

# 郡山市営住宅長寿命化計画

## 概 要 版

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

<b>第 1 章 計画策定の背景と目的</b> .....	<b>1</b>
(1) 計画策定の背景と目的 .....	1
(2) 計画の位置づけ .....	1
(3) 計画期間 .....	1
<b>第 2 章 市営住宅の状況</b> .....	<b>2</b>
(1) 市営住宅の分布状況 .....	2
(2) 建築年代別市営住宅の状況 .....	4
(3) 構造別耐用年数経過状況 .....	6
(4) 市営住宅入居者の状況（世帯人員別の世帯数） .....	7
(5) 市営住宅入居者の状況（高齢世帯（65 歳以上の世帯）） .....	8
(6) 市営住宅の応募倍率の状況 .....	9
<b>第 3 章 長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>10</b>
(1) 市営住宅の長寿命化に関する基本的な考え方 .....	10
(2) 市営住宅の長寿命化に関する基本方針 .....	10
<b>第 4 章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定</b> .....	<b>11</b>
(1) 団地別・住棟別の事業手法の選定方法 .....	11
(2) 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） ...	12
(3) 長期的な管理の見通し .....	16
(4) 計画期間（10 年間）における事業手法 .....	18
<b>第 5 章 実施方針</b> .....	<b>19</b>
(1) 点検の実施方針 .....	19
(2) 計画修繕の実施方針 .....	20
(3) 改善事業の実施方針 .....	24
(4) 建替事業の実施方針 .....	25
(5) 用途廃止事業の実施方針 .....	25
<b>第 6 章 LCC とその縮減効果の算出</b> .....	<b>26</b>
(1) 新規整備事業及び建替事業における LCC .....	26
(2) 改善事業における LCC の縮減効果 .....	26

## 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%とまらない場合がある。

# 第1章 計画策定の背景と目的

## (1) 計画策定の背景と目的

昭和26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。

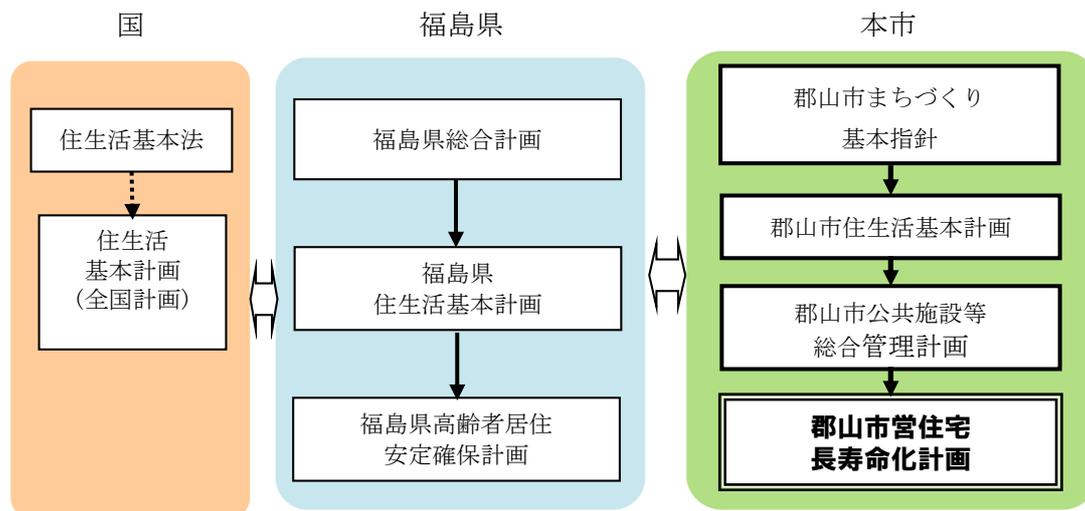


図 計画の位置づけ

## (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2章 市営住宅の状況

### (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	鶴見垣団地	福島県郡山市鶴見垣一丁目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]

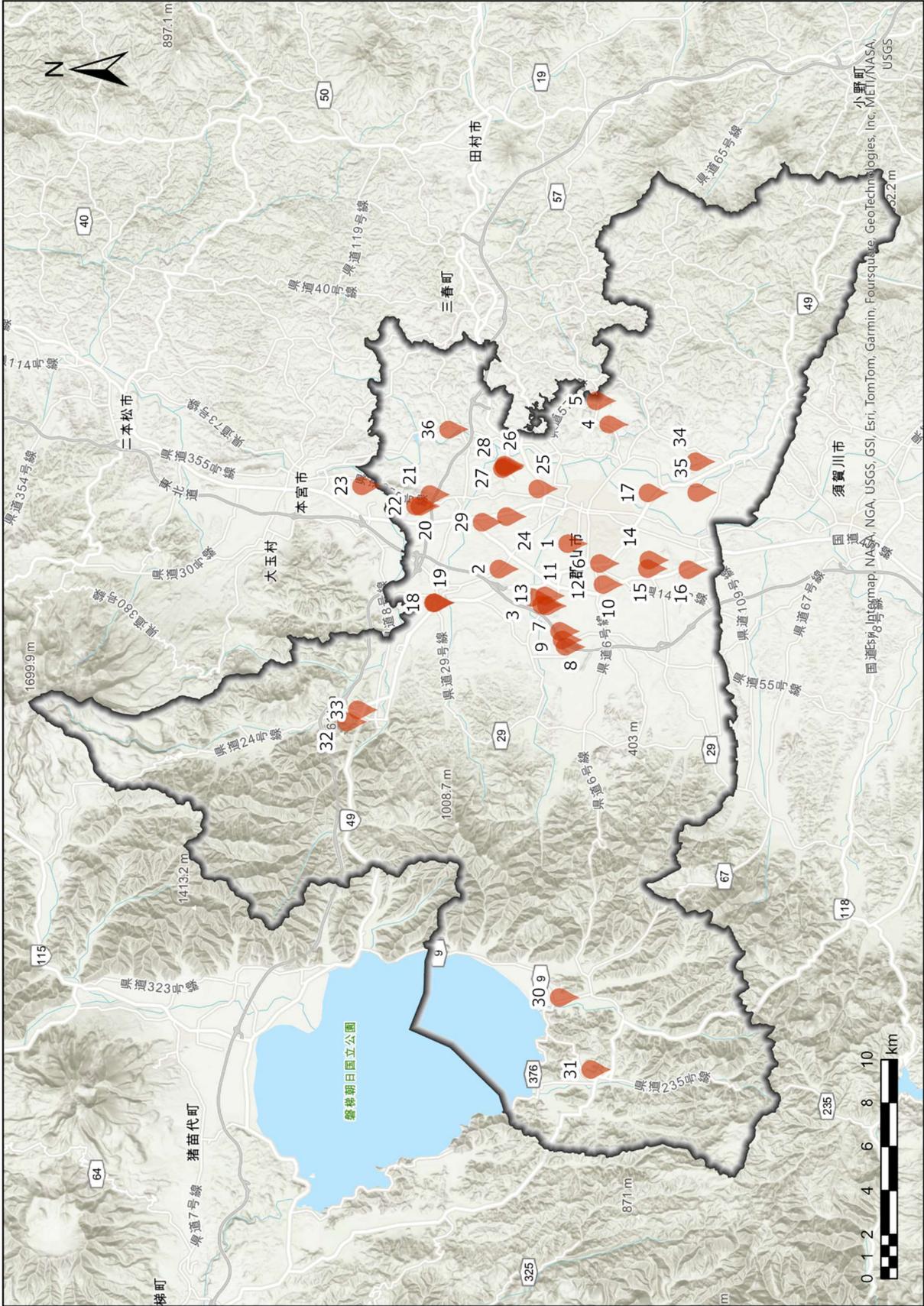


図 市営住宅団地位置図

## (2) 建築年代別市営住宅の状況

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・簡二はあわせて 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

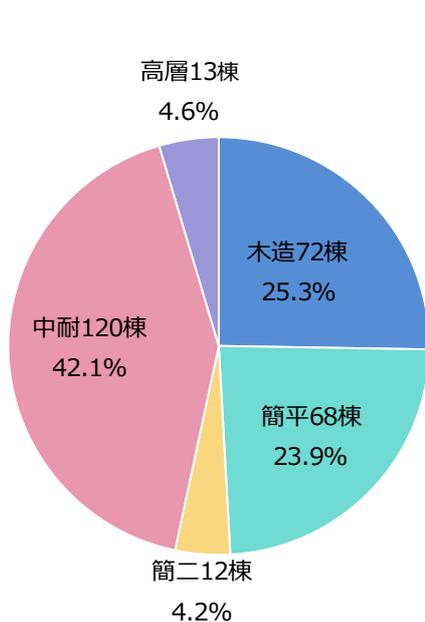


図 構造別市営住宅の状況

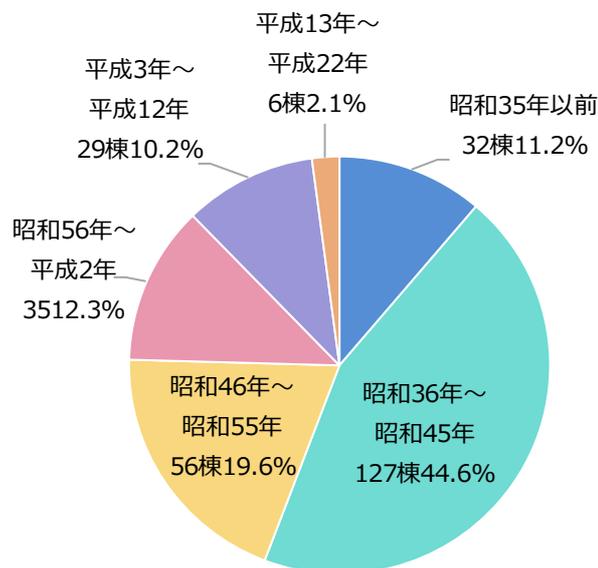
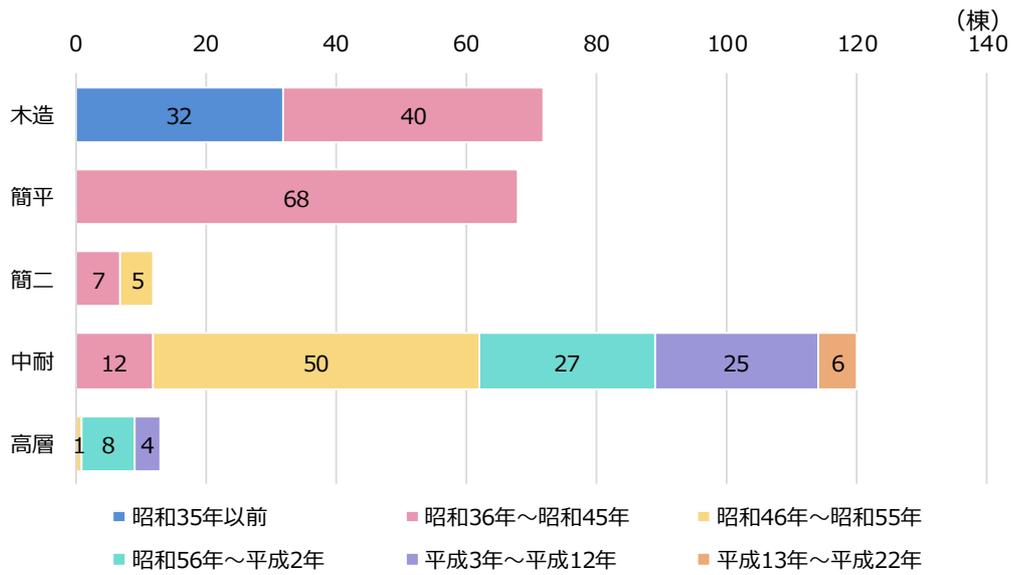
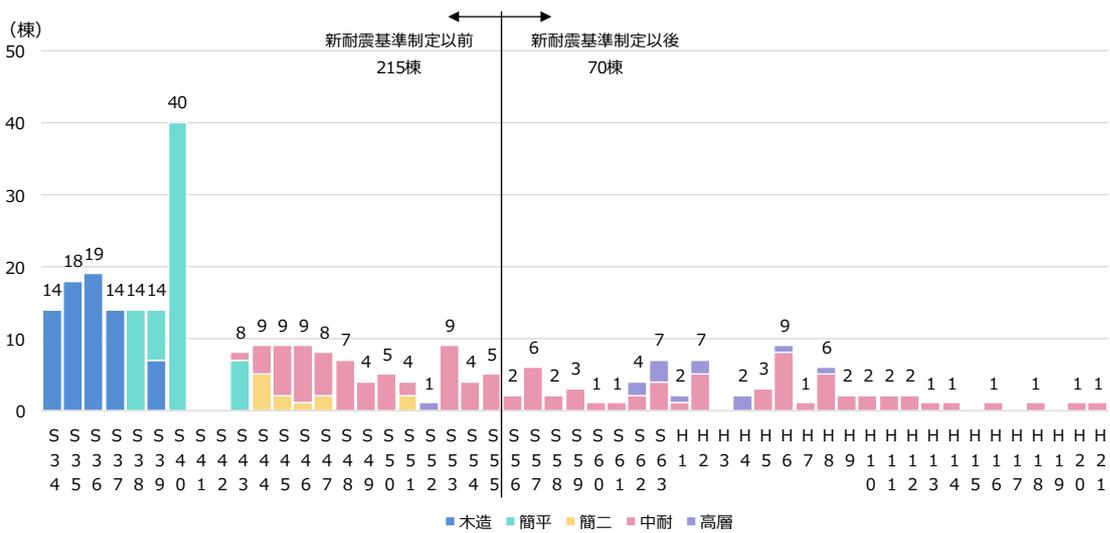


図 建築年代別市営住宅の状況



[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

### (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。

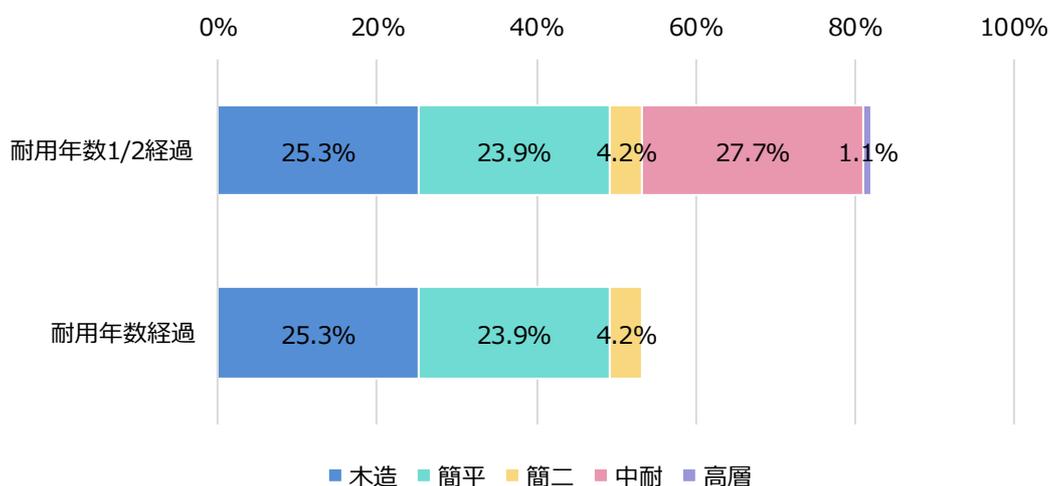
全戸数のうち、耐用年数の1/2を経過している住宅は、234棟あり、82.1%を占めている。構造別にみると、中耐が最も多く27.7%を占めている。また、木造、簡平、簡二はすべて耐用年数を経過しており、あわせて152棟あり、53.3%を占めている。

表 構造別耐用年数経過の状況

		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

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 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) 市営住宅入居者の状況（世帯人員別の世帯数）

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、簡二住宅では特に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。

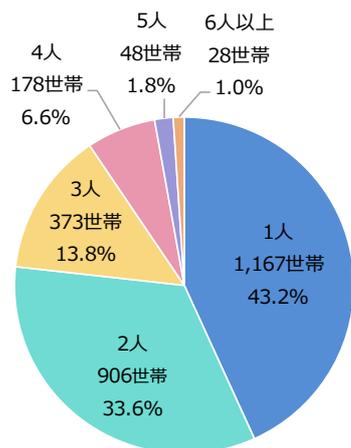
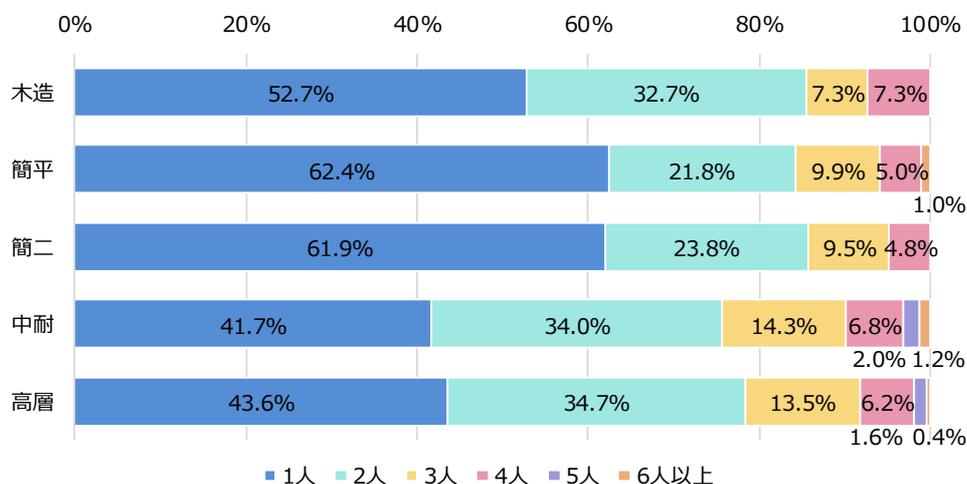


表 世帯人員別の世帯の状況

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



[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

### (5) 市営住宅入居者の状況（高齢世帯（65歳以上の世帯））

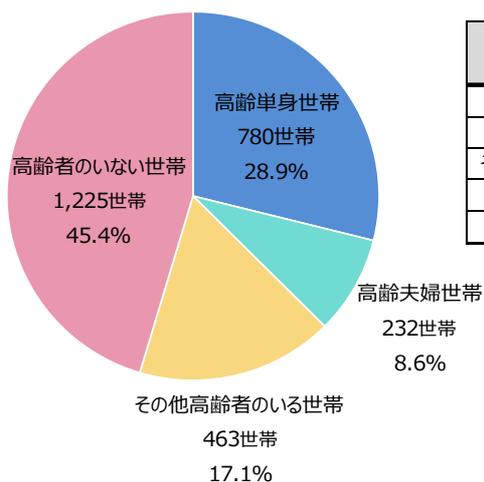
入居世帯2,700世帯のうち、高齢者のいる世帯は、1,475世帯で、54.6%となっている。

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

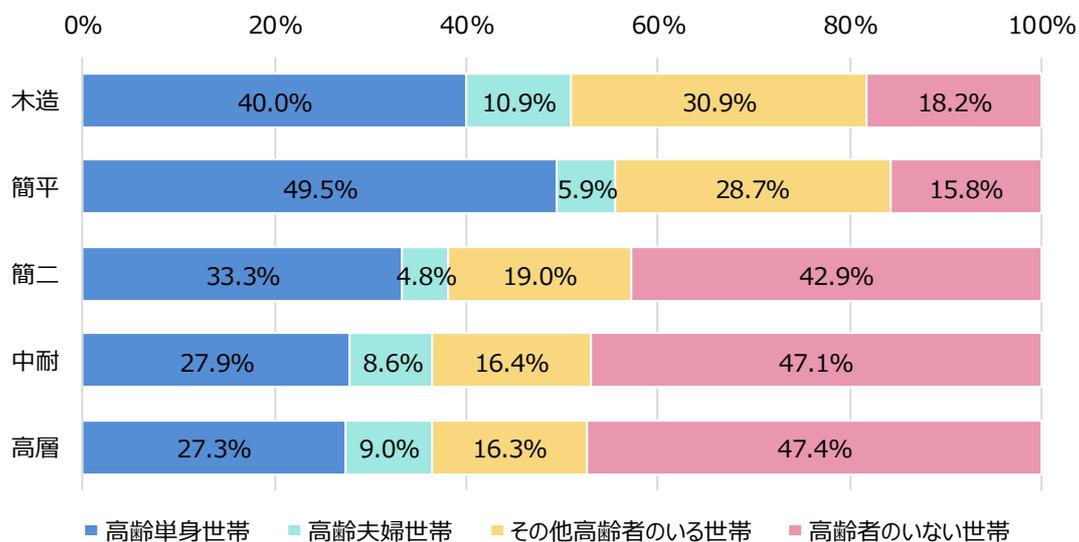


	平成25年(2013)		令和5年(2023)		割合増減
	世帯数	割合	世帯数	割合	
高齢単身世帯	572	18.0%	780	28.9%	10.9%
高齢夫婦世帯	185	5.8%	232	8.6%	2.8%
その他高齢者のいる世帯	381	12.0%	463	17.1%	5.1%
高齢者のいない世帯	2,034	64.1%	1,225	45.4%	-18.8%
合計	3,172	100.0%	2,700	100.0%	-

[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



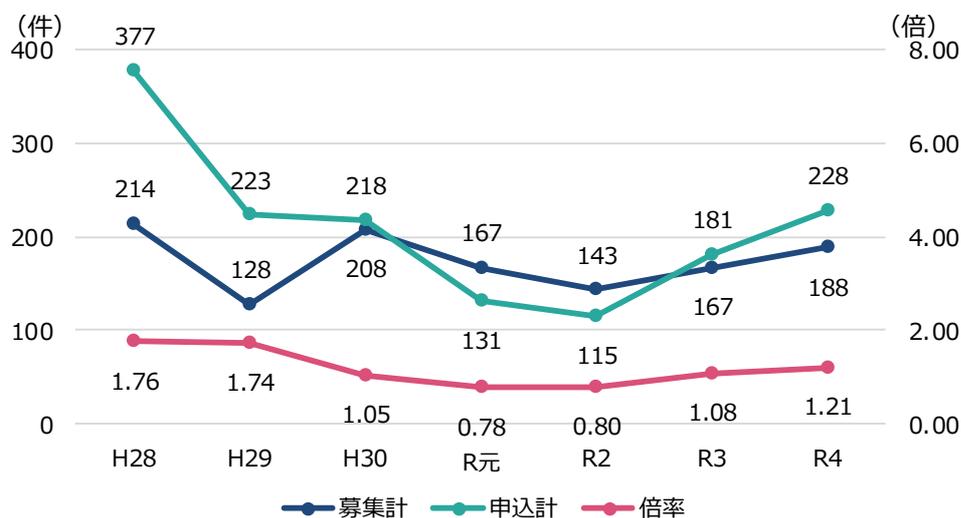
[資料：郡山市建設部住宅政策課]

図 構造別高齢者世帯の状況

## (6) 市営住宅の応募倍率の状況

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

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]

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

### (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

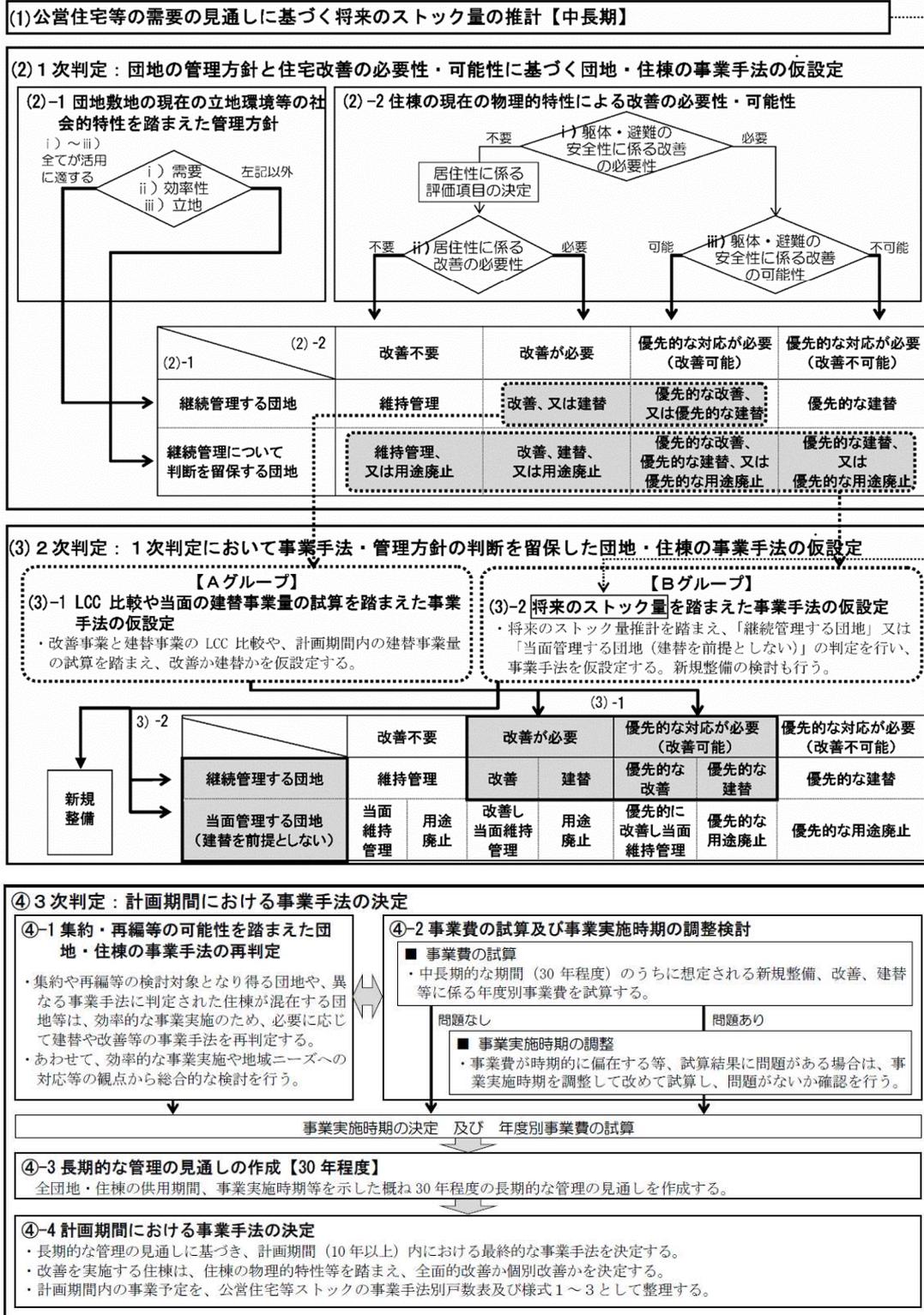
市営住宅のストックの長寿命化を図るためには、予防保全的な維持管理が重要である。予防保全の観点で計画的に維持管理・修繕を行いつつ、必要に応じた改善を行い、市営住宅の長寿命化を実現することで、LCCの縮減を図る。

- ・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

## (1) 団地別・住棟別の事業手法の選定方法

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。



[出典：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) 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：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。

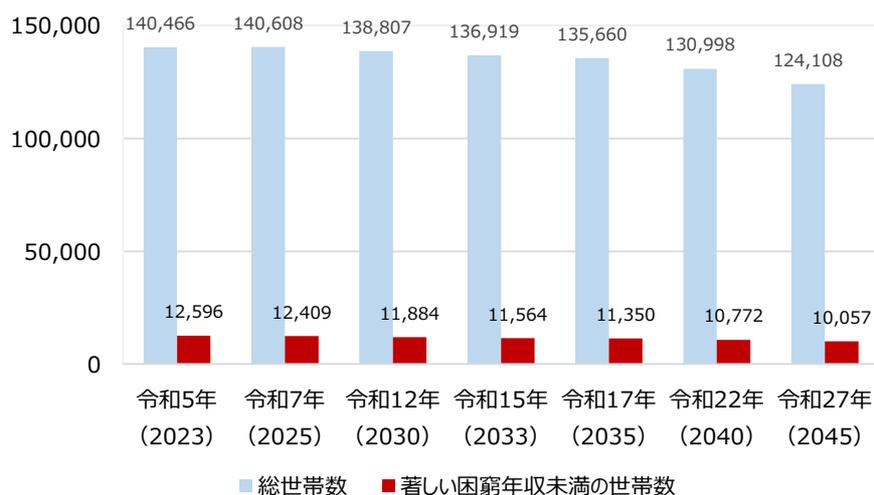
ストック推計の結果、著しい困窮年収未満の世帯数は令和5年の12,596世帯から令和27年には10,057世帯と減少傾向で推移する見通しとなっている。

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）

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

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	借家の種類			
			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

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

時期（年度）		【目標年度】						備考		
		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	
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

### (3) 長期的な管理の見通し

1次～3次判定の結果を踏まえ、各団地・住棟の今後の方向性は次のとおりとする。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。
15	安積	中耐	74	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
16	荒池淵	木造	14	当面管理	耐用年数が超過しているため、全ての入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
17	大洲河原第二	木造	7	当面管理	耐用年数が超過しているため、入居者が退去次第、「用途廃止・解体」する。
18	千杯田第一	中耐	16	継続管理	「脱炭素社会対応型+居住性向上型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
19	千杯田第二	中耐	40	継続管理	「脱炭素社会対応型+居住性向上型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
20	広野入	中耐	32	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
21	三本松	中耐	60	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
22	新田	中耐	36	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「集約、建替」を検討する。
23	高倉	中耐	44	継続管理	「脱炭素社会対応型+安全性確保型+長寿命化型」の改善を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「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、将来的には「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、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	2期	3期	
				(2024-2033)	(2034-2043)	(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	120	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	
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	-	
		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	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	簡平	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	
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	12	脱炭素社会対応型	安全性確保型+長寿命化型	維持管理	
			32	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) 計画期間（10年間）における事業手法

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

### (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

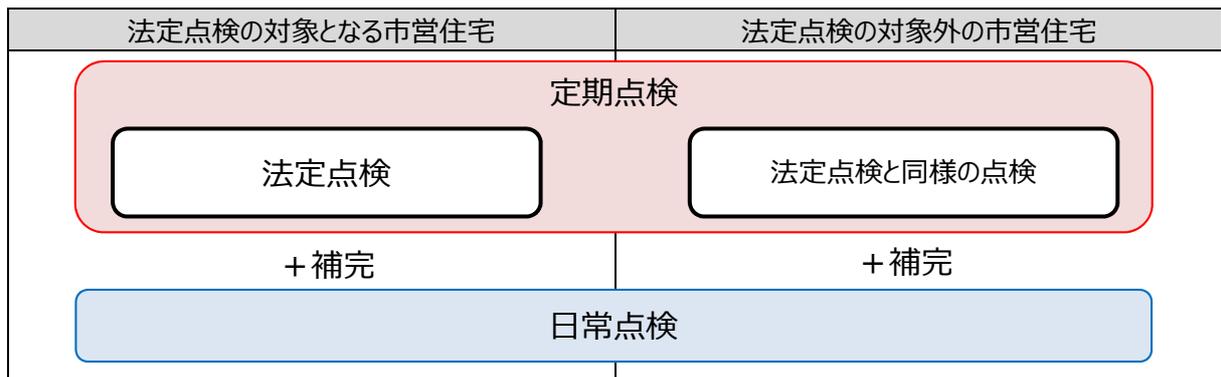
建築基準法第12条では、不特定多数の人が利用する建築物を管理又は所有する方が、建築物及び建築設備について建築士などの資格者に調査を依頼し、損傷・腐食・その他劣化の状況を点検し、調査結果を県などに定期的に報告することを義務付けている。

※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

## (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 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプベースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	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	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

表 修繕周期表 ③

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 非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		取替	4年 ～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、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			○	○	
	困障（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]

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

〔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〕

#### （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）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 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。

### (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。

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

〔単位 千円/棟・年〕

- ・建設費：当該住棟の建設時点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。

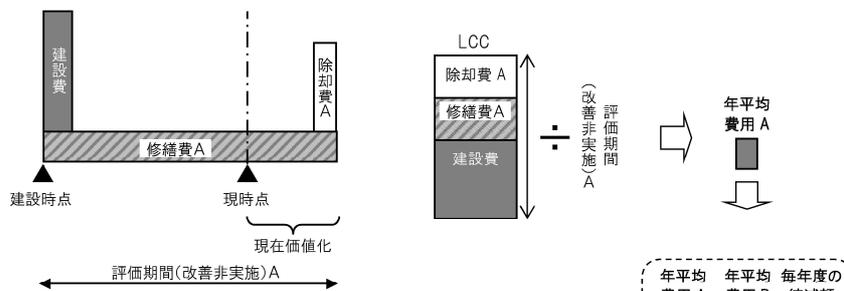
※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

〔資料：平成28年公営住宅等長寿命化計画策定指針〕

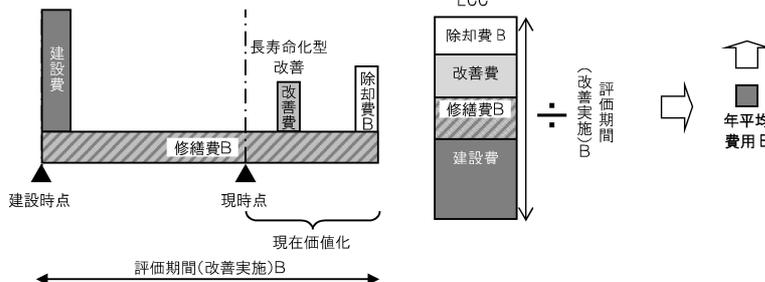
図 LCCの考え方

### (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]

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

[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。

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

[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		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						円/戸・年	円/棟・年
鶴見垣	1	52	409,511	266,646	142,865	7,428,979	広野入	1	16	433,015	298,802	134,213	2,147,416
高倉	1-1	16	374,892	246,153	128,739	2,059,827	広野入	2	16	433,015	298,183	134,833	2,157,323
高倉	2-1	16	374,892	246,153	128,739	2,059,827	千杯田第一	1-1	16	374,920	245,273	129,647	2,074,348
高倉	2-2	12	369,531	242,207	127,324	1,527,890	千杯田第二	1-2	16	375,271	245,341	129,930	2,078,886
仁池向	1-4-1	24	292,594	188,005	104,589	2,510,134	千杯田第二	2-1	12	375,271	245,819	129,452	1,553,427
仁池向	2-4-1	16	292,594	188,614	103,980	1,663,679	千杯田第二	2-2	12	375,271	245,819	129,452	1,553,427
小山田	1-4-1	24	198,681	140,607	58,074	1,393,785	熱海六丁目	1-4-1	24	292,594	195,130	97,464	2,339,133
小山田	1-4-2	24	211,708	145,363	66,345	1,592,277	熱海六丁目	A	9	437,061	300,440	136,621	1,229,591
小山田	1-4-3	16	190,052	140,837	49,215	787,448	熱海六丁目	B	9	437,061	300,440	136,621	1,229,591
小山田	1-4-4	24	190,052	129,637	60,415	1,449,969	熱海六丁目	C	12	437,061	300,034	137,027	1,644,318
小山田	1-4-5	16	190,052	130,349	59,703	955,247	対面原	1-1	16	323,014	216,821	106,193	1,699,091
小山田	1-4-6	16	190,052	130,349	59,703	955,247	緑ヶ丘	1-1	24	318,496	201,973	116,523	2,796,550
小山田	1-4-7	32	292,594	187,850	104,744	3,351,806	緑ヶ丘	1-2	24	318,496	201,973	116,523	2,796,550
小山田	1-4-8	32	226,993	154,768	72,226	2,311,217	緑ヶ丘	1-3	24	318,496	201,905	116,591	2,798,183
小山田	1-4-9	32	226,993	144,751	82,242	2,631,740	緑ヶ丘	1-4	24	318,496	201,905	116,591	2,798,183
小山田	1-4-10	24	226,993	145,024	81,969	1,967,252	緑ヶ丘	1-5	24	357,824	236,600	121,224	2,909,366
小山田	1-4-11	24	227,731	147,645	80,086	1,922,055	緑ヶ丘	1-6	24	357,824	236,600	121,224	2,909,366
小山田	1-4-12	24	227,731	147,579	80,152	1,923,649	緑ヶ丘	1-7	24	398,245	261,591	136,654	3,279,705
小山田	1-4-13	24	227,731	147,579	80,152	1,923,649	緑ヶ丘	1-8	24	419,688	293,409	126,279	3,030,705
小山田	1-4-14	32	227,731	147,262	80,469	2,574,999	緑ヶ丘	2-1	24	318,496	213,292	105,204	2,524,906
小山田	1-4-15	32	248,845	167,295	81,550	2,609,596	緑ヶ丘東	A	24	461,944	315,048	146,896	3,525,503
小山田	1-4-16	32	248,845	167,295	81,550	2,609,596	緑ヶ丘東	B	24	461,944	315,048	146,896	3,525,503
小山田	1-4-17	24	248,845	167,676	81,169	1,948,050	緑ヶ丘東	C	24	461,142	313,197	147,945	3,550,686
小山田	2-4-1	24	198,681	140,560	58,122	1,394,918	緑ヶ丘東	D	24	449,473	305,287	144,186	3,460,462
小山田	2-4-2	24	211,708	145,433	66,275	1,590,600	緑ヶ丘東	E	24	419,867	287,588	132,279	3,174,706
小山田	2-4-3	24	211,708	145,433	66,275	1,590,600	堀切西		12	415,334	290,329	125,005	1,500,063
小山田	2-4-4	16	190,052	130,454	59,598	953,563	長久保	1-1	16	415,439	290,310	125,129	2,002,069
小山田	2-4-5	24	248,845	167,813	81,032	1,944,767	長久保	2-1	16	415,439	290,310	125,129	2,002,069
小山田	2-4-6	24	248,845	167,813	81,032	1,944,767	希望ヶ丘	1-1	24	379,915	243,123	136,792	3,283,004
小山田	2-4-7	24	292,594	188,234	104,360	2,504,631	希望ヶ丘	1-2	24	377,919	241,658	136,262	3,270,282
小山田	2-4-8	24	226,993	145,094	81,899	1,965,585	希望ヶ丘	1-3	41	402,452	275,478	126,974	5,205,928
小山田	2-4-9	24	227,731	147,645	80,086	1,922,055	希望ヶ丘	1-4	54	371,273	253,664	117,608	6,350,859
小山田	2-4-10	24	227,731	147,645	80,086	1,922,055	希望ヶ丘	1-5	52	465,544	311,648	153,897	8,002,627
小山田	2-4-11	16	227,731	148,212	79,519	1,272,299	希望ヶ丘	1-6	56	432,230	295,596	136,634	7,651,506
小山田	2-4-12	24	248,845	167,676	81,169	1,948,050	希望ヶ丘	1-7	44	374,573	256,910	117,663	5,177,178
小山田西	1-4-1	32	324,676	234,048	90,628	2,900,108	希望ヶ丘	2-1	24	379,915	243,021	136,894	3,285,451
小山田西	2-4-1	32	324,676	235,510	89,167	2,853,338	希望ヶ丘	2-2	24	377,919	241,560	136,360	3,272,635
小山田第二	1-1	32	359,638	236,095	123,543	3,953,375	希望ヶ丘	2-3	24	377,919	241,513	136,406	3,273,744
小山田第二	1-2	24	359,638	236,388	123,250	2,958,005	希望ヶ丘	2-4	24	375,973	240,139	135,834	3,260,013
小山田第二	2-1	32	359,638	236,095	123,543	3,953,375	希望ヶ丘	2-5	42	432,230	295,201	137,029	5,755,210
小山田第二	2-2	24	359,638	236,388	123,250	2,958,005	希望ヶ丘	2-6	32	448,618	301,654	146,965	4,702,870
小山田第二	2-3	24	359,638	236,388	123,250	2,958,005	希望ヶ丘	2-7	49	402,452	275,349	127,102	6,228,007
西ノ宮西	2-1	16	375,579	247,403	128,176	2,050,817	希望ヶ丘	2-8	28	402,452	275,734	126,718	3,548,107
中ノ平	77-1-1	30	359,638	236,291	123,347	3,700,403	希望ヶ丘	2-9	48	371,273	253,711	117,562	5,642,953
中ノ平	77-2-1	30	359,638	236,291	123,347	3,700,403	希望ヶ丘	2-10	24	345,603	219,517	126,086	3,026,059
中ノ平	中-1	16	376,529	247,586	128,943	2,063,087	希望ヶ丘	2-11	24	345,603	219,517	126,086	3,026,059
新池下	1-1	24	345,970	227,693	118,277	2,838,642	希望ヶ丘	2-12	54	365,517	250,919	114,598	6,188,277
新池下	1-2	24	343,867	226,002	117,865	2,828,770	希望ヶ丘	2-13	37	365,517	251,117	114,400	4,232,805
新池下	1-3	24	345,970	227,619	118,351	2,840,426	希望ヶ丘	2-14	24	345,603	219,428	126,175	3,028,203
新池下	1-4	24	343,867	225,927	117,940	2,830,554	希望ヶ丘	2-15	24	345,603	219,428	126,175	3,028,203
新池下	2-1	32	343,867	225,585	118,282	3,785,028	希望ヶ丘	A	24	446,054	300,790	145,264	3,486,325
新池下	2-2	24	343,867	226,002	117,865	2,828,770	希望ヶ丘	B	24	446,054	300,184	145,870	3,500,871
新池下	2-3	32	345,970	227,218	118,752	3,800,056	古町	1	24	357,942	256,596	101,346	2,432,303
新池下	2-4	32	345,970	227,218	118,752	3,800,056	大原ふれあい	1	10	419,907	288,940	130,967	1,309,670
新池下	2-5	24	343,867	225,927	117,940	2,830,554	大原ふれあい	2	10	419,907	288,863	131,045	1,310,446
安積	1	18	358,312	239,201	119,111	2,144,005	大原ふれあい	3	10	419,907	288,863	131,045	1,310,446
安積	2	24	346,766	230,907	115,859	2,780,618	大原ふれあい	4	10	419,907	288,257	131,651	1,316,508
安積	3	32	372,233	246,297	125,936	4,029,960	大原ふれあい	5	10	419,907	288,182	131,725	1,317,254
三本松	77-2-1	30	358,191	235,614	122,578	3,677,327	八山田四丁目	1-1	24	419,907	286,282	133,625	3,207,006
三本松	77-2-2	30	358,191	235,614	122,578	3,677,327	八山田四丁目	1-2	24	429,981	298,744	131,236	3,149,672
新田	1-1	12	378,888	250,535	128,353	1,540,233	八山田四丁目	2-1	24	419,907	286,282	133,625	3,207,006
新田	2-1	24	369,381	243,305	126,075	3,025,811	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