

郡山市営住宅長寿命化計画

計 画 書

平成 26 年 3 月
(令和 6 年 2 月改定)

郡山市建設部住宅政策課

目 次

序 章	計画策定の背景と目的	1
第 1 章	住宅の現状分析	2
1-1	本市の概況整理	2
1-2	上位・関連計画の整理	15
第 2 章	市営住宅の状況	22
2-1	市営住宅ストックの状況	22
2-2	市営住宅入居者の状況	37
2-3	市営住宅の状況まとめ	52
第 3 章	長寿命化に関する基本方針	53
3-1	市営住宅に関する課題	53
3-2	長寿命化に関する基本方針	54
第 4 章	長寿命化計画の対象と事業手法の選定	55
4-1	長寿命化計画の対象	55
4-2	事業手法の選定方針	57
4-3	事業手法の選定	59
第 5 章	実施方針	75
5-1	点検の実施方針	75
5-2	計画修繕の実施方針	76
5-3	改善事業の実施方針	80
5-4	建替事業の実施方針	81
5-5	用途廃止事業の実施方針	81
第 6 章	長寿命化のための事業実施予定一覧の作成	82
第 7 章	LCC とその縮減効果の算出	92
7-1	新規整備事業及び建替事業における LCC	92
7-2	改善事業における LCC の縮減効果	92

統計情報に関する処理方法

本計画においては、図表内の構成比は原則として表示単位未満で四捨五入しているため、端数処理により、内訳の合計が 100% とならない場合がある。

序 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 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られた。

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、更新期を迎えつつあ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る。

これを受け、郡山市（以下「本市」という。）では、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 平成 26 年 3 月」を策定し、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ある。

計画を策定してから約 10 年が経過する中で、国の策定指針が改定されたほか、平成 28 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「郡山市営住宅長寿命化計画 平成 26 年 3 月（令和 6 年 2 月改定）」（以下「本計画」という）を策定する。

(2) 計画の位置づけ

本計画の位置づけは以下のとおりである。

内容については、まちづくり基本指針や住生活基本計画、公共施設等総合管理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ていく。

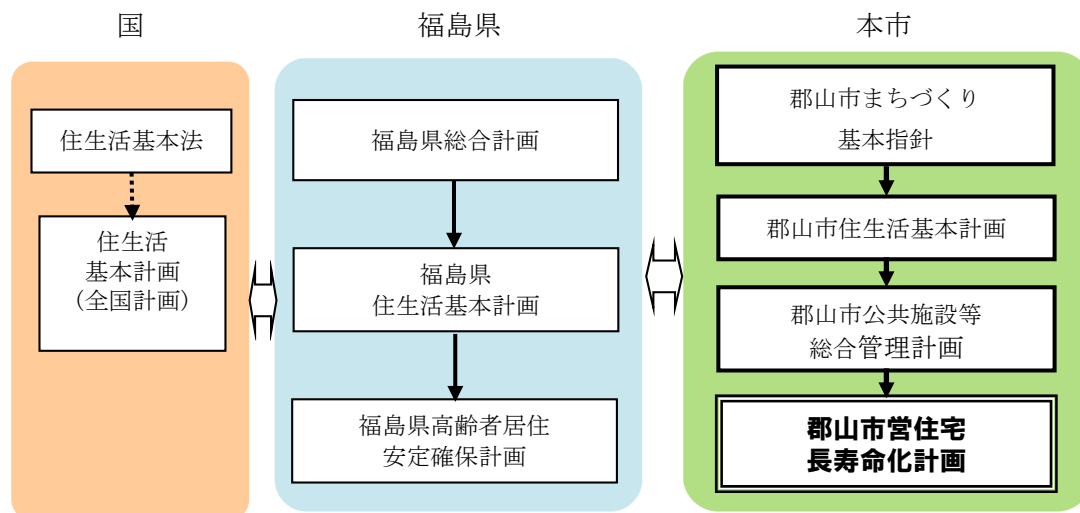


図 計画の位置づけ

(3) 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 年度から令和 15 年度までの 10 年間を計画期間とする。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随時、見直すこととする。

第 1 章 住宅の現状分析

1-1 本市の概況整理

(1) 広域的立地条件

①地勢

本市は福島県のほぼ中央に位置しており、面積 757.20 k m²、人口約 32 万人と県内の拠点都市である。北には、奥羽山脈の秀峰である「安達太良山」、東には阿武隈山脈、北西には猪苗代湖があるなど豊かな自然に囲まれている。

また、本市は、田村市、三春町、小野町、須賀川市、平田村、天栄村、猪苗代町、会津若松市、二本松市、本宮市、大玉村の 5 市 3 町 3 村に接している。

気候は、比較的穏やかな内陸性気候で、年間平均気温は約 12 度、年間降水量は 1,000mm 程度、平均湿度は 74% で年間を通して乾湿の差は少なく住みやすい気候である。

②歴史

旧石器時代から遺跡が数多く残され、奈良・平安時代には「郡衙（ぐんが）」（清水台遺跡）が置かれ、これが「郡山」の地名の由来とも言われている。

江戸時代には、奥州街道などが整えられ、人や物資、文化の交流が盛んな地域となり、郡山は宿場町として発展してきた。

明治時代には、「安積疏水の開さく」・「安積開拓」により、肥沃な農地が確保できると、農業や養蚕による製糸業も盛んになるなど、飛躍的な発展をとげるようになった。

昭和 30 年代になると日本経済が高度成長期を迎える中、常磐・郡山地区新産業都市の指定を受け、東北屈指の産業都市としてさらなる発展を遂げることとなった。

現在では、東北新幹線、東北自動車道、磐越自動車道、福島空港等の高速交通体系が確立され、中核都市としての地位も確立した。

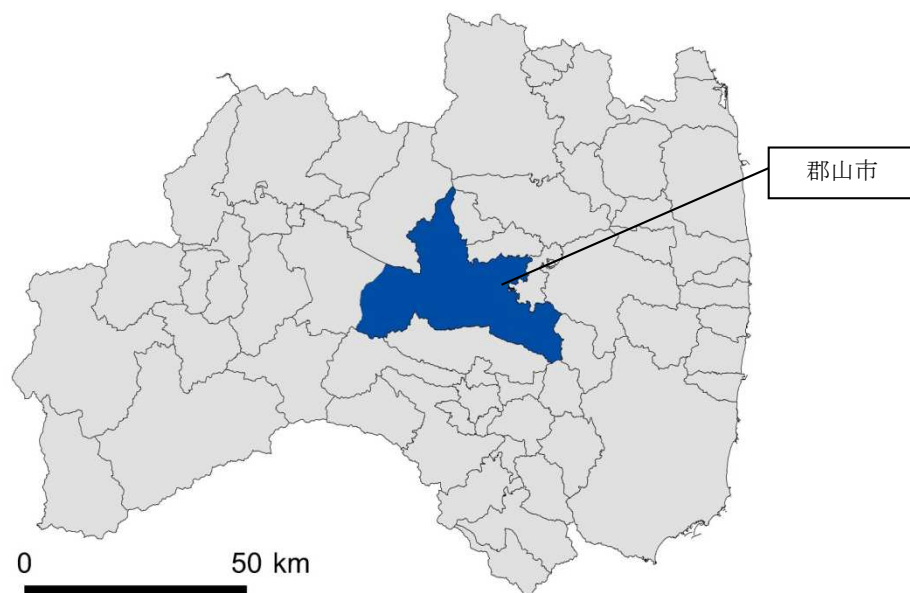


図 位置図

(2) 社会経済の状況

①人口・世帯の状況

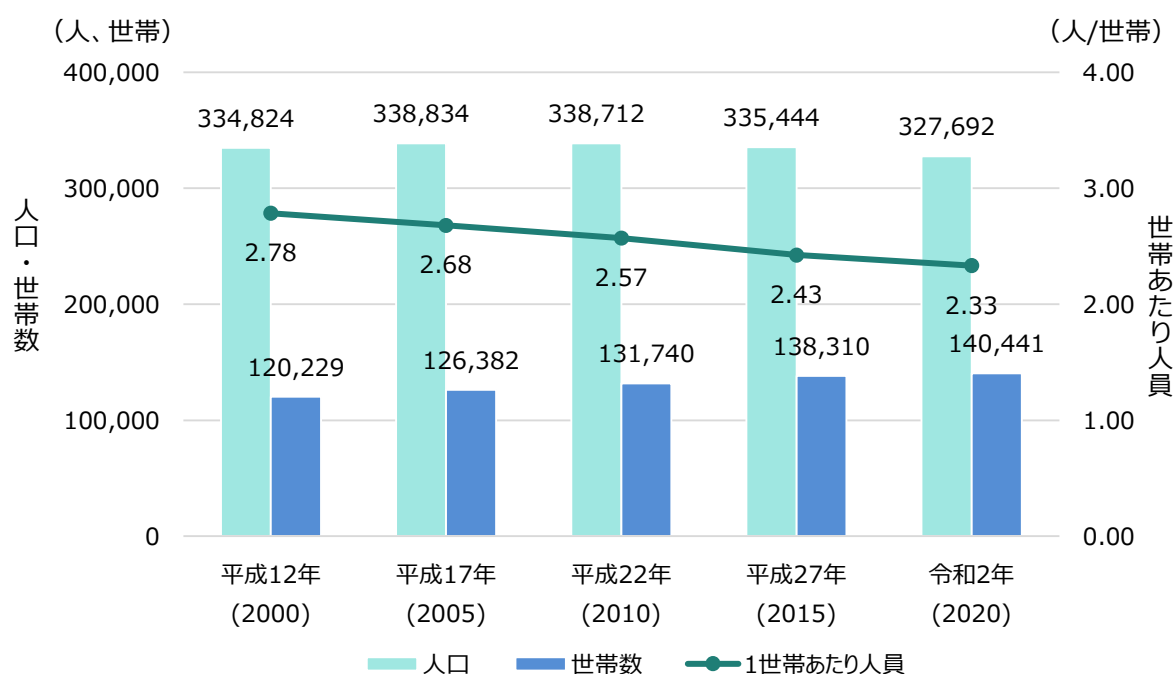
本市は、令和2年では人口 327,692 人、世帯数が 140,441 世帯となっている。人口は平成17年をピークに減少傾向で推移しており、一方、世帯数は増加傾向にあることから、単身世帯の増加や核家族化の進行など、家族構成が変化していることがうかがえる。また、1世帯あたりの人口は減少傾向にあり、世帯規模は緩やかに縮小している。

表 人口・世帯数の推移

単位：人、世帯、人/世帯

	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
人口	334,824	338,834	338,712	335,444	327,692
世帯数	120,229	126,382	131,740	138,310	140,441
1世帯あたり人員	2.78	2.68	2.57	2.43	2.33

[資料：国勢調査]



[資料：国勢調査]

図 人口・世帯数の推移

②年齢別人口

本市の年少人口は、平成12年では55,484人で16.6%であったが、令和2年では39,177人と減少し、割合も12.3%と低くなっている。

一方で老年人口は、平成12年では52,131人で、15.6%であったが、令和2年では86,479人と増加し、27.1%と高くなっている。

また、生産年齢人口は、平成12年では227,065人で、67.8%であったが、令和2年では193,417人と減少し、割合も60.6%と低くなっている。

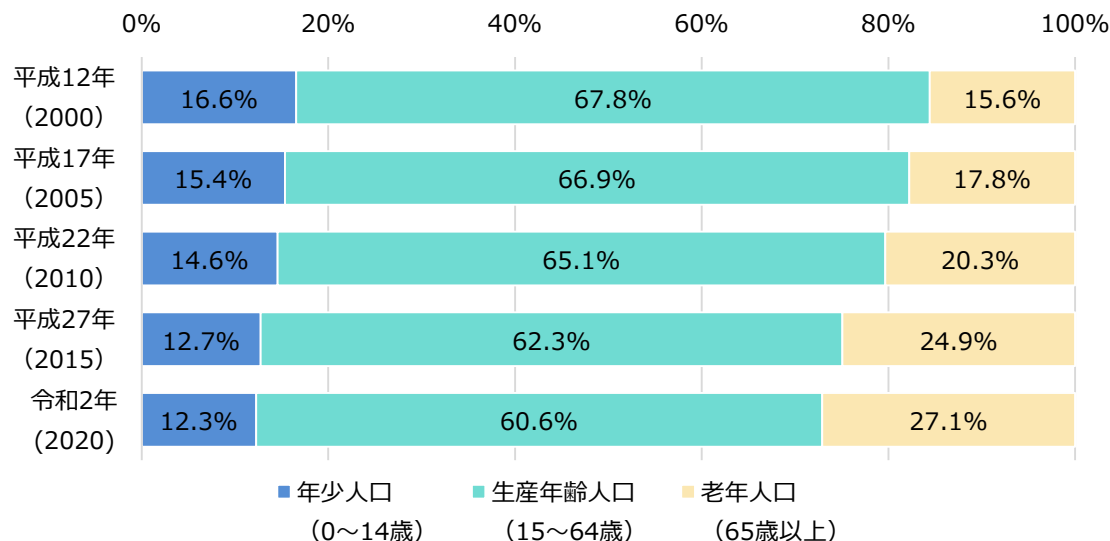
表 年齢別人口の推移

単位：人

	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
総人口	334,824	338,834	338,712	335,444	327,692
年少人口 (0～14歳)	55,484	52,002	48,692	41,865	39,177
生産年齢人口 (15～64歳)	227,065	226,508	217,826	204,785	193,417
老年人口 (65歳以上)	52,131	60,160	67,956	81,853	86,479

※「年齢不詳」を除くため総人口とは一致しない

〔資料：国勢調査〕

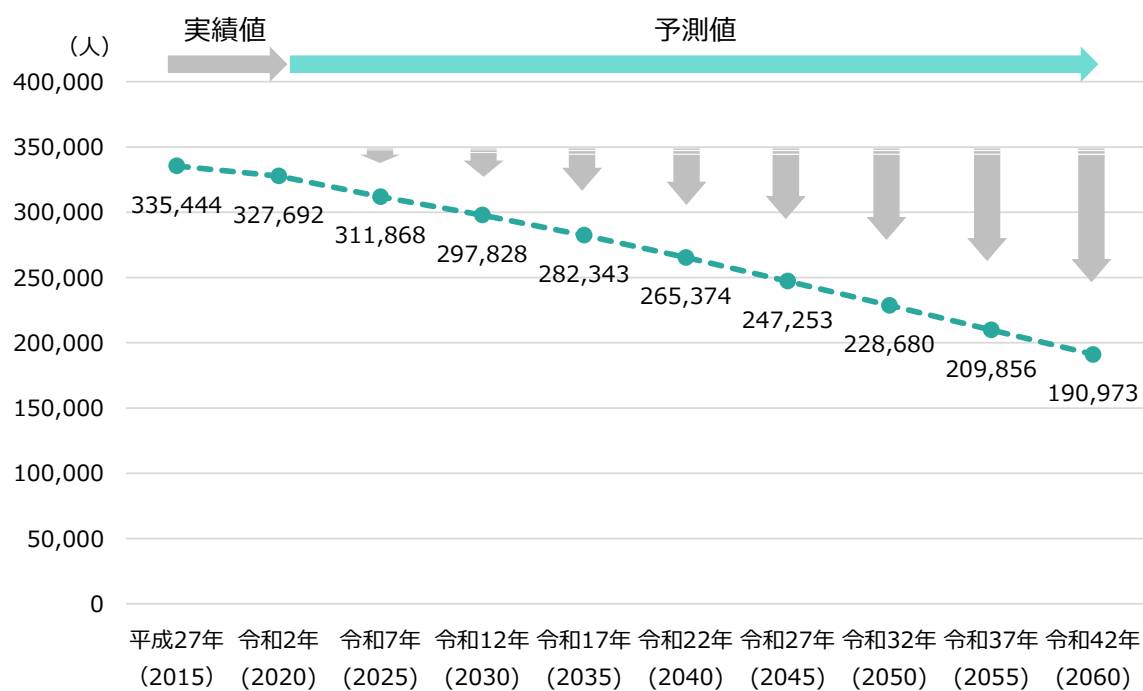


〔資料：国勢調査〕

図 年齢別人口の推移

③将来人口

本市の将来人口の推計をみると、減少傾向で推移するとされており、令和12年に297,828人、令和22年に265,374人の見込みとなっている。令和2年時点から25年後の令和27年には約80,000人減少する見込みである。



〔資料：国（福島県改訂）ワークシートによる推計人口（H30 社人研推計に準拠した推計人口）〕

図 将来人口

④産業就業別人口

本市の産業構造をみると、令和2年での第3次産業従事者は72.3%となっている。推移をみると、第1次産業は就業者数が減少し、割合も低下している。第2次産業は平成17年以降、就業者数と割合は横ばいで推移している。

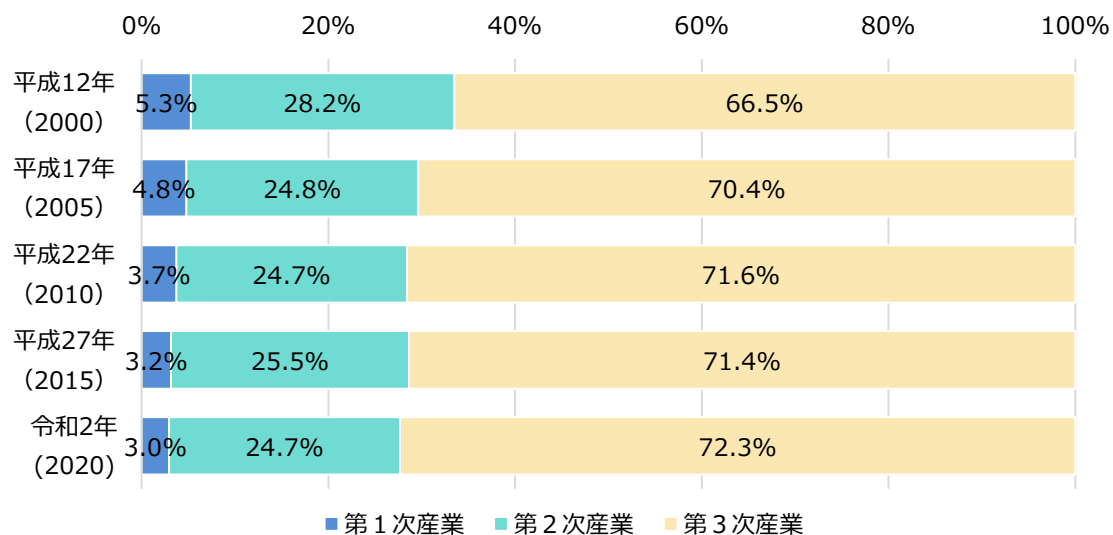
表 産業就業別人口の推移

単位：人

	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
総人口	165,517	159,643	144,621	156,056	152,474
第1次産業	8,639	7,505	5,199	4,550	4,312
第2次産業	46,175	38,793	34,375	36,734	36,152
第3次産業	108,814	109,942	99,647	102,817	105,663

※「分類不能」の産業を含まない

[資料：国勢調査]



※「分類不能」の産業を含まない

[資料：国勢調査]

図 産業就業別人口の推移

⑤高齢者世帯の状況

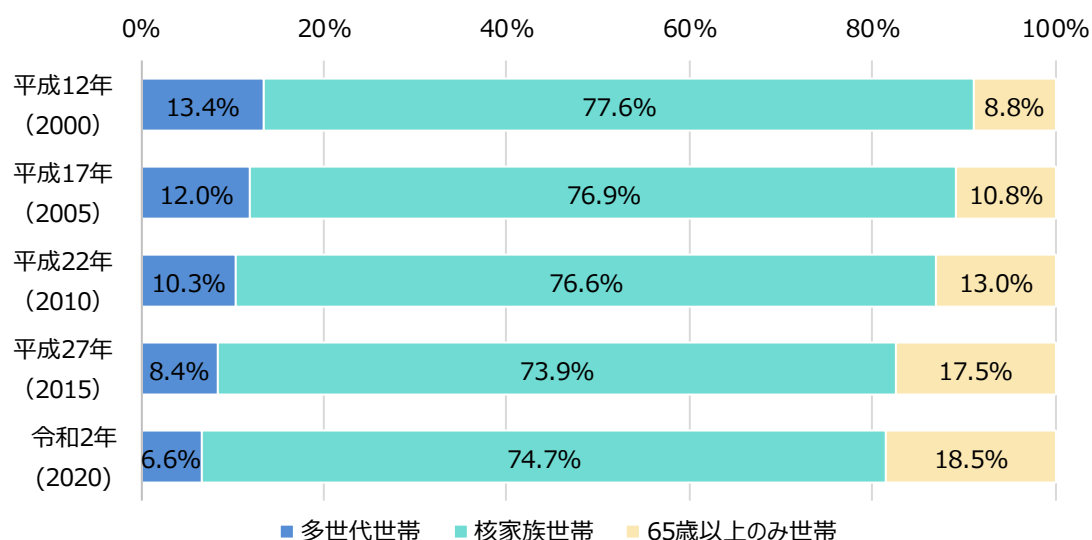
令和2年の世帯数を家族類型別にみると、多世代世帯が6.6%、核家族世帯が74.7%、65歳以上のみ世帯が18.5%となっている。

平成12年以降、多世代世帯と核家族世帯の割合が減少傾向、65歳以上のみ世帯は増加傾向が続いている。

表 高齢者世帯の推移

単位：世帯

	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
総世帯数	120,229	126,382	131,740	138,310	140,441
一般世帯数	119,986	126,053	131,548	138,082	140,176
多世代世帯	16,054	15,144	13,561	11,638	9,310
核家族世帯	93,306	97,204	100,865	102,240	104,878
65歳以上のみ世帯	10,626	13,705	17,122	24,204	25,988



※65歳以上のみ世帯：高齢者単身世帯、高齢者夫婦のみの世帯（いずれも65歳以上）の合計

〔資料：国勢調査〕

図 高齢者世帯の推移

⑥子育て世帯の状況

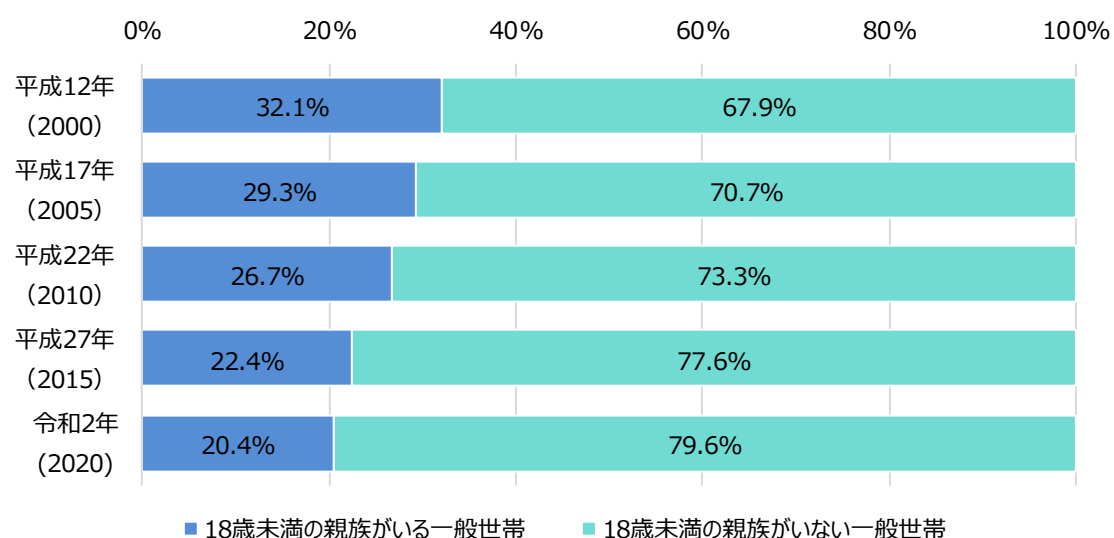
令和2年の18歳未満の親族がいる一般世帯は28,640世帯で、20.4%となっている。推移をみると、一般世帯数が増加しているのに対して、18歳未満の親族がいる一般世帯は、平成12年以降減少している。また、割合も低下している。

表 18歳未満の親族のいる世帯の推移

単位：世帯

	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
一般世帯数	119,986	126,053	131,548	138,082	140,176
18歳未満の親族がいる一般世帯	38,488	36,986	35,077	30,875	28,640
18歳未満の親族がいない一般世帯	81,498	89,067	96,471	107,207	111,536

〔資料：国勢調査〕

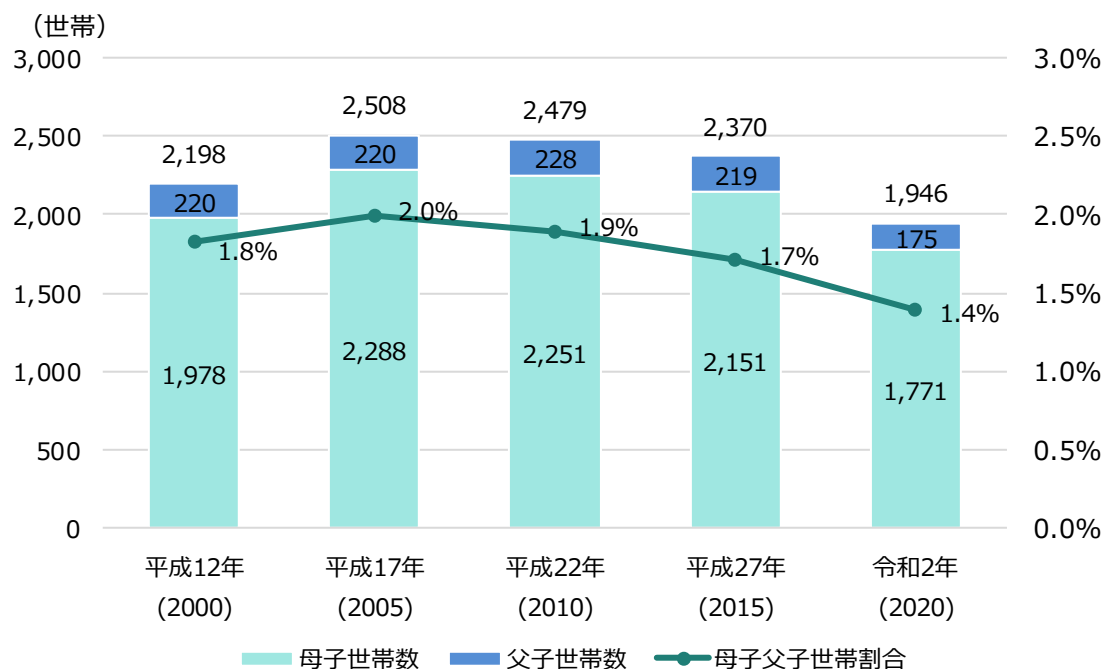


〔資料：国勢調査〕

図 18歳未満の親族のいる世帯割合の推移

⑦母子・父子世帯の状況

令和2年の母子・父子世帯数は1,946世帯で全世帯の1.4%となっている。推移をみると平成17年を境に増加から減少へ転じている。



[資料：国勢調査]

図 母子・父子世帯の推移

(3) 住宅事情

①住宅の所有関係別の状況

令和2年では140,176世帯のうち、持ち家が57.8%、借家その他が42.2%と持ち家に住む世帯が若干高い。世帯数の推移をみると、持ち家は継続して増加、公営・都市再生機構・公社の借家は平成27年に増加に転じ、民営の借家は平成27年に、給与住宅は令和2年に増加している。

表 住宅の所有関係別世帯の推移

単位：世帯

	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
総数	119,986	126,053	131,548	138,082	140,176
持ち家	64,373	69,811	74,487	76,749	81,010
借家等総数	53,728	54,897	56,185	59,691	57,736
公営・都市再生機構・公社の借家 ※1	5,530	5,284	5,093	5,350	5,267
民営の借家	41,526	43,625	46,317	49,279	45,967
給与住宅 ※2	5,609	4,903	3,464	3,946	5,040
間借り ※3	1,063	1,085	1,311	1,116	1,462
その他 ※4	1,885	1,345	876	1,642	1,430

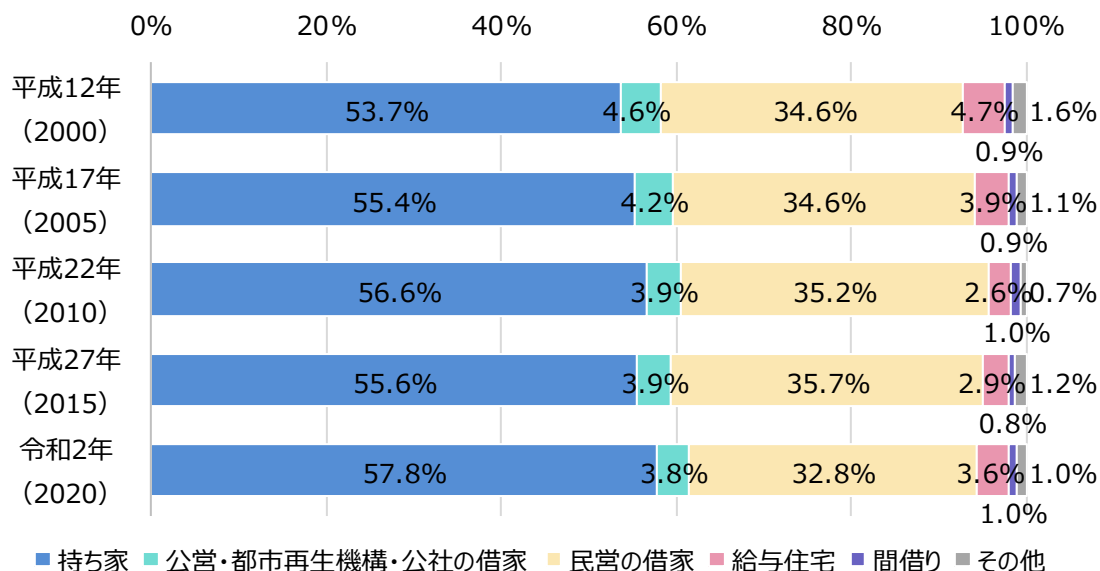
※1：総務省統計局の公表値であるため、実際の整備住戸数とは異なる

※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」

〔資料：国勢調査〕



〔資料：国勢調査〕

図 住宅の所有関係別世帯の推移

②住宅の年代別所有関係別の状況

平成30年では住宅総数142,760戸のうち、耐震診断基準である昭和56年以降の住宅は、65.2%となっている。所有関係別にみると、昭和55年以前の住宅の割合が最も高いのは、持ち家の26.9%となっており、昭和45年以前の割合も最も高い。次いで、公営・都市再生機構・公社の借家の26.0%、民営借家の13.7%、給与住宅の0.9%となっている。

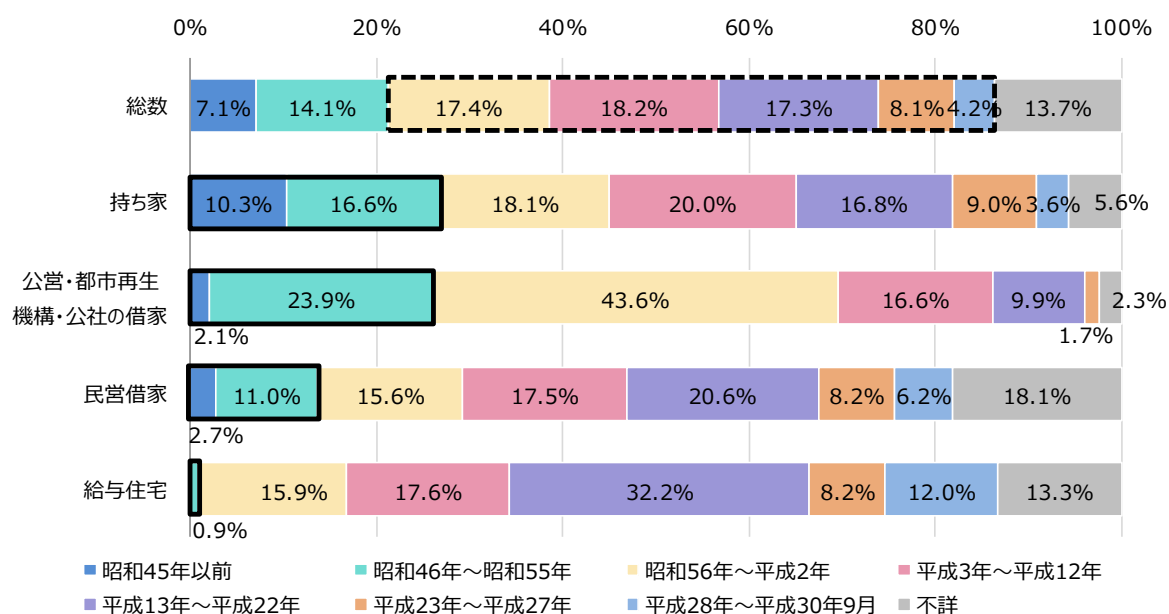
表 住宅の所有関係別・建築時期別住宅数の推移

単位：戸

	総数	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅
昭和45年以前	10,090	8,810	100	1,180	—
昭和46年～昭和55年	20,170	14,190	1,140	4,830	20
昭和56年～平成2年	24,780	15,490	2,080	6,840	370
平成3年～平成12年	25,960	17,080	790	7,680	410
平成13年～平成22年	24,640	14,370	470	9,050	750
平成23年～平成27年	11,590	7,720	80	3,610	190
平成28年～平成30年9月	6,040	3,060	—	2,700	280
不詳	19,490	4,760	110	7,950	310

※サンプル調査のため、項目の合計と総数が合わない場合がある

[資料：平成30年住宅土地統計調査]



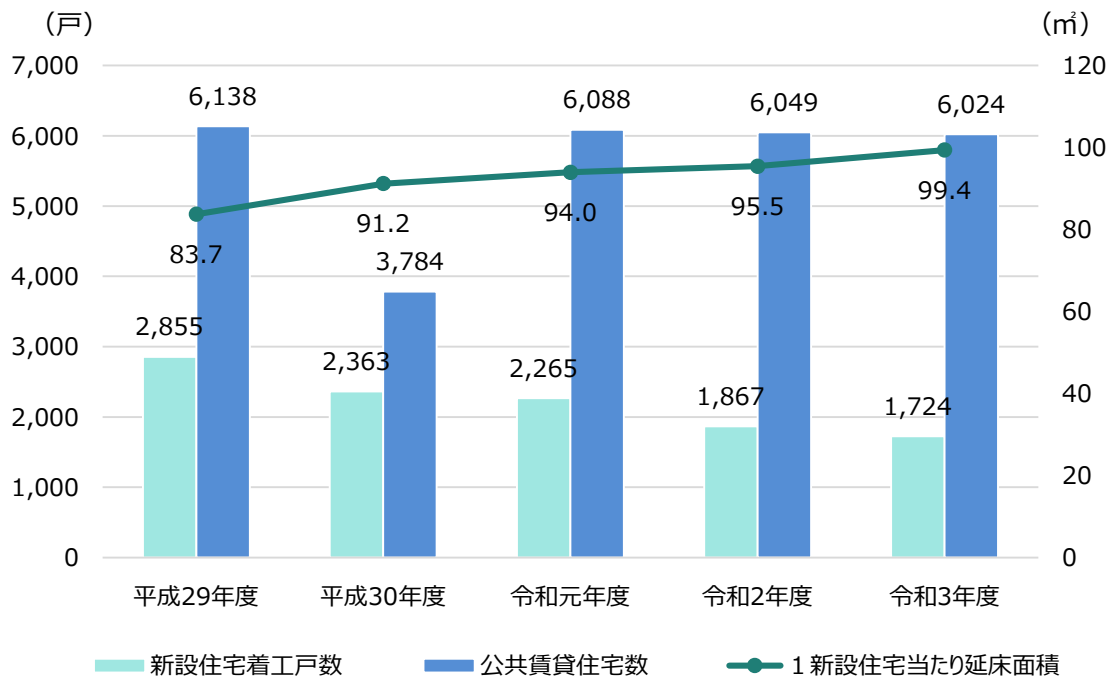
[資料：平成30年住宅土地統計調査]

図 住宅の所有関係別・建築時期別住宅数の推移

③住宅建設の状況

住宅建築の戸数をみると、令和3年度で公共賃貸住宅数は6,024戸が建設されている。新設住宅着工戸数は、1,724戸となっている。新設住宅着工戸数、公共賃貸住宅数ともに一貫して減少傾向で推移している。

1新設住宅当たり延床面積は、一貫して増加傾向にあり、令和3年度には99.4㎡となっている。



※平成30年度の公共賃貸住宅数は、県営住宅数が不明のため少なくなっている

[資料：中核市都市要覧]

図 住宅新築戸数の推移

④高齢者のためのバリアフリー住宅の状況

高齢者のためのバリアフリー住宅の状況をみると、手すりなど、どれか一つでも整備をしている住宅は専用住宅全体で 54.8%となっている。そのうち、「手すりがある」が 48.4%、次いで「またぎやすい高さの浴槽」が 21.7%、「段差のない屋内」が 19.2%と続いている。

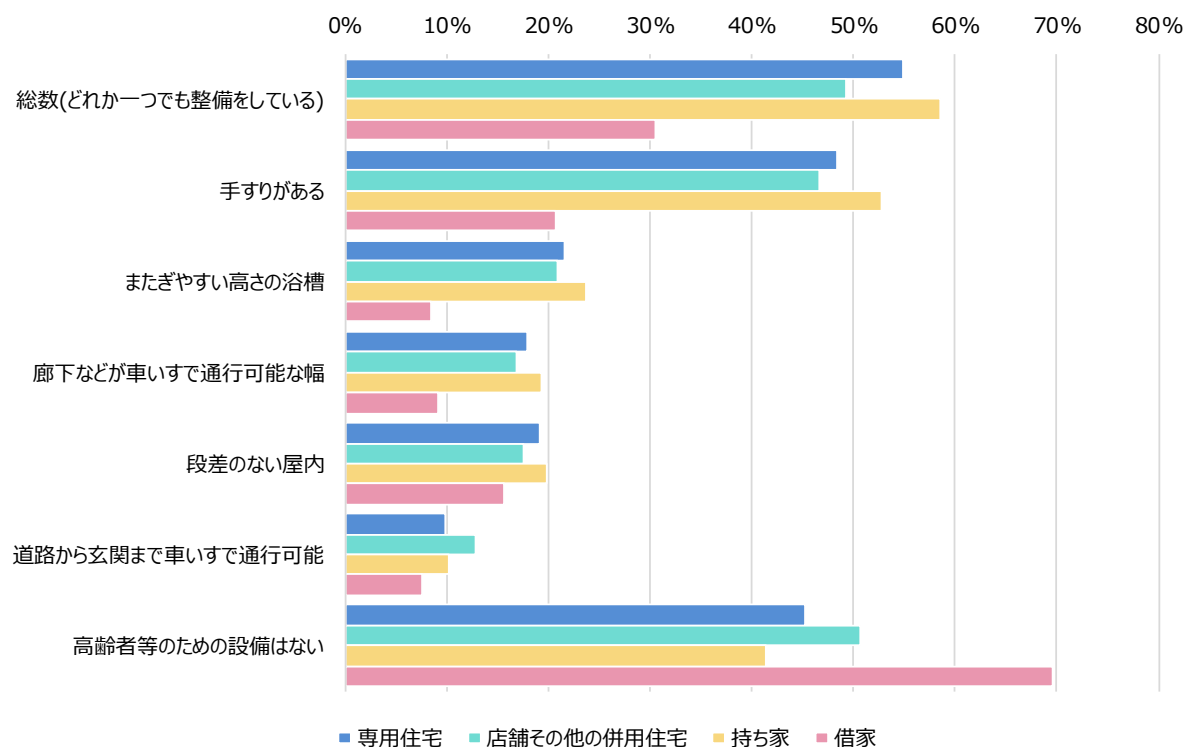
所有関係別でみると、持ち家の 58.6%が整備をしているのに対して、借家は 30.5%と持ち家の半数程度となっている。

表 高齢者仕様整備の状況

単位：世帯

	総数(どれか一つでも整備をしている)	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能	高齢者等のための設備はない
専用住宅	54.8%	48.4%	21.7%	17.9%	19.2%	9.8%	45.2%
持ち家	58.6%	52.7%	23.7%	19.3%	19.8%	10.1%	41.4%
借家	30.5%	20.7%	8.4%	9.1%	15.6%	7.6%	69.6%
店舗その他の併用住宅	49.3%	46.6%	20.9%	16.9%	17.6%	12.8%	50.7%

[資料：平成 30 年住宅土地統計調査]



[資料：平成 30 年住宅土地統計調査]

図 高齢者仕様整備の状況

⑤高齢者福祉施設等の状況

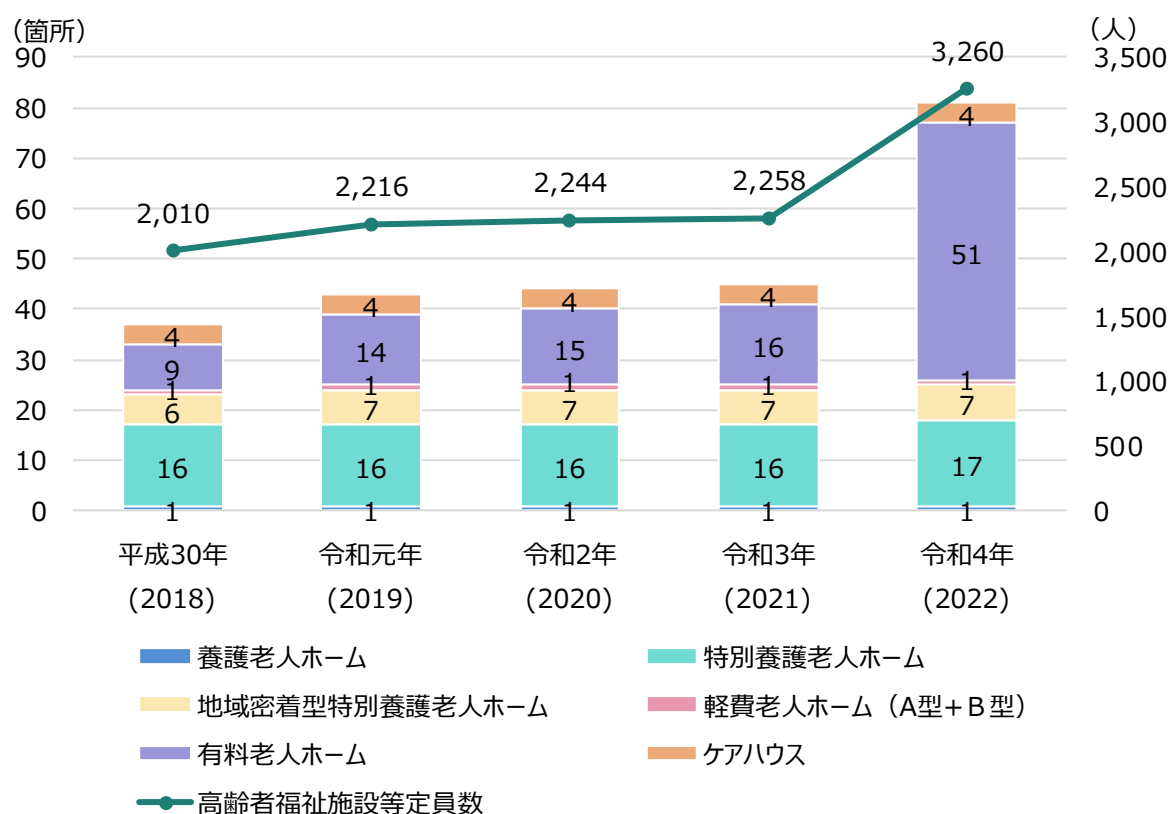
高齢者福祉施設数の推移をみると、令和3年までに大きな変化はないが、令和4年度に統計指標の見直しにより、有料老人ホームの数値にサービス付き高齢者向け住宅が追加されたことにより、51箇所となっている。それに伴い、令和4年の定員数も前年から約1,000人増の3,260人となっている。

表 高齢者福祉施設等の推移

単位：箇所、人

	平成30年 (2018)	令和元年 (2019)	令和2年 (2020)	令和3年 (2021)	令和4年 (2022)
養護老人ホーム	1	1	1	1	1
特別養護老人ホーム	16	16	16	16	17
地域密着型特別養護老人ホーム	6	7	7	7	7
軽費老人ホーム（A型＋B型）	1	1	1	1	1
有料老人ホーム	9	14	15	16	51
ケアハウス	4	4	4	4	4
高齢者福祉施設等定員数	2,010	2,216	2,244	2,258	3,260

〔資料：中核市都市要覧〕



〔資料：中核市都市要覧〕

図 高齢者福祉施設等の推移

1-2 上位・関連計画の整理

(1) 福島県の上位・関連計画

① 福島県総合計画

福島県総合計画	
策定主体	福島県
策定年月	令和3年10月
計画期間	令和4年～令和12年度(9年間)
基本目標	やさしさ、すこやかさ、おいしさあふれるふくしまを共に創り、つなぐ
将来の姿	“ひとを大切にする”＝ひと “安心・快適に暮らせる”＝暮らし “働きたい場所(仕事)がある”＝しごと 「ひと」「暮らし」「しごと」が調和しながらシンカ(深化、進化、新化)する豊かな社会
基本構想	「ひと」分野 1. 全国に誇れる健康長寿県へ 2. 結婚・出産・子育ての希望をかなえる環境づくり 3. 「福島ならではの」教育の充実 4. 誰もがいきいきと暮らせる県づくり 5. 福島への新しい人の流れづくり 「暮らし」分野 1. 東日本大震災・原子力災害からの復興・再生 2. 災害に強く治安が確保されている安全・安心な県づくり 3. 安心の医療、介護・福祉提供体制の整備 4. 環境と調和・共生する県づくり 5. 過疎・中山間地域の持続的な発展 6. ふれあいと親しみのある魅力あふれる県づくり 「しごと」分野 1. 地域産業の持続的発展 2. 福島イノベーション・コースト構想の推進 3. もうかる農林水産業の実現 4. 再生可能エネルギー先駆けの地の実現 5. 魅力を最大限いかした観光・交流の促進 6. 福島の産業を支える人材の確保・育成 7. 地域を結ぶ社会基盤の整備促進

②福島県住生活基本計画

福島県住生活基本計画	
策定主体	福島県
策定年月	令和4年3月
計画期間	令和4年～令和13年度(10年間)
基本目標	居住ニーズの多様化や社会情勢の変化に柔軟に応える良質な住宅ストックの形成と活用
基本方針	方針1 住宅ストックの質と量の適正化 方針2 安全・安心 方針3 地方創生・復興 共通方針 地域居住の推進
公営住宅に関する施策等	1 住宅ストックの質と量の適正化 (4) 賃貸住宅の適正管理 ⑤ 公営住宅の適正管理 □ 公営住宅の適正管理と性能向上による居住水準の向上 □ 災害(復興) 公営住宅を含めた公営住宅ストック全体の活用方針の設定と実践 □ 地域の住宅事情を踏まえた目的外使用等による公営住宅の有効活用 □ 耐用年限を超過した公営住宅等の計画的な用途廃止 2 安全・安心 (2) 住まいのセーフティネットの推進 ③ 住宅確保要配慮者への住宅供給・支援 □ 公営住宅における子育て世帯や高齢者世帯等の優先入居の実施と連帯保証人制度等の弾力的運用 □ 公営住宅の適正管理と性能向上による居住水準の向上 □ 子育て世帯向けの公的賃貸住宅の供給 □ 賃貸人等に対するセーフティネット住宅登録への協力要請、登録住宅の更なる増加 □ 市町村における住宅セーフティネット制度を活用した家賃・改修費補助等の推進 □ 市町村における居住支援協議会設立の促進 □ 居住支援法人による相談・入居支援や生活支援等サービスの活用促進 □ 県、市町村及び関係団体における福祉と住宅の連携体制の強化 □ 市町村による高齢者見守り訪問(孤立防止)等を行う相談員の適正配置 □ 市町村と関係団体が連携した地域包括ケアシステムの深化・推進 □ サービス付き高齢者向け住宅のガイドライン適合性の確認・指導を通じた管理の適正化 □ 住居確保給付金事業や結婚新生活支援事業等の家賃支援制度の活用促進 3 地方創生・復興 (1) 人口減少への対応 ① 子育て世帯等への住宅供給・支援 □ 子育てしやすい住まいへのリフォーム等補助 □ 多世代が同居・近居し支え合う住まいづくりへの補助 □ 公営住宅における子育て世帯の優先入居の実施と連帯保証人制度等の弾力的運用 □ 公営住宅の適正管理と性能向上による居住水準の向上 □ 子育て世帯向けの公的賃貸住宅の供給 □ 賃貸人等に対するセーフティネット住宅登録への協力要請、登録住宅の更なる増加 □ 市町村における住宅セーフティネット制度を活用した家賃・改修費補助等の推進 □ 結婚新生活支援事業等の家賃支援制度の活用促進 (2) 住まいの復興・再生 ③ 被災者・避難者への住宅供給・支援 □ 被災者・避難者の住まい確保への補助 □ 帰還者向け公的賃貸住宅の供給 □ 帰還世帯の移転費用への補助 □ 復興公営住宅の入居者同士や地域住民との交流活動への補助 □ 見守りや孤立防止のための相談支援への補助 □ 関連事業による住宅再建への支援 □ 被災者・避難者への住情報の広報・周知

③福島県高齢者居住安定確保計画

福島県高齢者居住安定確保計画	
策定主体	福島県
策定年月	令和４年３月
計画期間	令和４年度～令和８年度
基本目標	高齢者の多様なニーズに対応し、愛着ある住み慣れた地域で長く暮らす住まいの実現
基本方針	方針１：住み慣れた地域で暮らす快適な住まい 方針２：集まって住む活気ある暮らし 方針３：介護や医療が付加された安心な暮らし 共通方針：地域包括ケアシステムの深化・推進
公営住宅に関する施策	２ 集まって住む活気ある暮らし (１) 公営住宅による居住の安定確保 ☐ 公営住宅の性能向上と適正管理による居住水準の向上 ☐ 公営住宅への高齢者世帯等の優先入居や連帯保証人制度等の弾力的運用 ☐ 社会福祉協議会等による公営住宅の高齢単身世帯等への見守り訪問 ☐ 地域コミュニティ等による除雪等の支援及び公営住宅等を活用した集住の促進

(2) 本市の上位・関連計画

①総合計画

郡山市まちづくり基本指針「あすまちこおりやま」	
策定主体	郡山市
策定年月	平成 30 年 2 月
計画期間	平成 30 年～令和 7 年度(8 年間)
将来都市 構想	みんなの想いや願いを結び、未来(あす)へとつながるまち 郡山
基本構想	大綱Ⅰ.「産業・仕事の未来」 大綱Ⅱ.「交流・観光の未来」 大綱Ⅲ.「学び育む子どもたちの未来」 大綱Ⅳ.「誰もが地域で輝く未来」 大綱Ⅴ.「暮らしやすいまちの未来」
分野別 将来構想	Ⅰ 産業・仕事の未来 1. みんなが誇れる「郡山といえばこれ!」という産業があるまち 2. 楽しくてやりがいのある満足できる仕事のあるまち 3. 農林業が盛んで、市民の身近な産業となるまち Ⅱ 交流・観光の未来 1. 人が交流し、明るい声が聞こえるまち 2. 国内外に発信できる、自慢の地域資源があるまち 3. たくさんの人が「また来たい」、「住んでみたい」と思えるまち Ⅲ 学び育む子どもたちの未来 1. 人と人とがつながり、みんなで子どもたちを育むまち 2. 笑顔があふれ、未来への夢を育むまち 3. 一人ひとりの個性を伸ばし、すべての子どもが輝くまち 4. 子どもたちが学びたいことを楽しく学び、地域で活躍できるまち Ⅳ 誰もが地域で輝く未来 1. 市民生活に活気があり、地域で楽しく元気に暮らせるまち 2.好きなこと、得意なことを地域で学び生かせるまち 3. 市民が互いに支えあい、一人ぼっちにならないまち 4. 誰もが健康で生きいきと暮らせるまち 5. 女性が元気で活躍できるまち Ⅴ 暮らしやすいまちの未来 1. 環境にやさしく自然豊かな、住んでいてよかったなと思えるまち 2. 誰もが安心して快適に暮らせるまち 3. すべての人が安心して円滑に移動できるまち 4. 豊かなまちなみがあり、誇りと魅力あふれるまち
施策体系別 取組	施策Ⅴ-4 <市営住宅ストック総合改善事業> 市営住宅の居住環境の向上、安全性の確保を図るため、既存市営住宅の各種改善工事等を行います。

②郡山市都市計画マスタープラン

郡山市都市計画マスタープラン	
策定主体	郡山市
策定年月	令和 5 年 11 月改訂
計画期間	令和 5 年～令和 12 年
基本理念	市民が輝くまち郡山『開拓の歴史を生かした躍動感あるまちづくり』
基本目標	1. 安全・安心なまちづくり 2. 交流の促進と産業の振興 3. 地域特性を生かした暮らしの実現 4. 脱炭素化の実現を目指したまちづくり
都市づくり 基本方針	方針 1 安全・安心に暮らせる生活圏とネットワークの形成 ○安全・安心なまちづくり（セーフコミュニティへの取組） ○生活支援機能の適正配置と地域包括ケア等サービスの連携 ○世代ニーズに対応した住環境の形成 ○地域生活を支えるネットワークの強化 ○気候情報等や DX を活用した浸水被害の軽減・震災対策の強化 ○「ベビーファースト」のまちづくり 方針 2 市街地を東西につなぐ「歴史と緑の生活文化軸」の形成 ○郡山市の魅力を発信する「歴史と緑の生活文化軸」の形成 ○高次都市機能と居住機能の集積・誘導 ○歩行者主体のまちづくりによる賑わい形成 ○郡山駅東西の均衡ある発展と交通結節機能の強化 方針 3 交通体系・立地を生かした広域交流機能の強化 ○交通利便性を生かした商業・業務・物流等の拠点整備と観光・交流・産業等の機能強化 ○医療関連等の新規産業拠点の機能強化 ○震災復興を促進する広域交流促進道路の整備 ○高速交通・情報通信のハブ都市としての機能強化 方針 4 市街地と森林・田園との環境共生 ○秩序ある土地利用の推進 ○歴史・文化を生かしたアメニティ拠点の機能強化 ○再生可能エネルギーや未利用エネルギーの有効活用 ○「環境保全」「防災」等多彩な機能を有するグリーンインフラの整備保全
住宅に関連 する方針	<分野別方針> 4-1. 土地利用の方針 1 土地利用の区分の設定 ・都市的な土地利用を推進する市街地と自然的土地利用を原則とする市街地外の区分による秩序ある土地利用の維持 2 市街地の土地利用 ・地域特性に応じた多様な都市機能の誘導 ・質の高い空間づくりの誘導 ・便利で質の高い住宅市街地への誘導 ・用途が混在する地域の土地利用誘導 ・大規模な土地利用転換への対応 ・未利用地の土地利用誘導 ・大規模な集客施設の適切な規制・誘導 ・水災害リスクに対応した土地利用の検討

③郡山市住生活基本計画

郡山市住生活基本計画	
策定主体	郡山市
策定年月	平成 30 年 3 月
計画期間	平成 30 年～令和 7 年度
基本理念	豊かで快適な住生活を営むことができる、魅力あるまちの実現
基本目標	目標 1 子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる住まいの実現 目標 2 住まいの安定的な確保 目標 3 良質な住まいづくりの実現 目標 4 空家等の適切な管理・利活用の推進 目標 5 良好な居住環境の実現
基本施策	1 子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる住まいの実現 (1)安心して子育てできる住宅・住環境の形成 (2)高齢者等が安心して暮らすことができる住宅・住環境の形成 2 住まいの安定的な確保 (1)市営住宅の効率的な改修・維持管理による長寿命化・再整備の推進 (2)空家と民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの促進 3 良質な住まいづくりの実現 (1)災害に強い住宅の促進 (2)質の高い住宅への更新・供給の促進 4 空家等の適切な管理・利活用の推進 (1)民間団体と連携した空家等対策の推進 (2)空家等の有効活用の促進 (3)危険な空家等への計画的な対応 5 良好な居住環境の実現 (1)災害や犯罪に強い安全・安心な居住環境の形成 (2)コンパクトシティ等まちづくりと連携した居住の促進 (3)景観に配慮したまちづくりの促進
市営住宅 整備の方向	市営住宅の管理戸数 3,822 戸 木造・簡易平屋建・簡易二階建等：747 戸 ⇒用途廃止 中層・高層の耐火構造：3,075 戸 ⇒既存ストックの活用 市営住宅の再整備⇒PPP/PFI（民間活力の活用）等による再整備の検討

④郡山市公共施設等総合管理計画

郡山市公共施設等総合管理計画	
策定主体	郡山市
策定年月	平成 28 年 3 月
計画期間	平成 28 年～令和 27 年度
公共施設 保有状況	建築系公共施設：総棟数…743 棟、延床面積…約 118.7 万㎡ 延床面積の内訳：学校が 40.3%と最も多く、続いて市営住宅が 20.2%、集会施設が 8.2%、スポーツ施設が 4.9%、集客施設が 4.0%の順
基本方針	公共施設のマネジメント基本方針 ① 施設の更新や長寿命化時における複合化、多機能化の推進 ② 施設の利用状況分析による集約化・用途変更・廃止及び総量縮減の検討 ③ トータルコストの縮減と平準化を図るための長寿命化 ④ 更新施設整備の抑制 (更新後の施設の延床面積の上限を、更新前の施設の延床面積以下とする。) ⑤ 点検診断結果等のデータ活用による安全確保の徹底 ⑥ 民間企業、大学等との連携と民間ノウハウ活用の推進
施設類型別 基本方針	⑬市営住宅（個別計画策定の留意点） a. 点検による安全管理の徹底 b. 予防保全型維持管理 c. メンテナンスサイクルの構築 d. 利用しやすい環境づくり e. 長寿命化のための新技術や新素材の導入 f. 委託等による一括管理 g. 施設の集約化、用途変更 h. 民間貸付け等による資産活用

第2章 市営住宅の状況

2-1 市営住宅ストックの状況

(1) 市営住宅の分布状況

本市には、市営住宅 36 団地 285 棟 3,665 戸が整備されている。

No	団地名称	所在地	建設年度	構造	管理棟数	管理戸数
1	鶴見坦団地	福島県郡山市鶴見坦一丁目5番33号	1977	高層	1	52
2	日吉ヶ丘団地	福島県郡山市富田町日吉ヶ丘49番地	1963	簡平	10	40
3	希望ヶ丘団地	福島県郡山市希望ヶ丘8番12号ほか	1959～1961	木造	26	26
			1983～1988	中耐	10	240
			1999	中耐	2	48
			1987～1996	高層	12	537
4	緑ヶ丘団地	福島県郡山市緑ヶ丘西一丁目14番地の1	1990～1995	中耐	9	216
5	緑ヶ丘東団地	福島県郡山市緑ヶ丘東五丁目1番地の1	2000～2004	中耐	5	120
6	堀切西団地	福島県郡山市大槻町字堀切西2番地の5	1996	中耐	1	12
7	西ノ宮西団地	福島県郡山市大槻町字西ノ宮西58番地の1	1981	中耐	1	16
8	中ノ平団地	福島県郡山市大槻町字中ノ平59番地	1965	簡平	17	68
			1978・1981	中耐	3	76
9	新池下団地	福島県郡山市大槻町字新池下3番地	1979・1980	中耐	9	240
10	仁池向団地	福島県郡山市大槻町字仁池向1番地	1965	簡平	20	80
			1975	中耐	2	40
11	小山田団地	福島県郡山市大槻町字小山田前12番地	1968	簡平	7	28
			1969～1976	簡二	12	68
			1969～1975	中耐	29	704
12	小山田第二団地	福島県郡山市大槻町字小山田前3番地	1978	中耐	5	136
13	小山田西団地	福島県郡山市大槻町字小山田西13番地	1976	中耐	2	64
14	長久保団地	福島県郡山市安積町長久保二丁目1番地の2	1996	中耐	2	32
15	安積団地	福島県郡山市安積町笹川字西長久保64番地の1ほか	1968～1971	中耐	10	168
			2006～2009	中耐	3	74
16	荒池淵団地	福島県郡山市安積町笹川字荒池淵12番地	1960	木造	7	14
17	大洲河原第二団地	福島県郡山市安積町日出山字大洲河原76番地ほか	1964	木造	7	7
18	千杯田第一団地	福島県郡山市喜久田町堀之内字千杯田3番地	1982	中耐	1	16
19	千杯田第二団地	福島県郡山市喜久田町堀之内字千杯田1番地	1982	中耐	3	40
20	広野入団地	福島県郡山市日和田町字広野入58番地	1997	中耐	2	32
21	三本松団地	福島県郡山市日和田町字三本松78番地	1978	中耐	2	60
22	新田団地	福島県郡山市日和田町高倉字新田2番地	1986・1987	中耐	2	36
23	高倉団地	福島県郡山市日和田町高倉字町裏57番地	1982・1987	中耐	3	44
24	大原ふれあい団地	福島県郡山市富久山町久保田字大原123番地の1	1994	中耐	5	50
25	古町団地	福島県郡山市富久山町久保田字古町137番地の1	1993	中耐	1	24
26	道ノ窪第一団地	福島県郡山市富久山町福原字道ノ窪13番地	1965	簡平	1	2
27	大師前団地	福島県郡山市富久山町福原字大師前42番地	1965	簡平	2	8
28	陣場団地	福島県郡山市富久山町福原字陣場1番地	1963・1964	簡平	11	43
29	八山田四丁目団地	福島県郡山市八山田四丁目24番地	1994～1996	中耐	4	96
30	太田道上団地	福島県郡山市湖南町舟津字太田道上3005番地	1961	木造	3	6
31	朝日団地	福島県郡山市湖南町福良字朝日9188番地	1960～1962	木造	9	12
32	熱海六丁目団地	福島県郡山市熱海町熱海六丁目65番地	1975	中耐	1	24
			1998	中耐	2	30
33	対面原団地	福島県郡山市熱海町玉川字対面原20番地	1989	中耐	1	16
34	松ヶ岡団地	福島県郡山市田村町山中字日照田122番地	1961	木造	7	7
35	緑ヶ岡団地	福島県郡山市田村町正直字南99番地	1962	木造	11	11
36	芹沢団地	福島県郡山市西田町芹沢字川前191番地	1959	木造	2	2
合 計					285棟	3,665戸

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

(2) 建築時期

①建築年代別市営住宅の状況

令和5年4月1日現在、本市の市営住宅管理棟数は285棟となっている。
構造別にみると、中耐が最も多く120棟で全体の約4割を占める。

建築年代別にみると、昭和56年の新耐震基準制定以前に建築された住宅が215棟と全体の75.4%で7割以上を占めている。構造別では、木造・簡平・簡二をあわせて152棟で全体の53.3%、中耐は62棟で全体の21.8%、高層は1棟で全体の0.4%を占めている。

表 構造別建築年代別市営住宅の状況

単位：棟

	昭和35年 以前	昭和36年～ 昭和45年	昭和46年～ 昭和55年	昭和56年～ 平成2年	平成3年～ 平成12年	平成13年～ 平成22年	合計
木造	32	40	0	0	0	0	72
簡平	0	68	0	0	0	0	68
簡二	0	7	5	0	0	0	12
中耐	0	12	50	27	25	6	120
高層	0	0	1	8	4	0	13
合計	32	127	56	35	29	6	285

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

※木造：木造住宅

※簡平：簡易耐火構造平屋建て

※簡二：簡易耐火構造二階建て

※中耐：中層耐火構造

※高層：高層耐火構造

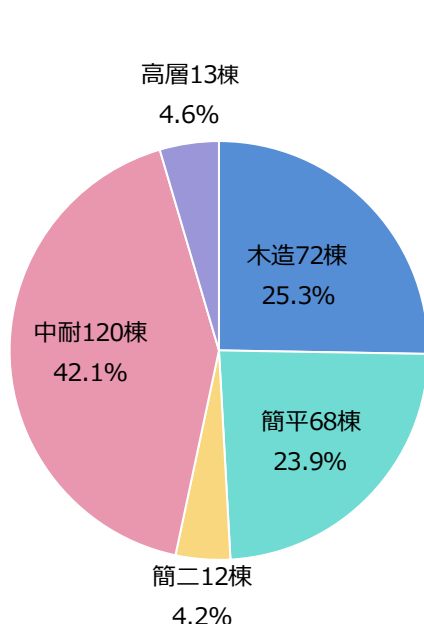


図 構造別市営住宅の状況

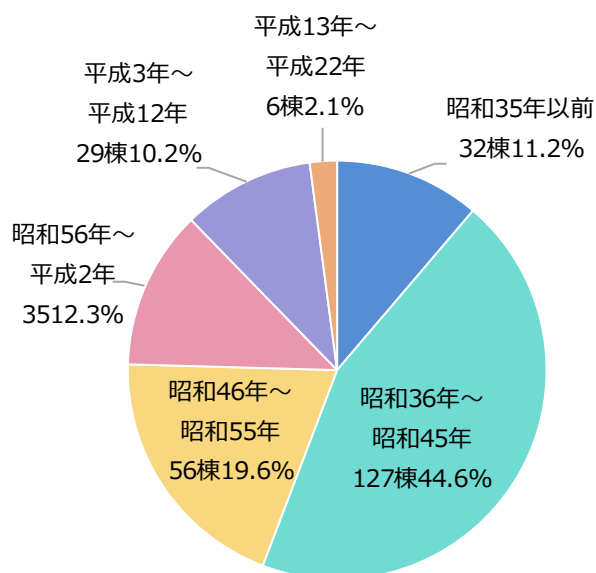
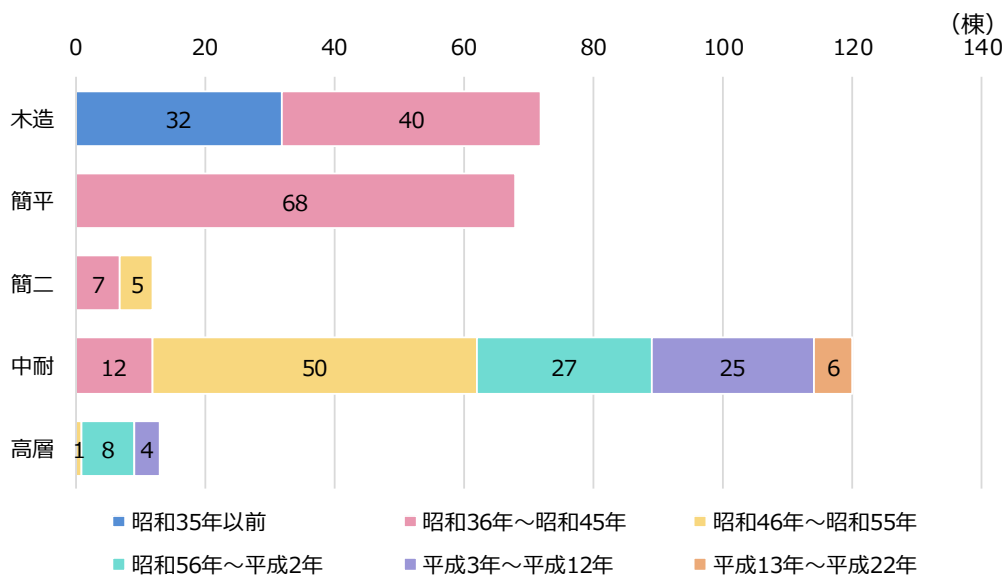
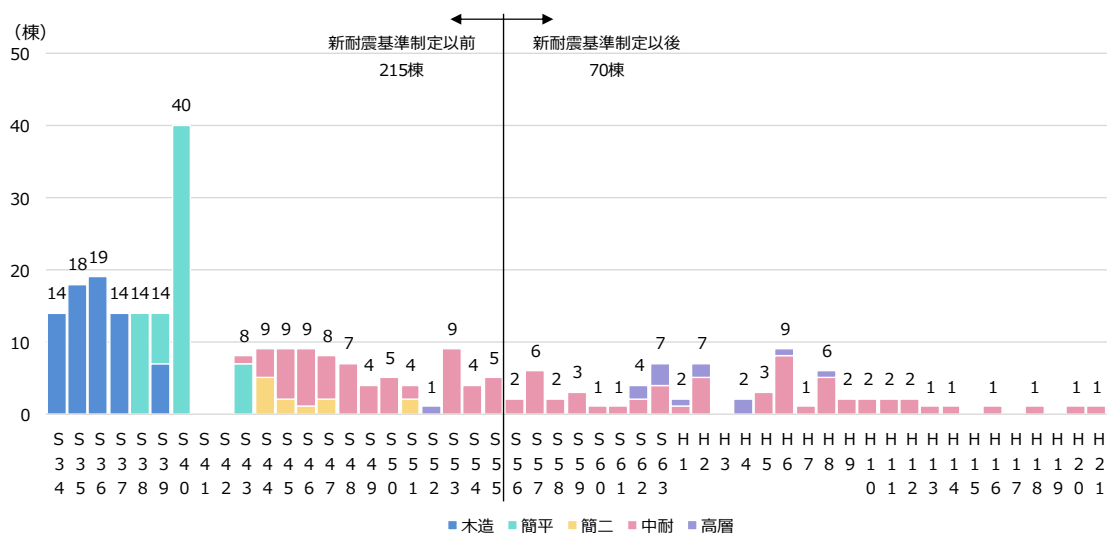


図 建築年代別市営住宅の状況



〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 構造別建築年代別市営住宅の状況



〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 構造別建築年代別市営住宅の状況

②地区別建築年代別市営住宅の状況

全戸数のうち、中央地区に分布する住宅が最も多く、139戸で4割以上を占める。

昭和56年の新耐震基準制定以前に建築された住宅は、地区別にみると、南部地区で最も高く89.4%、中央地区で82.1%、西部地区で82.0%、北部地区で51.4%を占めている。

表 地区別建築年代別市営住宅の状況

単位：棟

	昭和35年 以前	昭和36年～ 昭和45年	昭和46年～ 昭和55年	昭和56年～ 平成2年	平成3年～ 平成12年	平成13年～ 平成22年	合計
中央	20	55	39	18	7	0	139
北部	2	14	2	5	12	0	35
南部	7	32	3	0	2	3	47
西部	3	26	12	7	2	0	50
東部	0	0	0	5	6	3	14
総計	32	127	56	35	29	6	285

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

表 市営住宅の地区区分

中央	1 鶴見垣、2 日吉ヶ丘、3 希望ヶ丘、 6 堀切西、10 仁池向、11 小山田、 12 小山田第二、13 小山田西
北部	20 広野入、21 三本松、22 新田、23 高倉、 24 大原ふれあい、25 古町、26 道ノ窪第一、 27 大師前、28 陣場、29 八山田四丁目、 36 芹沢
南部	14 長久保、15 安積、16 荒池淵、 17 大洲河原第二、34 松ヶ岡、35 緑ヶ岡
西部	7 西ノ宮西、8 中ノ平、9 新池下、 18 千杯田第一、19 千杯田第二、 30 太田道上、31 朝日、32 熱海六丁目、 33 対面原
東部	4 緑ヶ丘、5 緑ヶ丘東

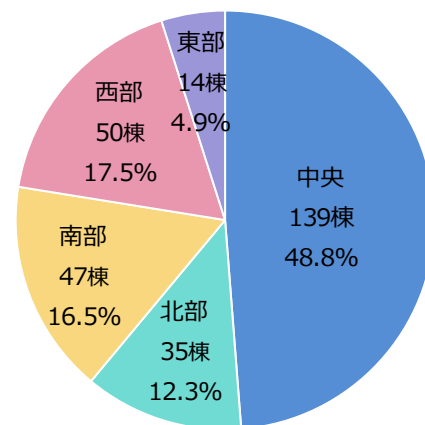
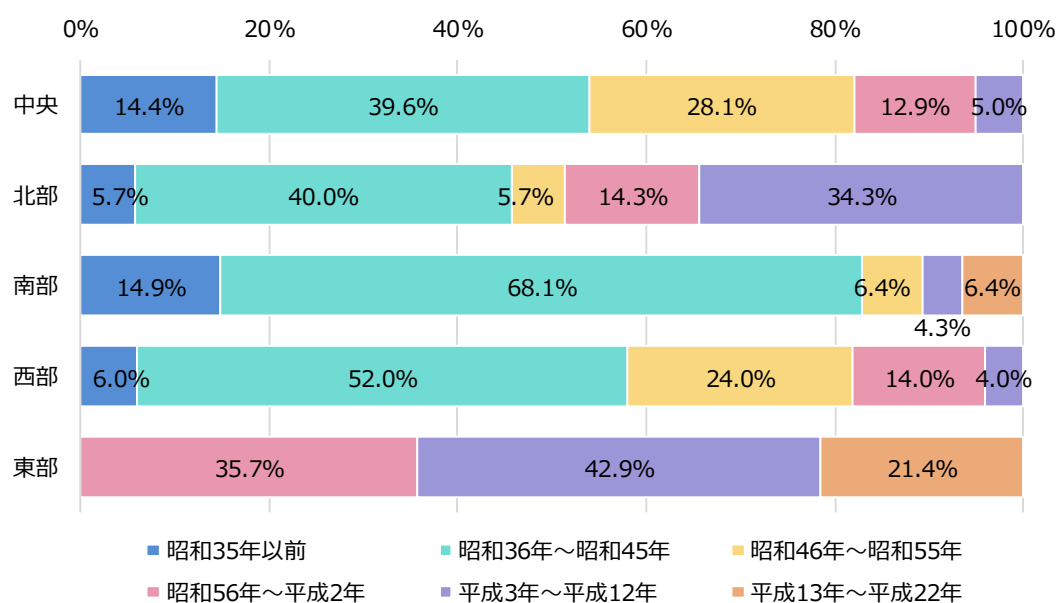


図 地区別市営住宅の状況



〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 地区別建築年代別市営住宅の状況

③構造別耐用年数経過状況

耐用年数の 1/2 を経過した住宅については、良好な居住環境を持続させていくためにも現在の状況に応じて個別改善、建替え等整備手法を検討していくことが必要である。

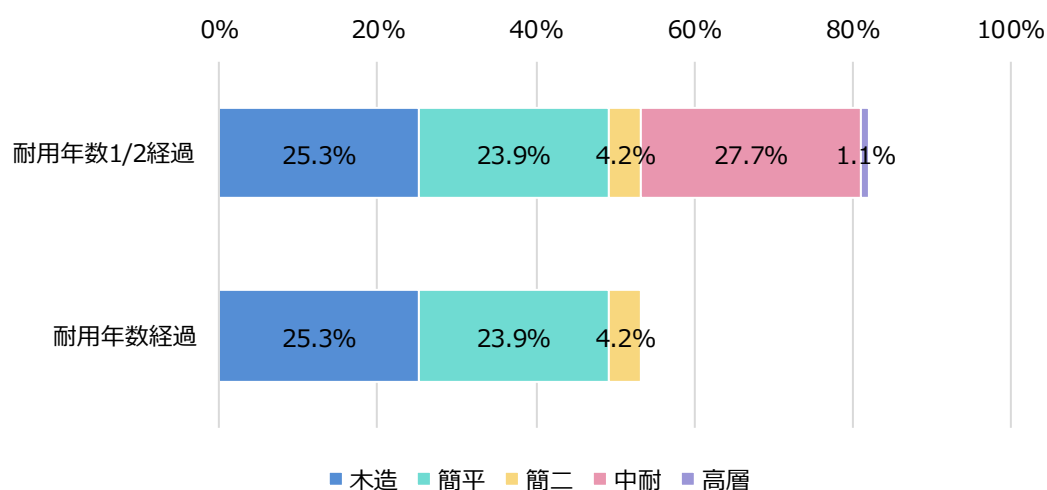
全戸数のうち、耐用年数の 1/2 を経過している住宅は、234 棟あり、82.1%を占めている。構造別にみると、中耐が最も多く 27.7%を占めている。また、木造、簡平、簡二はすべて耐用年数を経過しており、あわせて 152 棟あり、53.3%を占めている。

表 構造別耐用年数経過の状況

単位：棟

		木造	簡平	簡二	中耐	高層	合計
耐用年数1/2経過	棟数（棟）	72	68	12	79	3	234
	割合（%）	25.3%	23.9%	4.2%	27.7%	1.1%	82.1%
耐用年数経過	棟数（棟）	72	68	12	0	0	152
	割合（%）	25.3%	23.9%	4.2%	0.0%	0.0%	53.3%
管理戸数	棟数（棟）	72	68	12	120	13	285

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕



〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 構造別耐用年数経過の状況

※構造別耐用年数

構造	耐用年数
耐火構造の住宅	70 年
簡易耐火の住宅・簡易耐火構造二階建て	45 年
木造の住宅(耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く)簡易耐火構造平屋建て	30 年

〔資料：公営住宅法施行令〕

④地区別耐用年数経過の状況

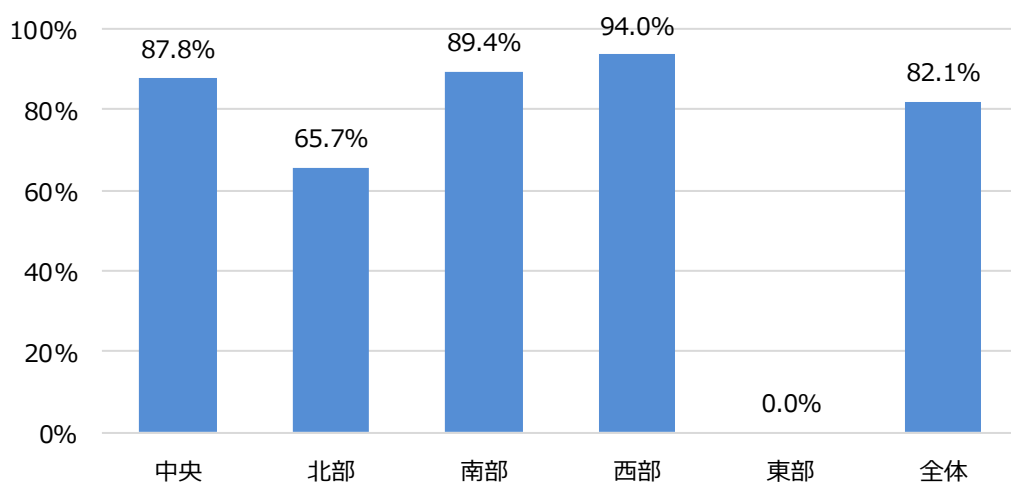
地区別の耐用年数状況をみると、耐用年数の1/2を経過している住宅は、西部で94.0%と9割以上を占めており、南部や中央でも9割近くを占めている。耐用年数を経過している住宅の割合は、南部で最も多く68.1%となっている。

表 2-5 地区別耐用年数経過の状況

		中央	北部	南部	西部	東部	合計
耐用年数1/2経過	棟数(棟)	122	23	42	47	0	234
	割合(%)	87.8%	65.7%	89.4%	94.0%	0.0%	82.1%
耐用年数経過	棟数(棟)	75	16	32	29	0	152
	割合(%)	54.0%	45.7%	68.1%	58.0%	0.0%	53.3%
管理戸数	棟数(棟)	139	35	47	50	14	285

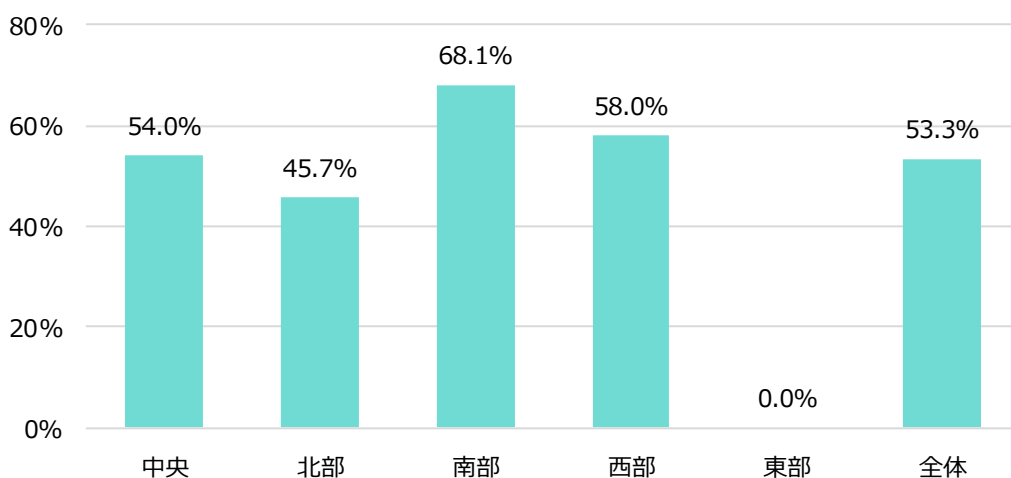
単位：棟

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕



〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 地区別耐用年数 1/2 経過の状況



〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 地区別耐用年数経過の状況

表 団地別耐用年数経過の状況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	46	1/2経過	
2	日吉ヶ丘	簡平	40	1963	S38	60		耐用年数経過
3	希望ヶ丘	木造	12	1959	S34	64		耐用年数経過
			8	1960	S35	63		耐用年数経過
			6	1961	S36	62		耐用年数経過
			48	1983	S58	40	1/2経過	
		中耐	72	1984	S59	39	1/2経過	
			24	1985	S60	38	1/2経過	
			96	1988	S63	35		
			48	1999	H11	24		
		高層	98	1987	S62	36	1/2経過	
			118	1988	S63	35		
			44	1989	H1	34		
			91	1990	H2	33		
			102	1992	H4	31		
			32	1994	H6	29		
			52	1996	H8	27		
4	緑ヶ丘	中耐	120	1990	H2	33		
			48	1993	H5	30		
			24	1994	H6	29		
			24	1995	H7	28		
5	緑ヶ丘東	中耐	48	2000	H12	23		
			24	2001	H13	22		
			24	2002	H14	21		
			24	2004	H16	19		
6	堀切西	中耐	12	1996	H8	27		
7	西ノ宮西	中耐	16	1981	S56	42	1/2経過	
8	中ノ平	簡平	68	1965	S40	58		耐用年数経過
		中耐	60	1978	S53	45	1/2経過	
			16	1981	S56	42	1/2経過	
9	新池下	中耐	112	1979	S54	44	1/2経過	
			128	1980	S55	43	1/2経過	
10	仁池向	簡平	80	1965	S40	58		耐用年数経過
		中耐	40	1975	S50	48	1/2経過	
11	小山田	簡平	28	1968	S43	55		耐用年数経過
		簡二	34	1969	S44	54		耐用年数経過
			12	1970	S45	53		耐用年数経過
			6	1971	S46	52		耐用年数経過
			8	1972	S47	51		耐用年数経過
			8	1976	S51	47		耐用年数経過
		中耐	48	1969	S44	54	1/2経過	
			72	1970	S45	53	1/2経過	
			88	1971	S46	52	1/2経過	
			160	1972	S47	51	1/2経過	
			168	1973	S48	50	1/2経過	
			112	1974	S49	49	1/2経過	
			56	1975	S50	48	1/2経過	
12	小山田第二	中耐	136	1978	S53	45	1/2経過	
13	小山田西	中耐	64	1976	S51	47	1/2経過	
14	長久保	中耐	32	1996	H8	27		

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

表 団地別耐用年数経過の状況②

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
15	安積	中耐	16	1968	S43	55	1/2経過	
			32	1969	S44	54	1/2経過	
			64	1970	S45	53	1/2経過	
			56	1971	S46	52	1/2経過	
			18	2006	H18	17		
			24	2008	H20	15		
			32	2009	H21	14		
16	荒池淵	木造	14	1960	S35	63		耐用年数経過
17	大洲河原第二	木造	7	1964	S39	59		耐用年数経過
18	千杯田第一	中耐	16	1982	S57	41	1/2経過	
19	千杯田第二	中耐	40	1982	S57	41	1/2経過	
20	広野入	中耐	32	1997	H9	26		
21	三本松	中耐	60	1978	S53	45	1/2経過	
22	新田	中耐	12	1986	S61	37	1/2経過	
			24	1987	S62	36	1/2経過	
23	高倉	中耐	32	1982	S57	41	1/2経過	
			12	1987	S62	36	1/2経過	
24	大原ふれあい	中耐	50	1994	H6	29		
25	古町	中耐	24	1993	H5	30		
26	道ノ窪第一	簡平	2	1965	S40	58		耐用年数経過
27	大師前	簡平	8	1965	S40	58		耐用年数経過
28	陣場	簡平	16	1963	S38	60		耐用年数経過
			27	1964	S39	59		耐用年数経過
29	八山田四丁目	中耐	48	1994	H6	29		
			48	1996	H8	27		
30	太田道上	木造	6	1961	S36	62		耐用年数経過
31	朝日	木造	3	1960	S35	63		耐用年数経過
			6	1961	S36	62		耐用年数経過
			3	1962	S37	61		耐用年数経過
32	熱海六丁目	中耐	24	1975	S50	48	1/2経過	
			30	1998	H10	25		
33	対面原	中耐	16	1989	H1	34		
34	松ヶ岡	木造	7	1961	S36	62		耐用年数経過
35	緑ヶ岡	木造	11	1962	S37	61		耐用年数経過
36	芹沢	木造	2	1959	S34	64		耐用年数経過
総計			3,665					

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

(3) 居住環境

①専用住戸面積

市営住宅の専用住戸面積の状況をみると、30㎡未満、30～40㎡未満の狭い面積の割合は全体で20.4%となっている。

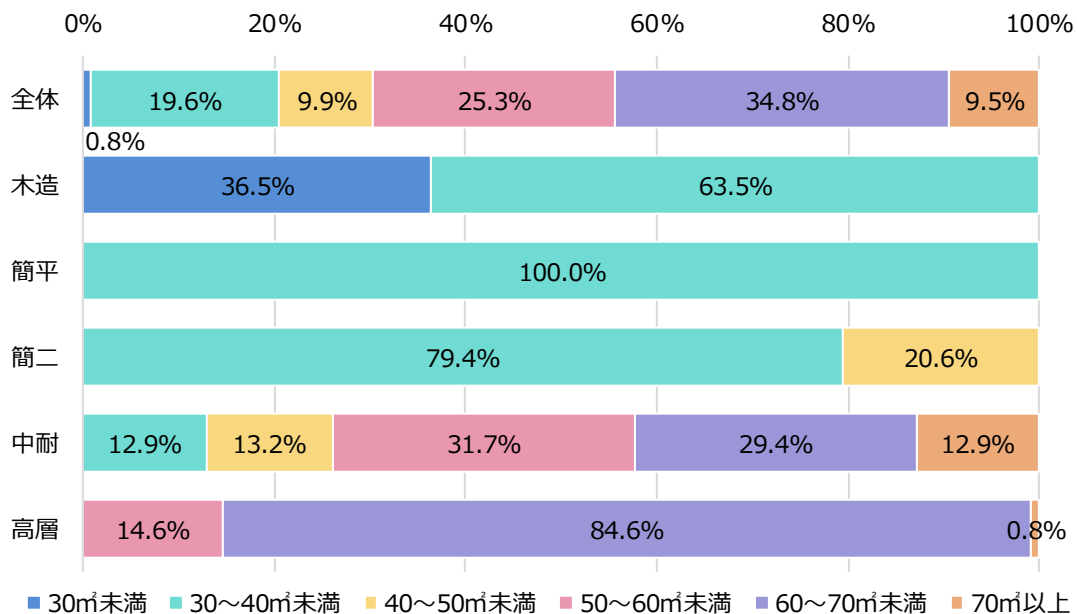
構造別にみると、木造や簡平、簡二で住戸が狭い傾向にあり、木造や簡平では全ての住宅が40㎡未満の狭い住宅となっている。

表 構造別専用住戸面積の状況

単位：戸

	30㎡未満	30～40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上	総計
木造	31	54	0	0	0	0	85
簡平	0	269	0	0	0	0	269
簡二	0	54	14	0	0	0	68
中耐	0	342	350	841	779	342	2,654
高層	0	0	0	86	498	5	589
総計	31	719	364	927	1,277	347	3,665

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕



〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 構造別専用住戸面積の状況

②地区別専用住戸面積

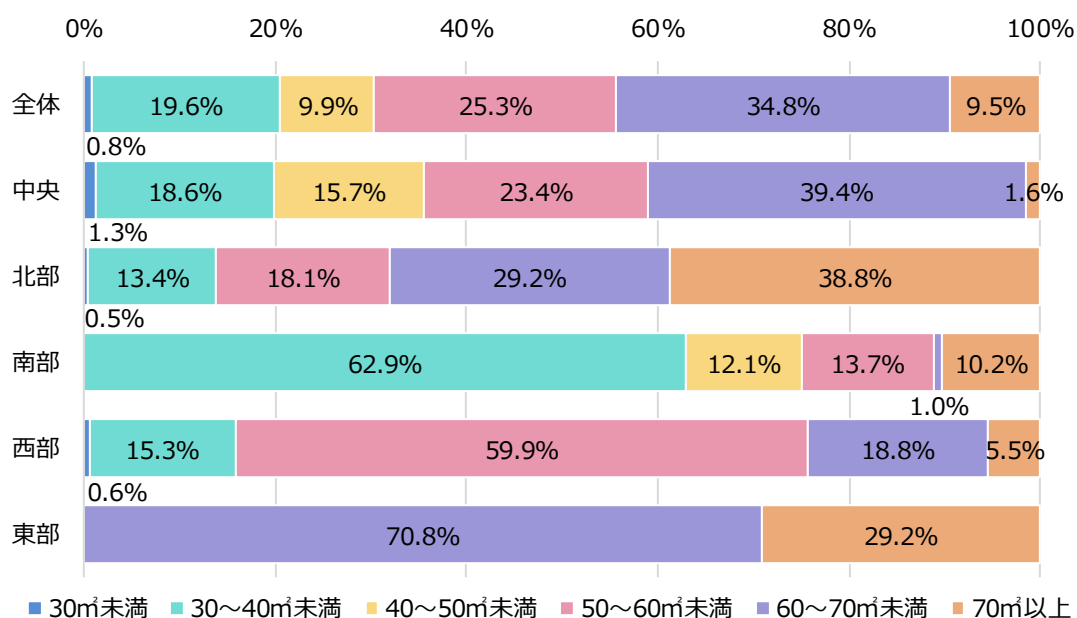
地区別で市営住宅の専用住戸面積の状況をみると、30㎡未満、30～40㎡未満の狭い住宅の割合が全体よりも高いのは、南部（62.9％）のみである。

表 地区別専用住戸面積の状況

単位：戸

	30㎡未満	30～ 40㎡未満	40～ 50㎡未満	50～ 60㎡未満	60～ 70㎡未満	70㎡以上	総計
中央	26	386	326	486	818	33	2,075
北部	2	53	0	72	116	154	397
南部	0	197	38	43	3	32	313
西部	3	83	0	326	102	30	544
東部	0	0	0	0	238	98	336
総計	31	719	364	927	1,277	347	3,665

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕



〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 地区別専用住戸面積の状況

③施設整備状況

施設整備の状況をみると、三箇所給湯が設置されていない団地が多く、鶴見坦、希望ヶ丘、緑ヶ丘東、堀切西、長久保、安積、広野入、大原ふれあい、八山田四丁目、熱海六丁目以外の団地では、全ての住戸で三箇所給湯が設置されていない。

また、高齢化に対応した整備住宅は、緑ヶ丘東、安積3棟、希望ヶ丘2棟となっている。これら以外の中耐・高層（安積旧10棟を除く）については、共用部階段に手すりを設置していることから△の判定とした。

表 施設整備の状況①

No.	団地名	構造	戸数	建築年度		3箇所給湯	高齢化対応	断熱性		EV設置
								屋上・屋根	外壁	
1	鶴見坦	高層	52	1977	S52	○	△	×	×	○
2	日吉ヶ丘	簡平	40	1963	S38	×	×	×	×	△
3	希望ヶ丘	木造	12	1959	S34	×	×	×	×	△
			8	1960	S35	×	×	×	×	△
			6	1961	S36	×	×	×	×	△
			48	1983	S58	×	△	○	○	×
		中耐	72	1984	S59	×	△	○	○	×
			24	1985	S60	×	△	○	○	×
			96	1988	S63	×	△	○	○	×
			48	1999	H11	○	○	○	○	×
		高層	56	1987	S62	×	△	○	○	×
			42			×	△	○	○	○
			41	1988	S63	×	△	○	○	○
			49			○	△	○	○	○
			28			×	△	○	○	×
			44	1989	H1	×	△	○	○	○
			54	1990	H2	×	△	○	○	×
			37			×	△	○	○	○
			54	1992	H4	×	△	○	○	×
			48			×	△	○	○	○
			32	1994	H6	×	△	○	○	○
			52	1996	H8	×	△	○	○	○
4	緑ヶ丘	中耐	120	1990	H2	×	△	○	○	×
			48	1993	H5	×	△	○	○	×
			24	1994	H6	×	△	○	○	×
			24	1995	H7	×	△	○	○	×
5	緑ヶ丘東	中耐	48	2000	H12	○	○	○	○	×
			24	2001	H13	○	○	○	○	×
			24	2002	H14	○	○	○	○	×
			24	2004	H16	○	○	○	○	○
6	堀切西	中耐	12	1996	H8	○	△	○	○	×
7	西ノ宮西	中耐	16	1981	S56	×	△	○	○	×
8	中ノ平	簡平	68	1965	S40	×	×	×	×	△
		中耐	60	1978	S53	×	△	○	○	×
			16	1981	S56	×	△	○	○	×
9	新池下	中耐	112	1979	S54	×	△	○	○	×
			128	1980	S55	×	△	○	○	×
10	仁池向	簡平	80	1965	S40	×	×	×	×	△
		中耐	40	1975	S50	×	△	○	○	×

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

表 施設整備の状況②

No.	団地名	構造	戸数	建築年度	3 箇所給湯	高齢化対応	断熱性		EV設置
							屋上・屋根	外壁	
11	小山田	簡平	28	1968	S43	×	×	×	×
		簡二	34	1969	S44	×	×	×	×
			12	1970	S45	×	×	×	×
			6	1971	S46	×	×	×	×
			8	1972	S47	×	×	×	×
			8	1976	S51	×	×	×	×
		中耐	48	1969	S44	×	△	×	×
			72	1970	S45	×	△	×	×
			88	1971	S46	×	△	×	×
			160	1972	S47	×	△	×	×
			168	1973	S48	×	△	×	×
			112	1974	S49	×	△	×	×
			56	1975	S50	×	△	×	×
12	小山田第二	中耐	136	1978	S53	×	△	○	×
13	小山田西	中耐	64	1976	S51	×	△	×	×
14	長久保	中耐	32	1996	H8	○	△	○	×
15	安積	中耐	16	1968	S43	×	×	×	×
			32	1969	S44	×	×	×	×
			48	1970	S45	×	×	×	×
			16			×	×	×	×
			40	1971	S46	×	×	×	×
			16			×	×	×	×
			18	2006	H18	○	○	○	○
			24	2008	H20	○	○	○	○
16	荒池淵	木造	32	2009	H21	○	○	○	○
16	荒池淵	木造	14	1960	S35	×	×	×	×
17	大洲河原第二	木造	7	1964	S39	×	×	×	×
18	千杯田第一	中耐	16	1982	S57	×	△	○	×
19	千杯田第二	中耐	40	1982	S57	×	△	○	×
20	広野入	中耐	32	1997	H9	○	△	○	×
21	三本松	中耐	60	1978	S53	×	△	○	×
22	新田	中耐	12	1986	S61	×	△	○	×
			24	1987	S62	×	△	○	×
23	高倉	中耐	32	1982	S57	×	△	○	×
			12	1987	S62	×	△	○	×
24	大原ふれあい	中耐	50	1994	H6	○	△	○	×
25	古町	中耐	24	1993	H5	×	△	○	×
26	道ノ窪第一	簡平	2	1965	S40	×	×	×	×
27	大師前	簡平	8	1965	S40	×	×	×	×
28	陣場	簡平	16	1963	S38	×	×	×	×
			27	1964	S39	×	×	×	×
29	八山田四丁目	中耐	48	1994	H6	○	△	○	×
			48	1996	H8	○	△	○	×
30	太田道上	木造	6	1961	S36	×	×	×	×
31	朝日	木造	3	1960	S35	×	×	×	×
			6	1961	S36	×	×	×	×
			3	1962	S37	×	×	×	×
32	熱海六丁目	中耐	24	1975	S50	×	△	○	×
			30	1998	H10	○	△	○	×
33	対面原	中耐	16	1989	H1	×	△	○	×
34	松ヶ岡	木造	7	1961	S36	×	×	×	×
35	緑ヶ岡	木造	11	1962	S37	×	×	×	×
36	芹沢	木造	2	1959	S34	×	×	×	×
総計			3,665						

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

※三箇所給湯：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処理する仕組みのこと

※高齢化に対応した整備住宅：「スロープ」「階段手すり」「広い廊下」などを備えた住宅とする

※断熱：断熱性能の高い建材を取り入れることにより、外気温の変化の影響を受けにくくすること

(4) 改善履歴の整理

中耐・高層の外壁修繕工事、屋根防水・屋根修繕工事の実施状況は次のとおりである。

表 改善履歴の整理①

	団地名	構造	建設年度	外壁		屋根防水・屋根	
				改修年度	経過年	改修年度	経過年
1	鶴見坦	高層	1977	2012	11	2012	11
3	希望ヶ丘	中耐	1983	2016	7	2016	7
				2017	6	2017	6
			1984	2016	7	2016	7
				2017	6	2017	6
			1985	2018	5	2018	5
			1988	2018	5	2018	5
				2019	4	2019	4
			1999	-	24	-	24
		高層	1987	-	36	-	36
			1988	-	35	-	35
			1989	-	34	-	34
			1990	-	33	-	33
			1992	-	31	-	31
			1994	-	29	-	29
			1996	-	27	-	27
4	緑ヶ丘	中耐	1990	2020	3	2020	3
				2021	2	2021	2
			1993	2022	1	2022	1
				2023	0	2023	0
			1994	2022	1	2022	1
5	緑ヶ丘東	中耐	1995	-	28	-	28
			2000	-	23	-	23
			2001	-	22	-	22
			2002	-	21	-	21
6	堀切西	中耐	2004	-	19	-	19
				-	19	-	19
				-	19	-	19
				-	19	-	19
7	西ノ宮西	中耐	1996	-	27	-	27
8	中ノ平	中耐	1981	2013	10	2013	10
			1978	2005	18	2005	18
9	新池下	中耐	1979	2013	10	2013	10
				2007	16	2007	16
				2008	15	2008	15
			1980	2014	9	2014	9
				2009	14	2009	14
10	仁池向	中耐	1975	2004	19	2004	19

表 改善履歴の整理②

	団地名	構造	建設年度	外壁		屋根防水・屋根	
				改修年度	経過年	改修年度	経過年
11	小山田	中耐	1969	1998	25	1998	25
			1970	1999	24	1999	24
				2000	23	2000	23
			1971	1998	25	1998	25
				2000	23	2000	23
			1972	2000	23	2000	23
				2001	22	2001	22
				2003	20	2003	20
			1973	2002	21	2002	21
				2003	20	2003	20
				2004	19	2004	19
				2005	18	2005	18
			1974	2001	22	2001	22
				2002	21	2002	21
				2003	20	2003	20
				2004	19	2004	19
			1975	2002	21	2002	21
				2003	20	2003	20
12	小山田第二	中耐	1978	2006	17	2006	17
				2007	16	2007	16
13	小山田西	中耐	1976	2001	22	2001	22
14	長久保	中耐	1996	-	27	-	27
15	安積	中耐	1968	1996	27	1996	27
			1969	1996	27	1996	27
				1997	26	1997	26
			1970	1995	28	1995	28
				1997	26	1997	26
			1971	1998	25	1998	25
			2006	-	17	-	17
			2008	-	15	-	15
2009	-	14	-	14			
18	千杯田第一	中耐	1982	2007	16	2007	16
19	千杯田第二	中耐	1982	2007	16	2007	16
				2008	15	2008	15
20	広野入	中耐	1997	-	26	-	26
21	三本松	中耐	1978	2006	17	2006	17
22	新田	中耐	1986	2017	6	2017	6
			1987	2016	7	2016	7
23	高倉	中耐	1982	2015	8	2015	8
			1987	2016	7	2016	7
24	大原ふれあい	中耐	1994	-	29	-	29
25	古町	中耐	1993	-	30	-	30
29	八山田四丁目	中耐	1994	-	29	-	29
			1996	-	27	-	27
32	熱海六丁目	中耐	1975	1995	28	1998	25
			1998	-	25	-	25
33	対面原	中耐	1989	2023	0	2023	0

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

2-2 市営住宅入居者の状況

(1) 入居者の状況

①世帯人員別の世帯数の状況

令和5年4月1日現在の入居世帯数は、2,700世帯で、入居率は、73.7%である。そのうち、世帯人員は、1人世帯が最も多く1,167世帯で43.2%、次いで2人世帯が906世帯で33.6%となっており、合わせて7割以上を占めている。平成25年と令和5年の世帯人員別の割合増減を比較すると、1人世帯が12.5ポイント増加、2人世帯が3.3ポイント増加しており、一方、3人以上の世帯についてはいずれも減少していることから、世帯人数の規模が縮小していることがうかがえる。

構造別でみると、木造、簡平、簡二では特に1人世帯と2人世帯が占める割合が合わせて8割以上と高くなっている。

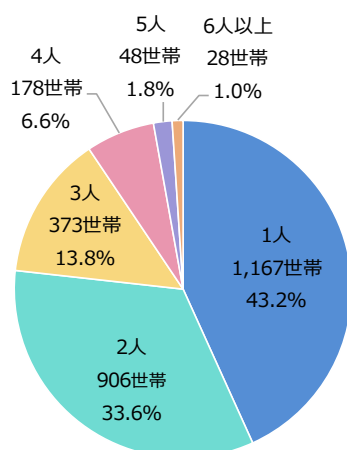


表 世帯人員別の世帯の状況

世帯人員	平成25年(2013)		令和5年(2023)		割合増減
	世帯数	割合	世帯数	割合	
1人	973	30.7%	1,167	43.2%	12.5%
2人	959	30.2%	906	33.6%	3.3%
3人	585	18.4%	373	13.8%	-4.6%
4人	461	14.5%	178	6.6%	-7.9%
5人	153	4.8%	48	1.8%	-3.0%
6人以上	41	1.3%	28	1.0%	-0.3%
入居世帯計	3,172	100.0%	2,700	100.0%	—
管理戸数	3,863		3,665		
入居率	82.1%		73.7%		

[資料：郡山市建設部住宅政策課]

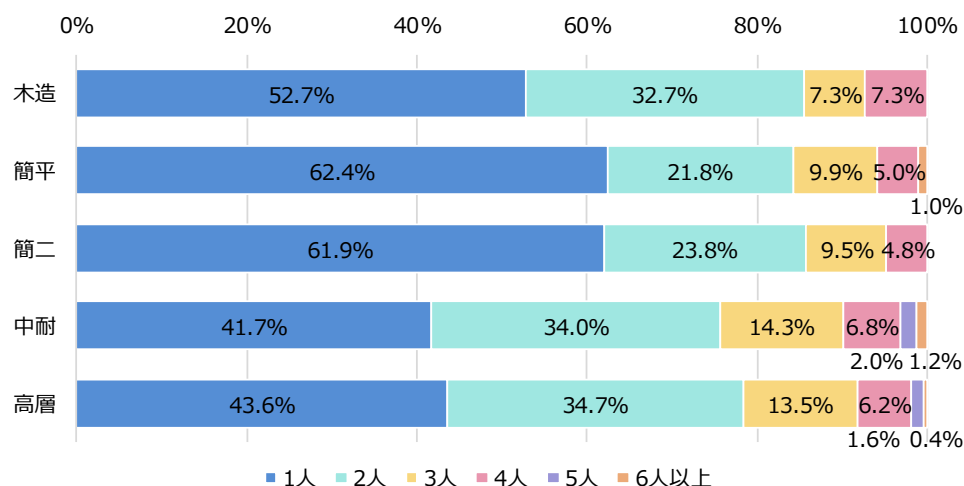
図 世帯人員別の世帯の状況

表 世帯人員別の世帯の状況

単位：世帯

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
木造	29	18	4	4	0	0	55
簡平	63	22	10	5	0	1	101
簡二	13	5	2	1	0	0	21
中耐	845	688	290	137	40	25	2,025
高層	217	173	67	31	8	2	498
合計	1,167	906	373	178	48	28	2,700

[資料：郡山市建設部住宅政策課]

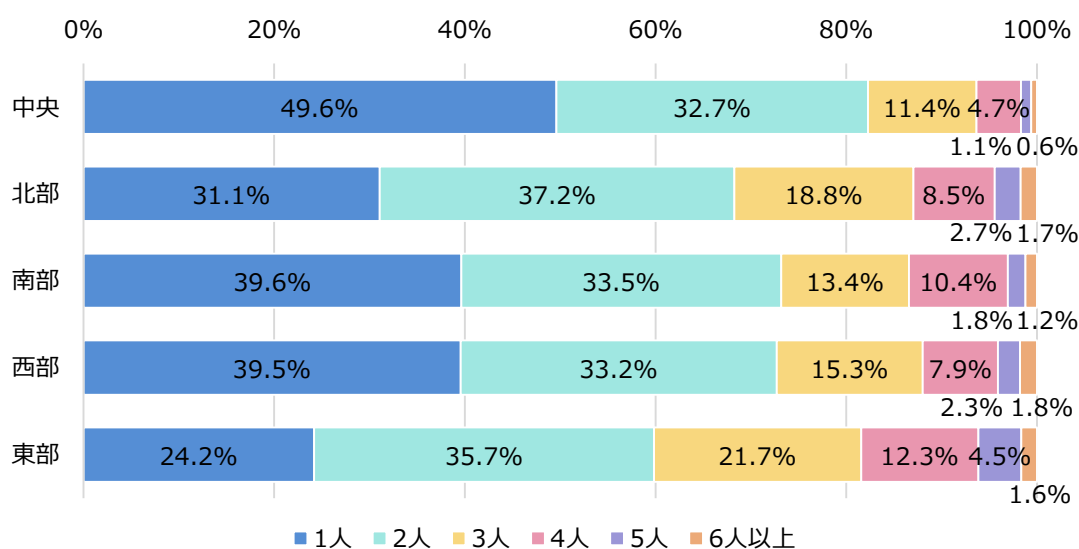


〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 構造別世帯人員世帯の状況

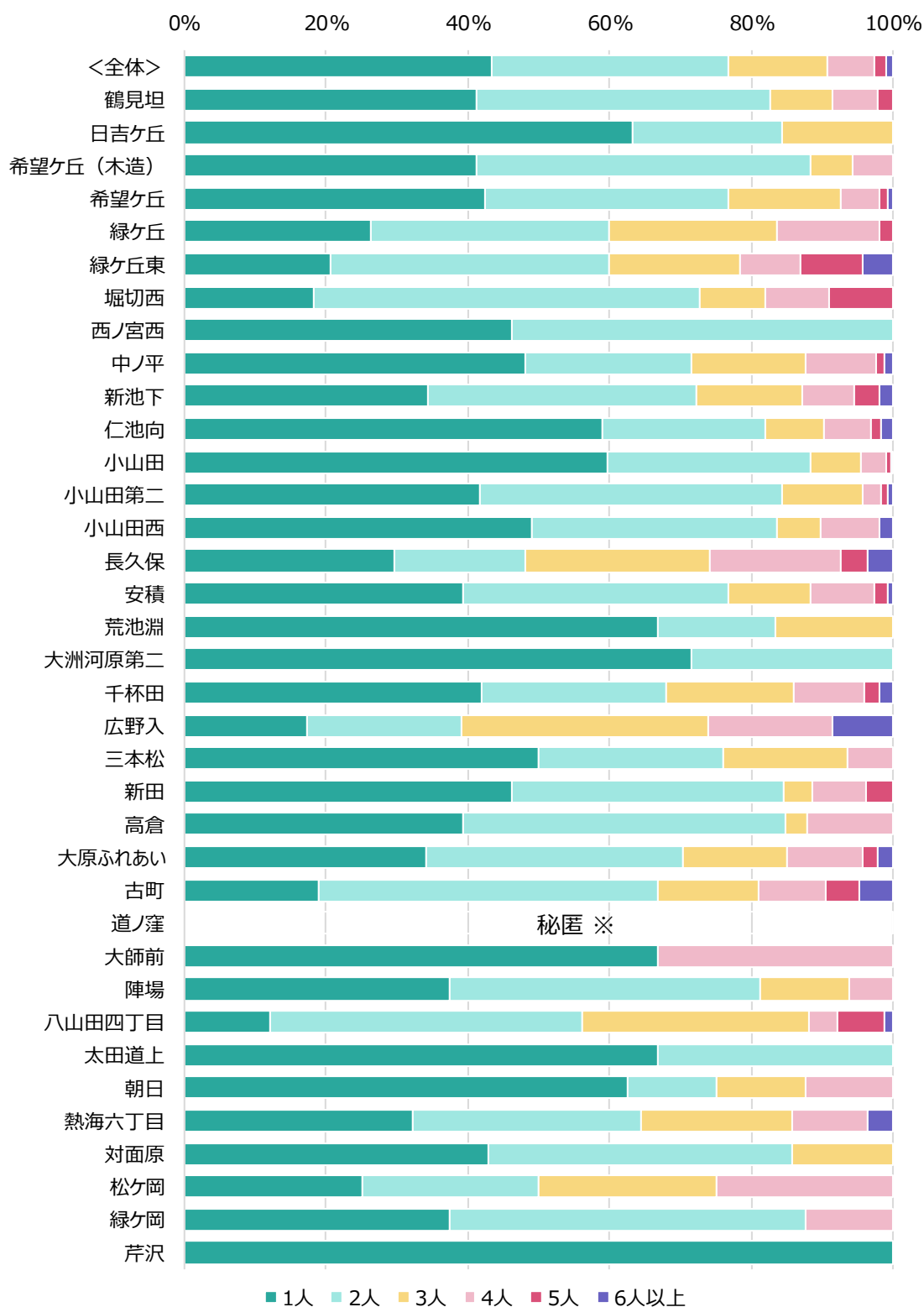
地区別でみると、1人世帯の割合が最も高いのは、中央で49.6%となっている。2人世帯では、北部、東部が高い。3人以上の世帯が最も高いのは、東部で40.1%となっており、次いで、北部で31.7%となっている。

また、団地別でみると、1人世帯、2人世帯の割合が8割を超えている団地は、鶴見坦、希望ヶ丘（木造）、日吉ヶ丘、高倉、仁池向、小山田、小山田西、小山田第二、西ノ宮西、大洲河原第二、荒池淵、陣場、新田、対面原、緑ヶ岡、芹沢、太田道上である。



〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 地区別世帯人員世帯の状況



※入居世帯が少ない団地については、個人情報保護の観点から数値を秘匿している

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 団地別世帯人員世帯の状況

②世帯主の年齢

世帯主の年齢をみると、最も割合が高いのは70歳以上で39.7%となっており、次いで、60～70歳未満の23.6%となっている。60歳以上の世帯主の割合は、63.3%となっている。平成25年と令和5年の世帯主年齢の割合増減を比較すると、70歳以上の世帯主割合が17.0ポイント増加、30～40歳未満、40～50歳未満の世帯主割合がそれぞれ約6ポイント減少している。

構造別にみると、60歳以上の世帯主の割合が、木造、簡平ではそれぞれ9割近くを占めている。

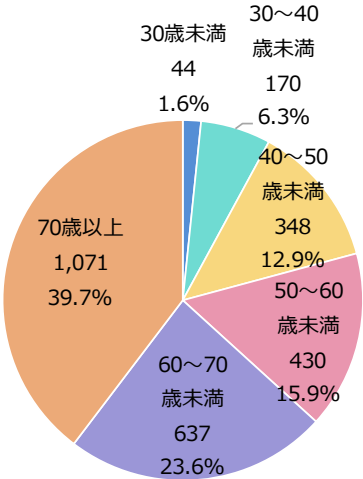


表 世帯主年齢の状況

単位：世帯

年齢区分	平成25年(2013)		令和5年(2023)		割合 増減
	世帯主	割合	世帯主	割合	
30歳未満	92	2.9%	44	1.6%	-1.3%
30～40歳未満	388	12.2%	170	6.3%	-5.9%
40～50歳未満	593	18.7%	348	12.9%	-5.8%
50～60歳未満	595	18.8%	430	15.9%	-2.8%
60～70歳未満	784	24.7%	637	23.6%	-1.1%
70歳以上	720	22.7%	1,071	39.7%	17.0%
合計	3,172	100.0%	2,700	100.0%	—

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

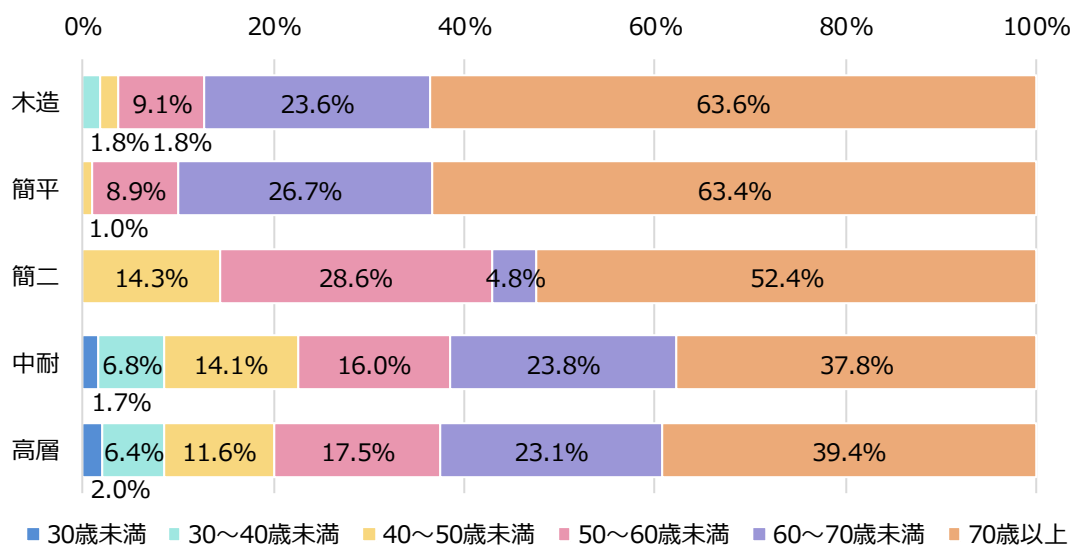
図 世帯主年齢の状況

表 構造別世帯主年齢の状況

単位：世帯

	30歳未満	30～40歳 未満	40～50歳 未満	50～60歳 未満	60～70歳 未満	70歳以上	合計
木造	0	1	1	5	13	35	55
簡平	0	0	1	9	27	64	101
簡二	0	0	3	6	1	11	21
中耐	34	137	285	323	481	765	2,025
高層	10	32	58	87	115	196	498
合計	44	170	348	430	637	1,071	2,700

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

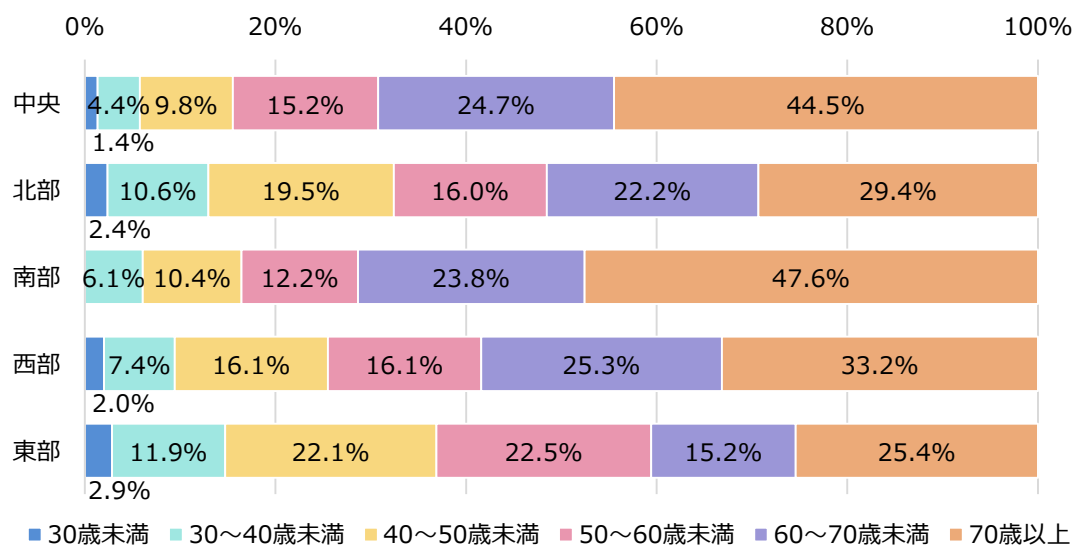


〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 構造別世帯主年齢の状況

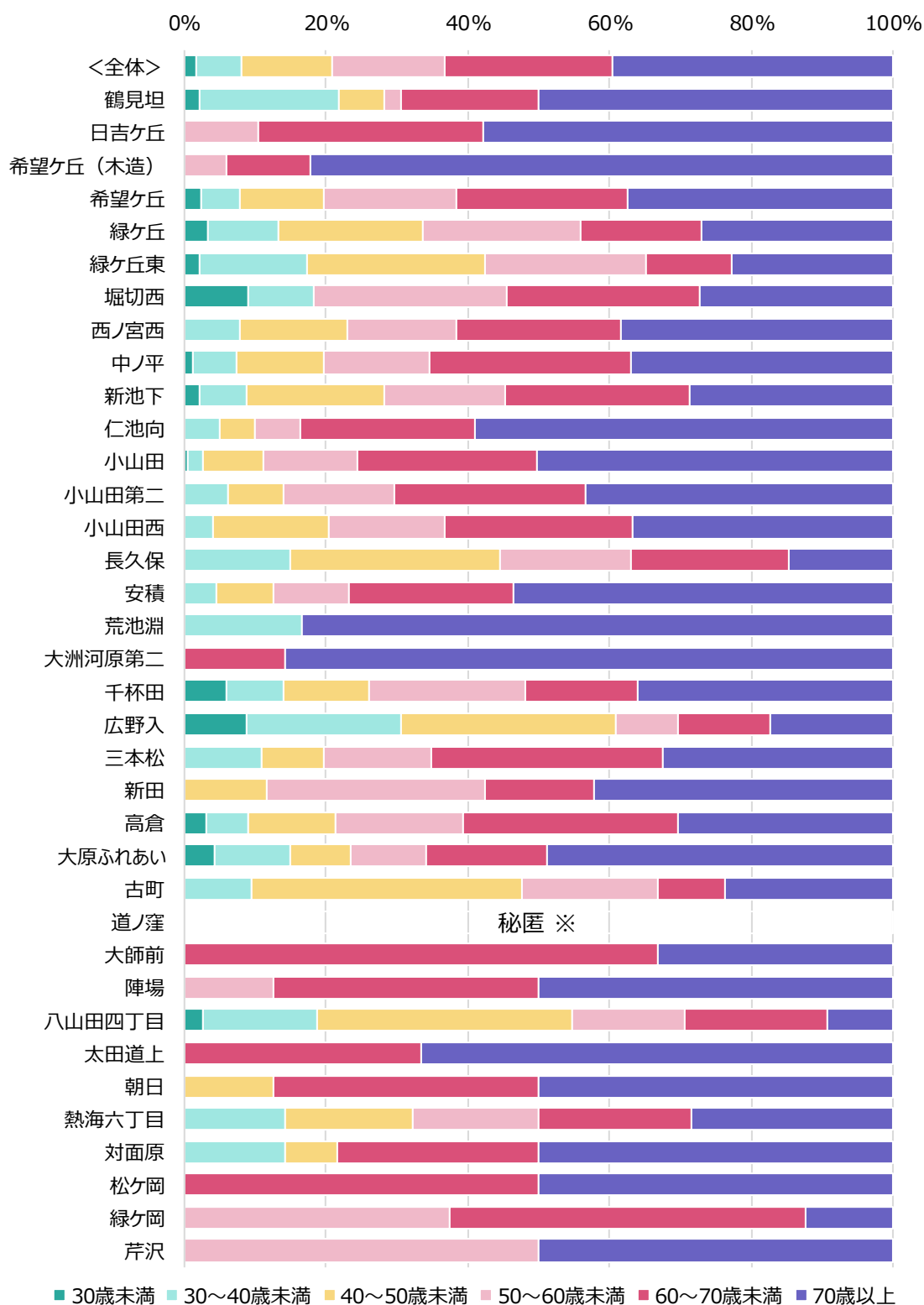
地区別でみると、60歳以上の世帯主年齢の割合が6割以上になっているのは、中央と南部である。

団地別にみると、60歳以上の世帯主年齢の割合が8割を超えているのは、希望ヶ丘（木造）、日吉ヶ丘、仁池向、大洲河原第二、荒池淵、道ノ窪、陣場、大師前、松ヶ岡、朝日、太田道上である。



〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 地区別世帯主の年齢の状況



※入居世帯が少ない団地については、個人情報保護する観点から数値を秘匿している

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 団地別世帯主の年齢の状況

③高齢世帯（65 歳以上の世帯）の状況

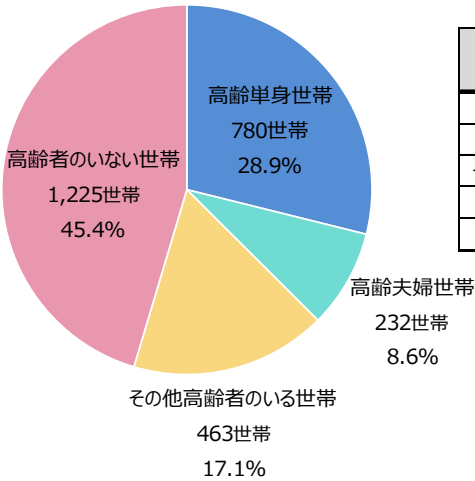
入居世帯 2,700 世帯のうち、高齢者のいる世帯は、1,475 世帯で、54.6%となっている。

高齢者単身（780 世帯）と高齢者夫婦のみの世帯（232 世帯）を合わせた高齢者のみの世帯は、1,012 世帯で、全体の 37.5%となっている。平成 25 年と令和 5 年の高齢世帯の割合増減を比較すると、高齢者のいない世帯は 18.8 ポイント減少し、高齢世帯はあわせて 18.8 ポイント増加している。特に、高齢者単身世帯が 10.9 ポイントと最も増加している。

構造別にみると、高齢者のみの世帯は、簡平と木造で 5 割以上と高くなっている。

表 高齢世帯の状況

単位：世帯



	平成25年(2013)		令和5年(2023)		割合 増減
	世帯数	割合	世帯数	割合	
高齢単身世帯	572	18.0%	780	28.9%	10.9%
高齢夫婦世帯	185	5.8%	232	8.6%	2.8%
その他高齢者のいる世帯	381	12.0%	463	17.1%	5.1%
高齢者のいない世帯	2,034	64.1%	1,225	45.4%	-18.8%
合計	3,172	100.0%	2,700	100.0%	—

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

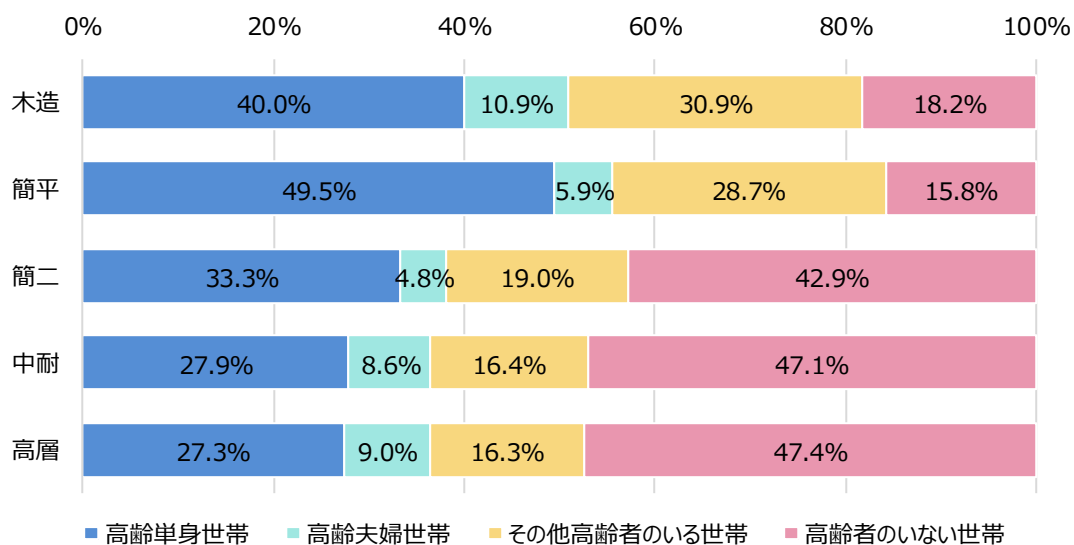
図 高齢世帯の状況

表 構造別高齢世帯の状況

単位：世帯

	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	その他高齢者の いる世帯	高齢者のいない 世帯	合計
木造	22	6	17	10	55
簡平	50	6	29	16	101
簡二	7	1	4	9	21
中耐	565	174	332	954	2,025
高層	136	45	81	236	498
合計	780	232	463	1,225	2,700

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

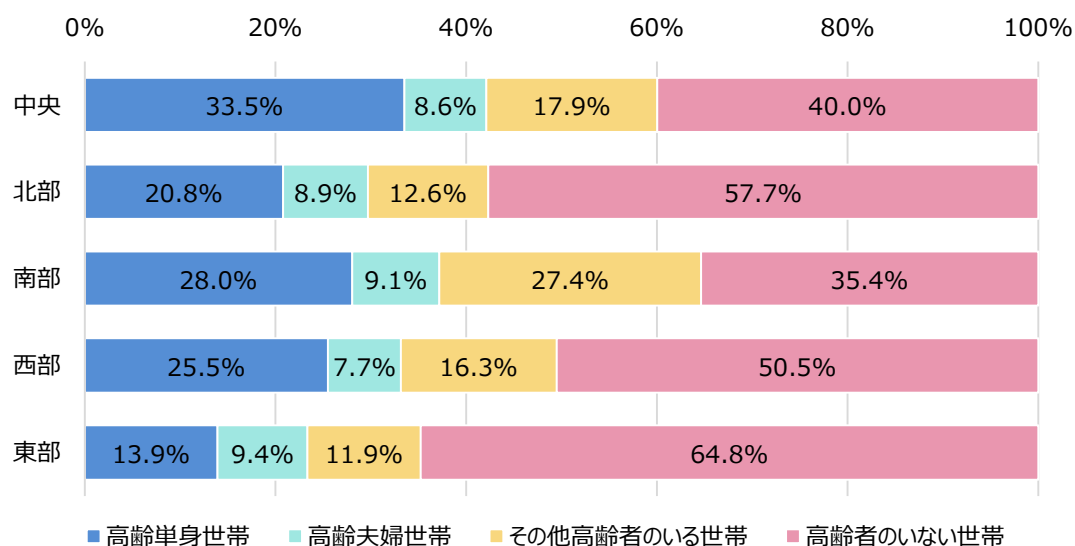


〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 構造別高齢者世帯の状況

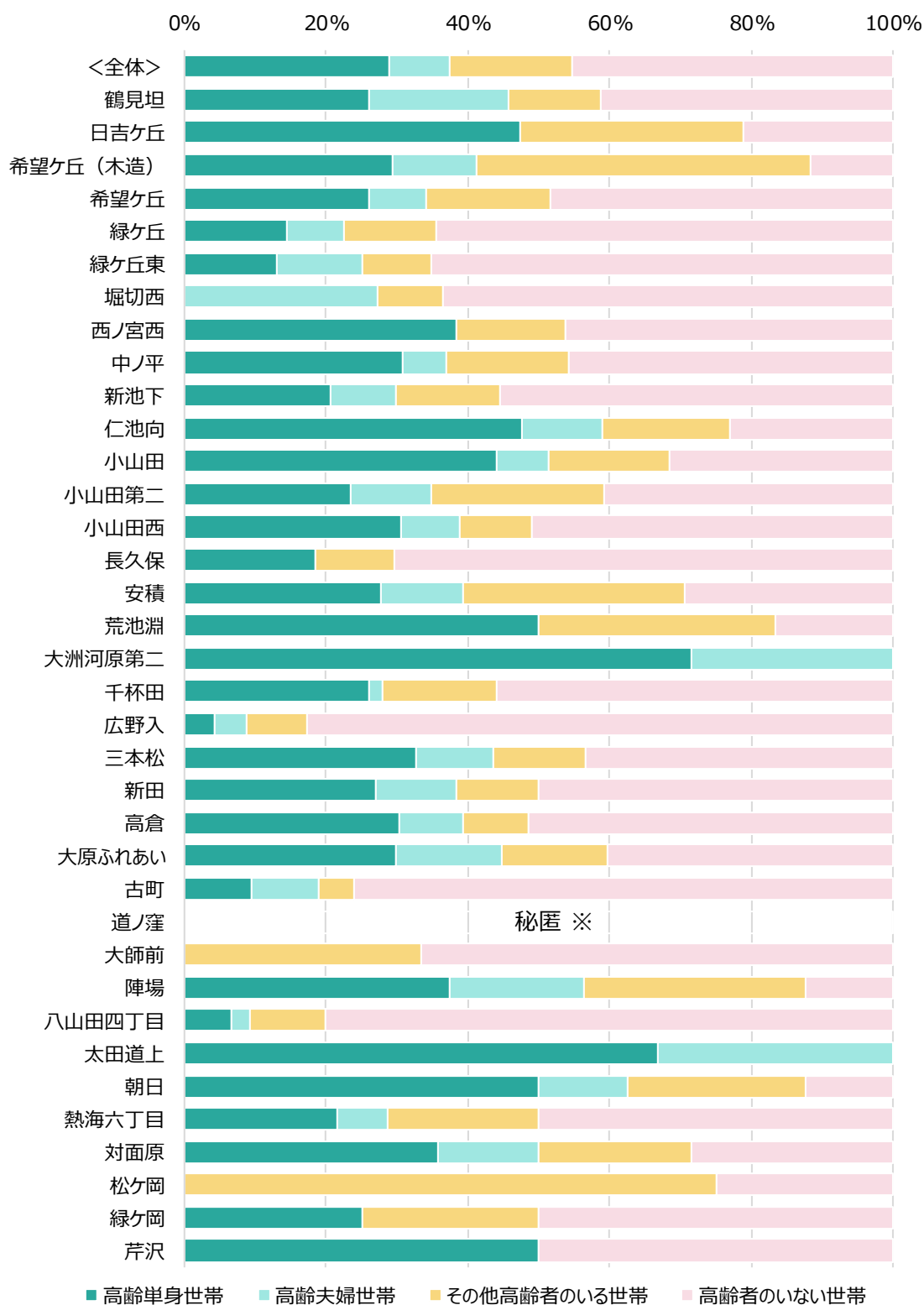
地区別でみると、高齢者のいる世帯が最も高いのは南部(64.5%)で、次いで中央(60.0%)となっている。高齢単身世帯については、最も高いのは、中央(33.5%)、次いで南部(28.0%)となっている。

団地別でみると、高齢者のみの世帯が4割を超えているのは、鶴見坦、希望ヶ丘(木造)、日吉ヶ丘、仁池向、小山田、大洲河原第二、荒池淵、陣場、三本松、対面原、芹沢、朝日、太田道上、大原ふれあいである。



〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 地区別高齢者世帯の状況



※入居世帯が少ない団地については、個人情報保護の観点から数値を秘匿している

[資料：郡山市建設部住宅政策課]

図 団地別高齢者世帯の状況

④18 歳未満のいる世帯の状況

入居世帯 2,700 世帯のうち、18 歳未満のいる世帯は、435 世帯で 16.1%である。

構造別でみると、中耐や高層で 2 割近くとなっている。平成 25 年と令和 5 年の 18 歳未満のいる世帯の割合増減を比較すると、18 歳未満のいない世帯が 14.7 ポイント増加となっている。

地区別でみると、最も高いのは、東部で 34.8%、次いで北部 28.3%となっている。団地別でみると、広野入、緑ヶ丘東、長久保、八山田四丁目で 4 割を超えている。

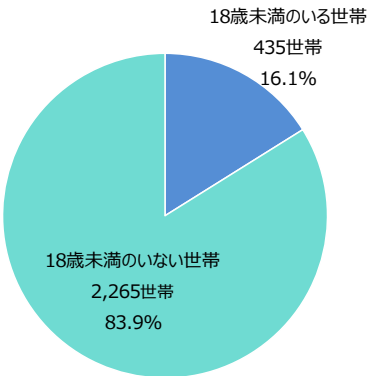


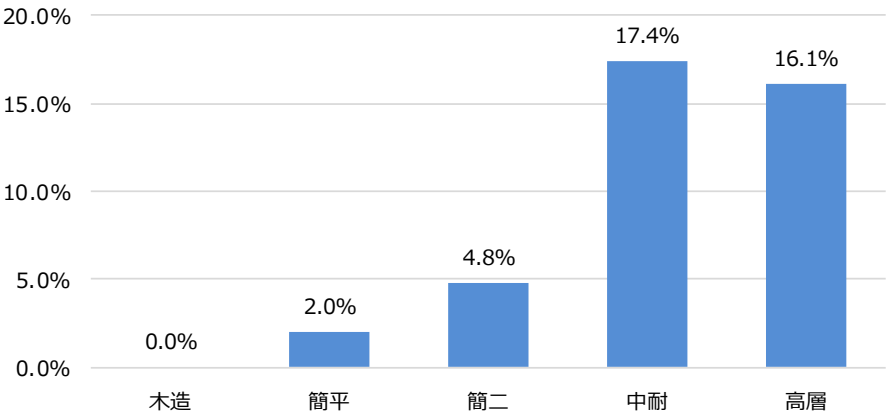
表 18 歳未満のいる世帯の状況

単位：世帯

	平成25年(2013)		令和5年(2023)		割合 増減
	世帯数	割合	世帯数	割合	
18歳未満の いる世帯	976	30.8%	435	16.1%	-14.7%
18歳未満の いない世帯	2,196	69.2%	2,265	83.9%	14.7%
合計	3,172	100.0%	2,700	100.0%	—

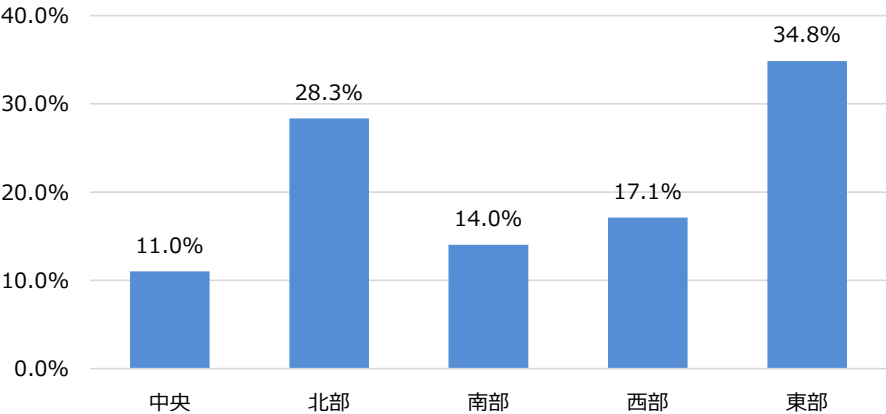
〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 18 歳未満のいる世帯の状況



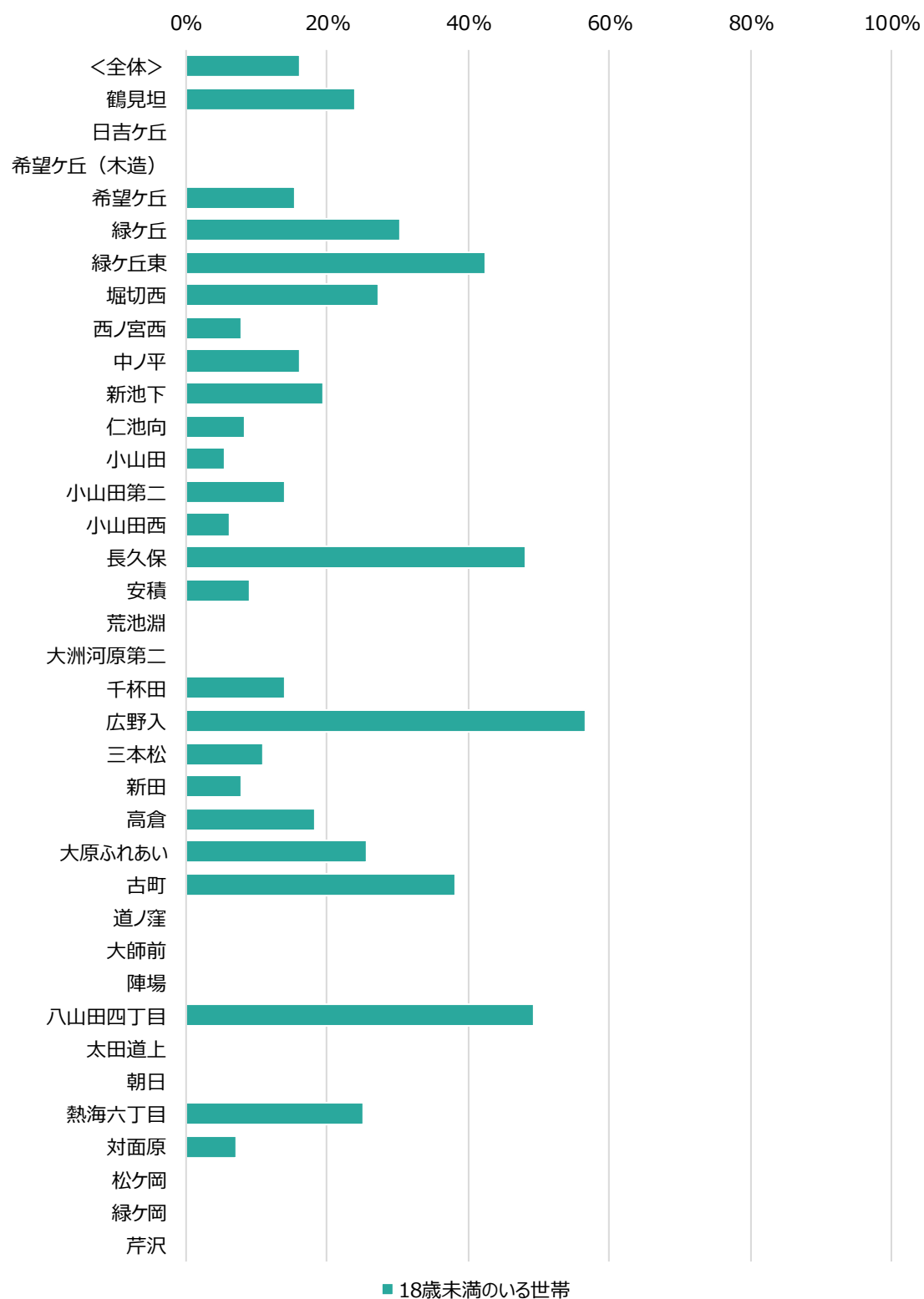
〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 構造別 18 歳未満のいる世帯の状況



〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 地区別 18 歳未満のいる世帯の状況



[資料：郡山市建設部住宅政策課]

図 団地別 18 歳未満のいる世帯の状況

⑤母子・父子世帯の状況

母子・父子世帯は、263 世帯であり、全世帯の 9.7%となっている。平成 25 年と令和 5 年の母子・父子世帯の割合増減を比較すると、母子・父子世帯の割合は 5.9 ポイント減少している。

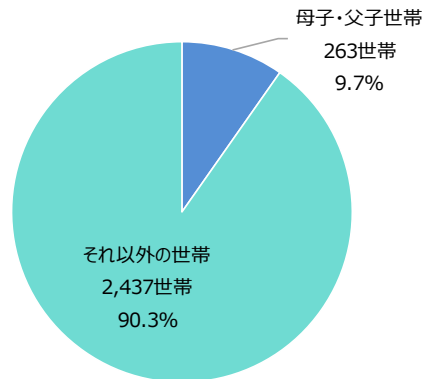


表 母子・父子世帯の状況

単位：世帯

	平成25年(2013)		令和5年(2023)		割合 増減
	世帯数	割合	世帯数	割合	
母子・父子世帯	495	15.6%	263	9.7%	-5.9%
それ以外の世帯	2,677	84.4%	2,437	90.3%	5.9%
合計	3,172	100.0%	2,700	100.0%	—

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 母子・父子世帯の状況

⑥政令月収額の状況

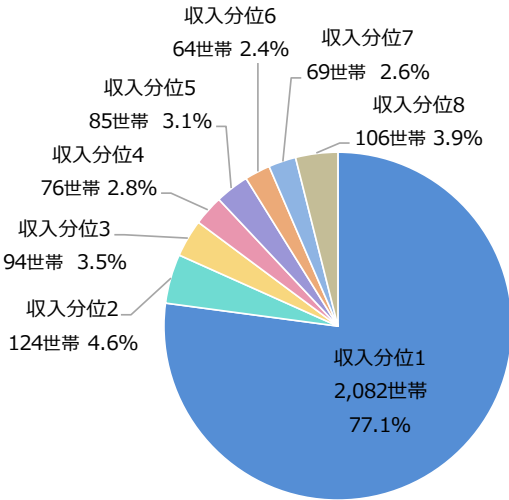
入居者の政令月収額は、一般階層にあたる 158 千円までの世帯が 2,376 世帯、入居収入基準値である 214 千円を超える世帯が 175 世帯となっている。平成 25 年と令和 5 年の政令月収額の割合には大きな差異はみられない。

表 政令月収額の状況

単位：世帯

階層 収入分位 政令月収額		本来階層				裁量階層		収入超過		合計
		1	2	3	4	5	6	7	8	
		¥0 ～ ¥104,000	¥104,001 ～ ¥123,000	¥123,001 ～ ¥139,000	¥139,001 ～ ¥158,000	¥158,001 ～ ¥186,000	¥186,001 ～ ¥214,000	¥214,001 ～ ¥259,000	¥259,001 ～ ～	
平成25年 (2013)	世帯数	2,435	157	110	95	116	75	0	184	3,172
	割合	76.8%	4.9%	3.5%	3.0%	3.7%	2.4%	0.0%	5.8%	100.0%
令和5年 (2023)	世帯数	2,082	124	94	76	85	64	69	106	2,700
	割合	77.1%	4.6%	3.5%	2.8%	3.1%	2.4%	2.6%	3.9%	100.0%
割合増減		0.3%	-0.4%	0.0%	-0.2%	-0.5%	0.0%	2.6%	-1.9%	—

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕



※政令月収入額：公営住宅等の家賃決定、入居収入基準の判定等に用いる額
＝（世帯の年間総所得額－公営住宅法施行令に定める控除額）÷12ヶ月

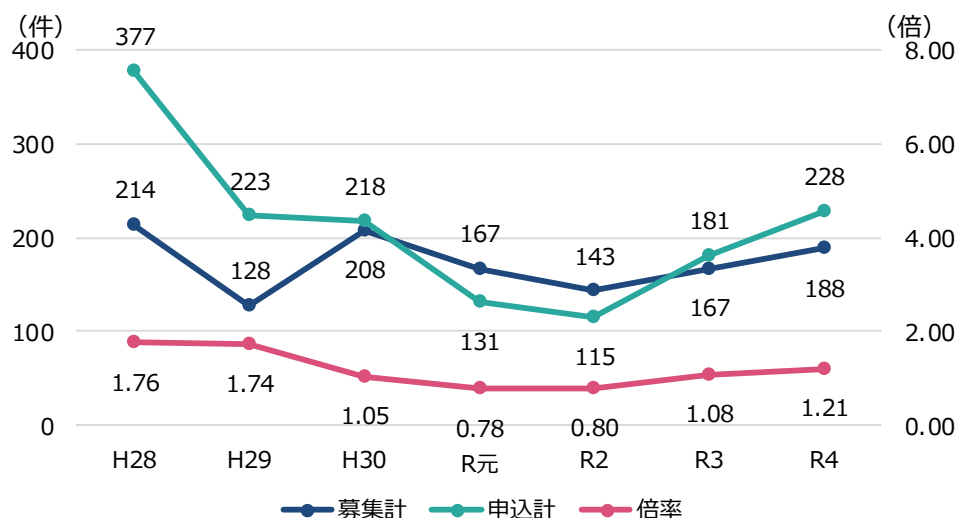
〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 政令月収額の状況

⑦応募倍率の状況

募集件数は、平成 29 年度と令和 2 年度にかけて減少したが、令和 3 年度以降増加している。申込件数は、平成 28 年度から令和 2 年度まで減少傾向にあり、令和 3 年度以降は増加傾向にある。応募倍率については、平成 28 年度から令和元年度まで低下しているものの、令和 2 年度以降は増加傾向で推移している。

団地別でみると、緑ヶ丘、中ノ平、熱海六丁目の順で倍率が低い。



〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 市営住宅の募集状況

表 市営住宅の応募倍率

単位：倍

団地名	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4
鶴見坦	1.50	1.50	0.41	0.07	0.64	0.80	2.00
希望ヶ丘	4.90	5.25	3.05	3.31	1.78	3.59	3.75
緑ヶ丘	1.43	0.71	0.25	0.50	0.20	0.38	0.15
緑ヶ丘東	1.77	1.29	0.40	0.53	0.33	0.27	0.33
堀切西	—	0.67	3.00	—	—	—	—
西ノ宮西	—	—	—	—	—	—	—
中ノ平	1.00	—	0.60	1.00	—	0.20	0.25
新池下	1.00	2.14	1.06	0.17	—	0.30	0.31
仁池向	1.22	—	1.00	—	0.50	—	—
小山田	1.42	2.25	2.05	1.81	0.63	1.22	2.00
小山田第二	1.54	—	1.00	1.67	—	3.00	1.00
小山田西	1.00	—	0.50	—	1.50	—	1.00
長久保	5.00	3.00	3.50	1.80	0.86	—	0.50
安積	9.00	2.80	1.63	2.50	1.50	3.00	—
千杯田	0.33	1.00	—	1.00	0.71	0.50	0.40
広野入	1.00	0.67	0.64	—	0.20	0.33	0.56
三本松	0.67	0.43	0.18	—	—	—	—
新田	2.00	—	—	—	3.00	0.13	0.44
高倉	—	—	0.38	0.14	0.38	0.25	0.40
大原ふれあい	2.00	0.50	0.50	1.00	0.83	1.50	2.50
古町	3.00	—	—	—	—	1.00	1.00
八山田四丁目	2.10	2.50	2.18	0.58	1.86	1.00	0.38
熱海六丁目	0.14	0.13	0.05	—	0.67	—	0.25
対面原	0.60	—	—	—	—	—	—

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

(2) 居住環境の状況

①間取り別世帯人員の状況

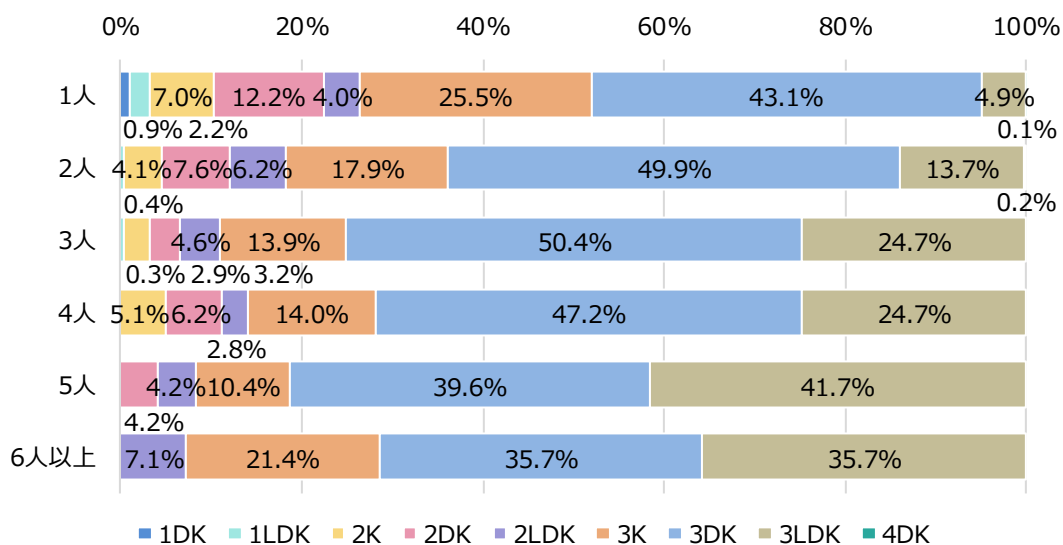
間取り別で世帯人員の状況をみると、1人で広い間取りの3DKや3LDK、4DKに住む世帯が561世帯(48.1%)となっている。また、5人で2DKの狭い間取りの住宅に住む世帯も見られる。

表 間取り別世帯人員の状況

単位：世帯

間取り	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
1DK	11	0	0	0	0	0	11
1LDK	26	4	1	0	0	0	31
2K	82	37	11	9	0	0	139
2DK	142	69	12	11	2	0	236
2LDK	47	56	17	5	2	2	129
3K	298	162	52	25	5	6	548
3DK	503	452	188	84	19	10	1,256
3LDK	57	124	92	44	20	10	347
4DK	1	2	0	0	0	0	3
合計	1,167	906	373	178	48	28	2,700

[資料：郡山市建設部住宅政策課]



[資料：郡山市建設部住宅政策課]

図 間取り別世帯人員の状況

②住戸面積の世帯状況

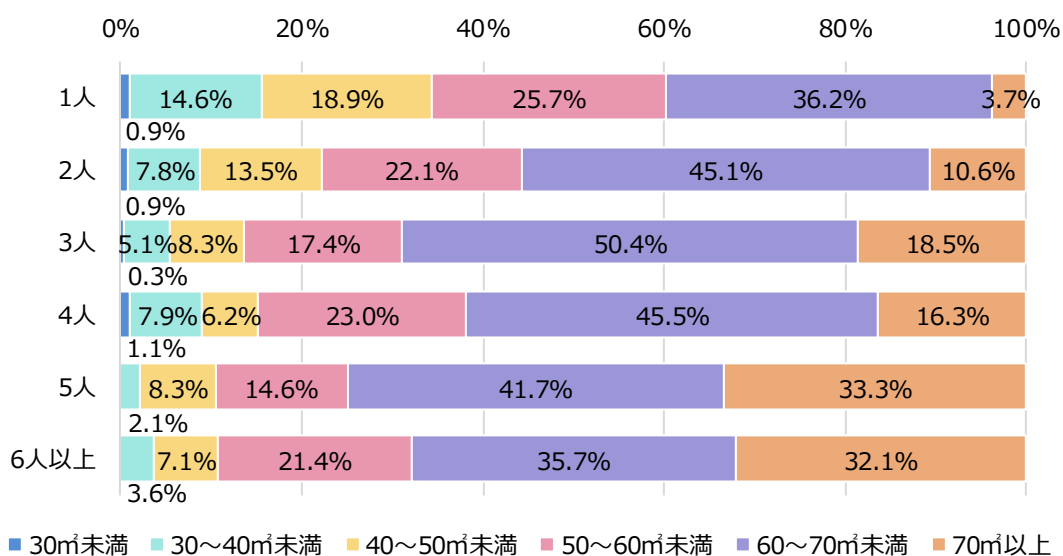
住戸面積別で世帯人員の状況をみると、1人で60㎡以上の広い住宅に住む世帯は、465世帯（39.9%）となっている。また、6人以上世帯で50㎡未満の住宅に住む世帯は3世帯ほど見られる。

表 住戸面積別世帯人員の状況

単位：世帯

住戸面積	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
30㎡未満	11	8	1	2	0	0	22
30～40㎡未満	170	71	19	14	1	1	276
40～50㎡未満	221	122	31	11	4	2	391
50～60㎡未満	300	200	65	41	7	6	619
60～70㎡未満	422	409	188	81	20	10	1,130
70㎡以上	43	96	69	29	16	9	262
合計	1,167	906	373	178	48	28	2,700

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕



〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

図 住戸面積別世帯人員の状況

2-3 市営住宅の状況まとめ

これまでの市営住宅に関する状況を整理すると以下のとおりとなる。

項 目	状 況
管理状況	市営住宅は、令和 5 年 4 月 1 日現在、285 棟 3,665 戸を管理しており、うち 2,700 世帯が入居しており、入居率は 73.7%。
建築時期	- 昭和 56 年の新耐震基準制定以前に建設された住棟は 215 棟で全体の約 7 割以上を占める。構造別には、木造・簡平・簡二は 152 棟で全体の約 5 割、中耐は 62 棟で全体の約 2 割、高層は 1 棟で全体の 1 割未満となっている。 - 耐用年数の 1/2 を経過している住棟は 234 棟で全体の約 8 割を占める。構造別にみると中耐が最も多く約 3 割を占める。 - 耐用年数を経過している住棟は 152 棟で全体の約 5 割を占めており、全て木造、簡平、簡二である。
居住環境水準	三箇所給湯無しの住戸は 257 棟 3,070 戸で、ほとんど整備されていない。
入居者の状況	- 世帯人員は、1 人世帯が最も多く 43.2%、次いで 2 人世帯 33.6% となっており、全体の約 7 割以上を占める。 - 世帯主年齢の 70 歳以上の割合は 39.7%。 - 高齢者単身世帯と高齢者夫婦のみの世帯を合わせた高齢者のみの世帯は 1,012 世帯で、全体の 37.5%。 18 歳未満のいる世帯は 435 世帯で 16.1%。 - 母子・父子世帯は 263 世帯で 9.7%。 - 入居者の収入状況は、本来階層にあたる 158 千円以下の世帯が 2,376 世帯で 88.0%、214 千円を超える収入超過世帯が 175 世帯で 6.4%。 - 応募倍率は、平成 28 年度から令和元年度まで低下しているものの、令和 2 年度以降上昇し、令和 4 年度の実応募倍率は 1.21 倍。

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 市営住宅に関する課題

前章までの現況を踏まえ、市営住宅に関する課題を整理すると以下のとおり整理する。

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または転貸することにより、市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与している。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る。

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割以上を占めている。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ある。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る。

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る。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る。

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

285棟3,665戸の市営住宅を管理しており、そのうち2,700世帯が入居しており、入居率は73.7%となっている。市営住宅の応募倍率は令和4年度時点で1.21倍となっているが、団地別にみると1.0倍以下の入居希望の少ない団地もあり、需要に偏りがみられる。

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ことが必要である。

課題4 多様な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、3.0%の世帯が最低居住面積水準未満となっており、50㎡未満の住戸への多人数世帯の居住が見られる一方で、1人世帯が60㎡を超える住戸に住んでいるなど、間取りと入居人員のミスマッチがみられる。最低居住面積水準未満の住戸や、これらのミスマッチを解消し、世帯構成に見合った規模の住戸に居住できるようにしていく必要がある。

一方、高齢者のみの世帯が37.5%で、60歳以上の世帯主が63.3%と、今後も市営住宅に住む高齢者が増加することが予想されることから、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ある。

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る。

3-2 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する。

(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・管理を行う。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う。

②予防保全型の計画的な維持管理・更新を計画

限られた財政負担のなかで、計画的な維持管理・更新をするため、LCC の縮減を行う。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）を行う。

(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ある。下記の方針に基づき、定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理を行う。

- ・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。
- ・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。
- ・点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、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。

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は、予防保全的な維持管理が重要である。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 の縮減を図る。

- ・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。
- ・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。
- ・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 の縮減を図る。

第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 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）を対象とする。対象となる市営住宅は、36 団地 285 棟、3,665 戸となる。

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	46	1/2経過	
2	日吉ヶ丘	簡平	40	1963	S38	60		耐用年数経過
3	希望ヶ丘	木造	12	1959	S34	64		耐用年数経過
			8	1960	S35	63		耐用年数経過
			6	1961	S36	62		耐用年数経過
		中耐	48	1983	S58	40	1/2経過	
			72	1984	S59	39	1/2経過	
			24	1985	S60	38	1/2経過	
			96	1988	S63	35		
			48	1999	H11	24		
		高層	98	1987	S62	36	1/2経過	
			118	1988	S63	35		
			44	1989	H1	34		
			91	1990	H2	33		
			102	1992	H4	31		
			32	1994	H6	29		
			52	1996	H8	27		
4	緑ヶ丘	中耐	120	1990	H2	33		
			48	1993	H5	30		
			24	1994	H6	29		
			24	1995	H7	28		
5	緑ヶ丘東	中耐	48	2000	H12	23		
			24	2001	H13	22		
			24	2002	H14	21		
			24	2004	H16	19		
6	堀切西	中耐	12	1996	H8	27		
7	西ノ宮西	中耐	16	1981	S56	42	1/2経過	
8	中ノ平	簡平	68	1965	S40	58		耐用年数経過
		中耐	60	1978	S53	45	1/2経過	
			16	1981	S56	42	1/2経過	
9	新池下	中耐	112	1979	S54	44	1/2経過	
			128	1980	S55	43	1/2経過	
10	仁池向	簡平	80	1965	S40	58		耐用年数経過
		中耐	40	1975	S50	48	1/2経過	
11	小山田	簡平	28	1968	S43	55		耐用年数経過
		簡二	34	1969	S44	54		耐用年数経過
			12	1970	S45	53		耐用年数経過
			6	1971	S46	52		耐用年数経過
			8	1972	S47	51		耐用年数経過
			8	1976	S51	47		耐用年数経過

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

表 市営住宅・団地別・住棟一覧②

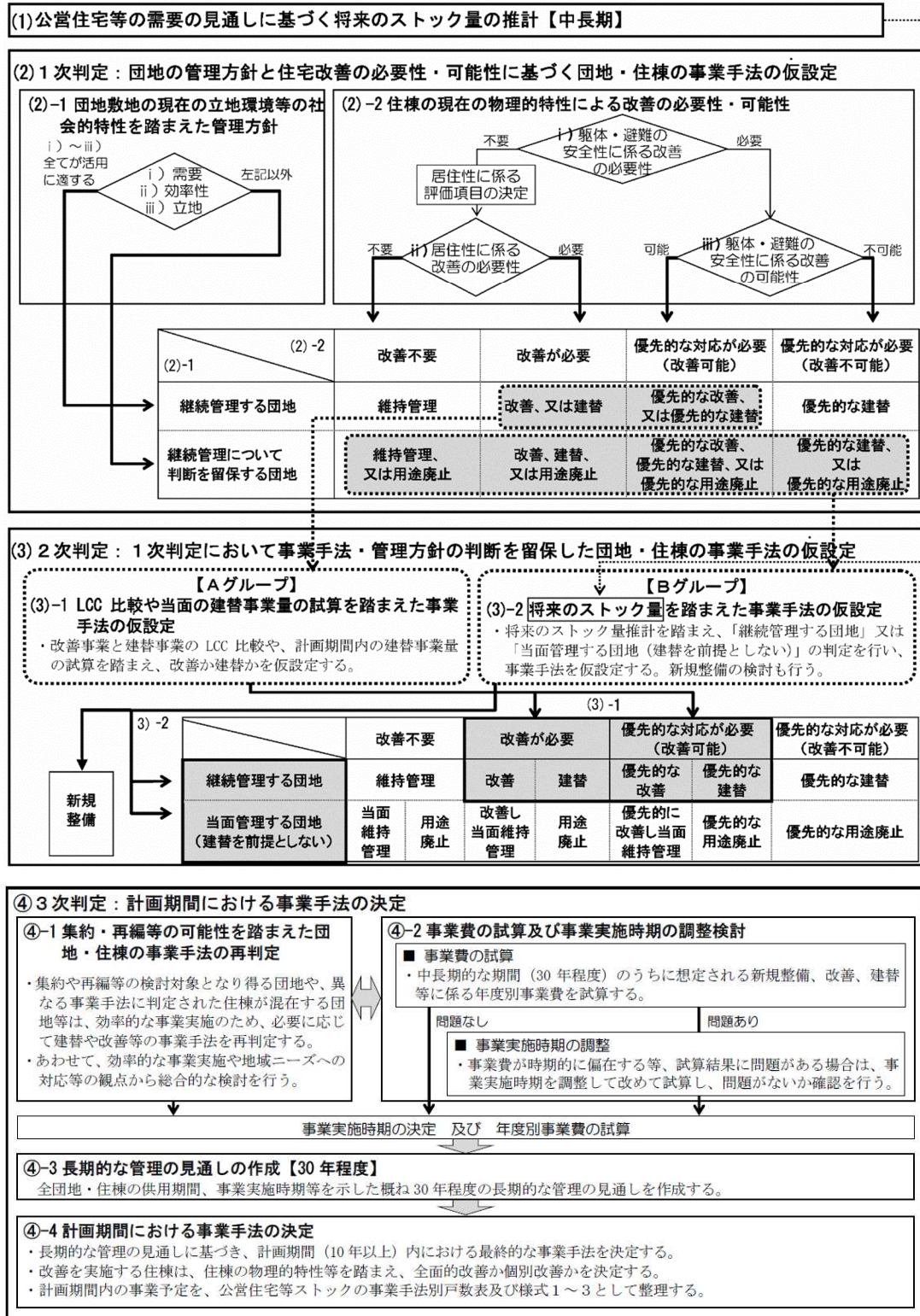
No.	団地名	構造	戸数	建築年度		経過年数	耐用年数 1/2経過状況	耐用年数 経過状況
11	小山田	中耐	48	1969	S44	54	1/2経過	
			72	1970	S45	53	1/2経過	
			88	1971	S46	52	1/2経過	
			160	1972	S47	51	1/2経過	
			168	1973	S48	50	1/2経過	
			112	1974	S49	49	1/2経過	
			56	1975	S50	48	1/2経過	
12	小山田第二	中耐	136	1978	S53	45	1/2経過	
13	小山田西	中耐	64	1976	S51	47	1/2経過	
14	長久保	中耐	32	1996	H8	27		
15	安積	中耐	16	1968	S43	55	1/2経過	
			32	1969	S44	54	1/2経過	
			64	1970	S45	53	1/2経過	
			56	1971	S46	52	1/2経過	
			18	2006	H18	17		
			24	2008	H20	15		
			32	2009	H21	14		
16	荒池淵	木造	14	1960	S35	63		耐用年数経過
17	大洲河原第二	木造	7	1964	S39	59		耐用年数経過
18	千杯田第一	中耐	16	1982	S57	41	1/2経過	
19	千杯田第二	中耐	40	1982	S57	41	1/2経過	
20	広野入	中耐	32	1997	H9	26		
21	三本松	中耐	60	1978	S53	45	1/2経過	
22	新田	中耐	12	1986	S61	37	1/2経過	
			24	1987	S62	36	1/2経過	
23	高倉	中耐	32	1982	S57	41	1/2経過	
			12	1987	S62	36	1/2経過	
24	大原ふれあい	中耐	50	1994	H6	29		
25	古町	中耐	24	1993	H5	30		
26	道ノ窪第一	簡平	2	1965	S40	58		耐用年数経過
27	大師前	簡平	8	1965	S40	58		耐用年数経過
28	陣場	簡平	16	1963	S38	60		耐用年数経過
			27	1964	S39	59		耐用年数経過
29	八山田四丁目	中耐	48	1994	H6	29		
			48	1996	H8	27		
30	太田道上	木造	6	1961	S36	62		耐用年数経過
31	朝日	木造	3	1960	S35	63		耐用年数経過
			6	1961	S36	62		耐用年数経過
			3	1962	S37	61		耐用年数経過
32	熱海六丁目	中耐	24	1975	S50	48	1/2経過	
			30	1998	H10	25		
33	対面原	中耐	16	1989	H1	34		
34	松ヶ岡	木造	7	1961	S36	62		耐用年数経過
35	緑ヶ岡	木造	11	1962	S37	61		耐用年数経過
36	芹沢	木造	2	1959	S34	64		耐用年数経過
総計			3,665					

〔資料：郡山市建設部住宅政策課〕

4-2 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) 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	×
		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	×
	効率性 （高度利用の可能性）	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2,000㎡以上、又は管理戸数10戸以上	○
			面積2,000㎡未満かつ管理戸数10戸未満	×
		土地所有	市有地	○
			借地	×
	立地	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			
	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、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
	居住性に係る改善の必要性	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	
躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	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	
二次判定	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			新規整備 維持管理 当面管理
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			

4-3 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する。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）を推計する。この推計方法をストック推計という。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ある。

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する。

(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」を活用する。

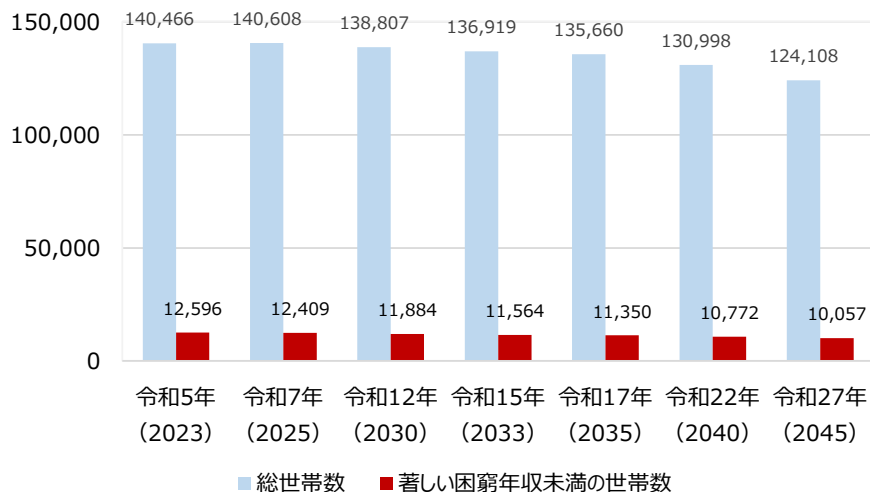
ストック推計の結果、著しい困窮年収未満の世帯数は令和5年の12,596世帯から令和27年には10,057世帯と減少傾向で推移する見通しとなっている。

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

(世帯)

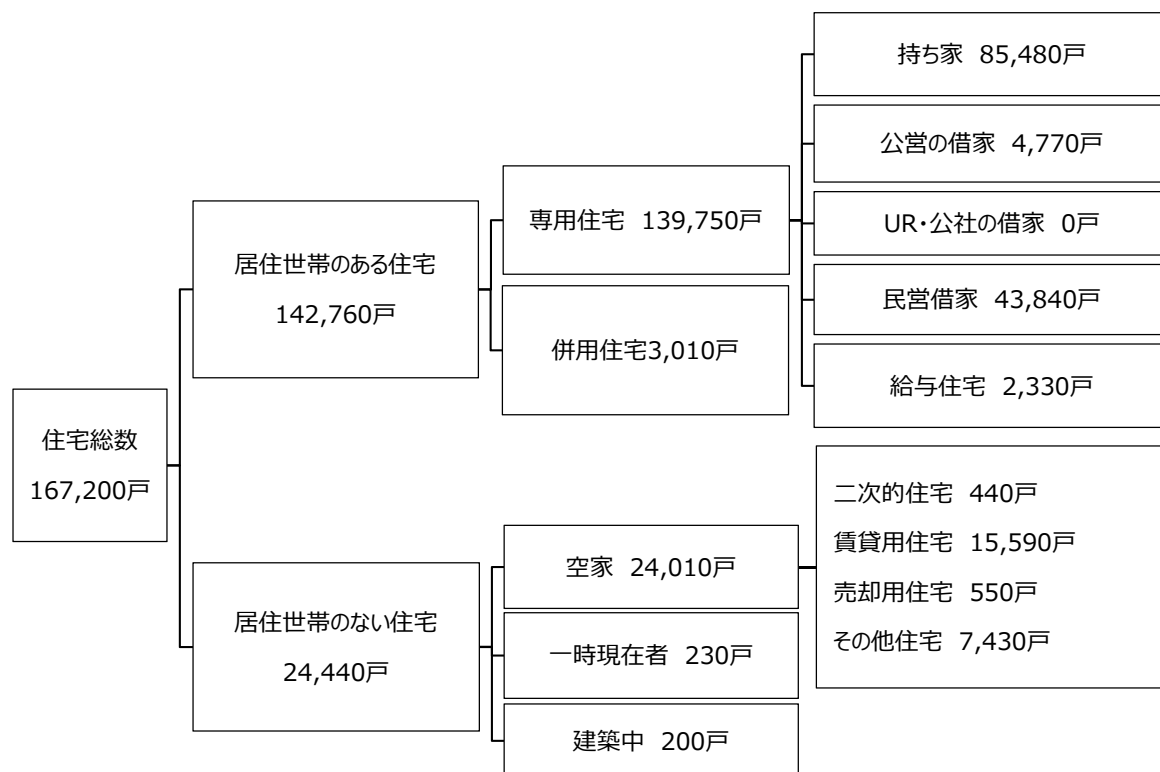


[資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム]

図 著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計（中長期）

(1)-2：住宅ストックの概況

平成 30 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 4,770 戸、民営借家が 43,840 戸となっている。また、居住世帯のない住宅のうち、賃貸用の空家は 15,590 戸となっている。



※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：平成 30 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、算定を行うものとする。

■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」とする。さらに、住宅面積が 30 ㎡以上（2 人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象）であることに加えて、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」と考える。

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
29㎡以下	200	-	-	280	-	310	390	3,420	5,890
30～49㎡	110	-	30	-	280	60	60	2,090	11,590
50～69㎡	160	-	-	30	70	70	30	730	9,740
70～99㎡	200	-	40	-	-	20	40	140	3,260
100～149㎡	180	20	-	30	-	20	30	40	1,070
150㎡以上	20	-	-	-	-	40	30	20	390
合計	870	20	70	340	350	520	580	6,440	31,940

[資料：平成 30 年住宅・土地統計調査]

低廉な家賃かつ最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅の数＝4,590 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	民営の借家	給与住宅
総数	85,480	50,940	4,770	-	43,840	2,330
1970年以前	8,810	1,280	100	-	1,180	-
1971～1980年	14,190	5,990	1,140	-	4,830	20
1981～1990年	15,490	9,300	2,080	-	6,840	370
1991～2000年	17,080	8,880	790	-	7,680	410
2001～2010年	14,370	10,270	470	-	9,050	750
2011～2015年	7,720	3,870	80	-	3,610	190
2016～2018年	3,060	2,980	-	-	2,700	280
不詳	4,760	8,370	110	-	7,950	310

[資料：平成 30 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＝68％（29,880 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）＝3,128 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る。

表 市全体における供給可能な住宅ストックの見通し

			【目標年度】							
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	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数：A			12,596	12,409	11,884	11,564	11,350	10,772	10,057	
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	3,665	3,665	3,665	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	5,309	5,328	5,339	4,757	4,775	4,794	
	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	
		公社	0	0	0	0	0	0	0	
		サービス付き高齢者向け住宅	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049	管理戸数を将来にわたって維持した場合を仮定
		小計：C	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049	
	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	3,129	3,129	3,128	3,126	3,125	3,122	3,117	平成30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	917	917	916	914	913	910	905	平成30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
		セーフティネット住宅（専用住宅）	109	209	459	609	709	959	1,209	2023年度10月時点で専用住宅109戸登録済50戸/年のペースで専用住宅を登録すると仮定
		小計：D	4,155	4,255	4,503	4,649	4,747	4,991	5,231	
	合計：E（B+C+D）		10,506	10,613	10,880	11,037	10,553	10,815	11,074	
	住宅ストックの過不足数：F（E-A）			-2,090	-1,796	-1,004	-527	-797	43	1,017

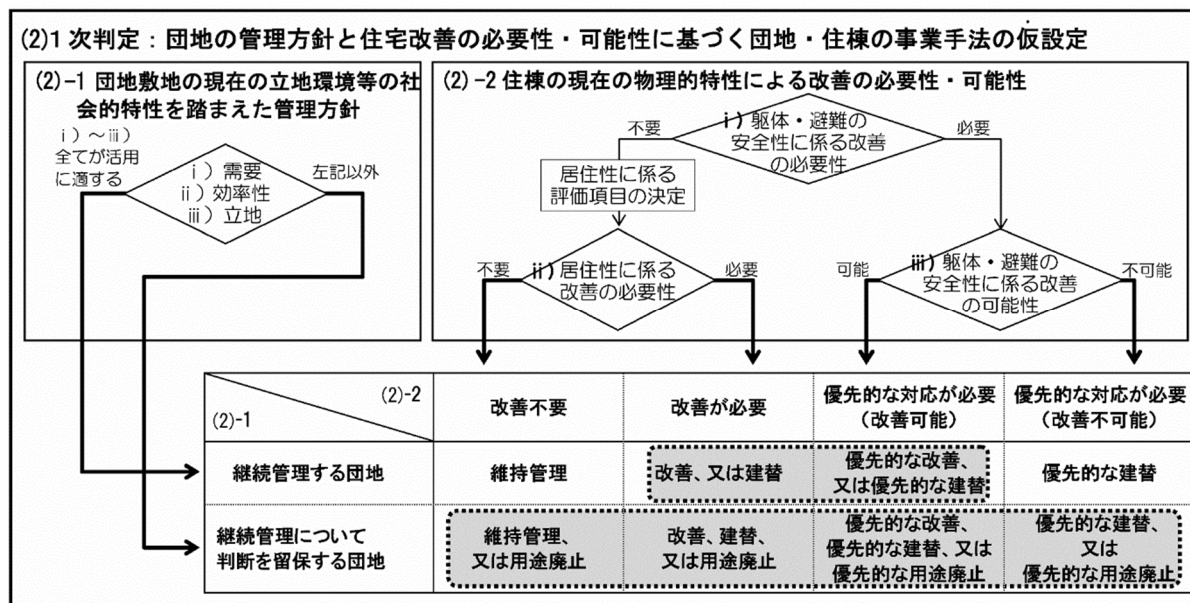
推計の結果、著しい困窮年収水準未満の世帯数（A）は、将来的に減少傾向で推移し、令和27年度には10,057世帯となる見込みとなっている。一方、市全体で供給可能な住宅ストック（E）は、変動はあるものの次第に増加し、令和27年度には11,074戸となる見込みである。

現時点では、市全体における供給可能な住宅ストックが不足している状況であるが、次第に需給のバランスが均衡し、15～20年後には市全体で供給可能な住宅ストックの過不足が解消されるものと考えられる。以上のことから、令和15年度（目標年度）における市営住宅の目標管理戸数は3,665戸とし、中長期的な目標管理戸数は3,075戸を目標とする。

市営住宅の目標管理戸数 目標年度（令和15年） 3,665 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する。



[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つに仮設定する。

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」と仮設定する。

i) 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		
○	空室率19%未満の場合	× 空室率19%以上、又は施策空室率の場合
ii) 効率性（高度利用の可能性の有無）		
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2,000㎡以上、又は管理戸数10戸以上の場合	× 面積2,000㎡未満かつ管理戸数10戸未満の場合
土地所有		
○	市有地	× 借地
iii) 立地		
利便性		
○	用途地域内	× 用途区域外
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

○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 堀切西（中耐）全棟 長久保（中耐）1棟 希望ヶ丘（中耐）7棟 希望ヶ丘（高層）10棟 八山田四丁目（中耐）2棟 古町（中耐）全棟	希望ヶ丘（木造）全棟 日吉ヶ丘（簡平）全棟 高倉（中耐）全棟 仁池向（簡平・中耐）全棟 小山田（簡平・簡二・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（簡平・中耐）全棟 新池下（中耐）全棟 安積（中耐）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 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 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 緑ヶ丘（中耐）全棟 緑ヶ丘東（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
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) 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つに仮設定する。

i) 躯体・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) 躯体・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	可能	耐用年限未満	不可能	耐用年限経過
▼ ○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)		優先的な対応が必要 (改善不可能)	
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

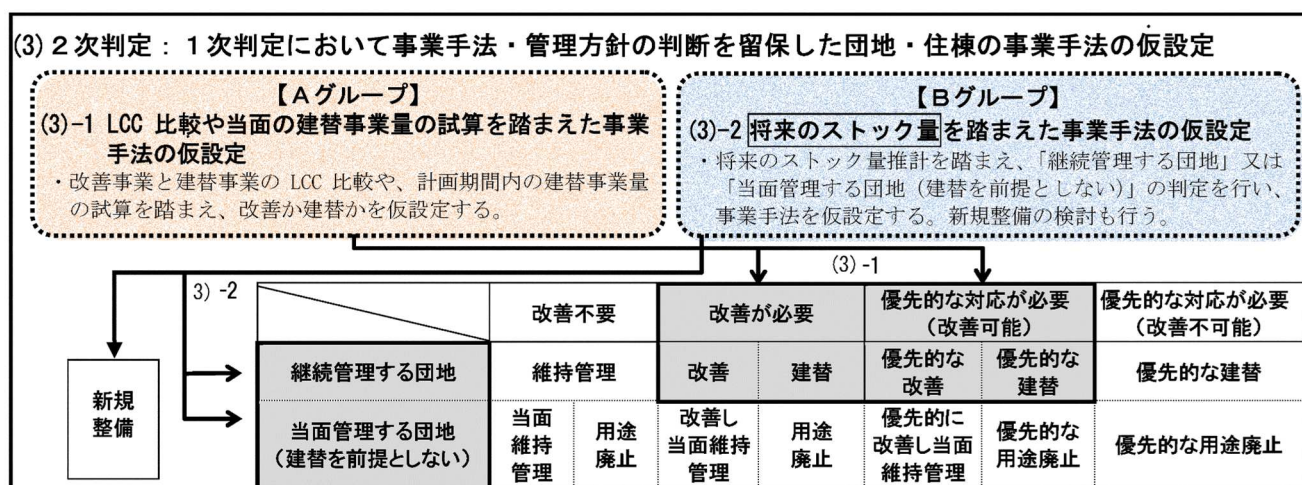
1次判定の結果、以下のように事業手法を仮設定した。

	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		Aグループ		
	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
	希望ヶ丘（中耐）2棟	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		
	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
	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する。

(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」を仮設定する。

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」と仮設定する。

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
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する。

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）」と仮設定する。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）」と仮設定する。その他の住棟については、「継続管理する団地」と仮設定する。

	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
継続 管理 する 団 地	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 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
		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する。

- 「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する。

	改善が必要	
	改善	建替
継続管理する団地	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」と仮設定する。

	改善が必要	
	改善し当面維持管理	用途廃止
当面管理する団地		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する。

(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する。

(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)を試算する。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する。

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する。

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る。

(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」とする。

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＋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。
	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「建替」する。浸水想定3.0m未満に含まれるため、居住の安全性を考慮して、将来的には「集約、非現地建替」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「建替」する。浸水想定3.0m未満に含まれるため、居住の安全性を考慮して、将来的には「集約、非現地建替」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する。

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	鶴見垣	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
		中耐	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
			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
		高層	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
5	緑ヶ丘東	中耐	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
			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
8	中ノ平	簡平	68	用途廃止	用途廃止・解体	—
		中耐	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
9	新池下	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	長寿命化型	維持管理
			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	簡平	80	用途廃止	用途廃止・解体	—
		中耐	40	脱炭素社会対応型	安全性確保型+長寿命化型	維持管理
11	小山田	簡二	28	用途廃止	用途廃止・解体	—
			68	用途廃止	用途廃止・解体	—
		中耐	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
			32	脱炭素社会対応型+福祉対応型 +安全性確保+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	道ノ窪第一	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：共用部の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する。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 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) 1棟 中ノ平 (中耐) 全棟 新池下 (中耐) 全棟 安積 (中耐) 3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) 1棟 千杯田第二 (中耐) 全棟 熱海六丁目 (中耐) 全棟 対面原 (中耐) 1棟 緑ヶ丘 (中耐) 全棟 緑ヶ丘東 (中耐) 全棟 堀切西 (中耐) 1棟 長久保 (中耐) 全棟 希望ヶ丘 (中耐) 全棟 希望ヶ丘 (高層) 全棟 古町 (中耐) 1棟 大原ふれあい (中耐) 全棟 八山田四丁目 (中耐) 全棟	123	3,075
	全面的改善		0	0
建替			0	0
用途廃止※		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 安積 (中耐) 10棟	162	590

※用途廃止：入居者の退居次第、速やかに用途廃止・解体とする。事業完了時期は計画期間以降を見込む

第5章 実施方針

5-1 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

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ある。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する。

法定点検

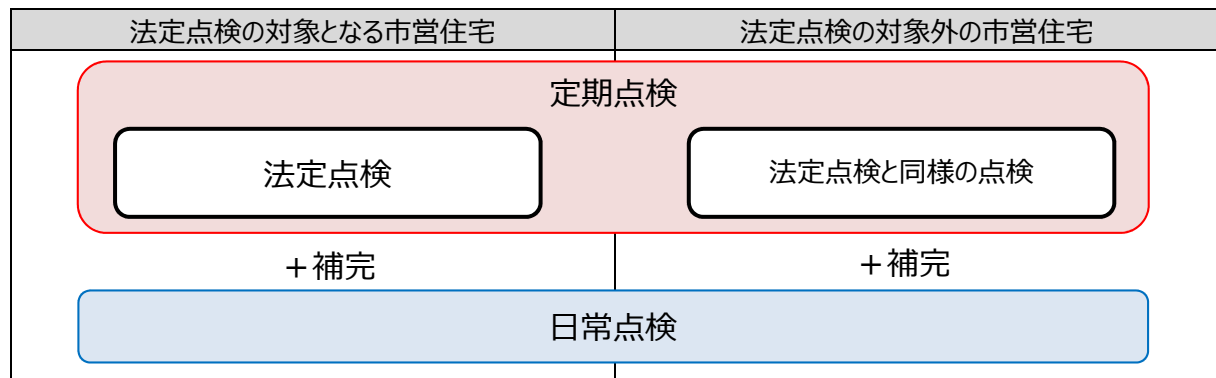
建築基準法第12条では、不特定多数の人が利用する建築物を管理又は所有する方が、建築物及び建築設備について建築士などの資格者に調査を依頼し、損傷・腐食・その他劣化の状況を点検し、調査結果を県などに定期的に報告することを義務付けている。

※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、日常点検を実施する。日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の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）」を参考とする。

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ことが必要な対象については、日常点検において点検を行う。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する。



〔資料：公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）〕

図 定期点検・日常点検の位置づけ

5－2 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ある。

(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する。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)」を参考に実施する。

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する。

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

(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る。

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する。

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

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 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8 年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	FRP 製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30 年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管	① ④ ⑤		○			
②污水管 (屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50 年	鋳鉄管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	ヒューム管	④		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	取替	30 年	硬質塩化ビニル管	③		○			
		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

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

参考文献凡例

- 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）

〔資料：平成28年公営住宅等長寿命化計画策定指針〕

5-3 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、改善を実施する。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」がある。

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する。

【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、居住性を向上させる。

【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る。

【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・確保を行う。防犯性や転送防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

【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、ガス管の改善を行う。

【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・CO₂排出量の削減を図る。

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	・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	・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	・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
②福祉対応型	・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	・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	・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
③安全性確保型	・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 ・町営住宅の防犯性向上	・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	・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
④長寿命化型	・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	・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上	・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事
⑤脱炭素社会対応型	・省エネ改修 ・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		

〔資料：平成 28 年公営住宅長寿命化計画策定指針、令和 4 年 4 月 1 日公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱〕

5－4 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する。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する。

5－5 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おり、需要と供給が均衡してくる見通しであることを踏まえ、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、解体を予定する。

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理するため、次の様式を作成する。なお、実施予定年度については見込みであり、予算配分により前後する場合がある。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 福島県郡山市

住宅の区分： 公営住宅 ・ 特定公共賃貸住宅 ・ 地優賃（公共供給） ・ 改良住宅 ・ その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
鶴見垣	1	52	高層	S52	R8				脱酸素社会対応型 (LED)								7,429	
高倉	1-1	16	中耐	S57	R6				脱酸素社会対応型 (LED)								2,060	
高倉	2-1	16	中耐	S57	R6				脱酸素社会対応型 (LED)								2,060	
高倉	2-2	12	中耐	S62	R6					脱酸素社会対応型 (LED)							1,528	
仁池向	1-4-1	24	中耐	S50	R6			脱酸素社会対応型 (LED)									2,510	
仁池向	2-4-1	16	中耐	S50	R6			脱酸素社会対応型 (LED)									1,664	
小山田	1-4-1	24	中耐	S44	R7			脱酸素社会対応型 (LED)				安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)			長寿命化型 (排水管)		1,394	
小山田	1-4-2	24	中耐	S45	R7			脱酸素社会対応型 (LED)					安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)				1,592	
小山田	1-4-3	16	中耐	S46	R7			脱酸素社会対応型 (LED) 安全性確保型 ・長寿命化型 (屋上防水)				安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)					787	
小山田	1-4-4	24	中耐	S46	R7			脱酸素社会対応型 (LED)					安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)				1,450	
小山田	1-4-5	16	中耐	S46	R7			脱酸素社会対応型 (LED)					安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)				955	
小山田	1-4-6	16	中耐	S46	R7			脱酸素社会対応型 (LED)					安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)				955	
小山田	1-4-7	32	中耐	S50	R7			脱酸素社会対応型 (LED)						安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)			3,352	
小山田	1-4-8	32	中耐	S49	R7			脱酸素社会対応型 (LED) 安全性確保型 ・長寿命化型 (屋上防水)						安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)			2,311	
小山田	1-4-9	32	中耐	S49	R7			脱酸素社会対応型 (LED) 複比例型 (AVFアフォー)						安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)			2,632	
小山田	1-4-10	24	中耐	S49	R7			脱酸素社会対応型 (LED)							安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)		1,967	
小山田	1-4-11	24	中耐	S48	R7			脱酸素社会対応型 (LED)							安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)		1,922	
小山田	1-4-12	24	中耐	S48	R7			脱酸素社会対応型 (LED)								安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)	1,924	
小山田	1-4-13	24	中耐	S48	R7			脱酸素社会対応型 (LED)									1,924	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 福島県郡山市

住宅の区分： 公営住宅 ・ 特定公共賃貸住宅 ・ 地優賃（公共供給） ・ 改良住宅 ・ その他（ ）

団 地 名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			
小山田	1-4-14	32	中耐	S48	R7		脱炭素社会対応型 (LED)										安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)	2,575	
小山田	1-4-15	32	中耐	S47	R7		脱炭素社会対応型 (LED)										安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)	2,610	
小山田	1-4-16	32	中耐	S47	R7		脱炭素社会対応型 (LED)										安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)	2,610	
小山田	1-4-17	24	中耐	S47	R7		脱炭素社会対応型 (LED)									安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)	1,948		
小山田	2-4-1	24	中耐	S44	R7		脱炭素社会対応型 (LED)					安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)					長寿命化型 (排水管)	1,395	
小山田	2-4-2	24	中耐	S45	R7		脱炭素社会対応型 (LED)					安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)						1,591	
小山田	2-4-3	24	中耐	S45	R7		脱炭素社会対応型 (LED)					安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)						1,591	
小山田	2-4-4	16	中耐	S46	R7		脱炭素社会対応型 (LED)					安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)						954	
小山田	2-4-5	24	中耐	S47	R7		脱炭素社会対応型 (LED)						安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)					1,945	
小山田	2-4-6	24	中耐	S47	R7		脱炭素社会対応型 (LED)											1,945	
小山田	2-4-7	24	中耐	S50	R7		脱炭素社会対応型 (LED)								安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)			2,505	
小山田	2-4-8	24	中耐	S49	R7		脱炭素社会対応型 (LED)								安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)			1,966	
小山田	2-4-9	24	中耐	S48	R7		脱炭素社会対応型 (LED)								安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)			1,922	
小山田	2-4-10	24	中耐	S48	R7		脱炭素社会対応型 (LED)								安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)			1,922	
小山田	2-4-11	16	中耐	S48	R7		脱炭素社会対応型 (LED)										安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)	1,272	
小山田	2-4-12	24	中耐	S47	R7		脱炭素社会対応型 (LED)										安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)	1,948	
小山田西	1-4-1	32	中耐	S51	R7	安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)	脱炭素社会対応型 (LED)											2,900	
小山田西	2-4-1	32	中耐	S51	R7	安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)	脱炭素社会対応型 (LED)											2,853	
小山田第二	1-1	32	中耐	S53	R6		脱炭素社会対応型 (LED)											3,953	
小山田第二	1-2	24	中耐	S53	R6		脱炭素社会対応型 (LED)											2,958	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 福島県郡山市

住宅の区分：(公営住宅) ・ 特定公共賃貸住宅 ・ 地優賃 (公共供給) ・ 改良住宅 ・ その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
小山田第二	2-1	32	中耐	S53	R6				脱炭素社会対応型 (LED)								3,953	
小山田第二	2-2	24	中耐	S53	R6				脱炭素社会対応型 (LED)								2,958	
小山田第二	2-3	24	中耐	S53	R6				脱炭素社会対応型 (LED)								2,958	
西ノ宮西	2-1	16	中耐	S56	R8				脱炭素社会対応型 (LED)		安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)						2,051	
中ノ平	77-1-1	30	中耐	S53	R6				脱炭素社会対応型 (LED)		安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)						3,700	
中ノ平	77-2-1	30	中耐	S53	R6				脱炭素社会対応型 (LED)		安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)						3,700	
中ノ平	中-1	16	中耐	S56	R6				脱炭素社会対応型 (LED)	居住向上型 (下水接続)	安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)						2,063	
新池下	1-1	24	中耐	S54	R6				安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管) 脱炭素社会対応型 (LED)								2,839	
新池下	1-2	24	中耐	S55	R8				安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管) 脱炭素社会対応型 (LED)								2,829	
新池下	1-3	24	中耐	S54	R6				脱炭素社会対応型 (LED)	安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)							2,840	
新池下	1-4	24	中耐	S55	R8				脱炭素社会対応型 (LED)	安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)							2,831	
新池下	2-1	32	中耐	S55	R8				安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管) 脱炭素社会対応型 (LED)								3,785	
新池下	2-2	24	中耐	S55	R8				安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管) 脱炭素社会対応型 (LED)								2,829	
新池下	2-3	32	中耐	S54	R8				脱炭素社会対応型 (LED)	安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)							3,800	
新池下	2-4	32	中耐	S54	R6				脱炭素社会対応型 (LED)	安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)							3,800	
新池下	2-5	24	中耐	S55	R8				脱炭素社会対応型 (LED)	安全性確保型 ・長寿命化型 (ガス管)							2,831	
安積	1	18	中耐	H18	R6				安全性確保型 (EV)				脱炭素社会対応型 (LED)				2,144	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 福島県郡山市

住宅の区分：(公営住宅) ・ 特定公共賃貸住宅 ・ 地優賃 (公共供給) ・ 改良住宅 ・ その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検後に準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
安積	2	24	中耐	H20	R6		安全性確保型 (EV)						脱炭素社会対応型 (LED)				2,781	
安積	3	32	中耐	H21	R6		安全性確保型 (EV)						脱炭素社会対応型 (LED)				4,030	
三本松	77-2-1	30	中耐	S53	R6				脱炭素社会対応型 (LED)								3,677	
三本松	77-2-2	30	中耐	S53	R6				脱炭素社会対応型 (LED)								3,677	
新田	1-1	12	中耐	S61	R6				脱炭素社会対応型 (LED)					長寿命化型 (給水管)			1,540	
新田	2-1	24	中耐	S62	R6				脱炭素社会対応型 (LED)					長寿命化型 (給水管)			3,026	
広野入	1	16	中耐	H9	R8					安全性確保型 ・ 長寿命化型 (外壁・屋根)			長寿命化型 (給水管)				2,147	
広野入	2	16	中耐	H9	R8					安全性確保型 ・ 長寿命化型 (外壁・屋根)			長寿命化型 (給水管)				2,157	
千杯田第一	1-1	16	中耐	S57	R6		居住性向上型 (電気)			脱炭素社会対応型 (LED)							2,074	
千杯田第二	1-2	16	中耐	S57	R6		居住性向上型 (電気)			脱炭素社会対応型 (LED)							2,079	
千杯田第二	2-1	12	中耐	S57	R6		居住性向上型 (電気)			脱炭素社会対応型 (LED)							1,553	
千杯田第二	2-2	12	中耐	S57	R6		居住性向上型 (電気)			脱炭素社会対応型 (LED)							1,553	
熱海六丁目	1-4-1	24	中耐	S50	R8			脱炭素社会対応型 (LED)									2,339	
熱海六丁目	A	9	中耐	H10	R8								安全性確保型 ・ 長寿命化型 (外壁・屋根) 脱炭素社会対応型 (LED)	長寿命化型 (給水管)			1,230	
熱海六丁目	B	9	中耐	H10	R8								安全性確保型 ・ 長寿命化型 (外壁・屋根) 脱炭素社会対応型 (LED)	長寿命化型 (給水管)			1,230	
熱海六丁目	C	12	中耐	H10	R8								安全性確保型 ・ 長寿命化型 (外壁・屋根) 脱炭素社会対応型 (LED)	長寿命化型 (給水管)			1,644	
対面原	1-1	16	中耐	H1	R8		長寿命化型 (給水管)				脱炭素社会対応型 (LED)						1,699	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 福島県郡山市

住宅の区分： 公営住宅 ・ 特定公共賃貸住宅 ・ 地優賃（公共供給） ・ 改良住宅 ・ その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
緑ヶ丘	1-1	24	中耐	H2	R6						脱炭素社会対応型 (LED)						2,797	
緑ヶ丘	1-2	24	中耐	H2	R8						脱炭素社会対応型 (LED)						2,797	
緑ヶ丘	1-3	24	中耐	H2	R8						脱炭素社会対応型 (LED)						2,798	
緑ヶ丘	1-4	24	中耐	H2	R6						脱炭素社会対応型 (LED)						2,798	
緑ヶ丘	1-5	24	中耐	H5	R8						長寿命化型 (給水管)	脱炭素社会対応型 (LED)					2,909	
緑ヶ丘	1-6	24	中耐	H5	R7						長寿命化型 (給水管)	脱炭素社会対応型 (LED)					2,909	
緑ヶ丘	1-7	24	中耐	H6	R7						長寿命化型 (給水管)	脱炭素社会対応型 (LED)					3,280	
緑ヶ丘	1-8	24	中耐	H7	R8			安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)				長寿命化型 (給水管)	脱炭素社会対応型 (LED)				3,031	
緑ヶ丘	2-1	24	中耐	H2	R8					脱炭素社会対応型 (LED)							2,525	
緑ヶ丘東	A	24	中耐	H12	R8						安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)	長寿命化型 (給水管)	脱炭素社会対応型 (LED)				3,526	
緑ヶ丘東	B	24	中耐	H12	R8						安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)	長寿命化型 (給水管)	脱炭素社会対応型 (LED)				3,526	
緑ヶ丘東	C	24	中耐	H13	R8							安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)	脱炭素社会対応型 (LED)		長寿命化型 (給水管)		3,551	
緑ヶ丘東	D	24	中耐	H14	R8							脱炭素社会対応型 (LED)	脱炭素社会対応型 (LED)	安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)	長寿命化型 (給水管)		3,460	
緑ヶ丘東	E	24	中耐	H16	R8							脱炭素社会対応型 (LED)	脱炭素社会対応型 (LED)	安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)		長寿命化型 (給水管)	3,175	
堀切西		12	中耐	H8	R8					安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)		脱炭素社会対応型 (LED)					1,500	
長久保	1-1	16	中耐	H8	R8					長寿命化型 (給水管)		脱炭素社会対応型 (LED)					2,002	
長久保	2-1	16	中耐	H8	R8					安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)		脱炭素社会対応型 (LED)					2,002	
希望ヶ丘	1-1	24	中耐	S58	R6					長寿命化型 (排水管)		脱炭素社会対応型 (LED)					3,283	

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 福島県郡山市

住宅の区分： 公営住宅 ・ 特定公共賃貸住宅 ・ 地優賃（公共供給） ・ 改良住宅 ・ その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
希望ヶ丘	1-2	24	中耐	S59	R6					長寿命化型 (排水管) 脱炭素社会対応型 (LED)							3,270	
希望ヶ丘	1-3	41	高層	S63	R8					脱炭素社会対応型 (LED)							5,206	
希望ヶ丘	1-4	54	高層	H4	R8					脱炭素社会対応型 (LED)							6,351	
希望ヶ丘	1-5	52	高層	H8	R8					脱炭素社会対応型 (LED)			脱炭素社会対応型 (LED)				8,003	
希望ヶ丘	1-6	56	高層	S62	R8					脱炭素社会対応型 (LED)							7,652	
希望ヶ丘	1-7	44	高層	H1	R8					脱炭素社会対応型 (LED)							5,177	
希望ヶ丘	2-1	24	中耐	S58	R6					脱炭素社会対応型 (LED)	長寿命化型 (排水管)						3,285	
希望ヶ丘	2-2	24	中耐	S59	R6					脱炭素社会対応型 (LED)		長寿命化型 (排水管)					3,273	
希望ヶ丘	2-3	24	中耐	S59	R6					脱炭素社会対応型 (LED)			長寿命化型 (排水管)				3,274	
希望ヶ丘	2-4	24	中耐	S60	R6					脱炭素社会対応型 (LED)				長寿命化型 (排水管)			3,260	
希望ヶ丘	2-5	42	高層	S62	R8					脱炭素社会対応型 (LED)							5,755	安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)
希望ヶ丘	2-6	32	高層	H6	R8					脱炭素社会対応型 (LED)		脱炭素社会対応型 (LED)					4,703	
希望ヶ丘	2-7	49	高層	S63	R8					脱炭素社会対応型 (LED)							6,228	
希望ヶ丘	2-8	28	高層	S63	R8					脱炭素社会対応型 (LED)							3,548	
希望ヶ丘	2-9	48	高層	H4	R8					脱炭素社会対応型 (LED)		脱炭素社会対応型 (LED)					5,643	
希望ヶ丘	2-10	24	中耐	S63	R6					脱炭素社会対応型 (LED)					長寿命化型 (排水管)		3,026	
希望ヶ丘	2-11	24	中耐	S63	R6					脱炭素社会対応型 (LED)					長寿命化型 (排水管)		3,026	
希望ヶ丘	2-12	54	高層	H2	R8					脱炭素社会対応型 (LED)							6,188	
希望ヶ丘	2-13	37	高層	H2	R8					脱炭素社会対応型 (LED)							4,233	
希望ヶ丘	2-14	24	中耐	S63	R7					脱炭素社会対応型 (LED)							3,028	長寿命化型 (排水管)
希望ヶ丘	2-15	24	中耐	S63	R7					脱炭素社会対応型 (LED)							3,028	長寿命化型 (排水管)
希望ヶ丘	A	24	中耐	H11	R8								脱炭素社会対応型 (LED)	長寿命化型 (排水管)			3,486	
希望ヶ丘	B	24	中耐	H11	R8								脱炭素社会対応型 (LED)				3,501	長寿命化型 (排水管)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 福島県郡山市

住宅の区分： 公営住宅 ・ 特定公共賃貸住宅 ・ 地価賃（公共供給） ・ 改良住宅 ・ その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
古町	1	24	中耐	H5	R8			長寿命化型 (給水管)	安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)			脱炭素社会対応型 (LED)					2,432	
大原ふれあい	1	10	中耐	H6	R8			安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)		長寿命化型 (給水管)		脱炭素社会対応型 (LED)					1,310	
大原ふれあい	2	10	中耐	H6	R8			安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)		長寿命化型 (給水管)		脱炭素社会対応型 (LED)					1,310	
大原ふれあい	3	10	中耐	H6	R8			安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)		長寿命化型 (給水管)		脱炭素社会対応型 (LED)					1,310	
大原ふれあい	4	10	中耐	H6	R8				安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)		長寿命化型 (給水管)	脱炭素社会対応型 (LED)					1,317	
大原ふれあい	5	10	中耐	H6	R8				安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)		長寿命化型 (給水管)	脱炭素社会対応型 (LED)					1,317	
八山田四丁目	1-1	24	中耐	H6	R8		居住性向上型 (下水後継)		長寿命化型 (給水管)	安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)		脱炭素社会対応型 (LED)					3,207	
八山田四丁目	1-2	24	中耐	H8	R8		居住性向上型 (下水後継)	長寿命化型 (給水管)			安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)		脱炭素社会対応型 (LED)				3,150	
八山田四丁目	2-1	24	中耐	H6	R8		居住性向上型 (下水後継)		長寿命化型 (給水管)	安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)		脱炭素社会対応型 (LED)					3,207	
八山田四丁目	2-2	24	中耐	H8	R8		居住性向上型 (下水後継)	長寿命化型 (給水管)			安全性確保型 ・長寿命化型 (外壁・屋根)		脱炭素社会対応型 (LED)				3,150	

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 福島県郡山市

住宅の区分： 公営住宅 ・ 特定公共賃貸住宅 ・ 地優賃（公共供給） ・ 改良住宅 ・ その他（ ）

[illegible]

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 福島県郡山市

住宅の区分（公営住宅・特定公共賃貸住宅・地優賃（公共供給）・改良住宅・その他（ ））

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
鶴見坦	鶴見坦集会所			R10											
仁池向	仁池向集会所			R10											
小山田	小山田集会所			R10											
小山田	小山田第二集会所			R10											
中ノ平	中ノ平集会所			R10											
新池下	新池下集会所			R10											
安積	西長久保集会所			R10											
熱海六丁目	熱海六丁目集会所			R10											
緑ヶ丘	緑ヶ丘集会所			R10											
希望ヶ丘	希望ヶ丘第一集会所			R10											
希望ヶ丘	希望ヶ丘第二集会所			R10											
希望ヶ丘	希望ヶ丘第三集会所			R10											
古町	古町集会所			R10											
大原ふれあい	大原集会所			R10											

全施設：点検結果に基づき、修繕実施

第7章 LCC とその縮減効果の算出

「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 LCC 算出の考え方に基づき、LCC 算定プログラムを活用し、「新規整備」及び「建替」と判定した団地・住棟については LCC、「改善」判定のうち「長寿命化型改善」、「全面的改善」と判定した団地・住棟については LCC の縮減効果を算出する。

7-1 新規整備事業及び建替事業における LCC

計画期間内に新規整備事業及び建替事業を実施する住棟はない。

LCC = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費)

〔単位 千円/棟・年〕

- ・ 建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除*1（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率（P.59）を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

*1：修繕費相当額の控除方法については、後述する＜参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例＞を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

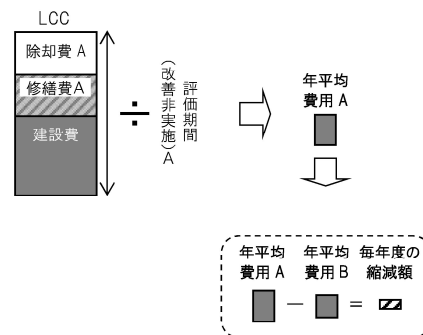
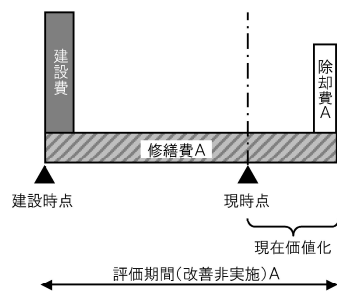
※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

〔資料：平成 28 年公営住宅等長寿命化計画策定指針〕

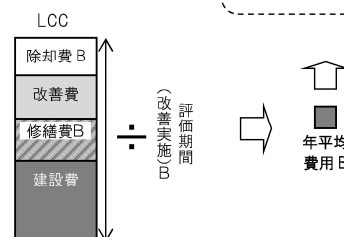
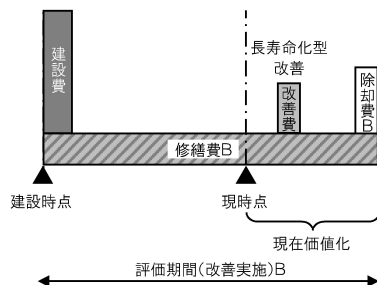
図 LCC の考え方

7-2 改善事業における LCC の縮減効果

（改善を実施しない住棟）



（改善を実施する住棟）



〔資料：平成 28 年公営住宅等長寿命化計画策定指針〕

図 LCC のイメージ

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）}$$

〔単位 千円/棟・年〕

$$\textcircled{2} \text{ LCC（計画前）} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 2}{\text{評価期間（改善非実施）}}$$

〔単位 千円/棟・年〕

※ 2：（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率（P.59）を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化する。

$$\textcircled{3} \text{ LCC（計画後）} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 3}{\text{評価期間（改善実施）}}$$

〔単位 千円/棟・年〕

※ 3：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額※⁴（※）
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）
- ・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

※ 4：修繕費相当額の控除方法については、後述する＜参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例＞を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、除却費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化する。

〔資料：平成28年公営住宅等長寿命化計画策定指針〕

図 LCCの縮減効果の考え方

表 LCC 算出結果

住 宅 名	住棟	戸数	計画前LCC 円/戸・年	計画後LCC 円/戸・年	LCC縮減額	
					円/戸・年	円/棟・年
鶴見垣	1	52	409,511	266,646	142,865	7,428,979
高倉	1-1	16	374,892	246,153	128,739	2,059,827
高倉	2-1	16	374,892	246,153	128,739	2,059,827
高倉	2-2	12	369,531	242,207	127,324	1,527,890
仁池向	1-4-1	24	292,594	188,005	104,589	2,510,134
仁池向	2-4-1	16	292,594	188,614	103,980	1,663,679
小山田	1-4-1	24	198,681	140,607	58,074	1,393,785
小山田	1-4-2	24	211,708	145,363	66,345	1,592,277
小山田	1-4-3	16	190,052	140,837	49,215	787,448
小山田	1-4-4	24	190,052	129,637	60,415	1,449,969
小山田	1-4-5	16	190,052	130,349	59,703	955,247
小山田	1-4-6	16	190,052	130,349	59,703	955,247
小山田	1-4-7	32	292,594	187,850	104,744	3,351,806
小山田	1-4-8	32	226,993	154,768	72,226	2,311,217
小山田	1-4-9	32	226,993	144,751	82,242	2,631,740
小山田	1-4-10	24	226,993	145,024	81,969	1,967,252
小山田	1-4-11	24	227,731	147,645	80,086	1,922,055
小山田	1-4-12	24	227,731	147,579	80,152	1,923,649
小山田	1-4-13	24	227,731	147,579	80,152	1,923,649
小山田	1-4-14	32	227,731	147,262	80,469	2,574,999
小山田	1-4-15	32	248,845	167,295	81,550	2,609,596
小山田	1-4-16	32	248,845	167,295	81,550	2,609,596
小山田	1-4-17	24	248,845	167,676	81,169	1,948,050
小山田	2-4-1	24	198,681	140,560	58,122	1,394,918
小山田	2-4-2	24	211,708	145,433	66,275	1,590,600
小山田	2-4-3	24	211,708	145,433	66,275	1,590,600
小山田	2-4-4	16	190,052	130,454	59,598	953,563
小山田	2-4-5	24	248,845	167,813	81,032	1,944,767
小山田	2-4-6	24	248,845	167,813	81,032	1,944,767
小山田	2-4-7	24	292,594	188,234	104,360	2,504,631
小山田	2-4-8	24	226,993	145,094	81,899	1,965,585
小山田	2-4-9	24	227,731	147,645	80,086	1,922,055
小山田	2-4-10	24	227,731	147,645	80,086	1,922,055
小山田	2-4-11	16	227,731	148,212	79,519	1,272,299
小山田	2-4-12	24	248,845	167,676	81,169	1,948,050
小山田西	1-4-1	32	324,676	234,048	90,628	2,900,108
小山田西	2-4-1	32	324,676	235,510	89,167	2,853,338
小山田第二	1-1	32	359,638	236,095	123,543	3,953,375
小山田第二	1-2	24	359,638	236,388	123,250	2,958,005
小山田第二	2-1	32	359,638	236,095	123,543	3,953,375
小山田第二	2-2	24	359,638	236,388	123,250	2,958,005
小山田第二	2-3	24	359,638	236,388	123,250	2,958,005
西ノ宮西	2-1	16	375,579	247,403	128,176	2,050,817
中ノ平	77-1-1	30	359,638	236,291	123,347	3,700,403
中ノ平	77-2-1	30	359,638	236,291	123,347	3,700,403
中ノ平	中-1	16	376,529	247,586	128,943	2,063,087
新池下	1-1	24	345,970	227,693	118,277	2,838,642
新池下	1-2	24	343,867	226,002	117,865	2,828,770
新池下	1-3	24	345,970	227,619	118,351	2,840,426
新池下	1-4	24	343,867	225,927	117,940	2,830,554
新池下	2-1	32	343,867	225,585	118,282	3,785,028
新池下	2-2	24	343,867	226,002	117,865	2,828,770
新池下	2-3	32	345,970	227,218	118,752	3,800,056
新池下	2-4	32	345,970	227,218	118,752	3,800,056
新池下	2-5	24	343,867	225,927	117,940	2,830,554
安積	1	18	358,312	239,201	119,111	2,144,005
安積	2	24	346,766	230,907	115,859	2,780,618
安積	3	32	372,233	246,297	125,936	4,029,960
三本松	77-2-1	30	358,191	235,614	122,578	3,677,327
三本松	77-2-2	30	358,191	235,614	122,578	3,677,327
新田	1-1	12	378,888	250,535	128,353	1,540,233
新田	2-1	24	369,381	243,305	126,075	3,025,811

住 宅 名	住棟	戸数	計画前LCC 円/戸・年	計画後LCC 円/戸・年	LCC縮減額	
					円/戸・年	円/棟・年
広野入	1	16	433,015	298,802	134,213	2,147,416
広野入	2	16	433,015	298,183	134,833	2,157,323
千杯田第一	1-1	16	374,920	245,273	129,647	2,074,348
千杯田第二	1-2	16	375,271	245,341	129,930	2,078,886
千杯田第二	2-1	12	375,271	245,819	129,452	1,553,427
千杯田第二	2-2	12	375,271	245,819	129,452	1,553,427
熱海六丁目	1-4-1	24	292,594	195,130	97,464	2,339,133
熱海六丁目	A	9	437,061	300,440	136,621	1,229,591
熱海六丁目	B	9	437,061	300,440	136,621	1,229,591
熱海六丁目	C	12	437,061	300,034	137,027	1,644,318
対面原	1-1	16	323,014	216,821	106,193	1,699,091
緑ヶ丘	1-1	24	318,496	201,973	116,523	2,796,550
緑ヶ丘	1-2	24	318,496	201,973	116,523	2,796,550
緑ヶ丘	1-3	24	318,496	201,905	116,591	2,798,183
緑ヶ丘	1-4	24	318,496	201,905	116,591	2,798,183
緑ヶ丘	1-5	24	357,824	236,600	121,224	2,909,366
緑ヶ丘	1-6	24	357,824	236,600	121,224	2,909,366
緑ヶ丘	1-7	24	398,245	261,591	136,654	3,279,705
緑ヶ丘	1-8	24	419,688	293,409	126,279	3,030,705
緑ヶ丘	2-1	24	318,496	213,292	105,204	2,524,906
緑ヶ丘東	A	24	461,944	315,048	146,896	3,525,503
緑ヶ丘東	B	24	461,944	315,048	146,896	3,525,503
緑ヶ丘東	C	24	461,142	313,197	147,945	3,550,686
緑ヶ丘東	D	24	449,473	305,287	144,186	3,460,462
緑ヶ丘東	E	24	419,867	287,588	132,279	3,174,706
堀切西		12	415,334	290,329	125,005	1,500,063
長久保	1-1	16	415,439	290,310	125,129	2,002,069
長久保	2-1	16	415,439	290,310	125,129	2,002,069
希望ヶ丘	1-1	24	379,915	243,123	136,792	3,283,004
希望ヶ丘	1-2	24	377,919	241,658	136,262	3,270,282
希望ヶ丘	1-3	41	402,452	275,478	126,974	5,205,928
希望ヶ丘	1-4	54	371,273	253,664	117,608	6,350,859
希望ヶ丘	1-5	52	465,544	311,648	153,897	8,002,627
希望ヶ丘	1-6	56	432,230	295,596	136,634	7,651,506
希望ヶ丘	1-7	44	374,573	256,910	117,663	5,177,178
希望ヶ丘	2-1	24	379,915	243,021	136,894	3,285,451
希望ヶ丘	2-2	24	377,919	241,560	136,360	3,272,635
希望ヶ丘	2-3	24	377,919	241,513	136,406	3,273,744
希望ヶ丘	2-4	24	375,973	240,139	135,834	3,260,013
希望ヶ丘	2-5	42	432,230	295,201	137,029	5,755,210
希望ヶ丘	2-6	32	448,618	301,654	146,965	4,702,870
希望ヶ丘	2-7	49	402,452	275,349	127,102	6,228,007
希望ヶ丘	2-8	28	402,452	275,734	126,718	3,548,107
希望ヶ丘	2-9	48	371,273	253,711	117,562	5,642,953
希望ヶ丘	2-10	24	345,603	219,517	126,086	3,026,059
希望ヶ丘	2-11	24	345,603	219,517	126,086	3,026,059
希望ヶ丘	2-12	54	365,517	250,919	114,598	6,188,277
希望ヶ丘	2-13	37	365,517	251,117	114,400	4,232,805
希望ヶ丘	2-14	24	345,603	219,428	126,175	3,028,203
希望ヶ丘	2-15	24	345,603	219,428	126,175	3,028,203
希望ヶ丘	A	24	446,054	300,790	145,264	3,486,325
希望ヶ丘	B	24	446,054	300,184	145,870	3,500,871
古町	1	24	357,942	256,596	101,346	2,432,303
大原ふれあい	1	10	419,907	288,940	130,967	1,309,670
大原ふれあい	2	10	419,907	288,863	131,045	1,310,446
大原ふれあい	3	10	419,907	288,863	131,045	1,310,446
大原ふれあい	4	10	419,907	288,257	131,651	1,316,508
大原ふれあい	5	10	419,907	288,182	131,725	1,317,254
八山田四丁目	1-1	24	419,907	286,282	133,625	3,207,006
八山田四丁目	1-2	24	429,981	298,744	131,236	3,149,672
八山田四丁目	2-1	24	419,907	286,282	133,625	3,207,006
八山田四丁目	2-2	24	429,981	298,744	131,236	3,149,672

〔資料：LCC 縮減効果算定（補足資料）〕

郡山市営住宅長寿命化計画

発	行	年	令和6年2月
発	行	者	郡山市建設部住宅政策課
調査・編集協力			株式会社 協和コンサルタンツ