

黒石市公営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

青森県 黒石市

目 次

序 章 計画策定の背景と目的

1. 背景	1
2. 目的	1
3. 計画の位置付け	1
4. 計画期間	1

第1章 黒石市の概況

1. 概況	2
2. 人口・世帯の推移	3

第2章 公営住宅等のストック状況

1. 公営住宅の状況	6
2. 入居者の状況	9

第3章 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状況把握及び予防保全的な維持管理に関する方針	12
2. 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針	12
3. 整備に関する方針	13

第4章 長寿命化の対象と事業手法の選定

1. 対象	16
2. ストック状況の把握	16
3. ストック状況の整理	18
4. 事業手法の選定	24
5. 事業手法の選定結果のまとめ	36

第5章 長寿命化に関する実施方針

1. 点検に関する実施方針	37
2. 計画修繕に関する実施方針	39
3. 改善事業に関する実施方針	40
4. 建替事業に関する実施方針	41

第 6 章 長寿命化のための事業実施計画

1. 事業実施予定一覧	49
-------------	----

第 7 章 長寿命化のための維持管理による効果

1. 維持管理による効果	53
2. LCCの算出	53

1. 背景

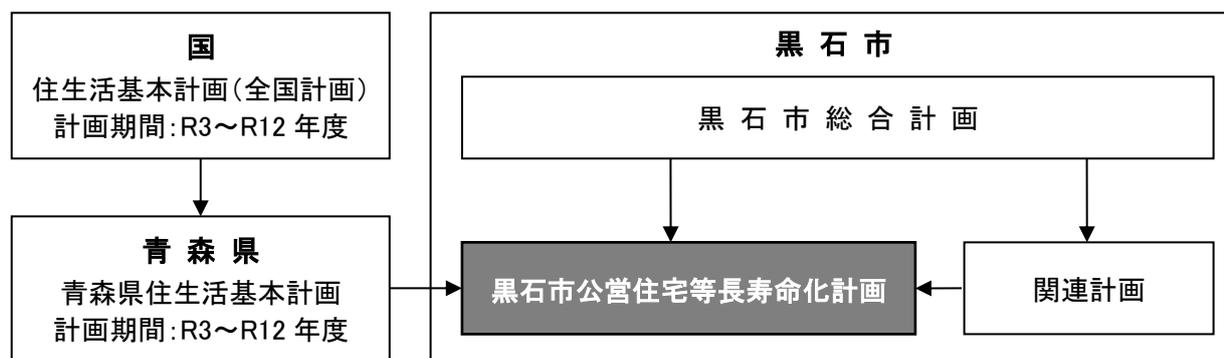
昭和 30～50 年代にかけて供給された公営住宅等は一斉に更新時期を迎えており、早期の建替や修繕・改善が必要となっている。効率的かつ円滑な更新を実現するため、建替や計画的な修繕・改善による長寿命化を図るものの判別など、公営住宅等の長期有効活用を図るべく、維持管理計画の策定が求められている。

2. 目的

本計画は、最新の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省住宅局）に基づき計画的かつ効率的な公営住宅等の更新や適切な維持管理を行うため、各団地・住棟ごとに、ストック状況や将来的な需要見通しを踏まえた今後の活用方針を定め、長期的に有効活用していくための適切な事業手法を選定する。また、計画期間における取組内容や事業スケジュール等を定めることにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や更新を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」）の縮減を目指すものである。

3. 計画の位置付け

本計画は、上位計画である「黒石市総合計画」に則するとともに、「黒石市都市計画マスタープラン」「黒石市立地適正化計画」「黒石市公共施設等総合管理計画」等関連計画との連携を図る。また、国及び県の「住生活基本計画」との整合を意識する。



4. 計画期間

本計画の計画期間は、令和 5 年度から令和 14 年度までの 10 年間とする。計画内容は、少子高齢化による人口減少等を背景とした社会情勢の変化や施策効果に対する評価を踏まえて、概ね 5 年毎に見直しを行うものとする。

1. 概況

黒石市は青森県中央部に位置し、北は県庁所在地である青森市、南東は平川市、西は田舎館村に隣接している。地形は、北西から南東にかけてひょうたん状となっており、東部は山岳地帯、西部は平野部である。平野部が市街地となっており、公営住宅は市街地に位置している。交通網は、南北を縦貫する東北自動車道と東西を横断する国道102号線が黒石ICにより結ばれ、弘南鉄道弘南線が黒石～弘前間を連絡している。

図：位置図



2. 人口・世帯の推移

1) 人口・世帯数、世帯構成

人口は年々減少傾向にあり、特に平成22年以降は減少割合が大きい。世帯数は平成17年まで増加傾向が続いていたが、その後は減少傾向に転じている。1世帯あたりの人口もまた減少傾向にあり、平成27年以降は3人/世帯以下となった。世帯構成は「高齢単身世帯」や「高齢夫婦世帯」の世帯数が増加傾向にあり、令和2年には全体の23.0%を占めている。

表：人口及び世帯数(出典：総務省「国勢調査(各年)」)

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
人口(人)	39,213	39,004	39,059	38,455	36,132	34,284	31,946
伸び率	1.00	0.99	0.99	0.98	0.92	0.87	0.81
世帯数(世帯)	10,775	11,074	11,637	11,843	11,794	11,770	11,661
1世帯あたり人口	3.6	3.5	3.4	3.2	3.1	2.9	2.7

※伸び率：H2=1.00を基準とした各年の率

図：人口及び世帯数の推移(出典：総務省「国勢調査(各年)」)



表：世帯構成(出典：総務省「国勢調査(各年)」)

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
世帯数(世帯)	10,775	11,074	11,637	11,843	11,794	11,770	11,661
①高齢単身世帯	408	568	802	949	1,151	1,414	1,649
②高齢夫婦世帯	241	364	764	697	776	898	1,041
①+②	649	932	1,566	1,646	1,927	2,312	2,690
割合(%)							
①高齢単身世帯	3.8%	5.1%	6.9%	8.0%	9.8%	12.0%	14.1%
②高齢夫婦世帯	2.2%	3.3%	6.6%	5.9%	6.6%	7.6%	8.9%
①+②	6.0%	8.4%	13.5%	13.9%	16.4%	19.6%	23.0%

※①高齢単身世帯：65歳以上の単身世帯

※②高齢夫婦世帯：65歳以上の夫婦世帯

※①+②：高齢単身世帯+高齢夫婦世帯

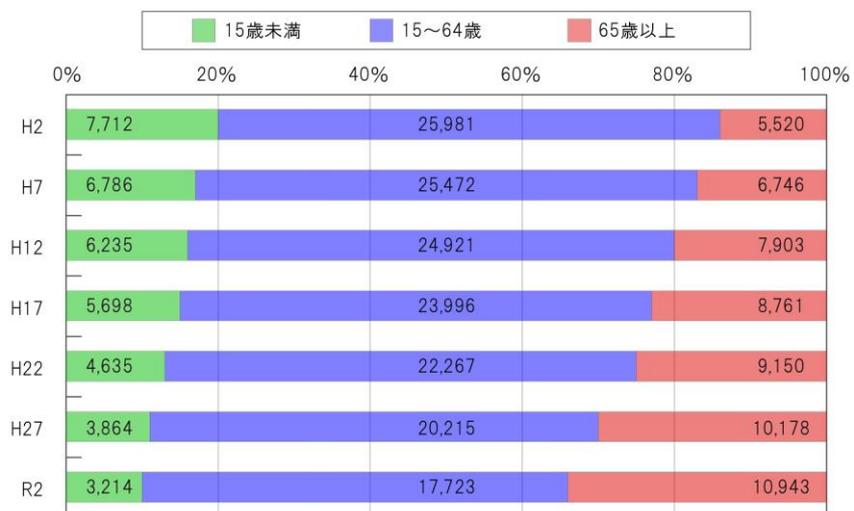
2) 年齢別人口

高齢者人口（65歳以上）は年々増加傾向にあり、平成27年以降は人口の30%以上を高齢者層が占めている。一方で、年少者人口（15歳未満）は年々減少傾向にあり、令和2年には10%となり、少子高齢化の進行がうかがえる。

表: 年齢別人口(3区分)(出典:総務省「国勢調査(各年)」)

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
人口(人)	39,213	39,004	39,059	38,455	36,132	34,284	31,946
15歳未満	7,712	6,786	6,235	5,698	4,635	3,864	3,214
15~64歳	25,981	25,472	24,921	23,996	22,267	20,215	17,723
65歳以上	5,520	6,746	7,903	8,761	9,150	10,178	10,943
割合(%)							
15歳未満	20%	17%	16%	15%	13%	11%	10%
15~64歳	66%	66%	64%	62%	62%	59%	56%
65歳以上	14%	17%	20%	23%	25%	30%	34%

図: 年齢別人口(3区分)(出典:総務省「国勢調査(各年)」)



3) 将来人口の推移

将来人口の推移では今後も人口減少が続くと推計され、高齢者人口（65歳以上）は増加し、年少者人口（15歳未満）は減少すると予測されている。今後も少子高齢化の進行が予測されるなか、2030年以降は年少者人口が全体の1割を下回り、2035年以降は高齢者人口が全体の4割を超えると予測され、少子高齢化の深刻化がうかがえる。

表: 将来人口の推移(2015~2045)
 (出典: 国立社会保障・人口問題研究所資料「日本の地域別将来推計人口(H30)」)

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
黒石市	34,284	32,032	29,741	27,468	25,111	22,704	20,340
うち15歳未満(人)	3,864	3,309	3,031	2,666	2,315	2,020	1,742
(%)	11.3%	10.3%	10.2%	9.7%	9.2%	8.9%	8.6%
うち65歳以上(人)	10,198	10,722	10,709	10,542	10,148	9,694	9,215
(%)	29.7%	33.5%	36.0%	38.4%	40.4%	42.7%	45.3%

図: 将来人口の推移(2015~2045)
 (出典: 国立社会保障・人口問題研究所資料「日本の地域別将来推計人口(H30)」)



1. 公営住宅の状況

1) 公営住宅の役割

公営住宅は、民間借家では所得面・居住水準面で適切な住宅確保が困難な世帯（住宅確保要配慮者）のための借家を供給することで、住宅のセーフティネットとしての役割を担っている。

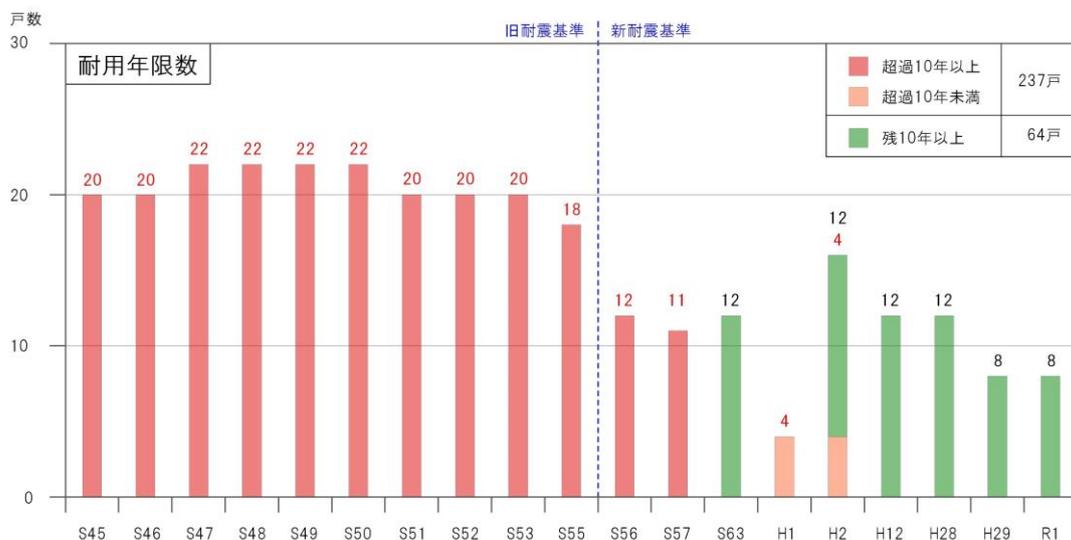
2) 管理状況

黒石市が管理する公営住宅は4団地76棟301戸であるが、その多くが旧耐震基準（昭和56年6月以前）の住宅である。また、公営住宅法で定める建物構造ごとの耐用年限を超過した住戸が237戸と全体の8割を占める。

表：公営住宅の管理状況(令和5年1月末時点)

番号	団地名		所在地	敷地面積 (㎡)	建設年度	管理棟数 (棟)	管理戸数(戸)		構造型式					
							耐用年限 超過戸数	超過戸数	構造	階数	耐火			
1	あけぼの町団地	旧棟	黒石市あけぼの町	33,439	S52、53	8	40	40	CB・PC造	1階	簡耐平			
		A棟			H12	1	12	0				RC造	3階	耐火
		B・C			H28、29、R1	14	28	0				木造	1階	木造
		小計			—	—	23	80				40	—	—
2	緑ヶ丘団地	黒石市緑ヶ丘	27,551	S45～51	38	148	148	CB・PC造	1階	簡耐平				
3	南町団地	黒石市追子野木一丁目	9,534	S55～57	9	41	41	PC造	1階	簡耐平				
4	ちとせ団地	1・2号棟	黒石市ちとせ三丁目	3,277	S63、H2	2	24	0	RC造	3階	耐火			
		木造棟			H1、2	4	8	8				木造	1階	木造
		小計			—	—	6	32				8	—	—
合計				—	—	76	301	237	—	—	—			

図：建設年度の推移と耐用年限(令和4年度末)



3) 立地状況

黒石市内の公営住宅と周辺施設との立地状況は以下のとおりである。

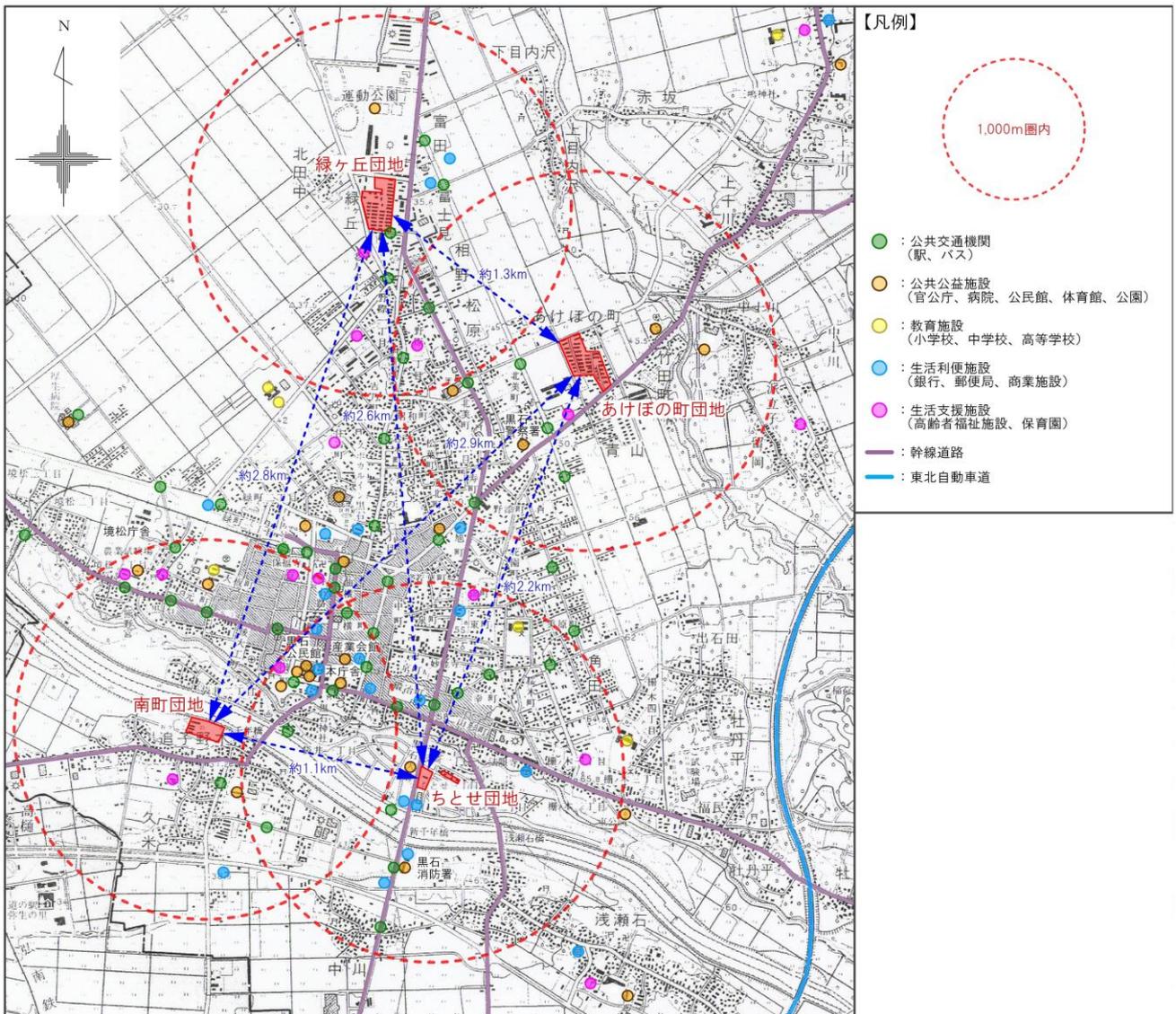
- ・あけぼの町団地は、周辺 1,000m 圏内に教育施設や生活支援施設はないが幹線道路沿いに立地していることから、周辺の住環境や交通・買い物等の生活利便性に優れている。
- ・緑ヶ丘団地は、周辺 1,000m 圏内に教育施設はないが幹線道路沿いに立地していることから、周辺の住環境や交通・買い物等の生活利便性に優れている。
- ・ちとせ団地は、周辺の住環境や交通・買い物等の生活利便性に優れている。
- ・南町団地は、周辺に施設はあるが幹線道路へのアクセスが容易ではないことから、生活利便性が悪い。

表: 団地周辺の生活利便性

団地名	所在地	幹線道路へのアクセス状況	公共交通機関	公共公益施設	教育施設	生活利便施設	生活支援施設
あけぼの町団地	黒石市あけぼの町	良い	○	○	△	○	○
緑ヶ丘団地	黒石市緑ヶ丘	良い	○	○	△	○	○
南町団地	黒石市追子野木一丁目	悪い	○	○	○	○	○
ちとせ団地	黒石市ちとせ三丁目	良い	○	○	○	○	○

(徒歩距離) ○ : 1,000m 圏内、△ : 1,000m 圏外

図: 公営住宅の立地状況



4) 居住水準

住戸面積は、「住生活基本計画」による最低居住面積水準に当てはめると、30㎡の住戸が2割、40㎡と50㎡の住戸がそれぞれ3割を占めており、世帯規模の小さい住戸が主となっている。また、誘導居住面積水準の最低規模である都市型に当てはめると、単身世帯相当の40㎡を満たしていない狭小住戸が18戸ある。

設備面では、浴槽がない浴室スペースのみの住戸や洗面化粧台、給湯設備が設置されていない住戸が非常に多い。

表：公営住宅の居住水準

団地名	住棟名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	専有面積 (㎡)	間取り	断熱性能	バリアフリー性	設備				
								浴室	トイレ	流し台	洗面化粧台	給湯器
あけぼの町団地	165-169、170-174、195-200、201-204号棟	4	20	51.2	3K	×	×	スペース有	汲み取り	あり	あり	なし
	175-179、180-184号棟	2	10	48.2	3K	×	×	スペース有	汲み取り	あり	あり	なし
	185-190、191-194号棟	2	10	54.1	3K	×	×	スペース有	汲み取り	あり	あり	なし
	A棟	1	12	70.8	3LDK	○	○	UB	水洗	あり	あり	あり
	B13-14、B17-18、B21-22、B25-26、B29-30	5	10	65.0	2LDK	○	○	UB	水洗	あり	あり	あり
	B15-16、B19-20、B23-24、B27-28、B31-32	5	10	79.9	3LDK	○	○	UB	水洗	あり	あり	あり
C33-34、C35-36、C37-38、C39-40	4	8	47.2	1LDK	○	○	UB	水洗	あり	あり	あり	
緑ヶ丘団地	1-4、13-16、23-26、33-34、35-38、47-48号棟	6	20	34.6	2K	×	×	スペース有	水洗	あり	なし	なし
	5-8、9-12、17-18号棟	3	10	36.7	2LK	×	×	なし	水洗	あり	なし	なし
	19-22、27-28、29-32号棟	3	10	38.4	3K	×	×	スペース有	水洗	あり	なし	なし
	39-42、43-46、53-56、57-60、69-72、77-80号棟	6	24	40.0	3K	×	×	スペース有	水洗	あり	なし	なし
	49-52、61-64、73-74号棟	3	10	34.2	2K	×	×	スペース有	水洗	あり	なし	なし
	65-68、75-76、81-84号棟	3	10	36.5	2K	×	×	スペース有	水洗	あり	なし	なし
	85-88、89-92、93-96号棟	3	12	44.6	3K	×	×	スペース有	水洗	あり	なし	なし
	97-101、102-106号棟	2	10	41.6	2K	×	×	スペース有	水洗	あり	なし	なし
	107-111、112-116号棟	2	10	43.4	3K	×	×	スペース有	水洗	あり	あり	なし
	117-120、121-124、125-128、129-131、132-134、135-138、139-142、143-148号棟	8	32	48.2	3K	×	×	スペース有	水洗	あり	あり	なし
南町団地	A、D、G、H、J棟	5	24	54.1	3DK	×	×	スペース有	水洗	あり	あり	なし
	C、F、I、K棟	4	17	58.4	3DK	×	×	スペース有	水洗	あり	あり	なし
ちとせ団地	R C棟(1、2号棟)	2	24	59.2	3DK	○	×	UB	水洗	あり	あり	あり
	木造棟(A~D棟)	4	8	59.2	3DK	○	○	UB	水洗	あり	あり	あり

図：居住面積水準からみた公営住宅の世帯人員



表：(参考)居住面積水準(出典：住生活基本計画(全国計画))

人	居住面積水準		
	最低居住面積水準	都市型誘導居住面積水準	一般型誘導居住面積水準
1	25	40	55
2	30	55	75
3	40	75	100
4	50	95	125
5	60	115	150
6	70	135	175

一般型誘導居住面積水準 = 25㎡ × 世帯人数 + 25㎡ (単身は、50 + 5㎡ ⇒ 55㎡)

都市型誘導居住面積水準 = 20㎡ × 世帯人数 + 15㎡ (単身は、35 + 5㎡ ⇒ 40㎡)

最低居住水準 = 10㎡ × 世帯人数 + 10㎡ (単身は、20 + 5㎡ ⇒ 25㎡)

※ 未就学児童(6歳未満)は、0.5人カウント。

資料：住生活基本計画(全国計画)

2. 入居者の状況

1) 入居世帯

入居世帯は 236 世帯である。全体の世帯構成は、小規模世帯（単身世帯及び 2 人世帯）が 9 割を占め、残り 1 割が家族世帯（3 人世帯以上）であることから、小規模世帯が多い。各団地の世帯傾向は以下のとおりである。

- ・あけぼの町団地は、小規模世帯が 8 割、家族世帯が 2 割。
- ・緑ヶ丘団地は、小規模世帯が 9 割、家族世帯が 1 割。
- ・南町団地は、小規模世帯が 9 割、家族世帯が 1 割。
- ・ちとせ団地は、小規模世帯が 9 割、家族世帯が 1 割。

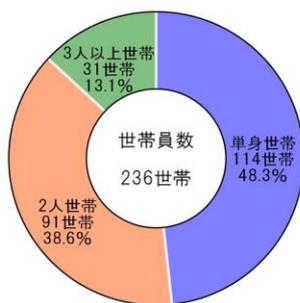
また、全体の入居世帯のうち 65 歳以上の高齢者世帯（以下、高齢者世帯）が 4 割、子育て世帯が 1 割であり、少子高齢化の進行がうかがえる。

表：公営住宅の入居世帯の状況(令和 5 年 1 月末時点)

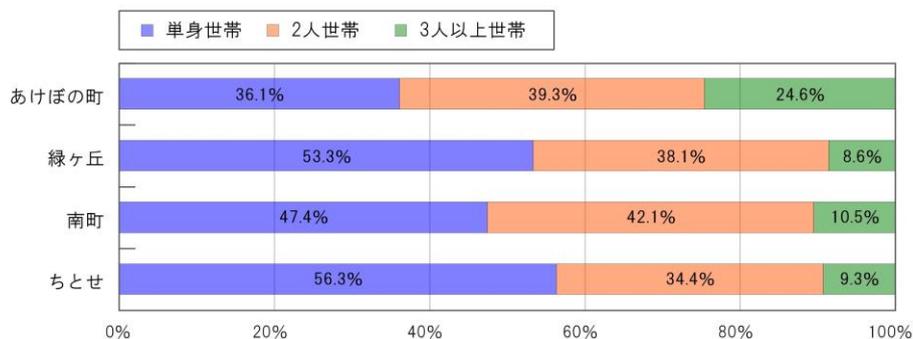
団地名		世帯員数									入居世帯数				
		単身			2 人				3人以上		合計	一般世帯数	高齢者世帯数	子育て世帯数	
		計	一般世帯	高齢者世帯	計	一般世帯	高齢者世帯	子育て世帯	計	一般世帯					子育て世帯
あけぼの町	旧 棟	9	6	3	10	9	1	0	2	2	0	21	17	4	0
	A 棟	3	2	1	4	1	1	2	5	1	4	12	4	2	6
	B	5	0	5	7	2	1	4	8	2	6	20	4	6	10
	C	5	2	3	3	1	2	0	0	0	0	8	3	5	0
	小 計	22	10	12	24	13	5	6	15	5	10	61	28	17	16
		36.1%	45.5%	54.5%	39.3%	54.2%	20.8%	25.0%	24.6%	33.3%	66.7%	25.8%	45.9%	27.9%	26.2%
緑ヶ丘		56	11	45	40	30	10	0	9	7	2	105	48	55	2
		53.3%	19.6%	80.4%	38.1%	75.0%	25.0%	0.0%	8.6%	77.8%	22.2%	44.5%	45.7%	52.4%	1.9%
南 町		18	3	15	16	11	4	1	4	2	2	38	16	19	3
		47.4%	16.7%	83.3%	42.1%	68.8%	25.0%	6.3%	10.5%	50.0%	50.0%	16.1%	42.1%	50.0%	7.9%
ちとせ	1・2棟	14	8	6	8	7	0	1	2	0	2	24	15	6	3
	A~D棟	4	3	1	3	0	0	3	1	0	1	8	3	1	4
	小 計	18	11	7	11	7	0	4	3	0	3	32	18	7	7
		56.3%	61.1%	38.9%	34.4%	63.6%	0.0%	36.4%	9.4%	0.0%	100.0%	13.6%	56.2%	21.9%	21.9%
合 計		114	35	79	91	61	19	11	31	14	17	236	110	98	28
		48.3%	30.7%	69.3%	38.6%	67.0%	20.9%	12.1%	13.1%	45.2%	54.8%	100%	46.6%	41.5%	11.9%

※高齢者世帯：65歳以上のみの世帯 子育て世帯：18歳未満のいる世帯 一般世帯：高齢者世帯及び子育て世帯以外の世帯

図：公営住宅の世帯構成



図：団地別の世帯構成



2) 入居者年齢層

入居者数は403人である。全体の年齢層は、20代未満が1割、20代から65歳未満が5割であり、残り4割が65歳以上の高齢者である。入居者年齢からも少子高齢化の進行がうかがえる。

表: 公営住宅の入居者の状況【年齢層別】(令和5年1月末時点)

団地名		年齢別数							入居者数
		20代未満	20代	30代	40代	50代	65歳未満	65歳以上	
あけぼの町	旧棟	0	3	3	4	9	5	12	36
	A棟	11	4	1	4	4	1	4	29
	B	21	1	7	3	4	0	10	46
	C	0	0	0	2	0	1	8	11
	小計	32	8	11	13	17	7	34	122
		26.2%	6.6%	9.0%	10.7%	13.9%	5.7%	27.9%	30.3%
緑ヶ丘		7	9	14	15	21	16	86	168
		4.2%	5.4%	8.3%	8.9%	12.5%	9.5%	51.2%	41.7%
南町		7	2	5	4	10	4	32	64
		10.9%	3.1%	7.8%	6.3%	15.6%	6.3%	50.0%	15.9%
ちとせ	1・2棟	5	4	1	8	6	5	7	36
	A～D棟	4	0	2	4	1	1	1	13
	小計	9	4	3	12	7	6	8	49
		18.4%	8.2%	6.1%	24.5%	14.3%	12.2%	16.3%	12.2%
合計		55	23	33	44	55	33	160	403
		13.6%	5.7%	8.2%	10.9%	13.6%	8.2%	39.8%	100%

図: 公営住宅の入居者年齢層

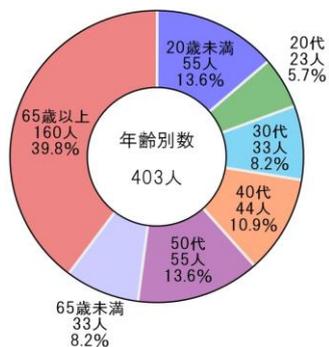


図: 団地別の入居者年齢層



3) 居住年数

居住年数は、入居世帯全体で10年未満が3割、10年以上が7割であり、居住年数の長い世帯が多い。高齢者世帯の増加に伴い居住年数も長くなる傾向にある。

表:入居年数と高齢者世帯の状況(令和5年1月末時点)

団地		入居年数別								入居世帯数			
		10年未満				10年以上				合計	一般世帯数	高齢者世帯数	子育て世帯数
		計	一般世帯	高齢者世帯	子育て世帯	計	10年以上	高齢者世帯	子育て世帯				
あけぼの町	旧棟	0	0	0	0	21	17	4	0	21	17	4	0
	A棟	6	1	0	5	6	3	2	1	12	4	2	6
	B	14	1	3	10	6	3	3	0	20	4	6	10
	C	2	1	1	0	6	2	4	0	8	3	5	0
	小計	22	3	4	15	39	25	13	1	61	28	17	16
		36.1%	13.6%	18.2%	68.2%	63.9%	64.1%	33.3%	2.6%	25.8%	45.9%	27.9%	26.2%
緑ヶ丘		28	7	21	0	77	41	34	2	105	48	55	2
		26.7%	25.0%	75.0%	0.0%	73.3%	53.2%	44.2%	2.6%	44.5%	45.7%	52.4%	1.9%
南町		10	2	8	0	28	14	11	3	38	16	19	3
		26.3%	20.0%	80.0%	0.0%	73.7%	50.0%	39.3%	10.7%	16.1%	42.1%	50.0%	7.9%
ちとせ	1・2棟	9	4	3	2	15	11	3	1	24	15	6	3
	A~D棟	8	3	1	4	0	0	0	0	8	3	1	4
	小計	17	7	4	6	15	11	3	1	32	18	7	7
		53.1%	41.2%	23.5%	35.3%	46.9%	73.3%	20.0%	6.7%	13.6%	56.2%	21.9%	21.9%
合計		77	19	37	21	159	91	61	7	236	110	98	28
		32.6%	24.7%	48.1%	27.3%	67.4%	57.2%	38.4%	4.4%	100%	46.6%	41.5%	11.9%

※高齢者世帯:65歳以上のみの世帯 子育て世帯:18歳未満のいる世帯 一般世帯:高齢者世帯及び子育て世帯以外の世帯

図:公営住宅の居住年数

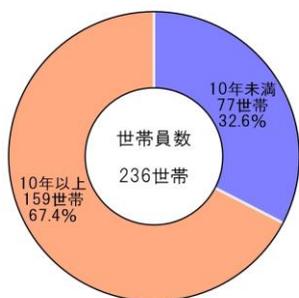
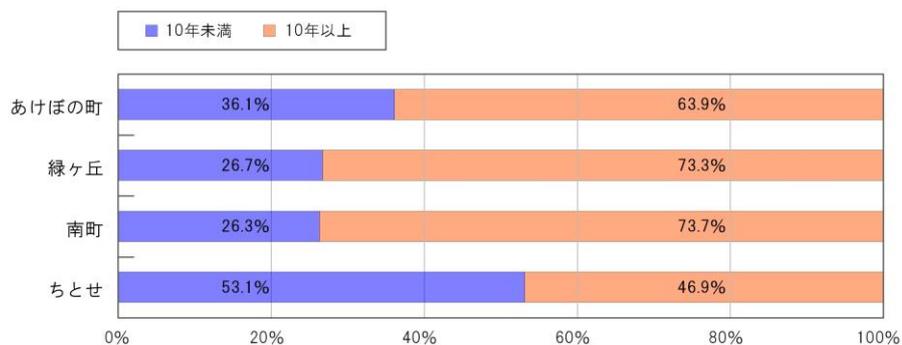


図:団地別の居住年数



1. ストックの状況把握及び予防保全的な維持管理に関する方針

適切なストックマネジメントを行うために、公営住宅等ストックの状況を把握したうえで、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定するとともに、予防保全的な観点から以下の内容について取組み、維持管理を推進する。

I. 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検のほか、法定点検の対象外である住棟も含めた定期点検及び日常点検を実施方針に位置付ける。

II. 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果及び維持管理データベース等の内容を基に、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕周期・必要となる費用等について想定した長期的修繕計画を定め、予防保全的な観点から計画修繕の実施方針に位置付ける。

III. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

公営住宅等ストックの状況把握のため、点検結果や実施した修繕内容等をデータベースに記録し、着実かつ効率的・効果的な維持管理に役立てる。また、点検・修繕等の記録を次回の点検に活用した維持管理サイクルを構築すべく、点検の実施方針に位置付ける。

2. 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期的修繕を行ったうえで、安全性・居住性・省エネルギー性が低い住宅等に対しては住宅性能の向上を図るための改善事業を実施し、安全性の確保・居住性の向上・省エネルギー対応・福祉対応・躯体の長寿命化を図る。

予防保全的な維持管理や計画修繕等とともに改善事業を実施することで、公営住宅等ストックの長寿命化を図ることは、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べLCCの縮減につながるものであり、効果的なマネジメントを行う観点から、改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する実施方針を位置付ける。

3. 整備に関する方針

1) 公営住宅のストック数と必要戸数

301戸の公営住宅ストックに対し入居戸数が236戸、空き家戸数が65戸である。空き家には、あけぼの町団地及び緑ヶ丘団地にある政策空き家50戸を含み、老朽化が進行している。空き家に対し、比較的新しいストックについては入居希望の待機者が9世帯いることから、引き続き公営住宅の需要はあると見込まれる。

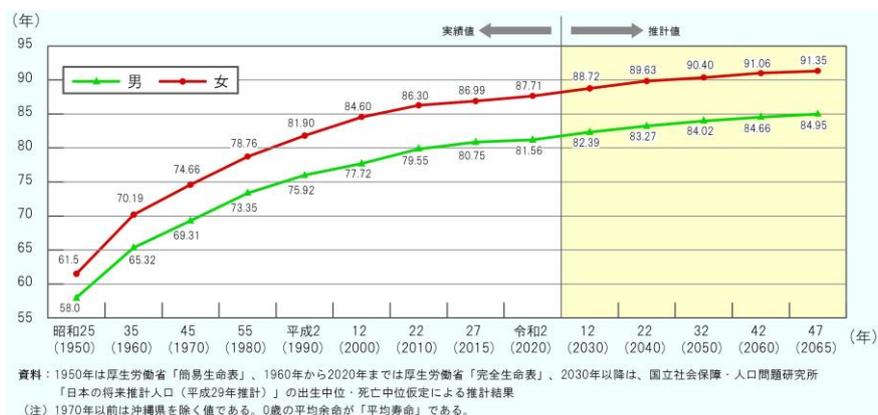
よって、計画期間内は現在の入居戸数がそのまま維持されるものと想定し『236戸』を必要戸数とする。

表：公営住宅の入居状況(令和5年1月末時点)

団地名		管理戸数	入居戸数	入居者数	空き家戸数	空き待ち戸数	備考
あけぼの町団地	旧棟	40戸	21戸	36人	19戸 (19戸)	0戸	政策空き家
	A棟	12戸	12戸	31人	0戸	0戸	
	C～G棟	20戸	20戸	48人	0戸	4戸	
	H・I棟	8戸	8戸	12人	0戸	1戸	
	小計	80戸	61戸	147人	19戸 (19戸)	5戸	
緑ヶ丘団地		148戸	105戸	148人	43戸 (31戸)	2戸	一部政策空き家 1～96号
南町団地		41戸	38戸	41人	3戸	0戸	
ちとせ団地	1・2号棟	24戸	24戸	42人	0戸	1戸	
	A～D棟	8戸	8戸	18人	0戸	1戸	
	小計	32戸	32戸	60人	0戸	2戸	
合計		301戸	236戸	486人	65戸 (50戸)	9戸	

※空き家戸数のうち、カッコ内は政策空き家戸数を示す。

図：平均寿命の推移と将来推計(出典：平成29年版高齢社会白書(内閣府))



2) 整備水準目標

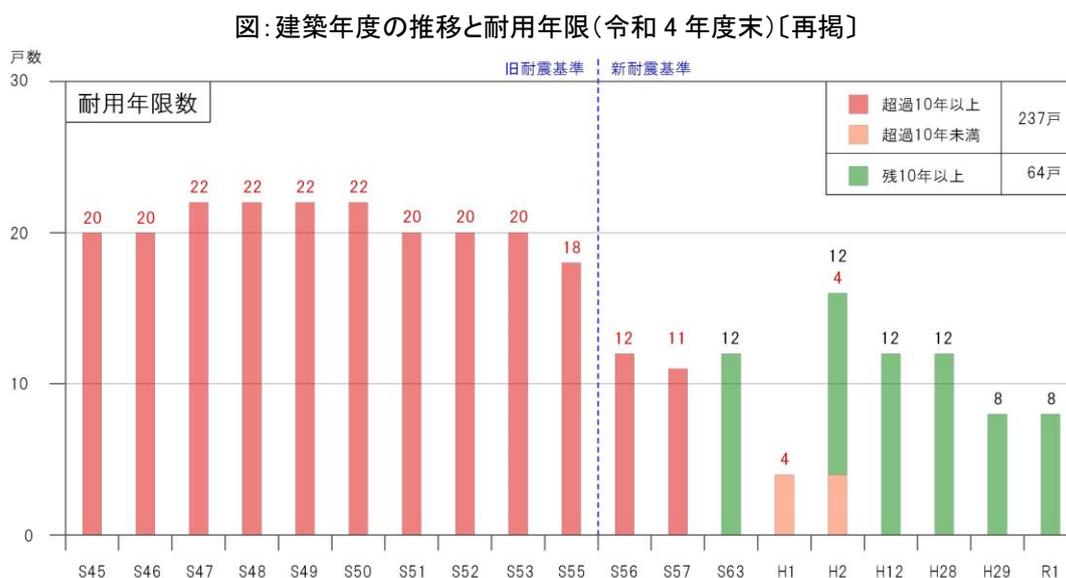
黒石市が目標とする公営住宅の整備水準は、建築基準法や公営住宅法、公営住宅整備基準及び住宅の品質の確保における法律（住宅性能表示基準）等の関連規定を遵守するものとし、あわせて以下の整備水準目標を設定する。

I. 耐用年限を超過した住戸の解消

公営住宅法で定める建物構造別の耐用年限（標準管理期間）によると、耐用年限超過の住戸は令和4年度末時点で237戸となり、管理戸数全体の8割となる。

今後は耐用年限を超過した住戸を段階的に政策空き家とし、団地単位の移転集約による建替及び用途廃止を促進するなど超過住戸の解消を目指す。

※建物構造別の耐用年限：耐火構造70年、木造及び簡耐平30年



II. 高齢化への対応

高齢化対応として、床の段差解消や手すりの設置等、高齢者の安全に配慮したバリアフリー仕様が求められている。今後整備される住戸については可能な限りの高齢化対応を実施し、高齢者のみならず誰もが住みやすい住戸を目指すものとする。高齢者対応設計の基準は、「長寿命化社会対応住宅設計指針」及び「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」に準拠する。

III. 狭小住戸の解消

狭小住宅とする40㎡未満の住戸は18戸あり、狭小住宅はすべて耐用年限を超過している。当該計画策定後の建替により減少しているが、引き続きIの対策と合わせて解消を目指すものとする。

IV. 居住水準の改善

現在、ユニットバスや洗面化粧台、給湯器といった設備が備わっていない住戸、省エネルギー性能の悪い住戸が多くある。今後整備される住棟については、公営住宅整備基準に基づき居住水準の改善を目指す。

V. 駐車場の確保

現在、整備された駐車場はちとせ団地のA～D棟のみであり、多くの団地で駐車場が未整備である。団地内の空きスペースに駐車することは可能であるが駐車場としての整備は不十分であり、車を所有する入居者が大半であることから、今後整備される住棟については1世帯1台以上の駐車場確保を目指すものとする。

IV. 多様なコミュニティへの配慮

入居者の多くが今後の住まい方として「多様な世帯が混ざって住む」を求めていることから、多様な世帯のコミュニティバランスを保ちつつ、交流し共存できるような団地計画を目指すものとする。

1. 対 象

長寿命化の対象は、黒石市が管理するすべての公営住宅とする。また、当該住宅の入居者が利用する共同福祉のために必要な集会所等の共同施設も同様に長寿命化の対象とする。

2. ストック状況の把握

本計画の対象となる公営住宅等について、いつ、どのような修繕や改善あるいは建替・用途廃止を実施するのかを位置付けるため、事業手法の選定に必要な下記 1) から 3) までの項目について、団地別・住棟別に整理する。

1) 基礎的項目（団地別・住棟別）

【団地単位】

基礎的項目	項 目
団地諸元	・ 団地名、所在地、住棟数、管理戸数、入居戸数
入居者属性	・ 入居世帯の区分、高齢者世帯数

【住棟単位】

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

2) 事業手法の選定に必要な項目（団地別・住棟別）

【団地単位】

評価項目	評価要素	備 考
需 要	・ 空き家、空き家率（政策空き家除く）、入居希望数	事業手法選定の 1次判定②-1 において使用
効 率 性	・ 高度利用の可能性（用途地域、容積率、敷地形状及び規模）	
立 地	・ 生活利便性（公共交通機関、公共公益施設、教育施設、生活利便施設、生活支援施設からの距離） ・ 地域バランス（一定地域内唯一の団地であるか） ・ 災害危険区域の内外	

評価項目	評価要素	備考
団地単位での効率的活用	・改善・建替が混在する団地の効率的活用	事業手法選定の3次判定④-1において使用
集約・再編の可能性	・周辺の道路整備状況（主要道路幅員6m以上） ・仮住戸の確保（近隣団地への移転の可能性） ・地域単位での効率的な集約・再編の検討	
地域ニーズへの対応	・生活支援施設の隣接状況（管理戸数100戸以上の団地） ・他の整備事業との連携（住宅市街地総合整備事業、都市計画道路の整備） ・周辺のまちづくりへの対応（団地内道路の整備、団地内の公園・広場の整備） ・他の事業主体との連携（県営住宅、民間事業者）	

【住棟単位】

評価項目	評価要素	備考
躯体の安全性	・耐震性（建設時期による新耐震基準への適否、耐震診断による耐震性の有無、耐震改修の実施による改善の可能性）	事業手法選定の1次判定②-2において使用
避難の安全性	・二方向避難の確保状況（改善の可能性） ・防火区画の確保状況（改善の可能性）	
居住性	・住戸専用面積（誘導居住面積水準との比較） ・省エネルギー性（断熱性能の確保状況） ・バリアフリー性（住戸内の段差解消、浴室・便所手摺、共用部手摺） ・住戸内の設備（浴室、便所、流し台、洗面台、給湯） ・改善の可能性	

3) 維持管理の計画に必要な項目（団地別・住棟別）

【団地単位】

分類		項目別
現状	共同施設	・集会所、駐車場、児童遊園、広場、通路
	附帯施設	・駐輪場、物置、ゴミ置場
	供給処理	・給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式
履歴		・点検履歴（法定点検、任意点検）、修繕・改善履歴の実施年度

【住棟単位】

分類		項目別
現状	躯体・外装	・屋上防水、外壁、バルコニー手摺
	設備・機器	・ガス管、共用灯、給湯器
履歴		・点検履歴（法定点検、任意点検）、修繕・改善履歴の実施年度

3. ストック状況の整理

前述した団地別・住棟別の基礎的項目及び事業手法の選定に必要な項目について、次項より整理する。また、維持管理の計画に必要な項目についても同様に整理する。尚、あけぼの町団地（旧棟）については既存計画に基づき「建替」を継続して行うものとし、ストック状況の整理は行わないものとする。

■ 団地別ストック状況

① 基礎的項目、必要項目（需用、効率性）

団地番号	団地諸元					需用			効率性			
	団地名	所在地	住棟数	管理戸数	入居戸数	空き家	空き家率	入居希望数	敷地面積	敷地形状	用途地域	容積率
1	あけぼの町団地	黒石市あけぼの町	15	40	40	0	0.0%	5	33,439	旗竿形	第1種中高層	200%
2	緑ヶ丘団地	黒石市緑ヶ丘	38	148	105	12	29.1%	2	27,551	旗竿形	第1種住居	200%
3	南町団地	黒石市追子野木一丁目	9	41	38	3	7.3%	0	9,534	変形	第1種住居	200%
4	ちとせ団地	黒石市ちとせ三丁目	6	32	32	0	0%	2	4,889	正方形、長方形	第1種中高層 第1種低層住居	200%
合計			68	261	215	15	17.6%	9	-	-	-	-

② 基礎的項目（入居世帯の区分）

団地番号	団地名	世帯員数			合計 (全体/高齢者)	高齢者世帯の各世帯割合	
		単身世帯 (全体/高齢者)	2人世帯 (全体/高齢者)	3人以上世帯 (全体)		単身世帯	夫婦世帯
1	あけぼの町団地	13/9	14/4	13	40/13	69.2%	30.8%
2	緑ヶ丘団地	56/45	40/10	9	105/55	81.8%	18.2%
3	南町団地	18/15	16/4	4	38/19	78.9%	21.1%
4	ちとせ団地	18/7	11/0	3	32/7	100%	0%
合計		105/76 48.8%/80.9%	81/18 37.7%/19.1%	29 13.5%	215/94 100%/43.7%	- 80.9%	- 19.1%

③ 必要項目（立地）

団地番号	団地名	生活利便性					地域バランス		災害危険区域 の内外
		幹線道路への アクセス状況	公共交通機関 からの距離	公共公益施設 からの距離	教育施設 からの距離	生活利便施設 からの距離	生活支援施設 からの距離	近隣団地との距離 ※最も近い近隣団地	
1	あけぼの町団地	良い	1,000m圏内	1,000m圏内	1,000m圏外	1,000m圏外	1,000m圏内	2,000m圏内	区域外
2	緑ヶ丘団地	良い	1,000m圏内	1,000m圏内	1,000m圏外	1,000m圏内	1,000m圏内	2,000m圏内	区域外
3	南町団地	悪い	1,000m圏内	1,000m圏内	1,000m圏内	1,000m圏内	1,000m圏内	2,000m圏内	区域外
4	ちとせ団地	良い	1,000m圏内	1,000m圏内	1,000m圏内	1,000m圏内	1,000m圏内	2,000m圏内	区域外

④ 必須項目（団地単位での有効活用、集約・再編の可能性、地域ニーズへの対応）

団地番号	団地名	団地単位での 効率的活用	集約・再編の可能性				地域ニーズへの対応					
			周辺の道路整備状況		接道の状況	仮住居の確保	地域単位での 効率的な集約・再編の 検討	生活支援施設 の隣接状況	他整備事業と の連携	周辺のまちづ くりへの対応	他の事業主体 との連携	
1	あけぼの町団地	有	東側	幅員 m	良い	可能	有	有 (子ども支援施設)	無	有	無	
			西側	市道								幅員 4.0m
			南側	県道								幅員 m
			北側	市道								幅員 6.0m
2	緑ヶ丘団地	無	東側	幅員 m	良い	可能	有	有 (老人福祉施設)	無	有	無	
			西側	市道								幅員 7.4m
			南側	市道								幅員 6.0m
			北側	市道								幅員 8.2m
3	南町団地	無	東側	幅員 m	悪い	不可能	有	有 (子ども支援施設)	無	有	無	
			西側	幅員 m								
			南側	市道								幅員 4.0m
			北側	幅員 m								
4	ちとせ団地	無	東側	市道	幅員 9.0m	良い	不可能	有	無	無	有	無
			西側	幅員 m								
			南側	幅員 m								
			北側	市道	幅員 9.0m							

■住棟別ストック状況

①基礎的項目、必要項目（躯体の安全性、避難の安全性）

団地番号	団地名	住棟番号	住棟名	管理戸数	構造形式			建設年度	耐用年限	耐用年限の到来年数			躯体の安全性		避難の安全性	
					構造	階数	区分			経過年数	残年数	超過年数	耐震基準	耐震性能	2方向避難	防火区画
1	あけぼの町団地	1	A棟(11-12号)	12	RC造	3	耐火	平成12	70	22	48	-	新耐震	有	有	有
		2	C棟(B13-14)	2	木造	1	木造	平成28	30	6	24	-	新耐震	有	有	有
		3	C棟(B15-16)	2	木造	1	木造	平成28	30	6	24	-	新耐震	有	有	有
		4	D棟(B17-18)	2	木造	1	木造	平成28	30	6	24	-	新耐震	有	有	有
		5	D棟(B19-20)	2	木造	1	木造	平成28	30	6	24	-	新耐震	有	有	有
		6	E棟(B21-22)	2	木造	1	木造	平成28	30	6	24	-	新耐震	有	有	有
		7	E棟(B23-24)	2	木造	1	木造	平成28	30	6	24	-	新耐震	有	有	有
		8	F棟(B25-26)	2	木造	1	木造	平成29	30	5	25	-	新耐震	有	有	有
		9	F棟(B27-28)	2	木造	1	木造	平成29	30	5	25	-	新耐震	有	有	有
		10	G棟(B29-30)	2	木造	1	木造	平成29	30	5	25	-	新耐震	有	有	有
		11	G棟(B31-32)	2	木造	1	木造	平成29	30	5	25	-	新耐震	有	有	有
		12	H棟(C33-36)	4	木造	1	木造	令和1	30	3	27	-	新耐震	有	有	有
		13	I棟(C37-40)	4	木造	1	木造	令和1	30	3	27	-	新耐震	有	有	有
2	緑ヶ丘団地	1	1-4号棟	4	CB造	1	木造	昭和45	30	52	-	22	旧耐震	不明	有	有
		2	5-8号棟	4	CB造	1	木造	昭和45	30	52	-	22	旧耐震	不明	有	有
		3	9-12号棟	4	CB造	1	木造	昭和45	30	52	-	22	旧耐震	不明	有	有
		4	13-16号棟	4	CB造	1	木造	昭和45	30	52	-	22	旧耐震	不明	有	有
		5	17-18号棟	2	CB造	1	木造	昭和45	30	52	-	22	旧耐震	不明	有	有
		6	19-22号棟	4	CB造	1	木造	昭和46	30	51	-	21	旧耐震	不明	有	有
		7	23-26号棟	4	CB造	1	木造	昭和46	30	51	-	21	旧耐震	不明	有	有
		8	27-28号棟	2	CB造	1	木造	昭和46	30	51	-	21	旧耐震	不明	有	有
		9	29-32号棟	4	CB造	1	木造	昭和46	30	51	-	21	旧耐震	不明	有	有
		10	33-34号棟	2	CB造	1	木造	昭和45	30	52	-	22	旧耐震	不明	有	有
		11	35-38号棟	4	CB造	1	木造	昭和46	30	51	-	21	旧耐震	不明	有	有
		12	39-42号棟	4	CB造	1	木造	昭和47	30	50	-	20	旧耐震	不明	有	有
		13	43-46号棟	4	CB造	1	木造	昭和47	30	50	-	20	旧耐震	不明	有	有
		14	47-48号棟	2	CB造	1	木造	昭和46	30	51	-	21	旧耐震	不明	有	有
		15	49-52号棟	4	CB造	1	木造	昭和47	30	50	-	20	旧耐震	不明	有	有
		16	53-56号棟	4	CB造	1	木造	昭和47	30	50	-	20	旧耐震	不明	有	有
		17	57-60号棟	4	CB造	1	木造	昭和48	30	49	-	19	旧耐震	不明	有	有
		18	61-64号棟	4	CB造	1	木造	昭和47	30	50	-	20	旧耐震	不明	有	有
		19	65-68号棟	4	CB造	1	木造	昭和48	30	49	-	19	旧耐震	不明	有	有
		20	69-72号棟	4	CB造	1	木造	昭和48	30	49	-	19	旧耐震	不明	有	有
		21	73-74号棟	2	CB造	1	木造	昭和47	30	50	-	20	旧耐震	不明	有	有
		22	75-76号棟	2	CB造	1	木造	昭和48	30	49	-	19	旧耐震	不明	有	有
		23	77-80号棟	4	CB造	1	木造	昭和48	30	49	-	19	旧耐震	不明	有	有
		24	81-84号棟	4	CB造	1	木造	昭和48	30	49	-	19	旧耐震	不明	有	有
		25	85-88号棟	4	CB造	1	木造	昭和49	30	48	-	18	旧耐震	不明	有	有
		26	89-92号棟	4	CB造	1	木造	昭和49	30	48	-	18	旧耐震	不明	有	有
		27	93-96号棟	4	CB造	1	木造	昭和49	30	48	-	18	旧耐震	不明	有	有
		28	97-101号棟	5	CB造	1	木造	昭和49	30	48	-	18	旧耐震	不明	有	有
		29	102-106号棟	5	CB造	1	木造	昭和49	30	48	-	18	旧耐震	不明	有	有
		30	107-111号棟	5	PC造	1	木造	昭和50	30	47	-	17	旧耐震	不明	有	有
		31	112-116号棟	5	PC造	1	木造	昭和50	30	47	-	17	旧耐震	不明	有	有
		32	117-120号棟	4	PC造	1	木造	昭和50	30	47	-	17	旧耐震	不明	有	有
		33	121-124号棟	4	PC造	1	木造	昭和50	30	47	-	17	旧耐震	不明	有	有
		34	125-128号棟	4	PC造	1	木造	昭和50	30	47	-	17	旧耐震	不明	有	有
		35	129-131号棟	3	PC造	1	木造	昭和51	30	46	-	16	旧耐震	不明	有	有
		36	132-134号棟	3	PC造	1	木造	昭和51	30	46	-	16	旧耐震	不明	有	有
		37	135-138号棟	4	PC造	1	木造	昭和51	30	46	-	16	旧耐震	不明	有	有
		38	139-142号棟	4	PC造	1	木造	昭和51	30	46	-	16	旧耐震	不明	有	有
39	143-148号棟	6	PC造	1	木造	昭和51	30	46	-	16	旧耐震	不明	有	有		
3	南町団地	1	A棟(1-6号)	6	PC造	1	木造	昭和55	30	42	-	12	旧耐震	不明	有	有
		2	C棟(10-13号)	4	PC造	1	木造	昭和55	30	42	-	12	旧耐震	不明	有	有
		3	D棟(14-17号)	4	PC造	1	木造	昭和56	30	41	-	11	新耐震	有	有	有
		4	F棟(24-27号)	4	PC造	1	木造	昭和55	30	42	-	12	旧耐震	不明	有	有
		5	G棟(28-31号)	4	PC造	1	木造	昭和56	30	41	-	11	新耐震	有	有	有
		6	H棟(32-37号)	6	PC造	1	木造	昭和57	30	40	-	10	新耐震	有	有	有
		7	I棟(38-41号)	4	PC造	1	木造	昭和55	30	42	-	12	旧耐震	不明	有	有
		8	J棟(42-45号)	4	PC造	1	木造	昭和56	30	41	-	11	新耐震	有	有	有
		9	K棟(46-50号)	5	PC造	1	木造	昭和57	30	40	-	10	新耐震	有	有	有
4	ちとせ団地	1	1号棟(1-12号)	12	RC造	3	耐火	昭和63	70	34	36	-	新耐震	有	有	有
		2	2号棟(13-24号)	12	RC造	3	耐火	平成2	70	32	38	-	新耐震	有	有	有
		3	A棟(25-26号)	2	木造	1	木造	平成1	30	33	-	3	新耐震	有	有	-
		4	B棟(27-28号)	2	木造	1	木造	平成1	30	33	-	3	新耐震	有	有	-
		5	C棟(29-30号)	2	木造	1	木造	平成2	30	32	-	2	新耐震	有	有	-
		6	D棟(31-32号)	2	木造	1	木造	平成2	30	32	-	2	新耐震	有	有	-

②基礎的項目、必要項目（居住性）

団地番号	団地名	住棟番号	住棟名	専用面積 (㎡)	間取り	省エネルギー性		バリアフリー性			住戸内の設備				
						断熱等級4以上	住戸内の段差	浴室・便所の手摺	共用部の手摺	浴室	水栓トイレ	流し台	洗面化粧台	給湯器	
1	あけぼの町団地	1	A棟(1-12号)	70.8	3LDK	有	有	有	設置有	UB	有	有	有	有	
		2	C棟(B13-14)	65.0	2LDK	有	無	有	-	UB	有	有	有	有	
		3	C棟(B15-16)	79.9	3LDK	有	無	有	-	UB	有	有	有	有	
		4	D棟(B17-18)	65.0	2LDK	有	無	有	-	UB	有	有	有	有	
		5	D棟(B19-20)	79.9	3LDK	有	無	有	-	UB	有	有	有	有	
		6	E棟(B21-22)	65.0	2LDK	有	無	有	-	UB	有	有	有	有	
		7	E棟(B23-24)	79.9	3LDK	有	無	有	-	UB	有	有	有	有	
		8	F棟(B25-26)	65.0	2LDK	有	無	有	-	UB	有	有	有	有	
		9	F棟(B27-28)	79.9	3LDK	有	無	有	-	UB	有	有	有	有	
		10	G棟(B29-30)	65.0	2LDK	有	無	有	-	UB	有	有	有	有	
		11	G棟(B31-32)	79.9	3LDK	有	無	有	-	UB	有	有	有	有	
		12	H棟(C33-36)	79.9	3LDK	有	無	有	-	UB	有	有	有	有	
		13	I棟(C37-40)	47.2	1LDK	有	無	有	-	UB	有	有	有	有	
2	緑ヶ丘団地	1	1-4号棟	34.6	2K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		2	5-8号棟	36.7	2LK	無	有	無	-	無	有	有	無	無	
		3	9-12号棟	36.7	2LK	無	有	無	-	無	有	有	無	無	
		4	13-16号棟	34.6	2K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		5	17-18号棟	36.7	2LK	無	有	無	-	無	有	有	無	無	
		6	19-22号棟	38.4	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		7	23-26号棟	34.6	2K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		8	27-28号棟	38.4	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		9	29-32号棟	38.4	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		10	33-34号棟	34.6	2K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		11	35-38号棟	34.6	2K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		12	39-42号棟	40.0	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		13	43-46号棟	40.0	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		14	47-48号棟	34.6	2K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		15	49-52号棟	34.2	2K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		16	53-56号棟	40.0	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		17	57-60号棟	40.0	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		18	61-64号棟	34.2	2K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		19	65-68号棟	36.5	2K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		20	69-72号棟	40.0	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		21	73-74号棟	34.2	2K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		22	75-76号棟	36.5	2K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		23	77-80号棟	40.0	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		24	81-84号棟	36.5	2K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		25	85-88号棟	44.6	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		26	89-92号棟	44.6	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		27	93-96号棟	44.6	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		28	97-101号棟	41.6	2K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		29	102-106号棟	41.6	2K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	無	無	
		30	107-111号棟	43.4	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		31	112-116号棟	43.4	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		32	117-120号棟	48.2	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		33	121-124号棟	48.2	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		34	125-128号棟	48.2	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		35	129-131号棟	48.2	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		36	132-134号棟	48.2	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		37	135-138号棟	48.2	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		38	139-142号棟	48.2	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
39	143-148号棟	48.2	3K	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無			
3	南町団地	1	A棟(1-6号)	54.1	3DK	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		2	B棟(10-13号)	58.4	3DK	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		3	C棟(14-17号)	54.1	3DK	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		4	D棟(24-27号)	58.4	3DK	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		5	E棟(28-31号)	54.1	3DK	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		6	F棟(32-37号)	54.1	3DK	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		7	G棟(38-41号)	58.4	3DK	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		8	H棟(42-45号)	54.1	3DK	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
		9	I棟(46-50号)	58.4	3DK	無	有	無	-	スベ-ス有	有	有	有	無	
4	ちとせ団地	1	1号棟(1-12号)	59.2	3DK	無	有	無	有	UB	有	有	有	有	
		2	2号棟(13-24号)	59.2	3DK	無	有	無	有	UB	有	有	有	有	
		3	A棟(25-26号)	63.3	2LDK	有	無	無	-	UB	有	有	有	有	
		4	B棟(27-28号)	63.3	2LDK	有	無	無	-	UB	有	有	有	有	
		5	C棟(29-30号)	63.3	2LDK	有	無	無	-	UB	有	有	有	有	
		6	D棟(31-32号)	63.3	2LDK	有	無	無	-	UB	有	有	有	有	

■維持管理の計画に必要な項目【団地別】

①現状

番号	団地名	共同施設					附帯施設			供給設備			
		集会所	駐車場	児童遊園	広場等	通路	駐輪場	物置	ゴミ置場	給水	排水	受電	ガス
1	あけぼの町団地	有	無	無	有	有	有	有	有	直結	下水	低圧	LPガス
2	緑ヶ丘団地	有	無	無	有	有	無	有	無	直結	下水	低圧	LPガス
3	南町団地	有	無	無	有	有	無	無	無	直結	下水	低圧	LPガス
4	ちとせ団地	無	一部有	無	無	有	無	有	無	直結	下水	低圧	都市ガス

②履歴

番号	団地名	種別	共同施設					附帯施設			供給設備			
			集会所	駐車場	児童遊園	広場等	通路	駐輪場	物置	ゴミ置場	給水	排水	受電	ガス
1	あけぼの町団地	点検履歴	R4	-	-	R4	R4	R4	R4	R4	R4	R4	-	R4
		修繕履歴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		改善履歴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	緑ヶ丘団地	点検履歴	R4	-	-	R4	R4	-	R4	-	R4	R4	-	-
		修繕履歴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		改善履歴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	南町団地	点検履歴	R4	-	-	R4	R4	-	-	-	R4	R4	-	-
		修繕履歴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		改善履歴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ちとせ団地	点検履歴	-	R4	-	-	R4	-	R4	-	R4	R4	-	R4
		修繕履歴	-	-	-	-	-	-	R4	-	-	-	-	-
		改善履歴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

■維持管理の計画に必要な項目【住棟別】

①現状、履歴

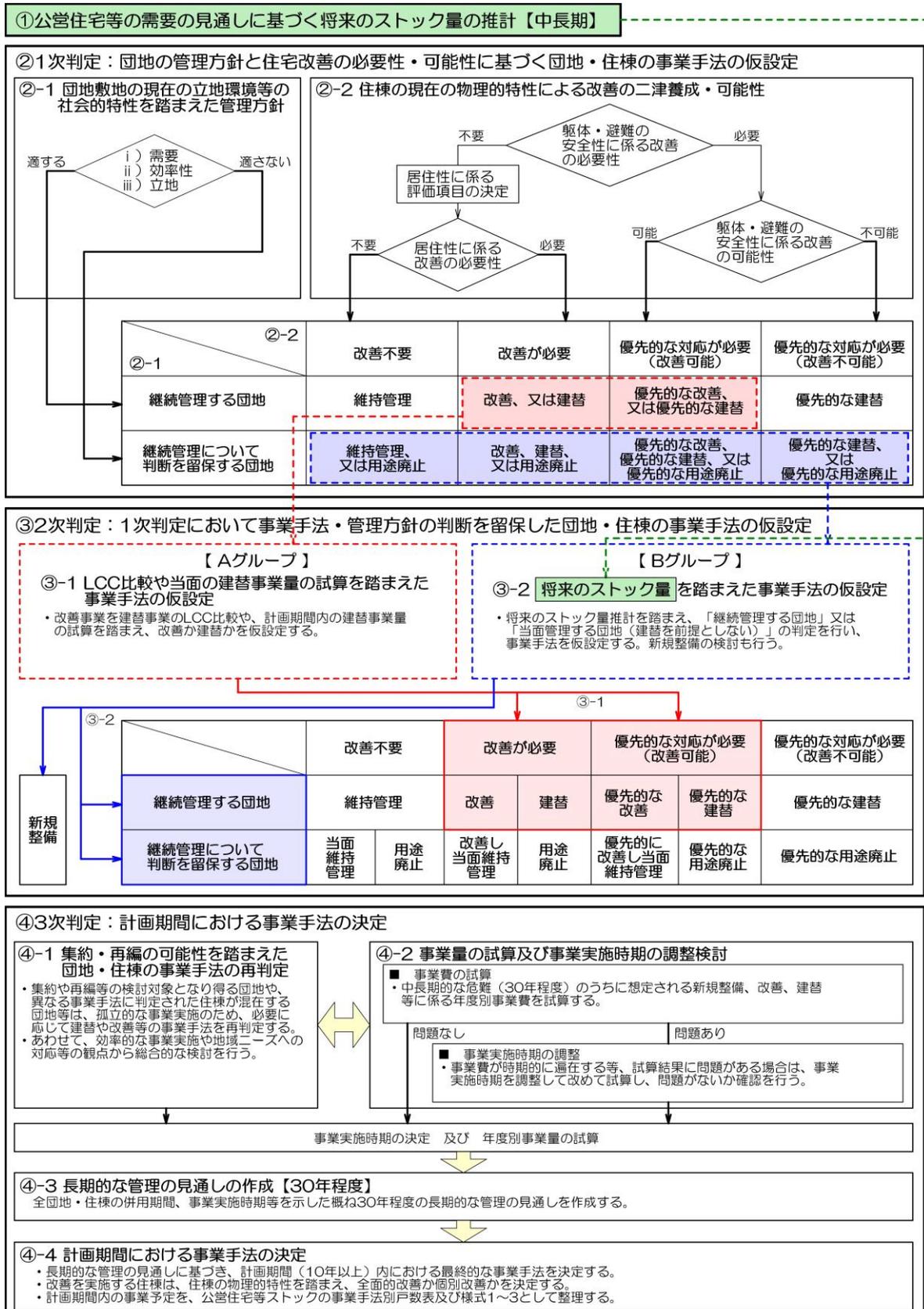
団地番号	団地名	住棟番号	住棟名	躯体・外装			設備・機器				履歴		
				屋根	外壁	バルコニー手摺	ガス管	給湯器	非常照明	自火報設備	点検履歴	修繕履歴	改善履歴
1	あけぼの町団地	1	A棟(1-12号)	長尺カー鉄板	RC打直し下地 複層塗材吹付	アルミ製手摺	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	非常電源内蔵型 蛍光灯	基動式2種、 定温式特殊・特防	R4	有	無
		2	C棟(B13-14)	ガルバリウム鋼板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	R4	無	無
		3	C棟(B15-16)	ガルバリウム鋼板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	R4	無	無
		4	D棟(B17-18)	ガルバリウム鋼板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	R4	無	無
		5	D棟(B19-20)	ガルバリウム鋼板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	R4	無	無
		6	E棟(B21-22)	ガルバリウム鋼板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	R4	無	無
		7	E棟(B23-24)	ガルバリウム鋼板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	R4	無	無
		8	F棟(B25-26)	ガルバリウム鋼板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	-	-	-
		9	F棟(B27-28)	ガルバリウム鋼板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	-	-	-
		10	G棟(B29-30)	ガルバリウム鋼板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	-	-	-
		11	G棟(B31-32)	ガルバリウム鋼板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	-	-	-
		12	H棟(C33-36)	ガルバリウム鋼板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	-	-	-
		13	I棟(C37-40)	ガルバリウム鋼板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	-	-	-
2	緑ヶ丘団地	1	1-4号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		2	5-8号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		3	9-12号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		4	13-16号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		5	17-18号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		6	19-22号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		7	23-26号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		8	27-28号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		9	29-32号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		10	33-34号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		11	35-38号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		12	39-42号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		13	43-46号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		14	47-48号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		15	49-52号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		16	53-56号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		17	57-60号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		18	61-64号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		19	65-68号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		20	69-72号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		21	73-74号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		22	75-76号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		23	77-80号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		24	81-84号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		25	85-88号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		26	89-92号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		27	93-96号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		28	97-101号棟	長尺カー鉄板	珪酸系樹脂下地 コプラント塗	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		29	102-106号棟	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		30	107-111号棟	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		31	112-116号棟	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		32	117-120号棟	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		33	121-124号棟	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		34	125-128号棟	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		35	129-131号棟	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		36	132-134号棟	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		37	135-138号棟	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		38	139-142号棟	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
39	143-148号棟	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無		
5	南町団地	1	A棟(1-6号)	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		2	B棟(10-13号)	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		3	C棟(14-17号)	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		4	D棟(24-27号)	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		5	E棟(28-31号)	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		6	F棟(32-37号)	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		7	G棟(38-41号)	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		8	H棟(42-45号)	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
		9	I棟(46-50号)	長尺カー鉄板	PC 板下地 アクリル系リシン吹付	-	-	-	-	住宅用煙式	R4	有	無
6	ちとせ団地	1	1号棟(1-12号)	長尺カー鉄板	打直し厚付吹付	アルミ製手摺	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	非常電源内蔵型 蛍光灯	住宅用煙式	R4	有	無
		2	2号棟(13-24号)	長尺カー鉄板	打直し厚付吹付	アルミ製手摺	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	非常電源内蔵型 蛍光灯	住宅用煙式	R4	有	無
		3	A棟(25-26号)	長尺カー鉄板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	R4	有	有
		4	B棟(27-28号)	長尺カー鉄板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	R4	有	有
		5	C棟(29-30号)	長尺カー鉄板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	R4	有	有
		6	D棟(31-32号)	長尺カー鉄板	窯業系サイディング	-	配管用炭素鋼管(白)	FF式ガス給湯器	-	住宅用煙式	R4	有	有

4. 事業手法の選定

1) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、ストック活用の必要性や経済性、効率性、容易性の観点から総合的に検討すべく、次に示すフローにより行う。

資料：国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改訂）」



2) 事業手法の選定基準

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

公営住宅等の将来のストック量の推計は、『ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）』を活用し、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅等の施策対象の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する。推計結果は、2次判定③-2において事業手法の仮設定の判定に使用する。ストック推計の流れは、以下のSTEP0～3による。

【STEP0】事業主体単位の世帯数推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

【STEP1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

【STEP2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

【STEP3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

② 1次判定の考え方

1次判定では、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行うため、以下の2段階の検討を行い、事業手法を仮設定する。

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

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

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

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する。評価については、次のi)～iii)を団地別に評価する。

i) 需要

ii) 効率性

iii) 立地

原則、全ての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とする。評価要素が混在する場合は総合的に勘案して将来的な管理方針を判定する。

i) 需要

空き家及び入居希望数により評価する。

○：空き家がない又は空き家はあるが、入居希望数がある

×：空き家があり、入居希望数もない

ii) 効率性

団地に係る法規制（用途地域）、団地の敷地形状及び規模により高度利用の可能性を評価する。

■用途地域（市営住宅として住居系用途地域が望ましい）

○：住居系である

×：上記以外である

■土地規模

○：連担し、概ね 3,000 m²以上

×： " 3,000 m²未満

iii) 立地

団地周辺の生活利便性、地域バランス、災害危険区域の内外について評価する。

■生活利便性（生活利便性が優れる場所は、高度利用の必要性が高い）

- ：周辺施設が 1,000m 圏内にあり、幹線道路へのアクセスが良い
又は周辺施設が 1,000m 圏内に一部ないが、幹線道路へのアクセスが良い
- ×：周辺施設が 1,000m 圏内にあるが、幹線道路へのアクセスが悪い

■地域バランス（一定エリア内で唯一の団地である場合は、地域の需要を支える団地と判定）

- ：概ね 2,000m 圏内に唯一の団地である
- ×：概ね 2,000m 圏内に複数の団地がある

■災害危険区域の内外

- ：災害危険区域外である
- ×：災害危険区域内である

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

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する。評価については、次の i)～iii) を住棟別に評価する。

- i) 躯体の安全性
- ii) 避難の安全性
- iii) 居住性

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の 4 区分に分類する。

はじめに、i) 躯体の安全性及び ii) 避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合、「優先的な対応が必要」と判定する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について安全性に係る改善の可能性を判定する。安全性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な場合、「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定する。安全性に問題があり耐震改修の実施が不可能な場合、または改善を行うことで安全性は確保されるが居住性を著しく低下させるなど改善の実施が適切でないと判断する場合は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する。

安全性が確保されていると評価した住棟は、引き続き居住性に関する評価を行い、改善の必要性に応じて「改善不要」または「改善が必要」と判定する。

i) 躯体の安全性

■耐震改修の必要性（建設年度の耐震基準、または耐震診断による耐震性の有無）

- ：不要
（昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき建設された耐震性を有する住棟。または、昭和 55 年以前に建設され耐震診断により耐震性を有する住棟）
- ×：必要
（昭和 55 年以前の建築基準法施行令（旧耐震基準）に建設され耐震診断により耐震性のない住棟。または、耐震診断の実施が不可能で耐震性が不明な住棟）

ii) 避難の安全性

■二方向避難及び防火区画の確保状況について評価

- ：確保されている
- ×：確保されていない

●躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合、優先的な対応の必要性について判定する。

- ：不要
- ×：必要

●優先的な対応が必要と判定した場合、耐震改修による改善の可能性について判定する。

- ：改善が可能
- ×：改善が不可能

iii) 居住性

住戸内外の居住性能を評価する。

■住戸専用面積

- ：世帯員数に応じた最低居住面積水準以上
- ×：最低居住面積水準未満

■省エネルギー性

- ：断熱等級 4 以上
- ×：断熱等級 4 未満

■バリアフリー性

住戸内の段差解消の状況、浴室・便所内の手摺設置状況、共用部の手摺設置状況

- ：設置されている
- ×：設置されていない

■住戸内の設備

・浴室の有無

- ：浴室が完備されている
- ×：浴室が完備されていない

・便所の水洗化

- ：水洗化されている
- ×：水洗化されていない

・流し台の有無

- ：流し台が完備されている
- ×：流し台が完備されていない

・洗面化粧台の有無

- ：洗面化粧台が完備されている
- ×：洗面化粧台が完備されていない

・給湯器の有無

- ：給湯器が完備されている（浴室・台所・洗面）
- ×：給湯器が完備されていない（浴室・台所・洗面）

●居住性が確保されていない場合、改善の可能性について評価する。

- ：改善が可能
- ×：改善が不可能

●1 次判定結果の仮設定

②-1 及び②-2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。

【Aグループ】

継続管理する団地のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要な団地

【Bグループ】

継続管理について判断を留保する団地

■②-1 及び②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する 団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な 建替	優先的な建替
継続管理に ついて判断を 留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、又 は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止

Aグループ
維持管理する団地のうち、
改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

Bグループ
維持管理について判断を留保する団地

③ 2次判定の考え方

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

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

③-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

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

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、事業手法を「改善」又は「建替」と仮設定する。

原則、改善事業よりも建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定する。

■計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次のとおり行う。

- 1) ②-1において「継続管理する団地」、②-2において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟全てを、計画期間内に建替えると仮設定して、建替事業量を試算する。
- 2) 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算する。
- 3) 1)及び2)で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかどうか検討する。
- 4) Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

③-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループと判定した団地・住棟について、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」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかを判定し、事業手法を仮設定する。一方で、ストック推計や将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、新規整備についても検討を行う。

■ストック推量を踏まえた管理方針等による事業手法の仮設定は次のとおり行う。

- 1) 需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。
- 2) 将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。
- 3) ストック量に余剰が見込まれる場合は、1)で定めた優先順位の低い団地・住棟から、2)で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」と仮設定する。ストック量が不足すると見込まれる場合は、新規整備について検討し、仮設定する。
- 4) 1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

●2 次判定結果の仮設定

③-1 及び③-2 の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

■③-1 及び③-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

新規整備	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

④ 3次判定の考え方

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

- ④-1：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- ④-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ④-3：長期的な管理の見通しの作成【30年程度】
- ④-4：計画期間における事業手法の決定

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)

団地名	住棟名	管理戸数	i) 需用	ii) 効率性		iii) 立地			②-1 判定結果	
				用途地域	土地形状及び規模	生活利便性	地域バランス	災害危険区域	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
あけぼの町団地	A棟(1-12号)	12	○	○	○	○	×	○	○	
	C棟(B13-14号)	2								
	C棟(B15-16号)	2								
	D棟(B17-18号)	2								
	D棟(B19-20号)	2								
	E棟(B21-22号)	2								
	E棟(B23-24号)	2								
	F棟(B25-26号)	2								
	F棟(B27-28号)	2								
	G棟(B29-30号)	2								
	G棟(B31-32号)	2								
あけぼの町団地	H棟(C33-36号)	4	○	○	○	○	×	○	○	
	I棟(C37-40号)	4								
	1-4号棟	4								
	5-8号棟	4								
	9-12号棟	4								
	13-16号棟	4								
	17-18号棟	2								
	19-22号棟	4								
	23-26号棟	4								
	27-28号棟	2								
	29-32号棟	4								
緑ヶ丘団地	33-34号棟	2	○	○	○	○	×	○	○	
	35-38号棟	4								
	39-42号棟	4								
	43-46号棟	4								
	47-48号棟	2								
	49-52号棟	4								
	53-56号棟	4								
	57-60号棟	4								
	61-64号棟	4								
	65-68号棟	4								
	69-72号棟	4								
	73-74号棟	2								
	75-76号棟	2								
	77-80号棟	4								
	81-84号棟	4								
	85-88号棟	4								
	89-92号棟	4								
	93-96号棟	4								
	97-101号棟	5								
	102-106号棟	5								
	107-111号棟	5								
	112-116号棟	5								
	117-120号棟	4								
121-124号棟	4									
125-128号棟	4									
129-131号棟	3									
132-134号棟	3									
135-138号棟	4									
139-142号棟	4									
143-148号棟	6									
南町団地	A棟(1-6号)	6	×	○	○	×	×	○		○
	C棟(10-13号)	4								
	D棟(14-17号)	4								
	F棟(24-27号)	4								
	G棟(28-31号)	4								
	H棟(32-37号)	6								
	I棟(38-41号)	4								
	J棟(42-45号)	4								
K棟(46-50号)	5									
ちとせ団地	1号棟(1-12号)	12	○	○	○	○	×	○	○	
	2号棟(13-24号)	12								
	A棟(25-26号)	2								
	B棟(27-28号)	2								
	C棟(29-30号)	2								
D棟(31-32号)	2									

1次判定 (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)

団地名	住棟名	i) 躯体の安全性、ii) 避難の安全性					iii) 居住性					②-2 判定結果								
		耐震改修の必要性	確保の状況		優先的な対応必要	改善の可能性	住戸専用面積	省エネルギー性	バリアフリー性	住戸内の設備					改善の可能性	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可)	優先的な対応が必要(改善不可)	
			二方向避難	防火区画						浴室	便所	流し台	洗面化粧台	給湯器						
あけぼの町団地	A棟(1-12号)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	C棟(B13-14号)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	C棟(B15-16号)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	D棟(B17-18号)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	D棟(B19-20号)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	E棟(B21-22号)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	E棟(B23-24号)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	F棟(B25-26号)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	F棟(B27-28号)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	G棟(B29-30号)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	G棟(B31-32号)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
H棟(C33-36号)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
I棟(C37-40号)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
緑ヶ丘団地	1-4号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	5-8号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	9-12号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	13-16号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	17-18号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	19-22号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	23-26号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	27-28号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	29-32号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	33-34号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	35-38号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	39-42号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	43-46号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	47-48号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	49-52号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	53-56号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	57-60号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	61-64号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	65-68号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	69-72号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	73-74号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	75-76号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	77-80号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	81-84号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	85-88号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	89-92号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	93-96号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	97-101号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	102-106号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×				○	
	107-111号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○	
	112-116号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○	
	117-120号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○	
121-124号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○		
125-128号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○		
129-131号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○		
132-134号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○		
135-138号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○		
139-142号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○		
143-148号棟	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○		
南町団地	A棟(1-6号)	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○	
	C棟(10-13号)	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○	
	D棟(14-17号)	○	○	○	○	-	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○	
	F棟(24-27号)	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○	
	G棟(28-31号)	○	○	○	○	-	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○	
	H棟(32-37号)	○	○	○	○	-	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○	
	I棟(38-41号)	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○	
	J棟(42-45号)	○	○	○	○	-	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○	
K棟(46-50号)	○	○	○	○	-	×	×	×	×	○	○	○	×	×				○		
ちとせ団地	1号棟(1-12号)	○	○	○	○	-	○	×	×	○	○	○	○	○	○				○	
	2号棟(13-24号)	○	○	○	○	-	○	×	×	○	○	○	○	○	○				○	
	A棟(25-26号)	○	○	-	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○				○	
	B棟(27-28号)	○	○	-	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○				○	
	C棟(29-30号)	○	○	-	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○				○	
D棟(31-32号)	○	○	-	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○				○		

1次判定結果 (②-1 及び②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定)

団地名	住棟名	1次判定結果							
		維持管理	優先的な建替	Aグループ ※2次判定 ③-1へ		Bグループ ※2次判定 ③-2へ			
				改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	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
あけぼの町団地	A棟(1-12号)	○							
	C棟(B13-14号)	○							
	C棟(B15-16号)	○							
	D棟(B17-18号)	○							
	D棟(B19-20号)	○							
	E棟(B21-22号)	○							
	E棟(B23-24号)	○							
	F棟(B25-26号)	○							
	F棟(B27-28号)	○							
	G棟(B29-30号)	○							
	G棟(B31-32号)	○							
緑ヶ丘団地	1-4号棟		○						
	5-8号棟		○						
	9-12号棟		○						
	13-16号棟		○						
	17-18号棟		○						
	19-22号棟		○						
	23-26号棟		○						
	27-28号棟		○						
	29-32号棟		○						
	33-34号棟		○						
	35-38号棟		○						
	39-42号棟		○						
	43-46号棟		○						
	47-48号棟		○						
	49-52号棟		○						
	53-56号棟		○						
	57-60号棟		○						
	61-64号棟		○						
	65-68号棟		○						
	69-72号棟		○						
	73-74号棟		○						
	73-76号棟		○						
	77-80号棟		○						
	81-84号棟		○						
	85-88号棟		○						
	89-92号棟		○						
	93-96号棟		○						
	97-101号棟		○						
	102-106号棟		○						
	107-111号棟		○						
	112-116号棟		○						
	117-120号棟		○						
	121-124号棟		○						
125-128号棟		○							
129-131号棟		○							
132-134号棟		○							
135-138号棟		○							
139-142号棟		○							
143-148号棟		○							
南町団地	A棟(1-6号)								○
	C棟(10-13号)								○
	D棟(14-17号)						○		
	F棟(24-27号)								○
	G棟(28-31号)						○		
	H棟(32-37号)						○		
	I棟(38-41号)								○
	J棟(42-45号)						○		
ちとせ団地	K棟(46-50号)						○		
	1号棟(1-12号)			○					
	2号棟(13-24号)			○					
	A棟(25-26号)	○							
	B棟(27-28号)	○							
C棟(29-30号)	○								
D棟(31-32号)	○								

2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

団地名	住棟名	③-1:Aグループの仮設定				③-2:Bグループの仮設定				2次判定結果	
		優先的な建替	優先的な改善	建替	改善	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理	用途廃止		優先的な用途廃止
あけぼの町団地	A棟(1-12号)										維持管理
	C棟(B13-14号)										
	C棟(B15-16号)										
	D棟(B17-18号)										
	D棟(B19-20号)										
	E棟(B21-22号)										
	E棟(B23-24号)										
	F棟(B25-26号)										
	F棟(B27-28号)										
	G棟(B29-30号)										
	G棟(B31-32号)										
H棟(C33-36号)											
I棟(C37-40号)											
緑ヶ丘団地	1-4号棟										優先的な建替
	5-8号棟										
	9-12号棟										
	13-16号棟										
	17-18号棟										
	19-22号棟										
	23-26号棟										
	27-28号棟										
	29-32号棟										
	33-34号棟										
	35-38号棟										
	39-42号棟										
	43-46号棟										
	47-48号棟										
	49-52号棟										
	53-56号棟										
	57-60号棟										
	61-64号棟										
	65-68号棟										
	69-72号棟										
	73-74号棟										
	75-76号棟										
	77-80号棟										
	81-84号棟										
85-88号棟											
89-92号棟											
93-96号棟											
97-101号棟											
102-106号棟											
107-111号棟											
112-116号棟											
117-120号棟											
121-124号棟											
125-128号棟											
129-131号棟											
132-134号棟											
135-138号棟											
139-142号棟											
143-148号棟											
南町団地	A棟(1-6号)									○	優先的な用途廃止
	C棟(10-13号)									○	優先的な用途廃止
	D棟(14-17号)								○		用途廃止
	F棟(24-27号)									○	優先的な用途廃止
	G棟(28-31号)								○		用途廃止
	H棟(32-37号)								○		用途廃止
	I棟(38-41号)									○	優先的な用途廃止
	J棟(42-45号)								○		用途廃止
ちとせ団地	K棟(46-50号)								○		用途廃止
	1号棟(1-12号)				○						改善
ちとせ団地	2号棟(13-24号)				○						改善
	A棟(25-26号)										維持管理
	B棟(27-28号)										
	C棟(29-30号)										
D棟(31-32号)											

3次判定：計画期間における事業手法の決定

団地名	住棟名	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								④-2: 事業費試算、 事業実施時期 の調整検討	④-3: 長期的な管理 の見直し	④-4: 計画期間内 の事業手法	
		団地単位での効率的活用		集約・再編等の可能性		地域ニーズへの対応等							
		活用	事業実施 時期の調整	集約・再編	事業実施 時期の調整	まちづくり	近隣団地	他事業主体	民間事業者				事業実施 時期の調整
あけぼの町団地	A棟(1-12号)											改善	
	C棟(B13-14号)												
	C棟(B15-16号)												
	D棟(B17-18号)												
	D棟(B19-20号)												
	E棟(B21-22号)												
	E棟(B23-24号)												
	F棟(B25-26号)												
	F棟(B27-28号)												
	G棟(B29-30号)												
	G棟(B31-32号)												
	H棟(C33-36号)												
	I棟(C37-40号)												
緑ヶ丘団地	1-4号棟											維持管理	
	5-8号棟												
	9-12号棟												
	13-16号棟												
	17-18号棟												
	19-22号棟												
	23-26号棟												
	27-28号棟												
	29-32号棟												
	33-34号棟												
	35-38号棟												
	39-42号棟												
	43-46号棟												
	47-48号棟												
	49-52号棟												
	53-56号棟												
	57-60号棟												
	61-64号棟												
	65-68号棟	-	-	○	可能	○	×	×	×	可能			
	69-72号棟												
	73-76号棟												
	77-80号棟												
	81-84号棟												
	85-88号棟												
	89-92号棟												
	93-96号棟												
	97-101号棟												
	102-106号棟												
	107-111号棟												
	112-116号棟												
	117-120号棟												
	121-124号棟												
	125-128号棟												
	129-131号棟												
132-134号棟													
135-138号棟													
139-142号棟													
143-148号棟													
南町団地	A棟(1-6号)											維持管理	
	C棟(10-13号)												
	D棟(14-17号)												
	F棟(24-27号)												
	G棟(28-31号)	-	-	○	可能	×	×	×	×	可能			
	H棟(32-37号)												
	I棟(38-41号)												
	J棟(42-45号)												
K棟(46-50号)													
ちとせ団地	1号棟(1-12号)											改善	
	2号棟(13-24号)												
	A棟(25-26号)											計画修繕	
	B棟(27-28号)												
	C棟(29-30号)												
D棟(31-32号)													

5. 事業手法の選定結果のまとめ

1) 計画期間内の事業手法

計画期間内の事業手法は次のとおりとする。

団地名	住棟名	事業手法	備考
あけぼの町	旧棟	建替	既存計画に基づく
	A棟	改善	
	C～I棟	計画修繕	
緑ヶ丘	全棟	維持管理	
南町	全棟	維持管理	
ちとせ	1・2号棟	改善	
	A～D棟	計画修繕	

2) 計画期間内の整備順位

計画期間内の整備順位は次のとおりとする。

団地名	住棟名	1～5年目					6～10年目					
		令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年	
あけぼの町	旧棟	維持管理					③ 建替					
	A棟	維持管理			② 改善		維持管理					
	C～I棟	計画修繕										
緑ヶ丘	全棟	維持管理										
南町	全棟	維持管理										
ちとせ	1・2号棟	① 改善			維持管理							
	A～D棟	計画修繕										

3) 計画期間内の整備戸数

以上を踏まえ、事業手法別の整備戸数は次のとおりとする。

対象	1～5年目	6～10年目	計画期間末時点
公営住宅管理戸数	301戸	317戸	297戸
・維持管理予定戸数	301戸	281戸	-
うち計画修繕対応戸数	36戸	36戸	-
うち改善事業予定戸数	36戸	12戸	-
個別改善事業予定戸数	36戸	12戸	-
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	-
うちその他戸数（維持管理のみ）	229戸	233戸	-
・建替事業予定戸数	0戸	36戸	-
うち建設予定戸数	0戸	16戸	-
うち解体予定戸数	0戸	20戸	-
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	-

耐用年限を目標にストック活用することを基本とするが、長期的な視点から世帯数の減少や住宅需要の状況を勘案し適正なストック量と質を確保していくための実施方針を以下のとおり定める。

1. 点検に関する実施方針
2. 計画修繕に関する実施方針
3. 改善事業に関する実施方針
4. 建替事業に関する実施方針

1. 点検に関する実施方針

1) 点検

公営住宅等の長寿命化に向けては、長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要となることから、以下3つの点検を実施する。

- ①法定点検…法令に基づく適切な点検を引き続き実施する。
- ②定期点検…法定点検の対象外の住棟について、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の内容の点検を実施する。
- ③日常点検…すべての住棟について、年に一回程度「公営住宅等日常点検マニュアル（※）」に則って実施する。その他、定期点検と合わせた点検の実施や計画修繕前の点検の実施等、計画的かつ効率的に行う。

※) 公営住宅等日常点検マニュアル

国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成28年8月に公表。

日常点検の位置付け、具体的な点検項目、及び点検内容を解説したマニュアル。

出典：「公営住宅等日常点検マニュアル」

表1：定期点検、日常点検の位置付け

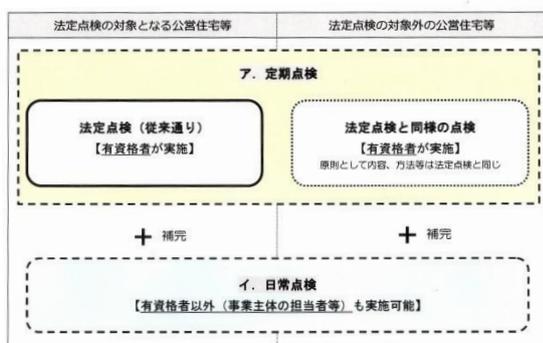
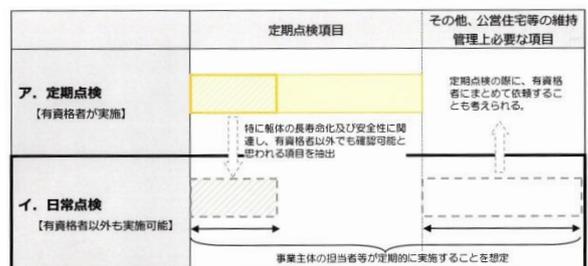


表2：定期点検項目と日常点検項目



2) 維持管理データベース

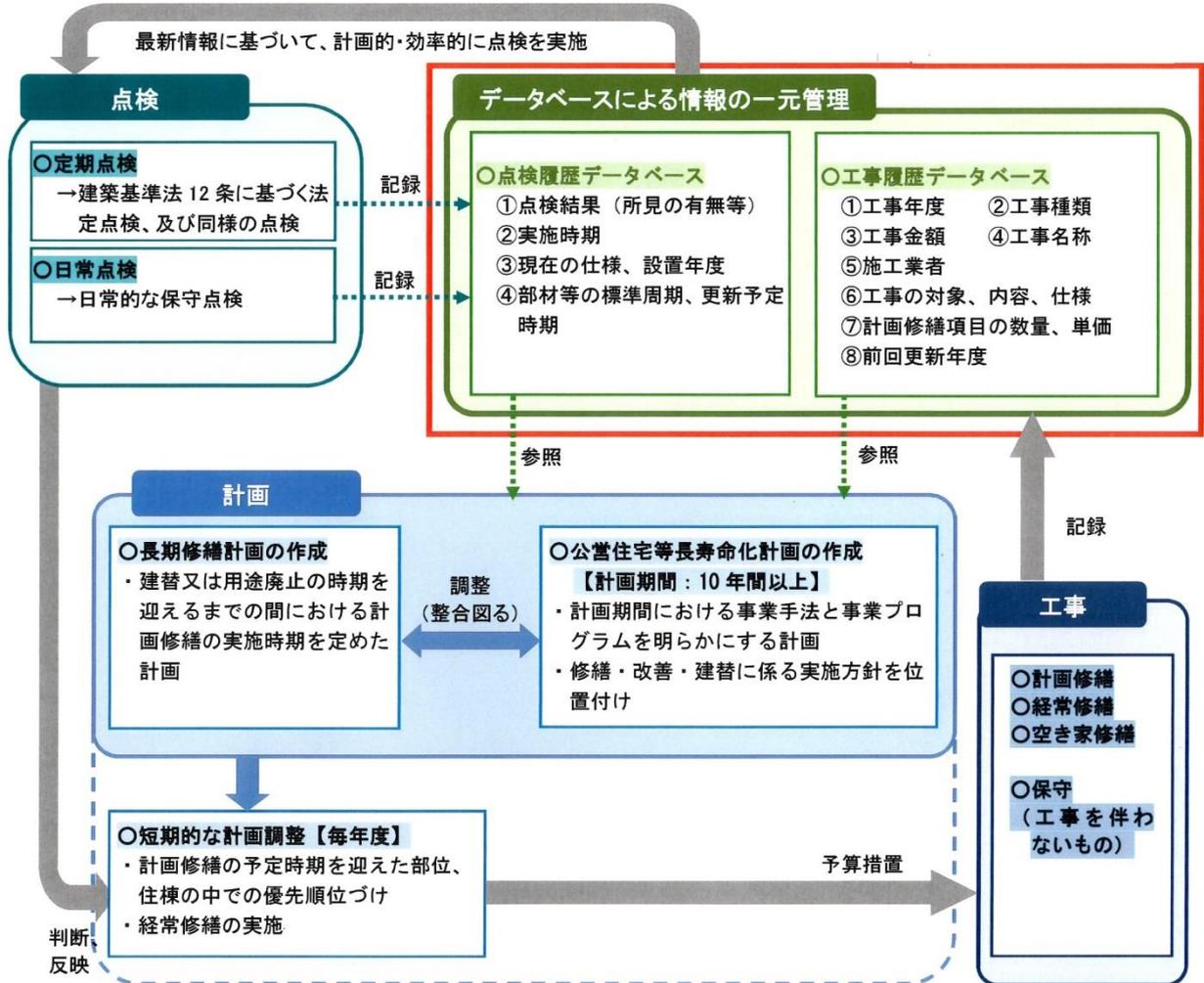
それぞれの点検の結果は、「公営住宅等維持管理データベース（※）」を活用して記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

※) 公営住宅等維持管理データベース

国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成 28 年 8 月に公開。

定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できるデータベース。

図：公営住宅等におけるメンテナンスサイクル
(出典：「公営住宅等維持管理データベース 操作マニュアル」)



2. 計画修繕に関する実施方針

「計画修繕」と判定された住棟について、次の方針に基づき実施する。

1) 実施方針

公営住宅を長期に渡り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していくことが必要となる。点検結果及び維持管理データベース等の内容に基づき、予防保全的な観点から計画修繕を実施する。実施にあたり、将来見込まれる修繕工事の、①内容、②修繕時期、③費用等についてあらかじめ想定することが重要となることから、長期修繕計画を定めることとする。

長期修繕計画…公営住宅等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長期的（30年）に定めた計画。将来的に必要な計画修繕費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

事業選定フローにより選定された事業手法は、長期計画修繕に示されている計画修繕との整合性を図りつつ、連動して工事を進めることで効率的・効果的な維持管理を実施する。

2) 計画修繕の実施項目

計画修繕の実施にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」掲載の修繕周期表を参考とし、以下のとおり周期目標を設定し実施する。

【計画修繕周期目標】

項目	木造	RC造	工事区分	周期	備考	
共用外部	金属屋根	○	○	塗替・補修	12年	点検のうえ対応
		○	○	葺替	24年	〃
	床防水（バルコニー等）	-	○	塗替	12年	〃
	外壁・軒天井塗装	○	○	塗替	24年	〃
	外壁窯業系サイディング	○	-	塗替	12年	〃
		○	-	葺替	36年	〃
	シーリング	○	○	打替	12年	〃
バルコニー手すり	-	○	取替	36年	〃	
共用内部・建具等	内部仕上げ（床・壁・天井）	-	○	塗替	24年	〃
	建具関係（ドア・サッシ）	○	○	点検・調整	12年	〃
		○	○	取替	36年	〃
電灯幹線設備 情報通信設備 消防用設備	照明設備（共用部・外灯）	○	○	取替	10年	〃
	非常用照明	-	○	蓄電池取替	5年	〃
		-	○	本体取替	10年	〃
	配電盤類	○	○	取替	30年	〃
	テレビ共聴設備（アンテナ等）	○	○	取替	20年	〃
自動火災報知設備	○	○	取替	20年	〃	
住戸専用部分	浴室ユニットバス	○	○	取替	20年	〃
	給湯器	○	○	取替	10年	〃
	換気扇	○	○	取替	10年	〃
	照明設備	○	○	取替	10年	〃

3. 改善事業に関する実施方針

「改善」と判定された住棟について、次の方針に基づき実施する。

1) 実施方針

「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」に基づき、住棟の状況に応じた改善事業の必要性を考慮し、改善事業メニューごとの実施方針を以下のとおり定める。

【居住性向上型＋福祉対応型】

住戸設備の機能向上を図り、居住性を向上させる改善を行う。また、福祉対応型と併せて手摺付きのユニットバスへ更新するなど、高齢者等が安全に安心して居住できるよう改善を行う。

【長寿命化型】

長期的に活用する住棟について、耐久性の向上や躯体の劣化低減を図り、予防保全的な改善を行う。

【脱炭素社会対応型】

住戸や共用部について、省エネルギー性能の高い設備機器への交換や内窓の設置など、省エネルギー性や断熱性の向上を図る改善を行う。

また、改善事業メニューごとに実施する具体的な対象項目を以下のとおり定める。

項目	住戸改善	共用部改善	屋外・外構改善
居住性向上型 ＋福祉対応型	・ユニットバス更新 (機能向上、バリアフリー化) ・給湯器更新 (機能向上)	—	—
長寿命化型	—	・屋根改修 (耐久性向上) ・外壁塗装改修 (耐久性向上、劣化低減)	—
脱炭素社会対応型	・照明 LED 改修 (省エネルギー性向上) ・内窓設置 (断熱性向上)	・非常用照明 LED 改修 (省エネルギー性向上)	・外灯 LED 改修 (省エネルギー性向上)

2) 改善事業の実施項目

実施方針に基づき、計画期間内に実施する改善事業を次のとおり設定する。

◆ちとせ団地：1・2号棟

【個別改善（居住性向上型＋福祉対応型）】

- ・ユニットバス更新
- ・給湯器更新

【個別改善（長寿命化型）】

- ・屋根改修（葺替）
- ・外壁塗装改修（塗替）

◆あけぼの町団地：A棟

【個別改善（居住性向上型＋福祉対応型）】

- ・ユニットバス更新
- ・給湯器更新

【個別改善（長寿命化型）】

- ・屋根改修（葺替）
- ・外壁塗装改修（塗替）

4. 建替事業に関する実施方針

「建替」と判定された団地及び住棟について、次の方針に基づき実施する。

1) 整備方針

建替事業の実施にあたり、「第三章 長寿命化に関する基本方針」において設定した整備水準目標に対し整備方針を設定する。

整備水準目標

- I. 耐用年限を超過した住戸の解消
- II. 高齢化への対応
- III. 狭小住戸の解消
- IV. 居住水準の向上
- V. 駐車場の確保
- VI. 多様なコミュニティへの対応



整備方針

- I. 木造平屋建て住棟の整備
- II. 世帯ニーズに合わせた住宅の整備
- III. 居住環境の整備
- IV. 憩いの場の整備

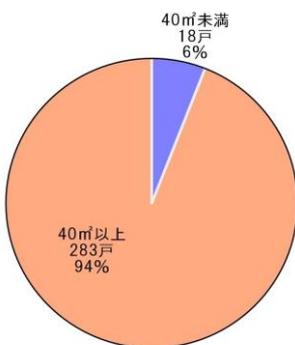
I. 木造平家建て住棟の整備

耐用年限を超過した住戸を早期に解消するため、かつ、高齢者等に対応した暮らしやすい住宅を供給するため、安定的な供給が可能なよう木造平家建て住棟を基本とし整備する。ただし、敷地規模と世帯構成等を勘案し 2 階建以上の住棟の確保も検討した団地計画とする。

II. 世帯ニーズに合わせた住宅の整備

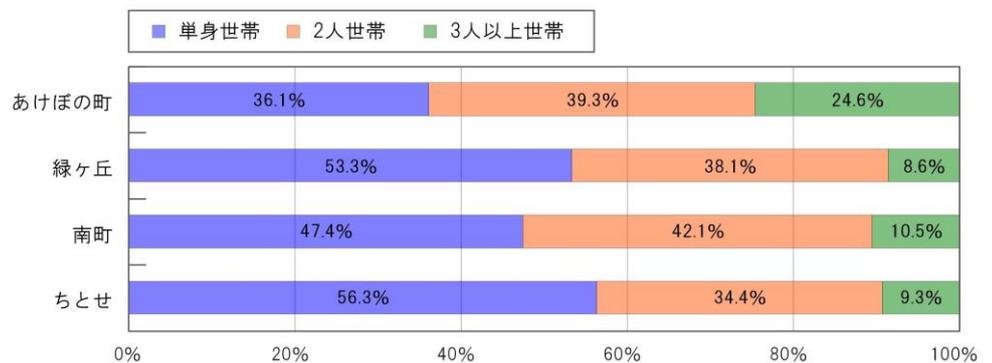
狭小住宅の解消のため最低居住水準を満たす住宅を整備する。また、現在の入居世帯は単身世帯や2人世帯が多いことから小家族世帯需要に対応した小規模住戸タイプ（1LDK、2LDK）の整備を基本とし、子育て世帯や家族世帯に対応した住戸タイプ（3LDK）を組み合わせた団地計画とする。

図：居住面積の割合



誘導居住水準（都市型）

図：団地別の世帯構成



Ⅲ. 居住環境の整備

今後整備する住棟については、省エネルギー対応やバリアフリー対応に加え、住宅設備の設置を標準的に行う。また、駐車場の整備を行う。

Ⅳ. 地域ニーズに応じた施設の整備

住宅の建替えに併せて集会所や多目的広場等の共同施設を整備し、多様な世代が交流し共存できるような団地計画とする。また、100戸以上の団地の建替えに際しては、原則として保育所等を併設する。

2) 整備戸数

整備戸数は、建替対象団地ごとに入居世帯の状況や住宅需要を総合的に勘案するとともに、将来の必要ストック量を考慮した計画とする。また、高齢者世帯や子育て世帯等の多様な世帯が共存できるよう計画する。以下の STEP1～3 の流れにより、各団地ごとの整備戸数を整理し決定する。

【STEP1】建替対象戸数の整理

【STEP2】住居形式別整備戸数の整理

【STEP3】団地別整備戸数の決定

【STEP1】建替対象戸数の整理

令和5年1月末時点の管理状況から、建替対象戸数を整理する。

表：建替対象戸数

団地名	管理戸数		入居戸数	建替対象戸数
		うち政策空き家戸数		
あけぼの町団地(旧棟)	40戸	40戸	21戸	21戸
緑ヶ丘団地	148戸	96戸	105戸	105戸
南町団地	41戸	0戸	38戸	38戸
合計	229戸	136戸	164戸	164戸

◆あけぼの町団地（旧棟）

建替対象戸数は、現在の入居戸数である『21戸』とする。旧計画に基づき建替事業を継続し、他団地からの集約を考慮した整備戸数となるよう計画する。

◆緑ヶ丘団地

建替対象戸数は、現在の入居戸数である『105戸』とする。生活利便性が良く需要もあることから継続管理する団地とする。現地建替では建替対象戸数のすべてを確保することができないため整備可能な戸数となるよう規模を縮小し、不足分を他団地の余剰地で補うよう整備戸数を計画する。

◆南町団地

建替対象戸数は、現在の入居戸数である『38戸』とする。需要が減少している小規模団地であることから、用途廃止を検討し他団地への移転集約を計画する。

表：団地別敷地面積

団地名	管理戸数	敷地面積	管理方針	移転集約等
あけぼの町	80戸	33,439㎡	継続	緑ヶ丘、南町団地から集約
緑ヶ丘	148戸	27,551㎡	継続	あけぼの町団地へ一部移転
南町	40戸	9,534㎡	用途廃止	あけぼの町、ちとせ団地へ集約
ちとせ	32戸	4,889㎡	継続	南町から集約

【STEP2】住居形式別整備戸数の整理

令和5年1月末時点の世帯構成及び世帯員数の状況から、住居形式別整備戸数を整理する。

1. 現在の世帯構成及び世帯員数

世帯構成、世帯員数の状況は以下のとおりである。

団地名	管理戸数	入居戸数	高齢者世帯数(戸)			子育て世帯数(戸)			一般世帯数(戸)			世帯員数(戸)			
			計	単身	夫婦	計	2人	3人以上	計	単身	2人	3人以上	単身	2人	3人以上
あけぼの町団地 (旧棟のみ)	40	21	4	3	1	0	0	0	17	6	9	2	9	10	2
緑ヶ丘団地	148	105	55	45	10	2	0	2	48	11	30	7	56	40	9
南町団地	41	38	19	15	4	3	1	2	16	3	11	2	18	16	4
合計	229	164	78	63	15	5	1	4	81	20	50	11	83	66	15

※1) 高齢者世帯(単身)…入居者が65歳以上
 ※2) 高齢者世帯(夫婦)…入居者と同居者のいずれもが65歳以上の世帯
 ※3) 子育て世帯…18歳未満の子がいる世帯
 ※4) 一般世帯(単身)…高齢者世帯以外の単身世帯(65歳未満)
 ※5) 一般世帯(2人、3人以上)…高齢者世帯及び子育て世帯以外の同居者のいる世帯

2. 世帯構成から整備戸数を整理

世帯構成から住居形式別の整備戸数を整理する。

表：入居世帯構成から算出した整備戸数

団地名	世帯構成	高齢者世帯		子育て世帯		一般世帯			合計
		単身	2人	2人	3人以上	単身	2人	3人以上	
	住居形式	1LDK	2LDK	2LDK	3LDK	1LDK	2LDK	3LDK	
あけぼの町	入居数	3	1	0	0	6	9	2	21戸
緑ヶ丘	入居数	45	10	0	2	11	30	7	105戸
南町	入居数	15	4	1	2	3	11	2	38戸
整備戸数		63	15	1	4	20	50	11	164戸

3. 世帯員数から整備戸数を整理

世帯員数から住居形式別の整備戸数を整理する。

表：入居者数から算出した整備戸数

団地名	世帯員数	単身	2人	3人以上	合計
	住居形式	1LDK	2LDK	3LDK	
あけぼの町	入居数	9	10	2	21戸
緑ヶ丘	入居数	56	40	9	105戸
南町	入居数	18	16	4	38戸
整備戸数		83	66	15	164戸

4. 住居形式別整備戸数のまとめ

住居形式別整備戸数を以下のとおり整理する。

- ・高齢者世帯の単身世帯は、1LDKとする（63戸）。
- ・高齢者世帯の2人世帯は、2LDKとする（15戸）。
- ・子育て世帯は、3LDKとする（5戸）。
- ・一般世帯の単身世帯は、1LDKとする（20戸）。
- ・一般世帯の2人世帯は、将来世帯入れ替えがあると想定し、2LDKと3LDKに分ける（2LDK：40戸、3LDK：10戸）。
- ・一般世帯の3人以上の世帯は、3LDKとする（11戸）。

表：住居形式別整備戸数のまとめ

世帯構成 イメージ	高齢者世帯		子育て 世帯	一般世帯			合計	
	単身	2人		単身	2人	3人以上		
住居形式	1LDK	2LDK	3LDK	1LDK	2LDK	3LDK	3LDK	-
入居者数	1人	2人	2人以上	1人	2人	2人以上	3人以上	-
整備戸数	63	15	5	20	40	10	11	164戸



表：住居形式別整備戸数のまとめ（整理）

住居形式	1LDK	2LDK	3LDK	合計
整備戸数	83	55	26	164戸

【STEP3】団地別整備戸数の決定

STEP2より住居形式別整備戸数は164戸であるが、2戸/1棟形式の住棟を基本と考
え整理すると、1LDKは83戸が84戸、2LDKは55戸が56戸、3LDKは26
戸となり、必要整備戸数は166戸となる。

表：住居形式別整備戸数のまとめ〔再整理〕

住居形式	1LDK	2LDK	3LDK	合計
整備戸数	83	55	26	164戸
整備戸数(整理)	84	56	26	166戸

また、各団地の敷地面積から建替可能な整備戸数となるよう調整した結果、団地
別整備戸数を以下のとおり決定する。

表：団地別整備戸数

団地名	住居形式			合計
	1LDK	2LDK	3LDK	
あけぼの町	28	16	16	60戸
緑ヶ丘	56	28	10	94戸
ちとせ	-	12	-	12戸
整備戸数	84	56	26	166戸



※現在建替事業を実施しているあけぼの町団地の
整備済み戸数と上表の整備戸数を合算し整理する。

表：団地別総整備戸数

団地名		住居形式			合計
		1LDK	2LDK	3LDK	
あけぼの町	整備済	8	10	22	40戸
	未整備	28	16	16	60戸
	計	36	26	38	100戸
緑ヶ丘		56	28	10	90戸
ちとせ		-	12	-	12戸
総整備戸数		92	66	48	206戸

3) 整備計画

計画期間内は、既存計画に基づきあけぼの町団地の建替整備を行うこととする。

1. 団地別整備戸数

団地別整備戸数は、以下のとおりとする。

表：団地別総整備戸数〔再掲〕

住居形式		住居形式			合計
		1LDK	2LDK	3LDK	
あけぼの町	整備済	8	10	22	40戸
	未整備	28	16	16	60戸
	計	36	26	38	100戸
緑ヶ丘		56	28	10	94戸
ちとせ		-	12	-	12戸
総整備戸数		92	66	48	206戸

2. 配置計画

① 住棟形式

木造平家建（2戸/1棟形式）を基本とし、RC造3階建（12戸/1棟形式）を整備する。

② 駐車場の設置

入居者専用駐車場は、1戸に1台以上を設ける。

③ 通路の設置

団地内に通路を設ける。

④ 集会所の設置

集会所を設ける。

⑤ 多目的広場の設置

多目的広場を設ける。

⑥ 保育所等の併設

保育所や高齢者福祉施設等の生活支援施設を併設する。ただし、当該公営住宅の団地の存する地域において、保育所等が十分に存する場合は、併設しなくともよいこととする。※『公営住宅整備事業等補助要領 第3第2項第一』による。

3. 配置計画図

【あけぼの町団地】



1. 事業実施予定一覧

計画期間内における事業実施予定は、次の【様式1】～【様式3】のとおりである。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設部分に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

住宅の区分： 公営住宅

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 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032							
あけぼの町団地	A棟	12	RC造	H12	R5	-						屋根改修 外壁改修 (長寿命化)	設備改修 (長寿命化) 共用内部修繕							1,106			
	C棟	4	木造	H28	-	R5							建具修繕										
	D棟	4	木造	H28	-	R5							建具修繕										
	E棟	4	木造	H28	-	R5							建具修繕										
	F棟	4	木造	H29	-	R5								建具修繕									
	G棟	4	木造	H29	-	R5								建具修繕									
	H棟	4	木造	R1	-	R5																	
	I棟	4	木造	R1	-	R5																	
	J棟	4	木造	R1	-	R5																	
ちとせ団地	1号棟	12	RC造	S63	R5	-	屋根改修 外壁改修 (長寿命化)		設備改修 (長寿命化) 共用内部修繕												1,158		
	2号棟	12	RC造	H2	R5	-	屋根改修 外壁改修 (長寿命化)		設備改修 (長寿命化) 共用内部修繕													1,295	
	A棟	2	木造	H1	-	R5																	
	B棟	2	木造	H1	-	R5																	
	C棟	2	木造	H2	-	R5																	
	D棟	2	木造	H2	-	R5																	

【様式2】 建替事業の実施予定一覧

住宅の区分： 公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		建 替 予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
あけぼの町団地	J棟	4	木造				R11 2029	2,932	
	K棟	4	木造				R12 2030	2,932	
	L棟	4	木造				R13 2031	2,932	
	M棟	4	木造				R14 2032	2,932	
	165-169号棟 170-174号棟 175-179号棟 180-184号棟	20	CB造	S52	-	R5			R14年度解体予定

1. 維持管理による効果

公営住宅等長寿命化計画に基づき、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果は次のとおりである。

- 定期的な点検を実施して、公営住宅等のストック状況を把握したうえで、計画的に予防保全的な修繕や耐久性の向上を図る改善等を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コスト縮減につながる。
- 定期点検により、現状を把握しながら適切な修繕および改善を実施することで、公営住宅等に安全性が確保される。

2. LCCの算出

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

- ① 建替事業を実施する団地におけるLCCの算出
- ② 改善事業を実施する団地におけるLCCの縮減効果の算出

1) 建替事業を対象としたLCCの算出

① LCC算出の考え方

建替事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの算出を行う。
算出の対象は、「あけぼの町団地」とする。

② LCC算出の手順

【算出の手順】

$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} ※ + \text{修繕費} ※ + \text{除却費} ※) / \text{管理期間}$ (単位：千円/棟・年)

※現時点以降、将来的に発生するコスト（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

現時点以後の経過年数 a 年における将来に発生するコスト $= b \times c$

a : 現時点以後の経過年数

b : 将来的に発生するコスト（改善費、修繕費、除却費）

c : 現在価値化指数 $c = 1 / (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

③ LCCの算出結果

LCCの算出結果は、次のとおりとなる。

表：建替事業におけるLCC

団地名	住戸 番号	戸数	構造	建設 年度	管理 期間	LCC算定(円/棟)				年平均LCC (千円/棟・年)
						建設費	改善費 (現在価値化)	修繕費 (現在価値化)	除却費 (現在価値化)	
あけぼの町	J棟	2戸 (2LDK)	木造 平家	R11	30年	37,411,000	0	3,142,602	766,656	1,378
		2戸 (3LDK)	木造 平家	R11	30年	42,152,000	0	3,540,849	908,952	1,554
	K棟	2戸 (2LDK)	木造 平家	R12	30年	37,411,000	0	3,142,602	766,656	1,378
		2戸 (3LDK)	木造 平家	R12	30年	42,152,000	0	3,540,849	908,952	1,554
	L棟	2戸 (2LDK)	木造 平家	R13	30年	37,411,000	0	3,142,602	766,656	1,373
		2戸 (3LDK)	木造 平家	R13	30年	42,152,000	0	3,540,849	908,952	1,548
	M棟	2戸 (2LDK)	木造 平家	R14	30年	37,411,000	0	3,142,602	766,656	1,373
		2戸 (3LDK)	木造 平家	R14	30年	42,152,000	0	3,540,849	908,952	1,548

2) 改善事業を対象としたLCCの縮減効果の算出

① LCCの縮減効果算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業、又は全面的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、建設時点から次回の建替えまでの管理期間に要するコストを算出し、棟単位で年当たりのコスト比較を行うものとする。

算出の対象は、「南町団地」「ちとせ団地」とする。

② LCCの縮減効果算出の手順

【算出の手順】

① LCC（計画前）

$$\text{① LCC（計画前）} = (\text{建設費} + \text{修繕費} \ast + \text{除却費} \ast) / \text{評価期間（改善非実施）}$$

（単位：千円/戸・年）

※公営住宅等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

② LCC（計画後）

$$\text{② LCC（計画後）} = (\text{建設費} + \text{改善費} \ast + \text{修繕費} \ast + \text{除却費} \ast) / \text{評価期間（改善実施）}$$

（単位：千円/戸・年）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく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コスト

③ LCC縮減効果

$$\text{1棟のLCC縮減効果} = (\text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）}) \times \text{戸数}$$

（単位：千円/棟・年）

※現時点以降、将来的に発生するコスト（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。

現時点以後の経過年数 a 年における将来に発生するコスト = b × c

a : 現時点以後の経過年数

b : 将来的に発生するコスト（改善費、修繕費、除却費）

c : 現在価値化指数 $c = 1 / (1 + d)^a$

d : 社会的割引率（0.04（4%））

③ LCCの縮減効果の結果

LCC縮減効果は、次のとおりとなる。

表：改善事業におけるLCCの縮減効果

団地名	住戸 番号	戸数/棟	構造 規模	建設 年度	計画前LCC算定		計画後LCC算定		戸あたりの LCC縮減効果 (千円/戸・年)	1棟あたりの LCC縮減効果 (千円/棟・年)
					評価 期間A	年平均LCC (千円/戸・年)	評価 期間B	年平均LCC (千円/戸・年)		
ちとせ	1号棟	12戸	RC造 3階	S63	70年	300	100年	204	97	1,158
	2号棟	12戸	RC造 3階	H2	70年	291	100年	183	108	1,295
あけぼの町	A棟	12戸	RC造 3階	H12	70年	259	100年	167	93	1,106

黒石市公営住宅等長寿命化計画

平成 24 年 3 月 策定

平成 30 年 3 月 第 1 回改定

令和 2 年 3 月 第 2 回改定

令和 3 年 3 月 第 3 回改定

令和 5 年 3 月 第 4 回改定

青森県黒石市 建設部 都市建築課