

---

# むつ市公営住宅等長寿命化計画

---

【概要版】

令和4年3月

む つ 市

## 目 次

1章	公営住宅等長寿命化計画の目的と計画期間	1
1.	計画の目的	1
2.	計画期間	1
2章	市営住宅の概要	2
3章	住宅づくりの理念、目標	3
1.	基本理念	3
2.	目標	4
4章	長寿命化に関する基本方針	5
1.	ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針	5
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	5
3.	目標戸数	6
5章	事業手法の選定、判定結果	9
6章	点検等の実施方針	11
1.	点検の実施方針	11
2.	計画修繕の実施方針	11
3.	改善事業の実施方針	12
4.	建替事業の実施方針	13
7章	ライフサイクルコストとその縮減効果	15
1.	基本的な考え方	15
2.	算出方法	15
3.	新規整備事業及び建替事業を行う住宅のライフサイクルコスト	15
4.	長寿命化型改善事業、全面的改善事業を行う住宅のライフサイクルコストの縮減効果	16
8章	実現化方策	17

# 1章 公営住宅等長寿命化計画の目的と計画期間

## 1. 計画の目的

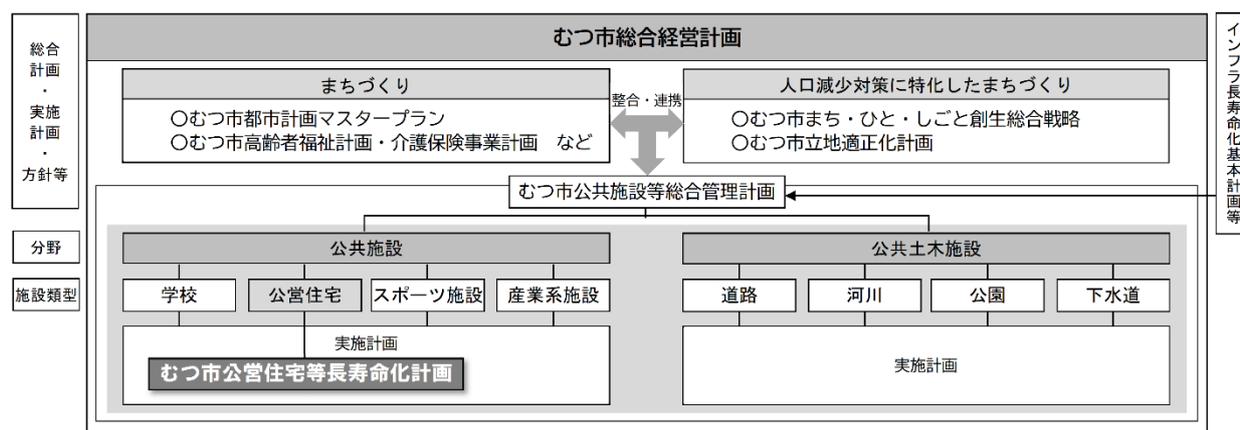
平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。

また、財政制度等審議会「平成 20 年度予算の編成等に関する建議」（平成 19 年 11 月）では、住宅ストックに限らず、社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、「社会資本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ため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」とされています。

このようなストック重視の社会的背景のもと、本市では「むつ市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、老朽化が進む市営住宅の効果的な建替及びストックを長期的に活用していくための大規模改善や長寿命化型改善等に取り組んでおりますが、約半数が耐用年限を超過している状況です。また、現行の「むつ市公営住宅等長寿命化計画」（以下、現行計画という）を策定した平成 29 年 3 月以降、人口減少・少子高齢化は進行しており、市の最上位計画である「むつ市総合経営計画」や、公営住宅を含む公共施設のマネジメントを全庁的に推進するにあたっての基本的な考え方等を定めた「むつ市公共施設等総合管理計画」と施設ごとの具体的な方向性を定めた「むつ市公共施設等総合管理計画 実施計画」、コンパクトなまちづくりの方向性を示す「むつ市立地適正化計画」など、これからの公営住宅等の活用においても配慮すべき計画も策定されています。

そのため、これらの状況にも対応するため、計画期間 10 年間の中間年を迎える現行計画を見直し、新しい「むつ市公営住宅等長寿命化計画」を策定することとします。

図 1 計画の位置付け



## 2. 計画期間

「むつ市公営住宅等長寿命化計画」の計画期間は、令和 4 年度から令和 13 年度までの 10 年間とします。

なお、計画内容は今後の社会情勢の変化や事業の進捗状況等を考慮しつつ、基本的に 5 年ごとに見直すこととします。

## 2章 市営住宅の概要

令和3年7月現在、むつ市の市営住宅は、20 団地、232 棟、531 戸が整備済みです。このうち公営住宅法に基づく公営住宅が 20 団地、229 棟、528 戸あり、戸数で見ると市営住宅が 99.4% を占めており、全ての地区に整備されています。このほか、川内地区に特定公共賃貸住宅が 1 団地（公営住宅に併設）2 棟、2 戸、むつ地区に市単独住宅が 1 団地（公営住宅に併設）、1 棟、1 戸整備されています。このほか、緑町団地では、公営住宅法に基づく公営住宅 1 棟、3 戸を整備中です。

表1 むつ市営住宅一覧

地区名 (棟数) (管理戸数)	団地名	所在地	敷地面積 (地積) (㎡)	用途 地域	屋外附帯施設					種類	構造	階数 (階)	建設 年度 (年度)	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)
					駐車 場	駐輪 場	物置	児童 遊園	集会 所						
むつ (162棟) (362戸)	大湊 (82棟) (130戸)	桜木町 桜木町13番24号他	5,297	内	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S47	2	10
		公営	簡耐	2	S48	2	12								
	桜木町東 桜木町7番2号他	6,867 (13,962)	内	無	無	無	無	無	公営	木造	平	S39	12	12	
	市単独	木造	平	S47	1	1									
	川守町 川守町9番20号他	6,943	内	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S55	2	8	
	公営	簡耐	2	S56	2	12									
	公営	簡耐	2	S57	2	8									
	大湊上町 大湊上町38番31号他	9,286	内	無	無	無	無	無	公営	木造	平	S36	14	14	
	公営	木造	平	S37	14	14									
	文京町 文京町17番4号他	9,411	内	無	無	無	無	無	公営	木造	平	S38	20	20	
	山田町 山田町18番10号他	3,517	内	無	無	無	無	無	公営	木造	平	S39	7	12	
	公営	木造	平	S40	4	7									
	田名部 (80棟) (232戸)	緑町 緑町1番1号他	28,405	内	有	有	有	無	無	公営	耐火	3	H11	1	9
	公営	耐火								3	H12	1	18		
	公営	耐火								3	H13	1	18		
	公営	木造								平	H21	1	5		
	公営	木造								平	H22	3	15		
	公営	木造								2	H23	1	5		
	公営	木造								平	H23	1	5		
	公営	木造								2	H24	1	5		
公営	木造	平								H25	2	10			
公営	木造	平								H29	1	5			
公営	木造	平								H30	1	5			
公営	木造	平								H31	1	3			
公営	木造	平								R2	1	3			
公営	木造	平	R3	1	3										
金曲	金曲三丁目13番35号他	4,282	外	無	無	無	無	無	公営	木造	平	S38	20	20	
品ノ木	大字田名部字品ノ木34番地197	10,694	外	無	無	無	無	無	公営	木造	平	S40	18	18	
公営	簡耐	平	S43	7	20										
公営	簡耐	平	S44	7	13										
奥内 金谷	大字奥内字竹立16番地25	2,394	外	無	無	無	無	無	公営	簡耐	平	S44	2	8	
松山町2番13号他	9,156	内	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S49	2	12		
公営								簡耐	2	S50	2	10			
公営								簡耐	2	S52	2	8			
公営								簡耐	2	S53	1	6			
公営								簡耐	2	S54	2	8			
川内 (58棟) (112戸)	川内楯木 川内町楯木83番地3他	14,698	外	有	無	有	有	無	公営	木造	2	H15	3	11	
公営	木造								2	H16	1	5			
公営	木造								平	H16	1	6			
公営	木造								平	H24	1	5			
公営	木造								2	H25	1	3			
公営	木造								平	H26	1	5			
公営	木造								平	H28	1	5			
熊ヶ平	川内町熊ヶ平21番地3	3,686	外	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S56	2	12	
公営	簡耐	2	S57	2	8										
板子塚	川内町板子塚43番地1	8,743	外	無	無	有	無	無	公営	木造	平	S60	20	20	
第一初見	川内町休所11番地5	5,223	外	無	無	有	有	無	公営	木造	平	H7	14	14	
第二初見	川内町休所42番地122	3,374	外	無	無	有	無	無	公営	木造	平	H10	6	6	
特公賃	木造	平	H10	2	2										
楡川	川内町楡川稲沢212番地1	1,003	外	無	無	無	無	無	公営	簡耐	2	S53	2	5	
宿野部	川内町宿野部楯木平56番地398	503	外	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S49	1	5	
大畑 (7棟) (31戸)	外山 大畑町谷地道194番地3	14,470 (17,891)	外	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S52	2	10	
公営	簡耐								2	S53	1	5			
公営	簡耐								2	S54	2	8			
公営	簡耐								2	S55	2	8			
脇野沢 (6棟) (29戸)	桂沢 脇野沢桂沢32番地	6,674	外	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S49	1	4	
公営	簡耐								2	S50	2	10			
公営	簡耐								2	S51	2	10			
合計												233	534		
											整備済	232	531		
											整備中/網掛け	1	3		

資料：令和3年7月市調べ

### 3章 住宅づくりの理念、目標

#### 1. 基本理念

#### 誰もが安心して暮らすことができる豊かな住生活の実現

住宅は、市民の皆様が家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことができるかけがえのない空間であるとともに、社会生活やコミュニティ活動の場として、人々の生活を支える基盤でもあります。

また、まちづくりの重要な要素であり、社会的性格を有するもので、個人の私的生活の場であるだけでなく、社会の礎としても位置付けることができます。

公営住宅は、市場での住宅の確保が容易ではない世帯に対し、生活を支える基盤を確保するための住宅のセーフティネットとしての重要な役割を担っています。人口減少・少子高齢化社会の中で、老朽化する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ためには、既存ストックの長寿命化等を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげることが重要となっています。

平成29年3月に策定した本市の最上位計画である「むつ市総合経営計画」では、市の将来像を「笑顔かがやく 希望のまち むつ」と掲げ策定したもので、この将来像を実現する基本方針の一つである「暮らしの向上」では、「子どもから高齢者まで誰もが心身ともに健やかに、また、自然環境の保全や都市環境が整備され快適に安心して暮らすことができるまちづくり」と「時代に即した真に必要な事務事業を見極めながら、効果的で効率的な行政運営及び強固な財政基盤の確立」を推進することとしております。

市営住宅については、コンパクトなまちと連動して配置を効果的に進める必要があり、施策項目「コンパクト・プラス・ネットワーク」の一つとして、（仮称）田名部まちなか団地整備事業や公営住宅等長寿命化計画の推進が位置付けられています。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式や働き方の転換等社会環境の大きな変化や気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取り組みが一層求められており、これらに対応した豊かな住生活の実現に向け、住宅政策と福祉政策の一体的なセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、全ての人々が安全な住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要があります。

以上を踏まえ、「むつ市公営住宅等長寿命化計画」では、現行計画の基本理念も踏襲しながら、コンパクトなまちづくりと安心して暮らすことができる住環境づくりに向け、基本理念を「誰もが安心して暮らすことができる豊かな住生活の実現」とします。

## 2. 目標

### 目標1 全ての人々が安心して暮らせる住宅の供給

本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応するための住宅を供給し、子どもから高齢者までが安心して暮らすことができる快適な住環境づくりを目指します。

### 目標2 民間賃貸住宅も活用した良質で適正な住宅ストックの形成

近年、市営住宅は現行計画に基づき、老朽化市営住宅を中心に建替、改修、用途廃止等の取り組みを計画的に進めています。今後も引き続き適切な事業手法を選択し、効率的かつ円滑な更新を行うほか、セーフティネット登録住宅等の民間賃貸住宅の有効活用も検討し、良質で適正な既存住宅ストックの形成を目指します。

### 目標3 利便性が高く周辺環境と調和した豊かな住環境づくり

コンパクトシティ構想によるまちづくりの実現に向け、公共公益施設が集積した利便性の高く、車が無くても歩いて暮らせるまちなかへの居住を推進し、暮らしやすいまちを構築するとともに、恵まれた自然環境と共生し、守り続けていくため、環境に調和した豊かな住環境づくりを目指します。

## 4章 長寿命化に関する基本方針

### 1. ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅ストックの状況を適切に把握するために点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施すること、その点検結果に応じた適切な修繕等を実施すること、それらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切にデータ管理することが重要となります。

そのため、点検については、後述の「点検の実施方針」に基づき、定期点検及び日常点検を実施します。

点検を通して把握した市営住宅ストックの状況はデータベースとして適切に整理し、着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、この修繕内容もデータベースに記録することで、次回の点検・修繕に活用していきます。

### 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

市営住宅のストック状況を把握した上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い市営住宅に対しては、効果的なマネジメントを行う観点から、後述する「改善の実施方針」に基づき、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理、計画修繕と改善事業の実施により、市営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図ります。

### 3. 目標戸数

#### (1) 公営住宅等による要支援世帯数

国土交通省国土技術政策総合研究所の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いると、本市における特定のニーズを有する要支援世帯（公営住宅の入居資格世帯数のうち、著しい困窮年収水準未満であるなど特定のニーズを有する要支援世帯）の数は年々減少していくと推計されます。

この結果を用いると、目標年次である令和13年には合計で629世帯、このうち100%参入が必須又は理想とされる下表A～Cの合計は376世帯になると予想されます。

表2 特定のニーズを要する要支援世帯数の推計

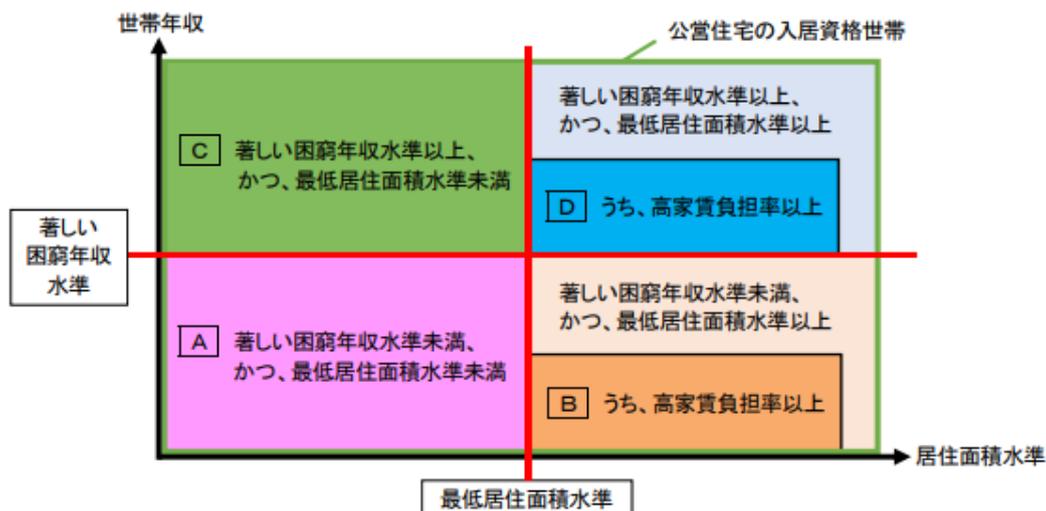
		2020 年度央 (R2)	2025 年度央 (R7)	2030 年度央 (R12)	2035 年度央 (R17)	2040 年度央 (R22)	2045 年度央 (R27)	単位：世帯 2031年度央 (R13)
A	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	50	42	35	29	25	22	34
B	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	306	301	292	277	261	247	289
C	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	71	62	54	47	40	34	53
D	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	252	257	255	247	235	218	253
A+B 合計		356	343	327	306	286	269	323
A+C 合計		121	104	89	76	65	56	87
A+B+C 合計		427	405	381	353	326	303	376
A～D 合計		679	662	636	600	561	522	629
		「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」(国土交通省国土技術政策総合研究所)を用いて推計						R12-17が同じ割合で推移すると仮定

※年度央：10月現在

図2 要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型

参考：要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説」（国土交通省国土技術政策総合研究所）より



- A：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
- B：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
- C：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
- D：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

なお、A～Dの各類型をもとに要支援世帯数を具体的に設定するにあたっては、各類型の世帯数に次の算入率を乗じ、その合計世帯数を要支援世帯数とすることが標準的と考えられる。

- 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、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
- 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、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- 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、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- 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類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて参入

## (2) 目標戸数

前述の通り、本市における特定のニーズを有する要支援世帯は、目標年次である令和 13 年度以降も減少していくことが予想されています。

また、上位計画となる「むつ市公共施設等総合管理計画」では、人口減少などを背景に、40 年間で公共施設の総量 43%を縮減するという数値目標を掲げています。この達成のためには、市営住宅においても、増加している空き家の利活用やセーフティネット住宅を含む民間賃貸住宅等との役割分担を強化していく中で、管理戸数の縮減を目指していく必要があります。

これらのことから、市営住宅は需要などに合わせて徐々に削減していくことを前提として、目標年次における目標戸数は、100%算入が必須あるいは理想とされている以下の世帯を現況の県営住宅と市営住宅の割合から算出される 266 戸とします。

市営住宅対応分

$$266 \text{ 戸} = 376(\text{※1}) \times \frac{531(\text{※2})}{531(\text{※2})+221(\text{※3})}$$

※1：対応すべき特定のニーズを要する要支援世帯数 376 世帯

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（国土交通省国土技術政策総合研究所）を用いて推計。

※2：市営住宅管理戸数 531 戸

令和 3 年 7 月現在。整備中の住棟を含み、特公賃及び市単独は除く。

※3：県営住宅管理戸数 221 戸

令和 3 年 7 月現在。特公賃を除く。「青森県県営住宅等長寿命化計画（令和 3 年 6 月変更版）」においては、令和 7 年度末まで戸数の変更は位置付けられていない。

## 5章 事業手法の選定、判定結果

計画期間における事業手法及び判定結果は、以下のとおりです。

- 桜木町、桜木町東、大湊上町、文京町、山田町、金曲、品ノ木、奥内、桧川、宿野部の10団地  
（(仮称)田名部まちなか団地の集約建替対象団地）

老朽化が進み、近年中に全ての住戸・住棟が耐用年限を経過する桜木町、桜木町東、大湊上町、文京町、山田町、金曲、品ノ木、奥内、桧川、宿野部の10団地は集約建替対象団地として、進行中の(仮称)田名部まちなか団地の整備に合わせて、計画期間中の用途廃止を図ります。

- 川守町、金谷、熊ヶ平、板子塚、第一初見、第二初見、外山、桂沢の8団地

(仮称)田名部まちなか団地の集約建替対象団地以外で、目標年次である令和13年度には耐用年限を経過する川守町、金谷、熊ヶ平、板子塚、第一初見、第二初見、外山、桂沢の8団地については、基本的に計画期間中は「当面維持管理」とし、中でも建設が古い団地については、(仮称)田名部まちなか団地や川内楡木団地の事業進捗(集約建替対象団地の用途廃止)等の状況に合わせて、老朽化が進み政策空家とした住棟・住戸の用途廃止を検討します。

- 緑町、川内楡木の2団地

建設年度が新しく、目標年次である令和13年度においても耐用年限を経過しない緑町、川内楡木の2団地については、計画期間中は計画的に修繕を実施する維持管理とします。

表3 公営住宅ストックの事業手法別戸数

	1～5年目 (R4～R8)	6～10年目 (R9～13)	合計
公営住宅等管理戸数	534	527	409
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	461	409	-
うち計画修繕対応戸数	53	265	-
うち改善事業予定戸数	67	0	-
個別改善事業予定戸数	67	0	-
全面的改善事業予定戸数	0	0	-
うちその他戸数	341	144	-
・建替事業予定戸数	66	0	66
・用途廃止予定戸数	73	118	191

表4 計画期間における判定結果

地区名	団地名	棟名 棟No	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)		種類	構造	階数 (階)	建設 年度 (年度)	1次判定判定結果	2次判定判定結果	3次判定結果		
むつ	大湊	桜木町	2, 3	2	10	22	公営	簡耐	2	S47	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
			5, 6	2	12		公営	簡耐	2	S48	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
		桜木町東	※1	12	12	13	公営	木造	平	S39	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
			20	1	1		市単独	木造	平	S47	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
		川守町	1, 2	2	8	28	公営	簡耐	2	S55	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理	
			3, 4	2	12		公営	簡耐	2	S56	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理	
			5, 6	2	8		公営	簡耐	2	S57	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理	
		大湊上町	※2	14	14	28	公営	木造	平	S36	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
			※3	14	14		公営	木造	平	S37	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
		文京町	1~20	20	20	20	公営	木造	平	S38	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
	山田町	1~7	7	12	19	公営	木造	平	S39	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止		
		※4	4	7		公営	木造	平	S40	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止		
	田名部	緑町	1	1	9	109	公営	耐火	3	H11	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
			2	1	18		公営	耐火	3	H12	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
			3	1	18		公営	耐火	3	H13	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
			4	1	5		公営	木造	平	H21	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
			5, 6, 7	3	15		公営	木造	平	H22	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
			9	1	5		公営	木造	2	H23	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
			10	1	5		公営	木造	平	H23	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
			8	1	5		公営	木造	2	H24	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理	
11, 13			2	10	公営		木造	平	H25	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理		
12			1	5	公営		木造	平	H29	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理		
14			1	5	公営		木造	平	H30	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理		
15			1	3	公営		木造	平	H31	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理		
17			1	3	公営		木造	平	R2	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理		
16			1	3	公営		木造	平	R3	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理		
金曲			1~20	20	20		20	公営	木造	平	S38	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
品ノ木			1~18	18	18		51	公営	木造	平	S40	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
		19~25	7	20	公営	簡耐		平	S43	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止		
		26~32	7	13	公営	簡耐		平	S44	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止		
奥内		1, 2	2	8	8	公営	簡耐	平	S44	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止		
金谷	1, 2	2	12	44	公営	簡耐	2	S49	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理			
	3, 4	2	10		公営	簡耐	2	S50	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理			
	5, 6	2	8		公営	簡耐	2	S52	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理			
	7	1	6		公営	簡耐	2	S53	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理			
	8, 9	2	8		公営	簡耐	2	S54	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理			
川内	川内楯木	2~4	3	11	40	公営	木造	2	H15	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理		
		5	1	5		公営	木造	2	H16	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理		
		6	1	6		公営	木造	平	H16	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理		
		7	1	5		公営	木造	平	H24	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理		
		8	1	3		公営	木造	2	H25	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理		
		9	1	5		公営	木造	平	H26	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理		
		10	1	5		公営	木造	平	H28	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理		
	熊ヶ平	A, B	2	12	20	公営	簡耐	2	S56	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理		
		C, D	2	8		公営	簡耐	2	S57	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理		
	板子塚	1~20	20	20	20	公営	木造	平	S60	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	当面維持管理		
	第一初見	1~14	14	14	14	公営	木造	平	H7	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理		
	第二初見	1~6	6	6	8	公営	木造	平	H10	改善、建替、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理		
		7, 8	2	2		特公賃	木造	平	H10	改善、建替、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理		
桧川	1, 2	2	5	5	公営	簡耐	2	S53	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止			
宿野部	1	1	5	5	公営	簡耐	2	S49	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止			
大畑	外山	1, 2	2	10	31	公営	簡耐	2	S52	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理		
		3	1	5		公営	簡耐	2	S53	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理		
		5, 6	2	8		公営	簡耐	2	S54	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理		
		7, 8	2	8		公営	簡耐	2	S55	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理		
脇野沢	桂沢	1	1	4	29	公営	簡耐	2	S49	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理		
		2	1	5		公営	簡耐	2	S49	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理		
		3, 4	2	10		公営	簡耐	2	S50	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理		
		5, 6	2	10		公営	簡耐	2	S51	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理		

※1：1~6, 8, 10, 16~19  
 ※2：1~4, 6, 7, 10~17  
 ※3：21~27, 31~33, 35~38  
 ※4：8, 10, 11, 12

## 6章 点検等の実施方針

### 1. 点検の実施方針

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ぎ、入居者に良好な居住環境を提供できるよう、点検を充実し、修繕等を適切に実施します。

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（併せて「定期点検」とする）を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に実施します。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

### 2. 計画修繕の実施方針

緊急性、損傷、老朽化の程度、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施します。

#### a. 修繕区分

- ① 入居者の退去に伴い、公共賃貸住宅の効率的な運用を目的に行う修繕を「入退去修繕」とします。
- ② 団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③ それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

#### b. 修繕周期

修繕周期は概ね「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）」（以下、策定指針という）に記載されている修繕周期表を参考としますが、緊急性、損傷、老朽化の程度、入居者の要望等の実態を踏まえながら、財政事情を勘案して効果的・効率的に実施します。

### 3. 改善事業の実施方針

健康で文化的に暮らすことができる適正な水準を確保し、良質なストックを形成し、長期的に活用するため、建物や入居者の状況を的確に把握した上で、居住性や安全性の向上を図り、良質な居住環境の提供を目指し改善事業を実施します。

具体的には、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、住棟ごとの劣化の状況等を踏まえ、以下の方針に則り必要に応じて実施します。

#### 安全性確保型

入居者の安全性を確保するため、建物の安全性を維持する改善を実施します。

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。

防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。

#### 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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。

#### 福祉対応型

本計画期間を含め当面活用する住棟については、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

#### 居住性向上型

本計画期間を含め当面活用する住棟は、快適な生活環境の確保に必要な住宅性能の向上を図るための改善を進めます。

#### 4. 建替事業の実施方針

##### (1) (仮称) 田名部まちなか団地

桜木町、桜木町東、大湊上町、文京町、山田町、金曲、品ノ木、奥内、桧川、宿野部の10団地を集約建替の対象団地として、(仮称) 田名部まちなか団地の整備を進めます。

図3 (仮称) 田名部まちなか団地の全体概要図



※これは建築書提出時のイメージ図です。  
配置やデザイン等に関しては今後変更となる場合があります。

図4 (仮称) 田名部まちなか団地の全体概要図



※これは建築書提出時のイメージ図です。  
配置やデザイン等に関しては今後変更となる場合があります。

(2) 川内椀木団地

川内地区の川内椀木団地は、住戸の間取りや配置計画が確定していることから、これを基本として建替事業の推進に努めます。

図5 川内椀木団地の配置計画



## 7章 ライフサイクルコストとその縮減効果

### 1. 基本的な考え方

策定指針のライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方に基づき、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅についてLCCの縮減効果を算出します。

### 2. 算出方法

① 1棟のLCC縮減効果=LCC（計画前）-LCC（計画後） [単位：千円/棟・年]

$$\text{② LCC（計画前）} = \frac{\text{（建設費+修繕費+除却費）} \times 1}{\text{評価期間（改善非実施）}} \quad \text{[単位：千円/棟・年]}$$

$$\text{③ LCC（計画後）} = \frac{\text{（建設費+改善費+修繕費+除却費）} \times 2}{\text{評価期間（改善実施）}} \quad \text{[単位：千円/棟・年]}$$

※1 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

※2 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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）に要するコスト

※3 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

※4 建設費、改善費、修繕費、除却費の算出及び評価期間の設定は、策定指針による。

### 3. 新規整備事業及び建替事業を行う住宅のライフサイクルコスト

計画期間中に整備する予定の（仮称）田名部まちなか団地及び川内楡木団地のライフサイクルコストは下表のとおりです。

表5 新規整備事業及び建替事業を行う住宅のライフサイクルコスト

団地名	棟名 棟No	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	種類	構造	階数 (階)	建設 年度 (年度)	LCC (千円/年)
(仮称)田名 部まちなか	1	1	33	公営	耐火	4	R5	15,016
	2	1	27	公営	耐火	4	R5	12,313
川内楡木	1	1	3	公営	木造	平	R4	1,763
	11	1	3	公営	木造	平	R5	1,765

#### 4. 長寿命化型改善事業、全面的改善事業を行う住宅のライフサイクルコストの縮減効果

計画期間中に長寿命化型改善事業を予定する団地のライフサイクル縮減効果は下表のとおりです。

表6 長寿命化型改善事業を行う住宅のライフサイクルコスト縮減効果

団地名	棟名 棟No	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	種類	構造	階数 (階)	建設 年度 (年度)	LCC 縮減効果 (千円/年)
緑町	1	1	9	公営	耐火	3	H11	1,059
	2	1	18	公営	耐火	3	H12	2,209
	3	1	18	公営	耐火	3	H13	2,156
第一初見	1~7	7	7	公営	木造	平	H7	873
	8~14	7	7	公営	木造	平	H7	882
第二初見	1~6	6	6	公営	木造	平	H10	790
	7,8	2	2	特公賃	木造	平	H10	261

# 8章 実現化方策

計画期間中は、基本的に下表にあるプログラムに従って、市営住宅の維持管理を図ります。

表7 整備プログラム及び維持管理のための修繕計画

地区名	団地名	棟名 棟No	棟数	管理戸数	種類	構造	階数	建設 年度	整備プログラム及び維持管理のための修繕計画														
									R3.7.1現在 (棟) (戸)		【凡例】修(火)：修繕(火災報知器) 改(屋)：長寿命化型改善(屋上防水) 修(屋)：修繕(屋上防水) 改(灯)：長 寿命化型改善(共用灯)												
									R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031					
むつ 大湊	桜木町	2,3	2	10	22	公営	簡耐	2	S47														
		5,6	2	12		公営	簡耐	2	S48														
	桜木町東	※1	12	12	13	公営	木造	平	S39														
		20	1	1		市単独	木造	平	S47														
	川守町	1,2	2	8	28	公営	簡耐	2	S55														
		3,4	2	12		公営	簡耐	2	S56														
		5,6	2	8		公営	簡耐	2	S57														
	大湊上町	※2	14	14	28	公営	木造	平	S36														
		※3	14	14		公営	木造	平	S37														
	文京町	1~20	20	20	20	公営	木造	平	S38														
	山田町	1~7	7	12	19	公営	木造	平	S39														
		※4	4	7		公営	木造	平	S40														
				82	130	大湊地区管理戸数				130	130	120	108	67	28	28	28	28	28	28	28		
	田名部	緑町	1	1	9	109	公営	耐火	3	H11	改(灯)												
			2	1	18		公営	耐火	3	H12	改(灯)												
3			1	18	公営		耐火	3	H13	改(灯)													
4			1	5	公営		木造	平	H21														
5,6,7			3	15	公営		木造	平	H22														
9			1	5	公営		木造	2	H23														
10			1	5	公営		木造	平	H23														
8			1	5	公営		木造	2	H24														
11,13			2	10	公営		木造	平	H25														
12			1	5	公営		木造	平	H29														
14			1	5	公営		木造	平	H30														
15			1	3	公営		木造	平	H31														
17			1	3	公営		木造	平	R2														
16			1	3	公営		木造	平	R3														
金曲			1~20	20	20		20	公営	木造	平	S38												
品ノ木	1~18	18	18	51	公営	木造	平	S40															
	19~25	7	20		公営	簡耐	平	S43															
	26~32	7	13		公営	簡耐	平	S44															
奥内	1,2	2	8	8	公営	簡耐	平	S44															
金谷	1,2	2	12	44	公営	簡耐	2	S49															
	3,4	2	10		公営	簡耐	2	S50															
	5,6	2	8		公営	簡耐	2	S52															
	7	1	6		公営	簡耐	2	S53															
	8,9	2	8		公営	簡耐	2	S54															
(仮称)田名部まちなか	1,2	2			公営	耐火	4	R5	建設	建設													
			80	232	田名部地区管理戸数				232	292	292	292	292	292	254	221	213	213	213				
			162	362	むつ地区管理戸数				362	422	412	400	359	320	282	249	241	241	241				
川内	川内榎木	2~4	3	11	40	公営	木造	2	H15														
		5	1	5		公営	木造	2	H16														
		6	1	6		公営	木造	平	H16														
		7	1	5		公営	木造	平	H24														
		8	1	3		公営	木造	2	H25														
		9	1	5		公営	木造	平	H26														
		10	1	5		公営	木造	平	H28														
		1	1			公営	木造	平	R4														
		11	1			公営	木造	平	R5														
		熊ヶ平	A,B	2		12	20	公営	簡耐	2	S56												
	C,D		2	8	公営	簡耐		2	S57														
	板子塚	1~20	20	20	20	公営	木造	平	S60														
	第一初見	1~7	7	7	14	公営	木造	平	H7														
		8~14	7	7		公営	木造	平	H7														
	第二初見	1~6	6	6	8	公営	木造	平	H10														
7,8		2	2	特公債		木造	平	H10															
桧川	1,2	2	5	5	公営	簡耐	2	S53															
宿野部	1	1	5	5	公営	簡耐	2	S49															
			58	112	川内地区管理戸数				115	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108				
大畑	外山	1,2	2	10	31	公営	簡耐	2	S52														
		3	1	5		公営	簡耐	2	S53														
		5,6	2	8		公営	簡耐	2	S54														
		7,8	2	8		公営	簡耐	2	S55														
			7	31	大畑地区管理戸数				31	31	31	31	31	31	31	31	31	31					
脇野沢	桂沢	1	1	4	29	公営	簡耐	2	S49														
		2	1	5		公営	簡耐	2	S49														
		3,4	2	10		公営	簡耐	2	S50														
		5,6	2	10		公営	簡耐	2	S51														
			6	29	脇野沢地区管理戸数				29	29	29	29	29	29	29	29	29	29					
合計			233	534	総管理戸数				537	590	580	568	527	488	450	417	409	409					

※1：1~6, 8, 10, 16~19  
 ※2：1~4, 6, 7, 10~17  
 ※3：21~27, 31~33, 35~38  
 ※4：8, 10, 11, 12