

東北町公営住宅等長寿命化計画
令和4(2022)年度改訂版

令和5(2023)年3月

東北町建設課

目次

| | |
|--|-----------|
| 第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的 | 1 |
| 1-1 計画の背景と目的. | 1 |
| 1-2 計画の位置づけ. | 1 |
| 1-3 計画期間 | 2 |
| 1-4 計画の改訂フロー. | 2 |
| 第2章 東北町の現況把握 | 3 |
| 2-1 東北町の概況. | 3 |
| (1) 地理的状況 | 3 |
| (2) 歴史・沿革 | 4 |
| (3) 人口・世帯数の状況. | 5 |
| 2-2 東北町の住宅市場の構造. | 7 |
| (1) 住宅ストック. | 7 |
| (2) 住宅フロー | 15 |
| 2-3 上位計画・関連計画. | 17 |
| (1) 青森県の計画. | 17 |
| (2) 東北町の計画. | 19 |
| 第3章 東北町の公営住宅等の概要 | 24 |
| 3-1 対象 | 24 |
| 3-2 現況把握 | 26 |
| (1) 入居の状況 | 26 |
| (2) 入居者の世帯構成. | 27 |
| (3) 応募倍率状況. | 28 |
| 3-3 劣化状況調査. | 29 |
| 第4章 公営住宅等に関する課題の整理 | 34 |
| 第5章 長寿命化に関する基本方針 | 35 |

第6章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定 37

| | |
|---|----|
| 6-1 事業手法の考え方 | 37 |
| 6-2 団地別・住宅別の事業手法の選定 | 38 |
| (1) 選定フロー | 38 |
| (2) 選定の評価基準の設定 | 39 |
| 6-3 事業手法の選定 | 40 |
| (1) 公営住宅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） | 40 |
| (2) 1次判定 | 42 |
| (3) 2次判定 | 46 |
| (4) 3次判定 | 49 |

第7章 点検の実施方針 53

| | |
|-------------------------|----|
| 7-1 定期点検の実施方針 | 53 |
| 7-2 日常点検の実施方針 | 53 |

第8章 計画修繕の実施方針 54

| | |
|-------------------------|----|
| 8-1 計画修繕の実施方針 | 54 |
|-------------------------|----|

第9章 事業手法の実施方針 59

| | |
|---------------------------|----|
| 9-1 改善事業の実施方針 | 59 |
| (1) 個別改善の実施方針 | 59 |
| (2) 全面的改善の実施方針 | 59 |
| 9-2 建替事業の実施方針 | 59 |
| 9-3 用途廃止事業の実施方針 | 59 |

第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成 60

第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 64

| | |
|------------------------------------|----|
| 11-1 新規整備事業及び建替事業におけるLCC | 64 |
| 11-2 改善事業におけるLCCの縮減効果 | 65 |

巻末資料

| | |
|-----------------|-----|
| 団地カルテ | 資-1 |
|-----------------|-----|

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

1-1 計画の背景と目的

本町では、平成 22(2010)年度に計画期間を平成 23～32(2011～2020)年度とする「東北町公営住宅等長寿命化計画」を策定した。

その後、高齢化や人口減少が進むなど、本町を取り巻く住宅事情も変化していることや、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(以下「新指針」という。)」が改定されたことを踏まえて、平成 29(2017)年度に平成 30(2018)年度から 10 年間の計画期間とする「改訂」を行い、老朽化した水喰団地の用途廃止、他の団地の適切な維持管理を行ってきた。

しかしながら、空家がみられる団地や耐用年限を迎える住棟などがあることから、定期的な点検や長寿命化を視野に入れた予防保全的な修繕や改善等を実施していく必要がある。

また、少子高齢化や人口減少の一層の進行、全国各地における大規模な自然災害の発生等、社会環境が大きく変化していることから、今後の公営住宅等のニーズを適切に把握しながら、これらの公営住宅等の更新等を行っていく必要がある。

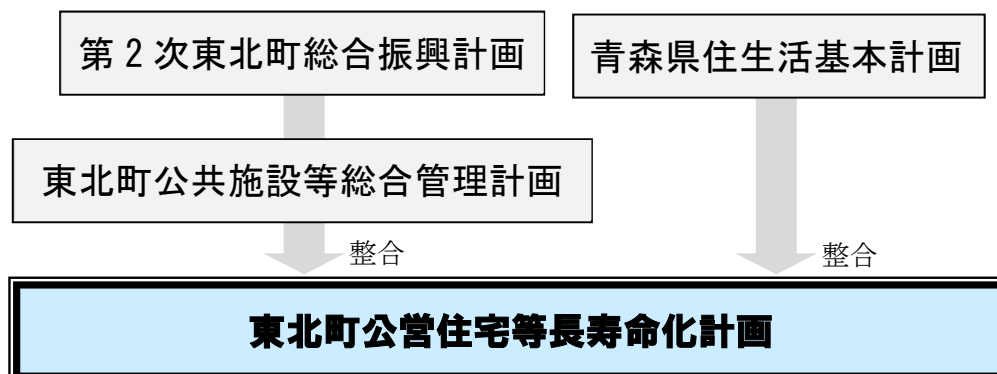
こうした社会環境の変化や公営住宅等の管理使用状況、「第 2 次東北町総合振興計画(平成 28～令和 7(2016～2025)年度)(以下「総合振興計画」という。)」を踏まえ、「東北町公営住宅等長寿命化計画(令和 4 (2022)年度)改訂版(以下「本計画」という。)」を策定する。

本計画は、公営住宅等の適正な管理運営のあり方及び良質なストックの活用と長寿命化に向けた効果的な取組等を明確にすることを目的とする。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、「総合振興計画」、「東北町公共施設等総合管理計画(平成 29～令和 18(2017～2036)年度)」、「青森県住生活基本計画(令和 3～12(2021～2030)年度)」を上位計画とし、公営住宅等ストックの管理に関する実行計画として位置づける。

図 計画の位置づけ



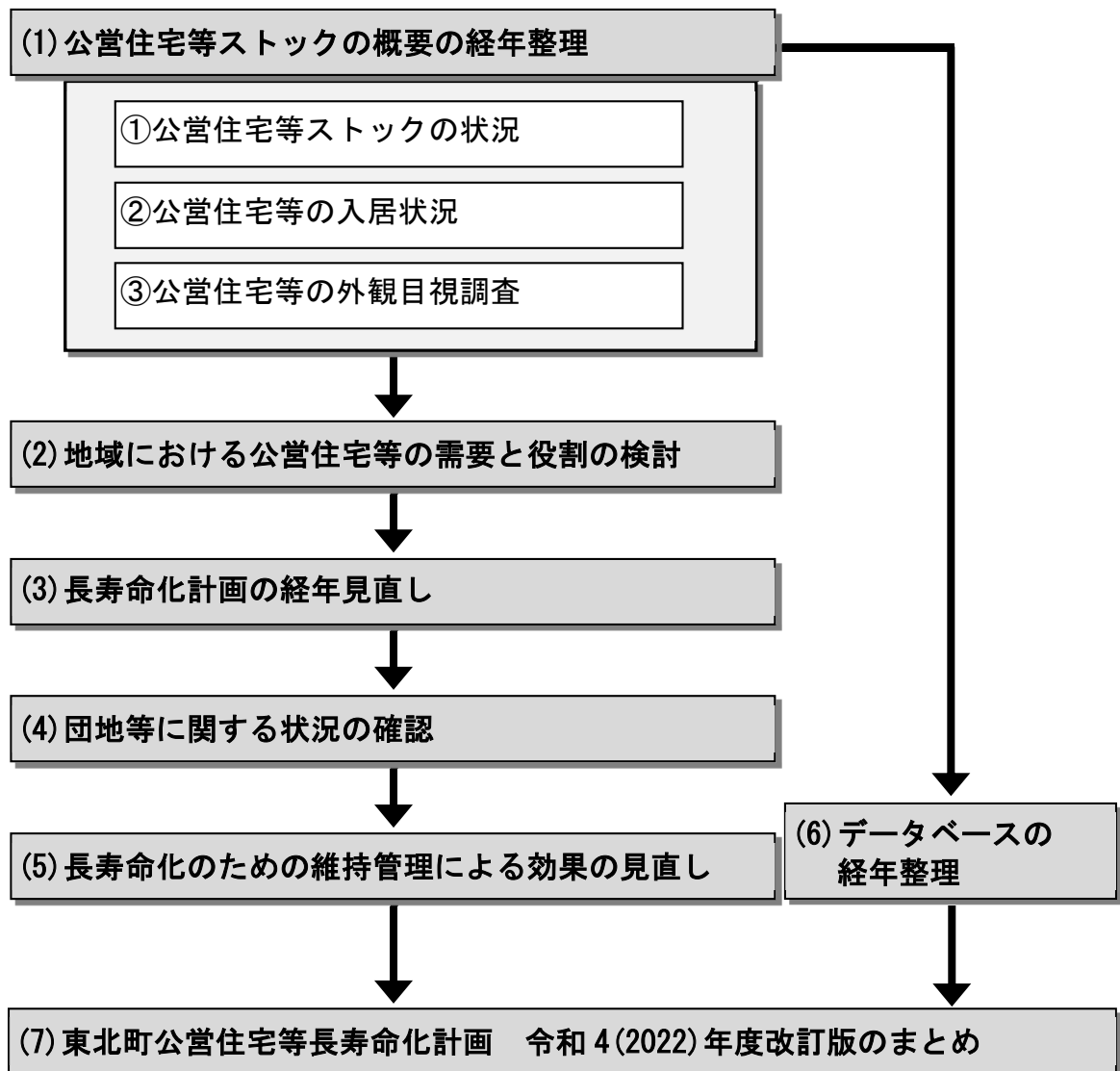
1-3 計画期間

本計画は、令和4(2022)年度を基準年度とし、令和5~14(2023~2032)年度までの10年間の計画期間とする。

なお、今後の社会・経済情勢や町の財政状況の変化などをみながら、必要に応じて概ね5年ごとに見直しを行う。

1-4 計画の改訂フロー

図 計画の改訂フロー



第2章 東北町の現況把握

2-1 東北町の概況

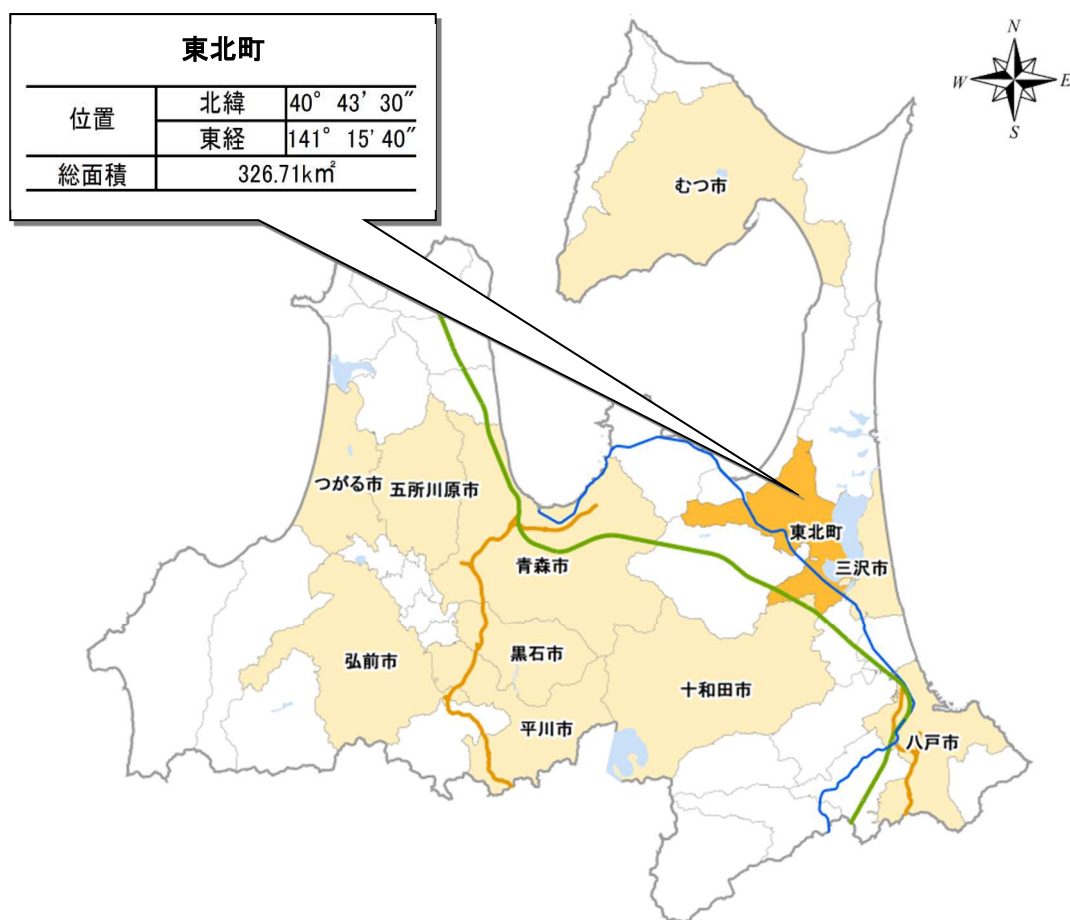
(1) 地理的状況

本町は、青森県の東部、上北地方のほぼ中央に位置し、県東部の空の玄関である三沢空港や地域の中心都市である十和田市に隣接しているほか、東北縦貫自動車道八戸線へのアクセスにも恵まれている。

また、鉄道については、東北新幹線七戸十和田駅が最寄り駅となっているほか、在来線としては青い森鉄道が走り、小川原駅、上北町駅、乙供駅、千曳駅の4つの駅を有している。

地勢は、東に太平洋、西に八甲田連峰の山々を望み、八甲田山系の山々から続く丘陵地と台地が大部分を占め、高瀬川、砂土路川などの河川沿いに平坦地が広がっている。

図 東北町の位置



(2) 歴史・沿革

旧東北町は、甲地村といわれ、その由来は都母民族の先住民がここで投槍を持って戦ったということから、その投槍(もしくは攻戦)を意味するアイヌ語のカッチウにあるといわれている。平安時代には甲地村も他の市町村と同様に安部(安東)氏、平泉藤原氏、南部氏、七戸藩の支配下におかれた。

明治 11(1878)年の郡制施行及び明治 22(1889)年の町村制施行とともに甲地村となり、役場は保戸沢に置かれた。明治 27(1894)年に乙供駅が開設され、経済文化の中心は乙供になり、昭和 13(1938)年に役場が現在の分庁舎の場所に移転した。

明治の初期まで広漠とした土地で林業と放馬を主とした生活を営み、昭和初期までは野辺地町の経済圏に依存していた。その後、田畑の新開とともに次第に発展し、昭和 22(1947)年以後の引揚者の自力開拓に加え、世銀借款による国営北部上北大規模機械開墾の完成により、24 集落の新設・増反等農業規模の拡大が行われ、酪農や畜産の導入などにより大きな発展を遂げた。昭和 38(1963)年 11 月 1 日の単独町制施行により、甲地村が町名変更により東北町となった。

一方、旧上北町は明治 22(1889)年の町村制施行で、新館、大浦、上野の 3 村が合併して浦野館村となり、以来 60 有余年、徳万才集落が行政の中心となった。その後、明治 24(1891)年に東北本線沼崎駅(現上北町駅)が開業されて以来、駅を中心とした地域の開発が進行し、人口も増加し、村の中心的要素が駅周辺に形成された。昭和 33(1958)年に町制が施行され、浦野館村はその郡名からとった上北町となり、役場が現在の本庁舎の場所に移動した。

平成 17(2005)年 3 月 31 日に東北町と上北町は合併し、東北町となり、現在に至る。

表 本町の沿革

| 年 月 | 内 容 |
|---------|--------------------------|
| 明治 22 年 | 市制町村制の実施により、甲地村、浦野館村が成立。 |
| 昭和 33 年 | 町制施行し、「浦野館村」が「上北町」となる。 |
| 昭和 38 年 | 町制施行し、「甲地村」が「東北町」となる。 |
| 平成 17 年 | 東北町と上北町が合併し、新「東北町」となる。 |

(3)人口・世帯数の状況

1)人口・世帯数の推移

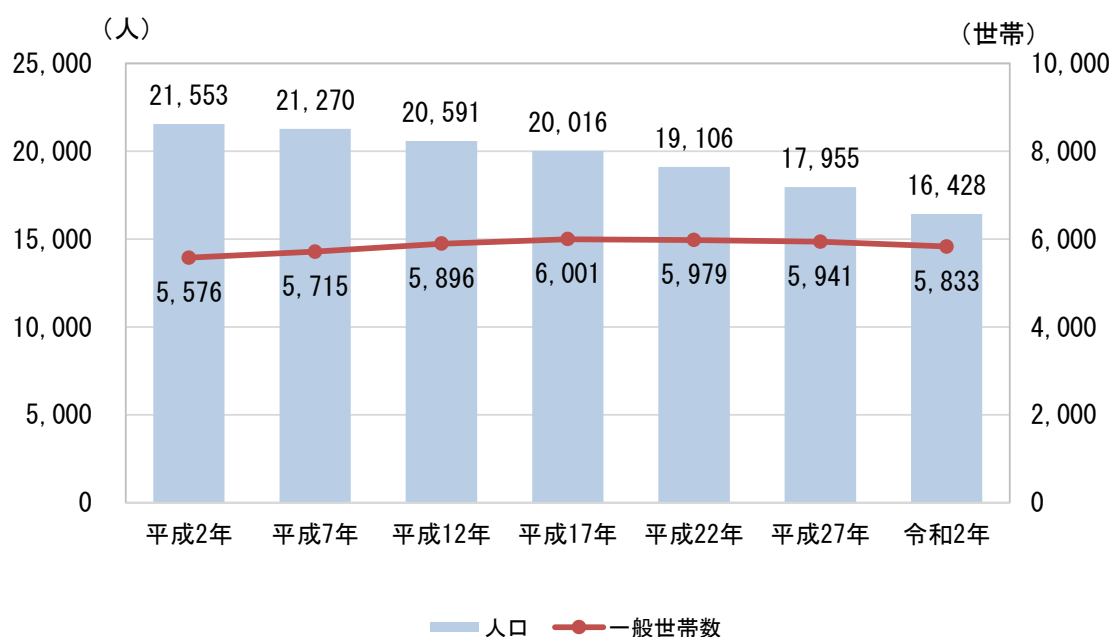
- ・人口は一貫して減少が続いている
- ・世帯数は平成17(2005)年をピークに減少傾向である
- ・1世帯当たり人員は、2.82人と、核家族化が進んでいる

本町の人口は、一貫して減少が続き、平成22(2010)年には20,000人を割り、令和2(2020)年時点では約16,000人となっている。

また、世帯数は平成17(2005)年をピークに減少傾向にある。1世帯当たり人員も減少を続け、令和2(2020)年では2.82人/世帯となっており、核家族化が進んでいる。

図表 人口・一般世帯数の推移

| | 平成2年 | 平成7年 | 平成12年 | 平成17年 | 平成22年 | 平成27年 | 令和2年 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 人口 (人) | 21,553 | 21,270 | 20,591 | 20,016 | 19,106 | 17,955 | 16,428 |
| 一般世帯数 (世帯) | 5,576 | 5,715 | 5,896 | 6,001 | 5,979 | 5,941 | 5,833 |
| 1世帯当たり人員 (人/世帯) | 3.87 | 3.72 | 3.49 | 3.34 | 3.20 | 3.02 | 2.82 |



資料：各年国勢調査

2) 年齢3区分別人口構成

- ・ 人口の3人に1人が65歳以上の高齢者である
- ・ 0～64歳の人口は減少、65歳以上の人口は増加している傾向がある

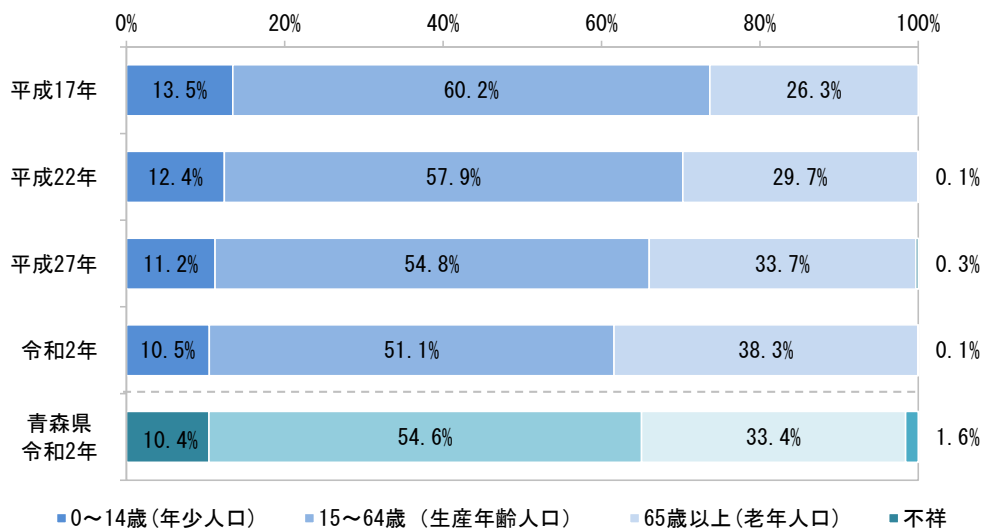
本町の年齢3区分別人口の構成は令和2(2020)年時点で、0～14歳は1,721人(10.5%)、15～64歳が8,396人(51.1%)、65歳以上が6,300人(38.3%)で、3人に1人が高齢者となっている。

青森県全体と比較すると、0～14歳では差がないが、15～64歳は3.5%低く、65歳以上は4.9%高いことから、県全体と比べて高齢化が進んでいることがわかる。

平成17(2005)年以降の年齢3区分別人口の推移では、0～14歳と15～64歳の人口割合は減少しており、年々減少幅が大きくなっている。一方、65歳以上の人口をみると、平成17(2005)年は5,270人(26.3%)であったのが令和2(2020)年では6,300人(38.3%)となっており、増加している。

図表 年齢3区分別人口の推移

| | 0～14歳 | | 15～64歳 | | 65歳以上 | | 不祥 | | 合計 (人) |
|-------------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|------|-----------|
| | 人口 (人) | 構成比 | 人口 (人) | 構成比 | 人口 (人) | 構成比 | 人口 (人) | 構成比 | |
| 平成17年 | 2,693 | 13.5% | 12,053 | 60.2% | 5,270 | 26.3% | 0 | 0.0% | 20,016 |
| 平成22年 | 2,366 | 12.4% | 11,059 | 57.9% | 5,668 | 29.7% | 13 | 0.1% | 19,106 |
| 平成27年 | 2,008 | 11.2% | 9,844 | 54.8% | 6,050 | 33.7% | 53 | 0.3% | 17,955 |
| 令和2年 | 1,721 | 10.5% | 8,396 | 51.1% | 6,300 | 38.3% | 11 | 0.1% | 16,428 |
| 青森県 令和2年 | 129,112 | 10.4% | 676,167 | 54.6% | 412,943 | 33.4% | 19,762 | 1.6% | 1,237,984 |



資料：各年国勢調査

2-2 東北町の住宅市場の構造

(1) 住宅ストック

1) 居住世帯の有無の住宅数・空家率

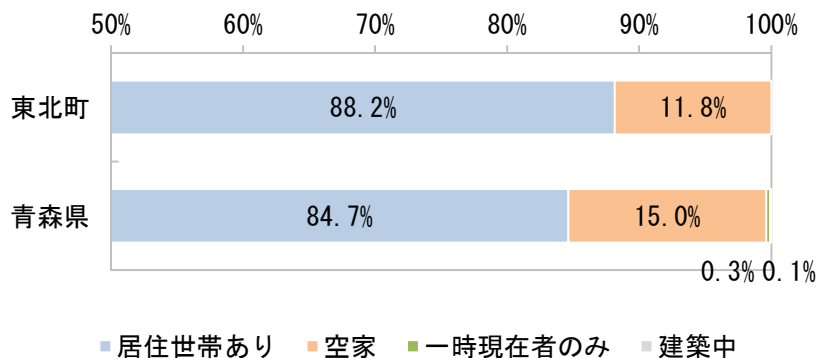
・空家率は11.8%、青森県全体と比べると低い

本町の住宅総数は、平成30(2018)年時点で、6,840戸で、そのうち「空家」は810戸となっている。

空家率は11.8%となっており、県全体の空家率の15.0%と比較すると低くなっている。

図表 居住世帯の有無の住宅数・空家率

| | 総数 (戸) | 居住世帯あり (戸) | 居住世帯なし(戸) | | | 空家率 |
|-----|-----------|---------------|-----------|---------|-----|-------|
| | | | 空家 | 一時現在者のみ | 建築中 | |
| 東北町 | 6,840 | 6,030 | 810 | — | — | 11.8% |
| 青森県 | 592,400 | 501,500 | 88,700 | 1,700 | 600 | 15.0% |



資料：平成30年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合がある。

2) 所有関係別の一般世帯数

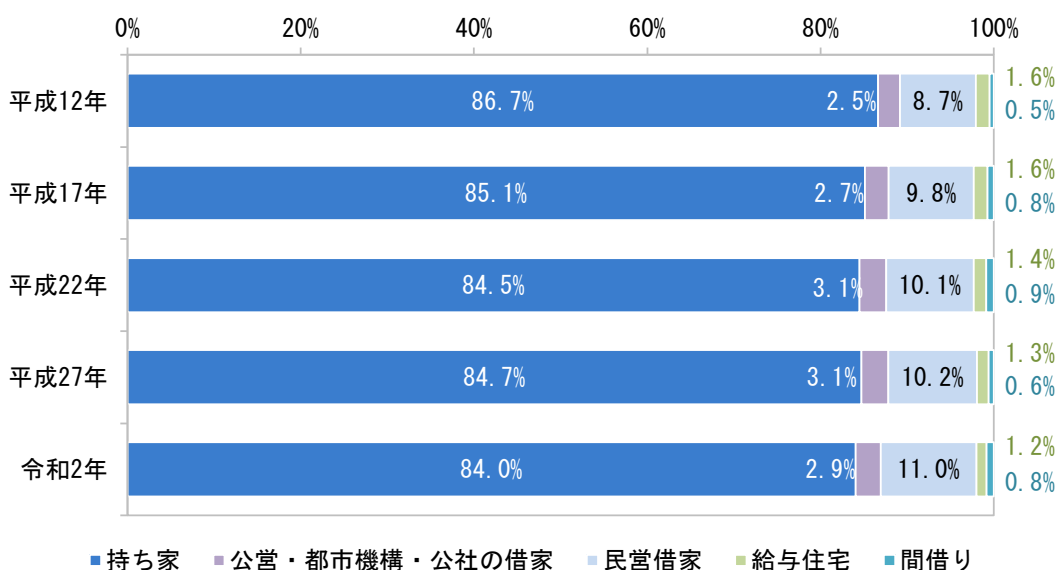
- ・「住宅に住む一般世帯」のうち、84.0%は「持ち家」である
- ・「借家」の世帯数の増加により、持ち家率が減少、借家率は増加傾向にある

本町の所有関係別の一般世帯数は、令和2(2020)年時点で、「住宅に住む一般世帯」5,769世帯のうち、「持ち家」は84.0%(4,848世帯)と最も大きな割合を占めている。しかし、「持ち家」の世帯数は平成12年(2000)以降の推移をみると、微減傾向にある。

一方「借家総数」は年々増加しており、平成12(2000)年と令和2(2020)年を比較すると755世帯から872世帯と約1.15倍になっている。特に令和2(2020)年時点の「公営・公団・公社の借家」の世帯数は、平成12(2000)年の約1.13倍、「民営借家」の世帯数は約1.23倍と増加している。

図表 所有関係別の一般世帯数の推移・割合

| | 平成12年 | 平成17年 | 平成22年 | 平成27年 | 令和2年 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 住宅に住む一般世帯(世帯) | 5,881 | 5,975 | 5,953 | 5,897 | 5,769 |
| 持ち家 | 5,096 | 5,085 | 5,030 | 4,995 | 4,848 |
| 借家総数 | 755 | 845 | 870 | 866 | 872 |
| 公営・都市機構・公社の借家 | 148 | 164 | 183 | 183 | 168 |
| 民営借家 | 514 | 586 | 602 | 604 | 637 |
| 給与住宅 | 93 | 95 | 85 | 79 | 67 |
| 間借り | 30 | 45 | 53 | 36 | 49 |



資料：各年国勢調査

3) 建築時期別の住宅ストック

- ・ 昭和 56 (1981) 年より前に建てられた住宅が 35.8% を占める
- ・ 県全体と比較すると、建築時期の古い住宅が多く残っている

本町の住宅の建築時期をみると、昭和 46～平成 12 (1971～2000) 年の間に住宅が多く建築され、なかでも平成 3～12 (1991～2000) 年の間に住宅総数の 22.4% が建築された。

新耐震設計基準となった昭和 56 (1981) 年より前に建築された住宅は、本町では 35.8%、県では 26.5% となっており、本町では県全体に比べて、新耐震設計基準以前に建てられた住宅の割合が多くなっている。

表 建築時期別の住宅ストック

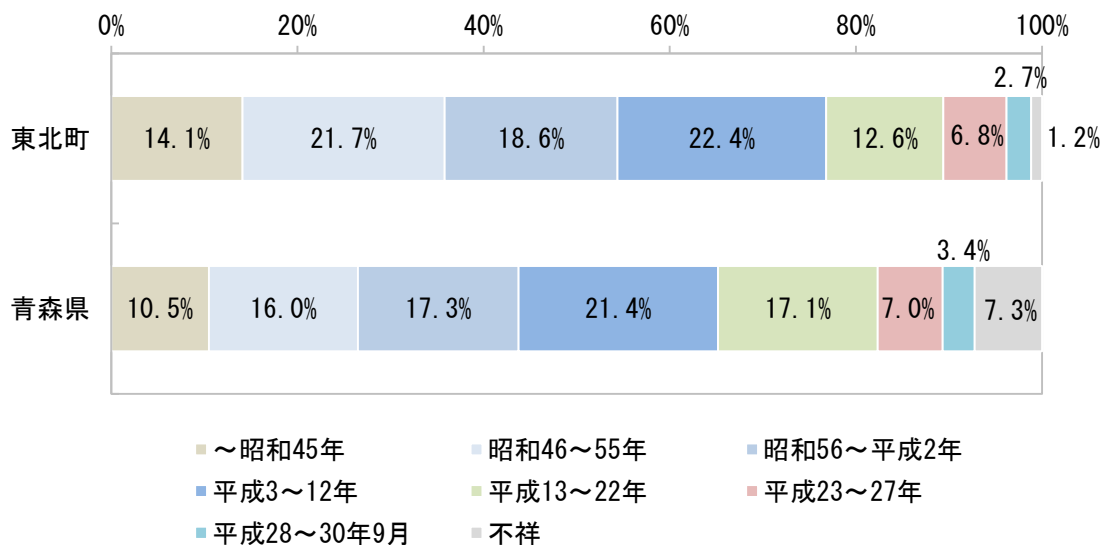
| | 東北町 | | 青森県 | |
|------------|---------|--------|---------|--------|
| | 住宅数 (戸) | 割合 | 住宅数 (戸) | 割合 |
| ～昭和45年 | 850 | 14.1% | 52,600 | 10.5% |
| 昭和46～55年 | 1,310 | 21.7% | 80,300 | 16.0% |
| 昭和56～平成2年 | 1,120 | 18.6% | 86,600 | 17.3% |
| 平成3～12年 | 1,350 | 22.4% | 107,400 | 21.4% |
| 平成13～22年 | 760 | 12.6% | 86,000 | 17.1% |
| 平成23～27年 | 410 | 6.8% | 34,900 | 7.0% |
| 平成28～30年9月 | 160 | 2.7% | 17,300 | 3.4% |
| 不祥 | 70 | 1.2% | 36,400 | 7.3% |
| 住宅総数 | 6,030 | 100.0% | 501,500 | 100.0% |

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

※総数は建設の時期不詳を含む。

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合がある。

図 建築時期別の住宅ストックの割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合がある。

4) 居住面積水準別・所有関係別の世帯数

- ・「最低居住面積水準¹未満の世帯」は 150 世帯である
- ・「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準²未満の世帯」は 1,160 世帯である

本町の居住面積水準別の割合をみると、「一般型誘導居住面積水準以上の世帯」が 4,630 世帯(76.8%)と最も多く、そのうち 4,280 世帯が「持ち家」世帯である。

また「借家」が最も多いのは「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯」で 620 世帯(53.4%)となっており、「最低居住面積水準未満の世帯」も 140 世帯(12.1%)であることから、「持ち家」と「借家」では居住面積に大きな差があることがわかる。

県全体では、「最低居住面積水準未満の世帯」が 3.8%「誘導居住面積水準以上の世帯」が 24.2%で合わせて 28.0%で、本町は「最低居住面積水準未満の世帯」が 2.5%「誘導居住面積水準以上の世帯」が 19.2%で合わせて 21.7%となっており、県全体より水準未満の世帯の割合は少ない。

表 居住面積水準別・所有関係別の世帯数

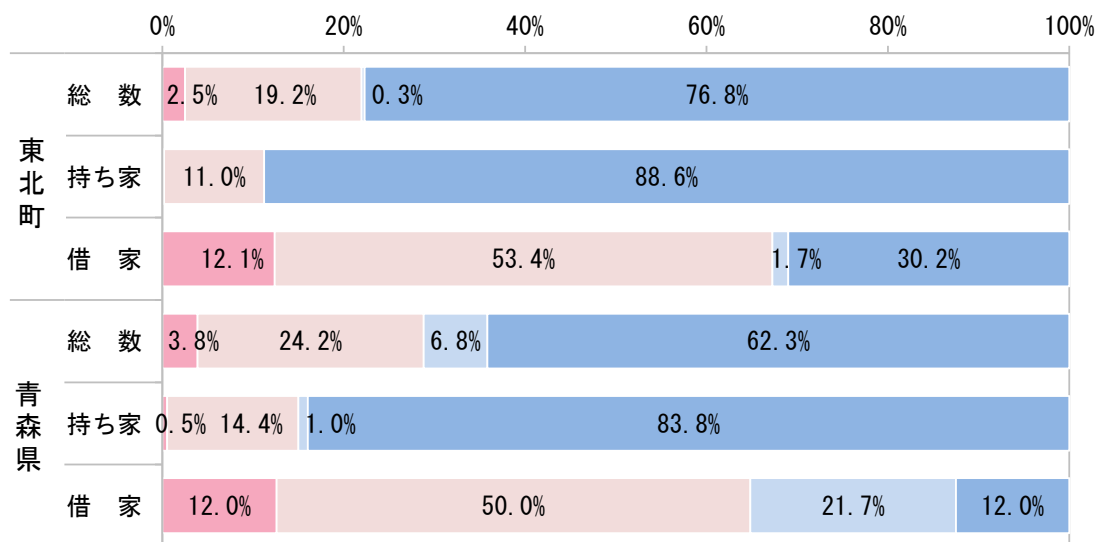
| | 最低居住面積水準未満の世帯 | | 最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯 | | 都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯 | | 一般型誘導居住面積水準以上の世帯 | | 主世帯数 (世帯) |
|-----|---------------|-------|-------------------------|-------|--------------------|-------|------------------|-------|--------------|
| | (世帯) | (割合) | (世帯) | (割合) | (世帯) | (割合) | (世帯) | (割合) | |
| 東北町 | 150 | 2.5% | 1,160 | 19.2% | 20 | 0.3% | 4,630 | 76.8% | 6,030 |
| 持ち家 | 10 | 0.2% | 530 | 11.0% | 0 | 0.0% | 4,280 | 88.6% | 4,830 |
| 借家 | 140 | 12.1% | 620 | 53.4% | 20 | 1.7% | 350 | 30.2% | 1,160 |
| 青森県 | 18,900 | 3.8% | 121,400 | 24.2% | 34,300 | 6.8% | 312,500 | 62.3% | 501,500 |
| 持ち家 | 1,900 | 0.5% | 50,900 | 14.4% | 3,700 | 1.0% | 295,600 | 83.8% | 352,800 |
| 借家 | 17,000 | 12.0% | 70,600 | 50.0% | 30,600 | 21.7% | 16,900 | 12.0% | 141,300 |

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合がある。

※主世帯数には面積水準「不詳」を含む。

図 居住面積水準別・所有関係別の世帯数の割合



- 最低居住面積水準未満の世帯
- 最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯
- 都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯
- 一般型誘導居住面積水準以上の世帯

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合がある。

¹最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。

²誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準のこと。

5) 年間収入階級別・所有関係別の世帯数

- ・ 年間収入が 400 万円未満の世帯が約 6 割である
- ・ 「持ち家」より「借家」の方が、年間収入が低い傾向にある
- ・ 県と比べ比較的年収の低い世帯でも「持ち家」の世帯が多い傾向にある

本町の年間収入階級別の世帯数をみると、100～200 万円の世帯が 1,090 人（18.1%）で最も多く、約 6 割の世帯が、年間収入 400 万円未満となっている。さらに、所有関係別でみると、年間収入 400 万円未満の世帯は「持ち家」では 57.2%、「借家」では 75.1%となっている。このことから「持ち家」より「借家」は年間収入が低い傾向がある。

県全体と比べて、本町は年間収入が低い世帯でも「持ち家」の世帯が比較的多い傾向となっている。

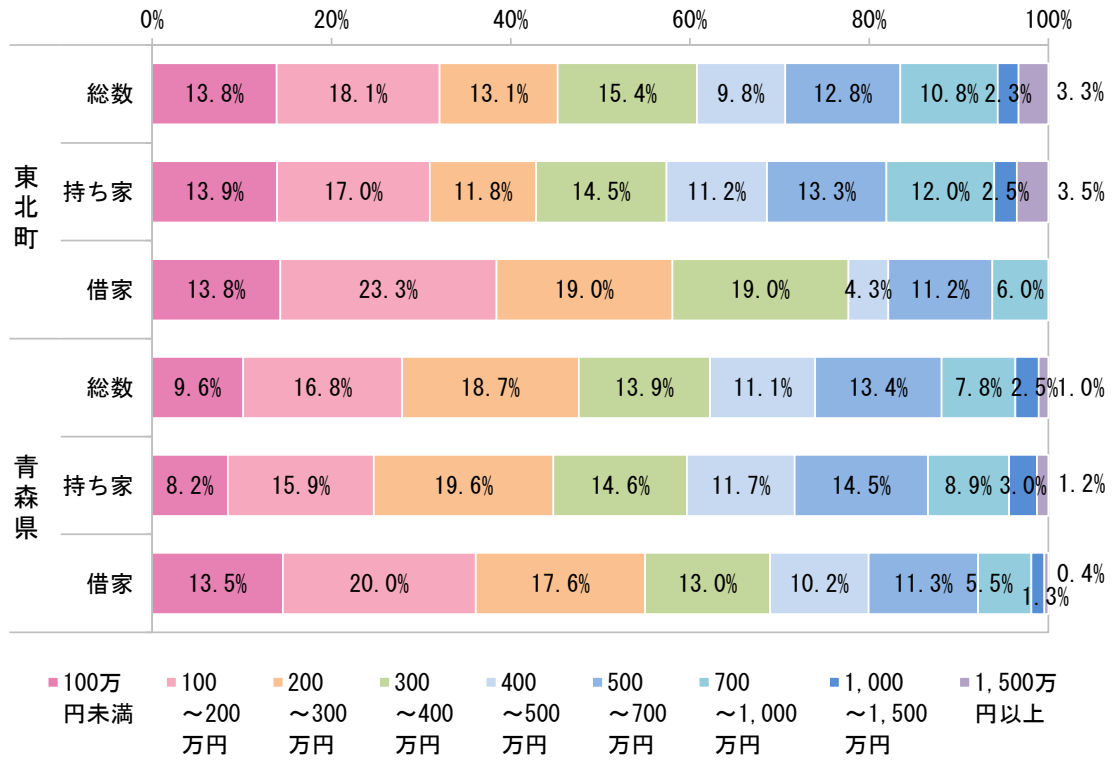
表 年間収入階級別・所有関係別の世帯数

| | 東北町 | | | 青森県 | | |
|---------------|------------|-------|-------|------------|---------|---------|
| | 総数 (世帯) | 持ち家 | 借家 | 総数 (世帯) | 持ち家 | 借家 |
| 100万円未満 | 830 | 670 | 160 | 48,300 | 29,100 | 19,100 |
| 100～200万円 | 1,090 | 820 | 270 | 84,400 | 56,100 | 28,200 |
| 200～300万円 | 790 | 570 | 220 | 93,900 | 69,100 | 24,800 |
| 300～400万円 | 930 | 700 | 220 | 69,800 | 51,400 | 18,300 |
| 400～500万円 | 590 | 540 | 50 | 55,800 | 41,400 | 14,400 |
| 500～700万円 | 770 | 640 | 130 | 67,200 | 51,200 | 16,000 |
| 700～1,000万円 | 650 | 580 | 70 | 39,100 | 31,300 | 7,800 |
| 1,000～1,500万円 | 140 | 120 | 20 | 12,500 | 10,700 | 1,900 |
| 1,500万円以上 | 200 | 170 | 30 | 5,100 | 4,400 | 600 |
| 総数 | 6,030 | 4,830 | 1,160 | 501,500 | 352,800 | 141,300 |

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合がある。

図 年間収入階級別・所有関係別の世帯数



資料：平成30年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合があります。

(2) 住宅フロー

1) 新設住宅着工戸数の動向

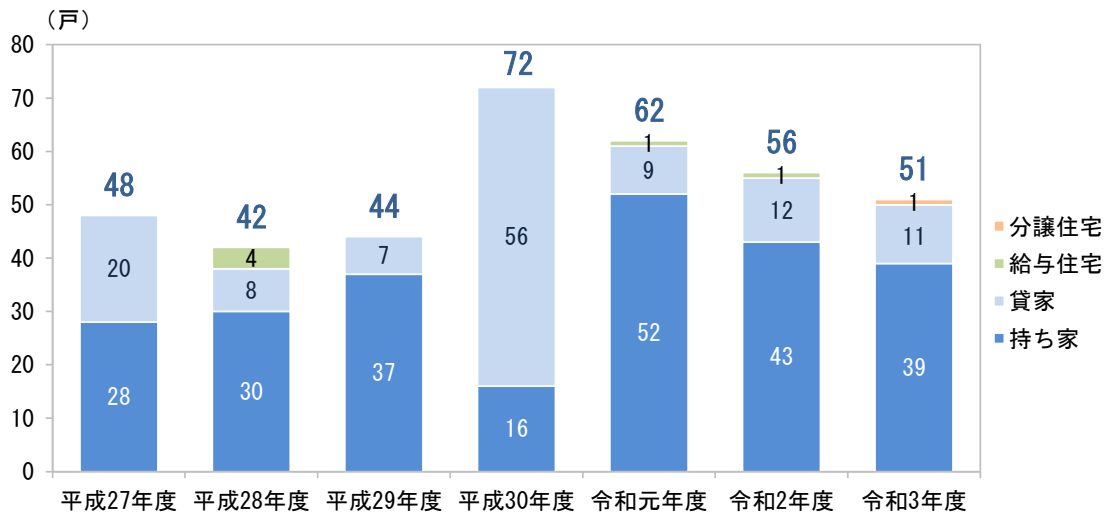
- ・新設住宅の着工戸数には年度により波があるが、おおよそ年間 40～70 戸の着工戸数となっている
- ・令和元(2019)年度をピークに「持ち家」の着工戸数は減少している

本町の令和 3(2021)年度の新設住宅着工戸数は「持ち家」39 戸、「貸家」11 戸、「分譲住宅」1 戸となっている。

平成 27(2015)年度以降の推移をみると、着工総数に波はあるものの、おおよそ年間 40～70 戸の着工戸数となっている。「持ち家」は令和元(2019)年度に 52 戸と増加したが、その年をピークに減少している。「貸家」では平成 27(2015)年度に 20 戸、平成 30(2018)年度に 56 戸の着工があったが、それ以外では 10 戸前後の着工となっている。

図表 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

| | 平成27年度 | 平成28年度 | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 |
|---------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
| 持ち家(戸) | 28 | 30 | 37 | 16 | 52 | 43 | 39 |
| 貸家(戸) | 20 | 8 | 7 | 56 | 9 | 12 | 11 |
| 給与住宅(戸) | 0 | 4 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| 分譲住宅(戸) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 総数(戸) | 48 | 42 | 44 | 72 | 62 | 56 | 51 |



資料：青森県建築着工統計月報

2) 地価動向

- ・ 令和 4(2022) 年の地価平均値は、
住宅地で 5,600 円/㎡、商業地で 12,400 円/㎡となっている
- ・ 住宅地では平成 30(2018) 年以降、商業地では平成 29(2017) 年以降の下落率は若干ゆるやかになっている

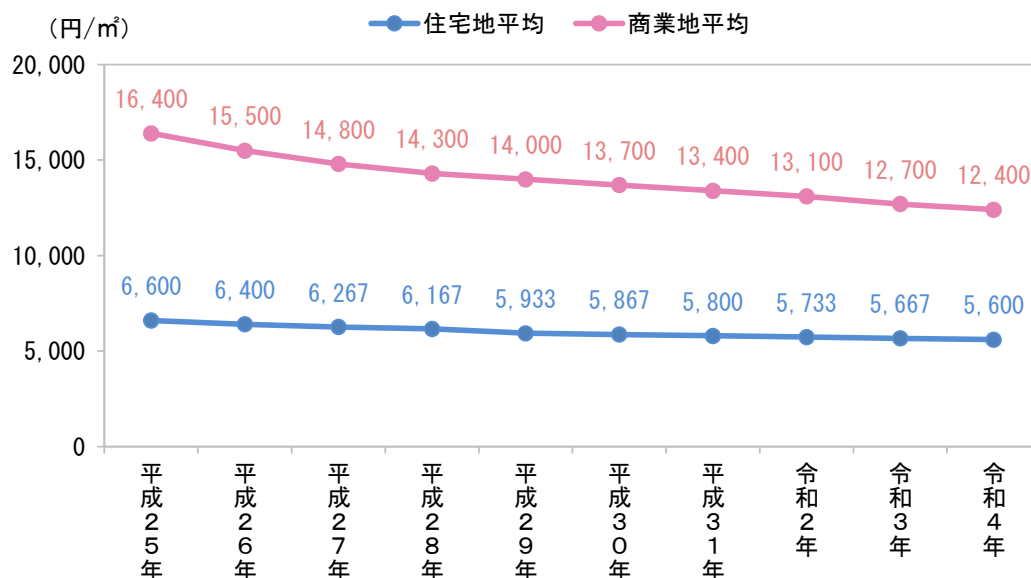
本町の地価公示は、令和 4(2022) 年時点で、住宅地平均で 5,600 円/㎡、商業地平均で 12,400 円/㎡となっている。

平成 25(2013) 年以降の推移をみると、住宅地、商業地ともに全体的に下落している。

住宅地では平成 30(2018) 年以降、商業地では平成 29(2017) 年以降、前年からの下落率の幅が若干ゆるやかになっている。

図表 地価(平均値)の推移

| | 平成 25年 | 平成 26年 | 平成 27年 | 平成 28年 | 平成 29年 | 平成 30年 | 平成 31年 | 令和 2年 | 令和 3年 | 令和 4年 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 住宅地平均 (円/㎡) | 6,600 | 6,400 | 6,267 | 6,167 | 5,933 | 5,867 | 5,800 | 5,733 | 5,667 | 5,600 |
| 住宅地 対前年比率 | | -3.0% | -2.1% | -1.6% | -3.8% | -1.1% | -1.1% | -1.1% | -1.2% | -1.2% |
| 商業地平均 (円/㎡) | 16,400 | 15,500 | 14,800 | 14,300 | 14,000 | 13,700 | 13,400 | 13,100 | 12,700 | 12,400 |
| 商業地 対前年比率 | | -5.5% | -4.5% | -3.4% | -2.1% | -2.1% | -2.2% | -2.2% | -3.1% | -2.4% |



資料：地価公示(各年 1 月 1 日)

2-3 上位計画・関連計画

(1) 青森県の計画

1) 青森県基本計画「選ばれる青森への挑戦」支え合い、共に生きる

| | |
|-----------------|--|
| 策定主体 | 青森県 |
| 策定年月 | 平成 31(2019)年 3 月 |
| 計画期間 | 令和元～5(2019～2023)年度 |
| 2030 年 めざす姿 | 「生業」と「生活」が好循環する地域へ ～ 世界が認める「青森ブランド」の確立～ |
| 全県政策 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 産業・雇用分野 <ol style="list-style-type: none"> 1-1 アグリ分野の持続的成長 1-2 世界から選ばれる「あおもりツーリズム」の推進 1-3 ライフ・グリーン分野の産業創出 1-4 地域産業の振興による多様な「しごと」の創出 1-5 「経済を回す」ための基盤づくり 2. 安全・安心、健康分野 <ol style="list-style-type: none"> 2-1 県民一人ひとりの健康づくりの推進 2-2 県民が、がんを知り、がんの克服をめざす対策の充実 2-3 質の高い地域医療サービスの提供 2-4 誰もが生き生きと安心して暮らせる環境づくり 2-5 安心して子どもを産み育てられる環境づくり 2-6 原子力施設の安全確保対策と原子力防災対策の推進 2-7 災害や危機に強い人づくり、地域づくり 2-8 安全・安心で快適に暮らせる生活環境づくり 3. 環境分野 <ol style="list-style-type: none"> 3-1 自然と共生する「暮らし」や「生業」を育む環境づくり 3-2 県民みんながチャレンジする低炭素・循環型社会づくり 3-3 あおもりの環境を次世代へつなぐ人づくりと仕組みづくり 4. 教育・ひとづくり分野 <ol style="list-style-type: none"> 4-1 あおもりの未来をつくる人財の育成 4-2 あおもりの今をつくる人財の育成 4-3 あおもりの活力をつくる文化・スポーツの振興 |
| 地域別計画 (上北地域) | <p>〈令和 12(2030)年めざす姿〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戦略的な農林水産業が展開されている地域 ・地域ぐるみで実現する安全・安心な共生社会 ・強みを生かした魅力的な産業が育まれている地域 ・地域を守り育てていく「上北人」が活躍する地域 <p>〈基本方針〉</p> <ol style="list-style-type: none"> ① これからの農林水産業を支える基盤と稼ぐ仕組みづくり ② 地域の資源や強みを生かした魅力あるしごとづくり ③ 安全・安心で健康に暮らせる地域共生社会づくり ④ 上北の明日を創る人財の確保・育成とネットワークづくり |

2) 青森県住生活基本計画

| | |
|------------|--|
| 策定主体 | 青森県 |
| 策定年月 | 令和4(2022)年3月 |
| 計画期間 | 令和3～12(2021～2030)年度 |
| 基本方針 | 「生活創造社会につながる賢くて豊かな住生活の実現をめざして」 |
| 目標 | <p>目標1 多様な世代が共生できるコミュニティの形成</p> <p>目標2 重層的な住宅セーフティネットの形成</p> <p>目標3 健康に暮らせる良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標4 安全に暮らせる住環境の形成</p> <p>目標5 地域の住宅関連産業の振興</p> <p>目標6 賢い住まい方を実現するリビングリテラシーの向上</p> |
| 施策 (抜粋) | <p>目標2-(1) 公共・民間の役割を踏まえた重層的な対応</p> <p style="padding-left: 2em;">③ 公営住宅等におけるセーフティネット機能の強化</p> <p style="padding-left: 2em;">④ 公営住宅等における生活支援施設等の充実</p> <p>目標2-(2) 老朽化した公営住宅ストックの更新及び有効活用</p> <p style="padding-left: 2em;">① 公営住宅等の適切な供給</p> <p style="padding-left: 2em;">② 民間活力の導入による公営住宅等の整備</p> <p style="padding-left: 2em;">③ 公営住宅等ストックの長寿命化</p> <p>目標5-(3) 県産材の活用</p> <p style="padding-left: 2em;">② 公営住宅等の木造化、内装木質化の促進</p> |

3) 青森県地域住宅等整備計画(第三期)

| | |
|-------------|---|
| 策定主体 | 青森県 |
| 策定年月 | 令和4(2022)年8月 改定 |
| 計画期間 | 令和3～7(2021～2025)年度 |
| 計画目標 | <p>■ 住宅の耐震化や狭あい道路の解消による防災対策や空き家等対策等を行うことにより、安全で安心できる住まい・まちづくりを実現する。</p> <p>■ 住宅の省エネ化、設備改善等を進めることにより、健康的かつ魅力的な住まい・まちづくりを実現する。</p> <p>■ バリアフリー化を促進し、誰もがともに安心して豊かな生活を送れる住まい・まちづくりを実現する。</p> <p>■ 公的賃貸住宅の的確な供給に加え、民間賃貸住宅の活用等により住宅確保要配慮者の居住の安定を図る。</p> |
| 事業 (東北町) | <p>事業 : 公営住宅等ストック総合改善事業</p> <p>内容 : 公営住宅等長寿命化計画見直し事業</p> <p>事業実施期間 : 令和4(2022)年</p> <p>全体事業費 : 7百万円</p> |

(2) 東北町の計画

1) 第2次東北町総合振興計画 後期基本計画

| | |
|----------|---|
| 策定主体 | 東北町 |
| 策定年月 | 令和3(2021)年3月 |
| 計画期間 | 令和3～7(2021～2025)年度 |
| 基本理念 | ①「定住環境」をさらに高める。 ②「新たな活力」を生み出す。 ③「みんな」でともに働く。 |
| 将来像 | 笑顔・元気・活力あふれ 未来に羽ばたく とうほくまち |
| 基本目標 | 1 みんなが元気になる健康福祉のまち 2 未来を切り拓く人を育む教育・文化のまち 3 活力と交流あふれる産業のまち 4 きれいで安全・安心な生活環境のまち 5 発展を支える生活基盤が整ったまち 6 みんなで協力してつくる自立したまち |
| 重点プロジェクト | 1-①子育て環境向上プロジェクト 1-②健康長寿の環境向上プロジェクト 2-③子どもの教育環境向上プロジェクト 2-④スポーツのまちづくりプロジェクト 3-⑤農業・水産業活性化プロジェクト 3-⑥商工業振興・雇用確保プロジェクト 3-⑦観光客増加プロジェクト 4-⑧環境共生のまちづくりプロジェクト 4-⑨災害に強いまちづくりプロジェクト 5-⑩未来への基盤づくりプロジェクト 5-⑪住宅整備、定住・移住促進プロジェクト 6-⑫住民自治・協働のまちづくりプロジェクト 6-⑬関係人口増加プロジェクト |
| 施策(抜粋) | 5-⑪-(1)町営住宅の正規性管理等の推進 快適・安全・安心な住環境づくりに向け、公営住宅等長寿命化計画に基づき、既存住宅の適正な維持管理等に努めます。 |

2) 第2期まち・ひと・しごと創生東北町人口ビジョン

| | |
|---------------------|--|
| 策定主体 | 東北町 |
| 策定年月 | 令和2(2020)年3月 |
| 計画期間 | 令和2～42(2020～2060)年度 |
| 人口の現況 (抜粋) | <p>本町の総人口は、長期にわたり減少を続けています。年齢構成をみると、年少人口と生産年齢人口が減少する一方で、老年人口は急激な増加を続けており、平成27(2015)年の高齢化率は33.8%に達しています。</p> <p>自然増減については、出生数の減少と死亡数の増加がみられ、自然減が進行しています。15～49歳女性の人口が減少していることもあって、出生数の増加に結びついていません。</p> <p>社会増減については、転入数、転出数ともにやや減少傾向にある中で、転出数が転入数を上回っており、概ね社会減で推移しています。</p> <p>将来人口については、社人研推計準拠の推計(パターン1)によると、令和42(2060)年には総人口が7,343人まで減少するという推計結果となっています。</p> |
| 目指すべき 将来の方向 | <p>①出産・子育てしやすい環境、健康に長生きできる環境を実現する</p> <p>②就労の場をつくり、次世代を担う人財を定着させる</p> <p>③地域の魅力を磨いて発信し、活力ある地域づくりに取り組む</p> |
| 人口の 将来展望 (抜粋) | <p>〈仮定〉</p> <p>合計特殊出生率が令和12(2030)年に1.80、令和22(2040)年に2.07まで上昇し、それ以降2.07で推移すると仮定します。</p> <p>人口移動の状況が令和2(2020)年以降に純移動率が縮小し始め、令和22(2040)年以降移動均衡で推移すると仮定します。</p> <p>〈効果〉</p> <p>自然動態と社会動態を改善させることで、本町の令和42(2060)年の人口が9,671人になると展望します。これにより、社人研推計準拠の推計(パターン1)に比べて、2,328人の人口減少を抑制する効果が見込まれます。</p> |

3) 第2期まち・ひと・しごと創生東北総合戦略

| | |
|------|---|
| 策定主体 | 東北町 |
| 策定年月 | 令和2(2020)年3月 |
| 計画期間 | 令和2～7(2020～2025)年度 |
| 基本視点 | 転入者を増やし転出者を減らす「社会減対策」 出生数を増やし死亡数を減らす「自然減対策」 |
| テーマ | 笑顔・元気・活力あふれ未来に羽ばたく とうほくまち |
| 政策 | 1. まちの強みを生かした魅力ある仕事づくり 2. 若者が定着・還流する、住みたくなるまちづくり 3. 出産・子育て支援と人財の育成 4. みんないきき、健康長寿・スポーツのまちづくり |
| 取組 | 2-(1)住まいの確保と定住・移住の促進 ①町営住宅の適正管理等の推進 ・町営住宅外壁等塗装事業 |

4) 東北町過疎地域持続的発展計画

| | |
|---------------|--|
| 策定主体 | 東北町 |
| 策定年月 | 令和4(2022)年6月変更 |
| 計画期間 | 令和3～7(2021～2025)年度 |
| 将来像 | 特色ある農林水産業や恵まれた立地条件をはじめとする本町の地域特性を最大限に生かしながら、生みやすい(U)・育てやすい(S)・健康で長生きできる(K)環境からなる「USK3環境」づくりをはじめ、自然と共生する快適な環境、安心安全に暮らせる環境など、定住環境の更なる向上に努め、基幹産業である農林水産業を柱とした多様な産業活動や、文化・スポーツ活動をはじめとする町民活動の活発化を促し、町民や町民団体、民間企業等と行政が、心をつなげ、知恵と力を合わせ、支え合い助け合い、協働する体制づくりを進めることにより、町民一人ひとりが夢と希望を持ち、笑顔で元気に暮らすとともに、新しい活力が生み出され、未来に羽ばたくことができる、みんなが幸せを実感できる豊かなまちを作り上げていくことを目指す。 |
| 政策 | <ol style="list-style-type: none"> 1. まちの強みを生かした魅力ある仕事づくり 2. 若者が定着・還流する、住みたくなるまちづくり 3. 出産・子育て支援と人財の育成 4. みんないきいき、健康長寿・スポーツのまちづくり |
| 目標 (令和7年度) | <p>人口増減：年間▲270以内</p> <p>社会増減数：年間▲68以内</p> <p>自然増減数：年間▲202以内</p> |
| 計画 (抜粋) | <p>6 生活環境の整備に関する事項</p> <p>ア) 快適・安全・安心な住環境づくりに向け、公営住宅等長寿命化計画に基づき、既存町営住宅の適正な維持管理を推進する。</p> <p>※東北町公共施設等総合管理計画において、本項目に該当している施設類型である町営住宅については、公営住宅等長寿命化計画の定期的な見直しと計画に基づく適切な改修等により、長寿命化に主眼を置いてライフサイクルコストの低減に努めつつ、施設の中長期的な活用を図る。また、入居者の高齢化の状況や町の住宅施策との連携を図りながら、適切な維持管理体制の構築を進めるほか、入居条件等について柔軟かつ多角的な観点から検討を行い施設の有効活用と住宅需要への適切な対応を図ることとしている。</p> |

5) 東北町公共施設等総合管理計画

| | |
|---------------------|--|
| 策定主体 | 東北町 |
| 策定年月 | 平成 29(2017)年 3 月 |
| 計画期間 | 平成 29～令和 18(2017～2036)年度 |
| 建築物の用途別保有状況 | 建築系公共施設：185 施設、総延床面積 159,186.63 m ² 延べ床面積の内訳：学校教育系施設が 21.1%、産業系施設が 16.1%、スポーツ系施設が 15.9%、住民文化系施設が 13.1%、町営住宅 9.2% |
| 公共施設等の管理に関する基本的な方針 | <p>〈数値目標〉</p> <p>計画期間内に、更新費用を 180 億円削減します。</p> <p>〈基本方針〉</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 施設の総量及び行政サービス水準の適正化 2 老朽化対策の計画的な推進 3 既存施設の有効活用と維持管理の適正化 <p>〈実施方針〉</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)点検・診断等の実施方針 (2)維持管理・修繕・更新等の実施方針 (3)安全確保の実施方針 (4)耐震化の実施方針 (5)長寿命化の実施方針 (6)統合や廃止等の推進方針 (7)総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針 (8)官民連携及び広域連携の推進方針 |
| 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針 | <p>〈町営住宅〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化に主眼を置いて、ライフサイクルコストの低減に努めつつ、施設の中長期的な活用を図ります。 ・入居条件等について柔軟かつ多角的な観点から検討を行い、施設の有効活用と住宅需要への適切な対応を図ります。 |

第3章 東北町の公営住宅等の概要

3-1 対象

本計画に位置付ける対象住宅及び集会所等の共同施設を以下の表に示す。

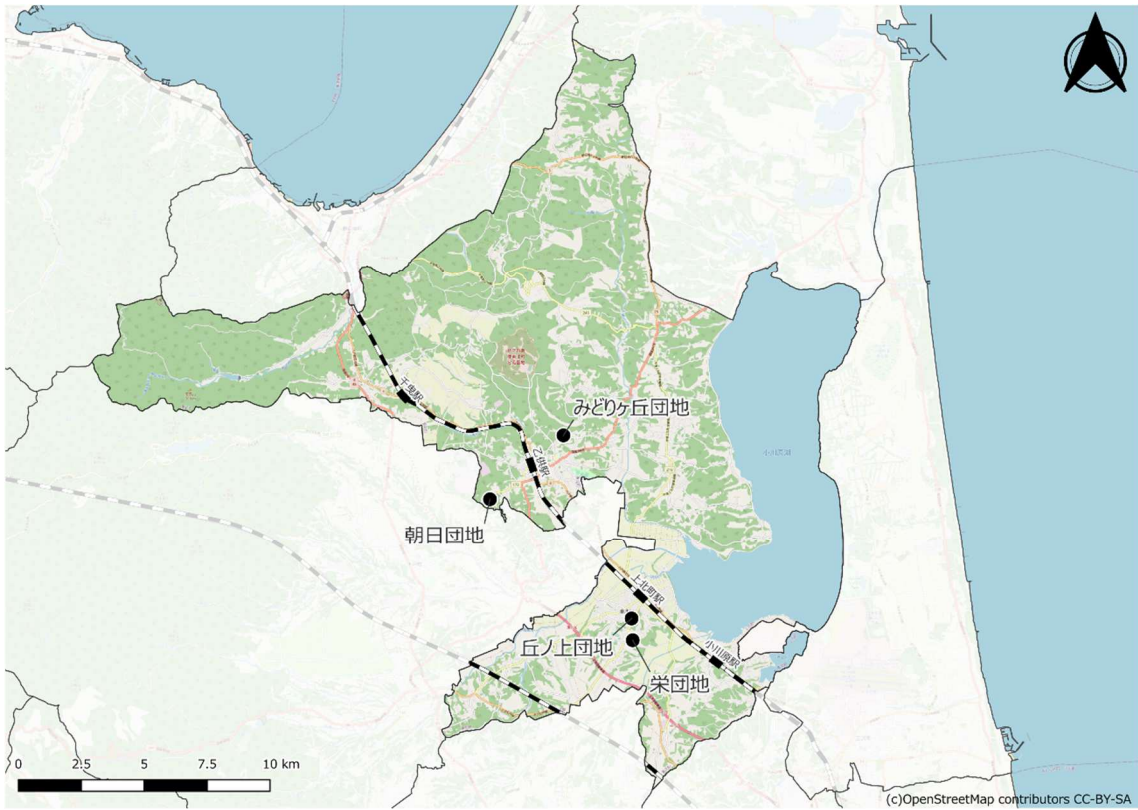
令和4(2022)年9月現在で、公営住宅を4団地95棟178戸、特定公共賃貸住宅を1団地4棟4戸、合計で4団地99棟182戸管理しており、各団地に集会所と児童遊園をそれぞれ管理している。

表 公営住宅等の一覧

| No. | 団地名 | 構造 | 階数 (階) | 建設年度 (年) | 管理棟数 (棟) | | 管理戸数 (戸) | | 備考 | 共同施設 | |
|-----|---------|----------|------------|------------------|-------------|------|-------------|----|-----------|------|------|
| | | | | | | | | | | 集会所 | 児童遊園 |
| 1 | 栄団地 | 木造 | 1 | 平成3(1991) | 30 | | 30 | | 火災により再建築 | ○ | ○ |
| | | | | 平成4(1992) | 19 | 50 | 19 | | | | |
| | | | | 平成9(1997) | 1 | | 1 | | | | |
| 2 | 丘ノ上団地 | 中層 耐火 | 3 | 平成5(1993) | 1 | | 12 | 54 | A棟 | ○ | ○ |
| | | | | 平成7(1995) | 1 | 4 | 12 | | B棟 | | |
| | | | | 平成8(1996) | 1 | | 12 | | C棟 | | |
| | | | | 平成9(1997) | 1 | | 18 | | D棟 | | |
| 3 | 朝日団地 | 木造 | 1 | 平成16(2004) | 2 | | 10 | 38 | シルバーハウジング | ○ | ○ |
| | | | | 平成17(2005) | 5 | | 5 | | Aタイプ | | |
| | | | | | 5 | 20 | 10 | | Bタイプ | | |
| | | | | 平成18(2006) | 3 | | 3 | | Aタイプ | | |
| | | | | | 2 | | 4 | | Aタイプ | | |
| | | | | | 2 | | 4 | | Bタイプ | | |
| 1 | | 2 | Bタイプ | | | | | | | | |
| 4 | みどりヶ丘団地 | 木造 | 1 | 平成11(1999) | 3 | | 6 | 40 | Aタイプ | ○ | ○ |
| | | | 2 | | 3 | | 6 | | Bタイプ | | |
| | | | 1 | | 3 | | 3 | | Cタイプ | | |
| | | | 平成12(2000) | 3 | | 6 | Aタイプ | | | | |
| | | | | 2 | 25 | 4 | Bタイプ | | | | |
| | | | 2 | 3 | | 3 | Cタイプ | | | | |
| | | | 平成13(2001) | 4 | | 8 | Aタイプ | | | | |
| | | | | 2 | | 2 | Dタイプ | | | | |
| | | | | 2 | | 2 | 特定公共賃貸住宅 | | | | |
| 2 | | 2 | | Eタイプ 特定公共賃貸住宅 | | | | | | | |
| 計 | 4団地 | | | | 99棟 | 182戸 | | | | | |

資料：東北町建設課(令和4年9月時点)

図 公営住宅等の位置



資料：東北町建設課(令和4年9月時点)

3-2 現況把握

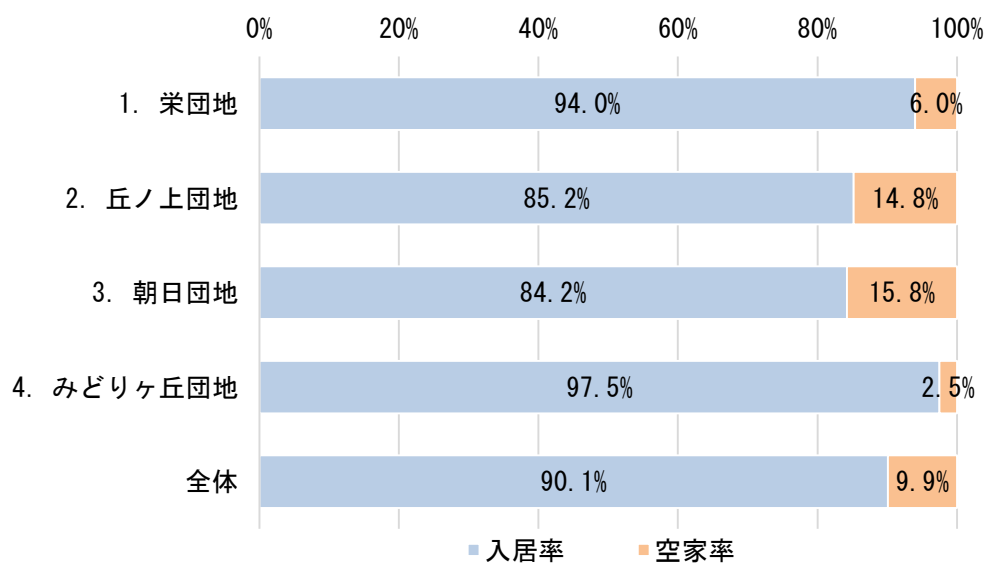
(1) 入居の状況

本町の公営住宅等の入居状況は、令和4(2022)年9月時点で、管理している182戸のうち164戸に入居しており、18戸は空家となっている。合計入居率は90.1%となっている。

最も入居率が高い住宅は、みどりヶ丘団地で97.5%となっている。次に栄団地が94.0%、丘ノ上団地が85.2%。最も入居率が低い住宅は、朝日団地で84.2%となっている。

図表 入居状況

| No. | 団地名 | 管理棟数 (棟) | 管理戸数 (戸) | 入居戸数 | 空家戸数 | | 入居率 |
|-----|---------|-------------|-------------|------|------|------|-------|
| | | | | | 空家戸数 | 政策空家 | |
| 1 | 栄団地 | 50 | 50 | 47 | 3 | 0 | 94.0% |
| 2 | 丘ノ上団地 | 4 | 54 | 46 | 8 | 0 | 85.2% |
| 3 | 朝日団地 | 20 | 38 | 32 | 6 | 0 | 84.2% |
| 4 | みどりヶ丘団地 | 25 | 40 | 39 | 1 | 0 | 97.5% |
| 合計 | | 99 | 182 | 164 | 18 | 0 | 90.1% |



資料：東北町建設課(令和4年9月時点)

(2) 入居者の世帯構成

入居者の世帯構成をみると、公営住宅等全体では、高齢単身世帯(65歳以上)が46世帯(28.0%)、その他が45世帯(27.4%)となっている。

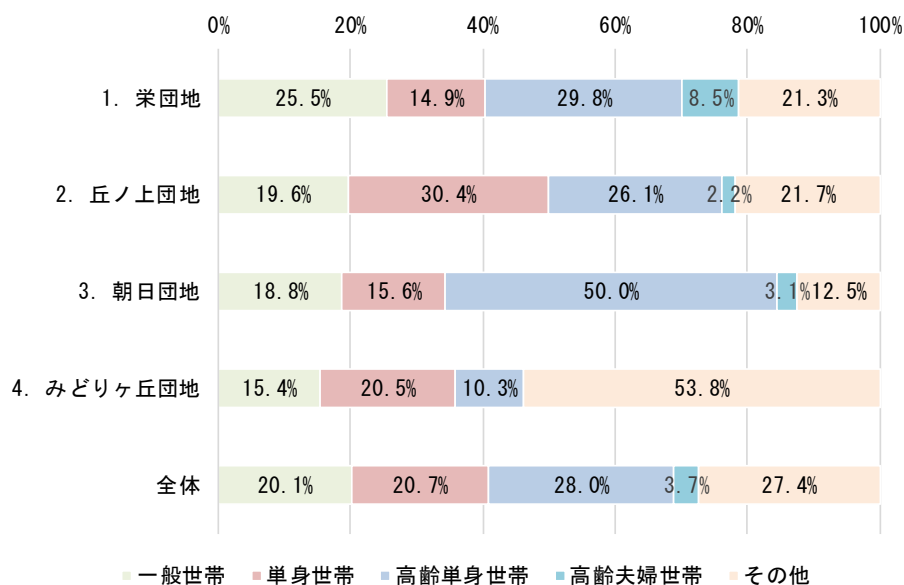
住宅別にみると、丘ノ上団地では単身世帯が多く、65歳未満と65歳以上を合わせると26世帯(56.5%)となっている。

一方、みどりヶ丘団地では、高齢単身世帯が4世帯(10.3%)と少なく、65歳未満の単身世帯と合わせても12世帯(30.8%)となっている。

図表 入居者の世帯構成

単位：世帯

| No. | 団地名 | 一般世帯 | 単身世帯 (65歳未満) | 高齢単身世帯 (65歳以上) | 高齢夫婦世帯 (65歳以上) | その他 | 合計 |
|-----|---------|------|-----------------|-------------------|-------------------|-----|-----|
| 1 | 栄団地 | 12 | 7 | 14 | 4 | 10 | 47 |
| 2 | 丘ノ上団地 | 9 | 14 | 12 | 1 | 10 | 46 |
| 3 | 朝日団地 | 6 | 5 | 16 | 1 | 4 | 32 |
| 4 | みどりヶ丘団地 | 6 | 8 | 4 | 0 | 21 | 39 |
| | 合計 | 33 | 34 | 46 | 6 | 45 | 164 |



資料：東北町建設課(令和4年9月時点)

(3) 応募倍率状況

過去5年間の応募倍率状況をみると、年度別では平成29(2017)年度は1.00倍であるが、平成30(2018)年度以降は1を下回っている結果となっている。

住宅別の過去5年間の平均応募倍率が低い順に、栄団地0.50倍、丘ノ上団地0.58倍、朝日団地0.60倍、みどりヶ丘団地1.00倍となっている。

表 応募倍率

単位：倍

| NO. | 団地名 | 応募倍率 | | | | | 5年間の平均 |
|------|---------|--------|--------|-------|-------|-------|--------|
| | | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | |
| 1 | 栄団地 | - | - | - | 0.50 | 0.50 | 0.50 |
| 2 | 丘ノ上団地 | 1.00 | - | - | 0.50 | 0.25 | 0.58 |
| 3 | 朝日団地 | 1.00 | 0.25 | 0.75 | 0.50 | 0.50 | 0.60 |
| 4 | みどりヶ丘団地 | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 年度平均 | | 1.00 | 0.63 | 0.88 | 0.63 | 0.56 | 0.74 |

資料：東北町建設課(令和4年9月時点)

3-3 劣化状況調査

1) 調査の目的

公営住宅等の劣化状況を把握し、今後の効率的・効果的な事業手法を検討するための参考資料とする。

2) 調査日時

令和4(2022)年10月19日(水)～20日(木)

3) 調査対象

団地別・構造別・タイプ別に分類し、建設年度の古い住宅を代表棟とし、集会所も対象とする。

表 調査対象一覧

| No. | 団地名 | 構造 | タイプ | 建設年度 (年度) |
|-----|---------|----------|----------------|--------------|
| 1 | 栄団地 | 木平 | | 平成3(1994) |
| | | 木平 | 集会所 | 平成4(1992) |
| 2 | 丘ノ上団地 | 中層 耐火 | A棟 | 平成5(1993) |
| | | | D棟 | 平成9(1997) |
| | | 木平 | 集会所(ミーティングハウス) | 平成9(1997) |
| 3 | 朝日団地 | 木平 | シルバーハウジング | 平成16(2004) |
| | | 木平 | 2LDK-A | 平成17(2005) |
| | | 木平 | 2LDK-B | 平成17(2005) |
| | | 木平 | 3LDK-A | 平成18(2006) |
| | | 木平 | 3LDK-B | 平成18(2006) |
| | | 木平 | 集会所 | 平成16(2004) |
| 4 | みどりヶ丘団地 | 木平 | A | 平成11(1999) |
| | | 木平 | B | 平成11(1999) |
| | | 木2 | C | 平成11(1999) |
| | | 木平 | D(特定公共賃貸住宅) | 平成13(2001) |
| | | 木2 | E(特定公共賃貸住宅) | 平成13(2001) |
| | | 木平 | 集会所 | 平成13(2001) |

4) 調査項目

「新指針」に示されている「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28(2016)年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)(以下「日常点検マニュアル」という。)」の調査項目を参考に整理し、長寿命化の視点から、部材の劣化状況や損傷状況等を確認した。

5) 構造別の調査項目結果一覧

調査日：令和4年10月19日、20日

①木造

所見あり：● / 所見なし：○ / 調査不可能な場合：- / 該当箇所が存在しない：斜線

| | | 住宅番号 | 1 | 1 | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | |
|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----|-----|-----------|----------|-----------|------|------|------|------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---|
| | | 団地名 | 栄団地 | 栄団地 | 丘ノ上団地 | 朝日団地 | 朝日団地 | 朝日団地 | 朝日団地 | 朝日団地 | 朝日団地 | 朝日団地 | みどりヶ丘団地 | みどりヶ丘団地 | みどりヶ丘団地 | みどりヶ丘団地 | みどりヶ丘団地 | みどりヶ丘団地 | |
| | | 棟番号 | 23号 | 集会所 | ミーティングハウス | ハウジング2号棟 | シルバーハウジング | 24号 | 13号 | 36号 | 33号 | 集会所 | A2 | B3 | C3 | D1 | E2 | 集会所 | |
| 点検部位 | 点検項目 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| I 敷地及び地盤 | ア) 地盤 | 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | イ) 敷地 | 敷地内の排水の状況 | ○ | ○ | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | ウ) 敷地内の通路 | 敷地内の通路の支障物の状況 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | エ) 塀 | 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | ● | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | |
| | | 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | / | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | / | / | / | / | / | / | |
| | オ) 擁壁 | 擁壁の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | | 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況 | ○ | ○ | / | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | / | / | / | / | / | / |
| | カ) 屋外工作物 | 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況 | / | / | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | キ) 屋外電気設備 | 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況 | ○ | ○ | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | ク) 通路・車路 | 平面駐車場の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況 | | ● | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| ケ) 付属施設 | 自転車置場等の劣化及び損傷の状況 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| II 建築物の外部 | ア) 基礎 | 基礎の沈下等の状況 | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | | 基礎の劣化及び損傷の状況 | ○ | - | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ● | ● | ● | ● | ○ | ● | |
| | イ) 土台 | 土台の沈下等の状況 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | 土台の劣化及び損傷の状況 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | ウ) 外壁(躯体等) | 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | - | - | - | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - | - | - | - | - | |
| | エ) 外壁(外装仕上げ材等) | 金属系パネルの劣化及び損傷の状況 | / | - | / | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | / | / | / | / | / | |
| | | 窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況 | ● | - | ● | / | / | / | / | / | / | / | / | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| シーリングの劣化及び損傷の状況 | | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ● | ○ | ○ | ● | ● | ● | |
| オ) 外壁(窓サッシ等) | サッシ等の劣化及び損傷の状況 | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| カ) 建具 | 住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況 | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ● | |
| III 屋根上及び | ア) 屋根 | 屋上面の劣化及び損傷の状況 | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ● | ○ | ○ | |
| | | 雨樋の劣化及び損傷の状況 | / | - | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | |
| IV 排水給水設備及び | ア) 飲料用配管及び排水配管(隠蔽部分及び埋設部分を除く。) | 配管の腐食及び漏水の状況 | - | - | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | イ) 排水設備(隠蔽部分及び埋設部分を除く。) | 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況 | - | - | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 早急な対応が必要な箇所等 | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |

②耐火・準耐火

調査日：令和4年10月19日、20日

所見あり：● / 所見なし：○ / 調査不可能な場合：－ / 該当箇所が存在しない：斜線

| 点検部位 | | 点検項目 | 住宅番号 | 2 | 2 |
|----------------------|--|---|------|-------|-------|
| | | | 団地名 | 丘ノ上団地 | 丘ノ上団地 |
| | | | 棟番号 | A | D |
| I 敷地及び地盤 | ア) 地盤 | 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 | ○ | ○ | ○ |
| | イ) 敷地 | 敷地内の排水の状況 | ● | ● | ● |
| | ウ) 敷地内の通路 | 敷地内の通路の支障物の状況 | ○ | ○ | ○ |
| | エ) 塀 | 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | ● |
| | | 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況 | | | |
| | オ) 擁壁 | 擁壁の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | ● |
| | | 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況 | | | |
| | カ) 屋外工作物 | 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況 | ○ | ○ | ○ |
| | キ) 屋外電気設備 | 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況 | ● | ● | ● |
| ク) 通路・車路 | 平面駐車場の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | ● | |
| | 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況 | ○ | ○ | ○ | |
| ケ) 付属施設 | 自転車置場等の劣化及び損傷の状況 | ○ | ○ | ○ | |
| II 建築物の外部 | ア) 基礎 | 基礎の沈下等の状況 | ○ | ○ | ○ |
| | | 基礎の劣化及び損傷の状況 | ○ | ○ | ○ |
| | イ) 土台 | 土台の沈下等の状況 | | | |
| | | 土台の劣化及び損傷の状況 | | | |
| | ウ) 外壁（躯体等） | 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | | | |
| | | 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | | | |
| | | PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | | | |
| | | 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | － | － | － |
| | エ) 外壁（外装仕上げ材等） | 塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | ● |
| | | 金属系パネルの劣化及び損傷の状況 | | | |
| コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況 | | | | | |
| 窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況 | | | | | |
| シーリングの劣化及び損傷の状況 | | ○ | ○ | ○ | |
| オ) 外壁（窓サッシ等） | サッシ等の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | ● | |
| カ) 建具 | 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況 | ○ | ○ | ○ | |
| | シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況 | ○ | ○ | ○ | |
| キ) 金物類 | 落下防護庇の劣化及び損傷の状況 | | | | |
| | 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況 | ○ | ○ | ○ | |

調査日：令和4年10月19日、20日

所見あり：● / 所見なし：○ / 調査不可能な場合：－ / 該当箇所が存在しない：斜線

| 点検部位 | | 点検項目 | 住宅番号 | 2 | 2 |
|--|--------------------------------|--------------------------|------|-------|-------|
| | | | 団地名 | 丘ノ上団地 | 丘ノ上団地 |
| | | | 棟番号 | A | D |
| Ⅲ 屋上及び屋根 | ア) 屋上面、屋上回り | 屋上面の劣化及び損傷の状況 | / | / | / |
| | | 雨樋の劣化及び損傷の状況 | － | － | － |
| | イ) 屋根 | 屋根の劣化及び損傷の状況 | ○ | ● | ● |
| Ⅳ 避難施設等 | ア) 廊下（共用廊下） | 物品の放置の状況 | ○ | ○ | ○ |
| | | 手すりの劣化及び損傷の状況 | ○ | ○ | ○ |
| | | 床の劣化及び損傷の状況 | ● | ● | ● |
| | | 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況 | ○ | ○ | ○ |
| | | 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況 | ○ | ○ | ○ |
| | イ) 出入口 | 物品の放置の状況 | ○ | ○ | ○ |
| | ウ) バルコニー | 手すり等の劣化及び損傷の状況 | － | － | － |
| 物品の放置の状況 | | － | － | － | |
| 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況 | | － | － | － | |
| エ) 階段 | 物品の放置の状況 | ○ | ○ | ○ | |
| | 階段各部の劣化及び損傷の状況 | ○ | ○ | ○ | |
| 備Ⅴ 給水設備及び排水設備 | ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | 配管の腐食及び漏水の状況 | － | － | － |
| | | 給水タンク等の腐食及び漏水の状況 | ○ | ○ | ○ |
| | ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況 | － | － | － |
| 早急な対応が必要な箇所等 | | | ○ | ○ | ○ |

6) 団地別の調査結果まとめ

① 栄団地

- ・擁壁が傾き、破損して鉄筋が露出している。
- ・駐車場の白線が消えている。
- ・土台水切り材にたわみや破損がみられる。
- ・テラスや玄関ポーチの土間に破損やひび割れがみられる。

② 丘ノ上団地

- ・外灯の支柱の根元部分に腐食がみられる。
- ・駐車場の白線が消えている。
- ・外壁の塗仕上げに剥がれや、さび汁による汚れがみられる。
- ・サッシの隅から外壁に斜めのひび割れや破損がみられる。
- ・共用廊下の床仕上げにひび割れや剥がれがみられる。
- ・集会所(ミーティングハウス)の基礎にひび割れと破損がみられる。
- ・集会所(ミーティングハウス)の軒天の仕上げ材に剥がれがみられる。

③ 朝日団地

- ・外壁の木材部分に損傷や変色がみられる。
- ・外壁の金属系パネル部分に損傷がみられる。
- ・屋根に積雪による変形がみられる。

④ みどりヶ丘団地

- ・外灯の支柱に腐食がみられる。
- ・基礎にひび割れがみられる。
- ・外壁の塗装の剥がれがみられ、外壁パネルの浮きがみられる。
- ・外壁の見切縁材に破損がみられる。
- ・シーリング材の劣化がみられる。

第4章 公営住宅等に関する課題の整理

前章までにあげた公営住宅等の現状よりみえる課題を以下に整理する。

課題1 高齢入居者が住みやすい居住環境の形成が求められる

入居者の状況から、高齢単身世帯(65歳以上)の入居が約3割となっており、特に朝日団地では5割を占めている。

また、本町の高齢化も進んでおり、今後も入居を希望する高齢者が一定程度想定されることから、高齢者が住みやすい公営住宅等の居住環境の形成が求められる。

課題2 安心して暮らせる住宅確保への対応が求められる

公営住宅等の入居率は、9割を超えている。

入居している住宅を適正に管理するとともに、需要推計や耐用年限を踏まえ、公営住宅等を適切に維持管理し、住宅困窮者や住宅弱者が安心して暮らせる住宅確保へ対応することが求められる。

課題3 長期的に活用するための適切な維持管理が求められる

公営住宅等の長期的な活用を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防ぐ予防保全の観点から、適切な保守点検や維持管理が求められる。

定期点検や日常点検等による継続的な実施により、良質なストックの維持に努めることが求められる。

第5章 長寿命化に関する基本方針

本計画により、公営住宅等の整備・活用や入居者の住環境をサポートするため、基本方針を以下のように定める。

方針1 高齢入居者の暮らしに配慮した機能整備の検討

入居者が自立した生活を送れるよう、高齢者の暮らしに配慮した機能の整備に努める。

なお、入居中の住宅での整備工事は、現入居者の生活に負担が生じるため、高齢者の公営住宅等への需要などを考慮しながら、退去後修繕と合わせた整備を検討していくものとする。

方針2 入居者の適正化による安定した住宅提供の継続

公営住宅法の目的を踏まえ、安定した居住を確保できない世帯に対して住宅を供給できるよう、収入超過者等に対し、転居先住宅の斡旋支援などを行いつつ、明け渡し等の適切な対応を図り、入居者の適正化を継続して実施する。

また、上位計画や関連計画の施策との連携に配慮しながら、今後も継続して適切な管理戸数の確保に努める。

方針3 ストックの状態把握・適切な維持管理の実施

公営住宅等ストックの長寿命化を図るため、日常的な保守点検や定期点検の実施によって、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐものとする。

また、必要に応じて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検討していくものとする。

長寿命化に関する基本方針を以下のように定める。

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

長期的に良質な公営住宅等のストックを形成していくためには、常に公営住宅等の実態を把握していくことが必要である。下記の方針に基づき、定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理を行う。

- ① ストックの状況を適切に把握するために、点検(定期点検及び日常点検)を確実に実施する。
- ② 点検結果をデータにとりまとめ、公営住宅等の修繕・改善履歴等を適切に管理する。
- ③ 上記を活用し、計画的な修繕や改善、長寿命化型の改善の時期等について検討し、事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理体制を確立する。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

公営住宅等のストックの長寿命化を図るためには、予防保全的な維持管理が重要である。下記の方針に基づき予防保全の観点で計画的に維持管理・修繕することで、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。

- ① 公営住宅等を長期的に維持管理していくという観点から、公営住宅等ストックの長寿命化を促進する。
- ② 予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業を実施して長寿命化を図った場合と、従来どおり、事後保全的な修繕等を実施する場合のライフサイクルコストを比較し、ライフサイクルコストの縮減効果のある事業手法を選定する。
- ③ 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・建替周期の延長等により、ライフサイクルコストの縮減を図る。

第6章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

6-1 事業手法の考え方

公営住宅等の整備手法には、6つの事業手法がある。それぞれの内容は以下のとおりである。本計画では、「新指針」に則り最適な事業手法の選定を検討する。

表 各事業手法における基本的な考え方

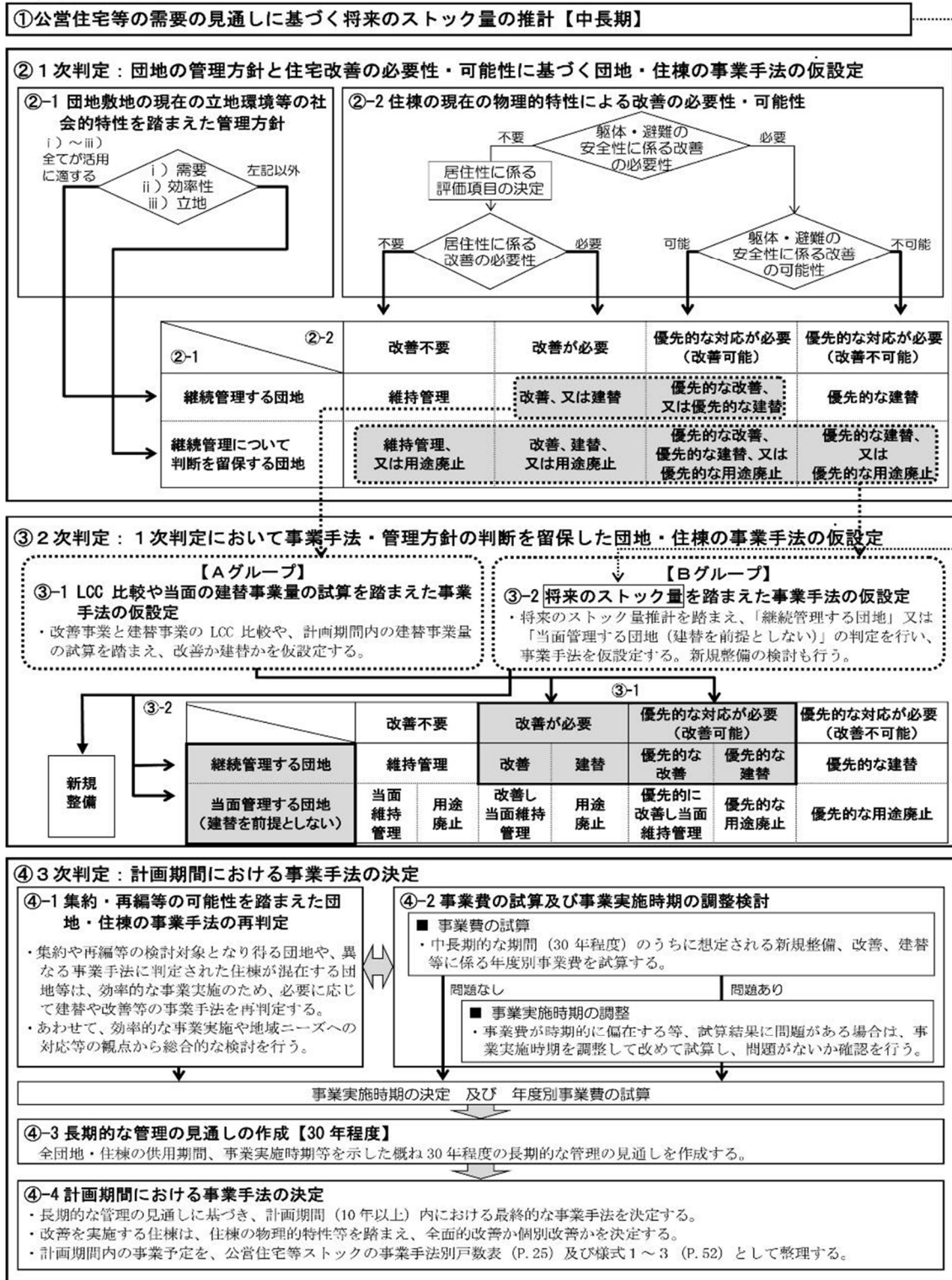
| 事業手法 | 内容 |
|-------|--|
| 新規整備 | ストック推計などによる検討をしたうえで、需要や必要性がある場合に公営住宅の新たな整備を行うものを「新規整備」とする。 |
| 維持管理 | 公営住宅等の効用を維持するために行うものを「維持管理」とする。 |
| 個別改善 | 全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために、改善・改修を個別に行うものを「個別改善」とする。 |
| 全面的改善 | 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体及び大部分にわたって行うものを「全面的改善」とする。 |
| 建替 | 現存する公営住宅等を除却し、その敷地に新たに公営住宅等を建設するものを「建替」とする。 建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、他の利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と統合して新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを「移転建替」とする。 |
| 用途廃止 | 耐用年限が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、公営住宅等または共同施設の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを「用途廃止」とする。 |

6-2 団地別・住宅別の事業手法の選定

(1) 選定フロー

平成 28(2016)年 8 月に改定された「新指針」の選定フローに基づき、事業手法の選定を行う。

図 事業手法の選定フロー



資料：平成 28 年公営住宅等長寿命化計画策定指針

(2) 選定の評価基準の設定

表 事業の評価基準の設定

| 判定・評価項目 | | 評価基準 | 評価結果 | |
|---|--|--|---------------------------|---|
| 1 次 判 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 | | | |
| | i) 需要 | 入居率 | 入居率平均が90%以上 | ○ |
| | | | 入居率平均が90%未満 | × |
| | 空き室 | 空き室が5室未満 | 空き室が5室未満 | ○ |
| | | | 空き室が5室以上 | × |
| | ii) 効率性 | 敷地規模 | 1,000㎡以上かつ敷地が整形 | ○ |
| | | | 1,000㎡未満または敷地が不整形 | × |
| | 用途地域 | 用途地域のうち、第一・二種低層住居専用地域以外 (高度利用の可能性が高い) | 上記以外の地域 (高度利用の可能性が高い) | ○ |
| | | | 上記以外の地域 (高度利用の可能性が低い) | × |
| | iii) 立地 | 利便性 | 公共交通機関や公共施設等への利便性が高い | ○ |
| | | | 公共交通機関や公共施設等への利便性が低い | × |
| | | 地域特性 | 入居率が高く、地域の需要がある | ○ |
| | | | 入居率が低く、地域の需要がない | × |
| | 洪水ハザードマップ | 区域外 | ○ | |
| | 土砂災害警戒区域 | 区域内 | × | |
| (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 次 判 定 | i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性 | 耐震基準 | 新耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性あり | ○ |
| | | | 旧耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性なし | × |
| | | 二方向避難 | 確保されている | ○ |
| | | | 確保されていない | × |
| | 防火区画 | 確保されている | ○ | |
| | | 確保されていない | × | |
| | ii) 【改善不要】 居住性に係る改善の必要性 | 住戸面積 | 住戸面積40㎡以上 (3人世帯の最低居住面積水準) | ○ |
| | | | 住戸面積40㎡未満 | × |
| | | バリアフリー対応住戸 | 有 | ○ |
| | | | 無 | × |
| | | 浴槽 | 有 | ○ |
| | | | 無 | ○ |
| | 3箇所給湯 | 有 | × | |
| | | 無 | × | |
| 換気 (カビ結露対策) | 問題なし | ○ | | |
| | 問題あり | × | | |
| iii) 【改善必要】 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性 | 目標年次における耐用年限 | 耐用年限未済 | ○ | |
| | | 耐用年限経過 | × | |
| (3)-1 A: LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定 | | | | |
| 2 次 判 定 | LCC比較 ※木造は、目標年次における耐用年限が経過する場合縮減効果がないので「建替」とする。 | 改善事業費の方が安い | 縮減効果あり | |
| | | 建替事業費の方が安い | 縮減効果なし | |
| (3)-2 B: 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 | | | | |
| 2 次 判 定 | 将来ストック量推計を踏まえ、将来的な活用にあたっての優先順位を定める | (2) -1- i) 需要 | 総合的に判断 | |
| | | (2) -1- ii) 効率性 | | |
| | | (2) -1- iii) 立地 | | |
| 3 次 判 定 | (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 | | | |
| | ・各住宅の需要や事業の効率性等を踏まえ、判定を変更するか否か決定 | | | |
| | (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、改善、建替等に係る年度別事業費を試算 ・事業費が定期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整し再度試算 | | | |
| | (4)-3 長期的な管理の見通しの作成 | | | |
| 3 次 判 定 | ・事業内容、実施時期の方針の検討 | | | |
| | ・事業内容の調整や事業費の平準化を行い、事業内容、実施時期の方針決定 | | | |
| (4)-4 計画期間における事業手法の決定 | | | | |
| 3 次 判 定 | ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間 (10年以上) 内における最終的な事業手法を決定。 | | | |
| | ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定。 | | | |

6-3 事業手法の選定

(1) 公営住宅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）

公営住宅の供給目標量を算定するため、国土交通省から配布された「世帯数推計支援プログラム(改良版)」と「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(以下「ストック推計プログラム」という。)」を使用し、公営住宅の需要の見通しを推計する。ストック推計プログラムは、各種統計データを用い、将来のある時点(目標年次)における全ての借家(公営住宅だけではなく民間賃貸住宅等も含めた借家)に居住する「著しい困窮年収未満の世帯³」を算出する。

目標年次である令和 14(2032)年における目標管理戸数は、将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果及び現在の公営住宅の管理戸数、需要の状況を踏まえて設定する。

ストック推計プログラムでは、次の4つのステップにより、「公営住宅の入居資格世帯数」と「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。

図 公営住宅の将来需要の推計フロー

【ステップ0】 本町の世帯数の推計

【ステップ1】 借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

【ステップ2】 「公営住宅等の入居資格世帯数」の推計

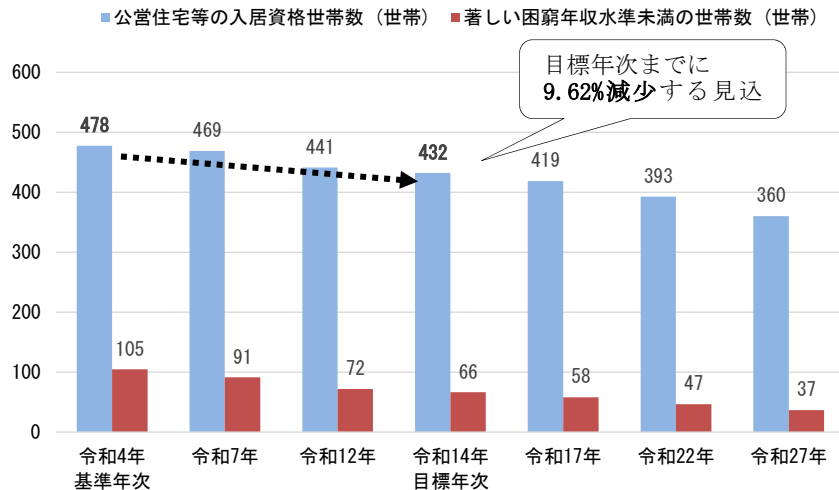
【ステップ3】 公営住宅等の入居資格世帯数のうち「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計

³ 著しい困窮年収未満の世帯

公営住宅の入居資格世帯数のうち、自力では適正な水準の住まいを適正な負担で確保することが困難と見込まれる世帯のこと。

図表 公営住宅の入居資格世帯数と困窮年収水準未満の世帯数の推計

| | 令和4年 基準年次 | 令和7年 | 令和12年 | 令和14年 目標年次 | 令和17年 | 令和22年 | 令和27年 |
|---------------------|--------------|------|-------|---------------|-------|-------|-------|
| 公営住宅等の入居資格世帯数（世帯） | 478 | 469 | 441 | 432 | 419 | 393 | 360 |
| 著しい困窮年収水準未満の世帯数（世帯） | 105 | 91 | 72 | 66 | 58 | 47 | 37 |



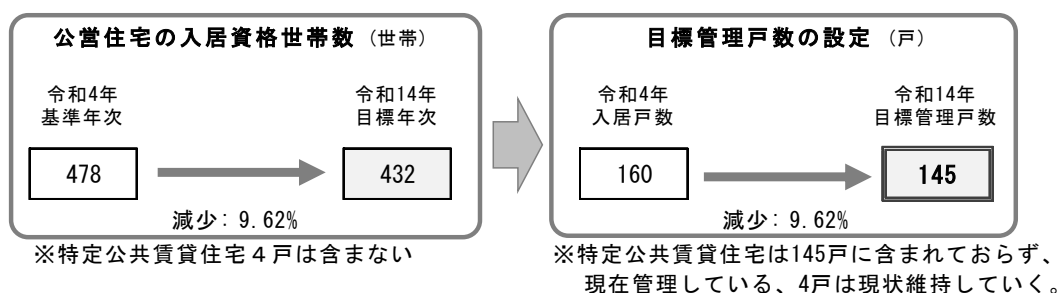
資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

本町における令和4(2022)年9月時点の管理戸数は182戸で、うち164戸に入居しており、空家は18戸ある。また、特定公共賃貸住宅が4戸含まれていることから、160戸を基準として目標管理戸数を検討する。

公営住宅の需要推計結果によれば、需要は将来的に一貫して減少傾向で推移していく見込みとなっている。公営住宅の入居資格世帯数は、基準年次(令和4(2022)年)の478世帯から目標年次(令和14(2032)年)の432世帯に減少しており、「9.62%減少」している。目標年次における目標管理戸数は、この減少率を考慮し、現時点の入居戸数160戸から「9.62%減少」した値を採用するものとし、目標年次における**目標管理戸数は145戸**とする。なお、特定公共賃貸住宅については現状の4戸を維持する。

また、住まいの確保に特に配慮が必要な方に対する住宅を確保するため、管理戸数が「著しい困窮年収未満の世帯数」を下回らないよう適切な戸数を確保する。

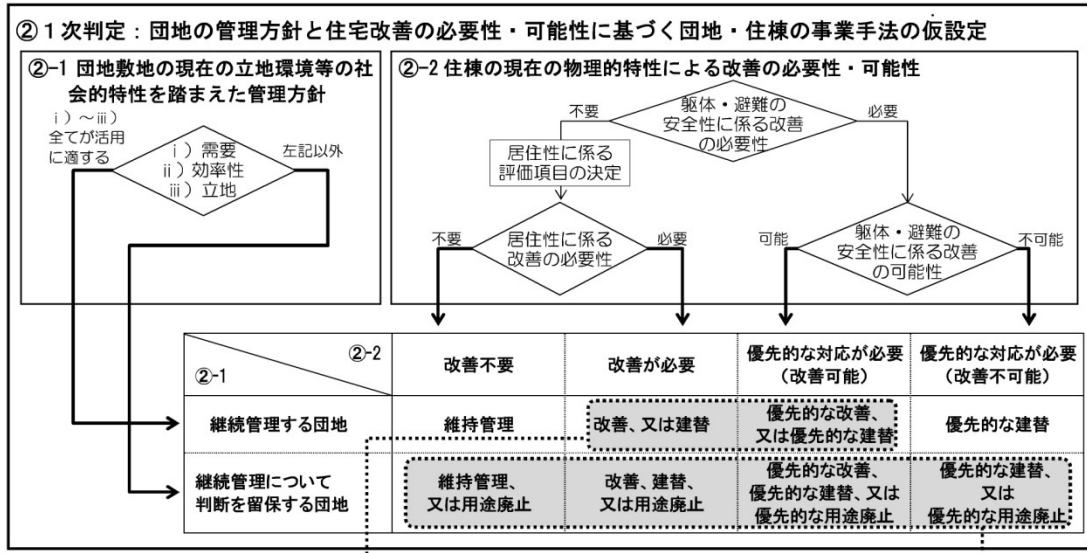
図 目標年次の管理戸数の設定



(2) 1次判定

1次判定では、「(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」と「(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」の2つの視点から事業手法を仮設定する。

図 事業手法の選定フロー（1次判定）



資料：平成28年公営住宅等長寿命化計画策定指針

(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

この判定では、「i) 需要」「ii) 効率性」「iii) 立地」の3つの評価基準をもとに、「継続管理する団地」または「継続管理について判断を留保する団地」の2つに仮設定する。

全ての項目で○のみの場合は「継続管理する団地」、1つでも×がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

| | |
|--|------------------------------------|
| i) 需要 | |
| 入居率 | |
| ○ 入居率平均が90%以上 | × 入居率平均が90%未満 |
| 空き室 | |
| ○ 空き室が5室未満 | × 空き室が5室以上 |
| ii) 効率性 | |
| 敷地規模（敷地規模による建替事業の効率性） | |
| ○ 1,000 m ² 以上かつ敷地が整形 | × 1,000 m ² 未満または敷地が不整形 |
| 用途地域（高度利用の可能性による建替事業の効率性） | |
| ○ 用途地域のうち、第一・二種低層住居専用地域以外（高度利用の可能性が高い） | × 左記以外の地域（高度利用の可能性が低い） |
| iii) 立地 | |
| 利便性 | |
| ○ 公共交通機関や公共施設等への利便性が高い | × 公共交通機関や公共施設等への利便性が低い |
| 地域特性 | |
| ○ 入居率が高く、地域の需要がある | × 入居率が低く、地域の需要がない |
| 洪水ハザードマップ・土砂災害警戒区域 | |
| ○ 区域外 | × 区域内 |

○のみ

×あり

| | |
|-------------|-------------------|
| 継続管理する団地 | 継続管理について判断を留保する団地 |
| 栄団地、みどりヶ丘団地 | 丘ノ上団地、朝日団地 |

(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

この判定では、「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」「ii) 居住性に係る改善の必要性」「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」の3つの評価基準をもとに、「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つに仮設定する。

| i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性 | |
|--------------------------|--------------------------|
| 耐震基準 | |
| ○ 新耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性あり | × 旧耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性なし |
| 二方向避難 | |
| ○ 確保されている | × 確保されていない |
| 防火区画 | |
| ○ 確保されている | × 確保されていない |

○のみ：不要

×あり：必要

| ii) 居住性に係る改善の必要性 | iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性 | |
|--|-------------------------|--|
| 住戸面積（3人世帯の最低居住面積水準） | 目標年次における耐用年限 | |
| ○ 40 m ² 以上 × 40 m ² 未満 | | |
| バリアフリー対応住戸 | ○ 耐用年限未満 × 耐用年限経過 | |
| ○ 有 × 無 | | |
| 浴槽・3箇所給湯 | ○ 問題なし × 問題あり | |
| ○ 有 × 無 | | |
| 換気（カビ結露対策） | | |
| ○ 問題なし × 問題あり | | |

○のみ：不要

×あり：必要

○：可能

×：不可能

| 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) |
|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------|
| 朝日団地 (シルバーハウジング) | 栄団地 丘ノ上団地 朝日団地 みどりヶ丘団地 | | |

(2)-3 : 1次判定結果

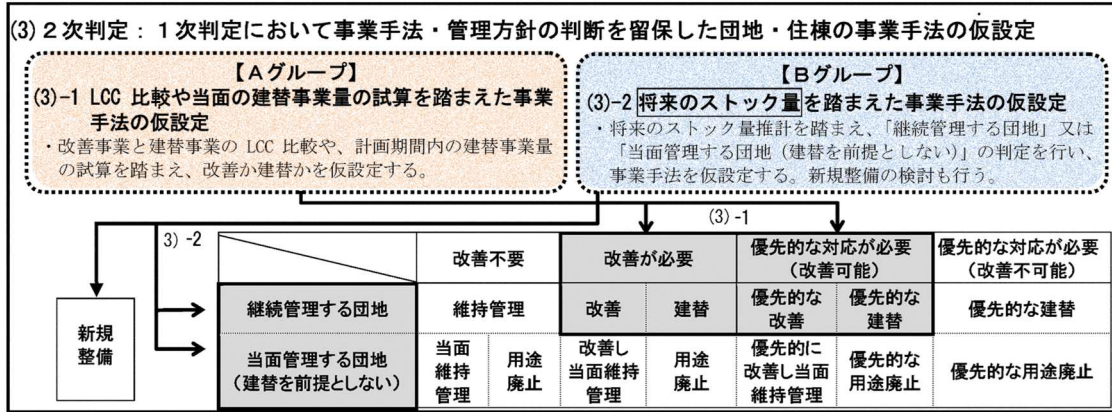
これまでの判定を総括すると、1次判定結果は以下のとおり仮設定できる。
Aグループ、Bグループとなった団地は、2次判定を行う。

| | 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 | Aグループ | | 優先的な建替 |
| | | 改善、又は建替 | 優先的な改善、 又は優先的な建替 | |
| | | 栄団地 みどりヶ丘団地 | | |
| 継続管理 について 判断を 保留する 団地 | Bグループ | | | |
| | 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 |
| | 朝日団地 (シルバーハウジング) | 丘ノ上団地 朝日団地 | | |

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定においてAグループ、Bグループとなった団地について、グループ別に事業手法を仮設定する。

図 事業手法の選定フロー（2次判定）

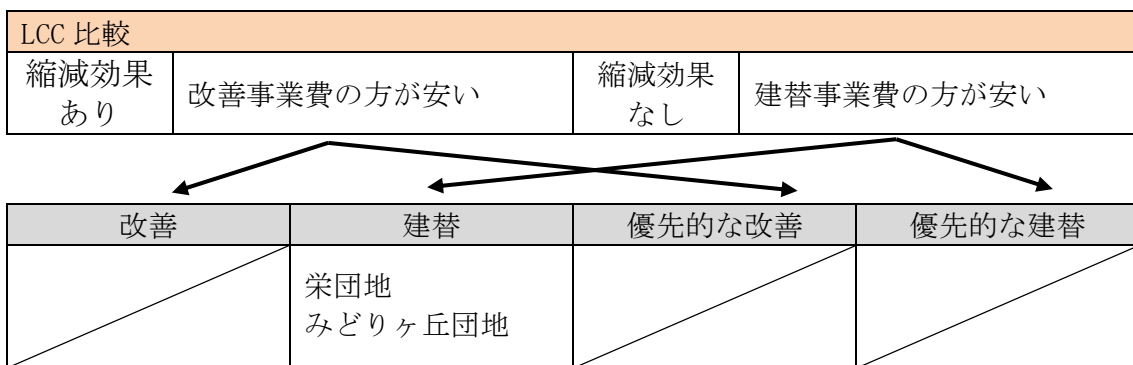


資料：平成 28 年公営住宅等長寿命化計画策定指針

(3)-1：LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

Aグループは、「LCC⁴比較」により、「改善」か「建替」を仮設定する。また、木造は、目標年次に耐用年限が経過する場合、縮減効果がないので「建替」とする。

栄団地とみどりヶ丘団地は木造で、目標年次に耐用年限が経過するため「建替」とする。



⁴LCC（ライフサイクルコスト）

建物を建設・維持管理・除却するまでに必要なトータルコストのこと。詳細は P64～66 を参照。

(3)-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループは、(1)で設定した目標管理戸数を踏まえて、「維持管理する団地」又は「当面管理する団地(建替を前提としない)」と仮設定する。

また、将来の需要の見通しを踏まえ、目標年次における公営住宅の目標管理戸数を 145 戸と設定していることから、今後は他団地への集約や用途廃止により、管理戸数を段階的に減らしながら管理する。

管理戸数を段階的に減らすため、将来的な活用にあたって総合的に判断し優先順位を定める。目標管理戸数、1次判定の「i) 需要」「ii) 効率性」「iii) 立地」の判定内容を総合的に判断し、その中で優先順位の低い住宅を「当面管理する団地(建替を前提としない)」と仮設定する。

| 団地名 | 戸数 | 需要 | 効率性 | 立地 | 要素 | 優先順位 |
|-------|----|----|-----|----|-----------|------|
| 丘ノ上団地 | 54 | × | × | ○ | | 3 |
| 朝日団地 | 10 | × | × | ○ | シルバーハウジング | 1 |
| | 28 | × | × | ○ | | 2 |

| | | 改善が不要 | 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) |
|-------------|----------|-------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------|
| 総合的に判断 → | 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 | 優先的な建替 |
| | 朝日団地 | | | | |
| | 当面管理する団地 | 当面維持管理、 又は用途廃止 | 改善し、 当面維持管理 又は用途廃止 | 優先的に改善し 当面維持管理、 又は優先的な用途廃止 | 優先的な用途廃止 |
| | 丘ノ上団地 | | | | |

さらに、「当面管理する団地(建替を前提としない)」と仮設定した、丘ノ上団地については、目標年次時点で耐用年限を経過しないことを考慮して「改善して、当面維持管理」の事業手法に仮設定する。

(3)-3：2次判定結果

LCC 比較や将来のストック量を踏まえた判定結果から、以下のとおり事業手法を仮設定する。

| | 改善が不要 | 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) |
|----------|-------------------|---------------|----------------|----------------------------------|----------------------|
| | | 改善 | 建替 | | |
| 継続管理する団地 | 維持管理 | 改善 | 建替 | 優先的な改善、 又は優先的な建替 | 優先的な建替 |
| | 朝日団地 | | 栄団地 みどりヶ丘団地 | | |
| 当面管理する団地 | 当面維持管理、 又は用途廃止 | 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、 又は優先的な用途廃止 | 優先的な 用途廃止 |
| | | 丘ノ上団地 | | | |

(4) 3次判定

3次判定は、次の4段階の検討により、計画期間内の事業手法の決定を行う。

1次判定・2次判定では、地域が持つ固有の制約条件などが考慮されず、判定結果が合理的ではない場合があることから、3次判定によって、必要に応じ事業手法を再判定するとともに、複数の視点から総合的な判定・見直しを行う。

(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

2次判定結果において、周辺住宅との再編等の検討が必要な場合や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する場合等には、効率的な事業を実施するため、必要に応じて事業手法の再判定が可能である。

- i) 団地単位での効率的活用に関する検討
- ii) 集約・再編等の可能性に関する検討
- iii) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

再判定する団地・住棟はなし。

(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事業等に係る事業費(全て税抜き金額)を試算する。また、事業量及び事業費が偏在しないよう各事業の実施時期を調整する。

事業費・事業周期の設定

「個別改善」については、原則、建設年代順に実施する。木造の外壁改修事業費は、過去の実績(25千円/㎡)^{※1}を参考に、1,725千円/戸^{※2}と設定する。RC造は、予定事業計画の概算から屋根・外壁改修事業費合わせて4棟54戸で610,000千円と設定する。

「建替」については、原則、建設年代順に実施する。木造の建替事業費は、本町の平均相場を参考に、19,000千円/戸^{※3}と設定する。

「用途廃止・解体」については、現在の入居者が退去した段階で用途廃止、解体を実施する。木造の解体事業費は、平均相場(16千円/㎡)を参考に、1,168千円/戸^{※3}と設定する。RC造の解体事業費は、平均相場(25千円/㎡)を参考に、598千円/戸^{※4}と設定する。

※1：栄団地の外壁改修事業費の実績から平米あたりの値を算出した、25千円/㎡を使用。

※2：朝日団地とみどりヶ丘団地の床面積を平均した、69㎡/戸を使用。

※3：全ての木造の住戸面積を平均した、73㎡/戸を使用。

※4：全てのRC造(丘ノ上団地A~D棟)1棟あたり建築面積から解体事業費を算出し、戸あたり単価へ変換した598千円/戸を使用。

事業実施時期の調整

事業実施時期は基本的に事業周期に合わせて設定するが、足場の施工や居室への立ち入りを最小限にするなど、工事の効率を考慮して同時施工が望ましい場合や、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合には、建設年度を考慮した実施時期の調整等を行うことで事業費の平準化を図る。

(4)-3：長期的な管理の見通しの作成

これまでの判定結果を基に、各団地の今後の方向性を示す。将来的に残していく団地を「継続管理」とし、建替を前提とせず将来的に用途廃止とする団地を「当面管理」とする。

丘ノ上団地は「当面管理」とするが、「長寿命型改善」を行い、耐用年限の70年が経過するまで、適切に「維持管理」をし、耐用年限経過後に「解体」とする。

他3団地は「継続管理」とするが、将来の需要を見据えた適切な管理戸数とするため、各団地から一定戸数を「用途廃止・解体」とし、今後も適切に「維持管理」していく。

表 今後の方向性

| 団地名 | 今後の方向性 |
|---------|--|
| 栄団地 | 継続管理する。 既に「長寿命化型改善」は行っているため、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「建替」する。「建替」する際は、将来の需要を見据えた管理戸数を考慮した戸数とする。 |
| 丘ノ上団地 | 当面管理する。 「長寿命化型改善」を行い、耐用年限が経過するまで適切に「維持管理」しつつ、将来的には需要を見据えた管理戸数の適正化のため「用途廃止・解体」する。 |
| 朝日団地 | 継続管理する。 今後、「長寿命化型改善」を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「建替」する。「改善・建替」する際は、将来の需要を見据えた管理戸数を考慮した戸数とする。 |
| みどりヶ丘団地 | 継続管理する。 今後、「長寿命化型改善」を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「建替」する。「改善・建替」する際は、将来の需要を見据えた管理戸数を考慮した戸数とする。 |

長期的な管理の見通し

各団地の今後の方向性を踏まえ、長期的な管理(実施時期及び事業手法)の見通しは次の通りとする。

現在、管理している4団地182戸(特定公共賃貸住宅4戸を含む)について、将来の需要を見据え、全体の管理戸数を減らしながら適切に維持管理していくこととし、各団地・住棟の老朽度、安全性、需要等を考慮した上で、段階的に建替・用途廃止・解体を実施する。

表 事業実施時期

| 団地名 | 管理戸数(戸) [R4] | 事業実施時期予定(戸) | | |
|-----------|------------------|-------------------|--|---|
| | | 1期 [R5-R14] | 2期 [R15 - R24] | 3期 [R25-R34] |
| 栄団地 | 50 | 維持管理 | 維持管理 | 建替 (25/50) 用途廃止・解体 ^{※5} (25/50) |
| 丘ノ上団地 | 54 | 改善(屋根・外壁) (54) | 維持管理 | 維持管理 |
| 朝日団地 | 38 | 維持管理 | 改善(外壁) (30/38) 用途廃止・解体 ^{※6} (8/38) | 維持管理 |
| みどりヶ丘団地 | 40 ^{※7} | 維持管理 | 改善(外壁) (35/40) 用途廃止・解体 (5/40) | 建替 (35/35) |
| 予定管理戸数(戸) | 182 | [R14] 182 | [R24] 169 | [R34] 144 |
| 目標管理戸数(戸) | 公営住宅 | [R14] 145 | [R24] 128 | [R34] 108 |
| | 特定公共 賃貸住宅 | [R14] 4 | [R24] 4 | [R34] 4 |

※5：令和30年度以降の解体を予定。

※6：シルバーハウジング以外の住棟を予定。

※7：特定公共賃貸住宅4戸を含む管理戸数。特定公共賃貸住宅は今後も4戸を維持管理していく。

表 概算事業費

| 事業 | | 単価 | 1期 [R5-R14] (千円) | | 2期 [R15-R24] (千円) | | 3期 [R25-R34] (千円) | |
|---------------|----|------------------|---------------------|---------|----------------------|---------|----------------------|-----------|
| 改善 (外壁) | 木造 | 1,725 (千円/戸) | | — | 65戸 | 112,125 | | — |
| 改善 (屋根・外壁) | RC | | 54戸 | 610,000 | | — | | — |
| 建替 | 木造 | 19,000 (千円/戸) | | — | | — | 60戸 | 1,140,000 |
| 解体 | 木造 | 1,168 (千円/戸) | | — | 13戸 | 15,184 | 25戸 | 29,200 |
| 合計 (千円) | | | | 610,000 | | 127,309 | | 1,169,200 |

(4)-4 : 計画期間内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)内に実施をする事業手法を決定する。

改善とする団地は、住棟の物理的特性等を踏まえ、改善項目が多岐にわたる住宅を「全面的改善」、それ以外を「個別改善」とする。

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

| 事業手法 | | 団地名 | 戸数 |
|------|-------|---------------------|------|
| 新規整備 | | | 0戸 |
| 維持管理 | | 栄団地、朝日団地 みどりヶ丘団地 | 128戸 |
| 改善 | 個別改善 | 丘ノ上団地 | 54戸 |
| | 全面的改善 | | 0戸 |
| 建替 | | | 0戸 |
| 用途廃止 | | | 0戸 |
| 合計 | | | 182戸 |

第7章 点検の実施方針

点検は、管理する全ての公営住宅等を対象として定める。

7-1 定期点検の実施方針

公営住宅等の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して維持管理していくことが必要である。定期点検とは、法定点検または法定点検と同様の点検のことをいう。

法定点検

建築基準法第12条では、不特定多数の人が利用する建築物を管理又は所有する方が、建築物及び建築設備について建築士などの資格者に調査を依頼し、損傷・腐食・その他劣化の状況を点検し、調査結果を県などに定期的に報告することを義務付けている。

※法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。

7-2 日常点検の実施方針

定期点検とは別に、外観目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、年1回程度、日常点検を実施する。

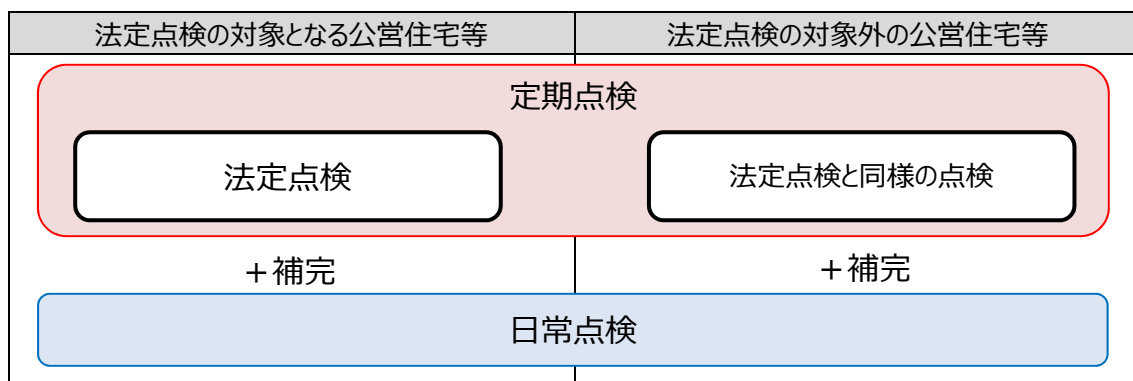
遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目になく、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検を行う。

バルコニーや居室等の入居者が専用的に使用する部分については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入居者の退去時に確実に点検を実施する。

日常点検

日常点検は、年1回程度「日常点検マニュアル」に則り実施する。なお、建築基準法第12条で規定する有資格者以外による実施も可能である。

図 定期点検・日常点検の位置づけ



資料：平成28年公営住宅等日常点検マニュアル

第8章 計画修繕の実施方針

公営住宅等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切な修繕を計画的に実施していくことが必要である。計画修繕は、管理する全ての公営住宅等を対象として定める。

8-1 計画修繕の実施方針

1) 実施方針

点検(定期点検・日常点検)結果の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要である。

計画修繕の修繕周期は、「新指針」に示されている「修繕周期表(次ページ以降)」を参考に実施することを基本とする。

老朽化が見られた場合には、適切な時期に修繕を行い、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付けるなど実状を踏まえた実施時期を検討する。

点検等により、建物の安全性が確認でき、劣化が確認されない場合には、他団地・住棟の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期を延期することも考えられる。

なお、住戸内の修繕については、入居者が退去後、随時、点検、及び修繕を行うこととする。

2) 効率化

工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整するなど、工事の効率化やコスト軽減を図る。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図る。

表 修繕周期表 1/4

| 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 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 | ○ | | | | |

表 修繕周期表 2/4

| 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 | ○ | | | | |
| | | 取替 | 25年 | 排水用硬質塩化ビニル管 | ① | ○ | | | | |
| ③排水管 (屋外) | 屋外排水管 | 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 | ○ | | | | |

表 修繕周期表 3/4

| 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+A L C） | 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、ビット式）、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 | 補修 | 20年 | | ① | | | ○ | ○ | |
| | | 取替 | 20年 | 困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 | ① | ○ | | | ○ | |
| | | 取替 | 20年 | 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く | ① | | ○ | | | |
| ②附属施設 | 自転車置場、ゴミ集積所 | 取替 | 20年 | | ① | | | | ○ | |
| | | 整備 | 20年 | | ① | | | | | ○ |

表 修繕周期表 4/4

| 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 |
| 1.7 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 | — | | | | | |
| 1.8 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）

資料：平成28年公営住宅等長寿命化計画策定指針

第9章 事業手法の実施方針

9-1 改善事業の実施方針

改善とする団地は、住棟の物理的特性等を踏まえ、改善項目が多岐にわたる住宅を「全面的改善」、それ以外を「個別改善」とする。

(1) 個別改善の実施方針

「個別改善」は、以下の5つに分けられる。

表 個別改善

| | |
|----------|--|
| 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、障がい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 |
| 脱炭素社会対応型 | 公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善 |

計画期間内に丘ノ上団地にて「長寿命化型改善」を行う。

(2) 全面的改善の実施方針

改善項目が多岐にわたり、一括して改善を行った方が効率的な場合、「全面的改善」とする。

計画期間内に該当する団地はなし。

9-2 建替事業の実施方針

建替事業の実施にあたっては、公営住宅等の将来の需要を見据え、適正な管理戸数となるよう整備する。

また、単身世帯・子育て世帯・高齢者世帯などの幅広い住まいのニーズに応えられるよう、多様な住戸タイプの供給について検討する。

計画期間内に該当する団地はなし。

9-3 用途廃止事業の実施方針

公営住宅等の需要推計結果によれば、需要は将来的に一貫して減少傾向で推移していく見込みとなっており、公営住宅等の管理戸数が将来の需要に対して過多となっていくことが予想されるため、引き続き「用途廃止」を計画的に推進する必要がある。

用途廃止事業の実施にあたっては、入居者の要望等に配慮するとともに、事業量の平準化を行う。入居者が全員退去した住棟から除却を行う。

計画期間内に該当する団地はなし。

第 10 章 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理するため、次の様式を作成する。

【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】 共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：青森県東北町

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

| 団地名 | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 次期点検時期 | | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | LCC 縮減効果 (千円/年) | 備考 | | | |
|-------|------|----|----|------|--------|----------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|----|-----|-----|-----|-----------------------|----|-----|-----|--|
| | | | | | 法定点検 | 法定点検に 準じた点検 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | | | R13 | R14 | |
| 丘ノ上団地 | A | 12 | 中耐 | H5 | | R9 | | 屋根・外壁 (長寿命化) | | | | | | | | | | 361 | |
| 丘ノ上団地 | B | 12 | 中耐 | H7 | | R9 | | 屋根・外壁 (長寿命化) | | | | | | | | | | 791 | |
| 丘ノ上団地 | C | 12 | 中耐 | H8 | | R9 | | | 屋根・外壁 (長寿命化) | | | | | | | | | 829 | |
| 丘ノ上団地 | D | 18 | 中耐 | H9 | | R9 | | | | 屋根・外壁 (長寿命化) | | | | | | | | 874 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：青森県東北町

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

| 団地名 | 共同施設名 | 建設年度 | 次期点検時期 | | 維持管理・改善事業の内容 | | | | | | | | | | 備考 |
|---------|-------|------|--------|------------|---------------|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| | | | 法定点検 | 法定点検に準じた点検 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | R14 | |
| 栄団地 | 集会所 | | | R9 | 点検結果に基づき、修繕実施 | | | | | | | | | | |
| 丘ノ上団地 | 集会所 | | | R9 | 点検結果に基づき、修繕実施 | | | | | | | | | | |
| 朝日団地 | 集会所 | | | R9 | 点検結果に基づき、修繕実施 | | | | | | | | | | |
| みどりヶ丘団地 | 集会所 | | | R9 | 点検結果に基づき、修繕実施 | | | | | | | | | | |
| 丘ノ上団地 | 児童遊園 | | | 毎年 | 点検結果に基づき、修繕実施 | | | | | | | | | | |
| みどりヶ丘団地 | 児童遊園 | | | 毎年 | 点検結果に基づき、修繕実施 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第 11 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

「新指針」に示されている LCC 算出の考え方にに基づき、LCC 算定プログラムを活用し、「新規整備」及び「建替」と判定した団地・住棟については LCC、「改善」判定のうち「長寿命化型改善」、「全面的改善」と判定した団地・住棟については LCC の縮減効果を算出する。

11-1 新規整備事業及び建替事業における LCC

図 LCC の考え方

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

[単位 千円/棟・年]

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除*1（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率（P.59）を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

*1：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

資料：平成 28 年公営住宅等長寿命化計画策定指針

計画期間内に該当する団地はなし。

11-2 改善事業におけるLCCの縮減効果

図 LCCの縮減効果の考え方

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)} \quad \text{[単位 千円/棟・年]}$$

$$\textcircled{2} \text{ LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad \text{[単位 千円/棟・年]}$$

*2：(建設費+修繕費+除却費)は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。

- ・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、当該住棟の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する。
- ・修繕費：建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費(※)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率(P.59)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てもよい。
- ・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。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間(構造種別)を評価期間(改善非実施)としてもよい。
- ・除却費：評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費(※)。

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

$$\textcircled{3} \text{ LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*3}}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad \text{[単位 千円/棟・年]}$$

*3：(建設費+改善費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(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。

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等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*4(※)
- ・修繕費：建設後、評価期間(改善実施)末までに実施した修繕工事費(※)。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費(※)
- ・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)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(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)。

*4：修繕費相当額の控除方法については、後述する<参考：ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出例>を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善、修繕、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

資料：平成28年公営住宅等長寿命化計画策定指針

計画期間内に「長寿命化型改善」とした、丘ノ上団地についてLCCの縮減効果を算出する。

表 LCC 算出結果

| 団地名 | 住棟 | 戸数 | 計画前LCC 円/戸・年 | 計画後LCC 円/戸・年 | LCC縮減額 | |
|-------|----|----|-----------------|-----------------|--------|---------|
| | | | | | 円/戸・年 | 円/棟・年 |
| 丘ノ上団地 | A | 12 | 414,202 | 384,148 | 30,054 | 360,644 |
| | B | 12 | 489,561 | 423,654 | 65,907 | 790,884 |
| | C | 12 | 483,886 | 414,794 | 69,093 | 829,113 |
| | D | 18 | 487,992 | 439,440 | 48,552 | 873,929 |

資料：LCC縮減効果算定

卷末資料

団地カルテ...資-1

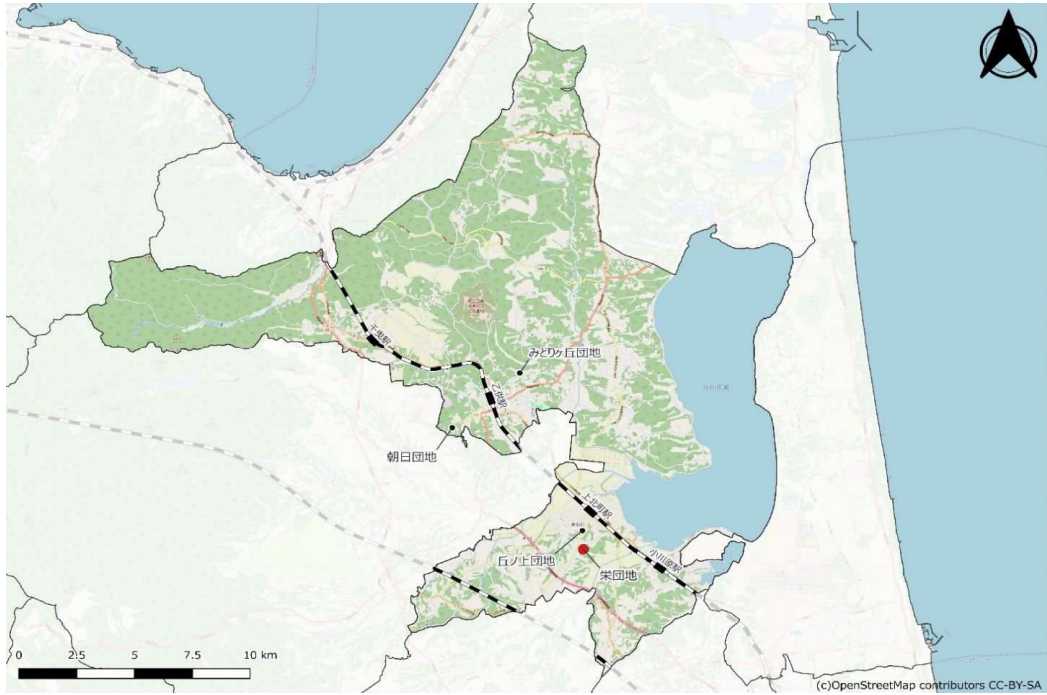
団地カルテ

| No. | 団地名 | 構造 | 階数 (階) | 建設年度 (年) | 管理棟数 (棟) | | 管理戸数 (戸) | | 備考 | 共同施設 | |
|-----|------------|------|-----------|-------------|-------------|------------------|-------------|----|-----------|------|------|
| | | | | | | | | | | 集会所 | 児童遊園 |
| 1 | 栄団地 | 木造 | 1 | 平成3(1991) | 30 | 50 | 30 | 50 | 火災により再建築 | ○ | ○ |
| | | | | 平成4(1992) | 19 | | 19 | | | | |
| | | | | 平成9(1997) | 1 | | 1 | | | | |
| 2 | 丘ノ上団地 | 中層耐火 | 3 | 平成5(1993) | 1 | 4 | 12 | 54 | A棟 | ○ | ○ |
| | | | | 平成7(1995) | 1 | | 12 | | B棟 | | |
| | | | | 平成8(1996) | 1 | | 12 | | C棟 | | |
| | | | | 平成9(1997) | 1 | | 18 | | D棟 | | |
| 3 | 朝日団地 | 木造 | 1 | 平成16(2004) | 2 | 20 | 10 | 38 | シルバーハウジング | ○ | ○ |
| | | | | 平成17(2005) | 5 | | 5 | | Aタイプ | | |
| | | | | | 5 | | 10 | | Bタイプ | | |
| | | | | 平成18(2006) | 3 | | 3 | | Aタイプ | | |
| | | | | | 2 | | 4 | | Aタイプ | | |
| | | | | | 2 | | 4 | | Bタイプ | | |
| | | | | | 1 | | 2 | | Bタイプ | | |
| | | | | 4 | みどりヶ丘団地 | | 木造 | | 1 | | |
| 3 | 6 | Bタイプ | | | | | | | | | |
| 2 | 平成12(2000) | 3 | 3 | | | Cタイプ | | | | | |
| | | 3 | 6 | | | Aタイプ | | | | | |
| 2 | 平成13(2001) | 2 | 4 | | | Bタイプ | | | | | |
| | | 3 | 3 | | | Cタイプ | | | | | |
| 1 | 平成13(2001) | 4 | 8 | | | Aタイプ | | | | | |
| | | 2 | 2 | | | Dタイプ 特定公共賃貸住宅 | | | | | |
| 2 | 平成13(2001) | 2 | 2 | | | Eタイプ 特定公共賃貸住宅 | | | | | |
| | | 2 | 2 | | | | | | | | |
| 計 | | 4団地 | | 99棟 | | 182戸 | | | | | |

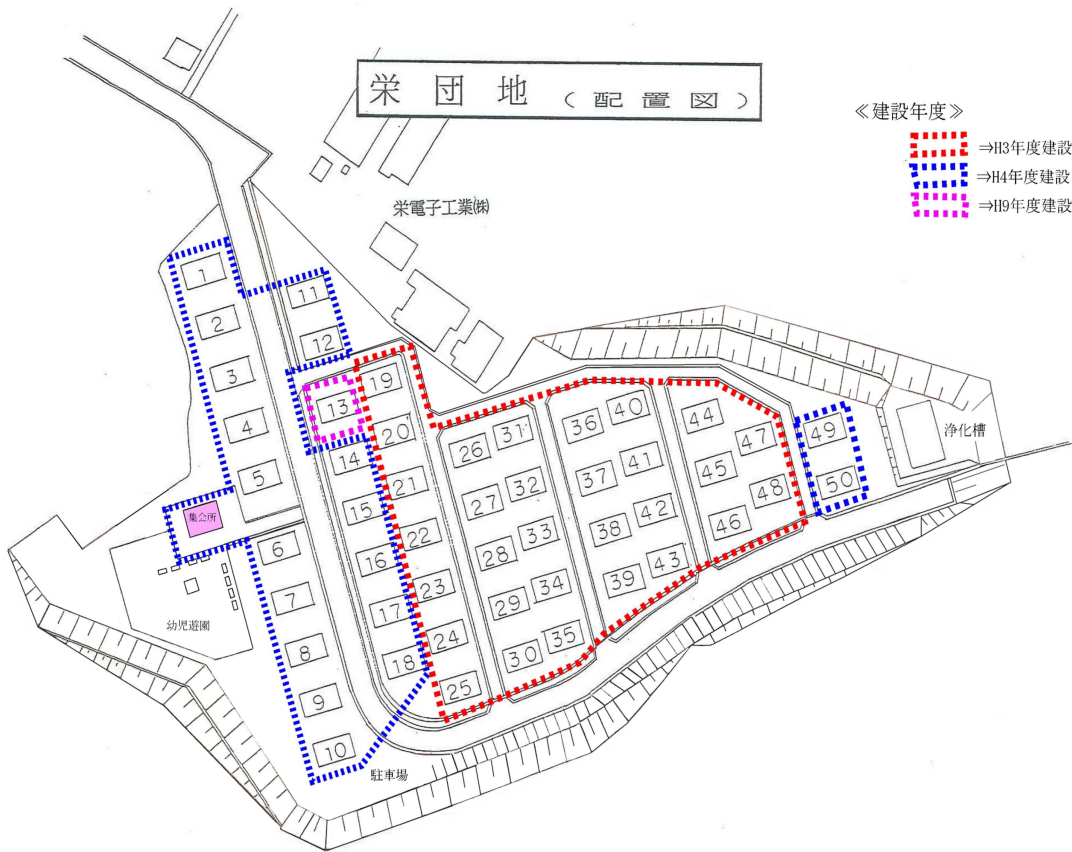
| 1 | | 栄団地 | | | | (令和4年9月20日時点) | | | | |
|---------|-------------------------------|--|----------------|--|-----------|---------------------|------|--------|-------|-----|
| 団地属性 | 所在地 | 東北町大字大浦字一本松126-1 | | | | | | | | |
| | 交通の状況 | 最寄り駅 | 上北町駅 約1,900m | | | | | | | |
| | | 最寄りバス停 | 上北小前 約400m | | | | | | | |
| | | アプローチ道路 | 県道上野十和田線 約170m | | | | | | | |
| | 敷地の概要 | 敷地面積 | 26,132.00㎡ | | | | | | | |
| | | 延床面積/容積率 | 3,509.07㎡ | | 13.4% | | | | | |
| | | 建築面積/建ぺい率 | 3,540.00㎡ | | - | | | | | |
| | | 用途地域 | 用途なし(都市計画区域内) | | | | | | | |
| | | 土地の形状 | 平坦 | | | | | | | |
| | | 取付道路 | 幅員6.5m | | | | | | | |
| 敷地権利 | | 所有地 | | | | | | | | |
| 周辺の公共施設 | 上北小学校 | | | | | | | | | |
| 住棟属性 | タイプ | 計 | A | | | | | | | |
| | 棟数 | 50棟 | 50棟 | | | | | | | |
| | 階数 | | 1階建 | | | | | | | |
| | 構造種別 | | 木造平屋 | | | | | | | |
| | 建物構造 | | | | | | | | | |
| | 主要仕上材 | 屋根 | 長尺カラー鉄板 | | | | | | | |
| 外壁 | | セメント中空押出成型板 | | | | | | | | |
| 外部建具 | | アルミ製 | | | | | | | | |
| 住戸属性 | 構造 | 管理戸数(戸) | 建設年度 | 間取り | 住戸専用面積(㎡) | 家賃(円) | | | 備考 | |
| | 木平 | 30 | H3 | 3DK | 65.21 | 14,100 | ~ | 21,000 | | |
| | " | 19 | H4 | 3DK | 65.21 | 14,200 | ~ | 21,200 | | |
| | " | 1 | H9 | 3DK | 65.21 | 14,200 | ~ | 21,200 | 火災により | |
| | 計 | 50戸 | | | | | | | | |
| | 高齢者対応仕様住戸 (住戸内バリアフリー・手摺設置) | | | 未整備 | 50戸 | 整備 | 0戸 | | | |
| | 3点給湯 | | | 未整備 | 0戸 | 整備 | 50戸 | | | |
| | 施設名称 | 建設年度 | 備考 | | | 施設名称 | 建設年度 | 備考 | | |
| | 集会所 | H4 | 54.24㎡ | | | 浄化槽 | H4 | | | |
| | 児童遊園 | H4 | | | | | | | | |
| 駐車場 | H4 | | | | | | | | | |
| 入居者特性 | 居住世帯数 | 計 | 47世帯 - | | 居住者数 | 92人 (1世帯当たり 1.957人) | | | | |
| | | 一般 | 12世帯 (25.5%) | | 入居率 | 94.0% (入居 47戸) | | | | |
| | | 単身(65歳未満) | 7世帯 (14.9%) | | 空家数 | 3戸 | | | | |
| | | 単身高齢者 | 14世帯 (29.8%) | | 政策空家数 | 0戸 | | | | |
| | | 高齢夫婦のみ | 4世帯 (8.5%) | | 応募倍率 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 |
| | | その他 | 10世帯 (21.3%) | | | - | - | - | 0.5 | 0.5 |
| 取組 | 従来の | 建替事業の実績 | | | | | | | | |
| | | 改善事業の実績 | 住戸 | | | | | | | |
| | | | 共用部 | | | | | | | |
| | | | 屋外・外構 | 屋根塗装:50棟・集会所 H23年度~H27年度、外壁塗装:H28年度~R4年度 | | | | | | |
| 維持保全の方針 | 耐震診断 | 実施済み | 0棟 | | 未実施 | 50棟 | | | | |
| | | 要補強 | 1棟 | | (内改修済み 棟) | | | | | |
| 付記事項 | その他 | 劣化状況: 備考:【排水処理】合併処理浄化槽 ※近年中に公共下水道に移行予定 | | | | | | | | |



住宅位置図

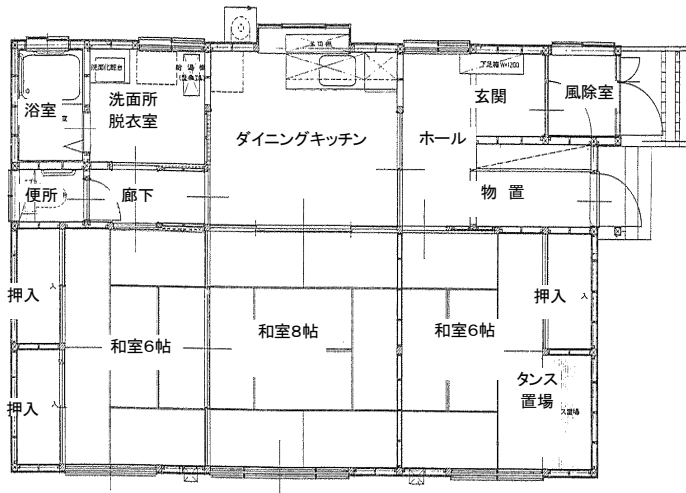


配置図



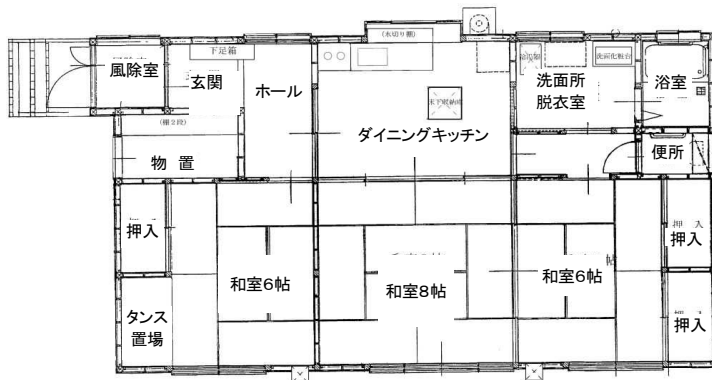
平面図

■3DK



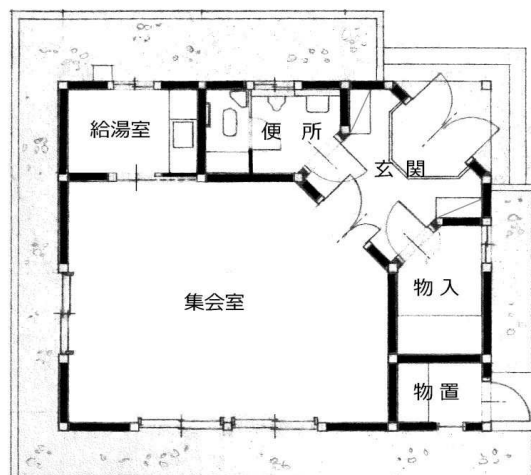
該当する住戸

- 1号～10号
- 19号～25号
- 31号～35号
- 40号～43号
- 47号～48号



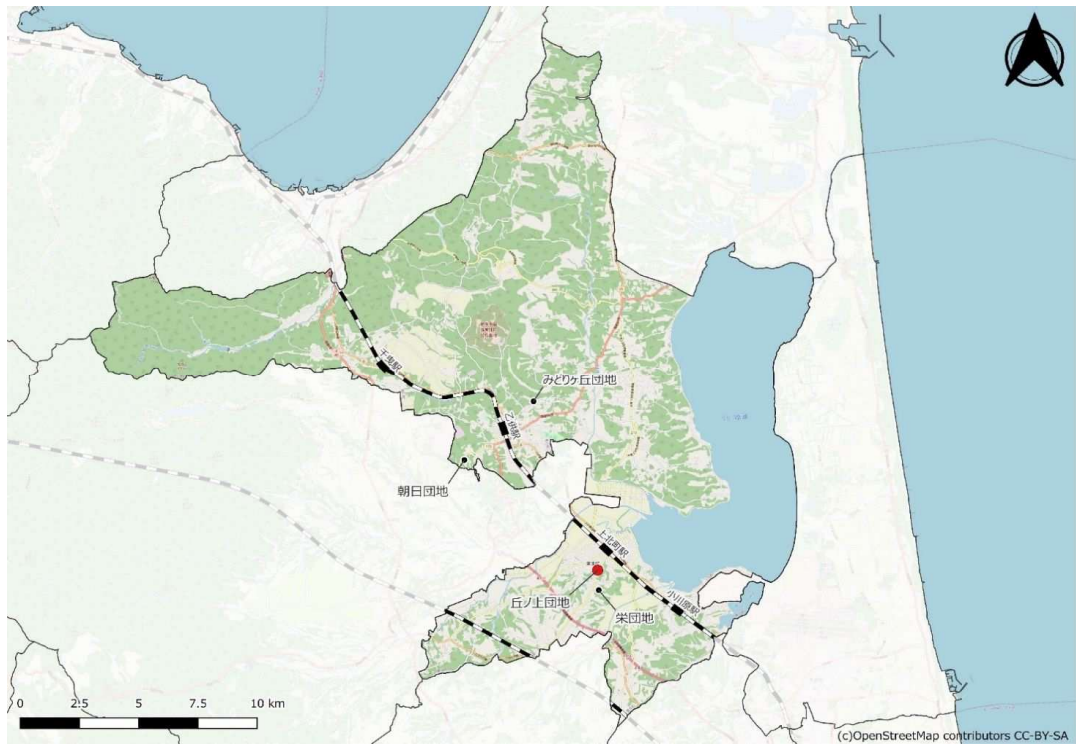
該当する住戸

- 11号～18号
- 26号～30号
- 36号～39号
- 44号～46号
- 49号～50号



| 2 | | 丘ノ上団地 | | | | (令和4年9月20日時点) | | | | |
|----------------|--|-----------------|--------------|--------|-----------|---------------------|--------------------------|--------|-----------|------|
| 団地属性 | 所在地 | 東北町大字上野字新堤向61-1 | | | | | | | | |
| | 交通の状況 | 最寄り駅 | 上北町駅 約1,000m | | | | | | | |
| | | 最寄りバス停 | 上北小 約700m | | | | | | | |
| | | アプローチ道路 | 県道上野十和田線に接道 | | | | | | | |
| | 敷地の概要 | 敷地面積 | 11,549.76㎡ | | | | | | | |
| | | 延床面積/容積率 | 4,829.25㎡ | 41.8% | | | | | | |
| | | 建築面積/建ぺい率 | 1,955.36㎡ | - | | | | | | |
| | | 用途地域 | 第一種住居地域 | | | | | | | |
| 土地の形状 | | 平坦 | | | | | | | | |
| 取付道路 | | 幅員7m | | | | | | | | |
| 敷地権利 | 所有地 | | | | | | | | | |
| 津波浸水区域 | 区域外 | | | 土砂災害区域 | | | | 区域外 | | |
| 周辺の公共施設 | 東北町役場・上北郵便局・上北中学校・東北町立図書館・上北消防署・上北小学校 | | | | | | | | | |
| 住棟属性 | タイプ | 計 | A | | | | | | | |
| | 棟数 | 4棟 | 4棟 | | | | | | | |
| | 階数 | | 3階建 | | | | | | | |
| | 構造種別 | | 中耐 | | | | | | | |
| | 建物構造 | | | | | | | | | |
| | 主要仕上材 | 屋根 | 長尺カラー鉄板 | | | | | | | |
| 外壁 | | コンクリート打放し | | | | | | | | |
| 外部建具 | | アルミサッシ | | | | | | | | |
| 住戸属性 | 構造 | 管理戸数(戸) | 建設年度 | 間取り | 住戸専用面積(㎡) | 家賃(円) | | | 備考 | |
| | 中耐 | 12 | H5 | 3DK | 71.65 | 16,200 | ～ | 24,100 | A棟 | |
| | " | 12 | H7 | 3DK | 71.65 | 16,600 | ～ | 24,700 | B棟 | |
| | " | 12 | H8 | 3DK | 71.65 | 16,600 | ～ | 24,800 | C棟 | |
| | " | 6 | H9 | 3DK | 71.65 | 16,700 | ～ | 24,900 | D棟(1階) | |
| | " | 12 | H9 | 2LDK | 71.65 | 16,700 | ～ | 24,900 | D棟(2階・3階) | |
| | 計 | 54戸 | | | | 住戸専用面積 | 3,869.10㎡ (1戸当たり 71.65㎡) | | | |
| | 高齢者対応仕様住戸 (住戸内バリアフリー・手摺設置) | | | 未整備 | 54戸 | 整備 | 0戸 | | | |
| | 3点給湯 | | | 未整備 | 0戸 | 整備 | 54戸 | | | |
| | 付帯施設 | 施設名称 | 建設年度 | 備考 | | 施設名称 | 建設年度 | 備考 | | |
| 集会所(ミーティングハウス) | | H9 | 24.84㎡ | | 駐輪場 | H9 | | | | |
| 児童遊園 | | H8 | | | 給水棟 | H5 | 37.05㎡ | | | |
| 駐車場 | | H9 | | | プロパン庫 | H5 | 14.0㎡ | | | |
| 入居者特性 | 居住世帯数 | 計 | 46世帯 - | | 居住者数 | 74人 (1世帯当たり 1.609人) | | | | |
| | | 一般 | 9世帯 (19.6%) | | 入居率 | 85.2% (入居 46戸) | | | | |
| | | 単身(65歳未満) | 14世帯 (30.4%) | | 空家数 | 8戸 | | | | |
| | | 単身高齢者 | 12世帯 (26.1%) | | 政策空家数 | 0戸 | | | | |
| | | 高齢夫婦のみ | 1世帯 (2.2%) | | 応募倍率 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 |
| | | その他 | 10世帯 (21.7%) | | | 1.0 | — | — | 0.5 | 0.25 |
| 取り組み | 建替事業の実績 | | | | | | | | | |
| | 改善事業の実績 | 住戸 | | | | | | | | |
| | | 共用部 | | | | | | | | |
| | | 屋外・外構 | | | | | | | | |
| 維持保全の方針 | 耐震診断 | 実施済み | 0棟 | | 未実施 | 4棟 | | | | |
| | | 要補強 | 1棟 | | (内改修済み 棟) | | | | | |
| 付記事項 | 劣化状況: 備考:【排水処理】公共下水 【下水道接続】H28年度 【浄化槽解体撤去】H29年度 | | | | | | | | | |

住宅位置図



配置図

丘ノ上団地 配置図



平面図

■3DK

該当する住戸

A棟

- 102号室
- 104号室

B棟

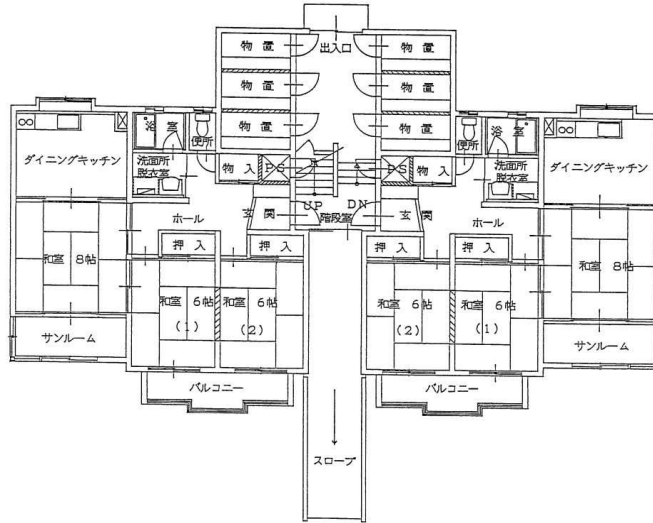
- 102号室
- 104号室

C棟

- 102号室
- 104号室

D棟

- 102号室
- 104号室
- 106号室



該当する住戸

A棟

- 101号室
- 103号室

B棟

- 101号室
- 103号室

C棟

- 101号室
- 103号室

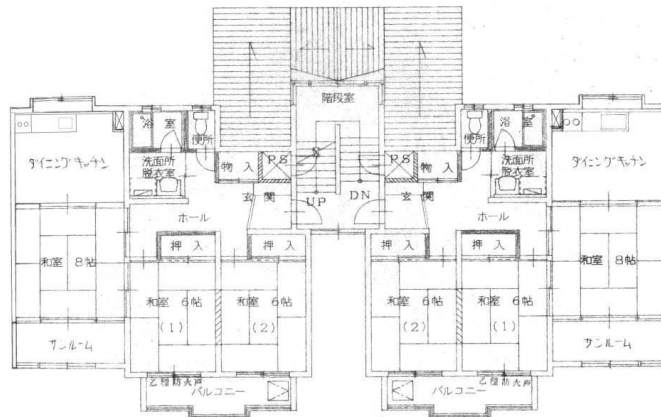
D棟

- 101号室
- 103号室
- 105号室

該当する住戸

A棟～C棟

- 202号室
- 204号室
- 302号室
- 304号室



該当する住戸

A棟～C棟

- 201号室
- 203号室
- 301号室
- 303号室

■2LDK

該当する住戸

D棟

- 202号室
- 204号室
- 206号室
- 302号室
- 304号室
- 306号室

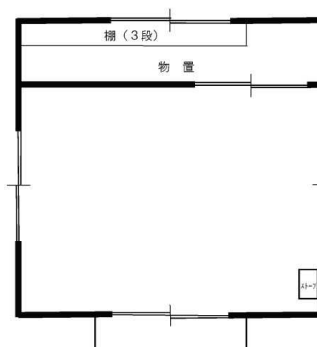


該当する住戸

D棟

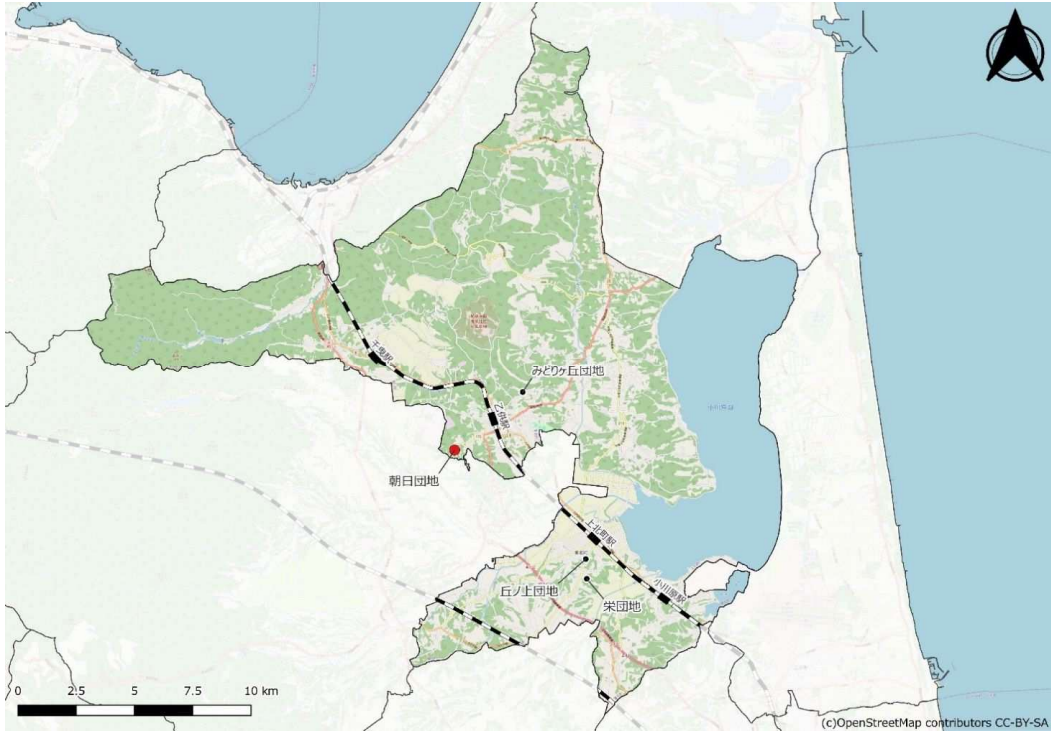
- 201号室
- 203号室
- 205号室
- 301号室
- 303号室
- 305号室

■ミーティングハウス



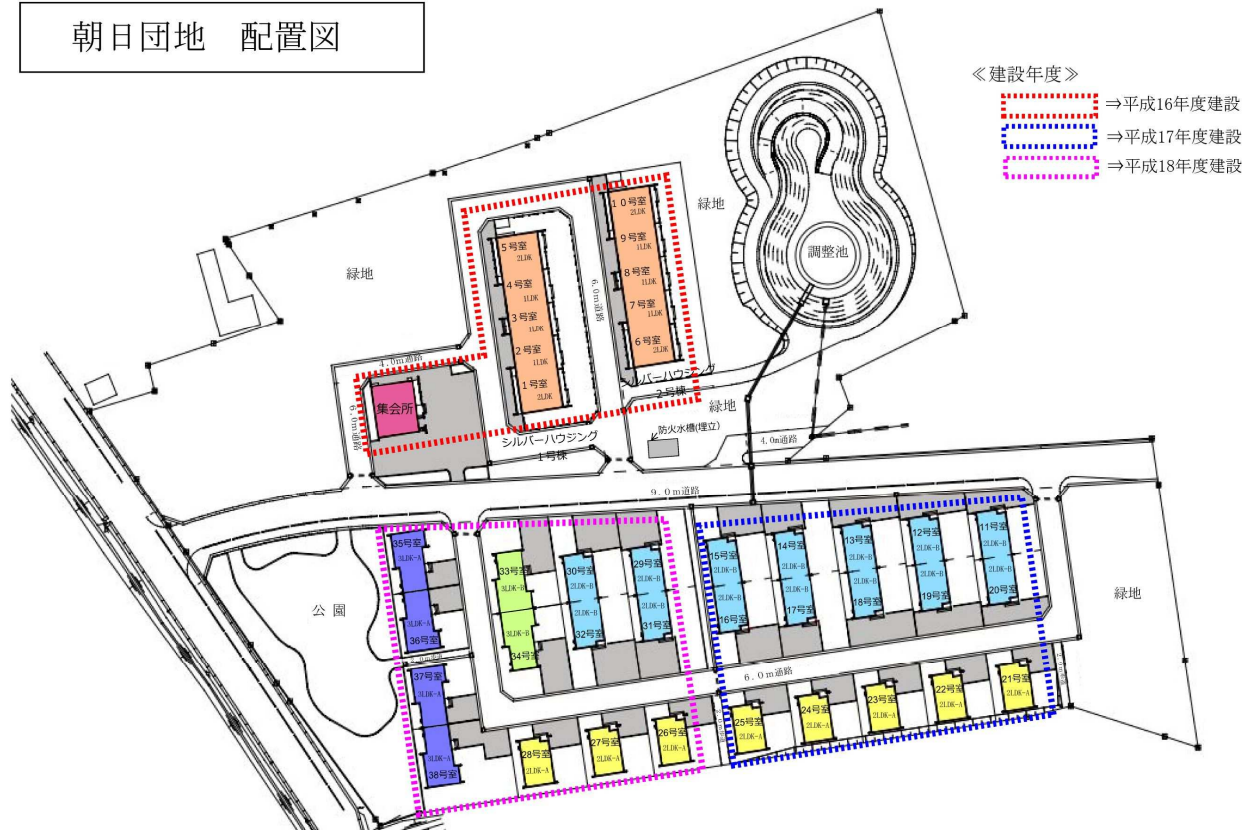
| 3 | | 朝日団地 | | | | (令和4年9月20日時点) | | | | |
|---------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------|------------------|--|------------|--------|-----------|-----|
| 団地属性 | 所在地 | 東北町字乙供120 | | | |  | | | | |
| | 交通の状況 | 最寄り駅 | 乙供駅 約2,200m | | | | | | | |
| | | 最寄りバス停 | 朝日団地 約250m | | | | | | | |
| | | アプローチ道路 | 県道乙供停車場中野線 約50m | | | | | | | |
| | 敷地の概要 | 敷地面積 | 25,053.53㎡ | | | | | | | |
| | | 延床面積/容積率 | 2,478.93㎡ | 9.7% | | | | | | |
| | | 建築面積/建ぺい率 | 2,478.93㎡ | - | | | | | | |
| | | 用途地域 | 用途なし(都市計画区域内) | | | | | | | |
| 土地の形状 | | 平坦 | | | | | | | | |
| 取付道路 | | 幅員9m | | | | | | | | |
| 敷地権利 | 所有地 | | | 津波浸水区域 | 区域外 | | | | | |
| | | | | | 土砂災害区域 | 区域外 | | | | |
| 周辺の公共施設 | 乙供郵便局・東北消防署 | | | | | | | | | |
| 住棟属性 | タイプ | 計 | A | B | | | | | | |
| | 棟数 | 20棟 | 2棟 | 18棟 | | | | | | |
| | 階数 | | 1階建 | 1階建 | | | | | | |
| | 構造種別 | | 木造平屋 | | 木造平屋 | | | | | |
| | 建物構造 | | | | | | | | | |
| 主要仕上材 | 屋根 | シルバーハウジング：長尺カラー鉄板、一般：ガルバリウム鋼板 | | | | | | | | |
| | 外壁 | ガルバリウム鋼板、ヒバ板 | | | | | | | | |
| | 外部建具 | アルミ製建具 | | | | | | | | |
| 住戸属性 | 構造 | 管理戸数(戸) | 建設年度 | 間取り | 住戸専用面積(㎡) | 家賃(円) | | | 備考 | |
| | 木平 | 4 | H16 | 2LDK | 70.50 | 15,300 | ~ | 22,800 | シルバーハウジング | |
| | " | 6 | H16 | 1LDK | 55.80 | 11,800 | ~ | 17,600 | " | |
| | " | 15 | H17 | 2LDK | 61.97 | 14,300 | ~ | 21,400 | | |
| | " | 7 | H18 | 2LDK | 61.97 | 14,500 | ~ | 21,600 | | |
| | " | 6 | H18 | 3LDK | 79.24 | 18,600 | ~ | 27,600 | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | 計 | 38戸 | | | 住戸専用面積 2,455.58㎡ | (1戸当たり 64.62㎡) | | | | |
| | 高齢者対応仕様住戸 (住戸内バリアフリー・手摺設置) | | 未整備 | | 28戸 | 整備 | | 10戸 | | |
| | 3点給湯 | | 未整備 | | 0戸 | 整備 | | 38戸 | | |
| 付帯施設 | 施設名称 | 建設年度 | 備考 | | 施設名称 | 建設年度 | 備考 | | | |
| | 集会所 | H16 | 115.67㎡ | | 調整池 | H16 | | | | |
| | 公園 | H18 | | | 緑地 | H18 | | | | |
| | 駐車場 | | | | 防火水槽 | | 40t 1基(埋立) | | | |
| 入居者特性 | 居住世帯数 | 計 | 32世帯 - | | 居住者数 | 48人 (1世帯当たり 1.5人) | | | | |
| | | 一般 | 6世帯 (18.8%) | | 入居率 | 84.2% (入居 32戸) | | | | |
| | | 単身(65歳未満) | 5世帯 (15.6%) | | 空家 | 6戸 | | | | |
| | | 単身高齢者 | 16世帯 (50.0%) | | 政策空家数 | 0戸 | | | | |
| | | 高齢夫婦のみ | 1世帯 (3.1%) | | 応募倍率 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 |
| | | その他 | 4世帯 (12.5%) | | | 1.0 | 0.25 | 0.75 | 0.5 | 0.5 |
| 取り組み | 建替事業の実績 | | | | | | | | | |
| | 改善事業の実績 | 住戸 | | | | | | | | |
| | | 共用部 | | | | | | | | |
| | | 屋外・外構 | | | | | | | | |
| 維持保全の方針 | 耐震診断 | 実施済み | 0棟 | | 未実施 | 20棟 | | | | |
| | | 要補強 | 1棟 | | (内改修済み 棟) | | | | | |
| 付記事項 | 劣化状況：備考：【排水処理】公共下水 | | | | | | | | | |

住宅位置図



配置図

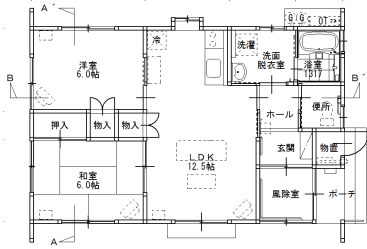
朝日団地 配置図



平面図

■ 2LDK—A棟

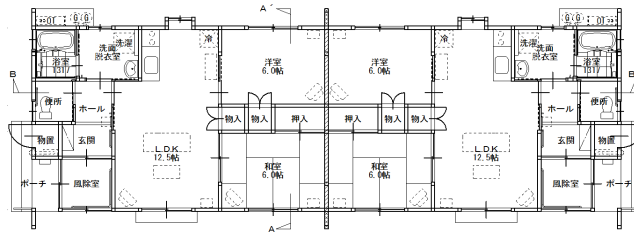
該当する住戸
| 21号室～28号室



■ 2LDK—B棟

該当する住戸
| 16号室
| 20号室
| 31号室
| 32号室

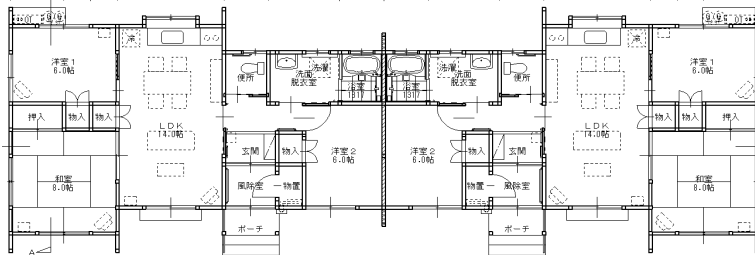
該当する住戸
| 11号室
| 15号室
| 29号室
| 30号室



■ 3LDK—A棟

該当する住戸
| 36号室
| 38号室

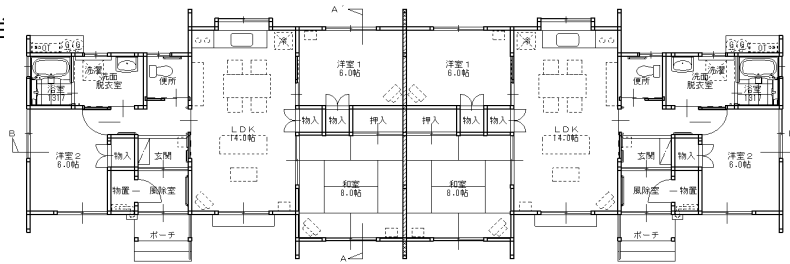
該当する住戸
| 35号室
| 37号室



■ 3LDK—B棟

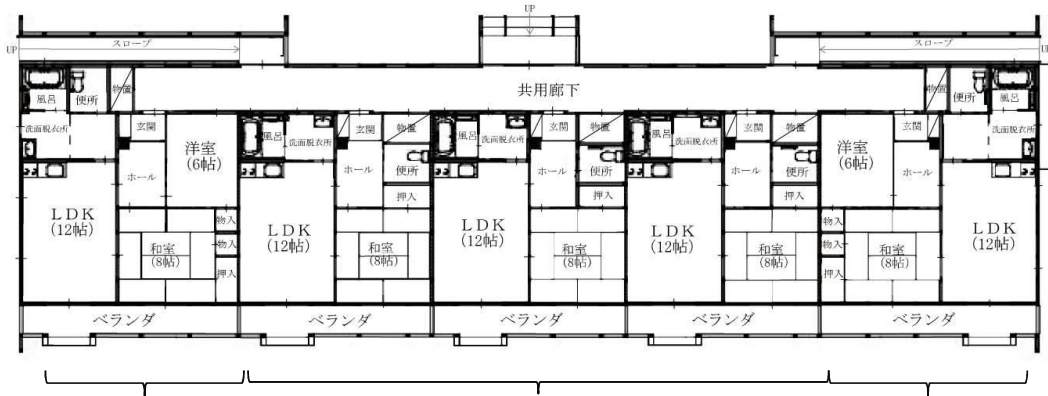
該当する住戸
| 34号室

該当する住戸
| 33号室



平面図

■シルバーハウジング 1LDK・2LDK

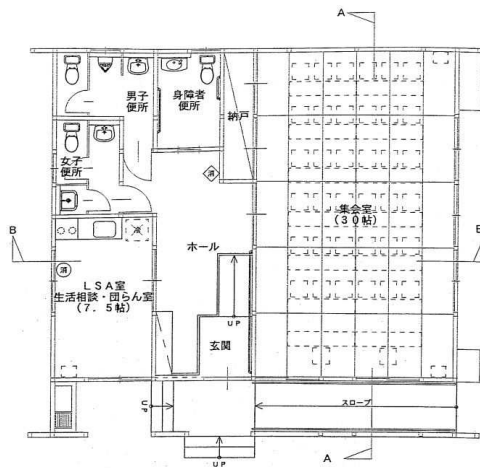


2LDK
該当する住宅
1号棟1号室
2号棟6号室

1LDK
該当する住宅
1号棟2～4号室
2号棟7～9号室

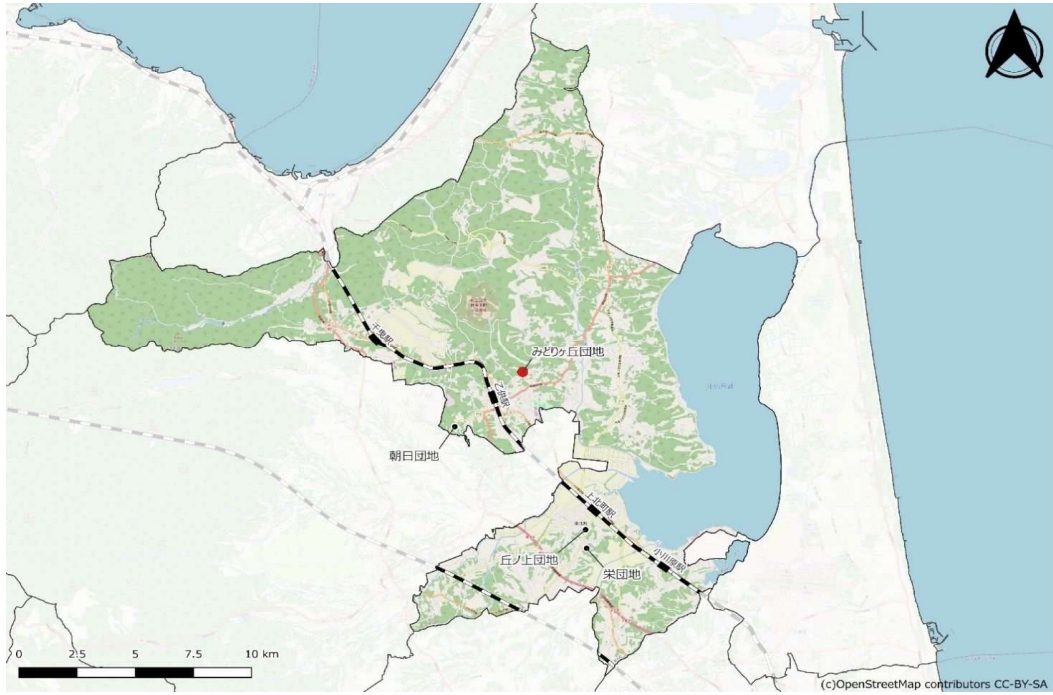
2LDK
該当する住宅
1号棟5号室
2号棟10号室

■集会所

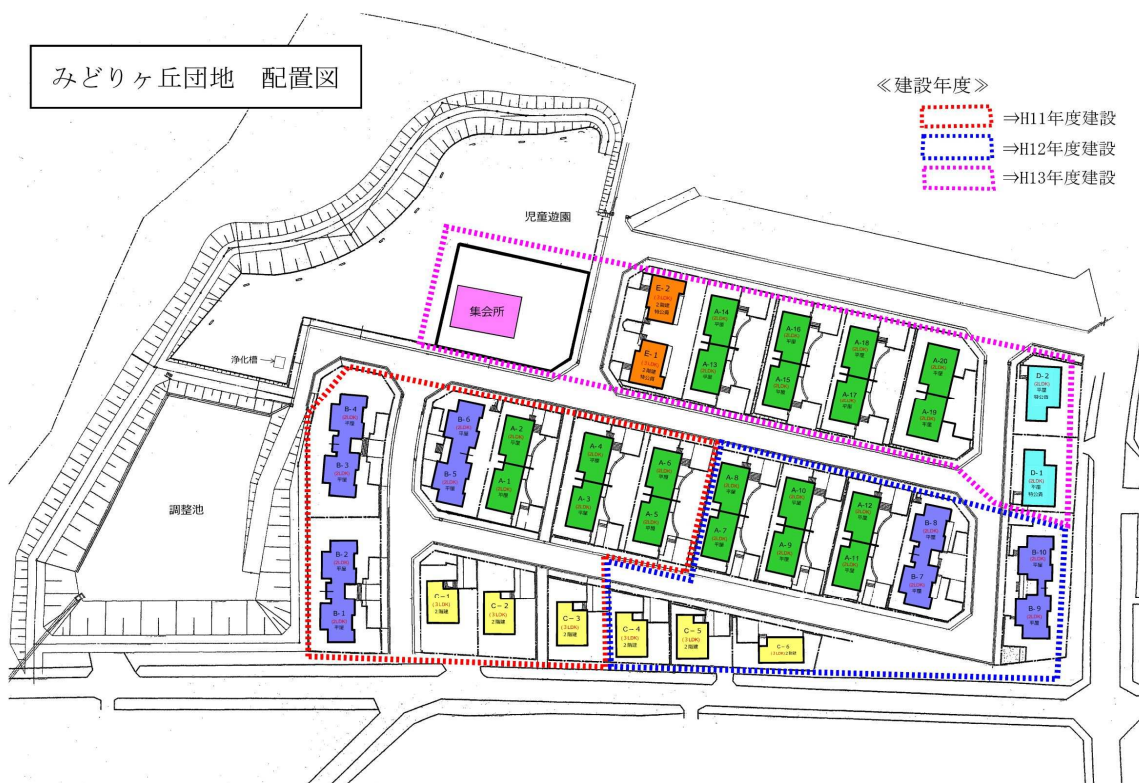


| 4 | | みどりヶ丘団地 | | | | (令和4年9月20日時点) | | | | |
|-------------------------------|--|----------------|----------------|--------------------------|-----------|---------------------|-----|--------|----------|-----|
| 団地属性 | 所在地 | 東北町字外蛭沢後久保87-2 | | | | | | | | |
| | 交通の状況 | 最寄り駅 | 乙供駅 約1,800m | | | | | | | |
| | | 最寄りバス停 | 蛭沢中央 約800m | | | | | | | |
| | | アプローチ道路 | 県道八戸野辺地線 約900m | | | | | | | |
| | 敷地の概要 | 敷地面積 | 28,395.00㎡ | | | | | | | |
| | | 延床面積/容積率 | 3,033.15㎡ | | 9.2% | | | | | |
| | | 建築面積/建ぺい率 | 2,784.64㎡ | | - | | | | | |
| | | 用途地域 | 用途なし(都市計画区域内) | | | | | | | |
| | | 土地の形状 | 整地 | | | | | | | |
| | | 取付道路 | 幅員6.0m | | | | | | | |
| 敷地権利 | | 所有地 | | | | | | | | |
| 周辺の公共施設 | 東北中学校・蛭沢小学校・東北町コミュニティーセンター未来館・東北消防署・乙供郵便局 | | | | | | | | | |
| 住棟属性 | タイプ | 計 | 平屋タイプ | 2階建てタイプ | | | | | | |
| | 棟数 | 25棟 | 17棟 | 8棟 | | | | | | |
| | 階数 | | 1階建 | 2階建 | | | | | | |
| | 構造種別 | | 木造平屋 | 木造2階 | | | | | | |
| | 建物構造 | | | | | | | | | |
| 主要仕上材 | 屋根 | ガルバリウム鋼板 | | | | | | | | |
| | 外壁 | セメント系サイディング | | | | | | | | |
| | 外部建具 | 樹脂製カラー断熱建具 | | | | | | | | |
| 住戸属性 | 構造 | 管理戸数(戸) | 建設年度 | 間取り | 住戸専用面積(㎡) | 家賃(円) | | | 備考 | |
| | 木平 | 6 | H11 | 2LDK | 67.16 | 13,200 | ~ | 21,200 | Aタイプ | |
| | " | 6 | H12 | 2LDK | 67.16 | 13,300 | ~ | 19,800 | Aタイプ | |
| | " | 8 | H13 | 2LDK | 67.16 | 13,400 | ~ | 20,000 | Aタイプ | |
| | " | 6 | H11 | 2LDK | 72.20 | 14,200 | ~ | 21,200 | Bタイプ | |
| | " | 4 | H12 | 2LDK | 72.20 | 14,400 | ~ | 21,400 | Bタイプ | |
| | " | 2 | H13 | 2LDK | 80.82 | 40,000 | | | Dタイプ、特公賃 | |
| | 木2 | 3 | H11 | 3LDK | 85.17 | 17,000 | ~ | 25,400 | Cタイプ | |
| | " | 3 | H12 | 3LDK | 85.17 | 17,200 | ~ | 25,600 | Cタイプ | |
| | " | 2 | H13 | 3LDK | 94.18 | 42,000 | | | Eタイプ、特公賃 | |
| 計 | 40戸 | | 住戸専用面積 | 2,926.22㎡ (1戸当たり 73.15㎡) | | | | | | |
| 高齢者対応仕様住戸 (住戸内バリアフリー・手摺設置) | | | 未整備 | 40戸 | 整備 | 0戸 | | | | |
| 3点給湯 | | | 未整備 | 0戸 | 整備 | 40戸 | | | | |
| 付帯施設 | 施設名称 | 建設年度 | 備考 | | 施設名称 | 建設年度 | 備考 | | | |
| | 集会所 | H13 | 101.63㎡ | | 調整池 | H11 | | | | |
| | 児童遊園 | H13 | | | 浄化槽 | H11 | | | | |
| | 駐車場 | | | | | | | | | |
| 入居者特性 | 居住世帯数 | 計 | 39世帯 - | | 居住者数 | 64人 (1世帯当たり 1.641人) | | | | |
| | | 一般 | 6世帯 (15.4%) | | 入居率 | 97.5% (入居 39戸) | | | | |
| | | 単身(65歳未満) | 8世帯 (20.5%) | | 空家数 | 1戸 | | | | |
| | | 単身高齢者 | 4世帯 (10.3%) | | 政策空家数 | 0戸 | | | | |
| | | 高齢夫婦のみ | 0世帯 (0.0%) | | 応募倍率 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 |
| | | その他 | 21世帯 (53.8%) | | | — | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 取り組み | 建替事業の実績 | | | | | | | | | |
| | 改善事業の実績 | 住戸 | | | | | | | | |
| | | 共用部 | | | | | | | | |
| | | 屋外・外構 | | | | | | | | |
| 維持保全の方針 | 耐震診断 | 実施済み | 0棟 | 未実施 | 25棟 | | | | | |
| | | 要補強 | 1棟 | (内改修済み 棟) | | | | | | |
| 付記事項 | 劣化状況： 備考：【排水処理】合併処理浄化槽 【無落雪屋根保守点検実施】H24年度・H25年度・H26年度・H29年度・R元年度 | | | | | | | | | |

住宅位置図



配置図

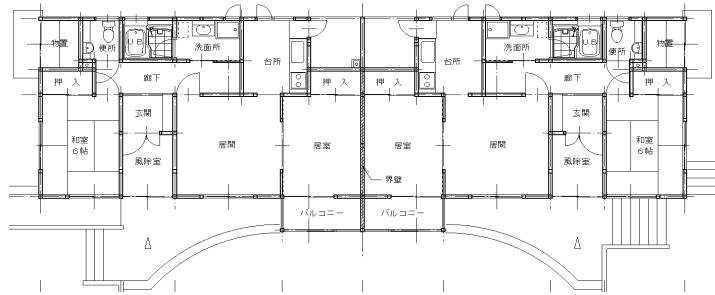


平面図

■ 2LDK-Aタイプ

該当する住戸

- A-1
- A-3
- A-5
- A-7
- A-9
- A-11
- A-13
- A-15
- A-17
- A-19



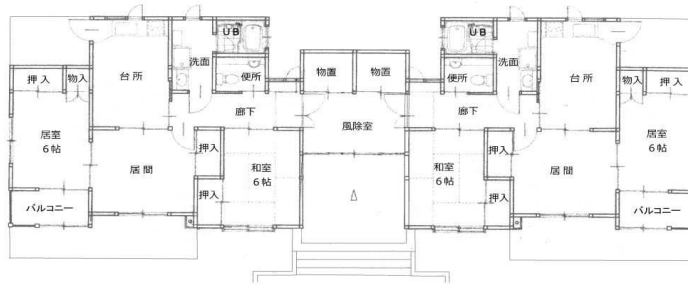
該当する住戸

- A-2
- A-4
- A-6
- A-8
- A-10
- A-12
- A-14
- A-16
- A-18
- A-20

■ 2LDK-Bタイプ

該当する住戸

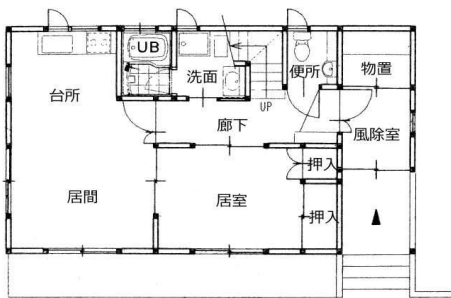
- B-1
- B-3
- B-5
- B-7
- B-9



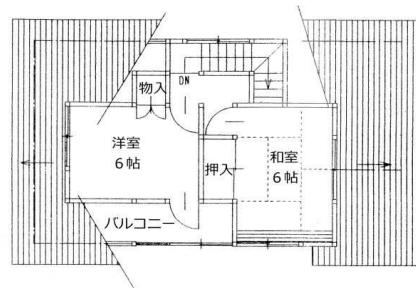
該当する住戸

- B-2
- B-4
- B-6
- B-8
- B-10

■ 3LDK-Cタイプ



(1階)



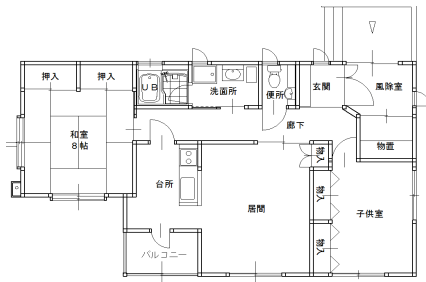
(2階)

該当する住戸

- C-1 ~ C-6

平面図

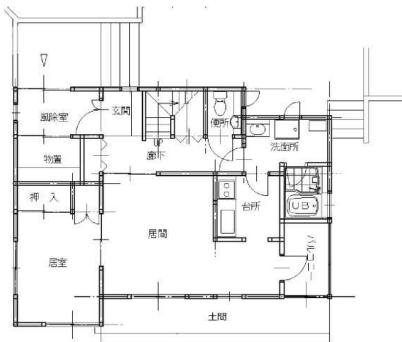
■ 2LDK-Dタイプ



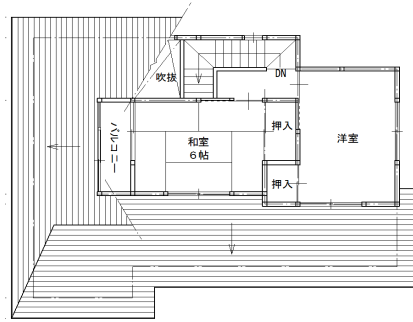
該当する住戸

- D-1
- D-2

■ 3LDK-Eタイプ



(1階)



(2階)

該当する住戸

- E-1
- E-2

■ 集会所

