

北塩原村公営住宅長寿命化計画

令和 6 年 3 月

北 塩 原 村

北塩原村公営住宅長寿命化計画

- 目 次 -

1. 背景・目的・位置づけ	1～2
1-1. 背景	1
1-2. 目的	1
1-3. 位置づけ	2
2. 計画期間	3～4
2-1. 計画期間	3
3. 公営住宅等の状況	5～30
3-1. 北塩原村の現況	5
3-2. 公営住宅等の概況	9
3-3. 公営住宅等入居者の状況(入居者台帳調査)	16
3-4. 公営住宅等の現況調査	19
4. 長寿命化に関する基本方針	31～32
4-1. ストックの状況把握	31
4-2. 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	32
5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	33～60
5-1. 公営住宅長寿命化計画の対象	33
5-2. 団地別・住棟別状況の把握	34
5-3. 団地別・住棟別の事業手法の選定	38

6. 点検の実施	61～78
6－1. 点検の実施方針	61
6－2. 点検の実施	61
6－3. 定期点検調査結果	65
7. 計画修繕の実施方針	79～84
7－1. 計画修繕の実施方針	79
8. 改善事業の実施方針	85～86
8－1. 改善事業の実施方針	85
9. 建替事業の実施方針	87～88
9－1. 建替事業の実施方針	87
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	89～102
10－1. 様式1～3の作成	89
10－2. 様式1～3の作成に際しての留意点	89
10－3. 団地別の事業実施予定	90
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	103～108
11－1. ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方	103
11－2. 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	103
11－3. 算出結果	105

◆ 提出資料(様式)

1. 背景・目的・位置づけ

1. 背景・目的・位置づけ

1-1. 背景

国土交通省は、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックについて、予防保全的な維持管理を推進することにより長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減及び効率的かつ円滑な更新につなげていくことが重要であるとして、平成 21 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省住宅局住宅総合整備課）を策定した。

北塩原村では、この指針に基づき平成 26 年 3 月に「北塩原村公営住宅長寿命化計画」（以下、「H26 長寿命化計画」という。）を「北塩原村第四次総合振興計画 平成 24 年度⇒平成 28 年度」の下位計画として策定し、各団地の維持管理計画に沿って公営住宅等の長寿命化等を図ってきたところである。

その後、インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議による「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年 11 月）及びこれに基づく「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」（平成 26 年 5 月）、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（総務省・平成 26 年 5 月）の策定により、共通的な計画や指針が定められたことから、国土交通省は平成 28 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定した。

本村では、「H26 長寿命化計画」策定以降、平成 29 年 3 月に「北塩原村公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設等全体の基本的な維持管理方針を定めている。また、同じく平成 29 年 3 月には平成 29 年度から令和 8 年を計画期間とする「北塩原村第五次総合振興計画」を策定し、これまで取り組んできたむらづくりの理念や成果を継承するとともに、社会経済情勢の変化による新たな行政課題や住民が抱える悩みに寄り添い、村民の満足度を高めるとして、諸施策の充実を図ってきたところである。

今回、「H26 長寿命化計画」の策定から約 10 年が経過し、上位計画なども新たに策定されたことから、前述の計画や指針などを踏まえて、「H26 長寿命化計画」の見直しを行うものである。

1-2. 目的

「北塩原村公営住宅長寿命化計画」は、公営住宅ストックの適切なマネジメントを行うため、定期的な点検や修繕等のデータ管理等による公営住宅等の状況の把握や将来の需要見通しに基づき、効率的で効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、実施予定一覧の作成により、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指すものである。

なお、公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、既存ストックの活用に加え、事業の平準化を図り、効率的かつ効果的な事業推進により、安全で安心して暮らせる住宅ストックの再生を目指すものである。

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的・位置づけ

1－3. 位置づけ

北塩原村公営住宅長寿命化計画は、「北塩原村第五次総合振興計画」と「北塩原村公共施設等総合管理計画」の下位計画として位置づける。

2. 計画期間

2. 計画期間

2-1. 計画期間

計画期間の設定にあたっては 30 年程度の中長期的な管理の見通しに基づき、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、計画期間は、令和 6 年度から令和 15 年度までの 10 年間とし、前期 5 年後期 5 年に区分する。また、社会経済情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行う。

北塩原村公営住宅 長寿命化計画	2023	2028					2033				
	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
	第1回 改定	【前期】					【後期】				

余 白

3. 公営住宅等の状況

3. 公営住宅等の状況

3-1. 北塩原村の現況

(1)人口・世帯

本村の人口は令和5年10月時点で2,318人である。平成12年以降の国勢調査結果によると、平成12年の3,644人から令和2年には2,556人と推移し、人口は減少傾向にある。

その後も減少は続き、平成12年から令和5年までの23年間で1,326人減少している。

世帯数はゆるやかな減少傾向にあり、平成12年の1,095世帯から令和2年には1,003世帯、令和5年には987世帯へと減少している。

平均世帯人員も年々減少し、平成12年に3.33(人/世帯)であったが、令和2年に2.55(人/世帯)へと減少し、令和5年には2.35(人/世帯)となっていることから世帯の小規模化の進行が見られる。

■人口・世帯

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	単位
人口	3,644	3,475	3,185	2,831	2,556	(人)
世帯数	1,095	1,106	1,052	1,008	1,003	(世帯)
平均世帯人員	3.33	3.14	3.03	2.81	2.55	(人/世帯)
世帯人員変化率 (平均世帯人員の差/5年)	—	-0.04	-0.02	-0.04	-0.05	平均 -0.039

資料:「平成12年～令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)

(<http://www.stat.go.jp/>)

■人口・世帯(参考)

	令和3年	令和4年	令和5年	単位
人口	2,496	2,370	2,318	(人)
世帯数	1,012	984	987	(世帯)
平均世帯人員	2.47	2.41	2.35	(人/世帯)

資料:「福島県現住人口調査(各年10月1日現在)」(福島県企画調整部統計課)



(2) 高齢化・少子化の状況

令和2年国勢調査による本村の高齢化率は37.1%で、県平均の31.8%を大きく上回っている。

また、平成12年から高齢化率の推移も、県の平均推移を上回る結果となっている。

近隣市町村の令和2年における高齢化率は、喜多方市が36.8%、耶麻郡内では西会津町が47.1%、磐梯町が37.5%、猪苗代町が39.7%となっており、近隣市町村の高齢化率も県平均の上回っていることから、地域全体で高齢化が進んでいる状況が伺える。

年齢3区分別人口の推移は、平成12年以降の20年間で「年少人口」は14.3%から10.1%へと4.2ポイント減少している、一方「老年人口」は25.4%から37.1%へと11.7ポイント増加していることから、少子高齢化が進んでいる状況にある。また、「H26 長寿命化計画」策定時以降において高齢化が加速している状況が確認できる。

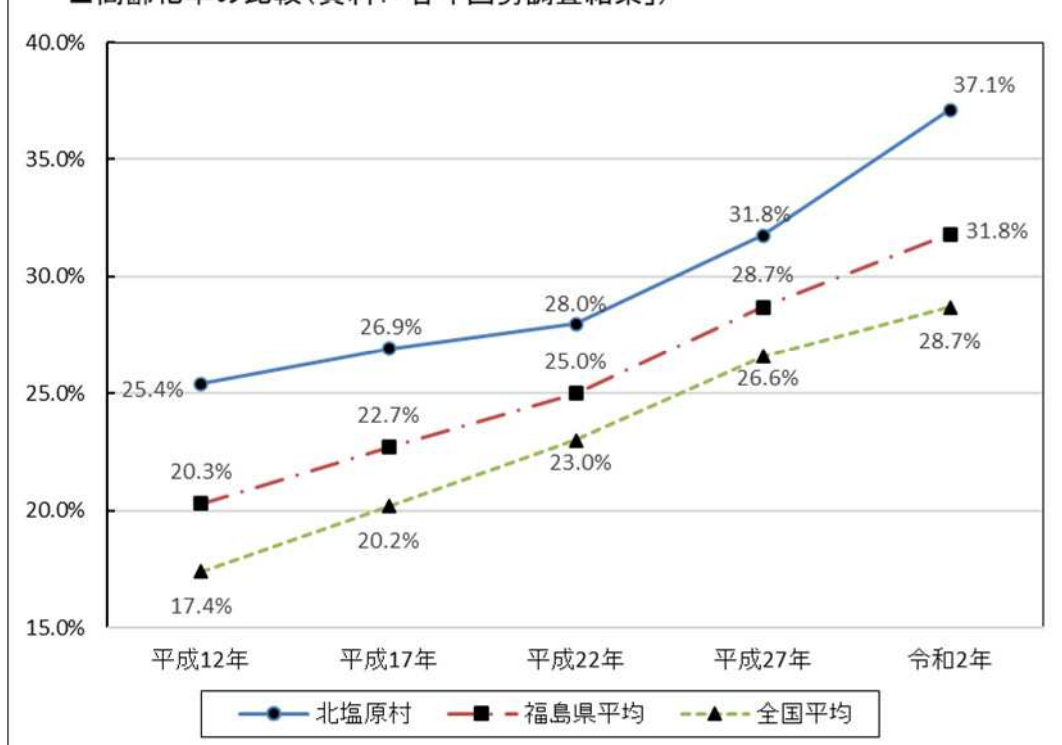
■ 高齢化率(福島県、全国、近隣市町村との比較)

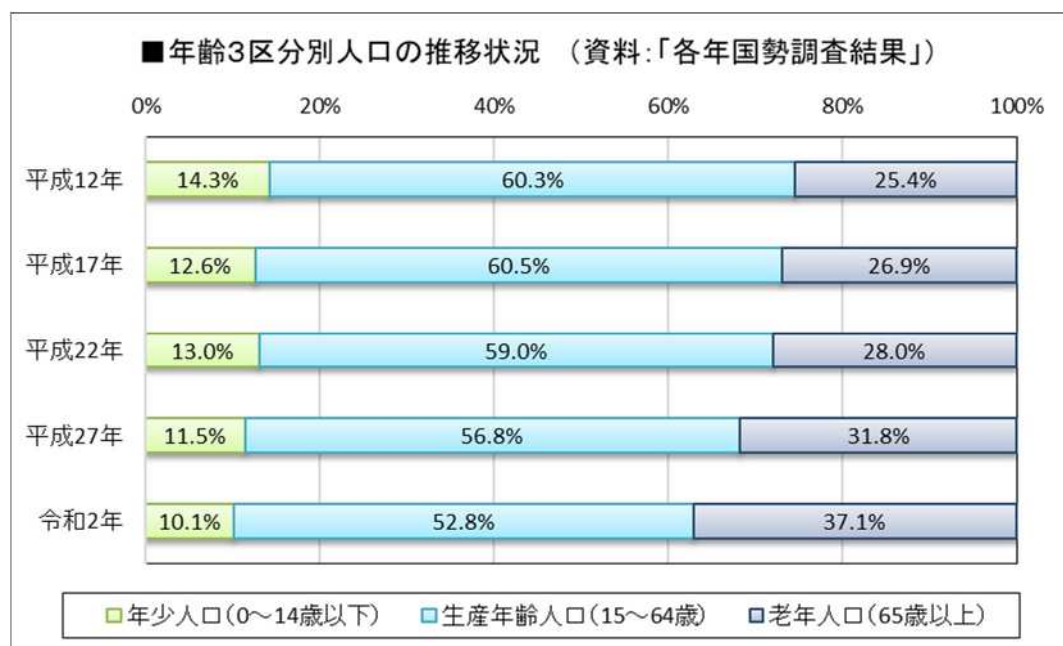
	高齢化率				
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
北塩原村	25.4%	26.9%	28.0%	31.8%	37.1%
福島県平均	20.3%	22.7%	25.0%	28.7%	31.8%
全国平均	17.4%	20.2%	23.0%	26.6%	28.7%
喜多方市	25.7%	28.7%	31.5%	34.6%	36.8%
西会津町	35.9%	39.7%	41.4%	43.6%	47.1%
磐梯町	28.1%	32.1%	32.1%	33.8%	37.5%
猪苗代町	26.1%	29.4%	31.0%	34.1%	39.7%

資料:「平成12年～令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)

(<http://www.stat.go.jp/>)

■ 高齢化率の比較(資料:「各年国勢調査結果」)





(3) 住宅の所有関係

令和2年国勢調査によると本村の住宅の所有関係の比率は、持ち家が88.6%、公営・公団・公社の借家が5.5%、民営借家が3.1%、給与住宅が2.8%で、持ち家が大多数となっている。

持ち家は、近隣の市町村でも同様に比率が高く、福島県平均の68.1%よりも高い比率である。

住宅所有関係の推移を見ると、平成12年以降、令和2年の20年間で、「持ち家」は3.0ポイント減少、「公営・公団・公社の借家」は4.4ポイント増加、「民営借家」は1.3ポイント増加している。

■住宅所有関係の比較

住宅に住む主世帯(※)		北塩原村	福島県平均	喜多方市	西会津町	磐梯町	猪苗代町
持ち家		88.6%	68.1%	80.8%	90.3%	88.7%	81.8%
借家	公営・公団・公社の借家	5.5%	5.2%	4.0%	5.5%	8.7%	5.9%
	民営借家	3.1%	23.6%	13.6%	3.4%	1.4%	9.8%
	給与住宅	2.8%	3.1%	1.6%	0.8%	1.2%	2.5%
計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料:「令和2年国勢調査結果(10月1日現在)」(総務省統計局)(<http://stat.go.jp/>)

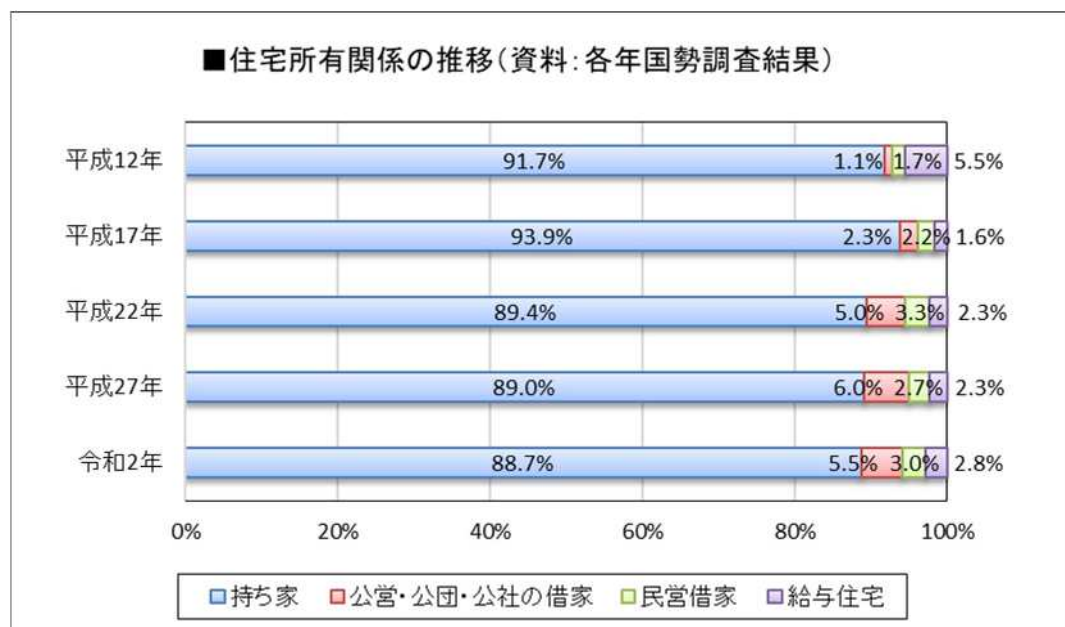
※住宅に住む一般世帯のうち、間借りを除く世帯数

■住宅所有関係の推移

住宅に住む主世帯(※)		平成12年		平成17年		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	世帯数	比率	世帯数	比率
持ち家		865	91.7%	882	93.9%	849	89.4%	821	89.0%	768	88.7%
借家	公営・公団・公社の借家	10	1.1%	22	2.3%	48	5.0%	55	6.0%	48	5.5%
	民営借家	16	1.7%	21	2.2%	31	3.3%	25	2.7%	26	3.0%
	給与住宅	52	5.5%	15	1.6%	22	2.3%	21	2.3%	24	2.8%
計		943	100.0%	940	100.0%	950	100.0%	922	100.0%	866	100.0%

資料:「平成12年～令和2年国勢調査結果(各年10月1日現在)」(総務省統計局)(<http://stat.go.jp/>)

※住宅に住む一般世帯のうち、間借りを除く世帯数



3-2. 公営住宅等の概況

(1)管理戸数

令和5年10月現在の公営住宅等の管理戸数は、3団地14棟58戸であり、その内、裏磐梯団地RC棟2戸が村単独住宅、北山団地のRC棟6戸が特定公共賃貸住宅となっている。

各団地の管理戸数は下表のとおりである。

■公営住宅等管理戸数（令和5年10月現在）

団地名		住棟名	建設 年度	経過 年数	構造規模	種別	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数	
1	裏磐梯団地	RC棟	H1	34	中層耐火	公営	3DK	61.79 m ²	1,393.65 m ²	指定なし	村有地	1	10	
						村単独	2LDK	61.79 m ²					2	
		計								1,393.65 m ²			1	12
		1号棟	H20	15	木造2階	公営	1LDK	56.41 m ²	2,994.34 m ²	指定なし	村有地	1	4	
		2号棟	H20	15	木部2階	公営	2LDK	69.33 m ²				1	4	
		計								2,994.34 m ²			2	8
2	松陽台団地	1号棟、2号棟	H13	22	木造2階	公営	3LDK	77.60 m ²	3,427.00 m ²	指定なし	村有地	2	4	
		3号棟、4号棟	H14	21	木造2階	公営	2LDK	72.20 m ²				2	4	
		5号棟	H14	21	木造2階	公営	3LDK	79.65 m ²				1	2	
		6号棟	H16	19	木造2階	公営	3LDK	79.65 m ²				1	2	
		7号棟	H17	18	木造平屋	公営	3DK	66.24 m ²				1	2	
		計								3,427.00 m ²			7	14
3	北山団地	RC棟	H19	16	中層耐火	公営	3LDK	72.64 m ²	5,270.00 m ²	指定なし	村有地	1	8	
							2LDK	62.38 m ²					4	
						特公賃	3LDK	72.64 m ²					4	
							2LDK	62.38 m ²					2	
		2号棟	H22	13	木造2階	公営	3LDK	97.59 m ²	1	2				
		3号棟、4号棟	H22	13	木造平屋	公営	2LDK	64.66 m ²	2	4				
		計								5,270.00 m ²			4	24
									(令和5年10月現在)	合計	14	58		

3. 公営住宅等の状況

(2) 構造、建設年次

公営住宅等の構造は、木造 48.3%、中層耐火構造 51.7%となっている。建設年次別にみると、木造は平成 13 年度から平成 22 年度まで、中層耐火構造は平成元年と平成 19 年に建設されている。「H26 長寿命化計画」策定時以降、新しい公営住宅等は整備されていない。

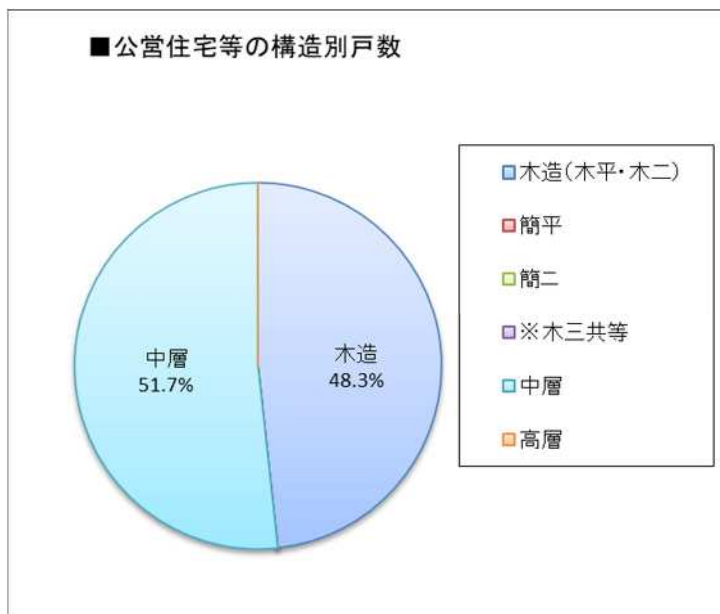
■公営住宅等の構造

		棟数	戸数	比率
木造(木平・木二)		12	28	48.3%
準耐火構造	簡平			0.0%
	簡二			0.0%
	※木三共等			0.0%
耐火構造	中層	2	30	51.7%
	高層			0.0%
計		14	58	100.0%

※主要構造部が準耐火構造である木造三階建共同住宅等

公営住宅法施行令第1条第1項第2号イに規定する準耐火構造を示す。

■公営住宅等の構造別戸数



■公営住宅等の建設年度

建設年次	木造	準耐火構造			耐火構造		計	比率
		簡平	簡二	※木三共等	中層	高層		
S58～S62年	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
S63～H4年	0	-	-	-	12	-	12	20.7%
H5～H9年	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
H10～H14年	10	-	-	-	0	-	10	17.2%
H15～H19年	4	-	-	-	18	-	22	38.0%
H20～H24年	14	-	-	-	0	-	14	24.1%
H25～H29年	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
H30～R4年	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
計	28	-	-	-	30	-	58	100.0%

※主要構造部が準耐火構造である木造三階建共同住宅等。公営住宅法施行令第1条第1項第2号イに規定する準耐火構造を示す。

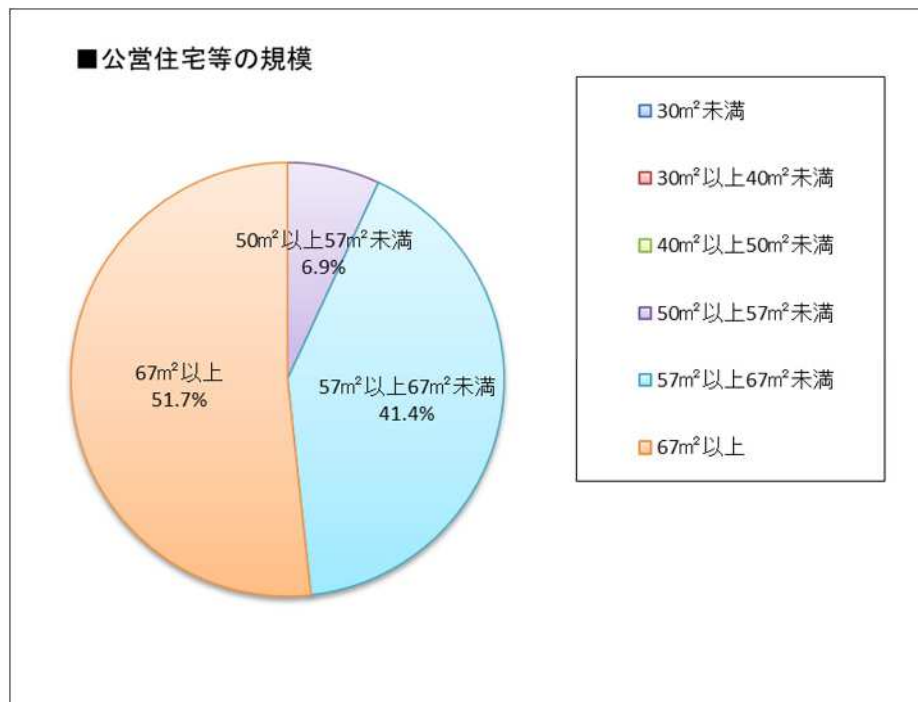
(3) 公営住宅等の規模

公営住宅等の規模は、「67 ㎡以上」の住戸が 51.7%で最も多く、次いで「57 ㎡以上 67 ㎡未満」の住戸が 41.4%、「50 ㎡以上 57 ㎡未満」の住戸が 6.9%であるが、「30 ㎡未満」の住戸と「30 ㎡以上 40 ㎡未満」の住戸、「40 ㎡以上 50 ㎡未満」の住戸は見られなかった。公営住宅等全体で、家族世帯向けの規模が大きい住戸や中規模程度の住戸数が多く、40 ㎡未満の単身（少人数）世帯向けの規模が小さい住戸はみられない。

■ 公営住宅等の規模

住戸面積	木造	準耐火構造			耐火構造		計	%
		簡平	簡二	準耐火構造	中層	高層		
30㎡未満	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
30㎡以上40㎡未満	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
40㎡以上50㎡未満	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
50㎡以上57㎡未満	4	-	-	-	0	-	4	6.9%
57㎡以上67㎡未満	6	-	-	-	18	-	24	41.4%
67㎡以上	18	-	-	-	12	-	30	51.7%
計(戸数)	28	-	-	-	30	-	58	100.0%

資料：公営住宅等管理台帳



3. 公営住宅等の状況

(4) 建替対象

令和 5 年 10 月現在、耐用年数の過半を経過する住戸が 22 戸で、全体の 37.9%となり、これらの住戸が建替えの対象となる。また、令和 15 年度には、耐用年数を超過する住戸が 10 戸、耐用年数の過半を経過する住戸が 30 戸となり、計画期間内に 68.9%の住戸が建替えの対象となることから、計画的な改善や建替えが望まれる。

(P13「北塩原村公営住宅等の構造別建設年次別一覧」参照)

■北塩原村公営住宅等の構造別建設年次別一覧

令和5年10月現在

: 耐用年数過半経過住戸(建替対象)

: 耐用年数超過住戸(建替対象)

年号	西暦	経過 年数	木造 30年	簡平 30年	簡二 45年	中耐 70年	計		5年計	10年計
昭和 58 年	1983	40					0	0.0%		
昭和 59 年	1984	39					0	0.0%		
昭和 60 年	1985	38					0	0.0%		
昭和 61 年	1986	37					0	0.0%		
昭和 62 年	1987	36					0	0.0%	0	
昭和 63 年	1988	35					0	0.0%		
平成 元 年	1989	34				12	12	20.7%		
平成 2 年	1990	33					0	0.0%		
平成 3 年	1991	32					0	0.0%		
平成 4 年	1992	31					0	0.0%	12	12
平成 5 年	1993	30					0	0.0%		
平成 6 年	1994	29					0	0.0%		
平成 7 年	1995	28					0	0.0%		
平成 8 年	1996	27					0	0.0%		
平成 9 年	1997	26					0	0.0%	0	
平成 10 年	1998	25					0	0.0%		
平成 11 年	1999	24					0	0.0%		
平成 12 年	2000	23					0	0.0%		
平成 13 年	2001	22	4				4	6.9%		
平成 14 年	2002	21	6				6	10.3%	10	10
平成 15 年	2003	20					0	0.0%		
平成 16 年	2004	19	2				2	3.4%		
平成 17 年	2005	18	2				2	3.4%		
平成 18 年	2006	17					0	0.0%		
平成 19 年	2007	16				18	18	31.0%	22	
平成 20 年	2008	15	8				8	13.8%		
平成 21 年	2009	14					0	0.0%		
平成 22 年	2010	13	6				6	10.3%		
平成 23 年	2011	12					0	0.0%		
平成 24 年	2012	11					0	0.0%	14	36
平成 25 年	2013	10					0	0.0%		
平成 26 年	2014	9					0	0.0%		
平成 27 年	2015	8					0	0.0%		
平成 28 年	2016	7					0	0.0%		
平成 29 年	2017	6					0	0.0%	0	
平成 30 年	2018	5					0	0.0%		
令和 元 年	2019	4					0	0.0%		
令和 2 年	2020	3					0	0.0%		
令和 3 年	2021	2					0	0.0%		
令和 4 年	2022	1					0	0.0%	0	0
令和 5 年	2023	0					0	0.0%	0	0
計			28	0	0	30	58	(戸数)		
			48.3%	0.0%	0.0%	51.7%	100.0%	(%)		
令和5年度現在	耐用年数 過半経過		22	0	0	0	22	(戸数)		
			37.9%	0.0%	0.0%	0.0%	37.9%	(%)		
	耐用年数 超過		0	0	0	0	0	(戸数)		
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	(%)		
令和15年度	耐用年数 過半経過		18	0	0	12	30	(戸数)		
			31.0%	0.0%	0.0%	20.7%	51.7%	(%)		
	耐用年数 超過		10	0	0	0	10	(戸数)		
			17.2%	28.8%	0.0%	0.0%	17.2%	(%)		

3. 公営住宅等の状況

(5)これまでの取り組み

住戸改善等の実績として、小規模な修繕や入退居に伴う修繕の他、裏磐梯団地 RC 棟では大規模な省エネ改修（外壁塗装改修、暖房器具設置、断熱改修、防水改修、給排水管改修）を実施している。

■1 裏磐梯団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
団地全体	1	R3	共用通路舗装工事（RC棟）
RC棟	1	H16	旧裏磐梯診療所を村単独住宅2戸へ改修
	2	H22	省エネ改修（外壁塗装、暖房器具設置、断熱、防水、給排水管の改修）
	3	H27	アンテナ修繕
	4	H29	給湯器交換
1号棟	1	R5	給湯器交換
2号棟	1	H29	給湯器修繕

※改修履歴：入退去や住戸単位及び、小規模の修繕は含まない

■2 松陽台団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
団地全体	1	H27	共同アンテナ設置
1号棟	1	R1	給湯器漏水修繕
	2	R2	給湯器修繕
2号棟	1	H27	給湯器交換
	2	R1	インターホン等修繕
	3	R2	住宅内部の汚れ・破損部分の修繕及び交換
	4	R3	給湯器交換
	5	R3	住宅内部の汚れ・破損部分の修繕及び交換
	6	R4	給湯器修繕
3号棟			※改修履歴なし（H14年度 建設）
4号棟			※改修履歴なし（H14年度 建設）
5号棟	1	R4	給湯器修繕
6号棟	1	R5	住宅内部の汚れ・破損部分の修繕及び交換
	2	R5	給湯器交換
7号棟			※改修履歴なし（H17年度 建設）

※改修履歴：入退去や住戸単位及び、小規模の修繕は含まない

■3 北山団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
RC棟	1	H27	火災警報機交換、壁修繕
	2	R4	昇降機等修繕
2号棟			※改修履歴なし（H22年度 建設）
3号棟			※改修履歴なし（H22年度 建設）
4号棟			※改修履歴なし（H22年度 建設）

※改修履歴：入退去や住戸単位及び、小規模の修繕は含まない

(6) 入居募集状況、空き家状況

令和5年10月現在、公営住宅等の空き家（政策空き家以外）は15戸発生している。また、政策空き家※は1戸となっている。

近年の空き家に対する応募倍率は、0.0～0.7倍であり、今後も同様の応募が予想される。

※政策空き家とは、建替住宅、用途廃止住宅等の空き家で、入居斡旋しない住戸を指す。

■ 公営住宅等の空家状況

団地名		管理戸数	入居戸数	政策空家	空家 (政策空家以外)	空家率
1 裏磐梯団地	RC棟	12	11	1	0	0.0%
	1号棟・2号棟	8	5	0	3	37.5%
2 松陽台団地		14	8	0	6	42.9%
3 北山団地		24	18	0	6	25.0%
計		58	42	1	15	

(令和5年10月現在)

■ 公営住宅等の応募状況(直近の応募倍率)

団地名		管理戸数	募集戸数	応募戸数	応募倍率	入居戸数
1 裏磐梯団地	RC棟	12	—	—	—	11
	1号棟・2号棟	8	1	0	0.0	5
2 松陽台団地		14	3	2	0.7	8
3 北山団地		24	3	1	0.3	18
計		58	7	3		42

(期間: 令和5年3月～令和5年10月)

※裏磐梯団地(RC棟)は政策空家としているため募集を停止している。

3-3. 公営住宅等入居者の状況(入居者台帳調査)

(1) 家族人数、高齢者を含む世帯

令和5年10月現在、公営住宅等入居世帯のうち、家族人数2名以下の世帯が28世帯(66.7%)、3名～4名の世帯が11世帯(26.2%)、5名以上の世帯が3世帯(7.1%)となっている。

「H26 長寿化計画」策定時と比較すると、2名以下の世帯が15世帯(27.3%)から13世帯(39.4ポイント)増加し、3名～4名の世帯が28世帯(50.9%)から17世帯(24.7ポイント)減少、5名以上の世帯が12世帯(21.8%)から9世帯(14.7ポイント)減少していることから、世帯の小規模化が進んでいる。

また、入居者の家族形態を見ると、65歳以上単身世帯及び65歳以上夫婦のみ世帯を合せた高齢者のみの世帯が8世帯(19.1%)、夫婦＋子供のファミリー世帯が9世帯(21.4%)、片親＋子供世帯が17世帯(40.5%)となっている。

「H26 長寿化計画」策定時と比較すると、65歳以上単身世帯及び65歳以上夫婦のみ世帯を合せた高齢者のみの世帯が3世帯(5.4%)から5世帯(13.7ポイント)増加、夫婦＋子供のファミリー世帯が32世帯(58.2%)から23世帯(36.8ポイント)減少、片親＋子供世帯が12世帯(21.8%)から5世帯(18.7ポイント)増加しており、公営住宅等においても少子高齢化が進んでいる状況がうかがえる。

■ 家族人数別世帯数

	家族人数						
	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
世帯数	42 100.0%	11 26.2%	17 40.5%	6 14.3%	5 11.9%	3 7.1%	0 0.0%

資料：公営住宅等入居者台帳(令和5年10月現在)

■ 家族形態別世帯数

	家族形態(10区分)										
	合計	単身(65歳未満)	単身(65歳以上)	夫婦のみ(65歳未満)	夫婦のみ(65歳以上)	夫婦＋子供(長子5歳未満)	夫婦＋子供(長子5歳～18歳未満)	夫婦＋子供(長子18歳以上)	片親＋子供	三世帯	その他
世帯数	42 100.0%	5 11.9%	6 14.3%	3 7.1%	2 4.8%	2 4.8%	3 7.1%	4 9.5%	16 38.1%	0 0.0%	1 2.4%

資料：公営住宅等入居者台帳(令和5年10月現在)

(2) 所得水準、収入超過

年収 200 万円未満の世帯が 17 世帯（40.5%）、500 万円以上の世帯が 2 世帯（4.8%）となっている。また、収入超過世帯は全体で 2 世帯（5.4%）となっている。

「H26 長寿命化計画」策定時と比較すると、年収 200 万円未満の世帯は 30 世帯（54.5%）から 13 世帯（14.0 ポイント）増加し、500 万円以上の世帯は策定時には見られなかったが、2 世帯（4.8 ポイント）生じている。また、収入超過世帯は 7 世帯から 5 世帯減少した。

■年間収入別世帯数

	年間収入								
	合計	100万未満	100～200万	200～300万	300～400万	400～500万	500～700万	700～1,000万	1,000万以上
世帯数	42 100.0%	9 21.4%	8 19.1%	13 30.9%	6 14.3%	4 9.5%	1 2.4%	1 2.4%	0 0.0%

資料：公営住宅等入居者台帳（令和5年10月現在）

■政令月収別世帯数

		政令月収								
		合計	0 ～104,000 (収入分位) ～10%	104,001 ～123,000	123,001 ～139,000	139,001 ～158,000	158,001 ～186,000	186,001 ～214,000	214,001 ～259,000	259,001～
世帯数合計 (特公賃・村単独除く)		37 100.0%	31 83.8%	3 8.2%	1 2.7%	0 0.0%	1 2.7%	1 2.7%	0 0.0%	0 0.0%
01 裏磐梯団地	RC棟	10 100.0%	9 90.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 10.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	1号棟	5 100.0%	5 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	2号棟	5 100.0%	5 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
02 松陽台団地		8 100.0%	6 75.0%	1 12.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 12.5%	0 0.0%	0 0.0%
03 北山団地		14 100.0%	11 78.6%	2 14.3%	1 7.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

資料：公営住宅等入居者台帳（令和5年10月現在）

※「01裏磐梯団地（RC棟）」の村単独住宅2戸（内空家1戸）、「03北山団地」の特定公共賃貸住宅6戸（内空家2戸）は収入超過世帯計に含まない。

3. 公営住宅等の状況

(3) 居住水準、最低居住水準未滿

公営住宅等入居者の居住水準において、「H26 長寿命化計画」策定時同様に最低居住水準を満たしていない世帯数は見られなかった。

一方、少人数で中規模以上の住宅に居住している世帯は30世帯(71.4%)であり、「H26 長寿命化計画」策定時の20世帯から10世帯増加した。これは、世帯の小規模化と単身及び二人世帯に対応する小規模な住宅が少ないことが要因であると言える。

このことから、多様なニーズに対応できるバランスのとれた住宅供給が望まれる。

■最低居住水準を満たしていない世帯

	住戸専用面積(最低居住水準)							家族人数別世帯数
	合計	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～57㎡	57～67㎡	67㎡以上	
合計	42 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 7.1%	21 50.0%	18 42.9%	
家族人数 1人	11 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 9.1%	8 72.7%	2 18.2%	
2人	17 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 5.9%	10 58.8%	6 35.3%	0
3人	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%	2 33.3%	3 50.0%	0
4人	5 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%	4 80.0%	0
5人	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	0
6人以上	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0
合計	42 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 7.1%	21 50.0%	18 42.9%	0 0.0%

■少人数で中規模住宅に居住している世帯

	住戸専用面積(最低居住水準)							
	合計	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～57㎡	57～67㎡	67㎡以上	
合計	42 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 7.1%	21 50.0%	18 42.9%	
家族人数 1人	11 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 9.1%	8 72.7%	2 18.2%	
2人	17 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 5.9%	10 58.8%	6 35.3%	
3人	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%	2 33.3%	3 50.0%	
4人	5 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%	4 80.0%	
5人	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	
6人以上	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
合計	42 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 7.1%	21 50.0%	18 42.9%	30 71.4%

(参考)「住生活基本計画(全国計画)令和3年3月19日国土交通省」最低居住面積水準

	1人	2人	3人	4人	5人	6人
住戸専用面積(壁芯)	25㎡	30㎡ (30㎡)	40㎡ (35㎡)	50㎡ (45㎡)	57㎡ (53㎡)	67㎡ (62㎡)

※()内は3歳以上6歳未満の者が一人いる場合

3-4. 公営住宅等の現況調査

(1) 公営住宅等位置図



北塩原村 管内図(H28.3 月作成)より

3. 公営住宅等の状況

(2) 公営住宅等調査表

北塩原村公営住宅長寿命化計画													
団地名		裏磐梯団地（RC棟）						所在地		耶麻郡北塩原村大字桧原字剣ヶ峯1093-608			
都市計画	都市計画区域		都市計画区域 外						敷地	所有区分		村有地	
	用途地域		指定なし							面積		1,393.65 m ²	
	その他の指定		－							土地の形状		平坦	
	指定容積率		－ %							取付道路幅員		8.00 m	
	指定建ぺい率		－ %							その他		集会所なし・児童遊園なし	
DID地区			内 ・ (外)						公共施設	保育所・幼稚園		裏磐梯幼稚園 200 m	
交通条件	駅		－ m							小学校		裏磐梯小学校 200 m	
	バス停		新小野川湖入口 50 m							中学校		裏磐梯中学校 200 m	
										病院		裏磐梯診療所 200 m	
										公民館		裏磐梯自然活用センター 200 m	
										役場		村裏磐梯合同庁舎 50 m	
								その他		喜多方消防署北塩原分署 200 m			

住棟・住戸の条件													
棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考	
RC棟	H 1	34	中耐	3	10	1	3DK	61.79	－	－	3-2, (5)改修履歴による	(村単独)	
					2		2LDK	61.79	－	－			
計					12	1						(内、村単独2戸)	

配置状況													
裏磐梯団地 裏磐梯合同庁舎 セブンイレブン 301 302 303 304 201 202 203 204 101 102 103 104 RC棟 消防署 1号棟 201 101 202 102 201 101 202 102 2号棟 裏磐梯中学校 裏磐梯団地(木造) Z													

北塩原村公営住宅長寿命化計画

団地名	裏磐梯団地（ＲＣ棟）	所在地	耶麻郡北塩原村大字桧原字剣ヶ峯1093-608
-----	------------	-----	-------------------------

現況写真

団地全景



団地内状況（ポンベ室・ポンプ室）



団地内状況（物置）



団地内状況（駐輪場）



住棟近景



住棟近景



北塩原村公営住宅長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

北塩原村公営住宅長寿命化計画													
団地名		裏磐梯団地（1号棟・2号棟）						所在地		耶麻郡北塩原村大字検原字剣ヶ峯1093-729			
都市計画	都市計画区域		都市計画区域 外						敷地	所有区分		村有地	
	用途地域		指定なし							面積		2,994.34 m ²	
	その他の指定		—							土地の形状		平坦	
	指定容積率		— %							取付道路幅員		11.30 m	
	指定建ぺい率		— %							その他		集会所なし・児童遊園なし	
DID地区		内 ・ ⑥						公共施設	保育所・幼稚園		裏磐梯幼稚園	50 m	
交通条件	駅		— m						小学校		裏磐梯小学校	50 m	
	バス停		新小野川湖入口 50 m						中学校		裏磐梯中学校	50 m	
									病院		裏磐梯診療所	50 m	
									公民館		裏磐梯自然活用センター	50 m	
									役場		村裏磐梯合同庁舎	100 m	
								その他		喜多方消防署北塩原分署	50 m		
住棟・住戸の条件													
棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考	
1	H 20	15	木二	2	4	1	1LDK	56.41	—	—	3-2.(5)改修履歴による		
2	H 20	15	木二	2	4	1	2LDK	69.33	—	—	3-2.(5)改修履歴による		
計					8	2							
配置状況													
裏磐梯団地 消防署 1号棟 201101 202102 201101 202102 2号棟 裏磐梯中学校 裏磐梯合同庁舎 セブンイレブン 301302303304 201202203204 101102103104 RC棟 裏磐梯団地(RC造) 裏磐梯団地(木造) 22													

北塩原村公営住宅長寿命化計画

団地名	裏磐梯団地（1号棟・2号棟）	所在地	耶麻郡北塩原村大字桧原字剣ヶ峯1093-729
-----	----------------	-----	-------------------------

現況写真

団地全景



団地内状況（通路・駐車場）



住棟近景（1号棟）



住棟近景（1号棟）



住棟近景（2号棟）



住棟近景（2号棟）



北塩原村公営住宅長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

北塩原村公営住宅長寿命化計画													
団地名		松陽台団地						所在地		耶麻郡北塩原村大字北山字松陽台11-4、11-5、11-6、5-6、11-12、11-14、11-19			
都市計画	都市計画区域	都市計画区域 外						敷地	所有区分	村有地			
	用途地域	指定なし							面積（7敷地計）	3,427.00 ㎡			
	その他の指定	—							土地の形状	高低差あり			
	指定容積率	— %							取付道路幅員	6.00 m			
	指定建ぺい率	— %							その他	集会所なし・児童遊園あり			
DID地区		内 ・ ④外						公共施設	保育所・幼稚園	さくら幼稚園	1,700	m	
交通条件	駅	— m							小学校	さくら小学校	1,700	m	
	バス停	北塩原村役場前 600 m							中学校	第一中学校	500	m	
									病院	—	—	m	
									公民館	集会所	100	m	
									役場	北塩原村役場	500	m	
									その他	保育園	600	m	
住棟・住戸の条件													
棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考	
1	H 13	22	木二	2	2	1	3LDK	77.60	—	—	3-2, (5)改修履歴による	敷地面積：661.57㎡	
2	H 13	22	木二	2	2	1	3LDK	77.60	—	—	3-2, (5)改修履歴による	敷地面積：546.69㎡	
3	H 14	21	木二	2	2	1	2LDK	72.20	—	—	3-2, (5)改修履歴による	敷地面積：325.67㎡	
4	H 14	21	木二	2	2	1	2LDK	72.20	—	—	3-2, (5)改修履歴による	敷地面積：380.62㎡	
5	H 14	21	木二	2	2	1	3LDK	79.65	—	—	3-2, (5)改修履歴による	敷地面積：359.98㎡	
6	H 16	19	木二	2	2	1	3LDK	79.65	—	—	3-2, (5)改修履歴による	敷地面積：679.33㎡	
7	H 17	18	木平	1	2	1	3DK	66.24	—	—	3-2, (5)改修履歴による	敷地面積：473.14㎡	
計					14	7						計：3,427.00㎡	
配置状況													
松陽台団地 3号棟 3-A3-B 1号棟 1-A1-B 2-A2-B 2号棟 4-A4-B 4号棟 6号棟 6-B6-A 5号棟 5-A5-B 7号棟 7-A7-B N													

北塩原村公営住宅長寿命化計画

団地名	松陽台団地	所在地	耶麻郡北塩原村大字北山字松陽台11-4、11-5、11-6、5-6、11-12、11-14、11-19
-----	-------	-----	---

現況写真

団地全景



団地全景



団地内状況（児童遊園）



団地内状況（ポンペ庫）



団地内状況（通路）



住棟近景（1号棟）



住棟近景（2号棟）



住棟近景（3号棟）



北塩原村公営住宅長寿命化計画			
団地名	松陽台団地	所在地	耶麻郡北塩原村大字北山字松陽台11-4、11-5、11-6、5-6、11-12、11-14、11-19
現況写真			
住棟近景（4号棟）		住棟近景（5号棟）	
			
住棟近景（6号棟）		住棟近景（7号棟）	
			

余 白

北塩原村公営住宅長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

北塩原村公営住宅長寿命化計画																																					
団地名		北山団地						所在地		耶麻郡北塩原村大字北山字地藏堂5番地																											
都市計画	都市計画区域		都市計画区域 外						敷地	所有区分		村有地																									
	用途地域		指定なし							面積		5,270.00 m ²																									
	その他の指定		—							土地の形状		高低差あり																									
	指定容積率		— %							取付道路幅員		8.00 m																									
	指定建ぺい率		— %							その他		集会所なし・児童遊園なし																									
DID地区			内 ・ ⑥						公共施設	保育所・幼稚園		さくら幼稚園	1,200 m																								
交通条件	駅		— m							小学校		さくら小学校	1,200 m																								
	バス停		北塩原村役場前 50 m							中学校		第一中学校	200 m																								
										病院		—	— m																								
										公民館		村構造改善センター	1,000 m																								
										役場		北塩原村役場	150 m																								
								その他		保育園	150 m																										
住棟・住戸の条件																																					
棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考																									
RC棟	H 19	16	中耐	3	12	1	3DK8戸 2LDK4戸	72.64 62.38	—	—	3-2.(5)改修履歴による	(特公賃)																									
					6		3DK4戸 2LDK2戸	72.64 62.38	—	—	3-2.(5)改修履歴による																										
2	H 22	13	木二	2	2	1	3LDK	97.59	—	—	3-2.(5)改修履歴による																										
3	H 22	13	木平	1	2	1	2LDK	64.66	—	—	3-2.(5)改修履歴による																										
4	H 22	13	木平	1	2	1	2LDK	64.66	—	—	3-2.(5)改修履歴による																										
計					24	4						(内、特公賃6戸)																									
配置状況																																					
北山団地 スカイヒル北山 <table><tr><td>306</td><td>305</td><td>304</td><td>303</td><td>302</td><td>301</td></tr><tr><td>206</td><td>205</td><td>204</td><td>203</td><td>202</td><td>201</td></tr><tr><td>106</td><td>105</td><td>104</td><td>103</td><td>102</td><td>101</td></tr></table> RC棟 <table><tr><td>4-102</td><td>4-101</td><td>3-102</td><td>3-101</td><td>2-102</td><td>2-101</td></tr></table> 4号棟 3号棟 2号棟 北塩原村役場														306	305	304	303	302	301	206	205	204	203	202	201	106	105	104	103	102	101	4-102	4-101	3-102	3-101	2-102	2-101
306	305	304	303	302	301																																
206	205	204	203	202	201																																
106	105	104	103	102	101																																
4-102	4-101	3-102	3-101	2-102	2-101																																

北塩原村公営住宅長寿命化計画

団地名	北山団地	所在地	耶麻郡北塩原村大字北山字地藏堂5番地
-----	------	-----	--------------------

現況写真

団地全景



団地内状況（駐車場）



団地内状況（ゴミ置き場）



住棟近景（RC棟）



団地全景



団地内状況（物置自転車置場）



団地内状況（ポンペ庫）



住棟近景（2号棟）



北塩原村公営住宅長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

北塩原村公営住宅長寿命化計画			
団地名	北山団地	所在地	耶麻郡北塩原村大字北山字地藏堂5番地
現況写真			
住棟近景（3号棟）		住棟近景（4号棟）	
			

4. 長寿命化に関する基本方針

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1. ストックの状況把握

管理する公営住宅等ストックの状況を適切に把握するため、公営住宅等の点検（定期点検及び日常点検）の実施、点検結果等に基づく修繕の実施、点検結果や実施した修繕内容についてのデータ管理を行う。

（1）公営住宅等の点検（定期点検及び日常点検）の実施

点検については、建築基準法に基づく定期報告（法定点検）に該当する住棟はもちろんのこと、該当しない住棟も含めて、全住棟で定期に点検を実施する。また、具体的な実施時期を「10. 長寿命化のための事業実施予定一覧」に定めることで、計画的かつ確実な実施を促す。さらに、定期点検のほか、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、村が日常点検を行うことで早期の管理・修繕に努める。日常点検においては、国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成28年8月に公表した「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に実施する。

（2）点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果を踏まえて、予防保全的な観点から維持管理に努め、耐久性の向上等を図る修繕を計画的に実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図る。また、計画修繕においては、経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めることとする。修繕項目や修繕周期の目安、長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画との関係については、「7. 計画修繕の実施方針」による。

（3）点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通して把握した公営住宅等ストックの状況をデータベース等に記録し、公営住宅等の確実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、修繕内容も記録する。データベースは住棟単位とし、随時データの更新や履歴の確認をできる体制とすることで、次の点検に活用するというサイクルを構築する。

4-2. 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

「4-1. ストックの状況把握」において示した点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により公営住宅等ストックの長寿命化を図ることで、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコスト（LCC）を縮減する。

具体的な内容は、「8. 改善事業の実施方針」及び「11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」による。

(1) 計画的な建替・改善

本村が管理する住宅は、3団地14棟58戸であり、その内、裏磐梯団地RC棟2戸が村単独住宅、北山団地のRC棟6戸が特定公共賃貸住宅となっている。

令和5年10月現在において、耐用年数の過半を経過する住戸が22戸であり、これらが建替への対象となる。また令和15年度には、耐用年数を超過する10戸、耐用年数の過半を経過する30戸、計画期間内に68.9%の住戸が建替への対象となることから、住棟の長寿命化や躯体の耐久性向上はもとより、設備類の改修も重要な課題であり、その事業は多岐にわたり事業費も多大になることが予想される。

長寿命化にあたっては、定期点検等を踏まえた効果的な計画のもと、ストックを有効的に維持管理する必要がある。また、耐用年数を超過する住棟にあつては、ライフサイクルコストとその縮減効果により長寿命化の費用対効果が十分に得られない状況等も考慮した上で、今後の公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計や本村全域における住宅供給のバランスに配慮しながら、計画的な建替えや用途廃止等の検討も行う。

(2) 公営住宅等ストック活用に関する課題

① 住民と行政の連携による計画の推進

入居者との合意形成を図りながら、行政との連携により効果的に計画を推進。

② 高齢者などが安心して暮らせる住宅の整備

既存ストックのバリアフリー化、車椅子対応等の検討。

③ 村の状況や多様な住宅ニーズに応じた住宅供給

若年層や子育て世帯への住宅供給による、若年層ファミリー世帯の定住化を促進。

また、少人数世帯の増加などを踏まえた適正な住宅供給の検討。

④ ストックの維持管理、修繕・改善

建替までの計画的な点検による修繕・改善の対応。

5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1. 公営住宅長寿命化計画の対象

本計画は、令和5年10月現在、本村が管理する3団地14棟58戸（村単独住宅、特定公共賃貸住宅を含む）を対象とする。

■公営住宅等管理戸数（令和5年10月現在）

団地名		共同施設・屋外附帯	住棟名	建設 年度	経過 年数	構造規模	種別	間取り	住戸専用 面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数	
1	裏磐梯団地	駐車場、駐輪場、物置、ゴミ置場、通路、ポンプ室、ポンベ庫	RC棟	H1	34	中層耐火	公営	3DK	61.79 m ²	1,393.65 m ²	指定なし	村有地	1	10	
							村単独	2LDK	61.79 m ²					2	
		計									1,393.65 m ²			1	12
		駐車場、通路、ポンベ庫	1号棟	H20	15	木造2階	公営	1LDK	56.41 m ²	2,994.34 m ²	指定なし	村有地	1	4	
			2号棟	H20	15	木造2階	公営	2LDK	69.33 m ²				1	4	
計									2,994.34 m ²			2	8		
2	松陽台団地	駐車場、駐輪場、児童遊園、広場及び緑地、通路、ポンベ庫	1号棟、2号棟	H13	22	木造2階	公営	3LDK	77.60 m ²	3,427.00 m ²	指定なし	村有地	2	4	
			3号棟、4号棟	H14	21	木造2階	公営	2LDK	72.20 m ²				2	4	
			5号棟	H14	21	木造2階	公営	3LDK	79.65 m ²				1	2	
			6号棟	H16	19	木造2階	公営	3LDK	79.65 m ²				1	2	
			7号棟	H17	18	木造平屋	公営	3DK	66.24 m ²				1	2	
		計									3,427.00 m ²			7	14
3	北山団地	駐車場、駐輪所、ゴミ置き場、通路、ポンベ庫、外灯	RC棟	H19	中層耐火	公営	3LDK	72.64 m ²	5,270.00 m ²	指定なし	村有地	1	8		
						2LDK	62.38 m ²	4							
						特公賃	3LDK	72.64 m ²					4		
						2LDK	62.38 m ²	2							
			2号棟	H22	13	木造2階	公営	3LDK	97.59 m ²			1	2		
			3号棟、4号棟	H22	13	木造平屋	公営	2LDK	64.66 m ²			2	4		
計									5,270.00 m ²			4	24		
(令和5年10月現在)										合計	14	58			

5-2. 団地別・住棟別状況の把握

本計画の対象である公営住宅等の団地及びその住棟について、下記の(1)から(3)までの項目を調査し、その調査結果を記載する。

- (1) 団地別・住棟別の基礎的項目
- (2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目
- (3) 維持管理の計画に必要な項目

(1) 団地別・住棟別の基礎的項目

No.	団地名	基礎的項目(団地単位)			住棟 番号	基礎的項目(住棟単位)						
		所在地	敷地面積	法規制		建設年度		構造	住棟形式	階数	戸数	経過年数
						和暦	西暦					
1	裏磐梯団地	耶麻郡北塩原村大字桧原字剣ヶ峯1093-608	1,393.65 ㎡	都市計画区域外 用途地域指定なし	RC棟	H1	1989	中層耐火	階段室型	3	10	34
			2994.34 ㎡		1号棟	H20	2008	木造	共同住宅	2	4	
		耶麻郡北塩原村大字桧原字剣ヶ峯1093-729	2994.34 ㎡		2号棟	H20	2008	木造	共同住宅	2	4	15
2	松陽台団地	耶麻郡北塩原村大字北山字松陽台11-4、11-5、11-6、5-6、11-12、11-14、11-19	3,427.00 ㎡	都市計画区域外 用途地域指定なし	1号棟	H13	2001	木造	長屋	2	2	22
					2号棟	H13	2001	木造	長屋	2	2	22
					3号棟	H14	2002	木造	長屋	2	2	21
					4号棟	H14	2002	木造	長屋	2	2	21
					5号棟	H14	2002	木造	長屋	2	2	21
					6号棟	H16	2004	木造	長屋	2	2	19
					7号棟	H17	2005	木造	長屋	1	2	18
3	北山団地	耶麻郡北塩原村大字北山字地藏堂5番地	5,270.00 ㎡	都市計画区域外 用途地域指定なし	RC棟	H19	2007	中層耐火	片廊下型	3	12	16
					6							
					2号棟	H22	2010	木造	長屋	2	2	13
					3号棟	H22	2010	木造	長屋	1	2	13
4号棟	H22	2010	木造	長屋	1	2	13					

北塩原村公営住宅長寿化計画

5. 公営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

① 団地別

No.	団地名	事業手法選定に必要な項目(団地単位)														
		需要			効率性								立地			
		空家率	応募倍率 (直近)	需要評価	用途地域	指定容積率	日影規制	DID地区	敷地面積	敷地形状	敷地所有	高度利用の可能性	利便性の評価	地域バランス	災害危険区域等	立地の評価
1	裏磐梯団地 (RC棟)	0.0%	—	—	指定なし	—	無	外	1393.65㎡	平坦	村有地	○	○	○	—	○
	裏磐梯団地 (1号棟・2号棟)	37.5%	0.0倍	○					2994.34㎡	平坦		○	○	○	—	○
2	松陽台団地	42.9%	0.7倍	○	指定なし	—	無	外	3,427.00㎡	高低差有り	村有地	△	○	○	—	○
3	北山団地	25.0%	0.3倍	△	指定なし	—	無	外	5,270.00㎡	高低差有り	村有地	△	○	○	—	○

② 住棟別

No.	団地名	住棟 番号	事業手法選定に必要な項目(住棟単位)															
			躯体の安全性					避難の安全性					居住性					
			新耐震基準への適合	耐震診断の実施	耐震性の有無	耐震改修の実施可否	躯体の安全性	二方向避難の確保	二方向避難改善の可否	防火区画の確保	防火区画改善の可否	避難の安全性	住戸面積	省エネルギー性【断熱等性能等級4相当】	バリアフリー性(住戸内)【高齢者等配慮対策等級3相当】	バリアフリー性(共用部・屋外)【高齢者等配慮対策等級3相当】	住戸内の設備状況(浴室の設置)	住戸内の設備状況(3箇所給湯)
1	裏磐梯団地	RC棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.79	×	×	×	○	×
			61.79															
		1号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	56.41	×	○	○	○	○
2号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	69.33	×	○	○	○	○		
2	松陽台団地	1号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	77.60	×	○	—	○	○	
		2号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	77.60	×	○	—	○	○	
		3号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	77.60	×	○	—	○	○	
		4号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	77.60	×	○	—	○	○	
		5号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	77.60	×	○	—	○	○	
		6号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	77.60	×	○	—	○	○	
		7号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	66.24	×	○	—	○	○	
3	北山団地	RC棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	72.64	×	○	○	○	○
			62.38															
		2号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	97.59	×	○	—	○	○	
		3号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	64.66	×	○	—	○	○	
4号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	64.66	×	○	—	○	○			

5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(3) 維持管理の計画に必要な項目

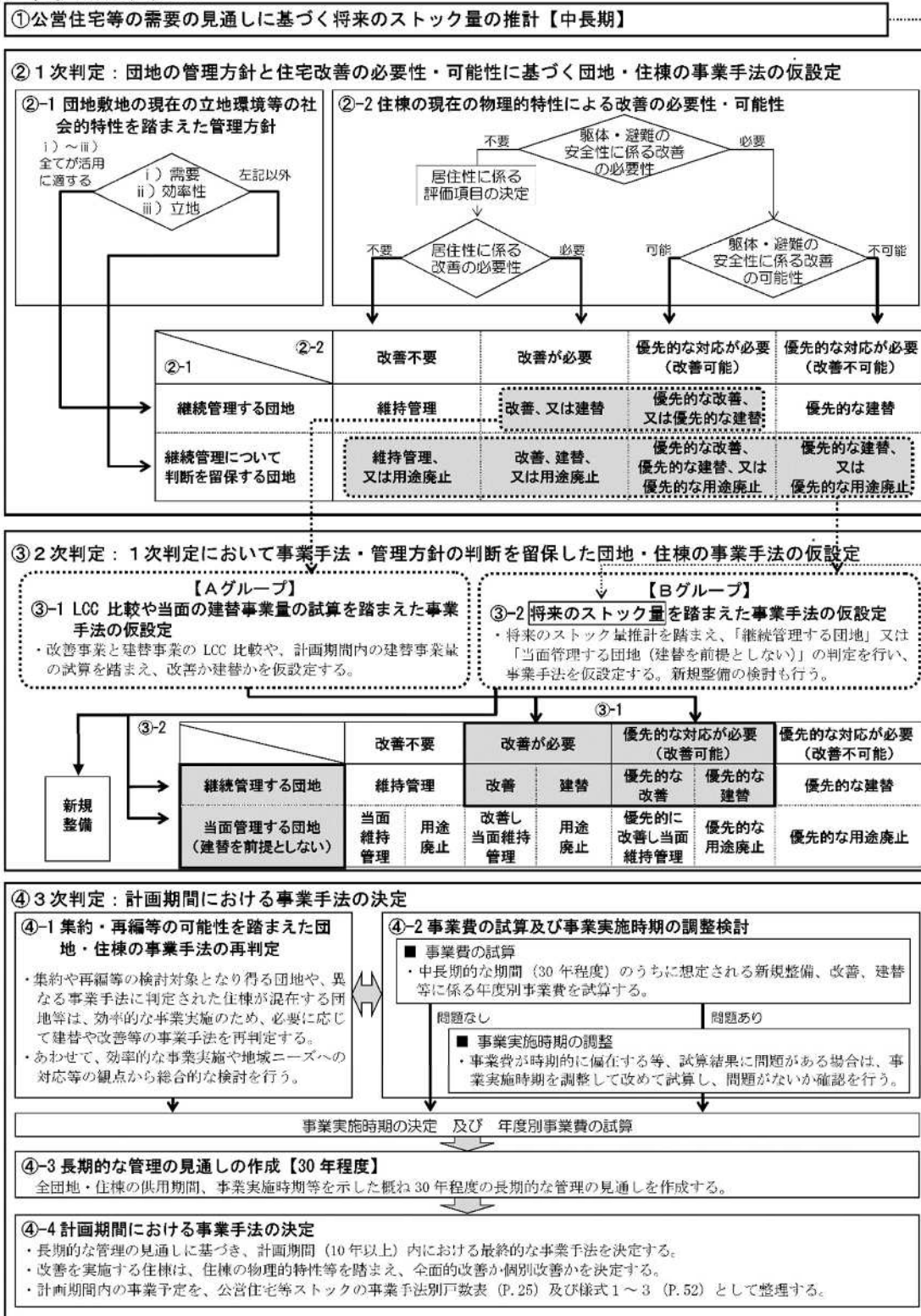
No.	団地名	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟 番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)								
		現状		履歴				仕様等				履歴				
		共同施設 屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善		
1	裏磐梯団地	駐車場 駐輪場 物置 ゴミ置場 通路 ポンプ室 ポンベ庫 外灯	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R5実施	なし	R3 共用通路舗 装工事	RC棟	【外壁】 断熱材付サイディング 【屋根】 ガルバニウム鋼板 【外部建具】 銅製建具 樹脂製建具 【バルコニー床】 塗膜防水	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(ガス給湯 器・バランス釜)	—	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R5実施	H27 アンテナ修繕	H16 旧裏磐梯診 療所を公営 住宅2戸へ 改修 H22 省エネ改修 H29 給湯器交換		
	駐車場 通路 ポンベ庫 外灯	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 引込柱・埋設 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ BSアンテナ		なし			1号棟	【外壁】 窯業系サイディング 【屋根】 フッ素樹脂鋼板 【外部建具】 銅製建具 樹脂製建具 【バルコニー床】 塗膜防水	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(ガス給湯 器・ユニットバス)			なし	R5 給湯器交換		
							2号棟								H29 給湯器修繕	なし
2	松陽台団地	駐車場 駐輪場 児童遊園 広場及び緑地 通路 ポンベ庫 外灯	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 引込柱・埋設 【TV】 共同アンテナ	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R5実施	なし	H27 共同アンテナ 設置	1号棟	【外壁】 窯業系サイディング 【屋根】 フッ素樹脂鋼板 【外部建具】 銅製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(ガス給湯 器・ユニットバス)	—	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R5実施	R1 給湯器漏水 修繕 R2 給湯器修繕	なし	なし	
			2号棟	R1 インターホン等 修繕 R2・R3 住宅内部修 繕及び交換 R4 給湯器修繕			H27 給湯器交換 R3 給湯器交換									
			3号棟	なし			なし									
			4号棟	なし			なし									
			5号棟	R4 給湯器修繕			なし									
			6号棟	R5 住宅内部修 繕及び交換			R5 給湯器交換									
			7号棟	なし			なし									
3	北山団地	駐車場 駐輪所 ゴミ置き場 通路 ポンベ庫 外灯	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 引込柱・埋設 【TV】 共同アンテナ	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R5実施	なし	なし	RC棟	【外壁】 乾式外断熱 【屋根】 フッ素ガルバニウム 鋼板 【外部建具】 銅製建具 樹脂製建具 【バルコニー床】 防水モルタル	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 エレベーター	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(ガス給湯 器・ユニットバス)	—	【定期点検】 R3建築物定期 点検 R5EV定期点検 【日常点検】 R5実施	H27 壁修繕 R4 昇降機等修 繕	なし	H27 火災警報器 交換	
			2号棟	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R5実施				【外壁】 窯業系サイディング 【屋根】 ガルバニウム鋼板 【外部建具】 銅製建具 樹脂製建具 【バルコニー床】 塗膜防水	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(ガス給湯 器・ユニットバス)			なし		なし	
			3号棟												なし	なし
			4号棟												なし	なし

5-3. 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

手法の選定は、「公営住宅等長寿化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課」の「事業手法の選定フロー」を参考に判定する。

■事業手法の選定フロー



(2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容**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****(ア) 将来の公営住宅需要の推計手法**

- ・ 将来の公営住宅需要の検討にあたっては、策定指針に示されているとおり、国から提供されている「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】※」を用いて、所得が低いために自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（以下「要支援世帯」という。）を推計する。「要支援世帯」については、公営住宅入居資格世帯のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らないことから、公営住宅入居資格世帯のうち、住宅困窮度別の世帯数を算出し、公営住宅等の供給対象とすべき「要支援世帯数」として設定する。
- ・ ストック推計により算出される結果は、将来の目標年次における公営住宅需要量を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・ このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「要支援世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する。

※国土交通省 国土技術政策総合研究所 (<http://www.nilim.go.jp/>)

(イ) 「著しい困窮年収未満の世帯数」「要支援世帯数」の推計の方針

- ・ 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」では、将来（30年程度の中長期）の時点における人口等から、次の手順で推計を行う。
 - ①世帯数（世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別）の推計
 - ②借家世帯の収入分位・世帯人員別世帯数の推計のベース作業
 - ③公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯」の推計のベース作業
 - ④公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」の推計のベース作業
 - ⑤将来の「要支援世帯」の自動推計

② 1次判定：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

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

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**(ア) 概要**

- ・ 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する。
- ・ 現在の団地の「需要」、「効率性」、「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」とする。
- ・ 活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。
- ・ 「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する（事業手法の選定フローの③-2）。

(イ) 検討内容

【需要】

- ・ 応募倍数及び空家率の状況等により需要を評価する。
- ・ 応募倍数の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、応募倍数が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

【効率性】

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・ 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

【立地】

＊利便性

- ・ 利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

＊地域バランス

- ・ 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

＊災害危険区域等の内外

- ・ 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。
- ・ 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

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

(ア)概要

- ・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する。
- ・住棟の改善の必要性・可能性として、「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 区分に分類する。
- ・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する。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ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。
- ・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する。「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る。
- ・一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

(イ)検討内容

【躯体の安全性】

- ・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
 - (1)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する。
 - (2)新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとする。
 - (3)新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認する。
- ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する（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る）。
- ・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。
- ・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

【避難の安全性】

- ・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

【居住性】

- ・設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。
 - (1)住戸面積
 - (2)省エネルギー性
 - (3)バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
 - (4)住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等
- ・居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、事業主体の判断により改善等を実施しないことも考えられる。

■ 1 次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定） ■**(ア) 概要**

- ・② - 1 および② - 2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- ・事業手法が定まらない次の 2 グループの団地・住棟については、2 次判定を行う。
 - 【Aグループ】**：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地 及び 継続管理する団地のうち改善が必要な団地
 - 【Bグループ】**：継続管理について判断を留保する団地

(イ) 検討内容

- ・事業手法の仮設定について、下表のような② - 1 と② - 2 の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定する。
 - 例)・② - 1 において「継続管理する団地」と評価され、② - 2 において躯体・避難の安全性に係る改善が不要と評価された住棟は、居住性に係わる改善の必要性の有無に応じて、「改善、又は建替」あるいは「維持管理」と仮設定する。
 - ・② - 1 において「継続管理する団地」と評価され、② - 2 において躯体・避難の安全性に係る改善が不可能と判断された住棟は、「優先的な建替」と仮設定する。
 - ・② - 1 と② - 2 の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として、以下の 2 つのグループが考えられる。

【Aグループ】

- * ② - 1 において「継続管理する団地」、② - 2 において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価され、ライフサイクルコスト（L C C）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟である。2 次判定において「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

【Bグループ】

- * 「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、② - 1 の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地である。2 次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定する。

■②-1 及び②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	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)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は 用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止

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	Bグループ 継続管理について判断を留保する団地
---	-----------------------------------

③ 2次判定：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

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、将来にわたって継続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する。

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た事業手法の仮設定

（ア）概要

- ・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、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

（イ）検討内容

【Aグループの事業手法の仮設定方法（例示）】

- ・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）比較については、後述する算定方法（Ⅱ. 11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用する。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）を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
- ・計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。
 - （1）②-1 において「継続管理する団地」、②-2 において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算する。
 - （2）予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算する。
 - （3）（1）及び（2）で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討する。
 - （4）Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

（ア）概要

- ・Bグループの団地を対象として、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）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・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上で、公営住宅等の新規整備についても検討を行う。

(イ) 検討内容

【Bグループの管理方針等の仮設定方法（例示）】

- ・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）比較については、後述する算定方法（Ⅱ．１１．ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用する。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）を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
- ・計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。
 - （１）Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。
 - （２）現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。
 - （３）例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、（１）で定めた優先順位の低い団地・住棟から、（２）で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。
将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、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上で、公営住宅等の新規整備について検討し、仮設定する。
 - （４）さらに、１次判定における②-２の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

■ ２次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定） ■

- ・③-１ および③-２ の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

■ ③-１ と③-２ の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

新規 整備		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	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替
	継続管理 する団地	維持管理		改善	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替
新規 整備	当面管理する 団地（建替を 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

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

④-1 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**(ア) 概要**

- ・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する。
- ・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う。

(イ) 検討内容

- ・以下に例示するように複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行う。
- ・さらに、後述する事業手法選定フロー④-2の「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定する。

【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する。例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことが考えられる。
- ・また、事業実施時期の調整も行う。例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合もある。
- ・このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行う。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- ・例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられる。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もある。
- ・また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もある。
- ・一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居

- ・者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もある。
- ・このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行う。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

（１）まちづくりの視点

- ・建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。特に、100 戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっている。
- ・建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討する。
- ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

（２）地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- ・一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、市・町・村営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。
- ・また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。

④ - 2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討**（ア）概要**

- ・中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。
- ・事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。
- ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

(イ) 検討内容

【事業費の試算】

- ・ 中長期的な期間（30 年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30 年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定を置いて試算することが考えられる。

改善事業

- ・ 「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・ 原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定する。
- ・ 建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算する。

例) 昭和 40 年代に建設した住棟の改善事業費は、一律〇〇〇万円／棟と設定する

建替事業

- ・ 「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・ 「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定する。

【事業実施時期の調整】

- ・ 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
- ・ 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

④ - 3 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

(ア) 概要

- ・ ④-2 で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

(イ) 検討内容

- ・ 概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
- ・ 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び④-2 で概算した事業費等とする。
- ・ 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

④ - 4 計画期間における事業手法の決定

(ア) 概要

- ・ 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。
- ・ 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する。

(イ) 検討内容

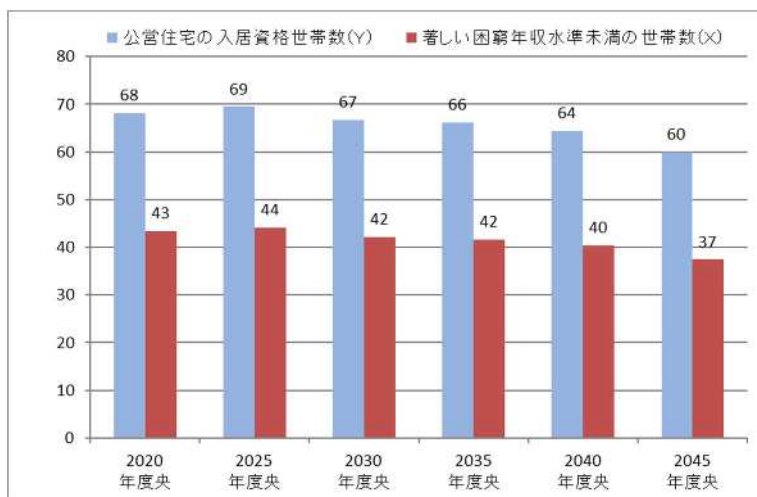
- ・概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しのうち当初 10 年程度の間に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択する。個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断する。改善事業の実施方針については、後述する（8. 改善事業の実施方針）のとおり。
- ・決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替、用途廃止）、及び維持管理、計画修繕（後述する「7. 計画修繕の実施方針」）について、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式 1 ～ 3 として整理する。
- ・新規整備、建替、長寿命化型改善又は全面的改善については、後述するライフサイクルコスト（LCC）の算出（11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）結果を様式 1 又は様式 2 に記載する。

(3) 事業手法の検討及び判定結果

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

■「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)	68	69	67	66	64	60
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	43	44	42	42	40	37



■特定のニーズを有する「要支援世帯数」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
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	4	4	4	4	4
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	15	14	13	12	11
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	2	2	2	2	2
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	7	7	7	7	6
A+B 合計		19	18	17	16	15
A+C 合計		6	6	6	6	6
A+B+C 合計		21	20	19	19	17
A~D 合計		28	27	26	25	23



資料：「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」

今後 30 年程度の長期的な公営住宅等の需要を把握するため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成 28 年 8 月改定）」で示された、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」を用いて推計した結果、本村の要支援世帯数は、令和 2 年度（2020 年度）が 28 戸、令和 27 年度（2045 年度）が 23 戸であり、長期的に減少傾向となった。

本計画の目標年度は令和 15 年度（2033 年度）であるが、直近である令和 17 年度（2035 年度）推計値の要支援世帯数 26 戸を参照し、令和 15 年度における将来の公営住宅等ストック量を 26 戸と設定する。「H26 長寿命化計画」策定時の公営住宅需要量（必要量）の推計値は 38 戸であったことから、公営住宅ストック量の推計値は減少する結果となった。

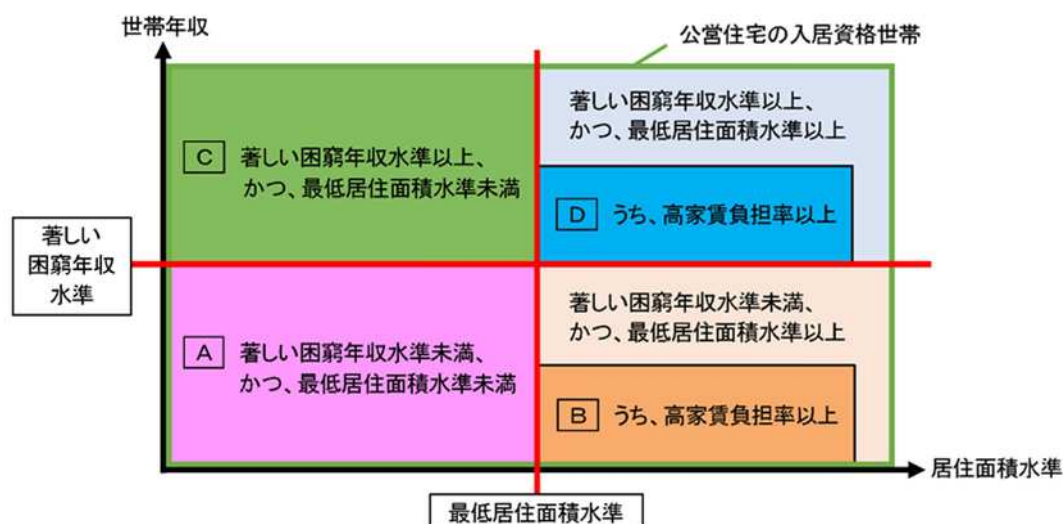
「H26 長寿命化計画」策定時は、東日本大震災の影響で、市町村別の人口の動向を見通すことが困難であったため、福島県内の市町村でのストック量の推計については、独自の推計方法を使用した。その推計方法とは、公営住宅入居世帯数を原則世帯とし、さらに支援が必要な世帯数を加算する方法であったため、結果的に需要数が過大に算出される傾向にあったと類推される。今回の推計方法については、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」を使用しているため、全国一律の推計方法となっている。

令和 5 年 10 月現在、本村の公営住宅管理戸数（村単独住宅 2 戸、特定公共賃貸住宅 6 戸を除く）は 50 戸で、令和 15 年度時点で必要とされる将来の公営住宅等ストック量 26 戸と比較すると、公営住宅ストック量は 24 戸余剰する結果となった。現在、管理している住宅は築年数が浅く、比較的良好に維持管理されているが、令和 15 年度までの計画期間内には、耐用年数を超過する住戸もみられることから、各団地の現況や、中長期的な見直しを踏まえた総合的な検討が必要となっている。

5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」における、「公営住宅の入居資格世帯」、「著しい困窮年収水準未満世帯」、「要支援世帯（住宅の困窮状況 4 類型）」について、下のイメージ図に示す。

■要支援世帯のイメージ図



「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」で設定した推計条件は以下の通りである。

【推計条件】

1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準	⇒	本来階層：政令月収 15.8 万円以下	
・「本来階層の収入分位の上限値」	⇒	裁量階層：政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下	
・「裁量階層の収入分位の上限値」	⇒		
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）	⇒	60歳以上	を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒		
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）	⇒	60歳以上	を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒		
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等）	⇒	子どもが6歳未満	を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒		
3-②. 著しい困窮年収世帯	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯	を適用
・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	優先入居等対象：政令月収 10.4 万円以下	
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準	⇒	地域補正を考慮する	を適用
・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒		
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く	を適用
・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒		

① 1次判定結果

【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】② - 1

No.	団地名	事業手法選定に必要な項目(団地単位)														②-1 評価 結果	
		需要			効率性								立地				
		空家率	応募 倍率 (直近)	需要 評価	用途 地域	指定 容積率	日影 規制	DID 地区	敷地 面積	敷地 形状	敷地 所有	高度利用 の 可能性	利便性 の評価	地域 バランス	災害危険 区域等		立地の 評価
1	裏磐梯団地 (RC)	0.0%	—	—	指定なし	—	無	外	1393.65 ㎡	平坦	村有地	○	○	○	—	○	継続管理に ついて判断 を留保する 団地
	裏磐梯団地 (1号棟・2号棟)	37.5%	0.0倍	×					2994.34 ㎡	平坦		○	○	○	—	○	
2	松陽台団地	42.9%	0.7倍	○	指定なし	—	無	外	3,427.00 ㎡	高低差 有り	村有地	△	○	○	—	○	継続管理する 団地
3	北山団地	25.0%	0.3倍	△	指定なし	—	無	外	5,270.00 ㎡	高低差 有り	村有地	△	○	○	—	○	継続管理する 団地

北塩原村公営住宅長寿化計画

5. 公営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

【住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】② - 2

No.	団地名	住棟番号	②-1 評価結果	1次判定②-2項目(住棟単位):住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性																②-2 評価結果	1次判定 事業手法の仮設定			
				躯体の安全性				避難の安全性				居住性												
				新耐震 基準への 適合	耐震診 断の実 施	耐震性 の有無	耐震改 修の実 施可否	躯体の 安全性	二方向 避難の 確保	二方向 避難改 善の可 否	防火区 画の確 保	防火区 画改善 の可否	避難の 安全性	住戸面 積	省エネ ルギー 性 【断熱等 性能等 級4相 当】	バリアフ リー性 (住戸内) 【高齢者等 配慮対策 等級3相 当】	バリアフ リー性 (共用部・ 屋外) 【高齢者等 配慮対策 等級3相 当】	住戸内 の設備 状況 (浴室の 設置)	住戸内 の設備 状況 (3箇所 給湯)					
1	裏磐梯団地	RC棟	継続管理 について判 断を留保 する団地	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	—	○	61.79	×	×	×	○	×	改善が 必要	改善、建 替、又は 用途廃止	B グループ
		1号棟	継続管理 について判 断を留保 する団地	適	—	有	—	○	—	—	—	—	56.41	×	○	○	○	○	改善が 必要					
		2号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	69.33	×	○	○	○	○							
2	松陽台団地	1号棟	継続管理 する団地	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	77.60	×	○	—	○	○	改善が 必要	改善、又 は建替	A グループ		
		2号棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	77.60	×	○	—	○	○						
		3号棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	77.60	×	○	—	○	○						
		4号棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	77.60	×	○	—	○	○						
		5号棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	77.60	×	○	—	○	○						
		6号棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	77.60	×	○	—	○	○						
		7号棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	66.24	×	○	—	○	○						
3	北山団地	RC棟	継続管理 する団地	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	72.64	×	○	○	○	○	改善が 必要	改善、又 は建替	A グループ		
		2号棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	97.59	×	○	—	○	○						
		3号棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	64.66	×	○	—	○	○						
		4号棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	64.66	×	○	—	○	○						

② 2次判定結果

【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

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定		2次判定 ③-1対 象:Aグ ループで 改善が建 替の判断 を保留す る団地・ 住棟	2次判定③-1項目: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						
						ライフサイクルコスト(LCC)比較 【千円/年・棟】			建替事業量試算の比較			2次判定 事業手法 仮設定
						改善事業 の場合	建替事業 の場合	LCC比較 検討	建替事業量 (全住棟)	建替事業量 (実施可能な)	建替実施の 可能性検討	
2	松陽台団地	1号棟	改善、又は 建替	A グループ	対象	1,914	4,039	改善	1棟2戸 (木造2階)	計画期間内 にAグループ すべてを建替 えることは困 難(再建費想 定770,016,800 円)	LCC比較に より、現段階 では建替より 改善が望ま しい	改善
		2号棟			対象	1,971	4,039	改善	1棟2戸 (木造2階)			改善
		3号棟			対象	2,684	5,668	改善	1棟2戸 (木造2階)			改善
		4号棟			対象	2,686	5,668	改善	1棟2戸 (木造2階)			改善
		5号棟			対象	2,702	5,702	改善	1棟2戸 (木造2階)			改善
		6号棟			対象	1,031	2,218	改善	1棟2戸 (木造2階)			改善
		7号棟			対象	691	1,538	改善	1棟2戸 (木造平屋)			改善
3	北山団地	RC棟	改善、又は 建替	A グループ	対象	5,943	8,482	改善	1棟18戸 (中耐3階)		LCC比較に より、現段階 では建替より 改善が望ま しい	改善
		2号棟			対象	991	2,259	改善	1棟2戸 (木造2階)			改善
		3号棟			対象	655	1,493	改善	1棟2戸 (木造平屋)			改善
		4号棟			対象	655	1,493	改善	1棟2戸 (木造平屋)			改善

5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

【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

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定		判定の対 象：Bグ ループ	2次判定③～2項目：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 ②～1項目の 勘案	将来利活用 の優先順位 決定	管理数と将来 ストック量の 比較	ストック過不 足量の試算	既存・将来ス トックの検討	1次判定 ②～2項目の 勘案	2次判定 事業手法仮設 定
1	裏磐梯団地	RC棟	改善、建 替、又は 用途廃止	B グループ	対象	退去後は政 策空家として いるため需要 は不明。 敷地面積は 広く、村有地 で敷地形状 は平坦である ため、高度利 用の可能性 は高い。	政策空家とし ており需要評 価が不明のた め、敷地の 将来的な利 活用の優先 順位は低い。	・現在公営住 宅管理戸数 50戸（村単 独住宅2戸、 特 公賃住宅6戸 除く） ・将来 ストック量 26戸 ・将来 ストック量 26戸	・現在公営住 宅管理戸数 50戸 ・将来 ストック量 26戸 ↓ 24戸余剰	ストック過不 足量の試算 から24戸余 剰する結果と なった。計画 期間内に10 戸すべてを 用途廃止し ても必要数 は賄える。	躯体の安全 性、避難の 安全性に問 題はないが 、居住性に 問題がみ られる。 改善による 居住性の向 上や躯体の 長寿命化が 有効である。	当面管理する 団地（建替を 前提としない） ＋ 改善が必要 ！ 改善し 当面維持管理
		1号棟	改善、建 替、又は 用途廃止	B グループ	対象	直近の応募 倍率は低い が空家率が 低く、効率性・ 立地の評価 が良いため、 高度利用の 可能性は高 い。	効率性・立地 の評価が良 く、敷地の 将来的な利 活用の優先 順位は高い。	・現在公営住 宅管理戸数 50戸（村単 独住宅2戸、 特 公賃住宅6戸 除く） ・将来 ストック量 26戸 ・将来 ストック量 26戸	・現在公営住 宅管理戸数 50戸 ・将来 ストック量 26戸 ↓ 24戸余剰	ストック過不 足量の試算 から24戸余 剰する結果と なった。計画 期間内に8戸 すべてを 用途廃止し ても必要数 は賄える。	躯体の安全 性に問題は ない。居住 性に関しては 省エネルギー 性能の向上 や躯体の長 寿命化が有 効である。	継続管理する 団地 ↓ 改善が必要 ！ 改善
		2号棟										

③ 3次判定結果

【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】④ - 1

【事業費の試算及び事業実施時期の調整検討】④ - 2

No.	団地名	住棟 番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-1項目：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				3次判定④-2項目：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討				
						団地単位での効率的 活用に関する検討	集約・再編等 の可能性に関 する検討	地域ニーズへの対応等の 総合的な検討	地域単位の視 点・他事業主 体との連携等	事業費試算(中長期) (千円)				実施時期の調整
										新規整備 事業	改善事業 大規模	建替 事業	用途廃止 事業	
1	裏磐梯団地	RC棟	改善、建 替、又は 用途廃止	B グループ	改善し 当面維持 管理	RC棟は定期点検等の 実施により、計画的な 修繕の実施をすること で適切な維持管理を図 る。	将来的には、 裏磐梯団地の 同一敷地への 集約・再編の 可能性は考 えられる。	利便性が良 く、まちづ くりの視点か ら必要な 団地である。	地域におい て他の事業 主体の住宅 等はなく、 地域とし て必要な 団地である。	—	213,311	—	—	R16年度以降実 施で調整
		1号棟	改善、建 替、又は 用途廃止	B グループ	改善					—	54,290	—	—	R15～R16年度 個別改善 (外壁・屋根 塗装等改修) 実施予定
		2号棟			改善					—	65,791	—	—	R15～R16年度 個別改善 (外壁・屋根 塗装等改修) 実施予定
2	松陽台団地	1号棟	改善、又 は建替	A グループ	改善	改善においては、構造 別・建設年次別に複数 棟まとめて改修するな ど効率的な改修を検討 する。	将来的には同 地区の団地と の集約・再編 等の可能性は 考えられる。	利便性が良 く、まちづ くりの視点か ら必要な 団地である。	地域におい て他の事業 主体の住宅 等はなく、 地域とし て必要な 団地である。	—	58,990	—	—	R7～R8年度 個別改善 (外壁修繕・屋根 塗装等改修) 実施予定
		2号棟			改善					—	55,577	—	—	R7～R8年度 個別改善 (外壁修繕・屋根 塗装等改修) 実施予定
		3号棟			改善					—	72,849	—	—	R8～R9年度 個別改善 (外壁修繕・屋根 塗装等改修) 実施予定
		4号棟			改善					—	72,751	—	—	R8～R9年度 個別改善 (外壁修繕・屋根 塗装等改修) 実施予定
		5号棟			改善					—	75,015	—	—	R9～R10年度 個別改善 (外壁修繕・屋根 塗装等改修) 実施予定
		6号棟			改善					—	42,727	—	—	R9～R10年度 個別改善 (外壁修繕・屋根 塗装等改修) 実施予定
		7号棟			改善					—	33,698	—	—	R10～R11年度 個別改善 (外壁・屋根 塗装等改修) 実施予定
3	北山団地	RC棟	改善、又 は建替	A グループ	改善	RC棟はR6年度に外壁 塗装等改修の実施を 計画している。 その他木造の住棟の 改善においては、構造 別・建設年次別に複数 棟まとめて改修するな ど効率的な改修を検討 する。	将来的には同 地区の団地と の集約・再編 等の可能性は 考えられる。	利便性が良 く、まちづ くりの視点か ら必要な 団地である。	地域におい て他の事業 主体の住宅 等はなく、 地域とし て必要な 団地である。	—	322,118	—	—	R6年度 外壁塗装等改修 実施予定。
		2号棟			改善					—	49,575	—	—	R16年度以降実 施で調整
		3号棟			改善					—	32,830	—	—	R16年度以降実 施で調整
		4号棟			改善					—	32,828	—	—	R16年度以降実 施で調整

5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

【長期的な管理の見通しの作成】④ - 3

【計画期間における事業手法の決定】④ - 4

No.	団地名	住棟 番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-3項目：長期的な管理の見通しの作成				3次判定④-4項目：計画期間における 事業手法の決定		3次判定 事業手法 計画期間内
						【全団地・住棟対象】				長期的な見通し の事業方法	②-1住棟の物理 的特性等を踏ま えた改善メニュー	
						供用期間	事業手法	実施時期	概算事業費(千 円)			
1	裏磐梯団地	RC棟	改善、建替、 又は用途廃止	B グループ	改善し 当面維持 管理	～2059年	改善	R16年度 以降	213,311	改善	個別改善 (長寿命化型、 福祉対応型、 居住性向上型)	個別改善まで維持管理
		1号棟			改善	～2068年	改善	R15～R16年度 外壁・屋根塗装 等改修実施予定	54,290	改善	個別改善 (長寿命化型、 居住性向上型)	個別改善(長寿命化型)
		2号棟			改善	～2068年	改善	R15～R16年度 外壁・屋根塗装 等改修実施予定	65,791	改善	個別改善 (長寿命化型、 居住性向上型)	個別改善(長寿命化型)
2	松陽台団地	1号棟	改善、又は建 替	A グループ	改善	～2061年	改善	R7～R8年度 外壁修繕・屋根 塗装等改修 実施予定	58,990	改善	個別改善 (長寿命化型、 居住性向上型)	個別改善(長寿命化型)
		2号棟			改善	～2061年	改善	R7～R8年度 外壁修繕・屋根 塗装等改修 実施予定	55,577	改善	個別改善 (長寿命化型、 居住性向上型)	個別改善(長寿命化型)
		3号棟			改善	～2062年	改善	R8～R9年度 外壁修繕・屋根 塗装等改修 実施予定	72,849	改善	個別改善 (長寿命化型、 居住性向上型)	個別改善(長寿命化型)
		4号棟			改善	～2062年	改善	R8～R9年度 外壁修繕・屋根 塗装等改修 実施予定	72,751	改善	個別改善 (長寿命化型、 居住性向上型)	個別改善(長寿命化型)
		5号棟			改善	～2062年	改善	R9～R10年度 外壁修繕・屋根 塗装等改修 実施予定	75,015	改善	個別改善 (長寿命化型、 居住性向上型)	個別改善(長寿命化型)
		6号棟			改善	～2064年	改善	R9～R10年度 外壁修繕・屋根 塗装等改修 実施予定	42,727	改善	個別改善 (長寿命化型、 居住性向上型)	個別改善(長寿命化型)
		7号棟			改善	～2065年	改善	R10～R11年度 外壁・屋根塗装 等改修実施予定	33,698	改善	個別改善 (長寿命化型、 居住性向上型)	個別改善(長寿命化型)
3	北山団地	RC棟	改善、又は建 替	A グループ	改善	～2077年	改善	R6年度 外壁塗装等改修 実施予定	322,118	改善	個別改善 (長寿命化型、 居住性向上型)	個別改善(長寿命化型)
					改善							
		2号棟			改善	～2070年	改善	R16年度 以降	49,575	改善	個別改善 (長寿命化型、 居住性向上型)	個別改善(長寿命化型)
		3号棟			改善	～2070年	改善	R16年度 以降	32,830	改善	個別改善 (長寿命化型、 居住性向上型)	個別改善(長寿命化型)
		4号棟			改善	～2070年	改善	R16年度 以降	32,828	改善	個別改善 (長寿命化型、 居住性向上型)	個別改善(長寿命化型)

(4) 将来公営住宅等ストック量の確保について

本村の公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量は 26 世帯である（P52～P53 参照）。これは、将来人口・世帯総数・借家世帯数等から推計される公営住宅等の需要量であり、本計画で本村が最低限確保する公営住宅目標戸数と言える。

本村の公営住宅管理戸数（村単独住宅 2 戸、特公賃住宅 6 戸を除く）は 50 戸であり、公営住宅等目標戸数 26 戸に対して、24 戸余剰する。

しかし、上位計画において、若者定住の促進のための単身者向け住宅の整備等、多様なニーズに対応した住宅の整備が求められていることから、当面は、現在の団地を維持管理していくこととし、今後の公営住宅の需要の動向を注視しながら、適正な管理戸数の検討を行っていくこととする。

今後改善・維持管理していく公営住宅等については、躯体の劣化軽減・設備等の耐久性及びメンテナンス性向上など長寿命化対策を図る方針とする。

■公営住宅等ストックの団地別事業手法戸数表(中長期的)

団地名			全体 棟 数	全体 戸 数	用途廃止		建替え						維持管理										新規整備				
							現地建替		非現地建替		計画修繕		個別改善事業						全面改善								
					棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	安全性確保型 棟数	戸数	長寿命化型 棟数	戸数	福祉対応型 棟数	戸数	居住性向上型 棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数			
1	裏磐梯団地	RC棟	1	12												●	1	12	●	(1)	(12)						
		1号棟	2	8													●	2	8			●	(2)	(8)			
		2号棟																									
2	松陽台団地		7	14												●	7	14				●	(7)	(14)			
3	北山団地		4	24												●	4	24				●	(4)	(24)			
合 計			14	58													14	58		(1)	(12)		(14)	(58)			

※同一団地でも棟別に活用手法が複数該当する場合があります、改善手法別に複数対応する。

※個別改善手法は1棟で複数該当する場合があります、改善手法別に複数対応する。

※()は、改善手法により重複する団地別の棟数及び戸数を示す。

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目		6～10年目		合計	
		(R6～R10)		(R11～R15)			
公営住宅等管理戸数		58	戸	58	戸	58	戸
	・新規整備事業予定戸数	-	戸	-	戸	-	戸
	・維持管理予定戸数	58	戸	58	戸	58	戸
	うち計画修繕対応戸数	-	戸	-	戸	-	戸
	うち改善事業予定戸数	30	戸	10	戸	40	戸
	個別改善事業予定戸数	30	戸	10	戸	40	戸
	全面的改善事業予定戸数	-	戸	-	戸	-	戸
	うちその他戸数	28	戸	48	戸	18	戸
	・建替事業予定戸数	-	戸	-	戸	-	戸
・用途廃止予定戸数※		-	戸	-	戸	-	戸

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。

注2) 5年単位での記載を基本とする(概ね5年毎の見直しを行うため)。

6. 点検の実施

6-1. 点検の実施方針

公営住宅の長寿命化においては、予防保全の観点から計画的な修繕と点検の実施が重要であることから、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、点検の実施を位置づける。

また、点検結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検等に活用するという「メンテナンスサイクル」を構築することが重要である。

このことを踏まえ、公営住宅長寿命化計画において、「定期点検」及び「日常点検」の実施方針を定める。

定期点検

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する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の定期点検を実施する。

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の点検に役立てることとする。

日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「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、効率的に行うこととする。

点検の実施にあたっては、以下の点も留意する。

- ・遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目には含まれないが、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検すること。
- ・台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積すること。

6-2. 点検の実施

点検の実施方針に基づき、建築基準法 12 条の規定に準拠した点検を実施する。

具体的な調査方法は、長寿命化定期点検項目（P.62～P.64）による。

6. 点検の実施方針

■長寿命化計画定期点検項目

長寿命化計画定期点検				※継続検査：第12号点検には無いが、定期(日常)点検に追加された項目	
点検部位	点検項目	点検項目	調査方法	判定基準	
敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	目視により確認する。	●	建築物周辺に陥没があり、安全性を著しく損ねていない。
	敷地	敷地内の排水の状況	目視により確認する。	●	敷地内の不陸や傾斜、宅間、陥没、隆起等により発生する等想定的な著しい浸透がない。
	敷地	敷地内の排水の状況	目視により確認する。	●	排水管の詰まりによる汚水の溢れ等により衛生上問題がない。
	敷地内の道路	敷地内の道路の支障物の状況	目視により確認する。	●	雨水枡、汚水枡などの排水不良、損傷、清掃状況の不備等がない。
	敷地内の道路	敷地内の道路の支障物の状況	目視により確認する。	●	軒差、マンホールのがたつき等がない。
	敷地内の道路	敷地内の道路の支障物の状況	目視により確認する。	●	側溝、排水溝等の損傷、排水不良、がたつき等がない。
	敷地内の道路	敷地内の道路の支障物の状況	目視により確認する。	●	敷地内の道路に支障物がない。
	敷地内の道路	敷地内の道路の支障物の状況	目視により確認する。	●	著しい傾斜若しくはひび割れがない。
	敷地内の道路	敷地内の道路の支障物の状況	目視により確認する。	●	著しい傾斜若しくはひび割れがない。
	敷地内の道路	敷地内の道路の支障物の状況	目視により確認する。	●	著しい傾斜若しくはひび割れがない。
敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地 敷地	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況
	敷地	敷地の状況	目視により確認する。	●	敷地の状況

長寿命化計画定期点検				※継続検査：法12条点検には無いが、定期（日常）点検に追加された項目	
点検部位	点検項目	点検項目		調査方法	判定基準
		耐火・灌漑火	木造		
出入口	物品の配置の状況	●	—	目視により確認する。	物品が配置されていることにより居等の間に支障がないか。
	手すり等の劣化及び損傷の状況	●	—	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	滑りやすい状態がないか、ぐらつきがないか。
	物品の配置の状況	●	—	目視により確認する。	支柱固定部分の鉄筋コンクリート面にひび割れがないか。
	照り板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	●	—	目視により確認する。	支柱固定部分の鉄筋コンクリート面に錆、エプロレックス（白蟻）または鉄筋の露出等がないか。
道幅上有効なバルコニー	床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	●	—	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	建物の支障となる物品が配置されていないか。
					新しい雨又は腐食があること。
					【床・天井】 床スラブに著しいひび割れがないか。 床仕上げ材のはがれがないか。 床の腐蝕、たわみ、変形はないか。
					天井（ジョイント部）にひび割れ、床裏面のひび割れ、片持ち基盤のひび割れ、交換、仕上げ材（モルタル、塗料等）の剥き、はがれ、鉄筋の露出、錆がないか。 【鉄筋コンクリートの壁・柱・梁】 ひび割れ（0.5mm以上）、著しい欠損（深さ10mm以上）がないか。 鉄筋の露出、錆を伴うひび割れや欠損がないか。 エプロレックス（白蟻）がないか。
階段	物品の配置の状況	●	—	目視により確認する。	【鉄筋の壁・柱・梁】 支柱固定部分の腐食（さび）がないか。
					通行の支障となる物品が配置されていないか。
					歩行上支障があるひび割れ、浮き、ノンスリップの損傷等がないか。
					手すり著しい腐食（さび）がないか、ぐらつきがないか。
階段	階段各部の劣化及び損傷の状況	●	—	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	支柱固定部分の鉄筋コンクリート面にひび割れがないか。
					支柱固定部分の鉄筋コンクリート面に錆、エプロレックス（白蟻）または鉄筋の露出等がないか。

6-3. 定期点検調査結果

(1) 裏磐梯団地

定期点検調査表(耐火・準耐火)

団地名 裏磐梯 団地

住棟番号 RC 棟

構 造 中層耐火3階建て

点検部位		点検項目		点検結果		
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況		支障なし		
	敷地	敷地内の排水の状況		通路の一部に水溜り跡が見られる		
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況		支障なし		
	塀	組積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		該当なし		
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況		該当なし		
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況		該当なし		
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況		該当なし		
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況		該当なし		
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況		錆が見られる		
通路・車路	駐車場の劣化及び損傷の状況		全体的に劣化している			
	車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		全体的に劣化している			
付属施設			変形や錆が見られる			
建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況		支障なし		
		基礎の劣化及び損傷の状況		塗膜の剥離やひび割れが見られる		
	土台 (木造に限る)	土台の沈下等の状況				
		土台の劣化及び損傷の状況				
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況			
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況			
			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			
			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	塗装及び目地等の劣化が見られる		
	外壁	外装仕上 材等	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			
			塗り仕上の劣化及び損傷の状況	塗装及び目地等の劣化が見られる		
			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況			
			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況			
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況			
			シーリングの劣化及び損傷の状況	シーリング劣化が見られる		
			窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	周囲シーリングの劣化が見られる	
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		扉及び枠に錆が見られる		
		シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、PS扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況				
	金物類	落下防護底の劣化及び損傷の状況				
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況				
	屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況		階段室入口屋根防水の劣化が見られる	
屋上周り (屋上面を除く)		パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況				
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況				
		金属笠木の劣化及び損傷の状況				
		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況				
屋根	雨樋の劣化及び損傷の状況		劣化が見られる			
	屋根の劣化及び損傷の状況		金属屋根の塗装劣化が見られる			
避難施設等	廊下	物品の放置の状況				
		手すりの劣化及び損傷の状況				
		床の劣化及び損傷の状況				
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況				
	天井・軒裏の劣化及び損傷の状況					
		出入口	物品の放置の状況		支障なし	
			避難上有効な バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況		一部の手すりに変形が見られる
				物品の放置の状況		一部に物品の放置が見られる
	隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況			劣化が見られる		
	床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況			塗膜の劣化が見られる		
階段	階段	物品の放置の状況	一部に物品の放置が見られる			
		階段各部の劣化及び損傷の状況	手すりに錆が見られる			

北塩原村公営住宅長寿化計画

6. 点検の実施方針

定期点検調査表(木造)

団地名 裏磐梯 団地
住棟番号 1 号棟
構造 木造2階建て

点検部位		点検項目		点検結果
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況		支障なし
	敷地	敷地内の排水の状況		支障なし
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況		支障なし
	塀	組積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		該当なし
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況		該当なし
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況		該当なし
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況		該当なし
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況		該当なし
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況		支障なし
通路・車路	駐車場の劣化及び損傷の状況		仕上げ面に劣化が見られる	
	車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		仕上げ面に劣化が見られる	
付属施設	自転車置場、ゴミ集積場等の劣化及び損傷の状況		該当なし	
建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況		支障なし
				一部にひび割れが見られる
	土台 (木造に限る)	土台の沈下等の状況		建具開閉不良等の状況なし
		土台の劣化及び損傷の状況		※外部からの目視不可
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	※外部からの目視不可
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			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	
			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	
		外装仕上材等	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	
			塗り仕上の劣化及び損傷の状況	
			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	該当なし
			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	外壁塗装劣化及び一部に欠損が見られる
			シーリングの劣化及び損傷の状況	シーリング劣化が見られる
		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	周囲シーリングの劣化が見られる
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		支障なし
		シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、PS扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		
屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況		
	屋上周り (屋上面を除く)	パラベットの立上り面の劣化及び損傷の状況		
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		
		金属笠木の劣化及び損傷の状況		
		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況		
	屋根	雨樋の劣化及び損傷の状況	該当なし	
屋根	屋根の劣化及び損傷の状況		金属屋根の塗装劣化が見られる	
避難施設等	廊下	物品の放置の状況		
		手すりの劣化及び損傷の状況		
		床の劣化及び損傷の状況		
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況		
	出入口	天井・軒裏の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
	避難上有効な バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況		
	階段	床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況		
階段		物品の放置の状況		
	階段各部の劣化及び損傷の状況			

定期点検調査表(木造)

団地名 裏磐梯 団地
住棟番号 2 号棟
構造 木造2階建て

点検部位		点検項目		点検結果
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況		支障なし
	敷地	敷地内の排水の状況		支障なし
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況		支障なし
	塀	組積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		該当なし
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況		該当なし
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況		該当なし
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況		該当なし
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況		該当なし
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況		支障なし
通路・車路	駐車場の劣化及び損傷の状況		仕上げ面に劣化が見られる	
	車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		仕上げ面に劣化が見られる	
付属施設	自転車置場、ゴミ集積場等の劣化及び損傷の状況		該当なし	
建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況		支障なし
		基礎の劣化及び損傷の状況		一部にひび割れが見られる
	土台 (木造に限る)	土台の沈下等の状況		建具開閉不良等の状況なし
		土台の劣化及び損傷の状況		※外部からの目視不可
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	※外部からの目視不可
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			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	
			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	
		外装仕上材等	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	
			塗り仕上の劣化及び損傷の状況	
			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	該当なし
			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	外壁塗装劣化及び一部に欠損が見られる
			シーリングの劣化及び損傷の状況	シーリング劣化が見られる
		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	周囲シーリングの劣化が見られる
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		支障なし
		シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、PS扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		
	屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況	
屋上周り (屋上面を除く)		パラベットの立上り面の劣化及び損傷の状況		
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		
		金属笠木の劣化及び損傷の状況		
		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況		
		雨樋の劣化及び損傷の状況		該当なし
屋根	屋根の劣化及び損傷の状況		金属屋根の塗装劣化が見られる	
避難施設等	廊下	物品の放置の状況		
		手すりの劣化及び損傷の状況		
		床の劣化及び損傷の状況		
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況		
	出入口	天井・軒裏の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
	避難上有効な バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況		
		床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況		
階段	階段	物品の放置の状況		
		階段各部の劣化及び損傷の状況		

6. 点検の実施方針

(2) 松陽台団地

定期点検調査表(木造)

団地名 松陽台 団地
 住棟番号 1 号棟
 構造 木造2階建て

点検部位		点検項目		点検結果
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況		支障なし
	敷地	敷地内の排水の状況		支障なし
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況		支障なし
	塀	組積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		該当なし
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況		該当なし
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況		該当なし
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況		該当なし
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況		劣化及び錆が見られる
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況		該当なし
	通路・車路	駐車場の劣化及び損傷の状況		仕上げ面に劣化が見られる
車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		仕上げ面に劣化が見られる		
付属施設	自転車置場、ゴミ集積場等の劣化及び損傷の状況		該当なし	
建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況		支障なし
		基礎の劣化及び損傷の状況		支障なし(薄塗モルタル剥がれ)
	土台 (木造に限る)	土台の沈下等の状況		建具開閉不良等の状況なし
		土台の劣化及び損傷の状況		※外部からの目視不可
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	※外部からの目視不可
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			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	
			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	
		外装仕上 材等	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	
			塗り仕上の劣化及び損傷の状況	
			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	該当なし
			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	外壁の劣化及び一部にふくれ・反りが見られる
			シーリングの劣化及び損傷の状況	シーリング劣化が見られる
		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	周囲シーリングの劣化が見られる
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		錆が見られる
		シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、PS扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		
	屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況	
屋上周り (屋上面を除く)		パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況		
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		
		金属笠木の劣化及び損傷の状況		
		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況		
	雨樋の劣化及び損傷の状況		支持金物に錆が見られる	
屋根	屋根の劣化及び損傷の状況		支障なし(一部へこみあり)	
避難施設等	廊下	物品の放置の状況		
		手すりの劣化及び損傷の状況		
		床の劣化及び損傷の状況		
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況		
		天井・軒裏の劣化及び損傷の状況		
	出入口	物品の放置の状況		
	避難上有効な バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況		
		床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況		
階段	階段	物品の放置の状況		
		階段各部の劣化及び損傷の状況		

※駐車場・遊具は1号棟に記載

定期点検調査表(木造)

団地名 松陽台 団地
 住棟番号 2 号棟
 構造 木造2階建て

点検部位		点検項目	点検結果	
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	支障なし	
	敷地	敷地内の排水の状況	支障なし	
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	支障なし	
	塀	組積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	該当なし	
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	該当なし	
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	該当なし	
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	該当なし	
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	該当なし	
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	該当なし	
	通路・車路	駐車場の劣化及び損傷の状況	該当なし	
車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		仕上げ面に劣化が見られる		
付属施設	自転車置場、ゴミ集積場等の劣化及び損傷の状況	該当なし		
建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況	支障なし	
		基礎の劣化及び損傷の状況	支障なし(薄塗モルタル剥がれ)	
	土台 (木造に限る)	土台の沈下等の状況	建具開閉不良等の状況なし	
		土台の劣化及び損傷の状況	※外部からの目視不可	
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	※外部からの目視不可
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			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	
			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	
		外装仕上材等	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	
			塗り仕上の劣化及び損傷の状況	
			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	該当なし
			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	外壁の劣化及び一部にふくれ・反りが見られる
			シーリングの劣化及び損傷の状況	シーリング劣化が見られる
		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	周囲シーリングの劣化が見られる
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	錆が見られる	
		シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、PS扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		
屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況		
	屋上周り (屋上面を除く)	パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況		
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		
		金属笠木の劣化及び損傷の状況		
		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況		
		雨樋の劣化及び損傷の状況	支持金物に錆・軒樋に草が見られる	
屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	支障なし		
避難施設等	廊下	物品の放置の状況		
		手すりの劣化及び損傷の状況		
		床の劣化及び損傷の状況		
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況		
		天井・軒裏の劣化及び損傷の状況		
	出入口	物品の放置の状況		
	避難上有効な バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況		
		床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況		
階段	階段	物品の放置の状況		
		階段各部の劣化及び損傷の状況		

北塩原村公営住宅長寿命化計画

6. 点検の実施方針

定期点検調査表(木造)

団地名 松陽台 団地
住棟番号 3 号棟
構 造 木造2階建て

点検部位		点検項目	点検結果	
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	支障なし	
	敷地	敷地内の排水の状況	支障なし	
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	支障なし	
	塀	組積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	該当なし	
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	該当なし	
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	該当なし	
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	該当なし	
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	該当なし	
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	該当なし	
	通路・車路	駐車場の劣化及び損傷の状況	該当なし	
車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		仕上げ面に劣化が見られる		
付属施設	自転車置場、ゴミ集積場等の劣化及び損傷の状況	該当なし		
建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況		支障なし
		基礎の劣化及び損傷の状況		支障なし(薄塗モルタル剥がれ)
	土台 (木造に限る)	土台の沈下等の状況		建具開閉不良等の状況なし
		土台の劣化及び損傷の状況		※外部からの目視不可
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	※外部からの目視不可
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			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	
			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	
		外装仕上 材等	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	
			塗り仕上の劣化及び損傷の状況	
			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	該当なし
			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	外壁の劣化及び一部に割れが見られる
			シーリングの劣化及び損傷の状況	シーリング劣化が見られる
		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	周囲シーリングの劣化が見られる
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		錆が見られる
		シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、PS扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		
屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況		
	屋上周り (屋上面を除く)	パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況		
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		
		金属笠木の劣化及び損傷の状況		
		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況		
		雨樋の劣化及び損傷の状況	支持金物に錆が見られる	
屋根	屋根の劣化及び損傷の状況		支障なし	
避難施設等	廊下	物品の放置の状況		
		手すりの劣化及び損傷の状況		
		床の劣化及び損傷の状況		
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況		
		天井・軒裏の劣化及び損傷の状況		
	出入口	物品の放置の状況		
	避難上有効な バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況		
		床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況		
階段	階段	物品の放置の状況		
		階段各部の劣化及び損傷の状況		

定期点検調査表(木造)

団地名 松陽台 団地
 住棟番号 4 号棟
 構造 木造2階建て

点検部位		点検項目		点検結果
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況		支障なし
	敷地	敷地内の排水の状況		支障なし
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況		支障なし
	塀	組積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		該当なし
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況		支障なし
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況		該当なし
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況		該当なし
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況		該当なし
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況		該当なし
	通路・車路	駐車場の劣化及び損傷の状況		該当なし
	車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		仕上げ面に劣化が見られる	
付属施設	自転車置場、ゴミ集積場等の劣化及び損傷の状況		該当なし	
建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況		支障なし
		基礎の劣化及び損傷の状況		支障なし(薄塗モルタル剥がれ)
	土台 (木造に限る)	土台の沈下等の状況		建具開閉不良等の状況なし
		土台の劣化及び損傷の状況		※外部からの目視不可
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	※外部からの目視不可
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			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	
			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	
		外装仕上 材等	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	
			塗り仕上の劣化及び損傷の状況	
			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	該当なし
			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	外壁の劣化及び一部に欠損・反りが見られる
			シーリングの劣化及び損傷の状況	シーリング劣化が見られる
	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	周囲シーリングの劣化が見られる	
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		錆が見られる
		シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、PS扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		
	屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況	
屋上周り (屋上面を除く)		パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況		
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		
		金属笠木の劣化及び損傷の状況		
		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況		
		雨樋の劣化及び損傷の状況		支持金物に錆が見られる
屋根	屋根の劣化及び損傷の状況		支障なし	
避難施設等	廊下	物品の放置の状況		
		手すりの劣化及び損傷の状況		
		床の劣化及び損傷の状況		
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況		
		天井・軒裏の劣化及び損傷の状況		
	出入口	物品の放置の状況		
	避難上有効な バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況		
		床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況		
階段	階段	物品の放置の状況		
		階段各部の劣化及び損傷の状況		

北塩原村公営住宅長寿命化計画

6. 点検の実施方針

定期点検調査表(木造)

団地名 松陽台 団地
住棟番号 5 号棟
構 造 木造2階建て

点検部位		点検項目	点検結果	
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	支障なし	
	敷地	敷地内の排水の状況	支障なし	
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	支障なし	
	塀	組積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	該当なし	
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	支障なし	
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	該当なし	
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	該当なし	
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	該当なし	
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	該当なし	
	通路・車路	駐車場の劣化及び損傷の状況	該当なし	
車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		仕上げ面に劣化が見られる		
付属施設	自転車置場、ゴミ集積場等の劣化及び損傷の状況	該当なし		
建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況		支障なし
		基礎の劣化及び損傷の状況		支障なし
	土台 (木造に限る)	土台の沈下等の状況		建具開閉不良等の状況なし
		土台の劣化及び損傷の状況		※外部からの目視不可
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	※外部からの目視不可
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			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	
			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	
		外装仕上 材等	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	
			塗り仕上の劣化及び損傷の状況	
			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	該当なし
			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	外壁の劣化が見られる
			シーリングの劣化及び損傷の状況	シーリング劣化が見られる
		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	周囲シーリングの劣化が見られる
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		支障なし
		シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、PS扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		
屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況		
	屋上周り (屋上面を除く)	パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況		
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		
		金属笠木の劣化及び損傷の状況		
		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況		
	雨樋の劣化及び損傷の状況	支持金物に錆が見られる		
屋根	屋根の劣化及び損傷の状況		支障なし	
避難施設等	廊下	物品の放置の状況		
		手すりの劣化及び損傷の状況		
		床の劣化及び損傷の状況		
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況		
		天井・軒裏の劣化及び損傷の状況		
	出入口	物品の放置の状況		
	避難上有効な バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況		
		床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況		
階段	階段	物品の放置の状況		
		階段各部の劣化及び損傷の状況		

定期点検調査表(木造)

団地名 松陽台 団地
 住棟番号 6 号棟
 構造 木造2階建て

点検部位		点検項目	点検結果	
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	支障なし	
	敷地	敷地内の排水の状況	支障なし	
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	支障なし	
	塀	組積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	該当なし	
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	支障なし	
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	該当なし	
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	該当なし	
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	該当なし	
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	該当なし	
	通路・車路	駐車場の劣化及び損傷の状況	該当なし	
車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		仕上げ面に劣化が見られる		
付属施設	自転車置場、ゴミ集積場等の劣化及び損傷の状況	該当なし		
建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況		支障なし
		基礎の劣化及び損傷の状況		支障なし
	土台 (木造に限る)	土台の沈下等の状況		建具開閉不良等の状況なし
		土台の劣化及び損傷の状況		※外部からの目視不可
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	※外部からの目視不可
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			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	
			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	
		外装仕上 材等	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	
			塗り仕上の劣化及び損傷の状況	
			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	該当なし
			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	外壁の劣化及び一部に割れ・反りが見られる
			シーリングの劣化及び損傷の状況	シーリング劣化が見られる
	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	周囲シーリングの劣化が見られる	
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		支障なし
		シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、PS扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況				
屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況		
	屋上周り (屋上面を除く)	パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況		
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		
		金属笠木の劣化及び損傷の状況		
		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況		
	雨樋の劣化及び損傷の状況		支障なし	
屋根	屋根の劣化及び損傷の状況		支障なし	
避難施設等	廊下	物品の放置の状況		
		手すりの劣化及び損傷の状況		
		床の劣化及び損傷の状況		
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況		
	天井・軒裏の劣化及び損傷の状況			
	出入口	物品の放置の状況		
	避難上有効な バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況		
		床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況		
階段	階段	物品の放置の状況		
		階段各部の劣化及び損傷の状況		

北塩原村公営住宅長寿命化計画

6. 点検の実施方針

定期点検調査表(木造)

団地名 松陽台 団地
住棟番号 7 号棟
構 造 木造平屋建て

点検部位		点検項目	点検結果	
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	支障なし	
	敷地	敷地内の排水の状況	支障なし	
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	支障なし	
	塀	組積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	該当なし	
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	該当なし(木製柵あり)	
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	該当なし	
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	該当なし	
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	該当なし	
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	該当なし	
	通路・車路	駐車場の劣化及び損傷の状況	該当なし	
車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		仕上げ面に劣化が見られる		
付属施設		自転車置場、ゴミ集積場等の劣化及び損傷の状況	該当なし	
建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況		支障なし
		基礎の劣化及び損傷の状況		一部にひび割れが見られる
	土台 (木造に限る)	土台の沈下等の状況		建具開閉不良等の状況なし
		土台の劣化及び損傷の状況		※外部からの目視不可
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	木材の腐朽が見られる
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			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	
			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	
		外装仕上 材等	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	
			塗り仕上の劣化及び損傷の状況	
			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	該当なし
			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	外壁塗装の劣化が見られる
			シーリングの劣化及び損傷の状況	シーリング劣化が見られる
			窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		支障なし
		シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、PS扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		
屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況		
	屋上周り (屋上面を除く)	パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況		
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		
		金属笠木の劣化及び損傷の状況		
		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況		
		雨樋の劣化及び損傷の状況	該当なし	
屋根	屋根の劣化及び損傷の状況		支障なし	
避難施設等	廊下	物品の放置の状況		
		手すりの劣化及び損傷の状況		
		床の劣化及び損傷の状況		
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況		
		天井・軒裏の劣化及び損傷の状況		
	出入口	物品の放置の状況		
	避難上有効な バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況		
		床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況		
階段	階段	物品の放置の状況		
		階段各部の劣化及び損傷の状況		

(3) 北山団地

定期点検調査表(耐火・準耐火)

団地名 北山 団地
 住棟番号 RC 棟
 構造 中層耐火3階建て

点検部位		点検項目	点検結果	
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	支障なし	
	敷地	敷地内の排水の状況	舗装の一部に水溜り跡が見られる	
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	支障なし	
	塀	組積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	該当なし	
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	該当なし	
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	該当なし	
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	該当なし	
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	該当なし	
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	支障なし	
	通路・車路	駐車場の劣化及び損傷の状況	全体的に劣化している	
車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		全体的に劣化している		
付属施設	自転車置場、ゴミ集積場等の劣化及び損傷の状況	劣化や錆が見られる		
建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況	支障なし	
		基礎の劣化及び損傷の状況	ひび割れが見られる	
	土台 (木造に限る)	土台の沈下等の状況		
		土台の劣化及び損傷の状況		
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			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	
			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	ひび割れ・白華が見られる
	外壁	外装仕上材等	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	ひび割れ・白華・欠損が見られる
			塗り仕上の劣化及び損傷の状況	塗装及び目地の劣化が見られる
			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	
			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
			シーリングの劣化及び損傷の状況	シーリング劣化が見られる
			窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	扉及び枠に錆が見られる	
		シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、PS扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		
	屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況	
		屋上周り (屋上面を除く)	パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況	
			笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	
金属笠木の劣化及び損傷の状況				
排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況				
雨樋の劣化及び損傷の状況			該当なし	
屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	金属屋根の塗装劣化が見られる		
避難施設等	廊下	物品の放置の状況	支障なし	
		手すりの劣化及び損傷の状況	支障なし	
		床の劣化及び損傷の状況	一部にひび割れが見られる	
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	一部にひび割れが見られる	
		天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	劣化が見られる	
	出入口	物品の放置の状況	支障なし	
	避難上有効な バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況	支障なし	
		物品の放置の状況	支障なし	
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	支障なし	
		床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	支障なし	
		階段	階段	物品の放置の状況
		階段各部の劣化及び損傷の状況	一部にひび割れが見られる	

北塩原村公営住宅長寿命化計画

6. 点検の実施方針

定期点検調査表(木造)

団地名 北山 団地
住棟番号 2 号棟
構 造 木造2階建て

点検部位		点検項目	点検結果	
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	支障なし	
	敷地	敷地内の排水の状況	舗装の一部に水溜り跡が見られる	
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	支障なし	
	塀	組積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	該当なし	
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	該当なし	
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	該当なし	
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	該当なし	
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	該当なし	
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	支障なし	
	通路・車路	駐車場の劣化及び損傷の状況	全体的に劣化している	
車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		全体的に劣化している		
付属施設	自転車置場、ゴミ集積場等の劣化及び損傷の状況	劣化や錆が見られる		
建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況	支障なし	
		基礎の劣化及び損傷の状況	支障なし	
	土台 (木造に限る)	土台の沈下等の状況	建具開閉不良等の状況なし	
		土台の劣化及び損傷の状況	※外部からの目視不可	
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	※外部からの目視不可
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			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	
			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	
		外装仕上 材等	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	
			塗り仕上の劣化及び損傷の状況	
			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	該当なし
			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	支障なし
			シーリングの劣化及び損傷の状況	シーリング劣化が見られる
		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	周囲シーリングの劣化が見られる
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	支障なし	
		シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、PS扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		
屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況		
	屋上周り (屋上面を除く)	パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況		
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		
		金属笠木の劣化及び損傷の状況		
		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況		
	雨樋の劣化及び損傷の状況	該当なし		
屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	支障なし		
避難施設等	廊下	物品の放置の状況		
		手すりの劣化及び損傷の状況		
		床の劣化及び損傷の状況		
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況		
		天井・軒裏の劣化及び損傷の状況		
	出入口	物品の放置の状況		
	避難上有効な バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況		
		床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況		
階段	階段	物品の放置の状況		
		階段各部の劣化及び損傷の状況		

定期点検調査表(木造)

団地名 北山 団地
 住棟番号 3 号棟
 構造 木造平屋建て

点検部位		点検項目		点検結果
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況		支障なし
	敷地	敷地内の排水の状況		舗装の一部に水溜り跡が見られる
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況		支障なし
	塀	組積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		該当なし
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況		該当なし
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況		該当なし
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況		該当なし
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況		該当なし
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況		支障なし
	通路・車路	駐車場の劣化及び損傷の状況		全体的に劣化している
車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		全体的に劣化している		
付属施設	自転車置場、ゴミ集積場等の劣化及び損傷の状況		劣化や錆が見られる	
建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況		支障なし
		基礎の劣化及び損傷の状況		支障なし
	土台 (木造に限る)	土台の沈下等の状況		建具開閉不良等の状況なし
		土台の劣化及び損傷の状況		※外部からの目視不可
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	※外部からの目視不可
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			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	
			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	
		外装仕上材等	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	
			塗り仕上の劣化及び損傷の状況	
			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	該当なし
			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	支障なし
			シーリングの劣化及び損傷の状況	シーリング劣化が見られる
		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	周囲シーリングの劣化が見られる
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		支障なし
		シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、PS扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		
	屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況	
屋上周り (屋上面を除く)		パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況		
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		
		金属笠木の劣化及び損傷の状況		
		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況		
		雨樋の劣化及び損傷の状況		該当なし
屋根		屋根の劣化及び損傷の状況		支障なし
避難施設等	廊下	物品の放置の状況		
		手すりの劣化及び損傷の状況		
		床の劣化及び損傷の状況		
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況		
		天井・軒裏の劣化及び損傷の状況		
	出入口	物品の放置の状況		
	避難上有効な バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況		
		床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況		
階段	階段	物品の放置の状況		
		階段各部の劣化及び損傷の状況		

北塩原村公営住宅長寿化計画

6. 点検の実施方針

定期点検調査表(木造)

団地名 北山 団地
住棟番号 4 号棟
構造 木造平屋建て

点検部位		点検項目		点検結果
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況		支障なし
	敷地	敷地内の排水の状況		舗装の一部に水溜り跡が見られる
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況		支障なし
	塀	組積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		該当なし
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況		該当なし
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況		該当なし
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況		該当なし
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況		該当なし
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況		支障なし
	通路・車路	駐車場の劣化及び損傷の状況		全体的に劣化している
車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		全体的に劣化している		
付属施設	自転車置場、ゴミ集積場等の劣化及び損傷の状況		劣化や錆が見られる	
建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況		支障なし
		基礎の劣化及び損傷の状況		支障なし
	土台 (木造に限る)	土台の沈下等の状況		建具開閉不良等の状況なし
		土台の劣化及び損傷の状況		※外部からの目視不可
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	※外部からの目視不可
			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			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	
			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	
		外装仕上材等	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	
			塗り仕上の劣化及び損傷の状況	
			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	該当なし
			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	支障なし
			シーリングの劣化及び損傷の状況	シーリング劣化が見られる
		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	周囲シーリングの劣化が見られる
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		支障なし
		シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、PS扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		
屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況		
	屋上周り (屋上面を除く)	パラベットの立上り面の劣化及び損傷の状況		
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		
		金属笠木の劣化及び損傷の状況		
		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況		
屋根	雨樋の劣化及び損傷の状況		該当なし	
	屋根の劣化及び損傷の状況		支障なし	
避難施設等	廊下	物品の放置の状況		
		手すりの劣化及び損傷の状況		
		床の劣化及び損傷の状況		
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況		
	出入口	天井・軒裏の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
	避難上有効な バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況		
		物品の放置の状況		
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況		
		床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況		
階段	階段	物品の放置の状況		
		階段各部の劣化及び損傷の状況		

7. 計画修繕の実施方針

7. 計画修繕の実施方針

7-1. 計画修繕の実施方針

計画期間内に実施する「計画修繕」の実施方針を定める。

計画修繕の内容と実施時期

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めておくことが望ましい。

そのため、修繕項目別の修繕周期表(P80～P83)を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討していく。

また、改善事業を実施する住棟においては、改善事業の実施時期と計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事を合わせて実施するように配慮する。

点検結果を踏まえた計画修繕の実施

計画修繕では、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋根改修や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要である。

そのため、点検結果を踏まえて、計画修繕の実施時期の優先順位をつける等、実情を考慮した計画とすること。

なお、点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することもある。

計画修繕履歴のデータベース化

将来の修繕や改善等の実施に向け、本計画で調査した各住棟の修繕履歴や改善履歴のデータを集約してデータベース化し、今後計画修繕を実施した住棟についてはデータベースに履歴を追記し、修繕情報を一元的に蓄積・管理していく。

■修繕項目別・修繕周期表

「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」より抜粋

■修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
① 屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
② 屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
① バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	—			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	—			○		
② 鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
③ 非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング	—			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装	—			○		
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12 年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリープキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
				取替	50年	錆鉄管	①		○	
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④		○			
		取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		—		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

7. 計画修繕の実施方針

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 0 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年		③		○			
1 1 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年 ～6 年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30 年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年		③		○			
1 2 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	
1 3 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		③	○				
1 4 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方弁等	補修	15 年		③				○	
	全構成機器	取替	30 年		③				○	
1 5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ALC）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2 段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	
1 6 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 7 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	—					
1 8 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014 年 4 月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008 年 6 月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成 19 年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007 年 10 月）
- ⑤ 平成 17 年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005 年 9 月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010 年 7 月）

余 白

8. 改善事業の実施方針

8. 改善事業の実施方針

8-1. 改善事業の実施方針

「改善事業（個別改善事業、全面改善事業）」について、改善事業類型毎の実施方針を定める。

■安全性確保型

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。

防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

（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）

■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であるので、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う。

（屋根改修、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）

■福祉対応型

高齢者等が安全・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る。

（住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等）

■居住性向上型

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、居住性を向上させる。

（間取りの変更、電気容量のアップ、開口部の断熱化、結露低減対策 等）

余 白

9. 建替事業の実施方針

9. 建替事業の実施方針

9-1. 建替事業の実施方針

「建替事業」の実施方針を定める。

■建替事業選定時の留意点

- ・ 中長期的な公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こと。
- ・ 改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど、改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限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（LCC）を縮減できる場合等に建替事業を選定すること。
- ・ 建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討すること。

■建替事業の実施方針

- ・ 建替事業の実施においては、公営住宅等の立地や物理的状況、地域の課題等を考慮し、地域全体の立地バランス、病院や公共施設等への利便性、公有地の有効活用等を踏まえて、非現地建替や他団地との集約・再編等についても検討する。
- ・ 少子高齢・人口減少社会を迎え、今後公営住宅等に対する需要動向の変化が想定されることから、公営住宅等の集約・再編を行う場合は、それらを考慮した建替の実施を検討する。
- ・ また、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。導入に向けては、地域実情を踏まえ、民間事業者等と調整しながら事業実施時期を検討する。
- ・ 建替事業を実施する団地周辺において、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、その整備事業と連携した団地の建替を検討する。
- ・ PPP／PFI手法について、地域の実情を踏まえつつ、積極的な導入検討を行うこと。
- ・ 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等まちづくりの視点から検討する。

余 白

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

10-1. 様式1～3の作成

次の様式1～3にしたがって、団地毎の事業実施予定一覧を作成する。

【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】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

10-2. 様式1～3の作成に際しての留意点

これまでの調査により、公営住宅等ストックの長寿命化に関する基本方針等を定め、公営住宅等ストックの事業手法別の戸数を整理し、計画期間内に実施する計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針及びその内容等を取りまとめることによって、長寿命化計画としての骨格を整理してきた。

しかし、公営住宅等長寿命化計画の中で最も重要な要素は、こうした計画修繕・改善・建替事業の実施方針等に基づき、個々の住棟単位で計画期間内に「いつどのような事業を実施するのか」を予め計画上に位置づけ、予防保全的な維持管理等を計画的に実施することにある。

そこで、様式1～3を作成し、公営住宅等においても、予防保全的な維持管理等を計画的に実施する体制の構築を図る。特に、建替事業については、居住者との調整等に時間を要し、事業実施年度を予め明記することが困難であるため、建替事業の建設計画が概ね固まった段階などに、長寿命化計画の見直しを行う。ただし、計画期間中に実施することが明らかである事業については、幅を持たせた実施年度を記載し、計画期間内の事業における全体像を把握できるようにしておくことが望ましい。

当初公営住宅等長寿命化計画に盛り込んだ事業について、事業化が困難となった場合や延期する場合等には、計画の見直しを行い、様式への記載内容も変更する。

1. 裏磐梯団地(RC 棟):中層耐火 1 棟 12 戸

[illegible]

注1) 様式 1 は、Microsoft office Excel 形式とする。
注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注3) LCC 削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【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：北塩原村

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 (村単独住宅 2戸)

[illegible]

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式2は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

【様式 3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会所・遊具等)

事業主体名：北塩原村

住宅の区分：(公営住宅) 地域公共 特別公共 民間住宅 改修住宅 その他 (村単独住宅 2戸)

団地名	共同施設名	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										備考
			法定点検 した点検	法定点検に準 じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
裏磐梯団地	駐車場	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。
裏磐梯団地	駐輪場	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。
裏磐梯団地	物置	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。
裏磐梯団地	ゴミ置場	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。
裏磐梯団地	通路	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。
裏磐梯団地	ポンプ室	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。
裏磐梯団地	ポンベ庫	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。
裏磐梯団地	外灯	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。

注 1) 様式 3 は、Microsoft office Excel 形式とする。

注 2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

1. 裏磐梯団地(1号棟・2号棟):木造二階2棟8戸

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主體名：北塩原村

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

[illegible]

事業主体名： 北塩原村

[illegible][illegible]

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

集会所・遊具等)

北塩原村

地優賞
改皇住実
公共供給
その伸
()

[illegible]

注 1) 様式 3 は、Microsoft office Excel 形式とする。
注 2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成す

2. 松陽台団地:木造二階6棟12戸、木造平屋1棟2戸

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 北塩原村

住宅の区分: (公営住宅) 特定公共 地価買 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	5年毎 (R10/R15)	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
松陽台団地	1号棟	2	木二	H13	—	5年毎 (R10/R15)			外壁修繕・屋根塗装等 (長寿命化型)								2,019	個別改善事業(外壁修繕・屋根塗装等)により長寿命化を図る。
松陽台団地	2号棟	2	木二	H13	—	5年毎 (R10/R15)			外壁修繕・屋根塗装等 (長寿命化型)								2,076	個別改善事業(外壁修繕・屋根塗装等)により長寿命化を図る。
松陽台団地	3号棟	2	木二	H14	—	5年毎 (R10/R15)			外壁修繕・屋根塗装等 (長寿命化型)								2,897	個別改善事業(外壁修繕・屋根塗装等)により長寿命化を図る。
松陽台団地	4号棟	2	木二	H14	—	5年毎 (R10/R15)			外壁修繕・屋根塗装等 (長寿命化型)								2,898	個別改善事業(外壁修繕・屋根塗装等)により長寿命化を図る。
松陽台団地	5号棟	2	木二	H14	—	5年毎 (R10/R15)			外壁修繕・屋根塗装等 (長寿命化型)								2,909	個別改善事業(外壁修繕・屋根塗装等)により長寿命化を図る。
松陽台団地	6号棟	2	木二	H16	—	5年毎 (R10/R15)			外壁修繕・屋根塗装等 (長寿命化型)								1,077	個別改善事業(外壁修繕・屋根塗装等)により長寿命化を図る。
松陽台団地	7号棟	2	木平	H17	—	5年毎 (R10/R15)			外壁・屋根塗装等 (長寿命化型)								717	個別改善事業(外壁・屋根塗装等)により長寿命化を図る。

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【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： 北塩原村

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

[illegible]

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式2は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

【様式 3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会所・遊具等)

事業主体名： 北塩原村

住宅の区分： (公営住宅) 特設公共 用地費 (公営住宅) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										備 考
			法定点検 した点検	5年毎 (R10/R15)	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
松陽台団地	駐車場	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。
松陽台団地	駐輪場	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。
松陽台団地	児童遊園	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。
松陽台団地	広場及び緑地	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。
松陽台団地	通路	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。
松陽台団地	ポンペ庫	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。
松陽台団地	外灯	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。

注 1) 様式 3 は、Microsoft office Excel 形式とする。
 注 2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

3. 北山団地:中層耐火 1 棟 18 戸、木造二階 1 棟 2 戸、木造平屋 2 棟 4 戸

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：北塩原村

[illegible][illegible]

主 1) 様式 1 は、Microsoft office Excel 形式とする。

注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

事業主体名： 北塩原村

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (公共供給) 地優賃 改良住宅 その他 (特別公共賃貸住宅 6戸)

[illegible]

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 北塩原村

住宅の区分： (公営住宅) 特定公共
管理住宅 (分譲棟) 改良住宅 その他 (特別公共賃貸住宅 6戸)

団地名	共同施設名	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準 じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
北山団地	駐車場	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を 図る。時期未定。
北山団地	駐輪場	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を 図る。時期未定。
北山団地	ゴミ置場	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を 図る。時期未定。
北山団地	通路	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を 図る。時期未定。
北山団地	ポンペ庫	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を 図る。時期未定。
北山団地	外灯	—	—	5年毎 (R10/R15)											点検のもと、必要な改善を 図る。時期未定。

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

余 白

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出し、その結果を記載する。

また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅等について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出し、その結果を記載する。

11-1. ライフサイクルコスト(LCC)の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ある。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

- ・建設費：当該住棟の建設時点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*1（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（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・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（※）

*1：修繕費相当額の控除方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成28年8月）」の＜参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例＞を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※ 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する。

11-2. 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

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ある。

$$\text{① 1棟のLCC縮減効果} = LCC(\text{計画前}) - LCC(\text{計画後})$$

〔単位 千円/棟・年〕

$$\text{② } LCC(\text{計画前}) = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間}(\text{改善非実施})}$$

〔単位 千円/棟・年〕

- ・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）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・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（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・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（※※）。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。
- * 2：（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。
- ※ 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する。
- ※※ RC造（耐火構造中層）の減価償却資産の法定耐用年数が47年であることから、本計画においては、耐火構造中層の評価期間（改善非実施）を50年と仮定する。

$$\textcircled{3} \text{ L C C (計画後) } = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad * 3$$

〔単位 千円/棟・年〕

- ・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* 4（※）
- ・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（※）。以下、②の記載と同じ。
- ・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）。
- * 3：（建設費＋改善費＋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）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。

- ※ 4：修繕費相当額の控除方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成 28 年 8 月）」の＜参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例＞を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。
- ※ 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する。

11-3. 算出結果

(1) ライフサイクルコスト(LCC)及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出

令和 5 年度時点におけるライフサイクルコスト(LCC)及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果は、以下の設定条件で算出する。

■設定条件

- 建設費：当時の建設費が不明な場合は、前述した標準建設費により算定する。
- 改善費：総務省「公共施設更新費用試算ソフト Ver.2.10(平成 28 年版)」の試算 m2 単価から、170 千円／㎡を見込む。
- 修繕費：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成 28 年 8 月）」に記載された修繕費乗率を参考に修繕費を見込む。
- 除却費：実績等により、50 千円／㎡を見込む。
- 評価期間：建替時 木造 30 年、中層耐火 50 年の活用を見込む。
計画前 木造 30 年、中層耐火 50 年の活用を見込む。
計画後 木造 60 年、中層耐火 70 年の活用を見込む。

北塩原村公営住宅長寿命化計画

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

■算出結果

団地名	住棟 番号	建設 年度 和暦	建設 年度 西暦	経過年数 2023時点	住戸数 (戸/棟)	住戸面積 (㎡/戸)	延床面積 (㎡/棟)	標準建設費				住戸面積換算 当時の建設費 戸当り工事費 (千円)	公営住宅法 施行規則 23条の率	当時の 建設費 (千円/棟)	これまで の修繕費 (千円/棟)	改善費 (千円/棟)
								構造別	種別	戸当り標準床 面積(㎡)	戸当り工事費 (千円)					
裏磐梯団地	RC棟	H1	1989	34	10	61.79	741.48	中耐					1.24	221,595	2,487	126,052
					2	61.79										
裏磐梯団地	1号棟	H20	2008	15	4	56.41	225.64	木二	—	79.30	11,380	9,267	1.42	52,637	776	38,359
裏磐梯団地	2号棟	H20	2008	15	4	69.33	277.32	木二	—	79.30	11,380	10,460	1.42	59,413	211	47,144
松陽台団地	1号棟	H13	2001	22	2	77.6	155.2	木二					1.39	105,084	748	26,384
松陽台団地	2号棟	H13	2001	22	2	77.6	155.2	木二					1.39	105,084	4,161	26,384
松陽台団地	3号棟	H14	2002	21	2	72.2	144.4	木二					1.39	152,177	0	24,548
松陽台団地	4号棟	H14	2002	21	2	72.2	144.4	木二					1.39	152,177	98	24,548
松陽台団地	5号棟	H14	2002	21	2	79.65	159.3	木二					1.39	152,177	370	27,081
松陽台団地	6号棟	H16	2004	19	2	79.65	159.3	木二					1.4	52,920	1,151	27,081
松陽台団地	7号棟	H17	2005	18	2	66.24	132.48	木二					1.4	35,280	22	22,522
北山団地	RC棟	H19	2007	16	8	72.64	1245.96	中耐					1.25	377,109	1,772	211,813
					4	62.38										
					4	72.64										
					2	62.38										
北山団地	2号棟	H22	2010	13	2	97.59	195.18	木二					1.47	51,776	40	33,181
北山団地	3号棟	H22	2010	13	2	64.66	129.32	木平					1.47	34,216	14	21,984
北山団地	4号棟	H22	2010	13	2	64.66	129.32	木平					1.47	34,216	16	21,984

北塩原村公営住宅長寿命化計画
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

団地名	住棟 番号	将来 修繕費率	将来 修繕費 (千円/棟)	除却費 (千円/ 棟)	現在以後経過年数		現在価値化係数		LCC 計画前 千円/年・棟	LCC 計画後 千円/年・棟	LCC 縮減効果 千円/年・棟	計画前 評価期間	計画後 評価期間	LCC 建替え 千円/年・棟	改善により 控除される 修繕費率	現在価値化係数
					計画前	計画後	計画前	計画後								建替え
裏磐梯団地	RC棟	40.50%	89,746	37,074	16	36	0.534	0.244	5,184	3,784	1,400	50	70	5,026	18.86%	0.141
裏磐梯団地	1号棟	31.74%	16,707	11,282	15	45	0.555	0.171	2,144	1,046	1,098	30	60	2,358	14.55%	0.308
裏磐梯団地	2号棟	31.74%	18,858	13,866	15	45	0.555	0.171	2,419	1,184	1,235	30	60	2,712	14.55%	0.308
松陽台団地	1号棟	31.74%	33,354	7,760	8	38	0.731	0.225	3,933	1,914	2,019	30	60	4,039	14.55%	0.308
松陽台団地	2号棟	31.74%	33,354	7,760	8	38	0.731	0.225	4,047	1,971	2,076	30	60	4,039	14.55%	0.308
松陽台団地	3号棟	31.74%	48,301	7,220	9	39	0.703	0.217	5,581	2,684	2,897	30	60	5,668	14.55%	0.308
松陽台団地	4号棟	31.74%	48,301	7,220	9	39	0.703	0.217	5,584	2,686	2,898	30	60	5,668	14.55%	0.308
松陽台団地	5号棟	31.74%	48,301	7,965	9	39	0.703	0.217	5,611	2,702	2,909	30	60	5,702	14.55%	0.308
松陽台団地	6号棟	31.74%	16,797	7,965	11	41	0.650	0.200	2,108	1,031	1,077	30	60	2,218	14.55%	0.308
松陽台団地	7号棟	31.74%	11,198	6,624	12	42	0.625	0.193	1,408	691	717	30	60	1,538	14.55%	0.308
北山団地	RC棟	29.72%	112,077	62,298	34	54	0.264	0.120	8,308	5,943	2,365	50	70	8,482	13.81%	0.141
北山団地	2号棟	31.74%	16,434	9,759	17	47	0.513	0.158	2,054	991	1,063	30	60	2,259	14.55%	0.308
北山団地	3号棟	31.74%	10,860	6,466	17	47	0.513	0.158	1,357	655	702	30	60	1,493	14.55%	0.308
北山団地	4号棟	31.74%	10,860	6,466	17	47	0.513	0.158	1,357	655	702	30	60	1,493	14.55%	0.308

余 白

提出資料(様式)

<別紙2-1>

番 号
年 月 日

〇〇地方整備局長 あて

地方公共団体の長 氏 名 印

公営住宅等長寿命化計画の提出について

「公営住宅等長寿命化計画の策定について」(平成21年3月〇日付け国住備第〇号)
に基づき、公営住宅等長寿命化計画を別添のとおり提出します。

<別紙2-2>

番 号
年 月 日

〇〇地方整備局長 あて

地方公共団体の長 氏 名 印

公営住宅等長寿命化計画の変更について

「公営住宅等長寿命化計画の策定について」(平成21年3月〇日付け国住備第〇号)
に基づき、別添のとおり公営住宅等長寿命化計画を変更したので、提出します。

事業主体名：〇〇市

特定公共
賃貸住宅

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注3) L C C縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

事業主体名： ○○市

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

注１）計画期間内に建替予定としているものを記載する。
注２）様式１は、Microsoft office Excel形式とする。
注３）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注４）共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

事業主体名：〇〇市

事業主体名：〇〇市

住居の区分：公団住宅、公共賃貸住宅、特定公共賃貸住宅、地価買収（公共供給）、改住、その他（）

[illegible]

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

余 白

北塩原村公営住宅長寿命化計画

発行日 平成26年12月 初版
令和 6年 3月 第1回改定

企画 : 〒966-0485 福島県耶麻郡北塩原村大字北山字姥ヶ作3151番地
北塩原村役場 建設課 TEL:0241-23-3261(直通)

編集 : 〒960-8043 福島県福島市中町7番17号
一般財団法人ふくしま市町村支援機構 建築設備部 建築課 TEL:024-522-5124(直通)

禁無断転載