七ヶ浜町公営住宅等長寿命化計画
（概要版）

策定　平成３１年３月

七ヶ浜町

１．公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

（１）計画策定の背景

・平成 25 年に「インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議】」、平成 26 年に「国土交通省インフラ長寿命化計画【行動計画】（国土交通省）」が定められ、公営住宅に限定されない公共施設等（公共建築物及び土木インフラ）の維持管理を取り巻く環境が大きく変化してきている。

・特に、平成 28 年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】（国土交通省）」では、公営住宅の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト（維持管理費用）の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。

①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施

②計画的な修繕による予防保全的管理の実施

③長寿命化に資する改善事業の実施

・七ヶ浜町（以下、「本町」という。）においては、東日本大震災により、それまでにあった町営住宅が全壊となり、復興計画に基づき、被災者の住宅復興に資する災害公営住宅(5 団地　212 戸)が、平成 27 年度までに全て竣工したほか、復興事業により災害公営住宅以外にも、新たに多くの公共施設や都市施設が整備されたことにより、維持管理が必要となる公共施設や都市施設が増加することとなった。

・本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会に突入し、税収の減少など厳しい財政状況が続くなかで、人口構造の変化や人口減少などの将来見通しを踏まえ、公共施設や都市施設を適正な規模で維持管理していくことは、持続可能な都市経営の実現に向けた重要な要素であり、今後、公共施設等の適切な維持管理が求められている。

（２）計画の目的

・七ヶ浜町公営住宅等長寿命化計画(以下、「本計画」という。)は、現在保有している公営住宅等の適切な維持管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。

２．計画の期間、位置づけ

（１）計画の期間

・平成 31(2019)～40(2028)年度(10 年間)

※計画期間内に変更を必要とする場合には、概ね 5 年ごとに見直しを実施する。

（２）計画の位置づけ

・本計画は、住生活基本法第 7 条に定める地方公共団体の責務として、住生活基本計画の全国計画及び宮城県住生活基本計画に即し、七ヶ浜町長期総合計画や七ヶ浜町公共施設等総合管理計画等の上位・関連計画との整合を図りながら策定する。

３．公営住宅等の状況の把握・整理

（１）管理施設等の概要

①管理戸数の状況

・本町では、5 団地、212 戸の公営住宅を管理している。

・公営住宅の構造は、木造平屋が 18 棟 38 戸、中層耐火が 18 棟 174 戸となっている。

・建設年度は、全て東日本大震災の被害により住宅を再建することが困難となった世帯に対し住宅を提供するために整備されたため、平成 26 年度から平成 27 年度に竣工している。

表　公営住宅管理戸数

団地名	建設年度	木造平屋	中層耐火	合計	共用施設
松ヶ浜地区町営住宅	H26	32戸		32戸	－
菖蒲田浜地区町営住宅	H27		100 戸	100戸	集会所,EV
花渕浜地区町営住宅	H27		50戸	50戸	EV
吉田浜地区町営住宅	H26	6 戸		6戸	－
代ヶ崎浜地区町営住宅	H27		24戸	24戸	EV
合計		38戸	174戸	212戸	
構成比		17.9%	82.1%	100.0%	

資料：建設課

表　住戸内設備の状況（団地別）

団地名	トイレ水洗化	浴室	浴槽	３箇所給湯	火災警報装置	照明器具
松ヶ浜地区町営住宅	○	○	○	○	○	×
菖蒲田浜地区町営住宅	○	○	○	○	○	×
花渕浜地区町営住宅	○	○	○	○	○	×
吉田浜地区町営住宅	○	○	○	○	○	×
代ヶ崎浜地区町営住宅	○	○	○	○	○	×

資料：建設課

②異なる事業主体の公営住宅の概要

・町内には公営住宅のほかに、県営住宅として七ヶ浜遠山団地、七ヶ浜松ヶ浜団地の 2 団地 135 戸が立地している。

表　県営住宅管理戸数

団地名	建設年度	木造平屋	中層耐火	合計
七ヶ浜遠山住宅	S49		40 戸	40戸
七ヶ浜松ヶ浜住宅	H2、H4		95 戸	95戸
合計			135戸	135戸
構成比			100.0%	100.0%

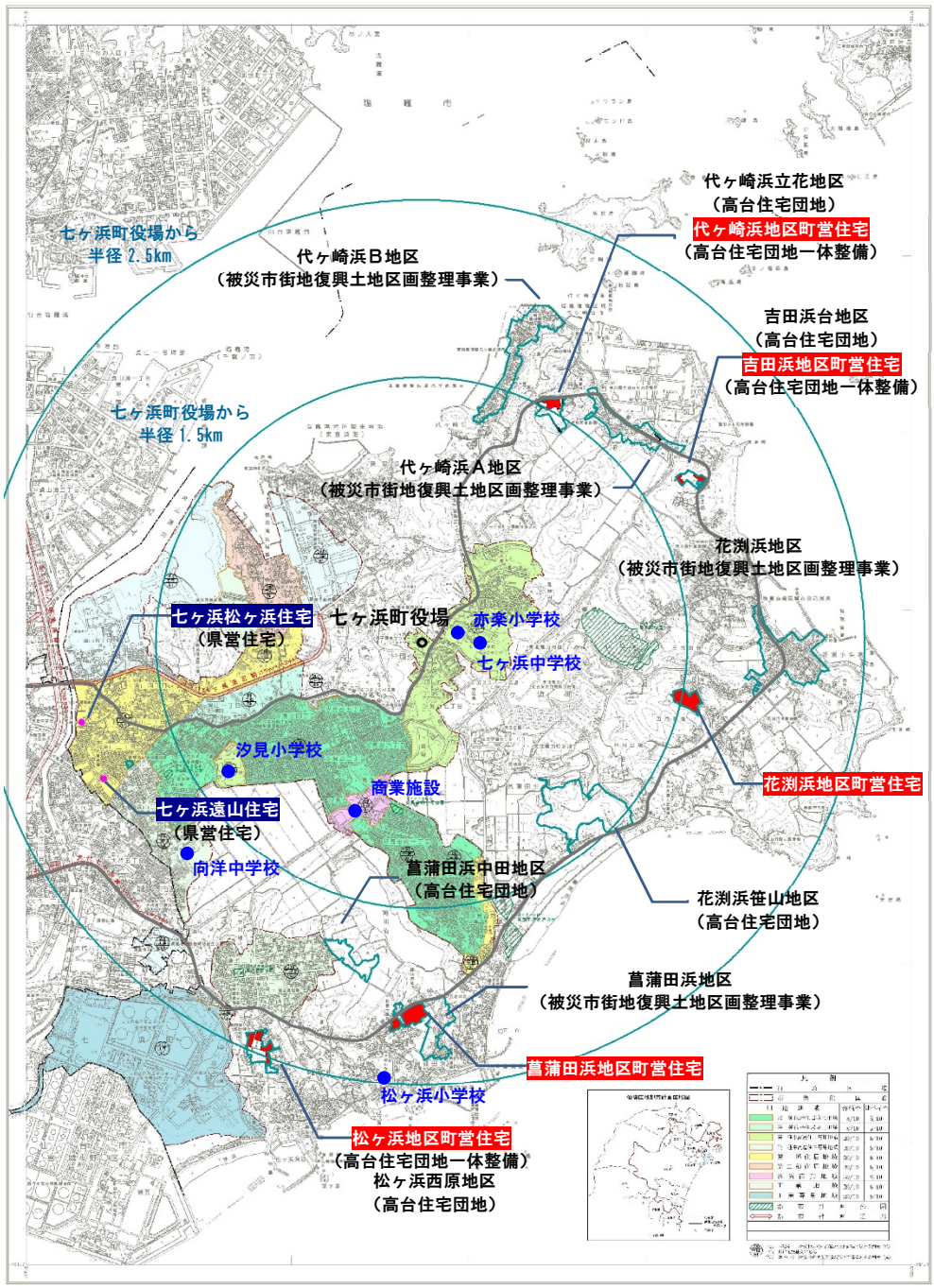
資料：宮城県県営住宅ストック総合活用計画

③立地状況

・公営住宅は、町の骨格を形成する主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線沿線に概ね立地している。

・また、多賀城市に隣接する本町の西側に県営住宅が立地している。

図　公営住宅等の立地状況



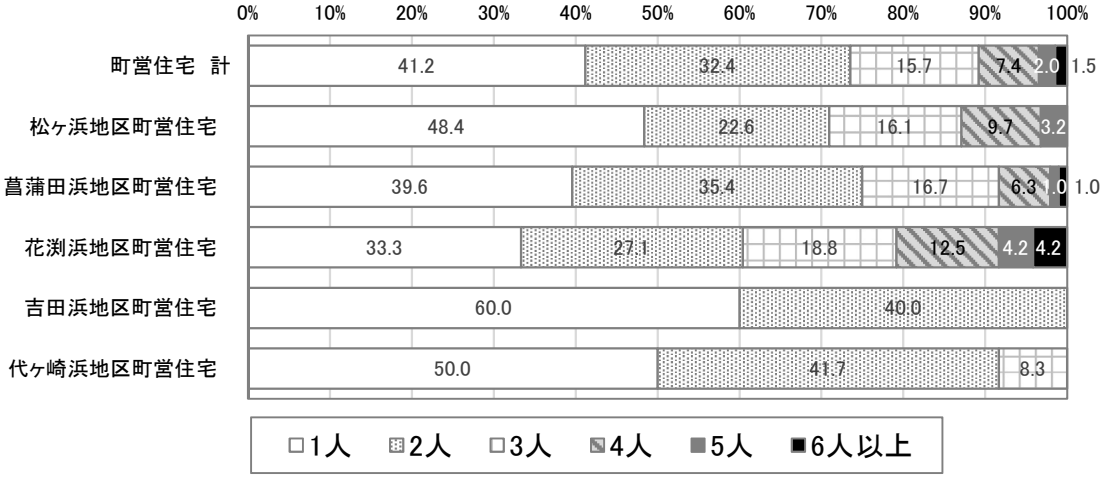
（２）入居者の状況

①世帯人員別入居者の状況

・入居世帯の世帯人員別の状況をみると、各団地ともに単身世帯割合が最も高くなっている。

・また、2 人以下の小規模世帯の割合が各団地ともに高くなっており、特に代ヶ崎浜地区は入居世帯の約 9 割が 2 人以下の小規模世帯となっている。

図　世帯人員別世帯数の割合



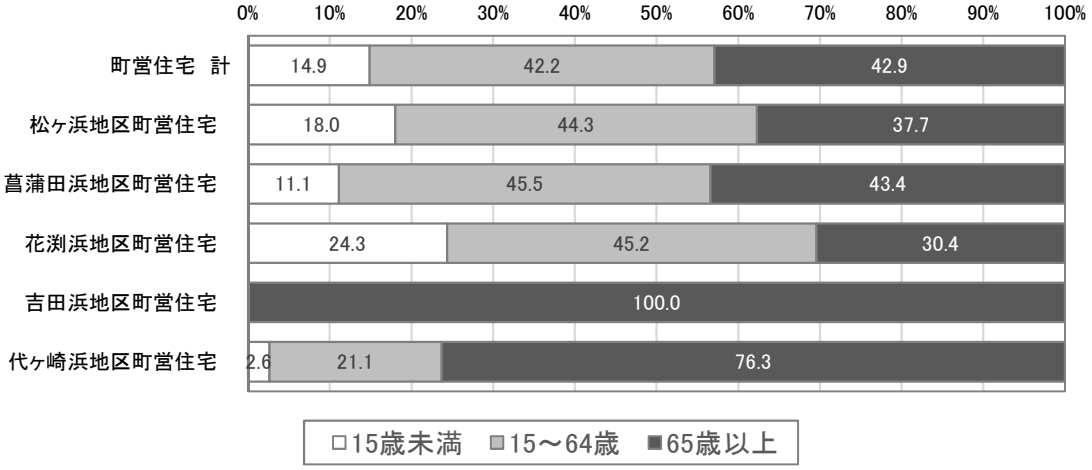
資料：建設課（平成 31 年 1 月 1 日現在）

②年齢別入居者の状況

・公営住宅入居者の年齢 3 区分別入居者数の割合をみると、公営住宅全体では老年人口（65 歳以上）が 42.9%、年少人口（15 歳未満）が 14.9%となっている。

・団地別老年人口割合をみると、吉田浜地区では 10 割、代ヶ崎浜地区では 7 割を超えている。

図　年齢 3 区分別入居者数の割合（団地別）



資料：建設課（平成 31 年 1 月 1 日現在）

③収入分位の状況

・公営住宅入居世帯の収入分位別世帯割合をみると、本来階層であるⅠ～Ⅳ分位の割合は、公営住宅全体で 89.7%となっている。

・団地別でみると本来階層割合が最も高い団地は吉田浜地区で 100.0%となっており、最も低い団地は代ヶ崎浜地区で 83.3%となっている。

・世帯主年代別に収入分位割合をみると、年代が高くなるほど、Ⅰ分位の割合も高くなる傾向にあるが、20 歳代も 8 割と高い。また、Ⅷ分位は 50 歳代で割合が最も高くなっている。

・割合が高い収入分位Ⅰ分位においても、東日本大震災の特例措置として 10 年間、特別家賃低減が適用される世帯(政令月収 80,000 円以下)が 75.8%と高い割合を占めている。

・団地別でみると、特別家賃低減適用割合が最も高い吉田浜地区で 100.0%となっており、最も低い団地は花渕浜地区で 64.9%となっている。

・世帯主年代別に特別家賃低減適用割合をみると、年代が高くなるほど、特Ⅰ-1 分位の割合も高くなっている。

表　収入分位別世帯数と世帯割合

団地名		Ⅰ分位 104千円以下	Ⅱ分位 104千円～123千円以下	Ⅲ分位 123千円～139千円以下	Ⅳ分位 139千円～158千円以下	Ⅴ分位 158千円～186千円以下	Ⅵ分位 186千円～214千円以下	Ⅶ分位 214千円～259千円以下	Ⅷ分位 259千円以上	計	Ⅰ～Ⅳ分位計
世帯数	松ヶ浜地区町営住宅	25	2	1	2	0	0	1	0	31	30
	菖蒲田浜地区町営住宅	78	3	2	2	3	1	3	4	96	85
	花渕浜地区町営住宅	37	1	0	5	0	0	0	5	48	43
	吉田浜地区町営住宅	4	0	1	0	0	0	0	0	5	5
	代ヶ崎浜地区町営住宅	17	2	1	0	0	1	3	0	24	20
	町営住宅　計	**161**	**8**	**5**	**9**	**3**	**2**	**7**	**9**	**204**	**183**
構成比（%）	松ヶ浜地区町営住宅	80.6	6.5	3.2	6.5	0.0	0.0	3.2	0.0	100.0	96.8
	菖蒲田浜地区町営住宅	81.3	3.1	2.1	2.1	3.1	1.0	3.1	4.2	100.0	88.5
	花渕浜地区町営住宅	77.1	2.1	0.0	10.4	0.0	0.0	0.0	10.4	100.0	89.6
	吉田浜地区町営住宅	80.0	0.0	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0
	代ヶ崎浜地区町営住宅	70.8	8.3	4.2	0.0	0.0	4.2	12.5	0.0	100.0	83.3
	町営住宅　計	**78.9**	**3.9**	**2.5**	**4.4**	**1.5**	**1.0**	**3.4**	**4.4**	**100.0**	**89.7**

資料：建設課（平成 31 年 1 月 1 日現在）

表　Ⅰ分位内における特別家賃低減措置世帯数と世帯割合

団地名		特Ⅰ-1分位 0円	特Ⅰ-2分位 1円～40千円以下	特Ⅰ-3分位 40千円～60千円以下	特Ⅰ-4分位 60千円～80千円以下	Ⅰ分位(一般) 80千円～104千円以下	計	特Ⅰ-1～4分位計
世帯数	松ヶ浜地区町営住宅	17	1	1	1	5	25	20
	菖蒲田浜地区町営住宅	43	14	2	3	16	78	62
	花渕浜地区町営住宅	15	5	3	1	13	37	24
	吉田浜地区町営住宅	3	1	0	0	0	4	4
	代ヶ崎浜地区町営住宅	9	2	1	0	5	17	12
	町営住宅　計	**87**	**23**	**7**	**5**	**39**	**161**	**122**
構成比（%）	松ヶ浜地区町営住宅	68.0	4.0	4.0	4.0	20.0	100.0	80.0
	菖蒲田浜地区町営住宅	55.1	17.9	2.6	3.8	20.5	100.0	79.5
	花渕浜地区町営住宅	40.5	13.5	8.1	2.7	35.1	100.0	64.9
	吉田浜地区町営住宅	75.0	25.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0
	代ヶ崎浜地区町営住宅	52.9	11.8	5.9	0.0	29.4	100.0	70.6
	町営住宅　計	**54.0**	**14.3**	**4.3**	**3.1**	**24.2**	**100.0**	**75.8**

資料：建設課（平成 31 年 1 月 1 日現在）

（３）空き家の状況

・公営住宅 212 戸のうち 8 戸が空き家となっている。

・空き家については、東日本大震災に伴い建設した災害公営住宅であるが、その一部を一般公営住宅として、入居者の募集を平成 28・29・30 年度それぞれ 1 回ずつ実施している。

表　空き家の状況

団地名	管理戸数（戸）	入居世帯（世帯）	空き家（戸）	空き家率（%）	備考
松ヶ浜地区町営住宅	32	31	1	3.1	
菖蒲田浜地区町営住宅	100	96	4	4.0	
花渕浜地区町営住宅	50	48	2	4.0	
吉田浜地区町営住宅	6	5	1	16.7	
代ヶ崎浜地区町営住宅	24	24	0	0.0	
総計	212	204	8	3.8	

資料：建設課（平成 31 年 1 月 1 日現在）

（４）空き家及び応募の状況

・全体の応募状況として 4 団地合計で 38 戸の募集に対して 65 世帯の応募があり、応募倍率は 1.71 倍となっている。

・団地別では松ヶ浜地区、菖蒲田浜地区の倍率が、他の団地に比べて高くなっているが、なかでも木造平屋建ての松ヶ浜地区の募集倍率が高くなっている。

表　公営住宅の募集・応募状況

団地区分（構造）		平成28年度 1月11日～20日			平成29年度 9月1日～12日			平成30年度 9月3日～12日			計		
		募集	応募	応募倍率	募集	応募	応募倍率	募集	応募	応募倍率	募集	応募	応募倍率
松ヶ浜地区町営住宅（木造平屋）	1LDL	2	3	1.50	－	－	－	1	3	3.00	**3**	**6**	**2.00**
	2LDK	－	－	－	1	5	5.00	－	－	－	**1**	**5**	**5.00**
	3LDK	2	4	2.00	－	－	－	1	4	4.00	**3**	**8**	**2.67**
	計	4	7	1.75	1	5	5.00	2	7	3.50	**7**	**19**	**2.71**
菖蒲田浜地区町営住宅（RC3階建）	1LDL	－	－	－	－	－	－	－	－	－	**－**	**－**	**－**
	2LDK	7	13	1.86	2	5	2.50	3	6	2.00	**12**	**24**	**2.00**
	3LDK	1	1	1.00	1	2	2.00	－	－	－	**2**	**3**	**1.50**
	計	8	14	1.75	3	7	2.33	3	6	2.00	**14**	**27**	**1.93**
花渕浜地区町営住宅（RC2,3階建）	1LDL	2	2	1.00	1	2	2.00	－	－	－	**3**	**4**	**1.33**
	2LDK	1	1	1.00	2	3	1.50	1	1	1.00	**4**	**5**	**1.25**
	3LDK	5	5	1.00	1	1	1.00	－	－	－	**6**	**6**	**1.00**
	計	8	8	1.00	4	6	1.50	1	1	1.00	**13**	**15**	**1.15**
吉田浜地区町営住宅（木造平屋）	1LDL	－	－	－	－	－	－	－	－	－	**－**	**－**	**－**
	2LDK	－	－	－	－	－	－	－	－	－	**－**	**－**	**－**
	3LDK	－	－	－	－	－	－	－	－	－	**－**	**－**	**－**
	計	－	－	－	－	－	－	－	－	－	**－**	**－**	**－**
代ヶ崎浜地区町営住宅（RC2階建）	1LDL	－	－	－	2	2	1.00	1	1	1.00	**3**	**3**	**1.00**
	2LDK	－	－	－	－	－	－	1	1	1.00	**1**	**1**	**1.00**
	3LDK	－	－	－	－	－	－	－	－	－	**－**	**－**	**－**
	計	－	－	－	2	2	1.00	2	2	1.00	**4**	**4**	**1.00**
計	**1LDL**	**4**	**5**	**1.25**	**3**	**4**	**1.33**	**2**	**4**	**2.00**	**9**	**13**	**1.44**
	2LDK	**8**	**14**	**1.75**	**5**	**13**	**2.60**	**5**	**8**	**1.60**	**18**	**35**	**1.94**
	3LDK	**8**	**10**	**1.25**	**2**	**3**	**1.50**	**1**	**4**	**4.00**	**11**	**17**	**1.55**
	計	**20**	**29**	**1.45**	**10**	**20**	**2.00**	**8**	**16**	**2.00**	**38**	**65**	**1.71**

資料：建設課

（５）収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況

・収入超過者及び高額所得者については、本計画策定時は収入分位 25%以上の入居者の居住年数が 3 年を経過していないため、該当者がいない状況であるが、入居者等の状況に合わせて対応を検討している。

（６）公営住宅等ストックの物理的な状況

・完成してから 4 年程度しか経過していないため、劣化度合いは非常に少なく、修繕及び改善の対応が必要な箇所はほとんど見受けられなかった。

表　公営住宅等ストックの物理的な状況

No	団地名	棟数	棟番号	戸数	階数	建築年度	西暦	構造	耐用年数	H30経過年数	耐用年数を超過する年数	共用施設等							住棟内設備												
																			居住性			福祉対応性				安全性				長寿命化		
												集会所	駐車場	駐輪場	物置	ゴミ置場	消火栓	EV	浴室防水	給湯設備	結露等	住戸内手すり	住戸内段差	浴槽高齢対応	便器高齢対応	耐震性	防火区画	二方向避難	火災警報装置	外壁	屋上・屋根	給排水管	雨漏り
1	松ヶ浜地区町営住宅	15		32	1	H26	2014	木造	30	4	26	—	○	—	○	—	—	—	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	○
2	菖蒲田浜地区町営住宅	2	A	16	3	H27	2015	耐火	70	3	67	○	○	○	○	○	—	○	○	○	・	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3		6	B, C, E	65	3	H27	2015	耐火	70	3	67	○	○	○	○	○	—	○	○	○	・	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4		2	D	19	3	H27	2015	耐火	70	3	67	○	○	○	○	○	—	○	○	○	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5	花渕浜地区町営住宅	2	A, B	30	3	H27	2015	耐火	70	3	67	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6		2	C, D	20	2	H27	2015	耐火	70	3	67	—	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7	吉田浜地区町営住宅	3		6	1	H26	2014	木造	30	4	26	—	○	—	○	—	—	—	○	○	・	・	・	・	・	○	○	○	○	○	○	○
8	代ヶ崎浜地区町営住宅	2	A, B	17	2	H27	2015	耐火	70	3	67	—	○	○	○	○	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
9		2	C, D	7	2	H27	2015	耐火	70	3	67	—	○	○	○	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

○　：問題が無いと考えられる箇所
×　：財政的な余裕があれば改善を行う事が望ましい箇所
—　：調査項目が存在していない箇所
・　：現地確認ができなかった箇所
※　：引き続き注視する箇所

４．長寿命化に関する基本方針

（１）ストックの状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

・公営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤としてストックの状況を的確に把握し、データとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき適切な維持管理を推進する。

①ストックの状況の把握（定期点検及び日常点検）の方針

・建築基準法第 12 条の対象施設（共同住宅:3 階以上の階又は地階、もしくは、2 階の部分が 300 ㎡以上）以外も含めて、全ての公営住宅について、3 年に 1 度、建築基準法第 12 条に基づく定期報告と同程度の点検を実施し、ストックの状況把握を行う。また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

②修繕の実施方針

・長期修繕計画を策定し、計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜長期修繕計画の修正を行うものとする。

③データ管理に関する方針

・定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴は、データとして担当課においてカルテ化して管理し、次回点検時の活用や、長期修繕計画の見直し時、本計画の見直し時等に活用するものとする。

（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

・建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、更新（建替）を基本とする短いサイクルでの更新ではなく、公営住宅の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図るものとする。

・そのため、（１）で示したストックの状況把握に基づき的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、更新と比べてライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

５．公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

（１）対象

・本計画では、平成 30 年度末時点で町が管理する公営住宅 5 団地 36 棟 212 戸と、共同施設である集会所を対象とする。

表　計画の対象となる公営住宅

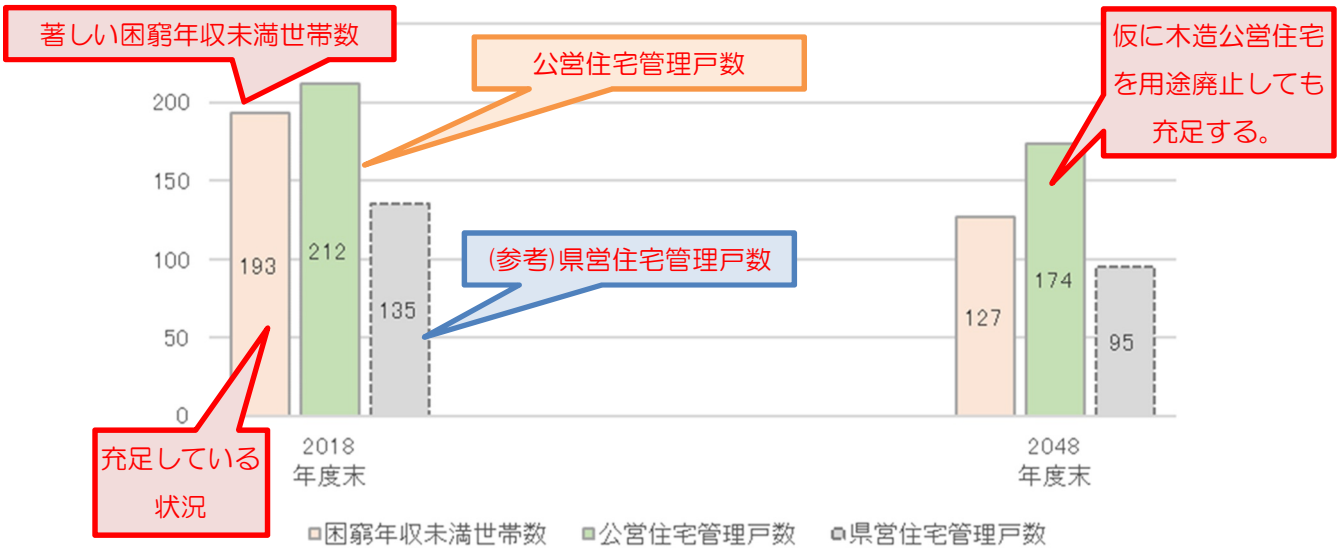
団地名	住所	棟数	戸数	建設年度	集会所
①　松ヶ浜地区町営住宅	七ヶ浜町松ヶ浜字西原 100 番地 2,29,34,39	15	32	H26	-
②　菖蒲田浜地区町営住宅	七ヶ浜町菖蒲田浜字林合 53 番地 1、10 番地 1	10	100	H27	●
③　花渕浜地区町営住宅	七ヶ浜町花渕浜字五月田 50 番地 10	4	50	H27	-
④　吉田浜地区町営住宅	七ヶ浜町吉田浜字台 27 番地 5,13	3	6	H26	-
⑤　代ヶ崎浜地区町営住宅	七ヶ浜町代ヶ崎浜字立花 15 番地 20	4	24	H27	-
合計		36	212		

（２）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

・現在（2018 年度末）の公営住宅の管理戸数は 212 戸であり、著しい困窮年収未満世帯数に対する公営住宅の管理戸数は約 110%と充足している状況である。

・2048 年度末には、著しい困窮年収未満世帯数は 127 世帯となる推計であり、そのため、仮に木造の公営住宅(38 戸)を耐用年数及びそれ以前に取り壊しても、中層耐火構造の公営住宅の棟数は 174 戸あるため、充足している状況となる。

・なお、公営住宅だけで計画戸数をまかなえているので、県営住宅はこの見通しには反映させずに、町内における補助的な要素として取り扱う。



（３）中長期的な管理の見通し

・現時点では、計画期間内は計画修繕により維持管理を進めていく方針だが、「著しい困窮年収未満世帯を踏まえた公営住宅等の中長期の管理戸数の見通し」を踏まえ、木造住宅（松ヶ浜地区、吉田浜地区）の耐用年数の 1/2 である 15 年を経過していく頃（2029 年～）から、需要と供給のバランスを考慮しながら、管理戸数について検討していく必要がある。

表　長期的な管理の見通し

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	経過年数	活用手法					
						2019 -2028		2029 -2038		2039 -2048	
松ヶ浜地区 町営住宅	H26 (2014)	木造 平屋	15	32	4	計画修繕	32	計画修繕	32	計画修繕	32
菖蒲田浜地区 町営住宅	H27 (2015)	中層 耐火	10	100	3	計画修繕	100	計画修繕	100	計画修繕	100
花渕浜地区 町営住宅	H27 (2015)	中層 耐火	4	50	3	計画修繕	50	計画修繕	50	計画修繕	50
吉田浜地区 町営住宅	H26 (2014)	木造 平屋	3	6	4	計画修繕	6	計画修繕	6	計画修繕	32
代ヶ崎浜地区 町営住宅	H27 (2015)	中層 耐火	4	24	3	計画修繕	24	計画修繕	24	計画修繕	24
公営住宅　計				212		212		212		212	

（４）団地別・住棟別事業手法の選定

・団地別・住棟別事業手法の選定結果を以下に示す。

表　公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	212戸	212戸	―
うち公営住宅等	212戸	212戸	―
うち特公賃住宅	0戸	0戸	―
うち定住促進住宅	0戸	0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	212戸	212戸	―
うち計画修繕対応戸数	212戸	212戸	―
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

６．点検の実施方針

・国の策定指針では、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。

・本町においても、全ての住棟を対象に日常点検を実施し、日常点検の際には「公営住宅等日常点検マニュアル（2016(平成 28)年 8 月国土交通省住宅局)」のチェック項目を参考とした適切な点検を実施し、ストックの状況把握を行う。

・また、菖蒲田浜地区町営住宅、花渕浜地区町営住宅及び代ヶ崎浜地区町営住宅は建築基準法第 12 条の規定に基づく点検を実施する。

・不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行うものとする。

・昇降機については、2016(平成 28)年 2 月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考として、適切に維持管理を行う。

・定期点検の結果や日常点検の結果は、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・診断に活用していく。

７．計画修繕の実施方針

（１）修繕項目と周期

・建物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、適時適切な修繕を実施していくことが重要であり、そのためには、修繕の内容や時期等についてあらかじめ計画した長期修繕計画を定めておくことが必要である。

（２）計画修繕の実施方針

・建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。

・そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。

・なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。

・修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。

・用途廃止対象住棟や建替予定住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。

・修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

８．改善事業の実施方針

・本計画期間内における該当事業はないため、今後、公営住宅の状況を踏まえ、本計画を変更する際に再度検討を行う。

９．建替事業の実施方針

・本計画期間内における該当事業はないが、今後、公営住宅の状況を踏まえ、建替え等を含めた供給方法の検討が必要になった際には、多様な供給方法についての検討を行う。
・なお、一般的には以下の供給方法がある。

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④ＢＯＴ方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑤ＢＯＴ方式公営住宅 （民間直接補助）	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑥空き家等の登録制度	空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助　等

・国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、ＰＰＰ／ＰＦＩを積極的に推進していくこととしており、事業の検討段階においても、ＰＰＰ／ＰＦＩ手法の導入可能性検討調査については交付金対象となっている。
・そのため、官民連携を推進し民間の活力を活用しながら整備を行うために、建替え等を含めた供給方法の検討が必要になった際は、具体的な事業手法の検討を行うこととする。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　宮城県宮城郡七ヶ浜町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	H31（2019）	H32（2020）	H33（2021）	H34（2022）	H35（2023）	H36（2024）	H37（2025）	H38（2026）	H39（2027）	H40（2028）		
松ヶ浜地区町営住宅	－	32	木造	H26		H32	←……	……	……	……	退去時修繕(修繕)	……	……	……	……	……→		
菖蒲田浜地区町営住宅	A～E	100	耐火	H27	H33		←……	……	……	……	退去時修繕(修繕)	……	……	……	……	……→		
花渕浜地区町営住宅	A～D	50	耐火	H27	H33		←……	……	……	……	退去時修繕(修繕)	……	……	……	……	……→		
吉田浜地区町営住宅	－	6	木造	H26		H32	←……	……	……	……	退去時修繕(修繕)	……	……	……	……	……→		
代ヶ崎浜地区町営住宅	A～D	24	耐火	H27	H33		←……	……	……	……	退去時修繕(修繕)	……	……	……	……	……→		

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：　宮城県宮城郡七ヶ浜町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		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			

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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：　宮城県宮城郡七ヶ浜町

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（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	法定点検に準じた点検	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)	H40 (2028)	
菖蒲田浜地区町営住宅	集会所	H27	H33												

注）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

・本計画期間内に長寿命型改善事業を実施しないため、ライフサイクルコスト（LCC）の算出は行わない。