

鹿角市公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月
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	26
4. 団地別・住棟別の事業手法の判定	27
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	32
2. 計画修繕の実施方針	32
3. 改善事業の実施方針	33
4. 建替事業の実施方針	33
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	34
2. ライフサイクルコストの縮減効果の算出	36
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	38
2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	51
3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧	52

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、現在8団地474戸の公営住宅等があり、その約65%にあたる309戸は建設から既に40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よう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。

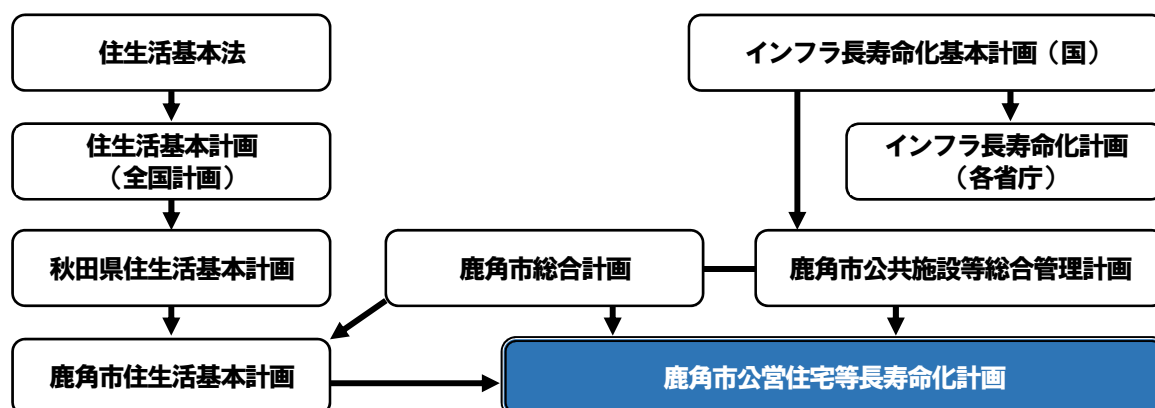
2. 計画期間

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2年3月末現在

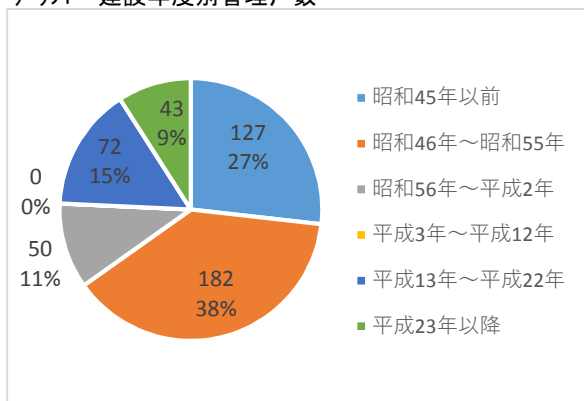
種別	団地名	建設年度	構造	階数	タイプ	床面積/戸 (㎡)	地区	棟数	戸数				
公営	四の岱住宅	S39	簡耐	1	2K	32.1	大湯	5	20				
		S41						5	20				
		S43						5	20				
		S44						1	4				
		S45			3	12							
		小計							19	76			
	毛馬内住宅	S40	簡耐	1	2K	32.1	毛馬内	5	15				
		S42						5	14				
		S44						5	20				
		小計							15	49			
	松山住宅	S47	簡耐	1	2K	37.4	毛馬内	2	8				
		小計							2	8			
	寺ノ上住宅	S63	木造	1	2LDK	65.4	毛馬内	5	5				
						68.7		3	3				
						65.4		1	1				
		小計							9	9			
	高井田住宅	H13	木造	1	2LDK	72.0	花輪	3	3				
				2	1LDK	72.8		3	3				
					2LDK	52.1		7	10				
						66.6		14	14				
						64.1		1	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				
					3DK	56.0		2	2				
						64.8		8	8				
						64.8		2	2				
				66.5		3		3					
				2	68.7	3		3					
					70.3	2		2					
					65.9	1		1					
		H24	高耐		6	69.4		1	1				
				1LDK		51.3			10				
				2DK		62.9		2	12				
				2LDK		72.8			12				
		H25	木造	1	1LDK	52.4		2	2				
					2LDK	63.1		2	2				
					3DK	65.9		2	2				
				69.4		1		1					
				小計							32	64	
				改良	新堀住宅	S49		簡耐	2	2DK	49.6	尾去沢	6
		S50				1				5			
S51	3K	55.4	3			22							
S52			6			36							
S53			6			36							
S55			1			6							
S57	7	42											
小計							36	216					
単独	浜田住宅	S39	簡耐	1	2K	49.6	毛馬内	2	2				
		小計							2	2			
合計								133	474				

本市には、公営住宅が6団地95棟256戸、改良住宅が1団地36棟216戸、単独住宅が1団地2棟2戸あり、全体では、8団地133棟474戸の公営住宅等を管理しています。

地区別では、大湯地区に1団地、毛馬内地区に4団地、花輪地区に2団地、尾去沢地区に1団地があり、八幡平地区にはありません。

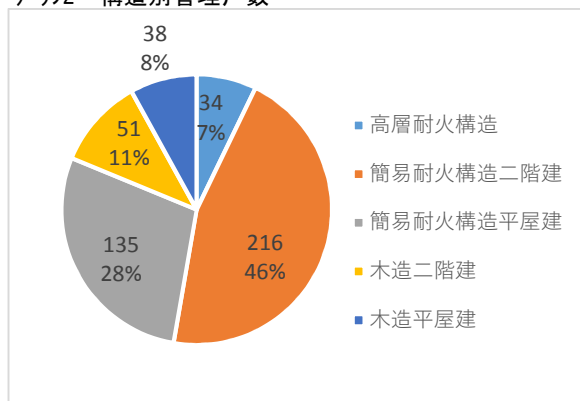
(2) 住宅ストックの状況

グラフ1 建設年度別管理戸数



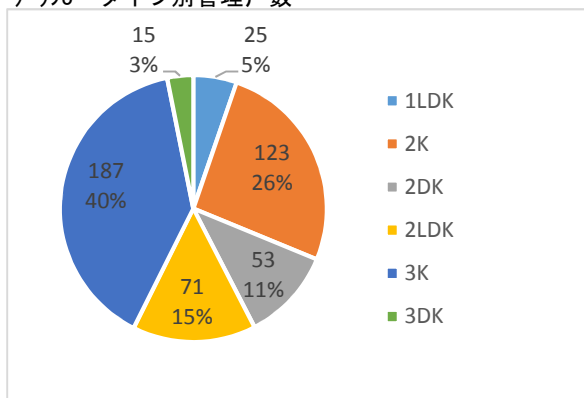
建設年度別では、昭和55年以前に建設されたものが65%を占めており、その多くが既に耐用年限を超過している。

グラフ2 構造別管理戸数



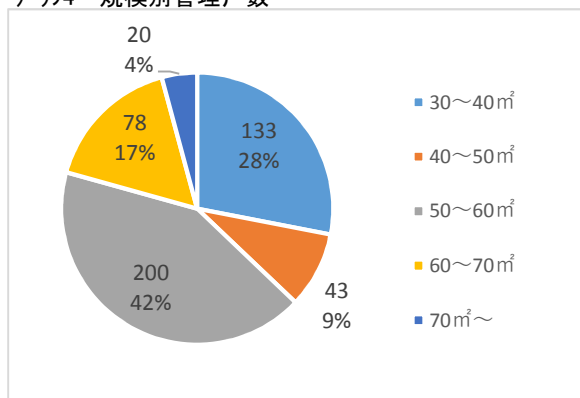
構造別では、簡易耐火構造二階建てが46%、次いで簡易耐火構造平屋建てが28%となっている。木造及び高層耐火構造の住宅は昭和60年以降に建設されたものがある。

グラフ3 タイプ別管理戸数



タイプ別では、3Kが40%を占め、次いで2Kが26%となっている。ともに昭和40～50年代に建設された住宅である。

グラフ4 規模別管理戸数



規模別では、50～60㎡が約4割を占め、次いで30～40㎡が28%となっている。昭和60年以降に建設した住宅は1LDKを除いて60㎡以上となっている。

表2 耐用年数の状況

令和2年3月末現在

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
	毛馬内住宅	S40～S44	簡耐	1	30	H7～H11	耐用年限超過
	松山住宅	S47	簡耐	1	30	H14	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			
改良	花輪駅西住宅	H22～H25	木造	1	30	R22～R25	
		H24	高耐	6	70	R94	
単独	新堀住宅	S49～S57	簡耐	2	45	H31～R9	計画期間内に年限超過
	浜田住宅	S39	簡耐	1	30	H6	耐用年限超過

木造及び簡易耐火構造平屋建ては224戸あり、そのうち耐用年限の30年を超過している住宅は143戸で、全体の約30%となっている。また、簡易耐火構造二階建ては216戸あるが、そのうち63戸が耐用年限の45年を経過しており、残る153戸も計画期間内において耐用年限を迎えることとなり、令和9年度には全体の約75%が耐用年限を超過する見通しである。

(3) 入居者の状況

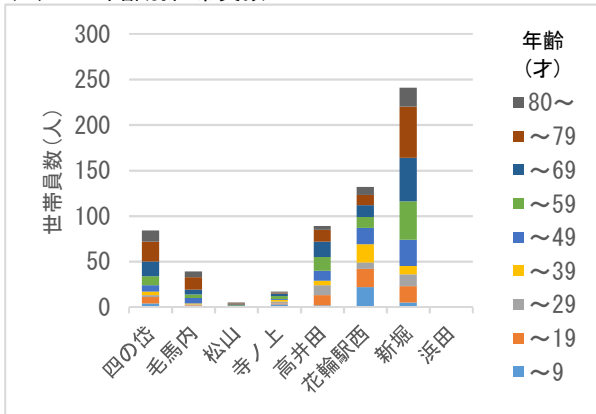
表3 入居状況

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	61	15	19.7	
毛馬内住宅	49	30	19	38.8	募集停止
松山住宅	8	3	5	62.5	募集停止
寺ノ上住宅	9	8	1	11.1	
高井田住宅	50	49	1	2.0	
花輪駅西住宅	64	62	2	3.1	
新堀住宅	216	152	64	19.1	※1
浜田住宅	2	1	1	50.0	募集停止
合計	474	366	108		

※1 新堀住宅については、政策空家28戸を除いた空家率とする。

令和2年3月末現在、入居戸数は366戸となっており、管理戸数に対し77.2%となっている。建替事業に伴い募集停止している住宅を除き、空家率は20%以下となっており、高井田住宅及び花輪駅西住宅は、退去があった場合でも、その後の公募により即入居が決定するため、空家率は非常に低くなっている。新堀住宅及び四の岱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歳以上が約3割を占め、60歳以上では45.5%とやや半数となっており、市営住宅等においても高齢化が進んでいることがうかがえる。また、四の岱住宅、毛馬内住宅、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ことが分かる。

20歳未満が15.6%いることから、子育て世代が全体の2割弱いることが推測できる。

最も新しい花輪駅西住宅は、39歳以下が52.3%と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57.4%と半数を占めており、次いで2人世帯が26.5%となっている。四の岱住宅と毛馬内住宅においては、単身世帯が75%以上と非常に多くなっており、さらにそのうちの70%程が65歳以上の高齢者となっている。

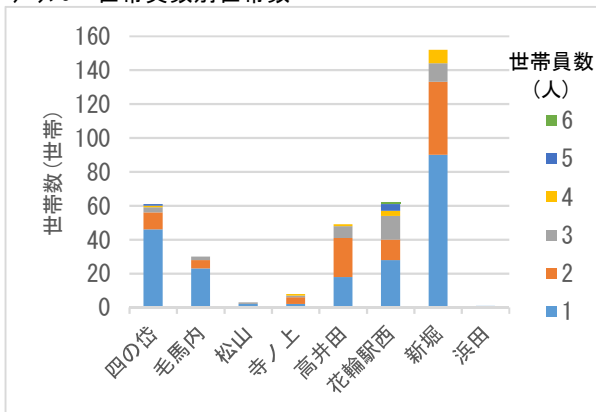
また、世帯員が多いものは、6人が1世帯、5人は5世帯となっている。ともに花輪駅西住宅への入居世帯であり、2LDKや3DKといった大きいタイプの住戸があることで、大家族での入居も可能となっている。

収入別では、政令月収104千円以下が78.7%と大半を占めており、次いで104千円超123千円以下が6.3%となっている。

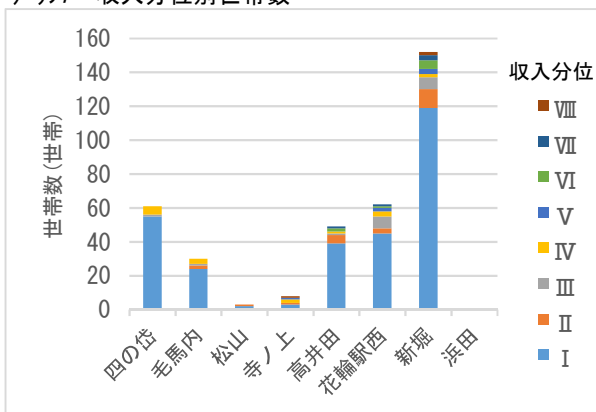
一方、基準を超える収入を有する収入超過者は、公営住宅では、5名（政令月収158千円以上）おり、改良住宅の新堀住宅では、22名（政令月収114千円以上）となっている。

また、高齢者のみ世帯または未就学児がいる裁量階層は、公営住宅では4名、改良住宅では7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

(4) 応募の状況

表4 応募倍率

団地名	H27		H28		H29		H30		R1		平均倍率
	募集 申込	応募 倍率	募集 申込	応募 倍率	募集 申込	応募 倍率	募集 申込	応募 倍率	募集 申込	応募 倍率	
寺ノ上住宅	0	-	0	-	1	1.00	5	0.00	2	0.50	0.25
	0		0		1		0		1		
高井田住宅	0	-	5	2.20	3	3.67	3	2.33	6	1.00	2.06
	0		11		11		7		6		
花輪駅西住宅	5	11.80	6	3.33	7	4.86	5	4.60	8	3.25	5.23
	59		20		34		23		26		
合計	5	11.80	11	2.82	11	4.18	13	2.31	16	2.06	3.55
	59		31		46		30		33		

※上記の3団地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5.23倍となっている。最も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2.06倍となっており、中心市街地へ近いことと比較的新しいことが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、平成26年度末は50戸であったが、令和元年度末では108戸となり、建替事業に伴い募集停止している毛馬内住宅ほか2団地での空き家分を除いても44戸（対管理戸数比9.3%）増加していることとなる。

空き家の増加が大きい団地は新掘住宅で、平成26年度末に26戸であったものが、令和元年度末では64戸と38戸増加している。随時募集としているが、買い物等の利便性が低く、外観の老朽化も見えるため、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	毛馬内住宅	松山住宅	寺ノ上住宅	高井田住宅	花輪駅西住宅	新堀住宅	浜田住宅
安全性	新耐震基準	×	×	×	○	○	○	○	×
	耐震診断	未実施	未実施	未実施	-	-	-	-	未実施
	耐震改修	-	-	-	-	-	-	-	-
	二方向避難	-	-	-	-	-	確保	-	-
	防火区画	-	-	-	-	-	確保	-	-
居住性	省エネ	×	×	×	×	○	○	×	×
	バリアフリー	×	×	×	×	○	○	×	×
	浴室	無	無	無	有	有	有	無	無
	3点給湯	無	無	無	無	有	有	無	無
	暖房	無	無	無	無	無	RC:有	無	無
	台所コンロ	無	無	無	無	無	RC:有	無	無

新耐震基準に適合していると判断されるものは4団地あり、その他旧基準により建設された住宅においては、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ものは、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」の等級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及び花輪駅西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3団地、3点給湯は2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。

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8団地があり、総戸数は474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最も多く全体の38%を占めており、次いで昭和45年以前のもものが27%となっている。構造別では、簡易耐火構造二階建てが46%と最も多く、次が簡易耐火構造平屋建ての28%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、すでに206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、さらに153戸が耐用年限を超過し、全体の75.7%が耐用年限を超える見込みであり、今後、修繕・改善の費用が大幅に増加することが予想される。

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、外壁改修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削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、現在減少が続いており、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。

現在、474戸の公営住宅等のうち108戸が空き家であること、また、随時募集の住宅においても空き家が存在することからも、需要に対する管理戸数の割合が大きくなっており、今後人口が減少することを踏まえ、管理戸数の削減が可能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くなっていることから、これらの意見を踏まえた改善が必要となっている。

また、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、住宅の更新においては、より良質で利便性が高く、安全な住宅の整備が必要である。

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度、法定点検と同程度の点検を実施する。

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。

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。なお、長寿命化を進めるにあたり、日常的な維持管理と修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図るものとする。

第4章 計画の対象と事業手法の選定

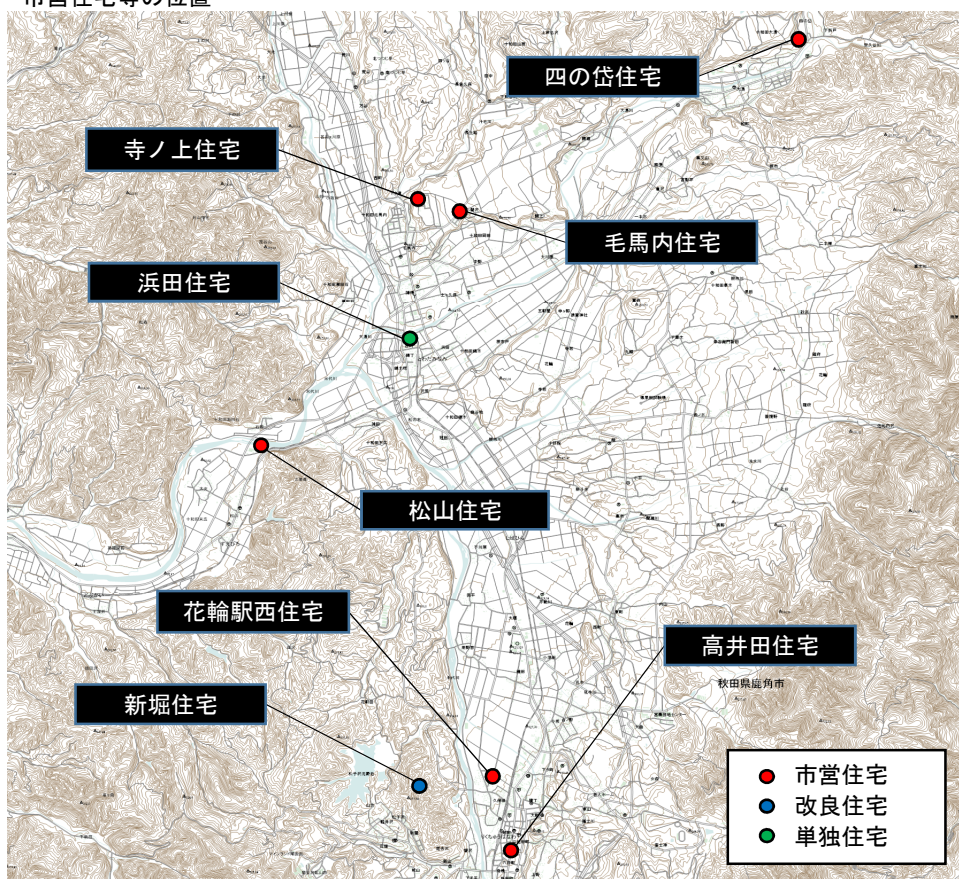
1. 計画の対象

本計画では、令和元年度末時点で鹿角市が管理する市営住宅、改良住宅及び単独住宅8団地133棟474戸と共同施設を対象とする。

表6 対象とする市営住宅等

団地名	棟数	戸数	共同施設
1 四の岱住宅	19	76	集会所
2 毛馬内住宅	15	49	集会所
3 松山住宅	2	8	
4 寺ノ上住宅	9	9	
5 高井田住宅	18	50	集会所
6 花輪駅西住宅	32	64	集会所、雁木、設備棟、広場遊具
7 浜田住宅	2	2	
8 新堀住宅	36	216	集会所
計	133	474	

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、結果をまとめ、状況を把握する。

- 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	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 ）							
	住戸概要	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					
		S41	簡耐	1	5	20	2K	32.1					
		S43	簡耐	1	5	20	2K	32.1					
		S44	簡耐	1	1	4	2K	32.1					
		S45	簡耐	1	3	12	3K	38.8					
需要	応募倍率	-					空家率	19.7					
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	×		保育園等	約1.5km	小学校	×				
	中学校	×	商業施設	×		病院	約1.1km	金融機関等	×				
	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）					
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)	4	7	2	4	7	10	16	22	12	84		
	収 入	0～104	104～123	123～139	139～158	158～186	186～214	214～259	259～	計			
	(千円/人)	55	0	1	5	0	0	0	0	61			
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	未実施			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	無	3点給湯	無	暖房	無	台所コンロ	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		物置	無	ゴミ置場	無				
	その他	便槽											
	点検履歴												
	修繕履歴												
	改善履歴												

住棟の仕様・劣化状況等	躯体・外装	外壁	珪藻土塗り、アクリルシリコン吹付	屋根防水	金属（トタン）
		バルコニー床	—	廊下床	—
		バルコニー手摺	—	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）
	設備	給水管	屋外：ポリエチレン管、屋内：銅管	雑排水管	塩化ビニル管
		汚水管	—	雨水管	—
		ガス管	銅管	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（R2年）			
	修繕履歴	火災警報器更新（R1）、屋根塗装（R1・H30）、給水管更新（H22）			
	改善履歴				

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三ノ丸45番地3					建設年度	昭和40年度～昭和44年度					
	住 棟 数	15棟	住 戸 数	49戸	敷地面積	9,268 m ² （所有地 9,268 m ² 借地 0 m ² ）							
	住 戸 概 要	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積（㎡）	備考				
		S40	簡耐	1	5	15	2K	32.1					
		S42	簡耐	1	5	14	2K	32.1					
		S44	簡耐	1	5	20	2K	32.1					
需要	応募倍率	-					空家率	38.8					
効 率 性	用途地域	第1種低層住居専用地域/第2種低層住居専用地域					建ぺい率	50	容積率	80			
	日影規制	4h-2.5h/1.5m			防火制限	法22条指定			敷地形状	概ね整形			
立 地	駅バス停	約800m		公益施設	約1.3km		保育園等	約1.0km		小学校	×		
	中学校	×		商業施設	約1.1km		病院	約950km		金融機関等	約1.2km		
	地域バランス	地域内あり					災害危険区域	急傾斜地崩壊箇所					
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)	0	2	1	1	6	4	5	14	6	39		
	収 入	0～104	104～123	123～139	139～158	158～186	186～214	214～259	259～	計			
	(千円/人)	24	2	1	3	0	0	0	0	30			
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	未実施			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	無		3点給湯	無		暖房	無		台所コンロ	無	
共 用 施 設 等	集会所	1棟（120.43㎡）					駐車場	無					
	駐輪場	無		児童遊園	無		物置	無		ゴミ置場	無		
	その他	便槽											
	点検履歴												
	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	珪藻土塗り、アクリルシ吹付	屋根防水	金属（トタン）
		バルコニー床	—	廊下床	—
		バルコニー手摺	—	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）
	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	—	雨水管	—
		ガス管	鋼管	受水槽	—
	機器	浴室	—	給湯器	—
		流し台	木製（ステンス）	洗面化粧台	—
	点検履歴	任意点検（R2年）			
	修繕履歴	屋根塗装（H18、H19）			
	改善履歴	火災警報器設置（H20）			

団 地 名		松山住宅														
住 宅 諸 元	所 在 地	鹿角市十和田末広字紀ノ元29番地4						建設年度	昭和47年度							
	住 棟 数	2棟		住 戸 数	8戸		敷地面積	2,444 m ² （所有地 2,444 m ² 借地 0 m ² ）								
	住 戸 概 要	建設年度	構造		階数		棟数		戸数		間取り		住戸面積(m ²)		備考	
		S47	簡耐		1		2		8		2K		37.4			
需要	応募倍率	-						空家率	62.5							
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300m		公益施設		×		保育園等		×		小学校		×		
	中学校	×		商業施設		×		病院		×		金融機関等		約800km		
	地域バランス	地域内あり						災害危険区域		土石流危険区域						
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)	0	0	0	0	0	2	1	1	1	5					
	収 入	0～104	104～123	123～139	139～158	158～186	186～214	214～259	259～	計						
	(千円/人)	2	1	0	0	0	0	0	0	0	3					
周辺	周辺地域	農地		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		未実施			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	無		3点給湯		無		暖房		無		台所コンロ	無		
共 用 施 設 等	集会所	無						駐車場		無						
	駐輪場	無		児童遊園		無		物置		無		ゴミ置場	無			
	その他	便槽														
	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	珪藻土塗り、アクリルシリコン吹付	屋根防水	金属（トタン）
		バルコニー床	－	廊下床	－
		バルコニー手摺	－	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）
	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	－	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（R2年）			
	修繕履歴	屋根葺替（H17）			
	改善履歴	火災警報器設置（H20）			

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					
	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 ）						
	住 戸 概 要	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積（㎡）		備考			
		S63	木造	1	5	5	2LDK	65.4					
		S63	木造	1	3	3	2LDK	68.7					
		H17	木造	1	1	1	2LDK	65.4		火災焼失により新築			
需要	応募倍率	0.25					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	×		保育園等	×		小学校	×		
	中学校	×		商業施設	×		病院	×		金融機関等	×		
	地域バランス	地域内あり					災害危険区域	-					
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)	3	1	2	2	1	3	3	1	1	17		
	収 入	0～104	104～123	123～139	139～158	158～186	186～214	214～259	259～	計			
	(千円/人)	3	1	0	2	1	0	0	1	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	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	×					バリアフリー	×					
	設備状況	浴室	有		3点給湯	無(5号のみ有)		暖房	無		台所コンロ	無	
共 用 施 設 等	集会所	無					駐車場	無					
	駐輪場	無		児童遊園	無		物置	無		ゴミ置場	無		
	その他	便槽											
	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	窯業系サイディング、木片セメント板	屋根防水	金属（トタン）
		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	—	雨水管	—
		ガス管	鋼管	受水槽	—
	機器	浴室	人造大理石、FRP浴槽 5号のみユニットバス	給湯器	ガスFF式
		流し台	木製（ステンス）	洗面化粧台	木製（陶器）
	点検履歴	任意点検（R2年）			
	修繕履歴	火災警報器更新（H30）、屋根塗装（H25）			
	改善履歴				

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 ）							
	住 戸 概 要	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						
		H13	木造	1	3	3	2LDK	72.0						
		H13	木造	2	4	16	2LDK	66.6						
		H13	木造	2	4	4	1LDK	52.1						
						8	2LDK	66.6						
		H13	木造	2	1	4	2LDK	64.1						
		H13	木造	2	3	6	1LDK	52.1						
6						2LDK	66.6							
需要	応募倍率	2.06					空家率	2.0						
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	×		保育園等	約800m		小学校	約1.5km			
	中学校	×		商業施設	約100m		病院	約1.2km		金融機関等	約900m			
	地域バランス	地域内あり					災害危険区域	-						
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)	2	11	11	5	11	15	17	13	4	89			
	収 入	0～104	104～123	123～139	139～158	158～186	186～214	214～259	259～	計				
	(千円/人)	39	5	1	1	0	2	1	0	49				
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	台所コンロ	無					
共 用 施 設 等	集会所	1棟 (104.75㎡)					駐車場	2箇所 平面						
	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													
	修繕履歴													
	改善履歴													

住棟仕様・劣化状況等	躯体・外装	外壁	ALC外壁、金属サイディング	屋根防水	金属（カラーGL鋼板）
		バルコニー床	—	廊下床	1F：珪藻土金網仕上げ、2F：塩ビシート
		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：ポリレン管、屋内：ポリ粉体鋼管	雑排水管	塩化ビニル管（汚水共）
		汚水管	—	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（ステンス）	洗面化粧台	木製（陶器）
	点検履歴	任意点検（R2年）			
	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（R1：1～4、7号棟）、バルコニー更新（共同→個別）（H20）、 ドレンフィルター設置（H16：16～18号棟）			

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 ㎡（所有地 18,906 ㎡ 借地 0 ㎡）						
	住戸概要	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(㎡)	備考			
		H22	木造	1	3	3	1LDK	54.9～56.0				
		H22	木造	1	8	8	2LDK	64.8				
		H22	木造	1	5	5	3DK	64.8～66.5				
		H22	木造	2	5	5	3DK	68.7～70.3				
		H24	木造	1	1	1	3DK	65.9				
		H24	木造	2	1	1	3DK	69.4				
		H24	高耐	6	2	34		51.3～72.8	1LDK,2DK,2LDK			
		H25	木造	1	2	2	1LDK	52.4				
		H25	木造	1	2	2	2LDK	63.1				
		H25	木造	1	2	2	3DK	65.9				
		H25	木造	2	1	1	3DK	69.4				
需要	応募倍率	5.23					空家率	3.1				
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	×		商業施設	約800km		病院	約350km		金融機関等	約550km	
	地域バランス	地域内あり					災害危険区域	-				
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)	22	20	7	20	18	12	13	11	9	132	
	収 入	0～104	104～123	123～139	139～158	158～186	186～214	214～259	259～	計		
	(千円/人)	45	3	7	3	2	1	1	0	62		
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	○					バリアフリー	○				
	設備状況	浴室	有	3点給湯	有	暖房	RCのみ蓄暖	台所コンロ	RCのみIH			
共用施設等	集会所	1棟 (118.86㎡)					駐車場	1箇所 平面				
	駐輪場	戸建:無/RC:有	児童遊園	有 (広場)		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）（R2年）、任意点検（共用部、雁木等：R2年）										
	修繕履歴											

	改善履歴				
住棟仕様・劣化状況等	躯体・外装	外壁	戸建:金属/窯業系サイディング RC:吹付タイル（防水型複層塗料E）	屋根防水	戸建:金属（カラーGL鋼板） RC:ゴムシート防水（加硫ポリブテン系）
		バルコニー床	RC:珪藻土塗膜防水（X-2）	廊下床	塩ビシート
		バルコニー手摺	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：ポリエチレン管	雑排水管	塩化ビニル管（汚水共）
		污水管	—	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）（R元年）、任意点検（R2年）			
	修繕履歴				
	改善履歴				

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 ㎡（所有地 48,195 ㎡ 借地 0 ㎡）							
	住 戸 概 要	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(㎡)	備考				
		S49	簡耐	2	6	36	2DK	49.6					
		S50	簡耐	2	1	5	2DK	49.6					
		S50	簡耐	2	3	22	3K	55.4					
		S51	簡耐	2	6	36	3K	55.4					
		S52	簡耐	2	6	33	3K	55.4					
		S53	簡耐	2	6	36	3K	55.4					
		S55	簡耐	2	1	6	3K	55.4					
		S57	簡耐	2	7	42	3K	57.2					
需要	応募倍率	-					空家率	19.1					
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	×		病院	×		金融機関等	約700m		
	地域バランス	地域内唯一					災害危険区域	地滑り危険箇所					
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)	5	18	13	9	29	42	48	56	21	241		
	収 入	0～104	104～123	123～139	139～158	158～186	186～214	214～259	259～	計			
	(千円/人)	119	11	7	2	3	5	3	2	152			
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	×					バリアフリー	×					
	設備状況	浴室	無		3点給湯	無		暖房	無		台所コンロ	無	
共 用 施 設 等	集会所	1棟 (204.30㎡)					駐車場	無					
	駐輪場	無		児童遊園	有		物置	有		ゴミ置場	無		
	その他	便槽、排水管											
	点検履歴												
	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	珪藻土塗り、吹付タイル（ジョリパット）	屋根防水	金属（トタン）
		バルコニー床	－	廊下床	－
		バルコニー手摺	－	廊下手摺	－
		窓サッシ	木製、アルミサッシ	玄関扉	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	－	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（R2年）			
	修繕履歴	火災警報器更新（R1・H30）、屋根塗装（H25～28：A～C、H23：D、H22：E）、 玄関柱補修（H23）			
	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）			

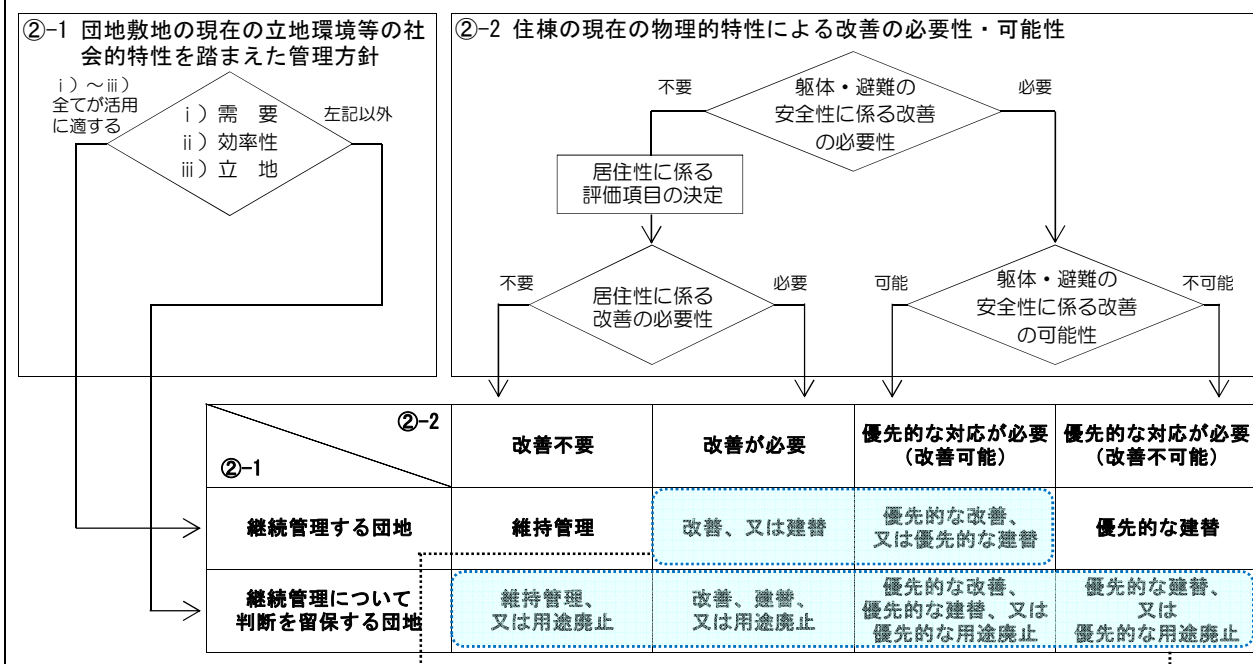
団 地 名		浜田住宅											
住 宅 諸 元	所 在 地	鹿角市十和田錦木字浜田82番地5					建設年度	昭和39年度					
	住 棟 数	2棟	住 戸 数	2戸	敷地面積	808 m ² (所有地 808 m ² 借地 0 m ²)							
	住 戸 概 要	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m ²)	備考				
		S39	簡耐	1	2	2	2K	49.6					
需要	応募倍率	-					空家率	50.0					
効 率 性	用途地域	近隣商業地域					建ぺい率	80	容積率	200			
	日影規制	5h-3h/4m			防火制限	法22条指定			敷地形状	整形			
立 地	駅バス停	約70m	公益施設	×		保育園等	約450m	小学校	約1.0km				
	中学校	×	商業施設	約1.0km		病院	×	金融機関等	約1.2km				
	地域バランス	地域内あり					災害危険区域	-					
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)	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1		
	収 入	0～104	104～123	123～139	139～158	158～186	186～214	214～259	259～	計			
	(千円/人)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
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	未実施			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	無	3点給湯	無		暖房	無	台所コンロ	無			
共 用 施 設 等	集会所	無					駐車場	無					
	駐輪場	無	児童遊園	無		物置	無	ゴミ置場	無				
	その他	便槽											
	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	珪藻土塗り、アクリルシリコン吹付	屋根防水	金属（トタン）
		バルコニー床	—	廊下床	—
		バルコニー手摺	—	廊下手摺	—
		窓サッシ	木製サッシ、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	—	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（R2年）			
	修繕履歴				
	改善履歴	火災警報器設置（H20）			

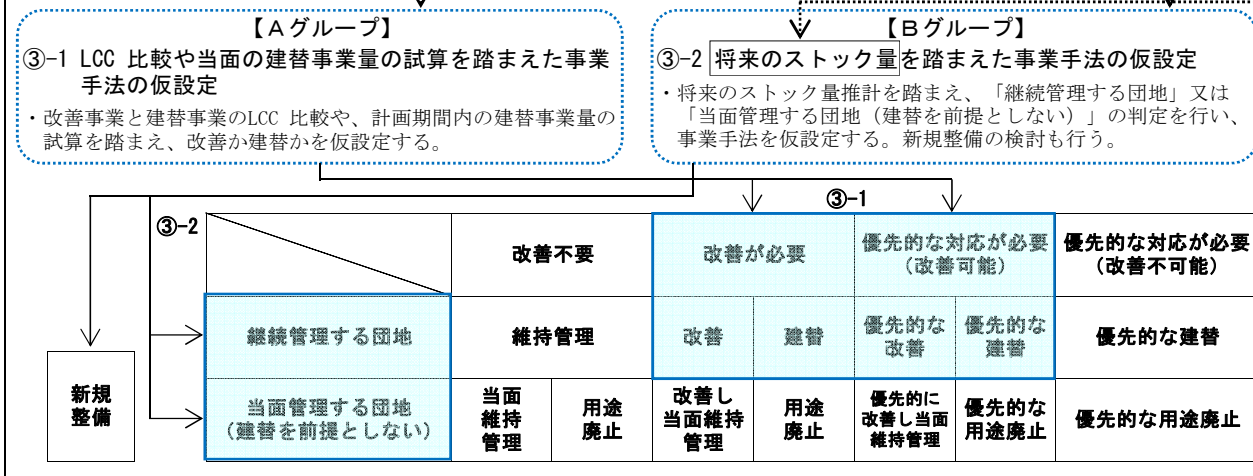
3. 事業手法の選定フロー

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】

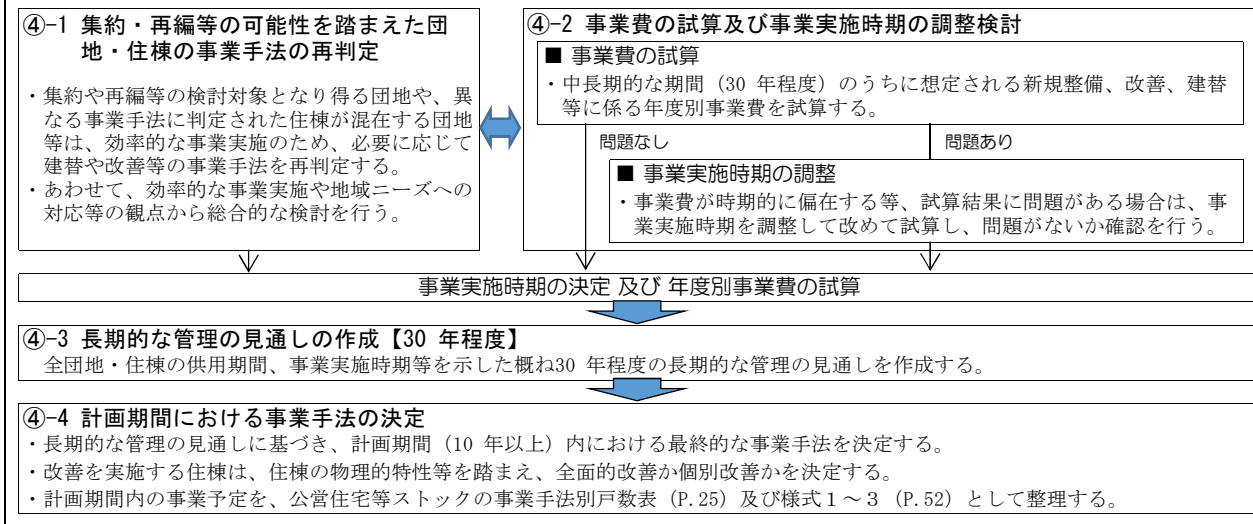
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



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	平成 27 年度から令和元年度までの平均応募倍率が 1.00 倍を超える住宅は需要があると判定する。募集停止している住宅は、需要がないと判定する。 空家率が 20%を超える住宅は、需要が低いと判定する。
効 率 性	用途地域が第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域の場合は、高度利用の可能性が低いと判定する。また、敷地規模が 3,000 m 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。災害危険区域内にある場合は、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 40 m 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	Aグループ		
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
	Bグループ	寺ノ上住宅 新堀住宅		四の岱住宅 毛馬内住宅 松山住宅 浜田住宅

(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】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

改善事業と建替事業のLCC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。LCCの算出方法は、「第7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
	高井田住宅 花輪駅西住宅	寺ノ上住宅 新堀住宅		毛馬内住宅
		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	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 ※耐用年限超過		四の岱住宅 松山住宅 浜田住宅
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	

(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。

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、建替を行う毛馬内住宅への集約を進めながら、将来的に用途廃止とする。
・2次判定で「改善」となったものであっても、耐用年限を超過している場合は、改善は実施せず、当面維持管理とする。

【3次判定】

	維持管理	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	集約・用途廃止
	寺ノ上住宅 新堀住宅	四の岱住宅 松山住宅 浜田住宅

(5) 団地別・住棟別の事業手法の判定 (まとめ)

団地別・住棟別の事業手法の判定 (まとめ)

②1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	毛馬内住宅	松山住宅	寺ノ上住宅	高井田住宅	花輪駅西住宅	浜田住宅	新堀住宅
i) 需要	○	×	×	×	○	○	×	○
ii) 効率性	○	×	×	×	○	○	×	×
iii) 立地	×	×	×	×	○	○	○	×
②-1	継続管理について 判断を留保する団地	継続管理について 判断を留保する団地	継続管理について 判断を留保する団地	継続管理について 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	継続管理について 判断を留保する団地	継続管理について 判断を留保する団地
躯体・避難の安全性 に係る改善の必要性	必要	必要	必要	不要	不要	不要	必要	不要
	躯体・避難の安全性 に係る改善の可能性	躯体・避難の安全性 に係る改善の可能性	躯体・避難の安全性 に係る改善の可能性	居住性に係る改善の 必要性	居住性に係る改善の 必要性	居住性に係る改善の 必要性	躯体・避難の安全性 に係る改善の可能性	居住性に係る改善の 必要性
	不可能	不可能	不可能	必要	不要	不要	不可能	必要
②-2	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)	改善が必要	改善不要	改善不要	優先的な対応が必要 (改善不可能)	改善が必要
1次判定	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	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	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
	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

③2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	毛馬内住宅	松山住宅	寺ノ上住宅	高井田住宅	花輪駅西住宅	浜田住宅	新堀住宅
グループ	Bグループ	Bグループ	Bグループ	Bグループ	—	—	Bグループ	Bグループ
耐震性	無	無	無	有	—	—	無	有
耐用年限	超過	超過	超過	超過	—	—	超過	計画期間内に超過
③-2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	継続管理する団地 (建替中)	当面管理する団地 (建替を前提としない)	継続管理する団地	—	—	当面管理する団地 (建替を前提としない)	継続管理する団地
2次判定	優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な用途廃止	改善 改善し当面維持管理 【耐用年限超過】	—	—	優先的な用途廃止	改善 改善し当面維持管理 【耐用年限超過】
	優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

④3次判定：計画期間における事業手法の決定

	四の岱住宅	毛馬内住宅	松山住宅	寺ノ上住宅	高井田住宅	花輪駅西住宅	浜田住宅	新堀住宅
④-1	用途廃止 ↓ 集約・用途廃止	建替	用途廃止 ↓ 集約・用途廃止	改善 ↓ 当面維持管理	維持管理	維持管理	用途廃止 ↓ 集約・用途廃止	改善 ↓ 当面維持管理
④-2 事業実施時期	R2～	R2～R4	R2～R5	—	—	—	R2～R5	—

(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

	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅等管理戸数	524 戸	465 戸	-
・ 新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・ 維持管理予定戸数	431 戸	465 戸	-
うち計画修繕対応戸数	234 戸	339 戸	-
うち改善事業予定戸数	32 戸	0 戸	-
個別改善事業予定戸数	32 戸	0 戸	-
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	-
うちその他戸数	197 戸	126 戸	-
・ 建替事業予定戸数	34 戸	0 戸	34 戸
・ 用途廃止予定戸数	59 戸	0 戸	59 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、高圧洗浄の上下地処理、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。

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（LCC）は下記の方法により算出する。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

- ・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（LCC）の縮減効果は下記により算出する。

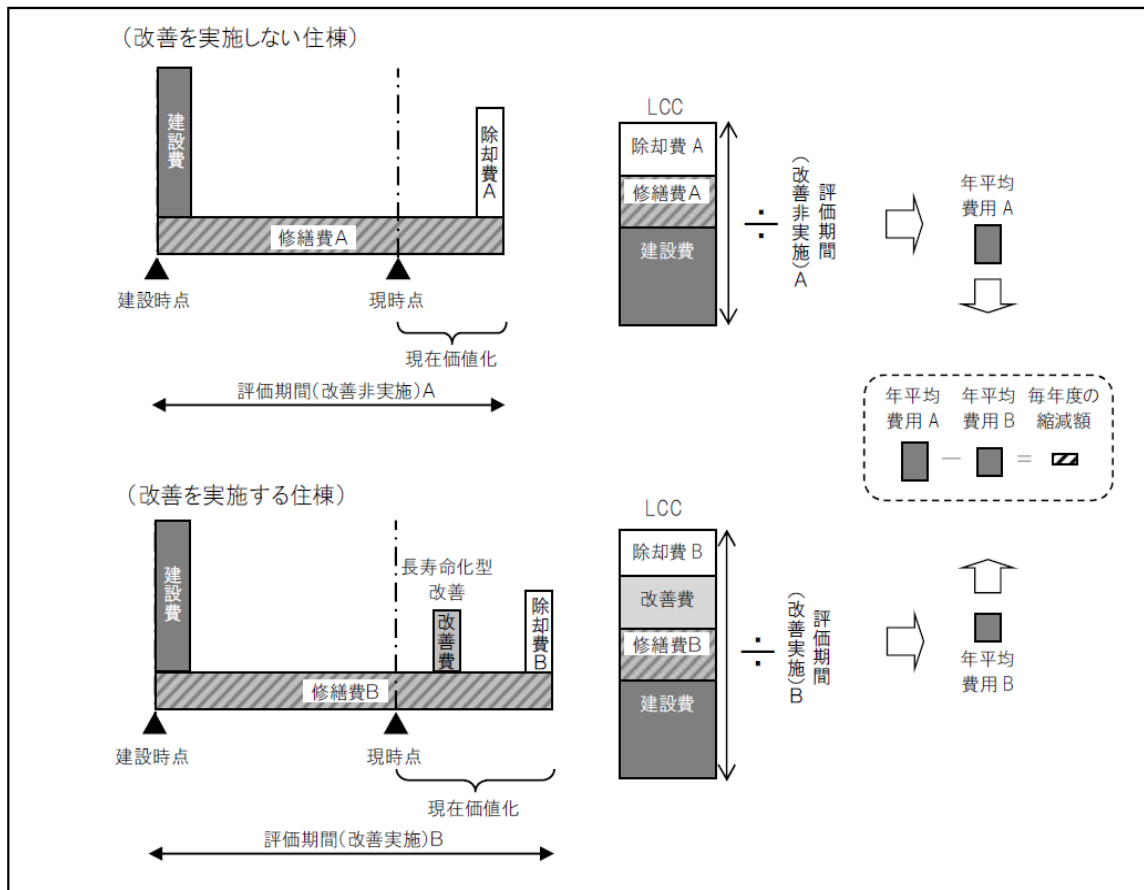
改善事業を実施しない場合と実施する場合について、それぞれ管理期間に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。

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

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

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

- ・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LCCの算定（高井田住宅）

■住棟諸元

団地名	高井田住宅
住棟番号	15号棟
戸数	4
構造	中耐階段室型
建設年度	H13
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐階段室型
経過年数	19

評価時点(和暦)
R2

■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		
床防水		
外壁塗装等	3,643,750 円/戸	19 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		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
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		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3,643,750 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		
床防水		
外壁塗装等	1	19 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		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
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		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

除却費	1,250,000 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	30 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)	2,065,219 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)	2,179,047 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	4,244,266 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,018,200 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	1,250,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	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)	811,976 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	635,815 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	50 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC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(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,207,240 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)	541,103 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)	5,731,357 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	3,643,750 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)	3,643,750 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)	14,018,200 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	1,250,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.296	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)	370,575 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	475,278 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	160,537 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	642,148 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC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： 鹿角市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地域型 賃貸住宅（公営供給） 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 削減効果 (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 (08造)	S39		R5												
	5-8	4	簡耐 (08造)	S39		R5												
	9-12	4	簡耐 (08造)	S39		R5												
	13-16	4	簡耐 (08造)	S39		R5												
	17-20	4	簡耐 (08造)	S39		R5												
	21-24	4	簡耐 (08造)	S41		R5												
	25-28	4	簡耐 (08造)	S41		R5												
	29-32	4	簡耐 (08造)	S41		R5												
33-36	4	簡耐 (08造)	S41		R5													
37-40	4	簡耐 (08造)	S41		R5													
41-44	4	簡耐 (08造)	S43		R5													
45-48	4	簡耐 (08造)	S43		R5													

【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 地域圏 (公共関係) 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 削減効果 (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		R5												
	53-56	4	簡耐 (CB造)	S43		R5												
	57-60	4	簡耐 (CB造)	S43		R5												
	61-64	4	簡耐 (CB造)	S44		R5												
	65-68	4	簡耐 (CB造)	S45		R5												
	69-72	4	簡耐 (CB造)	S45		R5												
	73-76	4	簡耐 (CB造)	S45		R5												
寺ノ上住宅	1	1	木造	S63		R5		外壁改修 (修繕)			屋根塗装 (修繕)			火災警報器 更新(修繕)				
	2	1	木造	S63		R5		外壁改修 (修繕)			屋根塗装 (修繕)			火災警報器 更新(修繕)				
	3	1	木造	S63		R5		外壁改修 (修繕)			屋根塗装 (修繕)			火災警報器 更新(修繕)				
	4	1	木造	S63		R5		外壁改修 (修繕)			屋根塗装 (修繕)			火災警報器 更新(修繕)				
	5	1	木造	H17		R5		外壁改修 (修繕)	給湯器更新 (修繕)		屋根塗装 (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： 特定公共 地域型 公営住宅 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 削減効果 (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		
寺ノ上住宅	6	1	木造	S63		R5		外壁改修 (修繕)			屋根塗装 (修繕)			火災警報器 更新(修繕)				
	7	1	木造	S63		R5		外壁改修 (修繕)			屋根塗装 (修繕)			火災警報器 更新(修繕)				
	8	1	木造	S63		R5		外壁改修 (修繕)			屋根塗装 (修繕)			火災警報器 更新(修繕)				
	9	1	木造	S63		R5		外壁改修 (修繕)			屋根塗装 (修繕)			火災警報器 更新(修繕)				
高井田住宅	1	1	木造	H13		R5				給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)				
	2	1	木造	H13		R5				給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)				
	3	1	木造	H13		R5				給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)				
	4	1	木造	H13		R5				給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)				
	5	1	木造	H13		R5				給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)				
	6	1	木造	H13		R5				給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)				
	7	4	木造	H13		R5				給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)				
	8	4	木造	H13		R5				給湯器更新 (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： 公営住宅 特定公共 修繕費 (公共費) 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		
高井田住宅	9	4	木造	H13		R5				給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)				
	10	4	木造	H13		R5	外壁等改修 (長寿命)			給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)			642	
	11	3	木造	H13		R5		外壁等改修 (長寿命)		給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)			642	
	12	3	木造	H13		R5		外壁等改修 (長寿命)		給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)			642	
	13	3	木造	H13		R5		外壁等改修 (長寿命)		給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)			642	
	14	3	木造	H13		R5		外壁等改修 (長寿命)		給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)			642	
	15	4	木造	H13		R5	外壁等改修 (長寿命)			給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)			642	
	16	4	木造	H13		R5			外壁等改修 (長寿命)	給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)			642	
花輪駅西住宅	17	4	木造	H13		R5			外壁等改修 (長寿命)	給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)			642	
	18	4	木造	H13		R5			外壁等改修 (長寿命)	給湯器更新 (修繕)				火災警報器 更新(修繕)			642	
	A-1	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	A-2	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (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
公営住宅 賃貸住宅 (公共賃貸)

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 総減効果 (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		
花輪駅西住宅	A-3	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	A-4	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	A-5	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	A-6	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	A-7	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	A-8	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	A-9	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	A-10	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	A-11	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	B-1	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	B-2	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	B-3	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (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： 公営住宅 特定公共 地域費 (公共費) 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 削減効果 (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		
花輪駅西住宅	B-4	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	B-5	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	B-6	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	B-7	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	B-8	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	B-9	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	B-10	1	木造	H22		R5		火災警報器 更新(修繕)	屋根塗装 (修繕)			給湯器更新 (修繕)		外壁塗装 (修繕)				
	C-1	1	木造	H24		R5					屋根塗装・ 火災警報器 更新(修繕)	給湯器更新 (修繕)						
	C-2	1	木造	H24		R5					屋根塗装・ 火災警報器 更新(修繕)	給湯器更新 (修繕)						
	C-3	1	木造	H25		R5					屋根塗装・ 火災警報器 更新(修繕)	給湯器更新 (修繕)						
	C-4	1	木造	H25		R5					屋根塗装・ 火災警報器 更新(修繕)	給湯器更新 (修繕)						
	C-5	1	木造	H25		R5					屋根塗装・ 火災警報器 更新(修繕)	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 地域費 (公共費) 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
花輪駅西住宅	C-6	1	木造	H25		R5						屋根塗装・ 火災警報器 更新(修繕)	給湯器更新 (修繕)					
	C-7	1	木造	H25		R5						屋根塗装・ 火災警報器 更新(修繕)	給湯器更新 (修繕)					
	C-8	1	木造	H25		R5						屋根塗装・ 火災警報器 更新(修繕)	給湯器更新 (修繕)					
	C-9	1	木造	H25		R5						屋根塗装・ 火災警報器 更新(修繕)	給湯器更新 (修繕)					
	D	17	高耐 (RC造)	H24	R3	R5					火災警報器 更新(修繕)	防水塗装 (修繕)		温水器更新 (修繕)			外壁塗装 (修繕)	
	E	17	高耐 (RC造)	H24	R3	R5					火災警報器 更新(修繕)	防水塗装 (修繕)		温水器更新 (修繕)			外壁塗装 (修繕)	
				</														

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式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 公営住宅 賃貸住宅 地域課 (公共賃貸) (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		
新堀住宅	A1	7	簡耐 (PC造)	S50		R5									火災警報器 更新 (修繕)			
	A2	7	簡耐 (PC造)	S50		R5									火災警報器 更新 (修繕)			
	A3	5	簡耐 (PC造)	S50		R5									火災警報器 更新 (修繕)			
	A4	8	簡耐 (PC造)	S50		R5									火災警報器 更新 (修繕)			
	A5	6	簡耐 (PC造)	S49		R5									火災警報器 更新 (修繕)			
	A6	6	簡耐 (PC造)	S49		R5									火災警報器 更新 (修繕)			
	A7	6	簡耐 (PC造)	S49		R5									火災警報器 更新 (修繕)			
	A8	6	簡耐 (PC造)	S49		R5									火災警報器 更新 (修繕)			
	A9	6	簡耐 (PC造)	S49		R5									火災警報器 更新 (修繕)			
	A10	6	簡耐 (PC造)	S49		R5									火災警報器 更新 (修繕)			
	B1	6	簡耐 (PC造)	S55		R5									火災警報器 更新 (修繕)			

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【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 地域課 (改良住宅) その他 ()
 公営住宅 賃貸住宅 (公共賃貸)

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 経済効果 (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				
新堀住宅	B2	6	簡耐 (PC造)	S57		R5				屋根改修 (修繕)						火災警報器 更新 (修繕)				
	B3	6	簡耐 (PC造)	S57		R5				屋根改修 (修繕)						火災警報器 更新 (修繕)				
	B4	6	簡耐 (PC造)	S57		R5				屋根改修 (修繕)						火災警報器 更新 (修繕)				
	B5	6	簡耐 (PC造)	S57		R5				屋根改修 (修繕)						火災警報器 更新 (修繕)				
	B6	6	簡耐 (PC造)	S57		R5				屋根改修 (修繕)						火災警報器 更新 (修繕)				
	B7	6	簡耐 (PC造)	S57		R5				屋根改修 (修繕)						火災警報器 更新 (修繕)				
	B8	6	簡耐 (PC造)	S57		R5				屋根改修 (修繕)						火災警報器 更新 (修繕)				
	C1	6	簡耐 (PC造)	S53		R5				屋根改修 (修繕)						火災警報器 更新 (修繕)				
C2	6	簡耐 (PC造)	S53		R5				屋根改修 (修繕)						火災警報器 更新 (修繕)					
C3	6	簡耐 (PC造)	S53		R5				屋根改修 (修繕)						火災警報器 更新 (修繕)					
C4	6	簡耐 (PC造)	S53		R5				屋根改修 (修繕)						火災警報器 更新 (修繕)					

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注２）LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【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 地域費 (公共費) 公営住宅 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 経済効果 (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				
新堀住宅	C5	6	簡耐 (PC造)	S53		R5				屋根改修 (修繕)					火災警報器 更新 (修繕)					
	C6	6	簡耐 (PC造)	S53		R5				屋根改修 (修繕)					火災警報器 更新 (修繕)					
	D1	6	簡耐 (PC造)	S52		R5				屋根改修 (修繕)					火災警報器 更新 (修繕)					
	D2	3	簡耐 (PC造)	S52		R5				屋根改修 (修繕)					火災警報器 更新 (修繕)					
	D3	6	簡耐 (PC造)	S52		R5				屋根改修 (修繕)					火災警報器 更新 (修繕)					
	D4	6	簡耐 (PC造)	S52		R5				屋根改修 (修繕)					火災警報器 更新 (修繕)					
	D5	6	簡耐 (PC造)	S52		R5				屋根改修 (修繕)					火災警報器 更新 (修繕)					
	D6	6	簡耐 (PC造)	S52		R5				屋根改修 (修繕)					火災警報器 更新 (修繕)					
	E1	6	簡耐 (PC造)	S51		R5									火災警報器 更新 (修繕)					
	E2	6	簡耐 (PC造)	S51		R5									火災警報器 更新 (修繕)					
	E3	6	簡耐 (PC造)	S51		R5								火災警報器 更新 (修繕)						

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式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 地域型 (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
新堀住宅	E4	6	簡耐 (PC造)	S51		R5									火災警報器 更新 (修繕)			
	E5	6	簡耐 (PC造)	S51		R5									火災警報器 更新 (修繕)			
	E6	6	簡耐 (PC造)	S51		R5									火災警報器 更新 (修繕)			

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式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
(公営住宅) 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		
毛馬内住宅	1	2	木造	R4 (予定)														
	2	2	木造	R4 (予定)														
	3	2	木造	R4 (予定)														
	4	2	木造	R4 (予定)														
	5	4	木造	R2		R5												
	6	4	木造	R2		R5												
	7	4	木造	R2		R5												
	8	4	木造	R2		R5												
	9	4	木造	R3 (予定)														
	10	4	木造	R3 (予定)														
	11	2	木造	R4 (予定)														

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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

【様式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
(公営住宅) 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
毛馬内住宅	12	4	木造	R3 (予定)														
	13	4	木造	R3 (予定)														
	14	4	木造	R3 (予定)														
	15	4	木造	R3 (予定)														

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注２）LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

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： 公営住宅 特定公共 地優賃 (公共供給) 改良住宅 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年度	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	
	11-12	2	簡耐 (CB造)	S40			R2～R4	1,258,546	
	21-22	2	簡耐 (CB造)	S42			R2～R4	1,258,546	
	23-24	2	簡耐 (CB造)	S42			R2～R4	1,258,546	
	25-26	2	簡耐 (CB造)	S42			R2～R4	1,258,546	
	27-30	4	簡耐 (CB造)	S42			R2～R4	2,517,092	
	31-34	4	簡耐 (CB造)	S44			R2～R4	2,517,092	
	35-38	4	簡耐 (CB造)	S44			R2～R4	2,517,092	
	39-42	4	簡耐 (CB造)	S44			R2～R4	2,517,092	
	43-46	4	簡耐 (CB造)	S44			R2～R4	2,517,092	
	47-50	4	簡耐 (CB造)	S44			R2～R4	2,517,092	
松山住宅	1-4	4	簡耐 (CB造)	S47			R2～R4	629,273	4戸→1戸
	5-8	4	簡耐 (CB造)	S47			R2～R4		4戸→0戸
浜田住宅	1	1	簡耐 (CB造)	S39			R2～R4		1戸→0戸 単独市営住宅
	2	1	簡耐 (CB造)	S39			R2～R4		1戸→0戸 単独市営住宅

3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 鹿角市																
住宅の区分： 公営住宅 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		R11	R12	
四の岱住宅	集会所	S39														
毛馬内住宅	集会所	S42						用途廃止								
高井田住宅	集会所	H14									屋根外壁塗装 (修繕)					
花輪駅西住宅	集会所	H24							屋根塗装 (修繕)							屋根塗装 (修繕)
	雁木 (AB工区12棟)	H22									雁木塗装 (修繕)					
	雁木 (C工区2棟)	H24・25									雁木塗装 (修繕)					
	設備棟	H24									防水塗装 (修繕)					外壁塗装 (修繕)
	物置・自転車置場	H24									防水塗装 (修繕)					外壁塗装 (修繕)
毛馬内住宅	広場 (すべり台)	H25													塗装 (修繕)	
	広場 (ブランコ)	H25													塗装 (修繕)	
	集会所	R4 (予定)														

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：鹿角市

住宅の区分：公営住宅

特定公共賃貸住宅

地域賃貸（公共賃貸）

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	法定点検に達した点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		R11	R12				
新堀住宅	集会所	S54									屋根塗装 (長寿命)								
													</						

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。