

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

令和8年3月

猪 苗 代 町

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

- 目次 -

1. 町営住宅長寿命化計画の背景・目的・位置づけ	1～2
1-1. 背景	1
1-2. 目的	1
1-3. 位置づけ	2
2. 計画期間	3～4
2-1. 計画期間	3
3. 町営住宅等の状況	5～60
3-1. 猪苗代町の現況	5
3-2. 町営住宅等の概況	9
3-3. 町営住宅等入居者の状況(入居者台帳調査)	19
3-4. 町営住宅等の現況調査	23
4. 長寿命化に関する基本方針	61～62
4-1. ストックの状況把握	61
4-2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	62
5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	63～104
5-1. 町営住宅長寿命化計画の対象	63
5-2. 団地別・住棟別状況の把握	65
5-3. 団地別・住棟別の事業手法の選定	74
6. 点検の実施方針	105～106
6-1. 点検の実施方針	105

7. 計画修繕の実施方針	107～112
7-1. 計画修繕の実施方針	107
8. 改善事業の実施方針	113～114
8-1. 改善事業の実施方針	113
9. 建替事業の実施方針	115～116
9-1. 建替事業の実施方針	115
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	117～128
10-1. 様式1～3の作成	117
10-2. 様式1～3の作成に際しての留意点	117
10-3. 団地別の事業実施予定	118
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	129～136
11-1. ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方	129
11-2. ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方	129
11-3. 算出結果	131

◆ 提出資料(様式)

猪苗代町町営住宅長寿命化計画の記載にあたっての前提

【%(パーセント)表記について】

「%(パーセント)」表記は少数第2位を四捨五入しているため、合計値が「100%」にならない場合があります。

1. 町営住宅長寿命化計画の背景・目的・位置づけ

1. 町営住宅長寿命化計画の背景・目的・位置づけ

1-1. 背景

国土交通省は、ストック重視の社会背景の下、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅について、予防保全的な維持管理を推進することで長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげていくことが、厳しい財政状況下において効率的かつ円滑な更新を実現するために重要であるとして、平成 21 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省住宅局住宅総合整備課）を策定した。その後、インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議による「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年 11 月）及びこれに基づく「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」（平成 26 年 5 月）、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（総務省・平成 26 年 5 月）の策定など、インフラの長寿命化や公共施設等の管理計画、及び指針が定められたことを受けて、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改訂した。

このような背景の中、本町の町営住宅等においては平成 26 年 3 月に各団地の維持管理計画等を定めた「猪苗代町町営住宅長寿命化計画」（以下、「H25 長寿命化計画」という。）を策定し、計画に沿って住棟の長寿命化を図ってきた。

その後、本町は平成 29 年 3 月に「猪苗代町公共施設等総合管理計画」を策定、さらに個別施設における方向性を示す計画として、令和 3 年 3 月には「猪苗代町公共施設個別施設計画」を策定し、計画的に公共施設等の維持管理を推進してきた。また、令和 4 年 3 月に「猪苗代町公共施設等総合管理計画」を改訂、「第七次猪苗代町振興計画 後期計画」を新たに策定したことから、これら上位計画の改訂等に伴い「H25 長寿命化計画」の見直しを行うものである。

1-2. 目的

「猪苗代町町営住宅長寿命化計画」は、町営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うため、定期的な点検や修繕等のデータを適切に管理することで町営住宅等の状況を把握するとともに需要見通しに基づき、団地別・住棟別に効率的で効果的な事業方法を選定する。また、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善の実施予定一覧を作成し、計画的に推進することでライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指すものである。

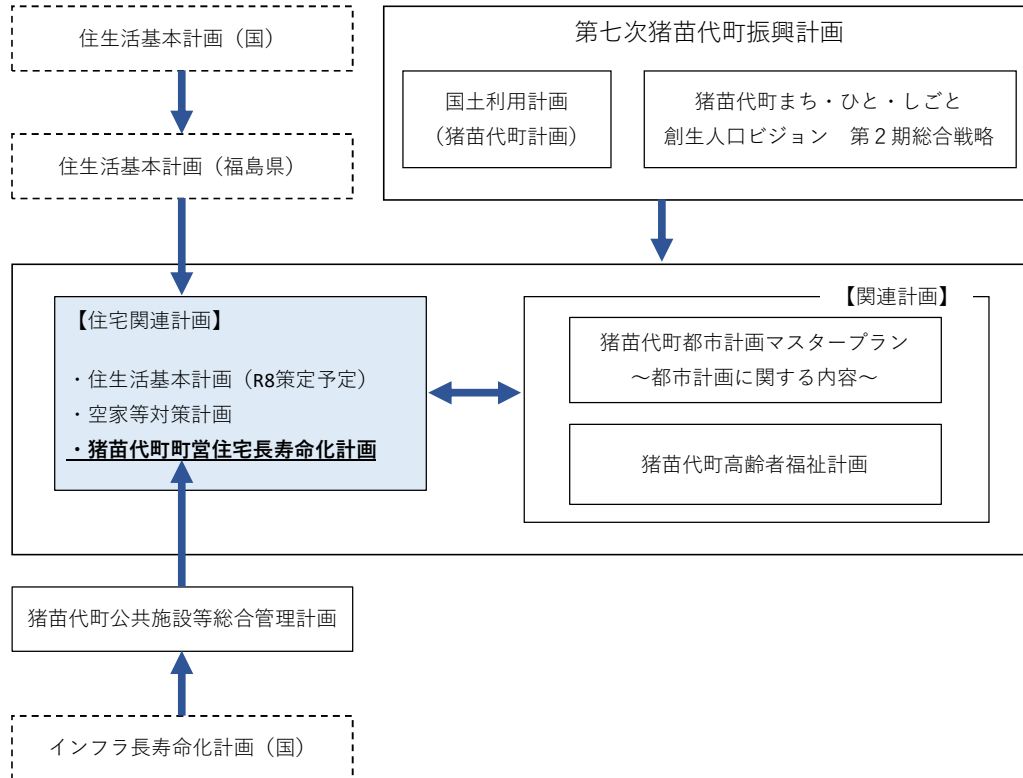
なお、町営住宅等の整備にあたっては、厳しい財政状況や住宅事情などから、既存ストックの活用に加え、事業の平準化を図り、効率的で効果的に事業を推進し、安全で安心して暮らせる住宅のストックの再生を目指すものである。

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

1. 町営住宅長寿命化計画の背景・目的・位置づけ

1-3. 位置づけ

猪苗代町町営住宅長寿命化計画は、「第七次猪苗代町振興計画」、「猪苗代町公共施設等総合管理計画」などの上位計画の理念を踏まえ、「猪苗代町都市計画マスタープラン」などの関連計画と連携した計画として位置づける。



2. 計画期間

2. 計画期間

2-1. 計画期間

計画期間の設定にあたっては、管理するストック全体の 30 年程度の中長期的な管理計画に基づく点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要がある。このことから、計画期間を令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間とするが、社会経済情勢の変化や、事業の進捗状況等に対応するため、概ね 5 年ごとに見直しを行う。

猪苗代町営住宅	2025	2026					2030					2031					2035
	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17						
長寿命化計画	第1回改訂	【5年間】					【5年間】										

余 白

3. 町営住宅等の状況

3. 町営住宅等の状況

3-1. 猪苗代町の現況

(1)人口・世帯

国勢調査による本町の人口は、平成12年度は18,178人であったが、令和2年度には13,552人となり、減少傾向にある。今後も減少は続き、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の将来推計人口によると計画の最終年度である令和17年度には9,705人まで、令和32年度には6,670人まで減少することが予測されている。

世帯数は、平成12年の5,268世帯から、令和2年には4,718世帯となり、人口と同様に減少傾向にある。平均世帯人員も減少し、平成12年に3.45(人/世帯)であったが、令和2年に2.87(人/世帯)へと減少している。

平成12年から令和2年の推移を見ると、人口及び世帯数が減少し、さらに平均世帯人員も減少している状況にあり、「H25長寿命化計画」の策定以降も同様の傾向にあることが伺える。

■人口・世帯

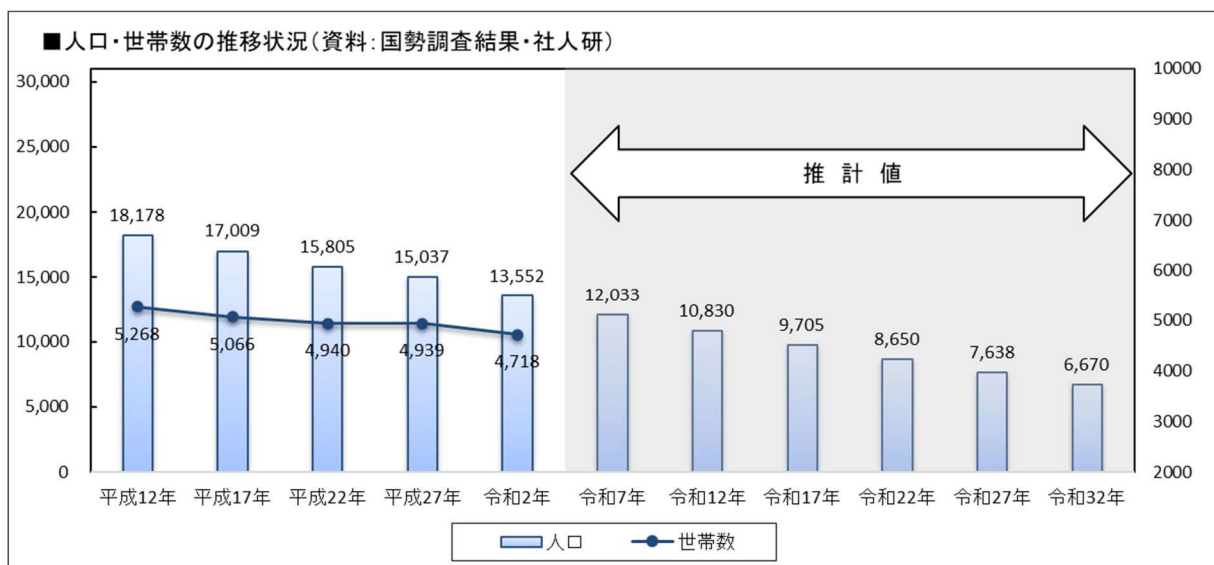
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	単位
人口	18,178	17,009	15,805	15,037	13,552	(人)
世帯数	5,268	5,066	4,940	4,939	4,718	(世帯)
平均世帯人員	3.45	3.36	3.20	3.04	2.87	(人/世帯)
世帯人員変化率 (平均世帯人員の差/5年)	—	-0.02	-0.03	-0.03	-0.03	平均 -0.029

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

■人口(参考)

	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	単位
人口	12,033	10,830	9,705	8,650	7,638	6,670	(人)

資料:「国立社会保障・人口問題研究所(社人研)日本の地域別将来推計人口」



3. 町営住宅等の状況

(2) 高齢化・少子化の状況

令和2年の国勢調査による本町の高齢化率は39.7%で、県平均の31.8%を上回っている。また、近年の高齢化率の推移も、県平均の推移を上回る結果となっている。

近隣町村の高齢化率は、同じ耶麻郡内では北塩原村が37.1%、西会津町が47.1%、磐梯町が37.5%、人口規模の近い町村では南会津町が41.9%、会津坂下町が36.7%となっている。近隣市町村も同様に福島県平均を上回っていることから、高齢化率の高い地域となっている。

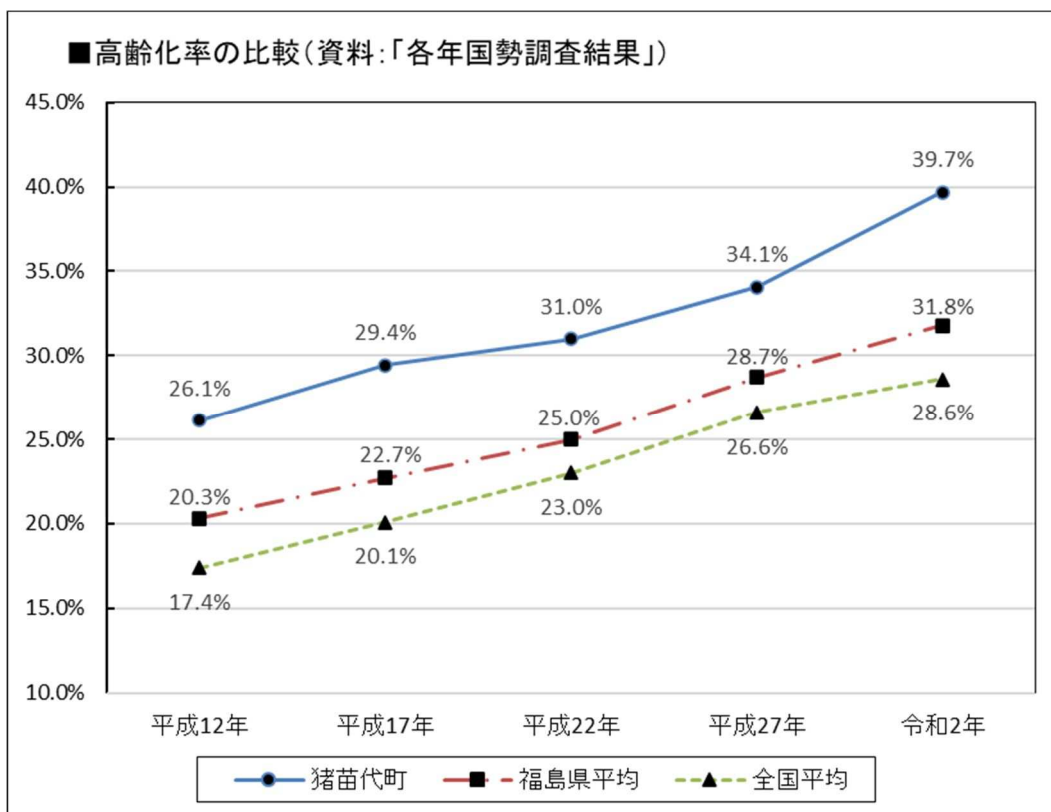
本町の年齢3区分別人口の推移は、平成12年以降の20年間で「年少人口」は15.5%から10.5%へと5.0ポイント減少し、一方「老年人口」は26.1%から39.7%へと13.6ポイント増加していることから、少子高齢化が進んでいる状況にある。国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の将来推計人口によると、令和7年以降も年少人口と生産年齢人口の割合の減少、老年人口の割合の増加が予測されている。

■ 高齢化率

	高齢化率				
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
猪苗代町	26.1%	29.4%	31.0%	34.1%	39.7%
福島県平均	20.3%	22.7%	25.0%	28.7%	31.8%
全国平均	17.4%	20.1%	23.0%	26.6%	28.6%
北塩原村	25.4%	26.9%	28.0%	31.8%	37.1%
西会津町	35.9%	39.7%	41.4%	43.6%	47.1%
磐梯町	28.1%	32.1%	32.1%	33.8%	37.5%
南会津町	28.9%	32.5%	35.7%	38.0%	41.9%
会津坂下町	26.4%	28.3%	29.6%	32.0%	36.7%

資料:「平成12年～令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)

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



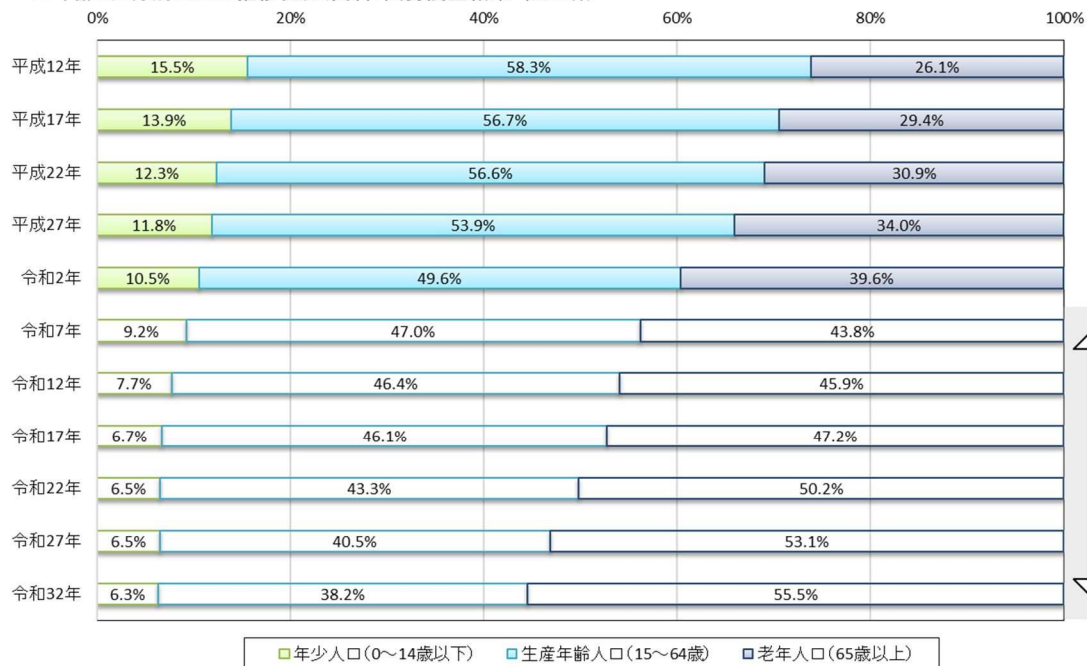
■高齢化、少子化の状況(猪苗代町)

(人)

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年
総人口(人)	18,178	17,009	15,805	15,037	13,552	12,033	10,830	9,705	8,650	7,638	6,670
%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
年少人口(0~14歳以下)	2,823	2,362	1,948	1,781	1,422	1,107	832	647	563	493	418
%	15.5%	13.9%	12.3%	11.8%	10.5%	9.2%	7.7%	6.7%	6.5%	6.5%	6.3%
生産年齢人口(15~64歳)	10,605	9,641	8,951	8,110	6,723	5,656	5,022	4,473	3,745	3,090	2,550
%	58.3%	56.7%	56.6%	53.9%	49.6%	47.0%	46.4%	46.1%	43.3%	40.5%	38.2%
老年人口(65歳以上)	4,750	5,004	4,890	5,109	5,360	5,270	4,976	4,585	4,342	4,055	3,702
%	26.1%	29.4%	30.9%	34.0%	39.6%	43.8%	45.9%	47.2%	50.2%	53.1%	55.5%

資料: 国勢調査・国立社会保障・人口問題研究所(社人研)日本の地域別将来推計人口

■年齢3区分別人口の推移状況(資料: 国勢調査結果・社人研)



3. 町営住宅等の状況

(3)住宅の所有関係

令和2年国勢調査によると本町の住宅の所有関係の比率は、持ち家が81.8%、公営・公団・公社の借家が5.9%、民営借家が9.8%、給与住宅が2.4%で、持ち家が主流となっており、福島県平均の68.1%を大きく上回っている。

住宅所有関係の推移を見ると、平成12年以降の20年間で、「持ち家」は2.5ポイント増加、「公営・公団・公社の借家」は0.2ポイント増加、「民営借家」は1.3ポイント減少、「給与住宅」は1.5ポイント減少しているが、全体的に大きな変化は見られない。

■住宅所有関係の比較

住宅に住む主世帯(※)		猪苗代町	福島県平均	北塩原村	西会津町	磐梯町	南会津町	会津坂下町
持ち家		81.8%	68.1%	88.7%	90.3%	88.8%	81.9%	80.5%
借家	公営・公団・公社の借家	5.9%	5.2%	5.5%	5.5%	8.7%	4.0%	5.8%
	民営借家	9.8%	23.6%	3.0%	3.4%	1.4%	9.4%	12.7%
	給与住宅	2.4%	3.1%	2.8%	0.8%	1.1%	4.7%	1.1%
計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

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

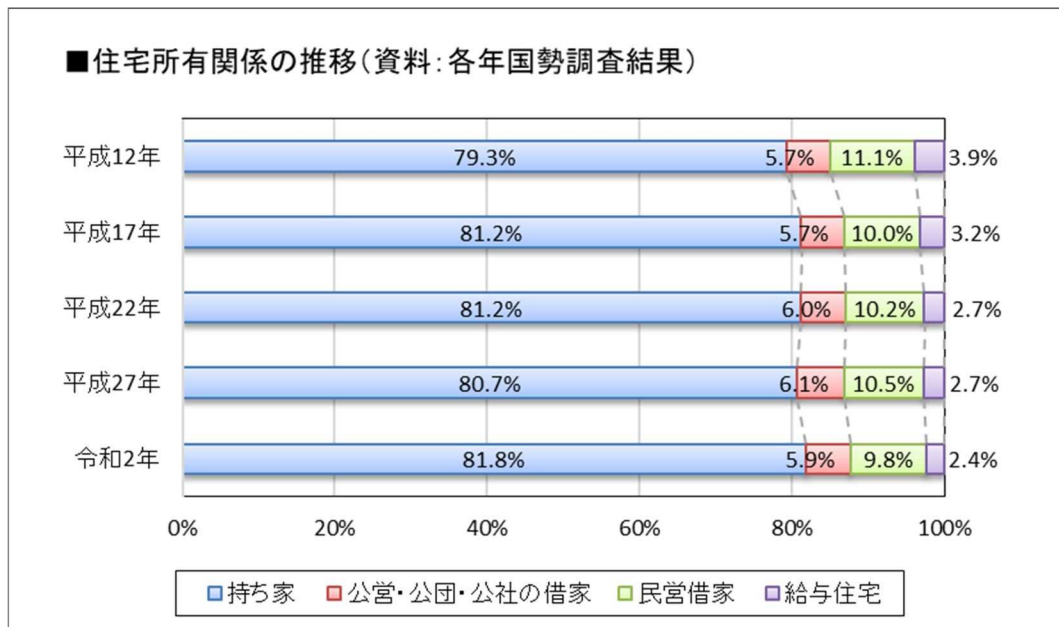
※住宅に住む一般世帯のうち、間借りを除く世帯数

■住宅所有関係の推移

住宅に住む主世帯(※)	平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		令和2年		
	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	
持ち家	4,023	79.3%	4,006	81.2%	3,906	81.2%	3,883	80.7%	3,739	81.8%	
借家	公営・公団・公社の借家	289	5.7%	280	5.7%	287	6.0%	293	6.1%	271	5.9%
	民営借家	560	11.1%	493	10.0%	492	10.2%	504	10.5%	450	9.8%
	給与住宅	199	3.9%	157	3.2%	126	2.7%	132	2.7%	112	2.4%
計	5,071	100.0%	4,936	100.0%	4,811	100.0%	4,812	100.0%	4,572	100.0%	

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

※住宅に住む一般世帯のうち、間借りを除く世帯数



3-2. 町営住宅等の概況

(1)管理戸数

令和7年7月現在の町営住宅等の管理戸数は、町営住宅が10団地54棟303戸、町設住宅が4団地4棟35戸、合計14団地58棟338戸で、各団地の管理戸数は下表のとおりである。「H25長寿命化計画」以降、町営住宅の五百苺住宅2棟5戸、樋ノ口住宅2棟2戸を用途廃止としている。

■町営住宅等管理戸数（令和7年7月現在）

【町営住宅】

団地名	所在地	住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	種別区分	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数	
1	二丁田住宅	猪苗代町字二丁田131番地	1号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²	1,962.95 m ²	第1種住居地域	町有地	1	4
			2号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	4
			3号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	4
			4号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	3
			計										4	15
2	沼田住宅	猪苗代町字沼田3960番地	1号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧1種	3K	36.41 m ²	2,091.82 m ²	第1種住居地域	町有地	1	2
			2号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧1種	3K	36.41 m ²				1	3
			3号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧1種	3K	38.88 m ²				1	3
			4号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧1種	3K	38.88 m ²				1	3
			5号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧1種	3K	38.88 m ²				1	2
			6号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧1種	3K	38.88 m ²				1	2
			計										6	15
3	五百苺住宅 (母子住宅と同敷地)	猪苗代町字五百苺129番地	1号棟	S41	59	簡易耐火平屋	旧1種	3K	36.41 m ²	6,609.65 m ²	第1種住居地域	町有地	1	3
			2号棟	S41	59	簡易耐火平屋	旧1種	3K	36.41 m ²				1	2
			3号棟	S41	59	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	4
			5号棟	S41	59	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	4
			6号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧1種	2K	36.41 m ²				1	2
			7号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧1種	2K	36.41 m ²				1	2
			8号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	3
			10号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	4
			11号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	3
			計										9	27
			4	母子住宅 (五百苺住宅と同敷地)	猪苗代町字御三壇4190番地	—	S53	47	簡易耐火二階				旧2種	3DK
計										1	5			
5	桜ヶ丘住宅	猪苗代町字欠上3647番地	1号棟	H9	28	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 B:61.52 C:75.81 m ²	20,298.13 m ²	第1種住居地域	町有地	1	12
			2号棟	H10	27	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99 m ²				1	6
			3号棟	H10	27	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99 m ²				1	6
			4号棟	H11	26	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99 m ²				1	6
			5号棟	H11	26	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99 m ²				1	6
			6号棟	H12	25	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 B:61.52 C:75.81 m ²				1	12
			7号棟	H13	24	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99 m ²				1	6
			8号棟	H13	24	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99 m ²				1	6
			9号棟	H14	23	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 B:61.52 C:75.81 m ²				1	6
			10号棟	H17	20	中層耐火四階	—	2LDK 3LDK	A:67.17 B:58.80 m ²				1	24
計								10	90					

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅等の状況

団地名	所在地	住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	種別区分	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数						
6	上ノ上住宅	猪苗代町大字磐里字上ノ上236番地1、213番地1	1号棟	S57	43	中層耐火三階	旧1種	3DK	61.88 m ²	11,625.84 m ²	第1種中高層住居専用地域	町有地	1	12					
			2号棟	S58	42	中層耐火三階	旧1種	3DK	61.88 m ²				1	12					
			3号棟	S59	41	中層耐火三階	旧2種	3DK	61.88 m ²				1	12					
			4号棟	S60	40	中層耐火三階	旧2種	3DK	61.88 m ²				1	12					
			5号棟	S62	38	中層耐火三階	旧2種	3DK	61.88 m ²				1	12					
			6号棟	H1	36	中層耐火三階	旧2種	3DK	61.88 m ²				1	12					
			7号棟	H2	35	中層耐火三階	旧2種	3DK	61.88 m ²				1	12					
			8号棟	H3	34	中層耐火三階	旧2種	3DK	61.88 m ²				1	12					
			計										11,625.84 m ²			8	96		
7	上川原住宅	猪苗代町大字上川原2231番地1	1号棟	S41	59	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²	1,383.00 m ²	第1種住居地域	町有地	1	2					
			2号棟	S41	59	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	3					
			3号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	3					
			計										1,383.00 m ²			3	8		
8	樋ノ口住宅	猪苗代町大字蚕養字中島乙591番地4	1号棟	S37	63	木造平屋	旧2種	2K	31.41 m ²	2,231.40 m ²	無指定	町有地	1	1					
			2号棟	S37	63	木造平屋	旧2種	2K	31.41 m ²				1	1					
			5号棟	S38	62	木造平屋	旧2種	2K	31.41 m ²				1	1					
			6号棟	S38	62	木造平屋	旧2種	2K	31.41 m ²				1	1					
			7号棟	S38	62	木造平屋	旧2種	2K	31.41 m ²				1	1					
			8号棟	S38	62	木造平屋	旧2種	2K	31.41 m ²				1	1					
			9号棟	S38	62	木造平屋	旧2種	2K	31.41 m ²				1	1					
			計										2,231.40 m ²			7	7		
			9	川桁住宅 (定住促進住宅と同敷地)	猪苗代町大字川桁字道下12番地1	—	H6	31	中層耐火五階				—	3DK	53.08 m ²	5,981.73 m ²	無指定	町有地	1
計									5,981.73 m ²			1	30						
10	鶴峰住宅	猪苗代町字堤下6455番地1、6456番地1 猪苗代町字鶴峰西6163番地1	1号棟	H23	14	木造二階	—	3LDK	84.31 m ²	1,918.86 m ²	第1種住居地域	町有地	1	2					
			2号棟	H23	14	木造二階	—	3LDK	84.31 m ²				1	2					
			3号棟	H23	14	木造二階	—	3LDK	84.31 m ²				1	2					
			4号棟	H23	14	木造二階	—	3LDK	84.31 m ²				1	2					
			5号棟	H24	13	木造二階	—	3LDK	84.31 m ²				1	2					
			計										1,918.86 m ²			5	10		
町営住宅 合計											54	303							

【町設住宅】

団地名	所在地	住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	種別区分	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数	
11	山潟住宅	猪苗代町大字山潟字堰場791番地2	—	S63	37	木造平屋	—	2K	52.90 m ²	231.80 m ²	無指定	借地	1	1
			計										231.80 m ²	
12	樋ノ口住宅	猪苗代町大字蚕養字山根乙535番地1	—	S42	58	木造平屋	—	2K	41.30 m ²	862.65 m ²	無指定	町有地	1	2
			計										862.65 m ²	
13	市沢住宅	猪苗代町大字若宮字吾妻山甲2998番地	—	S44	56	木造平屋	—	2DK	41.30 m ²	80.00 m ²	—	町有地	1	2
			計										80.00 m ²	
14	定住促進住宅 (川桁住宅と同敷地)	猪苗代町大字川桁字道下12番地1	—	H6	31	中層耐火五階	—	3DK	53.08 m ²	5,981.73 m ²	無指定	町有地	1	30
			計										5,981.73 m ²	
町設住宅 合計											4	35		

(令和7年7月現在) 合計 58 338

(2) 構造、建設年次

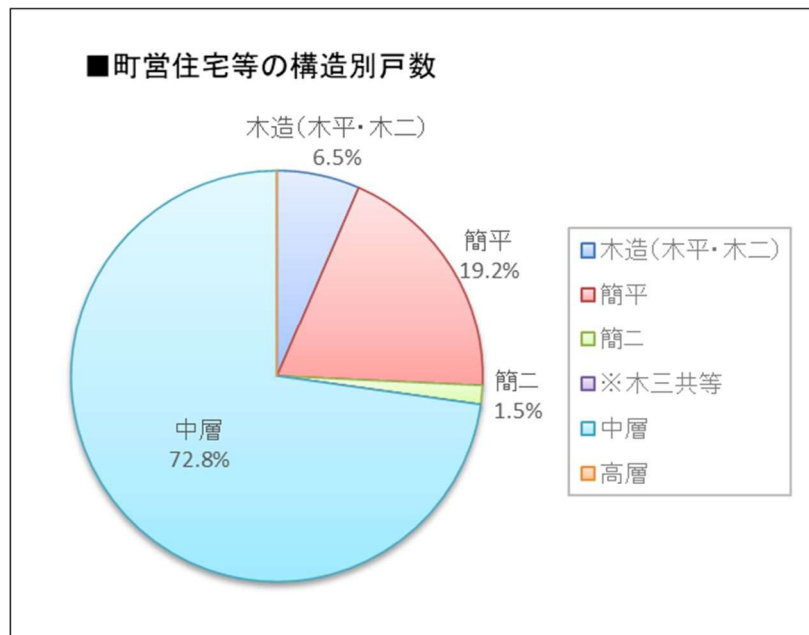
町営住宅等の構造は、木造、準耐火構造（簡平・簡二）、耐火構造（中層）である。建設年次別にみると、平成24年度までは比較的継続的に整備されているが、以降は整備されていない。

■町営住宅等の構造

		棟数	戸数	比率
木造(木平・木二)		15	22	6.5%
準耐火構造	簡平	22	65	19.2%
	簡二	1	5	1.5%
	※木三共等	0	0	0.0%
耐火構造	中層	20	246	72.8%
	高層	0	0	0.0%
計		58	338	100.0%

※主要構造部が準耐火構造である木造三階建共同住宅等

公営住宅法施行令第1条第1項第2号イに規定する準耐火構造を示す。



■町営住宅等の建設年度

(戸数)

建設年次	木造 (木平・木二)	準耐火構造			耐火構造		計	比率
		簡平	簡二	※木三共等	中層	高層		
S35～S39年	7	0	0	-	0	-	7	2.1%
S40～S44年	4	65	0	-	0	-	69	20.4%
S45～S49年	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
S50～S54年	0	0	5	-	0	-	5	1.5%
S55～S59年	0	0	0	-	36	-	36	10.7%
S60～H元年	1	0	0	-	36	-	37	10.9%
H2年～H6年	0	0	0	-	84	-	84	24.9%
H7～H11年	0	0	0	-	36	-	36	10.7%
H12～H16年	0	0	0	-	30	-	30	8.9%
H17～H21年	0	0	0	-	24	-	24	7.1%
H22～H26年	10	0	0	-	0	-	10	3.0%
H27～R元年	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
R2年～R6年	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
R7年	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
計(戸数)	22	65	5	-	246	-	338	100.0%

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

3. 町営住宅等の状況

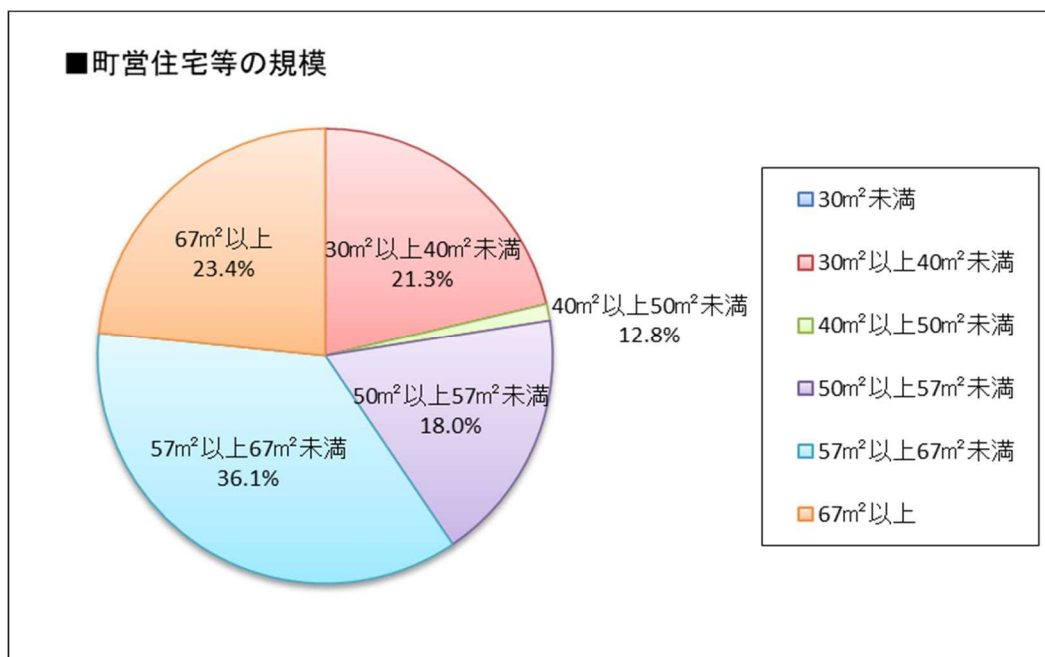
(3) 町営住宅等の規模

町営住宅等の規模は、「57㎡以上 67㎡未満」の住戸が 36.1%で最も多く、次いで「67㎡以上」の住戸が 23.4%である。その他「30㎡以上 40㎡未満」の住戸が 21.3%、「50㎡以上 57㎡未満」の住戸が 18.0%、「40㎡以上 50㎡未満」の住戸が 1.2%であるが、「30㎡未満」の住戸は見られなかった。町営住宅等全体で、家族世帯向けの規模が大きい住戸が多いが、一方で単身及び少人数世帯向けの小規模住戸が少ない状況である。

■町営住宅等の規模 (戸数)

住戸面積	木造	準耐火構造			耐火構造		計	%
		簡平	簡二	準耐火構造	中層	高層		
30㎡未満	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
30㎡以上40㎡未満	7	65	0	-	0	-	72	21.3%
40㎡以上50㎡未満	4	0	0	-	0	-	4	1.2%
50㎡以上57㎡未満	1	0	0	-	60	-	61	18.0%
57㎡以上67㎡未満	0	0	5	-	117	-	122	36.1%
67㎡以上	10	0	0	-	69	-	79	23.4%
計(戸数)	22	65	5	-	246	-	338	100.0%

資料: 町営住宅管理台帳



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

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

※()内は3歳以上6歳未満の者が一人いる場合

(4) 建替対象

令和7年7月現在、耐用年数を超過した住戸が82戸、耐用年数の過半を経過する住戸が84戸で計166戸、全体の49.2%となり、これらが建替えの対象となる。また、計画の最終年度である令和17年度には、耐用年数を超過する住戸が82戸、耐用年数の過半を経過する住戸が214戸で計296戸となり、全体の87.6%の住戸が耐用年数を超過もしくは耐用年数の過半を経過することから、計画的な改善や建替えが望まれる。

(P14「猪苗代町町営住宅等の構造別建設年次別一覧」参照)

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅等の状況

■猪苗代町町営住宅等の構造別建設年次別一覧

令和7年7月現在

■: 耐用年数過半経過住戸(建替対象)

■: 耐用年数超過住戸(建替対象)

年号	西暦	経過年数	木造 30年	簡平 30年	簡二 45年	中耐 70年	計		5年計	10年計
昭和 35 年	1960	65					0	0.0%		
昭和 36 年	1961	64					0	0.0%		
昭和 37 年	1962	63	2				2	0.6%		
昭和 38 年	1963	62	5				5	1.5%		
昭和 39 年	1964	61					0	0.0%	7	7
昭和 40 年	1965	60		26			26	7.7%		
昭和 41 年	1966	59		18			18	5.3%		
昭和 42 年	1967	58	2	21			23	6.8%		
昭和 43 年	1968	57					0	0.0%		
昭和 44 年	1969	56	2				2	0.6%	69	
昭和 45 年	1970	55					0	0.0%		
昭和 46 年	1971	54					0	0.0%		
昭和 47 年	1972	53					0	0.0%		
昭和 48 年	1973	52					0	0.0%		
昭和 49 年	1974	51					0	0.0%	0	69
昭和 50 年	1975	50					0	0.0%		
昭和 51 年	1976	49					0	0.0%		
昭和 52 年	1977	48					0	0.0%		
昭和 53 年	1978	47			5		5	1.5%		
昭和 54 年	1979	46					0	0.0%	5	
昭和 55 年	1980	45					0	0.0%		
昭和 56 年	1981	44					0	0.0%		
昭和 57 年	1982	43				12	12	3.6%		
昭和 58 年	1983	42				12	12	3.6%		
昭和 59 年	1984	41				12	12	3.6%	36	41
昭和 60 年	1985	40				12	12	3.6%		
昭和 61 年	1986	39					0	0.0%		
昭和 62 年	1987	38				12	12	3.6%		
昭和 63 年	1988	37	1				1	0.3%		
平成 元年	1989	36				12	12	3.6%	37	
平成 2 年	1990	35				12	12	3.6%		
平成 3 年	1991	34				12	12	3.6%		
平成 4 年	1992	33					0	0.0%		
平成 5 年	1993	32					0	0.0%		
平成 6 年	1994	31				60	60	17.8%	84	121
平成 7 年	1995	30					0	0.0%		
平成 8 年	1996	29					0	0.0%		
平成 9 年	1997	28				12	12	3.6%		
平成 10 年	1998	27				12	12	3.6%		
平成 11 年	1999	26				12	12	3.6%	36	
平成 12 年	2000	25				12	12	3.6%		
平成 13 年	2001	24				12	12	3.6%		
平成 14 年	2002	23				6	6	1.8%		
平成 15 年	2003	22					0	0.0%		
平成 16 年	2004	21					0	0.0%	30	66
平成 17 年	2005	20				24	24	7.1%		
平成 18 年	2006	19					0	0.0%		
平成 19 年	2007	18					0	0.0%		
平成 20 年	2008	17					0	0.0%		
平成 21 年	2009	16					0	0.0%	24	
平成 22 年	2010	15					0	0.0%		
平成 23 年	2011	14	8				8	2.4%		
平成 24 年	2012	13	2				2	0.6%		
平成 25 年	2013	12					0	0.0%		
平成 26 年	2014	11					0	0.0%	10	34
平成 27 年	2015	10					0	0.0%		
平成 28 年	2016	9					0	0.0%		
平成 29 年	2017	8					0	0.0%		
平成 30 年	2018	7					0	0.0%		
令和 元年	2019	6					0	0.0%	0	
令和 2 年	2020	5					0	0.0%		
令和 3 年	2021	4					0	0.0%		
令和 4 年	2022	3					0	0.0%		
令和 5 年	2023	2					0	0.0%		
令和 6 年	2024	1					0	0.0%	0	0
令和 7 年	2025	0					0	0.0%	0	0
計			22	65	5	246	338	(戸数)		
			6.5%	19.2%	1.5%	72.8%	100.0%	(%)		
令和7年度現在	耐用年数	0	0	0	84	84	(戸数)			
	過半経過	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	24.9%	(%)			
	超過	3.7%	19.2%	1.5%	0.0%	24.3%	(%)			
令和17年度	耐用年数	10	0	0	204	214	(戸数)			
	過半経過	3.0%	0.0%	0.0%	60.4%	63.3%	(%)			
	超過	3.6%	19.2%	1.5%	0.0%	24.3%	(%)			

(5)これまでの取り組み

住戸改善等の実績として、小規模な修繕や入退居に伴う修繕のほか、「H25 長寿命化計画」策定時以降において、桜ヶ丘住宅の外壁・屋上防水改修、上ノ上住宅の風呂トイレ換気設備改修や集会所の外壁材張替や屋根塗装改修、川桁住宅や定住促進住宅では外壁・屋根防水改修（屋上部を除く）を実施している。

※入退去や住戸単位及び小規模の修繕は含まない。

【町営住宅】**■1 二丁田住宅**

棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
1号棟	S40			※改修履歴なし
2号棟	S40			※改修履歴なし
3号棟	S40			※改修履歴なし
4号棟	S40			※改修履歴なし

■2 沼田住宅

棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
1号棟	S40			※改修履歴なし
2号棟	S40			※改修履歴なし
3号棟	S40			※改修履歴なし
4号棟	S40			※改修履歴なし
5号棟	S42			※改修履歴なし
6号棟	S42			※改修履歴なし

■3 五百苺住宅

棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
1号棟	S41			※改修履歴なし
2号棟	S41			※改修履歴なし
3号棟	S41			※改修履歴なし
5号棟	S41			※改修履歴なし
6号棟	S42			※改修履歴なし
7号棟	S42			※改修履歴なし
8号棟	S42			※改修履歴なし
10号棟	S42			※改修履歴なし
11号棟	S42			※改修履歴なし

■4 母子住宅

棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
—	S53			※改修履歴なし

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅等の状況

■5 桜ヶ丘住宅

棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
1号棟	H9	1	H27	外壁・屋上防水改修
		2	H29	住戸内換気設備工事(8戸)
		3	H30	住戸内換気設備工事(4戸)
2号棟	H10	1	H29	外壁・屋上防水改修
3号棟	H10	1	H30	外壁・屋上防水改修
4号棟	H11	1	H30	外壁・屋上防水改修
5号棟	H11	1	H31	外壁・屋上防水改修
6号棟	H12	1	R2	外壁・屋上防水改修
7号棟	H13	1	R3	外壁・屋上防水改修、物置改修
8号棟	H13	1	R3	外壁・屋上防水改修、物置改修
9号棟	H14	1	R5	外壁・屋上防水改修
10号棟	H17	1	R4	外壁・屋上防水改修

■6 上ノ上住宅

棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
住宅全体	—	1	H18	下水道接続
		2	R5	集会所:外壁材張替、屋根塗装改修
1号棟	S57	1	H22	外壁・屋上防水・サッシ断熱改修
		2	H29	風呂トイレ換気設備改修
2号棟	S58	1	H20	外壁・屋上防水・サッシ断熱改修
		2	H29	風呂トイレ換気設備改修
3号棟	S59	1	H22	外壁・屋上防水・サッシ断熱改修
		2	H29	風呂トイレ換気設備改修
4号棟	S60	1	H22	外壁・屋上防水・サッシ断熱改修
		2	H29	風呂トイレ換気設備改修
5号棟	S62	1	H20	外壁・屋上防水・サッシ断熱改修
		2	H29	風呂トイレ換気設備改修
6号棟	H1	1	H21	外壁・屋上防水・サッシ断熱改修、ポンプ室改修
		2	H29	風呂トイレ換気設備改修
7号棟	H2	1	H21	外壁・屋上防水・サッシ断熱改修、ポンプ室改修
		2	H29	風呂トイレ換気設備改修
8号棟	H3	1	H21	外壁・屋上防水・サッシ断熱改修、ポンプ室改修
		2	H29	風呂トイレ換気設備改修

■7 上川原住宅

棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
1号棟	S41			※改修履歴なし
2号棟	S41			※改修履歴なし
3号棟	S42			※改修履歴なし

■8 樋ノ口住宅

棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
1号棟	S37			※改修履歴なし
2号棟	S37			※改修履歴なし
5号棟	S38			※改修履歴なし
6号棟	S38			※改修履歴なし
7号棟	S38			※改修履歴なし
8号棟	S38			※改修履歴なし
9号棟	S38			※改修履歴なし

■9 川桁住宅

棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
—	H6	1	R6	外壁・屋根防水改修(屋上部を除く)

■10 鶴峰住宅

棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
1号棟	H23			※改修履歴なし
2号棟	H23			※改修履歴なし
3号棟	H23			※改修履歴なし
4号棟	H23			※改修履歴なし
5号棟	H24			※改修履歴なし

【町設住宅】

■11 山潟住宅

棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
—	S63			※改修履歴なし

■12 樋ノ口住宅

棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
—	S42			※改修履歴なし

■13 市沢住宅

棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
—	S44			※改修履歴なし

■14 定住促進住宅

棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
—	H6	1	R7	外壁・屋根防水改修(屋上部を除く)

3. 町営住宅等の状況

(6) 入居募集状況、空き家状況

令和7年7月現在、本町で管理している町営住宅等の空き家（政策空き家以外）は49戸、町営住宅では38戸発生している。また、政策空き家*は全体で47戸、町営住宅では44戸となっている。「H25長寿命化計画」策定時は全体の空き家は11戸で、空き家の戸数は増加している。

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

■町営住宅等の空き家状況

団地名	管理戸数	入居世帯数	政策空き家	空き家 (政策空き家以外)	空き家率
01二丁田住宅	15	4	11	-	-
02沼田住宅	15	6	9	-	-
03五百苺住宅	27	14	13	-	-
04母子住宅	5	3	2	-	-
05桜ヶ丘住宅	90	84	-	6	6.7%
06上ノ上住宅	96	72	-	24	25.0%
07上川原住宅	8	2	6	-	-
08樋ノ口住宅	7	4	3	-	-
09川桁住宅	30	22	-	8	26.7%
10鶴峰住宅	10	10	-	0	0.0%
町営住宅 小計	303	221	44	38	
11山潟住宅	1	1	0	-	-
12樋ノ口住宅	2	0	2	-	-
13市沢住宅	2	1	1	-	-
14定住促進住宅	30	19	-	11	36.7%
町設住宅 小計	35	21	3	11	
合計	338	242	47	49	

資料:住宅世帯情報一覧(令和7年7月現在)

■町営住宅等の応募状況(直近の応募倍率)

団地名	管理戸数	募集戸数	応募戸数	応募倍率	入居戸数
01二丁田住宅	15	-	-	-	4
02沼田住宅	15	-	-	-	6
03五百苺住宅	27	-	-	-	14
04母子住宅	5	-	-	-	3
05桜ヶ丘住宅	90	15	15	100%	84
06上ノ上住宅	96	3	3	100%	72
07上川原住宅	8	-	-	-	2
08樋ノ口住宅	7	-	-	-	4
09川桁住宅	30	2	2	100%	22
10鶴峰住宅	10	2	2	100%	10
11山潟住宅	1	-	-	-	1
12樋ノ口住宅	2	-	-	-	0
13市沢住宅	2	-	-	-	1
14定住促進住宅	30	0	0	-	19
計	338	22	22	-	242

(期間:令和6年4月~令和7年6月)

3-3. 町営住宅等入居者の状況(入居者台帳調査)

(1) 家族人数、高齢者を含む世帯

令和7年7月現在、町営住宅等入居世帯のうち、家族人数が2名以下の世帯が183世帯(75.6%)、3名～4名の世帯が45世帯(18.5%)、5名以上の世帯が14世帯(5.9%)となっている。「H25長寿命化計画」と比較すると、2名以下の世帯の割合が57.7%から17.9ポイント増加し、3名～4名の世帯の割合が34.3%から15.8ポイント減少、5名以上の世帯の割合が8.1%から2.2ポイント減少していることから、世帯の小規模化が伺える。

また、入居者の家族形態を見ると、65歳以上単身世帯及び65歳以上夫婦のみ世帯を合わせた高齢者のみの世帯が99世帯(40.9%)、夫婦+子供のファミリー世帯が29世帯(12.0%)、片親+子供世帯が66世帯(27.3%)となっている。「H25長寿命化計画」と比較すると、高齢者のみの世帯の割合が27.8%から13.1ポイント増加、ファミリー世帯の割合が28.7%から16.7ポイント減少していることから、町営住宅等においても入居者の高齢化や世帯の小規模化が伺える。

■家族人数別世帯数

	家族人数						
	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
世帯数	242 100.0%	108 44.6%	75 31.0%	36 14.9%	9 3.6%	13 5.4%	1 0.5%

資料：住宅世帯情報一覧(令和7年7月現在)

■家族形態別世帯数

	家族形態(10区分)										
	合計	単身(65歳未満)	単身(65歳以上)	夫婦のみ(65歳未満)	夫婦のみ(65歳以上)	夫婦+子供(長子5歳未満)	夫婦+子供(長子5歳～18歳未満)	夫婦+子供(長子18歳以上)	片親+子供	三世帯	その他
世帯数	242 100.0%	25 10.3%	83 34.3%	14 5.8%	16 6.6%	2 0.8%	13 5.4%	14 5.8%	66 27.3%	3 1.2%	6 2.5%

資料：住宅世帯情報一覧(令和7年7月現在)

※年齢判定基準日：令和7年4月1日

猪苗代町町営住宅長寿化計画

3. 町営住宅等の状況

(2) 所得水準、収入超過

町営住宅等の年間収入別世帯数をみると、年収 200 万円未満の世帯が 184 世帯 (76.0%)、500 万円以上の世帯が 4 世帯 (1.6%) となっている。また、町営住宅の収入超過世帯は、20 世帯 (9.0%) となっている。

「H25 長寿化計画」と比較すると、町営住宅等の年間収入別世帯数は年収 200 万円未満の世帯の割合は 76.0%と変わらず、500 万円以上の世帯の割合が 0.6%から 1.0 ポイント増加している。町営住宅の収入超過世帯の割合は 7.5%から 1.5 ポイント増加している。

■年間収入別世帯数【町営住宅】【町設住宅】

	年間収入								
	合計	100万未満	100～200万	200～300万	300～400万	400～500万	500～700万	700～1,000万	1,000万以上
世帯数【町営住宅】	221	124	50	29	12	5	1	0	0
	100.0%	51.2%	20.7%	12.0%	5.0%	2.1%	0.4%	0.0%	0.0%
世帯数【町設住宅】	21	5	5	3	3	2	2	1	0
	100.0%	2.1%	2.1%	1.2%	1.2%	0.8%	0.8%	0.4%	0.0%
合計	242	129	55	32	15	7	3	1	0
	100.0%	53.3%	22.7%	13.2%	6.2%	2.9%	1.2%	0.4%	0.0%

資料：住宅世帯情報一覧(令和7年7月現在)

■政令月収別世帯数【町営住宅】【町設住宅】

	政令月収									収入超過世帯計※
	合計	0～104,000 (収入分位) 10～15%	104,001～123,000 15～20%	123,001～139,000 20～25%	139,001～158,000 25～32.5%	158,001～186,000 32.5～40%	186,001～214,000 40～50%	214,001～259,000 50%～	259,001～	
世帯数(1～14合計)	242	174	15	8	15	12	6	3	9	20
	100.0%	71.9%	6.2%	3.3%	6.2%	5.0%	2.5%	1.2%	3.7%	9.0%
世帯数(1～10合計) 【町営住宅のみ】※	221	168	12	7	14	10	6	1	3	20
	100.0%	76.0%	5.4%	3.2%	6.3%	4.5%	2.7%	0.5%	1.4%	9.0%
01二丁田住宅	4	2	0	0	0	0	1	1	0	2
	100.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.8%
02沼田住宅	6	5	0	0	0	0	0	0	1	1
	100.0%	83.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.4%
03五百苧住宅	14	12	1	0	1	0	0	0	0	0
	100.0%	85.7%	7.1%	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
04母子住宅	3	1	0	1	0	0	0	0	1	1
	100.0%	33.3%	0.0%	33.3%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.4%
05桜ヶ丘住宅	84	66	3	3	7	4	1	0	0	5
	100.0%	78.6%	3.6%	3.6%	8.4%	4.8%	1.2%	0.0%	0.0%	2.1%
06上ノ上住宅	72	54	6	2	4	3	2	0	1	6
	100.0%	75.0%	8.3%	2.8%	5.5%	4.2%	2.8%	0.0%	1.4%	2.5%
07上川原住宅	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
08樋ノ口住宅	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
09川桁住宅	22	16	2	1	0	2	1	0	0	3
	100.0%	72.7%	9.1%	4.5%	0.0%	9.1%	4.5%	0.0%	0.0%	1.2%
10鶴峰住宅	10	6	0	0	2	1	1	0	0	2
	100.0%	60.0%	0.0%	0.0%	20.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.8%
11山潟住宅	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
12樋ノ口住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
13市沢住宅	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
14定住促進住宅	19	4	3	1	1	2	0	2	6	6
	100.0%	21.1%	15.8%	5.3%	5.3%	10.5%	0.0%	10.5%	31.6%	3.1%

資料：住宅世帯情報一覧(令和7年7月現在)

※町設住宅「11山潟住宅」「12樋ノ口住宅」「13市沢住宅」「14定住促進住宅」は、収入超過世帯計に含まない。

(3) 居住水準、最低居住水準未滿

町営住宅等入居者の居住水準において、最低居住水準を満たしていない世帯数は16世帯(6.6%)で、「H25長寿命化計画」の12世帯(3.7%)から4世帯(2.9%)増加した。一方、少人数で中規模以上の住宅に居住している世帯は156世帯(64.5%)で、「H25長寿命化計画」の145世帯(45.2%)から11世帯(19.3%)増加した。これは、単身及び二人世帯に対応する小規模な住宅が少ないことや、世帯の小規模化などが要因と考えられる。

このことから、多様なニーズに対応できるバランスのとれた住宅供給が望まれる。

■最低居住水準を満たしていない世帯

	住戸専用面積(最低居住水準)							世帯 家族 人数 別
	合計	30㎡未満	30~40㎡	40~50㎡	50~57㎡	57~67㎡	67㎡以上	
合計	242 100.0%	0 0.0%	31 12.8%	4 1.7%	50 20.7%	91 37.6%	66 27.3%	
家族人数 1人	108 100.0%	0 0.0%	18 16.7%	1 0.9%	20 18.5%	43 39.7%	26 24.1%	
2人	75 100.0%	0 0.0%	9 12.0%	0 0.0%	11 14.7%	32 42.7%	23 30.7%	0
3人	36 100.0%	0 0.0%	3 8.3%	0 0.0%	8 22.2%	13 36.1%	12 33.3%	3
4人	9 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 22.2%	3 33.2%	4 44.4%	0
5人	13 100.0%	0 0.0%	1 7.7%	3 23.1%	9 69.2%	0 0.0%	0 0.0%	13
6人以上	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0
合計		0 0.0%	4 1.7%	3 1.2%	9 3.7%	0 0.0%	0 0.0%	16 6.6%

資料:住宅世帯情報一覧(令和7年7月現在)

■少人数で中規模住宅に居住している世帯

	住戸専用面積(最低居住水準)							世帯 家族 人数 別
	合計	30㎡未満	30~40㎡	40~50㎡	50~57㎡	57~67㎡	67㎡以上	
合計	242 100.0%	0 0.0%	31 12.8%	4 1.7%	50 20.7%	91 37.6%	66 27.3%	
家族人数 1人	108 100.0%	0 0.0%	18 16.7%	1 0.9%	20 18.5%	43 39.7%	26 24.1%	89
2人	75 100.0%	0 0.0%	9 12.0%	0 0.0%	11 14.7%	32 42.7%	23 30.7%	55
3人	36 100.0%	0 0.0%	3 8.3%	0 0.0%	8 22.2%	13 36.1%	12 33.3%	12
4人	9 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 22.2%	3 33.2%	4 44.4%	0
5人	13 100.0%	0 0.0%	1 7.7%	3 23.1%	9 69.2%	0 0.0%	0 0.0%	0
6人以上	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0
合計					20 8.3%	75 31.0%	61 25.2%	156 64.5%

資料:住宅世帯情報一覧(令和7年7月現在)

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

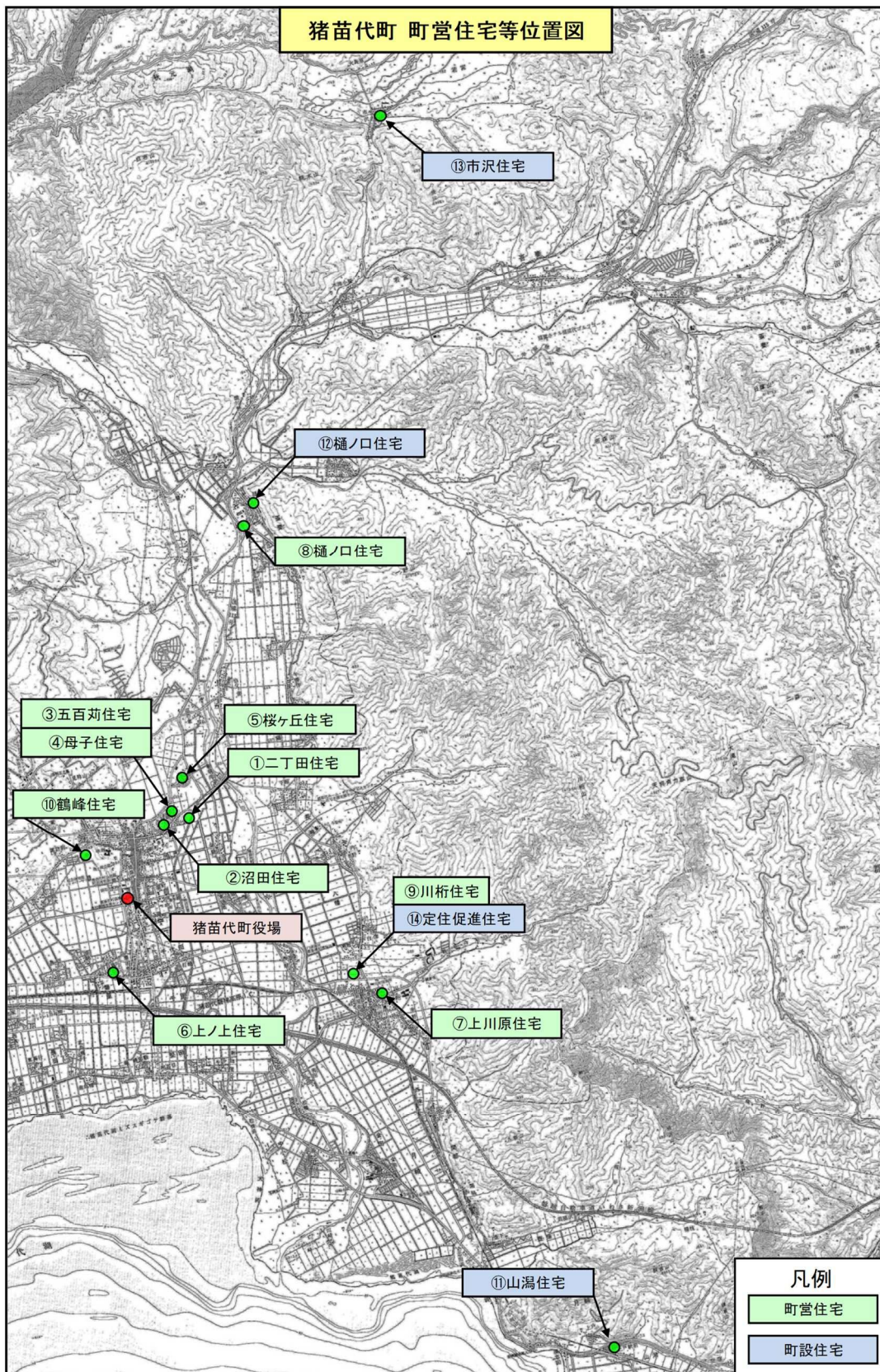
	1人	2人	3人	4人	5人	6人
住戸専用面積(壁芯)	25㎡	30㎡ (30㎡)	40㎡ (35㎡)	50㎡ (45㎡)	57㎡ (53㎡)	67㎡ (62㎡)

※()内は3歳以上6歳未満の者が一人いる場合

余 白

3-4. 町営住宅等の現況調査

(1) 町営住宅等位置図



猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅の状況

(2) 町営住宅調査表

猪苗代町町営住宅長寿命化計画				【町営住宅】								
団地名	1 二丁田住宅			所在地	耶麻郡猪苗代町字二丁田131番地							
都市計画	都市計画区域	区域内 非線引き		敷地	所有区分	町有地						
	用途地域	第1種住居地域			面積	1,962.95 m ²						
	その他の指定	法22条区域・居住誘導区域			土地の形状	平坦						
	指定容積率	200	%		取付道路幅員	7.00 m						
	指定建ぺい率	60	%		その他	集会所・児童遊園なし						
DID地区	内・外			公共施設	保育所・幼稚園	ひまわりこども園	3,200 m					
交通条件	駅（猪苗代）	3,200 m			小学校	猪苗代小学校	1,900 m					
	バス停（北窪）	300 m			中学校	猪苗代中学校	2,400 m					
					病院	町立病院	1,300 m					
					役場	猪苗代町役場	1,900 m					
					その他		m					
住棟・住戸の条件												
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
1号棟	S 40	60	簡平	1	4	1	2K	32.17	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による	
2号棟	S 40	60	簡平	1	4	1	2K	32.17	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による	
3号棟	S 40	60	簡平	1	4	1	2K	32.17	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による	
4号棟	S 40	60	簡平	1	3	1	2K	32.17	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による	
計					15	4						
配置図												

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	1 二丁田住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町字二丁田131番地
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>団地内状況（駐車スペース）</p> 	
<p>団地内状況（ゴミ置き場）</p> 		<p>団地内状況（通路）</p> 	
<p>住棟近景（1号棟）</p> 		<p>住棟近景（2号棟）</p> 	
<p>住棟近景（3号棟）</p> 		<p>住棟近景（4号棟）</p> 	

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅の状況

猪苗代町町営住宅長寿命化計画										【町営住宅】				
団地名	2 沼田住宅							所在地	耶麻郡猪苗代町字沼田3960番地					
都市計画	都市計画区域	区域内 非線引き							敷地	所有区分	町有地			
	用途地域	第1種住居地域								面積	2,091.82 m ²			
	その他の指定	法22条区域・居住誘導区域								土地の形状	平坦			
	指定容積率	200 %								取付道路幅員	4.00 m			
	指定建ぺい率	60 %								その他	集会所・児童遊園なし			
DID地区	内・外							公共施設	保育所・幼稚園	ひまわりこども園	2,900 m			
交通条件	駅（猪苗代）	2,600 m							小学校	猪苗代小学校	1,300 m			
	バス停（五百苅）	100 m							中学校	猪苗代中学校	1,800 m			
									病院	町立病院	1,200 m			
									役場	猪苗代町役場	1,600 m			
									その他		m			
住棟・住戸の条件														
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考		
1号棟	S 40	60	簡平	1	2	1	3K	36.41	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
2号棟	S 40	60	簡平	1	3	1	3K	36.41	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
3号棟	S 40	60	簡平	1	3	1	3K	38.88	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
4号棟	S 40	60	簡平	1	3	1	3K	38.88	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
5号棟	S 42	58	簡平	1	2	1	3K	38.88	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
6号棟	S 42	58	簡平	1	2	1	3K	38.88	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
計					15	6								
配置図														

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	2 沼田住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町字沼田3960番地
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>団地内状況（駐車スペース）</p> 	
<p>住棟近景（1号棟）</p> 		<p>住棟近景（2号棟）</p> 	
<p>住棟近景（3号棟）</p> 		<p>住棟近景（4号棟）</p> 	
<p>住棟近景（5号棟）</p> 		<p>住棟近景（6号棟）</p> 	

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅の状況

猪苗代町町営住宅長寿命化計画				【町営住宅】								
団地名	3 五百苅住宅			所在地	耶麻郡猪苗代町字五百苅129番地							
都市計画	都市計画区域	区域内 非線引き		敷地 (母子住宅と 同敷地)	所有区分	町有地						
	用途地域	第1種住居地域			面積	6,609.65 m ²						
	その他の指定	法22条区域・居住誘導区域			土地の形状	平坦						
	指定容積率	200 %			取付道路幅員	8.00 m						
	指定建ぺい率	60 %			その他	集会所・児童遊園なし						
DID地区	内 ・ 外			公共施設	保育所・幼稚園	ひまわりこども園	3,000 m					
交通条件	駅(猪苗代)	2,800 m			小学校	猪苗代小学校	1,400 m					
	バス停(五百苅)	100 m			中学校	猪苗代中学校	2,000 m					
					病院	町立病院	1,300 m					
					役場	猪苗代町役場	1,700 m					
					その他		m					
住棟・住戸の条件												
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
1号棟	S 41	59	簡平	1	3	1	3K	36.41	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による	
2号棟	S 41	59	簡平	1	2	1	3K	36.41	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による	
3号棟	S 41	59	簡平	1	4	1	2K	32.17	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による	
5号棟	S 41	59	簡平	1	4	1	2K	32.17	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による	
6号棟	S 42	58	簡平	1	2	1	2K	36.41	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による	
7号棟	S 42	58	簡平	1	2	1	2K	36.41	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による	
8号棟	S 42	58	簡平	1	3	1	2K	32.17	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による	
10号棟	S 42	58	簡平	1	4	1	2K	32.17	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による	
11号棟	S 42	58	簡平	1	3	1	2K	32.17	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による	
計					27	9						
配置図												

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	3 五百苜住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町字五百苜129番地
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>団地内状況（駐車スペース）</p> 	
<p>団地内状況（ゴミ置き場）</p> 		<p>団地内状況（通路）</p> 	
<p>住棟近景（1号棟）</p> 		<p>住棟近景（2号棟）</p> 	
<p>住棟近景（3号棟）</p> 		<p>住棟近景（5号棟）</p> 	

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅の状況

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	3 五百苧住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町字五百苧129番地
現況写真			
住棟近景 (6号棟)		住棟近景 (7号棟)	
			
住棟近景 (8号棟)		住棟近景 (10号棟)	
			
住棟近景 (11号棟)			
			

余 白

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅の状況

猪苗代町町営住宅長寿命化計画				【町営住宅】			
団地名	4 母子住宅			所在地	耶麻郡猪苗代町字御三壇4190番地		
都市計画	都市計画区域	区域内 非線引き		敷地 (五百期住宅 と同敷地)	所有区分	町有地	
	用途地域	第1種住居地域			面積	6,609.65 m ²	
	その他の指定	法22条区域・居住誘導区域			土地の形状	平坦	
	指定容積率	200 %			取付道路幅員	8.00 m	
	指定建ぺい率	60 %		その他	集会所・児童遊園なし		
DID地区	内・外			公共施設	保育所・幼稚園	ひまわりこども園	2,900 m
交通条件	駅(猪苗代)	2,800 m			小学校	猪苗代小学校	1,500 m
	バス停(北窪)	100 m			中学校	猪苗代中学校	2,000 m
					病院	町立病院	1,700 m
					役場	猪苗代町役場	1,700 m
			その他			m	

住棟・住戸の条件												
住棟 番号	建設 年度	経過 年数	構造	階 数	戸 数	棟 数	間 取り	住 戸 専 用 面 積	耐 震 診 断	耐 震 改 修	改 修 履 歴	備 考
一	S 53	47	簡二	2	5	1	3DK	62.29	未実施	—	3-2. (5) 改修履歴による	
計					5	1						

配置図

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	4 母子住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町字御三壘4190番地
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>団地内状況（駐車スペース）</p> 	
<p>団地内状況（駐輪場）</p> 		<p>住棟近景</p> 	
<p>住棟近景</p> 			

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅の状況

猪苗代町町営住宅長寿命化計画				【町営住宅】								
団地名	5 桜ヶ丘住宅			所在地	耶麻郡猪苗代町字欠上3647番地							
都市計画	都市計画区域	区域内 非線引き		敷地	所有区分	町有地						
	用途地域	第1種住居地域			面積	20,298.13 m ²						
	その他の指定	法22条区域			土地の形状	団地内高低あり						
	指定容積率	200	%		取付道路幅員	7.00 m						
DID地区	指定建ぺい率	60	%	その他	集会所・児童遊園あり							
		内・外		保育所・幼稚園	ひまわりこども園	3,700 m ²						
交通条件	駅(猪苗代)	3,200 m		小学校	猪苗代小学校	1,700 m ²						
	バス停(桜ヶ丘)	200 m		中学校	猪苗代中学校	2,500 m ²						
				病院	町立病院	1,900 m ²						
				役場	猪苗代町役場	2,200 m ²						
				その他		m ²						
住棟・住戸の条件												
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
1号棟	H 9	28	中耐三階	3	12	1	2・3LDK	3-2.(1)管理戸数による	—	—	3-2.(5)改修履歴による	
2号棟	H 10	27	中耐三階	3	6	1	2・3LDK	3-2.(1)管理戸数による	—	—	3-2.(5)改修履歴による	
3号棟	H 10	27	中耐三階	3	6	1	2・3LDK	3-2.(1)管理戸数による	—	—	3-2.(5)改修履歴による	
4号棟	H 11	26	中耐三階	3	6	1	2・3LDK	3-2.(1)管理戸数による	—	—	3-2.(5)改修履歴による	
5号棟	H 11	26	中耐三階	3	6	1	2・3LDK	3-2.(1)管理戸数による	—	—	3-2.(5)改修履歴による	
6号棟	H 12	25	中耐三階	3	12	1	2・3LDK	3-2.(1)管理戸数による	—	—	3-2.(5)改修履歴による	
7号棟	H 13	24	中耐三階	3	6	1	2・3LDK	3-2.(1)管理戸数による	—	—	3-2.(5)改修履歴による	
8号棟	H 13	24	中耐三階	3	6	1	2・3LDK	3-2.(1)管理戸数による	—	—	3-2.(5)改修履歴による	
9号棟	H 14	23	中耐三階	3	6	1	2・3LDK	3-2.(1)管理戸数による	—	—	3-2.(5)改修履歴による	
10号棟	H 17	20	中耐四階	4	24	1	2・3LDK	3-2.(1)管理戸数による	—	—	3-2.(5)改修履歴による	
計					90	10						
配置図												

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	5 桜ヶ丘住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町字上3647番地
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>団地内状況（集会所）</p> 	
<p>団地内状況（駐車スペース）</p> 		<p>団地内状況（駐輪場）</p> 	
<p>団地内状況（児童遊園）</p> 		<p>団地内状況（物置）</p> 	
<p>団地内状況（ゴミ置き場）</p> 		<p>団地内状況（広場及び緑地）</p> 	

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅の状況

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	5 桜ヶ丘住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町字欠上3647番地
現況写真			
団地内状況（通路）		団地内状況（ポンプ室）	
			
団地内状況（ポンペ庫）		住棟近景（1号棟）	
			
住棟近景（2号棟）		住棟近景（3号棟）	
			
住棟近景（4号棟）		住棟近景（5号棟）	
			

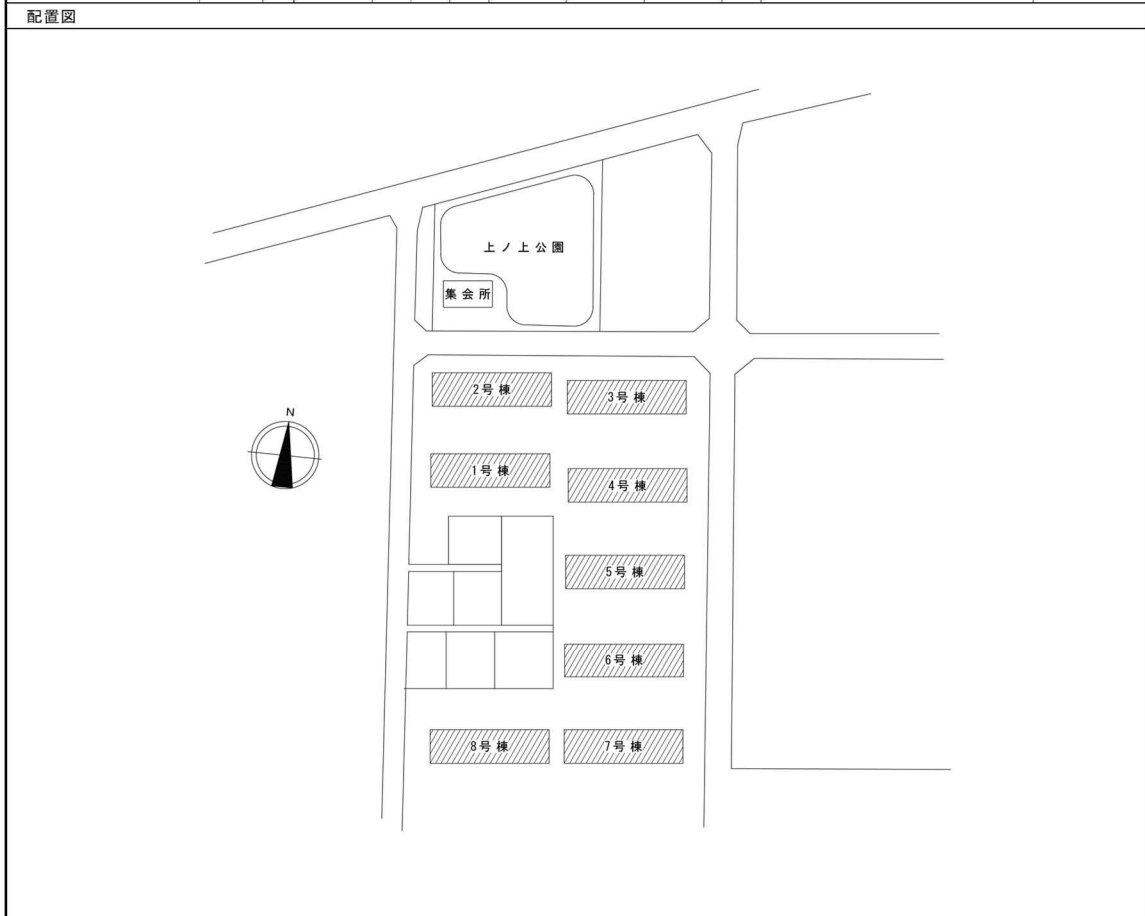
猪苗代町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	5 桜ヶ丘住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町字上3647番地
現況写真			
住棟近景 (6号棟)		住棟近景 (7号棟)	
			
住棟近景 (8号棟)		住棟近景 (9号棟)	
			
住棟近景 (10号棟)			
			

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅の状況

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】		
団地名	6 上ノ上住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町大字磐里字上ノ上236番地1、213番地1	
都市計画	都市計画区域	区域内 非線引き	所有区分	町有地
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	面積	11,652.84 m ²
	その他の指定	法22条区域・居住誘導区域	土地の形状	平坦
	指定容積率	200 %	取付道路幅員	8.50 m
	指定建ぺい率	60 %	その他	集会所・児童遊園あり
DID地区		内・外	保育所・幼稚園	ひまわりこども園 200 m
交通条件	駅（猪苗代）	400 m	小学校	猪苗代第二小学校 700 m
	バス停（猪苗代駅）	400 m	中学校	猪苗代中学校 1,000 m
			病院	町立病院 1,700 m
			役場	猪苗代町役場 1,200 m
			その他	m

住棟・住戸の条件												
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
1号棟	S 57	43	中耐三階	3	12	1	3DK	61.88	—	—	3-2. (5) 改修履歴による	
2号棟	S 58	42	中耐三階	3	12	1	3DK	61.88	—	—	3-2. (5) 改修履歴による	
3号棟	S 59	41	中耐三階	3	12	1	3DK	61.88	—	—	3-2. (5) 改修履歴による	
4号棟	S 60	40	中耐三階	3	12	1	3DK	61.88	—	—	3-2. (5) 改修履歴による	
5号棟	S 62	38	中耐三階	3	12	1	3DK	61.88	—	—	3-2. (5) 改修履歴による	
6号棟	H 1	36	中耐三階	3	12	1	3DK	61.88	—	—	3-2. (5) 改修履歴による	
7号棟	H 2	35	中耐三階	3	12	1	3DK	61.88	—	—	3-2. (5) 改修履歴による	
8号棟	H 3	34	中耐三階	3	12	1	3DK	61.88	—	—	3-2. (5) 改修履歴による	
計					96	8						



猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	6 上ノ上住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町大字磐里字上ノ上236番地1、213番地1
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>団地内状況（集会所）</p> 	
<p>団地内状況（駐車スペース）</p> 		<p>団地内状況（駐輪場）</p> 	
<p>団地内状況（児童遊園）</p> 		<p>団地内状況（物置）</p> 	
<p>団地内状況（ゴミ置き場）</p> 		<p>団地内状況（通路）</p> 	

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅の状況

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	6 上ノ上住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町大字磐里字上ノ上236番地1、213番地1
現況写真			
団地内状況（ポンプ室）		団地内状況（ポンペ庫）	
			
住棟近景（1号棟）		住棟近景（2号棟）	
			
住棟近景（3号棟）		住棟近景（4号棟）	
			
住棟近景（5号棟）		住棟近景（6号棟）	
			

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	6 上ノ上住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町大字磐里字上ノ上236番地1、213番地1
現況写真			
住棟近景 (7号棟)		住棟近景 (8号棟)	
			

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅の状況

猪苗代町町営住宅長寿命化計画										【町営住宅】				
団地名	7 上川原住宅							所在地	耶麻郡猪苗代町大字川桁字上川原2231番地1					
都市計画	都市計画区域	区域内 非線引き							敷地	所有区分	町有地			
	用途地域	第1種住居地域								面積	1,383.00 m ²			
	その他の指定	—								土地の形状	平坦			
	指定容積率	200 %								取付道路幅員	6.00 m			
	指定建ぺい率	60 %								その他	集会所・児童遊園なし			
DID地区	内・外							公共施設	保育所・幼稚園	さくらこども園	200 m			
交通条件	駅（川桁）	700 m							小学校	猪苗代第二小学校	3,400 m			
	バス停（川桁駅）	700 m							中学校	猪苗代中学校	3,800 m			
									病院	町立病院	3,800 m			
									役場	猪苗代町役場	4,300 m			
									その他		m			
住棟・住戸の条件														
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考		
1号棟	S 41	59	簡平	1	2	1	2K	32.17	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
2号棟	S 41	59	簡平	1	3	1	2K	32.17	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
3号棟	S 42	58	簡平	1	3	1	2K	32.17	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
計					8	3								
配置図														

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	7 上川原住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町大字川桁字上川原2231番地1
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>住棟近景 (1号棟)</p> 	
<p>住棟近景 (2号棟)</p> 		<p>住棟近景 (3号棟)</p> 	

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅の状況

猪苗代町町営住宅長寿命化計画										【町営住宅】				
団地名	8 樋ノ口住宅							所在地	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字中島乙591番地4					
都市計画	都市計画区域	区域内 非線引き							敷地	所有区分	町有地			
	用途地域	無指定								面積	2,231.40 m ²			
	その他の指定	—								土地の形状	平坦			
	指定容積率	200 %								取付道路幅員	7.00 m			
	指定建ぺい率	60 %								その他	集会所・児童遊園なし			
DID地区	内・外							公共施設	保育所・幼稚園	ひまわりこども園	7,400	m		
交通条件	駅（猪苗代）	7,200 m							小学校	猪苗代小学校	5,500	m		
	バス停（樋ノ口）	500 m							中学校	猪苗代中学校	6,100	m		
									病院	町立病院	5,600	m		
									役場	猪苗代町役場	6,300	m		
									その他			m		
住棟・住戸の条件														
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考		
1号棟	S 37	63	木平	1	1	1	2K	31.41	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
2号棟	S 37	63	木平	1	1	1	2K	31.41	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
5号棟	S 38	62	木平	1	1	1	2K	31.41	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
6号棟	S 38	62	木平	1	1	1	2K	31.41	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
7号棟	S 38	62	木平	1	1	1	2K	31.41	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
8号棟	S 38	62	木平	1	1	1	2K	31.41	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
9号棟	S 38	62	木平	1	1	1	2K	31.41	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
計					7	7								
配置図														

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	8 樋ノ口住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字中島乙591番地4
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>住棟近景 (1号棟)</p> 	
<p>住棟近景 (2号棟)</p> 		<p>住棟近景 (5号棟)</p> 	
<p>住棟近景 (6号棟)</p> 		<p>住棟近景 (7号棟)</p> 	
<p>住棟近景 (8号棟)</p> 		<p>住棟近景 (9号棟)</p> 	

猪苗代町町営住宅長寿化計画		【町営住宅】	
団地名	9 川桁住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町大字川桁字道下12番地1
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>団地内状況（集会所）</p> 	
<p>団地内状況（駐車スペース）</p> 		<p>団地内状況（駐輪場）</p> 	
<p>団地内状況（児童遊園）</p> 		<p>団地内状況（ゴミ置き場）</p> 	
<p>団地内状況（通路）</p> 		<p>団地内状況（ポンプ室）</p> 	

3. 町営住宅の状況

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	9 川桁住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町大字川桁字道下12番地1
現況写真			
団地内状況（ポンペ庫）		団地内状況（擁壁）	
			
住棟近景		住棟近景	
			

余 白

猪苗代町町営住宅長寿化計画

3. 町営住宅の状況

猪苗代町町営住宅長寿化計画										【町営住宅】			
団地名	10 鶴峰住宅					所在地	耶麻郡猪苗代町字堤下6455番地1、6456番地1 字鶴峰西6163番地1						
都市計画	都市計画区域	区域内 非線引き					敷地	所有区分	町有地				
	用途地域	第1種住居地域						面積	1,918.86 m ²				
	その他の指定	法22条区域						土地の形状	高低差り				
	指定容積率	200 %						取付道路幅員	6.00 m				
	指定建ぺい率	60 %						その他	集会所あり・児童遊園なし				
DID地区	内・外					公共施設	保育所・幼稚園	ひまわりこども園	1,900	m			
交通条件	駅(猪苗代)	2,200 m					小学校	猪苗代小学校	600	m			
	バス停(四ツ谷)	1,500 m					中学校	猪苗代中学校	1,800	m			
							病院	町立病院	2,000	m			
							役場	猪苗代町役場	1,100	m			
							その他			m			
住棟・住戸の条件													
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考	
1号棟	H23	14	木二	2	2	1	3LDK	84.31	—	—	3-2.(5)改修履歴による		
2号棟	H23	14	木二	2	2	1	3LDK	84.31	—	—	3-2.(5)改修履歴による		
3号棟	H23	14	木二	2	2	1	3LDK	84.31	—	—	3-2.(5)改修履歴による		
4号棟	H23	14	木二	2	2	1	3LDK	84.31	—	—	3-2.(5)改修履歴による		
5号棟	H24	13	木二	2	2	1	3LDK	84.31	—	—	3-2.(5)改修履歴による		
計					10	5							
配置図													
<p>The diagram shows a site plan with a north arrow pointing upwards. Five residential buildings are arranged in a roughly vertical line, labeled 1号棟, 2号棟, 3号棟, 4号棟, and 5号棟 from top to bottom. To the right of buildings 1, 2, and 5 is a larger building labeled 集会所 (Community Center). The buildings are situated on a plot with some surrounding open space and other structures indicated by simple rectangles.</p>													

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町営住宅】	
団地名	10 鶴峰住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町字堤下6455番地1、6456番地1 字鶴峰西6163番地1
現況写真			
団地全景		団地内状況（集会所）	
			
団地内状況（通路）		住棟近景（1号棟）	
			
住棟近景（2号棟）		住棟近景（3号棟）	
			
住棟近景（4号棟）		住棟近景（5号棟）	
			

猪苗代町町営住宅長寿命化計画
3. 町営住宅の状況





猪苗代町町営住宅長寿命化計画										【町設住宅】				
団地名	11 山潟住宅								所在地	耶麻郡猪苗代町大字山潟字堰場791番地2				
都市計画	都市計画区域	区域内 非線引き								敷地	所有区分	借地		
	用途地域	無指定									面積	231.80 m ²		
	その他の指定	—									土地の形状	平坦（狭小）		
	指定容積率	200 %									取付道路幅員	6.00 m		
	指定建ぺい率	60 %									その他	集会所・児童遊園なし		
DID地区	内 ・ 外								公共施設	保育所・幼稚園	さくらこども園	7,800	m	
交通条件	駅（上ノ戸）	200 m								小学校	猪苗代第二小学校	9,500	m	
	バス停（上ノ戸）	200 m								中学校	猪苗代中学校	10,000	m	
										病院	町立病院	10,200	m	
										役場	猪苗代町役場	11,200	m	
										その他			m	
住棟・住戸の条件														
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考		
—	S 63	37	木平	1	1	1	2K	52.90	—	—	3-2. (5)改修履歴による			
計					1	1								
配置図														

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町設住宅】	
団地名	11 山湯住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町大字山湯字堰場791番地2
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>団地内状況（駐車スペース）</p> 	
<p>団地内状況（ゴミ置き場）</p> 		<p>住棟近景</p> 	

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

3. 町営住宅の状況

猪苗代町町営住宅長寿命化計画										【町設住宅】					
団地名	1 2 樋ノ口住宅								所在地	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字山根乙535番地1					
都市計画	都市計画区域	区域内 非線引き								敷地	所有区分	町有地			
	用途地域	無指定									面積	862.65 m ²			
	その他の指定	—									土地の形状	平坦			
	指定容積率	200 %									取付道路幅員	6.00 m			
	指定建ぺい率	60 %									その他	集会所・児童遊園なし			
DID地区	内・外								公共施設	保育所・幼稚園	ひまわりこども園	7,600	m		
交通条件	駅（猪苗代）	7,600 m								小学校	猪苗代小学校	5,700	m		
	バス停（樋ノ口）	100 m								中学校	猪苗代中学校	6,300	m		
										病院	町立病院	5,900	m		
										役場	猪苗代町役場	6,400	m		
										その他			m		
住棟・住戸の条件															
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考			
—	S 42	58	木平	1	2	1	2K	41.30	未実施	—	3-2.(5)改修履歴による				
計					2	1									
配置図															

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町設住宅】	
団地名	12 樋ノ口住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字山根乙535番地1
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>団地内状況（ゴミ置き場）</p> 	
<p>住棟近景</p> 		<p>住棟近景</p> 	

猪苗代町町営住宅長寿命化計画		【町設住宅】	
団地名	13 市沢住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町大字若宮字吾妻山甲2998番地
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>住棟近景</p> 	
<p>住棟近景</p> 		<p>住棟近景</p> 	

猪苗代町営住宅長寿命化計画		【町設住宅】	
団地名	14 定住促進住宅	所在地	耶麻郡猪苗代町大字川桁字道下12番地1
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>団地内状況（管理事務所）</p> 	
<p>住棟近景</p> 		<p>住棟近景</p> 	

余 白

4. 長寿命化に関する基本方針

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1. ストックの状況把握

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

(1) 町営住宅等の点検(定期点検及び日常点検)の実施

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

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

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

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

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

4-2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

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

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

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

(1) 計画的な建替・改善

本町が管理する住宅は、町営住宅が10団地54棟303戸、町設住宅が4団地4棟35戸、合計14団地58棟338戸である。

令和7年7月において、耐用年数を超過した住戸が82戸、耐用年数の過半を経過する住戸が84戸であり、これらが建替えの対象となる。また令和17年度には、耐用年数を超過する住戸が82戸、耐用年数の過半を経過する住戸が214戸、計296戸となり管理する住宅全体の87.6%の住戸が建替えの対象となることから、住棟の長寿命化や躯体の耐久性向上はもとより、設備類の改修も重要な課題であり、その事業は多岐にわたり事業費も多大になることが予想される。

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

(2) 町営住宅等ストック活用に関する課題

① 住民と行政の連携による計画の推進

住民との合意形成を図りながら、住民と行政の連携により効果的に計画を推進。

② 高齢者などが安心して暮らせる住宅の整備

既存ストックのバリアフリー化、車椅子対応等の検討。

③ 町の状況や多様な住宅ニーズに応じた住宅供給

若年層や子育て世帯への住宅供給による、若年層ファミリー世帯の定住化を促進。

また、単身や少人数世帯の増加などを踏まえた適正な住宅供給の検討。

④ ストックの維持管理、修繕・改善

建替までの計画的な点検による修繕・改善の対応。

5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1. 町営住宅長寿命化計画の対象

本計画は、令和7年7月時点で本町が管理する町営住宅 10 団地 54 棟 303 戸、町設住宅 4 団地 4 棟 35 戸、合計 14 団地 58 棟 338 戸を対象とする。

■町営住宅等管理戸数 (令和7年7月現在)

【町営住宅】

団地名	共同施設・屋外附帯	住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	種別区分	間取り	住居専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数					
1	駐車スペース ゴミ置き場 通路	二丁田住宅	1号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²	1,962.95 m ²	第1種住居地域	町有地	1	4				
			2号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	4				
			3号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	4				
			4号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	4				
			計										1,962.95 m ²		4	15		
2	駐車スペース	沼田住宅	1号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧1種	3K	36.41 m ²	2,091.82 m ²	第1種住居地域	町有地	1	2				
			2号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧1種	3K	36.41 m ²				1	3				
			3号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧1種	3K	38.88 m ²				1	3				
			4号棟	S40	60	簡易耐火平屋	旧1種	3K	38.88 m ²				1	3				
			5号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧1種	3K	38.88 m ²				1	2				
			6号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧1種	3K	38.88 m ²				1	2				
			計										2,091.82 m ²		6	15		
3	駐車スペース ゴミ置き場 通路	五百苅住宅 (母子住宅と同敷地)	1号棟	S41	59	簡易耐火平屋	旧1種	3K	36.41 m ²	6,609.65 m ²	第1種住居地域	町有地	1	3				
			2号棟	S41	59	簡易耐火平屋	旧1種	3K	36.41 m ²				1	2				
			3号棟	S41	59	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	4				
			5号棟	S41	59	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	4				
			6号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧1種	2K	36.41 m ²				1	2				
			7号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧1種	2K	36.41 m ²				1	2				
			8号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	3				
			10号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	4				
			11号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	3				
			計										6,609.65 m ²		9	27		
			4	駐車スペース 駐輪場	母子住宅 (五百苅住宅と同敷地)	—	S53	47	簡易耐火二階				旧2種	3DK	62.29 m ²	6,609.65 m ²	第1種住居地域	町有地
計									6,609.65 m ²		1	5						
5	集会所 駐車スペース 駐輪場 児童遊園 物置 ゴミ置き場 広場及び緑地 通路 ポンプ室 ボンプ庫	桜ヶ丘住宅	1号棟	H9	28	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 B:61.52 C:75.81	20,298.13 m ²	第1種住居地域	町有地	1	12				
			2号棟	H10	27	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99				1	6				
			3号棟	H10	27	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99				1	6				
			4号棟	H11	26	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99				1	6				
			5号棟	H11	26	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99				1	6				
			6号棟	H12	25	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 B:61.52 C:75.81				1	12				
			7号棟	H13	24	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99				1	6				
			8号棟	H13	24	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99				1	6				
			9号棟	H14	23	中層耐火三階	—	2LDK 3LDK	A:73.77 B:61.52 C:75.81				1	6				
			10号棟	H17	20	中層耐火四階	—	2LDK 3LDK	A:67.17 B:58.80				1	24				
			計										20,298.13 m ²		10	90		

猪苗代町町営住宅長寿化計画

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

団地名	共同施設・屋外附帯	住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	種別区分	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
6	上ノ上住宅 集会所 駐車スペース 駐輪場 児童遊園 物置 ゴミ置き場 通路 ポンプ室 ポンペ庫	1号棟	S57	43	中層耐火三階	旧1種	3DK	61.88 m ²	11,625.84 m ²	第1種中高層住居 専用地域	町有地	1	12
		2号棟	S58	42	中層耐火三階	旧1種	3DK	61.88 m ²				1	12
		3号棟	S59	41	中層耐火三階	旧2種	3DK	61.88 m ²				1	12
		4号棟	S60	40	中層耐火三階	旧2種	3DK	61.88 m ²				1	12
		5号棟	S62	38	中層耐火三階	旧2種	3DK	61.88 m ²				1	12
		6号棟	H1	36	中層耐火三階	旧2種	3DK	61.88 m ²				1	12
		7号棟	H2	35	中層耐火三階	旧2種	3DK	61.88 m ²				1	12
		8号棟	H3	34	中層耐火三階	旧2種	3DK	61.88 m ²				1	12
		計										11,625.84 m ²	
7	上川原住宅 —	1号棟	S41	59	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²	1,383.00 m ²	第1種住居地域	町有地	1	2
		2号棟	S41	59	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	3
		3号棟	S42	58	簡易耐火平屋	旧2種	2K	32.17 m ²				1	3
		計										1,383.00 m ²	
8	樋ノ口住宅 駐車スペース	1号棟	S37	63	木造平屋	旧2種	2K	31.41 m ²	2,231.40 m ²	無指定	町有地	1	1
		2号棟	S37	63	木造平屋	旧2種	2K	31.41 m ²				1	1
		5号棟	S38	62	木造平屋	旧2種	2K	31.41 m ²				1	1
		6号棟	S38	62	木造平屋	旧2種	2K	31.41 m ²				1	1
		7号棟	S38	62	木造平屋	旧2種	2K	31.41 m ²				1	1
		8号棟	S38	62	木造平屋	旧2種	2K	31.41 m ²				1	1
		9号棟	S38	62	木造平屋	旧2種	2K	31.41 m ²				1	1
		計										2,231.40 m ²	
9	川桁住宅 (定住促進住宅と同敷地)	—	H6	31	中層耐火五階	—	3DK	53.08 m ²	5,981.73 m ²	無指定	町有地	1	30
		計										5,981.73 m ²	
10	鶴峰住宅 集会所 駐車スペース ゴミ置き場 通路	1号棟	H23	14	木造二階	—	3LDK	84.31 m ²	1,918.86 m ²	第1種住居地域	町有地	1	2
		2号棟	H23	14	木造二階	—	3LDK	84.31 m ²				1	2
		3号棟	H23	14	木造二階	—	3LDK	84.31 m ²				1	2
		4号棟	H23	14	木造二階	—	3LDK	84.31 m ²				1	2
		5号棟	H24	13	木造二階	—	3LDK	84.31 m ²				1	2
		計										1,918.86 m ²	
町営住宅 合計											54	303	

【町設住宅】

団地名	共同施設・屋外附帯	住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	種別区分	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数	
11	山湯住宅 駐車スペース ゴミ置き場	—	S63	37	木造平屋	—	2K	52.90 m ²	231.80 m ²	無指定	借地	1	1	
		計										231.80 m ²		
12	樋ノ口住宅 ゴミ置き場	—	S42	58	木造平屋	—	2K	41.30 m ²	862.65 m ²	無指定	町有地	1	2	
		計										862.65 m ²		
13	市沢住宅 駐車スペース	—	S44	56	木造平屋	—	2DK	41.30 m ²	80.00 m ²	—	町有地	1	2	
		計										80.00 m ²		
14	定住促進住宅 (川桁住宅と同敷地)	管理事務所 (他 川桁住宅と共用)	—	H6	31	中層耐火五階	—	3DK	53.08 m ²	5,981.73 m ²	無指定	町有地	1	30
			計										5,981.73 m ²	
町設住宅 合計											4	35		

(令和7年7月現在) 合計 58 338

5-2. 団地別・住棟別状況の把握

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

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

猪苗代町町営住宅長寿化計画

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

(1) 団地別・住棟別の基礎的項目

No.	団地名	基礎的項目(団地単位)			住棟 番号	基礎的項目(住棟単位)						
		所在地	敷地面積	法規制		建設年度		構造	住棟形式	階数	戸数	経過年数
						和暦	西暦					
1	二丁田住宅	猪苗代町字二丁田131番地	1962.95 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 第1種住居地域 法22条区域 居住誘導区域	1号棟	S40	1965	簡易耐火平屋	長屋	1	4	60
					2号棟	S40	1965	簡易耐火平屋	長屋	1	4	60
					3号棟	S40	1965	簡易耐火平屋	長屋	1	4	60
					4号棟	S40	1965	簡易耐火平屋	長屋	1	3	60
2	沼田住宅	猪苗代町字沼田3960番地	2091.82 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 第1種住居地域 法22条区域 居住誘導区域	1号棟	S40	1965	簡易耐火平屋	長屋	1	2	60
					2号棟	S40	1965	簡易耐火平屋	長屋	1	3	60
					3号棟	S40	1965	簡易耐火平屋	長屋	1	3	60
					4号棟	S40	1965	簡易耐火平屋	長屋	1	3	60
					5号棟	S42	1967	簡易耐火平屋	長屋	1	2	58
3	五百苅住宅	猪苗代町字五百苅129番地	6609.65 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 第1種住居地域 法22条区域 居住誘導区域	1号棟	S41	1966	簡易耐火平屋	長屋	1	3	59
					2号棟	S41	1966	簡易耐火平屋	長屋	1	2	59
					3号棟	S41	1966	簡易耐火平屋	長屋	1	4	59
					5号棟	S41	1966	簡易耐火平屋	長屋	1	4	59
					6号棟	S42	1967	簡易耐火平屋	長屋	1	2	58
					7号棟	S42	1967	簡易耐火平屋	長屋	1	2	58
					8号棟	S42	1967	簡易耐火平屋	長屋	1	3	58
					10号棟	S42	1967	簡易耐火平屋	長屋	1	4	58
5	桜ヶ丘住宅	猪苗代町字欠上3647番地	20298.13 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 第1種住居地域 法22条区域	1号棟	H9	1997	中層耐火三階	階段室型	3	12	28
					2号棟	H10	1998	中層耐火三階	階段室型	3	6	27
					3号棟	H10	1998	中層耐火三階	階段室型	3	6	27
					4号棟	H11	1999	中層耐火三階	階段室型	3	6	26
					5号棟	H11	1999	中層耐火三階	階段室型	3	6	26
					6号棟	H12	2000	中層耐火三階	階段室型	3	12	25
					7号棟	H13	2001	中層耐火三階	階段室型	3	6	24
					8号棟	H13	2001	中層耐火三階	階段室型	3	6	24
					9号棟	H14	2002	中層耐火三階	階段室型	3	6	23
					10号棟	H17	2005	中層耐火四階	階段室型	4	24	20
					4	母子住宅	猪苗代町字御三壇4190番地	6609.65 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 第1種住居地域 法22条区域 居住誘導区域	—	S53	1978

5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	基礎的項目(団地単位)			住棟 番号	基礎的項目(住棟単位)						
		所在地	敷地面積	法規制		建設年度		構造	住棟形式	階数	戸数	経過年数
						和暦	西暦					
6	上ノ上住宅	猪苗代町大字 磐里字字上ノ 上236番地1、 213番地1	11625.84 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 第1種中高層住居 専用地域 法22条区域 居住誘導区域	1号棟	S57	1982	中層耐火三階	階段室型	3	12	43
					2号棟	S58	1983	中層耐火三階	階段室型	3	12	42
					3号棟	S59	1984	中層耐火三階	階段室型	3	12	41
					4号棟	S60	1985	中層耐火三階	階段室型	3	12	40
					5号棟	S62	1987	中層耐火三階	階段室型	3	12	38
					6号棟	H1	1989	中層耐火三階	階段室型	3	12	36
					7号棟	H2	1990	中層耐火三階	階段室型	3	12	35
					8号棟	H3	1991	中層耐火三階	階段室型	3	12	34
7	上川原住宅	猪苗代町大字 川桁字上川 原2231番地1	1383.00 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 第1種住居地域	1号棟	S41	1966	簡易耐火平屋	長屋	1	2	59
					2号棟	S41	1966	簡易耐火平屋	長屋	1	3	59
					3号棟	S42	1967	簡易耐火平屋	長屋	1	3	58
8	樋ノ口住宅	猪苗代町大字 蚕養字中島乙 591番地4	2231.40 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 無指定	1号棟	S37	1962	木造平屋	戸建て	1	1	63
					2号棟	S37	1962	木造平屋	戸建て	1	1	63
					5号棟	S38	1963	木造平屋	戸建て	1	1	62
					6号棟	S38	1963	木造平屋	戸建て	1	1	62
					7号棟	S38	1963	木造平屋	戸建て	1	1	62
					8号棟	S38	1963	木造平屋	戸建て	1	1	62
					9号棟	S38	1963	木造平屋	戸建て	1	1	62
9	川桁住宅	猪苗代町大字 川桁字道下12 番地1	5981.73 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 無指定	—	H6	1994	中層耐火五階	階段室型	5	30	31
10	鶴峰住宅	猪苗代町字堤 下6455番地1、 6456番地1 猪苗代町字鶴 峰西6163番地1	1918.86 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 第1種住居地域 法22条区域	1号棟	H23	2011	木造二階	長屋	2	2	14
					2号棟	H23	2011	木造二階	長屋	2	2	14
					3号棟	H23	2011	木造二階	長屋	2	2	14
					4号棟	H23	2011	木造二階	長屋	2	2	14
					5号棟	H24	2012	木造二階	長屋	2	2	13
11	山潟住宅	猪苗代町大字 山潟字堰場791 番地2	231.80 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 無指定	—	S63	1988	木造平屋	戸建て	1	1	37
12	樋ノ口住宅	猪苗代町大字 蚕養字山根乙 535番地1	862.65 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 無指定	—	S42	1967	木造平屋	長屋	1	2	58
13	市沢住宅	猪苗代町大字 若宮字吾妻山 甲2998番地	80.00 ㎡	都市計画区域外	—	S44	1969	木造平屋	長屋	1	2	56
14	定住促進 住宅	猪苗代町大字 川桁字道下12 番地1	5981.73 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 無指定	—	H6	1994	中層耐火五階	階段室型	5	30	31

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

① 団地別

■状況把握 (2)事業手法選定に必要な事項 団地別

No.	団地名	事業手法選定に必要な項目(団地単位)											立地				
		需要			効率性								高度利用 の可能性	利便性の 評価	地域 バランス	災害危険 区域等	立地の 評価
		空家率	応募 倍率 (直近)	需要 評価	用途 地域	指定 容積率	日影 規制	DID 地区	敷地 面積	敷地 形状	敷地 所有						
1	二丁田住宅	政策 空家	—	—	第1種住居 地域	200%	有	外	1962.95 ㎡	平坦	町有地	○	○	△	外	△	
2	沼田住宅	政策 空家	—	—	第1種住居 地域	200%	有	外	2091.82 ㎡	平坦	町有地	○	○	△	外	△	
3	五百苜住宅	政策 空家	—	—	第1種住居 地域	200%	有	外	6609.65 ㎡	平坦	町有地	○	○	△	外	△	
4	母子住宅	政策 空家	—	—	第1種住居 地域	200%	有	外	6609.65 ㎡	平坦	町有地	○	○	△	外	△	
5	桜ヶ丘住宅	6.7%	100%	○	第1種住居 地域	200%	有	外	20298.13 ㎡	高低差 あり	町有地	△	○	○	外	○	
6	上ノ上住宅	25.0%	100%	○	第1種中高層 住居専用地域	200%	有	外	11625.84 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	※洪水浸水 想定区域 (0.5~3.0m)	○	
7	上川原住宅	政策 空家	—	—	第1種住居 地域	200%	有	外	1383.00 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	※洪水浸水 想定区域 (0.5m未満)	○	
8	樋ノ口住宅	政策 空家	—	—	無指定	200%	無	外	2231.40 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	※洪水浸水 想定区域 (0.5~3.0m)	○	
9	川桁住宅	26.7%	100%	○	無指定	200%	無	外	5981.73 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	外	○	
10	鶴峰住宅	0.0%	100%	○	第1種住居 地域	200%	有	外	1918.86 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	土砂災害警 戒区域 (土石流)	×	
11	山潟住宅	政策 空家	—	—	無指定	200%	無	外	231.80 ㎡	平坦	借地	×	△	○	外	△	
12	樋ノ口住宅	政策 空家	—	—	無指定	200%	無	外	862.65 ㎡	平坦	町有地	×	○	○	土砂災害警 戒区域 (急傾斜地)	×	
13	市沢住宅	政策 空家	—	—	—	—	無	外	80.00 ㎡	平坦 (狭小)	町有地	×	△	○	外	△	
14	定住促進住宅	36.7%	—	○	無指定	200%	無	外	5981.73 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	外	○	

※は災害危険区域の指定はないが、ハザードマップ・洪水浸水想定区域図に記載のある項目。

5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

② 住棟別

No.	団地名	住棟番号	事業手法選定に必要な項目(住棟単位)															
			躯体の安全性					避難の安全性					居住性					
			新耐震基準への適合	耐震診断の実施	耐震性の有無	耐震改修の実施可否	躯体の安全性	二方向避難の確保	二方向避難改善の可否	防火区画の確保	防火区画改善の可否	避難の安全性	住戸専用品面積	省エネルギー性【断熱等性能等級4相当】	バリアフリー性【(住戸内)【高齢者等配慮対策等級3相当】	バリアフリー性【共用部・屋外)【高齢者等配慮対策等級3相当】	住戸内の設備状況【浴室の設置】	住戸内の設備状況【3箇所給湯】
1	二丁田住宅	1号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×
		2号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×
		3号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×
		4号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×
2	沼田住宅	1号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.41	×	×	—	○	×
		2号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.41	×	×	—	○	×
		3号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	38.88	×	×	—	○	×
		4号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	38.88	×	×	—	○	×
		5号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	38.88	×	×	—	○	×
		6号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	38.88	×	×	—	○	×
3	五百苺住宅	1号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.41	×	×	—	○	×
		2号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.41	×	×	—	○	×
		3号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×
		5号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×
		6号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.41	×	×	—	○	×
		7号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.41	×	×	—	○	×
		8号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×
		10号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×
		11号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×
4	母子住宅	—	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	62.29	×	×	—	○	×
5	桜ヶ丘住宅	1号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 B:61.52 C:75.81	×	×	×	○	○
		2号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99	×	×	×	○	○
		3号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99	×	×	×	○	○
		4号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99	×	×	×	○	○
		5号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99	×	×	×	○	○
		6号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 B:61.52 C:75.81	×	×	×	○	○
		7号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99	×	×	×	○	○
		8号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99	×	×	×	○	○
		9号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 B:61.52 C:75.81	×	×	×	○	○
		10号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:67.17 B:58.80	×	×	×	○	○

猪苗代町営住宅長寿化計画

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	事業手法選定に必要な項目(住棟単位)															
			躯体の安全性					避難の安全性					居住性					
			新耐震基準への適合	耐震診断の実施	耐震性の有無	耐震改修の実施可否	躯体の安全性	二方向避難の確保	二方向避難改善の可否	防火区画の確保	防火区画改善の可否	避難の安全性	住戸専用品面積	省エネルギー性【断熱等級4相当】	バリアフリー性(住戸内)【高齢者等配慮対策等級3相当】	バリアフリー性(共用部・屋外)【高齢者等配慮対策等級3相当】	住戸内の設備状況(浴室の設置)	住戸内の設備状況(3箇所給湯)
6	上ノ上住宅	1号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×
		2号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×
		3号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×
		4号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×
		5号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×
		6号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×
		7号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×
		8号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×
7	上川原住宅	1号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×
		2号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×
		3号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×
8	樋ノ口住宅	1号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.41	×	×	—	○	×
		2号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.41	×	×	—	○	×
		5号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.41	×	×	—	○	×
		6号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.41	×	×	—	○	×
		7号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.41	×	×	—	○	×
		8号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.41	×	×	—	○	×
		9号棟	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.41	×	×	—	○	×
9	川桁住宅	—	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	53.08	×	×	×	○	○
10	鶴峰住宅	1号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	84.31	×	×	—	○	○
		2号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	84.31	×	×	—	○	○
		3号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	84.31	×	×	—	○	○
		4号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	84.31	×	×	—	○	○
		5号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	84.31	×	×	—	○	○
11	山湯住宅	—	適	—	有	—	○	—	—	—	—	52.90	×	×	—	○	×	
12	樋ノ口住宅	—	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	41.30	×	×	—	○	×	
13	市沢住宅	—	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	41.30	×	×	—	○	×	
14	定住促進住宅	—	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	53.08	×	×	×	○	○

5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(3) 維持管理の計画に必要な項目

※入退去や住戸単位及び小規模の修繕は含まない。

No.	団地名	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟 番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)																	
		現状		履歴				仕様等				履歴													
		共同施設 屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善											
1	二丁田住宅	駐車スペース ゴミ置き場 通路	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	1号棟	【外壁】 コンクリートブロック 【屋根】 カラー鉄板 【外部建具】 木製建具・アルミ製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 臭突管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	-	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							2号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							3号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							4号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
2	沼田住宅	駐車スペース	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	1号棟	【外壁】 コンクリートブロック 【屋根】 カラー鉄板 【外部建具】 木製建具・アルミ製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 臭突管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	-	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							2号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							3号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							4号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							5号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							6号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
3	五百町住宅	駐車スペース ゴミ置き場 通路	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	1号棟	【外壁】 コンクリートブロック (一部金属製サイ ディング) 【屋根】 カラー鉄板 【外部建具】 木製建具・アルミ製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 臭突管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	-	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							2号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							3号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							5号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							6号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							7号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							8号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							10号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							11号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし											
							4					母子住宅	駐車スペース 駐輪場	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	-	【外壁】 プレキャストコンク リート 【屋根】 カラー鉄板 【外部建具】 木製建具・アルミ製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 臭突管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	-	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし

猪苗代町町営住宅長寿化計画

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟 番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)					
		現状		履歴				仕様等			履歴		
		共同施設 屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕
5	桜ヶ丘住宅	集会所 駐車スペース 駐輪場 児童遊園 物置 ゴミ置き場 広場及び緑地 通路 ポンプ室 ポンベ庫	【給水】 受水槽方式 (加圧給水) 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 引込柱・埋設受電 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【定期点検】 (法定点検) 水槽水質検査 R7実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	【外壁】 繊維混入ケイ酸 カルシウムセメント板・ コンクリート打放 【屋上・屋根】 アスファルト防水・ フッ素鋼板 【外部建具】 アルミ製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(ユニット バス)	受水槽 (加圧給水) ポンプ室	【定期点検】 (法定点検) R7実施 【日常点検】 R7実施	なし	H27 外壁・屋上防水改修 H29 住戸内換気設備 工事 H30 住戸内換気設備 工事
											【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	H29 外壁・屋上防水改修
											【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	H30 外壁・屋上防水改修
											【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	H30 外壁・屋上防水改修
											【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	H31 外壁・屋上防水改修
											【定期点検】 (法定点検) R7実施 【日常点検】 R7実施	なし	R2 外壁・屋上防水改修
											【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	R3 外壁・屋上防水改 修、物置改修
											【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	R3 外壁・屋上防水改 修、物置改修
											【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	R5 外壁・屋上防水改修
											【定期点検】 (法定点検) R5実施 【日常点検】 R7実施	なし	R4 外壁・屋上防水改修
6	上ノ上住宅	集会所 駐車スペース 駐輪場 児童遊園 物置 ゴミ置き場 通路 ポンプ室 ポンベ庫	【給水】 受水槽方式 (加圧給水) 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【定期点検】 (法定点検) 水槽水質検査 R7実施 【日常点検】 R7実施	R5集会所外 壁材張替・ 屋根塗装改 修	H18下水道 接続	【外壁】 コンクリート躯体・ 塗装仕上 【屋上】 シート防水 【外部建具】 アルミ製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バラン 釜・浴槽持ち込 み)	受水槽 (加圧給水) ポンプ室	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	H22 外壁・屋上防水・サッ ン断熱改修 H29 風呂トイレ換気設備 改修
											【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	H20 外壁・屋上防水・サッ ン断熱改修 H29 風呂トイレ換気設備 改修
											【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	H22 外壁・屋上防水・サッ ン断熱改修 H29 風呂トイレ換気設備 改修
											【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	H22 外壁・屋上防水・サッ ン断熱改修 H29 風呂トイレ換気設備 改修
											【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	H20 外壁・屋上防水・サッ ン断熱改修 H29 風呂トイレ換気設備 改修
											【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	H21 外壁・屋上防水・サッ ン断熱改修、ポンプ 室改修 H29 風呂トイレ換気設備 改修
											【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	H21 外壁・屋上防水・サッ ン断熱改修、ポンプ 室改修 H29 風呂トイレ換気設備 改修
											【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	H21 外壁・屋上防水・サッ ン断熱改修、ポンプ 室改修 H29 風呂トイレ換気設備 改修
7	上川原住宅	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	【外壁】 コンクリートブロック (一部金属製サイ デンク) 【屋根】 カラー鉄板 【外部建具】 木製建具・アルミ製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 臭突管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バラン 釜・浴槽持ち込 み)	-	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	
										【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	
										【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	

5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

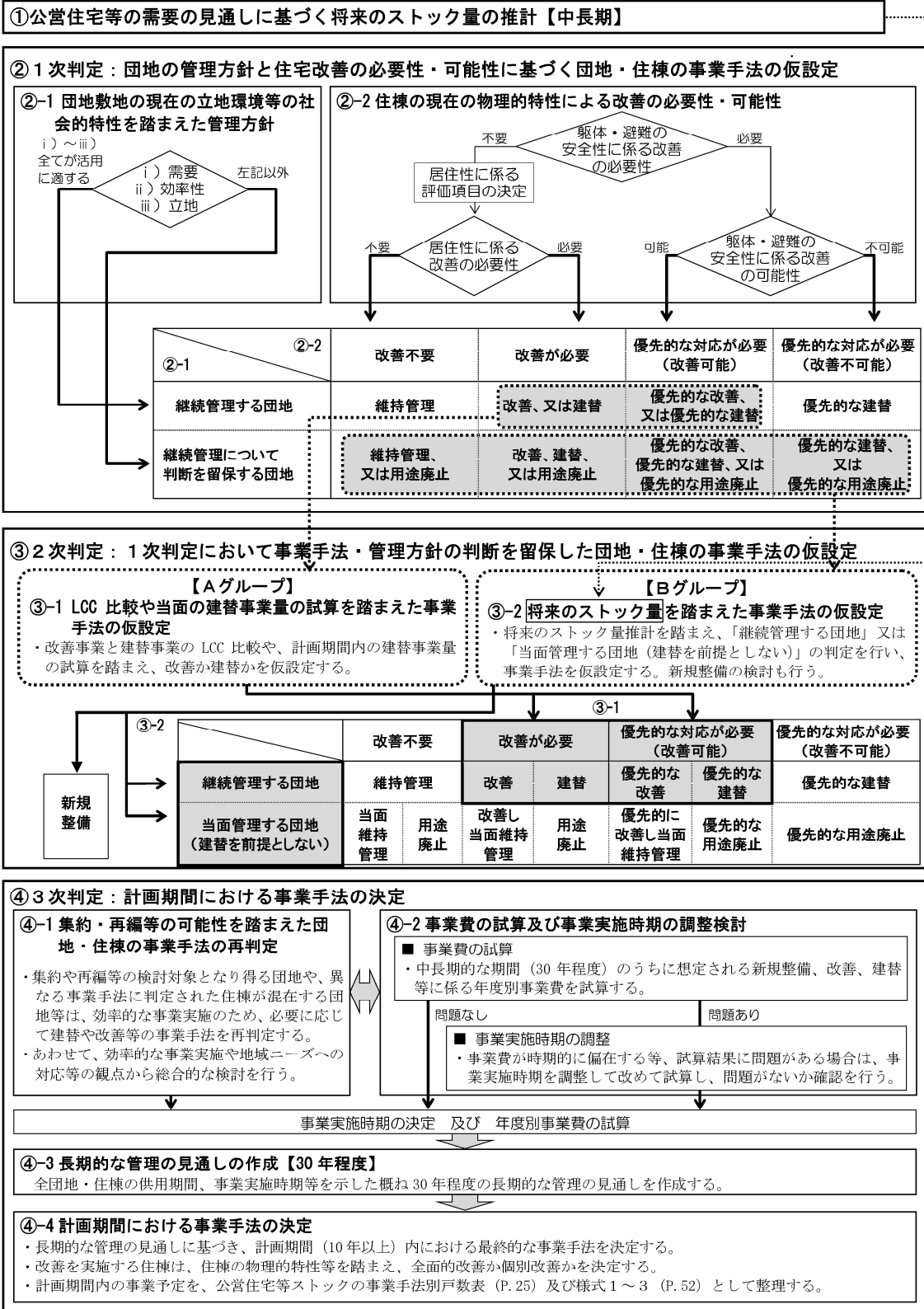
No.	団地名	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟 番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)						
		現状		履歴				仕様等				履歴		
		共同施設 屋外付帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善
8	樋ノ口住宅	駐車スペース	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	1号棟	【外壁】 木板張り・漆喰塗 【屋根】 カラー鉄板 【外部建具】 木製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 臭突管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	—	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし
							2号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし
							5号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし
							6号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし
							7号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし
							8号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし
							9号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし
9	川桁住宅	集会所 駐車スペース 駐輪場 児童遊園 物置 ゴミ置き場 通路 ポンプ室 ポンペ庫 擁壁	【給水】 受水槽方式 (加圧給水) 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【定期点検】 (法定点検) 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	【外壁】 コンクリート躯体・ 塗装仕上 【屋上】 シート防水 【外部建具】 アルミ製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	受水槽 (加圧給水) ポンプ室	【定期点検】 (法定点検) R5実施 【日常点検】 R7実施	なし	R6 外壁・屋根防水改修 (屋上部を除く)	
10	鶴峰住宅	集会所 駐車スペース ゴミ置き場 通路	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPガス 【電気】 引込柱・埋設受電 【TV】 共同アンテナ	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	1号棟	【外壁】 繊維入りケイ酸 カルシウムセメント 【屋根】 ガルバニウム鋼板 【外部建具】 アルミ製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 ヒートポンプ給湯 機	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(ユニット バス)	—	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし
							2号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし
							3号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし
							4号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし
							5号棟					【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし
11	山湯住宅	駐車スペース ゴミ置き場	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	【外壁】 金属製サイディング 【屋根】 カラー鉄板 【外部建具】 アルミ製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 臭突管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	—	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	
12	樋ノ口住宅	ゴミ置き場	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	【外壁】 窯業系サイディング 【屋根】 カラー鉄板 【外部建具】 アルミ製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 臭突管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	—	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	
13	市沢住宅	駐車スペース	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	【外壁】 窯業系サイディング 【屋根】 カラー鉄板 【外部建具】 アルミ製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 臭突管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	—	【定期点検】 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	
14	定住促進 住宅	管理事務所 (他 川桁住宅 と共用)	【給水】 受水槽方式 (加圧給水) 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【定期点検】 (法定点検) 未実施 【日常点検】 R7実施	なし	なし	【外壁】 コンクリート躯体・ 塗装仕上 【屋上】 シート防水 【外部建具】 アルミ製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	受水槽 (加圧給水) ポンプ室	【定期点検】 (法定点検) R5実施 【日常点検】 R7実施	なし	R7 外壁・屋根防水改修 (屋上部を除く)	

5-3. 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

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

■事業手法の選定フロー



(2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容**① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計****(ア) 将来の公営住宅需要の推計手法**

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

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

(イ) 「著しい困窮年収未満の世帯数」「要支援世帯数」の推計の方針

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

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針**(ア) 概要**

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。
- ・現在の団地の「需要」、「効率性」、「立地」を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。
- ・活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。
- ・「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する（事業手法の選定フローの③-2）。

(イ) 検討内容

【需要】

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

【効率性】

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

【立地】

*** 利便性**

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

*** 地域バランス**

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

*** 災害危険区域等の内外**

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

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

(ア)概要

- ・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。
- ・住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。
- ・まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。
- ・次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。
- ・一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

(イ)検討内容

【躯体の安全性】

- ・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
 - (1)昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
 - (2)新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとする。
 - (3)新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認する。
- ・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。
- ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
- ・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

【避難の安全性】

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

【居住性】

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

■ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定） ■

(ア)概要

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

(イ)検討内容

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

【Aグループ】

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

【Bグループ】

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

■②-1 及び②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な 対応が必要 (改善可能)	優先的な 対応が必要 (改善不可能)
継続管理する 団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な 建替	優先的な建替
継続管理に ついて判断を 留保する団地	維持管理、又は 用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用 途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用 途廃止

Aグループ

継続管理する団地のうち、
改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

Bグループ

継続管理について判断を留保する団地

③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

（ア）概要

- ・1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

（イ）検討内容

【Aグループの事業手法の仮設定方法（例示）】

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

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

（ア）概要

- ・Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅等の新規整備についても検討を行う。

(イ) 検討内容

【Bグループの管理方針等の仮設定方法（例示）】

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

■ 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定） ■

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

■ ③-1 と③-2 の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

	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	改善し当面維持管理	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
新規整備	継続管理する団地	当面維持管理	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

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

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定**(ア) 概要**

- ・1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

(イ) 検討内容

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

【団地単位での効率的活用に関する検討】

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

【集約・再編等の可能性に関する検討】

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

- ・一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もある。
- ・このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行う。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

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

(1) まちづくりの視点

- ・建替事業を行う場合は、必要に応じて地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。
- ・建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討する。
- ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

(2) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

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

④ - 2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

(ア) 概要

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

(イ) 検討内容

【事業費の試算】

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

改善事業

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

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

建替事業

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

【事業実施時期の調整】

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

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

(ア) 概要

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

(イ) 検討内容

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

④-4 計画期間における事業手法の決定

(ア) 概要

- ・ 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。
- ・ 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

(イ) 検討内容

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

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

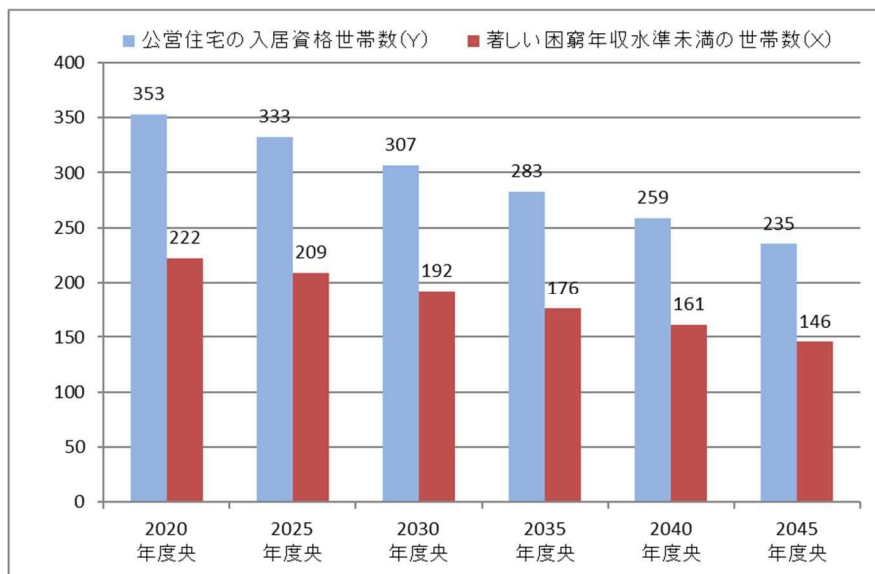
(3) 事業手法の検討及び判定結果

① 町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

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

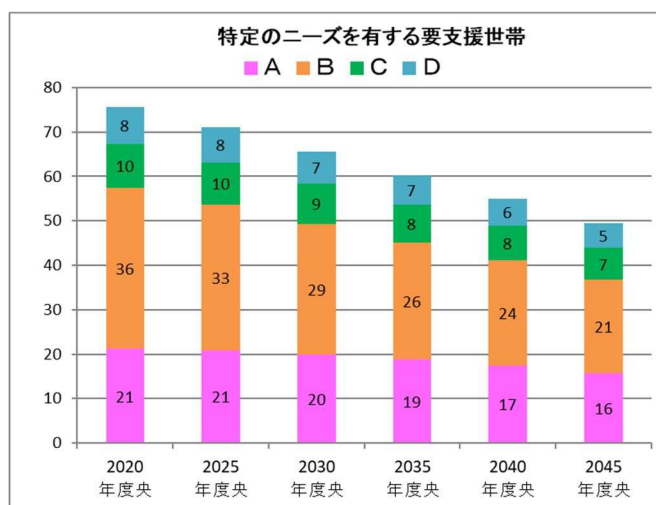
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	353	333	307	283	259	235
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	222	209	192	176	161	146

※年度央とは、1か年の半ばを意味する。



■特定のニーズを有する「要支援世帯数」の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	21	21	20	19	17
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	36	33	29	26	24
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	10	10	9	8	8
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	8	8	7	7	6
A+B 合計		57	54	49	45	41
A+C 合計		31	30	29	27	25
A+B+C 合計		67	63	58	54	49
A~D 合計		76	71	66	60	55



資料：「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」

今後 30 年程度の長期的な町営住宅の需要を把握するため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成 28 年 8 月改定）」で示され、令和 4 年 9 月に更新された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」を用いて推計する。近年の厳しい財政状況のもとでは、真に住宅に困窮する者に対する町営住宅の的確な供給など、ストックの効率的な運用が強く求められてきている。その一方で「公営住宅の入居資格世帯数」(※1)のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らない。このため、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」では、「公営住宅の入居資格世帯数」のほか、「著しい困窮年収水準未達の世帯数」(※2)と「要支援世帯数」(※3)の推計が可能となっている。

推計の結果、本計画の目標年度である令和 17 年度（2035 年度）における「公営住宅の入居資格世帯数」は 283 戸、「著しい困窮年収水準未達の世帯数」は 176 戸、「要支援世帯数」は 60 戸となった。

「公営住宅の入居資格世帯数」は、公営住宅に対する需要の最大値であり、令和 7 年 7 月現在の町営住宅の入居戸数である 221 戸（P.18 参照）と比較しても上回る状況にある。また、将来推計人口によると、今後の本町の人口（P.5 参照）は減少していく傾向にある。一方で、「要支援世帯数」を将来の町営住宅ストック量の目標戸数とした場合、「著しい困窮年収水準未達の世帯数」である 176 戸の需要を満たすことが困難である。

これらの状況を勘案して、本町では「著しい困窮年収水準未達の世帯数」である 176 戸を将来の町営住宅ストック量の目標戸数として仮設定し事業手法の選定を検討していく。

(※1) 現に公営住宅に入居している世帯のほか民間の借家に入居する世帯を含む公営住宅への入居資格がある世帯の推計値であり、公営住宅に対する需要の最大値と考えられる。

(※2) 公営住宅の入居資格世帯数のうち、各地域の民間賃貸住宅の市場家賃を踏まえ、適正家賃負担限度率の範囲で、住生活総合計画（全国計画）で定める最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に満たない世帯の推計値である。

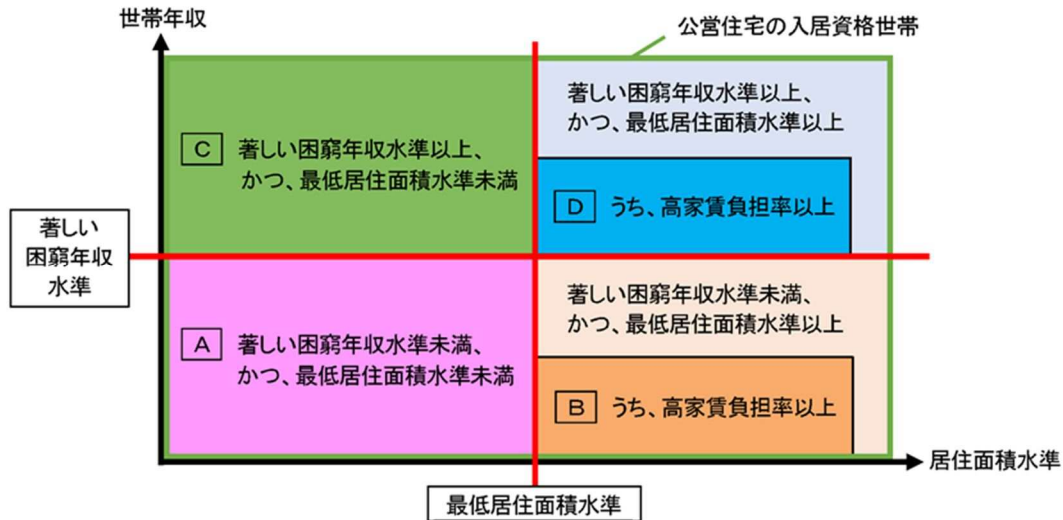
(※3) 公営住宅の入居資格世帯数のうち、各地域の状況に応じて、世帯の困窮度や居住面積水準、民間市場での家賃水準、家賃負担率の状況等を勘案して、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の推計値であり、公営住宅に対する需要の最小値と考えられる。

猪苗代町町営住宅長寿化計画

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

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

■要支援世帯のイメージ図



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

【推計条件】

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

※本町では優先入居等対象の月収基準は設けていないが、プログラムでは基準を設けていない場合、政令月収10.4万円を入力することとなっている。

① 1次判定結果

【団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針】② - 1

No.	団地名	事業手法選定に必要な項目(団地単位)														②-1 評価 結果	
		需要			効率的性							立地					
		空家率	応募 倍率 (直近)	需要 評価	用途 地域	指定 容積率	日影 規制	DID 地区	敷地 面積	敷地 形状	敷地 所有	高度利用 の 可能性	利便性 の評価	地域 バランス	災害危険 区域等		立地の 評価
1	二丁田住宅	政策 空家	—	—	第1種住居 地域	200%	有	外	1962.95 ㎡	平坦	町有地	○	○	△	外	△	継続管理につ いて判断を留 保する団地
2	沼田住宅	政策 空家	—	—	第1種住居 地域	200%	有	外	2091.82 ㎡	平坦	町有地	○	○	△	外	△	継続管理につ いて判断を留 保する団地
3	五百苅住宅	政策 空家	—	—	第1種住居 地域	200%	有	外	6609.65 ㎡	平坦	町有地	○	○	△	外	△	継続管理につ いて判断を留 保する団地
4	母子住宅	政策 空家	—	—	第1種住居 地域	200%	有	外	6609.65 ㎡	平坦	町有地	○	○	△	外	△	継続管理につ いて判断を留 保する団地
5	桜ヶ丘住宅	6.7%	100%	○	第1種住居 地域	200%	有	外	20298.13 ㎡	高低差 あり	町有地	△	○	○	外	○	継続管理につ いて判断を留 保する団地
6	上ノ上住宅	25.0%	100%	○	第1種中高 層住居専 用地域	200%	有	外	11625.84 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	※洪水浸水 想定区域 (0.5～3.0m)	○	継続管理する 団地
7	上川原住宅	政策 空家	—	—	第1種住居 地域	200%	有	外	1383.00 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	※洪水浸水 想定区域 (0.5m未満)	○	継続管理につ いて判断を留 保する団地
8	樋ノ口住宅	政策 空家	—	—	無指定	200%	無	外	2231.40 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	※洪水浸水 想定区域 (0.5～3.0m)	○	継続管理につ いて判断を留 保する団地
9	川桁住宅	26.7%	100%	○	無指定	200%	無	外	5981.73 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	外	○	継続管理する 団地
10	鶴峰住宅	0.0%	100%	○	第1種住居 地域	200%	有	外	1918.86 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	土砂災害警戒 区域 (土石流)	×	継続管理につ いて判断を留 保する団地
11	山湯住宅	政策 空家	—	—	無指定	200%	無	外	231.80 ㎡	平坦	借地	×	△	○	外	△	継続管理につ いて判断を留 保する団地
12	樋ノ口住宅	政策 空家	—	—	無指定	200%	無	外	862.65 ㎡	平坦	町有地	×	○	○	土砂災害警戒 区域 (急傾斜地)	×	継続管理につ いて判断を留 保する団地
13	市沢住宅	政策 空家	—	—	—	—	無	外	80.00 ㎡	平坦 (狭小)	町有地	×	△	○	外	△	継続管理につ いて判断を留 保する団地
14	定住促進住宅	36.7%	—	○	無指定	200%	無	外	5981.73 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	外	○	継続管理する 団地

猪苗代町町営住宅長寿化計画

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

【住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】② - 2

No.	団地名	住棟番号	②-1 評価結果	1次判定②-2項目(住棟単位):住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性													②-2 評価結果	1次判定 事業手法の仮設定				
				躯体の安全性					避難の安全性					居住性								
				新耐震 基準への 適合	耐震診 断の実 施	耐震性 の有無	耐震改 修の実 施可否	躯体の 安全性	二方向 避難の 確保	二方向 避難改 善の可 否	防火区 画の確 保	防火区 画改善 の可否	避難の 安全性	住戸面 積	省エネ ルギー 性【断熱等 性能等 級4相当】	バリアフ リー性 (住戸内) 【高齢者等 配慮対策 等級3相 当】				バリアフ リー性 (共用部・ 屋外) 【高齢者等 配慮対策 等級3相 当】	住戸内 の設備 状況 (浴室の 設置)	住戸内 の設備 状況 (3箇所 給湯)
1	二丁田住宅	1号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×	優先的な 対応が必 要(改善 不可能)	優先的な 建替、又 は優先的 な用途廃 止	B グループ
		2号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×			
		3号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×			
		4号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×			
2	沼田住宅	1号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.41	×	×	—	○	×	優先的な 対応が必 要(改善 不可能)	優先的な 建替、又 は優先的 な用途廃 止	B グループ
		2号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.41	×	×	—	○	×			
		3号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	38.88	×	×	—	○	×			
		4号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	38.88	×	×	—	○	×			
		5号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	38.88	×	×	—	○	×			
		6号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	38.88	×	×	—	○	×			
3	五百苅住宅	1号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.41	×	×	—	○	×	優先的な 対応が必 要(改善 不可能)	優先的な 建替、又 は優先的 な用途廃 止	B グループ
		2号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.41	×	×	—	○	×			
		3号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×			
		5号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×			
		6号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.41	×	×	—	○	×			
		7号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.41	×	×	—	○	×			
		8号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×			
		10号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×			
		11号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×			
4	母子住宅	—	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	62.29	×	×	—	○	×	優先的な 対応が必 要(改善 不可能)	優先的な 建替、又 は優先的 な用途廃 止	B グループ
5	桜ヶ丘住宅	1号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 B:61.52 C:75.81	×	×	×	○	○	改善が 必要	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ
		2号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99	×	×	×	○	○			
		3号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99	×	×	×	○	○			
		4号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99	×	×	×	○	○			
		5号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99	×	×	×	○	○			
		6号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 B:61.52 C:75.81	×	×	×	○	○			
		7号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99	×	×	×	○	○			
		8号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 D:77.23 E:74.23 F:59.99	×	×	×	○	○			
		9号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:73.77 B:61.52 C:75.81	×	×	×	○	○			
		10号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:67.17 B:58.80	×	×	×	○	○			

5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	②-1 評価結果	1次判定②-2項目(住棟単位):住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性													②-2 評価結果	1次判定 事業手法の仮設定				
				躯体の安全性					避難の安全性				居住性									
				新耐震 基準への 適合	耐震診 断の実 施	耐震性 の有無	耐震改 修の実 施可否	躯体の 安全性	二方向 避難の 確保	二方向 避難改 善の可 否	防火区 画の確 保	防火区 画改善 の可否	避難の 安全性	住戸面 積	省エネ 性能 【断熱等 性能等 級4相 当】	バリアフ リー性 (住戸内) 【高齢者 等配慮 等級3相 当】				バリアフ リー性 (共用部・ 屋外) 【高齢者 等配慮 等級3相 当】	住戸内 の設備 状況 (浴室の 設置)	住戸内 の設備 状況 (3箇所 給湯)
6	上ノ上住宅	1号棟	継続管理 する団地	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×	改善が 必要	改善、又 は建替	A グループ
		2号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×			
		3号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×			
		4号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×			
		5号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×			
		6号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×			
		7号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×			
		8号棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	61.88	×	×	×	○	×			
7	上川原住宅	1号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×	優先的な 対応が必 要(改善 不可能)	優先的な 建替、又 は優先的 な用途廃 止	B グループ	
		2号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×				
		3号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	32.17	×	×	—	○	×				
8	樋ノ口住宅	1号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	31.41	×	×	—	○	×	優先的な 対応が必 要(改善 不可能)	優先的な 建替、又 は優先的 な用途廃 止	B グループ	
		2号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	31.41	×	×	—	○	×				
		5号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	31.41	×	×	—	○	×				
		6号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	31.41	×	×	—	○	×				
		7号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	31.41	×	×	—	○	×				
		8号棟		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	31.41	×	×	—	○	×				
9	川桁住宅	—	継続管理 する団地	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	53.08	×	×	×	○	○	改善が 必要	改善、又 は建替	A グループ
		—		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	—	○	53.08	×	×	×			
10	鶴峰住宅	1号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	84.31	×	×	—	○	○	改善が 必要	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ
		2号棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	84.31	×	×	—	○	○			
		3号棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	84.31	×	×	—	○	○			
		4号棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	84.31	×	×	—	○	○			
		5号棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	84.31	×	×	—	○	○			
11	山潟住宅	—	継続管理 について 判断を留 保する団 地	適	—	有	—	○	—	—	—	—	52.90	×	×	—	○	×	改善が 必要	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ	
12	樋ノ口住宅	—	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	41.30	×	×	—	○	×	優先的な 対応が必 要(改善 不可能)	優先的な 建替、又 は優先的 な用途廃 止	B グループ	
13	市沢住宅	—	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	41.30	×	×	—	○	×	優先的な 対応が必 要(改善 不可能)	優先的な 建替、又 は優先的 な用途廃 止	B グループ	
14	定住促進住 宅	—	継続管理 する団地	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	53.08	×	×	×	○	○	改善が 必要	改善、又 は建替	A グループ

② 2次判定結果

【ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定】対象：Aグループ

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定		【対象:Aグループ】 2次判定③-1項目:ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算を 踏まえた事業手法の仮設定						
					ライフサイクルコスト(LCC)比較 【千円/年・棟】			建替事業量試算の比較			2次判定 事業手法 仮設定
					改善事業 の場合	建替事業 の場合	LCC比較 検討	建替事業量 (全住棟)	建替事業量 の検討	建替実施の 可能性検討	
6	上ノ上住宅	1号棟	改善、又 は建替	A グループ	2,527	3,571	改善	1棟12戸 (中耐三階)	計画期間内 にAグループ を全て建替 えることは 困難 (再建費想定 1,846,790千 円)	LCC比較よ り、現段階で は建替実施 より改善が 望ましい	改善
		2号棟			2,739	3,663	改善	1棟12戸 (中耐三階)			改善
		3号棟			2,513	3,607	改善	1棟12戸 (中耐三階)			改善
		4号棟			2,495	3,607	改善	1棟12戸 (中耐三階)			改善
		5号棟			2,622	3,589	改善	1棟12戸 (中耐三階)			改善
		6号棟			2,389	3,235	改善	1棟12戸 (中耐三階)			改善
		7号棟			2,356	3,215	改善	1棟12戸 (中耐三階)			改善
		8号棟			2,339	3,189	改善	1棟12戸 (中耐三階)			改善
9	川桁住宅	—	改善、又 は建替	A グループ	6,175	9,233	改善	1棟30戸 (中耐五階)	計画期間内 にAグループ を全て建替 えることは 困難 (再建費想定 524,331千 円)	LCC比較よ り、現段階で は建替実施 より改善が 望ましい	改善
14	定住促進住 宅	—	改善、又 は建替	A グループ	6,162	9,238	改善	1棟30戸 (中耐五階)	計画期間内 にAグループ を全て建替 えることは 困難 (再建費想定 526,764千 円)	LCC比較よ り、現段階で は建替実施 より改善が 望ましい	改善

5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

【将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定】対象：Bグループ

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定		【対象：Bグループ】 2次判定③-2項目：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定						
					1次判定 ②-1項目の 勘案	将来利活用 の優先順位 決定	管理数と将来 ストック量の 比較	ストック過不 足量の試算	既存・将来ス トックの検討	1次判定 ②-2項目の 勘案	2次判定 事業手法仮設 定
1	二丁田住宅	1号棟	優先的な 建替、又は 優先的な 用途廃止	B グループ	上位計画より、既に用途廃止候補のため政策空家としており、退去後は順次解体を予定している。	将来的な利活用の優先順位は低い。	・現在町営住宅管理戸数303戸(町設住宅35戸を除く。) ・将来ストック量推計176戸 ↓ 127戸余剰	・町営住宅管理戸数226戸(用途廃止候補としている住宅合計77戸を除く。) ・将来ストック量推計176戸 ↓ 50戸余剰	既に用途廃止候補として管理しているため、将来ストック量の試算では除く。	耐用年数を大幅に超過し、躯体の安全性、居住性に問題があり、改善による長寿命化は難しい状況にある。	当面管理する団地(建替を前提としない) + 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止
		2号棟									
		3号棟									
		4号棟									
2	沼田住宅	1号棟	優先的な 建替、又は 優先的な 用途廃止	B グループ	上位計画より、既に用途廃止候補のため政策空家としており、退去後は順次解体を予定している。	将来的な利活用の優先順位は低い。	・現在町営住宅管理戸数303戸(町設住宅35戸を除く。) ・将来ストック量推計176戸 ↓ 127戸余剰	・町営住宅管理戸数226戸(用途廃止候補としている住宅合計77戸を除く。) ・将来ストック量推計176戸 ↓ 50戸余剰	既に用途廃止候補として管理しているため、将来ストック量の試算では除く。	耐用年数を大幅に超過し、躯体の安全性、居住性に問題があり、改善による長寿命化は難しい状況にある。	当面管理する団地(建替を前提としない) + 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止
		2号棟									
		3号棟									
		4号棟									
		5号棟									
		6号棟									
3	五百苺住宅	1号棟	優先的な 建替、又は 優先的な 用途廃止	B グループ	上位計画より、既に用途廃止候補のため政策空家としており、退去後は順次解体を予定している。	将来的な利活用の優先順位は低い。	・現在町営住宅管理戸数303戸(町設住宅35戸を除く。) ・将来ストック量推計176戸 ↓ 127戸余剰	・町営住宅管理戸数226戸(用途廃止候補としている住宅合計77戸を除く。) ・将来ストック量推計176戸 ↓ 50戸余剰	既に用途廃止候補として管理しているため、将来ストック量の試算では除く。	耐用年数を大幅に超過し、躯体の安全性、居住性に問題があり、改善による長寿命化は難しい状況にある。	当面管理する団地(建替を前提としない) + 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止
		2号棟									
		3号棟									
		5号棟									
		6号棟									
		7号棟									
		8号棟									
		10号棟									
11号棟											

猪苗代町町営住宅長寿化計画

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定		【対象：Bグループ】 2次判定③-2項目：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定						
					1次判定 ②-1項目の 勘案	将来利活用 の優先順位 決定	管理数と将来 ストック量の 比較	ストック過不 足量の試算	既存・将来ス トックの検討	1次判定 ②-2項目の 勘案	2次判定 事業手法仮設 定
4	母子住宅	—	優先的な 建替、又は 優先的な 用途廃止	B グループ	上位計画より、既に用途廃止候補のため政策空家としており、退去後は順次解体を予定している。	将来的な利活用の優先順位は低い。	・現在町営住宅管理戸数303戸(町設住宅35戸を除く。)・将来ストック量推計176戸 ↓ 127戸余剰	・町営住宅管理戸数226戸(用途廃止候補としている住宅合計77戸を除く。)・将来ストック量推計176戸 ↓ 50戸余剰	既に用途廃止候補として管理しているため、将来ストック量の試算では除く。	耐用年数を大幅に超過し、躯体の安全性、居住性に問題があり、改善による長寿化は難しい状況にある。	当面管理する団地(建替を前提としない) + 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止
5	桜ヶ丘住宅	1号棟 2号棟 3号棟 4号棟 5号棟 6号棟 7号棟 8号棟 9号棟 10号棟	改善、建替又は用途廃止	B グループ	需要の評価が高い。敷地形状に高低差があるため効率性の評価がやや低いが、立地の評価は高い。	効率性の評価がやや低いが必要、立地の評価が高いため、将来的な利活用の優先順位は高い。	・現在町営住宅管理戸数303戸(町設住宅35戸を除く。)・将来ストック量推計176戸 ↓ 127戸余剰	・町営住宅管理戸数226戸(用途廃止候補としている住宅合計77戸を除く。)・将来ストック量推計176戸 ↓ 50戸余剰	ストック過不足量の試算から50戸余剰の結果となった。将来利活用の優先順位が高く、既に個別改善事業を実施済みなため、継続管理する団地とする。	居住性に問題があるが、躯体の安全性、避難の安全性に問題はなく改善による居住性の向上が有効である。	継続管理する団地 + 改善が必要 ↓ 改善
7	上川原住宅	1号棟 2号棟 3号棟	優先的な 建替、又は 優先的な 用途廃止	B グループ	上位計画より、既に用途廃止候補のため政策空家としており、退去後は順次解体を予定している。	将来的な利活用の優先順位は低い。	・現在町営住宅管理戸数303戸(町設住宅35戸を除く。)・将来ストック量推計176戸 ↓ 127戸余剰	・町営住宅管理戸数226戸(用途廃止候補としている住宅合計77戸を除く。)・将来ストック量推計176戸 ↓ 50戸余剰	既に用途廃止候補として管理しているため、将来ストック量の試算では除く。	耐用年数を大幅に超過し、躯体の安全性、居住性に問題があり、改善による長寿化は難しい状況にある。	当面管理する団地(建替を前提としない) + 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止

5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定		【対象：Bグループ】 2次判定③-2項目：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定						
					1次判定 ②-1項目の 勘案	将来利活用 の優先順位 決定	管理数と将来 ストック量の 比較	ストック過不 足量の試算	既存・将来ス トックの検討	1次判定 ②-2項目の 勘案	2次判定 事業手法仮設 定
8	樋ノ口住宅	1号棟	優先的な 建替、又は優先的 な用途廃止	B グループ	上位計画より、既に用途廃止候補のため政策空家としており、退去後は順次解体を予定している。	将来的な利活用の優先順位は低い。	・現在町営住宅管理戸数303戸(町設住宅35戸を除く。) ・将来ストック量推計176戸 ↓ 127戸余剰	・町営住宅管理戸数226戸(用途廃止候補としている住宅合計77戸を除く。) ・将来ストック量推計176戸 ↓ 50戸余剰	既に用途廃止候補として管理しているため、将来ストック量の試算では除く。	耐用年数を大幅に超過し、躯体の安全性、居住性に問題があり、改善による長寿命化は難しい状況にある。	当面管理する団地(建替を前提としない) + 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止
		2号棟									
		5号棟									
		6号棟									
		7号棟									
		8号棟									
		9号棟									
10	鶴峰住宅	1号棟	改善、建替又は用途廃止	B グループ	需要の評価が高く、効率性の評価も高い。土砂災害警戒区域に指定されているため立地の評価は低い。	土砂災害警戒区域に指定されているため、将来的な利活用の優先順位はやや低い。	・現在町営住宅管理戸数303戸(町設住宅35戸を除く。) ・将来ストック量推計176戸 ↓ 127戸余剰	・町営住宅管理戸数226戸(用途廃止候補としている住宅合計77戸を除く。) ・将来ストック量推計176戸 ↓ 50戸余剰	ストック過不足量の試算から50戸余剰の結果となった。将来利活用の優先順位がやや低いことから10戸全てを当面管理する団地(建替を前提としない)とする。	居住性に問題があるが、躯体の安全性、避難の安全性に問題は無い。需要の評価が高いことから当面維持管理とし、必要に応じた改善が有効である。	当面管理する団地(建替を前提としない) + 改善が必要(改善不可能) ↓ 改善し当面維持管理
		2号棟									
		3号棟									
		4号棟									
		5号棟									
11	山潟住宅	—	改善、建替又は用途廃止	B グループ	上位計画より、既に用途廃止候補のため政策空家としており、退去後は順次解体を予定している。	将来的な利活用の優先順位は低い。	町設住宅は将来ストック量からは除く。	町設住宅は将来ストック量からは除く。	町設住宅は将来ストック量からは除く。	躯体の安全性に問題は無いが、耐用年数を超過し、居住性に問題があるため改善による長寿命化は難しい状況にある。	当面管理する団地(建替を前提としない) + 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止
12	樋ノ口住宅	—	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B グループ	上位計画より、既に用途廃止候補のため政策空家としており、退去後は順次解体を予定している。	将来的な利活用の優先順位は低い。	町設住宅は将来ストック量からは除く。	町設住宅は将来ストック量の試算からは除く。	町設住宅は将来ストック量の試算からは除く。	耐用年数を大幅に超過し、躯体の安全性、居住性に問題があり、改善による長寿命化は難しい状況にある。	当面管理する団地(建替を前提としない) + 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止
13	市沢住宅	—	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B グループ	上位計画より、既に用途廃止候補のため政策空家としており、退去後は順次解体を予定している。	将来的な利活用の優先順位は低い。	町設住宅は将来ストック量からは除く。	町設住宅は将来ストック量の試算からは除く。	町設住宅は将来ストック量の試算からは除く。	耐用年数を大幅に超過し、躯体の安全性、居住性に問題があり、改善による長寿命化は難しい状況にある。	当面管理する団地(建替を前提としない) + 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止

猪苗代町町営住宅長寿化計画

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

③ 3次判定結果

【集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定】④ - 1

【事業費の試算及び事業実施時期の調整検討】④ - 2

No.	団地名	住棟 番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-1項目：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住 棟の事業手法の再判定			3次判定④-2項目：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討					
						団地単位での効率 的活用に関する検 討	集約・再編等 の可能性に関 する検討	地域ニーズへの対応等の 総合的な検討 まちづくりの 視点	地域単位の視 点・他事業主 体との連携等	事業費試算(中長期) (千円)				実施時期の 調整
										新規整備 事業	改善事業 大規模	建替 事業	用途廃止 事業	
1	二丁田住宅	1号棟	優先的な建 替、又は優 先的な用途 廃止	B グループ	対象	退去状況により順次 解体を進め、町有地 の売却など利活用 について検討する。	-	-	-	-	-	-	6,434	退去状況により 用途廃止事業を 進める。時期は 未定。
		2号棟			対象					-	-	-	6,434	
		3号棟			対象					-	-	-	6,434	
		4号棟			対象					-	-	-	4,826	
2	沼田住宅	1号棟	優先的な建 替、又は優 先的な用途 廃止	B グループ	対象	退去状況により順次 解体を進め、町有地 の売却など利活用 について検討する。	-	-	-	-	-	-	3,641	退去状況により 用途廃止事業を 進める。時期は 未定。
		2号棟			対象					-	-	-	5,462	
		3号棟			対象					-	-	-	5,832	
		4号棟			対象					-	-	-	5,832	
		5号棟			対象					-	-	-	3,888	
		6号棟			対象					-	-	-	3,888	
3	五百苺住宅	1号棟	優先的な建 替、又は優 先的な用途 廃止	B グループ	対象	退去状況により順次 解体を進め、町有地 の売却など利活用 について検討する。	-	-	-	-	-	-	5,462	退去状況により 用途廃止事業を 進める。時期は 未定。
		2号棟			対象					-	-	-	3,641	
		3号棟			対象					-	-	-	6,434	
		5号棟			対象					-	-	-	6,434	
		6号棟			対象					-	-	-	3,641	
		7号棟			対象					-	-	-	3,641	
		8号棟			対象					-	-	-	4,826	
		10号棟			対象					-	-	-	6,434	
		11号棟			対象					-	-	-	4,826	
		4			母子住宅					-	優先的な建 替、又は優 先的な用途 廃止	B グループ	対象	
5	桜ヶ丘住宅	1号棟	改善、建替 又は用途廃 止	B グループ	対象	H26～R5年度に外 壁・屋上防水改修等 を行っているため、 今後は設備も含めた 居住性向上の改修 を段階的に実施する ことで効率的に建物 の長寿化を図る。	集約・再編等 の可能性は低 い。	利便性が良 く、まちづ りの視点か らも必要な 団地である。	地域におい て他の事業 主体の住宅 等はなく、地 域として必 要な団地で ある。	-	238,011	-	-	R9～R17年度に LED照明化の個 別改善事業を実 施予定。
		2号棟			対象					-	117,874	-	-	
		3号棟			対象					-	118,445	-	-	
		4号棟			対象					-	118,912	-	-	
		5号棟			対象					-	117,304	-	-	
		6号棟			対象					-	236,874	-	-	
		7号棟			対象					-	111,411	-	-	
		8号棟			対象					-	111,411	-	-	
		9号棟			対象					-	109,024	-	-	
		10号棟			対象					-	489,379	-	-	

猪苗代町町営住宅長寿化計画

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	1次判定事業手法		2次判定事業手法	3次判定④-1項目:集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定				3次判定④-2項目:事業費の試算及び事業実施時期の調整検討				
						団地単位での効率的活用に関する検討	集約・再編等の可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討		事業費試算(中長期)(千円)				実施時期の調整
								まちづくりの視点	地域単位の視点・他事業主体との連携等	新規整備事業	改善事業大規模	建替事業	用途廃止事業	
6	上ノ上住宅	1号棟	改善、又は建替	Aグループ	対象	劣化状況および前回改修からの修繕周期を踏まえ、計画期間内の改修が望ましい。併せて設備改修を実施することにより居住性向上を図る。	集約・再編等の可能性は低い。	利便性が良く、まちづくりの視点からも必要な団地である。	地域において他の事業主体の住宅等はなく、地域として必要な団地である。	—	189,137	—	—	R9～R17年度に外壁・屋上防水改修、LED照明化、ユコトハス改修の個別改善事業を実施予定。
		2号棟			対象					—	176,965	—	—	
		3号棟			対象					—	189,848	—	—	
		4号棟			対象					—	189,848	—	—	
		5号棟			対象					—	175,906	—	—	
		6号棟			対象					—	167,895	—	—	
		7号棟			対象					—	167,989	—	—	
		8号棟			対象					—	160,431	—	—	
7	上川原住宅	1号棟	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	対象	退去状況により順次解体を進め、町有地の売却など利活用について検討する。	—	—	—	—	—	—	3,217	退去状況により用途廃止事業を進める。時期は未定。
		2号棟			対象					—	—	—	4,826	
		3号棟			対象					—	—	—	4,826	
8	樋ノ口住宅	1号棟	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	対象	退去状況により順次解体を進め、町有地の売却など利活用について検討する。	—	—	—	—	—	—	1,571	退去状況により用途廃止事業を進める。時期は未定。
		2号棟			対象					—	—	—	1,571	
		5号棟			対象					—	—	—	1,571	
		6号棟			対象					—	—	—	1,571	
		7号棟			対象					—	—	—	1,571	
		8号棟			対象					—	—	—	1,571	
9	川桁住宅	—	改善、又は建替	Aグループ	対象	R6年度に外壁改修等を行っているため、今後は点検のもと設備改修による居住性向上を図る。 擁壁・機械室・集会所の劣化が見られるため、計画期間内の改修が望ましい。	集約・再編等の可能性は低い。	利便性が良く、まちづくりの視点からも必要な団地である。	地域において他の事業主体の住宅等はなく、地域として必要な団地である。	—	435,980	—	—	住棟はR9～R17年度にLED照明化、ユコトハス改修を実施予定。 共同施設等はR9～R13年度に擁壁修繕、R14～15年度に機械室外壁・屋根改修、R16～17年度に集会所外壁・屋根改修を実施予定。
10	鶴峰住宅	1号棟	改善、建替又は用途廃止	Bグループ	対象	定期的な点検のもと、修繕周期を踏まえた必要な改善を検討する。事業実施においては、建設年度毎にまとめて複数棟改修するなど効率的な改修を検討する。	敷地が土砂災害警戒区域に指定されているため、将来的には非現地による集約・再編等の可能性がある。	利便性が良く、まちづくりの視点からも必要な団地である。	地域において他の事業主体の住宅等はなく、地域として必要な団地である。	—	41,376	—	—	R18年度以降の実施を検討。
		2号棟			対象					—	41,376	—	—	
		3号棟			対象					—	41,376	—	—	
		4号棟			対象					—	41,376	—	—	
		5号棟			対象					—	40,620	—	—	

猪苗代町町営住宅長寿化計画

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟 番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-1項目:集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定				3次判定④-2項目:事業費の試算及び事業実施時期の調整検討				
						団地単位での効率的活用に関する検討	集約・再編等の可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討		事業費試算(中長期) (千円)				実施時期の調整
								まちづくりの視点	地域単位の視点・他事業主体との連携等	新規整備事業	改善事業大規模	建替事業	用途廃止事業	
11	山潟住宅	—	改善、建替又は用途廃止	Bグループ	対象	退去状況により順次解体を進め、借地を返却するなど財政負担の軽減について検討する。	—	—	—	—	—	—	2,650	退去状況により用途廃止事業を進める。時期は未定。
12	樋ノ口住宅	—	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	対象	退去状況により順次解体を進め、町有地の売却など利活用について検討する。	—	—	—	—	—	—	4,050	退去状況により用途廃止事業を進める。時期は未定。
13	市沢住宅	—	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	対象	退去状況により順次解体を進め、町有地の売却など利活用について検討する。	—	—	—	—	—	—	4,150	退去状況により用途廃止事業を進める。時期は未定。
14	定住促進住宅	—	改善、又は建替	Aグループ	対象	R6年度に外壁改修等を行っているため、今後は点検のもと設備改修による居住性向上を図る。 擁壁・機械室・集会所の劣化が見られるため、計画期間内の改修が望ましい。	定住を目的とした町営住宅のため、集約・再編等の可能性は低い。	利便性が良く、まちづくりの視点からも必要な団地である。	地域において他の事業主体の住宅等はなく、地域として必要な団地である。	—	438,821	—	—	住棟はR9～R17年度にLED照明化、ユニットバス改修を実施予定。 共同施設等はR9～R13年度に擁壁修繕、R14～15年度に機械室外壁・屋根改修、R16～17年度に集会所外壁・屋根改修を実施予定。

【長期的な管理の見通しの作成】④ - 3

【計画期間における事業手法の決定】④ - 4

No.	団地名	住棟 番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-3項目：長期的な管理の見通しの作成				3次判定④-4項目：計画期間における事業 手法の決定		3次判定 事業手法 計画期間内
						【全団地・住棟対象】				長期的な見通し の事業方法	②-2住棟の物理的特性 等を踏まえた改善メ ニュー	
						供用期間	事業手法	実施時期	概算事業費 (千円)			
1	二丁田住宅	1号棟	優先的な建 替、又は優先 的な用途廃止	B グループ	対象	用途廃止 まで	用途廃止	退去状況に より順次実 施予定。他 の改善事業 を優先し、解 体時期は調 整する。	6,434	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		2号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		6,434	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		3号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		6,434	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		4号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		4,826	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
2	沼田住宅	1号棟	優先的な建 替、又は優先 的な用途廃止	B グループ	対象	用途廃止 まで	用途廃止	退去状況に より順次実 施予定。他 の改善事業 を優先し、解 体時期は調 整する。	3,641	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		2号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		5,462	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		3号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		5,832	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		4号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		5,832	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		5号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		3,888	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		6号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		3,888	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
3	五百苺住宅	1号棟	優先的な建 替、又は優先 的な用途廃止	B グループ	対象	用途廃止 まで	用途廃止	退去状況に より順次実 施予定。他 の改善事業 を優先し、解 体時期は調 整する。	5,462	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		2号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		3,641	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		3号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		6,434	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		5号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		6,434	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		6号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		3,641	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		7号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		3,641	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		8号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		4,826	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		10号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		6,434	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		11号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		4,826	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
4	母子住宅	—	優先的な建 替、又は優先 的な用途廃止	B グループ	対象	用途廃止 まで	用途廃止	15,574	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理	

猪苗代町営住宅長寿化計画

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟 番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-3項目：長期的な管理の見通しの作成				3次判定④-4項目：計画期間における事業 手法の決定		3次判定 事業手法 計画期間内
						【全団地・住棟対象】				長期的な見通し の事業方法	②-2住棟の物理的特性 等を踏まえた改善メ ニュー	
						供用期間	事業手法	実施時期	概算事業費 (千円)			
5	桜ヶ丘住宅	1号棟	改善、建替又 は用途廃止	B グループ	対象	2077年	改善	R9～R17年 度にLED照 明化の個別 改善事業を 実施予定。	238,011	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (脱炭素社会対応型)
		2号棟			対象	2078年	改善		117,874	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (脱炭素社会対応型)
		3号棟			対象	2078年	改善		118,445	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (脱炭素社会対応型)
		4号棟			対象	2079年	改善		118,912	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (脱炭素社会対応型)
		5号棟			対象	2079年	改善		117,304	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (脱炭素社会対応型)
		6号棟			対象	2080年	改善		236,874	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (脱炭素社会対応型)
		7号棟			対象	2081年	改善		111,411	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (脱炭素社会対応型)
		8号棟			対象	2081年	改善		111,411	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (脱炭素社会対応型)
		9号棟			対象	2082年	改善		109,024	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (脱炭素社会対応型)
		10号棟			対象	2085年	改善		489,379	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (脱炭素社会対応型)
6	上ノ上住宅	改善、又は建 替	A グループ	対象	2062年	改善	R9～R17年 度に外壁・ 屋上防水改 修、LED照 明化、ユニ バス改修の 個別改善事 業を実施予 定。	189,137	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (長寿命化型・居住性向 上型・脱炭素社会対応 型)	
				2号棟	対象	2063年		改善	176,965	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (長寿命化型・居住性向 上型・脱炭素社会対応 型)
				3号棟	対象	2064年		改善	189,848	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (長寿命化型・居住性向 上型・脱炭素社会対応 型)
				4号棟	対象	2065年		改善	189,848	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (長寿命化型・居住性向 上型・脱炭素社会対応 型)
				5号棟	対象	2067年		改善	175,906	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (長寿命化型・居住性向 上型・脱炭素社会対応 型)
				6号棟	対象	2069年		改善	167,895	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (長寿命化型・居住性向 上型・脱炭素社会対応 型)
				7号棟	対象	2070年		改善	167,989	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (長寿命化型・居住性向 上型・脱炭素社会対応 型)
				8号棟	対象	2071年		改善	160,431	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善 (長寿命化型・居住性向 上型・脱炭素社会対応 型)

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟 番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-3項目：長期的な管理の見通しの作成				3次判定④-4項目：計画期間における事業 手法の決定		3次判定 事業手法 計画期間内
						【全団地・住棟対象】				長期的な見通し の事業方法	②-2住棟の物理的特性 等を踏まえた改善メ ニュー	
						供用期間	事業手法	実施時期	概算事業費 (千円)			
7	上川原住宅	1号棟	優先的な建 替、又は優先 的な用途廃止	B グループ	対象	用途廃止 まで	用途廃止	退去状況に より順次実 施予定。他 の改善事業 を優先し、解 体時期は調 整する。	3,217	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		2号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		4,826	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		3号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		4,826	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
8	樋ノ口住宅	1号棟	優先的な建 替、又は優先 的な用途廃止	B グループ	対象	用途廃止 まで	用途廃止	退去状況に より順次実 施予定。他 の改善事業 を優先し、解 体時期は調 整する。	1,571	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		2号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		1,571	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		5号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		1,571	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		6号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		1,571	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		7号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		1,571	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		8号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		1,571	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		9号棟			対象	用途廃止 まで	用途廃止		1,571	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
9	川桁住宅	—	改善、又は建 替	A グループ	対象	2074年	改善	住棟はR9～ R17年度に LED照明 化、ユイトバ ス改修を実 施予定。 共同施設等 はR9～R13 年度に擁壁 修繕、R14 ～15年度に 機械室外 壁・屋根改 修、R16～ 17年度に集 会所外壁・ 屋根改修を 実施予定。	435,980	改善	個別改善 (長寿化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	共同施設 (擁壁・集会所・機械室) :個別改善(長寿化型) 住棟:個別改善 (居住性向上型・脱炭素社会 対応型)
10	鶴峰住宅	1号棟	改善、建替又 は用途廃止	B グループ	対象	2071年	改善	R18年度以 降。	41,376	改善	個別改善 (長寿化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善まで維持管理
		2号棟			対象	2071年	改善		41,376	改善	個別改善 (長寿化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善まで維持管理
		3号棟			対象	2071年	改善		41,376	改善	個別改善 (長寿化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善まで維持管理
		4号棟			対象	2071年	改善		41,376	改善	個別改善 (長寿化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善まで維持管理
		5号棟			対象	2072年	改善		40,620	改善	個別改善 (長寿化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	個別改善まで維持管理

猪苗代町町営住宅長寿化計画

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟 番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-3項目：長期的な管理の見通しの作成				3次判定④-4項目：計画期間における事業 手法の決定		3次判定 事業手法 計画期間内
						【全団地・住棟対象】				長期的な見通し の事業方法	②-2住棟の物理的特性 等を踏まえた改善メ ニュー	
						供用期間	事業手法	実施時期	概算事業費 (千円)			
11	山潟住宅	—	改善、建替又 は用途廃止	B グループ	対象	用途廃止 まで	用途廃止	退去状況に より順次実 施予定。他 の改善事業 を優先し、解 体時期は調 整する。	2,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
12	樋ノ口住宅	—	優先的な建 替、又は優先 的な用途廃止	B グループ	対象	用途廃止 まで	用途廃止	退去状況に より順次実 施予定。他 の改善事業 を優先し、解 体時期は調 整する。	4,050	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
13	市沢住宅	—	優先的な建 替、又は優先 的な用途廃止	B グループ	対象	用途廃止 まで	用途廃止	退去状況に より順次実 施予定。他 の改善事業 を優先し、解 体時期は調 整する。	4,150	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
14	定住促進住宅	—	改善、又は建 替	A グループ	対象	2074年	改善	住棟はR9～ R17年度に LED照明 化、ユニット バス改修を 実施予定。 共同施設等 はR9～R13 年度に擁壁 修繕、R14 ～15年度に 機械室外 壁・屋根改 修、R16～ 17年度に集 会所外壁・ 屋根改修を 実施予定。	438,821	改善	個別改善 (長寿化型・福祉対応 型・居住性向上型・脱炭 素社会対応型・子育て世 帯支援型)	共同施設 (擁壁・集会所・機械室) :個別改善(長寿化型) ※川桁住宅と共用 住棟:個別改善 (居住性向上型・脱炭素社会 対応型)

(4) 将来町営住宅ストック量の確保について

本町の町営住宅の需要の見通しに基づく令和 17 年度における将来の町営住宅ストック量の目標戸数は、176 戸と仮設定した。(P.86-87 参照)

令和 7 年 7 月現在、本町の町営住宅管理戸数（町設住宅 35 戸を除く）は 303 戸で、上位計画により用途廃止が定められている 77 戸（二丁田住宅 15 戸、沼田住宅 15 戸、五百苅住宅 27 戸、母子住宅 5 戸、上川原住宅 8 戸、樋ノ口住宅 7 戸）を除くと、226 戸となり、将来のストック量 176 戸に対して、50 戸の余剰が見られる。

しかしながら、本町は豪雪地帯であり、高齢者を中心に冬期間において自宅での生活維持が困難となっている実状にある。また、近年は異常気象に伴う自然災害も増加傾向にあることから、冬季期間の一時的な入居需要や、災害発生時の緊急的な需要に対応するためには、一定の余裕を持った管理戸数を確保しておくことが必要となる。さらに、現在管理している町営住宅の躯体は、耐用年数の面から使用可能な状態にあり、適切に維持管理することで長期的な活用を図ることができることから、当面の間は町営住宅管理戸数 226 戸を維持管理していくこととする。

今後、改善・維持管理していく町営住宅については、躯体の劣化軽減・設備等の耐久性及びメンテナンス性向上や福祉対応、居住性向上の改善を図り、良質なストックへと再生していく方針とする。また、厳しい財政状況においては、保有ストックの計画的な建替えの検討も重要となってくる。建替の計画については、ストック量の余剰を勘案し、事業実施時における町の状況に応じた建替の検討をしていく。また、多様な住宅ニーズに対し、町営住宅の入居基準に満たない入居者にも柔軟に対応するため、定住促進住宅においても維持管理を進めていくこととする。

猪苗代町町営住宅長寿化計画

5. 町営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

■町営住宅ストックの団地別事業手法戸数表(中長期的)

団地名	全体棟数	全体戸数	用途廃止 棟数 戸数	建替え				維持管理										新規整備 棟数 戸数					
				現地建替		非現地建替		計画修繕 棟数 戸数	個別改善事業						全面改善								
				棟数	戸数	棟数	戸数		安全性確保型 棟数 戸数	長寿化型 棟数 戸数	福祉対応型 棟数 戸数	居住性向上型 棟数 戸数	脱炭素社会対応型 棟数 戸数	子育て世帯支援型 棟数 戸数	棟数	戸数							
1 二丁田住宅	4	15	● 4 15																				
2 沼田住宅	6	15	● 6 15																				
3 五百苜住宅	9	27	● 9 27																				
4 母子住宅	1	5	● 1 5																				
5 桜ヶ丘住宅	10	90							● 10 90				● (10) (90)										
6 上ノ上住宅	8	96							● 8 96				● (8) (96)										
7 上川原住宅	3	8	● 3 8																				
8 樋ノ口住宅	7	7	● 7 7																				
9 川桁住宅	1	30							● 1 30				● (1) (30)										
10 鶴峰住宅	5	10							● 5 10				● (5) (10)										
小計	54	303	30 77							24 226			(24) (226)										
11 山湖住宅	1	1	● 1 1																				
12 樋ノ口住宅	1	2	● 1 2																				
13 市沢住宅	1	2	● 1 2																				
14 定住促進住宅	1	30							● 1 30				● (1) (30)										
小計	4	35	59 144							1 30			(1) (30)										
合計	58	338	89 221							25 256			(25) (256)										

※同一団地でも棟別に活用手法が複数該当する場合があります。改善手法別に複数対応する。
 ※個別改善手法は1棟で複数該当する場合があります。改善手法別に複数対応する。
 ※()は、改善手法により重複する団地別の棟数及び戸数を示す。

■町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	
	(R8～R12)		(R13～R17)			
町営住宅管理戸数	338	戸	338	戸	338	戸
・新規整備事業予定戸数	0	戸	0	戸	0	戸
・維持管理予定戸数	256	戸	256	戸	256	戸
うち計画修繕対応戸数	0	戸	0	戸	0	戸
うち改善事業予定戸数	246	戸	246	戸	246	戸
個別改善事業予定戸数	246	戸	246	戸	246	戸
全面的改善事業予定戸数	0	戸	0	戸	0	戸
うちその他戸数	10	戸	10	戸	10	戸
・建替事業予定戸数	0	戸	0	戸	0	戸
・用途廃止予定戸数	(82)	戸	(82)	戸	(82)	戸

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。
 注2) 5年単位での記載を基本とする(概ね5年毎の見直しを行うため)。

6. 点検の実施方針

6. 点検の実施方針

6-1. 点検の実施方針

「定期点検」及び「日常点検」の実施方針を定める。

定期点検

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

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

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととする。

点検の実施あたっては、以下の点に留意することとする。

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

余 白

7. 計画修繕の実施方針

7. 計画修繕の実施方針

7-1. 計画修繕の実施方針

計画期間内に実施する「計画修繕」の実施方針を定める。

計画修繕の内容と実施時期

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

そのため、修繕項目別の修繕周期表(P.108～P.111)を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討していく。

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

点検結果を踏まえた計画修繕の実施

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

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

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

計画修繕履歴のデータベース化

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

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

7. 計画修繕の実施方針

■修繕項目別・修繕周期表

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課」より抜粋

■修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	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、バラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
① バルコニー 床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
② 開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
① コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④ タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装 (雨掛かり 部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
② 鉄部塗装 (非雨掛かり 部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③ 非鉄部 塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	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 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井 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、張替等	③					○
		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	○				

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

7. 計画修繕の実施方針

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
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	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
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	補修	15年		③					○
	全構成機器	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、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
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			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

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

参照文献凡例

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

余 白

8. 改善事業の実施方針

8. 改善事業の実施方針

8-1. 改善事業の実施方針

「改善事業（個別改善事業、全面改善事業）」について、改善事業類型毎の実施方針を定める。
改善事業の実施にあたっては、以下の実施方針により各住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を勘案のうえ、実施内容を検討する。

(1) 対象となる改善事業

- 個別改善事業（規模増改善、住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善）
- 全面的改善事業（住棟単位又は団地単位の全面的な改善又はこれに準ずる改善）

(2) 個別改善事業の類型と実施方針

① 居住性向上型

住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【間取りの改修、電気容量のアップ、給湯設備の設置、給水方式の変更、地上デジタル放送対応、結露低減対策、交流スペースの設置、宅配ボックスの設置、集会所・児童遊園の整備 等】

② 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

【住戸内部・共用部の段差解消、手すりの設置、浴室・トイレの高齢者対応、高齢者対応建具、流し台・洗面台の更新、エレベーターの設置、屋外通路等の幅員確保・スロープ設置 等】

③ 安全確保型

耐震性・耐火性等の安全性確保をはじめ、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転落防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

【避難経路の確保、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁落下防止改修、避難設備の設置、エレベーターの安全装置等改修、屋外消火栓の設置、避難設備の設置、アスベストの除去、屋外避難経路の整備・照度確保、防犯に配慮した建物部品の設置、防災・減災対策 等】

④ 長寿命化型

一定の居住性や安全性が確保され、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う。

【屋上防水・外壁塗装等による躯体の耐久性向上、給排水設備・ガス設備の耐久性・耐食性向上、避難施設の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等】

⑤ 脱炭素社会対応型（令和4年度創設）

カーボンニュートラルの実現に向けて公営住宅等の省エネルギー化に資する改善や再生可能エネルギー設備の設置を行う。

【屋上や外壁・内壁の断熱改善、窓の断熱改善、省エネ性能の高い設備機器への交換、再生可能エネルギーの導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置） 等】

8. 改善事業の実施方針

⑥ 子育て世帯支援型（令和5年度創設）

子育て世帯等が安心して暮らせる住まいの実現に向けて、子育てしやすい環境を整備するための改善を行う。

【バルコニーや窓・階段からの子どもの転落防止対策、子どもの転倒や衝突によるけが防止対策、子どもの見守りしやすい間取り等への改修、壁・床・開口部の遮音性の向上に資する改修、内装材の防汚仕上げへの変更、キッズスペースの設置 等】

(3) 全面的改善事業の種類と実施方針

① 居住性向上型及び福祉対応型

躯体以外の内装、設備等住戸内部全体または大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型の改善

② 福祉対応型及び安全性確保型

団地単位で全面的改善事業を行う共用部分改善で、福祉対応型及び安全性確保型の改善

③ 福祉対応型

屋外・外構改善で福祉対応型の改善

9. 建替事業の実施方針

9. 建替事業の実施方針

9-1. 建替事業の実施方針

「建替事業」の実施方針を定める。

■建替事業選定時の留意点

- ・中長期的な町営住宅の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討する。
- ・改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど、改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を超過し躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合等に建替事業を選定する。
- ・建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討する。

■建替事業の実施方針

- ・建替事業の実施においては、町営住宅の立地や物理的状況、地域の課題等を考慮し、地域全体の立地バランス、病院や公共施設等への利便性、公有地の有効活用等を踏まえて、非現地建替や他団地との集約・再編等についても検討する。
- ・立地の選定にあたっては、町営住宅の適正立地を計画的に推進するため、町営住宅の供給不足や需要の状況、既存の町営住宅の位置などを勘案し決定する。また、都市計画の観点から、立地適正化計画に基づく居住誘導区域内への建替を優先し、土砂災害特別区域への建替は原則行わない。居住誘導区域内であっても、洪水浸水想定区域内においては、想定される浸水深さなどを考慮し、安全を第一に検討する。
- ・少子高齢・人口減少社会を迎え、今後町営住宅に対する需要動向の変化が想定されることから、町営住宅の建替・集約・再編を行う場合は、それらを考慮した建替実施を検討する。
- ・建替事業を実施する団地周辺において、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、その整備事業と連携した団地の建替を検討する。
- ・まちづくりの観点から、団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等についても検討する。
- ・近年の人件費の上昇や物価高騰により、今後も建設費の上昇が推測されることから、建替事業の実施においては、民間活力を導入したPPP/PFI手法による整備、セーフティネット住宅、民間賃貸住宅による住宅供給などについて、地域の実情を踏まえつつ、時勢に応じた柔軟で効率的・効果的な住宅供給の手法を検討していく。

余 白

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

10-1. 様式1～3の作成

次の様式1～3にしたがって、団地毎の事業実施予定一覧を作成する。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

10-2. 様式1～3の作成に際しての留意点

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

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

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

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

10-3. 団地別の事業実施予定

1. 町営住宅: 10 団地 54 棟 303 戸

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 猪苗代町
 住宅の区分: 市営住宅 (公営住宅) (その他:)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17				
二丁田住宅	1号棟	4	簡平	S40	—	5年毎 (R12)													-160	過去状況により順次用 途廃止事業を実施。 時期未定。
	2号棟	4	簡平	S40	—	5年毎 (R12)													-160	
	3号棟	4	簡平	S40	—	5年毎 (R12)													-160	
	4号棟	3	簡平	S40	—	5年毎 (R12)													-119	
沼田住宅	1号棟	2	簡平	S40	—	5年毎 (R12)													-89	過去状況により順次用 途廃止事業を実施。 時期未定。
	2号棟	3	簡平	S40	—	5年毎 (R12)													-135	
	3号棟	3	簡平	S40	—	5年毎 (R12)													-146	
	4号棟	3	簡平	S40	—	5年毎 (R12)													-146	
	5号棟	2	簡平	S42	—	5年毎 (R12)													-79	
	6号棟	2	簡平	S42	—	5年毎 (R12)													-79	

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

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：猪苗代町
 住宅の区分：町営住宅（特別公共 特別賃貸 賃貸住宅（公益供給））
 改修住宅（ ）
 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考								
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17										
五百河住宅	1号棟	3	簡平	S41	—	5年毎 (R12)															-118					
	2号棟	2	簡平	S41	—	5年毎 (R12)																-79				
	3号棟	4	簡平	S41	—	5年毎 (R12)																-139				
	5号棟	4	簡平	S41	—	5年毎 (R12)																	-139			
	6号棟	2	簡平	S42	—	5年毎 (R12)																	-73	過去状況により順次用 途廃止事業を実施。 時期未定。		
	7号棟	2	簡平	S42	—	5年毎 (R12)																		-73		
	8号棟	3	簡平	S42	—	5年毎 (R12)																		-97		
	10号棟	4	簡平	S42	—	5年毎 (R12)																		-130		
	11号棟	3	簡平	S42	—	5年毎 (R12)																			-97	
	母子住宅	1号棟	5	簡二	S53	—	5年毎 (R12)																	過去状況により順次用 途廃止事業を実施。 時期未定。		

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

猪苗代町町営住宅長寿化計画
10. 長寿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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準 じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17				
					建築物定期点検 (R10)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—
桜ヶ丘住宅	1号棟	12	中耐 三階	H9	—	—													2,257	
	2号棟	6	中耐 三階	H10	—	5年毎 (R12)													1,124	
	3号棟	6	中耐 三階	H10	—	5年毎 (R12)													1,119	
	4号棟	6	中耐 三階	H11	—	5年毎 (R12)													1,130	
	5号棟	6	中耐 三階	H11	—	5年毎 (R12)													1,142	
	6号棟	12	中耐 三階	H12	建築物定期点検 (R10)	—													2,302	個別改修により脱炭素 社会対応を図る。
	7号棟	6	中耐 三階	H13	—	5年毎 (R12)													1,166	
	8号棟	6	中耐 三階	H13	—	5年毎 (R12)													1,166	
	9号棟	6	中耐 三階	H14	—	5年毎 (R12)													1,167	
	10号棟	24	中耐 四階	H17	建築物定期点検 (R10)	—													4,191	
上ノ上住宅	1号棟	12	中耐 三階	S57	—	5年毎 (R12)												1,421	個別改修により長寿化・居住性向上・脱炭素社会対応を図る。	

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

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：猪苗代町

住宅の区分：(町営住宅) 改良住宅 其他()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容											LCC削減効果(千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17				
上ノ上住宅	2号棟	12	中耐三階	S58	—	5年毎(R12)	外壁・屋上防水改修(長寿化型・居住性向上型)	LED照明化・ユニットバス改修(居住性向上型)											1,571	
	3号棟	12	中耐三階	S59	—	5年毎(R12)	外壁・屋上防水改修(長寿化型・居住性向上型)	LED照明化・ユニットバス改修(居住性向上型)											1,449	
	4号棟	12	中耐三階	S60	—	5年毎(R12)	外壁・屋上防水改修(長寿化型・居住性向上型)	LED照明化・ユニットバス改修(居住性向上型)											1,455	
	5号棟	12	中耐三階	S62	—	5年毎(R12)	外壁・屋上防水改修(長寿化型・居住性向上型)	LED照明化・ユニットバス改修(居住性向上型)											1,557	種別改修により長寿化・居住性向上・脱炭素社会対応を図る。
	6号棟	12	中耐三階	H1	—	5年毎(R12)	外壁・屋上防水改修(長寿化型・居住性向上型)	LED照明化・ユニットバス改修(居住性向上型)											1,420	
	7号棟	12	中耐三階	H2	—	5年毎(R12)	外壁・屋上防水改修(長寿化型・居住性向上型)	LED照明化・ユニットバス改修(居住性向上型)											1,410	
	8号棟	12	中耐三階	H3	—	5年毎(R12)	外壁・屋上防水改修(長寿化型・居住性向上型)	LED照明化・ユニットバス改修(居住性向上型)											1,386	
	1号棟	2	簡平	S41	—	5年毎(R12)													-70	
上川原住宅	2号棟	3	簡平	S41	—	5年毎(R12)												-105	過去状況により順次用済廃止事業を実施。	
	3号棟	3	簡平	S42	—	5年毎(R12)												-97	時期未定。	

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

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 猪苗代町
 住宅の区分： 町営住宅（町営住宅） 改修住宅（改修住宅） その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
鶴峰住宅	3号棟	2	木二	H23	—	5年毎 (R12)												836	点検のもと、必要な改善を図る。 改善まで維持管理。
	4号棟	2	木二	H23	—	5年毎 (R12)													
	5号棟	2	木二	H24	—	5年毎 (R12)											789		

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

【様式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：猪苗代町

住宅の区分：(町営住宅) 特設公共 地域型 町営住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期 法定点検に準じた点検	修繕・改善事業の内容													備考
				R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17				
二丁田住宅	駐車スペース・通路	—	—														点検のもと用途廃止まで維持管理。
沼田住宅	駐車スペース	—	—														点検のもと用途廃止まで維持管理。
五百苅住宅	駐車スペース・通路	—	—														点検のもと用途廃止まで維持管理。
母子住宅	駐車スペース	—	—														点検のもと用途廃止まで維持管理。
桜ヶ丘住宅	集会所・駐車スペース・児童遊園・広場及び緑地・通路	—	—														点検のもと、必要な改善を図る。
上ノ上住宅	集会所・駐車スペース・児童遊園・通路	—	—														点検のもと、必要な改善を図る。
上川原住宅	—	—	—														点検のもと用途廃止まで維持管理。
樋ノ口住宅	駐車スペース	—	—														点検のもと用途廃止まで維持管理。
川桁住宅	集会所・駐車スペース・児童遊園・通路	—	—														劣化状況を考慮し、擁壁・集会所・機械室の改修を実施。 機材室 外壁・屋根改修 (長寿命化型) → 集会所 外壁・屋根改修 (長寿命化型)
鶴峰住宅	集会所・駐車スペース・通路	—	—														点検のもと、必要な改善を図る。

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

2. 町設住宅:4 団地 4 棟 35 戸

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 猪苗代町
 住宅の区分: 町営住宅 (公営住宅) 改修住宅 (その他(町設住宅))

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
山洲住宅	1号棟	1	木平	S63	—	5年毎 (R12)												157	過去状況により順次用 途廃止事業を実施。 時期未定。
樋ノ口住宅	1号棟	2	木平	S42	—	5年毎 (R12)												-108	過去状況により順次用 途廃止事業を実施。 時期未定。
市沢住宅	1号棟	2	木平	S44	—	5年毎 (R12)												-54	過去状況により順次用 途廃止事業を実施。 時期未定。
定住促進住宅	1号棟	30	中層 五階	H6	建築物定期点検 (R8)	5年毎 (R11)	LED照明化・ユニットバス改修(居住性向上型・脱政業社会対応型)											3,817	個別改修により居住性 を向上・脱政業社会対応 を図る。

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

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会所・遊具等)

事業主体名： 猪苗代町

住宅の区分： 公営住宅 (公営住宅) 改良住宅 (公営住宅) その他 (町営住宅)

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											備考		
			法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17				
山潟住宅	駐車スペース	-	-	-														点検のもと用途廃止まで維持管理。
樋ノ口住宅	-	-	-	-														点検のもと用途廃止まで維持管理。
市沢住宅	駐車スペース	-	-	-														点検のもと用途廃止まで維持管理。
定住促進住宅	管理事務所 (他川桁住宅と共用)	-	-	-														川桁住宅と共用。

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

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

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

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

11-1. ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する町営住宅を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りである。

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

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除*1（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

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

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

11-2. ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する町営住宅を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。

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

[単位 千円/棟・年]

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

[単位 千円/棟・年]

- ・建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間（※※）。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。
- * 2：（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。
- ※ 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。
- ※※ RC造（耐火構造中層）の減価償却資産の法定耐用年数が47年であることから、本計画においては、耐火構造中層の評価期間（改善非実施）を50年と仮定する。

$$\textcircled{3} \text{ L C C (計画後)} = \frac{\text{(建設費＋改善費＋修繕費＋除却費)}^{*3}}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額* 4（※）
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）
- ・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。
- * 3：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。

- * 4 : 修繕費相当額の控除方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成 28 年 8 月）」の〈参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。
- ※ 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

11-3. 算出結果

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

令和 7 年度時点におけるライフサイクルコスト(LCC)及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果は、以下の設定条件で算出する。

■設定条件

- 建設費：当時の建設費が不明な場合は、前述した標準建設費により算定する。
- 改善費：猪苗代町公共施設個別施設計画（令和 3 年 3 月）P8 大規模改修単価から、170 千円/㎡を見込む。
- 修繕費：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成 28 年 8 月）」に記載された修繕費乗率を参考に修繕費を見込む。
- 除却費：実績等により、50 千円/㎡を見込む。
- 評価期間：建替時 木造 30 年、簡易耐火 45 年、中層耐火 50 年の活用を見込む。
計画前 木造 30 年、簡易耐火 45 年、中層耐火 50 年の活用を見込む。
計画後 木造 60 年、簡易耐火 60 年、中層耐火 80 年の活用を見込む。

猪苗代町営住宅長寿命化計画

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

■算出結果

団地名	住棟 番号	建設 年度 和暦	建設 年度 西暦	経過年数 2025時点	住戸数 (戸/棟)	戸当り 床面積※ (㎡/戸)	延床面積 (㎡/棟)	標準建設費 ※				住戸面積換算 当時の建設費 戸当り工事費 (千円)	公営住宅法 施行規則 23条の率	当時の 建設費 (千円/棟)	これまで の修繕費 (千円/棟)	改善費 (千円/棟)
								構造別	種別	戸当り標準床 面積(㎡)	戸当り工事費 (千円)					
二丁田住宅	1号棟	S40	1965	60	4	32.17	128.68	簡易耐火 平屋	旧2種	31.0	555	564	7.27	16,401	0	21,876
二丁田住宅	2号棟	S40	1965	60	4	32.17	128.68	簡易耐火 平屋	旧2種	31.0	555	564	7.27	16,401	0	21,876
二丁田住宅	3号棟	S40	1965	60	4	32.17	128.68	簡易耐火 平屋	旧2種	31.0	555	564	7.27	16,401	0	21,876
二丁田住宅	4号棟	S40	1965	60	3	32.17	96.51	簡易耐火 平屋	旧2種	31.0	555	564	7.27	12,301	0	16,407
沼田住宅	1号棟	S40	1965	60	2	36.41	72.82	簡易耐火 平屋	旧1種	36.0	642	645	7.27	9,378	0	12,379
沼田住宅	2号棟	S40	1965	60	3	36.41	109.23	簡易耐火 平屋	旧1種	36.0	642	645	7.27	14,067	0	18,569
沼田住宅	3号棟	S40	1965	60	3	38.88	116.64	簡易耐火 平屋	旧1種	36.0	642	665	7.27	14,504	0	19,829
沼田住宅	4号棟	S40	1965	60	3	38.88	116.64	簡易耐火 平屋	旧1種	36.0	642	665	7.27	14,504	0	19,829
沼田住宅	5号棟	S42	1967	58	2	38.88	77.76	簡易耐火 平屋	旧1種	36.0	754	781	6.34	9,903	0	13,219
沼田住宅	6号棟	S42	1967	58	2	38.88	77.76	簡易耐火 平屋	旧1種	36.0	754	781	6.34	9,903	0	13,219
五百苅住宅	1号棟	S41	1966	59	3	36.41	109.23	簡易耐火 平屋	旧1種	36.0	702	706	7.20	15,250	0	18,569
五百苅住宅	2号棟	S41	1966	59	2	36.41	72.82	簡易耐火 平屋	旧1種	36.0	702	706	7.20	10,166	0	12,379
五百苅住宅	3号棟	S41	1966	59	4	32.17	128.68	簡易耐火 平屋	旧2種	31.0	609	619	7.20	17,827	0	21,876
五百苅住宅	5号棟	S41	1966	59	4	32.17	128.68	簡易耐火 平屋	旧2種	31.0	609	619	7.20	17,827	0	21,876
五百苅住宅	6号棟	S42	1967	58	2	36.41	72.82	簡易耐火 平屋	旧1種	36.0	754	758	6.34	9,611	0	12,379
五百苅住宅	7号棟	S42	1967	58	2	36.41	72.82	簡易耐火 平屋	旧1種	36.0	754	758	6.34	9,611	0	12,379
五百苅住宅	8号棟	S42	1967	58	3	32.17	96.51	簡易耐火 平屋	旧2種	31.0	651	661	6.34	12,572	0	16,407
五百苅住宅	10号棟	S42	1967	58	4	32.17	128.68	簡易耐火 平屋	旧2種	31.0	651	661	6.34	16,763	0	21,876
五百苅住宅	11号棟	S42	1967	58	3	32.17	96.51	簡易耐火 平屋	旧2種	31.0	651	661	6.34	12,572	0	16,407
母子住宅	—	S53	1978	47	5	62.29	311.47	簡易耐火 二階	旧2種	57.7	4,230	4,421	2.17	47,968	0	52,950
桜ヶ丘住宅	1号棟	H9	1997	28	12	87.66	1,059.20	中層耐火 三階	—	85.5	13,710	13,939	1.38	230,830	23,928	180,064
桜ヶ丘住宅	2号棟	H10	1998	27	6	87.58	530.10	中層耐火 三階	—	85.5	13,390	13,605	1.40	114,282	12,779	90,117
桜ヶ丘住宅	3号棟	H10	1998	27	6	87.58	530.10	中層耐火 三階	—	85.5	13,390	13,605	1.40	114,282	12,208	90,117
桜ヶ丘住宅	4号棟	H11	1999	26	6	87.58	530.10	中層耐火 三階	—	85.5	13,260	13,473	1.43	115,598	12,208	90,117
桜ヶ丘住宅	5号棟	H11	1999	26	6	87.58	530.10	中層耐火 三階	—	85.5	13,260	13,473	1.43	115,598	13,816	90,117
桜ヶ丘住宅	6号棟	H12	2000	25	12	87.66	1,059.20	中層耐火 三階	—	85.5	13,170	13,390	1.46	234,593	26,400	180,064
桜ヶ丘住宅	7号棟	H13	2001	24	6	87.58	530.10	中層耐火 三階	—	85.5	13,190	13,402	1.47	118,206	16,225	90,117
桜ヶ丘住宅	8号棟	H13	2001	24	6	87.58	530.10	中層耐火 三階	—	85.5	13,190	13,402	1.47	118,206	16,225	90,117
桜ヶ丘住宅	9号棟	H14	2002	23	6	87.66	529.60	中層耐火 三階	—	85.5	12,950	13,166	1.48	116,914	18,117	90,032
桜ヶ丘住宅	10号棟	H17	2005	20	24	94.49	2,352.15	中層耐火 四階	—	85.5	11,430	12,223	1.48	434,161	48,290	399,866

※標準建設費は、国土交通省「住宅局所管事業に係る標準建設費等」による。ただし、昭和40年度以前のデータは無いため種ノ口住宅は昭和40年度の標準建設費を準用。

※戸当たり床面積が不明な住宅は住戸専有面積を準用して標準建設費を算出する。

※桜ヶ丘住宅の戸当たり床面積は住戸タイプ毎の平均値とする。

猪苗代町営住宅長寿命化計画
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

団地名	住棟 番号	将来 修繕費率	将来 修繕費 (千円/棟)	除却費 (千円/棟)	現在以後経過年数		現在価値係数		LCC 計画前 千円/年・棟	LCC 計画後 千円/年・棟	LCC 縮減効果 千円/年・棟	計画前 評価期間	計画後 評価期間	LCC 建替え 千円/年・棟	改善により 控除される 修繕費率	現在価値係数
					計画前	計画後	計画前	計画後								建替え
二丁田住宅	1号棟	51.53%	8,451	6,434	-15	0	1.801	1.000	509	669	-160	45	60	487	28.05%	0.171
二丁田住宅	2号棟	51.53%	8,451	6,434	-15	0	1.801	1.000	509	669	-160	45	60	487	28.05%	0.171
二丁田住宅	3号棟	51.53%	8,451	6,434	-15	0	1.801	1.000	509	669	-160	45	60	487	28.05%	0.171
二丁田住宅	4号棟	51.53%	6,339	4,826	-15	0	1.801	1.000	382	501	-119	45	60	365	28.05%	0.171
沼田住宅	1号棟	51.53%	4,832	3,641	-15	0	1.801	1.000	290	379	-89	45	60	278	28.05%	0.171
沼田住宅	2号棟	51.53%	7,249	5,462	-15	0	1.801	1.000	434	569	-135	45	60	417	28.05%	0.171
沼田住宅	3号棟	51.53%	7,474	5,832	-15	0	1.801	1.000	456	602	-146	45	60	433	28.05%	0.171
沼田住宅	4号棟	51.53%	7,474	5,832	-15	0	1.801	1.000	456	602	-146	45	60	433	28.05%	0.171
沼田住宅	5号棟	51.53%	5,103	3,888	-13	2	1.665	0.925	309	388	-79	45	60	294	28.05%	0.171
沼田住宅	6号棟	51.53%	5,103	3,888	-13	2	1.665	0.925	309	388	-79	45	60	294	28.05%	0.171
五百苜住宅	1号棟	51.53%	7,858	5,462	-14	1	1.732	0.962	455	573	-118	45	60	444	28.05%	0.171
五百苜住宅	2号棟	51.53%	5,239	3,641	-14	1	1.732	0.962	303	382	-79	45	60	296	28.05%	0.171
五百苜住宅	3号棟	51.53%	9,186	6,434	-14	1	1.732	0.962	534	673	-139	45	60	520	28.05%	0.171
五百苜住宅	5号棟	51.53%	9,186	6,434	-14	1	1.732	0.962	534	673	-139	45	60	520	28.05%	0.171
五百苜住宅	6号棟	51.53%	4,953	3,641	-13	2	1.665	0.925	295	368	-73	45	60	283	28.05%	0.171
五百苜住宅	7号棟	51.53%	4,953	3,641	-13	2	1.665	0.925	295	368	-73	45	60	283	28.05%	0.171
五百苜住宅	8号棟	51.53%	6,478	4,826	-13	2	1.665	0.925	389	486	-97	45	60	371	28.05%	0.171
五百苜住宅	10号棟	51.53%	8,638	6,434	-13	2	1.665	0.925	518	648	-130	45	60	495	28.05%	0.171
五百苜住宅	11号棟	51.53%	6,478	4,826	-13	2	1.665	0.925	389	486	-97	45	60	371	28.05%	0.171
母子住宅	—	36.65%	17,580	15,574	-2	13	1.082	0.601	1,422	1,418	4	45	60	1,353	22.07%	0.171
桜ヶ丘住宅	1号棟	35.47%	81,875	52,960	22	52	0.422	0.130	5,846	3,589	2,257	50	80	5,398	16.17%	0.141
桜ヶ丘住宅	2号棟	35.47%	40,536	26,505	23	53	0.406	0.125	2,908	1,784	1,124	50	80	2,676	16.17%	0.141
桜ヶ丘住宅	3号棟	35.47%	40,536	26,505	23	53	0.406	0.125	2,896	1,777	1,119	50	80	2,676	16.17%	0.141
桜ヶ丘住宅	4号棟	35.47%	41,003	26,505	24	54	0.390	0.120	2,916	1,786	1,130	50	80	2,703	16.17%	0.141
桜ヶ丘住宅	5号棟	35.47%	41,003	26,505	24	54	0.390	0.120	2,949	1,807	1,142	50	80	2,703	16.17%	0.141
桜ヶ丘住宅	6号棟	35.47%	83,210	52,960	25	55	0.375	0.116	5,929	3,627	2,302	50	80	5,475	16.17%	0.141
桜ヶ丘住宅	7号棟	31.74%	37,519	26,505	26	56	0.361	0.111	3,021	1,855	1,166	50	80	2,750	14.55%	0.141
桜ヶ丘住宅	8号棟	31.74%	37,519	26,505	26	56	0.361	0.111	3,021	1,855	1,166	50	80	2,750	14.55%	0.141
桜ヶ丘住宅	9号棟	31.74%	37,109	26,480	27	57	0.347	0.107	3,023	1,856	1,167	50	80	2,723	14.55%	0.141
桜ヶ丘住宅	10号棟	31.74%	137,803	117,608	30	60	0.308	0.095	10,884	6,693	4,191	50	80	10,350	14.55%	0.141

猪苗代町営住宅長寿命化計画

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

団地名	住棟 番号	建設 年度 和暦	建設 年度 西暦	経過年数 2025時点	住戸数 (戸/棟)	戸当り 床面積※ (㎡/戸)	延床面積 (㎡/棟)	標準建設費 ※				住戸面積換算 当時の建設費 戸当り工事費 (千円)	公営住宅法 施行規則 23条の率	当時の 建設費 (千円/棟)	これまでの 修繕費 (千円/棟)	改善費 (千円/棟)
								構造別	種別	戸当り標準床 面積(㎡)	戸当り工事費 (千円)					
上ノ上住宅	1号棟	S57	1982	43	12	61.88	824.46	中層耐火 三階	旧1種	71.0	7,860	7,237	1.71	148,503	11,165	140,158
上ノ上住宅	2号棟	S58	1983	42	12	61.88	824.46	中層耐火 三階	旧1種	71.0	8,050	7,412	1.72	152,984	25,152	140,158
上ノ上住宅	3号棟	S59	1984	41	12	61.88	824.46	中層耐火 三階	旧2種	67.7	7,680	7,280	1.72	150,259	11,165	140,158
上ノ上住宅	4号棟	S60	1985	40	12	61.88	824.46	中層耐火 三階	旧2種	67.7	7,680	7,280	1.72	150,259	11,165	140,158
上ノ上住宅	5号棟	S62	1987	38	12	61.88	824.46	中層耐火 三階	旧2種	67.7	7,680	7,280	1.71	149,386	24,753	140,158
上ノ上住宅	6号棟	H1	1989	36	12	61.88	824.46	中層耐火 三階	旧2種	67.7	8,070	7,650	1.44	132,192	25,801	140,158
上ノ上住宅	7号棟	H2	1990	35	12	61.88	824.46	中層耐火 三階	旧2種	67.7	8,610	8,161	1.34	131,229	25,317	140,158
上ノ上住宅	8号棟	H3	1991	34	12	61.88	824.46	中層耐火 三階	旧2種	70.4	9,390	8,691	1.25	130,365	25,967	140,158
上川原住宅	1号棟	S41	1966	59	2	32.17	64.34	簡易耐火 平屋	旧2種	31.0	609	619	7.20	8,914	0	10,938
上川原住宅	2号棟	S41	1966	59	3	32.17	96.51	簡易耐火 平屋	旧2種	31.0	609	619	7.20	13,370	0	16,407
上川原住宅	3号棟	S42	1967	58	3	32.17	96.51	簡易耐火 平屋	旧2種	31.0	651	661	6.34	12,572	0	16,407
樋ノ口住宅	1号棟	S37	1962	63	1	31.41	31.41	木造平屋	旧2種	31.0	450	452	8.12	3,670	0	5,340
樋ノ口住宅	2号棟	S37	1962	63	1	31.41	31.41	木造平屋	旧2種	31.0	450	452	8.12	3,670	0	5,340
樋ノ口住宅	5号棟	S38	1963	62	1	31.41	31.41	木造平屋	旧2種	31.0	450	452	7.72	3,489	0	5,340
樋ノ口住宅	6号棟	S38	1963	62	1	31.41	31.41	木造平屋	旧2種	31.0	450	452	7.72	3,489	0	5,340
樋ノ口住宅	7号棟	S38	1963	62	1	31.41	31.41	木造平屋	旧2種	31.0	450	452	7.72	3,489	0	5,340
樋ノ口住宅	8号棟	S38	1963	62	1	31.41	31.41	木造平屋	旧2種	31.0	450	452	7.72	3,489	0	5,340
樋ノ口住宅	9号棟	S38	1963	62	1	31.41	31.41	木造平屋	旧2種	31.0	450	452	7.72	3,489	0	5,340
川桁住宅	—	H6	1994	31	30	61.71	1,872.61	中層耐火 五階	—	79.2	11,310	9,704	1.35	393,012	37,510	318,344
鶴峰住宅	1号棟	H23	2011	14	2	84.31	168.62	木造2階	—	79.3	12,060	12,550	1.62	40,662	0	28,665
鶴峰住宅	2号棟	H23	2011	14	2	84.31	168.62	木造2階	—	79.3	12,060	12,550	1.62	40,662	0	28,665
鶴峰住宅	3号棟	H23	2011	14	2	84.31	168.62	木造2階	—	79.3	12,060	12,550	1.62	40,662	0	28,665
鶴峰住宅	4号棟	H23	2011	14	2	84.31	168.62	木造2階	—	79.3	12,060	12,550	1.62	40,662	0	28,665
鶴峰住宅	5号棟	H24	2012	13	2	84.31	168.62	木造2階	—	79.3	11,630	12,103	1.58	38,245	0	28,665
山淵住宅	—	S63	1988	37	1	52.90	53.00	木造平屋	旧2種 準用	58.1	5,580	5,296	1.78	9,427	0	9,010
樋ノ口住宅	—	S42	1967	58	2	41.30	81.00	木造平屋	旧1種 準用	36.0	644	687	6.34	8,711	0	13,770
市沢住宅	—	S44	1969	56	2	41.30	83.00	木造平屋	旧1種 準用	36.4	718	762	5.53	8,428	0	14,110
定住促進住宅	—	H6	1994	31	30	61.71	1,881.30	中層耐火 五階	—	79.2	11,310	9,704	1.35	393,012	36,146	319,821

※標準建設費は、国土交通省「住宅局所管事業に係る標準建設費等」による。ただし、昭和40年度以前のデータは無いため樋ノ口住宅は昭和40年度の標準建設費を準用。

※戸当たり床面積が不明な住宅は住戸専有面積を準用して標準建設費を算出する。

※桜ヶ丘住宅の戸当たり床面積は住戸タイプ毎の平均値とする。

猪苗代町営住宅長寿命化計画
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

団地名	住棟 番号	将来 修繕費率	将来 修繕費 (千円/棟)	除却費 (千円/棟)	現在以後経過年数		現在価値化係数		LCC 計画前 千円/年・棟	LCC 計画後 千円/年・棟	LCC 縮減効果 千円/年・棟	計画前 評価期間	計画後 評価期間	LCC 建替え 千円/年・棟	改善により 控除される 修繕費率	現在価値化係数	
					計画前	計画後	計画前	計画後								建替え	
上ノ上住宅	1号棟	40.50%	60,144	41,223	7	37	0.760	0.234	3,948	2,527	1,421	50	80	3,571	18.86%	0.141	
上ノ上住宅	2号棟	40.50%	61,959	41,223	8	38	0.731	0.225	4,310	2,739	1,571	50	80	3,663	18.86%	0.141	
上ノ上住宅	3号棟	40.50%	60,855	41,223	9	39	0.703	0.217	3,962	2,513	1,449	50	80	3,607	18.86%	0.141	
上ノ上住宅	4号棟	40.50%	60,855	41,223	10	40	0.676	0.208	3,950	2,495	1,455	50	80	3,607	18.86%	0.141	
上ノ上住宅	5号棟	40.50%	60,501	41,223	12	42	0.625	0.193	4,179	2,622	1,557	50	80	3,589	18.86%	0.141	
上ノ上住宅	6号棟	40.50%	53,538	41,223	14	44	0.577	0.178	3,809	2,389	1,420	50	80	3,235	18.86%	0.141	
上ノ上住宅	7号棟	40.50%	53,148	41,223	15	45	0.555	0.171	3,766	2,356	1,410	50	80	3,215	18.86%	0.141	
上ノ上住宅	8号棟	35.47%	46,240	41,223	16	46	0.534	0.165	3,725	2,339	1,386	50	80	3,189	16.17%	0.141	
上川原住宅	1号棟	51.53%	4,593	3,217	-14	1	1.732	0.962	267	337	-70	45	60	260	28.05%	0.171	
上川原住宅	2号棟	51.53%	6,890	4,826	-14	1	1.732	0.962	400	505	-105	45	60	390	28.05%	0.171	
上川原住宅	3号棟	51.53%	6,478	4,826	-13	2	1.665	0.925	389	486	-97	45	60	371	28.05%	0.171	
樋ノ口住宅	1号棟	51.53%	1,891	1,571	-33	-3	3.648	1.125	60	170	-110	30	60	202	28.05%	0.308	
樋ノ口住宅	2号棟	51.53%	1,891	1,571	-33	-3	3.648	1.125	60	170	-110	30	60	202	28.05%	0.308	
樋ノ口住宅	5号棟	51.53%	1,798	1,571	-32	-2	3.508	1.082	76	164	-88	30	60	196	28.05%	0.308	
樋ノ口住宅	6号棟	51.53%	1,798	1,571	-32	-2	3.508	1.082	76	164	-88	30	60	196	28.05%	0.308	
樋ノ口住宅	7号棟	51.53%	1,798	1,571	-32	-2	3.508	1.082	76	164	-88	30	60	196	28.05%	0.308	
樋ノ口住宅	8号棟	51.53%	1,798	1,571	-32	-2	3.508	1.082	76	164	-88	30	60	196	28.05%	0.308	
樋ノ口住宅	9号棟	51.53%	1,798	1,571	-32	-2	3.508	1.082	76	164	-88	30	60	196	28.05%	0.308	
川桁住宅	—	35.47%	139,401	93,631	19	49	0.475	0.146	10,002	6,175	3,827	50	80	9,233	16.17%	0.141	
鶴峰住宅	1号棟	31.26%	12,711	8,431	16	46	0.534	0.165	1,626	790	836	30	60	1,807	14.32%	0.308	
鶴峰住宅	2号棟	31.26%	12,711	8,431	16	46	0.534	0.165	1,626	790	836	30	60	1,807	14.32%	0.308	
鶴峰住宅	3号棟	31.26%	12,711	8,431	16	46	0.534	0.165	1,626	790	836	30	60	1,807	14.32%	0.308	
鶴峰住宅	4号棟	31.26%	12,711	8,431	16	46	0.534	0.165	1,626	790	836	30	60	1,807	14.32%	0.308	
鶴峰住宅	5号棟	31.26%	11,955	8,431	17	47	0.513	0.158	1,535	746	789	30	60	1,723	14.32%	0.308	
山淵住宅	—	40.50%	3,818	2,650	-7	23	1.316	0.406	391	234	157	30	60	455	18.86%	0.308	
樋ノ口住宅	—	51.53%	4,489	4,050	-28	2	2.999	0.925	276	384	-108	30	60	495	28.05%	0.308	
市沢住宅	—	51.53%	4,343	4,150	-26	4	2.772	0.855	317	371	-54	30	60	489	28.05%	0.308	
定住促進住宅	—	35.47%	139,401	94,065	19	49	0.475	0.146	9,979	6,162	3,817	50	80	9,238	16.17%	0.141	

余 白

提出資料(様式)

<別紙2-1>

番 号
年 月 日

〇〇地方整備局長 あて

地方公共団体の長 氏 名 印

公営住宅等長寿命化計画の提出について

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

<別紙2-2>

番 号
年 月 日

〇〇地方整備局長 あて

地方公共団体の長 氏 名 印

公営住宅等長寿命化計画の変更について

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

【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： ○○市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 (公社供給) 地蔵置
賃貸住宅 改良住宅 其他 ()

団地名	共同施設名	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容								備考					
			法定点検	法定点検に準 じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36		H37	H38			
○○団地	集会所	S48	H28															
□□団地	児童遊園 (ブランコ)	S53	H29															更新 (長寿命化)

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

余 白

猪苗代町町営住宅長寿命化計画

発行日 平成26年(2014年)3月 初版
令和8年(2026年)3月 第1回改訂

企画 : 〒969-3123 福島県耶麻郡猪苗代町字城南100番地
猪苗代町役場 建設課 都市整備係 TEL:0242-62-2118(直通)

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

禁無断転載