

鹿角市公営住宅等長寿命化計画

平成 2 2 年 3 月

平成 2 8 年 3 月改訂

鹿角市

鹿角市公営住宅等長寿命化計画

目次

1.	鹿角市の公営住宅等ストックの状況.....	1
(1)	管理戸数の状況（8団地、総戸数474戸）.....	1
(2)	共同施設の状況.....	2
(3)	団地ごとの入居者の年齢構成状況.....	2
(4)	平成22年4月1日から平成27年12月31日までの公営住宅申込応募倍率..	3
(5)	各団地の空き家状況.....	3
(6)	建築時期別管理戸数の状況.....	4
2.	平成27年度の見直しについて.....	5
3.	鹿角市の公営住宅の現状と課題.....	6
4.	長寿命化計画の目的.....	6
(1)	背景.....	6
(2)	目的.....	7
5.	長寿命化に関する基本方針.....	7
(1)	ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針.....	7
(2)	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	7
6.	計画期間.....	7
7.	長寿命化を図るべき公営住宅等.....	7
(1)	長寿命化計画の対象.....	7
(2)	ストック活用手法.....	8
(3)	活用手法の判定.....	8
(4)	団地別・住棟別の活用計画.....	10
8.	公営住宅等における建替事業の実施方針.....	11
9.	長寿命化のための維持管理計画.....	11
(1)	計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容.....	11
(2)	住棟単位の修繕・改善計画.....	12
10.	長寿命化のための維持管理による効果.....	12
○資料編		
1.	活用手法の判定（一次～二次判定資料）.....	16
2.	住棟単位の修繕・改善計画.....	23
	様式1 修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分>	
	様式2 建替えに係る事業予定	
	様式3 共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>	
3.	団地別カルテ.....	48

1. 鹿角市の公営住宅等ストックの状況

(1) 管理戸数の状況 (8団地、総戸数474戸)

表1 管理戸数リスト

団地名	建設年度		種別	構造階数	タイプ	棟数	戸当たり床面積(m ²)	戸数	経過年数	耐用年数	区域
	昭和(平成)	西暦									
浜田	S39	1964	単独	簡平	2K	2	49.6	2	51	30	毛馬内
	小計					2		2			
四の岱	S39	1964	公営	簡平	2K	5	32.1	20	51	30	大湯
	S41	1966	公営	簡平	2K	5	32.1	20	49	30	
	S43	1968	公営	簡平	2K	5	32.1	20	47	30	
	S44	1969	公営	簡平	2K	1	32.1	4	46	30	
	S45	1970	公営	簡平	3K	3	38.8	12	45	30	
小計						19		76			
毛馬内	S40	1965	公営	簡平	2K	1	32.1	1	50	30	毛馬内
	S40	1965	公営	簡平	2K	1	32.1	2	50	30	
	S40	1965	公営	簡平	2K	3	32.1	12	50	30	
	S42	1967	公営	簡平	2K	3	32.1	6	48	30	
	S42	1967	公営	簡平	2K	2	32.1	8	48	30	
	S44	1969	公営	簡平	2K	5	32.1	20	46	30	
小計						15		49			
松山	S47	1972	公営	簡平	2K	2	37.4	8	43	30	毛馬内
	小計					2		8			
新堀	S49	1974	改良	簡二	2DK	6	49.6	36	41	45	尾去沢
	S50	1975	改良	簡二	2DK	1	49.6	5	40	45	
	S50	1975	改良	簡二	3K	1	55.4	8	40	45	
	S50	1975	改良	簡二	3K	2	55.4	14	40	45	
	S51	1976	改良	簡二	3K	6	55.4	36	39	45	
	S52	1977	改良	簡二	3K	6	55.4	33	38	45	
	S53	1978	改良	簡二	3K	6	55.4	36	37	45	
	S55	1980	改良	簡二	3K	1	55.4	6	35	45	
	S57	1982	改良	簡二	3K	7	57.2	42	33	45	
小計						36		216			
寺ノ上	S63	1988	公営	木平	2LDK	3	68.7	3	27	30	毛馬内
	S63	1988	公営	木平	2LDK	5	65.4	5	27	30	
	H17	2005	公営	木平	2LDK	1	65.4	1	10	30	
小計						9		9			
高井田	H13	2001	公営	木平	2LDK	3	72.8	3	14	30	花輪
		2001	公営	木平	2LDK	3	72.0	3	14	30	
		2001	公営	木二	2LDK	4	66.6	16	14	30	
		2001	公営	木平・木二	2LDK	4	66.6	8	14	30	
		2001	公営	木平・木二	1LDK	4	52.1	4	14	30	
		2001	公営	木二	2LDK	1	64.1	4	14	30	
		2001	公営	木平・木二	2LDK	3	66.6	6	14	30	
		2001	公営	木平・木二	1LDK	3	52.1	6	14	30	
小計						18		50			
花輪駅西	H22	2010	公営	木平	1LDK	2	56.0	2	5	30	花輪
		2010	公営	木平	2LDK	4	64.8	4	5	30	
		2010	公営	木平	3DK	3	66.5	3	5	30	
		2010	公営	木二	3DK	2	70.3	2	5	30	
		2010	公営	木平	1LDK	1	54.9	1	5	30	
		2010	公営	木平	2LDK	4	64.8	4	5	30	
		2010	公営	木平	3DK	2	64.8	2	5	30	
	2010	公営	木二	3DK	3	68.7	3	5	30		
	H24	2012	公営	耐火中層RC6	1LDK	1	51.3	5	3	70	
		2012	公営		2DK		62.9	6	3	70	
		2012	公営		2LDK		72.8	6	3	70	
		2012	公営	耐火中層RC6	1LDK		51.3	5	3	70	
		2012	公営		2DK		62.9	6	3	70	
		2012	公営		2LDK		72.8	6	3	70	
	H25	2012	公営	木平	3DK	1	65.9	1	3	30	
		2012	公営	木二	3DK	1	69.4	1	3	30	
		2013	公営	木平	1LDK	2	52.4	2	2	30	
		2013	公営	木平	2LDK	2	63.1	2	2	30	
		2013	公営	木平	3DK	2	65.9	2	2	30	
2013		公営	木二	3DK	1	69.4	1	2	30		
小計						32		64			
竊井沢	H23用途廃止・解体					0		0			尾去沢
水晶山	H25～26用途廃止・解体					0		0			尾去沢
合計						133		474			

平成27年12月28日現在

(2) 共同施設の状況

表2 共同施設リスト

団地名	共同施設用途	種別	建設年度		床面積 (㎡)	構造 階数	経過 年数	耐用 年数	区域	
			昭和 (平成)	西暦						
四の岱	集会所	公営	S40	1965	69.74	CB1	50	30	大湯	
毛馬内	集会所	公営	S42	1976	36.4	CB1	39	30	尾去沢	
新堀	集会所	改良	S54	1979	204.3	S1	36	30	尾去沢	
	児童遊園	改良								
高井田	集会所	公営	H14	2002	104.75	木1	13	30	花輪	
	児童遊園	公営								
	第1駐車場	公営								
	第2駐車場	公営								
花輪駅西	雁木(AB工区12棟)	公営	H22	2010	0	木1	5	30	花輪	
	ゴミ置場(AB工区4棟)	公営	H22	2010	5.24	RC1	5	70		
	集会所	公営	H24	2012	118.86	木1	3	30		
	雁木(DE工区)	公営	H24	2012	0	S1	3	70		
	設備棟(DE工区)	公営	H24	2012	66.3	RC1	3	70		
	自転車置場・物置・ ゴミ置場(DE工区4棟)	公営	H24	2012	174.96	RC1	3	70		
	ゴミ置場(C工区2棟)	公営	H24	2012	1.31	RC1	3	70		
			H25	2013	1.31	RC1	2	70		
	雁木(C工区2棟)	公営	H25	2013		木1	2	30		
	広場	公営								
駐車場	公営									
水晶山	集会所		H25用途廃止・解体							尾去沢

平成27年12月28日現在

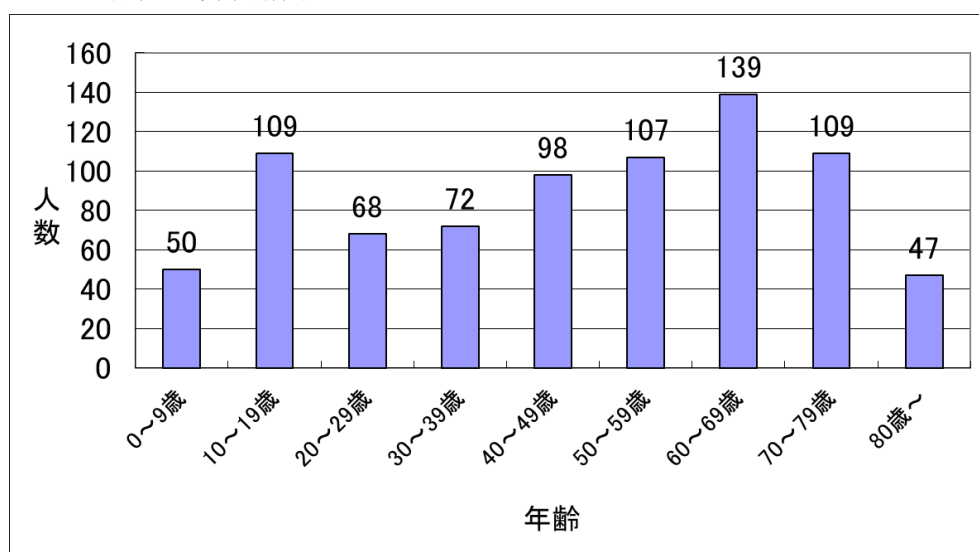
(3) 団地ごとの入居者の年齢構成状況

表3 入居者年齢構成表

団地名	0~9歳	10~19歳	20~29歳	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~69歳	70~79歳	80歳~	計
浜田	-	1	-	-	-	1	1	-	-	3
四の岱	5	8	6	7	4	17	28	19	9	103
毛馬内	1	7	-	9	6	6	11	16	6	62
松山	-	-	-	1	2	1	1	2	-	7
新堀	13	44	31	25	44	48	72	50	20	347
寺ノ上	2	6	5	2	4	5	2	-	-	26
高井田	10	28	9	11	20	15	14	7	4	118
花輪駅西	19	15	17	17	18	14	10	15	8	133
計	50	109	68	72	98	107	139	109	47	799

平成27年12月28日現在

図1 全入居者の年齢構成図



(4) 平成22年4月1日から平成27年12月31日までの公営住宅申込応募倍率

表4 公募倍率表

花輪駅西住宅					寺ノ上住宅				
	募集戸数	申込者数	応募倍率	備考		募集戸数	申込者数	応募倍率	備考
H22	3	43	14.33		H22	1	6	6.00	
H23	0	0	0	募集無し	H23	0	0	0.00	募集無し
H24	23	97	4.22		H24	1	2	2.00	
H25	5	72	14.40		H25	0	0	0.00	募集無し
H26	4	50	12.50		H26	1	5	5.00	
H27	5	59	11.80		H27	0	0	0.00	募集無し
合計	40	321			合計	3	13		
			平均倍率	11.45				平均倍率	4.33

高井田住宅				
	募集戸数	申込者数	応募倍率	備考
H22	4	48	12.00	
H23	4	37	9.25	
H24	0	0	0.00	募集無し
H25	1	14	14.00	
H26	1	11	11.00	
H27	0	0	0.00	募集無し
合計	10	110		
			平均倍率	11.56

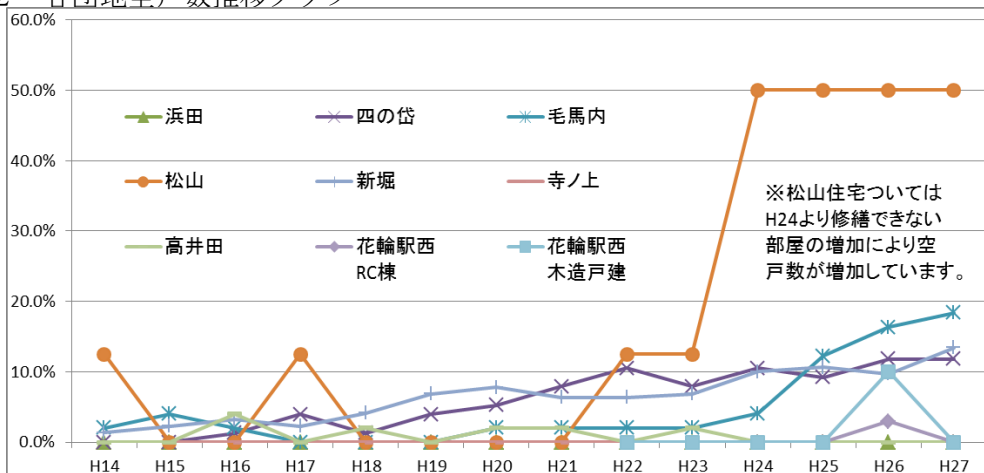
※その他の住宅においては、空きが出次第、入居申請順で入居させていることから、公募は行っていない。

(5) 各団地の空き家状況

表5 各団地空戸数表

団地名	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	平均	現在戸数
浜田	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2
四の岱	0	0	1	3	1	3	4	6	8	6	8	7	9	9	4.6	76
毛馬内	1	2	1	0	0	0	1	1	1	1	2	6	8	9	2.4	49
松山	1	0	0	1	0	0	0	0	1	1	4	4	4	4	0.3	8
新堀	3	5	7	5	9	15	17	14	14	15	22	23	21	29	9.4	216
寺ノ上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9
高井田	0	0	2	0	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0.6	50
花輪駅西RC棟											0	0	1	0	0.3	34
花輪駅西木造戸建									0	0	0	0	3	0	0.5	30
計	5	7	11	9	11	18	23	22	24	24	36	40	46	51	18.0	474

図2 各団地空戸数推移グラフ

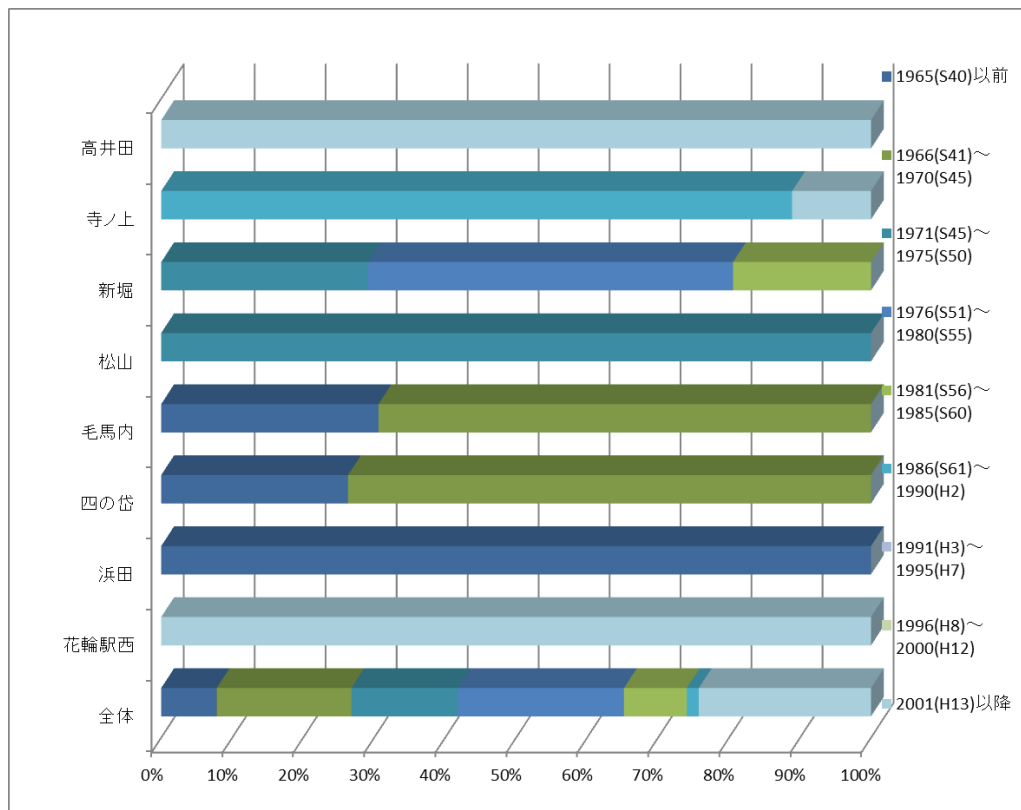


(6) 建築時期別管理戸数の状況

表6 建築時期別管理戸数表

年度	1965(S40) 以前	1966(S41) ～ 1970(S45)	1971(S45) ～ 1975(S50)	1976(S51) ～ 1980(S55)	1981(S56) ～ 1985(S60)	1986(S61) ～ 1990(H2)	1991(H3)～ 1995(H7)	1996(H8)～ 2000(H12)	2001(H13) 以降	総数
全体	37	90	71	111	42	8	0	0	115	474
	7.8%	19.0%	15.0%	23.4%	8.9%	1.7%	0.0%	0.0%	24.3%	100.0%
花輪駅西	0	0	0	0	0	0	0	0	64	64
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
浜田	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
四の岱	20	56	0	0	0	0	0	0	0	76
	26.3%	73.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
毛馬内	15	34	0	0	0	0	0	0	0	49
	30.6%	69.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
松山	0	0	8	0	0	0	0	0	0	8
	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
新堀	0	0	63	111	42	0	0	0	0	216
	0.0%	0.0%	29.2%	51.4%	19.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
寺ノ上	0	0	0	0	0	8	0	0	1	9
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	88.9%	0.0%	0.0%	11.1%	100.0%
高井田	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%

図3 建築時期別構成グラフ



2. 平成27年度の見直しについて

本計画は、策定から5年が経過したことから、以下の点について更新及び見直しを行いました。

①「ストックの状況」

平成27年末時点でのデータに更新を行いました。

②「公営住宅の現状と課題」

①のストックの状況の更新に伴い、全団地内における耐用年数の状況、入居されている年齢構成、高井田・寺ノ上・花輪駅西団地での公募倍率等の状況を把握しました。耐用年数を超過した住宅の割合について、花輪駅西団地の建替えにより一部の改善はみられましたが、依然として老朽化した住宅の早期建替えを迫られている状況にあります。

③「長寿命化を図るべき公営住宅等の活用手法の判定」

毛馬内・松山・浜田の団地の建替えを改めて判定しなおしました。その結果、それぞれを個別に建設するのではなく、毛馬内地区内もしくは隣接する地区として集約を行い、新たな毛馬内団地を形成することで、効率的な早期建替えを行うことができることから、現在の土地で建替えを行う判断であった毛馬内団地を非現地建替えとし、3つの団地を集約した新たな土地での建替えを行う計画に変更しました。

また、建物建築後の経過年数による変化や老朽化した団地の状況により、引き続き10年以上の管理が必要である高井田団地については、長寿命化型の個別改善が最適手法として変更しました。

他に、新堀団地については、耐用年数が10年未満の建物が増えてきたことから、長寿命化型の個別改善を行わず、これ以上の躯体の劣化が進まない程度の修繕対応とします。

④「長寿命化のための維持管理計画」

資料編にある様式1から3について、住棟単位の修繕・改善計画を平成23年度から平成27年度までに実施されたものを整理しました。今後行われる毛馬内・松山・浜田団地の建替え、高井田住宅の外壁屋根改修等、必要な修繕・改善の見直しを行いました。

また、高井田住宅については、長寿命化型の個別改善についてライフサイクルコストの算定を行いました。

⑤「計画期間」

②③の見直しに伴い、計画期間を延長し、平成22年度から平成37年度までの16年間としました。

3. 鹿角市の公営住宅の現状と課題

本市の市営住宅団地は、平成22年度から25年度に完成した花輪駅西住宅建設事業、水晶山住宅及び軽井沢住宅の解体を経て、現在、8団地所在し、総戸数は474戸を有しています。建設年では、依然として昭和30年代～50年代に建設したものが多数を占め、耐用年数の超過とともに老朽化が顕著となってきています。

市営住宅の入居者における年齢別構成では、50～79歳の年齢構成率が多く、高齢化がみられるものの、0～19歳及び30～49歳代の年齢構成率も比較的多くみられる傾向にあり、子育て世代の住宅利用率の高さも伺える結果となり、年齢的に偏りのない、比較的良好なバランスの住宅環境を保持しているといえます。

また、公営住宅における市民のニーズの観点では、平成13年度に建設した高井田住宅、平成22年度から平成25年度に建設した花輪駅西住宅が、最大で約1.4倍（平均約1.1倍）と高い公募倍率にみられるように、より良質で利便性の良い住居環境が求められているといえます。

以上の現状から、今後、本市の公営住宅整備では、高齢者や子育て世代の居住者への生活水準や安全、安心の確保に対する良好な住宅環境の提供や改善、また、建替えの早急な対応が迫られている現状にあるといえます。

4. 長寿命化計画の目的

(1) 背景

近年、地方公共団体は更新期を迎える老朽化した大量の公営住宅ストックをかかえ、厳しい財政状況において、効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが課題となっています。良質な公営住宅の供給が求められている中で、公営住宅ストックの居住水準の向上や安全性の確保を図るとともに、長寿命化の促進が必要です。また、ライフサイクルコストの縮減につなげることも重要となっています。

本市においても、平成15年3月に「住宅マスタープラン」及び「公営住宅ストック総合活用計画」（以下「ストック活用計画」という。）、平成27年3月に「住生活基本計画」を策定し、実情を踏まえた市営住宅のストックの改善・更新を行ってきました。しかし、耐用年数を超過し、ストック活用計画における更新時期を超えた住宅が多数存在している中で、これまでのスクラップ・アンド・ビルドという考えから、建替え対象住宅をできる限り最小限にし、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものを判別し、既存建築物の有効活用・長寿命化を図りながら、より効率的・効果的な住宅施策が求められています。

(2) 目的

本市における長寿命化計画は、平成15年3月策定のストック活用計画を見直し、耐用年数を超過した公営住宅を単に更新するだけでなく、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、修繕、改善、建替えなどの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現することを目的とします。

5. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・公営住宅等の整備・修繕等の履歴データの管理を住棟単位で整理し、住宅ストックの状態を的確に把握します。
- ・公営住宅等ストック活用手法別に必要な情報を収集するために、定期的な点検等の整備により、日常的な維持管理をします。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・突発的な不具合、不定期の入退去による修繕などの対症療法型の修繕から、予防保全的な維持管理、仕様のアップグレード等による耐久性の向上により長寿命化を図ります。
- ・点検を充実し、建物の老朽化や劣化を未然に防ぎ、修繕周期の延長などを行い、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

6. 計画期間

本計画は、計画の見直しに伴い、平成22年度から16年間を計画期間とし、平成37年度を目標年次とします。

また、計画内容については、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、最低5年以内ごとに見直すものとします。

7. 長寿命化を図るべき公営住宅等

(1) 長寿命化計画の対象

本計画の対象とする公営住宅等は、鹿角市営住宅条例（平成9年12月24日条例第32号）第2条により、同条例別表に掲げる全ての市営住宅、改良住宅及びこれらに付属する共同施設とします。

(2) スtock活用手法

本計画において検討するStock活用手法は、①公営住宅を除却し、その土地の全部または一部の区域に新たに公営住宅を建設する「建替え」、②躯体を残して全面的に行われる「全面的改善」、③公営住宅の質向上のために行われる居住性確保型・福祉対応型などの「個別改善」、④維持管理のために行われる「修繕対応」、⑤公営住宅として将来的に必要なないと判断され、他の用途へ変更又は除却する「用途廃止」、⑥他の事業主体との一体的整備や連携などにより、現在の事業主体から他の事業主体へ変更する「事業主体の変更」に区分されます。

(3) 活用手法の判定

Stock活用計画における判定を改善し、以下の通り行います。

【一次判定】

団地及び住棟単位の経過年数、需要高度利用の必要性及び可能性、改善履歴による評価を行い、「維持管理」、「建替え」、「用途廃止」の対象とする団地を判定します。「維持管理」、「継続判定」となったものについては、二次判定を行います。

【二次判定】

「継続判定」となった団地を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行います。「維持管理」「個別改善」となった団地は、「長寿命化型改善」が必要であるか評価し活用手法を判定します。

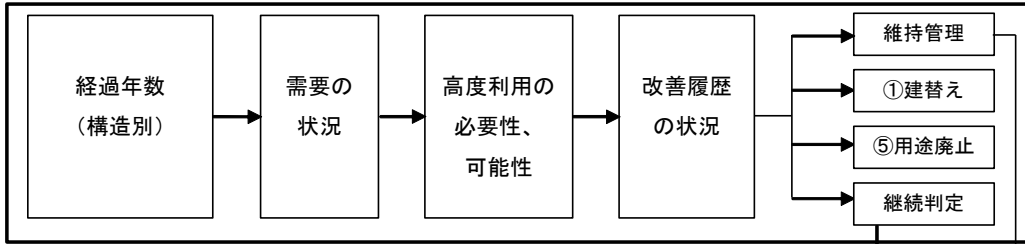
【三次判定】

一次・二次判定の判定過程と結果を踏まえ、それぞれの活用手法が妥当であるか総合的に評価を行い、最終判定を行います。

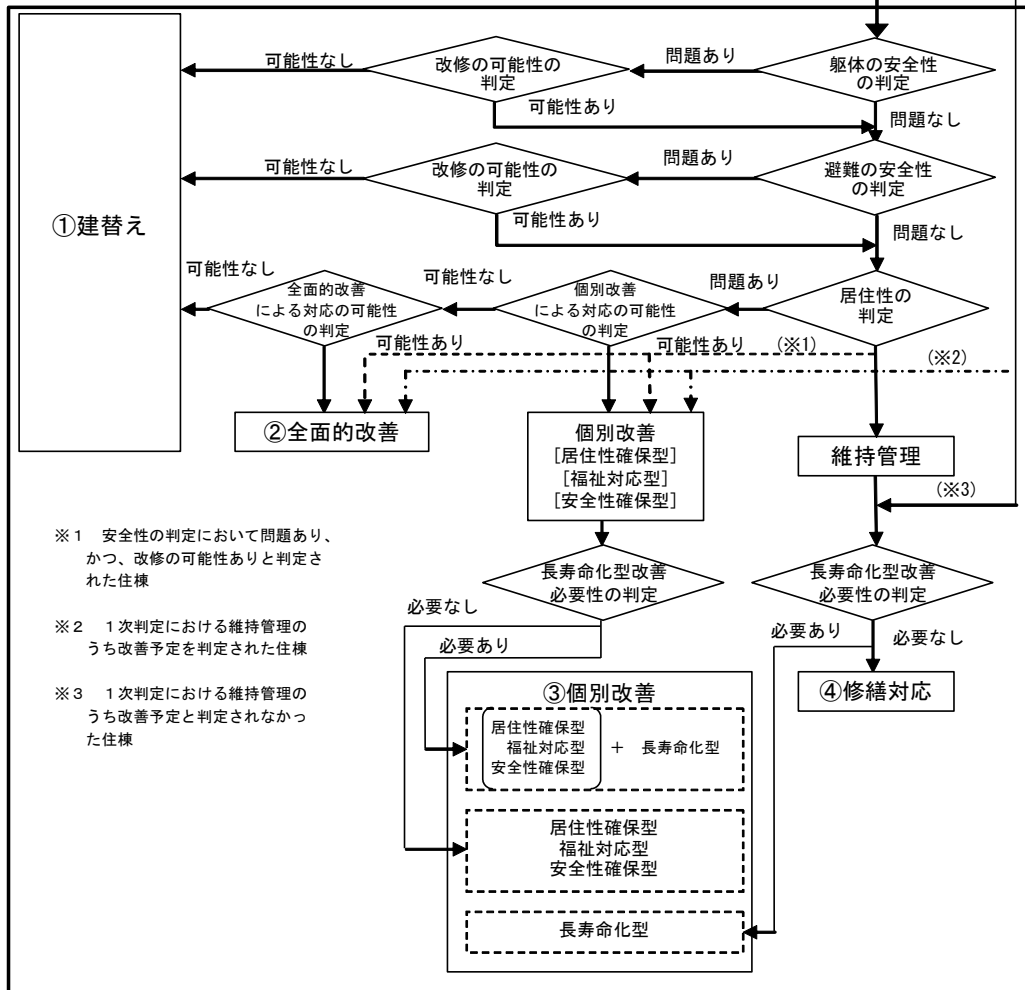
※詳細な判定内容は、次頁図3、資料編一次～三次判定資料を参照。

図3 活用手法の判定のフロー図

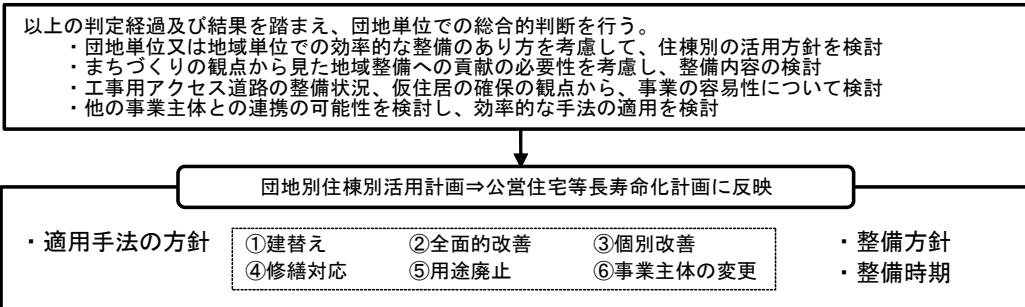
■ 1次判定（住棟及び団地単位の政策的判断）



■ 2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）



■ 3次判定（団地単位の総合的検討）



(4) 団地別・住棟別の活用計画

公営住宅等ストックの活用手法を検討した結果は以下の集計表の通りです。

なお、「8. 長寿命化のための維持管理計画」の対象は、下記の修繕対応戸数及び改善予定戸数とします。

<公営住宅>

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	256 戸
・維持管理予定戸数	123 戸
うち修繕対応戸数	64 戸
うち改善予定戸数	59 戸
・建替予定戸数	76 戸
・用途廃止予定戸数	57 戸

<改良住宅>

対 象	合 計
改良住宅管理戸数	216 戸
・維持管理予定戸数	216 戸
うち修繕対応戸数	216 戸
うち改善予定戸数	0 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

<単独住宅>

対 象	合 計
単独住宅管理戸数	2 戸
・維持管理予定戸数	0 戸
うち修繕対応戸数	0 戸
うち改善予定戸数	0 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	2 戸

注1) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とします。

注2) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とします。

注3) 建替予定戸数には、用途廃止による非現地建替となる毛馬内住宅、松山住宅、浜田住宅を含みません。

8. 公営住宅等における建替事業の実施方針

本市の住宅政策については、上位計画である「鹿角市都市マスタープラン」の基本的な考え方であるコンパクトシティの考え方で進めることとしています。また、昭和47年の合併により現在の市の形となっていますが、その後においても旧町村ごとに商業圏やそれに伴う市街地が形成されていることから、中心市街地を一極集約させるという考え方ではなく、各地区でのコンパクトシティ化を行うこととしています。このため、住宅の整備についても各地区の市街地区域内で進める必要があり、建替えにあたっては、用地選定に十分配慮しながら老朽化の著しい住宅から優先的に行うこととします。

9. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

「修繕対応」

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。

【実施内容】

定期点検の充実、標準周期を踏まえた効率的な修繕の実施、等。

「居住性向上型」

引き続き活用を図る住宅について、住戸規模・間取りの改善や、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

【実施内容】

間取りの改修、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化、トイレの水洗化、浴室のユニットバス化、等。

「福祉対応型」

引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

【実施内容】

住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、等。

「安全性確保型」

耐震性に課題のある住棟において、耐震改修工事等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。また、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。

【実施内容】

耐震改修工事、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置、等。

「長寿命化型」

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容】

外壁等の断熱改修、給配水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化、屋根葺替、等。

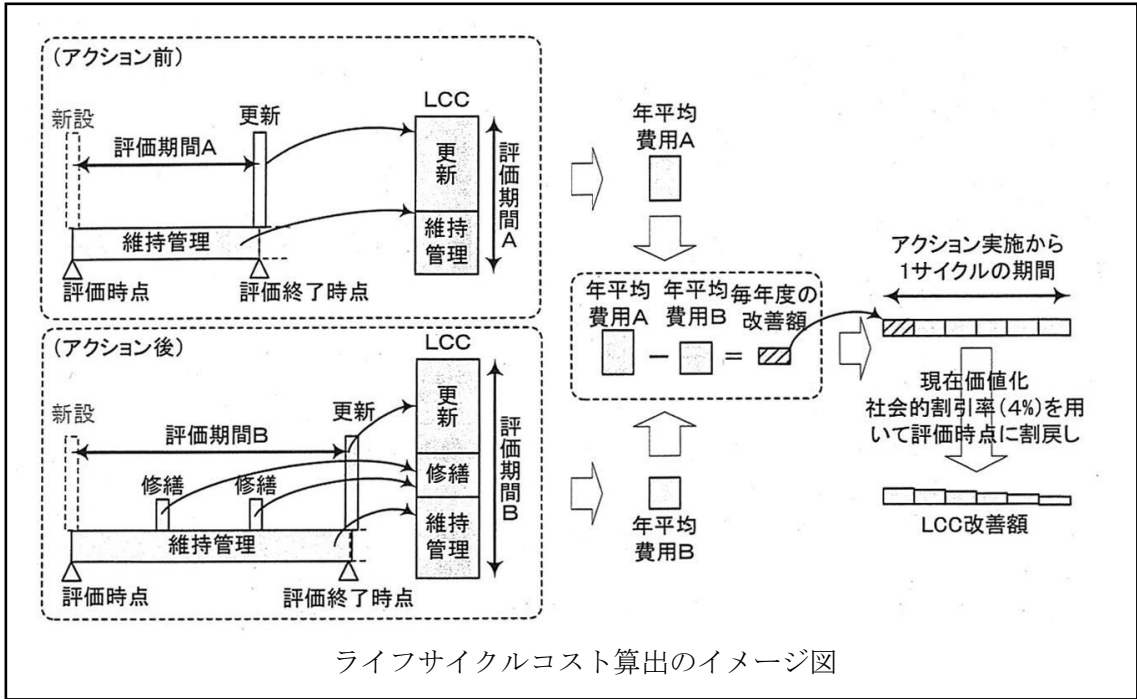
(2) 住棟単位の修繕・改善計画

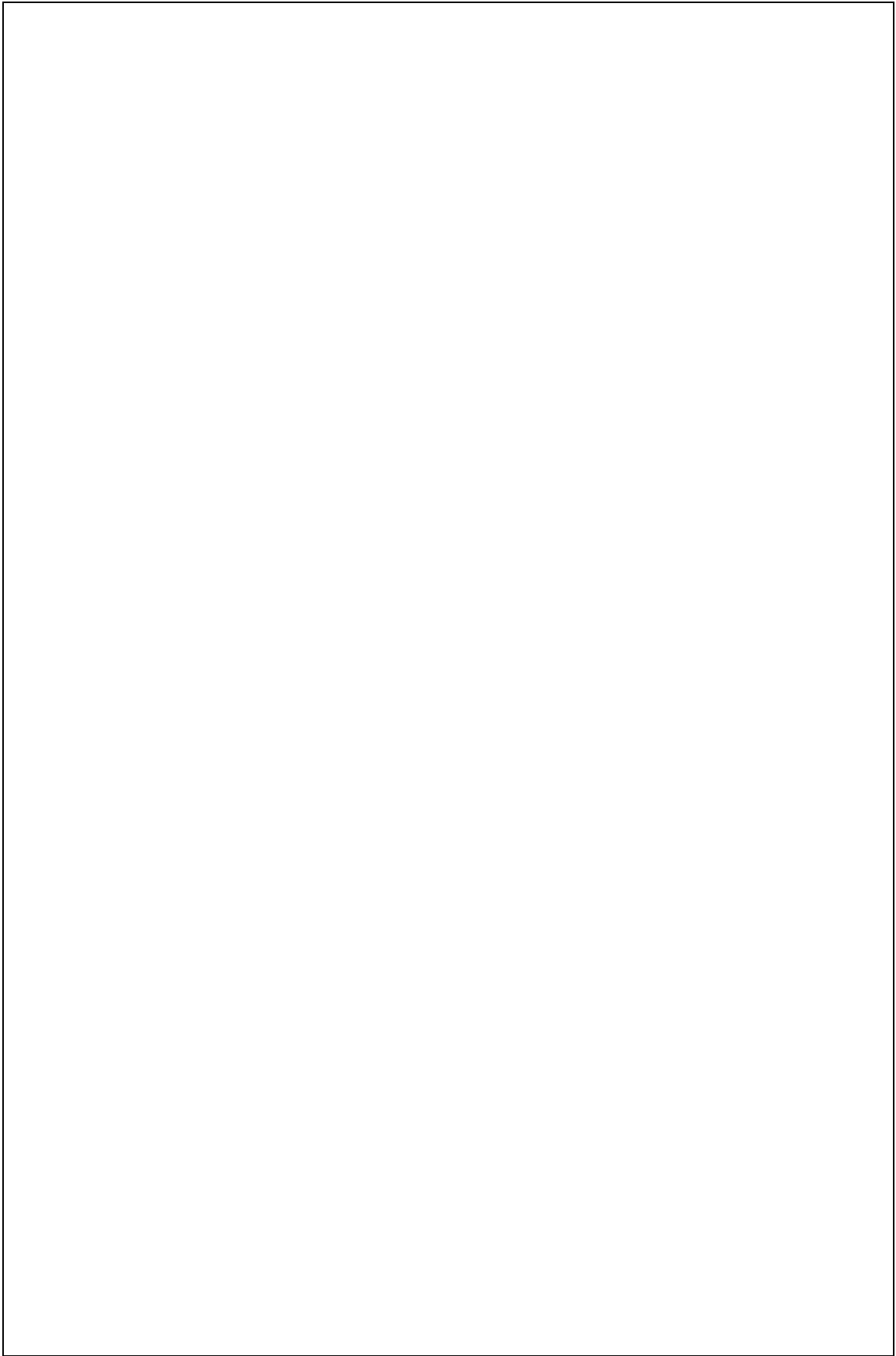
- i) 修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分>
資料編 様式1による。
- ii) 建替えに係る事業予定
資料編 様式2による。
- iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>
資料編 様式3による。

10. 長寿命化のための維持管理による効果

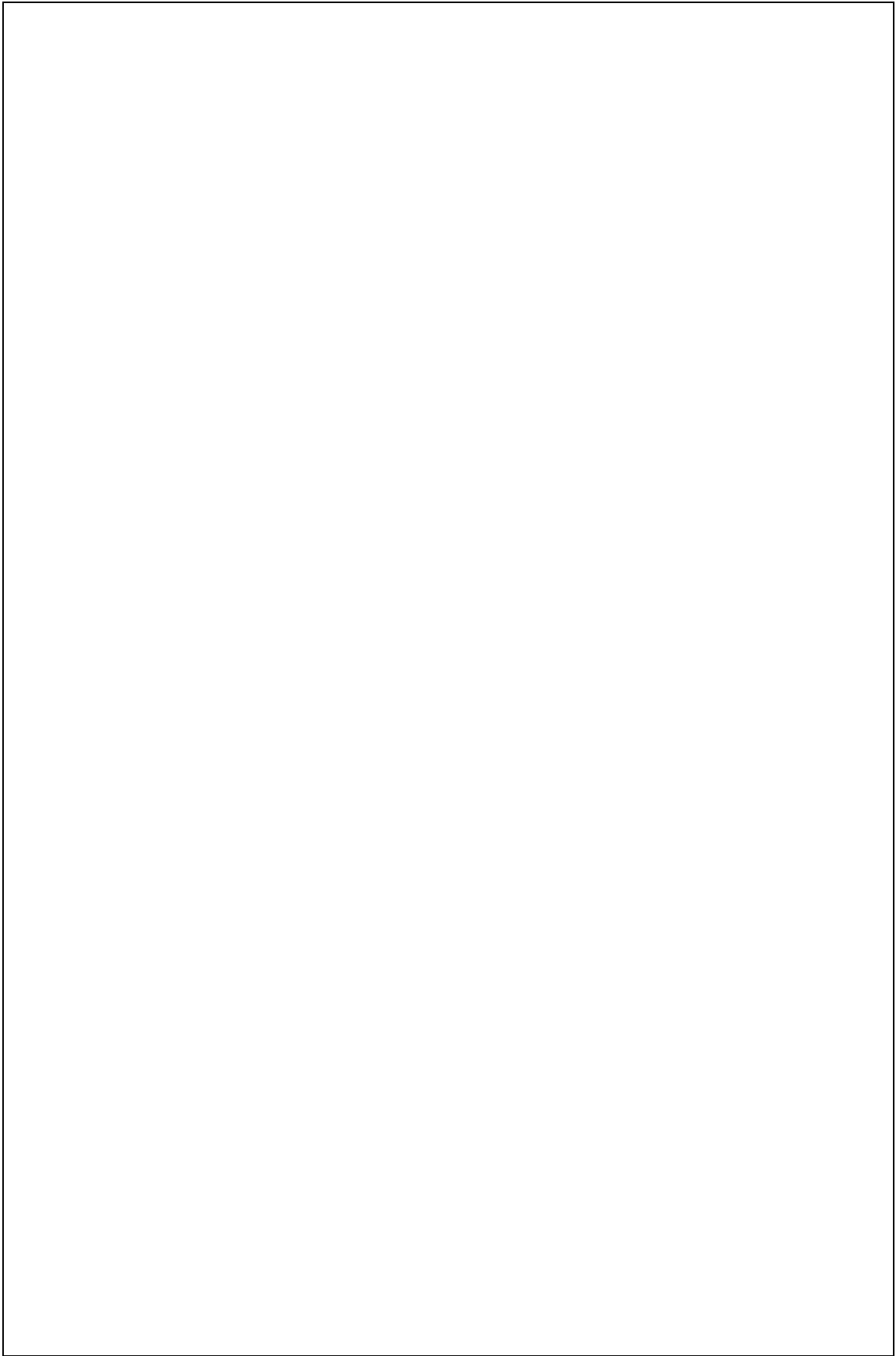
これまでの本市の住宅管理については、計画的に行っている修繕以外については対症療法型の維持管理を行ってきました。この対症療法型の維持管理は、発生した種々の問題のある部分を修復し、使用可能な状況にするのみの維持管理であり、根本的改修もしくは性能向上のための改善が行われていないため、短い周期で同様の問題が発生し、維持管理の費用対効果が低くなり、計画する維持管理コストを年々増加させる結果を招くこととなっています。

このことから、ライフサイクルコストの改善効果を踏まえ、定期的な点検を実施し、公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コスト縮減にもつながる効果が期待されることとなります。





資料編



1. 活用手法の判定

▼ 1次判定指標

判定項目	指標	指標内容	軽井沢	水晶山	浜田	四の倍	毛馬内	松山		
1次判定項目	① 経過年数評価	・耐用年限超過している 【○は②「高度利用・団地需要評価」へ】	○	○	○	○	○	○		
		・耐用年限1/2以上である 【○は②「高度利用・団地需要評価」へ】								
		・耐用年限1/2未満である 【○は「維持管理」として 2次判定⑥「長寿命化型改善の必要性」へ】								
	1次判定									
	② 高度利用・団地需要評価	高度化の必要性・可能性	地区の状況	△ 準工	○ 一住 200 / 60	△ 近商 200 / 80	○ 一住 200 / 60	○ 一低 80 / 50	△ 無 200 / 70	
			・敷地面積が小さい、 土地形状の制約等で高度 利用の可能性がない 【耐用年数超過の ○は「用途廃止 非現地建替」】	○ 面積小	○ 国有林地内で 傾斜地のため 高度利用不可	○ 面積小			○ 面積小	
		団地需要	必要の有無	応募倍率	—	—	—	—	—	—
			空き家率 (%)	—	—	0.0	3.0	1.5	3.1	
			団地需要あり			○	○	○	○	
	【耐用年限超過の○は「建替候補」へ】 【耐用年1/2以上の○は③「高度利用評価」へ】						○	○		
1次判定			用途廃止 非現地建替	用途廃止 非現地建替	用途廃止 非現地建替	建替候補	建替候補	用途廃止 非現地建替		
③ 高度利用評価	高度化の必要性	周辺環境								
		・周辺宅地の密集度、建物 高さ景観等を勘案し、 高度化する必要性が有る 【○は「建替候補」へ】 【△は「継続判定」へ】								
1次判定										
④ 改善履歴状況	改善履歴の有無	・団地改善履歴内容								
		【○は標準管理期間内であれば 「継続判定」へ】								
1次判定										
1次判定結果			用途廃止 非現地建替	用途廃止 非現地建替	用途廃止 非現地建替	建替候補	建替候補	用途廃止 非現地建替		

○：指標・評価内容に該当、△：検討を要する

▼1次判定指標

判定項目	指標	指標内容	新堀	寺ノ上	高井田	花輪駅西			
						R C棟	木造戸建		
1次判定項目	① 経過年数評価	・耐用年限超過している 【○は②「高度利用・団地需要評価」へ】							
		・耐用年限1/2以上である 【○は②「高度利用・団地需要評価」へ】	○	○					
		・耐用年限1/2未満である 【○は「維持管理」として2次判定⑥「長寿命化型改善の必要性」へ】			○	○	○		
	1次判定					維持管理	維持管理	維持管理	
	② 高度利用・可能性	高度化の必要性・可能性	・用途地域が住居系用途(容積率/建ぺい率)	○ 一住 200 / 60	○ 一住 200 / 60	○ 一住 200 / 60	○ 一住 200 / 60	○ 一住 200 / 60	
			地区の状況 ・敷地面積が小さい、土地形状の制約等で高度利用の可能性がない 【耐用年数超過の○は「用途廃止非現地建替」】						
		団地需要	必要の有無	応募倍率	—	—	—	17.75	
			空き家率(%)	4.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	【耐用年限超過の○は「建替候補」へ】 【耐用年1/2以上の○は③「高度利用評価」へ】			○	○				
	1次判定			継続判定	継続判定				
③ 高度利用評価	高度化の必要性	周辺環境 ・周辺宅地の密集度、建物高さ景観等を勘案し、高度化する必要性が有る 【○は「建替候補」へ】 【△は「継続判定」へ】	△ 高度化必要性低い	△ 高度化必要性低い					
		1次判定			継続判定	継続判定			
④ 改善履歴状況	改善履歴の有無	団地改善履歴内容 【○は標準管理期間内であれば「継続判定」へ】	H15-20棟換気取付 H23-25壁天井断熱改修 ※屋根塗装は計画的に施工 ○ 簡易耐火 22.5~45年	H12-14屋根葺替 ○ 木造 15~30年	H20-21外壁補修 ○ 木造 15~30年	○ 耐火 35~70年	○ 木造 15~30年		
		1次判定			継続判定	継続判定			
1次判定結果			継続判定 2次判定へ	継続判定 2次判定へ	維持管理候補 2次判定⑥へ	維持管理候補 2次判定⑥へ	維持管理候補 2次判定⑥へ		

○：指標・評価内容に該当、△：検討を要する

▼ 2次判定指標

判定項目	指標	指標内容	軽井沢	水晶山	浜田	四の岱	毛馬内	松山
①構造	構造	・木造である	○	○				
		・準耐火構造・耐火構造である	○		○	○	○	○
② 躯体の安全性		・S56年建築基準法施行令に基づいた耐震性有又は壁式構造である ・耐震診断を実施している 【○は③「避難安全性」へ】	× S56以前 木造	× S56以前 木・CB造	× S56以前 CB造	× S56以前 CB造	× S56以前 CB造	× S56以前 CB造
③避難安全性	避難安全性	・二方向避難、防火区画を確保している 【○は④「住棟の居住性」へ】 【×は③「改修可能性」へ】	○	○	—	○	○	○
	改修の可能性	・二方向避難確保の改修が可能である 【○は④「住棟の居住性」へ】 【×は「建替え」へ】						
④ 住棟の居住性	居住性確保	住戸設備の整備必要性	○	○	○	○	○	○
		付帯施設の整備必要性	○	○	○	○	○	○
		周辺環境改善の整備必要性	△	△	△	△	△	△
	高齢者対応の必要性		○	○	○	○	○	○
【改善必要性高い(多い)は⑤「全面的改善の要件」へ】 【改善必要性低い(少ない)は「維持管理」として⑥「長寿命化型改善の必要性」へ】								
⑤ 全面的改善の要件		・建築後30年経過し、全面改善後も30年以上引き続き管理する予定である 【×は「個別改善候補」へ】 【○は「全面的改善候補」へ】						
※個別改善：居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型 【⑥長寿命化型改善の必要性へ】								
⑥ 長寿命化型改善の必要性		・引き続き10年以上管理するため、劣化防止、耐久性の向上等の改善が必要 【○は「個別改善+長寿命化型改善」へ】 【耐用年数1/2超の×は「個別改善」へ】 【耐用年数1/2未満または、耐用年数残り10年未満の×は「修繕対応」】						
2次判定			用途廃止 非現地建替	用途廃止 非現地建替	用途廃止 非現地建替	建替候補	建替候補	用途廃止 非現地建替

○：指標・評価内容に該当する又は「該当する」、△：「検討を要する」、×：指標・評価内容に該当しない

▼ 2次判定指標

判定項目	指標	指標内容	新堀	寺ノ上	高井田	花輪駅西			
						R C棟	木造戸建		
2次判定項目・指標	①構造	構造	・木造である		○	○		○	
			・準耐火構造・耐火構造である	○			○		
	②		・S56年建築基準法施行令に基づいた耐震性有又は壁式構造である ・耐震診断を実施している 【○は③「避難安全性」へ】	○ S56以前 PC壁式	○ S56以降 木造	○ S56以降 木造	○ S57以降 R C造	○ S58以降 木造	
	③避難安全性	避難安全性	・二方向避難、防火区画を確保している 【○は④「住棟の居住性」へ】 【×は③「改修可能性」へ】	○	—	○	○	—	
		改修の可能性	・二方向避難確保の改修が可能である 【○は④「住棟の居住性」へ】 【×は「建替え」へ】						
	④	住棟の居住性	居住性確保	住戸設備の整備必要性	○	△ 風呂のみ給湯有	×	×	×
				付帯施設の整備必要性	○	×	×	×	×
				周辺環境改善の整備必要性	○	×	×	×	×
			高齢者対応の必要性		○	△ 手摺不足	×	×	×
	【改善必要性高い(多い)は⑤「全面的改善の要件」へ】 【改善必要性低い(少ない)は「維持管理」として⑥「長寿命化型改善の必要性」へ】			高い	低い				
	⑤		・建築後30年経過し、全面改善後も30年以上引き続き管理する予定である 【×は「個別改善候補」へ】 【○は「全面的改善候補」へ】	×					
	※個別改善：居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型 【⑥長寿命化型改善の必要性へ】			個別改善候補					
⑥		・引き続き10年以上管理するため、劣化防止、耐久性の向上等の改善が必要 【○は「個別改善+長寿命化型改善」へ】 【耐用年数1/2超の×は「個別改善」へ】 【耐用年数1/2未満または、耐用年数残り10年未満の×は「修繕対応」】	×	×	○	×	×		
2次判定			修繕対応	個別改善	個別改善+長寿命化型改善	修繕対応	修繕対応		

○：指標・評価内容に該当する又は「該当する」、△：「検討を要する」、×：指標・評価内容に該当しない

▼ 3次判定指標

団地名		軽井沢	水晶山	浜田	四の岱	毛馬内	松山
1次・2次判定結果		非現地建替 用途廃止	非現地建替 用途廃止	非現地建替 用途廃止	建替候補	建替候補	非現地建替 用途廃止
指標	判断の考え方						
団地単位での効率的ストック活用	住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性の検討をする。	—	—	—	—	—	—
まちづくりの地域整備への観点から見た貢献	<p>公益的施設や基盤施設の整備水準向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の検討する。</p> <p>A) 周辺市街地において不足している公益施設等の団地内における整備</p> <p>B) 都市計画道路や公共下水道等の整備計画</p> <p>C) 団地敷地における狭隘道路の拡幅整備</p>	—	—	—	—	—	—
地域のストック率単位的活用	<p>建替や全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地している。</p> <p>A) 仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能</p> <p>B) 高度利用の可能性が低い</p>	B該当	B該当	AB該当 毛馬内地区での集約の可能性あり	—	—	AB該当 毛馬内地区での集約の可能性あり
周辺道路の整備状況	<p>大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保</p> <p>6m以上の道路に接続している、等</p>	各住戸へアクセス困難	傾斜地のためアクセス困難	資材の搬入・置き場の確保が困難	—	—	道路が6m未満でアクセス困難
仮住居の確保	全面的改善もしくは建替の実施における仮住居の必要性	—	—	非現地建替であれば必要なし	要検討必要	浜田・松山・毛馬内と合わせた非現地建替であれば必要なし	非現地建替であれば必要なし
他の事業主体との連携	コミュニティミックスの促進の観点、土地の高度利用の観点、団地の円滑な更新の観点から検討する。	—	—	—	—	—	—
		非現地建替 用途廃止	非現地建替 用途廃止	非現地建替 用途廃止	建替	非現地建替 用途廃止	非現地建替 用途廃止

3次判定項目・指標

2. 住棟単位の修繕・改善計画

【様式1】修繕・改善にかかると事業予定一覧

事業主体名：鹿角市

住宅の区分：公営住宅 (改良住宅) その他 ()

特定公共
賃貸住宅 (公営住宅)

地域型
改良住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容																LCC 削減効果	備考					
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37							
新堀	A1	7	PC造	S50	H31		断熱対策 (長寿命)									屋根塗装 (修繕)										1326	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)	
新堀	A2	7	PC造	S50	H31		断熱対策 (長寿命)									屋根塗装 (修繕)											1326	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)
新堀	A3	5	PC造	S50	H31		断熱対策 (長寿命)									屋根塗装 (修繕)	排水管改 修(修繕)										673	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)
新堀	A4	8	PC造	S50	H31		断熱対策 (長寿命)									屋根塗装 (修繕)											1739	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)
新堀	A5	6	PC造	S49	H31		断熱対策 (長寿命)									屋根塗装 (修繕)	排水管改 修(修繕)										1011	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)
新堀	A6	6	PC造	S49	H31		断熱対策 (長寿命)									屋根塗装 (修繕)	排水管改 修(修繕)										1011	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)
新堀	A7	6	PC造	S49	H31		断熱対策 (長寿命)									屋根塗装 (修繕)	排水管改 修(修繕)										1011	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)
新堀	A8	6	PC造	S49	H31		断熱対策 (長寿命)									屋根塗装 (修繕)	排水管改 修(修繕)										1011	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)
新堀	A9	6	PC造	S49	H31		断熱対策 (長寿命)									屋根塗装 (修繕)	排水管改 修(修繕)										1063	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)
新堀	A10	6	PC造	S49	H31		断熱対策 (長寿命)									屋根塗装 (修繕)	排水管改 修(修繕)										1011	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)
新堀	B1	6	PC造	S55	H31			断熱対策 (長寿命)								屋根塗装 (修繕)											972	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)
新堀	B2	6	PC造	S57	H31			断熱対策 (長寿命)								屋根塗装 (修繕)											972	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)
新堀	B3	6	PC造	S57	H31			断熱対策 (長寿命)								屋根塗装 (修繕)											972	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)
新堀	B4	6	PC造	S57	H31			断熱対策 (長寿命)								屋根塗装 (修繕)											972	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)
新堀	B5	6	PC造	S57	H31			断熱対策 (長寿命)								屋根塗装 (修繕)											972	H38以降屋 根葺替(長 寿命化)

【様式1】修繕・改善にかかる事業予定一覧

事業主体名：鹿角市

住宅の区分：公営住宅 (改良住宅) その他 ()

指定公共
賃貸住宅 (公表済)

改良住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容																LCC 削減効果	備考		
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37				
新堀	B6	6	PC造	S57	H31			断熱対策 (長寿命)	屋根塗装 (修繕)															972	H38以降屋 根草替(長 寿命化)
新堀	B7	6	PC造	S57	H31			断熱対策 (長寿命)	屋根塗装 (修繕)															972	H38以降屋 根草替(長 寿命化)
新堀	B8	6	PC造	S57	H31			断熱対策 (長寿命)	屋根塗装 (修繕)															972	H38以降屋 根草替(長 寿命化)
新堀	C1	6	PC造	S53	H31			断熱対策 (長寿命)	屋根塗装 (修繕)															972	H38以降屋 根草替(長 寿命化)
新堀	C2	6	PC造	S53	H31			断熱対策 (長寿命)	屋根塗装 (修繕)															972	H38以降屋 根草替(長 寿命化)
新堀	C3	6	PC造	S53	H31				屋根塗装(修 繕)断熱対策 (長寿命)															972	H38以降屋 根草替(長 寿命化)
新堀	C4	6	PC造	S53	H31				屋根塗装(修 繕)断熱対策 (長寿命)															972	H38以降屋 根草替(長 寿命化)
新堀	C5	6	PC造	S53	H31				屋根塗装(修 繕)断熱対策 (長寿命)															972	H38以降屋 根草替(長 寿命化)
新堀	C6	6	PC造	S53	H31				屋根塗装(修 繕)断熱対策 (長寿命)															972	H38以降屋 根草替(長 寿命化)
新堀	D1	6	PC造	S52	H31			屋根塗装 (修繕)	断熱対策 (長寿命)															972	H38以降屋 根草替(長 寿命化)
新堀	D2	3	PC造	S52	H31			屋根塗装 (修繕)	断熱対策 (長寿命)															240	H38以降屋 根草替(長 寿命化)
新堀	D3	6	PC造	S52	H31			屋根塗装 (修繕)	断熱対策 (長寿命)															972	H38以降屋 根草替(長 寿命化)
新堀	D4	6	PC造	S52	H31			屋根塗装 (修繕)	断熱対策 (長寿命)															972	H38以降屋 根草替(長 寿命化)
新堀	D5	6	PC造	S52	H31			屋根塗装 (修繕)	断熱対策 (長寿命)															972	H38以降屋 根草替(長 寿命化)
新堀	D6	6	PC造	S52	H31			屋根塗装 (修繕)	断熱対策 (長寿命)															972	H38以降屋 根草替(長 寿命化)

【様式1】修繕・改善にかかる事業予定一覧

事業主体名：鹿角市

住宅の区分：(公営住宅) (地域型
賃貸住宅) (改良住宅) (その他)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果	備考		
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33			H34	H35
毛馬内	2	1	OB造	S40	H31																平成34年 度除却予 定
毛馬内	3~6	4	OB造	S40	H31																平成34年 度除却予 定
毛馬内	7~10	4	OB造	S40	H31																平成34年 度除却予 定
毛馬内	11~12	2	OB造	S40	H31																平成34年 度除却予 定
毛馬内	13~16	4	OB造	S40	H31																平成34年 度除却予 定
毛馬内	17~20	20	OB造	S41	H31																平成34年 度除却予 定
毛馬内	21~22	2	OB造	S41	H31																平成34年 度除却予 定
毛馬内	23~24	2	OB造	S41	H31																平成34年 度除却予 定
毛馬内	25~26	2	OB造	S41	H31																平成34年 度除却予 定
毛馬内	27~30	4	OB造	S41	H31																平成34年 度除却予 定
毛馬内	31~34	4	OB造	S44	H31																平成34年 度除却予 定
毛馬内	35~38	4	OB造	S44	H31																平成34年 度除却予 定
毛馬内	39~42	4	OB造	S44	H31																平成34年 度除却予 定
毛馬内	43~46	4	OB造	S44	H31																平成34年 度除却予 定
毛馬内	47~50	4	OB造	S44	H31																平成34年 度除却予 定

注1) 様式1は、Microsoft office Excel型式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：鹿角市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
花輪駅西	A-1～11	11	木造			H22	
	B-1～10	10	木造			H22	
	D-1～17	17	RC造			H24	
	E-1～17	17	RC造			H24	
	C-1～2	2	木造			H24	
	C-3～9	7	木造			H25	H24からH25 へ変更
	集会所		木造			H24	
(仮称)毛馬内	未定	40	未定			H31～ H32	
	未定	19	未定			H33～ H34	
四の岱	未定		未定			未定	毛馬内の事業計 画後の着手予定

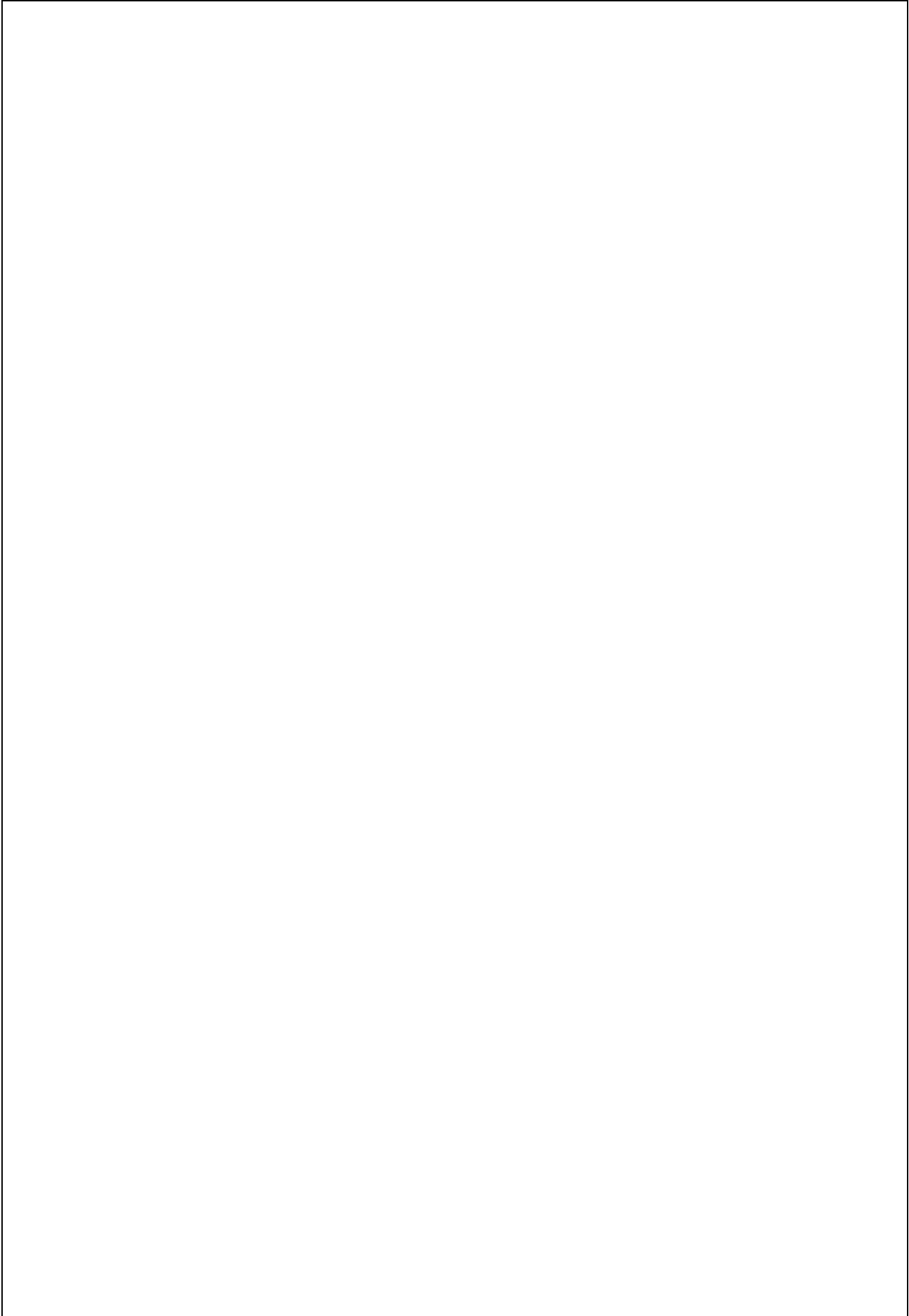
注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

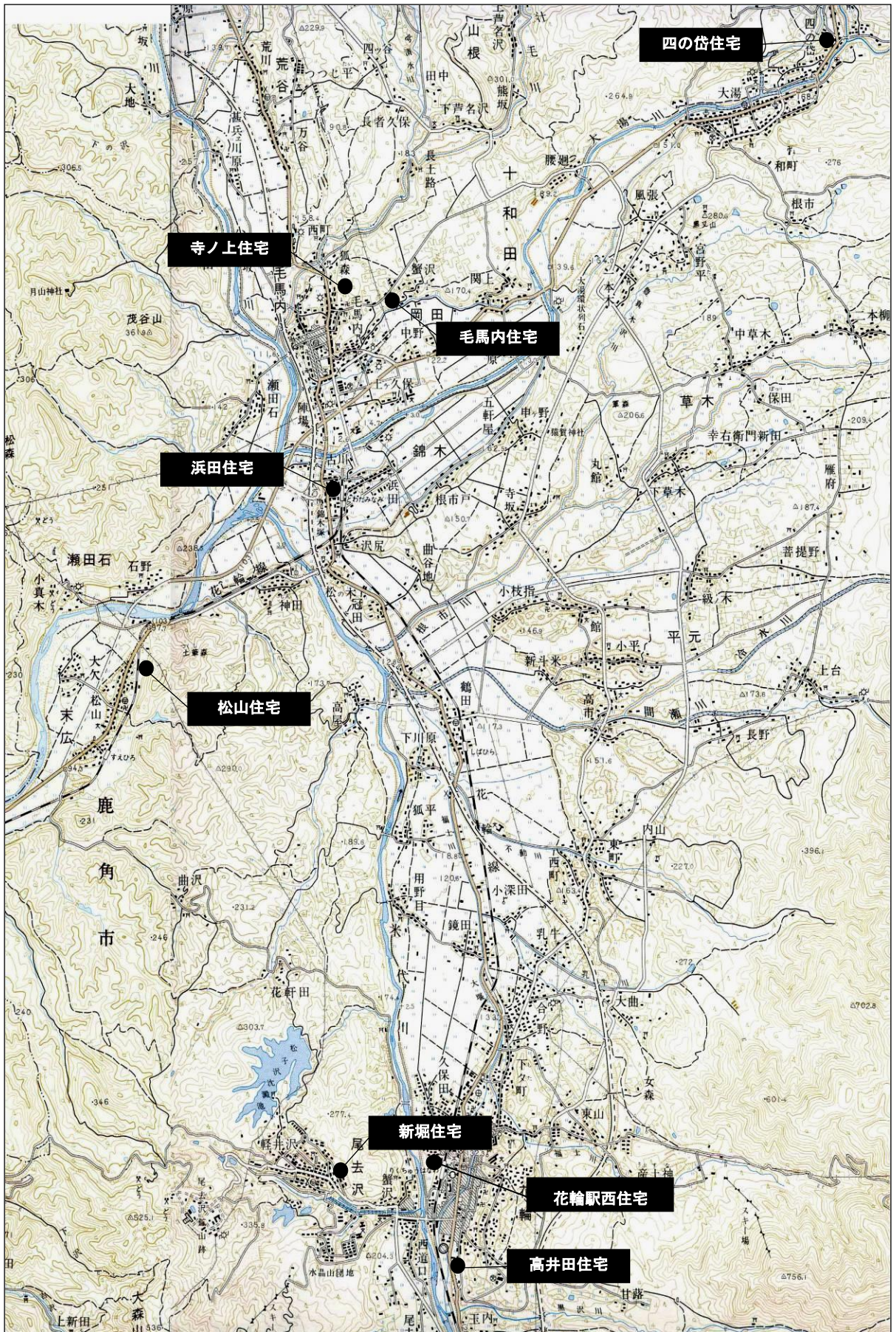
注2) 様式1は、Microsoft office Excel型式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

3. 市営住宅団地別カルテ

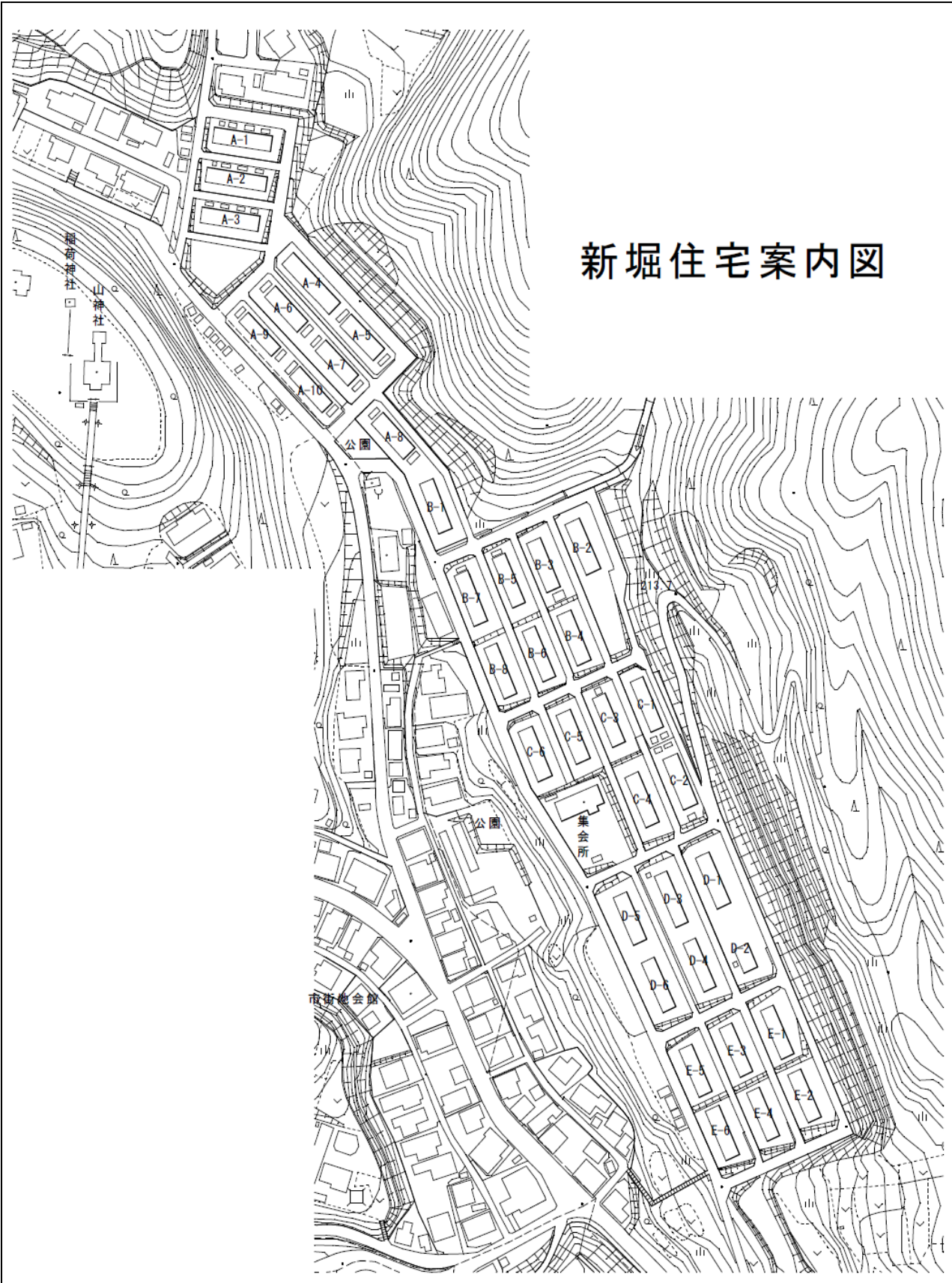




団地名		新堀						
団地属性	概要	所在地	鹿角市尾去沢字新山 33					
		総棟数	36					
		総戸数	216					
		建設年	昭和 49 年度 ~ 昭和 57 年度 1974 1982					
	敷地条件	用途地域	第一種住居地域					
		敷地面積	47,981 m ²					
		敷地権利	所有地	借地				
		建ぺい率/容積率	建ぺい率 60%	容積率 200%				
	立地条件	最寄り駅	J R 花輪駅 (約 1,300m)					
		土地の形状	不整形、傾斜地					
周辺の土地利用	住宅地、林地							
住戸属性	住棟概要	建築年次	構造	管理戸数 (戸)	棟数 (棟)	間取り	住戸面積 (m ²)	備考
		昭和 49 年	簡耐 2F	36 戸	6 棟	3DK	49.6	
		昭和 50 年	簡耐 2F	5 戸	1 棟	3DK	49.6	
		昭和 50 年	簡耐 2F	8 戸	1 棟	3DK	55.4	
		昭和 50 年	簡耐 2F	14 戸	2 棟	3DK	55.4	
		昭和 51 年	簡耐 2F	36 戸	6 棟	3DK	55.4	
		昭和 52 年	簡耐 2F	3 戸	1 棟	3DK	55.4	
		昭和 52 年	簡耐 2F	30 戸	5 棟	3DK	55.4	
		昭和 53 年	簡耐 2F	36 戸	6 棟	3DK	55.4	
		昭和 55 年	簡耐 2F	6 戸	1 棟	3DK	55.4	
	昭和 57 年	簡耐 2F	42 戸	7 棟	3DK	57.2		
	計		216 戸	36 棟				
住戸規模 (戸)	30 m ² 未満	30~40 m ²	40~50 m ²	50~60 m ²	60~70 m ²	70 m ² 以上	最低居住水準未満	
			41 戸	175 戸				
居住水準	高齢者対応 仕様整備住戸	未整備	216 戸		整備	0 戸		
	3 箇所給湯	未整備	216 戸		整備	0 戸		
	付帯・供用施設等	集会場、駐車場						
従来の 取り組み	建替事業の実績							
	改善事業の 実績	住戸	H2~5 建具取替・外壁塗装・便槽改修、H23~25 断熱改修、屋根塗装 (10 年間隔)、H20~21 火災報知設備設置					
		供用部	H27 遊具撤去					
		屋外・外構	一部外断熱 (北側)、手摺取替え					
耐震診断	1980 年以前建築戸数	168 戸						
	耐震診断実施済み戸数	(壁式構造)						
入居の 状況	入居世帯	入居世帯数	182 世帯	空家戸数				
			入居可	5 戸	修繕等要	29 戸	入居不可	0 戸
その他								



新堀住宅案内図



団地名		四の岱						
団地属性	概要	所在地	鹿角市十和田大湯字五ノ岱 53-1					
		総棟数	19					
		総戸数	76					
		建設年	昭和 39 度 ~ 昭和 44 年度 1964 1969					
	敷地条件	用途地域	第 1 種住居地域					
		敷地面積	6,106 m ²					
		敷地権利	所有地	借地				
		建ぺい率/容積率	建ぺい率 60%	容積率 200%				
	立地条件	最寄り駅	J R 十和田南駅 (約 7,800m)					
		土地の形状	概ね整形					
周辺の土地利用	温泉市街地							
住戸属性	住棟概要	建築年次	構造	管理戸数 (戸)	棟数 (棟)	間取り	住戸面積 (m ²)	備考
		昭和 39 年	簡耐 1F	20 戸	5 棟	2K	32.2	
		昭和 41 年	簡耐 1F	20 戸	5 棟	2K	32.2	
		昭和 43 年	簡耐 1F	20 戸	5 棟	2K	32.2	
		昭和 44 年	簡耐 1F	4 戸	1 棟	2K	32.2	
		昭和 45 年	簡耐 1F	12 戸	3 棟	2K	38.9	
			計		76 戸	19 棟		
住戸規模 (戸)	30 m ² 未満	30~40 m ²	40~50 m ²	50~60 m ²	60~70 m ²	70 m ² 以上	最低居住水準未滿	
		76 戸					76 戸	
居住水準	高齢者対応 仕様整備住戸	未整備	76 戸		整備	0 戸		
	3 箇所給湯	未整備	76 戸		整備	0 戸		
	付帯・共用施設等	集会場						
従来の 取り組み	建替事業の実績							
	改善事業の 実績	住戸	H22 給水管更新、屋根塗装 (10 年間隔)、H20 火災報知設備設置					
		供用部						
		屋外・外構						
耐震診断	1980 年以前建築戸数	76 戸						
	耐震診断実施済み戸数							
入居の 状況	入居世帯	入居世帯数	67 世帯	空家戸数				
				入居可	2 戸	修繕等要	7 戸	入居不可
その他	耐用年限を超過している。 財産区 4,560 m ² (全体の約 1/3)。							





団地名		毛馬内						
団地属性	概要	所在地	鹿角市十和田毛馬内字三ノ丸 45-3					
		総棟数	15					
		総戸数	49					
		建設年	昭和 40 年度 ~ 昭和 44 年度 1965 1969					
	敷地条件	用途地域	第 1 種低層住居地域					
		敷地面積	9,267 m ²					
		敷地権利	所有地	借地				
立地条件	建ぺい率/容積率	建ぺい率	容積率					
		50%	80%					
周辺の土地利用	最寄り駅	JR十和田南駅(2,250m)						
	土地の形状	概ね整形						
周辺の土地利用		住宅地、農地						
住戸属性	住棟概要	建築年次	構造	管理戸数(戸)	棟数(棟)	間取り	住戸面積(m ²)	備考
		昭和 40 年	簡耐 1F	3 戸	2 棟	2K	32.2	
		昭和 40 年	簡耐 1F	12 戸	3 棟	2K	32.2	
		昭和 42 年	簡耐 1F	6 戸	3 棟	2K	32.2	
		昭和 42 年	簡耐 1F	8 戸	2 棟	2K	32.2	
		昭和 44 年	簡耐 1F	20 戸	5 棟	2K	32.2	
		計		49 戸	15 棟			
住戸規模(戸)	30 m ² 未満	30~40 m ²	40~50 m ²	50~60 m ²	60~70 m ²	70 m ² 以上	最低居住水準未満	
		49 戸					49 戸	
居住水準	高齢者対応仕様整備住戸	未整備	49 戸		整備	0 戸		
	3 箇所給湯	未整備	49 戸		整備	0 戸		
	付帯・共用施設等							
従来の取り組み	建替事業の実績							
	改善事業の実績	住戸	屋根塗装、H20 火災報知設備設置					
		供用部						
	耐震診断	屋外・外構	H27 遊具撤去					
1980 年以前建築戸数		49 戸						
入居の状況	入居世帯	入居世帯数	40 世帯	空家戸数				
				入居可	0 戸	修繕等要	9 戸	入居不可
その他	耐用年限を超過している。							



毛馬内住宅案内図



団地名		寺ノ上						
団地属性	概要	所在地	鹿角市十和田毛馬内寺ノ上 33-119					
		総棟数	9					
		総戸数	9					
		建設年	昭和 63 年度 ~ 昭和 63 年度 1988 1988					
	敷地条件	用途地域	無指定					
		敷地面積	2,333 m ²					
		敷地権利	所有地	借地				
		建ぺい率/容積率	建ぺい率 70%	容積率 400%				
	立地条件	最寄り駅	JR十和田南駅(2,400m)					
		土地の形状	概ね整形					
周辺の土地利用	県住宅供給公社団地、農地							
住戸属性	住棟概要	建築年次	構造	管理戸数 (戸)	棟数 (棟)	間取り	住戸面積 (m ²)	備考
		昭和 63 年	木造 1F	5 戸	5 棟	2LDK	65.4	
		昭和 63 年	木造 1F	3 戸	3 棟	2LDK	68.7	
		平成 17 年	木造 1F	1 戸	1 棟	2LDK	65.4	
			計		9 戸	9 棟		
住戸規模 (戸)	30 m ² 未満	30~40 m ²	40~50 m ²	50~60 m ²	60~70 m ²	70 m ² 以上	最低居住水準未満	
居住水準	高齢者対応 仕様整備住戸	未整備	9 戸		整備	0 戸		
	3 箇所給湯	未整備	9 戸		整備	0 戸		
	付帯・共用施設等							
従来の 取り組み	建替事業の実績	平成 17 年火災による建替え 1 戸 (1 棟)						
	改善事業の 実績	住戸	H12~13 屋根葺替、H25 屋根塗装、H20 火災報知設備設置					
		供用部						
		屋外・外構						
耐震診断	1980 年以前建築戸数							
	耐震診断実施済み戸数							
入居の 状況	入居世帯	入居世帯数	9 世帯	空家戸数				
				入居可	0 戸	修繕等要	0 戸	入居不可
その他								



鹿角市営寺 / 上住宅案内図



団地名		松山						
団地属性	概要	所在地	鹿角市十和田末広字紀ノ元 29-4					
		総棟数	2					
		総戸数	8					
		建設年	昭和 47 年度 ~ 昭和 47 年度 1972 1972					
	敷地条件	用途地域	無指定					
		敷地面積	2,444 m ²					
		敷地権利	所有地	借地				
		建ぺい率/容積率	建ぺい率 70%	容積率 400%				
	立地条件	最寄り駅	J R 末広駅 (1,150m)					
		土地の形状	概ね整形					
周辺の土地利用	農地							
住戸属性	住棟概要	建築年次	構造	管理戸数 (戸)	棟数 (棟)	間取り	住戸面積 (m ²)	備考
		昭和 47 年	簡耐 1F	8 戸	2 棟	2K	37.4	
		計		8 戸	2 棟			
住戸規模 (戸)	30 m ² 未満	30~40 m ²	40~50 m ²	50~60 m ²	60~70 m ²	70 m ² 以上	最低居住水準未満	
		8 戸					8 戸	
居住水準	高齢者対応 仕様整備住戸	未整備	8 戸		整備	0 戸		
	3 箇所給湯	未整備	8 戸		整備	0 戸		
	付帯・共用施設等							
従来の 取り組み	建替事業の実績							
	改善事業の 実績	住戸	H17 屋根葺替、H20 火災報知設備設置					
		供用部						
		屋外・外構	H17 外構整備					
	耐震診断	1980 年以前建築戸数	8 戸					
耐震診断実施済み戸数								
入居の 状況	入居世帯	入居世帯数	4 世帯	空家戸数				
				入居可	0 戸	修繕等要	0 戸	入居不可
その他	耐用年限を超過している。 老朽化により、修繕不可 4 戸あり。							



花輪線

松山住宅案内図

1~4

5~8

紀ノ元

団地名		浜田						
団地属性	概要	所在地	鹿角市十和田錦木字浜田 82-5					
		総棟数	2					
		総戸数	2					
		建設年	昭和 28 年度 1953 ~ 昭和 28 年度 1953					
	敷地条件	用途地域	近隣商業地域					
		敷地面積	627 m ²					
		敷地権利	所有地	借地				
		建ぺい率/容積率	建ぺい率 80%	指定 200%				
	立地条件	最寄り駅	JR十和田南駅 (50m)					
		土地の形状	整形					
周辺の土地利用	駅前市街地							
住戸属性	住棟概要	建築年次	構造	管理戸数 (戸)	棟数 (棟)	間取り	住戸面積 (m ²)	備考
		昭和 39 年	簡耐 1F	2 戸	2 棟	2K	49.6	
		計		2 戸	2 棟			
住戸規模 (戸)	30 m ² 未満	30~40 m ²	40~50 m ²	50~60 m ²	60~70 m ²	70 m ² 以上	最低居住水準未満	
居住水準	高齢者対応仕様整備住戸	未整備	2 戸		整備	0 戸		
	3 箇所給湯	未整備	2 戸		整備	0 戸		
	付帯・共用施設等							
従来 の取 り組 み	建替事業の実績							
	改善事業 の実績	住戸	H20 火災報知設備設置					
		供用部						
		屋外・外構						
耐震診断	1980 年以前建築戸数	2 戸						
	耐震診断実施済み戸数							
入居 の状 況	入居世帯	入居世帯数	2 世帯	空家戸数				
				入居可	0 戸	修繕等要	0 戸	入居不可
その他	耐用年限を超過している。							



浜田住宅案内図

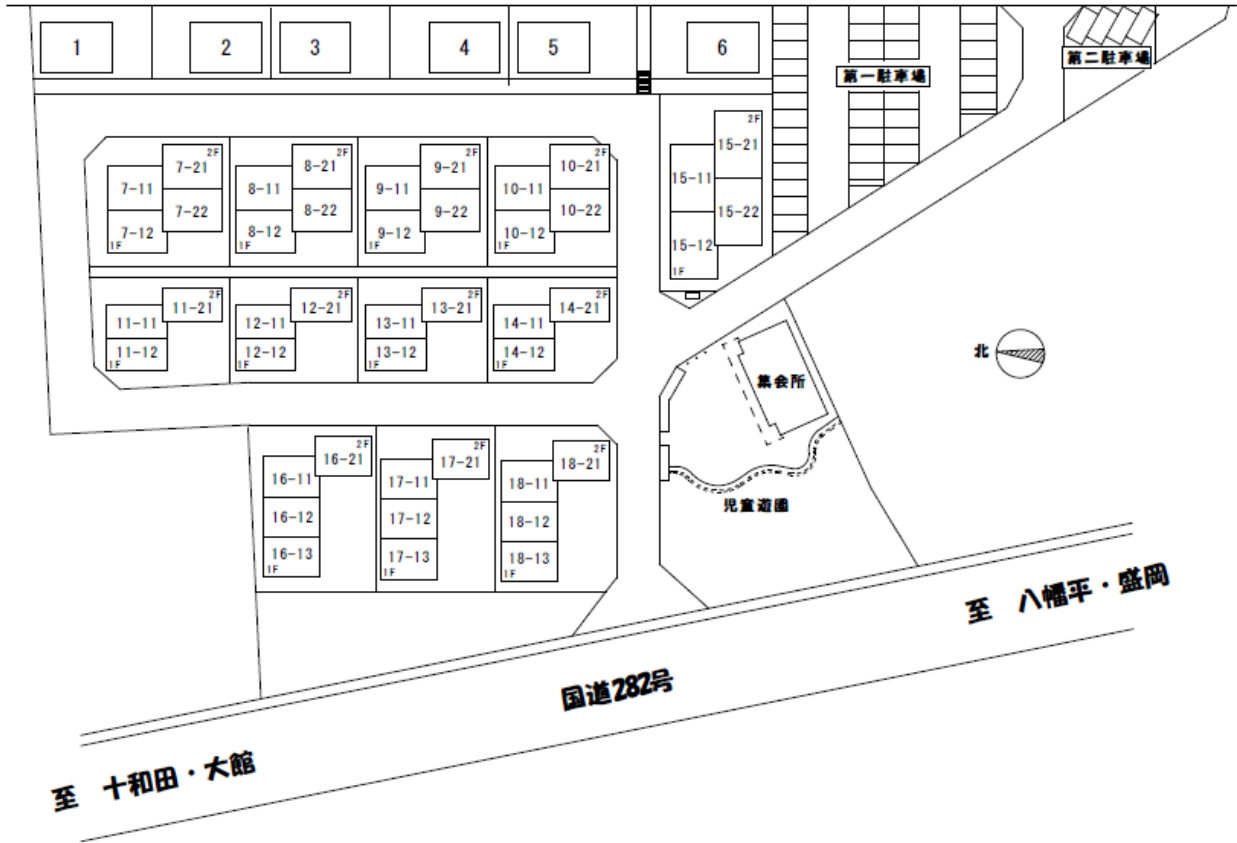


団地名		高井田住宅						
団地属性	概要	所在地	鹿角市高井田 54-1					
		総棟数	18					
		総戸数	50					
		建設年	平成 13 年度 ~ 平成 13 年度 2001 2001					
	敷地条件	用途地域	第 1 種住居地域					
		敷地面積	11,000 m ²					
		敷地権利	所有地	借地				
		建ぺい率/容積率	建ぺい率 60%	容積率 200%				
	立地条件	最寄り駅	J R 花輪駅(約 1,300m)					
		土地の形状	整形					
周辺の土地利用	農地、住宅地(高井田地区計画地内)							
住戸属性	住棟概要	建築年次	構造	管理戸数 (戸)	棟数 (棟)	間取り	住戸面積 (m ²)	備考
		平成 13 年	木造 1F	3 戸	3 棟	2LDK	72.8	
		平成 13 年	木造 1F	3 戸	3 棟	2LDK	72.0	
		平成 13 年	木造 2F	16 戸	4 棟	2LDK	66.6	
		平成 13 年	木造 2・1F	12 戸	4 棟	2LDK、1LDK	66.6、52.1	
		平成 13 年	木造 2F	4 戸	1 棟	2LDK	64.1	
		平成 13 年	木造 2・1F	12 戸	3 棟	2LDK、1LDK	66.6、52.1	
		計		50 戸	18 棟			
住戸規模 (戸)	30 m ² 未満	30~40 m ²	40~50 m ²	50~60 m ²	60~70 m ²	70 m ² 以上	最低居住水準未滿	
				10 戸	34 戸	6 戸		
居住水準	高齢者対応 仕様整備住戸	未整備	0 戸		整備	50 戸		
	3 箇所給湯	未整備	0 戸		整備	50 戸		
	付帯・共用施設等	集会場						
従来の 取り組み	建替事業の実績							
	改善事業の 実績	住戸	H23 ボイラー更新、H20 油タンク共同から個別タンク変更、H20~25 外壁補修、 H20 火災報知設備設置					
		供用部						
		屋外・外構	H16 ドレンヒーター設置					
	耐震診断	1980 年以前建築戸数						
耐震診断実施済み戸数								
入居の 状況	入居世帯	入居世帯数	50 世帯		空家戸数			
			入居可	0 戸	修繕等要	0 戸	入居不可	0 戸
その他								



鹿角市営高井田住宅案内図

市道花輪通り線



団地名		花輪駅西住宅 1						
団地属性	概要	所在地	鹿角市花輪字下中島 15-1					
		総棟数	30					
		総戸数	30					
		建設年	平成 22 年度 ~ 平成 25 年度 2010 2013					
	敷地条件	用途地域	第 1 種住居地域					
		敷地面積	25,953 m ²					
		敷地権利	所有地	借地				
		建ぺい率/容積率	建ぺい率	容積率				
	立地条件	最寄り駅	J R 花輪駅(約 500m)					
		土地の形状	整形					
周辺の土地利用	農地、住宅地							
住戸属性	住棟概要	建築年次	構造	管理戸数 (戸)	棟数 (棟)	間取り	住戸面積 (m ²)	備考
		平成 22 年	木造 1F	3 戸	3 棟	1LDK	56.0、54.9	
		平成 22 年	木造 1F	8 戸	8 棟	2LDK	64.8	
		平成 22 年	木造 1F	5 戸	5 棟	3DK	66.5、64.8	
		平成 22 年	木造 2F	5 戸	5 棟	3DK	70.3、68.7	
		平成 24 年	木造 1F	1 戸	1 棟	3DK	65.9	
		平成 24 年	木造 2F	1 戸	1 棟	3DK	69.4	
		平成 25 年	木造 1F	2 戸	2 棟	1LDK	57.4	
		平成 25 年	木造 1F	2 戸	2 棟	2LDK	68.2	
		平成 25 年	木造 1F	2 戸	2 棟	3DK	70.0	
	平成 25 年	木造 2F	1 戸	1 戸	3DK	73.3		
	計		30 戸	30 棟				
住戸規模 (戸)	30 m ² 未満	30~40 m ²	40~50 m ²	50~60 m ²	60~70 m ²	70 m ² 以上	最低居住水準未満	
				5 戸	20 戸	5 戸		
居住水準	高齢者対応 仕様整備住戸	未整備	0 戸		整備	30 戸		
	3 箇所給湯	未整備	0 戸		整備	30 戸		
	付帯・共用施設等	集会場、雁木、ゴミ置場、駐車場、広場						
従来の 取り組み	建替事業の実績							
	改善事業の 実績	住戸						
		供用部						
		屋外・外構						
耐震診断	1980 年以前建築戸数							
	耐震診断実施済み戸数							
入居の 状況	入居世帯	入居世帯数	30 世帯		空家戸数			
			入居可	0 戸	修繕等要	0 戸	入居不可	0 戸
その他								



団地名		花輪駅西住宅 2							
団地属性	概要	所在地	鹿角市花輪字下中島 15-1						
		総棟数	2						
		総戸数	34						
		建設年	平成 24 年度 ~ 平成 24 年度 2012 2012						
	敷地条件	用途地域	第 1 種住居地域						
		敷地面積	25,953 m ²						
		敷地権利	所有地	借地					
		建ぺい率/容積率	建ぺい率 60%	容積率 200%					
	立地条件	最寄り駅	J R 花輪駅(約 500m)						
		土地の形状	整形						
周辺の土地利用	農地、住宅地								
住戸属性	住棟概要	建築年次	構造	管理戸数 (戸)	棟数 (棟)	間取り	住戸面積 (m ²)	備考	
		平成 24 年	耐火中層 RC 6F	10 戸	2 棟	1LDK	51.3		
		平成 24 年		12 戸		2DK	62.9		
		平成 24 年		12 戸		2LDK	72.8		
	計		34 戸	2 棟					
住戸規模 (戸)	30 m ² 未満	30~40 m ²	40~50 m ²	50~60 m ²	60~70 m ²	70 m ² 以上	最低居住水準未満		
				10 戸	12 戸	12 戸			
居住水準	高齢者対応 仕様整備住戸	未整備	0 戸		整備	34 戸			
	3 箇所給湯	未整備	0 戸		整備	34 戸			
	付帯・供用施設等	相談室、雁木、設備棟、自転車置場、物置、ゴミ置場、駐車場							
従来の 取り組み	建替事業の実績								
	改善事業の 実績	住戸							
		供用部							
		屋外・外構							
耐震診断	1980 年以前建築戸数								
	耐震診断実施済み戸数								
入居の 状況	入居世帯	入居世帯数	34 世帯		空家戸数				
			入居可	0 戸	修繕等要	0 戸	入居不可	0 戸	
その他									



鹿角市営花輪駅西住宅案内図

