

魚沼市
公営住宅等再編整備計画

令和6年3月
魚沼市

目次

序章 はじめに

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2

第1章 公営住宅等の状況

1 市の人口・世帯数等の状況	3
2 公営住宅等の状況	5

第2章 公営住宅等に係る上位・関連計画の整理

1 新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）	11
2 魚沼市総合計画（後期基本計画）	12
3 魚沼市都市計画マスタープラン	13
4 魚沼市立地適正化計画	14
5 魚沼市公共施設等総合管理計画	15
6 魚沼市公共施設再編整備計画（第2期）	16
7 公営住宅等に係る上位・関連計画のまとめ	17

第3章 再編整備に向けたこれまでの取組と課題

1 これまでの取組	19
2 公営住宅等の再編整備に向けた課題	21

第4章 公営住宅等の需要推計

1 公営住宅等の需要の見通し	23
2 需要推計に基づく公営住宅等の管理戸数の見通し	30

第5章 基本方針と施策

1 市営住宅の基本方針	33
基本方針① 管理戸数の最適化と再編の推進	33
基本方針② 多様な居住ニーズや地域特性に対応	34
基本方針③ 適正な維持管理と長寿命化	34
2 特定公共賃貸住宅及び市有住宅の基本方針	35

第6章 各住宅の事業手法の検討

1 各住宅の事業手法検討の概要	37
2 検討の前提条件	38

3	事業手法選定の考え方	40
4	事業手法の選定	42
5	団地別・住棟別活用計画	60

第7章 手法別実施方針

1	建設事業（新住宅設置事業）の実施方針	61
2	用途廃止の実施方針	62
3	改善事業の実施方針	62
4	点検の実施方針	63

第8章 今後の事業実施予定一覧

1	計画期間内の実施方針（建設・除却事業）	65
2	計画期間内の実施方針（個別改善事業）	65

別添資料 今後の事業実施予定一覧（様式1～3）

序章 はじめに

1 計画策定の背景と目的

公営住宅の整備や維持管理に関する計画として、平成 23（2011）年 3 月、次いで平成 31（2019）年 3 月に「魚沼市公営住宅等長寿命化計画」を策定・更新し取組を進めてまいりました。この計画は、公営住宅建物の予防保全型管理と効率的かつ効果的な活用、ライフサイクルコストの縮減と事業量及び事業費の平準化を実現すること等を目的としていました。

本市では急速な人口減少・少子高齢化の進行が予測される中、社会保障費の増大や労働人口の減少などに伴い、今後も厳しい財政状況が予想され、将来にわたり公営住宅を持続可能な形で適切に供給していくことが求められています。

同時に本市では、平成 16（2004）年の 6 町村合併以来、公共施設再編の課題に取り組んでまいりました。

平成 28（2016）年に「第 3 次魚沼市行政改革大綱」、「第 2 次魚沼市総合計画」が定められ、財政面及び安全安心の面から公共施設の再編に取り組む方針が策定されました。これら上位計画の下、「魚沼市公共施設等総合管理計画（平成 28（2016）年）」、「第 2 次魚沼市都市計画マスタープラン（同年）」、「魚沼市立地適正化計画（平成 29（2017）年）」、そして「第 2 期魚沼市公共施設再編整備計画（令和 3（2021）年）」が策定され、公営住宅についても、中長期的な視点からの再編整備の必要性が高まっています。

以上の背景に基づき、「魚沼市公営住宅等再編整備計画」を策定します。

本計画では、公営住宅の再編及び既存住宅の維持管理等に関する基本方針や施策を策定し、実現可能な実施方針とスケジュールを検討します。

2 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「魚沼市総合計画」等を踏まえ、かつ、「魚沼市都市計画マスタープラン」や「魚沼市公共施設等総合管理計画」など関連計画との整合を図り計画するものとします。

なお本計画は、「魚沼市公営住宅等長寿命化計画（平成31（2019）年3月）」を改定するものとして策定します。

図表 1-1 計画の位置づけ



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和6（2024）年度から令和17（2035）年度の12年間とし、中間年次を目途に見直しを行うものとします。なお、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜計画の見直しを行うものとします。

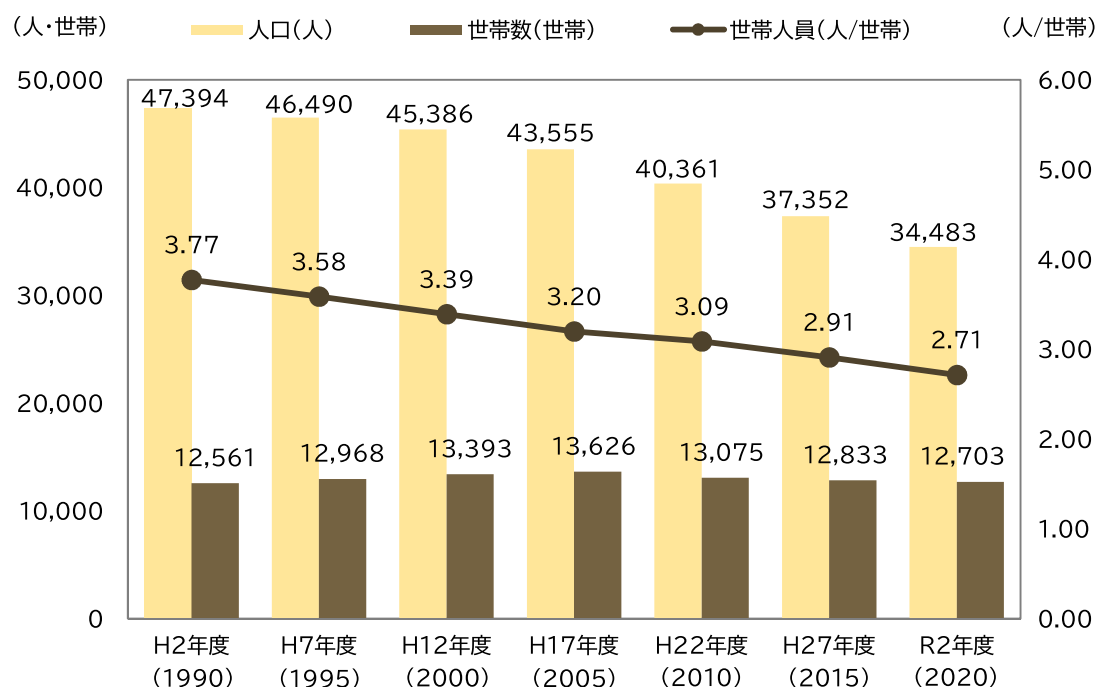
第1章 公営住宅等の状況

1 市の人口・世帯数等の状況

(1) 人口・世帯数・世帯人員

令和2(2020)年度現在、人口34,483人、世帯数12,703世帯となっています。人口は減少し続けており、30年前の平成2(1990)年度比で約73%となっています。また、世帯数は横ばい傾向にあるものの世帯人員は減少し続けており、核家族化や単身者世帯の増加に伴い世帯の小規模化が進行している様子が伺えます。

図表 1-2 人口・世帯数・世帯人員の推移

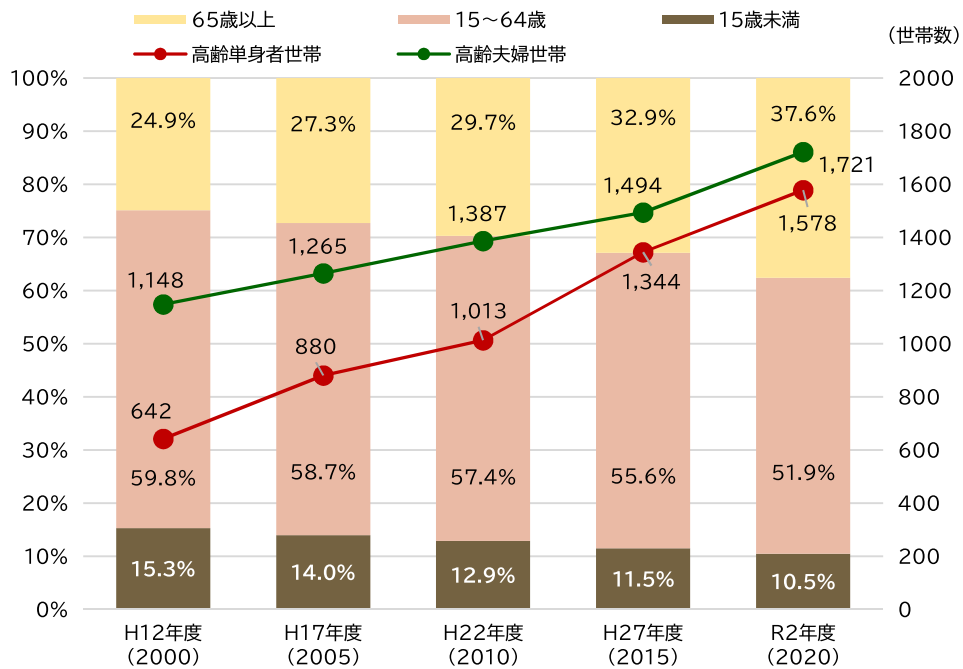


資料：国勢調査

（２）年齢別人口・高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯数

年々少子高齢化が進み、令和 2（2020）年度現在、本市の高齢化率は新潟県の平均値よりも高い 37.6% となっています。また、単身高齢者世帯数及び高齢夫婦世帯数は、近 20 年間でそれぞれ 936 世帯（約 2.5 倍）、573 世帯（約 1.5 倍）増加しており、高齢者の住まいや暮らしに対する配慮の必要性が高まっています。

図表 1-3 年齢別人口・高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯数の推移

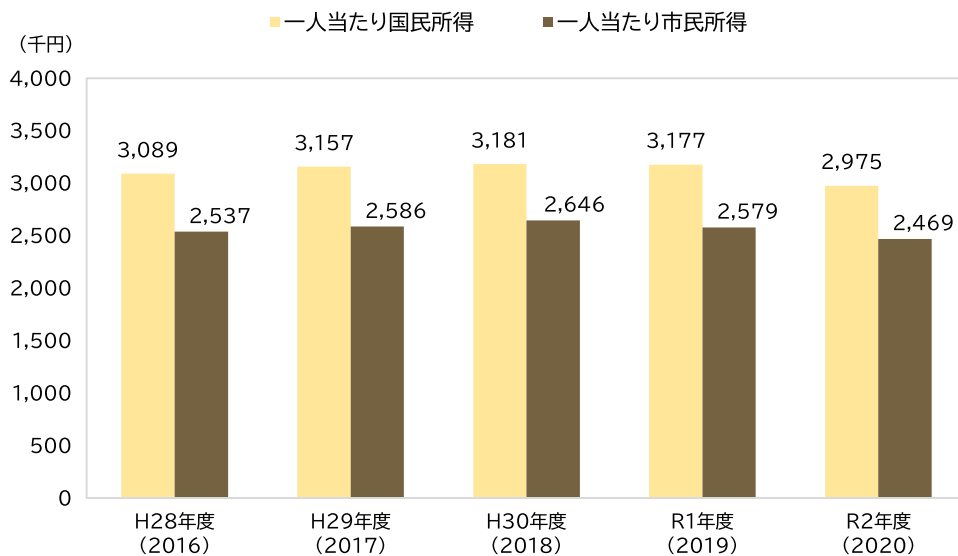


資料：国勢調査

（３）世帯の所得水準

魚沼市民一人あたりの所得は、全国平均の 8 割程度で推移しており、所得水準は全国順位でも低位となっています。

図表 1-4 世帯の所得水準の推移



資料：国民経済計算（内閣府）、市町村民経済計算（新潟県）

2 公営住宅等の状況

(1) 管理状況

①管理戸数と入居・募集状況・入居率

本市には、市所有の市営住宅等が72棟656戸あり、県営住宅6棟150戸を含め78棟806戸を管理しています。このうち32棟122戸は既に耐用年数を超過しており、管理戸数全体の約18%を占めます。応募（需要）が無い、又は老朽化が著しい等の理由で募集停止している住宅は40棟202戸で全体の約31%にあたり、その他に用途廃止済の住宅が2棟12戸あります。

募集停止住宅を除いた公募対象住宅の入居率をみると、市全域では入居率が83.5%と高い水準です（図表1-5①）。市営住宅の中では、中央地域と東部地域の入居率が約90%と高く、北部地域の入居率がやや低く70%台となっています（図表1-5②）。

図表 1-5 公営住宅等の管理状況（令和5年4月現在）

住宅区分	地域	棟数	管理戸数	入居状況		
				入居戸数	空家数	入居率
市営住宅	全域	62	517	358	147	69.2%
	公募対象住宅	中央	11	183	21	89.7%
		北部	9	59	22	72.8%
		東部	2	26	2	92.9%
	募集停止住宅	中央	10	40	44	47.6%
		北部	13	30	41	42.3%
		東部	15	37	17	54.1%
	用途廃止済住宅	東部	2	-	-	-
特定公共賃貸住宅	全域	4	56	42	14	75.0%
	公募対象住宅	北部	4	56	14	75.0%
市有住宅	全域	6	83	66	17	79.5%
	公募対象住宅	中央	2	55	14	74.5%
		北部	1	6	0	100.0%
		東部	1	12	0	100.0%
	募集停止住宅	中央	1	4	0	100.0%
		北部	1	6	3	50.0%
合計	全域	72	656	466	178	71.0%
	うち公募対象住宅	全域	30	442	73	83.5%
	うち募集停止住宅	全域	40	202	105	48.0%
	うち用途廃止済住宅	全域	2	-	-	-

住宅区分	地域	棟数	管理戸数	入居状況		
				入居戸数	空家数	入居率
県営住宅	中央	6	150	118	32	78.7%

②構造別棟数・戸数

本市の市営住宅等を耐震基準と耐火性能の視点から整理しました。

耐震基準をみると、旧耐震基準で設計された住宅が245戸、全体の約37%を占めており（**図表 1-6①**）、このうち241戸が市営住宅、4戸が市有住宅です。なお、これらのうち2棟40戸は耐震改修工事を実施済です（市営宮原住宅及び市営清水上住宅）。

耐火性能をみると、耐火構造が最も多く、次いで準耐火構造（簡易耐火構造を含む）が多く、木造は最も少ない比率となっています（**図表 1-6②**）。

図表 1-6 構造別棟数・戸数（令和 5 年 4 月現在）

(単位:棟・戸)

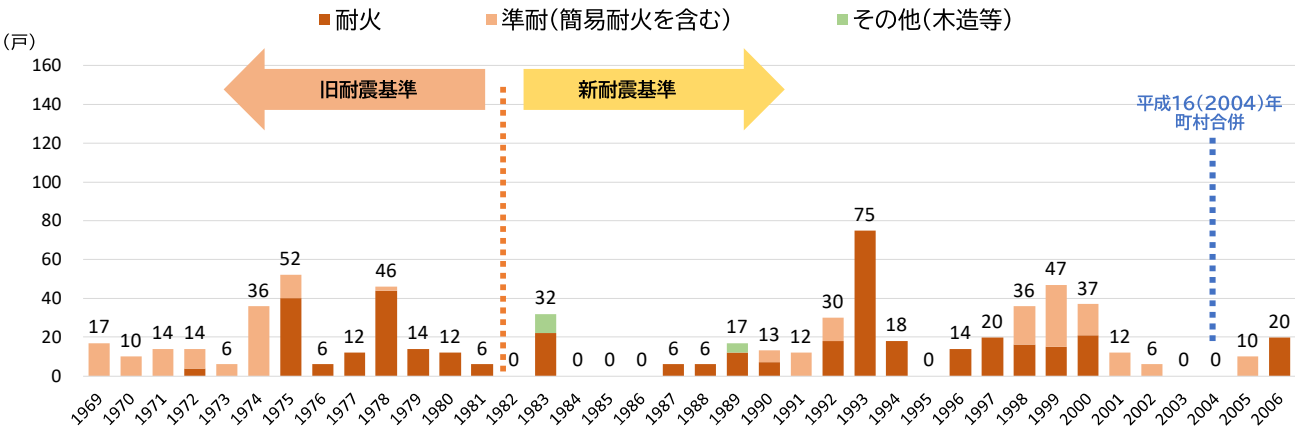
住宅区分	棟数	管理戸数	耐震基準 ※1	耐火構造		準耐火構造(簡易耐火含む)		その他(木造等)		合計	
				棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
市営住宅	62	517	新耐震	14	195	5	66	10	15	29	276
			旧耐震	11	134	22	107	0	0	33	241
特定公共 賃貸住宅	4	56	新耐震	2	14	2	42	0	0	4	56
			旧耐震	0	0	0	0	0	0	0	0
市有住宅	6	83	新耐震	3	61	2	18	0	0	5	79
			旧耐震	1	4	0	0	0	0	1	4
合計	72	656	新耐震	19	270	9	126	10	15	38	411
			旧耐震	12	138	22	107	0	0	34	245
			新耐震 旧耐震合計	31	408	31	233	10	15		

※1 新耐震は昭和56(1981)年6月以降に建築確認済証を取得したもの(新耐震基準で設計)。ただし、表中では1982年度以降に建設された住宅を新耐震としている。
旧耐震は昭和56(1981)年6月以前に建築確認済証を取得したもの(旧耐震基準で設計)。ただし、表中では1981年度以前に建設された住宅を旧耐震としている。

③竣工年度別管理戸数

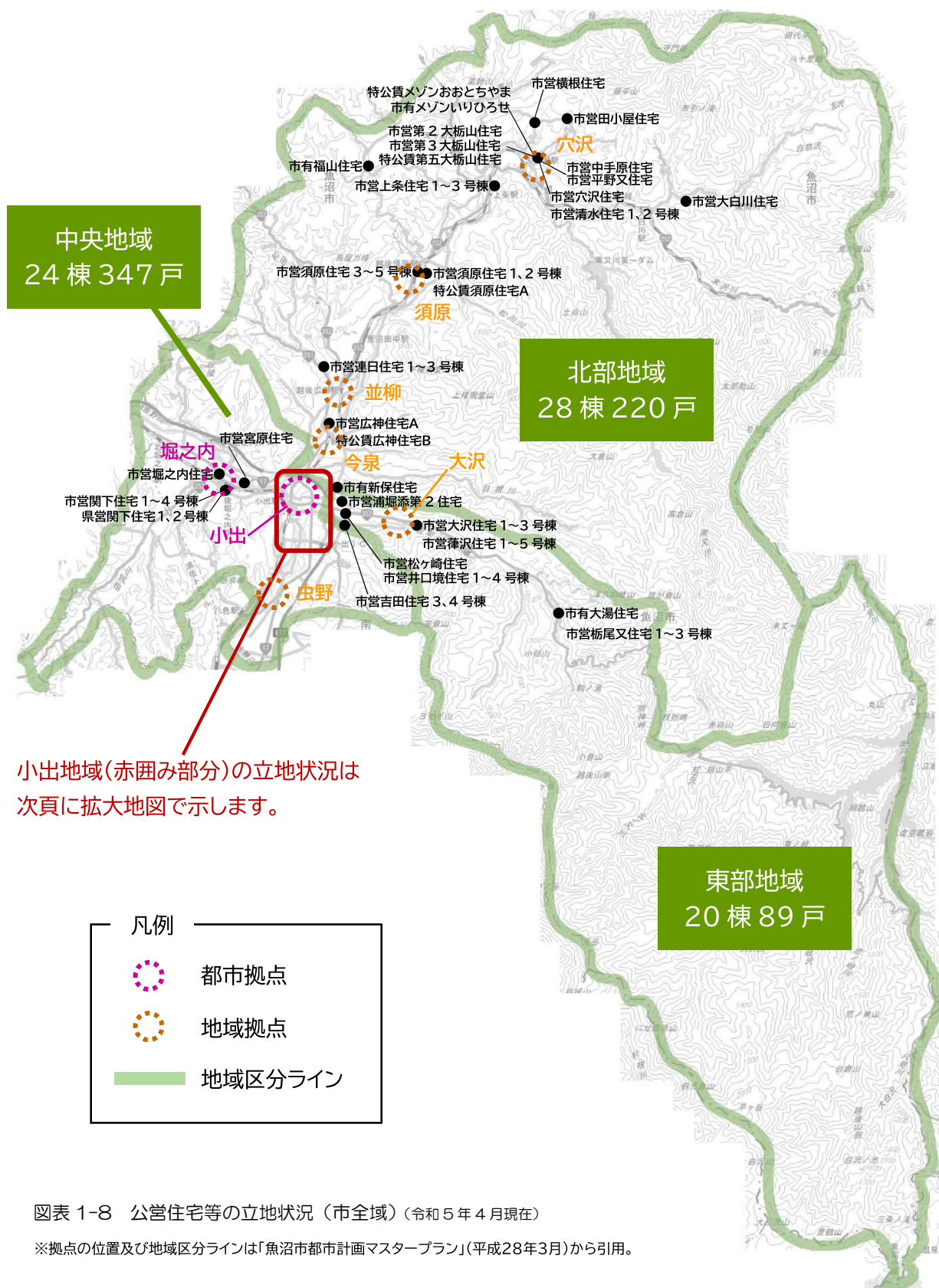
本市における市営住宅等の建設は、平成 16（2004）年の町村合併より以前に建設されたものが大部分を占めています。なかでも昭和 50 年代（1975 年以降）、及び平成初期の年代（1990 年以降）に建設された住宅が多く存在します。将来的には、令和 27（2045）年から 10 年程度の間に 150 戸程度の住宅の耐用年限が到来し、更新時期が集中します。

図表 1-7 竣工年度別公営住宅管理戸数（令和 5 年 4 月現在）



(2) 立地状況

都市拠点・地域拠点と住宅の位置関係をみると、北部地域及び東部地域では、拠点から離れた場所に立地する住宅が一定数存在します。



図表 1-9 小出地域における公営住宅等の立地状況（令和 5 年 4 月現在）

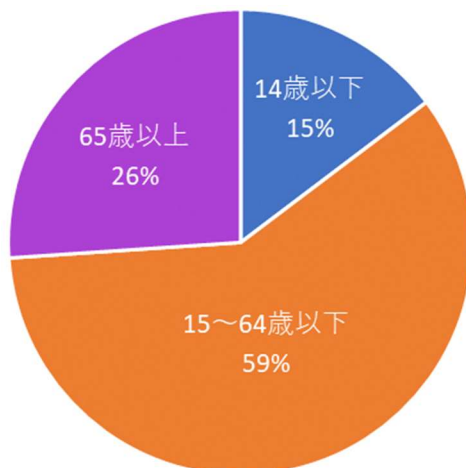


（３）入居者の状況

①入居者の年齢

入居者の年齢別人数を、14 歳以下、15～64 歳、64 歳以上の 3 階層に分けて算出しました。その結果、市全体と比較して、生産年齢人口にあたる 15～64 歳の人数比率が高いことが分かりました。ただし、前長寿命化計画策定時（平成 31 年）の生産年齢人口が 62.3%、高齢人口が 16.5%であったことから、生産年齢人口比率は減少し、高齢人口比率は増加傾向にあります。

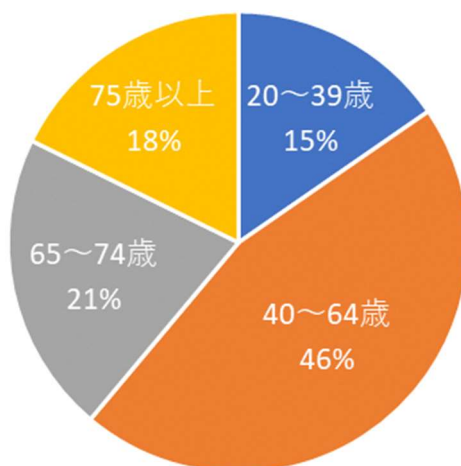
図表 1-10 入居者の年齢別割合（令和 5 年 4 月現在）
（※県営住宅を除く）



②世帯主年齢

世帯主の年齢別割合では、65 歳以上の高齢者が約 4 割を占めており、これは市全体と比較すると少ない比率になっています。（※市全体における世帯主年齢 65 歳以上の世帯比率は 50%。）（令和 2 年国勢調査の統計値をもとに算出。）

図表 1-11 世帯主の年齢別割合（令和 5 年 4 月現在）
（※県営住宅を除く）

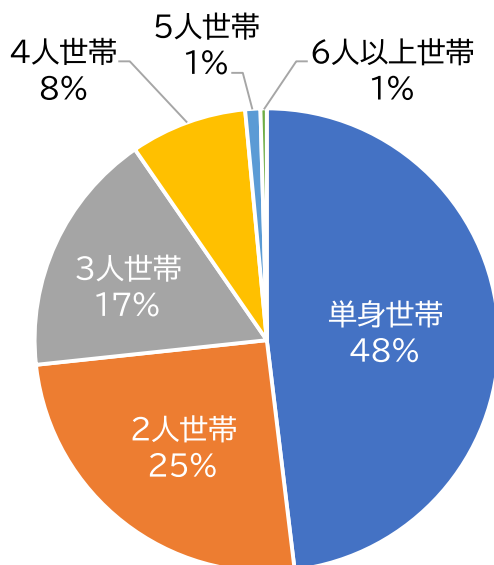


③世帯構成

世帯構成の人員としては、単身世帯が48%を占めています。

公営住宅ではファミリータイプの住戸が多いに関わらず、3人世帯以上の世帯数は27%程度で割合が低くなっています。これは、ひとり親世帯のうち、子どもが進学や就職によって別居することで単身世帯となる場合や、高齢者世帯が施設入所や死亡によって単身世帯となるケースが多いため、既存入居者の少子高齢化が進んでいるものと考えられます。

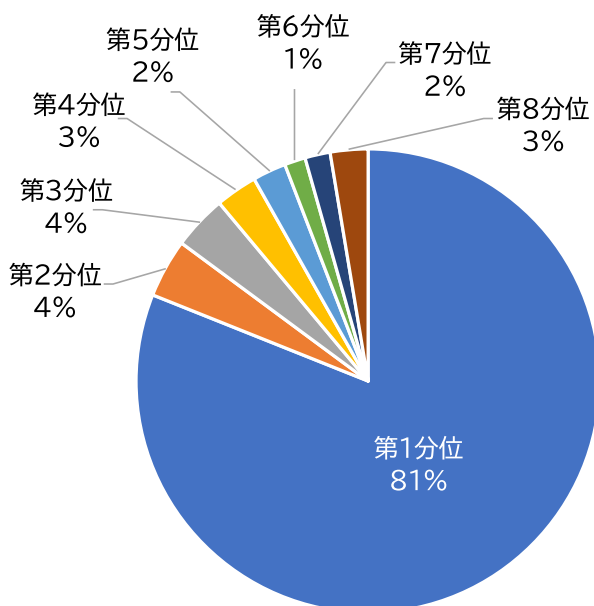
図表 1-12 世帯構成の人員別割合（令和5年4月現在）
（※県営住宅を除く）



④収入状況

入居世帯の収入区分では、第1分位（月収10.4万円以下）が、81%と大部分を占めています。

図表 1-13 入居世帯の収入区分（令和5年4月現在）
（※県営住宅を除く）



凡例	収入分位	入居世帯の収入(月額)
	第1分位	10.4万円以下
	第2分位	10.4万円超 12.3万円以下
	第3分位	12.3万円超 13.9万円以下
	第4分位	13.9万円超 15.8万円以下
	第5分位	15.8万円超 18.6万円以下
	第6分位	18.6万円超 21.4万円以下
	第7分位	21.4万円超 25.9万円以下
	第8分位	25.9万円超

※各分位の収入月額、公営住宅法施行令第2条第2項による。

第2章 公営住宅等に係る上位・関連計画の整理

公営住宅等再編整備計画の策定に際して、整合性に配慮する必要がある上位・関連計画を整理しました。以下の内容は、本計画に特に関連のある部分に絞って掲載しています。

1 新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）

策定年次	令和4（2022）年10月
計画期間	令和4（2022）年度～令和12（2030）年度
目標及び基本的な施策	（1） 目指すべき姿 ① 安全安心で人と環境にやさしく持続可能な住生活の実現 ② 地域を支える住宅関連産業の振興 （2） 5つの目標 目標1 災害に強い安全な住宅・住環境の実現 1 地震に強い住宅・住環境づくり 2 雪に強い住宅・住環境づくり 3 風水害・火災に強い住宅・住環境づくり 目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え 1 <u>誰もが住宅の確保に困らない住宅・住環境づくり</u> （新潟県要配慮者住宅供給促進計画） 2 <u>高齢者が安心して暮らすことができる住宅・住環境づくり</u> （新潟県高齢者居住安定確保計画） 3 <u>安心して子育てできる住宅・住環境づくり</u> 目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の実現 1 カーボンゼロに配慮した良質な住宅・住環境づくり 2-① 持続可能なマンション管理による住宅・住環境づくり 2-② 適正なマンション管理の推進による住宅・住環境づくり （新潟県マンション管理適正化推進計画） 3 住宅地の魅力の維持・向上と持続可能で新たな暮らし方の推進 目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興 1 新たなニーズに対応できる住宅関連産業への支援 2 良質な中古住宅の循環に向けた住宅関連産業への支援 3 地域に適した工法、材料を継承した住宅・住環境づくり 目標5 空き家の適正管理と好循環の構築 1 危険な空き家を生み出さないための体制整備と適正な管理 2 空き家を含む住宅ストックの活用 3 多様な空き家問題への対応

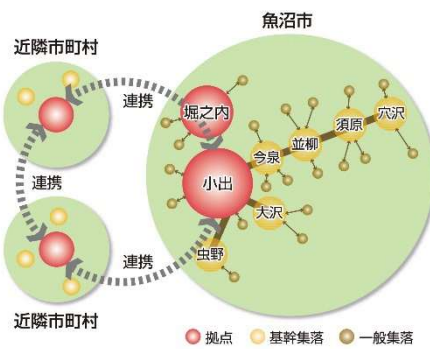
2 第二次魚沼市総合計画（後期基本計画）

策定年次	後期：令和 3（2021）年 4 月
計画期間	全体計画期間：平成 28（2016）年度～令和 7（2025）年度 うち後期基本計画：令和 3（2021）年度～令和 7（2025）年度
目標及び 基本的な施策	（1）施策の大綱 「人が集い、学び、支えあうまち 魚沼」 生活 基盤 安心な暮らし 愛着のもてるまちづくり 快適な生活環境と雪や災害に強い体制を構築し、今もこれからも愛着をもって暮らせるまちづくりをすすめます。 ◆主要な施策 ①安心で便利な生活基盤の整備 ②快適な暮らしを支える生活環境の整備 ③暮らしを守る防災体制の整備 環境衛生 自然 豊かな自然と人が共生するまちづくり 美しい魚沼の四季、これを織りなす雄大な自然を守り、活かし、親しみながら共生し、魅力あふれるまちづくりをすすめます。 ◆主要な施策 ①豊かな自然の保全と育成 ②自然の恵みを活かす仕組みづくりの推進 ③自然に親しみ、学び、誇りを持てるふるさとの創造 ④循環型社会環境の整備 健康 福祉 生涯にわたり健やかで安心して暮らせるまちづくり 地域社会全体でともに支えあう関係や環境を整え、安心で心豊かに楽しく暮らせるまちをめざします。 ◆主要な施策 ①心身ともに健康で笑顔あふれる暮らしの創造 ②安心して産み育てる喜びを感じることができる社会の構築 ③市民が安心して暮らせる仕組みの構築 ④高齢者が安心して生き生きと暮らせる仕組みの構築 ⑤誰もが健康管理ができる安心で身近な地域医療の充実 産業 豊かな地域資源を活かした力強い産業を創るまちづくり 豊富な地域資源を活用した新産業の創出と既存産業の強化を合わせ人材の育成・確保により、力強い地域産業づくりをすすめます。また、雇用の場の拡充と交流人口の拡大を図り、広く情報発信をすることにより活力のあるまちづくりをすすめます。 ◆主要な施策 ①地域資源の活用による産業の振興 ②魅力ある農林業の振興 ③商工観光業の競争力強化 ④雇用機会の拡充と地域の担い手の確保 教育 文化 私たちが育む学びのまちづくり 誰もが学び交流する場所づくりを推進するとともに、楽しく有意義に継続できる生涯学習、スポーツや芸術文化活動の環境整備を推進し、質の高い学びのまちづくりをすすめます。 ◆主要な施策 ①生涯学び続ける仕組みの充実 ②乳幼児期の教育の充実 ③市民が参加する学校づくりの推進 ④深いのある地域文化や芸術の振興と創造 ⑤楽しく質の高いスポーツ・レクリエーションの振興 市民協働 自治体運営 市民の想いを活かした未来へつなぐまちづくり 行政が情報を提供し、協働するシステムを充実させ、魅力あるまちづくりをすすめます。 ◆主要な施策 ①市民参画と行政との協働の推進 ②市民参画による地域づくりの推進 ③市民に信頼される開かれた行政運営 ④選択と集中による財政運営 （2）分野別施策（第 1 節 生活基盤 住環境の整備（1-2-3）） 公営住宅については、<u>計画的な改修による長寿命化を図るとともに、民間活力も視野に入れながら利便性の高い市街地周辺に住民ニーズに対応した再編整備をすすめる。</u>

3 魚沼市都市計画マスタープラン

策定年次	平成 28（2016）年 8 月
計画期間	平成 28（2016）年から概ね 20 年後まで
目標及び 基本的な施策	(1) 将来目標 ① 都市の将来像 暮らしやすいまち、暮らし続けられるまち 魚沼 — 魚沼らしさを活かした魅力ある都市の形成 — ② まちづくりの目標 目標 1 住みやすく持続可能なまちづくり 目標 2 安心して暮らし続けられるまちづくり 目標 3 地域の資源を活用した魅力あるまちづくり (2) 将来都市構造 ・市街地ゾーン、農業・集落ゾーン、自然保全ゾーンの設定 ・都市拠点、地域拠点、観光拠点、工業拠点の設定 ・広域連携軸、地域交流軸、拠点連携軸の設定 (3) 地域別の方針 ・中央地域、北部地域、東部地域の区分設定 ・中央地域のまちなか居住推進、空き地や空き家等の有効活用 ・各地域における地域拠点の維持形成 等

コンパクトなまちのイメージ図



- ・拠点（都市拠点）として、**小出、堀之内**エリアを設定
- ・基幹集落（地域拠点）として、**今泉、並柳、須原、穴沢、大沢、虫野**エリアを設定

※都市拠点：多様な機能が集積する特に利便性の高い地区
 ※地域拠点：生活・行政サービス機能等が維持され、地域の中心となる地区

4 地域別の方針

土地利用や地理的特性、地域のつながりなどから市域を「中央地域」、「北部地域」、「東部地域」の3地域に区分し、それぞれの地域の特徴に対応した都市づくりの方針を設定します。



図版：魚沼市都市計画マスタープラン概要版より抜粋

4 魚沼市立地適正化計画

策定年次	平成 29（2017）年 3 月（令和 6（2024）年 3 月一部改定）
計画期間	平成 29（2017）年～令和 22（2040）年
目標及び 基本的な施策	（1）将来目標 暮らしやすいまち、暮らし続けられるまち 魚沼 — 魚沼らしさを活かした魅力ある都市の形成 — （2）まちづくりの方針 ① 地域の特性を活かしたメリハリのある居住誘導の推進 ② 公共施設の統廃合や更新を契機とした都市機能の充実 ③ 公共交通サービスの維持・充実 （3）目指すべき都市構造（拠点、軸、区域の設定） ・都市拠点、地域拠点、基幹的な公共交通軸、補助的な公共交通軸 ・<u>小出及び堀之内市街地における居住誘導区域の設定</u> ・<u>居住誘導区域内における都市機能誘導区域の設定</u> ※居住誘導区域：人工減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域 ※都市機能誘導区域：医療、福祉、商業等の都市機能を市街地中心や生活拠点に誘導し集約する区域 堀之内市街地における居住誘導区域と都市機能誘導区域 小出市街地における居住誘導区域と都市機能誘導区域 図版：魚沼市立地適正化計画より抜粋

5 魚沼市公共施設等総合管理計画

策定年次	平成 28（2016）年 2 月（令和 6（2024）年 3 月一部改定）
計画期間	平成 28（2016）年度～令和 17（2035）年度の 20 年間
目標及び 基本的な施策	（1）基本方針 ① <u>まちづくりと連動した公共施設管理の推進</u> ② <u>施設保有量の最適化</u> ③ <u>計画保全による長寿命化</u> ④ <u>市民ニーズに対応した施設の活用</u> ⑤ <u>民間活力を活かした取組の推進</u> （2）計画期間における市全体の縮減目標 ・ <u>縮減目標：公共施設等の維持更新に必要な金額の『概ね▲30%』</u> ・ <u>公共施設等の維持補修費及び投資的経費を、過去5年平均の金額以下とする必要がある</u> ・ <u>公共施設等の建物延床面積は、人口が本市と同程度の他自治体の平均的な値と比べ、3割程度過剰であるため、あわせて縮減していく必要がある</u> （3）施設類型ごとの管理に関する基本的な方針（16 公営住宅） ① 現状や課題に関する基本認識 ・ 公営住宅の数は多く、集合住宅のみならず一戸建てもある。建築年度は住宅によって年代に差がある。また、木造の建物も数ヶ所ある ・ 公営住宅 1 施設にかかるフルコストは多額ではないが、各住宅のフルコストを合計すると約 230,000 千円にのぼる ・ 令和元（2019）年度に大河原住宅、令和 3（2021）年度に大清水住宅、令和 4（2022）年度に中村住宅、月岡住宅」を解体 ② 基本方針 ・ 人口が減少する見通しとなっているため、魚沼市公営住宅等再編整備計画により<u>長寿命化や統廃合を進め、需要見通しを踏まえた管理戸数の最適化に努めるとともに、都市拠点への公営住宅の集約化を推進する</u> ③ 短期目標 ・ <u>耐用年数の超過や旧耐震基準などの理由により新規入居者の募集を停止している住宅を原則用途廃止とするため、現入居者の他住宅への住替えを進める</u>

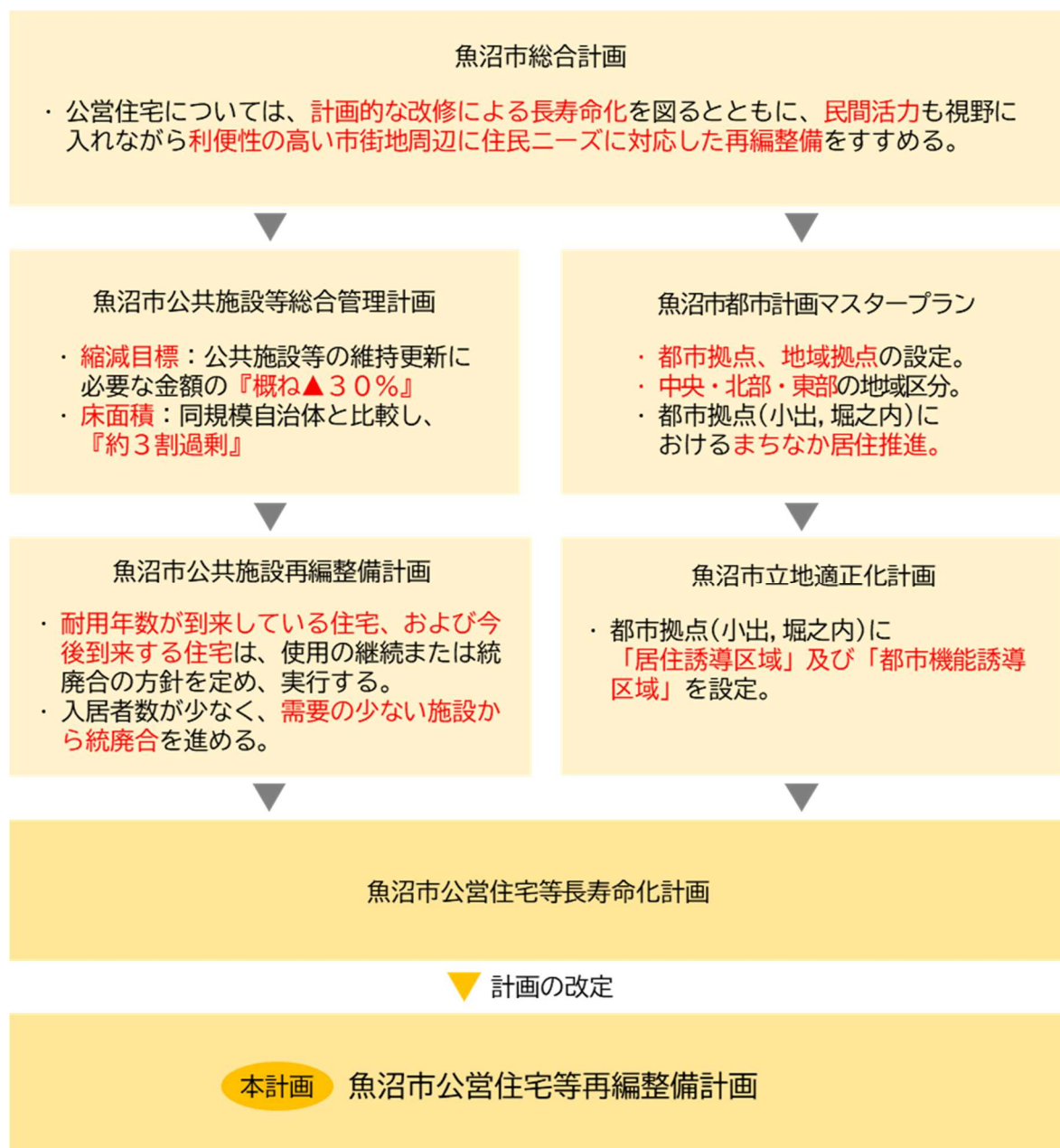
6 魚沼市公共施設再編整備計画（第2期）

策定年次	令和3（2021）年3月（令和4（2022）年4月一部改訂）
計画期間	全体計画期間：平成28（2016）年度～令和17（2035）年度 うち第2期：令和3（2021）年度～令和7（2025）年度の5年間
目標及び基本的な施策	（1）基本方針、縮減目標、実施方針：上位計画である魚沼市公共施設等総合管理計画に準ずる。 （2）施設類型別の課題と方針（【市民生活系施設】2 公営住宅） ・ <u>耐用年数が既に到来している住宅</u>（大清水住宅、井口境住宅、佐梨川住宅、佐梨川端住宅、大沢住宅、連日住宅、清水住宅、中手原住宅、大清水第2住宅、平野又住宅）、<u>および今後到来する住宅については、必要性等を考え合わせた上で、長寿命化により使用を継続するのか、又は統廃合するのかといった方針を定め、実行する必要がある。</u> ・ 市営住宅については、入居者数の推移や今後の需要見込みに応じた<u>総量の適正化が必要であり、入居者数が少なく、需要の少ない施設から統廃合を進める。</u>

7 公営住宅等に係る上位・関連計画のまとめ

本章で取り上げた公営住宅等に係る上位・関連計画をまとめると下記の通りとなります。
上位・関連計画を踏まえて、再編整備計画を定めていきます。

図表 2-1 上位・関連計画のまとめ



第3章 再編整備に向けたこれまでの取組と課題

1 これまでの取組

前章では、公営住宅等に係る上位・関連計画を基に、公営住宅等の再編整備に向けた本市全体の施策を整理しました。

また、平成 31（2019）年 3 月に策定された「魚沼市公営住宅等長寿命化計画（以下、前長寿命化計画）」では、公営住宅等の再編整備に向けた基本的な方針が示されています。

本章では、前長寿命化計画で設定された方針を基に、再編整備に向けたこれまでの取組と課題を整理していきます。

（1）耐用年数超過住宅への対応

前長寿命化計画では、平成 31（2019）年度時点で、

- ・耐用年数を超過した住宅
- ・今後 5 年間に耐用年数を経過する住宅
- ・応募（需要）が無く、老朽化が著しい住宅

を長寿命化計画の対象から除いた上で、上記以外の公営住宅を基に将来の目標管理戸数を設定してきました。

そのため、公営住宅の管理戸数に、耐用年数超過住宅を含めると、将来的には「供給過多」となる見通しであり、用途廃止または集約建替えの方針によって耐用年数超過住宅を除却し、管理戸数の総量を減らしていくことが必要です。

したがって、前長寿命化計画以降、令和 5（2023）年度末までに、前長寿命化計画で示された耐用年数超過住宅（44 棟・154 戸）のうち、次の住宅の用途廃止及び除却を実施しました。

＜用途廃止及び除却を実施した住宅（計 10 棟 22 戸）＞

- 月岡住宅（4 棟 4 戸）
- 大河原住宅（2 棟 10 戸）
- 大清水住宅（3 棟 6 戸）
- 中村住宅 2 号棟（1 棟 2 戸）

＜用途廃止を実施した住宅＞

- 栃尾又住宅 1, 2 号棟（2 棟 12 戸）

（２）未耐震住宅の対応

昭和 56（1981）年以前（旧耐震基準）に建てられた公営住宅等のうち、耐震診断・耐震補強工事が実施されていない住宅を未耐震住宅としています。

前長寿命化計画では、平成 31（2019）年度時点で未耐震住宅である井口住宅については、耐震診断の結果、非現地建替えとし、清水上住宅、上条住宅 2、3 号棟については耐震診断後に安全性を再判定することとしました。また、残りの未耐震住宅については、立地や需要等の問題から、当面維持管理した後、老朽度の状況に応じて用途廃止を検討する方針としていました。

前長寿命化計画以降、令和 5（2023）年度末までに、清水上住宅（1 棟 8 戸）の耐震補強工事を実施しました。その他の住宅については、維持管理を継続しています。

（３）個別改善工事の対応

前長寿命化計画で計画した個別改善工事のうち、令和 5（2023）年度末までに次の工事を実施しました。

- 計 2 棟の給排水（内部）改修工事
- 計 3 棟の外壁改修工事
- 計 2 棟の屋外防水改修工事
- 計 2 棟の屋根改修工事
- 計 8 棟の雪庇防止対策工事 他

（４）入居者の住替えに向けた対応

除却工事、個別改善工事を実施するためには、工事の目的に応じて、事前に住替え住宅を確保しておく必要があります。

令和 5（2023）年度末までに、老朽化住宅に入居していた 19 世帯の住替えを実施しました。

また、今後住替えを予定している老朽化住宅等の居住者へのヒアリングやアンケートを行うことで、入居者状況の把握に努めています。

2 公営住宅等の再編整備に向けた課題

再編整備に向けたこれまでの取組と、上位・関連計画との整合性、そして公営住宅等の現在の状況分析を踏まえて、以下に課題を整理します。

課題 1 人口減少や少子高齢化への対応

- 人口減少下において適切に公営住宅を供給するためには、今後の人口推移や公営住宅の需要量を把握し、供給戸数を最適化することが必要です。
- 第二次魚沼市都市計画マスタープラン（平成 28 年）及び魚沼市立地適正化計画（平成 29 年）等の上位計画に基づいた、コンパクトなまちづくりを実現するため、都市拠点への住宅の集約・建替の推進が必要です。
- 少子高齢化社会における居住ニーズへの対応、良好なコミュニティの形成や入居者が孤立しない環境づくりについて検討することが必要です。

課題 2 老朽化する住宅への対応

- 耐用年数が超過した住宅については、安全性の観点から除却の対応が必要です。
- 耐用年数が超過した住宅の除却を実施するためには、入居者の住替え先として、まとまった数の住戸の確保が必要です。
- 公営住宅の老朽化や居住性の低下に対し、適正な維持管理や修繕計画が必要です。

課題 3 財政負担軽減への対応

- 人口減少や財政負担を考慮すると、公営住宅にかかる建設費や運営費の合理化が必要です。入居者数の推移や今後の需要見込みに応じて必要な管理戸数を把握することが必要です。
- 魚沼市公共施設再編整備計画（令和 3 年）に基づき、入居者数が少なく、需要の少ない住宅から統廃合を進めることが必要です。

課題 4 住民ニーズや地域特性に配慮した維持管理計画

- 本市は町村合併により拡大し、多様な地域性を有していることから、計画の推進にあたっては入居者の状況を丁寧にヒアリングすることが必要です。
- 利便性の高い都市拠点への公営住宅の統廃合を進めながら、都市拠点以外の地域においてはセーフティネットとしての役割を十分に検討していくことが必要です。
- 冬期の除雪が困難な高齢者への対応など、本市特有の住民ニーズを踏まえた対応が必要です。

第4章 公営住宅等の需要推計

1 公営住宅等の需要の見通し

(1) 需要推計の概要

本計画では、公営住宅等に対する将来的な需要推計を基に、今後の公営住宅等の供給量や再編の検討を行うこととします。公営住宅等の需要推計（公営住宅等による要支援世帯数の将来推計）は、国が開発した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（以下、推計プログラム）に基づくものとします。

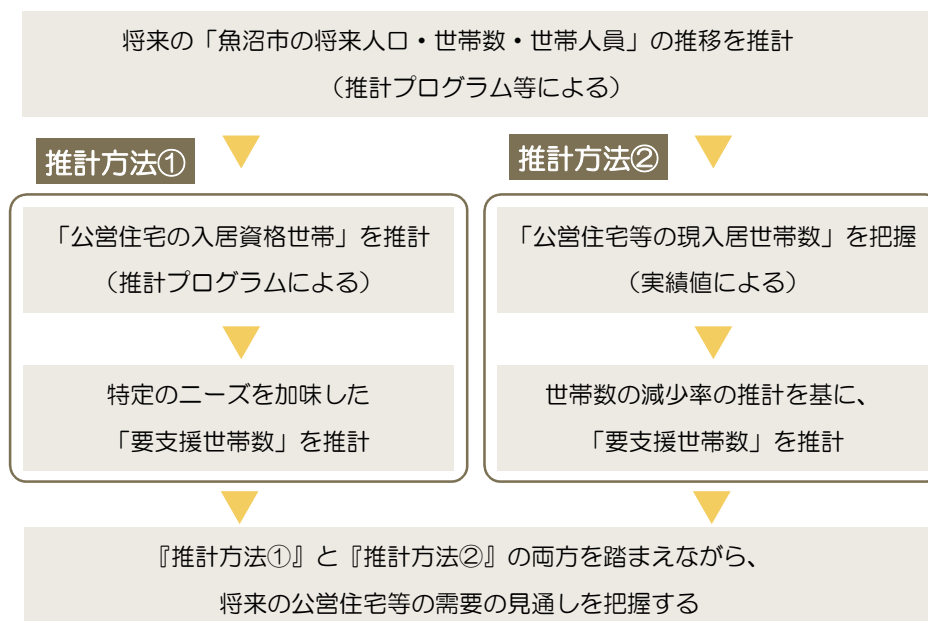
推計プログラムでは、本市における将来の人口や世帯数、借家世帯数の推計から、「公営住宅の入居資格世帯数」を算出し、その中から特定のニーズも加味しながら「要支援世帯数」を推計します。なお、この推計を『推計方法①』とします。

一方で、市内の公営住宅等に現に入居されている入居世帯数（実績値）を基に、公営住宅等を必要とする世帯数を推計することも可能です。本計画では、令和2（2020）年度に公営住宅等に入居されていた入居世帯数を基に、本市の世帯数の減少率の推計を用いて、「要支援世帯数」を推計します。なお、この推計を『推計方法②』とします。

本計画では、国の推計プログラムによる『推計方法①』と、市の現状を基にした『推計方法②』の両方を踏まえながら、将来の公営住宅等の需要の見通しを算出しました。

なお、公営住宅等の需要推計に当たっては、市営住宅及び県営住宅を対象とします。また、特公賃住宅及び市有住宅は入居対象が異なるため、別途見通しを立てる計画とします。

図表4-1 公営住宅等の需要推計の概要



（２）魚沼市の将来人口・世帯数・世帯人員

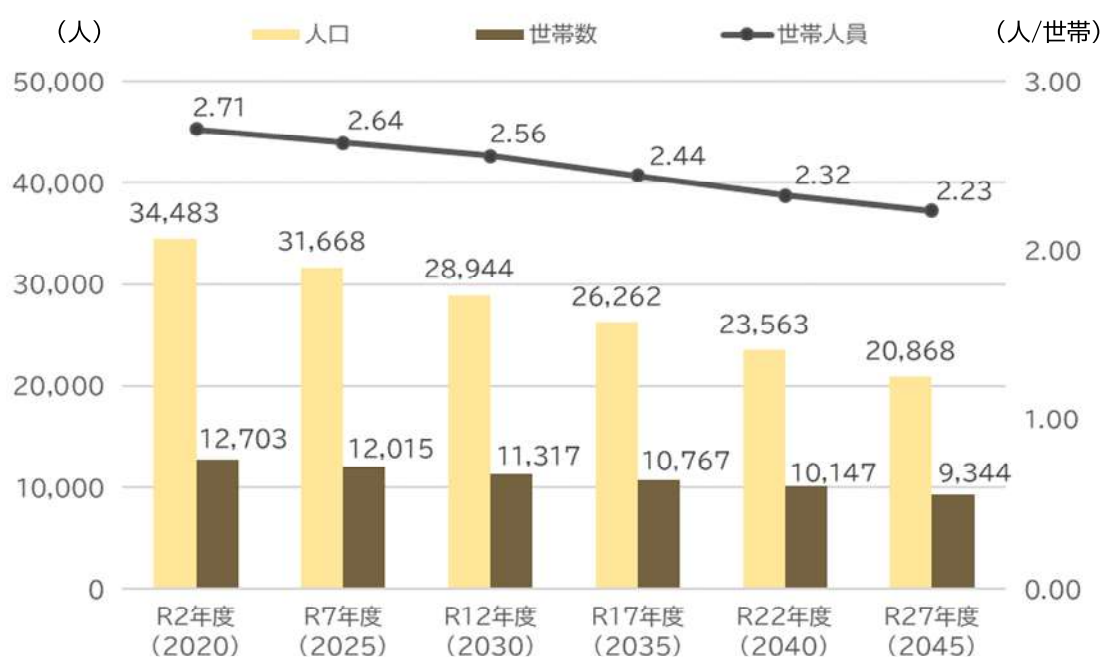
推計プログラムでは、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口を基に、国勢調査や住宅・土地統計調査結果に基づく予測により、推計値を算出しています。（※１～３）

今後の公営住宅の供給量や再編の検討を行うため、最初に令和 27（2045）年度までの「魚沼市の将来人口・世帯数・世帯人員」の推移を推計しました。

推計結果によると、令和 27（2045）年度の世帯数は、令和 2（2020）年度比の 74%となる見通しで、人口減少の推計に連動し、減少が続く見込みとなっています。

図表 4-2 魚沼市の将来人口・世帯数・世帯人員の将来推計

基準年(確定値) ▽						
	R2 年度 (2020)	R7 年度 (2025)	R12 年度 (2030)	R17 年度 (2035)	R22 年度 (2040)	R27 年度 (2045)
人口	34,483	31,668	28,944	26,262	23,563	20,868
世帯数	12,703	12,015	11,317	10,767	10,147	9,344
世帯人員	2.71	2.64	2.56	2.44	2.32	2.23



※1 人口及び世帯数の実績値は、国勢調査結果を用いている。

※2 人口の推計値は、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成 30 年 3 月推計）」の結果を用いている。

※3 世帯数の推計値は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和 4 年 9 月更新版）」の「I.世帯数推計プログラム」を用いて算出している。

(3-1) 推計方法① 「公営住宅等の入居資格世帯数」の将来推計

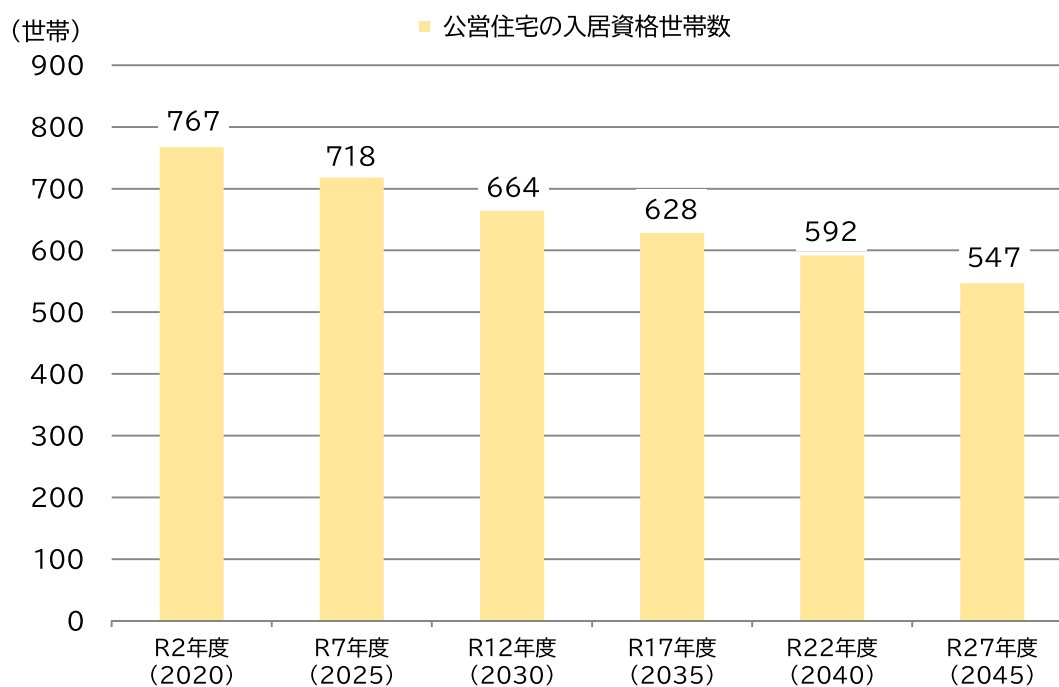
次に、推計プログラムによる『推計方法①』の算出を行います。

魚沼市内の借家世帯数のうち、市営住宅の収入基準※4を満たす世帯数を推計します。この推計値には、公営住宅等の現入居世帯数も含まれています。

推計結果は下表のとおり、令和2(2020)年度～令和27(2045)年度の間約7割まで減少する見通しです。

図表4-3 魚沼市の公営住宅の入居資格世帯数の将来推計

基準年(確定値) ▽						
	R2年度 (2020)	R7年度 (2025)	R12年度 (2030)	R17年度 (2035)	R22年度 (2040)	R27年度 (2045)
公営住宅の入居資格世帯数	767	718	664	628	592	547

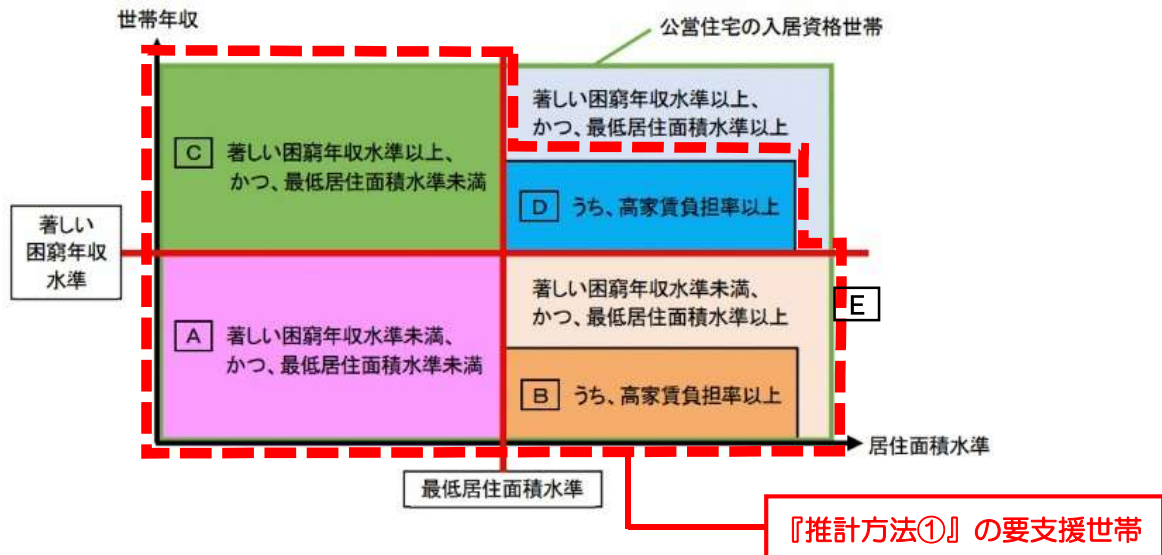


※4 市営住宅の収入基準：本来階層は月額 15 万 8,000 円以下、裁量階層は月額 21 万 4,000 円以下。

(3-2) **推計方法①** 特定のニーズを有する「要支援世帯数」の推計

続いて、(3-1)で推計した「公営住宅等の入居資格世帯数」のうち、特に公営住宅等による支援の必要性（優先度）が高い世帯（「要支援世帯数」とする）を算出します。

図表 4-4 特定のニーズを有する要支援世帯の概念図（住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより）



上図は、「公営住宅の入居資格世帯」を世帯年収と居住面積水準によって分類した概念図です。本計画では、「『推計方法①』の要支援世帯」を下記に定義して、算出します。

$$\text{「推計方法①の要支援世帯」} = \text{A} + \text{B} + \text{C} + \text{D} + \text{E}$$

■著しい困窮年収水準未満の借家世帯のうち

- A**：最低居住面積水準※5 未満の借家に居住している世帯
- B**：最低居住面積水準以上の借家に居住し、かつ高家賃負担率※6 以上の世帯
- E**：最低居住面積水準以上の借家に居住している世帯

■著しい困窮年収水準以上の借家世帯のうち

- C**：最低居住面積水準未満の借家に居住している世帯
- D**：最低居住面積水準以上の借家に居住し、かつ高家賃負担率以上の世帯

「著しい困窮年収水準未満の世帯」（上図の**A**＋**B**＋**E**が含まれた世帯）※7 とは、適正な家賃負担で、質が一定確保された民営借家を自力で確保できる年収を下回る世帯のことをいいます。

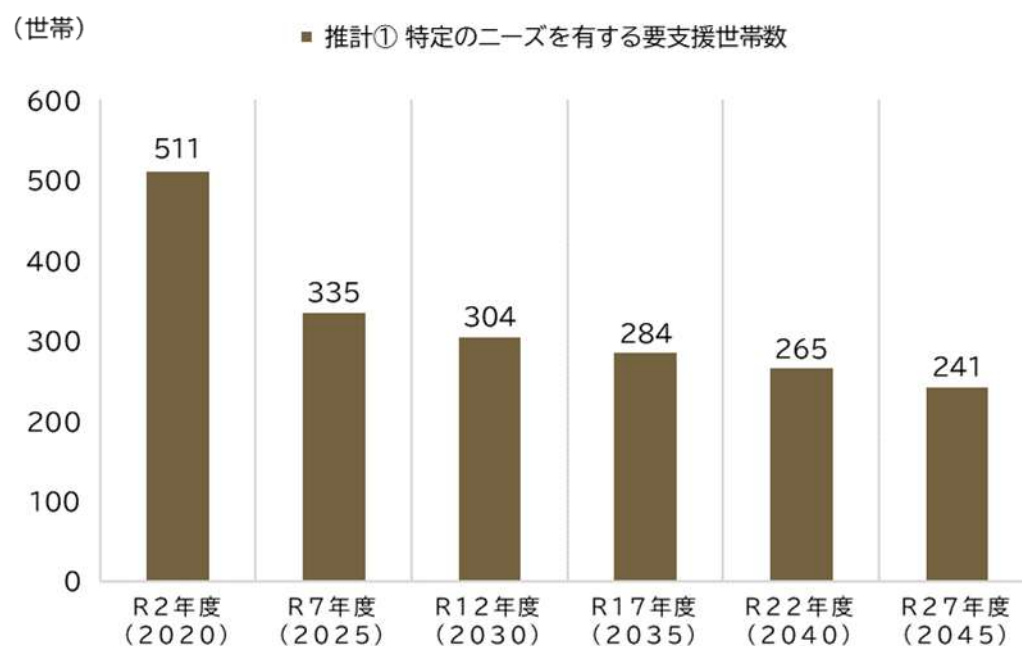
なお、公営住宅等の支援の必要性が特に高い世帯は、**A**～**D**の世帯と考えられますが、前長寿命化計画では、**E**の世帯を含む「著しい困窮年収水準未満の世帯」を要支援世帯としていたため、支援の継続性を重視して、本計画では、要支援世帯を**A**～**E**の世帯としています。

- ※5 最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅面積の基準（単身 25m²、2人以上の世帯 10m²×世帯人員+10m²）
- ※6 高家賃負担率：借家居住世帯における年収に対する平均家賃負担率が高い水準の世帯のこと。
- ※7 著しい困窮年収水準未満の世帯数：本市において、適正な家賃負担割合により、平均的な家賃単価で最低居住面積水準以上の民営借家を確保することが可能な年収を下回る世帯のこと。

推計プログラムより、『推計方法①』の要支援世帯の推計は、以下となります。令和 27(2045)年度の要支援世帯数は 241 世帯と算出されました。

図表 4-5 魚沼市の特定のニーズを有する要支援世帯数の将来推計（『推計方法①』）
（住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムを用いて算出）

基準年(確定値) ▽						
	R2 年度 (2020)	R7 年度 (2025)	R12 年度 (2030)	R17 年度 (2035)	R22 年度 (2040)	R27 年度 (2045)
『推計方法①』 特定のニーズを有する 要支援世帯数	511	335	304	284	265	241



(4) **推計方法②** 市の世帯減少率を用いた要支援世帯数の推計

次に、市の現状を基にした『推計方法②』の算出を行います。

本計画では、『推計方法②』の要支援世帯」を下記に定義して、算出します。

「『推計方法②』の要支援世帯」＝公営住宅等の現入居世帯数 × 世帯減少率

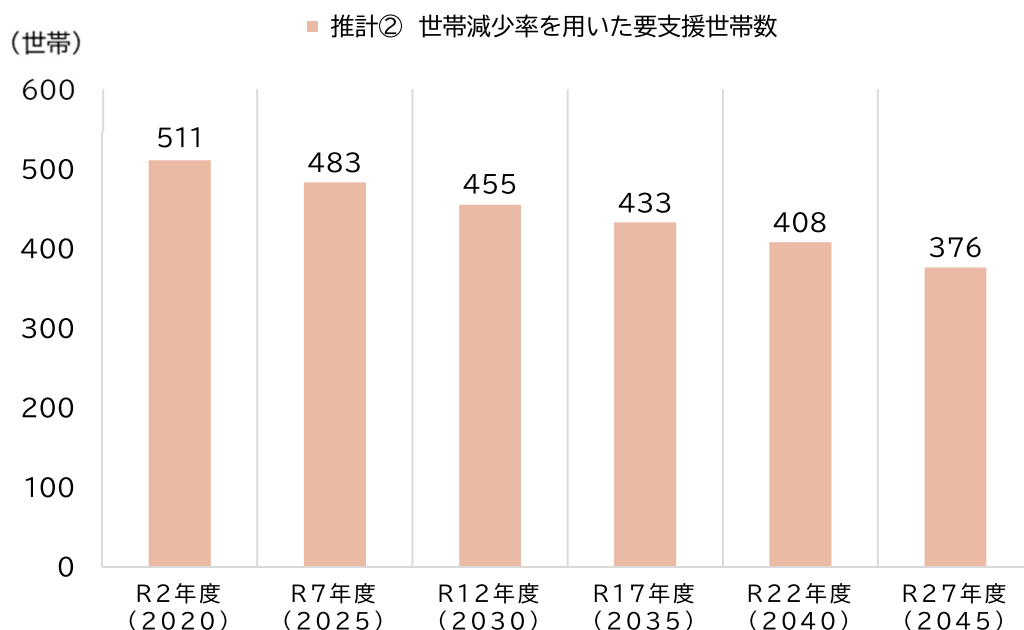
(令和 2 (2020) 年度基準)

本計画では、令和 2 (2020) 年度の現入居世帯数 511 世帯(実績値)を基に、本市の世帯数の減少率の推計を用いて算出します。

「『推計方法②』の要支援世帯」の推計は、以下となります。令和 27 (2045) 年度の魚沼市の世帯減少率は、74% (令和 2 (2020) 年度比) となり、要支援世帯数は 376 世帯と算出されました。

図表 4-6 市の世帯減少率を用いた要支援世帯数の将来推計 (『推計方法②』)

基準年(確定値) ▽						
	R2 年度 (2020)	R7 年度 (2025)	R12 年度 (2030)	R17 年度 (2035)	R22 年度 (2040)	R27 年度 (2045)
市の世帯数推移	12,703	12,015	11,317	10,767	10,147	9,344
市の世帯減少率(2020 年度比)	100%	95%	89%	85%	80%	74%
『推計方法②』 世帯減少率を用いた 要支援世帯数	511	483	455	433	408	376

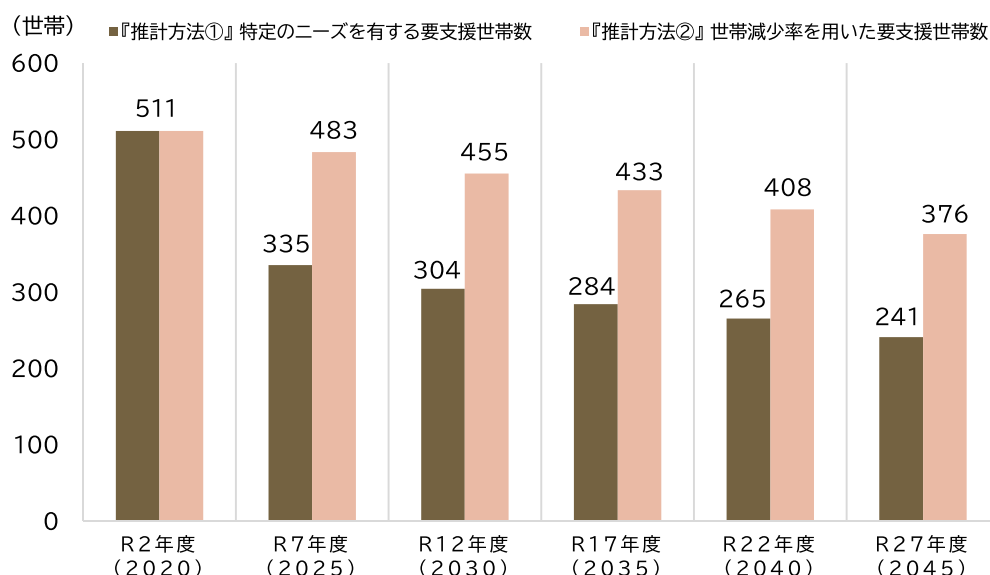


(5) まとめ

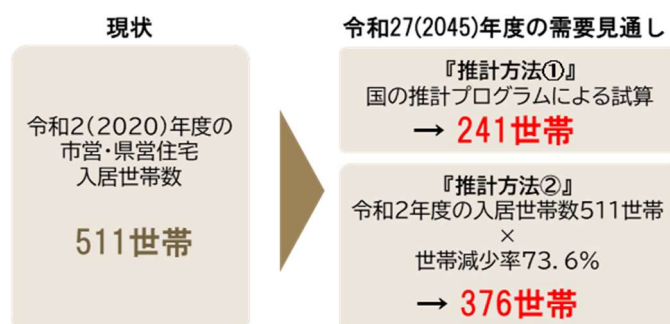
『推計方法①』と『推計方法②』における2つの推計をまとめると、下記のとおりとなります。

図表4-7 『推計方法①』と『推計方法②』のまとめ

推計方法	R2 年度 (2020)	R7 年度 (2025)	R12 年度 (2030)	R17 年度 (2035)	R22 年度 (2040)	R27 年度 (2045)
『推計方法①』 特定のニーズを有する要支援世帯数	511 世帯	335 世帯	304 世帯	284 世帯	265 世帯	241 世帯
	}	}	}	}	}	}
『推計方法②』 世帯減少率を用いた要支援世帯数	511 世帯	483 世帯	455 世帯	433 世帯	408 世帯	376 世帯



以上より、『推計方法①』の値を需要の上限値、『推計方法②』の値を需要の下限值として、需要の見通しを下記に整理します。



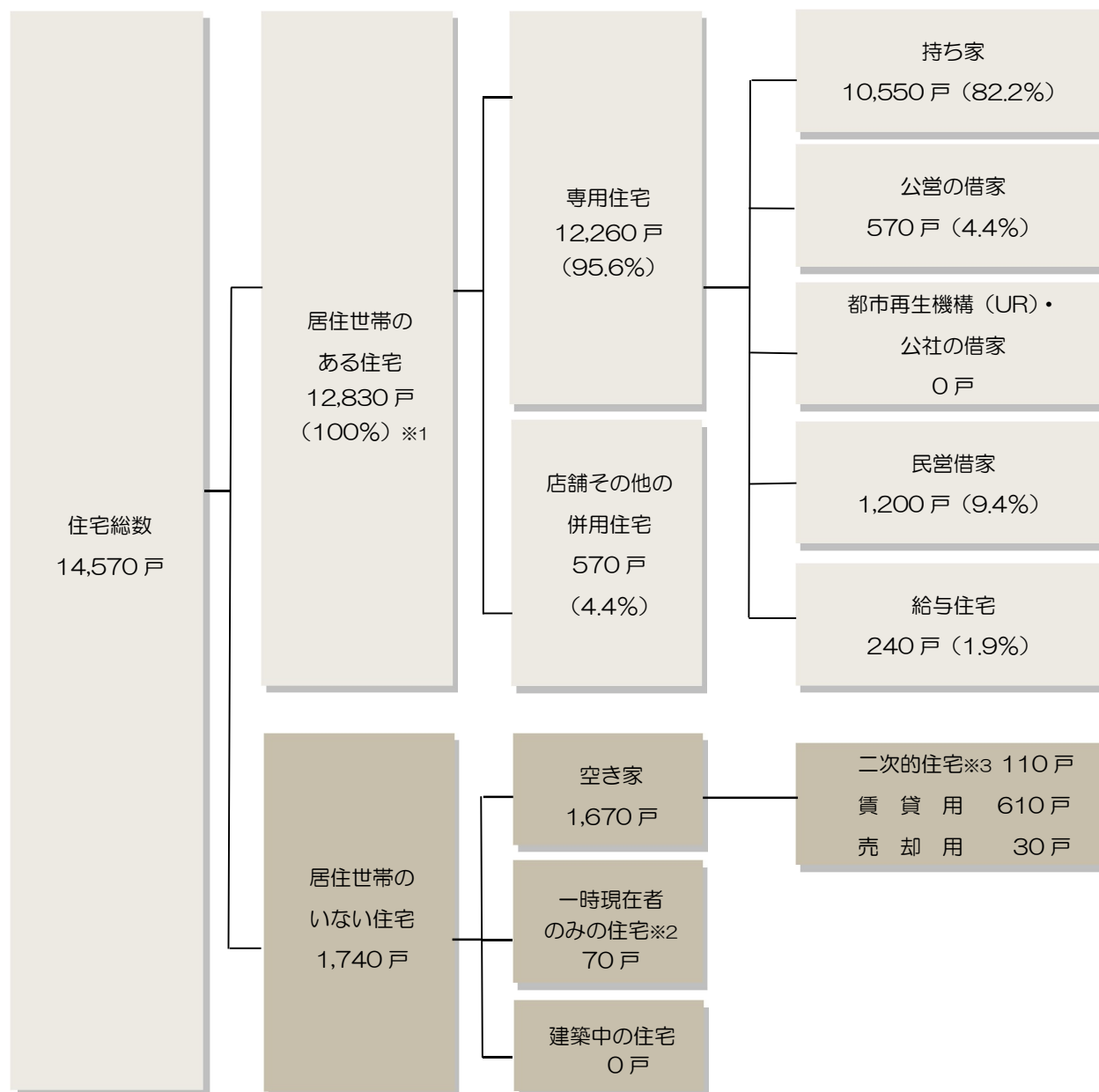
令和 27(2045) 年度の需要見通しは、令和 2(2020) 年度の入居世帯数 511 世帯から 241～376 世帯へと大きく減少する見通しであり、これに対応した将来管理戸数を検討する必要があります。

2 需要推計に基づく公営住宅等の管理戸数の見通し

(1) 魚沼市における住宅ストックの概況

- ・公営の借家（公営住宅）は 570 戸（居住世帯のある住宅のうち 4.4%）整備されています。
- ・民営借家（民間賃貸住宅）は 1,200 戸（同上 9.4%）整備されています。

図表4-8 住宅ストックの概況



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

※1 () 内の%は、「居住世帯のある住宅」に対する比率。四捨五入の関係で合計が 100%にならない場合がある。

※2 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している、又は何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している人が一人もいない住宅。

※3 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった場合に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

（２）市営住宅・県営住宅の将来管理戸数の見通し

先述の需要推計を踏まえ、市営住宅・県営住宅を対象として、管理戸数の将来推移について、次の３つを試算しました。

①募集停止住宅を除く将来管理戸数の見通し

実質的な入居可能戸数を把握するため、初めに市が管理している市営住宅及び県営住宅の全戸数から、現時点で募集を停止している住宅（募集停止住宅）を除きます。さらに今後 20 年間で耐用年数を経過する住宅は順次募集停止していくことを想定し、管理戸数から順次除いていった場合の各年度における管理戸数を試算します。

②募集停止住宅を含む全管理戸数

募集停止住宅を含む全ての管理戸数の見通しで、ここでは耐用年数を既を経過している住宅のうち昭和 50（1975）年以前に建設された住宅を令和 12（2030）年までに除却、昭和 51（1976）年以降に建設された住宅を令和 17（2035）年度までに除却し、それ以降は耐用年数を経過した住宅から順次除却すること、また旧耐震の住宅は令和 27（2045）年度までに除却することとして試算します。

③老朽化等に伴う除却により住替えが発生する戸数

募集停止住宅の除却を順次進めることに伴い、他の住宅に住替えなければならない戸数を試算します。なお住替えが発生する戸数は、令和 5（2023）年 4 月時点の入居戸数が令和 27（2045）年度まで維持されるものとして算出します。

試算した結果、募集停止住宅及び近い将来に耐用年数を経過する老朽化住宅を順次除却していた場合でも、令和 27（2045）年時点までの需要に対応可能な戸数を確保できる見通しです。したがって、計画期間内に新たに公営住宅を建設すると、将来的に管理戸数が過剰になると考えられます。

ただし、募集停止住宅からの住み替えに伴い、今後 20 年間は一時的に住替え用住戸が不足する見通しとなっています。（次頁の図表を参照）

図表4-9 需要の見通しと将来管理戸数の見通し

推計内容	R2年度 (2020)	R7年度 (2025)	R12年度 (2030)	R17年度 (2035)	R22年度 (2040)	R27年度 (2045)
需要の見通し	511世帯	335世帯 ↓ 483世帯	304世帯 ↓ 455世帯	284世帯 ↓ 433世帯	265世帯 ↓ 408世帯	241世帯 ↓ 376世帯
募集停止住宅を除く 将来管理戸数の見通し (募集停止住宅を含む 全管理戸数)	463戸	463戸	463戸	463戸	463戸	421戸
老朽化等に伴う除却により 住替えが発生する戸数			65戸	15戸		40戸

※将来管理戸数は、市営住宅と
県営住宅を対象として算出。

中央地域 40戸
北部地域 20戸
東部地域 5戸
程度

中央地域 1戸
東部地域 14戸
程度

中央地域 10戸
北部地域 30戸
程度

(3) 地域別の将来管理戸数の見通しと課題

地域別に住替え発生戸数をみると、上表のとおり、今後 20 年は中央・北部・東部の各地域において一定の住替え先住戸の確保が必要であることが分かりました。特に、令和 12 (2030) 年度までの期間に、中央地域に 40 戸の住替え先住戸を確保する必要があります。

(4) 特公賃住宅・市有住宅の将来管理戸数の見通し

特公賃住宅・市有住宅は比較的築年数が浅いため、計画期間内は現在の管理戸数が維持される見通しです。

第5章 基本方針と施策

第3章で整理した再編整備に向けた課題と、第4章で試算した需要推計を踏まえ、次のとおり基本方針と施策を定めます。

1 市営住宅の基本方針

基本方針① 管理戸数の最適化と再編の推進

本市では、将来にわたり人口減少が進む中、公営住宅等に対する需要の減少が見込まれています。こうした状況下で、公営住宅等を持続可能な形で適切に供給していくため、上位計画に基づく集約・再編を長期的な視点で進めながら、人口や需要量に見合うように管理戸数を縮減していきます。

施策①ー1 需要見通しを踏まえた事業手法の検討・実施

- 中長期の需要見通しや地域特性を踏まえ、総合的判断により管理戸数を最適化する事業手法を検討します。
- 将来にわたり人口減少が進む中、都市拠点への市営住宅の集約化を推進し、まちなか居住が可能な環境をつくれます。

施策①ー2 募集停止住宅の原則用途廃止

- 耐用年数の超過や旧耐震基準などの理由により、新規入居者の募集を停止している住宅を原則用途廃止します。
- 現入居者の他住宅への住替えを推進します。
- 地域の実情を踏まえて、早期の用途廃止が難しい場合は、当面維持管理をした後、老朽度の状況に応じて用途廃止を検討します。

施策①ー3 募集停止住宅の用途廃止に伴う住戸の確保

- 募集停止住宅の用途廃止に伴い、住替え用住戸が一時的に不足するため、新住宅の設置を行います。
- 新住宅設置の事業手法は、市による直接建設の他、PPP/PFI 等、民間資金等の活用を積極的に検討します。

基本方針② 多様な居住ニーズや地域特性に対応

本市は町村合併により拡大し、多様な地域性を有していることから、計画の推進にあたっては入居者の状況把握はもちろんのこと、高齢者、単身世帯、子育て世帯等の潜在的なニーズの把握、積雪量の多い地域特性を踏まえた対応等を行なっていきます。

施策②－１ 多様な居住ニーズへの対応

- 新住宅の設置においては、高齢者向け・単身者向け仕様の住宅を整備します。
- 子育て世帯向けの住宅を確保し若い世代の入居を促進し、多世代が入居できる環境とします。

施策②－２ 居住性の向上

- 新住宅の設置においては、住宅仕様の見直しを検討します。
- PPP／PFI手法の導入により民間事業者のノウハウを活かした居住環境の整備を検討します。

施策②－３ 入居者の状況の丁寧なヒアリング

- 用途廃止に伴う現入居者の住替えに際しては、入居者の状況の丁寧なヒアリングを実施し、地域特性を踏まえた上で対応します。

基本方針③ 適正な維持管理と長寿命化

将来にわたって安定的に公営住宅等を供給していくためには、適正な維持管理や修繕計画が必要です。本市では、住宅の老朽化や居住性の低下に対し、これまでも計画的な修繕や改善工事を実施してきました。本計画では、適切な改修サイクルの設定等による修繕コスト縮減を図りながら、引き続き、公営住宅等の維持管理と長寿命化に取り組みます。

施策③－１ 適正な維持管理と長寿命化の推進

- 既存住棟の適正な維持管理と空き室の縮減、長寿命化に取り組みます。
- 長寿命化の手法においては、適切な改修サイクルを設定し、修繕コストを縮減します。

2 特定公共賃貸住宅及び市有住宅の基本方針

本市では市営住宅のほか、特定公共賃貸住宅（特公賃住宅）と市有住宅を管理しています。それぞれの住宅が設置された背景と目的、現在の需要、住宅の築年数や立地、老朽化状況等を踏まえ、以下のように方針を定めます。

特定公共賃貸住宅の基本方針

施策① 中堅所得者等の定住促進を目的とした、適正な維持管理と長寿命化の推進

- 中堅所得者等の定住促進のため、既存住棟の適正な維持管理と長寿命化に取り組めます。
- 長寿命化の手法においては、適切な改修サイクルを設定し、修繕コストを縮減します。

施策② 低所得者等の住戸確保のため、応募がない住棟の市営住宅への用途変更を検討

- 特公賃住宅は、主に北部地域に立地する築年数の浅い住宅ストックです。
老朽化した市営住宅からの住替え先または地域のセーフティネットとしての役割を考慮して、応募がない住棟については、市営住宅への用途変更を検討します。

市有住宅の基本方針

施策① 基本的には長寿命化を行わず、老朽度に応じて民間賃貸住宅への住替え検討

- 市有住宅は、定住促進または低所得者等の住戸確保のため他機関から取得した住宅であり、近年は応募が少ない状況にあるため、一定の役割を終えたものと思われます。
また、法に基づかない市が独自に所有する住宅であることから、耐震補強や改修工事に伴う財源を国・県から得られない点が課題となっています。
そのため、投資額の縮減のため、基本的には長寿命化を行わず、また、管理コストの抑制を図るため、老朽度に応じて用途廃止を検討します。
併せて、現入居者の民間賃貸住宅への住替えを推進します。

第6章 各住宅の事業手法の検討

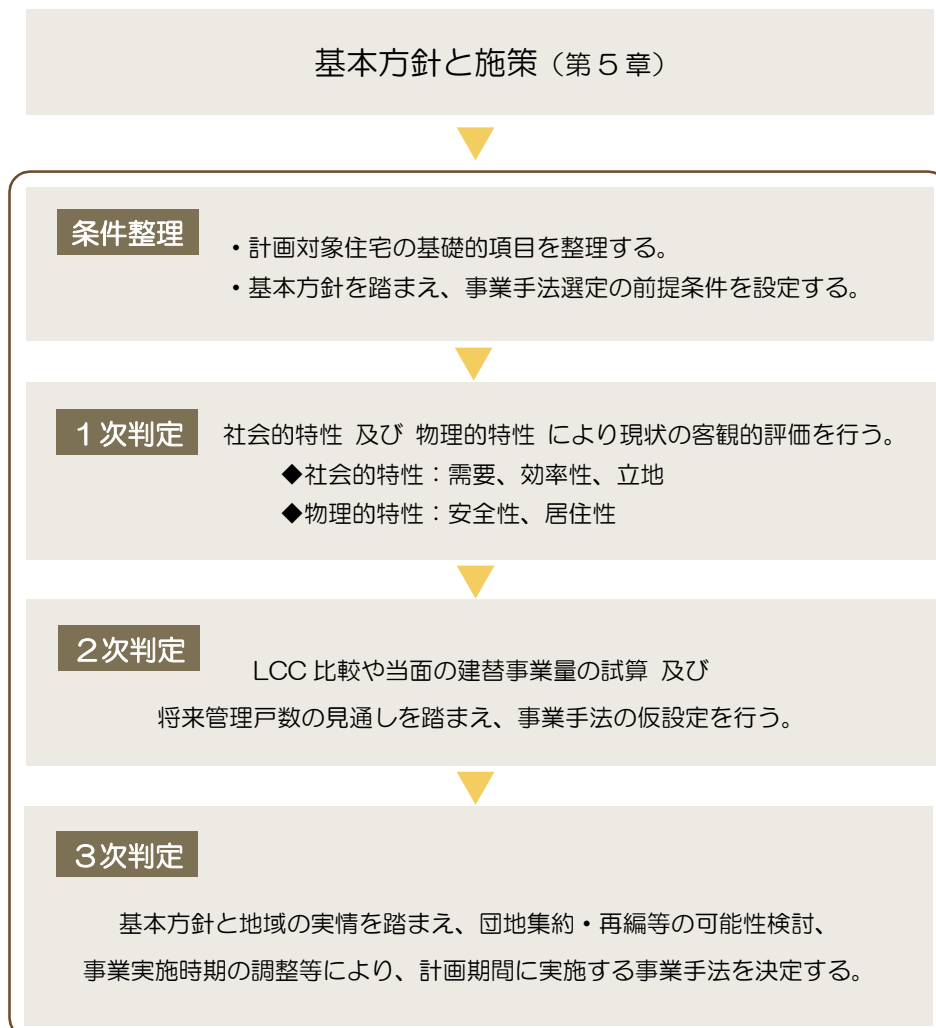
1 各住宅の事業手法検討の概要

第5章に掲げた基本方針と施策に従い、公営住宅等の適正管理と長寿命化を図り、また供給戸数の最適化と団地再編を推進するため、既存住宅の現状評価を行った上で、今後の事業手法について定めることとします。

既存住宅の評価及び事業手法の選定にあたっては、まず初めに対象住宅の基礎的項目を整理します。次に第5章で定めた基本方針と施策を踏まえ、住宅区分（市営・特公賃・市有）ごとの管理方針や募集停止住宅及び用途廃止済住宅の取り扱い方等の前提条件を整理します。

その上で、事業手法選定フローの詳細は「公営住宅長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定 国土交通省住宅局）」を参考にします。1次～2次判定による現状の客観的評価を踏まえ、3次判定において総合的判断により事業手法を決定します。

図表 6-1 各住宅の事業手法検討の概要



2 検討の前提条件

① 計画の対象

本計画で対象と位置づける公営住宅等は、市営住宅 62 棟 517 戸、特定公共賃貸住宅 4 棟 56 戸、市有住宅 6 棟 83 戸の計 72 棟 656 戸とします。

② 団地別・住棟別の基礎的項目

団地別・住棟別の基礎的項目を次頁に示します。

なお基礎的項目のうち、募集停止状況や入居戸数等、変動する項目については、令和 5 年 4 月 1 日時点の情報をを用いることとします。

③ 第 5 章の基本方針を踏まえた住宅の取り扱い方

・募集停止住宅の取り扱い

第 5 章の基本方針で示したとおり、耐用年数の超過や旧耐震基準などの理由により新規入居者の募集を停止している市営住宅及び特公賃住宅は、原則として次頁以降に説明する事業手法の判定フローによらず、「用途廃止」と判定するものとします。

これらの住宅のうち、須原住宅 4 号棟と横根住宅及び上条住宅 2 号棟は、いずれも耐用年数経過まで 30 年程度あることから、当面維持管理した後、老朽度の状況に応じて用途廃止を検討する住宅とします。それ以外の住宅は、入居者の住替えを進め、早期に用途廃止し、売却または除却する住宅とします。

・用途廃止済みの住宅の取り扱い

対象住宅のうち、既に用途廃止している栃尾又住宅 1 号棟及び 2 号棟は、事業手法の判定フローによらず、「除却」と判定するものとします。

図表 6-2 団地別・住棟別の基礎的項目

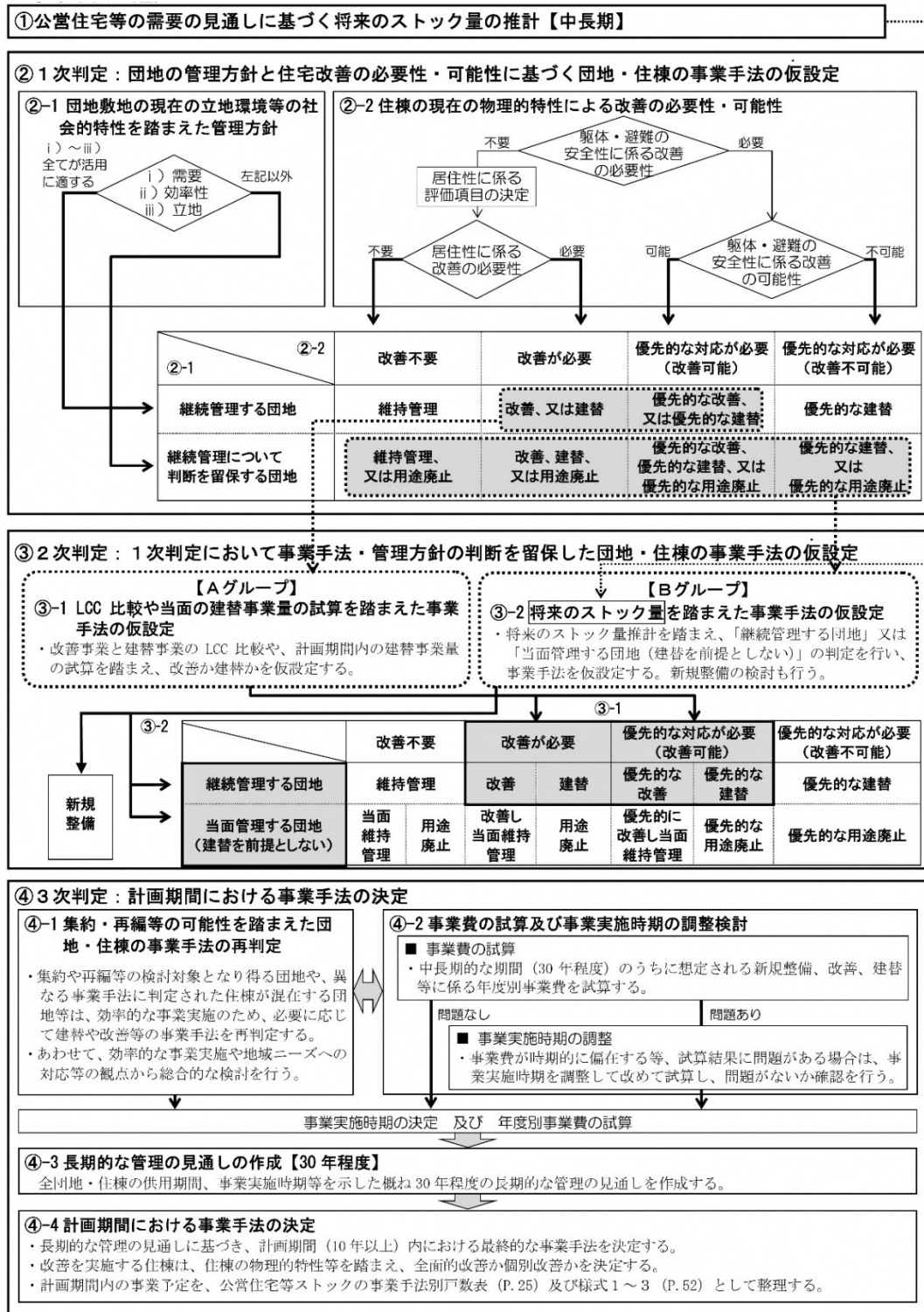
区分	地域	住宅名(通称)	建築年度		構造	階数	耐火	耐用年数	耐用年限		棟数	管理戸数	入居戸数	募集停止 および 用途廃止 の状況
			西暦	和暦					西暦	和暦				
市営住宅	堀之内	宮原住宅	1978	S53	RC	5F	耐火	70	2048	R30	1	32	26	
	堀之内	関下住宅 1号棟	1992	H4	RC	3F	耐火	70	2062	R44	1	12	11	
	堀之内	関下住宅 2号棟	1997	H9	RC	5F	耐火	70	2067	R49	1	20	19	
	堀之内	関下住宅 3号棟	1994	H6	RC	4F	耐火	70	2064	R46	1	18	16	
	堀之内	関下住宅 4号棟	2000	H12	RC	3F	耐火	70	2070	R52	1	21	20	
	堀之内	堀之内住宅	2006	H18	S	5F	耐火	70	2076	R58	1	20	19	
	小出	沢田住宅	1998	H10	RC	4F	耐火	70	2068	R50	1	16	16	
	小出	大清水第2住宅-1号棟	1971	S46	ALC/RC	2F	簡耐	45	2016	H28	1	6		募集停止
	小出	大清水第2住宅-2、3号棟	1972	S47	ALC/RC	2F	簡耐	45	2017	H29	2	10		募集停止
	小出	大清水第2住宅-4号棟	1973	S48	ALC/RC	2F	簡耐	45	2018	H30	1	6		募集停止
	小出	館ノ前住宅-1、2号棟	1975	S50	ALC/RC	2F	簡耐	45	2020	R2	2	8		募集停止
	小出	館ノ前住宅-3、4号棟	1974	S49	ALC/RC	2F	簡耐	45	2019	R1	2	12		募集停止
	小出	青島東住宅	1983	S58	RC	5F	耐火	70	2053	R35	1	16	12	
	小出	羽根川住宅	1993	H5	RC	3F	耐火	70	2063	R45	1	29	25	
	東部他	栃尾又住宅 1号棟	1974	S49	ALC/RC	2F	簡2	45	2019	R1	1	6	0	用途廃止済
	東部他	栃尾又住宅 2号棟	1974	S49	ALC/RC	2F	簡2	45	2019	R1	1	6	0	用途廃止済
	東部他	栃尾又住宅 3号棟	1990	H2	S	3F	準耐	45	2035	R17	1	6	1	募集停止
	大沢	葎沢住宅 1号棟	1978	S53	ALC/RC	2F	簡耐	45	2023	R5	1	2	1	募集停止
	大沢	葎沢住宅 2号棟	1975	S50	ALC/RC	2F	簡耐	45	2020	R2	1	2	1	募集停止
	大沢	葎沢住宅 3号棟	1975	S50	ALC/RC	2F	簡耐	45	2020	R2	1	2	1	募集停止
	大沢	葎沢住宅 4号棟	1989	H1	W	2F	木造	30	2019	R1	1	1	1	募集停止
	大沢	葎沢住宅 5号棟	1989	H1	W	2F	木造	30	2019	R1	1	1	1	募集停止
	大沢	大沢住宅 1号棟	1989	H1	W	2F	木造	30	2019	R1	1	1	1	募集停止
	大沢	大沢住宅 2号棟	1989	H1	W	2F	木造	30	2019	R1	1	1	0	募集停止
	大沢	大沢住宅 3号棟	1989	H1	W	2F	木造	30	2019	R1	1	1	0	募集停止
	大沢	吉田住宅 3号棟	1974	S49	ALC/RC	2F	簡耐	45	2019	R1	1	6	4	募集停止
	大沢	吉田住宅 4号棟	1974	S49	ALC/RC	2F	簡耐	45	2019	R1	1	6	3	募集停止
	大沢	井口境住宅 1号棟	1983	S58	W	2F	木造	30	2013	H25	1	2	1	募集停止
	大沢	井口境住宅 2号棟	1983	S58	W	2F	木造	30	2013	H25	1	2	2	募集停止
	大沢	井口境住宅 3号棟	1983	S58	W	2F	木造	30	2013	H25	1	2	1	募集停止
	大沢	井口境住宅 4号棟	1983	S58	W	2F	木造	30	2013	H25	1	2	2	募集停止
	小出	大堀添住宅	1991	H3	S	3F	簡耐	45	2036	R18	1	12	11	
	小出	井口住宅	1975	S50	RC	6F	耐火	70	2045	R27	1	40	16	募集停止
	小出	佐梨川端住宅	1983	S58	W	2F	木造	30	2013	H25	1	2	1	募集停止
	小出	清水上住宅	1979	S54	RC	5F	耐火	70	2049	R31	1	8	8	
	大沢	浦堀添第2住宅	2000	H12	S	3F	準耐	45	2045	R27	1	16	15	
	大沢	松ヶ崎住宅	2001	H13	S	3F	準耐	45	2046	R28	1	12	11	
	今泉	広神住宅A	1998	H10	S	2F	簡耐	45	2043	R25	1	20	19	
	並柳	連日住宅 1～3号棟	1969	S44	CB/RC	2F	簡耐	45	2014	H26	3	7	2	募集停止
	須原	須原 1号棟	1976	S51	RC	4F	耐火	70	2046	R28	1	6	4	
	須原	須原 2号棟	1977	S52	RC	4F	耐火	70	2047	R29	1	12	8	
	須原	須原 3号棟	1983	S58	RC	4F	耐火	70	2053	R35	1	6	5	
	須原	須原 4号棟	1988	S63	RC	4F	耐火	70	2058	R40	1	6	0	募集停止
	須原	須原 5号棟	1989	H1	RC	4F	耐火	70	2059	R41	1	6	5	
	北部他	上条 1号棟	1978	S53	RC	4F	耐火	70	2048	R30	1	6	1	募集停止
	北部他	上条 2号棟	1980	S55	RC	4F	耐火	70	2050	R32	1	6	2	募集停止
	北部他	上条 3号棟	1981	S56	RC	4F	耐火	70	2051	R33	1	6	6	
	穴沢	清水住宅 1、2号棟	1969	S44	CB/RC	3F	簡耐	45	2014	H26	2	10	9	募集停止
	穴沢	中手原住宅	1970	S45	CB/RC	3F	簡耐	45	2015	H27	1	10	6	募集停止
	穴沢	平野又住宅	1971	S46	CB/RC	3F	簡耐	45	2016	H28	1	8	4	募集停止
	北部他	田小屋住宅	1979	S54	RC	3F	耐火	70	2049	R31	1	6	2	募集停止
	穴沢	第2大板山住宅	1978	S53	RC	4F	耐火	70	2048	R30	1	6	4	
	穴沢	第3大板山住宅	1990	H2	S	3F	耐火	70	2060	R42	1	7	3	
	北部他	大白川住宅	1980	S55	RC	4F	耐火	70	2050	R32	1	6	1	募集停止
	北部他	横根住宅	1989	H1	S	4F	耐火	70	2059	R41	1	6	3	募集停止
	穴沢	穴沢住宅(1/2)	1992	H4	S	4F	耐火	70	2062	R44		6	1	
	穴沢	穴沢住宅(2/2)	1993	H5	S	4F	耐火	70	2063	R45	1	6	4	
特公賃住宅	今泉	広神住宅B	1999	H11	RC	4F	準耐	45	2044	R26	1	32	26	
	須原	須原住宅A	1996	H8	RC	4F	耐火	70	2066	R48	1	6	6	
	穴沢	第五大板山住宅	1996	H8	S	4F	耐火	70	2066	R48	1	8	3	
	穴沢	メゾンおとちやま	2005	H17	W/RC	3F	簡耐	45	2050	R32	1	10	7	
市有住宅	小出	佐梨川住宅(特公賃準拠)	1999	S54	RC	4F	耐火	70	2069	R31	1	15	10	
	小出	居平住宅(市営準拠)	1972	S47	RC	3F	耐火	70	2042	R24	1	4	4	募集停止
	東部他	大湯住宅	1992	H4	S	2F	準耐	45	2037	R19	1	12	12	
	小出	新保住宅	1993	H5	RC	5F	耐火	70	2063	R45	1	40	31	
	北部他	福山住宅	1987	S62	RC	4F	耐火	70	2057	R39	1	6	3	募集停止
	穴沢	メゾンいりひろせ	2002	H14	W/RC	3F	簡耐	45	2047	R29	1	6	6	

3 事業手法選定の考え方

(1) 事業手法の選定フロー詳細

計画対象住宅（募集停止住宅を除く）の事業手法の選定は、以下に示す「公営住宅長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定 国土交通省住宅局）」の選定フローを参考にします。

図表 6-3 事業手法の選定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定 国土交通省）

(2) 事業手法の区分

各団地・住棟の事業手法は、以下から選定を行います。

図表 6-4 事業手法の区分

手法		内容
新規建設	建替	公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の地域に新たに公営住宅等を建設するもの。なお、公営住宅等に移転する場合や、別の公営住宅等と併せて建設する統合建替、公営住宅等の用途を廃止し別の敷地で建設する非現地建替についても建替とする。
	新住宅設置	既存の住宅の建替や統合ではなく、新たに公営住宅を設置するもの。民間活力導入による建設事業や借り上げ事業等を含む。
用途廃止	用途廃止	公営住宅等としての用途を廃止し建物を除却するもの。
	除却	既に用途廃止している住宅を解体するもの。
改善	全面的改善	次に掲げる改善の全てを行うもの。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善（居住性向上型、福祉対応型） ②共用部分改善（福祉対応型、安全性確保型） ③屋外・外構改善（福祉対応型）
	個別改善	次に掲げるいずれかの改善を行うもの。 ①居住性向上型（公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善） ②福祉対応型（高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善） ③安全性確保型（公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善） ④長寿命化型（公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善）
維持管理		公営住宅等の性能を維持するための維持保守点検、経常修繕、計画修繕等

4 事業手法の選定

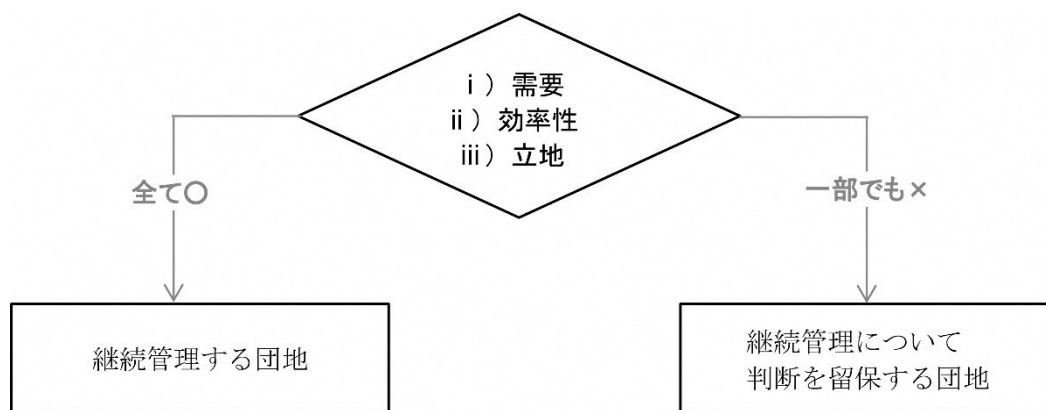
(1) 1次判定

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の検討

◆判定フロー

以下のフローに従い、i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地 による評価を行い、「継続管理する団地」「維持管理について判断を留保する団地」の対象とする住棟を判定します。

図表 6-5 1次判定②-1 判定フロー



◆判定基準

i) 需要

- 入居率が70%以上の団地は、一定の需要を満たすものとして団地を継続管理することに適するものと評価する。

○：入居率が70%以上

×：入居率が70%未満

ii) 効率性

- 敷地の用途地域により高度利用の可能性がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

○：工業専用地域及び工業地域以外の用途地域

×：工業専用地域、工業地域の用途地域

iii) 立地

- 敷地が居住誘導区域内または都市拠点から1km圏内にある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

○：居住誘導区域内または都市拠点から1km圏内

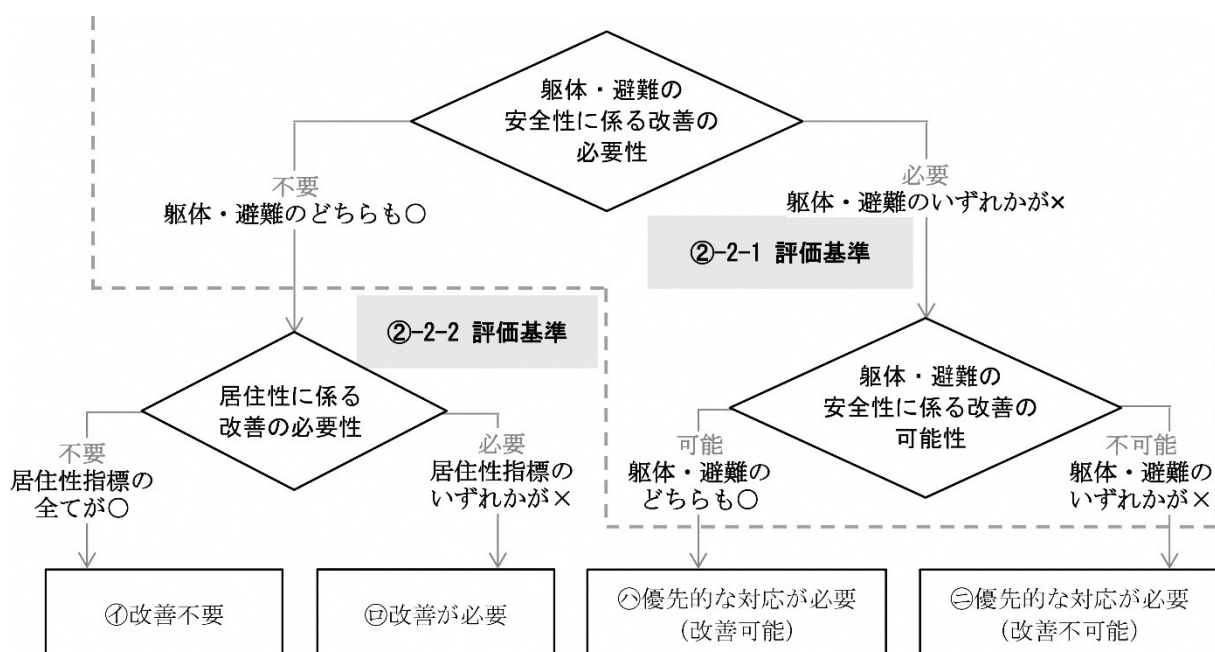
×：居住誘導区域外かつ都市拠点から1km圏外

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

◆判定フロー

以下のフローに従い、「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」「居住性に係る改善の必要性」「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」による評価を行い、「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）」の対象とする住棟を判定します。

図表 6-6 1次判定②-2 判定フロー



◆判定基準

* 躯体の安全性

・「躯体の安全性に係る改善の必要性」は、耐震性の有無により評価を行います。

○：新耐震基準（昭和 56 年設定）に基づき設計・施行された住棟

×：新耐震基準に基づかない住棟で、耐震上問題がある住棟

* 避難の安全性

・設計図書等により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価します。

○：二方向避難が確保されている

×：二方向避難が確保されていない

＊居住性

- ・居住性に係る評価は設備の設置状況で評価を行います。

○：浴室・給湯設備・水洗便所（簡易水洗式を含む）の全てが設置されている

×：浴室・給湯設備・水洗便所（簡易水洗式を含む）のいずれかが設置されていない

- ・外壁・屋根・屋上防水・給排水管の長寿命化型改善について、市で設定した改修周期に基づき、計画期間内での実施の必要性を検討します。なお、躯体・避難の安全性に係る改善が必要な住宅については評価を行いません。また、市有住宅については、第5章の基本方針に則り長寿命化型改善の対象外とします。

○：長寿命化型改善を計画期間内に実施する必要がない住宅

×：長寿命化型改善を計画期間内に実施する必要がある住宅

②—1と②—2の判定結果から、以下のように1次判定の結果を整理します。

なお、1次判定の結果、Aグループ又はBグループに分類される住棟は2次判定を行います。

図表6-7 1次判定の判定結果

	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
	堀之内住宅 広神住宅 B 須原住宅 A メゾンいりひろせ	A グループ 宮原住宅 羽根川住宅 広神住宅 A 関下住宅1～4号棟 大堀添住宅 須原住宅3、5号棟 穴沢住宅 沢田住宅 清水上住宅		該当なし
継続管理 について 判断を保 留 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
	青島東住宅 浦堀添第 2 住宅 第 3 大栃山住宅 第五大栃山住宅 メゾンおとちやま 佐梨川住宅 大湯住宅 新保住宅	Bグループ 松ヶ崎住宅		須原住宅1、2号棟 上条住宅3号棟 第 2 大栃山住宅
用途廃止 (募集停止 住宅)	<早期に用途廃止> 大清水第 2 住宅1～4号棟 館ノ前住宅1～4号棟 葎沢住宅1～5号棟 大沢住宅1～3号棟 吉田住宅3、4号棟 井口境住宅1～4号棟 佐梨川端住宅 連日住宅1～3号棟 井口住宅 清水住宅1、2号棟 中手原住宅 平野又住宅 田小屋住宅 栃尾又住宅3号棟 大白川住宅 居平住宅 福山住宅 上条住宅 1 号棟 <当面維持管理した後、老朽度の状況に応じて用途廃止を検討> 須原住宅 4 号棟 横根住宅 上条住宅 2 号棟			
解体 (用途廃止 済み)	栃尾又住宅1、2号棟			

図表6-8 1次判定のまとめ

区分	地域	住宅名(通称)	建築年度		構造	階数	耐火	耐用年数	耐用年限		棟数	管理戸数	入居戸数	募集停止および用途廃止の状況
			西暦	和暦					西暦	和暦				
市営住宅	堀之内	宮原住宅	1978	S53	RC	5F	耐火	70	2048	R30	1	32	26	
	堀之内	関下住宅 1号棟	1992	H4	RC	3F	耐火	70	2062	R44	1	12	11	
	堀之内	関下住宅 2号棟	1997	H9	RC	5F	耐火	70	2067	R49	1	20	19	
	堀之内	関下住宅 3号棟	1994	H6	RC	4F	耐火	70	2064	R46	1	18	16	
	堀之内	関下住宅 4号棟	2000	H12	RC	3F	耐火	70	2070	R52	1	21	20	
	堀之内	堀之内住宅	2006	H18	S	5F	耐火	70	2076	R58	1	20	19	
	小出	沢田住宅	1998	H10	RC	4F	耐火	70	2068	R50	1	16	16	
	小出	大清水第2住宅-1号棟	1971	S46	ALC/RC	2F	簡耐	45	2016	H28	1	6	13	募集停止
	小出	大清水第2住宅-2、3号棟	1972	S47	ALC/RC	2F	簡耐	45	2017	H29	2	10		募集停止
	小出	大清水第2住宅-4号棟	1973	S48	ALC/RC	2F	簡耐	45	2018	H30	1	6		募集停止
	小出	館ノ前住宅-1、2号棟	1975	S50	ALC/RC	2F	簡耐	45	2020	R2	2	8	10	募集停止
	小出	館ノ前住宅-3、4号棟	1974	S49	ALC/RC	2F	簡耐	45	2019	R1	2	12		募集停止
	小出	青島東住宅	1983	S58	RC	5F	耐火	70	2053	R35	1	16	12	
	小出	羽根川住宅	1993	H5	RC	3F	耐火	70	2063	R45	1	29	25	
	東部他	板尾又住宅 1号棟	1974	S49	ALC/RC	2F	簡2	45	2019	R1	1	6	0	用途廃止済
	東部他	板尾又住宅 2号棟	1974	S49	ALC/RC	2F	簡2	45	2019	R1	1	6	0	用途廃止済
	東部他	板尾又住宅 3号棟	1990	H2	S	3F	準耐	45	2035	R17	1	6	1	募集停止
	大沢	葎沢住宅 1号棟	1978	S53	ALC/RC	2F	簡耐	45	2023	R5	1	2	1	募集停止
	大沢	葎沢住宅 2号棟	1975	S50	ALC/RC	2F	簡耐	45	2020	R2	1	2	1	募集停止
	大沢	葎沢住宅 3号棟	1975	S50	ALC/RC	2F	簡耐	45	2020	R2	1	2	1	募集停止
	大沢	葎沢住宅 4号棟	1989	H1	W	2F	木造	30	2019	R1	1	1	1	募集停止
	大沢	葎沢住宅 5号棟	1989	H1	W	2F	木造	30	2019	R1	1	1	1	募集停止
	大沢	大沢住宅 1号棟	1989	H1	W	2F	木造	30	2019	R1	1	1	1	募集停止
	大沢	大沢住宅 2号棟	1989	H1	W	2F	木造	30	2019	R1	1	1	0	募集停止
	大沢	大沢住宅 3号棟	1989	H1	W	2F	木造	30	2019	R1	1	1	0	募集停止
	大沢	吉田住宅 3号棟	1974	S49	ALC/RC	2F	簡耐	45	2019	R1	1	6	4	募集停止
	大沢	吉田住宅 4号棟	1974	S49	ALC/RC	2F	簡耐	45	2019	R1	1	6	3	募集停止
	大沢	井口境住宅 1号棟	1983	S58	W	2F	木造	30	2013	H25	1	2	1	募集停止
	大沢	井口境住宅 2号棟	1983	S58	W	2F	木造	30	2013	H25	1	2	2	募集停止
	大沢	井口境住宅 3号棟	1983	S58	W	2F	木造	30	2013	H25	1	2	1	募集停止
	大沢	井口境住宅 4号棟	1983	S58	W	2F	木造	30	2013	H25	1	2	2	募集停止
	小出	大堀添住宅	1991	H3	S	3F	簡耐	45	2036	R18	1	12	11	
	小出	井口住宅	1975	S50	RC	6F	耐火	70	2045	R27	1	40	16	募集停止
	小出	佐梨川端住宅	1983	S58	W	2F	木造	30	2013	H25	1	2	1	募集停止
	小出	清水上住宅	1979	S54	RC	5F	耐火	70	2049	R31	1	8	8	
	大沢	浦堀添第2住宅	2000	H12	S	3F	準耐	45	2045	R27	1	16	15	
	大沢	松ヶ崎住宅	2001	H13	S	3F	準耐	45	2046	R28	1	12	11	
	今泉	広神住宅A	1998	H10	S	2F	簡耐	45	2043	R25	1	20	19	
	並柳	連日住宅 1～3号棟	1969	S44	CB/RC	2F	簡耐	45	2014	H26	3	7	2	募集停止
	須原	須原 1号棟	1976	S51	RC	4F	耐火	70	2046	R28	1	6	4	
	須原	須原 2号棟	1977	S52	RC	4F	耐火	70	2047	R29	1	12	8	
	須原	須原 3号棟	1983	S58	RC	4F	耐火	70	2053	R35	1	6	5	
	須原	須原 4号棟	1988	S63	RC	4F	耐火	70	2058	R40	1	6	0	募集停止
	須原	須原 5号棟	1989	H1	RC	4F	耐火	70	2059	R41	1	6	5	
	北部他	上条 1号棟	1978	S53	RC	4F	耐火	70	2048	R30	1	6	1	募集停止
	北部他	上条 2号棟	1980	S55	RC	4F	耐火	70	2050	R32	1	6	2	募集停止
	北部他	上条 3号棟	1981	S56	RC	4F	耐火	70	2051	R33	1	6	6	
	穴沢	清水住宅 1、2号棟	1969	S44	CB/RC	3F	簡耐	45	2014	H26	2	10	9	募集停止
	穴沢	中手原住宅	1970	S45	CB/RC	3F	簡耐	45	2015	H27	1	10	6	募集停止
	穴沢	平野又住宅	1971	S46	CB/RC	3F	簡耐	45	2016	H28	1	8	4	募集停止
	北部他	田小屋住宅	1979	S54	RC	3F	耐火	70	2049	R31	1	6	2	募集停止
	穴沢	第2大橋山住宅	1978	S53	RC	4F	耐火	70	2048	R30	1	6	4	
	穴沢	第3大橋山住宅	1990	H2	S	3F	耐火	70	2060	R42	1	7	3	
	北部他	大白川住宅	1980	S55	RC	4F	耐火	70	2050	R32	1	6	1	募集停止
	北部他	横根住宅	1989	H1	S	4F	耐火	70	2059	R41	1	6	3	募集停止
	穴沢	穴沢住宅(1/2)	1992	H4	S	4F	耐火	70	2062	R44	1	6	1	
	穴沢	穴沢住宅(2/2)	1993	H5	S	4F	耐火	70	2063	R45		6	4	
特公賃住宅	今泉	広神住宅B	1999	H11	RC	4F	準耐	45	2044	R26	1	32	26	
	須原	須原住宅A	1996	H8	RC	4F	耐火	70	2066	R48	1	6	6	
	穴沢	第五大橋山住宅	1996	H8	S	4F	耐火	70	2066	R48	1	8	3	
	穴沢	メゾンおおとちやま	2005	H17	W/RC	3F	簡耐	45	2050	R32	1	10	7	
市有住宅	小出	佐梨川住宅(特公賃準拠)	1999	S54	RC	4F	耐火	70	2069	R31	1	15	10	
	小出	厩平住宅(市営準拠)	1972	S47	RC	3F	耐火	70	2042	R24	1	4	4	募集停止
	東部他	大湯住宅	1992	H4	S	2F	準耐	45	2037	R19	1	12	12	
	小出	新保住宅	1993	H5	RC	5F	耐火	70	2063	R45	1	40	31	
	北部他	福山住宅	1987	S62	RC	4F	耐火	70	2057	R39	1	6	3	募集停止
	穴沢	メゾンいりひろせ	2002	H14	W/RC	3F	簡耐	45	2047	R29	1	6	6	

住宅名(通称)	1次判定 ②-1					1次判定 ②-2					
	i)需要	ii)効率性	iii)立地	②-1 判定結果	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性			②-2 判定結果			
	入居率 70%以下は×	工業地域・ 工業専用 地域は×	居住誘導区域内 か都市拠点から 1km圏内以外は×		i)耐震性 旧耐震かつ 耐震補強 未実施は×	ii)避難 二方向避難 不可は×	躯体・避難の 安全性の判定	i)設備状況 浴室・給湯 水洗便所 無しは×	ii)改善状況 計画期間内に 長寿命化改善 が必要な住宅 は×		
宮原住宅	81%	○	○	居住誘導区域内(堀之内)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、又は建替
関下住宅 1号棟	92%	○	○	居住誘導区域内(堀之内)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、又は建替
関下住宅 2号棟	95%	○	○	居住誘導区域内(堀之内)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、又は建替
関下住宅 3号棟	89%	○	○	居住誘導区域内(堀之内)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、又は建替
関下住宅 4号棟	95%	○	○	居住誘導区域内(堀之内)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、又は建替
堀之内住宅	95%	○	○	居住誘導区域内(堀之内)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	○	維持管理
沢田住宅	100%	○	○	居住誘導区域内(小出)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、又は建替
大清水第2住宅-1号棟											
大清水第2住宅-2、3号棟											
大清水第2住宅-4号棟											
館ノ前住宅-1、2号棟											
館ノ前住宅-3、4号棟											
青島東住宅	75%	○	○	×	継続管理について判断を留保する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	○	維持管理、又は用途廃止
羽根川住宅	86%	○	○	居住誘導区域内(小出)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、又は建替
板尾又住宅 1号棟											
板尾又住宅 2号棟											
板尾又住宅 3号棟											
津沢住宅 1号棟											
津沢住宅 2号棟											
津沢住宅 3号棟											
津沢住宅 4号棟											
津沢住宅 5号棟											
大沢住宅 1号棟											
大沢住宅 2号棟											
大沢住宅 3号棟											
吉田住宅 3号棟											
吉田住宅 4号棟											
井口境住宅 1号棟											
井口境住宅 2号棟											
井口境住宅 3号棟											
井口境住宅 4号棟											
大堀添住宅	92%	○	○	居住誘導区域内(小出)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、又は建替
井口住宅											
佐梨川端住宅											
清水上住宅	100%	○	○	居住誘導区域内(小出)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、又は建替
浦堀添第2住宅	94%	○	○	×	継続管理について判断を留保する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	○	維持管理、又は用途廃止
松ヶ崎住宅	92%	○	○	×	継続管理について判断を留保する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、建替、又は用途廃止
広神住宅A	95%	○	○	地域拠点(今泉)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、又は建替
連日住宅 1～3号棟											
須原 1号棟	67%	×	○	地域拠点(須原)	継続管理について判断を留保する団地	×	○	改善不可能	—	—	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
須原 2号棟	67%	×	○	地域拠点(須原)	継続管理について判断を留保する団地	×	○	改善不可能	—	—	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
須原 3号棟	83%	○	○	地域拠点(須原)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、又は建替
須原 4号棟											
須原 5号棟	83%	○	○	地域拠点(須原)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、又は建替
上条 1号棟											
上条 2号棟											
上条 3号棟	100%	○	○	×	継続管理について判断を留保する団地	×	○	改善不可能	—	—	優先的な建替または優先的な用途廃止
清水住宅 1、2号棟											
中手原住宅											
平野又住宅											
田小屋住宅											
第2大橋山住宅	67%	×	○	地域拠点(穴沢)	継続管理について判断を留保する団地	×	○	改善不可能	—	—	優先的な建替または優先的な用途廃止
第3大橋山住宅	43%	×	○	地域拠点(穴沢)	継続管理について判断を留保する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	○	維持管理、又は用途廃止
大白川住宅											
横根住宅											
穴沢住宅(1/2)	17%	×	○	地域拠点(穴沢)	継続管理について判断を留保する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、又は建替
穴沢住宅(2/2)	67%	×	○	地域拠点(穴沢)	継続管理について判断を留保する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	×	改善、又は建替
広神住宅B	81%	○	○	地域拠点(今泉)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	○	維持管理
須原住宅A	100%	○	○	地域拠点(須原)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	○	維持管理
第五大橋山住宅	38%	×	○	地域拠点(穴沢)	継続管理について判断を留保する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	○	維持管理、又は用途廃止
メゾンおおとちやま	70%	×	○	地域拠点(穴沢)	継続管理について判断を留保する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	○	維持管理、又は用途廃止
佐梨川住宅(特公賃準拠)	67%	×	○	居住誘導区域(小出)	継続管理について判断を留保する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	○	維持管理、又は用途廃止
居平住宅(市営準拠)											
大湯住宅	100%	○	○	×	継続管理について判断を留保する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	○	維持管理、又は用途廃止
新保住宅	78%	○	○	×	継続管理について判断を留保する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	○	維持管理、又は用途廃止
福山住宅											
メゾンいりひろせ	100%	○	○	地域拠点(穴沢)	継続管理する団地	○	○	居住性判定へ⇒	○	○	維持管理

(2) 2 次判定

2 次判定では、1 次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、事業手法を仮設定します。

【Aグループ】

③—1 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

A グループのうち、耐用年限の 2 分の 1 を超過していない住宅については、公営住宅法に基づく建替とならない（補助金が適用されない）ことから、市の財政負担を考慮すると、建替を選択することは適当ではありません。したがって、耐用年限の 2 分の 1 を超過していない住宅は「改善」と判定します。

A グループのうち、耐用年限の 2 分の 1 を超過している住宅については、改善するよりも建替を行う方が LCC を抑えられる可能性があります。

しかしながら、第 4 章で検証したとおり、耐用年数を経過した住宅を順次除却していった場合でも将来の必要戸数を確保できる見通しであることから、基本的には既存ストックを有効利用していくことが適切です。

また、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）においても、「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 LCC が縮減できる場合等に建替事業を選定すること」とあります。A グループの住宅はいずれも安全性に係る問題が無いことから、策定指針の主旨に則り、既存住宅の長寿命化を優先することとします。したがって耐用年限の 2 分の 1 を超過している住宅についても「改善」と判定します。

【参考】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

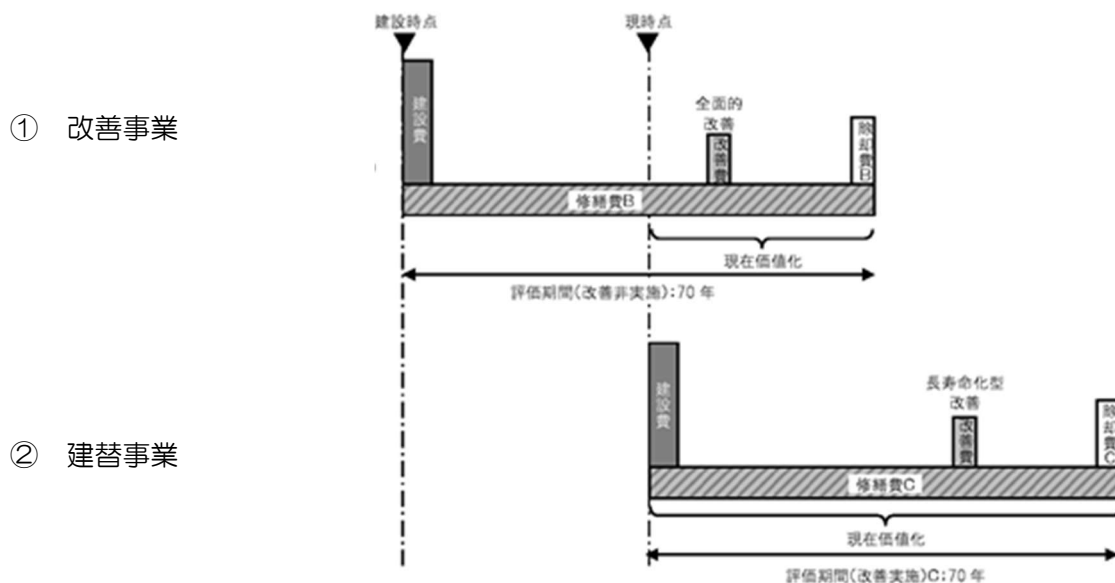
改善事業と建替事業の LCC 比較の考え方は以下のとおりです。

$$\text{① 改善事業を実施する場合の LCC} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{全面的改善費} + \text{除却費}) / \text{建設～築後 70 年までの使用年数}$$

- ・ 改善事業を実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりのコストを算出する。
- ・ 全面的改善事業は、「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（令和 4（2022）年改正）」に定めるうちの“躯体以外の内装、設備等住戸内全体又は大部分にわたって行う住戸改善”とし、実施時期は築後 40 年目とする。

$$\text{② 建替事業を実施する場合の LCC} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{長寿命化型改善費} + \text{除却費}) / \text{建設～築後 70 年までの使用年数}$$

- ・ 令和 5（2023）年度に建替えを実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりコストを算出する。
- ・ 長寿命化型改善の実施時期は、築後 30 年目とする。



図表 6-9 改善事業と建替事業の LCC 評価期間等のイメージ図

【Bグループ】

③ー2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1 次判定で【Bグループ】となった団地を対象として、将来的に必要なストック量の推計結果を踏まえ、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います。

Bグループのうち、安全性に係る改善の可能性がない「優先的な建替または優先的な用途廃止」と判定された住宅を「用途廃止」と仮設定します。その場合でも、第4章で検証したとおり、将来の必要戸数を確保できる見通しです。よって「優先的な建替または優先的な用途廃止」と判定された住宅は「用途廃止」と判定します。

ただし、第4章で検証したように、募集停止住宅の用途廃止に伴い、短期的な住替え需要が発生することや、現時点においては地域の需要が一定あることから、これらの住宅は当面（少なくとも計画期間内）は維持管理した後、用途廃止することとします。

Bグループのうち、「維持管理、又は用途廃止」と判定された住宅については、将来管理戸数を確保するために必要であることと、安全性に係る問題がなく耐用年限を超過していないことから、「継続管理する団地（当面維持管理）」とします。

Bグループのうち、「改善、建替、又は用途廃止」と判定された住宅についても、将来管理戸数を確保するために必要であることと、安全性に係る問題がなく耐用年限を超過していないことから、「継続管理する団地（改善し当面維持管理）」とします。

【2次判定結果】

図表6-10 2次判定の判定結果

	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 <維持管理> 堀之内住宅 広神住宅 B 須原住宅 A メゾンいりひろせ	改善、又は建替 <改善> 宮原住宅 羽根川住宅 広神住宅 A 関下住宅1～4号棟 大堀添住宅 須原住宅3、5号棟 穴沢住宅 沢田住宅 清水上住宅 <建替> 該当なし	優先的な改善、 又は優先的な建替 <優先的な改善> 該当なし <優先的な建替> 該当なし	優先的な建替 <優先的な建替> 該当なし
当面管理 する団地 (建替を 前提と しない)	維持管理、 又は用途廃止 <当面維持管理> 青島東住宅 浦堀添第2住宅 第3大板山住宅 第五大板山住宅 メゾンおおとちやま 佐梨川住宅 大湯住宅 新保住宅 <用途廃止> 該当なし	改善、建替、 又は用途廃止 <改善し当面維持管理> 松ヶ崎住宅 <用途廃止> 該当なし	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止 <優先的に改善し 当面維持管理> 該当なし <優先的な用途廃止> 該当なし	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止 <優先的な用途廃止> 須原住宅1、2号棟 上条住宅3号棟 第2大板山住宅 ※ただし、地域需要と 住替え先の確保状況 を鑑みて、 <u>当面は維持 管理とする。</u>

用途廃止 (募集停止 住宅)	<早期に用途廃止> 大清水第2住宅1～4号棟 館ノ前住宅1～4号棟 葎沢住宅1～5号棟 大沢住宅1～3号棟 吉田住宅3、4号棟 井口境住宅1～4号棟 佐梨川端住宅 連日住宅1～3号棟 井口住宅 清水住宅1、2号棟 中手原住宅 平野又住宅 田小屋住宅 栃尾又住宅3号棟 大白川住宅 居平住宅 福山住宅 上条住宅1号棟 <当面維持管理した後、老朽度の状況に応じて用途廃止を検討> 須原住宅4号棟 横根住宅 上条住宅2号棟		
解体 (用途廃止 済み)	栃尾又住宅1、2号棟		

(3) 3次判定

3次判定においては、1次判定及び2次判定の結果を基本とし、効率性等の総合的な検討を図るとともに、事業実施時期の調整検討等により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

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

1次・2次判定結果を踏まえ、効率性やまちづくりの視点、地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点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します。

① 新住宅設置と用途廃止に係る検討

第4章で検証した通り、計画期間内に募集停止住宅を順次用途廃止することで、一時的に住替え先の住戸が不足する見通しです。そこで、不足する分の住宅を新たに設置します。小出地区において、既に入居者の他公営住宅への住替えに着手している大清水第2住宅1～4号棟及び井口住宅のほか、同地区（近隣含む）で昭和50年前後に建設された館ノ前住宅1～4号棟及び吉田住宅3、4号棟の用途廃止を優先することとし、今後5年程度に住替え用の住戸を確保します。

新住宅の設置手法については、短期的な需要であることから、市による直接建設の他、PPP/PFI等、民間資金等の活用を積極的に検討します。

② 市有住宅に係る検討

基本方針に示したとおり、募集停止住宅は原則「早期に用途廃止」としてありますが、そのうち市有住宅の居平住宅と福山住宅については、地域の需要が一定あることから、「当面維持管理後、用途廃止」（計画期間内の用途廃止は行わない）とします。

また、基本方針に示したとおり、維持管理する住宅は基本的に長寿命化を行わないこととしていますが、住宅の劣化状況と将来の入居需要、地域事情を踏まえ、必要に応じて改善を検討することとします。

3次判定に基づいた各住宅の事業手法の判定結果（中長期）は次のとおりです。

図表6-11 3次判定に基づいた事業手法の判定結果（中長期）

市営住宅				
・募集停止住宅の原則用途廃止 ・募集停止住宅の用途廃止に伴う住戸の確保 ・適正な維持管理と長寿命化の推進				
維持管理、個別改善				
	宮原住宅 関下住宅1～4号棟 堀之内住宅 沢田住宅 青島東住宅	羽根川住宅 大堀添住宅 浦堀添第2住宅 松ヶ崎住宅 清水上住宅	広神住宅A 須原住宅3, 5号棟 穴沢住宅 第3大栃山住宅	
用途廃止				
(1)当面維持管理した後、老朽度の状況に応じて用途廃止を検討する住宅				
	須原住宅1, 2, 4号棟 上条住宅2, 3号棟	第2大栃山住宅 横根住宅		
(2)入居者の住替えを進め、早期に用途廃止し、売却または除却する住宅				
	大清水第2住宅1～4号棟 館ノ前住宅1～4号棟 葎沢住宅1～5号棟 大沢住宅1～3号棟 吉田住宅3, 4号棟	井口境住宅1～4号棟 佐梨川端住宅 連日住宅1～3号棟 井口住宅 清水住宅1, 2号棟	中手原住宅 平野又住宅 田小屋住宅 栃尾又住宅3号棟 上条住宅1号棟	大白川住宅
新住宅設置				
	今後5年後程度に大清水第2住宅1～4号棟、館ノ前住宅1～4号棟、吉田住宅3, 4号棟、井口住宅の用途廃止に伴う住戸を確保する			
解体				
	栃尾又住宅1, 2号棟			
特定公共賃貸住宅				
・中堅所得者等の定住促進のため、適正な維持管理と長寿命化の推進 ・低所得者等の住戸確保のため、応募がない住宅の市営住宅への用途変更を検討				
維持管理、個別改善				
	広神住宅B 須原住宅A	第五大栃山住宅 メゾンおおとちやま		
市有住宅				
・基本的に長寿命化を行わず、老朽度に応じて民間賃貸住宅への住替えを推進				
維持管理(基本的に長寿命化は行わない)				
	佐梨川住宅	新保住宅	大湯住宅	メゾンいりひろせ
当面維持管理後、用途廃止				
	居平住宅	福山住宅		

④—2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

2次判定に基づき、令和35年度（30年程度）までの中長期的な期間のうちに想定される改善事業、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ます。

事業量及び事業費が時期的に偏在する場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施期間を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

以上より、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します。

【留意事項】

- 改善のうち、外壁改修と屋上防水改修又は金属勾配屋根改修は同時に実施するものとして設定する。更新周期は下表のとおり設定する。
- 「早期に用途廃止」と判定された住宅のうち、小出地区で既に入居者の住替えに着手している大清水第二住宅1～4号棟及び井口住宅とその近隣の館ノ前住宅1～4号棟及び吉田住宅3、4号棟は5年後、それ以外の住宅は10年後に除却する年次を設定する。ただし、現入居者との調整が必要なことから年度調整は行っていない。
- 「当面維持管理後、用途廃止」と判定された住宅は20年後除却年次を設定する。ただし、現入居者との調整が必要なことから年度調整は行っていない。
- 計画期間及び中長期的な期間において、除却又は用途廃止を検討するものはそれまでの期間を「当面維持管理（必要最低限の修繕）」とする。

事業費試算に使用する単価は以下のとおり設定します。

図表6-12 事業費試算に使用する単価

事業種別		事業費単価 (税込)		更新周期	参考資料・備考
新規 建設	建設	18,650	千円/戸	—	市営南本町住宅実績(新潟県五泉市) 市による直接建設の本体価格(外構除く)
改善	金属勾配 屋根改修	65	千円/㎡	1回目:築後30年目 2回目:築後50年目	市営須原住宅A実績(新潟県魚沼市)
	屋上防水 改修	30	千円/㎡	1回目:築後30年目 2回目:築後50年目	県営羽根川住宅1号棟実績(新潟県魚沼地区)
	外壁改修	1,500	千円/戸	1回目:築後30年目 2回目:築後50年目	県営南四日町住宅3号棟実績(新潟県三条地区)
	給排水管(内部) +ユーティリティ 改修	3,000	千円/戸	築後35年目	市営須原住宅3号棟実績(新潟県魚沼市)
用途 廃止	除却	65	千円/㎡	原則として 耐用年数を経過した 5年後	市営中村住宅実績(新潟県魚沼市)

④—3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

図表6-13 長期的な管理の見通し

計	70,000	67,180	165,290	108,860	231,400	479,440	88,410	76,940	60,000	130,850	416,810	168,500	80,950
---	--------	--------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	--------

【凡例】

■ 外壁改修+屋上防水（金属勾配屋根）改修 ■ 給排水管（内部）+ユーティリティ改修 ■ 除却 数値は事業費（単位：千円）を示す。

住宅名(通称)	長期的な管理の見通し(30年程度)																	総事業費(単位:千円)			
	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	合計	外壁・屋根 屋上防水 改修工事費	給排水管 改修工事費	建物除却費
宮原住宅												耐用年限					用途廃止時期未定	66,450	66,450	0	0
関下住宅 1号棟						32,000											2062年の 耐用年限まで供用	82,000	46,000	36,000	0
関下住宅 2号棟											45,990							151,980	91,980	60,000	0
関下住宅 3号棟								44,830										116,660	62,660	54,000	0
関下住宅 4号棟														50,940				164,880	101,880	63,000	0
堀之内住宅					60,000													104,950	44,950	60,000	0
沢田住宅												37,470						122,940	74,940	48,000	0
大清水第2住宅-1号棟																		62,400	0	0	62,400
大清水第2住宅-2、3号棟																					
大清水第2住宅-4号棟																					
館ノ前住宅-1、2号棟																		64,500	0	0	64,500
館ノ前住宅-3、4号棟																					
青島東住宅								34,000									耐用年限	34,000	34,000	0	0
羽根川住宅							74,850										2063年の耐用年限まで供用	193,200	106,200	87,000	0
板尾又住宅 1号棟																		70,000	0	0	70,000
板尾又住宅 2号棟																					
板尾又住宅 3号棟																		33,400	0	0	33,400
津沢住宅 1号棟																					
津沢住宅 2号棟																					
津沢住宅 3号棟																		28,100	0	0	28,100
津沢住宅 4号棟																					
津沢住宅 5号棟																					
大沢住宅 1号棟																		13,700	0	0	13,700
大沢住宅 2号棟																					
大沢住宅 3号棟																					
吉田住宅 3号棟																		36,000	0	0	36,000
吉田住宅 4号棟																					
井口境住宅 1号棟																					
井口境住宅 2号棟																		33,800	0	0	33,800
井口境住宅 3号棟																					
井口境住宅 4号棟																					
大堀添住宅						71,890												100,550	28,660	0	71,890
井口住宅																		209,400	0	0	209,400
佐梨川端住宅																		8,500	0	0	8,500
清水上住宅												耐用年限						17,140	17,140	0	0
浦延第2住宅										耐用年限						102,960		150,960	0	48,000	102,960
松ヶ崎住宅											耐用年限						81,900	152,840	34,940	36,000	81,900
広神住宅A							耐用年限						58,800					196,750	77,950	60,000	58,800
連日住宅 1～3号棟																		22,800	0	0	22,800
須原 1号棟								30,160										30,160	0	0	30,160
須原 2号棟								51,110										51,110	0	0	51,110
須原 3号棟																	耐用年限	14,350	14,350	0	0
須原 4号棟								35,610										35,610	0	0	35,610
須原 5号棟				19,920													2059年の耐用年限まで供用	57,840	39,840	18,000	0
上条 1号棟																		32,700	0	0	32,700
上条 2号棟								28,310										28,310	0	0	28,310
上条 3号棟								27,880										27,880	0	0	27,880
清水住宅 1、2号棟																		32,500	0	0	32,500
中手原住宅																		32,500	0	0	32,500
平野又住宅																		26,000	0	0	26,000
田小屋住宅																		36,900	0	0	36,900
第2大橋山住宅								26,590										26,590	0	0	26,590
第3大橋山住宅				22,040													2060年の耐用年限まで供用	22,040	22,040	0	0
大田川住宅																		28,410	0	0	28,410
横根住宅								35,300										35,300	0	0	35,300
穴沢住宅(1/2)						26,870											2062年の耐用年限まで供用				
穴沢住宅(2/2)																	2063年の耐用年限まで供用	89,740	53,740	36,000	0
広神住宅B								耐用年限						149,780				348,490	102,710	96,000	149,780
須原住宅A										25,860							2066年の耐用年限まで供用	43,860	25,860	18,000	0
第五大橋山住宅										19,330								43,330	19,330	24,000	0
メゾンおおとちやま				30,000										耐用年限			用途廃止時期未定	87,500	57,500	30,000	0
佐梨川住宅(特公費半額)																	2069年の耐用年限まで供用	0	0	0	0
居平住宅(市営準費)						耐用年限		22,120										22,120	0	0	22,120
大湯住宅		耐用年限				46,930												46,930	0	0	46,930
新保住宅																	2063年の耐用年限まで供用	0	0	0	0
福山住宅																	用途廃止時期未定	0	0	0	0
メゾンいりひろせ											耐用年限						用途廃止時期未定	0	0	0	0
																		3,438,070	1,123,120	774,000	1,540,950

ここで、前頁の表で設定した事業実施年度に基づき、耐用年数を経過した住宅や旧耐震基準の住宅を用途廃止・除却していった場合の、県営住宅と市営住宅の将来管理戸数を算出します。

算出した結果、将来管理戸数は令和 27（2045）年度まで需要の見通しの範囲内か、それ以上となることが分かりました。

図表 6-14 長期的な管理の見通し【30 年程度】に基づいた将来管理戸数の計画

計画内容	確定値 ← ○ → 計画値					
	R2年度 (2020)	R7年度 (2025)	R12年度 (2030)	R17年度 (2035)	R22年度 (2040)	R27年度 (2045)
需要の見通し	511世帯	335世帯	304世帯	284世帯	265世帯	241世帯
		}	}	}	}	}
		483世帯	455世帯	433世帯	408世帯	376世帯
募集停止住宅を除く 将来管理戸数(計画)	463戸	∨	∧	∧	∧	∧
		463戸	463戸	463戸	463戸	421戸
(募集停止住宅を含む 全管理戸数)	667戸	655戸	561戸	481戸	481戸	421戸

※県営住宅と市営住宅を対象として算出。

④ー4 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（12 年間）内に実施を想定する事業を以下のように決定します。また、次頁に事業手法別の戸数を整理します。

なお、中長期の事業手法判定で「当面維持管理後、（老朽度の状況に応じて）用途廃止（を検討する）」と判定した住宅については、計画期間内には用途廃止を行わないため、ここでは「維持管理」に分類しています。須原住宅 1、2、4 号棟、上条住宅 2、3 号棟、第 2 大栃山住宅、横根住宅、居平住宅、福山住宅がその対象です。

同様に、中長期の事業手法判定で「改善」と判定した住宅のうち、計画期間内に改善事業を行わない住宅については、ここでは「維持管理」に分類しています。堀之内住宅及び第 3 大栃山住宅がその対象です。

図表 6-15 計画期間内の事業手法

維持管理	改善	用途廃止	除却	新住宅設置
堀之内住宅 青島東住宅 第 3 大栃山住宅 佐梨川住宅 大湯住宅 新保住宅 メゾンいりひろせ 須原住宅- 1、2、4号棟 上条住宅2、3号棟 第 2 大栃山住宅 横根住宅 居平住宅 福山住宅	宮原住宅 羽根川住宅 広神住宅 A 関下住宅1～4号棟 大堀添住宅 須原住宅3、5号棟 穴沢住宅 沢田住宅 清水上住宅 松ヶ崎住宅 広神住宅 B 浦堀添第 2 住宅 須原住宅 A 第五大栃山住宅 メゾンおおとちやま	大清水第 2 住宅1～4号棟 館ノ前住宅1～4号棟 律沢住宅1～5号棟 大沢住宅1～3号棟 吉田住宅3、4号棟 井口境住宅1～4号棟 佐梨川端住宅 連日住宅1～3号棟 井口住宅 清水住宅1、2号棟 中手原住宅 平野又住宅 田小屋住宅 栃尾又住宅3号棟 上条住宅1号棟 大白川住宅	栃尾又住宅1、2号棟	住替え先住戸確保のため、新住宅設置を検討

5 団地別・住棟別活用計画

公営住宅等ストックの活用手法別の戸数は以下のとおりです。

図表6-16 公営住宅等の事業手法別戸数

対 象	令和6～11年度 (2024～2029年度) (前半6年間)			令和12～17年度 (2030～2035年度) (後半6年間)			計
	市営住宅	特定公共 賃貸住宅	市有住宅	市営住宅	特定公共 賃貸住宅	市有住宅	
公営住宅等管理戸数	517戸	56戸	83戸	411戸	56戸	83戸	－
新規整備事業予定戸数	40戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	40戸
維持管理予定戸数 (維持管理・当面維持管理・改善の合計)	331戸	56戸	83戸	331戸	56戸	83戸	－
うち個別改善事業予定戸数	169戸	32戸	0戸	111戸	24戸	0戸	336戸
うち維持管理・当面維持管理戸数	162戸	24戸	83戸	220戸	32戸	83戸	－
用途廃止予定戸数 (既に用途廃止済の住宅を含む)	106戸	0戸	0戸	80戸	0戸	0戸	186戸

※前半・後半の各期間内において、同じ住宅に対し2回改善事業を行う場合、戸数は1回のみ計上している。

※用途廃止年度と除却年度が違う住宅については、除却年度を「用途廃止予定戸数」に計上している。

第7章 手法別実施方針

1 建設事業（新住宅設置事業）の実施方針

募集停止住宅からの住替え用住戸の確保を目的として、建設事業の実施を検討します。

新住宅設置の事業手法は、市による直接建設の他、PPP/PFI等、民間資金等の活用を積極的に検討します。

（1）建設事業の手法（中央地域が対象）

民間
活力
導入
の
手
法

1. 民間賃貸住宅の新築一括借り上げ方式

- 民間資金で建設した住宅を市が一括で借り上げ、入居者に転貸します。借り上げ期間満了後は、事業者へ償還するほか、自治体の所有とする場合などがあります。借り上げ期間は20年程度です。

2. 既存民間賃貸住宅の借り上げ方式

- 市が既存の民間賃貸住宅を1戸単位で借り上げます。管理業務は可能な限り民間事業者に委託します。借り上げ期間は10年程度で更新可能としますが、建物の耐用年数や民間事業者の意向などを考慮して決定します。

3. 民間賃貸住宅の新築買い取り方式

- 民間事業者が民間資金で設計、施工、工事監理を行い、完成した建物を公営住宅として市が買い取ります。

4. 既存民間賃貸住宅の買い取り方式

- 既存の民間賃貸住宅を市が公営住宅として買い取ります。

従
来
方
式

5. 市による直接建設

- 市が事業主体となって計画・設計・施工・運営・維持管理の段階別に民間事業者に発注します。施設の管理権限及び責任は自治体に帰属します。

（2）建設事業の具体手順（民間活力導入の場合）



（3）検討中の建設事業

小出エリアにおける新住宅設置事業

令和10（2028）年度程度までに、大清水第2住宅、館ノ前住宅、吉田住宅、井口住宅の用途廃止に伴う住戸を確保します（40戸程度）。

2 用途廃止の実施方針

用途廃止及び除却の着実な推進のためには、対象となる住宅の現入居者のスムーズな移転が重要な課題となります。住替えにあたっては、空き住戸の計画的な確保に加え、移転対象者にアンケート等を通じて丁寧に意向を伺うことや、移転先住戸の立地や間取り等の居住性、移転補償等、こまやかに対応します。

なお、現時点では維持管理している公営住宅等を今後用途廃止対象とする際には、はじめに募集停止住宅に指定し、用途廃止時期の見通しを立てた上で、入居者の住替えを行い計画的に除却することとします。公営住宅等は原則として耐用年数までの活用を基本としますが、応募（需要）が無い、又は老朽化が著しい等の理由が認められる住宅は個別に募集停止を判断していきます。

3 改善事業の実施方針

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、修繕項目毎に適切な修繕周期を設定し、修繕を実施していきます。計画修繕のうち、以下の項目を長寿命型改善事業として実施します。

- ・外壁の耐久性向上（外壁改修）
- ・屋上の耐久性向上（屋上防水改修）
- ・屋根の耐久性向上（屋根改修）
- ・給排水管の耐久性向上（給排水管改修）

※長寿命型改善・・・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住棟において、市営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、予防保全的な改善を行うこと。

4 点検の実施方針

公営住宅等の現状を把握するため、次に示す点検を実施します。

(1) 定期点検

建築基準法 12 条の規定に準じて「法定点検と同様の点検」を実施します。

具体的には、非木造の全住棟を対象に、建築基準法第 12 条に規定される点検を 3 年に一度定期的に実施とします。

なお、次期定期点検は、これまでの点検実績を踏まえ令和 8（2026）年とします。

(2) 日常点検

日常点検では、定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対して点検を実施します。

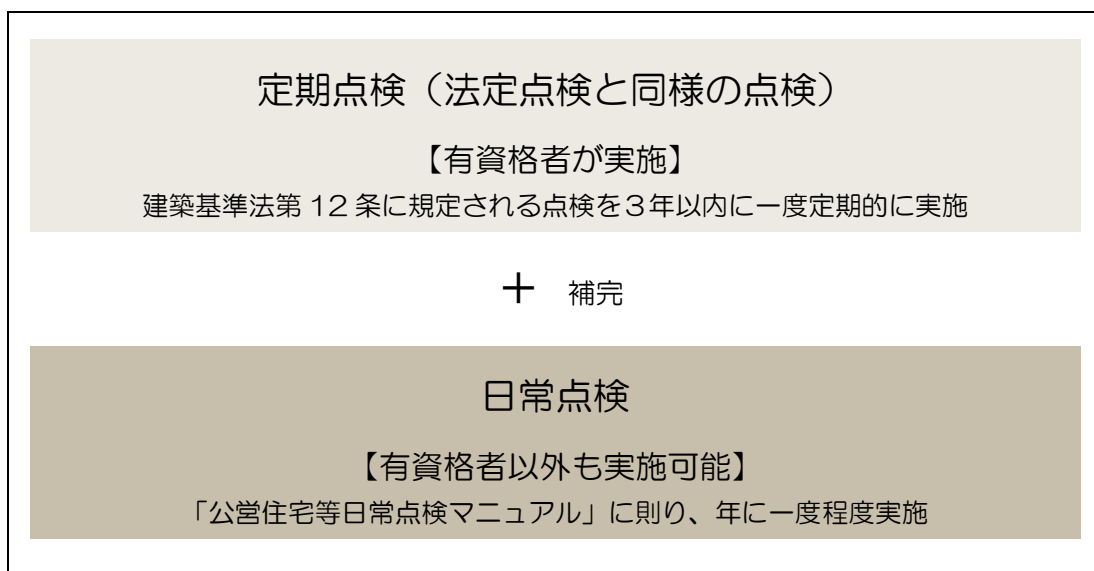
日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年度 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、年に一度程度実施することを基本とします。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空き家発生時の際の点検を実施し、劣化状況の早期発見に努めます。

(3) その他

遊具や外構等の点検は、定期点検や日常点検と合わせて、効率的に実施します。

図表 7-1 定期点検と日常点検の位置づけ



※有資格者とは、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者をいう。

（４）定期点検のデータベース化

点検結果を営住宅等に関する管理履歴データに反映させ、公営住宅等の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・点検結果は住棟単位で整理し、公営住宅等に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、点検の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・緊急対応的な点検を実施した場合は、その都度、点検結果を管理履歴データに反映します。

第8章 今後の事業実施予定一覧

1 計画期間内の実施方針（建設・除却事業）

地域		令和6年度 2024年度	令和7年度 2025年度	令和8年度 2026年度	令和9年度 2027年度	令和10年度 2028年度	令和11年度 2029年度	令和12年度 2030年度	令和13年度 2031年度	令和14年度 2032年度	令和15年度 2033年度	令和16年度 2034年度	令和17年度 2035年度
中央 地域	小出	新住宅設置事業 検討・企画・設計			新住宅 建設工事		住替	用途廃止 除却	入居者の住替えを進め、早期に用途廃止する住宅について、 住替え・退去等の状況を考慮し、将来の新住宅設置を検討				
		●新住宅設置事業 令和10年度程度までに、 大清水第2住宅、館ノ前住宅、吉田住宅、井口住宅の 用途廃止に伴う住戸を確保する(40戸程度)。 ※直接建設の他、PPP/PFI等、 民間資金等の活用を積極的に検討する。					大清水第2住宅1～4 館ノ前住宅1～4 吉田住宅3, 4 井口住宅		佐梨川端住宅				
	堀之内												
北部 地域	今泉												
	並柳												
	須原												
	穴沢												
	その他	用途廃止 大白川住宅 ※入居者退去済み											
東部 地域	大沢												
	その他	除却 栃尾又住宅1, 2 ※用途廃止済み											

2 計画期間内の実施方針（個別改善事業）

地域		令和6年度 2024年度	令和7年度 2025年度	令和8年度 2026年度	令和9年度 2027年度	令和10年度 2028年度	令和11年度 2029年度	令和12年度 2030年度	令和13年度 2031年度	令和14年度 2032年度	令和15年度 2033年度	令和16年度 2034年度	令和17年度 2035年度
中央 地域	小出		羽根川住宅 (屋上①)	大堀添住宅 (屋上・外壁①)		羽根川住宅 (給排水)	清水上住宅 (屋上・外壁②)	沢田住宅 (屋上・外壁①)			沢田住宅 (給排水)		
	堀之内		関下住宅3 (屋上①)	関下住宅1 (屋上①)	関下住宅1 (給排水)	宮原住宅 (屋上・外壁②)	関下住宅3 (給排水)	関下住宅4 (屋上・外壁①)		関下住宅2 (給排水)			関下住宅4 (給排水)
北部 地域	今泉			広神住宅B (屋根・外壁①)		広神住宅A (屋根・外壁①)							
	須原	須原住宅5 (給排水)	須原住宅5 (屋根・外壁①)						須原住宅A (給排水)		須原住宅3 (屋上・外壁②)		
	穴沢				穴沢住宅 (屋上・外壁①)		穴沢住宅 (給排水)		第五大板山住宅 (給排水)				メゾン おおとちやま (屋根・外壁①)
	並柳 その他												
	大沢 その他								松ヶ崎住宅 (屋上・外壁①)				

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(1/3)

事業主体名： 魚沼市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価賃
(公共供給) 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		修繕・改善事業の内容												LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)		
宮原	—	32戸	中層耐火5階	S53	—	2026				同右 設計委託	屋上防水、 外壁塗装 【長寿命】								3,171	
関下	1号棟	12戸	中層耐火3階	H4	—	2026		同右 設計委託	屋上防水 【長寿命】	給排水管 (共用部・ 専用部) 【長寿命】									720	
関下	2号棟	20戸	中層耐火5階	H9	—	2026			同右 設計委託	屋上防水、 外壁塗装 【長寿命】			同右 設計委託	給排水管 (共用部・ 専用部) 【長寿命】					1,665	
関下	3号棟	18戸	中層耐火4階	H6	—	2026	同右 設計委託	屋上防水 【長寿命】		同右 設計委託	給排水管 (共用部・ 専用部) 【長寿命】								1,588	
関下	4号棟	21戸	中層耐火3階	H12	—	2026				同右 設計委託	屋上防水、 外壁塗装 【長寿命】					同右 設計委託	給排水管 (共用部・ 専用部) 【長寿命】		1,689	
沢田	—	16戸	中層耐火4階	H10	—	2026					同右 設計委託	屋上防水、 外壁塗装 【長寿命】		同右 設計委託	給排水管 (共用部・ 専用部) 【長寿命】				1,112	

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(2/3)

事業主体名： 魚沼市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価賃
(公共供給) 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		修繕・改善事業の内容												LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)		
羽根川	—	29戸	中層耐火3階	H5	—	2026	同右 設計委託	屋上防水 【長寿命】		同右 設計委託	給排水管 (共用部・ 専用部) 【長寿命】								2,456	
大堀添	—	12戸	簡易耐火4階	H3	—	2026		同右 設計委託	屋上防水、 外壁塗装 【長寿命】										973	
清水上	—	8戸	中層耐火5階	S54	—	2026					同右 設計委託	屋上防水、 外壁塗装 【長寿命】							877	
松ヶ崎	—	12戸	準耐火3階	H13	—	2026							同右 設計委託	屋上防水、 外壁塗装 【長寿命】					1,317	
広神	A棟	20戸	簡易耐火2階	H10	—	2026				同右 設計委託	屋根葺替、 外壁塗装 【長寿命】								1,471	
須原	3号棟	6戸	中層耐火4階	S58	—	2026								同右 設計委託	屋上防水、 外壁塗装 【長寿命】				696	

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(3/3)

事業主体名： 魚沼市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃（公共供給） 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		修繕・改善事業の内容												LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)		
須原	5号棟	6戸	中層耐火4階	H1	—	2026	同右 設計委託	給排水管 (共用部・ 専用部) 【長寿命】	屋根葺替、 外壁塗装 【長寿命】										246	
穴沢	—	12戸	中層耐火4階	H4	—	2026			同右 設計委託	屋上防水、 外壁塗装 【長寿命】	同右 設計委託	給排水管 (共用部・ 専用部) 【長寿命】							557	
広神B	B棟	32戸	準耐火4階	H11	—	2026		同右 設計委託	屋根葺替、 外壁塗装 【長寿命】										2, 738	
須原A	A棟	6戸	中層耐火4階	H8	—	2026							同右 設計委託	給排水管 (共用部・ 専用部) 【長寿命】					601	
第五大栃山	—	8戸	中層耐火4階	H8	—	2026							同右 設計委託	給排水管 (共用部・ 専用部) 【長寿命】					819	
メゾン おおとち やま	—	10戸	簡易耐火3階	H17	—	2026											同右 設計委託	屋根葺替、 外壁塗装 【長寿命】	564	

【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： 魚沼市

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 ()

[illegible]

事業主体名： 魚沼市

[illegible]

除却事業の実施予定一覧

(1/3)

事業主体名： 魚沼市

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 ()

※実施年度は入居者の住替えの進捗により前後する可能性あり

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	除却予定 年度	備考
大清水第2	1号棟	6	簡易耐火2階	S46 (1971)	R11 (2029)	
大清水第2	2号棟	4	簡易耐火2階	S47 (1972)	R11 (2029)	
大清水第2	3号棟	6	簡易耐火2階	S47 (1972)	R11 (2029)	
大清水第2	4号棟	6	簡易耐火2階	S48 (1973)	R11 (2029)	
館ノ前	1号棟	3	簡易耐火2階	S50 (1975)	R11 (2029)	
館ノ前	2号棟	5	簡易耐火2階	S50 (1975)	R11 (2029)	
館ノ前	3号棟	6	簡易耐火2階	S49 (1974)	R11 (2029)	
館ノ前	4号棟	6	簡易耐火2階	S49 (1974)	R11 (2029)	
栃尾又	1号棟	6	簡易耐火2階	S49 (1974)	R6 (2024)	
栃尾又	2号棟	6	簡易耐火2階	S49 (1974)	R6 (2024)	
栃尾又	3号棟	6	準耐火3階	H2 (1990)	R16 (2034)	
葎沢	1号棟	2	簡易耐火2階	S53 (1978)	R16 (2034)	
葎沢	2号棟	2	簡易耐火2階	S50 (1975)	R16 (2034)	
葎沢	3号棟	2	簡易耐火2階	S50 (1975)	R16 (2034)	
葎沢	4号棟	1	木造2階	H1 (1989)	R16 (2034)	
葎沢	5号棟	1	木造2階	H1 (1989)	R16 (2034)	
大沢	1号棟	1	木造2階	H1 (1989)	R16 (2034)	

除却事業の実施予定一覧

(2/3)

事業主体名： 魚沼市

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 ()

※実施年度は入居者の住替えの進捗により前後する可能性あり

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	除却予定 年度	備考
大沢	2号棟	1	木造2階	H1 (1989)	R16 (2034)	
大沢	3号棟	1	木造2階	H1 (1989)	R16 (2034)	
吉田	3号棟	6	簡易耐火2階	S49 (1974)	R11 (2029)	
吉田	4号棟	6	簡易耐火2階	S49 (1974)	R11 (2029)	
井口境	1号棟	2	木造2階	S58 (1983)	R16 (2034)	
井口境	2号棟	2	木造2階	S58 (1983)	R16 (2034)	
井口境	3号棟	2	木造2階	S58 (1983)	R16 (2034)	
井口境	4号棟	2	木造2階	S58 (1983)	R16 (2034)	
井口	—	40	耐火6階	S50 (1975)	R11 (2029)	
佐梨川端	—	2	木造2階	S58 (1983)	R11 (2029)	
連日	1号棟	7	簡易耐火2階	S44 (1969)	R16 (2034)	
連日	2号棟		簡易耐火2階	S44 (1969)	R16 (2034)	
連日	3号棟		簡易耐火2階	S44 (1969)	R16 (2034)	
上条	1号棟	6	耐火4階	S53 (1978)	R16 (2034)	
清水	1号棟	10	簡易耐火3階	S44 (1969)	R16 (2034)	
清水	2号棟	10	簡易耐火3階	S44 (1969)	R16 (2034)	
中手原	—	10	簡易耐火3階	S45 (1970)	R16 (2034)	

(3/3)

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 ()

※実施年度は入居者の住替えの進捗により前後する可能性あり

[illegible]

魚沼市公営住宅等再編整備計画

発 行 魚沼市産業経済部都市整備課建築住宅係

〒946-8601 魚沼市小出島 910 番地

電話番号 025-793-7991(直通)/FAX 番号 025-793-1016

E-mail toshiseibi@city.uonuma.niigata.jp
