

中泊町公営住宅等長寿命化計画

第 2 回改訂版



令和 5 年 3 月

中 泊 町

目 次

第1章 公営住宅等長寿命化の目的等	1
1-1 背景と目的	1
1-2 計画期間	1
1-3 計画の位置づけ	1
第2章 公営住宅等ストックの状況	2
2-1 公営住宅の概要	2
2-2 居住水準	8
2-3 修繕等の状況	9
2-4 居住者の状況	12
第3章 長寿命化に関する基本方針	13
3-1 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	13
3-2 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	14
第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	15
4-1 長寿命化計画に位置付ける対象住宅	15
4-2 団地別・住棟別状況の把握	15
4-3 団地別・住棟別の事業手法の選定	38
第5章 点検の実施方針	56
第6章 計画修繕の実施方針	56
第7章 改善事業の実施方針	57
第8章 建替事業の実施方針	58
8-1 建替え計画の考え方	58
8-2 建替えスケジュールの考え方	58
第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧	60
第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	74

第1章 公営住宅等長寿命化の目的等

1-1 背景と目的

本町では、平成33年度を目標年度とする「中泊町公営住宅等長寿命化計画」を平成23年度に策定し、この計画に基づき公営住宅等の維持管理を実施しているところですが、その後、国では平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、平成26年4月には「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」を示し、地方公共団体に対し、公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うための総合管理計画の策定を要請しているところです。また、国では、これら計画との整合を図るため、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定しています。

本計画は、このような状況を踏まえ、国が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき現行の計画を見直し、新たな「中泊町公営住宅等長寿命化計画」を策定するものです。

1-2 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度（2023）から令和14年度（2033）までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、おおむね5年毎に見直しを行うものとします。

1-3 計画の位置づけ

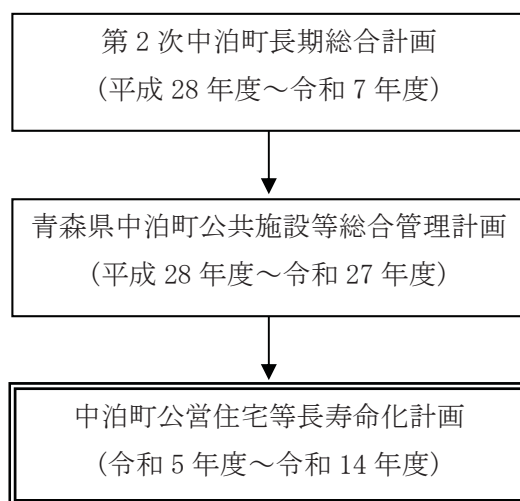


図 本計画の位置づけ

第2章 公営住宅等ストックの状況

2-1 公営住宅の概要

本町が管理する町営住宅は、10 団地 210 棟 463 戸あり、その内訳は公営住宅が 194 棟 387 戸、改良住宅が 11 棟 66 戸、特定公共賃貸住宅が 5 棟 10 戸となっています。

このうち中里地域に立地する公営住宅は、中里団地、二夕見団地、八幡団地、富野団地、千歳団地、薄市団地、玉清水団地、さわやか団地、もみじ団地の合計 9 団地 189 棟 365 戸となっています。小泊地域に立地する公営住宅は、花丘団地の 1 団地 21 棟 98 戸（うち改良住宅 11 棟 56 戸）となっています。

建築基準法が改正された昭和 56 年を境にみると、旧耐震基準によって建設され耐震性が確保されていないと考えられる「昭和 56 年以前」の住宅は 102 棟、193 戸、新耐震基準で建設され耐震性を満たしていると考えられる「昭和 57 年以降」の住宅は 108 棟、270 戸となっています。

中里団地、二夕見団地、富野団地、千歳団地、薄市団地の全ての住棟と花丘団地の一部の住棟が旧耐震基準によって建設されたものです。

さわやか団地は平成 10 年以降に建設されており、若者定住住宅や特定公共賃貸住宅も建設されています。

もみじ団地は平成 26 年度から令和 2 年度までに建設された一番新しい団地です。

各団地毎の町営住宅の概要は、次ページの表に示すとおりです。

表 町営住宅の概要その1

(令和4年12月)

地域	団地名	構造	棟数		戸数		耐震基準				公営		改良		特公賃		政策空家		棟数	戸数	
							旧		新												
							棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸			
中里	中里	木平	27	27	27	27	27	27			6	6					21	21	46	101	
		簡平	19	19	74	74	19	74			19	45						29			
	二夕見	木平	44	44	44	44	44	44			31	31					13	13	44	44	
	八幡	簡二	6	6	18	18			6	18	6	17						1	22	50	
		木平	8	12	8	24			12	24	12	21					3				
		木平	4		16																
		木二	4	4	8	8			4	8	4	5					3				
	富野	簡二	1	1	5	5	1	5			1	3						2	1	5	
	千歳	簡平	2	2	10	10	2	10			2	6						4	2	10	
	薄市	簡平	2	2	10	10	2	10			2	1						9	2	10	
	玉清水	木平	2	2	5	5			2	5	2	5							2	5	
	さわやか	木平	35	35	70	70			35	70	35	70								35	70
		木平	5	5	10	10			5	10					5	10				5	10
	もみじ	木平	30	30	60	60			30	60	30	60								30	60
小泊	花丘	簡二	5	5	14	14	5	14					5	4				10	21	98	
		簡二	2	10	9	32	2	9			2	9									
		簡二	8		23				8	23	8	23									
		耐二	1	1	16	16			1	16			1	16							
		耐二	5	5	36	36			5	36			5	36							
合 計			210	210	463	463	102	193	108	270	160	302	11	56	5	10	34	95	210	463	

表 町営住宅の概要その2

(令和4年12月)

番号	団地名	種別	建設年度		経過 年数	耐用 年数	構造	専用面 積(㎡)	棟数	戸数	空 戸数	間取	備考
1	中里	公営	S33	1958	64	20	木造平	34.0	1	1	1	3K	
			S36	1961	61	20	木造平	30.0	3	3	3	3K	
			S36	1961	61	20	木造平	32.4	1	1	1	3K	
			S36	1961	61	20	木造平	34.8	3	3	1	3K	
			S36	1961	61	20	木造平	36.4	7	7	7	3K	
			S37	1962	60	20	木造平	32.4	2	2	1	2K	
			S38	1963	59	20	木造平	32.4	2	2	0	2K	
			S38	1963	59	20	木造平	32.4	1	1	1	3K	
			S39	1964	58	20	木造平	32.4	1	1	1	3K	
			S39	1964	58	20	木造平	36.4	6	6	5	3K	
			S48	1973	49	30	簡易平	44.9	4	16	6	3K	
			S49	1974	48	30	簡易平	44.9	2	8	2	3K	
			S51	1976	46	30	簡易平	51.1	3	12	4	3K	
			S52	1977	45	30	簡易平	51.1	3	12	8	3K	
			S53	1978	44	30	簡易平	51.1	3	12	5	3K	
			S54	1979	43	30	簡易平	54.1	3	12	4	3K	
			S55	1980	42	30	簡易平	54.1	1	2	0	3K	
		合計							46	101	50		
2	二夕見	公営	S43	1968	54	20	木造平	32.4	9	9	1	2K	
			S43	1968	54	20	木造平	37.2	4	4	2	3K	
			S44	1969	53	20	木造平	32.4	15	15	2	2K	
			S45	1970	52	20	木造平	32.4	7	7	3	2K	
			S45	1970	52	20	木造平	37.2	9	9	5	3K	
		合計							44	44	13		
3	八幡	公営	S57	1982	40	20	木造平	65.6	3	3	0	3DK	
			S57	1982	40	45	簡易2	64.9	3	9	1	3DK	
			S58	1983	39	20	木造平	65.6	3	3	0	3DK	
			S58	1983	39	45	簡易2	64.9	3	9	0	3DK	
			S60	1985	37	20	木造平	68.5	1	1	0	3DK	
			S60	1985	37	20	木造2	70.8	4	8	3	3DK	
			S61	1986	36	20	木造平	57.9	1	4	0	3DK	
			S62	1987	35	20	木造平	68.5	1	1	0	3DK	
			S62	1987	35	20	木造平	60.8	1	4	1	3DK	
			S63	1988	34	20	木造平	61.5	1	4	1	3DK	
			H1	1989	33	20	木造平	65.2	1	4	1	3DK	
		合計							22	50	7		

(次ページに続く)

番号	団地名	種別	建設年度		経過 年数	耐用 年数	構造	専用面 積 (㎡)	棟数	戸数	空 戸数	間取	備 考
4	富野	公営	S56	1981	41	45	簡易2	62.7	1	5	2	3DK	
		合計							1	5	2		
5	千歳	公営	S47	1972	50	30	簡易平	39.9	2	10	4	3K	
		合計							2	10	4		
6	薄市	公営	S46	1971	51	30	簡易平	38.3	2	10	9	3K	
		合計							2	10	9		
7	玉清水	公営	H9	1997	25	30	木造平	72.8	2	5	1	3DK	
		合計							2	5	1		
8	さわやか	公営	H11	1999	23	30	木造平	80.3	6	12	0	2LDK	
			H12	2000	22	30	木造平	63.2	1	2	0	2LDK	
			H12	2000	22	30	木造平	80.3	3	6	0	2LDK	
			H13	2001	21	30	木造平	63.2	2	4	0	2LDK	
			H13	2001	21	30	木造平	80.3	4	8	1	2LDK	
			H14	2002	20	30	木造平	63.2	1	2	0	2LDK	
			H14	2002	20	30	木造平	80.3	5	10	0	2LDK	
			H15	2003	19	30	木造平	80.3	5	10	0	2LDK	
			H16	2004	18	30	木造平	80.3	5	10	0	2LDK	
			H17	2005	17	30	木造平	80.3	3	6	1	2LDK	
		計							35	70	2		
		特公賃	H13	2001	21	30	木造平	80.3	1	2	0	2LDK	
			H15	2003	19	30	木造平	80.3	1	2	0	2LDK	
			H17	2005	17	30	木造平	80.3	3	6	0	2LDK	
		計							5	10	0		
		合計							40	80	2		

(次ページに続く)

番号	団地名	種別	建設年度		経過 年数	耐用 年数	構造	専用面 積(㎡)	棟数	戸数	空 戸数	間取	備考
9	もみじ	公営	H26	2014	8	30	木造平	60.0	2	4	0	2LDK	
			H26	2014	8	30	木造平	80.3	2	4	0	3LDK	
			H27	2015	7	30	木造平	80.3	4	8	1	3LDK	
			H28	2016	6	30	木造平	63.0	2	4	0	2LDK	
			H28	2016	6	30	木造平	80.3	2	4	0	3LDK	
			H29	2017	5	30	木造平	63.0	1	2	0	2LDK	
			H29	2017	5	30	木造平	80.3	3	6	0	3LDK	
			H30	2018	4	30	木造平	80.3	4	8	0	3LDK	
			R1	2019	3	30	木造平	80.3	5	10	0	3LDK	
			R2	2020	2	30	木造平	80.3	5	10	0	3LDK	
		合計							30	60	1		
10	花丘	旧改良 (砂山)	S46	1971	51	45	簡易2	42.8	2	4	2	3K	
			S47	1972	50	45	簡易2	44.9	3	10	8	3K	
		計							5	14	10		
		新改良 (砂山)	H11	1999	23	70	耐火2	76.8	2	12	2	3DK	
			H12	2000	22	70	耐火2	76.8	1	8	2	3DK	
			H15	2003	19	70	耐火2	76.8	1	8	3	3DK	
			H18	2006	16	70	耐火2	76.8	1	8	2	3DK	
		計							5	36	9		
		新改良 (浜野)	H9	1997	25	70	耐火2	77.3	1	16	6	3DK	
		計							1	16	6		
		公営 (砂山)	S54	1979	43	45	簡易2	64.4	1	6	1	3K	
			S56	1981	41	45	簡易2	64.4	1	3	0	3K	
			S57	1982	40	45	簡易2	64.4	1	3	0	3K	
			S58	1983	39	45	簡易2	64.4	4	12	3	3K	
			S59	1984	38	45	簡易2	64.4	1	3	0	3K	
S60	1985		37	45	簡易2	64.4	1	2	1	3K			
S61	1986		36	45	簡易2	66.6	1	3	1	3K			
計							10	32	6				
合計							21	98	31				
総 計									210	463	120		

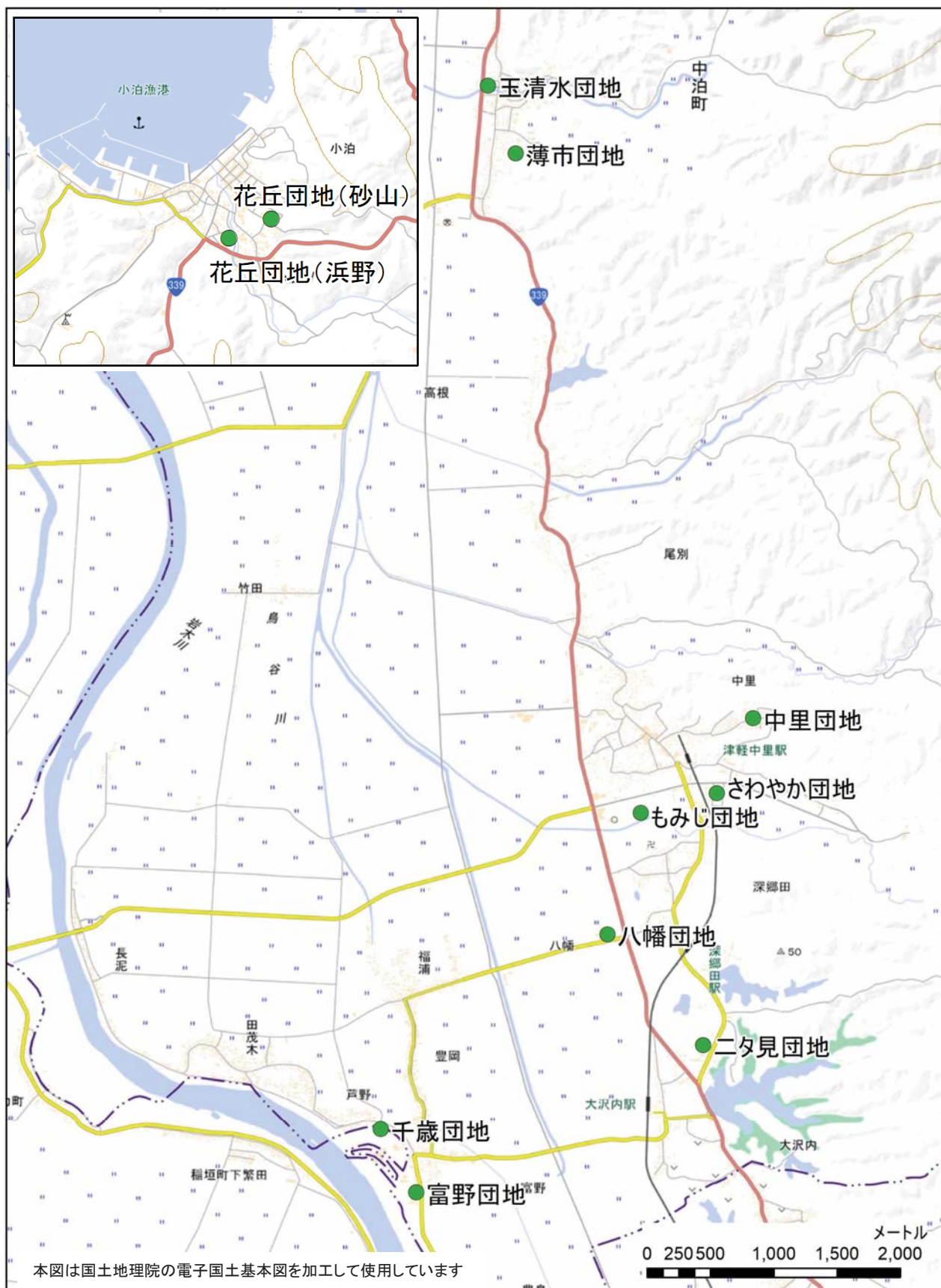


図 町営住宅の位置

2-2 居住水準

住戸規模（戸当たり床面積）別にみると、1～2人世帯の最低居住面積水準※となる「25㎡未満」及び「30㎡未満」の住宅はなく、いずれの住宅も2人世帯の最低居住水準を上回る30㎡以上を確保しています。

表 住戸規模別管理戸数

地域	団地名	建設年度	構造	管理戸数	25 m ² 未満	25～ 30 m ²	30～ 40 m ²	40～ 50 m ²	50～ 60 m ²	60～ 70 m ²	70 m ² 以上
中里	中里	S33～S39	木平	27			27				
		S48～S55	簡易平	74				24	50		
	二夕見	S43～S45	木造平	44			44				
	八幡	S57～H1	木造平	24					4	20	
		S60	木造 2	8							8
		S57～S58	簡易 2	18						18	
	富野	S56	簡易 2	5						5	
	千歳	S47	簡易平	10			10				
	薄市	S46	簡易平	10			10				
	玉清水	H9	木造平	5							5
	さわやか	H11～H17	木造平	80						8	72
	もみじ	H26～R2	木造平	60						10	50
計				365	0	0	91	24	54	61	135
小泊	花丘	S46～S61	簡易 2	46				14		32	
		H9～H18	耐火 2	52							52
	計				98			14		32	52
計				463	0	0	91	38	54	93	187

※最低居住面積水準

最低居住面積水準は、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である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者 25㎡

(2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている

②適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び

洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている。

・最低居住面積水準

1人-25㎡

2人-30㎡

3人-40㎡

4人-50㎡

5人-57㎡

6人-66.5㎡

7人-76㎡

出典：住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月 国土交通省）

2-3 修繕等の状況

平成 29 年度～令和 3 年度の間に改修・修繕費等で約 4,900 万円支出しており、さわやか団地が全体の 36%を占め、次いで八幡団地 16%、花丘団地（新改良）14%となっており、その他の団地の支出割合は低くなっています。

表 町営住宅の修繕費等の推移

(単位：千円)

地域	団地名	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	計
中里	中里	950	1,410	1,083	1,117	672	5,232
	二タ見	228	456	398	509	263	1,854
	八幡	869	2,288	1,630	1,388	1,533	7,708
	富野	53	332	16	88	9	498
	千歳	0	10	114	73	3	200
	薄市	0	6	7	0	0	14
	玉清水	17	473	167	39	411	1,108
	さわやか	3,923	2,298	3,809	3,381	4,291	17,703
	もみじ	5	0	556	788	332	1,681
	特公賃貸	594	301	1,437	5	76	2,413
小泊	花丘(公営)	1,377	1,213	113	82	0	2,785
	花丘(旧改良)	300	12	16	243	477	1,048
	花丘(新改良)	1,431	1,158	1,061	1,337	1,777	6,763
計		9,748	9,957	10,407	9,050	9,844	49,006

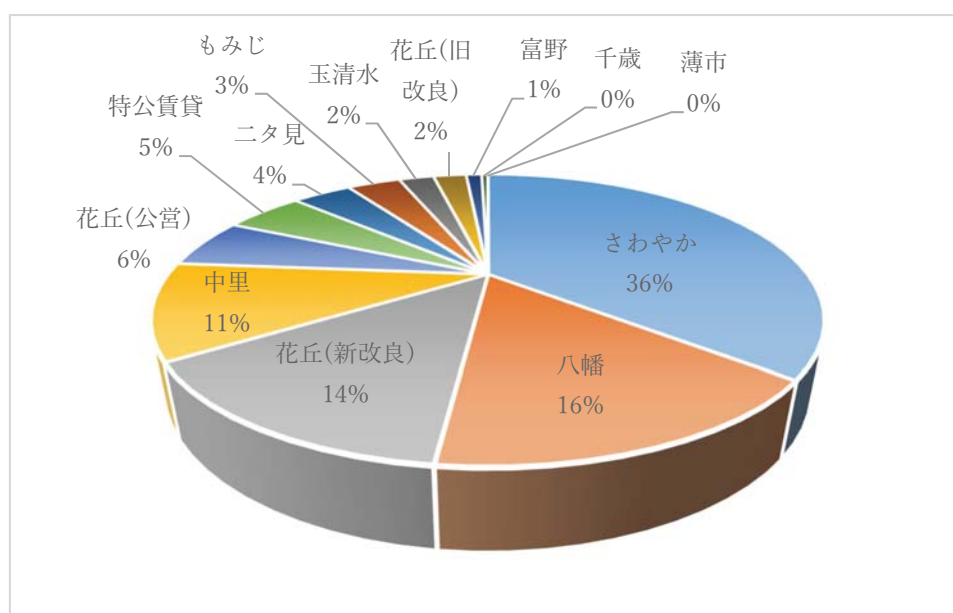


図 町営住宅修繕費等の割合

表 主な改修実績一覧

団地名	住 棟	建設年度	修繕年度	内 容
中里	1 棟 4 戸 (147 号～150 号)	昭和 54 年	平成 23 年	屋根葺替
	1 棟 4 戸 (111 号～114 号)	昭和 51 年	平成 24 年	屋根葺替
	1 棟 4 戸 (103 号～106 号)	昭和 51 年	平成 25 年	屋根葺替
	2 棟 6 戸 (107 号～110 号、151 号～152 号)	昭和 51 年 昭和 55 年	平成 26 年	屋根葺替
八幡	3 棟 7 戸 (1～3 号、4 号、6～8 号)	昭和 57 年	平成 23 年	屋根改修
	3 棟 7 戸 (5 号、9～11 号、14～16 号)	昭和 57～58 年	平成 24 年	屋根改修
	3 棟 5 戸 (12 号、13 号、17～19 号)	昭和 57 年～58 年	平成 25 年	屋根改修
	3 棟 5 戸 (20 号、21 号、22～24 号)	昭和 58 年	平成 26 年	屋根改修
	2 棟 4 戸 (35～36 号、37～38 号)	昭和 60 年	平成 27 年	屋根改修
さわやか (特公賃舎)	9 棟 18 戸 (23～24 号、31～34 号、39～42 号、45～48 号、55～56 号、63～64 号)	平成 11～14 年	平成 23 年	羽目板改修
	10 棟 20 戸 (1～6 号、13～18 号、25～30 号、35～36 号)	平成 13～15 年 平成 17 年	平成 24 年	羽目板改修
	8 棟 16 戸 (37～38 号、43～44 号、49～58 号、59～62 号)	平成 14～16 年	平成 25 年	羽目板改修
	8 棟 16 戸 (65～80 号)	平成 16～17 年	平成 26 年	羽目板改修
花丘	2 棟 5 戸 (89～91 号、95～96 号)	昭和 56 年 昭和 58 年	平成 23 年	屋根改修
	3 棟 8 戸 (92～94 号、100～101 号、102～104 号)	昭和 58 年 昭和 60～61 年	平成 24 年	屋根改修
	2 棟 7 戸 (79～82 号、83～85 号)	昭和 58 年	平成 25 年	屋根改修
	1 棟 3 戸 (86～88 号)	昭和 58 年	平成 26 年	屋根改修
	1 棟 2 戸 (73～78 号)	昭和 54 年	平成 27 年	屋根改修

主な修繕の工事周期は、下表に示すとおりです。

表 工事項目別の修繕周期（例）

工事項目			工事区分	工事周期	対応済み住宅 (実施年)
建物	屋根防水	・屋上防水（保護）	補修	12 年	
			修繕	24 年	
		・屋上防水（露出）	補修	12 年	
			撤去・新設	24 年	
		・傾斜屋根	補修	12 年	
			撤去・ 葺替	24 年	中里 花丘
	床防水	・バルコニー床防水	修繕	12 年	
		・開放廊下・階段等床防水	修繕	12 年	
	外壁塗装等	・コンクリート補修	補修	12 年	
		・外壁塗装	塗替	12 年	
			除去・塗装	36 年	
		・軒天塗装	塗替	12 年	
			除去・塗装	36 年	
		・タイル張り補修	補修	12 年	
	鉄部塗装等	・鉄部塗装（雨掛かり部分）	塗替	4 年	
		・鉄部塗装（非雨掛かり部分）	塗替	6 年	
		・非鉄部塗装	清掃・塗装	12 年	
	建具・金物等	・建具関係	点検・調整	12 年	
			取替	36 年	
		・手すり	取替	36 年	
		・屋外鉄骨階段	補修	12 年	
			取替	36 年	
	設備	給水設備	更正	15 年	
			取替	30 年	
		・給水ポンプ	補修	9 年	
			取替	16 年	
	排水設備	・ガス管	取替	30 年	

資料：国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」

2-4 居住者の状況

居住者の状況を世帯人数別にみると、「1人世帯」が163戸で最も多く、全体の47.5%を占めており、次いで「2人世帯」が101戸29.4%、「3人世帯」が48戸14.0%の順となっています。

年齢構成別にみると、「65歳以上」の高齢者は186人で居住者の28.9%を占めています。

団地別にみると、「1人世帯」は花丘団地が40戸で最も多く、次いでさわやか団地39戸、中里団地29戸、八幡団地27戸、二夕見団地の18戸の順となっています。

表 公営住宅の居住者状況

地域	団地名	入居 世帯数	入居 者数	世帯数(世帯人数)					年齢構成(歳)		
				1人	2人	3人	4人	5人以上	0～14	15～64	65～
中里	中里	51	86	29	11	9	2	0	0	39	47
	二夕見	31	45	18	12	1	0	0	0	14	31
	八幡	43	65	27	11	4	1	0	2	43	20
	富野	3									
	千歳	6	8	4	2	0	0	0	0	3	5
	薄市	1									
	玉清水	4									
	さわやか	78	160	39	19	6	9	5	35	93	32
	もみじ	59	157	3	25	21	9	1	57	93	7
小泊	花丘	67	108	40	17	7	2	1	8	58	42
合計		343	644	163	101	48	24	7	104	354	186
(割合)				47.5%	29.4%	14.0%	7.0%	2.0%	16.1%	55.0%	28.9%

※入居世帯数が5世帯未満の団地の詳細は不記載とします

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 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

公営住宅等ストックの状況を適切に把握するための点検に関する方針、点検結果に応じた適切な修繕等の方針、今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切なデータ管理の方針について、次のとおり設定します。

【方針①】公営住宅等ストックの状況を適切に把握するための点検に関する方針

- ・定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・定期的に点検を行う事項と点検サイクルを定め、実施します。
- ・標準的な点検項目は次のとおりとします。

1. 外壁（躯体・外装）	5. 防火設備
2. 屋根・屋上（屋根・屋上面）	6. 照明施設
3. 躯体・骨組み	7. 浴室廻り
4. 配管	8. トイレ

【方針②】点検結果に応じた適切な修繕等の方針

- ・仮設を伴う工種の集約
- ・アセットマネジメント手法の導入
- ・環境配慮型資材の導入
- ・省エネ型資材の導入

【方針③】修繕・改善事業等に活用できるデータ管理の方針

- ・団地別住棟別のカルテを作成し、データを管理します。
- ・カルテに記載するデータは次のとおりとします。

I. 建設諸元	II. 地域地区、法的規制	VI. 点検調査の結果
・建設年度	III. 立地条件	VII. 位置図、見取図、配置図
・階数、構造、間取り	IV. 共同施設	
・修繕履歴	V. 敷地安全性	

3-2 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

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新と比較して、ライフサイクルコストの縮減につながるものです。

【方針①】良質な住宅ストックについては、対処療法的な維持管理から、予防保全による長期の計画的な維持管理を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図ります。

- ・周期的に実施する必要がある修繕を計画的に実施します。

【方針②】仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

- ・空家、空室となった住戸に対して修繕を実施します。
- ・適切な時期に調査・点検を行った上で、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕を延期します。

【方針③】修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

- ・日常的な保守点検を実施します。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 長寿命化計画に位置付ける対象住宅

公営住宅等長寿命化計画に位置付ける対象住宅は、本町が管理する公営住宅、特定公共賃貸住宅、改良住宅とします。また、当該住宅の入居者の共同の福祉のために必要な集会所等の共同施設も対象とします。

4-2 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の状況は、それぞれ以下の項目に従ってカルテとして調査年月日と次回定期点検予定日（※）を記載し、整理しました。

団地カルテは、「1. 立地条件」について敷地の法的位置づけや利便性から整理し、「2. 団地状況」について規模や構造及び付帯施設、居住性向等の視点から「A. 敷地建物状況」、「B. 施設整備状況」、「C. 住宅状況」、そして「D. 居住者属性」を整理しました。

次に、「修繕等の履歴」として、工事年、団地名、住棟名、工事内容、工事金額（千円）を整理し、参考に工事金額合計と1戸当たりの額を算出しました。

住棟カルテは、住棟の経過年数、規模等に関する基礎データに加え、長寿命化を図るべき住宅の2次判定に用いる「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」に関する項目について、それぞれ基準を設けて整理しました。そのほか、居住者属性に関して整理しました。

※定期点検とは、建築基準法施行規則第5条の2に基づき3年以内ごとに実施するもの。

表 団地カルテの設定項目

1. 立地条件		①所在地、②都市計画・用途地域、③容積率・建ぺい率、④土地の権利関係（所有地又は非所有地）、⑤団地周辺の状況（最寄り鉄道駅、最寄りバス停留所からの道のり（m）、接道状況（方向別の道路幅員（m））、公園、公共施設等（施設名）
2. 団地状況	A. 敷地建物状況	①敷地面積、②住居専用面積、③建設年度（和暦・西暦）、④棟数、⑤総戸数（旧区分別）、⑥構造（耐火、準耐火、簡易耐火、木造）、⑦エレベータ（E L V）の有無、⑧耐震診断状況
	B. 施設整備状況	①集会所、②児童遊園、③駐車場の有無 ④し尿処理、⑤雑排水処理の状況（公共下水道又は合併処理浄化槽） ⑥高齢者対応（共用部分の手すり設置、段差解消等）
	C. 住宅状況	建設年・構造別に、間取りタイプ、棟数、戸数、住戸専用面積（㎡）、耐用年限の2分の1の年度、空家戸数
	D. 居住者属性	入居者総世帯数（世帯）、高齢者世帯数（単身、夫婦又は同居）、一般世帯数（単身、2、3、4、5人以上） 高齢者世帯割合（%）、入居者の平均年齢（歳）、平均居住年数（年）

(1) 中里団地

中里団地カルテ			令和4年12月12日調査					次回定期点検予定なし					
1. 立地条件	①所在地		大字中里字亀山 777-2										
	②都市計画・用途地域		都市計画区域無指定										
	③容積率・建ぺい率		容積率 400%・建ぺい率 70%										
	④土地の権利関係		所有地										
	⑤団地周辺状況	⑤ 鉄道駅	津軽中里駅約 1,000m										
		バス停留所	無し										
		接道状況	6m										
公園		無し											
公共施設等		中里小学校、中里こども園											
2. 団地状況	A. 敷地建物状況	①敷地面積	55,000 m ²										
		②住居専用面積	30.00～54.10 m ²										
		③建設年度	昭和 33 年（1958）～昭和 55 年（1980）										
		④棟数	46 棟										
		⑤総戸数	101 戸（旧区分第 1 種 70 戸、第 2 種 31 戸）										
		⑥構造	木造平屋建、簡易耐火平屋建										
		⑦ELV の設置	無し										
		⑧耐震診断状況	耐震診断実施済みで耐震性を確保した棟数：無し										
	B. 施設整備状況	①集会所	有り										
		②児童遊園	有り										
		③駐車場	無し										
		④し尿処理	汲み取り式										
		⑤雑排水処理	側溝排水										
		⑥高齢者対応	未整備										
	C. 住宅状況	建設年	S33(1958)	S36(1961)					S37(1962)	S38(1963)		S39(1964)	
		構造	木造平	木造平	木造平	木造平	木造平	木造平	木造平	木造平	木造平		
		住戸タイプ	3K 1 棟 1 戸	3K 3 棟 3 戸	3K 1 棟 1 戸	3K 3 棟 3 戸	3K 7 棟 7 戸	2K 2 棟 2 戸	2K 2 棟 2 戸	3K 1 棟 1 戸	3K 1 棟 1 戸		
		住居専用面積 (m ²)	34.0	30.0	32.4	34.8	36.4	32.4	32.4	32.4	32.4		
		耐用年限 1/2 経過時期	S43(1968)	S46(1971)					S47(1972)	S48(1973)		S49(1974)	
		空家戸数	1 戸 (政策空家)	3 戸 (政策空家)	1 戸 (政策空家)	1 戸 (政策空家)	7 戸 (政策空家)	1 戸 (政策空家)	0 戸 (政策空家)	1 戸 (政策空家)	1 戸 (政策空家)		
		建設年	S39(1964)	S48(1973)	S49(1974)	S51(1976)	S52(1977)	S53(1978)	S54(1979)	S55(1980)			
		構造	木造平	簡易平	簡易平	簡易平	簡易平	簡易平	簡易平	簡易平	簡易平		
		住戸タイプ	3K 6 棟 6 戸	3K 4 棟 16 戸	3K 2 棟 8 戸	3K 3 棟 12 戸	3K 3 棟 12 戸	3K 3 棟 12 戸	3K 3 棟 12 戸	3K 3 棟 12 戸	3K 1 棟 2 戸		
		住居専用面積 (m ²)	36.4	44.9	44.9	51.1	51.1	51.1	54.1	54.1	54.1		
		耐用年限 1/2 経過時期	S49(1974)	S63(1988)	H1(1989)	H3(1991)	H4(1992)	H5(1993)	H6(1994)	H7(1995)			
		空家戸数	5 戸 (政策空家)	6 戸 (政策空家)	2 戸 (政策空家)	4 戸 (政策空家)	8 戸 (政策空家)	5 戸 (政策空家)	4 戸 (政策空家)	0 戸 (政策空家)			
		D. 居住者属性	入居者総世帯数	51 世帯									
			区分	うち高齢者世帯				一般世帯					
				単身	2 人世帯		単身	2 人	3 人	4 人	5 人以上		
				世帯数	23 世帯	6 世帯		29 世帯	11 世帯	9 世帯	2 世帯	0 世帯	
	高齢者世帯割合		56.9 %										
	入居者の平均年齢		61.8 歳										
	平均居住年数	28.5 年											

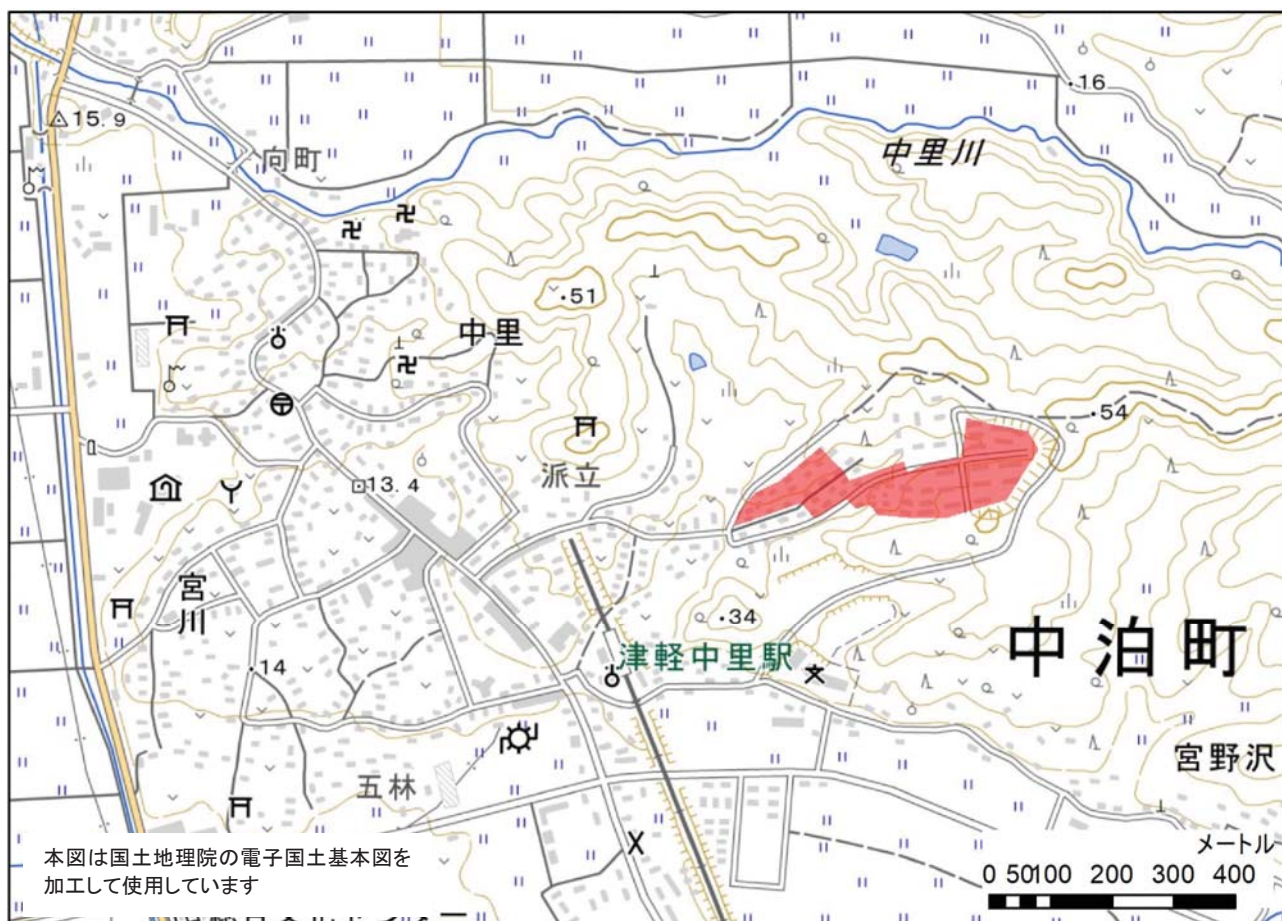


図 中里団地の位置図



図 中里団地の住棟配置

(2) 二タ見団地

二タ見団地カルテ		令和 4 年 12 月 12 日調査			次回定期点検予定なし					
1. 立地条件	①所在地	大字大沢内字海原 217								
	②都市計画・用途地域	都市計画区域無指定								
	③容積率・建ぺい率	容積率 400%・建ぺい率 70%								
	④土地の権利関係	所有地								
	⑤団地周辺の状況	鉄道駅	大沢内駅約 800m、深郷田駅約 1,000m							
		バス停留所	無し							
		接道状況	6m							
公園		無し								
公共施設等		無し								
2. 団地状況	A. 敷地建物状況	①敷地面積	11,700 m ²							
		②住居専用面積	32.40～37.26 m ²							
		③建設年度	昭和 43 年（1968）～昭和 45 年（1970）							
		④棟数	44 棟							
		⑤総戸数	44 戸（旧区分第 1 種 14 戸、第 2 種 30 戸）							
		⑥構造	木造平屋建							
		⑦ELV の設置	無し							
		⑧耐震診断状況	耐震診断実施済みで耐震性を確保した棟数：無し							
	B. 施設整備状況	①集会所	有り							
		②児童遊園	無し							
		③駐車場	無し							
		④し尿処理	汲み取り式							
		⑤雑排水処理	側溝排水							
		⑥高齢者対応	未整備							
	C. 住宅状況	建設年	S43(1968)		S44(1969)	S45(1970)				
		構造	木造平	木造平	木造平	木造平	木造平			
		住戸タイプ	2K 9 棟 9 戸	3K 4 棟 4 戸	2K 15 棟 15 戸	2K 7 棟 7 戸	3K 9 棟 9 戸			
			住居専用面積（m ² ）	32.4	37.2	32.4	32.4	37.2		
			耐用年限 1/2 経過時期	S53(1978)		S54(1979)	S55(1980)			
		空家戸数	1 戸 （政策空家）	2 戸 （政策空家）	2 戸 （政策空家）	3 戸 （政策空家）	5 戸 （政策空家）			
		D. 居住者属性	入居者総世帯数	31 世帯						
	区分		うち高齢者世帯		一般世帯					
			単身	夫婦又は同居	単身	2人	3人	4人	5人以上	
			世帯数	14 世帯	5 世帯	18 世帯	12 世帯	1 世帯	0 世帯	0 世帯
	高齢者世帯割合		61.3 %							
	入居者の平均年齢		69.0 歳							
	平均居住年数		32.0 年							

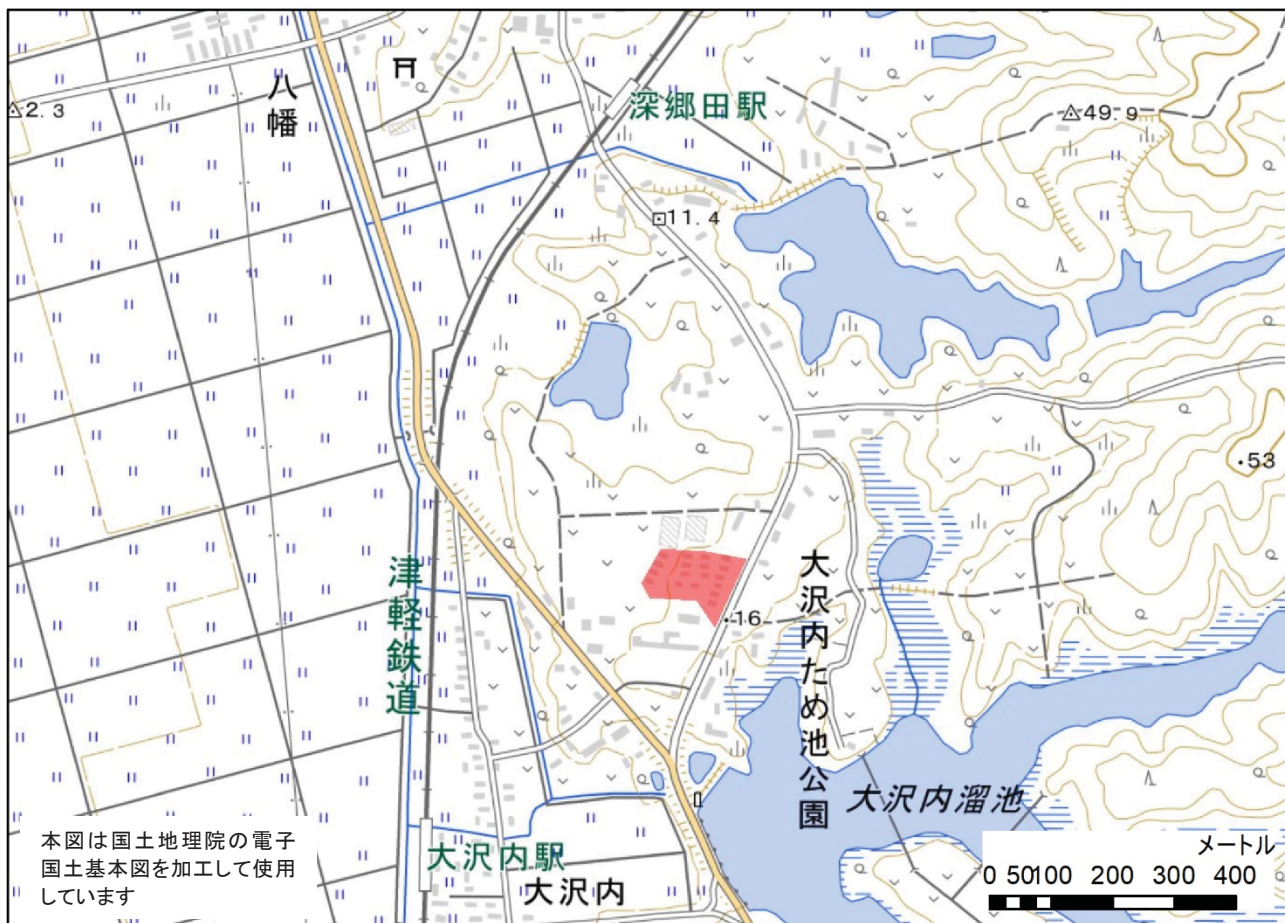


図 二夕見団地の位置図



図 二夕見団地の住棟配置

(3) 八幡団地

八幡団地カルテ			令和 4 年 12 月 12 日 調査				次回定期点検予定なし			
1. 立地条件	①所在地		大字八幡字盛山 365-1							
	②都市計画・用途地域		都市計画区域無指定							
	③容積率・建ぺい率		容積率 400% ・ 建ぺい率 70%							
	④土地の権利関係		所有地							
	⑤団地 状況 周辺	鉄道駅	大沢内駅約 1,500m							
		バス停留所	八幡団地前バス停							
		接道状況	8m							
公園		無し								
公共施設等		無し								
2. 団地状況	A. 敷地建物 状況	①敷地面積	10,700 m ²							
		②住居専用面積	57.96～70.87 m ²							
		③建設年度	昭和 57 年(1982)～平成元年(1989)							
		④棟数	22 棟							
		⑤総戸数	50 戸(旧区分第 1 種 2 戸、第2種 48 戸)							
		⑥構造	木造平屋建、木造 2 階建、簡易耐火 2 階建							
		⑦ELV の設置	無し							
		⑧耐震診断状況	耐震診断実施済みで耐震性を確保した棟数:無し							
	B. 施設整備 状況	①集会所	有り							
		②児童遊園	有り							
		③駐車場	無し							
		④し尿処理	汲み取り式							
		⑤雑排水処理	側溝排水							
		⑥高齢者対応	未整備							
	C. 住宅 状況	建設年	S57(1982)		S58(1983)		S60(1985)		S61(1986)	
		構造	木造平	簡易2	木造平	簡易2	木造平	木造2	木造平	
		住戸タイプ	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK
			3 棟	3 棟	3 棟	3 棟	3 棟	4 棟	1 棟	1 棟
			3 戸	9 戸	3 戸	9 戸	1 戸	8 戸	4 戸	4 戸
		住居専用面積(m ²)	65.6	64.9	65.6	64.9	68.5	70.8	57.9	
		耐用年限 1/2 経過時期	H4(1992)	H16(2004)	H5(1993)	H17(2005)	H7(1995)		H8(1996)	
		空家戸数	0 戸 (政策空家)	1 戸 (政策空家)	0 戸 (政策空家)	0 戸 (政策空家)	0 戸 (政策空家)	3 戸 (政策空家)	0 戸 (政策空家)	
		建設年	S62(1987)		S63(1988)	H1(1989)				
		構造	木造平	木造平	木造平	木造平				
		住戸タイプ	3DK	3DK	3DK	3DK				
			1 棟	1 棟	1 棟	1 棟				
			1 戸	4 戸	4 戸	4 戸				
		住居専用面積(m ²)	68.5	60.8	61.5	65.2				
		耐用年限 1/2 経過時期	H9(1997)		H10(1998)	H11(1999)				
		空家戸数	0 戸 (政策空家)	1 戸 (政策空家)	1 戸 (政策空家)	1 戸 (政策空家)				
D. 居住者 属性		入居者総世帯数	43 世帯							
		区分	うち高齢者世帯		一般世帯					
	単身		2人世帯	単身	2人	3人	4人	5人以上		
	世帯数		15 世帯	0 世帯	27 世帯	11 世帯	4 世帯	1 世帯	0 世帯	
	高齢者世帯割合	34.9 %								
	入居者の平均年齢	56.5 歳								
	平均居住年数	19.2 年								

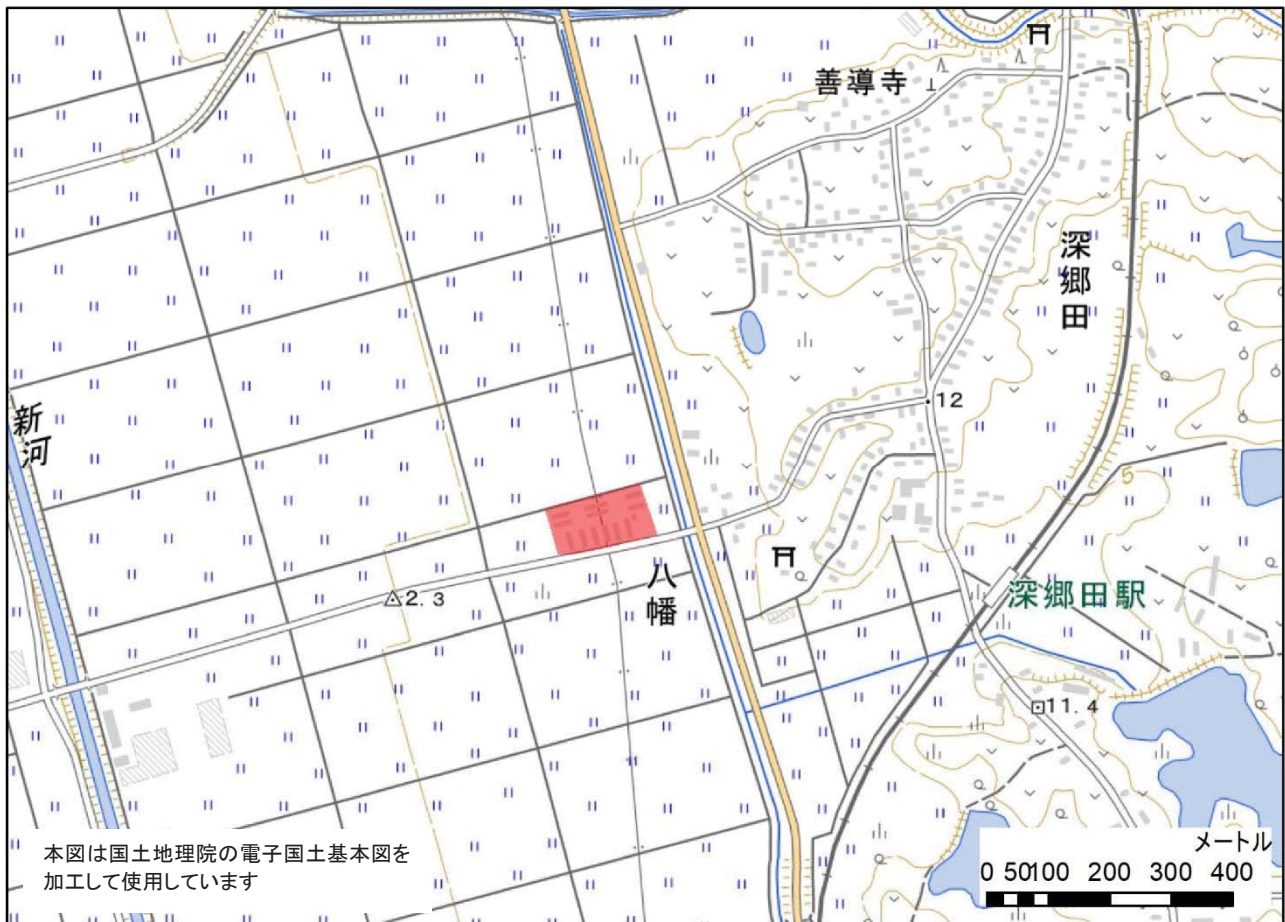


図 八幡団地の位置図

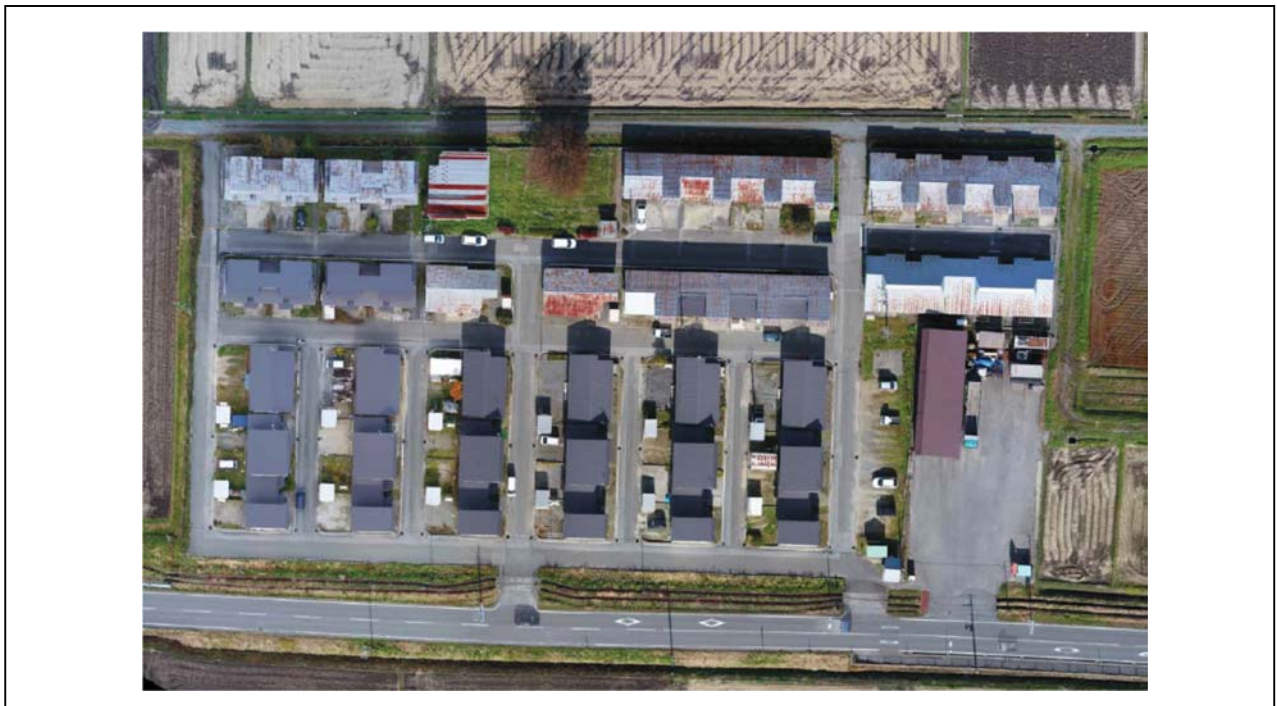


図 八幡団地の住棟配置

(4) 富野団地

富野団地カルテ		令和 4 年 12 月 12 日 調査				次回定期点検予定なし				
1. 立地条件	①所在地		大字富野字千歳 311-1							
	②都市計画・用途地域		都市計画区域無指定							
	③容積率・建ぺい率		容積率 400%・建ぺい率 70%							
	④土地の権利関係		所有地							
	の状況 ⑤団地周辺	⑤ 鉄道駅	無し							
		バス停留所	無し							
		接道状況	6m							
公園		無し								
公共施設等		武田小学校、富野こども園								
2. 団地状況	A. 敷地建物状況	①敷地面積	800 m ²							
		②住居専用面積	62.79 m ²							
		③建設年度	昭和 56 年（1981）							
		④棟数	1 棟							
		⑤総戸数	5 戸（旧区分第 2 種 5 戸）							
		⑥構造	簡易耐火 2 階建							
		⑦ELV の設置	無し							
		⑧耐震診断状況	耐震診断実施済みで耐震性を確保した棟数：無し							
	B. 施設整備状況	①集会所	無し							
		②児童遊園	無し							
		③駐車場	無し							
		④し尿処理	下水道処理							
		⑤雑排水処理	下水道処理							
		⑥高齢者対応	未整備							
	C. 住宅状況	建設年	S56(1981)							
		構造	簡耐 2							
		住戸タイプ	3DK 1 棟 5 戸							
		住居専用面積（m ² ）	62.7							
		耐用年限 1/2 経過時期	H15(2003)							
		空家戸数	2 戸 (政策空家)							
	D. 居住者属性	入居者総世帯数	3 世帯							
		区分	うち高齢者世帯		一般世帯					
			単身	夫婦又は同居	単身	2 人	3 人	4 人	5 人以上	
			世帯数							
		高齢者世帯割合								
		入居者の平均年齢								
		平均居住年数								

※居住世帯数が 5 世帯未満の団地の居住者属性は不記載とします。



図 富野団地の位置図

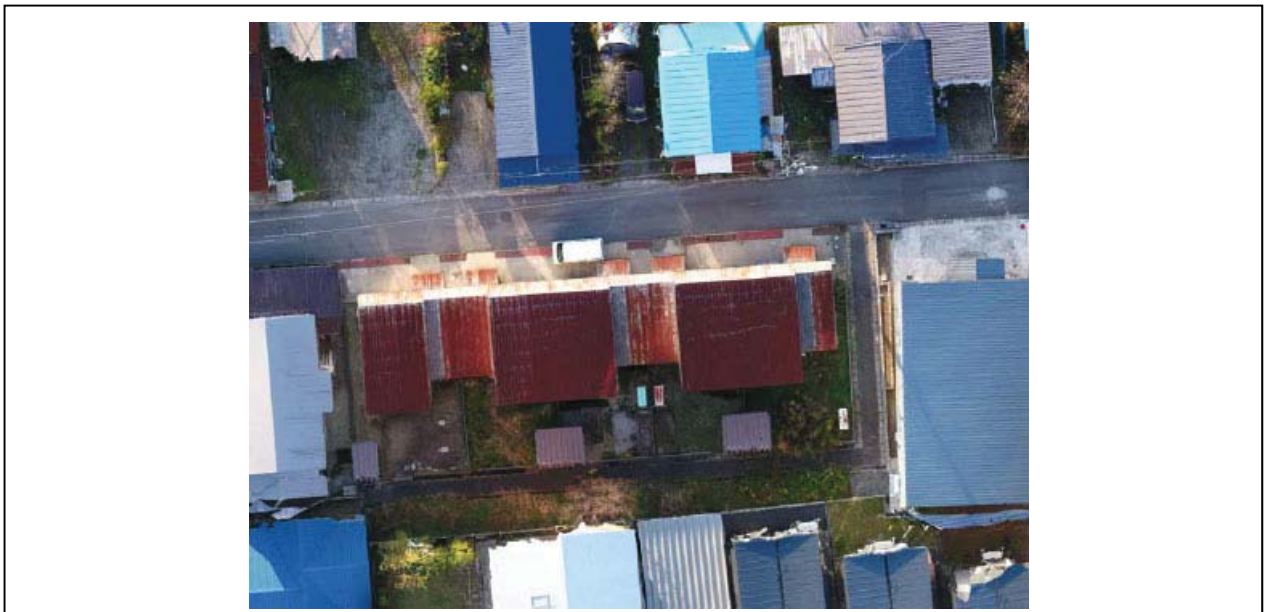


図 富野団地の住棟配置

(5) 千歳団地

千歳団地カルテ		令和 4 年 12 月 12 日 調査			次回定期点検予定なし					
1. 立地条件	①所在地		大字富野字千歳 364-1							
	②都市計画・用途地域		都市計画区域無指定							
	③容積率・建ぺい率		容積率 400%・建ぺい率 70%							
	④土地の権利関係		所有地							
	⑤団地周辺の状況	⑤ 鉄道駅	無し							
		バス停留所	無し							
		接道状況	6m							
公園		無し								
公共施設等		武田小学校、富野こども園								
2. 団地状況	A. 敷地建物状況	①敷地面積		1,400 m ²						
		②住居専用面積		39.96 m ²						
		③建設年度		昭和 47 年（1972）						
		④棟数		2 棟						
		⑤総戸数		10 戸（旧区分第 1 種 10 戸）						
		⑥構造		簡易耐火平屋建						
		⑦ELV の設置		無し						
		⑧耐震診断状況		耐震診断実施済みで耐震性を確保した棟数：無し						
	B. 施設整備状況	①集会所		無し						
		②児童遊園		無し						
		③駐車場		無し						
		④し尿処理		汲み取り式						
		⑤雑排水処理		側溝排水						
		⑥高齢者対応		未整備						
	C. 住宅状況	建設年		S47(1972)						
		構造		簡易平						
		住戸タイプ		3K 2 棟 10 戸						
		住居専用面積（m ² ）		39.9						
		耐用年限 1/2 経過時期		S62(1987)						
		空家戸数		4 戸 (政策空家)						
	D. 居住者属性	入居者総世帯数		6 世帯						
		区分	うち高齢者世帯		一般世帯					
			単身	夫婦又は同居	単身	2 人	3 人	4 人	5 人以上	
			世帯数	3 世帯	1 世帯	4 世帯	2 世帯	0 世帯	0 世帯	0 世帯
		高齢者世帯割合		66.7 %						
		入居者の平均年齢		68.1 歳						
		平均居住年数		30.3 年						



図 千歳団地の位置図



図 千歳団地の住棟配置

(6) 薄市団地

薄市団地カルテ			令和4年12月12日調査			次回定期点検予定なし			
1. 立地条件	①所在地		大字薄市字飛石田野沢 187						
	②都市計画・用途地域		都市計画区域無指定						
	③容積率・建ぺい率		容積率 400%・建ぺい率 70%						
	④土地の権利関係		所有地						
	の状況 ⑤団地周辺	⑤ 鉄道駅	無し						
		バス停留所	無し						
接道状況		6m							
公園		無し							
公共施設等		薄市小学校、薄市こども園							
2. 団地状況	A. 敷地建物状況	①敷地面積	1,400 m ²						
		②住居専用面積	38.35 m ²						
		③建設年度	昭和46年（1971）						
		④棟数	2 棟						
		⑤総戸数	10 戸（旧区分第1種 10 戸）						
		⑥構造	簡易耐火平屋建						
		⑦ELV の設置	無し						
		⑧耐震診断状況	耐震診断実施済みで耐震性を確保した棟数：無し						
	B. 施設整備状況	①集会所	無し						
		②児童遊園	無し						
		③駐車場	無し						
		④し尿処理	汲み取り式						
		⑤雑排水処理	側溝排水						
		⑥高齢者対応	未整備						
	C. 住宅状況	建設年	S46(1971)						
		構造	簡易平						
		住戸タイプ	3K 2 棟 10 戸						
		住居専用面積(m ²)	38.3						
		耐用年限 1/2 経過時期	S61(1986)						
		空家戸数	9 戸 (政策空家)						
	D. 居住者属性	入居者総世帯数	1 世帯						
		区分	うち高齢者世帯		一般世帯				
			単身	夫婦又は同居	単身	2 人	3 人	4 人	5 人以上
世帯数									
高齢者世帯割合									
入居者の平均年齢									
平均居住年数									

※居住世帯数が5世帯未満の団地の居住者属性は不記載とします。



図 薄市団地の位置図

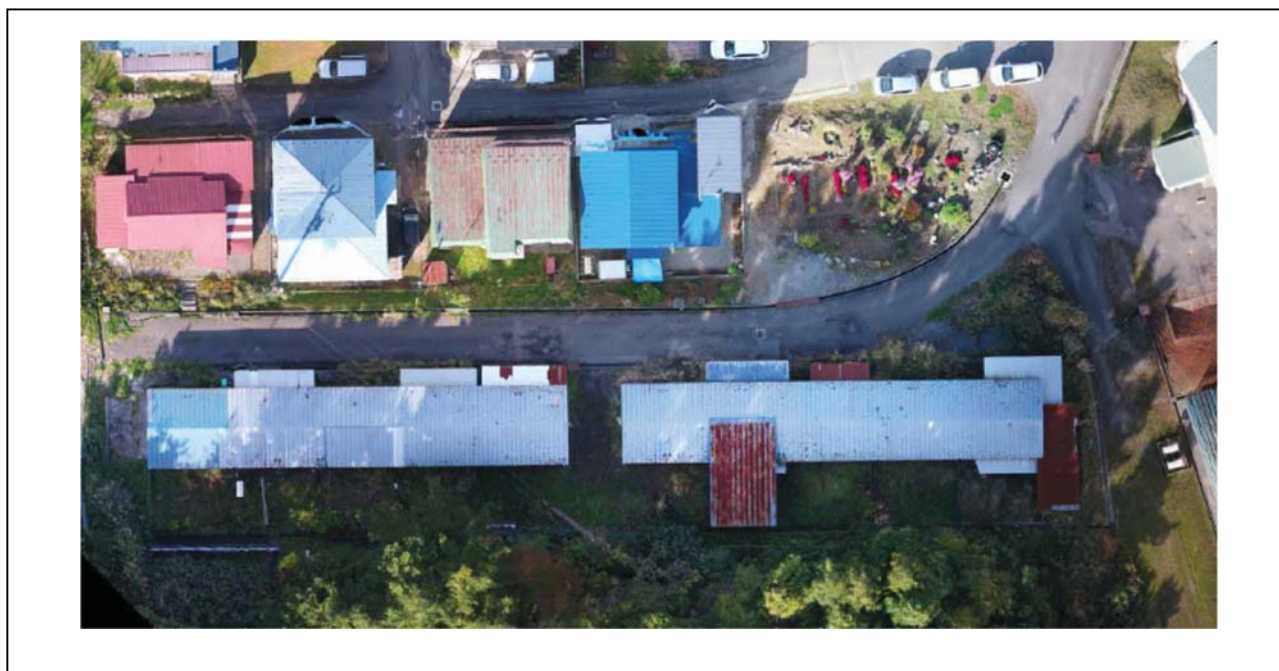


図 薄市団地の住棟配置

(7) 玉清水団地

玉清水団地カルテ			令和 4 年 12 月 12 日調査			次回定期点検予定令和 5 年			
1. 立地条件	①所在地		大字薄市字玉清水 21-62						
	②都市計画・用途地域		都市計画区域無指定						
	③容積率・建ぺい率		容積率 400%・建ぺい率 70%						
	④土地の権利関係		所有地						
	の状況 ⑤団地 周辺	⑤ 鉄道駅	無し						
		バス停留所	無し						
接道状況		6m							
公園		無し							
公共施設等		薄市福祉会館、内潟駐在所							
2. 団地状況	A. 敷地建物 状況	①敷地面積	1,400 m ²						
		②住居専用面積	72.87 m ²						
		③建設年度	平成 9 年（1997）						
		④棟数	2 棟						
		⑤総戸数	5 戸						
		⑥構造	木造平屋建						
		⑦ELV の設置	無し						
		⑧耐震診断状況	耐震診断実施済みで耐震性を確保した棟数：無し						
	B. 施設整備 状況	①集会所	無し						
		②児童遊園	有り						
		③駐車場	有り						
		④し尿処理	合併処理浄化槽						
		⑤雑排水処理	合併処理浄化槽						
		⑥高齢者対応	未整備						
	C. 住宅 状況	建設年	H9(1997)						
		構造	木造平						
		住戸タイプ	3DK 2 棟 5 戸						
		住居専用面積（m ² ）	72.8						
		耐用年限 1/2 経過時期	H24(2012)						
		空家戸数	1 戸						
	D. 居住者 属性	入居者総世帯数	4 世帯						
		区分	うち高齢者世帯		一般世帯				
			単身	夫婦又は同居	単身	2 人	3 人	4 人	5 人以上
			世帯数						
		高齢者世帯割合							
入居者の平均年齢									
平均居住年数									

※居住世帯数が5世帯未満の団地の居住者属性は不記載とします。



図 玉清水団地の位置図



図 玉清水団地の住棟配置

(8) さわやか団地

さわやか団地カルテ		令和 4 年 12 月 12 日 調査			次回定期点検予定令和 5 年														
1. 立地条件	①所在地		大字宮野沢字浦島 27-1																
	②都市計画・用途地域		都市計画区域無指定																
	③容積率・建ぺい率		容積率 400%・建ぺい率 70%																
	④土地の権利関係		所有地																
	⑤団地周辺の状況	鉄道駅	津軽中里駅 440m																
		バス停留所	無し																
接道状況		8m																	
公園		無し																	
		公共施設等							中里小学校、中里こども園										
2. 団地状況	A. 敷地建物状況	①敷地面積		32,400 m ²															
		②住居専用面積		63.20～80.32 m ²															
		③建設年度		平成 11 年(1998) ～ 平成 17 年 (2005)															
		④棟数		40 棟															
		⑤総戸数		80 戸															
		⑥構造		木造平屋建															
		⑦ELV の設置		無し															
		⑧耐震診断状況		耐震診断実施済みで耐震性を確保した棟数：無し															
	B. 施設整備状況	①集会所		無し															
		②児童遊園		有り															
		③駐車場		有り															
		④し尿処理		合併処理浄化槽															
		⑤雑排水処理		合併処理浄化槽															
		⑥高齢者対応		整備済み															
	C. 住宅状況	建設年		H11(1999)		H12(2000)		H13(2001)		H14(2002)									
		構造		木造平		木造平		木造平		木造平									
		住戸タイプ		2LDK 6 棟 12 戸		2LDK 1 棟 2 戸		2LDK 3 棟 6 戸		2LDK 2 棟 4 戸		2LDK 4 棟 8 戸		2LDK 1 棟 2 戸		2LDK 5 棟 10 戸			
				住居専用面積(m ²)		80.3		63.2		80.3		63.2		80.3		63.2		80.3	
				耐用年限 1/2 経過時期		H26(2014)		H27(2015)		H28(2016)		H29(2017)							
		空家戸数		0 戸		0 戸		0 戸		0 戸		1 戸		0 戸		0 戸			
		建設年		H15(2003)		H16(2004)		H17(2005)		H13(2001) (特公賃)		H15(2003) (特公賃)		H17(2005) (特公賃)					
		構造		木造平		木造平		木造平		木造平		木造平		木造平					
		住戸タイプ		2LDK 5 棟 10 戸		2LDK 5 棟 10 戸		2LDK 3 棟 6 戸		2LDK 1 棟 2 戸		2LDK 1 棟 2 戸		2LDK 3 棟 6 戸					
				住居専用面積(m ²)		80.3		80.3		80.3		80.3		80.3		80.3			
				耐用年限 1/2 経過時期		H30(2018)		R1(2019)		R2(2020)		H28(2016)		H30(2018)		R2(2020)			
		空家戸数		0 戸		0 戸		1 戸		0 戸		0 戸		0 戸					
	D. 居住者属性	入居者総世帯数		78 世帯															
		区分	うち高齢者世帯				一般世帯												
			単身		2 人世帯		単身		2 人		3 人		4 人		5 人以上				
			世帯数		23 世帯		3 世帯		39 世帯		19 世帯		6 世帯		9 世帯		5 世帯		
		高齢者世帯割合		33.3 %															
		入居者の平均年齢		40.6 歳															
		平均居住年数		10.4 年															

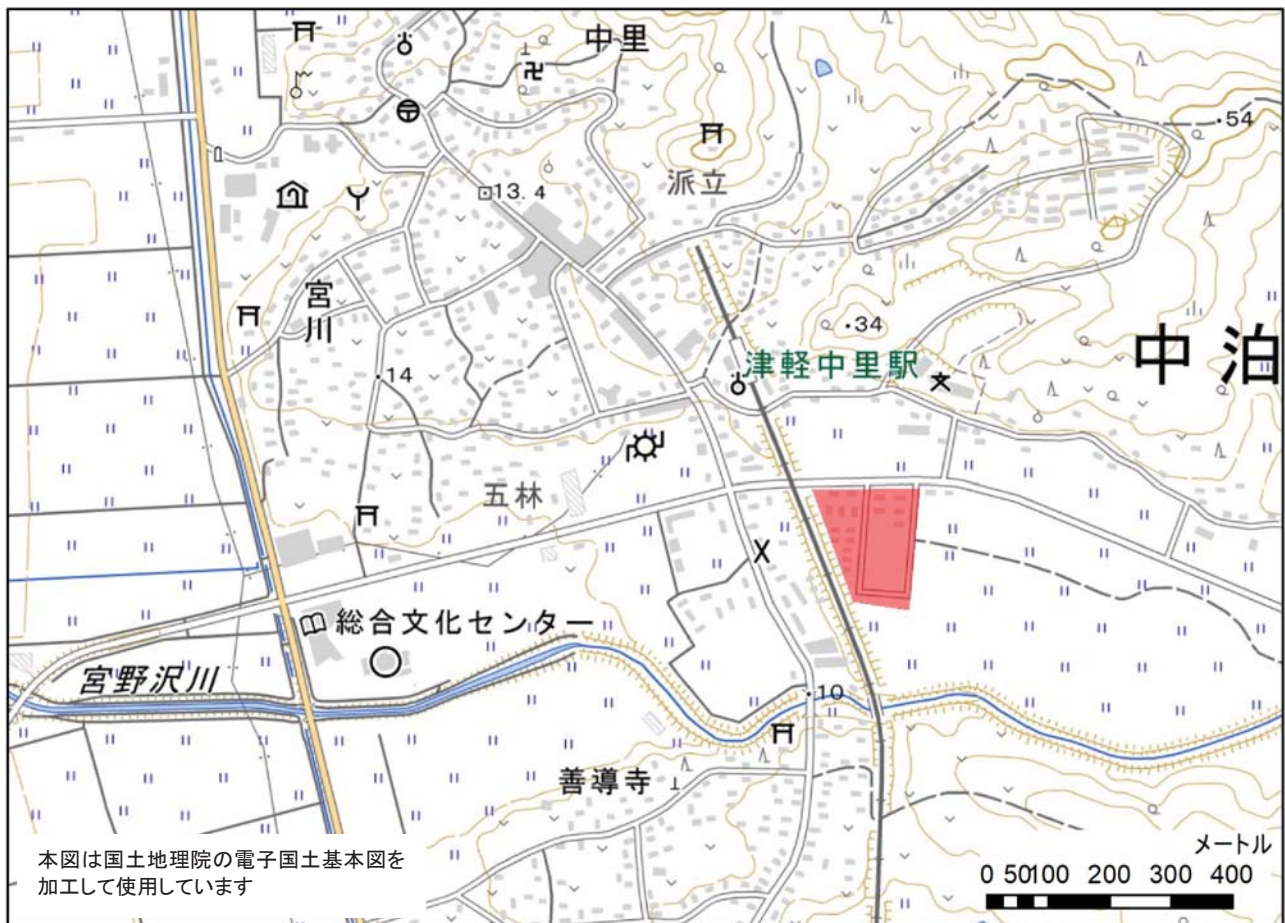


図 さわやか団地の位置図

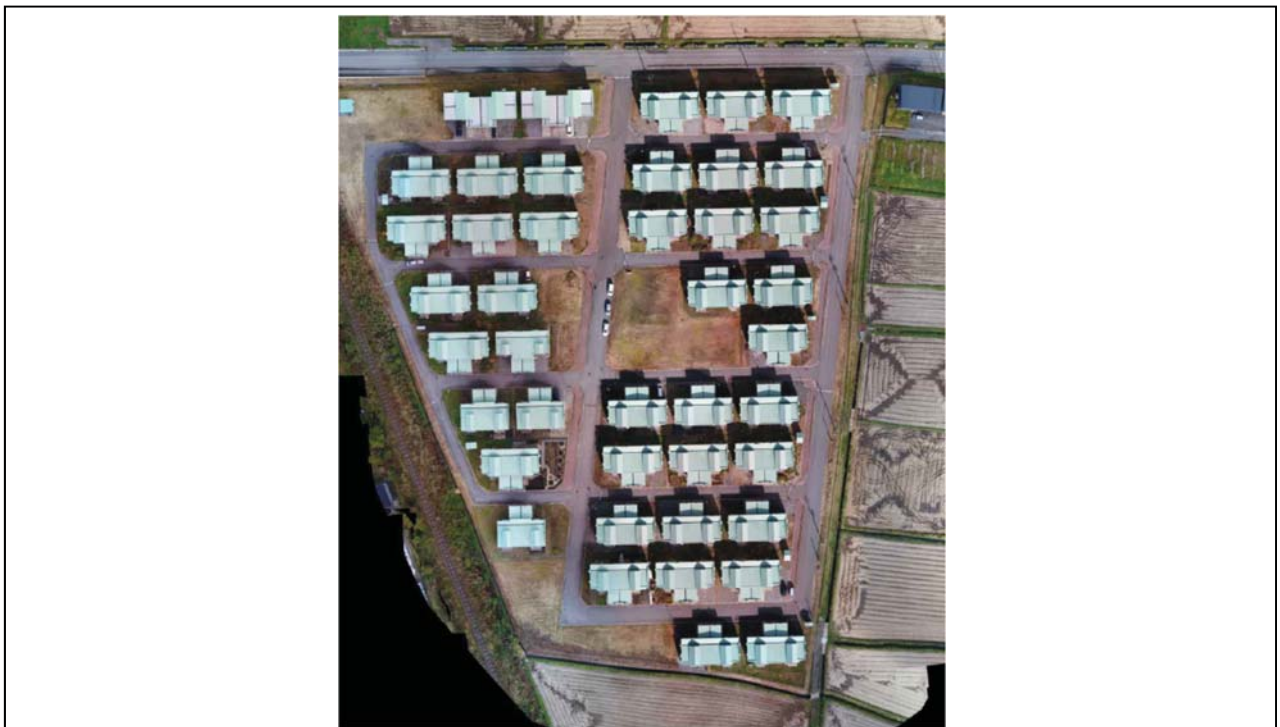


図 さわやか団地の住棟配置

(9) もみじ団地

もみじ団地カルテ		令和 4 年 12 月 12 日調査			次回定期点検予定令和 5 年				
1. 立地条件	①所在地	大字中里字紅葉坂 222 番地 1							
	②都市計画・用途地域	都市計画区域無指定							
	③容積率・建ぺい率	容積率 400%・建ぺい率 70%							
	④土地の権利関係	所有地							
	⑤団地周辺の状況	鉄道駅	津軽中里駅 1,000m						
		バス停留所	中泊町役場・パルナス前バス停						
		接道状況	6m						
公園		無し							
	公共施設等	中泊町役場、総合文化センター等							
2. 団地状況	A. 敷地建物状況	①敷地面積	33,304 m ²						
		②住居専用面積	60.06～80.33 m ²						
		③建設年度	平成 26 年（2014）～令和 2 年（2020）						
		④棟数	30 棟						
		⑤総戸数	60 戸						
		⑥構造	木造平屋建						
		⑦ELV の設置	無し						
		⑧耐震診断状況	新耐震						
	B. 施設整備状況	①集会所	無し						
		②児童遊園	無し						
		③駐車場	有り						
		④し尿処理	下水道処理						
		⑤雑排水処理	下水道処理						
		⑥高齢者対応	整備済み						
	C. 住宅状況	建設年	H26(2014)		H27(2015)	H28(2016)		H29(2017)	
		構造	木造平	木造平	木造平	木造平	木造平	木造平	木造平
		住戸タイプ	2LDK	3LDK	3LDK	2LDK	3LDK	2LDK	3LDK
			2 棟	2 棟	4 棟	2 棟	2 棟	1 棟	3 棟
			4 戸	4 戸	8 戸	4 戸	4 戸	2 戸	6 戸
		住居専用面積 (m ²)	60.0	80.3	80.3	63.0	80.3	63.0	80.3
		耐用年限 1/2 経過時期	R11(2029)		R12(2030)	R13(2031)		R14(2032)	
		空家戸数	0 戸	0 戸	1 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸
		建設年	H30(2018)	R1(2019)	R2(2020)				
		構造	木造平	木造平	木造平				
		住戸タイプ	3LDK	3LDK	3LDK				
			4 棟	5 棟	5 棟				
			8 戸	10 戸	10 戸				
		住居専用面積 (m ²)	80.3	80.3	80.3				
	耐用年限 1/2 経過時期	R15(2033)	R16(2034)	R17(2035)					
	空家戸数	0 戸	0 戸	0 戸					
	D. 居住者属性	入居者総世帯数	59 世帯						
		区分	うち高齢者世帯		一般世帯				
			単身	2 人世帯	単身	2 人	3 人	4 人	5 人以上
世帯数			1 世帯	2 世帯	3 世帯	25 世帯	21 世帯	9 世帯	1 世帯
高齢者世帯割合		5.1 %							
入居者の平均年齢		27.7 歳							
平均居住年数		2.9 年							

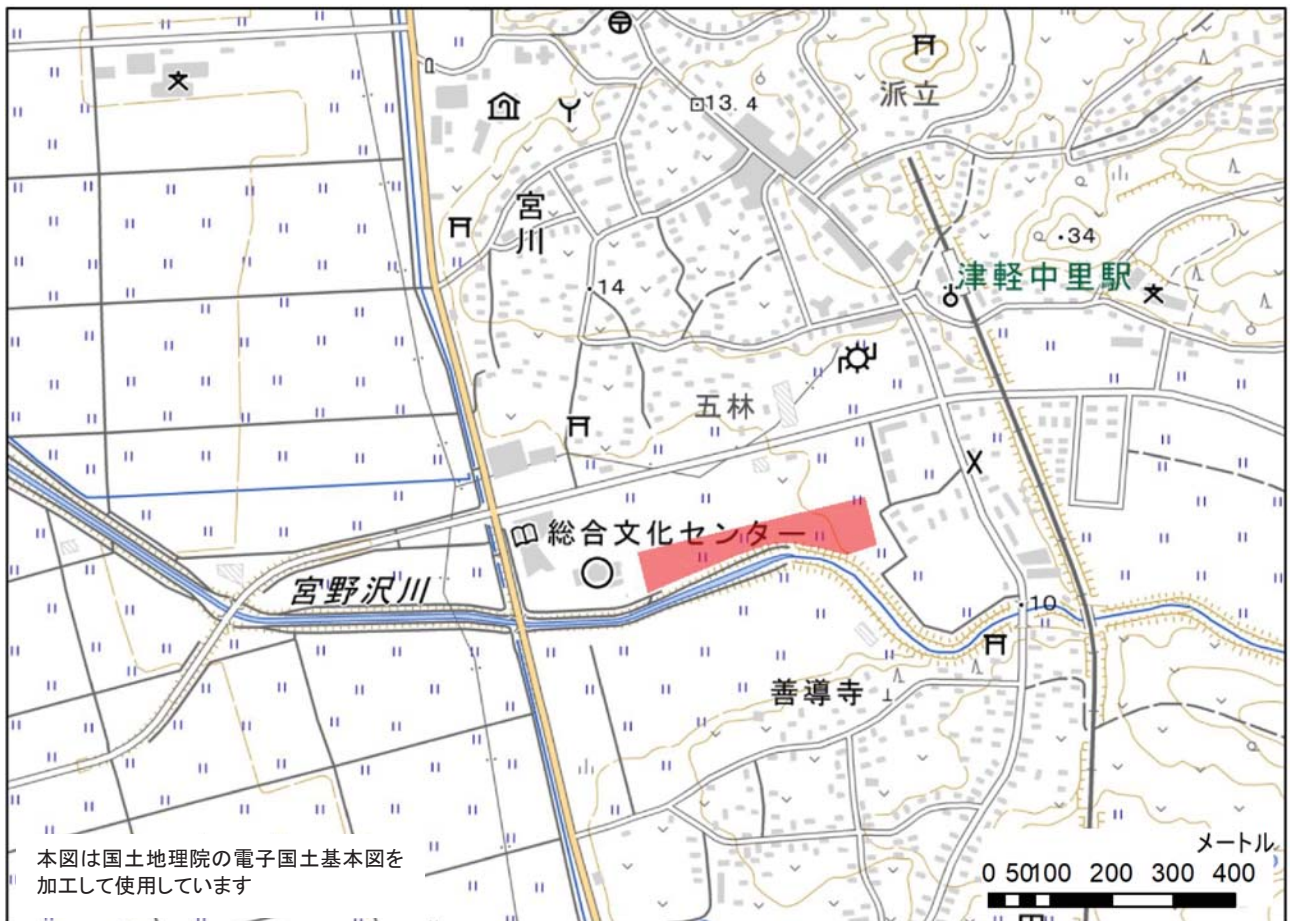


図 もみじ団地の位置図

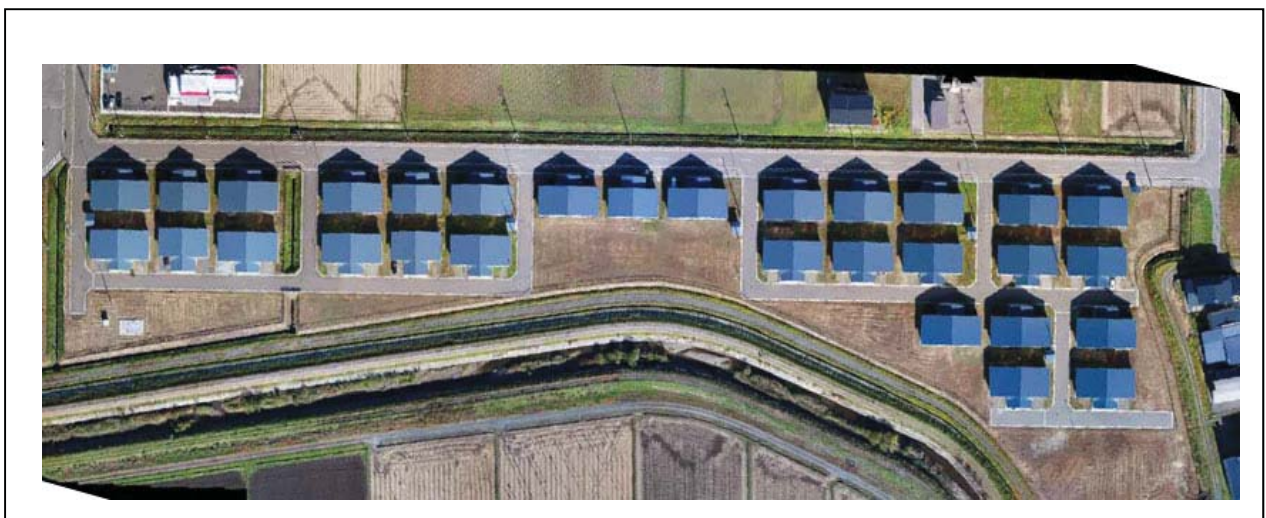


図 もみじ団地の住棟配置

(10) 花丘団地

花丘団地(砂山)カルテ		令和4年12月12日調査			次回定期点検予定令和5年					
1. 立地条件	①所在地		大字小泊字砂山							
	②都市計画・用途地域		都市計画区域無指定							
	③容積率・建ぺい率		容積率 400%・建ぺい率 70%							
	④土地の権利関係		所有地							
	状況 ⑤団地周辺の	鉄道駅	無し							
		バス停留所	小泊診療所玄関前							
接道状況		8m								
公園		無し								
公共施設等		国民健康保険小泊診療所・高齢者生活福祉センター、小泊小・中学校、こども園こどもり等								
2. 団地状況	A. 敷地建物状況	①敷地面積		16,166.90 m ²						
		②住居専用面積		42.80～76.88 m ²						
		③建設年度		昭和46年(1971)～平成18年(2006)						
		④棟数		20棟						
		⑤総戸数		82戸						
		⑥構造		S46～61 簡易耐火2階建、H11～18 耐火2階建						
		⑦ELVの設置		無し						
		⑧耐震診断状況		耐震診断実施済みで耐震性を確保した棟数：無し						
	B. 施設整備状況	①集会所		無し						
		②児童遊園		有り						
		③駐車場		有り						
		④し尿処理		S46～S61：汲み取り式、H11～H18：合併処理浄化槽						
		⑤雑排水処理		S46～S61：側溝排水、H11～H18：合併処理浄化槽						
		⑥高齢者対応		整備済み						
	C. 住宅状況	建設年		S46(1971) (改良)	S47(1972) (改良)	S54(1979)	S56(1981)	S57(1982)	S58(1983)	S59(1984)
		構造		簡易2	簡易2	簡易2	簡易2	簡易2	簡易2	簡易2
		住戸タイプ		3K 2棟 4戸	3K 3棟 10戸	3K 1棟 6戸	3K 1棟 3戸	3K 1棟 3戸	3K 4棟 12戸	3K 1棟 3戸
		住居専用面積(m ²)		42.8	44.9	64.4	64.4	64.4	64.4	64.4
		耐用年限1/2経過時期		H5(1993)	H6(1994)	H13(2001)	H15(2003)	H16(2004)	H17(2005)	H18(2006)
		空家戸数		2戸 (政策空家)	8戸 (政策空家)	1戸	0戸	0戸	3戸	0戸
		建設年		S60(1985)	S61(1986)	H11(1999) (改良)	H12(2000) (改良)	H15(2003) (改良)	H18(2006) (改良)	
		構造		簡易2	簡易2	耐火2	耐火2	耐火2	耐火2	
		住戸タイプ		3K 1棟 2戸	3K 1棟 3戸	3DK 2棟 12戸	3DK 1棟 8戸	3DK 1棟 8戸	3DK 1棟 8戸	
		住居専用面積(m ²)		64.4	66.6	76.8	76.8	76.8	76.8	
耐用年限1/2経過時期		H19(2007)	H20(2008)	R16(2034)	R17(2035)	R20(2038)	R23(2041)			
空家戸数		1戸	1戸	2戸	2戸	3戸	2戸			
D. 居住者属性		入居者総世帯数		57世帯						
		区分	うち高齢者世帯		一般世帯					
	単身		2人世帯	単身	2人	3人	4人	5人以上		
	世帯数		23世帯	5世帯	35世帯	14世帯	5世帯	2世帯	1世帯	
	高齢者世帯割合		49.1%							
	入居者の平均年齢		52.5歳							
	平均居住年数		16.0年							

1. 立地条件	①所在地		大字小泊字浜野 8-1						
	②都市計画・用途地域		都市計画区域無指定						
	③容積率・建ぺい率		容積率 400%・建ぺい率 70%						
	④土地の権利関係		所有地						
	状況 ⑤団地 周辺の	⑤ 鉄道駅	無し						
		バス停留所	小泊診療所玄関前						
接道状況		6m							
公園		無し							
公共施設等		国民健康保険小泊診療所・高齢者生活福祉センター、小泊小・中学校、こども園こどもり等							
2. 団地状況	A. 敷地建物状況	①敷地面積	3,050 m ²						
		②住居専用面積	77.36 m ²						
		③建設年度	平成 19 年(2007)						
		④棟数	1 棟						
		⑤総戸数	16 戸						
		⑥構造	耐火 2 階建						
		⑦ELV の設置	無し						
		⑧耐震診断状況	耐震診断実施済みで耐震性を確保した棟数：無し						
	B. 施設整備状況	①集会所	無し						
		②児童遊園	有り						
		③駐車場	有り						
		④し尿処理	合併処理浄化槽						
		⑤雑排水処理	合併処理浄化槽						
		⑥高齢者対応	整備済み						
	C. 住宅状況	建設年	H9(1997) (改良)						
		構造	耐火2						
		住戸タイプ	3DK 1棟 16 戸						
		住居専用面積(m ²)	77.3						
		耐用年限 1/2 経過時期	R14(2032)						
		空家戸数	6 戸						
	D. 居住者属性	入居者総世帯数	10 世帯						
		区分	うち高齢者世帯		一般世帯				
			単身	夫婦又は同居	単身	2人	3人	4人	5人以上
		世帯数	5 世帯	1 世帯	5 世帯	3 世帯	2 世帯	0 世帯	0 世帯
高齢者世帯割合		60.0 %							
入居者の平均年齢		49.7 歳							
平均居住年数		14.6 年							

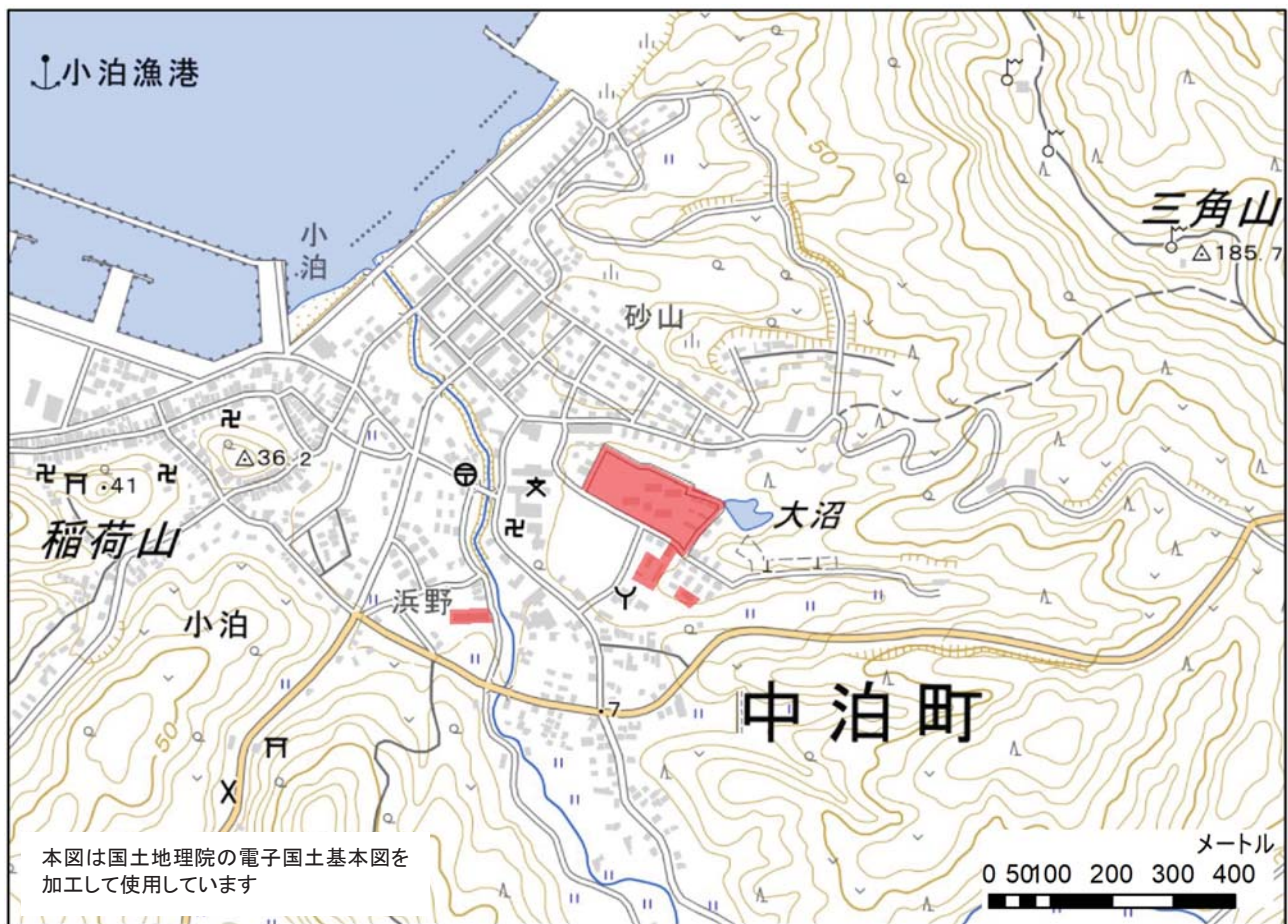


図 花丘団地の位置図



図 花丘団地（砂山）の住棟配置



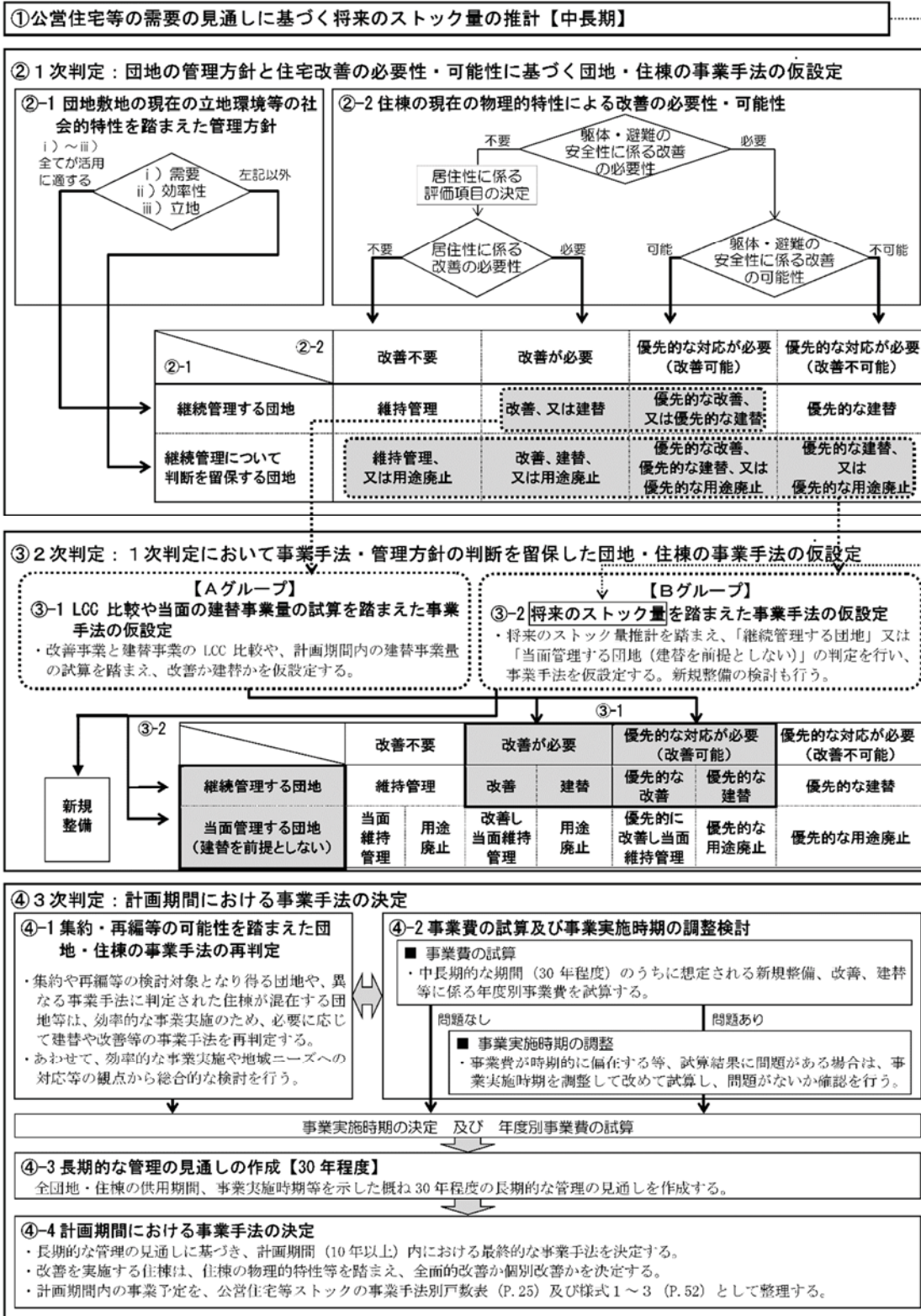
図 花丘団地（浜野）の住棟配置

4-3 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の選定フローに準じて実施します。

■事業手法の選定フロー



出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課

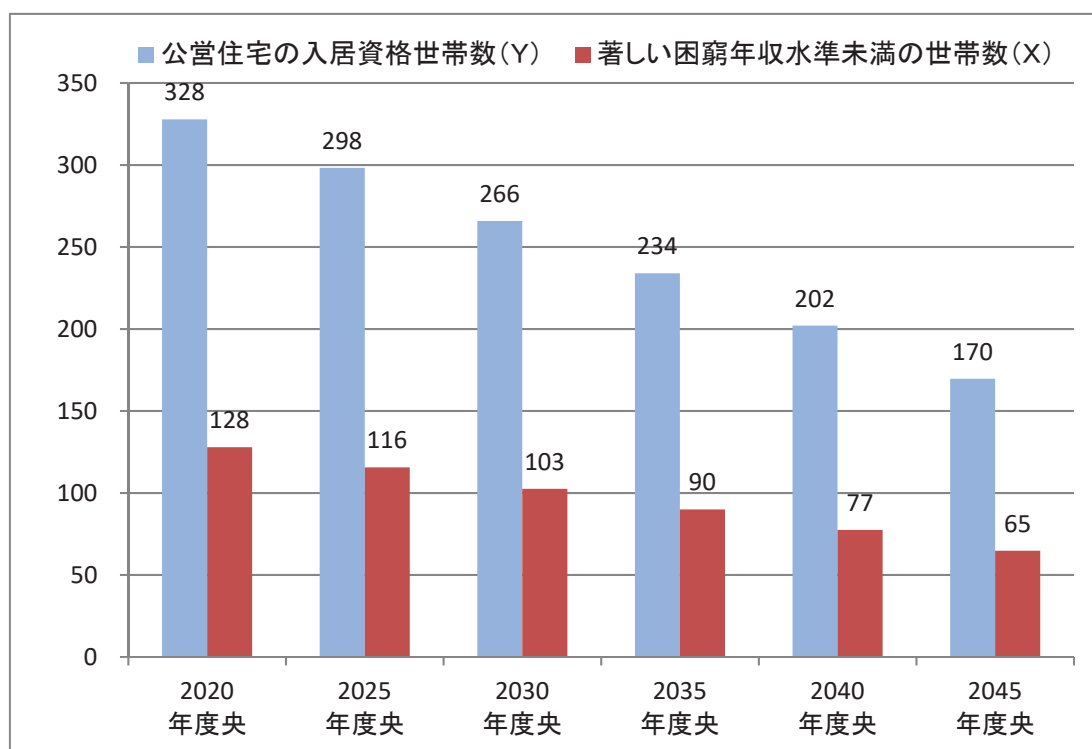
① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）

ストック推計は、国土交通省国土技術政策総合研究所が公開している「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用します。

結果は、下表のとおりであり、著しい困窮年収未満の世帯数は、2025 年度中で 116 世帯が、2045 年度中で 65 世帯になる見込みです。

1-1. 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020 年度中	2025 年度中	2030 年度中	2035 年度中	2040 年度中	2045 年度中
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	328	298	266	234	202	170
著しい困窮年収水準未満の 世帯数(X)	128	116	103	90	77	65



1-2. 世帯人員別の「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	129	123	113	101	89	76
2人	96	88	79	70	61	51
3人	54	47	40	34	29	24
4人	34	29	24	20	17	13
5人	10	8	7	6	5	4
6人以上	4	3	3	3	2	2
合計	328	298	266	234	202	170

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	38	36	33	30	26	22
2人	35	32	29	26	23	19
3人	30	26	22	19	16	13
4人	19	16	14	11	10	8
5人	5	4	4	3	2	2
6人以上	2	2	1	1	1	1
合計	128	116	103	90	77	65

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 次判定では、「②－1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」、「②－2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

②－1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の団地の「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を保留する団地」とし、2 次判定において将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討します。

なお、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在している場合は、総合的に勘案して将来的な管理方針を判定します。

継続管理する団地の判定項目と判定基準は、以下に示すとおりです。

表 継続管理する団地の判定基準

項目	判定基準等
i) 需要	近年の入居申し込み・募集の状況 ・入居申し込み・募集の実績あり→需要あり ・入居申し込み・募集の実績なし→需要なし
ii) 効率性	【高度利用の必要性】 ・中高層住居専用地域以上の用途地域内に立地している→必要性 高 ・低層住居専用地域内もしくは用途地域外に立地している→必要性 低 【高度利用の可能性】 ・広幅員な道路に接道し、敷地形状の整形がとれている→可能性あり ・狭小な道路に接道している、もしくは敷地形状の整形がとれていない→可能性なし
iii) 立地	【利便性】 ・鉄道・バス等の公共交通機関が近接している→利便性が高い ・公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接している→利便性が高い 【地域バランス】 ・地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性を評価する。 【災害危険区域等の内外】 ・建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づく災害等危険区域の範囲内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地として扱わない。

i) 需要

平成 29 年から令和 3 年までの入居募集状況についてみると、町全体では平成 29 年は応募数が募集数を超えています、平成 30 年以降は募集数を割り込み、令和元年度から 2 年度は 0.5 倍となっており、町営住宅の需要は低くなっていると思われます。

ただし、建設年度の新しいさわやか団地ともみじ団地は応募数も多く推移しています。

表 入居募集状況

(単位：件)

地域	団地名		H29	H30	R1	R2	R3
中里	中里	募集	—	—	—	—	—
		応募					
		倍率					
	二夕見	募集	—	—	—	—	—
		応募					
		倍率					
	八幡	募集	3	5	4	4	4
		応募	3	2	1	1	1
		倍率	1.00	0.40	0.25	0.25	0.25
	富野	募集	2	—	—	—	—
		応募	2				
		倍率	1.00				
	千歳	募集	—	—	—	—	—
		応募					
		倍率					
	薄市	募集	—	—	—	—	—
		応募					
		倍率					
	玉清水	募集	0	0	0	0	0
		応募					
		倍率					
	さわやか	募集	3	1	2	3	5
		応募	12	3	3	4	4
		倍率	4.00	3.00	1.50	1.33	0.80
	もみじ	募集	8	8	13	8	13
		応募	8	9	9	5	13
		倍率	1.00	1.13	0.69	0.63	1.00

(次ページに続く)

地域	団地名		H29	H30	R1	R2	R3
中里	さわやか (特公賃)	募集	1	1	—	1	—
		応募	1	1		1	
		倍率	1.00	1.00		1.00	
	計	募集	17	15	19	16	22
		応募	26	15	13	11	18
		倍率	1.53	1.00	0.68	0.69	0.82
小泊	花丘 (公営)	募集	5	3	2	2	2
		応募	4	1	0	0	1
		倍率	0.80	0.33	0.00	0.00	0.50
	花丘 (改良)	募集	5	4	9	9	5
		応募	4	1	2	1	2
		倍率	0.80	0.25	0.22	0.11	0.40
	計	募集	10	7	11	11	7
		応募	8	2	2	1	3
		倍率	0.80	0.29	0.18	0.09	0.43
合 計		募集	27	22	30	27	29
		応募	34	17	15	12	21
		倍率	1.26	0.77	0.50	0.44	0.72

ii) 効率性

本町では都市計画区域指定及び用途地域指定をしておらず、各団地ともに周辺環境との調和、まちづくりの方向性からみて高度利用の可能性は低い状況です。

iii) 立地

団地別の立地状況は、下記のとおりです。

中里 : 狭い道路で接道しているほか、住棟が急傾斜崩壊危険区域内にあります。

二夕見 : 公共施設等が近隣にありません。

八幡 : 集落から離れた場所にあります。

富野 : 武田小学校が近くににあります。

千歳 : 武田小学校が近くににあります。

薄市 : 狭い道路で接道しているほか、住棟が急傾斜崩壊危険区域内に接しています。

玉清水 : 公共施設等が近隣にありません。

さわやか : 中里小学校が近くににあります。

もみじ : 役場庁舎や商業施設に近接しています。

花丘 : 小泊地区の中心部にあり、小泊小・中学校と隣接しています。

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の判定結果は、下表のとおりです。

表 継続管理に関する判定結果

団地名	需要	効率性	立地	判 定	
				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
(1) 中里	—	低い	低い	—	○
(2) 二夕見	—	低い	低い	—	○
(3) 八幡	低い	低い	低い	—	○
(4) 富野	低い	低い	高い	—	○
(5) 千歳	—	低い	高い	—	○
(6) 薄市	—	低い	低い	—	○
(7) 玉清水	低い	低い	低い	—	○
(8) さわやか	高い	低い	高い	—	○
(9) もみじ	高い	低い	高い	—	○
(10) 花丘	低い	低い	高い	—	○

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

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

改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準は、以下に示すとおりです。

表 改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準

項目	判定基準等
i) 躯体の安全性	・昭和 57 年以降に建築 →耐震性あり→改善不要→居住性に係る改善の必要性の評価 ・昭和 56 年以前に建築 →耐震診断の有無 →耐震性あり→改善不要 →耐震性なし→耐震改修不可能→「優先的な対応が必要（改善不可能）」 →耐震改修可能→「優先的な対応が必要（改善可能）」
ii) 避難の安全性	・二方向避難または防火区画が確保されている → 避難の安全性あり ・二方向避難または防火区画が確保されていない→ 避難の安全性なし →改善による確保が可能→「優先的な対応が必要（改善可能）」 →改善による確保が困難→「優先的な対応が必要（改善不可能）」
iii) 居住性	【最低居住水準】 ・戸当たり面積 40 m²（3人世帯）以上 → 最低居住水準を満たす ・戸当たり面積 40 m²（3人世帯）未満 → 最低居住水準を満たさない 【住戸内部・外部の居住性】 以下の項目が整備されている（必要性のない団地は除く）→居住性が高い 整備されていない（必要性がある）→居住性が低い ○住戸内部 ・水洗化・浴室・高齢者対応 ※高齢化対応については、60 歳代以上の居住者がいない場合は必要性なしとします。また、同団地内に高齢者対応住宅がある場合は優先入居が可能となることから必要なしとします。 ○付帯施設 ・駐車場・駐輪場 ※駐車・駐輪スペースが確保されている場合は整備されているものとします。 ○共同施設 ・公園・集会所 ※団地の管理戸数 10 戸以下の場合は必要性なしとします。

i) 躯体の安全性

躯体の安全性については、昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は安全性ありと判断します。

表 躯体の安全性の判定

分類		団地名	判 定
躯体の安全性があると認められる住宅	昭和 57 年以降に建築された団地	(3) 八幡 (S57～H1) (7) 玉清水 (H9) (8) さわやか (H11～17) (9) もみじ (H26～R2) (10) 花丘 (S57～H18)	避難の安全性の判定へ
躯体の安全性が認められない住宅	昭和 56 年以前に建築された団地	(1) 中里 (S33～55) (2) 二夕見 (S43～45) (4) 富野 (S56) (5) 千歳 (S47) (6) 薄市 (S46) (10) 花丘 (S46～56)	改善による対応の可能性の判定へ

躯体の安全性が認められない住宅の改修による対応の可能性については、住宅の耐用年数をもとに判断します。

本計画策定時点（令和 4 年）で耐用年数を超過していない住宅は、耐震改修等を行うことにより、躯体の安全性の向上が可能と判断します。

表 改善による対応の可能性の判定

分 類		団地名	判 定
改善の可能性あり	耐用年数を超過していない	(4) 富野 (S56) (10) 花丘 (S54～56)	優先的な対応が必要 (改善可能)
改善の可能性なし	耐用年数を超過している	(1) 中里 (S33～55) (2) 二夕見 (S43～45) (5) 千歳 (S47) (6) 薄市 (S46) (10) 花丘 (S46～47)	優先的な対応が必要 (改善不可能)

ii) 避難の安全性

躯体の安全性が確保されていると判定された住宅と、改修の可能性があると判断された住宅について、避難の安全性の判定を行います。

避難の安全性の判定は、2方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。

判定の対象となる団地は、2方向避難、防火区画とも問題はありません。

表 避難の安全性の判定結果

分 類		団地名	判 定
安全性あり	2方向避難が確保されている	(3) 八幡 (S57～H1) (4) 富野 (S56) (7) 玉清水 (H9) (8) さわやか (H11～17) (9) もみじ (H26～R2) (10) 花丘 (S54～H18)	居住性の判定へ
安全性なし	2方向避難が確保されていない	該当なし	

iii) 居住性

居住性の判定の対象となる団地について、居住水準の確保の状況、住戸内部、共用部分の視点で判定します。

【居住水準からの判定】

対象となる団地は、全て1戸あたり面積40㎡以上であり、居住性を満たしています。

表 最低居住水準からの判定結果

分 類		団地名	1戸あたり面積 (㎡)	判 定
居住水準 を満たす 住宅	住戸面積40㎡以上	(3) 八幡 (S57～H1)	57.9～70.8	住戸内部・住 戸外部の居住 性の判定へ
		(7) 玉清水 (H9)	72.8	
		(8) さわやか (H11～17)	63.2～80.3	
		(9) もみじ (H26～R2)	63.0～80.3	
		(10) 花丘 (S57～H18)	64.4～76.8	
居住水準 未満の 住宅	住戸面積40㎡未満	該当なし		改善が必要

【住戸内部・外部の居住性の判定】

居住水準を満たす団地を対象として、住戸内部、付帯施設、共同施設の視点から居住性を判定します。

判定の結果は、下表に示すとおりです。

表 住戸内部・外部の居住性の判定結果

分 類		団地名	未整備の内容	判 定
居住性が高いと判断される住宅	住戸内部、付帯施設、共同施設の全てが整備済み	(8) さわやか(H11～17) (9) もみじ (H26～R2)		改善不要
居住性が低いと判断される住宅	住戸内部、付帯施設、共同施設のいずれかが未整備	(3) 八幡(S57～H1) (7) 玉清水(H9) (10) 花丘(S57～H18)	高齢者対応	改善が必要

【1次判定結果】

②-1 及び②-2 の判定結果を総合的に勘案し、事業手法を「維持管理」、「改善」、「建替」、「用途廃止」のいずれかに仮設定します。

1次判定結果は、下表に示すとおりです。

表 1次判定結果

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地	【維持管理】 なし	【改善又は建替】 なし	【優先的な改善又は建替】 なし	【優先的な建替】 なし
継続管理について判断を保留する団地	【維持管理又は用途廃止】 (8) さわやか(H11～17) (9) もみじ(H26～R2)	【改善、建替又は用途廃止】 (3) 八幡(S57～H1) (7) 玉清水(H9) (10) 花丘(S57～H18)	【優先的な改善、建替又は用途廃止】 (4) 富野(S56) (10) 花丘(S54～56)	【優先的な建替又は用途廃止】 (1) 中里(S33～55) (2) 二夕見(S43～45) (5) 千歳(S47) (6) 薄市(S46) (10) 花丘(S46～47)

Aグループ

Bグループ

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

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（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、事業手法を仮設定します。

【2次判定結果】

1次判定結果は、全ての団地がBグループに該当しました。

Bグループの管理方針等の仮設定は、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用等を検討しました。

表 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

新規 整備		改善不要		改善が必要		優先的な 対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が必要 (改善不可 能)
		【維持管理】		【改善】	【建替】	【改善】	【建替】	【建替】
なし	継続管 理する 団地	(8) さわやか (H11～17) (9) もみじ (H26～R2)		なし	(10) 花丘 (S54～56)	なし	なし	なし
	当面管 理する 団地 (建替 を前提 としない)	【当面維 持管理】	【用途 廃止】	【改善し当面維持 管理】	【用途廃止】	【改善し 当面維持 管理】	【用途廃止】	【用途廃止】
		なし	なし	(7) 玉清水 (H9) (10) 花丘 (S57～H18)	(3) 八幡 (S57～H1)	なし	(4) 富野 (S56)	(1) 中里 (S33～55) (2) 二夕見 (S43～45) (5) 千歳 (S47) (6) 薄市 (S46) (10) 花丘 (S46～47)

④ 3次判定

計画期間における事業手法の決定

3次判定は、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

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

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、下表に示す視点から検討します。

表 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項目

項目	検討内容		
① 団地単位での効率的活用に関する検討	個別改善、全面的改善又は建替えが混在する場合	隣接住棟との一体的建替えを検討します。	
	大規模な団地でソーシャルミックスを図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合	個別改善、全面的改善又は建替えの複合的实施を検討します。	
② まちづくりの観点から見た地域整備への貢献	周辺市街地における公益的施設及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合	周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討します。	
		都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合	団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地整備時期等を検討します。
		団地に隣接する狭隘道路の拡幅を検討します。	
③ 集約・再編等の可能性に関する検討	建替えや全面的改善が必要な複数の団地が近接して立地する場合	団地相互での住み替えにより、ソーシャルミックスや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合	整備時期の調整を図るなど複合的実施を検討します。
		高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合	別の敷地での整備（いわゆる非現地建替え）を検討します。
④ 周辺道路の整備状況から見た事業の容易性	全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となるアクセス道路の確保について、幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善若しくは建替えを行うことを検討します。		
⑤ 仮住居の確保から見た事業の容易性	全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持保全、全面的改善若しくは建替えのスケジュールを検討します。		
⑥ 他の事業主体との連携	多様な世帯が居住するソーシャルミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から、他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について以下を検討します。 1) 他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討 2) 他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換の検討 3) 供給スケジュールの検討 4) 近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整 5) 余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備の検討		

各視点を検討する団地は下記のとおりです。

表 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法を検討する団地の区分

項目	検討する団地	
①団地単位での効率的活用に関する検討	花丘団地	(建替え、ソーシャルミックス・事業の平準化の必要)
②まちづくりの観点から見た地域整備への貢献	該当なし	
③集約・再編等の可能性に関する検討	富野団地、八幡団地	(建替え、ソーシャルミックス・事業の平準化の必要)
④周辺道路の整備状況から見た事業の容易性	該当なし	
⑤仮住居の確保から見た事業の容易性	該当なし	
⑥他の事業主体との連携	該当なし	

以上を検討した、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の結果は下記のとおりです。

表 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結果

団地名	再判定結果	
中里	用途廃止	・耐震性が無く老朽化も著しいため、用途廃止とします。 ・退去住居は募集停止(政策空家)とし、用途廃止とします。
二タ見	用途廃止	・耐震性が無く老朽化も著しいため、用途廃止とします。 ・退去住居は募集停止(政策空家)とし、用途廃止とします。
八幡	維持管理 建替え 用途廃止	・建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図ります。 ・一部の木造については、現時点で耐用年数を超えており、老朽化も進行していることから、今後の需要と利便性を考慮のうえ、他団地との集約・建替えを含め検討します。 ・退去住居は募集停止(政策空家)とし、用途廃止とします。
富野	維持管理 建替え 用途廃止	・建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図ります。 ・老朽化も進行していることから、今後の需要と利便性を考慮のうえ、他団地との集約・建替えを含め検討します。 ・退去住居は募集停止(政策空家)とし、用途廃止とします。
千歳	用途廃止	・耐震性が無く老朽化も著しく、敷地も狭いため用途廃止とします。 ・他団地との集約・建替えを含め検討します。また、退去住居は募集停止(政策空家)とし、用途廃止とします。
薄市	用途廃止	・現時点で耐用年数を超えており、耐震性が無く老朽化も著しく、敷地も狭いため用途廃止とします。 ・退去住居は募集停止(政策空家)とし、用途廃止とします。
玉清水	維持管理 (計画修繕) 長寿命化	・建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図ります。 ・居住性向上の個別改善と長寿命化型を組み合わせながら、合理的効果的な改善を図ります。
さわやか	維持管理 (計画修繕) 長寿命化	・建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図ります。 ・居住性向上の個別改善と長寿命化型を組み合わせながら、合理的効果的な改善を図ります。
もみじ	維持管理 (計画修繕) 長寿命化	・建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図ります。 ・居住性向上の個別改善と長寿命化型を組み合わせながら、合理的効果的な改善を図ります。
花丘	用途廃止	・昭和40年代の住棟は、建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図りますが、退去住居は募集停止(政策空家)とし、用途廃止とします。
	維持管理 (個別改善) 一部長寿命化	・昭和50年代及び60年代の住棟は、建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図るとともに、居住性向上の個別改善と長寿命化型を組み合わせながら、合理的効果的な改善を図ります。 ・平成に建設された住棟は、建物の定期点検を実施し、適切な維持管理と長寿命化を図ります。

④-2 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ます。

【事業費の試算】

＜改善事業＞

- ・建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定します。
- ・建設年代に応じた改善事業費を設定し、試算します。
 - 40 年代＝0 万円／棟 法定耐用年数を過ぎているため木造住宅は用途廃止とします。
 - 50 年代＝0 万円／棟 法定耐用年数を過ぎているため木造住宅は用途廃止とします。
 - 60 年代＝28 万円／棟 ライフサイクルコストを軽減する工法を採用し改善します。
- ・なお、「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手することとします。

＜建替事業＞

- ・「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定します。
- ・「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟については、可能な限り早期に事業着手することとします。

【事業実施時期の調整】

- ・事業費の試算の結果、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困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整します。

④-3 長期的な管理の見通しの作成

今後 30 年程度の長期的な管理の見通しは、下表のとおりです。

表 今後 30 年程度の長期的な管理の見通し

団地名	建設年度	長期的な管理の見通し
(1) 中里	昭和 33 年（1958）～昭和 55 年（1980）	用途廃止
(2) 二夕見	昭和 43 年（1968）～昭和 45 年（1970）	用途廃止
(3) 八幡	昭和 57 年（1982）～平成元年（1989）	用途廃止・建替
(4) 富野	昭和 56 年（1981）	用途廃止・建替
(5) 千歳	昭和 47 年（1972）	用途廃止
(6) 薄市	昭和 46 年（1971）	用途廃止
(7) 玉清水	平成 9 年（1997）	維持管理
(8) さわやか	平成 11 年（1999）～平成 17 年（2005）	維持管理
(9) もみじ	平成 26 年（2014）～令和 2 年（2020）	維持管理
(10) 花丘	昭和 46 年（1971）～平成 18 年（2006）	維持管理・用途廃止

④-4 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）は、下表に示すとおりです。

これらの実施に当たっては、今後とも定期点検を実施し、適切な維持管理を図ることが基本であり、個別改善と長寿命化型を組み合わせながら合理的に進めることとします。

整備時期については、改善後の標準管理期間や各住棟の状況を考慮し、事業の平準化を図りながら、耐用年限の2分の1を経過し、緊急性の高いものから計画的に設定します。

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	1～5 年目	6～10 年目	合計
公営住宅管理戸数	199 戸	188 戸	387 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	123 戸	179 戸	302 戸
うち計画修繕対応戸数	77 戸	90 戸	167 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	46 戸	89 戸	135 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	76 戸	9 戸	85 戸

表 特定公共賃貸住宅ストックの事業手法別戸数

	1～5 年目	6～10 年目	合計
特定公共賃貸住宅管理戸数	6 戸	4 戸	10 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	6 戸	4 戸	10 戸
うち計画修繕対応戸数	6 戸	4 戸	10 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

表 改良住宅ストックの事業手法別戸数

	1～5 年目	6～10 年目	合計
改良住宅管理戸数	46 戸	20 戸	66 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	36 戸	20 戸	56 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	36 戸	16 戸	52 戸
個別改善事業予定戸数	36 戸	16 戸	52 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	4 戸	4 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	10 戸	0 戸	10 戸

第5章 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期点検を実施します。

また、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、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便な内容による日常点検を年に1度程度実施します。

点検結果については、点検台帳として整理し、計画的な修繕、維持管理に活用します。

第6章 計画修繕の実施方針

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、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ます。

表 修繕対応の一般的な事業内容

工種	項目	概要
建築	屋上防水	屋上防水やりかえ
	外壁葺替	外壁葺替、シーリングやりかえ
	畳敷替	畳交換
	浴室ユニット改修	ユニット扉交換、防水改修、手摺設置
	流し台	交換
電気	電灯幹線改良	電柱から住戸までの引込ケーブル・開閉器取替
	屋内漏電改良	住戸内配線の取替
	異常通報装置	ポンプ室の異常通報装置設置
機械	量水器取替	メーターの取替
	屋内給水管取替	住戸内の給水管、蛇口取替
	風呂釜・浴槽取替	風呂釜・浴槽取替
	給湯器取替	給湯器の取替
	衛生器具取替	ロータンク内金物取替
	排水管清掃	台所内排水縦管の清掃

第7章 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとの方針を以下に示します。

表 個別改善の一般的な事業内容

区分	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁、最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共同視聴アンテナ設備設置	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
福祉対応型	・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、洗面台更新等	・廊下、階段の手すり設置 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等	・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
安全性確保型	・台所壁の不燃化 ・避難通路の確保 ・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等	・耐震改修 ・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 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・通路等への防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置等	・屋外消火栓設置 ・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 ・ガス管の耐震性、耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、生け垣、植栽の設置等
長寿命化型	・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	・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	・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事等

第8章 建替事業・除却事業の実施方針

今後、建替や除却の検討が必要になった場合を想定し、長期的な観点から建替事業・除却事業の実施方針について以下に示します。

8-1 建替え計画の考え方

町営住宅の建替は、以下の考え方を基本とします。

- ①多様な世代の混住をめざし、ファミリー世帯用、高齢者世帯用等のバリエーションをもった計画とします。
- ②水洗化、3箇所給湯、遮音・遮熱、バリアフリー化、IT化への対応を図ると共に、自然採光、自然換気等も十分配慮した計画とします。
- ③各団地に1世帯1台の割合の駐車場・駐輪場を確保し、ゴミ集積場、物置を確保します。また、高齢者対応として、段差の解消、団地内の通路舗装を計画とすると共に、周辺地域との調和を図った計画とします。
- ④敷地内に3%以上の緑地を確保し、公園等の設置の場合は、周辺住民も利用できるように計画します。また、入居者と周辺住民のコミュニティの場として、集会所の設置、オープンスペース等の設置を検討し、地域に開かれた町営団地づくりを進めるように計画します。
- ⑤施設のバリアフリー化だけではなく、会話のできるスペースを確保したり、植栽の自主管理を行って団地内の共通意識を持つ等、団地の運営等のソフト面からもバリアフリー化を進めます。
- ⑥建物のみならず、駐車場、ゴミ集積場、樹木等、総合的なデザイン化を進め、周囲との調和を図りつつ、地域のシンボリックなデザインになるよう配慮した計画とします。
- ⑦建設戸数は、需要推計を行い必要戸数を確保することを目標としますが、社会経済情勢の変化を見極めつつ、上記の①～⑥の計画の方針を踏まえて、敷地に最適な戸数を建設する計画とします。

8-2 建替えスケジュールの考え方

将来的に建替えと選定された住宅のスケジュールを検討するにあたっては、経過年数、構造を考慮し、次の視点により検討します。

- ① 耐震性に課題がある木造住宅から建替えを行うことを基本とします。（耐震性確保の視点）
- ② 仮居住先の確保など建替え事業の進めやすさを考慮します。（仮住居の確保）

8－3 除却計画の考え方

町営住宅の除却は、以下の考え方を基本とします。

- ① 用途廃止と判断し、将来的な住宅ストックから建替えとしない団地を対象とします。
- ② 居住者の退去の完了にあわせて、住棟単位での除却を基本とします。
- ③ 耐震性に課題があるなど安全性が確保できない場合や、建物の劣化が著しく不良住宅と判断する住棟を優先して除却します。
- ④ 予想できない災害等により居住に支障が出た場合には、今後の利用と修繕費を検討の上除却を検討します。

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

住棟単位の計画修繕・改善事業の一覧について、以下の3様式にて次頁以降に示します。

【様式1】計画修繕・改善事業の予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：中泊町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
玉清水	1～3	3	木造	H9		R5					火災報知 器 (修繕)	外壁改修 (修繕)						
玉清水	4～5	2	木造	H9		R5					火災報知 器 (修繕)	外壁改修 (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： 中泊町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
さわやか	7～8	2	木造	H11		R5	外壁改修 (修繕)						火災報知 器 (修繕)					
さわやか	9～10	2	木造	H11		R5	外壁改修 (修繕)						火災報知 器 (修繕)					
さわやか	11～12	2	木造	H11		R5	外壁改修 (修繕)						火災報知 器 (修繕)					
さわやか	19～20	2	木造	H11		R5	外壁改修 (修繕)						火災報知 器 (修繕)					
さわやか	21～22	2	木造	H11		R5		外壁改修 (修繕)					火災報知 器 (修繕)					
さわやか	23～24	2	木造	H11		R5		外壁改修 (修繕)					火災報知 器 (修繕)					
さわやか	31～32	2	木造	H12		R5		外壁改修 (修繕)						火災報知 器 (修繕)				
さわやか	33～34	2	木造	H12		R5		外壁改修 (修繕)						火災報知 器 (修繕)				
さわやか	39～40	2	木造	H12		R5			外壁改修 (修繕)					火災報知 器 (修繕)				
さわやか	41～42	2	木造	H12		R5			外壁改修 (修繕)					火災報知 器 (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： 中泊町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
さわやか	25～26	2	木造	H13		R5				外壁改修 (修繕)					火災報知 器 (修繕)			
さわやか	27～28	2	木造	H13		R5				外壁改修 (修繕)					火災報知 器 (修繕)			
さわやか	29～30	2	木造	H13		R5							外壁改修 (修繕)		火災報知 器 (修繕)			
さわやか	45～46	2	木造	H13		R5			外壁改修 (修繕)						火災報知 器 (修繕)			
さわやか	47～48	2	木造	H13		R5			外壁改修 (修繕)						火災報知 器 (修繕)			
さわやか	55～56	2	木造	H13		R5						外壁改修 (修繕)			火災報知 器 (修繕)			
さわやか	13～14	2	木造	H14		R5				外壁改修 (修繕)						火災報知 器 (修繕)		
さわやか	15～16	2	木造	H14		R5				外壁改修 (修繕)						火災報知 器 (修繕)		
さわやか	17～18	2	木造	H14		R5					外壁改修 (修繕)					火災報知 器 (修繕)		
さわやか	35～36	2	木造	H14		R5							外壁改修 (修繕)			火災報知 器 (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： 中泊町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
さわやか	37～38	2	木造	H14		R5							外壁改修 (修繕)			火災報知 器 (修繕)		
さわやか	63～64	2	木造	H14		R5						外壁改修 (修繕)				火災報知 器 (修繕)		
さわやか	43～44	2	木造	H15		R5							外壁改修 (修繕)					
さわやか	49～50	2	木造	H15		R5						外壁改修 (修繕)						
さわやか	51～52	2	木造	H15		R5								外壁改修 (修繕)				
さわやか	53～54	2	木造	H15		R5								外壁改修 (修繕)				
さわやか	57～58	2	木造	H15		R5						外壁改修 (修繕)						
さわやか	59～60	2	木造	H16		R5								外壁改修 (修繕)				
さわやか	61～62	2	木造	H16		R5								外壁改修 (修繕)				
さわやか	65～66	2	木造	H16		R5									外壁改修 (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： 中泊町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
さわやか	67～68	2	木造	H16		R5									外壁改修 (修繕)			
さわやか	69～70	2	木造	H16		R5									外壁改修 (修繕)			
さわやか	71～72	2	木造	H17		R5									外壁改修 (修繕)			
さわやか	73～74	2	木造	H17		R5									外壁改修 (修繕)			
さわやか	75～76	2	木造	H17		R5									外壁改修 (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： 中泊町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
さわやか	1～2	2	木造	H13		R5					外壁改修 (修繕)				火災報知 器 (修繕)			
さわやか	3～4	2	木造	H15		R5					外壁改修 (修繕)							
さわやか	5～6	2	木造	H17		R5					外壁改修 (修繕)							
さわやか	77～78	2	木造	H17		R5										外壁改修 (修繕)		
さわやか	79～80	2	木造	H17		R5										外壁改修 (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： 中泊町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
もみじ	1～2	2	木造	H26		R5		火災報知 器 (修繕)					給湯器 (取替)					
もみじ	3～4	2	木造	H26		R5		火災報知 器 (修繕)					給湯器 (取替)					
もみじ	7～8	2	木造	H26		R5		火災報知 器 (修繕)					給湯器 (取替)					
もみじ	9～10	2	木造	H26		R5		火災報知 器 (修繕)					給湯器 (取替)					
もみじ	5～6	2	木造	H27		R5			火災報知 器 (修繕)					給湯器 (取替)				
もみじ	11～12	2	木造	H27		R5			火災報知 器 (修繕)					給湯器 (取替)				
もみじ	13～14	2	木造	H27		R5			火災報知 器 (修繕)					給湯器 (取替)				
もみじ	19～20	2	木造	H27		R5			火災報知 器 (修繕)					給湯器 (取替)				
もみじ	15～16	2	木造	H28		R5				火災報知 器 (修繕)					給湯器 (取替)			
もみじ	17～18	2	木造	H28		R5				火災報知 器 (修繕)					給湯器 (取替)			

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： 中泊町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
もみじ	21～22	2	木造	H28		R5				火災報知 器 (修繕)					給湯器 (取替)			
もみじ	23～24	2	木造	H28		R5				火災報知 器 (修繕)					給湯器 (取替)			
もみじ	25～26	2	木造	H29		R5				火災報知 器 (修繕)						給湯器 (取替)		
もみじ	27～28	2	木造	H29		R5				火災報知 器 (修繕)						給湯器 (取替)		
もみじ	29～30	2	木造	H29		R5				火災報知 器 (修繕)						給湯器 (取替)		
もみじ	31～32	2	木造	H29		R5				火災報知 器 (修繕)						給湯器 (取替)		
もみじ	33～34	2	木造	H30		R5					火災報知 器 (修繕)							
もみじ	35～36	2	木造	H30		R5					火災報知 器 (修繕)							
もみじ	37～38	2	木造	H30		R5					火災報知 器 (修繕)							
もみじ	39～40	2	木造	H30		R5					火災報知 器 (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： 中泊町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
もみじ	41～42	2	木造	R1		R5							火災報知 器 (修繕)					
もみじ	51～52	2	木造	R1		R5							火災報知 器 (修繕)					
もみじ	53～54	2	木造	R1		R5							火災報知 器 (修繕)					
もみじ	57～58	2	木造	R1		R5							火災報知 器 (修繕)					
もみじ	59～60	2	木造	R1		R5							火災報知 器 (修繕)					
もみじ	43～44	2	木造	R2		R5								火災報知 器 (修繕)				
もみじ	45～46	2	木造	R2		R5								火災報知 器 (修繕)				
もみじ	47～48	2	木造	R2		R5								火災報知 器 (修繕)				
もみじ	49～50	2	木造	R2		R5								火災報知 器 (修繕)				
もみじ	55～56	2	木造	R2		R5								火災報知 器 (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： 中泊町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
花丘	73～78	6	簡二	S54		R5					外壁改修 (修繕)							
花丘	89～91	3	簡二	S56		R5						外壁改修 (修繕)						
花丘	92～94	3	簡二	S57		R5						外壁改修 (修繕)						
花丘	79～82	4	簡二	S58		R5							外壁改修 (修繕)					
花丘	83～85	3	簡二	S58		R5								外壁改修 (修繕)				
花丘	86～88	3	簡二	S58		R5								外壁改修 (修繕)				
花丘	95～96	2	簡二	S58		R5									外壁改修 (修繕)			
花丘	97～99	3	簡二	S59		R5									外壁改修 (修繕)			
花丘	100～101	2	簡二	S60		R5										外壁改修 (修繕)		
花丘	102～104	3	簡二	S61		R5										外壁改修 (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： 中泊町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
花丘	浜野	16	RC	H9	R5					屋上防水 外壁塗装 (長寿命)							1,601	
花丘	5	8	RC	H11	R5					屋上防水 外壁塗装 (長寿命)							565	LCC効果：参考値
花丘	6	4	RC	H11	R5					屋上防水 外壁塗装 (長寿命)							283	LCC効果：参考値
花丘	7	8	RC	H12	R5					屋上防水 外壁塗装 (長寿命)							565	LCC効果：参考値
花丘	4	8	RC	H15	R5									屋上防水 外壁塗装 (長寿命)			565	LCC効果：参考値
花丘	3	8	RC	H19	R5											屋上防水 外壁塗装 (長寿命)	565	LCC効果：参考値

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 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： 中泊町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価賃
（公共供給） 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	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	

計画期間内に改善事業は計画されていない

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

本計画を策定するにあたって、各団地内の住棟、住戸内部について定期点検マニュアルに準じて現地調査を実施しました。

その結果を踏まえて、長寿命化を図る住棟の供用延長期間を設定し、優先度を踏まえた改善工事を検討しました。

以上を踏まえて対象となる団地別、住棟別にそれぞれライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を算出しました。その結果、LCC改善効果が0以上となっており、従来の対処療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減が期待されます。

(1) 花丘団地

モデル住棟別LCCの算定

■住棟諸元

団地名	花丘
住棟番号	3～7
戸数	6
構造	中耐階段室型
建設年度	H6
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	29

評価時点(和暦)
H35

■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	200,000 円/戸	19 年
床防水		
外壁塗装等	370,000 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	260,000 円/戸	19 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	570,000 円/戸	19 年
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	1,400,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	19 年
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	1	19 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	19 年
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	4	—

除却費	1,000,000 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	50 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)	0 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)	0 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	0 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,448,000 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.390 %	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)	390,121 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)	236,762 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	70 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)	0 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)	0 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)	0 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	1,400,000 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)	0 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)	11,448,000 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.178 %	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)	178,046 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)	166,086 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	70,676 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	424,056 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

モデル住棟別LCCの算定

■住棟諸元

団地名	花丘-浜野
住棟番号	A11～D22
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	H9
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	26

評価時点(和暦)
H35

■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	200,000 円/戸	26 年
床防水		
外壁塗装等	370,000 円/戸	26 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	260,000 円/戸	26 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	570,000 円/戸	26 年
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	400,000 円/戸	26 年
経常修繕		
計	1,800,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	26 年
床防水		
外壁塗装等	1	26 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	1	26 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	26 年
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	1	26 年
経常修繕		
計	5	—

除却費	1,000,000 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	50 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)	3,779,017 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)	3,655,469 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	7,434,487 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,551,000 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.390	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)	390,121 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)	407,512 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	70 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)	4,325,559 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)	1,512,396 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)	6,592,180 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	1,800,000 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)	1,800,000 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)	12,551,000 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.178	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)	178,046 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)	301,732 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	105,780 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,692,486 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

中泊町	
木造住棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋根改修	1,689,000 円
外壁改修	5,400,000 円
	円
	円
	円

7,089,000

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	30 年	
②	累積修繕費	5,425,395 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	15,000,000 円	
④	LCC(計画前)	680,847 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	45 年	
⑥	累積修繕費	7,361,430 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	393,833 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	15,000,000 円	
⑨	LCC(計画後)	505,673 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	175,174 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (45年・現在価値化)	1,583,251 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、45年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	35,183 円/年・戸	
3戸/棟		106 千円/年・棟	

中泊町公営住宅等長寿命化計画

発行日 令和 5 年 3 月

発行 中泊町 環境整備課

改訂履歴 平成 24 年 1 月 策定

平成 29 年 2 月 改訂

令和 5 年 3 月 第 2 回改訂

〒 037-0392 青森県北津軽郡中泊町大字中里字紅葉坂 209 番地

Tel 0173-57-2111 (代表)