期表 2/4

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 垂鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

表 修繕周期表 3/4

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

表 修繕周期表 4/4

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

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

〔出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月－国土交通省〕

3. 改善事業の実施方針

事業手法の選定において評価基準とした躯体及び避難の安全性が確保されており、長期的な活用を図る必要がある団地・住棟について、改善事業を実施するものとします。

なお、改善事業については、部分的な対応により機能維持が可能で、今後 10 年以上の管理を想定する住宅を「個別改善」、躯体を活用した全面的な改修が必要で、今後 30 年以上の管理を想定する住宅を「全面的改善」と位置づけます。

判定により「個別改善」又は「全面的改善」とした団地・住棟の実施方針は、以下のとおりです。

(1) 個別改善

本計画で「個別改善」対象となった団地・住棟は以下のとおりです。

大荒井（耐火・木造）・一ノ堰（耐火）・下台・菅井・恵比寿喜田・御殿場・改良住宅・五目山・北松ノ前・松ヶ丘・松ヶ丘（特公賃住宅）

個別改善では、以下の 1) から 6) のいずれかの改善を行います。

- 1) 居住性向上型：市営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備の改善
- 2) 福祉対応型：高齢者、障がい者等の市営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- 3) 安全性確保型：市営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善
- 4) 長寿命化型：市営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善
- 5) 脱炭素社会対応型：市営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善
- 6) 子育て世帯支援型：子育て世帯等の居住に適した住環境のための改善

表 主な個別改善事業のメニュー例

改善タイプ	住戸改善	共用部改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・換気扇の設置 ・電気容量のアップ ・外壁、最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯水施設の設置 ・地上デジタル放送対応 ・集会所の整備、増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外階段等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・公営住宅の防犯性向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性、耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事
脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネ改修（省エネ設備、LED改修等） ・再生可能エネルギー設備（太陽光発電設備、蓄電池等）の設置 		
子育て世帯支援型	<ul style="list-style-type: none"> ・こどもの見守り間取りへ改修 ・遮音性のある床への改修 ・水回り設備の改修 	<ul style="list-style-type: none"> ・こどもの安全性確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・こどもの安全性確保

〔出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成21年3月－国土交通省、公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 令和7年4月1日最終改定〕

(2)住棟別改善事業計画

公営住宅等ストック総合改善事業における個別改善の種類及び施行要件に基づき、本市において「改善」と判定された団地・住棟について、必要な改善事業項目を、前頁に示す表の内容から選定します。

表 住棟別改善方針- 1

種別類型	改善内容	大荒井(耐火)	大荒井(木造)	一ノ堰	下台		
住戸	居住性向上	間取り改修・室内改修					
		給湯設備設置					
		電気容量のアップ			●	●	
		浴室改善又はユニットバス化					
		浴室の換気扇設置					
	福祉対応	床段差解消			●	●	
		玄関・浴室・便所等手摺設置			●	●	
		浴槽・便器の高齢者対応					
		高齢者対応の建具改修					
		流し台・洗面台更新					
	安全性確保	台所壁の不燃化					
		避難経路の確保(梯子設置)			●		
		防災警報器等の設置 面格子等の防犯建物部品の設置					
	長寿命化	浴室の防水性向上に資する工事					
		内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事					
		配管の耐久性向上に資する工事				●	
	脱炭素社会対応	開口・内壁・天井等の断熱化 省エネ設備への交換	●LED/給湯/ロスナイ	●LED	●LED	●LED	
	子育て世帯支援型	こどもの見守り間取りへ改修 遮音性のある床への改修 水回り設備の改修					
	共用部分	居住性向上	給水方式の変更				
			外壁・屋根改修(断熱化対応)				
			共視聴アンテナ設備設置				
福祉対応		廊下・階段の手摺設置					
		中層エレベーターの設置・改善					
		玄関入口段差の解消					
		視覚障がい者誘導用ブロック等の設置					
安全性確保		耐震改修					
		外壁落下防止改修			●		
		バルコニーの手摺のアルミ化					
		防火区画の設置 避難設備の設置・二方向避難確保 エレベーターの法令不適合改善					
長寿命化		屋上・外壁の耐久性向上	●屋上		●外壁		
	配管の耐久性向上	●送水ポンプ			●		
	避難施設の耐久性向上						
脱炭素社会対応	屋根・外壁の断熱強化 省エネ設備への交換	●LED		●LED			
	再生可能エネルギー導入						
子育て世帯	こどもの転落防止						
屋外・外構	居住性向上	集会所の整備・増改築	●				
		児童遊園の整備					
		排水処理施設の整備					
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置	●				
		屋外通路等の幅員確保					
		段差の解消(スロープの設置等)					
	安全性確保	屋外消火栓設置					
		避難経路となる屋外通路等の整備					
		屋外通路等の照明設備の照度確保					
		ガス管の耐震性・耐食性向上 防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置					
長寿命化	耐久性・耐食性向上に資する工事	●浄化槽改修		●集会所外壁	●配管、集会所外壁		
脱炭素社会対応	省エネ設備への交換 再生可能エネルギー導入						

表 住棟別改善方針- 2

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

表 住棟別改善方針- 3

	種別類型	改善内容	改良	五目山	北松ノ前
住戸	居住性向上	間取り改修・室内改修			
		給湯設備設置			
		電気容量のアップ	●		
		浴室改善又はユニットバス化			
		浴室の換気扇設置			
	福祉対応	床段差解消	●		
		玄関・浴室・便所等手摺設置	●		
		浴槽・便器の高齢者対応			
		高齢者対応の建具改修			
	安全性確保	流し台・洗面台更新			
台所壁の不燃化					
避難経路の確保（梯子設置）		●			
長寿命化	防災警報器等の設置				
	面格子等の防犯建物部品の設置				
	浴室の防水性向上に資する工事				
脱炭素社会対応	内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事				
	配管の耐久性向上に資する工事	●			
	開口・内壁・天井等の断熱化				
子育て世帯支援型	省エネ設備への交換	● LED	● LED	● LED	
	こどもの見守り間取りへ改修				
	遮音性のある床への改修				
共用部分	居住性向上	水回り設備の改修			
		給水方式の変更			
		外壁・屋根改修（断熱化対応）			
	福祉対応	共視聴アンテナ設備設置			
		廊下・階段の手摺設置			
		中層エレベーターの設置・改善			
		玄関入口段差の解消			
	安全性確保	視覚障がい者誘導用ブロック等の設置			
		耐震改修			
		外壁落下防止改修			
バルコニーの手摺のアルミ化					
防火区画の設置					
長寿命化	避難設備の設置・二方向避難確保				
	エレベーターの法令不適合改善				
	屋上・外壁の耐久性向上				
脱炭素社会対応	配管の耐久性向上	●			
	避難施設の耐久性向上				
	屋根・外壁の断熱強化				
子育て世帯	省エネ設備への交換	● LED	● LED		
	再生可能エネルギー導入				
	こどもの転落防止				
屋外・外構	居住性向上	集会所の整備・増改築			
		児童遊園の整備			
		排水処理施設の整備			
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置			
		屋外通路等の幅員確保			
		段差の解消（スロープの設置等）			
	安全性確保	屋外消火栓設置			
		避難経路となる屋外通路等の整備			
		屋外通路等の照明設備の照度確保			
		ガス管の耐震性・耐食性向上			
長寿命化	防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置				
	耐久性・耐食性向上に資する工事	●			
	省エネ設備への交換				
脱炭素社会対応	再生可能エネルギー導入				

表 住棟別改善方針-4

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

大荒井(耐火)

- ・全棟を対象に、住戸及び共用部分の照明 LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。
- ・全棟を対象に、省エネ設備への交換(給湯器及びロスナイ更新)【脱炭素社会対応型】を計画します。
- ・2、3号棟を対象に、屋外階段手摺の設置【福祉対応型】を計画します。
- ・3号棟を対象に、屋上防水の耐久性向上改善【長寿命化型】を計画します。

大荒井(木造)

- ・全棟を対象に、住戸の照明 LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。

大荒井(集会所・屋外)

- ・浄化槽改修【長寿命化型】を計画します。
- ・送水ポンプ更新【長寿命化型】を計画します。
- ・大荒井団地内に集会所整備を計画します。

一ノ堰(耐火)

- ・全棟を対象に、住戸及び共用部分の照明 LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。
- ・1号棟を対象に、避難路の確保【安全性確保型】を計画します。
- ・7、8、9、10号棟を対象に、外壁改修【安全性確保型】を計画します。
- ・8、9、10号棟を対象に、電気容量のアップと分電盤改修【居住性向上型】を計画します。
- ・集会所を対象に、屋上防水及び外壁の耐久性向上改善【長寿命化型】を計画します。
- ・各棟の1階の住戸内において、入居者の退去時にバリアフリー化改善【福祉対応型】を計画します。

下台

- ・全棟を対象に、住戸の照明 LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。
- ・全棟を対象に、電気容量のアップと分電盤改修【居住性向上型】を計画します。
- ・2、4、5号棟を対象に、住戸、共用部分、屋外の配管(給水・ガス)の耐久性向上【長寿命化型】を計画します。
- ・3、6号棟を対象に、住戸、共用部分、屋外の配管(給水)の耐久性向上【長寿命化型】を計画します。
- ・各棟の1階の住戸内において、入居者の退去時にバリアフリー化改善【福祉対応型】を計画します。
- ・集会所を対象に、外壁の耐久性向上改善【長寿命化型】を計画します。

菅井

- ・全棟を対象に、住戸及び共用部分の照明 LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。
- ・全棟を対象に、屋上防水及び外壁改修【安全性確保型】を計画します。
- ・全棟を対象に、住戸、共用部分、屋外の配管(給水・ガス)の耐久性向上【長寿命化型】を計画します。

恵比寿喜田

- ・全棟を対象に、住戸及び共用部分の照明 LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。
- ・全棟を対象に、屋上防水及び外壁改修【安全性確保型】を計画します。
- ・全棟を対象に、住戸、共用部分、屋外の配管(給水・ガス)の耐久性向上【長寿命化型】を計画します。
- ・各棟の1階の住戸内において、入居者の退去時にバリアフリー化改善【福祉対応型】を計画します。

御殿場

- ・全棟を対象に、住戸と共用部分及び外灯の照明 LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。
- ・2～17棟を対象に、屋根改修【安全性確保型】を計画します。

改良

- ・全棟を対象に、住戸及び共用部分の照明 LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。
- ・全棟を対象に、電気容量のアップと分電盤改修【居住性向上型】を計画します。
- ・全棟を対象に、住戸、共用部分、屋外の配管(給水)の耐久性向上【長寿命化型】を計画します。
- ・全棟を対象に、避難路の確保【安全性確保型】を計画します。
- ・各棟の1階の住戸内において、入居者の退去時にバリアフリー化改善【福祉対応型】を計画します。

五目山

- ・住戸・共用部の照明 LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。

北松ノ前

- ・全棟を対象に、住戸の照明 LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。

松ヶ丘

- ・全棟を対象に、住戸の照明 LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。

松ヶ丘(特公賃住宅)

- ・住戸の照明 LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。

※一ノ堰(耐火)・下台・恵比寿喜田・改良 共通のバリアフリー化改善【福祉対応型】

- ・1階住戸において、入居者の退去時あわせ、次のバリアフリー化改善（福祉対応型）を計画的に実施します。
 - ・床の段差解消
 - ・玄関、浴室、トイレ等への手摺の設置
 - ・水栓のレバーハンドル化

(3)全面的改善

本計画において「全面的改善」の対象となる団地・住棟はありません。

4. 年次別改善事業計画

本計画期間における年次別の改善事業計画は、以下のとおりとします。

表 年次別改善事業計画 1 1/2

団地名	住棟 番号	建設 年度	構造 階数	改善事業の内容				
				令和 8 (2026)	令和 9 (2027)	令和 10 (2028)	令和 11 (2029)	令和 12 (2030)
大荒井	1	H5	耐 4	LED改修 【脱炭素社会】				
	2	H5	耐 4	屋外階段手摺 【福祉対応】 LED改修 【脱炭素社会】				
	3	H7	耐 4	LED改修 【脱炭素社会】	屋外階段手摺 【福祉対応】	屋上防水 【長寿命化】		
	5	H14	耐 5		LED改修 【脱炭素社会】			
	木造	H9-12	木 2		LED改修 【脱炭素社会】			
	集会所				集会所整備 (設計)	集会所整備 (建設)		
	屋外・ 外構				浄化槽改修 【長寿命化】	浄化槽解体		送水ポンプ更新 【長寿命化】
一ノ堰	1	S45	耐 4		避難路確保 【安全性確保】			LED改修 【脱炭素社会】
	5	S48	耐 4					LED改修 【脱炭素社会】
	6	S46	耐 4					LED改修 【脱炭素社会】
	7	S49	耐 4					LED改修 【脱炭素社会】
	8	S50	耐 4				LED改修 【脱炭素社会】	
	9	S51	耐 4				LED改修 【脱炭素社会】	
	10	S56	耐 3				LED改修 【脱炭素社会】	
	集会所					屋上・外壁改修 【長寿命化】		
	年次計画が 定められない項目				1階部分の退去住戸発生タイミングで、住戸内のバリアフリー化改善【福祉対応型】を行う ※バリアフリー化改善：床段差解消・玄関浴室トイレ等への手摺設置・流し台洗面台のバリアフリー対応更新			
下台	1	S52	耐 4		LED改修 【脱炭素社会】			
	2	S52	耐 4	配管[給水・ガス]改修 【長寿命化】	LED改修 【脱炭素社会】			
	3	S53	耐 4		配管[給水]改修 【長寿命化】 LED改修 【脱炭素社会】			
	4	S53	耐 4		LED改修 【脱炭素社会】	配管[給水・ガス]改修 【長寿命化】		
	5	S54	耐 4		LED改修 【脱炭素社会】		配管[給水・ガス]改修 【長寿命化】	
	6	S54	耐 4		LED改修 【脱炭素社会】			配管[給水]改修 【長寿命化】
	集会所							
	年次計画が 定められない項目				1階部分の退去住戸発生タイミングで、住戸内のバリアフリー化改善【福祉対応型】を行う ※バリアフリー化改善：床段差解消・玄関浴室トイレ等への手摺設置・流し台洗面台のバリアフリー対応更新			

表 年次別改善事業計画 1 2/2

団地名	住棟 番号	改善事業の内容				
		令和 13 (2031)	令和 14 (2032)	令和 15 (2033)	令和 16 (2034)	令和 17 (2035)
大荒井	1		給湯器・ロスナイ更新 【脱炭素社会】			
	2			給湯器・ロスナイ更新 【脱炭素社会】		
	3				給湯器・ロスナイ更新 【脱炭素社会】	
	5					給湯器・ロスナイ更新 【脱炭素社会】
	木造					
	集会所					
	屋外・ 外構	構内整備 (工事)				
一ノ堰	1					
	5					
	6					
	7				外壁改修 【安全性確保】	
	8					外壁改修 【安全性確保】 電気容量 UP 分電盤等 【居住性向上】
	9		外壁改修 【安全性確保】			電気容量 UP 分電盤等 【居住性向上】
	10			外壁改修 【安全性確保】		電気容量 UP 分電盤等 【居住性向上】
	集会所					
		1階部分の退去住戸発生タイミングで、住戸内のバリアフリー化改善【福祉対応型】を行う ※バリアフリー化改善：床段差解消・玄関浴室トイレ等への手摺設置・流し台洗面台のバリアフリー対応更新				
下台	1	電気容量 UP 分電盤等 【居住性向上】				
	2	電気容量 UP 分電盤等 【居住性向上】				
	3	電気容量 UP 分電盤等 【居住性向上】				
	4		電気容量 UP 分電盤等 【居住性向上】			
	5		電気容量 UP 分電盤等 【居住性向上】			
	6		電気容量 UP 分電盤等 【居住性向上】			
	集会所			外壁改修 【長寿命化】		
		1階部分の退去住戸発生タイミングで、住戸内のバリアフリー化改善【福祉対応型】を行う ※バリアフリー化改善：床段差解消・玄関浴室トイレ等への手摺設置・流し台洗面台のバリアフリー対応更新				

表 年次別改善事業計画 2 1/2

団地名	住棟 番号	建設 年度	構造 階数	改善事業の内容				
				令和 8 (2026)	令和 9 (2027)	令和 10 (2028)	令和 11 (2029)	令和 12 (2030)
菅井	1	S59	耐 4				屋上防水・外壁改修 【安全性確保】	LED改修 【脱炭素社会】
	2	S60	耐 4					屋上防水・外壁改修 【安全性確保】 LED改修 【脱炭素社会】
	3	S62	耐 4					LED改修 【脱炭素社会】
	4	H1	耐 4					LED改修 【脱炭素社会】
	5	H3	耐 4					LED改修 【脱炭素社会】
恵比寿喜田	1	S59	耐 3				外壁劣化度調査 【安全性確保】 LED改修 【脱炭素社会】	
	2	S60	耐 3				LED改修 【脱炭素社会】	
	年次計画が 定められない項目			1階部分の退去住戸発生タイミングで、住戸内のバリアフリー化改善【福祉対応型】を行う ※バリアフリー化改善：床段差解消・玄関浴室トイレ等への手摺設置・流し台洗面台のバリアフリー対応更新				
御殿場	1	H3	耐 3				LED改修 【脱炭素社会】	
	2	H3	耐 3	屋根改修 【安全性確保】			LED改修 【脱炭素社会】	
	3	H3	耐 3	屋根改修 【安全性確保】			LED改修 【脱炭素社会】	
	4	H4	耐 3	屋根改修 【安全性確保】			LED改修 【脱炭素社会】	
	5	H4	耐 3		屋根改修 【安全性確保】		LED改修 【脱炭素社会】	
	6	H4	耐 3		屋根改修 【安全性確保】		LED改修 【脱炭素社会】	
	7	H5	耐 3		屋根改修 【安全性確保】		LED改修 【脱炭素社会】	
	8	H5	耐 4				屋根改修 【安全性確保】 LED改修 【脱炭素社会】	
	9	H5	耐 3				屋根改修 【安全性確保】 LED改修 【脱炭素社会】	
	10	H7	耐 3				屋根改修 【安全性確保】 LED改修 【脱炭素社会】	
	11	H7	耐 3				屋根改修 【安全性確保】 LED改修 【脱炭素社会】	
	12	H5	耐 3				屋根改修 【安全性確保】 LED改修 【脱炭素社会】	
	13	H5	耐 3				LED改修 【脱炭素社会】	屋根改修 【安全性確保】
	14	H6	耐 4				LED改修 【脱炭素社会】	屋根改修 【安全性確保】
	15	H6	耐 3				LED改修 【脱炭素社会】	
	16	H8	耐 3				LED改修 【脱炭素社会】	
	17	H8	耐 3				LED改修 【脱炭素社会】	
		屋外・ 外構						

表 年次別改善事業計画 2 2/2

団地名	住棟 番号	改善事業の内容				
		令和 13 (2031)	令和 14 (2032)	令和 15 (2033)	令和 16 (2034)	令和 17 (2035)
菅井	1	配管改修 【長寿命化】				
	2		配管改修 【長寿命化】			
	3	屋上防水・外壁改修 【安全性確保】		配管改修 【長寿命化】		
	4		屋上防水・外壁改修 【安全性確保】		配管改修 【長寿命化】	
	5			屋上防水・外壁改修 【安全性確保】		配管改修 【長寿命化】
恵比寿喜田	1	屋上防水・外壁改修 【安全性確保】			配管改修 【長寿命化】	
	2		屋上防水・外壁改修 【安全性確保】			配管改修 【長寿命化】
		1階部分の退去住戸発生タイミングで、住戸内のバリアフリー化改善【福祉対応型】を行う ※バリアフリー化改善：床段差解消・玄関浴室トイレ等への手摺設置・流し台洗面台のバリアフリー対応更新				
御殿場	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					
	9					
	10					
	11					
	12					
	13					
	14					
	15	屋根改修 【安全性確保】				
	16	屋根改修 【安全性確保】				
	17	屋根改修 【安全性確保】				
屋外・ 外構	外灯LED改修 【脱炭素社会】					

表 年次別改善事業計画3 1/2

団地名	住棟 番号	建設 年度	構造 階数	改善事業の内容				
				令和 8 (2026)	令和 9 (2027)	令和 10 (2028)	令和 11 (2029)	令和 12 (2030)
改良	1	S43	耐 4		LED改修 【脱炭素社会】	配管[給水]改修 【長寿命化】		避難路確保 【安全性確保】
	2	S43	耐 4		LED改修 【脱炭素社会】		配管[給水]改修 【長寿命化】	
	年次計画が 定められない項目			1階部分の退去住戸発生タイミングで、住戸内のバリアフリー化改善【福祉対応型】を行う ※バリアフリー化改善：床段差解消・玄関浴室トイレ等への手摺設置・流し台洗面台のバリアフリー対応更新				
五目山	1	H10	木 2		LED改修 【脱炭素社会】			
北松ノ前	全棟	H4-10	木 2			LED改修 【脱炭素社会】		
松ヶ丘	B・C	H12- 21	木 2			LED改修 【脱炭素社会】		
松ヶ丘 (特公賃住宅)	A	H11	木 2			LED改修 【脱炭素社会】		

表 年次別改善事業計画3 2/2

団地名	住棟 番号	改善事業の内容				
		令和 13 (2031)	令和 14 (2032)	令和 15 (2033)	令和 16 (2034)	令和 17 (2035)
改良	1				電気容量UP分電盤等 【居住性向上】	
	2	避難路確保 【安全性確保】				電気容量UP分電盤等 【居住性向上】
	1階部分の退去住戸発生タイミングで、住戸内のバリアフリー化改善【福祉対応型】を行う ※バリアフリー化改善：床段差解消・玄関浴室トイレ等への手摺設置・流し台洗面台のバリアフリー対応更新					
五目山	1					
北松ノ前	全棟					
松ヶ丘	B・C					
松ヶ丘 (特公賃住宅)	A					

5. 建替事業・用途廃止・譲渡の実施方針

本市では、老朽化が進行した市営住宅等が多く存する一方で、需要に対して管理戸数が上回っている状況にあることから、今後は用途廃止を計画的に推進していく必要があります。

ただし、直ちに用途廃止を実施することは、既存入居者の居住の確保や財政面への影響が懸念されることから、事業実施にあたっては入居者の意向等に十分配慮するとともに、改善事業との事業量の平準化を図る必要があります。

本計画における用途廃止対象の団地は以下のとおりです。

雲雀ヶ丘・常盤・北原・大荒井（簡易）・一ノ堰（簡易）・館ノ内・家ノ下・藤ノ木・東鎧召・橋本前田

また、本計画において建替及び譲渡の対象となる団地・住棟はありません。

用途廃止と位置づけた団地・住棟については、今後、団地内又は近隣団地への集約化を図り、入居者が全員退去した住棟から順次除却を進めます。

なお、除却に当たっては、公営住宅等整備事業（社会資本整備総合交付金）の活用を検討します。さらに、住棟解体後の敷地については、民間企業や住宅供給事業者等への売却を基本とし、有効活用策を検討するものとします。

用途廃止団地における事業方針及び入居者対応について

今後、用途廃止とした団地については、新規入居者の募集は行わないものとします。

また、退去により空き家が増加した住棟については、解体の早期着手や空き家増加に伴う環境悪化（害虫・害獣・鳥類の侵入等）の防止等の観点から、入居者の安全性及び既存居住環境の確保を図るため、順次、別団地・別住棟への移転を促すものとします。

なお、移転の実施に当たっては、入居者の意向等を十分に把握した上で、家賃負担や余剰住戸の状況等を踏まえ、総合的に検討するものとします。

※本計画において一部の市営住宅を「用途廃止」としてはいますが、現入居者に対し強制的に退去を求めるものではありません。

第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画策定指針に示されるライフサイクルコスト（LCC）の算出方法に基づき、LCC 算定プログラムを活用して評価を行います。「建替」と判定した団地・住棟については LCC 比較を行うとともに、計画期間内に「改善」と判定した団地・住棟のうち「長寿命化型改善」及び「全面的改善」を実施するものについては、LCC の縮減効果を算出するものとします。

1. 新規整備事業及び建替事業における LCC

本計画において「建替」と判定した団地・住棟はないため、LCC の算出は行いません。

2. 改善事業における LCC の縮減効果

本計画において「全面的改善」と判定した団地・住棟はないため、「長寿命化型改善」を実施する団地・住棟（大荒井、一ノ堰、下台、菅井、恵比寿喜田、御殿場及び改良住宅）について、LCC の縮減効果を算定します。

以下の条件に基づき、各住棟において長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合を比較し、「建設から除却までに要する年当たりコスト」により縮減効果を算定します。LCC 縮減効果が正の値となる場合には、改善事業の実施により一定の効果が見込まれるものと評価されます。

なお、「改善」事業における LCC 縮減額の合計は 33,579 千円／年となります。

表 改善事業における LCC 縮減額の算出

算出項目	内容
A：計画前 LCC	耐火構造の住棟を 50 年間活用する前提で、活用期間における「建設費」、「修繕費」、「除却費」で構成する年間の平均コスト
B：計画後 LCC	耐火構造の住棟を長寿命化させ 70 年間活用する前提で、活用期間における「建設費」、「改善費」、「修繕費」、「除却費」で構成する年間の平均コスト
年平均縮減額	A－B で求められる長寿命化改善事業の年間平均縮減額（実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、現在価値で算出）

表 住棟別ライフサイクルコストの縮減額効果

団地名	棟	戸数	建設年度	A：計画前		B：計画後		LCC 縮減効果 棟当たり 年間縮減額 (千円/棟・年)
				評価期間	LCC (千円/戸・年)	評価期間	LCC (千円/戸・年)	
大荒井	3号	16	H7	50	421	70	308	1,801
	浄化	1	S52	50	472	70	298	174
一ノ堰	7号	16	S49	52	214	70	177	599
	8号	16	S50	51	282	70	225	908
	9号	16	S51	50	320	70	251	1,111
	10号	12	S56	50	373	70	287	1,027
下台	2号	16	S52	50	342	70	256	1,381
	3号	16	S53	50	353	70	263	1,430
	4号	16	S53	50	353	70	257	1,539
	5号	16	S54	50	340	70	247	1,488
	6号	16	S54	50	340	70	247	1,487
菅井	1号	16	S59	50	374	70	290	1,340
	2号	16	S60	50	373	70	288	1,347
	3号	16	S62	50	367	70	283	1,338
	4号	16	H1	50	322	70	251	1,147
	5号	16	H3	50	307	70	230	1,229
恵比寿喜田	1号	12	S59	50	374	70	276	1,176
	2号	12	S60	50	373	70	275	1,174
御殿場	2号	6	H3	50	307	70	224	496
	3号	6	H3	50	307	70	224	496
	4号	6	H4	50	324	70	237	523
	5号	6	H4	50	324	70	237	523
	6号	6	H4	50	324	70	237	523
	7号	6	H5	50	356	70	261	574
	9号	6	H5	50	356	70	261	574
	12号	6	H5	50	356	70	261	574
	13号	6	H5	50	356	70	261	574
	8号	14	H5	50	356	70	261	1,338
	14号	6	H6	50	398	70	292	1,491
	15号	6	H6	50	398	70	292	639
	10号	6	H7	50	421	70	308	675
	11号	6	H7	50	421	70	308	675
	16号	6	H8	50	415	70	304	668
	17号	6	H8	50	415	70	304	668
	改良住宅	1号	16	S43	60	193	70	164
2号		16	S43	61	190	70	164	409
合 計					12,045		9,011	33,579

※ LCC金額は千円以下四捨五入表記のため、プログラム算定結果額と縮減額及び縮減額合計の金額と一致しない場合がある。

※ LCC算定プログラム：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月（国土交通省）」とともに国から配布されたプログラム。

〈ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方〉

LCCとは、建物の建設から維持管理及び除却に至るまでに要する総費用をいいます。

LCCの縮減効果は、従来の事後保全型の維持管理をした場合のLCC（計画前）と、予防保全型の維持管理として改善事業により長寿命化を図った場合のLCC（計画後）を比較して算出します。LCC縮減効果が得られる事業手法を選定することで、将来の財政負担の縮減を図ることができます。

$$\text{LCC（計画前）} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間（改善非実施）}}$$

$$\text{LCC（計画後）} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間（改善実施）}}$$

$$\text{LCCの縮減効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）}$$

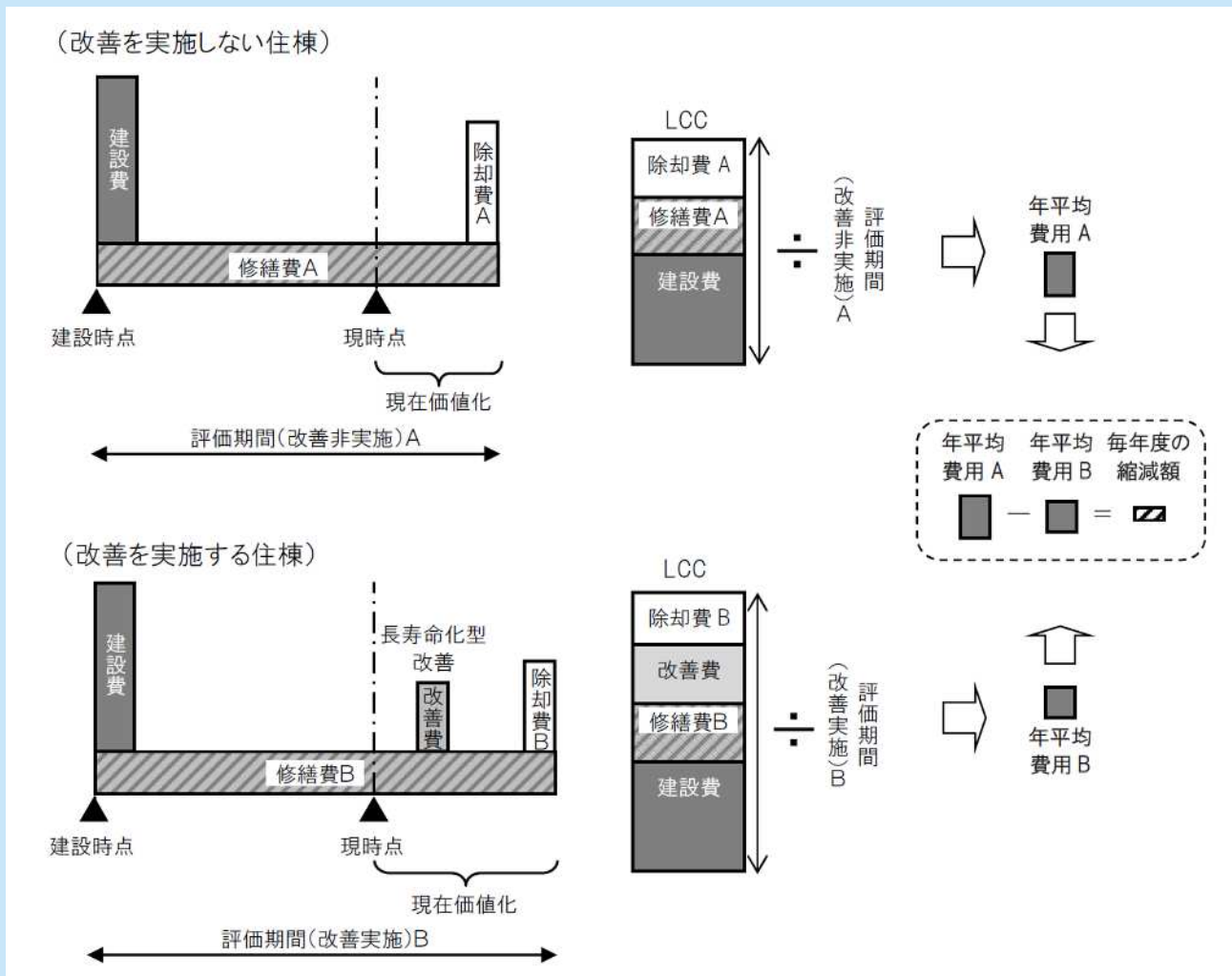


図 LCCの算出イメージ

喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画

第1章 本市の子育て世帯・民間賃貸住宅の状況

1. 子育て世帯の推移

(1) 世帯構成別の世帯数の推移

一般世帯数は減少傾向にあり、令和2年では16,016世帯となっています。夫婦と子の世帯も減少傾向にあり、令和2年では3,369世帯となっています。一方で、ひとり親と子世帯は増加傾向にあり、令和2年では1,772世帯となっています。

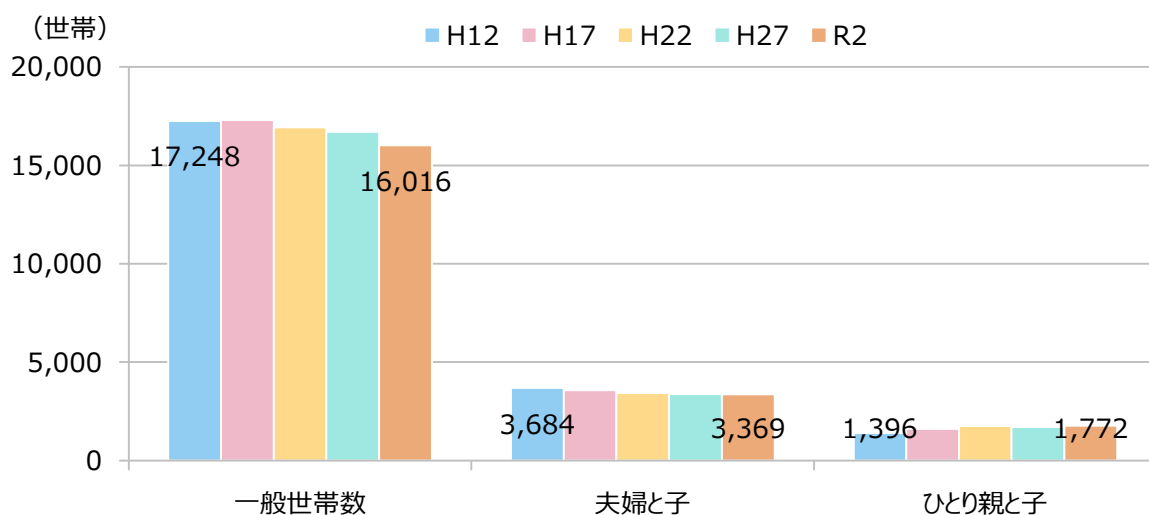


図 世帯構成別の世帯数の推移

〔出典：国勢調査〕

(2) 子がいる一般世帯の割合の推移

子がいる一般世帯の割合はいずれの年齢においても減少傾向にあり、令和2年には6歳未満は8.1%、12歳未満は14.4%、18歳未満は21.2%となっています。6歳未満の子がいる一般世帯は、就職氷河期世代が20代後半から30代前半となった平成17年から平成22年にかけて特に減少しています。

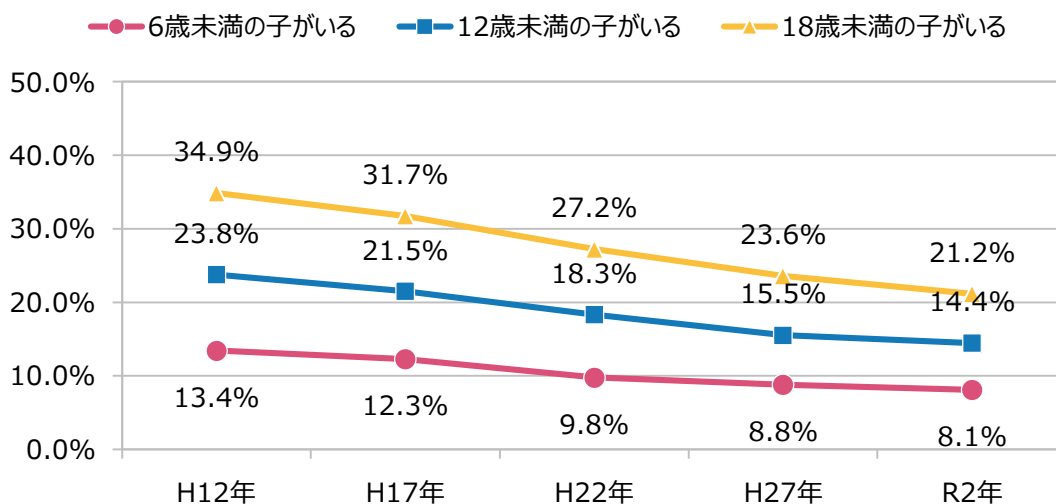


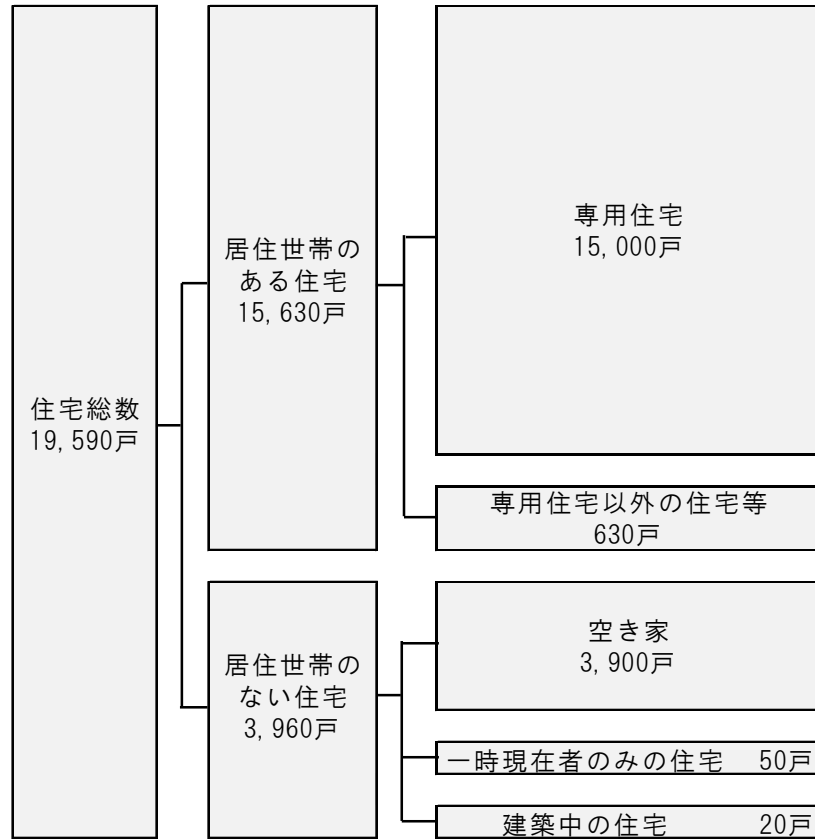
図 年齢別における子がいる一般世帯の割合の推移

〔出典：国勢調査〕

2. 住宅の状況

(1) 住宅総数と空き家数の推移

本市における令和5年の住宅総数は19,590戸、そのうち空き家は3,900戸、空き家率は19.9%となっています。市内全域での空き家率は増加傾向にあります。平成30年以降の増加率は鈍化しています。



※ 住宅・土地統計調査は、標本調査のため、統計学的に推計処理された数値であることから、合計が合わない場合や、実際の戸数と差異が生じる場合がある。

図 本市の住宅ストックの概況

〔出典：住宅・土地統計調査（令和5年）〕

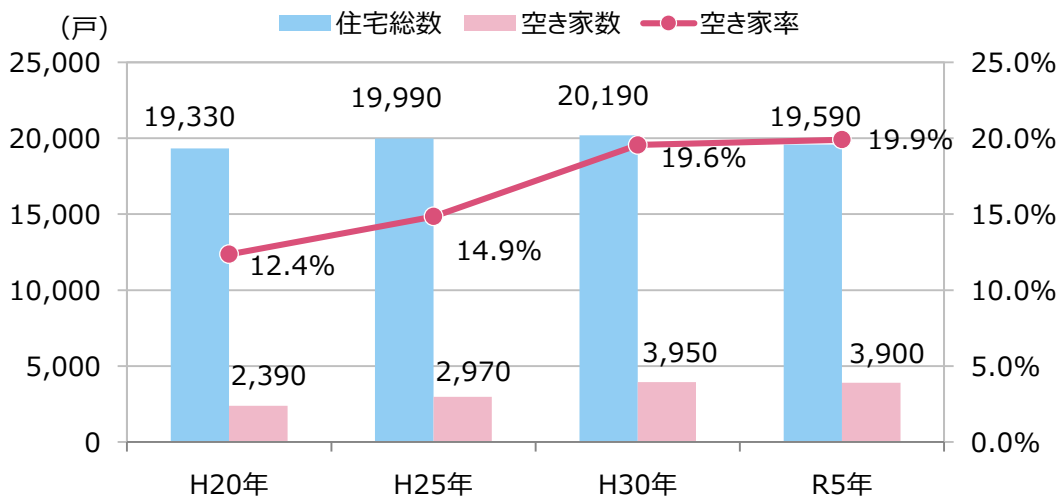


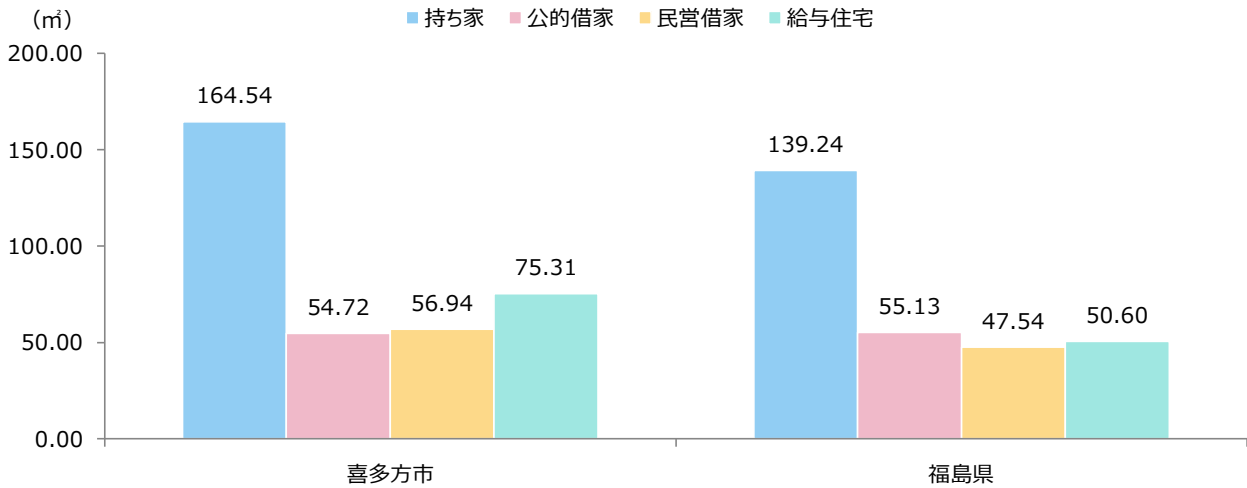
図 住宅総数と空き家・空き家率の推移

〔出典：住宅・土地統計調査〕

(2)住宅規模

1住宅あたりの平均延べ面積は、持ち家が164.54㎡、民営借家が56.94㎡、給与住宅が75.31㎡と福島県平均を上回っています。公的借家は福島県平均と同程度となっています。

居住面積水準と合わせて見ると、持ち家は世帯人員が5人でも十分な規模となっており、公的借家や民営借家は世帯人員が4人まで、給与住宅は6人までであれば最低居住面積水準以上で住める規模となっています。



※ 最低居住面積水準の目安：大人1人(25㎡)、2人(30㎡)、3人(40㎡)、4人(50㎡)、5人(60㎡)、6人(70㎡)
 ①単身者25㎡、②2人以上の世帯10㎡×世帯人数+10㎡(～2歳は0.25人、3～5歳は0.5人、6～9歳は0.75人で算定。)
 誘導居住面積水準の目安：大人1人(55㎡)、2人(75㎡)、3人(100㎡)、4人(125㎡)、5人(150㎡)、6人(175㎡)
 一般型誘導居住面積水準の場合①単身者 55㎡、②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡(こどもの算定方法は上記と同様)

図 1 住宅あたり平均延べ面積

〔出典：住宅・土地統計調査（令和5年）〕

延べ面積別の民間借家の割合を見ると、30～49㎡の住宅が43.6%、次いで50～69㎡の住宅が24.2%となっています。全国や福島県の割合よりも、子育て世帯に対応した規模が大きい住宅が多い状況です。

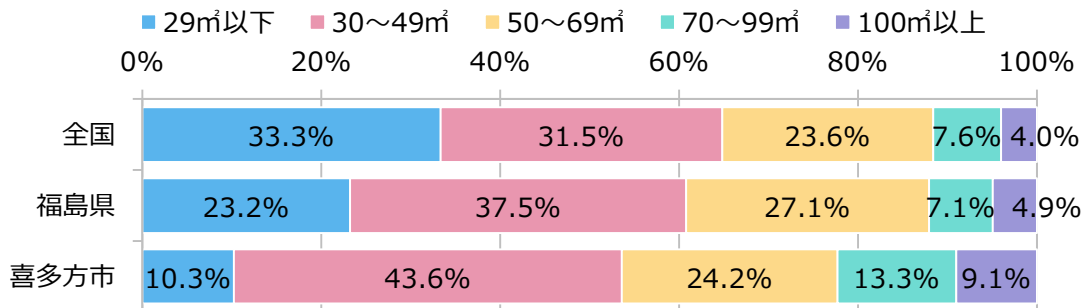


図 延べ面積別の民間借家の割合

〔出典：住宅・土地統計調査（令和5年）〕

(3)新設住宅着工数の推移

過去 10 年間の新設住宅着工数の推移を見ると、総数は令和 4 年以降減少傾向が続いており、令和 7 年では 81 戸となっています。内訳を見ると、給与住宅以外はいずれも減少傾向となっています。

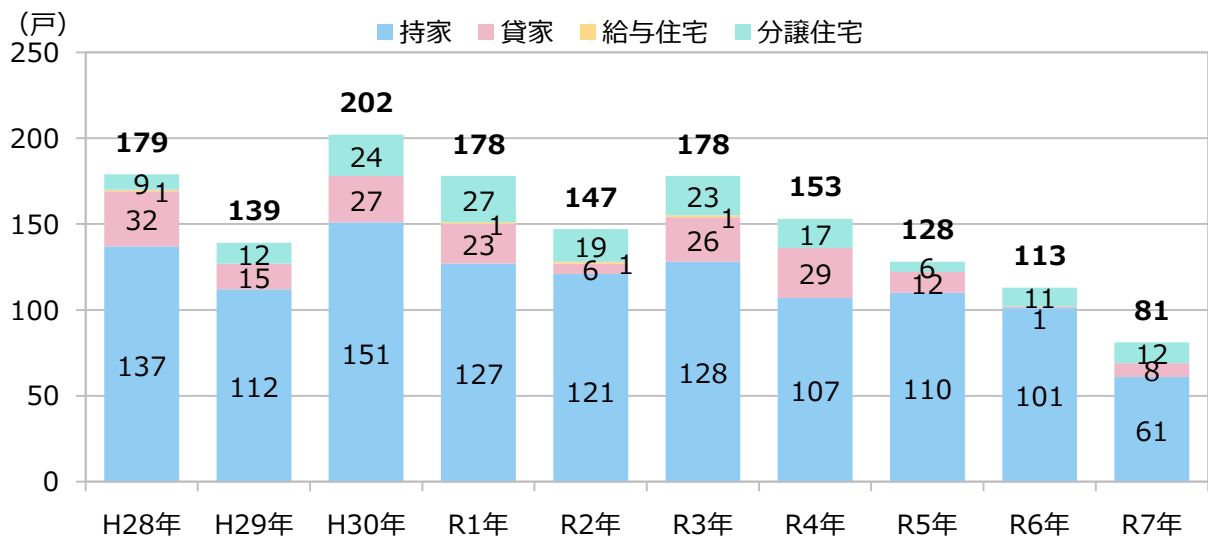


図 新設住宅着工数の推移

〔出典：建築着工統計調査 住宅着工統計〕

(4)新築住宅の戸あたり床面積の推移

過去 10 年間の新築住宅の戸あたり床面積は、いずれの年も持家が最も広くなっていますが、徐々に規模が狭くなっており、分譲住宅との差が少なくなっています。

貸家は、増減をしながらも 55 m²前後で推移しており、P88 の民営借家における住宅あたりの延べ床面積 (56.94 m²) とほぼ同程度となっています。

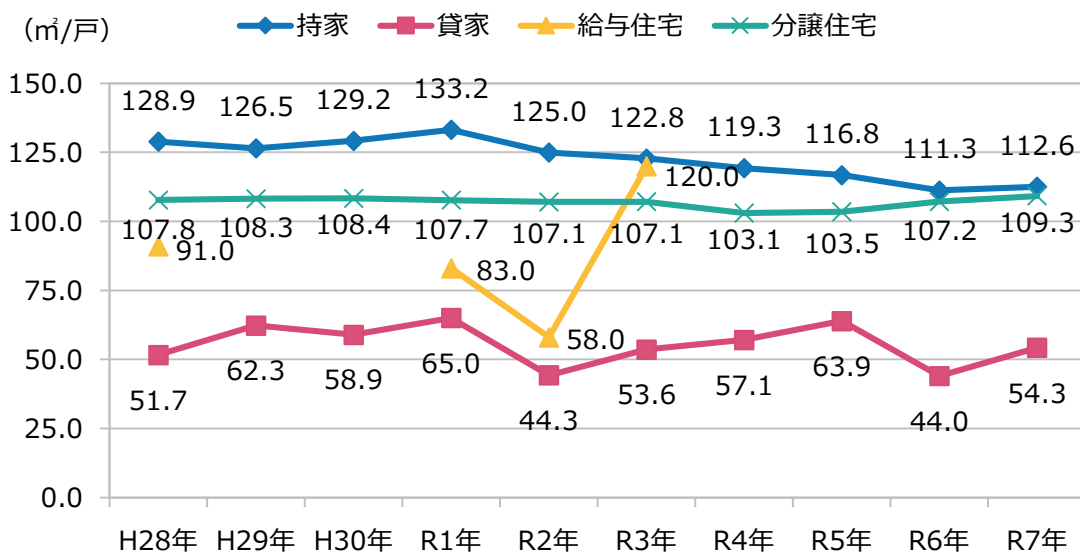


図 新築住宅の戸あたり床面積の推移

〔出典：建築着工統計調査 住宅着工統計〕

3. 民営借家の状況

(1) 民営借家に住む世帯の推移

民営借家に住む世帯は、増減をしながら 2,300 世帯前後で推移しています。民営借家に住む世帯の割合も同様の傾向となっており、13.8%前後で推移しています。

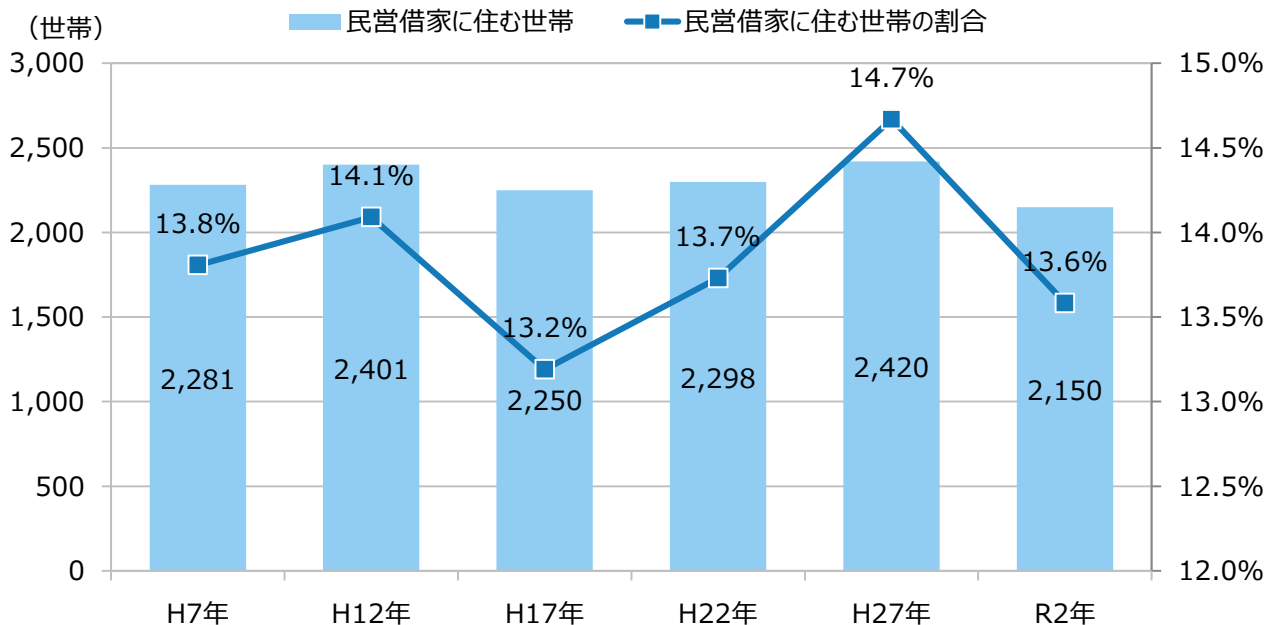


図 民営借家に住む世帯の推移

〔出典：国勢調査〕

(2) 賃貸用の住宅における空き家の推移

賃貸用の住宅における空き家は増減をしながら微増傾向にあり、令和 5 年では住宅総数の 5.0%である 970 戸となっています。

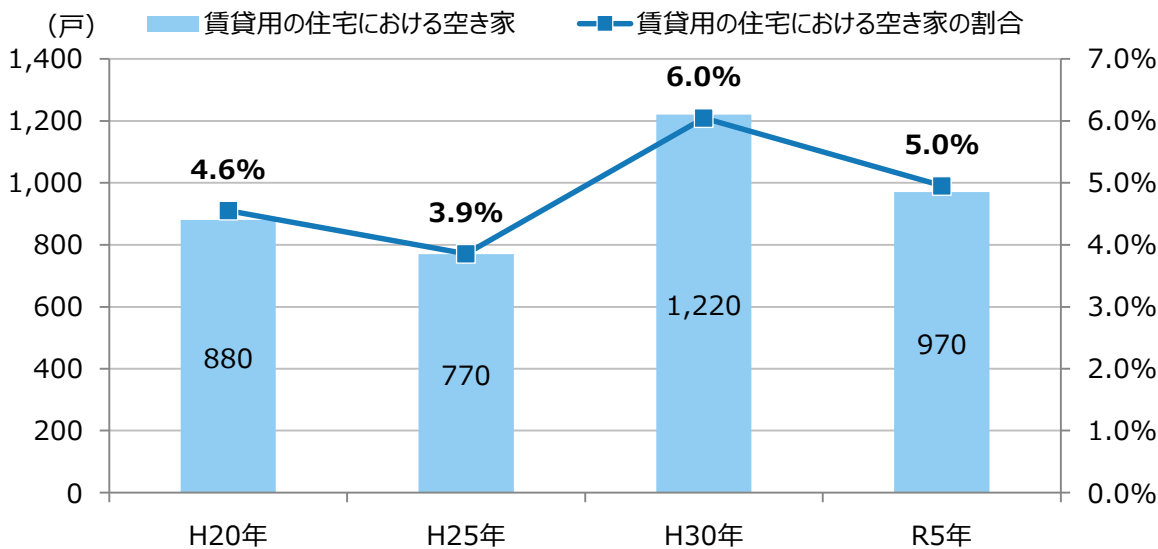


図 民営借家・賃貸用の住宅における空き家の推移

〔出典：住宅・土地統計調査〕

(3) 民営借家の建築時期別の割合

令和5年の民営借家における建築時期別の割合は、平成3年から平成12年（築30年前後）に建築した住宅に住む世帯が24.7%と最も多く、次いで平成13年から平成22年（築20年前後）が22.3%となっています。耐震設計基準改正前の昭和55年以前（築45年以上）は19.3%となっています。

福島県と比較すると、平成3年から平成22年の築20～30年の借家の割合が高くなっています。

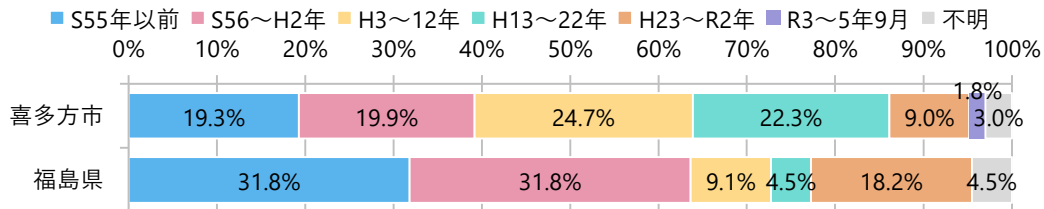


図 民営借家の建築時期別の割合

〔出典：住宅・土地統計調査（令和5年）〕

(4) 民営借家の居住面積水準割合の推移

民営借家の居住面積水準の割合は、最低居住面積水準未達が約1割、最低居住水準以上誘導居住水準未達が5割前後、誘導居住水準以上は約3～4割で推移しています。

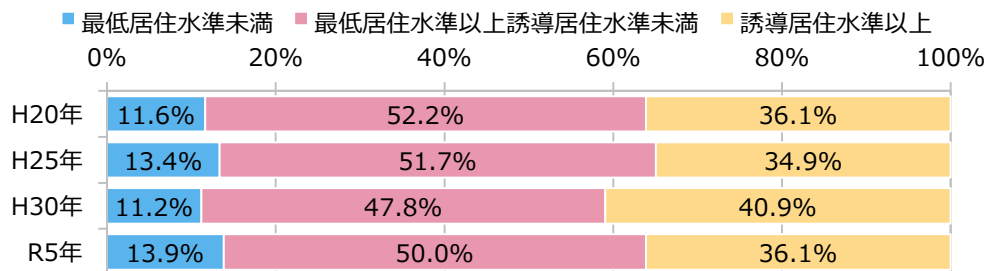
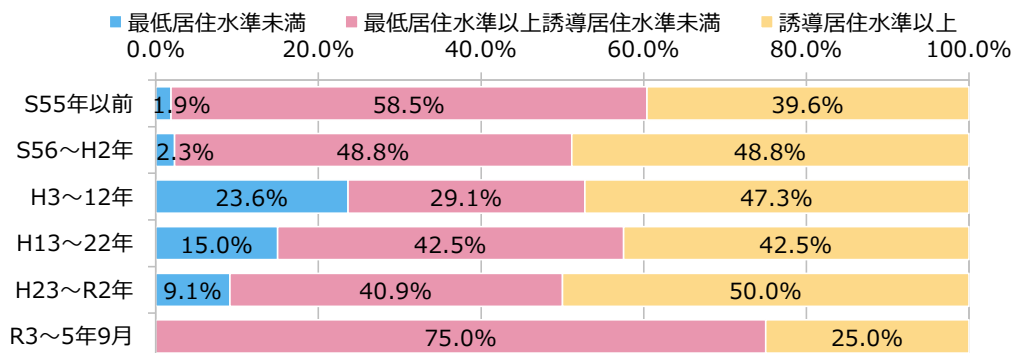


図 民営借家の居住面積水準の推移

〔出典：住宅・土地統計調査〕

(5) 借家の建築時期別居住面積水準の割合

借家の建築時期別居住水準面積の割合は、誘導居住面積水準以上が令和2年以前は約4～5割で推移してきたものの、令和3年以降は減少しています。また、最低居住面積水準未達は平成3年以降減少傾向にあります。一方、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準以下は平成3年以降、増減をしつつも増加傾向にあります。



※ 本データは住宅の所有関係が2種で整理されているため、「借家」における状況を整理した。

図 借家の建築時期別居住面積水準の割合

〔出典：住宅・土地統計調査（令和5年）〕

(6) 民営借家の家賃の推移

平成20年以降の民営借家の家賃は、いずれの年も6万円未満の住宅の割合が8割を超えています。

参考として、国土交通省の「令和6年度住宅市場動向調査報告書」による住宅ローン年間返済額を月額換算した場合、リフォーム住宅を除いて概ね9～12万円となっています。これらを比較すると、賃貸住宅の家賃水準（6万円未満）と持ち家取得による住宅ローン返済額（9万円以上）との間に差があります。このことから、一部の子育て世帯等のファミリー層は、持ち家取得のハードルが高く、世帯規模に対して狭い民営借家を借りるしかない状況があることが考えられます。

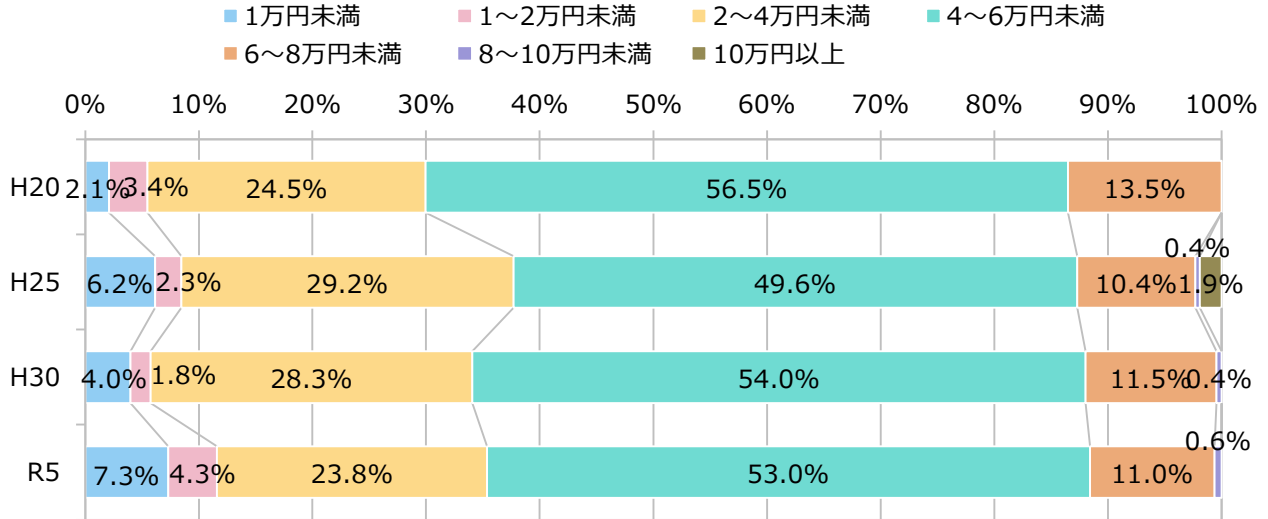
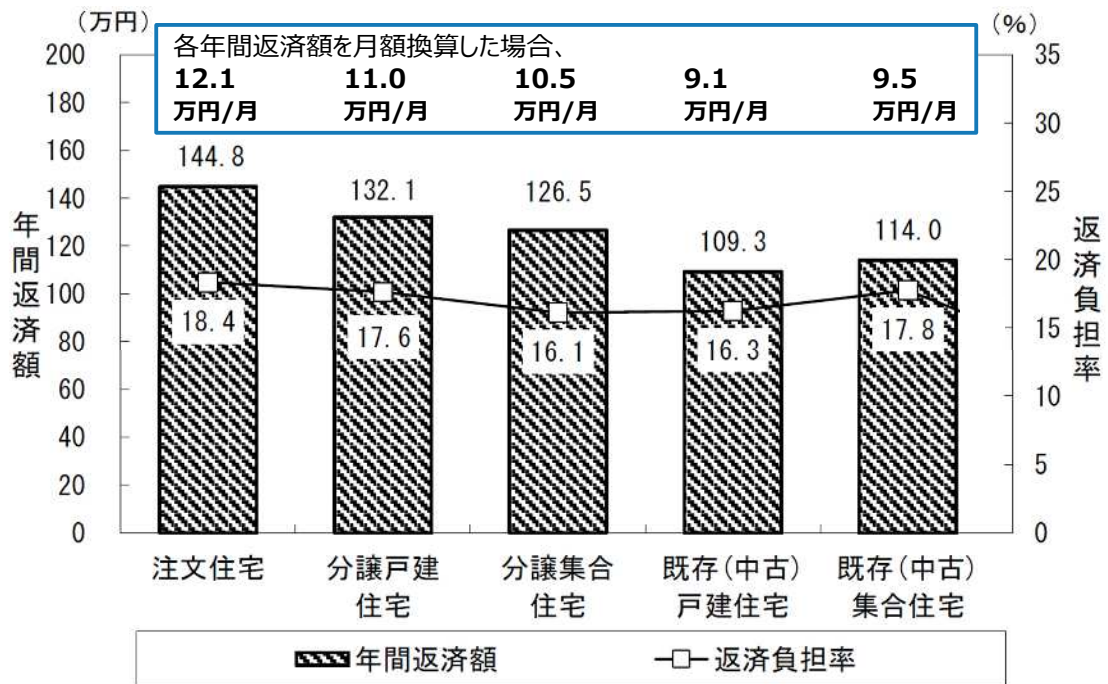


図 民営借家の家賃の推移

〔出典：住宅・土地統計調査〕

〈参考〉住宅ローン年間返済額は月額9～12万円程度



※ 調査対象は、注文住宅、既存（中古）住宅全国、分譲住宅は三大都市圏を対象としている。

図 住宅ローンの年間返済額

〔出典：国土交通省「令和6年度住宅市場動向調査報告書」令和7年6月〕

4. 子育て住宅の状況

(1) 子育て住宅の概要

子育て住宅は、市営住宅の大荒井団地及び橋本前田団地内に各1棟、合計7戸を管理しています。

表 子育て住宅の基本情報

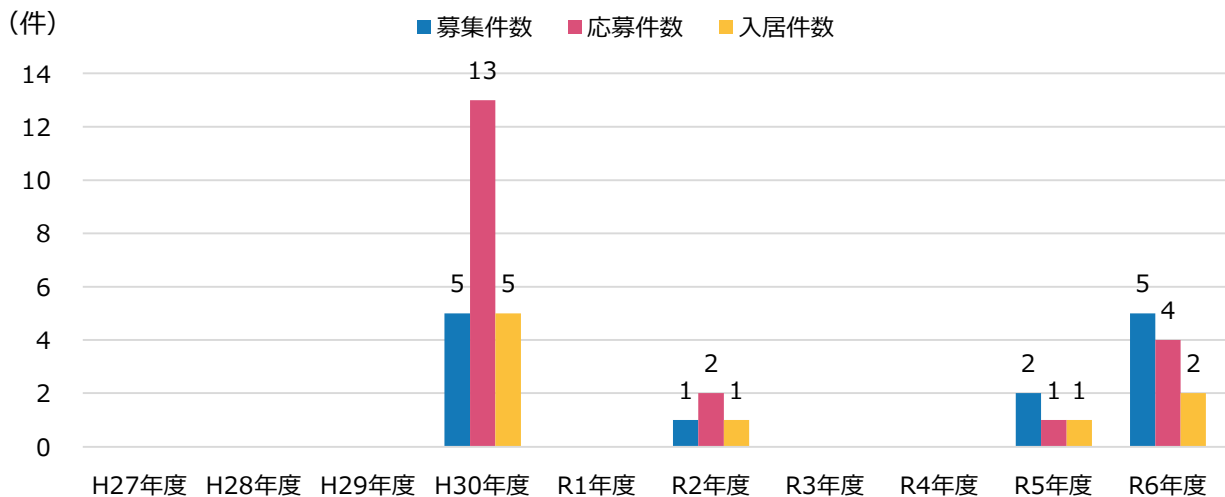
団地名	住棟	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	耐用年度	棟数	戸数	間取り
大荒井	A号棟 (子育て住宅)	H30	準耐1.2	45	7	2063	1	5	3LDK
橋本前田	A号棟 (子育て住宅)	R5	準耐1.2	45	2	2068	1	2	3LDK
合計							2	7	

※ 経過年数は令和7年度末時点での年数を示す。

〔出典：喜多市（令和7年9月1日時点）〕

(2) 募集・応募・入居状況

募集・応募・入居状況を見ると、令和5年度及び令和6年度においては、応募件数が募集件数よりも少ない状況となっています。



※ 募集件数は累計の件数を示す。

図 子育て住宅の募集・応募・入居件数の推移

〔出典：喜多市（令和7年9月1日時点）〕

5. 子育て世帯向け民間賃貸住宅の市場把握

(1) 民間賃貸物件の状況

令和7年12月時点での市場調査の結果、市内の子育て世帯に適した賃貸物件（4人世帯の居住面積水準を参考に50㎡以上90㎡未満とする）は、31棟294戸が該当しました。

物件情報を見ると、家賃の平均は4.9万円/月、面積の平均は58.3㎡、築年数の平均は32年となっています。また、賃貸住宅の面積別に家賃を見ると、50㎡以上60㎡未満は4.6万円/月、60㎡以上90㎡未満は5.4万円/月となっています。同様に築年数別に家賃を見ると、築20年未満は6.1万円/月、築20年以上は4.6万円/月、築年数が古いほど家賃が低い傾向となっています。

表 市内の子育て世帯向け賃貸住宅物件情報一覧（入居中を除く）

物件名	物件	所在地	間取り	面積 (㎡)	家賃 (万円)	共益費等 (円)	完成年	築年数	戸数	構造階数	居室階数	交通アクセス
東桜ガ丘1丁目AP	物件1	喜多方市東桜ガ丘1丁目	2SLDK	82.81	5.5	0	2001	24	3	木2	1・2	喜多方駅 徒歩41分
メイフェアキタノ	物件2	喜多方市東桜ガ丘2丁目	3LDK	69.72	5.7	6000	1996	29	25	RC5	1-5	喜多方駅 徒歩45分、バス6分 桜ガ丘 徒歩10分
サニーハイツ	物件3	喜多方市宇西四ツ谷	2LDK	67.77	5.1	4000	1980	45	32	RC4	1-4	喜多方駅 徒歩20分
シュガーハイツ2	物件4	喜多方市宇さつきが丘	3LDK	67.40	5.3		1995	30	4	木2	1-2	喜多方駅 徒歩12分
メゾン・ヒロキB	物件5	喜多方市宇銭田	2LDK	63.03	6.5	2500	2023	2	12	木2	1-2	喜多方駅 徒歩29分
エーデル高松A	物件6	喜多方市塩川町宇東栄町四丁目	2LDK	62.32	5.8	2200	2005	20	8	木2	1-2	塩川駅 徒歩10分
コーボワカキ	物件7	喜多方市宇梅竹	2DK	62.10	3.7		1987	38	4	木2	1	喜多方駅 徒歩14分
			2LDK	62.10	3.8				4	木2	2	
ブリート フィオーレV	物件8	喜多方市宇沢ノ免	2LDK	62.05	6.5	2900	2023	2	10	木2	1-2	喜多方駅 徒歩12分
ファイン・フォレスト・ネオ	物件9	喜多方市宇番帳免	2LDK	61.21	6.2	2300	2015	10	4	木2	1-2	喜多方駅 徒歩10分
サンロード	物件10	喜多方市宇押切東2丁目	2LDK	61.21	6.1	2300	2012	13	6	木2	1-2	喜多方駅 徒歩19分
関柴町上高領宇東原AP	物件11	喜多方市関柴町上高領宇東原	3DK	57.96	4.5		1992	33	4	木2	1-2	喜多方駅 徒歩29分
サンホームセブンⅢ	物件12	喜多方市宇沢ノ免	2DK	57.94	5.3		1997	28	4	木2	1-2	喜多方駅 徒歩13分
関柴町上高領宇新堀AP	物件13	喜多方市関柴町上高領宇新堀	3K	56.32	4.2		1987	38	2	木2	1-2	喜多方駅 徒歩29分
クオリティソンド	物件14	喜多方市東桜ガ丘2丁目	2LDK	56.31	5.9		2012	13	8	木2	1-2	喜多方駅 徒歩30分
コーポルリアン	物件15	喜多方市宇清水台2丁目	3DK	53.82	5.5		1996	29	8	木2	1-2	喜多方駅 徒歩28分
オーディア	物件16	喜多方市塩川町宇身神	2LDK	53.41	4.7	1000	1995	30	8	木2	1-2	塩川駅 徒歩8分
エスバス コンフォルト	物件17	喜多方市塩川町宇東栄町四丁目	2LDK	52.80	5.7	1800	2011	14	10	木2	1-2	塩川駅 徒歩10分
ときわハイツ	物件18	喜多方市宇前田	2DK	52.58	4.8		2003	22	4	木2	1-2	喜多方駅 徒歩10分
ファミリー・ヴォンヌA	物件19	喜多方市宇中島	3DK	52.17	5.0		1994	31	6	木2	1-2	喜多方駅 徒歩10分
FLORA kitakata 1号	物件20	喜多方市宇押切1丁目	2LDK	52.00	4.0	3000	1984	41	24	RC5	1-3	喜多方駅 徒歩31分
			2LDK	52.00	3.8	3000			16	RC5	4-5	
FLORA kitakata 2号	物件21	喜多方市宇押切1丁目	2LDK	52.00	4.0	3000	1984	41	24	RC5	1-3	喜多方駅 徒歩31分
			2LDK	52.00	3.8	3000			16	RC5	4-5	
キャスルムトウ	物件22	喜多方市宇越巻	3DK	51.57	4.5		1995	30	10	木2	1-2	喜多方駅 徒歩27分
ハイツ峰	物件23	喜多方市宇青葉台	3DK	51.03	4.2		1990	35	8	木2	1-2	喜多方駅(バス)7分 喜多方二丁目 徒歩10分
ツインバルコA	物件24	喜多方市宇町西	2DK	50.29	4.3		1990	35	6	木2	1-2	喜多方駅 徒歩10分
サンガーデン幸町B	物件25	喜多方市宇梅竹	2DK	50.00	5.0	4000	1999	26	4	木2	1-2	喜多方駅 徒歩1000m
ブリージュフォンテ	物件26	喜多方市塩川町宇東栄町一丁目	3DK	50.00	4.5	2000	1993	32	12	木2	1-2	塩川駅 徒歩10分
宇経壇	物件27	喜多方市宇経壇	4DK	77.39	5.1	3000	1956	69	1	木1	1	喜多方駅 徒歩22分
宮西戸建	物件28	喜多方市宇宮西	3DK	73.11	5.3		1950	75	1	木1	1	喜多方駅 徒歩24分
宇行作	物件29	喜多方市宇行作	2LDK	52.17	4.3		1977	48	1	木1	1	喜多方駅 徒歩9分
富山貸家	物件30	喜多方市関柴町上高領宇上中	3K	52.00	5.0		1985	40	2	木1	1	喜多方駅 徒歩28分
関柴鈴木貸家	物件31	喜多方市関柴町平林字七百町	3K	50.85	4.5		1974	51	3	木1	1	喜多方駅 徒歩4000m

〔資料：市場調査より（令和7年12月時点）〕

市全体	
家賃(平均)	4.9万円
面積(平均)	58.3㎡
築年数(平均)	築32年

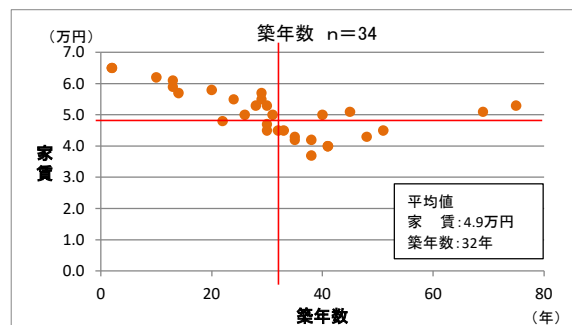
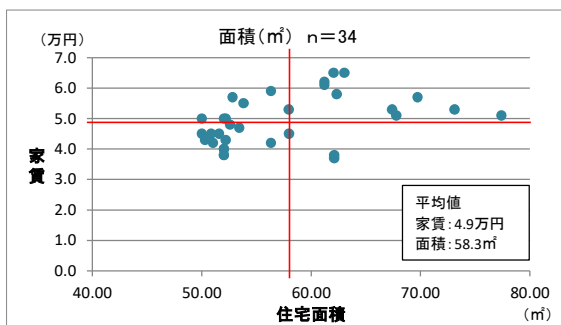


図 市内の子育て世帯向け賃貸住宅物件の面積・築年数別家賃相場

〔資料：市場調査より（令和7年12月時点）〕

第2章 子育て住宅の整備の必要性検証

1. 検証方法

本検証は、子育て世帯のうち、特に住宅支援を必要としている世帯を把握するため、「子育て住宅の入居基準に該当する世帯」を需要として捉えます。

また、既存の子育て住宅と、子育て世帯に適した既存の民間賃貸住宅を合わせた「子育て世帯に適した既存住宅数」を供給として捉えます。なお、ここでいう子育て世帯に適した既存の民間賃貸住宅とは、子育て世帯の入居が想定される一定の住戸規模等の条件を満たす民間賃貸住宅を指します。

「子育て住宅の入居基準に該当する世帯数」と「子育て世帯に適した既存住宅数」を比較することで、今後の子育て住宅整備の必要性について検証を行います。

2. 子育て住宅の入居基準に該当する世帯の算出

(1) 算出条件の整理

子育て住宅の入居基準に該当する世帯は、改良版ストック推計を用いて、対象となる借家に住む子育て世帯数を推計します。

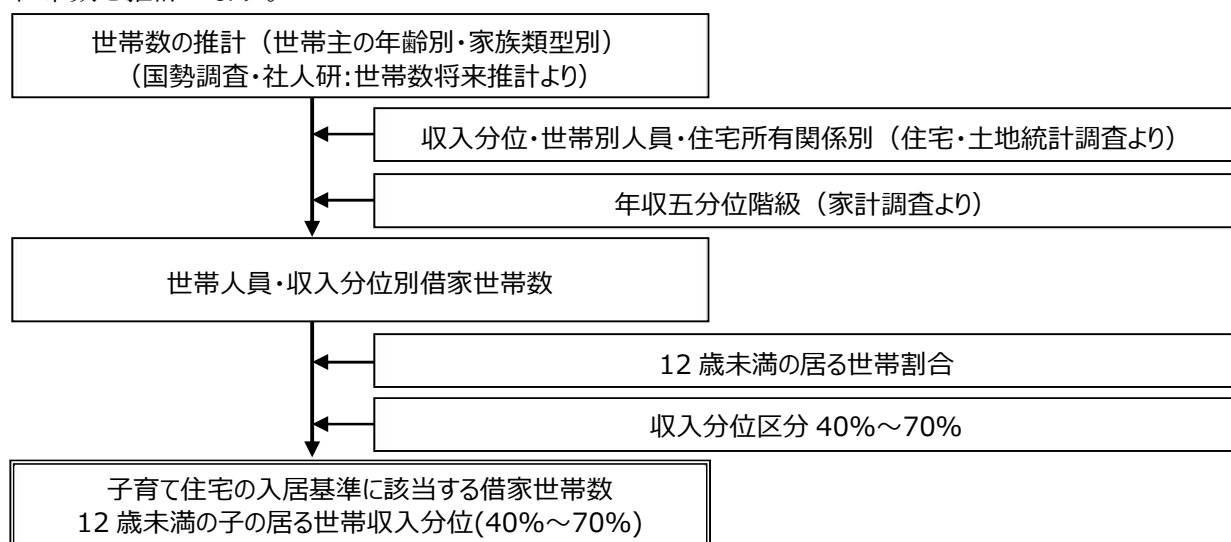


図 対象世帯数の推計フロー

〈該当世帯の「こどもの年齢」の考え方〉

既存の子育て住宅では、「12歳未満の子がいる世帯」を入居対象としています。本算出においても、同様の世帯を対象とします。

〈該当世帯の「収入分位区分」の考え方〉

地域優良賃貸住宅である子育て住宅の入居所得基準は、上限収入分位70%と定めています。下限は定めていないため、低額所得の世帯でも入居する資格はありますが、家賃が高負担となり現実的な数値ではないと考えられるため、本算出にあたっては、収入分位40%~70%の世帯を対象とします。

※ 市営住宅の入居所得基準は、住宅に困窮する低額所得者に対する住宅セーフティネットの役割を担う観点から、収入分位25%未満（本来入居階層）及び収入分位25%以上40%未満（裁量入居階層）となっている。

(2)算出結果

前述した条件で算出した結果、子育て住宅の入居基準に該当する世帯は令和7（2025）年の114世帯から年々減少し、目標年次の令和17（2035）年では108世帯の見込みとなります。

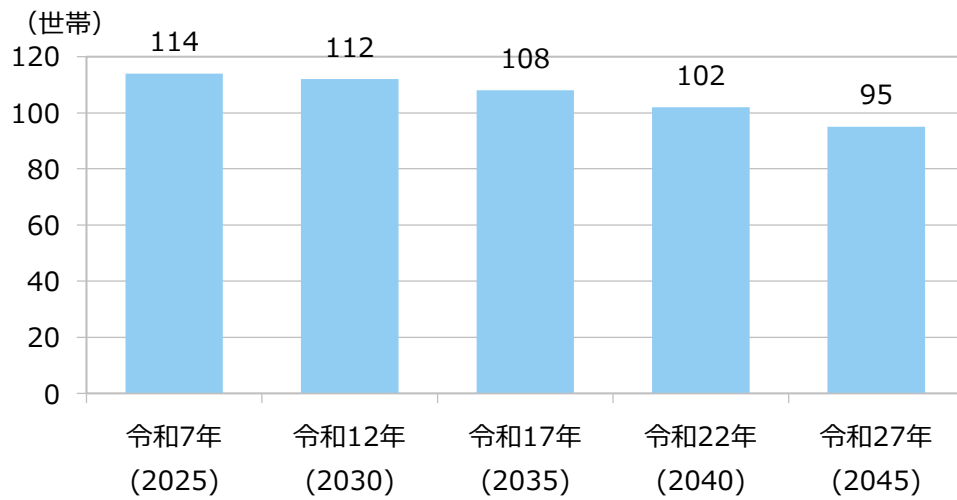


図 子育て住宅の入居基準に該当する世帯の推計結果

3. 子育て世帯に適した既存住宅数の算出

(1)算出条件の整理

子育て世帯に適した既存住宅数は、①既存の子育て住宅と、②子育て世帯に適した既存の民間賃貸住宅を合わせた数とします。算出にあたっては、①既存の子育て住宅は耐用年限まで活用すると想定し、②子育て世帯に適した既存の民間賃貸住宅は、居住世帯のある「民営借家」及び空き家の「賃貸用の住宅」のうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅とします。

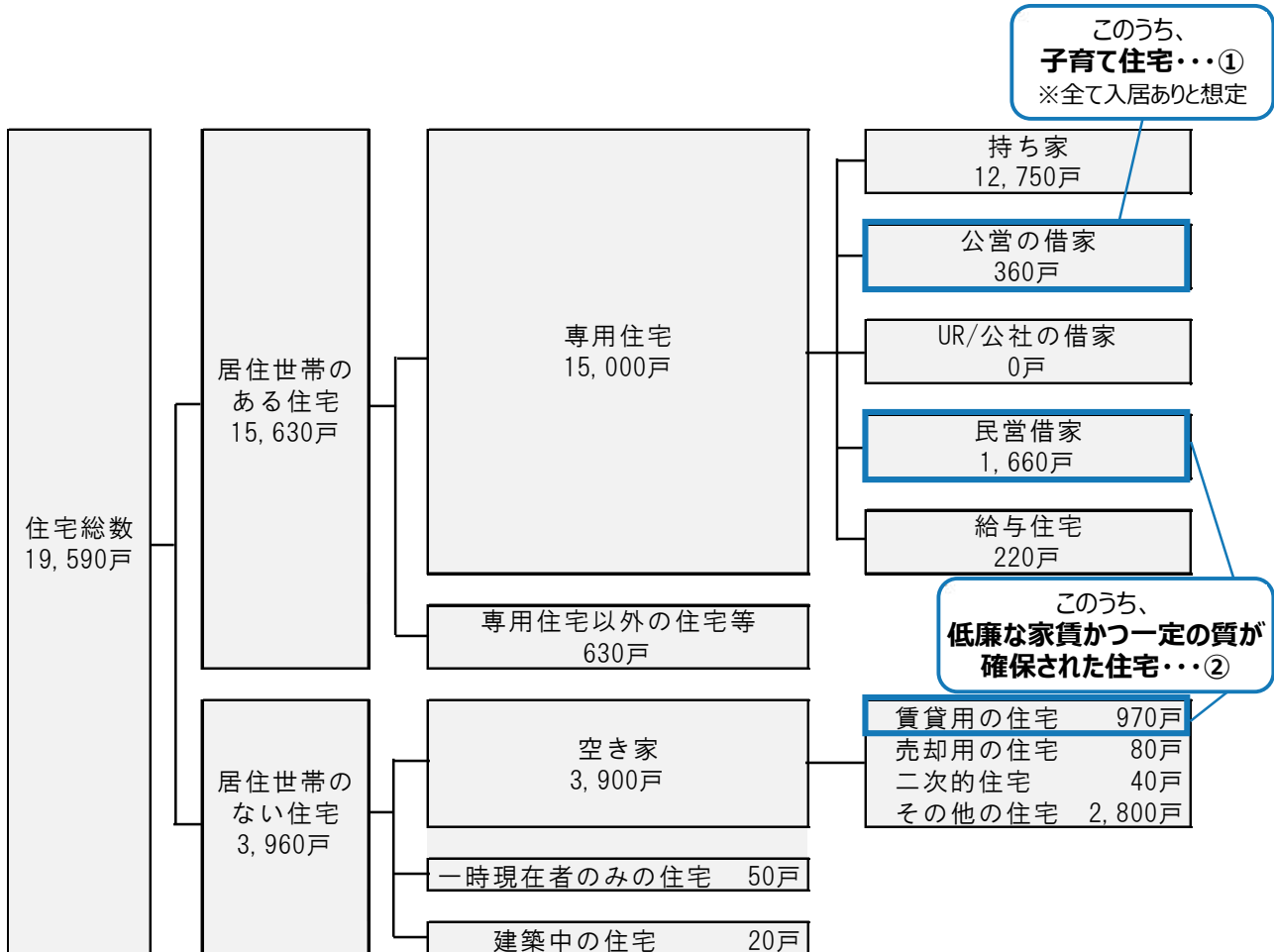


図 子育て世帯に適した既存住宅数の対象

〔出典：住宅・土地統計調査（令和5年）〕

〈「低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅」の考え方〉

「低廉な家賃」は、本市の地域優良賃貸住宅の家賃設定を考慮し、60,000円未満とします。

また、「一定の質」は、住宅面積は50㎡以上100㎡未満（4人世帯において最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満程度の住宅規模）で、かつ居住世帯ありの住宅においては耐震性が確保されている昭和56年以降に建設された住宅、居住世帯なしの住宅においては腐朽・破損のない住宅とします。

(2)算出結果

前述した条件で、「住宅・土地統計調査」の統計データを基に算出した結果、子育て世帯に適した既存住宅数は、「既存の子育て住宅数」が7戸、低廉な家賃かつ一定の質が確保された「民営借家数」が420戸、空き家の「賃貸用の住宅数」が167戸、合計で594戸となります。

表 延べ面積区分・家賃帯別借家（居住専用）数

		(戸)						
	計	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10万円以上
29㎡以下	170 100.0%	10 5.9%	0 0.0%	70 41.2%	90 52.9%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
30～49㎡	710 100.0%	30 4.2%	20 2.8%	200 28.2%	420 59.2%	40 5.6%	0 0.0%	0 0.0%
50～69㎡	400 100.0%	10 2.5%	20 5.0%	40 10.0%	290 72.5%	40 10.0%	0 0.0%	0 0.0%
70～99㎡	210 100.0%	70 33.3%	10 4.8%	30 14.3%	70 33.3%	30 14.3%	0 0.0%	0 0.0%
100㎡以上	140 100.0%	0 0.0%	10 7.1%	40 28.6%	20 14.3%	60 42.9%	10 7.1%	0 0.0%
借家（住居専用） 計	1,630 100.0%	120 7.4%	60 3.7%	380 23.3%	890 54.6%	170 10.4%	10 0.6%	0 0.0%

〔出典：住宅・土地統計調査（令和5年）〕

① 「低廉な家賃」の借家（居住専用）数（上記表の網掛け部分）= 540 戸

② 昭和 56 年以降に建設された民営借家率

= 昭和 56 年以降に建設された民営借家数 / 民営借家総数

= 1,290 戸 / 1,660 戸 = 77.7%

③ 「低廉な家賃かつ一定の質」が確保された民営借家数

= ① × ②

= 420 戸

④ 民営借家における「低廉な家賃かつ一定の質」が確保された民営借家の割合

= ③ / 民営借家総数

= 420 戸 / 1,660 戸 = 25.3%

⑤ 「腐朽・破損なし」の「賃貸用の空き家」数 = 890 戸

⑥ 借家全体における民営借家の割合

= 1,660 戸 / 2,240 戸 = 74.1%

⑦ 「低廉な家賃かつ一定の質」が確保された民営借家の空き家数

= ⑤ × ④ × ⑥

= 167 戸

子育て世帯に適した既存住宅数

= ③ 「低廉な家賃かつ一定の質」が確保された民営借家数

+ ⑦ 「低廉な家賃かつ一定の質」が確保された民営借家の空き家数

+ 既存子育て住宅数

= 420 戸 + 167 戸 + 7 戸 = 594 戸

4. 検証結果

以上より、「子育て住宅の入居基準に該当する世帯」と「子育て世帯に適した既存住宅数」の算出結果を比較すると、下図のとおりです。

目標年次である令和17(2035)年においては、「子育て住宅の入居基準に該当する世帯」に対し、「子育て世帯に適した既存住宅数」が約5倍存在しており、子育て世帯に適した低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストックが十分に供給されている状況です。

表 「子育て住宅の入居基準に該当する世帯」と「子育て世帯に適した既存住宅数」の比較

(世帯・戸)

		R7年	R12年	R17年	R22年	R27年	備考
		2025	2030	2035	2040	2045	
一般世帯数 (R7年値比)		15,133 (100.0%)	14,282 (94.4%)	13,397 (88.5%)	12,443 (82.2%)	11,335 (74.9%)	推計プログラムの値
1. 子育て住宅の入居基準に該当する世帯		114	112	108	102	95	
2. 子育て世帯に適した既存住宅数		594	560	527	489	447	
市営住宅等	子育て住宅 (地優賃)	7	7	7	7	7	耐用年限まで活用する想定
	小計	7	7	7	7	7	
低廉かつ一定 の質が確保さ れた民間賃貸 住宅	民間賃貸住宅 (居住世帯あり)	420	396	372	345	315	R7(2025)年値は住宅・土地統計 調査R5年による算出値 R12(2030)年以降の値は一般世 帯数の増減率に合わせた推計値
	賃貸用の民間借家 (空き家)	167	157	148	137	125	同上
	小計	587	553	520	482	440	

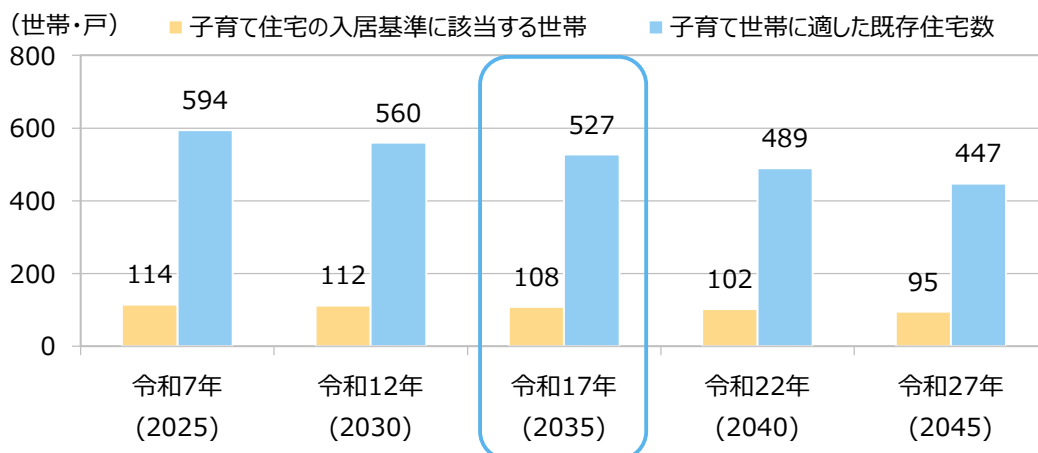


図 「子育て住宅の入居基準に該当する世帯」と「子育て世帯に適した既存住宅数」の推移

第3章 子育て世帯向け定住促進住宅整備の今後の方針

1. 現状・課題

本市では、平成 30 年に市営住宅大荒井団地内に 1 棟 5 戸、令和 5 年に橋本前田団地内に 1 棟 2 戸の子育て住宅を整備し、現在 2 棟 7 戸を管理しています。令和 7 年 9 月 1 日時点では全戸が入居しており空き家はありますが、直近の募集状況を見ると、応募件数が募集件数を下回る年も見られ、需要が必ずしも顕在化しているとは言えない状況です。

また、市営住宅において子育て世帯でも入居しやすい設備を備えた大荒井団地や御殿場団地においても、入居率は 80% 台であり、定期募集時に抽選となることは稀な状況です。

さらに、近年の社会経済情勢や住宅市場の変化による建設費等の高騰などを踏まえると、新たに公的主体が住宅を整備・保有し続けることは、整備に必要なイニシャルコストや将来的な維持管理コストの増加、空き家リスクなど、財政面や効率性の観点から慎重な判断が求められます。

一方、将来の需要予測では、令和 17 (2035) 年時点で子育て住宅の入居基準に該当する世帯数 (108 世帯) に対し、供給可能な子育て世帯に適した既存住宅数 (527 戸) が約 5 倍存在すると推計され、民間賃貸住宅ストックが十分に供給されている状況です。

2. 今後の方針

本市の子育て住宅や市営住宅、民間賃貸住宅のストック状況及び将来の需要予測や社会経済情勢など、本市の状況を総合的に勘案すると、今後の子育て世帯向け定住促進住宅整備については、市による新たな整備は抑制し、市営住宅等や民間賃貸住宅の既存ストックの有効活用の促進に努めるものとします。

〈具体的方策〉

- ① 市営住宅等既存ストックの活用
 - ・ 既存住宅の改善 (松ヶ丘団地 A 号棟：子育て世帯向けに間取りや設備等の改修)
 - ・ 市営住宅等への入居要件の緩和 (子育て世帯の入居要件を一部緩和)
- ② 民間賃貸住宅ストックの有効活用
 - ・ 住宅セーフティネット制度を活用した家賃低廉化等の支援制度の創設の検討
 - ・ こどもの安全・安心に資する共同住宅の新築・改修に対する国の支援制度の推進 (子育て支援型共同住宅推進事業についての情報提供や啓発)

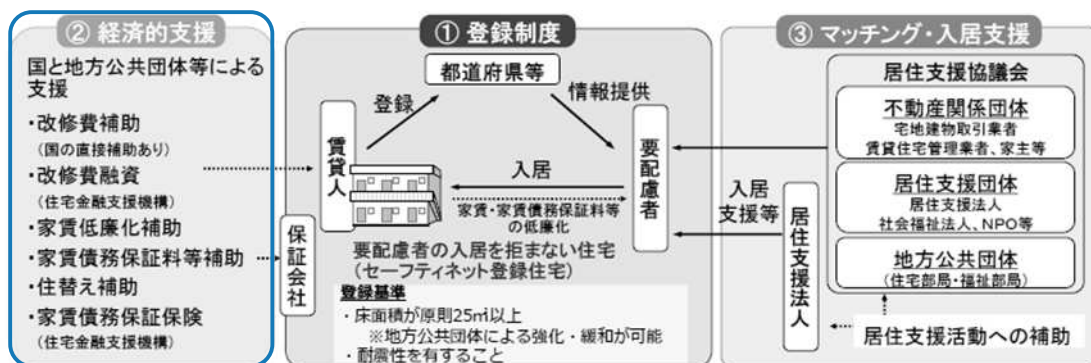


図 住宅セーフティネット制度のイメージ

出典：国土交通省ホームページ「住宅セーフティネット制度」

喜多方市公営住宅等長寿命化計画
喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画

令和8年6月

編集・発行：喜多方市 建設部 都市整備課
〒966-8601 福島県喜多方市字御清水東 7244-2
TEL (0241) 24-5246
URL <https://www.city.kitakata.fukushima.jp>
