

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 8 年 8 月改定

1 計画の背景・目的

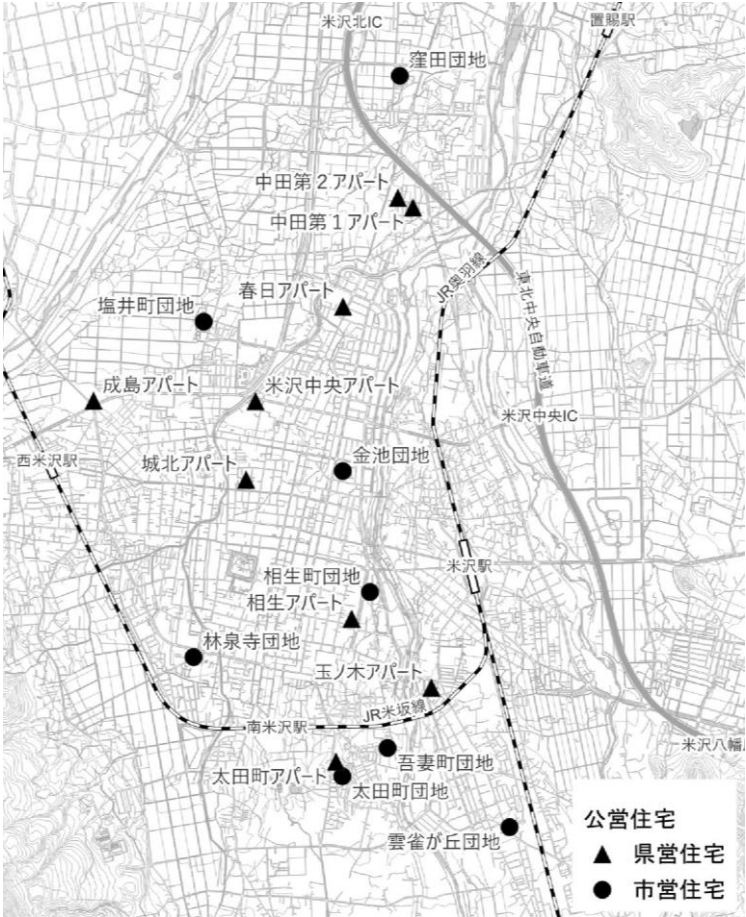
本市では、公共サービスの持続可能な提供を目的として平成 29 年 3 月に公共施設等総合管理計画を策定し、公営住宅についても重要な公共施設として適正な維持管理と効率的運用を進めてきました。

市営住宅は昭和 30 年代初頭から整備を進め、住宅に困窮する世帯の居住の安定に寄与してきました。一方で、耐用年数を経過した住宅が 100 戸を超え、老朽化の進行に伴う維持管理費の増加が課題となっています。また、人口減少やライフスタイルの変化を背景として入居需要は変化しており、住宅ストックの適正化が求められています。

令和 2 年改定の現行計画に基づき用途廃止や改善事業を進めてきましたが、改定から一定期間が経過し、社会情勢の変化や計画進捗を踏まえた再評価が必要となりました。さらに、住宅セーフティネット制度の進展により民間賃貸住宅の活用が進むなど、公営住宅を取り巻く環境も変化しています。

本計画はこれらの状況を踏まえ、公営住宅総量の適正化と持続可能な管理体制の構築を目的として、計画的な修繕・改善及び用途廃止等を段階的に進める指針として改定するものです。

市営住宅等位置図



2 計画期間

令和 8（2026）年度から令和 17（2035）年度までの 10 年間

3 市営住宅の概要（令和 8 年 3 月 31 日現在）

No	住宅名	建設年度	所在地	棟数	管理戸数	構造	階数	周辺環境				
								用途地域(区区分なし)	指定容積率	指定建ぺい率	学区(小)	学区(中)
1	吾妻町団地	S32-36	吾妻町3番地内	7棟	28戸	簡易耐火	1階	第1種低層住居専用地域	60%	50%	松川小	一中
2	雲雀が丘団地	S37-38	通町三丁目内	8棟	32戸	簡易耐火	1階	第1種中高層住居専用地域	200%	60%	松川小	一中
3	塩井町団地	H20-25	塩井町塩井地内	3棟	108戸	中層耐火	5階	無指定	400%	70%	塩井小	六中
4	金池団地	S47-50	金池一丁目3番地内	6棟	126戸	中層耐火	4、5階	第2種住居地域	200%	60%	北部小	四中
5	相生町団地	S55	相生町7番地内	2棟	32戸	中層耐火	4階	第1種住居地域	200%	60%	興譲小	一中
6	窪田団地	S56-H6	窪田町窪田地内	4棟	88戸	中層耐火	4階	無指定	400%	70%	窪田小	四中
7	林泉寺団地	H2-5	林泉寺一、二丁目地内	6棟	72戸	中層耐火	3階	第1種低層住居専用地域	60%	50%	愛宕小	二中
8	太田町団地	H7-13	太田町五丁目地内	8棟	114戸	中層耐火	3階	第1種低層住居専用地域	60%	50%	南部小	二中
合計				44棟	600戸							

4 目標管理戸数

①要支援世帯数の推計

国土交通省国土技術政策総合研究所の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を活用して計算すると、本市の「特定のニーズを有する要支援世帯数」は下表のとおりです。

■特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果（概要）

※年度央＝10月1日現在

		2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	253	247	239	228	210
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	337	318	301	285	263
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	175	176	176	174	166
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	61	60	69	57	54
A～D 合計		826	801	785	744	693

②公共施設等総合管理計画の削減目標

本計画の上位計画にあたる「米沢市公共施設等総合管理計画」では、「平成27年度を基準にして20年後の目標年度（令和17年度）までに建物系施設の保有総量（延床面積）の20%の削減」を削減目標に掲げており、公営住宅については令和17年度までに21.2%の削減を見込んでいます。

■計画期間内（R17年度まで）の削減見込み

No	住宅名	延床面積（㎡）		
		当初(H27)	現状(R8)	見込み(R17)
1	吾妻町団地	1,858.59	1,204.97	0.00
2	玉の木町団地	438.57	0.00	0.00
3	通町団地	689.16	0.00	0.00
4	塩井町団地	10,509.63	→	→
5	太田町団地	10,396.10	→	→
6	改良住宅	3,709.97	0.00	0.00
7	金池団地	7,166.49	→	4,776.59
8	窪田団地	6,926.88	→	→
9	相生町団地	2,183.23	→	→
10	花沢町団地	340.76	0.00	0.00
11	雲雀が丘団地	1,565.61	1,335.93	0.00
12	林泉寺団地	6,114.30	→	→
	合計	51,899.29	45,837.53 △ 6,061.76	40,906.73 △ 10,992.56

③目標管理戸数の設定

国の推計プログラムによる2035年度央推計値のうち、

- ・著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数（A）

：239世帯

- ・著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数（B）

：301世帯

を合算した540世帯（A+B）を、「要対応要支援世帯数」と位置づけました。

	管理戸数(戸)			備考
	現在 (令和7 年度末)	目標 (令和17 年度末)	うち供給(可 能)戸数	
吾妻町団地	28	0	0	
雲雀が丘団地	32	0	0	
塩井町団地	108	108	108	
金池団地	126	78	60	
相生町団地	32	32	20	
窪田団地	88	88	24	一部目的外使用を検討
林泉寺団地	72	72	72	
太田町団地	114	114	60	一部目的外使用を検討
合計	600	492	344	

上記世帯への対応を念頭に置き、県営住宅の供給戸数（現状434戸）も考慮し、目標年次である令和17（2035）年度の市営住宅の目標管理戸数（供給可能戸数）を右表のとおり344戸と設定します。

5 今後の管理方針

No	住宅名	棟名	建設年度	管理戸数(戸)	判定結果	長期的な管理の見通し						
						本計画期間 R8(2026)～R17(2035)					R18 (2036)～R27 (2045) 【想定】	R28 (2046)～R37 (2055) 【想定】
						R8(2026)～ R12(2030)	R13(2031)～R17(2035)					
							R12 末 時点管理戸数 (戸)		R17 末時点 管理戸数(戸)	供給可能戸数		
1	吾妻町団地	1～7号棟	S32～36	28	用途廃止	用途廃止	0					
2	雲雀が丘団地	1～8号棟	S37～38	32	用途廃止	維持管理(→用途廃止)	32	用途廃止	0	0		
3	塩井町団地	1～3号棟	H20～25	108	維持管理	維持管理	108	維持管理	108	108	改善 or 維持管理	改善 or 維持管理
4	金池団地	1～3号棟	S47～48	48	用途廃止	維持管理(→用途廃止)	48	用途廃止	0	0		
		4～6号棟	S48-50	78	当面維持管理	維持管理(→用途廃止)	78	維持管理(→用途廃止)	78	60	維持管理(→用途廃止)	用途廃止
5	相生町団地	1～2号棟	S55	32	改善し当面維持管理	維持管理(→用途廃止)	32	維持管理(→用途廃止)	32	20	維持管理(→用途廃止)	用途廃止
6	窪田団地	A～C棟	S56～61	64	改善し当面維持管理	維持管理	64	維持管理(目的外使用)	64	0	目的外使用 or 用途廃止	目的外使用 or 用途廃止
		D 棟	H5	24	改善し当面維持管理	維持管理	24	維持管理	24	24	改善 or 維持管理	改善 or 維持管理
7	林泉寺団地	1～6号棟	H2～5	72	維持管理	維持管理	72	維持管理	72	72	改善 or 維持管理	改善 or 維持管理
8	太田町団地	1～4号棟	H7～9	54	維持管理	維持管理	54	維持管理(目的外使用)	54	0	目的外使用 or 用途廃止	目的外使用 or 用途廃止
		5～8号棟	H9～13	60	維持管理	維持管理	60	維持管理	60	60	改善 or 維持管理	改善 or 維持管理
合計				600			592		492	344		

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目 (R8-12)	6～10年目 (R13-17)	計画期間内
公営住宅等管理戸数	600戸	572戸	600戸
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	592戸	492戸	492戸
うち計画修繕対応戸数	70戸	22戸	0戸
うち改善事業予定戸数	312戸	360戸	492戸
個別改善事業予定戸数	312戸	360戸	492戸
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数	210戸	110戸	100戸
・建替事業予定戸数			
・用途廃止予定戸数	28戸	80戸	108戸

6 点検等の実施方針

■点検の実施方針

予防保全の考え方に基づき、法定点検及び定期点検等を適切に実施し、建物の状態把握と履歴管理を通じて維持管理の適正化と長寿命化の推進を図ります。

■計画修繕の実施方針

劣化状況や修繕周期を踏まえた計画的な修繕を推進し、改善事業との連携による効率的な実施を図ることと、住宅機能の維持と維持管理コストの縮減を図ります。

■改善事業の実施方針

社会的要請や居住ニーズの変化に対応し、居住性や性能向上を目的とした改善を計画的に検討・実施し、住宅ストックの質の向上と有効活用を図ります。

■用途廃止事業の実施方針

令和6年度に用途廃止をした改良住宅の除却を進めるとともに、需要動向や老朽化状況を踏まえ用途廃止を計画的に推進し、入居者への配慮を前提とした住替え支援を行いながら、住宅ストック量の適正化を図ります。

■建替事業の実施方針

計画期間において建替事業は実施しないこととし、既存ストックの維持管理及び改善を優先しつつ、将来需要や財政状況を踏まえ必要に応じ検討を行います。

7 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

「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」に基づき、計画期間に長寿命化型改善を予定している6団地（塩井町、金池、相生町、窪田、林泉寺、太田町）について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

なお、使用期間を約20年延伸（約50年⇒70年）することを前提に試算した結果、長寿命化型改善事業によるLCC縮減効果は、34,912千円／年となります。

＜参考＞公共施設等総合管理計画を視野に入れた市営住宅用途廃止実績及び計画

No		住宅名	建設 年度	戸数	棟名 (細掛け は2035年 度までに 用途廃止 予定)	延床面積 (㎡)	用途廃止実績								用途廃止予定(米沢市公営住宅長寿命化計画の計画期間)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
							2017 H29	2018 H30	2019 H31/R1	2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16	2035 R17 ※																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
1	玉の木町 団地	S30-31	11戸	1-3号棟		438.57																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				

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。