

東根市公営住宅等長寿命化計画 (改定)

令和 6 年 3 月

東 根 市

目 次

1.	計画の背景・目的	1
1.1.	計画策定の背景	1
1.2.	計画策定の目的	1
1.3.	計画の位置づけ	2
2.	計画期間	2
3.	市営住宅等の状況	3
3.1.	東根市の人口・世帯数	3
3.2.	市営住宅の管理状況	4
3.3.	市営住宅の居住水準	7
3.4.	居住者の状況	10
4.	前計画の進捗状況と考察（取組と成果）	13
5.	入居者意向調査	15
5.1.	調査概要	15
5.2.	調査結果概要	16
5.3.	集計結果（抜粋）	17
6.	市営住宅における課題の整理	21
6.1.	市営住宅ストックにおける課題の整理	21
7.	長寿命化に関する基本方針	23
7.1.	ストック状況の把握及び日常的な維持管理の方針	23
7.2.	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	23
7.3.	フォローアップ	24
8.	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	25
8.1.	計画の対象	25
8.2.	事業手法の基本的な考え方	26
8.3.	事業手法の選定フロー	30
9.	点検の実施方針	51
10.	維持管理（計画修繕）の実施方針	54
11.	改善事業の実施方針	55
12.	建替事業の実施方針	60
13.	長寿命化のための事業実施予定一覧	61
14.	ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出	64
14.1.	ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法	64
14.2.	LCC 縮減効果の算出	66

1. 計画の背景・目的

1.1. 計画策定の背景

本市では、市営住宅について、安全な住宅の安定的な確保、長期的な維持管理の実現を図ることを目的に、平成 26 年 3 月に「東根市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画的な維持管理を実施してきた。

前計画策定以降、公営住宅等の長寿命化において、社会情勢の変化に伴う新たなニーズに対応するために、国土交通省は平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下、改定指針とする）を改定した。また、平成 29 年 4 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律」が改正され、民間の空き家等を活用した新たな住宅セーフティネット制度が創設される等、公営住宅を取り巻く状況が変化している。

本市においては、昭和 30 年代から 50 年代に大量に供給された市営住宅の老朽化が進んでおり、既存ストックの有効活用と継続して安全な住宅を供給することが求められている。そのため、将来的な住宅需要を見通すとともに、効率的かつ効果的な市営住宅等のストックの再編と長期的な視点に立った市営住宅の活用方針を定め、長寿命化を踏まえた予防保全的な維持管理が必要となっている。

1.2. 計画策定の目的

平成 26 年 3 月策定の「東根市公営住宅等長寿命化計画」は、令和 6 年 3 月に計画期間を満了することから、改定指針に基づき、市営住宅の建物や入居者等の状況、将来的な需要の見通しなどを踏まえて長期的な事業手法（建替、改善等）を定め、計画的かつ効果的に事業を実施することにより、市営住宅の良質な環境を確保することを目的とする。

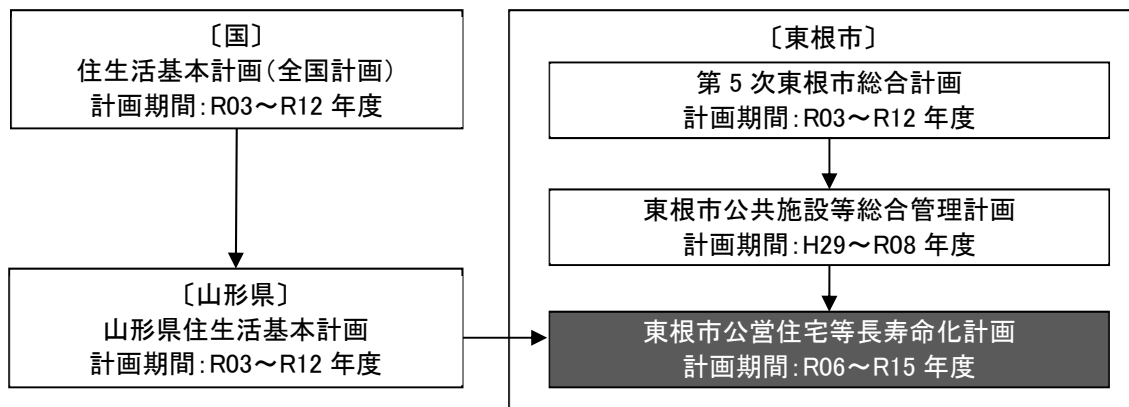
なお指針改定に伴い、以下の方針により前計画を見直し、計画を策定する。

指針改定による見直し

- ・事業手法の選定（公営住宅需要）
 - 〈前計画〉公営住宅需要推計を実施
 - 〈本計画〉著しい困窮年収未満の世帯数より算出
- ・事業実施計画：
 - 〈前計画〉計画期間のみ
 - 〈本計画〉中長期（約 30 年程度）の「長期的な管理の見通し」に基づき作成

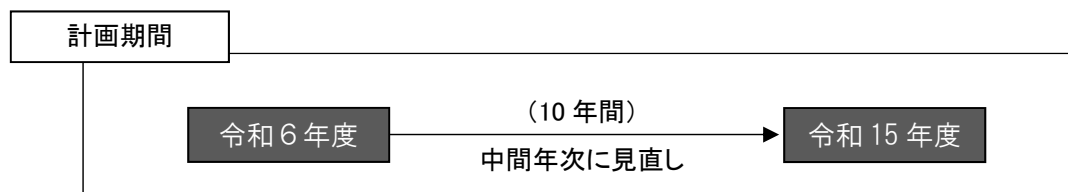
1.3. 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である国や県の計画及び「第5次東根市総合計画」「東根市公共施設等総合管理計画」を踏まえて策定する。



2. 計画期間

本計画における計画期間は、中長期的な視点から今後の公営住宅の在り方を総合的に捉える必要があることから、令和6年度から令和15年度までの10年間とする。なお、社会情勢の変化や施策効果に対する評価を踏まえて、中間年次に計画内容の見直しを行うものとする。



3. 市営住宅等の状況

3.1. 東根市の人口・世帯数

(1) 人口・世帯数の推移

- ・令和2年の人口は47,682人、世帯数は16,573世帯である。
- ・人口は平成27年まで増加していたが、令和2年で微減している。
- ・1世帯当たりの人員は、令和2年で2.9人（47,682人/16,573世帯）である。

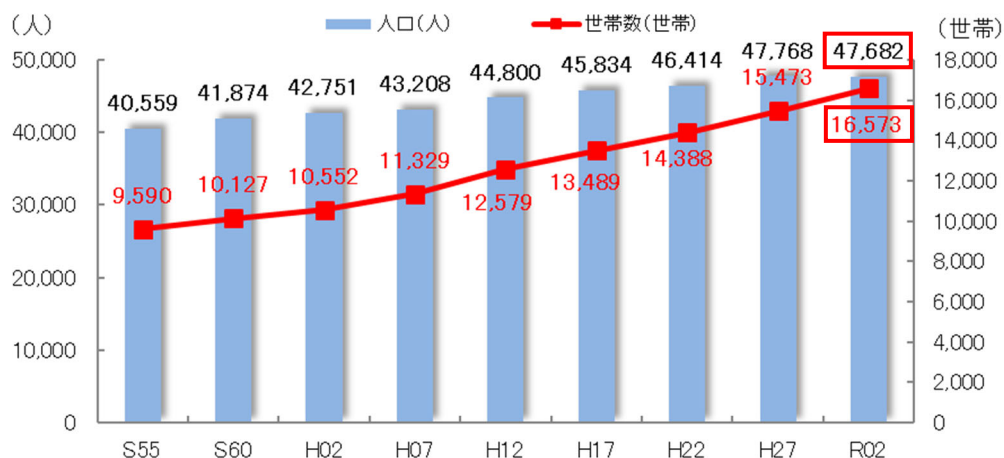


図 3-1 人口及び世帯数の推移

資料：総務省「国勢調査（各年）」

(2) 年齢別人口

- ・65歳以上の高齢者の人口は年々増加しており、令和2年度の市全体の人口に対する高齢者の割合は28%（13,441/（6,548+27,344+13,441））に達し、市民の約3.5人（（6,548+27,344+13,441）/13,441）に1人は高齢者となっている。
- ・15歳未満の人口は減少傾向が続いているものの、平成27年には一時期増加傾向に転じるなど、平成17年以降の減少は緩やかになっている。

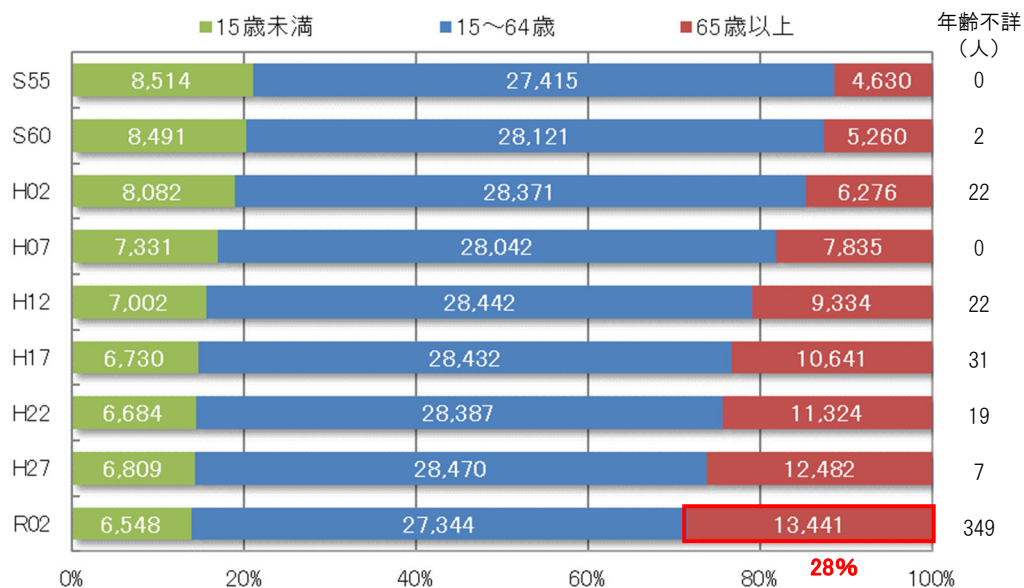


図 3-2 年齢別人口（3区分）

資料：総務省「国勢調査（各年）」

3.2. 市営住宅の管理状況

(1) 管理戸数

- ・市が管理する市営住宅は、令和6年3月時点で6団地（65棟 220戸）である。
- ・西楯団地、若木団地、羽入団地のすべての住棟および並松団地の一部の住棟において、耐用年数を超過しており、既に用途廃止を決定し、募集を停止している。
- ・RC造の住棟5棟のうち1棟は新耐震基準(昭和56年)以前の建物であるが、「東根市建築物耐震改修促進計画（R4）」※により、耐震性が確認されている。
- ・直近5年間における公営住宅入居者募集の平均倍率は、1.07倍である（P.5表3-2参照）。

表 3-1 市営住宅の管理状況

団地名	棟数	戸数	建設年度	耐用年限			構造		耐震基準
				耐用年数	残年数	超過年数	耐火	構造	
西楯団地	11	5	S31	30		37		木造	旧耐震
		6	S31	30		37		木造	旧耐震
若木団地	1	6	S35	30		33	簡耐	CB	旧耐震
羽入団地	21	6	S33	30		35		木造	旧耐震
		2	S33	30		35		木造	旧耐震
		11	S34	30		34		木造	旧耐震
		2	S35	30		33		木造	旧耐震
並松団地	19	4	S36	30		32		木造	旧耐震
		6	S37	30		31		木造	旧耐震
		4	S43	30		25	簡耐	簡耐	旧耐震
		6	S43	45		10	簡耐	簡耐	旧耐震
		4	S44	30		24	簡耐	簡耐	旧耐震
		6	S44	45		9	簡耐	簡耐	旧耐震
		18	S45	45		8	簡耐	簡耐	旧耐震
		6	S46	45		7	簡耐	簡耐	旧耐震
		4	S46	30		22	簡耐	簡耐	旧耐震
		12	S47	45		6	簡耐	簡耐	旧耐震
		4	S47	30		21	簡耐	簡耐	旧耐震
		16	S55	70	27		耐火	RC	旧耐震
		16	S57	70	29		耐火	RC	新耐震
神町南団地	3	16	S58	70	30		耐火	RC	新耐震
		24	S59	70	31		耐火	RC	新耐震
		16	S60	70	32		耐火	RC	新耐震
東根駅西団地	10	2	H17	30	12			木造	新耐震
		4	H17	30	12			木造	新耐震
		4	H17	30	12			木造	新耐震
		2	H18	30	13			木造	新耐震
		2	H18	30	13			木造	新耐震
		2	H18	30	13			木造	新耐震
		2	H18	30	13			木造	新耐震
		2	H18	30	13			木造	新耐震
合計	65	220							

募集停止

〈参考〉構造種別耐用年限

構造	耐用年限
木造	30年
（旧簡易耐火構造平屋）	30年
準耐火構造	45年
（旧簡易耐火構造2階建て）	45年
耐火構造	70年

耐震化の状況が確認されている

※耐震化の状況は参考資料 P.1 を参照。

表 3-2 直近5年間における入居決定倍率調べ (H30～R04)

	第1回募集			第2回募集			第3回募集			平均倍率/年
	募集数	申込数	倍率	募集数	申込数	倍率	募集数	申込数	倍率	
R4	4	3	0.75倍	3	2	0.66倍	2	2	1倍	0.77倍
R3	2	3	1.5倍	3	0	0倍				0.60倍
R2	3	3	1倍							1.00倍
R1	1	1	1倍							1.00倍
H30	1	3	3倍	2	3	1.5倍				2.00倍
平均倍率										1.07倍

資料：東根市

(2) 立地状況

- ・西楯団地、若木団地、並松団地は住居系の用途地域に立地している。
- ・東根駅西団地および並松団地は、鉄道駅に近接し公共交通の利便性が高い。
- ・若木団地、羽入団地、並松団地、神町南団地は、商業施設の利便性が高い。

表 3-3 市営住宅の立地状況

団地名	用途地域 建ぺい率/容積率	敷地概要		公共交通・周辺施設		
		敷地面積 ㎡	土地の 形状	最寄駅	バス停	商業施設
西楯団地	第1種住居地域 ・第2種住居地域 60/200	3,849	平地	東根駅 1,650m	本町通り (市民バス) 150m	スーパーマーケット 約1,100m
若木団地	第1種中高層住専 60/200	5,285	平地 (後背地に崖地あり)	神町駅 1,050m	市営住宅口 (市民バス) 350m	スーパーマーケット 約950m
羽入団地	無指定地域	12,900	平地	神町駅 1,600m	柏原(市民バス) 200m	スーパーマーケット 約900m
並松団地	第1種住居地域 60/200	21,635	平地	さくらんぼ 東根駅 150m	・さくらんぼ東根駅前 (仙台～新庄、 天童～北町線) ・さくらんぼ東根駅 (市民バス、東根線) 200m	スーパーマーケット 約400m
神町南団地	無指定地域	7,116	平地	神町駅 1,750m	林木育種場 (天童～北町線) 300m	スーパーマーケット 約700m
東根駅西団地	無指定地域	2,631	平地	東根駅 50m	東根駅前角 (市民バス) 200m	スーパーマーケット 約2,150m

団地から
1km 圏内

※延長は団地からの直線距離（50m 単位）で計上。
 ※その他周辺施設については参考資料 P. 2 を参照。

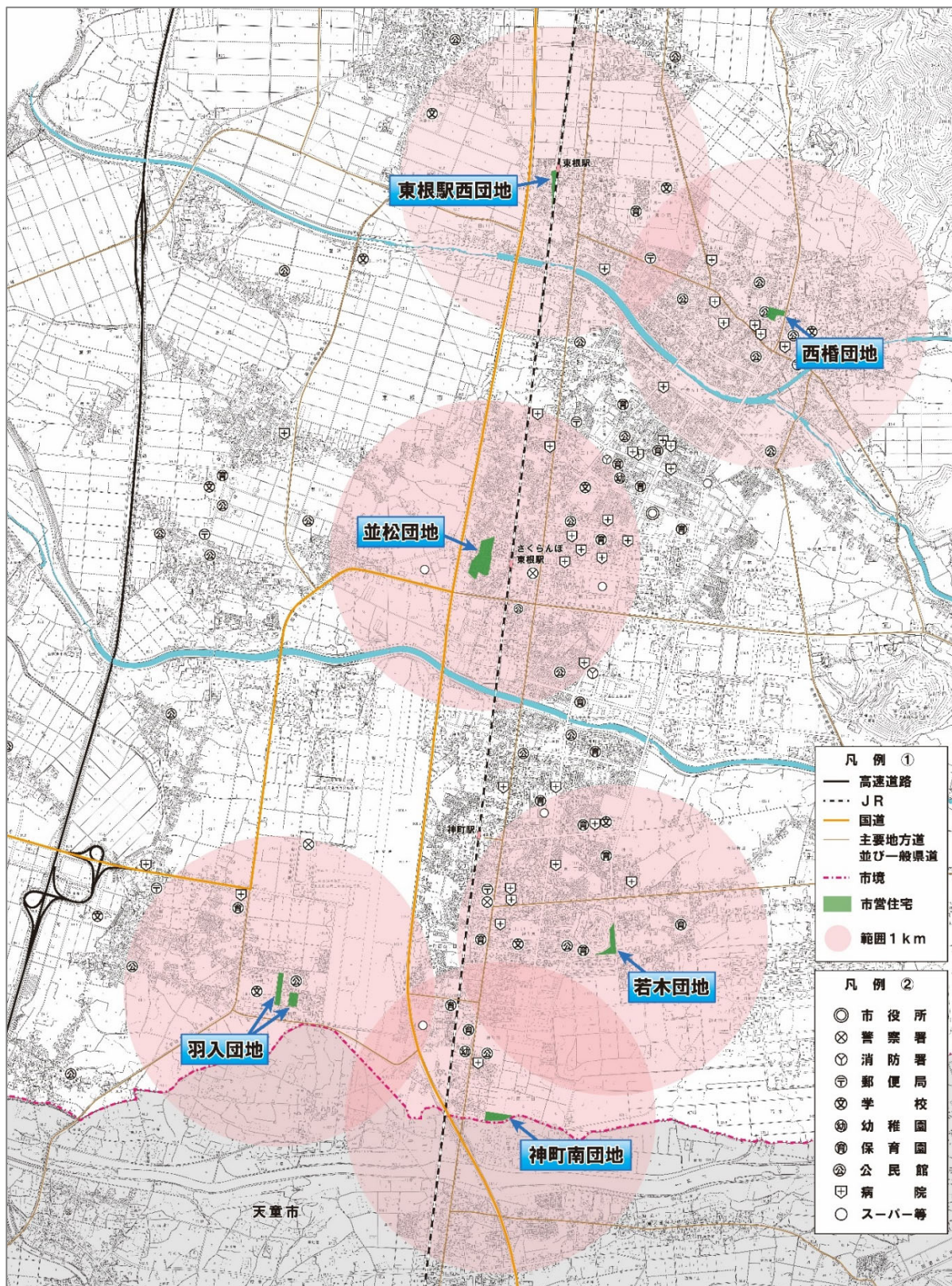


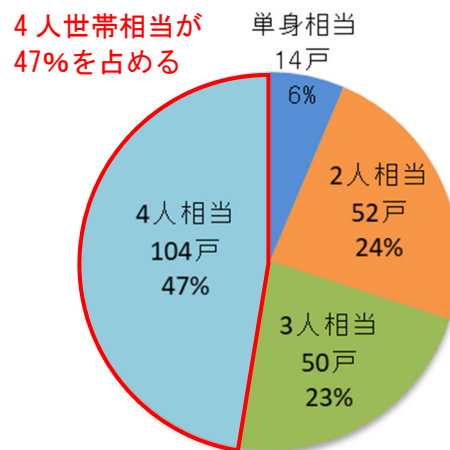
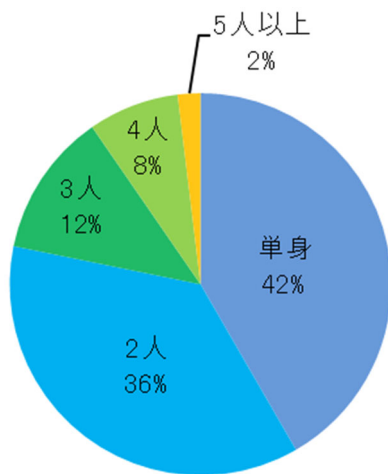
図 3-3 市営住宅の立地状況

3.3. 市営住宅の居住水準

- ・最低居住面積水準は、「4人世帯相当」の居住水準の住戸が47%と最も多い（P.8 図3-4 参照）。
- ・昭和60年以前に建設された住棟では、給湯設備が整備されていない（P.9 表3-6 参照）。
- ・昭和30～40年代に建設された住棟は、排水方法が汲み取り式であり、浴室が整備されていない（P.9 表3-6 参照）。

表 3-4 市営住宅の居住水準①（居住面積水準、間取り等）

団地名	住棟名	棟数	戸数	建設年度	専用面積	最低居住水準	間取り	
西楯団地	(木造戸建て)	11	5	S31	37.19㎡	2人相当	2K	
			6	S31	29.75㎡	単身相当	2K	
若木団地	(木造戸建て ・簡易耐火)	1	6	S35	28.95㎡	単身相当	2K	
羽入団地	(木造戸建て)	21	6	S33	36.36㎡	2人相当	2K	
			2	S33	29.75㎡	単身相当	2K	
			11	S34	34.71㎡	2人相当	2K	
			2	S35	34.71㎡	2人相当	2K	
並松団地	(木造戸建て)	19	4	S36	30.57㎡	2人相当	2K	
			6	S37	31.40㎡	2人相当	2K	
			4	S43	34.00㎡	2人相当	2K	
			6	S43	42.74㎡	3人相当	3K	
			4	S44	34.00㎡	2人相当	2K	
			6	S44	42.74㎡	3人相当	3K	
			18	S45	42.74㎡	3人相当	3K	
			6	S46	42.74㎡	3人相当	3K	
			4	S46	36.52㎡	2人相当	2DK	
			12	S47	42.74㎡	3人相当	3K	
			4	S47	36.52㎡	2人相当	2DK	
			A棟	16	S55	71.64㎡	4人相当	3DK
			B棟	8	S57	67.86㎡	4人相当	3DK
				4	S57	73.38㎡	4人相当	3DK
	4	S57		80.99㎡	4人相当	4DK		
	神町南団地	A棟	3	8	S58	67.86㎡	4人相当	3DK
4				S58	73.38㎡	4人相当	3DK	
4				S58	80.99㎡	4人相当	4DK	
B棟		4		S59	66.21㎡	4人相当	2LDK	
		12		S59	67.86㎡	4人相当	3DK	
		8		S59	73.38㎡	4人相当	3DK	
C棟		8		S60	67.86㎡	4人相当	3DK	
		4		S60	73.38㎡	4人相当	3DK	
		4		S60	80.99㎡	4人相当	4DK	
東根駅西団地	(木造戸建て)	10	2	H17	41.82㎡	3人相当	1DK	
			4	H17	53.41㎡	4人相当	2DK	
			4	H17	78.25㎡	4人相当	3DK	
			2	H18	78.25㎡	4人相当	3DK	
			2	H18	62.11㎡	4人相当	2DK	
			2	H18	74.53㎡	4人相当	3DK	
			2	H18	61.28㎡	4人相当	2DK	
			2	H18	38.51㎡	2人相当	1DK	
合計		65	220					



【現在の入居者の世帯構成人員】

【最低居住面積水準の区分】

図 3-4 居住面積水準による分類

表 3-5 最低居住面積水準

最低居住面積水準	世帯人数に応じて、 <u>健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（すべての世帯の達成を目指す）</u>	世帯人数別の面積（例）（単位：㎡）			
		单身	2人	3人	4人
		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】

※【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

※居住水準については、参考資料 P.1 を参照。

資料：国土交通省 住生活基本計画（全国計画）の概要

表 3-6 市営住宅の居住水準②（設備等）

団地名	住棟名	棟数	戸数	建設年度	EV	設備						
						給湯	給水	排水	浴室	TV方式	ガス方式	
西楯団地	(木造戸建て)	11	5	S31	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			6	S31	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
若木団地	(木造戸建て・簡易耐火)	1	6	S35	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
羽入団地	(木造戸建て)	21	6	S33	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			2	S33	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			11	S34	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			2	S35	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
並松団地	(木造戸建て)	19	4	S36	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			6	S37	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			4	S43	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			6	S43	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			4	S44	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			6	S44	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			18	S45	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			6	S46	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			4	S46	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			12	S47	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			4	S47	無	無	直結	汲み取り	無	個別対応	プロパン	
			A棟	16	S55	無	無	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン
			B棟	8	S57	無	無	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン
	4	S57		無	無	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン		
	神町南団地	A棟	3	8	S58	無	無	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン
4				S58	無	無	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン	
4				S58	無	無	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン	
4				S59	無	無	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン	
12				S59	無	無	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン	
C棟		8	S59	無	無	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン		
		8	S60	無	無	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン		
		4	S60	無	無	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン		
		4	S60	無	無	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン		
東根駅西団地	(木造戸建て)	10	2	H17	無	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン	
			4	H17	無	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン	
			4	H17	無	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン	
			2	H18	無	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン	
			2	H18	無	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン	
			2	H18	無	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン	
			2	H18	無	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン	
合計		65	220									

表 3-7 市営住宅の居住水準③（共用施設）

団地名	共用施設					
	集会所	駐車場	駐輪場	遊具	物置	ゴミ置き場
西楯団地	無	無	無	無	無	有
若木団地	無	無	無	無	無	有
羽入団地	無	無	無	無	無	有
並松団地	有	一部有	一部有	有	一部有	一部有
神町南団地	有	有	有	有	有	有
東根駅西団地	無	無	無	無	無	有

3.4. 居住者の状況

(1) 入居世帯の状況

- ・令和5年9月現在、市営住宅の入居世帯数は156世帯である。並松団地と神町南団地の入居世帯数の合計が全体の71%を占める。
- ・全団地の世帯構成は、「単身世帯」が42%で最も多く、次いで「2人世帯」が36%となっている。
- ・65歳以上の高齢者の「単身世帯」は、各団地で25%以上を占め、全団地では32%となっている。
- ・神町南団地は「子育て世帯」が約34%と高い割合となっている。

表 3-8 市営住宅の入居世帯の状況（R5.9 現在）

団地名	入居世帯 (世帯)	世帯構成					うち高齢者(65歳以上)		合計	うち子育て 世帯
		単身	2人	3人	4人	5人以上	単身	2人		
西楯団地	11 (7%)	3 (27%)	6 (55%)	2 (18%)	0 (0%)	0 (0%)	3 (27%)	2 (18%)	5 45%	1 (9%)
若木団地	1 (1%)	1 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (100%)	0 (0%)	1 100%	0 (0%)
羽入団地	13 (8%)	8 (62%)	4 (31%)	1 (8%)	0 (0%)	0 (0%)	6 (46%)	1 (8%)	7 54%	0 (0%)
並松団地	55 (35%)	25 (45%)	20 (36%)	9 (16%)	1 (2%)	0 (0%)	19 (35%)	4 (7%)	23 42%	5 (9%)
神町南団地	56 (36%)	17 (30%)	23 (41%)	4 (7%)	10 (18%)	2 (4%)	14 (25%)	9 (16%)	23 41%	19 (34%)
東根駅西団地	20 (13%)	11 (55%)	4 (20%)	3 (15%)	1 (5%)	1 (5%)	7 (35%)	3 (15%)	10 50%	3 (15%)
合計	156 (100%)	65 (42%)	57 (36%)	19 (12%)	12 (8%)	3 (2%)	50 (32%)	19 (12%)	69 44%	28 (18%)

※割合(%)について、「入居世帯」の割合は世帯156を100としている。

また「世帯構成」「うち高齢者(65歳以上)」「うち子育て世帯」の割合は、各団地の総数を100としている。
※子育て世帯とは18歳未満の子供のいる世帯。

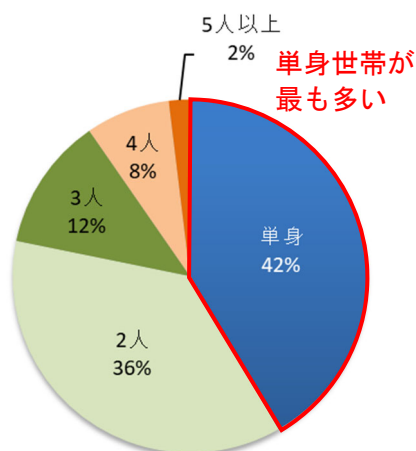


図 3-5 世帯人員数構成（全体）

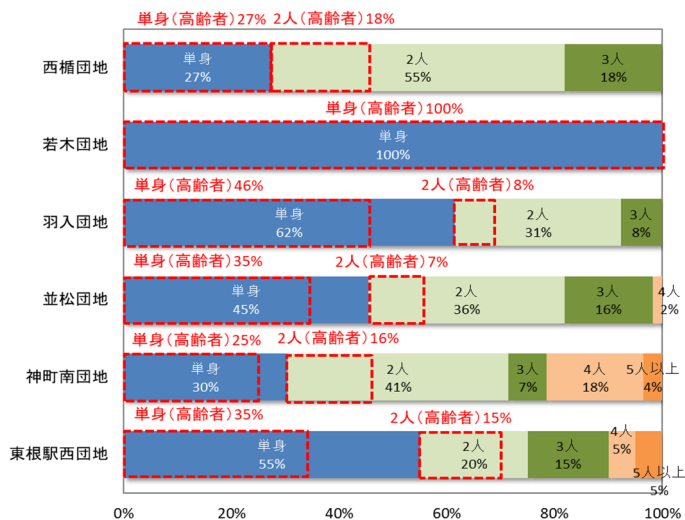


図 3-6 世帯人員数構成（団地別）

資料：東根市

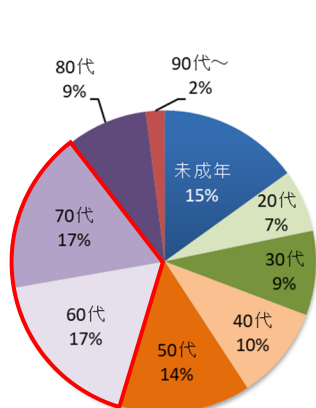
(2) 入居者の年齢層

- ・市営住宅の入居者は、全体で 299 人であり、神町南団地の入居者が 125 人（42％）で最も多く、次いで並松団地が 96 人（32％）である。
- ・年齢層別では、60 代が 52 人（17％）と最も多く、僅差で 70 代が 51 人（17％）となっている。20 代から 50 代は 10％程度となっており、大きな偏りはない。
- ・団地別にみると、西楯団地・若木団地・羽入団地では、65 歳以上の高齢者の割合が 50％以上と高くなっている。
- ・神町南団地は、未成年が 33 人（26％）と高い割合となっている。

表 3-9 入居者の年齢

団地名	入居者数		年齢別										高齢者数 (65歳以上)	
	(人)	(%)	未成年	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	90代	(人)	(%)	
西楯団地	21	7%	1	0	2	1	4	3	6	4	0	11	52%	
若木団地	1	0%	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	100%	
羽入団地	19	6%	0	0	1	1	5	2	3	7	0	10	53%	
並松団地	96	32%	5	9	8	11	18	16	18	9	2	38	40%	
神町南団地	125	42%	33	9	11	15	11	25	16	2	3	31	25%	
東根駅西団地	37	12%	6	2	5	2	4	5	8	4	1	16	29%	
合計	299	100%	45	20	27	30	42	52	51	26	6	107	36%	
			15%	7%	9%	10%	14%	17%	17%	9%	2%			

※割合（％）について、「入居者数」の割合は入居者数合計 299 を 100 としている。
また、「年齢別」、「高齢者（65 歳以上）」の割合は各団地の総数を 100 としている。



60 代、70 代
の割合が高い

図 3-7 入居者の年齢（全体）

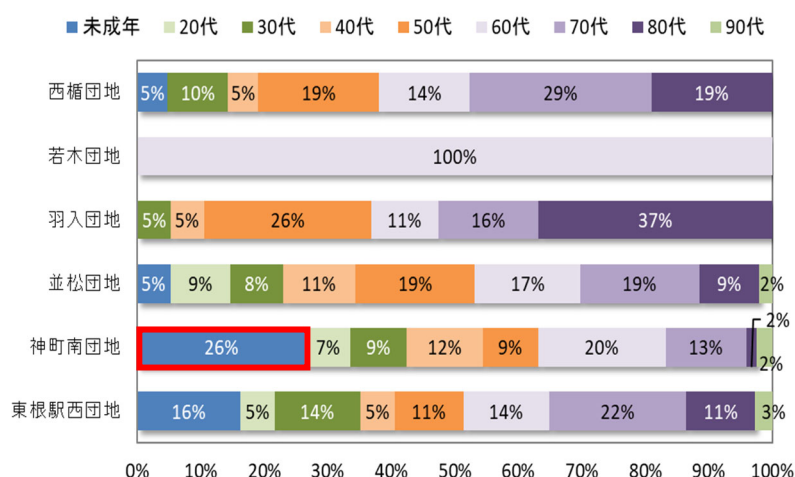


図 3-8 入居者の年齢（団地別）

資料：東根市

(3) 居住年数

- ・全団地の居住世帯の居住年数は、10年未満が29%と最も多い。
- ・西楯団地、若木団地、羽入団地では、全居住世帯で居住年数が20年以上となっている。
- ・神町南団地は、入居年数10年未満の割合が高く（52%）、入居者の入れ替わりが行われている。

表 3-10 入居者の居住年数

団地名	建設年度	入居年数(世帯)						合計
		10年未満	20年未満	30年未満	40年未満	50年未満	50年以上	
西楯団地	S31	0	0	1	3	6	1	11
若木団地	S32～35	0	0	0	0	1	0	1
羽入団地	S33～35	0	0	4	4	3	2	13
並松団地	S36～57	10	10	16	8	8	3	55
神町南団地	S58～60	29	14	8	5	0	0	56
東根駅西団地	H17～18	6	14	0	0	0	0	20
合計		45 (29%)	38 (24%)	29 (19%)	20 (13%)	18 (12%)	6 (4%)	156 (100%)

※東根駅西団地は平成17年に建設

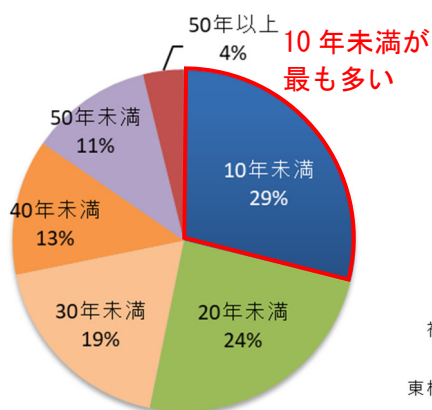


図 3-9 入居者年数（全体）

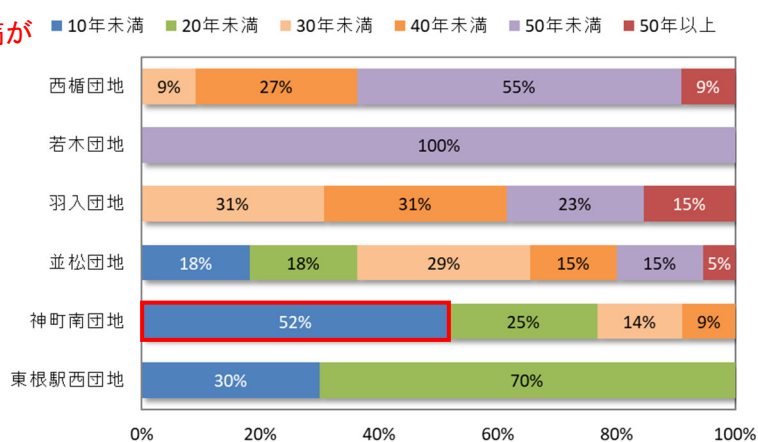


図 3-10 入居年数（団地別）

資料：東根市

4. 前計画の進捗状況と考察（取組と成果）

前計画（計画期間 H26～R5）においては、中間年次となる令和元年度に見直しを行いながら、市営住宅のストック状況や課題等を整理したうえで、団地別・住棟別に「修繕対応、個別改善、全面的改善、建替え、用途廃止、事業主体の変更」とする活用手法の方針を定め、整備を進めてきた。

並松団地 A・B 棟、神町南団地 A～C 棟については、ベランダ手摺の交換や外壁、屋根、給排水管の更新工事を実施するなど、安全性や居住性の向上及び長寿命化を図る取り組みを推進してきた。しかし、バランス釜や火災報知器など、改善や修繕等の対応を必要とする施設も多くあることから、今後も継続して整備を進めていく必要がある。

また、耐用年限超過や老朽化により用途廃止を予定している西楯団地、若木団地、羽入団地（東・西）、並松団地（RC 以外）の 153 戸を用途廃止する予定とし、令和 6 年 3 月現在、41 戸を解体し、用途廃止を行っている。用途廃止予定の住宅については、入居者の退去後に募集を停止する政策空家とし、取り組んでいるが、入居中の住戸もあり、今後も入居者の意向を確認したうえで、住み替えなども含め対応が必要となっている。なお、建替えについては 91 戸を計画としているが、用途廃止の状況や市営住宅需要の見込みなど中長期的に考慮する必要があることから、前計画の期間内では実施していない。

表 4-1 前計画の進捗状況

団地名	住棟名	H26前計画策定時			修繕実績	事業スケジュール(上段:前計画策定時の計画、下段:実績)									
		戸数	事業手法	改善内容	改善内容	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5
西楯団地	A棟	16	建替用途廃止	—	—	解体(3戸)	解体(1戸)	解体(1戸)							
若木団地	A棟	23	建替用途廃止	—	—		解体(1戸)			解体(1戸)		解体(4戸)	解体(3戸)	解体(4戸)	解体(4戸)
羽入団地	A棟	32	建替用途廃止	—	—			解体(3戸)		解体(3戸)	解体(5戸)				
並松団地	RC以外	82	建替用途廃止	—	—		解体(2戸)		解体(6戸)						
	A棟	16	個別改善	・改善事業 -屋外防水 -外壁修繕 -給排水管改修 -手摺更新 -換気扇設置 ・修繕(水道メーター) ・改善事業 -外壁改修 -屋根改修 -ベランダ手摺交換 -給排水管更生		個別改善									
								個別修繕	修繕						
	B棟	16	個別改善				個別改善								
							修繕		個別修繕						
神町南団地	A棟	16	個別改善					個別改善							
							修繕			個別修繕					
	B棟	24	個別改善						個別改善						
							修繕				個別修繕				
	C棟	16	個別改善							個別改善					
東根駅西団地	—	20	修繕	—	—										

表 4-2 市営住宅の修繕履歴

	施行年度	団地名	修繕・改善手法	経費(円)	内容
①	平成28年度	並松団地B棟 神町南団地A棟 神町南団地B棟	修繕	1,412,640	・遠隔式水道メーター58個 ・集中検針盤調整3箇所
②	平成29年度	並松団地A棟	個別改善	51,684,480	・外壁改修工事 ・屋根改修工事 ・ベランダ手摺交換工事 ・給排水管更生工事
③	平成30年度	並松団地B棟	個別改善	53,588,520	・外壁改修工事 ・屋根改修工事 ・ベランダ手摺交換工事 ・給排水管更生工事
④	平成30年度	並松団地A棟 神町南団地C棟	修繕	982,152	・遠隔式水道メーター33個 ・集中検針盤調整2箇所
⑤	平成31年度	神町南団地A棟	個別改善	53,777,900	・外壁改修工事 ・屋根改修工事 ・ベランダ手摺交換工事 ・給排水管更生工事
⑥	令和2年度	神町南団地B棟	個別改善	72,056,600	・外壁改修工事 ・屋根改修工事 ・ベランダ手摺交換工事 ・給排水管更生工事
⑦	令和3年度	神町南団地C棟	個別改善	64,350,000	・外壁改修工事 ・屋根改修工事 ・ベランダ手摺交換工事 ・給排水管更生工事

資料：東根市

5. 入居者意向調査

市営住宅の入居者を対象に、市営住宅及び住環境に関するニーズ、並びに市営住宅の在り方を把握し、公営住宅長寿命化計画策定の参考とするため、入居者意向調査を実施した。

5.1. 調査概要

(1) 配布・回収状況

- ・東根市市営住宅に在住の全入居世帯を対象に配布する。
- ・配布部数：156 部
- ・回収部数：84 部
- ・回収率　：53.8%

表 5-1 意向調査配布・回収状況

団地名	配布部数(部)	回収部数	回収率
西楯団地	11	7	63.6%
若木団地	1	0	0.0%
羽入団地	13	7	53.8%
並松団地	55	28	50.9%
神町南団地	56	29	51.8%
東根駅西団地	20	13	65.0%
計	156	84	53.8%

(2) 調査方法

- ・実施時期：令和5年10月下旬
- ・実施期間：約2週間程度
- ・調査方法：直接配布、郵送回収

5.2. 調査結果概要

調査項目	結果のまとめ	結果の考察
(1) 属性	・ 回答者の構成は、「西楯団地」が8%、「若木団地」が0%、「羽入団地」が8%、「並松団地」が33%、「神町南団地」が35%、「東根駅西団地」が16%である。 ・ 居住年数は、11 年以上居住している世帯が半数以上を占める（59%）。 ・ 世帯主の年齢は「71 歳以上」（45%）が最も多い。 ・ 世帯員数では、「1 人世帯」（43%）が最も多い。 ・ 神町南団地は、他の団地に比べて居住年数が短い世帯の割合が高く、世帯主の年齢が若い傾向にある。	⇒ ◇居住者の入れ替わりはほとんどなく、一度引っ越してきた人が長年居住する傾向にある。 ◇建設年度が古い団地ほど、居住者の居住年数が長い傾向にある。 ◇神町南団地は、他の団地に比べて比較的若い世帯や多世代で居住している割合が高く、居住者の入れ替わりがあることが想定される。
(2) 住宅に対する満足度	・ 住宅内では、「居室全体の広さ」や「部屋の数」の満足度は高いものの、「湿気、カビ、結露への配慮」や「住宅の傷み具合」の満足度が低い。 ・ 周辺環境では、「治安の良さ」の満足度が最も高く、「病院・福祉施設への行きやすさ」の満足度が最も低い。その他の項目に関しては、“満足”“まあ満足”の意見が半数以上を占める。	⇒ ◇「住宅の傷み具合」は耐用年限を超えた住棟のある団地で不満の割合が高くなっている傾向にある。 ◇新しい団地では住宅内の満足度が全体的に高いものの、「湿気・カビ・結露」に関しては、団地の建設年に関係なく不満の割合が高い。 ◇周辺環境について、中心市街地に立地する団地で満足度が高い傾向にある。 ◇団地が駅に近接していても、満足度が高いとは限らない。
(3) 改善・修繕する場合の意向	・ 改善する時期については、「2 年以内に改善してほしい」（40%）が最も多く、「しなくてよい」は13%程度である。 ・ 住宅内での整備では、「浴室の設備」（16%）に次いで、「壁や床などの内装」（15%）、「給湯設備」（13%）、「トイレの設備」（11%）の改善要望が目立つ。 ・ 東根駅西団地では、「物干し場の設置」（32%）への要望が最も多い。 ・ 共用施設では、「駐車場」（40%）、「外灯」（29%）の改善要望が多い。	⇒ ◇団地の建設年に関係なく、改善・修繕への要望は多い。 ◇住宅内の整備で、満足度の低い設備の改善要望が目立つ。 ◇小学生以下の居住者の有無に関わらず、子供の遊び場の改善を要望する割合は同程度である。 ◇市街地から少し離れた団地において、「外灯」への改善要望が多い。
(4) 建替事業に対する意向	・ 全体としては、「建替えはやむを得ない」（35%）が最も多く、「建替えに反対」は29%と半数以下である。 ・ 東根駅西団地は「建替えに反対」が約7割（69%）を占める。 ・ 反対する理由は、「現在の住宅に満足しているから」が約6割（63%）を占める。	⇒ ◇建設年が古い団地では、「建替えに賛成」「建替えはやむを得ない」が多い。 ◇建設年が新しい東根駅西団地では、現在の住宅に満足していることから、建替えを必要としない人の割合が高い。
(5) 建替える場合の意向	・ 建替えがあった場合、「家賃が上がらないなら住み続けたい」（49%）が最も多く、次いで「家賃が上がっても住み続けたい」が33%である。 ・ 住み続ける理由は、「民間住宅よりは安いから」（42%）、「住み慣れたところだから」（25%）との意見が多い。 ・ 建替え先は、「現在と同じ場所」（46%）が最も多く、次いで「一時移転先があれば同じ場所でも良い」が19%である。 ・ 住棟の形式について、戸建て住宅を希望する割合が高い（60%）。 ・ 新たに設置を希望する共同施設では、「駐車場」「ゴミ置き場」の設置要望が多い。	⇒ ◇建設年が古い団地では、現在の立地に満足していることに加え、ご近所付き合いを維持することを希望していることから、建替え先は現在と同じ場所を希望する人の割合が高い。 ◇建替えた場合の住宅は、現在と同じ形式を希望する傾向が見られる。 ◇共同施設では、改善要望の多い「駐車場」の設置要望が多い。

5.3. 集計結果（抜粋）

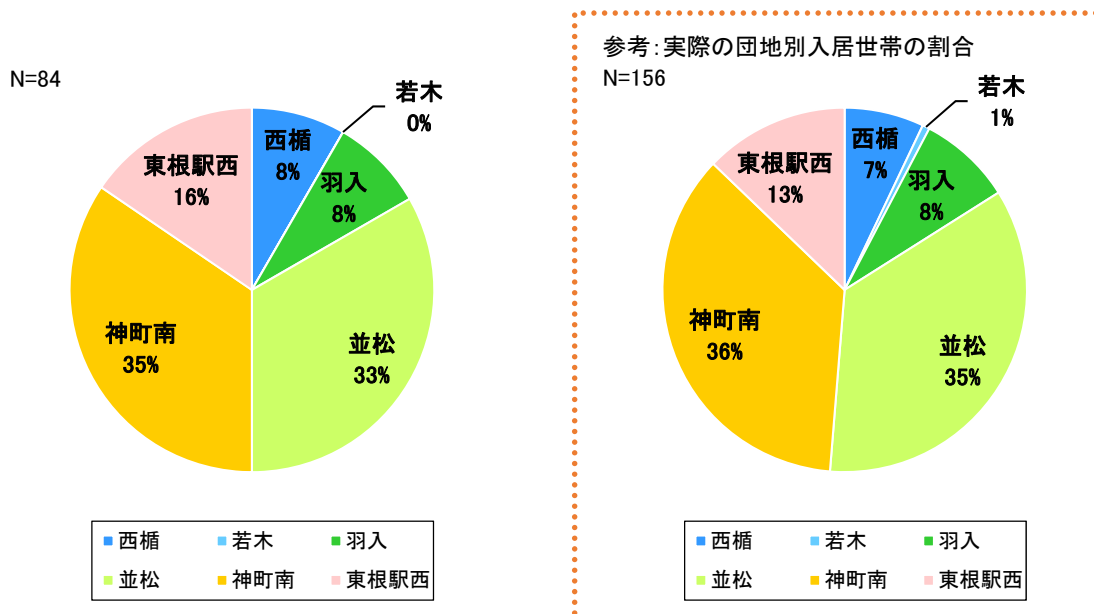
入居者意向調査の主な集計結果を以下に示す（全集計結果は、参考資料 P. 16～41 を参照）。

なお、若木団地については、入居世帯数が 1 世帯のみであり、入居者の撤退及び住宅の解体が決定していることから、以下の集計結果の整理からは除くこととする。

(1) 属性

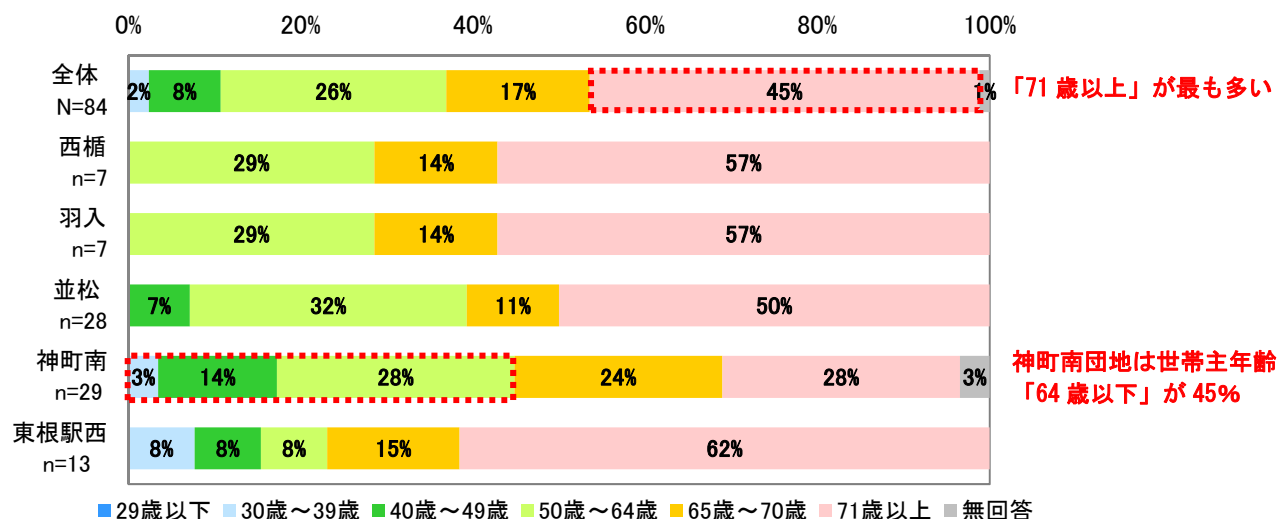
1) 団地別回答者数

- ・団地別の回答者数の割合は、実際の団地別入居世帯の割合と概ね合致しており、団地ごとで偏りなく回答が得られた。



2) 世帯主の年齢

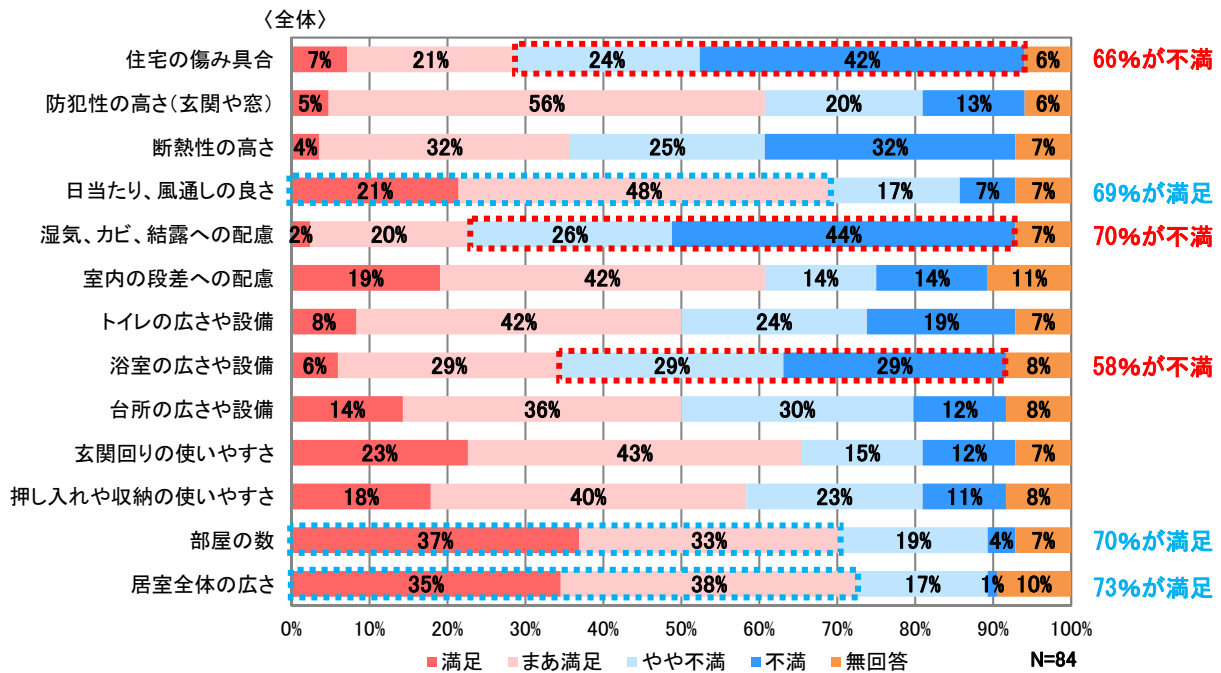
- ・全体では、「71 歳以上」の割合が 45%と約半数を占めており、どの団地においても「71 歳以上」の割合が多い。
- ・神町南団地では、「64 歳以下」が 45%を占めており、他の団地と比べて世帯主の年齢が若い傾向にある。



(2) 住宅に対する満足度

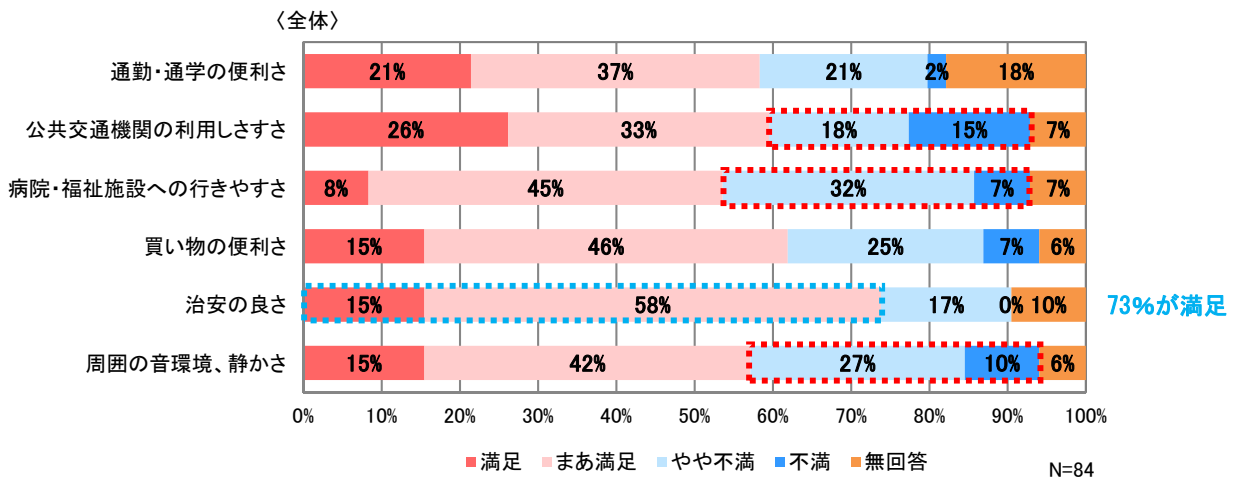
1) 住宅内の満足度

- ・住宅内における不満度が高い項目は、「湿気、カビ、結露への配慮」が70%と最も多く、次いで「住宅の傷み具合」(66%)、「浴室の広さや設備」(58%)となっている。
- ・満足度が高いのは「居室全体の広さ」(73%)、次いで「部屋の数」(70%)、「日当たり、風通しの良さ」(69%)となっている。



2) 周辺環境の満足度

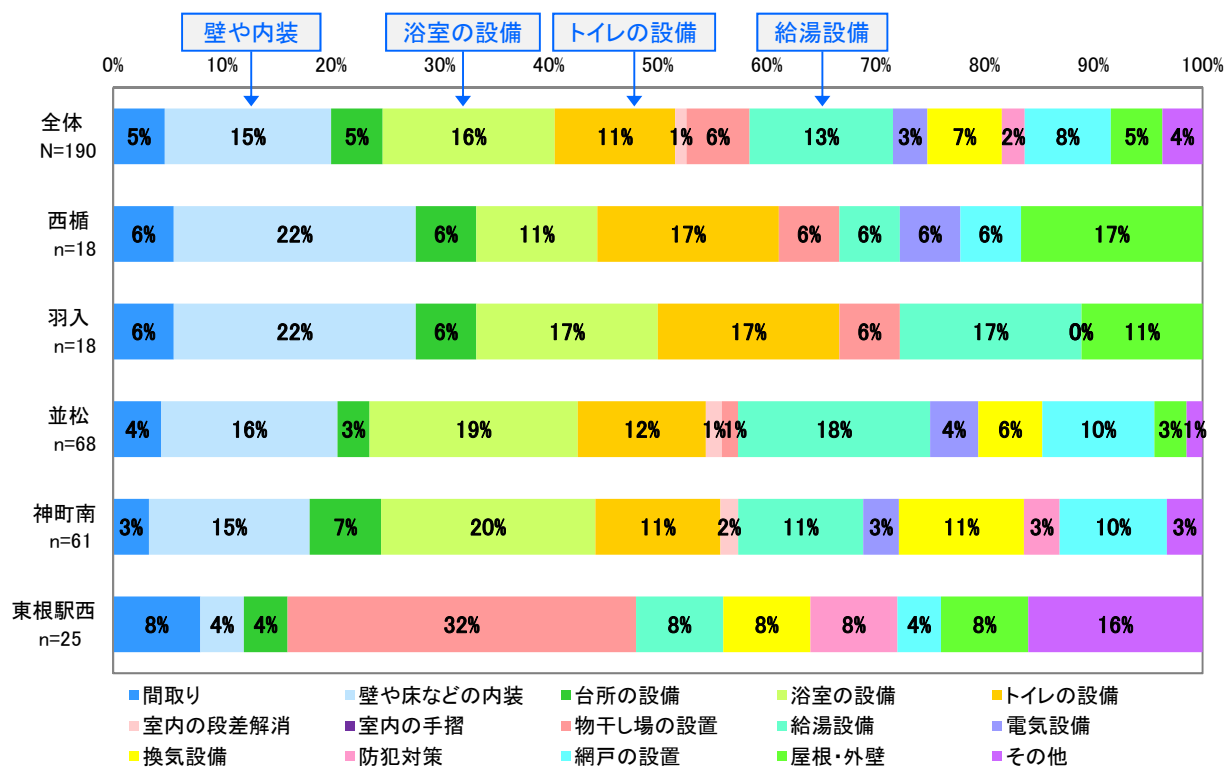
- ・全体では、どの項目においても満足度の割合が半数以上を占めており、特に治安の良さはどの団地も共通で満足度が高い。
- ・立地状況によって、公共交通機関の利用しやすさや病院・福祉施設への行きやすさ、周囲の音環境、静かさへの不満度が半数以上を占める団地も見られる。



(3) 改善・修繕する場合の意向

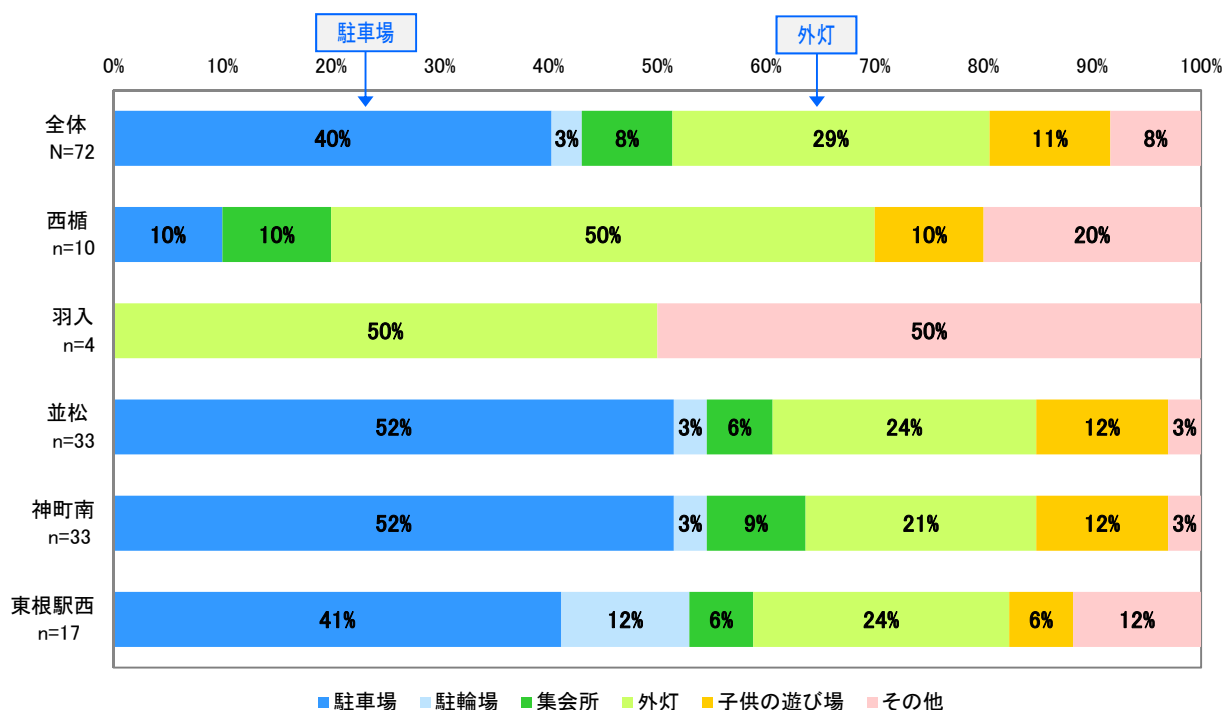
1) 住宅内で「改善・修繕」を希望するもの（複数回答）

・「壁や内装」「浴室設備」「トイレの設備」「給湯設備」の改善を希望する割合が高い。



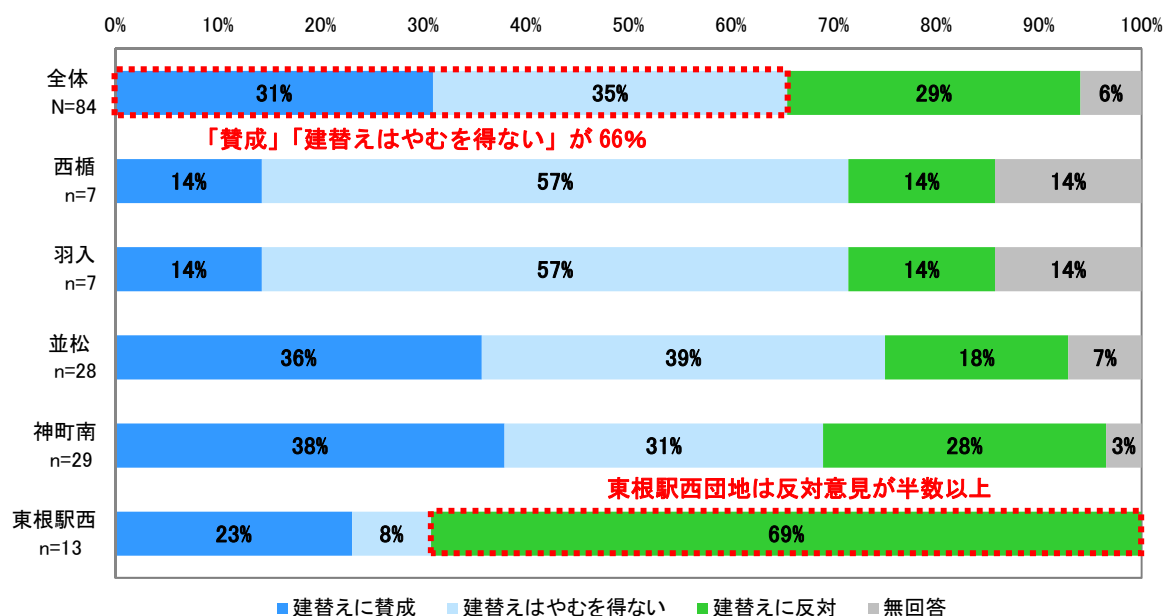
2) 団地内で、改善・修繕を希望するもの（複数回答）

・改善・修繕の希望が多いのは「駐車場」、次いで「外灯」である。

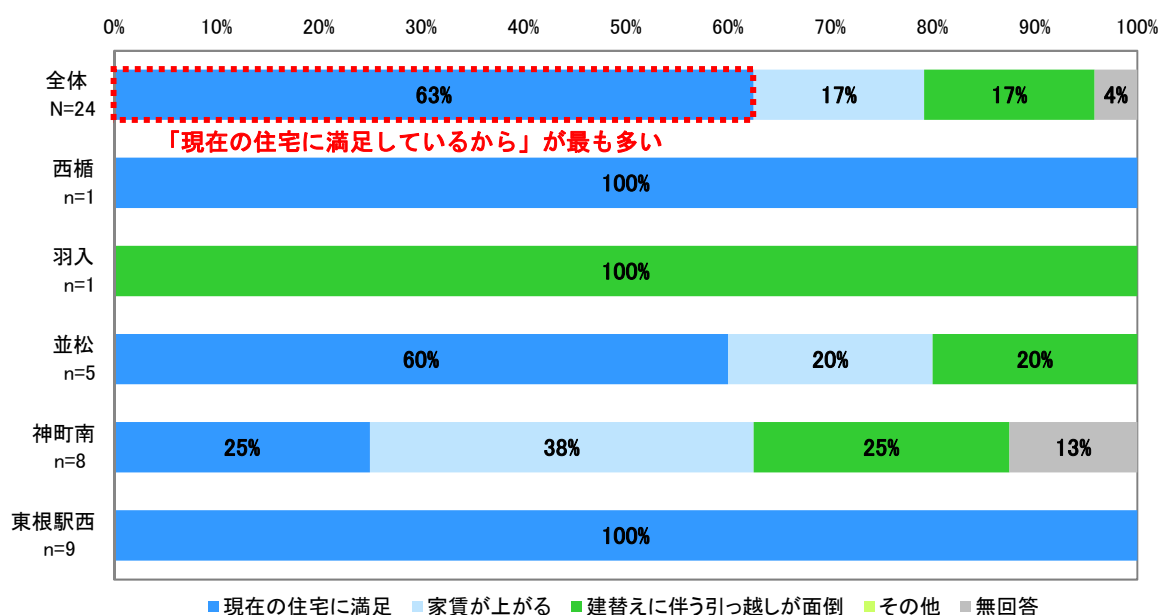


(4) 建替事業に対する意向

- ・全体では、「賛成」「建替えはやむを得ない」が66%であり、「建替えはやむを得ない」(35%)が最も多い。
- ・一方、東根駅西団地は、「建替えに反対」が69%と半数以上を占めている。神町南団地も他の団地に比べて反対意見の割合が高いことや反対する理由として「現在の住宅に満足」との意見が多いことから、建替事業に対する意向は居住する団地の建設年が関係していると考えられる。



〈反対する理由〉



6. 市営住宅における課題の整理

6.1. 市営住宅ストックにおける課題の整理

(1) 老朽住宅の解消

- ・前計画において、法定の耐用年限が超過している住棟については用途廃止としているが、入居者の安全性を確保するとともに、早期に用途廃止を進めていく必要がある。また、政策空き家については、計画的に解体事業を進めていく必要がある。

(西楯団地、若木団地、羽入団地、並松団地 (RC 以外))

(2) 予防保全的な適正管理

- ・並松団地 (RC)、神町南団地 (RC)、東根駅西団地については、計画期間中に法定の耐用年限を経過することはないが、全ての住棟が耐用年限の 1/2 を経過する住棟となっており、劣化状況等を確認しながら、予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要がある。また、長期修繕計画に基づいた計画的な改善事業を進め、長寿命化を図る必要がある。

(3) 高齢者世帯等に対応した整備（バリアフリー化の推進）

- ・人口は平成 27 年まで増加していたが令和 2 年で微減に転じ、今後は減少していくことが予測される。しかし、65 歳以上の高齢者人口が増加傾向にあり、また、入居世帯についても単身世帯の約 7 割が高齢者の一人暮らしになっていることから、高齢者等に対応した更新・整備が必要とされる。

(エレベーター、手摺 (共用部、トイレ等)、スロープ、住戸内段差等)

(4) 居住性の確保

- ・浴室・台所・洗面所の 3 点給湯設備や換気扇などの設備がない住戸について、居住水準の改善を図る必要がある。(並松団地 (RC)、神町南団地 (RC))
- ・入居者意向調査においても、「湿気、カビ、結露への配慮」や「住宅の傷み具合」、「壁や内装」、「浴室設備」など、施設、設備面において居住性の向上を図る必要がある。
- ・当面、建替えを実施しない住戸については、経常的な修繕とあわせ一定の居住性を確保していく必要がある。

(5) 真に住宅に困窮している市民への対応

- ・入居者の居住年数の長期化や高齢化などを背景として、空き家の発生が少ない状況にあり、ほぼ満室で推移している。そのため、住宅の確保に配慮を要する子育て層や母子世帯など、真に住宅に困窮している市民への対応として、公営住宅だけではなく、民間不動産事業者等と連携して、住宅セーフティネット機能を高める必要がある。
- ・また、高額所得世帯の明け渡し請求等、適正な公営住宅の管理運営を進めていく必要がある。

〈参考：収入超過者及び高額所得者について〉

	一般	収入超過者	高額所得者	合計
人数	132 人	20 人	4 人	156 人
割合	85%	13%	3%	100%

高額所得者とは

高額所得者とは、市営住宅に引き続き5年以上入居している世帯で、最近2年間連続して高額認定月額が明渡基準（31万3千円）を超えた世帯である。

高額所得者になるとどうなるか

高額所得者になると、毎月の家賃は近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸並の家賃）となり、市営住宅の明渡請求の対象となる。

収入超過者と高額所得者の違い

収入超過者は、市営住宅に引き続き3年以上入居している世帯で、収入認定月額が15万8千円（高齢者世帯や障害者世帯等については21万4千円）を超えた世帯である。

収入超過者は、住宅の明渡努力義務と、本来の入居者よりも高い割増家賃が課せられる。

高額所得者は、住宅の明渡義務と、近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸並の家賃）が課せられる。

資料：東根市資料

7. 長寿命化に関する基本方針

安全で快適な住宅を長期にわたり維持し、適切な維持管理を進め、限られた公的住宅のストックを有効に活用していくため、長寿命化に関する基本方針を以下のとおり定める。

7.1. スtock状況の把握及び日常的な維持管理の方針

(1) 予防保全的管理の実施

- ・ 日常保守点検や定期点検を的確に実施し、予防保全的管理に努める。

分類	点検箇所	点検方法
保守点検対象箇所	・ 消防設備 等	・ 法令等に基づき、定期的な保守点検、交換を実施する。
定期点検対象箇所	・ 屋上 ・ 外壁 ・ 給排水管 ・ 共用部分 等	・ 建築基準法第 12 条に規定される法定点検と同様の点検を行う。
日常点検対象箇所	・ 屋外の工作物 ・ 金物類 等 ・ 住戸内各部	・ 公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火構造編・木造編）に則った点検を行う。 ・ 住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空室発生時の点検を行う。

(2) 公営住宅の住棟単位の管理データ・修繕履歴データの整理

- ・ 管理する市営住宅の整備・管理・修繕に関する情報や点検結果を整理し、住棟単位で整理・保管する。
- ・ 整備・管理・修繕内容をデータ化し、随時履歴を確認できる仕組みを構築する。
- ・ 経常修繕した場合も、その都度、対応した結果を管理データに反映する。

7.2. 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・ 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善や修繕に取り組み、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・ 予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長を図る等によってライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・ 日常的な保守点検や定期点検を充実させ、不具合箇所の早期発見や劣化による事故等を未然に防止するとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

7.3. フォローアップ

国の制度の変更、社会情勢や環境変化、市民のニーズを踏まえ、状況に応じて計画の適宜見直しを行う。

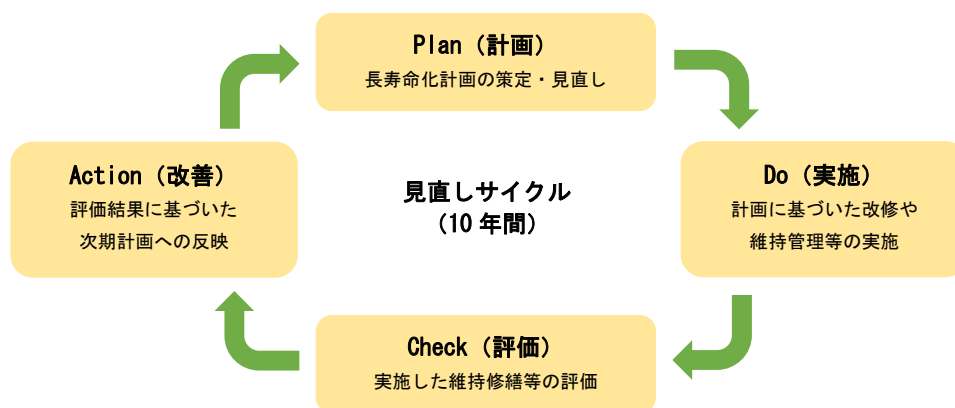


図 7-1 PDCA サイクルのイメージ

8. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

8.1. 計画の対象

本計画の対象は、令和6年4月時点で管理する市営住宅のうち、6団地・65棟・220戸（並松団地、神町南団地、東根西団地、西楯団地、若木団地、羽入団地）を対象とし、前計画において既に用途廃止を決定している西楯団地、若木団地、羽入団地、並松団地（RC以外）については、事業手法の判定は行わない。

〈判定対象となる市営住宅〉

団地名	棟数	戸数	建設年度
並松団地（RC）	2	32	S55、S56
神町南団地	3	56	S58、S59、S60
東根駅西団地	10	20	H17、H18
合計	15	108	—

〈判定を行わない市営住宅〉

団地名	棟数	戸数	建設年度
西楯団地	11	11	S31
若木団地	1	6	S35
羽入団地	21	21	S33、S34、S35
並松団地（RC以外）	17	74	S36、S37、S43、S44、S45、S46、S47
合計	50	112	—

8.2. 事業手法の基本的な考え方

(1) ストックの事業手法の整理

市営住宅のストックの事業手法（建替、用途廃止、改善、維持管理）は、以下より選定する。

表 8-1 事業手法ごとの基本的な考え方

手法		内容
建替		公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の地域に新たに公営住宅等を建設するもの。なお、公営住宅等を別の敷地に移転する場合や、別の公営住宅等と併せて建設する統合建替、公営住宅等の用途を廃止し別の敷地で建設する非現地建替等についても建替とする。
用途廃止		公営住宅等としての用途を廃止するもの。
改善	全面的改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、次に掲げる改善の全てを行い、住棟または団地単位で行われる全面的改善事業のこと。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内全部又は大部分にわたって行う住戸改善（居住性向上型、福祉対応型） ②共用部分改善（福祉対応型、安全性確保型） ③屋外・外構改善（福祉対応型）
	個別改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、住戸改善、共用部分改善、屋外、外構改善など、次に掲げるいずれかの改善を行うこと。 ①居住性向上型（公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善） 換気扇の設置等 ②福祉対応型（高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善） 住戸内手摺設置、段差解消等 ③安全性確保型（公営住宅等の耐震性、耐火性等、安全性を確保するための設備等の改善） 外壁改修（長寿命化型と重複）等 ④長寿命化型（公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善） 屋上防水、外壁改修等
維持管理		市営住宅の性能・品質を維持するため適切な維持管理を行う。 （保守点検、経常修繕、計画修繕等）

(2) 団地別・住棟別の基礎的項目の整理

事業手法の判定に必要な団地別・住棟別の基礎的項目を以下に示す。

並松団地

外観



団地属性
(※団地全体)

所在地	大字蟹沢1703番地			
管理戸数等	棟数	19		
	戸数	106		
居住状況	居住率	51.9%		
	空き家率	48.1%		
敷地概要	敷地面積	21,634.81 m ²		
	土地の形状	平地		
	DID地区	外		
取付道路	道路状況	北側 6.1m		
	接続状況	隣接		

周辺の概要

凡 例 ①

— 高速道路

- - - J 関

— 国道

- - - 主要地方道

- - - 道庁一般道

市街地

緑地 1 km

凡 例 ②

市役所

警察署

消防署

郵便局

学校

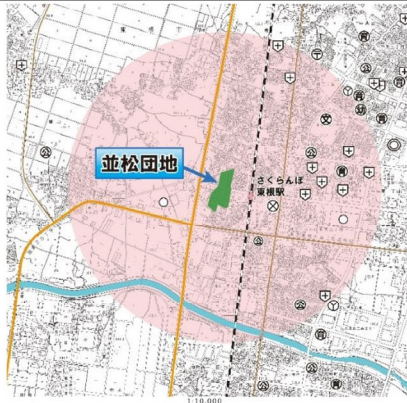
幼稚園

保育園

公民館等

病院

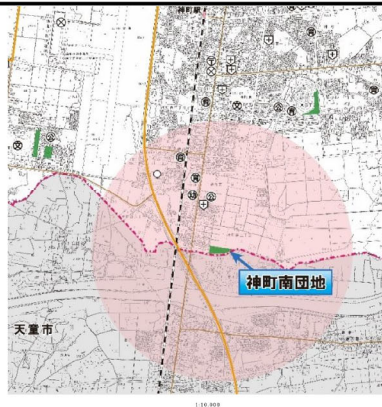
スーパー等



法規制	用途地域	第一種住居地域		
	容積率	200%		
	建ぺい率	60%		
立地状況	駅	さくらんぼ東根駅	150 m	
	公共施設	東根市役所	1,050 m	
	小学校	東根中部小学校	850 m	
	中学校	第一中学校	2,600 m	
	商業施設	ヤマザワさくらんぼ東根店	400 m	
共同施設	集会所	有	児童遊園	有
	駐車場	一部有	物置	一部有
	駐輪場	一部有	ゴミ置き場	一部有

住棟属性	住棟名	棟数	階数	戸数	建設年度	耐用年限		構造		耐震基準	EVの有無
						耐用年数	超過年数	耐火	構造		
住戸属性	A棟	19	4	16	S55	70	26	耐火	RC	旧耐震	無
	B棟		4	8	S57	70	28	耐火	RC	新耐震	無
	住棟名	間取り	専用面積 m ²	居住水準		設備					
				最低居住水準	誘導居住水準	給湯	給水	排水	浴室	TV方式	ガス方式
	A棟	3DK	71.64	4人相当	2人相当	なし	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン
B棟	3DK	67.86	4人相当	2人相当	なし	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン	
	3DK	73.38	4人相当	2人相当	なし	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン	
	4DK	80.99	4人相当	3人相当	なし	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン	
入居者属性	世帯員数					年代					
	合計	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	合計	未成年	20～30代	40～50代	60代以上
	55	25	20	9	1	0	96	5	17	29	45
	100%	45.5%	36.4%	16.4%	1.8%	0.0%	100%	5.2%	17.7%	30.2%	46.9%
	平均世帯人数		1.7人	令和5年9月現在							
修繕履歴	実施年	住棟名	修繕箇所		備考						
	H28	B棟	水道メーター修繕		遠隔式水道メーター、集中検針盤調整						
	H29	A棟	改修工事		外壁改修工事、屋根改修工事、ベランダ手摺交換工事、給排水管更新工事						
	H30	B棟	改修工事		外壁改修工事、屋根改修工事、ベランダ手摺交換工事、給排水管更新工事						
	H30	A棟	水道メーター修繕		遠隔式水道メーター、集中検針盤調整						

神町南団地

団地属性	外観		周辺の概要								
											
	所在地		神町南二丁目4番		法規制		用途地域		無指定地域		
	管理戸数等		棟数 戸数		容積率 建ぺい率		-		-		
	居住状況		居住率 空き家率		立地状況		駅		神町駅 1,750 m		
	敷地概要		敷地面積 土地の形状 DID地区		公共施設		東根市役所 神町小学校 神町中学校		3,950 m 700 m 2,000 m		
	取付道路		道路状況 南側 7.0m		小学校 中学校		商業施設		ヨークベニマル神町店 700 m		
	接続状況		隣接		共同施設		集会所 駐車場 駐輪場		有 有 有		
	児童遊園 物置 ゴミ置き場		有 有 有								
	住棟属性	住棟名	棟数	階数	戸数	建設年度	耐用年限		構造		耐震基準
				耐用年数 残年数		耐火 構造					
A棟		1	4	8	S58	70	30	耐火	RC	新耐震	無
			4	4	S58	70	30	耐火	RC	新耐震	無
			4	4	S58	70	30	耐火	RC	新耐震	無
B棟		1	4	4	S59	70	31	耐火	RC	新耐震	無
			4	12	S59	70	31	耐火	RC	新耐震	無
			4	8	S59	70	31	耐火	RC	新耐震	無
C棟		C棟	4	8	S60	70	32	耐火	RC	新耐震	無
			4	4	S60	70	32	耐火	RC	新耐震	無
	4		4	S60	70	32	耐火	RC	新耐震	無	
住戸属性	住棟名	間取り	専有面積 ㎡	居住水準		設備					
			最低居住水準 誘導居住水準		給湯	給水	排水	浴室	TV方式	ガス方式	
	A棟	3DK	67.86	4人相当	2人相当	なし	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン
		3DK	73.38	4人相当	2人相当	なし	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン
		4DK	80.99	4人相当	3人相当	なし	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン
	B棟	2LDK	66.21	4人相当	2人相当	なし	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン
		3DK	67.86	4人相当	2人相当	なし	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン
		3DK	73.38	4人相当	2人相当	なし	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン
	C棟	3DK	67.86	4人相当	2人相当	なし	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン
		3DK	73.38	4人相当	2人相当	なし	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン
4DK		80.99	4人相当	3人相当	なし	高架水槽	下水道	有	共同	プロパン	
入居者属性	世帯員数						年代				
	合計	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	合計	未成年	20～30代	40～50代	60代以上
	56	17	23	4	10	2	125	33	20	26	46
	100%	30.4%	41.1%	7.1%	17.9%	3.6%	100%	26.4%	16.0%	20.8%	36.8%
	平均世帯人数		2.2人		令和5年9月現在						
修繕履歴	実施年	住棟名	修繕箇所	備考							
	H28	A・B棟	水道メーター修繕	遠隔式水道メーター、集中検針盤調整							
	H30	C棟	水道メーター修繕	遠隔式水道メーター、集中検針盤調整							
	H31	A棟	改修工事	外壁改修工事、屋根改修工事、ベランダ手摺交換工事、給排水管更新工事							
	R2	B棟	改修工事	外壁改修工事、屋根改修工事、ベランダ手摺交換工事、給排水管更新工事							
R3	C棟	改修工事	外壁改修工事、屋根改修工事、ベランダ手摺交換工事、給排水管更新工事								

東根駅西団地

外観



周辺の概要

凡例①

高速道路

JR

国道

主要地方道

道幅一般道路

市境

市営住宅

範囲1km

凡例②

市役所

警察署

消防署

郵便局

学校

幼稚園

公民館等

病院

スーパー等



団地属性

所在地	宮崎四丁目7番			
管理戸数等	棟数	10		
	戸数	20		
居住状況	居住率	100.0%		
	空き家率	0.0%		
敷地概要	敷地面積	2,631.00 m ²		
	土地の形状	平地		
	DID地区	外		
取付道路	道路状況	西側 6.0m		
	接続状況	隣接		

住棟属性

	住棟名	棟数	階数	戸数	建設年度	耐用年限		構造		耐震基準	EVの有無
						耐用年数	残年数	耐火	構造		
	木造平屋①	10	1	2	H17	30	12	－	木造	新耐震	無
	木造平屋②		1	4	H17	30	12	－	木造	新耐震	無
	木造2階建①		2	4	H17	30	12	－	木造	新耐震	無
	木造2階建②		2	2	H18	30	13	－	木造	新耐震	無
	木造2階建③		2	2	H18	30	13	－	木造	新耐震	無
	木造2階建④		2	2	H18	30	13	－	木造	新耐震	無
	木造2階建⑤		2	2	H18	30	13	－	木造	新耐震	無
	木造2階建⑥		2	2	H18	30	13	－	木造	新耐震	無

住戸属性

	住棟名	間取り	専用面積 ㎡	居住水準		設備					
				最低居住水準	誘導居住水準	給湯	給水	排水	浴室	TV方式	ガス方式
	木造平屋①	1DK	41.82	3人相当	単身相当	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン
	木造平屋②	2DK	53.41	4人相当	単身相当	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン
	木造2階建①	3DK	78.25	4人相当	3人相当	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン
	木造2階建②	3DK	78.25	4人相当	3人相当	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン
	木造2階建③	2DK	62.11	4人相当	2人相当	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン
	木造2階建④	3DK	74.53	4人相当	2人相当	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン
	木造2階建⑤	2DK	61.28	4人相当	2人相当	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン
	木造2階建⑥	1DK	38.51	2人相当	水準未満	3点給湯	直結	下水道	有	個別対応	プロパン

入居者属性

世帯員数						年代					
合計	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	合計	未成年	20～30代	40～50代	60代以上	
20	11	4	3	1	1	37	6	7	6	18	
100%	55.0%	20.0%	15.0%	5.0%	5.0%	100%	16.2%	18.9%	16.2%	48.6%	
平均世帯人数		1.9人	令和5年9月現在								

修繕履歴

実施年	住棟名	修繕箇所	備考
(修繕履歴なし)			

8.3. 事業手法の選定フロー

公営住宅等各住棟の事業手法の選定については、改定指針に従い、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計及び1～3次の判定を考慮し選定する。

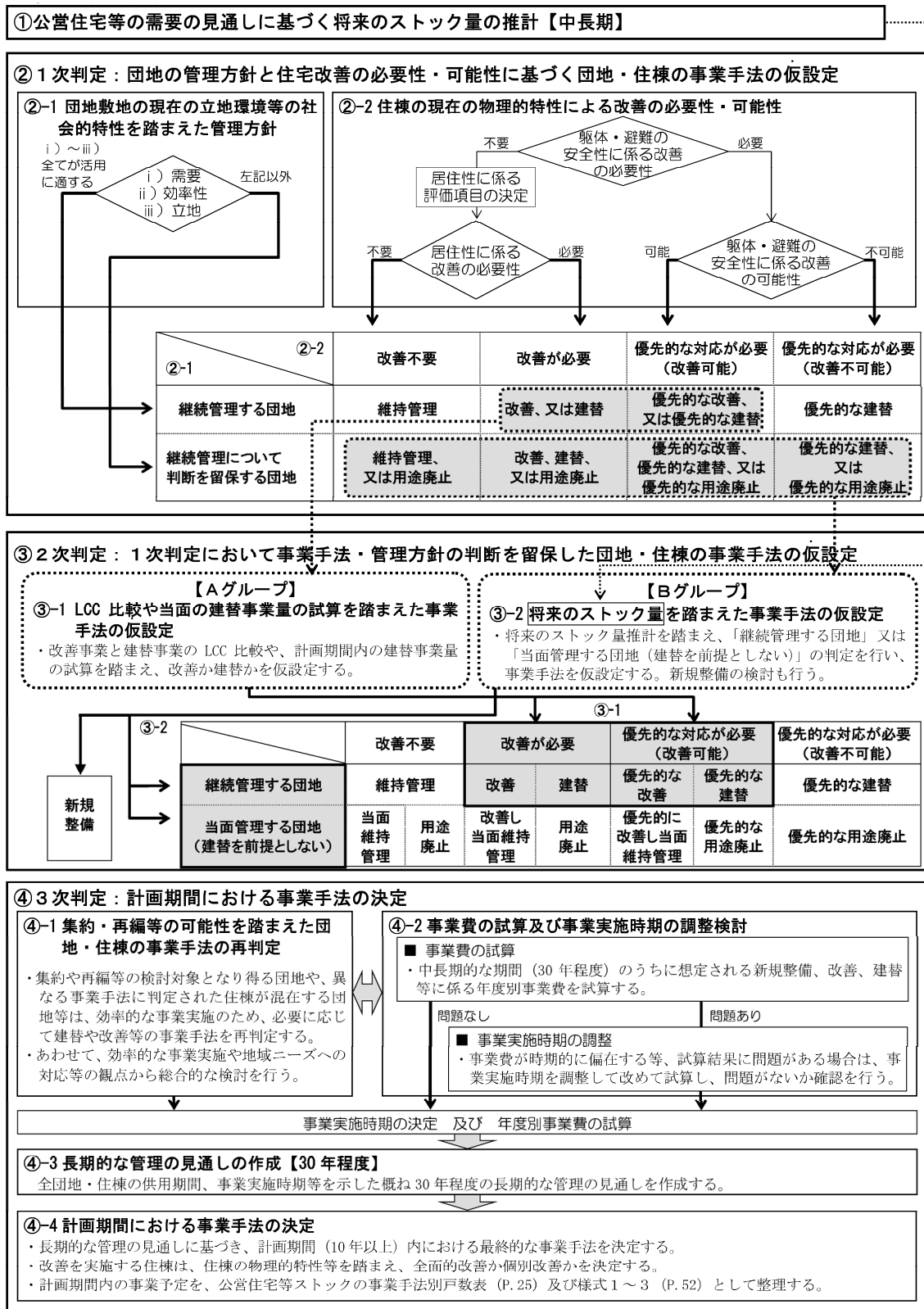


図 8-1 手法選定のフロー

資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

1) 公営住宅等の需要の見通し

■人口・世帯数の推計

- ・人口は令和 2（2020）年以降減少し、令和 27（2045）年には 4 万 5 千人程度になることが予測されており、年齢別人口割合をみると、今後少子高齢化が進行していくことが予想される。
- ・本市の世帯数は、令和 22（2040）年までは増加し、その後減少傾向になっていくことが推測されている。

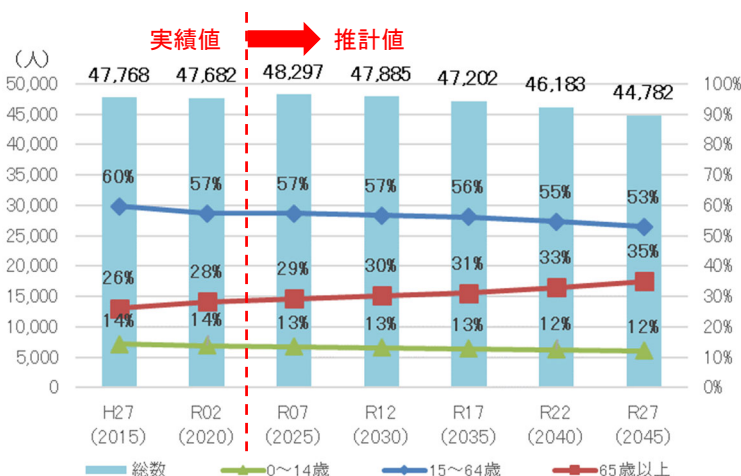


図 8-2 人口の推計結果

資料：『住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム』の推計結果及び国勢調査人口等基本集計より

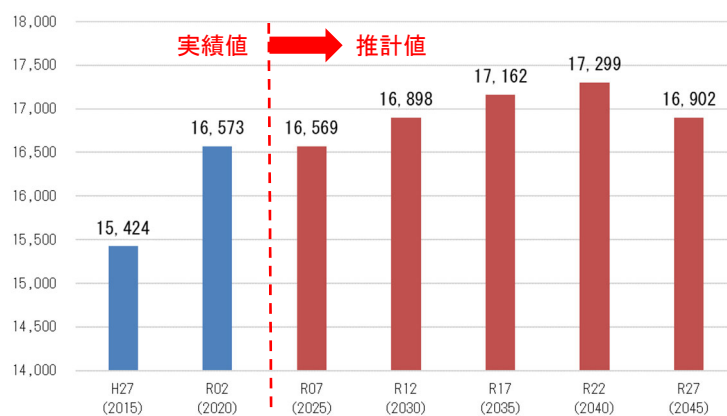


図 8-3 世帯数の推計結果

資料：『住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム』の推計結果及び国勢調査人口等基本集計より

〈人口・世帯数の推計方法について〉

- ・人口及び世帯数の実績値は、平成 7～27 年の国勢調査結果を用いた。
- ・人口の推計値は、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成 30（2018）年推計）」の結果を用いた。
- ・世帯数の推計値は、改定指針において公開されているストック推計プログラムのうち、『Ⅰ．世帯数推計プログラム』を用いて算出した。なお、推計には前頁の人口推計結果と、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019 年推計）」の『世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率』の数値を用いた。世帯人員の推計値は、人口の推計値を世帯数の推計値で割り返して算出した。

■「著しい困窮年収未満世帯数」の推計結果

令和2年時点では951世帯と推定される著しい困窮年収未満世帯（以下、「困窮世帯」とする）数は、令和22年までは増加し1,059世帯となる。その後、減少に転じ令和27年には1,036世帯と推計される（推計条件については、参考資料P.5を参照）。

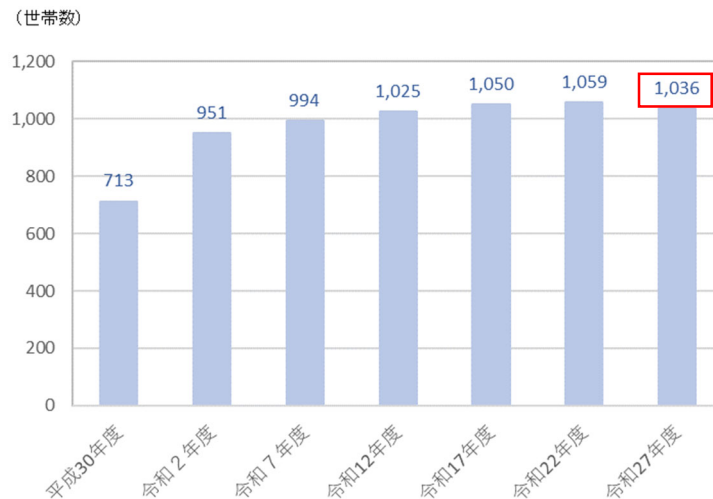


図 8-4 困窮世帯数の推計結果

表 8-2 世帯人員別の困窮世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	99	111	121	130	138	141
2人	355	380	399	414	424	420
3人	214	209	202	196	188	176
4人	221	230	237	243	240	231
5人	59	62	64	66	67	65
6人以上	2	2	2	2	2	2
合計	951	994	1,025	1,050	1,059	1,036

〈困窮世帯数の推計方法について〉

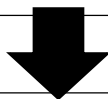
- ・ 著しい困窮年収未満世帯とは、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯のこと。
- ・ 困窮世帯は、改定指針において公開されているストック推計プログラムのうち、『Ⅱ．住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム』を用いて算出した。
- ・ 人口及び世帯数の推計値は、P.31の推計結果を用いた。
- ・ 住宅の所有関係や世帯人員、年間収入階級別世帯数など住宅水準等に関わる項目は、住宅・土地統計調査結果（平成15, 20, 25, 30年）を用いた。

2) 公営住宅等の将来のストック量の推計

■公営住宅等の将来のストック量と供給量の推計フロー

ステップ1：本市の住宅ストックの把握

- ・「平成30年住宅・土地統計調査」より、本市全体の住宅ストック数を把握する。



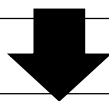
ステップ2：著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量の算定

I. 公営住宅のストック量

- ・市と県が管理する住宅の募集対象ストック量を把握する。

II. 民間賃貸住宅等※のストック量

- ・民間賃貸住宅等のうち、困窮世帯が入居可能なストック量を算定する。
 - (ア) 本市での民間賃貸住宅の市場家賃等の把握
 - ・「平成30年住宅・土地統計調査」より、延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数を整理し、本市の民間賃貸住宅全体の市場家賃等を把握する。
 - (イ) 本市での「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方
 - ・困窮世帯が入居可能なストックを「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、その条件を示す。
 - (ウ) 本市での「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
 - ・本市の民間賃貸住宅のうち、(イ)で示す条件を満たす「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。
- ・賃貸用の空き家についても、同様に算定する。

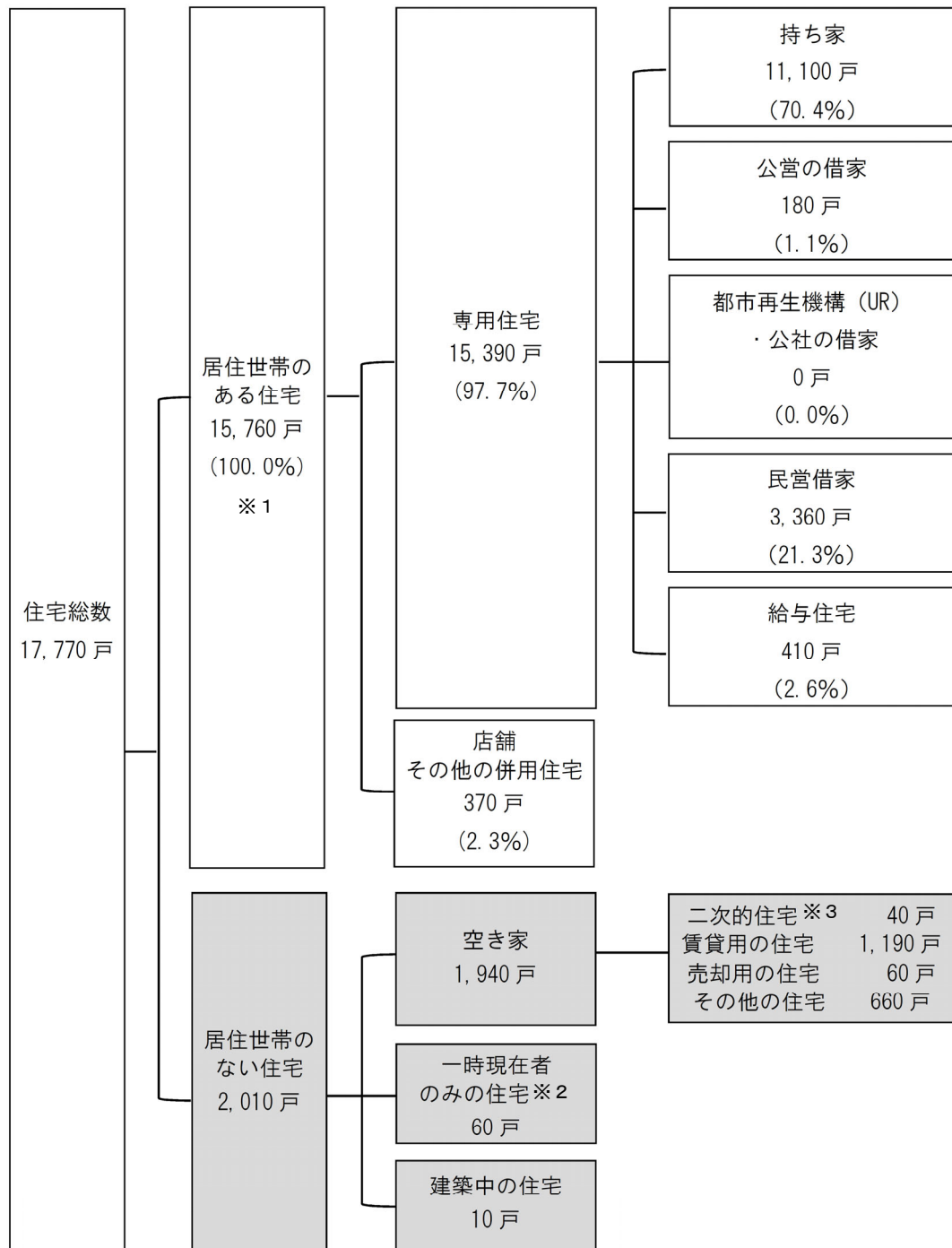


ステップ3：公営住宅等の将来のストック量の推計

- ・「公営住宅等の需要の見通し（P. 31～32）」とステップ2の算定結果を整理し、将来的な公営住宅等の重要と供給のバランスを把握する。

■ステップ1：住宅ストックの把握

- ・本市では、公営の借家は180戸（居住世帯のある住宅のうち1.1%）が整備されている。



※1：（）内の％は「居住世帯のある住宅」に対する比率。四捨五入の関係で一部合計が100%にならない場合がある。

※2：「一時現在者のみの住宅」とは、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、そこに普段居住している者が一人もいない住宅。

※3：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

資料：平成30年住宅・土地統計調査

■ステップ2：困窮世帯が入居可能な量の算定

I. 公営住宅のストック量

- ・本市が管理する市営住宅のうち募集対象は、並松団地（RC）、神町南団地、東根駅西団地の計3団地（108戸）となっている。
- ・県が管理する住宅は、計56戸となっている。
- ・今後も募集対象の管理戸数を維持すると仮定する。

〈公営住宅のストック量の整理〉

	2024年 (令和6年)	2033年(想定値) (令和15年)	備考
市	108戸	108戸	募集戸数を維持すると仮定
県	56戸	56戸	募集戸数を維持すると仮定
計	164戸	164戸	

II. 民間賃貸住宅等のストック量

- ・民間賃貸住宅等のうち、困窮世帯が入居可能なストック量を算定する。

(ア) 本市の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

平成30年住宅土地統計調査より、延べ面積区分・家賃帯別の居住世帯のある民営借家数(戸)を以下に示す。

表 8-3 延べ面積区分・家賃帯別の居住世帯のある民営借家数

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6万円以上	不詳
29㎡以下	590 (100.0%)	60 (10.2%)	20 (3.4%)	10 (1.7%)	160 (27.1%)	180 (30.5%)	80 (13.6%)	60 (10.2%)	20 (3.4%)
30～49㎡	1,460 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (2.7%)	210 (14.4%)	470 (32.2%)	560 (38.4%)	120 (8.2%)	60 (4.1%)
50～69㎡	900 (100.0%)	10 (1.1%)	10 (1.1%)	10 (1.1%)	90 (10.0%)	80 (8.9%)	320 (35.6%)	370 (41.1%)	10 (1.1%)
70～99㎡	180 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (11.1%)	10 (5.6%)	10 (5.6%)	40 (22.2%)	100 (55.6%)	0 (0.0%)
100㎡以上	230 (100.0%)	30 (13.0%)	0 (0.0%)	10 (4.3%)	80 (34.8%)	20 (8.7%)	30 (13.0%)	50 (21.7%)	10 (4.3%)
民営借家 (専用住宅)総数	3,360 (100.0%)	100 (3.0%)	30 (0.9%)	90 (2.7%)	550 (16.4%)	760 (22.6%)	1,030 (30.7%)	700 (20.8%)	100 (3.0%)

資料：平成30年住宅・土地統計調査

(イ) 本市での「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

困窮世帯が入居可能なストックを「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、以下に示す条件を満たすものとする。

- ・本市の世帯人員別の住宅扶助※¹費基準上限額を下回る家賃を「廉価な家賃」とすること。
 - ・住宅面積が世帯人員別の最低居住面積水準※²を上回るストックであること。
 - ・耐震性が確保されている昭和56年以降に建設されたストック※³であること。
- ※1:住宅扶助費とは、困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して給付される住宅維持費のこと。
- ※2:最低居住面積水準とは、世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。
- ※3:建築基準法に定める耐震基準が昭和56年6月に厳正化されたことから、昭和56年以降に建設されたストックは耐震性が確保されているとみなす。

〈参考：世帯人員別の住宅扶助費基準上限額〉

世帯人員	単身	2人	3～5人	6人	7人以上
家賃月額の上限額	35,000円	42,000円	46,000円	49,000円	55,000円

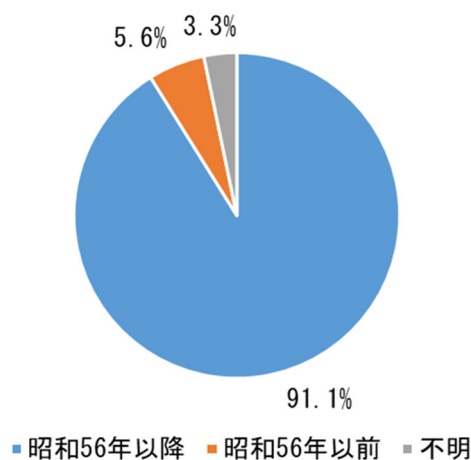
〈参考：世帯人員別の最低居住面積水準〉

世帯人員	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	80㎡

※2人以上の最低居住面積水準の算定方法：10㎡×世帯人員（人）+10㎡

資料：国土交通省 住生活基本計画（全国計画）の概要

〈参考：借家の建築時期〉



資料：平成30年住宅・土地統計調査

(ウ) 本市での「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

居住世帯のある民間賃貸住宅の場合

- ・(ア) で示す延べ面積区分・家賃帯別の居住世帯のある民営借家数から、『世帯人員別の住宅扶助費基準上限額以下』かつ『最低居住面積以上』の住宅数を算出する。
- ・(イ) で示すように、上記の条件かつ『耐震性が確保されている』住宅が、困窮世帯が入居可能なストックであるため、昭和 56 年以降に建設された民営借家率を用いて、656 戸（居住世帯のある民営借家 3,360 戸の 19.5%）存在すると考えられる。

：「住宅扶助費基準上限額以下」かつ「最低居住面積以上」の住宅

		総数	1万円未満	1～3万円未満	3～4万円未満		4～5万円未満				5～6万円未満		6万円以上	不詳
					3～3.5万円未満	3.5～4万円未満	4～4.2万円未満	4.2～4.6万円未満	4.6～4.9万円未満	4.9～5万円未満	5～5.5万円未満	5.5～6万円未満		
29㎡以下	24㎡以下	492 (100.0%)	50 (10.2%)	25 (5.1%)	67 (13.6%)	67 (13.6%)	30 (6.1%)	60 (12.2%)	45 (9.2%)	15 (3.1%)	33 (6.8%)	33 (6.8%)	50 (10.2%)	17 (3.4%)
	25～29㎡	98 (100.0%)	10 (10.2%)	5 (5.1%)	13 (13.6%)	13 (13.6%)	6 (6.1%)	12 (12.2%)	9 (9.2%)	3 (3.1%)	7 (6.8%)	7 (6.8%)	10 (10.2%)	3 (3.4%)
30～49㎡	30～39㎡	730 (100.0%)	0 (0.0%)	20 (2.7%)	53 (7.2%)	53 (7.2%)	47 (6.4%)	94 (12.9%)	71 (9.7%)	24 (3.2%)	140 (19.2%)	140 (19.2%)	60 (8.2%)	30 (4.1%)
	40～49㎡	730 (100.0%)	0 (0.0%)	20 (2.7%)	53 (7.2%)	53 (7.2%)	47 (6.4%)	94 (12.9%)	71 (9.7%)	24 (3.2%)	140 (19.2%)	140 (19.2%)	60 (8.2%)	30 (4.1%)
50～69㎡	50～59㎡	450 (100.0%)	5 (1.1%)	10 (2.2%)	23 (5.0%)	23 (5.0%)	8 (1.8%)	16 (3.6%)	12 (2.7%)	4 (0.9%)	80 (17.8%)	80 (17.8%)	185 (41.1%)	5 (1.1%)
	60～69㎡	450 (100.0%)	5 (1.1%)	10 (2.2%)	23 (5.0%)	23 (5.0%)	8 (1.8%)	16 (3.6%)	12 (2.7%)	4 (0.9%)	80 (17.8%)	80 (17.8%)	185 (41.1%)	5 (1.1%)
70～99㎡	70～79㎡	60 (100.0%)	0 (0.0%)	7 (11.1%)	2 (2.8%)	2 (2.8%)	1 (1.1%)	1 (2.2%)	1 (1.7%)	0 (0.6%)	7 (11.1%)	7 (11.1%)	33 (55.6%)	0 (0.0%)
	80～89㎡	60 (100.0%)	0 (0.0%)	7 (11.1%)	2 (2.8%)	2 (2.8%)	1 (1.1%)	1 (2.2%)	1 (1.7%)	0 (0.6%)	7 (11.1%)	7 (11.1%)	33 (55.6%)	0 (0.0%)
	90～99㎡	60 (100.0%)	0 (0.0%)	7 (11.1%)	2 (2.8%)	2 (2.8%)	1 (1.1%)	1 (2.2%)	1 (1.7%)	0 (0.6%)	7 (11.1%)	7 (11.1%)	33 (55.6%)	0 (0.0%)
100㎡以上		230 (100.0%)	30 (13.0%)	10 (4.3%)	40 (17.4%)	40 (17.4%)	4 (1.7%)	8 (3.5%)	6 (2.6%)	2 (0.9%)	15 (6.5%)	15 (6.5%)	50 (21.7%)	10 (4.3%)
民営借家(専用住宅)総数		3,360 (100.0%)	100 (3.0%)	120 (3.6%)	275 (8.2%)	275 (8.2%)	152 (4.5%)	304 (9.0%)	228 (6.8%)	76 (2.3%)	515 (15.3%)	515 (15.3%)	700 (20.8%)	100 (3.0%)

「住宅扶助費基準上限額以下」かつ「最低居住面積以上」の住宅数（716 戸）※2

$$\times \text{「昭和 56 年以降に建設された借家率 92%」} = 656 \text{ 戸 (19.5\%)}$$

※1：住宅の1か月あたりの家賃と延べ面積は、本市の世帯人員別の住宅扶助費上限額及び最低居住面積を踏まえ、平成30年住宅・土地統計調査の集計結果を細分化し、各項目の数値は按分により算出した。

按分方法については、参考資料 P. 6 を参照。

※2：「住宅扶助費基準上限額以下」かつ「最低居住面積以上」の住宅数は、居住世帯のある公営の借家における平成30年住宅・土地統計調査の数値（180 戸）と実数値（212 戸＝市営住宅：156 戸＋県営住宅：56 戸）の誤差を考慮し、統計調査の合計値（842 戸）を 0.85（＝180/212）で補正することとする。

資料：平成30年住宅・土地統計調査（一部按分して算出）

居住世帯のいない民間賃貸住宅（賃貸用の空き家）の場合

- ・ステップ1における空き家の「賃貸用の住宅」1,190戸についても前頁と同様に考えると、居住世帯のいない民間賃貸住宅（賃貸用の空き家）のうち、困窮世帯が入居可能なストックは232戸（空き家の「賃貸用の住宅」1,190戸の19.5%）となる。

「空き家（賃貸用の住宅）1,190戸」 × 「前頁同様、対象は空き家（賃貸用の住宅）全体の19.5%」	=	232戸 (19.5%)
---	---	-----------------

- ・また、計画期間（令和6年度～令和15年度）においては、およそ243戸～252戸存在すると予想される。

	2018年 (平成30年)	2024年(推計値) (令和6年)	2033年(推計値) (令和15年)
困窮世帯が新たに 入居可能な民間賃貸住宅	232戸	243戸	252戸

※推計値は、本市の総世帯数の変化率に連動すると仮定する。本市の総世帯数は、現在から令和22年までは増加傾向にある（平成30年:15,760世帯→令和22年:17,299）。

※令和6年度及び令和15年度の数値は、推計値をもとに5年間の変化量を按分して算出。

令和6年度の推計値 = (令和7年度の推計値－令和2年度の推計値) ÷ 5 × 3年分 + 令和2年度の推計値 令和15年度の推計値 = (令和17年度の推計値－令和12年度の推計値) ÷ 5 × 3年分 + 令和12年度の推計値
--

■ステップ3：公営住宅等の将来のストック量の推計

公営住宅等の需要及び将来ストック量の推計結果を整理し、将来的な困窮世帯の数（需要量）と将来ストック量（供給可能量）のバランスを把握する。

計画期間

		H30	R02	R06	R07	R12	R15	R17	R22	R27
需要量	困窮世帯数	713	951	985	994	1,025	1,040	1,050	1,059	1,036
供給 可能量	公営住宅	市営住宅	—	108	108	108	108	108	108	108
		県営住宅	—	56	56	56	56	56	56	56
		小計	—	164	164	164	164	164	164	164
	民間賃貸住宅	居住あり	656	669	690	704	710	715	720	704
		空き家	232	237	244	249	252	253	255	249
		小計	888	905	934	953	962	968	976	953
	合計	1,164	1,182	1,093	1,098	1,117	1,126	1,132	1,140	1,117
需要量と供給可能量の差		—	—	108	104	92	86	82	81	81



計画期間内（令和6年度～令和15年度）の需給バランス

需 要 985～1,040 戸 (困窮世帯数)	供 給 1,093～1,126 戸 (ストック量の合計)
---	--

推計の結果、供給が需要を上回る状況が続くと予想される。

※令和6年度及び令和15年度の需要量（困窮世帯数）と供給（ストック量）は、推計値をもとに5年間の変化量を按分して算出。

令和6年度の推計値 = (令和7年度の推計値－令和2年度の推計値) ÷ 5 × 3 年分 + 令和2年度の推計値 令和15年度の推計値 = (令和17年度の推計値－令和12年度の推計値) ÷ 5 × 3 年分 + 令和12年度の推計値

※困窮世帯数及びストック量の推計結果については、参考資料 P.6 を参照。

なお、上記結果は将来の各時点において全ての借家に居住する困窮世帯数を示すもので、推計結果がそのまま将来の公営住宅ストック量を示すものではない。

そのため、地域の実情やニーズ調査により将来ストック量を検証する必要がある。

② 1次判定

1次判定は、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。

1) ②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性（需要・効率性・立地状況）を踏まえ、管理方針（継続管理／継続管理について判断を留保）を仮設定する。

表 8-4 団地の社会的特性による判定項目と基準

判定の視点		項目	基準
団地の社会的特性による継続方針	団地の需要	入居率	・入居率が100%の場合は「○」 ・100%未満は「×」
	団地の効率性	土地規模 用途地域	・敷地面積が6,000㎡未満の場合は「×」 ・工業専用地域、工業地域の用途地域又は用途地域無指定地域の場合は「×」 【評価】すべて「○」の場合は「○」 それ以外は「×」
	団地の立地	利便性 配置バランス 災害危険区域	・団地周辺の公共交通機関及び商業施設について、以下指標に2つ以上当てはまる場合は「○」 指標：鉄道駅1km圏内、バス停300m圏内、 商業施設1km圏内 ・1km圏内に他の公営住宅等がある場合は「×」 ・団地が災害危険区域内にある場合は「×」 【評価】すべて「○」の場合は「○」 それ以外は「×」
	団地の社会的特性による判定		評価のすべてが「○」の場合 ⇒「維持管理する団地」と判定 いずれかが「×」の場合 ⇒「維持管理について判断を留保する団地」と判定

※判定結果一覧は参考資料 P.8 を参照。

■②-1 判定結果

	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
並松団地（RC）	—	○
神町南団地	—	○
東根駅西団地	—	○

2) ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を踏まえ、改善の必要性・可能性（改善が必要／改善不要／優先的な改善が必要（改善可能）／優先的な対応が必要（改善不可能））を仮設定する。

表 8-5 団地の物理的特性による判定項目と基準

判定の視点		項目	基準
ストックの物理的特性による 継続管理方針	躯体の安全性	耐震性 耐用年限 改善の可能性	・新耐震基準に基づかない住棟で、耐震上問題がある住棟の場合は「×」 ・耐用年限が過ぎている住棟、もしくは計画期間（令和6年度～令和15年度）内に耐用年限が過ぎる住棟の場合は「×」 ・木造以外の住棟、もしくは昭和56年以前に設計・施行された木造の住棟の場合は「×」
		【評価】すべて「×」の場合は「×」 耐震性・耐用年限は「×」だが、昭和56年以降に設計・施行された木造住棟の場合は「△」 それ以外は「○」	
	避難の安全性	二方向避難	・2階建て以上でバルコニーが設置されていない場合は「×」
	躯体・避難の安全性の判定	・すべて「○」の場合⇒居住性判断を実施 ・いずれかが「△」の場合は「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定 ・上記以外の場合は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定	
	居住性	住居規模	・最低居住面積水準が「単身相当」の場合は「×」
		省エネルギー	・平成10年以前の建設住戸の場合は「×」
		EV 便所の形式 (バリアフリー)	・3階建て以上でEVが設置されていない、もしくは便所が和式の場合は「×」
		浴室 給湯設備 排水設備	・浴室・給湯設備・排水設備のいずれか（すべて）が設置されていない
	【評価】すべて「○」の場合は「○」 それ以外は「×」		
	居住性判断を実施した住棟の判定	評価のすべてが「○」の場合⇒「改善が不要」と判定 いずれかが「×」の場合⇒「改善が必要」と判定	

※判定結果一覧は参考資料 P.9 を参照。

■②-2 判定結果

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
			(改善可能)	(改善不可能)
並松団地 (RC)	—	○	—	—
神町南団地	—	○	—	—
東根駅西団地	○	—	—	—

3) 1次判定結果

②-1「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と②-2「住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定結果から、1次判定の結果を整理する。

「継続管理する団地」（Aグループ）に該当する団地はなく、全ての団地を「継続管理について判断を留保する団地」（Bグループ）とし、2次判定を行う。

【1次判定の結果】

- ・ 1次判定の結果から、**全ての団地を「継続管理について判断を留保する団地」とする。**
- ・ 2次判定において東根駅西団地は“**維持管理、又は用途廃止**”を検討する。
- ・ 2次判定において並松団地（A棟・B棟）、神町南団地は、“**改善、建替、又は用途廃止**”を検討する。

表 8-6 1次判定の結果一覧

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	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
	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
	Aグループ			
継続管理について判断を留保する団地	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
	◇東根駅西団地 【全棟（20戸）】	◇並松団地 【A棟,B棟(32戸)】 ◇神町南団地 【全棟（56戸）】	該当なし	該当なし
	Bグループ			

③ 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

1) ③-1 LCCの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

1次判定結果により、【Aグループ】と判定した住棟を対象としており、本計画において該当する住棟はない。

2) ③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定結果において【Bグループ】と判定した団地・住棟について、将来的な活用の優先順位を検討し、ストック推計の結果（「公営住宅供給目標量設定支援プログラム（国土交通省）」）を踏まえ、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的な用途廃止を見据え「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするか判定を行い、事業手法を仮設定する。

〈公営住宅等の将来の需給バランス〉

	需要量 (困窮世帯数)	供給可能量（困窮世帯が入居可能な住宅ストック）			
		市	県	民間賃貸住宅	合計
目標年次 2033年（令和15年）	1,040	108	56	962	1,126
将来の見通し 2045年（令和27年）	1,036	108	56	953	1,117

※困窮世帯数及び公営住宅等の供給可能量の推計は、令和2年度から5年ごとに実施していることから、按分して令和15年度の数値を算出。



〈管理戸数に関する考察〉

- ・推計により、供給可能量が需要量を上回る状態が続くと予想されるため、新規整備の効果は薄いと考えられる。募集対象の住棟（全108戸）の並松団地（RC）32戸、神町南団地56戸、東根駅西団地20戸は、計画期間内に耐用年限を経過する住棟がないため、全て「継続管理する団地」と判断し、計画期間内においては、適切な維持管理を進めていく必要がある。



〈目標管理戸数の設定〉

- ・上記の考察結果を踏まえ、目標管理戸数108戸（現状の募集対象戸数の維持）とする。

■③-2 判定結果

	戸数（戸）	判定結果
並松団地（RC）	32	継続管理する団地
神町南団地	56	継続管理する団地
東根駅西団地	20	継続管理する団地

3) 2次判定結果

2次判定の結果より、各団地の将来にわたる事業手法は以下のとおりとする。

【2次判定の結果】

- ・ 1次判定において判断を留保した108戸については、用途廃止は行わないことから、建替を実施せず、**全て継続管理する団地**とする。
- ・ さらに、1次判定の②-2住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定結果より、以下のとおりとする。

○東根駅西団地の全棟（20戸）は、“**維持管理**”とする。

○並松団地（A棟・16戸、B棟・16戸）、神町南団地（全棟・56戸）は、“**改善**”を行うこととする。

表 8-7 2次判定の結果一覧

	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	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	◇東根駅西団地 【全棟（20戸）】		◇並松団地 【A棟、B棟(32戸)】 ◇神町南団地 【全棟（56戸）】				
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	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	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止

④ 3次判定

3次判定は、1次・2次判定を踏まえ、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見通しを検討した上で、計画期間内に実施する事業手法を決定する。

1) ④－1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえ、団地内で住棟別に異なる事業手法を判定した団地や建替と判定した団地がないため、再判定を行わない。

2) 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（令和6年～令和35年）のうちに想定される新規整備事業・改善事業・建替事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整し各事業の実施時期を決定する。

〈事業費試算の留意事項〉

- | |
|--|
| <p>1次・2次判定の結果により、新規整備、建替事業に該当するものはない。</p> <ul style="list-style-type: none">・改善事業は、経過年数と構造に応じて、必要性の高いものから実施すると仮定する。・改善内容は、屋根防水及び外壁塗装、貯水槽更新などの長寿命化を図る改善を実施するものとする。 |
|--|

■単価設定及び事業費試算

事業費試算に使用する単価は、以下のとおり設定した。

表 8-8 事業費試算に使用する単価

事業種別		事業費の単価		更新周期	出典(単価・更新周期)※2
建替	建設 ※1	20,420	千円/戸	-	・「R5年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について(国土交通省)」に基づく主体付帯工事費
維持管理 (計画修繕)	バランス釜 更新	150	千円/戸	15年	・事例平均値(バランス釜の交換のみ、工事費込み) ・公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8)
	火災報知器 更新	15	千円/戸	20年	・一般財団法人建設物価調査会「改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究」(R2.6) ・公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8)
	水道メーター 更新	28	千円/戸	8年	・経験値(集中検診盤調整含む) ・公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8)
改善	外壁塗装	327	千円/戸	18年	・一般財団法人建設物価調査会「改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究」(R2.6) ・公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8)
	屋根防水	86	千円/戸	24年	・一般財団法人建設物価調査会「改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究」(R2.6) ・公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8)
	貯水槽更新	56	千円/戸	25年	・一般財団法人建設物価調査会「改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究」(R2.6) ・公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8)
	換気扇設置	65	千円/戸	-	・事業者見積りより
	手摺設置	408	千円/戸	-	・事業者見積りより
除却	非木造	44	千円/m ²	-	・「R5年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について(国土交通省)」に基づく除却費上限
	木造	31	千円/m ²	-	・「R5年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について(国土交通省)」に基づく除却費上限

※1：建替事業費は除却費を除く。なお、建設費は「耐火構造2階建(地域4・豪雪地区)」における主体付帯工事費の値を採用する。

※2：単価・更新周期の値は、P.56～P.59 及び参考資料 P.10～15 を参照。

表 8-9 計画期間及び中長期における事業費

	計画期間 (R06～R15)	中長期 (R16～R35)	合計(千円)
維持管理費用(千円)	18,854	19,750	38,604
改善費用(千円)	8,260	90,296	98,556
除却費用(千円)	24,704	—	24,704
合計(千円)	51,818	110,046	161,864

■事業実施時期の調整

計画期間内の事業については、現地調査や各施設の状況を勘案し、事業の実施時期の調整を行った。

【調整内容】

- ・並松団地A棟・B棟（32戸）、神町南団地A～C棟（56戸）について、2次判定の結果“改善”と判定されるが、前計画において外壁塗装、屋根防水等の“改善事業（個別）”を実施しているため、更新周期より本計画期間内は“改善”を行わず、“維持管理（計画修繕）”を行うものとし、“改善”は中長期に実施する。
- ・東根駅西団地全棟（20戸）については、2次判定の結果“維持管理”と判定されるが、“維持管理（計画修繕）”と合わせて、更新周期により外壁塗装及び屋根防水の“改善事業（個別）”を実施する。

3) ④－3 長期的な管理の見通しの作成（30 年程度）

- ・ 3 次判定④- 2 事業費の試算及び事業実施時期の調整で決定した事業実施時期等をもとに、令和 6 年度から令和 35 年度までの長期的な管理の見通しを作成した。
- ・ 既に用途廃止が決定している西楯団地、若木団地、羽入団地、並松団地（RC 以外）についても対象とする。

団地名	住棟番号	住棟名	戸数	建築年次	建築年次 (西暦)	耐火	構造	耐用年数	残年数	超過年数	耐用年数 1/2 未満 または 木造	地上階数	判定結果							
													1次判定 結果	2次判定 結果	3次判定結果		計画期間		中長期	
															計画期間 判定結果	中長期 判定結果	2024～2033(R06～R15)		2034～2053(R16～R35)	
																	事業項目	事業費 (千円)	事業項目	事業費 (千円)
並松団地	1	A棟	16	S55	1980	耐火	RC	70	27	—	×	4	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	改善	バランス釜更新 火災報知器更新 水道メーター更新	3,088	バランス釜 火災報知器 水道メーター 外壁塗装 屋根防水 貯水槽更新 換気扇設置 手摺設置	18,608
	2	B棟	16	S57	1982	耐火	RC	70	29	—	×	4	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	改善		3,536		18,608
神町南団地	1	A棟	16	S58	1983	耐火	RC	70	30	—	×	4	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	改善	バランス釜更新 火災報知器更新 水道メーター更新	3,536	バランス釜 火災報知器 水道メーター 外壁塗装 屋根防水 貯水槽更新 換気扇設置 手摺設置	18,608
	2	B棟	24	S59	1984	耐火	RC	70	31	—	×	4	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	改善		5,304		27,912
	3	C棟	16	S60	1985	耐火	RC	70	32	—	×	4	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	改善		3,088		18,608
東根駅西団地	1	—	2	H17	2005	木造	木造	30	12	—	○	1	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理・改善	改善	火災報知器更新 外壁塗装 屋根防水	856	火災報知器更新 外壁塗装	856
	2	—	4	H17	2005	木造	木造	30	12	—	○	1	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理・改善	改善		1,712		1,712
	3	—	4	H17	2005	木造	木造	30	12	—	○	2	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理・改善	改善		1,712		1,712
	4	—	2	H18	2006	木造	木造	30	13	—	○	2	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理・改善	改善		856		684
	5	—	2	H18	2006	木造	木造	30	13	—	○	2	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理・改善	改善		856		684
	6	—	2	H18	2006	木造	木造	30	13	—	○	2	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理・改善	改善		856		684
	7	—	2	H18	2006	木造	木造	30	13	—	○	2	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理・改善	改善		856		684
	8	—	2	H18	2006	木造	木造	30	13	—	○	2	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理・改善	改善		856		684
西楯団地	1	—	5	S31	1956	木造	木造	30	—	37	○	1	(判定対象外)			除却または 用途廃止	1,153	—		
	2	—	6	S31	1956	木造	木造	30	—	37	○	1					922			
若木団地	3	—	6	S35	1960	簡易耐火	CB	30	—	33	×	1				除却または 用途廃止	897	—		
羽入団地	1	—	6	S33	1958	木造	木造	30	—	35	○	1				除却または 用途廃止	1,127	—		
	2	—	2	S33	1958	木造	木造	30	—	35	○	1					922			
	3	—	11	S34	1959	木造	木造	30	—	34	○	1					1,076			
	4	—	2	S35	1960	木造	木造	30	—	33	○	1					1,076			
並松団地	1	—	4	S36	1961	木造	木造	30	—	32	○	1				除却または 用途廃止	948	—		
	2	—	6	S37	1962	木造	木造	30	—	31	○	1					973			
	3	—	4	S43	1968	簡易耐火	簡耐	30	—	25	×	1					1,496			
	4	—	6	S43	1968	簡易耐火	簡耐	45	—	10	×	2					1,881			
	5	—	4	S44	1969	簡易耐火	簡耐	30	—	24	×	1					1,496			
	6	—	6	S44	1969	簡易耐火	簡耐	45	—	9	×	2					1,881			
	7	—	18	S45	1970	簡易耐火	簡耐	45	—	8	×	2					1,881			
	8	—	6	S46	1971	簡易耐火	簡耐	45	—	7	×	2					1,881			
	9	—	4	S46	1971	簡易耐火	簡耐	30	—	22	×	1					1,607			
	10	—	12	S47	1972	簡易耐火	簡耐	45	—	6	×	2					1,881			
	11	—	4	S47	1972	簡易耐火	簡耐	30	—	21	×	1					1,607			
																総事業費	計画期間:	51,818	中長期:	110,046

4) ④－4 計画期間及び中長期における事業手法の決定

④－2 事業実施時期の調整及び④－3 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年間）内に実施を想定する事業は以下のとおりとする。また、建替事業と用途廃止の方向性について、次頁に整理する。

【計画期間内に実施を想定する事業（3 次判定の結果）】

- ・並松団地（A 棟・16 戸、B 棟・16 戸）、神町南団地（全棟・56 戸）は、計画期間内は“維持管理”とし、計画修繕を実施する。
- ・東根駅西団地（全棟・20 戸）は、計画期間内に“改善事業（個別）”を実施し、あわせて“維持管理”の計画修繕も適宜実施する。

5) 団地別事業手法

1 次判定から 3 次判定を踏まえ、団地別事業手法を以下のとおりとする。

表 8-10 団地別の事業手法（対象戸数）

団地名（建設年度）	計画期間内		中長期的な見通し
並松団地 A 棟・B 棟（S55, 57 年度）	維持管理（32 戸）	⇒	改善事業予定（32 戸）
神町南団地（S58～60 年度）	維持管理（56 戸）	⇒	改善事業予定（56 戸）
東根駅西団地（H17～18 年度）	維持管理・改善事業（20 戸）	⇒	改善事業予定（20 戸）
西楯団地（S31 年度）	用途廃止（11 戸）		—
若木団地（S35 年度）	用途廃止（6 戸）		—
羽入団地（S33～35 年度）	用途廃止（21 戸）		—
並松団地 RC 以外（S36～47 年度）	用途廃止（74 戸）		—
合計	維持管理：2 団地／88 戸 改善事業※：1 団地／20 戸 用途廃止：4 団地／112 戸		改善事業予定：3 団地／108 戸

※“改善事業”と“維持管理”のどちらも実施する住棟については、“改善事業”として計上する。

表 8-11 事業手法別の対象戸数（計画期間内及び中長期的な見通し）

対象事業	計画期間内	中長期的な見通し
公営住宅管理戸数	220 戸	108 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
継続管理予定戸数※ ¹	108 戸	108 戸
うち維持管理（計画修繕）戸数	88 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	20 戸	108 戸
個別改善事業予定戸数	20 戸	108 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	88 戸※ ²
用途廃止事業予定戸数	112 戸	0 戸

※1：“改善事業”と“維持管理”のどちらも実施する住棟については、“改善事業”として計上する。

※2：中長期において耐用年限を超過する 88 戸（並松団地（A 棟・B 棟）32 戸、東根駅西団地 20 戸）に関しては、今後、建替を含めた検討を進めていく。

■建替事業の方向性

建替事業については、本計画期間内に耐用年限を超過する住棟がないため、実施予定はないが、中長期でみると並松団地（A 棟・B 棟）の 32 戸、東根駅西団地の 20 戸については、耐用年限を超過するため、今後ニーズ等を調査しながら、建替を含めた検討をしていく必要がある（建替事業の実施方針は、P. 60 を参照）。

■用途廃止の方向性

用途廃止が決定している西楯団地、若木団地、羽入団地、並松団地（RC 以外）の 112 戸については、用途廃止を着実に進めていく必要があるが、用途廃止が完了するまでの間は、適切に管理を行う（用途廃止にかかる事業の実施方針は、P. 60 を参照）。

9. 点検の実施方針

(1) 定期点検

- ・法定点検は、法令に基づく適切な点検を実施する。
- ・法定点検の対象外となる住棟（並松団地A棟・B棟、神町南団地A～C棟以外の住棟）については、建築基準法 12 条の規定に準じ、同様の点検を実施する。

(2) 日常点検

- ・定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じ日常点検を実施する。
- ・日常点検は、年一度程度、建築基準法 12 条で規定する有資格者以外の者による実施可能な簡便なものとする。
- ・点検項目は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施する。
- ・法定点検の項目にないものの、公営住宅の適切な維持管理のため状況を把握することが必要な箇所について点検を行う。

(3) 入退去時の点検

- ・住居内の設備やバルコニー等の劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検の実施が困難であることから、入居者の入退去時に点検を行う。

(4) 点検記録のデータベース化

- ・定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、それぞれデータベース化し、修繕・維持管理の的確な実施や次の点検に活用できるよう整備する。

◆ 建築物

☆法定点検対象部位についても、本マニュアルに基づき
日常点検を行うことが望ましい。

I. 敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

II. 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁 (躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★ (塗り仕上げ除く)
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護底の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

資料：公営住宅等日常点検マニュアル

Ⅲ. 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	■ 屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■ 雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■ 屋根の劣化及び損傷の状況	★

Ⅳ. 避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下（共用廊下）	■ 物品の放置の状況	★
	■ 手すりの劣化及び損傷の状況	
	■ 床の劣化及び損傷の状況	
	■ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■ 物品の放置の状況	★
ウ) バルコニー	■ 手すり等の劣化及び損傷の状況	★
	■ 物品の放置の状況	★
	■ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■ 物品の放置の状況	★
	■ 階段各部の劣化及び損傷の状況	★

資料：公営住宅等日常点検マニュアル

10.維持管理（計画修繕）の実施方針

（1）効率的な計画修繕の実施

- ・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、経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、修繕にあたっては、改定指針による標準修繕周期を踏まえながら、修繕履歴や損傷・老朽化の程度、財政事情など、総合的に判断して計画的に行う。
- ・標準修繕周期を踏まえ日常の点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を実施し、居住性・安全性等の維持・向上を図る。
- ・定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応する。

（2）修繕内容のデータベース化

- ・修繕を実施した際は、点検と同様に、その修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積し、今後の点検や修繕に活用する。

表 10-1 本計画期間内の計画修繕の実施内容

対象団地	実施内容
並松団地（RC）	バランス釜の更新、火災報知器の更新、水道メーターの更新
神町南団地	バランス釜の更新、火災報知器の更新、水道メーターの更新
東根駅西団地	火災報知器の更新

11.改善事業の実施方針

市営住宅ストックについては、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改定指針による標準修繕周期を踏まえながら、長寿命化、居住性向上、福祉対応、安全性確保の観点から必要な改善事業を行う。

(1) 長寿命化型

- ・市営住宅の劣化防止、耐久性の向上および維持管理の容易化のための設備等の改善
【主な改修内容】屋根および屋上防水の改修，外壁の改修，給水管の改修 等

(2) 居住性向上型

- ・市営住宅における利便性、衛生、快適性等、居住性向上のための設備等の改善
【主な改修内容】換気扇の設置、灯油配管の設置 等

(3) 福祉対応型

- ・市営住宅における高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善
【主な改修内容】住戸内・共用部の段差解消、手摺の設置 等

(4) 安全性確保型

- ・市営住宅の耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善
【主な改修内容】耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備 等

表 11-1 本計画期間内の改善事業（個別）の実施内容

対象団地	実施内容	
並松団地（RC）	長寿命化型	外壁改修、屋根防水、貯水槽の更新
	居住性向上型	換気扇の設置
	福祉対応型	手摺の設置
神町南団地	長寿命化型	外壁改修、屋根防水、貯水槽の更新
	居住性向上型	換気扇の設置
	福祉対応型	手摺の設置
東根駅西団地	長寿命化型	外壁改修、屋根防水

〈参考：修繕周期表〉

■修繕周期表

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			○		
		修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	撤去・新設	24年	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			○		
		補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
③傾斜屋根	屋根	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			○		
		修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	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、隔て板柵、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	○				

資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」

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
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汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鑄鉄管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		－		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」

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・フルボックス等	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、消防隊専用栓箱等	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、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			○	○	
	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					○

資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」

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

参照文献凡例

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

資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」

12.建替事業の実施方針

(1) 建替事業の実施

- ・本計画期間内（令和6年度～令和15年度）において、建替の対象となる団地がないため、建替事業は実施しない。
- ・中長期（30年間）でみると、並松団地（A棟・B棟）の32戸、東根駅西団地の20戸は耐用年限を超過するため、長寿命化計画の見直し進め、ニーズ等を調査しながら、建替を含めた検討を今後していく必要がある。

〈建替事業実施方針の留意事項〉

- ・設備の状況、空き家率、仮居住の確保数などを総合的に判断する。
- ・高齢者世帯が増加傾向にあることから、共用部や、住戸内のバリアフリー化を行い、高齢者や障がい者等が安全・快適に暮らさる住宅として整備する。
- ・既存の市営住宅の居住性や居住者意向を踏まえながら、現在の水準やニーズにあった居住性の確保を図るものとする。

(2) 用途廃止にかかる事業の実施方針

- ・既に、用途廃止を決定し募集停止をしている西楯団地の11戸、若木団地の6戸、羽入団地の21戸、並松団地の74戸の全112戸のうち48戸については現在も入居者がいることから、入居者に対して入居者退去方針に則り退去を進め、空き家になった住棟から順次計画的に除却、用途廃止を行う。

【入居者退去方針】

- ①自然退去
- ②維持管理予定の他市営住宅への特定入居
- ③他市営住宅に空きがない場合、他市営住宅に入居している収入超過者や高額所得者へ市営住宅の明渡請求等を行い、住宅ストックを確保した上での特定入居
- ④県営住宅やセーフティネット住宅制度を活用した民間賃貸住宅等への移転促進

特定入居とは

公営住宅の入居者の募集は原則として公募によらなければならないが（法22条第2項）この特例として公募によらないで特定の者を入居させることができる。これを特定入居という。

なお、特定入居ができる事由は法令に明示されている場合に限られ、それ以外は不可。

（例）

- ① 用途の廃止に伴う市営住宅を除却する場合
- ② 市営住宅建替事業による市営住宅の除却する場合 等

13.長寿命化のための事業実施予定一覧

改定指針で示される以下の様式に基づき、計画期間内の事業実施予定を整理する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【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）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東根市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 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 削減効果 (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		
並松団地	A棟	16	RC	S55					水道メータ更新	パランス差更新 火災報知器更新							2,635	
並松団地	B棟	16	RC	S57				水道メータ更新		パランス差更新 火災報知器更新						水道メータ更新	2,628	
神町南団地	A棟	16	RC	S58				水道メータ更新			パランス差更新 火災報知器更新					水道メータ更新	2,592	
神町南団地	B棟	24	RC	S59				水道メータ更新			パランス差更新 火災報知器更新					水道メータ更新	3,834	
神町南団地	C棟	16	RC	S60					水道メータ更新		パランス差更新 火災報知器更新						2,471	
東根駅西団地	1	2	木造	H17				外壁塗装 火災報知器更新				屋根防水					201	
東根駅西団地	2	4	木造	H17				外壁塗装 火災報知器更新				屋根防水					408	
東根駅西団地	3	4	木造	H17				外壁塗装 火災報知器更新				屋根防水					420	
東根駅西団地	4	2	木造	H18				外壁塗装	火災報知器更新				屋根防水				209	
東根駅西団地	5	2	木造	H18				外壁塗装	火災報知器更新				屋根防水				205	
東根駅西団地	6	2	木造	H18				外壁塗装	火災報知器更新				屋根防水				208	
東根駅西団地	7	2	木造	H18				外壁塗装	火災報知器更新				屋根防水				205	
東根駅西団地	8	2	木造	H18				外壁塗装	火災報知器更新				屋根防水				200	

【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： 東根市

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		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
本計画期間内に該当する住宅なし									

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所）

事業主体名： 東根市

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	
本計画期間内に該当する住宅なし															

14.ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

改定指針における「ライフサイクルコスト（以下、LCC）算定プログラム」に基づき、計画期間内に改善事業を実施する住棟については、LCC の縮減効果を算出する。

14.1.ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法

改善事業による LCC の縮減効果は、「長寿命化型改善を実施する場合」と「実施しない場合」について、それぞれ建設から除却までに要するコストを算出し、住棟単位の年平均費用で比較を行う。

なお、LCC 縮減効果は、「改善を実施する場合」の LCC が「改善を実施しない場合」の LCC を下回った場合に、改善による LCC の縮減効果があると判定される。

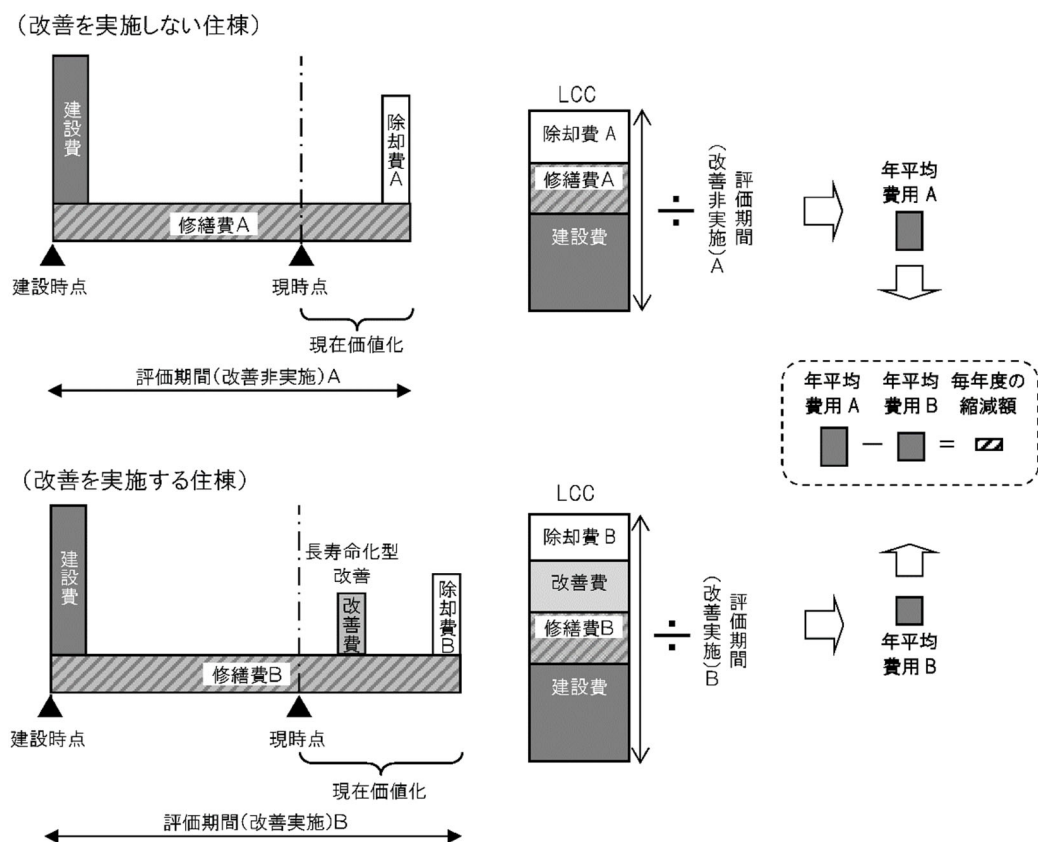


図 14-1 LCC 縮減効果の算出の基本的な考え方

【選定手順】

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

〔単位 千円/棟・年〕

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

〔単位 千円/棟・年〕

*：(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
- ・ 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（※）
- ・ 除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）
- ・ 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

※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。

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

〔単位 千円/棟・年〕

*：(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（※）
- ・ 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（※）
- ・ 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）

※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。

14.2.LCC 縮減効果の算出

算定の結果、計画期間内の改善事業予定の全ての住棟について、LCC 縮減効果があると判定された。

表 14-1 公営住宅等の活用手法の戸数

団地名	住棟名	戸数	耐火	構造	建築年次	残年数	改善前LCC (千円/棟・年)	改善後LCC (千円/棟・年)	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
東根駅西団地	1	2	木造	木造	H17	12	696	495	201
	2	4	木造	木造	H17	12	1,401	992	408
	3	4	木造	木造	H17	12	1,418	998	420
	4	2	木造	木造	H18	13	705	496	209
	5	2	木造	木造	H18	13	699	494	205
	6	2	木造	木造	H18	13	703	495	208
	7	2	木造	木造	H18	13	699	494	205
	8	2	木造	木造	H18	13	691	491	200

※算出の際の評価期間は、改善前を 50 年、改善後を 70 年と設定した。