

# 北秋田市公営住宅等第2期長寿命化計画

令和2年4月 改定

秋田県 北秋田市

# 目 次

第1章 長寿命計画の背景と目的	
1. 計画策定の背景	2
2. 計画策定の目的	2
3. 計画の期間	2
第2章 北秋田市の概況	
1. 北秋田市の人口・世帯数の推移	2
2. 北秋田市の将来人口	3
第3章 公営住宅等ストックの状況	
1. 市営住宅の管理状況	5
2. 入居者の状況	9
第4章 長寿命化に関する基本方針	
1. ストックの状況把握及び日常的な維持管理方針	13
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	13
第5章 長寿命化の対象と事業手法の選定	
1. 長寿命化を図るべき公営住宅	13
2. 団地別・住棟別状況の把握	13
3. 団地別・住棟別状況の活用計画	15
4. 団地別・住棟別状況の手法選定	17
5. 計画期間内の事業手法の選定結果	34
第6章 長寿命化に関する実施方針	
1. 点検の実施方針	36
2. 計画修繕の実施方針	36
3. 改善事業の実施方針	40
4. 建替事業の実施方針	41
第7章 長寿命化のための事業実施計画	
1. 長寿命化のための事業実施予定一覧	42
第8章 長寿命化のための維持管理による効果	
1. 長寿命化のための維持管理による効果	43
2. ライフサイクルコスト（LCC）の算出	43

## 第1章 長寿命化計画の策定の背景と目的

### 1. 計画策定の背景

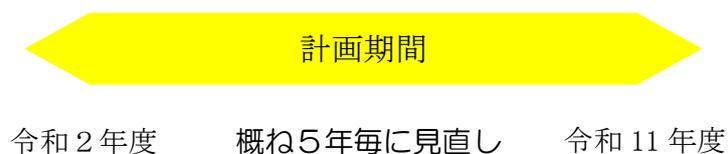
昭和40年代後半から50年代にかけて大量供給された公営住宅等は更新時期を迎えており、早期の建替や、計画的な修繕・改善が必要となっている。市営住宅の長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

### 2. 計画策定の目的

本計画は公営住宅等のストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、建替、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、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（LCC）の縮減等を目的とする。

### 3. 計画の期間

本計画は、令和2年度から令和11年度までの10年間を計画期間とする。計画内容については、社会情勢の変化、施策効果に対する評価や事業の進捗状況等を踏まえて、概ね5年毎に見直しを行うものとする。



## 第2章 北秋田市の概況

### 1. 北秋田市の人口・世帯数の推移

平成27年の国勢調査による北秋田市の総人口は33,224人となっており、昭和60年以降、年々減少しており、平成7年以降は2,000人前後、平成22年には約3,500人の減少となっている。人口増加率は平成22年と平成27年を比較してみると4.3%低下しており、さらに減少が進んでいる。

総世帯数は 12,162 世帯、1 世帯当たりの世帯人員は 2.73 人となっており、世帯数が平成 22 年から平成 27 年にかけて約 675 世帯が減少し、世帯人員も減少している。

表 北秋田市の人口及び世帯数

		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
北秋田市	人口(人)	49,356	46,660	44,794	42,050	40,049	36,387	33,224
	増加率(%)		5.5%	4.0%	6.1%	4.8%	9.1%	8.7%
	世帯数(世帯)	13,608	13,511	13,794	13,622	13,666	12,837	12,162
	世帯人数(人)	3.63	3.45	3.25	3.09	2.93	2.83	2.73

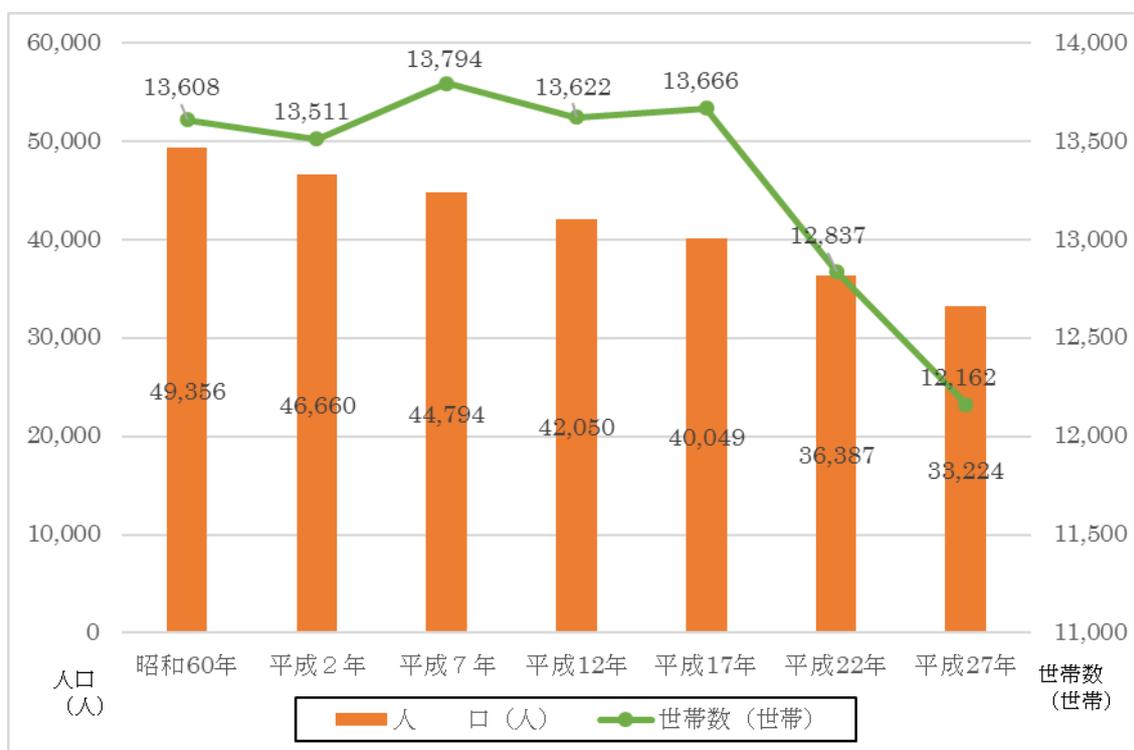


図 北秋田市の人口及び世帯数の推移 資料：総務省「国勢調査」

## 2、北秋田市の将来人口の推移

将来人口の推移では、北秋田市の人口は減少傾向が続くと推計されている。高齢人口（65歳以上）は増加傾向となっているのに対し、年少人口（15歳未満）は減少傾向となっており、今後も少子高齢化の進行が予測される。

特に25年後の令和17年には北秋田市の人口5割以上を高齢者層が占め、年少人口は1割未満と予測されており、少子高齢化の深刻化が予測される。

表 北秋田市の将来人口の推移

	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
北秋田市	33,224	30,046	26,930	23,928	21,112	18,420	15,877
うち15歳未満 (人)	2,932	2,465	2,055	1,723	1,440	1,207	1,009
(%)	8.82%	8.20%	7.63%	7.20%	6.82%	6.55%	6.36%
うち65歳以上 (人)	13,523	13,480	12,878	12,066	10,954	9,865	8,817
(%)	40.70%	44.86%	47.82%	50.43%	51.89%	53.56%	55.53%

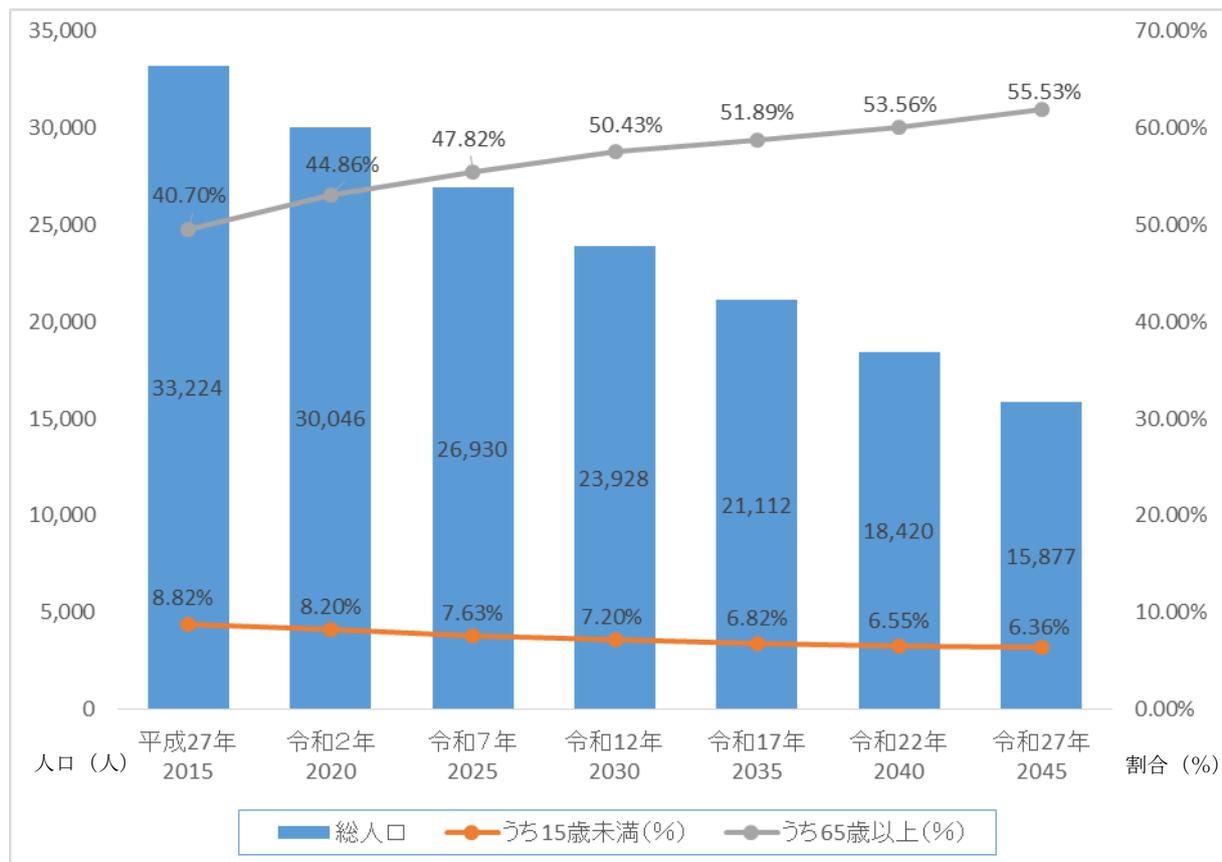


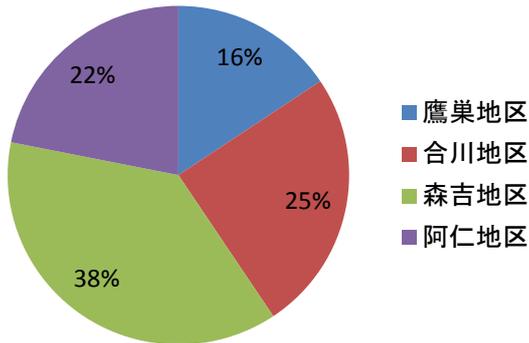
図 北秋田市の将来人口の推移

資料：国立社会保障・人口問題研究所資料「日本の市町村別将来人口の推移」

### 第3章 公営住宅等のストックの状況

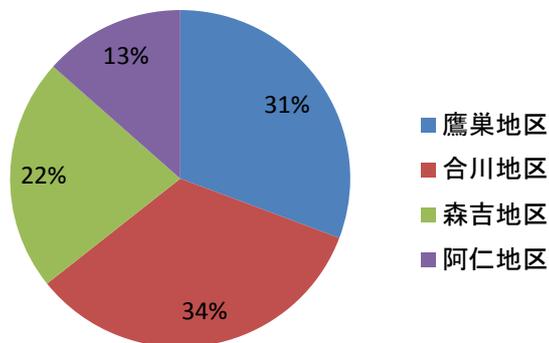
#### 1. 市営住宅の管理状況

【団地数】



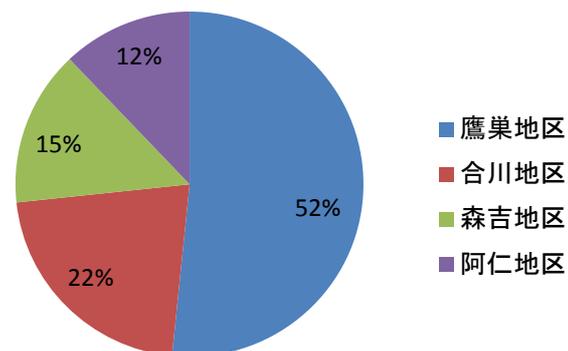
地区	団地数	割合
鷹巣地区	5	16%
合川地区	8	25%
森吉地区	12	38%
阿仁地区	7	22%
計	32	100%

【住棟数】



地区	棟数	割合
鷹巣地区	87	31%
合川地区	95	34%
森吉地区	63	22%
阿仁地区	38	13%
計	283	100%

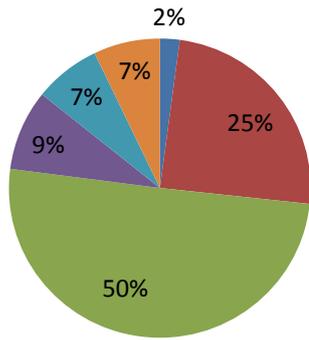
【住戸数】



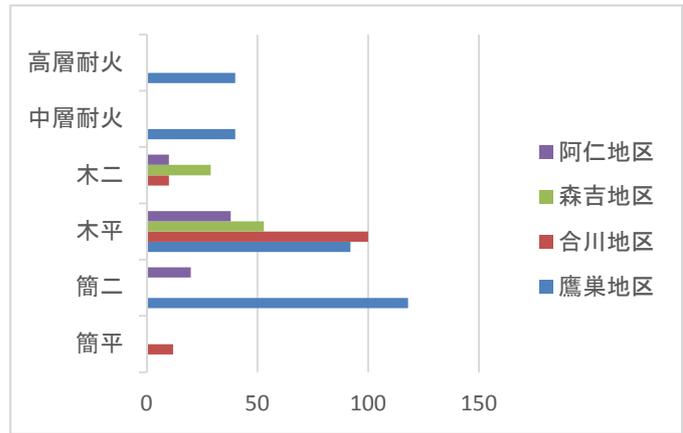
地域	戸数	割合
鷹巣地区	290	52%
合川地区	122	22%
森吉地区	82	15%
阿仁地区	68	12%
計	562	100%

資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況（令和元年11月1日現在）」

### 構造別住戸数

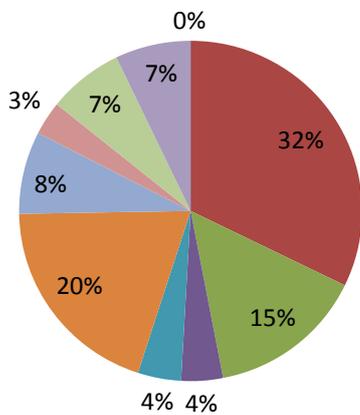


- 簡平
- 簡二
- 木平
- 木二
- 中層耐火
- 高層耐火



地域	簡平	簡二	木平	木二	中層耐火	高層耐火	計
鷹巣地区	0	118	92	0	40	40	290
	0%	41%	32%	0%	14%	14%	100%
合川地区	12	0	100	10	0	0	122
	10%	0%	82%	8%	0%	0%	100%
森吉地区	0	0	53	29	0	0	82
	0%	0%	65%	35%	0%	0%	100%
阿仁地区	0	20	38	10	0	0	68
	0%	29%	56%	15%	0%	0%	100%
計	12	138	283	49	40	40	562
	2%	25%	50%	9%	7%	7%	100%

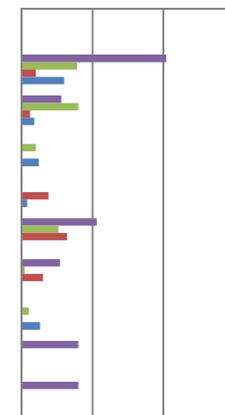
### 建築年別住戸数



- S46~S50
- S51~S55
- S56~S60
- S61~H2
- H3~H7
- H8~H12
- H13~H17
- H18~H22

- S46~S50
- S51~S55
- S56~S60
- S61~H2
- H3~H7
- H8~H12
- H13~H17
- H18~H22
- H23~H27
- H28~H31

0 50 100 150

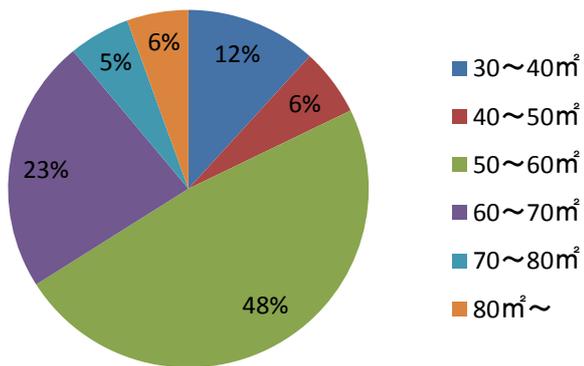


- 鷹巣地区
- 合川地区
- 森吉地区
- 阿仁地区

地域	S46~S50	S51~S55	S56~S60	S61~H2	H3~H7	H8~H12	H13~H17	H18~H22	H23~H27	H28~H31	計
鷹巣地区	0	102	28	0	0	53	27	0	40	40	290
	0%	35%	10%	0%	0%	18%	9%	0%	14%	14%	100%
合川地区	0	39	40	10	0	26	2	5	0	0	122
	0%	32%	33%	8%	0%	21%	2%	4%	0%	0%	100%
森吉地区	0	10	6	0	19	32	15	0	0	0	82
	0%	12%	7%	0%	23%	39%	18%	0%	0%	0%	100%
阿仁地区	0	30	9	12	4	0	0	13	0	0	68
	0%	44%	13%	18%	6%	0%	0%	19%	0%	0%	100%
計	0	181	83	22	23	111	44	18	40	40	562
	0%	32%	15%	4%	4%	20%	8%	3%	7%	7%	100%

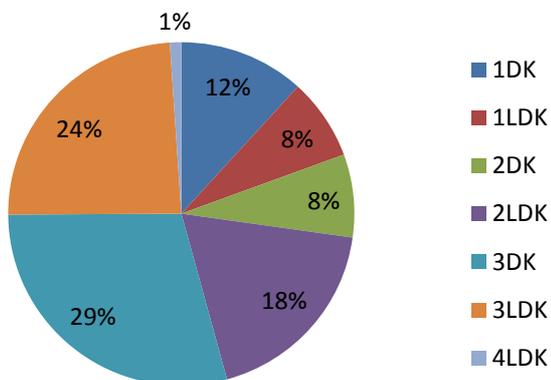
資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況（令和元年11月1日現在）」

## 住戸規模



	30~40㎡	40~50㎡	50~60㎡	60~70㎡	70~80㎡	80㎡~	計
S46~S50	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
S51~S55	0	0	129	52	0	0	181
	0%	0%	71%	29%	0%	0%	100%
S56~S60	0	0	43	40	0	0	83
	0%	0%	52%	48%	0%	0%	100%
S61~H2	0	0	0	16	6	0	22
	0%	0%	0%	73%	27%	0%	100%
H3~H7	0	0	0	13	4	6	23
	0%	0%	0%	57%	17%	26%	100%
H8~H12	16	14	59	1	12	21	123
	13%	11%	48%	1%	10%	17%	100%
H13~H17	0	4	20	2	2	4	32
	0%	13%	63%	6%	6%	13%	100%
H18~H22	0	0	9	2	7	0	18
	0%	0%	50%	11%	39%	0%	100%
H23~H28	29	15	9	2	0	0	55
	53%	27%	16%	4%	0%	0%	100%
H29~H31	21	1	2	1	0	0	25
	84%	4%	8%	4%	0%	0%	100%
計	66	34	271	129	31	31	562
	12%	6%	48%	23%	6%	6%	100%

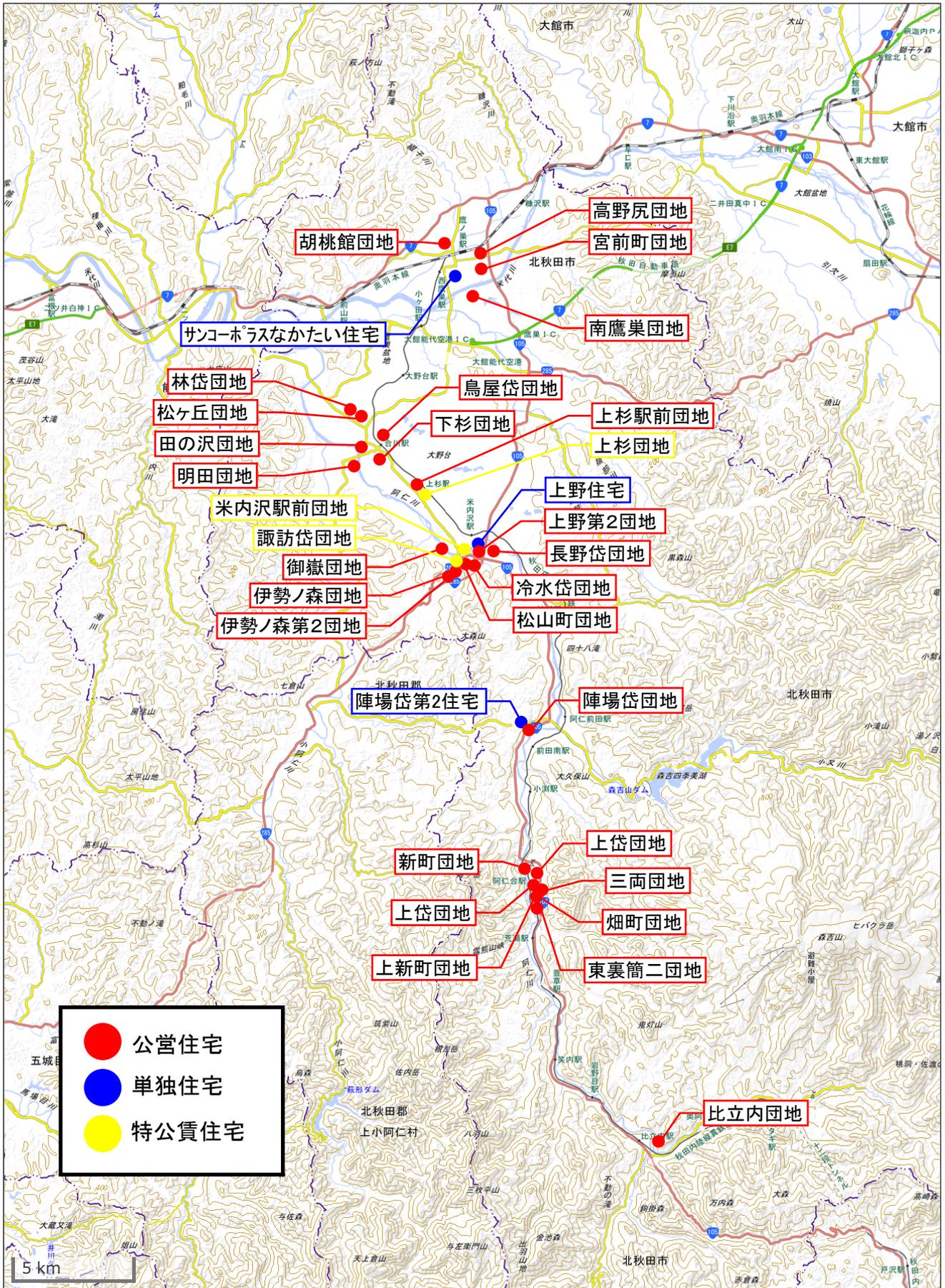
## 住戸タイプ別戸数



タイプ	戸数	割合
1DK	66	12%
1LDK	43	8%
2DK	44	8%
2LDK	104	19%
3DK	164	29%
3LDK	135	24%
4LDK	6	1%
計	562	100%

資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」（令和元年11月1日現在）

# 北秋田市市営住宅全体配置図



## 2. 入居者の状況

入居世帯の地区別世帯構成

- ・市営住宅の入居世帯は440世帯であり、南鷹巣団地が全体の入居世帯の26%を占める。
- ・世帯構成では1人世帯が全体の半数を占め、2人世帯が25%を占める割合となっている。

表 市営住宅の地区別入居世帯状況

団地・住宅名	入居世帯数		世帯員数				
	(世帯数)	(%)	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯以上
鷹巣地区	232	53%	135	60	27	10	0
合川地区	90	20%	40	20	15	11	4
森吉地区	68	15%	18	19	15	10	6
阿仁地区	50	11%	25	12	8	4	1
合計	440	100%	218 (50%)	111 (25%)	65 (15%)	35 (8%)	11 (3%)

図 市営住宅の地区別の世帯構成割合

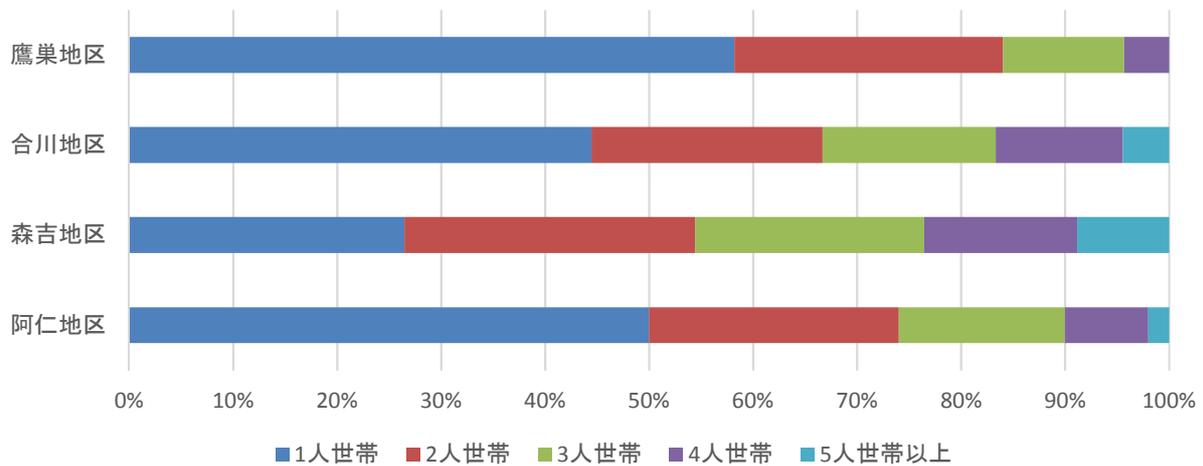
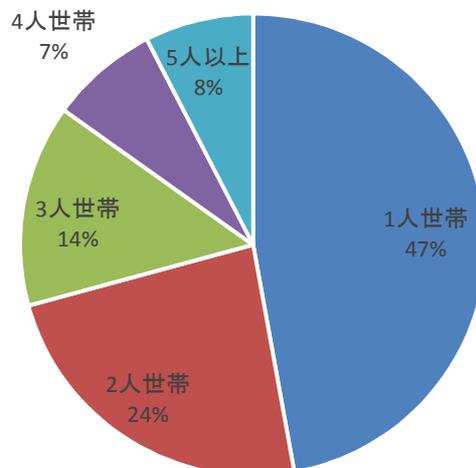


図 市営住宅全体の世帯構成割合



資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」（令和元年11月1日現在）

入居者の地区別年齢層

- ・市営住宅の入居者数は835人で、南鷹巣団地が2割を占めている。
- ・年齢層の割合では20歳未満の未成年が2割、60歳以上は約3割を占めている。

表 市営住宅の地区別入居者状況（年齢層別）

団地・住宅名	入居者数		年齢別数									60歳以上	
	(人)	(%)	未成年	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	90代~	(人)	(%)
鷹巣地区	376	45%	39	27	28	40	74	59	59	43	7	168	45%
合川地区	190	23%	51	9	17	36	27	23	22	5	0	50	26%
森吉地区	175	21%	55	12	27	29	25	16	8	3	0	27	15%
阿仁地区	94	11%	19	7	5	17	13	20	8	5	0	33	35%
合計	835	100%	164	55	77	122	139	118	97	56	7	278	30%
	-	-	(20%)	(7%)	(9%)	(15%)	(17%)	(14%)	(12%)	(7%)	(1%)	-	-

図 市営住宅の地区別入居者状況（年齢層別）

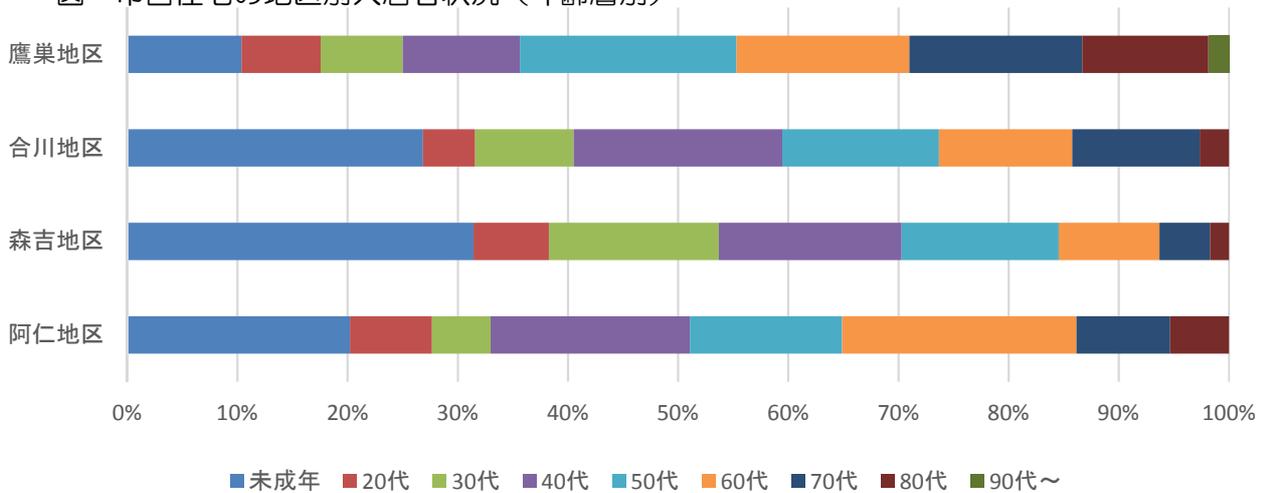
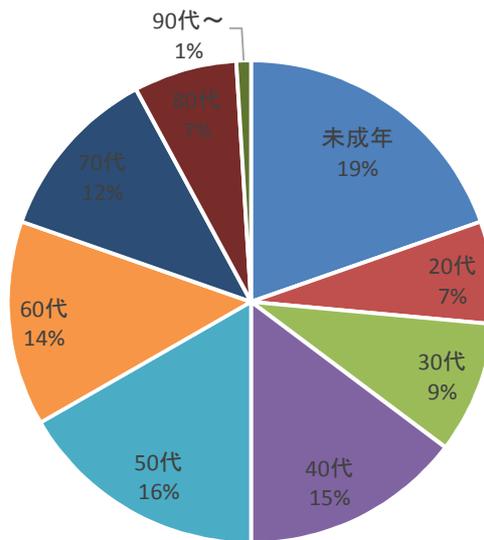


図 市営住宅全体の入居者状況（年齢層別）



資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況（令和元年11月1日現在）」

### 入居者世帯の地区別収入分位

- ・市営住宅の入居世帯は440世帯で、市営住宅（特公賃、単独住宅を除いた住宅）の世帯の収入分位の内訳は分位Ⅰ世帯が7割を占めている。
- ・地区別では鷹巣地区が収入分位Ⅰが8割と多くを占めている。

表 市営住宅の地区別収入分位の状況

地区名	市営住宅 管理戸数	原則階級				裁量階層			原則階層 裁量階層 合計	その他一般 階層 (収入超過 者等)	入居世帯 合計 (世帯)
		Ⅰ 0~ 104,000	Ⅱ 104,001~ 123,000	Ⅲ 123,001~ 139,000	Ⅳ 139,000~ 158,000	Ⅴ 158,001~ 186,000	Ⅵ 186,001~ 214,000	Ⅶ 214,001~ 259,000			
鷹巣地区	250	173	13	4	2	7	5	5	209	3	212
合川地区	116	64	4	6	2	3	2	6	87	3	90
森吉地区	63	40	7	8	2	4	2	1	64	3	67
阿仁地区	68	29	5	2	4	2	0	5	47	3	50
合計	497	306	29	20	10	16	9	17	407	12	419
	-	(73%)	(7%)	(5%)	(2%)	(4%)	(2%)	(4%)	(97%)	(3%)	(100%)

図 市営住宅の地区別収入分位の割合

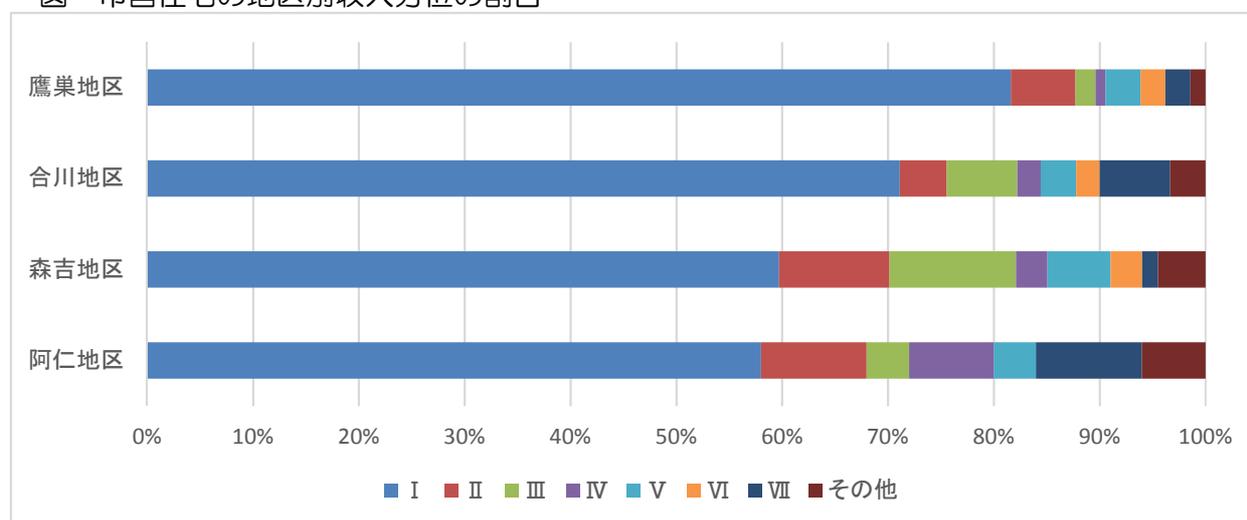
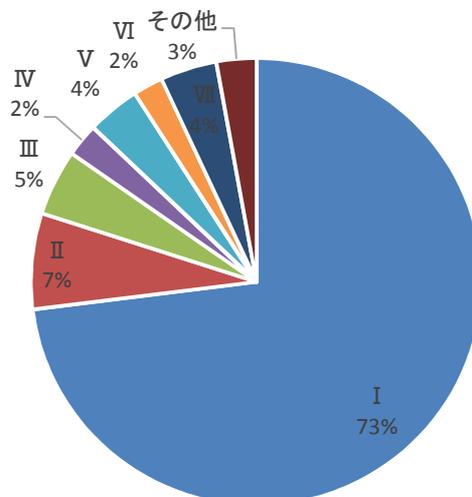


図 市営住宅全体の収入分位の割合



資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」（令和元年11月1日現在）

表 市営住宅の入居状況

地区	種別	住宅名	建設年度	棟数	管理戸数	入居戸数	空き戸数	空家率	空家率 (政策空家除く)	備考	
鷹巣	公営	51-55	S51~55年	22	94	66	28	20.4%	10.6%	政策空14戸	
		55	S55	8	8	7	1				
		28A、B	H28	2	8	8	0				
		29A、B、C、D、E	H29	5	11	11	0				
		30A、B、C	H30	3	10	10	0				
		1A、B、C、D	R元	4	11	11	0				
		56-57	S56~57	4	24	17	7	28.6%	21.4%	政策空2戸	
		58	S58	4	4	3	1				
	高野尻団地	11~14	H11~14	33	40	39	1	2.5%	2.5%		
	宮前町団地		H27	1	40	40	0	0.0%	0.0%		
単独	サンコーボラスなかない住宅	H9	1	40	20	20	50.0%	45.0%	政策空3戸		
小計	5団地		87	290	232	58	20.0%	20.0%			
合川	公営	52-	S52	2	10	5	5	65.0%	0.0%	政策空13戸	
		53-	S53	10	10	2	8				
		54-55	S54~55	19	19	16	3	15.8%	10.5%	政策空1戸	
		56-57	S56	18	18	13	5	26.7%	13.3%	政策空4戸	
		57-	S57	1	2	2	0				
		58-	S58	10	10	7	3				
		松ヶ丘団地	60、元	S60、64	15	15	12	3	20.0%	20.0%	
		下杉団地		H63	5	5	4	1	20.0%	0.0%	政策空1戸
	11-	H11	3	10	10	0	4.5%	4.5%			
	12-	H12	2	10	9	1					
	13-	H13	1	2	2	0					
	上杉駅前団地		H18	3	5	4	1	20.0%	20.0%		
特公	上杉団地	H9	6	6	4	2	33.3%	33.3%			
小計	8団地		95	122	90	32	26.2%	26.2%			
森吉	公営	長野岱団地	53、60	S56、60	16	16	15	1	6.3%	6.3%	
		陣場岱団地	3-	H3	3	3	2	1	33.3%	33.3%	
		松山町団地		H4	6	6	5	1	16.7%	16.7%	
		御嶽団地		H5	5	10	8	2	20.0%	20.0%	
		伊勢ノ森団地		H8	10	10	7	3	30.0%	20.0%	政策空1戸
		上野第2団地		H10	4	4	4	0	0.0%	0.0%	
		伊勢ノ森第2団地		H10	4	4	3	1	25.0%	25.0%	
		冷水岱団地		H14	3	10	9	1	10.0%	10.0%	
	単独	上野団地	H9	1	6	3	3	50.0%	33.3%	政策空1戸	
		陣場岱第2住宅	H10	2	4	3	1	25.0%	25.0%		
	特公	諏訪岱団地	H11	4	4	4	0	0.0%	0.0%		
	米内沢駅前団地 13-	H13	5	5	5	0	0.0%	0.0%			
小計	12団地		63	82	68	14	17.1%	17.1%			
阿仁	公営	東裏簡二団地	51-52	S51	5	20	14	6	30.0%	0.0%	政策空6戸
		新町団地		H54	5	5	4	1	20.0%	20.0%	
		比立内団地	55-56	H55	10	10	8	2	20.0%	20.0%	
		三両団地		H57	4	4	4	0	0.0%	0.0%	
		上岱団地	1-2	H62	6	6	4	2	33.3%	33.3%	
		上新町団地	1、2	S64、H6	5	10	6	4	40.0%	40.0%	
	畑町団地	A、B、C	H21~22	3	13	10	3	23.1%	23.1%		
小計	7団地		38	68	50	18	26.5%	26.5%			
合計	32団地		283	562	440	122	21.7%	13.5%	政策空家46戸		
		公営住宅	264	497	401	96	19.3%				
		特定公共賃貸住宅	15	15	13	2	13.3%				
		市単独住宅	4	50	26	24	48.0%				

資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」（令和元年11月1日現在）

## 第4章 長寿命化に関する基本方針

### 1. ストックの状況把握及び日常的な維持管理方針

- 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。
- 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。
- 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、公営住宅等の長寿命化を図る。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。
- 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。

## 第5章 長寿命化の対象と事業手法の選定

### 1. 長寿命化を図るべき公営住宅等

公営住宅等長寿命化計画に位置づける対象住宅は、公営住宅・特定公共賃貸住宅・単独住宅とする。また、当該住宅の入居者の共用施設についても、長寿命化の対象とする。

### 2. 団地別・住棟別状況の把握

本計画の対象である公営住宅等の団地及びその住棟について、下記①から③までの項目を調査する。

#### (1) 団地別・住棟別の基礎的項目

##### 【団地単位】

基礎項目	項 目
団地諸元	団地名、所在地、住棟数、管理戸数、敷地面積 入居者属性（入居者世帯の区分、年齢層の区分）

**【住棟単位】**

基礎項目	項 目
住棟諸元	住棟名、管理戸数、建設年度、構造形式（構造、階数、耐火区分）、耐用年限、耐用年限の到来年数（経過年、残年数、超過年数）

**(2) 団地別・住棟別活用手法の選定に必要な項目**

**【団地単位】**

評価項目	項 目	備 考
需要	・空家率	事業手法選定の1次判定②-1において使用
効率性	・高度利用の可能性（用途地域、指定容積率） ・団地の敷地規模	
立地、周辺地域の状況	・利便性（公共交通機関、公益施設、生活利便施設、教育施設からの距離） ・高齢者支援施設、子ども支援施設等の状況	
入居者属性	・入居者の年齢、収入等	事業手法選定の3次判定④-1において使用
団地単位での効率的活用	・改善・建替が混在する団地の有効活用	
集約・再編の可能性	・周辺道路の整備状況 ・仮住居の確保 ・地域単位での効率的な集約・再編の検討	

**【住棟単位】**

評価項目	評価要素	備 考
耐用年限	・耐用年限に対する経過年数、残年数、超過年数	事業手法選定の1次判定②-2において使用
躯体の安全性	・耐震性（建設時期による新耐震基準への適否、耐震診断による耐震性の有無、耐震改修の実施可否）	
避難の安全性	・二方向非難の確保状況（改善の可能性） ・防火区画の確保状況（改善の可能性）	
居住性	・住戸面積 ・省エネルギー性 ・バリアフリー性 ・住戸内の設備状況（浴室の設置状況）	

### (3) 維持管理の計画に必要な項目

#### 【団地単位】

分 類		項 目 例
現 状	共用施設	集会所、駐車場、駐輪場、児童遊園、広場、物置、 <u>ゴミ置き場等</u>
	供給処理	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式等
	その他	(必要に応じて)
履 歴	点検履歴	<u>法定点検(水質、浄化槽)(△年)</u> 、任意点検(△年)等
	修繕履歴	受水槽防水(△年)、給水ポンプ取替(△年)等
	改善履歴	集会所(△年)、駐車場(△年)、下水切替(△年)等

#### 【住棟単位】

分 類		項 目 例
現 状	躯体・外装	<u>外壁、屋根防水、バルコニー-床、廊下・階段室床、バルコニー-手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉等</u>
	設備	<u>給水管(屋外、豎管)、雑排水管、污水管、雨水管、ガス管等</u>
	機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台等
	受水槽	高置水槽等
	その他	(必要に応じて)
履 歴	点検履歴	<u>法定点検(EV、消火設備等)</u> 、任意点検(〇〇:△年)等
	修繕履歴	外壁塗装(△年)、給水管取替(△年)等
	改善履歴	増築(△年)、2戸1改善(△年)、EV設置(△年)等

下線: 定期点検、日常点検の対象項目

### 3. 団地別・住棟別状況の活用計画

団地別・住棟別の基本的項目及び事業手法の選定に必要な項目について、団地・住棟単位で整理する。

#### <公営住宅>

(単位:戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	497戸
・維持管理予定戸数	397戸
うち修繕対応戸数	305戸
うち改善予定戸数	92戸
・建替予定戸数	65戸
・用途廃止予定戸数	35戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

<特定公共賃貸住宅> (単位：戸)

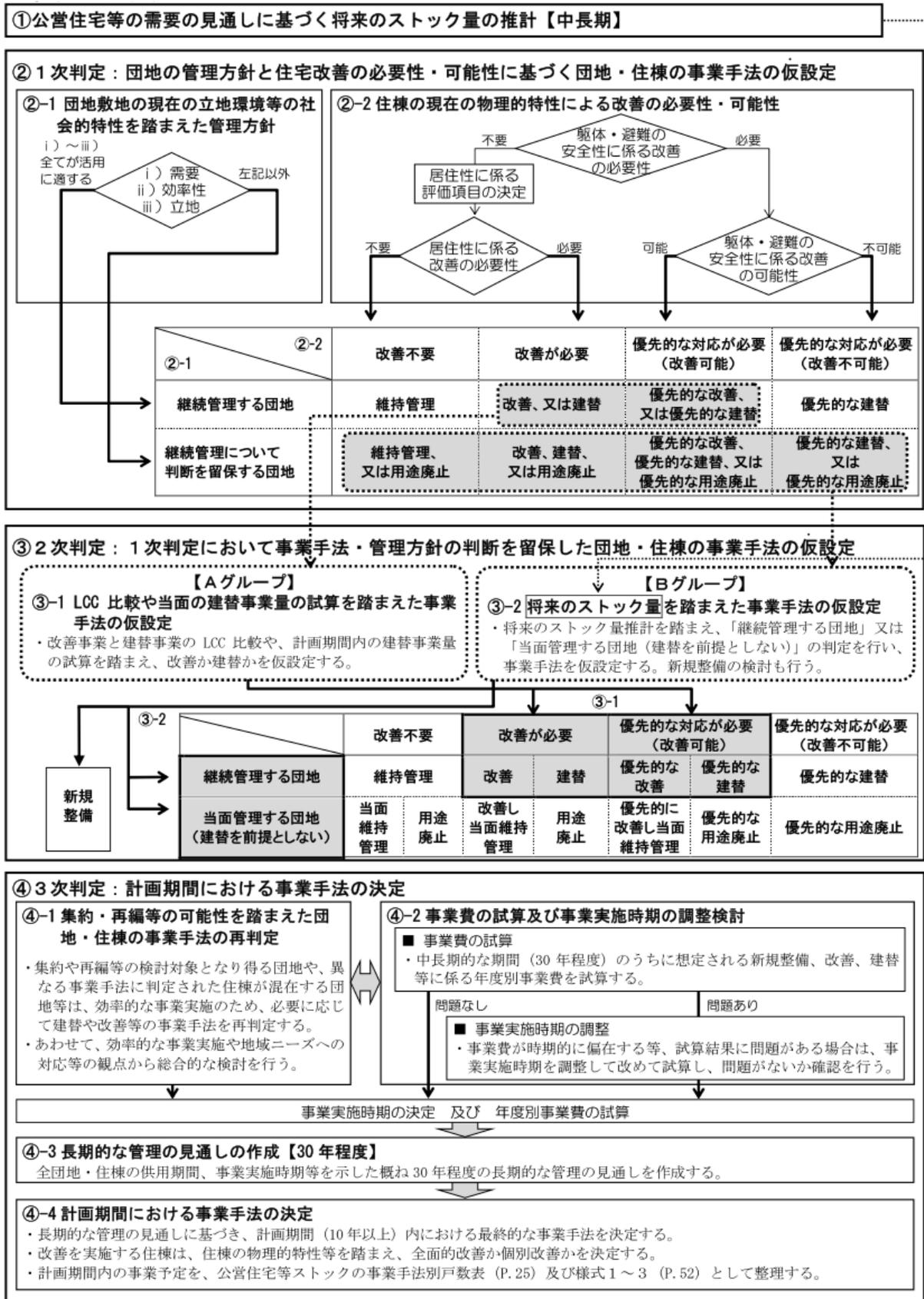
対 象	合 計
特定公共賃貸住宅管理戸数	15戸
・維持管理予定戸数	15戸
うち修繕対応戸数	6戸
うち改善予定戸数	9戸

<単独住宅> (単位：戸)

対 象	合 計
単独住宅管理戸数	50戸
・維持管理予定戸数	50戸
うち修繕対応戸数	40戸
うち改善予定戸数	10戸

#### 4. 団地別・住棟別状況の手法選定

##### ○手法選定のフロー



## 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【中長期】

公営住宅等の将来の見通しであるストック量の推計については、「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）」を活用し、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯を推計し、そのうち自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する。推計結果については、2次判定③-2において事業手法の仮設定の判定に活用する。

ストック推計の流れは、以下のステップ0～3となる。

【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

## ②1次判定：団地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

### 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

#### 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の判定基準

手法選定フロー及び下記の1次判定内容・選定基準に基づき、社会的特性を踏まえた管理方針を団地単位で判定する。判定項目については需要・効率性・立地とし、躯体の耐用年数・団地規模・地域バランスを考慮し「継続管理する団地」または「継続管理について判断を保留する団地」の2つに判定する。

判定段階	判定項目	判定内容・選定基準	評価要素（○）
1次判定	需要	以下の基準を基に、需要について総合的に判定する。 ○団地ごとの空家率により判定。 ○団地内の空室数により判定。	・家家率 20%以下か団地内の空室が5室以内
	効率性	以下の基準を基に、効率性について総合的に判定する。 ○高度利用の可能性として、団地に係る法規制（用途地域）により判定（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、以外（用途地域無指定は除く）） ○敷地が整形されているかによる判定。 ○団地の敷地規模等により高度利用の必要性及び可能性を判定する。	・第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、以外（用途地域無指定は除く） ・敷地が整形されている。 ・地敷地規模 2000㎡以上
	立地	以下の基準を基に、立地について総合的に判定する。 ○公共交通機関・公共施設等への1km圏内 ○生活利便性施設への1km圏内 ○隣接する公営住宅の地域バランス（1km圏内） ○災害危険区域等の内外	・公共交通機関、施設、生活利便性施設への1km圏内 ・近隣公営住宅が1km圏内 ・災害危険区域の区域外

### 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

#### 1) 住棟の躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定基準

手法選定フロー及び下記の2次判定内容・選定基準に基づき、躯体・避難の安全性、居住性について改善の必要性の有無を住棟単位で判定する。

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。

はじめに躯体の安全性・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改善可能か改善不可能か判定する。躯体の安全性・避難の安全性が確保されている住棟については、居住性に係る改善の必要性を判定し、改善が必要か改善が不要か判定する。

判定段階	判定項目	判定内容・選定基準	評価要素(○)
2次判定	躯体の安全性	以下の基準を基に、躯体の安全性について総合的に判定する。 ○昭和56年の建築基準法施工令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟	・新耐震基準の住棟
	避難の安全性	以下の基準を基に、避難の安全性について総合的に判定する。 ○二方向避難(住棟)防火区域確保の状況 ※未確保の場合、確保の必要がある住棟の場合には個別改善により、二方向避難、防火区画を確保する。措置が可能な場合には、居住性の判定を行い措置が不可能な場合は建替候補とする。	・二方向避難可能 ・防火区域確保
	居住性	以下の基準を基に、居住性について総合的に判定する。 ○住戸：最低居住面積水準(3人世帯で住戸面積40㎡以上)について判定。 ○住戸内各部：浴室の有無、3箇所給湯(台所、風呂、洗面所)、トイレ、シャワーの有無等で判定。 ○省エネルギー性として断熱性能について判定。 ○バリアフリー性として高齢化対応について判定。	・3人世帯で40㎡以上の住戸面積 ・住戸内各部の設備の設置有 ・断熱性能の有 ・高齢化対応済みの住戸

### ○1次判定結果(団地住棟の事業手法の仮設定)

・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。事業手法の定まらない次の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

### ■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
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

### ③2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

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

#### 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事業手法の仮設定。

・1次判定において、Aグループと判定した団地・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試算により、事業手法を「改善」又は「建替」と仮設定させる。原則、として、改善事業よりも建替事業を実施するほうがライフサイクルコスト（LCC）が縮減される場合は、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

・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、公営住宅の新規整備についても検討を行う。

・ストック推量を踏まえた管理方針等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) 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、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。
- 4) 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

新規整備		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		管理	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

## ④3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。

- ・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。

3次判定	団地単位での効率的活用	建替や改善が必要な複数の団地が近接して立地する場合は、団地相互の連携による、より効果的なストック活用の可能性について検討。 ○団地相互での住替えにより、多様な世帯の混住や事業の平準化可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的実施を検討。 ○高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備（いわゆる非現地建替）を検討。
	集約・再編等の可能性	地域内において複数の団地が存在する場合等には、地域の実情を踏まえて、集約・再編等の可能性を検討 ○小規模団地がある場合は、中規模団地へ集約し、有効利用を図ることを検討。
	仮住居の確保	全面的改善もしくは建替の実施に際して必要となる仮住居の確保について検討。 ○仮住居の確保が困難な場合は、当面は維持保全を行い、同一団地内もしくは近隣における建替事業等の実施スケジュールとの整合を図りつつ、全面的改善もしくは建替を行うことを検討。
	周辺道路の整備	全面的改善もしくは建替の実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保について検討。 ○幅員 6m未満の道路で接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、改善もしくは建替を行うことを検討。
	まちづくりの視点から見た地域整備への貢献	周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。 ○周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備の検討。 ○団地及び周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道の整備計画がある場合は団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地整備時期等を検討。
	他の事業主体との連携	他の事業主体との連携による効率的な手法の摘要について検討。 ○多様な世帯が居住する事により交流の促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から、他事業主体の公共賃貸住宅との合築、土地交換、供給スケジュールの検討、近隣、隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整等の連携方策を検討。

#### ④-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討。

- ・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。

#### ④-3：長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

- ・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。

#### ④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、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。

## 5. 計画期間内の事業手法の選定結果

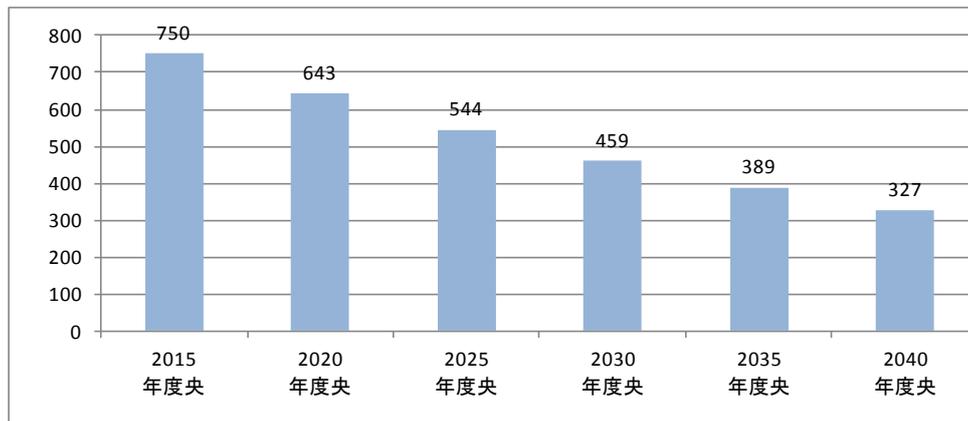
### ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

#### 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果（まとめ）

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

##### ①著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	750	643	544	459	389	327



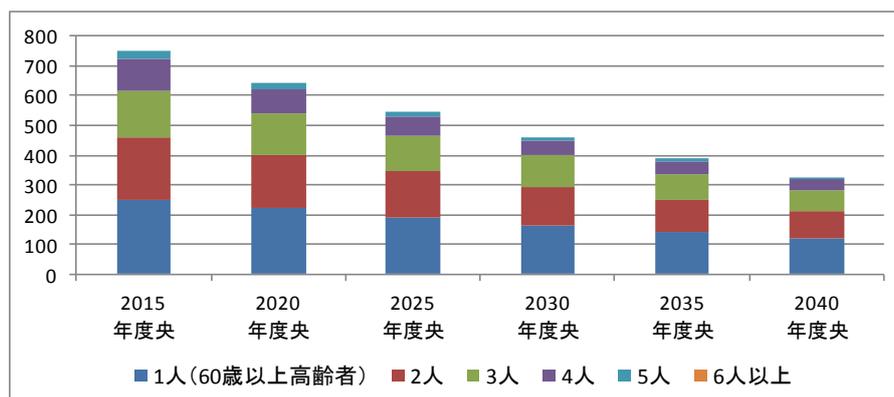
##### ②世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人（60歳以上高齢者）	250	221	192	165	142	121
2人	209	179	153	130	109	91
3人	157	138	120	103	87	72
4人	110	86	66	51	43	36
5人	24	19	14	11	9	7
6人以上	0	0	0	0	0	0
合計	750	643	544	459	389	327

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人（60歳以上高齢者）	33.3%	34.3%	35.3%	36.0%	36.5%	37.0%
2人	27.8%	27.9%	28.1%	28.2%	28.0%	27.9%
3人	21.0%	21.4%	22.0%	22.4%	22.2%	22.1%
4人	14.6%	13.4%	12.0%	11.0%	10.9%	10.9%
5人	3.3%	3.0%	2.7%	2.4%	2.2%	2.1%
6人以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%





②-1 団地敷地の現在の立地環境等社会的特性を踏まえた管理方針

地区	種別	団地名	棟名	棟数	建築年度	構造型式			耐用年数			管理戸数	■需要		■効率性						■立地										判定②-1		検討結果						
						構造	耐火区分	階数	耐用年数	経過年数	残年数		経過年数	空家率%	空家戸数 ※政策空家	評価	高度利用の可能性				生活利便性					1,000m圏内外		地域バランス		災害危険区域		判定②-1	継続管理 管理団地	継続管理 保留団地					
																	法規制	評価	敷地形状	評価	土地規模	評価	公共交通	評価	公益施設	評価	生活利便施設	評価	教育施設	評価	近隣団地				評価	災害危険区域	評価		
						第一種中高層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層		第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層	第一種低層
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	51-	2	S51	簡易耐火	準耐火	2階	45	43	2	-	142	20.4	29 ※14	×	第一種中高層	○	整形	○	25,708.05	○	○	圏外	×	圏内	○	圏外	×	圏外	×	圏外	×	外	○	×	×	○	○
			52-	4	S52	簡易耐火	準耐火	2階	45	42	3	-																											
			53-	5	S53	簡易耐火	準耐火	2階	45	41	4	-																											
			54-	6	S54	簡易耐火	準耐火	2階	45	40	5	-																											
			55-	4	S55	簡易耐火	準耐火	2階	45	39	6	-																											
			55-	8	S55	木造	木造	1階	30	39	0	9																											
			28A-	2	H28	木造	木造	1階	30	3	27	-																											
			28B-																																				
			29A-																																				
			29B-																																				
			29C-	5	H29	木造	木造	1階	30	2	28	-																											
			29D-																																				
			29E-																																				
			30A-	3	H30	木造	木造	1階	30	1	29	-																											
30B-																																							
30C-																																							
1A-	4	R1	木造	木造	1階	30	0	30	-																														
1B-																																							
1C-																																							
1D-																																							
胡桃館団地	56-	8	S56	簡易耐火	準耐火	2階	45	38	7	-	28	28.6	8 ※2	×	第一種低層	×	整形	○	3724.32	○	○	圏外	×	圏内	○	圏外	×	圏内	○	無	○	外	○	○	○	○			
	57-	S57	簡易耐火	準耐火	2階	45	37	8	-																														
	58-	S58	木造	木造	1階	30	36	0	6																														
高野尻団地	11-	33	H11	木造	木造	1階	30	20	10	-	40	2.5	1	○	-	○	整形	○	15255.59	○	○	圏外	×	圏外	×	圏外	×	圏外	×	無	○	外	○	×	○	○			
	12-		H12	木造	木造	1階	30	19	11	-																													
	13-		H13	木造	木造	1階	30	18	12	-																													
	14-		H14	木造	木造	1階	30	17	13	-																													
宮前町団地	27	1	H27	RC造	中層耐火	4階	70	4	66	-	40	0.0	0	○	第一種低層	×	整形	○	8,244.77	○	○	圏外	×	圏外	×	圏内	○	圏内	○	無	○	外	○	○	○	○			
住宅独	サンコーボラスな かたい住宅	1	1	H9	RC造	高層耐火	5階	70	22	48	-	40	50.0	20 ※3	×	第一種低層	×	整形	○	3,834.86	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	無	○	外	○	○	○	○		
合川地区	公営住宅	鳥屋岱団地	52-	12	S52	簡易耐火	準耐火	1階	45	42	3	-	20	65.0	13 ※13	×	-	○	不整形	×	5232.00	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏外	×	無	○	外	○	○	○	○	
			53-	S53	木造	木造	1階	30	41	0	11																												
		明田団地	54-	19	S54	木造	木造	1階	30	40	0	10	19	15.8	3 ※1	○	-	○	整形	○	6124.99	○	○	圏外	×	圏内	○	圏内	○	圏内	○	無	○	外	○	○	○		
			55-	S55	木造	木造	1階	30	39	0	9																												
		林岱団地	56-	29	S56	木造	木造	1階	30	38	0	8	30	26.7	8 ※4	○	-	○	不整形	×	10283.94	○	○	圏外	×	圏外	×	圏外	×	圏外	×	無	○	外	○	×	○	○	
			57-		S57	木造	木造	1階	30	37	0	7																											
			57-		S57	簡易耐火	木造	1階	45	37	8	-																											
			58-		S58	木造	木造	1階	30	36	0	6																											
		松ヶ丘団地	元-	15	H1	木造	木造	1階	30	30	0	-	15	20.0	3	○	-	○	整形	○	3370.88	○	○	圏外	×	圏外	×	圏外	×	圏外	×	無	○	外	○	×	○	○	
			60-		S60	木造	木造	1階	30	34	0	4																											
下杉団地		5	S63	木造	木造	1階	30	31	0	1	5	20.0	1 ※1	○	-	○	不整形	×	1,659.75	×	×	圏外	×	圏外	×	圏外	×	圏外	×	無	○	外	○	×	×	○	○		
	11-		6	H11	木造	木造	1階	30	20	10																												-	
	12-			H12	木造	木造	2階	30	19	11																												-	
13-	H13	木造		木造	1階	30	18	12	-																														
上杉駅前団地		3	H18	木造	木造	1階	30	13	17	-	5	20.0	1	○	-	○	整形	○	2,100.00	○	○	圏内	○	圏外	×	圏外	×	圏外	×	有	○	外	○	○	○	○			
住宅特住公	上杉団地	6	6	H9	木造	木造	1階	30	22	8	-	6	33.3	2	○	-	○	整形	○	3,277.62	○	○	圏内	○	圏外	×	圏外	×	圏外	×	有	○	外	○	○	○	○		
森吉地区	公営住宅	長野岱団地	53-	16	S53	木造	木造	1階	30	41	0	11	16	6.3	1	○	-	○	整形	○	4821.00	○	○	圏外	×	圏外	×	圏外	×	圏外	×	有	×	外	○	×	○	○	
			60-		S60	木造	木造	1階	30	34	0	4																											
		陣場岱団地	3-	3	H3	木造	木造	1階	30	28	2	-	3	33.3	1	○	-	○	不整形	×	1,451.00	×	×	圏外	×	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有 ※単独	○	外	○	○	○	○	
		松山町団地		6	H4	木造	木造	2階	30	27	3	-	6	16.7	1	○	-	○	不整形	×	1,552.78	×	×	圏外	×	圏内	○	圏外	×	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○	
		御嶽団地		5	H5	木造	木造	1階	30	26	4	-	10	20.0	2	○	-	○	不整形	×	1,902.62	×	×	圏外	×	圏外	×	圏外	×	無	○	外	○	×	×	○	○		
		伊勢ノ森団地		10	H8	木造	木造	2階	30	23	7	-	10	30.0	3 ※1	○	-	○	不整形	×	3,978.58	○	○	圏外	×	圏内	○	圏内	○	圏外	×	有	×	外	○	○	○	○	
		上野第2団地		4	H10	木造	木造	1階	30	21	9	-	4	0.0	0	○	-	○	不整形	×	1,136.00	×	×	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏外	×	有	×	外	○	○	○	○	
		伊勢ノ森第2団地		4	H10	木造	木造	1階	30	21	9	-	4	25.0	1	○	-	○	整形	○	1,358.08	×	×	圏外	×	圏内	○	圏内	○	圏外	×	有	×	外	○	○	○	○	
		冷水岱団地		3	H14	木造	木造	1階	30	17	13	-	10	10.0	1	○	-	○	整形	○	2,115.68	○	○	圏外	×	圏内	○	圏内	○	圏外	×	無	○	外	○	○	○	○	
		住宅独	上野住宅		1	H9	木造	木造	1階	30	22	8	-	6	50.0	3 ※1	○	-	○	不整形	×	1,136.00	×	×	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏外	×	有	×	外	○	○	○	○
住宅特住公	陣場岱第2住宅		2	H10	木造	木造	1階	30	21	9	-	4	25.0	1	○	-	○	不整形	×	562.00	×	×	圏外	×	圏内	○	圏外	×	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○		
	諏訪岱団地		4	H11	木造	木造	2階	30	20	10	-	4	0.0	0	○	-	○	整形	○	1,450.00	×	×	圏外	×	圏内	○	圏内	○	圏外	×	有	×	外	○	○	○	○		
	米内沢駅前団地	13-	5	H13	木造	木造	2階	30	18	12	-	5	0.0	0	○	-	○	整形	○	1,828.19	×	×	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○		



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

地区	種別	団地名	棟名	部屋名	■躯体の安全性										■避難の安全性										■居住性										判定結果②-2				1次判定結果										
					耐用年数		耐震基準		耐震性		改善の可能性	評価	二方向避難		防火区画		改善の可能性	評価	評価	専用面積 (㎡)	間取り	評価	省エネルギー性		バリアフリー性			住戸内の設備状況					改善の可能性	評価	評価	改善不要	改善必要	優先的に対応が必要(改善可能)	優先的に対応が必要(改善不可能)	維持管理	Aグループ	Bグループ							
					耐火区分	階数	評価	評価	評価	評価			評価	評価	断熱性能	評価							住戸内の段差解消	浴室・トイレの手摺	共用部の手摺	評価	浴室	浴槽	シャワー	トイレ	給湯	評価																	
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	52-	1~16号	準耐火	2階	旧耐震	×	無	×	無	×	無	×	×	54.9	2DK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○	優先的改善、又は建替											
			53-	1~28号	準耐火	2階	旧耐震	×	無	×	無	×	無	×	無	×	×	58.5	2LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○	優先的改善、又は建替									
			54-	1~26号	準耐火	2階	旧耐震	×	無	×	無	×	無	×	無	×	×	64.9	3LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○	優先的改善、又は建替									
			55-	1~16号	準耐火	2階	旧耐震	×	無	×	無	×	無	×	無	×	×	64.9	3LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○	優先的改善、又は建替									
			55-	17~24号	木造	1階	旧耐震	×	無	×	無	×	有	○	有	○	-	○	57.9	3DK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○	優先的改善、又は建替								
			28A-	1~4号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	41.6	1DK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理							
			28B-	1~4号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	41.6	1DK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理					
			29A-	1~2号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	41.6	1DK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理							
			29B-	1~2号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	56.1	2LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理					
			29C-	1号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	56.1	2LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理					
			29C-	2号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	43.0	1DKW	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理					
			29C-	3号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理					
			29D-	1~2号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理					
			29E-	1~2号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理					
			30A-	1~4号			木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理					
			30B-	1~4号					新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理			
			30C-	1~2号					新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	56.1	2LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理			
			1A	1~4号	新耐震	○			有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理					
			1B	1~3号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理							
			1C	1号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	43.0	1DKW	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理					
			1C	2号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	65.4	3LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理					
			1D	1~2号	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理							
			高野尻団地	木造	1階	56-	1~12号	準耐火	1階	旧耐震	×	無	×	無	×	無	×	×	64.9	3LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○	優先的改善、又は建替								
						57-	1~12号	準耐火	1階	新耐震	○	有	○	-	○	無	×	有	○	無	×	64.9	3LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○	優先的改善、又は建替					
						58-	1~4号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	62.1	3DK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×		○			○	改善				
						11-	A01~06号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	44.2	1LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理				
						11-	B01~04号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	58.9	2LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理		
						11-	B0号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	63.8	2LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理		
						11-	C01・02号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	71.6	3LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理				
						12-	A07~10号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	44.2	1LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理		
						12-	B05~09号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	58.9	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理		
						12-	C03・04号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	71.6	3LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理		
						13-	C05号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	71.6	3LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理		
						13-	B10~14号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	58.9	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理		
						13-	A11~12号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	44.2	1LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理				
						14-	A13~14号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	44.2	1LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理		
						14-	B15~19号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	58.9	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理		
						14-	C06号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	71.6	3LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理		
						27	101~104号			中層耐火	4階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	39.5	1DK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○</											

地区	種別	団地名	棟名	部屋名	■躯体の安全性										■避難の安全性										■居住性										判定結果②-2				1次判定結果									
					耐用年数		耐震基準		耐震性		改善の可能性		二方向避難		防火区画		改善の可能性		評価	専用面積 (㎡)	間取り	評価	省エネルギー性		バリアフリー性			住戸内の設備状況					改善の可能性	評価	評価	改善不要	改善必要	優先的に対応が必要(改善可能)	優先的に対応が必要(改善不可能)	維持管理	Aグループ	Bグループ						
					耐火区分	階数		評価		評価		評価		評価		評価		評価					断熱性能	評価	住戸内の段差解消	浴室・トイレの手摺	共用部の手摺	評価	浴室	浴槽	シャワー	トイレ											給湯	評価				
台川地区	公営住宅	鳥屋岱団地	52-	A01~05号	準耐火	1階	旧耐震	×	無	×	無	×	不可	×	有	○	有	○	有	○	-	○	×	51.5	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○			優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			52-	B01~07号	準耐火	1階	旧耐震	×	無	×	無	×	有	○	有	○	-	○	×	51.5	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○			優先的な建替、又は優先的な用途廃止				
			53-	1~12号	木造	1階	旧耐震	×	無	×	無	×	有	○	有	○	-	○	×	55.2	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○			優先的な建替、又は優先的な用途廃止				
		明田団地	54-	2~12	木造	1階	旧耐震	×	無	×	無	×	有	○	有	○	-	○	×	57.9	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○			優先的な改善、又は建替				
			55-	1~12号	木造	1階	旧耐震	×	無	×	無	×	有	○	有	○	-	○	×	60.7	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○			優先的な改善、又は建替				
		林岱団地	56-	1~12号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	58.3	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○			改善又は建替				
			57-	1~10号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	58.3	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○			改善又は建替				
			57-	11~12号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	69.7	2LDK	○	無	×	有	有	有	○	有	有	無	水洗	無	○	無	○	○				○			改善又は建替				
		松ヶ丘団地	元-	1~6号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	68.7	3LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	有	有	水洗	無	○	-	○	○				○			改善				
			60-	1~12号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	×	62.9	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○			改善				
	田ノ沢団地	下杉団地	11-	C01~03号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	39.7	1LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○				○			維持管理				
			11-	A01~03号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	○	39.7	1LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○				○			維持管理		
			11-	B01~04号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	○	39.7	1LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○				○			維持管理		
			12-	D01、D04			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	○	58.5	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○				○			維持管理		
			12-	E01~04号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	○	56.8	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○				○			維持管理		
			12-	D02~06号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	○	57.9	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○				○			維持管理		
			13-	F01、F02			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	○	60.2	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○				○			維持管理		
	特公賃住宅	上杉団地	A01、A02	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	104.3	4LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○				○			維持管理					
			B01、B02			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	○	101.8	4LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○				○			維持管理			
			C01、C02			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	○	81.1	4LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○				○			維持管理			
森吉地区	公営住宅	長野岱団地	53-	1-10号	木造	1階	旧耐震	×	無	×	無	×	有	○	有	○	有	○	-	×	×	55.1	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	有	有	水洗	無	○	無	×	×				○			優先的な改善、又は建替		
			60-	11~17号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	58.8	2LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	有	有	水洗	無	○	無	×	×				○			改善				
		陣場岱団地	3-	1~3号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	66.3	2LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	有	無	汲取り	無	×	無	×	×				○			改善				
							新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	○	85.2	3LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	有	有	水洗	無	○	無	×	×				○			改善		
		御嶽団地	1~10号	木造	2階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	68.0	2LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	UB	有	水洗	有	○	無	×	×				○			改善					
						新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	○	83.4	3LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	UB	有	水洗	有	○	有	×	×				○			改善			
		上野第2団地	A01~04号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	74.6	3LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	UB	有	水洗	有	○	有	×	×				○			改善					
						新耐震	○	有	○	-	○	無	×	有	○	有	×	×	79.2	3LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	UB	有	水洗	有	○	有	×	×				○			改善					
		冷水岱団地	101、104号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	59.4	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○				○			維持管理					
						新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	○	59.4	1LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○				○			維持管理			
	新耐震					○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	○	59.4	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○				○			維持管理				
	新耐震					○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	○	59.4	1LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○				○			維持管理				
	単独住宅	上野住宅	1~6号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	無	×	有	○	有	×	×	31.3	1LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	有	無	水洗	無	○	有	×	×				○			改善又は建替					
新耐震						○	有	○	-	○	無	×	有	○	有	×	×	46.7	1LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	有	有	汲取り	無	○	有	×	×				○			改善						
特公賃住宅	諏訪岱団地	1~4号	木造	2階	新耐震	○	有	○	-	○	無	×	有	○	有	×	×	86.1	3LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	UB	有	水洗	有	○	有	×	×				○			改善						
					新耐震	○	有	○	-	○	無	×	有	○	有	×	×	93.5	3LDK	○	有	○	無	無	-	×	有	UB	有	水洗	有	○	有	○	×				○			改善						
阿仁地区	公営住宅	東裏筒二団地	51-	1~10号	準耐火	2階	旧耐震	×	無	×	無	×	無	×	有	○	有	○	無	×	×	54.9	2DK	○	無	×	有	有	-	○	有	有	無	水洗	無	○	無	○	×				○			優先的な改善、又は建替		
			52-	11~20号	準耐火	2階	旧耐震	×	無	×	無	×	無	×	有	○	有	○	無	×	×	54.9	2DK	○	無	×	有	有	-	○	有	有	無	水洗	無	○	無	○	×									







○1 次判定結果（団地住棟の事業手法の仮設定）

○2 次判定結果（一時判定で事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定）

地区	種別	団地名	棟名	部屋名	②-1 検討結果		判定結果②-2				1次判定結果	③-1 Aグループの判定		③-1 検討結果				2次判定結果																					
					継続管理団地	継続管理保留団地	改善不要	改善必要	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)	Aグループ	改善事業と建替事業との比較	判定	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	継続管理する団地	当面管理する団地 (建替を前提としない)	新規整備																			
森吉地区	公営住宅	長野岱団地	53-	1-10号	○					○	優先的な建替	/	/	/	/	/	/	/	/	優先的な建替																			
			60-	11~17号							改善									改善			改善	改善	改善	改善	改善	改善											
		陣場岱団地	3-	1~3号							改善									改善			改善																
		松山町団地		1~6号							改善									改善			改善																
		御嶽団地		1~10号							改善									改善			改善																
		伊勢ノ森団地		1~10号							改善									改善			改善																
		上野第2団地		A01~04号							改善									改善			改善																
		伊勢ノ森第2団地		B01~04号							改善									改善			改善																
		冷水岱団地		101、104号							○																		維持管理	/	/	/	/	/	/	/	/	維持管理	
			102、103号	維持管理																																			
			201、204号	維持管理																																			
			202、203号	維持管理																																			
			301、302号	維持管理																																			
	単独住宅	上野住宅		1~6号	○						○	改善又は建替	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善																
陣場岱第2住宅			1~4号	○							改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善																	
特公賃住宅	諏訪岱団地		1~4号	○							改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善																	
	米内沢駅前団地	13-	1~5号	○							改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善																	
阿仁地区	公営住宅	東裏簡二団地	51-	1~10号	○						○	優先的な建替	/	/	/	/	/	/	/	優先的な建替																			
			52-	11~20号								優先的な建替								優先的な建替			優先的な建替																
		比立内団地	55-	1~5号								優先的な建替								優先的な建替			優先的な建替																
			56-	6~10号								優先的な建替								優先的な建替			優先的な建替																
		三両団地		1~4号								改善								改善			改善																
		上岱団地	1	101~103号								改善								改善			改善																
	2		201~203号	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善																
	上新町団地	1	101~106号	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善																
		2	107~110号	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善																
	畑町団地	A-	1号	○									維持管理	/	/	/	/	/	/	/	維持管理																		
		A-	2、3号																					維持管理															
A-		4号	維持管理																																				
B-		1~5号	維持管理																																				
B-		2~5号	維持管理																																				
C-		1号	維持管理																																				
C-		2号、3号	維持管理																																				
C-	4号	維持管理																																					



5. 計画期間内の事業手法の選定結果

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

地区	種別	団地名	棟名	部屋名	戸数	1次判定結果	2次判定結果			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						再判定結果	④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	④-3 長期的な管理の見通し	第3次判定結果
						Bグループ	継続管理する団地	当面管理する団地 (建替を前提としない)	新規整備	団地単位での効率的活用	集約・再編等の可能性	仮住居の確保	周辺道路の整備	まちづくりへの対応の可能性	他事業主体との連携				④-4 計画期間における事業手法の決定
合川地区	公営住宅	鳥屋岱団地	52-	A01~05号	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止		優先的な用途廃止		無	有	可能	必要	有	無	優先的な用途廃止	・R11用途廃止	・明田団地への集約 ・現在募集停止 ・建替期間まで適正に管理	用途廃止
			52-	B01~07号	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止													
			53-	1~12号	10	優先的な建替、又は優先的な用途廃止													
地阿区		新町団地		1~6号	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止		優先的な用途廃止		無	有	可能	必要	有	無	優先的な用途廃止	・R12以降用途廃止	・他団地への集約 ・現在募集停止 ・建替期間まで適正に管理	用途廃止
				1~5号	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止		優先的な用途廃止		無	有	可能	必要	有	無	優先的な用途廃止	・R4用途廃止	・簡二団地への集約 ・建替期間まで適正に管理	用途廃止

地区	種別	団地名	棟名	部屋名	戸数	1次判定結果	2次判定結果			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						再判定結果	④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	④-3 長期的な管理の見通し	第3次判定結果
						Aグループ	継続管理する団地	当面管理する団地 (建替を前提としない)	新規整備	団地単位での効率的活用	集約・再編等の可能性	仮住居の確保	周辺道路の整備	まちづくりへの対応の可能性	他事業主体との連携				④-4 計画期間における事業手法の決定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	51-	7~14号	8	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	・R2解体実施	・建替期間まで適正に管理	建替
			52-	1~16号	16	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	・R2建替実施	・建替期間まで適正に管理	
			53-	1~28号	28	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	・R17以降建替を実施	・建替期間まで適正に管理	
			54-	1~26号	26	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	・R18以降建替を実施	・建替期間まで適正に管理	
			55-	1~16号	16	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	・R20以降建替を実施	・建替期間まで適正に管理	
			55-	17~24号	8	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	・R21以降建替を実施	・建替期間まで適正に管理	
			28A-	1~4号	4	維持管理	維持管理			無	無	可能	必要	有	無	維持管理	-	・耐用年数まで適正に管理	維持管理
			28B-	1~4号	4	維持管理	維持管理												
			29A-	1~2号	2	維持管理	維持管理												
			29B-	1~2号	2	維持管理	維持管理												
			29C-	1号	1	維持管理	維持管理												
			29C-	2号	1	維持管理	維持管理												
			29C-	3号	1	維持管理	維持管理												
			29D-	1~2号	2	維持管理	維持管理												
			29E-	1~2号	2	維持管理	維持管理												
			30A-	1~4号	4	維持管理	維持管理												
			30B-	1~4号	4	維持管理	維持管理												
			30C-	1~2号	2	維持管理	維持管理												
			1A	1~4号	4	維持管理	維持管理												
			1B	1~3号	3	維持管理	維持管理												
		1C	1号	1	維持管理	維持管理													
		1C	2号	1	維持管理	維持管理													
		1D	1~2号	2	維持管理	維持管理													
		胡桃館団地	56-	1~12号	12	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	不要	有	無	優先的な建替	・R12以降建替を実施	・建替期間まで適正に管理	建替
			57-	1~12号	12	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	不要	有	無	優先的な建替	・R4以降改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善(長寿命化)
			58-	1~4号	4	改善	優先的な改善			無	無	可能	不要	有	無	優先的な改善	・R4以降改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善(長寿命化)
		高野尻団地	11-	A01~06号	6	維持管理	維持管理			無	無	可能	不要			無	維持管理	-	・耐用年数まで適正に管理
11-	B01~04号		4	維持管理															
11-	B0号		1	維持管理															
11-	C01・02号		2	維持管理															
12-	A07~10号		4	維持管理															
12-	B05~09号		5	維持管理															
12-	C03・04号		2	維持管理															
13-	C05号		1	維持管理															
13-	B10~14号		5	維持管理															
13-	A11~12号		2	維持管理															
14-	A13~14号		2	維持管理															
14-	B15~19号	5	維持管理																
14-	C06号	1	維持管理																
宮前町団地	27	101~411号	40	維持管理	維持管理			無	無	可能	必要	有	無	維持管理	-	・耐用年数まで適正に管理	維持管理		
単独住宅	サンコーボラス なかたい住宅	1	101~508号	40	改善	改善			無	無	可能	不要	有	無	改善	・R12以降改善を実施	・改善実施まで適正管理	維持管理	

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

地区	種別	団地名	棟名	部屋名	1次判定結果		2次判定結果		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						再判定結果	④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	④-3 長期的な管理の見直し	④-4 計画期間における事業手法の決定	
					Aグループ	継続管理する団地	当面管理する団地 (建替を前提としない)	新規整備	団地単位での効率的活用	集約・再編等の可能性	仮住居の確保	周辺道路の整備	まちづくりへの対応の可能性	他事業主体との連携					
合川地区	公営住宅	明田団地	54-	2~12	9	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	不要	有	無	優先的な建替	R7建替実施 R8建替実施	鳥屋岱団地の用途廃止により、明田団地へ集約	建替
			55-	1~12号	10	優先的な建替	優先的な建替												
		林岱団地	56-	1~12号	10	改善又は建替	建替			無	無	可能	不要	有	無	建替	R12以降建替を実施	建替期間まで適正に管理	建替
			57-	1~10号	8	改善又は建替	建替												
			57-	11~12号	2	改善又は建替	建替												
		松ヶ丘団地	元-	1~6号	5	改善	改善			無	無	可能	必要	有	無	改善	R4改善を実施	改善実施まで適正管理	個別改善(福祉対応)
			60-	1~12号	10	改善	改善												
		田ノ沢団地	11-	C01~03号	3	維持管理	維持管理			無	無	可能	必要	有	無	維持管理	-	耐用年数まで適正に管理	維持管理
			11-	A01~03号	3	維持管理	維持管理												
			11-	B01~04号	4	維持管理	維持管理												
	12-		D01、E04	2	維持管理	維持管理													
	12-		E01~03号	3	維持管理	維持管理													
	12-		D02~06号	5	維持管理	維持管理													
上杉駅前団地		1~5	5	維持管理	維持管理			無	無	可能	不要	有	無	維持管理	-	耐用年数まで適正に管理	維持管理		
特公賃住宅	上杉団地	A01、A02	2	維持管理	維持管理			無	無	可能	不要	有	無	維持管理	-	耐用年数まで適正に管理	維持管理		
		B01、B02	2	維持管理	維持管理			無	無	可能	不要	有	無	維持管理	-	耐用年数まで適正に管理			
		C01、C02	2	維持管理	維持管理			無	無	可能	不要	有	無	維持管理	-	耐用年数まで適正に管理			
森吉地区	公営住宅	長野岱団地	53-	1-10号	10	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	不要	有	無	優先的な建替	R6建替実施	建替期間まで適正に管理	建替
			60-	11~17号	6	改善	改善			無	無	可能	不要	有	無				
		陣場岱団地	3-	1~3号	3	改善	改善			無	無	可能	不要	有	無	改善	R4改善を実施	改善実施まで適正管理	個別改善(長寿命化、居住性向上)
				1~6号	6	改善	改善			無	無	可能	必要	有	無				
		御嶽団地		1~10号	10	改善	改善			無	無	可能	不要	有	無	改善	R8改善を実施	改善実施まで適正管理	個別改善(長寿命化)
				1~10号	10	改善	改善			無	無	可能	不要	有	無				
		上野第2団地		A01~04号	4	改善	改善			無	無	可能	必要	有	無	改善	R7改善を実施	改善実施まで適正管理	個別改善(長寿命化、福祉対応)
				B01~04号	4	改善	改善			無	無	可能	必要	有	無				
		冷水岱団地		101、104号	2	維持管理	維持管理			無	無	可能	不要	有	無	維持管理	-	耐用年数まで適正に管理	維持管理
				102、103号	2	維持管理	維持管理												
			201、204号	2	維持管理	維持管理													
			202、203号	2	維持管理	維持管理													
	単独住宅	上野住宅		1~6号	6	改善又は建替	改善			無	無	可能	必要	有	無	改善	R12以降改善を実施	改善実施まで適正管理	個別改善(長寿命化)
陣場岱第2住宅			1~4号	4	改善	改善			無	無	可能	必要	有	無	改善	R12以降改善を実施	改善実施まで適正管理	個別改善(長寿命化)	
特公賃住宅	諏訪岱団地		1~4号	4	改善	改善			無	無	可能	必要	有	無	改善	R12以降改善を実施	改善実施まで適正管理	個別改善(長寿命化)	
	米内沢駅前団地	13-	1~5号	5	改善	改善			無	無	可能	不要	有	無	改善	R12以降改善を実施	改善実施まで適正管理	個別改善(長寿命化)	
阿仁地区	公営住宅	東裏簡二団地	51-	1~10号	10	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	R4建替実施 R5建替実施	新町団地の用途廃止により、簡二団地へ集約 建替期間まで適正に管理	建替
			52-	11~20号	10	優先的な建替	優先的な建替												
		比立内団地	55-	1~5号	5	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	R12以降建替を実施	建替期間まで適正に管理	建替
			56-	6~10号	5	優先的な建替	優先的な建替												
		三両団地		1~4号	4	改善	優先的な改善			無	無	可能	必要	有	無	優先的な改善	R7改善を実施	改善実施まで適正管理	個別改善(長寿命化)
		上岱団地	1	101~103号	3	改善	改善			無	無	可能	必要	有	無	改善	R9改善を実施	改善実施まで適正管理	個別改善(長寿命化)
			2	201~203号	3	改善	改善												
		上新町団地	1	101~106号	6	改善	改善			無	無	可能	不要	有	無	改善	R4改善を実施 R5改善を実施	改善実施まで適正管理	個別改善(長寿命化、福祉対応)
			2	107~110号	4	改善	改善												
		畑町団地	A-	1号	1	維持管理	維持管理			無	無	可能	必要	有	無	維持管理	-	耐用年数まで適正に管理	維持管理
			A-	2、3号	2	維持管理	維持管理												
A-	4号		1	維持管理	維持管理														
B-	1~5号		5	維持管理	維持管理														
C-	1号		1	維持管理	維持管理														
C-	2号、3号		2	維持管理	維持管理														

## 第6章 長寿命化に関する実施方針

### 1. 点検の実施方針

法定点検については、法令に基づき適切な点検を実施する。法定点検対象外の団地においては、建築基準法第12条の規定に準じた定期点検を計画する。また、すべての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、国土交通省住宅局住宅総合整備課による「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月）」に則り、年に一度程度実施することを基本とし、効率的に行う。法定点検の項目にはないもの（遊具、外構、自転車置き場等）についても、公営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要と考えられるものについては、日常点検において点検することとする。定期点検の結果は、「公営住宅等維持管理データベース」※1を活用して記録し、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。

#### ※1) 公営住宅等維持管理データベース

・国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成28年8月に公開。定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できるデータベース。

### 2. 計画修繕の実施方針

本計画による修繕対応としては、各住棟の経年劣化に応じて、標準的な修繕周期を踏まえた定期点検や経常的な修繕を適切に計画していくことが必要となる。点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防的な観点から計画修繕を実施することが重要なことから、本長寿命化計画における10年間の中長期的な視点により、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、費用等についてあらかじめ想定しておくこととする。また、将来的に建替予定としている団地については、残存耐用年数や修繕項目の修繕周期等も踏まえて改善・修繕事業の要否を判断し、場合によっては実施しないことも可能とする。

## ■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、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○			
2 床防水										
①バルコニー 一床防水	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	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	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+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 圍障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①					○
		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	枠組足場、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）

出典：公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火編、木造編）

平成28年8月国土交通省住宅局 住宅総合整備課

### 3. 改善事業の実施方針

ストック活用の判定により「改善」と判定された住棟について「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」に基づき、計画期間内に実施する改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって整理する。

#### （居住性向上型）

- ・引き続き活用を図るストックについて、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。

【実施内容】間取りの改修、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化等

#### （福祉対応型）

- ・引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

【実施内容】住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応等

#### （安全性確保型）

- ・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。

【実施内容】耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置等

(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う。

【実施内容】外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等

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。

#### 4. 建替事業の実施方針

本市は562戸の市営住宅を管理している。この内、森吉地区を除く3地区においては、比較的古い年代に建てられた住宅が多く、老朽化が進んでいるため、耐用年数を過ぎている市営住宅については、今後の需要等を踏まえ、計画的な建替を進める。

市営住宅の需要は、将来人口は減少するものの、今後も現在とほぼ同じくらいの戸数が必要と考えられる。このため、市営住宅のストックの判定を進める上で、公営住宅の有効活用という見地から、明らかに低水準・低需要である団地では、今後、継続的な活用において有効性が低いストックとしてあらかじめ選別しておく。

建替事業を進める考え方は、団地単位での建築年次別の構造による老朽状況や地域における需要や高度利用の可能性等から、対象となる団地を抽出していく。

##### ①候補団地選定の考え方

- ・経過年数による判定
- ・昭和40年代のストック、昭和50年代の木造ストック
- ・団地の需要の可能性
- ・団地の応募倍率、空き家率
- ・高度利用の可能性
- ・法規制、位置条件、敷地規模、形状による高度利用

##### ②建替方針

コミュニティバランスの形成や、社会福祉施設等の導入を図る。

### ③供給方法の検討

上記のとおり老朽住宅の建替を進めていく上では、多大な事業費が必要となる。このため、将来的に、民間住宅の借上げ・買取り制度の導入や、建設段階におけるPFI事業の導入など、民間活力を導入して、市財政負担の軽減を図る方策について検討する。

## 第7章 長寿命化のための事業実施計画

### 1. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する事業実施予定は、次の【様式1】～【様式3】の通りである。

【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】 共同施設部分に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

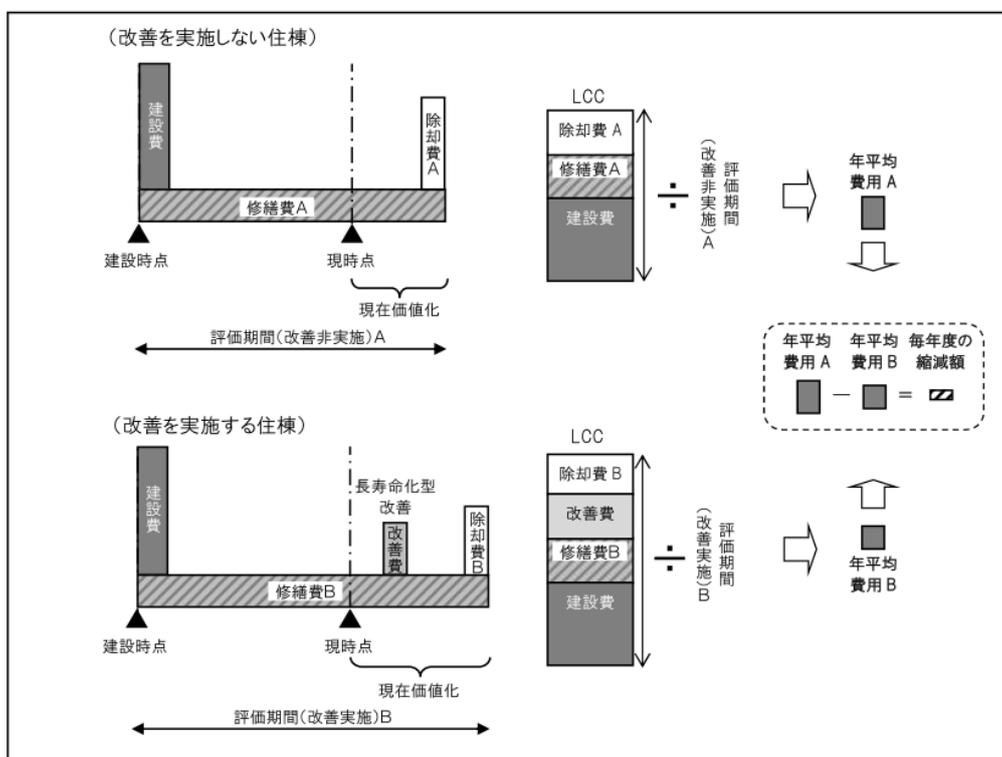
## 第8章 長寿命化のための維持管理による効果

### 1. 長寿命化のため維持管理による効果

- 従来の対処療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等のストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながる。
- 定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全性が確保される。
- 公営住宅等について建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

### 2. ライフサイクルコストの（LCC）算出

改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にライフサイクルコスト（以下LCC）の比較を行うため、また、予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により公営住宅等の長寿命化を図り、LCCの縮減につなげるため、次のようにLCCとその縮減効果の算出を行う。



ライフサイクルコストの算出イメージ

改善効果あり⇒【年平均LCC（計画前）】－【年平均LCC（計画後）】>0

■【LCC（計画前）】

＝（建設費＋修繕費＋除却費）※／評価期間（改善非実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）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

■【LCC（計画後）】

＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）※／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）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

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名： 北秋田市

No.1

住宅の区分 ( 公営住宅 ) 特定公共 (公共供 賃貸住宅 給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期法定点検		修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/棟・ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
南鷹巣	52 1~4号	4	簡二 (CB)	S52		R2												2,192	R2建替予定
南鷹巣	52 5~8号	4	簡二 (CB)	S52		R2												2,192	R2建替予定
南鷹巣	52 9~12号	4	簡二 (CB)	S52		R2												2,192	R2建替予定
南鷹巣	52 13~16号	4	簡二 (CB)	S52		R2												2,192	R2建替予定
南鷹巣	53 1~6号	6	簡二 (CB)	S53		R2												3,268	R12~建替予 定
南鷹巣	53 7~12号	6	簡二 (CB)	S53		R2												3,268	R12~建替予 定
南鷹巣	53 13~18号	6	簡二 (CB)	S53		R2												3,268	R12~建替予 定
南鷹巣	53 19~24号	6	簡二 (CB)	S53		R2												3,268	R12~建替予 定
南鷹巣	53 25~28号	4	簡二 (CB)	S53		R2												2,179	R12~建替予 定
南鷹巣	54 1~4号	4	簡二 (CB)	S54		R2		外壁改修 (長寿命 化)										2,061	R17~建替予 定
南鷹巣	54 5~8号	4	簡二 (CB)	S54		R2		外壁改修 (長寿命 化)										2,061	R17~建替予 定
南鷹巣	54 9~12号	4	簡二 (CB)	S54		R2		外壁改修 (長寿命 化)										2,061	R17~建替予 定
南鷹巣	54 13~16号	4	簡二 (CB)	S54		R2		外壁改修 (長寿命 化)										2,061	R17~建替予 定
南鷹巣	54 17~22号	6	簡二 (CB)	S54		R2		外壁改修 (長寿命 化)										3,073	R17~建替予 定
南鷹巣	54 23~26号	4	簡二 (CB)	S54		R2		外壁改修 (長寿命 化)										2,061	R17~建替予 定

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名： 北秋田市

No.2

住宅の区分 ( 公営住宅 ) 特定公共 (公共供 賃貸住宅 給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期法定点検		修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
南鷹巣	55 1~4号	4	簡二 (CB)	S55		R2			外壁改修 (長寿命 化)									2,047	R20~建替予 定
南鷹巣	55 5~8号	4	簡二 (CB)	S55		R2			外壁改修 (長寿命 化)									2,047	R20~建替予 定
南鷹巣	55 9~12号	4	簡二 (CB)	S55		R2		屋根葺替 (長寿命 化)	外壁改修 (長寿命 化)									1,932	R20~建替予 定
南鷹巣	55 13~16	4	簡二 (CB)	S55		R2		屋根葺替 (長寿命 化)	外壁改修 (長寿命 化)									1,932	R20~建替予 定
南鷹巣	55	8	木造 平屋	S55		R2									屋根葺替 (長寿命 化)		5,134	R21~建替予 定	
南鷹巣	28A・B	8	木造 平屋	H28		R2													改善し当面維持 管理
南鷹巣	29A~E	11	木造 平屋	H29		R2													改善し当面維持 管理
南鷹巣	30A~C	10	木造 平屋	H30		R2													改善し当面維持 管理
南鷹巣	1A~C	11	木造 平屋	R1		R2													改善し当面維持 管理
胡桃館	56 1~6号	6	簡二 (CB)	S56		R2			外壁改修 (長寿命 化)									3,037	長期的に建替予 定
胡桃館	56 7~12号	6	簡二 (CB)	S56		R2			外壁改修 (長寿命 化)									3,037	長期的に建替予 定
胡桃館	57 1~6号	6	簡二 (CB)	S57		R2			外壁改修 (長寿命 化)									3,021	長期的に建替予 定
胡桃館	57 7~12号	6	簡二 (CB)	S57		R2			外壁改修 (長寿命 化)									3,021	長期的に建替予 定
胡桃館	58	4	木造 平屋	S58		R2			外壁改修 (長寿命 化)									2,627	改善し当面維持 管理
高野尻	11A・B	13	木造 平屋	H11		R2					屋根塗装								点検の上、当面 維持

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：北秋田市

No.3

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 賃貸住宅 (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	次期法定点検		修繕・改善事業の内容											LCC縮減効果	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
高野尻	12A~C	11	木造平屋	H12		R2							屋根塗装						点検の上、当面維持	
高野尻	13A・B	8	木造平屋	H13		R2							屋根塗装						点検の上、当面維持	
高野尻	14A~C	8	木造平屋	H14		R2								屋根塗装					点検の上、当面維持	
宮前町	27	40	RC造四階	H27	R2	R2													点検の上、当面維持	
鳥屋岱	52A	4	簡平(CB)	S52		R2													R11~建替予定用途廃止(明田団地へ集約)	
鳥屋岱	52B	6	簡平(CB)	S52		R2													R11~建替予定用途廃止(明田団地へ集約)	
鳥屋岱	53	10	木造平屋	S53		R2													R12~建替予定用途廃止(明田団地へ集約)	
明田	54	9	木造平屋	S54		R2												6,387	R7~建替予定	
明田	55	10	木造平屋	S55		R2													7,067	R8~建替予定
林岱	56	10	木造平屋	S56		R2													7,038	R13~建替予定
林岱	57	8	木造平屋	S57		R2													5,608	R13~建替予定
林岱	57	1	簡平(CB)	S57		R2													667	R15~建替予定
林岱	58	10	木造平屋	S58		R2			段差解消(福祉対応)											改善し当面維持管理
松ヶ丘	60	5	木造平屋	S60		R2		段差解消(福祉対応)				屋根葺替(長寿命化)		外壁改修(長寿命化)					2,727	改善し当面維持管理
松ヶ丘	元	10	木造平屋	H1		R2		段差解消(福祉対応)				屋根葺替(長寿命化)				外壁改修(長寿命化)			4,293	改善し当面維持管理

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名： 北秋田市

No.4

住宅の区分 ( 公営住宅 ) 特定公共 (公共供 賃貸住宅 給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期法定点検		修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/棟・ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
下杉	1~6	5	木造 平屋	S63		R2		段差解消 (福祉対応)						屋根葺替 (長寿命 化)				3,065	長期的に用途廃 止(集約)	
田ノ沢	11	10	木造 平屋	H11	R2	R2						屋根塗装								点検の上、当面 維持
田ノ沢	12	10	木造 二階	H12	R2	R2							屋根塗装							点検の上、当面 維持
田ノ沢	13	2	木造 平屋	H13	R2	R2							屋根塗装							点検の上、当面 維持
上杉駅前	18	5	木造 平屋	H18		R2										屋根葺替 (長寿命 化)		2,713	点検の上、当面 維持	
長野岱	53	10	木造 平屋	S53		R2												7,097	R5~建替予定	
長野岱	60	6	木造 平屋	S60		R2														点検の上、当面 維持
陣場岱	3	3	木造 平屋	H3		R2			下水道接 (居住)			屋根葺替 (長寿命 化)						1,887	改善し当面維持	
松山町	1~6	6	木造 二階	H4		R2							外壁改修 (長寿命 化)		屋根葺替 (長寿命 化)			3,033	改善し当面維持	
御嶽	1~10	10	木造 平屋	H5		R2							屋根葺替 (長寿命 化)			外壁改修 (長寿命 化)		4,510	改善し当面維持	
伊勢ノ森	1~10	10	木造 二階	H8		R2	屋根葺替 (長寿命 化)											5,010	改善し当面維持	
上野第2	A1~4	4	木造 平屋	H10		R2						屋根葺替 (長寿命 化)			段差解消 (福祉対応)			2,311	改善し当面維持	
伊勢ノ森 第2	B1~4	4	木造 平屋	H10		R2	屋根葺替 (長寿命 化)											2,311	改善し当面維持	
冷水岱	101~104 201~204 301・302	10	木造 平屋	H14		R2														点検の上、当面 維持
東裏簡二	51	4	簡二 (CB)	S51		R2												2,118	R4現地建替予定	

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名： 北秋田市

No.5

住宅の区分 ( 公営住宅 ) 特定公共 (公共供 改良住宅 その他 ( )  
 賃貸住宅 給)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期法定点検		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
東裏簡二	51	6	簡二 (CB)	S51		R2												3,176	R4現地建替予 定	
東裏簡二	52	3	簡二 (CB)	S52		R2												1,578	R5現地建替予 定	
東裏簡二	52	4	簡二 (CB)	S52		R2												2,105	R5現地建替予 定	
東裏簡二	52	3	簡二 (CB)	S52		R2												1,578	R5現地建替予 定	
新町	1~5	5	木造 平屋	S54		R2												3,505	R5~用途廃止 (簡二団地へ集 約)	
比立内	55	5	木造 平屋	S55		R2												3,533	長期的に建替予 定	
比立内	56	5	木造 平屋	S56		R2												3,519	長期的に建替予 定	
三両	1~4	4	木造 平屋	S57		R2												2,274	改善し当面維持	
上岱	62	6	木造 平屋	S62		R2													屋根塗装	改善し当面維持
上新町	1	6	木造 二階	H1		R2			屋根葺替 (長寿命 化)		外壁改修 (長寿命 化)							2,986	段差解消 (福祉対応)	改善し当面維持
上新町	2	4	木造 二階	H6		R2			屋根葺替 (長寿命 化)									2,114	外壁改修 (長寿命 化)	改善し当面維持
畑町	A・B	9	木造 平屋	H21		R2														点検の上、当面 維持
畑町	C	4	木造 平屋	H22		R2														点検の上、当面 維持





【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： 北秋田市

No.1

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			
南鷹巣	52 1~4号	4	簡二 (CB)	S52			R2		
南鷹巣	52 5~8号	4	簡二 (CB)	S52		R2	R2		
南鷹巣	52 9~12号	4	簡二 (CB)	S52		R2	R2		
南鷹巣	52 13~16号	4	簡二 (CB)	S52		R3	R2		
明田	54	9	木造 平屋	S54		R3	R7~		鳥屋岱団地を 集約
明田	55	10	木造 平屋	S55		R4	R8~		鳥屋岱団地を 集約
長野岱	53	10	木造 平屋	S53		R4	R5~		
東裏簡二	51 1~4号	4	簡二 (CB)	S51		R4	R4~		新町団地を集 約
東裏簡二	51 5~10号	6	簡二 (CB)	S51		R4	R4~		
東裏簡二	52 11~13号	3	簡二 (CB)	S52		R4	R5~		
東裏簡二	52 14~16号	4	簡二 (CB)	S52		R4	R5~		
東裏簡二	52 17~21号	3	簡二 (CB)	S52		R4	R5~		

