

大崎市公営住宅等長寿命化計画

【 第2次計画 】

改訂版

令和 7 年 3 月

宮城県 大崎市 建設部 建築住宅課

= 目 次 =

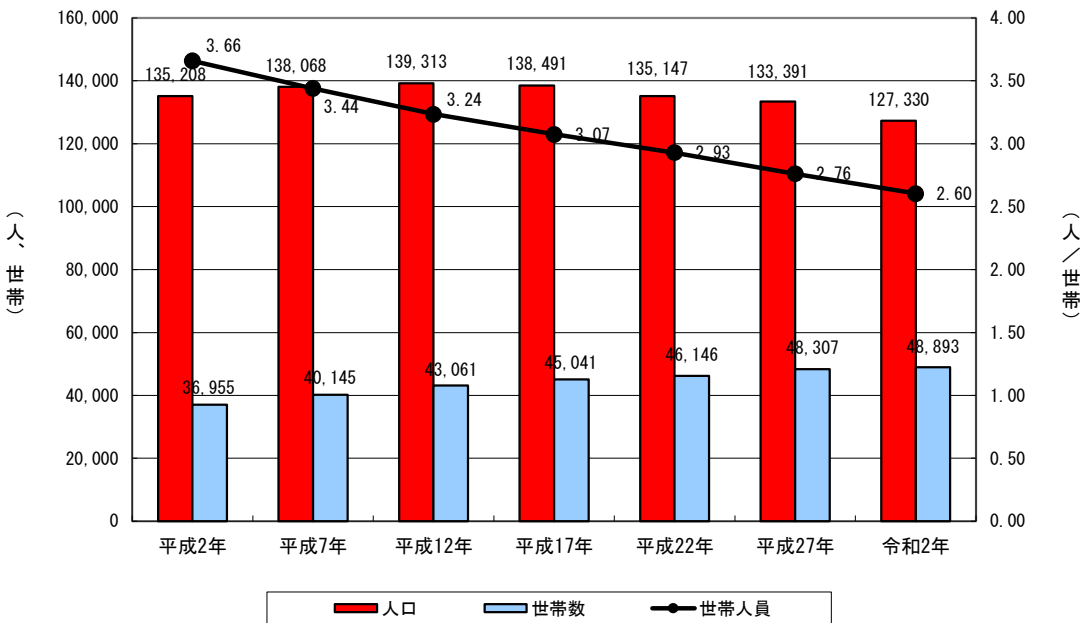
1	公営住宅等ストックの状況	1
①	人口・世帯の現状	1
②	住宅ストックの現状	1
③	公営住宅の概況	2
④	公営住宅の管理戸数等の状況	3
⑤	団地別 公営住宅入居者の状況	4
2	長寿命化計画の目的	5
①	背景	5
②	目的	5
3	長寿命化に関する基本方針	5
①	ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	5
②	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	5
4	計画期間	5
5	長寿命化を図るべき公営住宅等	6
6	公営住宅等における建替事業の実施方針	9
7	長寿命化のための維持管理計画	9
①	計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容	9
②	住棟単位の修繕・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

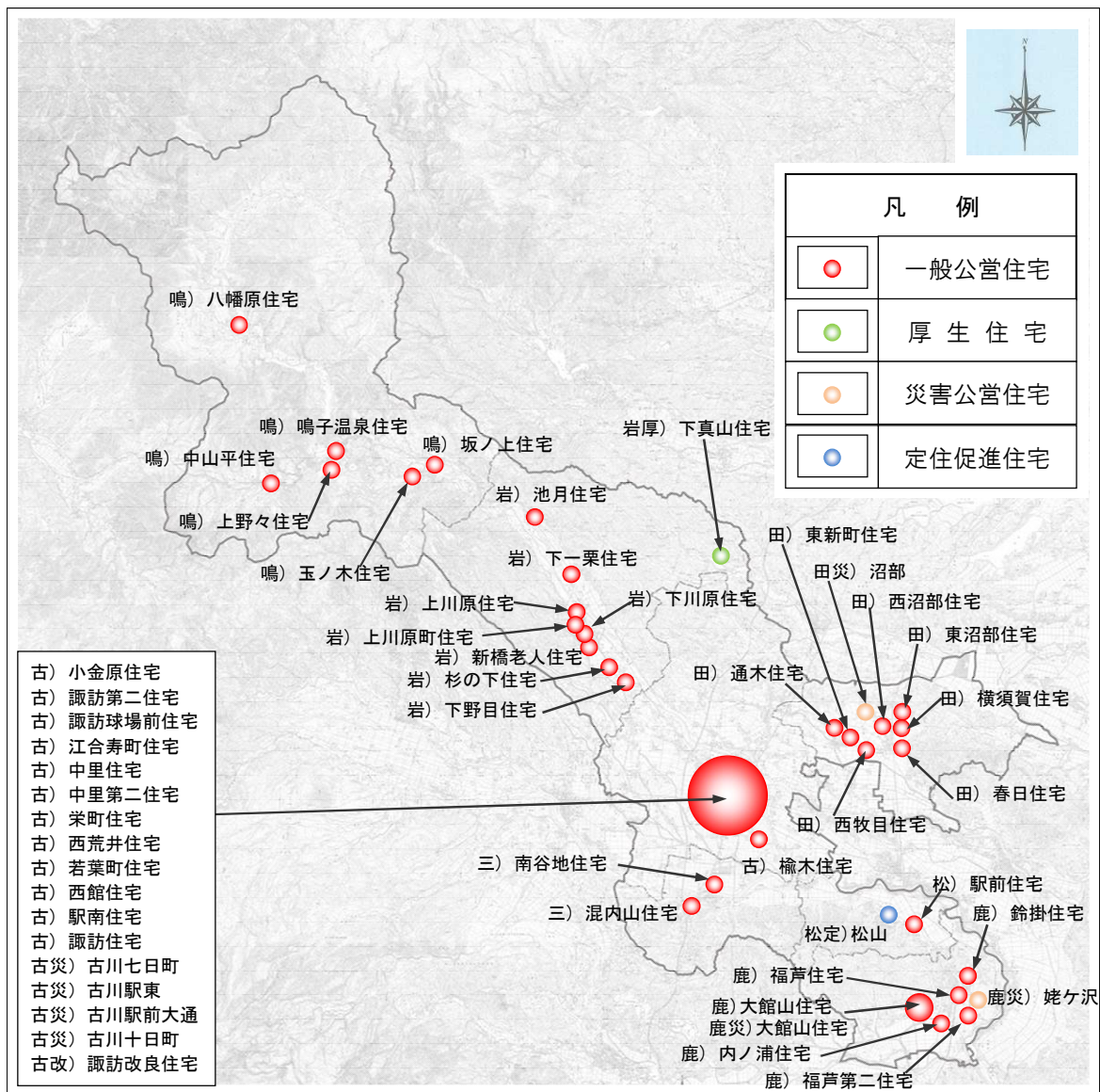
令和6年12月31日現在，市内には，1,844戸の市営住宅（一般公営住宅，厚生住宅，定住促進住宅）がある。このうち，三本木地区の混内山住宅では，12戸のシルバーハウジングを供給している。

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)

④ 公営住宅の管理戸数等の状況

耐火構造の公営住宅における長寿命化に加え、管理戸数1,844戸のうち、本計画の最終年度である令和11年度（西暦2029年）には、全体の42.5%に当たる784戸の公営住宅が耐用年限を超過するため、あわせて、この対応についても検討する必要がある。

■ 公営住宅等の団地別管理戸数

		種類	敷地面積 (㎡)	都市計画 用途地域 指定など	公営住宅等の概要										
					構造	階数	棟数	管理 戸数	住戸形式	戸当たり 延床面積 (㎡)	建設年度	耐用 年数	耐用 年限	令和6年 度の耐用 超過戸数	令和11年 度の耐用 超過戸数
古川	小金原		1,322.0	二種住居	準耐火	2F	2	12	3K	42.9	1955	45	2000	12	12
	諏訪第二		1,419.9	二種住居	準耐火	2F	2	12	3K	39.5～49.6	1969～1976	45	2014	12	12
	諏訪球場前		2,012.2	一種住居	準耐火	1F	4	16	2K	28.9～31.1	1960～1963	30	1990	16	16
	江合寿町		2,718.6	二種中高層	準耐火	1F	4	16	2K	29.7～31.1	1961～1963	30	1991	16	16
	中里		929.6	二種中高層	準耐火	1F	2	8	2K	31.1	1964	30	1994	8	8
	中里第二		5,090.8	二種中高層	準耐火	1F	8	30	2～3K	31.0～36.0	1965	30	1995	30	30
	栄町		14,665.0	二種中高層	準耐火	1F	24	96	2～3K	31.1～37.3	1966～1968	30	1996	96	96
	榑木		1,531.6	無指定	準耐火	2F	5	30	3K	39.3	1966～1967	45	2011	30	30
				準耐火	1F	9	30	2K	31.4～36.5	1968～1969	30	1998	30	30	
				準耐火	1F	4	14	2K	31.4	1969	30	1999	14	14	
	西荒井		4,418.8	二種中高層	準耐火	2F	3	15	3K	39.3	1970	45	2015	15	15
				耐火	4F	1	32	1DK～3DK	48.3～75.0	2008	70	2078	—	—	
	若葉町		13,959.7	準工業	準耐火	2F	20	120	3K	39.3～49.6	1971～1975	45	2016	120	120
	西館		4,884.6	二種住居	耐火	4F	2	48	3K	56.0	1976～1977	70	2046	—	—
				準耐火	2F	1	6	3K	49.6	1977	45	2022	6	6	
	駅南		7,554.0	二種住居	耐火	5F	4	120	3～4K	60.3～67.4	1978～1981	70	2048	—	—
	諏訪		3,369.5	準工業	耐火	2F	1	18	1～2DK	60.9～79.8	1997	70	2067	—	—
				耐火	4F	1	24	1～2DK	65.8～89.9	2000	70	2070	—	—	
	諏訪改良	改良住宅	4,084.0	二種住居	耐火	4F	2	56	2K	33.4	1967	70	2037	—	—
	七日町	災害公営住宅	2,956.8	商業	耐火	5F	1	30	1DK～3LDK	69.0～109.8	2014	70	2084	—	—
	駅東	災害公営住宅	2,872.1	準工業	耐火	4F	1	35	1DK～3LDK	61.3～102.4	2014	70	2084	—	—
	駅前大通	災害公営住宅	2,972.1	商業	耐火	6F	1	35	1DK～3LDK	73.0～92.2	2014	70	2084	—	—
	十日町	災害公営住宅	1,439.8	商業	耐火	7F	1	20	1DK～3LDK	64.5～109.9	2015	70	2085	—	—
松山	駅前		10,326.2	都計外	耐火	3F	5	90	3LDK	65.9～69.9	1991～1993	70	2061	—	—
	定住促進	定住促進住宅	5,900.0	都計外	耐火	5F	2	80	2DK～3DK	47.0～63.3	1979	70	2049	—	—
三本木	南谷地		1,206.0	一種中高層	耐火	4F	2	40	3K	60.3	1977～1978	70	2047	—	—
	湊内山		10,695.0	一種中高層	耐火	3F	10	96	2DK～3LDK	66.6～82.5	1992～1996	70	2062	—	—
			耐火	3F	1	12	1DK～2DK	95.3	1998	70	2068	—	—		
鹿島台	鈴掛		3,997.3	一種住居	耐火	5F	1	35	1DK～3DK	49.0～66.6	2018～2019	70	2088	—	—
	内ノ浦		4,698.3	準工業	準耐火	1F	5	20	2K	34.0～36.5	1971～1972	30	2001	20	20
	福芦		5,455.1	一種住居	耐火	4F	5	112	3K	51.1～56.0	1973～1977	70	2043	—	—
	福芦第二		524.0	一種住居	木造	2F	1	3	3LDK	76.4	1993	30	2023	3	3
	姥ヶ沢	災害公営住宅	8,960.5	一種住居	木造	1～2F	15	45	1DK～3DK	44.7～71.2	2015	30	2045	—	—
	大館山	災害公営住宅	2,756.0	無指定	木造	1～2F	6	6	2DK～3DK	57.97～70.37	2022	30	2052	—	—
			無指定	木造	1～2F	6	6	2DK～3DK	57.97～70.37	2022	30	2052	—	—	
岩出山	池月		922.4	都計外	木造	1F	5	5	2K	31.0	1966	30	1996	5	5
	下一栗		3,633.4	都計外	木造	2F	5	5	3DK	84.4	1997～1999	30	2027	—	5
				木造	1F	7	7	2LDK	84.1	1998～1999	30	2028	—	7	
	上川原		8,680.3	無指定	準耐火	2F	11	59	3K、3DK	39.3～61.4	1972～1975	45	2017	59	59
	新橋老人		933.6	一種住居	準耐火	1F	1	5	2K	34.0	1971	30	2001	5	5
	杉の下		567.0	無指定	木造	1F	4	4	2K	34.9	1970	30	2000	4	4
	下野目		6,663.0	無指定	木造	1F	9	9	2LDK	70.3～73.6	1992～1995	30	2022	9	9
				木造	2F	5	10	3LDK	75.3～76.1	1992～1994	30	2022	10	10	
	下真山		760.0	都計外	木造	1F	2	2	3K	36.4	1972	30	2002	2	2
	上川原町		4,534.2	一種住居	準耐火	2F	1	19	1DK～3DK	38.6～69.9	2023～2024	45	2068	—	—
鳴子温泉	下川原		6,374.7	二種住居	耐火	4F	1	31	1DK～3DK	41.3～68.7	2023～2024	70	2093	—	—
	中山平		468.4	都計外	準耐火	2F	1	6	2DK	46.2	1973	45	2018	6	6
	上野々		7,553.0	都計外	木造	1F	18	23	2DK	31.1～42.3	1964～1969	30	1994	23	23
				準耐火	2F	2	6	2DK	39.3	1972	45	2017	6	6	
	坂ノ上		9,624.0	無指定	木造	1F	21	24	2DK	31.1～36.5	1966～1969	30	1996	24	25
	八幡原		2,985.0	都計外	木造	1F	16	16	2DK	31.1～36.4	1954～1968	30	1998	16	16
	玉ノ木		16,876.0	無指定	木造	2F	18	35	3LDK	77.0～82.8	1997～1998	30	2027	—	35
	鳴子温泉		14,856.0	無指定	耐火	3F	2	66	1DK～3DK	79.4～112.2	2017～2018	70	2087	—	—
田尻	東新町		2,742.0	都計外	木造	1F	11	11	2～3K	31.0～37.2	1963～1964	30	1993	11	11
	西牧目		1,835.0	都計外	木造	1F	12	12	2K	29.0	1965	30	1995	12	12
	西沼部		1,634.0	都計外	木造	1F	8	8	2～3K	31.3～37.2	1965	30	1995	8	8
	東沼部		1,291.0	都計外	木造	1F	10	10	2～3K	31.3～37.2	1966	30	1996	10	10
	通木		1,616.0	都計外	木造	1F	3	3	2～3K	31.3～37.2	1966	30	1996	3	3
	横須賀		11,598.0	都計外	木造	1F	15	65	2～3K	31.4～41.5	1969～1972	30	1999	65	65
				木造	2F	4	8	3LDK	73.7～79.3	1995～1996	30	2025	—	8	
	春日		5,029.0	都計外	木造	1F	5	22	3DK	51.1～54.1	1979～1980	30	2009	22	22
沼部		665.3	都計外	木造	1～2F	3	5	3K、3DK	54.6～74.1	2014	30	2044	—	—	
大崎市計			244,560.8	—	—	—	362	1,844	—	—	—	—	728	784	
※令和6年12月31日現在														39.5%	42.5%

※令和6年12月31日現在

(資料：大崎市資料)

⑤ 団地別 公営住宅入居者の状況

1,131戸の公営住宅等が入居済みで空き家は713戸（政策空き家を含む）となっている。

入居世帯のうち、818世帯（72.3％）に65歳以上の高齢者が住んでおり、うち476世帯（58.2％）が単身世帯、112世帯（13.7％）が夫婦のみの世帯となっている。また、79世帯（7.0％）が収入超過となっている。

■ 公営住宅の団地別入居及び入居者の状況

		公営住宅の入居者の状況													
		管理戸数	入居状況			高齢者の入居状況							入居世帯の収入超過の状況		
			入居・空き家戸数		入居率	高齢者の有無				高齢者の入居率	収入別世帯数				
			入居戸数	空き家数		高齢者のいる世帯	単身	夫婦	同居他		高齢者のいない世帯	基準内世帯	収入超過世帯	収入超過世帯比率	
古川	小金原	12	3	9	25.0%	3	1	1	1	0	100.0%	3	0	0.0%	
	諏訪第二	12	0	12	0.0%	0	0	0	0	0	—	0	0	—	
	諏訪球場前	16	0	16	0.0%	0	0	0	0	0	—	0	0	—	
	江合寿町	16	4	12	25.0%	4	4	0	0	0	100.0%	4	0	0.0%	
	中里	8	2	6	25.0%	1	1	0	0	1	50.0%	2	0	0.0%	
	中里第二	30	11	19	36.7%	10	8	1	1	1	90.9%	11	0	0.0%	
	栄町	96	44	52	45.8%	44	36	5	3	0	100.0%	40	4	9.1%	
	榎木	30	8	22	26.7%	7	7	0	0	1	87.5%	8	0	0.0%	
	榎木	30	15	15	50.0%	14	9	2	3	1	93.3%	15	0	0.0%	
	榎木	14	4	10	28.6%	4	2	0	2	0	100.0%	4	0	0.0%	
	西荒井	15	9	6	60.0%	9	7	0	2	0	100.0%	9	0	0.0%	
	西荒井	32	31	1	96.9%	10	6	2	2	21	32.3%	30	1	3.2%	
	若葉町	120	68	52	56.7%	57	39	4	14	11	83.8%	61	7	10.3%	
	西館	48	42	6	87.5%	34	21	3	10	8	81.0%	41	1	2.4%	
	西館	6	2	4	33.3%	2	1	0	1	0	100.0%	1	1	50.0%	
	駅南	120	92	28	76.7%	53	27	6	20	39	57.6%	72	20	21.7%	
	諏訪	18	14	4	77.8%	11	10	0	1	3	78.6%	14	0	0.0%	
	諏訪	24	23	1	95.8%	15	10	0	5	8	65.2%	23	0	0.0%	
	諏訪改良	56	39	17	69.6%	32	25	2	5	7	82.1%	37	2	5.1%	
	松山	七日町	30	29	1	96.7%	19	7	5	7	10	65.5%	27	2	6.9%
駅東		35	35	0	100.0%	20	12	5	3	15	57.1%	34	1	2.9%	
駅前大通		35	35	0	100.0%	28	13	8	7	7	80.0%	34	1	2.9%	
十日町		20	19	1	95.0%	14	7	3	4	5	73.7%	18	1	5.3%	
駅前		90	58	32	64.4%	45	20	7	18	13	77.6%	56	2	3.4%	
定住促進		80	29	51	36.3%	19	13	2	4	10	65.5%	29	0	0.0%	
三本木		南谷地	40	29	11	72.5%	19	10	1	8	10	65.5%	21	8	27.6%
		混内山	96	64	32	66.7%	28	13	6	9	36	43.8%	62	2	3.1%
		混内山	12	8	4	66.7%	8	6	2	0	0	100.0%	8	0	0.0%
鹿島台		鈴掛	35	35	0	100.0%	24	16	1	7	11	68.6%	34	1	2.9%
	内ノ浦	20	8	12	40.0%	7	6	0	1	1	87.5%	8	0	0.0%	
	福芦	112	71	41	63.4%	46	27	3	16	25	64.8%	61	10	14.1%	
	福芦第二	3	1	2	33.3%	0	0	0	0	1	0.0%	1	0	0.0%	
	姥ヶ沢	45	41	4	91.1%	31	15	9	7	10	75.6%	41	0	0.0%	
	大館山	6	6	0	100.0%	1	0	0	1	5	16.7%	6	0	0.0%	
	大館山	6	6	0	100.0%	4	2	2	0	2	66.7%	6	0	0.0%	
岩出山	池月	5	2	3	40.0%	2	0	1	1	0	100.0%	1	1	50.0%	
	下一栗	5	5	0	100.0%	4	1	0	3	1	80.0%	5	0	0.0%	
	下一栗	7	5	2	71.4%	3	0	0	3	2	60.0%	5	0	0.0%	
	上川原	59	14	45	23.7%	10	4	2	4	4	71.4%	12	2	14.3%	
	新橋老人	5	1	4	20.0%	1	1	0	0	0	100.0%	1	0	0.0%	
	杉の下	4	2	2	50.0%	2	2	0	0	0	100.0%	2	0	0.0%	
	下野目	9	8	1	88.9%	3	2	1	0	5	37.5%	6	2	25.0%	
	下野目	10	8	2	80.0%	8	3	1	4	0	100.0%	8	0	0.0%	
	下真山	2	1	1	50.0%	1	1	0	0	0	100.0%	1	0	0.0%	
	上川原町	19	13	6	68.4%	12	11	0	1	1	92.3%	13	0	0.0%	
鳴子温泉	下川原	31	0	31	0.0%	0	0	0	0	0	—	0	0	—	
	中山平	6	5	1	83.3%	4	3	0	1	1	80.0%	4	1	20.0%	
	上野々	23	9	14	39.1%	7	3	1	3	2	77.8%	9	0	0.0%	
	上野々	6	1	5	16.7%	1	1	0	0	0	100.0%	1	0	0.0%	
	坂ノ上	24	14	10	58.3%	12	7	0	5	2	85.7%	13	1	7.1%	
	八幡原	16	7	9	43.8%	6	4	2	0	1	85.7%	6	1	14.3%	
	玉ノ木	35	26	9	74.3%	16	9	1	6	10	61.5%	25	1	3.8%	
	鳴子温泉	66	60	6	90.9%	54	30	13	11	6	90.0%	59	1	1.7%	
田尻	東新町	11	6	5	54.5%	6	3	2	1	0	100.0%	6	0	0.0%	
	西牧目	12	6	6	50.0%	5	1	1	3	1	83.3%	5	1	16.7%	
	西沼部	8	4	4	50.0%	3	1	0	2	1	75.0%	4	0	0.0%	
	東沼部	10	3	7	30.0%	2	1	1	0	1	66.7%	3	0	0.0%	
	通木	3	3	0	100.0%	3	0	2	1	0	100.0%	3	0	0.0%	
	横須賀	65	24	41	36.9%	19	5	3	11	5	79.2%	24	0	0.0%	
	横須賀	8	5	3	62.5%	2	0	0	2	3	40.0%	4	1	20.0%	
	春日	22	9	13	40.9%	6	1	0	5	3	66.7%	6	3	33.3%	
	沼部	5	5	0	100.0%	3	1	1	1	2	60.0%	5	0	0.0%	
大崎市計		1,844	1,131	713	61.3%	818	476	112	230	313	72.3%	1,052	79	7.0%	

※令和6年12月31日現在

72.3% 58.2% 13.7%

（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	1,655戸	1,643戸
うち計画修繕対応戸数	1,737戸	1,525戸	1,468戸
うち改善事業予定戸数	45戸	130戸	175戸
個別改善事業予定戸数	45戸	130戸	175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	64戸	81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	783戸	783戸
うち計画修繕対応戸数	793戸	669戸	639戸
うち改善事業予定戸数	30戸	114戸	144戸
個別改善事業予定戸数	30戸	114戸	144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		40戸	40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	148戸	136戸
うち改善事業予定戸数	12戸		12戸
個別改善事業予定戸数	12戸		12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

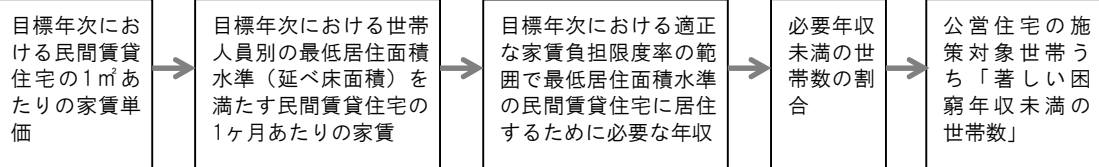
- 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

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



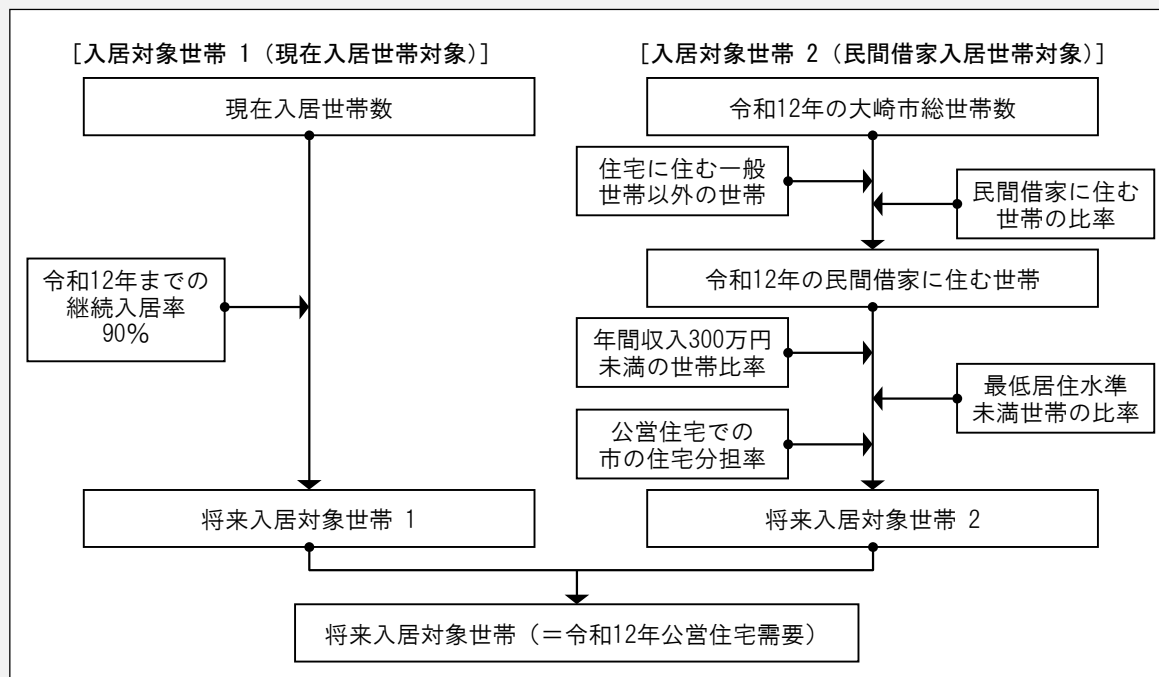
⑤ 市営住宅の管理戸数の推計

- 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**233～443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. 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 江合寿町住宅	計4棟	16	準耐火 平屋	S36～ 38	—	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(1)	計14棟	56	準耐火 平屋	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												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(1)	計4棟	14	準耐火 平屋	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												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(3)	A棟	32	耐火 4階	H20	R08	—												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								右記、 個別改善事 業設計	屋上防水 外壁改修 (長寿命)	835
古川 西館住宅(1)	2号棟	24	耐火 4階	S52	R08	—		耐震診断									個別改善事 業設計	外壁及び屋上防水の個別 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(2)	3号棟	6	準耐火 2階	S52	R08	—												
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	屋上防水 外壁改修 (長寿命)							1,146
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	屋上防水 外壁改修 (長寿命)						1,095
古川 駅南住宅	3号棟	30	耐火 5階	S55	R08	—		耐震診断				右記、 個別改善事 業設計	屋上防水 外壁改修 (長寿命)					1,093
古川 駅南住宅	4号棟	30	耐火 5階	S56	R08	—		耐震診断					右記、 個別改善事 業設計	屋上防水 外壁改修 (長寿命)				1,207
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	—												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										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										
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									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	—												
三本木 混内山住宅(1)	3号棟	6	耐火 3階	H6	R07	—												
三本木 混内山住宅(1)	4号棟	6	耐火 3階	H6	R07	—												
三本木 混内山住宅(1)	5号棟	6	耐火 3階	H8	R07	—												
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									
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								
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									
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								
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								
三本木 混内山住宅(2)	11号棟	12	耐火 3階	H10	R07	—	EV改修											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										LOG 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 平屋	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 平屋	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 平屋	H10～ 11	—	R07												
岩出山 下野目住宅(1)	計9棟	9	木造 平屋	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			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				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 平屋	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												
鳴子 坂ノ上住宅	計21棟	24	木造 平屋	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 平屋	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 平屋 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														

8. 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。

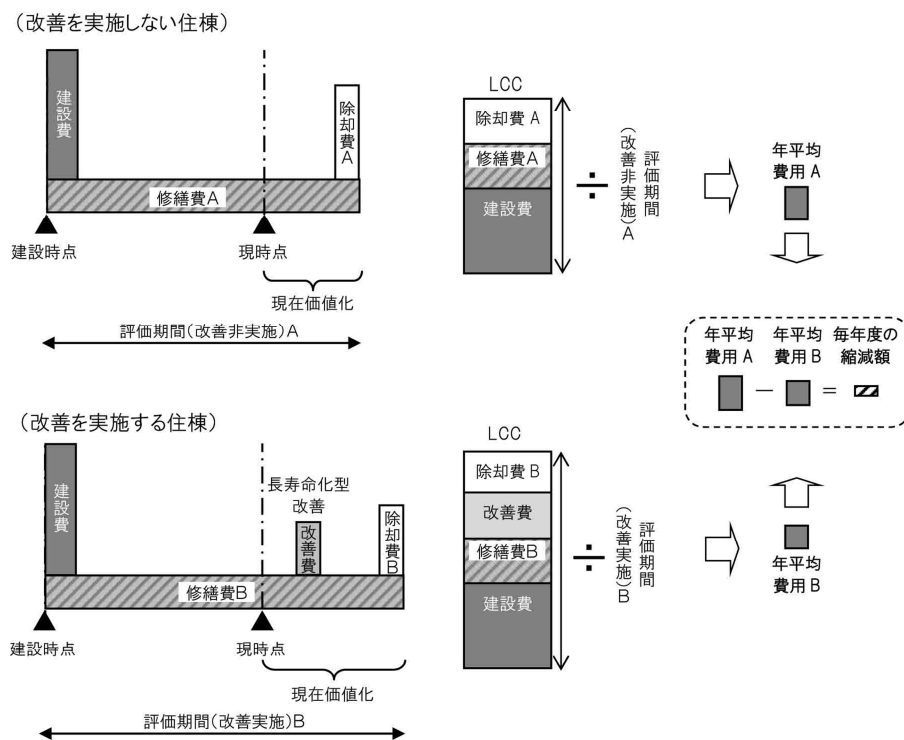
■ 建替え事業のライフサイクルコストの算出総括表

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 駅南住宅	1号棟	30	耐火5階	S53	1,146	304,420	266,229
古川 駅南住宅	2号棟	30	耐火5階	S54	1,095	292,602	256,089
古川 駅南住宅	3号棟	30	耐火5階	S55	1,093	290,640	254,212
古川 駅南住宅	4号棟	30	耐火5階	S56	1,207	317,404	277,154
古川 西館住宅 (1)	1号棟	24	耐火4階	S51	835	280,597	245,789