
米沢市公営住宅長寿命化計画（改定）

令和8年8月

米 沢 市

【 目 次 】

第1章 計画の背景・目的	1
1. 背景	1
2. 目的	1
第2章 計画期間	1
第3章 現行計画の進捗状況	2
第4章 市営住宅等ストックの状況	3
1. 市内の公営住宅の概要	3
2. 市営住宅	5
3. 県内における公営住宅の立地状況の比較	13
第5章 公営住宅の需要推計	15
1. 本市の住宅事情	15
2. 要支援世帯数の推計	25
3. 公共施設等総合管理計画の削減目標	27
4. 目標管理戸数の設定	28
第6章 長寿命化に関する基本方針	30
1. スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	30
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	30
第7章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	30
1. 対象	30
2. 事業手法の選定	31
第8章 点検の実施方針	41
第9章 計画修繕の実施方針	41
第10章 改善事業の実施方針	41
第11章 用途廃止事業の実施方針	42
第12章 建替事業の実施方針	42
第13章 長寿命化のための事業実施予定一覧	43

第1章 計画の背景・目的

1. 背景

米沢市では、公共サービスの提供を将来にわたり持続可能なものとするため、平成29年3月に「公共施設等総合管理計画」を策定いたしました。この計画は、市が保有する公共施設全体を対象に適正な維持管理と効率的な運用を目的としており、公営住宅についても重要な施設として位置付けられています。同計画では、施設の集約化や適正戸数の検討を通じて、保有総量の削減を目指す方針が示されました。

本市の市営住宅は、昭和30年代初頭から整備が始まり、市民の安定した住環境を支えてきましたが、現在では建設から耐用年数が経過した住宅が100戸を超え、老朽化が顕著となっています。その結果、維持管理経費は増加している一方で、人口減少やライフスタイルの変化などの社会的要因により、入居率は低下傾向にあります。

令和2年5月には、これらの状況を踏まえて「米沢市公営住宅長寿命化計画」を改定（以下、現行計画という。）し、計画的な用途廃止や施設改善を通じて長寿命化に取り組んできました。しかし、改定から約5年が経過し、社会情勢の変化や計画の進捗状況を踏まえると、現行計画の内容を再評価し、より現実的かつ持続可能な方針へと見直す必要があります。

また、住宅セーフティネット制度の活用により、民間賃貸住宅を含めた多様な住まいの選択肢が広がっていることも、今後の市営住宅の在り方を考える上で重要な要素となっております。今般の改訂では、人口減少が一層進行する中で、県営住宅を含めた公営住宅全体の総量抑制を図りながら、団地単位での将来需要を検証し、山形県との連携のもとで、市営住宅の整理・再編に向けた具体的な検討を進めることが求められています。

2. 目的

このような背景を踏まえ、新たな「米沢市公営住宅長寿命化計画」は人口減少社会に対応した公営住宅総量の適正化と、効率的で持続可能な住宅管理体制の構築を目的とし、これを実現するため市営住宅の計画的な改修・修繕に加え、用途廃止等を段階的に進めていくものです。

また、SDGs（持続可能な開発目標）を構成する17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナリーシップで目標を達成しよう」の2目標について特に関連性が深く、計画を推進することにより、これらの目標の達成及び持続可能でよりよい社会の実現を目指します。



第2章 計画期間

本計画の期間は、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とします。

第3章 現行計画の進捗状況

現行計画の進行状況は下表のとおりです。

No	団地名	種類	棟名 棟No	建設 年度	西暦	構造	階数 (階)	管理 戸数 (戸)	R2計画における 位置づけ (3次判定)	用途廃止・改善事業の実施状況										
										R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
1	玉の木 町団地	公営	1号棟	S30	1955	簡耐	1	3	用途廃止		用途廃止									
2		公営	2号棟	S31	1956	簡耐	1	4	用途廃止	用途廃止										
3		公営	3号棟	S31	1956	簡耐	1	4	用途廃止			用途廃止								
4	吾妻町 団地	公営	1号棟	S32	1957	簡耐	1	4	用途廃止											
5		公営	2号棟	S32	1957	簡耐	1	4	用途廃止											
6		公営	3号棟	S34	1959	簡耐	1	4	用途廃止											
7		公営	4号棟	S34	1959	簡耐	1	4	用途廃止											
8		公営	5号棟	S34	1959	簡耐	1	4	用途廃止											
9		公営	6号棟	S34	1959	簡耐	1	4	用途廃止											
10		公営	7号棟	S36	1961	簡耐	1	4	用途廃止											
11		公営	8号棟	S36	1961	簡耐	1	4	用途廃止				用途廃止							
12		公営	9号棟	S33	1958	簡耐	1	4	用途廃止				用途廃止							
13		公営	10号棟	S33	1958	簡耐	1	3	用途廃止						用途廃止					
14		公営	11号棟	S33	1958	簡耐	1	4	用途廃止				用途廃止							
15	花沢町 団地	公営	1号棟	S35	1960	簡耐	1	4	用途廃止					用途廃止						
16	通町団 地	公営	1号棟	S35	1960	簡耐	1	4	用途廃止			用途廃止								
17		公営	2号棟	S35	1960	簡耐	1	4	用途廃止											
18		公営	3号棟	S36	1961	簡耐	1	4	用途廃止					用途廃止						
19		公営	4号棟	S36	1961	簡耐	1	4	用途廃止				用途廃止							
20	雲雀が 丘団地	公営	1号棟	S37	1962	簡耐	1	4	当面維持管理 (次期用途廃止)											
21		公営	2号棟	S37	1962	簡耐	1	4	当面維持管理 (次期用途廃止)											
22		公営	3号棟	S37	1962	簡耐	1	4	当面維持管理 (次期用途廃止)											
23		公営	4号棟	S37	1962	簡耐	1	4	当面維持管理 (次期用途廃止)											
24		公営	5号棟	S38	1963	簡耐	1	4	当面維持管理 (次期用途廃止)											
25		公営	6号棟	S38	1963	簡耐	1	4	当面維持管理 (次期用途廃止)											
26		公営	7号棟	S38	1963	簡耐	1	4	当面維持管理 (次期用途廃止)											
27		公営	8号棟	S38	1963	簡耐	1	4	当面維持管理 (次期用途廃止)											
28	塩井町 団地	公営	1号棟	H20	2008	耐火	5	40	維持管理											
29		公営	2号棟	H23	2011	耐火	5	30	維持管理											
30		公営	3号棟	H25	2013	耐火	5	38	維持管理											
31	金池団 地	公営	1号棟	S47	1972	耐火	4	16	当面維持管理											
32		公営	2号棟	S47	1972	耐火	4	16	当面維持管理											
33		公営	3号棟	S48	1973	耐火	4	16	当面維持管理											
34		公営	4号棟	S48	1973	耐火	4	16	当面維持管理											
35		公営	5号棟	S49	1974	耐火	4	32	当面維持管理											
36		公営	6号棟	S50	1975	耐火	5	30	当面維持管理											
37	相生町 団地	公営	1号棟	S55	1980	耐火	4	16	維持管理											
38		公営	2号棟	S55	1980	耐火	4	16	維持管理											
39	窪田団 地	公営	A棟	S56	1981	耐火	4	32	改善し当面維持 管理											
40		公営	B棟	S57	1982	耐火	4	16	改善し当面維持 管理											
41		公営	C棟	S61	1986	耐火	4	16	改善し当面維持 管理											
42		公営	D棟	H5	1993	耐火	4	24	改善し当面維持 管理	外壁改修(長寿命化)										
43	林泉寺 団地	公営	1号棟	H4	1992	耐火	3	12	改善し当面維持 管理						外壁改修 (長寿命化) 一部					
44		公営	2号棟	H4	1992	耐火	3	12	改善し当面維持 管理	給湯設備 (居住性)										
45		公営	3号棟	H3	1991	耐火	3	12	改善し当面維持 管理											
46		公営	4号棟	H5	1993	耐火	3	12	改善し当面維持 管理			給湯設備 (居住性)								
47		公営	5号棟	H5	1993	耐火	3	12	改善し当面維持 管理				給湯設備 (居住性)							
48		公営	6号棟	H2	1990	耐火	3	12	改善し当面維持 管理											
49	太田町 団地	公営	1号棟	H7	1995	耐火	3	18	維持管理											
50		公営	2号棟	H8	1996	耐火	3	12	維持管理											
51		公営	3号棟	H8	1996	耐火	3	12	維持管理											
52		公営	4号棟	H9	1997	耐火	3	12	維持管理											
53		公営	5号棟	H10	1998	耐火	3	12	維持管理											
54		公営	6号棟	H9	1997	耐火	3	12	維持管理											
55		公営	7号棟	H11	1999	耐火	3	18	維持管理											
56		公営	8号棟	H13	2001	耐火	3	18	維持管理											
57	改良住 宅	改良	1号棟	S44	1969	耐火	4	24	用途廃止					用途廃止 (解体未済)						
58		改良	2号棟	S45	1970	耐火	4	25	用途廃止					用途廃止 (解体未済)						
59		改良	3号棟	S46	1971	耐火	4	24	用途廃止					用途廃止 (解体未済)						

第4章 市営住宅等ストックの状況

1. 市内の公営住宅の概要

市内には、米沢市が管理をしている市営住宅が8団地（44棟、600戸）、山形県が管理をしている県営住宅が9団地（25棟、434戸）、併せて17団地（69棟、1,034戸）の公営住宅が立地しています。

■市営住宅一覧

令和8年3月31日現在

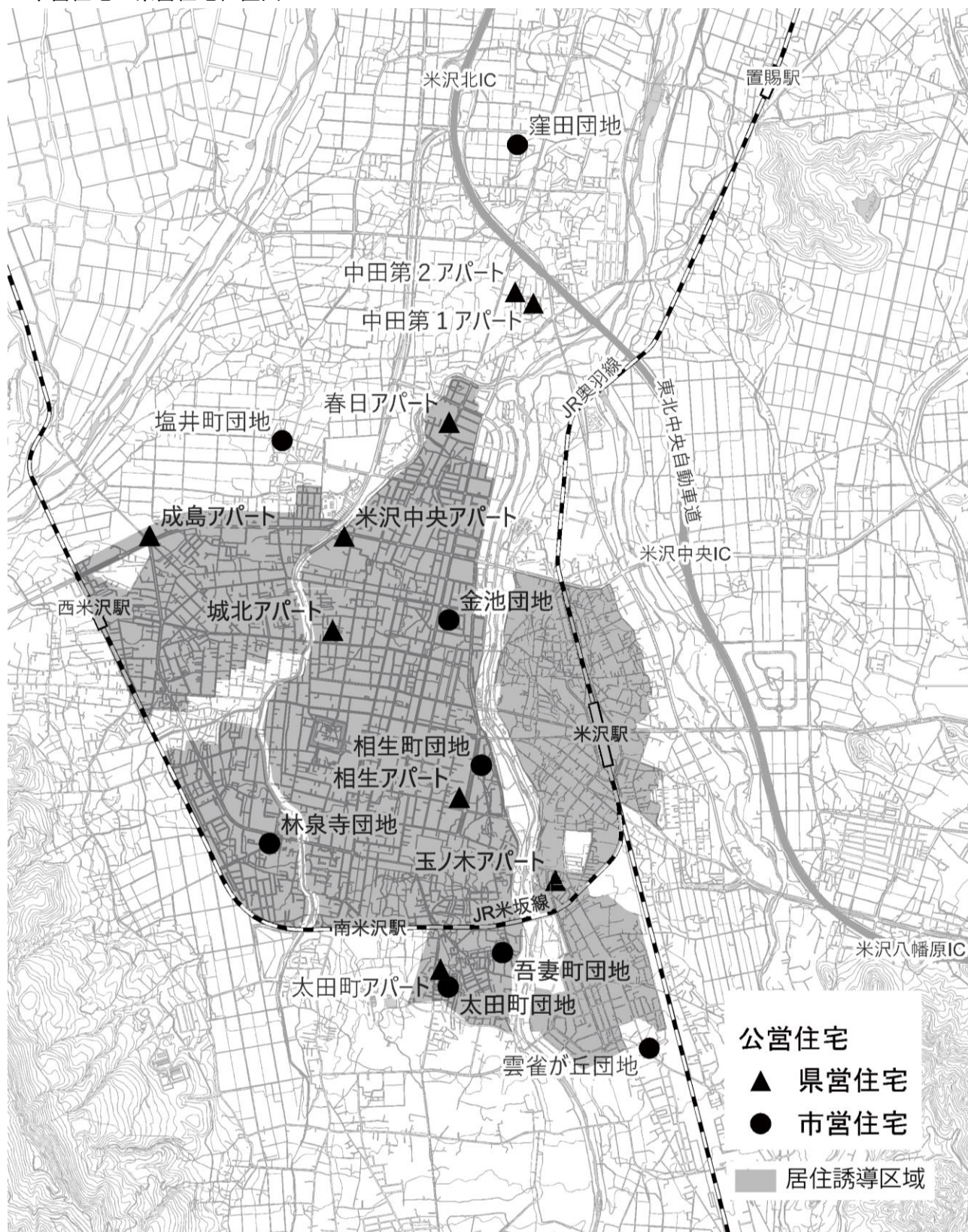
No	住宅名	建設年度	所在地	棟数	管理戸数	構造	階数	敷地面積(m ²)
1	吾妻町団地	S32-36	吾妻町3番地内	7棟	28戸	簡易耐火	1階	7,416.6
2	雲雀が丘団地	S37-38	通町三丁目内	8棟	32戸	簡易耐火	1階	5,899.3
3	塩井町団地	H20-25	塩井町塩井地内	3棟	108戸	中層耐火	5階	19,424.0
4	金池団地	S47-50	金池一丁目3番地内	6棟	126戸	中層耐火	1-5号棟:4階 6号棟:5階	5,362.9
5	相生町団地	S55	相生町7番地内	2棟	32戸	中層耐火	4階	2,081.0
6	窪田団地	S56-H6	窪田町窪田地内	4棟	88戸	中層耐火	4階	10,191.7
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	13,356.5
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	16,829.0
	合計			44棟	600戸			

■市内の県営住宅一覧

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
1	太田町アパート	H6-7	米沢市太田町五丁目1-10	4棟	60戸	中層耐火	3階
2	春日アパート	S57-H8	米沢市春日五丁目2-43	3棟	56戸	中層耐火	4階
3	中田第1アパート	H4-10	米沢市中田町658-3	6棟	96戸	中層耐火	3-4階
4	中田第2アパート	S51-52	米沢市中田町901-2	2棟	48戸	中層耐火	4階
5	玉ノ木アパート	S54	米沢市通町八丁目2-95	1棟	24戸	中層耐火	4階
6	成島アパート	S55-59	米沢市成島町三丁目2-95.96	2棟	30戸	中層耐火	3階
7	米沢中央アパート	S62-63	米沢市中央七丁目5-77	2棟	32戸	中層耐火	4階
8	相生アパート	H4-5	米沢市相生町7-65	3棟	72戸	中層耐火	3-5階
9	城北アパート	H21	米沢市城北2-3-62.65	2棟	16戸	低層耐火	2階
				25棟	434戸		

■市営住宅・県営住宅位置図



2. 市営住宅

(1) 管理状況

①住棟数・管理戸数

全8団地で管理しているのは44棟、600戸となっています。

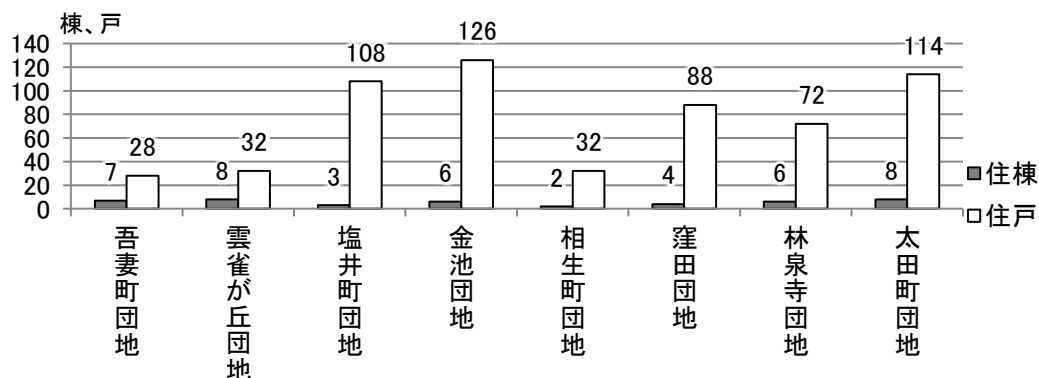
住棟が最も多いのは7棟ある吾妻町、雲雀が丘、太田町の各団地、住戸が最も多いのは126戸ある金池団地となっています。

■団地別住棟数・管理戸数の状況

令和8年3月31日現在

No	住宅名	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	備考
1	吾妻町団地	7	28	政策空き家
2	雲雀が丘団地	8	32	政策空き家
3	塩井町団地	3	108	
4	金池団地	6	126	政策空き家
5	相生町団地	2	32	
6	窪田団地	4	88	
7	林泉寺団地	6	72	
8	太田町団地	8	114	
	合計	44	600	

■団地別住棟数・住戸数



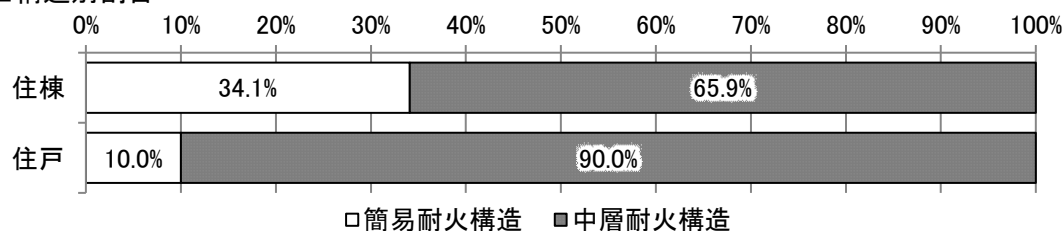
②構造

構造別にみると簡易耐火構造が15棟、60戸、中層耐火構造が29棟、540戸となっています。

■構造別住棟数・住戸数

		住棟	住戸
簡易耐火構造	長屋建	15棟 (34.1%)	60戸 (10.0%)
	階段室型	26棟 (59.1%)	432戸 (72.0%)
中層耐火構造	片廊下型	3棟 (6.8%)	108戸 (18.0%)
	計	44棟 (100%)	600戸 (100%)

■構造別割合



簡易耐火構造：通常の木造や軽量鉄骨造などに耐火性能を付加した構造

中層耐火構造：鉄骨造や鉄筋コンクリート造など、中層建築物（4～6階程度）に求められる耐火性能を持つ構造

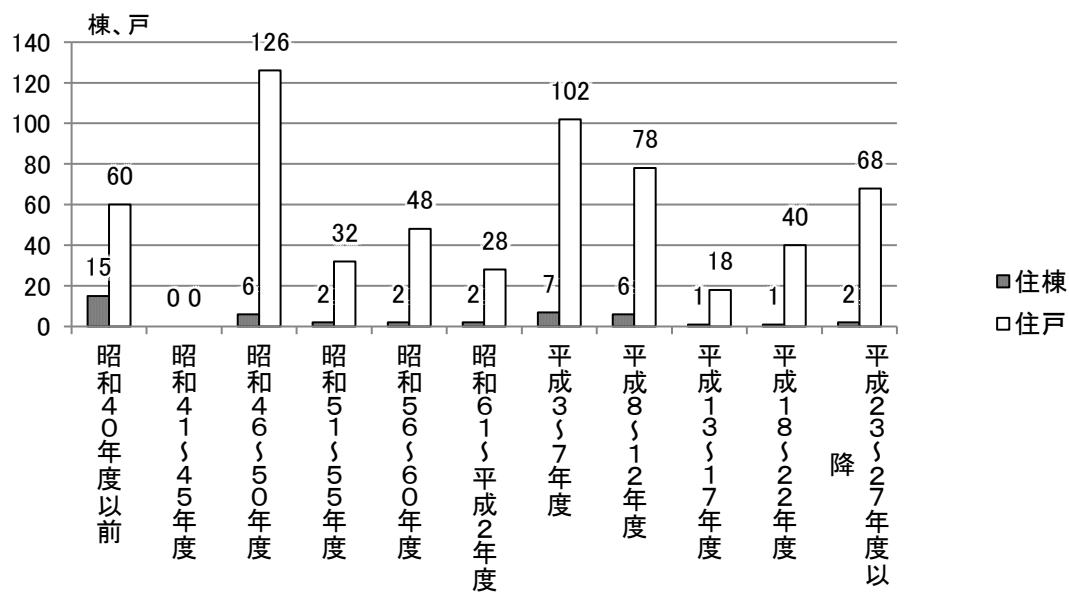
③建設年度

建設年度別にみると、新耐震基準となる前の昭和55年以前の住宅は23棟・218戸あります。

■建設年度別住棟数・住戸数

	住棟		住戸	
昭和40年度以前	15棟 (34.1%)	23棟 (52.3%)	60戸 (10.0%)	218戸 (36.3%)
昭和41～45年度	0棟 (0.0%)		0戸 (0.0%)	
昭和46～50年度	6棟 (13.6%)		126戸 (21.0%)	
昭和51～55年度	2棟 (4.5%)		32戸 (5.3%)	
昭和56～60年度	2棟 (4.5%)	21棟 (47.7%)	48戸 (8.0%)	382戸 (63.7%)
昭和61～平成2年度	2棟 (4.5%)		28戸 (4.7%)	
平成3～7年度	7棟 (15.9%)		102戸 (17.0%)	
平成8～12年度	6棟 (13.6%)		78戸 (13.0%)	
平成13～17年度	1棟 (2.3%)		18戸 (3.0%)	
平成18～22年度	1棟 (2.3%)		40戸 (6.7%)	
平成23～27年度	2棟 (4.5%)		68戸 (11.3%)	
計	44棟 (100%)	44棟 (100%)	600戸 (100%)	600戸 (100%)

■建設年度別住棟数・住戸数



④住戸規模

住戸規模別でみると、80 m²以上の住戸が 257 戸で最も多くなっています。次いで 50 m²以上 60 m²未満、70 m²以上 80 m²未満の順に多くなっています。

昭和 40 年度以前に建設された簡易耐火構造の住宅団地では 40 m²以上 50 m²未満が最も多くなっています。中層耐火構造の住宅団地の住戸はすべて 40 m²以上となっており、特に昭和 51 年度以降は 60 m²以上、平成 8 年度以降は 70 m²以上、平成 23 年以降は 80 m²以上の住戸のみとなっています。

■住宅団地別住戸規模

単位:戸

	30m ² 未満	30m ² 以上 40m ² 未満	40m ² 以上 50m ² 未満	50m ² 以上 60m ² 未満	60m ² 以上 70m ² 未満	70m ² 以上 80m ² 未満	80m ² 以上	計
吾妻町団地	4		24					28
雲雀が丘団地		16	4	12				32
塩井町団地						20	88	108
金池団地			32	94				126
相生町団地					32			32
窪田団地					36	32	20	88
林泉寺団地					9	9	54	72
太田町団地						19	95	114
計	4	16	60	106	77	80	257	600

■建設年度別住戸規模

単位:戸

建設年代	30m ² 未満	30m ² 以上 40m ² 未満	40m ² 以上 50m ² 未満	50m ² 以上 60m ² 未満	60m ² 以上 70m ² 未満	70m ² 以上 80m ² 未満	80m ² 以上	計
昭和40年度以前	4	16	28	12				60
昭和41～45年度								0
昭和46～50年度			32	94				126
昭和51～55年度					32			32
昭和56～60年度					24	24		48
昭和61～平成2年度					14	8	6	28
平成3～7年度					7	12	83	102
平成8～12年度						13	65	78
平成13～17年度						3	15	18
平成18～22年度						20	20	40
平成23～27年度							68	68
計	4	16	60	106	77	80	257	600

⑤設備等整備状況

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	住戸内部			
						3点給湯	高齢化対応	浴槽・釜	下水道
1	吾妻町団地	S32-36	吾妻町3番地内	7棟	28戸	有(2点)	×	有	○
2	雲雀が丘団地	S37-38	通町三丁目内	8棟	32戸	有(2点)	×	有	○
3	塩井町団地	H20-25	塩井町塩井地内	3棟	108戸	有	○	有	○
4	金池団地	S47-50	金池一丁目3番地内	6棟	126戸	無	×	無	○
5	相生町団地	S55	相生町7番地内	2棟	32戸	有	×	有	○
6	窪田団地	S56-H6	窪田町窪田地内	4棟	88戸	有	×(D棟○)	有	浄化槽
7	林泉寺団地	H2-5	林泉寺一、二丁目地内	6棟	72戸	有(3点) 有(1点)	○	有	○
8	太田町団地	H7-13	太田町五丁目地内	8棟	114戸	有	○	有	○
合計				44棟	600戸				

⑥共同施設整備状況

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	共同施設							
						自転車置き場	ごみ集積所	物置	児童遊園	集会所	駐車場 (管理戸数あたり)	受水槽	ガス庫
1	吾妻町団地	S32-36	吾妻町3番地内	7棟	28戸	無	無	無	有	有	23台分(0.8台/戸)		
2	雲雀が丘団地	S37-38	通町三丁目内	8棟	32戸	無	無	無	有	無	36台分(1.1台/戸)		
3	塩井町団地	H20-25	塩井町塩井地内	3棟	108戸	有	有	有	有	有	162台分(1.5台/戸)	有	
4	金池団地	S47-50	金池一丁目3番地内	6棟	126戸	有	有	有	無	有	104台分(0.8台/戸)	有	有
5	相生町団地	S55	相生町7番地内	2棟	32戸	有	有	有	無	無	32台分(1.0台/戸)	有	有
6	窪田団地	S56-H6	窪田町窪田地内	4棟	88戸	有	有	有	有	有	106台分(1.2台/戸)	有	有
7	林泉寺団地	H2-5	林泉寺一、二丁目地内	6棟	72戸	有	有	有	有	有	72台分(1.0台/戸)	有	有
8	太田町団地	H7-13	太田町五丁目地内	8棟	114戸	有	有	有	有	有	128台分(1.1台/戸)	有	有
合計				44棟	600戸								

⑦周辺環境

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	周辺環境							
						用途地域 (区域区分なし)	指定容積率	指定建ぺい率	学区(小)	学区(中)	立地適正化計画 の居住誘導区域	最寄りのバス停までの距離	
1	吾妻町団地	S32-36	吾妻町3番地内	7棟	28戸	第1種低層住居 専用地域	60%	50%	松川小	一中	区域内	約100m(通町三丁目)	
2	雲雀が丘団地	S37-38	通町三丁目内	8棟	32戸	第1種中高層住 居専用地域	200%	60%	松川小	一中	区域外	約500m(興望館前)	
3	塩井町団地	H20-25	塩井町塩井地内	3棟	108戸	無指定	400%	70%	塩井小	六中	区域外	約800m(徳町西)	
4	金池団地	S47-50	金池一丁目3番地内	6棟	126戸	第2種住居地域	200%	60%	北部小	四中	区域内	約100m(北村公園西)	
5	相生町団地	S55	相生町7番地内	2棟	32戸	第1種住居地域	200%	60%	興譲小	一中	区域内	約100m(相生橋西)	
6	窪田団地	S56-H6	窪田町窪田地内	4棟	88戸	無指定	400%	70%	窪田小	四中	区域外	約300m(上窪田)	
7	林泉寺団地	H2-5	林泉寺一、二丁目地内	6棟	72戸	第1種低層住居 専用地域	60%	50%	愛宕小	二中	区域内	約100m(二中前)	
8	太田町団地	H7-13	太田町五丁目地内	8棟	114戸	第1種低層住居 専用地域	60%	50%	南部小	二中	区域内	約200m(興望館前)	
合計				44棟	600戸								

(2) 入居者の状況

令和7年3月31日現在の入居者の状況について整理します。

①入居世帯数・入居率

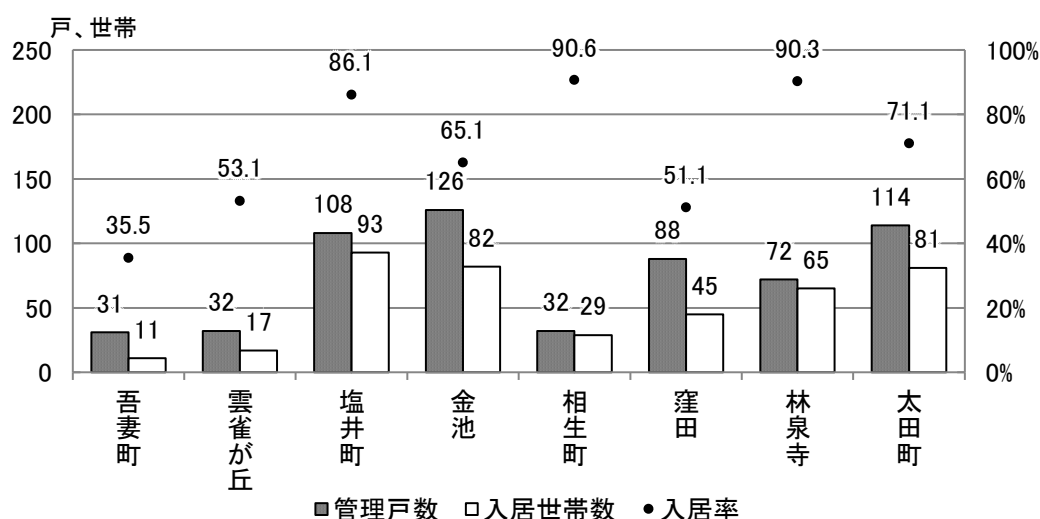
本市の市営住宅等には管理戸数 603 戸に対して 423 世帯が入居しており、入居率は最低が吾妻町団地の 35.5%、最高が相生町団地の 90.6%で平均 70.1%となっています（政策空き家を含めた入居率）。

■管理戸数・入居世帯・入居率

令和7年3月31日現在

No	住宅名	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	入居 世帯 (世帯)	入居率 (%)	備考
1	吾妻町団地	8	31	11	35.5	政策空き家のため募集停止
2	雲雀が丘団地	8	32	17	53.1	政策空き家のため募集停止
3	塩井町団地	3	108	93	86.1	
4	金池団地	6	126	82	65.1	政策空き家のため募集停止
5	相生町団地	2	32	29	90.6	
6	窪田団地	4	88	45	51.1	
7	林泉寺団地	6	72	65	90.3	
8	太田町団地	8	114	81	71.1	
	計	45	603	423	70.1	

■管理戸数・入居世帯数・入居率（令和7年3月31日現在）



②入居世帯の属性

名義人の年齢構成別にみると 50 代、60 代の順に多く、全世帯の 79.9%が 50 代以上となっています。世帯人員別にみると、1人世帯、2人世帯の順に多く、合わせると全世帯の 79.2%を占めており、高齢世帯は 195 世帯、障がい者世帯は 33 世帯、ひとり親世帯は 81 世帯となっています。

収入状況別で見ると入居世帯の 82.5%が 10 万 4 千円以下となっており、収入超過世帯は 33 世帯、高額所得世帯は 2 世帯となっています。

■年齢別入居者数

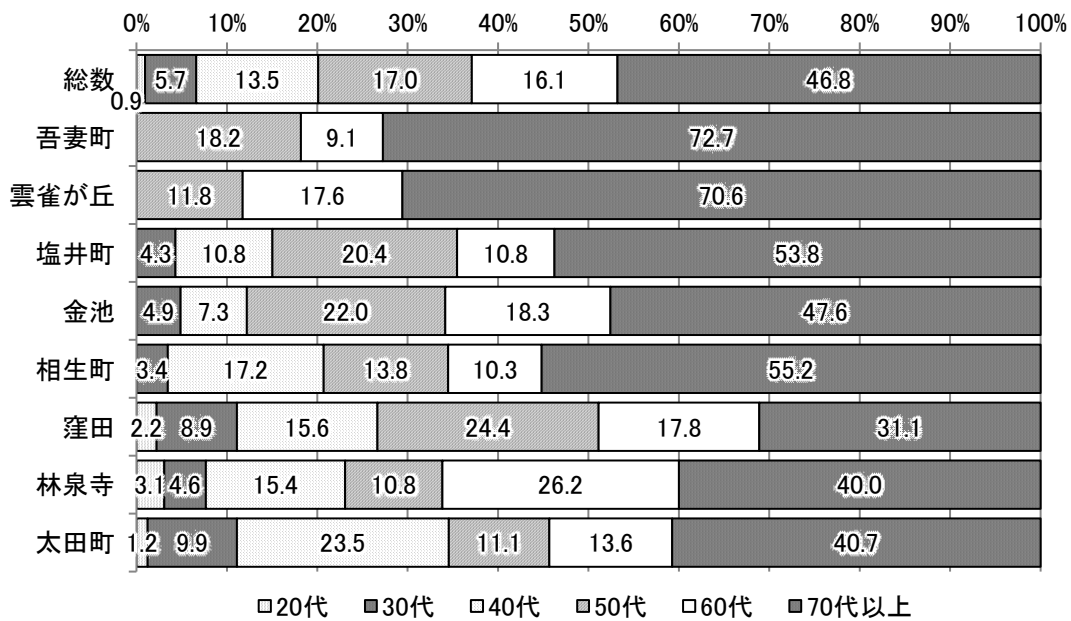
令和7年3月31日現在

No	住宅名	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	入居 世帯 (世帯)	入居名義人の年齢構成別世帯数(世帯)					
					20代	30代	40代	50代	60代	70代 以上
1	吾妻町団地	8	31	11	0	0	0	2	1	8
2	雲雀が丘団地	8	32	17	0	0	0	2	3	12
3	塩井町団地	3	108	93	0	4	10	19	10	50
4	金池団地	6	126	82	0	4	6	18	15	39
5	相生町団地	2	32	29	0	1	5	4	3	16
6	窪田団地	4	88	45	1	4	7	11	8	14
7	林泉寺団地	6	72	65	2	3	10	7	17	26
8	太田町団地	8	114	81	1	8	19	9	11	33
	計	45	603	423	4	24	57	72	68	198

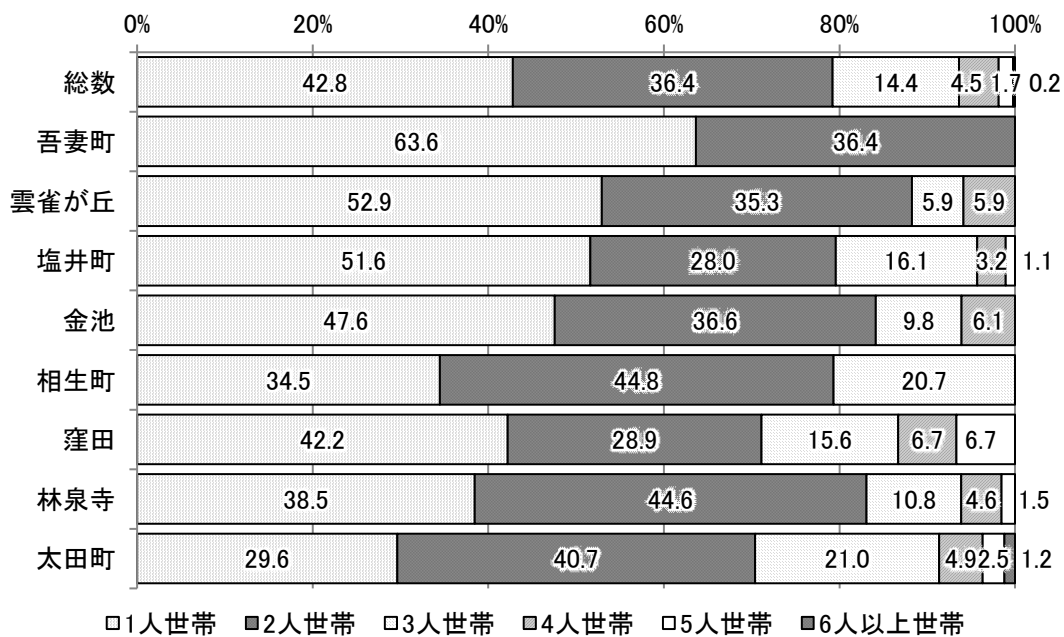
No	住宅名	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	入居 世帯 (世帯)	世帯人員別世帯数(世帯)						裁量世帯(世帯)		
					1人 世帯	2人 世帯	3人 世帯	4人 世帯	5人 世帯	6人 以上 世帯	高齢世 帯	障がい 者世帯	ひとり 親世帯
1	吾妻町団地	8	31	11	7	4	0	0	0	0	8	0	0
2	雲雀が丘団地	8	32	17	9	6	1	1	0	0	9	1	0
3	塩井町団地	3	108	93	48	26	15	3	1	0	46	7	18
4	金池団地	6	126	82	39	30	8	5	0	0	41	2	11
5	相生町団地	2	32	29	10	13	6	0	0	0	12	4	8
6	窪田団地	4	88	45	19	13	7	3	3	0	18	2	8
7	林泉寺団地	6	72	65	25	29	7	3	1	0	28	8	12
8	太田町団地	8	114	81	24	33	17	4	2	1	33	9	24
	計	45	603	423	181	154	61	19	7	1	195	33	81

No	住宅名	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	入居 世帯 (世帯)	収入状況別世帯(世帯)								収入超 過世帯 (世帯)	高額所 得世帯 (世帯)
					～ 104,000 (円)	104,001 ～ 123,000 (円)	123,001 ～ 139,000 (円)	139,001 ～ 158,000 (円)	158,001 ～ 186,000 (円)	186,001 ～ 214,000 (円)	214,001 ～ 259,000 (円)	259,001 以上 (円)		
1	吾妻町団地	8	31	11	10	0	0	0	0	1	0	0	1	0
2	雲雀が丘団地	8	32	17	12	1	1	1	0	0	1	1	1	0
3	塩井町団地	3	108	93	82	4	1	2	1	0	0	3	4	1
4	金池団地	6	126	82	58	3	2	3	5	3	5	3	17	1
5	相生町団地	2	32	29	29	0	0	0	0	0	0	0	1	0
6	窪田団地	4	88	45	35	2	2	0	3	1	1	1	4	0
7	林泉寺団地	6	72	65	55	4	1	3	2	0	0	0	2	0
8	太田町団地	8	114	81	68	5	1	4	2	0	1	0	3	0
	計	45	603	423	349	19	8	13	13	5	8	8	33	2

■名義人の年齢構成別入居世帯の割合（令和7年3月31日現在）



■世帯人員別入居世帯の割合（令和7年3月31日現在）



(3) 応募状況

令和元年度から令和6年度までの応募倍率の推移を見ると、全体として倍率は常に1を下回る低水準で推移し、令和5年度に0.13倍に落ち込み、令和6年度は0.15倍となっています。

団地別では林泉寺団地や塩井町団地のように年によって倍率1以上となる人気団地がある一方で、窪田団地や太田町団地など倍率が一貫して低い団地も見られます。

■募集総数・応募総数等

No	住宅名	令和元年度			令和2年度			令和3年度			令和4年度			令和5年度			令和6年度			平均倍率
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	
1	吾妻町団地																			
3	雲雀が丘団地																			
4	塩井町団地	14	6	0.43	13	9	0.69	5	10	2.00	3	3	1.00	7	8	1.14	5	2	0.40	0.94
5	金池団地	1	0	0.00																
6	相生町団地							2	0	0.00	7	3	0.43	12	0	0.00	10	3	0.30	0.18
7	窪田団地	47	4	0.09	53	3	0.06	46	6	0.13	48	2	0.04	43	2	0.05	29	3	0.10	0.08
8	林泉寺団地	12	2	0.17	7	9	1.29	5	5	1.00	6	3	0.50	1	1	1.00	6	3	0.50	0.74
9	太田町団地	27	6	0.22	43	5	0.12	53	4	0.08	45	5	0.11	40	2	0.05	36	2	0.06	0.11
	計	101	18	0.18	116	26	0.22	111	25	0.23	109	16	0.15	103	13	0.13	86	13	0.15	0.18

(4) 12条定期報告結果

指定管理者による令和7年分の12条定期報告（建築基準法に基づき、専門技術者が建物の安全性や設備の状況を定期的に調査・検査し、その結果を自治体に報告することが義務付けられている制度）結果の概要は下表のようになっています。多くの住棟で建築物の外部（外壁）や非常用の照明設備が要是正となっており、「避難施設等」の指摘事項については速やかに是正し、その他予算措置等が必要な指摘事項については、随時是正していく予定となっています。

■特殊建築物定期報告（指定管理者実施分）の結果概要

団地名	種類	棟名 棟No	建設 年度	西暦	構造	階数 (階)	管理 戸数 (戸)	指摘の内容	指摘の概要					改善 予定の有 無
									建築物 の外部 (外壁)	避難 施設等	バル コニー	非常 用の 照明 設備	敷地 及び 地盤	
金池団地	公営	5号棟	S49	1974	耐火	4	32	要是正の指摘あり	●	●	●	●		有
	公営	6号棟	S50	1975	耐火	5	30	要是正の指摘あり	●	●	●	●		
相生町団地	公営	1号棟	S55	1980	耐火	4	16	要是正の指摘あり	●	●		●		
	公営	2号棟	S55	1980	耐火	4	16	要是正の指摘あり	●	●			●	
窪田団地	公営	A棟	S56	1981	耐火	4	32	要是正の指摘あり	●	●	●	●		
	公営	B棟	S57	1982	耐火	4	16	要是正の指摘あり	●					
	公営	C棟	S61	1986	耐火	4	16	要是正の指摘あり	●					
	公営	D棟	H5	1993	耐火	4	24	要是正の指摘あり		●		●		
太田町団地	公営	1号棟	H7	1995	耐火	3	18	要是正の指摘あり	●			●		
	公営	7号棟	H11	1999	耐火	3	18	要是正の指摘あり	●			●		
	公営	8号棟	H13	2001	耐火	3	18	要是正の指摘あり	●					

3. 県内における公営住宅の立地状況の比較

人口と世帯数が県内で4番目に多い米沢市は、市営住宅も県内で4番目に多く管理しています。市内に立地する県営住宅は県内で2番目に多くなっていますが、県営と市町村営を合わせた公営住宅数は、人口や世帯数と同様に、山形市、鶴岡市、酒田市に次ぐ県内4番目の多さとなっています。

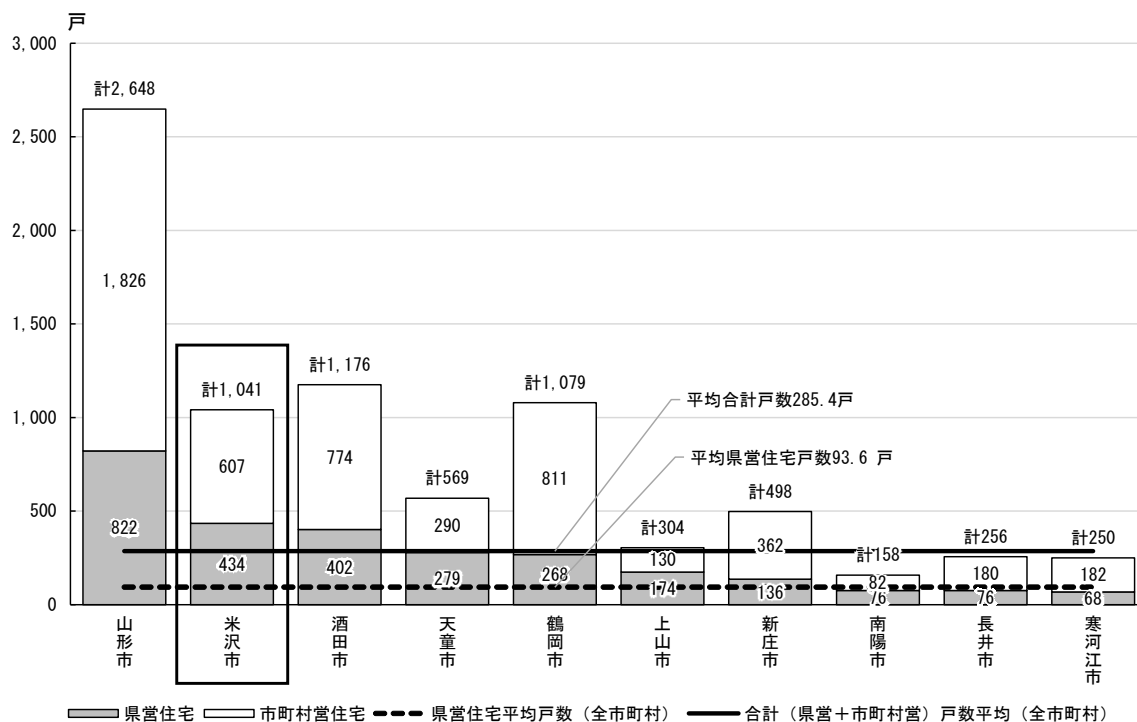
■公営住宅管理戸数人口比

令和7年4月1日現在

		市町村別人口		公営住宅								
		人口[人]	世帯数[世帯]	市町村営住宅			県営住宅			合計		
				戸数	戸当たり人口比[人口/戸数]	戸当たり世帯比[世帯数/戸数]	戸数	戸当たり人口比[人口/戸数]	戸当たり世帯比[世帯数/戸数]	戸数	戸当たり人口比[人口/戸数]	戸当たり世帯比[世帯数/戸数]
村山地区	山形市	238,236	104,184	1,826	130.5	57.1	822	289.8	126.7	2,648	90.0	39.3
	上山市	26,769	10,453	130	205.9	80.4	174	153.8	60.1	304	88.1	34.4
	天童市	60,122	23,194	290	207.3	80.0	279	215.5	83.1	569	105.7	40.8
	山辺町	12,931	4,585	50	258.6	91.7	40	323.3	114.6	90	143.7	50.9
	中山町	10,045	3,575	30	334.8	119.2	64	157.0	55.9	94	106.9	38.0
	寒河江市	38,619	14,267	182	212.2	78.4	68	567.9	209.8	250	154.5	57.1
	河北町	16,277	6,106	52	313.0	117.4	36	452.1	169.6	88	185.0	69.4
	西川町	4,295	1,634	27	159.1	60.5	0			27	159.1	60.5
	朝日町	5,504	2,031	39	141.1	52.1	0			39	141.1	52.1
	大江町	6,792	2,455	40	169.8	61.4	24	283.0	102.3	64	106.1	38.4
	村山市	20,361	7,420	78	261.0	95.1	36	565.6	206.1	114	178.6	65.1
	東根市	47,433	17,508	212	223.7	82.6	56	847.0	312.6	268	177.0	65.3
	尾花沢市	12,916	4,615	140	92.3	33.0	16	807.3	288.4	156	82.8	29.6
	大石田町	5,686	1,960	48	118.5	40.8	24	236.9	81.7	72	79.0	27.2
	小計	505,986	203,987	3,144	160.9	64.9	1,639	308.7	124.5	4783	105.8	42.6
最上地区	新庄市	31,664	12,611	362	87.5	34.8	136	232.8	92.7	498	63.6	25.3
	金山町	4,442	1,498	77	57.7	19.5	0			77	57.7	19.5
	最上町	7,072	2,506	93	76.0	26.9	0			93	76.0	26.9
	舟形町	4,454	1,556	53	84.0	29.4	0			53	84.0	29.4
	真室川町	6,278	2,181	64	98.1	34.1	0			64	98.1	34.1
	大蔵村	2,635	902	0			0			0		
	鮭川村	3,461	1,143	15	230.7	76.2	0			15	230.7	76.2
	戸沢村	3,658	1,263	49	74.7	25.8	0			49	74.7	25.8
	小計	63,664	23,660	713	89.3	33.2	136	468.1	174.0	849	75.0	27.9
置賜地区	米沢市	76,077	33,396	607	125.3	55.0	434	175.3	76.9	1,041	73.1	32.1
	南陽市	28,443	10,888	82	346.9	132.8	76	374.3	143.3	158	180.0	68.9
	高畠町	20,729	7,435	62	334.3	119.9	64	323.9	116.2	126	164.5	59.0
	川西町	13,065	4,365	44	296.9	99.2	18	725.8	242.5	62	210.7	70.4
	長井市	24,553	9,568	180	136.4	53.2	76	323.1	125.9	256	95.9	37.4
	小国町	6,231	2,656	71	87.8	37.4	48	129.8	55.3	119	52.4	22.3
	白鷹町	11,741	4,355	35	335.5	124.4	52	225.8	83.8	87	135.0	50.1
	飯豊町	5,904	2,063	16	369.0	128.9	12	492.0	171.9	28	210.9	73.7
	小計	186,743	74,726	1,097	170.2	68.1	780	239.4	95.8	1,877	99.5	39.8
庄内地区	鶴岡市	113,726	45,716	811	140.2	56.4	268	424.4	170.6	1,079	105.4	42.4
	酒田市	92,984	39,208	774	120.1	50.7	402	231.3	97.5	1,176	79.1	33.3
	三川町	7,200	2,395	28	257.1	85.5	0			28	257.1	85.5
	庄内町	18,420	6,606	121	152.2	54.6	34	541.8	194.3	155	118.8	42.6
	遊佐町	11,617	4,304	26	446.8	165.5	16	726.1	269.0	42	276.6	102.5
	小計	243,947	98,229	1,760	138.6	55.8	720	338.8	136.4	2,480	98.4	39.6
合計		1,000,340	400,602	6,714	149.0	59.7	3,275	305.4	122.3	9,989	100.1	40.1

備考 人口、世帯数は、「山形県の人口と世帯数（R7,4.1現在による山形県の推計値）」による。

■市町村別公営住宅戸数（県営住宅が多い上位 10 都市）



■市町村別公営住宅に関する比較（上位 17 都市）

全35都 市中の 順位	人口	世帯数	市町村営住宅			県営住宅			合計			市営住宅 /県営住 宅
			戸数	戸/人	戸/世帯	戸数	戸/人	戸/世帯	戸数	戸/人	戸/世帯	
1	山形市	山形市	山形市	金山町	金山町	山形市	小国町	小国町	山形市	小国町	金山町	尾花沢市
2	鶴岡市	鶴岡市	鶴岡市	戸沢村	戸沢村	米沢市	上山市	中山町	酒田市	金山町	小国町	東根市
3	酒田市	酒田市	酒田市	最上町	最上町	酒田市	中山町	上山市	鶴岡市	新庄市	新庄市	庄内町
4	米沢市	米沢市	米沢市	舟形町	舟形町	天童市	米沢市	米沢市	米沢市	米沢市	戸沢村	鶴岡市
5	天童市	天童市	新庄市	新庄市	尾花沢市	鶴岡市	天童市	大石田町	天童市	戸沢村	最上町	寒河江市
6	東根市	東根市	天童市	小国町	真室川町	上山市	白鷹町	天童市	新庄市	最上町	大石田町	新庄市
7	寒河江市	寒河江市	東根市	尾花沢市	新庄市	新庄市	酒田市	白鷹町	上山市	大石田町	舟形町	川西町
8	新庄市	新庄市	寒河江市	真室川町	小国町	南陽市	新庄市	新庄市	東根市	酒田市	尾花沢市	長井市
9	南陽市	南陽市	長井市	大石田町	大石田町	長井市	大石田町	酒田市	長井市	尾花沢市	米沢市	山形市
10	上山市	上山市	尾花沢市	酒田市	酒田市	寒河江市	大江町	大江町	寒河江市	舟形町	酒田市	村山市
11	長井市	長井市	上山市	米沢市	朝日町	中山町	山形市	山辺町	南陽市	上山市	真室川町	大石田町
12	高畠町	高畠町	庄内町	山形市	長井市	高畠町	長井市	高畠町	尾花沢市	山形市	上山市	酒田市
13	村山市	村山市	最上町	長井市	庄内町	東根市	山辺町	長井市	庄内町	長井市	長井市	大江町
14	庄内町	庄内町	南陽市	鶴岡市	米沢市	白鷹町	高畠町	山形市	高畠町	真室川町	中山町	遊佐町
15	河北町	河北町	村山市	朝日町	鶴岡市	小国町	南陽市	南陽市	小国町	鶴岡市	大江町	小国町
16	川西町	尾花沢市	金山町	庄内町	山形市	山辺町	鶴岡市	河北町	村山市	天童市	山形市	河北町
17	山辺町	山辺町	小国町	西川町	西川町	河北町	河北町	鶴岡市	中山町	大江町	天童市	米沢市

第5章 公営住宅の需要推計

1. 本市の住宅事情

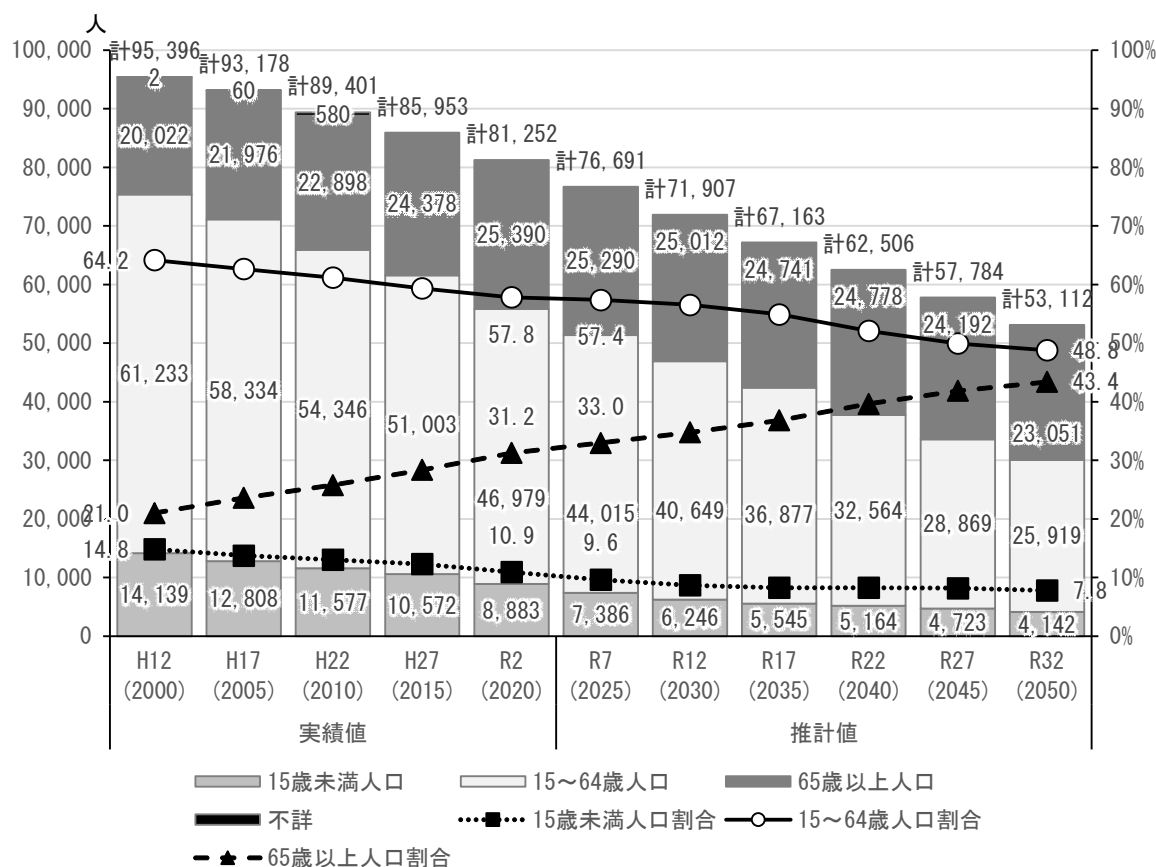
(1) 人口の状況

本市の人口は減少しており、住民基本台帳で見る令和7年10月1日現在の人口は73,551人となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、本市の人口は今後も減少を続け、25年後の令和32年には5万人台になっていると予測されています。

同時に少子高齢化も進行しており、15歳未満人口割合は、令和2年の10.9%から令和7年には10%を下回り、令和32年には7.8%になると予測されています。また、15～64歳人口割合は令和2年の57.8%から令和32年には50%を下回り、65歳以上人口割合は令和2年の31.2%から令和32年には40%を超える割合にまで上昇することが予測されています。

■人口の推移



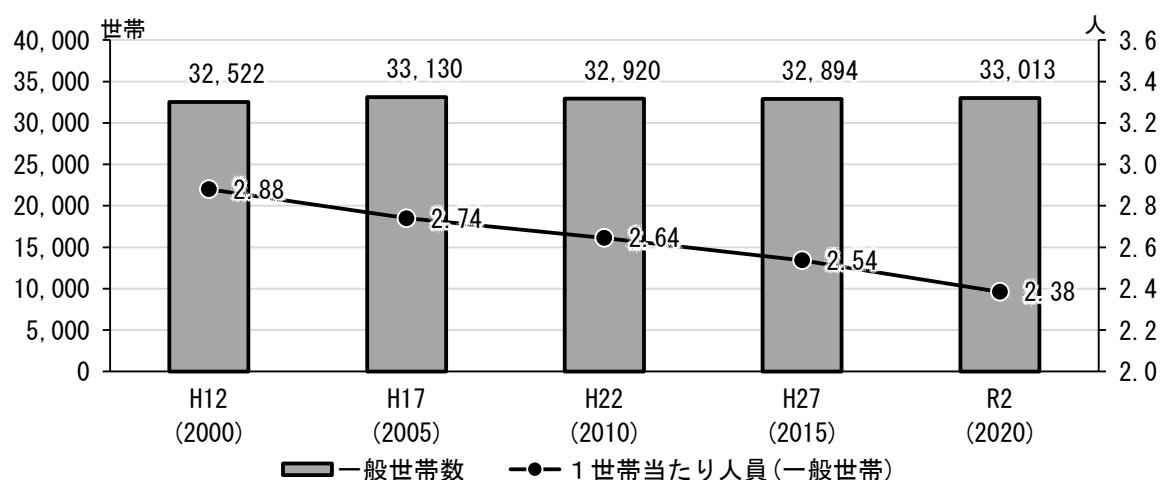
資料：国勢調査（H27 と R2 は不詳補完結果）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口 令和5（2023）年推計」

(2) 世帯の状況

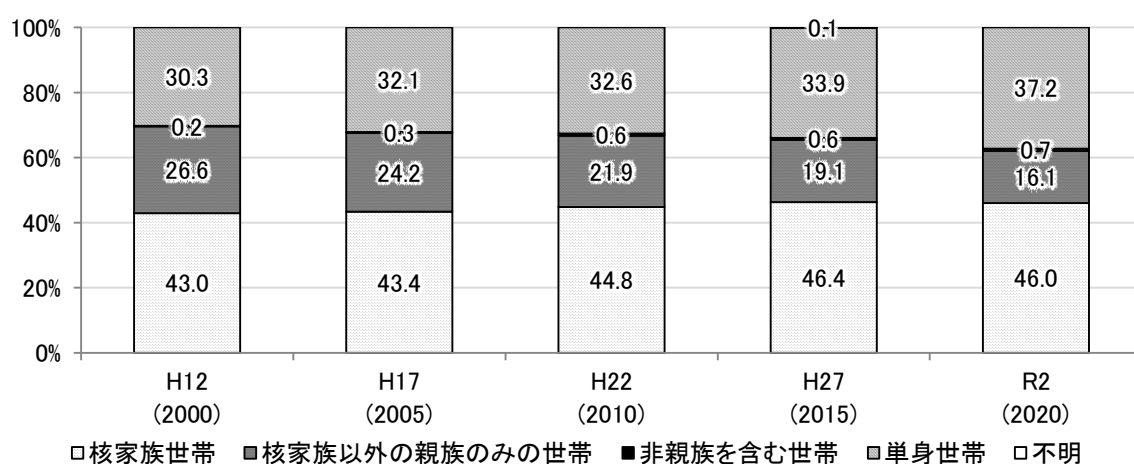
近年、本市の世帯数は平成 17 年をピークとしてやや減少傾向にあり、令和 2 年は 33,013 世帯となっています。このうち、同じ住居に住み、生計を共にする家族や個人からなる、通常の家家庭形態である一般世帯（病院・寮・施設などの集団生活世帯を除き、通常の住宅で生活する世帯）の数も同様に推移しており、令和 2 年には 33,013 世帯となっています。ただし、一般世帯の 1 世帯当たり人員は減少が続いており、令和 2 年には 2.38 人となっています。

一般世帯の中では、核家族世帯と単独世帯の割合が上昇しています。また、高齢者（65 歳以上の世帯員）がいる世帯が増えており、令和 2 年には一般世帯総数に占める割合は 47.2%となっています。中でも高齢単身世帯や夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組のみである高齢夫婦世帯が増加しています。

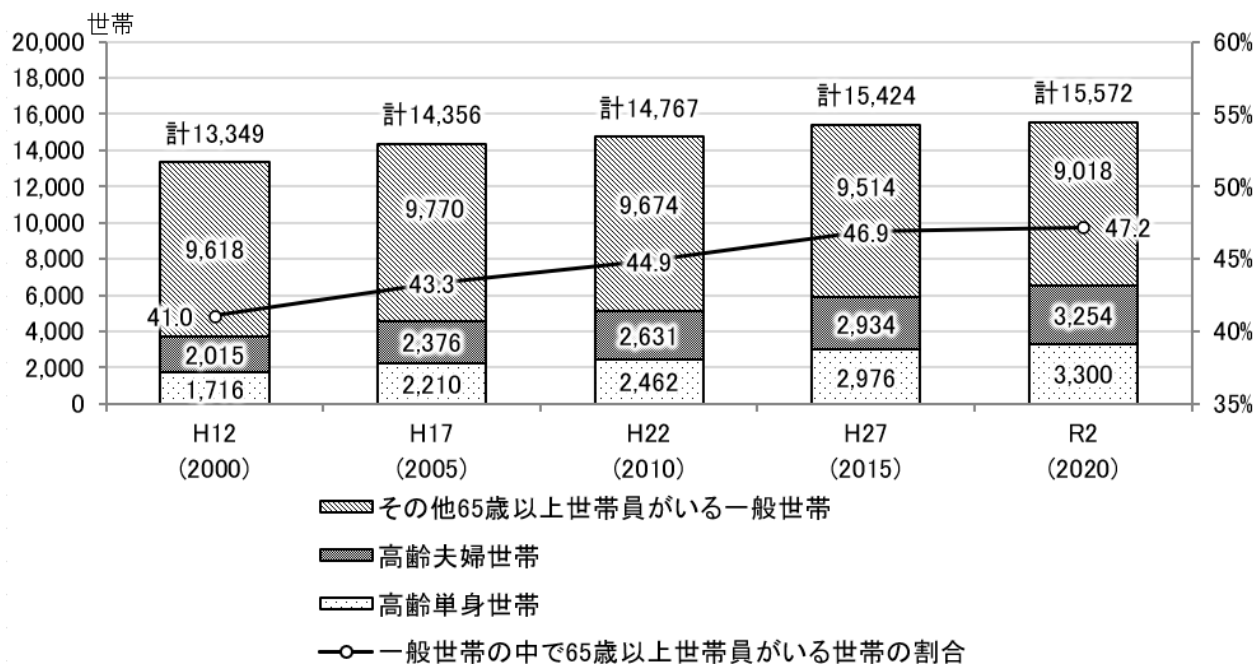
■一般世帯数の推移



■家族類型別世帯割合



■高齢者（65歳以上世帯員）がいる世帯



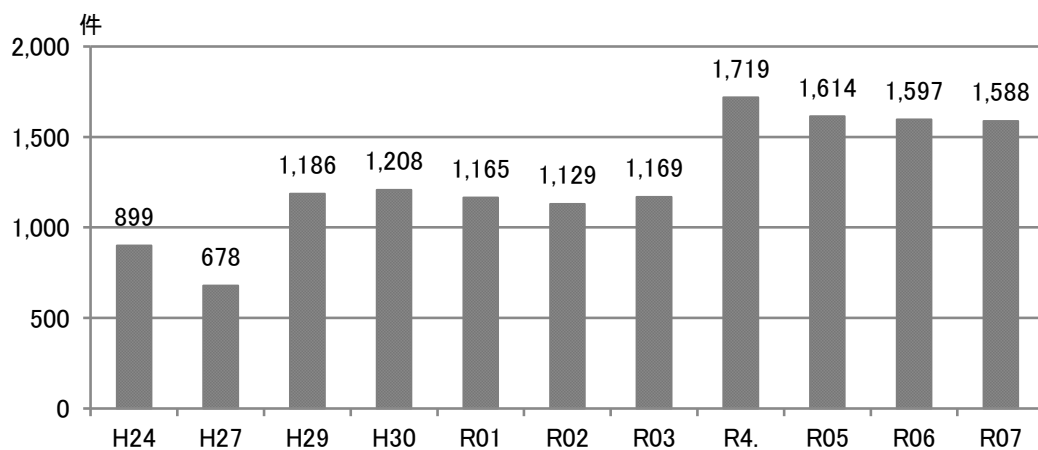
資料：国勢調査

(3) 住宅ストックの状況

近年の住宅・土地統計調査を見ると、近年本市では住宅総数とともに、空き家が増加傾向にあります。

空き家数を米沢市の実態調査でみると、平成29年の1,186件から令和7年10月には402件増の1,588件へと増加（約1.3倍）しています。

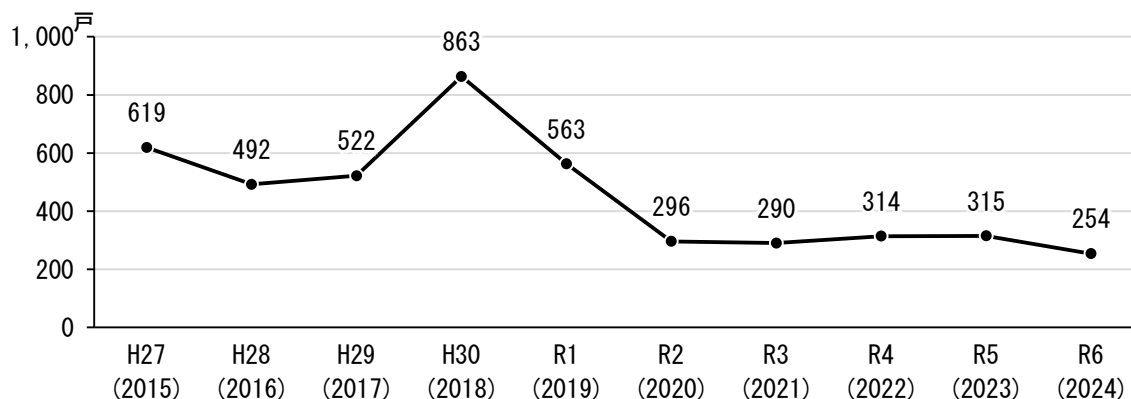
■空家等の数の推移



※H24は11月1日現在、他は10月1日現在

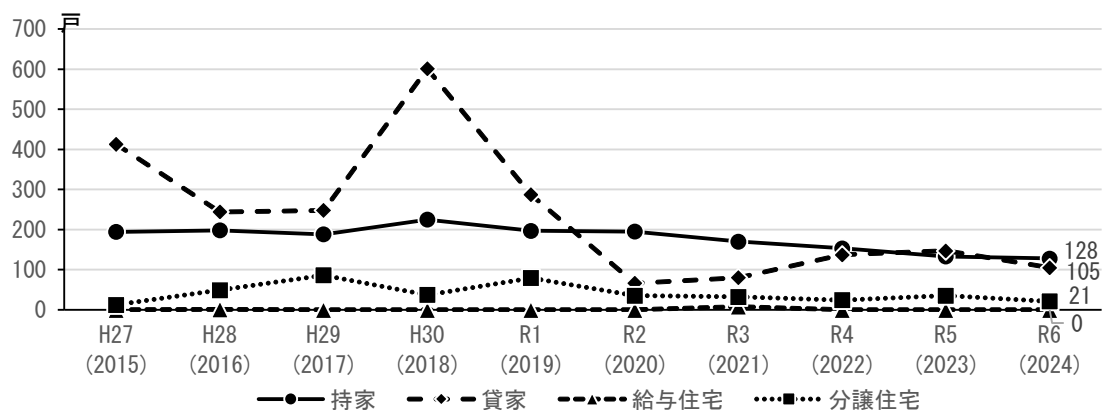
近年、新設住宅着工戸数は300戸前後で推移していましたが、令和6年には254戸に減少しています。所有関係別では持家、建て方別では一戸建の住宅が多くなっていますが、いずれも近年は減少しています。

■新設住宅着工戸数の推移



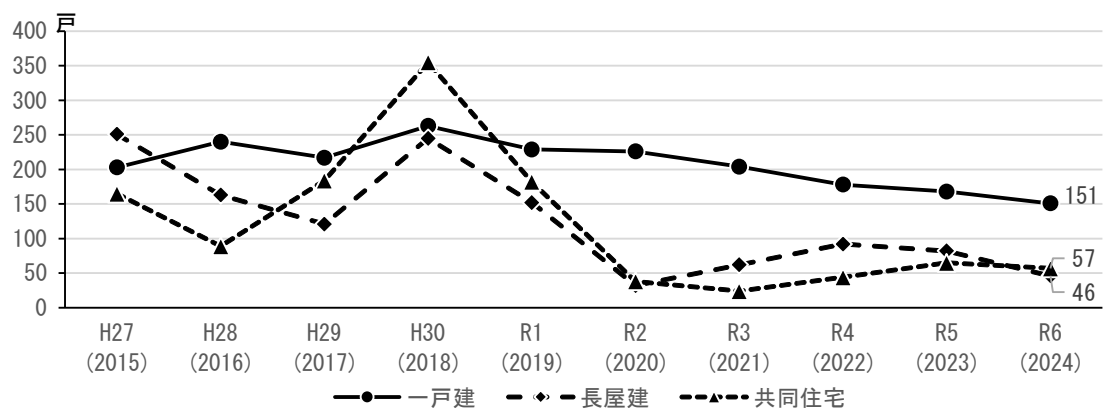
資料：住宅着工統計

■利用関係別新設着工住宅数の推移



資料：住宅着工統計

■建て方別新設着工住宅数の推移



資料：住宅着工統計

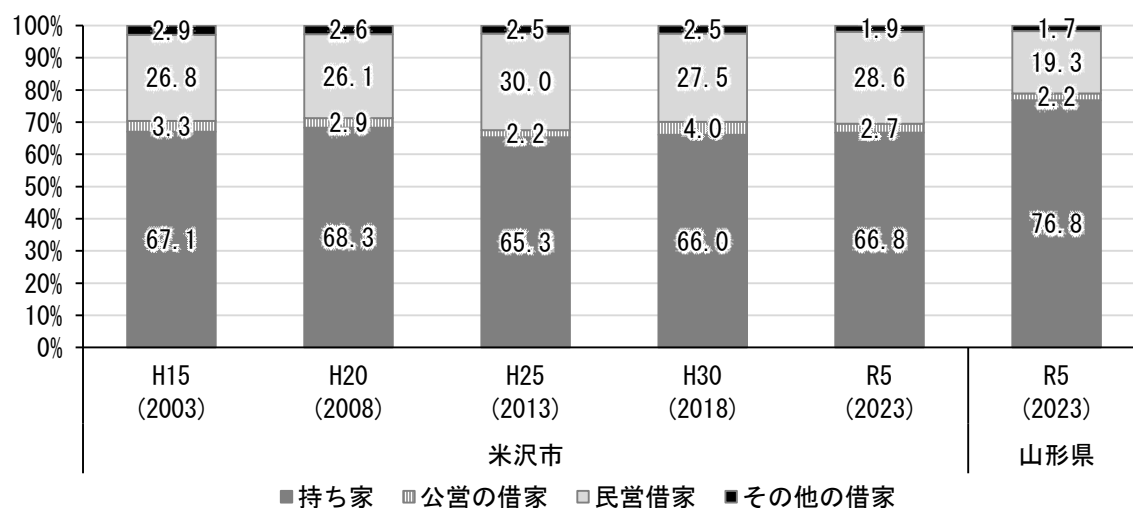
本市の住宅を「所有関係別」で見ると持ち家、民営借家、公営の借家の順に多くなっています。

■所有の関係別住宅数の推移

		H15 (2003)	H20 (2008)	H25 (2013)	H30 (2018)	R5 (2023)
戸数 (戸)	総数	30,960	31,660	32,690	32,480	32,120
	持ち家	20,580	21,420	21,250	20,990	20,930
	借家	10,110	9,950	11,280	10,790	10,410
	公営の借家	1,020	920	720	1,280	860
	都市再生機構(UR)・公社の借家	210	160	310	—	—
	民営借家	8,210	8,200	9,750	8,730	8,950
	給与住宅	670	670	500	780	600
割合 (%)	総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	持ち家	67.1	68.3	65.3	66.0	66.8
	借家	32.9	31.7	34.7	34.0	33.2
	公営の借家	3.3	2.9	2.2	4.0	2.7
	都市再生機構(UR)・公社の借家	0.7	0.5	1.0	—	—
	民営借家	26.8	26.1	30.0	27.5	28.6
	給与住宅	2.2	2.1	1.5	2.5	1.9

資料：住宅・土地統計調査

■所有の関係別割合の推移



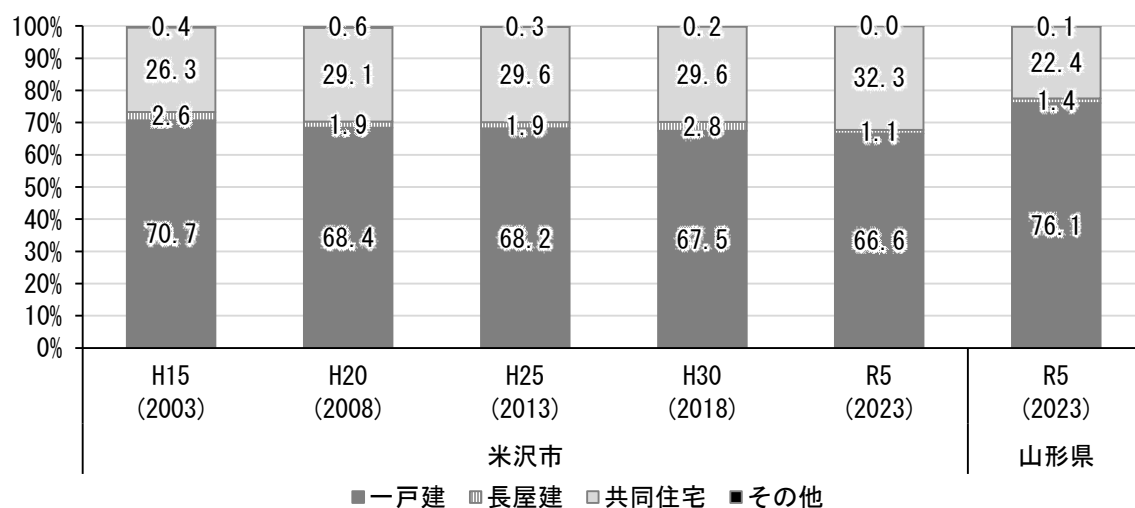
「建て方別」でみると一戸建、共同住宅2階建、同3～5階建の順に多くなっています。

■建て方別住宅数の推移

		H15 (2003)	H20 (2008)	H25 (2013)	H30 (2018)	R5 (2023)
戸数 (戸)	総数	30,960	31,660	32,690	32,480	32,120
	一戸建	21,900	21,630	22,300	21,910	21,390
	長屋建	790	610	630	900	350
	共同住宅	8,140	9,220	9,660	9,610	10,370
	1階建	10	30	—	—	10
	2階建	5,450	5,530	5,830	5,630	6,760
	3～5階建	2,250	2,450	3,640	3,400	3,020
	6～10階建	440	440	100	580	580
	11階建以上	—	780	90	—	—
	その他	130	180	100	50	10
割合 (%)	総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	一戸建	70.7	68.4	68.2	67.5	66.6
	長屋建	2.6	1.9	1.9	2.8	1.1
	共同住宅	26.3	29.1	29.6	29.6	32.3
	1階建	0.0	0.1	—	—	0.0
	2階建	17.6	17.5	17.8	17.3	21.0
	3～5階建	7.3	7.7	11.1	10.5	9.4
	6～10階建	1.4	1.4	0.3	1.8	1.8
	11階建以上	—	2.5	0.3	—	—
	その他	0.4	0.6	0.3	0.2	0.0

資料：住宅・土地統計調査

■建て方別割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

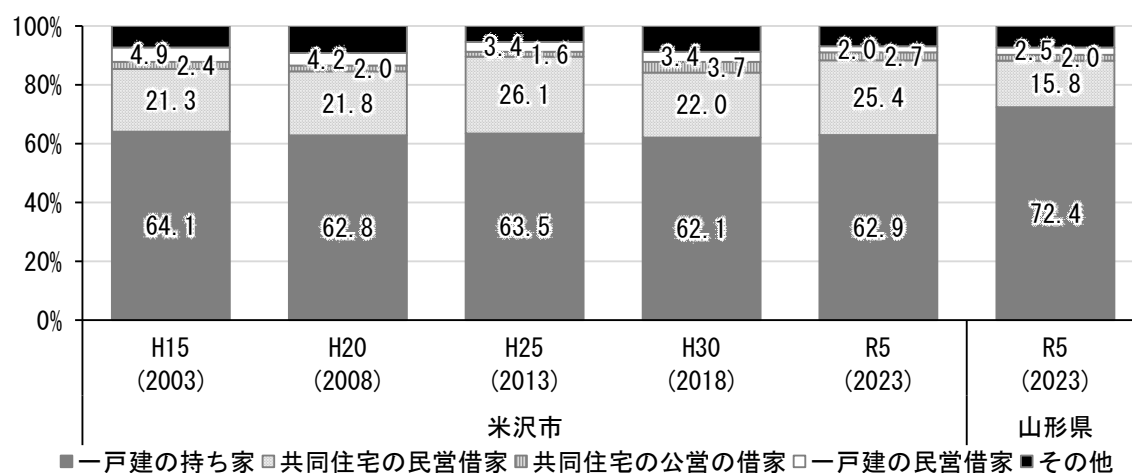
「建て方別所有の関係別（専用住宅）」でみると一戸建の持ち家、共同住宅の民営借家、共同住宅の公営の借家の順に多くなっています。

■建て方別所有の関係別専用住宅数の推移

		H15 (2003)	H20 (2008)	H25 (2013)	H30 (2018)	R5 (2023)
戸数 (戸)	総数	29,400	30,570	31,580	31,360	31,520
	一戸建の持ち家	18,850	19,200	20,050	19,490	19,840
	共同住宅の民営借家	6,270	6,650	8,250	6,900	8,010
	共同住宅の公営の借家	710	620	510	1,160	860
	一戸建の民営借家	1,440	1,290	1,070	1,070	640
	その他	2,130	2,810	1,700	2,740	2,170
割合 (%)	総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	一戸建の持ち家	64.1	62.8	63.5	62.1	62.9
	共同住宅の民営借家	21.3	21.8	26.1	22.0	25.4
	共同住宅の公営の借家	2.4	2.0	1.6	3.7	2.7
	一戸建の民営借家	4.9	4.2	3.4	3.4	2.0
	その他	7.2	9.2	5.4	8.7	6.9

資料：住宅・土地統計調査

■建て方別所有の関係別割合（専用住宅）の推移

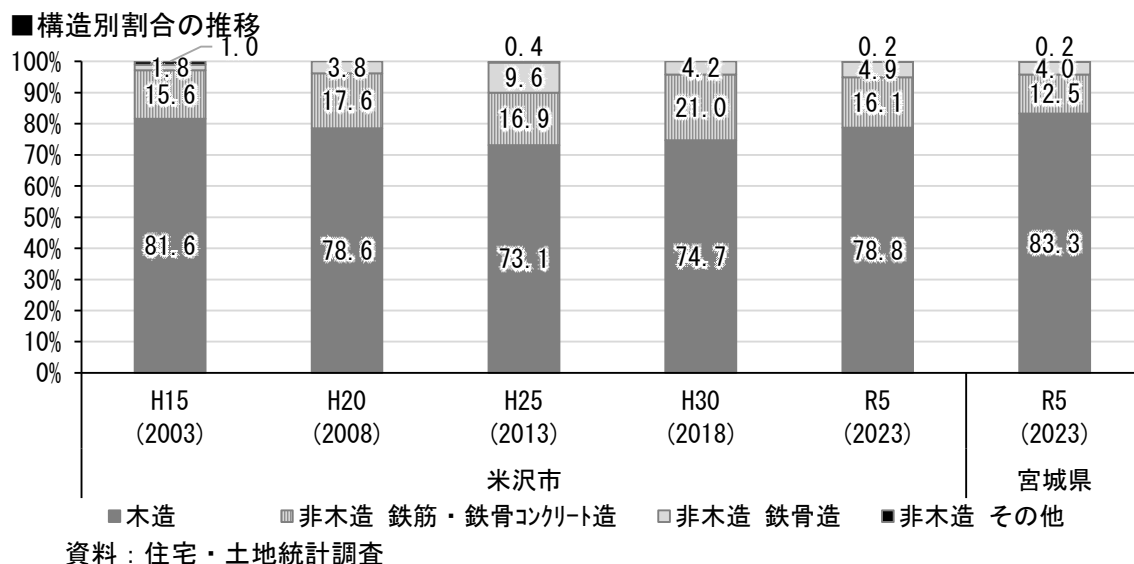


資料：住宅・土地統計調査

■構造別住宅数の推移

		H15 (2003)	H20 (2008)	H25 (2013)	H30 (2018)	R5 (2023)
戸数 (戸)	総数	29,400	30,570	31,580	31,360	31,520
	木造	25,260	24,870	23,900	24,270	25,300
	非木造	5,710	6,780	8,790	8,210	6,820
	鉄筋・鉄骨コンクリート造	4,840	5,570	5,520	6,830	5,190
	鉄骨造	560	1,210	3,140	1,380	1,580
	その他	310	-	130	-	60
割合 (%)	総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	木造	81.6	78.6	73.1	74.7	78.8
	非木造	18.4	21.4	26.9	25.3	21.2
	鉄筋・鉄骨コンクリート造	15.6	17.6	16.9	21.0	16.1
	鉄骨造	1.8	3.8	9.6	4.2	4.9
	その他	1.0	-	0.4	-	0.2

資料：住宅・土地統計調査



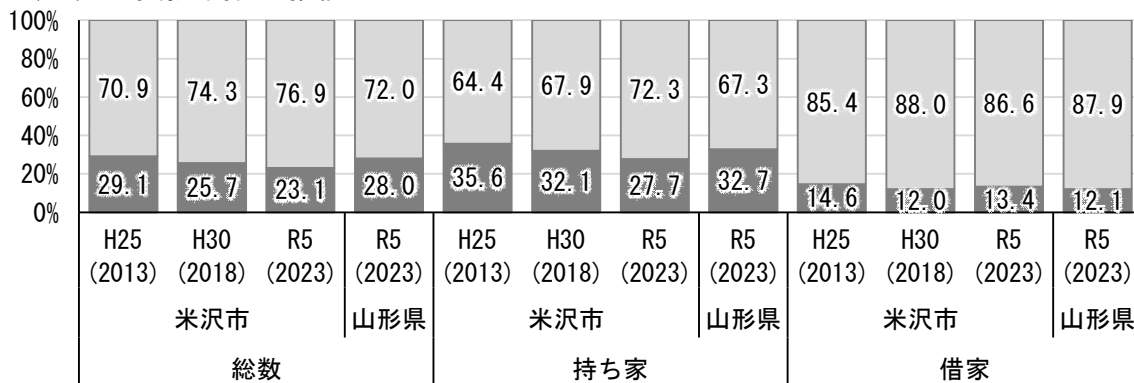
建築基準法に基づく新耐震基準が施行される前の昭和 55 年以前に建築された住宅の令和 5 年時点の割合は、総数で 23.1%、持ち家で 27.7%でありいずれも県平均よりも低くなっていますが、借家は県平均よりも高い 13.4%となっています。

■建築の時期別住宅数の推移

		総数			持ち家			借家		
		H25 (2013)	H30 (2018)	R5 (2023)	H25 (2013)	H30 (2018)	R5 (2023)	H25 (2013)	H30 (2018)	R5 (2023)
戸数 (戸)	総数	32,690	32,480	32,120	21,250	20,990	20,930	11,280	10,790	10,410
	昭和55年以前	8,720	6,940	6,880	7,360	5,900	5,620	1,360	1,040	1,270
	1970年以前	3,680	2,770	2,240	3,040	2,190	2,060	640	580	190
	1971～1980(昭和55)年	5,040	4,170	4,640	4,320	3,710	3,560	720	460	1,080
	昭和56年以降	21,240	20,100	22,880	13,300	12,490	14,650	7,940	7,610	8,220
	1981(昭和56)～1990年	6,960	4,970	5,010	4,880	3,920	3,670	2,080	1,050	1,340
	1991～2000年	7,340	3,280	6,480	4,150	2,280	3,730	3,190	1,000	2,750
	2001～2005年	3,280	4,080	2,790	1,800	2,000	1,840	1,480	2,090	950
	2006～2010年	2,690	2,970	2,410	1,790	1,870	1,290	900	1,100	1,130
	2011年以降	970	4,800	6,190	680	2,420	4,120	290	2,370	2,050
割合 (%)	総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	昭和55年以前	29.1	25.7	23.1	35.6	32.1	27.7	14.6	12.0	13.4
	昭和56年以降	70.9	74.3	76.9	64.4	67.9	72.3	85.4	88.0	86.6
※不詳を除く										

資料：住宅・土地統計調査

■建築の時期別割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

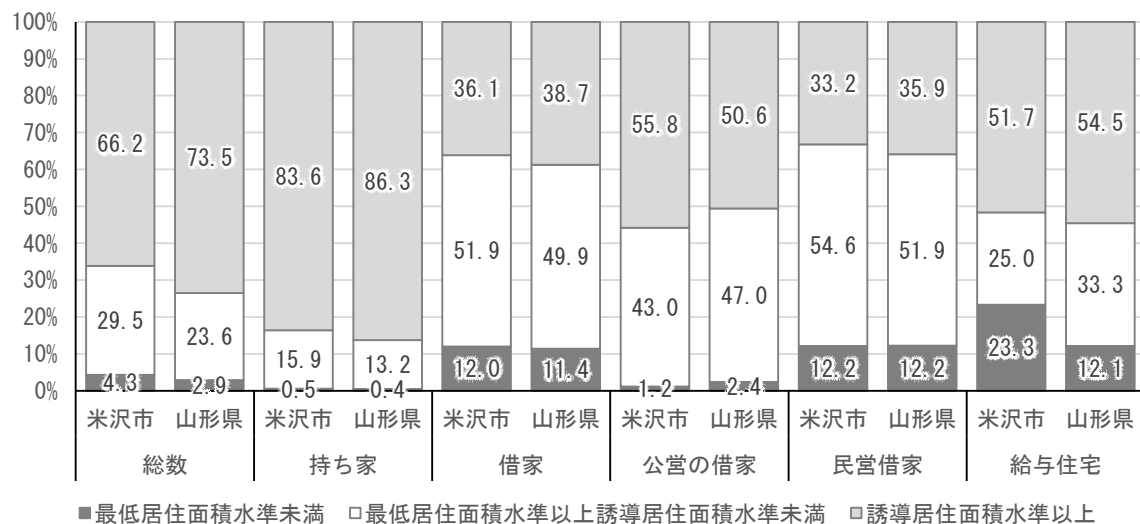
1 住宅当たり延べ面積は持ち家では拡大しているのに対して、民営借家では平成 30 年よりも令和 5 年のほうが小さくなっていますが、令和 5 年時点の最低居住面積水準未達の世帯の割合はそれぞれ 0.5%、12.2%となっており、前者・後者ともに県平均と同じ割合となっています。公営の借家における最低居住面積水準未達の世帯の割合は県平均よりも低い 1.2%となっています。

■ 1 住宅当たり延べ面積

		米沢市			山形県
		平成25年	平成30年	令和5年	令和5年
総	数	116.33	116.05	116.45	134.44
	一戸建	151.94	149.68	152.64	159.61
	長屋建	47.97	52.06	69.79	58.32
	共同住宅	37.06	42.42	40.99	46.65
	その他	265.87	229.12	236.00	178.48
	持ち家	154.00	150.67	152.28	159.94
	一戸建	154.77	152.53	154.11	162.11
	長屋建	-	141.00	150.67	194.31
	共同住宅	73.16	75.29	77.44	76.93
	その他	199.65	137.42	236.00	214.40
	借家	45.34	48.70	44.41	49.97
	一戸建	103.99	102.03	111.49	94.02
	長屋建	47.97	50.14	51.78	48.29
	共同住宅	36.17	40.53	39.01	43.46
	その他	360.03	434.00	-	102.09
	公営の借家	52.87	52.35	54.45	53.55
	一戸建	-	84.60	-	59.95
	長屋建	42.29	30.16	-	46.84
	共同住宅	57.35	53.57	54.45	53.45
	その他	-	-	-	-
	都市再生機構・公社の借家	53.00	-	-	-
	一戸建	-	-	-	-
	長屋建	-	-	-	-
	共同住宅	53.00	-	-	-
	その他	-	-	-	-
	民営借家	41.08	46.57	42.90	48.76
	一戸建	92.84	100.38	111.39	91.68
	長屋建	52.67	51.43	49.19	48.60
	共同住宅	33.53	37.39	36.88	41.77
	その他	53.00	-	-	110.78
	給与住宅	112.96	66.47	52.54	59.09
	一戸建	214.11	129.47	112.97	136.81
	長屋建	25.00	63.23	93.00	39.90
	共同住宅	53.33	51.26	46.21	47.82
	その他	545.15	434.00	-	96.24

資料：住宅・土地統計調査

■住宅の所有の関係別最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況



資料：令和5年住宅・土地統計調査

■参考：住生活基本計画(全国計画)における居住面積水準

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯:10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	①単身者:40㎡ ②2人以上の世帯:20㎡×世帯人数+15㎡	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
	[都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 [一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者:55㎡ ②2人以上の世帯:25㎡×世帯人数+25㎡	6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

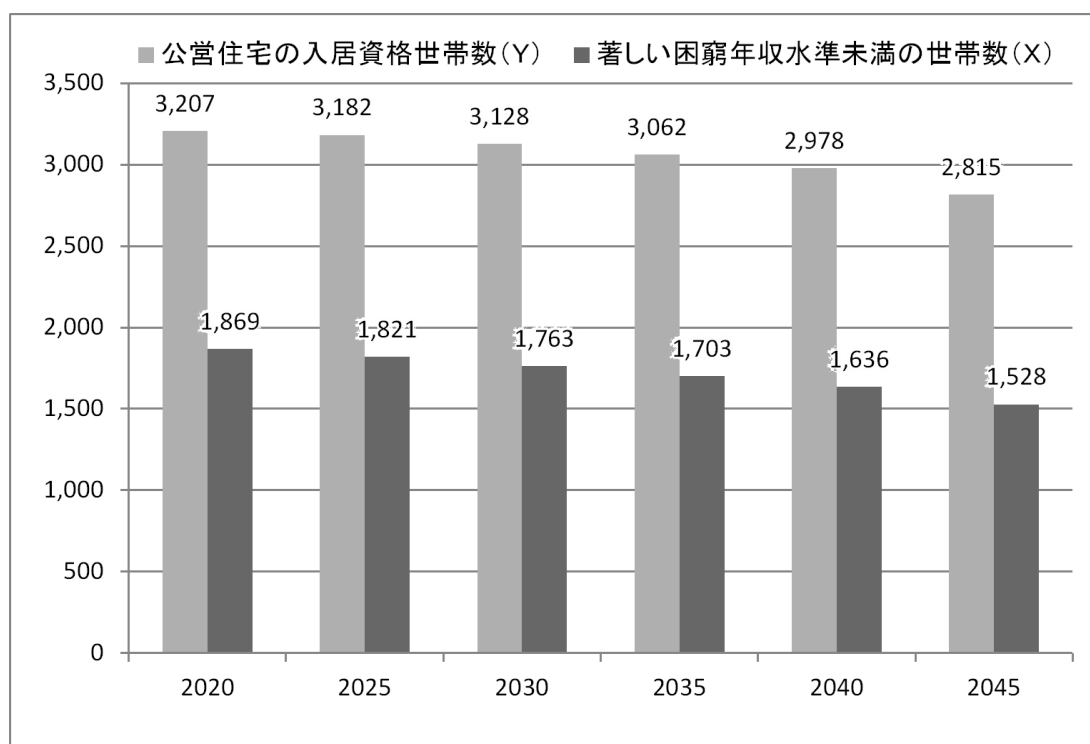
2. 要支援世帯数の推計

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「公営住宅の入居資格世帯数」、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」及び「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。

■「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

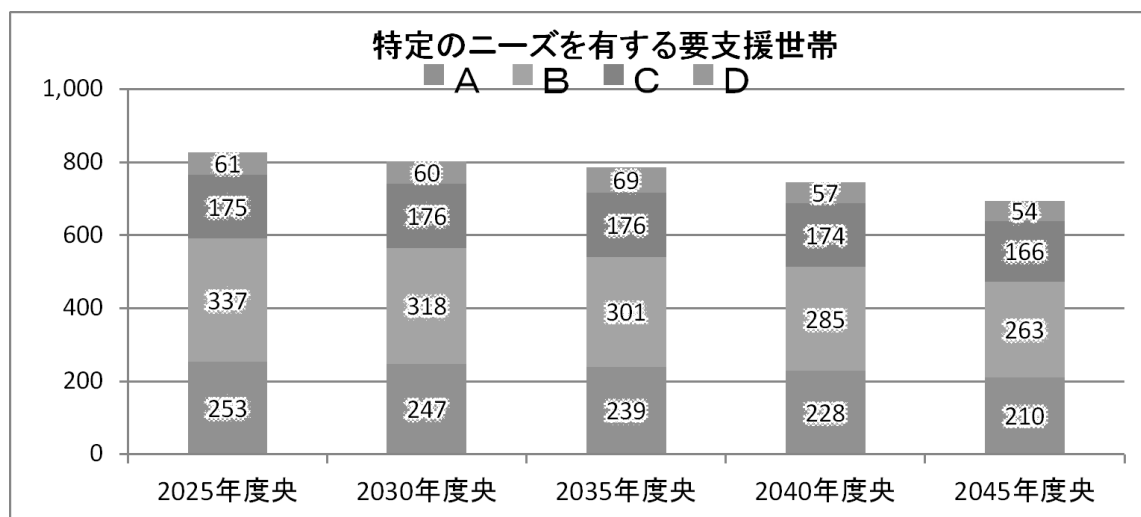
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	3,207	3,182	3,128	3,062	2,978	2,815
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	1,869	1,821	1,763	1,703	1,636	1,528

※年度央＝10月1日現在



■特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果（概要）

		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+B 合計		590	565	540	513	473
A+C 合計		428	423	415	402	376
A+B+C 合計		765	741	716	687	639
A～D 合計		826	801	785	744	693



要支援世帯数の具体的な設定の考え方

（「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）の解説」より）
A～Dの各類型をもとに要支援世帯数を具体的に設定するにあたっては、各類型の世帯数に次の算入率を乗じ、その合計世帯数を要支援世帯数とすることが標準的と考えられる。

- A：世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
- B：最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- C：著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- D：著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて参入

3. 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り令和4年3月に策定された「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)の公営住宅の保有総量(延床面積)の削減見込み

施設大分類	当初延床面積 (H27)	現状延床面積 (R8)	見込み延床面積 (R17)	延床面積増減 (R17)－(H27)	削減率
公営住宅	51,899 m ²	46,008 m ² (H27より11.5% 減)	40,906 m ²	△10,993 m ²	△21.2%

住宅名	延床面積(m ²)			建設 年月	経過 年数 (年)	構造	耐震 診断	耐震 補強
	当初(H27)	現状(R8) 増減(H27比 較)	見込み(R17) 増減(H27比 較)					
玉の木町団地 (玉の木町住宅)	438.57	0.00 △ 438.57	0.00 △ 438.57	S32.3 (S31.5)	63 (63)	CB	対象外	対象外
吾妻町団地 (吾妻町住宅)	1,858.59	1,204.97 △ 653.62	0.00 △ 1,858.59	S32.11	62	CB	対象外	対象外
花沢町団地 (花沢町住宅)	340.76	0.00 △ 340.76	0.00 △ 340.76	S35.12	59	CB	対象外	対象外
通町団地 (通町五丁目住宅)	689.16	0.00 △ 689.16	0.00 △ 689.16	S35.12	59	CB	対象外	対象外
雲雀が丘団地 (通町三丁目住宅)	1,565.61	1,335.93 △ 229.68	0.00 △ 1,565.61	S38.3 (S37.3)	57 (58)	CB	未実施	未実施
塩井町団地 (塩井町住宅)	10,509.63	→	→ —	H21.3	11	RC	不要	不要
金池団地 (金池住宅)	7,166.49	→	4,776.59 △ 2,389.90	S49.12 (S47.12)	45 (47)	RC	実施済	不要
相生町団地 (相生町住宅)	2,183.23	→	→ —	S56.3	39	RC	実施済	不要
窪田団地 (窪田住宅)	6,926.88	→	→ —	H7.3 (S57.3)	25 (38)	RC	不要	不要
林泉寺団地 (林泉寺住宅)	6,114.30	→	→ —	H6.4 (H3.4)	25 (28)	RC	不要	不要
太田町団地 (太田町住宅)	10,396.10	→	→ —	H8.12	23	RC	不要	不要
改良住宅 (住吉町団地改良住 宅)	3,709.97	0.00 △ 3,709.97	0.00 △ 3,709.97	S45.5	49	RC	未実施	未実施
公営住宅合計	51,460.72	46,007.91 △ 6,061.76	40,468.16 △ 10,992.56	—	—	—	—	—

資料：米沢市公共施設等総合管理計画

令和2年度以降「玉の木町」全棟、「吾妻町」8・9・10号棟、「花沢町」1棟、「通町（前頁表では「通町五丁目」）全号棟、「改良住宅」全棟の用途廃止がなされており、平成28年度以降合計で5,982.21㎡（削減目標の5割強）の削減を実現していますが、目標達成のためには**令和17年度までの10年間で「吾妻町」「通町」「雲雀が丘」の全廃及び「金池」の3～4棟の削減が必要**となっており、**これが実現した場合の令和17年度の管理戸数は約470戸**となることが想定されます。

4. 目標管理戸数の設定

目標年次である令和17（2035）年度における市営住宅の目標管理戸数は、「米沢市公共施設等総合管理計画」を踏まえつつ、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所（令和4年公表版）」から算出した要支援世帯数の推移をもとに民間賃貸住宅等の活用や県営住宅の供給戸数の見込みなどを考慮したうえで、将来の市営住宅のストック量を検討します。

具体的には、要支援世帯数の推計において、必ず対応すべき世帯である

「A：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の世帯数」239世帯

と、対応することが望ましい世帯である

「B：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ものの、高い家賃負担率となっている世帯数」301世帯

を合計した540世帯を「要対応要支援世帯数」とします。

（詳細はP26をご参照ください）

推計の結果、県営住宅との役割分担も踏まえて、**令和17（2035）年度までの市営住宅の目標管理戸数（供給可能戸数）**を下表のとおり**344戸**と設定します。

なお、詳細については、第7章「長寿命化計画の位置づけと事業手法の選定」をご参照ください。

■団地別目標管理戸数

	管理戸数(戸)			備考
	現在 (令和7年度)	目標 (令和17年度)	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	

上表のように目標年次における供給（可能）戸数344戸としても、要対応要支援世帯数540世帯の6割以上への対応が市営住宅だけでも可能と想定されます。

また、仮に県営住宅が減少していたとしても、市営住宅との割合が同じだと仮定すれば、目標年次における管理戸数は約 250 戸（県営住宅現況管理戸数 434 戸÷市営住宅現況管理戸数 600 戸×R17 市営住宅目標管理戸数 344 戸）となり、上記市営住宅の供給（可能）戸数と合わせた戸数は、要対応要支援世帯数を約 50 戸上回ります。

さらに、市営住宅・県営住宅に加えて、住宅セーフティネット制度に基づき、民間賃貸住宅の改修費や家賃に対する支援を行う住宅確保要配慮者専用住宅の供給を促進し、住宅の確保に配慮が必要な方々が、地域で安心して暮らし続けられる住まいの確保を図ります。

【参考：米沢市住宅確保要配慮者専用住宅供給目標戸数】

米沢市における住宅確保要配慮者専用住宅は、令和 8 年度までに 14 戸を供給しています。今後、令和 10 年度までに 34 戸へ拡充することを目標としています。

	現在（令和 8 年度）	目標（令和 10 年度）
供給戸数	14 戸	34 戸

第6章 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す。

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・蓄積し、これらのデータを活用し、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します。

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、修繕等の適宜適切な実施、改善・建替えにあわせた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ります。

第7章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 対象

本計画に位置づける対象は下表の市営住宅とします。

■対象とする市営住宅一覧

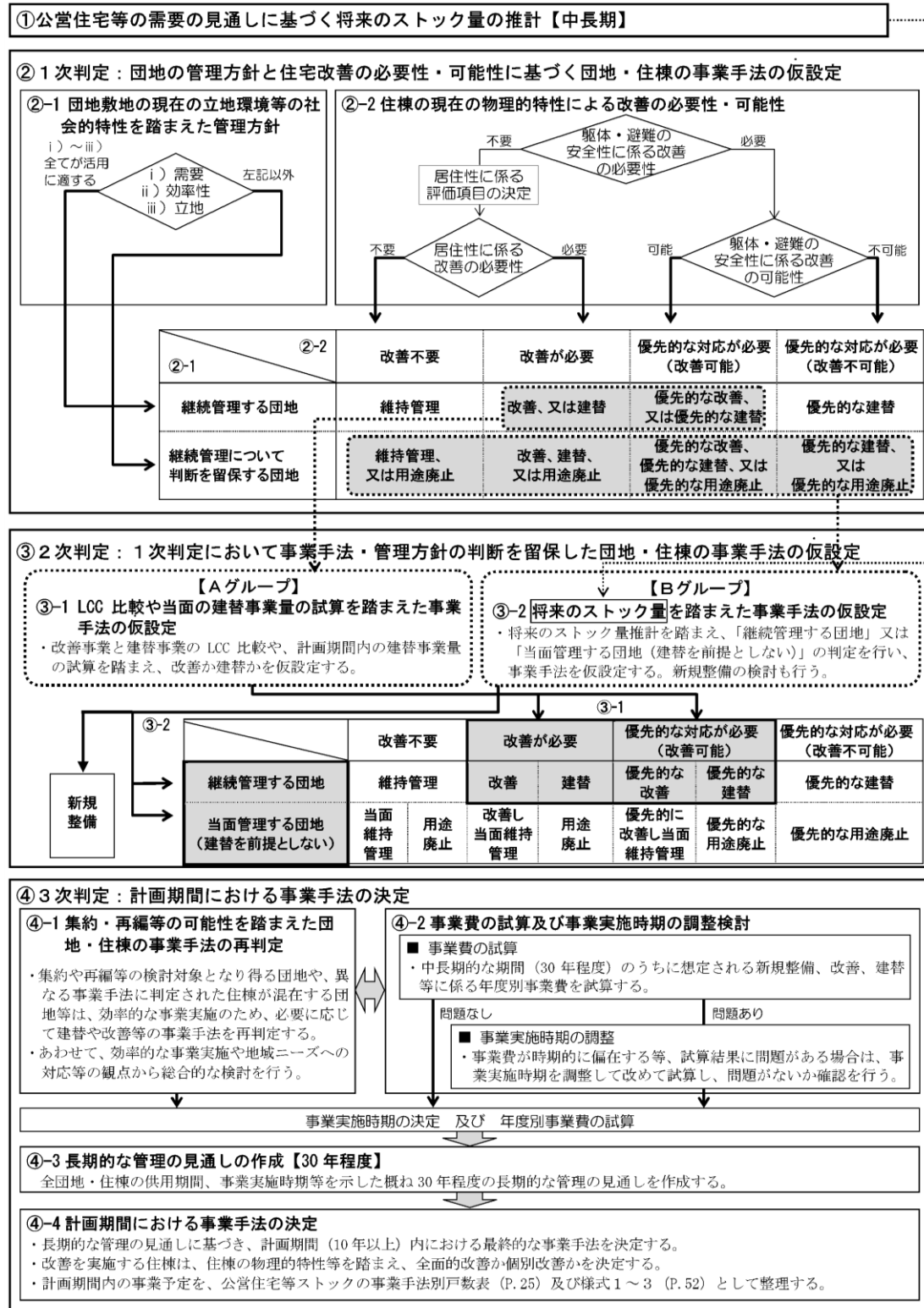
No	住宅名	建設年度	所在地	棟数	管理戸数
1	吾妻町団地	S32-36	吾妻町3番地内	7 棟	28 戸
2	雲雀が丘団地	S37-38	通町三丁目内	8 棟	32 戸
3	塩井町団地	H20-25	塩井町塩井地内	3 棟	108 戸
4	金池団地	S47-50	金池一丁目3番地内	6 棟	126 戸
5	相生町団地	S55	相生町7番地内	2 棟	32 戸
6	窪田団地	S56-H6	窪田町窪田地内	4 棟	88 戸
7	林泉寺団地	H2-5	林泉寺一、二丁目地内	6 棟	72 戸
8	太田町団地	H7-13	太田町五丁目地内	8 棟	114 戸
	合計			44 棟	600 戸

2. 事業手法の選定

(1) 選定方法

市営住宅等の活用手法の判定は、「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」にある下図に示すフローに沿って、1～3 次判定により実施します。1 次判定は団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定、2 次判定は 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・住棟の事業手法の仮設定であり、この結果を踏まえて、3 次判定で計画期間における事業手法を決定します。

■事業手法の選定フロー



(2) 選定

①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

本市における将来ストック量の推計は「第4章 公営住宅の需要推計」のとおりとなっています。

②1次判定

1次判定は、団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性という2段階から事業手法を仮設定します。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

i) 需要

【応募倍率】

- ・最近5年間の応募倍率が1倍未満の団地は需要「無」と評価します。
- ・上記以外の団地は需要「有」と評価します。

【空き家率】

- ・建物の老朽化が進んだことにより、現在は新たな入居者の応募を停止し、空き家が発生次第政策空き家としている「吾妻町」「通町」「雲雀が丘」「金池」は需要「無」と評価します。
- ・上記以外の現在も新たな入居者の応募を行っている団地の内、空き家率が全体の平均を超えている団地は需要「無」と評価します。
- ・上記以外の団地は需要「有」と評価します。

【需要の総合評価】

- ・応募倍率、空き家率ともに需要「有」と評価する団地を、需要からみて活用に適する「適」と評価します。

ii) 効率性

【敷地の高度利用の可能性】

- ・建替事業の効率性を考慮して、法定建替事業の対象となる敷地面積が1,000 m²未満の団地、及び面積が1,000 m²以上でも形状が不整形など高度利用の可能性が低い敷地の団地を可能性「無」と評価します。
- ・上記以外の団地は可能性「有」と評価します。

【法規制】

- ・区域区分のない本市においては、指定容積率や周辺環境との関係などから高度利用が困難となる低層住居専用地域に立地する団地は可能性「無」と評価します。
- ・上記以外の団地は可能性「有」と評価します。

【効率性の総合評価】

- ・【敷地の高度利用の可能性】、【法規制】ともに可能性「有」と評価する団地を、効率性からみて活用に適する「適」と評価します。

iii) 立地

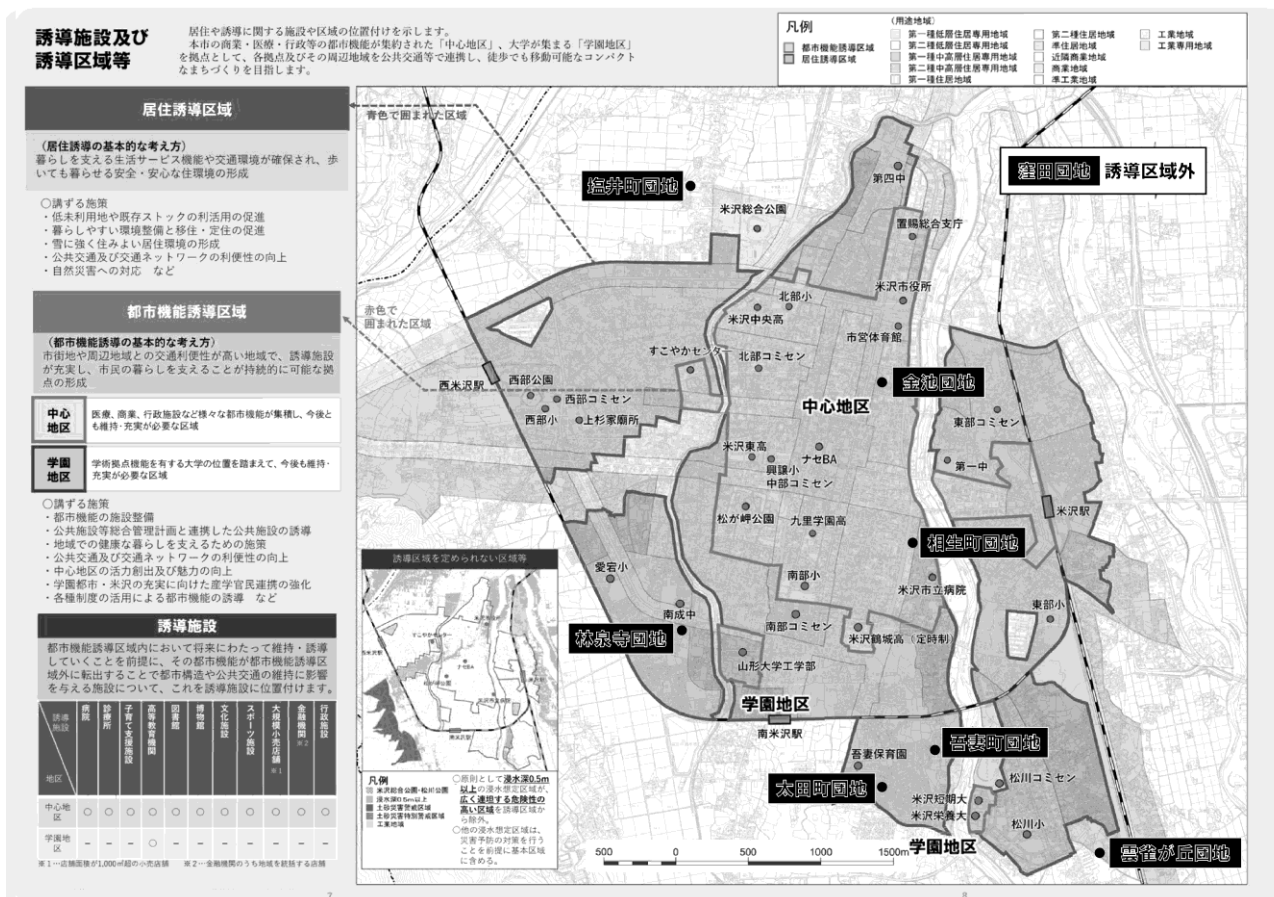
【利便性・地域バランス】

- ・利便性や中心市街地へのアクセスなどを考慮して、立地場所と「米沢市立地適正化計画」（令和2年12月米沢市）に位置づけられた居住誘導区域及びバス停からの距離からみて活用の適・不適を確認します。

【立地の総合評価】

- ・【利便性・地域バランス】の確認を踏まえ、居住誘導区域内、あるいはバス停から300m圏内に立地する団地を立地からみて活用に適する「適」と評価します。

■誘導区域と市営住宅立地場所の関係



②ー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、「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）」の４区分に分類します。

具体的には、まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係わることから、「優先的な対応が必要」と判定します。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定します。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係わる問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。

一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係わる評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

【躯体の安全性】

- ・ 目標年次において耐用年数を超過している住棟は改善の必要性「有」と評価します。
- ・ 目標年次において耐用年数を超過していない住棟の内、昭和 56 年の建築基準法施行令改正（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し、改善の必要性「無」と評価します。
- ・ 目標年次において耐用年数を超過していない住棟のうち、新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたものについては、改善の必要性「無」と評価します。
- ・ 上記以外の住棟については、改善の必要性「有」と評価します。

【避難の安全性】

- ・ 簡易耐火構造の住棟はすべて平屋建であることから、避難路確保のための改善は必要性「無」と評価します。
- ・ 耐火構造の住棟は、二方向避難及び防火区画がともに確保されている住棟を改善の必要性「無」と評価します。
- ・ 上記以外の住棟については、改善の必要性「有」と評価します。

【居住性】

- ・ 以下すべてにあてはまる住棟を改善の必要性「無」、それ以外を改善の必要性「有」と評価します。
 - ・ 居室における日照、採光の確保状況が良好
 - ・ 通風、開放性の確保状況が良好
 - ・ 周辺交通騒音がない
 - ・ 住戸専用面積が３人世帯の最低居住面積水準以上と判定できる 40 m²以上
 - ・ 3 箇所給湯が確保できている
 - ・ 住戸内、共用部の段差解消、手すりの設置について対応済み
 - ・ エレベーターが設置済み（4 階建て以上の住棟対象）

■ 1 次判定結果

[illegible]

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（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって維持管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

③-1 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て事業手法の仮設定

1 次判定において、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）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建て替え事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

【設定の考え方】

- ・基本的には、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、原則として、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（LCC）が縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループと判定した団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのか判定を行い、事業手法を仮設定します。

一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討したうえで、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

【設定の考え方】

- ・前述の目標管理戸数の設定より、要支援世帯に適切に対応していくためには、市営住宅は既存耐火構造の住棟の適正な管理だけでは不足する可能性があると考えられました。一方で、公共施設等総合管理計画の削減目標は、既存耐火構造の住棟も数棟は用途廃止しなければ達成できない目標となっています。このことを踏まえて、将来的な活用の優先順位を設定します。
- ・簡易耐火構造の3団地（吾妻町、通町、雲雀が丘）の住棟は、すでに耐用年数を超過して老朽化が進んでおり、安全面や居住性で問題があるため、将来的な活用の優先順位は最も低いと判定します。
- ・「②－2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の【躯体の安全性】【避難の安全性】【居住性】において改善の必要性「無」と判定した3団地（塩井町、林泉寺、太田町）の住棟は、将来的な活用の優先順位は最も高いと判定します。改善の必要性「有」と判定した3団地（金池、相生町、窪田、）の耐火構造の住棟は、いずれも本計画期間中に耐用年数を超過することではなく、耐震性の問題も見られないため将来にわたっての活用が想定されるが、公共施設等総合管理計画の削減目標の達成を見据えて、最も建設年度が古い金池団地を将来的な活用の優先順位を低く設定します。
- ・以上より、将来的な活用の優先順位を下表のように設定します。

将来的な活用の 優先順位	高い ← → 低い			
	1	2	3	4
該当団地	塩井町、林泉寺、 太田町	相生町、窪田、	金池	吾妻町、雲雀が丘

■ 2次判定結果

団地名	種類	棟名 棟No	建設 年度		構造	階数 (階)	管理 戸数 (戸)	③2次判定	
			西暦					Bグループの 将来的な 活用の 優先度	判定結果
吾妻町団地	公営	1号棟	S32	1957	簡耐	1	4	4(低)	優先的な用途廃止
	公営	2号棟	S32	1957	簡耐	1	4		優先的な用途廃止
	公営	3号棟	S34	1959	簡耐	1	4		優先的な用途廃止
	公営	4号棟	S34	1959	簡耐	1	4		優先的な用途廃止
	公営	5号棟	S34	1959	簡耐	1	4		優先的な用途廃止
	公営	6号棟	S34	1959	簡耐	1	4		優先的な用途廃止
	公営	7号棟	S36	1961	簡耐	1	4		優先的な用途廃止
雲雀が丘団地	公営	1号棟	S37	1962	簡耐	1	4	4(低)	優先的な用途廃止
	公営	2号棟	S37	1962	簡耐	1	4		優先的な用途廃止
	公営	3号棟	S37	1962	簡耐	1	4		優先的な用途廃止
	公営	4号棟	S37	1962	簡耐	1	4		優先的な用途廃止
	公営	5号棟	S38	1963	簡耐	1	4		優先的な用途廃止
	公営	6号棟	S38	1963	簡耐	1	4		優先的な用途廃止
	公営	7号棟	S38	1963	簡耐	1	4		優先的な用途廃止
	公営	8号棟	S38	1963	簡耐	1	4		優先的な用途廃止
塩井町団地	公営	1号棟	H20	2008	耐火	5	40	1(高)	維持管理
	公営	2号棟	H23	2011	耐火	5	30		維持管理
	公営	3号棟	H25	2013	耐火	5	38		維持管理
金池団地	公営	1号棟	S47	1972	耐火	4	16	3	改善し当面維持管理
	公営	2号棟	S47	1972	耐火	4	16		改善し当面維持管理
	公営	3号棟	S48	1973	耐火	4	16		改善し当面維持管理
	公営	4号棟	S48	1973	耐火	4	16		改善し当面維持管理
	公営	5号棟	S49	1974	耐火	4	32		改善し当面維持管理
	公営	6号棟	S50	1975	耐火	5	30		改善し当面維持管理
相生町団地	公営	1号棟	S55	1980	耐火	4	16	2	改善し当面維持管理
	公営	2号棟	S55	1980	耐火	4	16		改善し当面維持管理
窪田団地	公営	A棟	S56	1981	耐火	4	32	2	改善し当面維持管理
	公営	B棟	S57	1982	耐火	4	16		改善し当面維持管理
	公営	C棟	S61	1986	耐火	4	16		改善し当面維持管理
	公営	D棟	H5	1993	耐火	4	24		改善し当面維持管理
林泉寺団地	公営	1号棟	H4	1992	耐火	3	12	1(高)	維持管理
	公営	2号棟	H4	1992	耐火	3	12		維持管理
	公営	3号棟	H3	1991	耐火	3	12		維持管理
	公営	4号棟	H5	1993	耐火	3	12		維持管理
	公営	5号棟	H5	1993	耐火	3	12		維持管理
	公営	6号棟	H2	1990	耐火	3	12		維持管理
太田町団地	公営	1号棟	H7	1995	耐火	3	18	1(高)	維持管理
	公営	2号棟	H8	1996	耐火	3	12		維持管理
	公営	3号棟	H8	1996	耐火	3	12		維持管理
	公営	4号棟	H9	1997	耐火	3	12		維持管理
	公営	5号棟	H10	1998	耐火	3	12		維持管理
	公営	6号棟	H9	1997	耐火	3	12		維持管理
	公営	7号棟	H11	1999	耐火	3	18		維持管理
	公営	8号棟	H13	2001	耐火	3	18		維持管理

④ 3次判定

3次判定では、1次判定及び2次判定による各住棟別の判定過程と事業手法の仮決定を踏まえ、「集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」「長期的な管理の見通しの作成」「計画期間における事業手法の決定」の検討により、計画期間における事業手法を決定します。

④－1 集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定の対象となりうる、団地内で住棟別に異なる事業手法を判定した団地として「林泉寺」がありますがその事業手法は「維持管理」と「改善し当面維持管理」で棟別を実施するものであるため、事業手法の再判定は実施しないこととします。

④－2 事業費の試算及び事業実施時期の調整を踏まえた長期的な管理の見通しからの判定

「米沢市公共施設等総合管理計画」の削減目標に即した管理としていくことで、同計画の試算にあった事業費となるよう配慮します。

④－３ 長期的な管理の見通し→３次判定結果

長期的な管理の見通しを踏まえ、計画期間内における事業手法を下表のように設定します。

■ ３次判定結果（計画期間における事業手法の決定）

No	団地名	種類	棟名 棟No	建設 年度		構造	構造 (階)	管理 戸数 (戸)	④3次判定											判定結果
				④－3長期的な管理の見通し(目標管理戸数の検討)																
				R8(2026)～R17(2035):本計画期間																
				R8(2026) ～R12(2030)					R13(2031) ～R17(2035)		2035年 時点 管理 戸数		R18(2036) ～R27(2045) 【想定】	R19(2046) ～R37(2055) 【想定】	備考					
西暦	2030年 時点 管理 戸数	2035年 時点 管理 戸数	供給 (可能) 戸数	考え方																
1	吾妻町団地	公営	1号棟	S32	1957	簡耐長屋	簡耐	1	4	用途廃止	0		0	0					用途廃止	
2		公営	2号棟	S32	1957	簡耐長屋	簡耐	1	4	用途廃止	0		0	0					用途廃止	
3		公営	3号棟	S34	1959	簡耐長屋	簡耐	1	4	用途廃止	0		0	0					用途廃止	
4		公営	4号棟	S34	1959	簡耐長屋	簡耐	1	4	用途廃止	0		0	0					用途廃止	
5		公営	5号棟	S34	1959	簡耐長屋	簡耐	1	4	用途廃止	0		0	0					用途廃止	
6		公営	6号棟	S34	1959	簡耐長屋	簡耐	1	4	用途廃止	0		0	0					用途廃止	
7		公営	7号棟	S36	1961	簡耐長屋	簡耐	1	4	用途廃止	0		0	0					用途廃止	
10	雲雀が丘団地	公営	1号棟	S37	1962	簡耐長屋	簡耐	1	4	維持管理(→用途廃止)	4	用途廃止	0	0					用途廃止	
11		公営	2号棟	S37	1962	簡耐長屋	簡耐	1	4	維持管理(→用途廃止)	4	用途廃止	0	0					用途廃止	
12		公営	3号棟	S37	1962	簡耐長屋	簡耐	1	4	維持管理(→用途廃止)	4	用途廃止	0	0					用途廃止	
13		公営	4号棟	S37	1962	簡耐長屋	簡耐	1	4	維持管理(→用途廃止)	4	用途廃止	0	0					用途廃止	
14		公営	5号棟	S38	1963	簡耐長屋	簡耐	1	4	維持管理(→用途廃止)	4	用途廃止	0	0					用途廃止	
15		公営	6号棟	S38	1963	簡耐長屋	簡耐	1	4	維持管理(→用途廃止)	4	用途廃止	0	0					用途廃止	
16		公営	7号棟	S38	1963	簡耐長屋	簡耐	1	4	維持管理(→用途廃止)	4	用途廃止	0	0					用途廃止	
17		公営	8号棟	S38	1963	簡耐長屋	簡耐	1	4	維持管理(→用途廃止)	4	用途廃止	0	0					用途廃止	
18	塩井町団地	公営	1号棟	H20	2008	中耐片廊下	耐火	5	40	維持管理	40	維持管理	40	40		改善or維持管理	改善or維持管理	最も古い1号棟の 耐用年限(70年) は2078年	維持管理	
19		公営	2号棟	H23	2011	中耐片廊下	耐火	5	30	維持管理	30	維持管理	30	30		改善or維持管理	改善or維持管理		維持管理	
20		公営	3号棟	H25	2013	中耐片廊下	耐火	5	38	維持管理	38	維持管理	38	38		改善or維持管理	改善or維持管理		維持管理	
21	金池団地	公営	1号棟	S47	1972	中耐階段室	耐火	4	16	維持管理(→用途廃止)	16	用途廃止	0	0				最も新しい6号棟 の耐用年限(70 年)が2045年	用途廃止	
22		公営	2号棟	S47	1972	中耐階段室	耐火	4	16	維持管理(→用途廃止)	16	用途廃止	0	0					用途廃止	
23		公営	3号棟	S48	1973	中耐階段室	耐火	4	16	維持管理(→用途廃止)	16	用途廃止	0	0					用途廃止	
24		公営	4号棟	S48	1973	中耐階段室	耐火	4	16	維持管理(→用途廃止)	16	維持管理(→用途廃止)	16	60	過去5年間の平均退去戸数6戸の半分の速度で推移すると仮定すると10年間の退去は30戸となるため、10年後の供給(可能)戸数はR7.4現在の入居88戸との差となる約60戸と想定できる。	維持管理(→用途廃止)	用途廃止	当面維持管理		
25		公営	5号棟	S49	1974	中耐階段室	耐火	4	32	維持管理(→用途廃止)	32	維持管理(→用途廃止)	32					当面維持管理		
26		公営	6号棟	S50	1975	中耐階段室	耐火	5	30	維持管理(→用途廃止)	30	維持管理(→用途廃止)	30					当面維持管理		
27	相生町団地	公営	1号棟	S55	1980	中耐階段室	耐火	4	16	維持管理(→用途廃止)	16	維持管理(→用途廃止)	16	20	過去5年間の平均退去戸数2戸の半分の速度で推移すると仮定すると10年間の退去は10戸となるため、10年後の供給(可能)戸数はR7.4現在の入居29戸との差となる約20戸と想定できる。	維持管理(→用途廃止)	用途廃止	耐用年限(70年) は2050年	当面維持管理	
28		公営	2号棟	S55	1980	中耐階段室	耐火	4	16	維持管理(→用途廃止)	16	維持管理(→用途廃止)	16						当面維持管理	
29	窪田団地	公営	A棟	S56	1981	中耐階段室	耐火	4	32	維持管理	32	維持管理(目的外使用)	32	0	過去5年間の平均退去戸数7戸と同じ速度で推移すると仮定すると10年間での総退去戸数は70戸。 総退去戸数70件はA～C棟の総管理戸数64戸とほぼ同数であることから、公営住宅としての利用はD棟に集約し、A～C棟は適宜目的外使用を進める。	目的外使用or用途廃止	目的外使用or用途廃止		改善し当面維持管理	
30		公営	B棟	S57	1982	中耐階段室	耐火	4	16	維持管理	16	維持管理(目的外使用)	16	0		目的外使用or用途廃止	目的外使用or用途廃止		改善し当面維持管理	
31		公営	C棟	S61	1986	中耐階段室	耐火	4	16	維持管理	16	維持管理(目的外使用)	16	0		目的外使用or用途廃止	目的外使用or用途廃止		改善し当面維持管理	
32		公営	D棟	H5	1993	中耐階段室	耐火	4	24	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		改善し当面維持管理	
33	林泉寺団地	公営	1号棟	H4	1992	中耐階段室	耐火	3	12	維持管理	12	維持管理	12	12		改善or維持管理	改善or維持管理	最も古い6号棟の 耐用年限(70年) は2060年	維持管理	
34		公営	2号棟	H4	1992	中耐階段室	耐火	3	12	維持管理	12	維持管理	12	12		改善or維持管理	改善or維持管理		維持管理	
35		公営	3号棟	H3	1991	中耐階段室	耐火	3	12	維持管理	12	維持管理	12	12		改善or維持管理	改善or維持管理		維持管理	
36		公営	4号棟	H5	1993	中耐階段室	耐火	3	12	維持管理	12	維持管理	12	12		改善or維持管理	改善or維持管理		維持管理	
37		公営	5号棟	H5	1993	中耐階段室	耐火	3	12	維持管理	12	維持管理	12	12		改善or維持管理	改善or維持管理		維持管理	
38		公営	6号棟	H2	1990	中耐階段室	耐火	3	12	維持管理	12	維持管理	12	12		改善or維持管理	改善or維持管理		維持管理	
39	太田町団地	公営	1号棟	H7	1995	中耐階段室	耐火	3	18	維持管理	18	維持管理(目的外使用)	18	0	過去5年間の平均退去件数7.4件/年の速度で退去が進むと仮定すると、10年間での総退去戸数は74件。 この総退去戸数74件のうちの大部分を1～4号棟(総管理戸数54戸)に集約し目的外使用を進め、5～8号棟を公営住宅として引き続き利用する。	目的外使用or用途廃止	目的外使用or用途廃止		維持管理	
40		公営	2号棟	H8	1996	中耐階段室	耐火	3	12	維持管理	12	維持管理(目的外使用)	12	0		目的外使用or用途廃止	目的外使用or用途廃止		維持管理	
41		公営	3号棟	H8	1996	中耐階段室	耐火	3	12	維持管理	12	維持管理(目的外使用)	12	0		目的外使用or用途廃止	目的外使用or用途廃止		維持管理	
42		公営	4号棟	H9	1997	中耐階段室	耐火	3	12	維持管理	12	維持管理(目的外使用)	12	0		目的外使用or用途廃止	目的外使用or用途廃止		維持管理	
43		公営	5号棟	H10	1998	中耐階段室	耐火	3	12	維持管理	12	維持管理	12	12			改善or維持管理	改善or維持管理		維持管理
44		公営	6号棟	H9	1997	中耐階段室	耐火	3	12	維持管理	12	維持管理	12	12			改善or維持管理	改善or維持管理		維持管理
45		公営	7号棟	H11	1999	中耐階段室	耐火	3	18	維持管理	18	維持管理	18	18			改善or維持管理	改善or維持管理		維持管理
46		公営	8号棟	H13	2001	中耐階段室	耐火	3	18	維持管理	18	維持管理	18	18			改善or維持管理	改善or維持管理		維持管理

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

第8章 点検の実施方針

建物の老朽化や劣化に起因する事故や居住性の低下を未然に防止し、入居者に良好な居住環境を安定的に提供するため、住棟の点検を充実させ、適切な修繕等の実施につなげることを基本とします。

関係法令に基づく法定点検と、法定点検の対象外となる住棟については、建築基準法第12条の規定に準じ、法定点検と同等の内容による点検、これらをあわせた「定期点検」を引き続き適切かつ確実に実施します。

さらに、全ての住棟を対象として日常点検を実施します。日常点検は、原則として年1回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき実施することを基本とし、定期点検との同時実施や計画修繕前の実施など、効率的な実施方法を採用します。

定期点検および日常点検の結果については、データベースとして整理・蓄積し、修繕や維持管理の的確な実施に活用するとともに、次回以降の点検や修繕計画の検討に役立てるものとします。

第9章 計画修繕の実施方針

点検結果やこれまでの改修履歴等を踏まえ、予防保全の観点から、屋上防水、外壁塗装などの計画修繕を計画的に実施します。

工事の実施に当たっては、改善事業とあわせた実施や、工事時期の近い修繕項目、建設年代の近い住棟について工事時期を調整するなど、工事の集約化を図り、効率化およびコストの軽減に努めます。

なお、計画修繕の実施に当たっては、耐用年限までの残存期間が短い住棟については計画修繕を実施しないなど、各住棟の状況を総合的に勘案し、計画的かつ効果的な修繕の推進を図ります。

あわせて、修繕内容や実施履歴を継続的に蓄積し、点検結果と修繕周期表との照合を定期的に行うことで、必要に応じた修繕周期の見直しを行い、将来の修繕や改善事業を見据えた効率的な管理を推進します。

第10章 改善事業の実施方針

市営住宅の改善にあたっては、「米沢市公共施設等総合管理計画」と整合した適正な管理戸数の実現を前提とし、公営住宅ストックの有効活用を図りながら計画的に実施します。

あわせて、将来的な住宅需要の変化や施設再編の可能性を見据え、住棟の活用方針を検討する際には、住宅としての継続利用のみならず、目的外使用の可能性についても考慮するものとします。

これらを踏まえ、点検結果、住棟の利用状況、建設年代等を総合的に勘案し、住棟ごとの特性や将来の活用方針に応じた改善事業を選定することで、安全性の確保、長寿命化および居住性の向上を図ります。改善事業は、以下の4つの類型に整理し、それぞれの目的に応じた取組を推進します。

①安全性確保型

入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持・向上させる改善を実施します。特に、事故防止の観点から、外部・共用部を中心とした安全対策を推進します。

【主な実施内容】

- ・落下防止を目的とした手すりの設置
- ・外壁の剥落・落下防止対策 など

②長寿命化型

本計画期間を含め、当面の活用を見込む住棟については、計画的な改善を実施し、建物の耐久性

の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の向上を図ります。これにより、予防保全の観点から、住宅ストックの長寿命化を推進します。

【主な実施内容】

- ・躯体、屋上、外壁の耐久性向上に資する工事
- ・給排水管の耐久性・耐食性の向上を図る工事 など

③ 福祉対応型

本計画期間を含め、当面の活用を見込む住棟については、高齢者をはじめとする多様な居住者が安全かつ安心して生活できるよう、住戸内および共用部におけるバリアフリー化を進めます。

【主な実施内容】

- ・各住戸および共用部における段差の解消
- ・浴室やトイレの高齢者対応改修 など

④ 居住性向上型

本計画期間を含め、当面の活用を見込む住棟については、快適な居住環境の確保を目的として、生活の利便性や住宅性能の向上に資する改善を実施します。

【主な実施内容】

- ・給湯設備の改善 など

第 11 章 用途廃止事業の実施方針

市営住宅については、「米沢市公共施設等総合管理計画」との整合を図りつつ、将来的な人口動向や住宅需要の変化、建物の老朽化状況等を踏まえ、適正な管理戸数の実現に向けた取組を進めます。

このため、今後の活用が見込まれない住棟については、用途廃止を選択肢の一つとして位置づけ、計画的かつ段階的な検討を行います。

用途廃止の検討に当たっては、点検結果や修繕・改善履歴、建設年代、立地条件、入居状況、県営住宅との隣接状況等を総合的に勘案するとともに、耐用年限までの残存期間が短い住棟や、多額の修繕・改善を要する住棟を中心に、優先的に検討を行うものとします。

また、用途廃止を行う場合には、入居者の居住の安定に十分配慮し、計画的な住替えの調整や周知を行うなど、円滑な対応に努めます。

なお、令和 6 年度に用途廃止した改良住宅の除却を進めるほか、今後の用途廃止後の敷地や建物については、住宅用途としての再活用に限らず、地域ニーズや行政需要を踏まえ、公共施設等としての活用や売却・貸付など、多様な利活用の可能性について検討するものとします。

第 12 章 建替事業の実施方針

本計画期間中に、建替え事業を予定している団地はありません。

第13章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する事業実施予定は、次の【様式1】～【様式3】の通りである。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設部分に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：米沢市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
塩井町団地	1号棟	40	耐火	H20		R3	照明器具更新 (LED化)										2,712	
塩井町団地	2号棟	30	耐火	H23		R3	照明器具更新 (LED化)										2,449	
塩井町団地	3号棟	38	耐火	H25		R3	照明器具更新 (LED化)										2,499	
金池団地	4号棟	16	耐火	S48		R3	照明器具更新 (LED化)										620	
金池団地	5号棟	32	耐火	S49	R3		照明器具更新 (LED化)										1,205	
金池団地	6号棟	30	耐火	S50	R3		照明器具更新 (LED化)										1,571	
相生町団地	1号棟	16	耐火	S55	R3		照明器具更新 (LED化)										1,104	
相生町団地	2号棟	16	耐火	S55	R3		照明器具更新 (LED化)										1,104	
窪田団地	A棟	32	耐火	S56	R3		照明器具更新 (LED化)										2,547	
窪田団地	B棟	16	耐火	S57	R3		照明器具更新 (LED化)										1,278	
窪田団地	C棟	16	耐火	S61	R3		照明器具更新 (LED化)										1,336	
窪田団地	D棟	24	耐火	H5	R3		照明器具更新 (LED化)										1,974	
林泉寺団地	1号棟	12	耐火	H4		R9	照明器具更新 (LED化) 外壁改修 (長寿命型)										488	
林泉寺団地	2号棟	12	耐火	H4		R9	照明器具更新 (LED化) 外壁改修 (長寿命型)										488	
林泉寺団地	3号棟	12	耐火	H3		R9	照明器具更新 (LED化) 外壁改修 (長寿命型)										429	
林泉寺団地	4号棟	12	耐火	H5		R9	照明器具更新 (LED化) 外壁改修 (長寿命型)										592	
林泉寺団地	5号棟	12	耐火	H5		R9	照明器具更新 (LED化) 外壁改修 (長寿命型)										592	
林泉寺団地	6号棟	12	耐火	H2		R9	照明器具更新 (LED化) 外壁改修 (長寿命型)										458	
太田町団地	1号棟	18	耐火	H7	R9		照明器具更新 (LED化)										1,780	
太田町団地	2号棟	12	耐火	H8		R9	照明器具更新 (LED化)										1,174	
太田町団地	3号棟	12	耐火	H8		R9	照明器具更新 (LED化)										1,174	
太田町団地	4号棟	12	耐火	H9		R9	照明器具更新 (LED化)										1,187	
太田町団地	5号棟	12	耐火	H10		R9	照明器具更新 (LED化)										1,208	
太田町団地	6号棟	12	耐火	H9		R9	照明器具更新 (LED化)										1,191	
太田町団地	7号棟	18	耐火	H11	R9		照明器具更新 (LED化)										1,866	
太田町団地	8号棟	18	耐火	H13	R9		照明器具更新 (LED化)										1,886	

【様式２】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：米沢市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
該当なし									

【様式３】 共同施設部分に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：米沢市

住宅の区分：公営住宅

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
相生町団地	受水槽	H7		R8				→ 受水槽更新							

第2章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. 基本的な考え方

「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」のライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方にに基づき、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅についてLCCの縮減効果を算出する。

2. 算出方法

① 1 棟の LCC 縮減効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後） [単位：千円／棟・年]

$$\text{②LCC（計画前）} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1}{\text{評価期間（改善非実施）}} \quad [\text{単位：千円／棟・年}]$$

$$\text{③LCC（計画後）} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 2}{\text{評価期間（改善実施）}} \quad [\text{単位：千円／棟・年}]$$

- ※1 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
- ※2 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト
- ※3 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、除却費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化する。
- ※4 建設費、改善費、修繕費、除却費の算出は、「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」による。

3. ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC 縮減効果 (千円/年)
塩井町団地	1 号棟	40	耐火	H20	2,712
塩井町団地	2 号棟	30	耐火	H23	2,449
塩井町団地	3 号棟	38	耐火	H25	2,499
金池団地	4 号棟	16	耐火	S48	620
金池団地	5 号棟	32	耐火	S49	1,205
金池団地	6 号棟	30	耐火	S50	1,571
相生町団地	1 号棟	16	耐火	S55	1,104
相生町団地	2 号棟	16	耐火	S55	1,104
窪田団地	A 棟	32	耐火	S56	2,547
窪田団地	B 棟	16	耐火	S57	1,278
窪田団地	C 棟	16	耐火	S61	1,336
窪田団地	D 棟	24	耐火	H5	1,974
林泉寺団地	1 号棟	12	耐火	H4	488
林泉寺団地	2 号棟	12	耐火	H4	488
林泉寺団地	3 号棟	12	耐火	H3	429
林泉寺団地	4 号棟	12	耐火	H5	592
林泉寺団地	5 号棟	12	耐火	H5	592
林泉寺団地	6 号棟	12	耐火	H2	458
太田町団地	1 号棟	18	耐火	H7	1,780
太田町団地	2 号棟	12	耐火	H8	1,174
太田町団地	3 号棟	12	耐火	H8	1,174
太田町団地	4 号棟	12	耐火	H9	1,187
太田町団地	5 号棟	12	耐火	H10	1,208
太田町団地	6 号棟	12	耐火	H9	1,191
太田町団地	7 号棟	18	耐火	H11	1,866
太田町団地	8 号棟	18	耐火	H13	1,886
合計					34,912