

由利本莊市公營住宅等長寿命化計画

令和 4 年 3 月

由利本莊市 建築住宅課

目 次

第1章 計画の背景と目的と計画期間	1
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画期間	2
1-4 計画対象団地	2
1-5 計画策定のフロー	3
第2章 現況把握	4
2-1 由利本荘市の概要	4
2-2 人口構造	5
2-3 本市の住宅の状況	9
2-4 住宅フローの動向	15
第3章 公営住宅等の状況	17
3-1 公営住宅等ストックの状況	17
3-2 入居世帯の状況	19
第4章 上位計画・関連計画	23
4-1 国・県の計画	23
4-2 本市の計画	26
第5章 ストック推計	32
5-1 ストック推計の考え方と流れ	32
5-2 世帯数の推計	33
5-3 世帯構成の推計	34
5-4 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計	35
第6章 長寿命化に関する基本方針	36
6-1 公営住宅等問題点・課題	36
6-2 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針	37
第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	38
7-1 対象住宅の設定	38
7-2 事業手法と内容	40
7-3 事業手法の選定フロー	41
7-4 1次判定	42
7-5 2次判定	55
7-6 3次判定：計画期間における事業手法の決定	61

第 8 章 点検・修繕・事業に関する実施方針.....	74
8-1 点検の実施方針.....	74
8-2 計画修繕の実施方針.....	75
8-3 改善事業の実施方針.....	79
8-4 建替事業の実施方針.....	81
8-5 用途廃止の実施方針.....	82
第 9 章 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	84
第 10 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	87
10-1 改善事業による LCC 縮減効果の確認.....	87
10-2 ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法.....	89

第1章 計画の背景と目的と計画期間

1-1 計画の背景と目的

(1) 背景

わが国では、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会を迎え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18 年 6 月に住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を目指す政策への本格的な転換を図る道筋が示され、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へと、大きく方向転換が図られました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが課題となっており、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅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となっています。

由利本荘市（以下「本市」という。）においては、平成 24 年 1 月、公営住宅等の建替や住宅改善など、長寿命化の観点から検討した「由利本荘市公営住宅等長寿命化計画」を策定しています。計画期間は平成 24 年度から令和 3 年度までの 10 年間で、計画事業の推進に応じこれまで 6 回の改定を行っていますが、引き続き計画事業の推進が必要であることから、公営住宅を取り巻く動向等を踏まえて、新たな 10 年に向けて本計画を見直すこととします。

(2) 目的

本計画は、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）」（以下「指針」という。）を踏まえ、本市における公営住宅等ストックの状況を把握し、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、由利本荘市総合計画「新創造ビジョン」（平成 27 年度～令和 6 年度）を上位計画とした公営住宅ストックの更新・改善に関する基本計画と位置づけられる計画です。

また、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る国の助成の前提となる計画です。

由利本荘市総合計画「新創造ビジョン」H27
（由利本荘市の全事業の基本となる計画）

由利本荘市都市計画マスタープラン H22
（都市のまちづくりの基本となる計画）

社会資本総合整備計画 R3
（由利本荘市における良質な住環境の形成）

由利本荘市公営住宅等長寿命化計画
（住宅部門の公営住宅に関する計画）

1-3 計画期間

本計画は、令和 3 年度を基準年次とし、令和 4 年度から令和 13 年度までの 10 年間を計画期間とします。

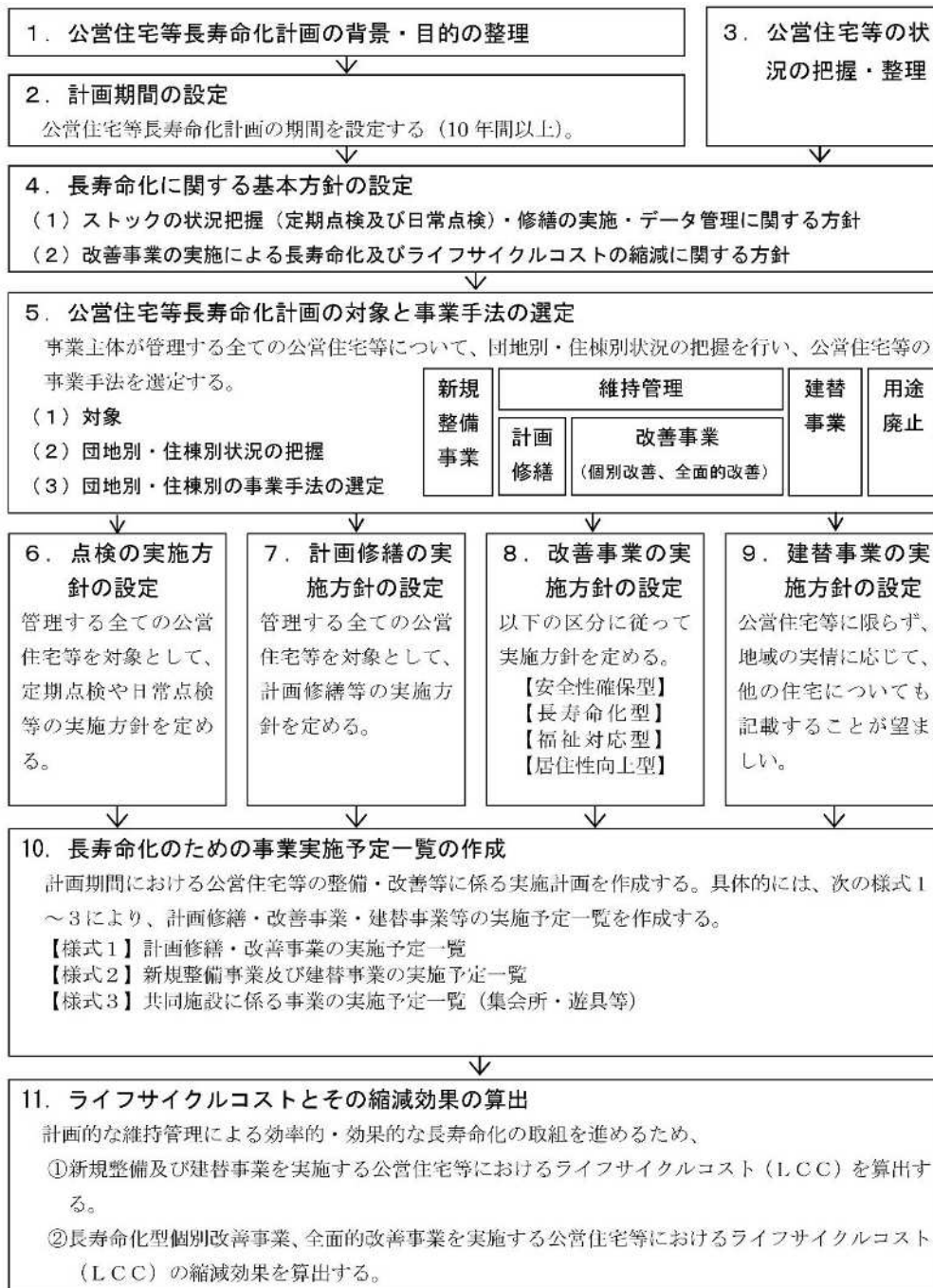
なお、今後の社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、見直しを行うものとします。

1-4 計画対象団地

本計画の対象は、本市の公営住宅、特定公共賃貸住宅、コミュニティ住宅、公共住宅の合計 41 団地（745 戸）とします。

1-5 計画策定のフロー

長寿命化計画は、以下に示す計画の策定フローに基づき、長寿命化を図る公営住宅等の修繕・改善の方針及び維持管理計画を定めます。



第2章 現況把握

2-1 由利本荘市の概要

(1) 広域的立地条件

本市は、秋田県の南西部に位置し、北は秋田市、南はにかほ市、東は大仙市、横手市、湯沢市、羽後町に接し、県都秋田市には20キロメートル～60キロメートルの圏内にあります。

南に標高2,236メートルの秀峰鳥海山、東に出羽丘陵、中央を1級河川子吉川が貫流して日本海にそそぎ、鳥海山と出羽丘陵に接する山間地帯、子吉川流域地帯、日本海に面した海岸平野地帯の3地帯から構成されています。

面積は、1,209.59平方キロメートル（東西約32.3キロメートル、南北約64.7キロメートル）で秋田県の面積の約10.4%を占め、県内一の面積を誇ります。

地目別では、山林が約75.7%（約916平方キロメートル）、農用地が約10.8%（約131平方キロメートル）で、宅地は約2.1%の約25平方キロメートルとなっています。

気候は、県内では比較的温暖な地域ですが、海岸部と山間部では気候条件が異なり、特に冬季においては積雪量に差がみられます。

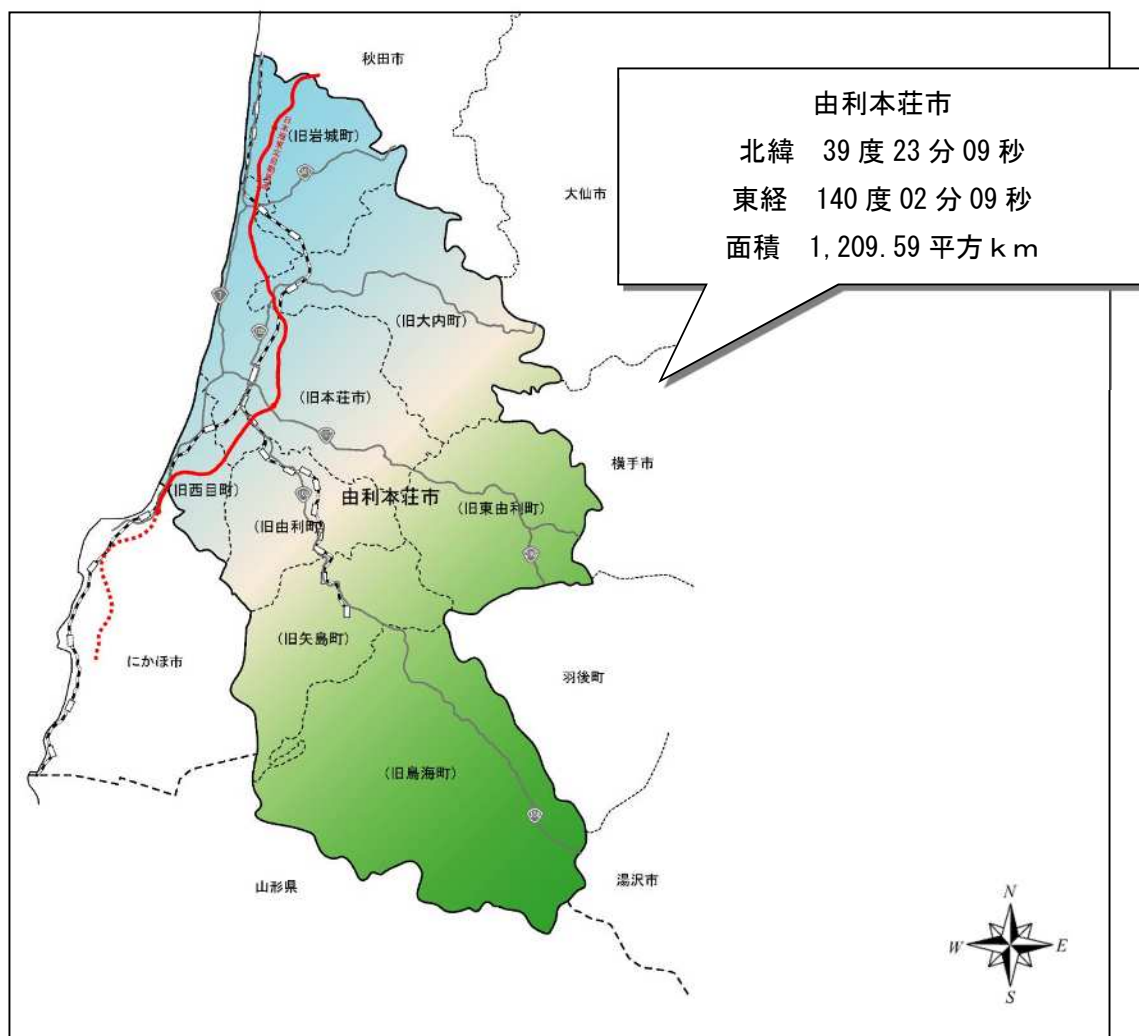


図 由利本荘市の位置

2-2 人口構造

(1) 人口の推移

本市の令和2年の総人口は74,707人となっています。

人口の推移を見ると、平成2年以降年々減少しており、令和2年までに約21,000人の減少となっています。地域別に見ると、令和2年時点で本荘地域が41,923人で最も多く、次いで大内地域の6,726人となっています。また、人口の増加率で、前年比に比べ減少幅の大きい地域は鳥海地域で-11.4%から-16.3%になっています。

表 人口の推移

単位：人、%

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
由利本荘市	人口	95,489	94,410	92,843	89,555	85,229	79,927	74,707
	増加率		-1.1	-1.7	-3.5	-4.8	-6.2	-6.5
本荘地域	人口	44,442	45,108	45,724	45,297	44,594	43,191	41,923
	増加率		1.5	1.4	-0.9	-1.6	-3.1	-2.9
矢島地域	人口	7,143	6,741	6,246	5,784	5,242	4,619	4,059
	増加率		-5.6	-7.3	-7.4	-9.4	-11.9	-12.1
岩城地域	人口	6,379	6,665	6,582	6,427	5,965	5,522	5,099
	増加率		4.5	-1.2	-2.4	-7.2	-7.4	-7.7
由利地域	人口	6,798	6,514	6,209	5,731	5,348	4,794	4,228
	増加率		-4.2	-4.7	-7.7	-6.7	-10.4	-11.8
大内地域	人口	10,372	10,073	9,794	9,071	8,321	7,467	6,726
	増加率		-2.9	-2.8	-7.4	-8.3	-10.3	-9.9
東由利地域	人口	5,547	5,252	4,860	4,400	3,959	3,478	2,985
	増加率		-5.3	-7.5	-9.5	-10.0	-12.1	-14.2
西目地域	人口	6,856	6,693	6,615	6,616	6,384	6,056	5,669
	増加率		-2.4	-1.2	0.0	-3.5	-5.1	-6.4
鳥海地域	人口	7,952	7,364	6,813	6,229	5,416	4,800	4,018
	増加率		-7.4	-7.5	-8.6	-13.1	-11.4	-16.3

出典：国勢調査各年版

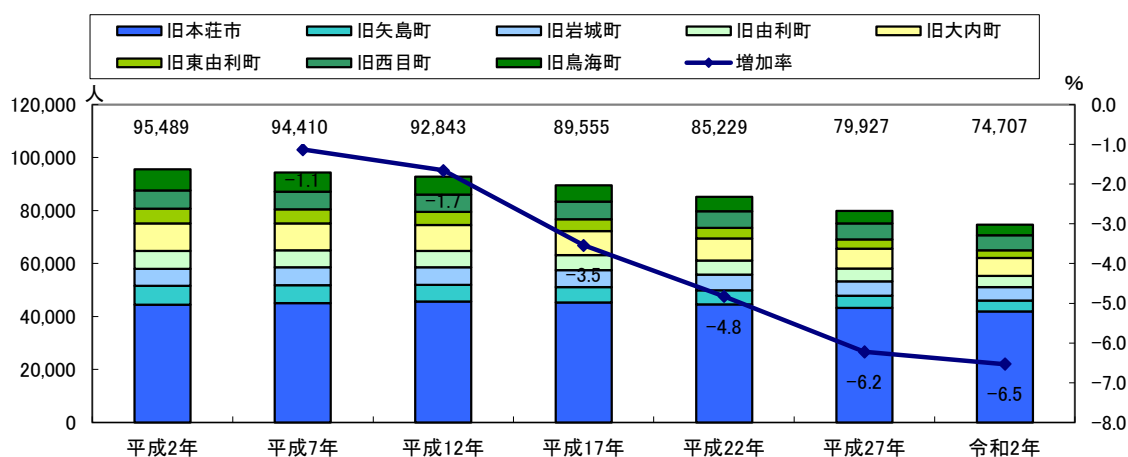


図 人口の推移

(2) 世帯数の推移

本市の令和2年の総世帯数は28,362世帯となっています。平成2年と比べ、総世帯数は、約3,400世帯増加しています。1世帯当たりの世帯人員は2.63人/世帯と、世帯人員の減少傾向が続いています。

地域別に見ると、令和2年時点で本荘地域の世帯数が17,195世帯、次いで大内地域の2,265世帯となっています。1世帯当たりの世帯人員が最も多いのは、由利地域の3.17人で、次いで西目地域の3.09人となっており、いずれの地域においても世帯人員は減少傾向となっています。

表 世帯と人員の推移

単位：世帯、人

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
由利本荘市	世帯	24,994	26,260	27,805	28,564	28,639	28,349	28,362
	1世帯当たり人員	3.82	3.60	3.34	3.14	2.98	2.82	2.63
本荘地域	世帯	12,826	13,945	15,347	16,211	16,609	16,734	17,195
	1世帯当たり人員	3.46	3.23	2.98	2.79	2.68	2.58	2.44
矢島地域	世帯	1,795	1,793	1,747	1,698	1,627	1,541	1,436
	1世帯当たり人員	3.98	3.76	3.58	3.41	3.22	3.00	2.83
岩城地域	世帯	1,658	1,889	2,028	1,999	1,938	1,895	1,830
	1世帯当たり人員	3.85	3.53	3.25	3.22	3.08	2.91	2.79
由利地域	世帯	1,478	1,463	1,476	1,465	1,446	1,377	1,335
	1世帯当たり人員	4.60	4.45	4.21	3.91	3.70	3.48	3.17
大内地域	世帯	2,451	2,445	2,461	2,468	2,402	2,330	2,265
	1世帯当たり人員	4.23	4.12	3.98	3.68	3.46	3.20	2.97
東由利地域	世帯	1,349	1,340	1,314	1,279	1,228	1,153	1,070
	1世帯当たり人員	4.11	3.92	3.70	3.44	3.22	3.02	2.79
西目地域	世帯	1,584	1,594	1,682	1,750	1,768	1,790	1,832
	1世帯当たり人員	4.33	4.20	3.93	3.78	3.61	3.38	3.09
鳥海地域	世帯	1,853	1,791	1,750	1,694	1,630	1,529	1,399
	1世帯当たり人員	4.29	4.11	3.89	3.68	3.32	3.14	2.87

出典：国勢調査各年版

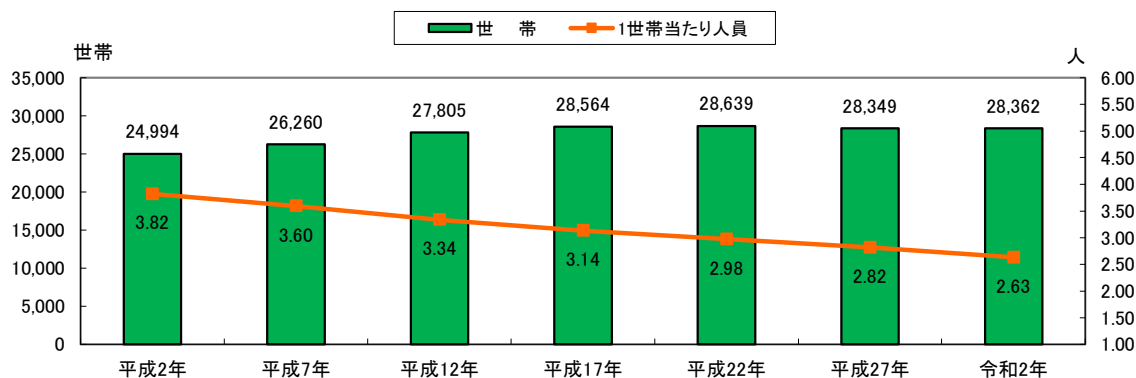


図 世帯と人員の推移

(3) 世帯数構成の推移

本市の世帯人員別世帯数比の推移を見ると、1人もしくは2人世帯の割合が年々増加しており、令和2年には全体の約6割を占めています。3人世帯は2割程度で推移しています。4人以上の世帯は減少傾向で、特に6人以上世帯が少なくなっています。

表 世帯人員別世帯数の推移

単位：世帯、人

	総数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	平均世帯人員
平成2年	24,947	2,979	4,565	4,447	4,576	3,204	5,176	3.75
平成7年	26,197	3,935	5,415	4,711	4,278	3,151	4,707	3.53
平成12年	27,757	5,358	6,177	4,967	4,353	2,964	3,938	3.26
平成17年	28,397	6,190	6,756	5,328	4,303	2,659	3,161	3.06
平成22年	28,573	6,942	7,058	5,464	4,287	2,296	2,526	2.98
平成27年	28,232	7,367	7,625	5,436	3,911	1,957	1,936	2.83
令和2年	28,251	8,404	8,000	5,257	3,576	1,608	1,406	2.54

出典：国勢調査各年版

※世帯人員は施設等の世帯を除いた値（P11【注】参照）

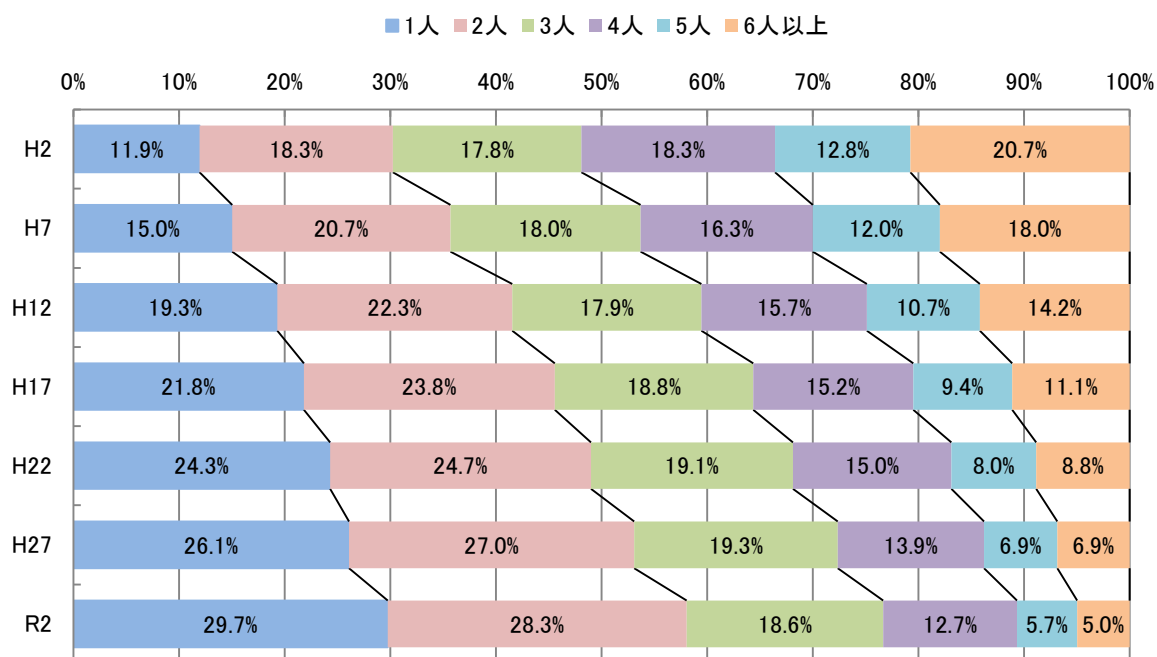


図 世帯人員別世帯数比の比較

(4) 人口構成

本市の年齢構造指数の推移をみると、年少人口指数が減少する一方、老年人口指数及び老年化指数は増加しており、少子高齢化が顕著になっています。平成2年から30年間で年少人口の割合は約9%減少し、老年人口は約2.3倍に増えています。生産年齢人口の割合も減少傾向が続いています。

表 年齢3区分人口と年齢別割合と年齢構造指数の推移と比較

単位：人、%

	総人口	年齢3区分人口			年齢別割合			年齢構造指数				
		年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	従属人口 指数 ※1	年少人口 指数 ※2	老年人口 指数 ※3	老年化 指数 ※4	
由利本荘市	平成2年	95,489	17,966	62,347	15,154	18.8	65.3	15.9	53.1	28.8	24.3	84.3
	平成7年	94,410	15,560	59,959	18,860	16.5	63.5	20.0	57.4	26.0	31.5	121.2
	平成12年	92,843	13,316	57,360	22,162	14.3	61.8	23.9	61.9	23.2	38.6	166.4
	平成17年	89,555	11,280	54,011	24,197	12.6	60.3	27.0	65.7	20.9	44.8	214.5
	平成22年	85,229	9,958	50,059	24,700	11.7	58.7	29.0	69.2	19.9	49.3	248.0
	平成27年	79,927	8,551	44,556	26,427	10.7	55.7	33.1	78.5	19.2	59.3	309.1
	令和2年	74,707	7,467	38,918	27,783	10.0	52.1	37.2	90.6	19.2	71.4	372.1

※1 従属人口指数＝(年少＋老齢)÷生産年齢人口・・100人の働き手が子供と老人を何人扶養しているかを示す指標

※2 年少人口指数＝年少人口÷生産年齢人口・・・年少人口(15歳未満の人口)の生産年齢人口(15～64歳人口)に対する比率

※3 老年人口指数＝老齢人口÷生産年齢人口・・・老年人口(65歳以上人口)の生産年齢人口(15～64歳人口)に対する比率

※4 老年化指数＝老齢人口÷年少人口・・・人口の高齢化の傾向を端的に示す指標

出典：国勢調査各年版

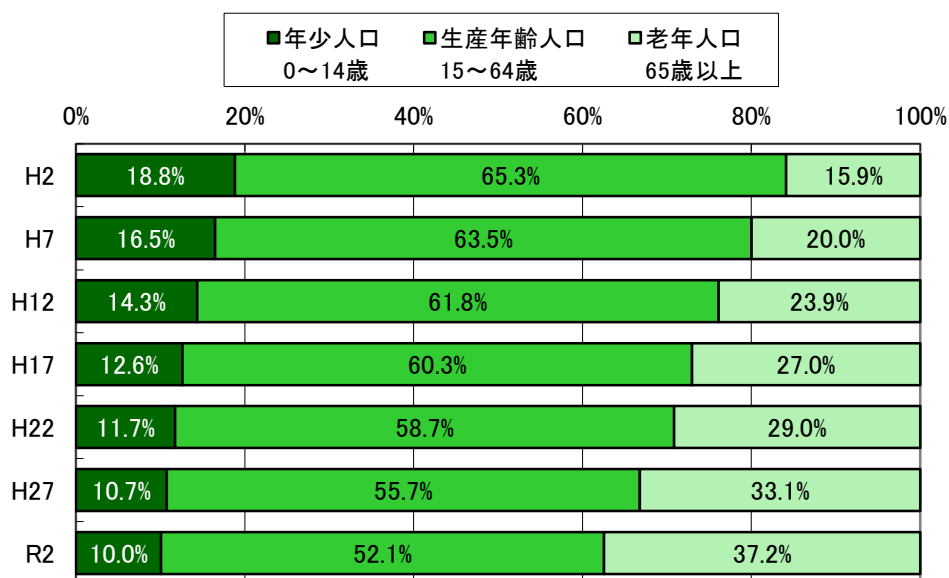


図 年齢別人口の割合

2-3 本市の住宅の状況

(1) 居住世帯の有無別住宅ストック

平成30年の住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は31,810戸、そのうち「居住世帯あり」が27,780戸、「居住世帯なし」が4,020戸となっています。「居住世帯なし」の住宅の内訳は、「空き家」が3,960戸、「一時現在者のみ」が10戸、「建設中」が50戸となっています。

秋田県全体では空き家数、空き家率共に年々増加しており、空き家数は昭和58年からの35年間で約3倍になっています。

表 空き家状況の推移(旧本荘市・由利本荘市)

単位：戸

		旧本荘市			由利本荘市		
		平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
総数		14,130	16,620	17,860	31,550	30,490	31,810
居住世帯あり		12,870	14,450	15,720	27,870	26,840	27,780
居住世帯なし	一時現在者のみ	30	110	70	60	70	10
	空き家	1,110	1,970	2,060	3,600	3,510	3,960
	建設中	120	90	20	20	70	50
	合計	1,260	2,170	2,150	3,680	3,650	4,020
空き家率		7.9%	11.9%	11.5%	11.4%	11.5%	12.4%

表 空き家状況の推移(秋田県)

単位：戸

		昭和58年	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
総数		353,600	369,300	383,500	413,300	428,600	437,400	446,900	445,700
居住世帯あり		329,600	339,300	351,400	373,700	382,300	380,300	389,000	383,800
居住世帯無し	一時現在者のみ	1,700	1,400	1,100	1,500	1,100	1,300	900	600
	空き家	21,500	27,800	29,300	37,200	44,200	55,300	56,600	60,800
	建設中	800	800	1,700	900	1,000	500	400	500
空き家率		6.1%	7.5%	7.6%	9.0%	10.3%	12.6%	12.7%	13.6%

※住宅統計調査データは、標本調査による推計値である。

本報告では計算上の合計を用いるため、住宅統計調査の記載データとは異なる場合がある。

※調査対象は「市、区及び人口1万5千以上の町村」であるため、平成15年度までのデータは旧本荘市のデータのみ。

出典：住宅・土地統計調査各年版

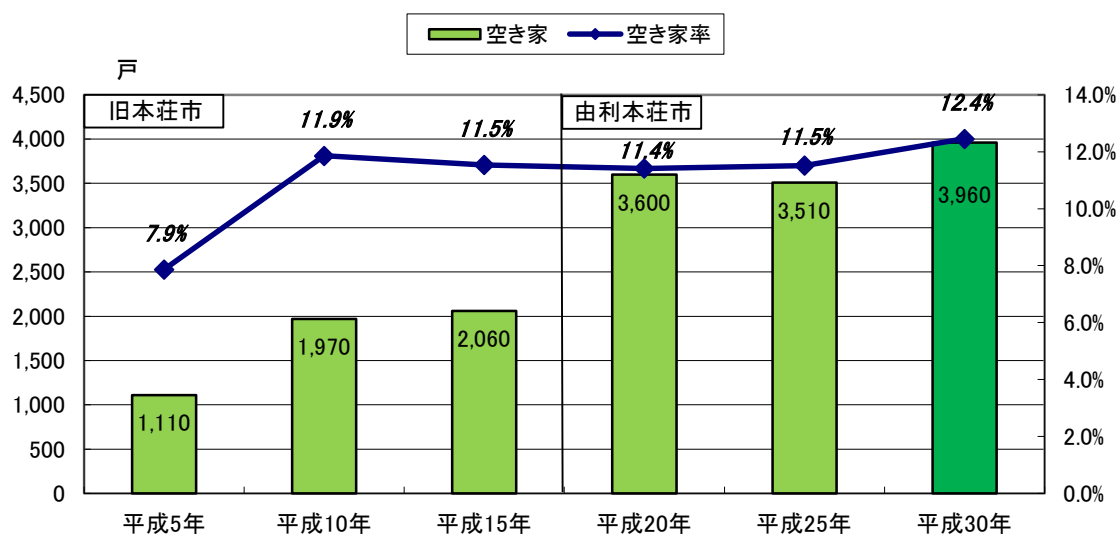


図 空き家率の推移(旧本荘市・由利本荘市)

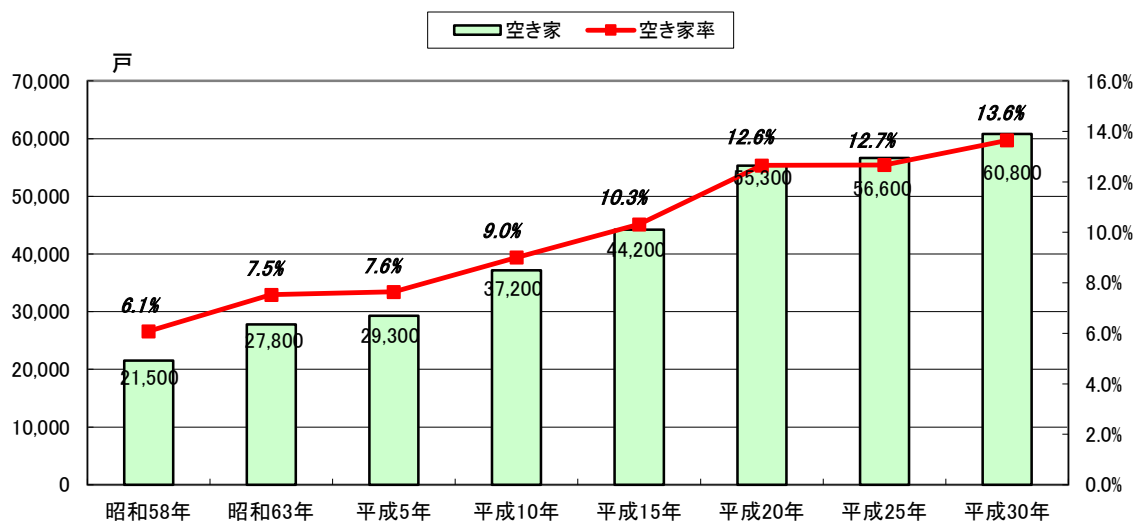


図 空き家状況の推移(秋田県)

(2) 住宅の所有の関係別住宅ストック

令和2年の国勢調査によると、本市の「住宅に住む一般世帯」28,027世帯のうち、「持ち家」は22,405世帯、「公営・公団・公社の借家」は590世帯、「民営借家」は4,282世帯、「給与住宅」は579世帯、「その他間借り等」は171世帯となっており、「持ち家」が79.9%と最も大きな割合を占めています。

表 所有関係別一般世帯数の推移

単位：世帯

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
総数	24,947	26,197	27,757	28,397	28,639	28,232	28,027
持ち家	21,568	22,236	22,663	22,844	22,906	22,740	22,405
借家等総数	3,379	3,961	5,094	5,553	5,667	5,492	5,622
公営・公団・公社の借家	687	714	808	827	783	700	590
民営借家	1,872	2,263	3,106	3,684	3,925	3,935	4,282
給与住宅	589	544	627	549	547	535	579
その他間借り等	231	440	553	493	412	322	171

出典：国勢調査各年版

※世帯人員は施設等の世帯、住宅以外に住む一般世帯を除いた値（【注】参照）

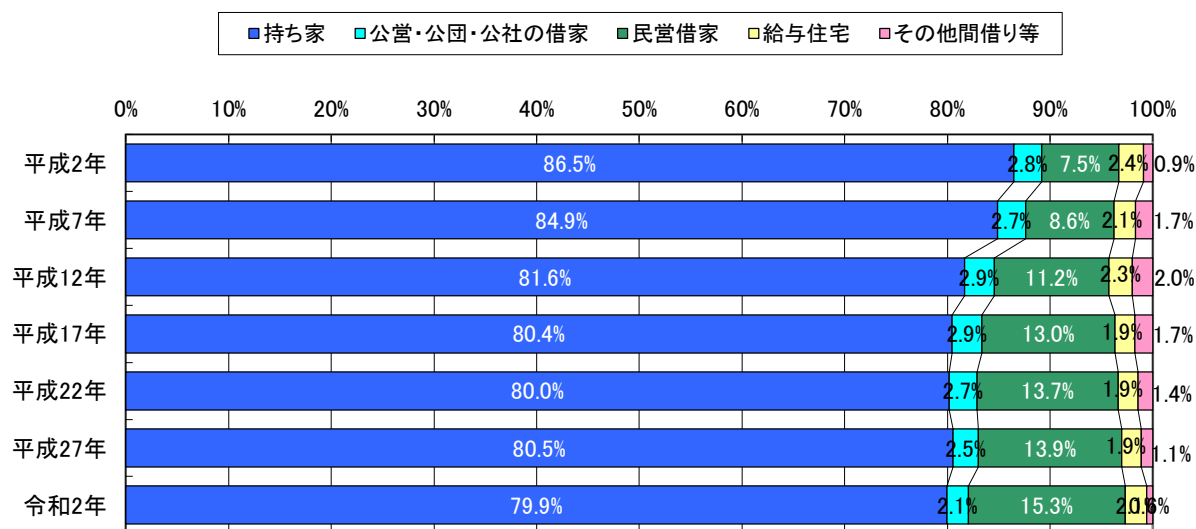


図 所有関係別一般世帯数の割合

【注】国勢調査の調査区分（括弧内：由利本荘市令和2年数値）

単位：世帯

総世帯 (28,362)	一般世帯 (28,251)	住宅に住む世帯 (28,027)	主世帯 (27,856)	持ち家(22,405)
				公営借家、都市再生機構・公社の借家(590)
				民営借家(4,282)
				給与住宅(579)
		間借り(171)		
		住宅以外に住む世帯(224)		下宿住まいの単身者、会社などの独身寮の単身者
	施設等の世帯 (111)			寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所の入院者 社会施設の入所者等

(3) 建築の時期別住宅ストック

平成30年の住宅・土地統計調査によると、本市の居住世帯のある住宅のうち、昭和55年以前に建てられたものが34.2%と最も多く、次いで、昭和56年～平成2年の15.8%、平成8年～12年の11.6%と続いています。

秋田県全体と比較すると、本市は昭和55年以前に建てられた住宅の割合が多くなっています。

表 建築時期別住宅ストック（平成30年）

単位：戸

	由利本荘市		秋田県	
	住宅数	割合	住宅数	割合
住宅総数	27,780	100.0%	383,800	100.0%
昭和55年以前	9,510	34.2%	120,000	31.3%
昭和56年～平成2年	4,380	15.8%	65,400	17.0%
平成3年～7年	2,610	9.4%	37,800	9.8%
平成8年～12年	3,220	11.6%	41,000	10.7%
平成13年～17年	2,260	8.1%	32,000	8.3%
平成18年～22年	2,090	7.5%	31,200	8.1%
平成23年～27年	1,560	5.6%	24,500	6.4%
平成28年～30年9月	860	3.1%	12,600	3.3%

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合がある。

出典：平成30年住宅・土地統計調査

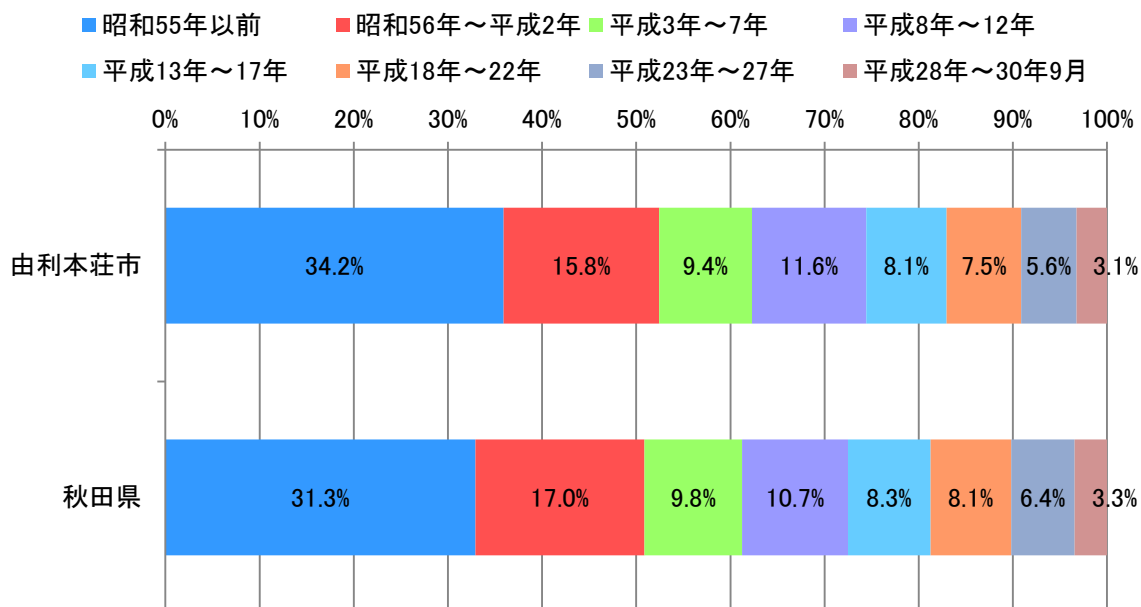


図 建築時期別住宅ストックの割合

(4) 居住面積水準、所有関係別住宅ストック

平成30年の住宅・土地統計調査によると、本市の居住面積水準別の住宅ストックでは、「一般型誘導居住面積水準以上の世帯」が73.2%と最も多くなっている一方、「最低居住面積水準未満の世帯」の割合は2.3%と低くなっています。

所有関係別にみると、「持ち家」では「一般型誘導居住面積水準以上の世帯」が88.1%と大部分を占めているのに対し、「借家」では11.1%と低く、「都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯」と合わせても約3割となっています。

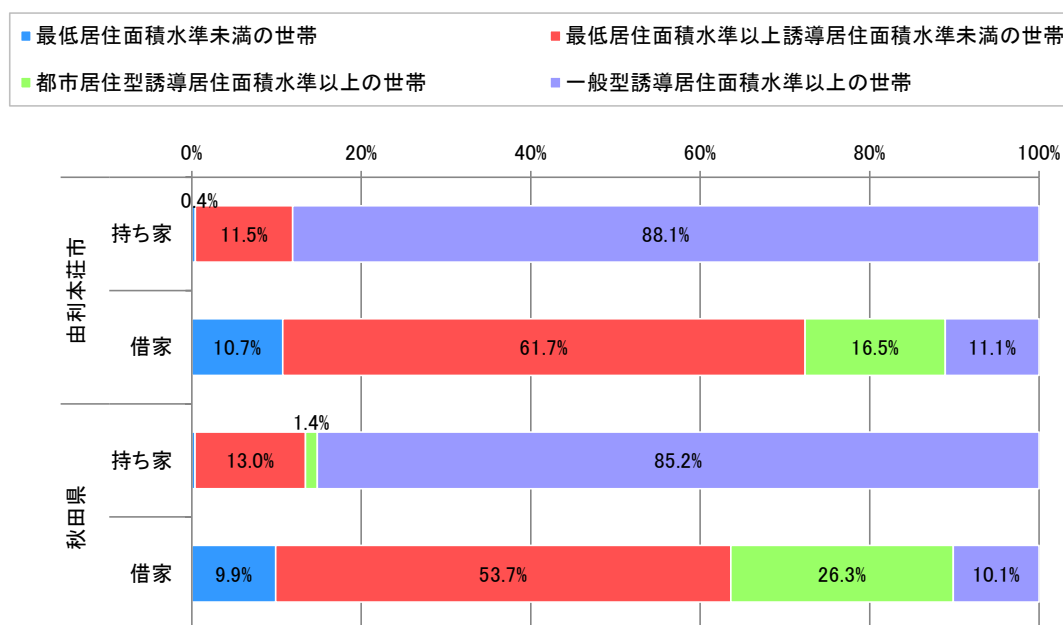
また、「借家」では、「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯」が、61.7%と大きな割合を占めており、最低居住面積水準未満の世帯も10.7%みられることから、持ち家と借家では、居住面積水準に大きな差が見られます。

表 居住面積水準別所有関係別住宅ストック（平成30年）

単位：世帯

	最低居住面積水準未満の世帯		最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯		都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯		一般型誘導居住面積水準以上の世帯		主世帯数	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
由利本荘市	640	2.3%	5,950	21.4%	850	3.1%	20,340	73.2%	27,780	100.0%
持ち家	90	0.4%	2,580	11.5%	0	0.0%	19,770	88.1%	22,440	100.0%
借家	550	10.7%	3,170	61.7%	850	16.5%	570	11.1%	5,140	100.0%
秋田県	9,300	2.4%	87,300	22.7%	26,100	6.8%	261,100	68.0%	383,800	100.0%
持ち家	1,100	0.4%	38,600	13.0%	4,200	1.4%	252,600	85.2%	296,500	100.0%
借家	8,200	9.9%	44,600	53.7%	21,800	26.3%	8,400	10.1%	83,000	100.0%

出典：平成30年住宅・土地統計調査



※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合がある。
 ※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。
 ※主世帯数には面積水準「不詳」も含む。

図 居住面積水準別所有関係別住宅ストックの割合

(5) 年間収入階級、所有の関係別普通世帯数

平成30年の住宅・土地統計調査によると、本市の借家では、年間収入が300万円未満の世帯が59.5%を占めています。さらに所有関係別にみると、「持ち家」よりも「借家」のほうが、年間収入が低い傾向にあります。

表 年間収入階級別所有関係別主世帯数（平成30年）

単位：世帯

	由利本荘市			秋田県		
	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家
総数	27,780	22,960	4,730	383,800	296,500	83,000
100万円未満	2,490	1,630	750	30,800	20,500	10,200
100～200万円	4,340	3,170	1,190	62,100	45,800	16,300
200～300万円	4,730	3,660	870	72,400	55,900	16,500
300～400万円	3,980	3,340	880	56,500	44,300	12,200
400～500万円	3,360	3,090	430	44,500	36,400	8,100
500～700万円	3,710	2,290	230	52,700	43,400	9,400
700～1000万円	2,660	1,620	170	33,700	29,000	4,700
1000～1500万円	1,160	1,290	60	12,500	11,300	1,200
1500万円以上	1,100	1,680	130	3,900	3,500	400

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合がある。

※世帯の種類は「主世帯」とした。

出典：平成30年住宅・土地統計調査

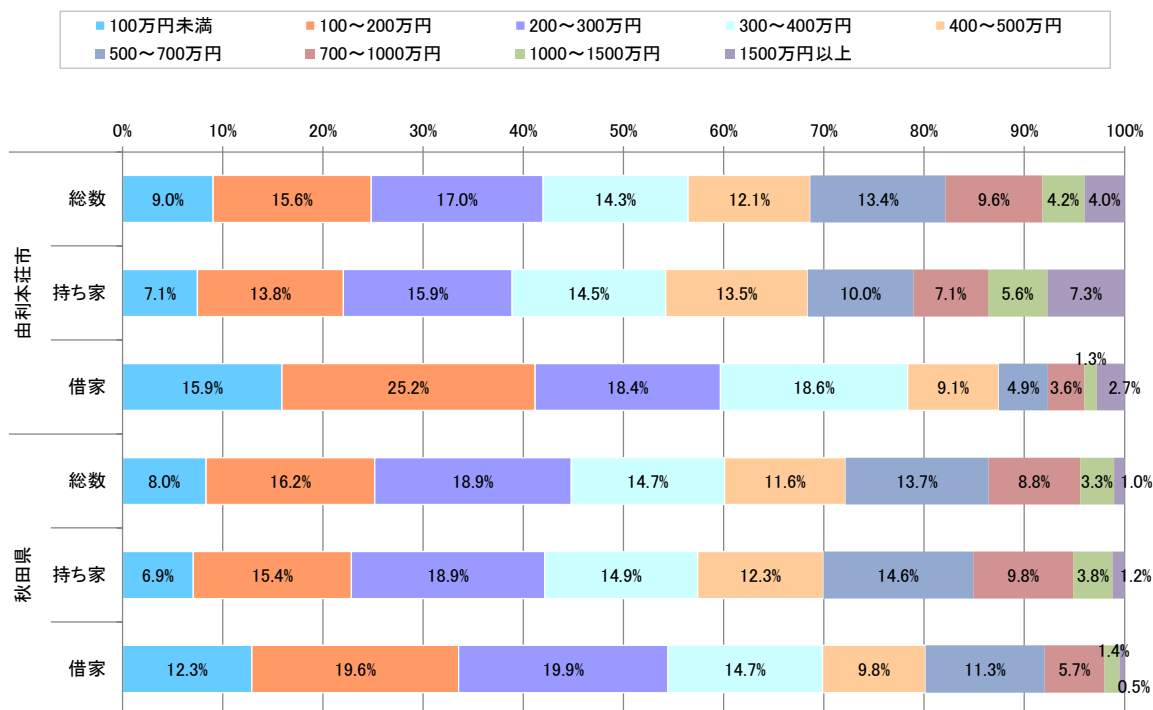


図 年間収入階級別所有関係別主世帯の割合

2-4 住宅フローの動向

(1) 新設住宅着工戸数の動向

秋田県における令和2年度の新設住宅着工戸数は3,838戸です。利用関係別では、持ち家2,495戸、借家842戸となっています。

利用関係別の推移をみると、持ち家は横ばいであるのに対し、借家は平成28年度1,128戸から、令和2年度には842戸と減少しています。

表 利用関係別新設住宅着工戸数の推移(秋田県)

単位：戸

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
持ち家	2,501	2,669	2,582	2,680	2,725	2,495
借家	1,016	1,128	1,075	1,030	983	842
給与住宅	19	10	37	18	18	69
分譲住宅	317	377	377	629	483	432
総数	3,853	4,184	4,071	4,357	4,209	3,838

出典：秋田県着工新設住宅戸数各年度版

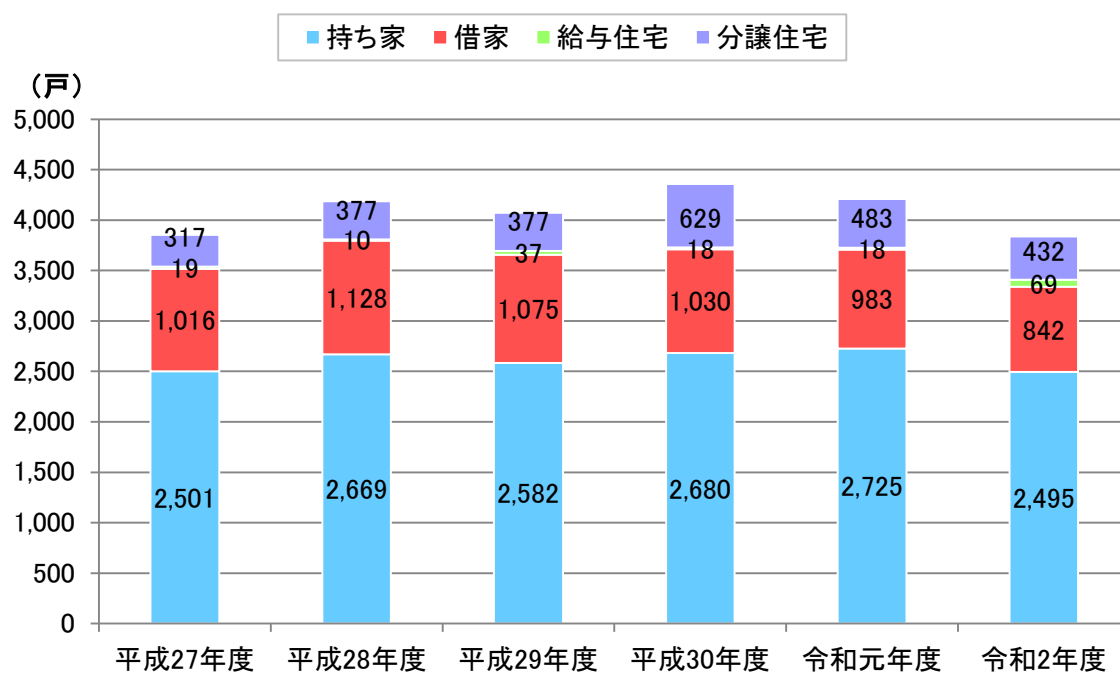


図 利用関係別新設住宅着工戸数の推移(秋田県)

(2) 近年の地価動向

本市の地価は、過去10年間で下落の傾向で、平成23年から連続で調査地点5地点の全てで下落しています。特に中心市街地に位置するNo.2の地点では、平成23年から27%下落しています。

表 地価動向

単位：円

No.	所在(地番)	平成23年	平成26年	平成29年	令和2年	土地利用	備考
1	石脇字山ノ神11番572	25,800	22,000	20,000	19,600	二種住居地域	一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域
2	後町42番1	35,200	29,000	26,000	25,600	一種住居地域	一般住宅の中に小売店舗が混在する既成住宅地域
3	石脇字今町156番120	28,000	24,400	22,100	21,600	一種低層住居 専用地域	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
4	矢島町城内字小田40番2	8,050	6,850	5,850	5,400	用途外	中規模住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域
5	矢島町七日町字熊之堂31番6	11,000	9,200	7,900	7,300	用途外	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

出典：地価公示

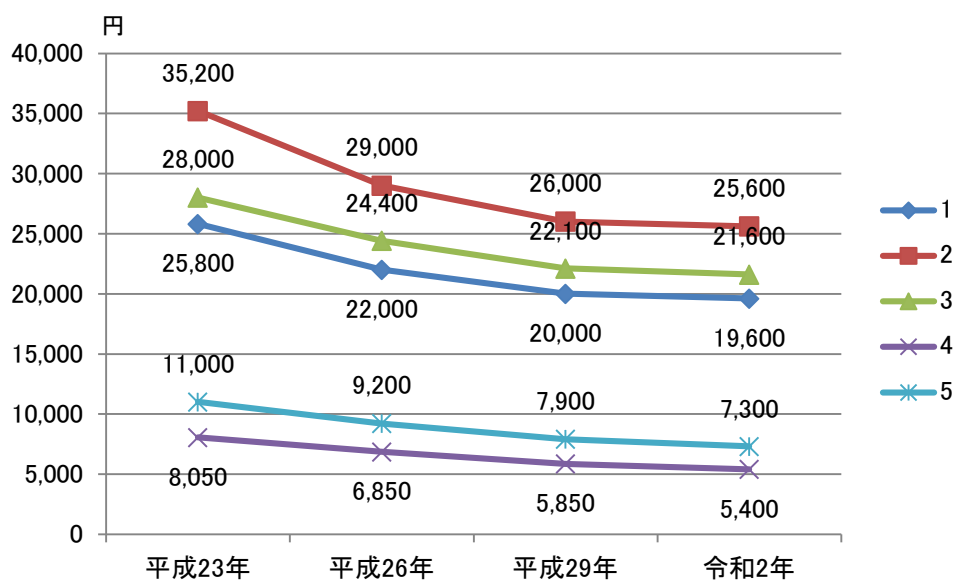


図 住宅系地価動向

第3章 公営住宅等の状況

3-1 公営住宅等ストックの状況

令和3年11月末日現在、本市には41団地、745戸の市営住宅が整備されています。

表 公営住宅等一覧

住宅種別	地区名	No.	名称	構造	建築年度	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)
公営	本荘	1	松涛団地	木平,木二,簡平,簡二	S38~H19	80	323
公営	本荘	2	本田仲団地	中耐	S54	1	24
公営	本荘	3	砂子下団地	中耐	H4	1	40
公営	本荘	4	梵天団地	中耐	H9~H12	2	30
コミュ住	本荘	5	伊勢堂住宅	中耐	H15	1	20
公営	矢島	6	山寺団地	木平	S54	3	3
公営	矢島	7	小田団地	木平	S63~H元	18	18
公営	矢島	8-A	下山寺団地-A	木平	H2	5	10
公共	矢島	8-B	下山寺団地-B	木平	H21	1	2
公営	矢島	9	榎木田団地	低耐,中耐	H4	2	20
公営	矢島	10	栄町団地	木二	H4	15	15
公営	矢島	11	山寺南団地	低耐	H16	1	8
特公賃	矢島	12	大川原団地	低耐	H7	1	8
公営	岩城	13	愛宕団地	木平	S53	3	3
公営	岩城	14	観音下団地	木平	S54	5	5
公営	岩城	15	緑ヶ丘北団地	木平	S55	4	4
公営	岩城	16	天鷲団地	木平	S55	3	3
公営	岩城	17	春の丘団地	木平	S56	7	7
公営	岩城	18-A	天鷲東団地-A	木平	S56	4	4
公共	岩城	18-B	天鷲東団地-B	木平	H3	1	1
公営	岩城	19	緑ヶ丘西団地	木平	S58	5	5
公営	岩城	20	愛宕西団地	木平	S58~S59	4	4
公営	岩城	21	愛宕東団地	木平	S63~H4	11	11
公営	岩城	22	新鶴潟団地	木平	S63~H2	7	7
公営	岩城	23	海浜団地	木平	H4	3	3
公営	岩城	24	鶴岡団地	木二	H4~H6	6	8
公営	岩城	25-A	高城団地-A	木二	H8~H10	5	6
特公賃	岩城	25-B	高城団地-B	木二	H8~H9	4	4
公営	岩城	26-A	亀田中央団地-A	木二	H9	4	4
特公賃	岩城	26-B	亀田中央団地-B	木二	H11	1	1
特公賃	岩城	27-A	城下団地-A	木二	H10	2	2
コミュ住	岩城	27-B	城下団地-B	木二	H7	3	3
公共	岩城	27-C	城下団地-C	木二	H7	1	1
特公賃	岩城	28	田町団地	木平,木二	H11~H17	13	13
公営	由利	29	滝沢館団地	木平,簡二	S53~S56,H24~H26	15	42
特公賃	大内	30-A	新大宮田団地-A	木二	H5	4	4
公共	大内	30-B	新大宮田団地-B	木二	H3	5	5
公共	大内	31	宝田団地	木平	H4	2	4
公営	東由利	32	吉野団地	木平,木二	H4~H25	12	20
特公賃	東由利	32-C	吉野団地-C	木平	H6	1	1
公共	東由利	32-D	吉野団地-D	木二	H7	1	4
公営	西目	33	潟端団地	木平	H7~H9	6	6
公営	西目	34	潟端第2団地	木平	H10~H11	6	6
公営	西目	35	宮崎団地	木平	H12~H16	7	7
公営	西目	36	潮騒の丘団地	木平	H15	2	2
公営	西目	37	浜山団地	木平	H16~H20	9	9
公共	西目	38	海士剥住宅	木平	H3	1	1
公営	鳥海	39	鶴ヶ平団地	木平	H7~H9	6	6
公営	鳥海	40	下野団地	木平	H14~H15	7	7
公共	鳥海	41	笹子住宅I	木平	H4	1	1
合計						312	745

※公営：公営住宅、特公賃：特定公共賃貸住宅、コミュ住：コミュニティ住宅、公共：公共住宅

出典：由利本荘市営住宅地区別・団地別管理戸数（令和3年11月末日現在）



図 公営住宅等分布図

3-2 入居世帯の状況

(1) 入居状況

公営住宅等の管理戸数は、合計745戸で、入居率は75.4%となっています。

表 入居状況

住宅種別	地区名	No.	名称	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空室 (戸)	入居率
公営	本荘	1	松濤団地	80	323	204	119	63.2%
公営	本荘	2	本田仲団地	1	24	19	5	79.2%
公営	本荘	3	砂子下団地	1	40	38	2	95.0%
公営	本荘	4	梵天団地	2	30	29	1	96.7%
コミュ住	本荘	5	伊勢堂住宅	1	20	19	1	95.0%
公営	矢島	6	山寺団地	3	3	2	1	66.7%
公営	矢島	7	小田団地	18	18	15	3	83.3%
公営	矢島	8-A	下山寺団地-A	5	10	7	3	70.0%
公共	矢島	8-B	下山寺団地-B	1	2	2	0	100.0%
公営	矢島	9	榎木田団地	2	20	20	0	100.0%
公営	矢島	10	栄町団地	15	15	14	1	93.3%
公営	矢島	11	山寺南団地	1	8	7	1	87.5%
特公賃	矢島	12	大川原団地	1	8	7	1	87.5%
公営	岩城	13	愛宕団地	3	3	3	0	100.0%
公営	岩城	14	観音下団地	5	5	5	0	100.0%
公営	岩城	15	緑ヶ丘北団地	4	4	4	0	100.0%
公営	岩城	16	天鷲団地	3	3	3	0	100.0%
公営	岩城	17	春の丘団地	7	7	7	0	100.0%
公営	岩城	18-A	天鷲東団地-A	4	4	4	0	100.0%
公共	岩城	18-B	天鷲東団地-B	1	1	0	1	0.0%
公営	岩城	19	緑ヶ丘西団地	5	5	5	0	100.0%
公営	岩城	20	愛宕西団地	4	4	4	0	100.0%
公営	岩城	21	愛宕東団地	11	11	7	4	63.6%
公営	岩城	22	新鶴湯団地	7	7	5	2	71.4%
公営	岩城	23	海浜団地	3	3	3	0	100.0%
公営	岩城	24	鶴岡団地	6	8	4	4	50.0%
公営	岩城	25-A	高城団地-A	5	6	5	1	83.3%
特公賃	岩城	25-B	高城団地-B	4	4	2	2	50.0%
公営	岩城	26-A	亀田中央団地-A	4	4	3	1	75.0%
特公賃	岩城	26-B	亀田中央団地-B	1	1	1	0	100.0%
特公賃	岩城	27-A	城下団地-A	2	2	1	1	50.0%
コミュ住	岩城	27-B	城下団地-B	3	3	1	2	33.3%
公共	岩城	27-C	城下団地-C	1	1	1	0	100.0%
特公賃	岩城	28	田町団地	13	13	8	5	61.5%
公営	由利	29	滝沢館団地	15	42	33	9	78.6%
特公賃	大内	30-A	新大宮田団地-A	4	4	4	0	100.0%
公共	大内	30-B	新大宮田団地-B	5	5	5	0	100.0%
公共	大内	31	宝田団地	2	4	4	0	100.0%
公営	東由利	32	吉野団地	12	20	16	4	80.0%
特公賃	東由利	32-C	吉野団地-C	1	1	0	1	0.0%
公共	東由利	32-D	吉野団地-D	1	4	3	1	75.0%
公営	西目	33	潟端団地	6	6	6	0	100.0%
公営	西目	34	潟端第2団地	6	6	6	0	100.0%
公営	西目	35	宮崎団地	7	7	7	0	100.0%
公営	西目	36	潮騒の丘団地	2	2	2	0	100.0%
公営	西目	37	浜山団地	9	9	9	0	100.0%
公共	西目	38	海士剝住宅	1	1	1	0	100.0%
公営	鳥海	39	鶴ヶ平団地	6	6	5	1	83.3%
公営	鳥海	40	下野団地	7	7	2	5	28.6%
公共	鳥海	41	笹子住宅I	1	1	0	1	0.0%
合計				312	745	562	183	75.4%

※公営：公営住宅、特公賃：特定公共賃貸住宅、コミュ住：コミュニティ住宅、公共：公共住宅

出典：由利本荘市営住宅地区別・団地別管理戸数（令和3年11月末日現在）

(2) 建築年代別棟数・戸数

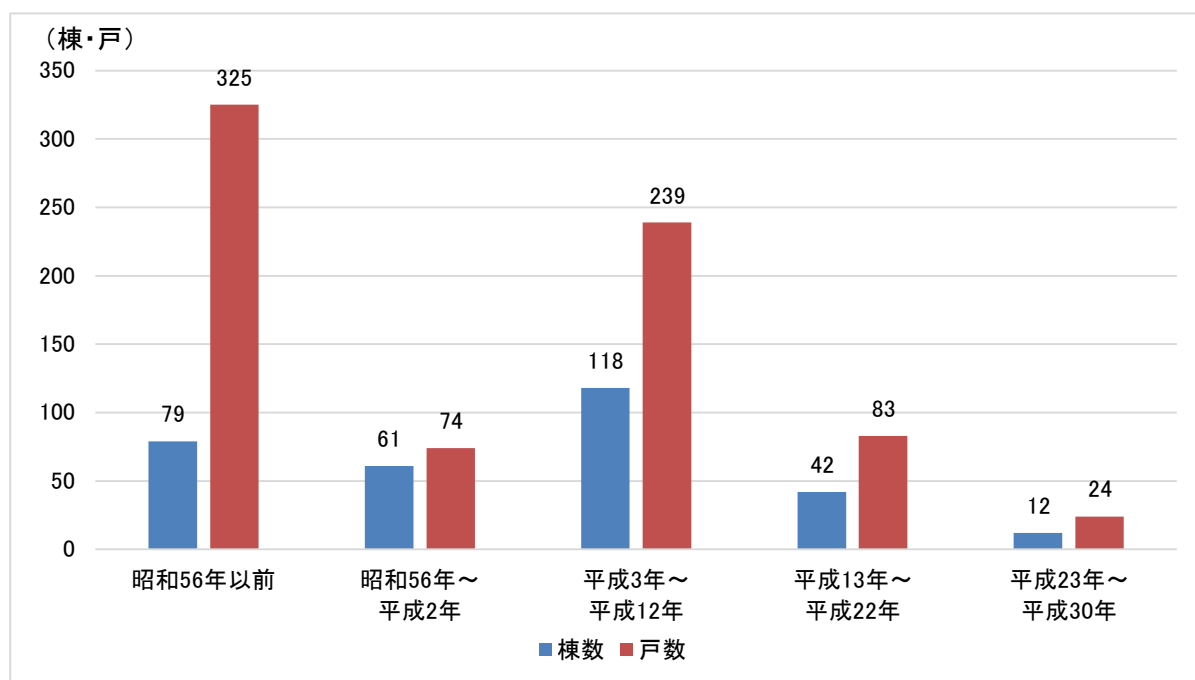
公営住宅等の建築年代別棟数・戸数は昭和56年以前が最も多くなっています。住宅種別では、特定公共賃貸住宅は棟数、戸数ともに平成3年～平成12年、コミュニティ住宅の棟数は平成3年～平成12年、戸数は平成13年～平成22年が最も多くなっています。公共住宅は棟数、戸数ともに平成3年～平成12年が最も多くなっています。

表 建築年代別棟数・戸数

住宅種別	昭和56年以前		昭和56年～平成2年		平成3年～平成12年		平成13年～平成22年		平成23年～平成30年		合計	
	棟数 (棟)	戸数 (戸)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	棟数 (棟)	戸数 (戸)
公営	79	325	61	74	85	194	32	53	12	24	269	670
特公賃	0	0	0	0	18	25	8	8	0	0	26	33
コミュ住	0	0	0	0	3	3	1	20	0	0	4	23
公共	0	0	0	0	12	17	1	2	0	0	13	19
合計	79	325	61	74	118	239	42	83	12	24	312	745

※公営：公営住宅、特公賃：特定公共賃貸住宅、コミュ住：コミュニティ住宅、公共：公共住宅

出典：由利本荘市営住宅地区別・団地別管理戸数（令和3年11月末日現在）



出典：由利本荘市営住宅地区別・団地別管理戸数（令和3年11月末日現在）

図 建築年代別棟数・戸数

(3) 構造別棟数・戸数

公営住宅等の構造別棟数は、木造平屋建ては174棟、木造2階建ては67棟、簡易耐火平屋建ては30棟、簡易耐火2階建ては32棟、低・中層耐火建ては9棟となっています。構造別戸数は、木造平屋建ては217戸、木造2階建ては85戸、簡易耐火平屋建ては106戸、簡易耐火2階建ては187戸、低・中層耐火建ては150戸となっています。

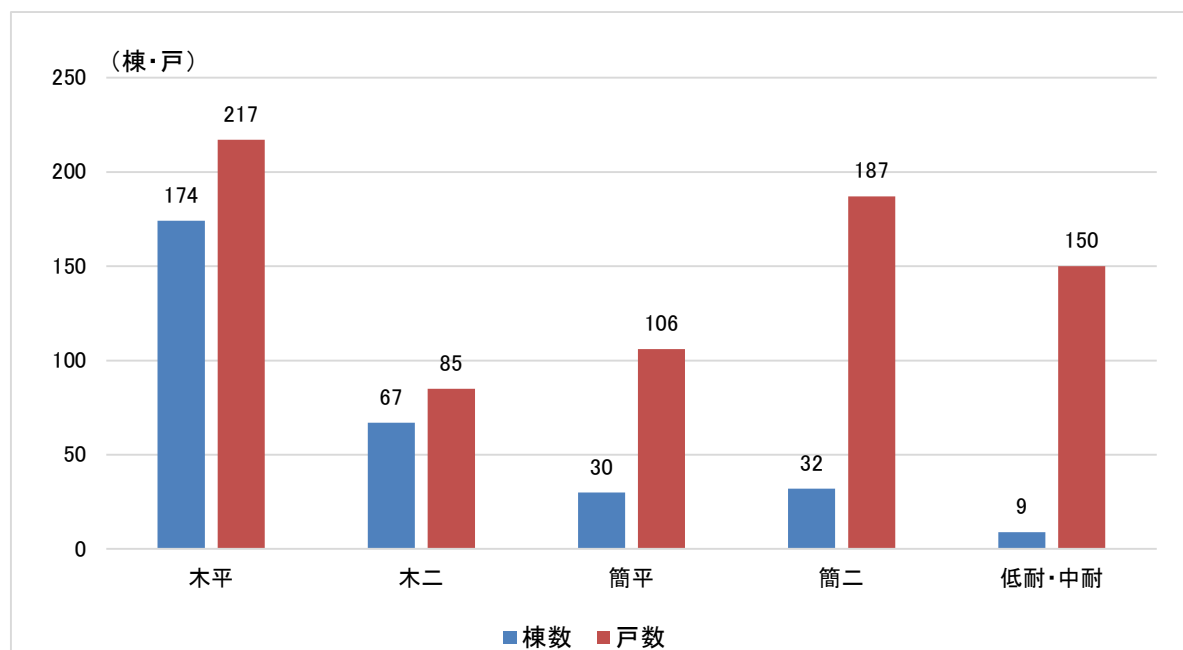
表 構造別棟数・戸数

住宅種別	木造平屋建て		木造2階建て	
	棟数 (棟)	戸数 (戸)	棟数 (棟)	戸数 (戸)
公営	158	198	42	57
特公賃	10	10	15	15
コミュ住	0	0	3	3
公共	6	9	7	10
合計	174	217	67	85

住宅種別	簡易耐火平屋建て		簡易耐火2階建て		低・中層耐火建て	
	棟数 (棟)	戸数 (戸)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	棟数 (棟)	戸数 (戸)
公営	30	106	32	187	7	122
特公賃	0	0	0	0	1	8
コミュ住	0	0	0	0	1	20
公共	0	0	0	0	0	0
合計	30	106	32	187	9	150

※公営：公営住宅、特公賃：特定公共賃貸住宅、コミュ住：コミュニティ住宅、公共：公共住宅

出典：由利本荘市営住宅地区別・団地別管理戸数（令和3年11月末日現在）



出典：由利本荘市営住宅地区別・団地別管理戸数（令和3年11月末日現在）

図 構造別棟数・戸数

(4) 募集・応募状況

令和3年の応募倍率は、全ての住宅において1.0倍を下回っています。

表 募集・応募状況一覧

	公営			特公賃		
	募集戸数 (戸)	応募戸数 (戸)	応募倍率 (倍)	募集戸数 (戸)	応募戸数 (戸)	応募倍率 (倍)
平成28年度	156	34	0.22	27	2	0.07
平成29年度	211	36	0.17	48	0	0.00
平成30年度	200	26	0.13	51	2	0.04
令和元年度	224	23	0.10	67	3	0.04
令和2年度	185	27	0.15	78	2	0.03
令和3年度	46	4	0.09	28	1	0.04

	コミュ住			公共			合計		
	募集戸数 (戸)	応募戸数 (戸)	応募倍率 (倍)	募集戸数 (戸)	応募戸数 (戸)	応募倍率 (倍)	募集戸数 (戸)	応募戸数 (戸)	応募倍率 (倍)
平成28年度	25	4	0.16	22	2	0.09	230	42	0.18
平成29年度	16	1	0.06	12	1	0.08	287	38	0.13
平成30年度	14	2	0.14	24	2	0.08	289	32	0.11
令和元年度	12	1	0.08	28	5	0.18	331	32	0.10
令和2年度	12	1	0.08	13	1	0.08	288	31	0.11
令和3年度	6	3	0.50	4	1	0.25	84	9	0.11

※公営：公営住宅、特公賃：特定公共賃貸住宅、コミュ住：コミュニティ住宅、公共：公共住宅

出典：由利本荘市建築住宅課

第4章 上位計画・関連計画

4-1 国・県の計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）

策定主体	国土交通省
策定年次	令和3年3月19日
計画期間	令和3年度から令和12年度まで
①「社会環境の変化」の視点	<p>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 (1) 安全な住宅・住宅地の形成 (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p>
②「居住者・コミュニティ」の視点	<p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <p>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p>
③「住宅ストック・産業」の視点	<p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化 (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成</p> <p>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展 (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p>

(2) 秋田県住生活基本計画

策定主体	秋田県
策定年次	平成29年3月
計画期間	平成28年度～令和7年度
基本方針	<p><基本目標> 「誰にもやさしく、安全で安心できる、秋田の住まいづくり」 「誰でも居住の安定を確保できる、秋田の住まいづくり」 「四季を通じて、健康で快適な、秋田の住まいづくり」 「自然にやさしく、環境に配慮した、秋田の住まいづくり」 「地域の特性を活かした、個性のある、秋田の住まいづくり」 「コミュニティ豊かで、活力あふれる、秋田の住まいづくり」</p>

<p>基本的施策</p>	<p>①誰にもやさしく、安全で安心できる、秋田の住まいづくり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 耐震診断・耐震改修の促進 2. 防犯面から居住環境の安全性向上 3. 高齢者が自立して暮らすことができる居住環境の実現 4. 欠陥住宅の防止 5. 空き家の適正な管理 6. 空き家の利活用の促進 7. 住情報提供・相談体制の充実 <p>②誰でも居住の安定を確保できる、秋田の住まいづくり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公営住宅の計画的な供給 2. 良好な公営住宅のストックの形成 3. 住情報の充実 4. 居住支援協議会との連携 <p>③四季を通じて、健康で快適な、秋田の住まいづくり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住まいの基本的な品質と性能の確保 2. 適切なリフォームの推進 3. 良質な住宅ストックの承継のための循環システムの構築 4. 分譲マンションの適切な管理の促進 <p>④自然にやさしく、環境に配慮した、秋田の住まいづくり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 長期優良住宅の普及促進 2. 循環型社会への構築へ向けた、自然環境に配慮した住まいづくり <p>⑤地域の特性を活かした、個性ある、秋田の住まいづくり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 秋田の気候・風土に根ざした住まいづくりの推進 2. 付加価値の高い魅力あるまちなみづくり 3. 地域コミュニティの形成 4. 地域特性を活かした建築技術の向上と情報の共有化 5. 県産材の活用による住まいづくり <p>⑥コミュニティ豊かで、活力あふれる、秋田の住まいづくり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 安全で安心な住宅市場の整備 2. 良質な住宅取得の促進 3. 多様な居住ニーズに対応した住まい方の提案、情報提供 4. 子育て世代に対する支援 5. 結婚・出産を希望する若年世帯への支援 6. 街なか居住の促進 7. 市街地の賑わい創出の促進
--------------	--

4-2 本市の計画

(1) 由利本荘市総合計画

策定主体	由利本荘市
策定年月	平成27年
計画期間	平成27年度～令和6年度
基本理念	<p><基本理念></p> <p>I 人と豊かな自然をつなぐ、健やかで創造性あふれるまちづくり</p> <p>II 交流とにぎわいを生み出す、生き活きと躍動するまちづくり</p> <p>III 住民自治と協働の精神に基づく、可能性豊かで自立したまちづくり</p> <p><まちづくりの将来像></p> <p>人と自然が共生する躍動と創造の都市^{まち} ～新たな「由利本荘市」への進化～</p> <p><まちづくりの重点戦略></p> <ul style="list-style-type: none"> ・産業集積の強靱化と雇用創出 ・子どもを産み育てやすい環境の創造 ・生きがいあふれる健康長寿社会の形成 ・ふるさと愛の醸成と地域コミュニティの再生
まちの将来像に向けたグランドデザイン	<p>● 都市機能集積拠点</p> <p>→ 機能連携軸</p> <p>⋯ 広域連携軸</p> <p>←→ 幹線ルート</p> <p>○ 都市機能集積の充実 ○ 各地域の生活機能の強化 ○ 地域間の機能連携と交流の強化 による、由利本荘市としての一体感のある、新たなまちづくりを実現していく</p>

まちづくり ビジョン	<p><本荘地域></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中心地域の都市機能集積を周辺地域の生活機能に活かしながら、市全体として魅力あふれる都市（まち）の形成 ・ 新たなまちづくりの実現に向けて、地域と大学との「地学連携による学園都市としてのまちづくり」の推進 ・ 企業立地促進法の全国第一号の地域指定を活用し、相乗の産業効果と雇用創出を実現する戦略的な取り組みの推進 ・ 「すべての市民が安全・安心・快適に利用できる複合型交流拠点の創出」を目指し、魅力あふれるまちづくりの推進 ・ 市民が意欲的な地域づくり活動を通して、躍動と創造の都市（まち）を実感できる事業を推進 <p><矢島地域></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 花立地区の自然・体験施設等を活かした観光誘客、ジオツーリズムを取り入れた滞在型観光の推進 ・ 特色あるイベントや伝統ある行事を継承し、おもてなしの心が通った地域づくりの推進 ・ 農林畜産業の振興に力を注ぐとともに、ジャージー酪農や地域農産物を活用した6次産業化を推進し、地場産業の強化、地域企業や地場産業の振興による雇用の拡充を図り、若者の定住に向けた魅力あるまちづくりの推進 ・ 高齢者の「つどいの場」を創出し、住み慣れた地域で安心して暮らせる福祉環境の整備 ・ 「教育のまち・矢島」の教育環境の整備、これまで保存されてきた貴重な古文書等の歴史資料の活用 ・ 史跡資源の活用と保存に努める地域コミュニティ活動の推進 ・ 老朽化が進む上下水道施設の改修及び統合、地域公共交通の確保や、防災対策の充実に取り組み、地域の安全・安心なまちづくりの推進 <p><岩城地域></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史を感じる街並みや文化施設を集中させた地域特性を活かし、環境と教育を融合させた歴史と文化の薫る街づくりを進め、地域を活性化 ・ 観光や保養のみならず、地元農産品を始め、特産品や加工品の開発や販売にも力を注ぎ、生産者がやりがいをもって関わる施設の整備 ・ 地域の学校として地域全体で目標に向かって「チャレンジする子ども、たくましく生きる生徒」の育成 <p><由利地域></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「心配なくとしよれるまちづくり」を目指し、地域活動の担い手確保による住民自治活動組織の活性化を目指すとともに、子育てや教育環境の整備充実と支援拡大 ・ 高齢者の生きがい対策や住民の健康づくりの推進 ・ 上下水道施設の維持補修による生活環境のさらなる向上 ・ 観光施設や交流施設の機能強化と利用者増を図り、交流人口の拡大による地域の活性化 ・ 由利高原鉄道「鳥海山ろく線」の利用率向上を図るとともに、地域コミュニティバスの運行などを始め、買い物弱者の解消や医療機関受診のための地域公共交通確保
---------------	---

	<p><大内地域></p> <ul style="list-style-type: none">・地域住民が快適な生活基盤が得られるよう、防災や景観に配慮しながら道路の補修・整備や上水道の整備、河川整備などの推進・高速交通アクセスの利便性を活かし、にぎわい創出と幅広い交流の推進、幅広い地域・年代層の交流を促進しながら地域の活性化・交通弱者の移動手段を確保するため、コミュニティバスの運行を充実させ、生活路線としての利便性向上 <p><東由利地域></p> <ul style="list-style-type: none">・農商工・食農観の連携による「農業6次産業化」の推進・点在する集落を連絡道で結ぶ、道路網の整備や流雪溝を拡充整備するとともに、ボランティア等との連携による総合的な克雪の仕組みづくり・介護拠点や介護予防の充実を図り、往診可能な医療機関、医師確保の取り組みを進めるとともに、高齢者等交通弱者のための通院や買い物支援として、地域コミュニティバス運行の検討・常に危機管理の意識を持ち、地域の消防団との連携を密にしながら自主防災態勢の強化を図り、共助の未来を実現できる人材の育成 <p><西目地域></p> <ul style="list-style-type: none">・快適な生活ができる住環境の整備、安心して暮らせる地域づくりの推進・道路ネットワークの強化、コミュニティバスの運行や公共交通機関との連携など交通環境の整備・防災機能強化のため、コミュニティ消防センター、消防ポンプ、防火水槽の整備・住環境の整備、家庭や地域との連携による地域福祉の振興、幼稚園・保育所や生涯学習施設の整備、子育て、教育環境の整備を図り、利便性と快適性を兼ね備えた、定住地域の促進・基幹産業である農業の振興、多角複合型産業の振興のための施設の整備 <p><鳥海地域></p> <ul style="list-style-type: none">・貴重な観光資源を活かした情報発信を図りながら、体験・滞在型観光の推進と誘客を目指した環境整備・地域ブランドの市場拡大を基に、新たな特産品の掘り起こしや、6次産業化を見据えた農産物に対する取り組みの強化やブランド化を図った稲作の推進・各種介護サービスの充実など安心して暮らせるまちづくりの実現を目指し、地域住民の保健・福祉・医療の向上を総合的に推し進めるとともに、制度の積極的な周知を図りながら、誰もが利用しやすい環境の整備・「鳥海ダム」建設に伴うインフラ整備に合わせ、空き家対策や街路灯のLED化などの景観整備の推進
--	---

まちづくりの 基本政策	<p>基本政策1 力強い産業振興と雇用創出</p> <ul style="list-style-type: none">・事業意欲の喚起と雇用対策の強化・工業の振興・商業の振興・農業の振興・林業の振興・水産業の振興・観光の振興 <p>基本政策2 安全・安心・快適な定住環境の向上</p> <ul style="list-style-type: none">・自然環境の保全・活用・快適な住環境の整備・機能的な社会基盤の整備・防災・減災のまちづくり <p>基本政策3 笑顔あふれる健康・福祉の充実</p> <ul style="list-style-type: none">・保健・医療の充実・子ども・子育て支援の充実・高齢者福祉の充実・障がい者福祉の充実・地域福祉・社会保険の推進 <p>基本政策4 ふるさと愛を育む次代の人づくり</p> <ul style="list-style-type: none">・幼児教育、学校教育、青少年健全育成の充実・生涯学習社会の推進・スポーツ立市の推進 <p>基本政策5 市民主役の地域づくりと市政経営</p> <ul style="list-style-type: none">・男女共同参画社会の推進・国内外交流の推進・住民自治の充実・開かれた市政の推進
----------------	--

(2) 由利本荘市都市計画マスタープラン

策定主体	由利本荘市																																																						
策定年次	平成22年4月																																																						
目標年次	2030年度（令和12年度）																																																						
基本方針	<p><基本方針></p> <ul style="list-style-type: none"> ・人と豊かな自然がつなぐ、健やかで創造性あふれるまち ・交流とにぎわいに支えられて、生き活きと躍動するまち ・住民自治と協働の精神に基づいた、可能性豊かで自立したまち <p><まちづくりの将来像></p> <p style="text-align: center;">人と自然が共生する 躍動と創造の都市</p> <p><まちづくりの目標></p> <ol style="list-style-type: none"> I. 地域に開かれた住民自治のまちづくり II. 活力とにぎわいのあるまちづくり III. 健やかさとやさしさあふれる健康福祉のまちづくり IV. 恵まれた自然とやすらぎのある環境共生のまちづくり V. 豊かな心と文化を育むまちづくり VI. 心ふれあう情報と交流のまちづくり VII. 行財政改革による健全なまちづくり 																																																						
将来フレーム	<p>・人口・世帯フレーム</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>H12</th> <th>H17</th> <th>H22</th> <th>H27</th> <th>H32</th> <th>H37</th> <th>H42</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>推計値</td> <td>市町村の将来人口 2005～2035 /（財）日本統計協会</td> <td>—</td> <td>〈基準年〉</td> <td>85,388</td> <td>80,502</td> <td>75,185</td> <td>69,700</td> <td>64,116</td> </tr> <tr> <td>上位計画</td> <td>総合発展計画</td> <td>〈基準年〉</td> <td>90,416</td> <td>87,224</td> <td>86,000 〈H26〉</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>実績値</td> <td>国勢調査</td> <td>92,843</td> <td>89,555</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">→ 85,000人</p> <p>・土地利用フレーム</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">用途地域合計</th> <th colspan="3">(ha)</th> </tr> <tr> <th>住居系</th> <th>商業系</th> <th>工業系</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現況用途面積 (H18都市計画年報より)</td> <td>1,092</td> <td>797</td> <td>108</td> <td>187</td> </tr> <tr> <td>平成42推計値*</td> <td>1,051</td> <td>746</td> <td>190</td> <td>115</td> </tr> </tbody> </table>			H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42	推計値	市町村の将来人口 2005～2035 /（財）日本統計協会	—	〈基準年〉	85,388	80,502	75,185	69,700	64,116	上位計画	総合発展計画	〈基準年〉	90,416	87,224	86,000 〈H26〉	—	—	—	実績値	国勢調査	92,843	89,555	—	—	—	—	—		用途地域合計	(ha)			住居系	商業系	工業系	現況用途面積 (H18都市計画年報より)	1,092	797	108	187	平成42推計値*	1,051	746	190	115
		H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42																																															
推計値	市町村の将来人口 2005～2035 /（財）日本統計協会	—	〈基準年〉	85,388	80,502	75,185	69,700	64,116																																															
上位計画	総合発展計画	〈基準年〉	90,416	87,224	86,000 〈H26〉	—	—	—																																															
実績値	国勢調査	92,843	89,555	—	—	—	—	—																																															
	用途地域合計	(ha)																																																					
		住居系	商業系	工業系																																																			
現況用途面積 (H18都市計画年報より)	1,092	797	108	187																																																			
平成42推計値*	1,051	746	190	115																																																			

(3) 社会資本総合整備計画 由利本荘市における良質な住環境の形成（第2期）

策定主体	由利本荘市
策定年月	令和3年3月
計画期間	令和3年度～令和7年度
計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅ストックの建て替えによる住宅セーフティネットの質的向上 ・市営住宅ストックの長寿命化によるライフサイクルコストの縮減 ・住宅の耐震化による安全安心な住環境の形成
定量的指標の定義及び算定式	<p>①老朽化した市営住宅の割合を43%（R3）から40%（R7）に減少</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の管理戸数に対する耐用年数超過住宅戸数の割合（耐用年数超過住宅戸数/管理戸数） <p>②長寿命化改善団地数の割合を25%（R3）から50%（R7）に増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の長寿命化改善団地数に対する長寿命化実施団地数の割合（長寿命化実施団地数/長寿命化対象団地数） <p>③住宅の耐震化率を85%（R3）から95%（R7）に増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内における耐震性が確保された住宅の割合（耐震性が確保された住宅数/全住宅数）

(4) 第三期地域住宅計画

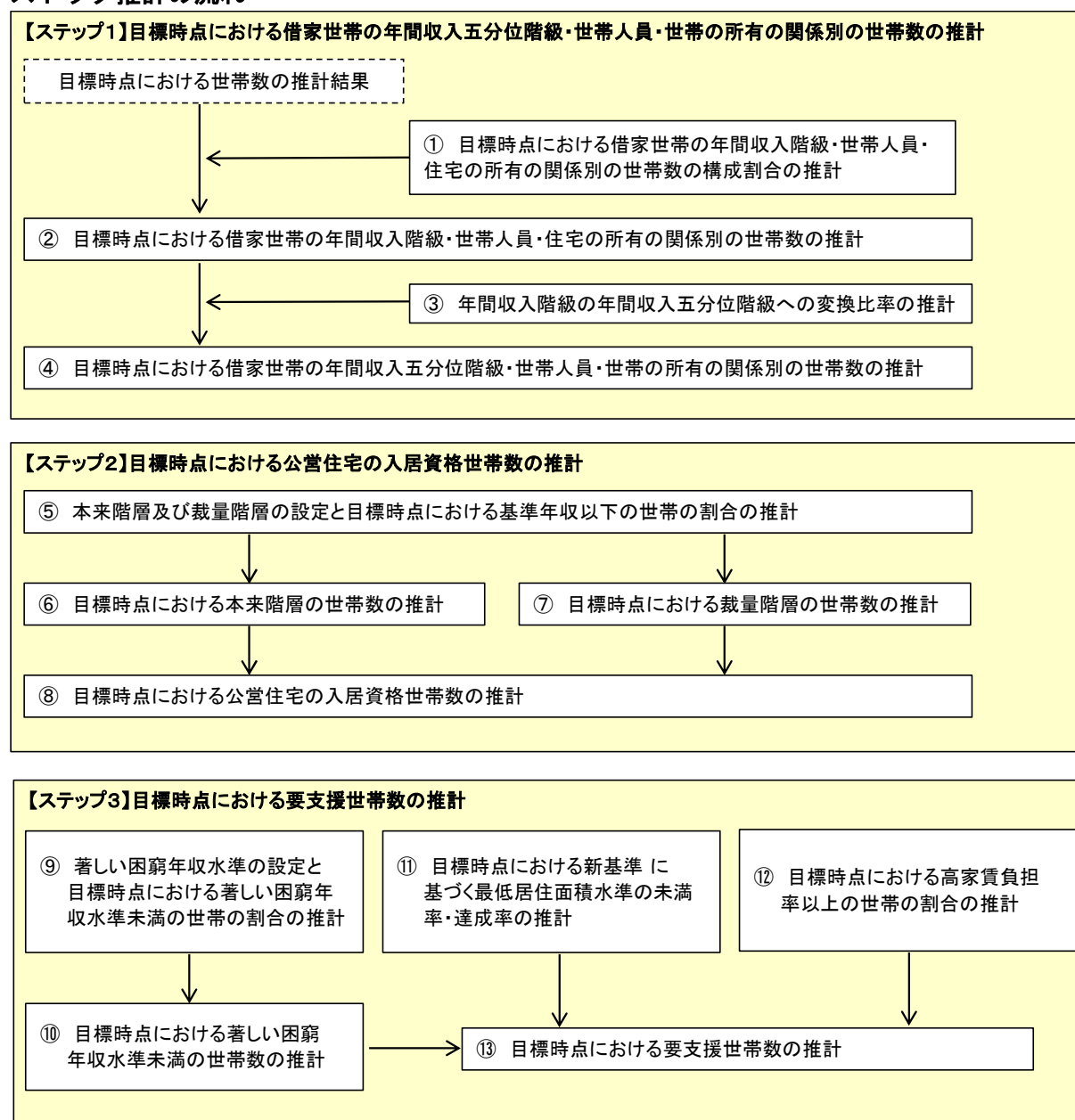
策定主体	由利本荘市																				
策定年次	令和3年3月																				
目標年次	令和3年度～令和7年度																				
計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅ストックの建て替えによる住宅セーフティネットの質的向上 ・市営住宅ストックの長寿命化によるライフサイクルコストの縮減 																				
目標を定量化する指標等	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">指 標</th> <th rowspan="2">単 位</th> <th rowspan="2">定 義</th> <th rowspan="2">従前値</th> <th colspan="2">目標値</th> </tr> <tr> <th>基準年度</th> <th>目標年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>老朽化した市営住宅の割合を43%から40%に減少。</td> <td>%</td> <td>市営住宅の管理戸数に対する耐用年数超過住宅戸数の割合</td> <td>43%</td> <td>R03</td> <td>40% R07</td> </tr> <tr> <td>長寿命化改善団地数の割合を25%から50%に増加。</td> <td>%</td> <td>市営住宅の長寿命化改善対象団地数に対する長寿命化実施団地数の割合</td> <td>25%</td> <td>R03</td> <td>50% R07</td> </tr> </tbody> </table> <p>※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。</p>	指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		基準年度	目標年度	老朽化した市営住宅の割合を43%から40%に減少。	%	市営住宅の管理戸数に対する耐用年数超過住宅戸数の割合	43%	R03	40% R07	長寿命化改善団地数の割合を25%から50%に増加。	%	市営住宅の長寿命化改善対象団地数に対する長寿命化実施団地数の割合	25%	R03	50% R07
指 標	単 位					定 義	従前値	目標値													
		基準年度	目標年度																		
老朽化した市営住宅の割合を43%から40%に減少。	%	市営住宅の管理戸数に対する耐用年数超過住宅戸数の割合	43%	R03	40% R07																
長寿命化改善団地数の割合を25%から50%に増加。	%	市営住宅の長寿命化改善対象団地数に対する長寿命化実施団地数の割合	25%	R03	50% R07																
目標を達成するために必要な事業等の概要等	<p><地域住宅計画に基づく事業（基幹事業）の概要></p> <p>○公営住宅の建設（建て替え）を実施する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松涛団地（第1期）：建設工事 ・松涛団地（第2期）：既設住宅除却、地質調査、実施設計、地盤調査、建設工事 ・本田仲団地：基本設計、地質調査 <p>○公営住宅等ストック総合改善事業</p> <p>由利本荘市公営住宅等長寿命化計画の策定（見直し）を実施する。 由利本荘市公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅等の改修（長寿命化型改善）を実施する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・栩木田団地：外壁、屋根改修 ・大川原団地：外壁、屋根、配管改修 ・梵天団地：外壁、屋根、配管改修 <p><効果促進事業の概要></p> <p>○公営住宅等整備事業に伴い次の事業を実施し、事業効果を促進する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の駐車場整備、入居者の移転補償（松涛団地） 																				

第5章 ストック推計

5-1 ストック推計の考え方と流れ

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、将来（30年程度の中長期）の時点における人口等の推計をもとに、公営住宅等の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち所得が低いために自力では世帯構成に適した規模の住宅を確保することが困難な借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。この手法を「ストック推計」といい、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム『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）』により推計します。

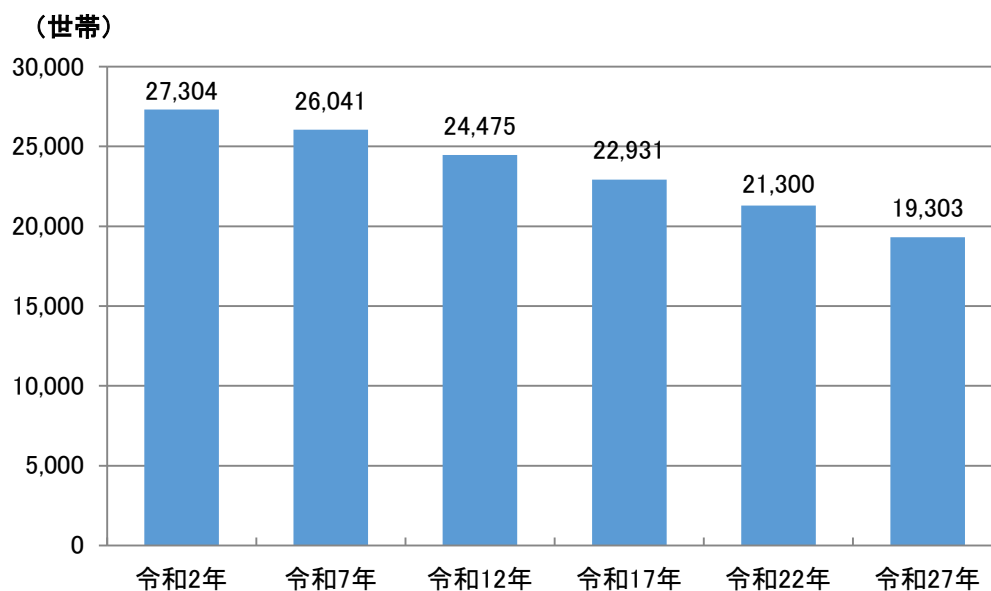
ストック推計の流れ



5-2 世帯数の推計

- ・ 今後世帯数は減少し、令和27年の世帯数は19,303世帯と予測される。

今後世帯数は減少すると考えられ、令和27年の将来世帯数は19,303世帯と予測されます。5年ごとに、1,000世帯～2,000世帯前後減少していくものと予測されます。



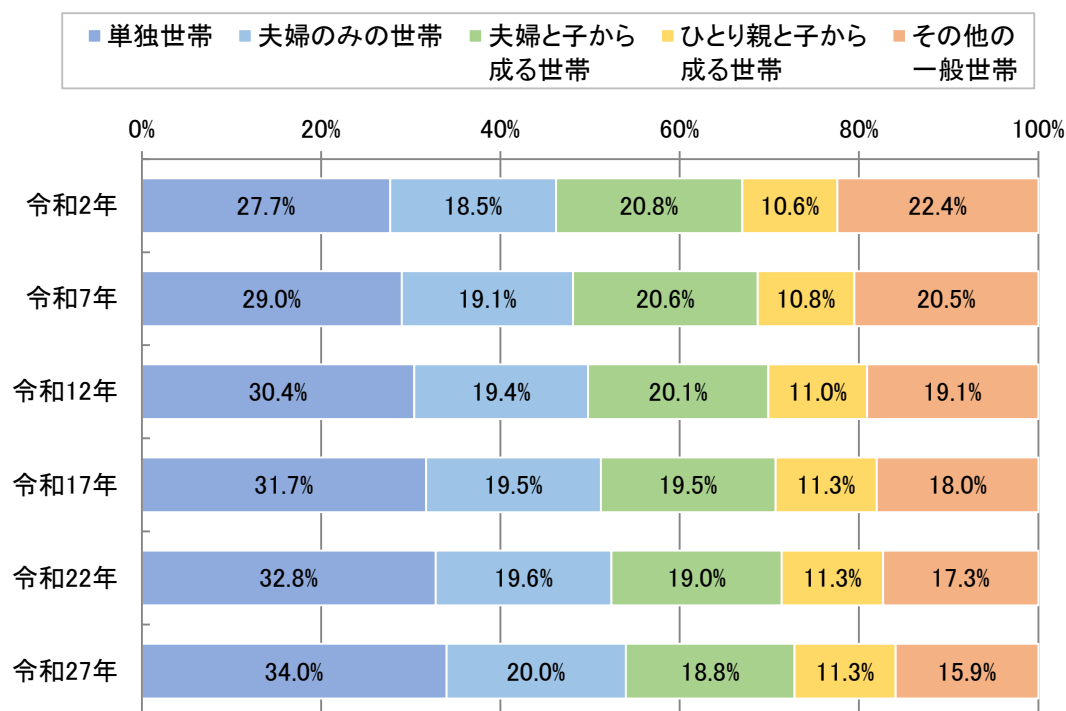
出典：『ストック推計プログラム』結果

図 世帯数・世帯人員の推計

5-3 世帯構成の推計

- ・ 単独世帯が今後増加すると予測される。
- ・ 夫婦のみの世帯、ひとり親と子から成る世帯は、微増が続くと予測される。
- ・ 夫婦と子から成る世帯、その他の一般世帯は、減少すると予測される。

世帯構成別に見ると、単独世帯は増加を続け、令和27年には総世帯数の34.0%を占めるものと予測されます。夫婦のみの世帯、ひとり親と子から成る世帯も、微増が続くと予測されます。一方、夫婦と子から成る世帯、その他の一般世帯は、減少していくと予測されます。



※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合がある。

出典：『ストック推計プログラム』結果

図 世帯構成の推計

5-4 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

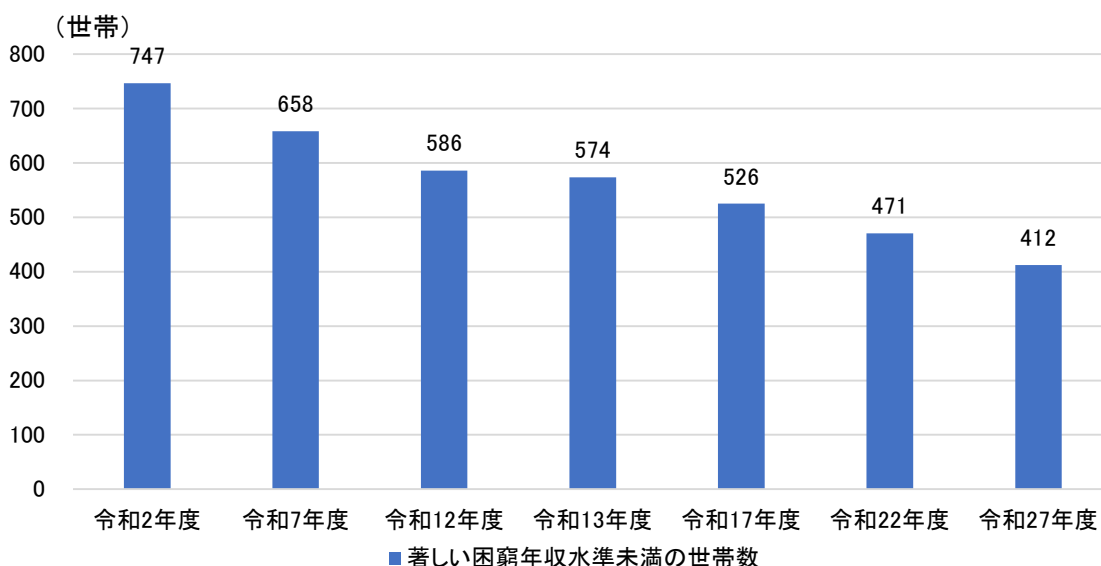
- ・著しい困窮年収未満の世帯数（需要）は、令和2年度で747世帯と予測される。
- ・今後需要に見合った供給数を検討していくことが必要。

著しい困窮年収未満の世帯数は、令和2年度で747世帯、目標年次の令和13年度で574世帯と予測され、今後、減少していくものと予測されます。この数は、市内の公営住宅（県営住宅及び市営住宅）の需要の目安となります。

市内に立地する県営梵天団地（50戸）が継続管理されると仮定した場合、市営住宅等で供給が必要と考えられるのは、697世帯となります。一方、本市の管理戸数の745戸のうち、中堅所得者向けの特設公共賃貸住宅33戸を除く712戸が現時点の供給数となります。

令和2年度時点では、需要と供給数が概ね同程度と考えられますが、今後、著しい困窮年収未満世帯の減少が見込まれることから、需要に見合った供給数を検討していく必要があります。

また、著しい困窮年収未満の世帯数を、人口比率で地域別に配分すると、目標年次の令和13年度で、本荘地域、矢島地域、岩城地域、由利地域、東由利地域は、需要よりも管理戸数が多い状況となります。



出典：『ストック推計プログラム』結果

図 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

表 著しい困窮年収未満の世帯数の地域別推計

地域名	管理戸数 A	特公賃 B	県営住宅 C	特公賃・県営 住宅を考慮し た管理戸数 D=A+B+C	差異(著しい困窮年収世帯数-特公賃を除いた管理戸数)						
					令和2年度	令和7年度	令和12年度	令和13年度	令和17年度	令和22年度	令和27年度
本荘	437		50	487	-68	-117	-158	-165	-192	-223	-254
矢島	84	8		76	-35	-40	-44	-45	-47	-50	-54
岩城	99	20		79	-28	-34	-39	-40	-43	-47	-51
由利	42			42	0	-5	-9	-10	-12	-15	-19
大内	13	4		9	58	50	44	43	38	33	28
東由利	25	1		24	6	2	-1	-1	-3	-5	-8
西目	31			31	26	19	13	13	9	5	0
鳥海	14			14	26	21	18	17	14	11	8
合計	745	33	50	762	-15	-104	-176	-188	-236	-291	-350

※地域別割合は、令和2年国勢調査人口の割合で配分

第6章 長寿命化に関する基本方針

本章では、本市の現況、公営住宅等の状況などを踏まえ、公営住宅等の問題点・課題を抽出し、本市における公営住宅の管理の在り方について、長寿命化に関する基本的な方針を設定します。

6-1 公営住宅等問題点・課題

公営住宅の現状より抽出される問題点・課題を以下に整理します。

(1) 現状・問題点の整理

《社会動向等》

- ・国において住生活基本法の制定。(平成 18 年 6 月)
- ・国より社会資本ストックの「長寿命化」の方向性が示される。(財政制度等審議会の建議(平成 19 年 11 月))
- ・「秋田県住生活基本計画」の策定。(平成 29 年 3 月)

《由利本荘市の概況及び人口・世帯の動向》

- ・秋田県の南西部に位置し、面積の大半が山林で、宅地は約 2%。県内最大の行政面積となっている。
- ・人口は年々減少傾向にある。
- ・世帯数は近年横ばい傾向であり、1 世帯当たり人員は減少する傾向にある。
- ・1 人及び 2 人の世帯割合が年々増加傾向にある。
- ・高齢化が進展しており、人口の約 4 割が高齢者である。

《由利本荘市の住宅の状況》

- ・本市の空き家率は 12.4% (平成 30 年) で、県全体の空き家率(13.6%)よりは低いものの、増加傾向にある。
- ・所有関係別では持ち家が 79.9%と近年は横ばい傾向にあり、民営借家は 15.3%となっている。
- ・昭和 55 年以前に建てられたものが 34.2%で最も多く、県全体と比べると、古い時期に建てられた住宅が比較的残っている。
- ・持ち家と借家では、居住面積水準に大きな差があり、借家の居住面積水準が低い。
- ・借家世帯では、年間収入 300 万円未満の世帯が全体の半数以上を占めており、持ち家よりも借家のほうが、年間収入が低い傾向にある。
- ・平成 27 年度～令和 2 年度の新設着工戸数は、3,800～4,300 戸で推移している。
- ・借家の着工が少なくなっている。
- ・地価は、年々下落の傾向である。

《公営住宅の状況》

- ・本市には、41 団地、745 戸の市営住宅が整備されている。(R3.11 現在)
- ・市営住宅の入居戸数は 562 戸、入居率は 75.4%となっている。(R3.11 現在)
- ・建築年代は、昭和 56 年以前に建てられたものが最も多くなっている。
- ・耐用年限の 1/2 を過ぎている住宅が大半を占めている。
- ・著しい困窮年収未満の世帯数は現在の管理戸数と同程度である。

(2) 公営住宅ストックの課題

以上を踏まえ、本市の公営住宅ストックの課題を整理します。

■ 課題1 需要を見据えた管理戸数の検討

本市の人口は減少傾向が続き、公営住宅需要も減少すると予測されており、高齢の単身世帯や二人世帯の割合が高まる傾向にあります。そのため、将来にわたり需要の変化にも対応できる適正な公営住宅管理戸数とする必要があります。

■ 課題2 既存ストックの計画的な維持管理

本市の公営住宅等のストックは簡易耐火構造や木造が多く、昭和56年以前に建築された住戸が4割以上を占めています。老朽化が進んだ住宅は、用途廃止を含めた検討を行うとともに、安全で快適な住宅を長期にわたって安定的に確保するため、計画的な維持管理を行う必要があります。

■ 課題3 快適な居住環境の整備

本市の約4割が高齢者となっており、今後、高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯の増加が予測されていることから、バリアフリー化を進めるなど、高齢者等が安心して暮らせるよう、公営住宅の環境を整えていくことが必要です。

6-2 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

本項では、前項で抽出した課題に対応し、安全で快適な住宅を長期にわたり維持し、適切な維持管理を進めるため、公営住宅等の長寿命化に関する基本方針を次のとおり定めます。

◆ 方針1 需要を見据えた管理戸数の適正化

人口や公営住宅需要の減少に伴い、耐用年限を経過するなど老朽化している住宅の用途廃止や、建替時に従前戸数から建替後の戸数を減少させるなど、管理戸数の適正化を図ります。ただし地域ごとの管理戸数のバランスを考慮しながら実施します。

◆ 方針2 計画的な維持管理による財政負担の軽減

定期的な点検による劣化状況の把握、長寿命化型改善による建替えコストの縮減、事業実施時期の調整による事業費の平準化などの計画的な維持管理により、財政負担の軽減を図ります。

◆ 方針3 快適な居住環境の維持

劣化箇所の修繕を行うとともに、特に高齢者や障がい者が安心して入居できるよう、手すりを設置するなどのバリアフリー化により、長く使用できるストック形成を図ります。

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

7-1 対象住宅の設定

市内の公営住宅等を長寿命化判定の対象とします。

表 対象住宅・団地別・住棟一覧

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	用途	構造種別	建設年度	No	地域名	区分	住宅名	棟番号	用途	構造種別	建設年度
1-A-1	本荘	公営	松涛団地A-1	W(松2~4棟).X(松1・11棟)	戸建	木平	H7	1-D-9	本荘	公営	松涛団地D-9	L(68~69棟)	共同	簡2	S48
1-A-2	本荘	公営	松涛団地A-2	W(松5~8棟).X(松9~10棟)	戸建	木平	H8	1-D-10	本荘	公営	松涛団地D-10	N(70~71棟)	共同	簡2	S49
1-A-3	本荘	公営	松涛団地A-3	Z(松19棟)	戸建	木平	H17	1-D-11	本荘	公営	松涛団地D-11	N(72棟)	共同	簡2	S50
1-A-4	本荘	公営	松涛団地A-4	Z(松21棟)	戸建	木平	H18	1-D-12	本荘	公営	松涛団地D-12	Q(73棟)	共同	簡2	S52
1-A-5	本荘	公営	松涛団地A-5	Z(松20棟・松22棟)	戸建	木平	H19	1-D-13	本荘	公営	松涛団地D-13	R(74棟)	共同	簡2	S53
1-B-1	本荘	公営	松涛団地B-1	Y(松12~13棟)	戸建	木二	H9	1-D-14	本荘	公営	松涛団地D-14	T(81~82棟)	共同	簡2	S54
1-B-2	本荘	公営	松涛団地B-2	Y(松14~16棟)	戸建	木二	H10	1-D-15	本荘	公営	松涛団地D-15	V(83~84棟)	共同	簡2	S55
1-B-3	本荘	公営	松涛団地B-3	Y(松17~18棟)	戸建	木二	H11	2	本荘	公営	本田仲団地		共同	中耐	S54
1-C-1	本荘	公営	松涛団地C-1	C(18~19棟)	共同	簡平	S39	3	本荘	公営	砂子下団地		共同	中耐	H4
1-C-2	本荘	公営	松涛団地C-2	D(34~35棟)	共同	簡平	S40	4-A	本荘	公営	梵天団地A	5棟	共同	中耐	H9
1-C-3	本荘	公営	松涛団地C-3	D(20、33棟)	共同	簡平	S41	4-B	本荘	公営	梵天団地B	6棟	共同	中耐	H12
1-C-4	本荘	公営	松涛団地C-4	F(24~25棟)	共同	簡平	S42	5	本荘	公営	コミュ住 伊勢堂住宅		共同	中耐	H15
1-C-5	本荘	公営	松涛団地C-5	F(28~29棟)	共同	簡平	S43	6	矢島	公営	山寺団地		戸建	木平	S54
1-C-6	本荘	公営	松涛団地C-6	D(26~27棟)	共同	簡平	S44	7-A	矢島	公営	小田団地A		戸建	木平	S63
1-C-7	本荘	公営	松涛団地C-7	G(56~57棟)	共同	簡平	S45	7-B	矢島	公営	小田団地B		戸建	木平	H1
1-C-8	本荘	公営	松涛団地C-8	G(58~59棟)	共同	簡平	S46	8-A	矢島	公営	下山寺団地A		戸建	木平	H2
1-C-9	本荘	公営	松涛団地C-9	J(60~61棟)	共同	簡平	S47	8-B	矢島	公共	下山寺団地B		戸建	木平	H21
1-C-10	本荘	公営	松涛団地C-10	K(66~67棟)	共同	簡平	S48	9-A	矢島	公営	榎木田団地-A		共同	低耐	H4
1-C-11	本荘	公営	松涛団地C-11	M(64~65棟)	共同	簡平	S49	9-B	矢島	公営	榎木田団地-B		共同	中耐	H4
1-C-12	本荘	公営	松涛団地C-12	O(63棟)	共同	簡平	S50	10	矢島	公営	栄町団地		戸建	木二	H4
1-C-13	本荘	公営	松涛団地C-13	P(62棟)	共同	簡平	S51	11	矢島	公営	山寺南団地		共同	低耐	H16
1-C-14	本荘	公営	松涛団地C-14	P(75棟)	共同	簡平	S52	12	矢島	特公賃	大川原団地		共同	低耐	H7
1-C-15	本荘	公営	松涛団地C-15	P(76棟)	共同	簡平	S53	13	岩城	公営	愛宕団地		戸建	木平	S53
1-C-16	本荘	公営	松涛団地C-16	S(78棟)	共同	簡平	S53	14	岩城	公営	観音下団地		戸建	木平	S54
1-C-17	本荘	公営	松涛団地C-17	P(77棟)	共同	簡平	S54	15	岩城	公営	緑ヶ丘北団地		戸建	木平	S55
1-C-18	本荘	公営	松涛団地C-18	U(79~80棟)	共同	簡平	S55	16	岩城	公営	天蓋団地		戸建	木平	S55
1-D-1	本荘	公営	松涛団地D-1	A(12~14棟)	共同	簡2	S38	17	岩城	公営	香の丘団地		戸建	木平	S56
1-D-2	本荘	公営	松涛団地D-2	B(15~17棟)	共同	簡2	S39	18-A	岩城	公営	天鷲東団地A		戸建	木平	S56
1-D-3	本荘	公営	松涛団地D-3	B(38~40棟)	共同	簡2	S40	18-B	岩城	公共	天鷲東団地B		戸建	木平	H3
1-D-4	本荘	公営	松涛団地D-4	A(21棟、36~37棟)	共同	簡2	S41	19	岩城	公営	緑ヶ丘西団地		戸建	木平	S58
1-D-5	本荘	公営	松涛団地D-5	E(22~23棟)	共同	簡2	S42	20-A	岩城	公営	愛宕西団地A	1	戸建	木平	S58
1-D-6	本荘	公営	松涛団地D-6	E(32棟)	共同	簡2	S42	20-B	岩城	公営	愛宕西団地B	4.5,6	戸建	木平	S59
1-D-7	本荘	公営	松涛団地D-7	E(30棟)	共同	簡2	S43	21-A	岩城	公営	愛宕東団地A	1,2,3	戸建	木平	S63
1-D-8	本荘	公営	松涛団地D-8	E(31棟)	共同	簡2	S43	21-B	岩城	公営	愛宕東団地B	4,5	戸建	木平	H1

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	用途	構造種別	建設年度
21-C	岩城	公営	愛宕東団地C	6,7,8,9	戸建	木平	H2
21-D	岩城	公営	愛宕東団地D	10,11	戸建	木平	H4
22-A	岩城	公営	新鶴潟団地A	2,3	戸建	木平	S63
22-B	岩城	公営	新鶴潟団地B	4,5,6	戸建	木平	H1
22-C	岩城	公営	新鶴潟団地C	7,8	戸建	木平	H2
23-A	岩城	公営	海浜団地A	1	戸建	木平	H2
23-B	岩城	公営	海浜団地B	2,3	戸建	木平	H4
24-A	岩城	公営	鶴岡団地A	1,2,3,4	戸建	木二	H4
24-B	岩城	公営	鶴岡団地B	5,6	戸建	木二	H5
24-C	岩城	公営	鶴岡団地C	7,8	戸建	木二	H6
25-A	岩城	公営	高城団地A	1,2,3-4	戸建	木二	H8
25-B	岩城	公営	高城団地B	5,6	戸建	木二	H10
25-C	岩城	特公賃	高城団地C	1,2	戸建	木二	H8
25-D	岩城	特公賃	高城団地D	3,4	戸建	木二	H9
26-A	岩城	公営	亀田中央団地A		戸建	木二	H9
26-B	岩城	特公賃	亀田中央団地B		戸建	木二	H11
27-A	岩城	特公賃	城下団地-A		戸建	木二	H10
27-B	岩城	コミュ住	城下団地-B		戸建	木二	H7
27-C	岩城	公共	城下団地-C		戸建	木二	H7
28-A-1	岩城	特公賃	田町団地A-1	3	戸建	木平	H11
28-A-2	岩城	特公賃	田町団地A-2	6,7	戸建	木平	H13
28-A-3	岩城	特公賃	田町団地A-3	8,9	戸建	木平	H14
28-A-4	岩城	特公賃	田町団地A-4	10	戸建	木平	H15
28-A-5	岩城	特公賃	田町団地A-5	11,12	戸建	木平	H16
28-A-6	岩城	特公賃	田町団地A-6	13	戸建	木平	H17
28-B-1	岩城	特公賃	田町団地B-1	1,2	戸建	木二	H11
28-B-2	岩城	特公賃	田町団地B-2	4,5	戸建	木二	H12
29-A	由利	公営	滝沢館団地A	1-2,3-4,7-8,9-10,11-12	戸建	木平	H24
29-B	由利	公営	滝沢館団地B	5-6,13-14,15-16,17-18	戸建	木平	H25
29-C	由利	公営	滝沢館団地C	21-22,23-24	戸建	木平	H26
29-D	由利	公営	滝沢館団地D	38-42,43-47	共同	簡二	S53
29-E	由利	公営	滝沢館団地E	48-52,53-57	共同	簡二	S56
30-A	大内	特公賃	新大宮田団地-A		戸建	木二	H5
30-B	大内	公共	新大宮田団地-B		戸建	木二	H3

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	用途	構造種別	建設年度
31	大内	公共	宝田団地		戸建	木平	H4
32-A-1	東由利	公営	吉野団地A-1	1,2	戸建	木平	H4
32-A-2	東由利	公営	吉野団地A-2	8,9	戸建	木平	H10
32-A-3	東由利	公営	吉野団地A-3	10,11	戸建	木平	H13
32-A-4	東由利	公営	吉野団地A-4	12	戸建	木平	H15
32-B-1	東由利	公営	吉野団地B-1	3,4	戸建	木二	H4
32-B-2	東由利	公営	吉野団地B-2	5	戸建	木二	H6
32-B-3	東由利	公営	吉野団地B-3	13	戸建	木二	H18
32-B-4	東由利	公営	吉野団地B-4	14	戸建	木二	H25
32-C	東由利	特公賃	吉野団地-C	6	戸建	木平	H6
32-D	東由利	公共	吉野団地-D	7	長屋	木二	H7
33-A	西目	公営	潟端団地A	7-1,7-2	戸建	木平	H7
33-B	西目	公営	潟端団地B	8-1,8-2	戸建	木平	H8
33-C	西目	公営	潟端団地C	9-1,9-2	戸建	木平	H9
34-A	西目	公営	潟端第2団地A	10-1,10-2,10-3	戸建	木平	H10
34-B	西目	公営	潟端第2団地B	11-1,11-2,11-3	戸建	木平	H11
35-A	西目	公営	宮崎団地A	12-1,12-2	戸建	木平	H12
35-B	西目	公営	宮崎団地B	13-1,13-2	戸建	木平	H13
35-C	西目	公営	宮崎団地C	14-1,14-2	戸建	木平	H14
35-D	西目	公営	宮崎団地D	16	戸建	木平	H16
36	西目	公営	潮騒の丘団地		戸建	木平	H15
37-A	西目	公営	浜山団地A	16-1,16-2	戸建	木平	H16
37-B	西目	公営	浜山団地B	17-1,17-2,17-3	戸建	木平	H17
37-C	西目	公営	浜山団地C	18	戸建	木平	H18
37-D	西目	公営	浜山団地D	19-1,19-2	戸建	木平	H19
37-E	西目	公営	浜山団地E	20	戸建	木平	H20
38	西目	公共	海士割住宅		戸建	木平	H3
39-A	鳥海	公営	鶴ヶ平団地A	1,2	戸建	木平	H6
39-B	鳥海	公営	鶴ヶ平団地B	3,4	戸建	木平	H7
39-C	鳥海	公営	鶴ヶ平団地C	5,6	戸建	木平	H9
40-A	鳥海	公営	下野団地A	1,2,3,4	戸建	木平	H14
40-B	鳥海	公営	下野団地B	5,6,7	戸建	木平	H15
41	鳥海	公共	笹子住宅 I		戸建	木平	H4

※同一団地において複数の構造規格がある場合、○-A等の枝番をつけ、団地名の後にA、Bの表記をした。

出典：由利本荘市営住宅地区別・団地別管理戸数（令和3年11月末日現在）

7-2 事業手法と内容

今後の公営住宅等を活用するための手法は、①建替、②全面的改善、③個別改善、④維持管理に加えて、⑤用途廃止の5つの手法があります。事業手法の決定にあたっては、団地別の再編計画、地域ごとのバランス等を考慮して検討を行います。

表 各事業手法における基本的な考え方

種類	内容
①建替 【対象目安】 耐用年数の1/2を経過した公営住宅等が対象	現存する公営住宅等を除却し、その敷地に新たに公営住宅等を建設するものを「建替」とします。 建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や他の利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と統合して新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを「移転建替」とします。
②全面的改善 【対象目安】 概ね築30年以上が経過した公営住宅等が対象	躯体以外の内装、設備等住戸内部全体及び大部分にわたって行うものを「全面的改善」とします。なお、改善内容は、以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的またはそれに準ずる改善を行うものであることを基本とします。 1.居住性確保型 例：住戸規模、間取り改修、設備改修 等 2.福祉対応型 例：住戸内部や共有部分のバリアフリー化 等 3.安全性確保型 例：耐震改修、外壁改修 等
③個別改善 【対象目安】 概ね築10年以上が経過した公営住宅等が対象	全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために、以下の改善・改修を個別に行うものを「個別改善」とします。特に長寿命型改善を含むものについては「個別改善(長寿命化形)」とします。 1.居住性確保型 例：住戸規模、間取り改修、設備改修(給湯方式の変更等) 等 2.福祉対応型 例：住戸内手摺設置、段差解消、共有部高齢者対応 等 3.安全性確保型 例：耐震改修、外壁改修 等 4.長寿命化型 例：外壁改修、屋上防水、配管改修 等
④維持管理	公営住宅等の効用を維持するために行うものを「維持管理」とします ・定期修繕 ・計画修繕 ・退去修繕 等
⑤用途廃止	耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を維持管理することが不相当と判断される場合、公営住宅等または共同施設の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効活用するものを「用途廃止」とします。

7-3 事業手法の選定フロー

各団地の事業手法の選定は、指針に基づき、次のフローに基づき進めます。

■事業手法の選定フロー

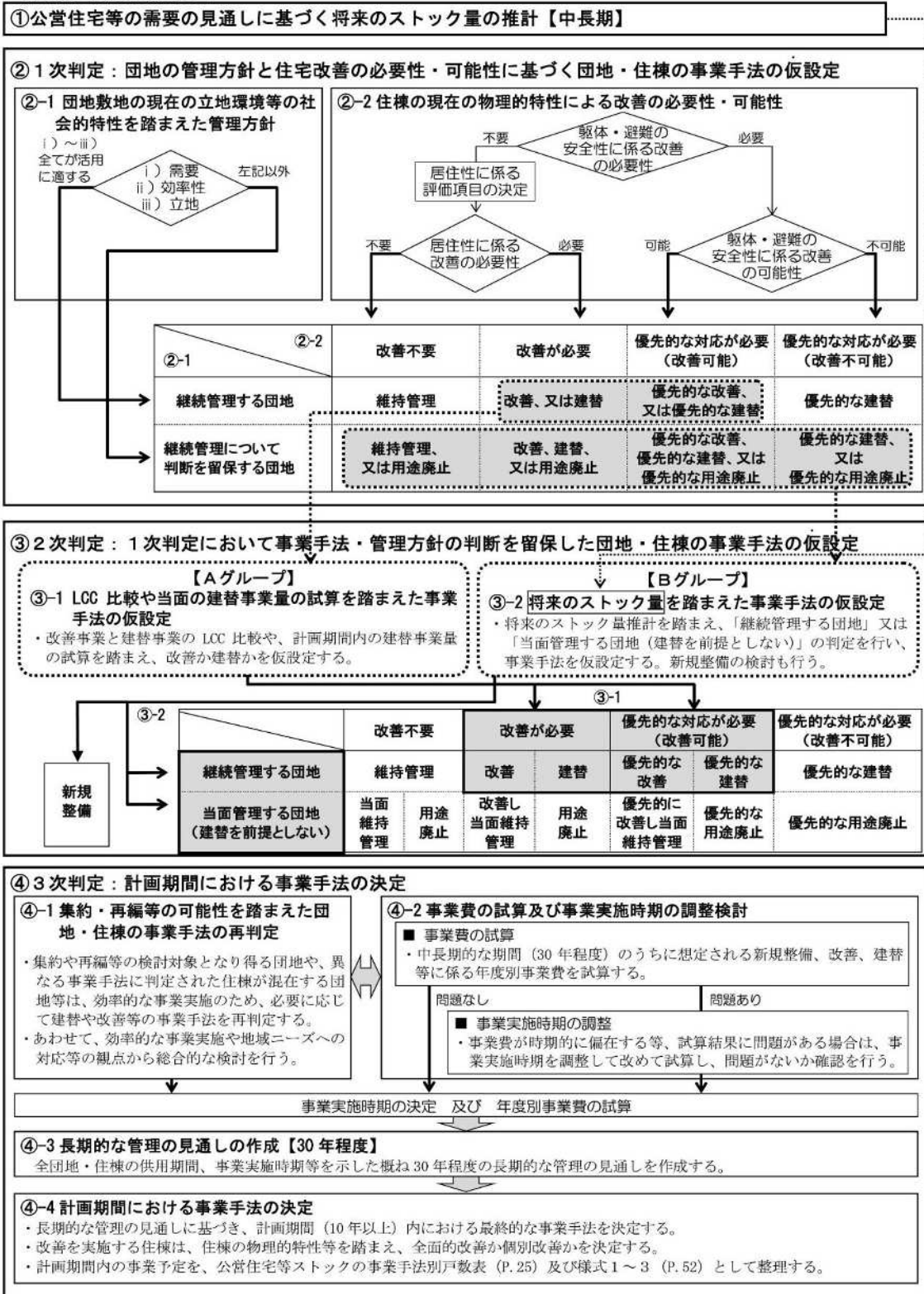


図 事業手法の選定フロー

7-4 1次判定

(1) 団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針を基にした判定

1次判定では、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定します。

判定は、社会的特性を団地単位で確認し、「継続管理する団地」又は「継続管理について判断を留保する団地」の2つに分類します。判定基準は下表のとおりとし、判定項目全てが「○」の場合は「継続管理する団地」、いずれかの判定項目に1つでも「×」がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

表 社会的特性の判定基準

判定項目		判定基準	判定
需要	入居率	令和3年11月末日時点の入居率が70%以上	○
		令和3年11月末日時点の入居率が70%未満	×
効率性	敷地	敷地面積が1,000㎡以上	○
		敷地面積が1,000㎡未満	×
立地	利便性	半径1km以内にバス停等の公共交通機関あり	○
		半径1km以内にバス停等の公共交通機関なし	×
	安全性	ハザード区域に含まれない	○
		ハザード区域に含まれる	×

上記の判定項目 全て「○」の場合	継続管理する団地
上記の判定項目 1つでも「×」が ある場合	継続管理について判断を留保する団地

表 1次判定 社会的特性による判定結果

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	社会的特性								社会的特性の判定
					需要		効率性		立地				
					入居率	判定	敷地面積	判定	半径1km以内の公共交通機関の有無	判定	ハザード区域	判定	
1-A-1	本荘	公営	松涛団地A-1	W(松2~4棟).X(松1・11棟)	100.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-A-2	本荘	公営	松涛団地A-2	W(松5~8棟).X(松9~10棟)	100.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-A-3	本荘	公営	松涛団地A-3	Z(松19棟)	83.3%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-A-4	本荘	公営	松涛団地A-4	Z(松21棟)	75.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-A-5	本荘	公営	松涛団地A-5	Z(松20棟・松22棟)	100.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-B-1	本荘	公営	松涛団地B-1	Y(松12~13棟)	100.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-B-2	本荘	公営	松涛団地B-2	Y(松14~16棟)	100.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-B-3	本荘	公営	松涛団地B-3	Y(松17~18棟)	100.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-C-1	本荘	公営	松涛団地C-1	C(18~19棟)	50.0%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-C-2	本荘	公営	松涛団地C-2	D(34~35棟)	33.3%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-C-3	本荘	公営	松涛団地C-3	D(20、33棟)	33.3%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-C-4	本荘	公営	松涛団地C-4	F(24~25棟)	50.0%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-C-5	本荘	公営	松涛団地C-5	F(28~29棟)	75.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-C-6	本荘	公営	松涛団地C-6	D(26~27棟)	83.3%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-C-7	本荘	公営	松涛団地C-7	G(56~57棟)	62.5%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-C-8	本荘	公営	松涛団地C-8	G(58~59棟)	50.0%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-C-9	本荘	公営	松涛団地C-9	J(60~61棟)	62.5%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-C-10	本荘	公営	松涛団地C-10	K(66~67棟)	37.5%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-C-11	本荘	公営	松涛団地C-11	M(64~65棟)	62.5%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-C-12	本荘	公営	松涛団地C-12	O(63棟)	75.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-C-13	本荘	公営	松涛団地C-13	P(62棟)	50.0%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-C-14	本荘	公営	松涛団地C-14	P(75棟)	75.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-C-15	本荘	公営	松涛団地C-15	P(76棟)	75.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-C-16	本荘	公営	松涛団地C-16	S(78棟)	100.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-C-17	本荘	公営	松涛団地C-17	P(77棟)	75.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-C-18	本荘	公営	松涛団地C-18	U(79~80棟)	100.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-D-1	本荘	公営	松涛団地D-1	A(12~14棟)	64.7%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-D-2	本荘	公営	松涛団地D-2	B(15~17棟)	55.6%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-D-3	本荘	公営	松涛団地D-3	B(38~40棟)	50.0%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-D-4	本荘	公営	松涛団地D-4	A(21棟、36~37棟)	55.6%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-D-5	本荘	公営	松涛団地D-5	E(22~23棟)	58.3%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-D-6	本荘	公営	松涛団地D-6	E(32棟)	66.7%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-D-7	本荘	公営	松涛団地D-7	E(30棟)	100.0%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
1-D-8	本荘	公営	松涛団地D-8	E(31棟)	83.3%	○	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	社会的特性								社会的特性の判定
					需要		効率性		立地				
					入居率	判定	敷地面積	判定	半径1km以内の公共交通機関の有無	判定	ハザード区域	判定	
1-D-9	本荘	公営	松涛団地D-9	L(68～69棟)	33.3%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-D-10	本荘	公営	松涛団地D-10	N(70～71棟)	41.7%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-D-11	本荘	公営	松涛団地D-11	N(72棟)	16.7%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-D-12	本荘	公営	松涛団地D-12	Q(73棟)	50.0%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-D-13	本荘	公営	松涛団地D-13	R(74棟)	33.3%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-D-14	本荘	公営	松涛団地D-14	T(81～82棟)	58.3%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
1-D-15	本荘	公営	松涛団地D-15	V(83～84棟)	50.0%	×	19,358.21㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
2	本荘	公営	本田仲団地		79.2%	○	1,546.20㎡	○	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
3	本荘	公営	砂子下団地		95.0%	○	4,196.85㎡	○	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
4-A	本荘	公営	梵天団地A	5棟	100.0%	○	2,347.28㎡	○	×	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
4-B	本荘	公営	梵天団地B	6棟	91.7%	○	2,347.28㎡	○	×	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
5	本荘	コミュ住	伊勢堂住宅		95.0%	○	1,942.37㎡	○	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
6	矢島	公営	山寺団地		66.7%	×	289.80㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
7-A	矢島	公営	小田団地A		75.0%	○	1,445.86㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
7-B	矢島	公営	小田団地B		100.0%	○	1,445.86㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
8-A	矢島	公営	下山寺団地A		90.0%	○	606.30㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
8-B	矢島	公共	下山寺団地B		100.0%	○	121.26㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
9-A	矢島	公営	柳木団地-A		100.0%	○	1,301.76㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
9-B	矢島	公営	柳木団地-B		100.0%	○	1,301.76㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
10	矢島	公営	栄町団地		93.3%	○	1,069.80㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
11	矢島	公営	山寺南団地		62.5%	×	750.14㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
12	矢島	特公賃	大川原団地		87.5%	○	497.68㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
13	岩城	公営	愛宕団地		100.0%	○	482.00㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
14	岩城	公営	観音下団地		100.0%	○	592.00㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
15	岩城	公営	緑ヶ丘北団地		100.0%	○	306.00㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
16	岩城	公営	天鷲団地		100.0%	○	306.00㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
17	岩城	公営	春の丘団地		100.0%	○	436.10㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
18-A	岩城	公営	天鷲東団地A		100.0%	○	310.40㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
18-B	岩城	公共	天鷲東団地B		0.0%	×	310.40㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
19	岩城	公営	緑ヶ丘西団地		100.0%	○	373.80㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
20-A	岩城	公営	愛宕西団地A	1	100.0%	○	377.40㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
20-B	岩城	公営	愛宕西団地B	4,5,6	100.0%	○	377.40㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
21-A	岩城	公営	愛宕東団地A	1,2,3	33.3%	×	757.67㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
21-B	岩城	公営	愛宕東団地B	4,5	50.0%	×	757.67㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	社会的特性								社会的特性の判定
					需要		効率性		立地				
					入居率	判定	敷地面積	判定	半径1km 以内の 公共交通機関 の有無	判定	ハザード 区域	判定	
21-C	岩城	公営	愛宕東団地C	6,7,8,9	75.0%	○	757.67㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
21-D	岩城	公営	愛宕東団地D	10,11	100.0%	○	757.67㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
22-A	岩城	公営	新鶴潟団地A	2,3	100.0%	○	477.27㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
22-B	岩城	公営	新鶴潟団地B	4,5,6	66.7%	×	477.27㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
22-C	岩城	公営	新鶴潟団地C	7,8	50.0%	×	477.27㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
23-A	岩城	公営	海浜団地A	1	100.0%	○	6.00㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
23-B	岩城	公営	海浜団地B	2,3	100.0%	○	6.00㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
24-A	岩城	公営	鶴岡団地A	1,2,3,4	50.0%	×	654.24㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
24-B	岩城	公営	鶴岡団地B	5,6	50.0%	×	654.24㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
24-C	岩城	公営	鶴岡団地C	7,8	50.0%	×	654.24㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
25-A	岩城	公営	高城団地A	1,2,3-4	100.0%	○	875.30㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
25-B	岩城	公営	高城団地B	5,6	50.0%	×	875.30㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
25-C	岩城	特公賃	高城団地C	1,2	50.0%	×	875.30㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
25-D	岩城	特公賃	高城団地D	3,4	50.0%	×	875.30㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
26-A	岩城	公営	亀田中央団地A		75.0%	○	430.40㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
26-B	岩城	特公賃	亀田中央団地B		100.0%	○	430.40㎡	×	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
27-A	岩城	特公賃	城下団地-A		50.0%	×	530.82㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
27-B	岩城	コミュ住	城下団地-B		33.3%	×	530.82㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
27-C	岩城	公共	城下団地-C		100.0%	○	530.82㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
28-A-1	岩城	特公賃	田町団地A-1	3	100.0%	○	1,224.24㎡	○	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
28-A-2	岩城	特公賃	田町団地A-2	6,7	50.0%	×	1,224.24㎡	○	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
28-A-3	岩城	特公賃	田町団地A-3	8,9	0.0%	×	1,224.24㎡	○	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
28-A-4	岩城	特公賃	田町団地A-4	10	100.0%	○	1,224.24㎡	○	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
28-A-5	岩城	特公賃	田町団地A-5	11,12	100.0%	○	1,224.24㎡	○	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
28-A-6	岩城	特公賃	田町団地A-6	13	0.0%	×	1,224.24㎡	○	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
28-B-1	岩城	特公賃	田町団地B-1	1,2	100.0%	○	1,224.24㎡	○	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
28-B-2	岩城	特公賃	田町団地B-2	4,5	50.0%	×	1,224.24㎡	○	○	○	有	×	継続管理について判断を留保する団地
29-A	由利	公営	滝沢館団地A	1-2,3-4,7-8,9-10,11-12	90.0%	○	1,350.88㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
29-B	由利	公営	滝沢館団地B	5-6,13-14,15-16,17-18	100.0%	○	1,350.88㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
29-C	由利	公営	滝沢館団地C	21-22,23-24	100.0%	○	1,350.88㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
29-D	由利	公営	滝沢館団地D	38-42,43-47	50.0%	×	3,596.02㎡	○	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
29-E	由利	公営	滝沢館団地E	48-52,53-57	70.0%	○	3,596.02㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
30-A	大内	特公賃	新大宮田団地-A		100.0%	○	1,041.47㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地
30-B	大内	公共	新大宮田団地-B		100.0%	○	1,041.47㎡	○	○	○	無	○	継続管理する団地

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	社会的特性								社会的特性の判定
					需要		効率性		立地				
					入居率	判定	敷地面積	判定	半径1km 以内の 公共交通機関 の有無	判定	ハザード 区域	判定	
31	大内	公共	宝田団地		100.0%	○	236.80㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
32-A-1	東由利	公営	吉野団地A-1	1,2	100.0%	○	1,591.81㎡	○	×	○	無	○	継続管理する団地
32-A-2	東由利	公営	吉野団地A-2	8,9	50.0%	×	1,591.81㎡	○	×	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
32-A-3	東由利	公営	吉野団地A-3	10,11	100.0%	○	1,591.81㎡	○	×	○	無	○	継続管理する団地
32-A-4	東由利	公営	吉野団地A-4	12	100.0%	○	1,591.81㎡	○	×	○	無	○	継続管理する団地
32-B-1	東由利	公営	吉野団地B-1	3,4	75.0%	○	1,591.81㎡	○	×	○	無	○	継続管理する団地
32-B-2	東由利	公営	吉野団地B-2	5	50.0%	×	1,591.81㎡	○	×	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
32-B-3	東由利	公営	吉野団地B-3	13	100.0%	○	1,591.81㎡	○	×	○	無	○	継続管理する団地
32-B-4	東由利	公営	吉野団地B-4	14	50.0%	×	1,591.81㎡	○	×	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
32-C	東由利	特公賃	吉野団地-C	6	0.0%	×	1,591.81㎡	○	×	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
32-D	東由利	公共	吉野団地-D	7	75.0%	○	1,591.81㎡	○	×	○	無	○	継続管理する団地
33-A	西目	公営	潟端団地A	7-1,7-2	100.0%	○	521.28㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
33-B	西目	公営	潟端団地B	8-1,8-2	100.0%	○	521.28㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
33-C	西目	公営	潟端団地C	9-1,9-2	100.0%	○	521.28㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
34-A	西目	公営	潟端第2団地A	10-1,10-2,10-3	100.0%	○	521.28㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
34-B	西目	公営	潟端第2団地B	11-1,11-2,11-3	100.0%	○	521.28㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
35-A	西目	公営	宮崎団地A	12-1,12-2	100.0%	○	608.16㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
35-B	西目	公営	宮崎団地B	13-1,13-2	100.0%	○	608.16㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
35-C	西目	公営	宮崎団地C	14-1,14-2	100.0%	○	608.16㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
35-D	西目	公営	宮崎団地D	16	100.0%	○	608.16㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
36	西目	公営	湖騒の丘団地		100.0%	○	173.76㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
37-A	西目	公営	浜山団地A	16-1,16-2	100.0%	○	521.28㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
37-B	西目	公営	浜山団地B	17-1,17-2,17-3	100.0%	○	521.28㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
37-C	西目	公営	浜山団地C	18	100.0%	○	521.28㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
37-D	西目	公営	浜山団地D	19-1,19-2	100.0%	○	521.28㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
37-E	西目	公営	浜山団地E	20	100.0%	○	521.28㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
38	西目	公共	海士剥住宅		100.0%	○	66.25㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
39-A	鳥海	公営	鶴ヶ平団地A	1,2	100.0%	○	445.80㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
39-B	鳥海	公営	鶴ヶ平団地B	3,4	100.0%	○	445.80㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
39-C	鳥海	公営	鶴ヶ平団地C	5,6	50.0%	×	445.80㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
40-A	鳥海	公営	下野団地A	1,2,3,4	0.0%	×	522.90㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
40-B	鳥海	公営	下野団地B	5,6,7	66.7%	×	522.90㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地
41	鳥海	公共	笹子住宅 I		0.0%	×	61.40㎡	×	○	○	無	○	継続管理について判断を留保する団地

(2) 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定

① 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性は「躯体・避難の安全性に係る改善は不要」又は「躯体・避難の安全性に係る改善が必要」の2つに分類します。判定基準は、下表のとおりとし、判定項目全てが「○」の場合は「躯体・避難の安全性に係る改善は不要」と判定し、「居住性に係る改善の必要性」判定に進みます。また、いずれかの判定項目に1つでも「×」がある場合は、「躯体・避難の安全性に係る改善が必要」と判定し、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」判定に進みます。

表 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定基準

判定項目	判定基準	判定
躯体の安全性	昭和56年(1981年)の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工、又は、耐震診断の結果耐震性があると診断	○
	新耐震基準に基づかない設計・施工、又は耐震診断の結果耐震性なし、耐震診断未実施	×
避難の安全性	戸建、長屋、又は共同住宅で二方向避難が確保されている	○
	共同住宅で二方向避難が確保されていない	×

上記の判定項目全て「○」の場合	躯体・避難の安全性に係る改善は不要 「居住性に係る改善の必要性」判定を実施
上記の判定項目1つでも「×」がある場合	躯体・避難の安全性に係る改善が必要 「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」判定を実施

② 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」は、「躯体・避難の安全性に係る改善が必要」と判定された団地・住棟について、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」に基づき以下の判定を行い、「優先的な対応が必要(改善可能)」又は「優先的な対応が必要(改善不可能)」の2つに分類します。判定基準は、公営住宅法で定められている「耐用年限」を考慮し、下表のとおり判定します。

表 構造による耐用年限

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

表 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の判定基準

判定項目	判定基準	判定
改善の可能性	建設してからの経過年数が耐用年限の半分未満	優先的な対応が必要(改善可能)
	建設してからの経過年数が耐用年限の半分以上	優先的な対応が必要(改善不可能)

③ 居住性に係る改善の必要性

「居住性に係る改善の必要性」は、「改善不要」又は「改善が必要」の2つに分類します。判定基準は下表のとおりとし、判定項目全てが「○」の場合は「改善不要」と判定します。また、いずれかの判定項目に1つでも「×」がある場合は、「改善が必要」と判定します。

表 居住性に係る改善の必要性の判定基準

判定項目	判定基準	判定
住戸面積	住戸面積 40 m ² (3人世帯の最低居住面積水準) 以上	○
	住戸面積 40 m ² 未滿	×
バリアフリー	トイレと浴室に手すりを整備している	○
	トイレと浴室に手すりを整備していない	×
浴室	浴室有	○
	浴室無	×
3箇所給湯 (風呂・台所・洗面所)	3箇所(台所、洗面所、風呂)給湯有	○
	3箇所(台所、洗面所、風呂)給湯無	×

上記の判定項目 全て「○」の場合	改善不要
上記の判定項目 1つでも「×」がある場合	改善が必要

表 1 次判定 物理的特性による判定結果

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	物理的特性													居住性に 係る改善の 必要性			
					躯体の安全性			避難の安全性		安全性 に係る 改善の 必要性	安全に係る 改善の可能性		居住性に係る改善の必要性								
					耐震 基準	耐震 改修	判定	二方向 避難	判定		耐用 年数	判定	最小住戸 面積	判定	高齢化対応	判定	浴室 設置		判定	3点給湯 設置	判定
1-A-1	本荘	公営	松涛団地A-1	W(松2~4棟)X(松1~11棟)	新	-	○	確保	○	不要	-	-	74.60㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
1-A-2	本荘	公営	松涛団地A-2	W(松5~8棟)X(松9~10棟)	新	-	○	確保	○	不要	-	-	74.60㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
1-A-3	本荘	公営	松涛団地A-3	Z(松19棟)	新	-	○	確保	○	不要	-	-	47.30㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
1-A-4	本荘	公営	松涛団地A-4	Z(松21棟)	新	-	○	確保	○	不要	-	-	47.30㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
1-A-5	本荘	公営	松涛団地A-5	Z(松20棟・松22棟)	新	-	○	確保	○	不要	-	-	47.30㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
1-B-1	本荘	公営	松涛団地B-1	Y(松12~13棟)	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.70㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
1-B-2	本荘	公営	松涛団地B-2	Y(松14~16棟)	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.70㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
1-B-3	本荘	公営	松涛団地B-3	Y(松17~18棟)	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.70㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
1-C-1	本荘	公営	松涛団地C-1	C(18~19棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	48.50㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-2	本荘	公営	松涛団地C-2	D(34~35棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	44.10㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-3	本荘	公営	松涛団地C-3	D(20、33棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	44.10㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-4	本荘	公営	松涛団地C-4	F(24~25棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	64.40㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-5	本荘	公営	松涛団地C-5	F(28~29棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	64.40㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-6	本荘	公営	松涛団地C-6	D(26~27棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	44.10㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-7	本荘	公営	松涛団地C-7	G(56~57棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	33.40㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-8	本荘	公営	松涛団地C-8	G(58~59棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	33.40㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-9	本荘	公営	松涛団地C-9	J(60~61棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	31.90㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-10	本荘	公営	松涛団地C-10	K(66~67棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	36.50㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-11	本荘	公営	松涛団地C-11	M(64~65棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	41.60㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-12	本荘	公営	松涛団地C-12	O(63棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	44.90㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-13	本荘	公営	松涛団地C-13	P(62棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	59.80㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-14	本荘	公営	松涛団地C-14	P(75棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	59.80㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-15	本荘	公営	松涛団地C-15	P(76棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	59.80㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-16	本荘	公営	松涛団地C-16	S(78棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	51.20㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-17	本荘	公営	松涛団地C-17	P(77棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	59.80㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-C-18	本荘	公営	松涛団地C-18	U(79~80棟)	旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	58.40㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-D-1	本荘	公営	松涛団地D-1	A(12~14棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	52.70㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-D-2	本荘	公営	松涛団地D-2	B(15~17棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	51.30㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-D-3	本荘	公営	松涛団地D-3	B(38~40棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	51.20㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-D-4	本荘	公営	松涛団地D-4	A(21棟、36~37棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	52.70㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-D-5	本荘	公営	松涛団地D-5	E(22~23棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	52.70㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-D-6	本荘	公営	松涛団地D-6	E(32棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	52.70㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-D-7	本荘	公営	松涛団地D-7	E(30棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	52.70㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-D-8	本荘	公営	松涛団地D-8	E(31棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	52.70㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	物理的特性																
					躯体の安全性			避難の安全性		安全性に係る改善の必要性	安全に係る改善の可能性		居住性に係る改善の必要性						居住性に係る改善の必要性		
					耐震基準	耐震改修	判定	二方向避難	判定		耐用年数	判定	最小住戸面積	判定	高齢化対応	判定	浴室設置	判定		3点給湯設置	判定
1-D-9	本荘	公営	松涛団地D-9	L(68~69棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	46.20㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-D-10	本荘	公営	松涛団地D-10	N(70~71棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	49.60㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-D-11	本荘	公営	松涛団地D-11	N(72棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	49.60㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-D-12	本荘	公営	松涛団地D-12	G(73棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	55.50㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-D-13	本荘	公営	松涛団地D-13	R(74棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	58.20㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-D-14	本荘	公営	松涛団地D-14	T(81~82棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	60.10㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
1-D-15	本荘	公営	松涛団地D-15	V(83~84棟)	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	63.10㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
2	本荘	公営	本田仲団地		旧	不要	○	確保	○	不要	-	-	58.90㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
3	本荘	公営	砂子下団地		新	-	○	確保	○	不要	-	-	60.50㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
4-A	本荘	公営	梵天団地A	5棟	新	-	○	確保	○	不要	-	-	59.90㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
4-B	本荘	公営	梵天団地B	6棟	新	-	○	確保	○	不要	-	-	59.90㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
5	本荘	コミュ住	伊勢堂住宅		新	-	○	確保	○	不要	-	-	65.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
6	矢島	公営	山寺団地		旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	57.90㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
7-A	矢島	公営	小田団地A		新	-	○	確保	○	不要	-	-	60.20㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
7-B	矢島	公営	小田団地B		新	-	○	確保	○	不要	-	-	60.20㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
8-A	矢島	公営	下山寺団地A		新	-	○	確保	○	不要	-	-	60.60㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
8-B	矢島	公共	下山寺団地B		新	-	○	確保	○	不要	-	-	60.60㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
9-A	矢島	公営	榎木田団地-A		新	-	○	確保	○	不要	-	-	60.70㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
9-B	矢島	公営	榎木田団地-B		新	-	○	確保	○	不要	-	-	60.70㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
10	矢島	公営	栄町団地		新	-	○	確保	○	不要	-	-	71.30㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
11	矢島	公営	山寺南団地		新	-	○	確保	○	不要	-	-	64.10㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
12	矢島	特公賃	大川原団地		新	-	○	確保	○	不要	-	-	49.60㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
13	岩城	公営	愛宕団地		旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	53.00㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
14	岩城	公営	観音下団地		旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	59.20㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
15	岩城	公営	緑ヶ丘北団地		旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	61.20㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
16	岩城	公営	天籠団地		旧	未	×	確保	○	必要	30年	改善不可能	61.20㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
17	岩城	公営	春の丘団地		新	-	○	確保	○	不要	-	-	62.30㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
18-A	岩城	公営	天籠東団地A		新	-	○	確保	○	不要	-	-	62.30㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
18-B	岩城	公共	天籠東団地B		新	-	○	確保	○	不要	-	-	62.30㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
19	岩城	公営	緑ヶ丘西団地		新	-	○	確保	○	不要	-	-	62.30㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
20-A	岩城	公営	愛宕西団地A	1	新	-	○	確保	○	不要	-	-	62.90㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
20-B	岩城	公営	愛宕西団地B	4.5.6	新	-	○	確保	○	不要	-	-	62.90㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
21-A	岩城	公営	愛宕東団地A	1.2.3	新	-	○	確保	○	不要	-	-	67.00㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
21-B	岩城	公営	愛宕東団地B	4.5	新	-	○	確保	○	不要	-	-	67.00㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	物理的特性																
					躯体の安全性			避難の安全性		安全性に係る改善の必要性	安全に係る改善の可能性		居住性に係る改善の必要性						居住性に係る改善の必要性		
					耐震基準	耐震改修	判定	二方向避難	判定		耐用年数	判定	最小住戸面積	判定	高齢化対応	判定	浴室設置	判定		3点給湯設置	判定
21-C	岩城	公営	愛宕東団地C	6,7,8,9	新	-	○	確保	○	不要	-	-	67.00㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
21-D	岩城	公営	愛宕東団地D	10,11	新	-	○	確保	○	不要	-	-	67.00㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
22-A	岩城	公営	新鶴潟団地A	2,3	新	-	○	確保	○	不要	-	-	67.00㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
22-B	岩城	公営	新鶴潟団地B	4,5,6	新	-	○	確保	○	不要	-	-	67.00㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
22-C	岩城	公営	新鶴潟団地C	7,8	新	-	○	確保	○	不要	-	-	67.00㎡	○	未整備	×	有	○	無	×	改善が必要
23-A	岩城	公営	海浜団地A	1	新	-	○	確保	○	不要	-	-	69.80㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
23-B	岩城	公営	海浜団地B	2,3	新	-	○	確保	○	不要	-	-	69.80㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
24-A	岩城	公営	鶴岡団地A	1,2,3,4	新	-	○	確保	○	不要	-	-	81.60㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
24-B	岩城	公営	鶴岡団地B	5,6	新	-	○	確保	○	不要	-	-	81.60㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
24-C	岩城	公営	鶴岡団地C	7,8	新	-	○	確保	○	不要	-	-	81.60㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
25-A	岩城	公営	高城団地A	1,2,3-4	新	-	○	確保	○	不要	-	-	85.10㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
25-B	岩城	公営	高城団地B	5,6	新	-	○	確保	○	不要	-	-	85.10㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
25-C	岩城	特公賃	高城団地C	1,2	新	-	○	確保	○	不要	-	-	90.51㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
25-D	岩城	特公賃	高城団地D	3,4	新	-	○	確保	○	不要	-	-	90.51㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
26-A	岩城	公営	亀田中央団地A		新	-	○	確保	○	不要	-	-	85.10㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
26-B	岩城	特公賃	亀田中央団地B		新	-	○	確保	○	不要	-	-	90.00㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
27-A	岩城	特公賃	城下団地-A		新	-	○	確保	○	不要	-	-	89.87㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
27-B	岩城	コミュ住	城下団地-B		新	-	○	確保	○	不要	-	-	87.77㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
27-C	岩城	公共	城下団地-C		新	-	○	確保	○	不要	-	-	87.77㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
28-A-1	岩城	特公賃	田町団地A-1	3	新	-	○	確保	○	不要	-	-	92.71㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
28-A-2	岩城	特公賃	田町団地A-2	6,7	新	-	○	確保	○	不要	-	-	92.71㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
28-A-3	岩城	特公賃	田町団地A-3	8,9	新	-	○	確保	○	不要	-	-	92.71㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
28-A-4	岩城	特公賃	田町団地A-4	10	新	-	○	確保	○	不要	-	-	92.71㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
28-A-5	岩城	特公賃	田町団地A-5	11,12	新	-	○	確保	○	不要	-	-	92.71㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
28-A-6	岩城	特公賃	田町団地A-6	13	新	-	○	確保	○	不要	-	-	92.71㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
28-B-1	岩城	特公賃	田町団地B-1	1,2	新	-	○	確保	○	不要	-	-	92.71㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
28-B-2	岩城	特公賃	田町団地B-2	4,5	新	-	○	確保	○	不要	-	-	92.71㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
29-A	由利	公営	滝沢館団地A	1-2,3-4,7-8,9-10,11-12	新	-	○	確保	○	不要	-	-	51.07㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
29-B	由利	公営	滝沢館団地B	5-6,13-14,15-16,17-18	新	-	○	確保	○	不要	-	-	51.07㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
29-C	由利	公営	滝沢館団地C	21-22,23-24	新	-	○	確保	○	不要	-	-	51.07㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
29-D	由利	公営	滝沢館団地D	38-42,43-47	旧	未	×	確保	○	必要	45年	改善不可能	55.40㎡	-	未整備	-	有	-	有	-	-
29-E	由利	公営	滝沢館団地E	48-52,53-57	新	-	○	確保	○	不要	-	-	55.40㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
30-A	大内	特公賃	新大宮田団地-A		新	-	○	確保	○	不要	-	-	102.23㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
30-B	大内	公共	新大宮田団地-B		新	-	○	確保	○	不要	-	-	103.68㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	物理的特性														居住性に 係る改善の 必要性		
					躯体の安全性			避難の安全性		安全性 に係る 改善の 必要性	安全に係る 改善の可能性		居住性に係る改善の必要性								
					耐震 基準	耐震 改修	判定	二方向 避難	判定		耐用 年数	判定	最小住戸 面積	判定	高齢化対応	判定	浴室 設置	判定		3点給湯 設置	判定
31	大内	公共	宝田団地		新	-	○	確保	○	不要	-	-	59.20㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
32-A-1	東由利	公営	吉野団地A-1	1.2	新	-	○	確保	○	不要	-	-	65.00㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
32-A-2	東由利	公営	吉野団地A-2	8.9	新	-	○	確保	○	不要	-	-	65.00㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
32-A-3	東由利	公営	吉野団地A-3	10.11	新	-	○	確保	○	不要	-	-	65.00㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
32-A-4	東由利	公営	吉野団地A-4	12	新	-	○	確保	○	不要	-	-	65.00㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
32-B-1	東由利	公営	吉野団地B-1	3.4	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.40㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
32-B-2	東由利	公営	吉野団地B-2	5	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.40㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
32-B-3	東由利	公営	吉野団地B-3	13	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.40㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
32-B-4	東由利	公営	吉野団地B-4	14	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.40㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
32-C	東由利	特公賃	吉野団地-C	6	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.90㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
32-D	東由利	公共	吉野団地-D	7	新	-	○	未確保	×	必要	30年	改善不可能	28.90㎡	-	未整備	-	有	-	無	-	-
33-A	西目	公営	潟端団地A	7-1.7-2	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
33-B	西目	公営	潟端団地B	8-1.8-2	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
33-C	西目	公営	潟端団地C	9-1.9-2	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
34-A	西目	公営	潟端第2団地A	10-1.10-2.10-3	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
34-B	西目	公営	潟端第2団地B	11-1.11-2.11-3	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
35-A	西目	公営	宮崎団地A	12-1.12-2	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
35-B	西目	公営	宮崎団地B	13-1.13-2	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
35-C	西目	公営	宮崎団地C	14-1.14-2	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
35-D	西目	公営	宮崎団地D	16	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
36	西目	公営	湖騒の丘団地		新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
37-A	西目	公営	浜山団地A	16-1.16-2	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
37-B	西目	公営	浜山団地B	17-1.17-2.17-3	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
37-C	西目	公営	浜山団地C	18	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
37-D	西目	公営	浜山団地D	19-1.19-2	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
37-E	西目	公営	浜山団地E	20	新	-	○	確保	○	不要	-	-	79.20㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
38	西目	公共	海士剝住宅		新	-	○	確保	○	不要	-	-	62.90㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要
39-A	鳥海	公営	鶴ヶ平団地A	1.2	新	-	○	確保	○	不要	-	-	74.30㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
39-B	鳥海	公営	鶴ヶ平団地B	3.4	新	-	○	確保	○	不要	-	-	74.30㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
39-C	鳥海	公営	鶴ヶ平団地C	5.6	新	-	○	確保	○	不要	-	-	74.30㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
40-A	鳥海	公営	下野団地A	1.2.3.4	新	-	○	確保	○	不要	-	-	74.70㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
40-B	鳥海	公営	下野団地B	5.6.7	新	-	○	確保	○	不要	-	-	74.70㎡	○	整備	○	有	○	有	○	改善不要
41	鳥海	公共	笹子住宅 I		新	-	○	確保	○	不要	-	-	61.40㎡	○	未整備	×	有	○	有	○	改善が必要

(3) 1次判定の総合判定結果

社会的特性及び物理的特性の判定結果を踏まえ、1次判定の総合判定を行います。Aグループ又はBグループと判定された団地・住棟は2次判定を行います。

表 社会的特性及び物理的特性の検討結果に応じた事業手法の仮設定

性 社会的特性	物理的特	改善不要	改善が必要	優先的な 対応が必要 (改善可能)	優先的な 対応が必要 (改善不可能)
	継続管理する団地		維持管理	改善、又は建替 【Aグループ】	優先的な改善、 又は 優先的な建替 【Aグループ】
継続管理について判断を留保する団地		維持管理 又は用途廃止 【Bグループ】	改善、建替、 又は用途廃止 【Bグループ】	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止 【Bグループ】	優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止 【Bグループ】

表 1次判定の総合判定結果

物理的特性 社会的特性	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)
継続管理する団地	【1-A-1】松涛団地A-1	【7-A】小田団地A		【1-C-5】松涛団地C-5
	【1-A-2】松涛団地A-2	【7-B】小田団地B		【1-C-6】松涛団地C-6
	【1-A-3】松涛団地A-3	【9-A】榎木田団地-A		【1-C-12】松涛団地C-12
	【1-A-4】松涛団地A-4	【9-B】榎木田団地-B		【1-C-14】松涛団地C-14
	【1-A-5】松涛団地A-5	【10】栄町団地		【1-C-15】松涛団地C-15
	【1-B-1】松涛団地B-1	【29-E】滝沢館団地E		【1-C-16】松涛団地C-16
	【1-B-2】松涛団地B-2	【30-A】新大宮団地-A		【1-C-17】松涛団地C-17
	【1-B-3】松涛団地B-3	【30-B】新大宮団地-B		【1-C-18】松涛団地C-18
	【29-A】滝沢館団地A	【32-A-1】吉野団地A-1		【1-D-7】松涛団地D-7
	【29-B】滝沢館団地B	【32-A-3】吉野団地A-3		【1-D-8】松涛団地D-8
	【29-C】滝沢館団地C	【32-A-4】吉野団地A-4		【32-D】吉野団地-D
		【32-B-1】吉野団地B-1		
	【32-B-3】吉野団地B-3			
継続管理について判断を留保する団地	【3】砂子下団地	【2】本田仲団地		【1-C-1】松涛団地C-1
	【4-A】梵天団地A	【8-A】下山寺団地A		【1-C-2】松涛団地C-2
	【4-B】梵天団地B	【8-B】下山寺団地B		【1-C-3】松涛団地C-3
	【5】伊勢堂住宅	【12】大川原団地		【1-C-4】松涛団地C-4
	【11】山寺南団地	【17】春の丘団地		【1-C-7】松涛団地C-7
	【23-A】海浜団地A	【18-A】天鷲東団地A		【1-C-8】松涛団地C-8
	【23-B】海浜団地B	【18-B】天鷲東団地B		【1-C-9】松涛団地C-9
	【24-A】鶴岡団地A	【19】緑ヶ丘西団地		【1-C-10】松涛団地C-10
	【24-B】鶴岡団地B	【20-A】愛宕西団地A		【1-C-11】松涛団地C-11
	【24-C】鶴岡団地C	【20-B】愛宕西団地B		【1-C-13】松涛団地C-13
	【25-A】高城団地A	【21-A】愛宕東団地A		【1-D-1】松涛団地D-1
	【25-B】高城団地B	【21-B】愛宕東団地B		【1-D-2】松涛団地D-2
	【25-C】高城団地C	【21-C】愛宕東団地C		【1-D-3】松涛団地D-3
	【25-D】高城団地D	【21-D】愛宕東団地D		【1-D-4】松涛団地D-4
	【26-A】亀田中央団地A	【22-A】新鶴湯団地A		【1-D-5】松涛団地D-5
	【26-B】亀田中央団地B	【22-B】新鶴湯団地B		【1-D-6】松涛団地D-6
	【27-A】城下団地-A	【22-C】新鶴湯団地C		【1-D-9】松涛団地D-9
	【27-B】城下団地-B	【31】宝田団地		【1-D-10】松涛団地D-10
	【27-C】城下団地-C	【32-A-2】吉野団地A-2		【1-D-11】松涛団地D-11
	【28-A-1】田町団地A-1	【32-B-2】吉野団地B-2		【1-D-12】松涛団地D-12
	【28-A-2】田町団地A-2	【32-B-4】吉野団地B-4		【1-D-13】松涛団地D-13
	【28-A-3】田町団地A-3	【32-C】吉野団地-C		【1-D-14】松涛団地D-14
	【28-A-4】田町団地A-4	【38】海士剝住宅		【1-D-15】松涛団地D-15
	【28-A-5】田町団地A-5	【41】笹子住宅 I		【6】山寺団地
	【28-A-6】田町団地A-6			【13】愛宕団地
	【28-B-1】田町団地B-1			【14】観音下団地
	【28-B-2】田町団地B-2			【15】緑ヶ丘北団地
	【33-A】潟端団地A			【16】天鷲団地
	【33-B】潟端団地B			【29-D】滝沢館団地D
	【33-C】潟端団地C			
	【34-A】潟端第2団地A			
	【34-B】潟端第2団地B			
	【35-A】宮崎団地A			
	【35-B】宮崎団地B			
	【35-C】宮崎団地C			
	【35-D】宮崎団地D			
	【36】潮騒の丘団地			
	【37-A】浜山団地A			
	【37-B】浜山団地B			
	【37-C】浜山団地C			
【37-D】浜山団地D				
【37-E】浜山団地E				
【39-A】鶴ヶ平団地A				
【39-B】鶴ヶ平団地B				
【39-C】鶴ヶ平団地C				
【40-A】下野団地A				
【40-B】下野団地B				

7-5 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保したAグループ、Bグループの団地・住棟を対象として、「ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」及び「将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の視点から事業手法を判定します。

(1) LCC縮減効果による判定（Aグループ）

1次判定において、Aグループと判定された団地・住棟は、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、改善又は建替のどちらかの事業がLCCを縮減できるか判定します。「LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」の判定基準は、下表のとおりとします。（LCCの算出方法は、第10章を参照）

表 LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定の判定基準

判定項目	判定基準	判定
改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の事業費の比較	改善事業よりも建替事業の方が、LCCを縮減できる	建替
	建替事業よりも改善事業の方が、LCCを縮減できる	改善
上記の判定項目が「建替」の場合	1次判定が「改善が必要」の場合は「建替」 1次判定が「優先的な対応が必要（改善可能）」の場合は「優先的な建替」	
上記の判定項目が「改善」の場合	1次判定が「改善が必要」の場合は「改善」 1次判定が「優先的な対応が必要（改善可能）」の場合は「優先的な改善」	

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮判定（Bグループ）

1 次判定において、Bグループと判定された団地・住棟は、前章までに整理した入居状況・ストック推計等を勘案し、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の2つに分類します。

表 将来のストック量を踏まえた事業手法の判定基準

判定項目	判定基準	判定
将来のストック量	地域ごとの需要に対し供給管理戸数が下回っている	必要
	地域ごとの需要に対し供給管理戸数が上回っている	余剰

上記の判定項目が「必要」の場合	継続管理する団地
上記の判定項目が「余剰」の場合	当面管理する団地（建替を前提としない）

「継続管理する団地」と判定された住宅は、これまでの検討結果を総合的に勘案し、「維持管理」・「改善」・「建替」・「優先的な改善」・「優先的な建替」のいずれかの事業手法に仮設定します。「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された住宅は、「当面維持管理」・「用途廃止」・「改善し当面維持管理」・「優先的に改善し当面維持管理」・「優先的な用途廃止」のいずれかの事業手法に仮設定します。

表 2次判定の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
	維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

(3) 2次判定の総合判定結果

表 2次判定の総合判定結果

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	2次判定								
					1次判定 Aグループ			1次判定 Bグループ			耐用判定 (R3)	目標年次 (R13)までの 耐用判定	2次判定
					平均縮減費 (千円/棟・ 年)	判定	仮設定	管理 戸数	判定	仮設定			
1-A-1	本荘	公営	松涛団地A-1	W(松2~4棟)X(松1・11棟)	-	-	-	-	-	-	内(4年)	超過(6年)	維持管理
1-A-2	本荘	公営	松涛団地A-2	W(松5~8棟)X(松9~10棟)	-	-	-	-	-	-	内(5年)	超過(5年)	維持管理
1-A-3	本荘	公営	松涛団地A-3	Z(松19棟)	-	-	-	-	-	-	内(14年)	内(4年)	維持管理
1-A-4	本荘	公営	松涛団地A-4	Z(松21棟)	-	-	-	-	-	-	内(15年)	内(5年)	維持管理
1-A-5	本荘	公営	松涛団地A-5	Z(松20棟・松22棟)	-	-	-	-	-	-	内(16年)	内(6年)	維持管理
1-B-1	本荘	公営	松涛団地B-1	Y(松12~13棟)	-	-	-	-	-	-	内(6年)	超過(4年)	維持管理
1-B-2	本荘	公営	松涛団地B-2	Y(松14~16棟)	-	-	-	-	-	-	内(7年)	超過(3年)	維持管理
1-B-3	本荘	公営	松涛団地B-3	Y(松17~18棟)	-	-	-	-	-	-	内(8年)	超過(2年)	維持管理
1-C-1	本荘	公営	松涛団地C-1	C(18~19棟)	-	-	-	8戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(27年)	超過(37年)	優先的な用途廃止
1-C-2	本荘	公営	松涛団地C-2	D(34~35棟)	-	-	-	6戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(26年)	超過(36年)	優先的な用途廃止
1-C-3	本荘	公営	松涛団地C-3	D(20、33棟)	-	-	-	6戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(25年)	超過(35年)	優先的な用途廃止
1-C-4	本荘	公営	松涛団地C-4	F(24~25棟)	-	-	-	4戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(24年)	超過(34年)	優先的な用途廃止
1-C-5	本荘	公営	松涛団地C-5	F(28~29棟)	-	-	-	-	-	-	超過(23年)	超過(33年)	優先的な建替
1-C-6	本荘	公営	松涛団地C-6	D(26~27棟)	-	-	-	-	-	-	超過(22年)	超過(32年)	優先的な建替
1-C-7	本荘	公営	松涛団地C-7	G(56~57棟)	-	-	-	8戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(21年)	超過(31年)	優先的な用途廃止
1-C-8	本荘	公営	松涛団地C-8	G(58~59棟)	-	-	-	8戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(20年)	超過(30年)	優先的な用途廃止
1-C-9	本荘	公営	松涛団地C-9	J(60~61棟)	-	-	-	8戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(19年)	超過(29年)	優先的な用途廃止
1-C-10	本荘	公営	松涛団地C-10	K(66~67棟)	-	-	-	8戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(18年)	超過(28年)	優先的な用途廃止
1-C-11	本荘	公営	松涛団地C-11	M(64~65棟)	-	-	-	8戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(17年)	超過(27年)	優先的な用途廃止
1-C-12	本荘	公営	松涛団地C-12	O(63棟)	-	-	-	-	-	-	超過(16年)	超過(26年)	優先的な建替
1-C-13	本荘	公営	松涛団地C-13	P(62棟)	-	-	-	4戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(15年)	超過(25年)	優先的な用途廃止
1-C-14	本荘	公営	松涛団地C-14	P(75棟)	-	-	-	-	-	-	超過(14年)	超過(24年)	優先的な建替
1-C-15	本荘	公営	松涛団地C-15	P(76棟)	-	-	-	-	-	-	超過(13年)	超過(23年)	優先的な建替
1-C-16	本荘	公営	松涛団地C-16	S(78棟)	-	-	-	-	-	-	超過(13年)	超過(23年)	優先的な建替
1-C-17	本荘	公営	松涛団地C-17	P(77棟)	-	-	-	-	-	-	超過(12年)	超過(22年)	優先的な建替
1-C-18	本荘	公営	松涛団地C-18	U(79~80棟)	-	-	-	-	-	-	超過(11年)	超過(21年)	優先的な建替
1-D-1	本荘	公営	松涛団地D-1	A(12~14棟)	-	-	-	17戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(13年)	超過(23年)	優先的な用途廃止
1-D-2	本荘	公営	松涛団地D-2	B(15~17棟)	-	-	-	18戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(12年)	超過(22年)	優先的な用途廃止
1-D-3	本荘	公営	松涛団地D-3	B(38~40棟)	-	-	-	18戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(11年)	超過(21年)	優先的な用途廃止
1-D-4	本荘	公営	松涛団地D-4	A(21棟、36~37棟)	-	-	-	18戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(10年)	超過(20年)	優先的な用途廃止
1-D-5	本荘	公営	松涛団地D-5	E(22~23棟)	-	-	-	12戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(9年)	超過(19年)	優先的な用途廃止
1-D-6	本荘	公営	松涛団地D-6	E(32棟)	-	-	-	6戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(9年)	超過(19年)	優先的な用途廃止
1-D-7	本荘	公営	松涛団地D-7	E(30棟)	-	-	-	-	-	-	超過(8年)	超過(18年)	優先的な建替
1-D-8	本荘	公営	松涛団地D-8	E(31棟)	-	-	-	-	-	-	超過(8年)	超過(18年)	優先的な建替

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	2次判定							2次判定	
					1次判定 Aグループ			1次判定 Bグループ			耐用判定 (R3)		目標年次 (R13)までの 耐用判定
					平均縮減費 (千円/棟・ 年)	判定	仮設定	管理 戸数	判定	仮設定			
1-D-9	本荘	公営	松涛団地D-9	L(68~69棟)	-	-	-	12戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(3年)	超過(13年)	優先的な用途廃止
1-D-10	本荘	公営	松涛団地D-10	N(70~71棟)	-	-	-	12戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(2年)	超過(12年)	優先的な用途廃止
1-D-11	本荘	公営	松涛団地D-11	N(72棟)	-	-	-	6戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(1年)	超過(11年)	優先的な用途廃止
1-D-12	本荘	公営	松涛団地D-12	Q(73棟)	-	-	-	6戸	余剰	優先的な用途廃止	内(1年)	超過(9年)	優先的な用途廃止
1-D-13	本荘	公営	松涛団地D-13	R(74棟)	-	-	-	6戸	余剰	優先的な用途廃止	内(2年)	超過(8年)	優先的な用途廃止
1-D-14	本荘	公営	松涛団地D-14	T(81~82棟)	-	-	-	12戸	余剰	優先的な用途廃止	内(3年)	超過(7年)	優先的な用途廃止
1-D-15	本荘	公営	松涛団地D-15	V(83~84棟)	-	-	-	12戸	余剰	優先的な用途廃止	内(4年)	超過(6年)	優先的な用途廃止
2	本荘	公営	本田仲団地		-	-	-	24戸	余剰	用途廃止	内(28年)	内(18年)	用途廃止
3	本荘	公営	砂子下団地		-	-	-	40戸	余剰	用途廃止	内(41年)	内(31年)	用途廃止
4-A	本荘	公営	梵天団地A	5棟	-	-	-	18戸	余剰	用途廃止	内(46年)	内(36年)	用途廃止
4-B	本荘	公営	梵天団地B	6棟	-	-	-	12戸	余剰	用途廃止	内(49年)	内(39年)	用途廃止
5	本荘	コミュ住	伊勢堂住宅		-	-	-	20戸	余剰	用途廃止	内(52年)	内(42年)	用途廃止
6	矢島	公営	山寺団地		-	-	-	3戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(12年)	超過(22年)	優先的な用途廃止
7-A	矢島	公営	小田団地A		耐用年限超過 するため	建替	建替	-	-	-	超過(3年)	超過(13年)	建替
7-B	矢島	公営	小田団地B		耐用年限超過 するため	建替	建替	-	-	-	超過(2年)	超過(12年)	建替
8-A	矢島	公営	下山寺団地A		-	-	-	10戸	余剰	用途廃止	超過(1年)	超過(11年)	用途廃止
8-B	矢島	公共	下山寺団地B		-	-	-	2戸	余剰	用途廃止	内(18年)	内(8年)	用途廃止
9-A	矢島	公営	榎木田団地-A		566	改善	改善	-	-	-	内(41年)	内(31年)	改善
9-B	矢島	公営	榎木田団地-B		811	改善	改善	-	-	-	内(41年)	内(31年)	改善
10	矢島	公営	栄町団地		耐用年限超過 するため	建替	建替	-	-	-	内(1年)	超過(9年)	建替
11	矢島	公営	山寺南団地		-	-	-	8戸	余剰	用途廃止	内(53年)	内(43年)	用途廃止
12	矢島	特公賃	大川原団地		-	-	-	8戸	必要	改善	内(44年)	内(34年)	改善
13	岩城	公営	愛宕団地		-	-	-	3戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(13年)	超過(23年)	優先的な用途廃止
14	岩城	公営	観音下団地		-	-	-	5戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(12年)	超過(22年)	優先的な用途廃止
15	岩城	公営	緑ヶ丘北団地		-	-	-	4戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(11年)	超過(21年)	優先的な用途廃止
16	岩城	公営	天鷲団地		-	-	-	3戸	余剰	優先的な用途廃止	超過(11年)	超過(21年)	優先的な用途廃止
17	岩城	公営	春の丘団地		-	-	-	7戸	余剰	用途廃止	超過(10年)	超過(20年)	用途廃止
18-A	岩城	公営	天鷲東団地A		-	-	-	4戸	余剰	用途廃止	超過(10年)	超過(20年)	用途廃止
18-B	岩城	公共	天鷲東団地B		-	-	-	1戸	余剰	用途廃止	内(0年)	超過(10年)	用途廃止
19	岩城	公営	緑ヶ丘西団地		-	-	-	5戸	余剰	用途廃止	超過(8年)	超過(18年)	用途廃止
20-A	岩城	公営	愛宕西団地A	1	-	-	-	1戸	余剰	用途廃止	超過(8年)	超過(18年)	用途廃止
20-B	岩城	公営	愛宕西団地B	4,5,6	-	-	-	3戸	余剰	用途廃止	超過(7年)	超過(17年)	用途廃止
21-A	岩城	公営	愛宕東団地A	1,2,3	-	-	-	3戸	余剰	用途廃止	超過(3年)	超過(13年)	用途廃止
21-B	岩城	公営	愛宕東団地B	4,5	-	-	-	2戸	余剰	用途廃止	超過(2年)	超過(12年)	用途廃止

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	2次判定							耐用判定 (R3)	目標年次 (R13)までの 耐用判定	2次判定
					1次判定 Aグループ			1次判定 Bグループ			管理 戸数			
					平均縮減費 (千円/棟・ 年)	判定	仮設定	判定	仮設定					
21-C	岩城	公営	愛宕東団地C	6,7,8,9	-	-	-	4戸	余剰	用途廃止	超過(1年)	超過(11年)	用途廃止	
21-D	岩城	公営	愛宕東団地D	10,11	-	-	-	2戸	余剰	用途廃止	内(1年)	超過(9年)	用途廃止	
22-A	岩城	公営	新鶴潟団地A	2,3	-	-	-	2戸	余剰	用途廃止	超過(3年)	超過(13年)	用途廃止	
22-B	岩城	公営	新鶴潟団地B	4,5,6	-	-	-	3戸	余剰	用途廃止	超過(2年)	超過(12年)	用途廃止	
22-C	岩城	公営	新鶴潟団地C	7,8	-	-	-	2戸	余剰	用途廃止	超過(1年)	超過(11年)	用途廃止	
23-A	岩城	公営	海浜団地A	1	-	-	-	1戸	余剰	用途廃止	超過(1年)	超過(11年)	用途廃止	
23-B	岩城	公営	海浜団地B	2,3	-	-	-	2戸	余剰	用途廃止	内(1年)	超過(9年)	用途廃止	
24-A	岩城	公営	鶴岡団地A	1,2,3,4	-	-	-	4戸	余剰	用途廃止	内(1年)	超過(9年)	用途廃止	
24-B	岩城	公営	鶴岡団地B	5,6	-	-	-	2戸	余剰	用途廃止	内(2年)	超過(8年)	用途廃止	
24-C	岩城	公営	鶴岡団地C	7,8	-	-	-	2戸	余剰	用途廃止	内(3年)	超過(7年)	用途廃止	
25-A	岩城	公営	高城団地A	1,2,3-4	-	-	-	4戸	余剰	用途廃止	内(5年)	超過(5年)	用途廃止	
25-B	岩城	公営	高城団地B	5,6	-	-	-	2戸	余剰	用途廃止	内(7年)	超過(3年)	用途廃止	
25-C	岩城	特公賃	高城団地C	1,2	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(5年)	超過(5年)	維持管理	
25-D	岩城	特公賃	高城団地D	3,4	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(6年)	超過(4年)	維持管理	
26-A	岩城	公営	亀田中央団地A		-	-	-	4戸	余剰	用途廃止	内(6年)	超過(4年)	用途廃止	
26-B	岩城	特公賃	亀田中央団地B		-	-	-	1戸	必要	維持管理	内(8年)	超過(2年)	維持管理	
27-A	岩城	特公賃	城下団地-A		-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(7年)	超過(3年)	維持管理	
27-B	岩城	コミュ住	城下団地-B		-	-	-	3戸	余剰	用途廃止	内(4年)	超過(6年)	用途廃止	
27-C	岩城	公共	城下団地-C		-	-	-	1戸	余剰	用途廃止	内(4年)	超過(6年)	用途廃止	
28-A-1	岩城	特公賃	田町団地A-1	3	-	-	-	1戸	必要	維持管理	内(8年)	超過(2年)	維持管理	
28-A-2	岩城	特公賃	田町団地A-2	6,7	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(10年)	内(0年)	維持管理	
28-A-3	岩城	特公賃	田町団地A-3	8,9	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(11年)	内(1年)	維持管理	
28-A-4	岩城	特公賃	田町団地A-4	10	-	-	-	1戸	必要	維持管理	内(12年)	内(2年)	維持管理	
28-A-5	岩城	特公賃	田町団地A-5	11,12	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(13年)	内(3年)	維持管理	
28-A-6	岩城	特公賃	田町団地A-6	13	-	-	-	1戸	必要	維持管理	内(14年)	内(4年)	維持管理	
28-B-1	岩城	特公賃	田町団地B-1	1,2	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(8年)	超過(2年)	維持管理	
28-B-2	岩城	特公賃	田町団地B-2	4,5	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(9年)	超過(1年)	維持管理	
29-A	由利	公営	滝沢館団地A	1-2,3-4,7-8,9-10,11-12	-	-	-	-	-	-	内(21年)	内(11年)	維持管理	
29-B	由利	公営	滝沢館団地B	5-6,13-14,15-16,17-18	-	-	-	-	-	-	内(22年)	内(12年)	維持管理	
29-C	由利	公営	滝沢館団地C	21-22,23-24	-	-	-	-	-	-	内(23年)	内(13年)	維持管理	
29-D	由利	公営	滝沢館団地D	38-42,43-47	-	-	-	10戸	余剰	優先的な用途廃止	内(2年)	超過(8年)	優先的な用途廃止	
29-E	由利	公営	滝沢館団地E	48-52,53-57	耐用年限超過 するため	建替	建替	-	-	-	内(5年)	超過(5年)	建替	
30-A	大内	特公賃	新大宮田団地-A		耐用年限超過 するため	建替	建替	-	-	-	内(2年)	超過(8年)	建替	
30-B	大内	公共	新大宮田団地-B		耐用年限超過 するため	建替	建替	-	-	-	内(0年)	超過(10年)	建替	

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	2次判定							耐用判定 (R3)	目標年次 (R13)までの 耐用判定	2次判定
					1次判定 Aグループ			1次判定 Bグループ			耐用判定 (R3)			
					平均削減費 (千円/棟・ 年)	判定	仮設定	管理 戸数	判定	仮設定				
31	大内	公共	宝田団地		-	-	-	4戸	必要	建替	内(1年)	超過(9年)	建替	
32-A-1	東由利	公営	吉野団地A-1	1.2	耐用年限超過 するため	建替	建替	-	-	-	内(1年)	超過(9年)	建替	
32-A-2	東由利	公営	吉野団地A-2	8.9	-	-	-	2戸	余剰	用途廃止	内(7年)	超過(3年)	用途廃止	
32-A-3	東由利	公営	吉野団地A-3	10.11	耐用年限超過 するため	建替	建替	-	-	-	内(10年)	内(0年)	建替	
32-A-4	東由利	公営	吉野団地A-4	12	796	改善	改善	-	-	-	内(12年)	内(2年)	改善	
32-B-1	東由利	公営	吉野団地B-1	3.4	耐用年限超過 するため	建替	建替	-	-	-	内(1年)	超過(9年)	建替	
32-B-2	東由利	公営	吉野団地B-2	5	-	-	-	2戸	余剰	用途廃止	内(3年)	超過(7年)	用途廃止	
32-B-3	東由利	公営	吉野団地B-3	13	306	改善	改善	-	-	-	内(15年)	内(5年)	改善	
32-B-4	東由利	公営	吉野団地B-4	14	-	-	-	2戸	余剰	用途廃止	内(22年)	内(12年)	用途廃止	
32-C	東由利	特公賃	吉野団地-C	6	-	-	-	1戸	必要	建替	内(3年)	超過(7年)	建替	
32-D	東由利	公共	吉野団地-D	7	-	-	-	-	-	-	内(4年)	超過(6年)	優先的な建替	
33-A	西目	公営	潟端団地A	7-1,7-2	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(4年)	超過(6年)	維持管理	
33-B	西目	公営	潟端団地B	8-1,8-2	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(5年)	超過(5年)	維持管理	
33-C	西目	公営	潟端団地C	9-1,9-2	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(6年)	超過(4年)	維持管理	
34-A	西目	公営	潟端第2団地A	10-1,10-2,10-3	-	-	-	3戸	必要	維持管理	内(7年)	超過(3年)	維持管理	
34-B	西目	公営	潟端第2団地B	11-1,11-2,11-3	-	-	-	3戸	必要	維持管理	内(8年)	超過(2年)	維持管理	
35-A	西目	公営	宮崎団地A	12-1,12-2	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(9年)	超過(1年)	維持管理	
35-B	西目	公営	宮崎団地B	13-1,13-2	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(10年)	内(0年)	維持管理	
35-C	西目	公営	宮崎団地C	14-1,14-2	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(11年)	内(1年)	維持管理	
35-D	西目	公営	宮崎団地D	16	-	-	-	1戸	必要	維持管理	内(12年)	内(2年)	維持管理	
36	西目	公営	潮騒の丘団地		-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(12年)	内(2年)	維持管理	
37-A	西目	公営	浜山団地A	16-1,16-2	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(13年)	内(3年)	維持管理	
37-B	西目	公営	浜山団地B	17-1,17-2,17-3	-	-	-	3戸	必要	維持管理	内(14年)	内(4年)	維持管理	
37-C	西目	公営	浜山団地C	18	-	-	-	1戸	必要	維持管理	内(15年)	内(5年)	維持管理	
37-D	西目	公営	浜山団地D	19-1,19-2	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(16年)	内(6年)	維持管理	
37-E	西目	公営	浜山団地E	20	-	-	-	1戸	必要	維持管理	内(17年)	内(7年)	維持管理	
38	西目	公共	海士剝住宅		-	-	-	1戸	必要	建替	内(0年)	超過(10年)	建替	
39-A	鳥海	公営	鶴ヶ平団地A	1.2	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(3年)	超過(7年)	維持管理	
39-B	鳥海	公営	鶴ヶ平団地B	3.4	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(4年)	超過(6年)	維持管理	
39-C	鳥海	公営	鶴ヶ平団地C	5.6	-	-	-	2戸	必要	維持管理	内(6年)	超過(4年)	維持管理	
40-A	鳥海	公営	下野団地A	1.2,3,4	-	-	-	4戸	必要	維持管理	内(11年)	内(1年)	維持管理	
40-B	鳥海	公営	下野団地B	5,6,7	-	-	-	3戸	必要	維持管理	内(12年)	内(2年)	維持管理	
41	鳥海	公共	笹子住宅 I		-	-	-	1戸	必要	建替	内(1年)	超過(9年)	建替	

7-6 3次判定：計画期間における事業手法の決定

1次判定では社会的特性、物理的特性による判定を行い、2次判定では、コストや必要量を考慮して判定を行いました。3次判定では、これまでの判定指標には考慮されなかった地域が持つ固有の制約条件などを踏まえ、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の判定」と「事業費の試算及び事業の実施時期の調整検討」を行い、事業手法の総合的な判定・見直しを行います。

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の判定

周辺の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、効率的な事業を実施するため、必要に応じて事業手法の再設定を行います。「集約・再編等の可能性」の判定基準は、下表のとおりとします。

表 将来のストック量を踏まえた事業手法の判定基準

判定項目	判定基準	判定
効率的な活用	団地としての一体的な活用の見直しの必要性 ※2次判定までで、同一団地内で異なる活用手法となった場合	不要
		必要あり
集約・再編	近隣の団地の活用手法に配慮した、統合・集約の必要性	不要
		必要あり
地域ニーズ	上位・関連計画による事業や公共施設等の建設・建替事業等との連携の必要性	不要
		必要あり
上記の判定項目が全て「不要」の場合	事業手法の変更なし	
上記の判定項目が1つでも「必要あり」の場合	事業手法の再検討	

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算します。

① 事業費の設定

中長期的な期間内の改善事業、建替事業等の事業費の単価は、本市における修繕工事の実績等に基づき次のとおり設定します。また、全て税抜き金額とします。

表 事業費の設定

修繕工事項目	工事単価	単位
外壁塗装	867,000	円/戸
傾斜屋根(葺替)	471,000	円/戸
傾斜屋根(塗装)	237,000	円/戸
屋上防水	627,000	円/戸

② 事業周期の設定

事業周期は、指針の「修繕周期表」を参考にしつつ、これまでの事業実績や足場の施工等の工事の効率を考慮して、下表の通りとします。

なお、劣化状況等により円滑な事業実施のため、実施段階で再調整等を行うことがあります。

表 修繕周期の設定

修繕工事項目	修繕時期
外壁塗装	20年
傾斜屋根(葺替)	20年
傾斜屋根(塗装)	10年
屋上防水	20年

(3) 3次判定の総合結果

表 3次判定の総合判定結果

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	3次判定			3次判定の理由	3次判定
					団地単位の効率的な事業実施の視点による事業手法の変更	集約・再編等の可能性の視点による事業手法の変更	地域ニーズへの対応の視点による事業手法の変更		
1-A-1	本荘	公営	松涛団地A-1	W(松2~4棟),X(松1・11棟)	不要	不要	不要		維持管理
1-A-2	本荘	公営	松涛団地A-2	W(松5~8棟),X(松9~10棟)	不要	不要	不要		維持管理
1-A-3	本荘	公営	松涛団地A-3	Z(松19棟)	不要	不要	不要		維持管理
1-A-4	本荘	公営	松涛団地A-4	Z(松21棟)	不要	不要	不要		維持管理
1-A-5	本荘	公営	松涛団地A-5	Z(松20棟・松22棟)	不要	不要	不要		維持管理
1-B-1	本荘	公営	松涛団地B-1	Y(松12~13棟)	不要	不要	不要		維持管理
1-B-2	本荘	公営	松涛団地B-2	Y(松14~16棟)	不要	不要	不要		維持管理
1-B-3	本荘	公営	松涛団地B-3	Y(松17~18棟)	不要	不要	不要		維持管理
1-C-1	本荘	公営	松涛団地C-1	C(18~19棟)	不要	不要	不要		優先的な用途廃止
1-C-2	本荘	公営	松涛団地C-2	D(34~35棟)	不要	不要	不要		優先的な用途廃止
1-C-3	本荘	公営	松涛団地C-3	D(20、33棟)	不要	不要	不要		優先的な用途廃止
1-C-4	本荘	公営	松涛団地C-4	F(24~25棟)	不要	不要	不要		優先的な用途廃止
1-C-5	本荘	公営	松涛団地C-5	F(28~29棟)	必要あり	不要	不要	団地内の整備計画の解体区域にあるため、優先的な用途廃止とする。	優先的な用途廃止
1-C-6	本荘	公営	松涛団地C-6	D(26~27棟)	必要あり	不要	不要		優先的な用途廃止
1-C-7	本荘	公営	松涛団地C-7	G(56~57棟)	必要あり	不要	不要	団地内での整備計画の集約建替の住棟であるため、優先的な建替とする。	優先的な建替
1-C-8	本荘	公営	松涛団地C-8	G(58~59棟)	必要あり	不要	不要		優先的な建替
1-C-9	本荘	公営	松涛団地C-9	J(60~61棟)	必要あり	不要	不要		優先的な建替
1-C-10	本荘	公営	松涛団地C-10	K(66~67棟)	必要あり	不要	不要		優先的な建替
1-C-11	本荘	公営	松涛団地C-11	M(64~65棟)	必要あり	不要	不要		優先的な建替
1-C-12	本荘	公営	松涛団地C-12	O(63棟)	必要あり	不要	不要		優先的な建替
1-C-13	本荘	公営	松涛団地C-13	P(62棟)	必要あり	不要	不要	優先的な建替	
1-C-14	本荘	公営	松涛団地C-14	P(75棟)	必要あり	不要	不要	団地内での整備計画で、維持のため個別改善(修繕)を行う住棟のため、維持管理とする。	維持管理
1-C-15	本荘	公営	松涛団地C-15	P(76棟)	必要あり	不要	不要		維持管理
1-C-16	本荘	公営	松涛団地C-16	S(78棟)	必要あり	不要	不要		維持管理
1-C-17	本荘	公営	松涛団地C-17	P(77棟)	必要あり	不要	不要		維持管理
1-C-18	本荘	公営	松涛団地C-18	U(79~80棟)	必要あり	不要	不要		維持管理
1-D-1	本荘	公営	松涛団地D-1	A(12~14棟)	不要	不要	不要		優先的な用途廃止
1-D-2	本荘	公営	松涛団地D-2	B(15~17棟)	不要	不要	不要		優先的な用途廃止
1-D-3	本荘	公営	松涛団地D-3	B(38~40棟)	不要	不要	不要		優先的な用途廃止
1-D-4	本荘	公営	松涛団地D-4	A(21棟、36~37棟)	不要	不要	不要		優先的な用途廃止
1-D-5	本荘	公営	松涛団地D-5	E(22~23棟)	不要	不要	不要		優先的な用途廃止
1-D-6	本荘	公営	松涛団地D-6	E(32棟)	不要	不要	不要		優先的な用途廃止
1-D-7	本荘	公営	松涛団地D-7	E(30棟)	必要あり	不要	不要	団地内の整備計画の解体区域にあるため、優先的な用途廃止とする。	優先的な用途廃止
1-D-8	本荘	公営	松涛団地D-8	E(31棟)	必要あり	不要	不要		優先的な用途廃止

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	3次判定			3次判定の理由	3次判定
					団地単位の効率的な事業実施の視点による事業手法の変更	集約・再編等の可能性の視点による事業手法の変更	地域ニーズへの対応の視点による事業手法の変更		
1-D-9	本荘	公営	松涛団地D-9	L(68～69棟)	必要あり	不要	不要	団地内の整備計画の集約建替の住棟であるため、優先的な建替とする。	優先的な建替
1-D-10	本荘	公営	松涛団地D-10	N(70～71棟)	必要あり	不要	不要		優先的な建替
1-D-11	本荘	公営	松涛団地D-11	N(72棟)	必要あり	不要	不要		優先的な建替
1-D-12	本荘	公営	松涛団地D-12	Q(73棟)	不要	不要	不要		優先的な用途廃止
1-D-13	本荘	公営	松涛団地D-13	R(74棟)	不要	不要	不要		優先的な用途廃止
1-D-14	本荘	公営	松涛団地D-14	T(81～82棟)	必要あり	不要	不要	団地内の整備計画に基づき維持のため個別改善(修繕)を行う住棟のため、維持管理とする。	維持管理
1-D-15	本荘	公営	松涛団地D-15	V(83～84棟)	必要あり	不要	不要		維持管理
2	本荘	公営	本田仲団地		不要	不要	必要あり	前計画の判定及び老朽化を踏まえ建替とする。なお、地域の需給調整、ハザード区域等を考慮し検討する。	建替
3	本荘	公営	砂子下団地		不要	不要	必要あり	改善が完了(H27～R2)していることから、維持管理とする。	維持管理
4-A	本荘	公営	梵天団地A	5棟	不要	不要	必要あり	改善することで当面使用に耐えられると想定し、改善とする。	改善
4-B	本荘	公営	梵天団地B	6棟	不要	不要	必要あり		改善
5	本荘	コミュ住	伊勢堂住宅		不要	不要	必要あり		改善
6	矢島	公営	山寺団地		不要	不要	不要		優先的な用途廃止
7-A	矢島	公営	小田団地A		不要	不要	必要あり	地域毎の需要を考慮し、用途廃止とする。	用途廃止
7-B	矢島	公営	小田団地B		不要	不要	必要あり		用途廃止
8-A	矢島	公営	下山寺団地A		不要	不要	不要		用途廃止
8-B	矢島	公共	下山寺団地B		不要	不要	必要あり	火災に伴い再建していることから、維持管理とする。	維持管理
9-A	矢島	公営	榎木田団地-A		不要	不要	不要		改善
9-B	矢島	公営	榎木田団地-B		不要	不要	必要あり	既に改善(長寿命化改修)が行われているため、維持管理とする。	維持管理
10	矢島	公営	栄町団地		不要	不要	必要あり	修繕により当面使用にも耐えられると想定し、維持管理とする。	維持管理
11	矢島	公営	山寺南団地		不要	不要	必要あり	改善することで当面使用に耐えられると想定し、改善とする。	改善
12	矢島	特公賃	大川原団地		不要	不要	不要		改善
13	岩城	公営	愛宕団地		不要	不要	不要		優先的な用途廃止
14	岩城	公営	観音下団地		不要	不要	不要		優先的な用途廃止
15	岩城	公営	緑ヶ丘北団地		不要	不要	不要		優先的な用途廃止
16	岩城	公営	天鷲団地		不要	不要	不要		優先的な用途廃止
17	岩城	公営	春の丘団地		不要	不要	不要		用途廃止
18-A	岩城	公営	天鷲東団地A		不要	不要	不要		用途廃止
18-B	岩城	公共	天鷲東団地B		不要	不要	不要		用途廃止
19	岩城	公営	緑ヶ丘西団地		不要	不要	不要		用途廃止
20-A	岩城	公営	愛宕西団地A	1	不要	不要	不要		用途廃止
20-B	岩城	公営	愛宕西団地B	4,5,6	不要	不要	不要		用途廃止
21-A	岩城	公営	愛宕東団地A	1,2,3	不要	不要	不要		用途廃止
21-B	岩城	公営	愛宕東団地B	4,5	不要	不要	不要		用途廃止

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	3次判定				
					団地単位の効率的な事業実施の視点による事業手法の変更	集約・再編等の可能性の視点による事業手法の変更	地域ニーズへの対応の視点による事業手法の変更	3次判定の理由	3次判定
21-C	岩城	公営	愛宕東団地C	6,7,8,9	不要	不要	不要		用途廃止
21-D	岩城	公営	愛宕東団地D	10,11	不要	不要	不要		用途廃止
22-A	岩城	公営	新鶴潟団地A	2,3	不要	不要	必要あり	ハザードエリア外であり、修繕により当面使用に耐えられると想定し、維持管理とする。	維持管理
22-B	岩城	公営	新鶴潟団地B	4,5,6	不要	不要	必要あり		維持管理
22-C	岩城	公営	新鶴潟団地C	7,8	不要	不要	必要あり		維持管理
23-A	岩城	公営	海浜団地A	1	不要	不要	不要		用途廃止
23-B	岩城	公営	海浜団地B	2,3	不要	不要	不要		用途廃止
24-A	岩城	公営	鶴岡団地A	1,2,3,4	不要	不要	必要あり	ハザード区域(土砂災害警戒区域(一部土石流))に近接しているが、地域の需給調整を考慮し、維持管理とする。	維持管理
24-B	岩城	公営	鶴岡団地B	5,6	不要	不要	必要あり		維持管理
24-C	岩城	公営	鶴岡団地C	7,8	不要	不要	必要あり		維持管理
25-A	岩城	公営	高城団地A	1,2,3-4	不要	不要	必要あり	ハザード区域(土砂災害警戒区域(一部土石流))に近接するも他の団地に比べ影響が小さいと想定されることから、維持管理とする。	維持管理
25-B	岩城	公営	高城団地B	5,6	不要	不要	必要あり		維持管理
25-C	岩城	特公賃	高城団地C	1,2	不要	不要	不要		維持管理
25-D	岩城	特公賃	高城団地D	3,4	不要	不要	不要		維持管理
26-A	岩城	公営	亀田中央団地A		不要	不要	必要あり	ハザード区域(土砂災害警戒区域(土石流))内にあるが、年式、地域の需給調整を考慮し、維持管理とする。	維持管理
26-B	岩城	特公賃	亀田中央団地B		不要	不要	不要		維持管理
27-A	岩城	特公賃	城下団地-A		不要	不要	不要		維持管理
27-B	岩城	コミュ住	城下団地-B		必要あり	不要	不要	同一団地である特公(維持管理)に準じ、また維持管理とする。	維持管理
27-C	岩城	公共	城下団地-C		必要あり	不要	不要		維持管理
28-A-1	岩城	特公賃	田町団地A-1	3	不要	不要	不要		維持管理
28-A-2	岩城	特公賃	田町団地A-2	6,7	不要	不要	不要		維持管理
28-A-3	岩城	特公賃	田町団地A-3	8,9	不要	不要	不要		維持管理
28-A-4	岩城	特公賃	田町団地A-4	10	不要	不要	不要		維持管理
28-A-5	岩城	特公賃	田町団地A-5	11,12	不要	不要	不要		維持管理
28-A-6	岩城	特公賃	田町団地A-6	13	不要	不要	不要		維持管理
28-B-1	岩城	特公賃	田町団地B-1	1,2	不要	不要	不要		維持管理
28-B-2	岩城	特公賃	田町団地B-2	4,5	不要	不要	不要		維持管理
29-A	由利	公営	滝沢館団地A	1-2,3-4,7-8,9-10,11-12	不要	不要	不要		維持管理
29-B	由利	公営	滝沢館団地B	5-6,13-14,15-16,17-18	不要	不要	不要		維持管理
29-C	由利	公営	滝沢館団地C	21-22,23-24	不要	不要	不要		維持管理
29-D	由利	公営	滝沢館団地D	38-42,43-47	不要	不要	不要		優先的な用途廃止
29-E	由利	公営	滝沢館団地E	48-52,53-57	不要	必要あり	不要	実施済建替事業において入居者に配慮し維持とした住棟であり、用途廃止とする。	用途廃止
30-A	大内	特公賃	新大宮団地-A		不要	不要	必要あり	当面使用にも耐えられると想定(外壁や屋根修繕済)し、維持管理とする。	維持管理
30-B	大内	公共	新大宮団地-B		不要	不要	必要あり		維持管理

第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No	地域名	区分	住宅名	棟番号	3次判定			3次判定の理由	3次判定	
					団地単位の効率的な事業実施の視点による事業手法の変更	集約・再編等の可能性の視点による事業手法の変更	地域ニーズへの対応の視点による事業手法の変更			
31	大内	公共	宝田団地		不要	不要	必要あり	当面使用にも耐えられると想定(外壁塗装、屋根葺替済)し、維持管理とする。	維持管理	
32-A-1	東由利	公営	吉野団地A-1	1,2	不要	不要	必要あり		維持管理	
32-A-2	東由利	公営	吉野団地A-2	8,9	不要	不要	必要あり		維持管理	
32-A-3	東由利	公営	吉野団地A-3	10,11	不要	不要	必要あり		維持管理	
32-A-4	東由利	公営	吉野団地A-4	12	不要	不要	必要あり		維持管理	
32-B-1	東由利	公営	吉野団地B-1	3,4	不要	不要	必要あり		維持管理	
32-B-2	東由利	公営	吉野団地B-2	5	不要	不要	必要あり		維持管理	
32-B-3	東由利	公営	吉野団地B-3	13	不要	不要	必要あり		修繕により当面使用にも耐えられると想定し、維持管理とする。	維持管理
32-B-4	東由利	公営	吉野団地B-4	14	不要	不要	必要あり			維持管理
32-C	東由利	特公賃	吉野団地-C	6	不要	不要	必要あり			維持管理
32-D	東由利	公共	吉野団地-D	7	不要	不要	必要あり			維持管理
33-A	西目	公営	潟端団地A	7-1,7-2	不要	不要	不要		維持管理	
33-B	西目	公営	潟端団地B	8-1,8-2	不要	不要	不要		維持管理	
33-C	西目	公営	潟端団地C	9-1,9-2	不要	不要	不要		維持管理	
34-A	西目	公営	潟端第2団地A	10-1,10-2,10-3	不要	不要	不要		維持管理	
34-B	西目	公営	潟端第2団地B	11-1,11-2,11-3	不要	不要	不要		維持管理	
35-A	西目	公営	宮崎団地A	12-1,12-2	不要	不要	不要		維持管理	
35-B	西目	公営	宮崎団地B	13-1,13-2	不要	不要	不要		維持管理	
35-C	西目	公営	宮崎団地C	14-1,14-2	不要	不要	不要		維持管理	
35-D	西目	公営	宮崎団地D	16	不要	不要	不要		維持管理	
36	西目	公営	湖騒の丘団地		不要	不要	不要		維持管理	
37-A	西目	公営	浜山団地A	16-1,16-2	不要	不要	不要		維持管理	
37-B	西目	公営	浜山団地B	17-1,17-2,17-3	不要	不要	不要		維持管理	
37-C	西目	公営	浜山団地C	18	不要	不要	不要		維持管理	
37-D	西目	公営	浜山団地D	19-1,19-2	不要	不要	不要		維持管理	
37-E	西目	公営	浜山団地E	20	不要	不要	不要		維持管理	
38	西目	公共	海士剥住宅		不要	不要	必要あり	当面使用にも耐えられると想定(H29屋根塗装済)し、維持管理とする。	維持管理	
39-A	鳥海	公営	鶴ヶ平団地A	1,2	不要	不要	不要		維持管理	
39-B	鳥海	公営	鶴ヶ平団地B	3,4	不要	不要	不要		維持管理	
39-C	鳥海	公営	鶴ヶ平団地C	5,6	不要	不要	不要		維持管理	
40-A	鳥海	公営	下野団地A	1,2,3,4	不要	不要	不要		維持管理	
40-B	鳥海	公営	下野団地B	5,6,7	不要	不要	不要		維持管理	
41	鳥海	公共	笹子住宅 I		不要	不要	必要あり	地域の需給調整を考慮し、維持管理とする。	維持管理	

第8章 点検・修繕・事業に関する実施方針

8-1 点検の実施方針

(1) 定期点検・法定点検の実施方針

市営住宅の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して、維持管理していくことが必要です。そのため、法定点検の対象となっている住棟は、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟は、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（合わせて「定期点検」という）を実施します。

<法定点検>

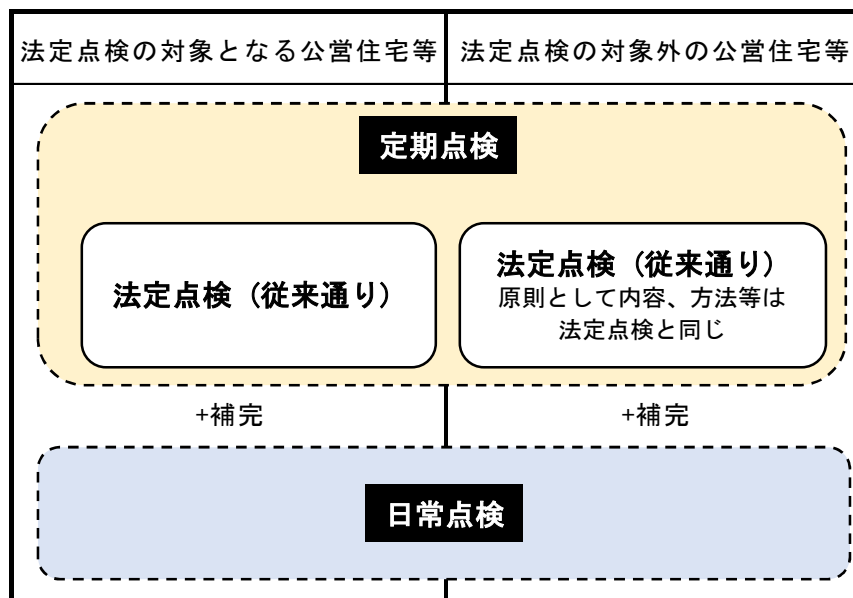
建築基準法12条では、一定以上の規模の建築物の敷地、構造、昇降機及び建築設備について、定期的に損傷、腐食その他劣化の状況を点検することを義務づけ。

(2) 日常点検の実施方針

目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、必要に応じて日常点検を実施します。遊具、外構、自転車置場等、法定点検の点検項目になく、公営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検を行います。

<日常点検>

日常点検は、年1回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省 住宅局 住宅総合整備課）」に則り実施するもので、建築基準法12条で規定する有資格者以外による実施も可能。



出典：公営住宅等日常点検マニュアル

図 定期点検・日常点検の位置づけ

(3) 点検結果の活用

定期点検や日常点検の結果は、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に役立てます。バルコニー等の入居者が専用に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち、入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

8-2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容と周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。なお、計画修繕の修繕周期は、指針に示されている「修繕周期表」に基づき実施することを基本とします。

(2) 点検結果を踏まえた適切な修繕計画

点検（定期点検・日常点検）により、劣化がみられた場合には、劣化の度合いや危険度に応じて優先順位を付けるなど実状を踏まえ実施時期を検討します。日常点検等により、建物の安全性が確認され、劣化が確認されない場合には、他の団地の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期を延期することも考えられます。なお、住戸内の修繕については、入居者が退去後、随時、点検及び修繕を行うこととします。

(3) 計画修繕の効率化

工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整するなど、工事の効率化やコスト軽減を図ります。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。

(4) 修繕履歴のデータベース化

今後の修繕や改善等の実施に向けて、修繕した内容をデータベース化し、次回の修繕時期や修繕内容に役立てます。

表 修繕周期表

■修繕周期表

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

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鋳鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

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

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

参照文献凡例

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

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）

8-3 改善事業の実施方針

今後も活用を図る団地について、居住性、安全性、躯体の長寿命化等の必要性を考慮し、適正な改善事業を実施します。計画期間内においては、「長寿命化型」に関連する事業を優先的に実施するものとします。「福祉対応型」は、居住者の特性やニーズを踏まえて実施時期を検討します。なお、改善事業は、長期スケジュールを基本としつつ、同時施工の効率性や年度ごとの事業費等を考慮して決定します。

表 改善事業の種別

居住性向上	引き続き活用を図る住宅のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟整備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
福祉対応	引き続き活用を図る住宅のストックについて、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化を進める。
安全性確保	耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。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う。
長寿命化	一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住宅において、耐久性の向上や、躯体の影響への低減、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う。

表 改善事業の対象項目の例示

	住戸改善	共用部改善	屋外・外構改善
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯施設の設置 ・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 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・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
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手すり設置 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災報知器等の設置 ・アスベストの除去等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 	<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、耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等
長寿命化	<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等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事等

8-4 建替事業の実施方針

第7章において「建替」と判定した住宅は、11住宅、102戸です。

表 建替対象住宅一覧

No	地域名	区分	住宅名	住棟番号	構造種別	管理戸数	1次判定の結果	2次判定の結果	3次判定の結果
1-C-7	本荘	公営	松涛団地C-7	G(56～57棟)	共同	8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な建替
1-C-8	本荘	公営	松涛団地C-8	G(58～59棟)	共同	8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な建替
1-C-9	本荘	公営	松涛団地C-9	J(60～61棟)	共同	8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な建替
1-C-10	本荘	公営	松涛団地C-10	K(66～67棟)	共同	8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な建替
1-C-11	本荘	公営	松涛団地C-11	M(64～65棟)	共同	8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な建替
1-C-12	本荘	公営	松涛団地C-12	O(63棟)	共同	4	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替
1-C-13	本荘	公営	松涛団地C-13	P(62棟)	共同	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な建替
1-D-9	本荘	公営	松涛団地D-9	L(68～69棟)	共同	12	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な建替
1-D-10	本荘	公営	松涛団地D-10	N(70～71棟)	共同	12	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な建替
1-D-11	本荘	公営	松涛団地D-11	N(72棟)	共同	6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な建替
2	本荘	公営	本田仲団地		共同	24	改善、建替、又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	建替

「建替」判定になった住棟は11住宅であり、一斉に事業を実施することは、入居者の仮住居の確保や財政上の課題が予想されることから、建替計画を策定し、計画的に実施する必要があります。

また、第5章で推計した将来の公営住宅必要量減少の予測を踏まえ、適正規模の建替とするとともに、管理の効率化の観点から、集約化等を進めます。

8-5 用途廃止の実施方針

第7章において「用途廃止」と判定した住宅は、38 住宅、248 戸です。「用途廃止」と判定した住宅については、入居者の円滑な住替えに配慮し、順次用途廃止を進めます。

表 用途廃止対象住宅一覧

No	地域名	区分	住宅名	住棟番号	構造種別	管理戸数	1次判定の結果	2次判定の結果	3次判定の結果
1-C-1	本荘	公営	松涛団地C-1	C(18～19棟)	共同	8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
1-C-2	本荘	公営	松涛団地C-2	D(34～35棟)	共同	6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
1-C-3	本荘	公営	松涛団地C-3	D(20、33棟)	共同	6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
1-C-4	本荘	公営	松涛団地C-4	F(24～25棟)	共同	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
1-C-5	本荘	公営	松涛団地C-5	F(28～29棟)	共同	4	優先的な建替	優先的な建替	優先的な用途廃止
1-C-6	本荘	公営	松涛団地C-6	D(26～27棟)	共同	6	優先的な建替	優先的な建替	優先的な用途廃止
1-D-1	本荘	公営	松涛団地D-1	A(12～14棟)	共同	17	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
1-D-2	本荘	公営	松涛団地D-2	B(15～17棟)	共同	18	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
1-D-3	本荘	公営	松涛団地D-3	B(38～40棟)	共同	18	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
1-D-4	本荘	公営	松涛団地D-4	A(21棟、36～37棟)	共同	18	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
1-D-5	本荘	公営	松涛団地D-5	E(22～23棟)	共同	12	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
1-D-6	本荘	公営	松涛団地D-6	E(32棟)	共同	6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
1-D-7	本荘	公営	松涛団地D-7	E(30棟)	共同	6	優先的な建替	優先的な建替	優先的な用途廃止
1-D-8	本荘	公営	松涛団地D-8	E(31棟)	共同	6	優先的な建替	優先的な建替	優先的な用途廃止
1-D-12	本荘	公営	松涛団地D-12	Q(73棟)	共同	6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
1-D-13	本荘	公営	松涛団地D-13	R(74棟)	共同	6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
6	矢島	公営	山寺団地		戸建	3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
7-A	矢島	公営	小田団地A		戸建	12	改善、又は建替【Aグループ】	建替	用途廃止
7-B	矢島	公営	小田団地B		戸建	6	改善、又は建替【Aグループ】	建替	用途廃止
8-A	矢島	公営	下山寺団地A		戸建	10	改善、建替、又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止
13	岩城	公営	愛宕団地		戸建	3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
14	岩城	公営	観音下団地		戸建	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
15	岩城	公営	緑ヶ丘北団地		戸建	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
16	岩城	公営	天鷲団地		戸建	3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
17	岩城	公営	春の丘団地		戸建	7	改善、建替、又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止

No	地域名	区分	住宅名	住棟番号	構造種別	管理戸数	1次判定の結果	2次判定の結果	3次判定の結果
18-A	岩城	公営	天鷲東団地A		戸建	4	改善、建替、又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止
18-B	岩城	公共	天鷲東団地B		戸建	1	改善、建替、又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止
19	岩城	公営	緑ヶ丘西団地		戸建	5	改善、建替、又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止
20-A	岩城	公営	愛宕西団地A	1	戸建	1	改善、建替、又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止
20-B	岩城	公営	愛宕西団地B	4,5,6	戸建	3	改善、建替、又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止
21-A	岩城	公営	愛宕東団地A	1,2,3	戸建	3	改善、建替、又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止
21-B	岩城	公営	愛宕東団地B	4,5	戸建	2	改善、建替、又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止
21-C	岩城	公営	愛宕東団地C	6,7,8,9	戸建	4	改善、建替、又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止
21-D	岩城	公営	愛宕東団地D	10,11	戸建	2	改善、建替、又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止
23-A	岩城	公営	海浜団地A	1	戸建	1	維持管理又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止
23-B	岩城	公営	海浜団地B	2,3	戸建	2	維持管理又は用途廃止【Bグループ】	用途廃止	用途廃止
29-D	由利	公営	滝沢館団地D	38-42,43-47	長屋	10	優先的な建替、又は優先的な用途廃止【Bグループ】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
29-E	由利	公営	滝沢館団地E	48-52,53-57	長屋	10	改善、又は建替【Aグループ】	建替	用途廃止

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理するため、次の様式を作成します。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 由利本荘市		住宅の区分： <input checked="" type="radio"/> 公営住宅 <input type="radio"/> 公共住宅 <input type="radio"/> 賃貸住宅 <input type="radio"/> 特定公共住宅 <input type="radio"/> その他（ ）										備考								
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC削減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
松涛団地Z (松19棟)	1-41	6	木造	H17								屋根葺替 外壁塗装							1,110	
松涛団地Z (松21棟)	1-42	4	木造	H18								屋根葺替 外壁塗装							723	
松涛団地Z (松20棟・松22棟)	1-43	4	木造	H19								屋根葺替 外壁塗装							727	
梵天団地 5棟	4	18	中耐	H9								屋上防水 外壁塗装							1,794	
梵天団地 6棟	4	12	中耐	H12									屋上防水 外壁塗装						1,305	
小田団地 7号棟	7	1	木造	S63				屋根葺替											87	
桐木田団地-A 1号	9-1	8	簡耐	H4				屋根葺替 外壁塗装											592	
愛宕西団地	20	4	木造	S58				屋根塗装											297	
愛宕東団地 1号棟	21	1	木造	S63				屋根塗装											88	
愛宕東団地 5号棟	21	1	木造	H1				屋根塗装											85	
滝沢館団地-A 1-2号棟	29-1	2	木造	H24				屋根塗装											389	
滝沢館団地-A 3-4号棟	29-1	2	木造	H24				屋根塗装											389	
滝沢館団地-A 7-8号棟	29-1	2	木造	H24				屋根塗装											389	
滝沢館団地-A 9-10号棟	29-1	2	木造	H24				屋根塗装											389	
滝沢館団地-A 11-12号棟	29-1	2	木造	H24				屋根塗装											389	
滝沢館団地-A 5-6号棟	29-1	2	木造	H25				屋根塗装											372	
滝沢館団地-A 13-14号棟	29-1	2	木造	H25				屋根塗装											372	
滝沢館団地-A 15-16号棟	29-1	2	木造	H25				屋根塗装											372	
滝沢館団地-A 17-18号棟	29-1	2	木造	H25				屋根塗装											372	
滝沢館団地-A 21-22号棟	29-1	2	木造	H26				屋根塗装											379	
滝沢館団地-A 23-24号棟	29-1	2	木造	H26				屋根塗装											379	
滝沢館団地-B 40-52号棟	29-2	5	簡二	S56				外壁塗装											574	
吉野団地-A 8号棟	32-2	1	木造	H10				屋根塗装 外壁塗装											197	
吉野団地-A 9号棟	32-2	1	木造	H10				屋根塗装 外壁塗装											197	
吉野団地-A 12号棟	32-4	4	木造	H15				屋根葺替 外壁塗装											798	
吉野団地-B 13号棟	32-7	2	木造	H18								屋根葺替 外壁塗装							362	
吉野団地-B 14号棟	32-8	2	木造	H25				屋根塗装											372	

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

事業主体名： 由利本荘市

住宅の区分： 公営住宅 公共住宅 特定公共賃貸住宅 コミュニティ住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LOC縮減効果(千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
鴻巣団地 9-1号棟	33	1	木造	H7			外壁塗装											191	
鴻巣団地 9-2号棟	33	1	木造	H7			外壁塗装											191	
宮崎団地 12-1号棟	35	1	木造	H12			屋根葺替 外壁塗装											208	
宮崎団地 12-2号棟	35	1	木造	H12			屋根葺替 外壁塗装											208	
宮崎団地 13-1号棟	35	1	木造	H13			屋根葺替 外壁塗装											207	
宮崎団地 16号棟	35	1	木造	H16					屋根葺替 外壁塗装									193	
潮騒の丘団地-1	36	1	木造	H15				屋根葺替 外壁塗装										199	
潮騒の丘団地-2	36	1	木造	H15				屋根葺替 外壁塗装										199	
浜山団地 16-1号棟	37	1	木造	H16					屋根葺替 外壁塗装									193	
浜山団地 16-2号棟	37	1	木造	H16					屋根葺替 外壁塗装									193	
浜山団地 17-1号棟	37	1	木造	H17						屋根葺替 外壁塗装								185	
浜山団地 17-2号棟	37	1	木造	H17						屋根葺替 外壁塗装								185	
浜山団地 17-3号棟	37	1	木造	H17						屋根葺替 外壁塗装								185	
浜山団地 18号棟	37	1	木造	H18							屋根葺替 外壁塗装							181	
浜山団地 19-1号棟	37	1	木造	H19								屋根葺替 外壁塗装						182	
浜山団地 19-2号棟	37	1	木造	H19								屋根葺替 外壁塗装						182	
浜山団地 20号棟	37	1	木造	H20									屋根葺替 外壁塗装					177	
下野団地 1号棟	40	1	木造	H14				屋根塗装										214	
下野団地 4号棟	40	1	木造	H14				屋根塗装										214	
下野団地 5号棟	40	1	木造	H15					屋根葺替 外壁塗装									199	
下野団地 6号棟	40	1	木造	H15					屋根葺替 外壁塗装									199	
下野団地 7号棟	40	1	木造	H15					屋根葺替 外壁塗装									199	

事業主体名： 由利本荘市

住宅の区分： 公営住宅 公共住宅 特定公共賃貸住宅 コミュニティ住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LOC縮減効果(千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
下山寺団地-B	8-2	2	木造	H21															386	

事業主体名： 由利本荘市

住宅の区分： 公営住宅 公共住宅 特定公共賃貸住宅 コミュニティ住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LOC縮減効果(千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
大川原団地	12	8	低耐	H7			屋根葺替 外壁塗装												808	
田町団地-A8号棟	28-1	1	木造	H14			屋根葺替 外壁塗装												203	
田町団地-A9号棟	28-1	1	木造	H14			屋根葺替 外壁塗装												203	
田町団地-A10号棟	28-1	1	木造	H15				屋根葺替 外壁塗装											199	
田町団地-A11号棟	28-1	1	木造	H16					屋根葺替 外壁塗装										193	
田町団地-A12号棟	28-1	1	木造	H16					屋根葺替 外壁塗装										193	
田町団地-A13号棟	28-1	1	木造	H17						屋根葺替 外壁塗装									185	

事業主体名： 由利本荘市

住宅の区分： 特定公共
公営住宅 公共住宅 賃貸住宅 コミュニティ住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
伊勢堂住宅	5	20	中耐	H15														壁・防水 外壁塗装	2,193	

【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： 由利本荘市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
公共住宅 賃貸住宅 コミュニティ住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替 整備予定 年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
松涛団地	1号棟	21	RC造	S45～47			R3～4	5,190	56～57棟、58～59棟、60～61棟
松涛団地	2号棟	21	RC造	S47～50			R6～7	5,190	60～61棟、66～67棟、64～65棟、63棟
松涛団地	3号棟	21	RC造	S48～51			R11～24	5,190	63棟、62棟、68～69棟、70～71棟
松涛団地	4号棟	21	RC造	S49～50			R11～24	5,190	70～71棟、72棟
松涛団地	5号棟	21	RC造	S50			R11～24	5,190	72棟
松涛団地	6号棟	21	RC造	S50			R11～24	5,190	72棟
本田仲団地	2	24	RC造	S54			R8～9	5,932	

※松涛団地のLCCは建替後（RC造・21戸・長寿命化型改善・評価期間70年）を想定して算出

※本田仲団地のLCCは建替後（RC造・24戸・長寿命化型改善・評価期間70年）を想定して算出

【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）

本計画期間内に該当する住宅はありません。

第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

10-1 改善事業による LCC 縮減効果の確認

改善事業の内容については、住宅の質の維持・向上に資する適切な投資であるかどうかを国が示す要領に基づき、下記に整理する前提条件で判断します。

指針における LCC モデル算定方法に基づき、長寿命化改善事業を実施する場合としない場合のそれぞれについて「建設から次回の建替までに要する年当たりのコスト」を比較します。

コストの試算は、以下の条件に基づき算定し、「LCC 改善見込み額」がプラス（1 円以上）であれば、改善事業への投資が適切であると判断します。

表 個別改善事業の対象項目の例示

条件区分	条件
A：計画前	耐火構造の住棟を 50 年間活用する前提で、活用期間（過去及び将来）における「修繕費」と「建設費（推定再建築費）」で構成する年間の平均コスト
B：計画後	耐火構造の住棟を 70 年間活用する前提で、活用期間における「改善事業費」と過去及び将来における「修繕費」と「活用期間終了時点で建設費（推定再建築費）」で構成する年間の平均コスト
年平均改善額	A-B で求められる長寿命化改善事業の効果額（実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、現在価値で算出）

表 住宅別の LCC 縮減効果

団地名	計画前LCC (円/戸・年)	計画後LCC (円/戸・年)	年平均改善額 (円/戸・年)	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
松涛団地Z(松19棟)	557,403	372,400	185,003	1,110,016
松涛団地Z(松21棟)	542,018	361,267	180,752	723,007
松涛団地Z(松20棟・松22棟)	541,463	359,681	181,783	727,131
梵天団地5棟	404,186	304,525	99,661	1,793,890
梵天団地6棟	429,919	321,182	108,737	1,304,841
伊勢堂住宅	425,369	315,730	109,639	2,192,789
小田団地7号棟	425,926	339,278	86,648	86,648
下山寺団地-B	565,890	372,840	193,051	386,101
栩木田団地-A1号	314,573	240,589	73,984	591,868
大川原団地	407,257	306,286	100,971	807,768
愛宕西団地	445,166	370,901	74,264	297,057
愛宕東団地1号棟	422,862	334,778	88,084	88,084
愛宕東団地5号棟	399,855	314,648	85,207	85,207
田町団地-A8号棟	619,550	416,656	202,894	202,894
田町団地-A9号棟	619,550	416,656	202,894	202,894
田町団地-A10号棟	605,634	406,142	199,492	199,492
田町団地-A11号棟	584,456	391,098	193,358	193,358
田町団地-A12号棟	584,456	391,098	193,358	193,358
田町団地-A13号棟	557,403	372,400	185,003	185,003
滝沢館団地-A 1-2号棟	539,487	345,196	194,290	388,580
滝沢館団地-A 3-4号棟	539,487	345,196	194,290	388,580
滝沢館団地-A7-8号棟	539,487	345,196	194,290	388,580
滝沢館団地-A 9-10号棟	539,487	345,196	194,290	388,580
滝沢館団地-A 11-12号棟	539,487	345,196	194,290	388,580
滝沢館団地-A 5-6号棟	514,524	328,546	185,979	371,957

団地名	計画前LCC (円/戸・年)	計画後LCC (円/戸・年)	年平均改善額 (円/戸・年)	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
滝沢館団地-A 13-14号棟	514,524	328,546	185,979	371,957
滝沢館団地-A 15-16号棟	514,524	328,546	185,979	371,957
滝沢館団地-A 17-18号棟	514,524	328,546	185,979	371,957
滝沢館団地-A21-22号棟	521,887	332,625	189,262	378,524
滝沢館団地-A23-24号棟	521,887	332,625	189,262	378,524
滝沢館団地-B48-52号棟	390,466	275,649	114,817	574,085
吉野団地-A8号棟	611,590	414,929	196,661	196,661
吉野団地-A9号棟	611,590	414,929	196,661	196,661
吉野団地-A12号棟	605,634	406,142	199,492	797,968
吉野団地-B13号棟	542,018	361,267	180,752	361,503
吉野団地-B14号棟	514,524	328,546	185,979	371,957
潟端団地9-1号棟	605,398	414,041	191,358	191,358
潟端団地9-2号棟	605,398	414,041	191,358	191,358
宮崎団地12-1号棟	648,465	440,892	207,573	207,573
宮崎団地12-2号棟	648,465	440,892	207,573	207,573
宮崎団地13-1号棟	634,173	427,247	206,926	206,926
宮崎団地16号棟	584,456	391,098	193,358	193,358
潮騒の丘団地-1	605,634	406,142	199,492	199,492
潮騒の丘団地-2	605,634	406,142	199,492	199,492
浜山団地16-1号棟	584,456	391,098	193,358	193,358
浜山団地16-2号棟	584,456	391,098	193,358	193,358
浜山団地17-1号棟	557,403	372,400	185,003	185,003
浜山団地17-2号棟	557,403	372,400	185,003	185,003
浜山団地17-3号棟	557,403	372,400	185,003	185,003
浜山団地18号棟	542,018	361,267	180,752	180,752
浜山団地19-1号棟	541,463	359,681	181,783	181,783
浜山団地19-2号棟	541,463	359,681	181,783	181,783
浜山団地20号棟	526,251	348,814	177,438	177,438
下野団地1号棟	619,550	405,703	213,846	213,846
下野団地4号棟	619,550	405,703	213,846	213,846
下野団地5号棟	605,634	406,142	199,492	199,492
下野団地6号棟	605,634	406,142	199,492	199,492
下野団地7号棟	605,634	406,142	199,492	199,492

10-2 ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法

ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法は、指針に記載の内容によるものとし、以下に整理します。

1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りである。

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

〔単位 千円/棟・年〕

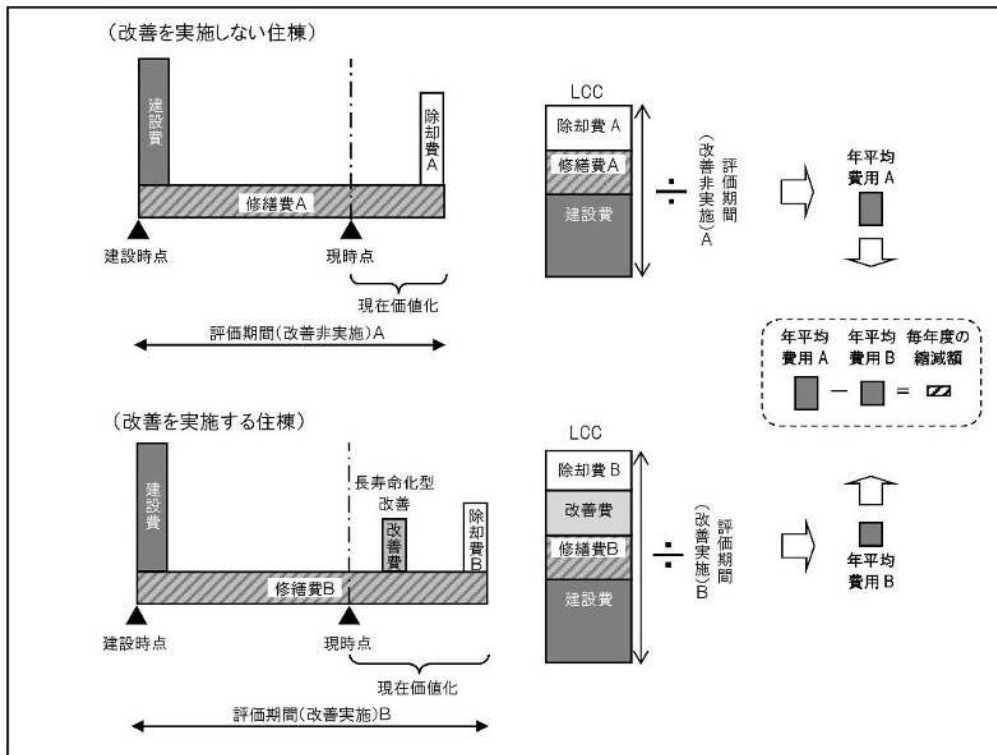
- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除*1（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率（P.59）を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

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

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

2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。



ライフサイクルコストの算出イメージ

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

[単位 千円/棟・年]

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

[単位 千円/棟・年]

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

- ・建設費：推定再建築費(一当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・修繕費：建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費(※)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率(P.59)を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・評価期間(改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間(構造種別)を評価期間(改善非実施)としてもよい。
- ・除却費：評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費(※)。

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

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

[単位 千円/棟・年]

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

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

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

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