

大崎市公営住宅等長寿命化計画

【 第2次計画 】

改訂版

令和 8 年 3 月

宮城県 大崎市 建設部 建築住宅課

= 目 次 =

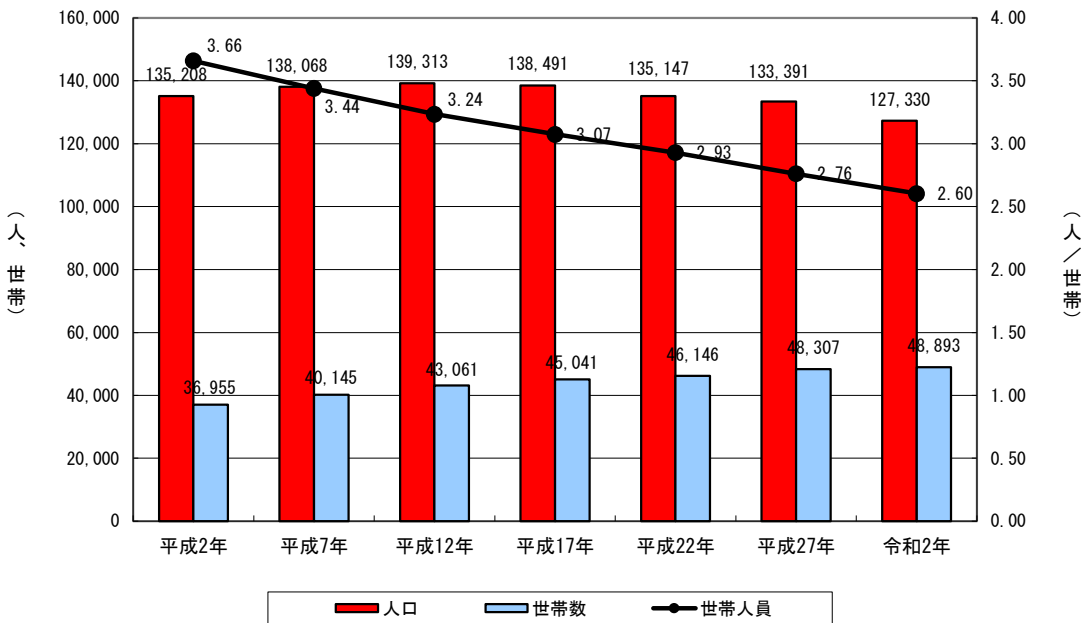
1	公営住宅等ストックの状況	1
①	人口・世帯の現状	1
②	住宅ストックの現状	1
③	公営住宅の概況	2
④	公営住宅の管理戸数等の状況	3
⑤	団地別 公営住宅入居者の状況	4
2	長寿命化計画の目的	5
①	背景	5
②	目的	5
3	長寿命化に関する基本方針	5
①	ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	5
②	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	5
4	計画期間	5
5	長寿命化を図るべき公営住宅等	6
6	公営住宅等における建替事業の実施方針	9
7	用途廃止の実施方針	9
8	長寿命化のための維持管理計画	9
①	計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容	9
②	住棟単位の修繕・改善事業等一覧	9
9	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	16
①	新規整備及び建替事業のライフサイクルコスト	16
②	改善事業のライフサイクルコストの縮減効果	17

1. 公営住宅等ストックの状況

① 人口・世帯の現状

令和2年現在、大崎市の人口は127,330人で、平成12年をピークに減少に転じている。一方、世帯数は48,893世帯と増加傾向で推移していることから、世帯人員は2.60人と年々減少してきている。

■ 大崎市の総人口、総世帯数及び世帯当たり人員の推移



(資料：国勢調査（各年10月1日現在）)

② 住宅ストック（所有区分別世帯数）の現状

令和2年現在、大崎市全体において最も多いのは持ち家の32,882世帯で、全世帯の67.4%を占めており、これに民営借家の12,270世帯、25.2%が続いている。近年、住宅の所有区分別で最も増えているのは民営借家に住む世帯で平成22年から令和2年にかけて1,420世帯（平成22年における民営借家世帯の概ね1/8に相当）増えており、全体に占めるシェアは1.6%上昇している。

また、公営借家に住む世帯は、平成22年の1,783世帯から令和2年には1,419世帯と減少してきている。

■ 所有区分別世帯数の現状及び推移

		大崎市全体				古川地域				その他6地域計				参考：宮城県			
		平成22年	平成27年	令和2年	H22～R2	平成22年	平成27年	令和2年	H22～R2	平成22年	平成27年	令和2年	H22～R2	平成22年	平成27年	令和2年	H22～R2
世帯数 (世帯)	持ち家	31,555	32,144	32,882	1,327	16,141	17,023	18,083	1,942	15,414	15,121	14,799	-615	544,847	545,775	577,456	32,609
	公営借家	1,783	1,693	1,419	-364	843	816	680	-163	940	877	739	-201	33,988	47,135	40,823	6,835
	民営借家	10,850	11,962	12,270	1,420	9,371	10,329	10,707	1,336	1,479	1,633	1,563	84	276,951	299,765	306,169	29,218
	その他	1,870	2,388	2,204	334	1,271	1,758	1,681	410	599	630	523	-76	44,566	49,894	56,101	11,535
	一般世帯計	46,058	48,187	48,775	2,717	27,626	29,926	31,151	3,525	18,432	18,261	17,624	-808	900,352	942,569	980,549	80,197
構成比	持ち家	68.5%	66.7%	67.4%	-1.1%	58.4%	56.9%	58.0%	-0.4%	83.6%	82.8%	84.0%	0.3%	60.5%	57.9%	58.9%	-1.6%
	公営借家	3.9%	3.5%	2.9%	-1.0%	3.1%	2.7%	2.2%	-0.9%	5.1%	4.8%	4.2%	-0.9%	3.8%	5.0%	4.2%	0.4%
	民営借家	23.6%	24.8%	25.2%	1.6%	33.9%	34.5%	34.4%	0.5%	8.0%	8.9%	8.9%	0.8%	30.8%	31.8%	31.2%	0.5%
	その他	4.1%	5.0%	4.5%	0.5%	4.6%	5.9%	5.4%	0.8%	3.2%	3.4%	3.0%	-0.3%	4.9%	5.3%	5.7%	0.8%
	一般世帯計	100.0%	100.0%	100.0%	—	100.0%	100.0%	100.0%	—	100.0%	100.0%	100.0%	—	100.0%	100.0%	100.0%	—

(資料：国勢調査（各年10月1日現在）)

③ 公営住宅の概況

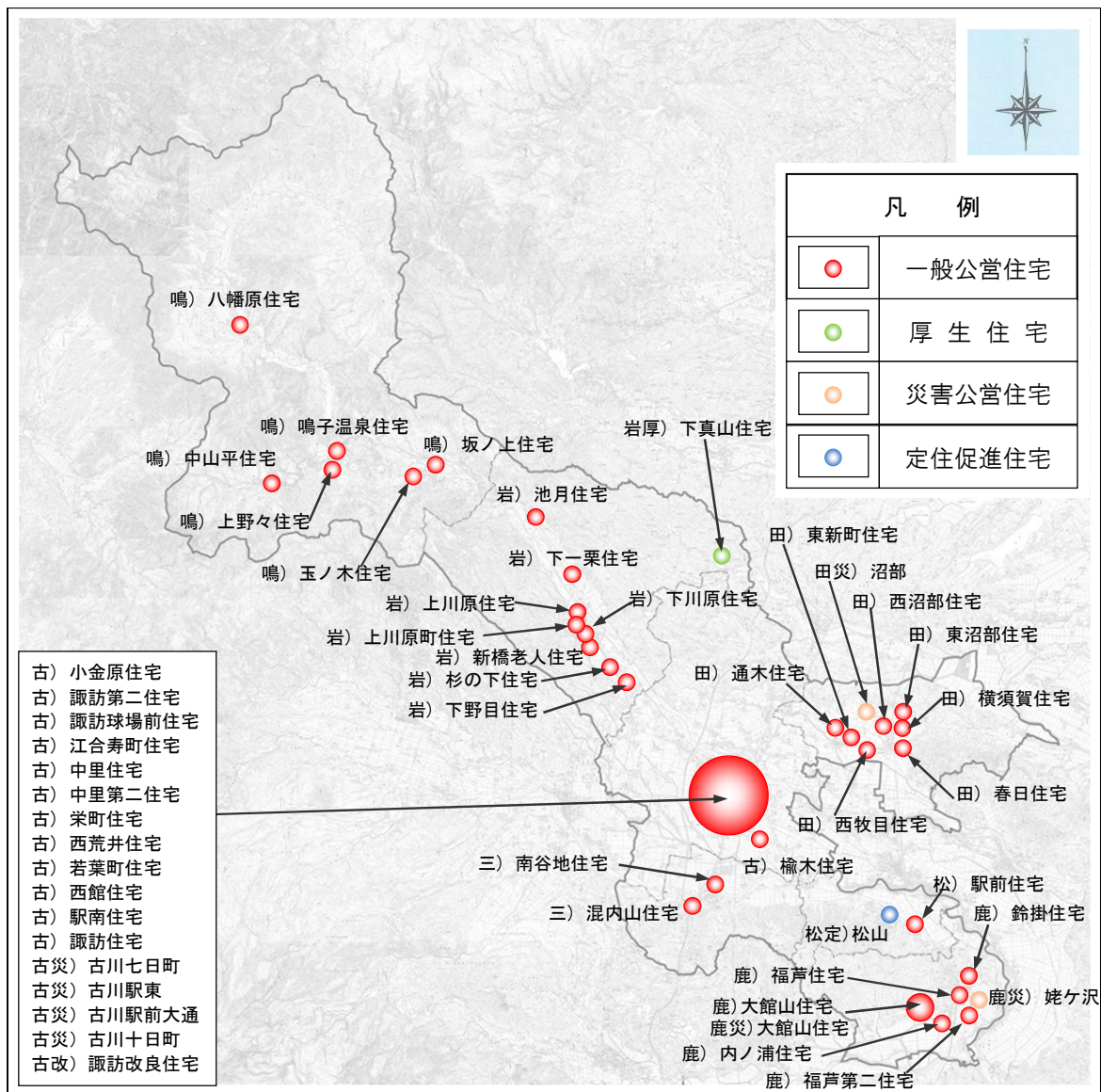
令和6年12月31日現在，市内には，1,844戸の市営住宅（一般公営住宅，厚生住宅，定住促進住宅）がある。このうち，三本木地区の混内山住宅では，12戸のシルバーハウジングを供給している。

また，市内に県営住宅が5団地，219戸整備されており，計2,063戸の公営住宅がある。

■ 市営住宅総括表

	市営住宅全体	
	団地数	管理戸数
古 川	18	823
松 山	2	170
三本木	2	148
鹿島台	6	227
岩出山	9	156
鳴子温泉	6	176
田 尻	8	144
大崎市計	51	1,844

■ 市営住宅位置図



※令和6年12月31日現在

(資料：大崎市資料)

2. 長寿命化計画の目的

① 背景

昭和30～40年代に大量に供給された公営住宅ストックが更新時期を迎え、早期の建替や、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

特に、十分な安全性や居住性を備えており、長期活用を図るべき住棟については、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画の策定が求められている。

② 目的

安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、修繕、改善、建替などの公営住宅の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現する。

予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

3. 長寿命化に関する基本方針

① スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

公営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

管理する公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理するとともに、公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。

② 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

対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図る。

修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

4. 計画期間

令和2年度から令和11年度までの10年間とする。

ただし、社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じて随時見直しを行うとともに、5年毎に定期的な見直しを行うものとする。

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

公営住宅の活用手法別戸数は下表のように設定する。

■ 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

【市全体】

	1～5年目 (R2-6)	6～10年目 (R7-11)	計画期 間内※
公営住宅等管理戸数	1,939戸	1,794戸	1,939戸
・新規整備事業予定戸数	6戸		6戸
・維持管理予定戸数	1,782戸	1,639戸	1,627戸
うち計画修繕対応戸数	1,737戸	1,287戸	1,260戸
うち改善事業予定戸数	45戸	352戸	367戸
個別改善事業予定戸数	45戸	352戸	367戸
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数	6戸	50戸	56戸
・建替による廃止予定戸数	128戸	25戸	153戸
・用途廃止予定戸数	17戸	80戸	97戸

→ 令和12年度公営住宅管理戸数 1,700戸程度

【古川地域】

	1～5年目 (R2-6)	6～10年目 (R7-11)	計画期 間内※
公営住宅等管理戸数	823戸	823戸	823戸
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	823戸	767戸	767戸
うち計画修繕対応戸数	793戸	537戸	537戸
うち改善事業予定戸数	30戸	230戸	230戸
個別改善事業予定戸数	30戸	230戸	230戸
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数			
・建替による廃止予定戸数			
・用途廃止予定戸数		56戸	56戸

【松山地域】

	1～5年目 (R2-6)	6～10年目 (R7-11)	計画期 間内※
公営住宅等管理戸数	170戸	170戸	170戸
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	170戸	170戸	170戸
うち計画修繕対応戸数	170戸	170戸	170戸
うち改善事業予定戸数			
個別改善事業予定戸数			
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数			
・建替による廃止予定戸数			
・用途廃止予定戸数			

【三本木地域】

	1～5年目 (R2-6)	6～10年目 (R7-11)	計画期 間内※
公営住宅等管理戸数	148戸	148戸	148戸
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	148戸	148戸	148戸
うち計画修繕対応戸数	136戸	42戸	30戸
うち改善事業予定戸数	12戸	106戸	118戸
個別改善事業予定戸数	12戸	106戸	118戸
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数			
・建替による廃止予定戸数			
・用途廃止予定戸数			

【鹿島台地域】

	1～5年目 (R2-6)	6～10年目 (R7-11)	計画期 間内※
公営住宅等管理戸数	267戸	227戸	267戸
・新規整備事業予定戸数	6戸		6戸
・維持管理予定戸数	215戸	227戸	215戸
うち計画修繕対応戸数	215戸	227戸	215戸
うち改善事業予定戸数			
個別改善事業予定戸数			
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数	6戸		6戸
・建替による廃止予定戸数	40戸		40戸
・用途廃止予定戸数			

【岩出山地域】

	1～5年目 (R2-6)	6～10年目 (R7-11)	計画期 間内※
公営住宅等管理戸数	106戸	106戸	106戸
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	106戸	31戸	31戸
うち計画修繕対応戸数	103戸	15戸	12戸
うち改善事業予定戸数	3戸	16戸	19戸
個別改善事業予定戸数	3戸	16戸	19戸
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数		50戸	50戸
・建替による廃止予定戸数		25戸	25戸
・用途廃止予定戸数			

【鳴子温泉地域】

	1～5年目 (R2-6)	6～10年目 (R7-11)	計画期 間内※
公営住宅等管理戸数	275戸	176戸	275戸
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	176戸	152戸	152戸
うち計画修繕対応戸数	176戸	152戸	152戸
うち改善事業予定戸数			
個別改善事業予定戸数			
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数			
・建替による廃止予定戸数	88戸		88戸
・用途廃止予定戸数	11戸	24戸	35戸

【田尻地域】

	1～5年目 (R2-6)	6～10年目 (R7-11)	計画期 間内※
公営住宅等管理戸数	150戸	144戸	150戸
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	144戸	144戸	144戸
うち計画修繕対応戸数	144戸	144戸	144戸
うち改善事業予定戸数			
個別改善事業予定戸数			
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数			
・建替による廃止予定戸数			
・用途廃止予定戸数	6戸		6戸

※計画修繕対応戸数は、計画期間中は計画修繕のみの住戸数。他は計画期間中に実施する手法でカウント。

(資料：大崎市資料)

〔参考：令和12年における公営住宅管理戸数の推計〕

令和12年における公営住宅の管理戸数の推計1,490～1,700戸は、平成28年8月の「公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定について」の通知とともに公開された『ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）』（国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム）及び第1次計画で推計した「令和12年における居住世帯からみた公営住宅管理戸数の推計」の二つの手法を用いた。

なお、本計画の目標年次は令和11（2029）年度であるが、『ストック推計プログラム』は【国勢調査年】の推計を行うものであり、ここでは近似する令和12（2030）年度の推計結果より需要推計を行う。

〔条件：公営住宅の入居対象者〕

- ・現在公営住宅に入居している政令月収15.8万円以下（収入分位25%未満）の世帯
- ・政令月収21.4万円以下の高齢者や障がい者、子育て世帯等の裁量世帯
- ・現在民間借家に入居し年間収入が300万円以下の世帯、かつ居住面積が最低居住水準未満の世帯（例：単身 25㎡未満、2人世帯 30㎡未満、3人世帯 40㎡未満）

○推計1：ストック推計プログラム

① 目標年次の区分別世帯数の推計

○目標年次の世帯主の男女別・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率の推計

② 借家世帯の収入分位別・世帯人員別世帯数の推計

○住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計

○借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

③ 公営住宅の施策対象世帯数の推計

○基準年収（政令月収）以下の世帯の割合の推計

・本来階層の世帯の推計：政令月収15.8万円以下（収入分位25%未満）の世帯

○裁量世帯の割合の推計

・裁量階層の世帯の推計：政令月収21.4万円以下で以下の事項に該当する裁量世帯

④ 上記のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

○上記のうち、「著しい困窮年収未満の世帯数」として、最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準で民間賃貸住宅の入居に必要な年収未満の世帯を推計

目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価

目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準（延べ床面積）を満たす民間賃貸住宅の1ヶ月あたりの家賃

目標年次における適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収

必要年収未満の世帯数の割合

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」

⑤ 市営住宅の管理戸数の推計

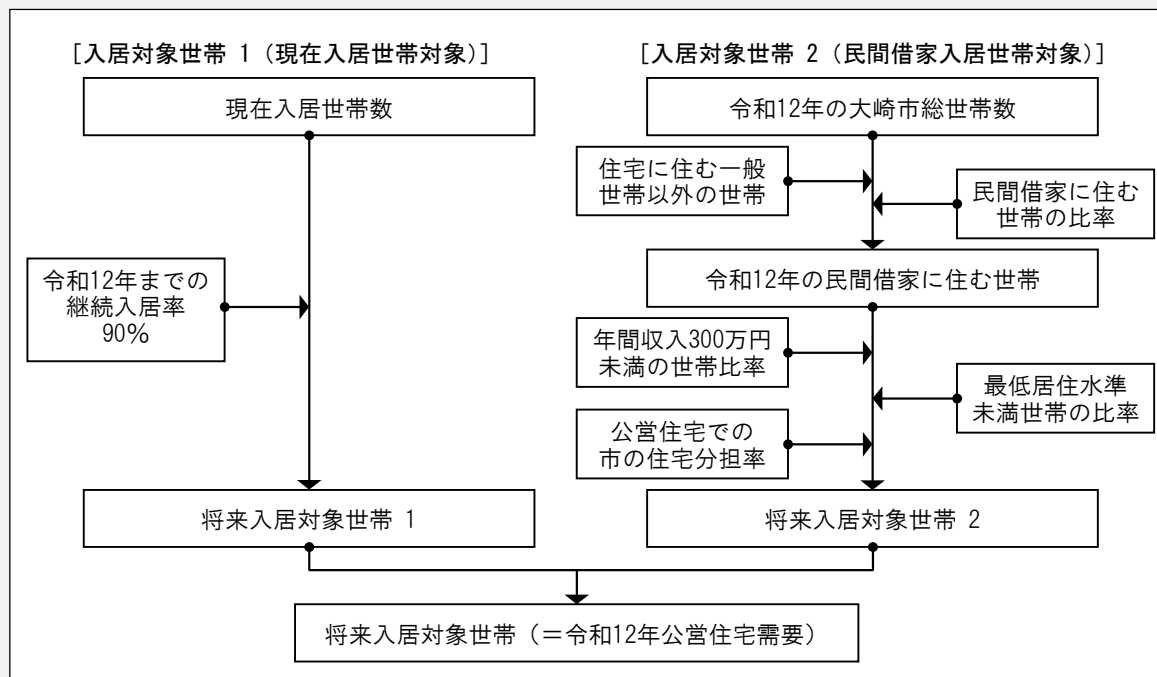
○現在の市営住宅の管理状況から、将来の管理戸数は約1,700戸と推計される。

○なお、県営住宅活用計画（R6年目標）を踏まえ、必要に応じて市営住宅の管理戸数の中間見直しを行う。

○推計2：令和12年における居住世帯からみた公営住宅管理戸数の推計

〔令和12年の公営住宅管理戸数推計の考え方・手順〕

- ・以下のフローに従って、現在公営住宅に入居している世帯と、民間借家に入居している世帯それぞれにおける将来入居対象世帯数（＝令和12年公営住宅需要）を推計する。



〔令和12年の公営住宅管理戸数の推計〕

- ・上記のフローに基づき、概ね10年後の令和12年における公営住宅管理戸数（＝将来需要）は約1,490世帯と推計される。

	将来入居対象世帯 1 〔現入居世帯より〕	将来入居対象世帯 2 〔民間借家世帯より〕	将来入居対象世帯計 (世帯)
世帯数	1,070	420	1,490

○将来フレーム（管理戸数）の推計

〔市営住宅の将来需給バランス〕

- 令和12年における管理戸数は**144～354戸が余剰**となることから、耐用年数を超過している老朽住宅等を中心に、計画的な管理戸数の低減を図っていくものとする。

将来の管理戸数 a	現在の管理戸数 b	計画期間の需給バランス b-a
1,490～1,700	1,844	+ 144～+ 354

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

厳しい財政状況より、計画期間内に耐用年限を超過した公営住宅の全てを建て替えることは困難なことから、住宅の現状・程度や団地の規模・立地条件等を考慮した、公営住宅の建替プログラム（年度別建替計画）を立て、これに基づき計画的な建替を進めていく。

7. 用途廃止の実施方針

公営住宅ストックの適正規模化及び予防保全的な維持管理を推進するため、耐用年限を超過し、入居者が不在となった住宅は計画的に用途廃止を実施する。

8. 長寿命化のための維持管理計画

① 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

（修繕対応）

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

【実施内容】定期点検の充実、標準周期をふまえた経常修繕の実施

（居住性向上型）

引き続き活用を図る公営住宅ストックについて、住戸内や共用部分の設備等の改善を行うことで、居住性の向上を図る。

【実施内容】住戸改善（浴室など）

（福祉対応型）

引き続き活用を図る公営住宅ストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進める。

【実施内容】エレベーター設置

（長寿命化型）

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、予防保全的な改善を行い、長寿命化を図る。

【実施内容】外壁，屋根，配管の耐久性向上，共用部の照明のLED化など

② 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による。

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式3による。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：大崎市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共賃貸住宅 地優賃貸(公共供給) (改良住宅) (その他 (厚生住宅, 定住促進))

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11		
古川 栄町住宅(1)	計14棟	56	準耐火 平家	S41～ 43	—	R08												耐用年数を超過しているが、本計画期間内は必要となる維持修繕を行い活用する。
古川 栄町住宅(2)	計2棟	12	準耐火 2階	S41～ 42	—	R08												
古川 西荒井住宅(1)	計4棟	14	準耐火 平家	S44	—	R08												耐用年数を超過しているが、本計画期間内は必要となる維持修繕を行い活用する。
古川 西荒井住宅(2)	計3棟	15	準耐火 2階	S45	—	R08												
古川 西荒井住宅(3)	A棟	32	耐火 4階	H20	R08	—									LED改修 設計	LED改修 工事	1,083	共用部照明の個別改善(長寿命化)を行うとともに、引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
古川 若葉町住宅	計20棟	120	準耐火 2階	S46～ 50	—	R08												耐用年数を超過しているが、本計画期間内は必要となる維持修繕を行い活用する。
古川 西館住宅(1)	1号棟	24	耐火 4階	S51	R08	—		耐震診断							外壁及び屋上防水工事設計、LED改修設計	外壁及び屋上防水工事、LED改修工事	803	外壁及び屋上防水、共用部照明の個別改善(長寿命化)を行うとともに、引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
古川 西館住宅(1)	2号棟	24	耐火 4階	S52	R08	—		耐震診断							LED改修 設計	LED改修 工事	803	
古川 西館住宅(2)	3号棟	6	準耐火 2階	S52	R08	—												引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
古川 駅南住宅	1号棟	30	耐火 5階	S53	R08	—				右記個別 改善事業 設計	外壁及び 屋上防水 工事		LED改修 設計及び 工事				1,345	
古川 駅南住宅	2号棟	30	耐火 5階	S54	R08	—		耐震診断			右記個別 改善事業 設計	外壁及び 屋上防水 工事	LED改修 設計及び 工事、受水 槽設計	受水槽工 事			1,214	外壁及び屋上防水、受水槽、共用部照明の個別改善(長寿命化)を行うとともに、引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
古川 駅南住宅	3号棟	30	耐火 5階	S55	R08	—		耐震診断				外壁及び 屋上防水 工事設計	LED改修 設計及び 工事、受水 槽設計、外 壁及び屋上 防水、受水 槽工事				1,116	
古川 駅南住宅	4号棟	30	耐火 5階	S56	R08	—		耐震診断				LED改修 設計及び 工事、外 壁及び屋上 防水、受水 槽改修設計	外壁及び 屋上防水 工事、受水 槽工事				1,233	
古川 諏訪住宅(1)	1号棟	18	耐火 2階	H9	R08	—												引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
古川 諏訪住宅(2)	2号棟	24	耐火 4階	H12	R08	—												
古川 諏訪改良住宅	計2棟	56	耐火 4階	S42	R08	—		耐震診断										本計画期間内は必要となる維持修繕を行い活用する。
古川 七日町 (災公)	1号棟	30	耐火 5階	H26	R08	—							LED改修 設計	LED改修 工事			1,274	共用部照明の個別改善(長寿命化)を行うとともに、引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
古川 駅東 (災公)	1号棟	35	耐火 4階	H26	R08	—												新たに整備した災害公営住宅であり、計画的に維持修繕を図り活用する。
古川 駅前大通 (災公)	1号棟	35	耐火 6階	H26	R08	—												新たに整備した災害公営住宅であり、計画的に維持修繕を図り活用する。
古川 古川十日町 (災公)	1号棟	20	耐火 7階	H27	R08	—												新たに整備した災害公営住宅であり、計画的に維持修繕を図り活用する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：大崎市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共賃貸住宅 地優賃貸(公共供給) (改良住宅) (その他(厚生住宅, 定住促進))

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11		
松山 駅前住宅	1号棟	18	耐火 3階	H3	R09	—												引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
松山 駅前住宅	2号棟	18	耐火 3階	H3	R09	—												
松山 駅前住宅	3号棟	18	耐火 3階	H4	R09	—												
松山 駅前住宅	4号棟	18	耐火 3階	H5	R09	—												
松山 駅前住宅	5号棟	18	耐火 3階	H5	R09	—												
松山 定住促進	計2棟	80	耐火 5階	S54	R09	—		耐震診断										本計画期間内は必要となる維持修繕を行い活用する。
三本木 南谷地住宅	1号棟	20	耐火 4階	S52	R07	—		耐震診断						LED改修 設計	LED改修 工事		856	共用部照明の個別改善(長寿命化)を行うとともに、引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
三本木 南谷地住宅	2号棟	20	耐火 4階	S53	R07	—		耐震診断						LED改修 設計	LED改修 工事		880	
三本木 混内山住宅(1)	1号棟	18	耐火 3階	H4	R07	—			火災報知 受信機移 設工事					LED改修 設計	LED改修 工事		714	共用部照明の個別改善(長寿命化)を行うとともに、引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
三本木 混内山住宅(1)	2号棟	12	耐火 3階	H4	R07	—								LED改修 設計	LED改修 工事		476	
三本木 混内山住宅(1)	3号棟	6	耐火 3階	H6	R07	—										LED改修 工事		
三本木 混内山住宅(1)	4号棟	6	耐火 3階	H6	R07	—										LED改修 工事		
三本木 混内山住宅(1)	5号棟	6	耐火 3階	H8	R07	—										LED改修 工事		
三本木 混内山住宅(1)	6号棟	12	耐火 3階	H8	R07	—			火災報知 受信機移 設工事							LED改修 工事		
三本木 混内山住宅(1)	7号棟	6	耐火 3階	H5	R07	—				火災報知 受信機移 設工事				LED改修 設計	LED改修 工事		261	
三本木 混内山住宅(1)	8号棟	12	耐火 3階	H5	R07	—			火災報知 受信機移 設工事					LED改修 設計	LED改修 工事		522	
三本木 混内山住宅(1)	9号棟	12	耐火 3階	H5	R07	—				火災報知 受信機移 設工事				LED改修 設計	LED改修 工事		522	
三本木 混内山住宅(1)	10号棟	6	耐火 3階	H5	R07	—				火災報知 受信機移 設工事				LED改修 設計	LED改修 工事		261	
三本木 混内山住宅(2)	11号棟	12	耐火 3階	H10	R07	—	EV改修									LED改修 設計		本計画期間内はEV改修を実施する。引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：大崎市

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃貸(公共供給) 改良住宅 その他（厚生住宅、定住促進）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11		
鹿島台 鈴掛住宅(2)	1棟	35	耐火 5階	H30～ R01	R09	—												新たに整備した公営住宅のため、計画的に維持修繕を図り活用する。
鹿島台 内ノ浦住宅	計5棟	20	準耐火 平家	S46～ 47	—	R09												本計画期間内は必要となる維持修繕を行い活用する。
鹿島台 福芦住宅	1号棟	24	耐火 4階	S48	R09	—		耐震診断										引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
鹿島台 福芦住宅	2号棟	24	耐火 4階	S49	R09	—		耐震診断										
鹿島台 福芦住宅	3号棟	24	耐火 4階	S49	R09	—		耐震診断										
鹿島台 福芦住宅	4号棟	24	耐火 4階	S51	R09	—		耐震診断										
鹿島台 福芦住宅	5号棟	16	耐火 4階	S52	R09	—		耐震診断										
鹿島台 福芦第二住宅	1棟	3	木造 2階	H5	—	R09												引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
鹿島台 大館山	6棟	6	木造 平屋 2階	R4	—	R9												新たに整備した公営住宅であり、計画的に維持修繕を図り活用する。
鹿島台 姥ヶ沢 (災公)	計15棟	45	木造 平家	H27	—	R09												新たに整備した災害公営住宅であり、計画的に維持修繕を図り活用する。
鹿島台 大館山 (災公)	6棟	6	木造 平屋 2階	R4	—	R09												新たに整備した災害公営住宅であり、計画的に維持修繕を図り活用する。
岩出山 下一栗住宅(1)	計5棟	5	木造 2階	H9～ 11	—	R07												引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
岩出山 下一栗住宅(2)	計7棟	7	木造 平家	H10～ 11	—	R07												
岩出山 下野目住宅(1)	計9棟	9	木造 平家	H4～7	—	R07					屋根・外 壁等改修 工事		屋根・外 壁等改修 工事	屋根・外 壁等改修 工事	屋根・外 壁等改修 工事	屋根・外 壁等改修 工事		本計画期間内に屋根及び外壁改修を行い、引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
岩出山 下野目住宅(2)	計5棟	10	木造 2階	H4～6	—	R07					屋根・外 壁等改修 工事	屋根・外 壁等改修 工事	屋根・外 壁等改修 工事	屋根・外 壁等改修 工事	屋根・外 壁等改修 工事			本計画期間内に屋根及び外壁改修を行い、引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
岩出山 上川原町	1棟	19	木造 準耐火 2階	R5～6	R10	—												新たに整備した公営住宅であり、計画的に維持修繕を図り活用する。
岩出山 下川原	1棟	31	RC 4階	R5～6	R10	—												新たに整備した公営住宅であり、計画的に維持修繕を図り活用する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：大崎市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共賃貸住宅 地優賃貸(公共供給) (改良住宅) (その他 (厚生住宅, 定住促進))

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11		
鳴子 中山平住宅	1棟	6	準耐 火 2階	S48	—	R07												耐用年数を超過しているが、本計画期間内は必要となる維持修繕を行い活用する
鳴子 上野々住宅(1)	計28棟	33	木造 平家	S39～ 44	—	R07												耐用年数を超過しているが、本計画期間内は必要となる維持修繕を行い活用する
鳴子 上野々住宅(2)	計2棟	6	準耐 火 2階	S47	—	R07												耐用年数を超過しているが、本計画期間内は必要となる維持修繕を行い活用する
鳴子 坂ノ上住宅	計21棟	25	木造 平家	S41～ 44	—	R07												耐用年数を超過しているが、本計画期間内は必要となる維持修繕を行い活用する
鳴子 八幡原住宅	計16棟	16	木造 平家	S29～ 43	—	R07												耐用年数を超過しているが、本計画期間内は必要となる維持修繕を行い活用する
鳴子 玉ノ木住宅	計18棟	35	木造 2階	H9～ 10	—	R07												引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
鳴子 温泉住宅	1号棟	33	耐火 3階	H29～ 30	R07	—												新たに整備した公営住宅のため、計画的に維持修繕を図り活用する。
鳴子 温泉住宅	2号棟	33	耐火 3階	H29～ 30	R07	—												新たに整備した公営住宅のため、計画的に維持修繕を図り活用する。
田尻 横須賀住宅(2)	計4棟	8	木造 2階	H7～8	—	R09												引き続き計画的に維持修繕を図り活用する。
田尻 沼部住宅 (災公)	1棟	5	木造 平家 木造 2階	H26	—	R09												新たに整備した災害公営住宅であり、計画的に維持修繕を図り活用する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：大崎市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
鹿島台 鈴掛住宅(2)	1棟	35	耐火5階	-	R09	-	R01-02	9,527	R02~03公園整備
鹿島台 内ノ浦住宅	計4棟	6	準耐火平屋	S46-47	-	R09	R04	-	非現地(内ノ浦)建替6戸 内ノ浦住宅10戸用途廃止
鹿島台 大館山住宅(災公)	計6棟	6	木造平屋	-	-	R09	R03	-	災害公営住宅として新たに整備
岩出山 池月住宅	計3棟	3	木造平屋	S41	-	R07	R02-08	-	非現地(上川原町、下川原)上川原39戸及び池月3戸、新橋老人3戸、杉の下4戸、下真山1戸の統合建替 上川原20戸、池月2戸、新橋老人2戸、下真山1戸を用途廃止
岩出山 上川原住宅	計11棟	39	準耐火2階	S47-50	-	R07	R02-08	-	
岩出山 新橋老人住宅	計1棟	3	準耐火平屋	S47	-	R07	R02-08	-	
岩出山 杉の下住宅	計4棟	4	木造平屋	S46	-	R07	R02-08	-	
岩出山 下真山住宅(厚生住宅)	計2棟	1	木造2階	S47	-	R07	R02-08	-	
岩出山 上川原町住宅	1棟	19	準耐火2階	-	R10	-	R05-06	-	
岩出山 下川原住宅	1棟	31	耐火4階	-	R10	-	R05-06	8,172	
田尻 東新町住宅	計11棟	6	木造平屋	S38-39	-	R09	R09-19	-	横須賀24戸及び東新町6戸、西牧目6戸、西沼部4戸、東沼部3戸、通木3戸、春日9戸の統合建替 横須賀36戸及び東新町5戸、西牧目6戸、西沼部4戸、東沼部7戸、春日13戸を用途廃止
田尻 西牧目住宅	計12棟	6	木造平屋	S40	-	R09	R09-19	-	
田尻 西沼部住宅	計8棟	4	木造平屋	S40	-	R09	R09-19	-	
田尻 東沼部住宅	計10棟	3	木造平屋	S41	-	R09	R09-19	-	
田尻 通木住宅	計3棟	3	木造平屋	S41	-	R09	R09-19	-	
田尻 横須賀住宅(1)	計15棟	29	木造平屋	S44-47	-	R09	R09-19	14,450	
田尻 春日住宅	計5棟	9	木造平屋	S54-55	-	R09	R09-19	-	

【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：大崎市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共賃貸住宅 地優賃貸(公共供給) 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		維持管理・改善事業の内容											備考
			法定点検	法定点検に達した点検	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11		
古川 若葉町住宅	集会所	S46														
古川 駅東集会所	集会所	H26														
古川 駅前大通集会所	集会所	H26														
古川 七日町集会所	集会所	H26														
古川 十日町集会所	集会所	H27														
鹿島台 姥ヶ沢集会所	集会所	H27														
松山 駅前住宅集会所	集会所	S44.1													R01 既存解体 R01～02 建替え	
三本木 混内山住宅11号棟	L S A センター	H10														
鳴子 温泉住宅	集会所	H30														
田尻 横須賀住宅	集会所	S46														

9. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

① 新規整備及び建替事業のライフサイクルコスト

新規整備及び建替事業を実施する場合のライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

○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^{*2}。

○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（指針 P59）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、後述する＜参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例（指針 P60）＞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。
*2：現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

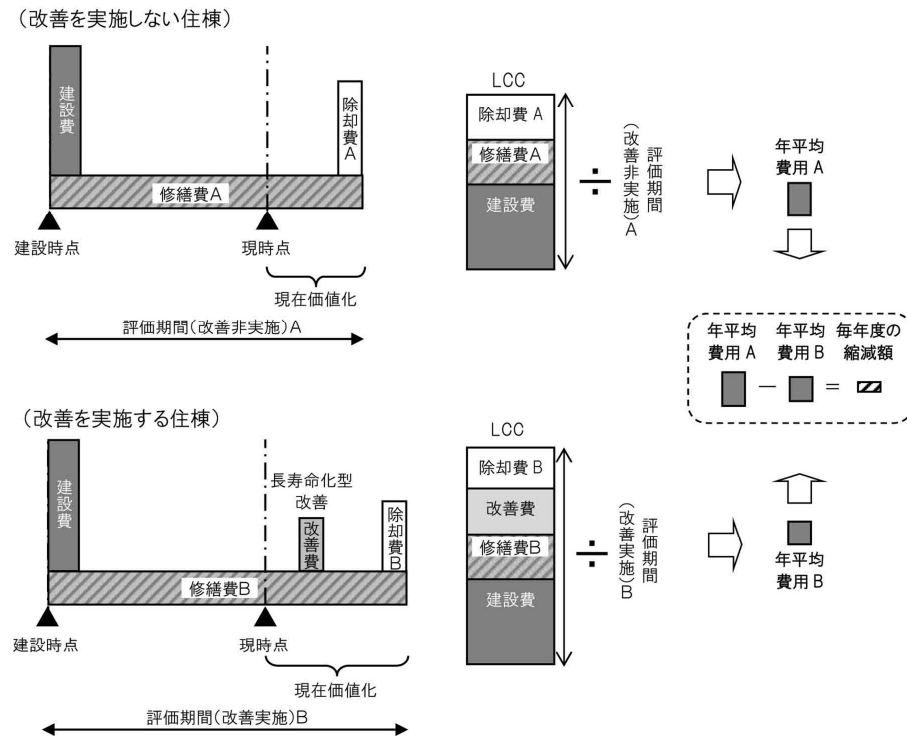
■ 建替え事業のライフサイクルコストの算出総括表

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	新規又は建替整備 予定年度	LCC (千円/年)	備考
鹿島台 鈴掛住宅（2）	1棟	35	耐火 5階	-	R01～02	9,527	R02～03公園整備
鹿島台 内ノ浦住宅	計4棟	6	準耐火 平屋	S46-47	R04	-	非現地で建替え
鹿島台 大館山住宅 （災公）	計6棟	6	木造 平屋	-	R03	-	新たに災害公営住宅として整備
岩出山 池月住宅	計3棟	3	木造 平屋	S41	R02-08	-	非現地にて、上川原住宅との統合建替え
岩出山 上川原住宅	計11棟	39	準耐火 2階	S47-50	R02-08	-	非現地にて、池月住宅、新橋老人住宅、杉の下住宅、下真山（厚生）住宅との統合建替え
岩出山 新橋老人住宅	計1棟	3	準耐火 平屋	S47	R02-08	-	非現地にて、上川原住宅との統合建替え
岩出山 杉の下住宅	計4棟	4	木造 平屋	S46	R02-08	-	非現地にて、上川原住宅との統合建替え
岩出山 下真山住宅 （厚生住宅）	計2棟	1	木造 2階	S47	R02-08	-	非現地にて、上川原住宅との統合建替え
岩出山 上川原町住宅	1棟	19	準耐火 2階	-	R6	-	上川原住宅、池月住宅、新橋老人住宅、杉の下住宅、下真山（厚生）住宅の統合建替えによる住宅
岩出山 下川原住宅	1棟	31	耐火 4階	-	R6	8,172	上川原住宅、池月住宅、新橋老人住宅、杉の下住宅、下真山（厚生）住宅の統合建替えによる住宅
田尻 東新町住宅	計11棟	6	木造 平屋	S38-39	R09-19	-	横須賀(1)住宅との統合建替え
田尻 西牧目住宅	計12棟	6	木造 平屋	S40	R09-19	-	横須賀(1)住宅との統合建替え
田尻 西沼部住宅	計8棟	4	木造 平屋	S40	R09-19	-	横須賀(1)住宅との統合建替え
田尻 東沼部住宅	計10棟	3	木造 平屋	S41	R09-19	-	横須賀(1)住宅との統合建替え
田尻 通木住宅	計3棟	3	木造 平屋	S41	R09-19	-	横須賀(1)住宅との統合建替え
田尻 横須賀住宅（1）	計15棟	24	木造 平屋	S44-47	R09-19	14,450	東新町住宅、西牧目住宅、西沼部住宅、東沼部住宅、通木住宅、春日住宅との統合建替え
田尻 春日住宅	計5棟	9	木造 平屋	S54-55	R09-19	-	横須賀(1)住宅との統合建替え

② 改善事業のライフサイクルコストの縮減効果

長寿命化型改善事業を実施する場合のライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方は下図のとおりである。

■ ライフサイクルコストの算出イメージ



【 LCC 縮減効果の算式 】

$$\text{LCC縮減効果} = \text{計画前LCC} - \text{計画後LCC}$$

■ 改善事業のライフサイクルコストの算出総括表

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC 縮減効果 (千円/年)	計画前LCC (円/戸・年)	計画後LCC (円/戸・年)
古川 西荒井住宅 (3)	A棟	32	耐火4階	H20	1,083	324,216	279,133
古川 西館住宅 (1)	1号棟	24	耐火4階	S51	803	281,845	248,408
古川 西館住宅 (1)	2号棟	24	耐火4階	S52	803	281,845	248,408
古川 駅南住宅	1号棟	30	耐火5階	S53	1,342	310,204	265,478
古川 駅南住宅	2号棟	30	耐火5階	S54	1,208	298,412	258,171
古川 駅南住宅	3号棟	30	耐火5階	S55	1,114	296,605	259,497
古川 駅南住宅	4号棟	30	耐火5階	S56	1,230	325,047	284,052
古川 七日町 (災公)	1号棟	30	耐火5階	H26	1,274	317,438	274,972
三本木 南谷地住宅	1号棟	20	耐火4階	S52	856	300,790	258,026
三本木 南谷地住宅	2号棟	20	耐火4階	S53	880	310,204	266,205
三本木 混内山住宅 (1)	1号棟	18	耐火3階	H4	714	279,763	240,133
三本木 混内山住宅 (1)	2号棟	12	耐火3階	H4	476	279,763	240,133
三本木 混内山住宅 (1)	7号棟	6	耐火3階	H5	261	307,503	264,052
三本木 混内山住宅 (1)	8号棟	12	耐火3階	H5	522	307,503	264,052
三本木 混内山住宅 (1)	9号棟	12	耐火3階	H5	522	307,503	264,052
三本木 混内山住宅 (1)	10号棟	6	耐火3階	H5	261	307,503	264,052