

三沢市公営住宅等長寿命化計画

令和6年3月

三 沢 市

目 次

第1章 計画の背景と目的	1
1 計画の背景・目的	1
1) 背景	1
2) 目的	1
2 計画の位置づけ	2
1) 計画の位置づけ	2
2) 計画策定のフロー	2
3 対象住宅と計画期間	3
1) 対象住宅等	4
2) 計画期間（目標年次）	5
第2章 三沢市の現状把握	6
1 三沢市の概要	6
1) 広域的立地条件	6
2) 人口の推移	7
3) 世帯の推移	8
4) 人口構成	10
2 三沢市の住宅の状況	11
1) 住宅の所有関係の状況	11
2) 住宅の居住面積水準の達成状況	13
3) 高齢者の居住の状況	15
4) 住宅の空き家状況	19
5) 生活保護の被保護世帯の状況	21
第3章 公営住宅等の状況	22
1 公営住宅等管理状況	22
1) 立地及び敷地条件	22
2) 住棟別管理状況	24
3) 共同施設等	30
4) 入居状況	30
2 公営住宅等のストックの課題	35
1) 住宅・住環境からみた課題	35
2) 入居状況からみた課題	36
第4章 団地別劣化状況の把握	37
1 劣化状況等	37
1) 調査の目的	37
2) 調査の視点と方法及び対象団地	37
2 調査結果	37
1) 第一松園団地	37
2) 第二松園団地	38
3) 第三松園団地	38
4) 堀口団地	39
5) さつきヶ丘団地	40
6) 桜町団地（市営）	40

第5章 長寿命化に関する基本方針	41
1 ストックの状況把握、修繕の実施、データの管理に関する方針	41
1) ストックの状況把握の方針	41
2) 修繕の実施方針	41
3) データ管理に関する方針	41
2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	41
1) 長寿命化に関する方針	41
2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針	41
第6章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	42
1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計	43
1) 世帯数の推計	44
2) 公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援者世帯数の推計フロー	45
3) 「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果	46
4) 目標時点における特定のニーズを有する要支援者世帯数の推計	47
5) 目標年度における公営住宅等の供給方針	53
2 団地別・住棟別事業手法の選定	55
1) 事業手法の選定方法	55
2) 1次判定	55
3) 2次判定	61
4) 3次判定	65
第7章 公営住宅等における点検、計画修繕、改善及び建替事業等の実施方針	70
1 点検の実施方針	70
1) 基本的な方針	70
2) 点検実施の体制等	70
3) 点検の対象部位と点検項目	70
2 計画修繕の実施方針	72
1) 計画修繕の基本方針	72
2) 修繕項目と周期	72
3) 修繕計画	75
4) 計画修繕の実施方針	76
3 改善事業の実施方針	77
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧	82
1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	82
2 改善事業の実施予定一覧【様式1】	89
3 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧【様式2】	90
4 共同施設に係る事業の予定一覧【様式3】	91
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	92
1 ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方	92
2 長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコストとその縮減効果の算出	93

第1章 計画の背景と目的

1 計画の背景・目的

1) 背景

わが国では、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会を迎え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、2006（平成18）年6月に住生活基本法が制定されました。

この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示され、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へと、大きく方向転換が図られました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが課題となっており、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

本市では、安全で快適な公営住宅を長きにわたって確保するため、「三沢市公営住宅等長寿命化計画（2011（平成23）年3月策定、2013（平成25）年10月改定）」を策定し、市営住宅等の整備活用方針を定め、同計画に基づき整備や改善事業などを推進してきました。

その後、2016（平成28）年度に国土交通省住宅局から定期点検の実施方針などを新たに定めた「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示されたため、2019（平成31）年3月にさらなる計画の改定をおこない、国の住宅施策の転換に併せつつ、地域の実情に応じた計画的な建替や用途廃止、修繕・改善により長寿命化を図るなど、新たな視点を盛り込んだ効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントを実施し、更新コストの縮減を目指すために、中長期的な維持管理計画を定めています。

2) 目的

本計画は、2018（平成30）年度に策定した「三沢市公営住宅等長寿命化計画」の改定を行うものです。三沢市の市営住宅管理に係る現状、課題、市の財政状況を踏まえ、良質な市営住宅ストックの形成及び長期活用を図るため、2016（平成28）年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、活用方針の見直しを行います。また、定期点検の実施方針、事業手法などを新たに定め、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで事業等の計画的実施が可能な維持管理計画の改定を目的とします。

2 計画の位置づけ

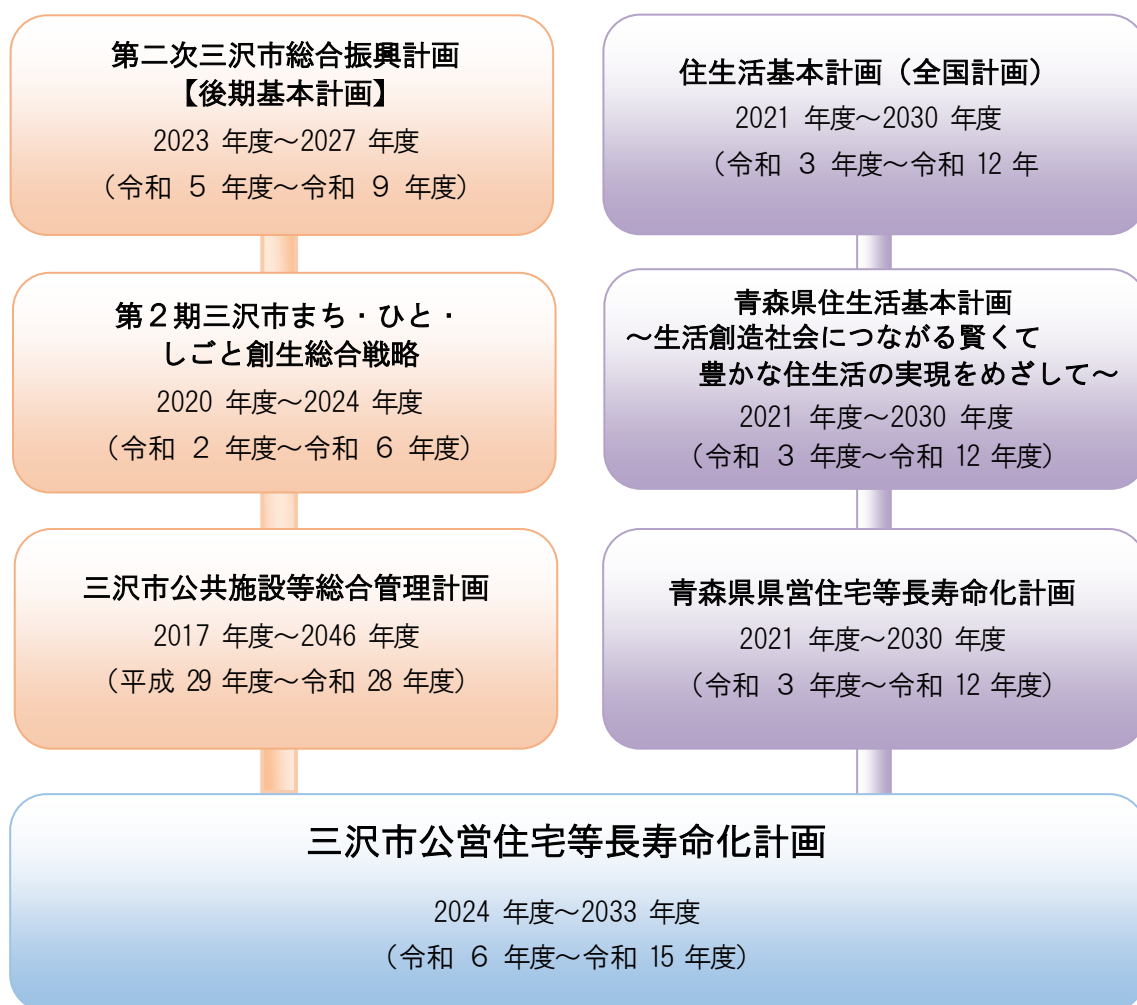
1) 計画の位置づけ

「公営住宅等長寿命化計画」は、本市における市営住宅の実情を踏まえ、市営住宅に対する需要を把握し、「第二次三沢市総合振興計画【後期基本計画】」を上位計画とした市営住宅ストックの更新・改善に関する基本計画と位置づけられる計画です。

また、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る地域住宅交付金の助成の前提となる計画です。

さらに、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、地方自治体版の実行計画として市が策定した「三沢市公共施設等総合管理計画」の住宅施設に関する個別施設計画に該当します。

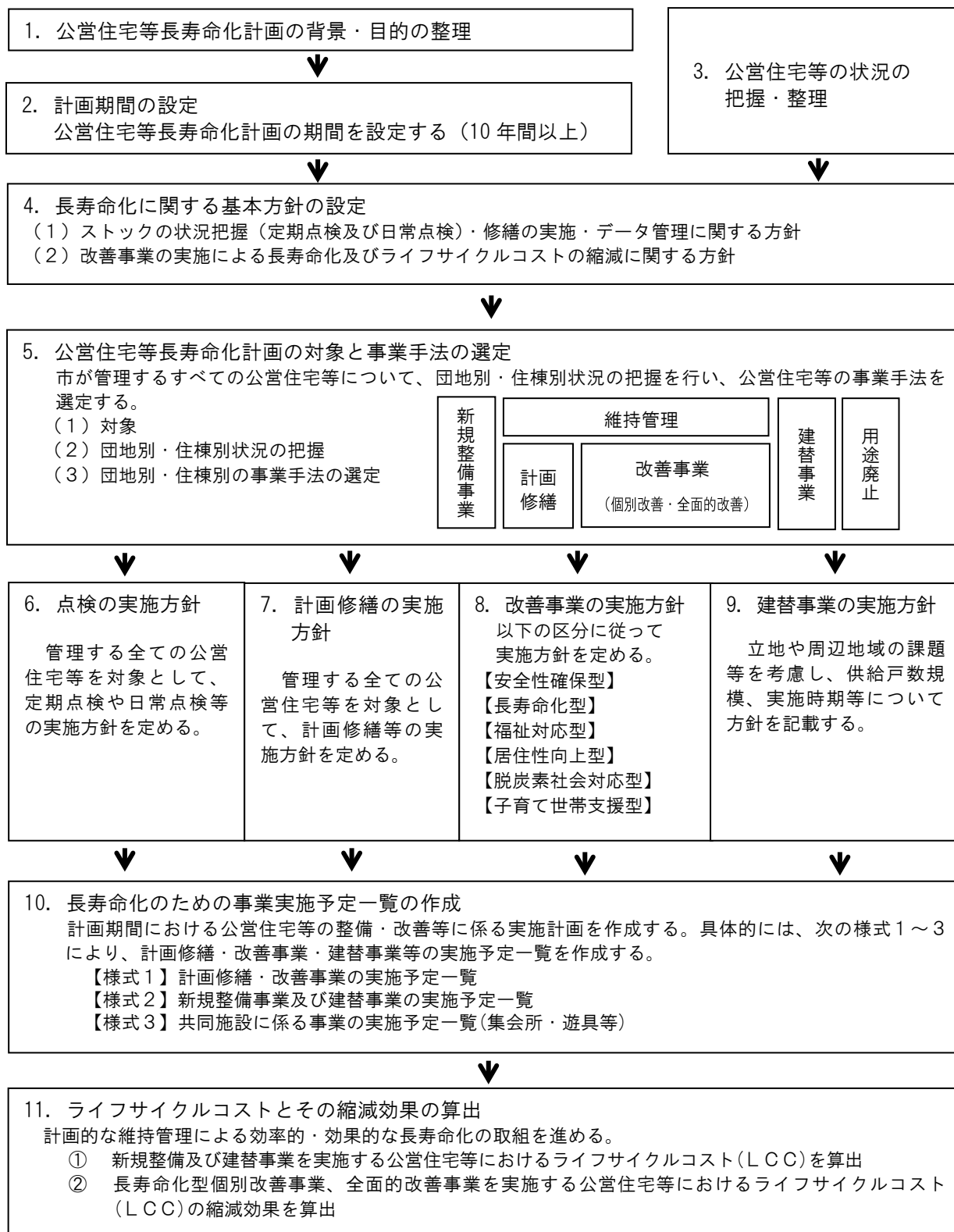
計画の位置づけ



2) 計画策定のフロー

本計画は、2016（平成28）年8月改定の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による「公営住宅等長寿命化計画の策定フロー」に基づき改定します。

公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



※公営住宅等長寿命化計画策定指針より

3 対象住宅と計画期間

1) 対象住宅等

本計画の対象は、三沢市が管理する以下の市営住宅等とします。また、駅東団地(9棟 20戸)は、2023(令和5)年度現在、建替中となっています。

対象公営住宅等

No.	名称	種別	棟名 (部屋番号)	建設年度		構造階数	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)
				西暦	和暦			
1	第一岡三沢団地	公営	1号棟	1973	S48	簡易耐火2階建	1	4
			2号棟	1973	S48	簡易耐火2階建	1	4
2	桜町改良住宅	改良	1号棟	1973	S48	耐火4階建	1	24
			2号棟	1974	S49	耐火4階建	1	24
3	第一松園団地	公営	1号棟	1983	S58	耐火3階建	1	12
			2号棟	1983	S58	耐火3階建	1	18
4	第二松園団地	公営	3号棟	1984	S59	耐火3階建	1	12
5	第三松園団地	公営	4号棟	1990	H2	耐火3階建	1	12
			5号棟	1991	H3	耐火3階建	1	12
			6号棟	1991	H3	耐火3階建	1	6
6	堀口団地	公営	1号棟	1987	S62	耐火4階建	1	16
			2号棟	1990	H2	耐火4階建	1	16
			3号棟	1989	H1	耐火4階建	1	24
7	さつきヶ丘団地	公営	1号棟	1988	S63	耐火4階建	1	24
			2号棟	1992	H4	耐火4階建	1	24
			3号棟	1993	H5	耐火4階建	1	24
			4号棟	1994	H6	耐火4階建	1	16
8	桜町団地	公営	—	2004	H16	耐火6階建	1	35
9	古間木団地	公営	1号棟	2015	H27	木造2階建	1	4
			2号棟	2015	H27	木造平屋建	1	6
			3号棟	2015	H27	木造平屋建	1	5
			4号棟	2015	H27	木造平屋建	1	6
			5号棟	2016	H28	木造2階建	1	4
			6号棟	2016	H28	木造2階建	1	6
			7号棟	2016	H28	木造平屋建	1	3
			8号棟	2016	H28	木造平屋建	1	5
			9号棟	2016	H28	木造2階建	1	4
			10号棟	2016	H28	木造平屋建	1	6
			11号棟	2017	H29	木造2階建	1	4
			12号棟	2017	H29	木造平屋建	1	4
			13号棟	2017	H29	木造2階建	1	3
			14号棟	2017	H29	木造2階建	1	5
10	木崎野団地	公営	1号棟	2018	H30	木造平屋建	1	2
			2号棟	2018	H30	木造平屋建	1	2
			3号棟	2019	R1	木造平屋建	1	2
			4号棟	2019	R1	木造平屋建	1	3
			5号棟	2022	R4	木造2階建	1	3
			6号棟	2020	R2	木造平屋建	1	2
			7号棟	2020	R2	木造平屋建	1	2
11	駅東団地(建替中)	公営	1号棟	2026	R8	木造平屋建	1	3
			2号棟	2025	R7	木造平屋建	1	3
			3号棟	2025	R7	木造平屋建	1	2
			4号棟	2025	R7	木造平屋建	1	2
			5号棟	2024	R6	木造2階建	1	2
			6号棟	2026	R8	木造平屋建	1	2
			7号棟	2026	R8	木造平屋建	1	2
			8号棟	2024	R6	木造平屋建	1	2
			9号棟	2024	R6	木造2階建	1	2
(市営住宅等 全体合計)							48	408

[2023(令和5)年8月31日現在]

共同施設等

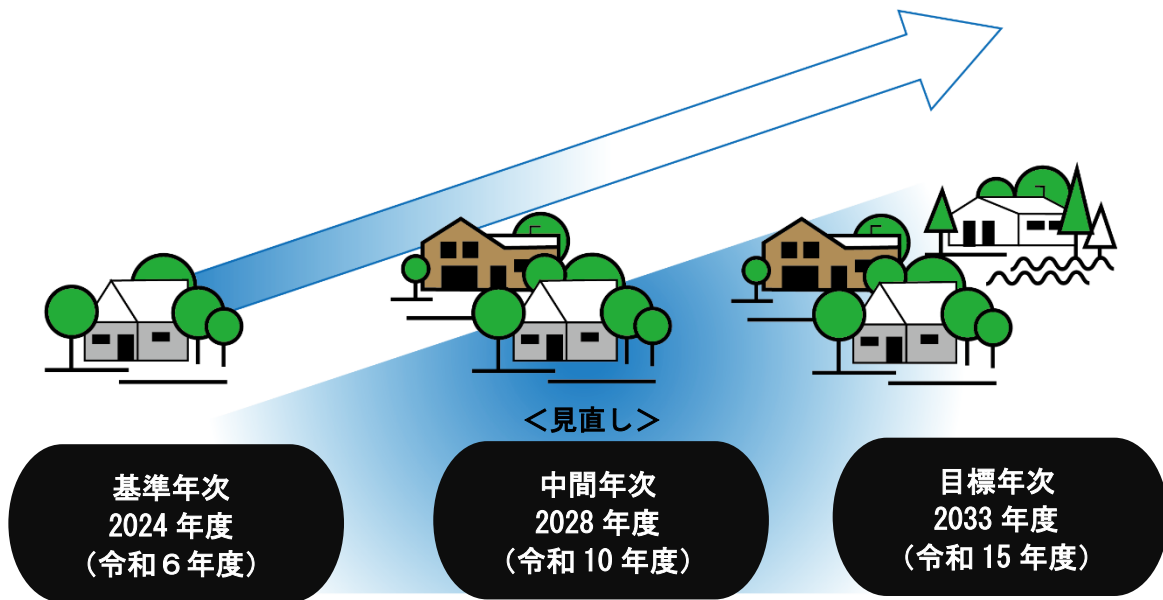
No.	共同施設等	種別	棟名 (部屋番号)	建設年度		構造階数	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)
				西暦	和暦			
1	堀口団地	公営	集会所	1989	H1	木造平屋建	1	-
2	桜町団地	公営	集会所	2004	H16	木造平屋建	1	-
			駐車場	2004	H16	-	-	-
			生活相談員室	2004	H16	耐火6階建の一室	-	-
3	古間木団地	公営	集会所	2017	H29	木造平屋建	1	-
合計							3	-

[2023（令和5）年8月31日現在]

2) 計画期間（目標年次）

この計画は、2024（令和6）年度を基準年次、2028（令和10）年度を中間年次、2033（令和15）年度を目標年次とする10カ年の計画とします。なお、今後の社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、中間年次（概ね5年ごと）に定期的に見直しを行います。

計画期間: 令和6年度～令和15年度 → 目標年次: 令和15年度



第2章 三沢市の現状把握

1 三沢市の概要

1) 広域的立地条件

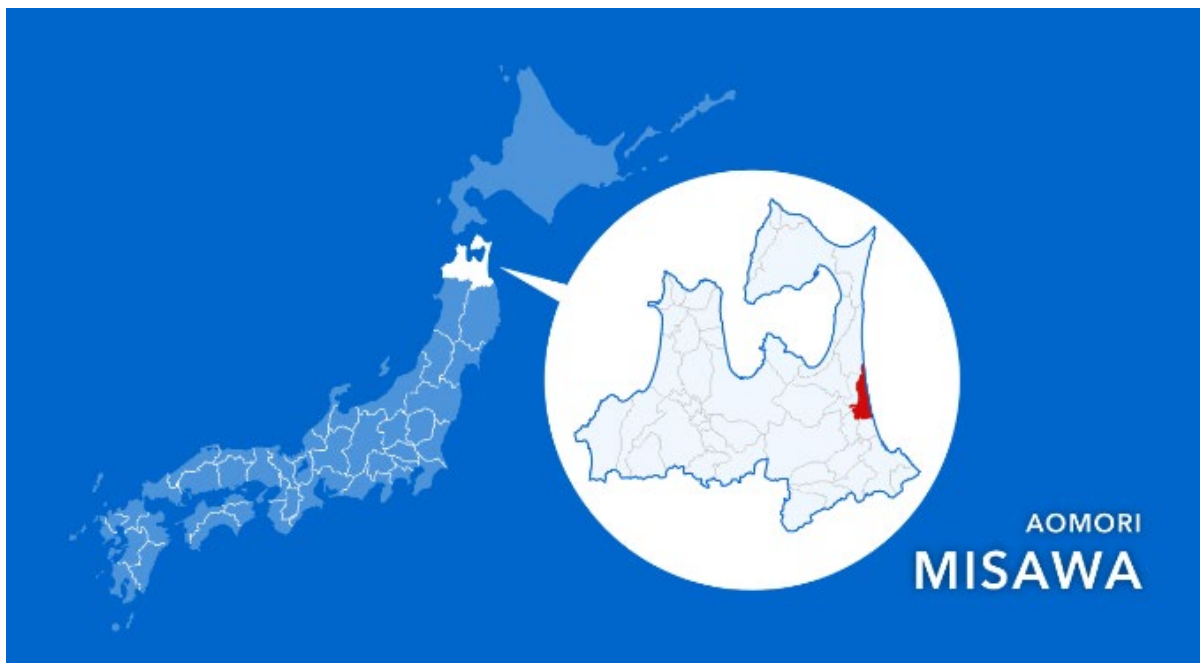
- ・青森県の南東部に位置し、古くから人々は馬産や漁業に携わってきました。
- ・戦後に米軍三沢基地が設置され、全国有数の航空施設がある大空のまちとして、約4万人の人口に加え、多くの米軍人、軍属及びその家族が暮らし、異国情緒漂う国際都市として発展を続けています。

本市は青森県の南東部に位置しており、東は太平洋に面し、西は小川原湖に臨んでいます。東西約11km、南北約25km、面積約120平方kmの平坦地で、世界的に重要な湿地としてラムサール条約に登録された「仏沼」を始めとする豊かな自然に恵まれています。

古くから馬産地として栄えた県南にあって、三沢市域は江戸時代には藩政牧場の「木崎野牧」に含まれ、人々は馬産や漁業に携わっていましたが、太平洋戦争後に旧日本海軍飛行場が米軍三沢基地となり、三沢市は大きく変貌しました。

現在は、全国有数の航空施設がある大空のまちとして、約4万人の人口に加え、多くの米軍人、軍属及びその家族が暮らし、異国情緒漂う国際都市として独自の発展を続けています。

三沢市の位置（出典：三沢市ホームページ）



2) 人口の推移

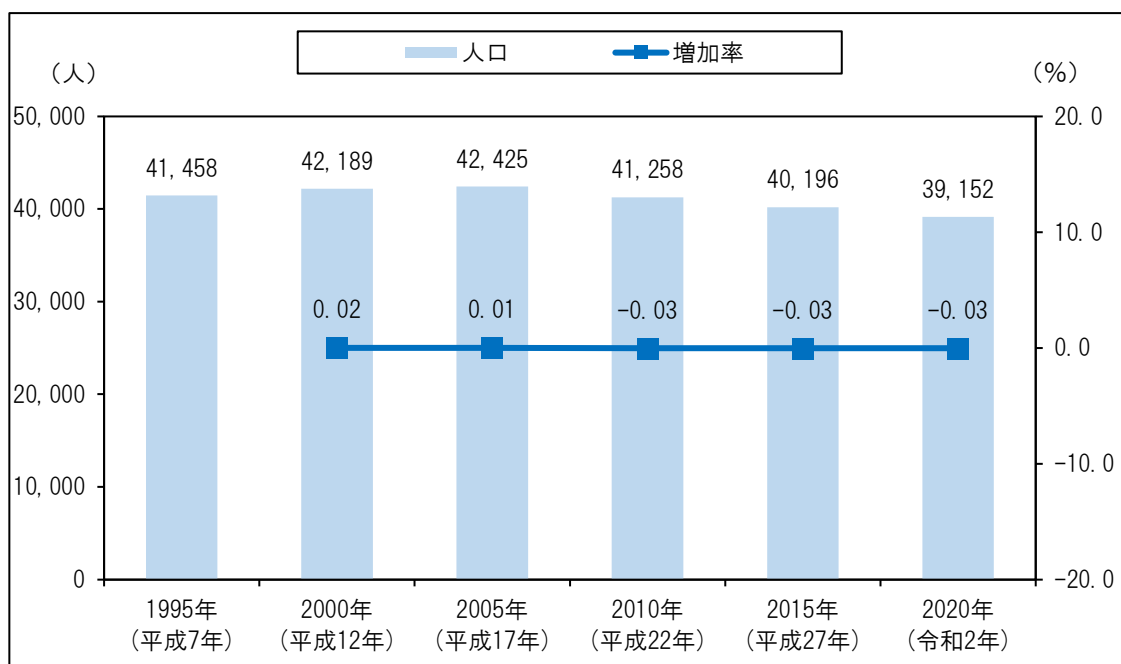
- ・ 2020（令和2）年の総人口は 39,152 人となっています。
- ・ 人口は 2005（平成17）年までは増加しその後減少傾向で、2020（令和2）年までの 15 年間で 3,273 人減少しています。

本市の 2020（令和2）年現在の総人口は 39,152 人（国勢調査）で、人口の推移を見ると、2005（平成17）年までは増加していましたが、それ以降は減少傾向にあり、2020（令和2）年までの 15 年間で 3,273 人の減少となっています。

人口の推移（人、％）

		1995年 (平成7年)	2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)
三沢市	人口	41,458	42,189	42,425	41,258	40,196	39,152
	増加率		0.02	0.01	-0.03	-0.03	-0.03
青森県	人口	1,480,470	1,475,728	1,436,657	1,373,339	1,308,265	1,237,984
	増加率		0.00	-0.03	-0.04	-0.05	-0.05

【出典：国勢調査各年版】



【出典：国勢調査各年版】

3) 世帯の推移

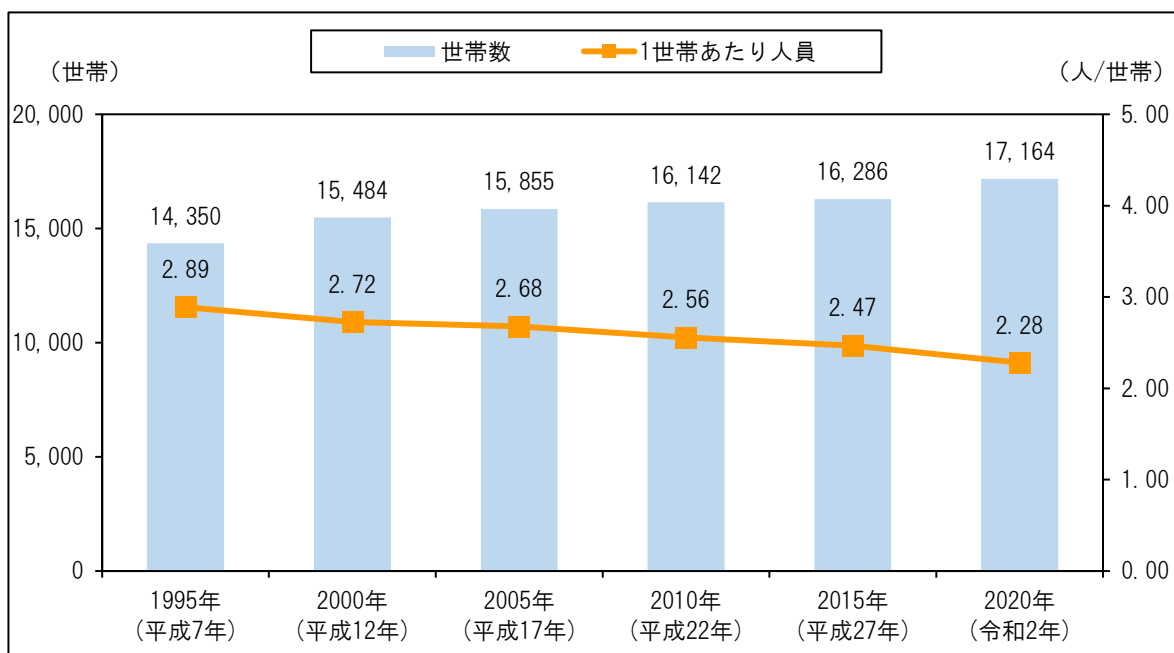
- ・ 2020（令和2）年の総世帯数は17,164世帯となっており、年々増加しています。
- ・ 1世帯当たりの世帯人員は、年々減少しており、核家族化の傾向が見られます。

本市の2020（令和2）年現在の総世帯数は17,164世帯となっており、1995（平成7）年から増加しています。1世帯当たりの世帯人員は2.28人/世帯で、年々減少しており、核家族化の傾向が見られます。2020（令和2）年の1世帯当たりの世帯人員を県全体と比較すると、0.15人少ない値となっています。

世帯と人員の推移（世帯、人/世帯）

		1995年 (平成7年)	2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)
三沢市	世帯数	14,350	15,484	15,855	16,142	16,286	17,164
	1世帯あたり人員	2.89	2.72	2.68	2.56	2.47	2.28
青森県	世帯数	480,829	504,373	509,107	511,427	509,241	509,649
	1世帯あたり人員	3.08	2.93	2.82	2.69	2.57	2.43

【出典：国勢調査各年版】



【出典：国勢調査各年版】

- ・世帯人員別一般世帯数は、1～2人世帯が年々増加しており、2020（令和2）年には全体の半分以上を占めています。
- ・4人以上の世帯は年々減少しています。

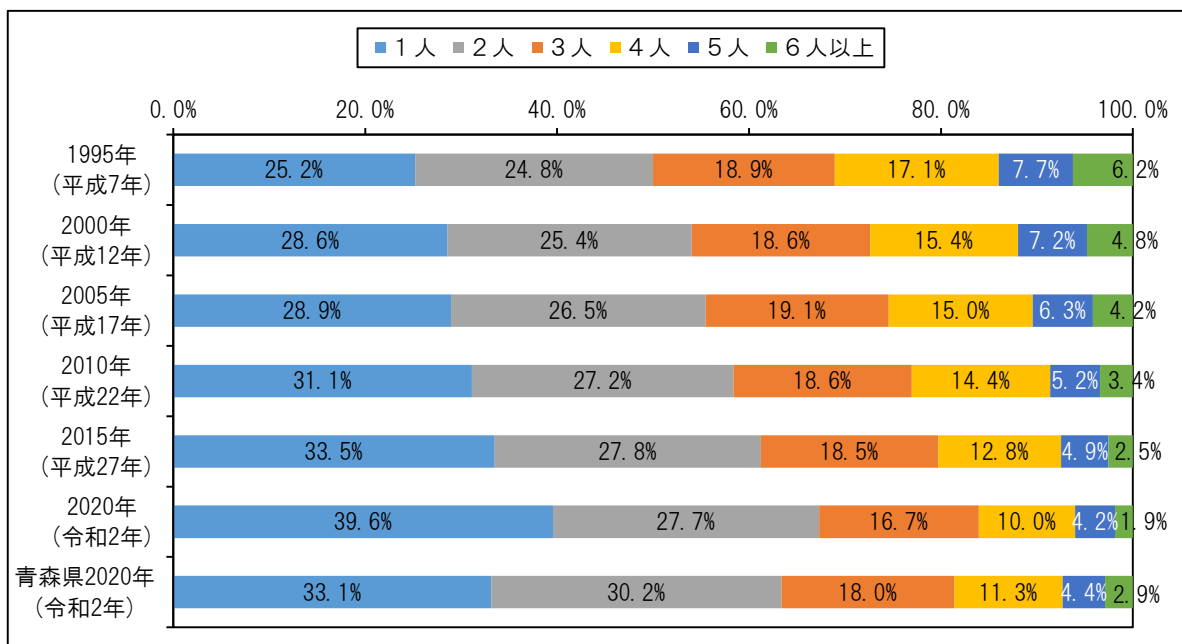
本市の世帯人員別一般世帯数の推移は、1人～2人世帯が年々増加しており、2020（令和2）年には全体の6割以上を占めています。一方、4人以上の世帯は年々減少しています。

2020（令和2）年の世帯人員別一般世帯数の割合を県全体と比較すると、1人世帯割合が県全体を上回っており、5人以上の世帯割合では県全体より低くなっています。

世帯人員別一般世帯数の推移（世帯）

		総数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
三沢市	1995年 (平成7年)	14,350	3,619	3,555	2,718	2,453	1,110	895
	2000年 (平成12年)	15,484	4,425	3,939	2,882	2,385	1,110	743
	2005年 (平成17年)	15,855	4,590	4,205	3,026	2,377	995	662
	2010年 (平成22年)	16,142	5,025	4,397	2,999	2,330	837	554
	2015年 (平成27年)	16,286	5,453	4,522	3,005	2,087	806	413
	2020年 (令和2年)	17,164	6,791	4,759	2,860	1,718	713	323
青森県	2020年 (令和2年)	509,649	168,917	154,114	91,821	57,512	22,431	14,854

【出典：国勢調査各年版】



【出典：国勢調査各年版】

4) 人口構成

- ・ 15歳未満の人口は、減少傾向にあります。65歳以上の人口は増加傾向にあり、少子高齢化の傾向となっています。

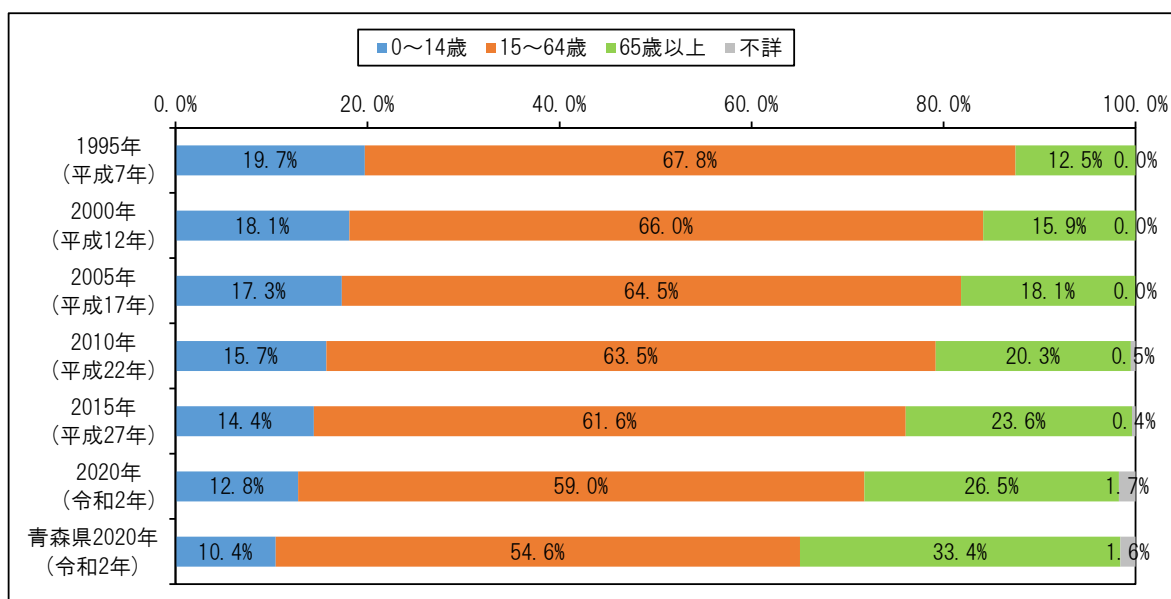
本市の年齢別人口構成をみると、年少人口（0～14歳）は年々減少する一方で、老年人口（65歳以上）が増加傾向にあり、少子高齢化の傾向となっています。

2020（令和2）年の人口構成を県全体と比較すると、年少人口（0～14歳）は2.4%、生産年齢人口（15～64歳）は4.4%県全体を上回っており、老年人口（65歳以上）は6.9%県全体より低くなっています。

年齢3区分人口と年齢別割合の推移（人、％）

		総人口	年齢3区分				年齢別割合			
			年少人口	生産年齢人口	老年人口	不詳	年少人口	生産年齢人口	老年人口	不詳
			0～14歳	15～64歳	65歳以上		0～14歳	15～64歳	65歳以上	
三沢市	1995年 (平成7年)	41,458	8,174	28,095	5,189	0	19.7%	67.8%	12.5%	0.0%
	2000年 (平成12年)	42,189	7,632	27,858	6,699	0	18.1%	66.0%	15.9%	0.0%
	2005年 (平成17年)	42,425	7,343	27,373	7,692	0	17.3%	64.5%	18.1%	0.0%
	2010年 (平成22年)	41,258	6,475	26,191	8,381	211	15.7%	63.5%	20.3%	0.5%
	2015年 (平成27年)	40,196	5,791	24,779	9,478	148	14.4%	61.6%	23.6%	0.4%
	2020年 (令和2年)	39,152	4,994	23,094	10,385	679	12.8%	59.0%	26.5%	1.7%
青森県	2020年 (令和2年)	1,237,984	129,112	676,167	412,943	19,762	10.4%	54.6%	33.4%	1.6%

【出典：国勢調査各年版】



【出典：国勢調査各年版】

2 三沢市の住宅の状況

1) 住宅の所有関係の状況

- ・ 2020（令和2）年の持ち家世帯数が 9,435 世帯（55.0%）、借家世帯数が 7,255 世帯（42.3%）となっています。
- ・ 持ち家率は横ばい傾向にあり、60%程度となっています。

2020（令和2）年の総世帯 17,164 世帯のうち、持ち家は 9,435 世帯（55.0%）、借家等は 7,255 世帯（42.3%）となっています。

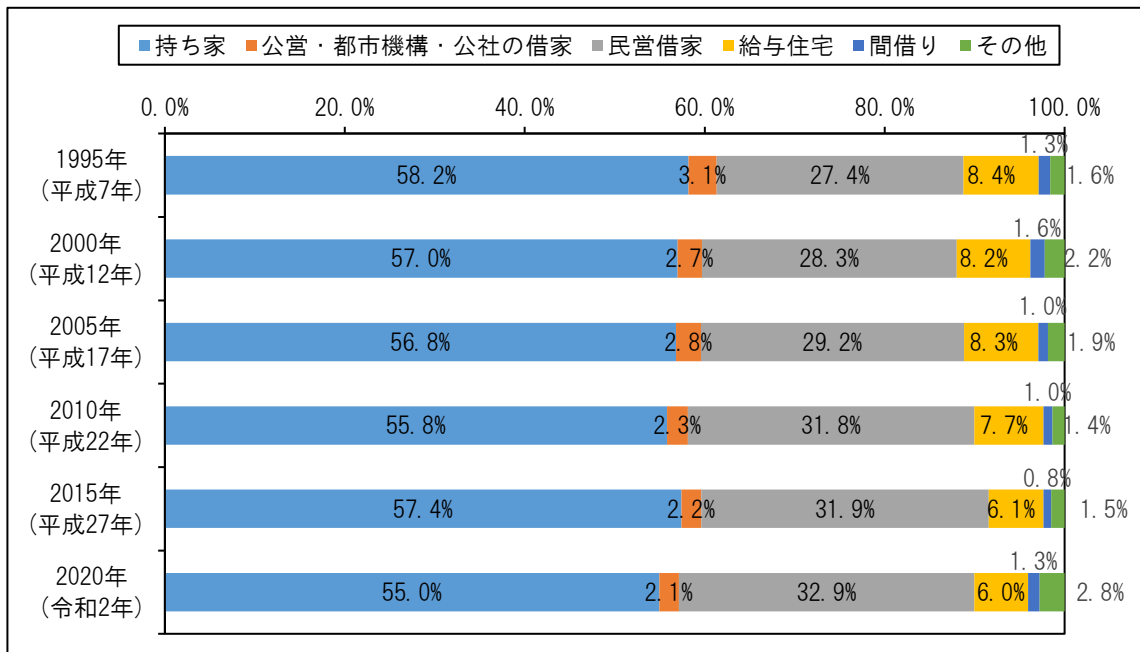
持ち家率（持ち家の割合）の推移を見ると、全体に占める割合は60%程度となっています。借家では、民営借家が増加傾向にあり、全体に占める割合も増えています。

住宅所有関係別世帯数の推移（世帯）

	1995年 (平成7年)	2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)
一般世帯数	14,350	15,484	15,855	16,142	16,286	17,164
持ち家	8,354	8,824	9,010	9,012	9,350	9,435
借家等総数	5,767	6,318	6,551	6,909	6,693	7,255
公営・都市機構・ 公社の借家	446	418	437	371	361	369
民営借家	3,935	4,387	4,635	5,141	5,199	5,640
給与住宅	1,202	1,264	1,313	1,238	995	1,025
間借り	184	249	166	159	138	221
その他	229	342	294	221	243	474

【出典：国勢調査各年版】

※給与住宅：会社・官公庁などの所有する住宅に、職務の都合上、又は給与の一部として居住する住宅
 間借り：他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいる住宅
 その他：住宅以外に住む一般世帯及び住宅の種類「不詳」

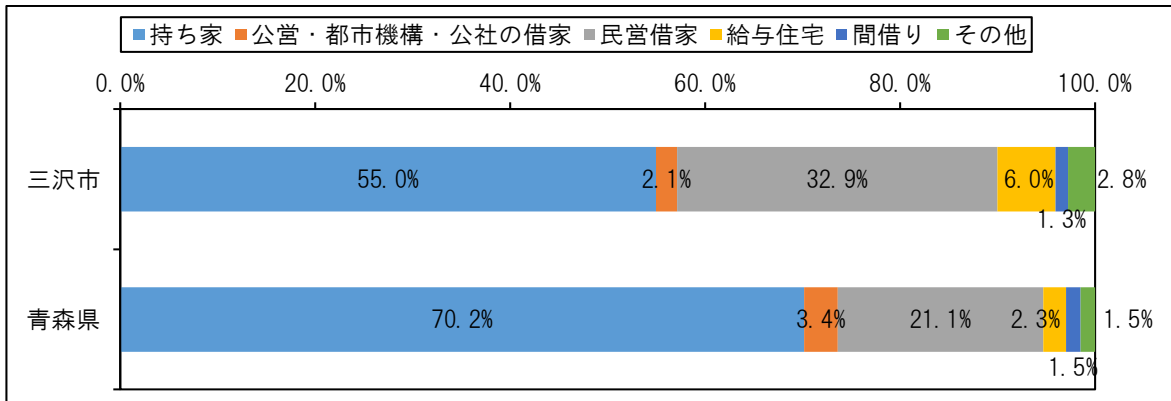


【出典：国勢調査各年版】

- ・本市の持ち家率は55.0%、民間借家率は32.9%となっています。
- ・青森県の持ち家率は70.2%、民間借家率は21.1%となっています。

本市の持ち家率は青森県全体の70.2%を大きく下回る55.0%となっています。
 民間借家率は青森県全体の21.1%に対して本市32.9%となっています。

住宅所有関係別世帯割合の比較（出典：2020(令和2)年国勢調査）



【出典：国勢調査各年版】

【注：国勢調査の調査区分（括弧内：2020（令和2）年三沢市数値）】（世帯）

総世帯 (17,252)	一般 世帯 (17,164)	住宅に住む 世帯 (16,690)	主世帯 (16,469)	持ち家(9,435)
				公営借家、都市再生機構 公社の借家(369)
				民間借家(5,640)
				給与住宅(1,025)
				間借り(221)
		住宅以外に住む世帯 (474)	下宿住まいの単身者、会社などの 独身寮の単身者	
		住居の種類「不詳」(0)		
	施設等の世帯 (88)			寮・寄宿舎の学生・生徒 病院・療養所の入院者 社会施設の入所者等

2) 住宅の居住面積水準の達成状況

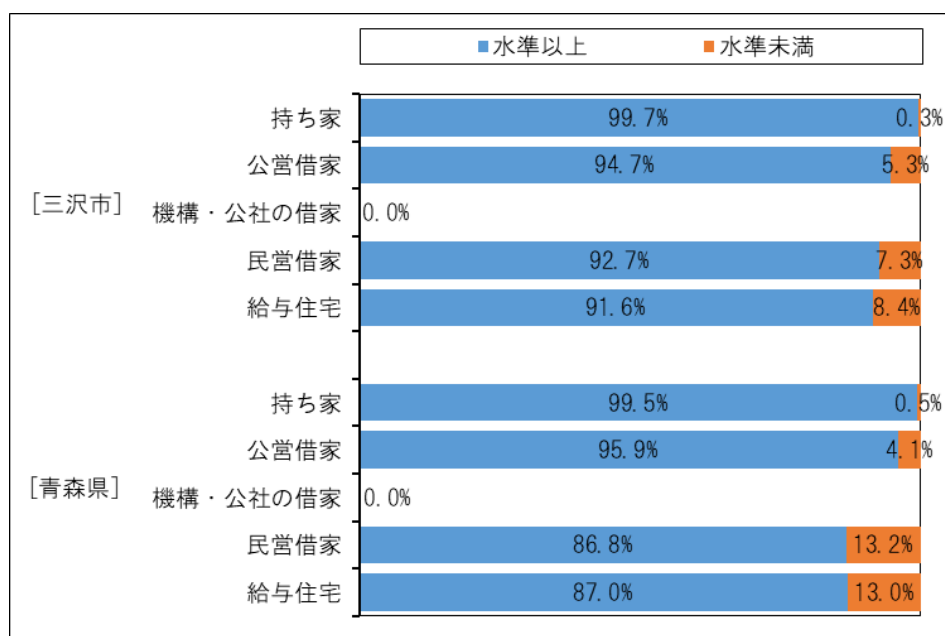
- ・本市における最低居住面積水準未達世帯の割合は、公営借家で5.3%となっています。
- ・青森県と比較すると、最低居住面積水準未達世帯の割合は公営借家で高い割合となっています。

2018（平成 30）年の本市における最低居住面積水準未達世帯の割合は、持ち家は 30 世帯（0.3%）、公営借家は 10 世帯（5.3%）、民間借家は 410 世帯（7.3%）、給与住宅は 70 世帯（8.4%）となっています。

本市の公営借家の最低居住面積水準未達世帯の割合は、5.3%となっており、青森県の4.1%より高い割合となっています。

最低居住面積水準達成状況（世帯）

		水準以上	水準未達
三沢市	持ち家	8,930	30
	公営借家	180	10
	機構・公社の借家	-	-
	民間借家	5,200	410
	給与住宅	760	70
青森県	持ち家	350,900	1,900
	公営借家	16,500	700
	機構・公社の借家	-	-
	民間借家	98,400	15,000
	給与住宅	9,400	1,400



【出典：2018(平成 30)年住宅・土地統計調査】

※最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。住生活基本計画（全国計画）では単身者で 25 平方メートル、2 人以上の世帯で 10 平方メートル×世帯人数+10 平方メートルと定められている。

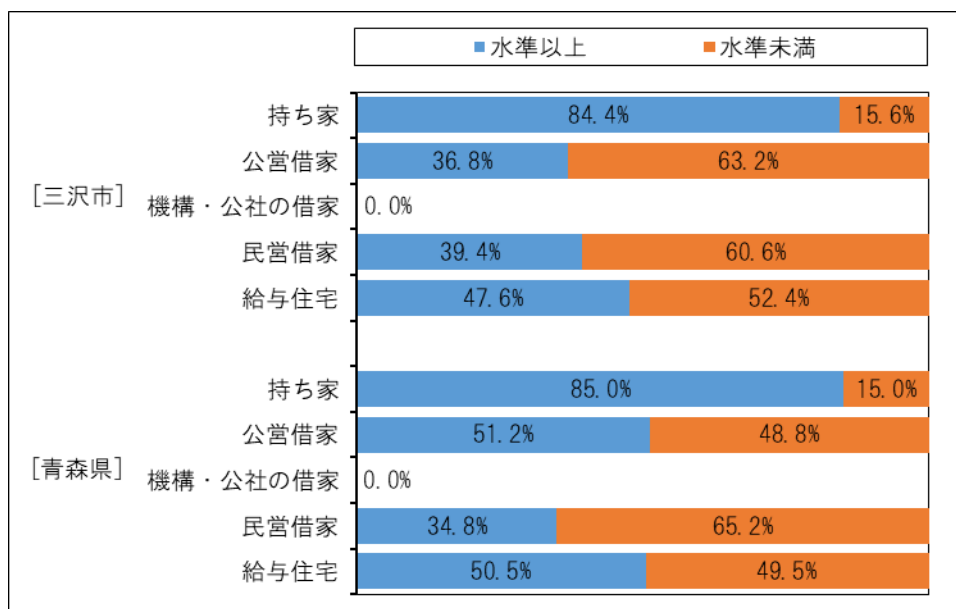
- ・本市における誘導居住面積水準未達世帯の割合は、公営借家で63.2%となっています。
- ・青森県と比較すると、誘導居住面積水準未達世帯の割合は公営借家と給与住宅で高い割合となっています。

2018（平成30）年の本市における誘導居住面積水準未達世帯の割合は、持ち家は1,400世帯（15.6%）、公営借家は120世帯（63.2%）、民営借家は3,400世帯（60.6%）、給与住宅は430世帯（52.4%）となっています。

本市の公営借家の誘導居住面積水準未達世帯の割合は、63.2%となっており、青森県の48.8%より高い割合となっています。

誘導居住面積水準達成状況（世帯）

		水準以上	水準未達
三沢市	持ち家	7,570	1,400
	公営借家	70	120
	機構・公社の借家	-	-
	民営借家	2,210	3,400
	給与住宅	390	430
青森県	持ち家	300,000	52,800
	公営借家	8,800	8,400
	機構・公社の借家	-	-
	民営借家	39,500	73,900
	給与住宅	5,400	5,300



【出典：2018(平成30)年住宅・土地統計調査】

※誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

3) 高齢者の居住の状況

- ・ 高齢者のいる世帯は、1995（平成7）年以降増加しています。
- ・ 2020（令和2）年の世帯比率は39.6%と県平均を大幅に下回っています。
- ・ 高齢者がいる世帯の住宅所有関係を見ると、84%が持ち家となっています。

2020（令和2）年の65歳以上親族のいる世帯数は6,794世帯で、総世帯数に対する割合は39.6%になっています。

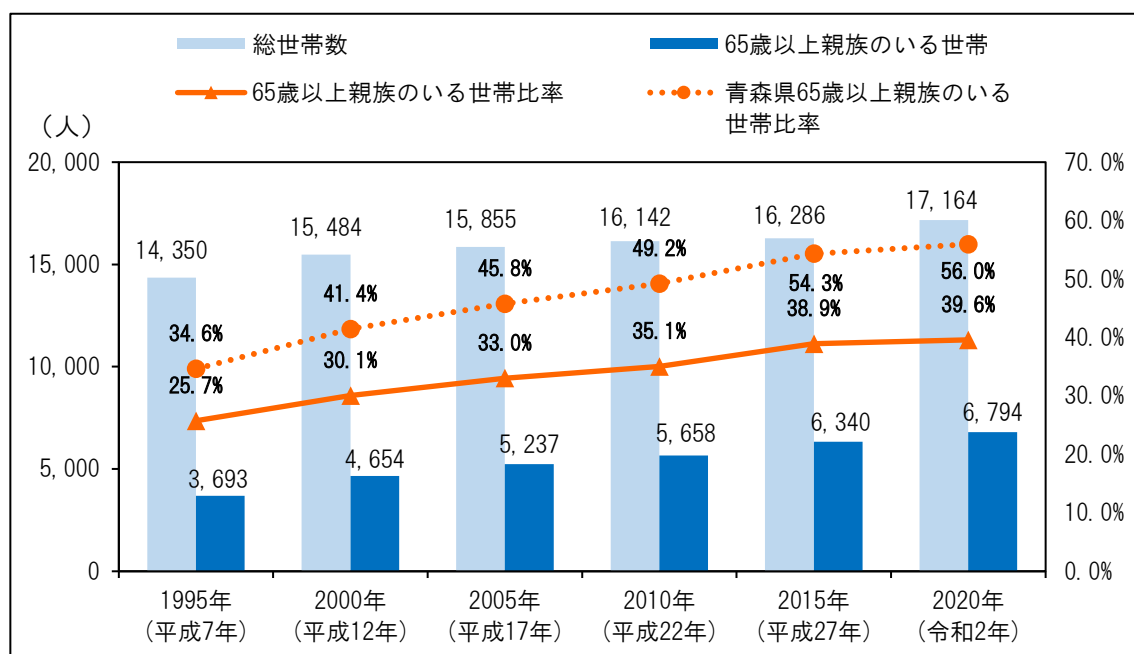
1995（平成7）年以降の推移をみると、65歳以上親族のいる世帯は、世帯数・割合ともに増加しています。また、総世帯数に対する65歳以上親族のいる世帯の割合は、県平均を大幅に下回って推移しています。

住宅所有関係別では、持ち家の割合が高く、84%以上で推移しています。

65歳以上親族のいる世帯の推移（世帯、人、%）

		1995年 (平成7年)	2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)
総世帯数		14,350	15,484	15,855	16,142	16,286	17,164
65歳以上親族のいる世帯	世帯数	3,693	4,654	5,237	5,658	6,340	6,794
	世帯比率	25.7%	30.1%	33.0%	35.1%	38.9%	39.6%
	世帯人員	11,745	13,529	14,242	14,709	15,179	15,174
	65歳以上親族人員	4,970	6,418	7,257	7,943	8,851	9,604
青森県65歳以上親族のいる世帯比率		34.6%	41.4%	45.8%	49.2%	54.3%	56.0%

【出典：国勢調査各年版】



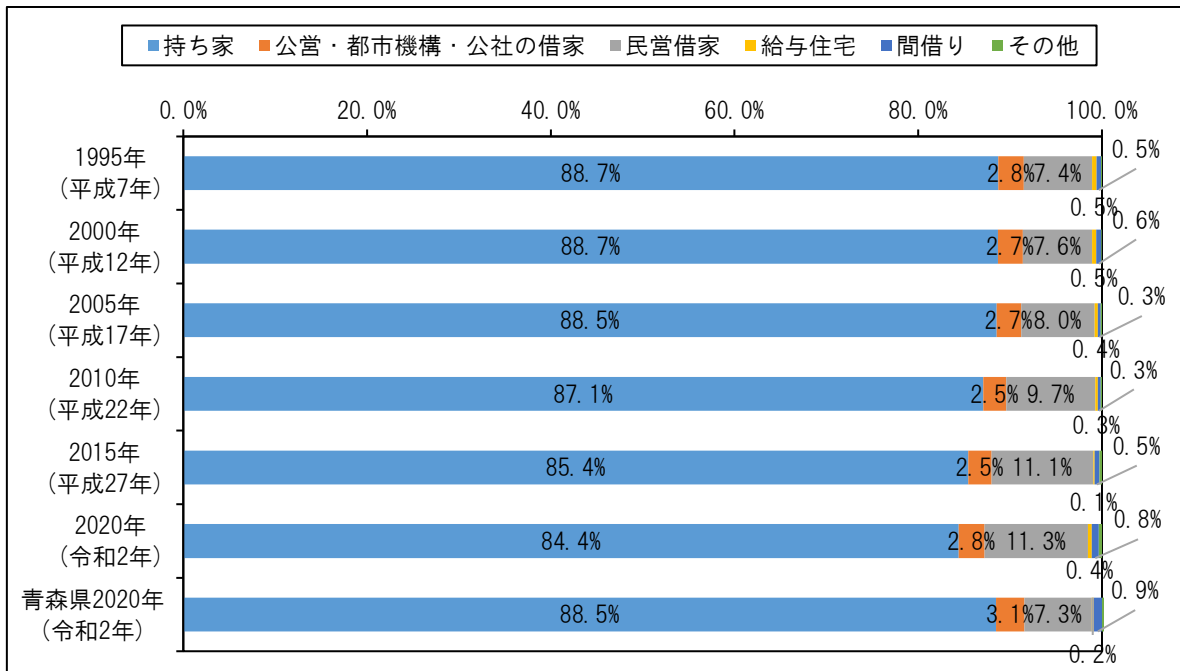
【出典：国勢調査各年版】

住宅所有関係別 65 歳以上親族のいる世帯の推移（世帯、人、％）

	三沢市											
	1995年 (平成7年)		2000年 (平成12年)		2005年 (平成17年)		2010年 (平成22年)		2015年 (平成27年)		2020年 (令和2年)	
総数	3,693	100.0%	4,654	100.0%	5,237	100.0%	5,658	100.0%	6,340	100.0%	6,794	100.0%
持ち家	3,275	88.7%	4,126	88.7%	4,636	88.5%	4,926	87.1%	5,417	85.4%	5,735	84.4%
借家総数	413	11.2%	525	11.3%	594	11.3%	723	12.8%	904	14.3%	1,036	15.2%
公営・公団・公社の借家	103	2.8%	126	2.7%	141	2.7%	142	2.5%	160	2.5%	189	2.8%
民営借家	272	7.4%	352	7.6%	417	8.0%	549	9.7%	702	11.1%	766	11.3%
給与住宅	19	0.5%	21	0.5%	19	0.4%	15	0.3%	9	0.1%	29	0.4%
間借り	19	0.5%	26	0.6%	17	0.3%	17	0.3%	33	0.5%	52	0.8%
その他	5	0.1%	3	0.1%	7	0.1%	9	0.2%	19	0.3%	23	0.3%
	青森県											
	2020年 (令和2年)											
総数	261,742	100.0%										
持ち家	231,573	88.5%										
借家総数	30,169	11.5%										
公営・公団・公社の借家	8,029	3.1%										
民営借家	19,237	7.3%										
給与住宅	564	0.2%										
間借り	2,339	0.9%										
その他※	691	0.3%										

※その他：住宅以外に住む一般世帯及び住宅の種類「不詳」

【出典：国勢調査各年版】



【出典：国勢調査各年版】

【高齢者世帯】

- ・ 高齢単身者数は、ここ 25 年で約 3 倍になっています。
- ・ 2000（平成 12）年以降、後期高齢者の割合が増加しています。

2020（令和 2）年の高齢単身者数は 2,171 人で、その内訳としては 65～69 歳が最も多く 576 人（26.5%）、次いで 85 歳以上の 471 人（21.7%）となっています。

1995（平成 7）年から 2020（令和 2）年までの 25 年間で、高齢単身者数は約 3 倍となっています。

1995（平成 7）年では前期高齢者（65～74 歳）約 7 割に対して後期高齢者（75 歳以上）約 3 割でしたが、2010（平成 22）年以降は前期高齢者約 4 割に対して後期高齢者が約 6 割と逆転しており、高齢化が進んでいます。

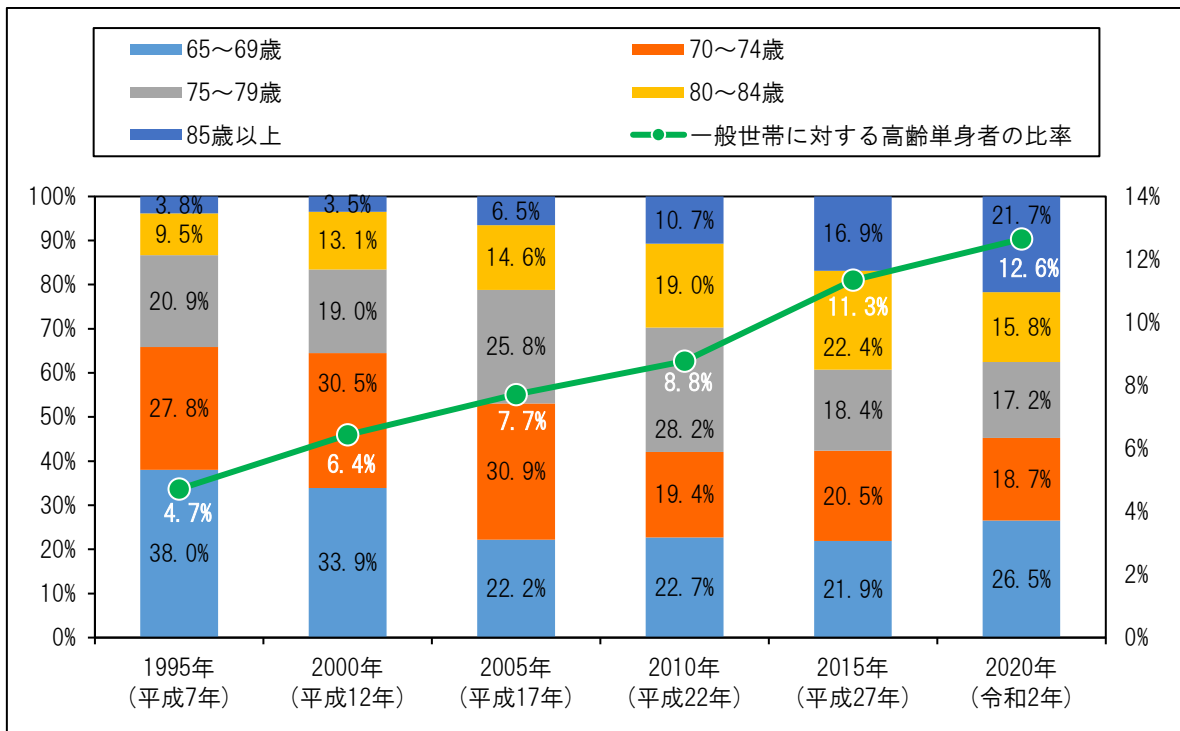
総世帯数に対する高齢単身者の割合を県全体と比較すると、85 歳以上では県全体よりやや高い値となっています。

高齢単身者数の推移（世帯、人、%）

	三沢市					2020年(令和2年)			青森県		
	1995年 (平成7年)	2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	実績	割合※	割合	2020年(令和2年)		
	実績	割合※	割合	実績	割合※				割合		
総世帯数	14,350	15,484	15,855	16,142	16,286	17,164	100.0%	-	509,649	100.0%	-
高齢単身者数	676	996	1,223	1,416	1,847	2,171	12.6%	100.0%	71,752	14.1%	100.0%
65～69歳	257	338	271	321	404	576	3.4%	26.5%	16,255	3.2%	22.7%
70～74歳	188	304	378	275	378	406	2.4%	18.7%	17,166	3.4%	23.9%
75～79歳	141	189	315	399	339	374	2.2%	17.2%	13,548	2.7%	18.9%
80～84歳	64	130	179	269	414	344	2.0%	15.8%	12,607	2.5%	17.6%
85歳以上	26	35	80	152	312	471	2.7%	21.7%	12,176	2.4%	17.0%

※総世帯数に対する割合

【出典：国勢調査各年版】



【出典：国勢調査各年版】

【高齢夫婦世帯】

- ・ 高齢夫婦世帯数は、ここ 25 年で約 2 倍になっています。
- ・ 1995（平成 7）年以降、夫の年齢が 75 歳以上の高齢夫婦世帯の割合が増加しています。

2020（令和 2）年の高齢夫婦世帯数は 1,626 世帯で、1990 年（平成 2）年から 800 世帯増加し、約 2 倍に増えています。夫の年齢が 65～69 歳の世帯が最も多く、457 世帯で 28.1%を占めています。

1995（平成 7）年以降、夫の年齢が 75 歳以上の高齢夫婦世帯の割合が増加しています。

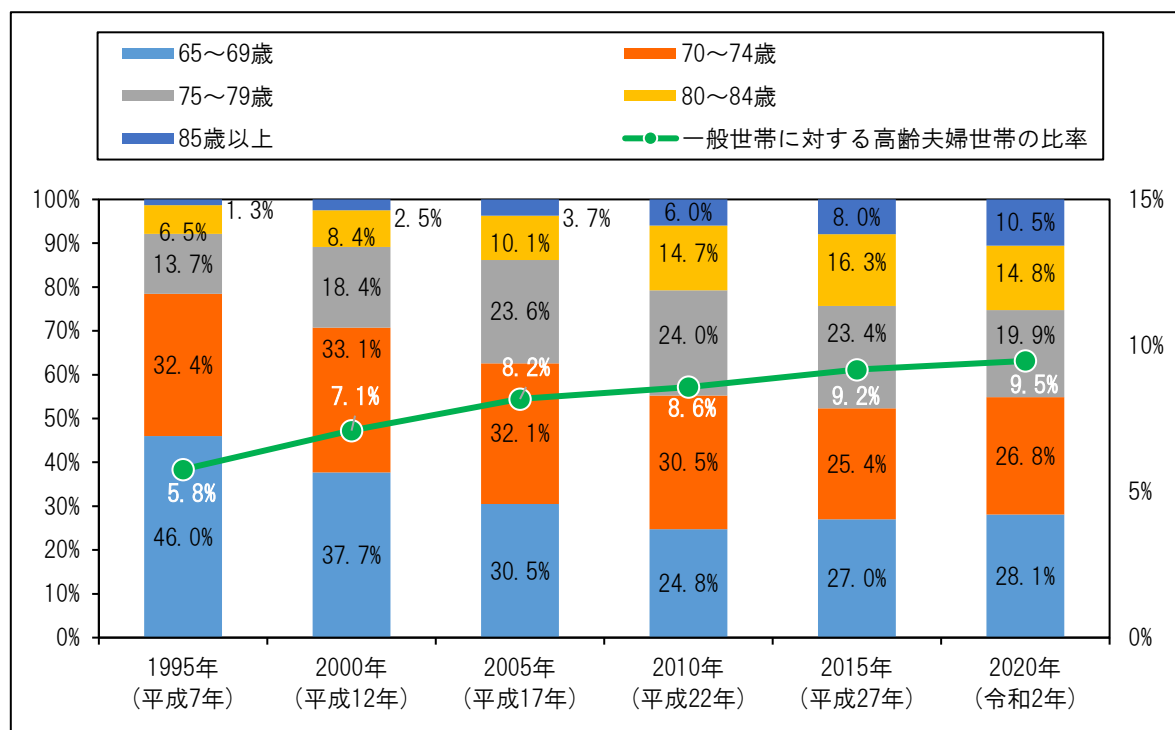
2020（令和 2）年の高齢夫婦世帯構成割合を県全体と比較すると、県全体 12.3%に対し、三沢市 9.5%と世帯の割合はやや低くなっています。

高齢夫婦世帯数の推移（妻の年齢は 60 歳以上）（世帯、人、％）

	三沢市					2020年(令和2年)			青森県		
	1995年 (平成7年)	2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年(令和2年)			2020年(令和2年)		
						実績	割合※	割合	実績	割合※	割合
総世帯数	14,350	15,484	15,855	16,142	16,286	17,164	100.0%	-	509,649	100.0%	-
高齢夫婦世帯	826	1,098	1,295	1,385	1,494	1,626	9.5%	100.0%	62,836	12.3%	100.0%
65～69歳	380	414	395	343	403	457	2.7%	28.1%	16,147	3.2%	25.7%
70～74歳	268	363	416	422	379	435	2.5%	26.8%	18,743	3.7%	29.8%
75～79歳	113	202	305	333	349	323	1.9%	19.9%	12,970	2.5%	20.6%
80～84歳	54	92	131	204	244	240	1.4%	14.8%	9,265	1.8%	14.7%
85歳以上	11	27	48	83	119	171	1.0%	10.5%	5,711	1.1%	9.1%

※一般世帯数に対する割合

【出典：国勢調査各年版】



【出典：国勢調査各年版】

4) 住宅の空き家状況

- ・2018（平成30）年の空き家率は16.7%（青森県15.0%）となっています。
- ・一定の管理が行われていると考えられる住宅を除いた空き家率は5.7%（青森県5.6%）となっています。

2018（平成30）年の空き家率は16.7%（全国13.6%、青森県15.0%）となっています。
一定の管理が行われていると考えられる二次的住宅等※1及び賃貸又は売却用の住宅※2を除いた空き家率は5.7%（全国5.6%、青森県7.7%）となっています。

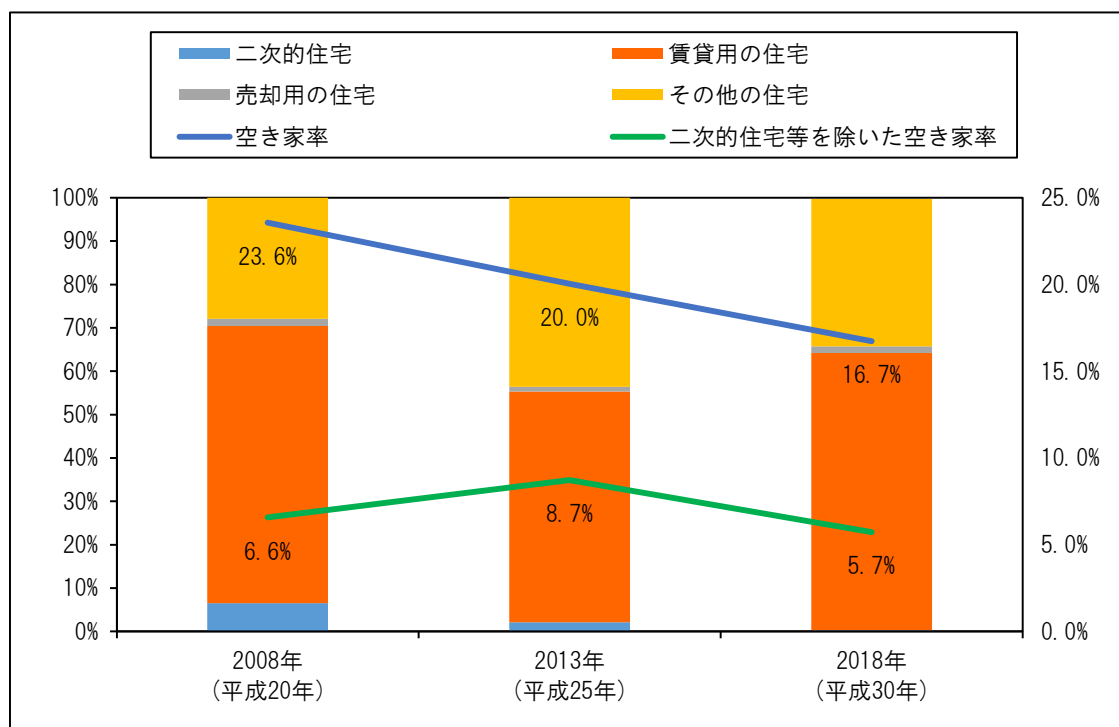
※1 二次的住宅：別荘やたまに寝泊りしている人がいる住宅

※2 賃貸又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

空き家率の推移（戸）

	2008年 （平成20年）	2013年 （平成25年）	2018年 （平成30年）
住宅総数 A	17,650	19,120	19,370
空き家数 B	4,160	3,830	3,240
二次的住宅等 C	3,000	2,160	2,130
二次的住宅	270	80	10
賃貸用の住宅	2,660	2,040	2,070
売却用の住宅	70	40	50
その他の住宅	1,160	1,670	1,100
空き家率 B/A	23.6%	20.0%	16.7%
二次的住宅等を除いた空き家率 (B-C)/A	6.6%	8.7%	5.7%

【出典：住宅・土地統計調査各年版】



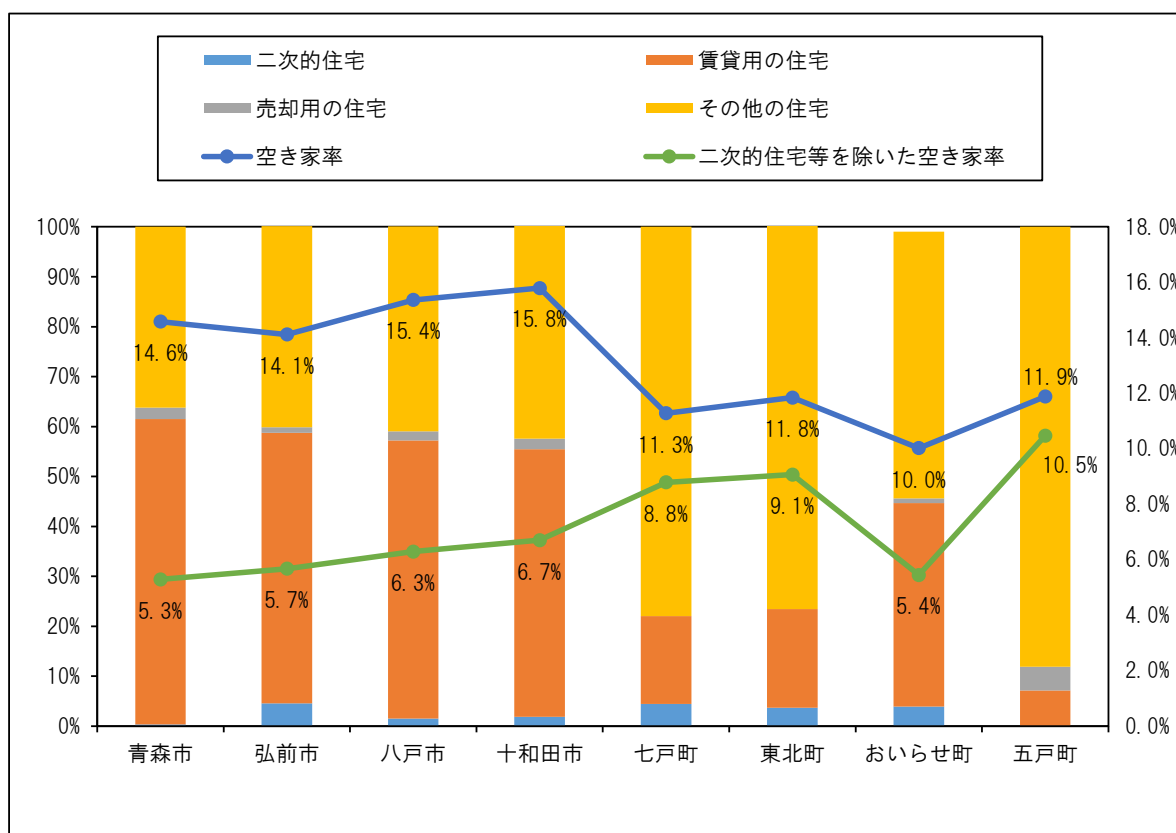
【出典：住宅・土地統計調査各年版】

全国・青森県・三沢市・近隣市町の空き家率（戸）

	全国	青森県	三沢市
住宅総数 A	62,407,400	592,400	19,370
空き家数 B	8,488,600	88,700	3,240
二次的住宅等 C	5,001,400	42,800	2,130
二次的住宅	381,000	2,200	10
賃貸用の住宅	4,327,200	39,200	2,070
売却用の住宅	293,200	1,400	50
その他の住宅	3,487,200	45,800	1,100
空き家率 B/A	13.6%	15.0%	16.7%
二次的住宅等を除いた空き家率 (B-C)/A	5.6%	7.7%	5.7%

	青森市	弘前市	八戸市	十和田市	七戸町	東北町	おいらせ町	五戸町
住宅総数 A	135,090	82,520	110,440	30,590	6,030	6,840	10,280	7,070
空き家数 B	19,700	11,650	16,970	4,830	680	810	1,030	840
二次的住宅等 C	12,560	6,970	10,020	2,780	150	190	470	100
二次的住宅	70	530	260	90	30	30	40	-
賃貸用の住宅	12,040	6,310	9,450	2,590	120	160	420	60
売却用の住宅	450	130	310	100	-	-	10	40
その他の住宅	7,140	4,700	6,960	2,060	530	630	550	740
空き家率 B/A	14.6%	14.1%	15.4%	15.8%	11.3%	11.8%	10.0%	11.9%
二次的住宅等を除いた空き家率 (B-C)/A	5.3%	5.7%	6.3%	6.7%	8.8%	9.1%	5.4%	10.5%

【出典：2018(平成30)年住宅・土地統計調査】



【出典：2018(平成30)年住宅・土地統計調査】

5) 生活保護の被保護世帯の状況

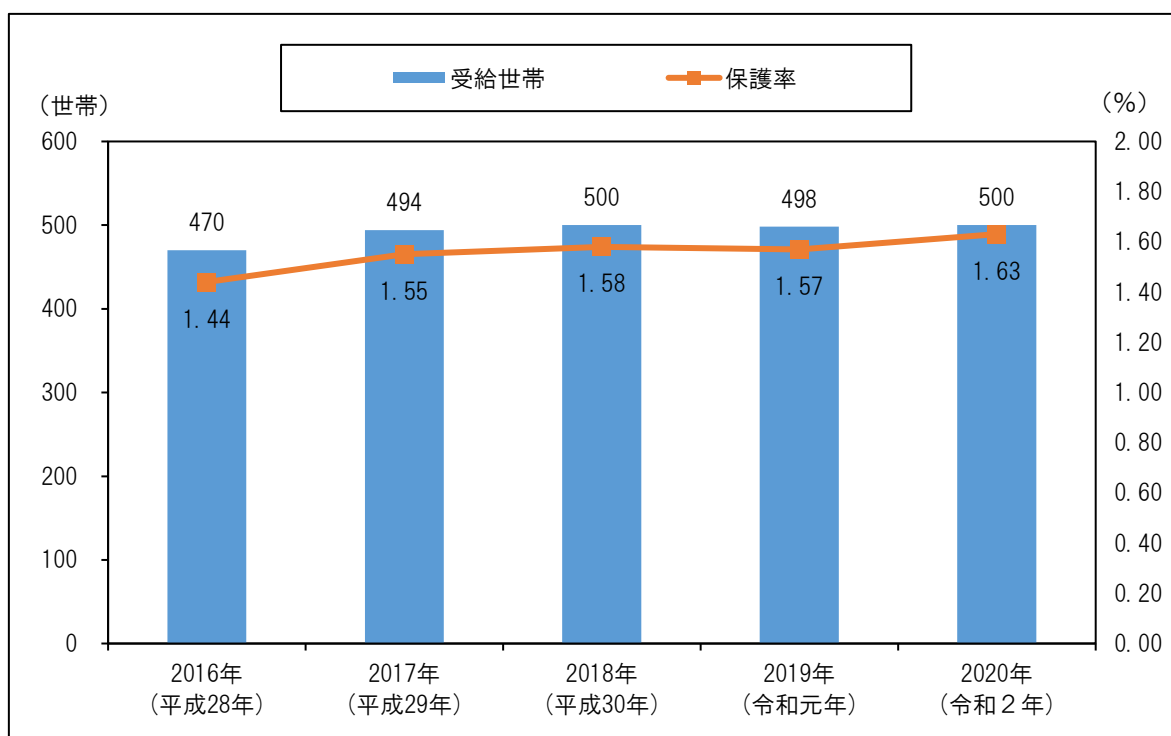
・2020（令和2）年の被保護世帯数は、500世帯で2016（平成28）年以降、微増減で推移しており、人口に対する受給人員の割合（保護率）も同様の傾向となっています。

本市の生活保護の被保護世帯数は、2020（令和2）年時点で500世帯となっており、2016（平成28）年以降、微増減で推移しています。人口に対する受給人員の割合（保護率）も同様の傾向となっています。

被保護世帯等の推移（世帯、人、％）

	2016年 (平成28年)	2017年 (平成29年)	2018年 (平成30年)	2019年 (令和元年)	2020年 (令和2年)
受給世帯（世帯）	470	494	500	498	500
受給人員（人）	572	606	618	610	624
保護率（％）	1.44	1.55	1.58	1.57	1.63

【出典：2020（令和2）年度三沢市統計書】



【出典：2020（令和2）年度三沢市統計書】

第3章 公営住宅等の状況

1 公営住宅等管理状況

1) 立地及び敷地条件

(1) 立地条件

全住宅が、三沢駅や市役所が立地する市街地内※に立地しています。

※消防力の整備指針に規定する市街地（三沢市消防本部確認による）

(2) 敷地条件

住宅の敷地規模は、1,250㎡～12,962㎡まであり、最も大きい団地は古間木団地です。

市営住宅等位置図



[2023（令和5）年8月31日現在]

立地及び敷地条件 (m²・棟・戸)

No.	名称	種別	棟名 (部屋番号)	所在地	敷地面積	管理棟数	管理戸数
1	第一岡三沢団地	公営	1号棟	東岡三沢一丁目163-62	1,250	1	4
			2号棟			1	4
2	桜町改良住宅	改良	1号棟	桜町二丁目6-16、32	2,428	1	24
			2号棟			1	24
3	第一松園団地	公営	1号棟	松園町二丁目5-27、30	2,003	1	12
			2号棟			1	18
4	第二松園団地	公営	3号棟	松園町一丁目4-16	1,953	1	12
5	第三松園団地	公営	4号棟	松園町一丁目3-1	3,581	1	12
			5号棟			1	12
			6号棟			1	6
6	堀口団地	公営	1号棟	大字三沢字堀口94-154	7,242	1	16
			2号棟			1	16
			3号棟			1	24
7	さつきヶ丘団地	公営	1号棟	さつきヶ丘一丁目23-153、 154、164、166	10,807	1	24
			2号棟			1	24
			3号棟			1	24
			4号棟			1	16
8	桜町団地	公営	—	桜町三丁目1-21	4,145	1	35
9	古間木団地	公営	1号棟	古間木一丁目152-24	12,962	1	4
			2号棟			1	6
			3号棟			1	5
			4号棟			1	6
			5号棟			1	4
			6号棟			1	6
			7号棟			1	3
			8号棟			1	5
			9号棟			1	4
			10号棟			1	6
			11号棟			1	4
			12号棟			1	4
			13号棟			1	3
			14号棟			1	5
10	木崎野団地	公営	1号棟	大字三沢字下久保41-44、693	3,522	1	2
			2号棟			1	2
			3号棟			1	2
			4号棟			1	3
			5号棟			1	3
			6号棟			1	2
			7号棟			1	2
11	駅東団地	建替中					
合計						39	388

No.	共同施設等	種別	棟名 (部屋番号)	所在地	敷地面積	管理棟数	管理戸数
1	堀口団地	公営	集会所	大字三沢字堀口94-154	団地の敷地 に含める	1	-
2	桜町団地	公営	集会所	桜町三丁目1-21		1	-
			駐車場			-	-
			生活相談員室			-	-
3	古間木団地	公営	集会所	古間木一丁目152-24	1	-	
合計						3	-

[2023 (令和5) 年 8 月 31 日現在]

2) 住棟別管理状況

(1) 構造・階数別状況

構造階数別で見ると木造平屋建が 13 棟 (33.3%)、次いで耐火 4 階建が 9 棟 (23.1%) です。

構造・階数別棟数 (棟)

種別	木造平屋建	木造2階建	簡易耐火2階建	耐火3階建	耐火4階建	耐火6階建	合計
公営	13	8	2	6	7	1	37
	35.1%	21.6%	5.4%	16.2%	18.9%	2.7%	
改良	0	0	0	0	2	0	2
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
合計	13	8	2	6	9	1	39
	33.3%	20.5%	5.1%	15.4%	23.1%	2.6%	

[2023 (令和 5) 年 8 月 31 日現在]

(2) 住戸規模別状況

住戸規模別で見ると、50 m²以上 60 m²未満が 134 戸 (34.5%)、次いで 40 m²以上 50 m²未満が 111 戸 (28.6%) です。

住戸規模別戸数 (戸)

種別	40m ² 未満	40m ² 以上 50m ² 未満	50m ² 以上 60m ² 未満	60m ² 以上 70m ² 未満	70m ² 以上	合計
公営	35	63	134	105	3	340
	10.3%	18.5%	39.4%	30.9%	0.9%	
改良	0	48	0	0	0	48
	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
合計	35	111	134	105	3	388
	9.0%	28.6%	34.5%	27.1%	0.8%	

[2023 (令和 5) 年 8 月 31 日現在]

棟別管理状況（棟・戸・㎡）

NO.	団地名	種別	棟名 (部屋番号)	構造階数	管理 戸数 (戸)	建設年度		住戸面積 (㎡)
						西暦	和暦	
1	第一岡三沢団地	公営	1号棟	簡易耐火2階建	4	1973	S48	43.2
			2号棟	簡易耐火2階建	4	1973	S48	43.2
2	桜町改良住宅	改良	1号棟	耐火4階建	24	1973	S48	40.7
			2号棟	耐火4階建	24	1974	S49	40.7
3	第一松園団地	公営	1号棟	耐火3階建	12	1983	S58	59.2
			2号棟	耐火3階建	18	1983	S58	59.2
4	第二松園団地	公営	3号棟	耐火3階建	12	1984	S59	59.2
5	第三松園団地	公営	4号棟	耐火3階建	12	1990	H2	59.2
			5号棟	耐火3階建	12	1991	H3	61.5
			6号棟	耐火3階建	6	1991	H3	61.5
6	堀口団地	公営	1号棟	耐火4階建	16	1987	S62	59.2
			2号棟	耐火4階建	16	1990	H2	59.2
			3号棟	耐火4階建	24	1989	H1	59.2
7	さつきヶ丘団地	公営	1号棟	耐火4階建	24	1988	S63	59.2
			2号棟	耐火4階建	24	1992	H4	67.2
			3号棟	耐火4階建	24	1993	H5	67.2
			4号棟	耐火4階建	16	1994	H6	67.2
8	桜町団地	公営	一	耐火6階建	35	2004	H16	38.6
9	古間木団地	公営	1号棟	木造2階建	4	2015	H27	49.7
			2号棟	木造平屋建	6	2015	H27	49.7
			3号棟	木造平屋建	5	2015	H27	49.7
			4号棟	木造平屋建	6	2015	H27	49.7
			5号棟	木造2階建	4	2016	H28	43.5
			6号棟	木造2階建	6	2016	H28	43.5
			7号棟	木造平屋建	3	2016	H28	43.5
			8号棟	木造平屋建	5	2016	H28	43.5
			9号棟	木造2階建	4	2016	H28	43.5
			10号棟	木造平屋建	6	2016	H28	43.5
			11号棟	木造2階建	4	2017	H29	60.5
			12号棟	木造平屋建	4	2017	H29	60.5
			13号棟	木造2階建	3	2017	H29	60.5
			14号棟	木造2階建	5	2017	H29	60.5
10	木崎野団地	公営	1号棟	木造平屋建	2	2018	H30	49.69
			2号棟	木造平屋建	2	2018	H30	49.69
			3号棟	木造平屋建	2	2019	R1	49.69
			4号棟	木造平屋建	3	2019	R1	62.93
			5号棟	木造2階建	3	2022	R4	86.19
			6号棟	木造平屋建	2	2020	R2	60.76
			7号棟	木造平屋建	2	2020	R2	60.76

[2023（令和5）年8月31日現在]

(3) 建設年度別状況

耐震設計基準が改正された 1980（昭和 55）年以前に建設した住宅は 4 棟（10.3%）、56 戸（14.4%）となっています。

建設年度別状況（棟・戸）

	昭和39年以前		昭和40～55年		昭和56年以降		合計	
	管理棟数	管理戸数	管理棟数	管理戸数	管理棟数	管理戸数	管理棟数	管理戸数
公営	0	0	2	8	35	332	37	340
	0.0%	0.0%	5.4%	2.4%	94.6%	97.6%	100.0%	100.0%
改良	0	0	2	48	0	0	2	48
	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合計	0	0	4	56	35	332	39	388
	0.0%	0.0%	10.3%	14.4%	89.7%	85.6%	100.0%	100.0%

[2023（令和5）年8月31日現在]

(4) 耐用年数経過状況

耐用年数の経過状況を見ると、耐用年数を経過している市営住宅は住棟が 2 棟（5.1%）、住戸が 8 戸（2.1%）です。計画期間（2033（令和 15）年度）内に耐用年数を経過する住棟はなく、計画期間内に耐用年数の 1/2 を経過するもの（すでに経過も含む）は 31 棟（79.5%）、333 戸（85.8%）となります。

耐用年数経過状況（棟・戸）

種別	経過しない		経過		計画期間内に経過		計画期間内に1/2を経過 (すでに経過も含む)		合計	
	管理棟数	管理戸数	管理棟数	管理戸数	管理棟数	管理戸数	管理棟数	管理戸数	管理棟数	管理戸数
公営	6	47	2	8	0	0	29	285	37	340
	16.2%	13.8%	5.4%	2.4%	0.0%	0.0%	78.4%	83.8%	100.0%	100.0%
改良	0	0	0	0	0	0	2	48	2	48
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	6	47	2	8	0	0	31	333	39	388
	15.4%	12.1%	5.1%	2.1%	0.0%	0.0%	79.5%	85.8%	100.0%	100.0%

[2023（令和5）年8月31日現在]

住棟別耐用年数経過状況（棟・戸）

NO.	団地名	種別	棟名 (部屋番号)	構造階数	管理戸数	建設年度		耐用年数	経過年数	経過しない		経過		計画期間 (R15・2033年 度)内に経過		計画期間内 に1/2経過	
						西暦	和暦			管理棟数	管理戸数	管理棟数	管理戸数	管理棟数	管理戸数	管理棟数	管理戸数
1	第一岡三沢 団地	公営	1号棟	簡易耐火2階建	4	1973	S48	45	50	0	0	1	4	0	0	0	0
			2号棟	簡易耐火2階建	4	1973	S48	45	50	0	0	1	4	0	0	0	0
2	桜町改良住宅	改良	1号棟	耐火4階建	24	1973	S48	70	50	0	0	0	0	0	0	1	24
			2号棟	耐火4階建	24	1974	S49	70	49	0	0	0	0	0	0	1	24
3	第一松園団地	公営	1号棟	耐火3階建	12	1983	S58	70	40	0	0	0	0	0	0	1	12
			2号棟	耐火3階建	18	1983	S58	70	40	0	0	0	0	0	0	1	18
4	第二松園団地	公営	3号棟	耐火3階建	12	1984	S59	70	39	0	0	0	0	0	0	1	12
5	第三松園団地	公営	4号棟	耐火3階建	12	1990	H2	70	33	0	0	0	0	0	0	1	12
			5号棟	耐火3階建	12	1991	H3	70	32	0	0	0	0	0	0	1	12
			6号棟	耐火3階建	6	1991	H3	70	32	0	0	0	0	0	0	1	6
6	堀口団地	公営	1号棟	耐火4階建	16	1987	S62	70	36	0	0	0	0	0	0	1	16
			2号棟	耐火4階建	16	1990	H2	70	33	0	0	0	0	0	0	1	16
			3号棟	耐火4階建	24	1989	H1	70	34	0	0	0	0	0	0	1	24
7	さつきヶ丘 団地	公営	1号棟	耐火4階建	24	1988	S63	70	35	0	0	0	0	0	0	1	24
			2号棟	耐火4階建	24	1992	H4	70	31	0	0	0	0	0	0	1	24
			3号棟	耐火4階建	24	1993	H5	70	30	0	0	0	0	0	0	1	24
			4号棟	耐火4階建	16	1994	H6	70	29	0	0	0	0	0	0	1	16
8	桜町団地	公営	—	耐火6階建	35	2004	H16	70	19	1	35	0	0	0	0	0	
9	古間木団地	公営	1号棟	木造2階建	4	2015	H27	30	8	0	0	0	0	0	0	1	4
			2号棟	木造平屋建	6	2015	H27	30	8	0	0	0	0	0	0	1	6
			3号棟	木造平屋建	5	2015	H27	30	8	0	0	0	0	0	0	1	5
			4号棟	木造平屋建	6	2015	H27	30	8	0	0	0	0	0	0	1	6
			5号棟	木造2階建	4	2016	H28	30	7	0	0	0	0	0	0	1	4
			6号棟	木造2階建	6	2016	H28	30	7	0	0	0	0	0	0	1	6
			7号棟	木造平屋建	3	2016	H28	30	7	0	0	0	0	0	0	1	3
			8号棟	木造平屋建	5	2016	H28	30	7	0	0	0	0	0	0	1	5
			9号棟	木造2階建	4	2016	H28	30	7	0	0	0	0	0	0	1	4
			10号棟	木造平屋建	6	2016	H28	30	7	0	0	0	0	0	0	1	6
			11号棟	木造2階建	4	2017	H29	30	6	0	0	0	0	0	0	1	4
			12号棟	木造平屋建	4	2017	H29	30	6	0	0	0	0	0	0	1	4
			13号棟	木造2階建	3	2017	H29	30	6	0	0	0	0	0	0	1	3
			14号棟	木造2階建	5	2017	H29	30	6	0	0	0	0	0	0	1	5
10	木崎野団地	公営	1号棟	木造平屋建	2	2018	H30	30	5	0	0	0	0	0	0	1	2
			2号棟	木造平屋建	2	2018	H30	30	5	0	0	0	0	0	0	1	2
			3号棟	木造平屋建	2	2019	R1	30	4	1	2	0	0	0	0	0	0
			4号棟	木造平屋建	3	2019	R1	30	4	1	3	0	0	0	0	0	0
			5号棟	木造2階建	3	2022	R4	30	1	1	3	0	0	0	0	0	0
			6号棟	木造平屋建	2	2020	R2	30	3	1	2	0	0	0	0	0	0
			7号棟	木造平屋建	2	2020	R2	30	3	1	2	0	0	0	0	0	0
合 計										6	47	2	8	0	0	31	333

※計画期間内に1/2経過をする住棟にはすでに経過しているものも含む。

[2023（令和5）年8月31日現在]

(5) 設備等の状況

浴室は全住戸に設置されており、浴槽有が 332 戸 (85.6%)、浴槽無が 56 戸 (14.4%) です。

トイレの水洗化については、整備されている住戸は 380 戸 (97.9%)、未整備の住戸は 8 戸 (2.1%) です。

3箇所給湯が設置してある住戸は 332 戸 (85.6%)、設置していない住戸は 56 戸 (14.4%) です。

設備等状況 (戸)

種別	浴室			トイレ水洗化			3箇所給湯		
	浴槽有	浴槽無	計	整備	未整備	計	有	無	計
公営	332	8	340	332	8	340	332	8	340
	97.6%	2.4%	100.0%	97.6%	2.4%	100.0%	97.6%	2.4%	100.0%
改良	0	48	48	48	0	48	0	48	48
	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合計	332	56	388	380	8	388	332	56	388
	85.6%	14.4%	100.0%	97.9%	2.1%	100.0%	85.6%	14.4%	100.0%

[2023 (令和5) 年8月31日現在]

住棟別設備等状況（棟・戸）

NO.	団地名	種別	棟名 (部屋番号)	構造階数	管理 戸数	浴室			トイレ水洗化			3箇所給湯		
						浴槽有	浴槽無	計	整備	未整備	計	有	無	計
1	第一岡三沢団地	公営	1号棟	簡易耐火2階建	4	0	4	4	0	4	4	0	4	4
			2号棟	簡易耐火2階建	4	0	4	4	0	4	4	0	4	4
2	桜町改良住宅	改良	1号棟	耐火4階建	24	0	24	24	24	0	24	0	24	24
			2号棟	耐火4階建	24	0	24	24	24	0	24	0	24	24
3	第一松園団地	公営	1号棟	耐火3階建	12	12	0	12	12	0	12	12	0	12
			2号棟	耐火3階建	18	18	0	18	18	0	18	18	0	18
4	第二松園団地	公営	3号棟	耐火3階建	12	12	0	12	12	0	12	12	0	12
5	第三松園団地	公営	4号棟	耐火3階建	12	12	0	12	12	0	12	12	0	12
			5号棟	耐火3階建	12	12	0	12	12	0	12	12	0	12
			6号棟	耐火3階建	6	6	0	6	6	0	6	6	0	6
6	堀口団地	公営	1号棟	耐火4階建	16	16	0	16	16	0	16	16	0	16
			2号棟	耐火4階建	16	16	0	16	16	0	16	16	0	16
			3号棟	耐火4階建	24	24	0	24	24	0	24	24	0	24
7	さつきヶ丘団地	公営	1号棟	耐火4階建	24	24	0	24	24	0	24	24	0	24
			2号棟	耐火4階建	24	24	0	24	24	0	24	24	0	24
			3号棟	耐火4階建	24	24	0	24	24	0	24	24	0	24
			4号棟	耐火4階建	16	16	0	16	16	0	16	16	0	16
8	桜町団地	公営	—	耐火6階建	35	35	0	35	35	0	35	35	0	35
9	古間木団地	公営	1号棟	木造2階建	4	4	0	4	4	0	4	4	0	4
			2号棟	木造平屋建	6	6	0	6	6	0	6	6	0	6
			3号棟	木造平屋建	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5
			4号棟	木造平屋建	6	6	0	6	6	0	6	6	0	6
			5号棟	木造2階建	4	4	0	4	4	0	4	4	0	4
			6号棟	木造2階建	6	6	0	6	6	0	6	6	0	6
			7号棟	木造平屋建	3	3	0	3	3	0	3	3	0	3
			8号棟	木造平屋建	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5
			9号棟	木造2階建	4	4	0	4	4	0	4	4	0	4
			10号棟	木造平屋建	6	6	0	6	6	0	6	6	0	6
			11号棟	木造2階建	4	4	0	4	4	0	4	4	0	4
			12号棟	木造平屋建	4	4	0	4	4	0	4	4	0	4
			13号棟	木造2階建	3	3	0	3	3	0	3	3	0	3
			14号棟	木造2階建	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5
10	木崎野団地	公営	1号棟	木造平屋建	2	2	0	2	2	0	2	2	0	2
			2号棟	木造平屋建	2	2	0	2	2	0	2	2	0	2
			3号棟	木造平屋建	2	2	0	2	2	0	2	2	0	2
			4号棟	木造平屋建	3	3	0	3	3	0	3	3	0	3
			5号棟	木造2階建	3	3	0	3	3	0	3	3	0	3
			6号棟	木造平屋建	2	2	0	2	2	0	2	2	0	2
			7号棟	木造平屋建	2	2	0	2	2	0	2	2	0	2
合計					388	332	56	388	380	8	388	332	56	388

[2023（令和5）年8月31日現在]

3) 共同施設等

共同施設等の設置状況は次のとおりです。

共同施設設置状況（団地）

団地名	種別	共同施設等		
		集会所	駐車場	生活相談員室
堀口団地	公営	集会所		
桜町団地	公営	集会所	駐車場	生活相談員室
古間木団地	公営	集会所		

[2023（令和5）年8月31日現在]

4) 入居状況

(1) 入居世帯数

全管理戸数のうち、入居者のいる住戸312戸、入居率は80.4%であり、募集を停止している政策空家は45戸です。入居世帯は、一般世帯が169世帯（54.2%）、高齢者世帯が143世帯（45.8%）です。

入居世帯数（戸・世帯）

種別	管理戸数	入居住居	空家				入居世帯合計		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般世帯	高齢者世帯	合計
公営	340	305	31	4	0	35	166	139	305
	87.6%	89.7%	88.6%	11.4%	0.0%	100.0%	54.4%	45.6%	100.0%
改良	48	7	0	41	0	41	3	4	7
	12.4%	14.6%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	42.9%	57.1%	100.0%
合計	388	312	31	45	0	76	169	143	312
	100.0%	80.4%	8.0%	11.6%	0.0%	19.6%	54.2%	45.8%	100.0%

[2023（令和5）年8月31日現在]

団地別入居世帯数（戸・世帯）

団地名	種別	管理戸数	入居住居	空家				入居世帯合計		
				募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般世帯	高齢者世帯	合計
第一岡三沢団地	公営	8	4	0	4	0	4	2	2	4
桜町改良住宅	改良	48	7	0	41	0	41	3	4	7
第一松園団地	公営	30	27	3	0	0	3	13	14	27
第二松園団地	公営	12	12	0	0	0	0	9	3	12
第三松園団地	公営	30	29	1	0	0	1	17	12	29
堀口団地	公営	56	46	10	0	0	10	24	22	46
さつきヶ丘団地	公営	88	74	14	0	0	14	52	22	74
桜町団地	公営	35	34	1	0	0	1	3	31	34
古間木団地	公営	65	64	1	0	0	1	41	23	64
木崎野団地	公営	16	15	1	0	0	1	5	10	15
合計		388	312	31	45	0	76	169	143	312

[2023（令和5）年8月31日現在]

(2) 人員構成

一般世帯、高齢者世帯ともに、単身の世帯が一番多い状況となっており、一般世帯で 65 世帯 (38.5%)、高齢者世帯で 117 世帯 (81.8%) となっています。

人員構成 (戸・世帯)

種別	入居住居	一般世帯(65歳以上を除く)				高齢者世帯			
		単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公営	305	62	58	46	166	113	26	0	139
	100.0%	20.3%	19.0%	15.1%	54.4%	37.0%	8.5%	0.0%	45.6%
改良	7	3	0	0	3	4	0	0	4
	100.0%	42.9%	0.0%	0.0%	42.9%	57.1%	0.0%	0.0%	57.1%
合計	312	65	58	46	169	117	26	0	143
	100.0%	38.5%	34.3%	27.2%	100.0%	81.8%	18.2%	0.0%	100.0%

[2023 (令和5) 年8月31日現在]

団地別人員構成 (戸・世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住居	一般世帯(65歳以上を除く)				高齢者世帯			
				単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
第一岡三沢団地	公営	8	4	0	1	1	2	2	0	0	2
桜町改良住宅	改良	48	7	3	0	0	3	4	0	0	4
第一松園団地	公営	30	27	10	2	1	13	11	3	0	14
第二松園団地	公営	12	12	4	3	2	9	3	0	0	3
第三松園団地	公営	30	29	6	6	5	17	12	0	0	12
堀口団地	公営	56	46	5	11	8	24	17	5	0	22
さつきヶ丘団地	公営	88	74	22	19	11	52	18	4	0	22
桜町団地	公営	35	34	1	1	1	3	27	4	0	31
古間木団地	公営	65	64	14	13	14	41	16	7	0	23
木崎野団地	公営	16	15	0	2	3	5	7	3	0	10
合計		388	312	65	58	46	169	117	26	0	143

[2023 (令和5) 年8月31日現在]

(3) 入居者の収入状況

全入居世帯のうち、収入基準を超える超過世帯は、一般世帯の4世帯（1.3%）となっています。

収入状況（世帯）

種別	入居住居	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公営	305	162	139	301	4	0	4
	97.8%	53.8%	46.2%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
改良	7	3	4	7	0	0	0
	2.2%	42.9%	57.1%	100.0%	-	-	-
合計	312	165	143	308	4	0	4
	100.0%	52.9%	45.8%	98.7%	1.3%	0.0%	1.3%

[2023（令和5）年8月31日現在]

団地別収入状況（世帯）

団地名	種別	管理戸数	入居住居	収入基準内世帯			収入超過世帯		
				一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
第一岡三沢団地	公営	8	4	2	2	4	0	0	0
桜町改良住宅	改良	48	7	3	4	7	0	0	0
第一松園団地	公営	30	27	11	14	25	2	0	2
第二松園団地	公営	12	12	9	3	12	0	0	0
第三松園団地	公営	30	29	17	12	29	0	0	0
堀口団地	公営	56	46	24	22	46	0	0	0
さつきヶ丘団地	公営	88	74	50	22	72	2	0	2
桜町団地	公営	35	34	3	31	34	0	0	0
古間木団地	公営	65	64	41	23	64	0	0	0
木崎野団地	公営	16	15	5	10	15	0	0	0
合計		388	312	165	143	308	4	0	4

[2023（令和5）年8月31日現在]

(4) 退去状況

2020（令和2）年度から2022（令和4）までの3年間の退去数は、年平均で25世帯となります。また、現入居世帯312世帯に対する3年間平均の退去率は8.0%です。

退去状況（世帯）

種別	入居住居	退去世帯			
		R2年度	R3年度	R4年度	3年間平均
公営	305	28	22	18	23
	退去率				7.4%
改良	7	3	3	1	2
	退去率				33.3%
合計	312	31	25	19	25
	退去率				8.0%

[2023（令和5）年8月31日現在]

団地別退去状況（世帯）

団地名	種別	入居住居	退去世帯		
			R2年度	R3年度	R4年度
第一岡三沢団地	公営	4	0	2	0
桜町改良住宅	改良	7	3	3	1
第一松園団地	公営	27	3	2	3
第二松園団地	公営	12	0	0	0
第三松園団地	公営	29	4	0	2
堀口団地	公営	46	3	4	5
さつきヶ丘団地	公営	74	9	7	5
桜町団地	公営	34	2	2	1
古間木団地	公営	64	7	4	1
木崎野団地	公営	15	0	1	1
合計		312	31	25	19

[2023（令和5）年8月31日現在]

(5) 応募状況

2020（令和2）年度から2022（令和4）までの3年間では、募集総数145戸に対して66件の応募があり、全体の倍率は0.46倍です。

応募状況（戸・世帯）

種別	入居住居	R2年度			R3年度			R4年度			R2-4年度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
公営	305	51	26	0.51	48	24	0.50	46	16	0.35	145	66	0.46
改良	7	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
合計	312	51	26	0.51	48	24	0.50	46	16	0.35	145	66	0.46

[2023（令和5）年8月31日現在]

団地別応募状況（戸・世帯）

団地名	種別	入居住居	R2年度			R3年度			R4年度			R2-4年度		
			募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
第一岡三沢団地	公営	4	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
桜町改良住宅	改良	7	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
第一松園団地	公営	27	6	4	0.67	5	2	0.40	6	3	0.50	17	9	0.53
第二松園団地	公営	12	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
第三松園団地	公営	29	7	6	0.86	2	2	1.00	3	1	0.33	12	9	0.75
堀口団地	公営	46	6	2	0.33	9	3	0.33	10	0	0.00	25	5	0.20
さつきヶ丘団地	公営	74	16	5	0.31	19	8	0.42	14	2	0.14	49	15	0.31
桜町団地	公営	34	3	2	0.67	3	2	0.67	2	2	1.00	8	6	0.75
古間木団地	公営	64	9	7	0.78	6	3	0.50	6	4	0.67	21	14	0.67
木崎野団地	公営	15	4	0	0.00	4	4	1.00	5	4	0.80	13	8	0.62
合計		312	51	26	0.51	48	24	0.50	46	16	0.35	145	66	0.46

[2023（令和5）年8月31日現在]

2 公営住宅等のストックの課題

1) 住宅・住環境からみた課題

(1) 老朽化が著しい市営住宅への対応

1980（昭和 55）年以前に建設した市営住宅の棟数が4棟であり、全住棟（39棟）の10.3%です。また、耐用年数を経過した住宅が、2棟（5.1%）、8戸（2.1%）となっており、施設の老朽化が進行しています。

(2) 構造的な不安を抱えている市営住宅への対応

構造で見ると、1980（昭和 55）年以前の旧耐震基準で建設した市営住宅は、4棟（10.3%）、56戸（14.4%）あり、そのうち桜町改良住宅の2棟、48戸については耐震診断により耐震性有と確認されています。

耐震診断未実施となっている第一岡三沢団地については、耐震性の面から見た住宅の安全性向上に向けた対応が課題となっています。

(3) 市営住宅の住宅設備の機能向上

住宅の設備面でみると、浴室のない住戸と3箇所給湯を設置していない住戸が56戸（14.4%）あるため、昨今の居住者ニーズを踏まえた住宅設備の機能向上が課題となっています。

(4) 市営住宅の居住水準の見直し

老朽化した市営住宅の建替として、新たに整備する市営住宅の居住面積や仕様については、国の「住生活基本計画（全国計画）」や「青森県住生活基本計画」で定める誘導居住面積水準のうち、共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準（①単身者 40㎡、②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡等）に基づき、令和以降に建設した市営住宅は1住宅当たり概ね50㎡以上の規模で建設してきました。

しかし、市内においても世帯の小規模化が進んでいること、2018（平成30）年住宅・土地統計調査では市内の民間賃貸住宅（共同住宅）の1住宅当たり延べ面積の平均は約41㎡となっていることなどを勘案し、今後新たに整備する市営住宅については、居住面積（最低居住面積水準への引き下げ）や設備等の仕様の再検討が必要となっています。

(5) 民間賃貸住宅の有効活用

三沢市は、市内に立地する米軍基地及び原燃の関係者の居住や非常時の対応などもあることから、県内の市町村に比べて借家率が4割と高く、通常時は居住世帯が居ない住宅（見かけ上の空き家）も多くなっているなど特殊な住宅事情があります。これらを勘案しつつ、市が直接供給している市営住宅について、更なる管理の適正化や効率化、住宅確保要配慮世帯の多様化などにより柔軟に対応できるよう民間賃貸住宅の有効活用などの検討が必要となっています。

2) 入居状況からみた課題

(1) 高齢者単身世帯等に配慮した市営住宅の建替・改善

入居世帯のうち、高齢者世帯の比率は 45.8%となっていますが、そのうち単身世帯は 117 世帯 (81.8%)、2人世帯は 26 世帯 (18.2%) であることから、今後さらに増えることが予想される高齢単身者世帯等の居住ニーズに対応した住宅施策が必要となります。

(2) 適正入居の促進

全入居世帯のうち収入基準を超えている収入超過世帯は 1.3%となっており、真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、適正入居を図ることが必要です。

第4章 団地別劣化状況の把握

1 劣化状況等

1) 調査の目的

建物を維持管理し、住宅ストックとして有効に活用していくためには、既存建物の劣化等の状況を把握し、効率的な改善方法や改善時期を判断することが必要となります。

そのため、公営住宅等の劣化状況や居住性を把握することを目的に調査を実施しました。

2) 調査の視点と方法及び対象団地

劣化状況調査は、直近で建替済み、建替事業実施中、または用途廃止を予定している住宅を除き、建設年度の状況を整理した上で住棟の抽出を行い、施設の躯体・主要設備等の状況を外観について目視による調査を行いました。

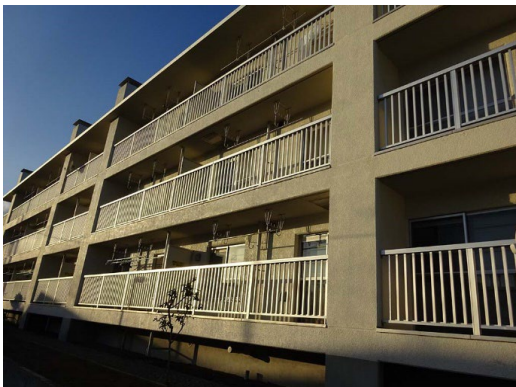
2 調査結果

1) 第一松園団地

1983（昭和58）年度建設の1号棟、2号棟（全て耐火3階建）について調査を実施しました。

1、2号棟ともに階段室内において、壁面の剥離、はく落や鉄部にサビの発生がみられ、基礎・外構に破損箇所がありました。

また、2号棟においては外壁にも劣化を確認しました。住棟以外では、外灯支柱にサビの発生がみられます。



1号棟 外観



2号棟 外観

2) 第二松園団地

1984（昭和 59）年度建設の3号棟（耐火3階建）について調査を実施しました。

外壁に剥離、はく落があり、階段室内においては壁面の剥離、はく落や鉄部にサビの発生がみられ、入口のドアサッシ下部が腐食しています。

また、基礎・外構に破損箇所がありました。住棟以外では、物置と外灯支柱、フェンスにサビの発生や腐食がみられます。



3号棟 外観

3) 第三松園団地

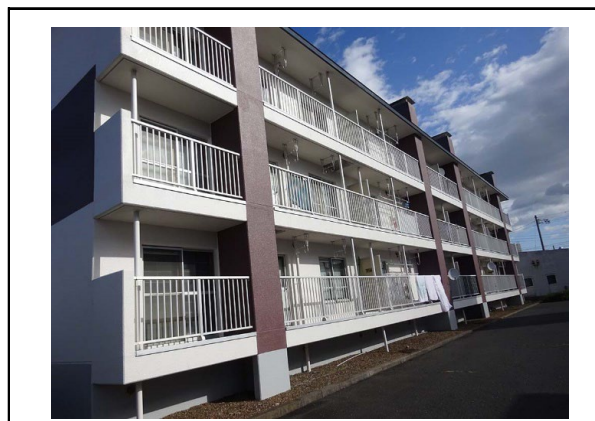
1990（平成2）年度建設の4号棟、1991（平成3）年度建設の5号棟（全て耐火3階建）について調査を実施しました。

階段室内において、壁面の剥離、はく落や鉄部にサビが発生しており、基礎・外構に亀裂、破損、崩れがみられました。

また、4号棟においては外壁にも剥離、はく落を確認しました。住棟以外では、敷地内の通路に亀裂があり、外灯支柱とフェンスにはサビの発生や腐食がみられます。



4号棟 外観



5号棟 外観

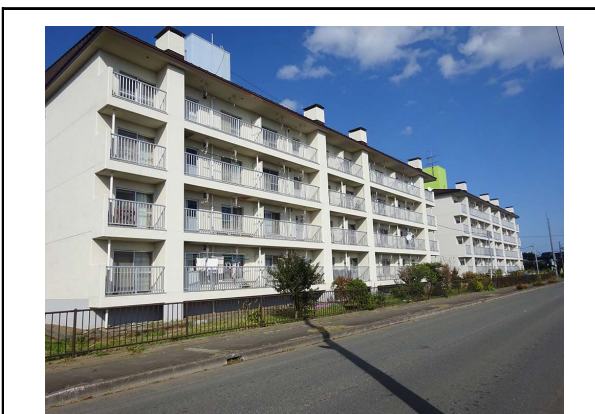
4) 堀口団地

1987（昭和62）年度建設の1号棟、1990（平成2）年度建設の2号棟、1989（平成元）年度建設の3号棟（全て耐火4階建）について調査を実施しました。

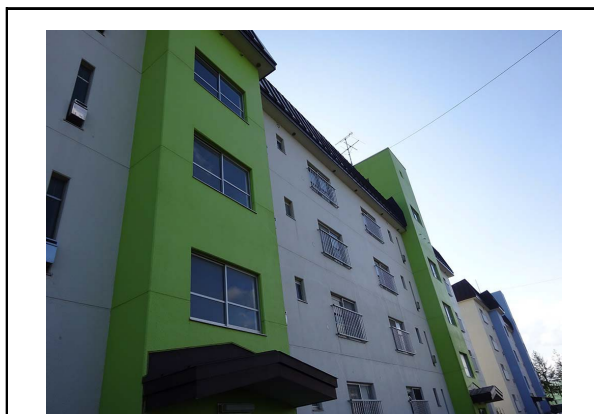
全ての棟の階段室内において、壁面の剥離、はく落、鉄部にサビの発生がみられました。

また、1号棟は庇と樋周辺、2号棟は庇、3号棟においては外壁と基礎・外構にも劣化を確認しました。

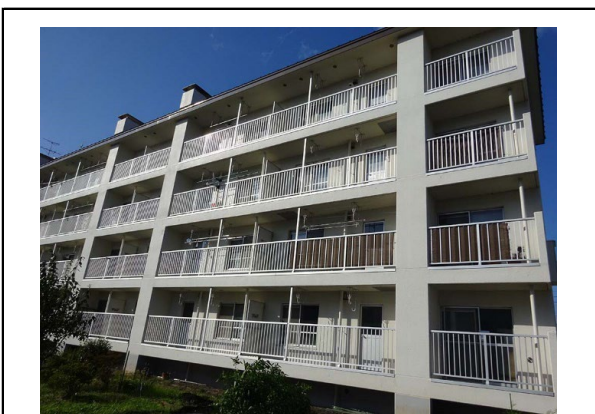
住棟以外では、敷地内の階段に破損や崩れがあり、外灯支柱にはサビの発生がみられます。



1号棟 外観



2号棟 外観



3号棟 外観

5) さつきヶ丘団地

1988（昭和63）年度建設の1号棟、1992（平成4）年度建設の2号棟、1993（平成5）年度建設の3号棟、1994（平成6）年度建設の4号棟、（全て耐火4階建）について調査を実施しました。

1～3棟の階段室内において、漏水跡や壁面の剥離、はく落や鉄部にサビの発生がみられました。

また、1号棟においては外壁と基礎・外構・庇にも劣化を確認しました。住棟以外では、敷地内の階段に破損や崩れ、車止めに傾き、外灯支柱とフェンスにはサビの発生や腐食がみられます。



1号棟 外観



2号棟 外観



3号棟 外観



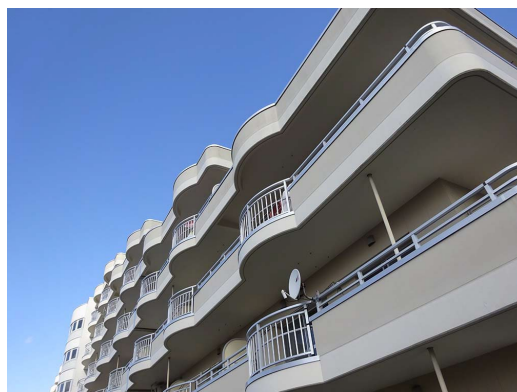
4号棟 外観

6) 桜町団地（市営）

2004（平成16）年度建設で県営住宅と合築されている住棟（耐火6階建）について調査を実施しました。

屋上において、防水層の浮き、排水不良、コーナーの立ち上がりに破損がみられ、外壁にも剥離、はく落やバルコニーに軽微な劣化を確認しました。

住棟以外では、駐輪場の屋根に排水不良がみられました。



外観

第5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、データの管理に関する方針

1) ストックの状況把握の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないように日常的な維持管理に取り組みます。さらに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストック状況の把握に努めます。

2) 修繕の実施方針

公営住宅等の有効活用を図るためには、建物の経年による躯体の劣化や居住性の低下などに対して、予防保全的な対策を計画的に実施していくことが重要です。そのため、定期点検や日常点検結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕を実施するとともに、長期修繕計画の策定を進めます。

3) データ管理に関する方針

定期点検及び日常点検による公営住宅等ストックの状況把握は、団地単位、住棟単位にとりまとめ、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

さらに、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。

2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

1) 長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年限までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ります。

2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

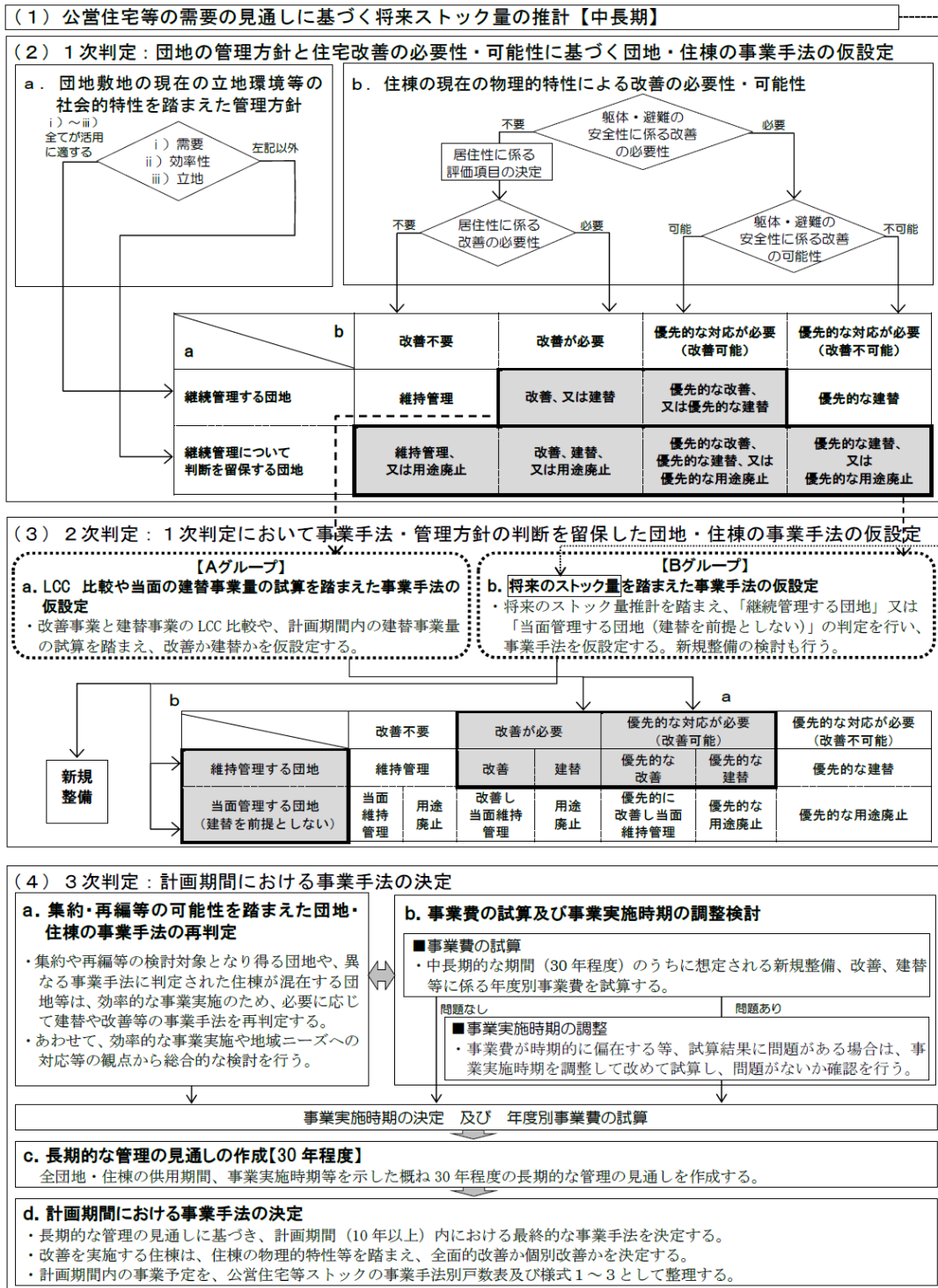
団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、公営住宅等の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

第6章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

本計画に位置づける対象住宅を決定し、公営住宅等の必要量の推計と需給状況から、将来ストック数を設定します。また、対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ、事業手法を選定します。

事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行います。

事業手法の選定フロー

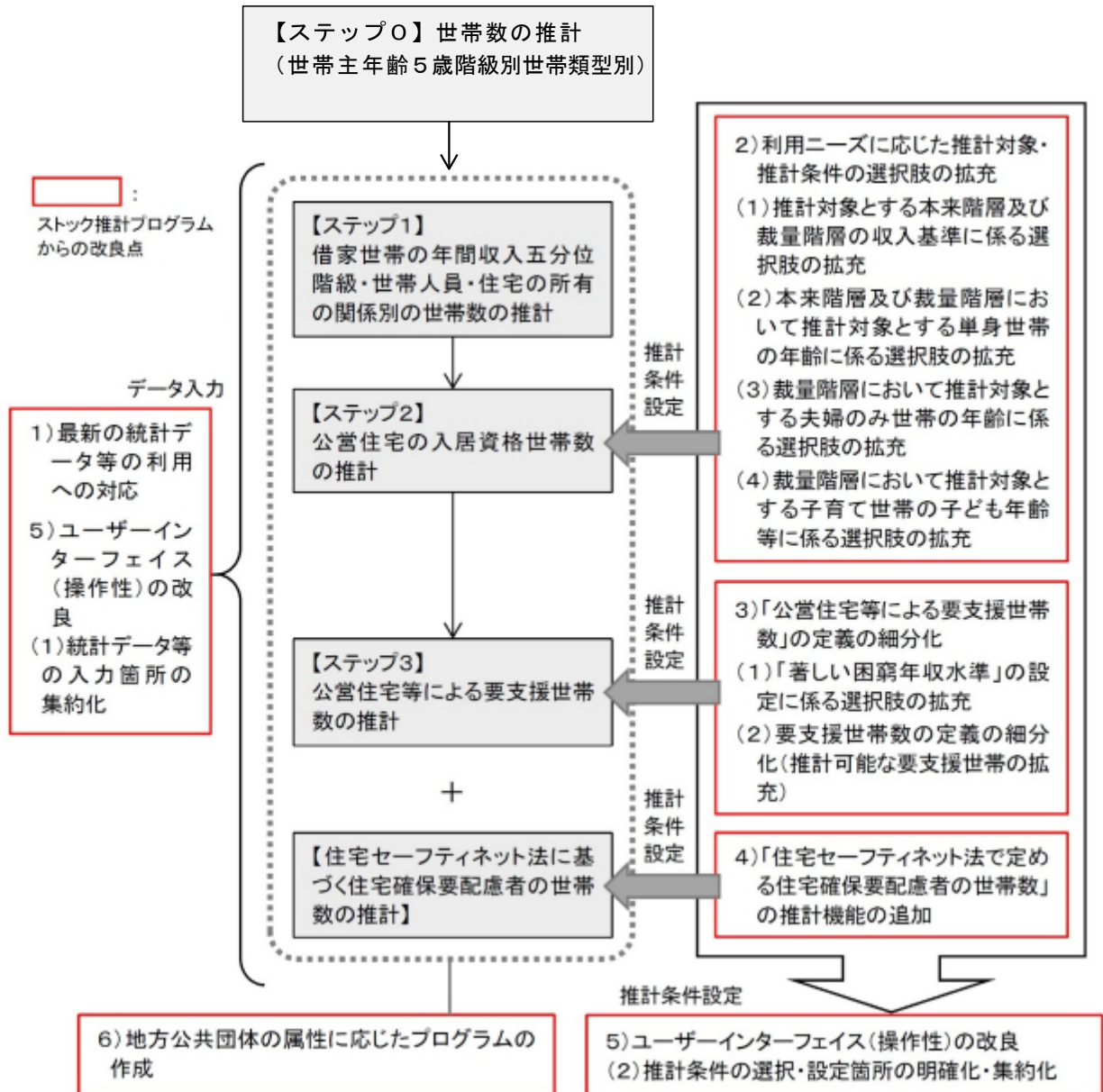


資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）より

1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

国土技術政策総合研究所（以下「国総研という。」）が提供する「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定します。

住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フローとストック推計プログラムからの改良点



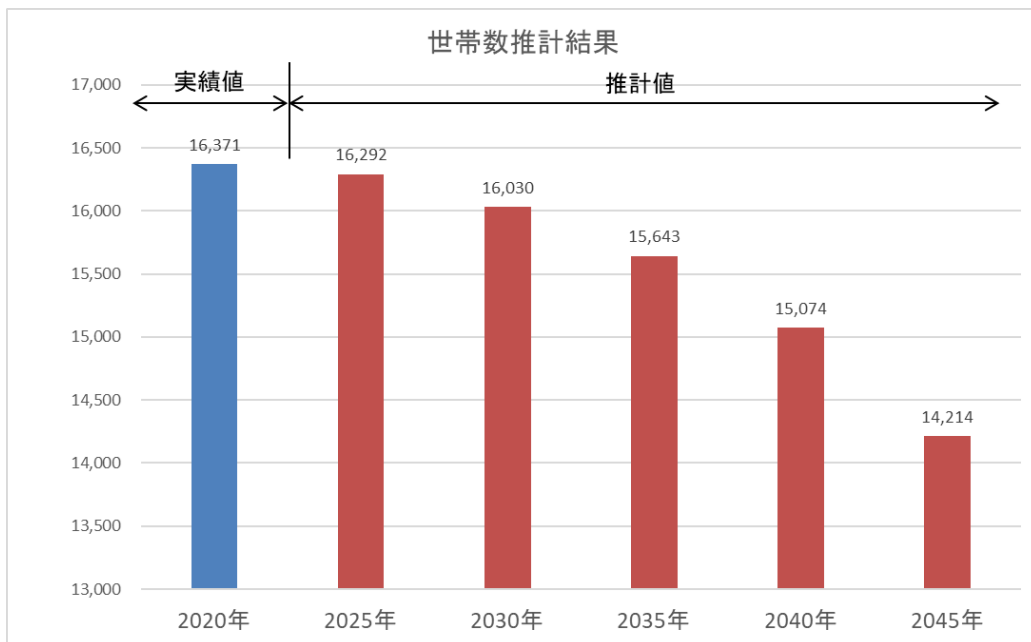
1) 世帯数の推計

世帯数推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

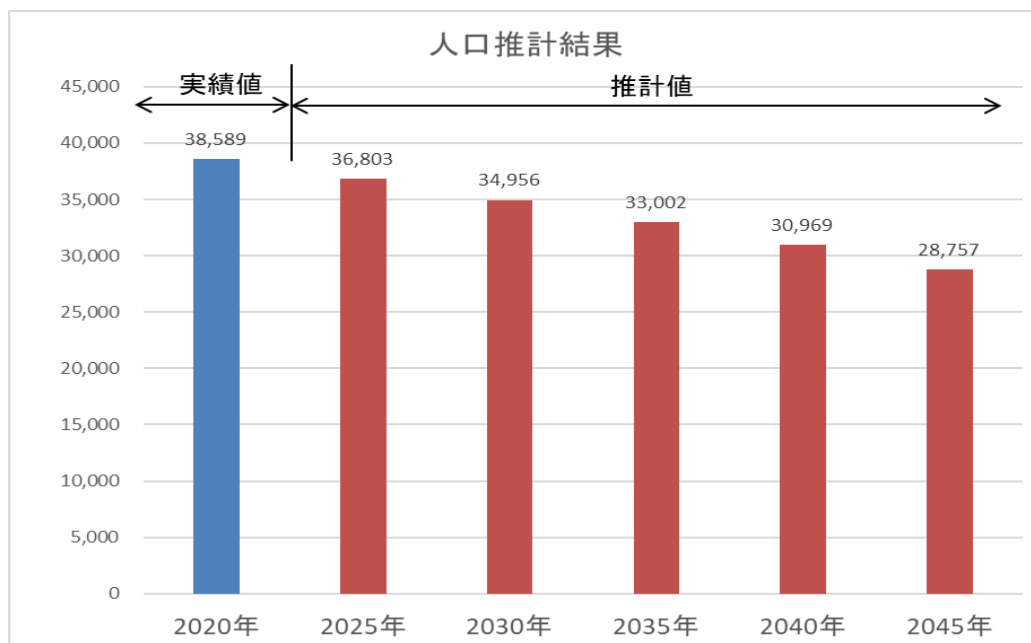
「世帯数推計支援プログラム（改良版）」においては、国勢調査で表章されている、都道府県と市区町村の年齢5歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市区町村別に補正して推計しています。

三沢市における世帯数を推計した結果は以下のようになります。2020（令和2）年の16,371世帯をピークに減少する見通しとなっています。

目標時点における世帯数の推計結果



目標時点における人口の推計結果



2) 公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援者世帯数の推計フロー

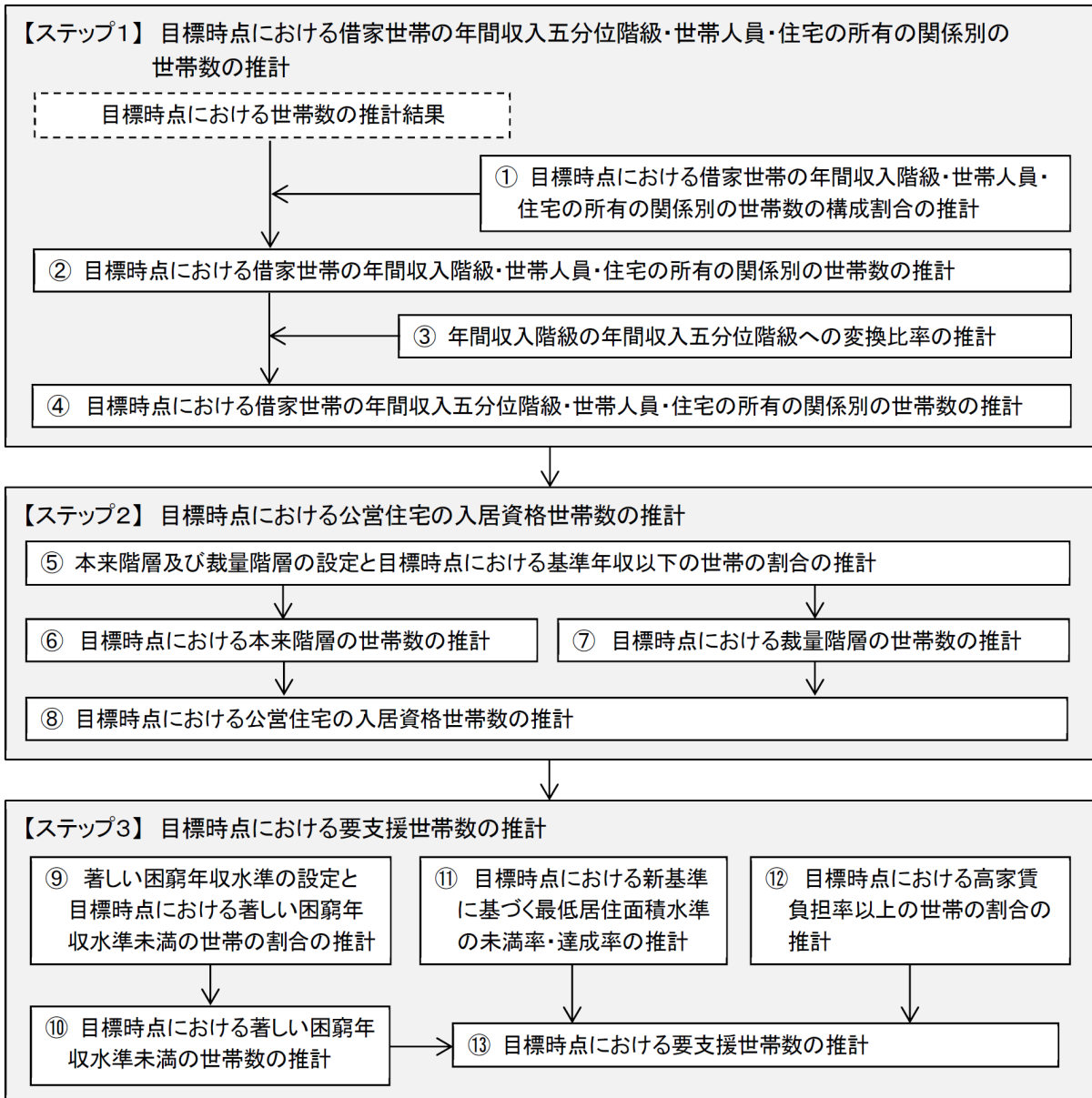
公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。
次の3ステップで推計を行います。

【ステップ1】 目標時点における借家世帯や世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

【ステップ2】 目標時点における公営住宅等の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】 目標時点における公営住宅等の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計

公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



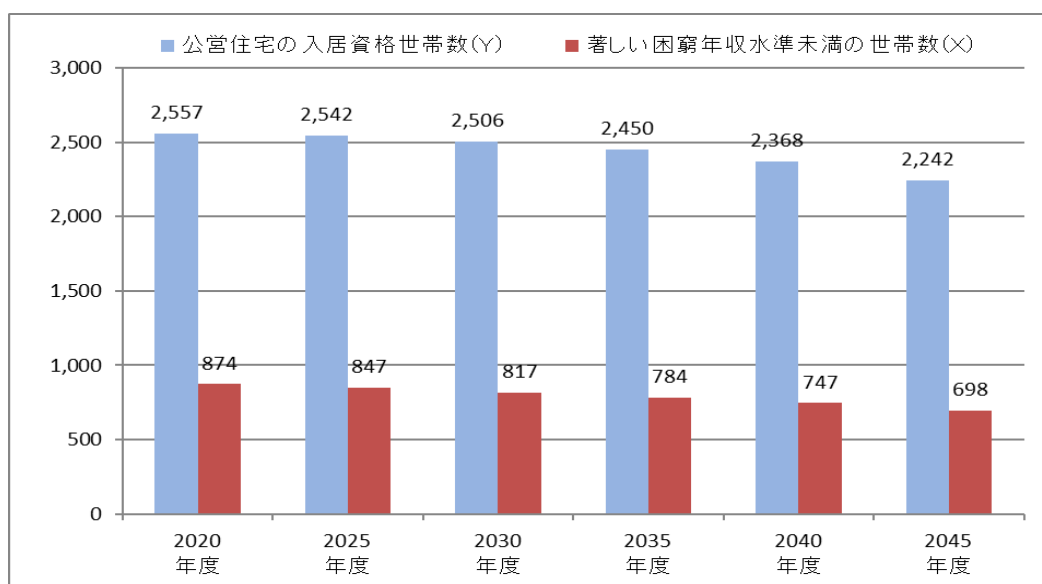
3) 「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下のようになります。

なお、著しい困窮年収水準未満の世帯数は 2020（令和2）年度の 874 世帯から 2045（令和27）年度の 698 世帯へ減少する見通しとなっています。

「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
公営住宅の入居資格世帯数（Y）	2,557	2,542	2,506	2,450	2,368	2,242
著しい困窮年収水準未満の世帯数（X）	874	847	817	784	747	698
減少率（％）＝ 各年度（X）÷2020年度（X：874世帯）	100.0%	96.9%	93.5%	89.7%	85.5%	79.9%

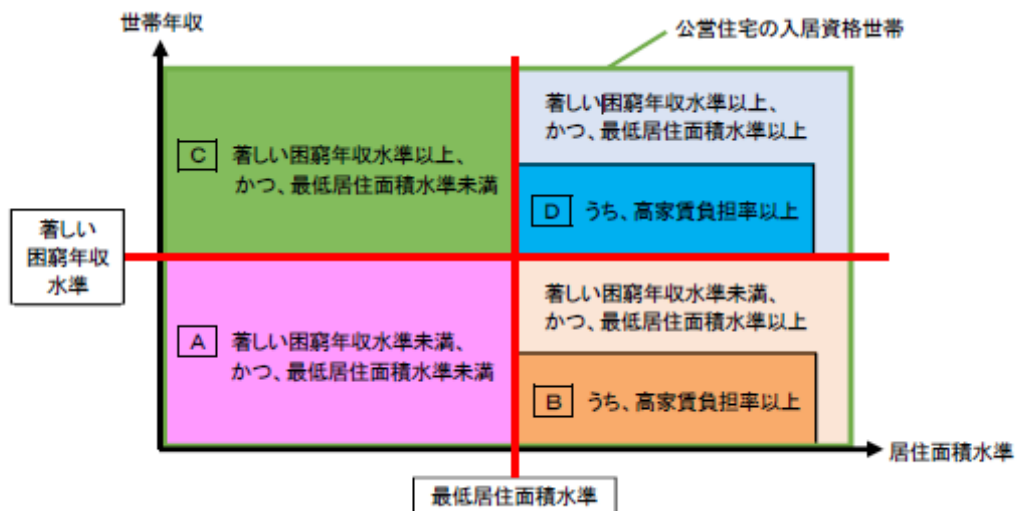


4) 目標時点における特定のニーズを有する要支援者世帯数の推計

目標年度における公営住宅等の入居資格世帯数のうち、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき要支援世帯数を推計します。

公営住宅等の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

要支援者世帯数の推計に係る住宅の困窮状況4類型



2020年

公営住宅の入居資格世帯数	著しい困窮年収水準以上の世帯数	C. 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上 かつ D. うち高家賃負担率以上	著しい困窮年収水準以上	著しい困窮年収ライン
	1,683世帯	61世帯	113世帯	1,510世帯	
2,557世帯	著しい困窮年収水準未満の世帯数	A. 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収水準未満	最低居住面積水準以上 かつ B. うち高家賃負担率以上	著しい困窮年収水準未満	居住面積水準
	874世帯	33世帯	166世帯	675世帯	

本来階層15.8万円以下・裁量階層は21.4万円以下

最低居住面積水準

2025年

公営住宅の入居資格世帯数	著しい困窮年収水準以上の世帯数	C. 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上 かつ D. うち高家賃負担率以上	著しい困窮年収水準以上	著しい困窮年収ライン
	1,695世帯	62世帯	113世帯	1,519世帯	
2,542世帯	著しい困窮年収水準未満の世帯数	A. 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収水準未満	最低居住面積水準以上 かつ B. うち高家賃負担率以上	著しい困窮年収水準未満	居住面積水準
	847世帯	32世帯	160世帯	656世帯	

本来階層15.8万円以下・裁量階層は21.4万円以下

最低居住面積水準

2030年

公営住宅の入居資格世帯数	著しい困窮年収水準以上の世帯数	C. 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上 かつ D. うち高家賃負担率以上	著しい困窮年収水準以上	著しい困窮年収ライン
	1,689世帯	63世帯	112世帯	1,514世帯	
2,506世帯	著しい困窮年収水準未満の世帯数	A. 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収水準未満	最低居住面積水準以上 かつ B. うち高家賃負担率以上	著しい困窮年収水準未満	居住面積水準
	817世帯	32世帯	153世帯	632世帯	

本来階層15.8万円以下・裁量階層は21.4万円以下

最低居住面積水準

2035年

公営住宅の入居資格世帯数	著しい困窮年収水準以上の世帯数	C. 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上 かつ D. うち高家賃負担率以上	著しい困窮年収水準以上	著しい困窮年収ライン
	1,667世帯	63世帯	110世帯	1,493世帯	
2,450世帯	著しい困窮年収水準未満の世帯数	A. 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収水準未満	最低居住面積水準以上 かつ B. うち高家賃負担率以上	著しい困窮年収水準未満	居住面積水準
	784世帯	30世帯	146世帯	608世帯	

本来階層15.8万円以下・裁量階層は21.4万円以下

最低居住面積水準

2040年

公営住宅の入居資格世帯数	著しい困窮年収水準以上の世帯数	C. 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上 かつ D. うち高家賃負担率以上	著しい困窮年収水準以上	著しい困窮年収ライン
	1,621世帯	62世帯	107世帯	1,453世帯	
2,368世帯	著しい困窮年収水準未満の世帯数	A. 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収水準未満	最低居住面積水準以上 かつ B. うち高家賃負担率以上	著しい困窮年収水準未満	居住面積水準
	747世帯	29世帯	138世帯	579世帯	

本来階層15.8万円以下・裁量階層は21.4万円以下

最低居住面積水準

2045年

公営住宅の入居資格世帯数	著しい困窮年収水準以上の世帯数	C. 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上 かつ D. うち高家賃負担率以上	著しい困窮年収水準以上	著しい困窮年収ライン
	1,544世帯	59世帯	102世帯	1,383世帯	
2,242世帯	著しい困窮年収水準未満の世帯数	A. 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収水準未満	最低居住面積水準以上 かつ B. うち高家賃負担率以上	著しい困窮年収水準未満	居住面積水準
	698世帯	27世帯	129世帯	542世帯	

本来階層15.8万円以下・裁量階層は21.4万円以下

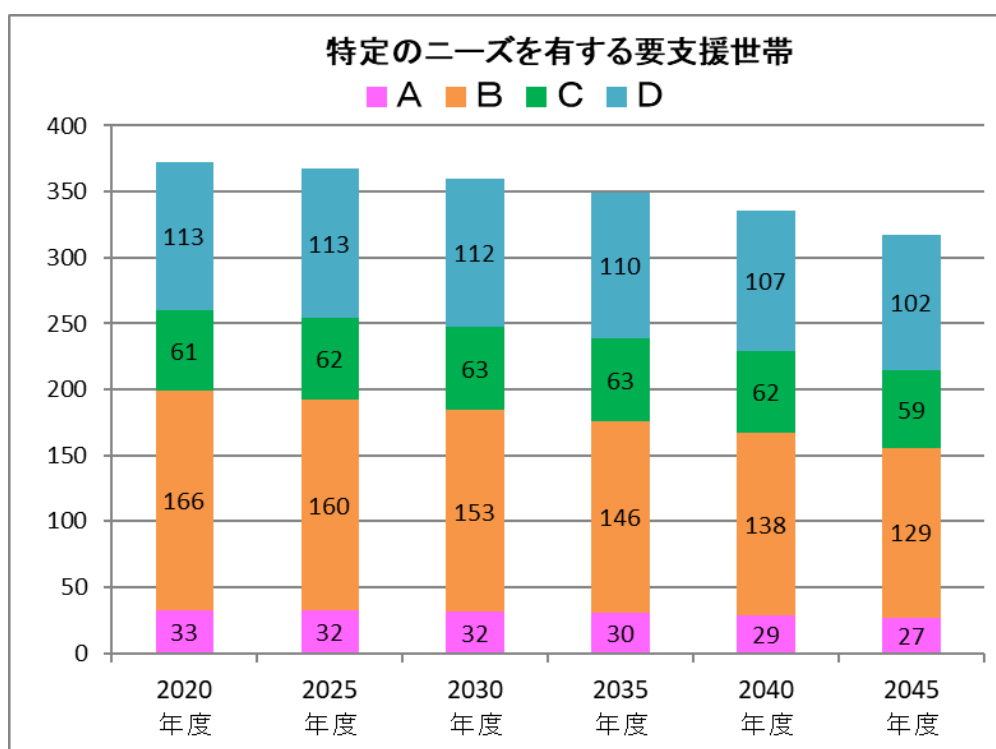
最低居住面積水準

先の特定のニーズを有する要支援者世帯数の推計結果を整理すると、下表のとおりとなります。

特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

		2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	33	32	32	30	29	27
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	166	160	153	146	138	129
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	61	62	63	63	62	59
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	113	113	112	110	107	102
A+B 合計		199	192	184	176	167	156
A+C 合計		94	95	95	93	91	86
A+B+C 合計		260	254	247	239	229	215
A~D 合計		372	367	360	349	336	317

※プログラムの推計上、小数点以下の数値も計算に含んでいる為、合計値が合致しない場合がある。



【各類型世帯数の支援優先度について】

要支援者世帯数の推計に係る住宅の困窮状況4類型	支援優先度	
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も支援優先度が高い類型
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、支援優先度が高い類型
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、支援優先度が高い類型
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっているため、地域の実情や政策ニーズに応じて支援を要する類型

【支援世帯数の決定】

三沢市においては、A、B、C、Dを要支援対象世帯とし、公営住宅等の供給方針に反映させます。

三沢市における支援世帯数の決定

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
A+B 合計	199	192	184	176	167	156
A+C 合計	94	95	95	93	91	86
A+B+C 合計	260	254	247	239	229	215
A~D 合計	372	367	360	349	336	317

【著しい困窮年収未満世帯について】

改定指針において、公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（著しい困窮年収未満世帯）をストック推計プログラム（改良版）により推計することが求められています。

ステップ1. 著しい困窮年収未満世帯の考え方

著しい困窮年収未満世帯とは、住生活基本法で定める世帯人員毎の最低居住水準以上（1人世帯では25㎡、以下表1参照）の賃貸住宅の家賃を、国で定める収入分位毎の家賃負担限度率（収入分位Iの1人世帯では年収の13.3%が上限、次頁表2参照）を超えて負担している世帯のことです。

三沢市では都市居住型誘導居住面積水準を元に公営住宅等の住戸面積を定め、建設してきましたが、ストック推計プログラム（改良版）の推計方法に則り、最低居住面積水準を元に、公営住宅等の供給方針を検討します。

[表1 住生活基本法で定める居住面積水準]

世帯人員	最低居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準
1人世帯	25.0 m ²	40.0 m ²
2人世帯	30.0 m ²	55.0 m ²
3人世帯	40.0 m ²	75.0 m ²
4人世帯	50.0 m ²	95.0 m ²
5人世帯	57.0 m ²	115.0 m ²
6人世帯	67.0 m ²	135.0 m ²

※出典：住生活基本計画（全国計画）別紙3. 別紙4より
ただし、プログラム上、世帯全員が10歳以上と仮定

[表2 地域別家賃負担限度率（市町村立地係数を利用）]

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位 0～240	第Ⅱ分位 240～354	第Ⅲ分位 354～494	第Ⅳ分位 494～722	第Ⅴ分位 722～3000
1人世帯	13.3%	14.4%	14.7%	14.7%	14.7%
2人世帯	13.0%	14.4%	14.7%	14.7%	14.7%
3人世帯	11.6%	13.7%	15.1%	15.4%	15.4%
4人世帯	10.5%	12.6%	14.4%	14.7%	14.7%
5人世帯	9.8%	12.6%	14.4%	14.7%	14.7%
6人世帯	9.8%	12.6%	14.4%	14.7%	14.7%

※出典：第七期五計検討資料
(H7.4.21：住宅宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料)より

ステップ2. 家賃負担限度率の範囲で地域の平均的な家賃単価の最低居住面積水準を満たす面積の民間借家に居住するために必要な年収（必要年収）の考え方

ストック推計プログラム（改良版）による必要年収の算定は、下記の算定式によります。

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり家賃 [表4] } \times \text{最低居住面積水準 [表1] } \div \text{家賃負担限度率 [表2] } \times 12 \text{ ヶ月}$$

[表3 2018(平成30)年住宅・土地統計調査による〈借家〉]
住宅の所有の関係別の1畳当たり家賃・1m²当たり家賃] 三沢市

住宅の所有の関係(4区分)・ 構造(2区分)	総数	1m ² 当たり家賃(円)	
		家賃0円 未満を 含む	家賃0円 未満を 含まない
借家(専用住宅)総数	6,570	644	678
公営の借家	190	359	359
都市再生機構・公社の借家	0	0	0
民営借家	5,560	694	709
給与住宅	820	337	458

[表4 民営借家の1㎡当たり家賃の推計] 三沢市

三沢市	
	円/㎡
2003年	676
2008年	689
2013年	633
2018年	694
2015年	671
2020年	670
2023年	670
2025年	670
2028年	669
2030年	669
2033年	669
2035年	669
2038年	668
2040年	668
2043年	668

【算定例1】 年収分位Ⅰの1人世帯の場合(2018年度)

$$\text{必要年収} = 694 \text{ 円/㎡} \times 25.0 \text{ ㎡} \div 13.3\% \times 12 \text{ ヶ月} = 1,565,414 \text{ 円}$$

【算定例2】 年収分位Ⅱの2人世帯の場合

$$\text{必要年収} = 694 \text{ 円/㎡} \times 30.0 \text{ ㎡} \div 14.4\% \times 12 \text{ ヶ月} = 1,735,000 \text{ 円}$$

【説明文】

著しい困窮年収世帯とは、世帯年収毎に、住生活基本法で定められている最低居住面積(表1)以上の家賃額を国で定める適切な負担限度(表2)で負担できない世帯のことをいいます。

なお、年収における家賃負担率については「国土交通省作成のストック推計プログラム」にて定められており(表2)、参考として、収入が第Ⅰ分位(240万円未満の場合)、1人世帯なら「157万円」、収入が第Ⅱ分位(240～354万円未満の場合)2人世帯なら「174万円」が困窮年収世帯として取り扱う年収の基準額となっています。

5) 目標年度における公営住宅等の供給方針

公営住宅等の供給方針については、先に算出した「著しい困窮年収水準未満の世帯数推計結果」と「特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果」を踏まえ、受け皿となる「公営住宅等」を対象に供給方針を設定します。

「著しい困窮年収水準未満の世帯数推計結果」から、今後 25 年間は「著しい困窮年収水準未満世帯」が減少していくことが想定され、2045（令和 27）年度においては、2020（令和 2）年度の 874 世帯より 20.1%減少した 698 世帯と見込まれています。

さらに、「特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果」から、公営住宅の入居資格世帯数（公営住宅収入基準以下）のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数については、2020（令和 2）年度で 372 世帯（A～D 合計）となっており、2045（令和 27）年度においては 317 世帯と見込まれています。

これに対し、公営住宅等の管理戸数は令和 5 年時点において 408 戸(2026(令和 8)年完成予定・建替中の駅東団地 20 戸を含む)であり、2018（平成 30）年度策定の「三沢市公営住宅等長寿命化計画」において、用途廃止を予定している第一岡三沢団地の 8 戸と桜町改良団地の 48 戸を除いても 352 戸確保されていることから、将来的なニーズには十分対応できることが推計結果から考察されます。

このため、今後、耐用年数を向かえる市営住宅の再生・建替の必要性については、施設規模の維持や 民間賃貸住宅を活用した家賃補助への転換などを含めた総合的な検討を進めていきます。

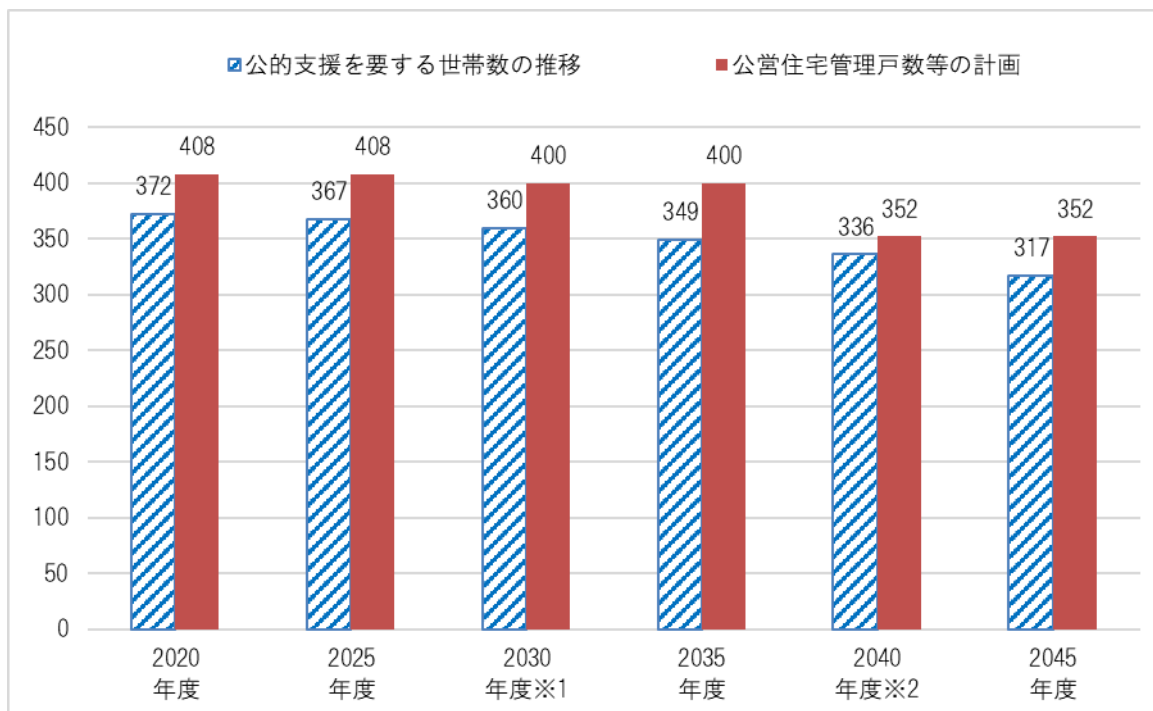
なお、今後、災害等や経済状況の変化などにより、一時的に需要が急増した場合や、住宅の状況により除却・解体を実施し、公営住宅の管理戸数が公的支援を要する世帯数を下回る状況が想定される場合には、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストック等を活用して、借上型公営住宅や民間賃貸家賃補助住宅等の供給等についても検討していきます。

住宅一覧

No.	名称	種別	建設年度		管理棟数(棟)	管理戸数(戸)	備考欄
			西暦	和暦			
1	第一岡三沢団地	公営	1973	S48	2	8	解体予定
2	桜町改良住宅	改良	1973～1974	S48～S49	2	48	解体予定
3	第一松園団地	公営	1983	S58	2	30	
4	第二松園団地	公営	1984	S59	1	12	
5	第三松園団地	公営	1990～1991	H2～H3	3	30	
6	堀口団地	公営	1987、1989～1990	S62、H1～H2	3	56	
7	さつきヶ丘団地	公営	1988、1992～1994	S63、H4～H6	4	88	
8	桜町団地	公営	2004	H16	1	35	
9	古間木団地	公営	2015～2017	H27～H29	14	65	
10	木崎野団地	公営	2018～2020、2022	H30～R2、R4	7	16	
11	駅東団地(建替中)	公営	2024～2026	R6～R8	9	20	
合計					48	408	

[2023（令和 5）年 8 月 31 日現在]

公的支援を要する世帯数の推移と公営住宅管理戸数等の計画



※1 第一岡三沢団地(2棟、8戸)用途廃止

※2 桜町改良住宅(2棟、48戸)用途廃止

2 団地別・住棟別事業手法の選定

1) 事業手法の選定方法

(1) 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次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、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」を判定、②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」を判定する2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(2) 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次判定において、事業手法・管理方針の判断(改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか)を留保した団地・住棟を対象として、①「ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」、②「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(3) 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

1次判定、2次判定の結果を踏まえ、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を行います。また、30年程度のうちに想定される年度別事業を試算し、今後の見通しを立て、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。さらに、決定した事業実施時期を基に、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成し、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

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次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(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します。

【検討内容(判定基準)】

需要	入居率	入居率が50%以下の団地は需要が低いと判定します。
効率性	敷地	敷地が整形で、敷地面積が1,000㎡以上であれば、効率性が高いと判定します。
立地	利便性	徒歩圏内(300m)に最寄りのバス停がある場所に立地する団地は、建替事業の効率性が高いと判定します。
	安全性	災害危険区域等内にある場合は、公営住宅等の立地として適さないと判定します。

上記の判定項目のすべてが活用に適する場合は(Ⅰ)「継続管理する団地」とし、それ以外を(Ⅱ)「継続管理について判断を留保する団地」とします。

結果は次の通りとなりました。

1次判定①の検討結果

NO.	団地名	需要		効率性		立地			1次判定①
		入居率	判定	敷地面積 (㎡)	判定	利便性	災害危険 区域	判定	
1	第一岡三沢団地	50.0%	×	1,250	○	○	○	○	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
2	桜町改良住宅	14.6%	×	2,428	○	○	○	○	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
3	第一松園団地	90.0%	○	2,003	○	○	○	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
4	第二松園団地	100.0%	○	1,953	○	○	○	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
5	第三松園団地	96.7%	○	3,581	○	○	○	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
6	堀口団地	82.1%	○	7,242	○	○	○	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
7	さつきヶ丘団地	84.1%	○	10,807	○	○	○	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
8	桜町団地	97.1%	○	4,145	○	○	○	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
9	古間木団地	98.5%	○	12,962	○	○	○	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
10	木崎野団地	93.8%	○	3,522	○	○	○	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
11	堀口団地 集会所	—	—	7,242	○	○	○	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
12	桜町団地 集会所	—	—	4,145	○	○	○	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
13	古間木団地 集会所	—	—	12,962	○	○	○	○	(Ⅰ) 継続管理する団地

1次判定①の結果

(Ⅰ) 継続管理する団地		(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
1 第一松園団地		1 第一岡三沢団地
2 第二松園団地		2 桜町改良住宅
3 第三松園団地		
4 堀口団地		
5 さつきヶ丘団地		
6 桜町団地		
7 古間木団地		
8 木崎野団地		
9 堀口団地	集会所	
10 桜町団地	集会所	
11 古間木団地	集会所	

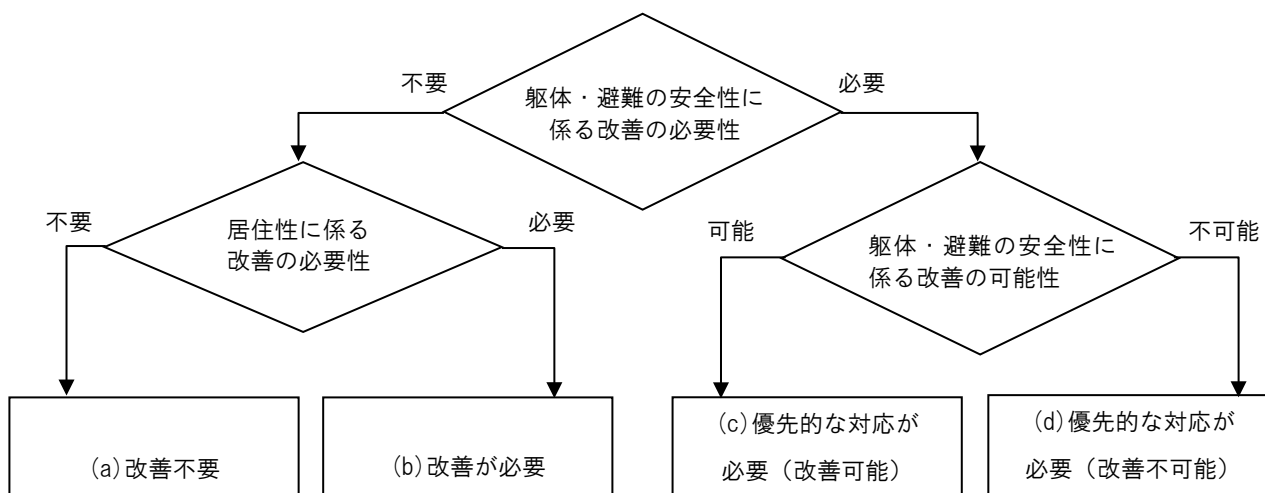
(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

【検討内容 (判定基準)】

躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和 56 年の建築基準法施行令 (新耐震基準) に基づき設計・施行された住棟については耐震性を有するものとします。 ・ 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。
避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二方向避難 (玄関とベランダ等) の確保状況により判定します。
居住性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸面積：25 m² 以上で改善不要とします。 ・ バリアフリー関連：高齢化対応の状況 (トイレ・浴室の手すりの有無) ・ 住戸内設備：浴室に浴槽あり、便所水洗化、3 箇所給湯設置があれば改善不要とします。

1次判定②の検討フロー



1次判定②の結果

NO.	団地名	住棟番号 (部屋番号)	戸数	構造 階数	建設年度		躯体の安全性		避難の安全性		居住性に関する改善の必要性					1次判定② 判定結果		
					和暦	西暦	耐震性	判定	二方向 避難	判定	最低住戸 面積 (㎡)	判定	高齢化 対応	浴槽 設備	トイレ 水洗化		3箇所 給湯	判定
1	第一岡三沢団地	1号棟	4	簡易耐火2階建	S48	1973	旧	×	×	×	43.2	○	×	×	×	×	必要	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
		2号棟	4	簡易耐火2階建	S48	1973	旧	×	×	×	43.2	○	×	×	×	×	必要	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
2	桜町改良住宅	1号棟	24	耐火4階建	S48	1973	耐震診断済	○	○	○	40.7	○	×	×	○	×	必要	(b)改善が必要
		2号棟	24	耐火4階建	S49	1974	耐震診断済	○	○	○	40.7	○	×	×	○	×	必要	(b)改善が必要
3	第一松園団地	1号棟	12	耐火3階建	S58	1983	新	○	○	○	59.2	○	×	○	○	○	必要	(b)改善が必要
		2号棟	18	耐火3階建	S58	1983	新	○	○	○	59.2	○	×	○	○	○	必要	(b)改善が必要
4	第二松園団地	3号棟	12	耐火3階建	S59	1984	新	○	○	○	59.2	○	×	○	○	○	必要	(b)改善が必要
5	第三松園団地	4号棟	12	耐火3階建	H2	1990	新	○	○	○	59.2	○	×	○	○	○	必要	(b)改善が必要
		5号棟	12	耐火3階建	H3	1991	新	○	○	○	61.5	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		6号棟	6	耐火3階建	H3	1991	新	○	○	○	61.5	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
6	堀口団地	1号棟	16	耐火4階建	S62	1987	新	○	○	○	59.2	○	×	○	○	○	必要	(b)改善が必要
		2号棟	16	耐火4階建	H2	1990	新	○	○	○	59.2	○	×	○	○	○	必要	(b)改善が必要
		3号棟	24	耐火4階建	H1	1989	新	○	○	○	59.2	○	×	○	○	○	必要	(b)改善が必要
7	さつきヶ丘団地	1号棟	24	耐火4階建	S63	1988	新	○	○	○	59.2	○	×	○	○	○	必要	(b)改善が必要
		2号棟	24	耐火4階建	H4	1992	新	○	○	○	67.2	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		3号棟	24	耐火4階建	H5	1993	新	○	○	○	67.2	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		4号棟	16	耐火4階建	H6	1994	新	○	○	○	67.2	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
8	桜町団地	—	35	耐火6階建	H16	2004	新	○	○	○	38.6	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
9	古間木団地	1号棟	4	木造2階建	H27	2015	新	○	○	○	49.7	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		2号棟	6	木造平屋建	H27	2015	新	○	○	○	49.7	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		3号棟	5	木造平屋建	H27	2015	新	○	○	○	49.7	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		4号棟	6	木造平屋建	H27	2015	新	○	○	○	49.7	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		5号棟	4	木造2階建	H28	2016	新	○	○	○	43.5	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		6号棟	6	木造2階建	H28	2016	新	○	○	○	43.5	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		7号棟	3	木造平屋建	H28	2016	新	○	○	○	43.5	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		8号棟	5	木造平屋建	H28	2016	新	○	○	○	43.5	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		9号棟	4	木造2階建	H28	2016	新	○	○	○	43.5	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		10号棟	6	木造平屋建	H28	2016	新	○	○	○	43.5	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		11号棟	4	木造2階建	H29	2017	新	○	○	○	60.5	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		12号棟	4	木造平屋建	H29	2017	新	○	○	○	60.5	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		13号棟	3	木造2階建	H29	2017	新	○	○	○	60.5	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		14号棟	5	木造2階建	H29	2017	新	○	○	○	60.5	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
10	木崎野団地	1号棟	2	木造平屋建	H30	2018	新	○	○	○	49.7	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		2号棟	2	木造平屋建	H30	2018	新	○	○	○	49.7	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		3号棟	2	木造平屋建	R1	2019	新	○	○	○	49.7	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		4号棟	3	木造平屋建	R1	2019	新	○	○	○	62.9	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		5号棟	3	木造2階建	R4	2022	新	○	○	○	86.2	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		6号棟	2	木造平屋建	R2	2020	新	○	○	○	60.8	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
		7号棟	2	木造平屋建	R2	2020	新	○	○	○	60.8	○	○	○	○	○	不要	(a)改善不要
11	堀口団地	集会所	-	木造平屋建	H1	1989	新	○	-	-	-	-	-	-	-	-	(a)改善不要	
12	桜町団地	集会所	-	木造平屋建	H16	2004	新	○	-	-	-	-	-	-	-	-	(a)改善不要	
13	古間木団地	集会所	-	木造平屋建	H29	2017	新	○	-	-	-	-	-	-	-	-	(a)改善不要	

※集会所は、居住性に係る改善の必要性は評価せず、改善不要とする。

(3) 1次判定結果のまとめ

これまでの「1次判定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）及び「1次判定②」（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討結果に基づき、下表のとおり事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

【判断内容】

Aグループ

「(I)継続管理する住宅」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要（改善可能）」と評価された住棟については、改善か建替かの判断を留保します。そのうえで、引き続き「2次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

Bグループ

「(II)継続管理について判断を留保する住宅」については、引き続き「2次判定」を実施し、「継続管理する住宅」か「当面管理する住宅（建替を前提としない）」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

1次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

		(a) 改善不要	(b) 改善が必要		(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)	
(I) 維持管理する団地	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	
	団地名	住棟番号 (部屋番号)	団地名	住棟番号 (部屋番号)	該当なし	該当なし	
	第三松園団地	5号棟	第一松園団地	1号棟			
		6号棟		2号棟			
	さつきヶ丘団地	2号棟	第二松園団地	3号棟			
		3号棟	第三松園団地	4号棟			
		4号棟		1号棟			
	桜町団地	—	堀口団地	2号棟			
	古間木団地	1号棟		3号棟			
		2号棟		さつきヶ丘団地			1号棟
		3号棟					
		4号棟					
		5号棟					
		6号棟					
		7号棟					
		8号棟					
		9号棟					
		10号棟					
		11号棟					
		12号棟					
13号棟							
14号棟							
木崎野団地	1号棟						
	2号棟						
	3号棟						
	4号棟						
	5号棟						
	6号棟						
	7号棟						
堀口団地	集会所						
桜町団地	集会所						
古間木団地	集会所						
		(a) 改善不要	(b) 改善が必要		(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)	
(II) 断を留保管理する団地について判	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	
	該当なし		団地名	住棟番号 (部屋番号)	該当なし	団地名	住棟番号 (部屋番号)
			桜町改良住宅	1号棟		第一岡三沢団地	1号棟
				2号棟			2号棟

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・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

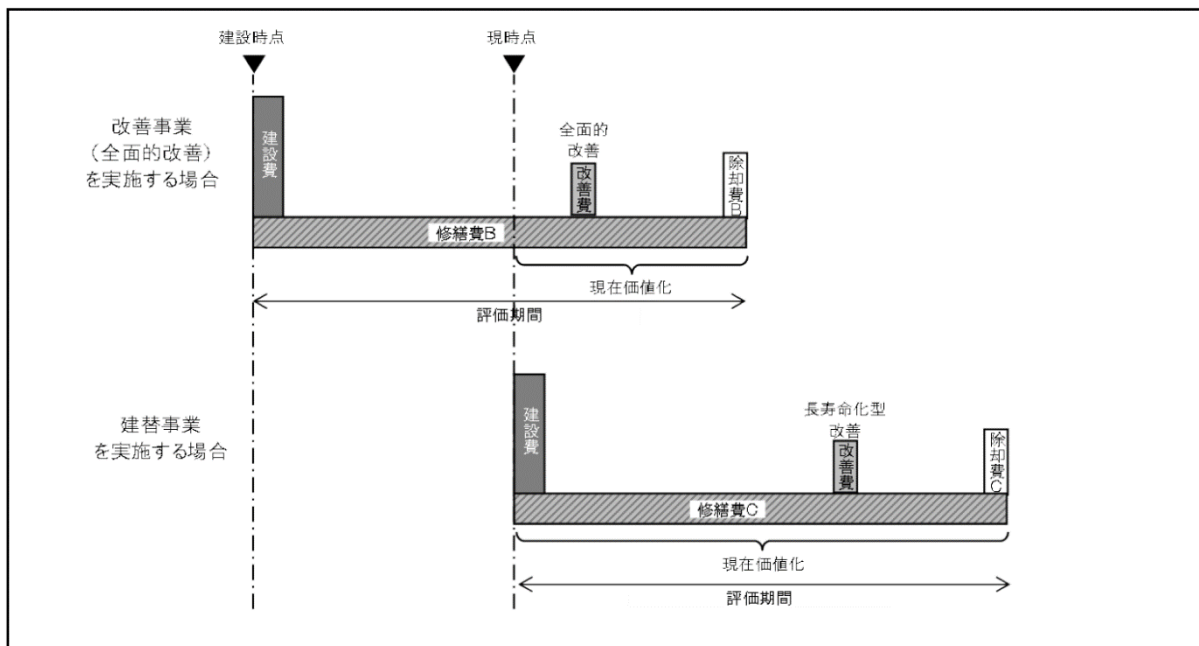
(1) ライフサイクルコストの比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定 2次判定①

策定指針に基づき、1次判定において「Aグループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

【検討内容（判断基準）】

<p>LCC 算出方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> 対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、建替事業を実施する方がLCCを削減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。 LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省2016（平成28）年8月）で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いる。
<p>LCC 算出式</p>	<p>LCC算定プログラムに用いられる、以下の計算式によりLCCを求める。</p> $LCC = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費)$ <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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：想定される改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額 ✓ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額 ✓ 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

ライフサイクルコストの比較の算出イメージ



【検討対象団地】

団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造階数	建設 年度	戸数
第一松園団地	1号棟	耐火3階建	S58	12
	2号棟	耐火3階建	S58	18
第二松園団地	3号棟	耐火3階建	S59	12
第三松園団地	4号棟	耐火3階建	H2	12
堀口団地	1号棟	耐火4階建	S62	16
	2号棟	耐火4階建	H2	16
	3号棟	耐火4階建	H1	24
さつきヶ丘団地	1号棟	耐火4階建	S63	24

検討対象の各住棟について、全面的改善事業を実施した場合と建替事業を実施した場合のLCCを比較します。

算定結果により、検討対象団地すべての住棟について、建替事業を実施した場合のLCCの方が、全面的改善事業を実施した場合のLCCよりも低くなっています。

これを踏まえ、判定結果は「建替」と仮設定します。

2次判定①の検討結果（ライフサイクルコストの比較）

団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造階数	建設 年度	戸数	経過年数 (2023年時点)	全面的改善を 実施した場合の LCC(千円/戸・年)	建替事業を 実施した場合の LCC(千円/戸・年)	2次判定①
第一松園団地	1号棟	耐火3階建	S58	12	40	334	265	建替
	2号棟	耐火3階建	S58	18	40	334	265	建替
第二松園団地	3号棟	耐火3階建	S59	12	39	333	265	建替
第三松園団地	4号棟	耐火3階建	H2	12	33	288	265	建替
堀口団地	1号棟	耐火4階建	S62	16	36	326	265	建替
	2号棟	耐火4階建	H2	16	33	288	265	建替
	3号棟	耐火4階建	H1	24	34	292	265	建替
さつきヶ丘団地	1号棟	耐火4階建	S63	24	35	307	265	建替

※LCC算定結果の金額は、国土交通省が示すLCC算出のための単価（社会的割引率（4%）を適用して現在価値化している）により算出。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

2次判定②

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

【判断内容】

2次判定②-ア	<ul style="list-style-type: none"> 対象団地については、物理的特性、需要、効率性、立地等と今後の活用方針を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「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）」を判定する。
2次判定②-イ	<ul style="list-style-type: none"> 「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地・住棟のうち、1次判定1次判定②において改善不可能と判定され、既に耐用年数を経過している場合は「優先的な用途廃止」とする。また、それ以外の団地・住棟は「優先的に改善し当面維持管理」とする。

【検討対象団地】

団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造階数	建設 年度	耐用 年数	経過 年数	判断に係る事項等					今後の 活用方針
						物理的特性	需要		効率性	立地	
						構造が 耐火=○ 耐火以外=×	入居率	50% 以下=×	交通施設1km 圏内=○、 圏外=×	災害危険 区域	
第一岡三沢団地	1号棟	簡易耐火2階建	S48	45	50	×	50.0%	×	○	-	用途廃止
	2号棟	簡易耐火2階建	S48	45	50	×	50.0%	×	○	-	用途廃止
桜町改良住宅	1号棟	耐火4階建	S48	70	50	○	14.6%	×	○	-	用途廃止
	2号棟	耐火4階建	S49	70	49	○	14.6%	×	○	-	用途廃止

2次判定②の検討結果

団地名	住棟番号 (部屋番号)	1次判定①	1次判定②	2次判定②-ア	2次判定②-イ
第一岡三沢団地	1号棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
	2号棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
桜町改良住宅	1号棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的に改善し当面 維持管理
	2号棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的に改善し当面 維持管理

2次判定②の検討結果により、第一岡三沢団地は「優先的な用途廃止」、桜町改良住宅については「優先的に改善し当面維持管理」と事業手法を仮設定します。

(3) 2次判定結果のまとめ

以上の2次判定の結果を踏まえ、判定結果を以下の通り設定します。

1次・2次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(a) 改善不要		(b) 改善が必要		(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)		(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)									
	①維持管理		②改善	③建替		④優先的な改善		⑤優先的な建替	⑥優先的な建替							
	団地名	住棟番号 (部屋番号)	該当なし	団地名	住棟番号 (部屋番号)	該当なし		該当なし	該当なし							
	(I) 維持管理する団地	第三松園団地		5号棟		第一松園団地	1号棟									
		6号棟		2号棟												
さつきヶ丘団地		2号棟		第二松園団地		3号棟										
		3号棟		第三松園団地		4号棟										
桜町団地		4号棟		堀口団地		1号棟										
		—				2号棟										
古間木団地		1号棟				さつきヶ丘団地										3号棟
		2号棟		1号棟												
		3号棟														
		4号棟														
		5号棟														
		6号棟														
		7号棟														
		8号棟														
		9号棟														
		10号棟														
		11号棟														
		12号棟														
		13号棟														
		14号棟														
木崎野団地		1号棟														
		2号棟														
		3号棟														
		4号棟														
		5号棟														
		6号棟														
	7号棟															
堀口団地	集会所															
桜町団地	集会所															
古間木団地	集会所															
	(a) 改善不要		(b) 改善が必要		(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)		(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)									
(II) 維持管理を留保する団地	⑦当面維持管理		⑨改善し当面維持管理	⑩用途廃止		⑪優先的に改善し、当面維持管理		⑫優先的な用途廃止	⑬優先的な用途廃止							
	該当なし		該当なし	該当なし		団地名	住棟番号 (部屋番号)	該当なし	団地名	住棟番号 (部屋番号)						
				桜町改良住宅	1号棟	第一岡三沢団地	1号棟									
					2号棟		2号棟									

4) 3次判定

3次判定は、「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」、「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（長期的な管理の見通しの作成）」、「計画期間における事業手法の決定」の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

(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、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

【判断内容】

- ・ 1次判定、2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、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。
- ・ 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。

【第一岡三沢団地】

旧耐震の住棟のため改善が不可能であり、既に耐用年数を経過している事に加え、今後の活用方針として用途廃止を予定している状況を鑑み、入居者の退去状況に合わせ、判定結果のとおり「用途廃止」としていきます。

【桜町改良住宅】

2次判定②において、①優先的に改善し、当面維持管理と判定されており、耐用年数まで19～20年を残すところですが、今後の活用方針として用途廃止を予定している状況を鑑み、入居者の退去状況に合わせ「用途廃止」としていきます。

【第一松園団地、第二松園団地、堀口団地】

2次判定①において、「③建替」と判定されておりますが、計画期間内は耐用年数を経過しないため、適切な維持管理に努めつつ、次期計画期間内における修繕や改善、また状況により周辺の住宅との集約・再編等を含めた建替についても検討をしていきます。

【第三松園団地】

1次判定において5・6号棟は改善不要で「維持管理」と判定され、2次判定①において4号棟が「③建替」と判定されておりますが、計画期間内は耐用年数を経過しないため、全棟について適切な維持管理に努めつつ、次期計画期間内における修繕や改善、また状況により周辺の住宅との集約・再編等を含めた建替についても検討をしていきます。

【さつきヶ丘団地】

1次判定において2・3・4号棟は改善不要で「維持管理」と判定され、2次判定①において1号棟が「③建替」と判定されておりますが、計画期間内は耐用年数を経過しないため、全棟について適切な維持管理に努めます。

【桜町団地】

1次判定において改善不要・維持管理と判定されており、需要も高く、耐用年数を半分以上残しています。一部の住戸で雨漏りが発生していたため、令和5～6年度に屋上・外壁改修事業を実施し、その後についても適切な維持管理に努めます。

【古間木団地、木崎野団地】

1次判定において改善不要・維持管理と判定されており、需要が高く、耐用年数を半分以上残していることから、計画期間内においては、適切な維持管理に努めます。

【古間木団地・堀口団地・桜町団地 各集会所】

堀口団地の集会所については耐用年数を経過しておりますが、劣化状況調査において目立った劣化は確認されなかったため、住棟の判定に合わせ適切な維持管理とし、状況に応じた修繕や改善について検討していきます。

古間木団地、桜町団地の集会所については、計画期間内は耐用年数を経過しないため、適切な維持管理に努めます。

3次判定の検討結果

NO.	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造階数	戸数	判定前	判定後
1	第一岡三沢団地	1号棟	簡易耐火2階建	4	優先的な用途廃止	用途廃止
		2号棟	簡易耐火2階建	4	優先的な用途廃止	用途廃止
2	桜町改良住宅	1号棟	耐火4階建	24	優先的に改善し、 当面維持管理	用途廃止
		2号棟	耐火4階建	24	優先的に改善し、 当面維持管理	用途廃止
3	第一松園団地	1号棟	耐火3階建	12	建替	維持管理
		2号棟	耐火3階建	18	建替	維持管理
4	第二松園団地	3号棟	耐火3階建	12	建替	維持管理
5	第三松園団地	4号棟	耐火3階建	12	建替	維持管理
		5号棟	耐火3階建	12	維持管理	維持管理
		6号棟	耐火3階建	6	維持管理	維持管理
6	堀口団地	1号棟	耐火4階建	16	建替	維持管理
		2号棟	耐火4階建	16	建替	維持管理
		3号棟	耐火4階建	24	建替	維持管理
7	さつきヶ丘団地	1号棟	耐火4階建	24	建替	維持管理
		2号棟	耐火4階建	24	維持管理	維持管理
		3号棟	耐火4階建	24	維持管理	維持管理
		4号棟	耐火4階建	16	維持管理	維持管理
8	桜町団地	—	耐火6階建	35	維持管理	維持管理
9	古間木団地	1号棟	木造2階建	4	維持管理	維持管理
		2号棟	木造平屋建	6	維持管理	維持管理
		3号棟	木造平屋建	5	維持管理	維持管理
		4号棟	木造平屋建	6	維持管理	維持管理
		5号棟	木造2階建	4	維持管理	維持管理
		6号棟	木造2階建	6	維持管理	維持管理
		7号棟	木造平屋建	3	維持管理	維持管理
		8号棟	木造平屋建	5	維持管理	維持管理
		9号棟	木造2階建	4	維持管理	維持管理
		10号棟	木造平屋建	6	維持管理	維持管理
		11号棟	木造2階建	4	維持管理	維持管理
		12号棟	木造平屋建	4	維持管理	維持管理
		13号棟	木造2階建	3	維持管理	維持管理
		14号棟	木造2階建	5	維持管理	維持管理
10	木崎野団地	1号棟	木造平屋建	2	維持管理	維持管理
		2号棟	木造平屋建	2	維持管理	維持管理
		3号棟	木造平屋建	2	維持管理	維持管理
		4号棟	木造平屋建	3	維持管理	維持管理
		5号棟	木造2階建	3	維持管理	維持管理
		6号棟	木造平屋建	2	維持管理	維持管理
		7号棟	木造平屋建	2	維持管理	維持管理
11	堀口団地	集会所	木造平屋建	-	維持管理	維持管理
12	桜町団地	集会所	木造平屋建	-	維持管理	維持管理
13	古間木団地	集会所	木造平屋建	-	維持管理	維持管理

(2) 最終判定

これまでの1次・2次及び3次判定の結果をまとめると以下のとおりとなります。

判定結果のまとめ（事業手法の設定）

1次・2次判定による 事業手法の結果	3次判定による事業手法の決定			
	維持管理		用途廃止	
	団地名	住棟番号 (部屋番号)	団地名	住棟番号 (部屋番号)
(I)維持管理する団地 (a)改善不要 (①維持管理)	第三松園団地	5号棟	該当なし	
		6号棟		
	さつきヶ丘団地	2号棟		
		3号棟		
		4号棟		
	桜町団地	—		
	古間木団地	1号棟		
		2号棟		
		3号棟		
		4号棟		
		5号棟		
		6号棟		
		7号棟		
		8号棟		
		9号棟		
		10号棟		
		11号棟		
		12号棟		
		13号棟		
		14号棟		
	木崎野団地	1号棟		
		2号棟		
		3号棟		
		4号棟		
		5号棟		
		6号棟		
		7号棟		
堀口団地	集会所			
桜町団地	集会所			
古間木団地	集会所			
(I)維持管理する団地 (b)改善が必要 (③建替)	第一松園団地	1号棟	該当なし	
		2号棟		
	第二松園団地	3号棟		
	第三松園団地	4号棟		
	堀口団地	1号棟		
		2号棟		
		3号棟		
	さつきヶ丘団地	1号棟		
(II)継続管理について判断を留保する団地 (b)改善が必要→(c)優先的な対応が必要(改善可能) (①優先的に改善し、当面維持管理)	該当なし		桜町改良住宅	1号棟
				2号棟
(II)継続管理について判断を留保する団地 (d)優先的な対応が必要(改善不可能) (③優先的な用途廃止)	該当なし		第一岡三沢団地	1号棟
				2号棟

(3) 長期的な管理の見通し

全住棟の供用期間、事業実施時期等の見通しを考慮し、概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しは以下のとおりです。

長期的な管理の見通し

団地名	棟数	戸数	計画期間内の活用方針	計画期間後の考え方
第一岡三沢団地	2	8	旧耐震住棟で改善が不可能、既に耐用年数を経過しており、今後の活用方針から入居者の退去状況に合わせ、用途廃止とする。	除却・解体
桜町改良住宅	2	48	今後の活用方針から入居者の退去状況に合わせ、用途廃止とする。	除却・解体
第一松園団地	2	30	計画期間内は適切な維持管理に努め、次期計画期間内における修繕や改善、また状況により周辺の住宅との集約・再編等を含めた建替についても検討をする。	修繕・改善又は集約・再編成を含む建替検討
第二松園団地	1	12	計画期間内は適切な維持管理に努め、次期計画期間内における修繕や改善、また状況により周辺の住宅との集約・再編等を含めた建替についても検討をする。	修繕・改善又は集約・再編成を含む建替検討
第三松園団地	3	30	計画期間内は適切な維持管理に努め、次期計画期間内における修繕や改善、また状況により周辺の住宅との集約・再編等を含めた建替についても検討をする。	修繕・改善又は集約・再編成を含む建替検討
堀口団地	3	56	計画期間内は適切な維持管理に努め、次期計画期間内における修繕や改善、また状況により周辺の住宅との集約・再編等を含めた建替についても検討をする。	修繕・改善又は集約・再編成を含む建替検討
さつきヶ丘団地	4	88	長期的な活用のため、改善事業を行い維持管理とする。	維持管理
桜町団地 (市営35戸・県営35戸)	1	35	長期的な活用のため、改善事業を行い維持管理とする。	維持管理
古間木団地	14	65	適切な維持管理に努め、次期計画期間内における修繕や改善について検討をする。	修繕・改善検討
木崎野団地	7	16	適切な維持管理に努め、次期計画期間内における修繕や改善について検討をする。	修繕・改善検討

第7章 公営住宅等における点検、計画修繕、改善及び建替事業等の実施方針

1 点検の実施方針

1) 基本的な方針

法定点検については、引き続き法令（建築基準法第12条による。以下「法定点検」）に基づき適切に実施します。

また、全ての住棟を対象に年に1度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（2016（平成28）年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に記載の「日常点検」に則り住棟の点検を実施することとし、定期点検と合わせた実施や計画修繕など効率的に行います。

2) 点検実施の体制等

日常点検は、担当者が目視で行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、安全性を考慮し、複数人数で実施します。

日常点検を行う際には、前回点検時の所見を事前に確認し、劣化の進行程度、既に修繕済みの箇所について経過を重点的に点検できるようにします。

3) 点検の対象部位と点検項目

年に1度の日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」を踏まえ、以下の対象部位別の日常点検項目一覧に従い実施します。

日常点検項目一覧

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	敷地及び地盤	ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
		イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	●
		ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	●
		エ) 塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
			・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
		オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	●
			・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
		カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
		キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
		ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況			
	ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況		
	建築物の外部	ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	●
			・基礎の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 土台	・土台の沈下等の状況	●
			・土台の劣化及び損傷の状況	●
		ウ) 外壁（躯体等）	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・P C a 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
		エ) 外壁（外装仕上材等）	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げを除く)
			・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況		●	
	・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況			
	オ) 外壁（窓サッシ等）	・シーリングの劣化及び損傷の状況		
		・サッシ等の劣化及び損傷の状況	●	
	カ) 建具	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		
・シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況				
キ) 金物類	・落下防護庇の劣化及び損傷の状況			
	・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況			
建築物	び 屋上根及	ア) 屋上面、屋上回り	・屋上面の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 屋根	・雨樋の劣化及び損傷の状況	
	避難施設等	ア) 廊下（共用廊下）	・屋根の劣化及び損傷の状況	●
			・物品の放置の状況	●
			・手すりの劣化及び損傷の状況	
			・床の劣化及び損傷の状況	
		イ) 出入口	・壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
			・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
		ウ) バルコニー	・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
			・物品の放置の状況	●
エ) 階段	・手すり等劣化及び損傷の状況	●		
	・物品の放置の状況	●		
建築設備	給排水施設及び	ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
		イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・配管の腐食及び漏水の状況	●
		ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
			・屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

2 計画修繕の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を設定します。

1) 計画修繕の基本方針

建物を長期にわたって良好に維持管理するためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に
 応じて、修繕周期等を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要となりま
 す。

計画修繕の実施にあたり、実際の計画時には対象住棟の劣化の状況を十分に調査したうえ、
 修繕内容やレベルを判断して修繕費用の抑制に努めるとともに、各年度の修繕住棟数の平準
 化を図るための調整を行うこととします。

2) 修繕項目と周期

建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施することが重要
 であり、以下に示す修繕の項目と周期を参照し、住棟の劣化状況を考慮の上、修繕を実施し
 ていきます。（主要な修繕項目を抜粋記載）

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）(H28.8) 1/3

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
屋根防水	①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、 ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
			修繕	24年	下地調整のうえ露出防水 (かぶせ方式)
	②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水のうえ保護塗装 (かぶせ方式)
			撤去 新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト 防水等
	③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装
			撤去 葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、 パラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	
床防水	①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等
	②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等
外壁塗装等	①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏） 庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、 モルタルの浮き等の補修
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、 仕上塗材塗り等
	③軒天塗装	開放廊下・階段、 バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、 仕上塗材塗り等
	④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、 洗浄
	⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、 部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去のうえ下地処理、打替え
鉄部塗装等	①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、 バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、 立て柱・支持金物、梁台、避難ハッチ、 マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、 フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		(鋼製) 共用部分ドア、メーター ボックス扉、手すり、照明器具、 設備機器、配電盤類、 屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）(H28.8) 2/3

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
鉄部塗装等	③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング
		(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装
建具・金物等	① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
		窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	② 手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替
	③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等
			取替	36年	全部撤去の上、取替
	④ 金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替
		笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替
		屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替
⑤ 金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	
共用内部	① 共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等
		エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替塗替	12年	床・壁・天井の塗替等
給水設備	① 給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
			取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)
			取替	40年	ステンレス鋼管
	水道メーター	取替	8年	支給品	
	② 貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
③ 給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	
		取替	15年		
排水設備	① 雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
			取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
	② 汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
			取替	50年	铸铁管
	③ 排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
			取替	30年	ヒューム管
	④ 雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
	⑤ 排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
			取替	15年	

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）(H28.8) 3/3

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
ガス設備	①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
		ガスメーター	取替	10年	
	②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
			取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管
空調換気設備	①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年	
	②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年	
電灯設備	①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年	
		非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ～6年	
	②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年	
	③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年	
	④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年	
	⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年	
情報・通信設備	①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年	
	②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年	
	③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	
	④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年	
消防用設備	①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年	
	②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年	
	③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年	
昇降機	①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
		全構成機器	取替	30年	
立体駐車場設備	①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替
			建替	30年	全部撤去の上建替
	②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換
			建替	20年	撤去、新設
外構・附属施設	①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年	
		囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年	
		埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年	
			取替	20年	
	②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年	
		植栽	整備	20年	
仮設工事	①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等
	②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等
専用部分	①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
		分電盤	取替	15年	
	②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
		換気扇	取替	20年	

3) 修繕計画

修繕周期に基づき、市の維持管理判定団地に対する修繕周期を超過した部位については、修繕計画として定めます。ただし、過去の修繕・改善履歴により修繕済みや設置済みは除きます。また、同建設時期の住棟であっても、主体構造や部材仕様及び仕上仕様の違いによる劣化、および入居者の使用環境等により劣化の相異が生じているため、工事実施時には詳細な劣化調査を行い、計画修繕の内容を再検討することとします。

標準修繕周期の設定

	部位別	修繕・改善項目	修繕周期(年)
住戸	浴室	防水性向上等	15
		ユニットバス改修	25
		手摺設置・改修	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	25
		手摺設置・改修	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15
		換気扇設置・改修	20
		分電盤類取替	15
		電気容量のアップ	—
		警報器等の設置・改修	20
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
ガス管改修		30	
建具等	建具改修	36	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18
		吹付タイル補修	18
		軒裏補修	18
		庇・笠木補修	18
		雨樋等補修	18
		バルコニー補修	18
		バルコニー防水	18
	屋根	防水性向上等	12
		屋根塗替	12
		屋根葺替	24
	入口・階段	内壁・天井補修	12
		入口一通路の段差解消	—
		手摺の設置・改修	—
		郵便箱取替	24
	電気等設備	消火栓箱取替	25
		分電盤類取替	30
		照明器具取替	15
		共視聴アンテナ改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	20
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	20
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15
		受水槽取替	25
		浄化槽改修	—
		屋外灯改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30

参考資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針及び長期修繕計画の作成指針(社団法人不動産協会) 他
 ※上記の修繕・改善項目は、機能性の向上や耐久性の向上が伴えば改善事業として補助対象となる項目を含んでいます。
 —：特に修繕周期(年)を設定しない項目

4) 計画修繕の実施方針

(1) 基本的な方針

- ・市営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要です。
- ・建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点に立って修繕計画を定める必要があります。

(2) 計画修繕の実施方針

- ・修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討します。
- ・これまでの工事履歴（工事内容と実施時期）や日常的な点検結果を踏まえ工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図ります。
- ・計画修繕の実施に当たっては、住宅老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事実施の優先順位等を検討します。
- ・計画修繕の実施結果等については、維持管理データベースにその履歴を蓄積し、計画の進行管理に反映します。

3 改善事業の実施方針

1) 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施します。

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じて改善整備の必要性や効果等を総合的に判断し、実施を検討します。

改善事業のタイプ

①居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。 ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善 など
②福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安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進めます。 ・住戸内部、共用部の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応 など
③安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震性の確保をはじめ、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。 ・耐震性の確保 ・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 など
④長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され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の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など
⑤脱炭素社会対応型	住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現をめざして、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行います。 ・屋上や外壁等の断熱改善 ・窓改善（断熱） ・再生エネルギー設備設置改善 など
⑥子育て世帯支援型	子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行います。 ・バルコニーの転落防止対策などの安全性の確保 ・衝撃吸収性のある床の仕上げ材への改修などの遮音性の確保 ・広い浴槽の設置など水回りの更新 ・老朽化した畳からフローリングへの張り替え ・子どもの様子を見守りながら家事を行えるよう、広いLDKへの間取りの変更 ・住戸間の界壁を除却して2戸を1戸にするなど、子育て世帯（特に多子世帯）に適した広さを有する住戸への変更 など

※⑥「子育て世帯支援型」は2023（令和5）年12月26日の国土交通省住宅局からの通達より、2023（令和5）年度補正予算で拡充（創設）された個別改善事業。

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
① 居住性 向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ 等	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
② 福祉 対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 等	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手すり設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、集会所の便所・玄関への手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
③ 安全性 確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置※1 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置※3 ・防災・減災対策※4 等	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修※2 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置※3、防犯キャビネット設置※5 ・EV地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施等 ・防災・減災対策※4 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保※3 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置※3 ・防災・減災対策※4 等
④ 長寿 命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
⑤ 脱炭 素社 会対 応型	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等
⑥ 子育 て世 帯支 援型	<ul style="list-style-type: none"> ・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更 等	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・キッズスペースの設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・キッズスペースの設置 等

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

※2 公営住宅の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

※3 公営住宅の防犯性向上は「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

※4 公営住宅の防災・減災対策は「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3年2月8日国住備第119号）を参照。

※5 公営住宅の地震対策については、「公共建築物におけるエレベーターの地震対策の実施について」（平成31年4月2日国住指第4294号）を参照。

2) 住宅別住棟別個別改善計画

(1) 住戸改善

①長寿命化型改善事業

設備の配管(ガス管・給水管・排水管)について耐久性を向上させる改善を実施し、長寿命化を図ります。

【実施内容】

- 排水管の改善：堀口団地1～3号棟
- ガス管・給水管・排水管の改善：さつきヶ丘団地1～4号棟

②脱炭素社会対応型改善事業

市営住宅におけるカーボンニュートラルの実現を目指し、省エネルギー性能の高い給湯器への更新を実施します。

【実施内容】

- 給湯器の更新：堀口団地1～3号棟、さつきヶ丘団地1～4号棟、桜町団地、古間木団地、木崎野団地1号棟

(2) 共用部分改善

①長寿命化型改善事業

住棟の屋上・外壁について、耐久性を向上させる改善を実施し、長寿命化を図ります。

【実施内容】

- 屋上・外壁改善：堀口団地1～3号棟、さつきヶ丘団地1号棟、桜町団地

(3) 屋外・外構部分改善

①安全性確保型改善事業

屋外・外構において防犯性の向上を図るため、フェンスの更新と屋外通路等の照度確保のため、外灯のLED化を実施します。

【実施内容】

- フェンスの更新：第一松園団地、第二松園団地、第三松園団地、堀口団地、さつきヶ丘団地
- 外灯のLED化：第一松園団地、第二松園団地、第三松園団地4～6号棟、堀口団地1～3棟、さつきヶ丘団地1～4号棟

②長寿命化型改善事業

屋外の物置において耐久性の向上と長寿命化を図るため、物置の更新を実施します。

【実施内容】

- 物置の更新：第二松園団地

団地別改善計画

団地名	住棟番号 (部屋番号)	前期5年				後期5年		
		③安全性確保型	④長寿命化型	⑤脱炭素社会対応型	その他	③安全性確保型	④長寿命化型	⑤脱炭素社会対応型
第一岡三沢 団地	1号棟				除却・解体			
	2号棟							
桜町改良住宅	1号棟							
	2号棟							
第一松園団地	1号棟							
	2号棟							
	屋外、外構設備	フェンス更新・外灯						
第二松園団地	3号棟							
	屋外、外構設備	フェンス更新・外灯	物置更新					
第三松園団地	4号棟							
	5号棟							
	6号棟							
	屋外、外構設備	フェンス更新・外灯						
堀口団地	1号棟		設計（屋上・外壁）				排水管（屋内・外） 屋上・外壁改修	給湯器
	2号棟		設計（屋上・外壁）				排水管（屋外） 屋上・外壁改修	給湯器
	3号棟		設計（屋上・外壁）				排水管（屋外） 屋上・外壁改修	給湯器
屋外、外構設備	外灯				フェンス更新			
さつきヶ丘 団地	1号棟		屋上改修 外壁改修 排水管（屋内・外）					給湯器
		1号棟外構	フェンス更新・外灯					
	2号棟		給水管（屋内・外） ガス管（屋内・外）					
				給湯器（屋内）				
			設計（排水管）				排水管（屋内・外）	
	3号棟		給水管（屋内・外） ガス管（屋内・外）					
				給湯器（屋内）				
			設計（排水管）				排水管（屋内・外）	
	4号棟		給水管（屋内・外） ガス管（屋内・外）					
				給湯器（屋内）				
		設計（排水管）				排水管（屋内・外）		
2.3.4号棟外構	フェンス更新・外灯							
桜町団地	—		屋上改修 外壁改修					
				給湯器				
古間木団地	1～4号棟						給湯器	
	5～10号棟						給湯器	
	11～14号棟						給湯器	
木崎野団地	1号棟						給湯器	
	2号棟							
	3号棟							
	4号棟							
	5号棟							
	6号棟							
	7号棟							

(3) 建替事業の方針

2023（令和5）年度現在、駅東団地で建替を実施しています。
完成については以下のように予定をしています。

駅東団地完成予定一覧

団地名	種別	住棟番号 (部屋番号)	建設年度		構造階数	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)
			西暦	和暦			
駅東団地	公営	1号棟	2026	R8	木造平屋建	1	3
		2号棟	2025	R7	木造平屋建	1	3
		3号棟	2025	R7	木造平屋建	1	2
		4号棟	2025	R7	木造平屋建	1	2
		5号棟	2024	R6	木造2階建	1	2
		6号棟	2026	R8	木造平屋建	1	2
		7号棟	2026	R8	木造平屋建	1	2
		8号棟	2024	R6	木造平屋建	1	2
		9号棟	2024	R6	木造2階建	1	2
合計						9	20

また、今後建替を行う場合には、民間活力の導入を図りながら建設費用及び維持管理費用等の縮減への取組みを行う必要があります。以下に代表的な民間活力の導入手法を整理します。

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑤BOT方式公営住宅 (民間直接補助)	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑥空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等

国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP/PFIを積極的に推進していくこととしています。

官民連携を推進し民間の活力を活用しながら整備を行うことも考慮し、建替を行う場合には、具体的な事業手法も検討に加えていきます。

また、既存住宅の集約・更新の実施については、利便性の高い立地を選定し、高齢者等の移動に配慮したエレベーター付き住棟の建設を検討していきます。

第8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

各団地の改善に向けて、以下のスケジュールを参照し、計画期間内における事業を進めます。

改善事業のスケジュール（前期5年）

	住棟番号 (部屋番号)	構造階数	建設年度		戸数	経過	2024	2025	2026	2027	2028	
			和暦	西暦			R6	R7	R8	R9	R10	
第一岡三沢 団地	1号棟	簡易耐火2階建	S48	1973	4	50				設計	除却	
	2号棟	簡易耐火2階建	S48	1973	4	50						
桜町改良 住宅	1号棟	耐火4階建	S48	1973	24	50						
	2号棟	耐火4階建	S49	1974	24	49						
第一松園 団地	1号棟	耐火3階建	S58	1983	12	40						
	2号棟	耐火3階建	S58	1983	18	40						
屋外、外構設備								設計（外灯）	外灯LED化		フェンス更新	
第二松園 団地	3号棟	耐火3階建	S59	1984	12	39						
	屋外、外構設備								設計（外灯）	外灯LED化		物置更新 フェンス更新
第三松園 団地	4号棟	耐火3階建	H2	1990	12	33						
	5号棟	耐火3階建	H3	1991	12	32						
	6号棟	耐火3階建	H3	1991	6	32						
屋外、外構設備								設計（外灯）	外灯LED化		フェンス更新	
堀口団地	1号棟	耐火4階建	S62	1987	16	36					設計（屋上・外壁）	
	2号棟	耐火4階建	H2	1990	16	33					設計（屋上・外壁）	
	3号棟	耐火4階建	H1	1989	24	34					設計（屋上・外壁）	
屋外、外構設備								設計（外灯）	外灯LED化			
さつきヶ丘 団地	1号棟	耐火4階建	S63	1988	24	35	給水管（屋内・外） ガス管（屋内・外）			設計（屋上・外壁） 設計（排水管）	屋上・外壁改善 排水管（屋外） 設計（給湯器）	
	1号棟外構								設計（外灯）	外灯LED化 フェンス更新		
	2号棟	耐火4階建	H4	1992	24	31		給水管（屋外） ガス管（屋外）	給水管（屋内） ガス管（屋内） 給湯器更新	設計（排水管）		
	3号棟	耐火4階建	H5	1993	24	30		給水管（屋外） ガス管（屋外）	給水管（屋内） ガス管（屋内） 給湯器更新	設計（排水管）		
	4号棟	耐火4階建	H6	1994	16	29		給水管（屋外） ガス管（屋外）	給水管（屋内） ガス管（屋内） 給湯器更新	設計（排水管）		
	2.3.4号棟外構								設計（外灯）	外灯LED化 フェンス更新		
桜町団地	—	耐火6階建	H16	2004	35	19	屋上・外壁改善		設計（給湯器）	給湯器更新		
古間木団地	1～4号棟	木造2階建	H27	2015	21	8						
	5～10号棟	木造2階建	H28	2016	28	7						
	11～14号棟	木造2階建	H29	2017	16	6						
木崎野団地	1号棟	木造平屋建	H30	2018	4	5						
	2号棟	木造平屋建	H30	2018	4	5						
	3号棟	木造平屋建	R1	2019	5	4						
	4号棟	木造平屋建	R1	2019	5	4						
	5号棟	木造2階建	R4	2022	3	1						
	6号棟	木造平屋建	R2	2020	4	3						
	7号棟	木造平屋建	R2	2020	4	3						
駅東団地	1号棟	木造平屋建	R8	2026	3	-3		建替(1年目)	建替(2年目)			
	2号棟	木造平屋建	R7	2025	3	-2	建替(1年目)	建替(2年目)				
	3号棟	木造平屋建	R7	2025	2	-2	建替(1年目)	建替(2年目)				
	4号棟	木造平屋建	R7	2025	2	-2	建替(1年目)	建替(2年目)				
	5号棟	木造2階建	R6	2024	2	-1	建替(2年目)					
	6号棟	木造平屋建	R8	2026	2	-3		建替(1年目)	建替(2年目)			
	7号棟	木造平屋建	R8	2026	2	-3		建替(1年目)	建替(2年目)			
	8号棟	木造平屋建	R6	2024	2	-1	建替(2年目)					
	9号棟	木造2階建	R6	2024	2	-1	建替(2年目)					

凡例：

- 長寿命化型
- 安全性確保型
- 脱炭素社会対応型

改善事業のスケジュール（後期5年）

	住棟番号 (部屋番号)	構造階数	建設年度		戸数	経過	2029	2030	2031	2032	2033
			和暦	西暦			R11	R12	R13	R14	R15
第一岡三沢 団地	1号棟	簡易耐火2階建	S48	1973	4	50					
	2号棟	簡易耐火2階建	S48	1973	4	50					
桜町改良 住宅	1号棟	耐火4階建	S48	1973	24	50					
	2号棟	耐火4階建	S49	1974	24	49					
第一松園 団地	1号棟	耐火3階建	S58	1983	12	40					
	2号棟	耐火3階建	S58	1983	18	40					
屋外、外構設備											
第二松園 団地	3号棟	耐火3階建	S59	1984	12	39					
	屋外、外構設備										
第三松園 団地	4号棟	耐火3階建	H2	1990	12	33					
	5号棟	耐火3階建	H3	1991	12	32					
	6号棟	耐火3階建	H3	1991	6	32					
屋外、外構設備											
堀口団地	1号棟	耐火4階建	S62	1987	16	36	屋上・外壁改善 設計（給湯器）	給湯器更新	設計（排水管）	排水管（屋外）	排水管（屋内）
	2号棟	耐火4階建	H2	1990	16	33	設計（給湯器）	屋上・外壁改善	設計（排水管）	排水管（屋外）	
	3号棟	耐火4階建	H1	1989	24	34	設計（給湯器）		設計（排水管）	排水管（屋外）	
	屋外、外構設備						フェンス更新				
さつきヶ丘 団地	1号棟	耐火4階建	S63	1988	24	35	排水管（屋内） 給湯器更新				
	1号棟外構										
	2号棟	耐火4階建	H4	1992	24	31	排水管（屋外）	排水管（屋内）			
	3号棟	耐火4階建	H5	1993	24	30	排水管（屋外）		排水管（屋内）		
	4号棟	耐火4階建	H6	1994	16	29	排水管（屋外）			排水管（屋内）	
	2. 3. 4号棟外構										
桜町団地	—	耐火6階建	H16	2004	35	19					
古間木団地	1~4号棟	木造2階建	H27	2015	21	8	設計（給湯器）	給湯器更新			
	5~10号棟	木造2階建	H28	2016	28	7	設計（給湯器）		給湯器更新		
	11~14号棟	木造2階建	H29	2017	16	6	設計（給湯器）			給湯器更新	
木崎野団地	1号棟	木造平屋建	H30	2018	4	5	設計（給湯器）				給湯器更新
	2号棟	木造平屋建	H30	2018	4	5					
	3号棟	木造平屋建	R1	2019	5	4					
	4号棟	木造平屋建	R1	2019	5	4					
	5号棟	木造2階建	R4	2022	3	1					
	6号棟	木造平屋建	R2	2020	4	3					
	7号棟	木造平屋建	R2	2020	4	3					
駅東団地	1号棟	木造平屋建	R8	2026	3	-3					
	2号棟	木造平屋建	R7	2025	3	-2					
	3号棟	木造平屋建	R7	2025	2	-2					
	4号棟	木造平屋建	R7	2025	2	-2					
	5号棟	木造2階建	R6	2024	2	-1					
	6号棟	木造平屋建	R8	2026	2	-3					
	7号棟	木造平屋建	R8	2026	2	-3					
	8号棟	木造平屋建	R6	2024	2	-1					
	9号棟	木造2階建	R6	2024	2	-1					

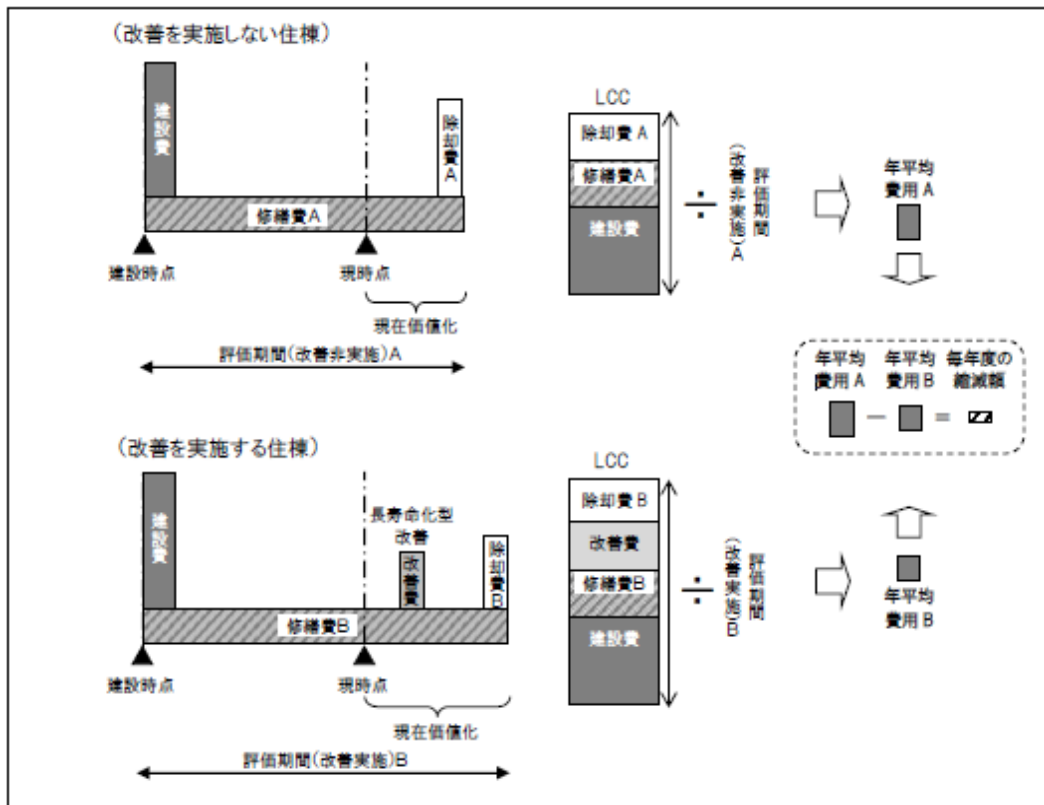
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

維持管理を継続する住棟について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

なお、LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省 2016（平成 28）年 8 月）で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

ライフサイクルコストの算出イメージ



2 長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業（79頁参照）を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、計 16,216 千円/年のLCC縮減効果が期待されます。

ライフサイクルコスト縮減効果（LCC縮減効果）の算出結果

名称	住棟 番号	建築 年度	構造 階数	戸数	計画前モデル				
					評価期間	修繕費A	建設費	除却費A	LCC
					①	②	③	④	⑤ (③+②+④)÷ ①
年	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸					
堀口団地	1号棟	S62	耐火4階建	16	50	7,751,873	9,839,400	854,663	368,919
	2号棟	H2	耐火4階建	16	50	6,502,449	8,629,200	759,792	317,829
	3号棟	H1	耐火4階建	24	50	6,650,776	8,688,400	790,184	322,587
さつきヶ丘団地	1号棟	S63	耐火4階建	24	50	7,153,485	9,197,700	821,791	343,460
	2号棟	H4	耐火4階建	24	50	6,112,377	9,390,000	797,399	325,996
	3号棟	H5	耐火4階建	24	50	6,686,407	10,431,200	766,730	357,687
	4号棟	H6	耐火4階建	16	50	7,396,440	11,772,000	737,240	398,114
桜町団地 (市営35戸・県営35戸)	-	H16	耐火6階建	70	50	6,696,904	14,553,700	286,084	430,734

名称	住棟 番号	建築 年度	構造 階数	戸数	計画後モデル					
					評価期間	修繕費B	長寿命化型 改善工事	建設費	除却費B	LCC
					⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑨+⑧+⑦+⑩)÷⑥
年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸					
堀口団地	1号棟	S62	耐火4階建	16	70	8,262,286	1,107,137	9,839,400	390,057	279,984
	2号棟	H2	耐火4階建	16	70	6,876,270	885,754	8,629,200	346,759	239,114
	3号棟	H1	耐火4階建	24	70	7,063,253	779,211	8,688,400	360,630	241,307
さつきヶ丘団地	1号棟	S63	耐火4階建	24	70	6,971,634	3,937,513	9,197,700	375,055	292,599
	2号棟	H4	耐火4階建	24	70	6,125,839	3,236,510	9,390,000	363,923	273,090
	3号棟	H5	耐火4階建	24	70	6,685,056	3,179,405	10,431,200	349,926	294,937
	4号棟	H6	耐火4階建	16	70	7,366,635	3,179,405	11,772,000	336,467	323,636
桜町団地 (市営35戸・県営35戸)	-	H16	耐火6階建	70	70	6,544,458	2,527,473	14,553,700	130,565	339,374

改善事業によるライフサイクルコスト削減効果（LCC削減効果）の算出結果一覧

名称	住棟 番号	建築 年度	構造 階数	戸数	経過 年数 (R5)	計画前		計画後		LCC削減効果	
						使用 年数	LCC	使用 年数	LCC	年平均削減額 ⑫	削減効果 ⑬ (⑫×戸数)
							⑤		⑪		
							円/年・戸		円/年・戸		
堀口団地	1号棟	S62	耐火4階建	16	36	50	368,919	70	279,984	88,935	1,422,955
	2号棟	H2	耐火4階建	16	33	50	317,829	70	239,114	78,715	1,259,437
	3号棟	H1	耐火4階建	24	34	50	322,587	70	241,307	81,280	1,950,724
さつきヶ丘団地	1号棟	S63	耐火4階建	24	35	50	343,460	70	292,599	50,861	1,220,662
	2号棟	H4	耐火4階建	24	31	50	325,996	70	273,090	52,906	1,269,742
	3号棟	H5	耐火4階建	24	30	50	357,687	70	294,937	62,750	1,505,995
	4号棟	H6	耐火4階建	16	29	50	398,114	70	323,636	74,478	1,191,645
桜町団地 (市営35戸・県営35戸)	-	H16	耐火6階建	70	19	50	430,734	70	339,374	91,360	6,395,168
合 計										581,284	16,216,328

三沢市公営住宅等長寿命化計画

- 発行 令和6年3月
- 編集 三沢市建設部建築住宅課
〒033-8666 青森県三沢市桜町1丁目1番3
8号 TEL : 0176-53-5111 (代表)
FAX : 0176-53-9900
URL : <http://www.city.misawa.lg.jp/>