

蓬田村公営住宅等長寿命化計画書

平成31年2月

蓬 田 村

蓬田村公営住宅等長寿命化計画書

平成31年2月

蓬 田 村

蓬田村公営住宅等長寿命化計画書

目 次

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
(1) 計画の背景	1
(2) 計画の目的	1
(3) 人口・世帯の状況	2
(4) 年齢人口の状況	3
(5) 子育て世帯・高齢者世帯数の状況	5
(6) 住宅所有者関係別世帯数の状況	6
(7) 住生活基本計画（全国計画）	8
(8) 青森県住生活基本計画	9
(9) 第3次蓬田村総合計画	10
第2章 計画期間	12
第3章 公営住宅等の状況	13
1. 管理戸数・空室の状況	13
2. 入居者概要	16
第4章 長寿命化に関する基本方針	18
第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	21
1. 対象	21
2. 団地別・住棟別状況の把握	21
3. 1次判定・2次判定・3次判定の選定手順	38
第6章 点検の実施方針	53
第7章 計画修繕の実施方針	57
第8章 改善事業の実施方針	60
第9章 建替事業の実施方針	63
第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧	66
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	69

蓬田村公営住宅等長寿命化計画書

目 次

(参考資料)	73
・ 各団地カルテ	74
・ 各団地図面	120

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 計画の背景

- 我が国の公営住宅制度は、終戦直後、戦災者や引き揚げ者に対する住宅を確保するために閣議決定された「戦災都市応急簡易住宅建設要綱（昭和20年）」に基づく越冬用応急簡易住宅の建設に始まり、「公営住宅法（昭和26年法律第193号）」の制定によって恒久性と計画性をもった制度として確立されました。
- 本村はこれまで、第3次蓬田村総合計画を策定し、村の総合的な施策運営の一環として公営住宅の維持管理を進めてまいりました。
- このような経緯を経て本村は、平成31年2月現在、3団地84戸の公営住宅を管理しています。
- 近年、50年代に建設された住宅の老朽化が進行してきたことから、今後の人口動向や福祉施策との連携を促進し、計画的な維持管理、効率的な活用とその財源の確保を図るなど、公営住宅の長期的な維持管理のための計画策定の必要性が高まってきました。
- 公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指すためには、
 - ① 定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
 - ② 計画的な修繕による予防保全管理の実施
 - ③ 長寿命化に資する改善事業の実施これらの取組みの重要性が高まっています。

(2) 計画の目的

- 平成24年度策定の第3次蓬田村総合計画を受け、厳しい財政状況下において、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とともに、確実な長寿命化を図ることでライフサイクルコストの縮減に繋げていくことを目的に、「蓬田村公営住宅等長寿命化計画書」（以下、「本計画」という。）を策定します。
- 本計画は、これまでの本村の公営住宅建設の経緯や考え方を継承しつつ、住宅に困窮し営住宅を必要とする階層の需要に焦点を定め、その必要戸数を算定し、用途廃止、建替えや居住性向上のための各種個別改善事業及び長寿命化型改善事業等について検討を行い、策定するものです。

(3) 人口・世帯の状況

- 平成27年の国勢調査によると、本村の総人口は2,896人、総世帯数は953世帯となっています。
- 人口は、昭和60年から減少を続けており、平成22年から平成27年の5年間では375人の減少となっています。
- 世帯数は、昭和60年から徐々に減少で推移しており、平成22年から平成27年の5年間では109世帯の減少となっています。
- 平均世帯人員は、平成17年では3.4人/世帯、平成27年では3.0人/世帯となっており、世帯の小規模化が進んでいます。

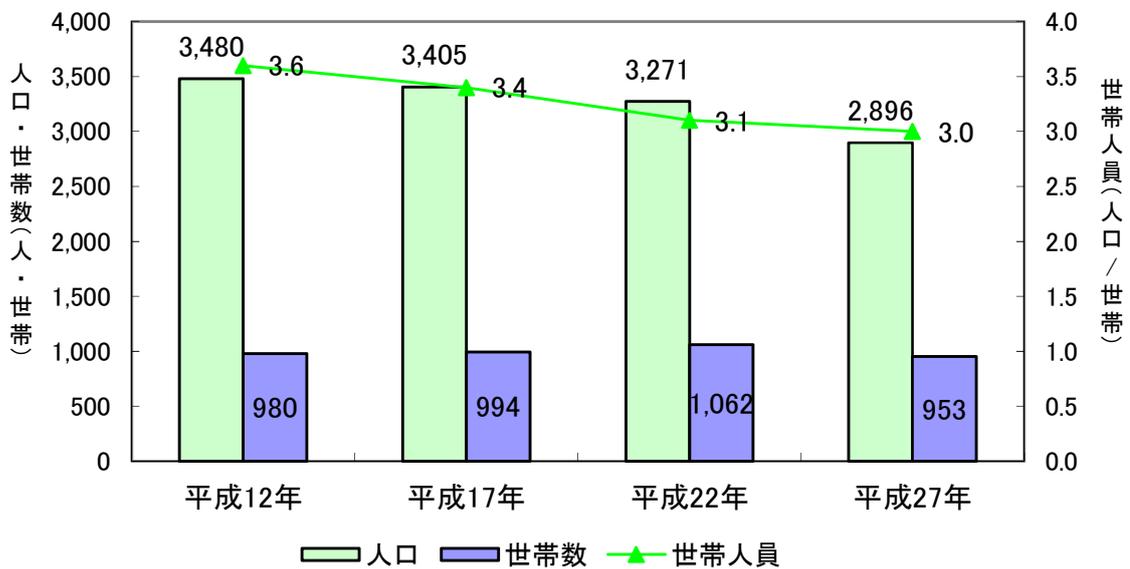


図 1-1 総人口、総世帯数の推移

(4) 年齢別人口の状況

- 年齢別人口は、65歳以上の高齢人口が増加し、15～64歳の生産年齢人口及び14歳以下の年少人口が減少しており、少子高齢化が進行しています。
- 平成27年の国勢調査によると、14歳以下の年少人口は291人（10.1%）、15～64歳の生産年齢人口は1,500人（52.3%）、65歳以上の高齢人口は1,080人（37.6%）となっており、65歳以上の高齢人口が総人口の約4割を占めています。

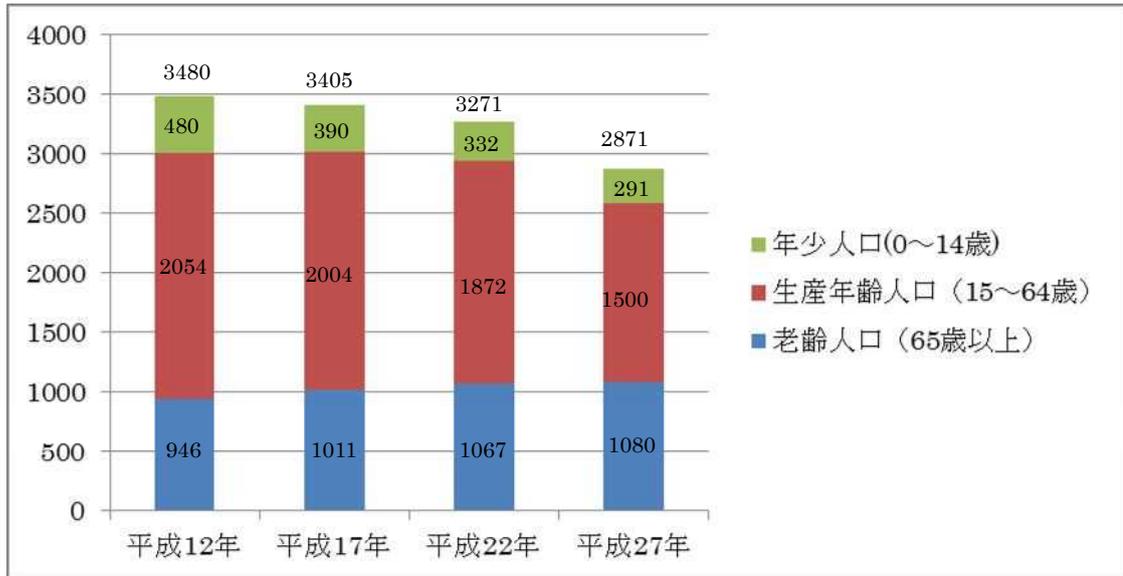


図 1-2 年齢別人口の推移（国勢調査による）

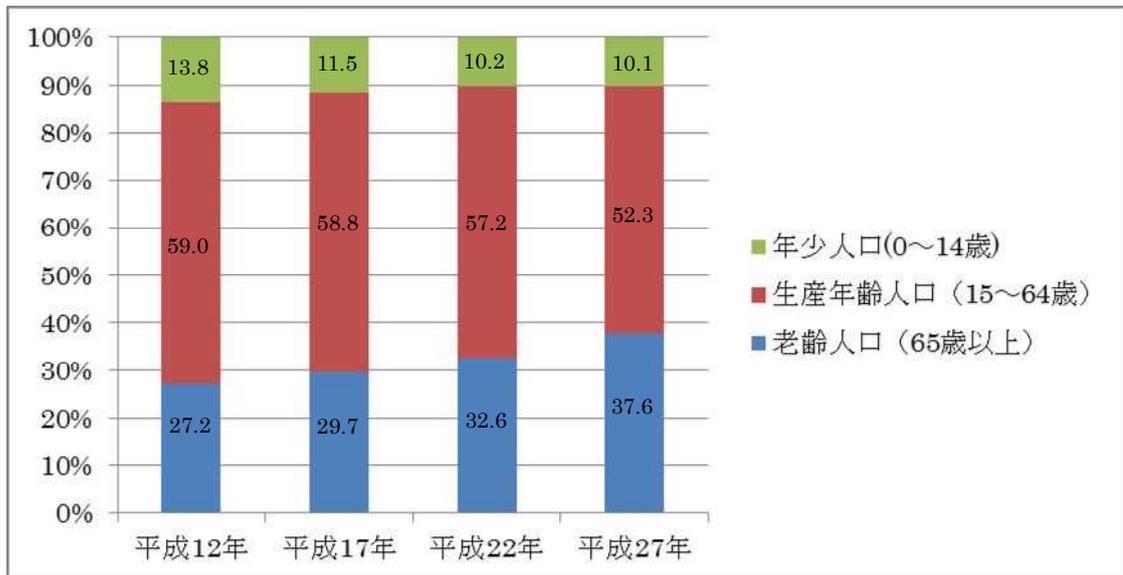


図 1-3 年齢別人口構成比の推移（国勢調査による）

※ 本計画中に示されている表・グラフ等の数値において、端数処理により各数値の合計と合計欄の数値に相違が生じているものがあります。

- 5歳階級別人口の推移をみると、人口の多い年齢層は、平成2年では55～59歳の443人、平成12年では65～69歳の438人、平成22年では75～79歳の373人となっています。
- 平成12年と平成22年を比較すると、74歳以下の人口は減少し、75歳以上の人口が増加しています。この結果からも少子高齢化の進行が見受けられます。

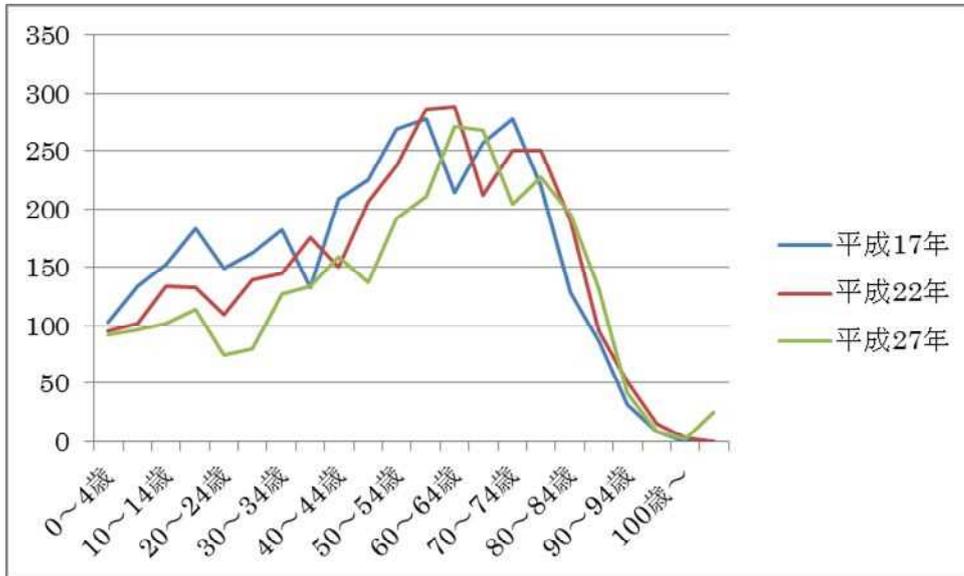


図 1-4 5歳階級別人口の推移

	平成17年	平成22年	平成27年
0～4歳	103	96	92
5～9歳	134	102	97
10～14歳	153	134	102
15～19歳	183	133	114
20～24歳	149	110	75
25～29歳	162	139	80
30～34歳	182	145	127
35～39歳	133	176	134
40～44歳	209	150	159
45～49歳	225	206	137
50～54歳	269	237	192
55～59歳	278	287	211
60～64歳	214	289	271
65～69歳	257	212	268
70～74歳	278	250	204
75～79歳	220	251	227
80～84歳	128	190	196
85～89歳	87	95	132
90～94歳	32	51	42
95～99歳	9	15	9
100歳～	0	3	2
不詳	0	0	25
合計	3405	3271	2896
年少人口(0～14歳)	390	332	291
	11.45%	10.15%	10.05%
生産年齢人口(15～64歳)	2004	1872	1500
	58.84%	57.23%	51.80%
高齢人口(65歳～)	1011	1067	1105
	29.80%	32.62%	38.15%

表 1-1 5歳階級別人口の推移

(5) 子育て世帯・高齢者世帯数の状況

- ・国勢調査による子育て世帯の推移をみると、平成27年では6歳未満の親族のいる世帯は76世帯（7.97%）、6歳以上18歳未満の親族のいる世帯が202世帯（21.20%）となっており、平成12年と比較すると、6歳未満の親族のいる世帯は75世帯の減少、6歳以上18歳未満の親族のいる世帯が133世帯の減少となっています。
- ・高齢者世帯の推移をみると、平成27年では65歳以上の単身世帯は119世帯（12.49%）、65歳以上の夫婦のみの世帯が135世帯（14.17%）となっており、平成12年と比較すると65歳以上の単身世帯は16世帯の減少、65歳以上の夫婦のみの世帯が58世帯の減少となっています。

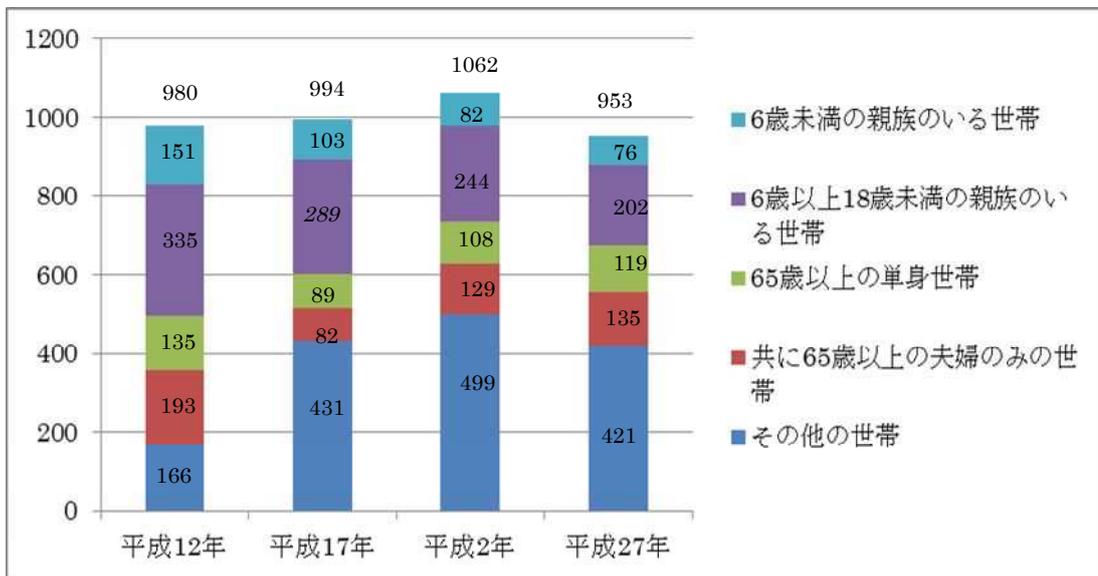


図 1-5 子育て世帯数・高齢者世帯数の推移

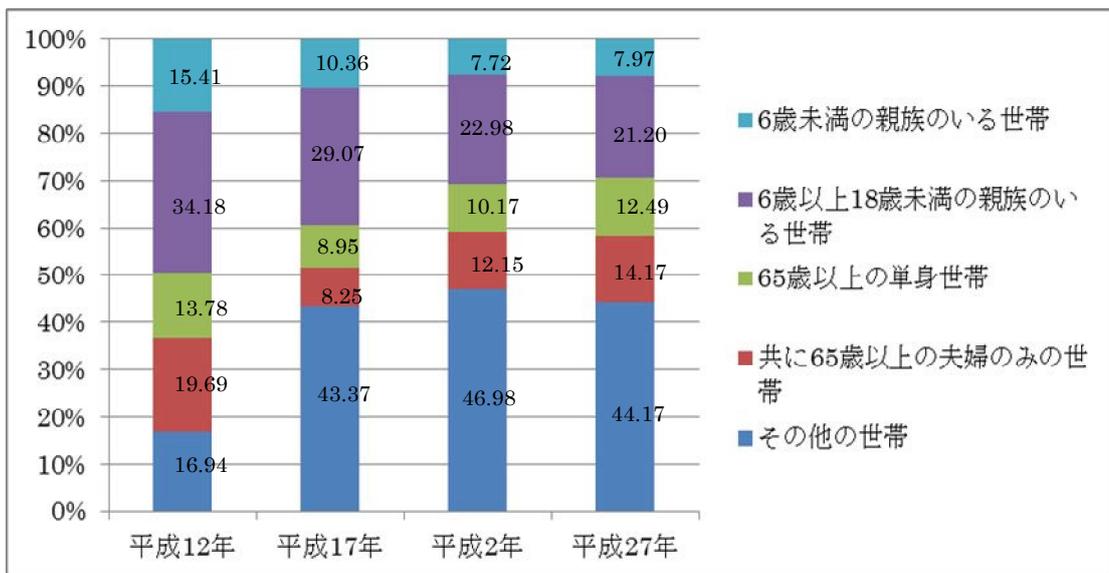


図 1-6 子育て世帯数・高齢者世帯数構成比の推移

(6) 住宅所有関係別世帯数の状況

- 平成27年の国勢調査による住宅所有関係別世帯数は、持ち家が870世帯（91.87%）、公的貸家が61世帯（6.44%）、民間借家が6世帯（0.63%）、給与住宅が3（0.32%）、間借り等が7世帯（0.74%）となっています。
- 構成比の推移をみると、持ち家の比率は徐々に減少しています。

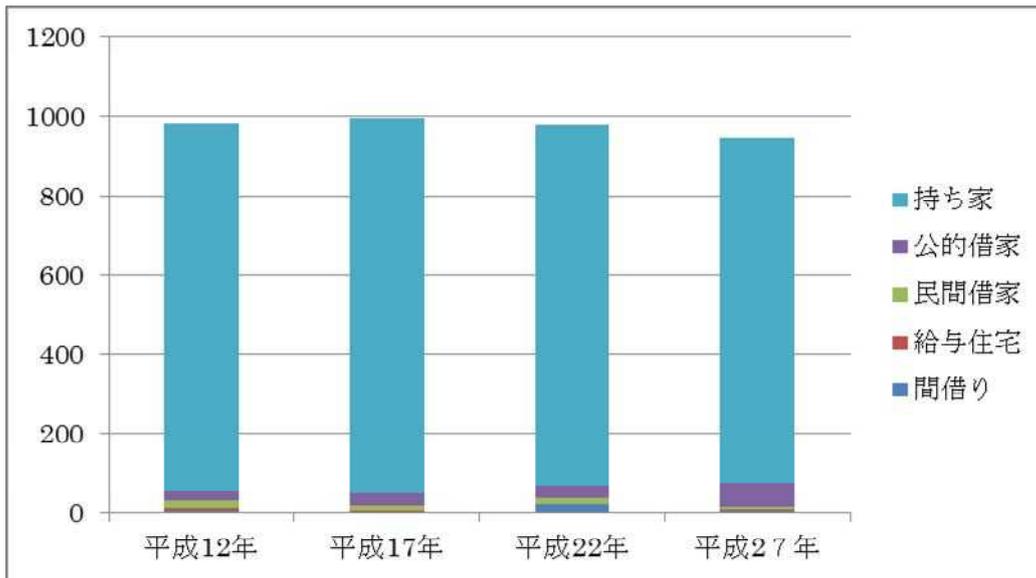


図 1-7 住宅所有関係別世帯数の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
間借り	6	0	20	7
給与住宅	6	4	2	3
民間借家	18	15	17	6
公的借家	28	30	32	61
持ち家	922	945	908	870
合計	980	994	979	947

表 1-2 住宅所有関係別世帯数の推移

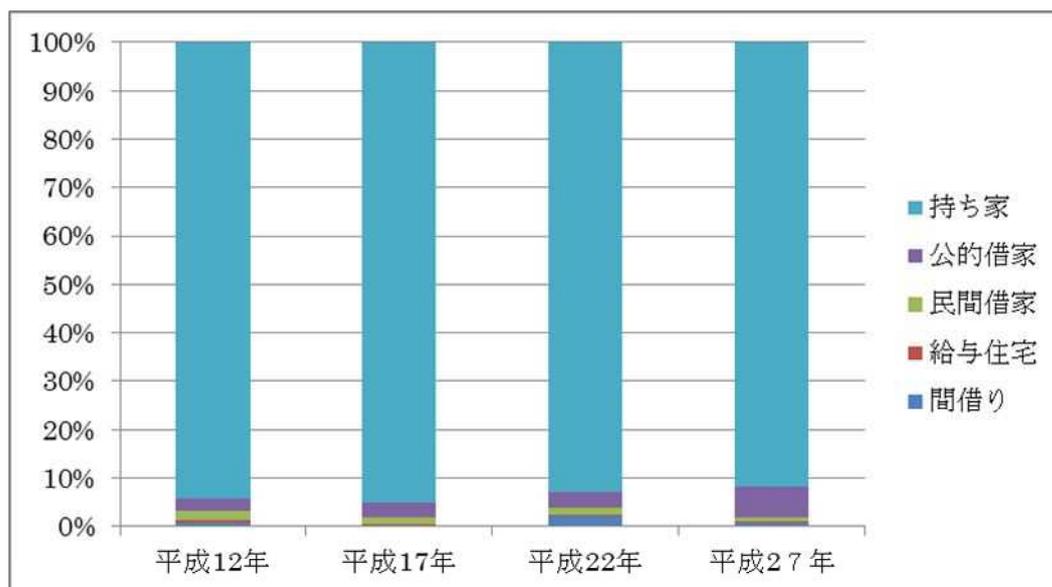


図 1-8 住宅所有関係別世帯数構成比の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
間借り	0.61%	0.00%	2.04%	0.74%
給与住宅	0.61%	0.40%	0.20%	0.32%
民間借家	1.84%	1.51%	1.74%	0.63%
公的借家	2.86%	3.02%	3.27%	6.44%
持ち家	94.08%	95.07%	92.75%	91.87%
合計	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

表 1-3 住宅所有関係別世帯数の推移

（7）住生活基本計画（全国計画）

- ・国は、平成28年度から平成37年度までの10年間の計画として、「住生活基本計画（全国計画）」を平成28年3月に策定しています。

名 称	住生活基本計画（全国計画）
策定主体	国（国土交通省住宅局住宅政策課）
策定年次	平成28年3月
計画期間	平成28年度～平成37年度
施策の基本的な方針	
<p>① 「居住者からの視点」</p> <p>目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>② 「住宅ストックからの視点」</p> <p>目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>③ 「産業・地域からの視点」</p> <p>目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <p>目標8 住宅地の魅力の維持・向上</p>	

表 1-4 住生活基本計画（全国計画）の概要

(8) 青森県住生活基本計画

- ・青森県は、平成28年度から平成37年度までの10年間の計画として、「青森県住生活基本計画」を平成29年3月に策定しています。

名 称	青森県住生活基本計画
策定主体	青森県
策定年次	平成29年3月
計画期間	平成28年度～平成37年度
施策の基本的な方針	
① 「住まい手」の視点	目標1 子育て世帯や高齢者を地域で支え合う住環境の形成 目標2 公共と民間、それぞれの役割に応じた住宅セーフティネットの形成
② 「住環境」からの視点	目標3 良質な住宅を次世代につなげる社会の実現 目標4 青森の風土に根ざした安全で健康な住環境の形成
③ 「住宅関連産業」からの視点	目標5 伝統と革新の合わせ技による住宅関連産業の振興
④ 「住教育」からの視点	目標6 ライフスタイルに応じた住生活を実現するリビングリテラシーの醸成

表 1-5 青森県住生活基本計画の概要

(9) 第3次蓬田村総合計画

- 本村は、平成24年度から平成33年度までの10年間の計画として、「第3次 蓬田村総合計画」を平成24年度に策定しています。

名 称	第3次 蓬田村総合計画
策定主体	蓬田村
策定年次	平成24年度
計画期間	平成24年度～平成33年度
基本理念	<p>共生 — 自然環境を大切にしながら、自然に親しみ守っていく村づくりを目指します。</p> <p>創生 — 村のさまざまな資源を活用し、アイデアや知恵を生かした、創造性豊かな人づくりをめざします。</p> <p>交流 — 新しい出会いやふれあいをさかんにし、個性豊かな村づくりをめざします。</p>
町の将来像	豊かな自然と共生する活力のみなぎる村
計画の基本目標と将来像	
<p>基本目標 豊かな自然と共生する活力のみなぎる村</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 自然・生活環境 — 緑豊かな快適な村づくり ◆ 保険・医療・福祉 — 健やかでふれあいのある村づくり ◆ 教育・文化・人づくり — はつらつとした創造性豊かな人づくり ◆ 産業 — 活力ある産業の村づくり 	

表 1-6 第3次蓬田村総合計画の概要

施策の大綱
<p>1. 緑豊かな快適な村づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 自然環境の保全 (2) 快適な生活環境の確保 (3) 安全な暮らしの確保 (4) 安心できる生活環境 (5) 交通・交流ネットワークの整備 (6) 自然と共生できる土地利用 (7) うるおいのある居住環境の確保 <p>2. 健やかでふれあいのある村づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 健康の保持 (2) 充実した福祉社会 (3) 子育て支援 (4) 安心できる長寿社会 (5) 安定した生活と年金・保険の充実 <p>3. はつらつとした創造性豊かな人づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 青少年の健全育成 (2) 生涯学習・スポーツの振興 (3) 個性豊かな地域文化の創造 <p>4. 活力ある産業の村づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 農林水産業の振興 (2) 地域産業の育成 (3) 観光の振興

表 1-7 施策の大綱

計画の推進
<p>1：住民と行政が共通の認識を持ち、一体となって協力して地域づくりを進め、基本構想に掲げた施策の実現に努めます。</p> <p>2：厳しくなる財政事情をふまえ、各種事務事業、組織機構の見直しや行政ニーズを的確にとらえ、行政のスリム化、効率化を推進し、地域住民の福祉向上を図る行政運営に努め、個性ある地域づくりを進めるために地方分権を促進します。</p> <p>3：広域行政圏である青森地域の一体的な発展と交流を進めるために、各市町村間の体制強化に努めます。</p>

表 1-8 計画の推進

第2章 計画期間

- 本計画は、事業内容、実施時期、各住棟の供用期間等を検討して「長期的な管理の見直し」を作成し、その結果を踏まえ中長期（30年間程度）の検討を行うこととします。
- 当面の10年間（平成31年度から平成40年度）を計画期間と設定することとする。
- 策定後、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、地域住宅計画の見直しと連動して5年を目処に定期的な見直しを行うこととします。
- 本計画の対象となる住宅は、蓬田村が管理する公営住宅とします。

第3章 公営住宅等の状況

1. 管理戸数・空室の状況

よもっと団地

(※平成30年12月現在)

よもっと団地					
団地概要	1. 棟番号 団地内番号	2. 建設年度	3. 経過年数	4. 管理戸数	5. 空室戸数
	A棟 1号～2号	平成23年度	7年	2 戸	0 戸
	B棟 1号～2号	平成23年度	7年	2 戸	0 戸
	C棟 1号～2号	平成23年度	7年	2 戸	0 戸
	E棟 1号～3号	平成23年度	7年	3 戸	0 戸
	F棟 1号～3号	平成23年度	7年	3 戸	1 戸
	G棟 1号～3号	平成23年度	7年	3 戸	0 戸
	I棟 1号～2号	平成24年度	6年	2 戸	0 戸
	J棟 1号～2号	平成24年度	6年	2 戸	0 戸
	K棟 1号～2号	平成24年度	6年	2 戸	0 戸
	L棟 1号～3号	平成25年度	5年	3 戸	0 戸
	M棟 1号～3号	平成25年度	5年	3 戸	0 戸
	N棟 1号～3号	平成25年度	5年	3 戸	1 戸
	H棟 1号～3号	平成26年度	4年	3 戸	0 戸
	集会所	平成26年度	4年		
	P棟 1号～3号	平成27年度	3年	3 戸	0 戸
	Q棟 1号～3号	平成27年度	3年	3 戸	0 戸
	D棟 1号～2号	平成28年度	2年	2 戸	1 戸
	R棟 1号～3号	平成28年度	2年	3 戸	0 戸
	S棟 1号～3号	平成28年度	2年	3 戸	0 戸
O棟 1号～3号	平成29年度	1年	3 戸	1 戸	
6. 管理戸数内訳: 50 戸 (公営 50 戸 改良: 戸 特公賃: 戸 借上: 戸)					
屋外付帯施設概要	1. 集会所:	有	2. 駐車場:	有	
	3. 駐輪場:	有	4. 団地内公園等	無	
	5. 物置:	有	6. ゴミ置き場:	有	
	7. 給水方式:	直結	8. 排水方式:	水洗	
	9. ガス方式:	プロパン	10. その他:	—	
需要状況					
改善履歴					
・修繕対応のみ					

宮本団地

(※平成30年12月現在)

宮本団地						
団地概要	1. 棟番号	団地内番号	2. 建設年度	3. 経過年数	4. 管理戸数	5. 空家戸数
	1	1~5	昭和56年度	37年	5 戸	0 戸
	2	1~5	昭和56年度	37年	5 戸	1 戸
	3	1~5	昭和57年度	36年	5 戸	1 戸
	4	1~5	昭和57年度	36年	5 戸	0 戸
	5	1~5	昭和58年度	35年	5 戸	0 戸
	6	1~5	昭和58年度	35年	5 戸	3 戸
6. 管理戸数内訳: 30 戸 (公営: 30 戸 改良: 戸 特公賃: 戸 借上: 戸)						
供給処理施設概要 ・ 屋外付帯施設概要	1. 集会所:	無	2. 駐車場:	有		
	3. 駐輪場:	有	4. 団地内公園等	有		
	5. 物置:	有	6. ゴミ置き場:	有		
	7. 給水方式:	直結	8. 排水方式:	水洗		
	9. ガス方式:	プロパン	10. その他:	-		
需要状況						
改善履歴						
・修繕及び長寿命化改善						

2. 入居者概要

よもっと団地

(※平成30年12月現在)

入居者概要	1. 入居戸数(世帯数):		46 世帯		2. 平均世帯人員:		2.3 人/世帯		
	3. 世帯 収入	104,000以下	33 戸	104,001~ 123,000	3 戸	123,001~ 139,000	2 戸	139,001~ 158,000	3 戸
		158,001~ 186,000	0 戸	186,001~ 214,000	2 戸	214,001~ 259,000	2 戸	259,001以上	1 戸
	4. 世帯人員別世帯数:								
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上		
	19世帯	7世帯	8世帯	9世帯	2世帯	1世帯	0世帯		
	5. 世帯区分別世帯数:								
	単独世帯		夫婦及び子の世帯		1人親世帯		高齢者世帯 (65歳以上の単身者及び夫婦世帯)		
	8世帯		12世帯		9世帯		17世帯		
	6. 全入居世帯のうち高齢者が居住する世帯の状況:					17 世帯 / 46 世帯			
7. 全入居者のうち障がい者の入居者数:					- 人 / 109 人				

宮本団地

(※平成30年12月現在)

入居者概要	1. 入居戸数(世帯数):		25 世帯		2. 平均世帯人員:		2.2 人/世帯		
	3. 世帯 収入	104,000以下	16 戸	104,001~ 123,000	1 戸	123,001~ 139,000	0 戸	139,001~ 158,000	0 戸
		158,001~ 186,000	5 戸	186,001~ 214,000	1 戸	214,001~ 259,000	1 戸	259,001以上	1 戸
	4. 世帯人員別世帯数:								
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上		
	9世帯	7世帯	6世帯	2世帯	0世帯	1世帯	0世帯		
	5. 世帯区分別世帯数:								
	単独世帯		夫婦及び子の世帯		一人親世帯		高齢者世帯 (65歳以上の単身者及び夫婦世帯)		
	5世帯		12世帯		2世帯		6世帯		
	6. 全入居世帯のうち高齢者が居住する世帯の状況:					6 世帯 / 25 世帯			
7. 全入居者のうち障がい者の入居者数:					- 人 / 55 人				

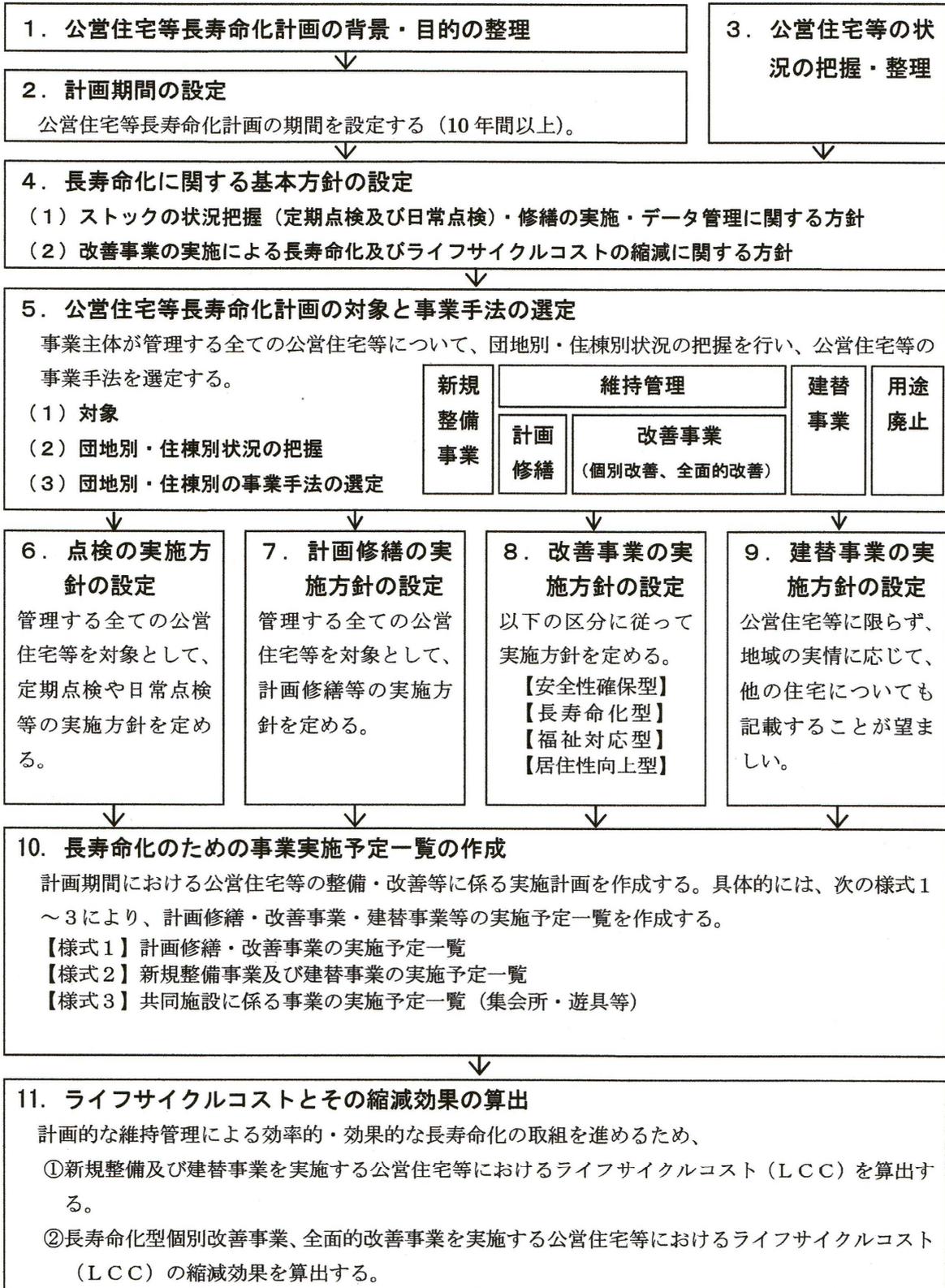
大館住宅団地

(※平成30年12月現在)

入居者概要	1. 入居戸数(世帯数):		4 世帯		2. 平均世帯人員:		2.5 人/世帯		
	3. 世帯 収入	104,000以下	2 戸	104,001~ 123,000	0 戸	123,001~ 139,000	0 戸	139,001~ 158,000	0 戸
		158,001~ 186,000	0 戸	186,001~ 214,000	0 戸	214,001~ 259,000	0 戸	259,001以上	2 戸
	4. 世帯人員別世帯数:								
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上		
	2世帯	0世帯	0世帯	2世帯	0世帯	0世帯	0世帯	0世帯	
	5. 世帯区分別世帯数:								
	単独世帯		夫婦及び子の世帯		一人親世帯		高齢者世帯 (65歳以上の単身者及び夫婦世帯)		
	2世帯		2世帯		0世帯		0世帯		
	6. 全入居世帯のうち高齢者が居住する世帯の状況:					0 世帯 / 4 世帯			
7. 全入居者のうち障がい者の入居者数:					- 人 / 10 人				

第4章 長寿命化に関する基本方針

■公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



1：ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

1-1 定期点検の方針

- よもっと団地、宮本団地、大館住宅団地のいずれも、建築基準法に基づく法定点検の対象外であるが、ストックの状況を適切に把握するため定期点検を実施方針として位置付ける。
- 定期点検の実施間隔は、法定点検と同じ3年とする。

1-2 日常点検方針

- 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、事業主体が日常点検を行うものとする。
- 点検間隔は、毎年行うものとする。

1-3 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理の方針

- 定期点検及び日常点検の結果に基づき、公営住宅等の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理を行い、修繕内容も記録していく。
- 定期点検及び日常点検の結果、修繕記録は、独自に管理データベースを作成し、管理することが望ましい。「公営住宅等維持管理データベース」を使い管理してもよいと思われる。
- 点検・修理の記録を、次回の点検に活用するというサイクルを構築することが重要である。

1-4 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

(平成30年12月現在)

(1) よもっと団地

- よもっと団地は建設年度2011～2017年度に建設されており、経過年数は1年～7年となっています。
- 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長寿命化を図るものとする。
- 建築後24年経過時である2035年～2041年度に長寿命化型の改善事業を計画しライフサイクルコスト（LCC）の縮減と長寿命化を図るものとする。

(2) 宮本団地

- 宮本団地は、建設年度1981～1983年度に建設されており、経過年数は35年～37年となっています。
- 長寿命化型改善事業が、2012～2013年度に実施されています。
- 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長寿命化を図るものとする。

(3) 大館住宅団地

- 大館住宅団地は、建設年度1984年度に建設されており、経過年数は34年となっています。
- 長寿命化型改善事業が、2012年度に実施されています。
- 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長寿命化を図るものとする。

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 対象

・よもっと団地	50戸
・よもっと団地集会所	1戸
・宮本団地	30戸
・大館住宅団地	4戸
合計	84戸

2 団地別・住棟別状況の把握

(1) 団地別・住棟別の基礎的項目

【団地単位】（よもっと団地）

よもっと団地		
敷地概要	1. 所在地： 蓬田村大字阿弥陀川字汐干113-1	2. 活用方針： 修繕
	3. 敷地面積： 17700.89㎡	4. 敷地形状： 宅地造成
	5. 都市計画区域： 都市計画区域外	6. DID： —
	7. 用途地域： —	8. 法定建ぺい率/容積率： — %
	9. 前面道路種別・幅員： 約 6 m	10. その他： —
周辺環境	1. 周辺土地利用： 住宅地及び農地	2. 最寄駅等： JR津軽蓬田駅 約 440 m
	3. 村役場： 蓬田村役場 約 500 m	4. 保育園・幼稚園： 蓬田保育園 約 1710 m
	5. 小学校： 蓬田小学校 約 200 m	6. 中学校： 蓬田中学校 約 1690 m
	7. 病院等： 蓬田診療所 約 1000 m	8. 主な商業施設・商店街等： 村内 約 410 m
	9. 警察署： 外ヶ浜警察署蓬田駐在所 約 610 m	10. その他： — m

※平成30年12月現在

入居者概要	1. 入居戸数(世帯数)： 46 世帯		2. 平均世帯人員： 2.3 人/世帯				
	3. 世帯収入	104,000以下 33戸	104,001～123,000 3戸	123,001～139,000 2戸	139,001～158,000 3戸		
		158,001～186,000 0戸	186,001～214,000 2戸	214,001～259,000 2戸	259,001以上 1戸		
	4. 世帯人員別世帯数：						
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
	19世帯	7世帯	8世帯	9世帯	2世帯	1世帯	0世帯
	5. 世帯区別世帯数：						
単独世帯		夫婦及び子の世帯		1人親世帯		高齢者世帯 (65歳以上の単身者及び夫婦世帯)	
8世帯		12世帯		9世帯		17世帯	
6. 全入居世帯のうち高齢者が居住する世帯の状況：					17世帯 / 46世帯		
7. 全入居者のうち障がい者の入居者数：					— 人 / 109人		

・災害危険区域に指定されていない。

※平成30年12月現在

【住棟単位】よもっと団地

- 躯体の安全性 ・ A棟～S棟まで、H12年以降の建物であり耐震性は確保されている。
- 避難の安全性 ・ A棟～S棟まで、2方向避難は確保されている。

 - ・ 住戸間の界壁は確保されている。
- 居住性 ・ 省エネルギー性、バリアフリー性は確保されている。

 - ・ 住戸内の設備（浴室の設置状況）は確保されている。

【団地単位】宮本団地

宮本団地		
敷地概要	1. 所在地： 蓬田村大字蓬田字宮本41-15	2. 活用方針： 修繕
	3. 敷地面積： 1347.2㎡	4. 敷地形状： 不正形
	5. 都市計画区域： -	6. DID： -
	7. 用途地域： -	8. 法定建ぺい率/容積率： %
	9. 前面道路種別・幅員： 約 5 m	10. その他： -
周辺環境	1. 周辺土地利用： 住宅地及び農地	2. 最寄駅等： JR津軽郷沢駅 約 450 m
	3. 村役場： 蓬田村役場 約 1600 m	4. 保育園・幼稚園： 蓬田保育園 約 3240 m
	5. 小学校： 蓬田小学校 約 1710 m	6. 中学校： 蓬田中学校 約 250 m
	7. 病院等： 蓬田診療所 約 507 m	8. 主な商業施設・商店街等： 村内 約 1910 m
	9. 警察署： 外ヶ浜警察署蓬田駐在所 約 1410 m	10. その他： - m

※平成30年12月現在

入居者概要	1. 入居戸数(世帯数)： 25 世帯		2. 平均世帯人員： 2.2 人/世帯						
	3. 世帯収入	104,000以下	16 戸	104,001～123,000	1 戸	123,001～139,000	0 戸	139,001～158,000	0 戸
		158,001～186,000	5 戸	186,001～214,000	1 戸	214,001～259,000	1 戸	259,001以上	1 戸
	4. 世帯人員別世帯数：								
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上		
	9世帯	7世帯	6世帯	2世帯	0世帯	1世帯	0世帯		
	5. 世帯区分別世帯数：								
	単独世帯	夫婦及び子の世帯		一人親世帯		高齢者世帯 (65歳以上の単身者及び夫婦世帯)			
	5世帯	12世帯		2世帯		6世帯			
	6. 全入居世帯のうち高齢者が居住する世帯の状況：				6 世帯 / 25 世帯				
7. 全入居者のうち障がい者の入居者数：				- 人 / 55 人					

・ 災害危険区域に指定されていない。

※平成30年12月現在

【住棟単位】 宮本団地

- 躯体の安全性 ・ 1号棟～6号棟まで、新耐震以降の建物であり耐震性は確保されている。
- 避難の安全性 ・ 1号棟～6号棟まで、2方向避難は確保されている。
・ 住戸間の界壁は確保されている。
- 居住性 ・ 住戸内の設備（浴室の設置状況）は確保されている。

【団地単位】 大館住宅団地

大館住宅団地		
敷地概要	1. 所在地： 蓬田村大字蓬田字宮本41-129	2. 活用方針： 修繕
	3. 敷地面積： 511.30㎡	4. 敷地形状： 不正形
	5. 都市計画区域： —	6. DID： —
	7. 用途地域： —	8. 法定建ぺい率/容積率： %
	9. 前面道路種別・幅員： 約 5 m	10. その他： —
周辺環境	1. 周辺土地利用： 住宅地及び農地	2. 最寄駅等： JR津軽郷沢駅 約 440 m
	3. 村役場： 蓬田村役場 約 1600 m	4. 保育園・幼稚園： 蓬田保育園 約 3230 m
	5. 小学校： 蓬田小学校 約 1720 m	6. 中学校： 蓬田中学校 約 240 m
	7. 病院等： 蓬田診療所 約 480 m	8. 主な商業施設・商店街等： 村内 約 1920 m
	9. 警察署： 外ヶ浜警察署蓬田駐在所 約 1400 m	10. その他： — m

※平成30年12月現在

入居者概要	1. 入居戸数(世帯数)： 4 世帯		2. 平均世帯人員： 2.5 人/世帯						
	3. 世帯収入	104,000以下	2 戸	104,001～123,000	0 戸	123,001～139,000	0 戸	139,001～158,000	0 戸
		158,001～186,000	0 戸	186,001～214,000	0 戸	214,001～259,000	0 戸	259,001以上	2 戸
	4. 世帯人員別世帯数：								
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上		
	2世帯	0世帯	0世帯	2世帯	0世帯	0世帯	0世帯		
	5. 世帯区分別世帯数：								
単独世帯		夫婦及び子の世帯		一人親世帯		高齢者世帯 (65歳以上の単身者及び夫婦世帯)			
2世帯		2世帯		0世帯		0世帯			
6. 全入居世帯のうち高齢者が居住する世帯の状況：				0 世帯 / 4 世帯					
7. 全入居者のうち障がい者の入居者数：				— 人 / 10 人					

- ・ 災害危険区域に指定されていない。

※平成30年12月現在

【住棟単位】大館住宅団地

- 躯体の安全性 ・ 1号棟～4号棟まで、新耐震以降の建物であるが、平成12年度の木造建築物の構造の基準が改正になっているため、耐震診断の必要があると思われる。
- 避難の安全性 ・ 1号棟～4号棟まで、2方向避難は確保されている。
・ 住戸間の界壁は確保されている。
- 居住性 ・ 住戸内の設備（浴室の設置状況）は確保されている。

(2) 現状・修繕履歴

【団地単位】よもっと団地

よもっと団地		項目
分類	項目	
現状	供用施設	・集会所(117.17㎡、1ヶ所)・駐車場(80台、屋外)・ごみ置き場(3.94㎡、2ヶ所)
	供給処理	・給水(直結方式)・排水(浄化槽)・受電方式(住戸ごと共同引込み)・暖房機(電気) ・給湯(電気温水器)・コンロ(電気)
履歴	点検履歴	無し
	修繕履歴	H26年度 外部 排水管修理 10,800
		H27年度 外部(C棟) 排水管修理 35,100
		H28年度 浄化槽 プラストロン取替え 41,040
H28年度 外部 床モルタル修理 52,920		
H29年度 外部 街路灯修理 37,800		
改善履歴	無し	

※平成 30 年 12 月現在

【住棟単位】よもっと団地

よもっと団地		項目
分類	項目	
履歴	点検履歴	無し
	修繕履歴	H24年度 C棟-1,2 ユニットバスシャワー水栓修理 46,956
H25年度 F棟-1 ロータンク手洗い廻り工事 7,350		
H26年度 A棟-1,2 多目的スリプ修理 3,240		
B棟-2 ユニットバスシャワー水栓修理		
I棟-1 蓄熱暖房機修繕 21,600		
外部 排水管修理 10,800		
H27年度 外部(C棟) 排水管修理 35,100		
E棟-2 清掃・暖房機取付 55,242		
F棟-1 便座交換 16,200		
L棟-1, 2, 3 風雪パネル取付		
M棟-1, 2, 3 風雪パネル取付		
N棟-1, 2, 3 風雪パネル取付 65,676		
E棟-2 洗濯用水栓、シャワー水栓修理 28,000		
H28年度 F棟-1 IHヒーター修理 4,752		
I棟-1 漏水修理 47,520		
Q棟-1 玄関、風除室、物置 鍵取替え 61,884		
H29年度 Q棟-3 内部シール修繕 64,854		
S棟-2 排水修理 8,640		
集会所 FFストップ修理 23,069		
A・B・C棟 改修工事(外壁塗装・シーリング・ビス留め) 3,618,000		
H30年度 E・F・G棟 改修工事(外壁塗装・シーリング・ビス留め) 3,564,000		
合計	7,682,883	
改善履歴	無し	

※平成 30 年 12 月現在

【団地単位】宮本団地

宮本団地		項目			
分類		項目			
現状	供用施設	・駐車場(30台、屋外)・物置30ヶ所・児童遊園			
	供給処理	・給水(直結方式)・排水(水洗)・受電方式(住戸ごと共同引込み) ・給湯(給湯機)・コンロ(プロパンガス)			
履歴	点検履歴	無し			
	修繕履歴	H24年度	外部	外灯修理	2,625
			児童遊園	遊具修理	48,300
		H25年度	外部	外灯修理	31,500
		H28年度	外部	浄化槽修理	17,280
		H29年度	外部	浄化槽修理	89,640
改善履歴	H24年度	4号棟	長寿命化改善(外壁・屋根・設備)		19,286,400
		5号棟	長寿命化改善(外壁・屋根・設備)		18,889,500
		6号棟	長寿命化改善(外壁・屋根・設備)		19,150,950
	H25年度	1号棟	長寿命化改善(外壁・屋根・設備)		21,315,000
		2号棟	長寿命化改善(外壁・屋根・設備)		21,358,575
		3号棟	長寿命化改善(外壁・屋根・設備)		20,548,500

※平成 30 年 12 月現在

【住棟単位】宮本団地

宮本団地		項目			
履歴	分類				
		点検履歴	無し		
	修繕履歴	H24年度	3号棟-3	浴室灯修理	16,821
			4号棟-5	クロス張替え他	124,425
			5号棟-5	物置鍵取替え	7,875
		H25年度	4号棟-5	シャワ-水栓修理	31,500
		H26年度	2号棟-1	内部修繕工事	211,680
			3号棟-5	台所水栓修理	21,600
			4号棟-1	風除室戸車修理	12,960
			4号棟-3	内部修繕工事	28,080
			5号棟-1	シャワ-水栓修理	25,000
			5号棟-2	玄関照明器具修理	9,720
			5号棟-4	風除室鍵修理	14,040
		H27年度	1号棟-1	居間壁張替え他	320,560
			1号棟-5	ドア交換他	94,446
			2号棟-5	階段、台所床修繕他	32,400
			3号棟-4	クロス張替え他	297,432
			5号棟-1	居間壁張替え他	346,707
			6号棟-2	居間壁張替え他	313,702
			6号棟-5	トイレ手摺り取付	15,120
			2号棟-5	2階天井張替え他	218,160
		H28年度	2号棟-1	2階天井張替え他	182,196
			2号棟-2	風除室戸車修理	18,720
			2号棟-3	風除室戸車修理	9,360
			2号棟-4	クロス張替え他	227,962
			3号棟-1	居間戸車交換	14,860
			4号棟-1	クロス張替え他	295,920
			4号棟-5	内部修繕工事	308,782
		H29年度	5号棟-3	玄関ドア修理	34,560
			6号棟-5	居間壁張替え他	237,427
			2号棟-3	雁間ノ取替え	13,713
			3号棟-1	タタミ取替え	75,910
		H30年度	6号棟-4	ボイラー修理	423,964
			合計		3,985,602
	改善履歴	-			

※平成 30 年 12 月現在

【団地単位】大館住宅団地

大館住宅団地

分 類		項 目	
現状	供用施設	・駐車場(4台、屋外)・物置(4ヶ所)	
	供給処理	・給水(直結方式)・排水(水洗)・受電方式(住戸ごと共同引込み) ・給湯(給湯機)・コンロ(プロパンガス)	
履歴	点検履歴	無し	
	修繕履歴	H26年度 外部	排水管修理 10,800
		H26年度 外部(C棟)	排水管修理 35,100
改善履歴	H24年度 1～4号棟	長寿命化改善(台所・洗面・トイレ・浴室)	5,364,450
	1～4号棟	長寿命化改善(設備)	7,352,100

※平成 30 年 12 月現在

【住棟単位】大館住宅団地

大館住宅団地

分 類		項 目	
履歴	点検履歴	無し	
	修繕履歴	H27年度 2号棟	風呂釜排気筒交換 8,640
		4号棟	居間クロス張替え他 129,600
		2号棟	風除室パネル修理 24,408
		4号棟	床下点検口取付 20,520
		4号棟	ホームタンク交換 59,400
		H28年度 4号棟	網戸取替え他 42,228
H29年度 2号棟	ガラス修理 10,476		
	合計		295,272
改善履歴	-		

※平成 30 年 12 月現在

(3) 仕様・劣化状況等

【住棟単位】

よもつと団地																		
住棟・住戸概要(調査実施住棟・住戸)																		
住棟名	住戸番号	構造	形式	竣工年度	耐震状況	間取り	住戸専用面積(m ²)	住棟			住戸						備考	
								基礎	外壁	屋根	風呂	給湯	内壁	床	天井	段差		手摺
A棟	1~2	木造	平家	H23	○	1LDK	54.86㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
B棟	1~2	木造	平家	H23	○	1LDK	54.86㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
C棟	1~2	木造	平家	H23	○	1LDK	54.86㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
E棟	1~3	木造	平家	H23	○	2LDK	69.97㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
F棟	1~3	木造	平家	H23	○	2LDK	69.97㎡	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	
G棟	1~3	木造	平家	H23	○	2LDK	69.97㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
I棟	1~2	木造	平家	H24	○	2LDK	67.90㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
J棟	1~2	木造	平家	H24	○	2LDK	67.90㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
K棟	1~3	木造	平家	H24	○	2LDK	67.90㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
L棟	1~3	木造	平家	H25	○	2LDK	69.97㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
M棟	1~3	木造	平家	H25	○	2LDK	69.97㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
N棟	1~3	木造	平家	H25	○	2LDK	69.97㎡	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	
H棟	1~3	木造	平家	H26	○	2LDK	69.97㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
集会所		木造	平家	H26	○	2LDK	117.17㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
P棟	1~3	木造	平家	H27	○	2LDK	69.97㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
Q棟	1~3	木造	平家	H27	○	2LDK	69.97㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
D棟	1~2	木造	平家	H28	○	1LDK	54.86㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
R棟	1~3	木造	平家	H28	○	2LDK	69.97㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
S棟	1~3	木造	平家	H28	○	2LDK	69.97㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
O棟	1~3	木造	平家	H29	○	2LDK	69.97㎡	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

※平成30年12月現在

- ・× 劣化が進んでいる
- ・△ 軽微な劣化がみられる
- ・○ 劣化が見られない

【住棟単位】

宮本団地																			
住棟・住戸概要(調査実施住棟・住戸)																			
住棟名	住戸番号	構造	形式	竣工年度	耐震状況	間取り	住戸専用面積(m ²)	住棟			住戸							備考	
								基礎	外壁	屋根	風呂	給湯	内壁	床	天井	段差	手摺		
1	1~5	簡2	PC造	S56	○	3DK	65.20m ²	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
2	1~5	簡2	PC造	S56	○	3DK	65.20m ²	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
3	1~5	簡2	PC造	S57	○	3DK	67.34m ²	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
4	1~5	簡2	PC造	S57	○	3DK	67.34m ²	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
5	1~5	簡2	PC造	S58	○	3DK	67.34m ²	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
6	1~5	簡2	PC造	S58	○	3DK	67.34m ²	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	

※平成 30 年 12 月現在

- ・× 劣化が進んでいる
- ・△ 軽微な劣化がみられる
- ・○ 劣化が見られない

【住棟単位】

大館住宅団地																			
住棟・住戸概要(調査実施住棟・住戸)																			
住棟名	住戸番号	構造	形式	竣工年度	耐震状況	間取り	住戸専用面積(m ²)	住棟			住戸							備考	
								基礎	外壁	屋根	風呂	給湯	内壁	床	天井	段差	手摺		
1		木造	平家	S59		2LDK	83.0m ²	○	△	△	○	○	○	○	○	○	×	×	
2		木造	平家	S59		2LDK	80.0m ²	○	△	△	○	○	○	○	○	○	×	×	
3		木造	平家	S59		2LDK	80.0m ²	○	△	△	○	○	○	○	○	○	×	×	
4		木造	平家	S59		2LDK	80.0m ²	○	△	△	○	○	○	○	○	○	×	×	

※平成 30 年 12 月現在

- ・× 劣化が進んでいる
- ・△ 軽微な劣化がみられる
- ・○ 劣化が見られない

(4) 団地別の戸数表

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表 (よもつと団地)

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数		50 戸	50 戸	50 戸
	・新規整備事業予定戸数			
	・維持管理予定戸数	50 戸	50 戸	50 戸
	うち計画修繕対応戸数	50 戸	50 戸	50 戸
	うち改善事業予定戸数			
	個別改善事業予定戸数			
	全面的改善事業予定戸数			
	うちその他戸数			
	・建替事業予定戸数			
・用途廃止予定戸数				

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表 (宮本団地)

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数		30 戸	30 戸	30 戸
	・新規整備事業予定戸数			
	・維持管理予定戸数	30 戸	30 戸	30 戸
	うち計画修繕対応戸数	30 戸	30 戸	30 戸
	うち改善事業予定戸数			
	個別改善事業予定戸数			
	全面的改善事業予定戸数			
	うちその他戸数			
	・建替事業予定戸数			
・用途廃止予定戸数				

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表 (大館住宅団地)

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数		4 戸	4 戸	4 戸
	・新規整備事業予定戸数			
	・維持管理予定戸数	4 戸	4 戸	4 戸
	うち計画修繕対応戸数	4 戸	4 戸	4 戸
	うち改善事業予定戸数			
	個別改善事業予定戸数			
	全面的改善事業予定戸数			
	うちその他戸数			
	・建替事業予定戸数			
・用途廃止予定戸数				

※平成 30 年 12 月現在

(5) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

公営住宅等の見通しに基づく将来のストック量の推計

本計画の目標年次である平成40年までに必要な公営住宅の戸数を推計し、目標管理戸数とします。

以下に公営住宅目標管理戸数設定フローを示します。

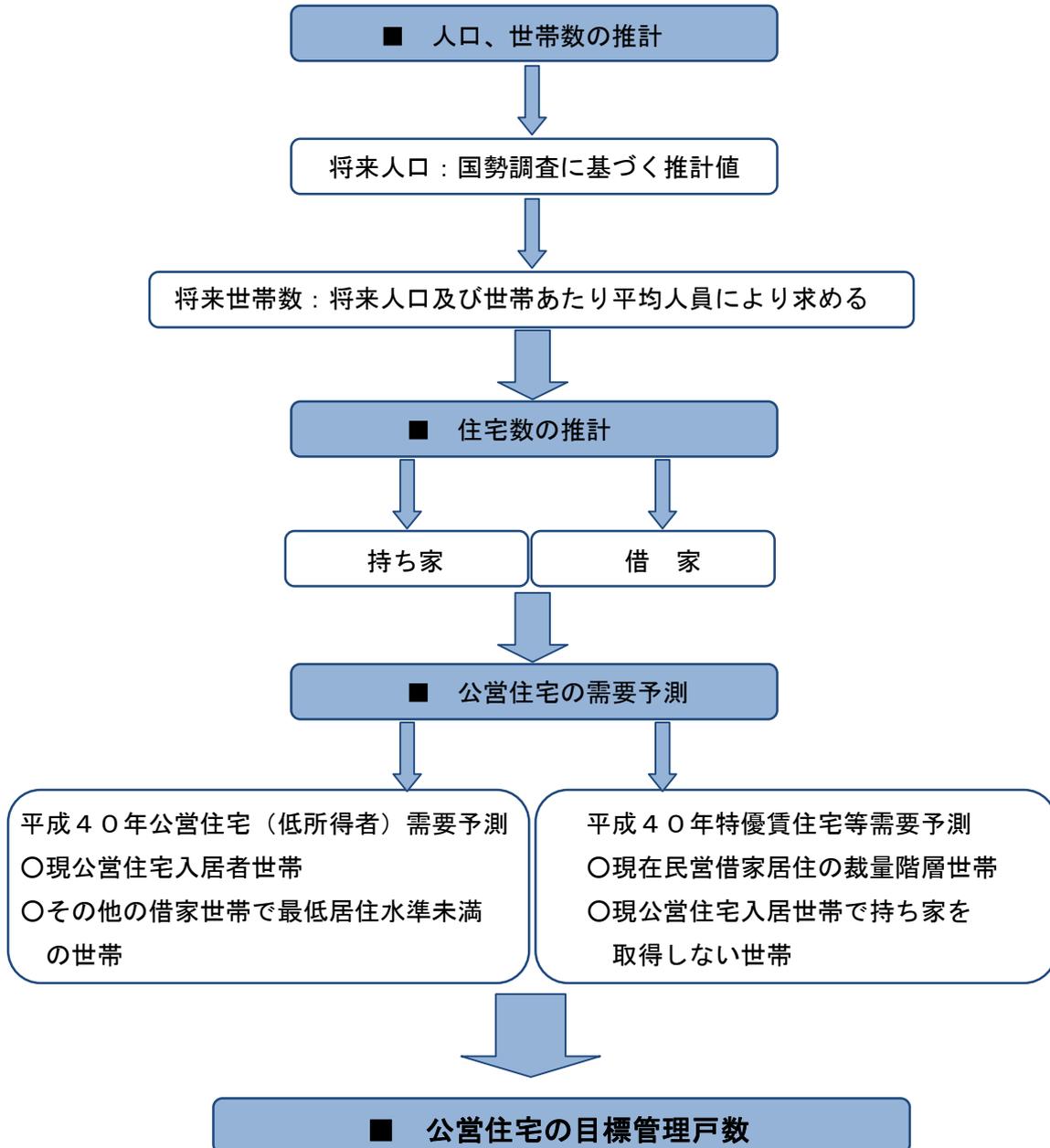


図 7-1 目標管理戸数設定フロー

A：人口・世帯数の推計

1. 将来人口

本計画における推計人口は、将来(30年程度の中長期)の時点における人口・世帯数を、国勢調査に基づく人口推計を行っている「国立社会保障・人口問題研究所」の推計値を使用して算出します。

表 7-2 将来人口

	年次		人口(人)
	平成 52 年	(2040 年)	
推計値	平成 57 年	(2045 年)	1,705
推計値	平成 60 年	(2048 年)	1,477
計算値	平成 60 年	(2048 年)	1,340

平成52年及び平成57年の推計値から計画年次である平成60年の推計人口を算出します。

$$1,477 - \{(1,705 - 1,477) / 5 \times 3\} = 1,340.2 \div \mathbf{1,340人}$$

2. 将来世帯数

本計画における平成60年の将来世帯数は、国勢調査に基づく平成27年の人口及び世帯数から算出した平均世帯人員を基に、平成40年においても平均世帯人員は同数であると仮定して算出します。

表 7-3 将来世帯数

	年次		人口	世帯数	平均世帯人員(人)	
	平成 27 年	(2015 年)			3.04	(平成 27 年と 同数に設定)
国勢調査	平成 27 年	(2015 年)	2,896	953	3.04	(平成 27 年と 同数に設定)
計算値	平成 60 年	(2048 年)	1,340	441	3.04	

$$1,340 / 3.04 = 440.78 \div \mathbf{441世帯}$$

B：住宅数の推計

1.現状の住宅数

平成27年の国勢調査の結果より、総世帯数は953世帯で、そのうち住宅以外に住む一般世帯数が6世帯であるため、平成27年の住宅数は

$$953 \text{世帯} - \text{住宅以外に住む一般世帯数} 6 \text{世帯} = \underline{947 \text{戸}}$$

となります。

2.将来の住宅数

本計画における将来の住宅数は、先に算出した将来世帯数から住宅以外に住む一般世帯数（約0.6%*1）を除いた戸数とします。

平成60年の住宅以外に住む一般世帯数は、

$$441 \text{世帯} \times 0.6\% = 2.646 \div 3 \text{世帯}$$

となります。

※1：平成27年国勢調査における住宅以外に住む一般世帯の割合（将来も変化しないものと仮定）

$$\text{住宅以外に住む一般世帯} 6 \div \text{一般世帯} 947 \times 100 = 0.6\%$$

平成60年の住宅数は、

$$441 \text{世帯} - \text{住宅以外に住む一般世帯数} 3 \text{世帯} = \underline{438 \text{戸}}$$

となります。

3.持ち家、借家別将来住宅数

本計画における持ち家と借家の比率は、将来も変化しないものと仮定して算出します。

表 7-4 将来持ち家、借家数

	平成27年 (世帯)	比率		平成60年 (世帯)	比率
持ち家	870	91.87%	➔	402	91.87%
借家	16	1.69%		7	1.69%
住宅数	1,014	100%		438	100%

※借家から公営住宅は除く

上表より、平成60年の**持ち家数は、402戸、借家数は7戸**となります。

C：公営住宅の目標管理戸数

1. 公営住宅の対象

公営住宅（低所得者層）の対象者層を下表のように振り分けます。

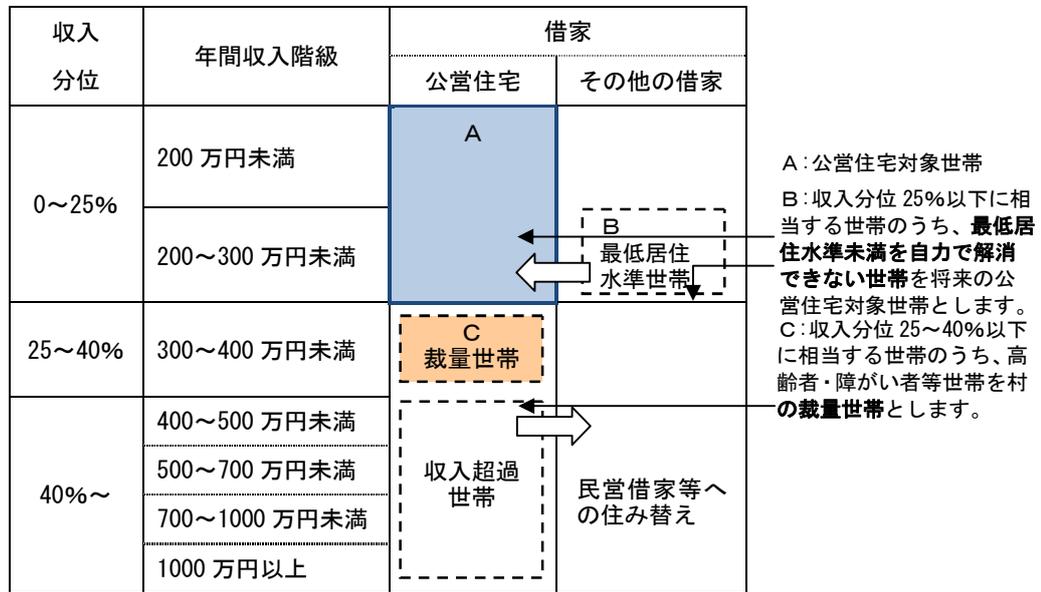


図 7-2 公営住宅対象の概念図

2. 収入分位別、持ち家・借家住宅戸数の推計

低所得者層でかつ住宅に困窮する世帯数を把握するため、平成40年における所有関係別・収入分位別世帯数の推計を行います。

推計は、平成20年の住宅・土地統計調査の青森県の値を参考に、持ち家や借家の収入分位割合で推移すると仮定します。

平成20年住宅・土地統計調査（青森県）で得られた借家世帯の年間収入階級を使用し、推計した平成36年借家世帯数を基に、それぞれの階級を比率案分します。

借家世帯 年間収入階級	平成20年 構成比(青森県)	平成60年 構成比	H60年 借家世帯数
200万円未満	36.4%	36.4%	3
200～300万円未満	18.8%	18.8%	1
300～400万円未満	13.8%	13.8%	1
400～500万円未満	9.5%	9.5%	1
500～700万円未満	12.1%	12.1%	1
700～1000万円未満	7.2%	7.2%	0
1000万円以上	2.2%	2.2%	0
総数	100.0%	100.0%	7

同割合→

将来公営住宅
入居階層

公営住宅裁量階層

表 7-5 収入分位別世帯数

3. 公営住宅入居者の収入分位別世帯数の推計

公営住宅については、毎年収入調査を行っており、正確な収入分位を把握することができます。ここでは、平成21年4月に公営住宅施行令の改正に伴う公営住宅入居者の収入分位を使用し、公営住宅入居者の収入分位を下表にまとめます。

表 7-6 公営住宅入居者の収入分位別世帯数

公営住宅入居者世帯 H21.4 改正後政令月収	収入分位	H30 年度 世帯数	H30 年度 構成比	
104,000 円以下	0～10%	51	68.00%	} 低所得者世帯 (公営住宅対象世帯)
104,001～123,000 円	10～15%	4	5.33%	
123,001～139,000 円	15～20%	2	2.67%	
139,001～158,000 円	20～25%	3	4.00%	
158,001～186,000 円	25～32.5%	5	6.67%	} 中堅所得者世帯
186,001～214,000 円	32.5～40%	3	4.00%	
214,001～259,000 円	40～50%	3	4.00%	
259,001 円以上	50%～	4	5.33%	
不明		0	0.0%	
総数		75	100%	

4. 低所得者向け公営住宅需要の推計

ここでは、現在、既に公営住宅に入居している世帯を対象に低所得者世帯として位置付けられている平成21年4月改正後政令月収の収入分位0～25%に属する世帯を今後とも公営住宅に入居するものと仮定します。

さらに、現在、民営借家に入居している世帯が将来的に公営住宅層へと転居する可能性のある世帯を合わせて低所得者向けの公営住宅世帯数とします。

① 現状の公営住宅居住者収入分位0～25%

現在、公営住宅に入居している者のうち、収入分位0～25%にあてはまる世帯数は以下のとおりです。

(A) 現公営住宅入居者世帯の収入分位0～25%：51 + 4 + 2 + 3 = 60世帯

② 将来公営住宅入居世帯

平成40年借家世帯のうち、将来公営住宅入居層で最低居住面積未達の世帯については、公営住宅入居対象とします。

(B) 将来公営住宅入居対象世帯数：(3+1) × 0.0914 *2 = 0世帯

※2：平成20年住宅・土地統計調査（青森県）における借家で最低居住面積水準を満たしていない世帯の比率（将来も変化しないものと仮定）

最低居住面積水準未達の借家世帯 23,700 ÷ 借家世帯 259,300 × 100 = 9.14%

③ 低所得者向け公営住宅需要の推計値

(A) + (B) = 60 + 0 = **60世帯**

5.公営住宅裁量世帯の推計

裁量階層とは、公営住宅施行令において入居収入基準の緩和が認められた世帯で、一定の障がい者、高齢者、小学校就学前の子のいる世帯のことであり、本計画においては、子育て世帯と高齢者世帯の構成比の合計を裁量階層の構成比と仮定して算出します。

本村の子育て世帯と高齢者世帯の構成比の合計は、高齢者世帯の26.66%と、子育て世帯の29.17%を合わせて55.83%となります。

公営住宅裁量世帯の推計値は、

$$1 \text{ 世帯} \times 55.83\% = 0.56 \div \underline{1 \text{ 世帯}}$$

6.既存公営住宅中堅所得者世帯の救済

現在の経済状況や昨今の住宅事情、さらには既存居住者の転居状況等を考慮すると、中堅所得者世帯であっても政令月収が158,001円から186,000円では、早急な民営借家への転居や住宅の購入は困難とされます。

そのため、本計画では、現在、公営住宅に入居している収入分位25～32.5%の世帯を持ち家等に移行しない中堅所得者世帯とします。

$$\text{救済する中堅所得世帯} = \underline{5 \text{ 世帯}}$$

7.公営住宅目標管理戸数

これまでの推計結果より、本計画における平成36年の公営住宅目標管理戸数は、以下のとおりとなります。

・低所得者向け公営住宅管理戸数	・・・	60戸
・裁量階層向け	//	・・・ 1戸
・中堅所得者救済	//	・・・ 5戸
合計		66戸

■ 平成40年度
公営住宅目標管理戸数 : 66戸

3 1次判定、2次判定及び3次判定の選定手順

活用手法の選定は、本計画の指針となる策定指針に示された活用手法選定フローにより行います。以下に活用手法選定手順を示します。

《 手法選定手順 》

- 【1次判定】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
 団地及び住棟単位の1次判定として、次の項目について手法適用の必要性、経済性、効率性を検討し、維持管理、建替え、用途廃止の区分を判定します（継続判定とするケースあり）。
- ・住棟の経過年数
 - ・住棟の位置する団地に対する需要
 - ・法規制及び位置条件による高度利用の必要性と可能性
 - ・住棟の改善履歴の状況



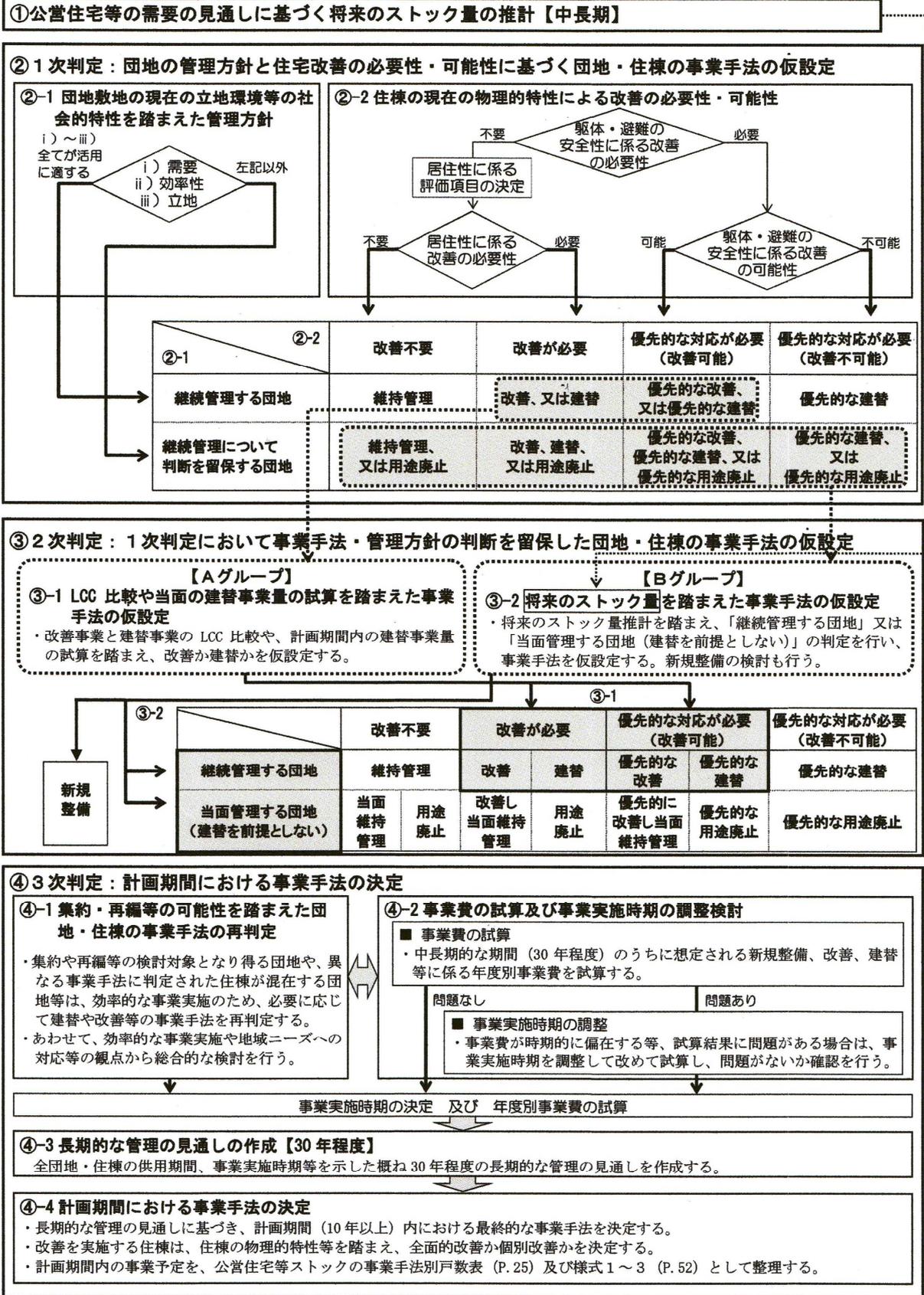
- 【2次判定】1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の
 事業手法の仮設定
- 1次判定の結果、継続判定とした住棟（維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟）を対象に、次の項目について技術的検討を行い、当該住棟の事業内容を検討します。
- ・躯体の安全性
 - ・避難の安全性
 - ・居住性
- 1次判定及び2次判定において維持管理とした住棟を対象に、次の項目をもとに長寿命化型改善の必要性を検討し、適用候補を判定します。
- ・耐久性、維持管理の容易性等の向上の必要性
 - ・予防保全的な改善の必要性
 - ・他の修繕、改善工事と合わせた効率性



- 【3次判定】（団地単位の総合的検討）
- 1次及び2次判定の結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に次の項目について総合的検討を行い、住棟別の活用手法の候補を絞り込みます。
- ・団地単位又は地域単位での効率的な整備
 - ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献
 - ・周辺道路の整備状況、仮住居の確保等から見た事業の容易性
 - ・他の事業主体との連携による一体的整備

《 手法選定のフロー 》

■事業手法の選定フロー



(1) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、用途廃止、建替え、維持管理の対象候補となる住棟を判定します。

また、用途廃止、建替え、維持管理の対象候補とならなかった住棟は継続判定とし、2次判定を行います。

1) 用途廃止の対象候補とする住棟

① 判定基準

- 昭和50年代に建設された公営住宅のうち、需要の見込み、高度利用の必要性・可能性が低い住棟。

② 判定

用途廃止の対象となる建物は、計画期間内には無し

2) 建替えの対象候補とする住棟

① 判定基準

- 50年代に建設された公営住宅のうち、需要の見込み、高度利用の必要性・可能性が高い住棟。

② 判定

建替えの対象となる建物は、計画期間内には無し

3) 維持管理の対象候補とする住棟

① 判定基準

- 昭和50年代以降に建設された公営住宅のうち、改善事業を実施しており、標準管理期間を経過していない住棟及び、長寿命化型改善の修繕周期の目安である建設後15年を経過していない住棟

② 判定

- ・よもっと団地 A棟～S棟 19棟 50戸
- ・よもっと団地 集会所 1棟
- ・宮本団地 1号棟～6号棟（30戸）

4) 継続判定

- ・大館住宅団地 4棟 4戸

(2) 2次判定

1次判定の結果、用途廃止、建替え、維持管理の対象候補と判定されなかった住棟について、躯体の安全性、避難の安全性、居住性、長寿命化型改善の必要性の評価を行い、住棟別の適用手法の候補を判定します。

1) 判定項目と基準

① 躯体の安全性の判定

○躯体の耐震性及び耐震改修の必要性、可否を判定します。

○評価の手法、評価の考え方の例は次のとおりです。

- ・躯体の耐震性の判定は、次に従い行います。
 - a) 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。
 - b) 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。
 - c) 上記 a) 及び b) 以外のものについては、設計図書収集と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとします。
- ・躯体の耐震性に問題があると判断された住棟については、耐震改修の可能性について検討します。
- ・躯体についての耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、原則として建替えの候補とします。
- ・躯体について耐震性に問題がないと判断され、又は問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、修繕対応又は改善予定とし、避難の安全性の判定を行います。

② 避難の安全性の判定

○二方向避難、防火区画の確保及び可否を判定します。

○評価の手法、評価の考え方の例は次のとおりです。

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況、必要性を判定します。
- ・確保されていない場合で、確保の必要性が高い場合には個別改善又は全体的改善により二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判断します。
- ・措置が可能な場合には居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には建替えの候補とします。

③ 居住性の判定

○居住性の現状及び改善の必要性、可否を判定します。

○評価の手法、評価の考え方の例は次のとおりです。

- ・設計図書等により、次の項目に従い、居住性を判定します。

《判定の項目・水準の例》

- a) 住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの保護、騒音 等
- b) 住戸：最低居住水準
- c) 住戸内各部：浴室の有無、3箇所給湯（台所、洗面所、風呂）、高齢化対応 等
- d) 共用部分：高齢化対応
- e) 付帯施設：自転車置場・物置・ゴミ置場の有無、衛生、利便性、居住性に係る問題点の有無 等
- f) 共同施設：集会所・児童遊園の有無、高齢化対応 等
- g) 多様な住宅供給

- ・整備水準を満たしている場合には、維持管理の対象とします。

- ・整備水準を満たしていない場合には、耐用年限の1/2を経過しているもので、部分的改善により対応が可能なものについては個別改善、耐用年限の1/2を経過していないものは維持管理の対象とします。

④ 長寿命化型改善の必要性の判定

○長寿命化型改善の必要性、可否について検討します。

- ・中長期的な修繕計画及び定期点検等に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判定される住棟は、長寿命化型改善を行います。
- ・予防保全的な改善の必要性が認められる場合、他の修繕・改善工事と合わせて合理的・効率的に行うことが適当と認められる場合は、長寿命化型改善を行います。
- ・長寿命化型改善の必要性が低いと判断された住棟は、修繕又は長寿命化型改善以外の個別改善とします。

2) 判定結果

- ・大館住宅団地は、昭和59年度建設の木造建築物であり、平成12年度の建築基準法改正に適合しているか不明であるため、耐震診断が必要と思われる。
- ・耐震診断の結果、不適合であれば優先的な改善が必要と思われる。
- ・結果が判明するまでは、当面は維持管理とする。

2 判定の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

継続管理する団地		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	優先的 改善	優先的 建替	優先的な建替
よもつと団地	A棟	○						
	B棟	○						
	C棟	○						
	D棟	○						
	E棟	○						
	F棟	○						
	G棟	○						
	H棟	○						
	I棟	○						
	J棟	○						
	K棟	○						
	L棟	○						
	M棟	○						
	N棟	○						
	O棟	○						
	P棟	○						
Q棟	○							
R棟	○							
S棟	○							
集会所	○							
当面管理する団地		当面 維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的改善 当面維持管理	優先的 用途廃止	優先的用途廃止
宮本団地	1号棟	○						
	2号棟	○						
	3号棟	○						
	4号棟	○						
	5号棟	○						
	6号棟	○						
大館住宅団地	1号棟	○						
	2号棟	○						
	3号棟	○						
	4号棟	○						

(3) 3次判定

1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の適用手法に関する最終判定を行います。

1) 団地単位での効率的な公営住宅の活用

- 団地として住棟相互の連携による公営住宅の活用を行うことによって、より効果的かつ効率的な公営住宅活用の可能性について検討します。
- 検討の考え方は次のとおりです。
 - ・建替え、全面的改善又は個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討します。
 - ・大規模な団地等で、多様な家族形態や年齢層の世帯が共存する団地の形成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には、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等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮した公営住宅活用の可能性を検討します。
- 検討の考え方は次のとおりです。
 - ・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。
 - ・団地及び周辺市街地に係る道路や下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討します。
 - ・団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅を検討します。

3) 地域単位での効率的な公営住宅の活用

- 建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的な公営住宅活用の可能性について検討します。
- 検討の考え方は次のとおりです。
 - ・団地相互での住み替えにより多様な世帯の共存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は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討します。
 - ・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には、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

- 全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討します。
- 検討の考え方は次のとおりです。
 - ・道路幅員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

- 全面的改善若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検討します。
- 検討の考え方は次のとおりです。
 - ・同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、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

- 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検討します。
- 多様な世帯が居住する団地形成促進の観点、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検討します。
具体的な検討の例としては、
 - a) 供給スケジュールの検討
 - b) 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等の連携方策を検討します。

判定結果＜計画期間の活用手法＞

団地名	管理戸数	1～2次判定の結果	団地単位での効率的な公営住宅の活用	まちづくりの観点から見た地域設備への貢献	周辺道路幅員の状況	地域単位での効率的な公営住宅の活用	仮住居の確保	他の事業主体との連携
よもつと団地 A 棟	2	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m	—	—	—
よもつと団地 B 棟	2	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m	—	—	—
よもつと団地 C 棟	2	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m	—	—	—
よもつと団地 D 棟	2	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m	—	—	—
よもつと団地 E 棟	3	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m	—	—	—
よもつと団地 F 棟	3	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m	—	—	—
よもつと団地 G 棟	3	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m	—	—	—
よもつと団地 H 棟	3	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m	—	—	—
よもつと団地 I 棟	2	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m	—	—	—
よもつと団地 J 棟	2	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m	—	—	—
よもつと団地 K 棟	2	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m	—	—	—
よもつと団地 L 棟	3	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m	—	—	—
よもつと団地 M 棟	3	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m	—	—	—

団地名	管理戸数	1～2次判定の結果	団地単位での効率的な公営住宅の活用	まちづくりの観点から見た地域設備への貢献	周辺道路幅員の状況	地域単位での効率的な公営住宅の活用	仮住居の確保	他の事業主体との連携
よもっと団地 N 棟	3	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m		—	
よもっと団地 O 棟	3	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m		—	
よもっと団地 P 棟	3	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m		—	
よもっと団地 Q 棟	3	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m		—	
よもっと団地 R 棟	3	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m		—	
よもっと団地 S 棟	3	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m		—	
よもっと団地 集会所	1	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、10年後以降に長寿命化改善を検討	—	6m		—	

- ・よもっと団地は、建築経過年数が1年～7年と経過年数が少なく大規模な修繕箇所がないため維持管理とする。

団地名	管理戸数	1～2次判定の結果	団地単位での効率的な公営住宅の活用	まちづくりの観点から見た地域設備への貢献	周辺道路幅員の状況	地域単位での効率的な公営住宅の活用	仮住居の確保	他の事業主体との連携
宮本団地 1号棟	5	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、将来的に用途廃止を検討	—	5m		—	
宮本団地 2号棟	5	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、将来的に用途廃止を検討	—	5m		—	
宮本団地 3号棟	5	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、将来的に建替を検討	—	5m		—	
宮本団地 4号棟	5	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、将来的に建替を検討	—	5m		—	
宮本団地 5号棟	5	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、将来的に建替を検討	—	5m		—	
宮本団地 6号棟	5	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、将来的に建替を検討	—	5m		—	

- ・宮本団地は、PC造で建築経過年数が、35年～37年で、長寿命化改善が平成24年度～平成25年度に施工されており、大規模な修繕箇所が少ないことから、維持管理とする。
- ・将来的には、公営住宅目標管理戸数が66戸であることから、1号棟及び2棟の用途廃止が考えられる。

団地名	管理戸数	1～2次判定の結果	団地単位での効率的な公営住宅の活用	まちづくりの観点から見た地域設備への貢献	周辺道路幅員の状況	地域単位での効率的な公営住宅の活用	仮住居の確保	他の事業主体との連携
大館住宅団地 1	1	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、将来的に用途廃止を検討	—	5m	—	—	—
大館住宅団地 2	1	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、将来的に用途廃止を検討	—	5m	—	—	—
大館住宅団地 3	1	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、将来的に用途廃止を検討	—	5m	—	—	—
大館住宅団地 4	1	維持管理	公営住宅の整備状況を踏まえ、将来的に用途廃止を検討	—	5m	—	—	—

- 大館住宅団地は、昭和59年度建設の木造建築物であり、平成12年度の建築基準法改正に適合しているか不明であるため、耐震診断が必要と思われる。
- 耐震診断の結果、不適合であれば優先的な改善が必要と思われる。
- 現在の入居状況を踏まえ、平成24年度に長寿命化改善が行われて大規模な修繕箇所が少ないこと、耐震診断の結果が不明であることから、当面維持管理とする。
- 大館住宅団地の耐用年数40年が平成36年度であること、公営住宅目標管理戸数が66戸であることから、将来的には大館住宅団地4棟の用途廃止が考えられる。

第6章 点検の実施方針

1-1 定期点検の方針

- ・よもっと団地、宮本団地、大館住宅団地のいずれも、建築基準法に基づく法定点検の対象外であるが、ストックの状況を適切に把握するため定期点検を実施方針として位置付ける。
- ・定期点検の実施間隔は、法定点検と同じ3年とする。
- ・定期点検は、建築基準法12条で規定する有資格者の技術者により実施する。

(法定点検項目1)

別記 (A4)

調査結果表

当該調査に関与した調査者	氏名		調査結果			調査者番号
	代表となる調査者	その他の調査者	指摘なし	要是正	既存不適格	
番号	調査項目		指摘なし	要是正	既存不適格	担当調査者番号
1	敷地及び地盤					
(1)	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況				
(2)	敷地	敷地内の排水の状況				
(3)	敷地内の通路	敷地内の通路の確保の状況				
(4)		有効幅員の確保の状況				
(5)		敷地内の通路の支障物の状況				
(6)	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耐震対策の状況				
(7)		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				
(8)	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況				
(9)		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況				
2	建築物の外部					
(1)	基礎	基礎の沈下等の状況				
(2)		基礎の劣化及び損傷の状況				
(3)	土台（木造に限る。）	土台の沈下等の状況				
(4)		土台の劣化及び損傷の状況				
(5)	外壁	躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況			
(6)			木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況			
(7)			組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況			
(8)			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			
(9)			鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況			
(10)		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				
(11)	外装仕上げ材等		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			
(12)			乾式工法によるタイル、石貼りの劣化及び損傷の状況			
(13)			金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況			
(14)			コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況			
(15)	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況				
(16)		はめ殺し窓のガラスの固定の状況				
(17)	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況				
(18)		支持部分等の劣化及び損傷の状況				
3	屋上及び屋根					
(1)	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況				
(2)	屋上周り（屋上面を除く。）	パラベットの立上り面の劣化及び損傷の状況				
(3)		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況				
(4)		金属笠木の劣化及び損傷の状況				
(5)		排水溝（ドレーンを含む。）の劣化及び損傷の状況				
(6)	屋根（屋上面を除く。）	屋根の防火対策の状況				
(7)		屋根の劣化及び損傷の状況				
(8)	機器及び工作物（冷却等設備、広告塔等）	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況				
(9)		支持部分等の劣化及び損傷の状況				
4	建築物の内部					
(1)	防火区画	令第112条第9項に規定する区画の状況				
(2)		令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項から第8項までの各項に規定する区画の状況				
(3)		令第112条第12項又は第13項に規定する区画の状況				
(4)		防火区画の外周部	令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の処置の状況			
(5)			令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の劣化及び損傷の状況			

(法定点検項目2)

(6)	壁の室内に面する部分	躯体等	木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況					
(7)		組構造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況						
(8)		補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況						
(9)		鉄骨造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況						
(10)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況						
(11)		1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁(防火区画を構成する壁等に限る。)	準耐火性能等の確保の状況					
(12)			部材の劣化及び損傷の状況					
(13)			鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況					
(14)			給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況					
(15)		令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁	令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁の状況					
(16)		令第128条の5各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況					
(17)		床	躯体等	木造の床躯体の劣化及び損傷の状況				
(18)			鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況					
(19)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況					
(20)			1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床、耐火構造の床又は準耐火構造の床(防火区画を構成する床に限る。)	準耐火性能等の確保の状況				
(21)			部材の劣化及び損傷の状況					
(22)			給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況					
(23)	令第128条の5各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分		室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況					
(24)		室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況						
(25)		特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況						
(26)	防火設備(防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る。)		区画に対応した防火設備の設置の状況					
(27)			居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備におけるくぐり戸の設置の状況					
(28)			昭和48年建設省告示第2563号第1第1号口に規定する基準への適合の状況					
(29)			防火扉の開放方向					
(30)			常閉防火設備の本体と枠の劣化及び損傷の状況					
(31)			常閉防火設備の閉鎖又は作動の状況					
(32)			常閉防火設備の閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況					
(33)			常閉防火扉の固定の状況					
(34)		照明器具、懸垂物等		照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況				
(35)				防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況				
(36)	居室の採光及び換気		採光のための開口部の面積の確保の状況					
(37)			採光の妨げとなる物品の放置の状況					
(38)			換気のための開口部の面積の確保の状況					
(39)			換気設備の設置の状況					
(40)			換気設備の作動の状況					
(41)		換気のための開口部となる物品の放置の状況						
(42)	石綿等を添加した建築材料		吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの(以下「吹付け石綿等」という。)の使用の状況					
(43)			吹付け石綿等の劣化の状況					
(44)			除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況					
(45)			囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び					
(45)								
5 避難施設等								
(1)	令第120条第2項に規定する通路		令第120条第2項に規定する通路の確保の状況					
(2)	廊下		幅員の確保の状況					
(3)			物品の放置の状況					
(4)		出入口		出入口の確保の状況				
(5)			物品の放置の状況					
(6)	屋上広場		屋上広場の確保の状況					
(7)	避難上有効なバルコニー		避難上有効なバルコニーの確保の状況					
(8)			手すり等の劣化及び損傷の状況					
(9)			物品の放置の状況					
(10)			避難器具の操作性の確保の状況					
(11)		階段	階段	直通階段の設置の状況				
(12)			幅員の確保の状況					
(13)			手すりの設置の状況					
(14)			物品の放置の状況					
(15)			階段各部の劣化及び損傷の状況					
(16)			階段室の構造の確保の状況					
(17)			屋内と階段との間の防火区画の確保の状況					
(18)			開放性の確保の状況					
(19)			特別避難階段	バルコニー又は付室の構造及び面積の確保の状況				
(20)			付室等の排煙設備の設置の状況					
(21)		付室等の排煙設備の作動の状況						
(22)		付室等の外気に向かって開くことができる窓の状況						
(23)		物品の放置の状況						
(24)	排煙設備等	防煙壁	防煙区画の設置の状況					
(25)			防煙垂れ壁の劣化及び損傷の状況					
(26)			可動式防煙垂れ壁の作動の状況					
(27)			排煙設備の設置の状況					
(28)			排煙設備の作動の状況					
(29)		自然排煙口の維持保全の状況						
(30)	その他の設備等	非常用の進入口等	非常用の進入口等の設置の状況					
(31)			非常用の進入口等の維持保全の状況					
(32)			乗降ロビー等の構造及び面積の確保の状況					
(33)			乗降ロビー等の排煙設備の設置の状況					
(34)			乗降ロビー等の排煙設備の作動の状況					
(35)		乗降ロビーの付室の外気に向かって開くことができる窓の状況						

1-2 日常点検方針

- ・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、事業主体が日常点検を行うものとする。
- ・点検間隔は、毎年行うものとする。
- ・日常点検の結果、不具合が判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査に依頼するなど適切な対応を取る。
- ・遊具、外構、自転車置き場等は法定点検の項目にはないが、適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象には日常点検において点検すること。
- ・建物内部の入居者の安全に係わる部位・部品については、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積すること。

日常点検項目

▼敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
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	■組構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

点検部位	点検項目	法定点検対象
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	★
エ) 外壁（外装仕上げ材等）	■金属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 ■シーリングの劣化及び損傷の状況	★
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

▼屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況 ■雨樋の劣化及び損傷の状況	★

1-3 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理の方針

- 定期点検及び日常点検の結果に基づき、公営住宅等の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理を行い、修繕内容も記録していく。
- 定期点検及び日常点検の結果、修繕記録は、独自に管理データベースを作成し、管理することが望ましい。「公営住宅等維持管理データベース」を使い管理してもよいと思われる。
- 点検・修理の記録を、次回の点検に活用するというサイクルを構築することが重要である。

第7章 計画修繕の実施方針

・計画修繕の実施予定一覧（よもっと団地）

事業主体名： 蓬田村役場
 住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 特定公共 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		計画修繕の内容												LCC 縮減効果 (千/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H 31	H 32	H 33	H 34	H 35	H 36	H 37	H 38	H 39	H 40				
よもっと団地	A棟	2	木造	H 23	H 32	毎年												給湯機 修繕		
よもっと団地	B棟	2	木造	H 23	H 32	毎年												給湯機 修繕		
よもっと団地	C棟	2	木造	H 23	H 32	毎年												給湯機 修繕		
よもっと団地	E棟	3	木造	H 23	H 32	毎年												給湯機 修繕		
よもっと団地	F棟	3	木造	H 23	H 32	毎年												給湯機 修繕		
よもっと団地	G棟	3	木造	H 23	H 32	毎年												給湯機 修繕		
よもっと団地	I棟	2	木造	H 24	H 33	毎年												給湯機 修繕		
よもっと団地	J棟	2	木造	H 24	H 33	毎年												給湯機 修繕		
よもっと団地	K棟	2	木造	H 24	H 33	毎年												給湯機 修繕		
よもっと団地	L棟	3	木造	H 25	H 34	毎年												給湯機 修繕		
よもっと団地	M棟	3	木造	H 25	H 34	毎年												給湯機 修繕		
よもっと団地	N棟	3	木造	H 25	H 34	毎年												給湯機 修繕		
よもっと団地	H棟	3	木造	H 26	H 35	毎年														
よもっと団地	P棟	3	木造	H 27	H 36	毎年														
よもっと団地	Q棟	3	木造	H 27	H 36	毎年														
よもっと団地	D棟	2	木造	H 28	H 37	毎年														
よもっと団地	R棟	3	木造	H 28	H 37	毎年														
よもっと団地	S棟	3	木造	H 28	H 37	毎年														
よもっと団地	O棟	3	木造	H 29	H 38	毎年														
合計		50																		

・計画期間内に、長寿命化改善、建替、改善、用途廃止は計画されていない。

・計画修繕の実施予定一覧（宮本団地）

事業主体名： 蓬田村役場

特定公共

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕の内容										LCC 縮減効果 (千/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	H 31	H 32	H 33	H 34	H 35	H 36	H 37	H 38	H 39	H 40			
宮本団地	1号棟	5	PC造	S 56	H 31	毎年												給湯機 修繕	
宮本団地	2号棟	5	PC造	S 56	H 31	毎年												給湯機 修繕	
宮本団地	3号棟	5	PC造	S 57	H 32	毎年												給湯機 修繕	
宮本団地	4号棟	5	PC造	S 57	H 32	毎年												給湯機 修繕	
宮本団地	5号棟	5	PC造	S 50	H 33	毎年												給湯機 修繕	
宮本団地	6号棟	5	PC造	S 58	H 33	毎年												給湯機 修繕	
合計		30																	

・計画期間内に、長寿命化改善、建替、改善、用途廃止は計画されていない。

・計画修繕の実施予定一覧（大館住宅団地）

事業主体名： 蓬田村役場

特定公共

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕の内容										LCC 縮減効果 (千/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	H 31	H 32	H 33	H 34	H 35	H 36	H 37	H 38	H 39	H 40			
大館住宅団地	1号	1	木造	S 59	H 31	毎年		外壁塗装 修繕	屋根塗装 修繕								屋根塗装 修繕	給湯機 修繕	
大館住宅団地	2号	1	木造	S 59	H 31	毎年		外壁塗装 修繕	屋根塗装 修繕								屋根塗装 修繕	給湯機 修繕	
大館住宅団地	3号	1	木造	S 59	H 31	毎年		外壁塗装 修繕	屋根塗装 修繕								屋根塗装 修繕	給湯機 修繕	
大館住宅団地	4号	1	木造	S 59	H 31	毎年		外壁塗装 修繕	屋根塗装 修繕								屋根塗装 修繕	給湯機 修繕	
合計		4																	

・計画期間内に、長寿命化改善、建替、改善、用途廃止は計画されていない。

・共同施設に係る事業（計画修繕）の実施予定一覧

事業主体名： 蓮田村役場

特定公共

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕の内容										LCC縮減効果(千/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	H 31	H 32	H 33	H 34	H 35	H 36	H 37	H 38	H 39	H 40		
よもつと団地	集会所	1	木造	H 26	H 35	毎年												
宮本団地	児童遊園	1	—	S 56	H 31	毎年												

・計画期間内に、長寿命化改善、建替、改善、用途廃止は計画されていない。

第8章 改善事業の実施方針

・改善事業の実施方針(よもつと団地)

事業主体名： 蓬田村役場

特定公共

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		改善事業の内容												LCC 縮減効果 (千/年)	備 考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H 31	H 32	H 33	H 34	H 35	H 36	H 37	H 38	H 39	H 40				
よもつと団地	A棟	2	木造	H 23	H 32	毎年														
よもつと団地	B棟	2	木造	H 23	H 32	毎年														
よもつと団地	C棟	2	木造	H 23	H 32	毎年														
よもつと団地	E棟	3	木造	H 23	H 32	毎年														
よもつと団地	F棟	3	木造	H 23	H 32	毎年														
よもつと団地	G棟	3	木造	H 23	H 32	毎年														
よもつと団地	I棟	2	木造	H 24	H 33	毎年														
よもつと団地	J棟	2	木造	H 24	H 33	毎年														
よもつと団地	K棟	2	木造	H 24	H 33	毎年														
よもつと団地	L棟	3	木造	H 25	H 34	毎年														
よもつと団地	M棟	3	木造	H 25	H 34	毎年														
よもつと団地	N棟	3	木造	H 25	H 34	毎年														
よもつと団地	H棟	3	木造	H 26	H 35	毎年														
よもつと団地	P棟	3	木造	H 27	H 36	毎年														
よもつと団地	Q棟	3	木造	H 27	H 36	毎年														
よもつと団地	D棟	2	木造	H 28	H 37	毎年														
よもつと団地	R棟	3	木造	H 28	H 37	毎年														
よもつと団地	S棟	3	木造	H 28	H 37	毎年														
よもつと団地	O棟	3	木造	H 29	H 38	毎年														
合計		50																		

・計画期間内に、新規整備事業、建替事業は計画されていない。

・改善事業の実施方針(宮本団地)

事業主体名： 蓬田村役場

特定公共

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他()

団地名	住 棟 番 号	戸 数	構 造	建 設 年 度	次期点検時期		改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千/年)	備 考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H 31	H 32	H 33	H 34	H 35	H 36	H 37	H 38	H 39	H 40			
宮本団地	1号棟	5	PC造	S 56	H 31	毎年													
宮本団地	2号棟	5	PC造	S 56	H 31	毎年													
宮本団地	3号棟	5	PC造	S 57	H 32	毎年													
宮本団地	4号棟	5	PC造	S 57	H 32	毎年													
宮本団地	5号棟	5	PC造	S 58	H 33	毎年													
宮本団地	6号棟	5	PC造	S 58	H 33	毎年													
合計		30																	

・計画期間内に、新規整備事業、建替事業は計画されていない。

・改善事業の実施方針(大館住宅団地)

事業主体名： 蓬田村役場

特定公共

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他()

団地名	住 棟 番 号	戸 数	構 造	建 設 年 度	次期点検時期		改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千/年)	備 考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H 31	H 32	H 33	H 34	H 35	H 36	H 37	H 38	H 39	H 40			
大館住宅団地	1号	1	木造	S 59	H 31	毎年													
大館住宅団地	2号	1	木造	S 59	H 31	毎年													
大館住宅団地	3号	1	木造	S 59	H 31	毎年													
大館住宅団地	4号	1	木造	S 59	H 31	毎年													
合計		4																	

・計画期間内に、新規整備事業、建替事業は計画されていない。

・改善事業の実施方針(共同施設)

事業主体名： 蓬田村役場

特定公共

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他()

団地名	住 棟 番 号	戸 数	構 造	建 設 年 度	次期点検時期		改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千/年)	備 考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H 31	H 32	H 33	H 34	H 35	H 36	H 37	H 38	H 39	H 40			
よもつと団地	集会所	1	木造	H 26	H 35	毎年													
宮本団地	児童遊園	1	-	S 56	H 31	毎年													

・計画期間内に、新規整備事業、建替事業は計画されていない。

第9章 建替事業の実施方針

- ・建替事業の実施方針(よもっと団地)

事業主体名： 蓬田村役場

特定公共

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		建替予定年度	LCC 縮減効果 (千/年)	備 考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
よもっと団地	A棟	2	木造	H23	H32	毎年			
よもっと団地	B棟	2	木造	H23	H32	毎年			
よもっと団地	C棟	2	木造	H23	H32	毎年			
よもっと団地	E棟	3	木造	H23	H32	毎年			
よもっと団地	F棟	3	木造	H23	H32	毎年			
よもっと団地	G棟	3	木造	H23	H32	毎年			
よもっと団地	I棟	2	木造	H24	H33	毎年			
よもっと団地	J棟	2	木造	H24	H33	毎年			
よもっと団地	K棟	2	木造	H24	H33	毎年			
よもっと団地	L棟	3	木造	H25	H34	毎年			
よもっと団地	M棟	3	木造	H25	H34	毎年			
よもっと団地	N棟	3	木造	H25	H34	毎年			
よもっと団地	H棟	3	木造	H26	H35	毎年			
よもっと団地	P棟	3	木造	H27	H36	毎年			
よもっと団地	Q棟	3	木造	H27	H36	毎年			
よもっと団地	D棟	2	木造	H28	H37	毎年			
よもっと団地	R棟	3	木造	H28	H37	毎年			
よもっと団地	S棟	3	木造	H28	H37	毎年			
よもっと団地	O棟	3	木造	H29	H38	毎年			
合計		50							

- ・計画期間内に、新規整備事業、建替事業は計画されていない。

・建替事業の実施方針(宮本団地)

事業主体名： 蓬田村役場

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 特定公共 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		建替予定年度	LCC 縮減効果 (千/年)	備 考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
宮本団地	1号棟	5	PC造	S 56	H 31	毎年			
宮本団地	2号棟	5	PC造	S 56	H 31	毎年			
宮本団地	3号棟	5	PC造	S 57	H 32	毎年			
宮本団地	4号棟	5	PC造	S 57	H 32	毎年			
宮本団地	5号棟	5	PC造	S 58	H 33	毎年			
宮本団地	6号棟	5	PC造	S 58	H 33	毎年			
合計		30							

・計画期間内に、新規整備事業、建替事業は計画されていない。

・建替事業の実施方針(大館住宅団地)

事業主体名： 蓬田村役場

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 特定公共 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		建替予定年度	LCC 縮減効果 (千/年)	備 考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
大館住宅団地	1号	1	木造	S 59	H 31	毎年			
大館住宅団地	2号	1	木造	S 59	H 31	毎年			
大館住宅団地	3号	1	木造	S 59	H 31	毎年			
大館住宅団地	4号	1	木造	S 59	H 31	毎年			
合計		4							

・計画期間内に、新規整備事業、建替事業は計画されていない。

・建替事業の実施方針(共同施設)

事業主体名： 蓬田村役場

住宅の区分: 公営住宅 賃貸住宅 特定公共 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		建替予定年度	LCC 縮減効果 (千/年)	備 考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
よもつと団地	集会所	1	木造	H 26	H 35	毎 年			
宮本団地	児童遊園	1	—	S 56	H 31	毎 年			
合計		2							

- ・計画期間内に、新規整備事業、建替事業は計画されていない。

第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧

・長寿命化のための事業実施予定(よもっと団地)

事業主体名： 蓬田村役場

特定公共

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		長寿命化のための 事業実施予定 一覧	LCC 縮減効果 (千/年)	備 考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
よもっと団地	A棟	2	木造	H23	H32	毎年			
よもっと団地	B棟	2	木造	H23	H32	毎年			
よもっと団地	C棟	2	木造	H23	H32	毎年			
よもっと団地	E棟	3	木造	H23	H32	毎年			
よもっと団地	F棟	3	木造	H23	H32	毎年			
よもっと団地	G棟	3	木造	H23	H32	毎年			
よもっと団地	I棟	2	木造	H24	H33	毎年			
よもっと団地	J棟	2	木造	H24	H33	毎年			
よもっと団地	K棟	2	木造	H24	H33	毎年			
よもっと団地	L棟	3	木造	H25	H34	毎年			
よもっと団地	M棟	3	木造	H25	H34	毎年			
よもっと団地	N棟	3	木造	H25	H34	毎年			
よもっと団地	H棟	3	木造	H26	H35	毎年			
よもっと団地	P棟	3	木造	H27	H36	毎年			
よもっと団地	Q棟	3	木造	H27	H36	毎年			
よもっと団地	D棟	2	木造	H28	H37	毎年			
よもっと団地	R棟	3	木造	H28	H37	毎年			
よもっと団地	S棟	3	木造	H28	H37	毎年			
よもっと団地	O棟	3	木造	H29	H38	毎年			
合計		50							

・計画期間内に、新規整備事業、建替事業は計画されていない。

・長寿命化のための事業実施予定(宮本団地)

事業主体名： 蓬田村役場

特定公共

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		長寿命化のための事業実施予定一覧	LCC縮減効果(千/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
宮本団地	1号棟	5	PC造	S 56	H 31	毎年			
宮本団地	2号棟	5	PC造	S 56	H 31	毎年			
宮本団地	3号棟	5	PC造	S 57	H 32	毎年			
宮本団地	4号棟	5	PC造	S 57	H 32	毎年			
宮本団地	5号棟	5	PC造	S 58	H 33	毎年			
宮本団地	6号棟	5	PC造	S 58	H 33	毎年			
合計		30							

・計画期間内に、新規整備事業、建替事業は計画されていない。

・長寿命化のための事業実施予定(大館住宅団地)

事業主体名： 蓬田村役場

特定公共

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		長寿命化のための事業実施予定一覧	LCC縮減効果(千/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
大館住宅団地	1号	1	木造	S 59	H 31	毎年			
大館住宅団地	2号	1	木造	S 59	H 31	毎年			
大館住宅団地	3号	1	木造	S 59	H 31	毎年			
大館住宅団地	4号	1	木造	S 59	H 31	毎年			
合計		4							

・計画期間内に、新規整備事業、建替事業は計画されていない。

・長寿命化のための事業実施予定(共同施設)

事業主体名： 蓬田村役場

特定公共

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他()

団地名	住棟 番 号	戸 数	構 造	建 設 年 度	次期点検時期		長寿命化のための 事業実施予定 一覧	LCC 縮減効果 (千/年)	備 考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
よもっと団地	集会所	1	木造	H 26	H 35	毎 年			
宮本団地	児童遊園	1	—	S 56	H 31	毎 年			
合計		2							

- ・計画期間内に、新規整備事業、建替事業は計画されていない。

第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. 建替え、改善に伴う入居者との合意形成の方針

建替事業の実施においては、入居者の移転を必要とする場合があることや、建替えによる家賃の上昇が居住者にとって大きな負担となることがあります。

また、個別改善事業においては、工事車両の敷地内通行や停車、施工業者の住戸内への立ち入りが不可欠であり、安全性の低下やプライバシーの制約を受けることとなります。これらの問題に対応し、速やかな事業の推進を図るためには、入居者に事業の目的を理解していただくとともに、村と住民との協力関係の構築が重要です。

以上のことから、事業の実施においては、入居者に対する説明会の実施や意向把握など、入居者の意見を十分に把握し、理解を得て事業を実施することとします。

2. 長寿命化のための維持管理による効果

本計画の計画期間内には、長寿化型改善及び全面的改善の実施予定がありませんが、ここでは、策定指針に基づくライフサイクルコスト（以下、LCC という。）算出の基本的な考え方及び算出手順を示すとともに、参考として木造住宅について改善に伴うLCCを算出します。

（1）LCC 算出の基本的な考え方

- 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。
- 算出手順においては、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。
- なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいが、過去の累積修繕費を算出することは困難と考えられます。また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見る上でも、現時点で当該住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化したものになっています。

(2) LCC 算出の手順

<計画前モデル>

① 使用年数

- ・事業主体の過去の建替事例における、建替前住棟の築年数を構造毎に平均した数値を基本とします。
(後述の計算例においては、減価償却期間における耐用年数の47年を使用します。)

② 累積修繕費

- ・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率
- ・上記の修繕費算出式、及び後述の【設定条件】における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から前述の①「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

③ 建替工事費

- ・事業主体の過去の建替事例における、構造ごとに平均した戸当たり建設費とします。
(後述の計算例においては、建設事業費として設定した168,000千円を使用します。)

④ 計画前 LCC

- ・計画前 LCC＝(③建替工事費＋②累積修繕費)÷①使用年数 (単位：円/戸・年)

<計画後モデル>

⑤ 使用年数

- ・当該改善事業を行うことによって想定される当該住棟の使用年数。
(後述の計算例においては、公営住宅法の耐用年限の70年を使用します。)

⑥ 累積修繕費

- ・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率
- ・上記の修繕費算出式、及び後述の【設定条件】における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から前述の⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

⑦ 長寿命化型改善工事費

- ・当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とします。
(後述の計算例においては、30,000千円程度の改善を行うことと仮定します。)

⑧ 建替工事費

- ・事業主体の過去の建替事例における、構造ごとに平均した戸当たり建設費とします。
(後述の計算例においては、建設事業費として設定した168,000千円を使用します。)

⑨ 計画後 LCC

- ・計画後 LCC = (⑧建替工事費 + ⑦長寿命化型改善工事費 + ⑥累積修繕費)
÷ ⑤使用年数 (単位：円/戸・年)

<LCC 改善効果>

⑩ 年平均改善額

- ・前述の④、⑨より、年平均改善額 = ④計画前 LCC - ⑨計画後 LCC

⑪ 累積改善額

- ・前述の⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%/年により現在価値化し、前述の⑤使用年数期間の累積改善額を算出します。
- ・現在価値化のための算出式は次の通りです。
 - a : 築後経過年数
 - b : 上記⑩年平均改善額
 - c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
 - d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

⑫ 年平均改善額 (現在価値化)

- ・上記⑤、⑪より、年平均改善額 (現在価値化) = ⑪累積改善額 ÷ ⑤使用年数
(単位：円/戸・年)
- ・以上より求めた戸当たり年平均改善額 (現在価値化) を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出します。年平均改善額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断します。

【設定条件】

■修繕費

修繕項目	経常修繕	外壁塗装等	鉄部塗装	排水設備	給湯器	浴室ユニット
修繕費乗率 (%)	0.26	4.10	0.13	1.15	1.73	5.41
修繕周期 (年)	1	18	6	30	15	25
修繕項目	レンジフード	給水・給湯管	24H換気	屋上防水	流し台	建具(アルミサッシ)
修繕費乗率 (%)	0.7	4.03	0.13	1.21	1.04	1.23
修繕周期 (年)	20	35	20	12	30	36

■現在価値化係数：4%/年

- (後述の計算例においては計画修繕費として、小修繕、量水器、給湯器、外壁を修繕費算出の対象とします。)

(3) 本計画（10年間）のLCC算出

本計画では、長寿命化計画改善、改善事業、建替事業等の計画がないため
LCCの算出はありません。

参 考 资 料

よもっと団地

よもっと団地

敷地概要	1. 所在地: 蓬田村大字阿弥陀川字汐干113-1	2. 活用方針: 修繕
	3. 敷地面積: 17700.89㎡	4. 敷地形状: 宅地造成
	5. 都市計画区域: 都市計画区域外	6. DID: -
	7. 用途地域: -	8. 法定建ぺい率/容積率: - %
	9. 前面道路種別・幅員: 約 6 m	10. その他: -
周辺環境	1. 周辺土地利用: 住宅地及び農地	2. 最寄駅等: JR津軽蓬田駅 約 440 m
	3. 村役場: 蓬田村役場 約 500 m	4. 保育園・幼稚園: 蓬田保育園 約 1710 m
	5. 小学校: 蓬田小学校 約 200 m	6. 中学校: 蓬田中学校 約 1690 m
	7. 病院等: 蓬田診療所 約 1000 m	8. 主な商業施設・商店街等: 村内 約 410 m
	9. 警察署: 外ヶ浜警察署蓬田駐在所 約 610 m	10. その他: - m

周辺状況図



よもっと団地

よもっと団地					
団地概要	1. 棟番号 団地内番号	2. 建設年度	3. 経過年数	4. 管理戸数	5. 空家戸数
	A棟 1号～2号	平成23年度	7年	2 戸	0 戸
	B棟 1号～2号	平成23年度	7年	2 戸	0 戸
	C棟 1号～2号	平成23年度	7年	2 戸	0 戸
	E棟 1号～3号	平成23年度	7年	3 戸	0 戸
	F棟 1号～3号	平成23年度	7年	3 戸	1 戸
	G棟 1号～3号	平成23年度	7年	3 戸	0 戸
	I棟 1号～2号	平成24年度	6年	2 戸	0 戸
	J棟 1号～2号	平成24年度	6年	2 戸	0 戸
	K棟 1号～2号	平成24年度	6年	2 戸	0 戸
	L棟 1号～3号	平成25年度	5年	3 戸	0 戸
	M棟 1号～3号	平成25年度	5年	3 戸	0 戸
	N棟 1号～3号	平成25年度	5年	3 戸	1 戸
	H棟 1号～3号	平成26年度	4年	3 戸	0 戸
	集会所	平成26年度	4年		
	P棟 1号～3号	平成27年度	3年	3 戸	0 戸
	Q棟 1号～3号	平成27年度	3年	3 戸	0 戸
	D棟 1号～2号	平成28年度	2年	2 戸	1 戸
	R棟 1号～3号	平成28年度	2年	3 戸	0 戸
	S棟 1号～3号	平成28年度	2年	3 戸	0 戸
O棟 1号～3号	平成29年度	1年	3 戸	1 戸	
6. 管理戸数内訳: 50 戸 (公営 50 戸 改良: 戸 特公賃: 戸 借上: 戸)					
供給処 屋外付帯施設概要	1. 集会所:	有	2. 駐車場:	有	
	3. 駐輪場:	有	4. 団地内公園等	無	
	5. 物置:	有	6. ゴミ置き場:	有	
	7. 給水方式:	直結	8. 排水方式:	水洗	
	9. ガス方式:	プロパン	10. その他:	—	
需要状況					
改善履歴					
・修繕対応のみ					

入居者概要	1. 入居戸数(世帯数):		46 世帯		2. 平均世帯人員:		2.3 人/世帯		
	3. 世帯 収入	104,000以下	33 戸	104,001~ 123,000	3 戸	123,001~ 139,000	2 戸	139,001~ 158,000	3 戸
		158,001~ 186,000	0 戸	186,001~ 214,000	2 戸	214,001~ 259,000	2 戸	259,001以上	1 戸
	4. 世帯人員別世帯数:								
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上		
	19世帯	7世帯	8世帯	9世帯	2世帯	1世帯	0世帯		
	5. 世帯区分別世帯数:								
	単独世帯	夫婦及び子の世帯		1人親世帯		高齢者世帯 (65歳以上の単身者及び夫婦世帯)			
	8世帯	12世帯		9世帯		17世帯			
	6. 全入居世帯のうち高齢者が居住する世帯の状況:					17 世帯 / 46 世帯			
7. 全入居者のうち障がい者の入居者数:					- 人 / 109 人				

よもつと団地(F棟)ー1 (平成23年度建築)

現況写真



外観1



外観2



外観3



外観4



屋根破損状況

よもつと団地(F棟)ー2 (平成23年度建築)

現況写真



室内状況1



室内状況2



室内状況3



室内状況4



風除室



玄関

よもつと団地(F棟)ー3 (平成23年度建築)

現況写真



LDK



風呂



洗面



トイレ



デッキ状況

よもつと団地(K棟)ー1 (平成24年度建築)

現況写真



外観1



外観2



屋根破損状況

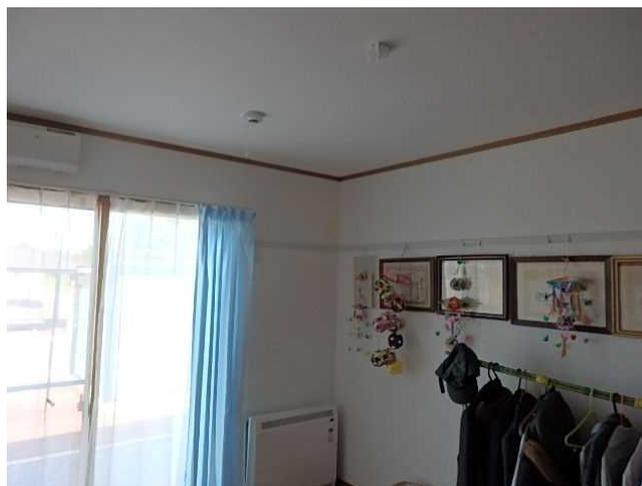


よもつと団地(K棟)ー2 (平成24年度建築)

現況写真



室内状況1



室内状況2



風除室



玄関

よもつと団地(K棟)ー3 (平成24年度建築)

現況写真



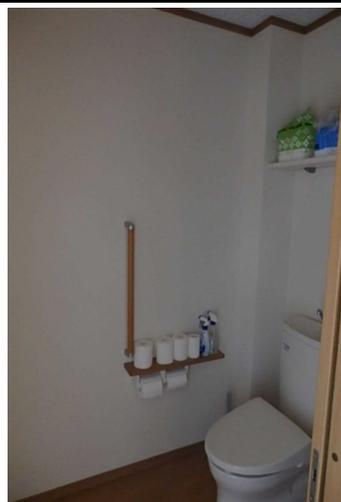
LDK



風呂



洗面



トイレ

よもつと団地(N棟)－1 (平成25年度建築)

現況写真



外観1



外観2



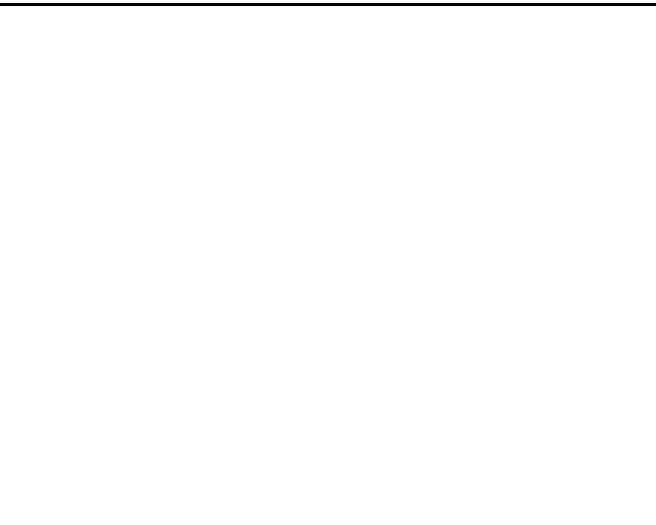
外観3



外観4



屋根破損状況



よもつと団地(N棟)ー2 (平成25年度建築)

現況写真



室内状況1



室内状況2



室内状況3



室内状況4



風除室



玄関

よもつと団地(N棟)ー3 (平成25年度建築)

現況写真



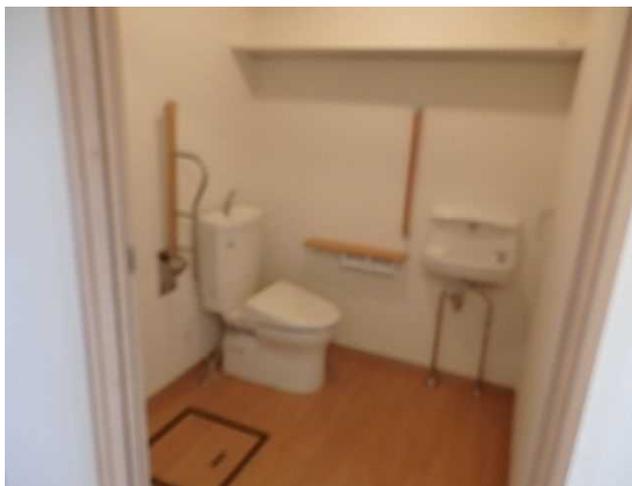
LDK



風呂



洗面



トイレ



デッキ状況



外壁状況

よもつと団地(集会場)ー1 (平成26年度建築)

現況写真



外観1



外観2



屋根破損状況



屋根破損状況

よもっと団地(集会場)ー2 (平成26年度建築)

現況写真



室内状況1



室内状況2

よもつと団地(集会場)ー3 (平成26年度建築)

現況写真



台所



トイレ(女子)



トイレ(身障者)



トイレ(男子)

よもつと団地(Q棟)－1 (平成27年度建築)

現況写真



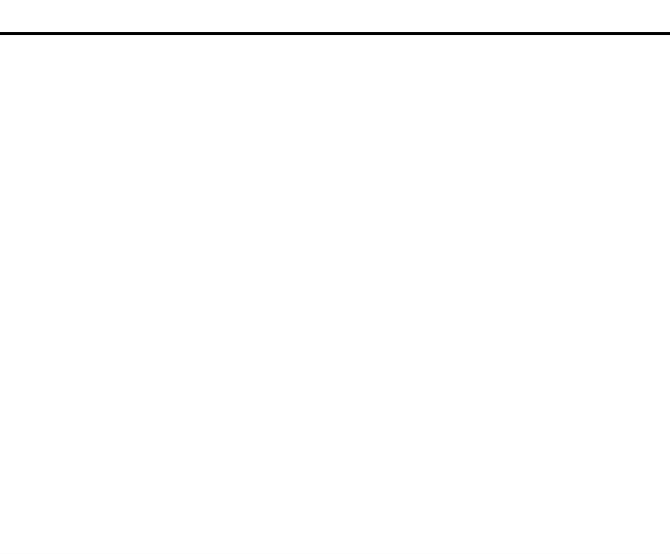
外観1



外観2



屋根破損状況



よもっと団地(Q棟)ー2 (平成27年度建築)

現況写真



室内状況1



室内状況2



風除室



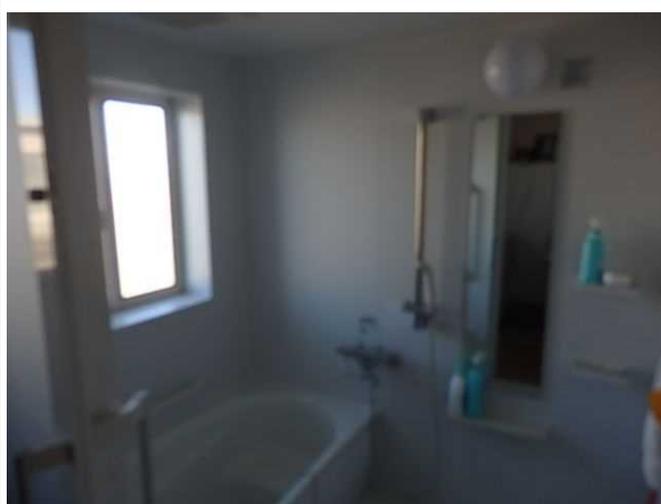
玄関

よもつと団地(Q棟)ー3 (平成27年度建築)

現況写真



LDK



風呂



洗面



トイレ

よもつと団地(D棟)－1 (平成28年度建築)

現況写真



外観1



外観2



外観3



外観4



屋根状況

よもつと団地(D棟)ー2 (平成28年度建築)

現況写真



室内状況1



風除室



玄関

よもつと団地(D棟)ー3 (平成28年度建築)

現況写真



LDK



風呂



洗面



トイレ



デッキ状況

よもつと団地(0棟)－1 (平成29年度建築)

現況写真



外観1



外観2



外観3



外観4



屋根状況

よもつと団地(0棟)ー2 (平成29年度建築)

現況写真



室内状況1



室内状況2



室内状況3



室内状況4



風除室



よもつと団地(0棟)ー3 (平成29年度建築)

現況写真



台所



風呂



洗面



トイレ



デッキ状況

宮本団地

宮本団地

敷地概要	1. 所在地: 蓬田村大字蓬田字宮本41-15	2. 活用方針: 修繕
	3. 敷地面積: 1347.2m ²	4. 敷地形状: 不正形
	5. 都市計画区域: -	6. DID: -
	7. 用途地域: -	8. 法定建ぺい率/容積率: %
	9. 前面道路種別・幅員: 約 5 m	10. その他: -
周辺環境	1. 周辺土地利用: 住宅地及び農地	2. 最寄駅等: JR津軽郷沢駅 約 450 m
	3. 村役場: 蓬田村役場 約 1600 m	4. 保育園・幼稚園: 蓬田保育園 約 3240 m
	5. 小学校: 蓬田小学校 約 1710 m	6. 中学校: 蓬田中学校 約 250 m
	7. 病院等: 蓬田診療所 約 507 m	8. 主な商業施設・商店街等: 村内 約 1910 m
	9. 警察署: 外ヶ浜警察署蓬田駐在所 約 1410 m	10. その他: - m

周辺状況図



宮本団地

団地概要	1. 棟番号 団地内番号	2. 建設年度	3. 経過年数	4. 管理戸数	5. 空家戸数
	1 1~5	昭和56年度	37年	5 戸	0 戸
	2 1~5	昭和56年度	37年	5 戸	1 戸
	3 1~5	昭和57年度	36年	5 戸	1 戸
	4 1~5	昭和57年度	36年	5 戸	0 戸
	5 1~5	昭和58年度	35年	5 戸	0 戸
	6 1~5	昭和58年度	35年	5 戸	3 戸
	6. 管理戸数内訳:	30 戸 (公営 30 戸)	改良: 戸	特公賃: 戸	借上: 戸

屋外付帯施設概要	1. 集会所:	無	2. 駐車場:	有
	3. 駐輪場:	有	4. 団地内公園等	有
	5. 物置:	有	6. ゴミ置き場:	有
	7. 給水方式:	直結	8. 排水方式:	水洗
	9. ガス方式:	プロパン	10. その他:	-

需要状況

改善履歴

・修繕及び長寿命化改善

入居者概要	1. 入居戸数(世帯数):		25 世帯	2. 平均世帯人員:		2.2 人/世帯	
	3. 世帯収入	104,000以下	16 戸	104,001~123,000	1 戸	123,001~139,000	0 戸
		158,001~186,000	5 戸	186,001~214,000	1 戸	214,001~259,000	1 戸
	4. 世帯人員別世帯数:						
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
	9世帯	7世帯	6世帯	2世帯	0世帯	1世帯	0世帯
	5. 世帯区分別世帯数:						
	単独世帯	夫婦及び子の世帯		一人親世帯		高齢者世帯 (65歳以上の単身者及び夫婦世帯)	
5世帯	12世帯		2世帯		6世帯		
6. 全入居世帯のうち高齢者が居住する世帯の状況:				6 世帯 / 25 世帯			
7. 全入居者のうち障がい者の入居者数:				- 人 / 55 人			

宮本住宅団地(2号棟)－1 (昭和56年度建築)

現況写真



外観1



外観2



外観3



外観4

宮本住宅団地(2号棟)ー2 (昭和56年度建築)

現況写真



室内状況1



室内状況2



室内状況3



玄関

宮本住宅団地(2号棟)ー3 (昭和56年度建築)

現況写真



台所



風呂



洗面



トイレ



屋根状況

宮本住宅団地(3号棟)ー1 (昭和57年度建築)

現況写真



外観1



外観2



外観3



外観4



屋根状況

宮本住宅団地(3号棟)ー2 (昭和57年度建築)

現況写真



室内状況1



室内状況2



室内状況3



室内状況4



玄関

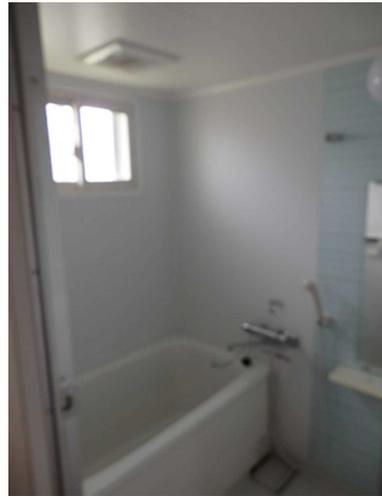


宮本住宅団地(3号棟)ー3 (昭和57年度建築)

現況写真



台所



風呂



洗面



トイレ

宮本住宅団地(6号棟) - 1 (昭和58年度建築)

現況写真



外観1



外観2



外観3



外観4



屋根状況



屋根状況

宮本住宅団地(6号棟)ー2 (昭和58年度建築)

現況写真



室内状況1



室内状況2



室内状況3



玄関

宮本住宅団地(6号棟)ー3 (昭和58年度建築)

現況写真



台所



風呂



洗面



トイレ

大館住宅団地

大館住宅団地

敷地概要	1. 所在地: 蓬田村大字蓬田字宮本41-129	2. 活用方針: 修繕
	3. 敷地面積: 511.30m ²	4. 敷地形状: 不正形
	5. 都市計画区域: -	6. DID: -
	7. 用途地域: -	8. 法定建ぺい率/容積率: %
	9. 前面道路種別・幅員: 約 5 m	10. その他: -
周辺環境	1. 周辺土地利用: 住宅地及び農地	2. 最寄駅等: JR津軽郷沢駅 約 440 m
	3. 村役場: 蓬田村役場 約 1600 m	4. 保育園・幼稚園: 蓬田保育園 約 3230 m
	5. 小学校: 蓬田小学校 約 1720 m	6. 中学校: 蓬田中学校 約 240 m
	7. 病院等: 蓬田診療所 約 480 m	8. 主な商業施設・商店街等: 村内 約 1920 m
	9. 警察署: 外ヶ浜警察署蓬田駐在所 約 1400 m	10. その他: - m

周辺状況図



大館住宅団地

団地概要	1. 棟番号 団地内番号	2. 建設年度	3. 経過年数	4. 管理戸数	5. 空家戸数
	1	昭和59年度	34年	1 戸	0 戸
	2	昭和59年度	34年	1 戸	0 戸
	3	昭和59年度	34年	1 戸	0 戸
	4	昭和59年度	34年	1 戸	0 戸
6. 管理戸数内訳: 4 戸 (公営 1 戸 改良: 戸 特公賃: 戸 借上: 戸)					

屋外付帯施設概要	1. 集会所:	無	2. 駐車場:	有
	3. 駐輪場:	有	4. 団地内公園等	無
	5. 物置:	有	6. ゴミ置き場:	有
	7. 給水方式:	直結	8. 排水方式:	水洗
	9. ガス方式:	プロパン	10. その他:	-

需要状況

改善履歴

・修繕及び長寿命化改善

入居者概要	1. 入居戸数(世帯数):		4 世帯	2. 平均世帯人員:		2.5 人/世帯				
	3. 世帯収入	104,000以下	2 戸	104,001~123,000	0 戸	123,001~139,000	0 戸			
		158,001~186,000	0 戸	186,001~214,000	0 戸	214,001~259,000	0 戸			
	4. 世帯人員別世帯数:		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	
	2世帯		0世帯		0世帯		2世帯		0世帯	
	5. 世帯区分別世帯数:		単独世帯		夫婦及び子の世帯		一人親世帯		高齢者世帯 (65歳以上の単身者及び夫婦世帯)	
	2世帯		2世帯		0世帯		0世帯		0世帯	
	6. 全入居世帯のうち高齢者が居住する世帯の状況:				0 世帯 / 4 世帯					
	7. 全入居者のうち障がい者の入居者数:				- 人 / 10 人					

大館住宅団地(1号棟)－1 (昭和59年度建築)

現況写真



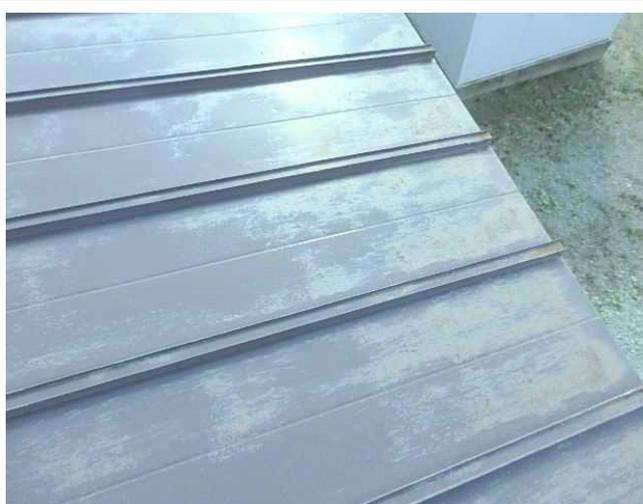
外観1



外観2



外観3



屋根破損状況



外壁破損状況

大館住宅団地(1号棟)ー2 (昭和59年度建築)

現況写真



室内状況1



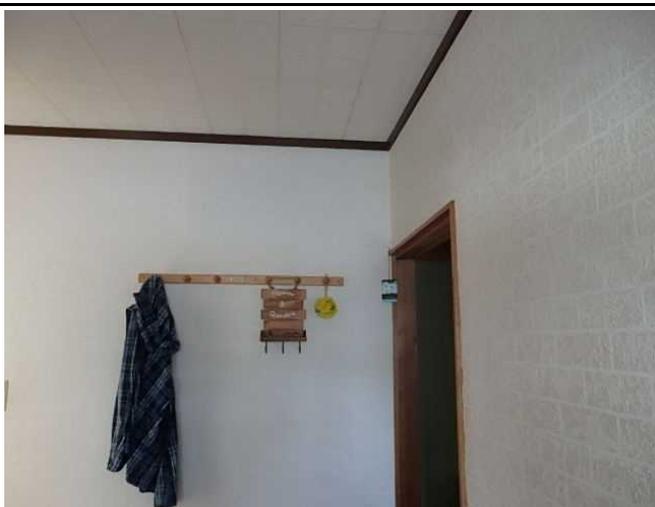
室内状況2



室内状況3



風除室



玄関

大館住宅団地(1号棟)ー3 (昭和59年度建築)

現況写真



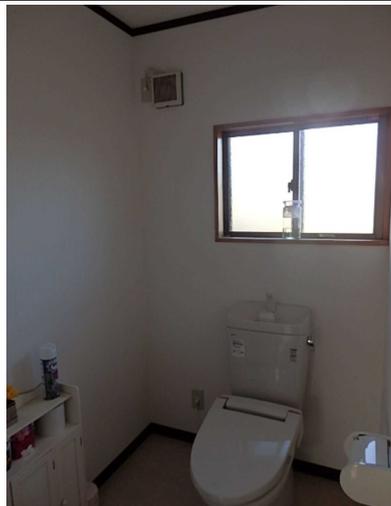
台所



風呂

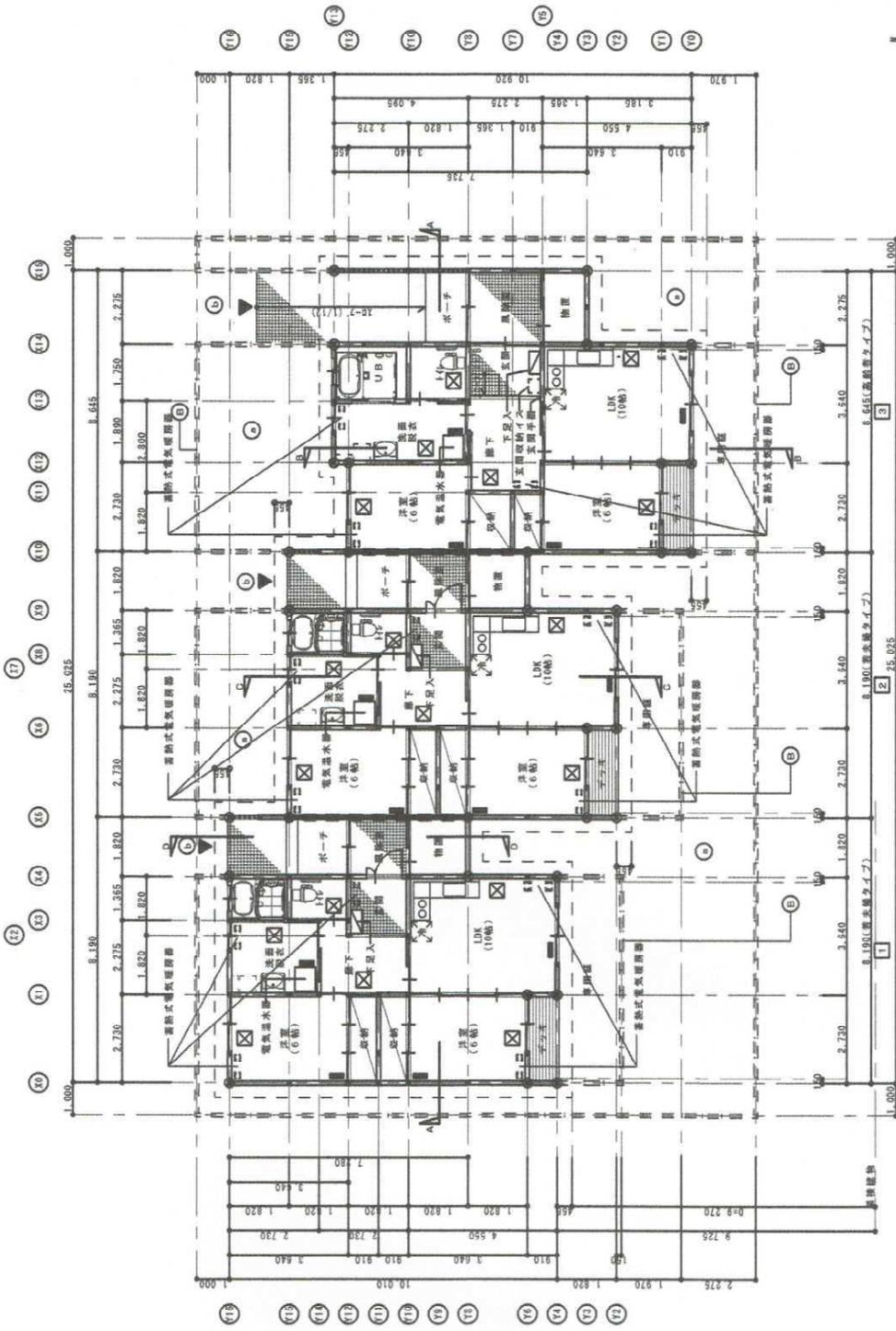


洗面

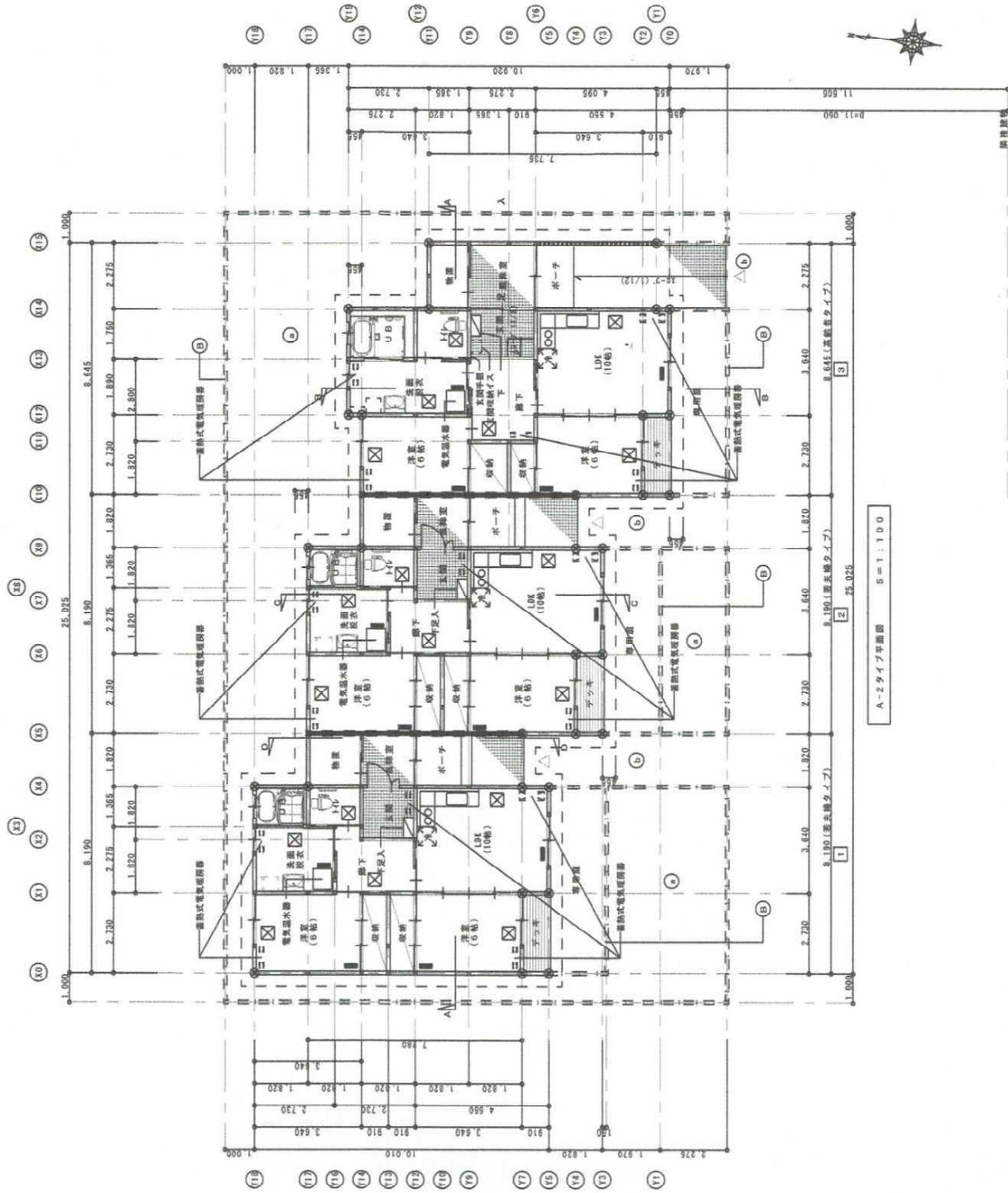


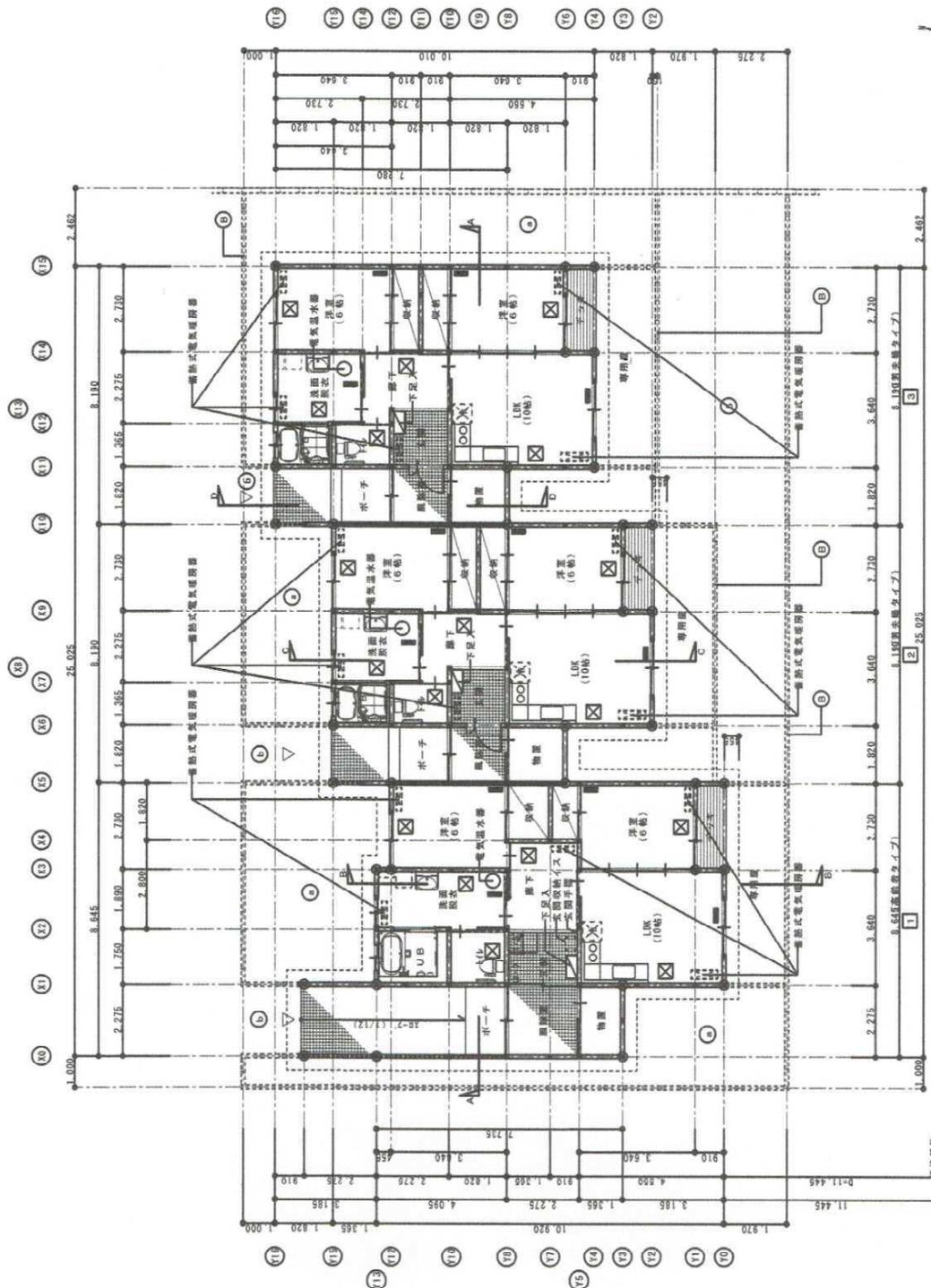
トイレ

よもつと団地建築図面

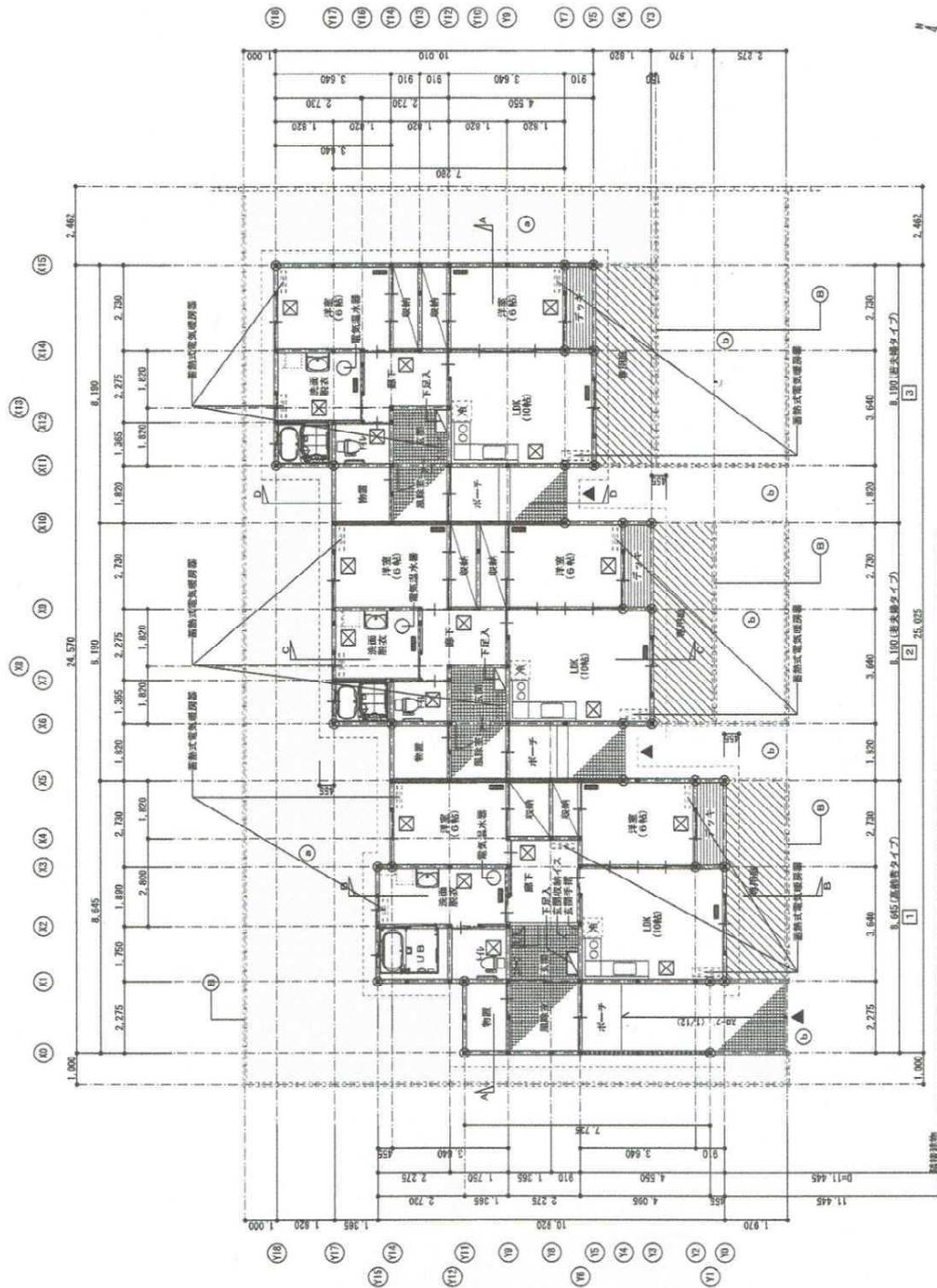


A-1タイプ平面図 S=1:100

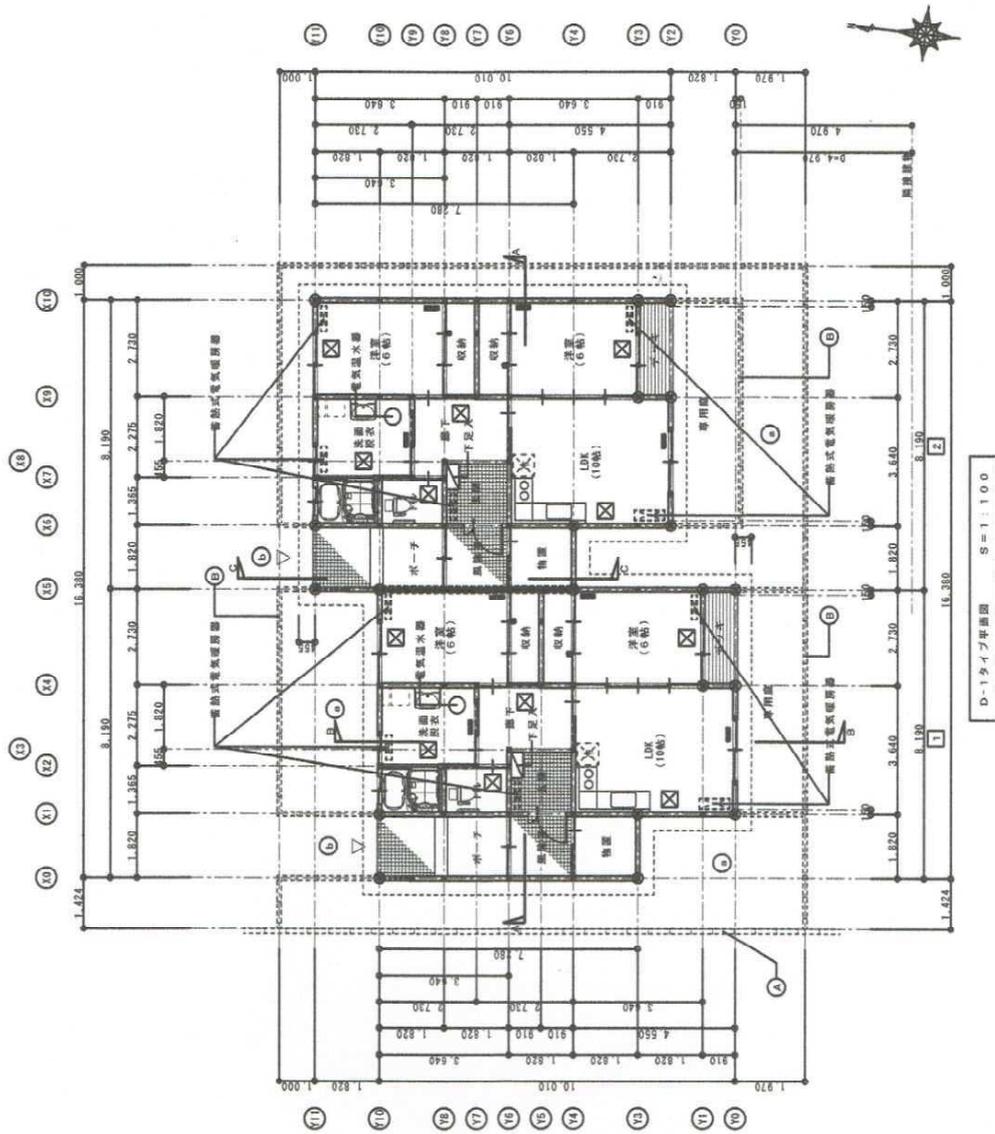


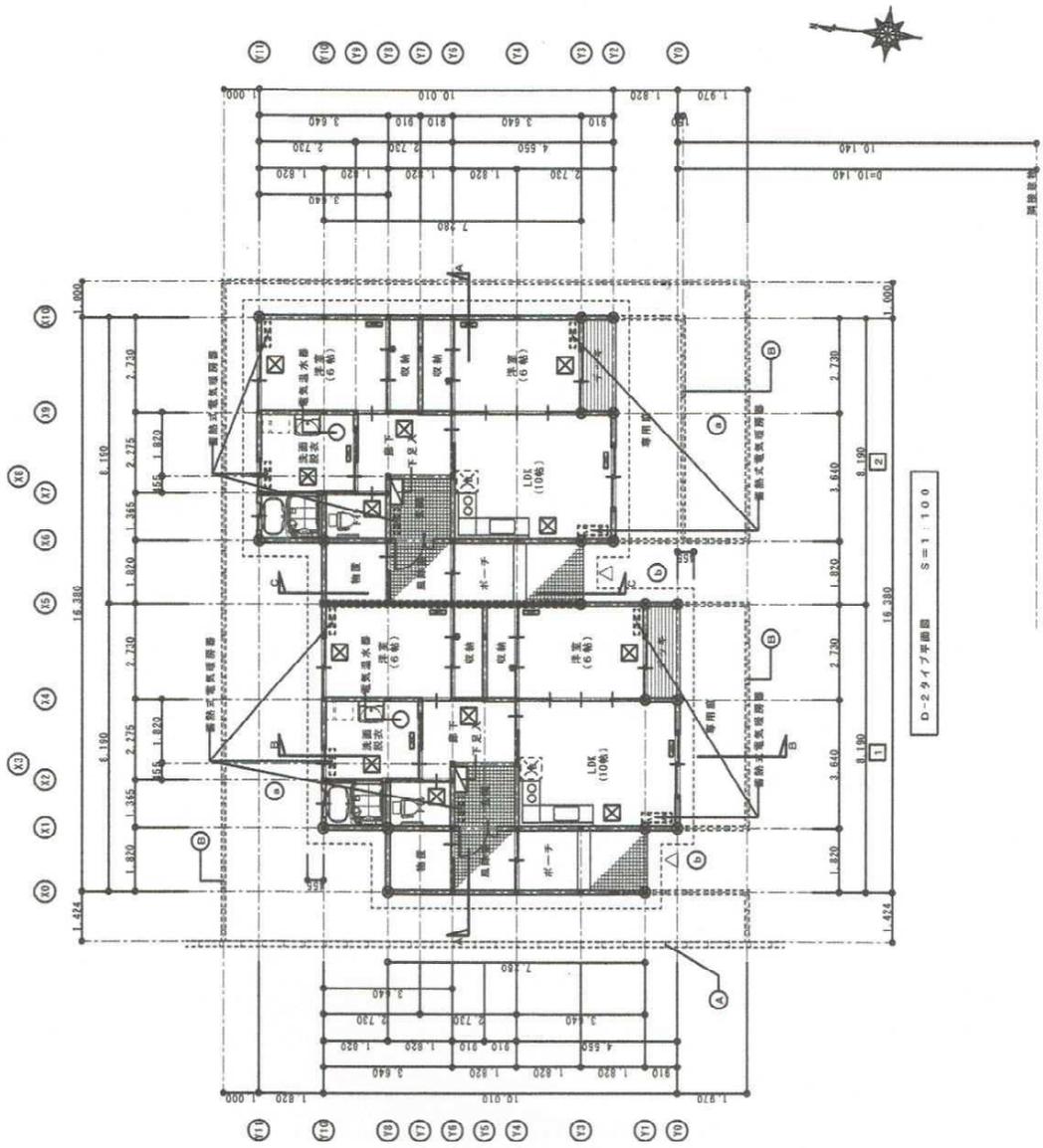


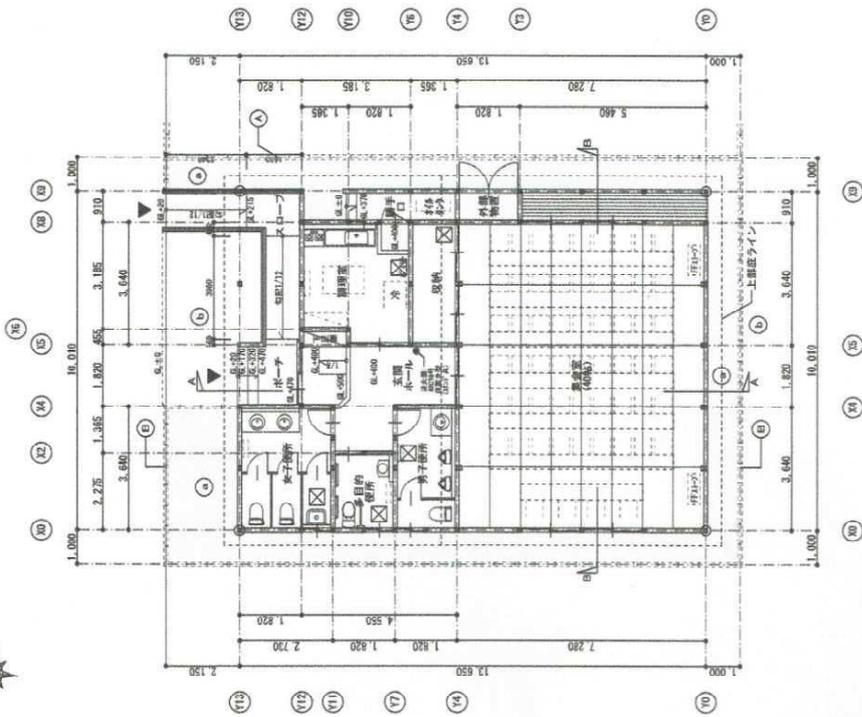
B-1タイプ平面図 S=1:100



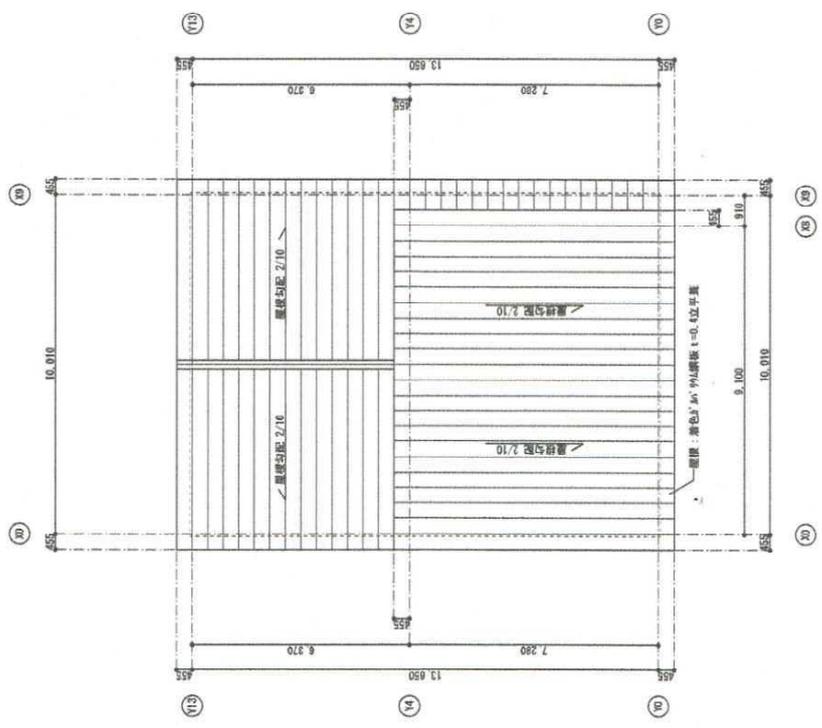
B-2タイプ平面図 S=1:100





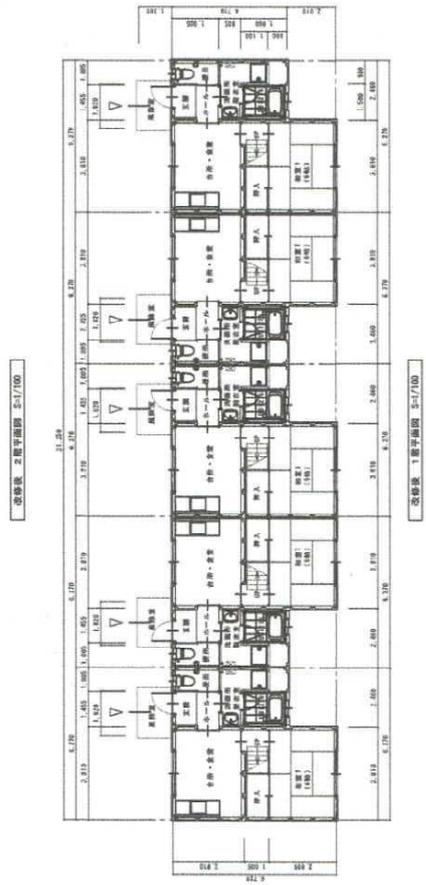
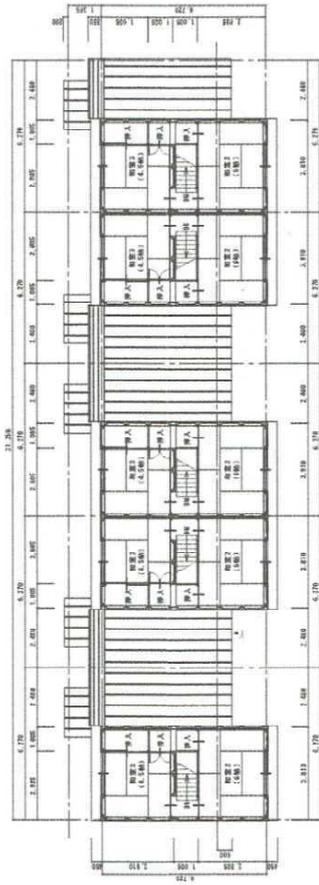
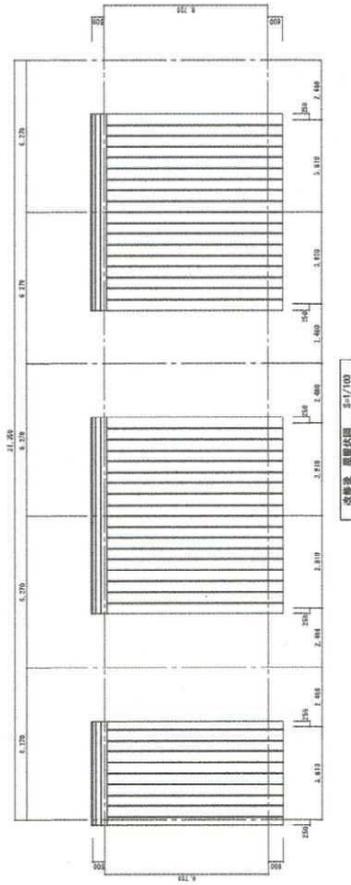
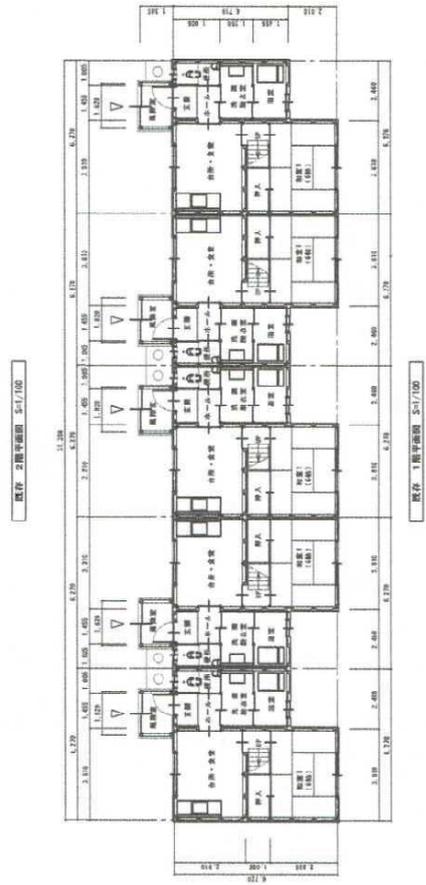
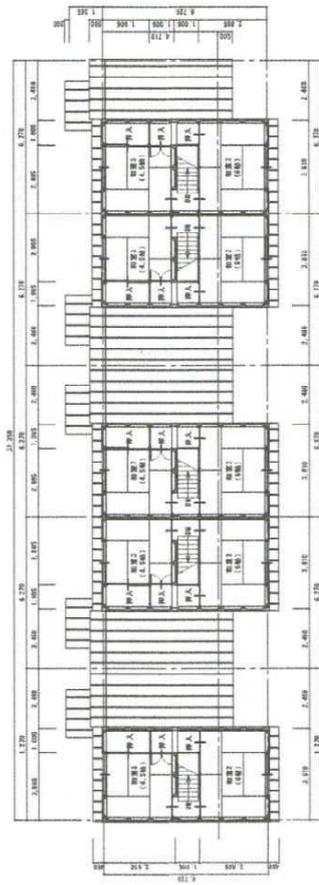
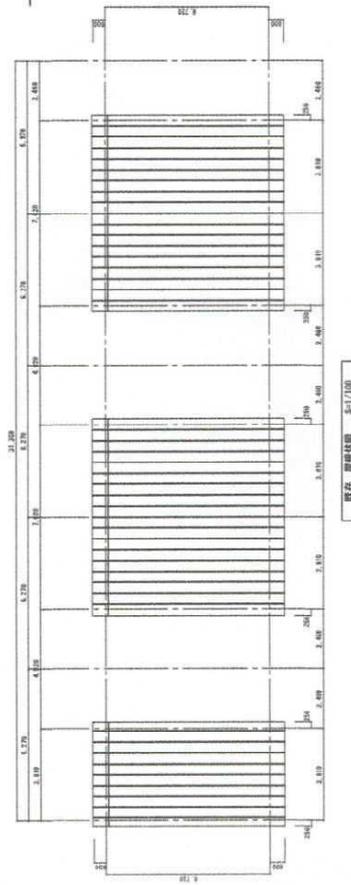


展示場平面図 S=1:100



展示場立面図 S=1:100

宮本団地建築図面



大館住宅団地建築図面

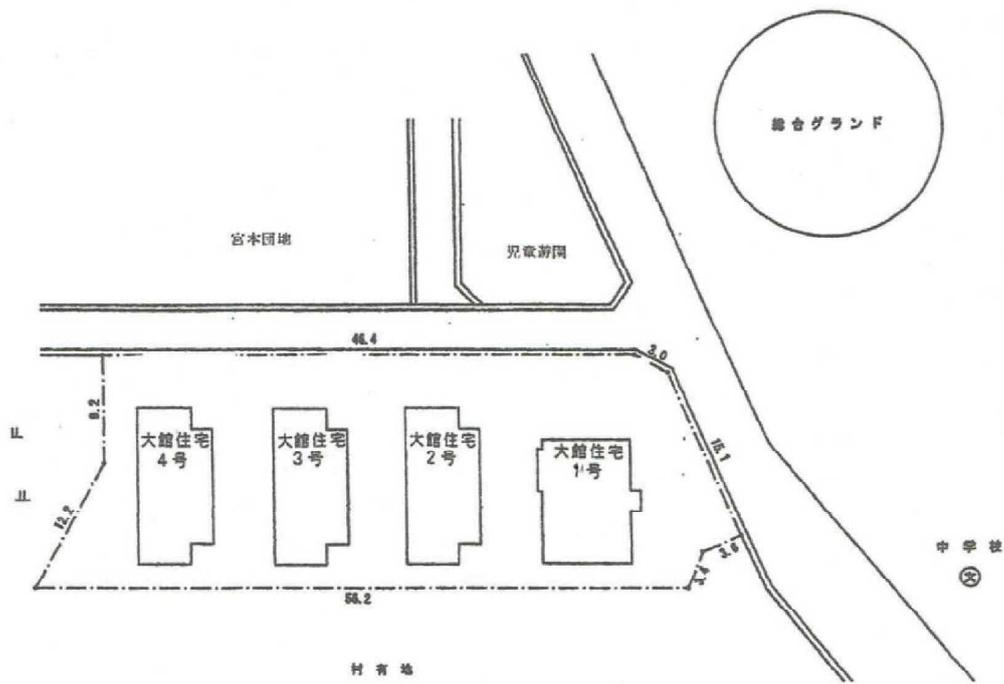
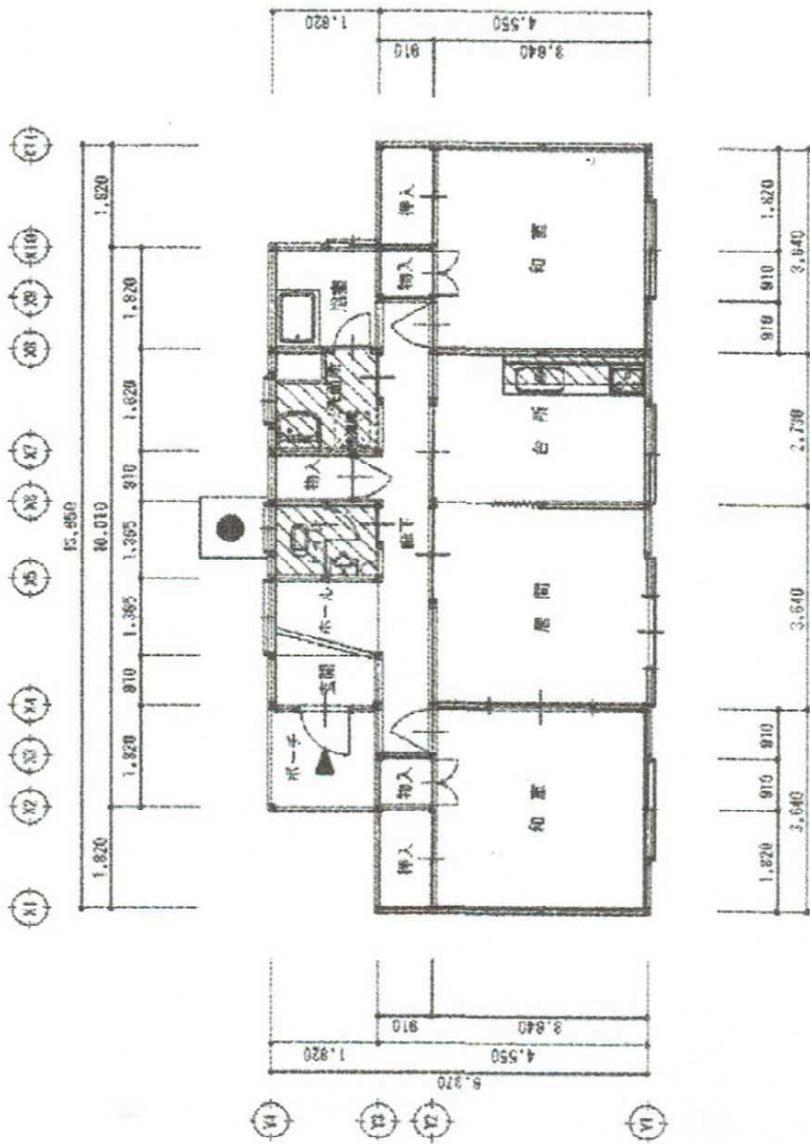
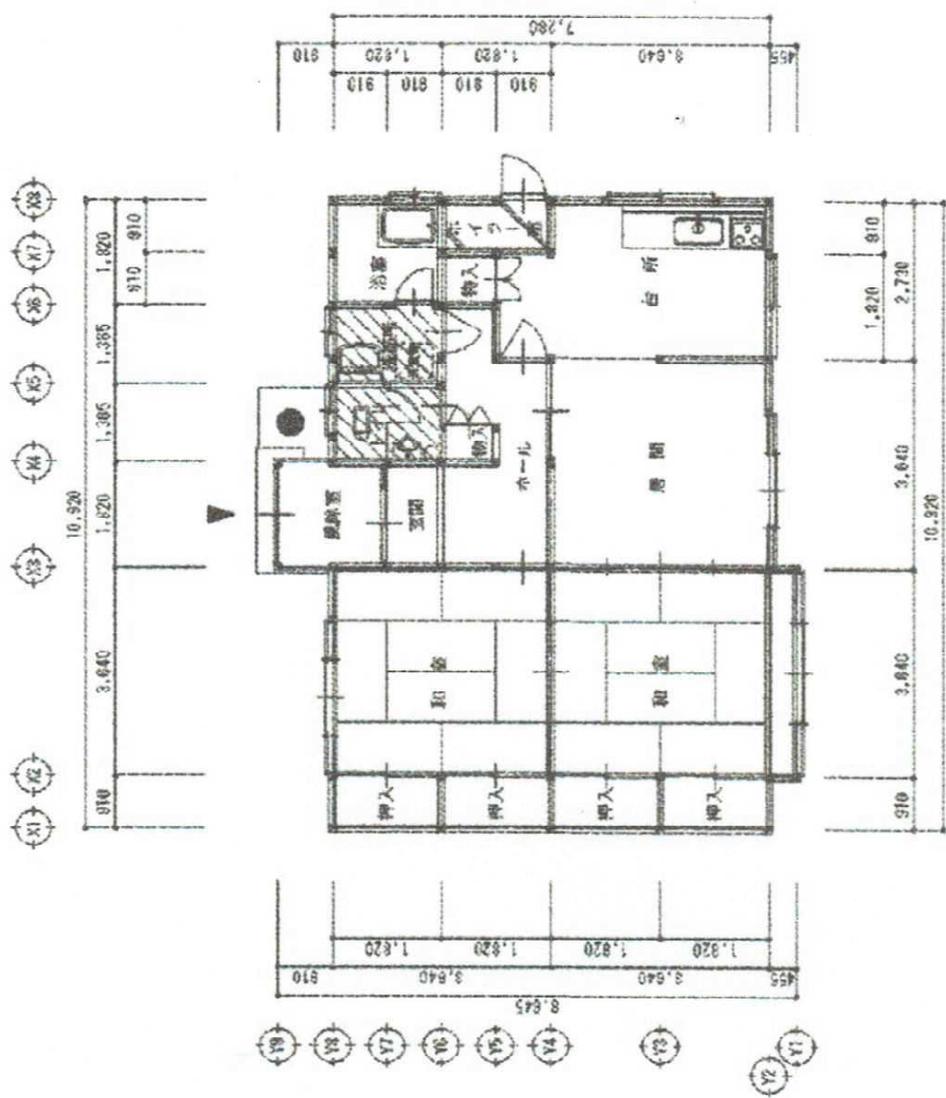


図 2-4 大館住宅団地 配置図



既存1階平面図 S=1/100



既存1階平面図 S=1/100