

米沢市公営住宅長寿命化計画（改定）（案）の概要

1 計画期間 令和8年度から令和17年度（10年間）

2 長寿命化に関する基本方針

(1) 人口減少社会に対応した持続可能なストック管理の方針

人口減少の進展による住宅需要の減少を見据え、適正な管理戸数への最適化を図ることで、将来世代にわたる管理負担を軽減し、持続可能な住宅施策を展開する。具体的には、国交省の公営住宅の必要戸数算定プログラムに基づき、令和17年度末の必要戸数を540戸と見定め、耐用年数を経過した団地（吾妻町、雲雀が丘、金池1～3号棟、改良住宅の計108戸）については、用途廃止及び解体を進め、管理戸数を令和7年度末の600戸から令和17年度末までに492戸へと削減する。

(2) 予防保全によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減方針

継続して活用する団地については、国の補助金等を活用した計画的な改修工事のほか、個別修繕へ行っていくことで施設の予防保全を図り施設の長寿命化を図っていく。具体的には、林泉寺団地の外壁改修工事等のほか、塩井町、窪田、太田町団地などでの適切な修繕対応を実施することで、建物の寿命を従来の50年から70年へと延ばす。これにより、維持管理に係るLCCの負担を年間約3,500万円軽減し、限られた財源の中で効率的な住宅運営を図る。

3 用途廃止と解体計画

(1)現状

令和7年度末 管理戸数	8団地	600戸
-------------	-----	------



(2)目標管理戸数

令和17年度末管理戸数	6団地	492戸	解体108戸 ①
-------------	-----	------	----------



(3)入居可能戸数

令和17年度末	344戸 ②	
---------	--------	--

公募しない空き家③ 148戸

4 公営住宅の必要戸数

令和17年度末	540戸
---------	------

※必要戸数＝住宅支援が必要な世帯数 国交省算定プログラムより

公営住宅の管理戸数

令和17年度末 市営住入居可能戸数	344戸	県営住宅入居可能戸数約380戸	合計約720戸
-------------------	------	-----------------	---------

必要戸数540戸に対し、管理戸数720戸を確保し、住宅支援が必要な世帯をカバーする。

5 計画内容の内訳

① 用途廃止（解体）団地	② 継続して維持管理を図る団地 344 戸（72 戸+192 戸+80 戸）		
耐用年数経過（予定）住宅について、計画期間内に用途廃止（解体）を進める団地	改善工事を実施		修繕対応
	国庫補助金等を活用し、改修工事を実施して建物の長寿命化を図る団地		不具合に応じて修繕等を実施し、維持管理を図る団地
合計 108 戸	合計 72 戸		将来の用途廃止を見据え、政策空き家とし、維持管理を図る団地。地域対応活用（目的外使用）も検討。令和 17 年度末の空き室を③ 148 戸と想定（現空き家 75 戸+増加分 73 戸） R17 入居戸数 80 戸 （228 戸-148 戸） R8.3.1 現在入居戸数／管理戸数 合計 153 / 228 戸
吾妻町団地 28 戸 雲雀が丘団地 32 戸 金池団地 1～3 号棟 48 戸 改良住宅 0 戸 ※用途廃止済 建物解体を進める	林泉寺団地 72 戸 ※照明 LED 化改善団地は省略	塩井町団地 108 戸 窪田団地 D 棟 24 戸 太田町団地 5～8 号棟 60 戸	金池団地 4～6 号棟 52 / 78 戸 相生町団地 30 / 32 戸 窪田団地 A～C 棟 33 / 64 戸 太田町団地 1～4 号棟 38 / 54 戸

6 ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果

国交省「長寿命化計画策定指針」に基づき、耐用年数 50 年⇒70 年に長寿命化するとして算定した結果、改善事業による LCC 削減効果は、年間約 35,000 千円