

鹿角市公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月
令和6年2月 改訂
秋田県鹿角市

目次

第1章 公営住宅等長寿命化計画について	
1. 計画の背景と目的.....	1
2. 計画期間.....	1
3. 計画の位置づけ.....	1
第2章 公営住宅等の状況の把握・整理	
1. 公営住宅等の現状.....	3
2. 公営住宅等の課題.....	7
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・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	8
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.....	8
第4章 計画の対象と事業手法の選定	
1. 計画の対象.....	9
2. 団地別・住棟別状況の把握.....	9
3. 事業手法の選定フロー.....	22
4. 団地別・住棟別の事業手法の判定.....	23
第5章 点検及び改善事業等の実施方針	
1. 点検の実施方針.....	28
2. 計画修繕の実施方針.....	28
3. 改善事業の実施方針.....	29
4. 建替事業の実施方針.....	29
5. 集約事業の実施方針.....	29
第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	
1. ライフサイクルコストとその縮減効果算出の基本的な考え方.....	30
2. ライフサイクルコストの縮減効果の算出.....	32
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	
1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧.....	34
2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧.....	46
3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧.....	47

第1章 公営住宅等長寿命化計画について

1. 計画の背景と目的

【背景】

本市には、6団地465戸(令和5年4月現在)の公営住宅等があり、その約65%にあたる300戸は建設から既に30年以上が経過し、全体的に老朽化が進行してきている。これらの更新期を迎えた大量の公営住宅等について、効率的かつ円滑な更新を行い、需要に的確に対応することが課題となっているが、厳しい財政状況下において、事後保全的な措置とならざるを得ないのが現状である。

本市では、平成22年に「鹿角市公営住宅等長寿命化計画」を、平成27年に「鹿角市住生活基本計画」を策定し、実情を踏まえた公営住宅等の改善・更新を計画的に進めてきている。しかしながら、いまだ多くの更新時期を迎えるとする住宅ストックが存在していることから、公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現するため、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げていくことが重要である。

その実現のため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定) 平成28年国土交通省」において重要としている下記の取組を計画的に実施するため、公営住宅等長寿命化計画を改定する。

- ①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
- ②計画的な修繕による予防保全的管理の実施
- ③長寿命化に資する改善事業の実施

【目的】

本計画では、本市が保有する公営住宅等の適切な維持管理を行うため、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定し、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。

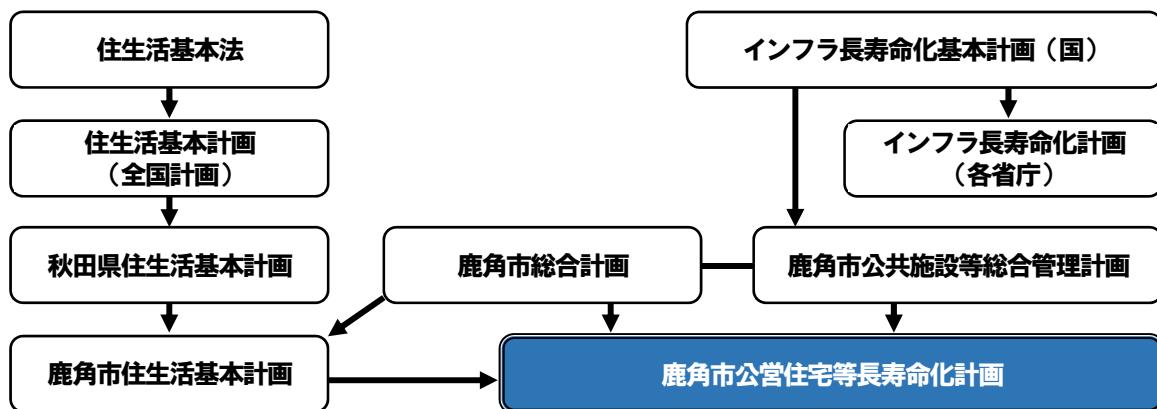
2. 計画期間

令和3年度～令和12年度(10年間)

本計画の計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とするが、社会情勢の変化や事業の進捗状況、上位関連計画等に応じ、概ね5年ごとに見直しを行うこととする。

3. 計画の位置づけ

本計画は、最上位計画である「鹿角市総合計画」をはじめ、「鹿角市住生活基本計画」及び「鹿角市公共施設等総合管理計画」などの関連計画に即し、公営住宅等の長寿命化とライフサイクルコストの縮減に向けた方策を示すものである。



(1) 第7次鹿角市総合計画

計画期間	令和3（2021）年度～令和12（2030）年度
将来都市像	ふるさとを誇り 未来を拓くまち 鹿角
将来都市像の実現に向けた基本姿勢	(1)「守り」と「攻め」の両論で暮らしの幸福度を高めるまちづくり (2)「共動」によるまちづくり (3) 次代につなぐまちづくり
まちづくりの戦略	1. 暮らしを守る5つの基本戦略 基本戦略1 活力を生む地域産業・生業を支える 基本戦略2 元気で健やかな暮らしを支える 基本戦略3 快適で安らぎのある暮らしを守る 基本戦略4 暮らしの安全・安心を高める 基本戦略5 未来に羽ばたく人材を育てる 2. 都市経営の視点で攻める3つの経営戦略 経営戦略1 まちに人・モノ・外貨を呼び込む 経営戦略2 「世界遺産のまち」をつくる 経営戦略3 まちの経営力を高める

(2) 鹿角市公共施設等総合管理計画

計画期間	2021年度～2030年度
基本方針	基本方針1 保有施設総量の縮減 基本方針2 長寿命化の推進 基本方針3 民間ノウハウの活用
管理に関する方針	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ユニバーサルデザイン化の推進方針 ⑦統合や廃止の推進方針 ⑧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
施設類型ごとの管理に関する基本方針（公営住宅）	・入居率や老朽化等の状況を考慮しながら、住宅の統合建替えや廃止を進めることにより、適正な管理戸数の維持・確保を進めます。 ・定期的な点検や予防保全型の修繕を実施することにより、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

(3) 鹿角市住生活基本計画

計画期間	平成27年度～令和6年度
計画の目的	本市の特性に応じた市民の豊かな住生活を実現するために、住生活の安定確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進すること
基本理念	「ふれあい・賑わい・笑顔あふれる人と環境にやさしい鹿角の住まいづくり」
住宅施策の目標	○人が集い賑わいを生む住まいづくり ○幅広い世帯が快適に暮らせる住まいづくり ○環境にやさしい安全・安心な住まいづくり ○豊かな地域コミュニティを育む住まいづくり ○生き生きと暮らせる市営住宅づくり
市営住宅関連施策方針	(1) 良好な市営住宅ストックの形成 (2) 市営住宅の建替え等の検討 (3) 住宅困窮者への安定した住宅の確保

(4) 鹿角市都市計画マスタープラン

計画期間	2020年度（令和2年度）～2040年度（令和22年度）
基本理念	「ハード整備」から「持続可能な仕組みづくり」への転換
まちづくりの基本目標と方向性	基本目標1 コストを意識した賢いまちづくり ○無計画な市街地や住宅地の拡大防止 ○公共施設の戦略的な維持管理の推進 ○持続可能な公共交通の確保 基本目標2 安全・安心な優しいまちづくり ○安全・安心の確保 ○地域コミュニティの維持・活性化 ○災害に強いまちづくり 基本目標3 自然や歴史・文化が織りなす美しいまちづくり ○自然環境との共生 ○美しく個性ある景観づくり ○伝統文化の伝承と活用
市営住宅関連施策	○毛馬内住宅などの公営住宅については、老朽化した住宅の統合や集約化を検討するとともに、施設の長寿命化を計画的に図り、適正に維持管理します。 ○駅西地区などの公営住宅については、施設の長寿命化を計画的に図り、適正に維持管理します。

第2章 公営住宅等の状況の把握・整理

1. 公営住宅等の現状

(1) 管理戸数

表1 管理戸数の状況

(令和5年4月現在)

種別	団地名	建設年度	構造	階数	タイプ	床面積/戸 (m ²)	地区	棟数	戸数					
公営	四の岱住宅	S39	簡耐	1	2K	32.1	大湯	5	20					
		S41						5	20					
		S43						5	20					
		S44		3K	38.8			1	4					
		S45						3	12					
	小計							19	76					
	寺ノ上住宅	S63	木造	1	2LDK	65.4	毛馬内	5	5					
		H17				68.7		3	3					
						65.4		1	1					
	小計							9	9					
改良	高井田住宅	H13	木造	1	2LDK	72.0	花輪	3	3					
						72.8		3	3					
				2	1LDK	52.1		7	10					
						66.6		1	14					
						64.1		4	4					
						66.6		4	16					
	小計							18	50					
	花輪駅西住宅	H22	木造	1	1LDK	54.9	花輪	1	1					
						56.0		2	2					
						64.8		8	8					
					3DK	64.8		2	2					
				2		66.5		3	3					
						68.7		3	3					
						70.3		2	2					
		H24	高耐	6	1LDK	65.9		1	1					
						69.4		1	1					
						51.3		10						
		H25	木造	1	2DK	62.9	花輪	2	12					
						72.8		12						
						52.4		2	2					
		R2	木造	6	2LDK	63.1		2	2					
						63.1		1	1					
						70.2		2	8					
				1	3DK	70.8		1	1					
						45.0		2	4					
	毛馬内住宅	R3	木造	1	1LDK	55.8	毛馬内	1	1					
						46.0		2	2					
				2	2DK	58.9		1	2					
						49.2		3	6					
						56.7		3	6					
		R4	木造	1	1LDK	58.9		1	2					
						63.1		1	4					
				2	3DK	70.2		1	2					
						70.8		1	2					
						49.2		2	2					
				2	2DK	56.7		1	2					
						56.7		1	2					
	小計							15	50					
	中計							93	249					
改良	新堀住宅	S49	簡耐	2	2DK	49.6	尾去沢	6	36					
		S50				55.4		1	5					
		S51		3K	3K	55.4		3	22					
		S52				57.2		6	36					
		S53						6	33					
		S55						6	36					
		S57						1	6					
				小計				7	42					
				中計				36	216					
	合計							129	465					

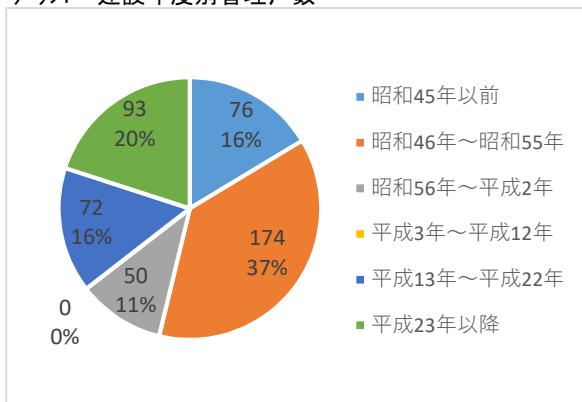
※旧毛馬内住宅(49戸)、松山住宅(8戸)、浜田住宅(2戸)は、毛馬内住宅建替事業に伴い令和5年3月廃止

本市で管理する公営住宅等は、公営住宅が5団地93棟249戸、改良住宅が1団地36棟216戸あり、全体では6団地129棟465戸となっている。（毛馬内住宅建替事業（～R4）完了後）

地区別では、大湯地区1団地、毛馬内地区2団地、花輪地区2団地、尾去沢地区1団地となっており、八幡平地区は未整備となっている。

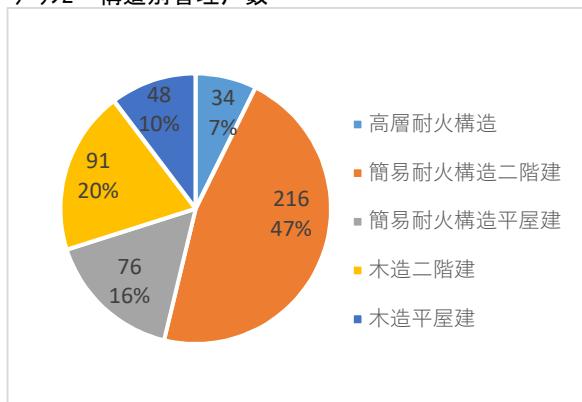
（2）住宅ストックの状況

グラフ1 建設年度別管理戸数



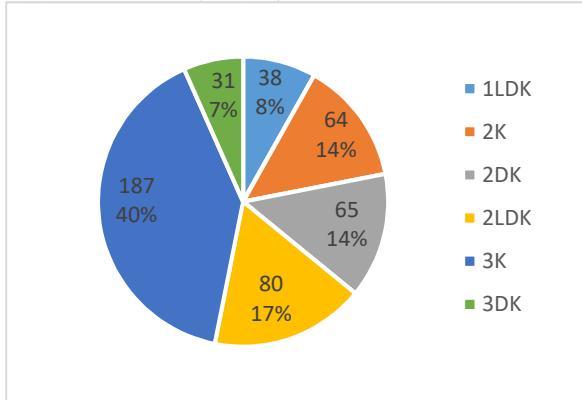
建設年度別では、昭和55年以前に建設されたものが53%を占めており、その多くが既に耐用年限を超過している。

グラフ2 構造別管理戸数



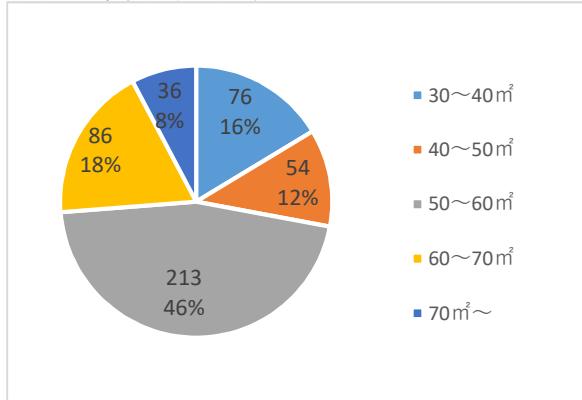
構造別では、簡易耐火構造二階建が47%、次いで木造二階建が20%となっている。木造及び高層耐火構造の住宅は、昭和60年以降に建設されたものである。

グラフ3 タイプ別管理戸数



タイプ別では、昭和40～50年代に建設された3Kが全体の40%を占めている。

グラフ4 規模別管理戸数



規模別では、50～60m²が46%を占めているが、昭和60年以降に建設した住宅では7割が60m²以上の住戸面積となっている。

表2 耐用年数の状況

（令和5年4月現在）

種別	団地名	建設年度	構造	階数	耐用年限	耐用年限経過年次	備考
公営	四の岱住宅	S39～S45	簡耐	1	30	H6～H12	耐用年限超過
	寺ノ上住宅	S63	木造	1	30	H30	耐用年限超過
		H17	木造	1	30	R17	
	高井田住宅	H13	木造	1	30	R13	
				2			
	花輪駅西住宅	H22～H25	木造	1	30	R22～R25	
				2			
改良	毛馬内住宅	H24	高耐	6	70	R64	
		R2～4	木造	1	30	R32～R34	
	新堀住宅	R2～4	木造	2	30		
		S49～S57	簡耐	2	45	R1～R9	計画期間内に年限超過

木造及び簡易耐火構造平屋建では215戸あり、そのうち耐用年限の30年を超過している住宅は84戸で全体の18%となっている。また、簡易耐火構造二階建では216戸あるが、そのうち132戸が耐用年限の45年を経過しており、残る84戸も計画期間内において耐用年限を迎えることから、令和9年度には全体の65%が耐用年限を超える見通しである。

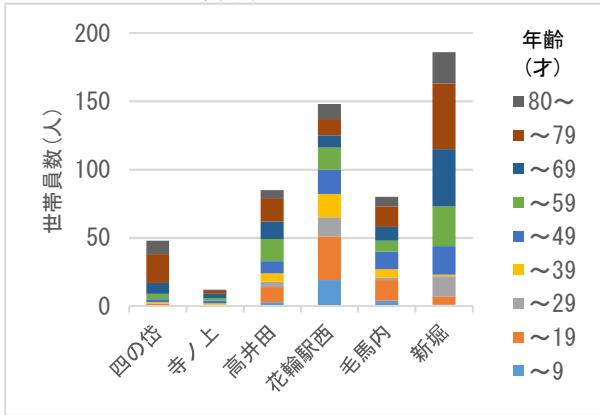
(3) 入居者の状況

表3 入居状況

団地名	管理戸数	入居戸数	空家戸数	空家率	備考
四の岱住宅	76	39	37	48.7	募集停止
寺ノ上住宅	9	8	1	11.1	
高井田住宅	50	50	0	0.0	
花輪駅西住宅	64	64	0	0.0	
毛馬内住宅	50	44	6	12.0	
新堀住宅	216	118	98	45.4	
合計	465	323	142		

令和5年7月末現在、入居戸数は323戸となっており、管理戸数に対し69.5%となっている。募集を停止している四の岱住宅を除外した空家率は27.0%となっているが、高井田住宅、花輪駅西住宅においては、退去があってもその後の公募により入居者がすぐ決定するため、常に空家が少ない状況となっている。耐用年限を超過している寺ノ上住宅、新堀住宅は随時募集としており、入居状況に合わせ修繕を実施し、入居可能住宅を準備している。

グラフ5 年齢別世帯員数



年齢別では、70歳以上が3割を占め、60歳以上では46%とほぼ半数となっており、入居者の高齢化が進んでいることがうかがえる。特に、四の岱住宅、新堀住宅においては高齢者の割合が高く、長く住み続けている入居者が多いことが分かる。

20歳未満が16.6%いることから、子育て世代が全体の2割程度いると推測できる。

花輪駅西住宅では、39歳以下が55.4%で半数以上となっており、高層棟があることも理由と考えられるが、若年層からの需要が高い住宅となっている。

世帯員数別では、単身世帯が54.5%で半数以上を占めており、次いで2人世帯が27.6%となっている。四の岱住宅においては単身世帯が80%以上と非常に高い割合を占めており、さらにその内の80%以上が65歳以上の高齢者となっている。

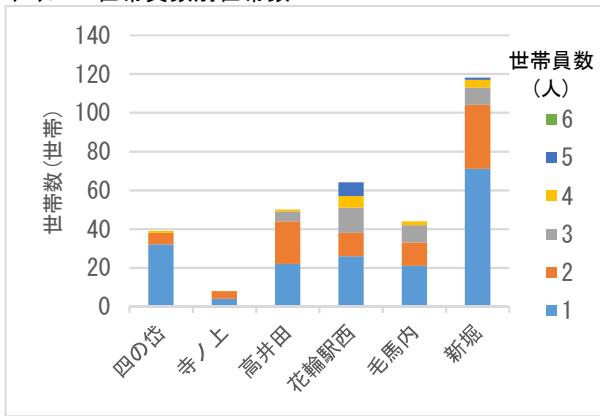
また、世帯員数が多いものは、5人が8世帯となっている。そのうち7世帯が花輪駅西住宅に入居しているが、3DKといった大きいタイプの住戸を用意していることで、大家族での入居も可能としている。

収入別では、政令月収104千円以下が76.5%と大半を占めており、次いで139千円超158千円以下が9.0%となっている。

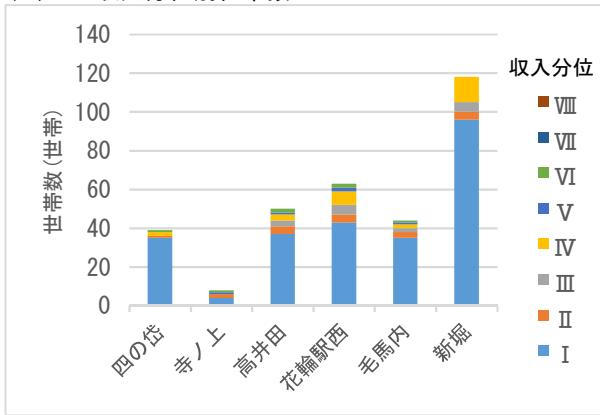
一方、基準を超えた収入（政令月収158千円以上）を有する収入超過者は、公営住宅では13名おり、改良住宅（新堀住宅）における基準超過（政令月収114千円以上）は25名となっている。

また、高齢者のみ又は未就学児がいる裁量階層の世帯は、公営住宅では0名、改良住宅では3名となっている。

グラフ6 世帯員数別世帯数



グラフ7 収入分位別世帯数



収入分位
家賃算定基礎額は、入居者の月収に応じて
下記の8つの収入分位に区分される

収入分位	政令月収
VIII	259,000円 ~
VII	214,001円 ~ 259,000円
VI	186,001円 ~ 214,000円
V	158,001円 ~ 186,000円
IV	139,001円 ~ 158,000円
III	123,001円 ~ 139,000円
II	104,001円 ~ 123,000円
I	0 ~ 104,000円

※公営住宅における基準

(4) 応募の状況

表4 応募倍率

団地名	H30		R1		R2		R3		R4		平均倍率
	募集 申込	応募 倍率									
高井田住宅	3	2.33	6	1.00	7	0.43	11	0.55	9	0.67	0.78
	7		6		3		6		6		
花輪駅西住宅	5	4.60	8	3.25	7	1.71	4	1.50	18	0.50	1.81
	23		26		12		6		9		
毛馬内住宅	-	-	-	-	10	1.10	2	1.50	22	0.45	0.71
	-		-		11		3		10		
合計	8	3.75	14	2.29	24	1.08	17	0.88	49	0.51	1.14
	30		32		26		15		25		

※上記3団地及び四の岱住宅(募集停止)以外の住宅は随時募集としている。

応募倍率が最も高い住宅は、花輪駅西住宅で平均1.81倍となっている。比較的新しいということと、戸建住宅、集合住宅ともに間取りのタイプが豊富であること、また、1LDKへの単身入居が可能であることが要因であると考えられる。

次いで高井田住宅が平均0.78倍となっており、中心市街地へ近いことが要因であると考えられる。

最も新しい毛馬内住宅においては、入居希望者の半数以上が単身者であり、希望に沿った間取りの空きが無いことが、建築年数の割に応募倍率が低い要因であると考えられる。

(5) 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

収入超過者に対しては、収入認定の際に次年度家賃額とともに明渡努力義務がある旨を付記し、収入超過者認定通知を送付している。継続的に収入が増加する見込みのある収入超過者においては、自主的に退去しており、高額所得者と認定される入居者はいない。

(6) 空き家の状況

空き家については、令和元年度末は108戸であったが、令和5年7月末時点には142戸となっており、毛馬内住宅建替事業に伴い管理戸数が9戸減少したものの、34戸の増加となっている。

特に空き家が増加している新堀住宅においては、令和元年度末に64戸であったものが令和5年7月末には98戸と34戸増加しているが、高齢者の退去が多いほか、下水道が未整備で老朽化が進んでおり、立地上買い物等の利便性が悪いなど他の市営住宅に比べて居住性が低いことから、入居希望者が少ないものと考えられる。

(7) その他事業手法選定に用いる物理的な状況等

事業手法の選定にあたり、住棟単位において安全性と居住性について評価する。

安全性は、耐震性の有無、二方向避難の確保状況、防火区画の確保状況、また、居住性は、省エネ性の有無、バリアフリー性の確保状況、住宅設備の有無について評価し、現状は下表のとおりである。

表5 住宅ストックの物理的な状況

	四の岱住宅	寺ノ上住宅	高井田住宅	花輪駅西住宅	毛馬内住宅	新堀住宅
安 全 性	新耐震基準 ×	○	○	○	○	○
	耐震診断 未実施	-	-	-	-	-
	耐震改修 未実施	-	-	-	-	-
	二方向避難	-	-	RC:○	-	-
	防火区画	-	-	RC:○	-	-
居 住 性	省エネ ×	×	○	○	○	×
	バリアフリー ×	×	○	○	○	×
	下水道 ×	○(※)	○	○	○	×
	浴室 無	有	有	有	有	無
	3点給湯 無	無	有	有	有	無
	暖房 無	無	無	RC:有	無	無
	台所コンロ 無	無	無	RC:有	無	無

※一部接続

新耐震基準に適合していると判断される住宅は5団地あり、旧耐震基準により建設された四の岱住宅においては、耐震診断及び耐震改修は未実施である。

二方向避難及び防火区画が必要な住宅は花輪駅西住宅のみであり、ともに確保されている。

省エネ性は、「評価方法基準」等級3の基準を満たすこと、バリアフリー性は、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置がなされていることとし、比較的新しい高井田住宅、花輪駅西住宅及び毛馬内住宅においては確保されている。

住宅設備については、浴室は4団地、3点給湯は3団地、暖房設備及び台所コンロは花輪駅西住宅の高層棟のみに設置している。下水道については、4団地で接続または接続可能となっているが、四の岱住宅及び新堀住宅では整備区域外となっている。

2. 公営住宅等の課題

(1) 住宅ストックの老朽化

本市の公営住宅等は、現在 6 団地があり、総戸数は 465 戸となっている。

住宅ストックについて、建設年度別では、昭和 46 年～55 年に整備したものが全体の 37% を占めており、次いで平成 23 年以降に整備したものが 20% となっている。また、昭和 45 年以前に整備したものが 16% あるなど、旧耐震基準である昭和 55 年以前のものが 53% を占めている状況にある。

構造別では、簡易耐火構造の住宅が全体の 63% を占めており、次いで木造が 30%、高層耐火構造が 7% となっている。昭和 50 年代以前に整備された簡易耐火構造の住宅においては、既に 208 戸が耐用年限の 45 年を超過しており、計画期間内においては更に 84 戸が耐用年限を超過し、全体の 64.5% が耐用年限を超える見込みであることから、今後、修繕・改善の費用が大幅に増加することが予想されている。

一方、平成 13 年以降に建設された木造住宅及び耐火構造住宅においては、耐用年数は残っているが、外壁や屋上防水などの予防保全的な改修を実施することで、ライフサイクルコストの縮減を図る必要がある。

(2) 適切な管理戸数

公営住宅等の戸数については、需要を見定めるとともに、長期的な人口動向を踏まえた適切な管理戸数を設定する必要がある。本市の人口は、現在減少が続いていることから、国立社会保障・人口問題研究所によると、今後も引き続き減少すると予想されており、2015 年に 32,038 人であった人口が、2030 年には 24,221 人まで減少すると推計されている。

令和 5 年 7 月現在、公営住宅等の入居者は 323 戸で 5 年前の 391 戸から 68 戸減少しており、465 戸のうち全体の 30% 程の 142 戸が空き家となっていることからも、需要に対する管理戸数の割合が大きくなってきており、今後更に人口が減少していく見込みであることを踏まえると、管理戸数を縮減していく必要があると考えられる。

また、建設年度が古く空き家が集中している団地においては、空き家の増加に伴い団地内の管理やコミュニティの維持に支障が出てきているため、団地の廃止ばかりでなく、団地内の集約による住棟の一部廃止など、計画的な縮減手法についての検討が必要であると考えられる。

(3) ニーズの変化

「鹿角市住生活基本計画」策定時に実施した市営住宅入居者へのアンケート結果から、浴室・台所の設備の充実や使い勝手、洗面・脱衣室及びトイレの設備、遮音性や断熱性についての満足度が低かったことから、近年の市営住宅の整備においては満足度の向上に努めたところである。

今後の市営住宅の整備については、高齢者や障害者等、体の不自由な方に対応した住宅や駅・病院や市役所等の施設に近く利便性が高い住宅、地震等の災害に強い住宅が望まれており、また、新たに入居を希望される方からは、下水道や駐車場の整備された住宅を求める声も多いことからも、住宅の更新の際には、より良質で利便性が高く、安全な住宅を整備することが必要である。

第3章 長寿命化に関する基本方針

本計画は、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とともに、予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減を目指すものである。

そのため、既存ストックの状況を把握したうえで、長期的な維持管理を図るための基本方針を定める。

1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

定期点検や日常点検をとおして、住宅ストックの状態を的確に把握し、適切な修繕を実施するとともに、点検結果や修繕履歴をデータ管理することで、効率的な修繕や改善の実施につなげる。

（1）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対象外である住棟も含むすべての公営住宅等について、3年に1回程度、法定点検と同程度の任意点検を実施する。

また、定期点検のほか、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、日常点検により状況把握に努める。なお、日常点検については、「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平成28年8月）」を参考に実施する。

（2）点検結果等に基づく修繕の実施

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、点検結果や修繕履歴を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施する。

これら計画修繕を確実に実行していくため、将来見込まれる修繕の内容、時期、費用等について、長期修繕計画として定めるよう努める。

（3）点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕内容については、データベース等に記録し、公営住宅等の効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検に活用するというサイクルを構築する。

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

公営住宅等の長寿命化においては、日常的な維持管理及び計画修繕等を行った上で、躯体の安全性など改善の必要性がある住棟に対し、改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る必要がある。

予防保全的な維持管理や計画修繕と合わせ、改善事業を実施することにより住宅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、ライフサイクルコストの縮減につながるものである。また、今後も空き家の割合が増加していくと想定される団地においては、これらと同時に団地内での移転集約を図り、必要なストック量を超えた住宅の解体を進めていくことにより、ライフサイクルコストの更なる縮減に繋がっていくものである。

従前の建替を基本とする短いサイクルでの更新を行う対症療法型の維持管理から、建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な管理に転換することにより、公営住宅等の長寿命化を図る。また、日常的な維持管理と修繕を行なながら、効果的・効率的に改善事業や部分的な解体を実施していくことにより、住宅性能の向上とライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

第4章 計画の対象と事業手法の選定

1. 計画の対象

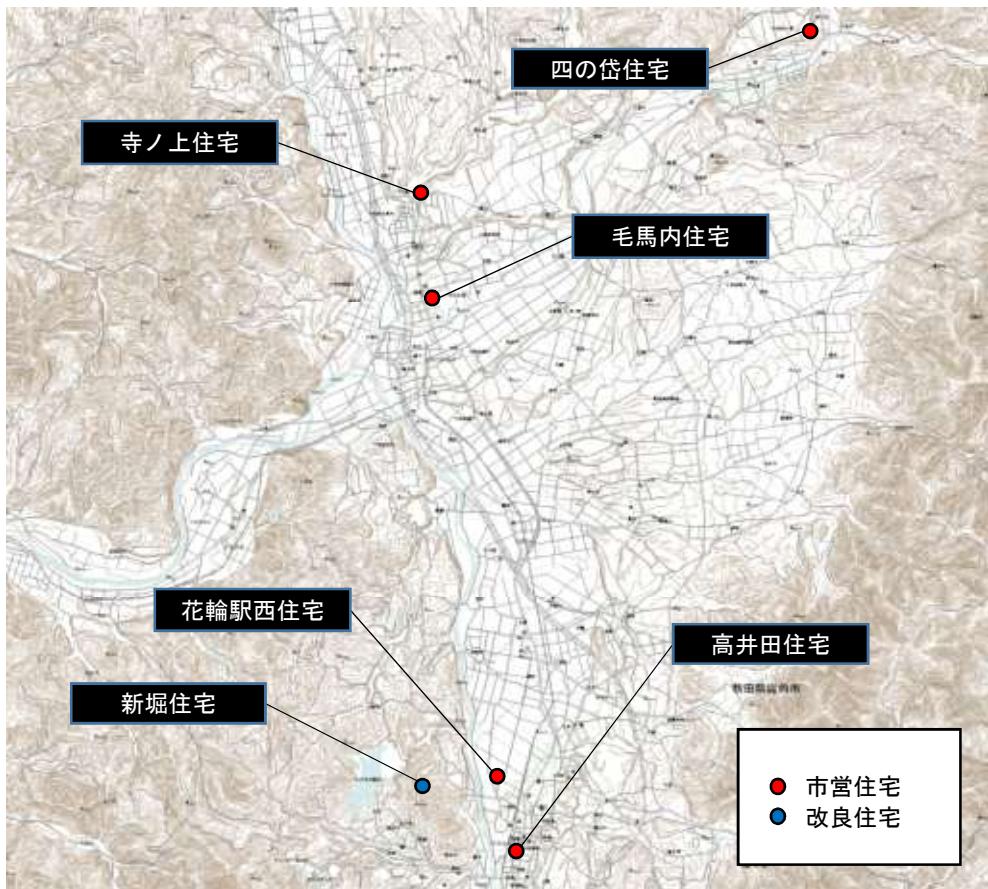
本計画では、鹿角市が管理する市営住宅と改良住宅の6団地129棟465戸及び、付随する共同施設を対象とする。

表6 対象とする市営住宅等

(令和5年4月現在)

団地名	棟数	戸数	共同施設
1 四の岱住宅	19	76	集会所
2 寺ノ上住宅	9	9	
3 高井田住宅	18	50	集会所
4 花輪駅西住宅	32	64	集会所、雁木、設備棟、広場遊具
5 毛馬内住宅	15	50	集会所
6 新堀住宅（改良住宅）	36	216	集会所
計	129	465	

図1 市営住宅等の位置



2. 団地別・住棟別状況の把握

対象とする市営住宅等の団地別・住棟別に下記項目を調査し、状況を報告する。（令和5年7月末現在）

- 1) 団地別・住棟別の基礎的項目
住宅諸元（所在地、建設年度、住棟数、住戸数、敷地面積、住戸概要）
- 2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目
需要、効率性、立地、入居者の年齢・収入、周辺地域、安全性、居住性
- 3) 維持管理の計画に必要な項目
共用施設等の状況及び点検履歴、住棟の仕様及び劣化状況等

団地名		四の岱住宅												
住宅諸元 住戸概要	所在地	鹿角市十和田大湯字五ノ岱53番地1					建設年度	昭和39年度～昭和45年度						
	住棟数	19棟	住戸数	76戸	敷地面積	10,900 m ² (所有地 10,900 m ² 借地 0 m ²)								
	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m ²)	備考						
	S39	簡耐	1	5	20	2K	32.1	1～20号						
	S41	簡耐	1	5	20	2K	32.1	21～40号						
	S43	簡耐	1	5	20	2K	32.1	41～60号						
	S44	簡耐	1	1	4	2K	32.1	61～64号						
	S45	簡耐	1	3	12	3K	38.8	65～76号						
需要	応募倍率	- ※募集停止				空家率	48.7							
効率性	用途地域	第1種住居地域				建ぺい率	60	容積率	200					
	日影規制	5h-3h/4m		防火制限	法22条指定			敷地形状	概ね整形					
立地	駅バス停	○(約150m)	公益施設	×(約1.7km)	保育園等	×(約2.3km)	小学校	×(約1.7km)						
	中学校	×(約7.0km)	商業施設	×(約1.8km)	病院	○(約1.1km)	金融機関等	×(約1.7km)						
	地域バランス	地域内唯一				災害危険区域	土砂災害警戒区域(一部:急傾斜)							
入居者	年齢 (歳/人)	0～9	10～19	20～29	30～39	40～49	50～59	60～69	70～79	80～				
		0	2	0	1	2	4	8	21	10				
	収入 (千円/人)	0～104	104～123	123～139	139～158	158～186	186～214	214～259	259～	計				
		35	1	0	2	0	1	0	0	39				
周辺	周辺地域	住宅地	高齢者支援施設	充足		子育て支援施設	不足		仮住居	無				
安全性	新耐震基準	×		耐震診断	未実施			耐震改修	未実施					
	二方向避難	-				防火区画	-							
居住性	省エネ	×				ハリアフリー	×							
	設備状況	浴室	無	3点給湯	無	暖房	無	台所コロ	無					
共用施設等	集会所	1棟(98.47m ²)					駐車場	無						
	駐輪場	無	児童遊園	無(公園隣接)		物置	有	ゴミ置場	1箇所					
	その他	-												
	点検履歴	法定点検(消防用設備) (R5) 任意点検 (R5)												
	修繕履歴													
	改善履歴													

躯体・外装	外壁	モルタル下地アクリルシン吹付	屋根防水	金属(トタン)
	ハツルコニー床	—	廊下床	—
	ハツルコニー手摺	—	廊下手摺	—
	窓サッシ	木製サッシ、一部アルミサッシ	玄関扉	木製アルミ(フラッシュドア)
住棟の仕様・劣化状況等	給水管	屋外:鋼管 屋内:鋼管	雑排水管	塩化ビニル管
	汚水管	無臭便槽	雨水管	—
	ガス管	鋼管	受水槽	—
機器	浴室	—	給湯器	—
	流し台	木製(ステンレス)	洗面化粧台	—
点検履歴	任意点検 (R5)			
修繕履歴	軒天・妻壁補修 (R2)、火災警報器更新 (R1)、屋根塗装 (H30～R1)、給水管更新 (H22)			
改善履歴				

(令和5年7月末現在)

団地名		寺ノ上住宅														
住宅諸元	所在地	鹿角市十和田毛馬内字寺ノ上33番地119				建設年度	昭和63年度、平成17年度(5号)									
	住棟数	9棟	住戸数	9戸	敷地面積	2,333 m ² (所有地 2,333 m ² 借地 0 m ²)										
	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m ²)	備考								
	S63	木造	1	5	5	2LDK	65.4	1~6号								
	S63	木造	1	3	3	2LDK	68.7	7~9号								
	H17	木造	1	1	1	2LDK	65.4	5号(焼失~建替)								
	住戸概要															
需要	応募倍率	-			空家率	11.1										
効率性	用途地域	無指定				建ぺい率	70	容積率	200							
	日影規制	5h-3h/4m		防火制限	法22条指定		敷地形状	概ね整形								
立地	駅バス停	○(約1.1km)	公益施設	×(約1.9km)	保育園等	×(約1.6km)	小学校	×(約2.6km)								
	中学校	×(約2.3km)	商業施設	×(約1.8km)	病院	○(約1.2km)	金融機関等	○(約1.5km)								
	地域バランス	地域内あり				災害危険区域	-									
入居者	年齢 (歳/人)	0~9 0	10~19 0	20~29 1	30~39 1	40~49 2	50~59 2	60~69 3	70~79 2	80~ 1	計 12					
	収入 (千円/人)	0~104 4	104~123 2	123~139 0	139~158 0	158~186 1	186~214 1	214~259 0	259~ 0	259~ 0	計 8					
周辺	周辺地域	住宅地	高齢者支援施設	不足	子育て支援施設	充足	仮住居	無								
安全性	新耐震基準	○		耐震診断	-		耐震改修	-								
	二方向避難	-				防火区画	-									
居住性	省エネ	×				パリアフリー	×									
	設備状況	浴室	有	3点給湯	無(5号有)	暖房	無	台所コロ	無							
共用施設等	集合所	無				駐車場	有									
	駐輪場	敷地内	児童遊園	無(公園隣接)	物置	有	ゴミ置場	1箇所								
	その他	-														
	点検履歴															
	修繕履歴															
	改善履歴															

住棟仕様・劣化状況等	躯体・外装	外壁	窯業系サ行イング	屋根防水	金属(トツ)
		バルコニー床	—	廊下床	—
		バルコニー手摺	—	廊下手摺	—
		窓サッシ	アルミサッシ	玄関扉	アルミ引違戸
	設備	給水管	屋外:鋼管 屋内:鋼管	雑排水管	塩化ビニル管
		汚水管	無臭便槽(5号以外) 塩化ビニル管(5号のみ)	雨水管	—
		ガス管	鋼管	受水槽	—
	機器	浴室	FRP浴槽(5号以外) ユニットバス(5号のみ)	給湯器	ガスFF式(5号以外) 石油FF式(5号のみ)
		流し台	木製(ステンレス)	洗面化粧台	木製(陶器)
点検履歴	任意点検 (R5)				
修繕履歴	火災警報器更新 (H30)、屋根塗装 (H25)				
改善履歴	下水道接続 (R5 : 5号)				

(令和5年7月末現在)

団地名		高井田住宅																
住宅諸元	所在地	鹿角市花輪字高井田54番地1					建設年度	平成13年度										
	住棟数	18棟	住戸数	50戸	敷地面積	8,761 m ² (所有地 8,761 m ² 借地 0 m ²)												
	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m ²)	備考										
	H13	木造	1	3	3	2LDK	72.8	1,3,5号										
	H13	木造	1	3	3	2LDK	72.0	2,4,6号										
	H13	木造	2	4	16	2LDK	66.6	7~10号										
	H13	木造	2	4	4	1LDK	52.1	11~14号の12										
					8	2LDK	66.6	11~14号の12以外										
	H13	木造	2	1	4	2LDK	64.1	15号										
	H13	木造	2	3	6	1LDK	52.1	16~18の12,13										
					6	2LDK	66.6	16~18の12,13以外										
需要	応募倍率	0.78				空家率	0.0											
効率性	用途地域	第1種住居地域				建ぺい率	60	容積率	200									
	日影規制	5h-3h/4m		防火制限	法22条指定			敷地形状	整形									
立地	駅バス停	○(約300m)	公益施設	×(約1.8km)	保育園等	○(約800m)	小学校	○(約1.5km)										
	中学校	×(約2.7km)	商業施設	○(約100m)	病院	○(約1.2km)	金融機関等	○(約230m)										
	地域バランス	地域内あり				災害危険区域	-											
入居者	年齢 (歳/人)	0~9 3	10~19 11	20~29 4	30~39 6	40~49 9	50~59 16	60~69 13	70~79 17	80~ 6	計 85							
	収入 (千円/人)	0~104 37	104~123 4	123~139 3	139~158 3	158~186 1	186~214 2	214~259 0	259~ 0	計 50								
周辺	周辺地域	商店街	高齢者支援施設	充足	子育て支援施設	充足	仮住居	無										
安全性	新耐震基準	○	耐震診断	-			耐震改修	-										
	二方向避難	-				防火区画	-											
居住性	省エネ	○				バリアフリー	○											
	設備状況	浴室	有	3点給湯	有	暖房	無	台所コロ	無									
共用施設等	集合所	1棟(104.75m ²)				駐車場	有											
	駐輪場	無	児童遊園	有	物置	有	ゴミ置場	4箇所										
	その他	-																
	点検履歴	法定点検(消防用設備) (R5) 任意点検 (R5)																
	修繕履歴																	
	改善履歴																	

住棟仕様・劣化状況等	躯体・外装	外壁	金属、窓業系サ行イング	屋根防水	金属(ガ-GL鋼板)
		バルコニー床	—	廊下床	1F:塩化ビニルシート(一部モルタル金コテ仕上) 2F:塩化ビニルシート
		バルコニー手摺	—	廊下手摺	木製
		窓サッシ	二重サッシ	玄関扉	断熱玄関ドア
	設備	給水管	屋外:ポリエチレン管 屋内:ポリ粉体鋼管	雑排水管	塩化ビニル管
		汚水管	塩化ビニル管	雨水管	塩化ビニル管
		ガス管	合成樹脂被覆鋼管	受水槽	—
	機器	浴室	ユニットバス	給湯器	石油FF式
		流し台	木製(ステンレス)	洗面化粧台	木製(陶器)
	点検履歴	法定点検(消防用設備) (R5:7~18号棟) 任意点検 (R5)			
	修繕履歴	火災警報器更新 (H30)、石油給湯器更新 (H23)			
	改善履歴	外壁等改修 (R1~5)、共用廊下床改修 (R4~5)、オイルタンク更新(共同→個別) (H20)、 ドレンヒータ設置 (H16:16~18号棟)			

(令和5年7月末現在)

団地名		花輪駅西住宅																
住宅諸元	所在地	鹿角市花輪字下中島15番地1				建設年度	平成22年度～平成25年度											
	住棟数	32棟	住戸数	64戸	敷地面積	18,906 m ² (所有地 18,906 m ² 借地 0 m ²)												
	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m ²)	備考										
	H22	木造	1	2	2	1LDK	56.0	A-2,6										
	H22	木造	1	1	1	1LDK	54.9	B-1										
	H22	木造	1	4	4	2LDK	64.8	A-1,4,8,10										
	H22	木造	1	4	4	2LDK	64.8	B-2,5,6,10										
	H22	木造	1	3	3	3DK	66.5	A-5,9,11										
	H22	木造	1	2	2	3DK	64.8	B-3,8										
	H22	木造	2	2	2	3DK	70.3	A-3,7										
	H22	木造	2	3	3	3DK	68.7	B-4,7,9										
	H24	木造	1	1	1	3DK	65.9	C-2										
	H24	木造	2	1	1	3DK	69.4	C-1										
	H24	高耐	6	2	10	1LDK	51.3	D-●02/E-●02										
					12	2DK	62.9	D-●03/E-●03										
					12	2LDK	72.8	D-●01/E-●01										
	H25	木造	1	2	2	1LDK	52.4	C-5,7										
	H25	木造	1	2	2	2LDK	63.1	C-4,9										
	H25	木造	1	2	2	3DK	65.9	C-3,6										
	H25	木造	2	1	1	3DK	69.4	C-8										
需要	応募倍率	1.84				空家率	0.0											
効率性	用途地域	第1種住居地域				建ぺい率	60	容積率	200									
	日影規制	5h-3h/4m		防火制限	法22条指定			敷地形状	整形									
立地	駅バス停	○(約700m)	公益施設	○(約1.0km)	保育園等	○(約800m)	小学校	○(約1.0km)										
	中学校	×(約1.8km)	商業施設	○(約800m)	病院	○(約350m)	金融機関等	○(約500m)										
	地域バランス	地域内あり				災害危険区域	河川浸水想定区域(5.0-10.0m未満)											
入居者	年齢	0~9	10~19	20~29	30~39	40~49	50~59	60~69	70~79	80~	計							
	(歳/人)	19	32	14	17	18	16	9	12	11	148							
	収入	0~104	104~123	123~139	139~158	158~186	186~214	214~259	259~	計								
	(千円/人)	43	4	5	7	2	2	0	0	63								
周辺	周辺地域	住宅地		高齢者支援施設	充足		子育て支援施設	充足		仮住居	無							
安全性	新耐震基準	○		耐震診断	-			耐震改修	-									
	二方向避難	戸建: - / RC:○				防火区画	戸建: - / RC:○											
居住性	省エネ	○				パリアフリー	○											
	設備状況	浴室	有	3点給湯	有	暖房	有(RC)	台所コロ	有(RC)									
共用施設等	集会所	1棟(118.86m ²)				駐車場	有											
	駐輪場	戸建:無/RC:有	児童遊園	有		物置	有	ゴミ置場	7箇所									
	その他	RC:受水槽(加圧ポンプ)、雁木、相談室(RC)、設備棟(RC)																
	点検履歴	法定点検(簡易専用水道、消防用設備) (R5) 任意点検 (R5)																
	修繕履歴	遊具(ブランコ座板交換) (R5)																
	改善履歴																	

住棟仕様・劣化状況等	躯体・外装	外壁	戸建:金属、窓業系サイディング RC:吹付タイル(防水型複層塗料E)	屋根防水	戸建:金属(カーボンGL鋼板) RC:カーボンシート防水(加硫ゴム系)
		パネルコニー床	RC:ウレタン塗膜防水(X-2)	廊下床	塩化ビニルシート
		パネルコニー手摺	スチール製(亜鉛メッキ)	廊下手摺	木製
		窓サッシ	戸建:アルミ樹脂複合 RC:アルミ	玄関扉	断熱玄関ドア
	設備	給水管	屋外:ポリエチレン管 屋内:ポリエチレン管	雑排水管	塩化ビニル管
		汚水管	塩化ビニル管	雨水管	塩化ビニル管
		ガス管	合成樹脂被覆鋼管	受水槽	RC:FRP製20m ³
	機器	浴室	ユニットバス	給湯器	戸建:石油FF式 RC:電気
		流し台	木製(ステンレス)	洗面化粧台	木製(陶器)
	点検履歴	法定点検 (EV、消防用設備) (R5 : DE棟) 任意点検 (R5)			
	修繕履歴				
	改善履歴				

(令和5年7月末現在)

団地名		毛馬内住宅																
住宅諸元	所在地	鹿角市十和田毛馬内字中陣場56番地					建設年度	令和2年度～令和4年度										
	住棟数	15棟	住戸数	50戸	敷地面積	9,020 m ² (所有地 9,020 m ² 借地 0 m ²)												
	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m ²)	備考										
	R2	木造	2	2	4	2LDK	63.1	6,7号										
					4	3DK	70.2	5,8号の1,2										
	R2	木造	2	2	8	3DK	70.8	5,8号の3,4										
	R3	木造	1	1	1	1LDK	45.0	1号の2										
					1	2LDK	55.8	1号の1										
	R3	木造	1	2	4	1LDK	46.0	3,4号										
	R3	木造	1	1	2	2DK	58.9	2号										
	R3	木造	2	3	6	1LDK	49.2	13,15号の1,3/14号の2,4										
					6	2DK	56.7	13,15号の2,4/14号の1,3										
住戸概要	R4	木造	1	1	2	2DK	58.9	11号										
	R4	木造	2	1	4	2LDK	63.1	9号										
	R4	木造	2	1	2	3DK	70.2	10号の1,2										
					2	3DK	70.8	10号の3,4										
	R4	木造	2	1	2	1LDK	49.2	12号の2,4										
					2	2DK	56.7	12号の1,3										
需要	応募倍率	0.71				空家率	12.0											
効率性	用途地域	第1種低層住居地域,第1種住居地域				建ぺい率	50,60	容積率	80,200									
	日影規制	4h-2.5h/1.5m,5h-3h/4m	防火制限	法22条指定			敷地形状	整形										
立地	駅バス停	○(約650m)	公益施設	○(約1.0km)	保育園等	×(約1.6km)	小学校	○(約300m)										
	中学校	○(約850m)	商業施設	○(約150m)	病院	○(約700m)	金融機関等	○(約120m)										
	地域バランス	地域内あり				災害危険区域	河川浸水想定区域(0.5m未満)											
入居者	年齢 (歳/人)	0～9	10～19	20～29	30～39	40～49	50～59	60～69	70～79	80～	計							
		4	15	2	6	13	8	10	15	7	80							
	収入 (千円/人)	0～104	104～123	123～139	139～158	158～186	186～214	214～259	259～	計								
		35	3	2	2	1	1	0	0	0	44							
周辺	周辺地域	商店街	高齢者支援施設	充足	子育て支援施設	不足		仮住居	無									
安全性	新耐震基準	○	耐震診断	-			耐震改修	-										
	二方向避難	-			防火区画	-												
居住性	省エネ	○			パワーアップ	○												
	設備状況	浴室	有	3点給湯	有	暖房	無	台所コロ	無									
共用施設等	集会所	1棟(118.45m ²)				駐車場	有											
	駐輪場	有	児童遊園	有	物置	有	ゴミ置場	2箇所										
	その他	-																
	点検履歴	法定点検(消防用設備) (R5) 任意点検 (R5)																
	修繕履歴																	
	改善履歴																	

住棟仕様・劣化状況等	躯体・外装	外壁	金属、窓業系サ行インク	屋根防水	金属(ガ-GL鋼板)
		ハルコニー床	FRP塗膜防水	廊下床	コンクリート金コテ仕上
		ハルコニー手摺	手摺壁(金属、窓業系サ行インク)	廊下手摺	木製
		窓サッシ	アルミ樹脂複合	玄関扉	断熱玄関ドア
	設備	給水管	屋外:ポリエチレン管 屋内:架橋ポリエチレン管	雑排水管	塩化ビニル管
		汚水管	塩化ビニル管	雨水管	塩化ビニル管
		ガス管	合成樹脂被覆鋼管	受水槽	—
	機器	浴室	ユニットバス	給湯器	石油FF式
		流し台	木製(ステンレス)	洗面化粧台	木製(陶器)
	点検履歴	法定点検(消防用設備) (R5) 任意点検 (R5)			
	修繕履歴				
	改善履歴				

(令和5年7月末現在)

団地名		新堀住宅											
住宅諸元	所在地	鹿角市尾去沢字新山33番地				建設年度	昭和49年度～昭和57年度						
	住棟数	36棟	住戸数	216戸	敷地面積	48,195 m ² (所有地 48,195 m ² 借地 0 m ²)							
	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m ²)	備考					
	S49	簡耐	2	6	36	2DK	49.6	A5～10					
	S50	簡耐	2	1	5	2DK	49.6	A3					
	S50	簡耐	2	3	22	3K	55.4	A1,2,4					
	S51	簡耐	2	6	36	3K	55.4	E1～6					
	S52	簡耐	2	6	33	3K	55.4	D1～6					
	S53	簡耐	2	6	36	3K	55.4	C1～6					
	S55	簡耐	2	1	6	3K	55.4	B1					
	S57	簡耐	2	7	42	3K	57.2	B2～8					
需要	応募倍率	-				空家率	45.4						
効率性	用途地域	第1種住居地域				建ぺい率	60	容積率	200				
	日影規制	5h-3h/4m		防火制限	法22条指定		敷地形状	不整形、傾斜地					
立地	駅バス停	○(約300m)	公益施設	○(約850m)	保育園等	○(約950m)	小学校	○(約1.0km)					
	中学校	○(約850m)	商業施設	×(約2.0km)	病院	×(約2.0km)	金融機関等	○(約700m)					
	地域バランス	地域内唯一				災害危険区域	土砂災害警戒区域(土石流・地すべり)						
入居者	年齢 (歳/人)	0～9 1	10～19 6	20～29 15	30～39 1	40～49 21	50～59 29	60～69 42	70～79 48	80～ 23 計 186			
	収入 (千円/人)	0～114 96	114～158 4	158～191 5	191～ 13					計 118			
周辺	周辺地域	住宅地	高齢者支援施設	不足	子育て支援施設	不足	仮住居	無					
安全性	新耐震基準	○	耐震診断	-		耐震改修	-						
	二方向避難	-			防火区画	-							
居住性	省エネ	×				パリアフリー	×						
	設備状況	浴室	無	3点給湯	無	暖房	無	台所コロ	無				
共用施設等	集会所	1棟(204.30m ²)				駐車場	無						
	駐輪場	無	児童遊園	有	物置	有	ゴミ置場	7箇所					
	その他	-											
	点検履歴	法定点検(消防用設備) (R5) 任意点検 (R5)											
	修繕履歴												
	改善履歴	遊具撤去 (H27)											

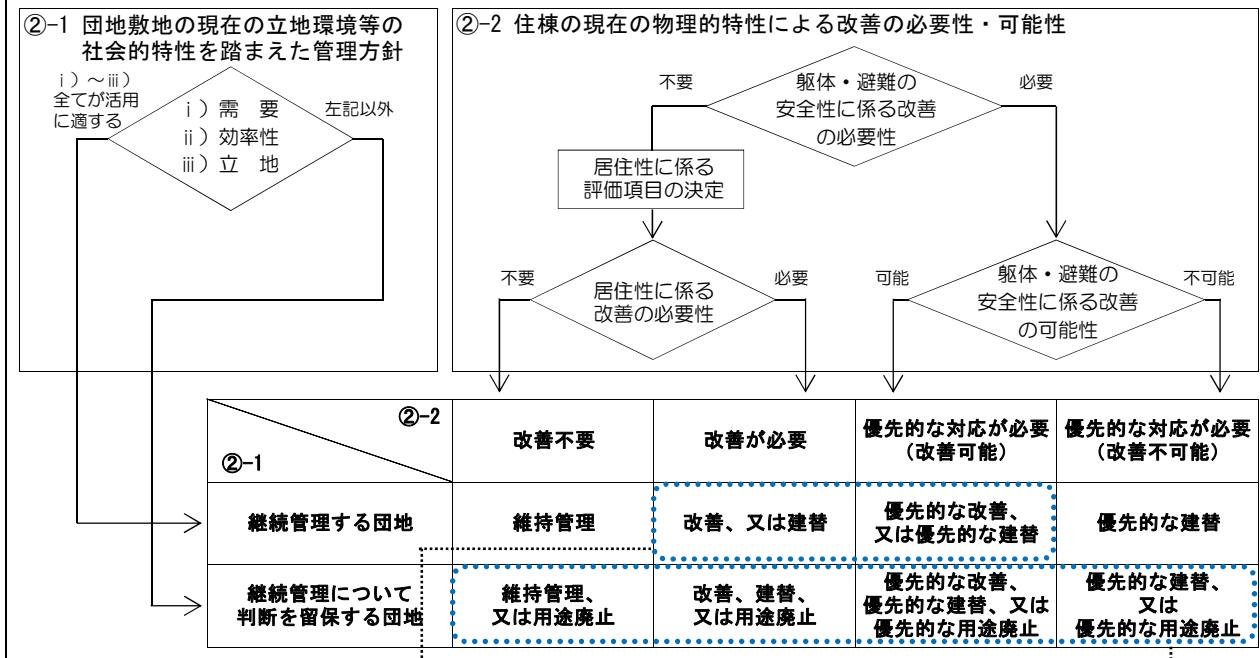
住棟仕様・劣化状況等	躯体・外装	外壁	モルタル下地吹付タイル(シヨリバット)	屋根防水	金属(トタン)
		パルコニー床	—	廊下床	—
		パルコニー手摺	—	廊下手摺	—
		窓サッシ	木製、アルミサッシ	玄関扉	木製アルミ(フラッシュドア)
	設備	給水管	屋外:鋼管 屋内:鋼管	雑排水管	塩化ビニル管
		汚水管	無臭便槽	雨水管	—
		ガス管	鋼管	受水槽	—
	機器	浴室	—	給湯器	—
		流し台	木製(ステンレス)	洗面化粧台	木製(ステンレス)
点検履歴	任意点検 (R5)				
修繕履歴	屋根改修 (R5 : D-1~6、E-3・5カバー工法) (R4 : 塗装A-5ほか、雪止金具取付B-7ほか) 、 防護柵更新 (R4 : B-1ほか) 、火災警報器更新 (H30~R1) 、屋根塗装 (H25~28 : A~C、H23 : D、				
改善履歴	排水設備改修 (H29 : A-3、A-5~A-10) 、小屋裏断熱改修 (H23~25)				

(令和5年7月末現在)

3. 事業手法の選定フロー

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

② 1次判定：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



③ 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

【A グループ】

③-1 ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- 改善事業と建替事業のライフサイクルコスト比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【B グループ】

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- 将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

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

- 集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- 将来のストック量推計から余剰となる住棟を段階的に削減する手法の検討を行う。
- あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■ 事業費の試算

- 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する。

問題なし

問題あり

■ 事業実施時期の調整

- 事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- 計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P. 27）及び様式1～3（P. 34～）として整理する。

4. 団地別・住棟別の事業手法の判定

(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】

	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口	29,423	26,803	24,221	21,763	19,422	17,197
総世帯数	10,856	10,184	9,509	8,815	8,098	7,330
公営住宅の施策対象世帯数	1,070	1,023	987	960	910	842
著しい困窮年収未満の世帯数	353	323	307	295	275	251

ストック推計プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所）により、2045年度における「著しい困窮年収未満の世帯数」は251世帯と推計され、本市には、県営住宅が存在しないことから、すべての世帯が市営住宅等を必要としていると仮定し、2045年度における市営住宅等の必要戸数は251戸となります。また、令和12年度（2030年度）では307戸が必要であると推測されます。

(2) 1次判定：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

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。

下記により判定し、全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」と仮設定する。

	判 定 基 準
需 要	空家率が20%未満の住宅は需要が高く、20%以上の住宅は需要が低いと判定する。 募集を停止している住宅は、需要が無いと判定する。
効 率 性	敷地規模が3,000m ² 未満、敷地形状が不整形の場合は、高度利用の可能性が低いと判定する。
立 地	徒歩圏内（1.5km以内）に生活利便施設が5つ以上ある場合は、利便性が高いと判定する。地域内唯一の場合は、必要性が高いと判定する。災害危険区域のうち土砂災害警戒区域においては、建物被害のほか避難が間に合わない場合も想定されるため、立地に適さないと判定する。

2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

①下記により、躯体・避難の安全性に係る改善の必要性を判定する。

	判 定 基 準
躯体の安全性	新耐震基準以降に建設されたものは耐震性ありとする。 旧耐震基準で建設されたものであっても、壁式PC造のものは耐震性ありとする。
避難の安全性	二方向避難及び防火区画の有無で判定し、二方向避難及び防火区画が不要なものについては、安全性が確保されていると判定する。

②躯体・避難の安全性に係る改善が不要と判定されたものについて、居住性に係る改善の必要性を下記により判定する。

	判 定 基 準
住 戸 面 積	居住面積40m ² 以上は居住面積水準を満たすと判定する。
省エネルギー	住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条の2第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）第5の5の5-1(3)の等級3の基準を満たす場合は、省エネルギー性能を有すると判定する。
バリアフリー	住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たす場合は、バリアフリー性を有すると判定する。
設 備 状 況	浴室または3点給湯がない場合は、改善の必要があると判定する。

③躯体・避難の安全性に係る改善が必要と判定されたものについて、躯体・避難の安全性に係る改善の可能性を判定する。

【1次判定結果】

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
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
	高井田住宅 花輪駅西住宅 (新)毛馬内住宅			
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 四の岱住宅 (旧毛馬内住宅)※ (松山住宅)※ (浜田住宅)※
		寺ノ上住宅 新堀住宅		

※建替事業(～R4)の完了により廃止 (3次判定では非表示)

(3) 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

- 1) 【Aグループ】ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
改善事業と建替事業のライフサイクルコスト比較と、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。ライフサイクルコストの算出方法は、「第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」を参照

- 2) 【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」または「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。

判定基準

- ・耐震性があり、かつ耐用年限を迎えていないものは、「継続管理する団地」とする。
- ・耐用年限を超過しているものは、「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。
- ・「用途廃止」と判定されたものであっても、既に建替事業に着手しているものは、「建替」とする。

【1次・2次判定まとめ】

	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	優先的な改善	優先的な建替
		(寺ノ上住宅：一部)		
	高井田住宅 花輪駅西住宅 (新)毛馬内住宅	建替	優先的な建替	(旧毛馬内住宅)※
当面管理する団地 (建替を前提としない) ※耐用年限超過	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	優先的な用途廃止
		寺ノ上住宅 新堀住宅 ※計画期間内に年限超過		
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	四の岱住宅 (松山住宅)※ (浜田住宅)※

※建替事業(～R4)の完了により廃止 (3次判定では非表示)

(4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

①団地単位での効率的活用に関する検討

改善、建替と判定された住棟が混在する団地においては、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。

②集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。

建替を前提とせず当面管理すると判定された団地については、将来のストック量推計を踏まえて団地内の管理棟数削減の可能性を検討する。

③地域ニーズへの対応等の総合的な検討

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、以下の視点から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

ア) まちづくりの視点

イ) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てるとともに、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できないよう事業実施時期を調整する。

3) 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

2) で決定した事業実施時期を基に、団地別・住棟別の概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

4) 計画期間における事業手法の決定

3) で作成した長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業を決定する。

改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

個別改善については、個別改善事業のうちどのメニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断する。

判定基準

- ・ 2次判定で「優先的な用途廃止」となったものは、当面は団地内の集約と部分的な用途廃止を進めながら段階的に管理棟数の削減を図り、将来的に用途廃止とする。
- ・ 2次判定で「改善し当面維持管理」となったもののうち、災害危険区域にあるものは、団地内の集約と部分的な用途廃止を進めながら段階的に管理棟数の削減を図る。
- ・ 2次判定で「改善し当面維持管理」となったもののうち、上記以外の耐震基準に基づく木造のものは、改善は実施せず当面維持管理とする。

【3次判定】

維持管理	改善	建替
継続管理する団地	高井田住宅 花輪駅西住宅 毛馬内住宅	
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	段階的縮減 (部分的用途廃止)
	寺ノ上住宅	新堀住宅
		四の岱住宅

(5) 団地別・住棟別の事業手法の判定 (まとめ)

② 1次判定：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

		四の岱住宅	寺ノ上住宅	高井田住宅	花輪駅西住宅	毛馬内住宅	新堀住宅
i)	需要	×	○	○	○	○	×
ii)	効率性	○	×	(敷地規模)	○	○	× (敷地形状)
iii)	立地	×	(土砂災害)	×	(利便性低)	○	×
②-1	継続管理について	継続管理を留保する団地	判断を留保する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地
躯体・避難の安全性に係る改善の必要性		必要	不要	不要	不要	不要	必要
躯体・避難の安全性に係る改善の可能性		改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要
②-2	優先的な対応が必要 (改善不可能)	改善が必要	改善が必要	改善不要	改善不要	改善不要	必要
1次判定	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	維持管理	維持管理	維持管理	改善、建替、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止

③ 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

		四の岱住宅	寺ノ上住宅	高井田住宅	花輪駅西住宅	毛馬内住宅	新堀住宅
グループ	四の岱住宅	寺ノ上住宅	高井田住宅	花輪駅西住宅	毛馬内住宅	新堀住宅	新堀住宅
耐震性	グループ	寺ノ上住宅	高井田住宅	花輪駅西住宅	毛馬内住宅	新堀住宅	新堀住宅
耐用年限	無	有	無	有	無	有	有
③-2	超過	超過	超過	超過	超過	超過	超過
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面管理する団地 (一部継続管理する団地)	当面管理する団地 (一部継続管理する団地)	当面管理する団地 (一部継続管理する団地)	当面管理する団地 (一部継続管理する団地)	当面管理する団地 (一部継続管理する団地)	当面管理する団地 (一部継続管理する団地)
2次判定	優先的な用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	【耐用年限超過】	【耐用年限超過】	【耐用年限超過】	【耐用年限超過】	【耐用年限超過】	【耐用年限超過】	【耐用年限超過】

④ 3次判定〔最終判定〕：計画期間における事業手法の決定

		四の岱住宅	寺ノ上住宅	高井田住宅	花輪駅西住宅	毛馬内住宅	新堀住宅
④-1	優先的な用途廃止 ↓ 段階的縮減 (将来的に用途廃止)	改善し当面維持管理 ↓ 当面維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	改善し当面維持管理 ↓ 段階的縮減 (部分的用途廃止)
④-2	R6～	—	—	—	—	R2～R4 (建替)	R6～
事業実施時期							

(6) 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

表7 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		～2年目 (一部改正前)	～5年目 (R5～R7)	～10年目 (R8～R12)	計
公営住宅等管理戸数（期末戸数）※		465戸	455戸	405戸	-
事業 計 画	・建設予定戸数	50戸	0戸	0戸	50戸
	うち新規整備事業	0戸	0戸	0戸	0戸
	うち建替事業	50戸	0戸	0戸	50戸
	・維持管理予定戸数	415戸	455戸	405戸	-
	うち計画修繕対応（実戸数）	97戸	224戸	234戸	-
	うち個別改善事業	20戸	12戸	0戸	32戸
	うち全面的改善事業	0戸	0戸	0戸	0戸
	その他	298戸	219戸	171戸	-
	・用途廃止予定戸数	59戸	10戸	50戸	119戸
	うち建替事業	59戸	0戸	0戸	-
	うち団地内集約（一部廃止）	0戸	10戸	50戸	-

（※計画当初戸数：474戸）

第5章 点検及び改善事業等の実施方針

1. 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づいた点検を実施するとともに、全ての住棟を対象に、定期点検及び日常点検を実施する。

(1) 定期点検

定期点検は、3年に一度、建築基準法第12条の規定に準じた法定点検と同様の点検を実施する。

バルコニーや住居内の設備などの点検は、住戸内部への立ち入りが必要であり、点検を実施することが困難であることから、入居者の退去時に点検を実施し、その結果を記録する。

(2) 日常点検

日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施する。

(3) 点検の記録

定期点検の結果や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に活用するものとする。

2. 計画修繕の実施方針

点検結果や修繕履歴を踏まえ、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。計画修繕は、修繕項目別の修繕周期を参考に、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を想定し作成した長期修繕計画に沿って実施する。

(1) 修繕の内容と修繕周期

修繕項目	修繕の内容	修繕周期
屋上防水塗装	塗膜防水の上、保護塗装	12年
屋上防水張替	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	24年
屋根塗装	下地調整の上保護塗装	12年
屋根葺替	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替	24年
外壁補修	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆等の補修、シーリング打替え、高压洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	18年
火災報知設備更新	火災警報器更新	10年※1
設備機器更新	給湯器・温水器更新	15年

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」修繕周期表より

※1 日本消防検定協会 HP（住宅用火災警報器交換時期）より

(2) 計画修繕の実施

工事時期が近い修繕項目や建設年代の近い住棟においては、工事時期を調整するとともに、合理的・経済的である場合には、改善事業と合わせて実施し、工事の効率化・コストの軽減等を図る。

残りの供用期間が短い住棟については、計画修繕を実施しない。

計画修繕の実施にあたっては、点検結果を踏まえ、建物の安全性等が確認されて場合には、修繕の実施時期の延長も検討する。

3. 改善事業の実施方針

引き続き管理するにあたり、改善が必要な市営住宅等については、入居者の安全性の確保、居住性の向上、躯体の長寿命化等を図るため、適切な改善事業を実施する。

【安全性確保型】

実施方針：耐震性に課題のある住棟において、耐震改修を行い躯体の安全性を高める。

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。

防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

(耐震改修、屋外通路等の避難路改修、外壁落下防止改修 等)

【長寿命化型】

実施方針：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の劣化低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

(屋上防水、外壁断熱改修、給排水管改修 等)

【福祉対応型】

実施方針：引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を図る。

(住戸内部・共用部の段差解消や手摺の設置、浴室・トイレの高齢者対応 等)

【居住性向上型】

実施方針：引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

(間取りの変更、3点給湯、トイレの水洗化 等)

4. 建替事業の実施方針

改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先するが、改善事業では対応できず建替事業でなければ安全性が確保されない場合や、耐用年限を超過し躯体が著しく劣化しているなど改善事業よりも建替事業の方がライフサイクルコストを縮減できる場合において建替事業を実施する。

(1) 集約や再編の検討

近隣住宅や同時期に建設した他の団地の廃止や統合など、集約や再編等について検討する。

(2) 民間活力導入の検討

効率的・効果的に事業を進めるため、民間事業者が持つノウハウや技術を活用した整備手法について検討する。

(3) 借上公営住宅導入の検討

多額の初期投資が軽減され、効率的に公営住宅の供給が可能な既存民間住宅の借上げによる公営住宅供給について検討する。

5. 集約事業の実施方針

今後も空き家の割合が増加していくと想定される団地においては、団地内の移転集約を図り、必要なストック量を超えた住宅の解体を進めていくことにより、ライフサイクルコストを縮減する。

第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. ライフサイクルコストとその縮減効果算出の基本的な考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に基づき、新規整備及び建替事業を実施する市営住宅等については、ライフサイクルコストを算出する。また、計画期間内に長寿命化型改善事業または全面的改善事業を実施する市営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

(1) ライフサイクルコストの算出

ライフサイクルコストは下記の方法により算出する。

$$\text{ライフサイクルコスト} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

[単位：千円/棟・年]

- ・建設費：当該住棟の建設時点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（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
(木造については、中耐階段室型の修繕費乗率を準用する。)
 - ・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
- ※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。

(2) ライフサイクルコストの縮減効果の算出

ライフサイクルコストの縮減効果は下記により算出する。

改善事業を実施しない場合と実施する場合について、それぞれ管理期間に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。

$$1\text{棟のライフサイクルコスト縮減効果} = \text{計画前ライフサイクルコスト} - \text{計画後ライフサイクルコスト}$$

[単位：千円/棟・年]

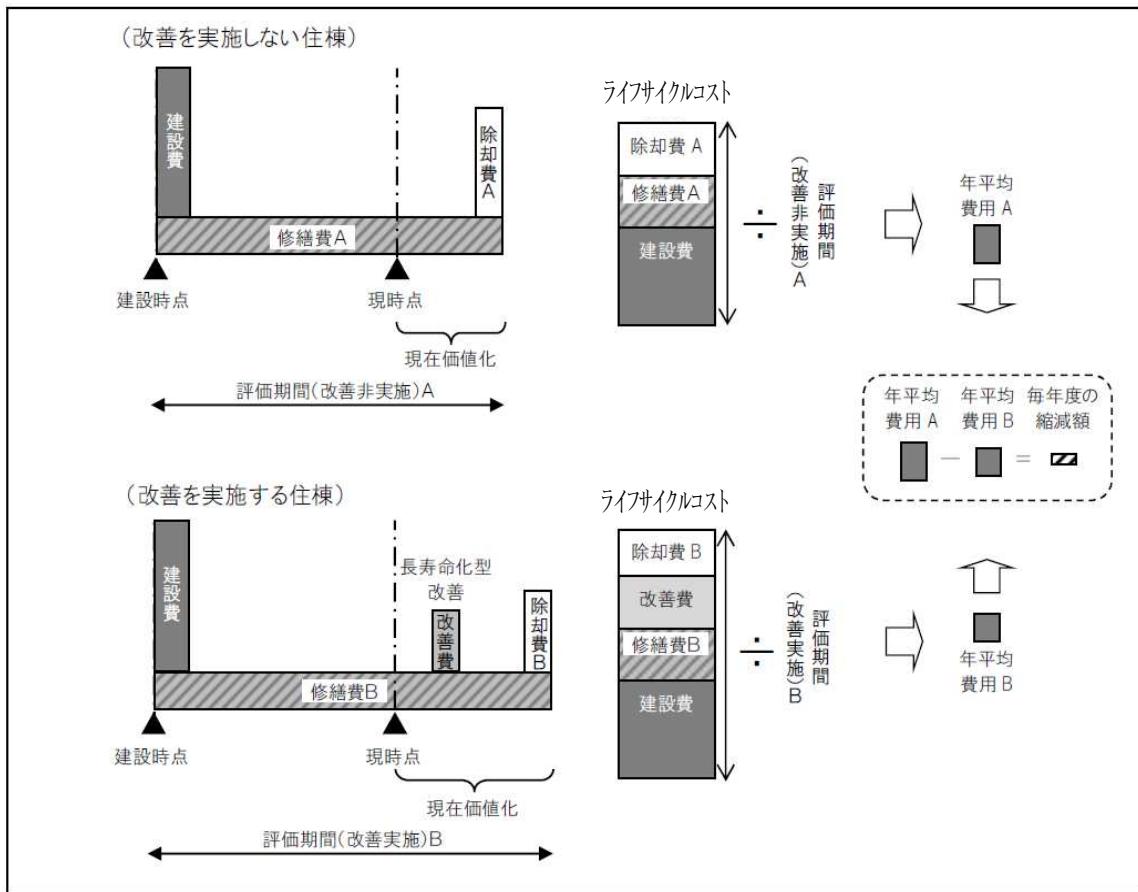
$$\text{計画前ライフサイクルコスト} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

[単位：千円/棟・年]

$$\text{計画後ライフサイクルコスト} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間 (改善実施)}}$$

[単位：千円/棟・年]

- ・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、評価期間末までに実施する見込みの修繕工事費。
(木造については、中耐階段室型の修繕費乗率を準用する。)
 - ・改善費：本計画に基づく改善事業費及び本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
 - ・除却費：評価期間末に実施する除却工事費。
 - ・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。
 - ・評価期間（改善実施）：改善事業を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。
- ※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、改善費、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。



ライフサイクルコストの縮減効果の算出イメージ

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

2. ライフサイクルコストの縮減効果の算出

1 モデル住棟別ライフサイクルコストの算定（花輪駅西住宅）

■住棟諸元

団地名	花輪駅西住宅
住棟番号	D棟
戸数	17
構造	高層
建設年度	H25
建設年代	H27
モデル住棟	H27高層
経過年数	10

評価時点(和暦)
R5

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,110,000 円/戸	12 年
床防水		
外壁塗装等	1,960,000 円/戸	12 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	70,000 円/戸	15 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器	660,000 円/戸	14 年
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守	805,200 円/戸	1 年
EV更新	1,070,000 円/戸	30 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	5,675,200 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	12 年
床防水	1	12 年
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	1	15 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器	1	14 年
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守	1	1 年
EV更新	1	30 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	6	—

除却費	9,920,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	70 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	514,872 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,705,158 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,220,030 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,364,400 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	9,920,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.095	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	942,999 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前ライフサイクルコスト((②+③+④)÷①)	278,963 円／戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	100 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(ライフサイクルコスト算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(ライフサイクルコスト算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,134,426 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	992,970 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	4,656,329 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	5,675,200 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	3,948,427 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,364,400 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	9,920,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.029	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	290,744 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後ライフサイクルコスト((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	222,599 円／戸・年	—

■ライフサイクルコスト縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	56,364 円／戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	958,193 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト縮減効果があると判断

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 廉角市
 住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地域質 賃貸住宅 (公共基準)
 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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
四の岱住宅	1-4	4	簡耐(CB造)	S39		R8												団地内集約(R6~)及び一部用途変更(R7~)	
	5-8	4	簡耐(CB造)	S39		R8													
	9-12	4	簡耐(CB造)	S39		R8												団地内集約(R6~)及び一部用途変更(R7~)	
	13-16	4	簡耐(CB造)	S39		R8													
	17-20	4	簡耐(CB造)	S39		R8												団地内集約(R6~)及び一部用途変更(R7~)	
	21-24	4	簡耐(CB造)	S41		R8													
	25-28	4	簡耐(CB造)	S41		R8												団地内集約(R6~)及び一部用途変更(R7~)	
	29-32	4	簡耐(CB造)	S41		R8													
	33-36	4	簡耐(CB造)	S41		R8													
	37-40	4	簡耐(CB造)	S41		R8													
	41-44	4	簡耐(CB造)	S43		R8													
	45-48	4	簡耐(CB造)	S43		R8													

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：鹿角市

住宅の区分：
（公営住宅）賃貸住宅　特定公共　地盤質　公並無給）　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				LOC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
四の岱住宅	49-52	4	簡耐 (CB造)	S43		R8											団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	53-56	4	簡耐 (CB造)	S43		R8											団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	57-60	4	簡耐 (CB造)	S43		R8											団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	61-64	4	簡耐 (CB造)	S44		R8											団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	65-68	4	簡耐 (CB造)	S45		R8											団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	69-72	4	簡耐 (CB造)	S45		R8											団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	73-76	4	簡耐 (CB造)	S45		R8											団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
寺ノ上住宅	1	1	木造	S63		R8											火災警報器 更新(修繕)
	2	1	木造	S63		R8											火災警報器 更新(修繕)
	3	1	木造	S63		R8											火災警報器 更新(修繕)
	4	1	木造	S63		R8											火災警報器 更新(修繕)
	5	1	木造	H17		R8											火災警報器 更新(修繕)

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：鹿角市

住宅の区分：公営住宅（特定公共、地盤質、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	次期点検時期			修繕・改善事業の内容						LCC 縮減效果 (千円/備考)	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	
寺ノ上住宅	6	1	木造	S63		R8				外壁改修 屋根塗装 (修繕)					
	7	1	木造	S63		R8				外壁改修 屋根塗装 (修繕)					
	8	1	木造	S63		R8				外壁改修 屋根塗装 (修繕)					
	9	1	木造	S63		R8				外壁改修 屋根塗装 (修繕)					
高井田住宅	1	1	木造	H13		R8				給湯器更新 (修繕)					
	2	1	木造	H13		R8				給湯器更新 (修繕)					
	3	1	木造	H13		R8				給湯器更新 (修繕)					
	4	1	木造	H13		R8				給湯器更新 (修繕)					
	5	1	木造	H13		R8				給湯器更新 (修繕)					
	6	1	木造	H13		R8				給湯器更新 (修繕)					
	7	4	木造	H13		R8				給湯器更新 (修繕)					
	8	4	木造	H13		R8				給湯器更新 (修繕)					

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：鹿角市

住宅の区分：
（公営住宅）特定公共
（賃貸住宅）地盤質
（公共施設）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/生)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9		
高井田住宅	9	4	木造	H13		R8								火災警報器 更新(修繕)	
	10	4	木造	H13		R8	外壁等改修 (長寿命)							火災警報器 更新(修繕)	
	11	3	木造	H13		R8		外壁等改修 (長寿命)						火災警報器 更新(修繕)	
	12	3	木造	H13		R8		外壁等改修 (長寿命)						火災警報器 更新(修繕)	
	13	3	木造	H13		R8		外壁等改修 (長寿命)						火災警報器 更新(修繕)	
	14	3	木造	H13		R8		外壁等改修 (長寿命)						火災警報器 更新(修繕)	
	15	4	木造	H13		R8	外壁等改修 (長寿命)							火災警報器 更新(修繕)	
	16	4	木造	H13		R8		外壁等改修 (長寿命)						火災警報器 更新(修繕)	
	17	4	木造	H13		R8		外壁等改修 (長寿命)						火災警報器 更新(修繕)	
	18	4	木造	H13		R8		外壁等改修 (長寿命)						火災警報器 更新(修繕)	
花輪駅西住宅	A-1	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	A-2	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：鹿角市

住宅の区分：特定公共
地盤質
（公共供給）
賃貸住宅
公寓住宅
改良住宅
その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容						LCC 縮減效果 (千円/生)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9		
花輪駅西住宅	A-3	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	A-4	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	A-5	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	A-6	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	A-7	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	A-8	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	A-9	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	A-10	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	A-11	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	B-1	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	B-2	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	B-3	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：鹿角市

住宅の区分：特定公共
地盤質
（公共供給）
賃貸住宅
公寓住宅
改良住宅
その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容						LCC 縮減效果 (千円/生)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9		
花輪駅西住宅	B-4	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	B-5	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	B-6	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	B-7	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	B-8	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	B-9	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	B-10	1	木造	H22		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	C-1	1	木造	H24		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	C-2	1	木造	H24		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	C-3	1	木造	H25		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	C-4	1	木造	H25		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	
	C-5	1	木造	H25		R8								外壁改修 屋根塗装 (修繕)	

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：鹿角市

住宅の区分：
特定公共
地盤質
公寓住宅
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	次期点検時期			修繕・改善事業の内容						LCC 縮減效果 (千円/生)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
花輪駅西住宅	C-6	1	木造	H25		R8											
	C-7	1	木造	H25		R8											
	C-8	1	木造	H25		R8											
	C-9	1	木造	H25		R8											
	D	17	高耐 (RC造)	H24		R8											958
	E	17	高耐 (RC造)	H24		R8											958
毛馬内住宅	1	2	木造	R4		R8											
	2	2	木造	R4		R8											
	3	2	木造	R4		R8											
	4	2	木造	R4		R8											
	5	4	木造	R2		R8											
	6	4	木造	R2		R8											

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

鹿角市
事業主体名：

住宅の区分 :

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：鹿角市

住宅の区分：公寓住宅

特定公共

地盤質

（公共供給）

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	次期点検時期		修繕・改善事業の内容						LCC 縮減效果 (千円/生)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9		
新堀住宅	A1	7	簡耐 (PC造)	S50		R8									団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	A2	7	簡耐 (PC造)	S50		R8									団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	A3	5	簡耐 (PC造)	S50		R8									団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	A4	8	簡耐 (PC造)	S50		R8									団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	A5	6	簡耐 (PC造)	S49		R8									団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	A6	6	簡耐 (PC造)	S49		R8									団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	A7	6	簡耐 (PC造)	S49		R8									団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	A8	6	簡耐 (PC造)	S49		R8									団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	A9	6	簡耐 (PC造)	S49		R8									団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	A10	6	簡耐 (PC造)	S49		R8									団地内集約（R6～）及び 一部用途廃止（R7～）
	B1	6	簡耐 (PC造)	S55		R8									火災警報器 更新 (修繕)

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：鹿角市

住宅の区分：公寓住宅

特定公共
地盤質
(公共供給)
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	次期点検時期		修繕・改善事業の内容						LCC 縮減效果 (千円/生)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9		
新堀住宅	B2	6	簡耐 (PC造)	S57		R8				屋根改修(修繕)				火災警報器 更新(修繕)	
	B3	6	簡耐 (PC造)	S57		R8				屋根改修(修繕)				火災警報器 更新(修繕)	
	B4	6	簡耐 (PC造)	S57		R8			雪止設置 (修繕)					火災警報器 更新(修繕)	
	B5	6	簡耐 (PC造)	S57		R8			屋根改修(修 繕)					火災警報器 更新(修繕)	
	B6	6	簡耐 (PC造)	S57		R8			屋根改修(修 繕)					火災警報器 更新(修繕)	
	B7	6	簡耐 (PC造)	S57		R8			雪止設置 (修繕)					火災警報器 更新(修繕)	
	B8	6	簡耐 (PC造)	S57		R8			雪止設置 (修繕)					火災警報器 更新(修繕)	
	C1	6	簡耐 (PC造)	S53		R8			雪止設置 (修繕)					同地内集約(R6~)及び 一部用途廃止(R7~)	
	C2	6	簡耐 (PC造)	S53		R8								同地内集約(R6~)及び 一部用途廃止(R7~)	
	C3	6	簡耐 (PC造)	S53		R8			屋根改修(修 繕)					火災警報器 更新(修繕)	
	C4	6	簡耐 (PC造)	S53		R8			屋根改修(修 繕)					火災警報器 更新(修繕)	

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：鹿角市

住宅の区分：公寓住宅

特定公共
地盤質
(公共供給)
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	次期点検時期		修繕・改善事業の内容						LCC 縮減效果 (千円/生)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9		
新堀住宅	C5	6	簡耐 (PC造)	S53		R8				屋根改修(修繕)				火災警報器 更新(修繕)	
	C6	6	簡耐 (PC造)	S53		R8									一 部用途廃止 (R7~)
D1	6	簡耐 (PC造)	S52		R8					屋根改修(修繕)				火災警報器 更新(修繕)	
D2	3	簡耐 (PC造)	S52		R8					屋根改修(修繕)				火災警報器 更新(修繕)	
D3	6	簡耐 (PC造)	S52		R8					屋根改修(修繕)				火災警報器 更新(修繕)	
D4	6	簡耐 (PC造)	S52		R8					屋根改修(修繕)				火災警報器 更新(修繕)	
D5	6	簡耐 (PC造)	S52		R8					屋根改修(修繕)				火災警報器 更新(修繕)	
D6	6	簡耐 (PC造)	S52		R8					屋根改修(修繕)				火災警報器 更新(修繕)	
E1	6	簡耐 (PC造)	S51		R8										一 部用途廃止 (R7~)
E2	6	簡耐 (PC造)	S51		R8					雪止設置 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)	一 部用途廃止 (R7~)
E3	6	簡耐 (PC造)	S51		R8					屋根改修(修繕)					一 部用途廃止 (R7~)

2. 新規整備事業及び建替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

事業主体名 : 鹿角市									
住宅の区分 : <input checked="" type="checkbox"/> 公営住宅 <input type="checkbox"/> 特定公共賃貸住宅 <input type="checkbox"/> 地優賃(公共供給) <input type="checkbox"/> 改良住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他(単独市営住宅)									
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定期	LCC(千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
毛馬内住宅	2	1	簡耐(CB造)	S40			R2～R4	629,273	R4建替事業完了
	3-6	4	簡耐(CB造)	S40			R2	2,517,092	R4建替事業完了
	7-10	4	簡耐(CB造)	S40			R2	2,517,092	R4建替事業完了
	11-12	2	簡耐(CB造)	S40			R2～R4	1,258,546	R4建替事業完了
	13-16	4	簡耐(CB造)	S40			R2	2,517,092	R4建替事業完了
	17-20	4	簡耐(CB造)	S42			R2	2,517,092	R4建替事業完了
	21-22	2	簡耐(CB造)	S42			R2～R4	1,258,546	R4建替事業完了
	23-24	2	簡耐(CB造)	S42			R2～R4	1,258,546	R4建替事業完了
	25-26	2	簡耐(CB造)	S42			R2～R4	1,258,546	R4建替事業完了
	27-30	4	簡耐(CB造)	S42			R2～R4	2,517,092	R4建替事業完了
	31-34	4	簡耐(CB造)	S44			R2～R4	2,517,092	R4建替事業完了
	35-38	4	簡耐(CB造)	S44			R2～R4	2,517,092	R4建替事業完了
	39-42	4	簡耐(CB造)	S44			R2～R4	2,517,092	R4建替事業完了
	43-46	4	簡耐(CB造)	S44			R2～R4	2,517,092	R4建替事業完了
	47-50	4	簡耐(CB造)	S44			R2～R4	2,517,092	R4建替事業完了
松山住宅	1-4	4	簡耐(CB造)	S47			R2～R4	629,273	R4建替事業完了 ※毛馬内住宅に集約 (4戸→1戸)
	5-8	4	簡耐(CB造)	S47			R2～R4		R4建替事業完了 ※毛馬内住宅に集約 (4戸→0戸)
浜田住宅 (単独住宅)	1	1	簡耐(CB造)	S39			R2～R4		R4建替事業完了 ※毛馬内住宅に集約 (1戸→0戸)
	2	1	簡耐(CB造)	S39			R2～R4		R4建替事業完了 ※毛馬内住宅に集約 (1戸→0戸)

【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：	鹿角市
住宅の区分：	公営住宅

地質
(公表供給)

特定公共
賃住宅

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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	
四の岱住宅	集会所	S39	R8										
毛馬内住宅	集会所	S42	R8										
高井田住宅	集会所	H14	R8										
花輪駅西住宅	集会所	H24	R8										屋根塗装 (修繕)
雁木 (AB工区12棟)		H22	R8										
雁木 (C工区2棟)		H24・25	R8										雁木塗装 (修繕)
設備棟		H24	R8										雁木塗装 (修繕)
物置・自転車置場		H24	R8										防水塗装 (修繕)
広場 (すべり台)		H25	R8										外壁塗装 (修繕)
広場 (ブランコ)		H25	R8										塗装 (修繕)
毛馬内住宅	集会所	R4	R8										

