

# 石川町 町営住宅等長寿命化計画

---

令和4年3月  
福島県 石川町



---

## 目次

<b>序章 町営住宅等長寿命化計画について</b> .....	<b>1</b>
1 計画策定の背景.....	1
2 計画の目的.....	1
3 計画策定の位置づけ.....	2
4 計画期間.....	2
5 対象とする公共施設.....	3
6 関連計画との整合性.....	3
<b>第1章 町営住宅等の状況</b> .....	<b>4</b>
1 町営住宅等を取り巻く環境.....	4
2 町営住宅等の概況.....	7
3 入居者の状況.....	13
4 町営住宅等の現状.....	18
<b>第2章 長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>64</b>
1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	64
2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	64
3 法定点検及び日常点検による劣化状況の把握.....	65
<b>第3章 町営住宅等長寿命化計画の対象</b> .....	<b>72</b>
1 対象.....	72
2 団地別・住棟別状況の把握.....	72
<b>第4章 将来のストック量の推計</b> .....	<b>78</b>
公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計.....	78
<b>第5章 団地別・住棟別の事業手法の選定</b> .....	<b>84</b>
1 事業手法の選定フロー.....	84
2 1次判定.....	85
3 2次判定.....	93
4 3次判定.....	100
<b>第6章 実施方針</b> .....	<b>104</b>
1 点検の実施方針.....	104

---

2	計画修繕の実施方針.....	105
3	改善事業の実施方針.....	105
4	建替事業の実施方針.....	106
<b>第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧.....</b>		<b>107</b>
1	計画修繕・改善事業の実施予定一覧.....	107
2	新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧.....	108
3	共同施設に係る事業の実施予定一覧.....	108
<b>第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....</b>		<b>109</b>
1	ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方.....	109
2	ライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方.....	110
3	ライフサイクルコストの縮減効果.....	112

**【公営住宅長寿命化計画の記載にあたっての前提】**

① 端数処理について

本計画で取り扱う数値は、金額は単位未満を切り捨て、延床面積等は単位未満を四捨五入の端数処理することを基本としています。このため、各数値の合計が表記される合計欄の数値と一致しない場合があります。

② 調査時点と年度表記について

本計画に掲載する数値は、令和2年度（令和3年3月31日に終了する事業年度）を基本としています。それ以外の時点の情報を利用する場合は、その旨を注記しています。

③ %（パーセント）表記について

「%（パーセント）」表記は小数第2位を四捨五入しているため、合計値が「100%」にならない場合があります。



## 序章 町営住宅等長寿命化計画について

### 1 計画策定の背景

平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、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の住生活基本法が制定されました。従来量の確保から、居住環境の「質」の向上を図る施策への転換がなされ、平成 18 年 9 月には住生活基本計画が定められました。福島県は「福島県住生活基本計画」を定め、上位計画との整合性を図り、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を策定しています。

石川町ではこれまで「石川町第 6 次総合計画」を策定し、まちづくりや住宅施策に取り組んできました。町営住宅等においては、昭和 30 年から 40 年代に供給された既存町営住宅等が更新時期を迎え、早期の建替えや、計画的な修繕・改善により長寿命化を図る住宅の判別など、効率的かつ効果的な事業計画が必要で、十分な安全性や居住性を備えた長期活用を図るべき住棟については、予防保全の観点から中長期的な維持管理計画が求められています。

### 2 計画の目的

#### (1) 町営住宅等の長寿命化

総合計画の基本理念を推進するため、町営住宅等の将来像や建替え事業について検討します。

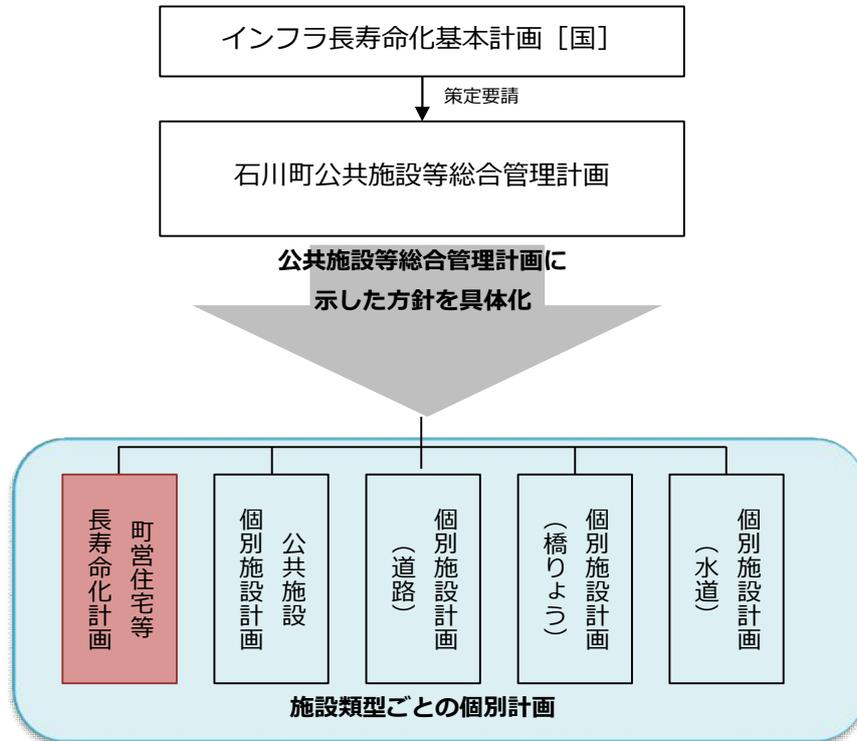
安全で快適な住まいを確保するため、修繕、改善、建替えなど町営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理の実現に資することを目的としています。

#### (2) 町営住宅等ストックの再生

町営住宅等の整備にあたっては、厳しい財政状況や住宅事情などから、既存ストックを活かした事業の平準化などが求められています。従来整備手法にとらわれず、効率的かつ効果的な事業推進を図り、安全に安心して暮らせる住宅ストックの再生に資することを目的としています。

### 3 計画策定の位置づけ

石川町町営住宅等長寿命化計画は、「石川町公共施設等総合管理計画」の下位計画として位置付けています。



### 4 計画期間

計画期間は、令和4年度から13年度までの10年間とし、前期5年、後期5年に区分します。また、計画内容は5年ごとに見直しを行います。

計画期間	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13
前回	策定	【前期】					【後期】					-	-	-	-	-	-	-	-
今回	-	-	-	-	-	-	-	-	見直し	【前期】					【後期】				

## 5 対象とする公共施設

本計画で対象とする施設は、管理計画に示す施設類型分類の「公営住宅」とします。ただし、公営住宅法適用外の住宅については「石川町公共施設個別施設計画」の対象としています。

## 6 関連計画との整合性

町営住宅等長寿命化計画に関連する本町の計画は、主に以下の計画があります。

### 主な関連計画等

関連計画等	関連する記載内容
石川町第6次総合計画	まちづくりの指針となる最上位計画。
石川町 公共施設等総合管理計画	公共施設等の総合的・計画的な管理を推進するための指針。公共建築物やインフラ施設にかかる個別施設計画の上位計画。
石川町 まち・ひと・しごと創生人口 ビジョン・創生総合戦略	石川町の人口の現状を分析するとともに、石川町が目指すべき将来展望を示したもの。交流人口の増加や人口流出の抑制、流入人口の増加など人口減少に歯止めをかけるための行動計画。

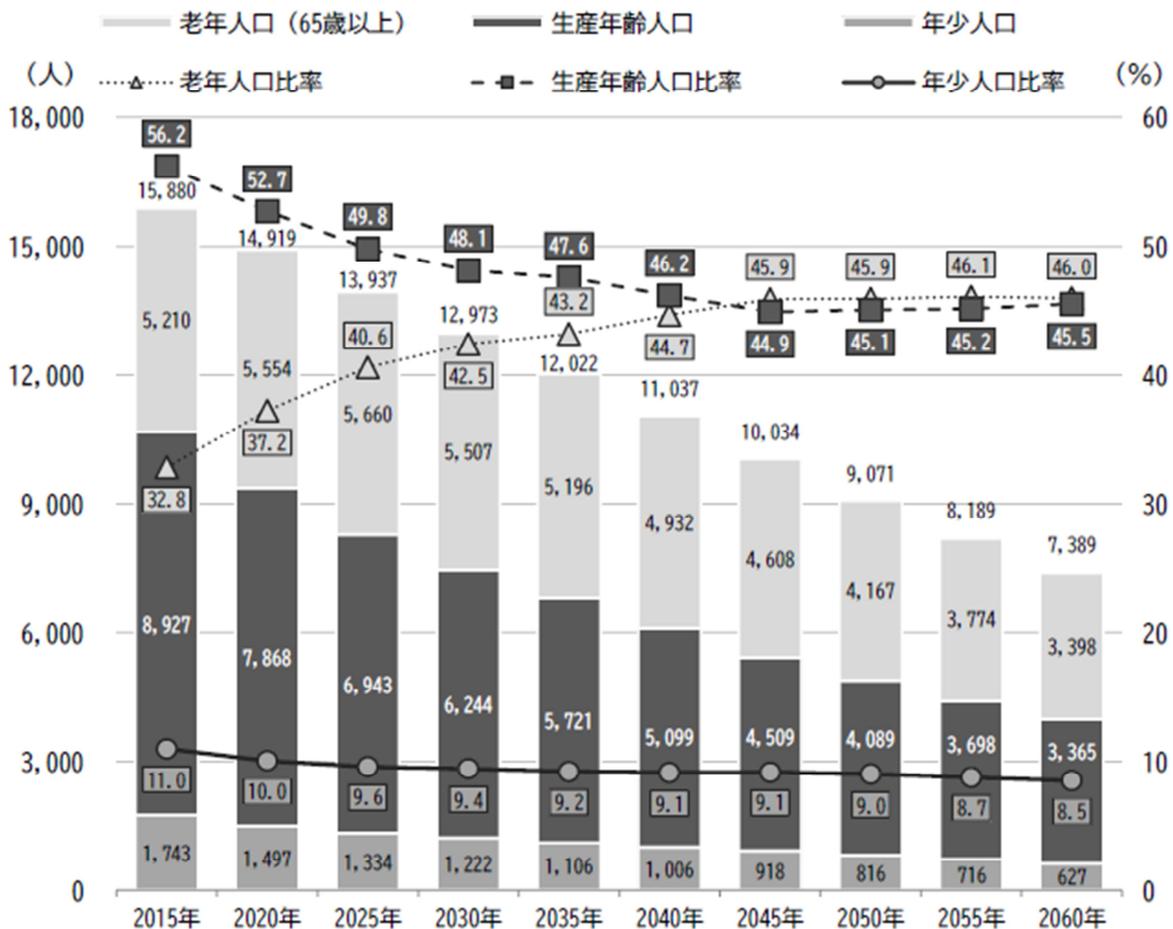
# 第1章 町営住宅等の状況

## 1 町営住宅等を取り巻く環境

### (1) 本町の人口及び年代別人口の見通し

人口動向を把握するための将来人口推計では、総人口が今後減少を続ける見込みとなっています。国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という）の考え方に基づく推計では、令和22年（2040年）で約11,000人、令和42年（2060年）で約7,400人と、平成22年（2010年）から10,000人以上の減少が予測されています。また、平成27年度に策定した「石川町人口ビジョン」における推計では、令和42年（2060年）に7,725人としており、前回の推計より約300人の減少となる見込みです。また、人口区分別の推計をみると、年少人口、生産年齢人口が減少の一途をたどる一方で、老年人口は令和7年（2025年）まで増加し、その後減少に転じます。また、老年人口の割合は令和27年（2045年）に生産年齢人口を上回るものとなっています。

図1-1 人口推移と将来推計



※出典：石川町人口ビジョン（改訂版）第2期石川町ま・ひと・しごと創生総合戦略

## (2) 人口と世帯数の動向

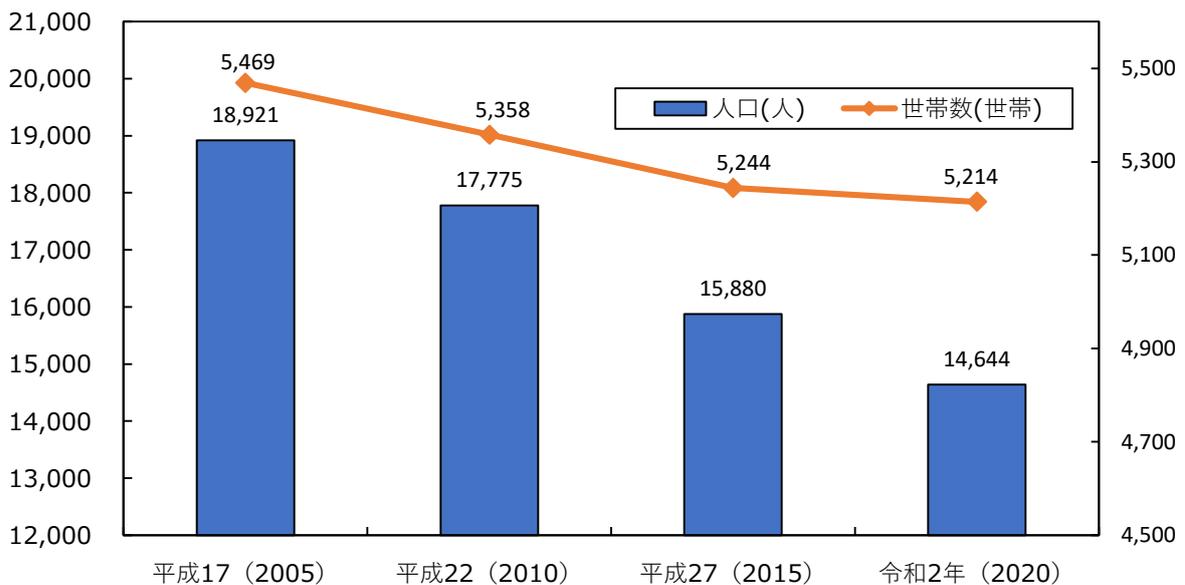
石川町の世帯数は、平成17年の5,469世帯から令和2年には5,214世帯となり減少傾向にあります。平均世帯人員も同様に、平成17年に3.46(人/世帯)であったものが、令和2年には2.81(人/世帯)となり世帯の小規模化が見られます。

表 1-1 人口と世帯数の動向

石川町	平成17 (2005)	平成22 (2010)	平成27 (2015)	令和2年 (2020)
人口(人)	18,921	17,775	15,880	14,644
世帯数(世帯)	5,469	5,358	5,244	5,214
平均世帯人員(人/世帯)	3.46	3.32	3.03	2.81
年あたり世帯人員変化率 (平均世帯人員差/5年)	-	-0.03	-0.06	-0.05

福島県(参考)	平成17 (2005)	平成22 (2010)	平成27 (2015)	令和2年 (2020)
人口	2,091,319	2,029,064	1,914,039	1,833,152
世帯数	707,223	719,441	737,598	742,911
平均世帯人員	2.96	2.82	2.59	2.47
年あたり世帯人員変化率 (平均世帯人員差/5年)	-	-0.03	-0.05	-0.03

図 1-2 人口及び世帯数の推移状況



資料：国勢調査(令和2年)

**(3) 住宅の所有関係の推移**

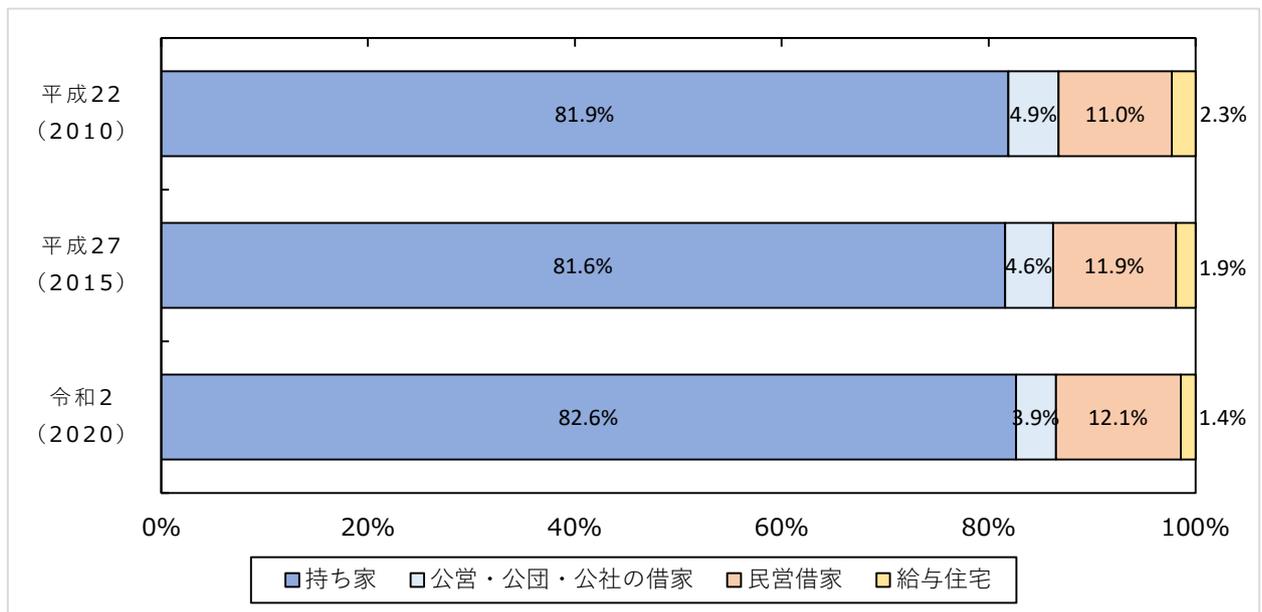
令和2（2020）年国勢調査によると、石川町の持ち家率は82.6%、公営・公団・公社の借家は3.9%、民営借家は12.1%、給与住宅が1.4%となっています。

住宅所有関係の推移を見ると、平成27年（2015）と比較して「持ち家」は1.0%増加、「公営・公団・公社の借家」は0.7%減少、「民営借家」が0.2%増加、「給与住宅」は0.5%減少しています。

表 1-2 住宅所有関係の推移

住宅に住む主世帯		平成22年		平成27年		令和2年	
		世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
持ち家		4,248	81.9%	4,177	81.6%	4,138	82.6%
借家	公営・公団・公社の借家	252	4.9%	238	4.6%	194	3.9%
	民営借家	568	11.0%	608	11.9%	604	12.1%
	給与住宅	118	2.3%	97	1.9%	72	1.4%
計		5,186	100.0%	5,120	100.0%	5,008	100.0%

図 1-3 住宅所有関係の推移



資料：国勢調査(令和2年)

## 2 町営住宅等の概況

### (1) 管理戸数

令和2年度末時点の町営住宅管理戸数は、18団地142棟(附属等を含め156棟)、233戸となります。

表1-3 管理戸数

団地番号	団地名称	敷地面積	用途地域	所有区分	建設年度	構造区分	住戸面積	全棟数	うち住棟	戸数
01	本宮	637.77	近隣商業地域	一部町有地	昭和30年度	木造	36.36	2	2	2
02	天神	5715.78	第一種中高層住居 専用地域	一部町有地	昭和34年度	木造	34.7	14	14	14
03	母畑	1029.53	指定なし	借地	昭和34年度	木造	28.9	3	3	3
04	宮城	12589.23	第一種住居地域・ 第二種住居地域	一部町有地	昭和37年度	木造	36.3	13	13	13
05	境ノ内	12722.69	指定なし	借地	昭和39年度	木造	36.3	42	42	42
06	猫啼	2418.25	指定なし	借地	昭和39年度	木造	36.3	7	7	7
07	立ヶ岡	10360.67	指定なし	一部町有地	昭和44年度	木造	33.1	32	32	32
08	古館	9279.6	第一種中高層住居 専用地域	一部町有地	昭和46年度	簡易耐火平屋	36.4	7	7	37
09	中野	855	指定なし	町有地	昭和55年度	簡易耐火二階	62.2	2	2	8
10	矢ノ目田	2428.8	第一種中高層住居 専用地域	町有地	昭和56年度	簡易耐火二階	65.7	2	2	10
11	高田	679.38	第一種住居地域	町有地	昭和58年度	耐火中層	62.3	3	1	12
12	中野南	5804.33	指定なし	町有地	昭和61年度	木造	58.5	6	6	12
13	立ヶ岡東	6816	指定なし	町有地	平成7年度	耐火中層	62.3	6	1	12
14	立ヶ岡南	3426.17	指定なし	町有地	平成1年度	木造	58.5	3	3	3
15	屋敷入	1553.98	第一種住居地域	町有地	平成3年度	木造	77.3	2	2	4
16	屋敷入南	334.91	第一種住居地域	町有地	平成5年度	木造	66.1	2	2	2
17	形見	2506.83	指定なし	町有地	平成8年度	耐火中層	62.3	5	1	12
18	下泉	1789.25	商業地域	町有地	平成29年度	木造	82.52	5	2	8
合計								156	142	233

※建築年度、構造区分、住戸面積は代表棟の値を使用しています。

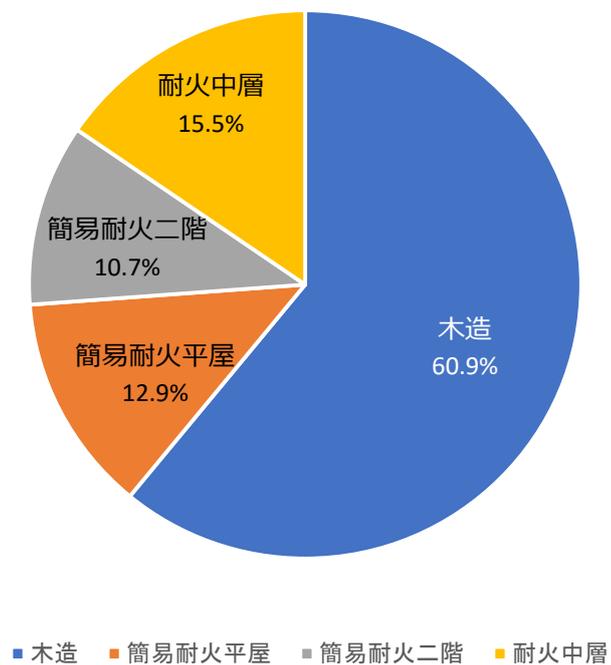
**(2) 町営住宅等の構造・建設年度**

本町の町営住宅等の構造は木造、簡易耐火平屋、簡易耐火二階、耐火中層となります。戸数に占める割合では、木造が最も多く60.9%、ついで、耐火中層の15.5%、簡易耐火平屋の12.9%が続きます。

表 1-4 町営住宅等の構造別戸数比率

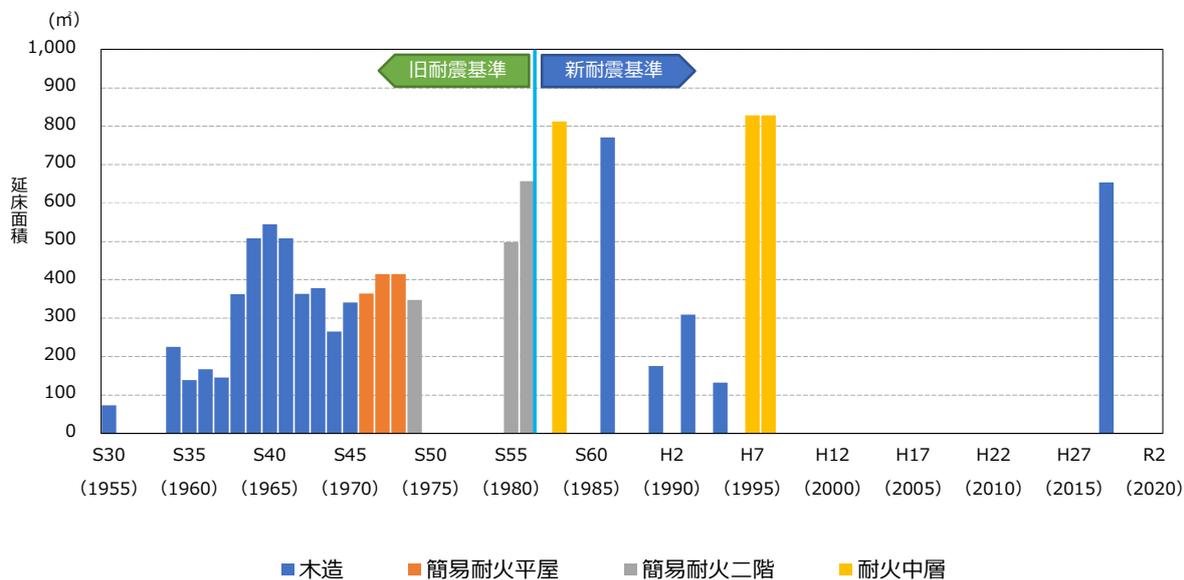
構造区分		棟数	戸数	比率
木造		128	142	60.9%
準耐火構造	簡易耐火平屋	6	30	12.9%
	簡易耐火二階	5	25	10.7%
耐火構造	耐火中層	3	36	15.5%
計		142	233	100.0%

図 1-4 町営住宅等の構造別戸数比率



本町の公営住宅を建設年度毎に延床面積で見ると、旧耐震基準である昭和56年度以前に建築された建物が6717.22㎡存在します。これは町営住宅全体の59.8%を占めています。

図 1-5 町営住宅等の年度別整備延床面積



序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

**(3) 町営住宅等の規模**

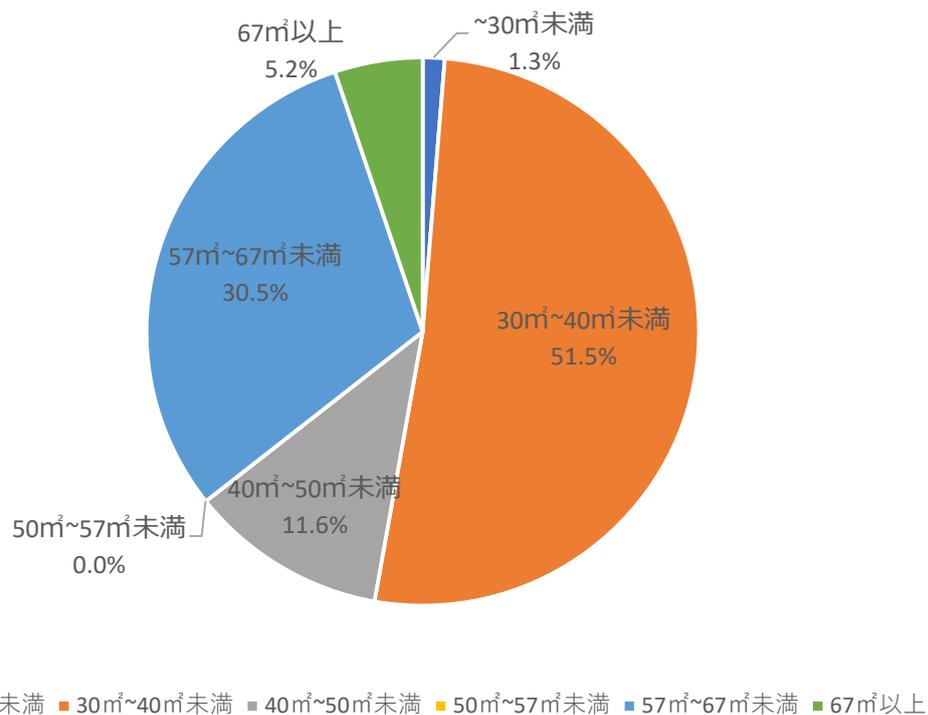
町営住宅等の規模は、「30㎡以上～40㎡未満」の住戸が51.5%と最も多く、次いで「57㎡以上～67㎡未満」が30.5%、「40㎡以上～50㎡未満」が11.6%、「67㎡以上」が5.2%、「30㎡未満」が1.3%となり、「50㎡以上～57㎡未満」の住宅はありません。

町営住宅等全体では比較的小規模な住戸が多く、ファミリー(多人数)世帯向けの住戸が少ない状況です。

表 1-5 町営住宅等の規模

住戸面積	戸数					比率
	木造	簡易耐火平屋	簡易耐火二階	耐火中層	計	
～30㎡未満	3	0	0	0	3	1.3%
30㎡～40㎡未満	110	10	0	0	120	51.5%
40㎡～50㎡未満	0	20	7	0	27	11.6%
50㎡～57㎡未満	0	0	0	0	0	0.0%
57㎡～67㎡未満	17	0	18	36	71	30.5%
67㎡以上	12	0	0	0	12	5.2%
計	142	30	25	36	233	100.0%

図 1-6 町営住宅等の規模



**(4) 入居募集状況、空き家状況**

令和2年度末時点において、母畑、宮城、境ノ内、猫啼、立ヶ岡団地に政策空家が設定されています。また、矢ノ目田団地4戸が空室となっていますが、これは建物の劣化損傷により新規入居を停止したものです。これらを除いた町営住宅全体の空家は6戸、空家率は2.9%となります。

表 1-6 町営住宅等の空家状況

団地番号	団地名称	管理戸数	入居戸数	政策空家	空家	空家率
01	本宮	2	2	0	0	0.0%
02	天神	14	14	0	0	0.0%
03	母畑	3	2	1	0	0.0%
04	宮城	13	12	1	0	0.0%
05	境ノ内	42	35	7	0	0.0%
06	猫啼	7	3	4	0	0.0%
07	立ヶ岡	32	24	8	0	0.0%
08	古館	37	34	0	3	8.1%
09	中野	8	8	0	0	0.0%
10	矢ノ目田	10	6	※	4	0.0%
11	高田	12	11	0	1	8.3%
12	中野南	12	12	0	0	0.0%
13	立ヶ岡東	12	11	0	1	8.3%
14	立ヶ岡南	3	3	0	0	0.0%
15	屋敷入	4	4	0	0	0.0%
16	屋敷入南	2	2	0	0	0.0%
17	形見	12	11	0	1	8.3%
18	下泉	8	8	0	0	0.0%
計		233	202	25	6	2.9%

※ 内部劣化損傷による新規入居停止中です。

本町では、空家の有無に関わらず随時入居希望を受け付けています。令和2年度末時点においては町営住宅全体で6戸の空家に対し6件の応募がありました。うち2件は政策空家を設定している団地に対する応募、また2件は満室の団地に対する応募であり、町営住宅の空き状況とその需要にミスマッチが生じています。

表 1-7 町営住宅等の応募状況

団地番号	団地名称	管理戸数	入居戸数	政策空家戸数	空家戸数	応募数	応募倍率 (応募数/空家戸数)	備考
01	本宮	2	2	0	0	0	-	政策空家
02	天神	14	14	0	0	0	-	政策空家
03	母畑	3	2	1	0	0	-	政策空家
04	宮城	13	12	1	0	0	-	政策空家
05	境ノ内	42	35	7	0	1	-	政策空家
06	猫啼	7	3	4	0	0	-	政策空家
07	立ヶ岡	32	24	8	0	1	-	政策空家
08	古館	37	34	0	3	1	33.3%	
09	中野	8	8	0	0	0	-	満室
10	矢ノ目田	10	6	4	0	0	-	※ 政策空家
11	高田	12	11	0	1	0	0.0%	
12	中野南	12	12	0	0	1	-	満室
13	立ヶ岡東	12	11	0	1	0	0.0%	
14	立ヶ岡南	3	3	0	0	0	-	満室
15	屋敷入	4	4	0	0	0	-	満室
16	屋敷入南	2	2	0	0	1	-	満室
17	形見	12	11	0	1	1	100.0%	
18	下泉	8	8	0	0	0	-	満室
計		233	202	25	6	6	100.0%	

※ 内部劣化損傷による新規入居停止中です。

### 3 入居者の状況

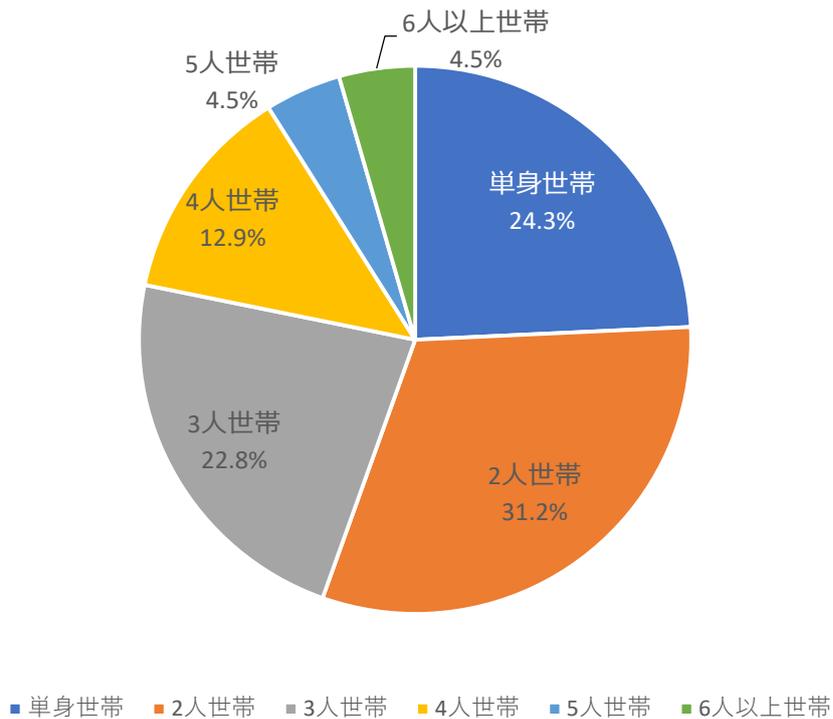
#### (1) 入居者の人数別・家族類型別世帯数

構成人員別世帯数では、2人世帯が最も多く63世帯(31.2%)、次に単身世帯が49世帯(24.3%)で、この二つの区分で全体の5割強を占めています。3~5人世帯は81世帯(40.1%)、6人以上世帯は9世帯(4.5%)となっています。

表 1-8 町営住宅等の構成人数別世帯数

世帯人数	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上世帯	合計
該当世帯数	49	63	46	26	9	9	202
比率	24.3%	31.2%	22.8%	12.9%	4.5%	4.5%	100.0%

図 1-7 町営住宅等の構成人数別世帯数の割合

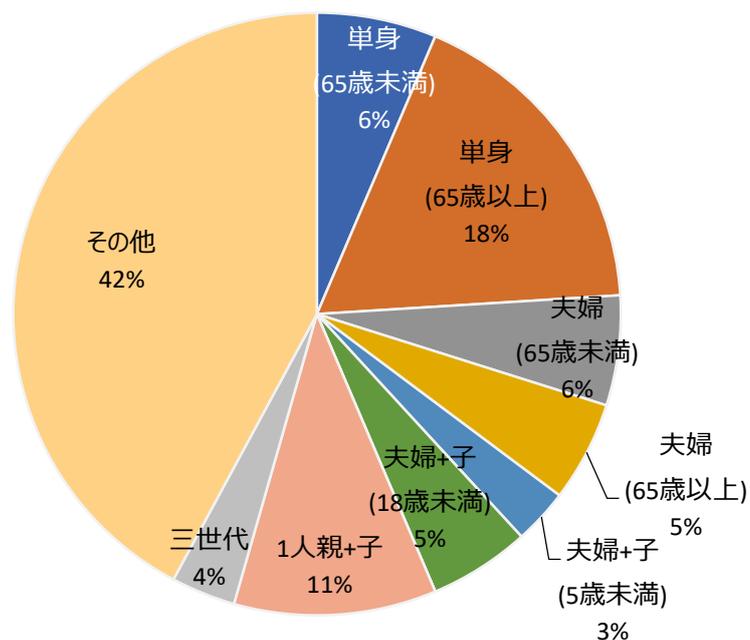


また家族類型毎に見ると、65歳以上単身世帯及び65歳以上夫婦のみ世帯を合わせた高齢者のみの世帯が48世帯(23.8%)、子供のいるファミリー世帯が46世帯(22.8%)となり、いずれも大きな割合を占めています。

表 1-9 町営住宅等の家族類型別世帯数

家族類型	該当世帯数	比率
単身(65歳未満)	12	5.9%
単身(65歳以上)	37	18.3%
夫婦(65歳未満)	12	5.9%
夫婦(65歳以上)	11	5.4%
夫婦+子(5歳未満)	6	3.0%
夫婦+子(18歳未満)	11	5.4%
夫婦+子(18歳以上)	0	0.0%
1人親+子	22	10.9%
三世代	7	3.5%
その他	84	41.6%
合計	202	100.0%

図 1-8 町営住宅等の家族類型別世帯数の割合



**(2) 入居基準**

本町では石川町町営住宅管理条例により町営住宅等の入居基準を定めています。

収入分位による入居基準として、一般階層では政令月収範囲を 158,000 円以下(収入分位「IV」)、裁量階層では 214,000 円以下(収入分位「VI」)としています。

表 1-10 収入分位毎政令月収表

収入分位		政令月収範囲(円)	
収入分位	階層区分	下限	上限
I	一般階層	0	104,000
II	一般階層	104,001	123,000
III	一般階層	123,001	139,000
IV	一般階層	139,001	158,000
V	裁量階層	158,001	186,000
VI	裁量階層	186,001	214,000
VII	-	214,001	259,000
VIII	-	259,001	

本町における  
入居対象階層

※裁量階層：高齢者・障害者世帯・小学校就学前の子供がいる世帯です。

**政令月収額について**

政令月収とは「世帯全員の総所得金額から扶養控除等の額を差引いた後の月平均額」です。

下記計算式により算定されます。

$$\text{政令月収額} = \frac{(\text{世帯の年間総所得額} - \text{扶養親族控除} - \text{特別控除})}{12 \text{ ヶ月}}$$

## (3) 入居者の収入

各団地における入居世帯の収入状況は以下のとおりです。

収入超過世帯(収入分位「Ⅶ」「Ⅷ」)は26世帯(12.9%)となっています。

表 1-11 町営住宅等の入居者の収入

町営住宅等				政令月収分位毎世帯数							
				一般階層				裁量階層			
団地番号	団地名称	管理戸数	入居戸数	I	II	III	IV	V	VI	Ⅶ	Ⅷ
01	本宮	2	2	1	0	0	0	0	0	0	1
02	天神	14	14	8	0	0	1	0	0	1	4
03	母畑	3	2	2	0	0	0	0	0	0	0
04	宮城	13	12	8	2	0	0	1	0	1	0
05	境ノ内	42	35	24	0	0	0	4	3	2	2
06	猫啼	7	3	2	0	0	0	0	0	0	1
07	立ヶ岡	32	24	17	0	2	0	0	0	2	3
08	古館	37	34	25	4	2	1	0	0	1	1
09	中野	8	8	7	0	0	0	0	0	0	1
10	矢ノ目田	10	6	3	1	1	0	0	1	0	0
11	高田	12	11	8	0	0	1	0	1	0	1
12	中野南	12	12	6	1	1	1	0	0	0	3
13	立ヶ岡東	12	11	8	1	0	0	2	0	0	0
14	立ヶ岡南	3	3	3	0	0	0	0	0	0	0
15	屋敷入	4	4	3	0	0	0	0	0	1	0
16	屋敷入南	2	2	1	0	0	0	0	0	0	1
17	形見	12	11	8	1	1	0	0	1	0	0
18	下泉	8	8	6	1	1	0	0	0	0	0
合計 (政令月収分位毎世帯数)				140	11	8	4	7	6	8	18
比率 (政令月収分位毎世帯数/全入居戸数)				69.3%	5.4%	4.0%	2.0%	3.5%	3.0%	4.0%	8.9%

(3) 入居者の居住水準

公営住宅の最低居住水準は下記の通り定められています。

表 1-12 最低居住水準

居住人数	面積(m <sup>2</sup> )	
	住戸専用面積(壁芯)	備考
1	25	単身者
2	30	10m <sup>2</sup> ×世帯人数 + 10m <sup>2</sup>
3	40	10m <sup>2</sup> ×世帯人数 + 10m <sup>2</sup>
4	50	10m <sup>2</sup> ×世帯人数 + 10m <sup>2</sup>
5	57	「10m <sup>2</sup> ×世帯人数 + 10m <sup>2</sup> 」から5%を控除した値
6	67	「10m <sup>2</sup> ×世帯人数 + 10m <sup>2</sup> 」から5%を控除した値

『住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月19日)』別紙4 最低居住面積水準

本町における世帯毎の居住状況は以下のとおりです。最低居住水準未達世帯(ピンク着色部分)が44世帯(21.8%)ある一方、中規模以上の住宅に居住する少人数世帯(黄色着色部分)が34世帯(16.8%)存在します。

表 1-13 世帯毎の居住状況

世帯数		住戸専用面積(最低居住水準)別の世帯人員分布						最低居住水準未達世帯	
世帯区分	世帯数	30m <sup>2</sup> 未満	30m <sup>2</sup> ~40m <sup>2</sup> 未満	40m <sup>2</sup> ~50m <sup>2</sup> 未満	50m <sup>2</sup> ~57m <sup>2</sup> 未満	57m <sup>2</sup> ~67m <sup>2</sup> 未満	67m <sup>2</sup> 以上	世帯数	割合
単身世帯	49	0	31	9	0	9	0	0	0.0%
2人世帯	63	1	33	8	0	19	2	1	0.5%
3人世帯	46	1	19	5	0	17	4	20	9.9%
4人世帯	26	0	10	3	0	12	1	13	6.4%
5人世帯	9	0	4	0	0	3	2	4	2.0%
6人以上世帯	9	0	2	0	0	4	3	6	3.0%
合計	202	2	99	25	0	64	12	44	21.8%

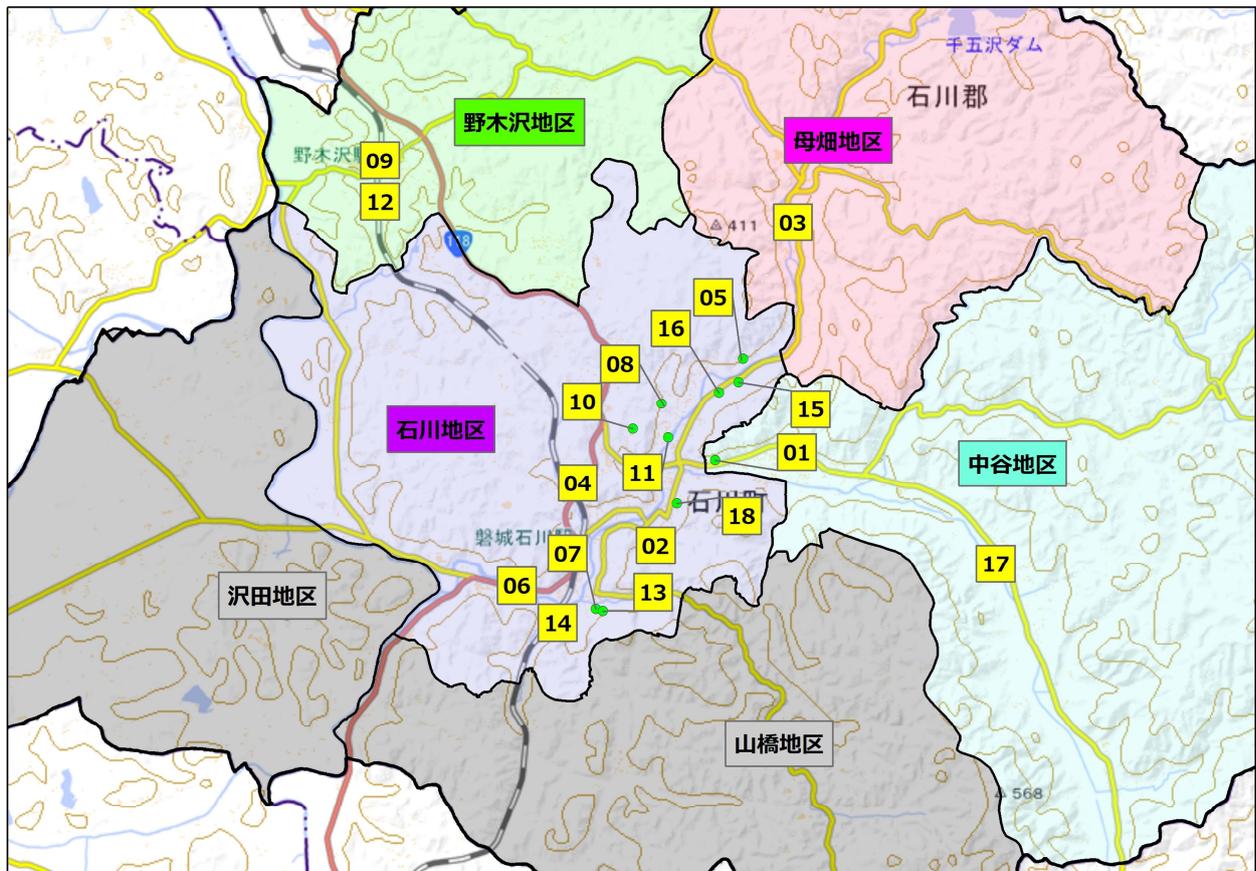
## 4 町営住宅等の現状

### (1) 町営住宅等の配置状況

本町では令和2年度末時点で18団地142棟233戸の町営住宅が供給されており、石川地区に13団地、中谷地区と野木沢地区に各2団地、母畑地区に1団地が立地しています。

団地の多くは市街地に存することで利便性が確保されている一方、本町市街地が北須川・今出川沿いに開けていることから、事業手法選定にあたっては昨今激甚化する自然災害への対応も考慮する必要があります。

図 1-9 町営住宅等の配置状況



団地番号	地域	団地名称	団地番号	地域	団地名称
01	中谷地区	本宮	10	石川地区	矢ノ目田
02	石川地区	天神	11	石川地区	高田
03	母畑地区	母畑	12	野木沢地区	中野南
04	石川地区	宮城	13	石川地区	立ヶ岡東
05	石川地区	境ノ内	14	石川地区	立ヶ岡南
06	石川地区	猫啼	15	石川地区	屋敷入
07	石川地区	立ヶ岡	16	石川地区	屋敷入南
08	石川地区	古館	17	中谷地区	形見
09	野木沢地区	中野	18	石川地区	下泉

(2) 町営住宅等の現状

町営住宅の団地別の状況は以下のとおりです。

01 本宮団地

●所在地 石川町双里字本宮9,11,13,16

●交通

最寄駅 磐城石川駅 2,000 m

バス停 本宮 89 m

●現況写真

●案内図



●都市計画

市街化区域	区域内
用途地域	近隣商業地域
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	80 %

●敷地

所有区分	借地・一部町有地
土地の形状	不整形
面積	637.77 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	4 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所から100m圏内 (浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	石川町立 第一保育所	1,500 m
小学校	石川町立石川小学校	500 m
中学校	石川町立石川中学校	900 m
病院	中島医院	450 m
公民館	文教福祉複合施設(モトガッコ) 公民館	350 m
役場	石川町役場	2,100 m
その他	セブンイレブン 石川本宮店	57 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	無
プロパン庫	-
物置	無
ゴミ置き場	無
駐車場	数台
駐輪場	無

## ●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000403	本宮団地 7 8	昭和30年度	木造	36.36	3K	1	1
20000404	本宮団地 7 9	昭和30年度	木造	36.36	3K	1	1

## ●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000403	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000404	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外

## ●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000403	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000404	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無

## 02 天神団地

●所在地 石川町字大室293番地

●交通

最寄駅 磐城石川駅 1,200 m

バス停 馬場町 400 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域内
用途地域	第一種中高層住居専用地域
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	借地・一部町有地
土地の形状	傾斜地
面積	5,715.78 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	4 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所から100m圏内 (浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	石川文化幼稚園	1,100 m
小学校	石川町立石川小学校	2,100 m
中学校	石川町立石川中学校	2,300 m
病院	田中内科	850 m
公民館	石川自治センター	1,000 m
役場	石川町役場	2,600 m
その他	セブンイレブン 石川南町店	900 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	-
物置	無
ゴミ置き場	有
駐車場	1台
駐輪場	無

## ●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000336	天神団地 1 5 3	昭和34年度	木造	34.7	3K	1	1
20000337	天神団地 1 5 4	昭和34年度	木造	34.7	3K	1	1
20000341	天神団地 1 5 9	昭和34年度	木造	34.7	3K	1	1
20000342	天神団地 1 6 0	昭和34年度	木造	34.7	3K	1	1
20000343	天神団地 2 3 1	昭和38年度	木造	36.3	3K	1	1
20000344	天神団地 2 3 2	昭和38年度	木造	36.3	3K	1	1
20000345	天神団地 2 3 3	昭和38年度	木造	36.3	3K	1	1
20000346	天神団地 2 3 4	昭和38年度	木造	36.3	3K	1	1
20000347	天神団地 2 3 5	昭和38年度	木造	36.3	3K	1	1
20000348	天神団地 2 3 6	昭和38年度	木造	36.3	3K	1	1
20000349	天神団地 2 3 7	昭和38年度	木造	36.3	3K	1	1
20000350	天神団地 2 3 8	昭和38年度	木造	36.3	3K	1	1
20000351	天神団地 2 3 9	昭和38年度	木造	36.3	3K	1	1
20000352	天神団地 2 4 0	昭和38年度	木造	36.3	3K	1	1

## ●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000336	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000337	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000341	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000342	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000343	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000344	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000345	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000346	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000347	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000348	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000349	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000350	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000351	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000352	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外

第1章 町営住宅等の状況

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000336	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000337	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000341	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000342	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000343	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000344	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000345	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000346	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000347	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000348	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000349	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000350	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000351	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000352	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

## 03 母畑団地

●所在地 石川町大字母畑字米子平115番地

●交通

最寄駅 磐城石川駅 4,600 m

バス停 米子平 36 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域外
用途地域	指定なし
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	借地
土地の形状	傾斜地
面積	1,029.53 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	6 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所より200m圏外 (浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	石川町立 第一保育所	3,000 m
小学校	石川町立石川小学校	3,100 m
中学校	石川町立石川中学校	2,800 m
病院	添田医院	400 m
公民館	母畑自治センター	1,200 m
役場	石川町役場	3,800 m
その他	マルフクスーパー	900 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	無
プロパン庫	-
物置	無
ゴミ置き場	無
駐車場	1台
駐輪場	無

第1章 町営住宅等の状況

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000371	母畑団地 1 6 7	昭和34年度	木造	28.9	2K	1	1
20000372	母畑団地 1 6 8	昭和34年度	木造	28.9	2K	1	1
20000373	母畑団地 1 7 0	昭和34年度	木造	28.9	2K	1	1

●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000371	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000372	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000373	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000371	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000372	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000373	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無

## 04 宮城団地

●所在地 石川町字当町399番地

●交通

最寄駅 磐城石川駅 850 m

バス停 鹿の坂下 400 m

●現況写真

●案内図



●都市計画

市街化区域	区域内
用途地域	第一種住居地域・第二種住居地域
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	借地・一部町有地
土地の形状	傾斜地
面積	12,589.23 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	6 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所より200m圏外 (浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	石川文化幼稚園	550 m
小学校	石川町立石川小学校	2,000 m
中学校	石川町立石川中学校	2,300 m
病院	田中内科	900 m
公民館	石川自治センター	1,300 m
役場	石川町役場	1,500 m
その他	ツルハドラック 石川店	1,000 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	-
物置	無
ゴミ置き場	有
駐車場	1台
駐輪場	無

第1章 町営住宅等の状況

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000381	宮城団地 1 7 3	昭和35年度	木造	34.7	3K	1	1
20000382	宮城団地 1 7 8	昭和35年度	木造	34.7	3K	1	1
20000383	宮城団地 1 7 9	昭和35年度	木造	34.7	3K	1	1
20000384	宮城団地 1 8 0	昭和35年度	木造	34.7	3K	1	1
20000385	宮城団地 1 9 1	昭和36年度	木造	34.7	3K	1	1
20000386	宮城団地 1 9 8	昭和36年度	木造	34.7	3K	1	1
20000387	宮城団地 1 9 9	昭和36年度	木造	34.7	3K	1	1
20000389	宮城団地 2 0 5	昭和36年度	木造	31.4	2K	1	1
20000390	宮城団地 2 0 9	昭和36年度	木造	31.4	2K	1	1
20000391	宮城団地 2 1 2	昭和37年度	木造	36.3	3K	1	1
20000392	宮城団地 2 1 3	昭和37年度	木造	36.3	3K	1	1
20000396	宮城団地 2 1 9	昭和37年度	木造	36.3	3K	1	1
20000399	宮城団地 2 2 5	昭和37年度	木造	36.3	3K	1	1

●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000381	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000382	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000383	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000384	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000385	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000386	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000387	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000389	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000390	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000391	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000392	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000396	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000399	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外

## ●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000381	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000382	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000383	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000384	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000385	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000386	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000387	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000389	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000390	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000391	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000392	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000396	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000399	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無

## 05 境ノ内団地

●所在地 石川町字境ノ内364番地

●交通

最寄駅 磐城石川駅 2,900 m

バス停 屋敷入 280 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域外
用途地域	指定なし
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	借地
土地の形状	不整形
面積	12,722.69 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	4 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所から100m圏内
	(浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	石川町立 第一保育所	1,300 m
小学校	石川町立石川小学校	2,200 m
中学校	石川町立石川中学校	2,300 m
病院	中島医院	1,500 m
公民館	文教福祉複合施設(モトガッコ) 公民館	1,900 m
役場	石川町役場	2,100 m
その他	ファミリーマート 石川町双里店	1,900 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	-
物置	無
ゴミ置き場	有
駐車場	1台
駐輪場	無

## ●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000223	境ノ内団地 2 4 3	昭和39年度	木造	36.3	3K	1	1
20000225	境ノ内団地 2 4 5	昭和39年度	木造	36.3	3K	1	1
20000226	境ノ内団地 2 4 6	昭和39年度	木造	36.3	3K	1	1
20000227	境ノ内団地 2 4 7	昭和39年度	木造	36.3	3K	1	1
20000228	境ノ内団地 2 4 9	昭和39年度	木造	36.3	3K	1	1
20000230	境ノ内団地 2 5 1	昭和39年度	木造	36.3	3K	1	1
20000231	境ノ内団地 2 5 2	昭和39年度	木造	36.3	3K	1	1
20000232	境ノ内団地 2 5 3	昭和39年度	木造	36.3	3K	1	1
20000233	境ノ内団地 2 5 4	昭和39年度	木造	36.3	3K	1	1
20000234	境ノ内団地 2 5 6	昭和39年度	木造	36.3	3K	1	1
20000235	境ノ内団地 2 5 7	昭和39年度	木造	36.3	3K	1	1
20000236	境ノ内団地 2 6 8	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1
20000237	境ノ内団地 2 6 9	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1
20000238	境ノ内団地 2 7 0	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1
20000240	境ノ内団地 2 7 2	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1
20000241	境ノ内団地 2 7 3	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1
20000243	境ノ内団地 2 7 6	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1
20000244	境ノ内団地 2 7 7	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1
20000245	境ノ内団地 2 7 8	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1
20000246	境ノ内団地 2 7 9	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1
20000247	境ノ内団地 2 8 0	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1
20000248	境ノ内団地 2 8 1	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1
20000250	境ノ内団地 2 8 4	昭和41年度	木造	36.3	3K	1	1
20000251	境ノ内団地 2 8 5	昭和41年度	木造	36.3	3K	1	1
20000252	境ノ内団地 2 8 6	昭和41年度	木造	36.3	3K	1	1
20000253	境ノ内団地 2 8 7	昭和41年度	木造	36.3	3K	1	1
20000254	境ノ内団地 2 8 8	昭和41年度	木造	36.3	3K	1	1
20000255	境ノ内団地 2 8 9	昭和41年度	木造	36.3	3K	1	1
20000256	境ノ内団地 2 9 0	昭和41年度	木造	36.3	3K	1	1
20000258	境ノ内団地 2 9 2	昭和41年度	木造	36.3	3K	1	1
20000259	境ノ内団地 2 9 3	昭和41年度	木造	36.3	3K	1	1
20000260	境ノ内団地 2 9 4	昭和41年度	木造	36.3	3K	1	1

第1章 町営住宅等の状況

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000263	境ノ内団地297	昭和41年度	木造	36.3	3K	1	1
20000264	境ノ内団地298	昭和41年度	木造	36.3	3K	1	1
20000267	境ノ内団地301	昭和41年度	木造	36.3	3K	1	1
20000268	境ノ内団地302	昭和41年度	木造	36.3	3K	1	1
20000269	境ノ内団地303	昭和42年度	木造	36.7	3K	1	1
20000270	境ノ内団地304	昭和42年度	木造	36.7	3K	1	1
20000271	境ノ内団地305	昭和42年度	木造	36.7	3K	1	1
20000272	境ノ内団地306	昭和42年度	木造	36.7	3K	1	1
20000273	境ノ内団地307	昭和42年度	木造	36.7	3K	1	1
20000274	境ノ内団地308	昭和42年度	木造	36.7	3K	1	1

●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000223	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000225	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000226	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000227	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000228	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000230	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000231	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000232	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000233	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000234	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000235	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000236	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000237	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000238	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000240	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000241	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000243	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000244	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外

## ● 躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000245	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000246	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000247	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000248	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000250	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000251	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000252	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000253	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000254	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000255	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000256	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000258	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000259	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000260	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000263	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000264	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000267	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000268	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000269	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000270	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000271	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000272	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000273	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000274	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外

## ● 居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000223	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000225	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000226	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000227	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無



## ●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000260	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000263	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000264	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000267	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000268	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000269	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000270	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000271	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000272	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000273	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000274	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無

## 06 猫啼団地

●所在地 石川町字白石250番地

●交通

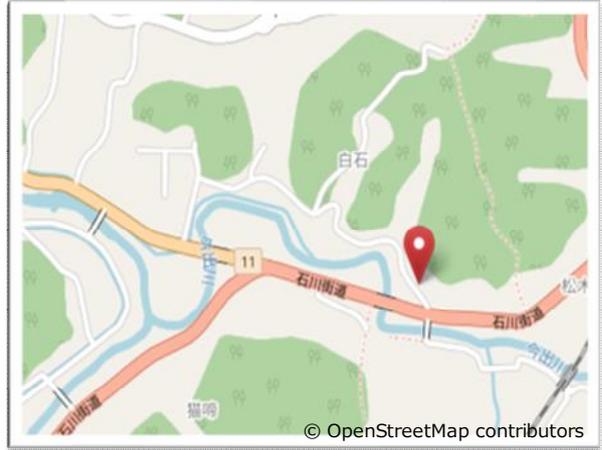
最寄駅 磐城石川駅 1,000 m

バス停 猫啼 130 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域外
用途地域	指定なし
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	借地
土地の形状	不整形
面積	2,418.25 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	3 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所から200m圏内 (浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	石川町立 第二保育所	1,400 m
小学校	石川町立石川小学校	3,600 m
中学校	石川町立石川中学校	3,800 m
病院	田中内科	1,400 m
公民館	石川町川井地区集会場	1,600 m
役場	石川町役場	3,000 m
その他	セブンイレブン 磐城石川駅前店	1,000 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	無
プロパン庫	-
物置	無
ゴミ置き場	無
駐車場	無
駐輪場	無

## ●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000361	猫啼団地2 5 8	昭和39年度	木造	36.3	3K	1	1
20000363	猫啼団地2 6 0	昭和39年度	木造	36.3	3K	1	1
20000365	猫啼団地2 6 2	昭和39年度	木造	36.3	3K	1	1
20000366	猫啼団地2 6 3	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1
20000367	猫啼団地2 6 4	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1
20000368	猫啼団地2 6 5	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1
20000370	猫啼団地2 6 7	昭和40年度	木造	36.3	3K	1	1

## ●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000361	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000363	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000365	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000366	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000367	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000368	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000370	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外

## ●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000361	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000363	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000365	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000366	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000367	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000368	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000370	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無

## 07 立ヶ岡団地

●所在地 石川町字立ヶ岡361番地

●交通

最寄駅 磐城石川駅 1,000 m

バス停 立ヶ岡 350 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域外
用途地域	指定なし
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	借地・一部町有地
土地の形状	不整形
面積	10,360.67 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	4 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所より200m圏外 (浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	石川町立 第二保育所	650 m
小学校	石川町立石川小学校	3,200 m
中学校	石川町立石川中学校	3,500 m
病院	田中内科	900 m
公民館	石川自治センター	2,000 m
役場	石川町役場	3,300 m
その他	セブンイレブン 磐城石川駅前店	1,000 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	-
物置	無
ゴミ置き場	有
駐車場	1台
駐輪場	無

## ●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000290	立ヶ岡団地 3 1 5	昭和42年度	木造	36.7	3K	1	1
20000292	立ヶ岡団地 3 1 7	昭和42年度	木造	36.7	3K	1	1
20000293	立ヶ岡団地 3 1 8	昭和42年度	木造	36.7	3K	1	1
20000295	立ヶ岡団地 3 2 2	昭和42年度	木造	33.1	2K	1	1
20000296	立ヶ岡団地 3 2 9	昭和43年度	木造	36.7	3K	1	1
20000297	立ヶ岡団地 3 3 0	昭和43年度	木造	36.7	3K	1	1
20000298	立ヶ岡団地 3 3 1	昭和43年度	木造	36.7	3K	1	1
20000299	立ヶ岡団地 3 3 2	昭和43年度	木造	36.7	3K	1	1
20000300	立ヶ岡団地 3 3 4	昭和43年度	木造	33.1	2K	1	1
20000301	立ヶ岡団地 3 3 5	昭和43年度	木造	33.1	2K	1	1
20000302	立ヶ岡団地 3 3 6	昭和43年度	木造	33.1	2K	1	1
20000303	立ヶ岡団地 3 3 7	昭和43年度	木造	33.1	2K	1	1
20000305	立ヶ岡団地 3 4 0	昭和43年度	木造	33.1	2K	1	1
20000306	立ヶ岡団地 3 4 1	昭和43年度	木造	33.1	2K	1	1
20000307	立ヶ岡団地 3 4 2	昭和43年度	木造	33.1	2K	1	1
20000308	立ヶ岡団地 3 4 3	昭和44年度	木造	33.1	2K	1	1
20000309	立ヶ岡団地 3 4 4	昭和44年度	木造	33.1	2K	1	1
20000310	立ヶ岡団地 3 4 5	昭和44年度	木造	33.1	2K	1	1
20000311	立ヶ岡団地 3 4 6	昭和44年度	木造	33.1	2K	1	1
20000312	立ヶ岡団地 3 4 7	昭和44年度	木造	33.1	2K	1	1
20000315	立ヶ岡団地 3 5 0	昭和44年度	木造	33.1	2K	1	1
20000316	立ヶ岡団地 3 5 1	昭和44年度	木造	33.1	2K	1	1
20000317	立ヶ岡団地 3 5 2	昭和44年度	木造	33.1	2K	1	1
20000318	立ヶ岡団地 3 5 3	昭和45年度	木造	37.9	3K	1	1
20000319	立ヶ岡団地 3 5 4	昭和45年度	木造	37.9	3K	1	1
20000320	立ヶ岡団地 3 5 5	昭和45年度	木造	37.9	3K	1	1
20000321	立ヶ岡団地 3 5 6	昭和45年度	木造	37.9	3K	1	1
20000322	立ヶ岡団地 3 5 7	昭和45年度	木造	37.9	3K	1	1
20000323	立ヶ岡団地 3 5 8	昭和45年度	木造	37.9	3K	1	1
20000324	立ヶ岡団地 3 5 9	昭和45年度	木造	37.9	3K	1	1
20000325	立ヶ岡団地 3 6 0	昭和45年度	木造	37.9	3K	1	1
20000326	立ヶ岡団地 3 6 1	昭和45年度	木造	37.9	3K	1	1

第1章 町営住宅等の状況

● 躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000290	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000292	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000293	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000295	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000296	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000297	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000298	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000299	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000300	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000301	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000302	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000303	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000305	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000306	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000307	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000308	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000309	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000310	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000311	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000312	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000315	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000316	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000317	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000318	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000319	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000320	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000321	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000322	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000323	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000324	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000325	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000326	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外



●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000323	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000324	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000325	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無
20000326	無	壁:無/天井:無	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	設備無	設備無	浴室:無/台所:無/ 便所:無

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

## 08 古館団地

●所在地 石川町字古館408番地の2

●交通

最寄駅 磐城石川駅 2,200 m

バス停 石川北町 750 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域内
用途地域	第一種中高層住居専用地域
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	借地・一部町有地
土地の形状	不整形
面積	9,279.60 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	4 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所から200m圏内
	(浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	石川町立 第一保育所	650 m
小学校	石川町立石川小学校	2,000 m
中学校	石川町立石川中学校	2,200 m
病院	中島医院	1,000 m
公民館	石川自治センター	1,200 m
役場	石川町役場	950 m
その他	ヨークベニマル メガステージ石川店	850 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	-
物置	無
ゴミ置き場	有
駐車場	不明 (区画線等無し)
駐輪場	無

第1章 町営住宅等の状況

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000374	古館団地363-367	昭和46年度	簡易耐火平屋	36.4	3K	1	5
20000375	古館団地368-372	昭和46年度	簡易耐火平屋	36.4	3K	1	5
20000376	古館団地373-377	昭和47年度	簡易耐火平屋	41.5	3K	1	5
20000377	古館団地378-382	昭和47年度	簡易耐火平屋	41.5	3K	1	5
20000378	古館団地383-387	昭和48年度	簡易耐火平屋	41.5	3K	1	5
20000379	古館団地388-392	昭和48年度	簡易耐火平屋	41.5	3K	1	5
20000380	古館団地393-399	昭和49年度	簡易耐火二階	49.6	3K	2	7

●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000374	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000375	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000376	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000377	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000378	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000379	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000380	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000374	無	壁:不明/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	在来	2点	浴室:有/台所:有/ 便所:無
20000375	無	壁:不明/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	在来	2点	浴室:有/台所:有/ 便所:無
20000376	無	壁:不明/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	在来	2点	浴室:有/台所:有/ 便所:無
20000377	無	壁:不明/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	在来	2点	浴室:有/台所:有/ 便所:無
20000378	無	壁:不明/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	在来	2点	浴室:有/台所:有/ 便所:無
20000379	無	壁:不明/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	在来	2点	浴室:有/台所:有/ 便所:無
20000380	無	壁:不明/天井:不明	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	在来	2点	浴室:有/台所:有/ 便所:無

## 09 中野団地

●所在地 石川町大字中野字水内24番地

●交通

最寄駅 野木沢駅 56 m

バス停 野木沢駅前 300 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域外
用途地域	指定なし
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	町有地
土地の形状	不整形
面積	855.00 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	4 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所より200m圏外
	(浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	野木沢保育所	1,000 m
小学校	野木沢小学校	900 m
中学校	石川町立石川中学校	6,300 m
病院	味原医院	2,200 m
公民館	野木沢自治センター	500 m
役場	石川町役場	3,500 m
その他	ミニストップ 石川町野木沢店	900 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	-
物置	有
ゴミ置き場	無
駐車場	各1台
駐輪場	無

第1章 町営住宅等の状況

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000353	中野団地401-404	昭和55年度	簡易耐火二階	62.2	3DK	2	4
20000354	中野団地405-408	昭和55年度	簡易耐火二階	62.2	3DK	2	4

●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000353	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000354	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000353	無	壁:不明/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	在来	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:無
20000354	無	壁:不明/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	在来	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:無

## 10 矢ノ目田団地

●所在地 石川町字矢ノ目田21番地の1

●交通

最寄駅 磐城石川駅 2,100 m

バス停 三芦 650 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域内
用途地域	第一種中高層住居専用地域
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	町有地
土地の形状	整形
面積	2,428.80 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	4 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所から200m圏内
	(浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	石川文化幼稚園	1,500 m
小学校	石川町立石川小学校	1,800 m
中学校	石川町立石川中学校	2,000 m
病院	中島医院	900 m
公民館	石川自治センター	1,000 m
役場	石川町役場	1,400 m
その他	ツルハドラック 石川店	850 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	-
物置	無
ゴミ置き場	有
駐車場	10台 (団地全体)
駐輪場	約10台

第1章 町営住宅等の状況

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000407	矢ノ目田団地4 1 1 - 4 1 5	昭和56年度	簡易耐火二階	65.7	3DK	2	5
20000408	矢ノ目田団地4 1 6 - 4 2 0	昭和56年度	簡易耐火二階	65.7	3DK	2	5

●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000407	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外
20000408	旧	無	無	対象外	対象外	対象外	対象外

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000407	無	壁:不明/天井:不明	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	在来	2点	浴室:有/台所:有/ 便所:無
20000408	無	壁:不明/天井:不明	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	在来	2点	浴室:有/台所:有/ 便所:無

## 11 高田団地

●所在地 石川町字高田150番地の1

●交通

最寄駅 磐城石川駅 1,700 m

バス停 三芦 400 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域内
用途地域	第一種住居地域
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	町有地
土地の形状	整形
面積	679.38 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	4 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所から200m圏内 (浸水)想定浸水0.5m以上2.0m未満

●公共施設

保育所・幼稚園	石川町立 第一保育所	550 m
小学校	石川町立石川小学校	1,300 m
中学校	石川町立石川中学校	1,500 m
病院	中島医院	500 m
公民館	石川自治センター	650 m
役場	石川町役場	1,400 m
その他	セブンイレブン 石川南町店	750 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	-
物置	無
ゴミ置き場	有
駐車場	12台 (団地全体)
駐輪場	約16台

第1章 町営住宅等の状況

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000289	高田団地501-512	昭和58年度	耐火中層	62.3	3DK	3	12
20000287	高田住宅ポンプ室	昭和58年度	コンクリートブロック	対象外	対象外	対象外	対象外
20000288	自転車置き場	昭和58年度	鉄骨造	対象外	対象外	対象外	対象外

●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000289	新	有	対象外	確保	対象外	確保	対象外
20000287	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000288	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000289	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	UB	3点	浴室:無/台所:有/ 便所:無
20000287	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000288	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外

## 12 中野南団地

●所在地 石川町大字中野字蛇石2番地

●交通

最寄駅 野木沢駅 350 m

バス停 野木沢駅前 550 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域外
用途地域	指定なし
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	町有地
土地の形状	傾斜地
面積	5,804.33 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	6 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所より200m圏外 (浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	野木沢保育所	1,300 m
小学校	野木沢小学校	1,300 m
中学校	石川町立石川中学校	6,600 m
病院	味原医院	2,800 m
公民館	野木沢自治センター	850 m
役場	石川町役場	3,800 m
その他	ミニストップ 石川町野木沢店	1,400 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	-
物置	有
ゴミ置き場	有
駐車場	無
駐輪場	無

第1章 町営住宅等の状況

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000355	中野南団地 6 0 1 - 6 0 2	昭和61年度	木造	58.5	3DK	1	2
20000356	中野南団地 6 0 3 - 6 0 4	昭和61年度	木造	58.5	3DK	1	2
20000357	中野南団地 6 0 5 - 6 0 6	昭和61年度	木造	58.5	3DK	1	2
20000358	中野南団地 6 0 7 - 6 0 8	昭和61年度	木造	58.5	3DK	1	2
20000359	中野南団地 6 0 9 - 6 1 0	昭和61年度	木造	58.5	3DK	1	2
20000360	中野南団地 6 1 1 - 6 1 2	昭和61年度	木造	58.5	3DK	1	2

●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000355	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000356	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000357	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000358	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000359	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000360	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000355	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:有	有	非対応	UB	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:無
20000356	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:有	有	非対応	UB	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:無
20000357	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:有	有	非対応	UB	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:無
20000358	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:有	有	非対応	UB	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:無
20000359	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:有	有	非対応	UB	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:無
20000360	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:有	有	非対応	UB	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:無

## 13 立ヶ岡東団地

●所在地 石川町字立ヶ岡370番地

●交通

最寄駅 磐城石川駅 1,100 m

バス停 立ヶ岡 450 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域外
用途地域	指定なし
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	町有地
土地の形状	整形
面積	6,816.00 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	4 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所より200m圏外 (浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	石川町立 第二保育所	750 m
小学校	石川町立石川小学校	3,300 m
中学校	石川町立石川中学校	3,600 m
病院	田中内科	1,000 m
公民館	石川自治センター	2,100 m
役場	石川町役場	3,400 m
その他	セブンイレブン 磐城石川駅前店	1,000 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	-
物置	有
ゴミ置き場	有
駐車場	12台 (団地全体)
駐輪場	約12台

第1章 町営住宅等の状況

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000328	立ヶ岡東団地7 1 1 - 7 3 4	平成7年度	耐火中層	62.3	3DK	3	12
20000327	立ヶ岡東自転車置場	平成7年度	鉄骨造	対象外	対象外	対象外	対象外
20000329	立ヶ岡東団地ポンプ室	平成7年度	鉄骨鉄筋コンクリート	対象外	対象外	対象外	対象外
20000330	立ヶ岡東団地ポンペ庫	平成7年度	鉄骨鉄筋コンクリート	対象外	対象外	対象外	対象外
20000331	立ヶ岡東団地物置 1	平成7年度	木造	対象外	対象外	対象外	対象外
20000335	立ヶ岡東団地物置 2	平成1年度	木造	対象外	対象外	対象外	対象外

●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000328	新	有	対象外	確保	対象外	確保	対象外
20000327	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000329	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000330	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000331	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000335	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000328	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:無/便所:有/ 浴室:無	有	非対応	UB	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:有
20000327	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000329	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000330	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000331	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000335	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外

## 14 立ヶ岡南団地

●所在地 石川町字立ヶ岡510番地の7

●交通

最寄駅 磐城石川駅 1,300 m

バス停 大沢入口 300 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域外
用途地域	指定なし
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	町有地
土地の形状	整形
面積	3,426.17 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	6 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所より200m圏外 (浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	石川町立 第二保育所	950 m
小学校	石川町立石川小学校	3,500 m
中学校	石川町立石川中学校	3,800 m
病院	田中内科	1,200 m
公民館	石川町川井地区集会場	2,200 m
役場	石川町役場	3,300 m
その他	セブンイレブン 磐城石川駅前店	1,200 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	-
物置	無
ゴミ置き場	無
駐車場	1台
駐輪場	無

第1章 町営住宅等の状況

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000332	立ヶ岡南団地 6 1 3	平成1年度	木造	58.5	3DK	1	1
20000333	立ヶ岡南団地 6 1 4	平成1年度	木造	58.5	3DK	1	1
20000334	立ヶ岡南団地 6 1 5	平成1年度	木造	58.5	3DK	1	1

●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000332	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000333	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000334	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000332	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	UB	3点	浴室:無/台所:有/ 便所:無
20000333	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	UB	3点	浴室:無/台所:有/ 便所:無
20000334	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:無/便所:無/ 浴室:無	有	非対応	UB	3点	浴室:無/台所:有/ 便所:無

## 15 屋敷入団地

●所在地 石川町字屋敷入212番地の2

●交通

最寄駅 磐城石川駅 2,800 m

バス停 屋敷入 300 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域内
用途地域	第一種住居地域
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	町有地
土地の形状	傾斜地
面積	1,553.98 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	4 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所から100m圏内
	(浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	石川町立 第一保育所	1,200 m
小学校	石川町立石川小学校	2,100 m
中学校	石川町立石川中学校	1,900 m
病院	中島医院	1,400 m
公民館	文教福祉複合施設(モトガッコ)_公民館	1,800 m
役場	石川町役場	2,000 m
その他	ファミリーマート 石川町双里店	1,500 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	-
物置	有
ゴミ置き場	無
駐車場	6台 (団地全体)
駐輪場	無

第1章 町営住宅等の状況

序章

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000405	屋敷入団地616-617	平成3年度	木造	77.3	3LDK	2	2
20000406	屋敷入団地618-619	平成3年度	木造	77.3	3LDK	2	2

第1章

●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000405	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000406	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外

第2章

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000405	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:無/便所:有/ 浴室:無	有	非対応	UB	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:有
20000406	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:無/便所:有/ 浴室:無	有	非対応	UB	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:有

第3章

第4章

第5章

第6章

## 16 屋敷入南団地

●所在地 石川町字屋敷入147番地の2

●交通

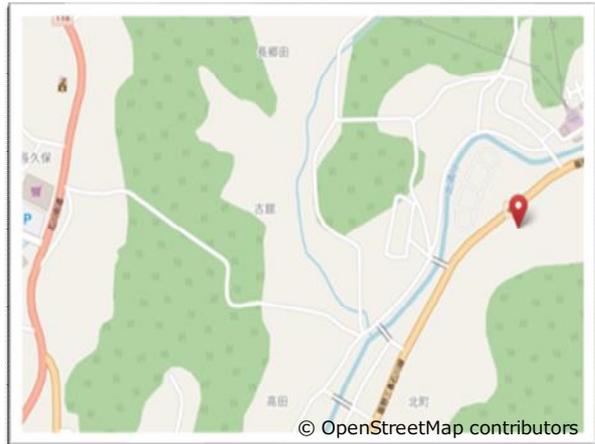
最寄駅 磐城石川駅 2,500 m

バス停 天狗の入り 60 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域内
用途地域	第一種住居地域
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	町有地
土地の形状	傾斜地
面積	334.91 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	4 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所
	(浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	石川町立 第一保育所	800 m
小学校	石川町立石川小学校	1,800 m
中学校	石川町立石川中学校	2,000 m
病院	中島医院	850 m
公民館	文教福祉複合施設(モトガッコ) 公民館	1,400 m
役場	石川町役場	1,600 m
その他	セブンイレブン 石川本宮店	1,300 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	無
プロパン庫	-
物置	有
ゴミ置き場	無
駐車場	2台
駐輪場	無

第1章 町営住宅等の状況

序章

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000409	屋敷入南団地 6 2 0	平成5年度	木造	66.1	3LDK	2	1
20000410	屋敷入南団地 6 2 1	平成5年度	木造	66.1	3LDK	2	1

第1章

●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000409	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000410	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外

第2章

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000409	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:有/便所:有/ 浴室:有	有	非対応	UB	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:無
20000410	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:有/便所:有/ 浴室:有	有	非対応	UB	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:無

第3章

第4章

第5章

第6章

## 17 形見団地

●所在地 石川町大字形見字明内133番地の1

●交通

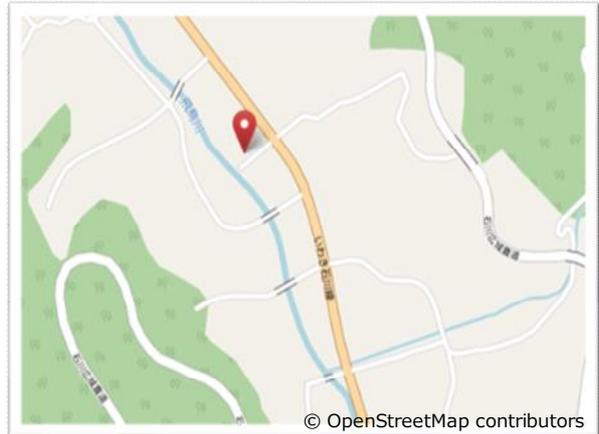
最寄駅 磐城石川駅 5,200 m

バス停 形見 58 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域外
用途地域	指定なし
その他の指定	指定なし
指定容積率	200 %
指定建ぺい率	60 %

●敷地

所有区分	町有地
土地の形状	整形
面積	2,506.83 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	4 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所
	(浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	やどかり保育園	1,100 m
小学校	石川町立石川小学校	3,200 m
中学校	石川町立石川中学校	2,800 m
病院	やまもと内科クリニック	2,200 m
公民館	中谷自治センター	1,800 m
役場	石川町役場	5,300 m
その他	カワチ薬品 石川店	2,000 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	-
物置	有
ゴミ置き場	有
駐車場	24台 (団地全体)
駐輪場	約12台

第1章 町営住宅等の状況

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
20000218	形見団地8 1 1 - 8 3 4	平成8年度	耐火中層	62.3	3DK	3	12
20000219	形見団地ポンプ室	平成7年度	木造	対象外	対象外	対象外	対象外
20000220	形見団地ポンペ庫	平成7年度	コンクリートブロック	対象外	対象外	対象外	対象外
20000221	形見団地自転車置場	平成7年度	鉄骨造	対象外	対象外	対象外	対象外
20000222	形見団地物置	平成7年度	木造	対象外	対象外	対象外	対象外

●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
20000218	新	有	対象外	確保	対象外	確保	対象外
20000219	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000220	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000221	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000222	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
20000218	無	壁:有/天井:有	旧	玄関:有/便所:有/ 浴室:有	有	非対応	UB	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:有
20000219	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000220	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000221	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
20000222	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外

## 18 下泉団地

●所在地 石川町字下泉229番地

●交通

最寄駅 磐城石川駅 1,300 m

バス停 石川荒町 100 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域内
用途地域	商業地域
その他の指定	指定なし
指定容積率	400 %
指定建ぺい率	80 %

●敷地

所有区分	町有地
土地の形状	整形
面積	1,789.25 m <sup>2</sup>
取付道路幅員	4 m
災害危険区域	(土砂)災害危険箇所から100m圏内
	(浸水)想定浸水0.5m以上2.0m未満

●公共施設

保育所・幼稚園	石川文化幼稚園	1,200 m
小学校	石川町立石川小学校	1,100 m
中学校	石川町立石川中学校	1,400 m
病院	大野診療所	170 m
公民館	石川自治センター	450 m
役場	石川町役場	2,200 m
その他	セブンイレブン 石川南町店	190 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	無
プロパン庫	-
物置	有
ゴミ置き場	有
駐車場	16台 (団地全体)
駐輪場	15台 (団地全体)

第1章 町営住宅等の状況

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	公住法 面積	間取	階数	戸数
TA0001020	下泉団地A棟	平成29年度	木造	82.52	3LDK	2	4
TA0001021	下泉団地B棟	平成29年度	木造	82.52	3LDK	2	4
TA0001022	物置(A棟)	平成29年度	木造	対象外	対象外	対象外	対象外
TA0001023	物置(B棟)	平成29年度	木造	対象外	対象外	対象外	対象外
TA0001024	プロパン庫	平成29年度	木造	対象外	対象外	対象外	対象外

●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
TA0001020	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
TA0001021	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
TA0001022	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
TA0001023	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
TA0001024	新	有	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備
TA0001020	不明	壁:有/天井:有	旧	玄関:有/便所:有/ 浴室:有	有	非対応	UB	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:有
TA0001021	不明	壁:有/天井:有	旧	玄関:有/便所:有/ 浴室:有	有	非対応	UB	3点	浴室:有/台所:有/ 便所:有
TA0001022	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
TA0001023	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
TA0001024	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外

## 第2章 長寿命化に関する基本方針

### 1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

#### (1) ストックの状況把握に関する方針

町営住宅の長寿命化を図るにあたっては、従前の対症的な事後保全型の取組から、故障や不具合を未然に防ぐ予防保全型の取組への移行を推進する必要があります。

建築基準法12条の規定に基づく建築・設備にかかる定期報告及び各種法令に基づく点検および、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)」を参考とした日常点検を定期的実施することで、ストックの状況把握に努めます。

#### (2) 修繕の実施に関する方針

点検を通して把握したストックの状況を踏まえ、効率的かつ効果的な修繕工事を計画的に実施していきます。

#### (3) データ管理に関する方針

町営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、前述の定期点検や日常点検等の実施結果を反映します。これにより必要な住棟に対して予防保全的計画修繕を実施します。

将来見込まれる修繕工事の内容や時期、金額をあらかじめ把握した上で、費用の平準化と計画的な修繕工事を推進します。

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

#### (1) 予防保全的な修繕及び改善

事後保全型の維持管理から定期点検を通じた適切な修繕による予防保全型の維持管理に努め、耐久性の向上などを図る改善を通じて長寿命化を図ります。

#### (2) 耐久性の向上による修繕周期の延長

改修、修繕等において、屋上防水、外壁塗装などの仕様のアップグレードを図り、躯体の耐久性の向上、修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

#### (3) 定期点検の充実

標準的な修繕周期に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施につなげます。

### 3 法定点検及び日常点検による劣化状況の把握

#### (1) 劣化調査の概要

建物を継続利用していくためには劣化している箇所に対し適切に修繕を行う必要があります。各建物の建築部位及び設備別に劣化状況の調査を実施し、早急に対応する必要がある部位や建物を選定しました。

定期点検結果やこれまでの修繕状況を踏まえ、現地にて目視調査を行い、その状況や経過年数などを参考に各評価を点数化し、劣化度として算定しました。

<目視による評価>

評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
D	早急に対応する必要あり （安全上、機能上、問題あり）

<経過年数による評価>

評価	基準
A	20年未満
B	20～40年
C	40年以上
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

#### (2) 劣化度の算定

劣化度とは各部位について劣化状況を4段階で評価した結果を数値化した指標です。

##### 【劣化度の算定方法】

- 各部位の劣化状況評価結果を、評価別の点数に置き換えます。劣化状況が悪いものほど点数が高くなります。

評価	A	B	C	D
劣化点数	10	40	70	100

- 部位の劣化が建物全体へ影響を与えるものほど重視するため、部位ごとに重要度の係数を設定し、劣化点数に乗じて計算します。重要度係数は以下の4段階で設定します。

判断基準	重要度係数
事後保全でよい	0.25
計画保全が望ましい	0.50
計画保全すべき	0.75
特に安全に関わる	1.00

- 計算した劣化点数を、施設に存在する部位数で除することで劣化度を算定します。この数値が高いほど、劣化していると判定します。

$$\text{劣化点数} \div \text{部位数} = \text{劣化度}$$

【部位別の重要度係数】

部位	判断基準	重要度係数
敷地及び地盤	事後保全でよい	0.25
建築物の外部	計画保全すべき	0.75
屋上及び屋根	計画保全すべき	0.75
建築物の内部	事後保全でよい	0.25
避難施設等	特に安全にかかわる	1.00
その他(膜、免震、避雷、煙突)	計画保全すべき	0.75
換気設備	計画保全が望ましい	0.50
排煙設備	特に安全にかかわる	1.00
非常用の照明装置	特に安全にかかわる	1.00
給水設備及び排水設備	計画保全すべき	0.75

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

## (3) 調査結果

建築基準法12条の規定に基づく建築・設備にかかる定期報告及び各種法令に基づく点検および、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)」を参考とした劣化調査の結果を以下に示します。

団地・住棟情報			点検結果										劣化度
団地番号	団地名称	住棟名称	敷地及び地盤	建築物の外部	屋上及び屋根	建築物の内部	避難施設等	その他(膜、免震、避雷、煙突)	換気設備	排煙設備	非常用の照明装置	給水設備及び排水設備	
01	本宮	本宮団地78	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
01	本宮	本宮団地79	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
02	天神	天神団地153	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
02	天神	天神団地154	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
02	天神	天神団地159	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
02	天神	天神団地160	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
02	天神	天神団地231	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
02	天神	天神団地232	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
02	天神	天神団地233	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
02	天神	天神団地234	D	D	C	D	C	-	-	-	-	D	53.75
02	天神	天神団地235	D	D	C	D	C	-	-	-	-	D	53.75
02	天神	天神団地236	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
02	天神	天神団地237	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
02	天神	天神団地238	D	D	C	D	C	-	-	-	-	D	53.75
02	天神	天神団地239	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
02	天神	天神団地240	C	D	D	D	C	-	-	-	-	D	56.25
03	母畑	母畑団地167	C	D	D	D	C	-	-	-	-	D	56.25
03	母畑	母畑団地168	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
03	母畑	母畑団地170	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
04	宮城	宮城団地173	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
04	宮城	宮城団地178	D	D	C	D	C	-	-	-	-	D	53.75
04	宮城	宮城団地179	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
04	宮城	宮城団地180	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
04	宮城	宮城団地191	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
04	宮城	宮城団地198	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
04	宮城	宮城団地199	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
04	宮城	宮城団地205	C	D	D	D	C	-	-	-	-	D	56.25
04	宮城	宮城団地209	C	D	D	D	C	-	-	-	-	D	56.25
04	宮城	宮城団地212	D	D	D	D	D	-	-	-	-	D	62.50

※ハイフン表記は「該当設備・部位が無い」ことを表します。

団地・住棟情報			点検結果										
団地番号	団地名	住棟名称	敷地及び地盤	建築物の外部	屋上及び屋根	建築物の内部	避難施設等	その他(膜、免震、避雷、煙突)	換気設備	排煙設備	非常用の照明装置	給水設備及び排水設備	劣化度
04	宮城	宮城団地213	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
04	宮城	宮城団地219	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
04	宮城	宮城団地225	C	D	D	D	C	-	-	-	-	D	56.25
05	境ノ内	境ノ内団地243	C	D	D	D	C	-	-	-	-	D	56.25
05	境ノ内	境ノ内団地245	C	D	D	D	C	-	-	-	-	D	56.25
05	境ノ内	境ノ内団地246	C	D	D	D	C	-	-	-	-	D	56.25
05	境ノ内	境ノ内団地247	C	D	C	D	C	-	-	-	-	D	52.50
05	境ノ内	境ノ内団地249	C	D	D	D	C	-	-	-	-	D	56.25
05	境ノ内	境ノ内団地251	C	D	D	D	C	-	-	-	-	D	56.25
05	境ノ内	境ノ内団地252	C	D	D	D	C	-	-	-	-	D	56.25
05	境ノ内	境ノ内団地253	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地254	D	D	C	D	D	-	-	-	-	D	58.75
05	境ノ内	境ノ内団地256	D	D	C	D	C	-	-	-	-	D	53.75
05	境ノ内	境ノ内団地257	D	D	C	D	C	-	-	-	-	D	53.75
05	境ノ内	境ノ内団地268	D	D	D	D	D	-	-	-	-	D	62.50
05	境ノ内	境ノ内団地269	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地270	D	D	C	D	C	-	-	-	-	D	53.75
05	境ノ内	境ノ内団地272	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地273	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地276	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地277	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地278	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地279	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地280	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地281	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地284	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地285	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地286	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地287	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地288	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地289	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地290	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地292	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地293	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地294	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第2章 長寿命化に関する基本方針

団地・住棟情報			点検結果										
団地番号	団地名	住棟名称	敷地 及び地盤	建築物の 外部	屋上及び 屋根	建築物の 内部	避難施設 等	その他 (膜、免震、避 雷、煙突)	換気設備	排煙設備	非常用の 照明装置	給水設備 及び 排水設備	劣化度
05	境ノ内	境ノ内団地297	D	D	C	D	C	-	-	-	-	D	53.75
05	境ノ内	境ノ内団地298	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地301	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地302	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地303	D	D	C	D	C	-	-	-	-	D	53.75
05	境ノ内	境ノ内団地304	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地305	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
05	境ノ内	境ノ内団地306	D	D	C	D	C	-	-	-	-	D	53.75
05	境ノ内	境ノ内団地307	D	D	D	D	C	-	-	-	-	C	53.75
05	境ノ内	境ノ内団地308	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
06	猫啼	猫啼団地258	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
06	猫啼	猫啼団地260	D	D	C	D	C	-	-	-	-	D	53.75
06	猫啼	猫啼団地262	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
06	猫啼	猫啼団地263	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
06	猫啼	猫啼団地264	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
06	猫啼	猫啼団地265	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
06	猫啼	猫啼団地267	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地315	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地317	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地318	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地322	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地329	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地330	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地331	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地332	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地334	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地335	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地336	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地337	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地340	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地341	D	D	C	D	C	-	-	-	-	D	53.75
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地342	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地343	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地344	D	D	C	D	C	-	-	-	-	D	53.75
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地345	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50

団地・住棟情報			点検結果										
団地番号	団地名	住棟名称	敷地 及び地盤	建築物の 外部	屋上及び 屋根	建築物の 内部	避難施設 等	その他 (膜、免震、避 雷、煙突)	換気設備	排煙設備	非常用の 照明装置	給水設備 及び 排水設備	劣化度
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地346	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地347	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地350	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地351	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地352	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地353	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地354	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地355	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地356	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地357	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地358	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地359	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地360	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地361	D	D	D	D	C	-	-	-	-	D	57.50
08	古籠	古籠団地 363-367	C	C	C	C	C	-	C	-	-	C	42.50
08	古籠	古籠団地 368-372	C	C	C	C	C	-	C	-	-	C	42.50
08	古籠	古籠団地 373-377	C	C	C	C	C	-	C	-	-	C	42.50
08	古籠	古籠団地 378-382	C	C	C	C	C	-	C	-	-	C	42.50
08	古籠	古籠団地 383-387	C	C	C	C	C	-	C	-	-	C	42.50
08	古籠	古籠団地 388-392	C	C	C	C	C	-	C	-	-	C	42.50
08	古籠	古籠団地 393-399	C	C	C	C	C	-	C	-	-	C	42.50
09	中野	中野団地 401-404	C	C	C	C	C	-	C	-	-	C	42.50
09	中野	中野団地 405-408	C	C	C	C	C	-	C	-	-	C	42.50
10	矢ノ目田	矢ノ目田団地 411-415	D	C	C	C	C	-	C	-	-	C	43.57
10	矢ノ目田	矢ノ目田団地 416-420	D	D	C	C	D	-	C	-	-	C	51.07
11	高田	高田住宅ポンプ室	C	B	B	B	B	-	-	-	-	B	26.25
11	高田	自転車置き場	C	B	B	B	B	-	-	-	-	-	25.50
11	高田	高田団地 501-512	C	B	B	B	B	-	C	-	B	B	29.06
12	中野南	中野南団地 601-602	C	B	B	B	B	-	B	-	-	B	25.36
12	中野南	中野南団地 603-604	C	B	B	B	B	-	B	-	-	B	25.36
12	中野南	中野南団地 605-606	C	B	B	B	B	-	B	-	-	B	25.36
12	中野南	中野南団地 607-608	C	B	B	B	B	-	B	-	-	B	25.36
12	中野南	中野南団地 609-610	C	B	B	B	B	-	B	-	-	B	25.36
12	中野南	中野南団地 611-612	C	B	B	B	B	-	B	-	-	B	25.36
13	立ヶ岡東	立ヶ岡東自転車置場	D	B	B	B	B	-	-	-	-	-	27.00

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第2章 長寿命化に関する基本方針

団地・住棟情報			点検結果										
団地番号	団地名	住棟名称	敷地及び地盤	建築物の外部	屋上及び屋根	建築物の内部	避難施設等	その他(膜、免震、避雷、煙突)	換気設備	排煙設備	非常用の照明装置	給水設備及び排水設備	劣化度
13	立ヶ岡東	立ヶ岡東団地 711-734	D	D	D	B	C	-	D	-	B	B	46.88
13	立ヶ岡東	立ヶ岡東団地ポンプ室	D	B	B	B	B	-	-	-	-	-	27.00
13	立ヶ岡東	立ヶ岡東団地ポンベ庫	D	B	B	B	B	-	-	-	-	-	27.00
13	立ヶ岡東	立ヶ岡東団地物置1	D	B	B	B	B	-	-	-	-	-	27.00
13	立ヶ岡東	立ヶ岡東団地物置2	D	B	B	B	B	-	-	-	-	-	27.00
14	立ヶ岡南	立ヶ岡南団地613	C	B	B	B	B	-	C	-	-	B	27.50
14	立ヶ岡南	立ヶ岡南団地614	C	B	B	B	B	-	C	-	-	B	27.50
14	立ヶ岡南	立ヶ岡南団地615	C	C	B	B	B	-	C	-	-	B	30.71
15	屋敷入	屋敷入団地 616-617	C	B	B	B	B	-	B	-	-	B	25.36
15	屋敷入	屋敷入団地 618-619	C	B	B	B	B	-	B	-	-	B	25.36
16	屋敷入南	屋敷入南団地620	C	B	B	B	B	-	B	-	-	B	25.36
16	屋敷入南	屋敷入南団地621	C	B	B	B	B	-	B	-	-	B	25.36
17	形見	形見団地 811-834	B	B	B	B	B	-	B	-	B	B	26.25
17	形見	形見団地ポンプ室	B	B	B	B	B	-	-	-	-	B	25.00
17	形見	形見団地ポンベ庫	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	24.00
17	形見	形見団地自転車置場	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	24.00
17	形見	形見団地物置	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	24.00
18	下泉	下泉団地A棟	A	A	A	A	A	-	A	-	-	A	6.07
18	下泉	下泉団地B棟	A	A	A	A	A	-	A	-	-	A	6.07
18	下泉	物置(A棟)	A	A	A	A	A	-	-	-	-	-	6.00
18	下泉	物置(B棟)	A	A	A	A	A	-	-	-	-	-	6.00
18	下泉	プロパン庫	A	A	A	A	A	-	-	-	-	-	6.00

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

## 第3章 町営住宅等長寿命化計画の対象

### 1 対象

町が管理する町営住宅および集会所等の共同施設、18 団地 142 棟 233 戸を対象として検討します。(倉庫などの小規模建物は対象外とします)

### 2 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別事業手法の選定に必要となる項目を以下に示します。

#### (1) 団地敷地の社会的特性

表 3-1 団地敷地の社会的特性

施設		需要		効率性				立地			
団地番号	団地名称	空家率	応募倍率	敷地面積	土地所有区分	法規制	建ぺい率/容積率	交通機関(400m内)	公益施設(800m内)	公益施設数(800m内)	災害危険区域
01	本宮	0.0%	政策空家	638	一部公有地	近商	80/200	バス停	B,D,F,G	7	土:100m内/ 水:範囲外
02	天神	0.0%	政策空家	5,716	一部公有地	一中高	60/200	バス停	無	0	土:100m内/ 水:範囲外
03	母畑	0.0%	政策空家	1,030	借地	指定なし	60/200	バス停	F,G	3	土:圏外/ 水:範囲外
04	宮城	0.0%	政策空家	12,589	一部公有地	一住・二住	60/200	バス停	C,G	3	土:圏外/ 水:範囲外
05	境ノ内	0.0%	政策空家	12,723	借地	指定なし	60/200	バス停	無	0	土:100m内/ 水:範囲外
06	猫啼	0.0%	政策空家	2,418	借地	指定なし	60/200	バス停	無	0	土:200m内/ 水:範囲外
07	立ヶ岡	0.0%	政策空家	10,361	一部公有地	指定なし	60/200	バス停	C	1	土:圏外/ 水:範囲外
08	古館	8.1%	33.3%	9,280	一部公有地	一中高	60/200	無	C,G	2	土:200m内/ 水:範囲外
09	中野	0.0%	満室	855	公有地	指定なし	60/200	駅	B,G	2	土:圏外/ 水:範囲外
10	矢ノ目田	0.0%	政策空家	2,429	公有地	一中高	60/200	無	G	1	土:200m内/ 水:範囲外
11	高田	8.3%	0.0%	679	公有地	一住・二住	60/200	バス停	B,C,F,G	7	土:200m内/ 水:0.5~2.0m
12	中野南	0.0%	満室	5,804	公有地	指定なし	60/200	駅	C	1	土:圏外/ 水:範囲外
13	立ヶ岡東	8.3%	0.0%	6,816	公有地	指定なし	60/200	無	C	1	土:圏外/ 水:範囲外
14	立ヶ岡南	0.0%	満室	3,426	公有地	指定なし	60/200	バス停	無	0	土:圏外/ 水:範囲外
15	屋敷入	0.0%	満室	1,554	公有地	一住・二住	60/200	バス停	無	0	土:100m内/ 水:範囲外
16	屋敷入南	0.0%	満室	335	公有地	一住・二住	60/200	バス停	C,G	2	土:危険箇所/ 水:範囲外
17	形見	8.3%	100.0%	2,507	公有地	指定なし	60/200	バス停	無	0	土:危険箇所/ 水:範囲外
18	下泉	0.0%	満室	1,789	公有地	商業	80/400	バス停	B,F,G	5	土:100m内/ 水:0.5~2.0m

公益施設凡例

A 役場	E 中学校
B 公民館	F 病院
C 保育所・幼稚園	G その他(生活利便施設)
D 小学校	

※矢ノ目田団地は内部劣化により新規入居を停止しています。

## (2) 住棟の物理的特性

表 3-2 住棟の物理的特性

住棟			躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性				
団地番号	団地名	住棟名称	耐震性	二方向避難	間取	住戸面積	バリアフリー 性	浴室	3点給湯
01	本宮	本宮団地 7 8	無	対象外	3K	36.36	無	無	無
01	本宮	本宮団地 7 9	無	対象外	3K	36.36	無	無	無
02	天神	天神団地 1 5 3	無	対象外	3K	34.7	無	無	無
02	天神	天神団地 1 5 4	無	対象外	3K	34.7	無	無	無
02	天神	天神団地 1 5 9	無	対象外	3K	34.7	無	無	無
02	天神	天神団地 1 6 0	無	対象外	3K	34.7	無	無	無
02	天神	天神団地 2 3 1	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
02	天神	天神団地 2 3 2	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
02	天神	天神団地 2 3 3	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
02	天神	天神団地 2 3 4	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
02	天神	天神団地 2 3 5	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
02	天神	天神団地 2 3 6	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
02	天神	天神団地 2 3 7	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
02	天神	天神団地 2 3 8	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
02	天神	天神団地 2 3 9	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
02	天神	天神団地 2 4 0	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
03	母畑	母畑団地 1 6 7	無	対象外	2K	28.9	無	無	無
03	母畑	母畑団地 1 6 8	無	対象外	2K	28.9	無	無	無
03	母畑	母畑団地 1 7 0	無	対象外	2K	28.9	無	無	無
04	宮城	宮城団地 1 7 3	無	対象外	3K	34.7	無	無	無
04	宮城	宮城団地 1 7 8	無	対象外	3K	34.7	無	無	無
04	宮城	宮城団地 1 7 9	無	対象外	3K	34.7	無	無	無
04	宮城	宮城団地 1 8 0	無	対象外	3K	34.7	無	無	無
04	宮城	宮城団地 1 9 1	無	対象外	3K	34.7	無	無	無
04	宮城	宮城団地 1 9 8	無	対象外	3K	34.7	無	無	無
04	宮城	宮城団地 1 9 9	無	対象外	3K	34.7	無	無	無
04	宮城	宮城団地 2 0 5	無	対象外	2K	31.4	無	無	無
04	宮城	宮城団地 2 0 9	無	対象外	2K	31.4	無	無	無
04	宮城	宮城団地 2 1 2	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
04	宮城	宮城団地 2 1 3	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
04	宮城	宮城団地 2 1 9	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
04	宮城	宮城団地 2 2 5	無	対象外	3K	36.3	無	無	無

※3点給湯：キッチン、浴室、洗面所を1台の機器で給湯するシステム。利便性が高い。

住棟			躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性				
団地番号	団地名称	住棟名称	耐震性	二方向避難	間取	住戸面積	バリアフリー 性	浴室	3点給湯
05	境ノ内	境ノ内団地243	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地245	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地246	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地247	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地249	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地251	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地252	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地253	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地254	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地256	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地257	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地268	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地269	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地270	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地272	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地273	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地276	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地277	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地278	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地279	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地280	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地281	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地284	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地285	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地286	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地287	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地288	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地289	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地290	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地292	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地293	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地294	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地297	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地298	無	対象外	3K	36.3	無	無	無

第3章 町営住宅等長寿命化計画の対象

住棟			躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性				
団地番号	団地名称	住棟名称	耐震性	二方向避難	間取	住戸面積	バリアフリー 性	浴室	3点給湯
05	境ノ内	境ノ内団地301	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地302	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地303	無	対象外	3K	36.7	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地304	無	対象外	3K	36.7	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地305	無	対象外	3K	36.7	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地306	無	対象外	3K	36.7	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地307	無	対象外	3K	36.7	無	無	無
05	境ノ内	境ノ内団地308	無	対象外	3K	36.7	無	無	無
06	猫啼	猫啼団地258	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
06	猫啼	猫啼団地260	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
06	猫啼	猫啼団地262	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
06	猫啼	猫啼団地263	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
06	猫啼	猫啼団地264	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
06	猫啼	猫啼団地265	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
06	猫啼	猫啼団地267	無	対象外	3K	36.3	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地315	無	対象外	3K	36.7	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地317	無	対象外	3K	36.7	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地318	無	対象外	3K	36.7	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地322	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地329	無	対象外	3K	36.7	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地330	無	対象外	3K	36.7	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地331	無	対象外	3K	36.7	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地332	無	対象外	3K	36.7	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地334	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地335	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地336	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地337	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地340	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地341	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地342	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地343	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地344	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地345	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地346	無	対象外	2K	33.1	無	無	無

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

住棟			躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性				
団地番号	団地名	住棟名称	耐震性	二方向避難	間取	住戸面積	バリアフリー 性	浴室	3点給湯
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地347	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地350	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地351	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地352	無	対象外	2K	33.1	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地353	無	対象外	3K	37.9	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地354	無	対象外	3K	37.9	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地355	無	対象外	3K	37.9	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地356	無	対象外	3K	37.9	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地357	無	対象外	3K	37.9	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地358	無	対象外	3K	37.9	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地359	無	対象外	3K	37.9	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地360	無	対象外	3K	37.9	無	無	無
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地361	無	対象外	3K	37.9	無	無	無
08	古舘	古舘団地363-367	無	対象外	3K	36.4	無	在来	2点
08	古舘	古舘団地368-372	無	対象外	3K	36.4	無	在来	2点
08	古舘	古舘団地373-377	無	対象外	3K	41.5	無	在来	2点
08	古舘	古舘団地378-382	無	対象外	3K	41.5	無	在来	2点
08	古舘	古舘団地383-387	無	対象外	3K	41.5	無	在来	2点
08	古舘	古舘団地388-392	無	対象外	3K	41.5	無	在来	2点
08	古舘	古舘団地393-399	無	対象外	3K	49.6	無	在来	2点
09	中野	中野団地401-404	無	対象外	3DK	62.2	無	在来	3点
09	中野	中野団地405-408	無	対象外	3DK	62.2	無	在来	3点
10	矢ノ目田	矢ノ目田団地 411-415	無	対象外	3DK	65.7	無	在来	2点
10	矢ノ目田	矢ノ目田団地 416-420	無	対象外	3DK	65.7	無	在来	2点
11	高田	高田団地501-512	有	問題なし	3DK	62.3	無	UB	3点
12	中野南	中野南団地601-602	有	対象外	3DK	58.5	一部有	UB	3点
12	中野南	中野南団地603-604	有	対象外	3DK	58.5	一部有	UB	3点
12	中野南	中野南団地605-606	有	対象外	3DK	58.5	一部有	UB	3点
12	中野南	中野南団地607-608	有	対象外	3DK	58.5	一部有	UB	3点
12	中野南	中野南団地609-610	有	対象外	3DK	58.5	一部有	UB	3点
12	中野南	中野南団地611-612	有	対象外	3DK	58.5	一部有	UB	3点
13	立ヶ岡東	立ヶ岡東団地 711-734	有	問題なし	3DK	62.3	一部有	UB	3点
14	立ヶ岡南	立ヶ岡南団地613	有	対象外	3DK	58.5	無	UB	3点
14	立ヶ岡南	立ヶ岡南団地614	有	対象外	3DK	58.5	無	UB	3点

### 第3章 町営住宅等長寿命化計画の対象

住棟			躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性				
団地番号	団地名称	住棟名称	耐震性	二方向避難	間取	住戸面積	バリアフリー 性	浴室	3点給湯
14	立ヶ岡南	立ヶ岡南団地615	有	対象外	3DK	58.5	無	UB	3点
15	屋敷入	屋敷入団地 616-617	有	対象外	3LDK	77.3	一部有	UB	3点
15	屋敷入	屋敷入団地 618-619	有	対象外	3LDK	77.3	一部有	UB	3点
16	屋敷入南	屋敷入南団地620	有	対象外	3LDK	66.1	有	UB	3点
16	屋敷入南	屋敷入南団地621	有	対象外	3LDK	66.1	有	UB	3点
17	形見	形見団地811-834	有	問題なし	3DK	62.3	有	UB	3点
18	下泉	下泉団地A棟	有	対象外	3LDK	82.52	有	UB	3点
18	下泉	下泉団地B棟	有	対象外	3LDK	82.52	有	UB	3点

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

## 第4章 将来のストック量の推計

### 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

#### (1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

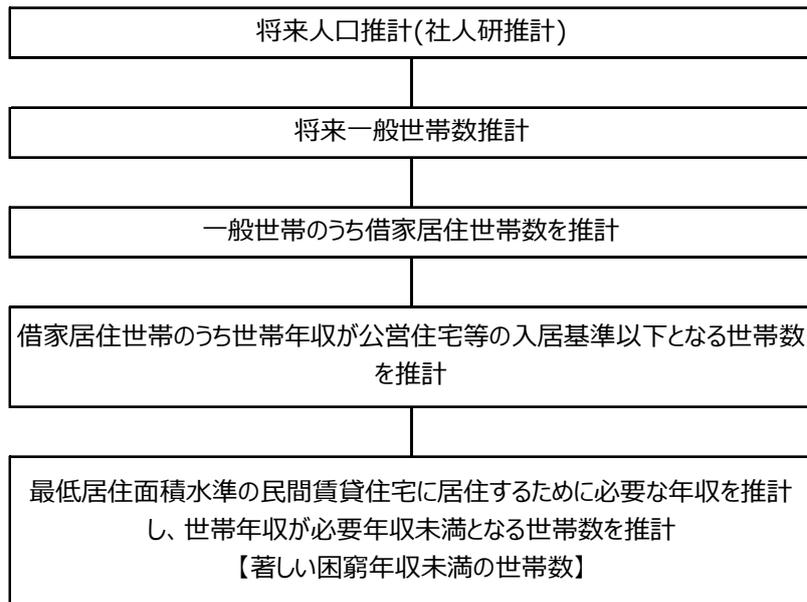
公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、将来の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象(本来階層及び裁量階層)の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯(以下「著しい困窮年収未満の世帯数」)を推計します。

この推計には、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」を用います。

※国土交通省 国土技術政策総合研究所(R3(2021)年10月8日公開)

本計画においては社人研の将来人口を基に、令和7年から令和27年までの著しい困窮年収未満の世帯数を推計します。

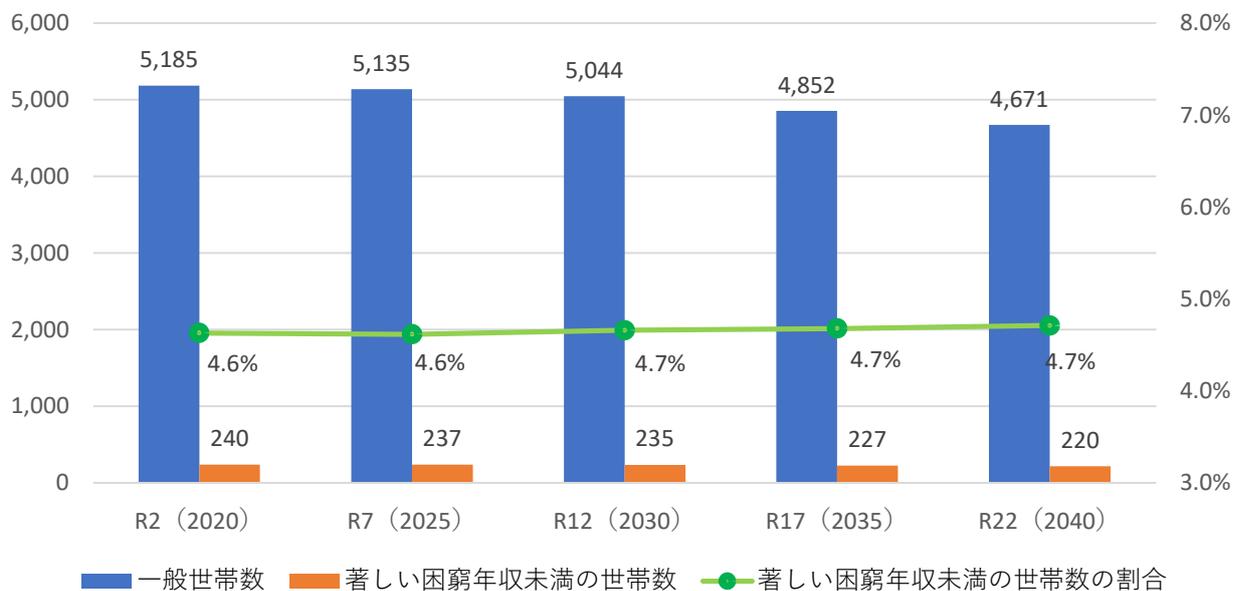
#### 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法



「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」による「著しい困窮年収未満の世帯数」推計結果は以下のようになります。

表4-1 著しい困窮年収未満の世帯数

	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)
一般世帯数	5,185	5,135	5,044	4,852	4,671
著しい困窮年収未満の世帯数	240	237	235	227	220
著しい困窮年収未満の世帯割合	4.6%	4.6%	4.7%	4.7%	4.7%



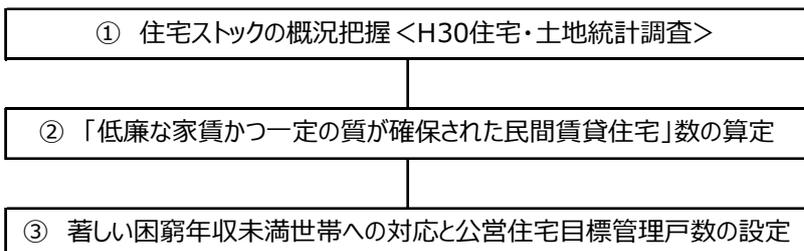
著しい困窮年収未満の世帯数は一般世帯数の減少に比例し、令和2（2020）年度の240世帯から令和22（2040）年度には220世帯となる見通しです。

この結果をもとに、民間賃貸住宅等の状況を考慮しつつ、将来のストック量を検討します。

## （2）将来の公営住宅ストック量の推計

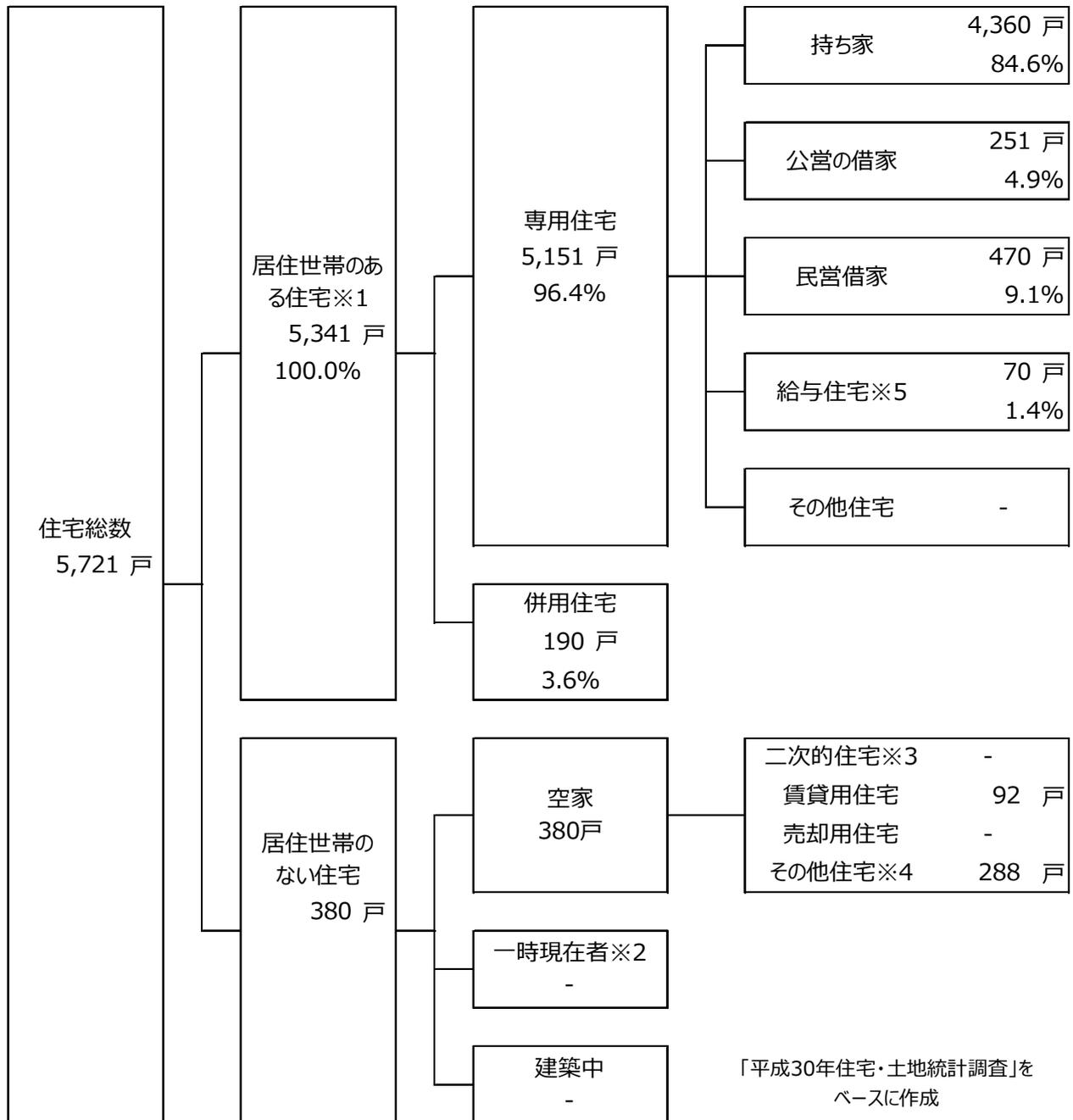
将来の公営住宅ストックの推計方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A（平成30年1月）別添01公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計例」に沿って算出することとします。

将来の公営住宅ストック量の推計方法



(a) 住宅ストックの概況把握

本町の住宅ストックは下記の通りです。公営借家251戸の他、民営借家が470戸あります。また都市再生機構（UR）・公社の借家は整備されていません。



- ※1 パーセント表記は「居住世帯のある住宅」に対する比率
- ※2 「昼間だけ使用」「複数人が交代で寝泊まり」など、普段居住しているものがない住宅
- ※3 別荘や残業時使用など、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ※4 所有状況が不明の住宅
- ※5 会社や官公庁が給与の一部として与える住宅

(b) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

本町においては、UR・公社借家は整備されていないことから、民間賃貸住宅（民営借家）のみを対象として算定を行うこととします。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

■低廉な家賃

本町の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は33,000円未満、2人以上の世帯については、40,000円とします。

住宅扶助費一般基準上限額

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
限度額	33,000円	40,000円	43,000円	43,000円	43,000円	46,000円	51,000円

**住宅扶助費とは**

住宅扶助は、困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するものです。地域ごとに区分が設定され、これに応じて金額が定められています。本町は福島県3級地に該当します。

「生活保護法による保護の基準に基づき厚生労働大臣が別に定める住宅扶助（家賃・間代等）の限度額の設定について（通知）」（社援発0414第9号平成27年4月14日）

■一定の質

住宅面積が30㎡以上（2人世帯の最低居住面積水準を上回るストック）であり、かつ新耐震基準に適合する昭和56年以降に建設されたストックとします。

世帯人数別最低居住面積

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
面積	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	57㎡	66.5㎡	76㎡

本町において「低廉な家賃かつ30㎡以上」(緑色着色部分)を確保した民営借家数は128戸となります。

表 4-2 延床面積区分・家賃帯別民営借家数

延床面積		1万円未満	1万～2万円未満	2万～3万円未満	3万～4万円未満	4万～6万円未満	6万～8万円未満	8万円以上	総数
29㎡以下	戸数	2	3	1	27	43	6	9	91
30～49㎡		8	2	3	41	119	13	15	201
50～69㎡		9	2	6	15	38	13	6	89
70～99㎡		4	8	2	8	16	2	8	48
100㎡以上		8	2	6	4	6	8	7	41
民営借家(専用住宅)総数	戸数	31	17	18	95	222	42	45	470
低廉な家賃を確保した民営借家数		29	14	17	68	-	-	-	128

※平成30年住宅・土地統計調査 第131表より

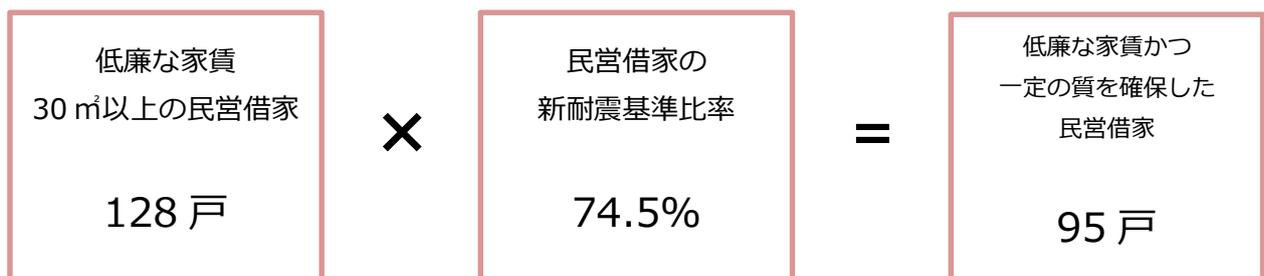
また、本町における民営借家の耐震基準比率は以下の通りです。

表4-3 民営借家における耐震基準比率

住宅の建築時期	民営借家		耐震基準	
	戸数	比率	基準	比率
1970年以前	80	17.0%	旧耐震基準	23.4%
1971～1980年	30	6.4%		
1981～1990年	110	23.4%	新耐震基準	74.5%
1991～2000年	90	19.1%		
2001～2010年	130	27.7%		
2011～2015年	10	2.1%		
2016～2018年9月	10	2.1%		
総数	470	100.0%	-	-

※平成30年住宅・土地統計調査 第6-3表より

これにより、本町の「低廉な家賃かつ一定の質を確保した民営借家」は95戸と見込まれます。



(c) 著しい困窮年収未満世帯への対応と公営住宅目標管理戸数の設定

著しい困窮年収未満世帯は、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」のうち確保可能な戸数と、町営住宅により対応するものと想定します。

表4-4 著しい困窮年収未満世帯への対応

年度		R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	備考
対象世帯数の推計	一般世帯数	※ 5,185	5,135	5,044	4,852	4,671	※令和2年度国勢調査
	著しい困窮年収未満の世帯数	240	237	235	227	220	
	著しい困窮年収未満の世帯数の割合	4.6%	4.6%	4.7%	4.7%	4.7%	
対応戸数の想定	低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	95	94	92	88	84	一般世帯数の減少割合と同率で戸数が推移するものと設定。
	「低廉な～民間賃貸住宅」のうち確保可能戸数	6	6	6	5	5	「低廉な～民間賃貸住宅」×「本町空家率(6.6%)」により算定。
	町営住宅必要戸数	233	231	229	222	215	「著しい～世帯数」-「低廉な～民間賃貸住宅」により算定。※R2(2020)は実績値

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」による令和12（2030）年度の「著しい困窮年収未満の世帯数」は235戸と推計されています。

これに対し確保可能な「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は6戸と見込まれ、結果、必要な町営住宅の戸数は229戸と推計されます。

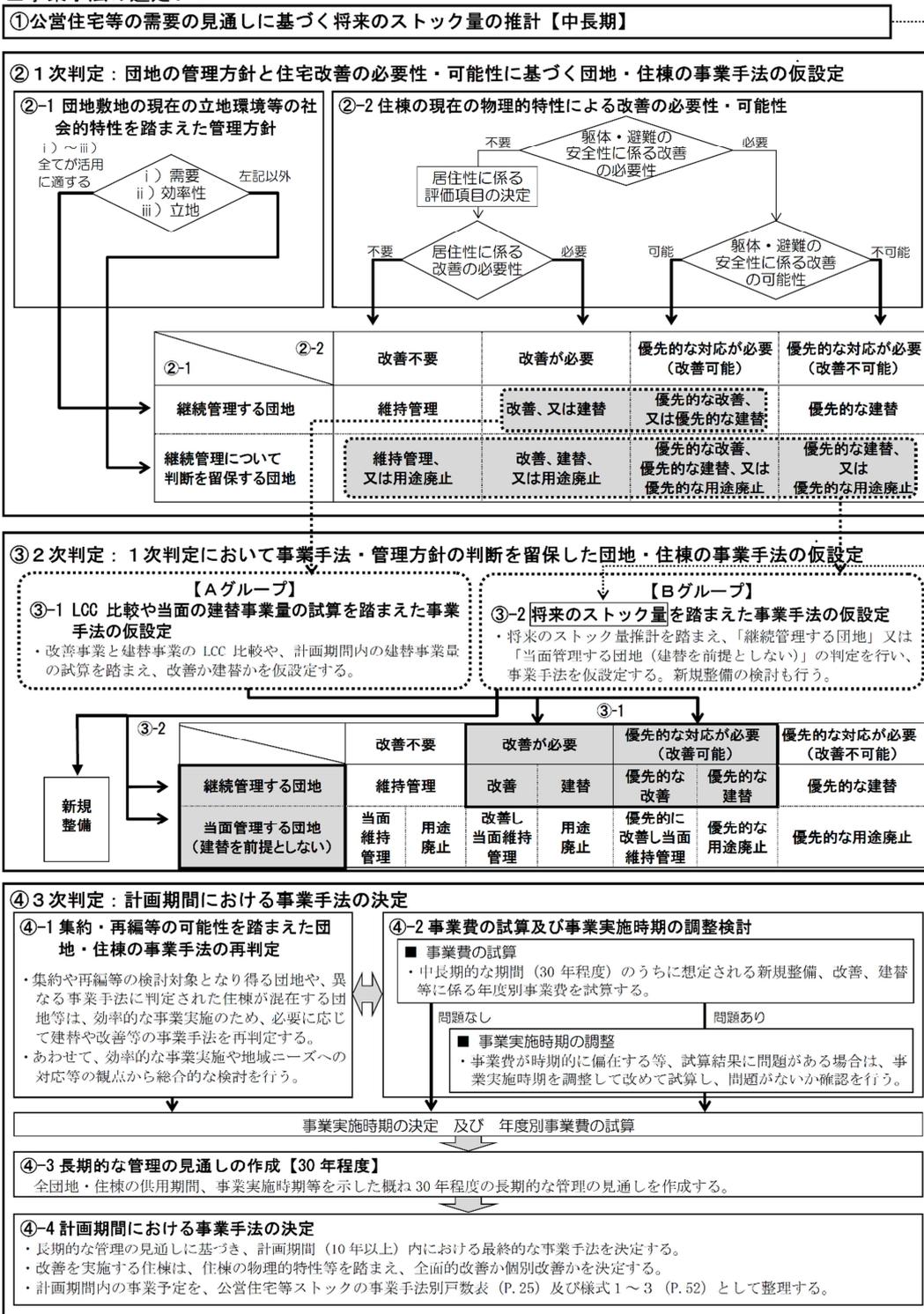
このため、本計画年度末である令和13（2031）年度においては、公営住宅管理戸数を230戸と設定します。

# 第5章 団地別・住棟別の事業手法の選定

## 1 事業手法の選定フロー

中長期的な町営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討するため、「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)の事業手法選定フローに沿って判定を行いました。

### ■事業手法の選定フロー



序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

## 2 1次判定

1次判定では、以下2段階の検討から団地・住棟の事業手法を仮設定します。

### (1) 団地敷地の現在の立地環境の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。原則として、下記の検討項目全てが活用に適する場合に「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

表5-1 検討内容(判定基準)

検討内容		○	×	備考
需要	空家率	10%以下	10%を上回る	
	応募倍率	満室/応募有り	応募無し	政策空家は「-」とします。
	判定	検討内容がいずれも「○」	検討内容が「○」以外	
効率性	敷地面積	敷地面積が既定値以上	敷地面積が既定値未満	既定値は「4,500㎡」とします。
	土地所有区分	公有地	借地を含む	
	法規制	高さ制限無し	高さ制限有り	
	判定	各検討内容で「○」が2つ以上	各検討内容で「○」が2つ未満	
立地	公共交通機関	規定範囲内に駅またはバス停有り	規定範囲内に駅またはバス停無し	規定範囲は「400m圏内」とします。これはおよそ「徒歩5分圏内」です。
	公益施設等	規定範囲内に公益施設等が2つ以上	規定範囲内に公益施設等が2つ未満	規定範囲は「800m圏内」とします。これはおよそ「徒歩10分圏内」です。
	HM危険区域	区域外に立地	区域内に立地	「HM危険区域」はハザードマップに記載された危険区域を示します。
	判定	各検討内容で「○」が2つ以上	各検討内容で「○」が2つ未満	

表5-2 一次判定\_(1)団地敷地の現在の立地環境の社会的特性を踏まえた管理方針 検討結果

団地		需要			効率性				立地				判定結果
団地番号	団地名称	空家率	応募倍率	判定	敷地面積	土地所有区分	法規制	判定	公共交通機関	公益施設等	HM危険区域	判定	
01	本宮	○	-	×	×	×	○	×	○	○	○	○	判断留保
02	天神	○	-	×	○	×	○	○	○	×	○	○	判断留保
03	母畑	○	-	×	×	×	○	×	○	○	○	○	判断留保
04	宮城	○	-	×	○	×	○	○	○	○	○	○	判断留保
05	境ノ内	○	-	×	○	×	○	○	○	×	○	○	判断留保
06	猫啼	○	-	×	×	×	○	×	○	×	○	○	判断留保
07	立ヶ岡	○	-	×	○	×	○	○	○	×	○	○	判断留保
08	古館	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	継続管理
09	中野	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
10	矢ノ目田	○	-	×	×	○	○	○	○	×	○	○	判断留保
11	高田	○	×	×	×	○	○	○	○	○	×	○	判断留保
12	中野南	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	継続管理
13	立ヶ岡東	○	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	判断留保
14	立ヶ岡南	○	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	継続管理
15	屋敷入	○	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	継続管理
16	屋敷入南	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	○	継続管理
17	形見	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	×	判断留保
18	下泉	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	○	継続管理

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

**(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性**

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

**■ 検討内容(判定基準)**

**(躯体の安全性)**

- ・耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。
- ・昭和56年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟については、耐震性を有するものとします。
- ・旧耐震基準に基づき設計・施工された住棟については、耐震診断結果により判定します。
- ・耐震診断未実施の住棟は「優先的な対応が必要(改善不可能)」として扱います。
- ・耐震性に問題があり、耐震改修が実施できない住棟は「優先的な対応が必要(改善不可能)」とします。
- ・耐震性に問題があり、耐震改修可能な住棟は「優先的な対応が必要(改善可能)」とします。

**(避難の安全性)**

- ・設計図書及び現地調査により二方向避難、防火区画の確保状況を判定します。
- ・確保されていない住棟については、改善による確保の可能性を評価します。
- ・改善による確保が不可能な住棟は「優先的な対応が必要(改善不可能)」とします。
- ・改善による確保が可能な住棟は「優先的な対応が必要(改善可能)」とします。

**(居住性)**

- ・設計図書及び現地調査により居住性の現状及び改善の必要性を評価します。
- 住戸専用面積：部屋の間取りに応じて最低居住面積水準を満たしているか判定します。  
1K~1DK=25㎡ 2K~2DK=30㎡ 3K~3DK以上=40㎡
- バリアフリー性：住戸内手すり有無、床段差有無、車いす対応等
- 住戸内設備：浴室有無、三点給湯有無等
- ・居住性に課題がある場合、原則、改善を実施することが求められますが、残りの共用期間が短い場合等においては、改善等を実施しないことも検討します。

上記検討項目より、以下フローに示す4区分に分類します。

図5-1 一次判定\_b.住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性 検討フロー

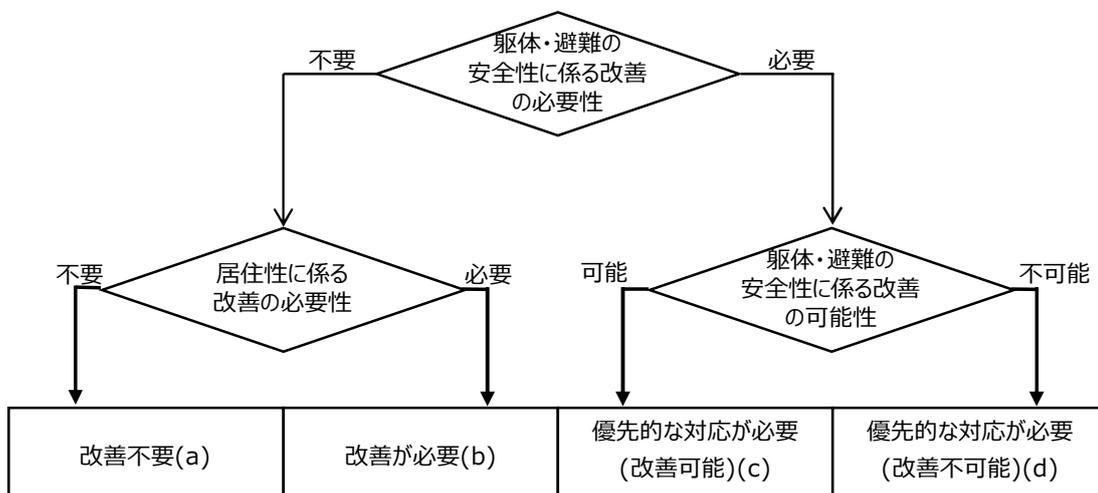


表5-3 一次判定\_(2)住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性 検討結果

住棟			躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性				ストック改善 の判断
団地番号	団地名称	住棟名称	耐震性	二方向 避難	住戸専用 面積	バリアフリー 性	浴室	3点給湯	
01	本宮	本宮団地78	×	対象外	×	×	×	×	d
01	本宮	本宮団地79	×	対象外	×	×	×	×	d
02	天神	天神団地153	×	対象外	×	×	×	×	d
02	天神	天神団地154	×	対象外	×	×	×	×	d
02	天神	天神団地159	×	対象外	×	×	×	×	d
02	天神	天神団地160	×	対象外	×	×	×	×	d
02	天神	天神団地231	×	対象外	×	×	×	×	d
02	天神	天神団地232	×	対象外	×	×	×	×	d
02	天神	天神団地233	×	対象外	×	×	×	×	d
02	天神	天神団地234	×	対象外	×	×	×	×	d
02	天神	天神団地235	×	対象外	×	×	×	×	d
02	天神	天神団地236	×	対象外	×	×	×	×	d
02	天神	天神団地237	×	対象外	×	×	×	×	d
02	天神	天神団地238	×	対象外	×	×	×	×	d
02	天神	天神団地239	×	対象外	×	×	×	×	d
02	天神	天神団地240	×	対象外	×	×	×	×	d
03	母畑	母畑団地167	×	対象外	×	×	×	×	d
03	母畑	母畑団地168	×	対象外	×	×	×	×	d
03	母畑	母畑団地170	×	対象外	×	×	×	×	d
04	宮城	宮城団地173	×	対象外	×	×	×	×	d
04	宮城	宮城団地178	×	対象外	×	×	×	×	d
04	宮城	宮城団地179	×	対象外	×	×	×	×	d
04	宮城	宮城団地180	×	対象外	×	×	×	×	d
04	宮城	宮城団地191	×	対象外	×	×	×	×	d
04	宮城	宮城団地198	×	対象外	×	×	×	×	d
04	宮城	宮城団地199	×	対象外	×	×	×	×	d
04	宮城	宮城団地205	×	対象外	○	×	×	×	d
04	宮城	宮城団地209	×	対象外	○	×	×	×	d
04	宮城	宮城団地212	×	対象外	×	×	×	×	d
04	宮城	宮城団地213	×	対象外	×	×	×	×	d
04	宮城	宮城団地219	×	対象外	×	×	×	×	d
04	宮城	宮城団地225	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地243	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地245	×	対象外	×	×	×	×	d

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第5章 団地別・住棟別の事業手法の選定

住棟			躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性				ストック改善 の判断
団地番号	団地名称	住棟名称	耐震性	二方向 避難	住戸専用 面積	バリアフリー 性	浴室	3点給湯	
05	境ノ内	境ノ内団地246	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地247	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地249	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地251	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地252	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地253	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地254	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地256	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地257	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地268	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地269	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地270	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地272	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地273	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地276	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地277	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地278	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地279	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地280	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地281	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地284	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地285	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地286	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地287	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地288	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地289	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地290	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地292	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地293	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地294	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地297	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地298	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地301	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地302	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地303	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地304	×	対象外	×	×	×	×	d

住棟			躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性				ストック改善 の判断
団地番号	団地名	住棟名称	耐震性	二方向 避難	住戸専用 面積	バリアフリー 性	浴室	3点給湯	
05	境ノ内	境ノ内団地305	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地306	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地307	×	対象外	×	×	×	×	d
05	境ノ内	境ノ内団地308	×	対象外	×	×	×	×	d
06	猫啼	猫啼団地258	×	対象外	×	×	×	×	d
06	猫啼	猫啼団地260	×	対象外	×	×	×	×	d
06	猫啼	猫啼団地262	×	対象外	×	×	×	×	d
06	猫啼	猫啼団地263	×	対象外	×	×	×	×	d
06	猫啼	猫啼団地264	×	対象外	×	×	×	×	d
06	猫啼	猫啼団地265	×	対象外	×	×	×	×	d
06	猫啼	猫啼団地267	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地315	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地317	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地318	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地322	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地329	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地330	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地331	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地332	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地334	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地335	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地336	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地337	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地340	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地341	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地342	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地343	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地344	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地345	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地346	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地347	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地350	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地351	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地352	×	対象外	○	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地353	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地354	×	対象外	×	×	×	×	d

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第5章 団地別・住棟別の事業手法の選定

住棟			躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性				ストック改善 の判断
団地番号	団地名称	住棟名称	耐震性	二方向 避難	住戸専用 面積	バリアフリー 性	浴室	3点給湯	
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地355	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地356	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地357	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地358	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地359	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地360	×	対象外	×	×	×	×	d
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地361	×	対象外	×	×	×	×	d
08	古館	古館団地363-367	×	対象外	×	×	○	○	d
08	古館	古館団地368-372	×	対象外	×	×	○	○	d
08	古館	古館団地373-377	×	対象外	○	×	○	○	d
08	古館	古館団地378-382	×	対象外	○	×	○	○	d
08	古館	古館団地383-387	×	対象外	○	×	○	○	d
08	古館	古館団地388-392	×	対象外	○	×	○	○	d
08	古館	古館団地393-399	×	対象外	○	×	○	○	d
09	中野	中野団地401-404	×	対象外	○	×	○	○	d
09	中野	中野団地405-408	×	対象外	○	×	○	○	d
10	矢ノ目田	矢ノ目田団地 411-415	×	対象外	○	×	○	○	d
10	矢ノ目田	矢ノ目田団地 416-420	×	対象外	○	×	○	○	d
11	高田	高田団地501-512	○	○	○	×	○	○	b
12	中野南	中野南団地601-602	○	対象外	○	○	○	○	a
12	中野南	中野南団地603-604	○	対象外	○	○	○	○	a
12	中野南	中野南団地605-606	○	対象外	○	○	○	○	a
12	中野南	中野南団地607-608	○	対象外	○	○	○	○	a
12	中野南	中野南団地609-610	○	対象外	○	○	○	○	a
12	中野南	中野南団地611-612	○	対象外	○	○	○	○	a
13	立ヶ岡東	立ヶ岡東団地 711-734	○	○	○	○	○	○	a
14	立ヶ岡南	立ヶ岡南団地613	○	対象外	○	×	○	○	b
14	立ヶ岡南	立ヶ岡南団地614	○	対象外	○	×	○	○	b
14	立ヶ岡南	立ヶ岡南団地615	○	対象外	○	×	○	○	b
15	屋敷入	屋敷入団地 616-617	○	対象外	○	○	○	○	a
15	屋敷入	屋敷入団地 618-619	○	対象外	○	○	○	○	a
16	屋敷入南	屋敷入南団地620	○	対象外	○	○	○	○	a
16	屋敷入南	屋敷入南団地621	○	対象外	○	○	○	○	a
17	形見	形見団地811-834	○	○	○	○	○	○	a
18	下泉	下泉団地A棟	○	対象外	○	○	○	○	a
18	下泉	下泉団地B棟	○	対象外	○	○	○	○	a

(3) 1次判定結果

前段の「(1)団地敷地の現在の立地環境の社会的特性を踏まえた管理方針」および「(2)住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」2つの検討結果を勘案し、各団地・住棟に対する事業手法を仮設定します。

表5-4 1次判定結果\_各団地・住棟に対する事業手法の仮設定

		(2)住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要(a)	改善が必要(b)	優先的な対応が必要(改善可能)(c)	優先的な対応が必要(改善不可能)(d)
性敷地を踏まえた現在の立地環境の社会的特	継続管理する団地	維持管理	改善、または建替え	優先的な改善、または優先的な建替え	優先的な建替え
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理、または用途廃止	改善、建替え、または用途廃止	優先的な改善、優先的な建替え、または優先的な用	優先的な建替え、または優先的な用途廃止
		中野南団地 6棟 屋敷入団地 2棟 屋敷入南団地 2棟 下泉団地 2棟	立ヶ岡南団地 3棟		古館団地 7棟 中野団地 2棟
		立ヶ岡東団地 1棟 形見団地 1棟	高田団地 1棟		本宮団地 2棟 天神団地 14棟 母畑団地 3棟 宮城団地 13棟 境ノ内団地 42棟 猫啼団地 7棟 立ヶ岡団地 32棟 矢ノ目田団地 2棟

上記区分における「Aグループ(継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟)」及び「Bグループ(継続管理について判断を留保する団地)」に区分された団地・住棟については、2次判定を実施します。それ以外の団地・住棟については3次判定に進みます。

### 3 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟(A・Bグループ)を対象として、以下2段階の検討により事業手法を仮設定します。

#### (1) ライフサイクルコスト(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(対象:Aグループ)

1次判定においてAグループと判定した3棟3戸について、建替事業と改善事業のLCCを比較し事業手法を選定します。

※団地・構造・建築年度毎にLCC算定を行っています。

#### ■検討内容(判定基準)

- ・本計画期間末の令和13(2031)年度において耐用年数を超過する住棟がある団地については「改善」による長期的な活用が困難であるため、「建替え」と仮設定します。
- ・本計画期間末の令和13(2031)年度において経過耐用年数が1/2未満の住棟については、公営住宅法に基づく建替え対象とならないため「改善」と仮設定します。
- ・本計画期間末の令和13(2031)年度において経過耐用年数が「1/2以上経過かつ耐用年数未満」である住棟については、建替え事業と改善事業のLCCを比較し、改善事業によるLCCに縮減効果が見込める場合は「改善」とし、そうでない場合は「建替え」と仮設定します。

表5-5 2次判定\_a.LCC等を踏まえた事業手法の仮設定\_検討結果

団地番号	団地名称	住棟名称	建設年度	計画期間末時点 経過耐用年数	LCC 縮減効果	判定結果
14	立ヶ岡南団地	立ヶ岡南団地 6 1 3	平成1年度	2分の1以上	有	改善
		立ヶ岡南団地 6 1 4	平成1年度	2分の1以上	有	改善
		立ヶ岡南団地 6 1 5	平成1年度	2分の1以上	有	改善

一次判定でAグループとなった立ヶ岡南団地の3棟は、いずれも改善事業によるLCC縮減効果が見込まれ、判定結果は「改善」となりました。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定(対象：Bグループ)

1次判定においてBグループと判定された118棟159戸について、ストック推計を踏まえ「継続管理する団地」とするのか、あるいは将来的に他団地との集約による用途廃止を検討する「当面管理する団地(建替えを前提としない)」とするのか判定を行った上で事業手法を仮設定します。

■ 検討内容(判定基準)

- ・社会的特性と物理的特性に評価点を設定し、住棟単位に合計して優先順位を設定します。

表5-6 将来的な活用の優先順位付けのための評価基準

評価	点数	評価判定	評価
A	13点以上	継続管理する団地・住棟	A
B	9点以上12点以下	当面管理する団地・住棟 (建替えを前提としない)	B
C	8点以下	用途廃止を検討する団地・住棟	C

表5-7 判定項目に対する評価点

判定項目			評価基準	評価点
社会的特性	需要	実空家率	10%未満	3
			10%以上20%未満	2
			20%以上	1
			政策空家	0
	効率性	敷地面積 (4,500㎡)	敷地面積が既定値以上	2
			敷地面積が既定値未満	1
		土地所有区分	公有地のみ	2
			公有地以外を含む	0
		法規制	市街化区域	1
			市街化調整区域	0
	立地	公共交通機関の有無 (徒歩5分圏内)	駅またはバス停有り	2
			駅またはバス停無し	1
公益施設等の数 (徒歩10分圏内)		3か所以上	3	
		2か所	2	
		2か所未満	1	
物理的特性	居住性	住戸専用面積	間取りに応じた最低居住面積水準以上	1
			間取りに応じた最低居住面積水準未満	0
	浴室	有り	1	
		無し	0	
その他	耐用年数 (本計画期間末時点)	耐用年数未満	1	
		耐用年数超過	-1	

表5-8 2次判定\_b.将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定\_検討結果

団地・住棟諸元			社会的特性						物理的特性		その他	評価	
			需要	効率性			立地		居住性				
団地番号	団地名称	住棟名称	実空家率	敷地面積	土地所有区分	法規制	公共交通機関	公益施設等	住戸専用面積	浴室	耐用年数	点数	判定
01	本宮	本宮団地78	0	1	0	1	2	3	0	0	-1	6	C
01	本宮	本宮団地79	0	1	0	1	2	3	0	0	-1	6	C
02	天神	天神団地153	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
02	天神	天神団地154	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
02	天神	天神団地159	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
02	天神	天神団地160	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
02	天神	天神団地231	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
02	天神	天神団地232	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
02	天神	天神団地233	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
02	天神	天神団地234	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
02	天神	天神団地235	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
02	天神	天神団地236	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
02	天神	天神団地237	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
02	天神	天神団地238	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
02	天神	天神団地239	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
02	天神	天神団地240	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
03	母畑	母畑団地167	0	1	0	1	2	3	0	0	-1	6	C
03	母畑	母畑団地168	0	1	0	1	2	3	0	0	-1	6	C
03	母畑	母畑団地170	0	1	0	1	2	3	0	0	-1	6	C
04	宮城	宮城団地173	0	2	0	1	2	3	0	0	-1	7	C
04	宮城	宮城団地178	0	2	0	1	2	3	0	0	-1	7	C
04	宮城	宮城団地179	0	2	0	1	2	3	0	0	-1	7	C
04	宮城	宮城団地180	0	2	0	1	2	3	0	0	-1	7	C
04	宮城	宮城団地191	0	2	0	1	2	3	0	0	-1	7	C
04	宮城	宮城団地198	0	2	0	1	2	3	0	0	-1	7	C
04	宮城	宮城団地199	0	2	0	1	2	3	0	0	-1	7	C
04	宮城	宮城団地205	0	2	0	1	2	3	1	0	-1	8	C
04	宮城	宮城団地209	0	2	0	1	2	3	1	0	-1	8	C
04	宮城	宮城団地212	0	2	0	1	2	3	0	0	-1	7	C
04	宮城	宮城団地213	0	2	0	1	2	3	0	0	-1	7	C

団地・住棟諸元			社会的特性						物理的特性		その他	評価	
			需要	効率性			立地		居住性				
団地番号	団地名称	住棟名称	実空家率	敷地面積	土地所有区分	法規制	公共交通機関	公益施設等	住戸専用面積	浴室	耐用年数	点数	判定
04	宮城	宮城団地 2 1 9	0	2	0	1	2	3	0	0	-1	7	C
04	宮城	宮城団地 2 2 5	0	2	0	1	2	3	0	0	-1	7	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 4 3	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 4 5	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 4 6	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 4 7	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 4 9	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 5 1	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 5 2	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 5 3	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 5 4	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 5 6	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 5 7	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 6 8	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 6 9	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 7 0	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 7 2	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 7 3	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 7 6	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 7 7	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 7 8	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 7 9	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 8 0	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 8 1	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 8 4	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 8 5	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 8 6	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 8 7	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 8 8	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 8 9	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境ノ内	境ノ内団地 2 9 0	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第5章 団地別・住棟別の事業手法の選定

団地・住棟諸元			社会的特性						物理的特性		その他	評価	
			需要	効率性			立地		居住性				
団地番号	団地名称	住棟名称	実空家率	敷地面積	土地所有区分	法規制	公共交通機関	公益施設等	住戸専用面積	浴室	耐用年数	点数	判定
05	境内内	境内内団地292	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境内内	境内内団地293	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境内内	境内内団地294	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境内内	境内内団地297	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境内内	境内内団地298	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境内内	境内内団地301	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境内内	境内内団地302	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境内内	境内内団地303	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境内内	境内内団地304	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境内内	境内内団地305	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境内内	境内内団地306	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境内内	境内内団地307	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
05	境内内	境内内団地308	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
06	猫啼	猫啼団地258	0	1	0	1	2	1	0	0	-1	4	C
06	猫啼	猫啼団地260	0	1	0	1	2	1	0	0	-1	4	C
06	猫啼	猫啼団地262	0	1	0	1	2	1	0	0	-1	4	C
06	猫啼	猫啼団地263	0	1	0	1	2	1	0	0	-1	4	C
06	猫啼	猫啼団地264	0	1	0	1	2	1	0	0	-1	4	C
06	猫啼	猫啼団地265	0	1	0	1	2	1	0	0	-1	4	C
06	猫啼	猫啼団地267	0	1	0	1	2	1	0	0	-1	4	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地315	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地317	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地318	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地322	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地329	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地330	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地331	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地332	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地334	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地335	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地336	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C

団地・住棟諸元			社会的特性						物理的特性		その他	評価	
			需要	効率性			立地		居住性				
団地番号	団地名称	住棟名称	実空家率	敷地面積	土地所有区分	法規制	公共交通機関	公益施設等	住戸専用面積	浴室	耐用年数	点数	判定
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 3 7	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 4 0	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 4 1	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 4 2	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 4 3	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 4 4	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 4 5	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 4 6	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 4 7	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 5 0	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 5 1	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 5 2	0	2	0	1	2	1	1	0	-1	6	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 5 3	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 5 4	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 5 5	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 5 6	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 5 7	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 5 8	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 5 9	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 6 0	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
07	立ヶ岡	立ヶ岡団地 3 6 1	0	2	0	1	2	1	0	0	-1	5	C
10	矢ノ目田	矢ノ目田団地 4 1 1 - 4 1 5	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
10	矢ノ目田	矢ノ目田団地 4 1 6 - 4 2 0	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
11	高田	高田団地 5 0 1 - 5 1 2	3	1	2	1	2	3	1	1	1	15	A
13	立ヶ岡東	立ヶ岡東団地 7 1 1 - 7 3 4	3	2	2	1	2	1	1	1	1	14	A
17	形見	形見団地 8 1 1 - 8 3 4	3	1	2	1	2	1	1	1	1	13	A

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

(3) 2次判定結果

1次・2次判定結果を統合した、団地・住棟への仮設定は以下の通りです。

※A・Bいずれのグループにも属さない団地・住棟は1次判定結果を引き継ぎます。

表5-9 2次判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)	
	維持管理		改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	優先的な建替え	
	50戸		15戸		-	-	45戸	
継続管理 する団地	中野南団地 屋敷入団地 屋敷入南団地 下泉団地 立ヶ岡東団地 形見団地	6棟 2棟 2棟 2棟 1棟 1棟	立ヶ岡南団地 高田団地	3棟 1棟	-	-	古館団地 中野団地	7棟 2棟
当面管理 する団地 (建替えを 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	
	-	-	-	-	-	-	123戸	
	-	-	-	-	-	-	本宮団地 天神団地 母畑団地 宮城団地 境ノ内団地 猫啼団地 立ヶ岡団地 矢ノ目田団地	2棟 14棟 3棟 13棟 42棟 7棟 32棟 2棟

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

## 4 3次判定

計画期間における事業手法を決定します。

### (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

#### ① 団地単位での効率的活用に関する検討

改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。

#### ② 集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域内に複数の団地が存在し、「用途廃止」「優先的な用途廃止」、「優先的な建替え」、「維持管理」など異なる判定になっている場合には、複数の団地を1つの団地に移転集約して、その他の敷地の有効利用を図っていくことが考えられます。このように地域全体での判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

#### ③ 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

まちづくりの視点、地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点等から総合的な検討を行うことにより、事業内容や実施時期を設定します。

### (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

本計画期間内に想定される新規整備事業、改善事業、建替事業、維持管理等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立てるとともに、財政負担平準化のため事業実施時期を調整します。

### (3) 計画期間における事業手法の決定

計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。なお、改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

## (5) 各団地・住棟に対する事業手法の検討

1次・2次判定結果を踏まえた、各団地・住棟に対する事業手法の検討結果は以下のとおりです。

表5-10 各団地に対する事業手法の検討

団地番号	団地名称	二次判定		検討	選択する事業手法
01	本宮	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	優先的な用途廃止	民間空き家の利活用や他団地への集約を検討しつつ、用途廃止に向けた整理を進めます。	用途廃止
02	天神	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	優先的な用途廃止	民間空き家の利活用や他団地への集約を検討しつつ、用途廃止に向けた整理を進めます。	用途廃止
03	母畑	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	優先的な用途廃止	民間空き家の利活用や他団地への集約を検討しつつ、用途廃止に向けた整理を進めます。	用途廃止
04	宮城	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	優先的な用途廃止	民間空き家の利活用や他団地への集約を検討しつつ、用途廃止に向けた整理を進めます。	用途廃止
05	境ノ内	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	優先的な用途廃止	民間空き家の利活用や他団地への集約を検討しつつ、用途廃止に向けた整理を進めます。	用途廃止
06	猫啼	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	優先的な用途廃止	民間空き家の利活用や他団地への集約を検討しつつ、用途廃止に向けた整理を進めます。	用途廃止
07	立ヶ岡	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	優先的な用途廃止	民間空き家の利活用や他団地への集約を検討しつつ、用途廃止に向けた整理を進めます。	用途廃止
08	古館	継続管理する団地	優先的な建替え	既の実施した長寿命化事業を踏まえ、当面の間維持管理を継続しながら、他団地との集約を含めた建替を検討します。	維持管理(計画修繕)
09	中野	継続管理する団地	優先的な建替え	既の実施した長寿命化事業を踏まえ、当面の間維持管理を継続しながら、他団地との集約を含めた建替を検討します。	維持管理(計画修繕)
10	矢ノ目田	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	優先的な用途廃止	民間空き家の利活用や他団地への集約を検討しつつ、用途廃止に向けた整理を進めます。	用途廃止
11	高田	継続管理する団地	改善	改善(全面的改善)を実施し、耐用年限まで活用します。	改善(全面的改善)
12	中野南	維持管理する団地	維持管理	耐用年限まで活用するため計画修繕を実施します。	維持管理(計画修繕)
13	立ヶ岡東	維持管理する団地	維持管理	耐用年限まで活用するため計画修繕を実施します。	維持管理(計画修繕)
14	立ヶ岡南	継続管理する団地	改善	改善(全面的改善)を実施し、耐用年限まで活用します。	改善(全面的改善)
15	屋敷入	維持管理する団地	維持管理	耐用年限まで活用するため計画修繕を実施します。	維持管理(計画修繕)
16	屋敷入南	維持管理する団地	維持管理	耐用年限まで活用するため計画修繕を実施します。	維持管理(計画修繕)
17	形見	維持管理する団地	維持管理	耐用年限まで活用するため計画修繕を実施します。	維持管理(計画修繕)
18	下泉	維持管理する団地	維持管理	耐用年限まで活用するため計画修繕を実施します。	維持管理(計画修繕)

(5) 3次判定結果

前項までの検討を踏まえ、下表の通り事業を設定します。

表5-11 3次判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	優先的な建替え
継続管理 する団地	95戸		15戸	-	-	-	-
	古館団地	7棟	立ヶ岡南団地 3棟 高田団地 1棟	-	-	-	-
	中野団地	2棟					
	中野南団地	6棟					
立ヶ岡東団地	1棟						
屋敷入団地	2棟						
屋敷入南団地	2棟						
形見団地	1棟						
下泉団地	2棟						
当面管理 する団地 (建替えを 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
	-	-	-	-	-	-	123戸
	-	-	-	-	-	-	本宮団地 2棟 天神団地 14棟 母畑団地 3棟 宮城団地 13棟 境ノ内団地 42棟 猫啼団地 7棟 立ヶ岡団地 32棟 矢ノ目田団地 2棟

なお本設定において一部団地を「用途廃止」と定めておりますが、現入居者に退去を促すものではありません。引き続きお住まいいただけます。

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

**(6) 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表**

3次判定で定めた事業手法別の戸数は以下のとおりです。

表5-12 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

対象		合計
公営住宅等管理戸数		233
・	新規整備事業予定戸数	0
	維持管理予定戸数	110
	うち計画修繕対応戸数	87
	うち改善事業予定戸数	15
	個別改善事業予定戸数	0
	全面的改善事業予定戸数	15
	うちその他戸数	8
・建替事業予定戸数	0	
・用途廃止予定戸数	123	

■用途廃止予定戸数について

3次判定で「用途廃止」となった戸数を計上していますが、実際には現入居者様の退去後に募集停止(政策空家)・用途廃止とする為、本計画期間内において必ず用途廃止されるものではありません。

■不足が予想される戸数への対応について

本計画において維持管理される公営住宅の戸数を110戸と定めましたが、第4章 表4-4「著しい困窮年収未満世帯への対応」において推定された必要個数230戸に対し、120戸の不足が生じます。

実際の需要を見定めつつ、民間空き家の利活用やセーフティネット住宅の確保により、不足分の補完を行ってまいります。

**セーフティネット住宅とは**

「住宅セーフティネット法第8条」に基づき登録された、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者や子育て世帯等）の入居を拒まない賃貸住宅のことです。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成十九年法律第百十二号）

# 第6章 実施方針

## 1 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施し、法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施し、日常点検は年に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）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

点検種類	点検内容	頻度	担当者
定期点検	建物や設備の劣化・破損状況の把握等	3年に1回	専門業者
日常点検	建物や設備の状況把握、清掃等	1年に1回	施設管理者

### 日常点検の例

#### II. 建築物の外壁

**ア) 基礎**

**■基礎の沈下等の状況**  
 地盤の沈下、移動等により基礎部に損傷が生じると、建物全体に支障をきたすこととなる。  
 建物全体としての傾斜の程度は基礎の高さ等の連続的な箇所や基礎のひび割れのパターン、建具の開閉具合（入居者からの通報による）から判断する。

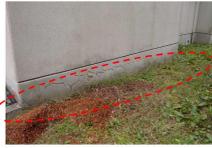
**【点検のポイント】**

- 建物の傾斜はないか。
- 地盤沈下、およびズレがないか（端部、中央部）。
- 基礎部のひび割れがないか。
- 建物周辺の地盤沈下がないか（通行上の支障の有無）。
- 地中梁、抗頭の露出がないか。

**■基礎の劣化及び損傷の状況**  
 基礎のひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食（さび）を発生・促進させることが予想され、それを放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させる恐れがある。更にコンクリート躯体に欠損がある場合は、既に何らかの劣化が生じている可能性が高い。  
 また、錆汁を伴うひび割れや欠損は、ひび割れが鉄筋まで到達し、鉄筋が腐食（さび）していることが予想され、それを放置すると雨水等の浸入により、さらに鉄筋腐食が促進され、かぶりコンクリートの浮き・はく落・欠損が生じることが懸念される。

**【点検のポイント】**

- ひび割れ（目安：幅0.5mm以上）がないか。（規則性がある場合は沈下の疑いも有）
- 欠損（目安：深さ20mm以上）がないか。
- 鉄筋の露出、錆汁を伴うひび割れや欠損がないか。
- エフロレッセンス（白華）がないか。



●基礎外周部のひび割れ



●基礎外周部のひび割れ



●基礎の鉄筋の露出



●コンクリート部分のはく落（欠損）、鉄筋の露出

点検部位	点検項目	所見の有無	
I 敷地及び地盤	ア) 地盤	<input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	イ) 敷地	<input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	ウ) 敷地内の通路	<input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	エ) 塀	<input type="checkbox"/> 組構造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	オ) 擁壁	<input type="checkbox"/> 擁壁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	カ) 屋外工作物	<input type="checkbox"/> 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	キ) 屋外電気設備	<input type="checkbox"/> 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	ク) 通路・車路	<input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	<input type="checkbox"/> 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
ケ) 付属施設	<input type="checkbox"/> 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
II 建築物の外壁	ア) 基礎	<input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 基礎の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	イ) 土台	<input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 土台の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	ウ) 外壁（躯体等）	<input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 補強コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	エ) 外壁（外装仕上げ材等）	<input type="checkbox"/> 塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> シーリングの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
オ) 外壁（窓サッシ等）	<input type="checkbox"/> サッシ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
カ) 建具	<input type="checkbox"/> 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
キ) 金物類	<input type="checkbox"/> 落下防護庇の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
III 屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	<input type="checkbox"/> 屋上面の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 雨樋の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	イ) 屋根	<input type="checkbox"/> 屋根の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

※出所：公営住宅等日常点検マニュアル(耐火・準耐火構造編)  
 平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課

## 2 計画修繕の実施方針

3次評価において「維持管理」と判定した住棟の計画修繕実施にあたっては、修繕周期を踏まえて定期的な点検を実施し、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。また改善事業や建替事業を実施する予定の住棟はその実施時期に合わせて対応することや建設年度に近い住棟は一括で実施するなど工事の効率化を図り、コストを軽減します。

## 3 改善事業の実施方針

3次評価において「改善」と判定した住棟を対象として、計画期間内に実施する修繕・改善事業は以下の方針に従って実施します。

### (1) 安全確保型

耐震性に課題のある住棟において耐震改修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に避難設備や経路の整備・確保を行います。また、防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善もあわせて実施します。

主な実施内容：耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置等

### (2) 長寿命化型

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棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

主な実施内容：外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等

### (3) 福祉対応型

引き続き活用を図る住棟について、高齢者等が安全かつ安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

主な実施内容：住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置等

### (4) 居住性向上型

引き続き活用を図る住棟について、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

主な実施内容：間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化等

## 4 建替事業の実施方針

3次判定において「建替」または「用途廃止」と判定した住棟を対象とし、以下の方針に従って事業を実施します。なお、改善事業による既存ストックの長寿命化を優先するものの、建替事業によらなければ安全性及び居住性が確保されないなど改善事業による対応が困難な場合や、耐用年数を経過し躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合等に「建替」と判定しています。

### (1) 優先順位の考え方

現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業は優先的に実施します。また、その中でも建設年度の古いものや点検等により老朽化の進行が判明した場合など居住者の日常生活に支障の恐れがある場合は最優先とします。なお、用途廃止は、民間借地を含む団地(敷地)から優先的に対応し、その中でも耐用年数が経過し、経過年数が長い住棟から実施します。

### (2) 移転・集約化

住宅セーフティネットの状況とともに、配置のバランスに考慮し、必要と認められる場合は、町営住宅の空白地域への移転建替・新規供給等も含めた検討を行います。また集約化が可能な敷地においては、まとまった敷地規模・戸数を確保することを基本とし、効率的な維持管理に努めます。

集約化にあたっては地域振興の視点や高齢者や交通弱者等へ配慮も含めて慎重に検討します。

### (3) ユニバーサルデザイン化

「ユニバーサルデザイン 2020 行動計画」におけるユニバーサルデザインの街づくりの考え方を踏まえ、障害のある人、高齢者、家族連れ等、居住する住民が安全・安心して暮らすことができる住宅を目指し、段差の解消、スロープの設置といったバリアフリー化を意識した整備を行います。

### (4) 民間活力の導入

建替を行う際には民間活力の導入(PPP/PFI 手法等)の可能性を探ることや、不動産関連会社と連携し借家を活用することで建替費用の縮減を図ります。

### (5) 用途廃止

借地に立地する団地及び既に耐用年数が経過し、需要や費用対効果の観点から計画修繕・改善事業を実施することが困難な住棟は用途廃止を実施します。用途廃止の際には実施 10 年前には入居募集を停止し政策空家とするとともに、入居者の状況を考慮したうえで移転先等を検討し、入居者の居住の安定確保を図るよう努めます。

# 第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

## 1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

計画修繕・改善事業を行う住棟は以下の通りです。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 石川町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)			
古籠	古籠団地 363-367	5	簡易耐火 平屋	S46														853	
古籠	古籠団地 368-372	5	簡易耐火 平屋	S46														853	
古籠	古籠団地 373-377	5	簡易耐火 平屋	S47														1,084	
古籠	古籠団地 378-382	5	簡易耐火 平屋	S47														1,084	
古籠	古籠団地 383-387	5	簡易耐火 平屋	S48														992	
古籠	古籠団地 388-392	5	簡易耐火 平屋	S48														992	
古籠	古籠団地 393-399	7	簡易耐火 二階	S49														1,410	
中野	中野団地 401-404	4	簡易耐火 二階	S55														1,146	
中野	中野団地 405-408	4	簡易耐火 二階	S55														1,146	
高田	高田団地 501-512	12	耐火中層	S58														改善(全面 的改善)	3,564
中野南	中野南団地 601-602	2	木造	S61														維持管理 (計画修繕)	575
中野南	中野南団地 603-604	2	木造	S61														維持管理 (計画修繕)	575
中野南	中野南団地 605-606	2	木造	S61														維持管理 (計画修繕)	575
中野南	中野南団地 607-608	2	木造	S61														維持管理 (計画修繕)	575
中野南	中野南団地 609-610	2	木造	S61														維持管理 (計画修繕)	575
中野南	中野南団地 611-612	2	木造	S61														維持管理 (計画修繕)	575
立ヶ岡東	立ヶ岡東団地 711-734	12	耐火中層	H7														維持管理 (計画修繕)	3,721
立ヶ岡南	立ヶ岡南団地 613	1	木造	H1														改善(全面 的改善)	241
立ヶ岡南	立ヶ岡南団地 614	1	木造	H1														改善(全面 的改善)	241
立ヶ岡南	立ヶ岡南団地 615	1	木造	H1														改善(全面 的改善)	241
屋敷入	屋敷入団地 616-617	2	木造	H3														維持管理 (計画修繕)	501
屋敷入	屋敷入団地 618-619	2	木造	H3														維持管理 (計画修繕)	501
屋敷入南	屋敷入南団地 620	1	木造	H5														維持管理 (計画修繕)	269
屋敷入南	屋敷入南団地 621	1	木造	H5														維持管理 (計画修繕)	269
形見	形見団地 811-834	12	耐火中層	H8														維持管理 (計画修繕)	3,690
下泉	下泉団地A棟	4	木造	H29															1,054
下泉	下泉団地B棟	4	木造	H29															1,054

---

## 2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

---

本計画期間において新規整備及び建替事業は予定されていません。

## 3 共同施設に係る事業の実施予定一覧

---

本計画期間において共同施設にかかる事業は予定されていません。

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

## 第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

序章

### 1 ライフサイクルコスト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す。

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

#### ■ 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(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(※)

#### ■ 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(※)

※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しています。

第1章

第2章

第3章

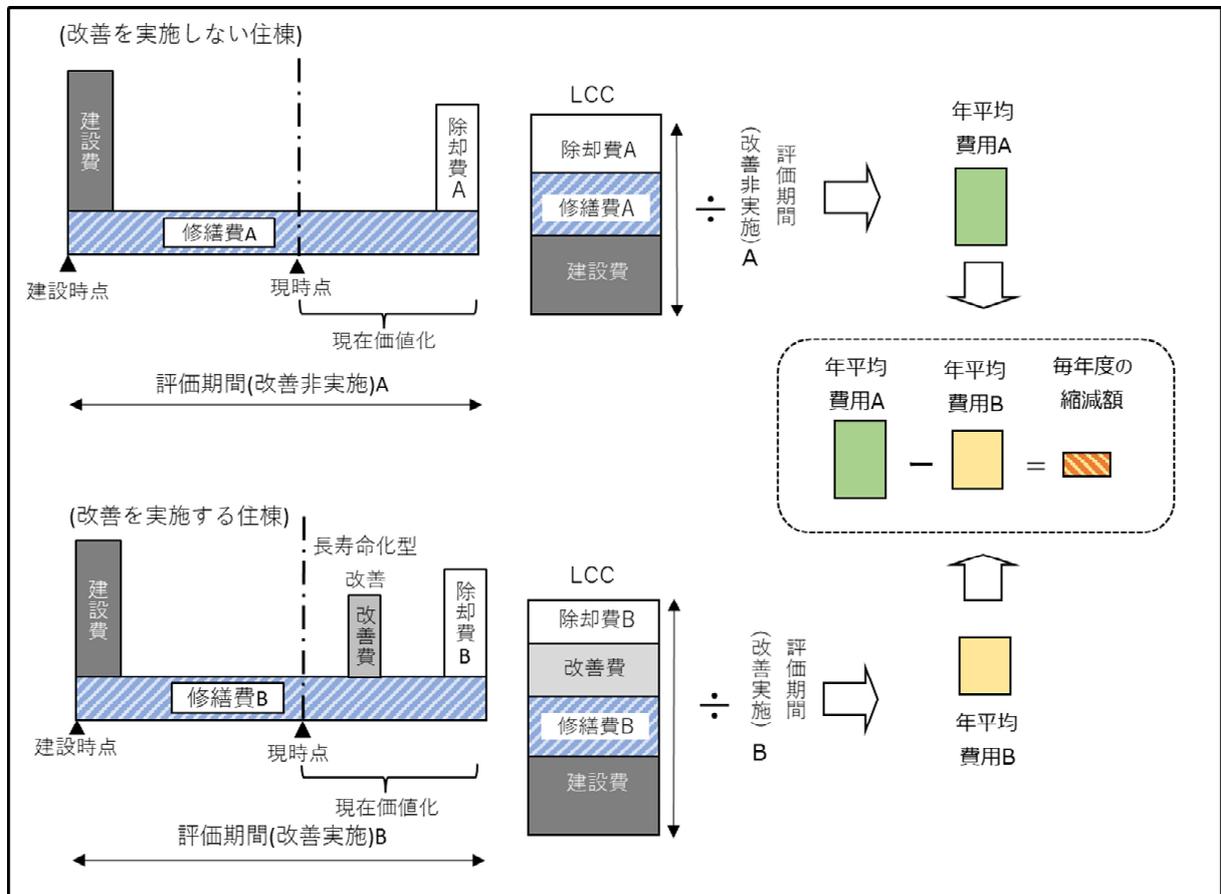
第4章

第5章

第6章

## 2 ライフサイクルコスト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す。



① 1棟のLCC縮減効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)

② LCC(計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費)(※) / 評価期間(改善非実施)

※(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です。

■ 建設費

推定再建築費( = 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)

■ 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(※)

■ 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

■ 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しています。

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

■ 建設費

②の記載と同じ

■ 改善費

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額(※)

■ 修繕費

建設後、評価期間(改善実施)末までに実施した修繕工事費(※)

■ 除却費

評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費(※)

■ 評価期間(改善実施)

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)

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

### 3 ライフサイクルコストの縮減効果

策定指針におけるライフサイクルコスト(LCC)の算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する町営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する町営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出しました。

表 8-1 ライフサイクルコストの縮減効果

団地番号	団地名称	住棟名称	建設年度	構造	延床面積	戸数	計画期間末時点 経過耐用年数	住棟あたりの 年平均縮減額 (円/棟・年)	LCC 縮減効果	判定結果
08	古館	古館団地363-367	S46年度	簡易耐火 平屋	182	5	超過	179,490	有	改善
		古館団地368-372	S46年度	簡易耐火 平屋	182	5	超過	179,490	有	改善
		古館団地373-377	S47年度	簡易耐火 平屋	207.5	5	超過	280,263	有	改善
		古館団地378-382	S47年度	簡易耐火 平屋	207.5	5	超過	280,263	有	改善
		古館団地383-387	S48年度	簡易耐火 平屋	207.5	5	超過	241,414	有	改善
		古館団地388-392	S48年度	簡易耐火 平屋	207.5	5	超過	241,414	有	改善
		古館団地393-399	S49年度	簡易耐火 二階	347.2	7	超過	296,645	有	改善
09	中野	中野団地401-404	S55年度	簡易耐火 二階	249.1	4	超過	270,614	有	改善
		中野団地405-408	S55年度	簡易耐火 二階	249.1	4	超過	270,614	有	改善
11	高田	高田団地501-512	S58年度	耐火中層	812.4	12	1/2以上	1,038,748	有	改善
12	中野南	中野南団地601-602	S61年度	木造	128.5	2	1/2以上	158,568	有	改善
		中野南団地603-604	S61年度	木造	128.5	2	1/2以上	158,568	有	改善
		中野南団地605-606	S61年度	木造	128.5	2	1/2以上	158,568	有	改善
		中野南団地607-608	S61年度	木造	128.5	2	1/2以上	158,568	有	改善
		中野南団地609-610	S61年度	木造	128.5	2	1/2以上	158,568	有	改善
		中野南団地611-612	S61年度	木造	128.5	2	1/2以上	158,568	有	改善
13	立ヶ岡東	立ヶ岡東団地711-734	H7年度	耐火中層	828.1	12	1/2以上	1,202,397	有	改善
14	立ヶ岡南	立ヶ岡南団地613	H1年度	木造	58.5	1	1/2以上	58,911	有	改善
		立ヶ岡南団地614	H1年度	木造	58.5	1	1/2以上	58,911	有	改善
		立ヶ岡南団地615	H1年度	木造	58.5	1	1/2以上	58,911	有	改善
15	屋敷入	屋敷入団地616-617	H3年度	木造	154.6	2	1/2以上	85,079	有	改善
		屋敷入団地618-619	H3年度	木造	154.6	2	1/2以上	85,079	有	改善
16	屋敷入南	屋敷入南団地620	H5年度	木造	66.1	1	1/2以上	67,625	有	改善
		屋敷入南団地621	H5年度	木造	66.1	1	1/2以上	67,625	有	改善
17	形見	形見団地811-834	H8年度	耐火中層	828.1	12	1/2以上	1,207,647	有	改善
18	下泉	下泉団地A棟	H29年度	木造	326.78	4	1/2未満	342,241	有	改善
		下泉団地B棟	H29年度	木造	326.78	4	1/2未満	342,241	有	改善



石川町

●お問い合わせ先

---

石川町 都市建設課



0247-26-9131

石川町ホームページでは町営住宅等長寿命化計画の上位計画である「石川町公共施設等総合管理計画」を公表しています。

石川町公共施設等総合管理計画

検索

