

五所川原市
市営住宅長寿命化計画

平成31年3月

五所川原市

目 次

第1章	はじめに	
1	計画策定の背景	1
2	計画の策定	2
第2章	五所川原市の現状	
1	人口・世帯の状況	4
2	住宅ストックの状況	7
3	公営住宅等	9
第3章	市営住宅ストックの状況	
1	市営住宅管理状況	10
2	市営住宅の課題	33
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・修繕の実施・データ管理に関する方針	35
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	36
3	将来ストック数の設定	37
第5章	事業手法の選定	
1	事業手法の整理	43
2	事業手法の選定フロー	44
3	1次判定	45
4	2次判定	47
5	3次判定	49
6	団地別住棟別事業手法	51
7	団地の計画期間及び中長期活用計画	53
8	事業手法別戸数	55
9	維持管理団地の劣化状況	59
第6章	整備・管理の実施方針	
1	点検の実施方針	63
2	計画修繕の実施方針	64
3	改善事業の実施方針	74
4	建替事業の実施方針	84
第7章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	
1	改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出	86
2	ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	87
3	予防保全的な維持管理等の実施による効果	88

1 計画策定の背景

本市の市営住宅は、高度成長期の住宅不足の解消や住宅に困窮している市民への居住先の確保に対応するなど、市の住宅政策において重要な役割を果たしてきました。

本市における市営住宅の管理戸数は283棟1,511戸(平成31年3月時点)となっており、その半数近くが昭和40年代から昭和50年代に建設され、老朽化が進行しています。そのため本市では、平成22年度に「五所川原市市営住宅長寿命化計画」を策定し、計画に基づき改善等を図ってきました。

しかしながら、市内の住宅事情、居住ニーズ、人口減少、世帯の核家族化、生活スタイルの多様化など社会情勢の変化に加え、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成28年8月に改定となり、市営住宅のストック状況や事業の進捗状況、市の財政状況等を勘案し、市営住宅の役割を踏まえた需要を把握するとともに、建物の点検の強化や早期の修繕・改善等により、建物にかかるコスト削減や財政負担軽減を図るため、計画の策定が必要となりました。

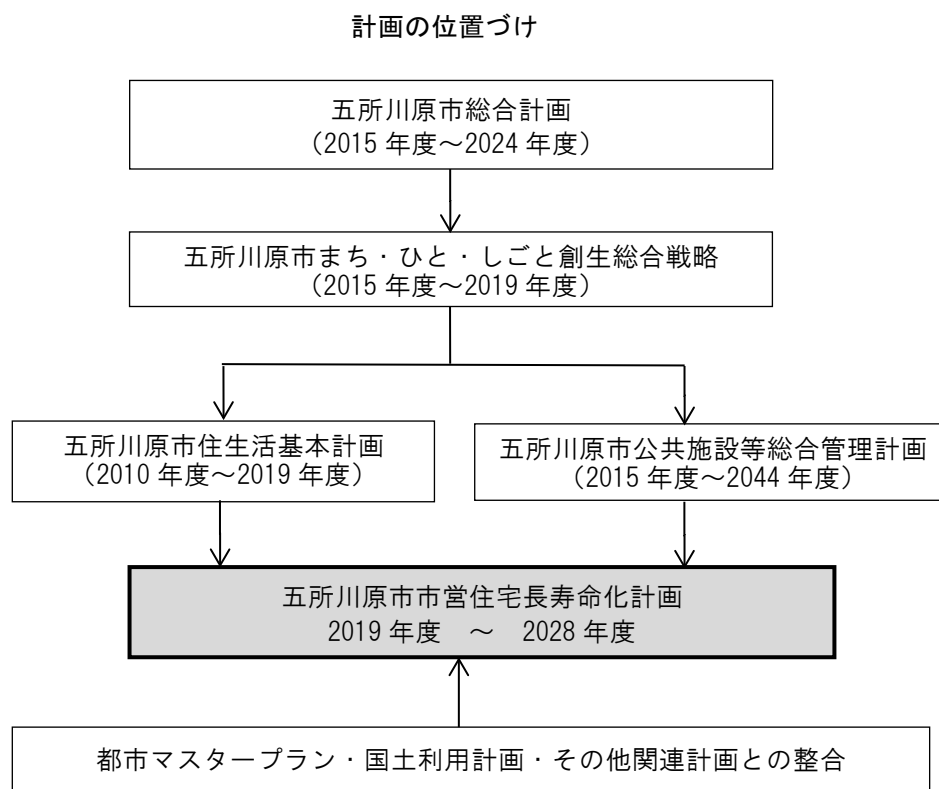
2 計画の策定

(1) 策定の目的

既存の市営住宅を適切な住居環境に保ち、市内の住宅需要や市営住宅の入居率・応募倍率等を勘案しながら、今後も安心・安全で効率的・効果的に長期間に渡って活用するため、予防保全の観点から各住棟別に活用計画及び修繕・改善の計画を定め、長寿命化に向けた計画的な維持管理を実施するため本計画を策定します。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画の基本理念や基本方針を踏まえ、「五所川原市住生活基本計画」の住宅施策を推進するための市営住宅に関する個別計画となります。



(3) 計画期間（目標年次）

本計画は、2019年度から2028年度までの10年間を計画期間とします。

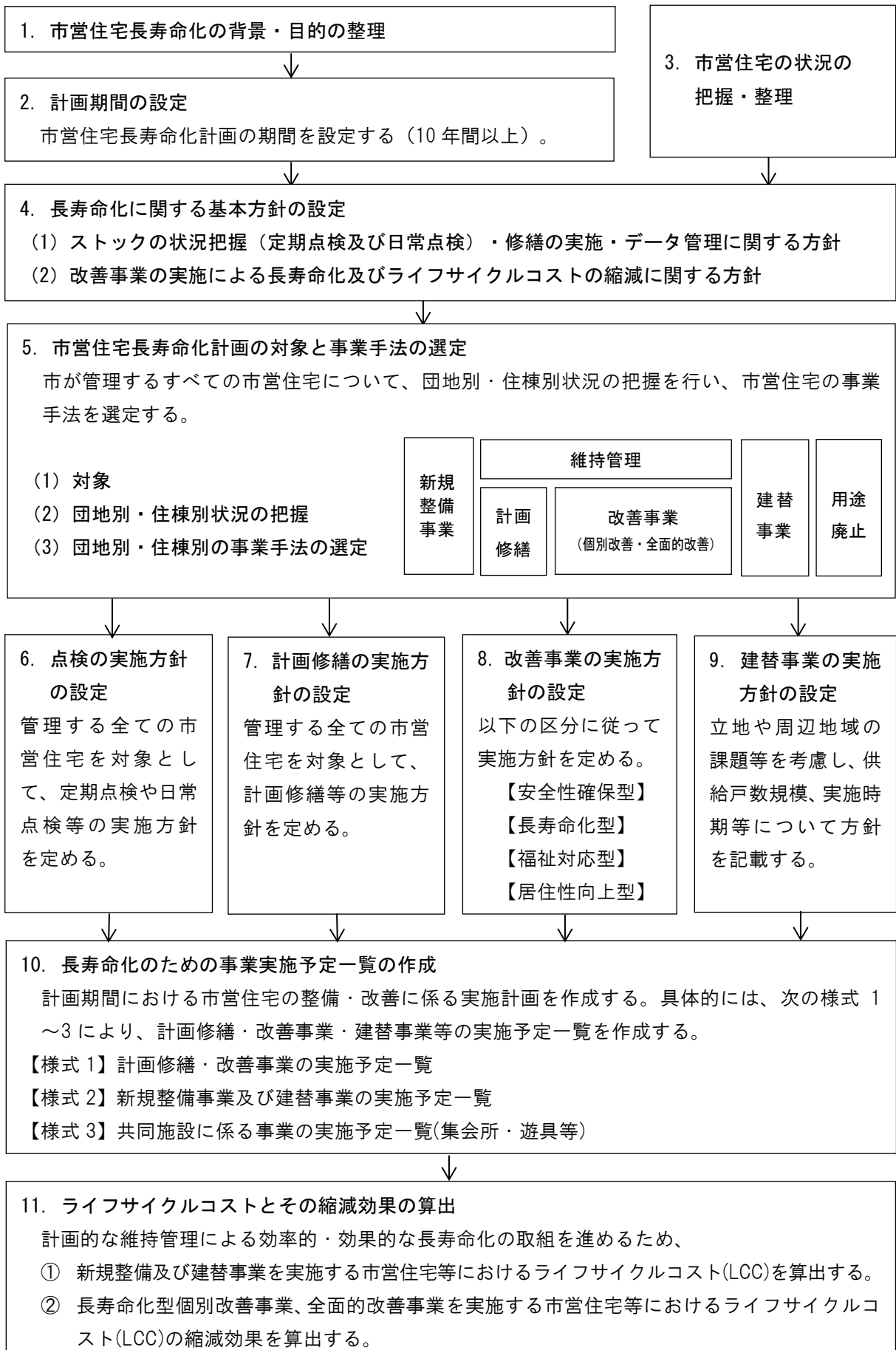
なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：2019年度～2028年度　目標年次：2028年度

また、本計画の策定においては、計画期間を目標年次の2028年度までの10年間と定めますが、計画期間後の11年から30年程度の中長期的な視点に立ち、将来の活用を見据えた計画期間の事業手法を選定することから、11年目以降30年目までの期間を構想期間として策定します。

(4) 計画策定のフロー

本計画は、以下のフローに基づき策定します。



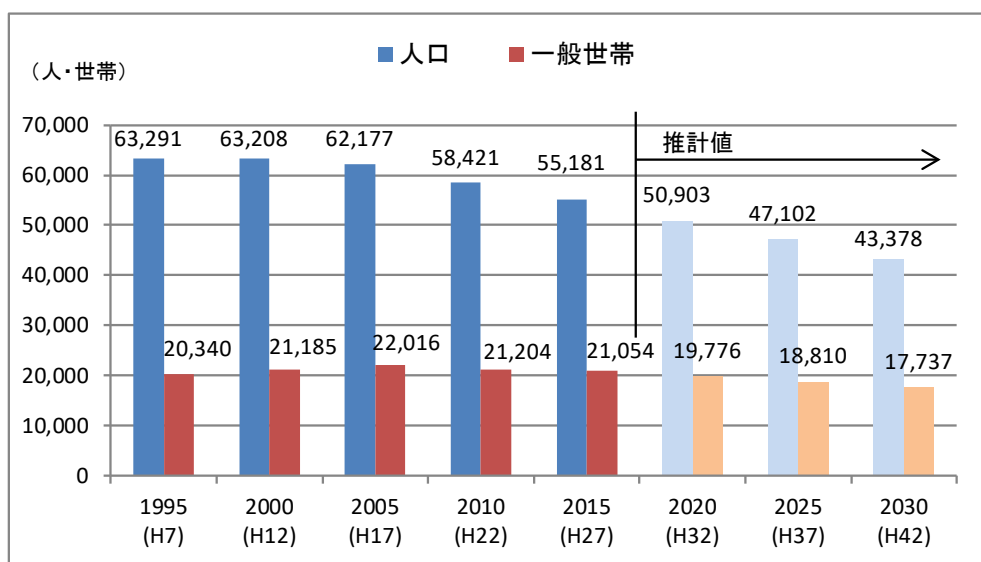
第2章 五所川原市の現状

1 人口・世帯の状況

(1) 人口と世帯

- ・五所川原市の人口は、昭和35年70,222人（国勢調査：合併前の1市1町1村）をピークに、その後年々減少傾向を続け、平成27年（国勢調査）では55,181人となっています。
- ・一般世帯数は平成17年まで増加傾向にありましたが、平成22年以降では減少に転じ平成27年では21,054世帯となっています。
- ・世帯当たり人員は、年々縮小傾向にあり、平成27年に2.62（人/世帯）となっています。
- ・公営住宅等長寿命化計画策定指針「ストック推計プログラム」による、人口及び一般世帯の将来推計は下図のとおり減少傾向となっています。

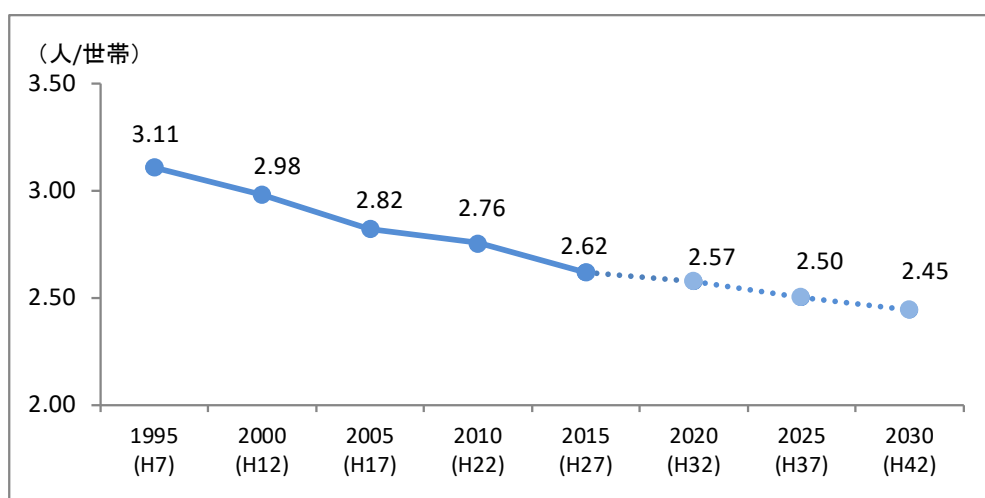
人口・一般世帯数の推移



※推計値は「ストック推計プログラム」より

(国勢調査)

世帯当たり人員の推移

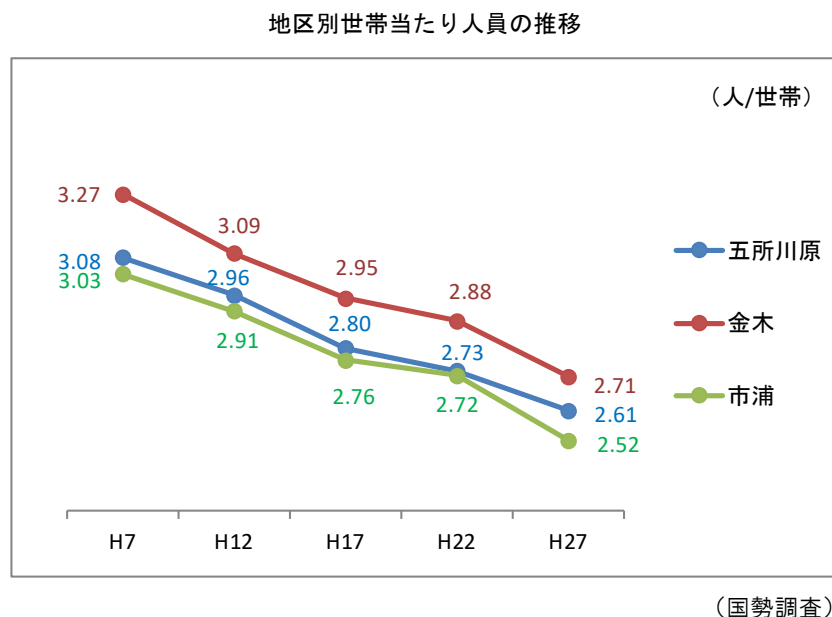
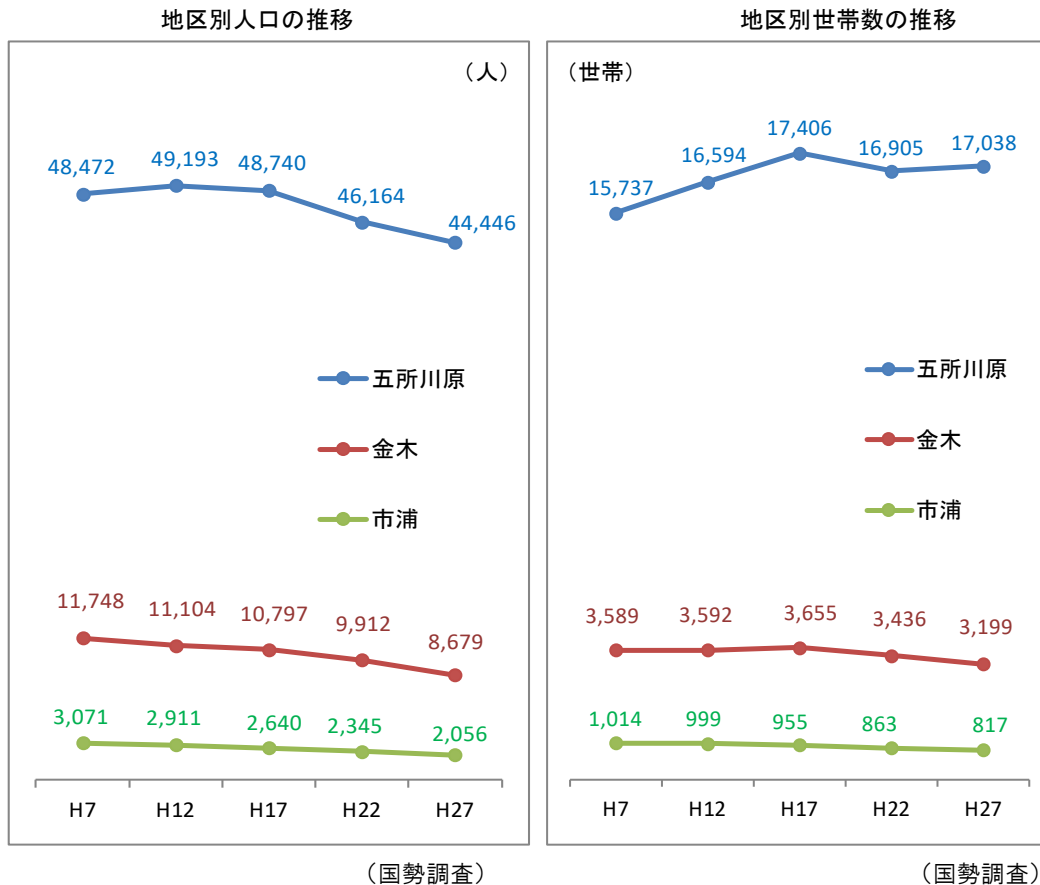


(国勢調査)

※一般世帯：住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者

(2) 地区別人口・世帯

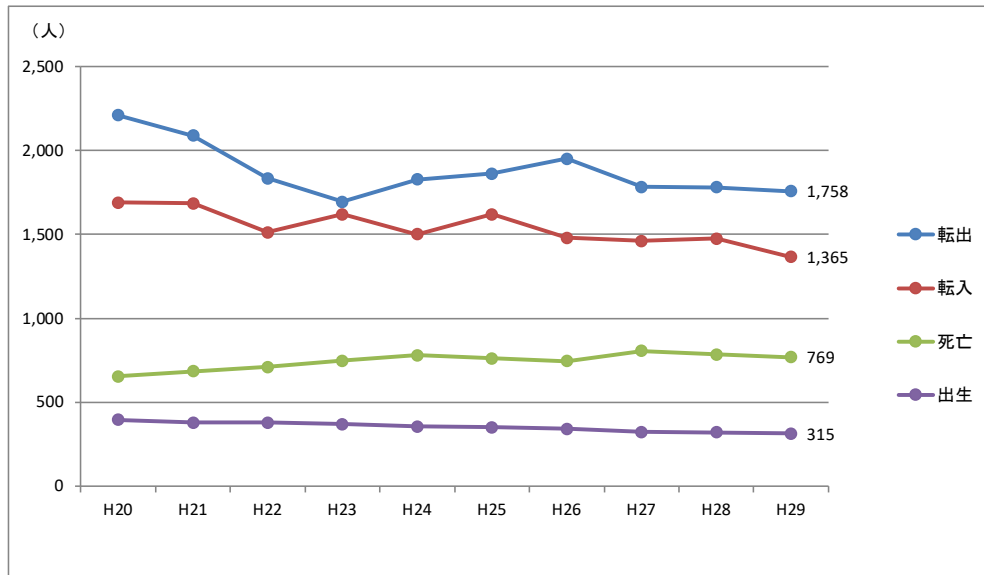
- ・平成 27 年時点の地区別人口では、五所川原地区が市全体の約 8 割を占めており、金木地区と市浦地区を合わせて約 2 割程度となっています。
- ・地区別人口は、3 地区とも減少傾向にあります。
- ・地区別世帯数は、五所川原地区においては平成 17 年までは増加傾向にありましたが、平成 22 年以降は横ばい状況にあります。



(3) 人口動態

- ・社会動態において、転入転出とも人数自体が平成23年頃までは減少傾向にあり、その後は停滞傾向にあります。
- ・転出が転入を上回る社会減が長年続いており、人口減少の一因となっています。
- ・自然動態では、出生死亡とも人数自体が停滞傾向にあります。
- ・出生数が死亡数を下回り、出生数は減少傾向にあり、死亡数が増加傾向にあることで、人口減少の一因となっています。

人口動態の推移

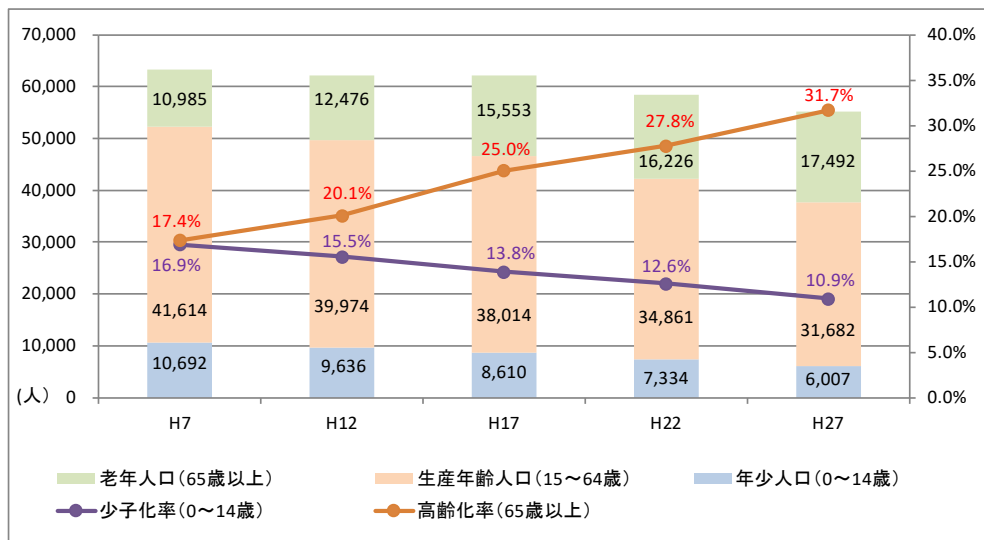


(青森県現住人口調査)

(4) 年齢構成

- ・年齢別人口をみると、平成27年の国勢調査で年少人口(0~14歳)が6,007人(10.9%)、生産年齢人口(15~64歳)が31,682人(57.4%)、老年人口(65歳以上)が17,492人(31.7%)となっています。
- ・平成7年からの推移をみると、年少人口は減少、老年人口は増加しており、少子高齢化が進展しています。

年齢区分別割合の推移



(国勢調査)

2 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数・空家

①住宅総数

- ・住宅総数は、平成 25 年の住宅・土地統計調査では 24,620 戸であり、一般世帯数（平成 27 年 21,054 世帯）を上回っている状況にあります。
- ・そのうち居住世帯のある住宅が 21,020 戸で、空家が 3,400 戸となっており、それぞれ減少傾向にあります。

住宅数

	住宅総数 (戸)	居住世帯あり (戸)	居住世帯なし(戸)	
			空家	その他
平成 20 年五所川原市	25,760	21,730	3,990	40
	100.0%	84.3%	15.5%	0.2%
平成 25 年五所川原市	24,620	21,020	3,400	200
	100.0%	85.4%	13.8%	0.8%
平成 25 年青森県	586,300	503,000	81,200	2,100
	100.0%	85.8%	13.8%	0.4%

※その他 : 一時現在者のみ及び建築中 (住宅・土地統計調査)

※一時現在者のみ : 昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅

※ここでいう「空家」とは、戸建て住宅に加え、アパート等の賃貸用の空き部屋を含む

②空家状況

- ・空家は、3,400 戸（住宅総数の 13.8%）となっており、青森県平均の 13.8%と同じ割合です。
- ・空家の内訳をみると、最も多いのが共同住宅他における賃貸用住宅の 1,150 戸、次いで、一戸建における賃貸用住宅の 100 戸です。（その他住宅除く）
- ・平成 25 年住宅・土地統計調査における全借家 4,890 戸に占める賃貸用住宅の空家の割合は、25.6%に達しています。

空家の内訳(戸) [平成 25 年]

	空家総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅
一戸建	1,940	40	100	90	1,710
	100.0%	2.1%	5.2%	4.6%	88.1%
共同住宅他	1,460	30	1,150	0	280
	100.0%	2.1%	78.7%	0.0%	19.2%
総数	3,400	70	1,250	90	1,990
	100.0%	2.1%	36.7%	2.6%	58.6%

(住宅・土地統計調査)

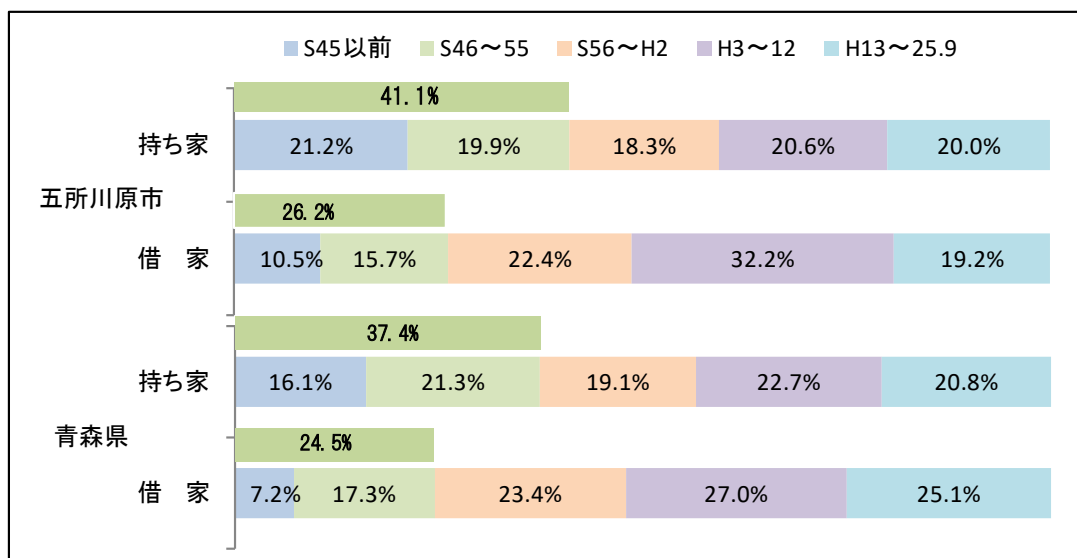
※二次的住宅 : 週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅及び普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅

※その他住宅 : 転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

③住宅の建築時期

- ・耐震設計基準が施行された昭和56年6月以前に建築されており、耐震診断を必要とする住宅（統計上は昭和55年以前とする）は、持ち家が41.1%、借家が26.2%で持ち家の割合が高くなっています。
- ・青森県平均と比較すると、耐震診断を必要とする住宅は、持ち家および借家ともの割合が高くなっています。

建築時期別の割合[平成25年]



(住宅・土地統計調査)

※建築基準法施行令の改正によって新しい耐震基準（いわゆる新耐震基準）が施行されたのは、昭和56年6月1日であるが、住宅・土地統計調査においては昭和55年を集計分岐年としているため、昭和55年以前及び昭和56年以降で区分する。

3 公営住宅等

本計画において、計画の対象となる市営住宅と目標年次における住宅セーフティネットのストック数に数えられる県営住宅は以下のとおりです。

(1) 県営住宅

- ・市内に立地する県営住宅は、3団地（45棟 398戸）があります。
- ・本計画の目標年次である2028年度まで維持管理する予定です。よって、目標年次における県営住宅の管理戸数は398戸となります。

(2) 市営住宅

- ・平成31年3月1日現在（以下「現時点」という。）で管理している五所川原市の市営住宅は、一般公営住宅で管理戸数等の合計は16団地、283棟 1,511戸です。
- ・一般公営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者向けに市が昭和43年～平成30年に建設した公共賃貸住宅です。

県営住宅の概要

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	活用計画
松島	公営	6	56	H2～H4	耐3	維持管理
新宮	公営・特公賃	25	102	H10～H14	木1・2	維持管理
広田	公営	14	240	S51～S54	耐4・5	維持管理
目標年次における管理戸数		45棟	398戸			

構造階数 木：木造 耐：耐火構造（RC造）

（平成31年3月1日現在）

市営住宅概要

地区	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
五所川原	松島	公営	40	172	H12～H17	木2	2DK/3DK
	新宮（旧）	公営	17	75	S45～S50	簡1/簡2	2K/2DK/3K
	新宮（新）	公営	14	41	H27～H30	木1	1LDK/2LDK
	広田	公営	28	352	S52～S61	簡1/耐3/耐4	2LDK/3DK/3LDK
	富士見	公営	13	286	S63～H6	耐3/耐4	2LDK/3LDK
	千鳥	公営	13	156	H8～H11	耐3	1LDK/3LDK
金木	金木駅裏第二	公営	10	35	S48～S49	簡1	2K
	朝日	公営	6	29	S52～S53	簡2	3K/3DK
	金木	公営	26	73	S53～H8	木1/簡2	3DK/3LDK
	第二金木	公営	25	54	S56～H5	木1/簡2	2LDK/3DK/3LDK
	雲雀ヶ丘	公営	6	18	S50～S51	簡1	2K/3K
	赤坂	公営	3	9	S51	簡1	3K
	芦野	公営	18	82	S43～S45	簡1	2K
	岬	公営	2	7	S50	簡1	2K
	柏木	公営	3	11	S50～S51	簡1	2K.3K
	さくら	公営	31	83	H18～H22	木1/木2	1LDK/2LDK/3LDK
市浦	岩井	公営	28	28	S56～H7	木1	2LDK/3DK/3LDK
	16団地		283	1,511			

（平成31年3月1日現在）

構造階数 木：木造 簡1：簡易耐火構造平家（CB造） 簡2：簡易耐火構造2階（PC造） 耐：耐火構造（RC造）

第3章 市営住宅ストックの状況

1 市営住宅管理状況

(1) 立地条件

- ・地域別に見ると、五所川原地区に5団地、金木地区に10団地、市浦地区に1団地が立地しています。
- ・都市計画区域は、五所川原地区には設定されていますが、金木地区及び市浦地区には設定されていません。
- ・用途地域においては、松島、新宮が第一種低層住居専用地域に指定されています。
- ・広田は、第一種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域に指定されています。
- ・富士見は、第一種中高層住居専用地域に指定されています。
- ・千鳥は、第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域に指定されています。

(2) 敷地条件

- ・比較的規模の大きい10,000㎡以上の団地は、半数以上の9団地となっており、中でも広田の40,010㎡が最も広い団地となっています。
- ・最も規模の小さな団地は、岬の1,851㎡となっています。
- ・敷地の所有形態は、全ての団地において市有地となっています。

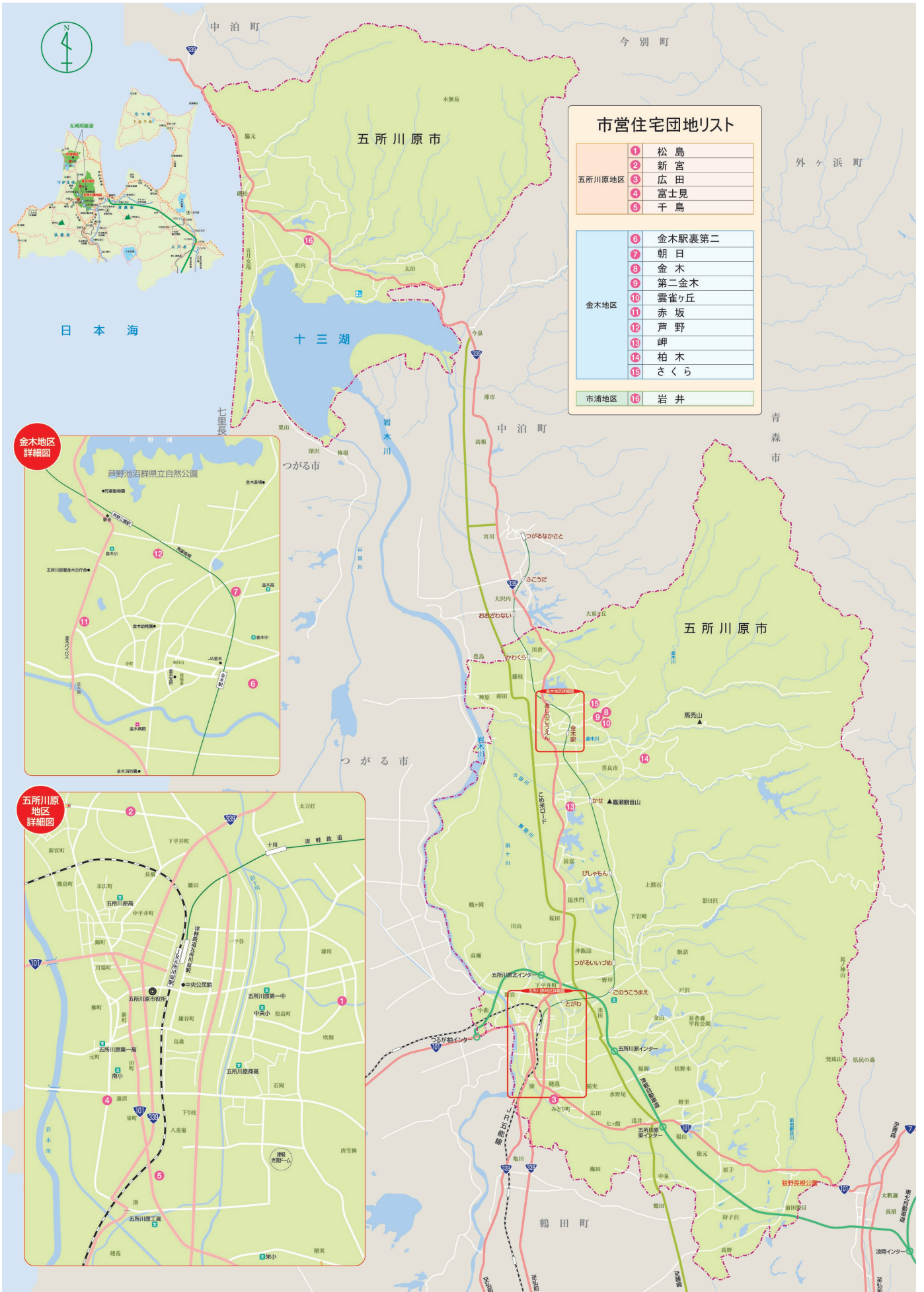
立地及び敷地条件

(棟・戸)

地区	団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	所有 形態	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
五所川原	松島	40	172	松島町	31,197	第一種低層住居専用地域	市有地	50	80
	新宮	31	116	若葉	34,907	第一種低層住居専用地域	市有地	50	80
	広田	28	352	みどり町	40,010	第一種低層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	市有地	50 60	80 200
	富士見	13	286	蓮沼	27,255	第一種中高層住居専用地域	市有地	60	200
	千鳥	13	156	湊字千鳥	23,842	第一種低層住居専用地域 第一種住居地域	市有地	50 60	80 200
金木	金木駅裏第二	10	35	金木町芦野	5,719	都市計画区域外	市有地	-	-
	朝日	6	29	金木町芦野	4,110	都市計画区域外	市有地	-	-
	金木	26	73	金木町芦野	14,132	都市計画区域外	市有地	-	-
	第二金木	25	54	金木町芦野	12,629	都市計画区域外	市有地	-	-
	雲雀ヶ丘	6	18	金木町芦野	3,996	都市計画区域外	市有地	-	-
	赤坂	3	9	金木町芦野	2,361	都市計画区域外	市有地	-	-
	芦野	18	82	金木町芦野	12,978	都市計画区域外	市有地	-	-
	岬	2	7	金木町嘉瀬雲雀野	1,851	都市計画区域外	市有地	-	-
	柏木	3	11	金木町喜良市千苅	3,358	都市計画区域外	市有地	-	-
	さくら	31	83	金木町芦野	26,331	都市計画区域外	市有地	-	-
市浦	岩井	28	28	相内岩井	9,016	都市計画区域外	市有地	-	-
合 計		283	1,511		253,692				

(平成31年3月1日現在)

市営住宅位置図



基本情報-1

団地名	住棟	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り
松島	16, 17, 18, 19	H12	木 2	30	18	4	28	2DK/3DK
	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 22, 23, 24, 25	H13	木 2	30	17	12	48	2DK/3DK
	11, 2, 3, 4, 5, 6, 20, 21	H14	木 2	30	16	8	32	2DK/3DK
	28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35	H15	木 2	30	15	8	32	2DK/3DK
	36, 37, 38, 39, 40	H16	木 2	30	14	5	20	2DK
	15, 26, 27	H17	木 2	30	13	3	12	2DK
新宮	44	S46	簡 1	30	47	1	3	2K
	43, 45	S46	簡 2	45	47	2	4	2DK
	46	S47	簡 1	30	46	1	6	2K
	42	S47	簡 2	45	46	1	4	2DK
	47	S48	簡 1	30	45	1	6	2K
	41	S48	簡 2	45	45	1	6	2DK
	40, 48	S49	簡 1	30	44	2	10	2K
	31, 32	S49	簡 2	45	44	2	12	3K
	49, 50	S50	簡 1	30	43	2	8	2K
	33, 34, 35, 36	S50	簡 2	45	43	4	16	3K
	16, 17	H27	木 1	30	3	2	6	2LDK
	9, 10, 13, 14	H28	木 1	30	2	4	12	1LDK
	1, 2, 5, 6, 18	H29	木 1	30	1	5	14	1LDK/2LDK
	11, 12, 15	H30	木 1	30	0	3	9	1LDK/2LDK
広田	3, 4, 5, 6	S52	簡 1	30	41	4	8	3LDK
	9, 10	S52	簡 1	30	41	2	6	3LDK
	14, 15	S52	耐 4	70	41	2	32	3DK
	21, 22, 23	S52	耐 4	70	41	3	48	3DK
	8	S53	簡 1	30	40	1	2	3LDK
	12, 13, 20	S53	耐 4	70	40	3	48	3DK
	11	S54	耐 3	70	39	1	6	2LDK
	17, 19	S54	耐 4	70	39	2	32	3DK
	1, 16, 18	S55	耐 4	70	38	3	48	3DK
	2	S55	耐 4	70	38	1	8	3DK
	27, 28	S57	耐 4	70	36	2	48	3DK
	24	S58	耐 4	70	35	1	24	3DK
	29	S59	耐 3	70	34	1	6	3DK
	25	S59	耐 4	70	34	1	24	3DK
	26	S61	耐 3	70	32	1	12	3DK

耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造：平家建30年・2階建45年 耐火構造：70年 (平成31年3月1日現在)

基本情報-2

団地名	住棟	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り
富士見	1	S63	耐3	70	30	1	18	2LDK/3LDK
	2, 3	H1	耐3	70	29	2	36	2LDK/3LDK
	4, 5	H2	耐3	70	28	2	48	2LDK/3LDK
	6	H3	耐4	70	27	1	32	2LDK/3LDK
	7, 8	H4	耐4	70	26	2	40	2LDK/3LDK
	11	H5	耐4	70	25	1	24	2LDK/3LDK
	12	H5	耐4	70	25	1	16	2LDK/3LDK
	9	H6	耐4	70	24	1	24	2LDK/3LDK
	10, 13	H6	耐4	70	24	2	48	2LDK/3LDK
千鳥	1, 2, 3	H8	耐3	70	22	3	36	3LDK
	11	H8	耐3	70	22	1	12	1LDK
	4, 5, 6	H9	耐3	70	21	3	36	3LDK
	7, 8, 9	H10	耐3	70	20	3	36	3LDK
	10	H11	耐3	70	19	1	12	3LDK
	12, 13	H11	耐3	70	19	2	24	1LDK
金木駅裏第二	1~4, 5~8, 9~12, 13~15	S48	簡1	30	45	4	15	2K
	16~19, 20~23, 24~27, 28~29, 30~33, 34~35	S49	簡1	30	44	6	20	2K
朝日	1~5, 6~12, 13~17, 18~20	S52	簡2	45	41	4	20	3K
	21~26, 27~29	S53	簡2	45	40	2	9	3DK
金木	1~3, 4~7, 8~11	S53	簡2	45	40	3	11	3DK
	12~13, 14~15, 16~17, 18~19, 20~21, 22~25, 26~27, 28~31	S54	簡2	45	39	8	20	3DK
	32~35, 36~37, 38~41, 42~45, 46~47, 48~51	S55	簡2	45	38	6	20	3DK
	52~55, 56~59	S57	簡2	45	36	2	8	3DK
	60~61	S57	木1	30	36	1	2	3DK
	62~63, 64~65	H6	木1	30	24	2	4	3LDK
	66~67, 68~69	H7	木1	30	23	2	4	3LDK
	70~71, 72~73	H8	木1	30	22	2	4	3LDK
第二金木	1~2, 3~4, 5~8, 9~12	S56	簡2	45	37	4	12	3DK
	17, 18	S58	木1	30	35	2	2	3DK
	13~14, 15~16	S58	簡2	45	35	2	4	3DK
	19~21, 22~24	S60	簡2	45	33	2	6	3DK
	25~26, 27~28, 29~30	S61	木1	30	32	3	6	3DK
	31~32, 33~34	S63	木1	30	30	2	4	2LDK
	35~36, 37~38	H1	木1	30	29	2	4	2LDK
	39~40, 41~42	H2	木1	30	28	2	4	2LDK
	43~44, 45~46	H3	木1	30	27	2	4	3LDK
	47~48, 49~50	H4	木1	30	26	2	4	3LDK
	51~52, 53~54	H5	木1	30	25	2	4	3LDK
雲雀ヶ丘	1~4, 5~8, 9~12	S50	簡1	30	43	3	12	2K
	13~14, 15~16, 17~18	S51	簡1	30	42	3	6	3K

(平成31年3月1日現在)

基本情報-3

団地名	住棟	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り
赤坂	1~3, 4~6, 7~9	S51	簡1	30	42	3	9	3K
芦野	1~6, 35~38, 39~42, 43~46, 47~50, 51~54, 55~58	S43	簡1	30	50	7	30	2K
	7~12, 13~18, 19~24, 25~28, 29~32	S44	簡1	30	49	5	26	2K
	33~34+59~60, 73~78, 79~82	S45	簡1	30	48	3	14	2K
	61~64, 65~68, 69~72	S45	簡1	30	48	3	12	2K
岬	1~4, 5~7	S50	簡1	30	43	2	7	2K
柏木	1~3, 4~6	S50	簡1	30	43	2	6	2K
	7~11	S51	簡1	30	42	1	5	3K
さくら	1	H18	木2	30	12	1	4	3LDK
	2, 3	H18	木2	30	12	2	4	2LDK
	12	H18	木1	30	12	1	2	2LDK
	18	H18	木1	30	12	1	4	1LDK
	19, 20	H18	木1	30	12	2	6	1LDK
	8, 9, 15	H19	木1	30	11	3	9	1LDK
	10	H19	木2	30	11	1	3	3LDK
	11, 13, 14	H19	木1	30	11	3	6	2LDK
	4	H20	木2	30	10	1	2	2LDK
	5	H20	木2	30	10	1	4	3LDK
	6, 7, 17	H20	木1	30	10	3	9	1LDK
	16	H21	木2	30	9	1	4	3LDK
	21, 22	H21	木1	30	9	2	6	1LDK
	26, 27, 28	H22	木1	30	8	3	6	1LDK
	25	H22	木2	30	8	1	4	3LDK
23, 24, 29, 30, 31	H22	木1	30	8	5	10	2LDK	
岩井	2-1, 2-2	S56	木1	30	37	2	2	3DK
	2-3, 2-4	S57	木1	30	36	2	2	3DK
	2-5, 2-6	S58	木1	30	35	2	2	3DK
	1-1, 1-2	S59	木1	30	34	2	2	3DK
	1-3, 1-4	S60	木1	30	33	2	2	3DK
	2-7, 2-8	S61	木1	30	32	2	2	3DK
	2-9, 2-10	S63	木1	30	30	2	2	3DK
	2-11, 2-12	H1	木1	30	29	2	2	2LDK
	2-13, 2-14	H2	木1	30	28	2	2	2LDK
	2-15, 2-16	H3	木1	30	27	2	2	3LDK
	1-5	H4	木1	30	26	1	1	3LDK
	2-17	H4	木1	30	26	1	1	3LDK
	2-18, 2-19	H5	木1	30	25	2	2	3LDK
	2-20, 2-21, 2-22	H6	木1	30	24	3	3	3LDK
	2-23	H7	木1	30	23	1	1	3LDK
		市営全体				283	1,511	

(平成31年3月1日現在)

(3) 共同施設等

①共同施設

- ・全 16 団地のうち、集会所が設置されているのは 7 団地(43.8%)、児童遊園が設置されているのは 10 団地(62.5%)です。
- ・全 16 団地のうち、駐車場が設置されているのは 10 団地(62.5%)です。

共同施設設置状況 (団地)

	集会所		児童遊園		駐車場	
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合
市営全体	7	43.8%	10	62.5%	10	62.5%

(平成 31 年 3 月 1 日現在)

②排水処理状況

- ・全 16 団地のうち、公共下水道で処理しているのは 6 団地(37.5%)、浄化槽処理は 1 団地(6.3%)です。9 団地(56.2%)は汲取となっています。

排水処理状況 (団地)

	公共下水道		浄化槽		汲取	
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合
市営全体	6	37.5%	1	6.3%	9	56.2%

(平成 31 年 3 月 1 日現在)

共同施設等 (棟・戸・台)

地区	団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場(台)	排水処理
五所川原	松島	40	172	無	有	172	公共下水道
	新宮	31	116	有	有	75	公共下水道
	広田	28	352	無	有	352	公共下水道
	富士見	13	286	有	有	247	公共下水道
	千鳥	13	156	有	有	173	公共下水道
金木	金木駅裏第二	10	35	無	無	0	汲取
	朝日	6	29	無	無	0	汲取
	金木	26	73	有	有	12	汲取
	第二金木	25	54	有	有	20	汲取
	雲雀ヶ丘	6	18	有	有	18	汲取
	赤坂	3	9	無	無	0	汲取
	芦野	18	82	無	無	0	汲取
	岬	2	7	無	無	0	汲取
	柏木	3	11	無	無	0	汲取
さくら	31	83	有	有	83	浄化槽	
市浦	岩井	28	28	無	有	28	公共下水道
合 計		283	1,511			1,180	

(平成 31 年 3 月 1 日現在)

(4) 住棟別管理状況

①建設年度別状況

- ・耐震基準が改正された昭和56年以前に建設された市営住宅は、110棟(38.9%)569戸(37.7%)です。

建設年度別棟数・戸数 (棟・戸)

	昭和56年以前		昭和57年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数
市営全体	110 38.9%	569 37.7%	173 61.1%	942 62.3%

(平成31年3月1日現在)

②構造階数別状況

- ・構造階数別に見ると、木造平家建が89棟(31.4%)、次いで簡易耐火平家建が56棟(19.8%)となっています。

構造階数別棟数 (棟)

	木造平家	木造2階	簡易耐火平家	簡易耐火2階	耐火構造3階	耐火構造4階
市営全体	89 31.4%	48 17.0%	56 19.8%	43 15.2%	21 7.4%	26 9.2%

簡易耐火平家構造 (CB造) 簡易耐火2階 (PC造) 耐火構造 (RC造) (平成31年3月1日現在)

③住戸規模別状況

- ・住戸規模別に見ると、50~60㎡未満が440戸(29.1%)で、次いで70㎡以上が381戸(25.2%)と多くっており、40㎡未満は120戸(7.9%)となっています。

住戸規模別戸数 (戸)

	40㎡未満	40~50㎡未満	50~60㎡未満	60~70㎡未満	70㎡以上
市営全体	120 7.9%	193 12.8%	440 29.1%	377 25.0%	381 25.2%

(平成31年3月1日現在)

住棟別住戸規模等-1

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 (㎡)
松島	H12	木 2	4	28	2DK/3DK	61. 8/62. 3/69. 2/69. 8
	H13	木 2	12	48	2DK/3DK	62. 3/69. 8
	H14	木 2	8	32	2DK/3DK	62. 3/69. 8
	H15	木 2	8	32	2DK/3DK	62. 3/69. 8
	H16	木 2	5	20	2DK	62. 3/69. 8
	H17	木 2	3	12	2DK	62. 3/69. 8
新宮	S46	簡 1	1	3	2K	34. 60
	S46	簡 2	2	4	2DK	39. 91
	S47	簡 1	1	6	2K	34. 17
	S47	簡 2	1	4	2DK	39. 78
	S48	簡 1	1	6	2K	36. 27
	S48	簡 2	1	6	2DK	43. 29
	S49	簡 1	2	10	2K	41. 62
	S49	簡 2	2	12	3K	48. 28
	S50	簡 1	2	8	2K	43. 50
	S50	簡 2	4	16	3K	49. 72
	H27	木 1	2	6	2LDK	63. 26
	H28	木 1	4	12	1LDK	53. 32
	H29	木 1	5	14	1LDK/2LDK	53. 32/63. 26
	H30	木 1	3	9	1LDK/2LDK	53. 32/63. 26
広田	S52	簡 1	4	8	3LDK	64. 77
	S52	簡 1	2	6	3LDK	67. 10
	S52	耐 4	2	32	3DK	51. 59
	S52	耐 4	3	48	3DK	53. 91
	S53	簡 1	1	2	3LDK	69. 75
	S53	耐 4	3	48	3DK	55. 10
	S54	耐 3	1	6	2LDK	64. 26
	S54	耐 4	2	32	3DK	55. 10
	S55	耐 4	3	48	3DK	58. 52
	S55	耐 4	1	8	3DK	58. 52
	S57	耐 4	2	48	3DK	59. 28
	S58	耐 4	1	24	3DK	59. 28
	S59	耐 3	1	6	3DK	67. 90
	S59	耐 4	1	24	3DK	59. 28
	S61	耐 3	1	12	3DK	61. 59

(平成 31 年 3 月 1 日現在)

住棟別住戸規模等-2

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m ²)
富士見	S63	耐3	1	18	2LDK/3LDK	59.31/75.39
	H1	耐3	2	36	2LDK/3LDK	59.31/75.39
	H2	耐3	2	48	2LDK/3LDK	59.31/75.39
	H3	耐4	1	32	2LDK/3LDK	59.31/75.39
	H4	耐4	2	40	2LDK/3LDK	59.31/75.39
	H5	耐4	1	24	2LDK/3LDK	59.31/75.39
	H5	耐4	1	16	2LDK/3LDK	59.31/77.92
	H6	耐4	1	24	2LDK/3LDK	59.31/75.39
	H6	耐4	2	48	2LDK/3LDK	59.31/77.92
千鳥	H8	耐3	3	36	3LDK	70.79
	H8	耐3	1	12	1LDK	44.48
	H9	耐3	3	36	3LDK	70.79
	H10	耐3	3	36	3LDK	70.79
	H11	耐3	1	12	3LDK	70.79
	H11	耐3	2	24	1LDK	44.48
金木駅裏第二	S48	簡1	4	15	2K	36.58
	S49	簡1	6	20	2K	41.62
朝日	S52	簡2	4	20	3K	54.51
	S53	簡2	2	9	3DK	62.90
金木	S53	簡2	3	11	3DK	62.90
	S54	簡2	8	20	3DK	64.48
	S55	簡2	6	20	3DK	64.48
	S57	簡2	2	8	3DK	64.18
	S57	木1	1	2	3DK	65.61
	H6	木1	2	4	3LDK	74.94
	H7	木1	2	4	3LDK	74.94
	H8	木1	2	4	3LDK	74.94
第二金木	S56	簡2	4	12	3DK	62.05
	S58	木1	2	2	3DK	68.58
	S58	簡2	2	4	3DK	64.18
	S60	簡2	2	6	3DK	64.18
	S61	木1	3	6	3DK	60.75
	S63	木1	2	4	2LDK	63.99
	H1	木1	2	4	2LDK	64.39
	H2	木1	2	4	2LDK	64.39
	H3	木1	2	4	3LDK	70.47
	H4	木1	2	4	3LDK	70.47
	H5	木1	2	4	3LDK	73.30
雲雀ヶ丘	S50	簡1	3	12	2K	43.50
	S51	簡1	3	6	3K	46.34

(平成31年3月1日現在)

住棟別住戸規模等-3

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m ²)
赤坂	S51	簡1	3	9	3K	46.34
芦野	S43	簡1	7	30	2K	33.75
	S44	簡1	5	26	2K	33.75
	S45	簡1	3	14	2K	33.75
	S45	簡1	3	12	2K	38.35
岬	S50	簡1	2	7	2K	43.50
柏木	S50	簡1	2	6	2K	43.50
	S51	簡1	1	5	3K	46.34
さくら	H18	木2	1	4	3LDK	78.57
	H18	木2	2	4	2LDK	62.19
	H18	木1	1	2	2LDK	63.48
	H18	木1	1	4	1LDK	42.69
	H18	木1	2	6	1LDK	48.29
	H19	木1	3	9	1LDK	42.69
	H19	木2	1	3	3LDK	79.48
	H19	木1	3	6	2LDK	63.48
	H20	木2	1	2	2LDK	62.19
	H20	木2	1	4	3LDK	78.57
	H20	木1	3	9	1LDK	42.69
	H21	木2	1	4	3LDK	79.48
	H21	木1	2	6	1LDK	48.29
	H22	木1	3	6	1LDK	48.85
	H22	木2	1	4	3LDK	79.48
	H22	木1	5	10	2LDK	63.48
岩井	S56	木1	2	2	3DK	74.50
	S57	木1	2	2	3DK	65.60
	S58	木1	2	2	3DK	68.50
	S59	木1	2	2	3DK	68.50
	S60	木1	2	2	3DK	68.50
	S61	木1	2	2	3DK	68.50
	S63	木1	2	2	3DK	68.50
	H1	木1	2	2	2LDK	69.50
	H2	木1	2	2	2LDK	68.70
	H3	木1	2	2	3LDK	74.50
	H4	木1	1	1	3LDK	77.80
	H4	木1	1	1	3LDK	74.50
	H5	木1	2	2	3LDK	74.50
	H6	木1	3	3	3LDK	74.50
	H7	木1	1	1	3LDK	74.50
市営全体			283	1,511		

(平成31年3月1日現在)

④耐用年数と経過状況

- ・耐用年数と建設後の経過状況を見ると、現時点で耐用年数を経過しているのは 77 棟 (27.2%)241 戸 (15.9%)であり、全体の 1/4 以上の住棟が耐用年数を経過しています。また、現時点で耐用年数の 1/2 を経過しているのは 115 棟 (40.6%)574 戸 (38.0%)となっています。さらには、計画期間内に耐用年数を経過する住宅を含めると、目標年次 (2028 年度) には耐用年数を経過する市営住宅の総数は 147 棟 (51.9%)427 戸 (28.3%)に達することとなります。

耐用年数経過状況

(棟・戸)

	現時点で 1/2 を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
市営全体	115	574	70	186	77	241
	40.6%	38.0%	24.7%	12.3%	27.2%	15.9%

耐用年数 木造：30 年 簡易耐火構造：平家建 30 年・2 階建 45 年 耐火構造：70 年 (平成 31 年 3 月 1 日現在)

耐用年数経過状況-1

団地名	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
						棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
松島	H12	木 2	18	4	28	4	28				
	H13	木 2	17	12	48	12	48				
	H14	木 2	16	8	32	8	32				
	H15	木 2	15	8	32						
	H16	木 2	14	5	20						
	H17	木 2	13	3	12						
新宮	S46	簡 1	47	1	3					1	3
	S46	簡 2	47	2	4					2	4
	S47	簡 1	46	1	6					1	6
	S47	簡 2	46	1	4					1	4
	S48	簡 1	45	1	6					1	6
	S48	簡 2	45	1	6	1	6	1	6		
	S49	簡 1	44	2	10					2	10
	S49	簡 2	44	2	12	2	12	2	12		
	S50	簡 1	43	2	8					2	8
	S50	簡 2	43	4	16	4	16	4	16		
	H27	木 1	3	2	6						
	H28	木 1	2	4	12						
	H29	木 1	1	5	14						
H30	木 1	0	3	9							
広田	S52	簡 1	41	4	8					4	8
	S52	簡 1	41	2	6					2	6
	S52	耐 4	41	2	32	2	32				
	S52	耐 4	41	3	48	3	48				
	S53	簡 1	40	1	2					1	2
	S53	耐 4	40	3	48	3	48				
	S54	耐 3	39	1	6	1	6				
	S54	耐 4	39	2	32	2	32				
	S55	耐 4	38	3	48	3	48				
	S55	耐 4	38	1	8	1	8				
	S57	耐 4	36	2	48	2	48				
	S58	耐 4	35	1	24						
	S59	耐 3	34	1	6						
	S59	耐 4	34	1	24						
	S61	耐 3	32	1	12						

経過年数：建設年度から本年度までの経過年数

(平成 31 年 3 月 1 日現在)

耐用年数経過状況-2

団地名	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
						棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
富士見	S63	耐3	30	1	18						
	H1	耐3	29	2	36						
	H2	耐3	28	2	48						
	H3	耐4	27	1	32						
	H4	耐4	26	2	40						
	H5	耐4	25	1	24						
	H5	耐4	25	1	16						
	H6	耐4	24	1	24						
	H6	耐4	24	2	48						
千鳥	H8	耐3	22	3	36						
	H8	耐3	22	1	12						
	H9	耐3	21	3	36						
	H10	耐3	20	3	36						
	H11	耐3	19	1	12						
	H11	耐3	19	2	24						
金木駅裏第二	S48	簡1	45	4	15					4	15
	S49	簡1	44	6	20					6	20
朝日	S52	簡2	41	4	20	4	20	4	20		
	S53	簡2	40	2	9	2	9	2	9		
金木	S53	簡2	40	3	11	3	11	3	11		
	S54	簡2	39	8	20	8	20	8	20		
	S55	簡2	38	6	20	6	20	6	20		
	S57	簡2	36	2	8	2	8	2	8		
	S57	木1	36	1	2					1	2
	H6	木1	24	2	4	2	4	2	4		
	H7	木1	23	2	4	2	4	2	4		
	H8	木1	22	2	4	2	4	2	4		
第二金木	S56	簡2	37	4	12	4	12	4	12		
	S58	木1	35	2	2					2	2
	S58	簡2	35	2	4	2	4				
	S60	簡2	33	2	6	2	6				
	S61	木1	32	3	6					3	6
	S63	木1	30	2	4	2	4	2	4		
	H1	木1	29	2	4	2	4	2	4		
	H2	木1	28	2	4	2	4	2	4		
	H3	木1	27	2	4	2	4	2	4		
	H4	木1	26	2	4	2	4	2	4		
	H5	木1	25	2	4	2	4	2	4		
雲雀ヶ丘	S50	簡1	43	3	12					3	12
	S51	簡1	42	3	6					3	6

経過年数：建設年度から本年度までの経過年数

(平成31年3月1日現在)

耐用年数経過状況-3

団地名	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
						棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
赤坂	S51	簡1	42	3	9					3	9
芦野	S43	簡1	50	7	30					7	30
	S44	簡1	49	5	26					5	26
	S45	簡1	48	3	14					3	14
	S45	簡1	48	3	12					3	12
岬	S50	簡1	43	2	7					2	7
柏木	S50	簡1	43	2	6					2	6
	S51	簡1	42	1	5					1	5
さくら	H18	木2	12	1	4						
	H18	木2	12	2	4						
	H18	木1	12	1	2						
	H18	木1	12	1	4						
	H18	木1	12	2	6						
	H19	木1	11	3	9						
	H19	木2	11	1	3						
	H19	木1	11	3	6						
	H20	木2	10	1	2						
	H20	木2	10	1	4						
	H20	木1	10	3	9						
	H21	木2	9	1	4						
	H21	木1	9	2	6						
	H22	木1	8	3	6						
H22	木2	8	1	4							
H22	木1	8	5	10							
岩井	S56	木1	37	2	2					2	2
	S57	木1	36	2	2					2	2
	S58	木1	35	2	2					2	2
	S59	木1	34	2	2					2	2
	S60	木1	33	2	2					2	2
	S61	木1	32	2	2					2	2
	S63	木1	30	2	2	2	2	2	2		
	H1	木1	29	2	2	2	2	2	2		
	H2	木1	28	2	2	2	2	2	2		
	H3	木1	27	2	2	2	2	2	2		
	H4	木1	26	1	1	1	1	1	1		
	H4	木1	26	1	1	1	1	1	1		
	H5	木1	25	2	2	2	2	2	2		
	H6	木1	24	3	3	3	3	3	3		
H7	木1	23	1	1	1	1	1	1			
市営全体				283	1,511	115	574	70	186	77	241

経過年数：建設年度から本年度までの経過年数

(平成31年3月1日現在)

⑤設備等の状況

ア 浴室状況

- ・浴室は、浴槽付の住戸が778戸(51.5%)、浴室のみの住戸が651戸(43.1%)、浴室無の住戸が82戸(5.4%)となっています。

イ 給湯設備(3箇所)設置状況 (※3箇所とは浴室・洗面・台所をさします。)

- ・3箇所給湯設備が設置されている住戸は762戸(50.4%)であり、749戸(49.6%)の住戸は3箇所給湯が整備されていません。

ウ トイレ水洗化状況

- ・トイレの水洗化が図られている住戸は1,193戸(79.0%)であり、318戸(21.0%)については水洗化が未整備の状態です。

設備等状況 (戸)

	浴室				3箇所給湯			トイレ水洗化		
	浴槽付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
市営全体	778	651	82	1,511	762	749	1,511	1,193	318	1,511
	51.5%	43.1%	5.4%	100.0%	50.4%	49.6%	100.0%	79.0%	21.0%	100.0%

(平成31年3月1日現在)

設備等状況-1

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯		トイレ水洗化	
					浴槽付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
松島	H12	木2	4	28	28			28		28	
	H13	木2	12	48	48			48		48	
	H14	木2	8	32	32			32		32	
	H15	木2	8	32	32			32		32	
	H16	木2	5	20	20			20		20	
	H17	木2	3	12	12			12		12	
新宮	S46	簡1	1	3		3			3	3	
	S46	簡2	2	4		4			4	4	
	S47	簡1	1	6		6			6	6	
	S47	簡2	1	4		4			4	4	
	S48	簡1	1	6		6			6	6	
	S48	簡2	1	6		6			6	6	
	S49	簡1	2	10		10			10	10	
	S49	簡2	2	12		12			12	12	
	S50	簡1	2	8		8			8	8	
	S50	簡2	4	16		16			16	16	
	H27	木1	2	6	6			6		6	
	H28	木1	4	12	12			12		12	
	H29	木1	5	14	14			14		14	
	H30	木1	3	9	9			9		9	
広田	S52	簡1	4	8	8				8	8	
	S52	簡1	2	6	6				6	6	
	S52	耐4	2	32		32			32	32	
	S52	耐4	3	48		48			48	48	
	S53	簡1	1	2	2				2	2	
	S53	耐4	3	48		48			48	48	
	S54	耐3	1	6		6			6	6	
	S54	耐4	2	32		32			32	32	
	S55	耐4	3	48		48			48	48	
	S55	耐4	1	8		8			8	8	
	S57	耐4	2	48		48			48	48	
	S58	耐4	1	24		24			24	24	
	S59	耐3	1	6		6			6	6	
	S59	耐4	1	24		24			24	24	
	S61	耐3	1	12		12			12	12	

(平成31年3月1日現在)

設備等状況-2

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯		トイレ水洗化	
					浴槽付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
富士見	S63	耐3	1	18	18			18		18	
	H1	耐3	2	36	36			36		36	
	H2	耐3	2	48	48			48		48	
	H3	耐4	1	32	32			32		32	
	H4	耐4	2	40	40			40		40	
	H5	耐4	1	24	24			24		24	
	H5	耐4	1	16	16			16		16	
	H6	耐4	1	24	24			24		24	
	H6	耐4	2	48	48			48		48	
千鳥	H8	耐3	3	36	36			36		36	
	H8	耐3	1	12	12			12		12	
	H9	耐3	3	36	36			36		36	
	H10	耐3	3	36	36			36		36	
	H11	耐3	1	12	12			12		12	
	H11	耐3	2	24	24			24		24	
金木駅裏第二	S48	簡1	4	15		15			15		15
	S49	簡1	6	20		20			20		20
朝日	S52	簡2	4	20		20			20		20
	S53	簡2	2	9		9			9		9
金木	S53	簡2	3	11		11			11		11
	S54	簡2	8	20		20			20		20
	S55	簡2	6	20		20			20		20
	S57	簡2	2	8		8			8		8
	S57	木1	1	2		2			2		2
	H6	木1	2	4	4			4		4	
	H7	木1	2	4	4			4		4	
	H8	木1	2	4	4			4		4	
第二金木	S56	簡2	4	12		12			12		12
	S58	木1	2	2		2			2		2
	S58	簡2	2	4		4			4		4
	S60	簡2	2	6		6			6		6
	S61	木1	3	6		6			6		6
	S63	木1	2	4		4			4		4
	H1	木1	2	4		4			4		4
	H2	木1	2	4		4			4		4
	H3	木1	2	4	4			4		4	
	H4	木1	2	4	4			4		4	
	H5	木1	2	4	4			4		4	
雲雀ヶ丘	S50	簡1	3	12		12			12		12
	S51	簡1	3	6		6			6		6

(平成31年3月1日現在)

設備等状況-3

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	浴室			3 箇所給湯		トイレ水洗化	
					浴槽付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
赤坂	S51	簡 1	3	9		9			9		9
芦野	S43	簡 1	7	30			30		30		30
	S44	簡 1	5	26			26		26		26
	S45	簡 1	3	14			14		14		14
	S45	簡 1	3	12			12		12		12
岬	S50	簡 1	2	7		7			7		7
柏木	S50	簡 1	2	6		6			6		6
	S51	簡 1	1	5		5			5		5
さくら	H18	木 2	1	4	4			4		4	
	H18	木 2	2	4	4			4		4	
	H18	木 1	1	2	2			2		2	
	H18	木 1	1	4	4			4		4	
	H18	木 1	2	6	6			6		6	
	H19	木 1	3	9	9			9		9	
	H19	木 2	1	3	3			3		3	
	H19	木 1	3	6	6			6		6	
	H20	木 2	1	2	2			2		2	
	H20	木 2	1	4	4			4		4	
	H20	木 1	3	9	9			9		9	
	H21	木 2	1	4	4			4		4	
	H21	木 1	2	6	6			6		6	
	H22	木 1	3	6	6			6		6	
H22	木 2	1	4	4			4		4		
H22	木 1	5	10	10			10		10		
岩井	S56	木 1	2	2		2			2		2
	S57	木 1	2	2		2			2		2
	S58	木 1	2	2		2			2		2
	S59	木 1	2	2		2			2		2
	S60	木 1	2	2		2			2		2
	S61	木 1	2	2		2			2		2
	S63	木 1	2	2		2			2		2
	H1	木 1	2	2		2			2		2
	H2	木 1	2	2		2			2		2
	H3	木 1	2	2		2			2		2
	H4	木 1	1	1		1			1		1
	H4	木 1	1	1		1			1		1
	H5	木 1	2	2		2			2		2
	H6	木 1	3	3		3			3		3
H7	木 1	1	1		1			1		1	
市営全体			283	1,511	778	651	82	762	749	1,193	318

(平成 31 年 3 月 1 日現在)

(5) 入居状況

①入居世帯数

- ・平成30年8月1日現在で、入居している住戸は1,281戸、入居率84.8%ですが、募集停止している政策空家と緊急対応住戸の147戸を除くと入居率は93.9%です。
- ・入居世帯は、世帯員が65歳未満の一般世帯は696世帯(54.3%)、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が585世帯(45.7%)となっています。

空家入居世帯数

(戸・世帯)

	管理戸数	入居住戸	空家			入居世帯		
			募集空家	政策空家	緊急対応	一般	高齢者	合計
市営全体	1,511	1,281	83	144	3	696	585	1,281
	100.0%	84.8%	5.5%	9.5%	0.2%	54.3%	45.7%	100.0%

(平成30年8月1日現在)

団地別空家入居世帯数状況

(戸・世帯)

地区	団地名	管理戸数	入居住戸	空家			入居世帯		
				募集空家	政策空家	緊急対応	一般	高齢者	合計
五所川原	松島	172	160	12	0	0	60	100	160
	新宮	116	84	0	32	0	34	50	84
	広田	352	325	12	12	3	225	100	325
	富士見	286	263	19	4	0	131	132	263
	千鳥	156	142	13	1	0	75	67	142
金木	金木駅裏第二	35	17	0	18	0	8	9	17
	朝日	29	20	0	9	0	9	11	20
	金木	73	62	11	0	0	36	26	62
	第二金木	54	47	7	0	0	34	13	47
	雲雀ヶ丘	18	0	0	18	0	0	0	0
	赤坂	9	2	0	7	0	0	2	2
	芦野	82	51	0	31	0	16	35	51
	岬	7	3	0	4	0	1	2	3
	柏木	11	3	0	8	0	3	0	3
さくら	83	79	4	0	0	47	32	79	
市浦	岩井	28	23	5	0	0	17	6	23
市営全体		1,511	1,281	83	144	3	696	585	1,281

(平成30年8月1日現在)

②人員構成

- ・一般世帯では、3人以上の世帯が290世帯(41.7%)で最も多くなっていますが、高齢者世帯では、単身世帯が351世帯(60.0%)で最も多く、高齢者2人世帯と合わせると9割以上になっています。
- ・入居全世帯に占める高齢者世帯の割合は45.7%となっており、平成27年国勢調査の五所川原市平均の高齢者世帯率53.7%より低い状況にあります。

人員構成

(世帯)

	一般世帯				高齢者世帯			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
市営全体	206	200	290	696	351	192	42	585
	29.6%	28.7%	41.7%	100.0%	60.0%	32.8%	7.2%	100.0%

※一般世帯：65歳以上の同居親族がいない世帯。

(平成30年8月1日現在)

※高齢者世帯：65歳以上の同居親族が1人以上いる世帯。

団地別人員構成状況

(世帯)

地区	団地名	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者世帯			
				単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
五所川原	松島	172	160	22	21	17	60	58	39	3	100
	新宮	116	84	17	13	4	34	36	13	1	50
	広田	352	325	51	71	103	225	59	34	7	100
	富士見	286	263	35	31	65	131	68	48	16	132
	千鳥	156	142	19	18	38	75	41	17	9	67
金木	金木駅裏第二	35	17	7	1	0	8	7	2	0	9
	朝日	29	20	5	3	1	9	6	5	0	11
	金木	73	62	11	11	14	36	17	7	2	26
	第二金木	54	47	9	8	17	34	5	6	2	13
	雲雀ヶ丘	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	赤坂	9	2	0	0	0	0	1	1	0	2
	芦野	82	51	7	4	5	16	28	7	0	35
	岬	7	3	1	0	0	1	2	0	0	2
	柏木	11	3	1	2	0	3	0	0	0	0
さくら	83	79	17	9	21	47	21	9	2	32	
市浦	岩井	28	23	4	8	5	17	2	4	0	6
市営全体		1,511	1,281	206	200	290	696	351	192	42	585

(平成30年8月1日現在)

③収入状況

- ・市営住宅入居世帯のうち、入居条件の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般で61世帯(4.8%)、高齢者では5世帯(0.4%)となっており、収入超過世帯率は5.2%です。

収入状況 (世帯)

	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
市営全体	1,281	635	580	1,215	61	5	66
	100.0%	49.5%	45.3%	94.8%	4.8%	0.4%	5.2%

(平成30年8月1日現在)

※収入超過世帯：入居者の収入の額が政令で定める金額を超え、かつ、当該入居者が市営住宅に引き続き3年以上入居している世帯。

団地別収入状況 (世帯)

地区	団地名	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯		
				一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
五所川原	松島	172	160	59	100	159	1	0	1
	新宮	116	84	33	50	83	1	0	1
	広田	352	325	198	97	295	27	3	30
	富士見	286	263	123	131	254	8	1	9
	千鳥	156	142	72	67	139	3	0	3
金木	金木駅裏第二	35	17	8	9	17	0	0	0
	朝日	29	20	6	11	17	3	0	3
	金木	73	62	32	26	58	4	0	4
	第二金木	54	47	30	13	43	4	0	4
	雲雀ヶ丘	18	0	0	0	0	0	0	0
	赤坂	9	2	0	1	1	0	1	1
	芦野	82	51	13	35	48	3	0	3
	岬	7	3	1	2	3	0	0	0
	柏木	11	3	2	0	2	1	0	1
さくら	83	79	42	32	74	5	0	5	
市浦	岩井	28	23	16	6	22	1	0	1
市営全体		1,511	1,281	635	580	1,215	61	5	66

(平成30年8月1日現在)

④退去状況

- ・入居世帯の退去数は、直近3年間の平均で109世帯となっており、現入居世帯1,281世帯に対する退去率は8.5%です。

退去状況 (世帯)

	入居世帯	退去世帯			
		平成27年度	平成28年度	平成29年度	3年間平均退去率
市営全体	1,281	112	103	113	109 (8.5%)

(平成30年8月1日現在)

団地別退去状況 (世帯)

地区	団地名	管理戸数	入居住戸	退去世帯		
				平成27年度	平成28年度	平成29年度
五所川原	松島	172	160	6	6	10
	新宮	116	84	32	27	23
	広田	352	325	16	16	23
	富士見	286	263	18	14	27
	千鳥	156	142	11	11	7
金木	金木駅裏第二	35	17	1	2	1
	朝日	29	20	2	2	0
	金木	73	62	5	1	3
	第二金木	54	47	6	6	2
	雲雀ヶ丘	18	0	0	0	10
	赤坂	9	2	1	1	0
	芦野	82	51	4	5	1
	岬	7	3	0	0	0
	柏木	11	3	0	0	1
	さくら	83	79	7	8	5
市浦	岩井	28	23	3	4	0
市営全体		1,511	1,281	112	103	113

(平成30年8月1日現在)

⑤応募状況

- ・直近3年間の応募状況をみると、全体で1.43倍となっています。
- ・倍率が最も高い団地は松島で8.25倍となっています。
- ・募集数に対して応募数が下回る倍率1以下の団地は、第二金木、岩井の2団地となっています。
- ・現在募集停止を行っている団地は、金木駅裏第二、金木、第二金木、朝日、雲雀ヶ丘、赤坂、芦野、岬、柏木の9団地となっています。なお、金木、第二金木については、老朽化が著しい住棟などの一部募集停止となっています。

応募状況（直近3年間）

（戸・世帯）

	戸数	平成27年度			平成28年度			平成29年度			H27～29年度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
市営全体	1,511	30	81	2.70	43	44	1.02	55	58	1.05	128	183	1.43

（平成30年8月1日現在）

団地別応募状況（直近3年間）

（戸・世帯）

地区	団地名	管理戸数	平成27年度			平成28年度			平成29年度			H27～29年度		
			募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
五所川原	松島	172	4	33	8.25	0	0	—	0	0	—	4	33	8.25
	新宮	116	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	広田	352	7	20	2.86	17	23	1.35	21	21	1.00	45	64	1.42
	富士見	286	3	5	1.67	8	11	1.38	15	14	0.93	26	30	1.15
	千鳥	156	1	10	10.00	0	0	—	3	11	3.67	4	21	5.25
金木	金木駅裏第二	35	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	朝日	29	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	金木	73	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	第二金木	54	5	3	0.60	5	5	1.00	0	0	—	10	8	0.80
	雲雀ヶ丘	18	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	赤坂	9	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	芦野	82	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	岬	7	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	柏木	11	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	さくら	83	7	9	1.29	7	5	0.71	9	10	1.11	23	24	1.04
市浦	岩井	28	3	1	0.33	6	0	0.00	7	2	0.29	16	3	0.19
市営全体		1,511	30	81	2.70	43	44	1.02	55	58	1.05	128	183	1.43

※網掛け団地は現在募集停止となっています。（一部募集停止を含む）

（平成30年8月1日現在）

2 市営住宅の課題

(1) 老朽化する市営住宅

- ・現時点で耐用年数を経過している住棟が 77 棟 (27.2%) あります。
- ・構造別に見ると、簡易耐火構造及び昭和年代の木造住宅の多くは耐用年数を超えています。そのため、老朽化した簡易耐火構造及び木造の市営住宅については、需要等を勘案し建替や用途廃止等の事業手法を適切に選択し、実施していくことが課題となっています。
- ・鉄筋コンクリート造の屋根や外壁については、老朽化が進んでいることから、劣化状況を把握し適切な活用計画のもとに適正に改修を実施することが課題となっています。

(2) 共同施設等の充実・整備

- ・汚水処理がまだ汲取り処理となっている団地は 9 団地 318 戸 (21.0%) であるため、合併浄化槽への改善工事や、公共下水が整備された地区については、公共下水道への接続工事を実施し、水洗化を進めていくことが課題となっています。
- ・劣化した外灯や階段灯などは、共益費削減のためにも、LED 灯などへの省エネ設備に更新していく必要があります。
- ・集会所、児童遊園は、一定規模を有する団地において入居者のコミュニティ活動の場として確保・整備する必要があります。

(3) 住宅設備の充実・整備

- ・トイレの水洗化が図られていないことや浴室がない又は浴槽のない浴室など、一定の居住水準を確保することで住生活の向上につながる住宅設備の充実が課題となっています。
- ・3 箇所給湯設備が未整備の住戸は 49.6% になることから、現代の生活スタイルに適応した住宅設備の充実が課題となっています。
- ・老朽化した設備等について、更新が必要となっています。

(4) 老朽化した市営住宅のストック活用判断

- ・応募状況を見ると、建設年度が古い市営住宅については倍率が低くなる傾向にありますが、比較的利便性が良く新しい市営住宅は高倍率となっているなど、入居需要に対応できない老朽化した市営住宅のストック活用が課題となっています。
- ・政策空家以外の空家を有する団地については、老朽化の度合いと需要を勘案して、活用手法を適切に選択し実施していく必要があります。

(5) 高齢者単身世帯等に配慮した市営住宅の建替・改善

- ・入居世帯は、高齢者世帯が585世帯(45.7%)で、このうち、単身世帯の351世帯(60.0%)と2人世帯の192世帯(32.8%)を合わせると9割以上となるため、高齢者単身・2人世帯に対応した間取りやバリアフリー化等の推進が課題となっています。

(6) 適正入居の促進

- ・現入居世帯1,281世帯(平成30年8月1日現在)に対する退去率は8.5%(最近3年間平均)です。また、市営住宅入居世帯全体のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、5.2%となっていることから、入居需要に対して真に住宅に困窮している世帯への適正入居を図ることが課題となっています。

(7) 住宅セーフティネットとしての役割強化

- ・緊急時にも対応もできる災害被災者用の住戸の確保や、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な、高齢者、障害者及びDV被害者等の一時居住など、誰もが安心して安定した居住を確保できる、住宅セーフティネットとしての役割強化が課題となっています。

「住宅セーフティネット」とは、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯、母子世帯、DV被害者、犯罪被害者、被生活保護者等、様々な世帯に適した住宅を確保できるような仕組みとして準備すること。

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・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

定期点検（建築基準法12条の規定に基づく建築・設備にかかる法定点検及び各種法令（水道法・浄化槽法等）に基づく法定点検（以下「定期点検」という。））を実施するとともに、点検の結果に応じた劣化度調査を実施します。

なお、法定点検には該当しない木造及び簡易耐火造や一部耐火造などの市営住宅については、「公営住宅等日常点検マニュアル[耐火・準耐火編、木造編]（国土交通省住宅局 H28.8）」を参考に、定期点検とあわせた日常点検を適宜実施します。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

市が管理する市営住宅の中でも、耐火構造住棟については耐用年数である70年間を活用可能な状態で維持管理していくために、定期点検、修繕周期と過去の修繕履歴に基づいて、計画的に修繕を実施していきます。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

管理している市営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査、法定点検・日常点検等の実施結果等も踏まえてデータベース化を行うとともに、住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認するとともに、修繕等の発生原因の検証等に役立てていきます。

データベースの構築については、国土交通省住宅局が平成28年8月に公開した、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「公営住宅等維持管理データベース」を活用していきます。

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

住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを目的として、以下の項目について実施していくこととします。

(1) 予防保全的な維持管理の実施

耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

(2) 建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更（修繕周期のより長い部材等への更新）による耐久性の向上や修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

(3) 定期点検及び日常点検の実施による効率的な修繕・改善

定期点検及び日常点検を実施することにより、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・改善の効率的な実施を図ります。

「ライフサイクルコスト」とは、建物の竣工後から解体廃棄されるまでの期間に要する費用のことであり、建設費よりも多くの費用がかかるといわれています。また、建物の運営や修繕更新を、計画性をもって行うことによって、発生する費用や建物の寿命を大きく伸ばすことも可能とされています。そのため、長期修繕計画等を作成し計画的に修繕更新を行うことにより、ストックの維持・管理及び機能向上を行うことで建物をより長く活用し、総合的に年平均のコストを縮減することが出来ます。

3 将来ストック数の設定

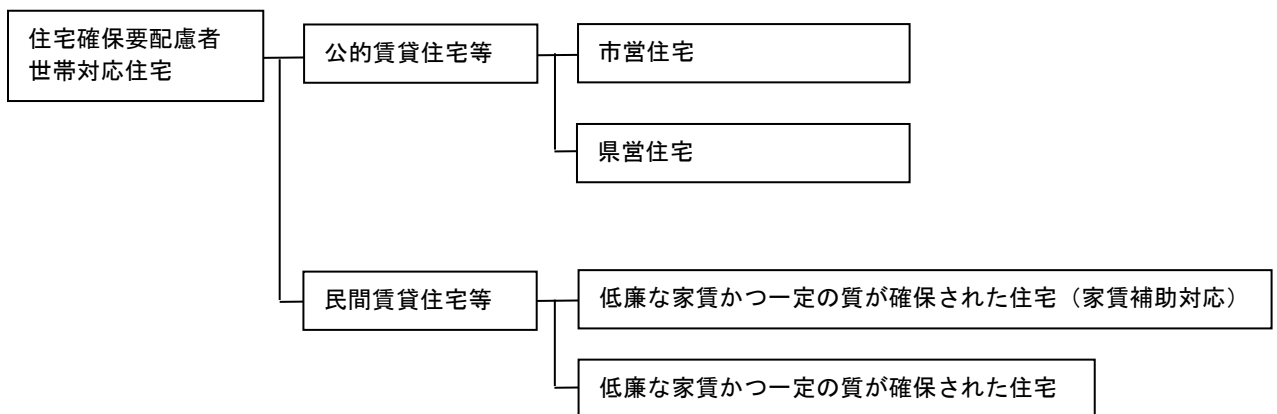
(1) 住宅セーフティネットの考え方

「住宅セーフティネット法」に基づく、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」において、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）については、既存の公的賃貸住宅（公営住宅等）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。

本市では、平成23年3月に前計画となる「五所川原市市営住宅長寿命化計画」を策定し、その中では「セーフティネットを支える住宅づくり」を掲げており、本計画においては市営住宅の需要状況を把握し、市営住宅の供給の目標量を定めるとともに、市営住宅ストックの更新を進めていくとしています。

以上のことから、本市においては住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるように、市営住宅と県営住宅の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅活用を住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけ、既存市営住宅ストックの有効活用と民間賃貸住宅を活用した住宅の供給を図ることにより、「住宅セーフティネット」の構築を目指します。

住宅セーフティネットの体系



(2) 将来の「著しい困窮年収未満世帯数」の推計結果

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」に示されている「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満世帯数」）」の推計に基づき、本市の将来における「著しい困窮年収未満世帯数」を推計した結果は以下のようになります。

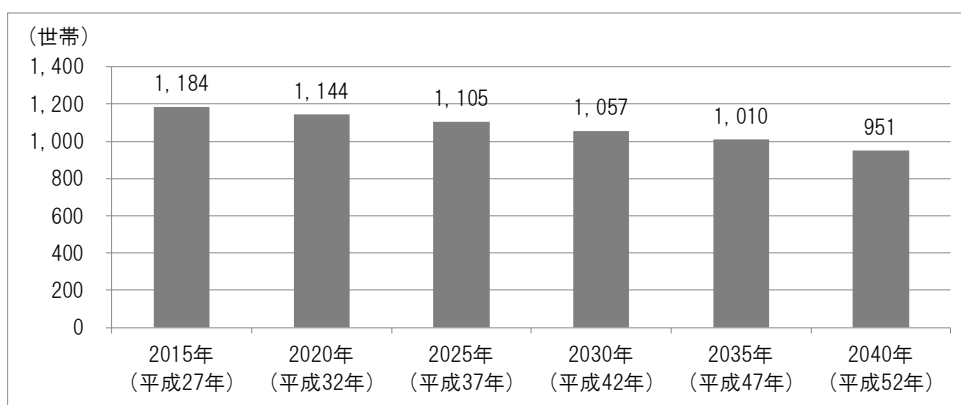
一般世帯数と著しい困窮年収未満世帯数 (世帯)

単位：年度	2015年 (平成27年度)	2020年 (平成32年度)	2025年 (平成37年度)	2030年 (平成42年度)	2035年 (平成47年度)	2040年 (平成52年度)
一般世帯数	21,054	19,776	18,810	17,737	16,652	15,544
著しい困窮年収未満の世帯数	1,184	1,144	1,105	1,057	1,010	951

※公営住宅等長寿命化計画策定指針「ストック推計プログラム」より

著しい困窮年収未満世帯数は、一般世帯数の減少に伴い、2015年（平成27年度）の1,184世帯から2040年（平成52年度）には、951世帯（2015年との比率：80.3%）に減少する見通しとなっています。

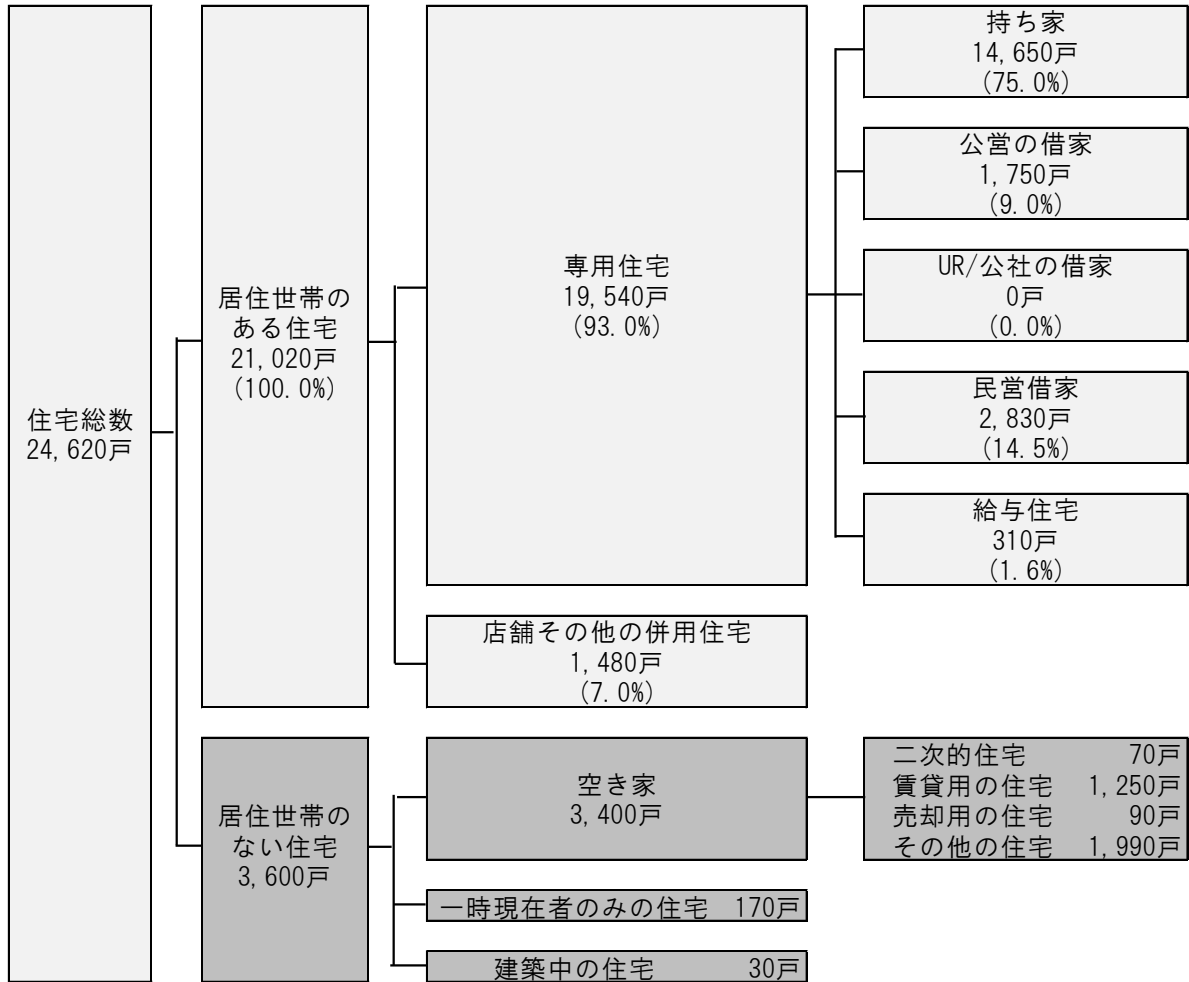
著しい困窮年収未満世帯数の推移



(3) 五所川原市の住宅ストック数の把握

- ・五所川原市の居住世帯のある住宅は21,020戸となっています。また、公営の借家として1,750戸の調査値となっていますが、平成31年3月1日現在の実数では、市営1,511戸、県営398戸（合計1,909戸）となっています。
- ・また、2,830戸の民営借家（民間賃貸住宅）があるものの、UR・公社借家は整備されていません。

五所川原市の住宅ストックの概況



※資料は平成25年住宅・土地統計調査からとなっていますが、住宅総数の戸数に合うように、著しい困窮年収未満世帯数推計に影響のない住宅戸数の表記を調整しています。

(4) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

既述のように、本市においてはUR・公社借家は整備されていないことから、民間賃貸住宅（民営借家）のみを対象として算定を行うこととします。

■ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

- ・本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、2人以上の世帯については、36,000円未満を「低廉な家賃」と考えます。
- ・住宅面積が30㎡以上（2人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年（1981年）以降に建設されたストックを「一定の質」と考えます。

五所川原市の住宅扶助費一般基準上限額

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
3級地	30,000円	36,000円	39,000円	42,000円	47,000円

延べ面積区分・家賃帯別借家数[平成25年]

(戸)

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10万円以上
29㎡以下	660 100.0%	140 21.2%	100 15.2%	340 51.5%	70 10.6%	10 1.5%	0 0.0%	0 0.0%
30～49㎡	1,050 100.0%	230 21.9%	30 2.9%	520 49.5%	240 22.9%	30 2.9%	0 0.0%	0 0.0%
50～69㎡	1,830 100.0%	80 4.4%	780 42.6%	380 20.8%	480 26.2%	110 6.0%	0 0.0%	0 0.0%
70～99㎡	910 100.0%	40 4.4%	40 4.4%	540 59.3%	250 27.5%	40 4.4%	0 0.0%	0 0.0%
100㎡以上	360 100.0%	10 2.8%	50 13.9%	110 30.6%	150 41.7%	40 11.1%	0 0.0%	0 0.0%
借家総数 (専用住宅)	4,810 100.0%	500 10.4%	1,000 20.8%	1,890 39.3%	1,190 24.7%	230 4.8%	0 0.0%	0 0.0%

※借家数は、借家全体の数である。[住宅・土地統計調査より]

①上記表の網掛け部分のストック＝2,290戸

②借家全体における民営借家率＝2,830戸／4,890戸＝57.9%

③昭和56年以降に建設された民営借家率＝1,980／2,820＝70.2%

※ 1,980戸：昭和56年以降に建設された民営借家数は、平成25年住宅・土地統計調査より

※ 2,820戸：建設年度が不明な民営借家10戸を除く

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数 ①×②×③＝ 931戸

(民間賃貸住宅における「低廉な家賃かつ一定の質」の比率＝931戸／2,830戸＝32.9%)

(5) 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

2040年度までの著しい困窮年収未満の世帯数(=必要量)の推移とともに、将来の一般世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等(=対応可能量)の推移を整理すると次のとおりとなります。

著しい困窮年収未満世帯への対応総括表 (世帯・戸)

時 期		現状値※1	推計値					備考		
			2015 H27	2020 H32	2025 H37	2028 H40	2030 H42		2035 H47	2040 H52
1. 一般世帯数 (下段：増減率)		21,054 (100.0%)	19,776 (93.9%)	18,810 (89.3%)	18,166 (86.3%)	17,737 (84.2%)	16,652 (79.1%)	15,544 (73.8%)		
2. ストック推計結果 (著しい困窮年収未満世帯)		1,184	1,144	1,105	1,076	1,057	1,010	951		
対 応 可 能 量	公 営 住 宅	市 営	1,511	1,432	1,353	1,305	1,273	1,194	1,115	一般世帯数の減少(2040年度に73.8%へ減少)を考慮して、2040年度の管理戸数を1115戸と想定し、各年度の推計値を設定。
		県 営	398	398	398	398	398	296	296	県営住宅は耐用年限まで活用すると設定。
		小 計	1,909	1,830	1,751	1,703	1,671	1,490	1,411	
	低 廉 かつ 一 定 の 質 が 確 保 さ れ た UR・ 公 社 住 宅	U R	0	0	0	0	0	0	0	
		公 社	0	0	0	0	0	0	0	
		そ の 他 公 的 賃 貸	0	0	0	0	0	0	0	
		小 計	0	0	0	0	0	0	0	
	低 廉 かつ 一 定 の 質 が 確 保 さ れ た 民 間 賃 貸 住 宅	民 間 賃 貸 住 宅	931	882	833	804	785	736	687	一般世帯数の減少(2040年度に73.8%へ減)と連動して、2015年度から2040年度に931戸⇒687戸になると想定し、各年度の推計値を設定。
		賃 貸 用 の 空 き 家	411	390	368	355	346	325	303	賃貸用の空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定(低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合=32.9%)。民間賃貸住宅同様、一般世帯数の減少に連動して、2015年度から2040年度に411戸⇒303戸になると仮定し、各年度の推計値を設定。
		小 計	1,342	1,272	1,201	1,159	1,131	1,060	990	
合 計		3,251	3,102	2,952	2,862	2,802	2,550	2,401		

※1 現状値：公営住宅は平成30年度末予定管理戸数、民間賃貸住宅は平成25年住宅・土地統計調査の戸数を現状値としています。

- ・ 2040年度の著しい困窮年収未満世帯数は951世帯と推計されています。
- ・ 一方で、公営住宅は備考欄に示すような考え方に基づくと、2040年度の市営県営合計で1,411戸と推計されます。
- ・ 民間賃貸住宅においては、備考欄に示すような考え方に基づくと、2040年度「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」が990戸存在するものと考えられます。
- ・ 上記対応可能戸数を合計すれば、必要量951世帯を大きく上回る2,401戸と推計され、約2.5倍であることが確認できます。

(6) 目標年次における公的賃貸住宅等の供給方針

①供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、先に算出した目標年次における「著しい困窮年収未満の世帯数(=必要量[1,076戸])」の推移をもとに、受け皿となる「公営住宅」及び「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ以下の方針に基づき供給を図ります。

〈公営住宅の供給方針〉

- ・2018年度末の市営住宅管理戸数1,511戸に対し、前述した推計の結果、目標年次(2028年度)における対応ストック数は1,305戸と推計されています。
- ・中長期的には市の人口減少は今後も続く見通しの中で、2040年度にかけて将来対応ストック数が減少していくものと推計されることから、既存ストックの中でも老朽化が著しい住棟や、耐用年数を超過している住棟については合理化・集約化により維持管理の効率化を図っていきます。
- ・今後は民間賃貸経営と連携しながら、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、民間賃貸家賃補助住宅の活用等により、市民ニーズに対して柔軟に対応していくことを目指すものとします。

②セーフティネットの方針及び目標年次におけるストック数

ア 市営住宅

市営住宅は、県営住宅との役割分担を考慮しつつ、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮年収未満世帯」を対象に、優先入居等の措置を講じ、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として供給を図ります。

イ 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅(家賃補助対応等含む)

公営住宅の入居資格を満たしているものの、市営住宅への入居ができない世帯を対象に民活供給を検討していきます。

目標年次におけるセーフティネットのストック数(2028年度目標)

項目	推計戸数	目標戸数
「著しい困窮年収未満の世帯数(=必要量)」	1,076 戸	
市営住宅	1,305 戸	1,323 戸
県営住宅	398 戸	398 戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅(家賃補助対応等含む)	1,159 戸	1,159 戸
対応可能戸数合計	2,862 戸	2,880 戸

以上のことから、2028年度の目標年次においては、必要量[1,076戸]に対して約2.7倍の対応可能量[2,862戸]が推計戸数として見込まれています。よって、今後は市営住宅に対する財政措置も厳しくなることから、積極的に合理化を進めることを念頭に、市営住宅の戸数削減を進めていくこととします。

市営住宅の目標戸数は、2028年度の目標年次における必要量[1,076戸]を、県営住宅と合わせた公営直接供給でカバーすることが最低限の目標となります。

よって、上記表の推計戸数で明らかのように、市営住宅だけで必要量をカバーできる推計戸数となっていることから、目標年次における市営住宅ストック数を推計値[1,305戸]に近づくよう削減することを目的に、上記目標戸数の1,323戸に向け、維持管理の効率化を図っていきます。

第5章 事業手法の選定

1 事業手法の整理

事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅整備事業等を整理すると以下のようになります。

公営住宅の事業手法の概要

手法	内 容	
建 替	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の地域に新たに公営住宅を建設するもので団地への統合もしくは非現地建替を含む。 【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火造：平家建30年・2階建：45年 耐火構造：70年	
維持管理	全面的改善	公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ②共用部分改善 a. 安全性確保型 c. 福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置を含む) ③屋外・外構改善 c. 福祉対応型 【標準管理期間】改善後30年以上
	個別改善	規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの。 ①規模増改善 ・公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居室の床面積の増加を行うもの。 ②住戸改善 ・公営住宅等の住戸部分（バルコニー部分を含む）の改善を行うもの。 a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ③共用部分改善 ・公営住宅等の共用部分の改善を行うもの。 a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ④屋外・外構改善 ・公営住宅等の屋外及び外構部分（共同施設を含む）の改善を行うもの。 a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 【標準管理期間】改善後10年以上
	修繕	建物や部品の耐用年数や実際の劣化状況から判断し、修繕周期等に基づき計画を立てた上で行う修繕
用途廃止	破損部品の修理や取り替えなど、日常的に行われる小規模な修繕や、緊急時に対応する修繕	
用途廃止	以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること。 ①公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不相当であると認める場合。 ②耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。 ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合。	

※安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

※長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

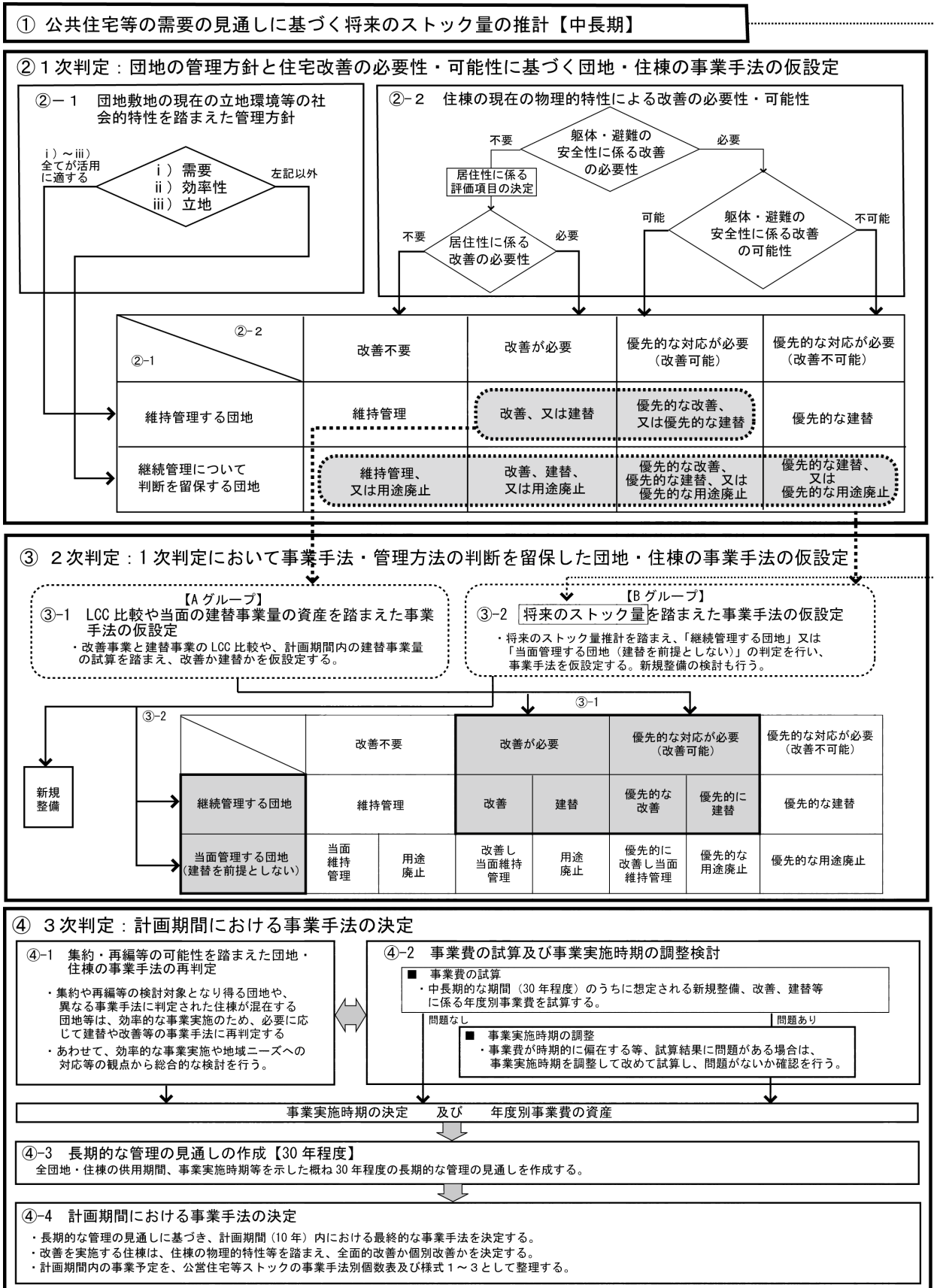
※福祉対応型：高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

※居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

2 事業手法の選定フロー

各団地・各住棟の事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。

事業手法の選定フロー



※「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」より

3 1次判定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

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

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。
- 需要、効率性、立地を評価し、全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

<評価基準>

判断 検討内容	○（活用に適する）	－	×（活用に適さない）
(i) 需要	・平均入居率 93.9%以上 ・応募倍率 1.0倍以上	・退去世帯の発生がない又は募集を行っていない	・平均入居率 93.9%未満又は募集停止 ・平均応募倍率 1.0倍未満
(ii) 効率性	・市有地で敷地面積 1,000㎡以上 ・住居系用途地域で容積率 200%以上		・市有地で敷地面積 1,000㎡未満 ・住居系用途地域で容積率 200%未満
(iii) 立地	・徒歩圏に駅、公益施設、教育施設、スーパー等が存在する場合 ・地区唯一の団地 ・災害危険区域等に指定されていない	・地区唯一の団地でない	・徒歩圏に駅、公益施設、教育施設、スーパー等が存在しない場合 ・災害危険区域等に指定されている

※平均入居率：五所川原市の平均入居率（平成30年8月1日現在、政策空家等を除く）

※平均応募倍率：五所川原市の過去3年間の平均応募倍率

※住居系用途・容積率 200%：効率的な住環境を形成するため、住居系中高層の用途地域で容積率 200%以上が確保されると、活用に適すると判断できる。

※徒歩圏：一般的な徒歩圏である半径 800m内を示す（「都市構造の評価に関するハンドブック」より）

※災害危険区域等：建築基準法第 39 条の災害危険区域、浸水想定区域等

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

- ・躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行います。
- ・安全性が確保されていない場合は、改善の可能性について検討します。
 - 改善が可能：「優先的な対応が必要（改善可能）」
 - 改善が不可能：「優先的な対応が必要（改善不可能）」
- ・安全性が確保されている場合は、居住性に係る評価を行います。

<躯体・避難の安全性に関する評価基準>

判断 検討内容	改善不要	改善必要（改善可能）	改善必要（改善不可能）
(i) 躯体の安全性	・新耐震基準で建設 ・耐震診断で耐震性確認済 ・耐震改修工事を実施	・耐震性はないが耐震改修の実施可能	・耐震性がなく耐震改修の実施不可能 ・耐用年数経過
(ii) 避難の安全性	・二方向避難等確保	・増築せずに改善可能かつ入居者が居ながらの工事可能	・改善には増築等必要又は改善には入居者の一時移転必要

- ・居住性に係る評価を行います。
 - 居住性に問題がある場合：「改善が必要」
 - 居住性に問題がない場合：「改善不要」

<居住性に関する評価基準>

判断	改善が必要	改善不要
検討内容		
住戸面積	・住戸面積 40 ㎡未満	・住戸面積 40 ㎡以上
バリアフリー	・平成 2 年度以前に整備	・平成 3 年度以降に整備
設備状況	・浴室なし ・便所が未水洗化 ・3 箇所給湯未整備	・浴室あり ・便所が水洗化 ・3 箇所給湯整備

※住戸面積 40 ㎡：共同住宅における単身世帯の誘導居住面積水準の 40 ㎡を最低限の面積基準とする。
 ※バリアフリー：公営住宅等整備基準の改定により、平成 3 年度以降に建設された公営住宅は一定のバリアフリー性能を有している。

■ 1 次判定結果

①及び②の検討結果を基に、事業手法を仮設定します。

		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)
①	継続管理する団地 【286 戸】	維持管理 【184 戸】	改善、又は建替 【102 戸】	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	継続管理について 判断を留保する団地 【1, 225 戸】	富士見[6-13号棟] 【184 戸】	富士見[1-5号棟] 【102 戸】	Aグループ	
		維持管理、 又は用途廃止 【452 戸】	改善、建替、 又は用途廃止 【218 戸】	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止 【208 戸】	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止 【347 戸】
		松島【172 戸】 新宮【木造】【41 戸】 千鳥【156 戸】 さくら【83 戸】	広田[2, 11, 24-29号棟] 【128 戸】 金木[S57 簡 2・木 1] 【22 戸】 第二金木[S56 簡 2 除く] 【42 戸】 岩井[S56 除く] 【26 戸】	広田[1, 12-23]【208 戸】	新宮【簡耐】【75 戸】 広田【簡耐】【16 戸】 金木駅裏第二【35 戸】 朝日【29 戸】 金木[S53-55 簡 2]【51 戸】 第二金木[S56 簡 2]【12 戸】 雲雀ヶ丘【18 戸】 赤坂【9 戸】 芦野【82 戸】 岬【7 戸】 柏木【11 戸】 岩井[S56]【2 戸】
				Bグループ	

1 次判定の結果で、事業手法が定まらない次の 2 グループの団地・住棟については、2 次判定を行います。

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）」及び「改善が必要」な団地・住棟

B グループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

4 2次判定

1次判定で事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行います。

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・住棟及び「継続管理する団地」のうち「改善が必要」な団地・住棟

Bグループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

Aグループ

『ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた整備手法の仮設定』

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LCC比較や、計画期間内での建替事業量試算により、整備手法（改善又は建替）を仮設定します。

(i) ライフサイクルコスト（LCC）の算出

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局：平成28年8月）に従って、ライフサイクルコストの算出を行います。

(ii) ライフサイクルコスト（LCC）の比較

比較を行う団地・住棟について、次の条件で比較判定します。なお、対象の住棟が複数棟の場合は代表的な住棟で比較します。

- ・建替：建替を行い活用途中で長寿命化型改善を行い、耐用年数まで活用した場合のLCC
- ・改善：改善の場合は全面的改善事業を行い、耐用年数まで活用した場合のLCC

上記のLCC結果を比較し、想定した全面改善事業のLCCの方が有利な場合は、改善を仮設定し、改善事業が不利な場合は建替を仮設定します。

- 富士見の1～5号棟は、LCC比較において改善事業の方が有利と判定され、かつ、耐用年数の1/2に達していないため、「改善」と仮設定します。

Bグループ

『将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定』

1次判定において、Bグループとした団地を対象として、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）」とするかの判定を行います。

<評価基準：その1>

	検討基準	将来的な活用の優先度
将来的な活用の優先度	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が3つ以下	低
	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が4つ	中
	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が5つ以上	高

<評価基準：その2>

将来ストック推計	団地内比率	判定
将来ストック数に余剰が生じる場合	「低」が1/2以上、ただし活用計画の有を除く	当面管理する団地(建替を前提としない)
	「中」が1/2以上、ただし活用計画の有を除く	当面管理する団地(建替を前提としない)
	「高」が1/2以上の団地	継続管理する団地

評価基準その1及びその2では「その他」の検討項目として、物理的特性(耐用年限、EVの設置状況)や前計画からの団地活用計画の継続有無、さらには災害危険区域等についても再評価しています。

■ 2次判定結果

1次判定②結果 評価基準：その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)
	維持管理 【464戸】	用途廃止	改善 【102戸】	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替 【157戸】
継続管理する団地 【723戸】	新宮[木造]【41戸】 富士見[6-13号棟]【184戸】 千鳥【156戸】 さくら【83戸】		富士見[1-5号棟]【102戸】				新宮[簡耐]【75戸】 芦野【82戸】
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【788戸】	当面維持管理 【172戸】	用途廃止	改善し当面維持管理 【218戸】	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理 【208戸】	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止 【190戸】
	松島 【172戸】		広田[2, 11, 24-29号棟]【128戸】 金木[S57簡2・木1]【22戸】 第二金木[S56簡2除く]【42戸】 岩井[S56除く]【26戸】		広田[1, 12-23]【208戸】		広田[簡耐]【16戸】 金木駅裏第二【35戸】 朝日【29戸】 金木[S53-55簡2]【51戸】 第二金木[S56簡2]【12戸】 雲雀ヶ丘【18戸】 赤坂【9戸】 岬【7戸】 柏木【11戸】 岩井[S56]【2戸】

5 3次判定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間における事業手法を決定します。

① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の整備手法の再判定

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、異なる整備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整備手法を再判定します。併せて、集約・再編の可能性や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

(i) 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

(ii) 集約・再編等の可能性に関する検討

地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

(iii) 地域ニーズへの対応等

まちづくりの視点及び地域単位の視点や他の事業主体等との連携の視点など、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を検討します。

【検討内容】

- ・ 2次判定の再判定はありません。

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改善事業、建替事業等に係る事業費を検討し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

【検討内容】

- ・ 広田[耐火]：将来のストック数に余剰が生じているため、地域の需要を判断しながら改善による活用計画を再検討します。
- ・ 富士見：屋根、外壁の改善履歴を考慮し、改善対象の住棟を再検討します。
- ・ 芦野：新宮の建替事業が進行中であり、財政負担の平準化のため「優先的な建替」から新宮建替完了後の通常の「建替」への変更を再検討します。

③ 長期的な事業の見通しの作成【30年程度】

上記「②」で検討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年程度の長期的な事業の見通しを検討します。

【検討内容】

- ・ 千鳥：劣化の進行を防止するとともに耐用年数までの活用を図るため、屋根及び外壁等の長寿命化を検討します。
- ・ 金木：計画期間中に耐用年数を経過し、金木地区郊外に位置するため、改善による活用計画を再検討します。
- ・ 第二金木：計画期間中に耐用年数を経過し、金木地区郊外に位置するため、改善による活用計画を再検討します。

④ 計画期間における事業手法の決定

長期的な事業の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（改善、建替、用途廃止）を決定します。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します。

【検討内容】

・上記②及び③の検討内容を考慮し、以下のとおりの3次判定結果とします。

■ 3次判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理 【214戸】		改善 【352戸】	建替 【82戸】	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替 【75戸】
維持管理する団地 【723戸】	新宮[木造]【41戸】 富士見[1, 6, 7, 8号棟] 【90戸】 さくら【83戸】		富士見 [2-5, 9-13号棟] 【196戸】 千鳥【156戸】	芦野【82戸】			新宮[簡耐]【75戸】
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【788戸】	当面 維持管理 【663戸】	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 【125戸】
	松島【172戸】 広田[耐火構造] 【336戸】 金木【73戸】 第二金木【54戸】 岩井【28戸】						広田[簡耐]【16戸】 金木駅裏第二【35戸】 朝日【29戸】 雲雀ヶ丘【18戸】 赤坂【9戸】 岬【7戸】 柏木【11戸】

6 団地別住棟別事業手法

判定結果をもとに、計画期間（10年間）の団地別住棟別のストック活用の事業手法は、以下のとおりとします。

ストック活用計画-1

(棟・戸)

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次戸数
松島	H12	木2	4	28	維持管理		28		28
	H13	木2	12	48	維持管理		48		48
	H14	木2	8	32	維持管理		32		32
	H15	木2	8	32	維持管理		32		32
	H16	木2	5	20	維持管理		20		20
	H17	木2	3	12	維持管理		12		12
	新宮	S46	簡1	1	3	建替	54		21
S46		簡2	2	4					
S47		簡1	1	6					
S47		簡2	1	4					
S48		簡1	1	6					
S48		簡2	1	6					
S49		簡1	2	10					
S49		簡2	2	12					
S50		簡1	2	8					
S50		簡2	4	16					
H27		木1	2	6	維持管理		6		6
H28		木1	4	12	維持管理		12		12
H29		木1	5	14	維持管理		14		14
H30		木1	3	9	維持管理		9		9
広田	S52	簡1	4	8	用途廃止			8	
	S52	簡1	2	6	用途廃止			6	
	S52	耐4	2	32	維持管理		32		32
	S52	耐4	3	48	維持管理		48		48
	S53	簡1	1	2	用途廃止			2	
	S53	耐4	3	48	維持管理		48		48
	S54	耐3	1	6	維持管理		6		6
	S54	耐4	2	32	維持管理		32		32
	S55	耐4	3	48	維持管理		48		48
	S55	耐4	1	8	維持管理		8		8
	S57	耐4	2	48	維持管理		48		48
	S58	耐4	1	24	維持管理		24		24
	S59	耐3	1	6	維持管理		6		6
	S59	耐4	1	24	維持管理		24		24
S61	耐3	1	12	維持管理		12		12	
富士見	S63	耐3	1	18	維持管理		18		18
	H1	耐3	2	36	維持管理		36		36
	H2	耐3	2	48	維持管理		48		48
	H3	耐4	1	32	維持管理		32		32
	H4	耐4	2	40	維持管理		40		40
	H5	耐4	1	24	維持管理		24		24
	H5	耐4	1	16	維持管理		16		16
	H6	耐4	1	24	維持管理		24		24
	H6	耐4	2	48	維持管理		48		48
	千鳥	H8	耐3	3	36	維持管理		36	
H8		耐3	1	12	維持管理		12		12
H9		耐3	3	36	維持管理		36		36
H10		耐3	3	36	維持管理		36		36
H11		耐3	1	12	維持管理		12		12
H11		耐3	2	24	維持管理		24		24
金木駅裏第二	S48	簡1	4	15	用途廃止			15	
	S49	簡1	6	20	用途廃止			20	
朝日	S52	簡2	4	20	用途廃止			20	
	S53	簡2	2	9	用途廃止			9	

ストック活用計画-2

(棟・戸)

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次戸数
金木	S53	簡2	3	11	維持管理		11		11
	S54	簡2	8	20	維持管理		20		20
	S55	簡2	6	20	維持管理		20		20
	S57	簡2	2	8	維持管理		8		8
	S57	木1	1	2	維持管理		2		2
	H6	木1	2	4	維持管理		4		4
	H7	木1	2	4	維持管理		4		4
	H8	木1	2	4	維持管理		4		4
第二金木	S56	簡2	4	12	維持管理		12		12
	S58	木1	2	2	維持管理		2		2
	S58	簡2	2	4	維持管理		4		4
	S60	簡2	2	6	維持管理		6		6
	S61	木1	3	6	維持管理		6		6
	S63	木1	2	4	維持管理		4		4
	H1	木1	2	4	維持管理		4		4
	H2	木1	2	4	維持管理		4		4
	H3	木1	2	4	維持管理		4		4
	H4	木1	2	4	維持管理		4		4
	H5	木1	2	4	維持管理		4		4
雲雀ヶ丘	S50	簡1	3	12	用途廃止			12	
	S51	簡1	3	6	用途廃止			6	
赤坂	S51	簡1	3	9	用途廃止			9	
芦野	S43	簡1	7	30	建替	40		42	40
	S44	簡1	5	26					
	S45	簡1	3	14					
	S45	簡1	3	12					
岬	S50	簡1	2	7	用途廃止			7	
柏木	S50	簡1	2	6	用途廃止			6	
	S51	簡1	1	5	用途廃止			5	
さくら	H18	木2	1	4	維持管理		4		4
	H18	木2	2	4	維持管理		4		4
	H18	木1	1	2	維持管理		2		2
	H18	木1	1	4	維持管理		4		4
	H18	木1	2	6	維持管理		6		6
	H19	木1	3	9	維持管理		9		9
	H19	木2	1	3	維持管理		3		3
	H19	木1	3	6	維持管理		6		6
	H20	木2	1	2	維持管理		2		2
	H20	木2	1	4	維持管理		4		4
	H20	木1	3	9	維持管理		9		9
	H21	木2	1	4	維持管理		4		4
	H21	木1	2	6	維持管理		6		6
	H22	木1	3	6	維持管理		6		6
	H22	木2	1	4	維持管理		4		4
H22	木1	5	10	維持管理		10		10	
岩井	S56	木1	2	2	維持管理		2		2
	S57	木1	2	2	維持管理		2		2
	S58	木1	2	2	維持管理		2		2
	S59	木1	2	2	維持管理		2		2
	S60	木1	2	2	維持管理		2		2
	S61	木1	2	2	維持管理		2		2
	S63	木1	2	2	維持管理		2		2
	H1	木1	2	2	維持管理		2		2
	H2	木1	2	2	維持管理		2		2
	H3	木1	2	2	維持管理		2		2
	H4	木1	1	1	維持管理		1		1
	H4	木1	1	1	維持管理		1		1
	H5	木1	2	2	維持管理		2		2
	H6	木1	3	3	維持管理		3		3
H7	木1	1	1	維持管理		1		1	
市営全体			283	1,511		94	1,229	188	1,323

7 団地の計画期間及び中長期活用計画

ストック活用の事業手法の選定を踏まえ、計画期間及び中長期的な団地別のストック活用の事業手法及び住棟別の事業手法は、以下のとおりとします。

中長期活用計画

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画 (10年間)			構想期間：中長期活用計画 (11～30年)		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
松島	40	172	維持管理 (経常修繕)	172	耐用年限まで活用するため、計画期間中は維持管理に努める。	維持管理 (経常修繕)	172	耐用年限までは維持管理に努め、耐用年限後は需要を見定めた活用方針を再確認する。
旧新宮:簡耐	17	75	建替	54	前計画に基づき、退去住戸を募集停止(政策空家)とし、建替事業を継続する。	—	—	—
新新宮:木造	14	41	維持管理 (計画修繕)	41	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理 (計画修繕)	95	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
広田	7	16	簡1 用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
	21	336	耐火 維持管理 (経常修繕)	336	耐用年限後の活用方針を見据え、退去住居を一部募集停止(政策空家)とし当面維持管理とする。	維持管理 (経常修繕)	336	耐用年限までは維持管理に努め、耐用年限後は需要を見定めた活用方針を再確認する。
富士見	13	286	個別改善	286	耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。 (1.6.7.8号棟：実施済みを除く)	維持管理 (計画修繕)	286	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
千鳥	13	156	個別改善	156	耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理 (計画修繕)	156	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
金木駅裏第二	10	35	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
朝日	6	29	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
金木	26	73	維持管理 (経常修繕)	73	耐用年限後の活用方針を見据え、当面維持管理とする。ただし、老朽化が著しい住棟などは一部募集停止とする。	維持管理 (経常修繕)	73	耐用年限までは維持管理に努め、耐用年限後は需要を見定めた活用方針を再確認する。
第二金木	25	54	維持管理 (経常修繕)	54	耐用年限後の活用方針を見据え、当面維持管理とする。ただし、老朽化が著しい住棟などは一部募集停止とする。	維持管理 (経常修繕)	54	耐用年限までは維持管理に努め、耐用年限後は需要を見定めた活用方針を再確認する。
雲雀ヶ丘	6	18	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
赤坂	3	9	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
芦野	18	82	建替	40	退去住戸を募集停止(政策空家)とする。また、金木地区の需要に対応するため、計画期間中に建替計画を行う。	維持管理 (計画修繕)	40	建替事業実施後は、耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
岬	2	7	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
柏木	3	11	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
さくら	31	83	維持管理 (計画修繕)	83	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理 (計画修繕)	83	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
岩井	28	28	維持管理 (経常修繕)	28	市浦地区の需要に対応するため、計画期間中は維持管理に努める。	維持管理 (経常修繕)	28	耐用年限後は需要を見定めた活用方針を再確認する。
市営全体				1,323			1,323	

前述した「著しい困窮年収未満世帯への対応総括表」の市営住宅の対応目標管理戸数は、本計画の目標年次である 2028 年度では 1,305 戸と推計され、2040 年度における中長期的な見通しでは 1,115 戸と推計されています。

これらの推計に対して、事業手法決定後のストック活用における管理戸数の合計は、2028 年度で 1,323 戸となり必要量を満たしています。また、2040 年度（30 年の中長期計画）では 1,323 戸の管理戸数となり、対応目標管理戸数を確保することが出来ています。

【用途廃止用地の有効活用の検討】

用途廃止と判定された団地は、住棟の耐用年限も経過し老朽化が進んでいることから、退去住戸については除却を進めていきます。

除却を終え用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備だけでなく、民間等への売却についても検討するなど、用途廃止用地の有効活用を図ることも検討します。

8 事業手法別戸数

市営住宅の事業手法別戸数は以下に示すとおりです。

維持管理対象は1,229戸であり、そのうち、計画修繕対象住戸は214戸、改善事業対象住戸は352戸、その他（経常修繕）の住戸は663戸となります。

また、建替予定戸数は94戸、用途廃止予定戸数は125戸となります。

■事業手法別戸数表【公営住宅】

対 象		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅 管理戸数		736 戸	587 戸	1,323 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	682 戸	547 戸	1,229 戸
	うち計画修繕対応戸数	107 戸	107 戸	214 戸
	うち改善事業予定戸数	244 戸	108 戸	352 戸
	個別改善事業予定戸数	244 戸	108 戸	352 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他住戸数（経常修繕）	331 戸	332 戸	663 戸
建替予定戸数		54 戸	40 戸	94 戸
用途廃止予定戸数		21 戸	167 戸	188 戸

計画修繕対応とした住棟に対しては、計画期間における前期（1～5年目）・後期（6～10年目）の実施時期について、今後の劣化状況詳細調査等を踏まえて再検討を行うこととし、上記表では前期・後期に均等配分しています。

また、その他住宅数（経常修繕）についても、時期を設定することが不可能なため、前期・後期に均等配分しています。

住棟別の整備・管理計画は、ストック活用方針を踏まえ、以下のとおりとします。

計画期間の整備・管理計画-1

(棟・戸)

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用法	計画修繕			改善			経常修繕			計画期間以降
						1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	
松島	H12	木2	4	28	経常修繕									28	経常修繕
	H13	木2	12	48	経常修繕									48	経常修繕
	H14	木2	8	32	経常修繕									32	経常修繕
	H15	木2	8	32	経常修繕									32	経常修繕
	H16	木2	5	20	経常修繕									20	経常修繕
	H17	木2	3	12	経常修繕									12	経常修繕
新宮	S46	簡1	1	3	建替	建替・用途廃止：別表参照									
	S46	簡2	2	4											
	S47	簡1	1	6											
	S47	簡2	1	4											
	S48	簡1	1	6											
	S48	簡2	1	6											
	S49	簡1	2	10											
	S49	簡2	2	12											
	S50	簡1	2	8											
	S50	簡2	4	16											
	H27	木1	2	6	計画修繕			6							計画修繕
	H28	木1	4	12	計画修繕			12							計画修繕
H29	木1	5	14	計画修繕			14							計画修繕	
H30	木1	3	9	計画修繕			9							計画修繕	
広田	S52	簡1	4	8	用途廃止	建替・用途廃止：別表参照									
	S52	簡1	2	6	用途廃止										
	S52	耐4	2	32	経常修繕									32	経常修繕
	S52	耐4	3	48	経常修繕									48	経常修繕
	S53	簡1	1	2	用途廃止	建替・用途廃止：別表参照									
	S53	耐4	3	48	経常修繕										
	S54	耐3	1	6	経常修繕									6	経常修繕
	S54	耐4	2	32	経常修繕									32	経常修繕
	S55	耐4	3	48	経常修繕									48	経常修繕
	S55	耐4	1	8	経常修繕									8	経常修繕
	S57	耐4	2	48	経常修繕									48	経常修繕
	S58	耐4	1	24	経常修繕									24	経常修繕
	S59	耐3	1	6	経常修繕									6	経常修繕
	S59	耐4	1	24	経常修繕									24	経常修繕
S61	耐3	1	12	経常修繕									12	経常修繕	
富士見	S63	耐3	1	18	計画修繕			18							計画修繕
	H1	耐3	2	36	個別改善				36		36				計画修繕
	H2	耐3	2	48	個別改善				48		48				計画修繕
	H3	耐4	1	32	計画修繕			32							計画修繕
	H4	耐4	2	40	計画修繕			40							計画修繕
	H5	耐4	1	24	個別改善				24		24				計画修繕
	H5	耐4	1	16	個別改善				16		16				計画修繕
	H6	耐4	1	24	個別改善				24		24				計画修繕
	H6	耐4	2	48	個別改善				48		48				計画修繕
千鳥	H8	耐3	3	36	個別改善				36		36				計画修繕
	H8	耐3	1	12	個別改善				12		12				計画修繕
	H9	耐3	3	36	個別改善					36	36				計画修繕
	H10	耐3	3	36	個別改善					36	36				計画修繕
	H11	耐3	1	12	個別改善					12	12				計画修繕
	H11	耐3	2	24	個別改善					24	24				計画修繕
金木駅裏第二	S48	簡1	4	15	用途廃止	建替・用途廃止：別表参照									
	S49	簡1	6	20	用途廃止										
朝日	S52	簡2	4	20	用途廃止	建替・用途廃止：別表参照									
	S53	簡2	2	9	用途廃止										

計画期間の整備・管理計画-2

(棟・戸)

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用法	計画修繕			改善			経常修繕			計画期間以降
						1~5	6~10	合計	1~5	6~10	合計	1~5	6~10	合計	
金木	S53	簡2	3	11	経常修繕									11	経常修繕
	S54	簡2	8	20	経常修繕									20	経常修繕
	S55	簡2	6	20	経常修繕									20	経常修繕
	S57	簡2	2	8	経常修繕									8	経常修繕
	S57	木1	1	2	経常修繕									2	経常修繕
	H6	木1	2	4	経常修繕									4	経常修繕
	H7	木1	2	4	経常修繕									4	経常修繕
	H8	木1	2	4	経常修繕									4	経常修繕
第二金木	S56	簡2	4	12	経常修繕									12	経常修繕
	S58	木1	2	2	経常修繕									2	経常修繕
	S58	簡2	2	4	経常修繕									4	経常修繕
	S60	簡2	2	6	経常修繕									6	経常修繕
	S61	木1	3	6	経常修繕									6	経常修繕
	S63	木1	2	4	経常修繕									4	経常修繕
	H1	木1	2	4	経常修繕									4	経常修繕
	H2	木1	2	4	経常修繕									4	経常修繕
	H3	木1	2	4	経常修繕									4	経常修繕
	H4	木1	2	4	経常修繕									4	経常修繕
	H5	木1	2	4	経常修繕									4	経常修繕
雲雀ヶ丘	S50	簡1	3	12	用途廃止										
	S51	簡1	3	6	用途廃止										
赤坂	S51	簡1	3	9	用途廃止										
芦野	S43	簡1	7	30	建替										
	S44	簡1	5	26											
	S45	簡1	3	14											
	S45	簡1	3	12											
岬	S50	簡1	2	7	用途廃止										
柏木	S50	簡1	2	6	用途廃止										
	S51	簡1	1	5	用途廃止										
さくら	H18	木2	1	4	計画修繕			4							計画修繕
	H18	木2	2	4	計画修繕			4							計画修繕
	H18	木1	1	2	計画修繕			2							計画修繕
	H18	木1	1	4	計画修繕			4							計画修繕
	H18	木1	2	6	計画修繕			6							計画修繕
	H19	木1	3	9	計画修繕			9							計画修繕
	H19	木2	1	3	計画修繕			3							計画修繕
	H19	木1	3	6	計画修繕			6							計画修繕
	H20	木2	1	2	計画修繕			2							計画修繕
	H20	木2	1	4	計画修繕			4							計画修繕
	H20	木1	3	9	計画修繕			9							計画修繕
	H21	木2	1	4	計画修繕			4							計画修繕
	H21	木1	2	6	計画修繕			6							計画修繕
	H22	木1	3	6	計画修繕			6							計画修繕
	H22	木2	1	4	計画修繕			4							計画修繕
H22	木1	5	10	計画修繕			10							計画修繕	
岩井	S56	木1	2	2	経常修繕									2	経常修繕
	S57	木1	2	2	経常修繕									2	経常修繕
	S58	木1	2	2	経常修繕									2	経常修繕
	S59	木1	2	2	経常修繕									2	経常修繕
	S60	木1	2	2	経常修繕									2	経常修繕
	S61	木1	2	2	経常修繕									2	経常修繕
	S63	木1	2	2	経常修繕									2	経常修繕
	H1	木1	2	2	経常修繕									2	経常修繕
	H2	木1	2	2	経常修繕									2	経常修繕
	H3	木1	2	2	経常修繕									2	経常修繕
	H4	木1	1	1	経常修繕									1	経常修繕
	H4	木1	1	1	経常修繕									1	経常修繕
	H5	木1	2	2	経常修繕									2	経常修繕
	H6	木1	3	3	経常修繕									3	経常修繕
H7	木1	1	1	経常修繕									1	経常修繕	
市営合計			211	1,229		0	0	214	244	108	352	0	0	663	

建替・用途廃止：別表参照

計画期間の整備・管理計画（建替・用途廃止）

（棟・戸）

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替			除去			用途廃止			計画期間以降
						1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	
新宮	S46	簡1	1	3							3				—
	S46	簡2	2	4							4				—
	S47	簡1	1	6							6				—
	S47	簡2	1	4							4				—
	S48	簡1	1	6							6				—
	S48	簡2	1	6							6				—
	S49	簡1	2	10							10				—
	S49	簡2	2	12							12				—
	S50	簡1	2	8							8				—
	S50	簡2	4	16							16				—
					建替	54		54			(75)	21		21	計画修繕
広田	S52	簡1	4	8	用途廃止								8	8	—
	S52	簡1	2	6	用途廃止								6	6	—
	S53	簡1	1	2	用途廃止								2	2	—
金木駅裏第二	S48	簡1	4	15	用途廃止								15	15	—
	S49	簡1	6	20	用途廃止								20	20	—
朝日	S52	簡2	4	20	用途廃止								20	20	—
	S53	簡2	2	9	用途廃止								9	9	—
雲雀ヶ丘	S50	簡1	3	12	用途廃止								12	12	—
	S51	簡1	3	6	用途廃止								6	6	—
赤坂	S51	簡1	3	9	用途廃止								9	9	—
芦野	S43	簡1	7	30							30				—
	S44	簡1	5	26							26				—
	S45	簡1	3	14							14				—
	S45	簡1	3	12							12				—
					建替		40	40			(82)	42	42	計画修繕	
岬	S50	簡1	2	7	用途廃止								7	7	—
柏木	S50	簡1	2	6	用途廃止								6	6	—
	S51	簡1	1	5	用途廃止								5	5	—
市営合計			71	282		54	40	94	0	0	157	21	167	188	

※上記除去のタイミングは、入居全世帯退去後をもって一括除去とするため、退去状況により変動します。

9 維持管理団地の劣化状況

維持管理及び建替の対象とした以下の10団地に関して、住棟の劣化状況等は次のとおりです。また、劣化状況の把握は各住棟の外観目視による判断であり、住戸内の劣化状況等については、各入居者の使用状況の違いにより、劣化状況に差異があるため記載しておりません。

団地名		松 島					
種別	公営	棟数/戸数	40/172	建設年度	H12~H17	構造階数	木 2
							
団地全景		住棟正面		住棟背面		入口・スロープ	
							
内部階段		内部階段		住棟背面		屋根へのタラップ	
劣化状況		・支障が生じる劣化等は見受けられません。					
団地名		新 宮					
種別	公営	棟数/戸数	31/116	建設年度	S45~H30	構造階数	簡 1/簡 2/木 1
							
簡 1：建替対象		簡 2：建替対象		H27-木 1-3 戸 1		H28-木 1-3 戸 1	
							
H29-木 1-2 戸 1		H29-木 1-3 戸 1		入口スロープ		勝手口	
劣化状況		・簡易耐火：耐用年数が経過し著しい劣化が見受けられます。 ・木造：支障が生じる劣化等は見受けられません。					

団地名		広 田					
種別	公営	棟数/戸数	28/352	建設年度	S52～S61	構造階数	簡1/耐3/耐4
							
簡1：用途廃止	簡2：用途廃止	S52-耐4	S59-耐4				
							
鉄部の錆発生	コンクリートの剥落	コンクリートの剥落	クラックと塗装剥離				
劣化状況		<ul style="list-style-type: none"> ・簡易耐火：耐用年数が経過し著しい劣化が見受けられます。 ・RC耐火：経年劣化とともにコンクリートの劣化が進行しています。 					
団地名		富士見					
種別	公営	棟数/戸数	13/286	建設年度	S63～H6	構造階数	耐3/耐4
							
改善済住棟	H2-耐3	H5-耐4	H6-耐4				
							
コンクリートの白華	外壁等の経年劣化	外壁等の経年劣化	避難タラップ				
劣化状況		<ul style="list-style-type: none"> ・経年劣化とともに外壁部分に劣化が見受けられます。 ・改善済住棟には問題はありません。 					
団地名		千 鳥					
種別	公営	棟数/戸数	13/156	建設年度	H8～H11	構造階数	耐3
							
H8-耐3	H8-耐3-北面	H11-耐3	塗装剥離				
							
クラック	シール部部の劣化	雁木部分	共用階段				
劣化状況		<ul style="list-style-type: none"> ・経年劣化とともに外壁部分に劣化が見受けられます。 					

団地名		金 木					
種別	公営	棟数/戸数	26/73	建設年度	S53~H8	構造階数	簡 2/木 1
							
S53-簡 2	S53-簡 2	S57-木 1	S57-木 1				
							
H6-木 1-正面	H7-木 1-玄関階段	H7-木 1-物置・車庫	H8-木 1				
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和年代簡 2/木 1：屋根、外壁、建具等の著しい劣化 ・平成年代木 1：外壁等が経年劣化進行 						
団地名		第二金木					
種別	公営	棟数/戸数	25/54	建設年度	S56~H5	構造階数	簡 2/木 1
							
S56-簡 2	S56-簡 2	S61-木 1	S61-木 1				
							
H2-木 1	H2-木 1	H3-木 1	H3-木 1				
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和年代簡 2/木 1：屋根、外壁、建具等の著しい劣化 ・平成年代木 1：外壁等が経年劣化進行 						
団地名		芦 野					
種別	公営	棟数/戸数	18/82	建設年度	S43~S45	構造階数	簡 1
							
S43-簡 1：建替対象	S43-簡 1：建替対象	S45-簡 1：建替対象	S45-簡 1：建替対象				
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数が経過し著しい劣化が見受けられます。 						

団地名		さくら					
種別	公営	棟数/戸数	31/83	建設年度	H18~H22	構造階数	木1/木2
							
H18-木 2-4 戸 1	H18-木 2-2 戸 1	H19-木 2-3 戸 1	H19-木 1-2 戸 1				
							
H20-木 2-3 戸 1	H21-木 2-4 戸 1	H21-木 1-3 戸 1	H22-木 2-4 戸 1				
劣化状況		・支障が生じる劣化等は見受けられません。					
団地名		岩井					
種別	公営	棟数/戸数	28/28	建設年度	S56~H7	構造階数	木1
							
S56-木 1	S57-木 1	H1-木 1	H2-木 1				
							
H3-木 1	H5-木 1	H6-木 1	H7-木 1				
劣化状況		・昭和年代住棟：屋根、外壁、建具等の著しい劣化 ・平成年代住棟：屋根などに錆発生、他経年劣化進行					

第6章 整備・管理の実施方針

1 点検の実施方針

全ての団地を対象として、以下の方針で定期点検及び日常点検を実施します。

(1) 定期点検

定期点検（建築基準法第12条の法定点検）については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。また、その定期点検の結果は、それぞれ「公営住宅等維持管理データベース」に記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

■建築基準法以外の点検及び検査

・給排水設備に関する点検等については、下表のとおり適切に維持管理を行います。

対象	項目	根拠法
受水槽※	清掃及び消毒（年1回）	水道法第34条の2第1項
	水質等の検査（年1回）	水道法第34条の2第2項
浄化槽	保守点検（年4回）、清掃（年1回）	浄化槽法第10条
	定期検査（年1回）	浄化槽法第11条

※小規模貯水槽水道（10㎡以下）については努力義務とされている。

(2) 日常点検

日常点検は、年に1度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 H28.8）」に則り実施することを基本とし、遊具、外構、自転車置場等、法定点検の点検項目にはないが、市営住宅の適切な維持管理のために必要な対象については、日常点検において点検を行います。

また、バルコニー等の入居者が専用的に使用する部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を実施します。

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の基本方針

計画修繕団地を対象として、以下の方針で計画修繕を実施します。

定期点検及び日常点検の内容や、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考に、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて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・向上を図ります。

ただし、改善事業の実施時期と計画修繕の実施時期が近い場合などは、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整するものとし、また、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも検討します。

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施することが重要であり、これを確実に実行するため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を想定し、別途「長期修繕計画」を定めることを検討します。

「長期修繕計画」と「市営住宅長寿命化計画」は、その役割において、次の通り整理されます。

- 長期修繕計画…市営住宅ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。
- 市営住宅長寿命化計画…計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、策定指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置づける。

■修繕周期表-1 (公営住宅等長寿命化計画策定指針:H28年改定より)

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
1 屋根防水				
①屋上防水(保護防水)	屋上、搭屋、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
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)
②屋上防水(露出防水)	屋上、搭屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)
		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傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装
		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
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
2 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
3 外壁塗装等				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手摺壁、軒天、庇等	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外壁塗装	外壁、手摺壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等
④タイル張補修	外壁・手摺壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
⑤シーリング	外壁目地、建具廻り、スリーブ廻り等	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
4 鉄部塗装等				
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手摺	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	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、隔て板柵、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)	住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	共用部分ドア、MB扉、手摺、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、手摺、避難ハッチ等	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
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	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
取替	36年	撤去又はかぶせ工法		
②手摺	開放廊下・階段、バルコニーの手摺、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手摺に取替
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
		取替	36年	全部撤去の上、取替
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
	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
	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
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
6 共用内部				
①共用内部	管理員室、集会室、内部老化、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
	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

■ 修繕周期表-2

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
7. 給水設備				
①給水管	共用給水縦管専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)
		取替	40年	ステンレス鋼管
	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
		取替	15年	
8 排水設備				
①雑排水管(屋内)	共用雑排水縦管専用雑排水枝管	取替	20年	
		取替	30年	
②汚水管(屋内)	共用汚水縦管専用汚水枝管	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
		取替	50年	鋳鉄管
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
		取替	30年	ヒューム管
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	
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
	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
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管
10 空調換気設備				
①空調設備	管理室、集会所等のエアコン	取替	15年	
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	
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	
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4~6年	
②配電盤類	配電盤、プルボックス等	取替	30年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	
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	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年	
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	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等	取替	15年	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	
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	

■ 修繕周期表-3

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
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	
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	
14 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
	全構成機器	取替	30年	
15 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路一步道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年	
	埋設排水管、排水樹等	取替	20年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年	
	植栽	整備	20年	
16 専用部分				
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
②設備機器	分電盤	取替	15年	
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
	換気扇	取替	20年	

(2) 修繕計画

①修繕の方針

国の策定指針が示す標準的な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・安全性の維持を図り、長期的に活用することが必要です。

本市のストックに対しては、改善事業としての工事を勘案して、以下の項目について計画修繕の修繕周期を再設定します。

標準修繕周期の設定

	部位別	修繕・改善項目	修繕周期(年)
住戸	浴室	防水性向上等	15
		ユニットバス改修	25
		手摺設置・改修	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	25
		手摺設置・改修	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15
		換気扇設置・改修	20
		分電盤類取替	15
		電気容量のアップ	—
	配管	警報器等の設置・改修	20
		給水・給湯管改修	20
排水管改修		30	
建具等	ガス管改修	30	
	建具改修	36	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18
		吹付タイル補修	18
		軒裏補修	18
		庇・笠木補修	18
		雨樋等補修	18
		バルコニー補修	18
		バルコニー防水	18
		屋根	防水性向上等
	屋根塗替		12
	屋根葺替		24
	入口・階段	内壁・天井補修	12
		入口一通路の段差解消	—
		手摺の設置・改修	—
		郵便箱取替	24
	電気等設備	消火栓箱取替	25
		分電盤類取替	30
		照明器具取替	15
		共視聴アンテナ改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	20
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	20
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15
		受水槽取替	25
		浄化槽改修	—
		屋外灯改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30

参考資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針及び長期修繕計画の作成指針(社団法人不動産協会) 他
 ※上記の修繕・改善項目は、機能性の向上や耐久性の向上が伴えば改善事業として補助対象となる項目を含んでいます。

—：特に修繕周期(年)を設定しない項目

②修繕計画基本方針の内容

修繕周期に基づき、下記の【住戸】【共用部分】【屋外・外構】ごとに、本市のストックに対する標準修繕内容を定めます。ただし、過去の修繕・改善履歴により修繕済みや設置済みは除きます。また、同建設時期の住棟であっても、主体構造や部材仕様及び仕上仕様の違いによる劣化、および入居者の使用環境等により劣化の相異が生じているため、次期定期点検を踏まえ詳細な修繕計画の内容を再検討することとします。

【住戸】

- ・修繕周期を超過した、浴室のユニットバス改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び台所壁の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、便器の改修及び手摺設置を計画します。
- ・修繕周期を超過した、給湯器改修及び換気扇改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、分電盤取替及び警報器等の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、住戸内配管改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、建具改修を計画します。

【共用部分】

- ・修繕周期を超過した、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・庇笠木補修・雨樋補修・バルコニー補修・バルコニー防水）を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋根修繕（防水性向上・屋根塗替）を計画します。
- ・修繕周期を超過した、階段室内の内壁・天井補修、郵便箱取替を計画します。
- ・修繕周期を超過した、消火栓箱取替、分電盤取替及び照明器具取替、共視聴アンテナ改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、共用部分配管改修を計画します。

※耐火構造における外壁修繕は、居住性向上型又は長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

※耐火構造における屋根修繕は、居住性向上型又は長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、児童遊園の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、給水ポンプ・受水槽取替、屋外灯改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修を計画します。

団地別住棟別修繕方針-1

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→	修繕 周期	新宮			
				16. 17	9. 10. 13. 14	1. 2. 5. 6. 18	11. 12. 15
				H27	H28	H29	H30
				木 1	木 1	木 1	木 1
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	3-13	2-12	1-11	0-10
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	—	—	—	—
		台所壁の不燃化・改修	15	—	—	—	—
	トイレ	便器の改修	25	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	—	—	—	—
		換気扇設置・改修	20	—	—	—	—
		分電盤類取替	15	—	—	—	—
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	—	—	—	—
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—
ガス管改修		30	—	—	—	—	
建具等	建具改修	36	—	—	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	—	—	—	—
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—
		軒裏補修	18	—	—	—	—
		庇・笠木補修	18	—	—	—	—
		雨樋等補修	18	—	—	—	—
		バルコニー補修	18	—	—	—	—
		バルコニー防水	18	—	—	—	—
	屋根	防水性向上等	12	○	○	—	—
		屋根塗替	12	○	○	—	—
		屋根葺替	24	—	—	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—
		入口通路の段差解消	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	—	—	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	—	—	—	—
		照明器具取替	15	—	—	—	—
		共視聴アンテナ改修	15	—	—	—	—
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—
屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	
		駐輪場屋根改修	20	—	—	—	
		物置等の整備・改修	20	—	—	—	
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—	—	—	
		受水槽取替	25	—	—	—	
		浄化槽改修	—	—	—	—	
		屋外灯改修	15	—	—	—	
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	
		排水管改修	30	—	—	—	
		ガス管改修	30	—	—	—	

◎ 改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない又はしない項目

団地別住棟別修繕方針-2

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→	修繕 周期	富士見						
				1	2.3	4.5	6	7.8	11.12	10.13
				S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6
				耐3	耐3	耐3	耐4	耐4	耐4	耐4
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]		→	30-40	29-39	28-38	27-37	26-36	25-35	24-34	
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	○	○	○	○	○	○	○
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	○	○	○
		手摺設置・改修	—	○	○	○	○	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○	○	○
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○	○	○
		排水管改修	30	○	○	○	○	○	○	○
ガス管改修		30	○	○	○	○	○	○	○	
建具等	建具改修	36	○	○	○	○	○	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	H27	◎	◎	H30	H30	◎	◎
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—	—	—	—
		軒裏補修	18	H27	◎	◎	H30	H30	◎	◎
		庇・笠木補修	18	H27	◎	◎	H30	H30	◎	◎
		雨樋等補修	18	H27	◎	◎	H30	H30	◎	◎
		バルコニー補修	18	H27	◎	◎	H30	H30	◎	◎
		バルコニー防水	18	H27	◎	◎	H30	H30	◎	◎
	屋根	防水性向上等	12	H27	◎	◎	H30	H30	◎	◎
		屋根塗替	12	—	—	—	—	—	—	—
		屋根葺替	24	—	—	—	—	—	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	H27	○	○	H30	H30	○	○
		入口-通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	○	○	○	○	○	○	○
	電気等設備	消火栓箱取替	25	○	○	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	30	○	○	○	○	○	○	○
		照明器具取替	15	○	○	○	○	○	○	○
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○	○	○
		排水管改修	30	○	○	○	○	○	○	○
		ガス管改修	30	○	○	○	○	○	○	○
屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	20				○			
		駐輪場屋根改修	20				—			
		物置等の整備・改修	20				—			
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15				○			
		受水槽取替	25				○			
		浄化槽改修	—				—			
		屋外灯改修	15				○			
	配管	給水・給湯管改修	20				○			
		排水管改修	30				○			
ガス管改修		30				○				

◎ 改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない又はしない項目

団地別住棟別修繕方針-3

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→	修繕 周期	千鳥				
				1. 2. 3. 11	4. 5. 6	7. 8. 9	10. 12. 13	
				H8	H9	H10	H11	
				耐 3	耐 3	耐 3	耐 3	
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]		→	22-32	21-31	20-30	19-29		
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	
		ユニットバス改修	25	○	○	○	○	
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	○	
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	
		排水管改修	30	○	○	○	—	
ガス管改修		30	○	○	○	—		
建具等	建具改修	36	—	—	—	—		
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	◎	◎	◎	◎	
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—	
		軒裏補修	18	◎	◎	◎	◎	
		庇・笠木補修	18	◎	◎	◎	◎	
		雨樋等補修	18	◎	◎	◎	◎	
		バルコニー補修	18	◎	◎	◎	◎	
		バルコニー防水	18	◎	◎	◎	◎	
	屋根	防水性向上等	12	◎	◎	◎	◎	
		屋根塗替	12	—	—	—	—	
		屋根葺替	24	—	—	—	—	
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	○	○	○	
		入口-通路の段差解消	—	—	—	—	—	
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	
		郵便箱取替	24	○	○	○	○	
	電気等設備	消火栓箱取替	25	○	○	○	○	
		分電盤類取替	30	○	○	○	—	
		照明器具取替	15	○	○	○	○	
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	
		排水管改修	30	○	○	○	—	
		ガス管改修	30	○	○	○	—	
	屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	20		○		
			駐輪場屋根改修	20		—		
			物置等の整備・改修	20		—		
給排水・電気等設備		給水ポンプ取替	15		—			
		受水槽取替	25		—			
		浄化槽改修	—		—			
		屋外灯改修	15		○			
配管		給水・給湯管改修	20		○			
		排水管改修	30		○			
		ガス管改修	30		○			

◎ 改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない又はしない項目

団地別住棟別修繕方針-4

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→	修繕 周期	さくら																
				1. 2. 3. 12. 18. 19. 20	8. 9. 10. 11. 13. 14. 15	4. 5. 6. 7. 17	16. 21. 22	23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31												
				H18	H19	H20	H21	H22												
				木1・2	木1・2	木1・2	木1・2	木1・2												
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]		→		12-22	11-21	10-20	9-19	8-18												
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—												
		ユニットバス改修	25	—	—	—	—	—												
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—												
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	—	—												
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○												
	トイレ	便器の改修	25	—	—	—	—	—												
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—												
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○												
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	—	—												
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○												
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—												
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	—	—												
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	—	—												
		排水管改修	30	—	—	—	—	—												
ガス管改修		30	—	—	—	—	—													
建具等	建具改修	36	—	—	—	—	—													
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	○	○	○	○	○												
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—	—												
		軒裏補修	18	○	○	○	○	○												
		庇・笠木補修	18	○	○	○	○	○												
		雨樋等補修	18	○	○	○	○	○												
		バルコニー補修	18	—	—	—	—	—												
		バルコニー防水	18	—	—	—	—	—												
	屋根	防水性向上等	12	○	○	○	○	○	○											
		屋根塗替	12	○	○	○	○	○	○											
		屋根葺替	24	—	—	—	—	—	—											
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—	—	—											
		入口・通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—											
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	—											
		郵便箱取替	24	—	—	—	—	—	—											
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—	—	—											
		分電盤類取替	30	—	—	—	—	—	—											
		照明器具取替	15	—	—	—	—	—	—											
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○	○											
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—	—	—											
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	—											
		ガス管改修	30	—	—	—	—	—	—											
	屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	20	○															
			駐輪場屋根改修	20	—															
			物置等の整備・改修	20	—															
給排水・電気等設備		給水ポンプ取替	15	—																
		受水槽取替	25	—																
		浄化槽改修	—	○																
		屋外灯改修	15	○																
配管		給水・給湯管改修	20	—																
		排水管改修	30	—																
	ガス管改修	30	—																	

◎ 改善事業の対象とすべき項目
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目
 — 修繕の対象とならない又はしない項目

3 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の種別類型

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上が図られ長期的に活用することができるよう、公営住宅等ストック総合改善事業の内容として、以下の改善メニューが用意されています。

また、本市ストックの整備手法の選定で改善と判定された団地について、以下の方針に基づき改善事業（個別改善事業）を実施します。

①安全性確保型

方針	内容
防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	耐震改修、避難経路の確保、防犯に配慮した建物部品の設置など

②長寿命化型

方針	内容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上など

③福祉対応型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸・共用部のバリアフリー化を進める。	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応など

④居住性向上型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保する。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化等）など

(2) 改善事業の方針

公営住宅等ストック総合改善事業の個別改善の種類及び施行要件にそって、本市のストックに対して必要な改善事業の項目を、下表の例示から選択します。

①住戸改善

計画期間中の住戸内改善はありません。

②共用部分改善

耐火構造の住棟については、下記の改善工事を予定します。

- ・ 外壁、屋根改修[断熱化対応]（居住性向上）
- ・ 屋上、外壁の耐久性向上（長寿命化）

※外壁、屋根改修と屋上、外壁の耐久性向上に資する工事では、開口部ガラス断熱化改修、ピロティ天井改修[照明含む]、軒裏補修、バルコニー補修、バルコニー防水等の工事を、耐久性向上（長寿命化）に資する工事として一体的に行う計画とします。

③屋外・外構改善

計画期間中の屋外・外構改善はありません。

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 間取りの改修 ・ 給湯設備の設置 ・ 電気容量のアップ ・ 外壁・最上階の天井等の断熱 ・ 開口部のアルミサッシ化 ・ 浴室のユニットバス化 ・ 浴室の換気扇設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 給水方式の変更 ・ 外壁の断熱化対応 ・ 共視聴アンテナ設備設置 ・ 地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雨水貯留施設の設置 ・ 地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・ 集会所の整備・増改築 ・ 児童遊園の整備 ・ 排水処理施設の整備
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸内部の段差解消 ・ 浴室、便所等への手摺の設置 ・ 浴槽、便器の高齢者対応 ・ 高齢者対応建具 ・ 流し台、洗面台更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 廊下、階段の手摺設置 ・ 中層エレベーターの設置・機能向上 ・ 段差の解消 ・ 視覚障害者誘導用ブロック等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外階段の手摺の設置 ・ 屋外通路等の幅員確保 ・ スロープの設置 ・ 電線の地中化
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 台所壁の不燃化 ・ 避難経路の確保 ・ 住宅用防災警報器等の設置(※1) ・ アスベストの除去等 ・ ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(※3) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震診断、耐震改修(※2) ・ 外壁落下防止改修 ・ バルコニーの手摺のアルミ化 ・ 防火区画の設置 ・ 避難設備の設置 ・ アスベストの除去等 ・ エレベーターかご内の防犯カメラ設置(※3) ・ 地震時管制運転装置等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外消火栓設置 ・ 避難経路となる屋外通路等の整備 ・ 屋外通路等の照明設備の照度確保(※3) ・ ガス管の耐震性・耐食性向上 ・ 防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(※3)
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浴室の防水性向上に資する工事 ・ 内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・ 配管の耐久性向上に資する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・ 避難施設の耐久性向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配管の耐久性・耐食性向上に資する工事

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照

※2 公営住宅の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照

※3 公営住宅の防犯性向上は「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備第110号）」を参照

団地別改善方針-1

		改善内容	富士見				
			1号棟	2.3号棟	4.5号棟	6号棟	7.8号棟
住戸	居住性向上	間取り改修					
		給湯設備設置					
		電気容量のアップ					
		外壁・最上階の天井等の断熱					
		浴室のユニットバス化					
			浴室の換気扇設置				
	福祉対応		床段差解消				
			浴室・便所等手摺設置				
			浴槽・便器の高齢者対応				
			高齢者対応の建具改修				
			流し台・洗面台更新				
	安全性確保		台所壁の不燃化				
		避難経路の確保（梯子設置）					
		防災警報器等の設置					
		アスベストの除去等					
		面格子等の防犯建物部品の設置					
長寿命化		浴室の防水性向上に資する工事					
		内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事					
		配管の耐久性向上に資する工事					
共用部分	居住性向上	給水方式の変更					
		外壁・屋根改修（断熱化対応）	H27 済	○	○	H30 済	H30 済
		共視聴アンテナ設備設置					
		地上デジタル放送対応					
	福祉対応		廊下・階段の手摺設置				
			中層エレベーターの設置・改善				
			玄関入口段差の解消				
			視覚障害者誘導用ブロック等の設置				
	安全性確保		耐震改修				
			外壁落下防止改修				
			バルコニーの手摺のアルミ化				
			防火区画の設置				
		避難設備の設置・二方向避難確保					
		アスベストの除去等					
		エレベーターの法令不適合改善					
長寿命化		屋上・外壁の耐久性向上	H27 済	●	●	H30 済	H30 済
		配管の耐久性向上					
		避難施設の耐久性向上					
屋外・外構	居住性向上	雨水貯留施設の設置					
		地上デジタル放送対応					
		集会所の整備・増改築					
		児童遊園の整備					
		排水処理施設の整備					
	福祉対応		屋外階段の手摺の設置				
			屋外通路等の幅員確保				
			段差の解消（スロープの設置等）				
			電線の地中化				
	安全性確保		屋外消火栓設置				
			避難経路となる屋外通路等の整備				
			屋外通路等の照明設備の照度確保				
		ガス管の耐震性・耐食性向上					
		防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置					
長寿命化		配管の耐久性・耐食性向上に資する工事					

●：実施が望ましい改善 ○：同時施工が望ましい改善

団地別改善方針-2

		改善内容	富士見			
			11号棟	12号棟	9号棟	11.13号棟
住戸	居住性向上	間取り改修				
		給湯設備設置				
		電気容量のアップ				
		外壁・最上階の天井等の断熱				
		浴室のユニットバス化				
	浴室の換気扇設置					
	福祉対応	床段差解消				
		浴室・便所等手摺設置				
		浴槽・便器の高齢者対応				
		高齢者対応の建具改修				
	安全性確保	流し台・洗面台更新				
		台所壁の不燃化				
		避難経路の確保（梯子設置）				
		防災警報器等の設置				
	長寿命化	アスベストの除去等				
		面格子等の防犯建物部品の設置				
浴室の防水性向上に資する工事						
共用部分	居住性向上	内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事				
		配管の耐久性向上に資する工事				
		給水方式の変更				
		外壁・屋根改修（断熱化対応）	○	○	○	○
	福祉対応	共視聴アンテナ設備設置				
		地上デジタル放送対応				
		廊下・階段の手摺設置				
	安全性確保	中層エレベーターの設置・改善				
		玄関入口段差の解消				
		視覚障害者誘導用ブロック等の設置				
		耐震改修				
		外壁落下防止改修				
		バルコニーの手摺のアルミ化				
	長寿命化	防火区画の設置				
		避難設備の設置・二方向避難確保				
		アスベストの除去等				
居住性向上	エレベーターの法令不適合改善					
	屋上・外壁の耐久性向上	●	●	●	●	
	配管の耐久性向上					
	避難施設の耐久性向上					
屋外・外構	居住性向上	雨水貯留施設の設置				
		地上デジタル放送対応				
		集会所の整備・増改築				
		児童遊園の整備				
		排水処理施設の整備				
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置				
		屋外通路等の幅員確保				
		段差の解消（スロープの設置等）				
	安全性確保	電線の地中化				
		屋外消火栓設置				
避難経路となる屋外通路等の整備						
長寿命化	屋外通路等の照明設備の照度確保					
	ガス管の耐震性・耐食性向上					
		防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置				
		配管の耐久性・耐食性向上に資する工事				

●：実施が望ましい改善 ○：同時施工が望ましい改善

団地別改善方針-3

	改善内容	千鳥				
		1. 2. 3号棟	11号棟	4. 5. 6号棟	7. 8. 9号棟	
住戸	居住性向上	間取り改修				
		給湯設備設置				
		電気容量のアップ				
		外壁・最上階の天井等の断熱				
		浴室のユニットバス化				
	浴室の換気扇設置					
	福祉対応	床段差解消				
		浴室・便所等手摺設置				
		浴槽・便器の高齢者対応				
		高齢者対応の建具改修				
	安全性確保	流し台・洗面台更新				
		台所壁の不燃化				
		避難経路の確保（梯子設置）				
		防災警報器等の設置				
	長寿命化	アスベストの除去等				
		面格子等の防犯建物部品の設置				
浴室の防水性向上に資する工事						
内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事						
共用部分	居住性向上	配管の耐久性向上に資する工事				
		給水方式の変更				
		外壁・屋根改修（断熱化対応）	○	○	○	○
		共視聴アンテナ設備設置				
	福祉対応	地上デジタル放送対応				
		廊下・階段の手摺設置				
		中層エレベーターの設置・改善				
		玄関入口段差の解消				
	安全性確保	視覚障害者誘導用ブロック等の設置				
		耐震改修				
		外壁落下防止改修				
		バルコニーの手摺のアルミ化				
	長寿命化	防火区画の設置				
		避難設備の設置・二方向避難確保				
		アスベストの除去等				
		エレベーターの法令不適合改善				
屋外・外構	居住性向上	屋上・外壁の耐久性向上	●	●	●	●
		配管の耐久性向上				
		避難施設の耐久性向上				
		雨水貯留施設の設置				
		地上デジタル放送対応				
	福祉対応	集会所の整備・増改築				
		児童遊園の整備				
		排水処理施設の整備				
		屋外階段の手摺の設置				
	安全性確保	屋外通路等の幅員確保				
		段差の解消（スロープの設置等）				
		電線の地中化				
		屋外消火栓設置				
	長寿命化	避難経路となる屋外通路等の整備				
		屋外通路等の照明設備の照度確保				
		ガス管の耐震性・耐食性向上				
		防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置				

●：実施が望ましい改善 ○：同時施工が望ましい改善

団地別改善方針-4

		改善内容	千鳥		
			10号棟	12.13号棟	
住戸	居住性向上	間取り改修			
		給湯設備設置			
		電気容量のアップ			
		外壁・最上階の天井等の断熱			
		浴室のユニットバス化			
			浴室の換気扇設置		
	福祉対応	床段差解消			
		浴室・便所等手摺設置			
		浴槽・便器の高齢者対応			
		高齢者対応の建具改修			
			流し台・洗面台更新		
	安全性確保	台所壁の不燃化			
		避難経路の確保（梯子設置）			
防災警報器等の設置					
アスベストの除去等					
		面格子等の防犯建物部品の設置			
長寿命化	浴室の防水性向上に資する工事				
	内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事				
	配管の耐久性向上に資する工事				
共用部分	居住性向上	給水方式の変更			
		外壁・屋根改修（断熱化対応）	○	○	
		共視聴アンテナ設備設置			
		地上デジタル放送対応			
	福祉対応	廊下・階段の手摺設置			
		中層エレベーターの設置・改善			
		玄関入口段差の解消			
		視覚障害者誘導用ブロック等の設置			
	安全性確保	耐震改修			
		外壁落下防止改修			
		バルコニーの手摺のアルミ化			
		防火区画の設置			
		避難設備の設置・二方向避難確保			
アスベストの除去等					
		エレベーターの法令不適合改善			
長寿命化	屋上・外壁の耐久性向上	●	●		
	配管の耐久性向上				
	避難施設の耐久性向上				
屋外・外構	居住性向上	雨水貯留施設の設置			
		地上デジタル放送対応			
		集会所の整備・増改築			
		児童遊園の整備			
		排水処理施設の整備			
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置			
		屋外通路等の幅員確保			
		段差の解消（スロープの設置等）			
			電線の地中化		
	安全性確保	屋外消火栓設置			
避難経路となる屋外通路等の整備					
屋外通路等の照明設備の照度確保					
ガス管の耐震性・耐食性向上					
		防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置			
長寿命化	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事				

●：実施が望ましい改善 ○：同時施工が望ましい改善

(3) 団地別住棟別改善計画

①富士見

- ・2～5. 9～13号棟（1. 6. 7. 8号棟：改善済）に対し、共用部分改善として、外壁・屋根の断熱化改修と屋根・外壁の耐久性向上に資する工事を、長寿命化型改善事業として2020～2022年度に予定します。

②千鳥

- ・1～13号棟の全棟に対し、共用部分改善として、外壁・屋根の断熱化改修と屋根・外壁の耐久性向上に資する工事を、長寿命化型改善事業として2023～2027年度に予定します。

住棟別改善計画

	建設年度	構造階数	住棟番号	住戸				共用部分				屋外・外構					
				居住性向上	福祉対応型	安全性確保	長寿命化	居住性向上	福祉対応型	安全性確保	長寿命化	居住性向上	福祉対応型	安全性確保	長寿命化		
				改善項目なし	改善項目なし	改善項目なし	配管の耐久性向上	屋上外壁断熱化	改善項目なし	二方向避難確保	屋上の耐久性向上	外壁の耐久性向上	配管の耐久性向上	排水処理施設整備	改善項目なし	改善項目なし	配管の耐久性向上
富士見	S63	耐3	1					H27 済			H27 済	H27 済					
	H1	耐3	2					○			●	●					
	H1	耐3	3					○			●	●					
	H2	耐3	4					○			●	●					
	H2	耐3	5					○			●	●					
	H3	耐4	6					H30 済			H30 済	H30 済					
	H4	耐4	7					H30 済			H30 済	H30 済					
	H4	耐4	8					H30 済			H30 済	H30 済					
	H5	耐4	11					○			●	●					
	H5	耐4	12					○			●	●					
	H6	耐4	9					○			●	●					
	H6	耐4	10					○			●	●					
	H6	耐4	13					○			●	●					
千鳥	H8	耐4	1					○			●	●					
	H8	耐4	2					○			●	●					
	H8	耐4	3					○			●	●					
	H8	耐4	11					○			●	●					
	H9	耐4	4					○			●	●					
	H9	耐4	5					○			●	●					
	H9	耐4	6					○			●	●					
	H10	耐4	7					○			●	●					
	H10	耐4	8					○			●	●					
	H10	耐4	9					○			●	●					
	H11	耐4	10					○			●	●					
	H11	耐4	12					○			●	●					
	H11	耐4	13					○			●	●					

●：実施する改善 ○：同時施工が望ましい改善

年次別改善事業計画（前期）

団地名	建設年度	構造階数	住棟番号	改善事業の内容				
				2019	2020	2021	2022	2023
富士見	S63	耐3	1	H27:長寿命化済				
	H1	耐3	2		屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】			
	H1	耐3	3		屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】			
	H2	耐3	4		屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】			
	H2	耐3	5			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】		
	H3	耐4	6	H30:長寿命化済				
	H4	耐4	7	H30:長寿命化済				
	H4	耐4	8	H30:長寿命化済				
	H5	耐4	11				屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】	
	H5	耐4	12				屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】	
	H6	耐4	9			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】		
	H6	耐4	10			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】		
	H6	耐4	13				屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】	
	千鳥	H8	耐4	1				
H8		耐4	2					屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】
H8		耐4	3					
H8		耐4	11					
H9		耐4	4					
H9		耐4	5					
H9		耐4	6					
H10		耐4	7					
H10		耐4	8					
H10		耐4	9					
H11		耐4	10					
H11		耐4	12					
H11		耐4	13					

年次別改善事業計画（後期）

団地名	建設年度	構造階数	住棟番号	改善事業の内容				
				2024	2025	2026	2027	2028
富士見	S63	耐3	1					
	H1	耐3	2					
	H1	耐3	3					
	H2	耐3	4					
	H2	耐3	5					
	H3	耐4	6					
	H4	耐4	7					
	H4	耐4	8					
	H5	耐4	11					
	H5	耐4	12					
	H6	耐4	9					
	H6	耐4	10					
	H6	耐4	13					
千鳥	H8	耐4	1					
	H8	耐4	2					
	H8	耐4	3	屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】				
	H8	耐4	11	屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】				
	H9	耐4	4		屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】			
	H9	耐4	5		屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】			
	H9	耐4	6		屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】			
	H10	耐4	7			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】		
	H10	耐4	8			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】		
	H10	耐4	9			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】		
	H11	耐4	10				屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】	
	H11	耐4	12				屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】	
	H11	耐4	13				屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】	

4 建替事業の実施方針

整備手法として建替を選定する場合には、次の点について留意・検討することとします。

- ① 原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど、改善事業による対応が不可能な場合や、耐用年限を超過し躯体（構造体）が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方が、ライフサイクルコストの縮減ができる場合に建替事業を選定します。
- ② 安全性の確保に課題等のある団地・住棟の建替事業や改善事業については優先的に実施します。
- ③ 他の団地との集約・再編等について検討を行います。
- ④ 市営住宅団地の長期的な活用や統廃合の見通しに立ち、本計画期間内において解決すべき課題について検討します。また、建替事業スケジュール及び棟数・戸数については、社会事情や財政状況、従前居住者との意向調整等によって前後・変更する可能性があります。

整備手法の選定で建替と判定された団地については、以下の方針で建替事業を実施します。

（1）建替事業の実施方針

①民間活力の導入

市の財政負担軽減及び地域経済・地域産業活性化の観点から、PPP/PFI 手法の実施を検討し、民間のノウハウ及びマンパワーを積極的に活用することも検討します。また、民間賃貸住宅市場の空き家を地域の入居者需要や生活利便性を踏まえ、市営住宅の集約・再編に伴う建替の際には、仮転居先として中古借上型市営住宅として活用することを検討します。

②円滑な住み替えのための仮住居等の確保

市営住宅の統廃合を進めるにあたっては、従前入居者の仮住居や移転先住宅が必要となります。適切な募集停止時期の設定や近接団地との統廃合による移転先・仮住居の確保とあわせ、該当地域エリア内外の市営住宅とも連携を図ります。

③居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業においては、集約・統合での事業となることから、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図ります。

また、用途廃止の実施においても、入居者の理解と協力が得られるよう、意見・要望のくみ取りや、事業の周知を行い、他団地への住替えなどを考慮していきます。

④建替余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討

建替事業の実施により、余剰地が発生する場合があります。また、統合・用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備活用や、民間等への売却についても検討するなど、余剰地や用途廃止用地の有効活用を図ることを検討します。

(2) 計画期間内に実施する建替事業

①新宮団地

新宮団地は、「五所川原市市営住宅長寿命化計画」（平成 23 年 3 月策定）からの継続事業として現地建替として位置づけられています。

現時点（平成 31 年 3 月 1 日）では、14 棟 41 戸が建替済みとなり、今後、簡易耐火構造の旧住棟に退去が発生した場合は募集停止（政策空家）とし、随時、旧住棟の除去を行いながら、建替事業を推進しているところです。

今後の事業推進の予定は、2019 年度から 2022 年度にかけ 20 棟 54 戸を建設予定です。

②芦野団地

芦野団地は、「五所川原市市営住宅長寿命化計画」（平成 23 年 3 月策定）からの継続事業として現地建替として位置づけられています。

また、芦野団地は金木地区において利便性も高く、金木地区の需要に対応するため 40 戸を建設予定とします。

建設時期については、前計画で 2022 年以降としていることから、本計画については、2022 年に測量及設計に着手し、2023 年から 2028 年にかけて建設を予定します。

※建替事業スケジュール及び棟数・戸数については、社会事情や財政状況、従前居住者との意向調整等によって前後・変更する可能性があります。

計画期間における建替事業の実施スケジュール

団地名	建替済戸数	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	将来戸数
新 宮	41	木造 6 棟 21 戸	木造 7 棟 16 戸	木造 3 棟 9 戸	木造 4 棟 8 戸							95
芦 野	0				測量・ 設計等	木造 40 戸					40	

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ライフサイクルコストの縮減を目指し、効率的なストックの維持管理を行うとともに、耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

また、必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更（修繕周期のより長い部材等への変更）による耐久性の向上や修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ることを基本方針とします。

1 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

計画期間中に長寿命化型改善事業を実施する住棟については、改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し「ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果」を算出します。

ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

(i) 1棟当たりのLCC縮減効果=LCC(計画前)－LCC(計画後) [単位:千円/棟・年]

(ii) LCC(計画前)=(建設費+修繕費+除却費)/評価期間(改善非実施) [単位:千円/棟・年]

- ・ (建設費+修繕費+除却費)は、長寿命化計画に基づく改善事業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
- ・ 建設費：推定再建築費(当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。ただし、建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。
- ・ 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用します。
- ・ 評価期間(改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ・ 除却費：評価期間末に実施する除却工事費

(iii) LCC(計画後)=(建設費+改善費+修繕費+除却費)/評価期間(改善実施) [単位:千円/棟・年]

- ・ (建設費+改善費+修繕費+除却費)は、改善事業を実施する場合に想定される管理期間に要する額
- ・ 建設費：(ii)の記載と同じ
- ・ 改善費：長寿命化計画に基づく改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額
- ・ 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。(ii)の記載と同じ
- ・ 除却費：評価期間末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間(改善実施)：改善事業を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)

※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します。

※国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定します。

2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることが確認されました。

住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

単位：千円

団地名	棟	戸数	建設年度	計画前		計画後		LCC 縮減効果 棟当たり 年間縮減額 (千円/棟・年)
				評価期間	LCC (千円/戸・年)	評価期間	LCC (千円/戸・年)	
富士見	2	18	H1	50	305	70	254	918
	3	18	H1	50	305	70	254	918
	4	24	H2	50	300	70	249	1,224
	5	24	H2	50	300	70	248	1,248
	11	24	H5	50	337	70	270	1,608
	12	16	H5	50	337	70	273	1,024
	9	24	H6	50	376	70	298	1,872
	10	16	H6	50	376	70	302	1,184
	13	32	H6	50	376	70	295	2,592
千鳥	1	12	H8	50	391	70	309	984
	2	12	H8	50	391	70	309	984
	3	12	H8	50	391	70	308	996
	11	12	H8	50	391	70	308	996
	4	12	H9	50	393	70	309	1,008
	5	12	H9	50	393	70	309	1,008
	6	12	H9	50	393	70	309	1,008
	7	12	H10	50	396	70	310	1,032
	8	12	H10	50	396	70	310	1,032
	9	12	H10	50	396	70	310	1,032
	10	12	H11	50	405	70	315	1,080
	12	12	H11	50	405	70	315	1,080
	13	12	H11	50	405	70	315	1,080
合 計								25,908

※LCC 金額は、千円以下を四捨五入後再計算しているため、縮減効果合計の金額が実質より 31 千円少なく表記されています。

3 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する改善の計画的な実施を行った場合の効果は、以下のとおりです。

(1) コスト縮減

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅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、市営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

(2) 安全性の確保

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、市営住宅の安全性が確保されます。

(3) 効率的な維持管理

本市の市営住宅について建設年度、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の効率的な維持管理を実施することができます。

五所川原市市営住宅長寿命化計画

(第1回 改定)

平成31年3月

編集・発行：五所川原市 建設部 建築住宅課
〒037-8686 青森県五所川原市字布屋町41番地1
TEL (0173) 35-2111 FAX (0173) 35-3617
URL <http://www.city.goshogawara.lg.jp>
