

# 郡山市住生活基本計画（案） 【施策編】

令和8（2026）年3月

郡山市

# 目次

<b>第1編 空家等対策計画（第3期）</b>	.....	- 1 -
<b>第1章 計画の基本的な考え方</b>	.....	- 1 -
1 計画策定の背景	.....	- 1 -
2 計画の位置づけ・構成・計画期間	.....	- 1 -
3 計画の対象とする空家等	.....	- 3 -
4 計画の対象とする地区	.....	- 3 -
参考 用語の説明	.....	- 3 -
<b>第2章 空家等対策における方針と施策</b>	.....	- 4 -
1 空家等対策に関する基本的な方針	.....	- 4 -
2 重点施策	.....	- 5 -
<b>第3章 空家等対策の体制</b>	.....	- 10 -
1 実施体制	.....	- 10 -
<b>第2編 マンション管理適正化推進計画</b>	.....	- 14 -
<b>第1章 背景・目的</b>	.....	- 14 -
1 計画の背景・目的	.....	- 14 -
2 計画の位置づけ・構成・計画期間	.....	- 14 -
<b>第2章 郡山市マンション管理適正化推進計画</b>	.....	- 16 -
1 郡山市の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標	.....	- 16 -
2 郡山市の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために郡山市が講ずる措置に関する事項	.....	- 16 -
3 郡山市の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項	.....	- 16 -
4 郡山市の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（郡山市マンション管理適正化指針）に関する事項	.....	- 16 -
5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項	.....	- 17 -
<b>第3章 マンション管理適正化指針</b>	.....	- 18 -
マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（抜粋）	.....	- 18 -
（別紙1）法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	.....	- 22 -
（別紙2）法第5条の4に基づく管理計画を認定する際の基準	.....	- 23 -
<b>第3編 市営住宅長寿命化計画</b>	.....	- 24 -
<b>第1章 計画策定の背景と目的</b>	.....	- 24 -
1 計画策定の背景と目的	.....	- 24 -
2 計画の位置づけ・構成・計画期間	.....	- 25 -
<b>第2章 長寿命化に関する基本方針</b>	.....	- 26 -
1 市営住宅に関する課題	.....	- 26 -
2 長寿命化に関する基本方針	.....	- 27 -
<b>第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定</b>	.....	- 28 -
1 長寿命化計画の対象	.....	- 28 -
2 事業手法の選定方針	.....	- 30 -
3 事業手法の選定	.....	- 32 -
<b>第4章 実施方針</b>	.....	- 48 -
1 点検の実施方針	.....	- 48 -
2 計画修繕の実施方針	.....	- 49 -
3 改善事業の実施方針	.....	- 53 -
4 改善事業の内容	.....	- 54 -

5	建替事業の実施方針	.....	- 56 -
6	用途廃止事業の実施方針	.....	- 56 -
7	事業実施予定一覧	.....	- 56 -

# 第1編 空家等対策計画（第3期）

## 第1章 計画の基本的な考え方

### 1 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空家等が増加傾向にある中で、適切な管理が行われていない空家等について防災、衛生、環境面などにおいて多岐にわたる問題が生じており、地域住民の生活環境に影響を及ぼしています。

こうした状況に対応するため、国においては、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進する「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が平成27（2019）年5月26日に全面施行されました。

空家法では、所有者等自らの責任による適切な管理を前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空家等に関する対策の実施主体として位置づけています。

本市においても、市民が安心して暮らせる良好な住環境の整備を図り、実効性のある空家等対策を総合的かつ計画的に実施していくため、空家法施行に伴い、平成28（2016）年3月に「郡山市空家等対策計画」を策定し、翌平成29（2017）年3月には不動産・法務・建築等の専門事業者により構成される「N P O 法人こおりやま空家バンク」と協定を締結するなど、官民連携による取り組みを進め、令和3（2021）年3月には「郡山市空家等対策計画（第2期）」を策定し、年々増加する空家に関する通報や相談に対応してきました。

しかし、我が国においては、人口減少が一層進行し、高齢者人口の増加が見込まれる状況にあり、今後、既存の住宅等の老朽化、空家等の増加が予想される中、周囲に悪影響を及ぼす状況（特定空家）になってからの対応は限界があるとして、令和5（2023）年12月13日に改正空家法が施行され、空家の発生抑制から適切な維持管理、土地・建物の売却等も含む利活用の推進による総合的な対応強化を図ることとされました。

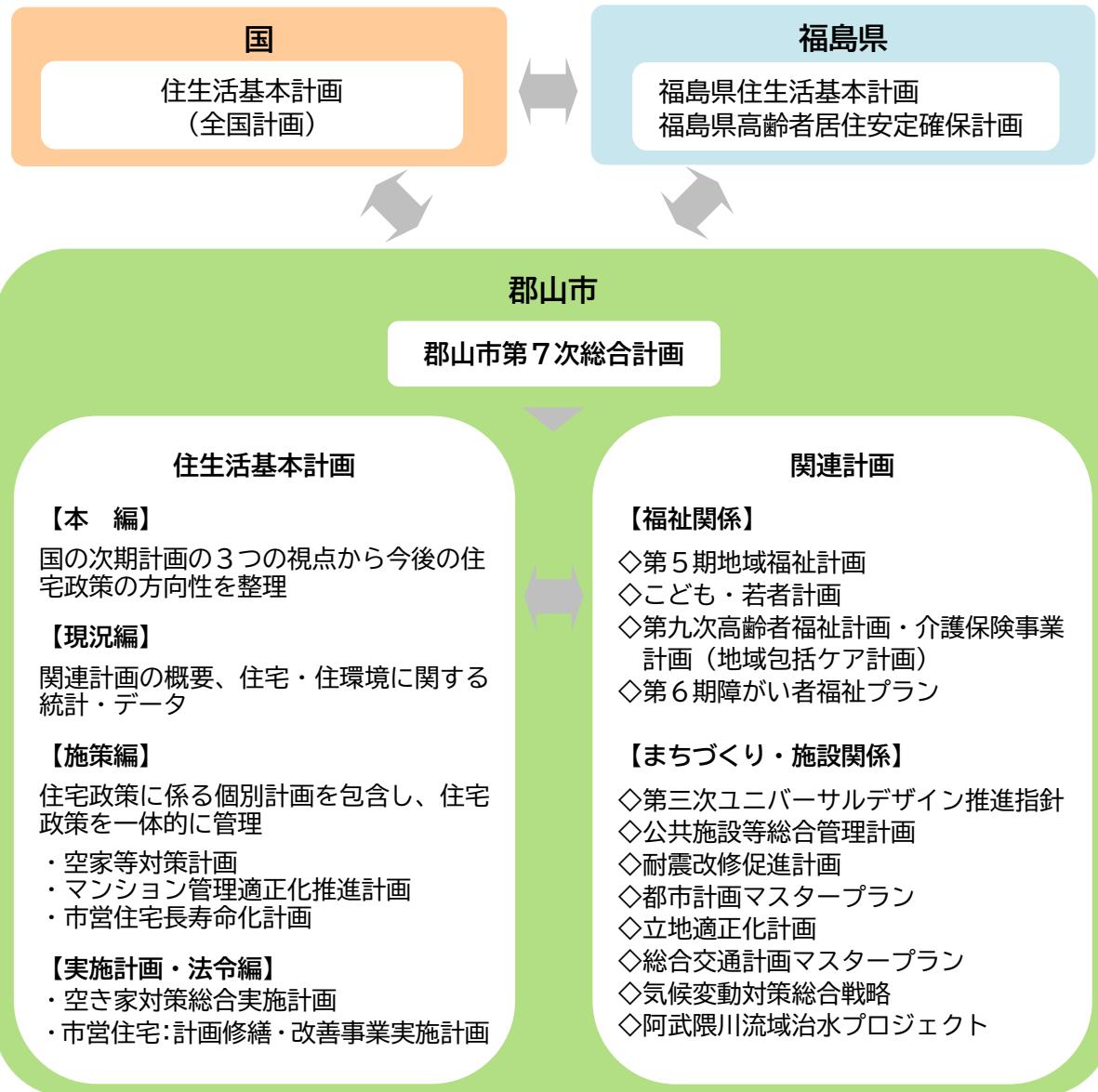
本市においても人口減少や高齢化の進展とともに、適正な管理がなされていない空家の増加が懸念される状況にあります。こうした動向に対応し、公共の福祉の向上と地域の活力維持、安全・安心で住み続けられるまちづくりを推進するため、改正空家法の趣旨を踏まえ、「郡山市空家等対策計画（第3期）」を策定します。

### 2 計画の位置づけ・構成・計画期間

#### 位置付け・構成

本計画は、空家法第7条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、本市の空家等対策の推進に向けた具体的な取り組みを明らかにするものです。

また、本計画は、「郡山市総合計画」の部門別計画として、空家等対策の推進に向けた具体的な取り組みを明らかにするものであり、併せて、「郡山市住生活基本計画」の中に包含される計画となっています。空家等の現況については、現況編に示します。



## 計画期間

計画期間は、本計画を包含する「住生活基本計画」と同じ、令和8(2026)年度から令和15(2033)年度までの8年間とします。

なお、取り組みに当たっては、空家法の附則において「施行後5年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。」と規定されていることから、その動向を注視するとともに、計画期間中または計画期限を迎えた段階で、本市における空家等の状況の変化や郡山市空家等対策審議会の意見等を踏まえるなどし、必要に応じ計画内容の改定等を検討します。

### 3 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等※」とします。具体的には、同法第2条第2項に定める「特定空家等※」及び、令和5年の法改正により新たに定義された同法第13条第1項に定める「管理不全空家等※」も含みます。

※次ページ「用語の説明」参照

### 4 計画の対象とする地区

空家対策は全市的な課題であるため、本計画の対象は市内全域とします。

ただし、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区を定めることができます。

### 参考 用語の説明

#### 【定義】

##### 空家等（空家法第2条第1項）

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板などの建築物に附属する工作物が該当します。（基本方針一-3-（1））。

※「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用なされていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準になると考えられます（基本方針一-3-（1））。

##### 特定空家等（空家法第2条第2項）

この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

##### 管理不全空家等（空家法第13条第1項）

市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

## 所有者等（空家第5条）

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

# 第2章 空家等対策における方針と施策

## 1 空家等対策に関する基本的な方針

適切な管理が行われていない空家等は、火災の発生や不審者の侵入など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす原因ともなることから、所有者等に対する空家等の適切な管理及び空家等の利活用を促進し、市民が良好な環境で安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

### （1）所有者等による適正管理の促進

空家等の管理については、第一義的には所有者等が適切に管理する責任を負うものとされています。適正な管理がされず放置された空家等は、周辺地域に対し倒壊や火災による危険や衛生環境の悪化等の悪影響を及ぼすことから、所有者等が主体的に空家を処分できるよう支援制度等を構築、周知します。

### （2）官民連携した取り組みの推進

空家等の問題は、事案や空家等の存する地域ごとに内容や状況等も異なり、相続放棄や所有者不明等の複雑化した事例も存在することから、空家等の利活用促進や問題解決に向け、地域の住民や町内会、空家バンク等の専門性を有する関係事業団体と連携を強化し取り組みを図る等適切に対応します。

### （3）空家等対策に係る周知啓発

広く市民等に対して空家対策に係る普及啓発を行い、問題意識の醸成や空家化の予防を図っていくとともに、所有者等に対しては、市や空家バンク等の相談窓口や各種支援制度等について、効果的な情報提供に努めます。

### （4）特定空家等及び管理不全空家等の認定、措置

所有者等が空家等の管理責任を全うしない場合においては、当該空家の状況や周辺地域への悪影響の程度を勘案し、私有財産である空家等に対して、どこまで関与すべきかを判断し、行政として必要な法的措置を適切に講じます。

## 2 重点施策

### (1) 所有者等による適正管理の促進

空家等の管理については、空家法第3条にも規定されているとおり、第一義的には所有者等が適切に管理する義務を負うものです。

一方で、適切に管理が行われていない空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、防止、解消に向けた対応が必要です。

のことから、所有者等に対して、管理不全な空家等の防止・解消に向けた意識啓発を行うとともに、周囲へ悪影響を及ぼすおそれのある空家等については、実態調査に基づいたデータベースを活用しながら、改善等を促していきます。

#### ①府内連携体制による相談対応

地域住民等からの空家等の相談や連絡等があった場合には、空家法に基づき、課税情報や戸籍、住民登録情報を活用し、所有者等を調査の上、所有者等に対して改善等を促していきます。

また、特に周囲への悪影響を及ぼす空家等は、適切な管理や空家等の解消に向けた課題が多岐にわたるため、空家等対策に関わる各部署と連携し、解決に努めます。

#### ②所有者等に係る調査の迅速化

相続放棄や相続関係が複雑であったり、空家等の所有権以外の権利（抵当権等）が設定されているため、調査が難航し指導等の開始までに相当の時間を要する案件もあります。

そこで、空家等に関する調査等が複雑であるもの等については、専門家等の知見も活用し、所有者等の特定を確実かつ迅速に進めます。

#### ③市内に存する空家等の実態調査の実施

増加する空家等や法改正により設けられた管理不全空家等に対応するため、市内に存する空家について、令和7年度に策定した「郡山市「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定、措置に関するガイドライン」を用いた実態調査を実施することにより、空家等の件数や不良度を把握し、効果的な対策を図ります。

#### ④空家等の所有者に対する支援制度の展開

所有している空家を解体するなどして処分したいものの、その費用が高額で捻出が難しいという相談に対応するため、現行の制度よりも交付に係る対象を広くするなど、活用しやすい支援制度や空家バンクと連携した支援制度など幅広い支援の展開に努めます。

#### ⑤関係団体等との情報共有の促進

平成27（2015）年8月に設置された福島県空家等対策連絡調整会議の構成員である福島県、県内各市町村、関係団体等と連携し、各市町村における取り組みの状況等について積極的な情報共有を行います。

## （2）官民連携した取り組みの推進

### ① NPO法人こおりやま空家バンク等との連携の強化

空家等に係る各種相談の解決には、民間団体の専門性を活かした取り組みが有効であることから、除却した空家等に係る跡地も含めその利活用等を推進するため、平成29（2017）年1月6日に設立されたこおりやま空家バンクをはじめとした関係団体との連携の強化を図ります。

また、空家の問題は、地域の問題でもあることから、解決に向け、地域の住民の方々や町内会との連携も進めます。

#### NPO法人こおりやま空家バンクにおける売買等成約件数

平成29（2017）年1月6日～令和7（2025）年3月31日

売買等成約件数	102 件
内訳	売買 73 件、賃貸 5 件、解体 19 件、買取 5 件

### ② 移住希望者の受け入れを視野に入れた取り組みの実施

市外からの移住希望者が空家を活用できるよう、関連部署や民間団体と連携し、利用可能な空家の情報を提供することにより、空き家を地域の資源として活用する取り組みを推進します。（農業委員会と連携した農地付き空家の取得）

### ③ 空家等の利活用に関するセミナーの開催等の支援

空家等又は空家等になる可能性がある住宅の所有者等に対して、建物が有効に利活用できるよう、関係団体が行うセミナーの開催等を支援し、修繕・リフォーム・リノベーションに関する情報提供を行うとともに、インスペクションによる建物現況調査等が促進されるよう取り組みます。

## （3）効果的な情報発信

広く市民に対して、空家等対策に係る普及啓発に取り組み、市民全体の意識向上を図ります。

また、所有者等に対して、各種支援制度等についての効果的な情報提供に努め、利活用に係る意向の掘り起こしや動機づけを行います。

### ① 空家等対策に係る普及啓発の推進

空家等の所有者等はもとより、広く市民等に対して、問題意識の醸成と空家化の予防を図るため、積極的な普及啓発に努めます。

第一義的には所有者等に適正管理の責務があること、日頃の維持管理の重要性や居住段階からの備えも大切であること等について、広報や市ウェブサイト、公式SNS、チラシの作成など、様々な媒体を活用するほか、町内会等と連携し、所有者等の意識の涵養に取り組みます。

### ② 所有者等への効果的な情報提供

空家等の所有者等に対して、市や国・県等の各種支援制度等の情報が、相続、老朽化の進行や売買希望などの各段階において、それぞれ適した手法やタイミングにより提供されるよう、効果的な周知・PRに努めます。

また、市や空家バンク等の相談窓口においても、相談者等のニーズに対応した情報の提供に努め、空家等の適正管理や利活用の促進に繋げていきます。

## （4）管理不全空家等及び特定空家等に関する取り組み

地域住民等からの通報等に基づき現地調査を行った結果、適切な管理が行われていない空家等に対しては、継続的に指導等を行い、自主的な改善を促します。（次ページ参照）

一方で、保安上危険となるおそれのある管理不全空家等又は特定空家等に対しては、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告等の必要な措置を講じます。

### ①管理不全空家等及び特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方

これらの空家等に対する措置を総合的に講ずるか否かについては、国土交通大臣及び総務大臣が定める『管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』第2章（1）に示される基準を踏まえ、「郡山市「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定、措置に関するガイドライン」に基づき、郡山市空家等対策庁内検討会で「管理不全空家等」又は「特定空家等」の認定に向けた事案を選定し、郡山市空家等対策審議会の意見を踏まえ、認定について判断します。

### ②管理不全空家等への措置

管理不全空家等として認定された空家等の所有者に対しては、空家法第13条各項に基づく必要な措置（指導、勧告）を実施します。当該管理不全空家等の所有者が勧告された措置内容について履行しない又は十分な履行がされないまま放置され、特定空家等に該当することとなった場合には特定空家等として認定、措置を実施することとなります。

また、管理不全空家等として認定され、勧告を受けると当該管理不全空家等の存する敷地について、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外されることとなります。

### ③特定空家等への措置

特定空家等に認定された当該空家等については、状況把握及び是正措置の検討のため、必要に応じ、空家法第9条第2項に基づく立入調査を実施します。この調査結果を踏まえ、所有者等に対して空家法第22条第1項から第8項に基づく必要な措置（助言又は指導、勧告及び命令）を講じることができます。

また、所有者等が命ぜられた措置を履行しない、又は十分に履行されない場合には、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定により、本来所有者が履行すべき措置を代執行します。（空家法第22条第9項）

なお、必要な措置を命ぜられるべきものを確知できない場合にも、相当の期限を定めてあらかじめ公告を行い、代執行（略式代執行）を行うことができます。（空家法第22条第10項）

さらに、法改正により設けられた新たな規定として、災害その他非常の場合において、特定空家等の所有者に対して当該措置を命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず代執行（緊急代執行）を行うことができると定められました。（空家法第22条第11項）

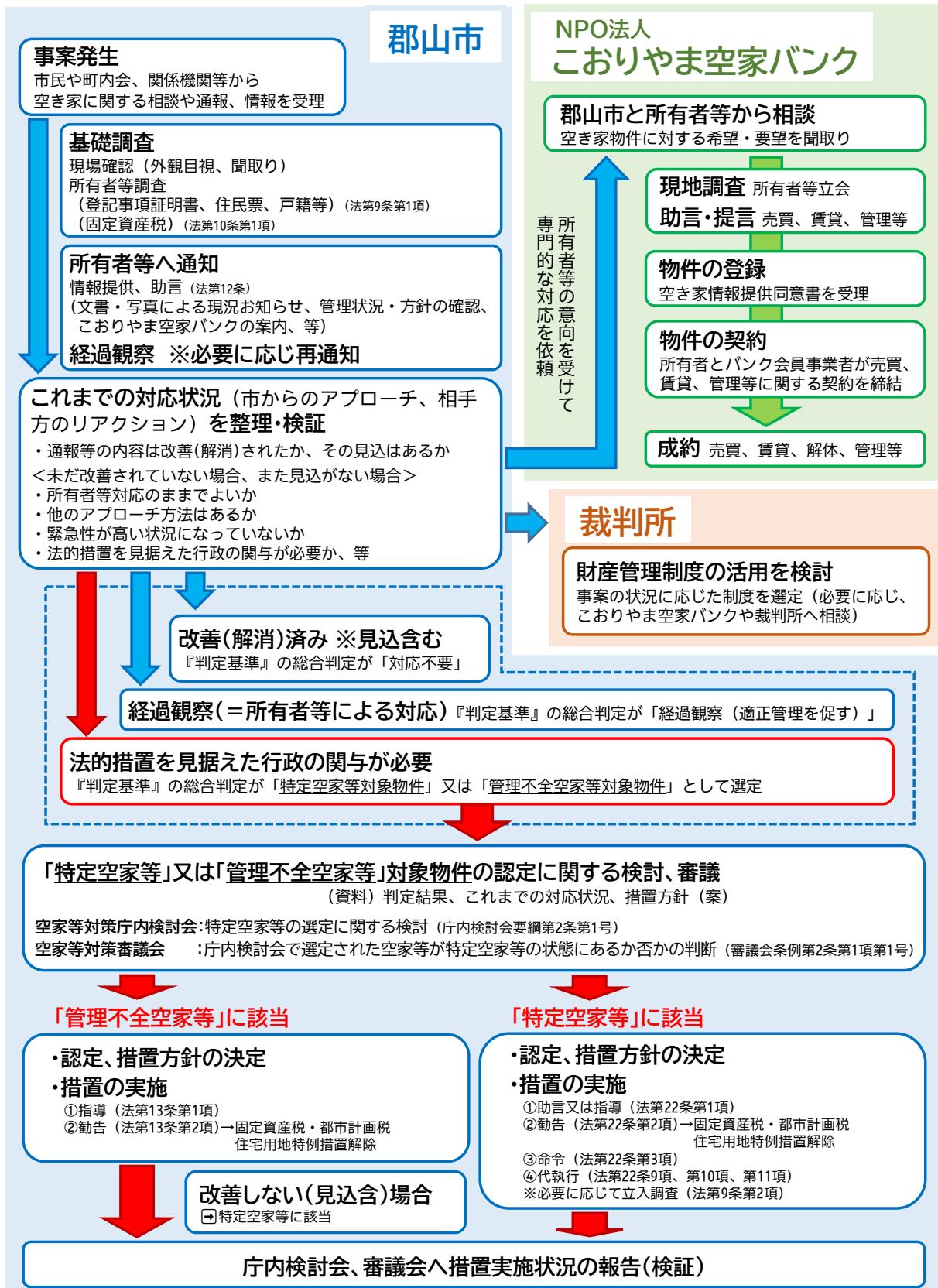
管理不全空家と同様に、勧告の対象となった特定空家等の存する敷地について、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外されることとなります。

〈空家法に基づく特定空家等に対する措置フロー図〉

別紙1

事案発生から「管理不全空家等」「特定空家等」の認定、法的措置までのフロー

※以下、「法」は「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年11月27日法律第127号 改正:令和5年6月14日法律第50号)をいう。



【参照】郡山市「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定、措置に関するガイドライン

#### ④空家法等の適切な運用

特定空家等の措置（命令及び代執行）は、所有者等の財産権の制約を伴う強い公権力の行使であることから、必要に応じて法律相談や関係団体の意見を聴くことにより、慎重かつ適切な事務執行を行います。また、専門的な知識に基づく高度な判断が求められることから、研修等により知識の習熟に努め円滑な対応を図ります。

#### ⑤法改正等への対応

空家法は、直近では令和5（2023）年12月に改正施行がされました。当該法律の改正附則において「施行後5年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。」と規定されていることから、その動向を注視し、今後の法改正や国が発する空家等対策に関する通知等に示される新たな取り組みについて、必要に応じて、反映させることを検討するとともに施策実施との整合を図ります。

また、令和6（2024）年4月1日より相続登記が義務化されたことから、空家等対策と関連する法令や制度の改正等についても注視し、必要に応じて、計画内容を修正するなど整合を図ります。

#### ⑥施策の進捗管理

計画期間内に実施する施策については、別途【実施計画】を作成し、進捗を管理します。

なお、当該実施計画については、「住宅市街地総合整備事業制度要綱」（平成16年4月1日国住市第350号国土交通省事務次官通知）に規定する「空き家対策総合実施計画」に位置付けます。

## 第3章 空家等対策の体制

### 1 実施体制

#### （1）郡山市空家等対策庁内検討会

空家等がもたらす多岐にわたる問題に対し、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、関係する部署により郡山市空家等対策庁内検討会を設置し、空家等対策の検討及び立案、特定空家等及び管理不全空家等に対する認定、措置に向けた事案の検討など空家等の対策の推進に関する検討、協議を行っています。

目的	<ul style="list-style-type: none"><li>・特定空家等及び管理不全空家等に対する認定、措置に向けた事案の選定</li><li>・空家等の対策に関する施策の検討 等</li></ul>
構成員	<ul style="list-style-type: none"><li>・建設構想部次長</li><li>・防災危機管理課長</li><li>・選ばれるまち推進課長</li><li>・資産税課長</li><li>・市民・N P O活動推進課長</li><li>・セーフコミュニティ課長</li><li>・環境政策課長</li><li>・ごみ減量推進課長</li><li>・保健福祉総務課長</li><li>・保健所生活衛生課長</li><li>・農業生産流通課長</li><li>・道路保全課長</li><li>・住宅政策課長</li><li>・開発建築法務課長</li><li>・上下水道局営業課長</li></ul>

#### （2）郡山市空家等対策審議会

本審議会は、郡山市空家等対策審議会条例（平成 28 年郡山市条例第 53 号）に基づき設置されており、法務、不動産、建築などに関する学識経験者や関係行政機関、市民代表の 11 名以内で構成され、委員の任期は 2 年です。

市長の諮問に応じ、空家対策計画の作成及び変更、特定空家等及び管理不全空家等の認定、措置など空家等の対策の推進に関する事項を所掌しています。

目的	市長の諮問に応じ、空家等について必要な事項を審議するため、郡山市空家等対策審議会を置く（郡山市空家等対策審議会条例第 1 条）。
構成員	<p>審議会は、委員 11 人以内で組織</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 学識経験を有する者</li><li>(2) 関係行政機関の職員</li><li>(3) その他市長が適当と認める者</li></ul>

### (3) 相談体制

#### ①本市の窓口

適切に管理されていない空家等に関する相談の内容は、多岐にわたります。このため、総合窓口を住宅政策課とし、具体的な対策は関係部署と連携及び協力することにより、問題の解決を図ります。

各部署名・連絡先	役割分担	関係法令
住宅政策課 (024-924-2631)	総合窓口	・空家等対策の推進に関する特別措置法
総務法務課 (024-924-2031)	行政手続きに関すること	・行政手続法 ・郡山市行政手続条例
防災危機管理課 (024-924-2161)	火災発生防止等	・消防法 ・郡山市地方広域消防組合火災予防条例 ・災害対策基本法 ・災害救助法
選ばれるまち推進課 (024-924-2021)	移住・定住に関すること	
資産税課 (024-924-2091)	固定資産税の取扱	・地方税法
市民・NPO活動推進課 (市民相談センター) (024-924-2155)	法律、登記等に関する特別相談	
セーフコミュニティ課 (024-924-2151)	犯罪防止	・郡山市安全で安心なまちづくり条例
文化振興課 (024-924-2661)	埋蔵文化財に関すること	・文化財保護法
ごみ減量推進課 (024-924-2181)	廃棄物の散乱防止	・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・特定家庭用機器再商品化法 ・郡山市廃棄物の適正処理、再利用及び環境美化に関する条例 ・郡山市建築物等における物品の堆積による不良な状態の適正化に関する条例
保健所生活衛生課 (024-924-2157)	犬及び猫等の影響による公衆衛生悪化の防止	・狂犬病予防法 ・動物の愛護及び管理に関する法律 ・犬による危害の防止に関する条例
農業生産流通課 (024-924-3761)	鳥獣に関すること	・鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律
道路保全課 (024-924-2301)	市道に関すること	・道路法
開発建築法務課 (024-924-2371)	外壁落下や倒壊等の防止	・建築基準法
農業委員会事務局	空家に付随した農地に関する	・農地法

(024-924-2481)	ること	
----------------	-----	--

## ②関係団体及び専門家団体との連携による相談体制

空家等に係る関係団体及び専門家団体では、次のような相談内容を受け付けています。

今後、市民などが抱える空家等の課題について、より的確かつ迅速に対応できるよう連携及び協力体制を強化していきます。

### 1 空家の活用等に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
特定非営利活動法人 こおりやま空家バンク	解体、売却、利活用全般 庭木の手入れ等の維持管理	郡山市朝日一丁目 23-7 (市役所本庁舎 3 階) 024-926-0032
一般社団法人 全国古民家再生協会福島	利活用全般（古民家に関すること）	郡山市芳賀一丁目 16-1 024-926-0661
福島県 空き家・古民家相談センター	利活用の方法等	福島市五月町 4-25 (福島県建設センター5 階) 024-563-6213
公益社団法人 郡山市シルバー人材センター	庭木の手入れ等の維持管理	郡山市朝日一丁目 29-9 (郡山市総合福祉センター2 階) 024-933-0001

### 2 リフォーム等に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県耐震化・リフォーム等推進協議会	耐震診断・リフォーム全般	福島市五月町 4-25 (福島県建設センター5 階) 024-529-5273
公益社団法人 福島県建築士会	耐震診断・リフォーム全般	福島市中町 4-20 024-523-1532

### 3 空家解体後の廃棄物に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
一般社団法人 福島県産業資源循環協会	廃棄物に関する相談	福島市中町 4-20 エスケー中町ビル 4 階 405 号室 024-524-1953

### 4 法律に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県弁護士会 こおりやま法律相談センター	訴訟等法律相談	郡山市堂前町 25-23 024-936-4515
日本司法支援センター	訴訟等法律相談	福島市北五老内町 7-5

(法テラス)福島法律事務所		イズム 37 ビル 3 階 050-3383-5540
---------------	--	--------------------------------

## 5 取引に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
公益社団法人 福島県宅地建物取引業協会 郡山支部	取引に関する説明	郡山市長者一丁目 3-7 福島県ハトマーク会館 024-933-5323
公益社団法人 全日本不動産協会福島県本部	取引に関する説明	郡山市南一丁目 45 024-939-7715
公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 福島県支部	取引に関する説明	郡山市虎丸町 15-4 (株式会社郡中本店内) 024-934-9038

## 6 土地の境界等に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県土地家屋調査士会	土地の境界問題等	福島市北五老内町 4-22 024-534-7829

## 7 登記、相続等に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県司法書士会	土地、建物の登記、相続の手続き等に関する相談	福島市新浜町 6-28 024-534-7502
福島地方法務局郡山支局	土地、建物の登記手続き 登記簿の発行、取得	郡山市希望ヶ丘 31 番 26 号 郡山第 2 法務総合庁舎 024-962-4500

## 8 権利義務等に関する書類の作成等に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県行政書士会郡山支部	書類の作成等に関する相談	郡山市朝日一丁目 28-11 旭ビル 1 階 024-931-4804

# 第2編 マンション管理適正化推進計画

## 第1章 背景・目的

### 1 計画の背景・目的

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）第3条の2第1項に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）のもと、郡山市マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」と言う）を定めるものです。

全国的に高経年マンションが急増し、建物の老朽化や所有者の高齢化による管理組合の扱い手不足が喫緊の問題となっています。

こうした状況を背景に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）が令和2年（2020）年に改正され、令和4（2022）年4月に施行されたことに伴い、地方公共団体は国で定める基本方針に基づき、マンションの適正な維持管理を行うために、「マンション管理適正化推進計画」を定めることができます。

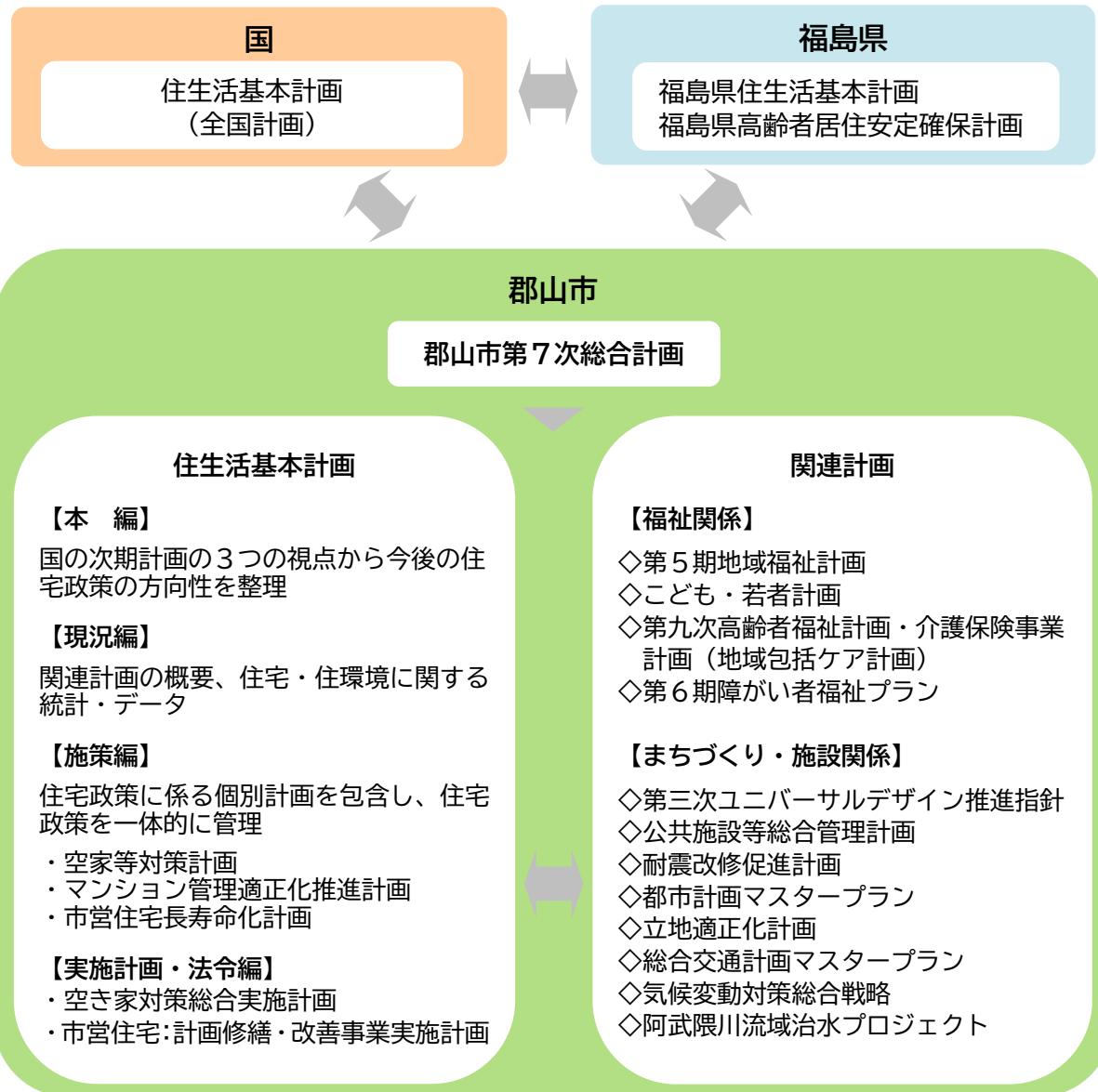
本市においても、高経年マンションの増加や所有者の高齢化により、適切に管理されない老朽化マンションの発生が危惧されることから、マンションの区分所有者等の管理意識の向上を図るとともに、本市におけるマンションの管理適正化を効果的に推進するために、国が定める基本方針に基づき、令和5（2023）年11月に「郡山市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

今後高経年マンションの急増が予想されることを踏まえ、マンション管理の重要性やその方法について普及啓発を図ることに重点を置いて、関係機関と連携しながら管理組合の取り組みを積極的に支援します。

### 2 計画の位置づけ・構成・計画期間

#### 位置付け・構成

本計画の位置づけは以下のとおりであり、「郡山市住生活基本計画」の中に包含される計画となっています。



## 位置付け・構成

計画期間は、本計画を包含する「住生活基本計画」と同じ、令和8(2026)年度から令和15(2033)年度までの8年間とします。

なお、取り組みに当たっては、市の関連計画等と整合性を図りながら、マンション管理の適正化に関する方針を示します。また、マンション等の現況については、現況編に示します。

## 第2章 郡山市マンション管理適正化推進計画

### 1 郡山市の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

郡山市の区域内におけるマンション戸数は、令和5（2023）年時点で約7,430戸、うち築30年以上のマンションは約3,150戸と推計され、10年後には1.6倍、20年後には2.0倍と、今後高経年のマンションが急増することが予想されることを踏まえ、マンション管理の重要性やその方法について普及啓発を図ることに重点をおいて、関係機関と連携しながら管理組合の取り組みを積極的に支援します。

### 2 郡山市の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために郡山市が講ずる措置に関する事項

郡山市の区域内におけるマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合を対象とした長期修繕計画の基礎調査について検討します。

### 3 郡山市の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

法律に基づき、管理計画の認定事務（※）を実施します。

また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。

なお、実施した基礎調査のデータをもとに、ニーズに対応した施策の充実を図ることについて検討します。

#### ※マンション管理計画認定

マンション管理計画認定とは、マンションの管理組合による管理計画が国の定めた一定の基準を満たす場合に、適切かつ計画的な維持管理計画を持つマンションとして、地方公共団体の認定を受けることができる制度です。

これにより、区分所有者のマンション管理への意識が高く保たれます。

また、適正な管理水準で管理されるため、将来にわたり長く安心して住むことができるマンションとして客観的に評価されることにより、継続して居住する所有者だけでなく、マンションの購入を検討する場合や売却をする場合にも、管理状態の判断材料となります。

### 4 郡山市の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（郡山市マンション管理適正化指針）に関する事項

郡山市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

本指針は、郡山市の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、本指針の内容について十分留意した上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要です。

## 5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

---

マンションの管理水準の維持向上を目指し、マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

## 第3章 マンション管理適正化指針

### マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(抜粋)

(令和3年9月28日国土交通省告示第1286号)

#### 三. 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針 (マンション管理適正化指針)に関する事項

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙1に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2に示します。

##### 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところです。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とします。

(1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。

(2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に关心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

(3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。

(4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

##### 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

###### (1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関です。した

がって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

## (2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要があります。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要です。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

## (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

## (4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

## (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るために、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要です。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましいです。建替え等の検討にあ

たっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

#### (6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要です。

#### (7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要です。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要があります。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えありません。

#### (8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

### 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要です。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分

に留意することが必要です。

#### 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要があります。

## (別紙1) 法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

---

法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、以下の事項が遵守されていない場合とします。

### 1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2) 集会を年に一回以上開催すること

### 2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

### 3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

### 4 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

## (別紙2) 法第5条の4に基づく管理計画を認定する際の基準

---

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

### 1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会が年1回以上開催されていること

### 2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること

### 3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること

### 4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

### 5 その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 郡山市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

# 第3編 市営住宅長寿命化計画

## 第1章 計画策定の背景と目的

### 1 計画策定の背景と目的

昭和 26（1951）年の公営住宅法制定以降、戦後の絶対的な住宅不足の解消を目的として、全国的に数多くの公営住宅が建設されました。その後、わが国では少子高齢社会、人口・世帯減少社会を迎えたことから、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18 年 6 月に住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、公営住宅等の役割もこれまでの「住宅ストックの量的確保」を重視する考え方から住環境を含めた質の向上へと変わり、維持管理においては対症療法型から予防保全型へ、「良いものを、きちんとメンテナンスし、長く大切に使う」という方向へと転換が図されました。

このような社会的背景のもと、公営住宅等については、将来の需要を的確に把握し、更新期を迎える老朽化した公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行いながら長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減（将来の財政負担の縮減）につなげていくことが重要となっています。

これを受け、本市では、平成 26（2014）年 3 月、市営住宅の長期的な視点に立った維持管理計画及び建替え・改善等の方針を定めた「郡山市営住宅長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定し、本計画に基づき市営住宅の長寿命化のための維持管理を図ってきたところです。

策定から 10 年以上が経過する中、国の策定指針が改定されたほか、平成 28（2016）年 3 月に市有施設全体の適正管理を目的とする「郡山市公共施設等総合管理計画」が策定されるなど、市営住宅を取り巻く環境は大きく変化していることから、これらの変化に対応した計画書へ改定することを目的として、令和 6（2024）年 2 月に本計画を改定しました。

＊＊＊＊＊

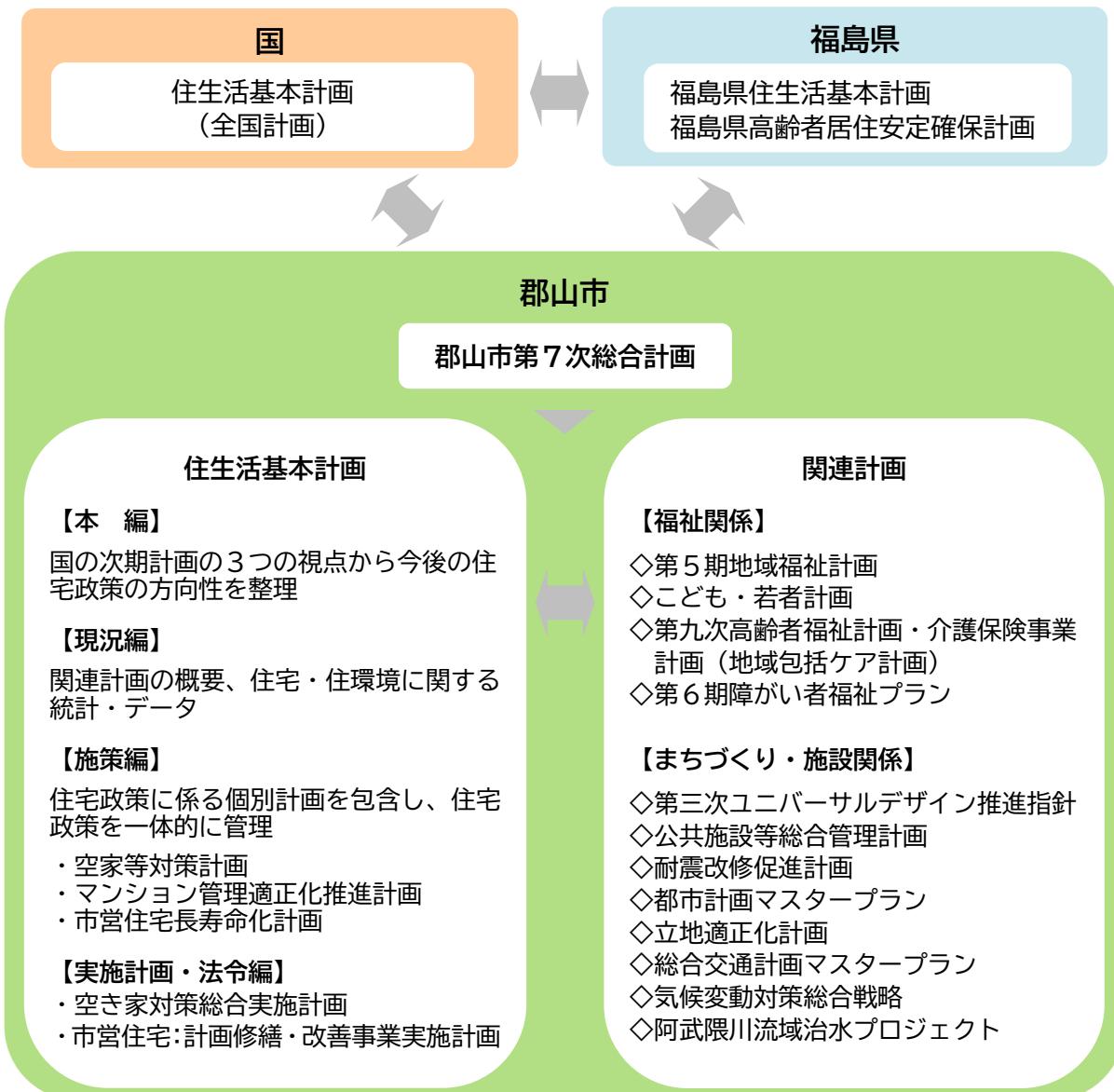
本計画については、令和 8（2026）年度以降は、「第 2 期郡山市住生活基本計画」に包含し、本市の住宅政策に係る個別計画の一つとして、他の個別計画と一体的に進行管理を行うこととします。

このことに伴い、令和 7（2025）年度に、令和 6 年 2 月改定版で引用した統計値の更新や将来需要戸数の再推計、改善事業実施方針の整理等を行いました。

## 2 計画の位置づけ・構成・計画期間

### 位置付け・構成

本計画の位置づけは以下のとおりであり、「郡山市住生活基本計画」の中に包含される計画となっています。市の関連計画等と整合性を図りながら、市営住宅の整備方針について明らかにします。市営住宅の現況については、現況編に示します。



### 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度を基準年次とし、令和6（2024）年度から令和15（2033）年度までの10年間を計画期間とします。なお、今後の社会・経済情勢の変化、事業の進捗状況などにより、方針の変更があれば隨時、見直すこととします。

## 第2章 長寿命化に関する基本方針

### 1 市営住宅に関する課題

現況編の内容を踏まえ、市営住宅に関する課題を以下のとおり整理します。

#### 課題1 住まいのセーフティネットの確保が必要

『公営住宅』は、市民が健康で文化的な生活を営むために、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与しています。今後、高齢者や障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者（さまざまな理由により入居を拒まれやすい属性の人）の増加が見込まれることから、市営住宅は市民の重要な住宅セーフティネットの役割を担う必要があります。

#### 課題2 予防保全型の計画的な維持管理・改善等が必要

昭和56年の新耐震基準制定以前に建設された市営住宅が215棟あり、全体の約7割以上を占めています。耐用年数に着目すると約8割が1/2を経過しており、木造・簡平・簡二構造については既に耐用年数を経過している状況です。耐火構造については、長寿命化のための定期的な改善工事を行っており、今後も継続していく必要があります。

一方で、人口減少や少子高齢化の進行に伴い、社会保障費の増加が見込まれており、地方財政はますます厳しさを増していくことが予測されます。厳しい財政状況下においても、必要な市営住宅を確保・維持するため、計画的な維持管理・長寿命化のための改善等を行い、費用の削減を図る必要があります。

#### 課題3 将来需要を見据えた適切な管理戸数の供給が必要

令和7年4月現在264棟、3,617戸の市営住宅を管理しており、そのうち2,544世帯が入居し、入居率は70.3%となっています。市営住宅の応募倍率は令和6年度時点で0.62倍となっており、市営住宅の需要低下がみられます。

今後は市営住宅以外にも、県営住宅や低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅、空き家、セーフティネット住宅等も含め、市全体として住宅確保要配慮者の住まいを供給するため、本市における住宅確保要配慮者の将来需要や供給可能なストック量を踏まえ、そのうえで市営住宅として適切な管理戸数を確保していく必要があります。

#### 課題4 入居者のニーズに合わせた対応が必要

本市の市営住宅は、60歳以上の世帯主が63.3%で、高齢者のみの世帯が37.5%であり、単身高齢者世帯の需要も多くなっていることから、バリアフリー化の検討など高齢化に対応した整備が必要です。

居住水準の向上、利便性・居住環境の向上を目的とし、多様な入居者のニーズに合わせた市営住宅への改善が求められます。

## 2 長寿命化に関する基本方針

本市の市営住宅の現状や課題を踏まえて、長寿命化に関する考え方や基本方針を設定します。

### （1）市営住宅の長寿命化に関する基本的な考え方

①安心して住み続けることのできる住まいのセーフティネットの確保

市営住宅は、将来にわたり、住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットの役割を維持するため、適切な管理戸数の維持・管理を行います。また、高齢者をはじめとした多様な入居者が、安心して住み続けられるよう、安全性や居住環境の向上を行います。

②予防保全型の計画的な維持管理・更新を計画

厳しい財政状況のなかで、計画的な維持管理・更新をするため、LCC の縮減を行います。また、適切な管理戸数を維持したうえで、用途廃止や集約、市営住宅の有効活用の検討（用途変更、民間貸付）を行います。

### （2）市営住宅の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のストックを形成していくためには、常に市営住宅の実態を把握していくことが必要です。下記の方針に基づき、定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理を行います。

- ・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）を確実に実施します。
- ・点検結果をデータにとりまとめ、市営住宅の修繕・改善履歴等を適切に管理します。
- ・点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、ドローン等の新技術を活用し、予防保全的な観点から計画修繕や改善を効果的・効率的に実施します。

②改善事業実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

市営住宅のストックの長寿命化を図るために、予防保全的な維持管理が重要です。予防保全の観点で計画的に維持管理・修繕を行いつつ、必要に応じた改善を行い、市営住宅の長寿命化を実現することで、LCC の縮減を図ります。

- ・市営住宅を長期的に維持管理していくという観点から、市営住宅ストックの長寿命化を促進します。
- ・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 LCC を比較し、LCC の縮減効果の高い事業手法を選定します。
- ・仕様のアップグレード等による耐久性や居住環境の向上、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、LCC の縮減を図ります。

## 第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 1 長寿命化計画の対象

本計画では、郡山市営住宅条例に規定されている市営住宅及び共同施設（集会所、公園等）を対象とします。対象となる市営住宅は、令和7年4月現在で34団地264棟、3,617戸となります。

表 市営住宅・団地別・住棟一覧①

No.	団地名	構造	戸数	建築年度		経過年数	耐用年数 1/2経過状況	耐用年数 経過状況
1	鶴見坦	高層	52	1977	S52	48	1/2経過	
2	日吉ヶ丘	簡平	40	1963	S38	62		耐用年数経過
3	希望ヶ丘	木造	8	1959	S34	66		耐用年数経過
			6	1960	S35	65		耐用年数経過
			5	1961	S36	64		耐用年数経過
			48	1983	S58	42	1/2経過	
		中耐	72	1984	S59	41	1/2経過	
			24	1985	S60	40	1/2経過	
			96	1988	S63	37	1/2経過	
			48	1999	H11	26		
			98	1987	S62	38	1/2経過	
4	緑ヶ丘	高層	118	1988	S63	37	1/2経過	
			44	1989	H1	36	1/2経過	
			91	1990	H2	35	1/2経過	
			102	1992	H4	33		
			32	1994	H6	31		
5	緑ヶ丘東	中耐	52	1996	H8	29		
			120	1990	H2	35	1/2経過	
			48	1993	H5	32		
			24	1994	H6	31		
6	堀切西	中耐	24	1995	H7	30		
			48	2000	H12	25		
			24	2001	H13	24		
			24	2002	H14	23		
7	西ノ宮西	中耐	24	2004	H16	21		
			12	1996	H8	29		
			16	1981	S56	44	1/2経過	
8	中ノ平	簡平	60	1965	S40	60		耐用年数経過
			60	1978	S53	47	1/2経過	
			16	1981	S56	44	1/2経過	
9	新池下	中耐	112	1979	S54	46	1/2経過	
			128	1980	S55	45	1/2経過	
10	仁池向	中耐	72	1965	S40	60		耐用年数経過
			40	1975	S50	50	1/2経過	

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

表 市営住宅・団地別・住棟一覧②

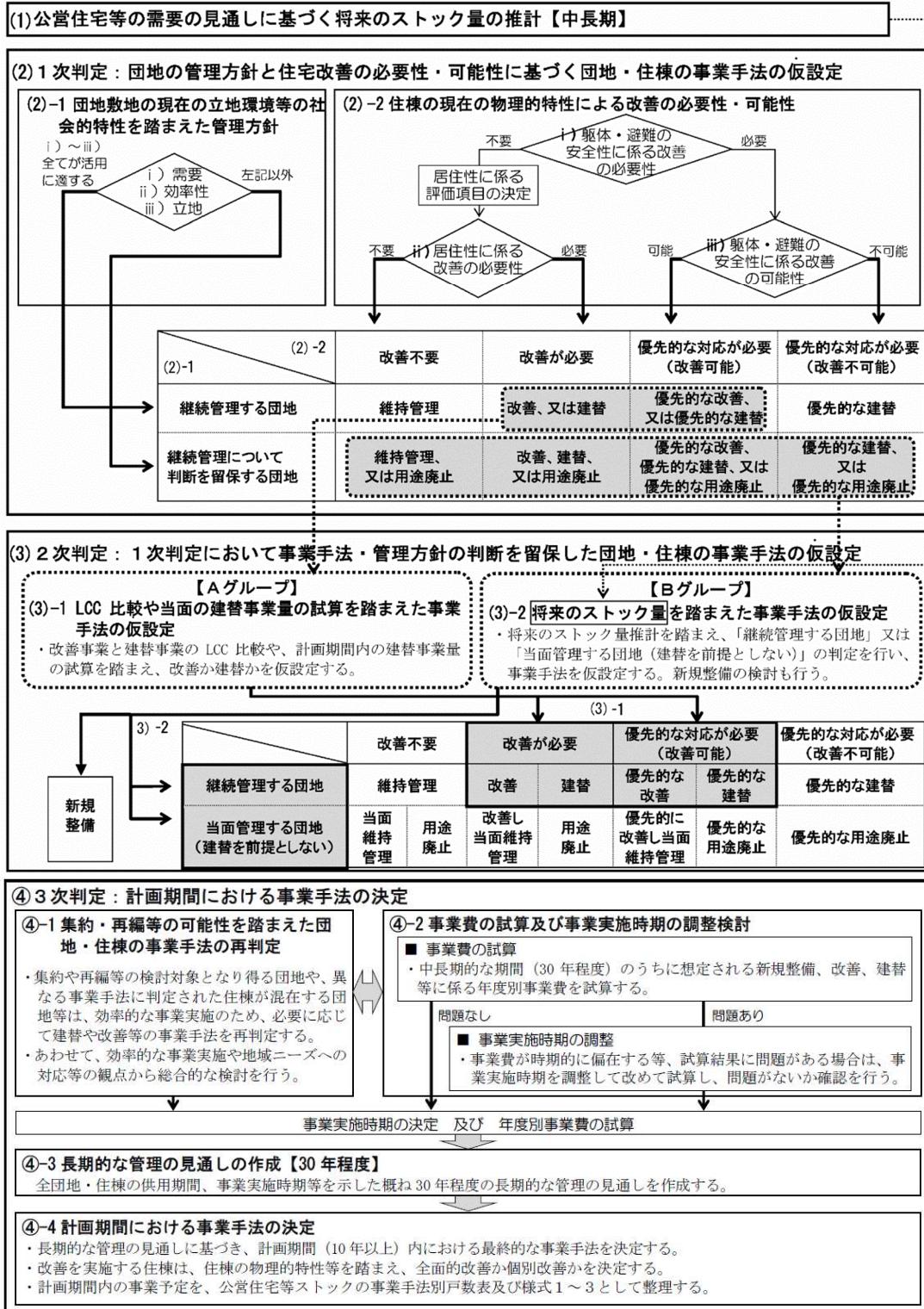
11	小山田	簡平	28	1968	S43	57		耐用年数経過
		簡二	34	1969	S44	56		耐用年数経過
			12	1970	S45	55		耐用年数経過
			6	1971	S46	54		耐用年数経過
			8	1976	S51	49		耐用年数経過
		中耐	48	1969	S44	56	1/2経過	
			72	1970	S45	55	1/2経過	
			88	1971	S46	54	1/2経過	
			160	1972	S47	53	1/2経過	
			168	1973	S48	52	1/2経過	
			112	1974	S49	51	1/2経過	
			56	1975	S50	50	1/2経過	
12	小山田第二	中耐	136	1978	S53	47	1/2経過	
13	小山田西	中耐	64	1976	S51	49	1/2経過	
14	長久保	中耐	32	1996	H8	29		
15	安積	中耐	16	1968	S43	57	1/2経過	
			32	1969	S44	56	1/2経過	
			64	1970	S45	55	1/2経過	
			56	1971	S46	54	1/2経過	
			18	2006	H18	19		
			24	2008	H20	17		
			32	2009	H21	16		
16	荒池淵	木造	10	1960	S35	65		耐用年数経過
17	大洲河原第二	木造	7	1964	S39	61		耐用年数経過
18	千杯田第一	中耐	16	1982	S57	43	1/2経過	
19	千杯田第二	中耐	40	1982	S57	43	1/2経過	
20	広野入	中耐	32	1997	H9	28		
21	三本松	中耐	60	1978	S53	47	1/2経過	
22	新田	中耐	12	1986	S61	39	1/2経過	
			24	1987	S62	38	1/2経過	
23	高倉	中耐	32	1982	S57	43	1/2経過	
			12	1987	S62	38	1/2経過	
24	大原ふれあい	中耐	50	1994	H6	31		
25	古町	中耐	24	1993	H5	32		
26	道ノ窪第一		0					解体済み
27	大師前		0					解体済み
28	陣場	簡平	16	1963	S38	62		耐用年数経過
			27	1964	S39	61		耐用年数経過
29	八山田四丁目	中耐	48	1994	H6	31		
			48	1996	H8	29		
30	太田道上	木造	6	1961	S36	64		耐用年数経過
31	朝日	木造	3	1960	S35	65		耐用年数経過
			6	1961	S36	64		耐用年数経過
			3	1962	S37	63		耐用年数経過
			24	1975	S50	50	1/2経過	
32	熱海六丁目	中耐	30	1998	H10	27		
			16	1989	H1	36	1/2経過	
33	対面原	中耐	4	1961	S36	64		耐用年数経過
34	松ヶ岡	木造	11	1962	S37	63		耐用年数経過
35	緑ヶ岡	木造	2	1959	S34	66		耐用年数経過
36	芹沢	木造	3,617					

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

## 2 事業手法の選定方針

### (1) 団地別・住棟別の事業手法の選定

市営住宅の事業手法の選定は、平成28年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の選定フローに沿って行います。



〔資料：平成28年公営住宅等長寿命化計画策定指針〕

図 事業手法の選定フロー

## (2) 事業手法の選定に係る評価基準の設定

表 事業手法の選定に係る評価基準

判定項目		判定基準		判定		
一次判定	団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針					
	需要	応募倍率	7年間（H28～R4年度）平均応募倍率1.0以上、又は満室による募集なし	○		
			7年間（H28～R4年度）平均の応募倍率1.0未満、又は募集停止	×		
	効率性 (高度利用の可能性)	空家率	空家率19%未満 ※政策空家を除く住棟の空家率の平均約19%の為	○		
			空家率19%以上、又は施策空家	×		
	立地	用途地域	用途地域のうち、第一種・第二種低層住居専用地域以外	○		
			用途地域のうち、第一種・第二種低層住居専用地域	×		
		敷地規模	面積2,000m <sup>2</sup> 以上、又は管理戸数10戸以上	○		
			面積2,000m <sup>2</sup> 未満かつ管理戸数10戸未満	×		
		土地所有	市有地	○		
			借地	×		
二次判定	躯体・避難の安全性に 係る改善の必要性	利便性	用途地域内	○		
			用途地域外	×		
		洪水浸水	浸水深3.0m未満の区域	○		
			浸水深3.0m以上の区域	×		
		土砂災害	区域外	○		
			区域内	×		
	住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性					
	居住性に 係る改善の必要性	耐震基準	新耐震基準、又は耐震診断の結果耐震性あり	不要		
			旧耐震基準、又は耐震診断の結果耐震性なし	必要		
		二方向避難	避難可能	不要		
			避難不可能	必要		
三次判定	躯体・避難の安全性に 係る改善の可能性	3箇所給湯	整備済	不要		
			未整備	必要		
		高齢化対応	整備済	不要		
			未整備	必要		
		断熱性	整備済	不要		
			未整備	必要		
		目標年次に耐用年限が経過しない		可能		
		目標年次に耐用年限が経過する		不可能		
	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）		改善		
		建替事業費の方が安い（縮減効果なし）		建替		
将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定						
	将来ストック量の推計結果と1次判定の結果を踏まえて、総合的に判断					
三次判定	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					

### 3 事業手法の選定

#### (1) 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）

市営住宅の供給目標量を算定するため、まず、将来のある時点における世帯数を推計し、ここから収入分位別の借家世帯数を推計します。そのうち、世帯所得が低く世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することのできない世帯数（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計します。この推計方法をストック推計といいます。なお、このストック推計によって算出される推計結果は、公営住宅、民間賃貸住宅等を含めた全ての借家に居住する世帯のうち、著しい困窮年収未満の世帯がどの程度見込まれるかについて示すものです。

次に、公営住宅（県営住宅、市営住宅）、民間賃貸住宅、空家など、市全体での供給可能な住宅数の推計結果を考慮したうえで、将来確保すべき市営住宅の目標管理戸数を設定します。

##### (1) - 1 : ストック推計結果

ストック推計にあたっては、国土交通省から配布された「世帯数推計支援プログラム（改良版）」と「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を活用します。

ストック推計の結果、著しい困窮年収未満の世帯数は令和5年の12,596世帯から令和27年には10,057世帯と減少傾向で推移する見通しとなっています。

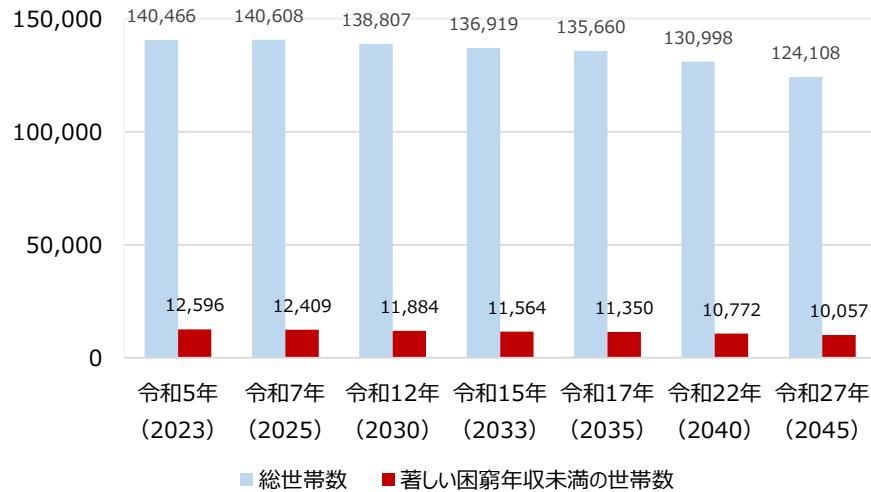
表 著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計（中長期）

単位：世帯

	令和5年 (2023)	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)	令和15年 (2033)	令和17年 (2035)	令和22年 (2040)	令和27年 (2045)
総世帯数	140,466	140,608	138,807	136,919	135,660	130,998	124,108
著しい困窮年収未満の世帯数	12,596	12,409	11,884	11,564	11,350	10,772	10,057

図 著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計（中長期）

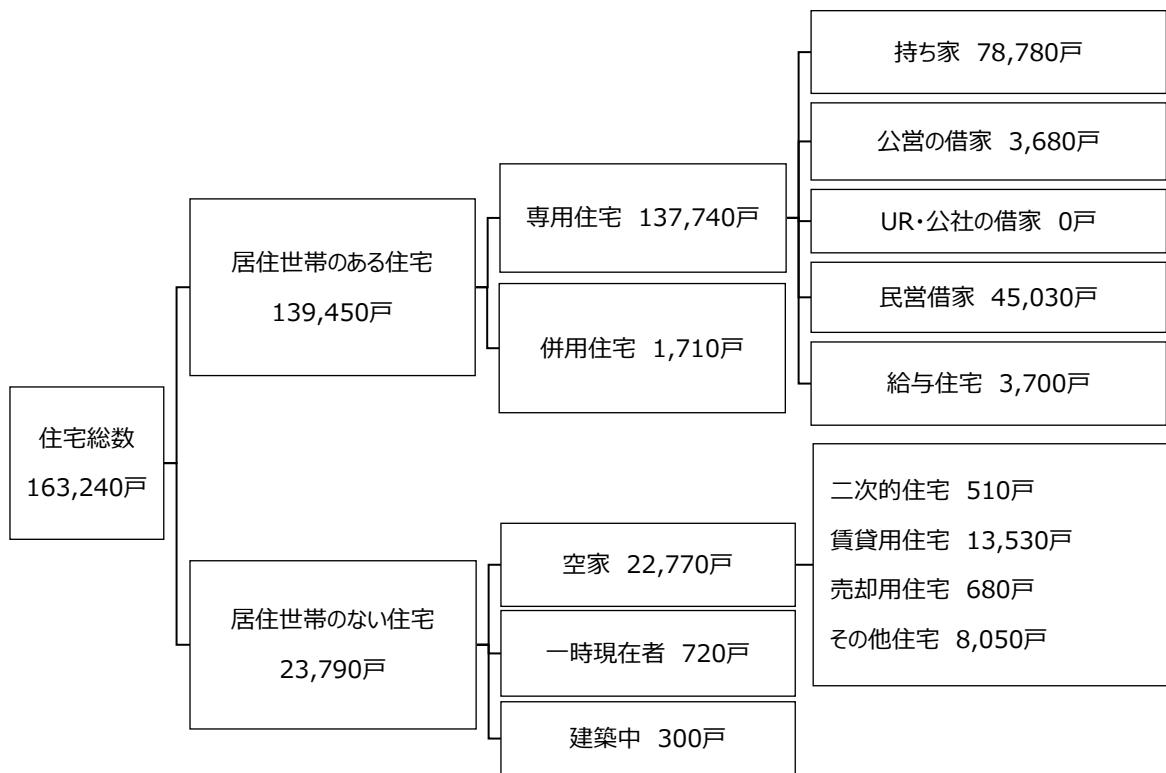
単位：世帯



〔資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム〕

## (1) -2 : 住宅ストックの概況

令和5年度住宅・土地統計調査をみると、本市には居住世帯のある住宅のうち、公営の借家が3,680戸、民営借家が45,030戸となっています。また、居住世帯のない住宅のうち、賃貸用の空家は13,530戸となっています。



※一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなどの住宅

※二次的住宅：別荘など、ふだんは住居として利用されていない住宅

※その他住宅：転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

[資料：令和5年住宅・土地統計調査]

図 住宅ストックの概況

### (1) - 3 :「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

民間賃貸住宅（民営借家）のうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅については困窮年収未満の世帯が入居可能な住宅と捉え、算定を行うものとします。

#### ■低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の算定の考え方

本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、単身世帯は30,000円未満、2人以上の世帯については、40,000円未満を「低廉な家賃」とします。さらに、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年以降に建設されたストックを「一定の質」と考えます。

表 住宅扶助費一般基準上限額（本市） 単位：円

世帯構成	単身世帯	2人世帯	3～5人世帯	6人世帯	7人世帯
上限支給額（月額）	30,000	36,000	39,000	42,000	46,800

表 延べ面積区分・家賃世帯別借家数 単位：戸

	0円	0.5万円未満	0.5～1万円未満	1～1.5万円未満	1.5～2万円未満	2～2.5万円未満	2.5～3万円未満	3～4万円未満	4万円以上
29m <sup>2</sup> 以下	110	100	520	-	40	90	530	4,410	7,520
30～49m <sup>2</sup>	80	-	30	120	100	40	80	1,130	13,480
50～69m <sup>2</sup>	90	-	60	20	-	40	90	500	10,810
70～99m <sup>2</sup>	90	-	-	-	30	-	-	120	2,310
100～149m <sup>2</sup>	30	-	-	-	-	30	40	110	950
150m <sup>2</sup> 以上	-	-	-	-	-	-	-	100	280
合計	400	100	610	140	170	200	740	6,370	35,350

〔資料：令和5年住宅・土地統計調査〕

低廉な家賃の民間賃貸住宅の数=8,730戸 (A)

※上表のオレンジ色の網掛け部分の合計

表 住宅の所有の関係(5区分)、建築の時期(7区分)別住宅数

単位：戸

	持ち家	借家	公営の借家	UR・公社の借家	民営の借家	給与住宅
総数	80,360	52,470	3,680	-	45,080	3,710
1970年以前	6,840	1,040	110	-	870	60
1971～1980年	11,300	4,050	970	-	2,860	220
1981～1990年	12,550	8,620	1,370	-	6,690	560
1991～2000年	16,330	12,530	690	-	10,930	910
2001～2010年	13,170	10,980	260	-	10,060	650
2011～2020年	14,280	9,590	280	-	8,340	970
2021～2023年9月	3,240	1,960	-	-	1,620	340
不詳	2,650	3,700	0	-	3,710	0

〔資料：令和5年住宅・土地統計調査〕

昭和56（1981）年以降に建設された民営借家の割合=83% (37,640戸) (B)

※上表のオレンジ色の網掛け部分の合計

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の数 (A×B) =7,289戸

## (1) -4 : 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果と、その受け皿として市全体で供給可能な住宅ストックの推計結果を整理すると次表のとおりとなります。

表 市全体における供給可能な住宅ストックの見通し

単位:戸

時期 (年度)			令和5 2023	令和7 2025	令和12 2030	令和15 2033	令和17 2035	令和22 2040	令和27 2045	備 考
総世帯数		140,466	140,608	138,807	136,919	135,660	130,998	124,108		
著しい困窮年収水準未満の世帯数： A		12,596	12,409	11,884	11,564	11,350	10,772	10,057		ストック推計プログラムより算出
著 し い 困 窮 年 収 水 準 未 満 の 世 帯 に 供 給 可 能 な 住 宅 ス ト ッ ク 推 計 値	公営住宅	市営	3,665	3,617	3,617	3,075	3,075	3,075	3,075	管理戸数3,075戸（政策空家を除く）を将来にわたって維持した場合を仮定
		県営	1,605	1,605	1,605	1,605	1,605	1,605	1,605	管理戸数1,605戸（政策空家等を除く）を将来にわたって維持した場合を仮定
		県営復興公営住宅の空き室	32	39	58	69	77	95	114	2045年度までに県営復興公営住宅の管理戸数の20%（114戸）が県営入居資格者向けの住まいとして供給されると仮定して各年の推計値を設定
		小計：B	5,302	5,261	5,280	4,749	4,757	4,757	4,775	
低廉家賃 かつ一定 の質が確 保された UR・公社 住宅等	UR	0	0	0	0	0	0	0	0	
	公社	0	0	0	0	0	0	0	0	
	小計：C	0	0	0	0	0	0	0	0	
低廉家賃 かつ一定 の質が確 保された 民間賃貸 住宅等	民間賃貸住宅 (セーフティネット 住宅含む)	7,289	7,289	7,288	7,286	7,286	7,282	7,277		令和5年住宅・土地統計調査に基づく算定結果を現状値とし、総世帯数の増減と連動すると仮定して各年の推計値を設定
	賃貸用の空き家	1,777	1,777	1,776	1,774	1,774	1,774	1,770		令和5年住宅・土地統計調査に基づく算定結果を現状値とし、総世帯数の増減と連動すると仮定して各年の推計値を設定
	小計：D	9,066	9,066	9,064	9,061	9,059	9,052	9,042		
	合計：E (B+C+D)	14,368	14,328	14,344	13,810	13,816	13,816	13,828		
余剰戸数：F (E-A)			1,772	1,919	2,460	2,247	2,466	3,056	3,779	

推計の結果、計画期間最終年度（目標年度）となる令和 15（2033）年度時点において、供給可能な住宅ストックの合計は 13,810 戸、公営・民間を併せた余剰戸数は 2,247 戸となります。

市営住宅については、令和 5（2023）年度の管理戸数 3,665 戸に対し、政策空家 590 戸の用途廃止・解体が完了すれば、13,810 戸のうち 22.3%（3,075 戸）を占めることになり、余剰戸数 2,247 戸のうち 22.3%にあたる約 500 戸が市営住宅の余剰になると推計されます。

しかし余剰戸は 4 階建以上の入居中の住棟であり、現実的には当面継続管理が必要になります。

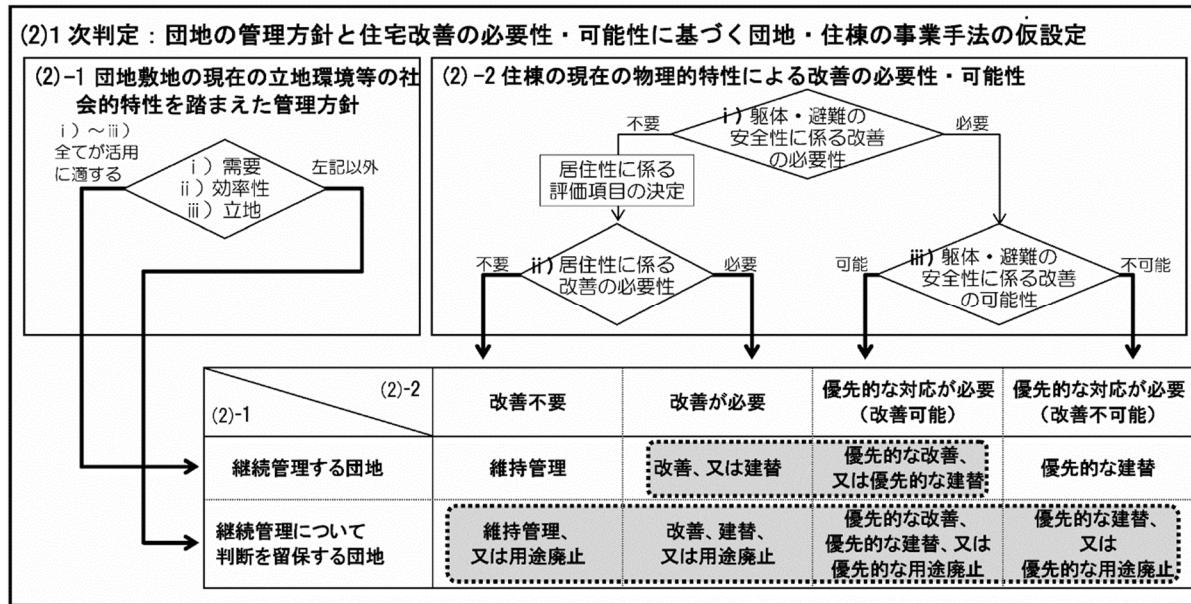
以上のことから、計画期間最終年度における市営住宅の目標管理戸数は、政策空家を除いた 3,075 戸とします。

なお、ストック推計については、今後、市営住宅の適正な管理・運営を検討していくための資料として活用するため、統計値の更新等に伴い、隨時行うこととします。

市営住宅の目標管理戸数 目標年度（令和 15 年）3,075 戸

## (2) 1次判定

1次判定では、「(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」と「(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」の2つの視点から事業手法を仮設定します。



〔資料：平成 28 年公営住宅等長寿命化計画策定指針〕

図 事業手法の選定フロー（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

この判定では、「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」の3つの評価基準をもとに、「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つに仮設定します。

全ての項目で○のみの場合は「継続管理する団地」、1つでも×がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。

i ) 需要		
応募倍率		
<input type="radio"/> 7年間（H28～R4年度）平均応募倍率1.0以上、 又は満室の場合	×	7年間（H28～R4年度）平均の応募倍率1.0未満、 又は募集停止の場合
空室率		
<input type="radio"/> 空室率19%未満の場合	×	空室率19%以上、又は施策空家の場合
ii ) 効率性（高度利用の可能性の有無）		
用途地域		
<input type="radio"/> 用途地域のうち、第一種・第二種低層住居専用地域以外	×	用途地域のうち、第一種・第二種低層住居専用地域
敷地規模		
<input type="radio"/> 面積2,000m <sup>2</sup> 以上、又は管理戸数10戸以上の場合	×	面積2,000m <sup>2</sup> 未満かつ管理戸数10戸未満の場合
土地所有		
<input type="radio"/> 市有地	×	借地
iii ) 立地		
利便性		
<input type="radio"/> 用途地域内	×	用途区域外
洪水浸水		
<input type="radio"/> 浸水深3.0m未満の区域	×	浸水深3.0m以上の区域
土砂災害		
<input type="radio"/> 区域外	×	区域内

○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
鶴見坦（高層）全棟	希望ヶ丘（木造）全棟
堀切西（中耐）全棟	広野入（中耐）全棟
長久保（中耐）1棟	日吉ヶ丘（簡平）全棟
希望ヶ丘（中耐）7棟	千杯田第一（中耐）全棟
希望ヶ丘（高層）10棟	高倉（中耐）全棟
八山田四丁目（中耐）2棟	千杯田第二（中耐）全棟
古町（中耐）全棟	仁池向（簡平・中耐）全棟
	熱海六丁目（中耐）全棟
	小山田（簡平・簡二・中耐）全棟
	対面原（中耐）全棟
	小山田西（中耐）全棟
	松ヶ岡（木造）全棟
	小山田第二（中耐）全棟
	緑ヶ岡（木造）全棟
	西ノ宮西（中耐）全棟
	芹沢（木造）全棟
	中ノ平（簡平・中耐）全棟
	朝日（木造）全棟
	新池下（中耐）全棟
	太田道上（木造）全棟
	安積（中耐）全棟
	緑ヶ丘（中耐）全棟
	大洲河原第二（木造）全棟
	長久保（中耐）1棟
	荒池淵（木造）全棟
	希望ヶ丘（中耐）5棟
	道ノ瀬第一（簡平）
	希望ヶ丘（高層）2棟
	陣場（簡平）全棟
	大師前（簡平）全棟
	大原ふれあい（中耐）全棟
	三本松（中耐）全棟
	八山田四丁目（中耐）2棟
	新田（中耐）全棟
23棟 788戸	262棟 2,877戸

## (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

この判定では、「i) 軸体・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) 軸体・避難の安全性に係る改善の可能性」の3つの評価基準をもとに、「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つに仮設定します。

i) 軸体・避難の安全性に係る改善の必要性				
耐震基準				
不要	新耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性あり	必要	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				
不要	避難可能	必要	避難不可能	
▼ 不要のみ		▼ 1つでも必要あり		
ii) 居住性に係る改善の必要性		iii) 軸体・避難の安全性に係る改善の可能性		
3箇所給湯・高齢化対応・断熱性		目標年次における耐用年限		
○	整備済	×	未整備	
○のみ		▼ 1つでも×あり		
改善不要		改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	
安積（中耐）3棟 緑ヶ丘東（中耐）全棟 希望ヶ丘（中耐）2棟		鶴見坦（高層）全棟 高倉（中耐）全棟 仁池向（中耐）全棟 小山田（中耐）全棟 小山田西（中耐）全棟 小山田第二（中耐）全棟 西ノ宮西（中耐）全棟 中ノ平（中耐）全棟 新池下（中耐）全棟 安積（中耐）10棟 三本松（中耐）全棟 新田（中耐）全棟 広野入（中耐）全棟 千杯田第一（中耐）全棟 千杯田第二（中耐）全棟 熱海六丁目（中耐）全棟 対面原（中耐）全棟 緑ヶ丘（中耐）全棟 堀切西（中耐）全棟 長久保（中耐）全棟 希望ヶ丘（中耐）10棟 希望ヶ丘（高層）全棟 古町（中耐）全棟 大原ふれあい（中耐）全棟 八山田四丁目（中耐）全棟		希望ヶ丘（木造）全棟 日吉ヶ丘（簡平）全棟 仁池向（簡平）全棟 小山田（簡平・簡二）全棟 中ノ平（簡平）全棟 大洲河原第二（木造）全棟 荒池淵（木造）全棟 道ノ窪第一（簡平） 陣場（簡平）全棟 大師前（簡平）全棟 松ヶ岡（木造）全棟 緑ヶ岡（木造）全棟 芹沢（木造）全棟 朝日（木造）全棟 太田道上（木造）全棟
10棟 242戸		123棟 3,001戸	152棟 422戸	

## (2) -3 : 1次判定結果

1次判定の結果、以下のように事業手法を仮設定しました。

	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
	希望ヶ丘（中耐）2棟	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	
	2棟 48戸	21棟 740戸		
継続管理について判断を留保する団地	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
	安積（中耐）3棟 緑ヶ丘東（中耐）全棟	高倉（中耐）全棟 仁池向（中耐）全棟 小山田（中耐）全棟 小山田西（中耐）全棟 小山田第二（中耐）全棟 西ノ宮西（中耐）全棟 中ノ平（中耐）全棟 新池下（中耐）全棟 安積（中耐）10棟 三本松（中耐）全棟 新田（中耐）全棟 広野入（中耐）全棟 千杯田第一（中耐）全棟 千杯田第二（中耐）全棟 熱海六丁目（中耐）全棟 対面原（中耐）全棟 緑ヶ丘（中耐）全棟 長久保（中耐）1棟 希望ヶ丘（中耐）5棟 希望ヶ丘（高層）2棟 大原ふれあい（中耐）全棟 八山田四丁目（中耐）2棟		希望ヶ丘（木造）全棟 日吉ヶ丘（簡平）全棟 仁池向（簡平）全棟 小山田（簡平・簡二）全棟 中ノ平（簡平）全棟 大洲河原第二（木造）全棟 荒池淵（木造）全棟 道ノ瀬第一（簡平） 陣場（簡平）全棟 大師前（簡平）全棟 松ヶ岡（木造）全棟 緑ヶ岡（木造）全棟 芹沢（木造）全棟 朝日（木造）全棟 太田道上（木造）全棟
	8棟 194戸	102棟 2,261戸		152棟 422戸

なお、Aグループ、Bグループに振り分けた団地・住棟は、引き続き、2次判定を行い、事業手法について検討します。

### (3) 2次判定

2次判定では、1次判定においてAグループ、Bグループとなった団地・住棟について、グループ別にそれぞれ事業手法の仮設定を行います。

#### (3) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

##### 【Aグループ】

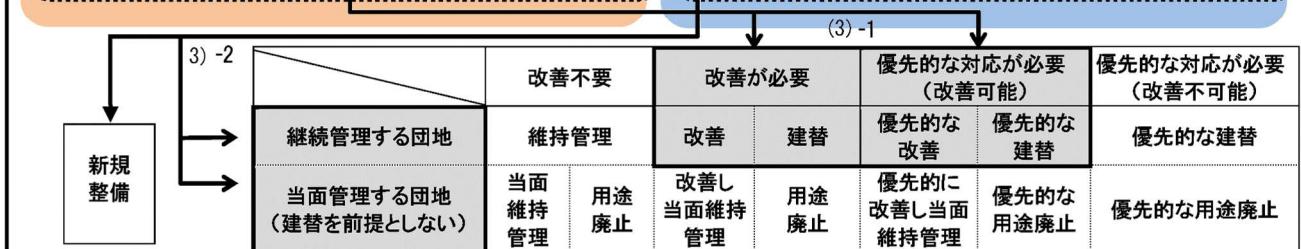
###### (3)-1 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- 改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

##### 【Bグループ】

###### (3)-2 将來のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- 将来的ストック量推計を踏まえ、「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）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。



〔資料：平成 28 年公営住宅等長寿命化計画策定指針〕

図 事業手法の選定フロー（2次判定）

#### (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 グループに該当する 21 棟 740 戸について、改善事業と建替事業の「LCC 比較」により、「改善」か「建替」を仮設定します。

LCC 算出結果から、改善事業費の方が安く縮減効果がある住棟については「改善」と仮設定し、建替事業費の方が安く縮減効果がない住棟については、「建替」と仮設定します。

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 鶴見坦 (高層) 全棟 堀切西 (中耐) 全棟 長久保 (中耐) 1棟 希望ヶ丘 (中耐) 5棟 希望ヶ丘 (高層) 10棟 古町 (中耐) 全棟 八山田四丁目 (中耐) 2 棟 21棟 740戸	

### (3) -2 : 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

B グループに該当する 262 棟 2,877 戸は、1 次判定の判定内容や目標管理戸数を踏まえて総合的判断し、中長期的に「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）」のいずれかに仮設定します。

まず、木造、簡平、簡二の住棟については、耐用年数を経過しており、政策空家として募集を停止している状況であることから、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と仮設定します。次に、旧安積団地 10 棟については、入居率が低く、すべて政策空家として募集を停止している状況であることから、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と仮設定します。その他の住棟については、「継続管理する団地」と仮設定します。

	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	改善又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替	
安積（中耐）3棟 緑ヶ丘東（中耐）全棟	高倉（中耐）全棟 仁池向（中耐）全棟 小山田（中耐）全棟 小山田西（中耐）全棟 小山田第二（中耐）全棟 西ノ宮西（中耐）全棟 中ノ平（中耐）全棟 新池下（中耐）全棟 三本松（中耐）全棟 新田（中耐）全棟 広野入（中耐）全棟 千杯田第一（中耐）全棟 千杯田第二（中耐）全棟 熱海六丁目（中耐）全棟 対面原（中耐）全棟 緑ヶ丘（中耐）全棟 長久保（中耐）1棟 希望ヶ丘（中耐）5棟 希望ヶ丘（高層）2棟 大原ふれあい（中耐）全棟 八山田四丁目（中耐）2棟			
8棟 194戸	92棟 2,093戸			
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	
	安積（中耐）10棟		希望ヶ丘（木造）全棟 日吉ヶ丘（簡平）全棟 仁池向（簡平）全棟 小山田（簡平・簡二）全棟 中ノ平（簡平）全棟 大洲河原第二（木造）全棟 荒池淵（木造）全棟 道ノ窪第一（簡平） 陣場（簡平）全棟 大師前（簡平）全棟 松ヶ岡（木造）全棟 緑ヶ岡（木造）全棟 芹沢（木造）全棟 朝日（木造）全棟 太田道上（木造）全棟	
	10棟 168戸		152棟 422戸	

仮設定された事業手法の項目うち「又は」の記載がある事業手法について、事業手法の仮設定をします。

○「継続管理する団地」のうち、「改善が必要」と仮設定した住棟については、残耐用年数が十分に残っていることから、「改善」して継続管理していく団地として仮設定します。

継 続 管 理 す る 団 地	改善が必要	
	改善	建替
高倉（中耐）全棟	千杯田第一（中耐）全棟	
仁池向（中耐）全棟	千杯田第二（中耐）全棟	
小山田（中耐）全棟	熱海六丁目（中耐）全棟	
小山田西（中耐）全棟	対面原（中耐）全棟	
小山田第二（中耐）全棟	緑ヶ丘（中耐）全棟	
西ノ宮西（中耐）全棟	長久保（中耐）1棟	
中ノ平（中耐）全棟	希望ヶ丘（中耐）5棟	
新池下（中耐）全棟	希望ヶ丘（高層）2棟	
三本松（中耐）全棟	大原ふれあい（中耐）全棟	
新田（中耐）全棟	八山田四丁目（中耐）2棟	
広野入（中耐）全棟		
92棟 2,093戸		

○「当面管理する団地」のうち、「改善が必要」と仮設定した住棟については、入居率が著しく低く政策空家としていることや安全上の理由を踏まえ、「用途廃止」と仮設定します。

当 面 管 理 す る 団 地	改善が必要	
	改善し当面維持管理	用途廃止
		安積（中耐）10棟
		10棟 168戸

### (3) -3 : 2次判定結果

1次判定、2次判定の結果、以下のように事業手法を仮設定しました。

	改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
	維持管理	改善	建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替	
継続管理する団地	安積（中耐）3棟 緑ヶ丘東（中耐）全棟 希望ヶ丘（中耐）2棟	鶴見坦（高層）全棟 高倉（中耐）全棟 仁池向（中耐）全棟 小山田（中耐）全棟 小山田西（中耐）全棟 小山田第二（中耐）全棟 西ノ宮西（中耐）全棟 中ノ平（中耐）全棟 新池下（中耐）全棟 三本松（中耐）全棟 新田（中耐）全棟 広野入（中耐）全棟 千杯田第一（中耐）全棟 千杯田第二（中耐）全棟 熱海六丁目（中耐）全棟 対面原（中耐）全棟 緑ヶ丘（中耐）全棟 堀切西（中耐）全棟 長久保（中耐）全棟 希望ヶ丘（中耐）10棟 希望ヶ丘（高層）全棟 古町（中耐）全棟 大原ふれあい（中耐）全棟 八山田四丁目（中耐）全棟				
	10棟 242戸	113棟 2,833戸				
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	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	
			安積（中耐）10棟		希望ヶ丘（木造）全棟 日吉ヶ丘（簡平）全棟 仁池向（簡平）全棟 小山田（簡平・簡二）全棟 中ノ平（簡平）全棟 大洲河原第二（木造）全棟 荒池淵（木造）全棟 道ノ窪第一（簡平） 陣場（簡平）全棟 大師前（簡平）全棟 松ヶ岡（木造）全棟 緑ヶ岡（木造）全棟 芹沢（木造）全棟 朝日（木造）全棟 太田道上（木造）全棟	
			10棟 168戸		152棟 422戸	

#### **(4) 3次判定**

3次判定では、1次及び2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地・住棟や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する場合は、効率的な事業を実施するため、必要に応じて事業手法の再判定を行い、総合的な判定・見直しを行うこととします。

#### **(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次判定において、同一の地域内で集約や再編等の検討対象となり得る団地・住棟や、異なる事業手法に判定された団地・住棟がなかったことから、各団地・住棟の事業手法については2次判定結果のとおりとします。

#### **(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事業等に係る事業費(税抜き)を試算します。また、事業量及び事業費が偏在しないよう各事業の実施時期を調整します。

##### **①事業費・事業周期の設定**

中長期的な期間内の改善事業費、建替事業、用途廃止にかかる事業周期や事業費は、新指針に示されている修繕周期表や過去の事業費等を参考に試算します。

##### **②事業実施時期の調整**

事業実施時期は基本的に事業周期に合わせて設定するが、足場の施工や居室への立ち入りを最小限にするなど、工事の効率を考慮して同時施工が望ましい場合や、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合には、建設年度を考慮した実施時期の調整等を行うことで事業費の平準化を図ります。

#### (4) -3 : 長期的な管理の見通しの作成

これまでの判定結果を踏まえ、各団地・住棟の今後の方向性を示します。将来的に残していく団地を「継続管理」とし、建替を前提とせず将来的に用途廃止とする団地を「当面管理」とします。

表 今後の方向性

No.	団地名	構造	戸数	方向性	将来の具体的な方向性（10～50年後程度）
1	鶴見坦	高層	52	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
2	日吉ヶ丘	簡平	40	当面管理	耐用年数が超過しているため、全ての入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
3	希望ヶ丘	木造	26	当面管理	耐用年数が超過しているため、入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
		中耐	288	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
		高層	537	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
4	緑ヶ丘	中耐	216	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
5	緑ヶ丘東	中耐	120	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
6	堀切西	中耐	12	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
7	西ノ宮西	中耐	16	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
8	中ノ平	簡平	68	当面管理	耐用年数が超過しているため、全ての入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
		中耐	76	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」または「脱炭素社会対応型+居住性向上型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
9	新池下	中耐	240	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
10	仁池向	簡平	80	当面管理	耐用年数が超過しているため、全ての入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
		中耐	40	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
11	小山田	簡平	28	当面管理	耐用年数が超過しているため、全ての入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
		簡二	68	当面管理	耐用年数が超過しているため、全ての入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
		中耐	704	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」または「脱炭素社会対応型+居住性向上型+安全性確保型+長寿命化型+福祉対応型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
12	小山田第二	中耐	136	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
13	小山田西	中耐	64	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
14	長久保	中耐	32	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
15	安積_旧	中耐	168	当面管理	政策空き家に指定しているため、全ての入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
15	安積	中耐	74	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
16	荒池淵	木造	14	当面管理	耐用年数が超過しているため、全ての入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
17	大洲河原第二	木造	7	当面管理	耐用年数が超過しているため、入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
18	千杯田第一	中耐	16	継続管理	「脱炭素社会対応型+居住性向上型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
19	千杯田第二	中耐	40	継続管理	「脱炭素社会対応型+居住性向上型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
20	広野入	中耐	32	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
21	三本松	中耐	60	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
22	新田	中耐	36	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
23	高倉	中耐	44	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
24	大原ふれあい	中耐	50	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
25	古町	中耐	24	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
26	道ノ窪第一	簡平	2	当面管理	耐用年数が超過しているため、全ての入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
27	大師前	簡平	8	当面管理	耐用年数が超過しているため、全ての入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
28	陣場	簡平	43	当面管理	耐用年数が超過しているため、全ての入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
29	八山田四丁目	中耐	96	継続管理	「脱炭素社会対応型+居住性向上型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
30	太田道上	木造	6	当面管理	耐用年数が超過しているため、全ての入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
31	朝日	木造	12	当面管理	耐用年数が超過しているため、全ての入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
32	熱海六丁目	中耐	24	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
		中耐	30	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
33	対面原	中耐	16	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
34	松ヶ岡	木造	7	当面管理	耐用年数が超過しているため、入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
35	緑ヶ岡	木造	11	当面管理	耐用年数が超過しているため、入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
36	芹沢	木造	2	当面管理	耐用年数が超過しているため、入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。

今後の方向性を踏まえて、中長期的な事業（実施時期及び事業手法）の見通しは次のとおりとします。

表 中長期的な事業の見通し

番号	団地名	構造	戸数	1期 (2024-2033)	2期 (2034-2043)	3期 (2044-2053)
1	鶴見坦	高層	52	脱炭素社会対応型	安全性確保型+長寿命化型	維持管理
2	日吉ヶ丘	簡平	40	用途廃止	用途廃止・解体	—
3	希望ヶ丘	木造	26	用途廃止	用途廃止・解体	—
			240	脱炭素社会対応型+長寿命化型	安全性確保型+長寿命化型	維持管理
			48	脱炭素社会対応型+長寿命化型	安全性確保型+長寿命化型	安全性確保型+長寿命化型
		高層	98	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	安全性確保型+長寿命化型	長寿命化型
			186	脱炭素社会対応型	安全性確保型+長寿命化型	安全性確保型+長寿命化型
			253	脱炭素社会対応型	安全性確保型+長寿命化型	長寿命化型
4	緑ヶ丘	中耐	96	脱炭素社会対応型	安全性確保型+長寿命化型	長寿命化型
			96	脱炭素社会対応型+長寿命化型	維持管理	安全性確保型+長寿命化型
			24	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	安全性確保型+長寿命化型	長寿命化型
5	緑ヶ丘東	中耐	120	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	維持管理	安全性確保型+長寿命化型
6	堀切西	中耐	12	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	維持管理	長寿命化型
7	西ノ宮西	中耐	16	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	長寿命化型	維持管理
		中ノ平	68	用途廃止	用途廃止・解体	—
			60	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	長寿命化型	維持管理
			16	脱炭素社会対応型+居住性向上型+安全性確保型+長寿命化型	長寿命化型	維持管理
9	新池下	中耐	240	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	長寿命化型	維持管理
10	仁池向	中耐	80	用途廃止	用途廃止・解体	—
			40	脱炭素社会対応型	安全性確保型+長寿命化型	維持管理
			28	用途廃止	用途廃止・解体	—
		小山田	68	用途廃止	用途廃止・解体	—
			536	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	維持管理	建替
			136	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	長寿命化型	維持管理
		中耐	32	脱炭素社会対応型+福祉対応型+安全性確保型+長寿命化型	長寿命化型	維持管理
12	小山田第二	中耐	136	脱炭素社会対応型	安全性確保型+長寿命化型	維持管理
13	小山田西	中耐	64	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	安全性確保型+長寿命化型	維持管理
14	長久保	中耐	32	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	維持管理	安全性確保型+長寿命化型
15	安積	中耐	168	用途廃止	用途廃止	用途廃止・解体
			74	脱炭素社会対応型+安全性確保型	維持管理	安全性確保型+長寿命化型
16	荒池淵	木造	14	用途廃止	用途廃止・解体	—
17	大洲河原第二	木造	7	用途廃止	用途廃止・解体	—
18	千杯田第一	中耐	16	脱炭素社会対応型+居住性向上型	安全性確保型+長寿命化型	維持管理
19	千杯田第二	中耐	40	脱炭素社会対応型+居住性向上型	安全性確保型+長寿命化型	維持管理
20	広野入	中耐	32	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	維持管理	安全性確保型+長寿命化型
21	三本松	中耐	60	脱炭素社会対応型	安全性確保型+長寿命化型	維持管理
22	新田	中耐	36	脱炭素社会対応型+長寿命化型	安全性確保型+長寿命化型	長寿命化型
23	高倉	中耐	32	脱炭素社会対応型	安全性確保型+長寿命化型	維持管理
			12	脱炭素社会対応型	安全性確保型+長寿命化型	長寿命化型
24	大原ふれあい	中耐	50	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	維持管理	安全性確保型+長寿命化型
25	古町	中耐	24	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	維持管理	安全性確保型+長寿命化型
26	道ノ瀬第一	簡平	2	用途廃止	用途廃止・解体	—
27	大師前	簡平	8	用途廃止	用途廃止・解体	—
28	陣場	簡平	43	用途廃止	用途廃止・解体	—
29	八山田四丁目	中耐	96	脱炭素社会対応型+居住性向上型+安全性確保型+長寿命化型	維持管理	安全性確保型+長寿命化型
30	太田道上	木造	6	用途廃止	用途廃止・解体	—
31	朝日	木造	12	用途廃止	用途廃止・解体	—
32	熱海六丁目	中耐	24	脱炭素社会対応型	安全性確保型+長寿命化型	維持管理
			30	脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型	維持管理	安全性確保型+長寿命化型
33	対面原	中耐	16	脱炭素社会対応型+長寿命化型	安全性確保型+長寿命化型	長寿命化型
34	松ヶ岡	木造	7	用途廃止	用途廃止・解体	—
35	緑ヶ岡	木造	11	用途廃止	用途廃止・解体	—
36	芹沢	木造	2	用途廃止	用途廃止・解体	—

※居住性向上型：下水接続、電気設備修繕を予定

福祉対応型：障がい者対応修繕

安全性確保型：エレベーター設備修繕を予定

長寿命化型または安全性確保型+長寿命化型：給排水配管修繕、ガス配管修繕、外壁・屋根修繕を予定

脱炭素社会対応型：LED 照明交換を予定

(4) -4 : 計画期間（10年間）における事業手法の決定（3次判定結果）

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年間）に実施する団地・住棟別の事業手法は次のとおりとします。なお、計画期間に改善とする団地・住棟のうち、改善事業後、概ね30年以上管理する予定の住棟は「全面的改善」、それ以外は「個別改善」としました。

表 計画期間（10年間）に実施する事業手法

事業手法		団地・住棟	棟数（棟）	戸数（戸）
新規整備			0	0
維持管理			0	0
改善	個別改善	鶴見坦（高層）1棟	千杯田第一（中耐）1棟	
		高倉（中耐）全棟	千杯田第二（中耐）全棟	
		仁池向（中耐）全棟	熱海六丁目（中耐）全棟	
		小山田（中耐）全棟	対面原（中耐）1棟	
		小山田西（中耐）全棟	緑ヶ丘（中耐）全棟	
		小山田第二（中耐）全棟	緑ヶ丘東（中耐）全棟	
		西ノ宮西（中耐）1棟	堀切西（中耐）1棟	123
		中ノ平（中耐）全棟	長久保（中耐）全棟	3,075
		新池下（中耐）全棟	希望ヶ丘（中耐）全棟	
		安積（中耐）3棟	希望ヶ丘（高層）全棟	
		三本松（中耐）全棟	古町（中耐）1棟	
	全面的改善	新田（中耐）全棟	大原ふれあい（中耐）全棟	
		広野入（中耐）全棟	八山田四丁目（中耐）全棟	
用途廃止※	建替	希望ヶ丘（木造）全棟	道ノ窪第一（簡平）	
		日吉ヶ丘（簡平）全棟	陣場（簡平）全棟	
		仁池向（簡平）全棟	大師前（簡平）全棟	
		小山田（簡平・簡二）全棟	松ヶ岡（木造）全棟	
		中ノ平（簡平）全棟	緑ヶ岡（木造）全棟	162
		大洲河原第二（木造）全棟	芹沢（木造）全棟	590
		荒池淵（木造）全棟	朝日（木造）全棟	
			太田道上（木造）全棟	
			安積（中耐）10棟	

※用途廃止：入居者の退去次第、速やかに用途廃止・解体とします。

## 第4章 実施方針

### 1 点検の実施方針

#### (1) 定定期検の実施方針

市営住宅の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して維持管理していくことが必要です。定期点検に際しては、これまで実施していた建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検の対象とならない住棟についても同様の定期点検を実施します。

##### 法定点検

建築基準法第12条では、不特定多数の人が利用する建築物を管理又は所有する方が、建築物及び建築設備について建築士などの資格者に調査を依頼し、損傷・腐食・その他劣化の状況を点検し、調査結果を県などに定期的に報告することを義務付けている。

※法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。

#### (2) 日常点検の実施方針

定期点検とは別に、外観目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、必要に応じて年1回程度、日常点検を実施します。日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者が実施可能な簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局）」を参考とします。

なお、遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目になく、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握するが必要な対象については、日常点検において点検を行います。また、バルコニーや居室等の入居者が専用的に使用する部分については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入居者の退去時に確実に点検を実施します。

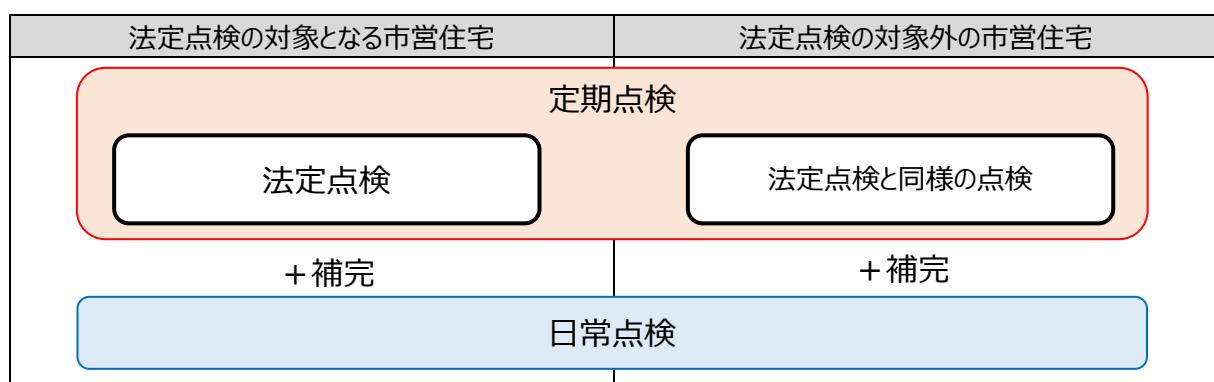


図 定期点検・日常点検の位置づけ

## 2 計画修繕の実施方針

---

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、経年劣化により老朽化した建物の内外装・設備等について、原状回復するための修繕を計画的に実施していくことが必要です。

### (1) 計画修繕の実施方針

点検(定期点検・日常点検)結果の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施します。計画修繕の修繕周期は、「平成28年公営住宅等長寿命化計画策定指針」に示されている「修繕周期表(次ページ以降)」を参考に実施します。

点検により修繕すべき劣化が確認された場合には、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付けるなど実状を踏まえた実施時期を検討します。

なお、住戸内の修繕については、入居者が退去後、隨時、点検を行い、必要な修繕を行うこととします。

### (2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、事業実施時期や工事の関連性等を踏まえたうえで、同時期に工事を実施するなど、工事の効率化により事業費の軽減を図ります。

点検の結果、経年劣化が確認されず建物の安全性が確保されていると判断される場合には、他団地・住棟の劣化状況や各年の修繕費コストを鑑みて、当初予定していた修繕の時期を延期するなど必要に応じて柔軟に対応します。

### (3) 緊急修繕の実施

風水害等により被害が発生した住棟、被害が発生する恐れが高いと認められる住棟については、速やかに修繕を行い、被害の拡大を防ぐよう努めます。

表 修繕周期表 ①

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	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
<b>1 屋根防水</b>									
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	撤去・新設	24年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③		○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③		○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○		
<b>2 床防水</b>									
①バルコニー床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○		
<b>3 外壁塗装等</b>									
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	○	○		
<b>4 鉄部塗装等</b>									
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターポックス扉、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	—		○		
<b>5 建具・金物等</b>									
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

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	参考文献	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
②手すり	開放廊下・階段、パルコニーの手すり、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 一等	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 (メーターボックスの扉、パイプ ベースの扉等)	メーターボックスの扉、パイプ ベースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③○			○	
6 共用内部									
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内 部階段等の壁、床、天井	張替・塗 替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③○				○
	エントランスホール、エレベータ ーホールの壁、床、天井、	張替・塗 替	12年	床・壁・天井の塗替等	③○				○
7 給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤○	○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア 継手)	①○	○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥○	○			
水道メーター									
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	タールエボキシ塗装鋼管 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 タールエボキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤○	○			
		取替	50年	鋳鉄管	①○	○			
		取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①○	○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	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○	○			
	ガスマーター	取替	10年		一○	○			
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

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	参考文献	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
<b>10 空調換気設備</b>									
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)		○		
<b>11 電灯設備</b>									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		(3)	○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○		
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		(3)		○		
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		(3)		○		
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		(3)		○		
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		(3)		○		
<b>12 情報・通信設備</b>									
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)				○
<b>13 消防用設備</b>									
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、消防隊専用栓箱等	取替	25年		(3)	○			
<b>14 昇降機設備</b>									
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)				○
<b>15 立体駐車場設備</b>									
①自走式駐車場	ブレハブ造（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)				○
<b>16 外構・附属施設</b>									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		(1)		○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		(1)	○		○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		(1)		○		
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		(1)			○	
	植栽	整備	20年		(1)				○

表 修繕周期表 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	参考文献	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
<b>17 仮設工事</b>									
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	—				
<b>18 専用部分</b>									
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 U R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房総務部監修（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）

〔資料：平成28年公営住宅等長寿命化計画策定指針〕

### 3 改善事業の実施方針

事業手法の選定の評価基準とした躯体・避難の安全性が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、改善を実施します。なお、改善事業には、部分的な改善により対応が可能で、今後10年以上管理するものについて実施する「個別改善」、躯体を残した全面的な改善が必要で、今後30年以上管理するものについて実施する「全面的改善」があります。

個別改善と判定した住棟における改善事業の実施方針は次のとおりとします。

#### 【居住性向上型】

住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

#### 【福祉対応型】

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、入居者が退去したタイミングで住戸内の手すりの設置や段差解消などのバリアフリー化を図ります。

#### 【安全性確保型】

非常時に円滑に避難できるように避難設備や経路の整備・確保を行います。防犯性や転送防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。

#### 【長寿命化型】

今後も長期的な活用を図る住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減を目的として外壁・屋上、給排水管、ガス管の改善を行います。

#### 【脱炭素社会対応型】

今後も長期的な活用を図る住棟において照明をLED化することにより、省エネ・CO<sub>2</sub>排出量の削減を図ります。

#### 【子育て世帯支援型】

子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行います。

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
①居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・換気扇の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁、最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・共視聴アンテナ設備設置</li> <li>・地上デジタル放送対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯水施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応</li> <li>・集会所の整備、増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備</li> </ul>
②福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手摺の設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層EVの設置、機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺の設置</li> <li>・屋外階段等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化</li> </ul>
③安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・防犯性向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手摺のアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・EVかご内の防犯カメラ設置</li> <li>・地震時管制運転装置等の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性、耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置</li> </ul>
④長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事</li> </ul>
⑤脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ改修</li> <li>・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</li> </ul>		
⑥子育て世帯支援型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもの転落防止、間取りの変更、遮音性の向上等</li> </ul>		

〔資料：平成 28 年公営住宅長寿命化計画策定指針、令和 6 年 3 月 29 日公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱〕

## 4 改善事業の内容

外壁改修<安全性確保型>	
実施基準	建設（改修）後 18 年経過した棟又は劣化が著しい棟
手法	材料、工法は長寿命化を考慮し選定する 劣化が著しい棟を優先して実施する
効果	安全性向上、耐久性向上

屋上防水改修<安全性確保型>	
実施基準	建設（改修）後 18 年経過した棟又は劣化が著しい棟
手法	材料、工法は長寿命化を考慮し選定する 劣化が著しい棟を優先して実施する 外壁改修と同時施工を検討する
効果	安全性向上、耐久性向上

電気容量改修<居住性向上型>	
実施基準	30A 未満の棟
手法	電気容量向上工事（30A に改修）
効果	電気容量の向上

給水管改修<長寿命化型>	
実施基準	建設（改修）後 20 年、35 年、40 年経過した棟（材質による）
手法	既存の管を撤去し、新しい管を設置する 材質ごとの改善周期 硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管 20 年 硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）35 年 ステンレス鋼管 40 年 劣化が著しい棟を優先して実施する
効果	配管の耐久性、耐食性の向上

排水管改修<長寿命化型>	
実施基準	建設（改修）後 30 年経過した棟
手法	既存の管を撤去し、新しい管を設置する 劣化が著しい棟を優先して実施する
効果	配管の耐久性、耐食性の向上

ガス管改修<安全性確保型>	
実施基準	建設（改修）後 30 年経過した棟
手法	既存の管を撤去し、新しい管を設置する 劣化が著しい棟を優先して実施する
効果	ガス管の耐震性、耐食性の向上

下水道接続<居住性向上型>	
実施基準	下水道未接続の棟で供用開始された棟
手法	下水道接続工事
効果	下水道接続

LED 照明改修<脱炭素社会対応型>	
実施基準	蛍光灯照明を使用している棟
手法	蛍光灯照明を撤去し、LED 照明を設置する。
効果	省エネ改修

## 5 建替事業の実施方針

---

中長期的な建替事業の実施方針としては、市全体の供給可能な住宅ストックの見通しや市営住宅の中長期的な需要の見通しを踏まえたうえで、建替事業の必要性や供給管理戸数について検討します。また、単身世帯・子育て世帯・高齢者世帯などの幅広い住まいのニーズに応えられるよう、多様な住戸タイプの供給について検討します。

また、建替を検討する場合は、PPP/PFI（民間活力の活用）等による再整備や、民間賃貸住宅の空き室を借り上げ、市営住宅として調達する施設借り上げ方式も併せて検討します。

## 6 用途廃止事業の実施方針

---

市営住宅の需要は一貫して減少傾向で推移していることを踏まえ、耐用年数を経過している木造・簡平・簡二の住棟については、政策的に新たな入居者募集は行わず、入居者が全員退去した住棟から用途廃止し、解体を予定します。

## 7 事業実施予定一覧

---

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業については、別途【実施計画】を作成し、進捗を管理します。