
美里町公営住宅長寿命化計画

平成 30 年 6 月
宮城県遠田郡美里町

< 目 次 >

はじめに	1
第1章 公営住宅等ストックの状況.....	5
(1) 町営住宅の管理状況.....	6
(2) 町営住宅耐用年限経過状況.....	15
(3) 町営住宅の改善・修繕.....	16
(4) 町営住宅入居者の状況.....	17
第2章 長寿命化計画の目的	31
(1) 背 景.....	31
(2) 目 的.....	34
第3章 長寿命化に関する基本方針.....	35
(1) 公営住宅等の目標.....	35
(2) スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針.....	36
(3) 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.....	37
第4章 計画期間	38
(1) 計画の期間.....	38
第5章 長寿命化を図るべき公営住宅等.....	39
(1) 対象.....	39
(2) 団地別・住棟別状況把握.....	40
(3) 団地別・住棟別活用計画.....	40
第6章 公営住宅等における建替事業の実施方針.....	46
(1) 建替事業の基本的な視点.....	46
(2) 建物構造の考え方.....	46
(3) 地域風土に対応した省エネルギー対策.....	46
(4) 間取りや設備更新が容易に変更できる構造・設備の活用.....	47
(5) 環境問題への対応及びエネルギー創出型住宅.....	47
第7章 長寿命化のための維持管理計画.....	48
(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容.....	48
(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧.....	51
(3) 長寿命化のための維持管理による効果の算出.....	51

第 8 章 長寿命化のための維持管理による効果.....	55
資 料	56
別紙・様式 1 維持・改善に係る事業予定一覧	
別紙・様式 2 建替えに係る事業予定一覧	
別紙・様式 3 共同施設部分に係る事業予定一覧 < 共同施設部分 >	

はじめに

美里町は、平成 18 年 1 月に遠田郡小牛田町と南郷町が新設合併して誕生しました。仙台市とは 40km の距離にあり、東北本線や陸羽東線、石巻線が交差する交通の要衝となっています。国道 108 号と 346 号の 2 本の国道が通り、交通アクセスの良さから、大崎市や仙台市、石巻市の通勤圏となっています。

平成 29 年度末現在、本町が管理する町営住宅等は、11 団地 114 棟 356 戸（特定公共賃貸住宅を含む）ですが、既に耐用年限を過ぎた住宅や、住戸設備の老朽化、高齢化対応の問題があり、建替や改善のための計画が求められてきました。

町では、このような状況を踏まえ、平成 23 年度に美里町公営住宅等長寿命化計画（計画期間：平成 24 年度から平成 33 年度までの 10 年間）を策定し、町営住宅等に関し、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理への転換を図り、長寿命化による総合的なコスト縮減を図ってきました。

その後、耐用年限を過ぎて老朽化していた桜木住宅を解体したほか、山の神住宅や北浦第二住宅、北浦第三住宅の一部解体を行いました。こうした一方、東日本大震災による被災者の住まいの確保が要請されたことから、災害公営住宅として、上戸住宅及び御蔵場住宅の新規整備、練牛住宅の拡張整備を実施してきました。

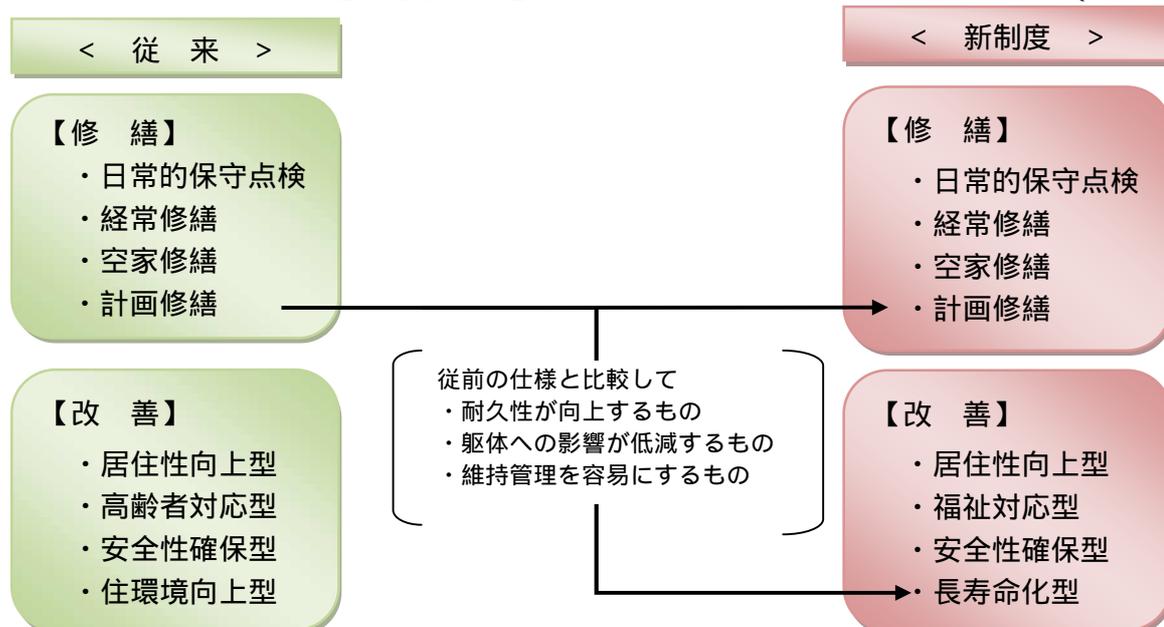
その後、平成 28 年 8 月に国において、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、点検やデータ管理の充実、長期的な管理の見通しの作成、ライフサイクルコスト算定の見直しが示されました。

本計画はこうした状況を踏まえるとともに、公営住宅等の予防保全的な維持管理等を着実に実行するため改定することとしました。

なお、公営住宅等の整備については、従来から「修繕」と「改善」について、用語の使い分けをしています。今回の長寿命化計画の策定においては、「修繕」においても、耐久性が向上するもの、躯体への影響が低減するもの、維持管理を容易にするものについては、「長寿命化型」の「改善」として位置付けています。

本計画における用語の定義を示す概念図

(図 1)



注：P43（表-20）「修繕・改善事業内容」参照

< 本計画における用語の解説 >

公営住宅…………… 「公営住宅法」に基づいて建設され、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸する公的な住宅です。入居には所得の基準があり、家賃は入居する方の所得に応じて、階層別に変動します。

公営住宅は【県営住宅】と【市町村営住宅】があります。本町には、県営住宅が 112 戸、町営住宅が 337 戸あります。（平成 29 年度末現在）

災害公営住宅…………… 災害により住宅を失い、自ら住宅を確保することが困難な方に対して、安定した生活を確保してもらうために、町が国の助成を受けて整備した低廉な家賃の公営住宅です。上記の公営住宅 337 戸のうち 40 戸を災害公営住宅として整備しています。家賃については、特に収入が低い方を対象に特別低減の措置を講じています。

町営住宅等…………… 本計画では、「町営住宅等」と表現する場合には、公営住宅法に基づき建設した町営住宅（337 戸）と、特定優良賃貸住宅の供給の促進

に関する法律に基づき建設した特定公共賃貸住宅（19戸）、その他美里町営住宅条例に共同施設として明記されている集会所や駐車場などを含んでいます。

特定公共賃貸住宅... 「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、中堅所得者の方に優良な賃貸住宅の供給を促進する目的で建設、管理されている賃貸住宅です。本町では、19戸建設して管理しています。

入居には同居家族などの条件のほかに世帯所得の上限と下限が定まっています。

修繕..... 公営住宅を使用に適する状態に維持するための工事のことです。安全性や耐久性などの従来の機能を維持するためのものです。

日常的な保守点検... 建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事を効率的に実施するための現地調査のことです。

経常修繕..... 水漏れや外壁のひび割れなど不特定の時期に発生する不具合に対し、その都度実施する必要がある経常的な修繕のことです。

空家修繕..... 空家になった住戸に対して行う修繕のことです。

計画修繕..... 外壁塗装の塗り替え、屋上防水工事など周期的に実施する必要がある修繕のことです。

改善..... 建物の居住性や安全性、耐久性などが、従来の性能と比較して向上する工事のことです。

居住性向上型..... 給湯設備の設置や外壁などの断熱化、電気容量のアップなどにより、住宅の居住性を高めることをねらいとしたものです。

福祉対応型..... 浴室、便所等への手すりの設置や住戸内部の段差の解消、玄関へのスロープの設置など高齢者等の居住に対応することをねらいとしたものです。

安全性確保型..... 耐震改修や壁材の不燃化、外壁の落下防止、屋外通路照明器具の照度の確保などにより、地震や火災、防犯上の安全性を高めることをねらいとしたものです。

長寿命化型..... 浴室の防水性の向上や内壁の断熱性及び耐久性の向上、配管の耐久性を高めることをねらいとしたものです。

中耐..... 中層の耐火構造の建築物のこと。中層とは建物の階数が3～5階建て程度の高さのもの。耐火構造とは、建築物の主要構造部（壁・柱・床・はり・屋根・階段）のすべてが、通常の火災が終了するまでの間、倒壊および延焼を防止するのに必要な耐火性能をもつとき、この建築物の構造を「耐火構造」と呼びます（建築基準法2条7号）。鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄材で補強したコンクリートブロック造などは、材料の組合せによって「耐火構造」となることができますが、木造は「耐火構造」となることができません。

簡耐..... 簡易耐火構造の建築物のこと。耐火建築物に準じる程度の耐火性能

を有する建築構造で、外壁が耐火構造で屋根板が不燃材となっているものなどです。建築基準法では、1993年（平成5年）に耐火構造に準ずる耐火性能を有する構造として「準耐火構造」が規定されたことから、現在は準耐火建築物の類型の一つとされ、もはや法令上は独立に定義された用語ではありませんが、建築当時には簡易耐火構造として建築していたため、この表現を使っています。

- 木造..... 梁・桁・柱・土台など主要構造部に木を用いた建築物のことです。
- 都市計画区域..... 都市計画法に基づき、人口密度など一定の要件を備えた中心市街地を含み、かつ、社会的・自然的条件、人口などを勘案し、一体の都市として総合に整備し、開発および保全する必要がある区域で、都道府県が指定します。本町では小牛田地域の一部が都市計画区域に指定されています。
- 都市計画区域外..... 都市計画区域に指定されていない地域で、本町では不動堂地区の一部、中塚地区、青生地区の一部及び南郷地域が都市計画区域外です。
- 用途地域..... 都市計画法で、都市計画区域内で建築できる建物の種類が定められた地域のこと。用途地域内においては、建物の種類に応じて容積率、建ぺい率などの建築規制が定められています。本町では小牛田地域の一部が指定されています。
- 政策空家..... 老朽化した公営住宅の建替事業または住戸の改善事業を行うため、既存住宅での新たな入居募集を停止している結果生じた空き家のことです。

第1章 公営住宅等ストックの状況

本町が管理する町営住宅は、平成29年度末現在、11団地、105棟337戸あります。そのほかに特定公共賃貸住宅が、3団地に11棟19戸あります。

本計画は、公営住宅法に基づく町営住宅（災害公営住宅40戸を含む）と、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく特定公共賃貸住宅を対象としています。

町が管理する公営住宅団地一覧

(表-1)

	住宅名	所在地	棟数	戸数	建設年度	構造
1	志賀町	志賀町三丁目2-3	2棟	47戸	H13	中耐3階
2	梅ノ木	青生字的場7・32-1	8棟	44戸	S46～49	簡耐平屋
3	山の神	牛飼字清水江142	3棟	11戸	S42	木造平屋 簡耐平屋
4	北浦第一	北浦字天神南79 北浦字半兵衛1-1・1-2	5棟	16戸	S46・ S57	簡耐平屋 木造平屋
5	北浦第二	北浦字浦田中43-1	6棟	14戸	S42～43	木造平屋 簡耐平屋
6	北浦第三	北浦字浅野栄治前104	15棟	63戸	S50～56 ・H14	簡耐平屋
7	練牛	練牛字十二号65-1・69-1 練牛字二十号10-1	24棟	24戸	H13～14	木造平屋
8	大柳第二	大柳字東境7・13	12棟	42戸	S47～58	簡耐平屋 簡耐2階
9	二郷第一	二郷字佐野六号141 二郷字佐野八号34	9棟	36戸	S49～54	簡耐平屋 簡耐2階
10	御蔵場 (災害公営)	牛飼字御蔵場15	5棟	24戸	H25	木造2階
11	上戸 (災害公営)	中埴字上戸59-2	6棟	6戸	H25	木造平屋
7-2	練牛 (災害公営)	練牛字二十号22-1 練牛字二十号10-1	10棟	10戸	H25	木造平屋
合 計			105棟	337戸		

町が管理する特定公共賃貸住宅団地一覧

(表-2)

	住宅名	所在地	棟数	戸数	建設年度	構造
1	志賀町	志賀町三丁目 2-3	2 棟	10 戸	H13	中耐3階
2	練牛	練牛字十二号 22-1	5 棟	5 戸	H14	木造2階
3	大柳東境	大柳字東境 16	4 棟	4 戸	H12	木造2階
合 計			11 棟	19 戸		

注：志賀町特定公共賃貸住宅は、志賀町住宅と同一棟内にある。

(1) 町営住宅の管理状況

立地の状況

町営住宅は11団地あります。都市計画区域内で用途地域に位置している団地は、志賀町住宅、山の神住宅、御蔵場住宅の3団地です。都市計画区域内ではあるが用途地域外に位置している団地は、梅ノ木住宅と北浦第一住宅、北浦第二住宅、北浦第三住宅の4団地です。また、都市計画区域外に位置している団地は、上戸住宅、練牛住宅、大柳第二住宅、二郷第一住宅の4団地があります。

建設年度と戸数の状況

町営住宅は、昭和42年度から平成25年度に建設したものです。昭和42年度から山の神、北浦第二で建設が始まり、北浦第一、梅ノ木、大柳第二、二郷第一住宅の建設も始まりました。昭和40年代に建設した町営住宅で現存する戸数は107戸です。

昭和50年度からは北浦第三住宅の建設が始まりました。昭和50年度から58年度に建設され、現存する住宅は118戸です。その後昭和59年度から平成12年までは町営住宅の建設は行われておらず、平成13年度には志賀町及び練牛住宅を建設しました。

また、東日本大震災により住宅を失った方を対象として、平成25年度に災害公営住宅を40戸整備しました。

建設年度別戸数

(表-3)

建設年度	建設戸数	団地名
昭和42年度	15	山の神(11)・北浦第二(4)
昭和43年度	10	北浦第二(10)
昭和46年度	20	梅ノ木(6)・北浦第一(14)
昭和47年度	26	梅ノ木(14)・大柳第二(12)
昭和48年度	12	梅ノ木(12)
昭和49年度	24	梅ノ木(12)・二郷第一(12)
小計	107	
昭和50年度	11	北浦第三(11)

昭和 51 年度	18	北浦第三(6)・大柳第二(12)
昭和 52 年度	24	北浦第三(12)・二郷第一(12)
昭和 53 年度	7	北浦第三(7)
昭和 54 年度	22	北浦第三(10)・二郷第一(12)
昭和 55 年度	10	北浦第三(10)
昭和 56 年度	18	北浦第三(6)・大柳第二(12)
昭和 57 年度	2	北浦第一(2)
昭和 58 年度	6	大柳第二(6)
小計	118	
平成 13 年度	62	志賀町(47)・練牛(15)
平成 14 年度	10	練牛(9) 北浦第三(1)
平成 25 年度	40	御蔵場(24)・上戸(6)・練牛(10)
小計	112	
総計	337	

注：建設戸数は現存している戸数。

規模と構造・階数の状況

町営住宅の規模は、もっとも大きい団地は北浦第三の 63 戸であり、志賀町(47 戸)や梅ノ木(44 戸)、大柳第二(42 戸)なども比較的戸数がまとまっています。山の神は 11 戸と少なく、政策空家としている住戸があり、老朽化してきているため既に解体済の棟もあります。

構造は、耐火造が志賀町の 47 戸のみであり、簡易耐火造平屋建てが 189 戸と全体の管理戸数の 56.1%を占めています。

階数は、志賀町が中層 3 階建となっているほかは平屋～2 階建の低層住宅です。

建設年度別戸数

(表-4)

構造種別	戸数	構成比	団地名
耐火造 3 階	47	13.9%	志賀町(47 戸)
簡易耐火造(2 階)	30	8.9%	大柳第二(18 戸)、二郷第一(12 戸)
簡易耐火造(平屋)	189	56.1%	梅ノ木(44 戸)、山の神(10 戸)、北浦第一(14 戸)、北浦第二(10 戸)、北浦第三(63 戸) 大柳第二(24 戸)、二郷第一(24 戸)
木造 2 階	24	7.1%	御蔵場(24 戸)
木造平屋	47	14.0%	山の神(2 戸)、北浦第一(2 戸)、北浦第二(6 戸)、練牛(34 戸)、上戸(6 戸)
総計	337	100%	

住戸の間取りと広さの状況

住戸の間取りは、DKタイプを主流としており、半数以上が3DKとなっています。ほかにもDKタイプが多くなっていますが、比較的新しい住宅である志賀町、練牛では、LDKタイプが供給されています。

住戸の規模は、2DKが29.75～36.52㎡、2LDKが59.60㎡、3DKが41.50～65.99㎡、3Kが41.57㎡、3LDKが71.80～77.01㎡です。3DKタイプは住戸面積の大きいものと小さいものとの差が大きくなっています。

住戸形式別戸数

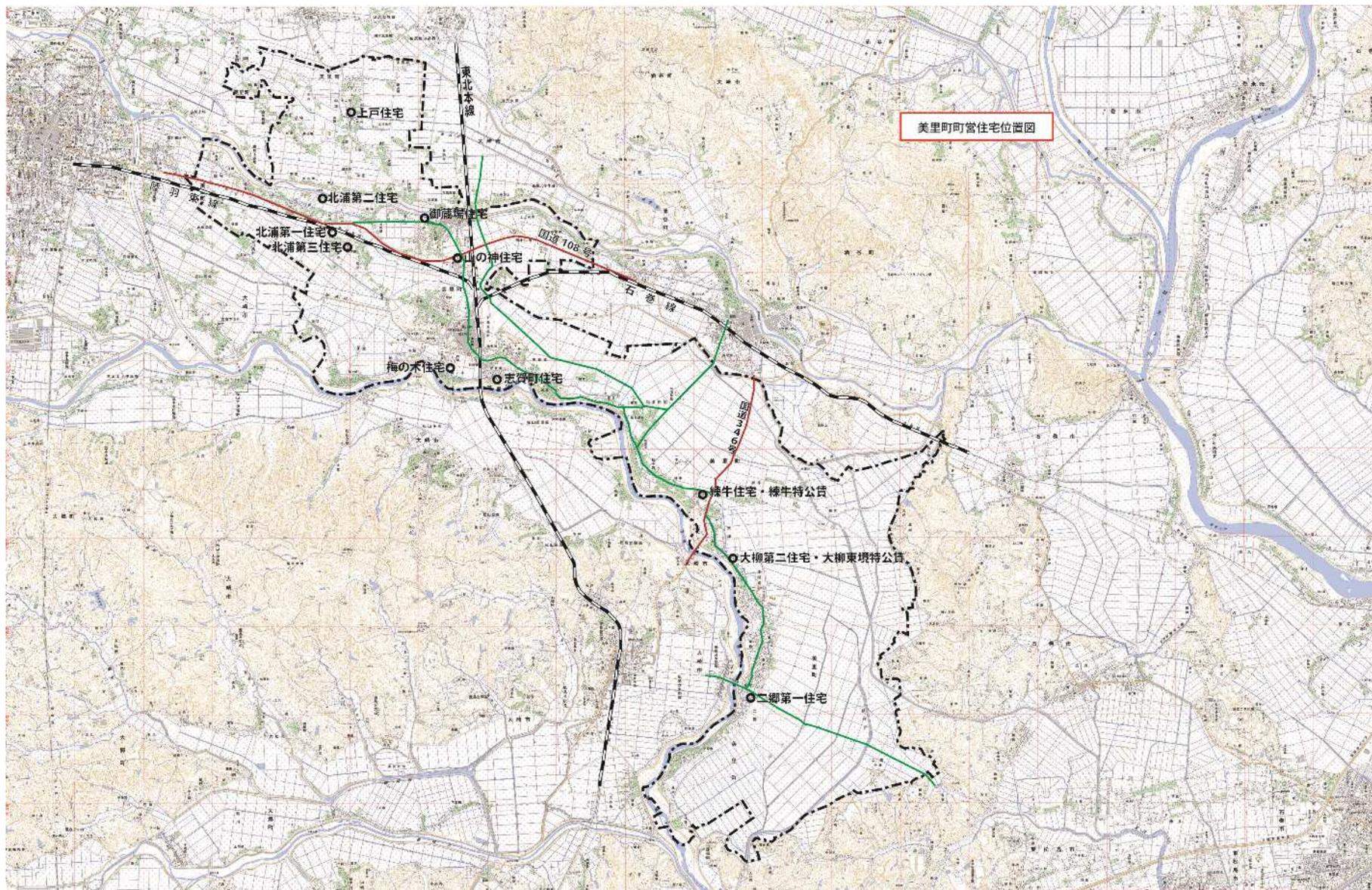
(表-5)

住戸の形式	合計戸数	団地名	規模
2DK	63	梅ノ木(14)、山の神(11)、北浦第一(10)、北浦第二(14)、練牛(3)、御蔵場(8)、上戸(3)	29.75～59.8㎡
2LDK	22	志賀町B棟(22)	59.60㎡
2LK	6	練牛(6)	77.01㎡
3DK	176	梅ノ木(30)、北浦第一(6)、二郷第一(32)、北浦第三(5)、大柳第二(30)、御蔵場(12)、上戸(1)	41.50～71.7㎡
3K	16	大柳第二(12)、二郷第一(4)	41.57㎡
3LDK	46	志賀町A棟(26)、練牛(15)、御蔵場(4)、上戸(2)	71.80～86.0㎡
3LK	8	練牛(8)	75.35～76.18㎡
総計	337		

注：Dはダイニングルーム（食堂）、Kはキッチン（台所）、Lはリビングルーム（居間）のこと。数字は居室の数である。

町営住宅位置図

(図-2)



住棟別住戸の規模と間取り

(表-6)

NO	住宅名	棟番号	形式	間取り	床面積 (㎡)	建設 年度	構造	戸数	耐用 年限	経過 年数
1-1	志賀町	A棟	3LDK	6・5・4・LDK(11.5)	71.80	H13	中耐 3階	25	70	16
1-2	志賀町	B棟	2LDK	6・4.5・LDK(11.5)	59.60	H13	中耐 3階	22	70	16
2-1	梅ノ木	1～6号室棟	3DK	6・4.5・3・DK	41.50	S46	簡耐 平屋	6	30	46
2-2	梅ノ木	7～12号室棟	3DK	6・4.5・3・DK	41.57	S47	簡耐 平屋	6	30	45
2-3	梅ノ木	13～16号室 棟	2DK	6・6・DK	34.00	S47	簡耐 平屋	4	30	45
2-4	梅ノ木	17～20号室 棟	2DK	6・6・DK	34.00	S47	簡耐 平屋	4	30	45
2-5	梅ノ木	21～26号室 棟	3DK	6・4.5・3・DK	44.90	S48	簡耐 平屋	6	30	44
2-6	梅ノ木	27～32号室 棟	2DK	6・4.5・DK	36.52	S48	簡耐 平屋	6	30	44
2-7	梅ノ木	33～38号室 棟	3DK	6・4.5・3・DK	44.90	S49	簡耐 平屋	6	30	43
2-8	梅ノ木	39～44号室 棟	3DK	6・4.5・3・DK	41.57	S49	簡耐 平屋	6	30	43
3-1	山の神	2号室棟	2DK	6・4.5・DK	29.75	S42	木造 平屋	1	30	50
3-3	山の神	7～11号室棟	2DK	6・4.5・DK	36.52	S42	簡耐 平屋	5	30	50
3-4	山の神	12～16号室 棟	2DK	6・4.5・DK	36.52	S42	簡耐 平屋	5	30	50
4-1	北浦第一	11～14号室 棟	3DK	6・4.5・3・DK	41.50	S46	簡耐 平屋	4	30	46
4-2	北浦第一	15～19号室 棟	2DK	6・6・DK	34.00	S46	簡耐 平屋	5	30	46
4-3	北浦第一	20～24号室 棟	2DK	6・6・DK	34.00	S46	簡耐 平屋	5	30	46
4-4	北浦第一	25,26号室棟	3DK	6・6・6・DK	57.96	S57	木造 平屋	2	30	35
5-1	北浦第二	4,5,8,10号室 棟	2DK	6・4.5・DK	29.75	S42	木造 平屋	4	30	50
5-2	北浦第二	12～16号室 棟	2DK	4.5・4.5・DK	31.47	S43	簡耐 平屋	5	30	49
5-3	北浦第二	17～21号室 棟	2DK	4.5・4.5・DK	31.47	S43	簡耐 平屋	5	30	49
6-1	北浦第三	1～4,6号室 棟	3DK	6・4.5・3・DK	44.90	S50	簡耐 平屋	5	30	42
6-2	北浦第三	5号室	3DK	6・4.5・3・DK	44.90	H14	簡耐 平屋	1	30	15
6-3	北浦第三	7～12号室棟	3DK	6・4.5・4.5・DK	46.62	S50	簡耐 平屋	6	30	42
6-4	北浦第三	19～24号室 棟	3DK	6・4.5・4.5・DK	46.62	S51	簡耐 平屋	6	30	41
6-5	北浦第三	25～30号室 棟	3DK	6・6・4.5・DK	48.24	S52	簡耐 平屋	6	30	40

NO	住宅名	棟番号	形式	間取り	床面積 (㎡)	建設 年度	構造	戸数	耐用 年限	経過 年数
6-6	北浦第三	31~32号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	48.24	S52	簡耐平屋	2	30	40
6-7	北浦第三	33~36号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	48.24	S52	簡耐平屋	4	30	40
6-8	北浦第三	37~39号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	48.24	S53	簡耐平屋	3	30	39
6-9	北浦第三	40~43号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	48.24	S53	簡耐平屋	4	30	39
6-10	北浦第三	44~48号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	54.10	S54	簡耐平屋	5	30	38
6-11	北浦第三	49~53号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	54.10	S54	簡耐平屋	5	30	38
6-12	北浦第三	54~58号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	54.10	S55	簡耐平屋	5	30	37
6-13	北浦第三	59~63号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	54.10	S55	簡耐平屋	5	30	37
6-14	北浦第三	64~65号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	54.10	S56	簡耐平屋	2	30	36
6-15	北浦第三	66~67号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	54.10	S56	簡耐平屋	2	30	36
6-16	北浦第三	68~69号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	54.10	S56	簡耐平屋	2	30	36
7-1	練牛	A 1,6,8,11号室棟	3LDK	8・8・6・6・DK	77.01	H13	木造平屋	4	30	16
7-2	練牛	A 15,21号室棟	3LDK	8・8・6・6・DK	77.01	H13	木造平屋	2	30	16
7-3	練牛	B 2,5,12,14号室棟	3LK	10・6・6・6・K	75.35	H13	木造平屋	4	30	16
7-4	練牛	B 20号室棟	3LK	10・6・6・6・K	75.35	H13	木造平屋	1	30	16
7-5	練牛	C 3,7,10,13号室棟	2LK	10・8・6.5・K	77.01	H13	木造平屋	4	30	16
7-6	練牛	A 23号室棟	3LDK	8・8・6・6・DK	77.01	H14	木造平屋	1	30	15
7-7	練牛	A 24,26号室棟	3LDK	8・8・6・6・DK	77.01	H14	木造平屋	2	30	15
7-8	練牛	B 17,19,22号室棟	3LK	10・6・6・6・K	76.18	H14	木造平屋	3	30	15
7-9	練牛	C 16,18号室棟	2LK	10・8・6.5・K	77.01	H14	木造平屋	2	30	15
7-10	練牛	C 25号室棟	2LK	10・8・6.5・K	77.01	H14	木造平屋	1	30	15
7-11	練牛	27,28,29号室棟	2DK	6・6・DK	52.30	H25	木造平屋	3	30	4
7-12	練牛	30,31,33,34,36号室棟	3LDK	8・6・6・LDK	79.50	H25	木造平屋	5	30	4
7-13	練牛	32,35号室棟	3DK	6.5・6・4.5・DK	64.60	H25	木造平屋	2	30	4
8-1	大柳第二	1-1~1-5号室棟	3K	6・4・3・K	41.57	S47	簡耐平屋	4	30	45
8-2	大柳第二	2-1~2-5号室棟	3K	6・4・3・K	41.57	S47	簡耐平屋	4	30	45

NO	住宅名	棟番号	形式	間取り	床面積 (㎡)	建設 年度	構造	戸数	耐用 年限	経過 年数
8-3	大柳第二	3-1~3-5号 室棟	3K	6・4・3・K	41.57	S47	簡耐 平屋	4	30	45
8-4	大柳第二	5-1~5-5号 室棟	3DK	6・6・4.5・DK	48.24	S51	簡耐 平屋	4	30	41
8-5	大柳第二	6-1~6-5号 室棟	3DK	6・6・4.5・DK	48.24	S51	簡耐 平屋	4	30	41
8-6	大柳第二	7-1~7-5号 室棟	3DK	6・6・4.5・DK	48.24	S51	簡耐 平屋	4	30	41
8-7	大柳第二	8-1~8-5号 室棟	3DK	6・6・4.5・DK	65.99	S56	簡耐 2階	4	45	36
8-8	大柳第二	10-1~10-5 号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	65.99	S56	簡耐 2階	4	45	36
8-9	大柳第二	11-1~11-5 号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	65.99	S56	簡耐 2階	4	45	36
8-10	大柳第二	12-1~12-2 号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	65.99	S58	簡耐 2階	2	45	34
8-11	大柳第二	13-1~13-2 号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	65.99	S58	簡耐 2階	2	45	34
8-12	大柳第二	14-1~14-2 号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	65.99	S58	簡耐 2階	2	45	34
9-1	二郷第一	1-1~1-5号 室棟	3K	6・4・3・K	41.57	S49	簡耐 平屋	4	30	43
9-2	二郷第一	2-1~2-5号 室棟	3DK	6・4.5・4.5・DK	46.61	S49	簡耐 平屋	4	30	43
9-3	二郷第一	3-1~3-5号 室棟	3DK	6・4.5・4.5・DK	46.61	S49	簡耐 平屋	4	30	43
9-4	二郷第一	5-1~5-5号 室棟	3DK	6・6・4.5・DK	48.24	S52	簡耐 平屋	4	30	40
9-5	二郷第一	6-1~6-5号 室棟	3DK	6・6・4.5・DK	48.24	S52	簡耐 平屋	4	30	40
9-6	二郷第一	7-1~7-5号 室棟	3DK	6・6・4.5・DK	48.24	S52	簡耐 平屋	4	30	40
9-7	二郷第一	8-1~8-5号 室棟	3DK	6・6・4.5・DK	65.99	S54	簡耐 2階	4	45	38
9-8	二郷第一	10-1~10-5 号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	65.99	S54	簡耐 2階	4	45	38
9-9	二郷第一	11-1~11-5 号室棟	3DK	6・6・4.5・DK	65.99	S54	簡耐 2階	4	45	38
10-1	御蔵場	A棟	3LDK	6.7・6.7・6・LDK	86.00	H25	木造 2階	4	30	4
10-2	御蔵場	B棟	3DK	6.6・6.5・5・DK	71.70	H25	木造 2階	6	30	4
10-3	御蔵場	C棟	3DK	6.6・6.5・5・DK	71.70	H25	木造 2階	6	30	4
10-4	御蔵場	D棟	2DK	6・5.5・Dk	59.80 59.00	H25	木造 2階	4	30	4
10-5	御蔵場	E棟	2DK	6・5.5・Dk	59.80 59.00	H25	木造 2階	4	30	4
11-1	上戸	1,2号室棟	3LDK	8・6・6・LDK	79.50	H25	木造 平屋	2	30	4
11-2	上戸	3,4,5号室棟	2DK	6・6・DK	53.20	H25	木造 平屋	3	30	4

NO	住宅名	棟番号	形式	間取り	床面積 (㎡)	建設 年度	構造	戸数	耐用 年限	経過 年数
11-3	上戸	6号室棟	3DK	6.5・6・4.5・DK	64.60	H25	木造 平屋	1	30	4
	合計							337		

注1：網かけはすでに耐用年限を超えている住宅である。

注2：棟番号の「～」は連続している住棟を示し、「,」は独立した住棟であることを示す。

注3：練牛のA～Cは住戸のタイプを示す。Aは3LDKタイプ、Bは3LKタイプ、Cは2LKタイプである。

注4：経過年数は、各建設年度から平成29年度までの経過年数である。

注5：「」は災害公営住宅を示す。

共同施設及び附帯設備^{注)}

共同施設としての集会所は、志賀町と北浦第三、練牛、二郷第一の4か所に整備しています。また、駐車場は、志賀町、御蔵場で確保しているほか、練牛及び上戸では各戸にあります。児童遊園は二郷第一に整備しています。

なお町の条例には明記されていませんが、志賀町、梅ノ木の敷地内及び北浦第二、北浦第三、練牛の隣接地に遊具施設、大柳第二、二郷第一の隣接地に駐車場があります。北浦第三では隣接地及び解体後の住棟跡に駐車スペースを確保しています。

附帯設備としては、志賀町に、受水槽、ポンプ室、プロパン庫、電気室があります。物置は志賀町、練牛、大柳第二、二郷第一、御蔵場、上戸で整備しています。駐輪場は御蔵場で整備しています。

共同施設及び住棟設備

(表-7)

団地NO	住宅名	共同施設			附帯施設	その他		備考
		集会所	駐車場(台)	児童遊園		駐輪場	物置	
1	志賀町		47	無	ポンプ室、受水槽、プロパン庫、電気室	無	住棟外	敷地内に児童遊園あり
2	梅ノ木	無	無	無		無	無	
3	山の神	無	無	無		無	無	
4	北浦第一	無	無	無		無	無	木造戸建に駐車スペースあり
5	北浦第二	無	無	無		無	無	隣接地に公園あり
6	北浦第三		無	無		無	無	隣接地の公園あり、隣接地及び敷地内に駐車スペースあり
7	練牛		各戸	無		無	各戸	
8	大柳第二	無	42	無		無	住棟外	隣接地に駐車スペースあり
9	二郷第一		15			無	住棟外	隣接地に町営駐車場あり
10	御蔵場	無	34	無			住棟外	
11	上戸	無	各戸	無		無	各戸	

注) 共同施設は、公営住宅法第2条第9号で定義されており、児童遊園、共同浴場、集会所を上げている。また、省令で定めるものとしては、管理事務所、広場及び緑地、通路、立体遊歩道及び人工地盤施設、高齢者生活相談所、駐車場がある(公営住宅法施行規則第1条)。

住宅の共用部分としては、廊下及び階段、エレベーター及びエレベーターホール、特殊基礎、機械室、避難設備、消火設備及び警報設備並びに監視装置、避雷設備及び電波障害防除設備がある(公営住宅法施行規則第3条)。

さらに、管理者に修繕義務がある附帯施設としては、給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、消火施設、共同塵かき処理施設及び道とされている(公営住宅法施行規則第9条)。

上記の表では主な共同施設・共用部分、附帯施設を取り上げた。

(2) 町営住宅耐用年限経過状況

公営住宅法では、耐用年限を経過した住宅及び耐用年限の1/2を経過した場合などには、国の補助を受けて建替事業を行うことができます。本町の町営住宅のうち耐用年限を経過した住宅は49棟195戸あり、戸数では全体の57.9%となっています。

また、耐用年限の1/2を経過した住宅は33棟55戸あり、戸数では全体の16.3%の割合となっています。これらを合わせると建替えの対象となり得る住宅の割合は全体の7割以上を占めることとなります。

木造の住宅では、耐用年限の30年を超えているものが、山の神(1棟1戸)、北浦第一(2棟2戸)、北浦第二(4棟4戸)に7棟7戸あり、老朽化が進んでいます。

簡易耐火造の住宅で耐用年限を超えているものは、42棟188戸あります。昭和42年度から昭和56年度にかけて建設されたもので、老朽化が激しく、外壁のひび割れ、軒裏塗装の剥離などもみられます。

鉄筋コンクリートなど耐火造の住宅で耐用年限を経過したものはありません。

なお、耐用年限までの残余期間が10年以上である町営住宅の戸数は118戸です。これらは国の補助制度を活用した改善事業の対象となります。

構造別耐用年限の内訳

(表-8)

構造区分	適用基準と耐用年限	耐用年限を超えた戸数	耐用年限の1/2を超えた戸数	耐用年限の1/2未満の戸数	耐用年限までの残余期間が10年以上の戸数
木造平屋建て	公営住宅法施行令(30年)	7棟7戸 内訳:山の神(1戸)、北浦第一(2戸)、北浦第二(4戸)	24棟24戸 内訳:練牛(24戸)	16棟16戸 内訳:練牛(10戸)、上戸(6戸)	40棟40戸 内訳:練牛(34戸)、上戸(6戸)
木造2階建て	公営住宅法施行令(30年)			5棟24戸 内訳:御蔵場(24戸)	5棟24戸 内訳:御蔵場(24戸)
簡易耐火造平屋	都市再生住宅等管理要項(30年)	42棟188戸 内訳:梅ノ木(44戸)、山の神(10戸)、北浦第一(14戸)、北浦第二(10戸)、北浦第三(62戸)、大柳第二(24戸)、二郷第一(24戸)	1戸 内訳:北浦第三(1戸)		1戸 内訳:北浦第三(1戸)
簡易耐火2階	都市再生住宅等管理要項(45年)	0戸	9棟30戸 内訳:大柳第二(18戸)、二郷第一(12戸)	0戸	3棟6戸 内訳:大柳第二(6戸)
耐火造	公営住宅法施行令(70年)	0戸	0戸	2棟47戸 内訳:志賀町(47戸)	2棟47戸 内訳:志賀町(47戸)
計		49棟195戸	33棟55戸	23棟87戸	50棟118戸

平成29年3月末現在

注1:耐用年限:本計画では、木造と耐火造、公営住宅法施行令による耐用年限を、簡易耐火造平屋と簡易耐火造2階は、都市再生住宅等管理要項の基準に基づいて計算している。

注2：北浦第三は長屋住宅であるが、火災で1戸（5号室）を消失したため、平成14年度に全面改修したことにより、耐用年限を分けて表記したが、棟数には加えていない。

(3) 町営住宅の改善・修繕

改善の状況

これまでの町営住宅の改善事業としては、梅ノ木で公共下水道に接続して水洗化を図りました。大柳第二の一部や二郷第一の一部住宅も農業集落排水に接続し水洗化を実現しました。

また、消火設備や警報装置の整っている志賀町を除くすべての住宅について、住宅用火災警報装置を設置しました。

修繕の状況

修繕については、梅ノ木、北浦第三で、従来の瓦屋根から鋼板瓦葺きへの葺き替えの修繕工事を行ったほか、二郷第一の一部については、従来のコロニアル葺きから鋼板瓦葺きへの葺き替えを実施しました。大柳第二でも屋根塗装を行っています。

また、大柳第二及び二郷第一では物置交換を行いました。

住棟別改善・修繕の状況

(表-9)

	住宅名	住棟	改善の状況	修繕の状況
1	志賀町	A・B棟		
2	梅ノ木	全棟	・公共下水道接続 ・住宅用火災警報装置設置	・屋根の葺き替え(瓦 鋼板葺き)
3	山の神	全棟	・住宅用火災警報装置設置	
4	北浦第一	全棟	・住宅用火災警報装置設置	
5	北浦第二	全棟	・住宅用火災警報装置設置	
6	北浦第三	全棟	・住宅用火災警報装置設置	・屋根の葺き替え(瓦 鋼板葺き)
7	練牛	全棟	・地上デジタル放送対応設備改修 ・住宅用火災警報装置設置	
8	大柳第二	1-1～7-5号室棟	・住宅用火災警報装置設置	・物置交換(H19)
		8-1～14-2号室棟	・農業集落排水接続 ・住宅用火災警報装置設置	・屋根塗装(H19) ・ベランダ防水(H20) ・物置交換(H23)
9	二郷第一	1-1～7-5号室棟	・住宅用火災警報装置設置	・物置交換(H19)
		8-1～11-1号室棟	・農業集落排水接続 ・住宅用火災警報装置設置	・屋根葺き替え(H19:コロニアル 鋼板) ・ベランダ防水(H20) ・物置交換(H23)

(4) 町営住宅入居者の状況

町営住宅入居者の状況や定住意向、改善の必要性を把握するため入居者全世帯を対象にアンケート調査を実施しました。実施時期は平成29年9月～11月、実施方法は訪問配布・郵送回収です。配布数は入居世帯全て280世帯であり、回収数は159件、回収率は56.8%でした。

団地別の回収数は以下のとおりです。

なお、空き家は調査対象から除いています。また、特定公共賃貸住宅（特公賃）についても調査票を配布しました。

入居者アンケート配布・回収の状況

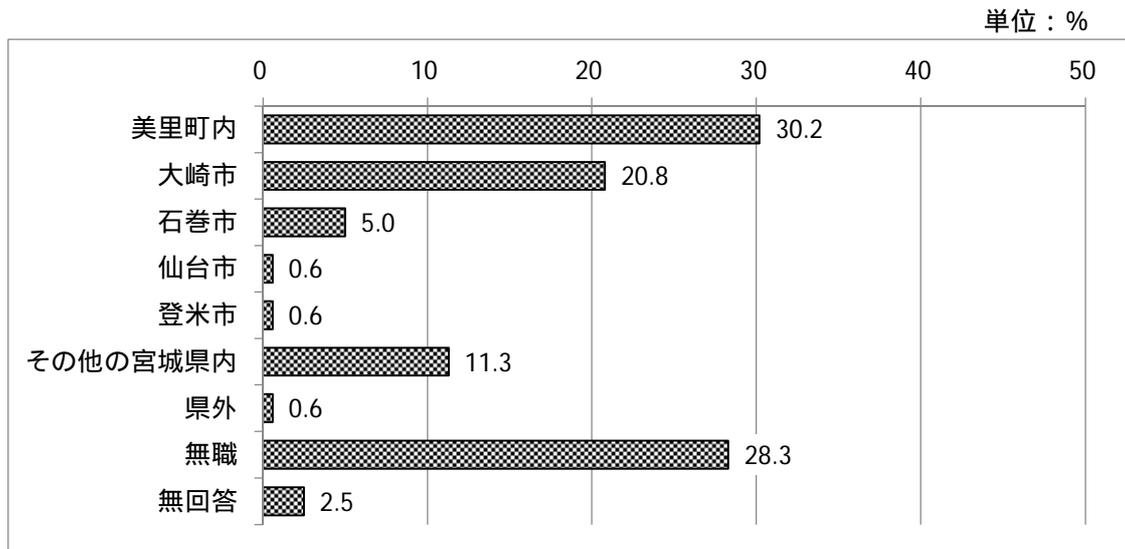
(表-10)

	住宅名	管理戸数 (特公賃含む)	空き家数	配布数	回収数	回収率
1	志賀町	57	10	47	22	46.8%
2	梅の木	44	5	39	26	66.7%
3	山の神	11	7	4	0	0.0%
4	北浦第一	16	5	11	7	63.6%
5	北浦第二	14	4	10	7	70.0%
6	北浦第三	63	11	52	35	67.3%
7	練牛	39	4	35	17	48.6%
8	大柳第二・東境	46	13	33	21	63.6%
9	二郷第一	36	9	27	15	55.6%
10	御蔵場	24	7	17	4	23.5%
11	上戸	6	1	5	5	100.0%
	合計	356	76	280	159	56.8%

世帯主の勤務先

世帯主の勤務先は、「美里町内」で働いている人の割合は30.2%です。町外の勤務先としては、「大崎市」が20.8%で最も多く、次いで「石巻市」が5.0%でした。なお、「その他の宮城県内」が11.3%ですが、「仙台市」に勤務している世帯主は0.8%と少ない状況であり、近隣市町で勤務しているようです。

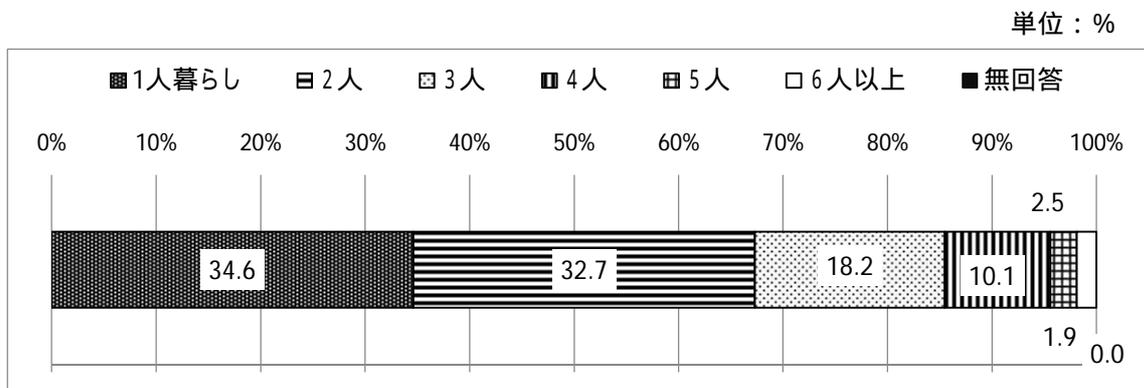
なお、世帯主は「無職」であるとした世帯が28.3%となっています。



世帯人員

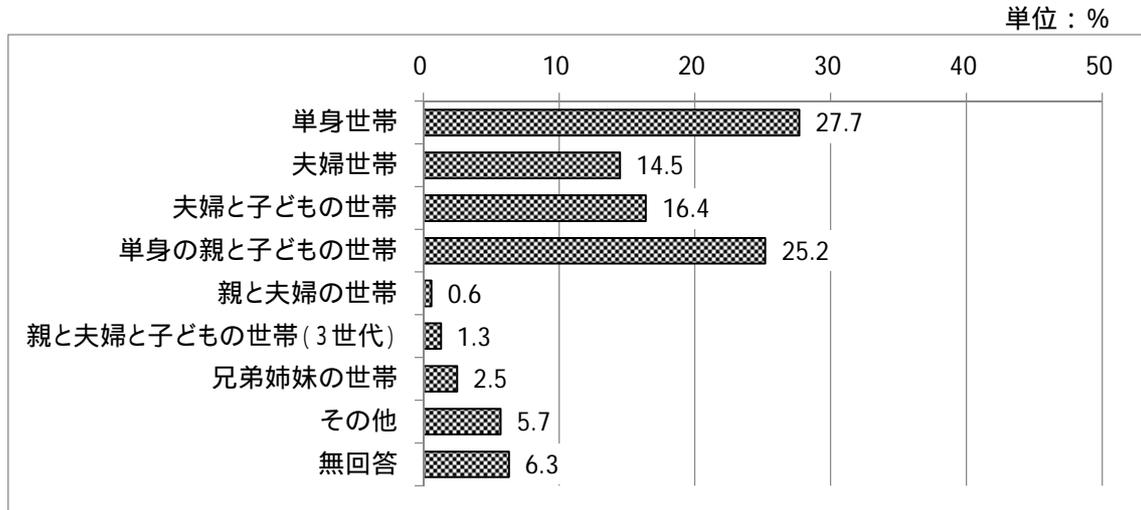
世帯人員は「1人暮らし」が多く、全体の34.6%を占めています。次いで「2人」が32.7%でした。3世帯に1世帯は一人暮らしという現状であり、「1人暮らし」と「2人」を合わせると67.3%であり、少人数世帯が多くなっています。

3人以上の世帯では、「3人」の世帯が18.2%、「4人」という世帯が10.1%でした。また、「5人」世帯が4世帯、「6人以上」の世帯が3世帯ありました。



世帯構成

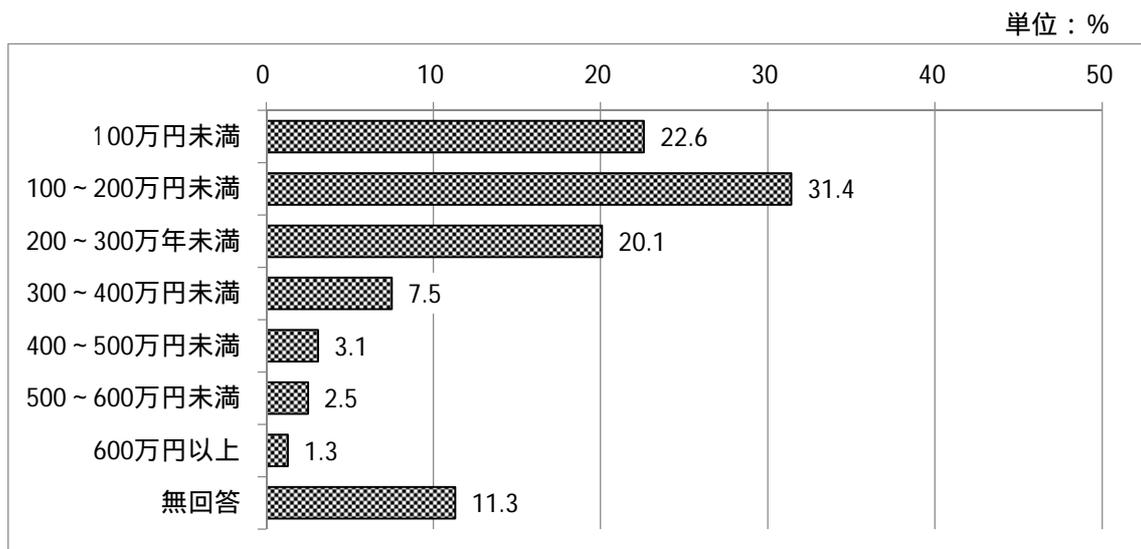
世帯構成は、「単身世帯」が27.7%と最も多く、次いで「単身の親と子どもの世帯」が25.2%でした。「夫婦世帯」は、14.5%、「夫婦と子どもの世帯」が16.4%でした。



世帯の収入

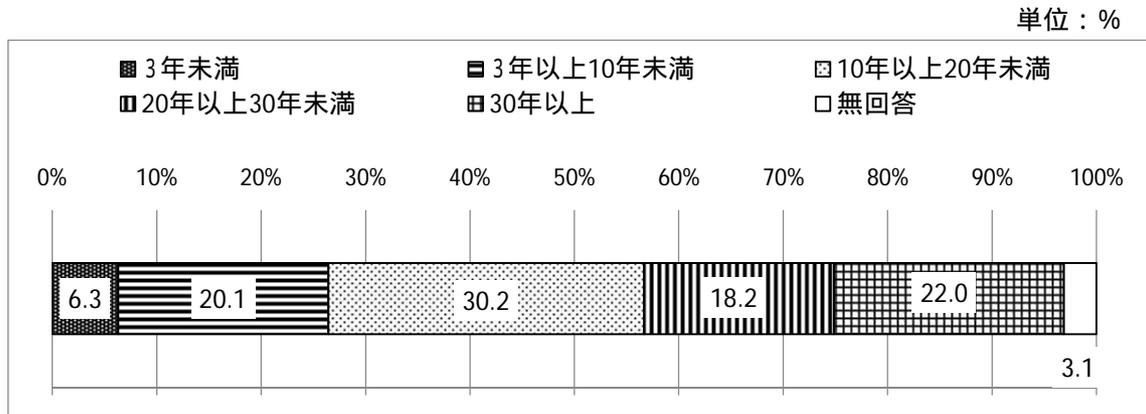
世帯全員の収入合計は、「100～200万円未満」が31.4%であり、「100万円未満」22.6%を合わせると54.0%となり、半数以上が200万円未満の世帯です。

なお、「400～500万円未満」が3.1%（5世帯）、「500～600万円未満」が2.5%（4世帯）、600万円以上が1.3%（2世帯）でした。



居住年数

町営住宅に入居してからの居住年数をみると、「10年以上20年未満」が30.2%で最も多く、次いで、「30年以上」が22.0%となり、「20年以上30年未満」の18.2%を含めると、居住年数が10年以上の世帯が7割以上を占めます。

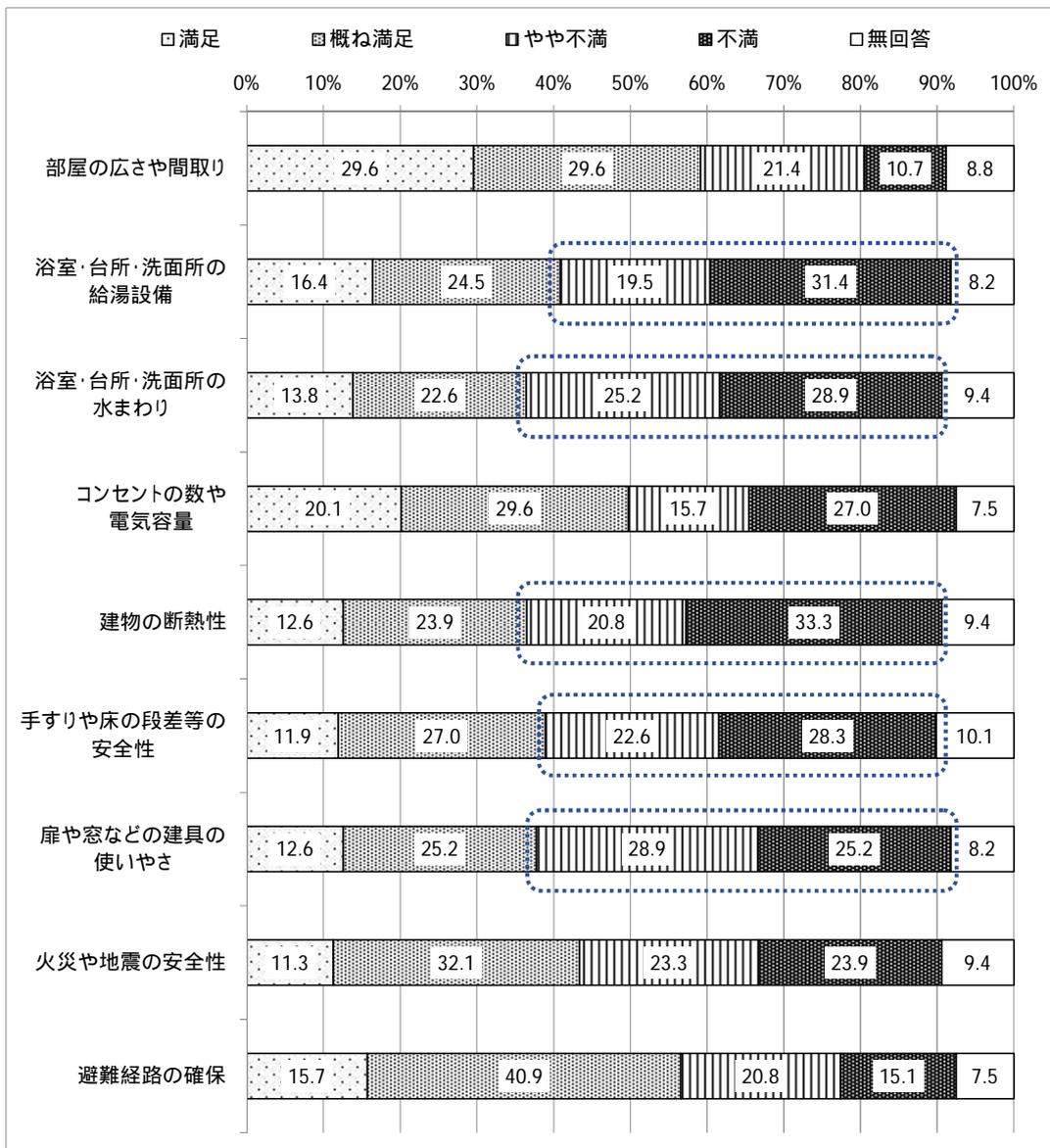


住まいの満足度

町営住宅の設備や構造に対しては、「満足」と「概ね満足」を合わせると「避難経路の確保」や「部屋の広さや間取り」について半数以上が“満足”と評価しています。

一方、「浴室・台所・洗面所の水まわり」や「建物の断熱性」、「扉や窓などの建具の使いやすさ」、「浴室・台所・洗面所の給湯設備」、「手すりや床の段差等の安全性」については、「やや不満」と「不満」を合わせると、半数以上が“不満”であると評価しています。また、「建物の断熱性」や「浴室・台所・洗面所の給湯設備」については、3割以上が「不満」であるという評価でした。

単位：%



点線枠は、「やや不満」と「不満」の合計が50%を超えている項目である。

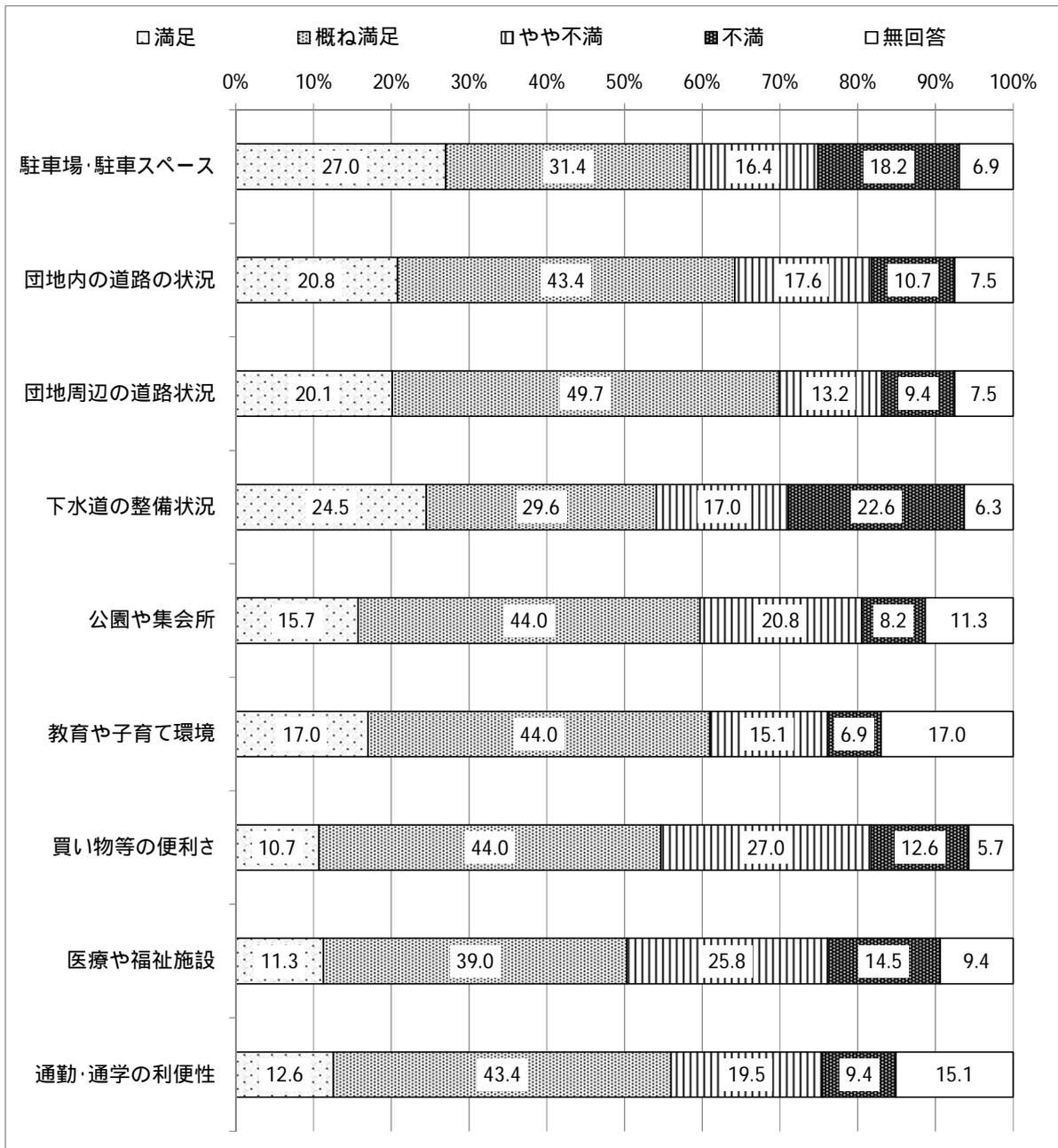
住宅の周辺環境の満足度

町営住宅の周辺環境に対しては、住宅本体と比べて比較的満足度が高いようです。特に「団地周辺の道路状況」、「団地内の道路状況」、「教育や子育て環境」については、「満足」と「概ね満足」を合わせると6割以上、「公園や集会所」でも6割近くになっています。

一方、満足度が低い項目としては、「医療や福祉施設」や「買い物等の便利さ」、「下水道の整備状況」があり、「やや不満」と「不満」を合わせると約4割となります。

なお「不満」とした人が最も多かったのは「下水道の整備状況」の22.6%でした。

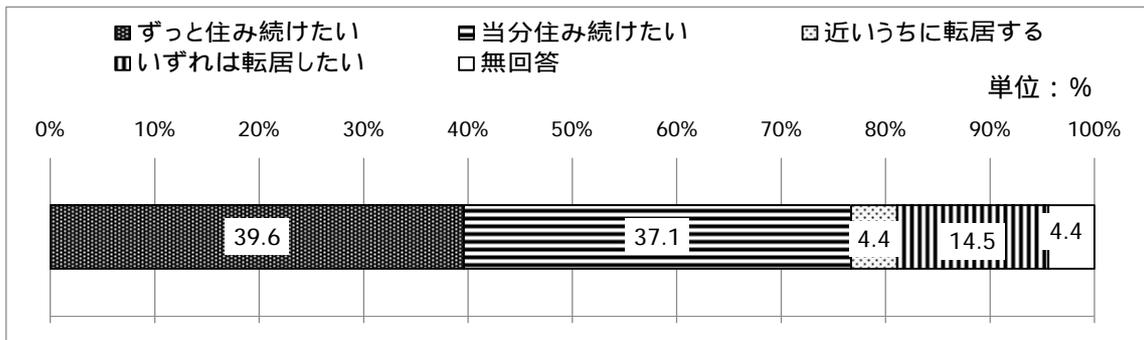
単位：%



定住意向

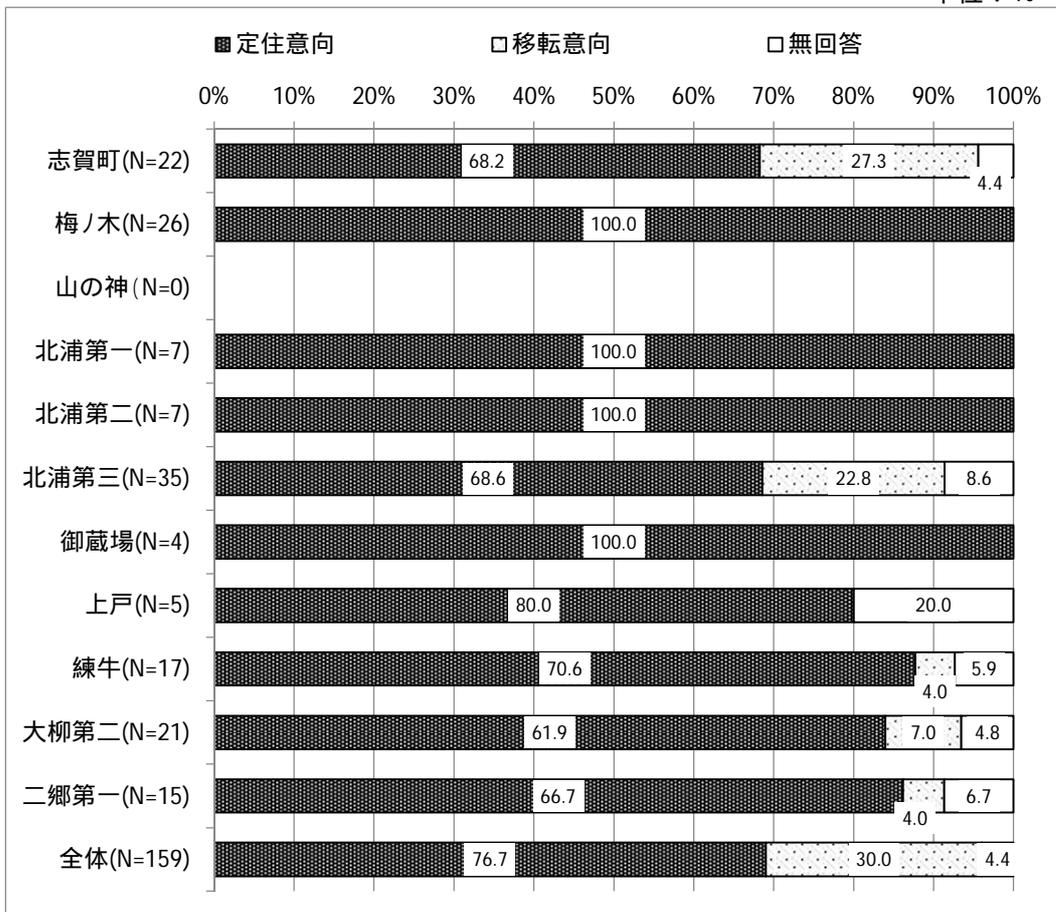
定住意向をみると、「ずっと住み続けたい」と「当分住み続けたい」を合わせると定住意向は76.7%（122世帯）であり、約7割の人が定住意向を持っています。

また、「近いうちに転居する」は4.4%（7世帯）のみであり、いずれは転居したいは14.5%（23世帯）で、転居意向が概ね5世帯に1世帯の割合でした。



住宅別の定住意向をみるため、「ずっと住み続けたい」と「当分住み続けたい」を合わせてみると、梅ノ木や北浦第一、北浦第二、御蔵場、上戸で回答者すべてが定住意向を示しています。一方、志賀町や北浦第三では移転意向が目立ちます。

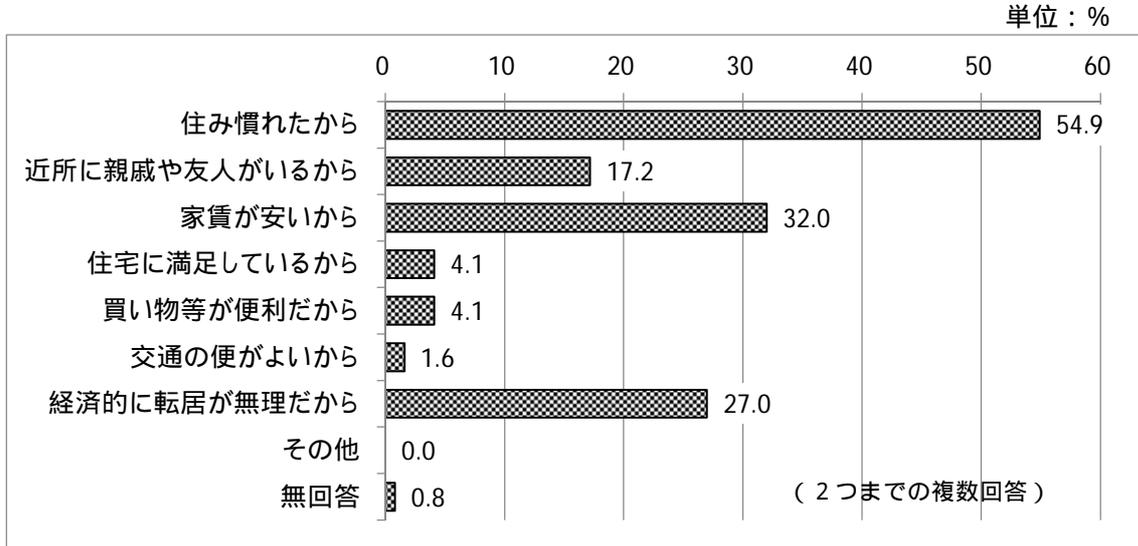
単位：%



定住意向：「ずっと住み続けたい」と「当分住み続ける」の合計。
 移転意向：「近いうちに転居する」と「いずれは転居したい」の合計。
 Nは各住宅別の回答者数（母数）である。（以下同様。）

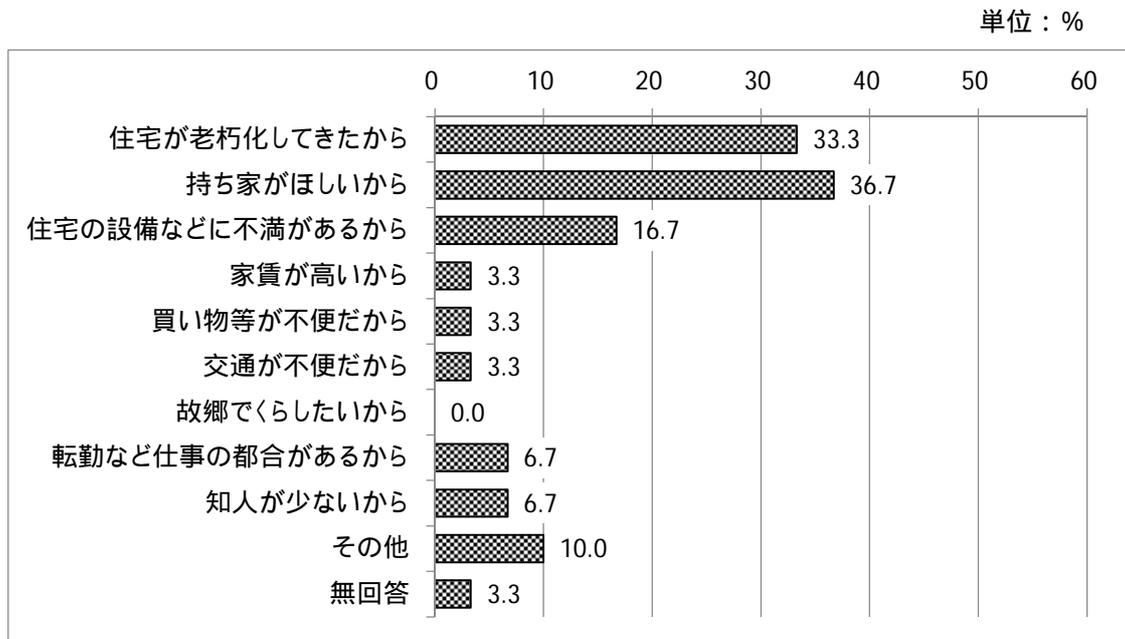
定住理由

定住意向を示した世帯（122 世帯）に対し、その理由を尋ねると、「住み慣れたから」、「家賃が安いから」、「経済的に転居が無理だから」をあげている世帯が多くなっています。



転居理由

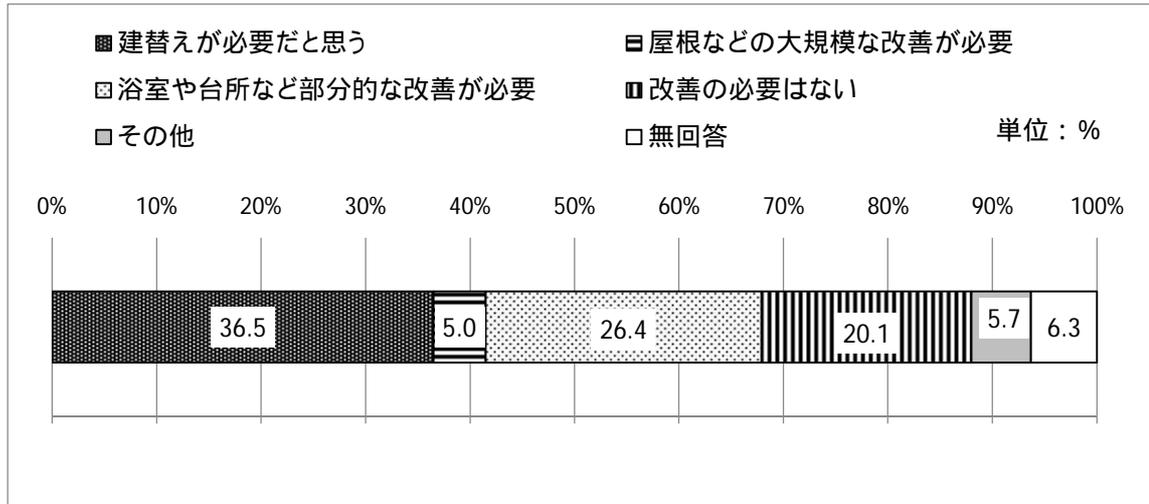
転居意向を示した世帯（30 世帯）に対し、その理由を尋ねると、「持ち家がほしいから」、「住宅が老朽化してきたから」と、「住宅の設備に不満があるから」をあげている世帯が多くなっています。



建替えや改善の必要性

建替えや改善の必要性については、「改善の必要はない」は20.1%であり、36.5%の世帯が「建替えが必要だと思う」としています。

また、「屋根などの大規模改善が必要」や「浴室や台所など部分的な改善が必要」を合わせると3割以上となっています。

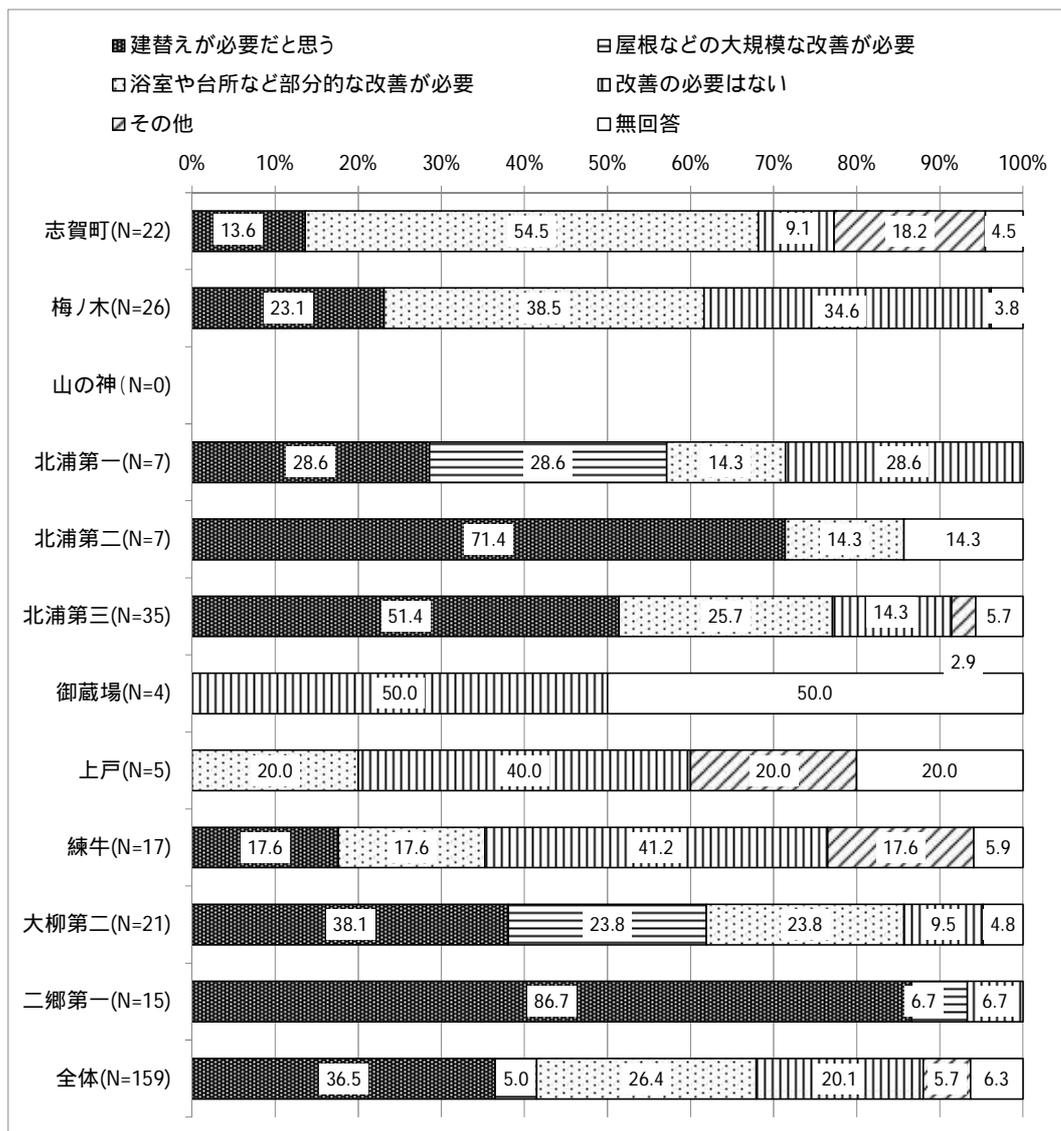


住宅別の改善をみると、二郷第一、北浦第二、北浦第三で「建替えが必要だと思う」が多く、半数以上となっています。大柳第二や北浦第一、梅ノ木でも建替意向が目立っています。

「屋根などの大規模な改善が必要」は少なく、北浦第一で28.6%、大柳第二で23.8%でした。

「浴室や台所などの部分的な改善が必要」は、志賀町が54.5%と多く、梅ノ木でも38.5%、北浦第三で25.7%、大柳第二で23.8%でした。

なお、「改善の必要はない」は、御蔵場で50.0%、練牛で41.2%、上戸で40.0%でした。

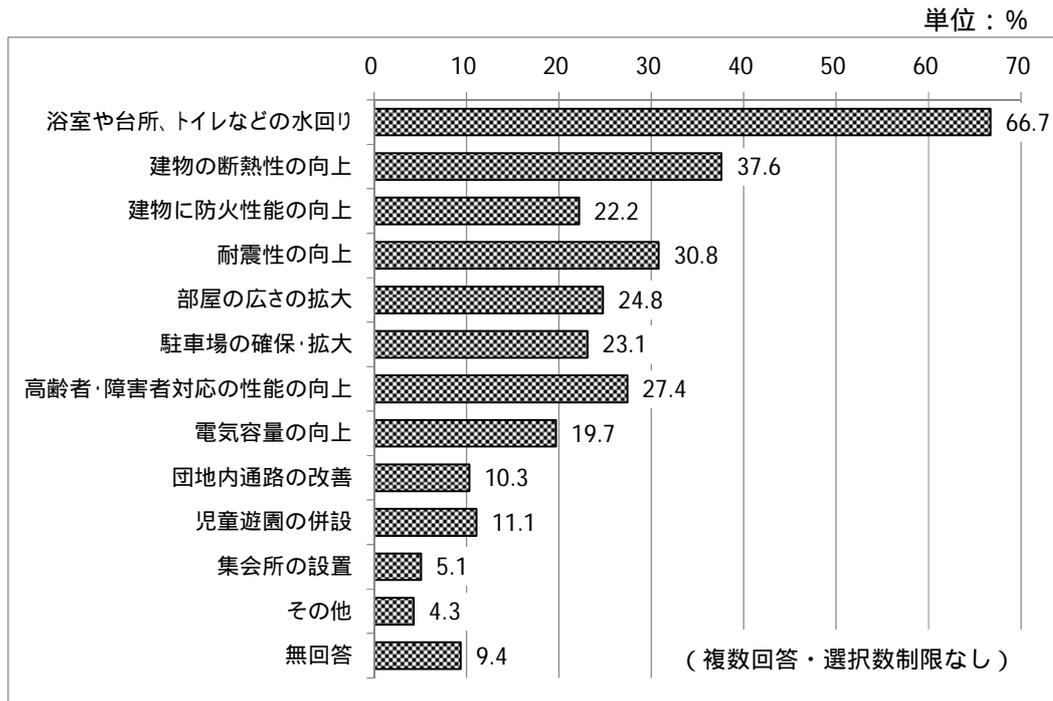


改善の内容

先の項目で、建替えや何らかの改善が必要とした世帯（117世帯）に対し、どのような改善が必要かを聞いたところ、「浴室や台所、トイレなどの水周り」は6割以上となっているほか、「建物の断熱性の向上」、「建物の耐震性の向上」に対する改善が必要とする割合が目立ちます。

具体的な改善内容を記入してもらったところ、老朽化に伴う床の劣化や雨漏りの指摘があったほか、白アリ対策や湿気対策、断熱性対策などの指摘がありました。

鉄筋コンクリート造の志賀町でも、排水の問題が指摘されました。練牛では、バリアフリー化に関する指摘がありました。

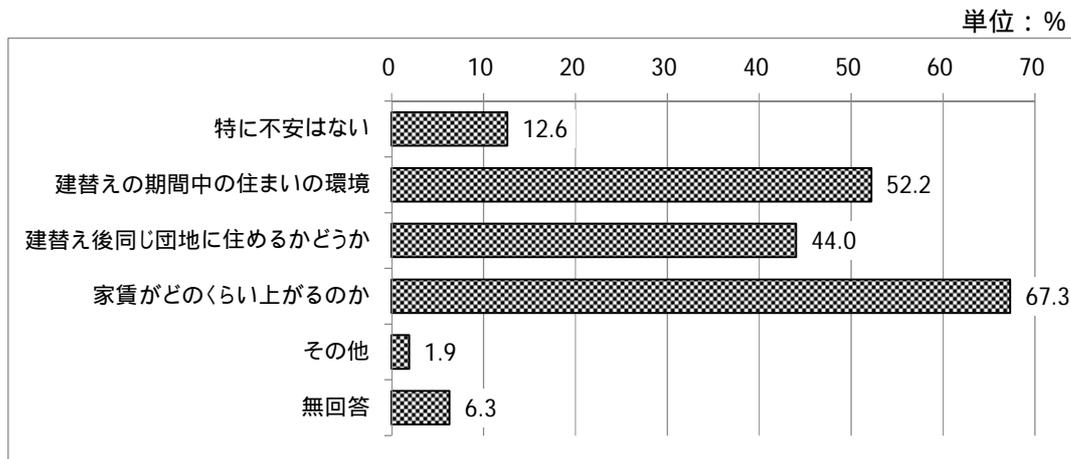


住宅名	具体的改善が必要だとお考えの箇所
志賀町住宅	壁紙のカビが広がる、黒くなる。カーテンがカビで黒くなる。結露がひどすぎる。水の流れが悪い(とくにお風呂)水回り、排水が悪いので何とかしてほしいです。風呂栓を抜いて排水する際、流れていくまで時間がかかる。少しずつ流さないと洗面所にあふれそうで大変。
梅の木住宅	古いのでシロアリ対策がいまいちです。普通に生活していてもカビが生えやすい。特に押し入れや風呂場。お風呂の戸が開閉できなくなる。床の板が折れて歩くのが怖い、断熱性がないのか暑さ寒さがひどい(屋根・壁)
北浦第一住宅	浴室の床が歩くとゆがむ かなりの老朽化のためすべて、特に床を直したいが、家具の移動が大変。
北浦第二住宅	台所の改善 とにかくもう古いので、全般的に傷んでいます。早い建て替えを望みます。
北浦第三住宅	トイレの水洗化、浴室のシャワー。特にシロアリ、ハネアリ、ハチ。サビになっている柵 床の老朽化(畳、床下など)。断熱性。
練牛住宅	老人が増えるためバリアフリー化(室内など)と玄関は階段式のほかに車いすで入れるようにスロープを付けてほしい。現状は満足しております。 玄関のドアを引き戸にすればよい。風が強いと開かない、危ない。排水溝がにおう、掃除してもよくなる。トイレの流れがよくないときがある。
大柳第二・東境住宅	今住んでいる所はすごく古く、床も抜けかけている。お風呂、台所にいつも虫がいる(湿気がありすぎる) 家と家が密着しているため、生活音が丸聞こえで、プライバシーが守られているか不安。近所で怒鳴り声をする日もあり、もし住宅すべてを建て替えて頂けるのなら一軒ずつが離れているタイプでお願いします。
二郷第一住宅	雨漏り。玄関ドアや建具がきちんと閉まらない。 風呂場はユニットバスにしてほしい。

注：住宅ごとに代表的な指摘事項を抜粋して記載している。

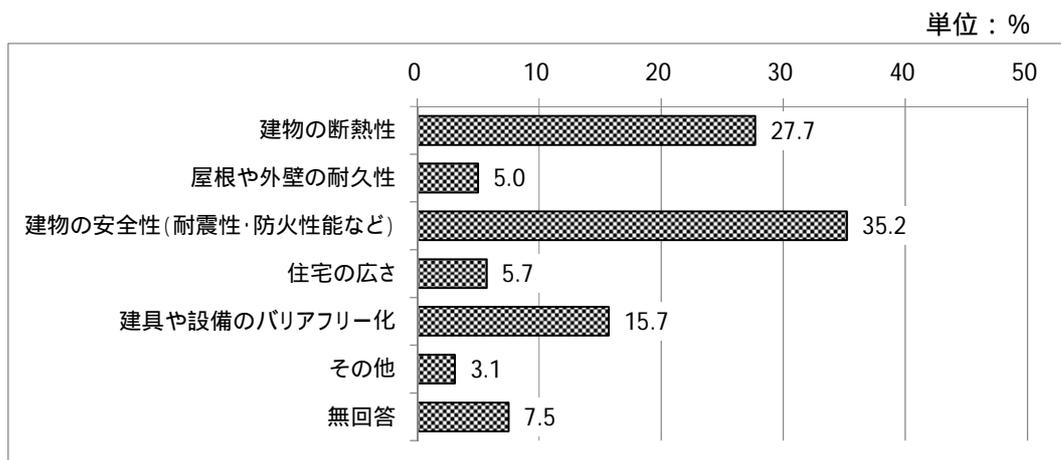
改善に対する不安

住宅の改善に対する不安については、「特に不安はない」は12.6%であり、多くの人が「家賃がどのくらい上がるのか」や「建て替え期間中の住まいの環境」、「建替後同じ団地にすめるかどうか」といった不安を抱えています。



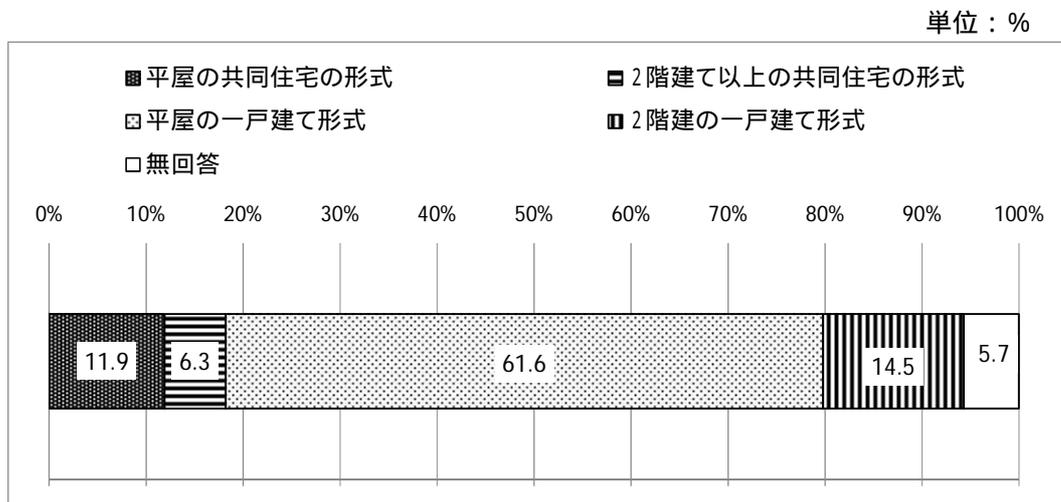
町営住宅に求める機能

入居者が町営住宅に求める機能としては、「建物の安全性（耐震性・防火性能）」（が第一であり、次いで「建物の断熱性」や「建具や設備のバリアフリー化」があげられています。



町営住宅の形式

町営住宅の形式については、「平屋の一戸建て」が61.6%と多くなっています。



入居者意向調査のまとめ

今回の入居者アンケート調査の結果、一戸建てや平屋建てが多いことから避難経路の確保について満足している世帯が多く、部屋の広さや間取りについても満足しているとする世帯が多くなっていました。一方、水まわりや建物の断熱性に対する不満を持っている世帯が多くありました。志賀町や練牛などでも建設後15年以上を経過してきたことから水まわりの不具合があるようです。

また、住宅の周辺環境については、団地内外の道路状況に対する満足している世帯が多かったが、下水道の整備状況についての不満が目立っています。現在の町営住宅の中には未水洗化の住宅が152戸あり、回答のあった159世帯の中では少なくとも49世帯(30.8%)が未水洗化の住宅に住んでいるためと考えられます。(北浦第一、北浦第二、北浦第三はすべて未水洗。大柳第二と二郷第一は一部未水洗。)

定住意向は約7割と高く、定住理由としては、住み慣れたことをあげる世帯が半数以上でした。特に梅ノ木では回答者全員に定住意向があり、7割以上が住み慣れたことを理由としていました。また、志賀町や北浦第一、北浦第二では家賃が安いことを、二郷第一では経済的に転居が無理であるといった理由がありました。

一方、転居意向を示した世帯は、住宅の老朽化や設備に対する不満をあげています。なお、持ち家がほしいからを理由とした世帯は、志賀町で多く、転勤など仕事の都合という理由もあり、流動性のある世帯が住んでいるようです。

さらに、大規模改善や部分的な改善よりも建替えが必要であるとする人が多いことも特徴です。耐用年限を過ぎて老朽化した住宅も多く、“改善”では対応できないと考えている世帯が多くいるようです。

これからの町営住宅に求められる機能としては、建物の安全性を重視するという意向が強く、形式としては平屋の1戸建て形式が望まれています。

第2章 長寿命化計画の目的

(1) 背景

国の動向

我が国の住宅政策は、住宅金融公庫（現：独立行政法人住宅金融支援機構）、公営住宅、日本住宅公団（現：独立行政法人都市再生機構）の3本柱の政策手段により、戦後の絶対的な住宅不足に対応してきました。また、「住宅建設計画法（昭和41年法律第100号、平成18年法律第61号により廃止）」に基づく「住宅建設5か年計画」の下で、民間供給部門も含めた総合的な住宅建設の推進を図ってきたところです。

その結果、住宅不足の解消や居住水準の向上に一定の成果をあげ、平成25年住宅・土地統計では、全国総世帯数5,245万世帯に対し、総住宅数は6,063万戸に達しました。一方で空き家が820万戸となり、空き家率は13.5%となっています。

こうして、住宅の量的な戸数不足という問題は解消されましたが、現在の住宅や周辺環境についての満足度は高くないといわれています。いわゆる住宅戸数的には十分になったが、質が伴っていないというのが現状です。また、空き家の問題も指摘されるようになってきました。

加えて、本格的な少子高齢社会の到来に伴う、いわゆるライフスタイルの変化や地球温暖化等の環境問題への対応が求められています。

このような状況を踏まえ、これまでの「住宅の量の確保」を中心とした政策から、居住環境を含めた「住生活全般の質の向上」を図る政策への本格的な転換を目指し、平成18年6月に「住生活基本法（平成18年法律第61号）」が制定され、9月には「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定されました。

「住生活基本法」の制定に伴い、「住宅建設計画法」は廃止され、本町の町営住宅の整備等は、「住生活基本計画（全国計画）」に即して定められる「宮城県住生活基本計画」に基づき行うこととなりました。

住宅・土地統計調査：統計法（昭和22年法律第18号）に基づく指定統計調査（指定統計第14号を作成するための調査）であり、住宅・土地統計調査規則（昭和57年総理府令第41号）に基づいて実施されたものである。その目的は、我が国における住宅並びに世帯に関する実態を調査し、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。

宮城県住生活基本計画：「住生活基本計画（全国計画）」即して、宮城県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として平成19年3月26日に策定され、平成28年3月の全国計画の見直しを踏まえて、平成29年3月に改定したものである。「東日本大震災からの住まいの復興」や「住宅セーフティネットの構築」といった目標や指標、施策を掲げるとともに、計画期間における公営住宅の目標量として、平成28年から平成32年の新規建設、建替、空き家募集等の総戸数を28,000戸としている。また、災害公営住宅の整備戸数を平成28年度現在の12,804戸から平成30年度には15,993戸にする目標である。

美里町の動向

本町では、小牛田地域で、中層耐火造の志賀町住宅の建設を進めるなど良質な住宅供給の取り組みを進めてきました。また、南郷地域では、練牛住宅に子育て世代への対応や夫婦世帯への対応など多様な間取りを用意した木造住宅を整備してきました。さらに、東日本大震災における被災者向けに災害公営住宅を3か所に40戸整備しました。

一方、山の神住宅などの多くの簡易耐火造の住宅が耐用年限を超過し、老朽化していることから、入居者が退去したのち政策空家とし、順次解体を進めています。

しかし、建設後30年以上を経過した多くの町営住宅を住まいとしている居住者がいる中で、外壁塗装や屋根防水の劣化、鉄部の錆、住宅設備の老朽化も目立っています。また、耐用年限を超過していない志賀町住宅においても、室内の気密性が高まっていることから、室内や浴室の結露、排水などが問題となっています。

こうした状況に対しては、住宅部位や設備等の更新時期を考慮し、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るもの並びに建替事業を行うものなどを判定し、効率的・効果的な事業計画に基づく維持管理の実施が求められます。



中層耐火造の志賀町住宅



多様なタイプの間取りを用意した練牛住宅



災害公営住宅の整備（御蔵場住宅）

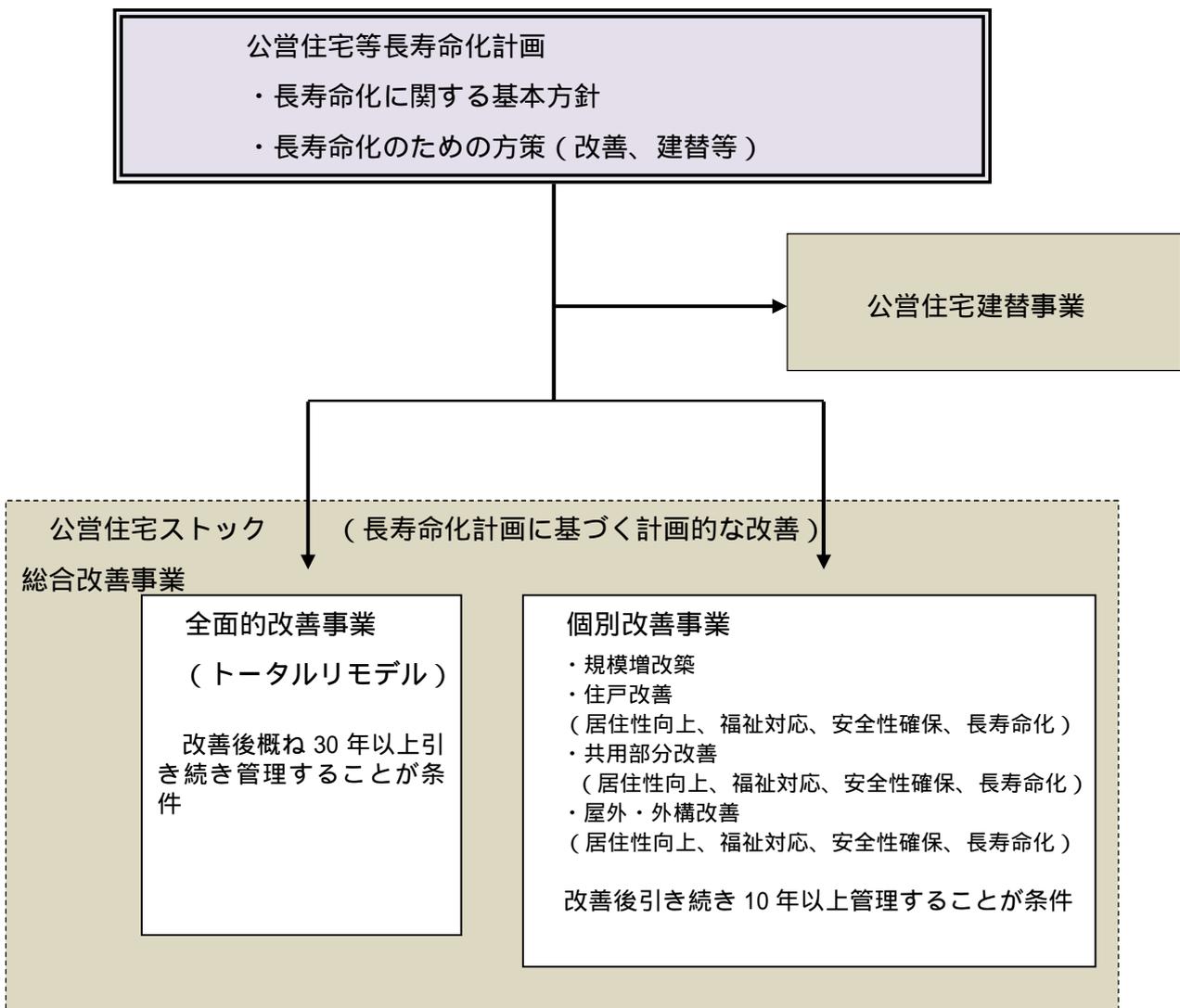


簡易耐火造の山の神住宅

(2) 目的

本計画は、町営住宅等を安全で快適な住まいとして、長きにわたって確保するため、修繕、改善、建替えなどの活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、予防保全的観点から修繕や改善計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコストの削減と事業量の平準化を図るために策定するものです。

公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な改善・更新フロー (図-3)



H26年度以降、国の制度を活用した事業を行う場合は、公営住宅等長寿命化計画に基づく事業であることが必須となりました。

第3章 長寿命化に関する基本方針

(1) 公営住宅等の目標

将来ストック数等

本計画では、将来人口、世帯数の変化を考慮しつつ、県営住宅の戸数も含めて平成38年度の公営住宅需要数を設定しました。

公営住宅の需要については、借家に住んでいる世帯の中で、収入分位が基準内（1人世帯（60歳以上）については月収214,000円以下、それ以外については月収158,000円以下）であること、最低居住水準を満たしていないこと、一般型誘導居住面積の条件を満たしていない場合に公営住宅の需要層であるとして推計しました。（資料参照）

その結果、平成38年度の公営住宅需要数は354戸となります。

公営住宅は、公営住宅法に基づき建設されたもので、町内には、県営住宅112戸と町営住宅337戸の合計449戸がありますが、平成38年度時点で耐用年限を超えることになる町営住宅（207戸）を除くと、現状のままでは平成38年時点の公営住宅ストック数（資産価値のあるもの）は241戸となります。

県営住宅の戸数を現状維持とし、良好な町営住宅の戸数129戸を適正に維持管理するだけでは、将来の需要量を満たすことができません。

そこで、本計画では、平成38年度の町営住宅のストック数を241戸とするため、113戸の町営住宅の新規供給、建替事業を行うを目標とします。

公営住宅の需要量推計結果

（表-11）

世帯人員	H27年の世帯数	公営住宅需要数 注1)	公営住宅需要率	H37年の普通世帯 見通し 注2)	H38年度の 公営住宅需要
1人 (60歳以上)	744	30	4.03%	1,172	47
2人	2,281	40	1.75%	2,573	45
3人	1,741	31	1.78%	1,869	33
4人	1,312	54	4.12%	1,286	53
5人	652	28	4.29%	439	19
6人以上	651	28	4.30%	368	16
合計	7,381	211	2.86%	7,707	213...
公営住宅で最低居住水準及び一般型誘導居住面積の条件を満たしているため需要率の算定から除かれた戸数(志賀町47戸、練牛34戸、大柳第二18戸、二郷第一12戸、御蔵場24戸、上戸6戸)					141...
公営住宅需要数 +					354

注1：H27年の公営住宅需要数は推計値。また、1人世帯の需要数は60歳以上の世帯を対象にしている。

注2：平成37年度の世帯人員別普通世帯数は、平成12年～平成22年の国勢調査結果及び美里町人口ビジョンを基に推計した。

公営住宅の将来ストック数

(表-12)

公営住宅区分	平成 29 年度現在の 管理戸数	H38 年度に耐用年限を超え るもの	H38 年度のストック数
町営住宅	337	207	129
県営住宅	112	0	112
合 計	449	207	241
新規供給または建替必要戸数			113

(2) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

本町が管理する公営住宅等について適切な維持管理（ストックマネジメント）を実施するためには、公営住宅等の状況を的確に把握し管理することが重要です。

これらを基礎とし、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進します。

そのため、以下の対策を実施します。

公営住宅等の整備・管理データを住棟ごとに整理します。

本調査において作成した「町営住宅カルテ」については、現況を住棟ごとに把握しており、今後、定期点検や修繕・改善などに関する履歴を加えていきます。

公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。

維持管理すべき住宅について、定期点検を実施します。また、点検結果に基づき、必要に応じて修繕対応を図るとともに、改善の必要性を検討します。

公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整備します。

住棟単位の、実施した修繕履歴を整理し、追加入力するとともに、履歴を確認できる検索システムを整備します。竣工図などについても画像データとして保存できるシステムとします。

(3) 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

公営住宅等のストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実により公営住宅等のストックの長寿命化を図ることは、従来の短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコストの縮減を目指すものです。

そのため、以下の対策を実施します。

従来の対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上などを図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図ります。

外壁の断熱性向上や給排水管などの仕様のアップグレードなどによる耐久性向上を図り、予防保全的な維持管理の実践によって、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

修繕標準周期^{注)}に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

注) 修繕標準周期：建築物の屋根や外壁などの部位、また外部金物や電気設備、給排水設備といった機械設備については、一定の周期で防水修繕や交換が必要になるとされており、一般的に設定された周期を標準周期と呼びます。

たとえば鉄筋コンクリート造の陸屋根でシート防水の場合は、12年で伸縮目地の打替えや保護コンクリートの部分の補修、24年で下地調整や露出防水の修繕が必要になるとされています。

これらは、立地環境や使用(稼動)状況・保守管理状況などによって異なります。劣化が進行すると費用が増加することもあることから、定期的な点検が必要になります

第4章 計画期間

(1) 計画の期間

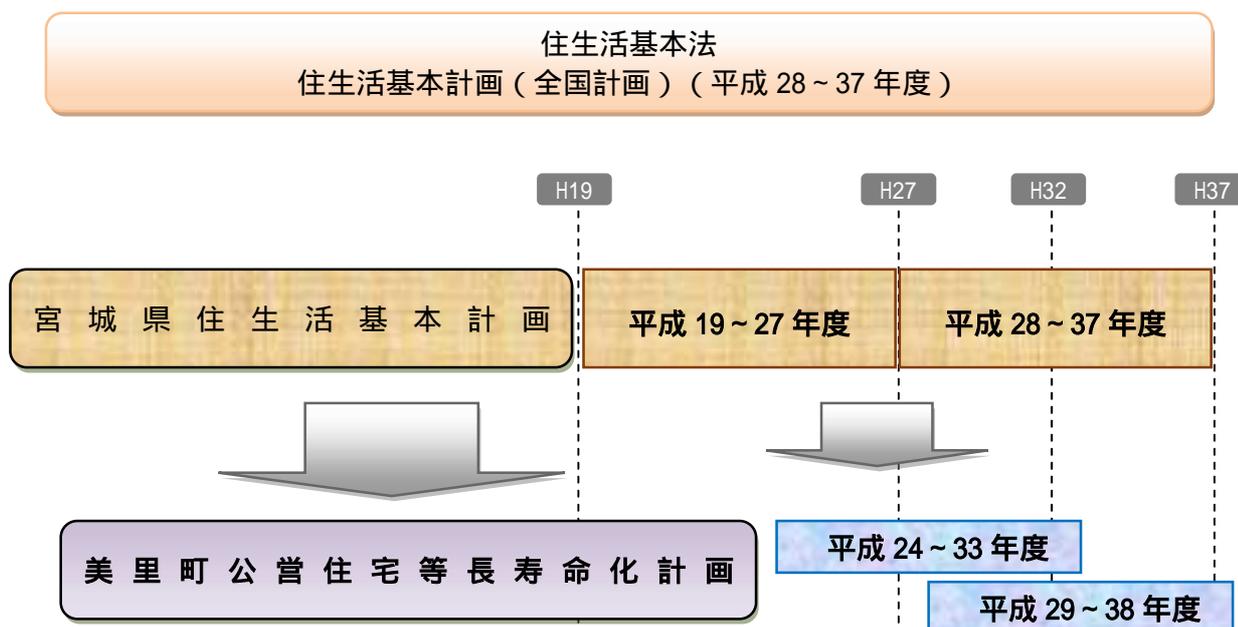
美里町公営住宅等長寿命化計画は、予防保全的な維持管理を計画的に実施し、公営住宅等のストックを長期にわたって有効に活用することを目的として策定するものであることから、本計画は中長期的な方針を打ち出すことが必要です。

こうした趣旨を計画に反映させるためには、管理する住宅全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要があります。

本計画の期間は、平成29年度から平成30年度までの10年間とします。

また、本計画は、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に柔軟に対応するため、随時見直しを含め、最低5年ごとに定期的に見直しを図るものとしてします。

(図-4)



第5章 長寿命化を図るべき公営住宅等

(1) 対象

美里町公営住宅等長寿命化計画では、町が管理している町営住宅及び集会所などの共同施設、特定公共賃貸住宅を対象とします。

対象となる町営住宅は、11 団地、105 棟、337 戸及び集会所や駐車場などの共同施設、特定公共賃貸住宅は、3 団地、9 棟、19 戸となります。（志賀町特定公共賃貸住宅は、町営住宅と同一棟であるため、棟数には含めていない。）

計画対象の町営住宅等の団地・棟数・戸数

(表-13)

	住宅名	棟数	戸数
1	志賀町	2 棟	47 戸
2	梅ノ木	8 棟	44 戸
3	山の神	3 棟	11 戸
4	北浦第一	5 棟	16 戸
5	北浦第二	6 棟	14 戸
6	北浦第三	15 棟	63 戸
7	練牛	34 棟	34 戸
8	大柳第二	12 棟	42 戸
9	二郷第一	9 棟	36 戸
10	御蔵場	5 棟	24 戸
11	上戸	6 棟	6 戸
	合 計	105 棟	337 戸

注1：町営住宅等には集会所や駐車場などの共同施設も含まれます。

計画対象の特定公共賃貸の団地・棟数・戸数

(表-14)

	住宅名	棟数	戸数
1	志賀町	2 棟	10 戸
2	練牛	5 棟	5 戸
3	大柳東境	4 棟	4 戸
	合 計	11 棟	19 戸

注：志賀町特定公共賃貸住宅は、志賀町住宅と同一棟内にある。

(2) 団地別・住棟別状況把握

美里町公営住宅等長寿命化計画を策定するにあたり、対象となる町営住宅等について個々の状況を把握しました。

町営住宅等の把握においては、町が建設した全ての団地及び住棟を対象に現地調査（外観目視による調査、テストハンマーによる調査等）を行いました。

(3) 団地別・住棟別活用計画

今回の現地調査を踏まえ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成28年8月改定 国土交通省住宅局）の「活用手法選定フロー」（資料参照）に基づき、公営住宅等のストック活用手法別の戸数を整理しました。

公営住宅については、本計画期間内に町が管理すべき戸数は337戸となります。維持管理予定戸数は101戸です。

修繕対応戸数は64戸とします。これは、既存の公営住宅で周期的修繕対応となる練牛、災害公営整備した練牛、御蔵場、上戸の戸数です。

改善予定戸数は77戸とし、志賀町や大柳第二（簡耐2階）、二郷第一（簡耐2階）の機能向上に向けた個別改善を計画します。

計画期間内で建替え及び用途廃止を予定する戸数は196戸で、このうち42戸を建替戸数とします。

公営住宅ストック活用手法別住宅（町営住宅）

（表-15）

対 象	前期5年	後期5年	合計	備 考
町営住宅管理戸数	337戸	330戸	330戸	7戸減(24戸を建替、18戸整備)
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・維持管理予定戸数	141戸	141戸	141戸	
うち計画修繕対応戸数	64戸	64戸	64戸	定期点検、周期的修繕 ・練牛(34)、御蔵場(24)、上戸(6)
うち改善予定戸数	30戸	47戸	77戸	機能向上のための改善対応 ・志賀町(47)、大柳第二(18)、二郷第一(12)
個別改善事業予定戸数	30戸	47戸	77戸	
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
うちその他戸数	196戸	189戸	189戸	
・建替事業予定戸数	18戸	24戸	42戸	山の神、北浦第二、梅ノ木
・用途廃止予定戸数			196戸	建替または用途廃止196戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

公営住宅以外で、本計画期間内に町が管理すべき住宅戸数は 19 戸とします。維持管理予定戸数も同様です。

対象は、志賀町及び練牛、大柳東境の特定公共賃貸住宅であり、定期点検を実施しながら、維持保全を図るとともに、計画修繕や改善事業を実施します。

公営住宅以外の住宅のストック活用手法別戸数（特定公共賃貸住宅）（表-16）

対 象	合 計	備 考
公営住宅以外の管理戸数	19 戸	
・維持管理予定戸数	19 戸	
うち修繕対応戸数	9 戸	練牛 5 戸(維持保全) 大柳東境 4 戸(屋根の計画修繕)
うち改善予定戸数	10 戸	志賀町 10 戸(屋根改善、外壁改善)
・建替え及び用途廃止予定戸数	0 戸	

修繕対応対象住宅（町営住宅）

（表-17）

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	耐用年限	経過年数 (H38年)	団地別活用計画
練牛	A 1,6,8,11号室棟	H13	木造平屋	5	30	26	維持保全・計画修繕
練牛	A 15,21号室棟	H13	木造平屋	2	30	26	維持保全・計画修繕
練牛	B 2,5,12,14号室棟	H13	木造平屋	4	30	26	維持保全・計画修繕
練牛	B 20号室棟	H13	木造平屋	1	30	26	維持保全・計画修繕
練牛	C 3,7,10,13号室棟	H13	木造平屋	3	30	26	維持保全・計画修繕
練牛	A 23号室棟	H14	木造平屋	1	30	25	維持保全・計画修繕
練牛	A 24,26号室棟	H14	木造平屋	2	30	25	維持保全・計画修繕
練牛	B 17,19,22号室棟	H14	木造平屋	3	30	25	維持保全・計画修繕
練牛	C 16,18号室棟	H14	木造平屋	2	30	25	維持保全・計画修繕
練牛	C 25号室棟	H14	木造平屋	1	30	25	維持保全・計画修繕
練牛	27,28,29号室棟	H25	木造平屋	3	30	14	維持保全・計画修繕
練牛	30,31,33,34,36号室棟	H25	木造平屋	5	30	14	維持保全・計画修繕
練牛	32,35号室棟	H25	木造平屋	2	30	14	維持保全・計画修繕
御蔵場	A棟	H25	木造2階	4	30	14	維持保全・計画修繕
御蔵場	B棟	H25	木造2階	6	30	14	維持保全・計画修繕
御蔵場	C棟	H25	木造2階	6	30	14	維持保全・計画修繕
御蔵場	D棟	H25	木造2階	4	30	14	維持保全・計画修繕
御蔵場	E棟	H25	木造2階	4	30	14	維持保全・計画修繕
上戸	1,2号室棟	H25	木造平屋	2	30	14	維持保全・計画修繕
上戸	3,4,5号室棟	H25	木造平屋	3	30	14	維持保全・計画修繕
上戸	6号室棟	H25	木造平屋	1	30	14	維持保全・計画修繕
計				64			

修繕対応対象住宅（特定公共賃貸住宅）

（表-17-1）

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	耐用年限	経過年数 (H38年)	団地別活用計画
練牛	A～E号室棟	H14	木造2階	5	30	25	維持保全・計画修繕
大柳東境	A～D号室棟	H12	木造2階	4	30	27	維持保全・計画修繕
合計				9			

個別改善対象住宅（町営住宅）

（表-18）

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	耐用年限	経過年数 (H38年)	団地別活用計画
志賀町	A棟	H13	中耐3階	25	70	26	個別改善
志賀町	B棟	H13	中耐3階	22	70	26	個別改善
大柳第二	8-1～8-5号室棟	S56	簡耐2階	4	45	46	個別改善
大柳第二	10-1～10-5号室棟	S56	簡耐2階	4	45	46	個別改善
大柳第二	11-1～11-5号室棟	S56	簡耐2階	4	45	46	個別改善
大柳第二	12-1～12-2号室棟	S58	簡耐2階	2	45	44	個別改善
大柳第二	13-1～13-2号室棟	S58	簡耐2階	2	45	44	個別改善
大柳第二	14-1～14-2号室棟	S58	簡耐2階	2	45	44	個別改善
二郷第一	8-1～8-5号室棟	S54	簡耐2階	4	45	48	個別改善
二郷第一	10-1～10-5号室棟	S54	簡耐2階	4	45	48	個別改善
二郷第一	11-1～11-5号室棟	S54	簡耐2階	4	45	48	個別改善
計				77			

個別改善対象住宅（特定公共賃貸住宅）

（表-18-1）

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	耐用年限	経過年数 (H38年)	団地別活用計画
志賀町	A棟	H13	中耐3階	5	70	26	個別改善
志賀町	B棟	H13	中耐3階	5	70	26	個別改善
				10			

建替えまたは用途廃止対象住宅（町営住宅）

（表-19）

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	耐用年限	経過年数 (H38年)	団地別活用計画
梅ノ木	1～6号室棟	S46	簡耐平屋	6	30	56	建替え
梅ノ木	7～12号室棟	S47	簡耐平屋	6	30	55	建替え
梅ノ木	13～16号室棟	S47	簡耐平屋	4	30	55	建替え
梅ノ木	17～20号室棟	S47	簡耐平屋	4	30	55	建替え
梅ノ木	21～26号室棟	S48	簡耐平屋	6	30	54	建替え
梅ノ木	27～32号室棟	S48	簡耐平屋	6	30	54	建替え
梅ノ木	33～38号室棟	S49	簡耐平屋	6	30	53	建替え
梅ノ木	39～44号室棟	S49	簡耐平屋	6	30	53	建替え
山の神	2号室棟	S42	木造平屋	1	30	60	建替え
山の神	7～11号室棟	S42	簡耐平屋	5	30	60	建替え
山の神	12～16号室棟	S42	簡耐平屋	5	30	60	建替え
北浦第二	4,5,8,10号室棟	S42	木造平屋	4	30	60	建替え
北浦第二	12～16号室棟	S43	簡耐平屋	5	30	59	建替え
北浦第二	17～21号室棟	S43	簡耐平屋	5	30	59	建替え
小計				69			
北浦第三	1～6号室棟	S50	簡耐平屋	6	30	52	建替えまたは用途廃止
北浦第三	7～12号室棟	S50	簡耐平屋	6	30	52	建替えまたは用途廃止
北浦第三	19～24号室棟	S51	簡耐平屋	6	30	51	建替えまたは用途廃止
北浦第三	25～30号室棟	S52	簡耐平屋	6	30	50	建替えまたは用途廃止
北浦第三	31～32号室棟	S52	簡耐平屋	2	30	50	建替えまたは用途廃止
北浦第三	33～36号室棟	S52	簡耐平屋	4	30	50	建替えまたは用途廃止
北浦第三	37～39号室棟	S53	簡耐平屋	3	30	49	建替えまたは用途廃止
北浦第三	40～43号室棟	S53	簡耐平屋	4	30	49	建替えまたは用途廃止
北浦第三	44～48号室棟	S54	簡耐平屋	5	30	48	建替えまたは用途廃止
北浦第三	49～53号室棟	S54	簡耐平屋	5	30	48	建替えまたは用途廃止
北浦第三	54～58号室棟	S55	簡耐平屋	5	30	47	建替えまたは用途廃止
北浦第三	59～63号室棟	S55	簡耐平屋	5	30	47	建替えまたは用途廃止
北浦第三	64～65号室棟	S56	簡耐平屋	2	30	46	建替えまたは用途廃止
北浦第三	66～67号室棟	S56	簡耐平屋	2	30	46	建替えまたは用途廃止
北浦第三	68～69号室棟	S56	簡耐平屋	2	30	46	建替えまたは用途廃止

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	耐用年限	経過年数 (H38年)	団地別活用計画
大柳第二	1-1～1-5号室棟	S47	簡耐平屋	4	30	55	建替えまたは用途廃止
大柳第二	2-1～2-5号室棟	S47	簡耐平屋	4	30	55	建替えまたは用途廃止
大柳第二	3-1～3-5号室棟	S47	簡耐平屋	4	30	55	建替えまたは用途廃止
大柳第二	5-1～5-5号室棟	S51	簡耐平屋	4	30	51	建替えまたは用途廃止
大柳第二	6-1～6-5号室棟	S51	簡耐平屋	4	30	51	建替えまたは用途廃止
大柳第二	7-1～7-5号室棟	S51	簡耐平屋	4	30	51	建替えまたは用途廃止
北浦第一	25,26号室棟	S57	木造平屋	2	30	45	建替えまたは用途廃止
北浦第一	11～14号室棟	S46	簡耐平屋	4	30	56	建替えまたは用途廃止
北浦第一	15～19号室棟	S46	簡耐平屋	5	30	56	建替えまたは用途廃止
北浦第一	20～24号室棟	S46	簡耐平屋	5	30	56	建替えまたは用途廃止
二郷第一	1-1～1-5号室棟	S49	簡耐平屋	4	30	53	建替えまたは用途廃止
二郷第一	2-1～2-5号室棟	S49	簡耐平屋	4	30	53	建替えまたは用途廃止
二郷第一	3-1～3-5号室棟	S49	簡耐平屋	4	30	53	建替えまたは用途廃止
二郷第一	5-1～5-5号室棟	S52	簡耐平屋	4	30	50	建替えまたは用途廃止
二郷第一	6-1～6-5号室棟	S52	簡耐平屋	4	30	50	建替えまたは用途廃止
二郷第一	7-1～7-5号室棟	S52	簡耐平屋	4	30	50	建替えまたは用途廃止
小計				127			
合計				196			

注1：北浦第三の5号室は火災により平成14年度に全面改修しているが、1～6号室棟と一体の建物であることから活用計画も同一とした。

注2：経過年数は、平成38年度まで管理した場合の年数である。

なお、公営住宅の将来的な需要推計では、平成38年度時点の町内の公営住宅の必要数は354戸ですが、県営住宅が112戸であることから町が確保すべき公営住宅数は241戸となります。

平成29年時点において、町はすでに337戸の公営住宅を管理しているところです。山の神、北浦第二、梅ノ木など老朽化し、耐用年数を経過した住宅がありますが、順次建替事業を計画しているところです。したがって、一時的に管理戸数が必要戸数を超え、供給過剰になると見込まれます。

整備した上戸地区の災害公営住宅は、町北部の中埜地区で、都市計画区域外にある農村部で人口減の地域でもあり、一般公営化したとしても将来的な需要は見込めないため、公営住宅として維持管理する必要性が低いと判断できます。また、譲渡処分したとしても都市計画上の支障はないと判断できることから入居者の払い下げ希望がある場合には譲渡処分することとします。

第6章 公営住宅等における建替事業の実施方針

本町では、現状では公営住宅の需要数に対応できる良好なストックを確保できていません。そのため、老朽化した町営住宅の建替事業を通じて必要な住宅ストック数の確保を目指します。

公営住宅の建替えにあたっては、多世代にわたって使用可能な質の高い住宅ストックとして整備します。

(1) 建替事業の基本的な視点

公営住宅等の建替えにあたっては、以下3つの基本的な視点に基づいて計画します。

急速に向かっている高齢化社会に対応した住宅とします

地球温暖化対策として、省エネ対応などあらゆる面での地球環境対策に対応した住宅とします。

建物の長寿命化に対応して限りある資源の有効利用、町財政の効率的な運用などを目指します。そのための建物の耐久性、管理の容易性に対応した住宅とします。

(2) 建物構造の考え方

建物の構造に関する基本方針は以下の通りです。

原則として耐火造または木造平屋建てとし、玄関及び住戸内、共用部分について、高齢者対応を重視したバリアフリー化を図ります。

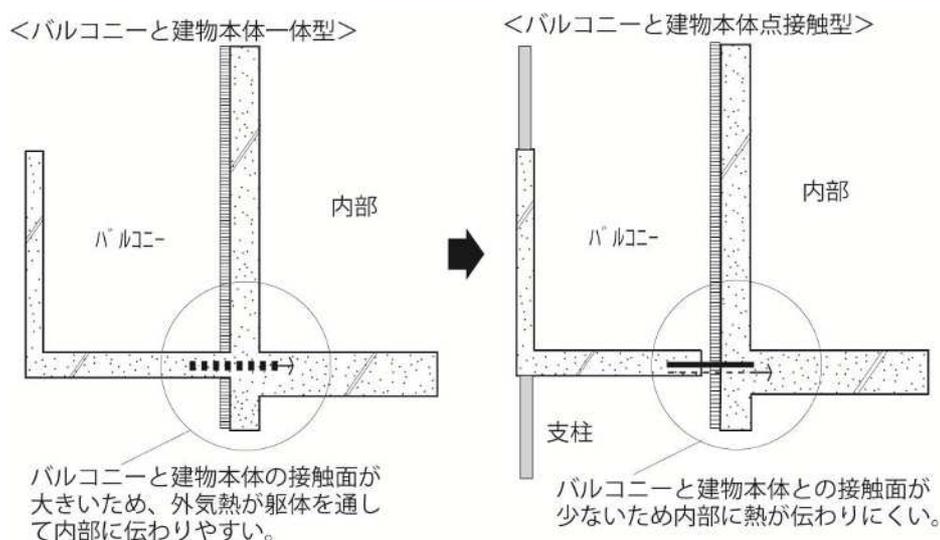
バリアフリー化と利便性向上を図るため、耐火造についてはエレベーターの設置を基本とします。エレベーター設置に係る一戸当たりのコストを考慮し、階数を5階建て以上とします。

(3) 地域風土に対応した省エネルギー対策

二重サッシや複層ガラスの使用など高断熱高気密住宅とします。

外断熱住宅とし、高断熱材で建物全体を覆うことでコンクリートなどの構造材を保護します。

バルコニーの設置にあたっては、建物本体との接続面を少なくする点接触型バルコニーとし、建物本体との熱交換に配慮した構造とします。



廊下は非開放型とし、結露などの未然防止を図ります。

できるだけ凸凹のない整形の平面計画とし、工事費、施工性の面での費用の低減を図ります。

(4) 間取りや設備更新が容易に変更できる構造・設備の活用

構造や設備においても、多様な世帯が居住するコミュニティミックスの形成に配慮します。

構造躯体の耐久性の確保や配管の点検、維持管理の容易性といった物理的耐用性はもちろん、社会的耐用性として、家族形態の変化に伴う将来の間取り変更や設備の更新の容易性に配慮します。

構造躯体は、内装や設備の更新・交換が容易となるような工夫をしつつ、長期の耐久性を備えたものとします。具体的には、鉄筋コンクリート造の場合における二重床設備配管、外部に面した形式の縦配管とすることにより、更新が容易となるよう計画します。

(5) 環境問題への対応及びエネルギー創出型住宅

地球温暖化対策として省エネ、クリーンエネルギーの創出を目指した住宅とします。

住生活におけるエネルギーコストを削減するとともに、高齢化にも対応するため、IHヒーター、エコキュートの導入などオール電化仕様を検討します。

太陽光発電設備の設置によりエネルギーの創出型の住宅を計画します。なお、団地の外灯や共用スペースの照明には、LEDランプを採用し、ランニングコストの削減と省エネルギー化を図ります。

庇の設置、建物緑化による日照の制御、効果的な通風経路の確保により、夏場のエネルギー効率の向上を図ることとします。

第7章 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

本町の町営住宅等について、老朽化した部位や設備等（原価償却部分等）を修復することにより原状回復する工事等は経常修繕事業として位置づけます。

ただし、従前の仕様と比較して性能が向上することを目指した計画修繕工事等は改善事業として位置づけます。

さらに、こうした建物の長寿命化を目指し、中長期的な計画修繕事業や改善事業のうち建物の耐久性が向上する仕様等にすることで、長寿命化の効果が高いものについては「長寿命化型改善事業」として位置づけます。

長寿命化型改善事業を定義すると、以下のいずれかに該当するものです。

従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。

従前の仕様等と比して躯体の損傷等の影響が低減されるものであること。

従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

修繕事業及び改善事業類型ごとの実施方針は以下のとおりです。

【修繕事業】

計画修繕は、標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。

経常修繕は、日常点検や問題発生時、空家修繕等で不定期的に行うものです。

<対象>

- ・耐用年限を超過しても経常的な管理は必要になることから、すべての町営住宅を対象とします。

<実施内容>

- ・定期点検の充実、標準周期を踏まえた計画修繕の実施等
- ・雨漏り等居住上の問題が発生した場合には、随時屋根の修繕等の経常修繕

【改善事業】

A 居住性向上型改善事業

引き続き活用を図る住宅については、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させることとします。

<実施内容>

- ・間取りの改修、電気容量のアップ、窓の断熱サッシ化等

B 福祉対応型改善事業

引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリーを進めます。

<実施内容>

- ・玄関、住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応等

C 安全性確保型改善事業

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。また、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。

<実施内容>

- ・屋外通路等の避難経路の設備、防犯に配慮した建物部品の設置等

D 長寿命化型改善事業

一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

<実施内容>

- ・外壁または内壁の断熱性向上、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等

(修繕・改善事業の詳細については、次ページの表-20「 修繕・改善事業内容」を参照。)

修繕・改善事業内容

(表-20)

内容	1. 住戸改善	2. 共用部分改善	3. 屋外・外構改善
A 居住性向上型 改善事業	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁、最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備、増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等
B 福祉対応型 改善事業	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具への改修 ・流し台、洗面台更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロックの設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C 安全性確保型 改善事業	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置 ・破壊が困難なガラスへの取替え、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性、対食性向上 ・防犯上有効な塀、柵など囲いの設置 等
D 長寿命化型 改善事業	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事 等

資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省住宅局 平成21年3月）より（一部修正）

(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

-) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>
別紙様式1による。
-) 建替えに係る事業予定一覧
別紙様式2による。
-) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>
別紙様式3による。

(3) 長寿命化のための維持管理による効果の算出

予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト^{注1)}(以下「LCC」という。)の縮減の効果を算定します。

算出条件は以下の通りとします。

<計画前モデル>

使用年数 過去の建替事例などより以下のとおり設定する。

木造住宅 30年

PCパネル等簡易耐火造住宅 2階建40年 1階建30年

RC住宅 50年

累積修繕費 建替工事費と修繕費乗率()で算出する。

建替工事費 本町における災害公営住宅の建設事例及びRC造の標準建設費から構造毎、床面積ごとに戸当たり建設費を以下のとおり想定する。

木造 1,081～1,986万円/戸

PCパネル造、RC造 977～1,177万円/戸

計画前LCCを算出

以上の条件より計画前LCCを算出する。

注：ライフサイクルコスト：LCC：建設時点から次の建替までに要する建替工事費、改善費、修繕費の合計額。

修繕費乗率と標準修繕周期

(表-21)

修繕項目	修繕費乗率 ^{注1)}	修繕周期 ^{注2)}
小修繕	0.278%	1年
EV保守	0.177%	1年
量水器	0.232%	8年
給水ポンプ	0.046%	10年
給湯器	1.296%	13年
外壁	4.882%	15年
屋上防水	2.472%	15年
排水ポンプ	0.074%	15年
共聴アンテナ	0.037%	15年
給水管	2.778%	20年
流し台	1.296%	20年
排水管洗浄	0.093%	20年

注1: 修繕費乗率とは、建替工事費に対する修繕費の割合である。

注2: 標準修繕周期は、建設後修繕が必要とされる経過年数である。立地条件や材料等の品質、施工等により幅がある。建設後修繕周期に合わせて、建替工事費に修繕費乗率を掛け、累積修繕費を算定している。

注3: EV保守については、本町の住宅で対象となるものはないため、実際には0%で算定している。

資料: 「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(国土交通省住宅局 平成28年8月)で例示されたデータでは、対象となるものがないため、平成21年指針を採用して算定した。

< 計画後モデル >

使用年数 以下のとおり設定する。

木造住宅 40年

P C パネル等簡易耐火造住宅 2階建 50年 1階建 40年

R C 造住宅 70年

累積修繕費 建替工事費と修繕費乗率で算出する。

長寿命化型改善工事費 工事費を以下のとおり想定する。

1) 定期点検等(維持管理を予定する全ての住棟)

工事費: 毎年5万円/戸 今後10年間で50万円/戸

工事内容: 定期的な点検・調査を実施し、その結果に基づく日常の予防保全的小規模な修繕工事を長寿命化型改善工事として位置付ける。

2) 外壁や屋根などの外部改善工事: 「個別改善対応」とした住棟(志賀町)

工事費: 今後10年間の内に150万円/戸を想定

想定される工事内容: 周期的な修繕が必要となる、外壁、屋根、雨樋、外壁パネル目地、内装仕上の改善などを長寿命化型改善工事として位置付ける。

3) 外壁や屋根、住戸改善工事：「個別改善対応」とした住棟（大柳第二・二郷第一）

工事費：今後10年間の内に150～270万円/戸を想定

工事内容：外壁、屋根、雨樋の改善、外壁パネル目地の改善、給排水管の改善、内部造作の改善、間仕切りの改変、流し台や給湯器、浴室改善など、長寿命化型改善工事として位置付ける。

建替工事費 <計画前モデル>と同様以下の通り設定する。

木造 1,081～1,986万円/戸

PCパネル造、RC造 977～1,177万円/戸

注：RC造中層住宅でエレベーターを設置する費用は一戸当たり約200万円を要する。

計画後LCCを算出

以上の条件より計画後LCCを算出する。

<工事費について>

長寿命化型の改善工事費については、既存の改善事例を参考に以下のとおり設定した。

工事費の設定

(表-22)

工事名	費用 (万円/戸・回)	10年間の費用 (万円/戸)	対象住宅
定期点検及び小修繕	5万円	50万円	修繕対応及び改善対応の住宅
住戸改善（流し台20、給湯器20、浴室80、内装40）	160万円	160万円	大柳第二、二郷第一
外壁改善	80～100万円	100万円	志賀町、大柳第二、二郷第一
屋上防水・屋根改善	30～50万円	50万円	志賀町、練牛、大柳第二、二郷第一、大柳東境、

< L C C改善効果 >

年平均改善額 計画後L C C () - 計画前L C C ()より算出する。

累積改善額 から築後経過年数、現在価値化係数より現在価値化した累積改善額を算出する。

現在価値化 を計画後使用年数で割って算出する。

以上の結果よりL C C縮減効果を判定する。

L C C算定方法 (RC造の場合)

(表-23)

算定項目		算定方法等
計画前	長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の建設時点から次回建替えまでに要するコスト	
	使用年数	全国的な建替事例から構造別に設定(50年)
	累積修繕費	建替工事費 × 修繕費乗率
	建替工事費	本町の事例から、構造別、床面積別に1戸当たり費用を設定
	計画前L C C	(建替工事費 + 累積修繕費+除去費) ÷ 使用年数 (単位:円/戸・年)
計画後	長寿命化計画に基づく改善事業を実施した場合の建設時点から次回建替えまでに要するコスト	
	使用年数	改善事業を行うことによって想定される使用年数(70年)
	累積修繕費	建替工事費 × 修繕費乗率
	長寿命化型改善工事費	
	建替工事費	本町の事例から、構造別に1戸当たり費用を設定
計画後L C C	(建替工事費 + 長寿命化型改善工事費 + 累積修繕費+除去費) ÷ 使用年数 (単位:円/戸・年)	
L C C効果額	年平均改善額	計画前L C C - 計画後L C C
	累積改善額	の年平均改善額について将来のコストアップを加味するため、社会的割引率4%/年により、現在の価値に置き換え ^{注)} 使用年数期間の累積改善額を算出
	年平均改善額 (現在価値化)	累積改善額 ÷ 使用年数 (単位:円/戸・年)

以上より求めた一戸当たり年平均改善額(現在価値化) について、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たり及び団地当たりの年平均改善額を算出。この年平均改善額がプラスであればL C C縮減効果があると判断できる。

注) 築後経過年数a年における年平均改善額bの現在価値化 = $b \times c$ (現在価値化係数)

a: 築後経過年数、 b: 上記 の年平均改善額、 c: 現在価値化係数 = $1 / (1+d)^a$ 、 d: 社会的割引率 0.04(4%)

第8章 長寿命化のための維持管理による効果

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等のストック状況を把握したうえで、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全性が確保されます。その効果は、屋根防水や外壁、雨樋改修、内装仕上げ改修など修繕周期に対応した外部改善を実施した上で、その後定期点検を行うことで安全性が確認され、団地全体のLCC縮減効果も上がります。

志賀町A棟の場合、小修繕や外壁や屋根の長寿命化改善工事一戸当たり2,000千円をかけてを実施し、通常50年で建て替えるところを70年使用すると、A棟全体では年間439千円のLCC（ライフサイクルコスト）を削減できることとなります。

練牛の場合は、1戸当たり約66千円、大柳第二の場合1棟当たり約19千円、二郷第一の場合17千円のLCC（ライフサイクルコスト）を削減できることとなります。

個別改善費用が大きくなるとLCCの削減効果も少なくなりますが、概ね効果があると認められます。

厳しい財政状況にある中で、町営住宅について、建設年度や立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

資料

- 1 国土交通省の通達
- 2 公営住宅需要量の推計フローチャート

別紙・様式 1 維持・改善に係る事業予定一覧<住棟部分>

別紙・様式 2 建替えに係る事業予定一覧

別紙・様式 3 共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>

1 国土交通省の通達

国 住 備 第 1 4 7 号

平成 2 1 年 3 月 2 7 日

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

公営住宅等長寿命化計画の策定について

地方公共団体が管理する、老朽化した公営住宅等のストックについて、効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を推進することにより公営住宅等のストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要な課題となっている。

こうした状況を踏まえ、公営住宅等の分野において、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく維持管理により更新コストの削減を目指すため、平成 21 年度より、公営住宅等長寿命化計画の策定と及びこれに基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善を推進していくこととする。平成 21 年度予算においては、公営住宅等長寿命化計画の策定に要する費用を地域住宅交付金の基幹事業として位置付けるとともに、公営住宅等長寿命化計画に基づく事業に関し地域住宅交付金の提案事業枠を拡充するなど、国として地方公共団体が実施する公営住宅等に対する長寿命化の取組みを強力に支援する。また、平成 26 年度以降は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、建替事業以外は助成対象としないこととし、地域住宅交付金の事業の重点化を図ることとしている。

今般、公営住宅等長寿命化計画の様式を定めたので通知するとともに、運用に当たっての留意点を下記のとおり定めたので、遺漏なきよう取り扱われたい。

改良住宅等長寿命化計画の策定についても、本通知に準じて取り扱うこととする。

なお、貴管内の市町村（政令指定都市を除く。）に対しても、この旨通知されるようお願いする。

記

1．公営住宅等長寿命化計画の様式

別紙 1 のとおり。

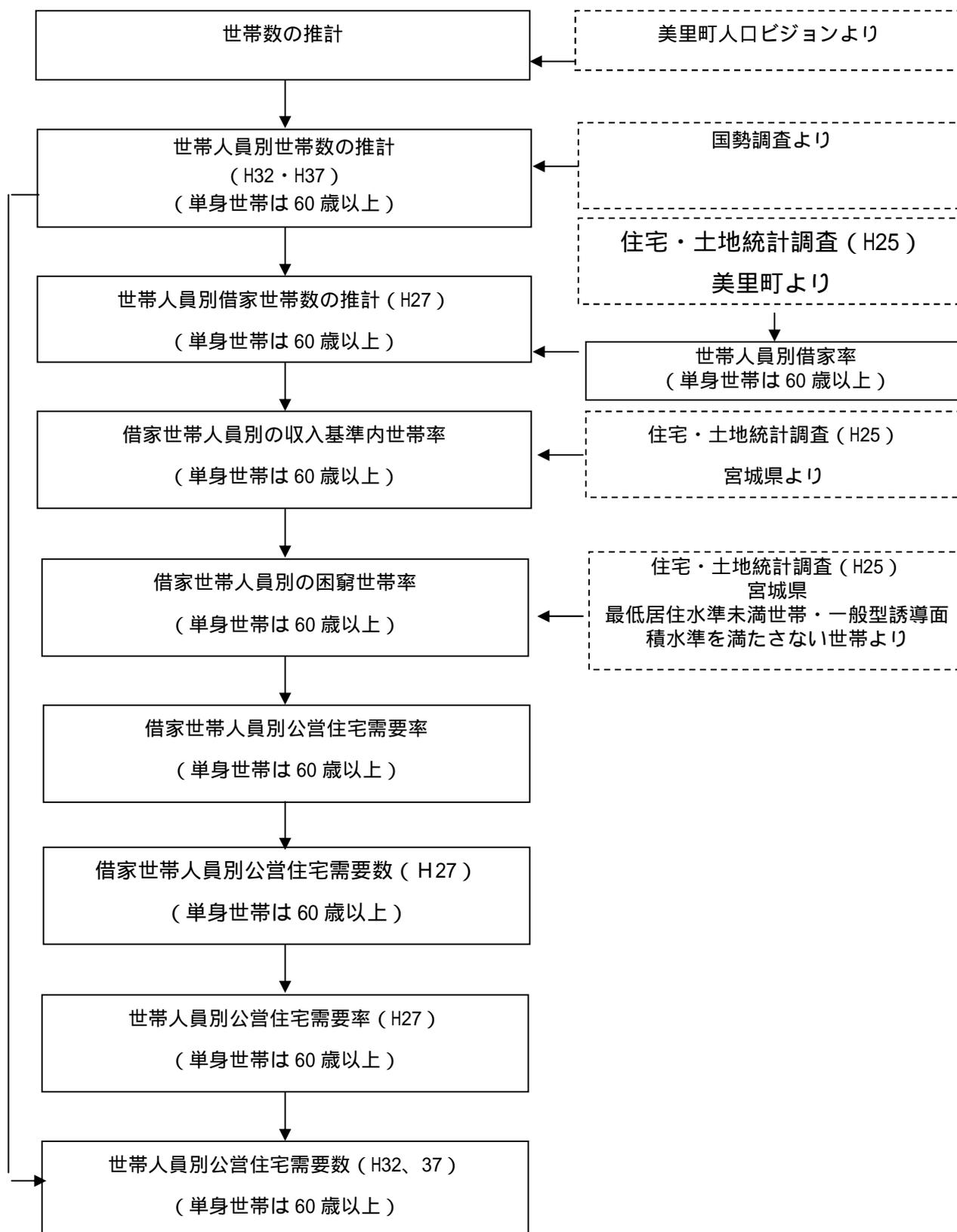
2．公営住宅等長寿命化計画の提出

地方公共団体は、公営住宅等長寿命化計画を策定したときは、当該長寿命化計画を遅滞なく地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務所に提出するものとし、当該長寿命化計画を変更した場合も同様とする。

なお、提出に当たっては、別紙 1 の公営住宅等長寿命化計画の様式に、別紙 2 を添付するものとする。

2 公営住宅需要量の推計フローチャート

推計方法は、統計調査データから推計できる方法とした。



(1) 将来世帯数(人員別)

「世帯数」は、「美里町人口ビジョン」における目標人口と世帯人員の推計値から算出(H32年8,413世帯、H37年8,511)を採用した。

世帯人員別の世帯数は、H12~H22年「国勢調査」結果を基に推計した。

ただし、単身世帯(世帯人員1人の世帯)については、公営住宅入居の対象を推計することが目的であることから、60歳以上の単身世帯を推計している。

(2) 現在の世帯人員別借家世帯数

世帯人員別の借家世帯は、国勢調査によるデータがないため、「住宅・土地統計調査」(H25・市町村集計結果 美里町)より、世帯人員別借家世帯率を算出して、(1)で算出した世帯人員別世帯数(H27)に乗じて求めた。(ただし、単身世帯は60歳以上の世帯)

(3) 借家世帯人員別の収入基準内世帯率

借家に住む世帯の中で、公営住宅の入居の対象となる収入基準が、世帯人員別に決められていることから、借家世帯の人員別収入基準内世帯の割合を求めた。

方法は、基準内世帯について、「収入基準の年収(月収)換算表(平成21年4月1日施行)」を活用し、住宅・土地統計(都道府県集計宮城県)から、借家に住む世帯の世帯人員別収入分布割合を求めた。なお、60歳以上の単身世帯における収入基準は一般世帯とは異なるが、該当する統計データはないため、借家に住む高齢夫婦のみ世帯の収入分布の割合を適用している。(住宅・土地統計宮城県)

(4) 借家世帯人員別の困窮世帯率

借家世帯人員別の困窮世帯は、最低居住水準未満の世帯と一般型誘導居住面積水準の条件を満たしていないものとした。(住宅・土地統計宮城県)

なお、最低居住水準は、単身世帯の場合、29歳以下は専用の台所と4.5畳の居室、または共用の台所と6.0畳の居室、30歳以上は延床面積が25㎡以上。2人以上の場合は、10㎡*世帯人員+10㎡の延床面積を確保していることとされている。ただし、60歳以上単身については、住土(美里町)から水準未満世帯の割合を計算している。

一般型誘導居住面積水準は郊外型の戸建住宅を想定したもので、その水準は以下のとおりである。

1. 単身者の場合：55㎡

2. 2人以上の場合 25㎡×世帯人数+25㎡

(5) 借家世帯人員別公営住宅需要率・需要数

上記(3)と(4)を乗じ、借家世帯人員別公営住宅需要率を算定し、(2)で算定した借家世帯人員別世帯数(H27)に乗じて、借家世帯人員別公営住宅需要数(H27)を算出した。

(6) 世帯人員別公営住宅需要率・需要数

(5)で求めた借家世帯人員別公営住宅需要数(H27)を、1の世帯人員別世帯数(H27)で除し、世帯人員別公営住宅需要率を算出し、世帯人員別世帯数推計値(H32、H37)に乗じて、世帯人員別公営住宅需要数(H32、H37)を算出した。