

米沢市公営住宅長寿命化計画（改定）

【概要版】

平成 26 年 3 月策定
令和 2 年 5 月改定

1 計画の背景・目的

本市の市営住宅等は、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で供給するために、昭和 30 年代中ごろから建設されており、現在 100 戸以上が耐用年数を経過している。これまでは平成 26 年 3 月に策定した平成 35 年度までの 10 年間計画である「米沢市公営住宅長寿命化計画」（以下、「現行計画」という）に基づき、計画的な修繕・改善により長寿命化を図ってきたところであるが、計画策定から約 5 年が経過し、平成 29 年 3 月に上位計画となる「米沢市公共施設等総合管理計画」が策定されたことから、計画の進行状況等の検証を行い、必要な措置を講じることが求められている。

令和 2（2020）年度から令和 11（2029）年度までを計画期間とする新たな「米沢市公営住宅長寿命化計画」は、前述の背景も踏まえ、引き続き今後の市営住宅等の計画的かつ効率的な改修や修繕・維持管理を進めていくために改定する。

■市営住宅等位置図



2 計画期間

令和 2（2020）年度から令和 11（2029）年度までの 10 年間

3 市営住宅・改良住宅の概要

No	住宅名	建設年度	所在地	棟数	戸数	入居戸数※	構造	階数	敷地面積	用途地域
1	玉の木町団地	S30-31	東一丁目14番地内	3棟	11戸	7戸	簡易耐火	1階	1,301.2㎡	第1種住居地域
2	吾妻町団地	S32-36	吾妻町3番地内	11棟	43戸	31戸	簡易耐火	1階	7,416.6㎡	第1種低層住居専用地域
3	花沢町団地	S35	下花沢三丁目1番地内	1棟	4戸	3戸	簡易耐火	1階	1,332.8㎡	第1種住居地域
4	通町団地	S35-36	通町五丁目2番地内	4棟	16戸	11戸	簡易耐火	1階	1,390.1㎡	第1種中高層住居専用地域
5	雲雀が丘団地	S37-38	通町三丁目内	8棟	32戸	27戸	簡易耐火	1階	5,899.3㎡	第1種中高層住居専用地域
6	塩井町団地	H20-25	塩井町塩井地内	3棟	108戸	101戸	中層耐火	5階	19,424.0㎡	無指定
7	金池団地	S47-50	金池一丁目3番地内	6棟	126戸	109戸	中層耐火	1-5号棟:4階 6号棟:5階	5,362.9㎡	第2種住居地域
8	相生町団地	S55	相生町7番地内	2棟	32戸	32戸	中層耐火	4階	2,081.0㎡	第1種住居地域
9	窪田団地	S56-H6	窪田町窪田地内	4棟	88戸	66戸	中層耐火	4階	10,191.7㎡	無指定
10	林泉寺団地	H2-5	林泉寺一、二丁目地内	6棟	72戸	69戸	中層耐火	3階	13,356.5㎡	第1種低層住居専用地域
11	太田町団地	H7-13	太田町五丁目地内	8棟	114戸	101戸	中層耐火	3階	16,829.0㎡	第1種低層住居専用地域
12	改良住宅	S44-46	金池一丁目3番地内	3棟	73戸	16戸	中層耐火	4階	3,504.9㎡	第2種住居地域
				計59棟	計719戸	計573戸				

※令和元年10月1日現在

4 今後の市営住宅（※）の展開

県や民間事業者等と連携した重層的な住宅セーフティネットの構築

本市の市営住宅においては、県や民間事業者等と連携のもと、重層的な住宅のセーフティネットの構築を図り、適切な管理・運営を行ってきた。

今後も自力では住宅を確保することが困難な低額所得者等の世帯の居住の安定を図るため、各種制度を活用しながら、県営・市営住宅を管理する行政と民間賃貸住宅を供給する事業者等が連携して展開していく必要がある。そのため市は、県や民間事業者との役割分担のもと、長寿命化計画に基づき引き続き住宅セーフティネットの中核として市営住宅の適切な管理・運営を行っていく。（※）以下、市営住宅には改良住宅を含む。

5 市営住宅の課題の整理

- ①住宅セーフティネットの中心的役割を担う住宅の適正な管理
- ②老朽ストックへの対応
- ③長寿命化と適正な維持管理
- ④適正な入居者の管理

6 市営住宅の必要戸数

国土交通省の公営住宅等長寿命化計画策定指針とともに公開されたストック推計プログラムを活用して計算すると、本市における公営住宅の施策対象世帯かつ最低居住面積水準（国が住生活基本計画で定めている健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準）未満の世帯数は、下表のように推計される。

2019年度（R1）に対する市営住宅入居世帯の割合は約3分の1であり、この割合は将来変わらないと仮定して、市営住宅の必要戸数を以下のように設定する。

	2019年度 (H31/R1)	2025年度 (R7)	2030年度 (R12)	2035年度 (R17)	2040年度 (R22)	
公営住宅の施策対象世帯かつ最低居住面積水準未満の世帯数※1	a	1,690	1,546	1,452	1,343	1,237
市営住宅入居世帯が占める割合※2	b	33.9%	33.9%	33.9%	33.9%	33.9%
市営住宅の必要戸数	a×b	-	524	492	455	419

※1 2019年度は2020年度の値

※2 2019年度の市営住宅入居世帯数:573世帯(2019年10月1日現在)

2029年度（R11）の市営住宅の必要戸数＝490～520戸

この490～520戸は、既存の耐火構造の市営住宅の総管理戸数540戸を下回っており、仮に簡易耐火構造の住棟をすべて用途廃止した場合でも、2029年度（R11）における「公営住宅の施策対象世帯かつ最低居住面積水準未満の世帯」への対応は可能と判断できる。

⇒計画期間終了時（2029年度末）における市営住宅管理戸数はP4参照

7 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅を適切に維持管理し、長寿命化を図るためには、市営住宅の整備や管理に関するデータを的確に把握し、管理することが重要である。

そのため、建設時期、構造、戸数等の整備状況や修繕履歴などのデータを住棟単位で整理する。そして、このデータを活用し、予防保全的な観点から定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進する。

②長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

老朽化や劣化による事故、居住性の低下などを未然に防ぐ観点から、定期的な点検の充実など予防保全的な維持管理に努めるとともに、適宜適切な修繕及び改善の実施に伴う耐久性の向上により、市営住宅の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。

8 事業手法の選定

団地名	棟名	管理戸数	建設年度	構造	事業手法		考え方
					本計画期間 (R2～R11)	次期計画 期間 ※ (R12～R21)	
玉の木町団地	1～3号棟	11戸	S30～S31	簡耐	用途廃止	—	老朽化が進み、耐用年限も超過しているため、現在公募をしておらず、計画期間中に用途廃止を図る。
吾妻町団地	1～11号棟	43戸	S32～S36	簡耐	用途廃止	—	
花沢町団地	1号棟	4戸	S35	簡耐	用途廃止	—	
通町団地	1～4号棟	16戸	S35～S36	簡耐	用途廃止	—	
雲雀が丘団地	1～8号棟	32戸	S37～S38	簡耐	修繕対応	用途廃止	老朽化が進み耐用年限も超過しているが、簡易耐火の住棟の中では建設年度が新しいため、計画期間中は修繕対応とし、次期計画期間中の用途廃止を図る。
塩井町団地	1～3号棟	108戸	H20～H25	耐火	修繕対応	修繕対応	建設年度が新しい住宅であり、耐用年限まで期間もあることから、市営住宅全体の総事業量や現在の劣化状況などを鑑み、計画期間中は修繕対応とし、次期計画期間以降も同様とする。
金池団地	1～4号棟	64戸	S47～S48	耐火	修繕対応	用途廃止	耐用年限まで期間はあるが、耐火構造の住棟の中では建設年度が古いため、財政状況や将来の需要を鑑み、計画期間中は修繕対応とし、次期計画期間以降計画的に用途廃止を実施する。
	5、6号棟	62戸	S49～S50	耐火	修繕対応	修繕対応	耐用年限まで期間はあるが、耐火構造の住棟の中では建設年度が古いため、財政状況や将来の需要を鑑み、計画期間中は修繕対応とし、次期計画期間以降計画的に用途廃止を実施する。
相生町団地	1号棟	16戸	S55	耐火	修繕対応	修繕対応	耐用年限まで期間はあるが、耐火構造の住棟の中では建設年度が古いため、財政状況や将来の需要を鑑み、計画期間中は修繕対応とし、次期計画期間以降金池団地1～4号棟の用途廃止との調整も図りながら、事業手法を再度検討する。
	2号棟	16戸	S55	耐火	修繕対応	修繕対応	耐用年限まで期間もあることから、長寿命化などの個別改善の実施が考えられるが、市営住宅全体の総事業量や現在の劣化状況などを鑑み、計画期間中は修繕対応とし、次期計画期間以降も同様とする。
窪田団地	A～D棟	88戸	S56～H5	耐火	個別改善	修繕対応	耐火構造の住棟の中では建設時期が中期の住棟であることから、計画期間中に必要な長寿命化などの個別改善を実施し、次期計画期間以降も修繕対応を実施する。
林泉寺団地	1～6号棟	72戸	H2～H5	耐火	個別改善	修繕対応	
太田町団地	1～8号棟	114戸	H7～H13	耐火	修繕対応	修繕対応	「相生町団地2号棟」と同じ
改良住宅	1～3号棟	73戸	S44～S46	耐火	用途廃止	—	住宅地区改良事業による従前居住者のための住宅である。耐用年限は超過していないが、転居等により居住者が減り、本来の目的は達成しつつある。さらに需要や市の財政状況などを踏まえると、公営住宅として建替えることはせず、計画期間中の用途廃止を図る。

※ 現時点における想定。具体的にはその時の状況などにより判断する。

■2029年度末（R11）時点における市営住宅ストックの事業手法別戸数（予定）

	計画期間内 2029年度末 (R11)	備考
市営住宅管理戸数	719戸	
・維持管理していく戸数	572戸	うち募集停止戸数32戸 ※計画期間完了時点の総管理戸数
うち修繕していく戸数	412戸	雲雀が丘、塩井町、金池、相生町、太田町
うち改善していく戸数	160戸	
個別改善事業戸数	160戸	窪田、林泉寺
全面的改善事業戸数	0戸	
・建替する戸数	0戸	
・用途廃止していく戸数	147戸	玉の木町、吾妻町、花沢町、通町、改良

9 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ライフサイクルコストとは、建物の計画、設計から建設、維持・管理、解体撤去、廃棄にいたる費用のことであり、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省」のライフサイクルコスト（LCC）算出方法に基づき、計画期間に長寿命化型改善を予定している住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

なお、長寿命化を図ることにより使用期間を約20年延伸（約50年⇒70年）するものとして算出する。

長寿命化型改善事業によるLCC縮減効果：14,350千円／年

<参考>市営住宅における用途廃止計画（目標工程）

No	住宅名	建設年度	棟数	管理戸数	入居戸数※	棟名 (網掛けは2035年度までに用途廃止予定)	延床面積(m ²)	用途廃止予定時期 単位:年度									
								2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11
1	玉の木町団地	S30-31	3棟	11戸	7戸	1-3号棟	438.57										
2	吾妻町団地	S32-36	11棟	43戸	31戸	1-11号棟	1,858.59										
3	花沢町団地	S35	1棟	4戸	3戸	1号棟	170.38										
4	通町団地	S35-36	4棟	16戸	11戸	1-4号棟	689.16										
5	雲雀が丘団地	S37-38	8棟	32戸	27戸	1-8号棟	1,335.93										
6	塩井町団地	H20-25	3棟	108戸	101戸	1-3号棟	10,509.63										
7	金池団地	S47-50	6棟	126戸	109戸	1-6号棟	7,166.49										
8	相生町団地	S55	2棟	32戸	32戸	1-2号棟	2,183.23										
9	窪田団地	S56-H6	4棟	88戸	66戸	A-D号棟	6,926.88										
10	林泉寺団地	H2-5	6棟	72戸	69戸	1-6号棟	6,114.30										
11	太田町団地	H7-13	8棟	114戸	101戸	1-8号棟	10,396.10										
12	改良住宅	S44-46	3棟	73戸	16戸	1-3号棟	3,709.97										
合計			59棟	719戸	573戸	管理戸数(戸)			704		688						568

※令和元年10月1日現在

計画の実現に向けて

市営住宅の目的は、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で供給するための公共住宅であり、住居の移転については住宅の福祉的役割や居住権等の観点から慎重な対応が求められる。そのため用途廃止の実施にあたっては既存入居者の理解と協力が不可欠なため、意見・要望を聞き取りながら丁寧な説明と転居への適切な支援を並行的に講じながら、円滑な住み替えを計画的に進めていく。