# 七ヶ浜町公営住宅等長寿命化計画

策定 平成31年3月

七ヶ浜町

# 目次

1. 公営住	E宅等長寿命化計画の背景と目的	. 1
(1)	計画策定の背景	. 1
(2)	計画の目的	1
2. 計画の	>期間、位置づけ	2
(1)	計画の期間	2
(2)	計画の位置づけ	2
3. 公営住	E宅等の状況の把握・整理	7
3 - 1.	七ヶ浜町の住宅事業の把握	7
(1)	人口・世帯の動向	7
(2)	住宅ストックの状況	10
3 - 2.	公営住宅等の状況の整理	16
(1)	公営住宅管理戸数	16
(2)	異なる事業主体の公営住宅の概要	16
(3)	立地状況	17
(4)	敷地状況	18
(5)	耐用年限の状況	18
(6)	共用施設等の配置状況	19
(7)	住戸内設備の状況	20
3 - 3.	入居者の状況	21
(1)	入居の状況	21
(2)	入居世帯の状況	21
(3)	入居人口の構成	22
(4)	入居年数	23
(5)	収入分位	25
3 - 4.	空き家及び応募の状況	27
3 - 5.	収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況	27
3 - 6.	公営住宅等ストックの物理的な状況等の整理	28
3 - 7.	課題の整理	31
4. 長寿命	か化に関する基本方針	33
(1)	ストックの状況の把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針.	33
(2)	改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	33
5. 公営住	E宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	34
5-1.	対象住宅の抽出	34
5-2.	団地別・住棟別の事業手法の選定	35
(1)	事業手法の整理	35
(2)	事業手法の選定フロー	37

(3) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	. 38
(4) 1次判定	. 49
(5) 2次判定	. 51
(6) 3次判定	. 52
(7)団地別・住棟別事業手法の選定	. 56
6. 点検の実施方針	. 57
7. 計画修繕の実施方針	. 60
(1)修繕項目と周期	. 60
(2)計画修繕の実施方針	
8. 改善事業の実施方針	. 65
9. 建替事業の実施方針	. 66
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	. 67
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	. 70

# 1. 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

## (1)計画策定の背景

平成25年に「インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議】」、平成26年に「国土交通省インフラ長寿命化計画【行動計画】(国土交通省)」が定められ、公営住宅に限定されない公共施設等(公共建築物及び土木インフラ)の維持管理を取り巻く環境が大きく変化してきている。

特に、平成28年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】(国土交通省)」では、公営住宅の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト(維持管理費用)の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。

- ① 定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
- ② 計画的な修繕による予防保全的管理の実施
- ③ 長寿命化に資する改善事業の実施

七ヶ浜町(以下、「本町」という。)においては、東日本大震災により、それまでにあった町営住宅が全壊となり、復興計画に基づき、被災者の住宅復興に資する災害公営住宅(5 団地 212 戸)が、平成27年度までに全て竣工したほか、復興事業により災害公営住宅以外にも、新たに多くの公共施設や都市施設が整備されたことにより、維持管理が必要となる公共施設や都市施設が増加することとなった。

本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会に突入し、税収の減少など厳しい財政状況が続くなかで、人口構造の変化や人口減少などの将来見通しを踏まえ、公共施設や都市施設を適正な規模で維持管理していくことは、持続可能な都市経営の実現に向けた重要な要素であり、今後、公共施設等の適切な維持管理が求められている。

#### (2) 計画の目的

七ヶ浜町公営住宅等長寿命化計画(以下、「本計画」という。)は、現在保有している公営住宅等の適切な維持管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。

# 2. 計画の期間、位置づけ

#### (1)計画の期間

本計画は、中長期的(30年程度)な将来予測結果を踏まえ、平成31年度から40年度までの10年間を計画期間とする。

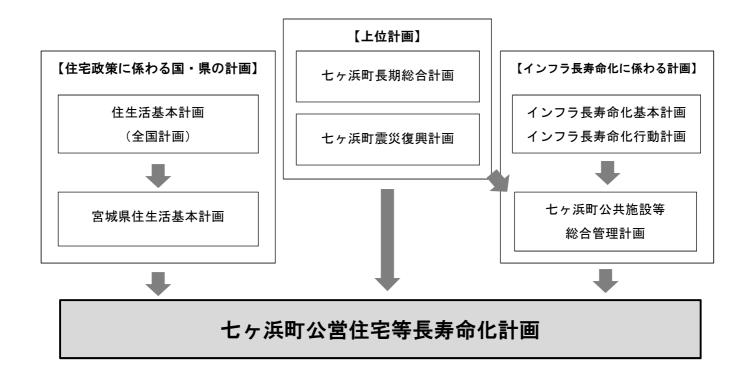
ただし、今後の社会情勢の変化や、事業の進捗状況、上位・関連計画等における公営住宅の維持管理に関する要請等に応じて、適宜、見直しを行うものとする。

なお、計画期間内に変更を必要とする場合には、概ね5年ごとに見直しを実施する。

計画期間:平成31(2019)~40(2028)年度(10年間)

# (2)計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法第7条に定める地方公共団体の責務として、住生活基本計画の全国計画及び宮城県住生活基本計画に即し、七ヶ浜町長期総合計画や七ヶ浜町公共施設等総合管理計画等の上位・関連計画との整合を図りながら策定する。



# 1 インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化の推進に関する関連省庁連絡会議/H25.11】

- 国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿 命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制 の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること、産学官の連携により新技術を開発・メ ンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦 略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」が策定された。
- 「インフラ長寿命化基本計画」には、将来のめざすべき姿、基本的な考え方、インフラ長寿命化 計画等の策定、必要施策の方向性、国と地方公共団体の役割、産学界の役割等についての内容が 記載されている。

# 2 国土交通省インフラ長寿命化計画 (行動計画) 【国土交通省/H26.5】

- 国土交通省では、「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取り組みの方向性を明らかにする計画として「国土交通省インフラ長寿命化計画(行動計画)」を策定した。
- 「国土交通省インフラ長寿命化計画(行動計画)」において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行なわれるよう体制や制度等を構築するという「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。

#### 図 インフラ長寿命化に向けた計画の体系 (イメージ) インフラ長寿命化基本計画 ○インフラの長寿命化に関する基本方針 目標とロードマップ ・基本的な考え方 H25.11 関係省庁連絡会議決定 ・インフラ長寿命化計画の基本的事項 必要施策の方向性 ・国と地方の役割 ・産学界の役割 等 インフラ長寿命化計画 インフラ長寿命化計画 公共施設等 (国の全分野) (自治体レベルの全分野) 総合管理計画 ※省庁毎に策定 ○基本計画の目標達成に向けた行動計画 ※自治体毎に策定 対象施設 計画期間 ・所管インフラの現状と課題 H26.5.21 国土交通省決定 ・中長期的な維持管理・更新コストの見通し 必要施策の具体的な取組内容と工程 フォローアップ計画 ※施設特性に応じて必要施策を具体化 (施設毎の長寿命化計画) ○施設の状態に応じた詳細な点検・修繕・更新の計画

出典:国土交通省インフラ長寿命化計画(行動計画)解説【H26.5 国土交通省】

# 3 住生活基本計画(全国計画)【国土交通省/H28.3】

計画期間	平成 28~37 年度までの 10 年間
基本的な方針	○ 本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針
	とする。そのため、課題に対応するための政策を、多様な視点に立って示し、そ
	れらの政策を総合的に実施する。
	①「居住者からの視点」
	②「住宅ストックからの視点」
	③「産業・地域からの視点」
	という3つの視点から、8つの目標を立てる。
目標	①「居住者からの視点」
	目標1:結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活
	の実現
	目標2:高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
	目標3:住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
	②「住宅ストックからの視点」
	目標4:住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
	目標 5:建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅への更新
	目標6:急増する空き家の活用・除却の推進
	③「産業・地域からの視点」
	目標7:強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
	目標8:住宅地の魅力の維持・向上

# 4 宮城県住生活基本計画【宮城県/H29.3】

計画期間	平成 28~37 年度までの 10 年間
目標	○ 東日本大震災からの住まいの復興を達成するとともに、県民一人ひとりが自分
	らしく安心して暮らすことができる快適な住まいを確保し、宮城県に「生まれ
	てよかった」「暮らしてよかった」「ずっと住みたい」と感じられる豊かな住生
	活の実現を目指す。
基本方針	基本方針1 住まいの復興の早期達成
	施策1:災害公営住宅等の供給
	施策2:自力再建の支援
	施策3:被災地域における居住の再生
	基本方針2 住宅セーフティネットの構築
	施策1;公的賃貸住宅等による住宅確保要配慮者の住宅の確保
	施策2:民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の住宅の確保
	基本方針3 良質な住宅ストックの形成と住宅産業の活性化
	施策1:良質で寿命の長い住まいづくり
	施策2:既存住宅の質の維持向上と活用促進
	施策3:地域住宅産業の活性化
	基本方針4 持続可能な住まい・まちづくり
	施策1:地域定住に資する住まい・まちづくり
	施策2:安心して住み続けられる住まい・まちづくり

# 5 七ヶ浜町長期総合計画 後期基本計画[2016-2020]

【七ヶ浜町/H27.11】

(七ヶ浜町震災復興計画 後期基本計画[2016-2020])

【基本構想】										
計画期間	平成 23~32 年度	までの 10 年間	Ī.							
基本理念	「自然との調和により、人間らしく生き、快適で住みやすいまちづくり」									
基本方針										
基本目標	基本方針		基本目標							
	[うみ]	基本目標1	自然と調和したまちづくり							
	自然との調和	基本目標2	地域資源をいかした活気あふれるまちづくり							
		基本目標3	地球にやさしいまちづくり							
	[ひと]	基本目標4	健やかに暮らせるまちづくり							
	人間らしく生									
	きる	基本目標6 ひととまちが協働し共に築くまちづくり								
	[まち]	基本目標7	安全で快適な生活を営むことのできるまちづくり							
	快適で住みや	基本目標8	住民と行政との信頼関係が構築されたまちづくり							
	すい	基本目標 9	長期的なビジョンに立ったまちづくり							
【後期基本計画	「(七ヶ浜町震災復	興計画 後期	基本計画)】							
計画期間	平成 28~32 年ま	での 5 年間								
重点戦略	重点戦略1:交流	た人口の増加に	こよるにぎわいの創出							
	重点戦略 2 : 地域力の構築									
	重点戦略3:安全で安心な防災と減災の推進									
	重点戦略4:公共		7ークの形成							
	重点戦略5:定位									
			てやすい環境の提供							
			マ世代を担う子どもたちの育成							
7L 65 C 1=	重点戦略8:地場		***							
政策目標	政策目標11 分		(							
(本計画の関連	[主な施策] 定信	-,-	宅に対する移転費用補助などの住宅復興支援を行い							
内容の抜粋)	ます。	辰火 <sup>炒</sup> 饭火壮	七に刈りる移転負用補助などの住宅復典又抜を打い							
		仕字の1早等	理、施設管理を行います。							
			となまちづくりの推進							
	「主な施策」 良好									
		• • • • • • • • • •	の把握、今後の利用見込み、中長期的な維持管理計画							
		などについて、公共施設等管理計画として策定します。 政策目標18 効率的な行政運営の推進								
	[主な施策] 効率	医的な行財政道								
	• 行政改革	として、事務	事業の効率化・改善・再編・整理・廃止・統合、経常							
	経費の削	減、職員定員	管理の適正化、行政組織の見直し・スリム化、公共施							
	設の管理	運営の見直し	・有効利用・転用などを行います。							

# 6 七ヶ浜町公共施設等総合管理計画【七ヶ浜町/H29.3】

計画期間	平成 29~49 年度までの 20 年
目的	○公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって公共施設等の総合的かつ計画
	的な管理を行っていくこと
公共施設等に	(1)点検・診断等の実施方針
関する基本方	・法定点検及び予防保全につながる日常の点検項目の設定の確実な実施
針	(2)維持管理・修繕・更新等の実施方針
(建物系公共	・施設更新は必要な部分のみを対象とし、建設コストや維持運営費の縮減を図る
施設)	・更新時にはランニングコスト削減につながる省エネ機器導入の検討
	・更新、維持管理にあたり、PPP/PFI や指定管理者制度等により、民間の技術、
※公営住宅等	ノウハウ、資金等を活用することを検討
に関する内容	(3)安全確保の実施方針
を抜粋	・老朽化等により危険性が認められた施設や利用見込みのない施設については、
	速やかな応急措置や早期の取壊し撤去等を実施
	(5)長寿命化の実施方針
	・長寿命化すべき施設か、建替更新等をすべき施設かの検討を実施
	・長寿命化が有効な施設は、目標使用年数を定めたうえで長寿命化改修を行い、
	財政負担の軽減と平準化を図る
	・点検診断等の結果から、予防保全型維持管理を実施することにより、長寿命化
	を図る
	(6)統合や廃止の実施方針
	・将来の人口推計、年齢別構成等を踏まえ、需要の変化を想定し、公共施設の量の
	適正化を検討

# 3. 公営住宅等の状況の把握・整理

### 3-1. 七ヶ浜町の住宅事業の把握

#### (1)人口・世帯の動向

## ① 人口・世帯の推移

本町の人口の推移をみると、国勢調査ベースでは平成 17 年 (実際は平成 16 年 8 月の 21,722 人) をピークに減少傾向にあり、平成 27 年では 18,652 人となっている。

世帯数は平成22年をピークに減少に転じ、平成27年では6,167世帯となっている。

世帯人員は昭和 60 年には 3.86 人/世帯であったが、平成 27 年は 3.02 人/世帯まで減少している。

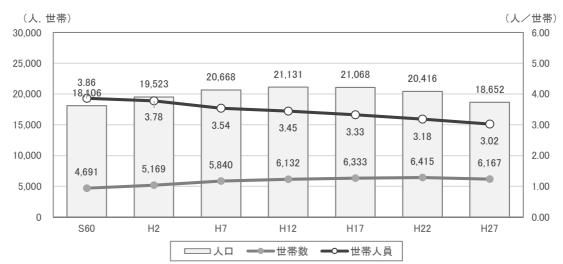


図 人口・世帯数・世帯人員の推移

資料:国勢調査

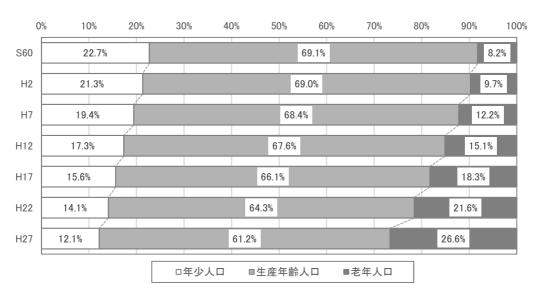
#### ② 年齢別人口

年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口及び生産年齢人口は減少している一方、老年人口は増加している。

平成27年では年少人口は2,263人で全体の12.1%、生産年齢人口は11,420人で全体の61.2%、 老年人口は4,969人で全体の26.6%となっている。

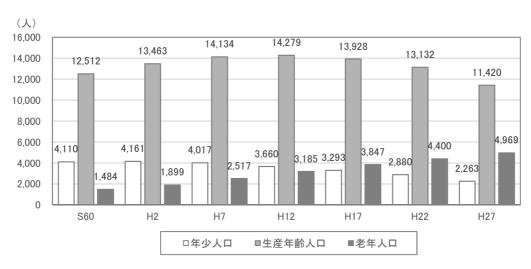
人口構成割合としては、この 30 年間で年少人口は 10.6%減少、生産年齢人口は 7.9%減少、 老年人口は 18.4%の増加であり、人口減少とともに少子高齢化が進行している。

図 年齢3区分別人口割合の推移



資料:国勢調査

図 年齢3区分別人口の推移



資料:国勢調査

平成27年の5歳階級別の人口をみると、60歳代の団塊の世代から40歳代の団塊ジュニア世代の構成が高くなっている。

宮城県全体と比較すると、10歳代と、45歳から70歳代の構成割合が高い一方で、20歳代、30歳代の構成比が低くなっている。

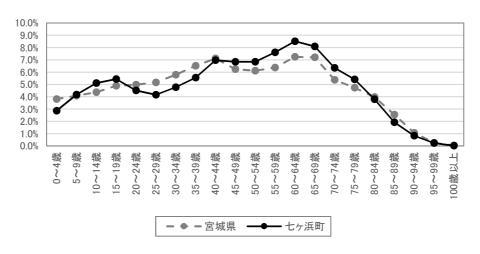


図 年齢 5 歳階級別人口構成比

資料:国勢調査

#### ③ 人口動態

自然・社会別人口動態の推移をみると、東日本大震災発生以前の平成23年までは自然動態の減少はわずかであり、社会動態の増減に人口増減が大きく影響を受ける傾向を示していたが、東日本大震災が発生した平成23年に自然増減、社会増減ともに大きな減少となった。

平成24年以降は依然として社会減ではあったものの、減少数は回復傾向を示し、平成28年には転入数が転出数を上回り、平成19年から9年ぶりに社会増に転じている。

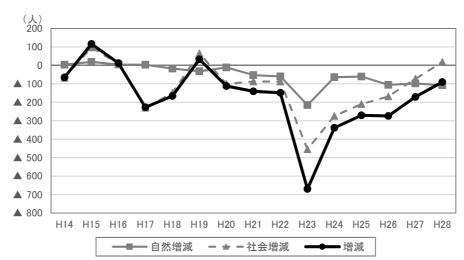


図 人口動態の推移

資料:住民基本台帳(各年1月1日現在)

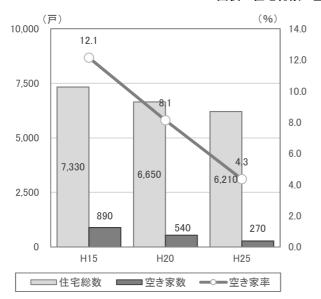
# (2) 住宅ストックの状況

# ① 住宅総数、空き家数

本町の住宅総数は平成 25 年で 6,210 戸となっており、平成 20 年から 440 戸減少している。 空き家数は平成 25 年が 270 戸で、平成 15 年と比べて約 7 割の減少、空き家率も平成 15 年の 12.1%から平成 20 年、平成 25 年と減少傾向にある。

平成 25 年の空き家率は 4.3% であり、宮城県全体の 9.4% と比べて低くなっている。

空き家の構成比をみると、平成25年では賃貸用の住宅が48.1%で最も多くなっているが、平成15年、平成20年と比べると売却用の住宅の構成比も増加している。

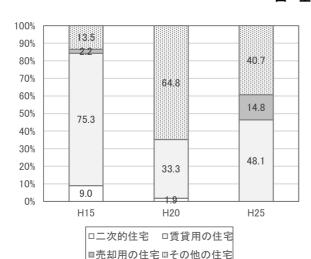


図表 住宅総数・空き家・空き家率の推移

		H15	H20	H25	H25 (宮城県)	
住宅総数		7,330	6,650	6,210	1,034,100	
	居住世帯のある住宅	6,400	6,110	5,940	931,700	
空き家数		890	540	270	96,900	
空き家率		12.1	8.1	4.3	9.4	

資料:住宅·土地統計調査

#### 図 空き家の内訳



の目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅)又はその他(ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったとき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)

〇二次的住宅…別荘(週末や休暇時に避暑・避寒・保養など

- 〇賃貸用の住宅…新築・中古を問わず、賃貸のために空き家 になっている住宅
- 〇売却用の住宅・・・新築・中古を問わず、売却のために空き家 になっている住宅
- ○その他の住宅・・・上記以外の人が住んでいない住宅で、例 えば、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(空き家 の区分の判断が困難な住宅を含む)

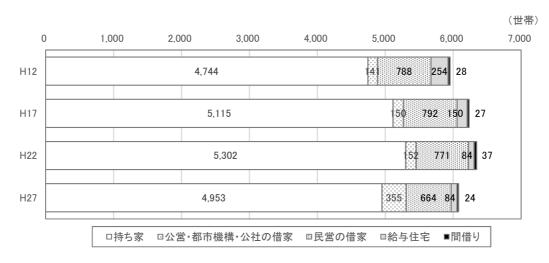
資料:住宅・土地統計調査

# ② 住宅所有の状況

住宅の所有形態別世帯数の推移をみると近年は大きな変化は無く、平成 27 年では持ち家が 81.5%、民営借家が 10.9%、公営・都市機構・公社の借家が 5.8%となっている。

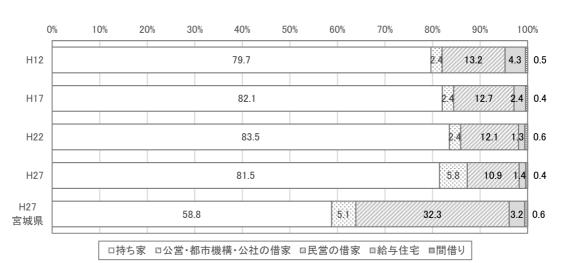
宮城県全体と比較すると、持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっている。

#### 図 住宅の所有関係別世帯数の推移



資料:国勢調査

## 図 住宅の所有関係別世帯数割合の推移



資料:国勢調査

# ③ 住宅の規模

所有形態別の平均住宅規模の推移をみると、持ち家、民営借家は増加しており、公営の借家は 平成20年に増加したが、平成25年には再び減少している。

住宅総数としては住宅規模が増加傾向にある。

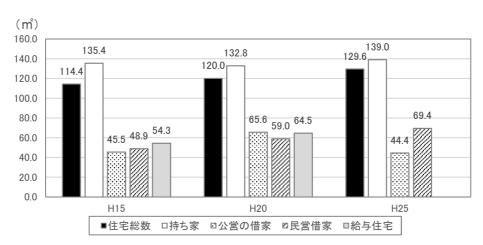


図 所有形態別住宅規模(延べ面積)の推移

資料:住宅・土地統計調査

# ④ 住宅の所有関係別年間収入階級別世帯数

持ち家と借家の年間収入階級別世帯数割合を比較すると、持ち家は 500~700 万円の収入階級割合が最も高く、借家では 200~300 万円の収入階級割合が最も高くなっている。

持ち家は 400 万円以上の世帯が約 6 割であるのに対し、借家は 300 万円未満の世帯が半数を占めている。

借家の内訳をみると、300万円未満の世帯は公営の借家では約9割であるのに対し、給与住宅は約4割となっている。

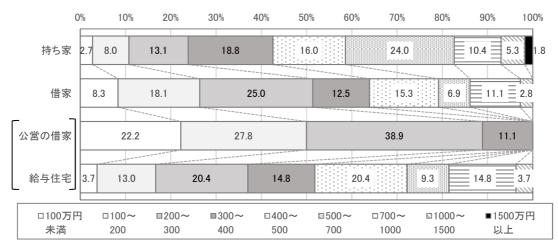


図 住宅の所有関係別年間収入階級別世帯数(平成 25 年)

資料:住宅・土地統計調査(平成25年)

# ⑤ 家賃の状況

平成 25 年の民営借家の 1 ㎡当たり平均家賃をみると、木造が 578 円/㎡、非木造が 580 円/㎡ となっている。

表 1 m<sup>3</sup>当たりの家賃(平成 25 年) 単位:円/m<sup>3</sup>

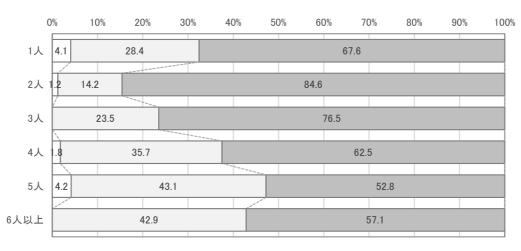
	区分	家賃0円 を含む	家賃0円 を含まない
==	借家(専用住宅)総数	579	707
所有	公営の借家	262	262
形態	民営借家	652	840
162	給与住宅	_	-
構	木造	578	790
造	非木造	580	580

資料:住宅・土地統計調査(平成25年)

#### ⑥ 居住水準

平成25年の世帯人員別の最低居住面積水準未満世帯率は5人世帯が最も多く4.2%となっているほか、1人世帯も4.1%と多くなっている。

図 世帯人員別居住面積水準別世帯数構成比(平成 25 年)



□最低居住面積水準未満

□最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満

■誘導居住面積水準以上

資料:住宅・土地統計調査(平成25年)

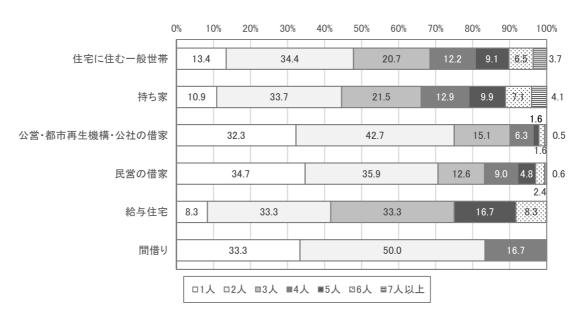
- ※ 最低居住面積水準:住生活基本法に基づき、健康で文化的な住生活を営むために必要不可欠な住宅面積として 国が定める水準
- ※ 誘導居住面積水準:世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

# ⑦ 高齢者居住

平成27年の住宅所有形態別の高齢者のいる世帯人員別の状況をみると、公営・都市再生機構・ 公社の借家、民営の借家、間借りに居住する高齢単身世帯が3割を超えている。

高齢単身世帯は公営・都市再生機構・公社の借家で 62 世帯、民営の借家で 58 世帯と、ほぼ同数となっている。

## 図 所有形態別高齢者世帯人員別世帯数の構成(平成27年)



資料:国勢調査(平成27年)

表 所有形態別高齢者世帯人別世帯数 (平成 27 年) 単位:世帯

区分	一般世帯数	うち65歳以 上世帯員が いる一般世 帯数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
住宅に住む一般世帯	6, 080	3, 246	435	1117	671	397	296	211	119
持ち家	4, 953	2, 869	312	968	617	369	283	203	117
公営・都市再生機構・公社の借家	355	192	62	82	29	12	3	3	1
民営の借家	664	167	58	60	21	15	8	4	1
給与住宅	84	12	1	4	4	1	2	1	-
間借り	24	6	2	3	-	1	-	-	=

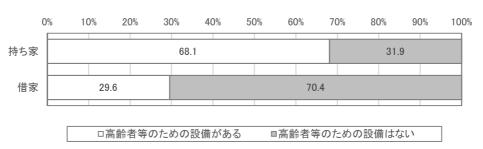
資料:国勢調査(平成27年)

平成25年の高齢者等のための設備がある住宅をみると、持ち家が68.1%、借家が29.6%となっており、持ち家に対して、高齢者等のための設備がある借家の割合が低くなっている。

また、高齢者等のための設備がある住宅の整備の内訳をみると、持ち家、借家ともに手すりが 設置されている住宅の割合が高くなっているが、それ以外の項目では、持ち家に対して借家の割 合が低くなっている。

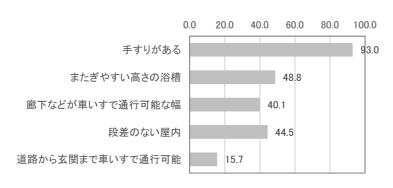
さらに、設備の整備割合が高い手すりの設置場所をみると、持ち家では階段、浴槽、トイレで の設置割合が高いが、借家では階段以外の設置割合が低くなっている。

## 図 高齢者のための設備がある住宅割合(平成25年)



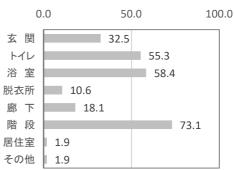
資料:住宅·土地統計調査(平成25年)

# 図 高齢者等のための設備がある住宅の設備状況割合 (持ち家)



(持ち家) 0.0 50.0 10

図 手すりの設置されている場所の割合



# 図 高齢者等のための設備がある住宅の設備状況割合 (借家)

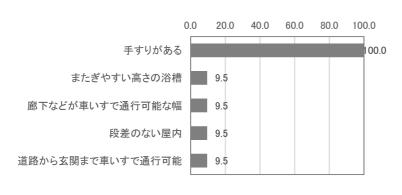
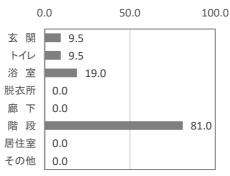


図 手すりの設置されている場所の割合 (借家)



資料:住宅·土地統計調査(平成 25 年)

#### 3-2. 公営住宅等の状況の整理

# (1) 公営住宅管理戸数

本町での公営住宅は5団地、212戸あり、全て東日本大震災の被害により住宅を再建することが 困難となった世帯に対し住宅を提供するために整備された災害公営住宅であり、平成26年度から 平成27年度に竣工している。

構造別では松ヶ浜地区・吉田浜地区が木造平屋、菖蒲田浜地区・花渕浜地区・代ヶ崎浜地区が 耐火構造となっている。

表 公営住宅管理戸数

団地名	建設年度	木造平屋	中層耐火	合計
松ヶ浜地区町営住宅	H26	32戸		32戸
菖蒲田浜地区町営住宅	H27		100 戸	100戸
花渕浜地区町営住宅	H27		50戸	50戸
吉田浜地区町営住宅	H26	6戸		6戸
代ヶ崎浜地区町営住宅	H27		24戸	24戸
合計		38戸	174戸	212戸
構成比		17. 9%	82. 1%	100.0%

資料:建設課

# (2) 異なる事業主体の公営住宅の概要

町内には公営住宅のほかに、県営住宅として七ヶ浜遠山団地、七ヶ浜松ヶ浜団地の2団地135戸が立地している。

表 県営住宅管理戸数

団地名	建設年度	木造平屋	中層耐火	合計
七ヶ浜遠山住宅	S <b>4</b> 9		40 戸	40戸
七ヶ浜松ヶ浜住宅	H2、H4		95 戸	95戸
合計			135戸	135戸
構成比			100.0%	100.0%

資料:宮城県県営住宅ストック総合活用計画

#### (3) 立地状況

本町の公営住宅は、震災前のコミュニティを重視した現地再建型の住宅復興を進めたため、高 台住宅団地整備等のその他の住宅復興事業を含め、東日本大震災の津波被害を受けた沿岸部の市 街化調整区域に建設が行われている。

本町は仙台都市圏に位置する 13.19 kmのコンパクトなまちであり、七ヶ浜町役場から町内が概 ね半径 2.5km 圏内に含まれている。鉄道駅はなく、主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線が町の骨格を 形成しており、公営住宅は概ねこの沿線に立地している。

また、多賀城市に隣接する本町の西側に県営住宅が立地している。

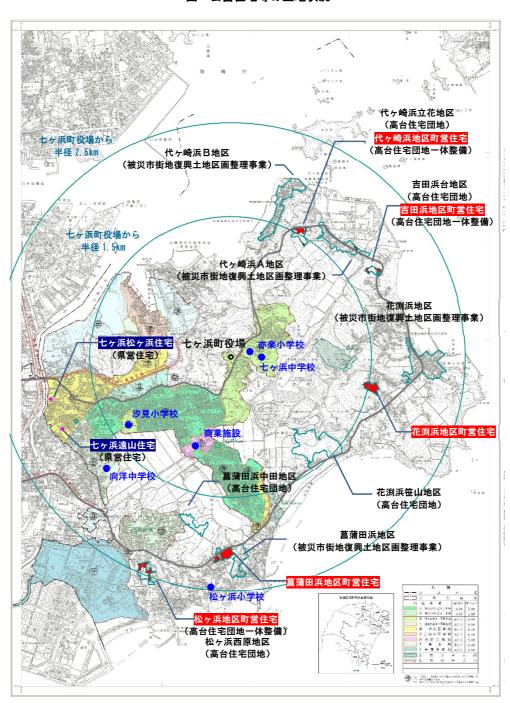


図 公営住宅等の立地状況

# (4)敷地状況

団地別に敷地状況をみると、管理戸数が多い菖蒲田浜地区、花渕浜地区の敷地規模が大きくなっている。

敷地面積に対する建築面積割合、敷地面積に対する延べ面積割合をみると、吉田浜地区の割合が低くなっている。

表 敷地条件(団地別)

団地名	建設	年度	構造	管理 棟数	管理 戸数	敷地面積 (㎡)	建築面積(㎡)	延べ面積 (m)	法定建ペい率	法定 容積率	建築面積/ 敷地面積 (%)	延べ面積/ 敷地面積 (%)	用途地域
松ヶ浜地区 町営住宅	H26	2014	木造	15	32	8, 203	2, 365	1, 938	ı	ı	28. 83	23. 63	市街化調整区域
菖蒲田浜地区 町営住宅	H27	2015	耐火	10	100	16, 040	4, 116	7, 078	ı	ı	25. 66	44. 13	市街化調整区域
花渕浜地区 町営住宅	H27	2015	耐火	4	50	11, 052	1, 956	3, 632	-	-	17. 70	32. 86	市街化調整区域
吉田浜地区町営住宅	H26	2014	木造	3	6	3, 147	449	377	-	-	14. 27	11. 98	市街化調整区域
代ヶ崎浜地区 町営住宅	H27	2015	耐火	4	24	4, 973	1, 381	1, 767	-	-	27.77	35. 53	市街化調整区域

資料:建設課

# (5) 耐用年限の状況

本町の公営住宅は全て東日本大震災の被害により住宅を再建することが困難となった世帯に対し住宅を提供するために整備された災害公営住宅であり、平成26年度から平成27年度に竣工しているため、平成30年度時点では耐用年限を超過している住戸は存在しない。

表 構造別耐用年限

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

# (6) 共用施設等の配置状況

公営住宅の各団地における共用施設等の設置状況は以下のとおりである。

表 共用施設等の配置状況(団地別)

団地名	管理 戸数	集会所	駐車場	駐輪場	物置	ゴミ 置場	防火 水槽	消火栓	ΕV
松ヶ浜地区 町営住宅	32戸	×	47台	×	0	Δ	×	×	×
菖蒲田浜地区 町営住宅	100戸	1ヵ所	145台	0	0	3ヵ所	×	×	3基
花渕浜地区 町営住宅	50戸	×	72台	0	0	1ヵ所	×	0	1基
吉田浜地区 町営住宅	6戸	×	9台	×	0	Δ	×	×	×
代ヶ崎浜地区 町営住宅	24戸	×	36台	0	0	1ヵ所	×	×	1基
合 計	212戸	1ヵ所	309台			5ヵ所			4基

資料:建設課

集会所	• 菖蒲田浜地区町営住宅では、町営住宅専用集会室1箇所が整備されており、
	併せて、復興事業により一体的に整備された地区避難所が隣接して整備され
	ている。
	• 松ヶ浜地区、花渕浜地区、代ヶ崎浜地区については、復興事業で一体的に整
	備された地区避難所が隣接して整備されており、町営住宅専用集会所はない。
	• 吉田浜地区については、震災前から整備されている公民分館があり、町営住
	宅専用集会所はない。
駐車場	• 全ての団地に設置されている。
駐輪場	• 菖蒲田浜地区、花渕浜地区、代ヶ崎浜地区には設置されている。
	• 松ヶ浜地区、吉田浜地区には設置されていない。
物置	• 全ての団地各戸に設置されている。
ゴミ置場	• 菖蒲田浜地区、花渕浜地区、代ヶ崎浜地区の3団地には、敷地地内に設置さ
	れている。
	• 松ヶ浜地区、吉田浜地区については、復興事業により一体的に整備された高
	台住宅団地(防災集団移転促進事業)のゴミ置場が設置されている。
防火水槽	• 全ての団地で敷地内にはないが、隣接して整備されている。
消火栓	• 花渕浜地区町営住宅では、敷地内に設置されている。
	・ 松ヶ浜地区、菖蒲田浜地区、吉田浜地区、代ヶ崎浜地区では、復興事業によ
	り一体的に整備された高台住宅団地(防災集団移転促進事業)で整備、又は
	既存の消火栓が隣接している。

エレベーター	•	中層耐火構造で整備されている菖蒲田浜地区、花渕浜地区、代ヶ崎浜地区に
		は設置されている。
	•	菖蒲田浜地区は、A棟は単独で、B・C棟、D・E棟で共用設置されている。
	•	花渕浜地区、代ヶ崎浜地区については、A・B棟で共用設置されており、C・D
		棟には渡り廊下で繋がっている。

# (7) 住戸内設備の状況

公営住宅の各団地における住戸内設備の状況は以下のとおりである。

# 表 住戸内設備の状況(団地別)

団地名	トイレ 水洗化	浴室	浴槽	3 箇所 給湯	火災警報 装置	照明 器具
松ヶ浜地区 町営住宅	0	0	0	0	0	×
菖蒲田浜地区 町営住宅	0	0	0	0	0	×
花渕浜地区 町営住宅	0	0	0	0	0	×
吉田浜地区 町営住宅	0	0	0	0	0	×
代ヶ崎浜地区 町営住宅	0	0	0	0	0	×

資料:建設課

トイレ洗浄化	• 全ての団地・住戸で水洗化されている。
浴室・浴槽	• 全ての団地・住戸に設置されている。
3点給湯	• 全ての団地・住戸に設置されている。
火災警報装置	• 全ての団地・住戸に設置されている。
照明器具	• 全ての団地・住戸に設置されていない。

#### 3-3. 入居者の状況

# (1) 入居の状況

平成31年1月1日現在で、公営住宅212戸のうち8戸が空き家となっている。

空き家については、東日本大震災に伴い建設した災害公営住宅であるが、その一部を一般公営 住宅として、入居者の募集を平成28・29・30年度それぞれ1回ずつ実施している。

管理戸数 入居世帯 空き家 空き家率 団地名 備考 (戸) (世帯) (戸) (%) 32 31 1 3.1 松ヶ浜地区町営住宅 100 96 4 4.0 菖蒲田浜地区町営住宅 50 48 2 4.0 花渕浜地区町営住宅 5 16.7 6 1 吉田浜地区町営住宅 24 24 0 0.0 代ヶ崎浜地区町営住宅 212 204 8 3.8 総計

表 空き家の状況

資料:建設課(平成31年1月1日現在)

# (2) 入居世帯の状況

入居世帯の世帯人員別の状況をみると、各団地ともに単身世帯の割合が最も高くなっている。 また、2人以下の小規模世帯の割合が各団地ともに高くなっており、特に代ヶ崎浜地区は入居 世帯の約9割が2人以下の小規模世帯となっている。

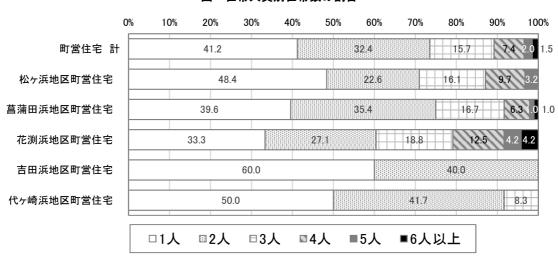


図 世帯人員別世帯数の割合

公営住宅入居者の世帯主年齢別の世帯人員をみると、60歳代以上で単身世帯の割合が高くなっているほか、2人以下の小規模世帯が占める割合が高くなっている。

(世帯) 0 10 20 30 40 50 20歳代 2 2 1 30歳代 2 3 4 6 2 3 40歳代 3 3 3 1 50歳代 5 2 6 60歳代 3 22 15 70歳代 27 6 80歳代 17 2 13 90歳代 2 1 1

図 世帯主年代と世帯人員

□1人 □2人 □3人 □4人 ■5人 ■6人以上

資料:建設課(平成31年1月1日現在)

#### (3) 入居人口の構成

公営住宅入居者の年齢3区分別入居者数の割合をみると、公営住宅全体では老年人口(65歳以上)が42.9%、年少人口(15歳未満)が14.9%となっている。

団地別の老年人口割合をみると、吉田浜地区では10割、代ヶ崎浜地区では7割を超えている。

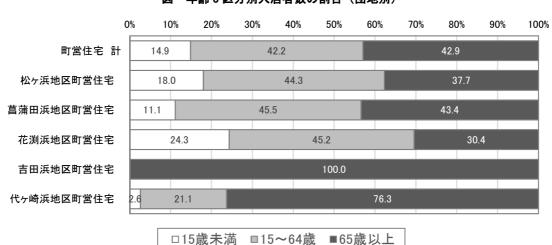


図 年齢3区分別入居者数の割合(団地別)

#### (4)入居年数

公営住宅は平成 26 年度末から平成 27 年度にかけての竣工となっているため、入居年数は 4 年 以内となっている。

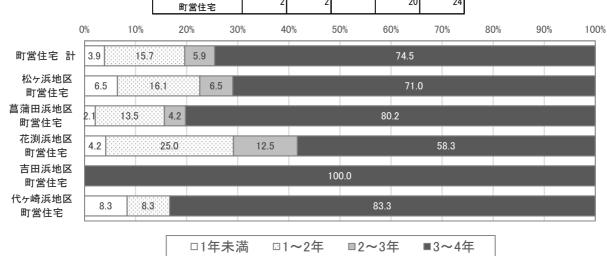
団地別にみると平成 26 年度末に竣工した松ヶ浜地区、吉田浜地区、平成 27 年度に竣工した菖蒲田浜地区、花渕浜地区、代ヶ崎浜地区どちらも 3 年以上の居住割合が高くなっているなど、公営住宅の入居が開始されてからの入居者が多くなっている。

世帯主の年齢別にみると、年代が若くなるに従い、入居年数が短くなっている。

本町では平成28・29・30年度にそれぞれ1回、災害公営住宅の一部を、一般公営住宅として入居者を募集しており、一般公営住宅としての入居者は世帯主が若い傾向にある。

図表 団地別居住年数

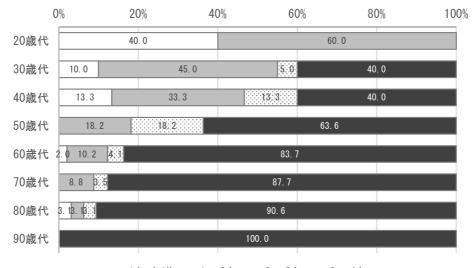
単位:世帯 1年未満 1~2年 2~3年 3~4年 計 32 12 152 204 町営住宅 計 松ヶ浜地区 22 31 2 2 5 町営住宅 菖蒲田浜地区 2 77 13 96 町営住宅 花渕浜地区 12 6 28 48 町営住宅 吉田浜地区 5 町営住宅 代ヶ崎浜地区 20 24



図表 世帯主年代別居住年数

単位:世帯

	1年未満	1~2年	2~3年	3~4年	計
20歳代	2	3			5
30歳代	2	9	1	8	20
40歳代	2	5	2	6	15
50歳代		4	4	14	22
60歳代	1	5	2	41	49
70歳代		5	2	50	57
80歳代	1	1	1	29	32
90歳代				4	4
計	8	32	12	152	204



□1年未満 ■1~2年 □2~3年 ■3~4年

#### (5) 収入分位

公営住宅入居世帯の収入分位別世帯割合をみると、本来階層であるI~IV分位の割合は、公営 住宅全体で89.7%となっている。

団地別でみると本来階層割合が最も高い団地は吉田浜地区で 100.0%となっており、最も低い 団地は代ヶ崎浜地区で83.3%となっている。

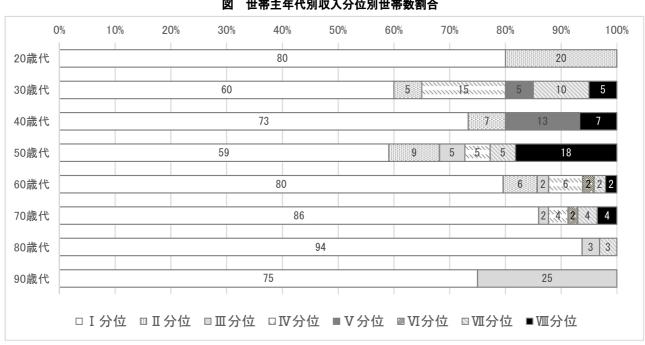
世帯主年代別に収入分位割合をみると、年代が高くなるほど、Ⅰ分位の割合も高くなる傾向に あるが、20歳代も8割と高い。また、Ⅷ分位は50歳代で割合が最も高くなっている。

表 収入分位別世帯数と世帯割合

				12 12/	(7) PE///1 E	T X C L	ם נים יון				
		I 分位	Ⅱ分位	Ⅲ分位	Ⅳ分位	Ⅴ分位	VI分位	Ⅷ分位	Ⅷ分位		T
	団地名	104千円以下	104千円~ 123千円以下	123千円~ 139千円以下	139千円~ 158千円以下	158千円~ 186千円以下	186千円~ 214千円以下	214千円~ 259千円以下	259千円以上	計	I ~IV分位 計
	松ヶ浜地区町営住宅	25	2	1	2	0	0	1	0	31	30
l	菖蒲田浜地区町営住宅	78	3	2	2	3	1	3	4	96	85
世帯	花渕浜地区町営住宅	37	1	0	5	0	0	0	5	48	43
数	吉田浜地区町営住宅	4	0	1	0	0	0	0	0	5	5
	代ヶ崎浜地区町営住宅	17	2	1	0	0	1	3	0	24	20
	町営住宅 計	161	8	5	9	3	2	7	9	204	183
構	松ヶ浜地区町営住宅	80.6	6.5	3.2	6.5	0.0	0.0	3.2	0.0	100.0	96.8
成	菖蒲田浜地区町営住宅	81.3	3.1	2.1	2.1	3.1	1.0	3.1	4.2	100.0	88.5
比	花渕浜地区町営住宅	77.1	2.1	0.0	10.4	0.0	0.0	0.0	10.4	100.0	89.6
$\widehat{}$	吉田浜地区町営住宅	80.0	0.0	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0
%	代ヶ崎浜地区町営住宅	70.8	8.3	4.2	0.0	0.0	4.2	12.5	0.0	100.0	83.3
$\overline{}$	町営住宅 計	78.9	3.9	2.5	4.4	1.5	1.0	3.4	4.4	100.0	89.7

資料:建設課(平成31年1月1日現在)

図 世帯主年代別収入分位別世帯数割合



割合が高い収入分位 I 分位においても、東日本大震災の特例措置として 10 年間、特別家賃低減が適用される世帯(政令月収 80,000 円以下)が 75.8%と高い割合を占めている。

団地別でみると、特別家賃低減適用割合が最も高い吉田浜地区で100.0%となっており、最も低い団地は花渕浜地区で64.9%となっている。

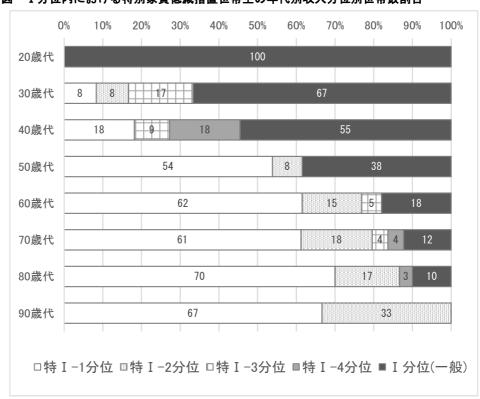
世帯主年代別に特別家賃低減適用割合をみると、年代が高くなるほど、特 I -1 分位の割合も高くなっている。

表 I 分位内における特別家賃低減措置世帯数と世帯割合

		特 I -1分位	特 I -2分位	特 I -3分位	特 I -4分位	I 分位(一般)		特 I -1~4
	団地名	0円	1円~	40千円~	60千円~	80千円~	計	分位計
		013	40千円以下	60千円以下	80千円以下	104千円以下		75 1241
	松ヶ浜地区町営住宅	17	1	1	1	5	25	20
	菖蒲田浜地区町営住宅	43	14	2	3	16	78	62
世帯	花渕浜地区町営住宅	15	5	3	1	13	37	24
数	吉田浜地区町営住宅	3	1	0	0	0	4	4
~	代ヶ崎浜地区町営住宅	9	2	1	0	5	17	12
	町営住宅 計	87	23	7	5	39	161	122
構	松ヶ浜地区町営住宅	68.0	4.0	4.0	4.0	20.0	100.0	80.0
成	菖蒲田浜地区町営住宅	55.1	17.9	2.6	3.8	20.5	100.0	79.5
比	花渕浜地区町営住宅	40.5	13.5	8.1	2.7	35.1	100.0	64.9
$\widehat{}$	吉田浜地区町営住宅	75.0	25.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0
%	代ヶ崎浜地区町営住宅	52.9	11.8	5.9	0.0	29.4	100.0	70.6
$\smile$	町営住宅 計	54.0	14.3	4.3	3.1	24.2	100.0	75.8

資料:建設課(平成31年1月1日現在)

図 I 分位内における特別家賃低減措置世帯主の年代別収入分位別世帯数割合



# 3-4. 空き家及び応募の状況

本町では平成28・29・30年度にそれぞれ1回、吉田浜地区を除き、公営住宅の一部を一般公営住宅として入居者を募集している。

全体の応募状況として 4 団地合計で 38 戸の募集に対して 65 世帯の応募があり、応募倍率は 1.71 倍となっている。

団地別では松ヶ浜地区、菖蒲田浜地区の倍率が、他の団地に比べて高くなっているが、なかで も木造平屋建ての松ヶ浜地区の募集倍率が高くなっている。

また、間取りでは 2LDK の倍率が高くなっている。

表 公営住宅の募集・応募状況

団地区分 (構造)			平成28:	年度		平成29:	年度		平成30	年度		計	
		1月11日~20日			9	月1日~	12日	9	月3日	~12日		ĒΙ	
		募集	応募	応募倍率	募集	応募	応募倍率	募集	応募	応募倍率	募集	応募	応募倍率
	1LDL	2	3	1.50	-	-	-	1	3	3. 00	3	6	2. 00
松ヶ浜地区町営住宅	2LDK	-	-	_	1	5	5. 00	_	_	ı	1	5	5.00
(木造平屋)	3LDK	2	4	2.00	-	_	_	1	4	4. 00	3	8	2. 67
	計	4	7	1.75	1	5	5. 00	2	7	3. 50	7	19	2. 71
	1LDL	-	-	-	-	-	_	-	_	-	-	-	-
菖蒲田浜地区町営住宅	2LDK	7	13	1.86	2	5	2. 50	3	6	2. 00	12	24	2.00
(RC3階建)	3LDK	1	1	1.00	1	2	2. 00	_	_	-	2	3	1.50
	計	8	14	1.75	3	7	2. 33	3	6	2. 00	14	27	1.93
	1LDL	2	2	1.00	1	2	2. 00	_	-	-	3	4	1. 33
本 花渕浜地区町営住宅	2LDK	1	1	1.00	2	3	1. 50	1	1	1. 00	4	5	1. 25
(RC2, 3階建)	3LDK	5	5	1.00	1	1	1. 00	_	_	_	6	6	1.00
	計	8	8	1.00	4	6	1. 50	1	1	1. 00	13	15	1. 15
	1LDL	-	-	-	-	-	_	-	-	-	-	-	-
吉田浜地区町営住宅	2LDK	-	-	-	-	-	_	_	_	_	-	-	-
(木造平屋)	3LDK	-	-	_	-	_	_	_	_	_	_	_	_
	計	_	_	_	_	_	_	-	-	_	_	_	_
	1LDL	-	-	_	2	2	1. 00	1	1	1. 00	3	3	1.00
代ヶ崎浜地区町営住宅	2LDK	-	-	-	_	-	_	1	1	1. 00	1	1	1.00
(RC2階建)	3LDK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	_	_
	計	-	-	-	2	2	1. 00	2	2	1. 00	4	4	1.00
	1LDL	4	5	1.25	3	4	1.33	2	4	2.00	9	13	1.44
計	2LDK	8	14	1.75	5	13	2.60	5	8	1.60	18	35	1.94
AT .	3LDK	8	10	1. 25	2	3	1.50	1	4	4. 00	11	17	1.55
	計	20	29	1.45	10	20	2.00	8	16	2. 00	38	65	1. 71

資料:建設課

## 3-5. 収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況

収入超過者及び高額所得者については、本計画策定時は収入分位 25%以上の入居者の居住年数が3年を経過していないため、該当者がいない状況であるが、入居者等の状況に合わせて対応を検討している。

# 3-6. 公営住宅等ストックの物理的な状況等の整理

平成30年5月に実施した、外観目視による調査において、計画期間内での修繕及び改善の対応が必要と考えられる劣化状況を整理する。なお、完成してから4年程度しか経過していないため、 劣化度合いは非常に少なく、修繕及び改善の対応が必要な箇所はほとんど見受けられなかった。

#### 表 公営住宅の現地調査結果の概要

住宅名	結果概要										
松ヶ浜地区	【計画期間内において対応が必要又は望まれる修繕・改善】										
町営住宅	・早期対応が必要な劣化は確認されなかった。										
	【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要な修繕・改善】										
	・現状、必要となる劣化箇所は確認されなかった。										
	玄関へのスロープ等住戸内はバリアフリー化が十分なされており、設備の劣化も										
	見受けられなかった。また、立地や構造の特性上、湿気は感じられなく、居住環境が										
	十分に確保されている状況であった。										
	① 玄関前のスロープ ② 住戸内の段差解消 ③ ガス設備										
菖蒲田浜地区	【計画期間内において対応が必要又は望まれる修繕・改善】										
町営住宅	・早期対応が必要な劣化は確認されなかった。										
	【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要な修繕・改善】										
	・ D 棟南側の 1 階部分にある住戸が隣接地との関係性により、湿気が溜まりやすい										
	立地となっている。										
	エレベーターや共用通路からフリーアクセスできる等、バリアフリー化が十分な										
	されており、設備の劣化も見受けられなかったが、一部立地特性等により、湿気が溜										
	まりやすい住戸も見受けられた。										
	① 駐輪場と物置 ② 高齢者に配慮した浴室 ③ 隣接地との関係性										

住宅名	結果概要									
花渕浜地区	【計画期間内において対応が必要又は望まれる修繕・改善】									
町営住宅	・早期対応が必要な劣化は確認されなかった。									
	【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要な修繕・改善】									
	・現状、必要となる劣化箇所は確認されなかった。									
	エレベーターが整備されている等、住戸内はバリアフリー化が十分なされており、									
	設備の劣化も見受けられず、居住環境が十分に確保されている状況であった。									
	① 隣接する地区避難所 ② 高齢者に配慮した浴室等 ③ 二方向避難の確保									
吉田浜地区	【計画期間内において対応が必要又は望まれる修繕・改善】									
町営住宅	・早期対応が必要な劣化は確認されなかった。									
	【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要な修繕・改善】									
	・現状、必要となる劣化箇所は確認されなかった。									
	玄関へのスロープが整備されており、バリアフリー化が十分なされていた。									
	※既に居住しているため、内部調査は実施できなかった。									
	<ul><li>① 玄関へのスロープ</li><li>② 駐車場</li></ul>									
代ヶ崎浜地区	【計画期間内において対応が必要又は望まれる修繕・改善】									
町営住宅	・早期対応が必要な劣化は確認されなかった。									
	【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要な修繕・改善】									
	・現状、必要となる劣化箇所は確認されなかった。									
	エレベーターや共用通路からフリーアクセスできる等、バリアフリー化が十分な									
	されており、設備の劣化も見受けられなかった。									
	① エレベーター ② 通路からフリーアクセス ③ 住戸内の段差解消									

表 公営住宅等ストックの物理的な状況

		医 張 つ	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<u>,</u>	然排水管 	0 0	0	0	0	0	0	0	0 0	0
住棟内設備	寿命	屋上・屋根	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	岷	文 	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	H	火災警報装置	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	世	二方向避難	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	安全	防火区画		0	0	0	0	0	0	0	0
		耐震性	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	世	<b>医器高额对应</b>	0	0	0	0	0	0		0	0
	仑	<b>次</b>	0	0	0	0	0	0		0	0
	部分	住戸内段差	0	0	0	0	0	0		0	0
	岬	住戸内手すり	0	0	0	0	0	0		0	0
	型	指觸珠	0	•		*	0	0		0	0
	居住作	<b>貒</b> ⊮訟 儶	0	0	0	0	0	0		0	0
	The state of the s	浴室防水	0	0	0	0	0	0	•	0	0
5		ш>	Ι	0	0	0	0		I	0	- 1
		消火栓	-	I			0	0	-		-
	以中	有 三		0	0	0	0	0	I	0	0
¥	里	を 嗣	0	0	0	0	0	0	0	0	0
‡	₹	<b>二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二</b>	-	0	0	0	0	0	-	0	0
		世	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		集会形	9	7	0 /	0 /	7	7		7	7
Ī		までの年数用年数が超過する	4 26	<b>1</b> 9	67	19	<b>1</b> 9	19	26	<b>6</b> 7	67
	前用年数 発過年数 H c O 年度時点の			3	3	3	3	3	4	3	3
				70	70	70	70	70	30	70	70
	<b>華</b> ‐ 担			耐火	耐火	型火	耐火	型火	木造	耐火	耐火
五 た			2014	2015	2015	2015	2015	2015	2014	2015	2015
建築年度			Н26	H27	H27	H27	Н27	H27	Н26	H27	Н27
<b>a</b> 整			1	က	က	က	က	2	-	2	2
回 地名			32	16	99	19	30	20	9	17	7
				V	B, C, E	۵	A, B	C, D		A, B	C, D
			15	2	9	2	2	2	3	2	2
			松ケ浜地区 町営住宅	菖蒲田浜地区 町営住宅			花渕浜地区 町営住宅		吉田浜地区 町営住宅	代ヶ崎浜地区 町営住宅	
No			1	2	3	4	9	9	7	8	6

〇 : 問題が無いと考えられる箇所

× :財政的な余裕があれば改善を行う事が望ましい箇所

※ :引き続き注視する箇所

#### 3-7. 課題の整理

#### 【既に解消されているもの】

# ●東日本大震災後の被災者への災害公営住宅の供給

・東日本大震災により、住宅を失い、経済的な理由などにより自力で再建が困難な被災者に対し、既存の地域コミュニティに配慮した災害公営住宅を整備した。結果、発災から3~4年で入居希望者への住戸供給ができ、早期の住宅復興を果たすことができた。

#### 【今後も課題として取り組むべきもの】

#### ●空き家の一般入居者への対応

- ・本町では平成28・29・30年度にそれぞれ1回、吉田浜地区を除き、災害公営住宅の一部を一般公営住宅として入居者を募集している。
- ・平成31年1月1日現在で、公営住宅212戸のうち8戸が空き家となっており、地域の需要等に応じて適宜入居者募集を実施するなど、対応していく必要がある。

# ●低額所得者を対象とした家賃補助の縮小に伴う家賃増加への対応

- ・本町では、被災者の入居の安定確保を図るため、災害公営住宅に入居する低額所得者に対し、一定期間、家賃を近傍同種家賃の額から一定額を引下げしている。
- ・今後、復興交付金制度では被災者の家賃補助が段階的に縮小されることになっているが、県内では 市町村独自の支援で家賃の減免や家賃の引き上げ時期の繰り延べを実施、または検討している状 況にある。
- ・本町においても町独自支援として、家賃引き上げ時期の繰り延べを実施する。

#### 【七ヶ浜町の低額所得者に対する独自支援】

住宅管理6年目から10年目にかけて本来家賃に戻るよう段階的な減免幅縮小を、5年目同等 の減免幅を継続する。

# ●収入超過者、及び高額所得者への対応

- ・現在は、東日本大震災により住居を失い、自力で住宅を確保することが困難な者を対象として供給 しているが、今後は住宅セーフティネットとしての供給という役割へとシフトしていくことが必 要である。
- ・一方で、特に本町は宮城県全体と比較しても民間借家の割合が低く、また、空き家率も高くないことから、今後、自力で住宅を確保するためには、町外転出も想定され、人口減少に拍車をかけることも想定される。
- ・このため、低額所得者への対応と同様、市町村独自の支援で家賃の減免や家賃の引き上げ時期の繰り延べ等について、近隣市町村の動向を見ながら対応を検討していくことも必要である。
- ・本町においても町独自支援として、被災入居者に限定して、5年間割増料の減免を実施する。

## 【七ヶ浜町の低額所得者に対する独自支援】

東日本大震災被災者として入居し、収入超過者と認定された入居者に対する割増料を 5 年間 減免する。

# 【新たに取り組む必要が出てきたもの】

### ●計画的な修繕・改善による適切な維持管理

- ・災害公営住宅は、国からの復興交付金により整備ができたが、復興期間が完了すると復興交付金は 確保できなくなり、自主財源で維持管理を進めていくこととなる。しかし、人口減少及び生産年齢 人口の減少により町税収入等の自主財源の減少も見込まれ、今後さらに厳しい財政運営を強いら れることが予測される。
- ・また、本町の公営住宅は全て同時期に完成したことから、修繕・改善の実施時期が重なり、将来的 に多額の支出が発生することが懸念される。
- ・そのため、公営住宅の修繕・改善費用の増加を現地調査結果などの点検結果等を踏まえた予防保全型の維持管理を適切に実施し、計画的な補助金の活用を図りながら、公営住宅の修繕・改善を進める必要がある。
- ・なお、現段階では災害公営住宅の改善事業に対して通常の公営住宅同様の補助が出されるか明確 になっていないことから、改善事業に関する補助の有無に関する情報収集を国や県に確認し、必要 に応じて近隣市町村と連携しながら補助対象とするよう要望を出すなどの取り組みも必要である。

## ●需要等の見通しに基づく適正な管理戸数

- ・本町では、人口減少が続いており、今後も人口減少し続けることが推計されている。現在、公営住宅の居住者は収入分位IVまでの割合が多く、一定程度の需要はあるが、今後は収入超過者の自立再建や高齢化に伴い、ゆるやかに需要が減少していくことが予測される。
- ・公営住宅は、町民の住宅セーフティネットとして重要な位置づけであるとともに、特に本町は宮城 県全体と比較しても民間借家の割合が低いため、借家世帯の受け皿として重要な位置づけとなっ ていることから、需要の見定めとともに、適正な管理を進めていく必要がある。

# 4. 長寿命化に関する基本方針

#### (1) ストックの状況の把握 (定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

・公営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤としてストックの状況を的確に把握し、データとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき適切な維持管理を推進する。

# ① ストックの状況の把握(定期点検及び日常点検)の方針

・建築基準法第 12 条の対象施設(共同住宅: 3 階以上の階又は地階、もしくは、2 階の部分が 300 ㎡以上)以外も含めて、全ての公営住宅について、3 年に 1 度、建築基準法第 12 条に基づく定期報告と同程度の点検を実施し、ストックの状況把握を行う。また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

# ② 修繕の実施方針

・長期修繕計画を策定し、計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜長期修繕計画の修正を行うものとする。

# ③ データ管理に関する方針

・定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴は、データとして担当課においてカルテ化して 管理し、次回点検時の活用や、長期修繕計画の見直し時、本計画の見直し時等に活用するものと する。

#### (2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、更新(建替)を基本とする 短いサイクルでの更新ではなく、公営住宅の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、 長寿命化を図るものとする。
- ・そのため、(1)で示したストックの状況把握に基づき的確な現状把握を行い、適切な時期に修 繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資 する機能向上を図り、更新と比べてライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

# 5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

# 5-1. 対象住宅の抽出

本計画では、平成 30 年度末時点で町が管理する公営住宅 5 団地 36 棟 212 戸と、共同施設である集 会所を対象とする。

# 表 計画の対象となる公営住宅

団地名	住所	棟数	戸数	建設年度	集会所
① 松ヶ浜地区 町営住宅	七ヶ浜町松ヶ浜字西原 100 番地 2, 29, 34, 39	15	32	Н26	-
② 菖蒲田浜地区 町営住宅	七ヶ浜町菖蒲田浜字林合 53 番地 1、10 番地 1	10	100	Н27	•
③ 花渕浜地区町営住宅	七ヶ浜町花渕浜字五月田 50 番地 10	4	50	Н27	-
④ 吉田浜地区町営住宅	七ヶ浜町吉田浜字台 27 番地 5,13	3	6	Н26	-
⑤ 代ヶ崎浜地区 町営住宅	七ヶ浜町代ヶ崎浜字立花 15 番地 20	4	24	Н27	-
	승 <b>計</b>	36	212		

# 5-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定

# (1) 事業手法の整理

事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅等整備事業対象要綱や公営住宅等整備事業補助要領等を整理すると以下のようになる。

# 表 公営住宅の事業手法の概要

建替		現在ある公営住宅を除却して新たに公営住宅を建設する事業					
	法定建替	公営住宅法第2条第15号に定めるもので、現在ある公営住宅を除却し、その土					
		地に新たに公営住宅を建設するもので、以下の要件に全て該当するもの					
		• 敷地面積O.1ha以上					
		・現在ある公営住宅の大部分が耐用年数の2分の1を経過					
		・新たに建設する公営住宅の戸数が、現在ある公営住宅の戸数以上					
		・新たに建設公営住宅は、耐火性能を有する					
	任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅の用途廃止が行える					
		もの					
公営	住宅等	以下の個別改善又は全面的改善で、団地毎の経費が原則として100万円を超える					
スト	マク総合	事業					
改善	事業						
	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、規					
		模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業					
		(条件)					
		・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること					
		・次の場合を除き、原則として1990(平成2)年度以前の国の予算に係る補助金					
		の交付を受けて整備されたもの					
		◇耐震改修は、1981(昭和56)年度以前で旧耐震基準の適用を受けたもの					
		◇防犯対策に係る改善は、2000(平成12)年度以前の国の予算に係る補助金の					
		交付を受けて整備されたもの					
		◇バリアフリー対策に係る改善は、2002(平成14)年度以前の国の予算に係る					
		補助金の交付を受けて整備されたもの					
		◇長寿命化型、福祉対応型のうち障害者向け設備改善、福祉対応型のうち高齢					
		者向け設備改善、住宅用防災機器・地上波デジタル放送対応設備・P波感知					
		型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーター					
		に係る主要機器耐震補強措置の実施等、省エネルギー対策に係る改善につい					
		ては国の予算年度は問わない。					
		・当該事業の実施後、概ね10年間(家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場					
		合は15年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね20年間)使用が可能な					
		ものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上デジタル放送対応設備の設					

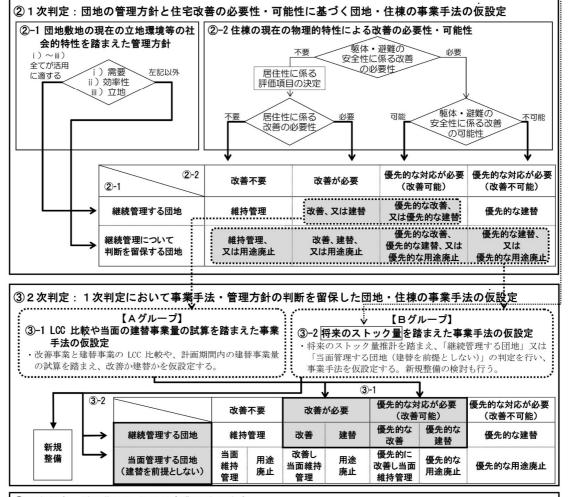
	置はこの限りではない。				
	・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則とし				
	て5割以下であること				
全面的	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、住				
改善	棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業				
	で、少なくとも以下の改善を行うもの				
	・躯体以外の内装、設備棟住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、				
	居住性向上型及び福祉対応型を行うもの				
	・共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの				
	・屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの				
	(条件)				
	・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること				
	・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則とし				
	て5割以下であること				
	・以下の施設の整備を伴う場合は、原則として150戸以上の団地で行われるもの				
	であること				
	◇集会所				
	◇児童遊園				
	◇屋外消火栓				
	◇その他上記に掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備すること				
	が必要である施設				
	・原則として、建築後30年を経過したものであること				
	・当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること				
維持管理	定期的な点検や修繕を行い、公営住宅としての機能を維持するもの				
用途廃止	標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること				
事業主体変更	公営住宅の適切な管理を行うために、事業主体を変更するもの				

### (2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

#### ■事業手法の選定フロー

#### ①公営住宅等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】



#### ④3次判定:計画期間における事業手法の決定

#### 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

・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。

・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの 対応等の観点から総合的な検討を行う。

## ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

#### ■ 事業費の試算

・中長期的な期間 (30 年程度) のうちに想定される新規整備、改善、建替 等に係る年度別事業費を試算する。

問題あり

#### 問題なし ■ 事業実施時期の調整

事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

#### ④−3 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

### ④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間(10年以上)内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- ・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表 (P.25) 及び様式  $1\sim3$  (P.52) として整理する。

#### 図 事業手法の選定フロー

出典:公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)

### (3) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

#### ① 推計方法

・策定指針に基づき、「ストック推計プログラム(将来の『著しい困窮年収未満の世帯数の推計』)」 を行い、30年後における民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満 の世帯数」を推計し、将来の公営住宅等の需要の見通しを算出する。推計の流れは、以下の通 りである。

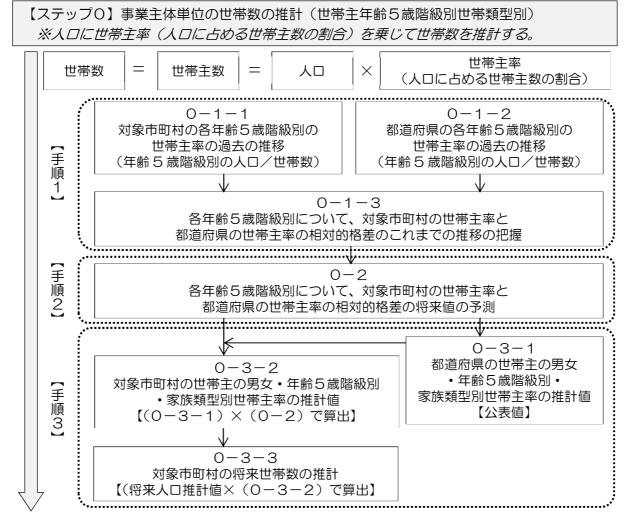
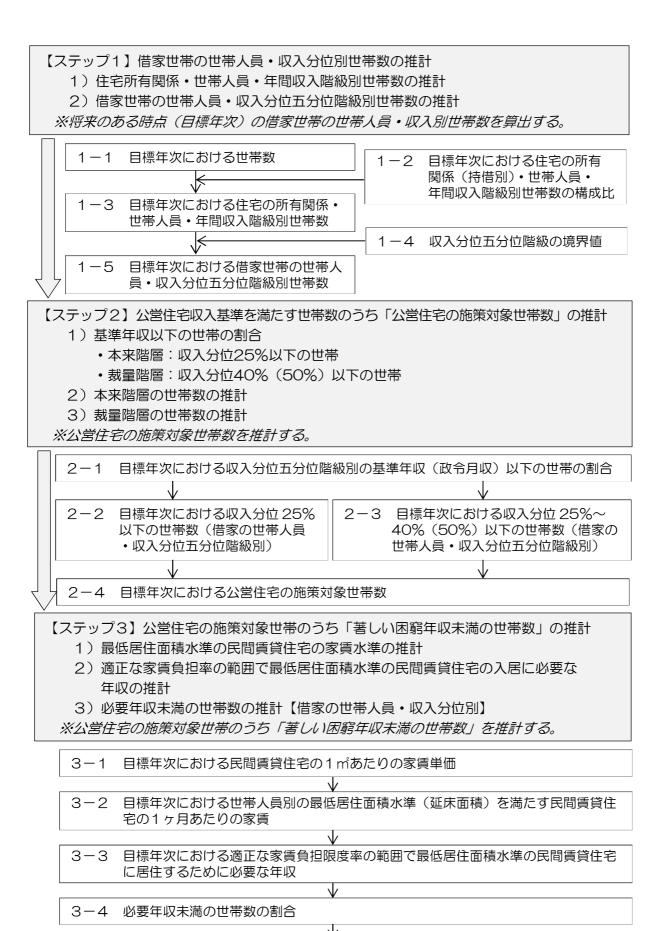


図 将来のストック量の推計の流れ



3-5 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」

### ② 推計結果からみた七ヶ浜町における著しい困窮年収未満世帯の検討

ストック推計では、以下の3つの変数を、自ら設定する構成となっている。

- 1)世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比
- 2) 年間収入五分位階級の境界値
- 3) 民営借家の1㎡当たり家賃

# 1)世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有関係別主世帯数の構成比

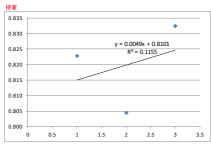
持ち家と借家比率の決定係数の観点から見て優位なのは、線形近似及び指数近似が優位である が、将来において借家率は大きく増加・減少していく推計結果となっている。

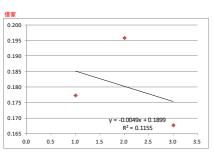
ただ、一般世帯総数が減少していくことを考慮すると、借家率の割合が急激に減少することは 考えにくいことから、実態に最も即している対数近似を採用する。

(決定係数:R <sup>2</sup> )	持ち家	借家
線形近似	0.1155	0.1155
対数近似	0.0382	0.0382
指数近似	0.1127	0.1127
直近実績値の固定	_	_

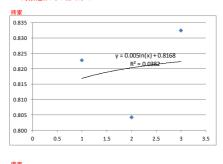
	所有	年次	実績値	所有	実績値
		2003年	0.823		0.177
	持家	2008年	0.804	借家	0.196
1		2012年	0000		0.160

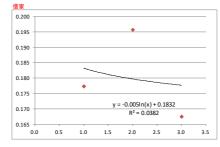
### A. 線形近似式の当てはめ



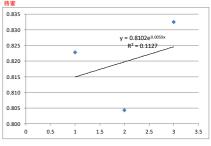


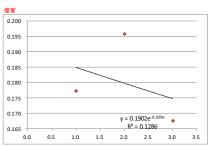






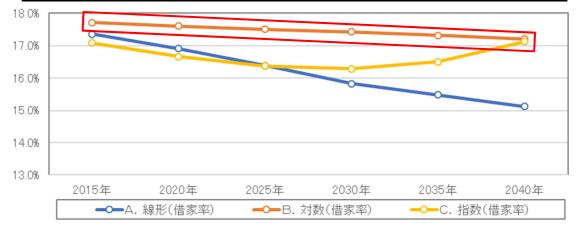
#### C. 指数近似式の当てはめ





各推計別の将来世帯数及び借家数は、以下のようになる。

	2013年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
一般世帯総数		6,103	6,311	6,153	5,897	5,573	5,286
借家数	-						
A. 線形		1,059	1,067	1,008	933	863	799
B. 対数		1,081	1,111	1,077	1,027	965	909
C. 指数		1,043	1,051	1,007	960	920	905
A. 線形(借家率)		17.4%	16.9%	16.4%	15.8%	15.5%	15.1%
B. 対数(借家率)		17.7%	17.6%	17.5%	17.4%	17.3%	17.2%
C. 指数(借家率)		17.1%	16.7%	16.4%	16.3%	16.5%	17.1%



- ※当該項目の推計では、2040年の指数近似の借家率が増加する結果となるなど、推計の精度が他の項目と比較して低くなっている。要因は、以下のとおりである。
- ・住宅・土地統計調査(2003 年、2008 年、2013 年)において、町村の収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数のデータが公表されていない。
- ・よって、推計では「町村の共通データ」を作成する必要があり、「都道府県の総数」-「市区の合計」で算出する必要がある。
- ・2005~2006年の平成の大合併により市が増えたことで、2003年と2008年の「町村の共通データ」 作成時に大きな誤差が発生(=「市区の合計」母数が大きく変化)するため、信頼度が低下している。

#### (参考) 七ヶ浜町の世帯数推計

本町の世帯総数は、復興期間完了の 2020 年には一度増加するが、以降減少に転じ、2040 年は 2015 年と比べて約 14%減少すると推計される。

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	6,413	6,103	6,311	6,153	5,897	5,573	5,286
20歳未満	3	0	0	0	0	0	0
20~24歳	71	40	27	19	11	5	2
25~29歳	140	88	59	29	4	0	0
30~34歳	237	201	163	149	125	114	101
35~39歳	416	327	294	238	234	212	217
40~44歳	465	416	352	294	232	225	201
45~49歳	485	431	422	322	250	183	172
50~54歳	649	593	597	608	513	443	375
55~59歳	839	685	654	629	646	550	479
60~64歳	860	792	715	630	595	605	498
65~69歳	665	798	812	686	601	560	554
70~74歳	637	619	820	819	711	639	604
75~79歳	515	570	648	848	880	800	738
80~84歳	260	315	395	436	561	573	528
85歳以上	171	230	359	454	541	690	817

2040年度央における世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の推計結果は以下のとおりとなる。

- ※町村については、住宅・土地統計調査(2003年、2008年、2013年)において、収入階級・世帯人員・ 住宅所有関係別世帯数のデータが公表されていない。
- ⇒このため、対象町村の所在する該当都道府県における、全体での収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数と、各市区の収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の合計との差分を計算し、これを町村の共通データとして利用しているため、比較の際は推計での比較となる。

2015(平成27)年度央 一般世帯数 6,103 世帯

	, ,						
世帯人員				世帯の年間	引収入階級		
(7区分),	総数	300万円	300∼	500∼	700~	1000~	1500万円
住宅の所有の	11/10 32	未満	500	700	1000	1500	以上
関係(2区分)		八川	300	700	1000	1300	× <sub>⊥</sub>
主世帯総数	6,103	2,173	1,852	1,060	693	269	56
1 人	1,023	733	194	60	22	10	3
2人	1,653	804	532	180	95	34	6
3人	1,331	366	461	267	161	66	10
4人	1,095	160	383	283	193	60	16
5人	525	77	156	138	110	35	10
6人	285	27	58	85	67	44	5
7人以上	191	6	68	46	45	21	6
持ち家	5,022	1,648	1,468	947	645	261	52
1 人	594	455	74	40	12	10	3
2人	1,415	695	445	152	84	33	6
3人	1,132	285	386	234	155	62	9
4人	948	128	306	262	181	57	15
5人	479	56	142	132	107	35	8
6人	270	24	52	81	64	44	5
7人以上	182	6	63	46	41	21	6
借家	1,081	524	384	113	48	8	4
1 人	429	278	120	20	10	1	0
2人	237	110	88	28	11	1	0
3人	198	81	75	33	6	3	1
4人	147	32	77	21	12	3	2
5人	46	21	14	6	3	0	1
6人	15	2	6	4	3	0	0
7人以上	9	0	<u>5</u>	0	3	0	0

2040年度央 一般世帯数 5,286 世帯

	1				n.l. = all./=		
世帯人員				世帯の年間	引収人階級		
(7区分),	総数	300万円	300∼	500∼	700~	1000~	1500万円
住宅の所有の	110 32	未満	500	700	1000	1500	以上
関係(2区分)					1000		<u>~</u> _
主世帯総数	5,286	1,972	1,680	904	492	205	33
1 人	998	701	200	61	18	14	5
2人	1,615	781	539	175	86	33	2
3人	1,212	313	429	257	142	65	6
4人	962	110	367	270	156	43	16
5人	332	58	102	90	67	10	5
6人	118	8	7	43	19	40	0
7人以上	49	0	36	9	4	0	0
持ち家	4,376	1,570	1,310	814	456	197	29
1 人	622	466	72	52	14	14	5
2人	1,408	698	452	146	77	33	2
3人	1,055	256	369	224	139	61	6
4人	854	106	292	259	145	40	14
5人	296	37	96	86	64	9	3
6人	103	8	0	37	17	40	0
7人以上	39	0	30	9	0	0	0
借家	909	402	370	90	36	8	4
1 人	376	235	128	9	4	0	0
2人	207	83	87	29	8	0	0
3人	158	58	61	33	3	4	0
4人	107	5	76	10	11	3	2
5人	36	21	6	4	3	1	2
6人	15	0	7	6	2	0	0
7人以上	10	0	6	0	4	0	0

# 2) 年間収入五分位階級の境界値

決定係数の観点から、指数近似が最も優位であることから、<mark>指数近似を採用</mark>する。

(決定係数	I • I	Ⅱ・Ⅲ	Ⅲ•Ⅳ	N• A	平均
: R <sup>2</sup> )					
線形近似	0.9310	0.9676	0.9570	0.9194	0.9438
対数近似	0.8144	0.8671	0.9088	0.9205	0.8777
指数近似	0.9308	0.9675	0.9592	0.9214	0.9447

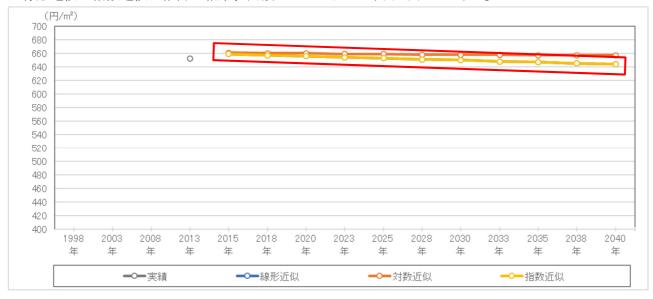


# 3) 民営借家の1㎡当たり家賃

決定係数の観点からみると、指数近似が最も優位であることから、<mark>指数近似を採用</mark>する。

(決定係数:R <sup>2</sup> )	
線形近似	0.1089
対数近似	0.0734
指数近似	0.1124

※線形近似と指数近似は推計の結果、同額のためグラフに表示されていない。



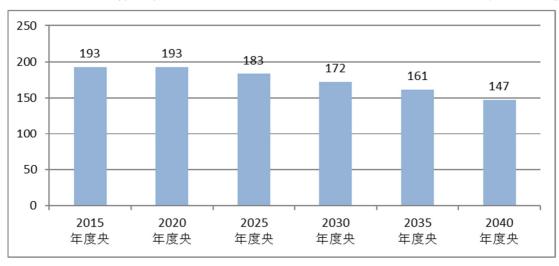
### 4) まとめ

1)  $\sim$  3) の検討結果< 1) 対数、2) 指数、3) 指数> を踏まえ、本町における著しい困窮 年収未満世帯数は、2040 年度央は **147 世帯**と推計される。

## ■著しい困窮年数未満の世帯総数

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
	年度央	年度央	年度央	年度央	年度央	年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	193	193	183	172	161	147

※年度央:国勢調査及び住宅土地統計調査の実施は10月1日であり、当該日が年度の中央に当たることから、国交省が提示しているストック推計プログラムでは当該日を年度央と記載している。



# ■世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■世帯数

■世帯数							
	2015	2020	2025	2030	2035	2040	
	年度央	年度央	年度央	年度央	年度央	年度央	
1人(60歳以上高齢者)	49	56	59	60	60	57	
2人	46	46	44	41	38	35	
3人	51	50	47	43	39	34	
4人	26	19	14	10	6	4	
5人	17	19	19	19	18	17	
6人以上	4	3	1	0	0	0	
合計	193	193	183	172	161	147	

#### ■構成割合

■佛风刮石						
	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	25.2%	28.8%	31.9%	34.7%		38.9%
2人	24.1%	24.0%	23.9%	23.7%	23.2%	23.5%
3人	26.4%	26.0%	25.6%	25.2%	24.5%	23.4%
4人	13.5%	10.1%	7.6%	5.5%	3.8%	2.4%
5人	8.9%	9.7%	10.3%	10.9%	11.2%	11.9%
6人以上	2.0%	1.4%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

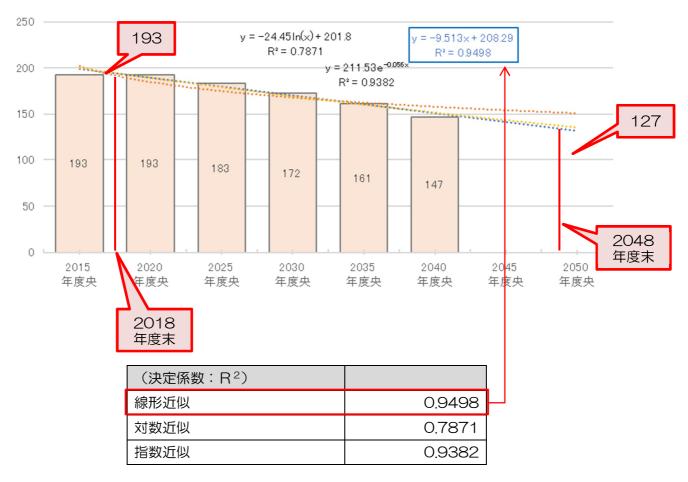
# ■(参考)推計パターン別著しい困窮年収未満世帯数

1	2	3					著しい困窮	3年収未清	世帯数			
世帯の年間			一般世	帯総数	借家	総数			世帯絲	総数に	借家絲	
収入階級・	年間収入	民営借家							占める	割合	占める	
世帯人員・	五分位	の1㎡当	2015年	2040年	2015年	2040年	2015	2040	2015	2040	2015	2040
住宅の所有	境界値	たり家賃	世帯	世帯	借家	借家	2015     年度央	2040 年度央	年度央	年度央	年度央	年度央
の関係			総数	総数	総数	総数	平及犬	平及犬	平及犬	平及犬	平及犬	平及大
A. 線形	A. 線形	A. 線形	6,103	5,286	1,059	799	180	91	2.9%	1.7%	17.0%	11.4%
A. 線形	A. 線形	B. 対数	6,103	5,286	1,059	799	180	92	2.9%	1.7%	17.0%	11.5%
A. 線形	A. 線形	C. 指数	6,103	5,286	1,059	799	243	91	4.0%	1.7%	22.9%	11.4%
A. 線形	B. 対数	A. 線形	6,103	5,286	1,059	799	181	95	3.0%	1.8%	17.1%	11.9%
A. 線形	B. 対数	B. 対数	6,103	5,286	1,059	799	181	96	3.0%	1.8%	17.1%	12.0%
A. 線形	B. 対数	C. 指数	6,103	5,286	1,059	799	181	95	3.0%	1.8%	17.1%	11.9%
A. 線形	C. 指数	A. 線形	6,103	5,286	1,059	799	180	93	2.9%	1.8%	17.0%	11.6%
A. 線形	C. 指数	B. 対数	6,103	5,286	1,059	799	180	94	2.9%	1.8%	17.0%	11.7%
A. 線形	C. 指数	C. 指数	6,103	5,286	1,059	799	180	93	2.9%	1.8%	17.0%	11.6%
B. 対数	A. 線形	A. 線形	6,103	5,286	1,081	909	193	143	3.2%	2.7%	17.8%	15.8%
B. 対数	A. 線形	B. 対数	6,103	5,286	1,081	909	193	145	3.2%	2.7%	17.8%	15.9%
B. 対数	A. 線形	C. 指数	6,103	5,286	1,081	909	259	143	4.2%	2.7%	23.9%	15.8%
B. 対数	B. 対数	A. 線形	6,103	5,286	1,081	909	194	150	3.2%	2.8%	17.9%	16.6%
B. 対数	B. 対数	B. 対数	6,103	5,286	1,081	909	194	152	3.2%	2.9%	17.9%	16.7%
B. 対数	B. 対数	C. 指数	6,103	5,286	1,081	909	194	150	3.2%	2.8%	17.9%	16.6%
B. 対数	C. 指数	A. 線形	6,103	5,286	1,081	909	193	147	3.2%	2.8%	17.8%	16.2%
B. 対数	C. 指数	B. 対数	6,103	5,286	1,081	909	193	149	3.2%	2.8%	17.8%	16.3%
B. 対数	C. 指数	C. 指数	6,103	5,286	1,081	909	193	147	3.2%	2.8%	17.8%	16.2%
C. 指数	A. 線形	A. 線形	6,103	5,286	1,043	905	178	78	2.9%	1.5%	17.1%	8.6%
C. 指数	A. 線形	B. 対数	6,103	5,286	1,043	905	178	79	2.9%	1.5%	17.1%	8.7%
C. 指数	A. 線形	C. 指数	6,103	5,286	1,043	905	240	78	3.9%	1.5%	23.0%	8.6%
C. 指数	B. 対数	A. 線形	6,103	5,286	1,043	905	179	88	2.9%	1.7%	17.2%	9.7%
C. 指数	B. 対数	B. 対数	6,103	5,286	1,043	905	179	90	2.9%	1.7%	17.2%	9.9%
C. 指数	B. 対数	C. 指数	6,103	5,286	1,043	905	179	88	2.9%	1.7%	17.2%	9.7%
C. 指数	C. 指数	A. 線形	6,103	5,286	1,043	905	178	79	2.9%	1.5%	17.1%	8.8%
C. 指数	C. 指数	B. 対数	6,103	5,286	1,043	905	178	80	2.9%	1.5%	17.1%	8.8%
C. 指数	C. 指数	C. 指数	6,103	5,286	1,043	905	178	79	2.9%	1.5%	17.1%	8.8%

# 5) 2048 年度末(現在から30年度)における著しい困窮年収未満世帯数の推計

策定指針のプログラムにおける、著しい困窮年収未満世帯数の推計は 2040 年度央までであることから、本町における公営住宅等の中長期(現在から 30 年後)の見通しを検討するにあたり、2048 年度末の著しい困窮年収未満世帯数の推計を行う。

推計の結果、2048 年度末における著しい困窮年収未満世帯数は、127 世帯となる。



### 6) 著しい困窮年収未満世帯を踏まえた公営住宅等の中長期の管理戸数の見通し

現在(2018年度末)の公営住宅の管理戸数は212戸であり、著しい困窮年収未満世帯数に対する公営住宅の管理戸数は約110%と充足している状況である。

2048年度末には、著しい困窮年収未満世帯数は127世帯となる推計であり、そのため、仮に木造の公営住宅(38戸)を耐用年数及びそれ以前に取り壊しても、中層耐火構造の公営住宅の棟数は174戸あるため、充足している状況となる。

なお、公営住宅だけで計画戸数をまかなえているので、県営住宅はこの見通しには反映させず に、町内における補助的な要素として取り扱う。



# (4) 1次判定

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

# 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の検討【1次判定-1】

以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

## 1) 判定内容

以下の項目のうち、いずれかの項目を満たしていないものについては、「維持管理について判断 を留保する団地」とする。

需要	各公営住宅とも空き家率が低く、募集した場合に入居があることから、ここでは判定
	を行わない。
効率性	全ての公営住宅が市街化調整区域内にあるが、地域バランス上必要であるため、ここ
	では判定を行わない。
立地	災害危険区域内に立地している場合は、公営住宅として継続的に管理する上での適
	地とは判断しない。
	公共交通機関(バス停)から300m以内に立地している場合には、利便性が高いと判
	断する。

# 2) 判定結果

維持管理する団地	松ヶ浜地区町営住宅
	菖蒲田浜地区町営住宅
	花渕浜地区町営住宅
	吉田浜地区町営住宅
	代ヶ崎浜地区町営住宅
継続管理について判断を留保する団地	(該当なし)

# ② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討【1次判定-2】

以下の評価項目のうち、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は「優先的な 対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定する。

躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合は居住性に係る評価として、改善の必要性について検討を行う。

# 1) 判定内容

#### (躯体・避難の安全性に係る改善の必要性)

以下のいずれかの安全性が無い場合、「優先的な対応が必要」とし、改善の可能性により「改善可能」か「改善不可能」かを判断する。なお、既に耐用年限を超過しているものは「改善不可能」とする。

評価項目	内容				
躯体の安全性	新耐震基準以降に建設されたものは耐震性有とする。 旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断等で耐震性を有すると判断され たものは、耐震性有とする。 上記以外のものは、耐震性無とする。				
避難の安全性	防火区画の有無、二方向避難の有無、火災警報装置の有無で判定する。				

# (居住性等に係る改善の必要性)

以下の各項目を満たしていないものについては「改善が必要」とし、全て満たしている場合は 「改善不要」とする。なお、躯体・避難の安全性に係る改善が必要な住宅については評価を行わ ない。

評価項目	内容
外壁の劣化状況	新築時及び従前の改修工事から20年を経過したもの
屋上防水の劣化状況	新築時及び従前の改修工事から20年を経過したもの
給排水管の劣化状況	新築時及び従前の改修工事から20年を経過したもの

# 2) 判定結果

評価項目	判定	団地名
	改善が必要	(該当なし)
躯体・避難の安全性に係る 改善の必要性	改善不要	松ヶ浜地区町営住宅 菖蒲田浜地区町営住宅 花渕浜地区町営住宅 吉田浜地区町営住宅 代ヶ崎浜地区町営住宅
	改善が必要	(該当なし)
居住性等に係る改善の必要性	改善不要	松ヶ浜地区町営住宅 菖蒲田浜地区町営住宅 花渕浜地区町営住宅 吉田浜地区町営住宅 代ヶ崎浜地区町営住宅

# ③ 1次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)

「1次判定-①」及び「1次判定-②」の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

図 1次判定の結果区分(団地・住棟の事業手法の仮設定)

		(2) 住棟の	現在の物理的特性に	よる改善の必要性・可	能性
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が 必要(改善可能)	優先的な対応が 必要(改善不可能)
(1)	継続管理する団地	[] 維持管理	2 改善、又は建替	③ 優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
地敷地の現在の立地		松ヶ浜地区町営住宅 菖蒲田浜地区町営住宅 花渕浜地区町営住宅 吉田浜地区町営住宅 代ヶ崎浜地区町営住宅	_	人は優儿印化生質	_
環境	計	212戸	_	_	_
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	継続管理について判断を留保する団地	5 維持管理、 又は用途廃止 —	6 改善、建替、 又は用途廃止 -	7 優先的な改善、優先 的な建替、又は優先 的な用途廃止	8 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止
<b>垂</b> 方針	計	—	_	_	_

# (5) 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地がないため、2次判定は実施しない。

### (6) 3次判定

以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

### 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次判定・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。併せて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

### 1) 判定内容

### ア. 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地における判定変更のメリット・デメリットを整理した上での判定見直しを検討する。
- ・改善事業の実施時期を分散させることが妥当な場合、もしくは同時期に実施することによるコストダウンを図る場合など、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けて検討する。

## イ. 集約・再編等に関する可能性の検討

- ・一定の地域において地域の実情を踏まえて、集約・再編等の可能性を検討する。
- ・一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し入居者の仮移 転を減少させるなど、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等に ついて検討する。

# ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、総合的な検 討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

#### ●まちづくりの視点

- ・建替事業を行う場合は地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検 討する。
- ・建替と判定された団地周辺において、住宅市街地整備総合整備事業が予定されている場合や、 都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地 の建替を検討する。
- ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワーク の形成等をまちづくりの視点から検討する。

### ●地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- ・一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の 公的賃貸住宅が存する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域に おけるソーシャルミックス等を検討する。
- ・地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整 し、事業の実施時期等を設定する。

# 2) 判定結果

築5年以内であり、新耐震基準をはじめとした各種基準に則って整備されており、施設・設備の劣化が見受けられない点、空き家率が低く、募集した場合に入居があり、地域バランスの視点からも適切な立地にある点などを踏まえ、全ての公営住宅において継続した維持管理を実施する。

区分	団地名			
維持管理	松ヶ浜地区町営住宅 菖蒲田浜地区町営住宅 花渕浜地区町営住宅 吉田浜地区町営住宅 代ヶ崎浜地区町営住宅			

#### ② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期の期間(30年程度)に想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、改めて試算し問題がないか確認を行い、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

## 1) 判定方法

### ア. 事業費の試算

中長期の期間(30年程度)における、全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を概算する。

#### イ. 事業実施時期の調整

事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整する。

将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実情と乖離していないか 等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

# 2) 判定結果

# ア. 事業費の試算

事業費の試算に当たっては、以下の条件を設定し、算定した。

工事種目	住宅	内容	単価
■改善事業			
屋上防水及び	松ヶ浜地区町営住宅	屋根葺き替え及び	246 万円/戸
外壁改修	吉田浜地区町営住宅	外壁塗装及び	
		鉄部塗装(足場含)	
	菖蒲田浜地区町営住宅	屋根防水・葺き替え及び	82 万円/戸
	花渕浜地区町営住宅	外壁塗装及び	
	代ヶ崎浜地区町営住宅	鉄部塗装 (足場含)	
	※「七ヶ浜町における災害	<b>害公営住宅の適切な維持管理の推</b>	進に向けた調査検討業務
	_報告書(平成 28 年 3 月、	国土交通省住宅局)」を参照	
■修繕事業			
修繕事業	全て	LCC 結果より算出	60~560 万円/年

**■事業費試算結果** (単位:百万円)

	計画期間内 10 年 (2019~2028 年度)		計画期間後 20 年	合計
	前期5年	後期5年	(2029 年度以降)	口印
改善費用	0.0	0.0	521. 5	521. 5
修繕費用	66. 2	66. 2	265. 0	397. 4
合計	66. 2	66. 2	786. 5	918. 9

<sup>※2029</sup> 年度以降の改善事業について、時期見直し段階で再度検討する。

# ■現地調査等の結果を踏まえた事業実施時期の想定

	計画期間内 10 年(	計画期間後 20 年	
	前期5年	後期5年	(2029 年度以降)
松ヶ浜地区町営住宅			・屋根の葺き替え
菖蒲田浜地区町営住宅			<ul><li>・外壁、鉄部塗装 等</li></ul>
花渕浜地区町営住宅	(該当なし)	(該当なし)	
吉田浜地区町営住宅			
代ヶ崎浜地区町営住宅			

# イ. 事業実施時期の調整

現地調査の結果や修繕時期の観点を踏まえると、計画期間内に早急に実施する改善事業が該当しないため、予防保全型維持管理の観点から事業の実施時期の調整は行わない。

<sup>※</sup>住棟のみの事業費を試算しているため、付帯施設は除く。

# ③ 中長期的な管理の見通し

②で検討した事業実施時期を基に、全団地の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の中長期的な管理の見通しを示す。

現時点では、計画期間内は計画修繕により維持管理を進めていく方針だが、「著しい困窮年収未満世帯を踏まえた公営住宅等の中長期の管理戸数の見通し」を踏まえ、木造住宅(松ヶ浜地区、吉田浜地区)の耐用年数の1/2である15年を経過していく頃(2029年~)から、需要と供給のバランスを考慮しながら、管理戸数について検討していく必要がある。

表 中長期的な管理の見通	L
--------------	---

					経	活用手法						
団地名	建設	構	棟	戸	過	過 2019		019 2029				
	年度	造	数	数	年	-2019 -2028		-2038		2039 -2048		
					数	-2026		-2036		-2046		
松ヶ浜地区	H26	木造	15	32	4	計画修繕	32	計画修繕	32	計画修繕	32	
町営住宅	(2014)	平屋	15	32	4	可画修譜	34	日画修譜	34	可画修譜	34	
菖蒲田浜地区	H27	中層	10	100	3	到正修送	100	計画修繕	100	計画修繕	100	
町営住宅	(2015)	耐火	10	100	3	計画修繕	100	計画修繕	100	計画修繕	100	
花渕浜地区	H27	中層	4	50	3	到面收维	50	到面收缮	50	計画修繕	50	
町営住宅	(2015)	耐火	4	50	3	計画修繕	50	計画修繕	50	計画修繕	50	
吉田浜地区	H26	木造	3	6	4	到. 正. 收送	6	1. 正次学	6	到. 正. 依 经	20	
町営住宅	(2014)	平屋	3	0	4	計画修繕	О	計画修繕	О	計画修繕	32	
代ヶ崎浜地区	H27	中層	4	0.4	0	到. 正. 收送	0.4	1. 正次学	0.4	到. 正. 次 举	0.4	
町営住宅	(2015)	耐火	4	24	3	計画修繕	24	計画修繕	24	計画修繕	24	
公堂	住宅 計			212			212		212		212	

# ④ 計画期間における事業手法の決定

③で検討した中長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業を決定する。

#### 1) 判定結果

①~③を踏まえ、計画期間における事業手法は以下の通りとする。

事業手法	団地名
維持管理	松ヶ浜地区町営住宅 菖蒲田浜地区町営住宅 花渕浜地区町営住宅 吉田浜地区町営住宅 代ヶ崎浜地区町営住宅

# (7) 団地別・住棟別事業手法の選定

1次~3次判定を踏まえ、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1~5年目	6~10年目	合計
公営住宅等管理戸数	212戸	212戸	_
うち公営住宅等	212戸	212戸	_
うち特公賃住宅	0戸	0戸	_
うち定住促進住宅	0戸	0戸	_
• 新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	212戸	212戸	_
うち計画修繕対応戸数	212戸	212戸	_
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
<ul><li>建替事業予定戸数</li></ul>	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

# 6. 点検の実施方針

国の策定指針では、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。

そのため、本町においても、全ての住棟を対象に日常点検を実施し、日常点検の際には「公営住宅等日常点検マニュアル (2016(平成 28)年8月国土交通省住宅局)」のチェック項目を参考とした適切な点検を実施し、ストックの状況把握を行う。

また、菖蒲田浜地区町営住宅、花渕浜地区町営住宅及び代ヶ崎浜地区町営住宅は建築基準法第12条の規定に基づく点検を実施する。

不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を 確保する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行うものとする。

昇降機については、2016(平成28)年2月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考として、適切に維持管理を行う。

定期点検の結果や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施 や次回の点検・診断に活用していく。

#### 最新情報に基づいて、計画的・効率的に点検を実施 データベースによる情報の一元管理 〇定期点検 ○点検履歴データベース ○工事履歴データベース 記録 →建築基準法第 12 条に基づ ①工事年度 ②工事種類 ①点検結果(所見の有無等) く法定点検 ②実施時期 ③工事金額 ④工事名称 ③現在の仕様、設置年度 ⑤施工業者 〇日常点検 記録 ④部材等の標準周期、更新予 ⑥工事の対象、内容、仕様 →日常的な保守点検 定時期 ⑦計画修繕項目の数量、単価 ⑧前回更新年度 ★ 参照 参照 計画 記録 ○長期修繕計画の作成 公営住宅等長寿命化計画の作成 工事 調整 【計画期間:10年間以上】 • 建替又は用途廃止の時 (整合図る) 期を迎えるまでの間に • 計画期間における事業手法と事業 〇計画修繕 おける計画修繕の実施 プログラムを明らかにする計画 〇経常修繕 時期を定めた計画 ・修繕・改善・建替に係る実施方針 〇空き家修繕 を位置付け 〇保守(工事 を伴わない 予算 ▮ もの) 判断 ○短期的な計画調整【毎年度】 措置』 反映 ・計画修繕の予定時期を迎えた部位、住棟の中での優先順位づけ ・経常修繕の実施

■公営住宅等のメンテナンスサイクル (イメージ図)

出典:公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

# ■(参考)日常点検項目一覧

		点検部位	点検項目	法定点検 対象
建	1.	ア)地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	•
築	敷地及	イ)敷地	・敷地内の排水の状況	•
物	び地盤	ウ)敷地内の通路	<ul><li>・敷地内の通路の支障物の状況</li></ul>	•
		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	
		才)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	
	2.	ア)基礎	・基礎の沈下等の状況	•
	建築物	,	・基礎の劣化及び損傷の状況	•
	の外部	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	•
		7 / / <del>L</del> (4EH 4)	・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	
			・プレキャスト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	
		工) 外壁	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるも	
		(外装仕上げ材等)	のを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	(塗り仕上げ
		(		を除く)
			・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	
		才) 外壁	・サッシ等の劣化及び損傷の状況	
		(窓サッシ等)	7 7 V 10 20 14 10 0 14 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	
		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	・落下防護庇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	
			深口野区文、褐小阪寺、主石化の方に及び頂傷の仏	
	l		νι	

出典:公営住宅等日常点検マニュアル

		点検部位	点検項目	法定点検 対象
建	3.	ア)屋上面、屋上回	・屋根の劣化及び損傷の状況	•
築	屋上及	り	・雨樋の劣化及び損傷の状況	
物	び屋根	イ)屋根	・屋根の劣化及び損傷の状況	•
	4. 避	ア)廊下(共用廊下)	・物品の放置の状況	•
	難施設		・手摺の劣化及び損傷の状況	
	等		・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	
		工) 階段	・物品の放置の状況	•
			・階段各部の劣化及び損傷の状況	
建	1. 給	ア) 飲料用配管及び	・配管の腐食及び漏水の状況	•
築	水設備	排水配管(隠蔽部分		
設	及び排	及び埋設部分を除		
備	水設備	<)		
		イ)給水タンク等、	・給水タンク等の腐食及び漏水の状況	•
		給水ポンプ		
		ウ)排水設備(隠蔽	・屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状	
		部分及び埋設部分を	況	
		除く)		

出典:公営住宅等日常点検マニュアル

### 7. 計画修繕の実施方針

#### (1)修繕項目と周期

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕を実施していくことが重要であり、そのためには、修繕の内容や時期等についてあらかじめ計画した長期修繕計画を定めておくことが必要である。

### (2) 計画修繕の実施方針

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた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の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。

そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、 予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合 は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。

なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。

修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。

用途廃止対象住棟や建替予定住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。

修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

# ■(参考)公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)に記載されている修繕周期表

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	安全性の確保	供給	化の	利便性の	美観の維持
1 屋根防水				伸縮目地の打替、保護コンクリート部	Ι.				П	
①屋上防水	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	分補修	3			0		
(保護防水)		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	3			0		
0 E L # +		修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	3			0		
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			0		
		補修	12 年	下地調整の上保護塗装	3			0		
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			0		
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			0		
2 床防水										
①バルコニ	バルコニーの床	1/5 4¥	10.4	カワルタのトエル 田南   冷晴け ルケ						
一床防水 ②開放廊下•	(側溝、幅木を含む) 開放廊下・階段の床	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等 	2			0		
階段等床防水	(側溝、巾木を含む)	11多7番	10 #	同圧が伊切工下地調金、空膜切が寺						_
3 外壁塗装			ı	T	1	1				
一ト補修	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)		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	0		0		
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	0		0		0
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	0		0		0
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	0		0		0
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	0		0		
4 鉄部塗装	等 │(鋼製)開放廊下・階段、バルコ									
O	(鋼製) 開放版 ド・階段、バルコニーの手すり (鋼製) 屋上フェンス、設備機器、	塗替	6年	下地処理の上、塗装	_			0		
	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	_			0		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、	塗替	6年	下地処理の上、塗装	_			0		
②鉄部塗装	フェンス   (鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	   下地処理の上、塗装	3			0		$\dashv$
(非雨掛かり部分)	(鋼製) 共用部分ドア、メーター ボックス扉、手すり、照明器具、	· 塗替	6年	下地処理の上、塗装	3			0		
	設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	<b>至日</b>	0 #	」・「心だ社の工、至衣	9					
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	_			0		
	(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	-			0		
5 建具・金		F14 -=		**/						
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自	The second second	12 年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック   第、の取券等	3	0				
	動ドア	整   取替	36 年	等)の取替等  撤去又はかぶせ工法	3	0				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッ	点検・調		動作点検、金物(戸車、クレセント、						$\dashv$
	ター	整	12年	ビート等)の取替等	3	0				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	3	0				

							修絲	善の目	目的	
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	安全性の確保	供給処理機能の維持	化の軽	便性	観の維
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	0				
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	0				
1412		取替	36 年	全部撤去の上、取替	3	0				
④金物類 (集合郵便		取替	24 年	取替	3				0	
受等)	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	0				
	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	0				
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				0	
6 共用内部	W T T T T T T T T T T T T T T T T T T T	75 ++ 14		I						
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	替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等	3					0
_	エントランスホール、エレベータ ーホールの壁、床、天井、	・強替・塗 替	12 年	床・壁・天井の塗替等	3					0
7 給水設備	井田公北立て笠		ı .	<b>西庭佐ルビーリ笠</b>	1					
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		0			ļ
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア 継手)	1		0			
	-le >\tau / /	取替	40 年	ステンレス鋼管 支給品	6		0			
②貯水槽	水道メーター 受水槽、高置水槽	取替 取替	8年25年	又称前   FRP 製	(3)		0			
③給水ポン	場水ポンプ、加圧給水ポンプ、直		8年	オーバーホール	3		0			
プペパン	結増圧ポンプ	取替	15 年		3		0			
8 排水設備		47 日	10 +		9					
	共用雑排水立て管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	1		0			
(屋内)	専用雑排水枝管			タールエポキシ塗装鋼管	†		<del>-</del>			
		取替	30 年	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)		0			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立で管 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		0			
		取替	50年	鋳鉄管	1		0			
③排水管	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	1		0			
(屋外)		取替	30年	ヒューム管	4		0			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管 エー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	3	_	0			$\vdash$
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修 取替	8年 15年	オーバーホール	3		0			
9 ガス設備	18-46		00.1							
①ガス管	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	6		0			$\vdash$
(屋内)	ガスメーター	取替	10年	<b>司佐口是李何何佐</b>	-		0			
②ガス管 (屋外)		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	1		0			
		取替	50 年	被覆鋼管   ポリエチレン管 	1		0		o	

							修絲	善の目	的	
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		供給処理機能の維持	化の軽減	利便性の確保	観の維
10 空調換		W- ++	45.5							
①空調設備 ②換気設備	管理室、集会室等のエアコン 管理員室、集会室、機械室、電気	取替	15 年		3			-	0	_
○授式設備	官理員至、集会至、機械至、電気 室換気扇、ダクト類、換気口、換 気ガラリ	取替	15 年		3		0			
1 1 電灯設(										
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、 避難ロ・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		3	0	0			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年~6年		-	0	0			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30 年		3		0			
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力) 等	取替	30 年		3		0			
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		0			
⑤ 自 家 発 電 設備	発電設備	取替	30 年		3		0			
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				0	
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				0	
③ 光 ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		3				0	
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				0	
13 消防用			1			i				
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	0				
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	0				
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	0				
14 昇降機										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		3				0	_
15 立体駐	全構成機器   車場設備	取替	30 年		3				0	
	平場政順 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				0	
車場		建替	30年	全部撤去の上建替	3				0	
	2段方式、多段方式(昇降式、横		5年	鉄部塗装、部品交換	3				0	
車場	行昇降式、ピット式)、 垂直循環方式等	建替	20 年	撤去、新設	3				0	
	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			0	0	
	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	0			0	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給 水管を除く	取替	20 年		1		0			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		1				0	
	植栽	整備	20 年		1					0

						修繕の目的					
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	安全性の確保	供給処理機能の維持	化の軽減	便性の	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	分 分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		1				0		
②設備機器	分電盤	取替	15 年		1		0				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		1				0		
	換気扇	取替	20 年		1				0		

#### 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)

# 8. 改善事業の実施方針

本計画期間内における該当事業はないため、今後、公営住宅の状況を踏まえ、本計画を変更する際に再度検討を行う。

# 9. 建替事業の実施方針

本計画期間内における該当事業はないが、今後、公営住宅の状況を踏まえ、建替え等を含めた供給方法の検討が必要になった際には、多様な供給方法についての検討を行う。

なお、一般的には以下の供給方法がある。

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により
	償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により
	償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体
	の分割払いで支払う
⑤BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体
(民間直接補助)	の分割払いで支払う
⑥空き家等の登録制度	空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅とし
	て賃貸人が登録
	※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要
	※改修費を国・地方公共団体が補助
	※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低
	廉化に国・地方公共団体が補助 等

国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP/PFIを積極的に推進していくこととしており、事業の検討段階においても、PPP/PFI手法の導入可能性検討調査については交付金対象となっている。

そのため、官民連携を推進し民間の活力を活用しながら整備を行うために、建替え等を含めた供給方法の検討が必要になった際は、具体的な事業手法の検討を行うこととする。

# 10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

## ① 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

かの街

改良住宅

地優賃 (公共供給)

公営住宅) 賃貸住宅

住宅の区分

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

宮城県宮城郡七ヶ浜町

事業主体名

備港 LCC 縮減効果 (十円/ H40 (2028) H39 (2027) H38 (2026) H37 (2025) 退去時修繕(修繕) 退去時修繕(修繕) 退去時修繕(修繕) 退去時修繕(修繕) 退去時修繕(修繕) H36 (2024) ・改善事業の H35 (2023) H34 (2022) H33 (2021) H32 (2020) H31 (2019) 法定点検に 準じた点検 H32 H32 次期点検時期 法定点検 H33 H33 H33 建設 年度 H26 H27 H27 H26 H27 構造 大造 型火 大 ⊀ ⊀ 霍 雈 00 32 20 9 24 A∼E  $A \sim D$ A∼D 棟号 往番 菖蒲田浜地区 町営缶宅 代ヶ崎浜岩区 甲道在化 松ケ浜地区 町営住宅 花渕浜地区 町営住宅 吉田浜地区 町営住宅 団地名

注1)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注2)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

# ② 新規整備事業及び建替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

事業主体名: 宮城県宮城郡七ヶ浜町

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

		戸数	構造	建設年度	次期点	検時期	新規又は建	LCC	
団地名	住棟番号				法定点検	法定点検に 準じた点検	新規又は建 替整備予定 年度	LCC (千円/年)	備考

注)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

宮城県宮城郡七ヶ浜町

事業主体名:

改良住宅 その他(

地優賃 公共供給)

特定公共 賃貸住宅

公営住宅

住宅の区分:

~ ~	· I/K W	1.2/2.	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	, ,	JE (A)	 WE 2 C 1)			
	備考								
維持管理・改善事業の内容	H40 (2028)								
	H39 (2027)								
	H38 (2026)								
	H37 (2025)								
	H36 (2024)								
	H35 (2023)		***************************************				***************************************		
	H34 (2022)								
	H33 (2021)								
	H32 (2020)								
	H31 (2019)								
検時期	法定点検に 準じた点検								
次期点検時期	法定点検	H33							
	建設年度	Н27							
	共同施設名	集会所							
	団地名	菖蒲田浜地区 町営住宅							

注)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

# 11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

本計画期間内に長寿命型改善事業を実施しないため、ライフサイクルコスト (LCC) の算出は行わない。