

丸森町町営住宅等長寿命化計画



令和4年3月

丸森町

目次

序章 計画の背景と目的

1. 計画の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	1
3. 計画期間.....	2
4. 計画策定のフロー.....	2

第1章 町営住宅等の現況分析

1. 本町における人口・世帯の動向.....	3
(1) 人口・世帯数の推移.....	3
(2) 人口構成.....	4
(3) 世帯構成.....	5
(4) 住宅事情（住宅ストック）.....	8
2. 町営住宅等ストックの状況.....	10
(1) 町営住宅等ストック.....	10
(2) 町営住宅等の入居者の状況.....	17
3. 町営住宅等の劣化状況.....	20
(1) 劣化状況の把握.....	20
(2) 劣化状況の現地調査結果.....	23

第2章 住民意向調査

1. 調査概要.....	41
2. 調査結果.....	42

第3章 長寿命化に関する基本方針

1. 町営住宅等の問題点・課題.....	61
(1) 現状・問題点の整理.....	61

(2) 町営住宅等ストックの課題.....	63
2. 町営住宅等の長寿命化に関する基本方針	64
第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	
1. 長寿命化計画の対象と事業手法の区分	66
2. 事業手法の選定フロー	67
3. 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	68
(1) ストック推計の流れ.....	68
(2) ストック推計	69
4. 事業手法の選定.....	71
(1) 1次判定	71
(2) 2次判定	76
(3) 3次判定	79
5. 事業手法の選定結果.....	82
第5章 点検の実施方針	
(1) 定期点検.....	83
(2) 日常点検.....	83
(3) 点検記録のデータベース化.....	83
第6章 計画修繕の実施方針	
(1) 修繕項目と修繕周期.....	84
(2) 効率的な計画修繕の実施.....	84
(3) 修繕記録のデータベース化.....	84
第7章 改善事業の実施方針	
(1) 改善事業の主な実施内容.....	89
(2) 改善事業の実施方針.....	89

第8章 建替事業・用途廃止の実施方針

1. 建替事業の実施方針	90
(1) 多様な住宅ニーズへの対応	90
(2) 民間活力の導入や地域まちづくりへの貢献	90
2. 用途廃止の実施方針	90

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧..... 91

第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. ライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方.....	95
(1) ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方	95
(2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果算出の基本的な考え方.....	96
2. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果算出.....	97

資料編

1. 団地カルテ	104
2. 用語解説.....	166
3. 住民意向調査 調査票.....	170
4. スtock推計プログラム	177

序章 計画の背景と目的

1. 計画の背景と目的

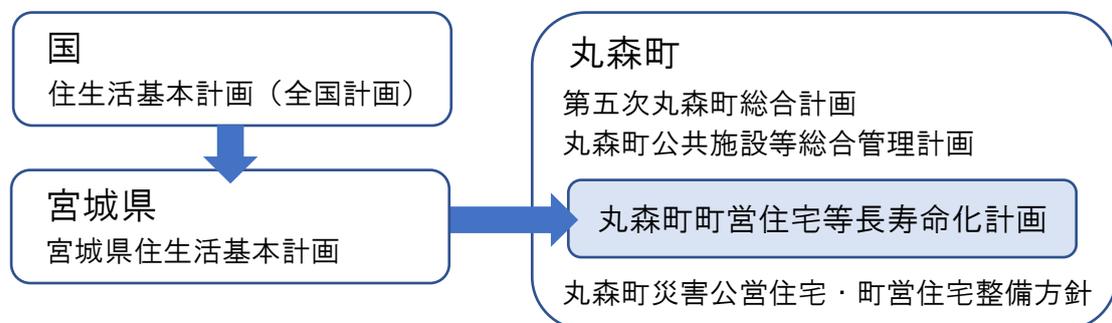
丸森町（以下「本町」という。）においては、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、平成 23 年度に「丸森町町営住宅等長寿命化計画」を策定し、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ってきました。

計画の策定後、「住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年 3 月）」や「宮城県住生活基本計画（令和 3 年 12 月）」が改定されており、また、令和 3 年度には「丸森町町営住宅等長寿命化計画」の計画期間満了を迎えることから、平成 28 年 8 月に改訂された「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）」を踏まえ、今回「丸森町町営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という。）」の改訂を行います。

本計画の改訂にあたっては、現在の町内の町営住宅等ストックの状況を明らかにするとともに、修繕・改善・建替等による公営住宅の活用を定め、長期的な視点をもった維持管理計画の改訂並びにライフサイクルコスト（LCC）の縮減に繋げることを目的としています。

2. 計画の位置づけ

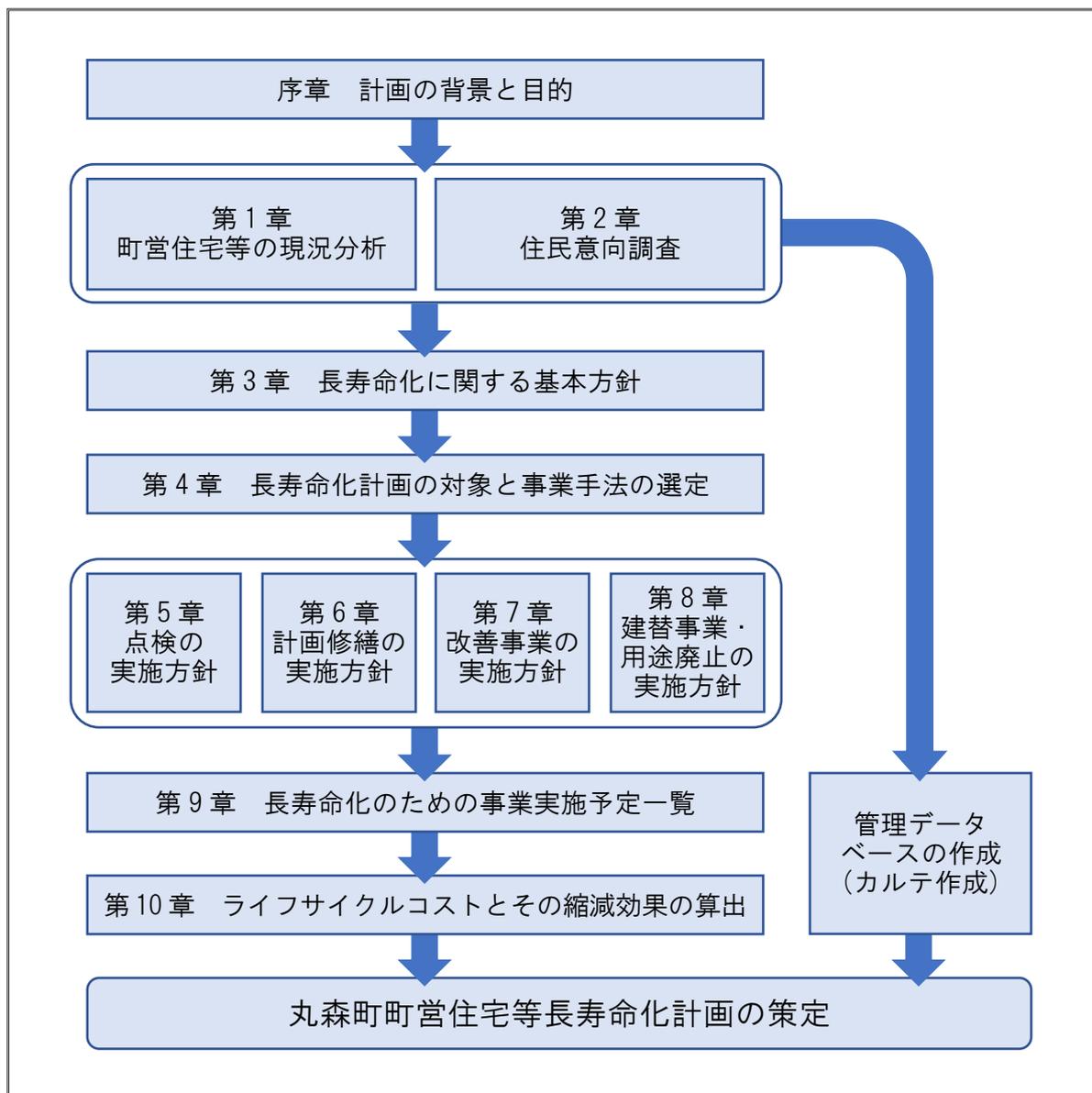
本計画は、「第五次丸森町総合計画（平成 27 年 3 月）」を上位計画とした町営住宅等ストックの更新・改善に関する基本計画と位置づけられます。このほか、国・県の計画や「丸森町公共施設等総合管理計画」等の上位・関連計画との整合を図ります。



3. 計画期間

本計画は、令和3年度を基準年次とし、令和4年度から令和13年度までの10年間を計画期間とします。ただし、この期間内でも人口や社会経済情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、適宜、見直しを行うものとします。

4. 計画策定のフロー



第1章 町営住宅等の現況分析

1. 本町における人口・世帯の動向

(1) 人口・世帯数の推移

本町の人口は、令和2年調査時で12,262人、世帯数は4,426世帯となっています。平成12年から令和2年までの経年変化をみると、人口・世帯数ともに減少傾向にあります。また、一世帯あたりの人員は、平成12年には3.75人/世帯でしたが、令和2年は2.77人/世帯まで減少しています。

表1-1：人口・世帯数の推移

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	1世帯あたり人員 (人/世帯)
平成12年	17,868	4,769	3.75
平成17年	16,792	4,747	3.54
平成22年	15,501	4,649	3.33
平成27年	13,972	4,547	3.07
令和2年	12,262	4,426	2.77

資料：国勢調査 2000年（平成12年）～2020年（令和2年）

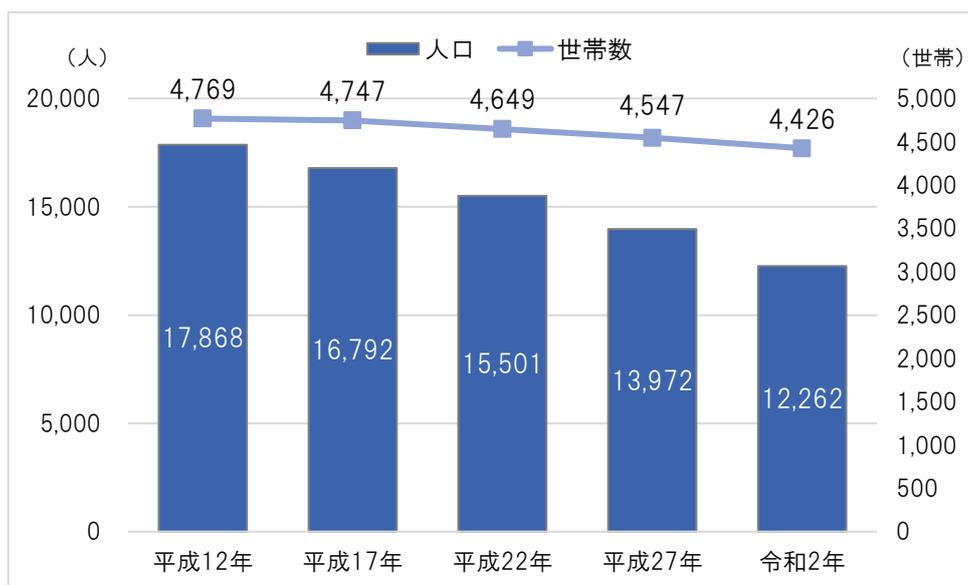


図1-1：人口・世帯数の推移

(2) 人口構成

本町の人口を年齢3区分別にみると、令和2年調査時で年少人口(14歳以下)は1,061人、生産年齢人口(15歳～64歳)は5,889人、老年人口(65歳以上)は5,293人となっています。

さらに、平成12年から令和2年までの構成比の経年変化をみると、年少人口は13.2%から8.7%へ、生産年齢人口は57.9%から48.1%へ減少しています。一方で、老年人口は生産年齢人口が順次老年期に入り、また、平均寿命が延びつつあることもあり、一貫して増加を続けています。

宮城県全体(以下「県」という。)の割合と比較すると、0～64歳の人口割合が低く、65歳以上の人口割合が高いことがわかります。

表 1-2：年齢3区分別人口の推移

	0～14歳		15～64歳		65歳以上		合計 (人)
	人口 (人)	構成比 (%)	人口 (人)	構成比 (%)	人口 (人)	構成比 (%)	
平成12年	2,358	13.2	10,351	57.9	5,159	28.9	17,868
平成17年	1,946	11.6	9,493	56.5	5,353	31.9	16,792
平成22年	1,678	10.8	8,619	55.6	5,202	33.6	15,499
平成27年	1,364	9.8	7,368	52.8	5,228	37.4	13,960
令和2年	1,061	8.7	5,889	48.1	5,293	43.2	12,243
宮城県(令和2年)	268,428	11.9	1,346,845	59.7	638,984	28.3	2,254,257

資料：国勢調査 2000年(平成12年)～2020年(令和2年)
年齢不詳人口を含んでいないため、合計値が前頁の人口と一致しない場合があります。

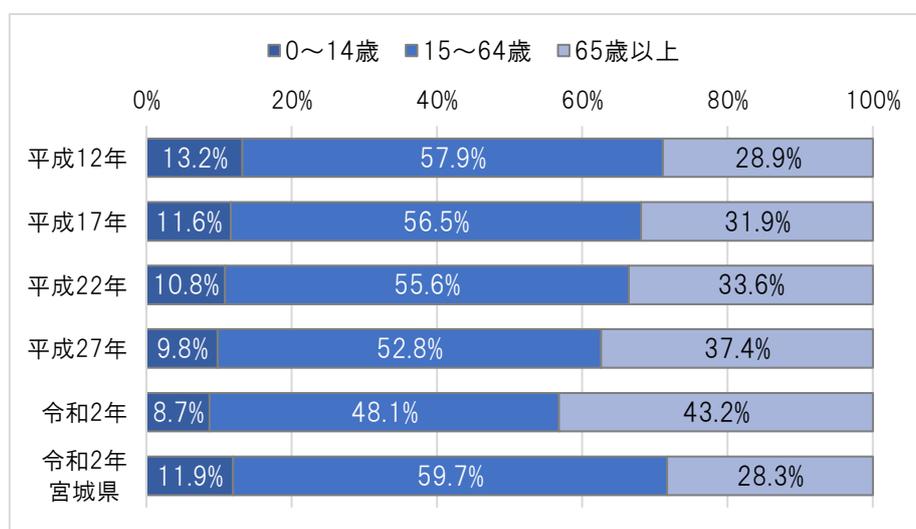


図 1-2：年齢3区分別人口の推移

(3) 世帯構成

① 世帯人員構成

令和2年における本町の世帯人員の構成の割合は、2人世帯が30.8%と最も高く、次いで1人世帯(23.8%)、3人世帯(19.0%)の割合が高くなっています。

平成12年以降の推移をみると、1人、2人世帯の割合が高くなっており、それ以外は減少傾向にあります。令和2年の割合を県と比較すると、1人世帯の割合は県よりも低く、2人世帯以上の割合は高くなっています。

表1-3：世帯人員構成

		一般世帯数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
		割合						
丸森町	平成12年	4,767	550	1,001	903	742	554	1,017
		100%	11.5%	21.0%	18.9%	15.6%	11.6%	21.3%
	平成17年	4,741	650	1,115	886	752	488	850
		100%	13.7%	23.5%	18.7%	15.9%	10.3%	17.9%
	平成22年	4,645	727	1,176	944	723	440	635
		100%	15.7%	25.3%	20.3%	15.6%	9.5%	13.7%
平成27年	4,540	849	1,311	860	690	400	430	
	100%	18.7%	28.9%	18.9%	15.2%	8.8%	9.5%	
令和2年	4,419	1,050	1,363	839	615	272	280	
	100%	23.8%	30.8%	19.0%	13.9%	6.2%	6.3%	
宮城県	令和2年	980,549	362,255	262,169	168,897	118,071	42,724	26,433
		100%	36.9%	26.7%	17.2%	12.0%	4.4%	2.7%

資料：国勢調査 2000年(平成12年)～2020年(令和2年)

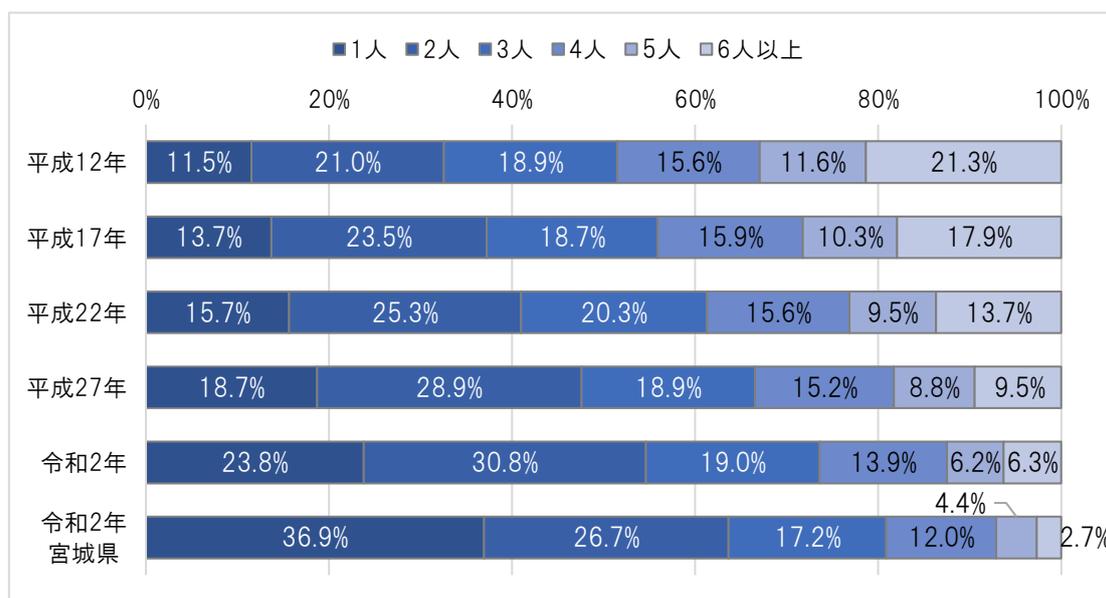


図1-3：世帯人員構成

② 子育て世帯の状況

令和2年における本町の一般世帯のうち、子供のいる世帯について、県と比較すると、全ての世帯で本町がやや低い割合となっています。

表 1-4：子供のいる世帯の状況

	一般世帯数	6歳未満世帯員のいる一般世帯	12歳未満世帯員のいる一般世帯	15歳未満世帯員のいる一般世帯	18歳未満世帯員のいる一般世帯	20歳未満世帯員のいる一般世帯
丸森町	4,419	250	475	575	701	790
	-	5.7%	10.7%	13.0%	15.9%	17.9%
宮城県	980,549	75,383	135,331	164,781	195,005	222,836
	-	7.7%	13.8%	16.8%	19.9%	22.7%

資料：国勢調査 2020年（令和2年）

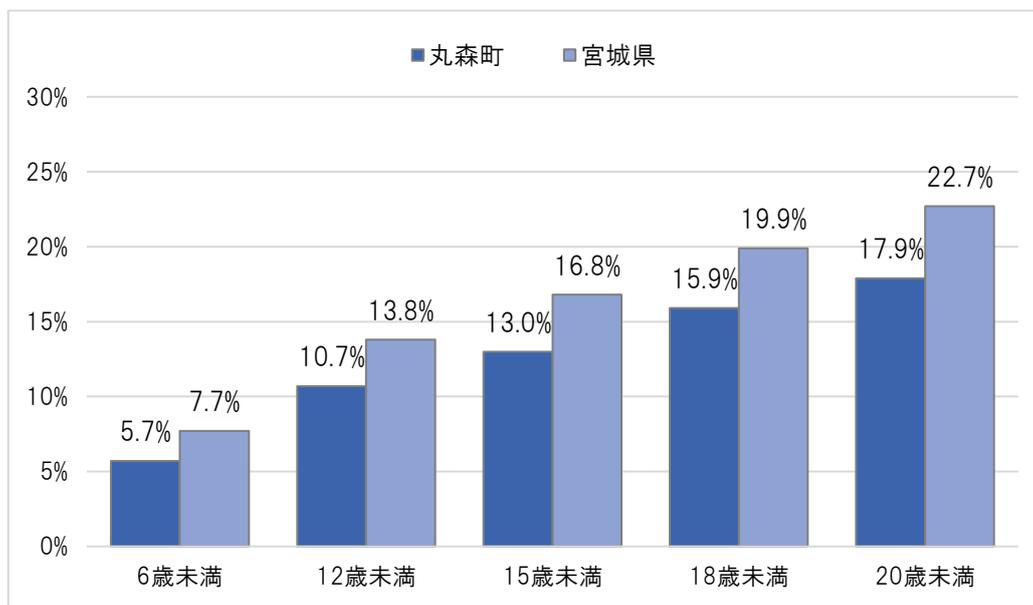


図 1-4：子供のいる世帯の状況

③ 高齢者のいる世帯の状況

令和2年における本町の高齢者のいる世帯の割合は、72.6%と7割を超える割合となっています。県（41.1%）の約4割と比較しても、高い状況にあります。

表 1-5：高齢者のいる世帯の状況

	一般世帯数	高齢者のいない世帯	高齢者のいる世帯
丸森町	4,419	1,210	3,209
	-	27.4%	72.6%
宮城県	980,549	577,628	402,921
	-	58.9%	41.1%

資料：国勢調査 2020年（令和2年）

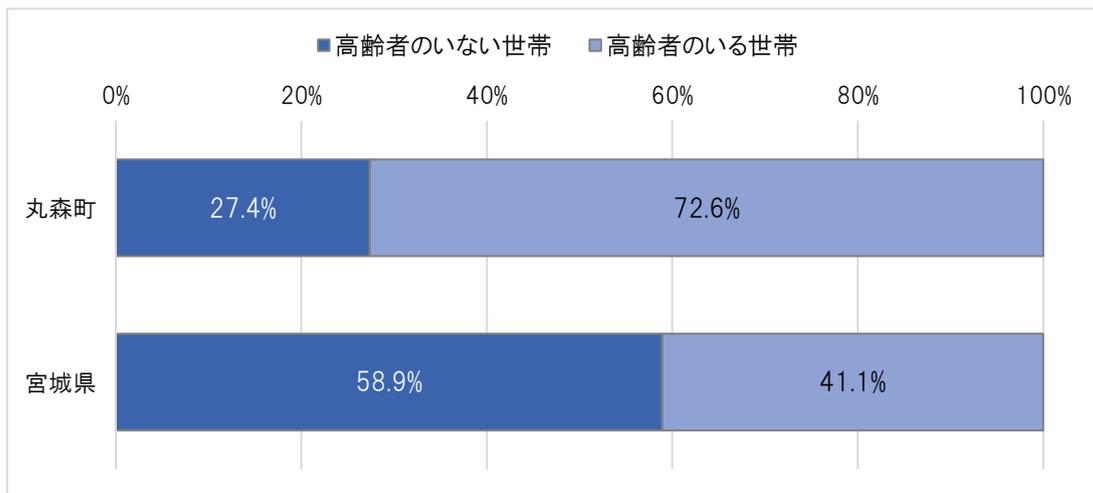


図 1-5：高齢者のいる世帯の状況

(4) 住宅事情（住宅ストック）

① 住宅の所有関係別住宅ストック

令和2年の国勢調査によると、「住宅に住む一般世帯」4,385世帯のうち、「持ち家」は3,864世帯、「公営・公団・公社の借家」は264世帯、「民営借家」は140世帯、「給与住宅」は53世帯、「間借り」は64世帯となっており、「持ち家」が88.1%と最も高い割合を占めています。県においては、持ち家が59.6%と最も高く、次いで民営借家が31.6%となっており、本町は県と比較すると、持ち家の比率が3割程高くなっています。

表 1-6：所有関係別一般世帯数

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和2年 宮城県
住宅に住む一般世帯	4,761	4,737	4,642	4,525	4,385	969,337
持ち家	4,324	4,246	4,157	4,035	3,864	577,456
借家総数	408	444	457	472	457	382,051
公営・公団・公社の借家	240	260	255	255	264	40,823
民営借家	126	150	155	184	140	306,169
給与住宅（※）	42	34	47	33	53	35,059
間借り	29	47	28	18	64	9,830
施設世帯数	6	4	3	15	34	11,212
不詳	-	-	-	-	-	-

資料：国勢調査 2000年（平成12年）～2020年（令和2年）

※給与住宅とは、勤務先の会社・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅をいう。

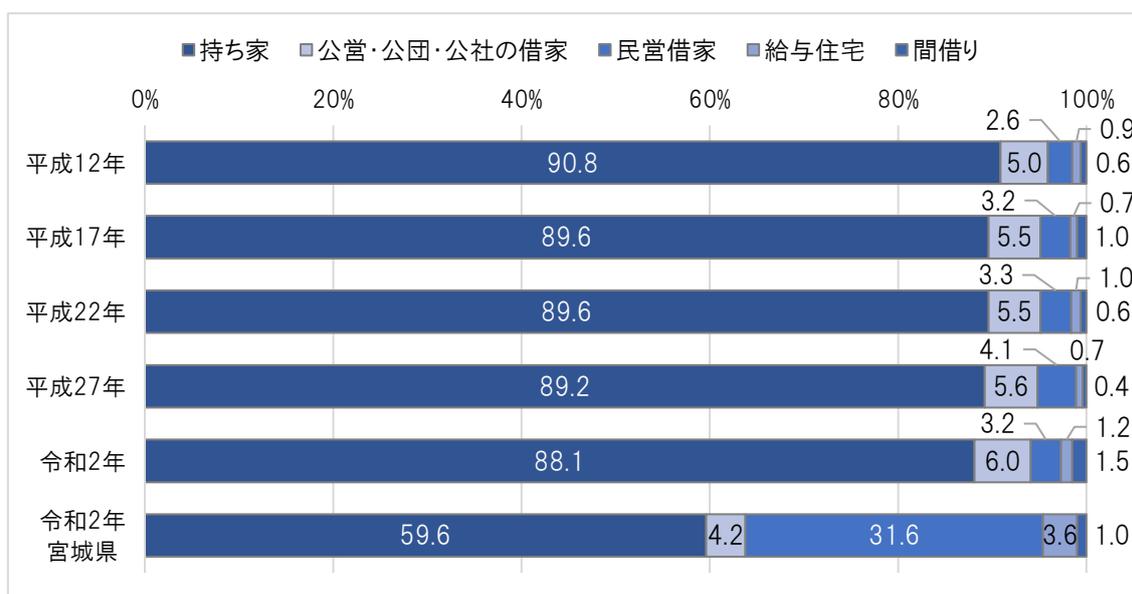


図 1-6：所有関係別一般世帯数の割合

② 近年の地価動向

令和3年の地価公示によると、本町の住宅地の地価（平均値）は、住宅地では11,500円/㎡、商業地では14,500円/㎡となっています。平成27年以降の推移をみると、住宅地・商業地ともに、年々価格が下落しており、下落率は1～6%となっています。

表 1-7：丸森町の地価（平均値）の推移

※上段地価（円）、
下段上昇率（%）

	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年	令和3年
住宅地	12,900	12,600	12,400	12,300	12,300	11,700	11,500
商業地	17,400	16,900	16,500	16,100	15,900	15,000	14,500
	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年	令和3年
住宅地		-2%	-2%	-1%	0%	-5%	-2%
商業地		-3%	-2%	-2%	-1%	-6%	-3%

資料：平成27年～令和3年地価公示

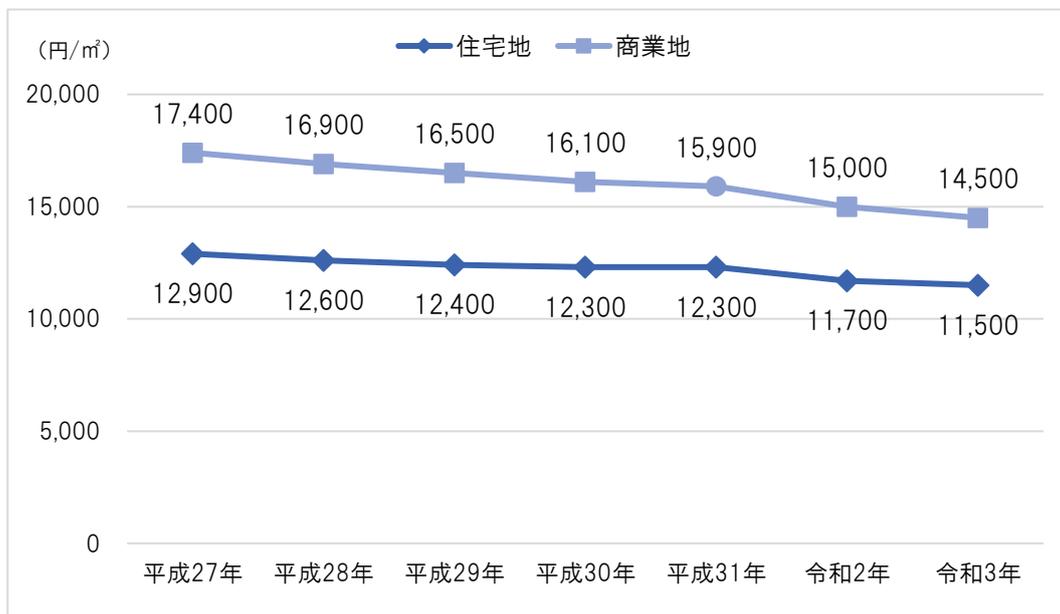


図 1-7：丸森町の地価（平均値）の推移

2. 町営住宅等ストックの状況

(1) 町営住宅等ストック

① 町営住宅等の分布状況

令和3年8月1日時点で、本町には、16住宅163戸の町営住宅等（町営住宅7住宅83戸、特定公共賃貸住宅1住宅4戸、単独住宅8住宅76戸）が整備されています。

また、今後完成後に順次入居予定の町営住宅等は、3住宅160戸（竹谷住宅20戸（木造平屋）、神明住宅90戸（鉄筋コンクリート造5階36・木造平屋54）、神明北住宅50戸（鉄筋コンクリート造5階36・木造平屋14））となっています。現在管理する町営住宅等とあわせて、今後、本町では19住宅323戸の町営住宅等を管理していきます。

表1-8：町営住宅一覧

NO	住宅名	構造種別	間取り	建設年度	棟数	管理戸数			入居率	1/2 超過年	耐用年数 超過年
						計	入居	空家 (政策空家)			
1	玉川住宅	木造	2K	S38・S41	9	18	10	8 (8)	55.6%	S54・S56	H6・H8
2	金山住宅	木造	3DK	S61・S63	6	11	10	1 (0)	90.9%	H14・H16	H29・H31
3	松崎住宅	RC造	3DK 4DK	H3	4	18	16	2 (0)	88.9%	R8	R43
4	松崎第二住宅	木造	3DK	H3	2	4	4	0 (0)	100.0%	H19	R4
5	大門住宅	RC造	3LDK	H4	2	12	12	0 (0)	100.0%	R10	R45
6	大門第二住宅	RC造	3LDK	H5	2	12	12	0 (0)	100.0%	R11	R46
7	東大門住宅	木造	2LDK	H15	4	8	8	0 (0)	100.0%	H31	R16
合計					29	83	72	11 (8)	86.7%		

表1-9：特定公共賃貸住宅一覧

NO	住宅名	構造種別	間取り	建設年度	棟数	管理戸数			入居率	1/2 超過年	耐用年数 超過年
						計	入居	空家 (政策空家)			
8	コーポ百々石	木造	1LDK	H6	1	4	3	1 (0)	75.0%	H21	R6
合計					1	4	3	1 (0)	75.0%		

表 1-10：単独住宅一覧

NO	住宅名	構造種別	間取り	建設年度	棟数	管理戸数			入居率	1/2 超過年	耐用年数 超過年
						計	入居	空家 (政策空家)			
9	コーポ旭ヶ岡	木造	1K	H2	1	4	3	1 (0)	75.0%	H17	R2
10	サンコーポラス丸森	RC造	3DK	H9	2	40	32	8 (0)	80.0%	R14	R49
11	コーポ金山	木造	3LDK	H18	1	1	1	0 (0)	100.0%	R3	R18
12	サンパレス大館	木造	2LDK	H24	1	4	4	0 (0)	100.0%	R9	R24
13	サンパレス千刈場	木造	2LDK	H25・H26	3	12	12	0 (0)	100.0%	R10・R11	R25・R26
14	サンパレス千刈場第二	木造	2LDK	H28	1	6	6	0 (0)	100.0%	R13	R28
15	サンパレス大館第二	木造	2LDK	H29	1	4	4	0 (0)	100.0%	R14	R29
16	エミグランド	軽量鉄骨造	1K	H30	1	5	4	1 (0)	80.0%	R23	R45
合計					11	76	66	10 (0)	86.8%		

※単独住宅とは、国の補助を受けることなく単独で建設、買取り、無償譲渡又は借上げを行い、住民に賃貸するための住宅及びその附帯施設をいう。

表 1-11：今後完成する町営住宅一覧

NO	住宅名	構造種別	間取り	建設年度	棟数	管理戸数			入居率	1/2 超過年	耐用年数 超過年
						計	入居	空家 (政策空家)			
17	竹谷住宅	木造	1LDK 2DK 2LDK 3DK 3LDK 4DK	R4	10	20	-	-	-	R19	R34
18	神明住宅	木造	1LDK 2DK 2LDK 3DK	R4	27	54	-	-	-	R19	R34
		RC造	3LDK 4DK	R4	1	36	-	-	-	R39	R74
合計					38	110	-	-	-		

表 1-12：今後完成する災害公営住宅一覧

NO	住宅名	構造種別	間取り	建設年度	棟数	管理戸数			入居率	1/2 超過年	耐用年数 超過年
						計	入居	空家 (政策空家)			
19	神明北住宅	木造	1LDK 2DK 2LDK	R4	7	14	-	-	-	R19	R34
		RC造	3DK 3LDK 4DK	R5	1	36	-	-	-	R40	R75
合計					8	50	-	-	-		

※表中の「1/2 超過年」、「耐用年数超過年」は、公営住宅法施行令による耐用年数である木造 30 年、準耐火構造 45 年、中層耐火構造 70 年をもとに、それぞれ耐用年数の 1/2 を超過する年と耐用年数を超過する年を記載。



図 1-8：町営住宅等の配置図

② 建設年度・構造別住宅ストック

建設年度と構造別で町営住宅等の管理戸数を見ると、平成3～7年度に建設された住宅が50戸（30.7%）、中層耐火構造で建設された住宅が82戸（50.3%）とそれぞれ最も高い割合となっています。

昭和55年度以前に建設された旧耐震基準の住宅は玉川住宅の18戸のみですが、平成2年度以前に建設された木造の住宅は全体の20.2%となっており、公営住宅法施行令による耐用年限の30年を既に経過しています。

表 1-13：建設年度・構造別住宅ストック

	木造	準耐火構造	中層耐火構造	合計	
昭和55年度以前	18	-	-	18	11.0%
昭和56～平成2年度	15	-	-	15	9.2%
平成3～7年度	8	-	42	50	30.7%
平成8～17年度	8	-	40	48	29.5%
平成18年度以降	27	5	-	32	19.6%
合計	76	5	82	163	100%
	46.6%	3.1%	50.3%		

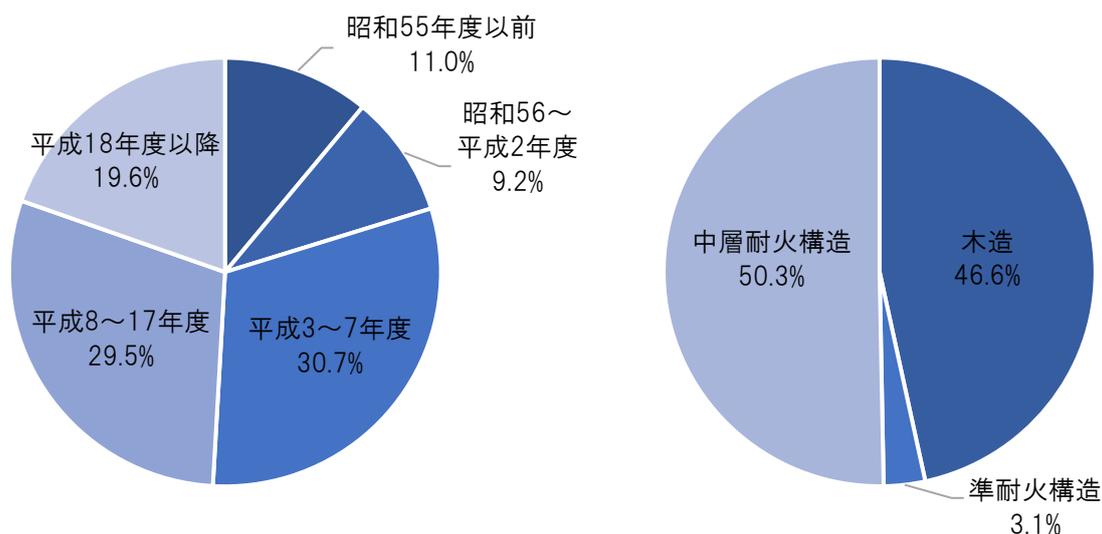


図 1-9：建設年度・構造別住宅ストック

③ 建設後経過年数別住宅ストック

町営住宅等の建設後の経過年数をみると、20年から29年経過している住宅が68戸（41.7%）と最も多く、次いで30年から39年経過している住宅が37戸（22.7%）と多くなっています。

表 1-14：建設後経過年数別住宅ストック

経過年数	戸数	割合
10年未満	31	19.0%
10年～19年	9	5.5%
20年～29年	68	41.7%
30年～39年	37	22.7%
40年以上	18	11.0%
合計	163	100%

※割合は小数点第二位を四捨五入しているため、合計値と一致しない場合があります。

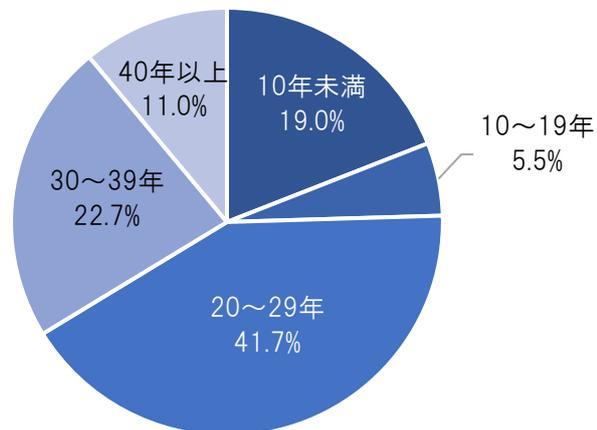


図 1-10：建設後経過年数別住宅ストック

④ 構造別耐用年数の経過状況

公営住宅法施行令による耐用年限は、木造 30 年、準耐火構造 45 年、中層耐火構造 70 年となっています。

構造別に町営住宅等の耐用年数の経過状況をみると、耐用年数を既に経過している住宅は木造の 33 戸（20.2%）、1/2 を経過している住宅は木造の 17 戸（10.4%）となっており、全体の 30.6%が耐用年数の 1/2 を経過している状況です。

表 1-15：構造別耐用年数の経過状況

	木造	準耐火構造	中層耐火構造	合計	
耐用年数超過	33	-	-	33	20.2%
耐用年数 1/2 超過	17	-	-	17	10.4%
耐用年数 1/2 未満	26	5	82	113	69.3%
合計	76	5	82	163	
	46.6%	3.1%	50.3%	100%	

※割合は小数点第二位を四捨五入しているため、合計値と一致しない場合があります。

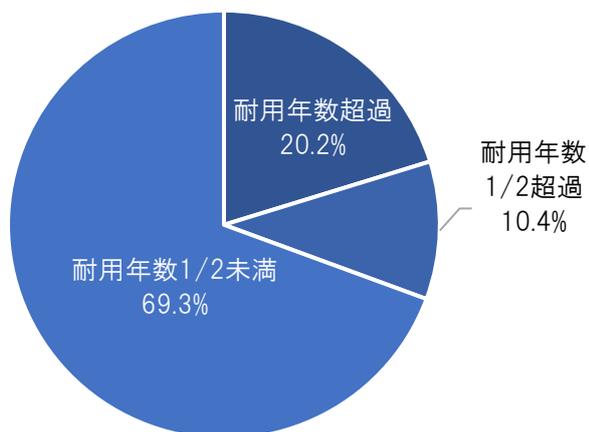


図 1-11：構造別耐用年数の経過状況

⑤ 住戸の面積の状況

町営住宅等の各住戸の専用面積は、単身者用住宅のエミグラントを除いた全ての住戸で30㎡以上となっており、2人世帯であれば、最低居住面積水準（※）を満たしている状況です。

表 1-16：建設年度・面積別戸数

	30㎡未満	30㎡～40㎡未満	40㎡～50㎡未満	50㎡～60㎡未満	60㎡以上	合計	
昭和55年度以前	-	18	-	-	-	18	11.0%
昭和56～平成2年度	-	4	-	-	11	15	9.2%
平成3～7年度	-	-	4	-	46	50	30.7%
平成8～17年度	-	-	-	8	40	48	29.5%
平成18年度以降	5	-	-	-	27	32	19.6%
合計	5	22	4	8	124	163	
	3.1%	13.5%	2.5%	4.9%	76.1%		100%

※最低居住面積水準とは

住生活基本法に基づき、国が定めた住生活基本計画に示される、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。

① 単身世帯の場合：25㎡

② 2人以上世帯の場合：10㎡×世帯人数+10㎡

(子どもの換算：3歳未満は0.25人、3歳以上6歳未満は0.5人、6歳以上10歳未満は0.75人)

(2) 町営住宅等の入居者の状況

① 年齢別入居者・世帯主の状況

令和3年8月1日時点の町営住宅等の入居者数は338人となっています。本町では、新婚・子育て世帯や移住希望者に対して若者定住促進住宅や定住促進住宅の提供等を行っていることから、30代以下の入居者が全体の62.2%を占めています。

表 1-17：年齢別の入居者の状況

単位：人

	20代未満	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	合計	65歳以上
入居者数	102	36	72	44	35	19	30	338	36
割合	30.2%	10.7%	21.3%	13.0%	10.4%	5.6%	8.9%	100%	10.7%

表 1-18：年齢別の世帯主の状況

	20代未満	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	合計	65歳以上
世帯主数	1	14	35	28	24	14	25	141	29
割合	0.7%	9.9%	24.8%	19.9%	17.0%	9.9%	17.7%	100%	20.6%

② 世帯人員の状況

令和3年8月1日時点の町営住宅等の入居世帯数は141世帯で、世帯人員別では1人世帯が29.8%と最も多く、次いで2人世帯が26.2%、3人世帯が23.4%となっており、3人以下の世帯が全体の79.4%を占めています。また、1人世帯のうち、65歳以上の世帯は15世帯で全体の10.6%となっています。

今後も世帯構成の変化や年齢層に応じた住戸プランや整備計画、募集方法の検討を進めていく必要があります。

表 1-19：世帯人員の状況

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
世帯数	42	37	33	22	7	0	141
割合	29.8%	26.2%	23.4%	15.6%	5.0%	0.0%	100%

③ 収入分位別の入居世帯の状況

家賃算定の基礎となる入居者の収入分位別の入居世帯数（※）は、以下の表 1-20 のとおりです。第Ⅳ分位以下までの一般階層世帯の割合は 81.9%、第Ⅴ分位以上の裁量階層世帯の割合は 18.1%となっています。第Ⅰ分位に属する世帯のうち、認定月額が 0 円の世帯は 60.8%を占めています。

表 1-20：収入分位別の世帯数

収入分位	認定月額	世帯数	割合
I	0 円～104,000 円	51	70.8%
II	104,001 円～123,000 円	3	4.2%
III	123,001 円～139,000 円	3	4.2%
IV	139,001 円～158,000 円	2	2.8%
V	158,001 円～186,000 円	1	1.4%
VI	186,001 円～214,000 円	5	6.9%
VII	214,001 円～238,000 円	3	4.2%
VIII～	238,001 円～	4	5.6%
	未申告	0	0.0%
	合計	72	100%

※割合は小数点第二位を四捨五入しているため、
上記文章及び合計値と一致しない場合があります。

表 1-21：収入分位「Ⅰ」の内訳

収入分位	認定月額	世帯数	割合
I	0 円	31	60.8%
	1 円～20,000 円	7	13.7%
	20,001 円～40,000 円	3	5.9%
	40,001 円～60,000 円	2	3.9%
	60,001 円～80,000 円	5	9.8%
	80,001 円～104,000 円	3	5.9%
	合計	51	100%

※収入分位別入居世帯数について

上記収入分位別の世帯数は、以下の町営住宅に入居する世帯の内訳となっています。
玉川住宅・東大門住宅・金山住宅・松崎住宅・松崎第二住宅・大門住宅・大門第二住宅

④ 応募者の推移

平成28年度から令和2年度までの5年間に実施した入居募集の応募状況は、平成28年度に応募倍率1.0倍以降、応募倍率0.1～0.3倍程度で推移し、5年間の平均応募倍率は0.32倍となっています。

このことから、近年では、供給量が町営住宅等に入居を希望する方の需要を上回っていますが、今後も住民意向や社会情勢の変化等に応じた施策を推進していく必要があります。

表 1-22：応募倍率の推移（募集・応募とも月別累計）

	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	R2年度	5年計
募集戸数	33	62	117	35	11	258
応募数	33	16	21	11	1	82
倍率	1.00	0.26	0.18	0.31	0.09	0.32

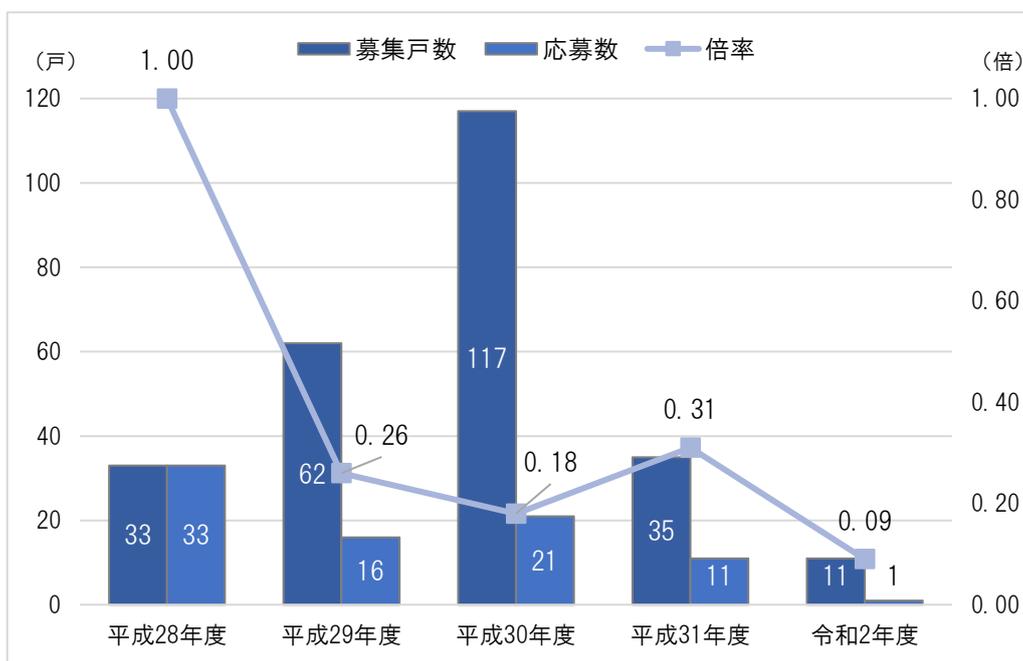


図 1-12：応募倍率の推移

3. 町営住宅等の劣化状況

(1) 劣化状況の把握

本町が管理する町営住宅等 16 住宅について、その劣化状況を把握します。劣化状況の把握にあたっては、令和3年10月に現地調査を実施しました。

① 劣化状況の評価

次頁に示すような劣化状況調査票に基づき、各建物の5つの部位について目視・触診でその劣化状況の評価し、健全度を算定します。

現地調査においては、屋根・屋上、外壁は目視状況により、また、内部仕上、電気設備、機械設備は全面的な改修年からの経過年数を基本にA、B、C、Dの4段階で評価しました。各部位、設備の評価基準は以下のとおりです。

表 1-23：評価基準

目視による評価【屋根・屋上、外壁】		経過年数による評価【内部仕上、電気設備、機械設備】	
評価	基準	評価	基準
良好	A 概ね良好	良好	A 20年未満
	B 部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）		B 20～40年
	C 広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生のみ）		C 40年以上
劣化	D 早急に対応する必要がある（安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に資料を与えている）等	劣化	D 経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）

上記の評価基準に基づき、各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標である健全度を算定します。

表 1-24：健全度算定における部位の評価点及びコスト配分

① 部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

② 部位のコスト配分

部位	コスト配分
1.屋根・屋上	5.1
2.外壁	17.2
3.内部仕上	22.4
4.電気設備	8.0
5.機械設備	7.3
計	60

③ 健全度

$$\text{総和 (部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 60$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

(健全度計算例)

	評価	評価点	×	配分	=	
1.屋根・屋上	C	40	×	5.1	=	204
2.外壁	D	10	×	17.2	=	172
3.内部仕上	B	75	×	22.4	=	1,680
4.電気設備	A	100	×	8.00	=	800
5.機械設備	C	40	×	7.3	=	292
					計	3,148
					÷	60
					健全度	52

第1章 町営住宅等の現況分析

通し番号				調査日		
学校名			学校番号			
建物名				記入者		
棟番号			建築年度	年度(年度)		
構造種別	延床面積	m ²	階数	地上	階	地下

対象施設の基本情報

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)		箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容					
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある				
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある				
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある				
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある				
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある				
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 ()			<input type="checkbox"/> 樋やルーフィングを目視点検できない				
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある				
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある				
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ				
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている				
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 ()			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある				
	<input type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある				
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある				
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽				
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 校内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 障害児等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容及び12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

12条点検で4段階の劣化状況評価に影響を及ぼすような指摘事項がある場合は特記事項に記入

	健全度
	0 / 100点

健全度の点数

図 1-13：劣化状況調査票サンプル

② 点検項目と留意点

屋根・屋上	
点検項目	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 雨漏り、雨漏り痕、シミやカビがないか。 ◆ 防水面において、膨れ・剥がれ・破れ・穴開き等がないか。 ◆ 金属屋根において、錆・損傷・腐食等がないか。
点検の留意点	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 目視だけでなく、歩行により、浮きや水膨れ等がないか確認する。 ◆ 屋根は、容易に登れない場合、可能であれば隣接する建物の屋上等から観察する。 ◆ 1箇所劣化事象だけでなく、全体の経年状況を踏まえる。 ◆ 現状として降雨時に複数個所で雨漏りしている場合をD評価とする。判断を雨漏り痕で行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。
外壁	
点検項目	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 外壁において、コンクリートが剥落し、鉄筋が露出している箇所はないか。 ◆ 室内側において、雨漏りと思われるシミ垂れや塗装の剥がれがないか。 ◆ 外壁材の亀裂・浮き・剥離・ひび割れ及び破損等がないか。 ◆ 建具枠、蝶番などの腐食・変形・ぐらつき等がないか。
点検の留意点	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 目視によって外壁の状況を確認する。 ◆ スチールサッシは、錆の影響による開閉不良・鍵の破損等について確認する。 ◆ 鉄筋の露出は、概ね5箇所以上をD評価とする。 ◆ 現状として降雨時に複数個所で雨漏りしている場合をD評価とする。判断を雨漏り痕で行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。
内部仕上・電気設備・機械設備	
点検項目	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 内部においては、床・壁・天井の亀裂やボード類の浮きや破損等がないか。 ◆ 天井ボードの落下や床シートの剥がれ等により安全性が損なわれているところがないか。 ◆ 設備機器において、錆・損傷・腐食・漏水・漏油等がないか。 ◆ 給水設備において、使用水に赤水や異臭がないか。 ◆ 機器から異音はしていないか。
点検の留意点	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 目視によって状況を確認する。 ◆ 受変電設備等のある機器は、フェンスの外から目視により確認する。 ◆ 施設管理者からのヒヤリングも有効。 ◆ 複数台ある場合、1台の機器劣化事象だけで判断するのではなく、設備全体として評価する。

(2) 劣化状況の現地調査結果

前記①の評価基準に基づき、劣化状況調査票を作成し、各建物の健全度を以下の通り算定しました。

表 1-25：健全度の算定

通し 番号	建物基本情報							劣化状況評価					健全度 (100点 満点)
	施設名	棟番号	構造	階数	建築年度		築年数	屋根・ 屋上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備	
					西暦	和暦							
1	玉川住宅	1・2	W	1	1963	S38	58	C	C	D	D	D	21
2	玉川住宅	3・5	W	1	1963	S38	58	C	C	D	D	D	21
3	玉川住宅	8・10	W	1	1963	S38	58	C	C	D	D	D	21
4	玉川住宅	11・12	W	1	1966	S41	55	B	B	D	D	D	34
5	玉川住宅	13・14	W	1	1963	S38	58	C	C	D	D	D	21
6	玉川住宅	23・24	W	1	1966	S41	55	C	C	D	D	D	21
7	玉川住宅	25・26	W	1	1963	S38	58	C	C	D	D	D	21
8	玉川住宅	27・28	W	1	1966	S41	55	C	C	D	D	D	21
9	玉川住宅	29・30	W	1	1966	S41	55	B	C	D	D	D	24
10	金山住宅	1・2	W	2	1986	S61	35	A	A	A	B	B	94
11	金山住宅	3・5	W	2	1986	S61	35	A	A	A	B	B	94
12	金山住宅	6・7	W	2	1988	S63	33	A	A	A	B	B	94
13	金山住宅	8・10	W	2	1988	S63	33	A	A	A	B	B	94
14	金山住宅	11・12	W	2	1988	S63	33	A	A	A	B	B	94
15	金山住宅	13	W	2	1988	S63	33	A	A	A	B	B	94
16	コーポ旭ヶ岡	-	W	2	1990	H2	31	B	B	B	B	B	75
17	松崎住宅	A	RC	3	1991	H3	30	B	C	B	B	B	65
18	松崎住宅	B	RC	3	1991	H3	30	B	C	B	B	B	65
19	松崎住宅	C	RC	1	1991	H3	30	B	C	B	B	B	65
20	松崎住宅	D	RC	2	1991	H3	30	C	C	B	B	B	62
21	松崎第二住宅	101・102	W	2	1991	H3	30	B	B	B	B	B	75
22	松崎第二住宅	103・104	W	2	1991	H3	30	B	C	B	B	B	65
23	大門住宅	1	RC	3	1992	H4	29	C	B	B	B	B	72
24	大門住宅	2	RC	3	1992	H4	29	B	B	B	B	B	75
25	大門第二住宅	1	RC	3	1993	H5	28	B	B	B	B	B	75
26	大門第二住宅	2	RC	3	1993	H5	28	B	B	B	B	B	75
27	コーポ百々石	-	W	2	1994	H6	27	C	B	B	B	B	72
28	サンコーポラス丸森	1	RC	5	1997	H9	24	B	B	B	B	B	75
29	サンコーポラス丸森	2	RC	5	1997	H9	24	B	B	B	B	B	75
30	東大門住宅	1・2	W	1	2003	H15	18	A	A	A	A	A	100
31	東大門住宅	3・5	W	1	2003	H15	18	A	A	A	A	A	100
32	東大門住宅	6・7	W	1	2003	H15	18	A	B	A	A	A	93
33	東大門住宅	8・10	W	1	2003	H15	18	A	B	A	A	A	93
34	コーポ金山	-	W	2	2006	H18	15	A	A	A	A	A	100
35	サンパレス大館	-	W	2	2012	H24	9	A	A	A	A	A	100
36	サンパレス千刈場	A	W	2	2013	H25	8	A	A	A	A	A	100
37	サンパレス千刈場	B	W	2	2013	H25	8	A	A	A	A	A	100
38	サンパレス千刈場	C	W	2	2014	H26	7	A	A	A	A	A	100
39	サンパレス千刈場第二	-	W	2	2016	H28	5	A	A	A	A	A	100
40	サンパレス大館第二	-	W	2	2017	H29	4	A	A	A	A	A	100
41	エミグランド	-	LS	1	2018	H30	3	A	A	A	A	A	100

※調査時点：2021年10月

早急な対応が必要とされるD評価が当てはまるのは、築50年以上経過している玉川住宅の内部仕上・電気設備・機械設備でした。

屋根・屋上については、玉川住宅7棟のほか、松崎住宅1棟、大門住宅1棟、コーポ百々石1棟の10棟がC評価となっており、屋根材の劣化やドレイン詰まり等がみられました。外壁については、玉川住宅8棟のほか、松崎住宅4棟、松崎第二住宅1棟の13棟がC評価となっており、全体的に汚れやクラック、塗装の剥離がみられました。これらは雨漏り等の原因にもなり得るため、適切に対処する必要があります。

なお、築年数別にみた屋根・屋上、外壁におけるA～D評価の割合は、以下のとおりです（内部仕上、電気設備、機械設備は、経過年数を基本として評価しているため省略）。

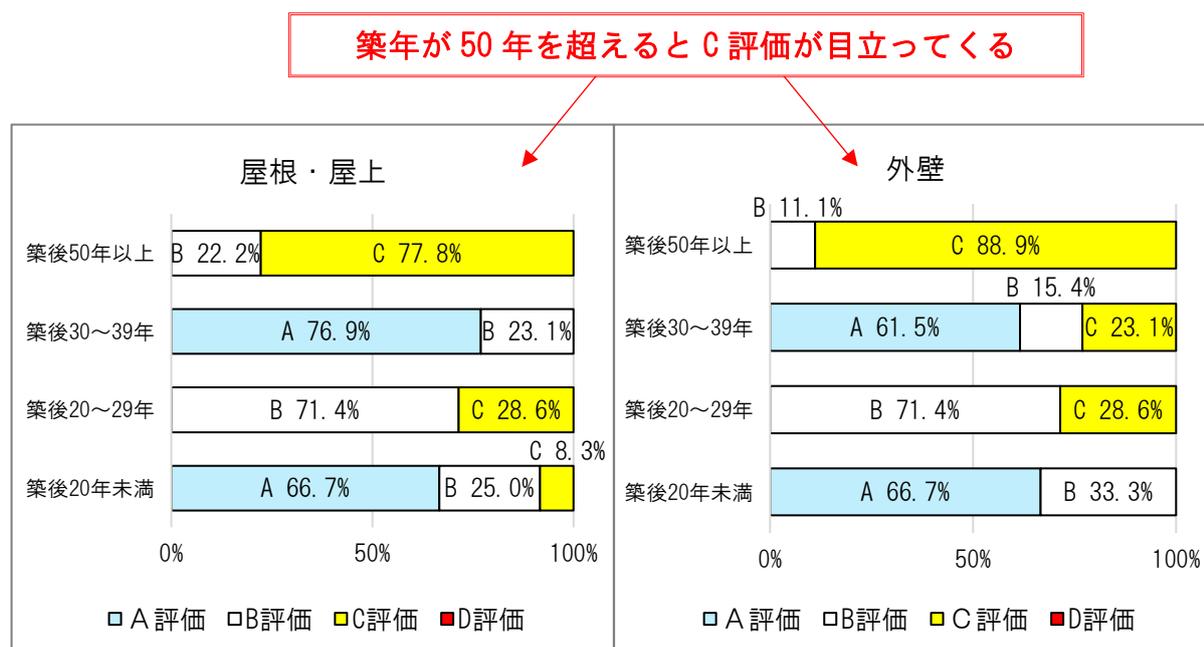


図 1-14：築年数別にみた評価の割合（屋根・屋上、外壁）

玉川住宅 S38・S41 年築 598.68㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	B～C	外壁	B～C
内部仕上	D	電気設備	D
機械設備	D	健全度(100点満点)	21～34点
主な劣化部位			
屋根		屋根	
			
屋根（葺替え済）		屋根	
			
外壁 劣化		外壁 劣化	
			
外壁 劣化		外壁 劣化	
			
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・瓦屋根から葺替えられている住宅が確認できた。 ・外壁に大きな亀裂があるなど、広範囲に劣化がみられた。 ・空家は特に外壁の劣化が著しい。 			

金山住宅 S61・S63年築 692.10㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	A	外壁	A
内部仕上	A	電気設備	B
機械設備	B	健全度(100点満点)	94点
主な劣化部位			
屋根		屋根	
			
外壁		外壁	
			
軒裏		和室	
			
キッチン		浴室	
			
特記事項			
<p>・令和2年に災害復旧工事と併せて修繕工事を実施しており、目立った劣化はみられなかった。</p>			

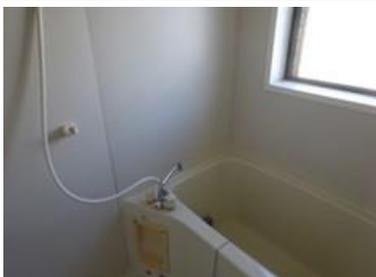
コーポ旭ヶ岡 H2年築 125.00㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	B	外壁	B
内部仕上	B	電気設備	B
機械設備	B	健全度(100点満点)	75点
主な劣化部位			
屋根		外壁	
			
外壁		階段 サビ	
			
笠木		居間	
			
キッチン		浴室	
			
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・雪止めにサビがみられた。 ・階段下段にサビがみられた。 			

松崎住宅 H3 年築 1, 217. 76 m ²			
劣化状況評価			
屋根・屋上	B~C	外壁	C
内部仕上	B	電気設備	B
機械設備	B	健全度(100点満点)	62~65点
主な劣化部位			
屋根		階段屋上 塗膜防水の劣化	
			
雨樋から植物		外壁 雨だれ汚れ	
			
外壁 細かいクラック		外壁 塗装剥離	
			
外壁 ドレインからの雨漏れ		タイル剥がれ	
			
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・屋根からの雨漏りはないようだが、屋根材の劣化がみられた。 ・階段屋上の塗膜防水が劣化していた。 ・雨樋に植物が生えていた。 ・外壁は塗装の剥離や汚れ、クラックが多い。シーリングの硬化もみられた。 ・クラックは窓側面に多くみられた。 			

松崎第二住宅 H3年築 272.40㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	B	外壁	B~C
内部仕上	B	電気設備	B
機械設備	B	健全度(100点満点)	65~75点
主な劣化部位			
屋根		屋根	
			
外壁		外壁	
			
外壁 クラック		外壁 細かいクラック	
			
外壁 汚れ		外壁 汚れ	
			
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・雪止めにサビがみられた。 ・外壁に大小様々なクラックが多数みられた。 			

大門住宅 H4年築 918.12㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	B~C	外壁	B
内部仕上	B	電気設備	B
機械設備	B	健全度(100点満点)	72~75点
主な劣化部位			
屋根		ドレイン 詰まり	
			
トップライト 破損		躯体 破損	
			
鉄筋 露出		外壁 汚れ	
			
外壁 傾き		外壁 細かいクラック	
			
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ エントランスのトップライトに破損がみられた。 ・ ドレインに詰まりがみられた。 ・ 外壁は全体的に汚れが目立ち、鉄筋の露出もみられた。 			

大門第二住宅 H5年築 958.02㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	B	外壁	B
内部仕上	B	電気設備	B
機械設備	B	健全度(100点満点)	75点
主な劣化部位			
屋根		トプライト	
			
軒裏 破損		外壁 コンクリート破損	
			
外壁 塗装の剥離		外壁 クラック	
			
外壁 塗装の剥離		外壁 樋詰まりの汚れ	
			
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー裏に塗装の剥離が多くみられた。 ・外壁にクラックが発生している。 ・外壁に樋詰まりの汚れが目立つ。 ・軒裏に破損がみられた。 			

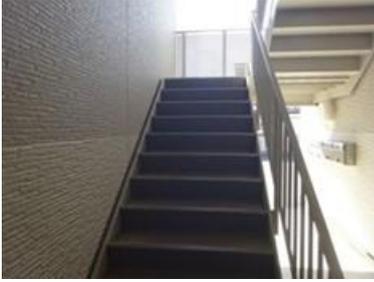
コーポ百々石 H6年築 163.92㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	C	外壁	B
内部仕上	B	電気設備	B
機械設備	B	健全度(100点満点)	72点
主な劣化部位			
屋根 屋根材劣化		屋根 梁材劣化	
			
外壁 外壁材欠損		外壁 シーリング材硬化	
			
階段 サビ		和室	
			
キッチン		浴室	
			
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・屋根材のスレートに劣化がみられた。 ・外壁に欠損がみられた。 ・全体的にシーリングの硬化がみられた。 			

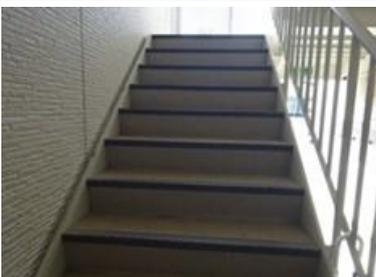
サンコーポラス丸森 H9年築 2,795.23㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	B	外壁	B
内部仕上	B	電気設備	B
機械設備	B	健全度(100点満点)	75点
主な劣化部位			
屋上		屋上 ドレインから植物	
			
外壁 鉄筋露出		外壁 汚れ	
			
階段室 クラック		階段室 窓雨漏り痕	
			
洗面所		浴室 カビ	
			
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ ドレインに植物が生えていた。 ・ 目地の亀裂からも植物が生えていた。 ・ 階段室窓の雨漏り痕が多く、クラックも多い。鉄筋の露出がみられた。 ・ 庇の汚れが目立つ。 ・ シーリングの硬化がみられた。 			

東大門住宅 H15年築 433.04㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	A	外壁	A~B
内部仕上	A	電気設備	A
機械設備	A	健全度(100点満点)	93~100点
主な劣化部位			
屋根		屋根	
			
外壁		外壁	
			
外壁		外壁 クラック	
			
外壁 欠損		手すり	
			
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・外壁にクラックがみられた。 ・外壁に欠損がみられた。 			

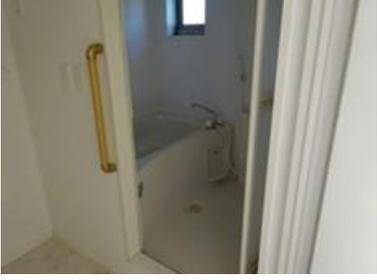
コーポ金山 H18年築 66.25㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	A	外壁	A
内部仕上	A	電気設備	A
機械設備	A	健全度(100点満点)	100点
主な劣化部位			
屋根		屋根	
			
外壁		外壁	
			
外壁		外壁	
			
外壁		外壁	
			
特記事項			
<p>・令和2年に災害復旧工事と併せて修繕工事を実施しており、目立った劣化はみられなかった。</p>			

サンパレス大館 H24年築 292.74㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	A	外壁	A
内部仕上	A	電気設備	A
機械設備	A	健全度(100点満点)	100点
主な劣化部位			
屋根		屋根	
			
屋根		外壁 汚れ	
			
階段室		階段	
			
階段裏 サビ		電気メーター類	
			
特記事項			
・外壁に若干の汚れはあるものの、特に劣化はみられなかった。			

サンパレス千刈場 H25・H26年築 876.69㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	A	外壁	A
内部仕上	A	電気設備	A
機械設備	A	健全度(100点満点)	100点
主な劣化部位			
屋根		屋根	
			
外壁		外壁	
			
階段		階段室	
			
2階階段周り		電気メーター類	
			
特記事項			
・令和2年に災害復旧工事を実施しており、目立った劣化は見られなかった。			

サンパレス千刈場第二 H28年築 460.00㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	A	外壁	A
内部仕上	A	電気設備	A
機械設備	A	健全度(100点満点)	100点
主な劣化部位			
屋根		屋根	
			
屋根		外壁	
			
外壁		階段室	
			
階段室 モルタル剥がれ		階段	
			
特記事項			
・令和2年に災害復旧工事を実施しており、目立った劣化は見られなかった。			

サンパレス大館第二 H29年築 287.34㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	A	外壁	A
内部仕上	A	電気設備	A
機械設備	A	健全度(100点満点)	100点
主な劣化部位			
屋根		屋根	
			
外壁		外壁	
			
1階階段周り		階段	
			
玄関		電気メーター類	
			
特記事項			
・特に劣化はみられなかった。			

エミグランド H30年築 135.00㎡			
劣化状況評価			
屋根・屋上	A	外壁	A
内部仕上	A	電気設備	A
機械設備	A	健全度(100点満点)	100点
主な劣化部位			
屋根		屋根 ドレイン	
			
外壁		外壁	
			
居間		キッチン	
			
浴室		便所	
			
特記事項			
・目立った劣化はみられなかった。			

第2章 住民意向調査

1. 調査概要

本計画を検討するにあたり、住民の方々が安心して丸森町に住み続けることができるよう、現在町営住宅等にお住まいの方を対象として、住民の方々の意見・意向を把握し、本計画に反映させることを目的としてアンケート調査を実施しました。

なお、設問ごとの集計・分析にあたっては、必要に応じて前回計画策定時（平成23年度）との比較を行うこととします。

表 2-1：住民意向調査概要

地域	丸森町内
調査対象	町営住宅等に入居している方（1世帯1票）、全戸を対象
調査期間	令和3年11月19日（金）～令和3年12月3日（金）
調査方法	郵便配布・郵便回収、記述式（基本的に選択式）、無記名
回収数	配布数：142 回収数：63 回収率：44.4%
アンケート内容	資料編を参照

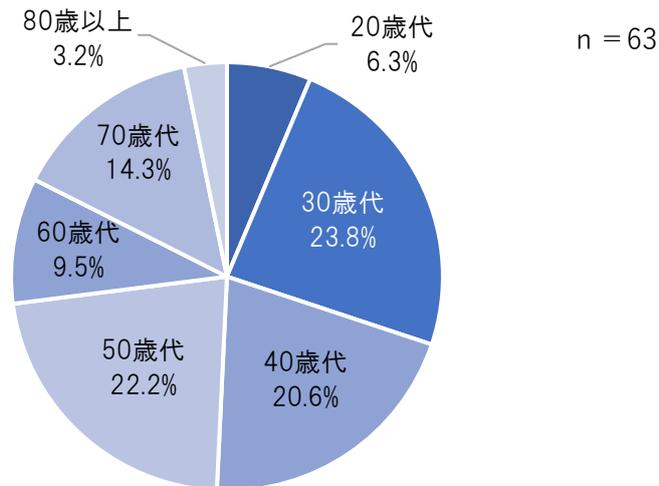
表 2-2：調査票設計の趣旨

大項目	設問番号	設問設計の意図
標本特性	問1～6	回答者及びその世帯の基本属性を把握する。
町営住宅について（現状）	問7～15	町営住宅等居住者の属性を確認し、属性の違いによるニーズの差異などを把握する。
居住継続条件等	問16～17	町営住宅等への居住継続意向やその条件を確認し、今後町への居住定着を図るにあたって必要となる条件等を把握する。
町営住宅の将来	問18～21	町営住宅等居住者の、将来的な建替えや改善の意向等を確認し、長寿命化計画検討の参考とする。

2. 調査結果

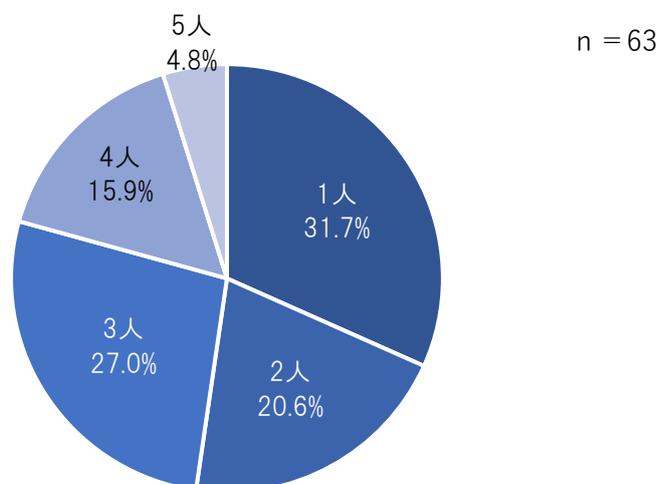
問1. あなたの年齢はおいくつですか。

回答者の中で最も多かったのが「30歳代」(23.8%)、次いで「50歳代」(22.2%)、「40歳代」(20.6%)、「70歳代」(14.3%)となっています。



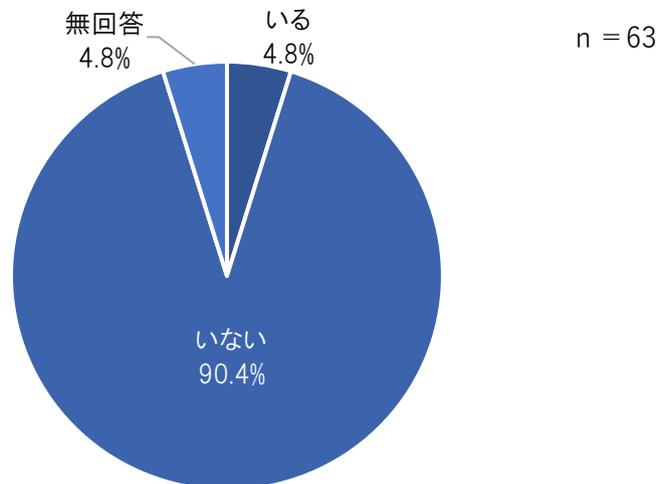
問2. 同居している家族は全部で何人ですか。(記入者本人も含む)

最も多かった回答は、「1人」(31.7%)、次いで「3人」(27.0%)、「2人」(20.6%)となっています。



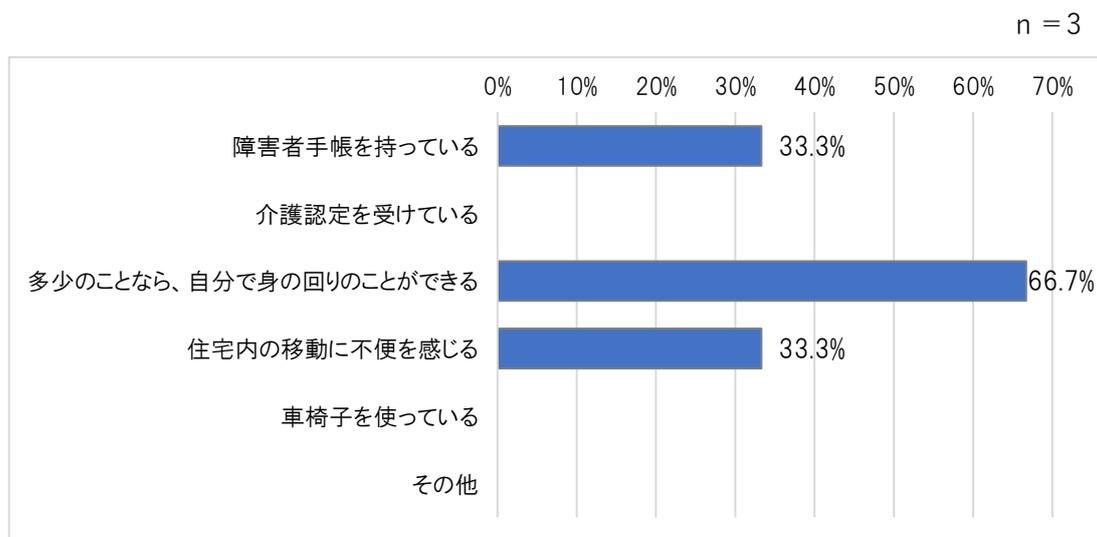
問3. 一緒にお住まいの家族に介護を必要とする方はいますか。

同居している家族に介護を必要とする人が「いる」回答者が4.8%でした。



問4. 問3で「いる」を選んだ方にお聞きします。
その程度はどの程度ですか。あてはまるものを全てお答えください。

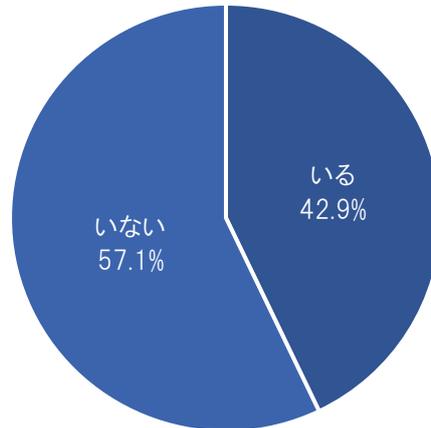
該当する回答者の中で、「多少のことなら、自分の身の回りのことができる」との回答が66.7%、「障害者手帳を持っている」、「住宅内の移動に不便を感じる」が33.3%を占めました（重複回答含む）。



問5. 一緒にお住まいの家族に18歳未満の方はいますか。

同居している家族に18歳未満の方が「いる」回答者が42.9%でした。

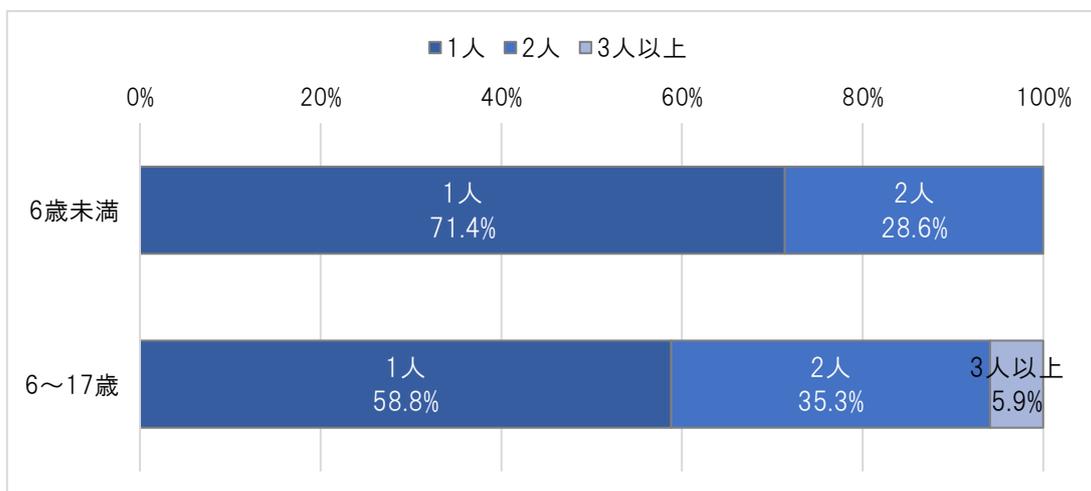
n = 63



問6. 問5で「いる」を選んだ方にお聞きします。
そのご家族はおいくつですか。あてはまるものを全てお答えください。

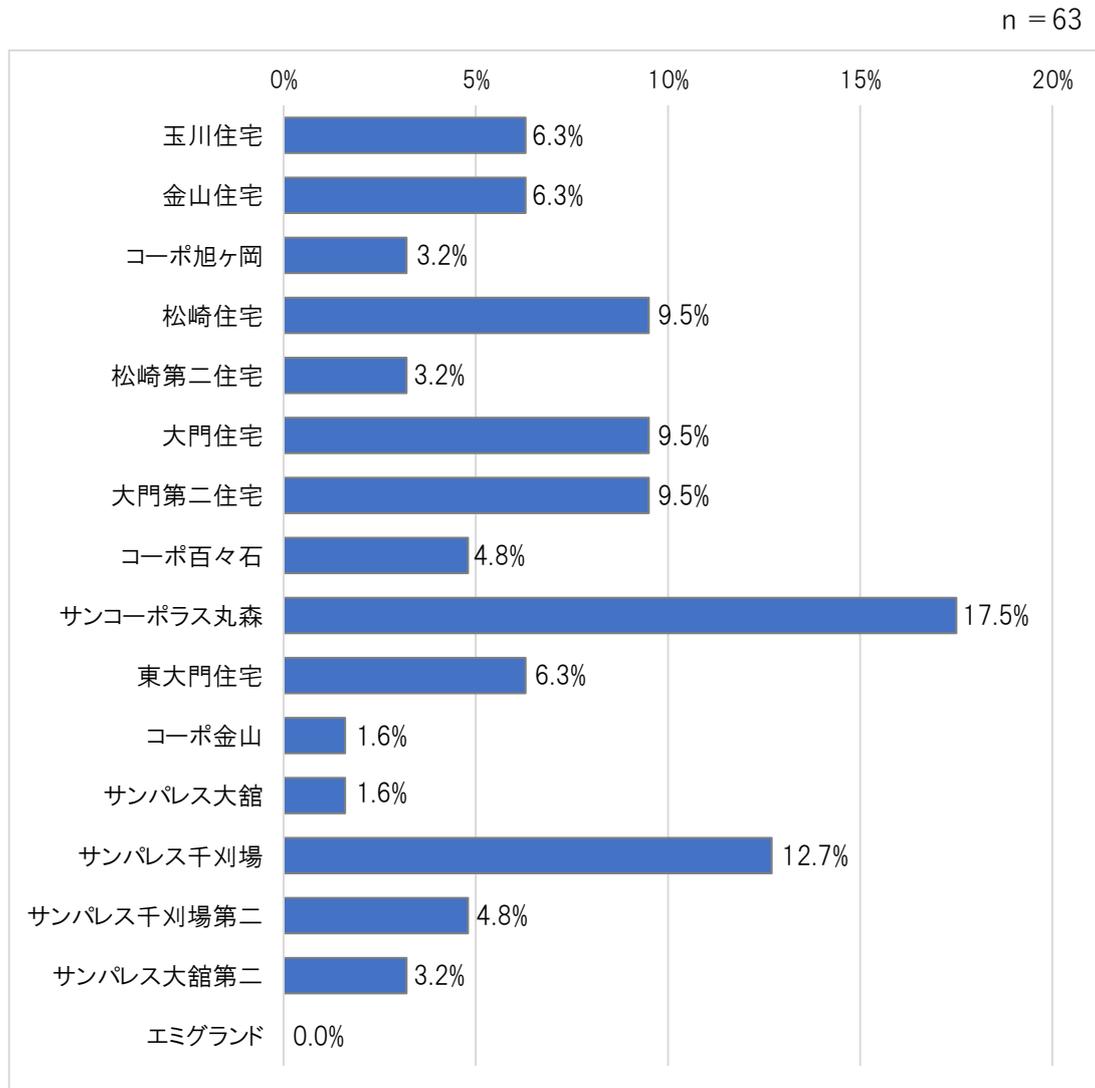
該当する回答者の中で、「6歳未満」の同居家族がいる回答者が45.2%、「6～17歳」の同居家族がいる回答者が54.8%でした（重複回答を含む）。また、人数の内訳は以下の通りです。

n = 27



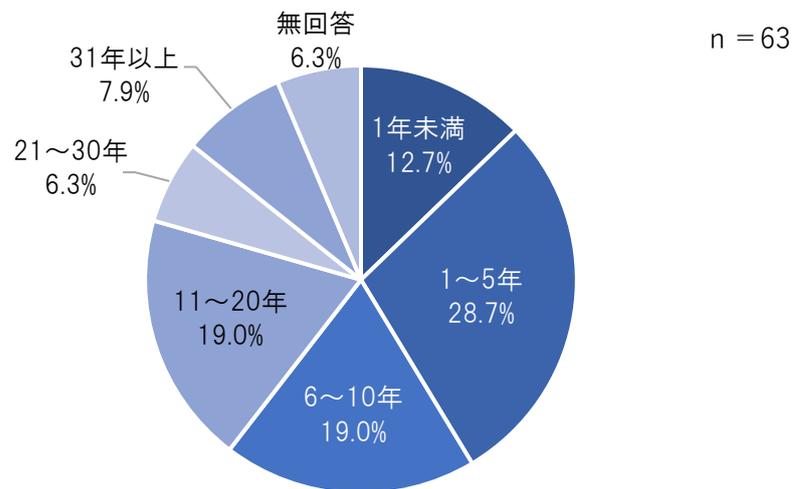
問7. あなたがお住まいの住宅はどちらですか。

住宅の内訳は、「サンコーポラス丸森」(17.5%)、次いで、「サンパレス千刈場」(12.7%)、「松崎住宅」、「大門住宅」、「大門第二住宅」(9.5%)となっています。



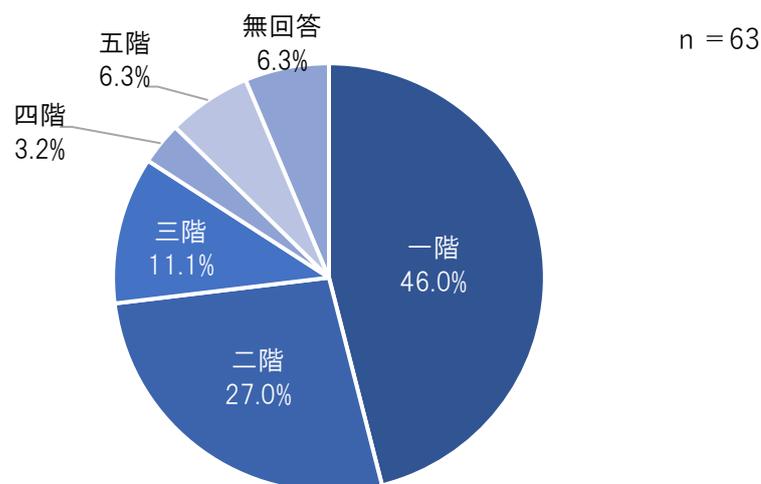
問8. 町営住宅に入居して、何年くらいになりますか。

最も多かった回答は、「1～5年」（28.7%）、次いで、「6～10年」、「11～20年」（19.0%）となっています。



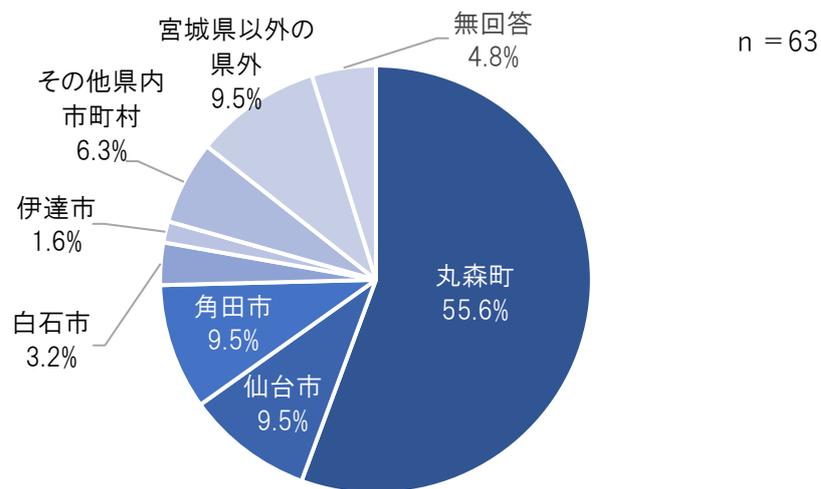
問9. あなたは何階にお住まいですか。

最も多かった回答は、「一階」（46.0%）、次いで、「二階」（27.0%）、「三階」（11.1%）となっています。



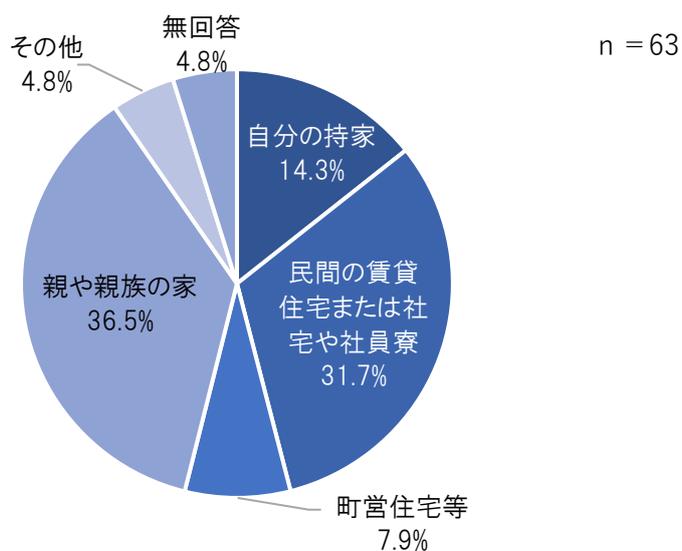
問10. 町営住宅に入居前のお住まいはどちらでしたか。

最も多かった回答は、「丸森町内」(55.6%)で約6割を占めています。次いで、「仙台市」、「角田市」、「宮城県以外の県外」(9.5%)となっています。



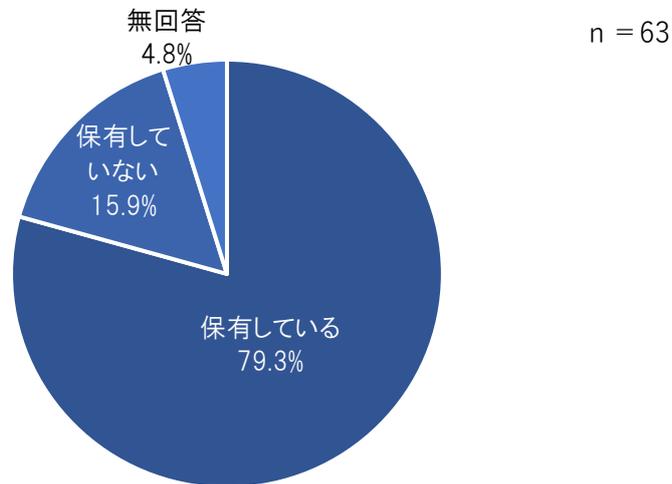
問11. 町営住宅に入居前のお住まいは次のどれでしたか。

最も多かった回答は、「親や親族の家」(36.5%)、次いで、「民間の賃貸住宅等」(31.7%)、「自分の持家」(14.3%)となっています。



問12. 自動車を保有していますか。

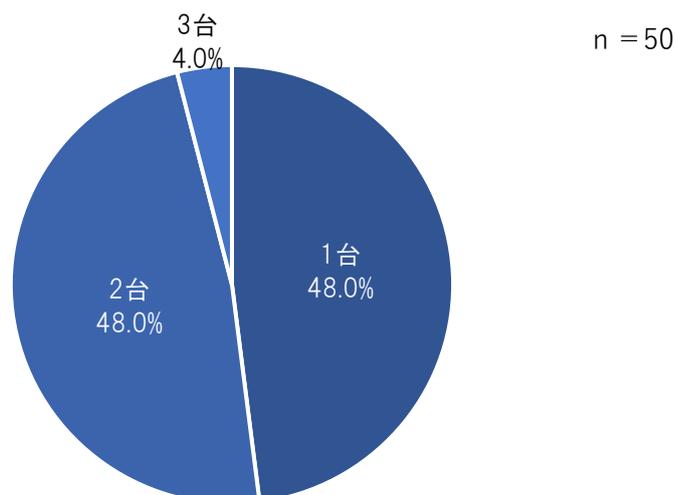
自動車を「保有している」が79.3%、「保有していない」が15.9%となっています。



問13. 問12で「保有している」を選んだ方にお聞きします。
自動車の保有台数は何台で、その駐車場所はどこですか。

<保有台数>

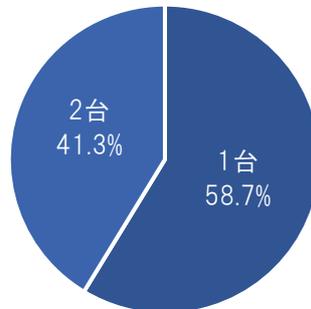
保有台数は1台または2台（48.0%）が全体の96%を占めています。



<団地内駐車場>

団地内駐車場に駐車している回答者は46名で、台数の内訳は「1台」(58.7%)、「2台」(41.3%)となっています。

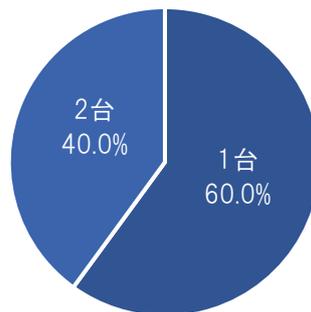
n = 46



<団地内の空き地や通路>

団地内の空き地や通路に駐車している回答者は5名で、台数の内訳は「1台」(60.0%)、「2台」(40.0%)となっています。

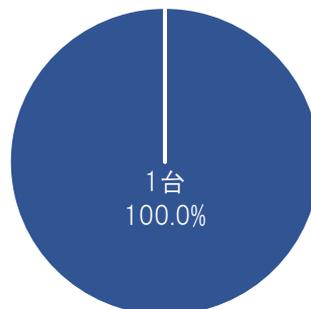
n = 5



<周辺の民間駐車場>

周辺の民間駐車場に駐車している回答者は4名で、団地内駐車場を利用したうえで、周辺の民間駐車場を利用しており、駐車台数は「1台」となっています。

n = 4

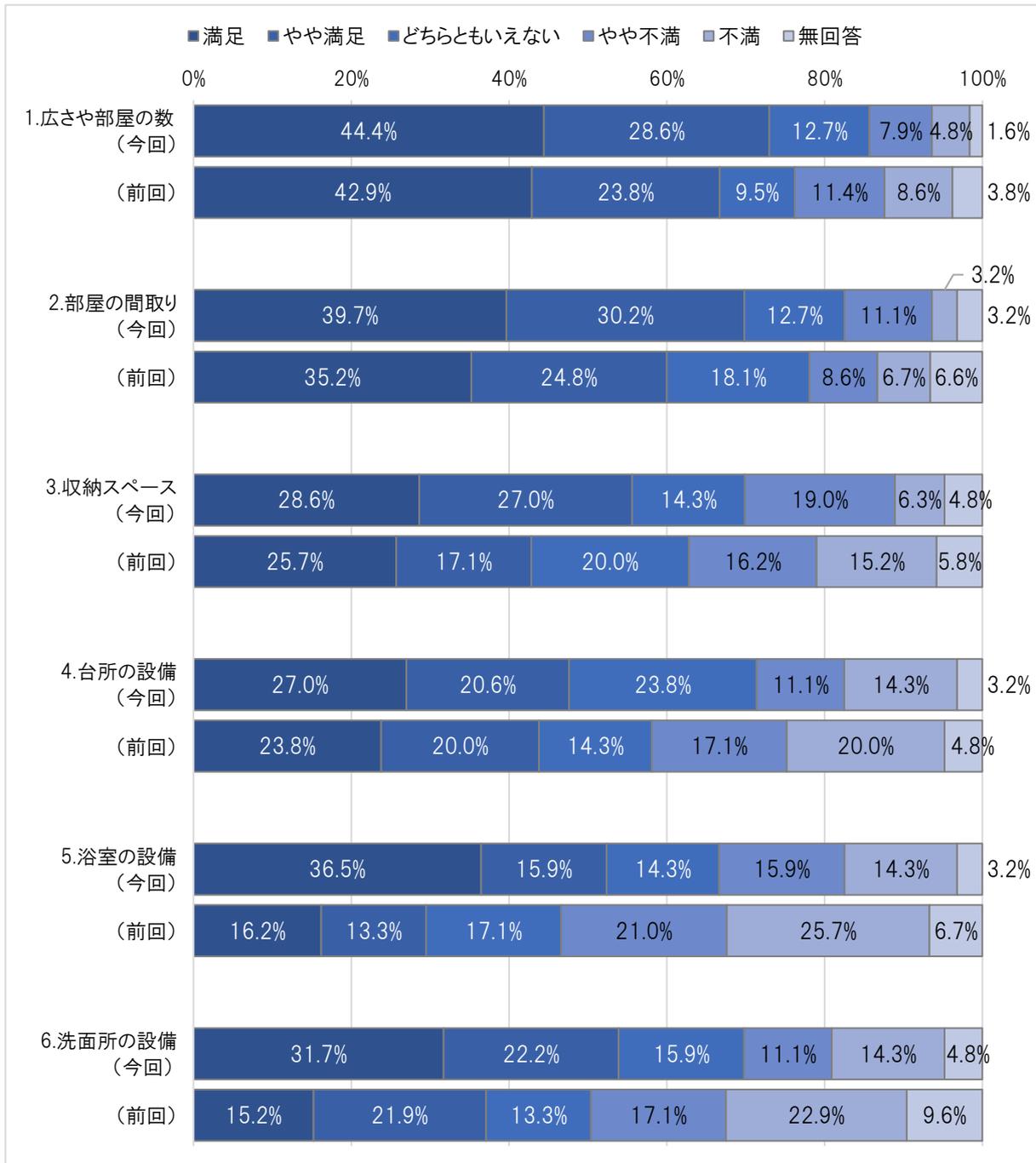


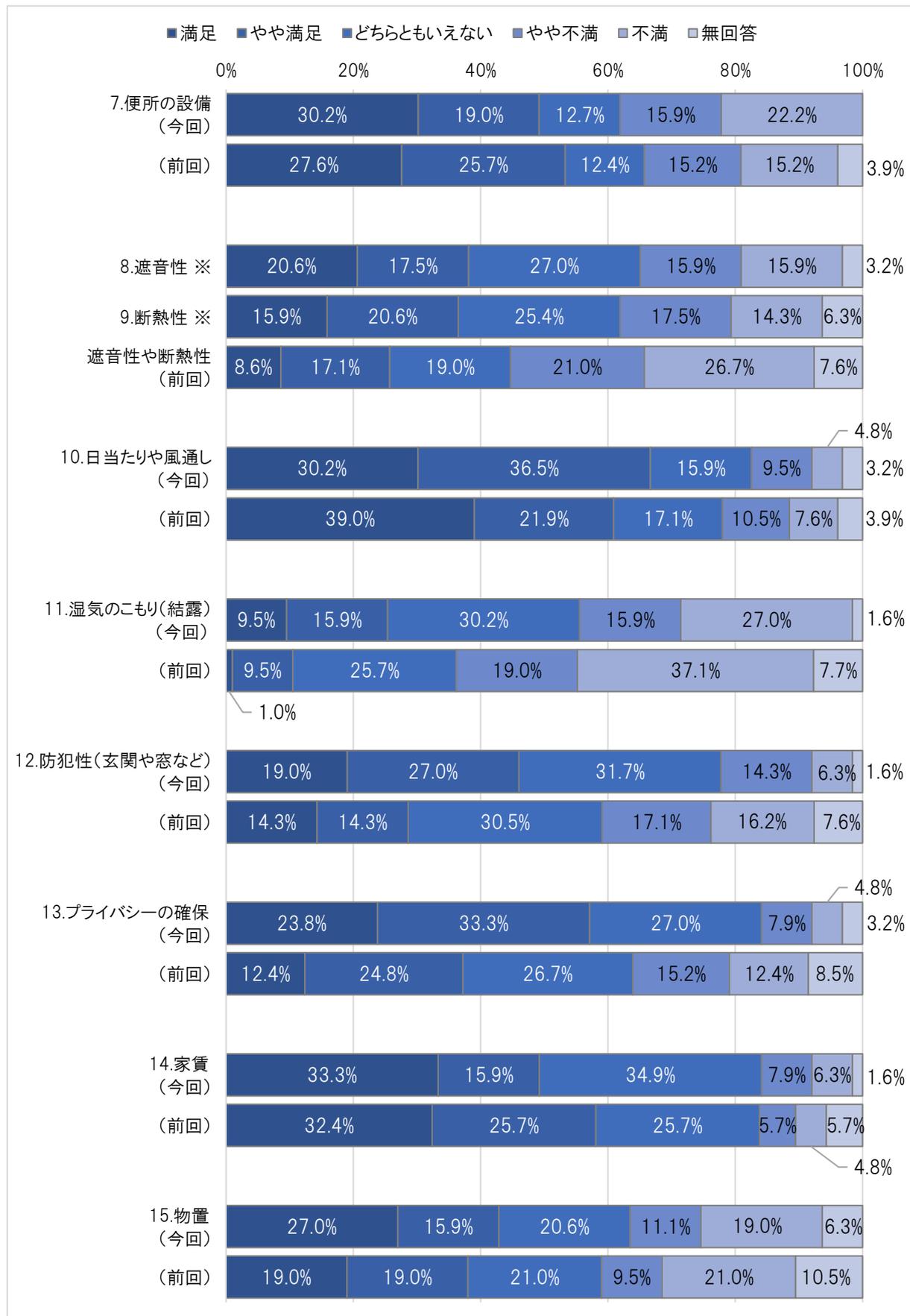
問14. 現在のお住まいの住み心地について、それぞれの項目を5段階で評価してください。

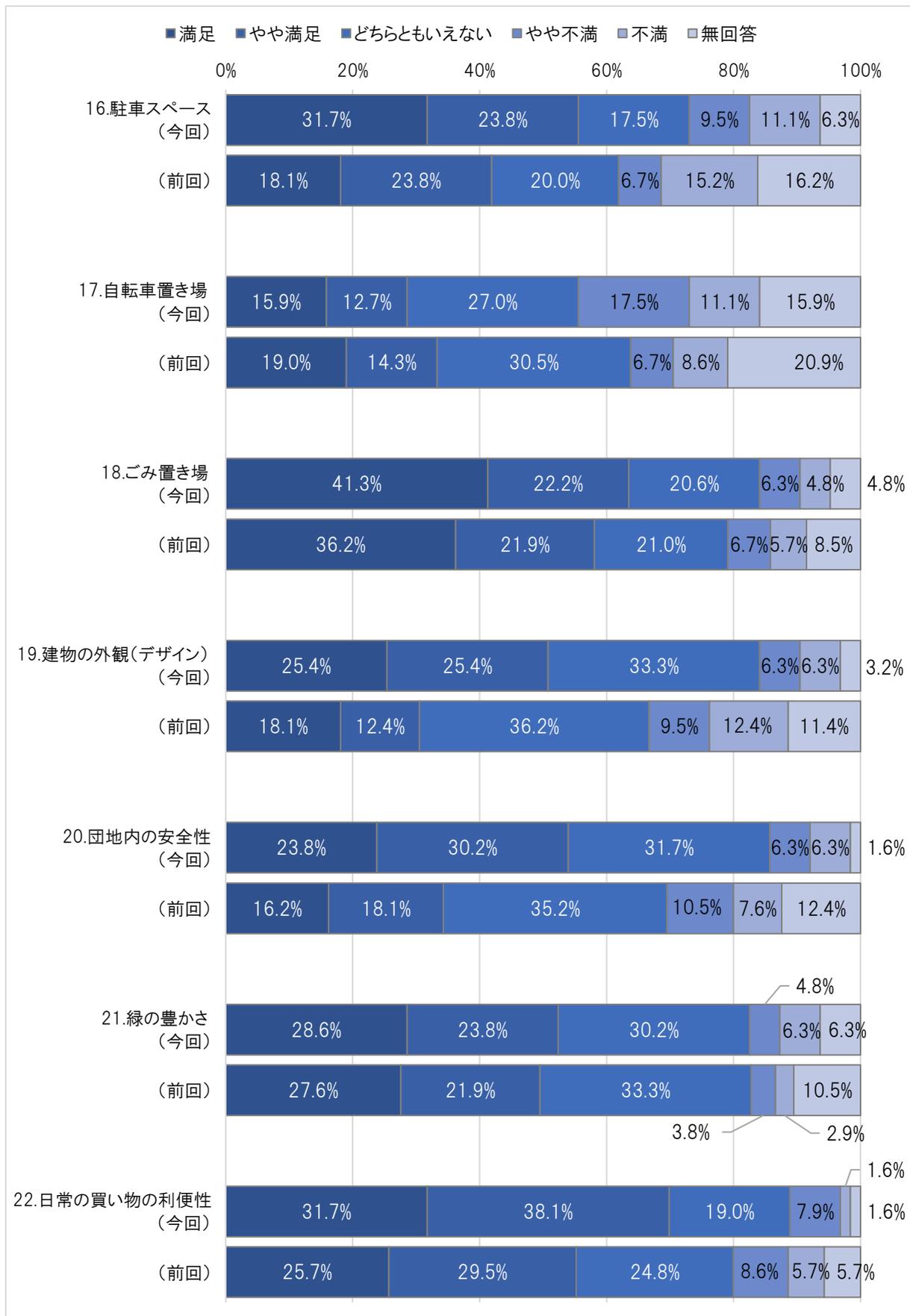
満足している人が比較的多いのは、「1.広さや部屋の数」、「2.部屋の間取り」、「10.日当たりや風通し」、「18.ごみ置き場」、「22.日常の買い物の利便性」、「24.通勤・通学」、「27.地区の風紀や治安」となっています。前回調査と比較すると、「5.浴室の設備」や「6.洗面所の設備」等において、満足している人の割合が高くなっています。

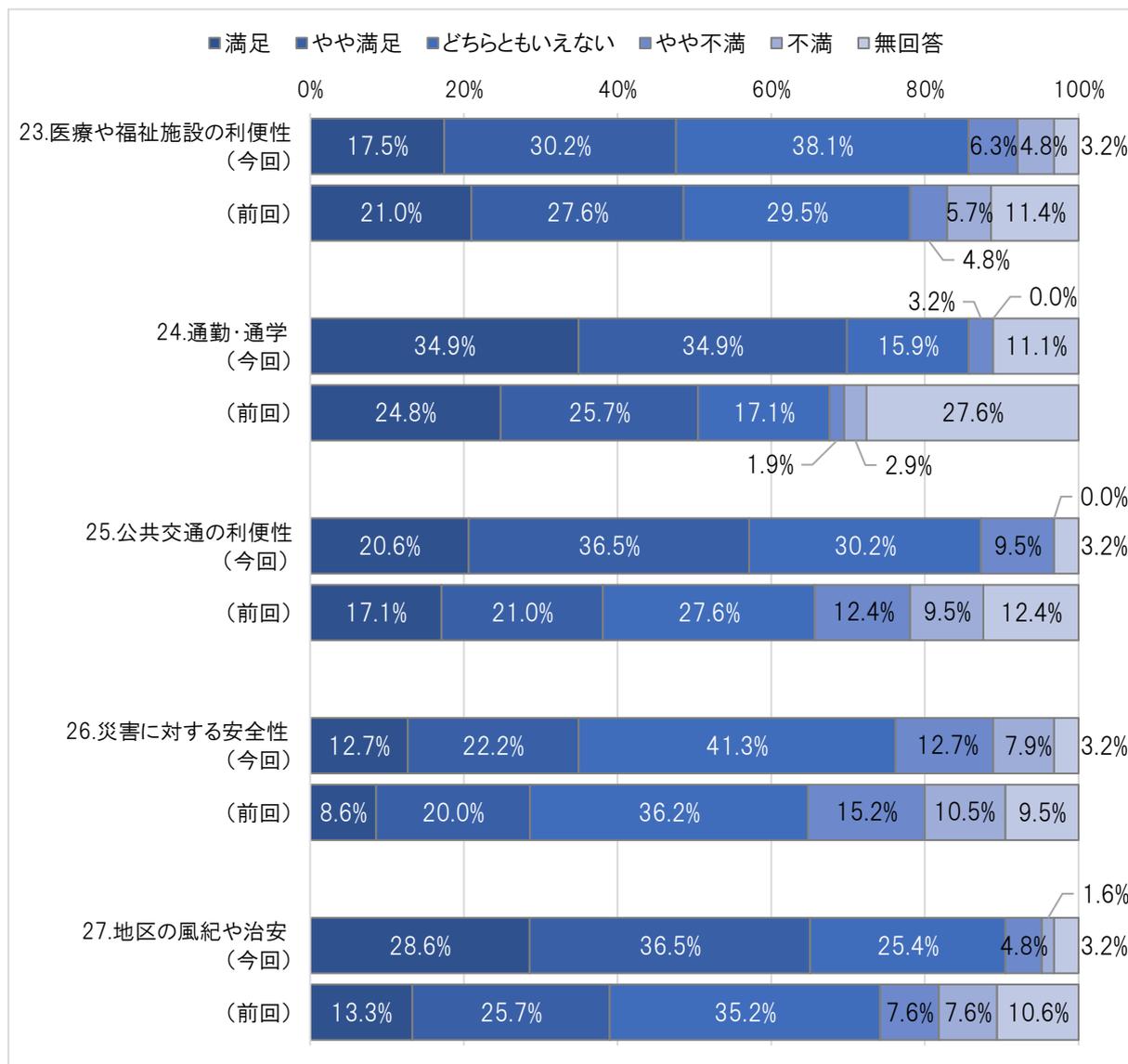
※前回調査から変更・追加した項目

n = 63 (今回) 、 n = 105 (前回)





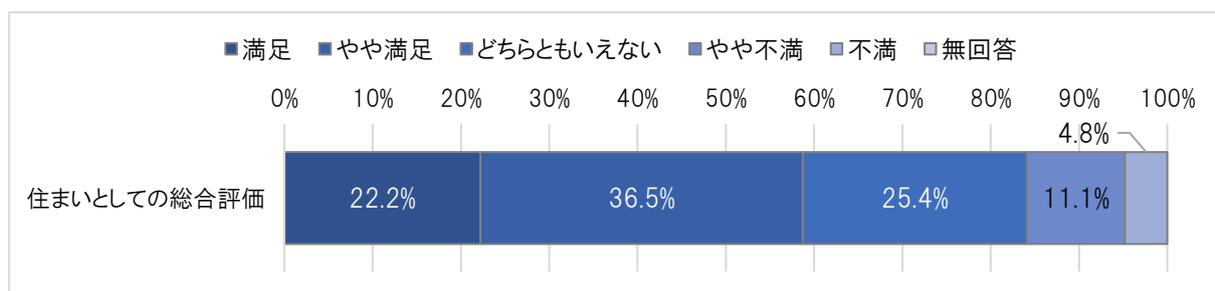




問15. 住まいとしての総合評価を5段階で評価してください。

総合評価では、「満足」と「やや満足」が58.7%を占める結果となりました。

n = 63

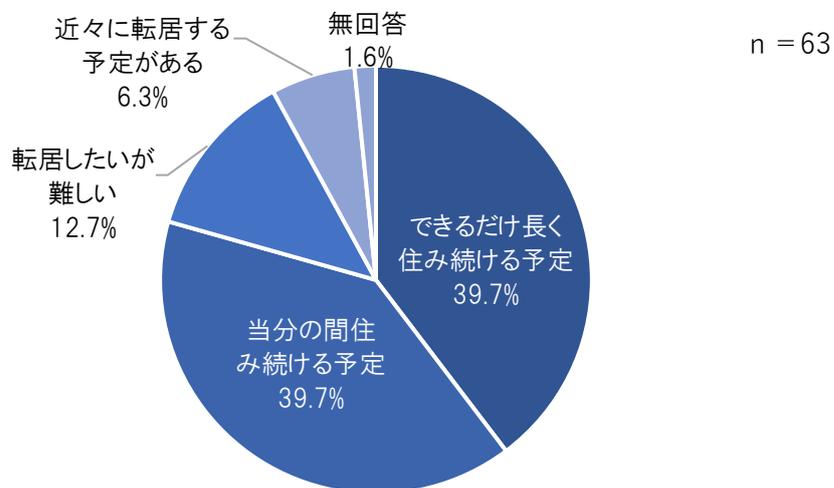


問16. あなたは町営住宅にこれからも住み続けたいとお考えですか。

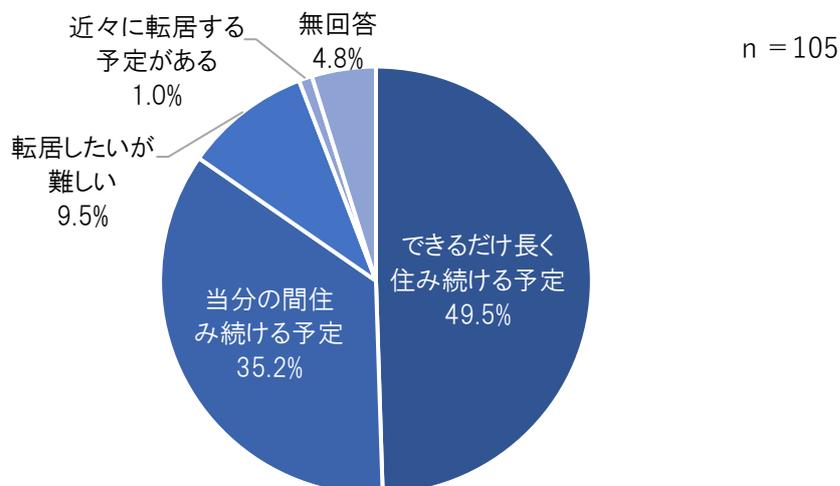
最も多かった回答は、「できるだけ長く住み続ける予定」、「当分の間住み続ける予定」（39.7%）となっており、住み続ける意思がある回答者は、全体の79.4%を占めています。一方、転居を希望している回答者（「転居したいが難しい」と「近々に転居する予定がある」）は、全体の19.0%となっています。

前回調査と比較すると、転居意向の割合はやや増加しているものの、引き続き、町営住宅等への居住継続意向は高い水準にあります。

【今回】



【前回】

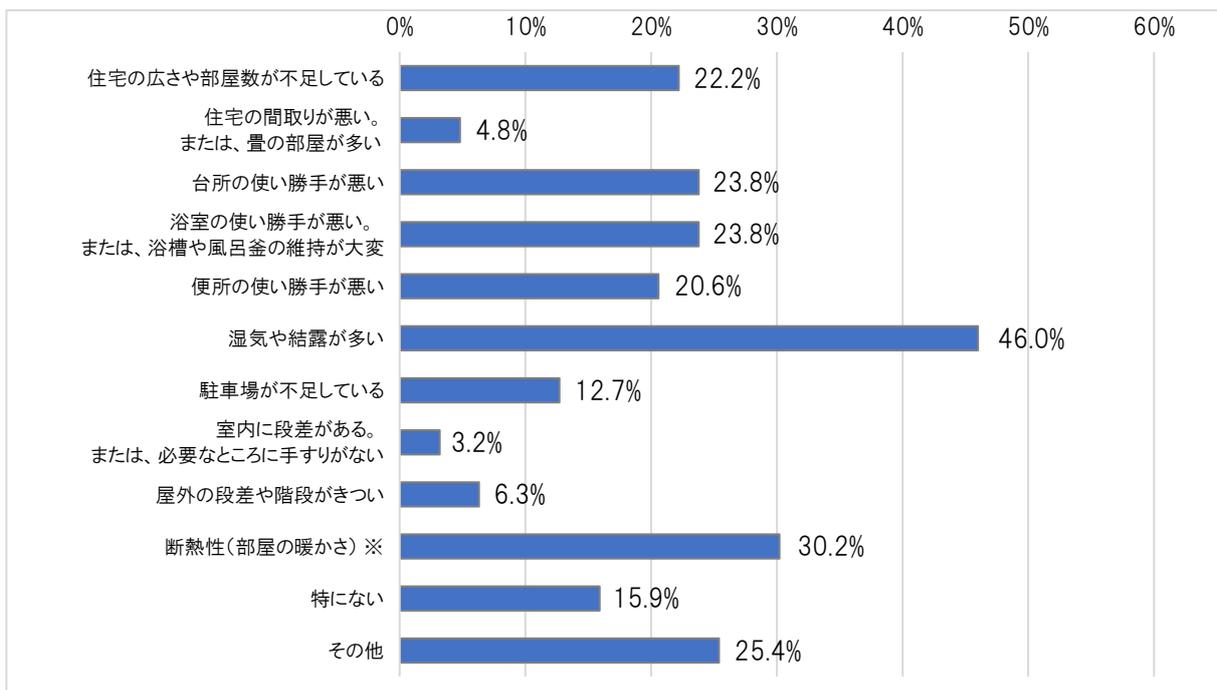


問17. 住み続けるにあたって、どんなことが問題と感じていますか。
あてはまるもの全てお答えください。

最も多かった回答は、前回調査時と同様に「湿気や結露が多い」（46.0%）、次いで、「断熱性（部屋の暖かさ）」（30.2%）となっています。その他の自由記述欄には、騒音や住戸の広さ、住戸内の設備に関する意見が多く挙げられていました。

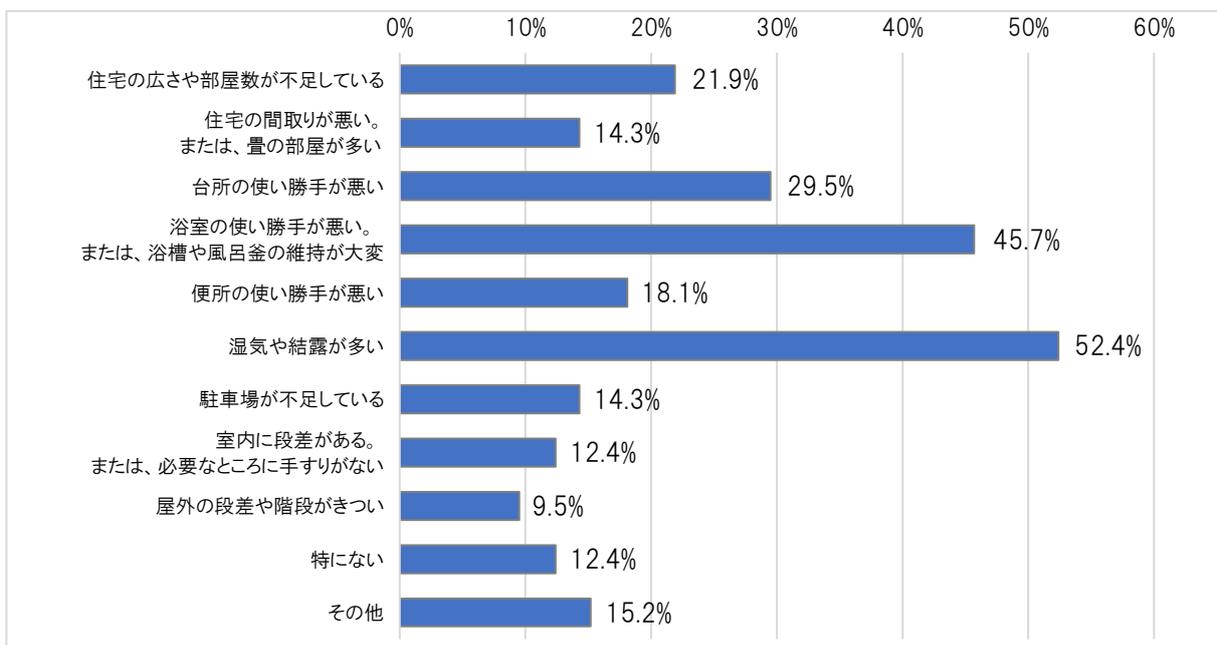
【今回】 ※前回調査から変更・追加した項目

n = 63



【前回】

n = 105

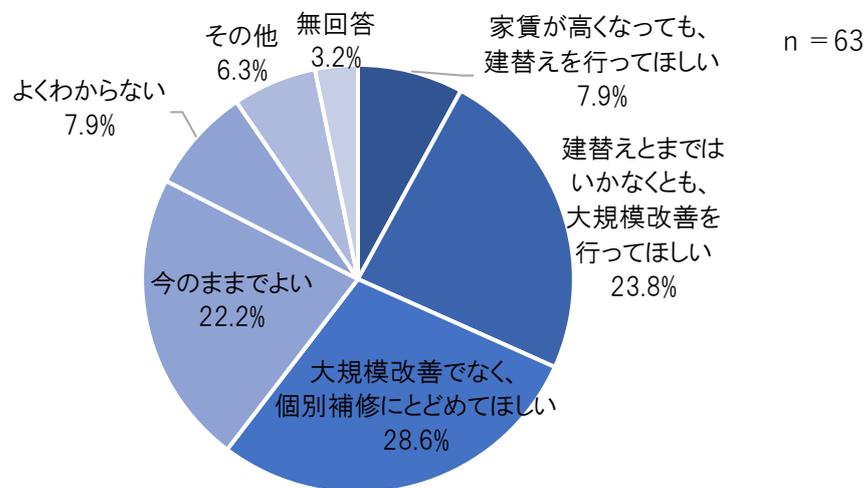


問18. 現在の住宅について、今後どのような整備を望みますか。

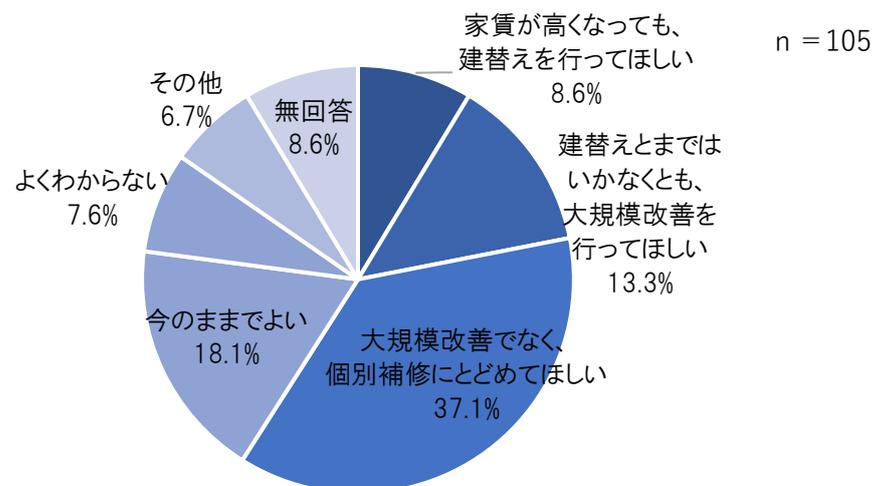
最も多かった回答は、「大規模改善でなく、個別補修にとどめてほしい」(28.6%)、次いで、「建替えとまではいかなくとも、大規模改善を行ってほしい」(23.8%)、「今のままでよい」(22.2%)が続いています。

前回調査と比較すると、大規模改善の意向が約1割増加し、個別補修の意向が約1割減少しています。

【今回】



【前回】

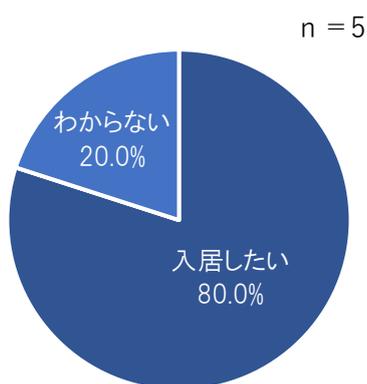


問19. 問18で「家賃が高くなっても建替えを行ってほしい」を選んだ方にお聞きします。現在の住まいが建替えられた場合、再入居を希望しますか。また、希望する建替え場所・間取り・階数をそれぞれ選んでください。
(地価の高い場所や住戸面積が広いほど家賃は高くなります)

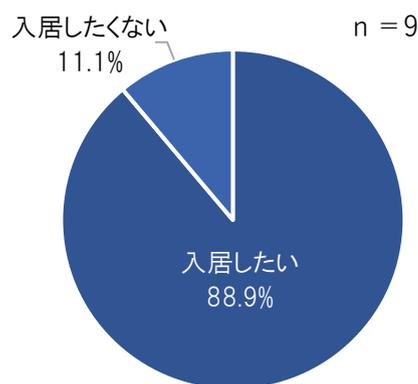
該当する回答者の中で、＜再入居の希望＞をする回答者は、80.0%でした。
 ＜希望する場所＞に関する回答は、「現在と同じ場所」が最も多く、75.0%でした。
 ＜希望する間取り＞に関する回答は、「3LDK（6畳3室と居間と食事室兼台所）」が最も多く、次いで、「3DK（6畳3室と食事室兼台所）」となっています。
 ＜希望する階数＞に関する回答は、「一階」が最も多く、75.0%でした。

＜再入居の希望＞

【今回】

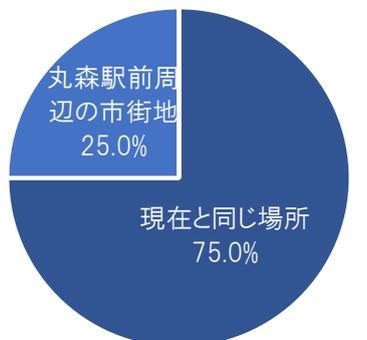


【前回】

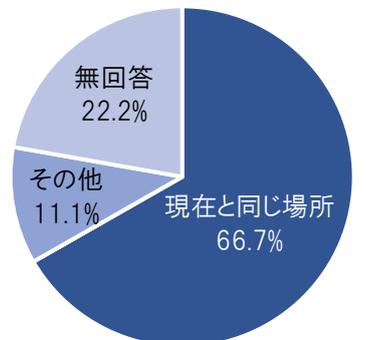


＜希望する場所＞

【今回】



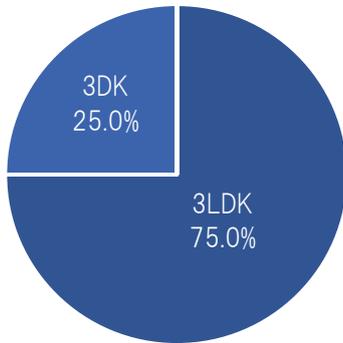
【前回】



<希望する間取り>

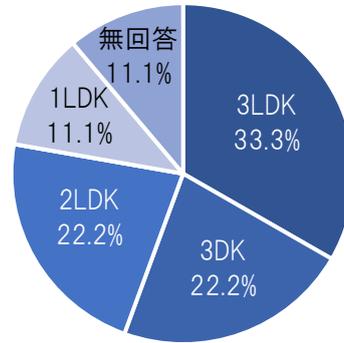
【今回】

n = 4



【前回】

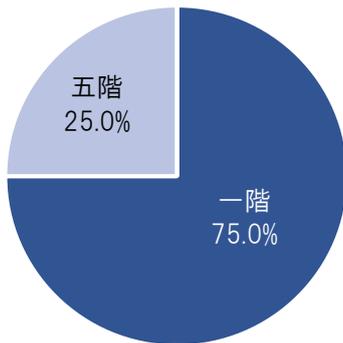
n = 9



<希望する階数> ※三階以上はエレベーター付きを想定

【今回】

n = 4

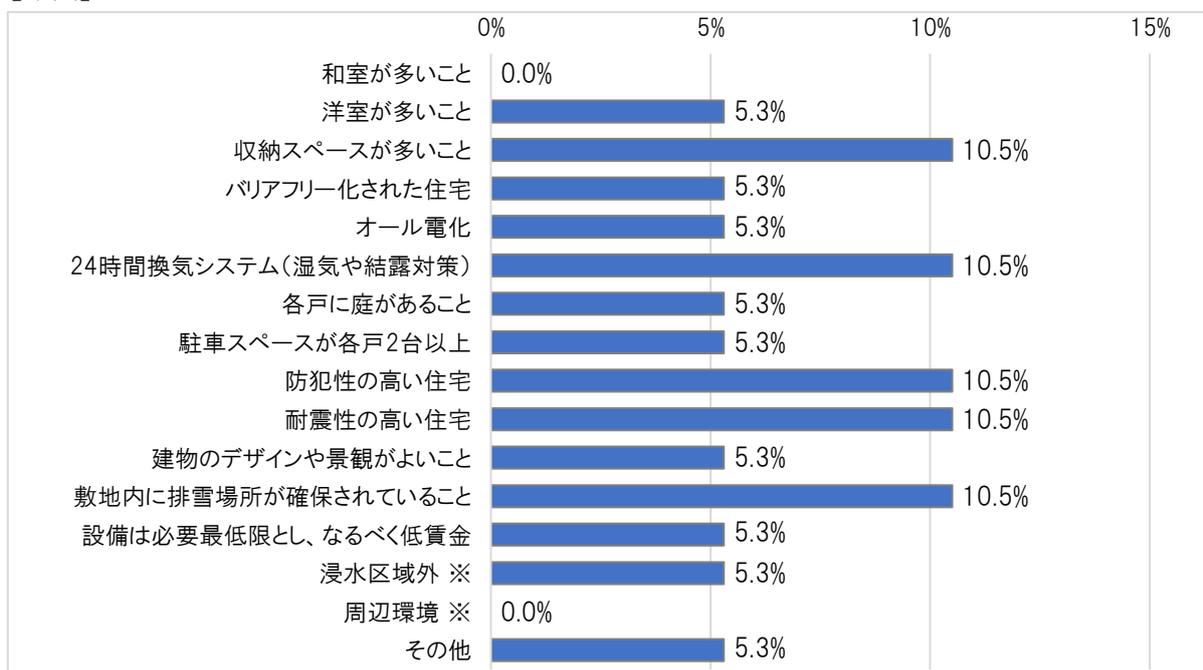


【前回】 調査なし

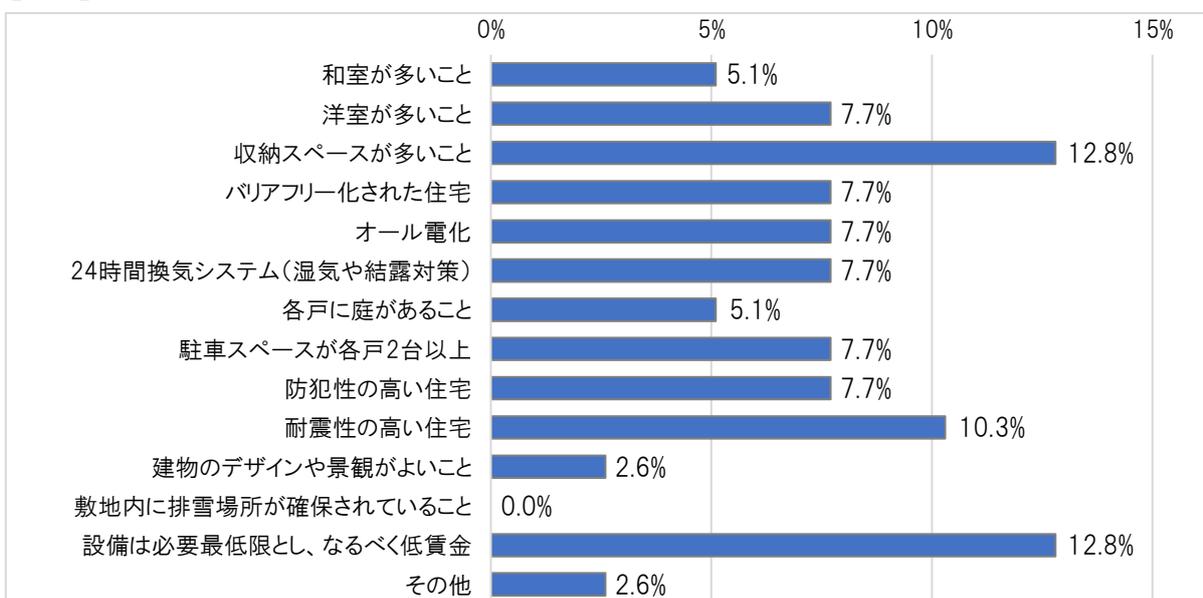
問20. 問18で「家賃が高くなっても建替えを行ってほしい」を選んだ方にお聞きします。建替えにあたっては主にどのような点を望みますか。
 答えを2つ以内で選んでください。
 (利便性が向上するほど家賃は高くなります)

最も重視されている事項は、「収納スペースが多いこと」、「24時間換気システム(湿気や結露対策)」、「防犯性の高い住宅」、「耐震性の高い住宅」、「敷地内に排雪場所が確保されていること」(10.5%)となっています。

【今回】 ※前回調査から変更・追加した項目 n = 5



【前回】 n = 9

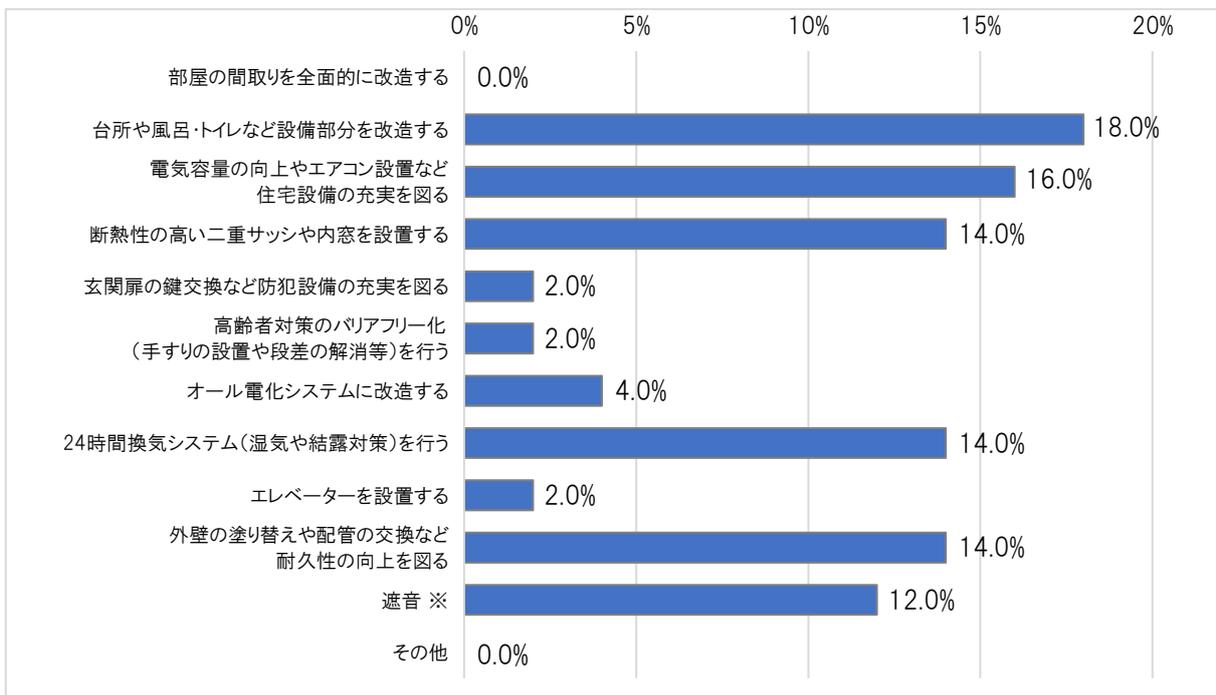


問21. 問18で「建替えとまではいかなくとも、大規模改善を行ってほしい」を選んだ方にお聞きします。大規模な改善をする場合、どのような内容が必要だと思いますか。あてはまるもの全てお答えください。
(利便性が向上するほど家賃は高くなります)

最も重視されている事項は、「台所や風呂・トイレなど設備部分を改造する」(18.0%)、次いで、「電気容量の向上やエアコン設置など住宅設備の充実を図る」(16.0%)となっています。

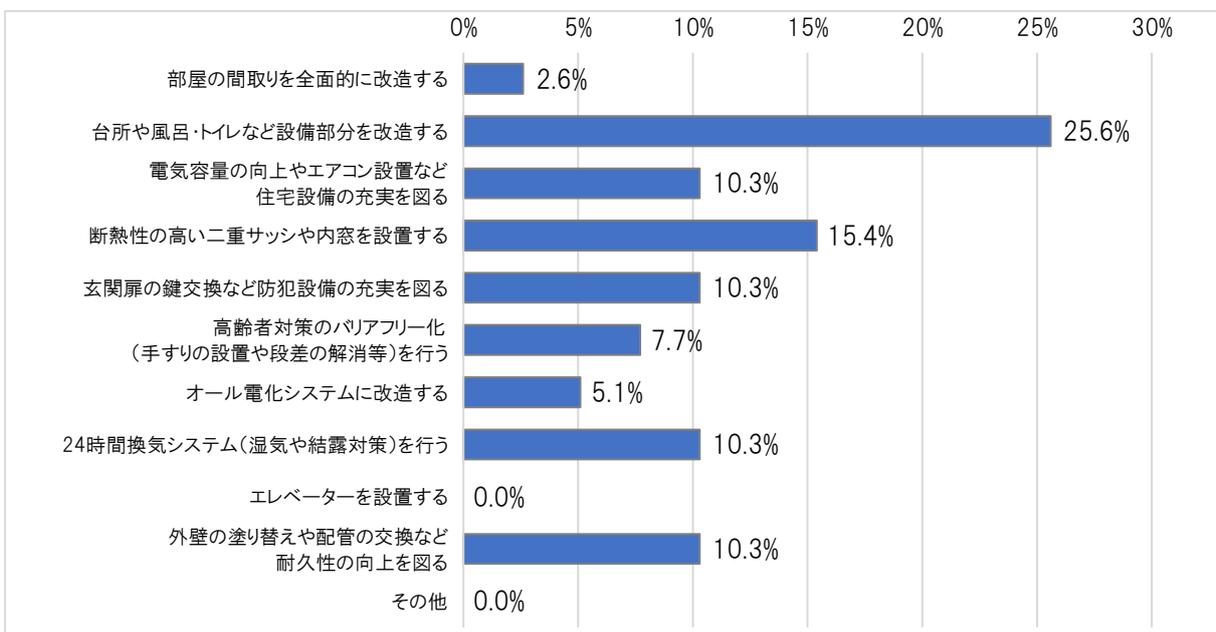
【今回】 ※前回調査から変更・追加した項目

n = 15



【前回】

n = 39



第3章 長寿命化に関する基本方針

1. 町営住宅等の問題点・課題

(1) 現状・問題点の整理

町営住宅等を取り巻く現状や現地調査結果、住民意向調査結果から抽出した現状及び問題点を整理します。

① 社会動向等

- ・ 「住生活基本計画（全国計画）」の改定（令和3年3月）
- ・ 「宮城県住生活基本計画」の改定（令和3年12月）
- ・ 住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、外国人等）が安心して暮らせるような住宅セーフティネットの構築が必要とされている。
- ・ 人口減少、少子高齢化社会においても持続可能な住まい・まちづくりを可能にするため、子育てしやすい居住環境の実現や、定住したくなるような魅力ある地域づくり等が求められている。

② 丸森町の人口・世帯等の動向

- ・ 人口は減少傾向にある。
- ・ 世帯数の減少とともに、1世帯当たり人員も減少を続けている。
- ・ 年少人口の減少と老年人口の増加が続いており、宮城県平均と比較すると、より少子高齢化が進展している。

③ 丸森町の住まいの状況

- ・ 「住宅に住む一般世帯」のうち、「持ち家」が88.1%を占め、持ち家率はやや減少傾向にあるのに対し、借家率はやや増加傾向にある。
- ・ 宮城県平均と比較すると「持ち家」比率は3割程高い。
- ・ 令和3年の地価（平均値）は、住宅地11,500円/㎡である。
- ・ 住宅地の地価は、平成27年以降年々下落しており、概ね1～6%の下落率である。

④ 町営住宅等の状況

- ・丸森町には、町営住宅が7住宅・83戸、特定公共賃貸住宅が1住宅・4戸、単独住宅が8住宅・76戸整備されている。
- ・今後、災害公営住宅の神明北住宅50戸、町営住宅の神明住宅90戸および竹谷住宅20戸の整備が予定されている。
- ・耐用年数を超過しているのは木造の玉川住宅・コーポ旭ヶ岡・金山住宅であり、その他の住宅は耐用年限以内となっているものの、耐用年限の1/2を過ぎている住宅が管理戸数全体の約3割を占めている（耐用年限：耐火構造70年、準耐火構造45年、木造30年）。

⑤ 現地調査結果より

- ・早急な対応が必要とされるD評価が当てはまるのは、築50年以上経過している玉川住宅の内部仕上・電気設備・機械設備である。
- ・広範囲に劣化が見られるC評価が当てはまる住宅では、屋根材の劣化やドレイン詰まり、外壁の汚れやクラック、塗装の剥離等がみられる。
- ・基本的な日常清掃が行き届いていない住宅が多く、維持管理方法の改善が必要である。

⑥ 住民意向調査より

- ・住宅の住み心地に関して不満が比較的多いのは「湿気のこもり（結露）」や「便所の設備」、「遮音性」、「断熱性」などとなっている。
- ・町営住宅等に住み続けたいと回答した人が全体の約8割となっている。
- ・住み続けるにあたっての問題では、「湿気や結露が多い」、次いで「断熱性（部屋の暖かさ）」などの不満が多く、その他自由記述欄には、騒音や住戸内の設備に対する意見が多く挙がっていた。
- ・町営住宅等の改善意向としては、「個別修繕」の割合が28.6%と多くなっており、「建替え」は7.9%、「大規模改善」を望む人は23.8%となっているが、「今のままでよい」という回答も22.2%と多い。

(2) 町営住宅等ストックの課題

現状・問題点を踏まえ、町営住宅等ストックの課題を整理します。

課題1 住宅ストックの適切な管理戸数の設定・良好な居住環境の形成

本町では、人口や世帯数が減少していることから、真に町営住宅を必要とする世帯の需要を把握し、適切な管理戸数を設定する必要があります。また、住民意向調査において把握したニーズなどを考慮した上で、新たに建替えや改善・修繕を行い、家賃上昇等の入居者負担を考慮しながら、良好な居住環境を形成していくことが求められます。

課題2 住宅ストックの計画的な維持管理・長寿命化への対応

平成2年以前に建設された木造の町営住宅等は、すでに耐用年数を経過していることから、建物の状況に応じた対応を図る必要があります。また、建物の老朽化や劣化による居住性や安全性の低下を未然に防ぐため、日常的な管理や定期的な点検・補修を行い、計画的な維持管理を行うことで、長寿命化を図ることが求められます。

課題3 高齢化対策や子育て支援など、多様な問題への対応

本町の町営住宅等の入居率は91.0%（政策空家を除く）であり、住民意向調査においても継続居住の意向が約8割と、町営住宅等に対するニーズは高いものと考えられることから、今後も住宅確保要配慮者が安心して居住できるよう、町営住宅等による住宅セーフティネットを確立していく必要があります。

また、今後更なる少子高齢化が予想される中で、高齢者や障害者に対応したストックの更新や、定住促進に繋がる若年層や子育て世帯に対する支援の検討が必要です。

課題4 丸森町の地域特性に配慮した町営住宅等の提供

本町の豊かな自然環境や気候を踏まえつつ、居住者の安心・安全な住環境を継続的に確保するとともに、周辺環境との調和を図り、本町の地域特性に配慮した住宅の提供が求められます。

2. 町営住宅等の長寿命化に関する基本方針

前項で整理した問題点及び課題を踏まえ、町営住宅等の管理等のあり方について、長寿命化に関する基本的な方針を次に示します。

方針1 町営住宅等の日常的な維持管理の推進

居住者に良好な住環境を提供し続けるためには、適切なストックマネジメントの基盤として、町営住宅ストックの状態を的確に把握し、管理することが重要となります。既存ストックの状態を把握し、日常的な維持管理を徹底して行います。

- ・ 町営住宅等の整備・管理データの収集・整理による、的確な維持管理の推進
- ・ 町営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理の実施
- ・ 団地カルテ等の活用により、町営住宅等の修繕履歴等のデータを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みの構築

方針2 町営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

既存の町営住宅等の長寿命化を図るために、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防ぐ予防保全的な維持管理を推進し、中長期的な観点から財政負担の軽減・平準化を図ります。

- ・ 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図ることにより、町営住宅等の長寿命化や居住者への安心感の構築
- ・ 家屋機能のアップデート等による耐久性の向上や定期的な予防保全・維持管理の実施による修繕周期の延長を図り、ライフサイクルコストを縮減
- ・ 修繕標準周期に先立って定期点検や日常点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、効果的・効率的な修繕や改善を実施
- ・ ライフサイクルコストの算定による改善効果の定量化

方針3 町営住宅等を中心とした、多様なニーズやライフステージに対応した住宅施策の検討

今後も、住宅に困窮する世帯が円滑に入居できるよう、将来需要を踏まえた適切な住宅ストックを確保していきます。また、ライフステージの変化に応じて必要とする住宅の規模や性能等が変化する中で、高齢者や子育て世帯などの多様なニーズに対応した良質な町営住宅等を提供していきます。

さらに、民間の市場を通じた効率的で良質な住宅供給の促進についても、検討します。

- ・ 低所得者などの住宅確保要配慮者向けの住戸の提供
- ・ 高齢者の単身世帯や二人世帯などに対応した住戸の提供
- ・ 既存の町営住宅における手すりの設置や段差の解消などのバリアフリー化等の推進
- ・ 移住者等が魅力的だと感じられるような、ゆとりある良質な住宅の供給
- ・ まちなかの利便性の高い場所における住宅の供給

方針4 丸森の豊かな自然を活かすとともに、災害に強いまちづくりに寄与する町営住宅等の供給

町営住宅等の改善や整備にあたっては、蔵王山脈の一部をなしている町であることから積雪・寒冷気候への対応はもとより、その自然エネルギー利用など豊かな自然を活かした、本町に適した魅力ある住宅づくりに取り組みます。

また、災害に強いまちづくりと連動し、入居者や周辺住民の安心・安全を確保できるような町営住宅等の供給に努めます。

- ・ 断熱工法などの寒冷地仕様による改善・整備
- ・ 除雪スペースの配置など雪の排出にも配慮した周辺整備
- ・ 周辺の自然環境等と一体となった魅力ある景観づくり
- ・ 想定される災害に対する安全性を考慮した立地の選定
- ・ 災害に備えた一時避難機能を有する町営住宅等の整備

第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 長寿命化計画の対象と事業手法の区分

本計画では、本町が令和3年8月1日現在管理する16住宅163戸及び今後完成予定の3住宅160戸を対象とします。また、当該住宅の入居者が利用する共同福祉のために必要な集会所等の共同施設も同様に長寿命化の対象とします。

なお、用途廃止予定の玉川住宅と今後完成予定の住宅については、判定を行いません。

町営住宅ストックに係る事業手法は、以下の表4-1に示す「建替」「用途廃止」「維持管理」「改善（個別改善・全面的改善）」に区分します。

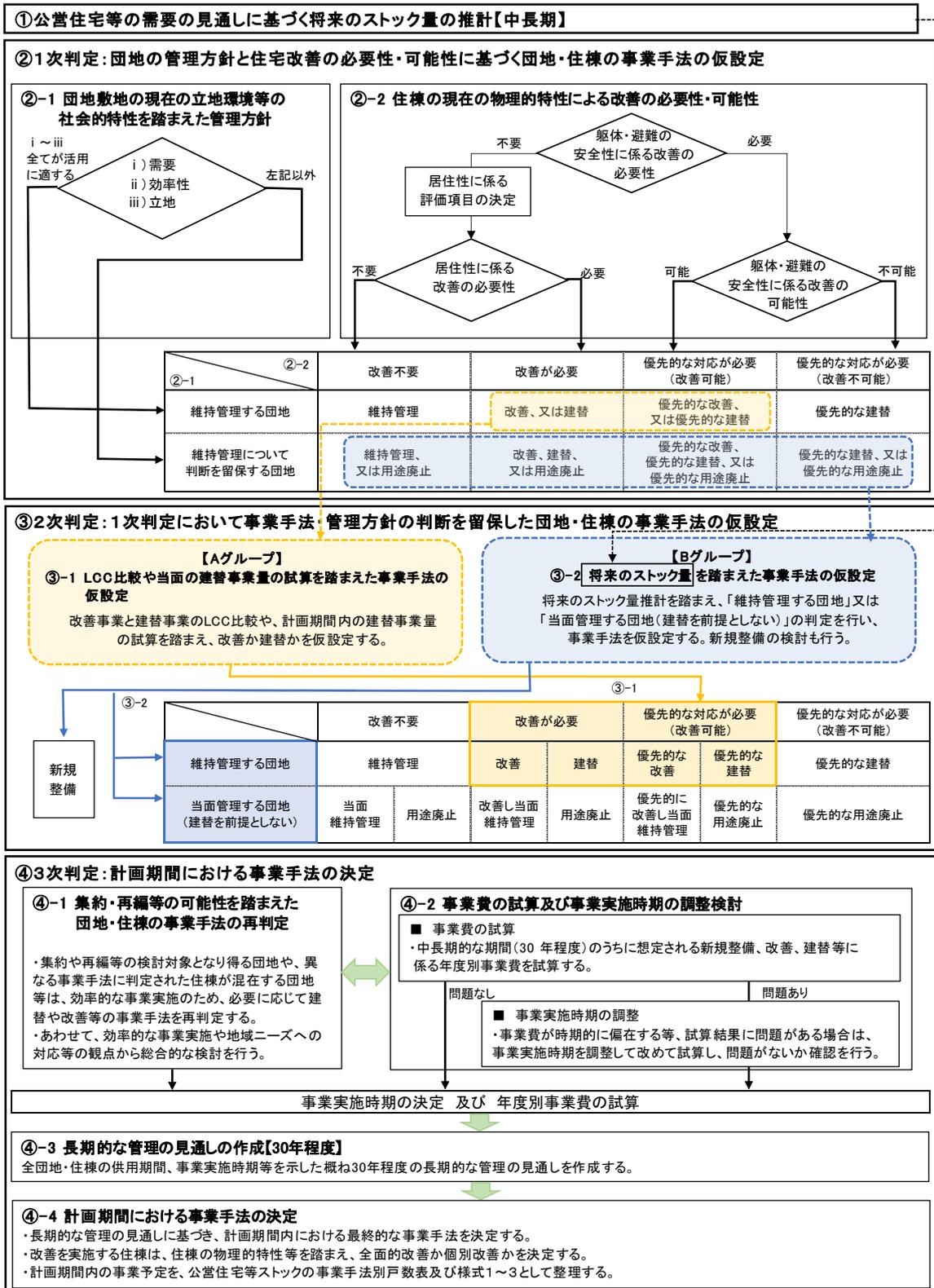
表4-1：町営住宅ストックに係る事業手法

事業手法	事業の内容	
建替	既設の公営住宅を除去し、その敷地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設する。	
用途廃止	公営住宅の機能を廃止し、住棟等の構造物を除去の上、敷地を他の用途へ活用する。	
維持管理	今後とも公営住宅として適切に維持管理を行う。	
修繕 対応	改善は行わず、公営住宅の機能を現状保持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行い、長期的に活用する。 ・ 経常修繕（応急時等に実施する小規模な修繕） ・ 計画修繕（団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に実施する大規模な修繕） ・ 空家修繕（入居者の退去後に室内環境を旧状に復する修繕） ・ 保守点検	
	安全性 確保型	耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、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。また、防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。
	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に対して、耐久性の向上や躯体への影響の低減、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。
	福祉対応型	高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。
個別 改善	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。
全面的改善	基本的に、上記の個別改善の全てを含み、団地単位又は住棟単位で行う全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う。全面的改善の実施後には、入居者の家賃負担が建替と比べ安くなるメリットがありますが、建物の劣化状況や費用対効果の結果によっては実施できない場合もある。	

2. 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」にて示されている下図の選定フローに基づき、検討を行います。

図 4-1：事業手法の選定フロー



出典：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）

3. 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

(1) ストック推計の流れ

本町の町営住宅等の将来ストック量の推計は、策定指針に基づき、「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」（国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム）を活用します。

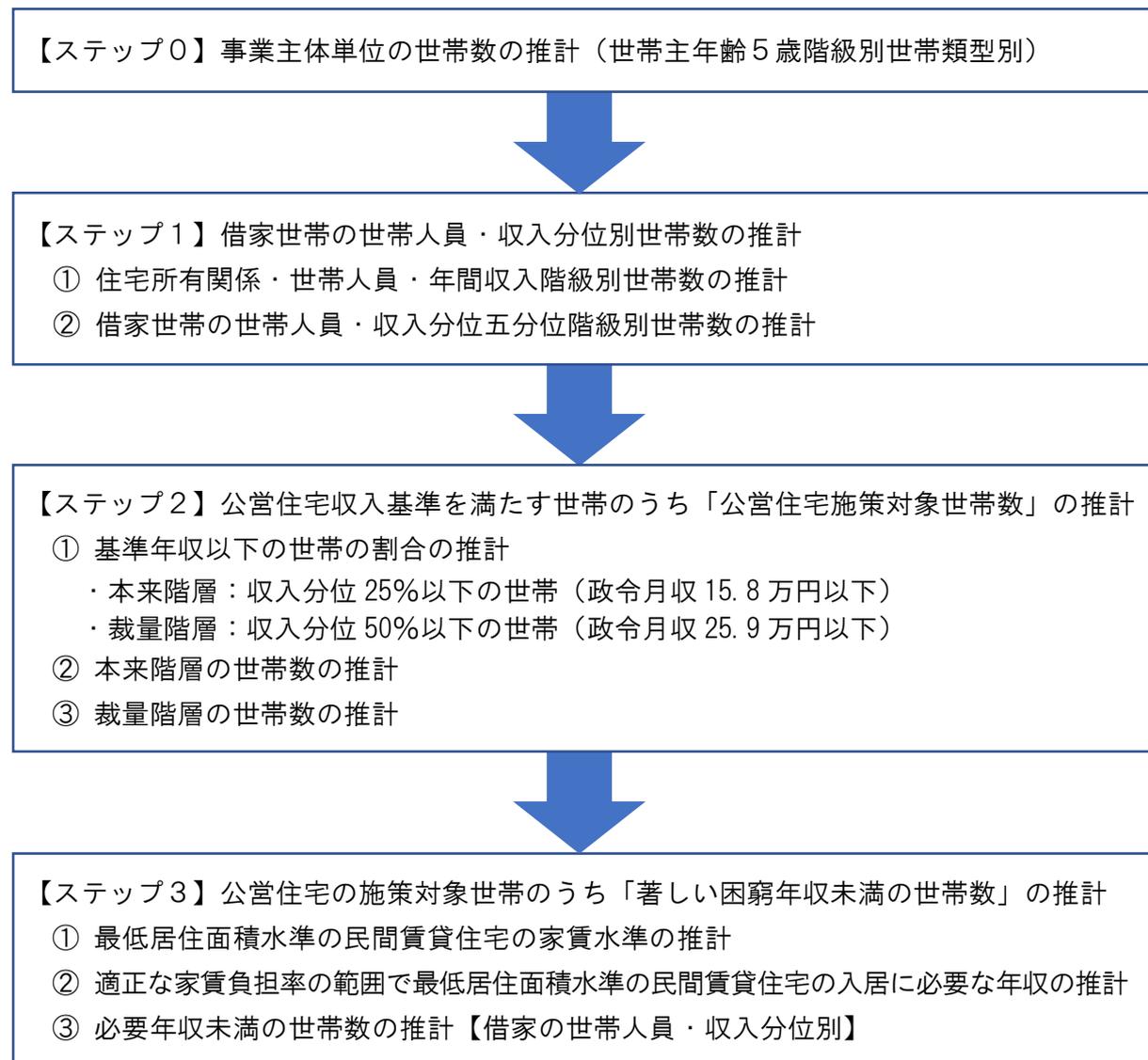


図 4-2：ストック推計の流れ

(2) スtock推計

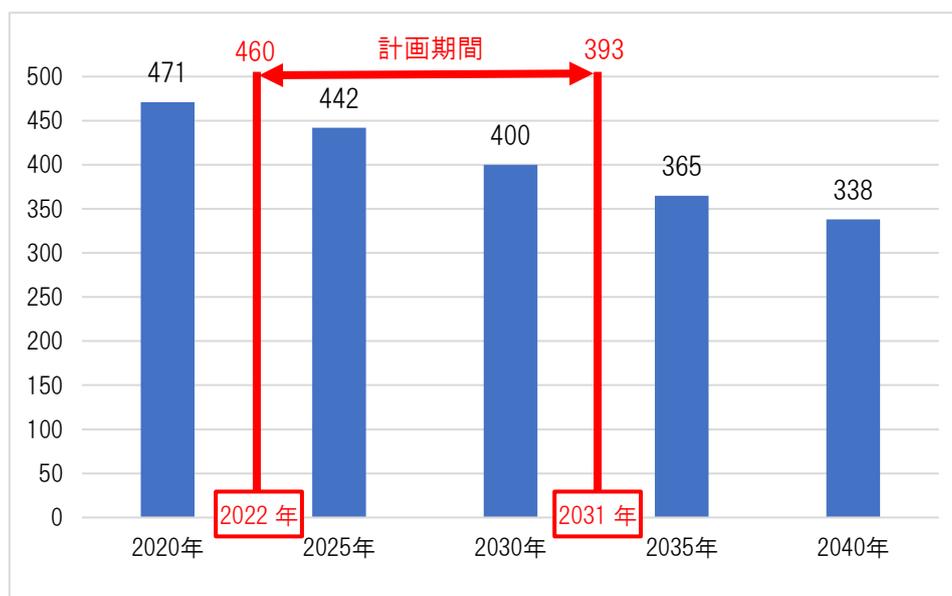
本町の町営住宅等は、Stock推計プログラムにて推計する「ステップ3（著しい困窮年収未達の世帯数）」まで限定した対象者に該当していません。そのため、本町においては「ステップ2（公営住宅の施策対象世帯数）」における推計結果を活用することとします。（Stock推計プログラム「ステップ0～3」の結果は参考資料4.Stock推計プログラム（P.177）を参照。）

Stock推計プログラムのステップ0～2により推計された「公営住宅の施策対象世帯数」の推計結果を基に、本町に必要な将来Stock量を推計します。

表 4-2：公営住宅の施策対象世帯数の推計

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
2020年	212	113	134	12	0	471
2025年	176	89	140	36	0	442
2030年	146	68	127	57	0	400
2035年	120	56	103	85	1	365
2040年	98	46	79	114	1	338

図 4-3：公営住宅の施策対象世帯数の推計



※本計画の開始年度（2022年度）及び満了年度（2031年度）においては、減少数の年平均値により推計。

ストック推計プログラムでは、町営住宅の施策対象世帯を抽出していますが、この抽出条件には定住促進住宅や災害公営住宅等は該当していません。

目標管理戸数の設定にあたっては、まず、プログラムを活用することにより、町営住宅の必要管理戸数を設定し、その他住宅（定住促進住宅や災害公営住宅等）は定住促進・被災者対応等の観点から、現状の管理戸数を維持するものと想定したうえで、すべての町営住宅等の目標管理戸数を設定します。

本計画開始年度の町営住宅管理戸数は、令和4年度完成予定の110戸を含めた193戸とします。令和4年の町営住宅管理戸数の「公営住宅の施策対象世帯数」に対する割合を算出すると、約42.0%となります。

$$\text{町営住宅管理戸数 } 193 \text{ 戸} / \text{公営住宅の施策対象世帯数 } 460 \text{ 世帯} \\ = \text{約 } 42.0 \%$$

町営住宅管理戸数の「公営住宅の施策対象世帯数」に対する割合が、将来においても計画開始年度と同一の約42.0%と想定し、将来の必要管理戸数を推計すると、計画満了年度（2031年度）には165戸と推計されます。

さらに、その他住宅の管理戸数は現状（令和5年度まで完成予定の50戸を含めた130戸）を維持するものと想定すると、計画満了年度の町営住宅等は295戸と推計されます。

表 4-3：将来の必要管理戸数の推計

	2020年	2022年	2025年	2030年	2031年	2035年	2040年
公営住宅の 施策対象世帯数	471	460	442	400	393	365	338
町営住宅の 必要管理戸数	-	193	186	168	165	153	142
目標管理戸数	-	323	316	298	295	283	272

以上より、計画満了年度には **295戸以上の町営住宅等を確保**するものとします。この目標管理戸数の推計は、「第五次丸森総合計画」における平成36年度（2024年度）の町営住宅等目標管理戸数である284戸を満たしています。

4. 事業手法の選定

(1) 1次判定

1次判定では、以下の2段階の検討から、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・住棟の事業手法を仮設定します。

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、管理方針を判定します。

評価方法

需要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家率（25%以下）と居住意向※（50%以上）により需要を評価します。 ・ 募集停止している住宅については、需要がないものとします。 <p>（※）居住意向＝アンケートによる居住意向×入居率</p>
効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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します。 ・ 団地の敷地規模（1,000㎡以上）及び形状（整形地）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します。
立地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通機関（駅及びバス停）が近接（800m未満）している場合には、利便性が高いと評価します。 ・ 丸森町防災マップにおける「土砂災害特別警戒区域」及び「土砂災害警戒区域」に存しているかを評価します。

すべての評価項目が維持管理に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外の場合は「継続管理について判断を留保する団地」として仮設定します。

判定結果（P.74「表4-4」参照）

維持管理する団地	金山住宅、松崎住宅、大門住宅、大門第二住宅、サンコーポラス丸森、東大門住宅、コーポ金山、サンパレス千刈場、サンパレス千刈場第二
継続管理について判断を留保する団地	コーポ旭ヶ岡、松崎第二住宅、コーポ百々石、サンパレス大館、サンパレス大館第二、エミグランド

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

評価方法

躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新耐震基準に基づき設計・施工された住棟は耐震性有と判定します。 ・ 新耐震基準に基づかない住棟のうち、耐震診断等で耐震性が確認された住棟は耐震性有と判定します。
避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估します。
居住性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 面積：最低居住面積水準（2人世帯で30㎡以上）を確保できるか評価します。 ・ バリアフリー性：共用階段手摺設置の有無、室内高齢化により判定します。 ・ 室内設備：浴室・給湯設備の有無等により判定します。 ・ 現地調査における健全度評価により判定します。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。安全性に問題がない場合は、居住性に関する評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

判定結果（P.75「表4-5」参照）

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	全て改善不要	
居住性に係る改善の必要性	改善が必要	コーポ旭ヶ岡、松崎住宅、松崎第二住宅、大門住宅、大門第二住宅、コーポ百々石、サンコーポラス丸森
	改善不要	金山住宅、東大門住宅、コーポ金山、サンパレス大館、サンパレス千刈場、サンパレス千刈場第二、サンパレス大館第二、エミグラント

③ 1次判定結果

上記①及び②による判定結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

	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
	金山住宅 東大門住宅 コーポ金山 サンパレス千刈場 サンパレス千刈場第二	松崎住宅 大門住宅 大門第二住宅 サンコーポラス丸森	該当なし	該当なし
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
	サンパレス大館 サンパレス大館第二 エミグランド	コーポ旭ヶ岡 松崎第二住宅 コーポ百々石	該当なし	該当なし

Aグループについては、2次判定において「改善、又は建替」の事業手法の仮設定を行います。Bグループについては、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定します。

表 4-4：1次判定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

		1次判定									
		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									
		i) 需要			ii) 効率性			iii) 立地			判定結果 維持管理 or 判断留保
団地名	戸数	空家率	居住意向	判定	敷地面積	敷地形状	判定	利便性	災害危険 区域の内外	判定	
		25% 以下○	50% 以上○		1,000㎡ 以上：○	○整形地		駅/バス停 まで800m 未満：○	内/外		
金山住宅	11	9.1%	○	○	○	○	○	○	外	○	維持管理
コーポ旭ヶ岡	4	25.0%	○	○	×	○	△	○	外	○	判断留保
松崎住宅	18	11.1%	○	○	○	○	○	○	外	○	維持管理
松崎第二住宅	4	0.0%	○	○	×	○	△	○	外	○	判断留保
大門住宅	12	0.0%	○	○	○	○	○	○	外	○	維持管理
大門第二住宅	12	0.0%	○	○	○	○	○	○	外	○	維持管理
コーポ百々石	4	25.0%	○	○	×	○	△	○	外	○	判断留保
サンコーポラス 丸森	40	20.0%	○	○	○	○	○	○	外	○	維持管理
東大門住宅	8	0.0%	○	○	○	○	○	○	外	○	維持管理
コーポ金山	1	0.0%	○	○	○	○	○	○	外	○	維持管理
サンパレス 大館	4	0.0%	○	○	×	○	△	○	外	○	判断留保
サンパレス 千刈場	12	0.0%	○	○	○	○	○	○	外	○	維持管理
サンパレス 千刈場第二	6	0.0%	○	○	○	○	○	○	外	○	維持管理
サンパレス 大館第二	4	0.0%	○	○	×	○	△	○	外	○	判断留保
エミグラント	5	20.0%	-	○	×	○	△	○	外	○	判断留保

(※) 判定基準：○…すべての項目が○、△…1項目以上で×、×…すべての項目が×

表 4-5：1次判定②住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性

		1次判定											判定結果
		②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性											
		i) 躯体の安全性		ii) 避難の安全性			iii) 居住性						
団地名	戸数	耐震基準	二方向避難	防火区画	判定	最低居住面積水準	バリアフリー		住戸内設備		現地調査健全度	判定	
		○新耐震	○確保 ×不確保	○確保 ×不確保		○30㎡以上 ×30㎡未満	共用部 階段手摺	室内 高齢化	浴室の 有無	三箇所 給湯	○90点以上 △60点以上 ×60点未満		
金山住宅	11	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	改善不要
コーポ旭ヶ岡	4	○	○	○	○	○	○	×	○	×	△	△	改善が必要
松崎住宅	18	○	○	○	○	○	×	×	○	○	△	△	改善が必要
松崎第二住宅	4	○	○	○	○	○	-	×	○	○	△	△	改善が必要
大門住宅	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	改善が必要
大門第二住宅	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	改善が必要
コーポ百々石	4	○	○	○	○	○	×	×	○	×	△	△	改善が必要
サンコーポラス丸森	40	○	○	○	○	○	×	○	○	○	△	△	改善が必要
東大門住宅	8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
コーポ金山	1	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	改善不要
サンパレス大館	4	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	改善不要
サンパレス千刈場	12	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	改善不要
サンパレス千刈場第二	6	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	改善不要
サンパレス大館第二	4	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	改善不要
エミグランド	5	○	○	○	○	単身用のため○	-	○	○	-	○	○	改善不要

(※) 判定基準：○…すべての項目が○、△…1項目以上で×、×…すべての項目が×

(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、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

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

1次判定においてAグループと判定した団地について、「改善又は建替」の事業手法を仮設定します。

評価方法

- ・計画開始年度において、耐用年数が残り1/2以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年数が残り1/2未満のものについては、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較により「建替」とします。

Aグループと判定した松崎住宅・大門住宅・大門第二住宅・サンコーポラス丸森はいずれも耐火構造のため、耐用年数は70年です。計画開始年度において、耐用年数の1/2である35年以上残存していることから、事業手法を「改善」と判定します。

判定結果

改善事業	松崎住宅 大門住宅 大門第二住宅 サンコーポラス丸森
建替事業	該当なし

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

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

評価方法

・1次判定における社会的特性（需要・効率性・立地）及び物理的特性（居住性等）、長寿命化型改善事業実施の有無、建設年度、将来ストック量等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を検討します。

先に推計した将来ストック量（目標管理戸数）は295戸以上であり、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、優先順位によって、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）」と判定し、計画期間内に用途廃止を予定する団地を「用途廃止」と判定します。

判定結果

住宅名 (建設年度)	社会的 特性	物理的 特性	長寿命 化型 改善 事業	優先 順位	判定結果①	判定結果②
コーポ旭ヶ岡 (H2)	5点	3点	-	6	当面管理する団地	改善し当面維持管理
松崎第二住宅 (H3)	5点	3点	-	5	当面管理する団地	改善し当面維持管理
コーポ百々石 (H6)	5点	3点	-	4	当面管理する団地	改善し当面維持管理
サンパレス大館 (H24)	5点	4点	-	3	継続管理する団地	維持管理
サンパレス 大館第二 (H29)	5点	4点	-	2	継続管理する団地	維持管理
エミグランド (H30)	5点	4点	-	1	継続管理する団地	維持管理

(※) 社会的特性、物理的特性について、○…2点、△…1点、×…0点として評点付け
(表4-4、4-5参照)、さらに建設年度が新しい順に優先順位付けを行った。



図 4-4：管理戸数と将来ストック量の推計との比較

③ 2次判定結果

上記①及び②による判定結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

	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	用途廃止	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	金山住宅 東大門住宅 コーポ金山 サンパレス大館 サンパレス千刈場 サンパレス千刈場第二 サンパレス大館第二 エミグランド		松崎住宅 大門住宅 大門第二住宅 サンコーポラス丸森	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
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
	該当なし	該当なし	コーポ旭ヶ岡 松崎第二住宅 コーポ百々石	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし

(3) 3次判定

3次判定では以下の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

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次判定・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します。併せて、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います。

検討内容

【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、判定を変更するメリット・デメリットを整理したうえで、判定の見直しを検討します。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・一定の地域において、複数の建替事業を実施する際には、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

【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、「まちづくりの視点」や「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。

検討結果

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・一団地内に「改善」と「建替」と判定された住棟が混在する判定結果はみられませんでした。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・本町においては、計画期間内に「建替」を予定する団地はみられないことから、当面、集約・再編は行わないものとします。

【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や地域におけるソーシャルミックスを行うものとされていますが、現時点で本町において、このような状況はないものとして検討は行いません。

② 事業費の試算・事業実施時期の調整検討及び長期的な管理見通しの作成

中長期的な期間（35年間※）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ます。事業量及び事業費が時期的に偏在しないよう事業実施時期を調整し、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、事業費を試算します。

（※）中長期的な期間の設定にあたっては、「丸森町公共施設等総合管理計画」および「丸森町公共施設個別施設計画」の計画期間（～令和38年度）との整合を図ります。

検討内容

【事業費の試算】

- ・中長期的な期間（35年間）における、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します。

【事業実施時期の調整】

- ・事業費試算の結果、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定される場合は、事業実施時期を調整します。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実情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します。

【長期的な管理見通しの作成】

- ・上記試算と事業実施時期の調整を踏まえ、各団地・住棟の供用期間、事業の実施時期及び概算した事業費を記載した見通しを作成します。

検討結果

【事業費の試算・事業実施時期の調整・長期的な管理見通しの作成】

- ・P.102「長期的な管理の見通し（年次スケジュール）」を参照。

③ 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、本計画期間内に実施を予定する事業を決定します。なお、前回計画において実施できなかった住宅（コーポ旭ヶ岡、松崎第二住宅、コーポ百々石）については、個別改善を実施していきます。

検討内容

- ・ 本計画期間内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て、「個別改善」か「全面的改善」かを決定します。
- ・ 「個別改善」については、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します。

事業手法の決定

住宅名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法（※）	事業内容
玉川住宅	W	S38・41	9	18	用途廃止	退去後に用途廃止
金山住宅	W	S61・63	6	11	維持管理	修繕対応
コーポ旭ヶ岡	W	H2	1	4	個別改善（福）	段差解消等
松崎住宅	RC	H3	4	18	個別改善（長）	外壁改修等
松崎第二住宅	W	H3	2	4	個別改善（福）	段差解消等
大門住宅	RC	H4	2	12	個別改善（長）	外壁改修等
大門第二住宅	RC	H5	2	12	個別改善（長）	外壁改修等
コーポ百々石	W	H6	1	4	個別改善（福）	段差解消等
サンコーポラス丸森	RC	H18	2	40	個別改善（長）	外壁改修等
東大門住宅	W	H15	4	8	維持管理	修繕対応
コーポ金山	W	H18	1	1	維持管理	修繕対応
サンパレス大館	W	H24	1	4	維持管理	修繕対応
サンパレス千刈場	W	H25・26	3	12	維持管理	修繕対応
サンパレス千刈場第二	W	H28	1	6	維持管理	修繕対応
サンパレス大館第二	W	H29	1	4	維持管理	修繕対応
エミグランド	LS	H30	1	5	維持管理	修繕対応
竹谷住宅	W	R4	10	20	新規整備（建替）	-
神明住宅	W	R4	27	54	新規整備（建替）	-
	RC	R4	1	36	新規整備（建替）	-
神明北住宅	W	R4	7	14	新規整備	-
	RC	R5	1	36	新規整備	-

※（安）は安全確保型、（長）は長寿命化型、（福）は福祉対応型、（居）は居住性向上型

5. 事業手法の選定結果

事業手法の選定の結果、本町が本計画策定時点で管理する町営住宅等 163 戸のうち、計画期間内にのべ 94 戸の個別改善を実施し、18 戸の用途廃止を進めていきます。また、160 戸の新規整備を予定しています。

表 4-6：公営住宅ストックの事業手法別戸数表

	1～5 年目	6～10 年目	合計
公営住宅管理戸数	323 戸	305 戸	-戸
新規整備事業予定戸数	160 戸	0 戸	160 戸
維持管理予定戸数	145 戸	305 戸	-戸
うち計画修繕対応戸数	145 戸	305 戸	-戸
うち改善事業予定戸数	36 戸	58 戸	94 戸
個別改善事業予定戸数	36 戸	58 戸	94 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	18 戸	0 戸	18 戸

第5章 点検の実施方針

町営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全的な観点から、本町においては全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施します。

(1) 定期点検

定期点検については、3年に一度、建築基準法12条に規定する法定点検を実施します。法定点検の対象外となる住棟においては、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。

(2) 日常点検

定期点検のほかに、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、日常点検を実施します。日常点検については、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、効率的に行います。

日常点検の結果、不具合等が確認された場合は、技術者に調査を依頼する等の適切な対応を行います。

(3) 点検記録のデータベース化

定期点検及び日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、今後の修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

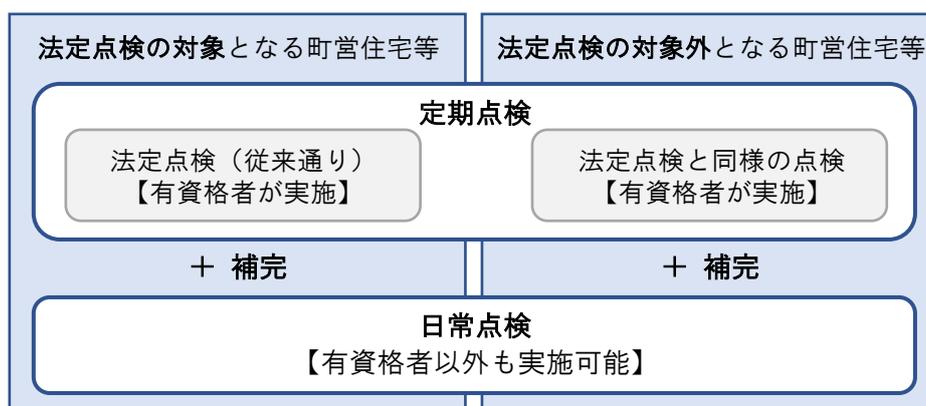


図 5-1：定期点検・日常点検の位置づけ

第6章 計画修繕の実施方針

町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、第4章において「維持管理」と判定した住宅については、点検結果等を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕を実施します。

(1) 修繕項目と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。修繕項目及び周期は、P.85以降に示す「修繕周期表」を参考とします。

(2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施にあたっては、以下に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ① 計画修繕は点検の結果を踏まえて行うこととし、点検により安全性等が確認された場合は実施時期を延期するなど、柔軟に対応します。
- ② 屋上防水や外壁塗装等のうち、改善事業で実施可能な修繕については可能な限り改善事業で実施します。
- ③ 修繕内容により、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることが考えられるため、工事時期の調整を検討します。
- ④ 建替や用途廃止を予定する住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。

(3) 修繕記録のデータベース化

実施した修繕の内容については、データベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう努めます。

表 6-1：修繕周期表

(1/4)

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 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、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	○				

(2/4)

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、スリーブキャップ等	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	鑄鉄管	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	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	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	○				

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
10 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	○				
11 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 非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		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	○				
12 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				○	
13 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	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等 全構成機器	補修	15年		③				○	
		取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	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、ピット式）、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				○	
16 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			○	○	
	困障（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					○

(4/4)

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）

出典：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）

第7章 改善事業の実施方針

第4章において「個別改善」と判定された住宅について、計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき、住宅の状況に応じた必要性・効果を考慮したうえで、適切に実施します。

(1) 改善事業の主な実施内容

① 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・確保を行います。また、防犯性や落下・転倒防止等の生活事故防止に配慮した改善を行います。

② 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保され、長期的な活用を図るべき住棟において、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います。

③ 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ます。

④ 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、居住性の向上を図ります。

(2) 改善事業の実施方針

中層耐火構造の松崎住宅（4棟18戸）、大門住宅（2棟12戸）、大門第二住宅（2棟12戸）、サンコーポラス丸森（2棟40戸）は、いずれも耐用年限の残期間は40年以上となっています。

しかし、現地調査において、外壁に汚れやひび割れ、塗装の剥離等の経年に伴う劣化が見られたため、標準的な修繕事業の実施と合わせ、今後も長期的に活用するため、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上など長寿命化型改善として予防保全的な改善を行います。

また、コーポ旭ヶ岡（1棟4戸）、松崎第二住宅（2棟4戸）、コーポ百々石（1棟4戸）は、高齢化対応を図るため、段差解消や手すり設置などの福祉対応型改善を行います。

第8章 建替事業・用途廃止の実施方針

1. 建替事業の実施方針

既存ストックの長寿命化を図ることを優先する観点から、第4章において、計画期間中に「建替」と判定した団地はありませんが、建替事業によらなければ安全性が確保されない場合は、建替事業を行います。

建替事業を実施する場合に必要な配慮事項を以下に例示します。

(1) 多様な住宅ニーズへの対応

- ① 高齢者から若年層までの多様な居住ニーズに対応することが求められるため、バリエーションのある住戸タイプの提供や、バリアフリー化、ユニバーサルデザインの導入について検討します。
- ② 高齢者等の入居者に対する福祉施策との連携による福祉サービスの提供等を検討し、入居者が安心・安全に暮らせる環境づくりに取り組みます。

(2) 民間活力の導入や地域まちづくりへの貢献

- ① PPP/PFI手法等といった民間事業者を活用する整備手法についても検討します。
- ② 高齢者等福祉施設や子育て支援施設等、地域に開かれた施設の併設を、必要に応じて検討します。

2. 用途廃止の実施方針

玉川住宅については、「用途廃止」を予定しています。

木造構造の玉川住宅（9棟18戸）は、既に耐用年数を超過しており、耐震性などの安全性で大いに問題があります。現在、政策空家を随時設けていますが、用途廃止にあたっては、入居者の移転先の確保などが必要となるため、入居者との合意形成を図り、他の町営住宅等への移転を行ったうえで、用途廃止を実施します。

用途廃止までは、耐久性の定期点検など、最低限の予防保全を行います。

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 丸森町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地蔵頂
賃貸住宅
(公営住宅) 改良住宅 その他 (単独住宅)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (円/年)	備考										
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13												
玉川住宅	1~9	18	W造	S38・41				用途廃止																				
金山住宅	1~6	11	W造	S61・63																								
コーポ旭ヶ岡	-	4	W造	H2				段差解消 手摺設置																		福祉対応型		
松崎住宅	1	6	RC造	H3					屋上防水 外壁改修																	71,733	長寿命化型	
松崎住宅	2	6	RC造	H3					屋上防水 外壁改修																	71,733	長寿命化型	
松崎住宅	3	2	RC造	H3						屋上防水 外壁改修																71,733	長寿命化型	
松崎住宅	4	4	RC造	H3						屋上防水 外壁改修																71,733	長寿命化型	
松崎第二住宅	1~2	4	W造	H3				段差解消 手摺設置																				福祉対応型
大門住宅	1	6	RC造	H4										屋上防水 外壁改修													77,237	長寿命化型
大門住宅	2	6	RC造	H4										屋上防水 外壁改修													77,237	長寿命化型
大門第二住宅	1	6	RC造	H5																							86,641	長寿命化型
大門第二住宅	2	6	RC造	H5																							86,641	長寿命化型

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) 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関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 丸森町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地價債
（公営住宅） 改善住宅 その他（単独住宅）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
コーポ百々石	-	4	W造	H6															福祉対応型	
サンコーポラス 丸森	1	20	RC造	H9	R5														107,348 ↑	長寿命化型
サンコーポラス 丸森	2	20	RC造	H9	R5														107,348 ↑	長寿命化型
東大門住宅	1~4	8	W造	H15																
コーポ金山	-	1	W造	H18																
サンパレス 大館	-	4	W造	H24																
サンパレス 千刈場	A~C	12	W造	H25・26																
サンパレス 千刈場第二	-	6	W造	H28																
サンパレス 大館第二	-	4	W造	H29																
エミグランド	-	5	LS造	H30																

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) 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関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備 予定年度	LCC (円/年)	備考
					法定点検 基準した点検	法定点検に 準じた点検			
竹谷住宅	1~10	20	W造	-			R4	534,205	新規整備 (建替)
神明住宅	1~27	54	W造	-			R5	534,205	新規整備 (建替)
神明住宅	-	36	RC造	-		R6年度予定 (EV)	R3~R4	242,838	新規整備 (建替)
神明北住宅	1~7	14	W造	-			R4	534,205	新規整備
神明北住宅	-	36	RC造	-		R6年度予定 (EV)	R4~R5	242,838	新規整備

(注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

事業主体名： 丸森町

住宅の区分： (公営住宅) (改修住宅) (災害公営住宅) (その他)

特定公共
賃貸住宅 (公共供給)
地産買

【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： 丸森町

住宅の区分：（公営住宅） 特別公共 賃貸住宅 地権買 改良住宅（その他）（単独住宅・災害公営住宅）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考			
			法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
サンコーポラス丸森	集会所	H9			状況に応じ適時対応													
神明住宅(RC)	集会所	R4			状況に応じ適時対応													
神明北住宅(RC)	集会所	R5			状況に応じ適時対応													

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. ライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方

ライフサイクルコスト（LCC）算出については、国土交通省が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」及び「LCC算出プログラム」に基づくものとします。

新規整備及び建替事業を実施する町営住宅等については「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出し、長寿命化型改善事業を実施する町営住宅等については「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出します。

(1) ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方

LCC算出の基本的な考え方は、以下の通りです。

$$LCC = \text{①建設費} + \text{②改善費} + \text{③修繕費} + \text{④除却費}$$

①建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

②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（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（※）

③修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）

④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（※）

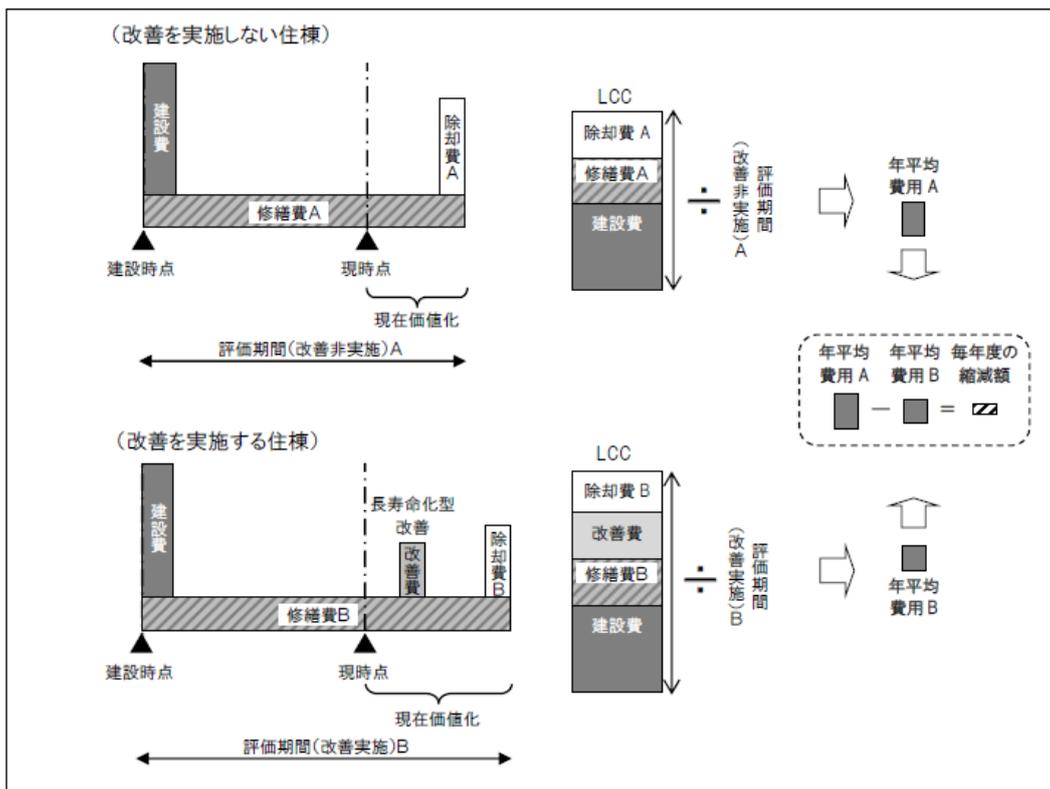
※現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

(2) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業または全面的な改善事業を実施する町営住宅等を対象としたLCCの縮減効果算出の基本的な考え方は、以下の通りです。

- ①1棟のLCC縮減効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)
- ②LCC(計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) ÷ 評価期間(改善非実施)
 - ・町営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業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
- ③LCC(計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) ÷ 評価期間(改善実施)
 - ・町営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合に想定される管理期間に要するコスト

図10-1：ライフサイクルコストの算出イメージ



出典：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）

2. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果算出

本計画においては、長寿命化型改善を実施する住棟について、国土交通省が示す「LCC 算定プログラム」を利用し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

【LCC 算出の条件】

- ・ 長寿命化型改善事業の実施により、想定される管理期間を 50 年から 70 年に延伸する。
 - ・ 実施する長寿命化型改善事業は、屋上防水・外壁改修とし、費用は以下の通りとする。
- 【松崎住宅・大門住宅・大門第二住宅】 屋上防水：40 万円/戸、外壁改修：80 万円/戸
 【サンコーポラス丸森】 屋上防水：20 万円/戸、外壁改修：70 万円/戸

長寿命化型改善を実施することにより、いずれの住棟とも、LCC の縮減効果があると判定されました。（対象となる住宅団地ごとに LCC 算出結果を次頁以降に示します。）

今後、実際に町営住宅等の改善事業等を実施していくにあたっては、財政状況等を十分に勘案し、必要性や効果を検討しながら適切に行います。

表 10-1：長寿命化型改善事業における LCC の縮減効果

住宅名	構造種別	建設年度	棟数	戸数	LCC 縮減効果 (円/戸・年)	LCC 効果の判定
松崎住宅	中耐	H3	4	18	71,733	○
大門住宅	中耐	H4	2	12	77,237	○
大門第二住宅	中耐	H5	2	12	86,641	○
サンコーポラス丸森	中耐	H18	2	40	107,348	○

松崎住宅：中層耐火構造住棟（4棟18戸）長寿命化型

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,451,858円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,187,090円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,638,948円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,797,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.456%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	456,387円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②+③+④) \div ①)$	297,849円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,736,539円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	432,479円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	5,755,918円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,200,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,066,796円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,797,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.208%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	208,289円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	226,116円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	71,733円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	1,291,193円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

大門住宅：中層耐火構造住棟（2棟12戸）長寿命化型

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,920,137円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,979,673円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,899,810円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,390,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.439%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	438,834円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②+③+④) \div ①)$	314,573円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,543,596円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	426,800円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	6,036,934円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,200,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	986,313円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,390,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.200%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	200,278円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	237,336円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	77,237円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	926,842円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

大門第二住宅：中層耐火構造住棟（2棟12戸）長寿命化型

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,209,542円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,215,829円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,425,371円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	10,431,200円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.422%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	421,955円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②+③+④) \div ①)$	345,571円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,818,188円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	438,355円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	6,589,375円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,200,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	911,901円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	10,431,200円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.193%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	192,575円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	258,929円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	86,641円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times 戸数)$	1,039,695円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

サンコーポラス丸森 中層耐火構造住棟（2棟40戸）長寿命化型

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,806,516円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,376,998円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,183,514円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,665,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.361%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	360,689円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②+③+④) \div ①)$	404,186円/戸・年	-

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,002,165円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	492,078円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	7,316,603円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	900,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	632,328円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,665,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.165%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	164,614円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	296,838円/戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	107,348円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	4,293,931円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

長期的な管理の見通し（年次スケジュール）

No.	住宅名	構造種別	建設年度	管理戸数	供用期間	事業手法		前 期					後 期					2032~2056 (R14~R38)	合 計	備 考
								2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)			
1	玉川住宅	木造	S38・41	18	30	用途廃止	対策内容 用途廃止											18,000	・入居者の合意に基づき用途廃止を行い、入居者は他の町営住宅等への移転を行う。 ・過去5年間の玉川住宅の解体費用より、1戸あたり100万円として算出した。	
2	金山住宅	木造	S61・63	11	30	維持管理	対策内容											0		
3	コーポ旭ヶ岡	木造	H2	4	30	個別改善	対策内容 個別改善 (4戸)											1,040	・住戸内の段差解消、手すり設置などの改善を行う。 ・過年度個別改善実績より、1戸あたり26万円として算出した。	
4	松崎住宅	RC造	H3	18	70	個別改善	対策内容 長寿命化			長寿命化								21,600	・長寿命化のメニューとして屋上防水・外壁改修を行う。 ・1戸あたり120万円として算出し、初年度西側12戸、次年度東側6戸とした。	
5	松崎第二住宅	木造	H3	4	30	個別改善	対策内容 個別改善 (4戸)											1,040	・住戸内の段差解消、手すり設置などの改善を行う。 ・過年度個別改善実績より、1戸あたり26万円として算出した。	
6	大門住宅	RC造	H4	12	70	個別改善	対策内容 長寿命化			長寿命化								14,400	・長寿命化のメニューとして屋上防水・外壁改修を行う。 ・1戸あたり120万円として算出し、2年に平準化した。	
7	大門第二住宅	RC造	H5	12	70	個別改善	対策内容 長寿命化			長寿命化								14,400	・長寿命化のメニューとして屋上防水・外壁改修を行う。 ・1戸あたり120万円として算出し、2年に平準化した。	
8	コーポ百々石	木造	H6	4	30	個別改善	対策内容 個別改善 (4戸)											1,040	・住戸内の段差解消、手すり設置などの改善を行う。 ・過年度個別改善実績より、1戸あたり26万円として算出した。	
9	サンコーポラス丸森	RC造	H9	40	70	個別改善	対策内容 長寿命化			長寿命化								36,000	・長寿命化のメニューとして屋上防水・外壁改修を行う。 ・1戸あたり90万円として算出し、2年に平準化した。	
10	東大門住宅	木造	H15	8	30	維持管理	対策内容											0		
11	コーポ金山	木造	H18	1	30	維持管理	対策内容											0		
12	サンパレス大館	木造	H24	4	30	維持管理	対策内容											0		
13	サンパレス千刈場	木造	H25・26	12	30	維持管理	対策内容											0		
14	サンパレス千刈場第二	木造	H28	6	30	維持管理	対策内容											0		
15	サンパレス大館第二	木造	H29	4	30	維持管理	対策内容											0		
16	エミグラント	LS造	H30	5	45	維持管理	対策内容											0		
17	竹谷住宅	木造	R4	20	30	新規整備 (建替)	対策内容											0		
18	神明住宅(W)	木造	R4	54	30	新規整備 (建替)	対策内容											0		
19	神明住宅(RC)	RC造	R4	36	70	新規整備 (建替)	対策内容 長寿命化											32,400	・長寿命化のメニューとして屋上防水・外壁改修を行う。 ・1戸あたり90万円として算出した。	
20	神明北住宅(W)	木造	R4	14	30	新規整備	対策内容											0		
21	神明北住宅(RC)	RC造	R5	36	70	新規整備	対策内容 長寿命化											32,400	・長寿命化のメニューとして屋上防水・外壁改修を行う。 ・1戸あたり90万円として算出した。	
管理戸数(戸数)								287	305	305	305	305	305	305	305	305	305	-	-	
合 計								0	21,120	14,400	7,200	7,200	7,200	7,200	18,000	18,000	64,800	172,320		

資料編

1. 団地カルテ

2. 用語解説

3. 住民意向調査 調査票

4. スtock推計プログラム

1. 団地カルテ

1. 玉川住宅

①団地属性

住宅名	玉川住宅	
所在地	館矢間館山字西125	
種類	町営住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅	
アプローチ道路	町道	
敷地面積(㎡)	4,771.00㎡	
都市計画区域	区域内	
用途地域	指定なし	
建築年度	S38・S41年度	
建物構造	木造	
階数	地上1階	
延床面積(㎡)	598.68㎡	
棟数	9棟	
管理戸数	18戸	
耐震基準	旧耐震	
耐震診断/耐震改修	済/-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)			備考
-	5	S38	木造	10	2K	34.02	2,900	~	7,200	
-	1	S41	木造	2	2K	36.18	3,700	~	8,000	
-	3	S41	木造	6	2K	31.02	3,200	~	7,300	
								~		

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
-	-	-	-	-	-

④入居者特性

居住世帯数	計	10 世帯	100.0%	居住者数	16 人				
	一般	5 世帯	50.0%		1世帯当たり		1.60 人		
	单身	5 世帯	50.0%	居住率	55.6%		入居 10 戸		
	うち高齢者	5 世帯	50.0%	空家率	44.4%		空家 8 戸		
	高齢夫婦のみ	0 世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	0 世帯	0.0%		-	-	-	-	-
	(再掲)身障世帯	0 世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤従来の取組み

建替え事業の実績	解体工事(3棟6戸)	
改善事業の実績	住戸	給水管修繕
	共用部	-
	屋外・外構	-

⑥現地調査結果(点検日:R3年10月12日)

屋根・屋上	B~C	瓦屋根から葺替えられている住宅が確認できた。
外壁	B~C	大きな亀裂があるなど、広範囲に劣化がみられた。空家は特に劣化が著しい。
内部仕上	D	経過年数による評価だが、築50年以上経過していることから評価を下げた。
電気設備	D	経過年数による評価だが、築50年以上経過していることから評価を下げた。
機械設備	D	経過年数による評価だが、築50年以上経過していることから評価を下げた。
健全度	21~34点	

⑦その他付記事項

--

1. 玉川住宅

<div data-bbox="245 241 367 277" data-label="Caption"> <p>位置図</p> </div>	<div data-bbox="831 241 952 277" data-label="Caption"> <p>配置図</p> </div>
--	--

主な住戸タイプ

玉川住宅(昭和41年度旧2種)

トイレ					トイレ		
玄関	4.5帖		押入	押入	4.5帖		玄関
物置			押入	押入			物置
	6帖				6帖		
台所					台所		

2. 金山住宅

①団地属性

住宅名	金山住宅	
所在地	金山字貉討57	
種類	町営住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/西新田	
アプローチ道路	町道	
敷地面積(m ²)	2,014.43m ²	
都市計画区域	区域外	
用途地域	指定なし	
建築年度	S61・S63年度	
建物構造	木造	
階数	地上2階	
延床面積(m ²)	692.10m ²	
棟数	6棟	
管理戸数	11戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断・改修	-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(m ²)	家賃(円)		備考
-	2	S61	木造	4	3DK	60.44	13,900	~ 21,500	
-	2	S63	木造	3	3DK	66.22	15,800	~ 28,000	
-	2	S63	木造	4	3DK	62.92	15,000	~ 19,900	
								~	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
○	-	○	○	-	-

④入居者特性

居住世帯数	計	10世帯	100.0%	居住者数	19人				
	一般	3世帯	30.0%		1世帯当たり 1.90人				
	单身	5世帯	50.0%	居住率	90.9%		入居 10戸		
	うち高齢者	2世帯	20.0%	空家率	9.1%		空家 1戸		
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	2世帯	20.0%		-	-	-	-	-
	(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤従来の取組み

建替え事業の実績		
改善事業の実績	住戸	雨樋修繕、ボールタップ修繕、換気扇交換、排水管修繕、網戸修繕、天井点検口修繕、台所コンセント修繕、網戸張替え、サッシ玄関ドア錠修理、ガス湯沸器出湯管修繕、便座交換、鍵交換、水抜栓交換、量水器ボックス蓋交換、工事済箇所の手直し修繕、浴室等凍結修繕、浴室水栓修繕、令和元年東日本台風被災に伴う災害復旧工事
	共用部	-
	屋外・外構	汚水樹清掃・汚水配管修繕、BSアンテナ撤去復旧工事

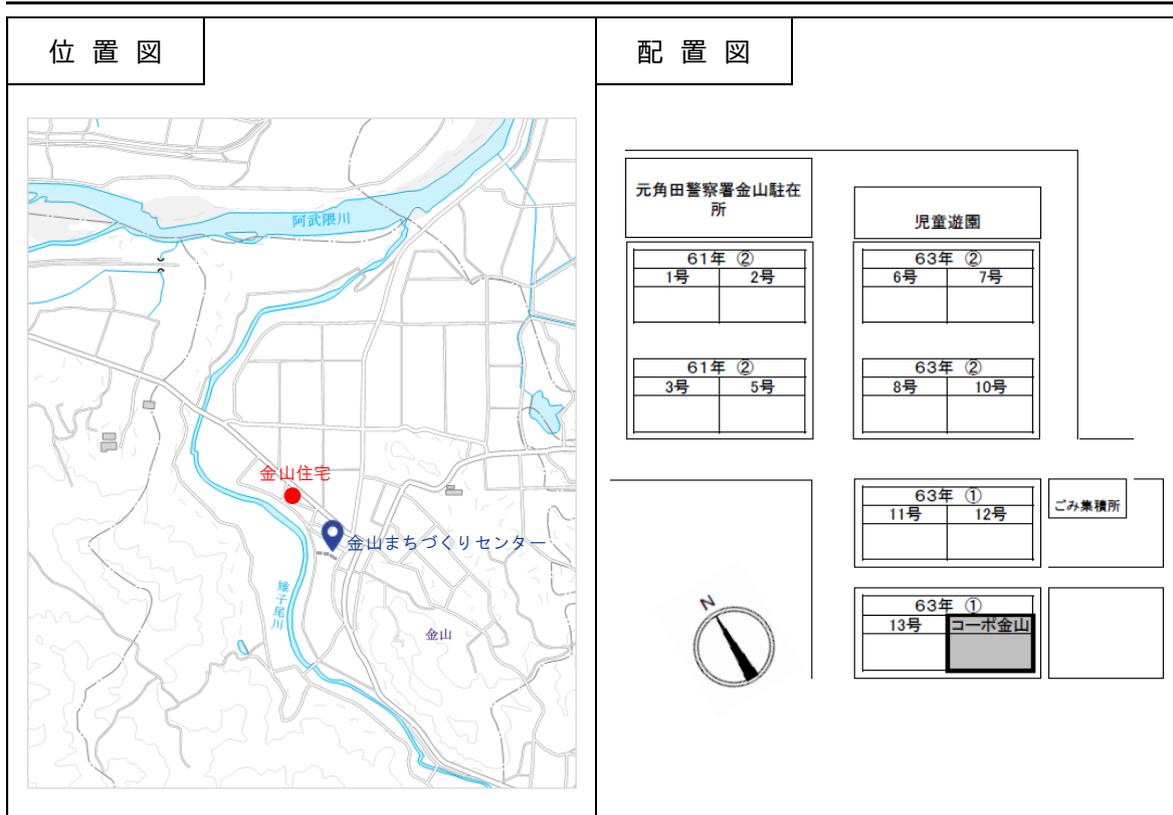
⑥現地調査結果(点検日:R3年10月11日)

部位	評価	コメント
屋根・屋上	A	目立った劣化はみられなかった。
外壁	A	目立った劣化はみられなかった。
内部仕上	A	目立った劣化はみられなかった。
電気設備	B	経過年数による評価
機械設備	B	経過年数による評価
健全度	94点	R2年に災害復旧工事と併せて修繕工事を実施しており、目立った劣化はみられなかった。

⑦その他付記事項

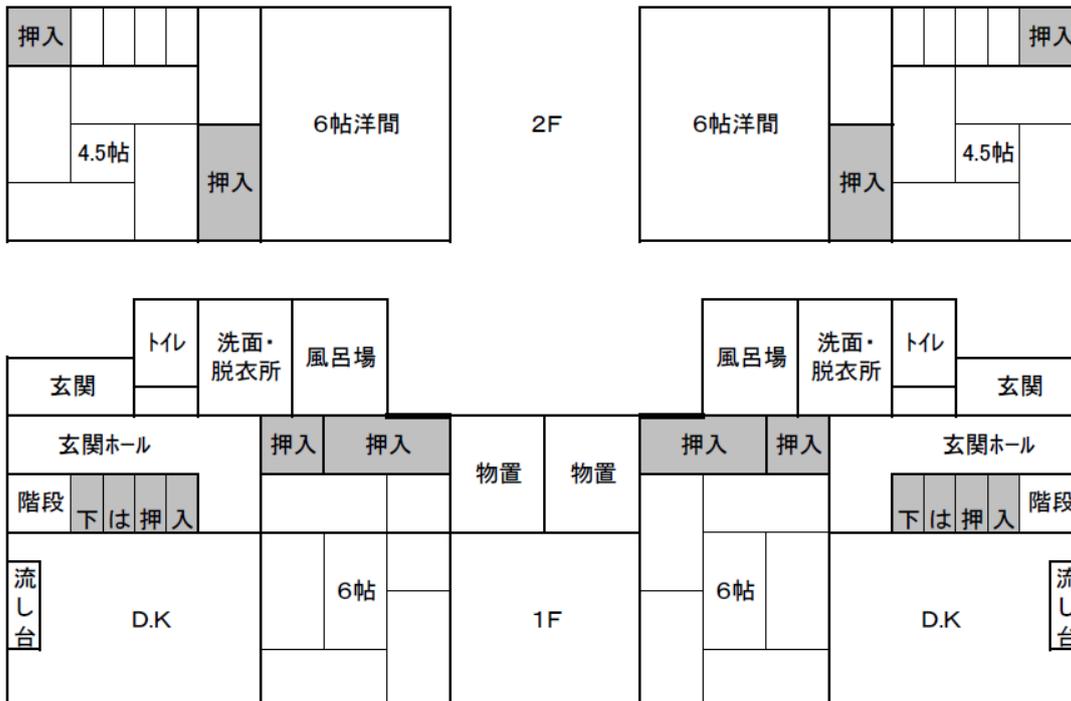
--

2. 金山住宅



主な住戸タイプ

金山住宅1～5号(昭和61年度旧2種)



3. コーポ旭ヶ岡

①団地属性

住宅名	コーポ旭ヶ岡	<div style="text-align: center;">外観写真</div> 
所在地	字高畑48-3	
種類	単独住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/公園入口	
アプローチ道路	町道	
敷地面積 (㎡)	175.94㎡	
都市計画区域	区域内	
用途地域	指定なし	
建築年度	H2年度	
建物構造	木造	
階数	地上2階	
延床面積 (㎡)	125.00㎡	
棟数	1棟	
管理戸数	4戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断/耐震改修	-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数 (棟)	建設年度	構造	管理戸数 (戸)	間取り	住戸面積 (㎡)	家賃 (円)		備考
-	1	H2	木造	4	1K	31.25	22,000	～ 22,000	
								～	
								～	
								～	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
-	-	○	-	○	-

④入居者特性

居住世帯数	計	3世帯	100.0%	居住者数	3人				
	一般	0世帯	0.0%		1世帯当たり		1.00人		
	单身	3世帯	100.0%	居住率	75.0%		入居3戸		
	うち高齢者	0世帯	0.0%	空家率	25.0%		空家1戸		
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	0世帯	0.0%		-	-	-	-	-
	(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤従来の取組み

建替え事業の実績		
改善事業の実績	住戸	トイレ照明修繕、トイレタンク修繕、カーテンレール交換、風呂釜取替修繕、浴室内風呂釜BF修繕、湯沸器修繕
	共用部	-
	屋外・外構	-

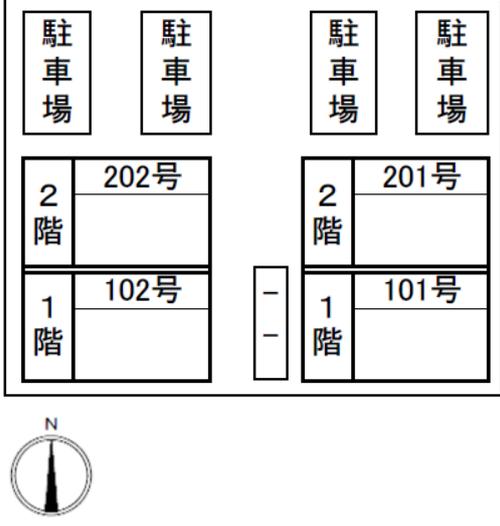
⑥現地調査結果 (点検日:R3年10月11日)

屋根・屋上	B	雪止めにサビがみられた。
外壁	B	階段下段にサビがみられた。
内部仕上	B	経過年数による評価
電気設備	B	経過年数による評価
機械設備	B	経過年数による評価
健全度	75点	

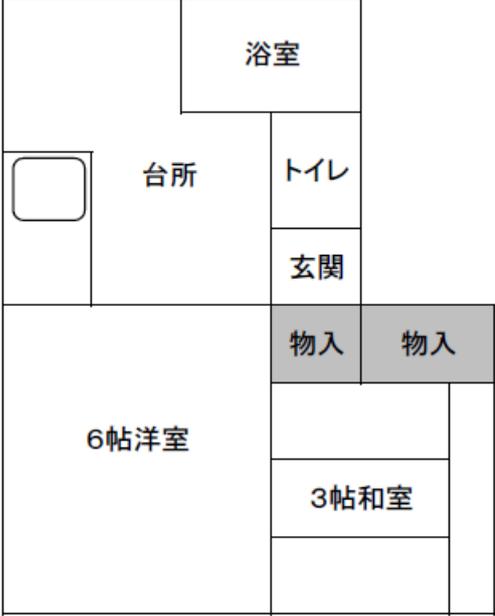
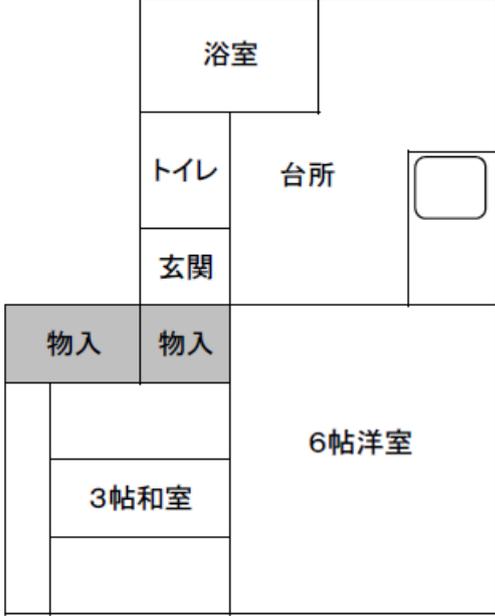
⑦その他付記事項

--

3. コーポ旭ヶ岡

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">位置図</div> 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">配置図</div> 
---	--

主な住戸タイプ

	
---	--

4. 松崎住宅

①団地属性

住宅名	松崎住宅	
所在地	字大館一丁目80	
種類	町営住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/阿武隈急行線丸森駅	
アプローチ道路	町道	
敷地面積(㎡)	2,010.09㎡	
都市計画区域	区域内	
用途地域	指定なし	
建築年度	H3年度	
建物構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上3階	
延床面積(㎡)	1,217.76㎡	
棟数	4棟	
管理戸数	18戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断・改修	-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)			備考
-	4	H3	RC造	2	4DK	78.95	24,300	~	64,400	・共益費月額1,000円
		H3	RC造	2	3DK	67.76	20,800	~	55,300	・共益費月額1,000円
		H3	RC造	12	3DK	66.94	20,600	~	54,600	・共益費月額1,000円
		H3	RC造	2	3DK	60.53	18,600	~	49,400	・共益費月額1,000円

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
-	-	○	○	-	-

④入居者特性

居住世帯数	計	16世帯	100.0%	居住者数	40人				
	一般	7世帯	43.8%		1世帯当たり 2.50人				
	単身	5世帯	31.3%	居住率	88.9%				
	うち高齢者	3世帯	18.8%	空家率	11.1%				
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	4世帯	25.0%		1.0倍	-	-	-	1.7倍
	(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤従来の取組み

建替え事業の実績		
改善事業の実績	住戸	畳等修繕、ガス給湯器修繕、コンセントプレート修繕、網戸等修繕、鍵交換、流し台・コンロ台交換、洗濯機排水処理工、クロス張替え、排水処理去、玄関前蛍光灯修繕、台所換気扇修繕、ハンドルシャワー金具調整、レバー空鍵交換、郵便受けポスト交換、シャワー金具交換、トイレ排水詰り修繕、戸車修繕、避難器具表示パネル取付、雨漏り修繕、水回り修繕、洗面台排水修繕、流し台排水漏水修繕、漏水修繕
	共用部	-
	屋外・外構	ケヤキ支柱修繕、受水槽通気装置修繕、TVアンテナ修繕、駐車場外灯修繕、給水ポンプ点検・修繕、給水ユニット点検・修繕、貯水槽ボールタップ交換

⑥現地調査結果(点検日:R3年10月11日)

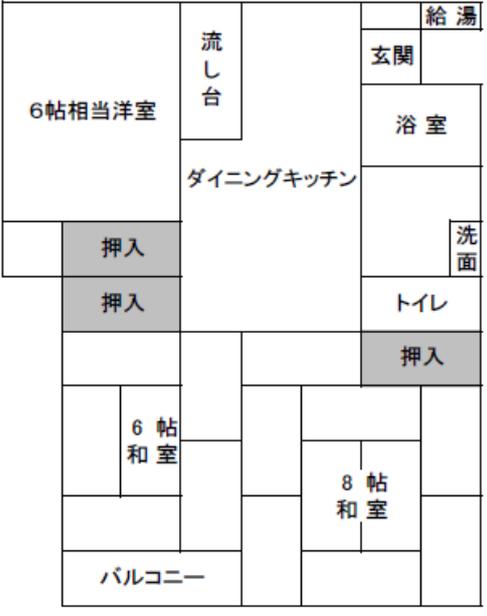
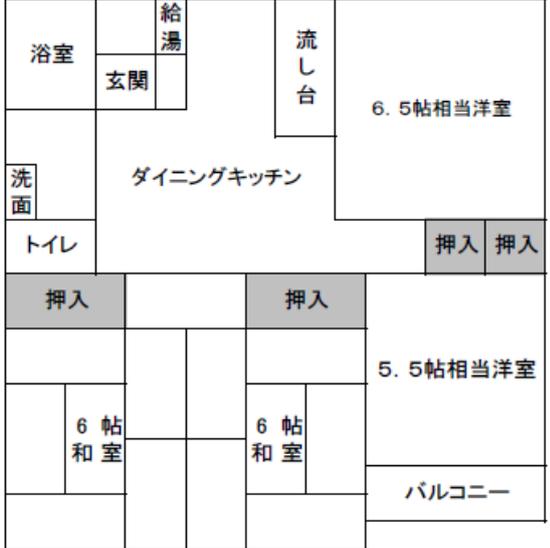
屋根・屋上	B~C	屋根材の劣化・階段屋上の塗膜防水の劣化がみられた。
外壁	C	塗装の剥離や汚れ、クラック等がみられた。
内部仕上	B	経過年数による評価
電気設備	B	経過年数による評価
機械設備	B	経過年数による評価
健全度	62~65点	

⑦その他付記事項

--

4. 松崎住宅

位置図	配置図																																																												
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">駐車場</td> <td style="width: 10%;">受水槽</td> <td style="width: 10%;">ポンプ室</td> <td style="width: 10%;">ボンベ室</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">駐車場</td> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: center;">駐車場</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3階 304号</td> <td style="text-align: center;">2階 204号</td> <td style="text-align: center;">1階 104号</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3階 303号</td> <td style="text-align: center;">2階 203号</td> <td style="text-align: center;">1階 103号</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3階 302号</td> <td style="text-align: center;">2階 202号</td> <td style="text-align: center;">1階 102号</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3階 301号</td> <td style="text-align: center;">2階 201号</td> <td style="text-align: center;">1階 101号</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: center;">駐輪場</td> <td style="text-align: center;">駐輪場</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: center;">2階 206号</td> <td style="text-align: center;">1階 108号</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: center;">2階 205号</td> <td style="text-align: center;">1階 107号</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">1階 106号</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">1階 105号</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: center;">ゴミ置場</td> <td style="text-align: center;">駐輪場</td> </tr> </table>	駐車場	受水槽	ポンプ室	ボンベ室		駐車場				駐車場	3階 304号	2階 204号	1階 104号			3階 303号	2階 203号	1階 103号			3階 302号	2階 202号	1階 102号			3階 301号	2階 201号	1階 101号						駐輪場	駐輪場				2階 206号	1階 108号				2階 205号	1階 107号				1階 106号					1階 105号					ゴミ置場	駐輪場
駐車場	受水槽	ポンプ室	ボンベ室																																																										
駐車場				駐車場																																																									
3階 304号	2階 204号	1階 104号																																																											
3階 303号	2階 203号	1階 103号																																																											
3階 302号	2階 202号	1階 102号																																																											
3階 301号	2階 201号	1階 101号																																																											
			駐輪場	駐輪場																																																									
			2階 206号	1階 108号																																																									
			2階 205号	1階 107号																																																									
			1階 106号																																																										
			1階 105号																																																										
			ゴミ置場	駐輪場																																																									

主な住戸タイプ	
	

5.松崎第二住宅

①団地属性

住宅名	松崎第二住宅	
所在地	字大館一丁目90	
種類	町営住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/阿武隈急行線丸森駅	
アプローチ道路	町道	
敷地面積(㎡)	613.39㎡	
都市計画区域	区域内	
用途地域	指定なし	
建築年度	H3年度	
建物構造	木造	
階数	地上2階	
延床面積(㎡)	272.40㎡	
棟数	2棟	
管理戸数	4戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断/耐震改修	-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)		備考
-	2	H3	木造	4	3DK	68.1	18,600	~ 29,800	・共益費月額1,000円
								~	
								~	
								~	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
-	-	○	○	-	-

④入居者特性

居住世帯数	計	4世帯	100.0%	居住者数	6人				
	一般	2世帯	50.0%		1世帯当たり		1.50人		
	单身	2世帯	50.0%	居住率	100.0%		入居4戸		
	うち高齢者	2世帯	50.0%	空家率	0.0%		空家0戸		
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	0世帯	0.0%		-	-	-	-	1.0倍
	(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤従来の取組み

建替え事業の実績		
改善事業の実績	住戸	サッシ玄関錠修理、トイレ修繕、水栓金具交換、ガス給湯器修繕、浴室シャワー金具交換
	共用部	物置鍵交換
	屋外・外構	外灯修繕

⑥現地調査結果(点検日:R3年10月11日)

屋根・屋上	B	雪止めにサビがみられた。
外壁	B~C	大小様々なクラックが多数みられた。
内部仕上	B	経過年数による評価
電気設備	B	経過年数による評価
機械設備	B	経過年数による評価
健全度	65~75点	

⑦その他付記事項

--

5.松崎第二住宅

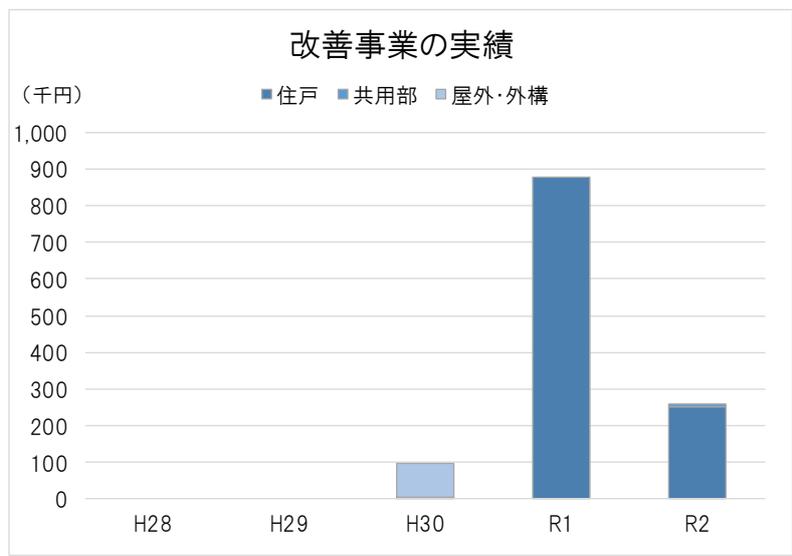
<div data-bbox="245 241 367 277" data-label="Section-Header"> <h3>位置図</h3> </div> <div data-bbox="226 327 775 994" data-label="Image"> </div>	<div data-bbox="831 241 952 277" data-label="Section-Header"> <h3>配置図</h3> </div> <div data-bbox="842 389 1270 636" data-label="Diagram"> </div> <div data-bbox="831 730 919 831" data-label="Image"> </div>
---	--

<div data-bbox="217 1043 395 1079" data-label="Section-Header"> <h3>主な住戸タイプ</h3> </div>	<div data-bbox="609 1090 896 1140" data-label="Caption"> <p>松崎第二住宅(平成3年度旧2種) 101・103号</p> </div> <div data-bbox="580 1137 975 2024" data-label="Diagram"> </div>
---	--

5. 松崎第二住宅

修繕内容

分類	費用(千円)	累計(千円)	修繕内容	実施年
住戸	5	5	サッシ玄関錠修理(103号)	H30
屋外・外構	91	96	外灯修繕	H30
住戸	879	976	トイレ修繕(101号)、修繕(103号)	R1
住戸	252	1,227	水栓金具交換(103号)、ガス給湯器修繕(103号)、浴室シャワー金具交換(103号)	R2
共用部	9	1,237	物置鍵交換	R2
補修費用	建物費用	1,237千円		
	その他費用	0千円		



6. 大門住宅

①団地属性

住宅名	大門住宅	
所在地	字大館一丁目113	
種類	町営住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/阿武隈急行線丸森駅	
アプローチ道路	町道	
敷地面積(m ²)	1,483.94m ²	
都市計画区域	区域内	
用途地域	指定なし	
建築年度	H4年度	
建物構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上3階	
延床面積(m ²)	918.12m ²	
棟数	2棟	
管理戸数	12戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断・改修	-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(m ²)	家賃(円)		備考
-	2	H4	RC造	12	3LDK	76.51	24,200	~ 64,300	・共益費月額1,000円
								~	
								~	
								~	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
○	-	○	-	○	-

④入居者特性

居住世帯数	計	12世帯	100.0%	居住者数	35人				
	一般	6世帯	50.0%		1世帯当たり 2.92人				
	单身	1世帯	8.3%	居住率	100.0%				
	うち高齢者	1世帯	8.3%	空家率	0.0%				
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	5世帯	41.7%		1.3倍	0.7倍	0.1倍	0.2倍	0.3倍
	(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤従来の取組み

建替え事業の実績		
改善事業の実績	住戸	排水管詰り・漏水修繕、洗濯機用水栓金具修繕、トイレ修繕、クロス張替え、床修繕、網戸修繕、鍵交換、台所排水管修繕、ガス配管修繕、便所床修繕、襖修繕、照明修繕、シャワー水栓パッキン修繕、ガス給湯器修繕、トイレ給水フィルター修繕、浴室換気扇修繕、郵便受け修繕、換気扇シーリング取替、天井修繕、流し排水トラップ取付、コンセント修繕、台所混合水栓交換、浴室改修、水道メーター保温工、水道メーター 器凍結割れ修繕、畳修繕、浴槽漏水修繕、シーリング修繕、コマ・パッキン交換、流し水栓水漏れ修理、ユニットバス折れ戸交換、避難器具表示板取付
	共用部	-
	屋外・外構	水道メーター保温作業、TVアンテナ不具合調査、TVアンテナ修繕、給水ユニット点検・修繕、排水樹トラップ通気口設置、駐輪場照明交換、電灯盤修繕、駐車場区画線引き、インターロッキング修繕

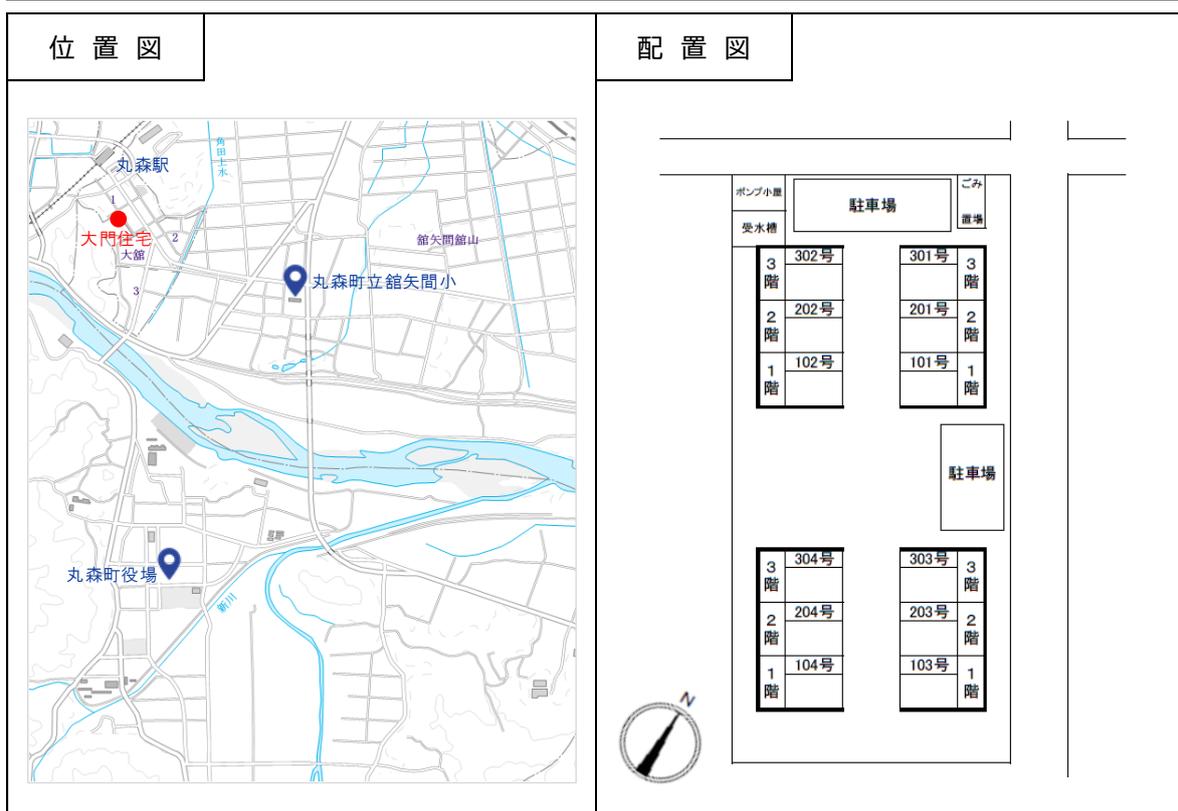
⑥現地調査結果(点検日:R3年10月12日)

部位	評価	コメント
屋根・屋上	B~C	エントランスのトップライトに破損がみられた。ドレインに詰まりがみられた。
外壁	B	全体的に汚れが目立ち、鉄筋の露出もみられた。
内部仕上	B	経過年数による評価
電気設備	B	経過年数による評価
機械設備	B	経過年数による評価
健全度	72~75点	

⑦その他付記事項

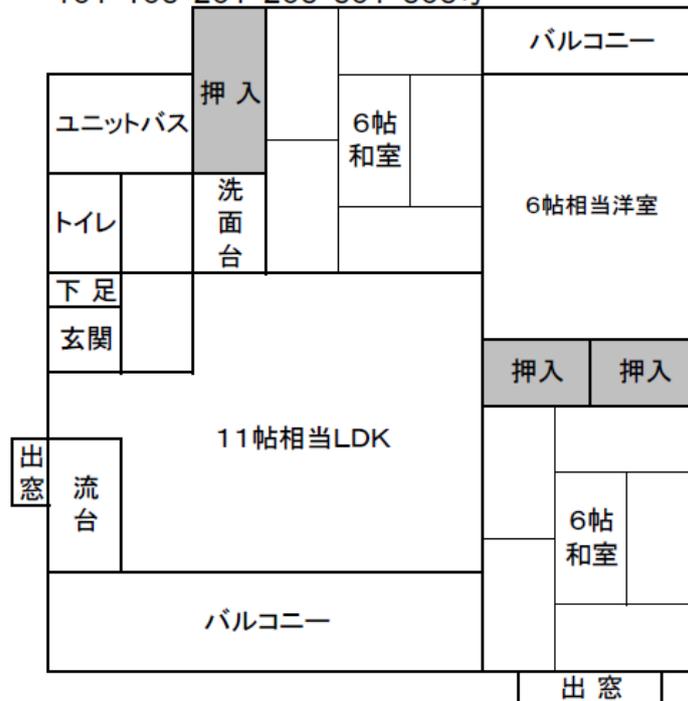
--

6. 大門住宅



主な住戸タイプ

大門住宅(平成5年度旧2種)
101・103・201・203・301・303号



7. 大門第二住宅

①団地属性

住宅名	大門第二住宅	
所在地	字大館一丁目56	
種類	町営住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/阿武隈急行線丸森駅	
アプローチ道路	町道	
敷地面積(㎡)	1,888.70㎡	
都市計画区域	区域内	
用途地域	指定なし	
建築年度	H5年度	
建物構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上3階	
延床面積(㎡)	958.02㎡	
棟数	2棟	
管理戸数	12戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断・改修	-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)		備考
-	1	H5	RC造	6	3LDK	83.18	25,600	~ 67,800	・共益費月額1,000円
-	1	H5	RC造	6	3LDK	76.49	23,500	~ 62,300	・共益費月額1,000円
								~	
								~	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
○	-	○	-	○	-

④入居者特性

居住世帯数	計	12世帯	100.0%	居住者数	32人				
	一般	5世帯	41.7%		1世帯当たり 2.67人				
	单身	1世帯	8.3%	居住率	100.0% 入居12戸				
	うち高齢者	0世帯	0.0%	空家率	0.0% 空家0戸				
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	6世帯	50.0%		0.8倍	0.0倍	0.3倍	-	1.0倍
	(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤従来の取組み

建替え事業の実績		
改善事業の実績	住戸	クロス張替え、鍵交換、畳修繕、排水管詰り修繕、流し水栓修繕、ガス給湯器修繕、トイレタンク漏水修繕、台所換気扇修繕、洗面台水栓修繕、洗濯機水栓漏水修繕、流し台トラップ取付、チャイム修繕、洗面台水栓交換、シャワーヘッド・ホース交換、トイレ詰り修理、浴室水栓交換、シャワー混合栓交換、流し台排水管修繕、網戸修繕、スイッチ修繕、流し台点検、トイレ漏水修繕、脱衣所床貼り替え、洗面台給水管交換、流し台修繕、台所排水トラップ修繕
	共用部	外灯修繕、ポスト取付、共用灯漏電ブレーカー修理、踊り場照明修繕、1階踊り場共用灯不点修繕
	屋外・外構	排水管修繕、TVアンテナ不具合調査・修繕、TV受信漏電修理、給水ポンプ点検・修繕、給水ユニット点検・修繕、雨樋補修

⑥現地調査結果(点検日:R3年10月12日)

屋根・屋上	B	経過年数による評価
外壁	B	クラックや塗装の剥離、樋詰まりの汚れが目立つ。軒裏に破損がみられた。
内部仕上	B	経過年数による評価
電気設備	B	経過年数による評価
機械設備	B	経過年数による評価
健全度	75点	

⑦その他付記事項

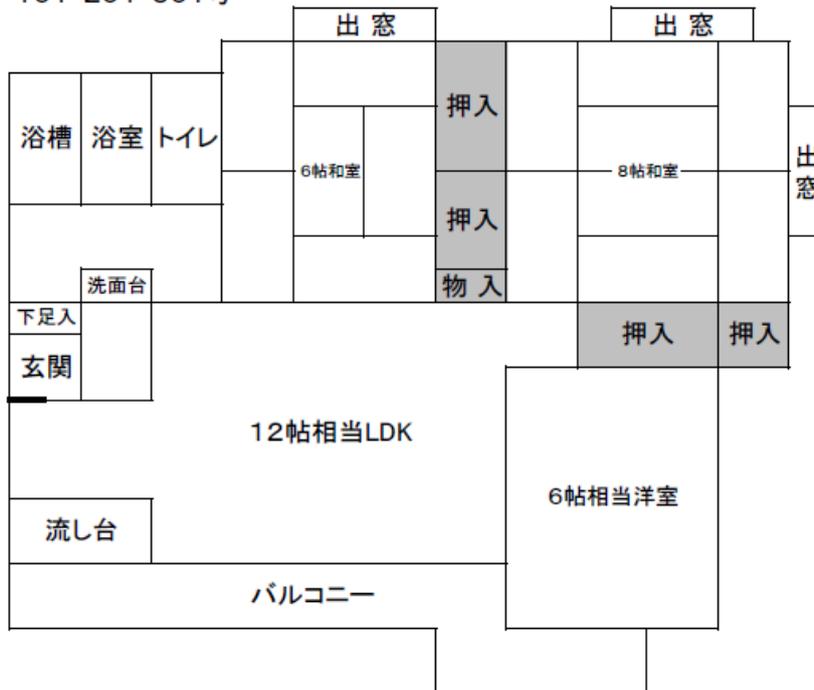
--

7. 大門第二住宅

<div data-bbox="245 241 367 277" data-label="Section-Header"> <h3>位置図</h3> </div> <div data-bbox="226 327 775 994" data-label="Image"> </div>	<div data-bbox="831 241 952 277" data-label="Section-Header"> <h3>配置図</h3> </div> <div data-bbox="906 300 1332 994" data-label="Diagram"> </div>
---	--

主な住戸タイプ

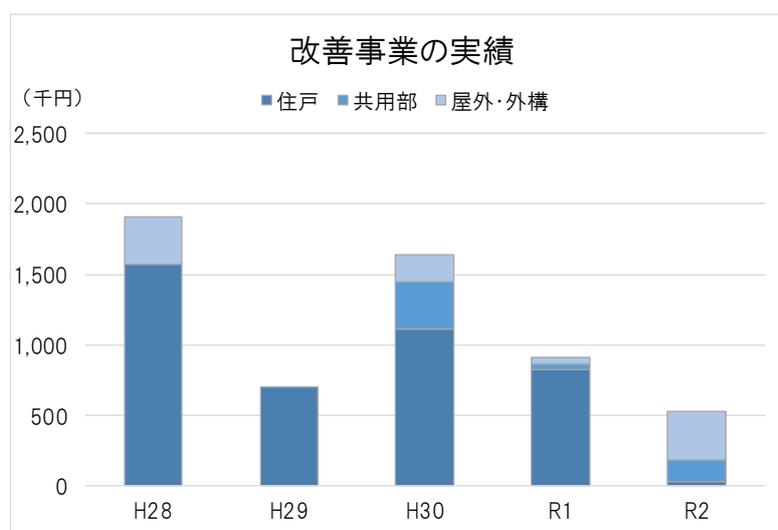
大門第二住宅(平成6年度旧1種)
101・201・301号



7. 大門第二住宅

修繕内容

分類	費用(千円)	累計(千円)	修繕内容	実施年
住戸	1,575	1,575	クロス張替え、鍵交換、畳修繕、排水管詰り修繕、ガス給湯器修繕など	H28
屋外・外構	332	1,907	排水管修繕	H28
住戸	697	2,603	チャイム修繕、洗面台水栓交換、シャワーヘッド・ホース交換、トイレ詰り修理など	H29
住戸	1,114	3,717	網戸修繕、スイッチ修繕、トイレ漏水修繕、脱衣所床貼り替え、洗面台給水管交換など	H30
共用部	339	4,056	外灯修繕、ポスト取付	H30
屋外・外構	191	4,248	TVアンテナ不具合調査・修繕	H30
住戸	825	5,073	流し台等漏水修繕、ガス給湯器修繕、クロス修繕、網戸修繕、台所排水トラップ修繕など	R1
共用部	35	5,107	共用灯漏電ブレーカー修理	R1
屋外・外構	56	5,163	TV受信漏電修理、給水ポンプ点検・修繕、給水ユニット点検・修繕	R1
住戸	31	5,194	台所排水トラップ修繕(204号)、排水管詰り修繕(302号)、トイレ詰り修理(303号)	R2
共用部	150	5,344	北側2階踊り場照明修繕、1階踊り場共用灯不点修繕	R2
屋外・外構	343	5,687	雨樋補修	R2
補修費用	建物費用	5,687 千円		
	その他費用	0 千円		



8. コーポ百々石

① 団地属性

住宅名	コーポ百々石	
所在地	宇田町南103-1	
種類	特定公共賃貸住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/公園入口	
アプローチ道路	町道	
敷地面積(㎡)	412.64㎡	
都市計画区域	区域内	
用途地域	指定なし	
建築年度	H6年度	
建物構造	木造	
階数	地上2階	
延床面積(㎡)	163.92㎡	
棟数	1棟	
管理戸数	4戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断/耐震改修	-	

② 住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)		備考
-	1	H6	木造	4	1LDK	40.98	39,000	～ 39,000	・共益費月額500円
								～	
								～	
								～	

③ 居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
-	-	○	○	-	-

④ 入居者特性

居住世帯数	計	3世帯	100.0%	居住者数	3人				
	一般	0世帯	0.0%		1世帯当たり		1.00人		
	单身	3世帯	100.0%	居住率	75.0%		入居3戸		
	うち高齢者	1世帯	33.3%	空家率	25.0%		空家1戸		
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	0世帯	0.0%		-	0.1倍	0.3倍	-	-
	(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤ 従来の取組み

建替え事業の実績		
改善事業の実績	住戸	凍結防止ヒーター取付、鍵交換、洗面台排水修繕、クロス張替え、ガス給湯器修繕、ストレーナー清掃
	共用部	-
	屋外・外構	外灯修繕

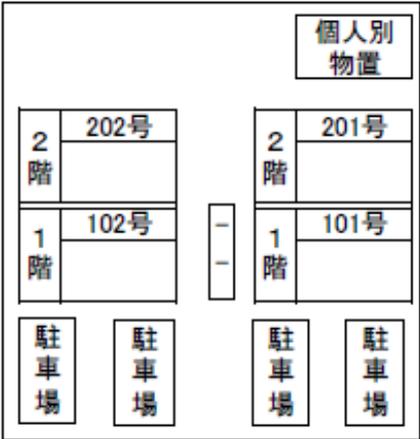
⑥ 現地調査結果(点検日:R3年10月11日)

屋根・屋上	C	屋根材のスレートに劣化がみられた。
外壁	B	欠損がみられた。全体的にシーリングの硬化がみられた。
内部仕上	B	経過年数による評価
電気設備	B	経過年数による評価
機械設備	B	経過年数による評価
健全度	72点	

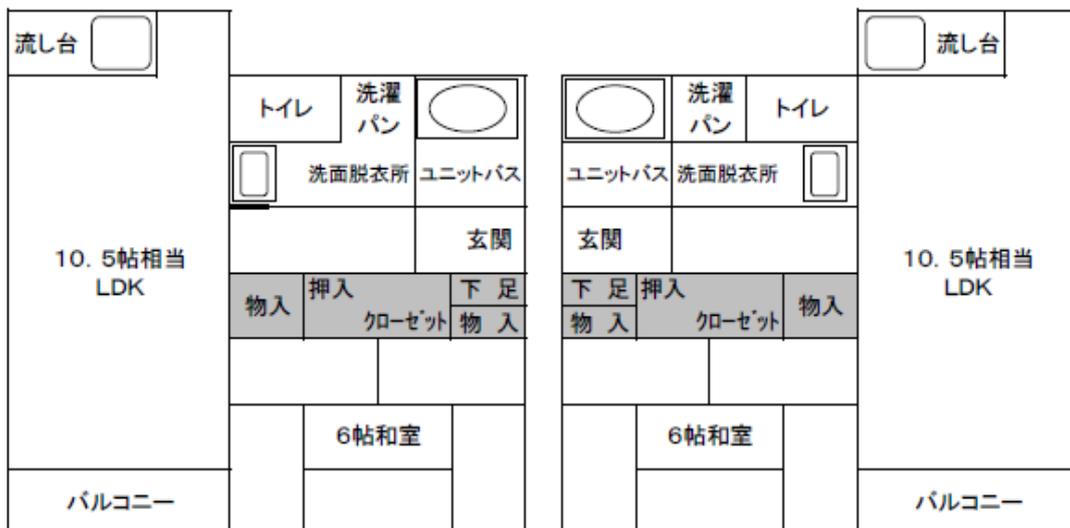
⑦ その他付記事項

--

8. コーポ百々石

<div data-bbox="245 241 367 273" data-label="Caption"> <p>位置図</p> </div> 	<div data-bbox="831 241 952 273" data-label="Caption"> <p>配置図</p> </div>  <div data-bbox="842 853 927 958" data-label="Image"> </div>
--	---

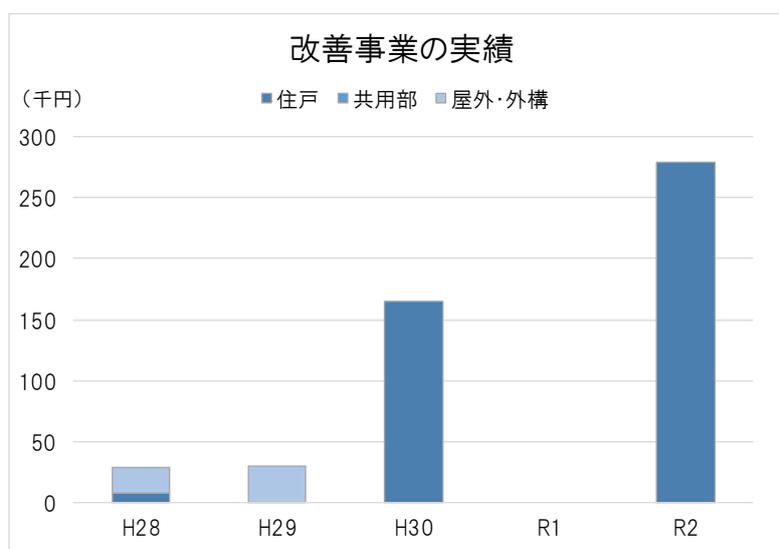
主な住戸タイプ



8. コーポ百々石

修繕内容

分類	費用(千円)	累計(千円)	修繕内容	実施年
住戸	8	8	凍結防止ヒーター取付(201号)	H28
屋外・外構	21	29	外灯修繕	H28
屋外・外構	30	59	外灯修繕	H29
住戸	165	224	鍵交換(201号、202号)、洗面台排水修繕(201号)、クロス張替え(202号)	H30
住戸	278	502	ガス給湯器修繕(101号)、ストレーナー清掃(102号)	R2
補修費用	建物費用	502千円		
	その他費用	0千円		



9. サンコーポラス丸森

①団地属性

住宅名	サンコーポラス丸森	
所在地	字大館一丁目71-2	
種類	単独住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/阿武隈急行線丸森駅	
アプローチ道路	町道	
敷地面積(m ²)	3,870.68m ²	
都市計画区域	区域内	
用途地域	指定なし	
建築年度	H9年度	
建物構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上5階	
延床面積(m ²)	2,795.23m ²	
棟数	2棟	
管理戸数	40戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断・改修	-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(m ²)	家賃(円)		備考
-	2	H9	RC造	40	3DK	62.34	32,800	~ 41,000	・共益費月額700円 ・駐車場月額2,000円(2台目以降)
								~	
								~	
								~	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
○	○	○	-	-	-

④入居者特性

居住世帯数	計	32世帯	100.0%	居住者数	77人				
	一般	11世帯	34.4%		1世帯当たり 2.41人				
	单身	9世帯	28.1%	居住率	80.0%				
	うち高齢者	0世帯	0.0%	空家率	20.0%				
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	12世帯	37.5%		1.2倍	0.1倍	0.1倍	0.3倍	0.2倍
	(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤従来の取組み

建替え事業の実績		
改善事業の実績	住戸	風呂釜取替修繕、クロス張替え、鍵交換、畳修繕、浴槽バス栓修繕、トイレ漏水修繕、洗面所照明スイッチ修繕、サッシ鍵交換、押入床修繕、襖修繕、浴室ドア修繕、天井修繕、洗面台交換、エアコンホールキャップ取付、台所排水管用修繕、洗面台排水管用修繕、トイレ便座交換、流し台等漏水点検・修繕、メーター漏水修理、トイレタンク水漏れ修理、シャワーフック修繕、戸棚修繕、戸車修繕、網戸修繕、ガラス戸取替、脱衣所照明スイッチ取替、台所・浴室水栓修繕、洗濯機用水栓修繕、ドア修繕、木枠ガラス修繕、トイレ詰り修繕
	共用部	踊り場照明不具合修繕、網入りガラス入替、ガラス入替、階段照明修繕、非常用照明修繕、消火器更新
	屋外・外構	外灯不点修繕、高圧ガスホース交換、給水ユニット点検調査・圧力スイッチ交換、給水ユニット外部警報回転等修繕、駐車場門扉修繕、門扉袴石取付、給水ユニットポンプ点検修繕

⑥現地調査結果(点検日:R3年10月11日)

部位	評価	内容
屋根・屋上	B	ドレインや目地の亀裂から植物が生えていた。
外壁	B	階段室窓の雨漏り跡が多く、クラックも多くみられた。鉄筋の露出がみられた。
内部仕上	B	経過年数による評価
電気設備	B	経過年数による評価
機械設備	B	経過年数による評価
健全度	75点	

⑦その他付記事項

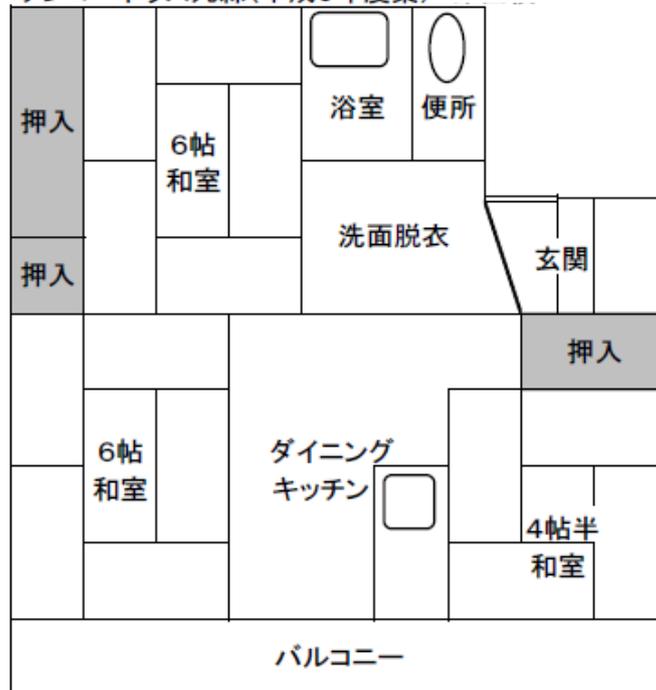
--

9. サンコーポラス丸森

<h3 style="margin: 0;">位置図</h3> 	<h3 style="margin: 0;">配置図</h3> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; font-size: small; margin-right: 10px;">1 阿武隈急行丸森駅</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center; font-size: x-small;"> <tr> <th colspan="2">集会所</th> <th colspan="4">自転車置場</th> <th>ポンプ室</th> </tr> <tr> <td>5階</td> <td>504号</td> <td>503号</td> <td>502号</td> <td>501号</td> <td rowspan="5">1号棟</td> <td>出入口</td> </tr> <tr> <td>4階</td> <td>404号</td> <td>403号</td> <td>402号</td> <td>401号</td> <td>ゴミ置場</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>304号</td> <td>303号</td> <td>302号</td> <td>301号</td> <td>ポンプ室</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>204号</td> <td>203号</td> <td>202号</td> <td>201号</td> <td>出入口</td> </tr> <tr> <td>1階</td> <td>104号</td> <td>103号</td> <td>102号</td> <td>101号</td> <td>自転車置場</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">児童公園</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="4"></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">出入口</td> </tr> <tr> <td>5階</td> <td>504号</td> <td>503号</td> <td>502号</td> <td>501号</td> <td rowspan="5">2号棟</td> <td>出入口</td> </tr> <tr> <td>4階</td> <td>404号</td> <td>403号</td> <td>402号</td> <td>401号</td> <td>自転車置場</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>304号</td> <td>303号</td> <td>302号</td> <td>301号</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>204号</td> <td>203号</td> <td>202号</td> <td>201号</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1階</td> <td>104号</td> <td>103号</td> <td>102号</td> <td>101号</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">駐車場</td> </tr> </table> </div> <div style="margin-top: 20px; text-align: center;">  </div> </div>	集会所		自転車置場				ポンプ室	5階	504号	503号	502号	501号	1号棟	出入口	4階	404号	403号	402号	401号	ゴミ置場	3階	304号	303号	302号	301号	ポンプ室	2階	204号	203号	202号	201号	出入口	1階	104号	103号	102号	101号	自転車置場	児童公園													出入口		5階	504号	503号	502号	501号	2号棟	出入口	4階	404号	403号	402号	401号	自転車置場	3階	304号	303号	302号	301号		2階	204号	203号	202号	201号		1階	104号	103号	102号	101号		駐車場						
集会所		自転車置場				ポンプ室																																																																																						
5階	504号	503号	502号	501号	1号棟	出入口																																																																																						
4階	404号	403号	402号	401号		ゴミ置場																																																																																						
3階	304号	303号	302号	301号		ポンプ室																																																																																						
2階	204号	203号	202号	201号		出入口																																																																																						
1階	104号	103号	102号	101号		自転車置場																																																																																						
児童公園																																																																																												
						出入口																																																																																						
5階	504号	503号	502号	501号	2号棟	出入口																																																																																						
4階	404号	403号	402号	401号		自転車置場																																																																																						
3階	304号	303号	302号	301号																																																																																								
2階	204号	203号	202号	201号																																																																																								
1階	104号	103号	102号	101号																																																																																								
駐車場																																																																																												

主な住戸タイプ

サンコーポラス丸森(平成9年度築)



10. 東大門住宅

①団地属性

住宅名	東大門住宅	
所在地	字大館二丁目56	
種類	町営住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/館矢間	
アプローチ道路	町道	
敷地面積(㎡)	1,244.00㎡	
都市計画区域	区域内	
用途地域	指定なし	
建築年度	H15年度	
建物構造	木造	
階数	地上1階	
延床面積(㎡)	433.04㎡	
棟数	4棟	
管理戸数	8戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断・改修	-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)		備考
-	2	H15	木造	4	2LDK	54.44	16,100	~ 42,800	・共益費月額500円
-	2	H15	木造	4	2LDK	53.82	15,900	~ 42,300	・共益費月額500円
								~	
								~	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
-	-	○	○	○	-

④入居者特性

居住世帯数	計	8世帯	100.0%	居住者数	18人				
	一般	1世帯	12.5%		1世帯当たり		2.25人		
	单身	3世帯	37.5%	居住率	100.0%		入居8戸		
	うち高齢者	1世帯	12.5%	空家率	0.0%		空家0戸		
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	4世帯	50.0%		1.0倍	-	-	-	-
	(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤従来の取組み

建替え事業の実績		
改善事業の実績	住戸	給湯器修繕・壁修繕(ペンキ施工)・天井修繕・畳修繕・玄関ドア修繕・網戸修繕・鍵交換・流しシングルレバー修繕・流し台扉修繕・ユニットバス修繕・雨樋修繕・台所流し元灯修繕・台所水栓金具交換・TV電波不具合修繕・流し排水修繕・トイレタンク修繕・玄関ドアレバーハンドル修理・壁等修繕・ドアチェック修理
	共用部	-
	屋外・外構	外灯不点修繕・雨水配管詰り修理・外灯修繕・雨水排水設備修繕

⑥現地調査結果(点検日:R3年10月12日)

部位	評価	備考
屋根・屋上	A	特に劣化はみられなかった。
外壁	A~B	特に劣化はみられなかったが、一部にクラックや欠損がみられた。
内部仕上	A	経過年数による評価
電気設備	A	経過年数による評価
機械設備	A	経過年数による評価
健全度	93~100点	

⑦その他付記事項

--

10. 東大門住宅

位置図

配置図

主な住戸タイプ

東大門住宅6・8号(平成15年度建設)

東大門住宅7・10号(平成15年度建設)

11. コーポ金山

①団地属性

住宅名	コーポ金山	
所在地	金山字谿討57	
種類	単独住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/西新田	
アプローチ道路	町道	
敷地面積 (㎡)	2,014.43㎡	
都市計画区域	区域外	
用途地域	指定なし	
建築年度	H18年度	
建物構造	木造	
階数	地上2階	
延床面積 (㎡)	66.25㎡	
棟数	1棟	
管理戸数	1戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断・改修	-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数 (棟)	建設年度	構造	管理戸数 (戸)	間取り	住戸面積 (㎡)	家賃 (円)		備考
-	1	H18	木造	1	3LDK	66.25	45,000	～ 45,000	
								～	
								～	
								～	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
○	-	○	-	○	-

④入居者特性

居住世帯数	計	1世帯	100.0%	居住者数	4人				
	一般	0世帯	0.0%		1世帯当たり		4.00人		
	单身	0世帯	0.0%	居住率	100.0%		入居1戸		
	うち高齢者	0世帯	0.0%	空家率	0.0%		空家0戸		
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	1世帯	100.0%		-	-	-	-	-
	(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤従来の取組み

建替え事業の実績		
改善事業の実績	住戸	鍵交換、給湯器修理(部品交換)、シャワー金具修繕・令和元年東日本台風被災に伴う災害復旧工事
	共用部	-
	屋外・外構	-

⑥現地調査結果 (点検日:R3年10月11日)

屋根・屋上	A	目立った劣化はみられなかった。
外壁	A	目立った劣化はみられなかった。
内部仕上	A	経過年数による評価
電気設備	A	経過年数による評価
機械設備	A	経過年数による評価
健全度	100点	R2年に災害復旧工事と併せて修繕工事を実施しており、目立った劣化はみられなかった。

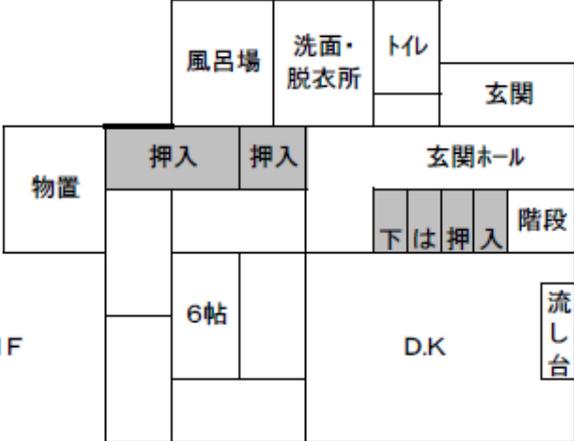
⑦その他付記事項

--

11. コーポ金山

<div data-bbox="245 241 368 277" data-label="Caption"> <p>位置図</p> </div> 	<div data-bbox="831 241 954 277" data-label="Caption"> <p>配置図</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <div data-bbox="831 389 1007 434" data-label="Text"> <p>元角田警察署金山駐在所</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">61年 ②</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1号</td> <td style="text-align: center;">2号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">61年 ②</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3号</td> <td style="text-align: center;">5号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <div data-bbox="1114 423 1182 448" data-label="Text"> <p>児童遊園</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">63年 ②</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6号</td> <td style="text-align: center;">7号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">63年 ②</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8号</td> <td style="text-align: center;">10号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">  </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <div data-bbox="1114 696 1182 721" data-label="Text"> <p>63年 ①</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">11号</td> <td style="text-align: center;">12号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <div data-bbox="1254 707 1326 732" data-label="Text"> <p>ごみ集積所</p> </div> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <div data-bbox="1114 808 1182 833" data-label="Text"> <p>63年 ①</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">13号</td> <td style="text-align: center;">コーポ金山</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> </td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	<div data-bbox="831 389 1007 434" data-label="Text"> <p>元角田警察署金山駐在所</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">61年 ②</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1号</td> <td style="text-align: center;">2号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">61年 ②</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3号</td> <td style="text-align: center;">5号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table>	61年 ②		1号	2号			61年 ②		3号	5号			<div data-bbox="1114 423 1182 448" data-label="Text"> <p>児童遊園</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">63年 ②</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6号</td> <td style="text-align: center;">7号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">63年 ②</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8号</td> <td style="text-align: center;">10号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table>	63年 ②		6号	7号			63年 ②		8号	10号				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <div data-bbox="1114 696 1182 721" data-label="Text"> <p>63年 ①</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">11号</td> <td style="text-align: center;">12号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <div data-bbox="1254 707 1326 732" data-label="Text"> <p>ごみ集積所</p> </div> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <div data-bbox="1114 808 1182 833" data-label="Text"> <p>63年 ①</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">13号</td> <td style="text-align: center;">コーポ金山</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> </td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>	<div data-bbox="1114 696 1182 721" data-label="Text"> <p>63年 ①</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">11号</td> <td style="text-align: center;">12号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table>	11号	12号			<div data-bbox="1254 707 1326 732" data-label="Text"> <p>ごみ集積所</p> </div>	<div data-bbox="1114 808 1182 833" data-label="Text"> <p>63年 ①</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">13号</td> <td style="text-align: center;">コーポ金山</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table>	13号	コーポ金山			
<div data-bbox="831 389 1007 434" data-label="Text"> <p>元角田警察署金山駐在所</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">61年 ②</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1号</td> <td style="text-align: center;">2号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">61年 ②</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3号</td> <td style="text-align: center;">5号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table>	61年 ②		1号	2号			61年 ②		3号	5号			<div data-bbox="1114 423 1182 448" data-label="Text"> <p>児童遊園</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">63年 ②</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6号</td> <td style="text-align: center;">7号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">63年 ②</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8号</td> <td style="text-align: center;">10号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table>	63年 ②		6号	7号			63年 ②		8号	10号																		
61年 ②																																									
1号	2号																																								
61年 ②																																									
3号	5号																																								
63年 ②																																									
6号	7号																																								
63年 ②																																									
8号	10号																																								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <div data-bbox="1114 696 1182 721" data-label="Text"> <p>63年 ①</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">11号</td> <td style="text-align: center;">12号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <div data-bbox="1254 707 1326 732" data-label="Text"> <p>ごみ集積所</p> </div> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <div data-bbox="1114 808 1182 833" data-label="Text"> <p>63年 ①</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">13号</td> <td style="text-align: center;">コーポ金山</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> </td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>	<div data-bbox="1114 696 1182 721" data-label="Text"> <p>63年 ①</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">11号</td> <td style="text-align: center;">12号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table>	11号	12号			<div data-bbox="1254 707 1326 732" data-label="Text"> <p>ごみ集積所</p> </div>	<div data-bbox="1114 808 1182 833" data-label="Text"> <p>63年 ①</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">13号</td> <td style="text-align: center;">コーポ金山</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table>	13号	コーポ金山																															
<div data-bbox="1114 696 1182 721" data-label="Text"> <p>63年 ①</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">11号</td> <td style="text-align: center;">12号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table>	11号	12号			<div data-bbox="1254 707 1326 732" data-label="Text"> <p>ごみ集積所</p> </div>																																				
11号	12号																																								
<div data-bbox="1114 808 1182 833" data-label="Text"> <p>63年 ①</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">13号</td> <td style="text-align: center;">コーポ金山</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table>	13号	コーポ金山																																							
13号	コーポ金山																																								

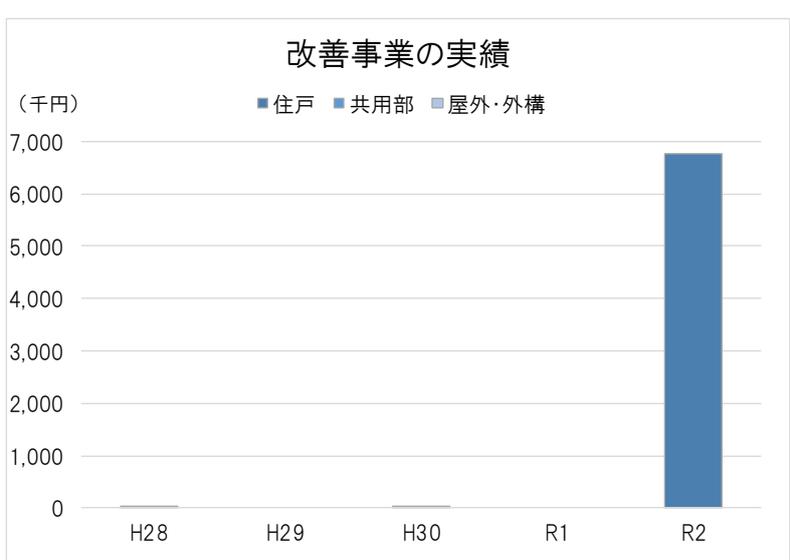
主な住戸タイプ

2F	
1F	

11. コーポ金山

修繕内容

分類	費用(千円)	累計(千円)	修繕内容	実施年
住戸	10	10	シャワー金具修繕	H28
住戸	43	53	給湯機修理(部品交換)	H30
住戸	25	78	鍵交換	R2
住戸	6,729	6,807	令和元年東日本台風被災に伴う災害復旧工事	R2
補修費用	建物費用	6,807 千円		
	その他費用	0 千円		



12.サンパレス大館

①団地属性

住宅名	サンパレス大館	外観写真 
所在地	字大館三丁目74-1	
種類	単独住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/丸森橋	
アプローチ道路	町道	
敷地面積(㎡)	509.20㎡	
都市計画区域	区域内	
用途地域	指定なし	
建築年度	H24年度	
建物構造	木造	
階数	地上2階	
延床面積(㎡)	292.74㎡	
棟数	1棟	
管理戸数	4戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断/耐震改修	-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)		備考
-	1	H24	木造	4	2LDK	61.69	36,000	~ 46,000	・共益費月額500円 ・駐車場月額2,000円(2台目以降)
								~	
								~	
								~	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
-	-	○	○	○	-

④入居者特性

居住世帯数	計	4世帯	100.0%	居住者数	13人				
	一般	2世帯	50.0%		1世帯当たり		3.25人		
	单身	0世帯	0.0%	居住率	100.0%		入居4戸		
	うち高齢者	0世帯	0.0%	空家率	0.0%		空家0戸		
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	2世帯	50.0%		-	-	1.0倍	-	0.0倍
	(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤従来の取組み

建替え事業の実績	
改善事業の実績	住戸 鍵交換、浴室換気扇修繕、クロス修繕、ガス給湯器部品交換修繕
	共用部 共用灯修繕、階段踊り場共用灯修繕
	屋外・外構 -

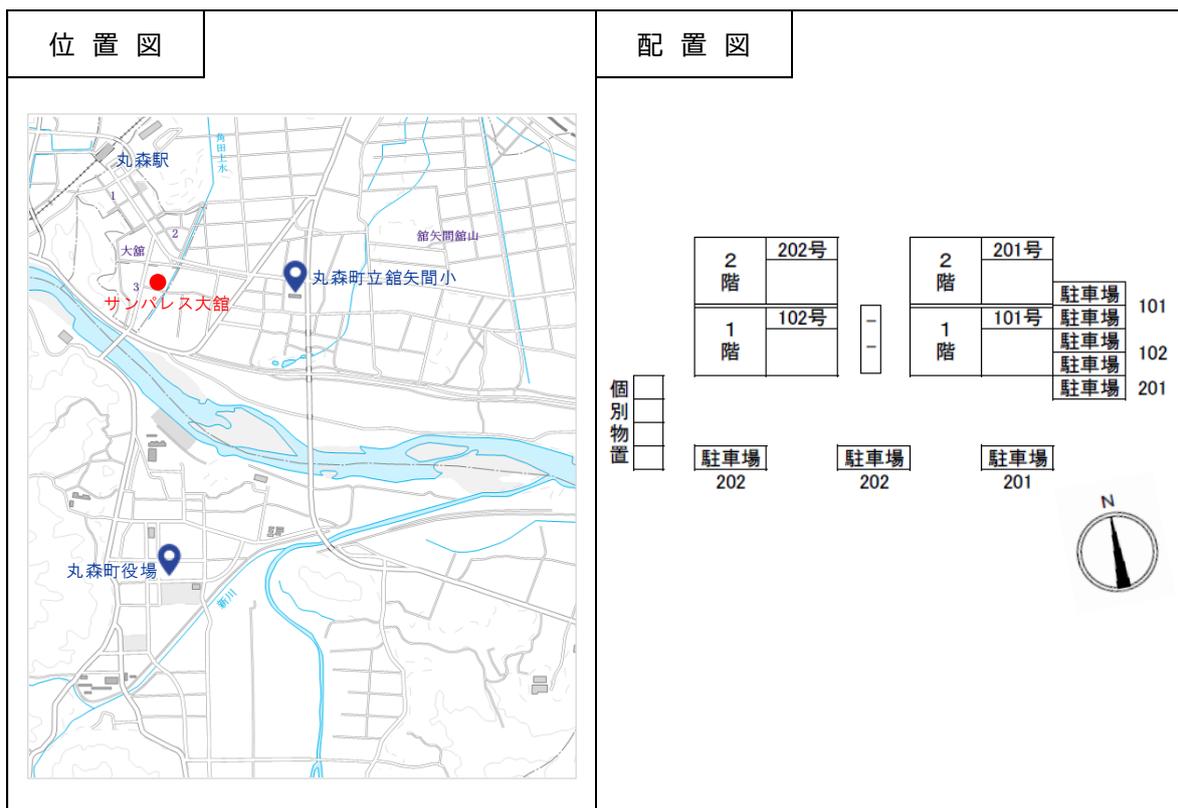
⑥現地調査結果(点検日:R3年10月12日)

屋根・屋上	A	特に劣化はみられなかった。
外壁	A	若干の汚れはあるものの、特に劣化はみられなかった。
内部仕上	A	経過年数による評価
電気設備	A	経過年数による評価
機械設備	A	経過年数による評価
健全度	100点	

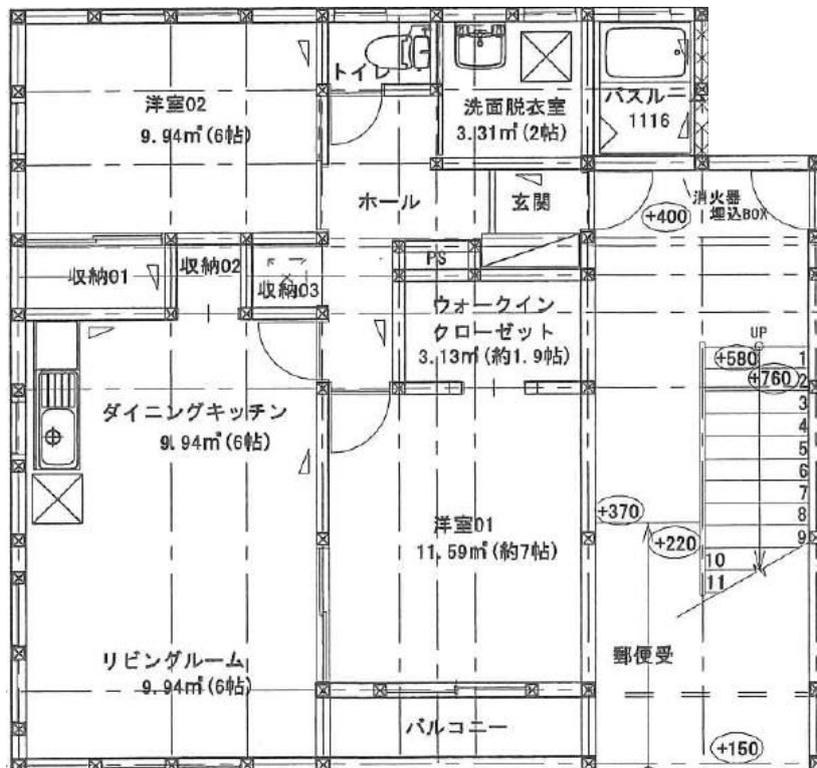
⑦その他付記事項

--

12.サンパレス大館



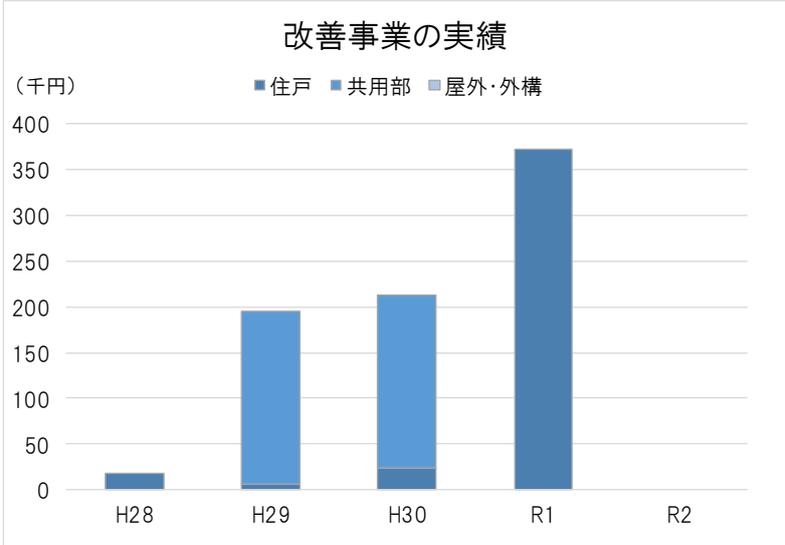
主な住戸タイプ



12.サンパレス大館

修繕内容

分類	費用(千円)	累計(千円)	修繕内容	実施年
住戸	18	18	鍵交換(101号)	H28
住戸	6	24	浴室換気扇修繕(102号)	H29
共用部	189	213	1階共用灯修繕、階段踊り場共用灯修繕	H29
住戸	24	238	鍵交換(201号)	H30
共用部	189	427	2階共用灯修繕、郵便受け上部共用灯修繕	H30
住戸	372	799	クロス修繕(102号・201号)、ガス給湯器部品交換修繕(201号)	R1
補修費用	建物費用	799千円		
	その他費用	0千円		



13.サンパレス千刈場

①団地属性

住宅名	サンパレス千刈場	<div style="text-align: center;">  </div>
所在地	字千刈場61	
種類	単独住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/鳥屋前	
アプローチ道路	町道	
敷地面積(㎡)	1,676.99㎡	
都市計画区域	区域内	
用途地域	指定なし	
建築年度	H25・26年度	
建物構造	木造	
階数	地上2階	
延床面積(㎡)	876.69㎡	
棟数	3棟	
管理戸数	12戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断/耐震改修	-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)			備考
A	1	H25	木造	4	2LDK	61.69	36,000	～	46,000	・共益費月額500円 ・駐車場月額2,000円 (2台目以降)
B	1	H25	木造	4	2LDK	61.69	36,000	～	46,000	
C	1	H26	木造	4	2LDK	61.69	36,000	～	46,000	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
-	-	○	○	○	-

④入居者特性

居住世帯数	計	12世帯	100.0%	居住者数	38人				
	一般	3世帯	25.0%		1世帯当たり		3.17人		
	单身	0世帯	0.0%	居住率	100.0%		入居12戸		
	うち高齢者	0世帯	0.0%	空家率	0.0%		空家0戸		
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	9世帯	75.0%		2.0倍	0.7倍	0.1倍	0.2倍	0.0倍
	(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤従来の取組み

建替え事業の実績		
改善事業の実績	住戸	クロス修繕、鍵交換、洗面化粧台部品交換、ポスト鍵修繕、鍵追加、玄関ドア修繕、浴室リモコン修繕、エアコン交換、令和元年東日本台風被災に伴う災害復旧工事
	共用部	共用灯修繕、共用灯ランプ交換、共用分電盤改修
	屋外・外構	-

⑥現地調査結果(点検日:R3年10月11日)

屋根・屋上	A	目立った劣化はみられなかった。
外壁	A	目立った劣化はみられなかった。
内部仕上	A	経過年数による評価
電気設備	A	経過年数による評価
機械設備	A	経過年数による評価
健全度	100点	R2年に災害復旧工事を実施しており、目立った劣化はみられなかった。

⑦その他付記事項

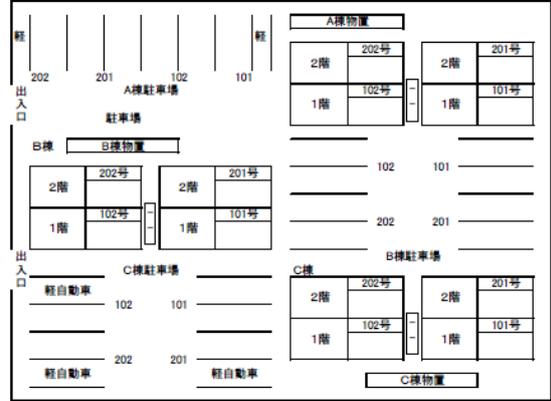
--

13.サンパレス千刈場

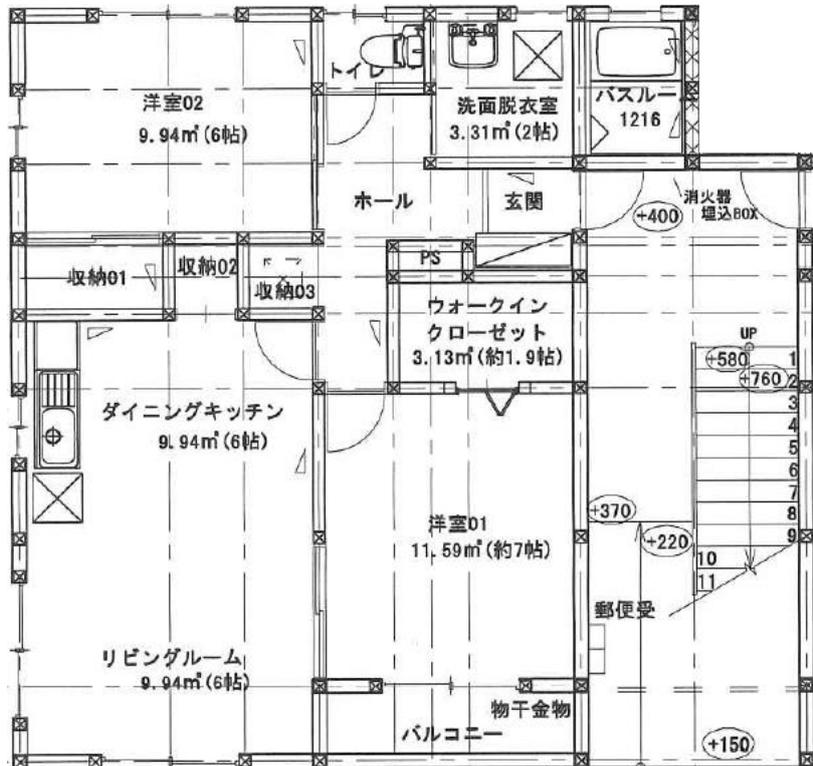
位置図



配置図



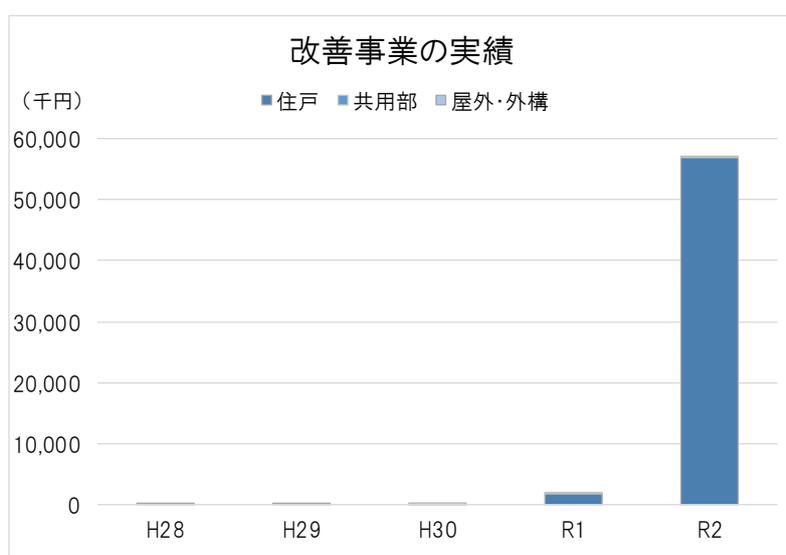
主な住戸タイプ



13.サンパレス千刈場

修繕内容

分類	費用(千円)	累計(千円)	修繕内容	実施年
住戸	32	32	鍵交換、鍵作成、洗面化粧台部品交換(B棟201号)	H28
住戸	51	82	鍵交換(A棟201号・C棟102号)	H29
住戸	30	112	鍵交換(A棟101号)	H30
共用部	100	212	1階共用灯修繕、2階共用灯ランプ交換	H30
住戸	1,776	1,988	クロス修繕、玄関・室内ドア修繕、鍵交換、浴室リモコン修繕、エアコン交換修繕(6戸)	R1
共用部	217	2,206	共用灯ランプ交換、共用分電盤改修	R1
共用部	48	2,254	共用灯ランプ交換	R2
住戸	56,823	59,077	令和元年東日本台風被災に伴う災害復旧工事	R2
補修費用	建物費用	59,077千円		
	その他費用	0千円		



14.サンパレス千刈場第二

①団地属性

住宅名	サンパレス千刈場第二	外観写真 
所在地	字千刈場27	
種類	単独住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/神明前	
アプローチ道路	町道	
敷地面積 (㎡)	1,225.25㎡	
都市計画区域	区域内	
用途地域	指定なし	
建築年度	H28年度	
建物構造	木造	
階数	地上2階	
延床面積 (㎡)	460.00㎡	
棟数	1棟	
管理戸数	6戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断/耐震改修	-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数 (棟)	建設年度	構造	管理戸数 (戸)	間取り	住戸面積 (㎡)	家賃 (円)		備考
-	1	H28	木造	6	2LDK	61.69	36,000	～ 46,000	・共益費月額500円 ・駐車場月額2,000円 (2台目以降)
								～	
								～	
								～	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
-	-	○	○	○	-

④入居者特性

居住世帯数	計	6世帯	100.0%	居住者数	19人				
	一般	0世帯	0.0%		1世帯当たり		3.17人		
	単身	0世帯	0.0%	居住率	100.0%		入居6戸		
	うち高齢者	0世帯	0.0%	空家率	0.0%		空家0戸		
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	6世帯	100.0%		-	-	0.1倍	0.2倍	0.0倍
	(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤従来の取組み

建替え事業の実績		
改善事業の実績	住戸	鍵交換、クロス張替え、給湯器修繕、漏水修繕、エアコン交換修繕、令和元年東日本台風被災に伴う災害復旧工事
	共用部	-
	屋外・外構	ダストピット設置

⑥現地調査結果(点検日:R3年10月11日)

項目	評価	コメント
屋根・屋上	A	目立った劣化はみられなかった。
外壁	A	目立った劣化はみられなかった。
内部仕上	A	経過年数による評価
電気設備	A	経過年数による評価
機械設備	A	経過年数による評価
健全度	100点	R2年に災害復旧工事を実施しており、目立った劣化はみられなかった。

⑦その他付記事項

--

14.サンパレス千刈場第二

位置図

配置図

主な住戸タイプ

15.サンパレス大館第二

①団地属性

住宅名	サンパレス大館第二	
所在地	字大館二丁目25	
種類	単独住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/阿武隈急行線丸森駅	
アプローチ道路	町道	
敷地面積(m ²)	676.00m ²	
都市計画区域	区域内	
用途地域	指定なし	
建築年度	H29年度	
建物構造	木造	
階数	地上2階	
延床面積(m ²)	287.34m ²	
棟数	1棟	
管理戸数	4戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断/耐震改修	-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(m ²)	家賃(円)		備考
-	1	H29	木造	4	2LDK	61.69	36,000	~ 46,000	・共益費月額500円 ・駐車場月額2,000円(2台目以降)
								~	
								~	
								~	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
-	-	○	○	○	-

④入居者特性

居住世帯数	計	4世帯	100.0%	居住者数	11人				
	一般	2世帯	50.0%		1世帯当たり		2.75人		
	单身	0世帯	0.0%	居住率	100.0%		入居4戸		
	うち高齢者	0世帯	0.0%	空家率	0.0%		空家0戸		
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	2世帯	50.0%		-	-	-	-	1.0倍
(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%	※入居者アンケートは調査結果を参照のこと						

⑤従来の取組み

建替え事業の実績		
改善事業の実績	住戸	配管点検修繕、鍵交換、クロス修繕
	共用部	-
	屋外・外構	-

⑥現地調査結果(点検日:R3年10月12日)

部位	評価	備考
屋根・屋上	A	特に劣化はみられなかった。
外壁	A	特に劣化はみられなかった。
内部仕上	A	経過年数による評価
電気設備	A	経過年数による評価
機械設備	A	経過年数による評価
健全度	100点	

⑦その他付記事項

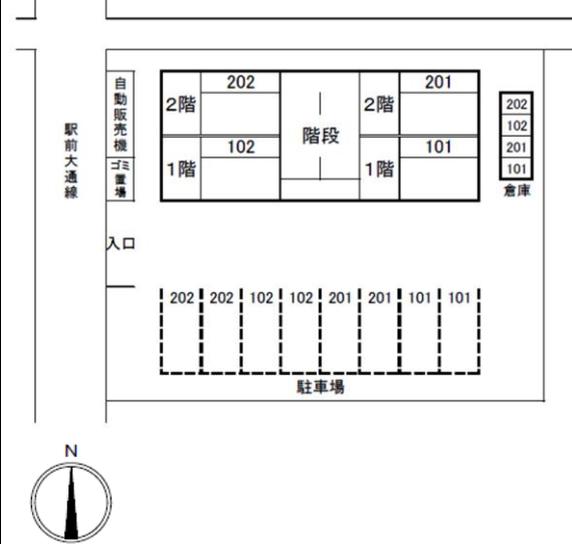
--

15.サンパレス大館第二

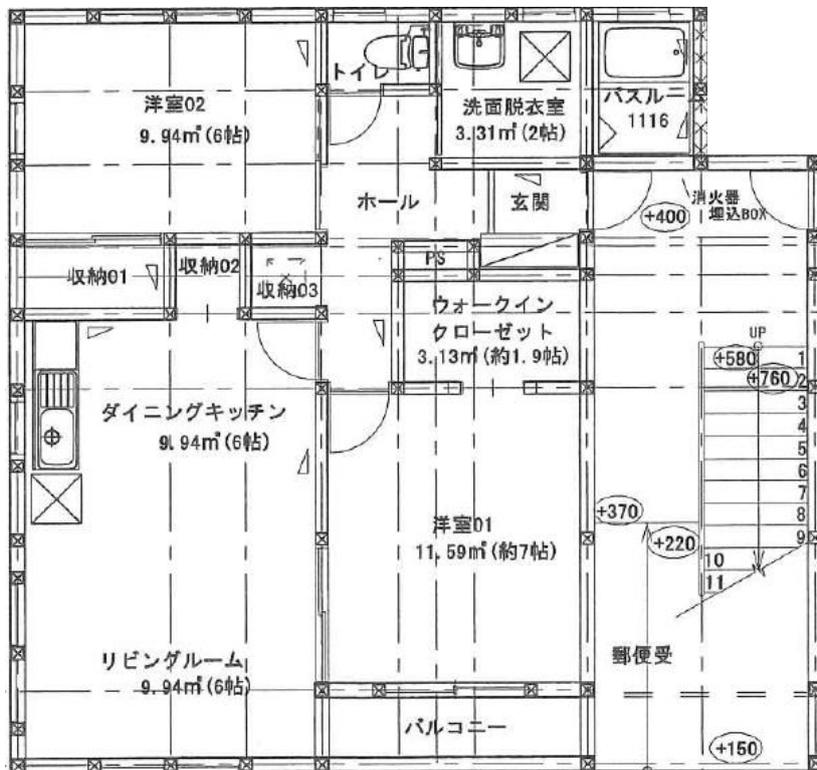
位置図



配置図



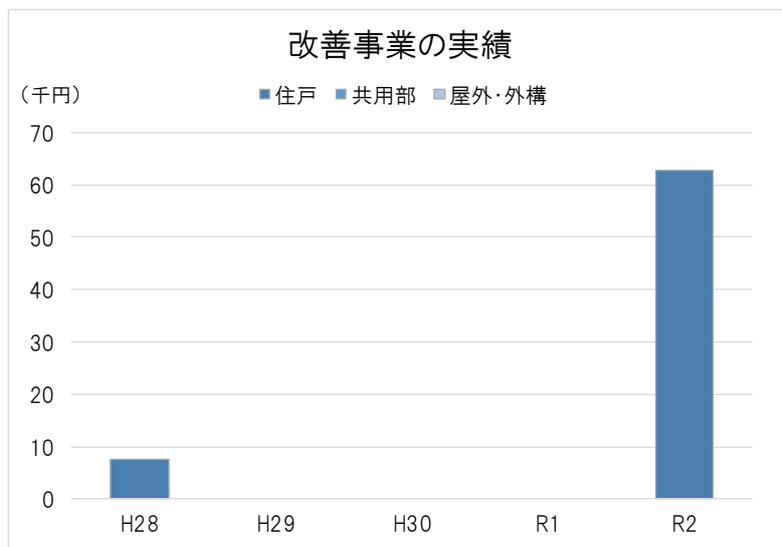
主な住戸タイプ



15.サンパレス大館第二

修繕内容

分類	費用(千円)	累計(千円)	修繕内容	実施年
住戸	8	8	配管点検修繕(102号)	H28
住戸	63	70	鍵交換(102号)、クロス修繕(102号)	R2
補修費用	建物費用	70千円		
	その他費用	0千円		



16.エミグラント

①団地属性

住宅名	エミグラント	外観写真 
所在地	字神明南7-4	
種類	単独住宅	
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/神明前	
アプローチ道路	町道	
敷地面積(㎡)	809.46㎡	
都市計画区域	区域内	
用途地域	指定なし	
建築年度	H30年度	
建物構造	軽量鉄骨造	
階数	地上1階	
延床面積(㎡)	135.00㎡	
棟数	1棟	
管理戸数	5戸	
耐震基準	新耐震	
耐震診断/耐震改修	-	

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)		備考
-	1	H30	軽量鉄骨造	5	1K	26.68	25,000	~ 25,000	
								~	
								~	
								~	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
-	-	○	-	-	-

④入居者特性

居住世帯数	計	4世帯	100.0%	居住者数	4人				
	一般	0世帯	0.0%		1世帯当たり		1.00人		
	単身	4世帯	100.0%	居住率	80.0%		入居4戸		
	うち高齢者	0世帯	0.0%	空家率	20.0%		空家1戸		
	高齢夫婦のみ	0世帯	0.0%	応募倍率	H28	H29	H30	R1	R2
	子育て世帯	0世帯	0.0%		-	-	-	-	-
	(再掲)身障世帯	0世帯	0.0%		※入居者アンケートは調査結果を参照のこと				

⑤従来の取組み

建替え事業の実績		
改善事業の実績	住戸	ガス給湯器修繕、鍵交換
	共用部	-
	屋外・外構	-

⑥現地調査結果(点検日:R3年10月11日)

部位	評価	コメント
屋根・屋上	A	目立った劣化はみられなかった。
外壁	A	目立った劣化はみられなかった。
内部仕上	A	経過年数による評価
電気設備	A	経過年数による評価
機械設備	A	経過年数による評価
健全度	100点	

⑦その他付記事項

--

16.エミグランド

位置図

配置図

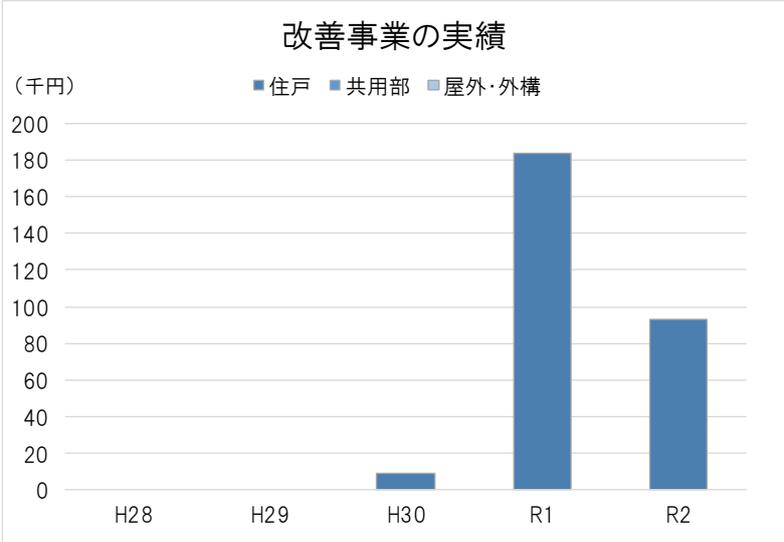
町道		部屋番号				
		101	102	103	104	105
105	104					
103	102					
101						

主な住戸タイプ

16.エミグランド

修繕内容

分類	費用(千円)	累計(千円)	修繕内容	実施年
住戸	9	9	ガス給湯器修理(101号)	H30
住戸	183	193	ガス給湯器修理(4戸)、鍵交換(103号)	R1
住戸	93	286	ガス給湯器修理(2戸)、鍵交換(101号・104号)	R2
補修費用	建物費用	286千円		
	その他費用	0千円		



17. 竹谷住宅



①団地属性

住宅名	竹谷住宅	建築年度	R4年度
所在地	字飯泉1	建物構造	木造
種類	町営住宅	階数	地上1階
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/飯泉住宅	延床面積(㎡)	1,300㎡
アプローチ道路	町道	棟数	10棟
敷地面積(㎡)	5,150.12㎡	管理戸数	20戸
都市計画区域	区域内	耐震基準	新耐震
用途地域	指定なし	耐震診断/耐震改修	-

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数 (棟)	建設年度	構造	管理戸数 (戸)	間取り	住戸面積 (㎡)	想定家賃 (円)			備考
-	10	R4	木造	3	1LDK	54	15,000	~	40,700	
				5	2DK-A	54	15,000	~	40,700	
				3	2LDK	69	18,300	~	47,500	
				3	3DK	69	18,300	~	47,500	
				2	3LDK	76	21,600	~	54,300	
				4	4DK	76	21,600	~	54,300	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター
○	—	○	○	○	—

④その他付記事項

--

17. 竹谷住宅

位置図

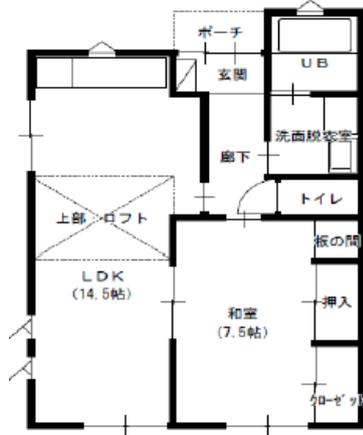


配置図

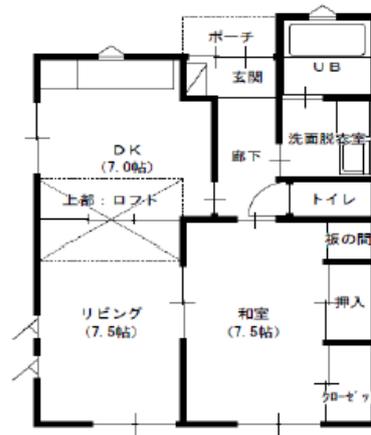


17. 竹谷住宅

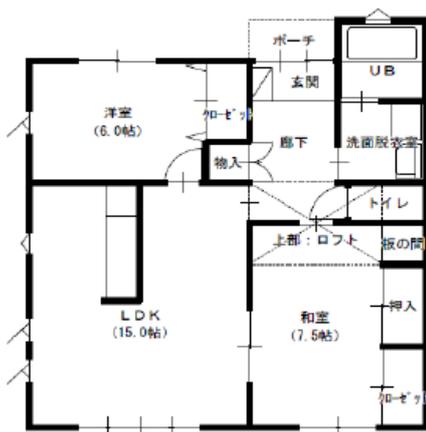
主な住戸タイプ



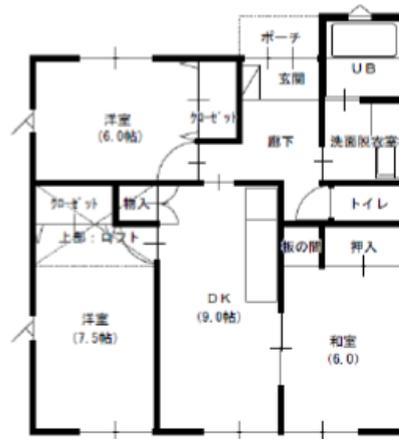
1LDK



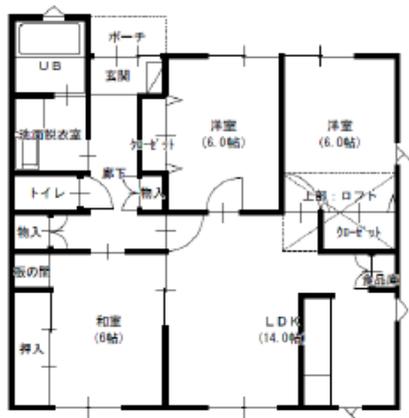
2DK-A



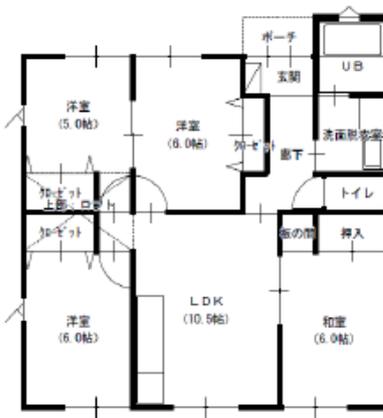
2LDK



3DK



3LDK



4DK

18. 神明住宅



①団地属性

住宅名	神明住宅	建築年度	R4年度
所在地	字千刈場、字神明南	建物構造	木造・鉄筋コンクリート造
種類	町営住宅	階数	地上1階(木造)・地上5階(RC)
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/神明前	延床面積(㎡)	3,235㎡(木造)・2,856㎡(RC)
アプローチ道路	町道	棟数	27棟(木造)・1棟(RC)
敷地面積(㎡)	19,728.28㎡	管理戸数	54戸(木造)・36戸(RC)
都市計画区域	区域内	耐震基準	新耐震
用途地域	指定なし	耐震診断/耐震改修	-

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(㎡)	想定家賃(円)		備考	
-	7	R4	木造	11	1LDK	54	15,000	~	40,700	
				16	2DK-A	54	15,000	~	40,700	
				8	2DK-B	54	15,000	~	40,700	
				10	2LDK	69	18,300	~	47,500	
				1	2LDK-車いす	77	18,300	~	47,500	
				3	3DK	69	18,300	~	47,500	
				2	3LDK	76	21,600	~	54,300	
				3	4DK	76	21,600	~	54,300	
-	1	R4	RC造	8	1LDK	55	15,000	~	40,700	
				13	2DK	55	15,000	~	40,700	
				10	2LDK	66	18,300	~	47,500	
				5	3DK	67	18,300	~	47,500	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター(RC)
○	○	○	○	○	○

④その他付記事項

--

配置図

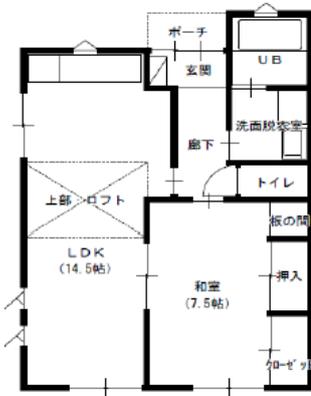
501 2LDK	502 2LDK			集会所				503 2DK	504 3DK
401 2LDK	402 2LDK		403 1LDK	404 1LDK	405 2DK	406 2DK	407 2DK	408 3DK	
301 2LDK	302 2LDK		303 1LDK	304 1LDK	305 2DK	306 2DK	307 2DK	308 3DK	
201 2LDK	202 2LDK		203 1LDK	204 1LDK	205 2DK	206 2DK	207 2DK	208 3DK	
101 2LDK	102 2LDK		103 1LDK	104 1LDK	105 2DK	106 2DK	107 2DK	108 3DK	

集合住宅断面図

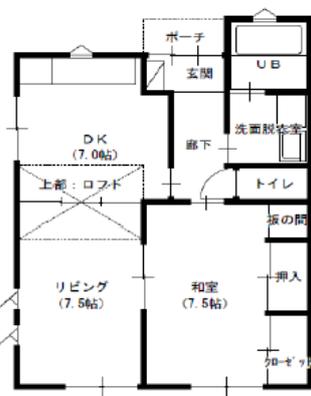


18. 神明住宅

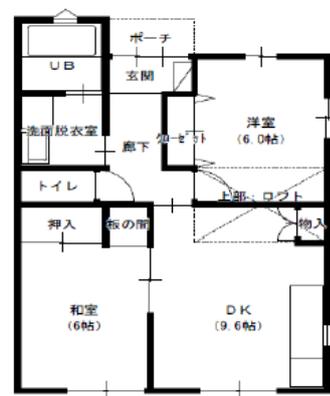
主な住戸タイプ
(木造)



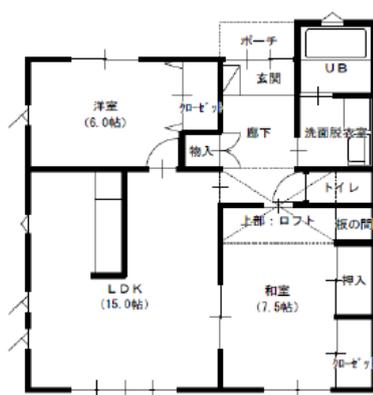
1LDK



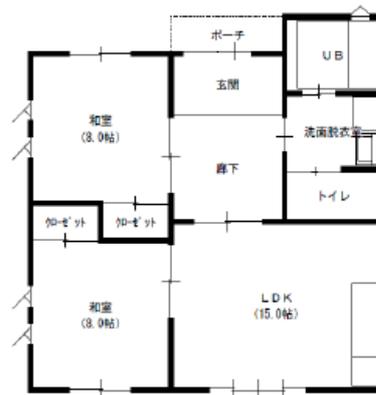
2DK-A



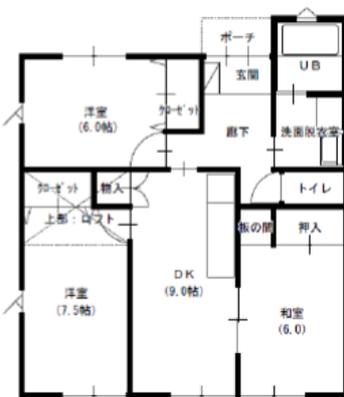
2DK-B



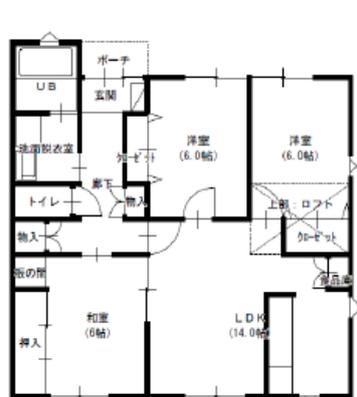
2LDK



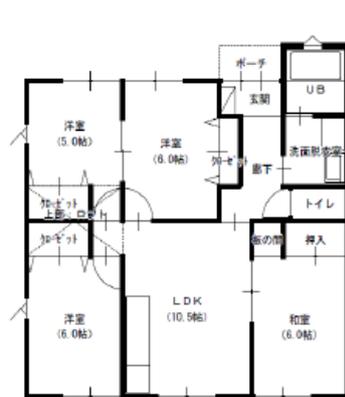
2LDK (車いす住戸)



3DK



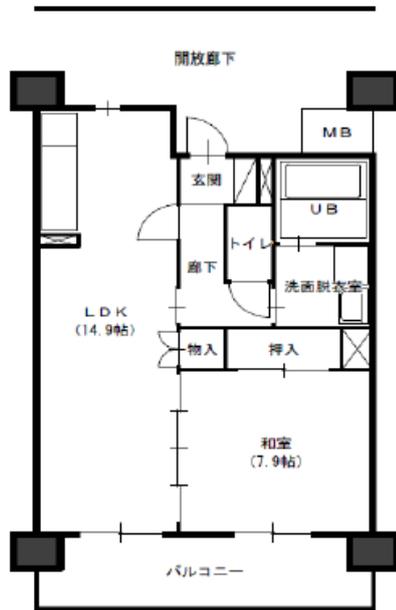
3LDK



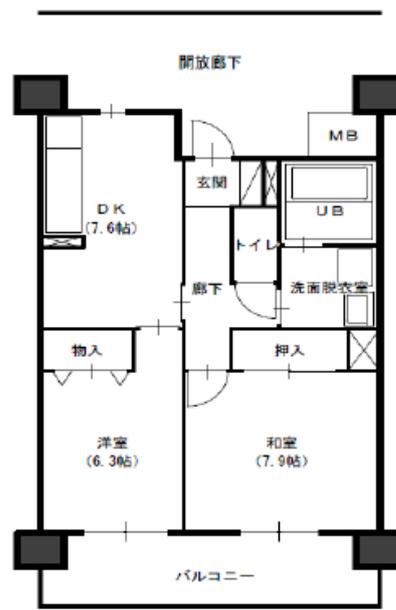
4DK

18. 神明住宅

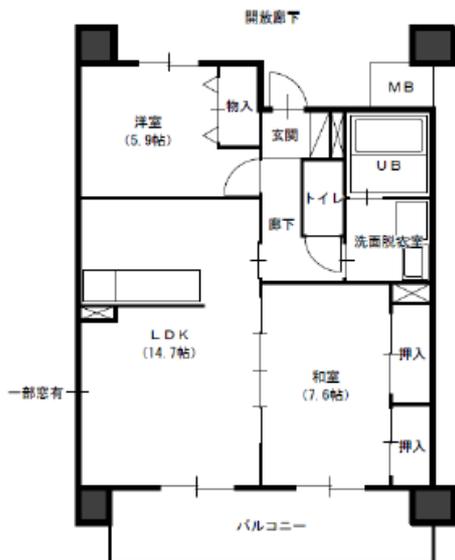
主な住戸タイプ
(RC)



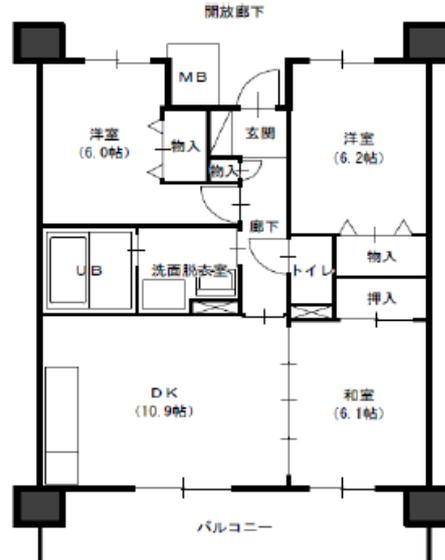
1LDK



2DK



2LDK



3DK

位置図



19. 神明北住宅



①団地属性

住宅名	神明北住宅	建築年度	R4年度(木造)・R5年度(RC)
所在地	字除北57-1	建物構造	木造・鉄筋コンクリート造
種類	災害公営住宅	階数	地上1階(木造)・地上5階(RC)
交通の状況	最寄り駅/バス停 丸森駅/神明前	延床面積(㎡)	813㎡(木造)・2,856㎡(RC)
アプローチ道路	町道	棟数	7棟(木造)・1棟(RC)
敷地面積(㎡)	7,277.94㎡	管理戸数	14戸(木造)・36戸(RC)
都市計画区域	区域内	耐震基準	新耐震
用途地域	指定なし	耐震診断/耐震改修	-

②住棟・住戸属性

タイプ	棟数(棟)	建設年度	構造	管理戸数(戸)	間取り	住戸面積(㎡)	想定家賃(円)		備考	
-	7	R4	木造	4	1LDK	54	15,000	~	40,700	
				3	2DK-A	54	15,000	~	40,700	
				3	2DK-B	54	15,000	~	40,700	
				2	2LDK	69	18,300	~	47,500	
				2	3DK	69	18,300	~	47,500	
-	1	R5	RC造	11	1LDK	55	15,000	~	40,700	
				10	2DK	55	15,000	~	40,700	
				5	2LDK	66	18,300	~	47,500	
				5	3DK	67	18,300	~	47,500	
				3	3LDK	73	21,600	~	54,300	
				2	4DK	73	21,600	~	54,300	

③居住水準(共用部分)

児童遊園・公園等	集会所	駐車場	物置・倉庫	共用部分	
				手摺	エレベーター(RC)
○	○	○	○	○	○

④その他付記事項

--

配置図

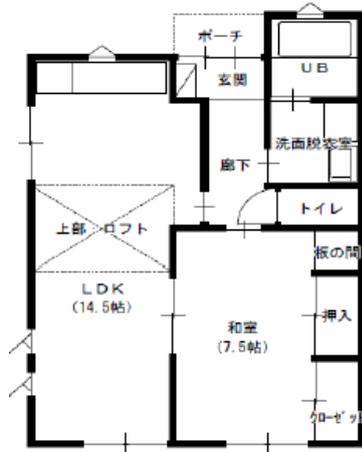
501 2LDK	502 1LDK	集会所				503 3DK	504 3LDK
401 2LDK	402 1LDK	403 1LDK	404 1LDK	405 2DK	406 2DK	407 3DK	408 3LDK
301 2LDK	302 1LDK	303 1LDK	304 1LDK	305 2DK	306 2DK	307 3DK	308 3LDK
201 2LDK	202 1LDK	203 1LDK	204 2DK	205 2DK	206 2DK	207 3DK	208 3LDK
101 2LDK(≒)	102 1LDK	103 1LDK	104 2DK	105 2DK	106 2DK(≒)	107 3DK(≒)	108 4DK(≒)

集合住宅断面図

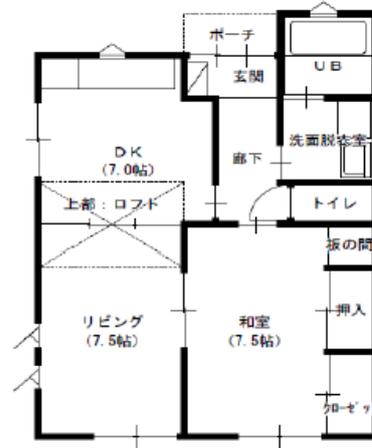


19. 神明北住宅

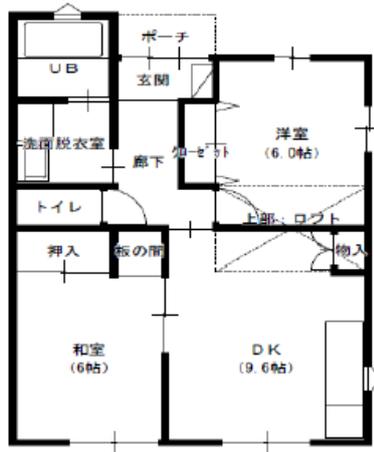
主な住戸タイプ
(木造)



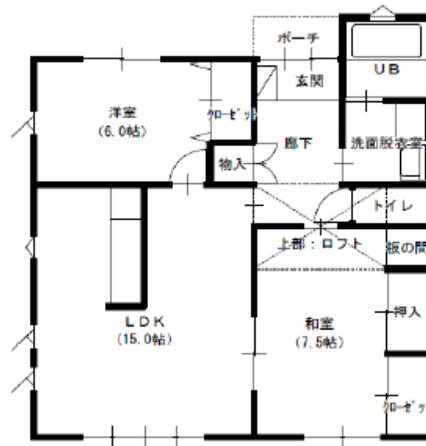
1LDK



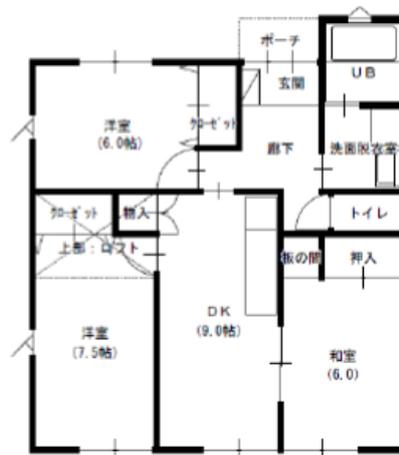
2DK-A



2DK-B



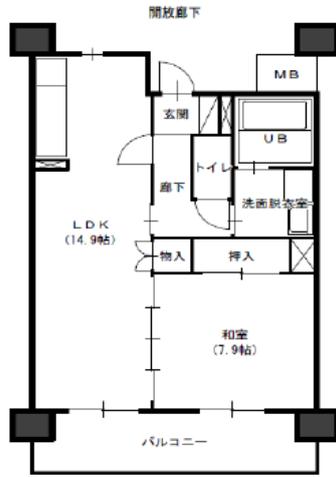
2LDK



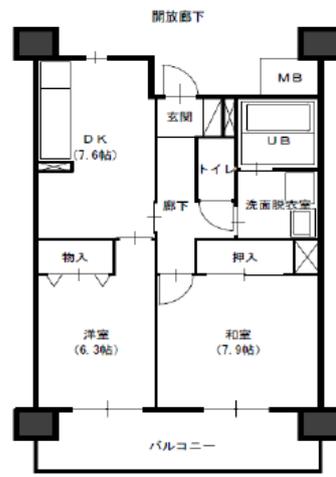
3DK

19. 神明北住宅

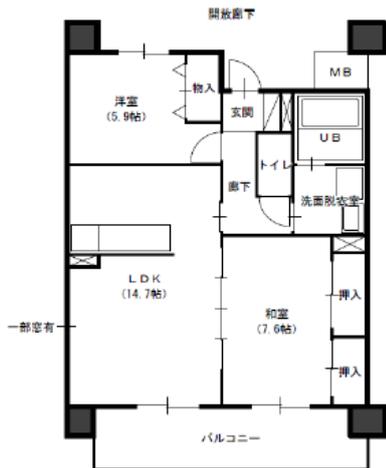
主な住戸タイプ
(RC)



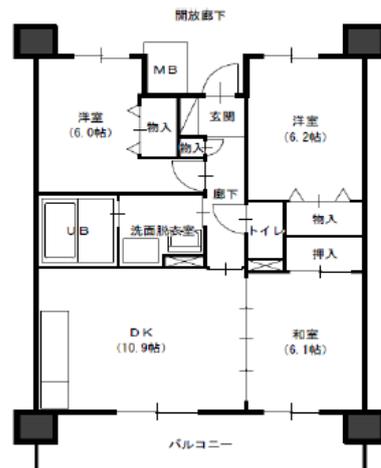
1LDK



2DK



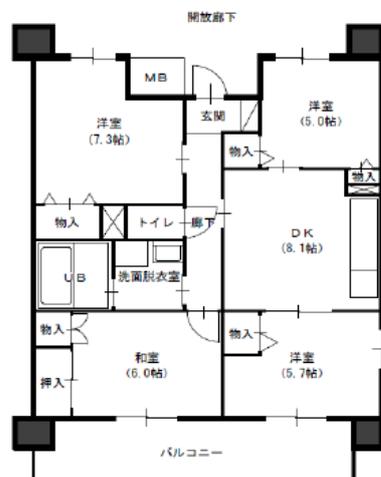
2LDK



3DK



3LDK



4DK

19. 神明北住宅

位置図



2. 用語解説

用語一覧

《あ行》

◆一般世帯

国勢調査の用語。①、②、③の世帯を指す。

- ① 住居と生計を共にする人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者
- ② ①の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者または下宿屋などに下宿している単身者
- ③ 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者

《か行》

◆公営住宅

公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取りまたは借上げを行い、住宅に困窮する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅

◆公営住宅法

国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として制定された法律

《さ行》

◆災害公営住宅

災害などで自宅を失った被災者向けに、地方公共団体が整備する賃貸住宅。公営住宅法に基づいて設置される。

◆最低居住面積水準

住生活基本法に基づき、国が定めた住生活基本計画に示される、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。

◆住宅・土地統計調査

住宅や敷地の状況と世帯の居住状態の把握のため、昭和 23 年以来 5 年毎に実施されている国の調査。平成 10 年より、呼称が「住宅統計調査」から改名された。国勢調査が全数調査であるのに対し、抽出により実施される。最近では平成 30 年に実施された。

◆住宅確保要配慮者

改正住宅セーフティネット法に定める低額所得者・被災者・高齢者・障害者・子育て世帯のほか、外国人やドメスティック・バイオレンス被害者等、住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。

◆ストック

形成・蓄積された公共施設や住宅等の基盤のこと。

◆セーフティネット

安全網の意。経済的な危機に陥っても、最低限の安全を保障してくれる社会的な制度

◆政策空家

老朽化した公営住宅の建替事業を行うため、または住戸の改善事業を行うため、既存住宅での新たな入居募集を停止している結果生じた空家のこと。

◆ソーシャルミックス

年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。

《た行》

◆耐震診断

建築物が地震に対してどの程度耐えることができるのか、その建築物の図面や実地調査で、柱、梁、壁等の形状、材料などから建物がもつ構造状態を評価し、現行の耐震基準と同等以上の耐震性を確保しているか耐震性能を判定すること。

◆耐用年限

耐用年数を住宅対象としていう場合に用いる用語。住宅などの建築物の主要部材（柱や土台・梁・筋交い・束など）が腐食・老朽化・損傷などによって物理的な寿命に達し、補修や修繕などを行っても継続使用が不可能となり、廃棄するまでの年数（年限）をいう。

◆定住促進住宅

定住の促進による人口増加や地域の活性化を図るために整備された公営住宅

《は行》

◆バリアフリー

住宅等において、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法

◆PFI

「プライベート・ファイナンス・イニシアティブ」とは、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法

◆PPP

「パブリック・プライベート・パートナーシップ」とは、公共と民間が連携して公共サービスの提供を行う手法。PPPの中には、PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営（DBO）方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれる。

《や行》

◆ユニバーサルデザイン

障害者・高齢者・健常者などの区別なく、誰もが利用できる建築・空間・製品等をデザインすること。

《ら行》

◆ライフサイクルコスト

建物にかかる生涯コストのことで、建物の企画・設計に始まり、竣工、運用を経て、寿命がきて解体処分するまでを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用を意味する。称してLCCとも言われる。

3. 住民意向調査 調査票

町営住宅等に関するアンケート調査

問1. あなたの年齢はおいくつですか。

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ①10歳代 | <input type="checkbox"/> ⑤50歳代 |
| <input type="checkbox"/> ②20歳代 | <input type="checkbox"/> ⑥60歳代 |
| <input type="checkbox"/> ③30歳代 | <input type="checkbox"/> ⑦70歳代 |
| <input type="checkbox"/> ④40歳代 | <input type="checkbox"/> ⑧80歳以上 |

問2. 同居している家族は全部で何人ですか。（記入者本人も含む）

_____人

問3. 一緒にお住まいの家族に介護を必要とする方はいますか。

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ①いる（_____人） | <input type="checkbox"/> ②いない |
|--------------------------------------|-------------------------------|

問4. 問3で①を選んだ方にお聞きします。

その程度はどの程度ですか。あてはまるものを全てお答えください。

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> ①障害者手帳をもっている（等級_____級） |
| <input type="checkbox"/> ②介護認定を受けている（要介護状態区分_____） |
| <input type="checkbox"/> ③多少のことなら、自分で身の回りのことができる |
| <input type="checkbox"/> ④住宅内の移動に不便を感じる |
| <input type="checkbox"/> ⑤車いすを使っている |
| <input type="checkbox"/> ⑥その他（具体的に：_____） |

問5. 一緒にお住まいの家族に18歳未満の方はいますか。

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ①いる（_____人） | <input type="checkbox"/> ②いない |
|--------------------------------------|-------------------------------|

問6. 問5で①を選んだ方にお聞きします。

そのご家族はおいくつですか。あてはまるものを全てお答えください。

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> ①6歳未満（_____人） |
| <input type="checkbox"/> ②6歳～17歳（_____人） |

問7. あなたがお住まいの住宅名を記入してください。

_____住宅

【記入例】玉川住宅、サンコーポラス丸森 等

問8. 町営住宅に入居して、何年くらいになりますか。

<input type="checkbox"/> ①1年未満	<input type="checkbox"/> ④11年～20年
<input type="checkbox"/> ②1年～5年	<input type="checkbox"/> ⑤21年～30年
<input type="checkbox"/> ③6年～10年	<input type="checkbox"/> ⑥31年以上

問9. あなたは何階にお住まいですか。

<input type="checkbox"/> ①一階	<input type="checkbox"/> ②二階	<input type="checkbox"/> ③三階	<input type="checkbox"/> ④四階	<input type="checkbox"/> ⑤五階
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------

問10. 町営住宅に入居前のお住まいはどちらでしたか。

<input type="checkbox"/> ①丸森町内	<input type="checkbox"/> ⑤伊達市
<input type="checkbox"/> ②仙台市	<input type="checkbox"/> ⑥相馬市
<input type="checkbox"/> ③角田市	<input type="checkbox"/> ⑦その他、県内市町村
<input type="checkbox"/> ④白石市	<input type="checkbox"/> ⑧その他、宮城県以外の県外

問11. 町営住宅に入居前のお住まいは次のどれでしたか。

<input type="checkbox"/> ①自分の持家
<input type="checkbox"/> ②民間の賃貸住宅または社宅や社員寮
<input type="checkbox"/> ③町営住宅等
<input type="checkbox"/> ④親や親族の家
<input type="checkbox"/> ⑤その他（具体的に： _____)

問12. 自動車を保有していますか。

<input type="checkbox"/> ①保有している	<input type="checkbox"/> ②保有していない
----------------------------------	-----------------------------------

問13. 問12で①を選んだ方にお聞きします。

自動車の保有台数は何台で、その駐車場所はどこですか。

保有台数 _____ 台
内訳：団地内駐車場 _____ 台（うち有料 _____ 台）
団地内の空き地や通路 _____ 台
周辺の民間駐車場 _____ 台

問14. 現在のお住いの住み心地について、それぞれの項目を5段階で評価してください。

項目	①満足 している	②やや満足 している	③どちらと もいえない	④やや不満 である	⑤不満 である
広さや部屋の数	<input type="checkbox"/>				
部屋の間取り	<input type="checkbox"/>				
収納スペース	<input type="checkbox"/>				
台所の設備	<input type="checkbox"/>				
浴室の設備	<input type="checkbox"/>				
洗面所の設備	<input type="checkbox"/>				
便所の設備	<input type="checkbox"/>				
遮音性	<input type="checkbox"/>				
断熱性	<input type="checkbox"/>				
日当たりや風通し	<input type="checkbox"/>				
湿気のこもり（結露）	<input type="checkbox"/>				
防犯性（玄関や窓など）	<input type="checkbox"/>				
プライバシーの確保	<input type="checkbox"/>				
家賃	<input type="checkbox"/>				
物置	<input type="checkbox"/>				
駐車スペース	<input type="checkbox"/>				
自転車置き場	<input type="checkbox"/>				
ごみ置き場	<input type="checkbox"/>				
建物の外観（デザイン）	<input type="checkbox"/>				
団地内の安全性	<input type="checkbox"/>				
緑の豊かさ	<input type="checkbox"/>				
日常の買い物の利便性	<input type="checkbox"/>				
医療や福祉施設の利便性	<input type="checkbox"/>				
通勤・通学	<input type="checkbox"/>				
公共交通の利便性	<input type="checkbox"/>				
災害に対する安全性	<input type="checkbox"/>				
地区の風紀や治安	<input type="checkbox"/>				

問15. 住まいとしての総合評価を5段階で評価してください。

項目	①満足 している	②やや満足 している	③どちらと もいえない	④やや不満 である	⑤不満 である
住まいとしての総合評価	<input type="checkbox"/>				

問16. あなたは町営住宅にこれからも住み続けたいとお考えですか。

- ①できるだけ長く住み続ける予定
- ②当分の間住み続ける予定
- ③転居したいが難しい
- ④近々に転居する予定がある
- ⑤その他（具体的に： _____)

問17. 住み続けるにあたって、どんなことが問題と感じていますか。
（複数回答可）

- ①住宅の広さや部屋数が不足している
- ②住宅の間取りが悪い。または、畳の部屋が多い
- ③台所の使い勝手が悪い
- ④浴室の使い勝手が悪い。または、浴槽や風呂釜の維持が大変
- ⑤便所の使い勝手が悪い
- ⑥湿気や結露が多い
- ⑦駐車場が不足している
- ⑧室内に段差がある。または、必要なところに手すりがない
- ⑨屋外の段差や階段がきつい
- ⑩断熱性（部屋の暖かさ）
- ⑪特にない
- ⑫その他（具体的に： _____)

問18. 現在の住宅について、今後どのような整備を望みますか。
下記の用語説明を参照してお答えください。

- ①家賃が高くなっても、建替えを行ってほしい
- ②建替えとまではいかなくとも、大規模改善を行ってほしい
- ③大規模改善でなく、個別補修にとどめて欲しい
- ④今のままでよい
- ⑤よくわからない
- ⑥その他（具体的に： _____)

☆用語の説明

建 替 え：現在の古くなった住宅を取り壊し、新しく住宅を建設するもので、家賃は変わります。
大規模改善：原則として、お住まいの住宅の広さは変わりませんが、設備や内装等が新しくなります。
建替えほどではありませんが、家賃は変わります。
個別補修：住宅の不具合等に応じて、必要最低限の補修を行うもので、家賃は変わりません。

問19. 問18で①を選んだ方にお聞きします。

現在の住まいが建替えられた場合、再入居を希望しますか。
また、希望する建替え場所・間取り・階数をそれぞれ選んでください。
(地価の高い場所や住戸面積が広いほど家賃は高くなります)

①入居したい

希望する場所は

- ①現在と同じ場所 ②役場周辺地内
 ③阿武隈急行線 丸森駅前周辺の市街地内
 ④その他(具体的に: _____)

希望する間取りは

- ①3LDK(6畳3室と居間と食事室兼台所)
 ②3DK(6畳3室と食事室兼台所)
 ③2LDK(6畳2室と居間と食事室兼台所)
 ④2DK(6畳2室と食事室兼台所)
 ⑤1LDK(6畳1室と居間と食事室兼台所)
 ⑥その他(具体的に: _____)

希望する階数は

- ①一階 ②二階 ③三階
 ④四階 ⑤五階 ※三階以上はエレベーター付きを想定

②入居したくない

③わからない

問20. 問18で①を選んだ方にお聞きします。

建替えにあたっては主にどのような点を望みますか。
答えを2つ以内で選んでください。(利便性が向上するほど家賃は高くなります)

- ①和室が多いこと
 ②洋室が多いこと
 ③収納スペースが多いこと
 ④バリアフリー化された住宅
 ⑤オール電化
 ⑥24時間換気システム(湿気や結露対策)
 ⑦各戸に庭があること
 ⑧駐車スペースが各戸2台以上
 ⑨防犯性の高い住宅
 ⑩耐震性の高い住宅
 ⑪建物のデザインや景観がよいこと
 ⑫敷地内に排雪場所が確保されていること
 ⑬設備は必要最低限とし、なるべく低家賃
 ⑭浸水区域外
 ⑮周辺環境
 ⑯その他(具体的に: _____)

問21. 問18で②を選んだ方にお聞きします。

大規模な改善をする場合、どのような内容が必要だと思いますか。

あてはまるものを全てお答えください。（利便性が向上するほど家賃は高くなります）

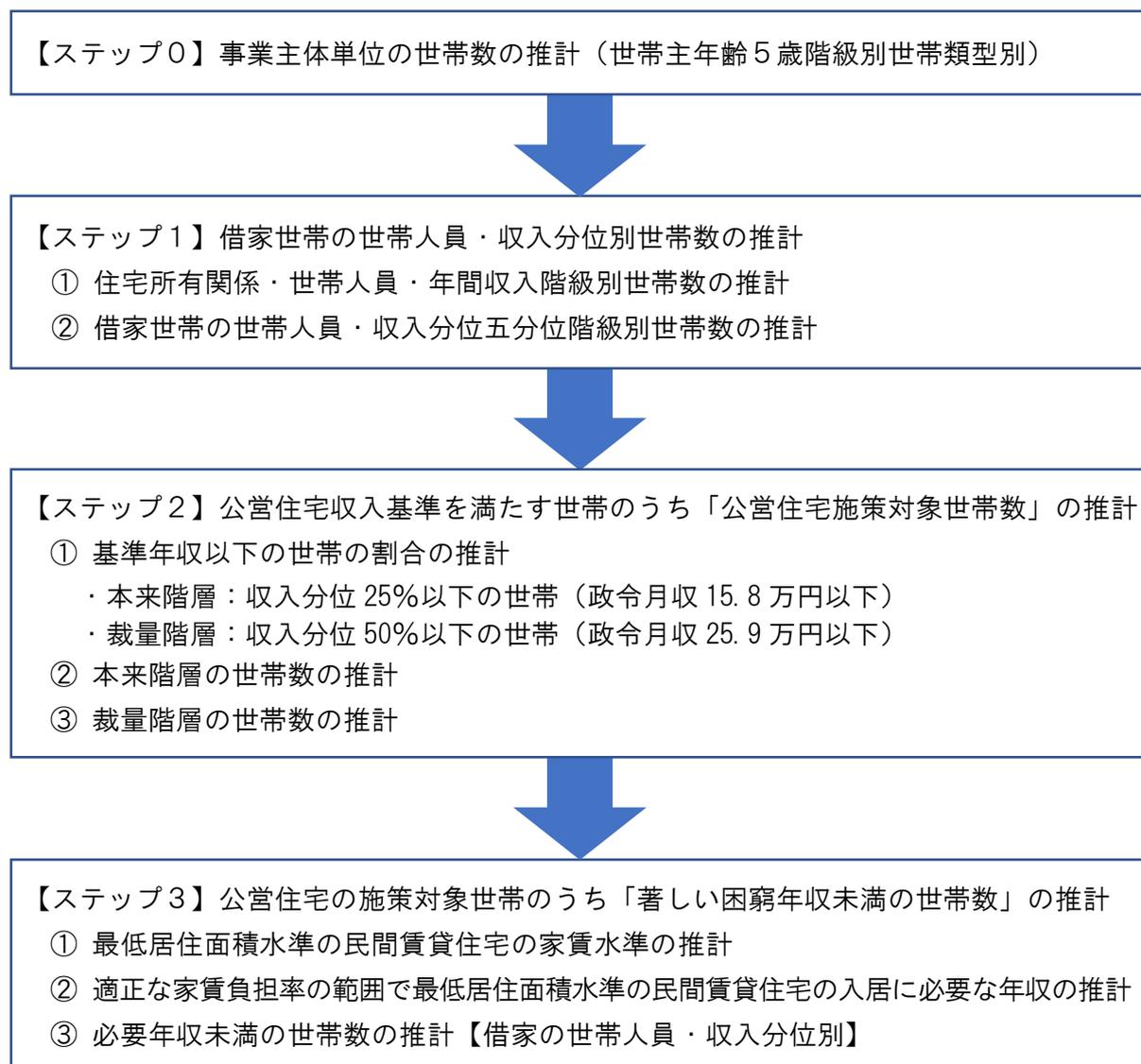
- ① 部屋の間取りを全面的に改造する
- ② 台所や風呂・トイレなど設備部分を改造する
- ③ 電気容量の向上やエアコン設置など住宅設備の充実を図る
- ④ 断熱性の高い二重サッシや内窓を設置する
- ⑤ 玄関扉の鍵交換など防犯設備の充実を図る
- ⑥ 高齢者対策のバリアフリー化（手すりの設置や段差の解消等）を行う
- ⑦ オール電化システムに改造する
- ⑧ 24時間換気システム（湿気や結露対策）を行う
- ⑨ エレベーターを設置する
- ⑩ 外壁の塗り替えや配管の交換など耐久性の向上を図る
- ⑪ 遮音
- ⑫ その他（具体的に： _____)

町営住宅に関してのご意見等がありましたら、ご自由にお書きください。

アンケートはこれで終了です。ご協力ありがとうございました。

4. ストック推計プログラム

(1) ストック推計の流れ



図：ストック推計の流れ

(2) ストック推計プログラムの結果

【ステップ0】

事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

将来人口については、国立社会保障・人口問題研究所による推計値を使用します。
また、将来世帯数の推計においては、丸森町・宮城県の世帯主率の推移実績と公表されている県の世帯主率の将来推計値を踏まえて算定します。

単位：人

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
将来人口	14,316	13,210	12,142	11,138	10,207	9,283
将来世帯数	4,464	4,232	3,967	3,672	3,386	3,130
世帯人員	3.21	3.12	3.06	3.03	3.01	2.97

【ステップ1】

借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

住宅・土地統計調査における、収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の構成比と家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）における年間収入五分位階級の境界値の実績値を基に、将来の収入分位別借家世帯数を下記のように推計します。

単位：世帯

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
2015年	311	155	194	101	45	805
2020年	260	133	182	127	54	757
2025年	215	107	166	149	62	699
2030年	177	83	144	166	66	636
2035年	144	67	116	181	69	577
2040年	117	55	89	194	72	527

【ステップ2】

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数」の推計

ステップ1の収入分位別借家世帯数から、下記の条件に該当する世帯を公営住宅の施策対象世帯として抽出します。

公営住宅の施策対象世帯の推計条件

- ・収入分位 25%以下の世帯：同居親族のいる世帯、単身世帯のうち 60 歳以上の世帯
- ・収入分位 25%以上 50%以下の世帯：60 歳以上の高齢単身世帯、60 歳以上の高齢夫婦世帯
18 歳未満の扶養親族のいる世帯

単位：世帯

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
2015年	249	131	126	10	0	517
2020年	212	113	134	12	0	471
2025年	176	89	140	36	0	442
2030年	146	68	127	57	0	400
2035年	120	56	103	85	1	365
2040年	98	46	79	114	1	338

【ステップ3】

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数」の推計

ステップ2の公営住宅の施策対象世帯のうち、さらに最低居住水準に満たない世帯、低収入及び小規模高齢世帯等を絞り込み、「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収 未満の世帯数	63	54	46	40	34	29

丸森町町営住宅等長寿命化計画

令和 4 年 3 月

発行 宮城県丸森町

編集 丸森町建設課建築住宅班

〒981-2192 宮城県伊具郡丸森町字鳥屋120番地

TEL 0224-72-2111 (代) FAX 0224-72-3042

<http://www.town.marumori.miyagi.jp/>

作成 株式会社トータル・リアルティ・アドバイザーズ

〒107-0052 東京都港区赤坂3丁目21番21号 サンワット渡邊ビル6階

TEL 03-5575-7505