
七戸町公営住宅等長寿命化計画

令和6年3月

七戸町

目次

第1章 計画の背景・目的等	1
1 計画の背景・目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	2
4 対象住宅	2
5 計画策定のフロー	3
第2章 七戸町の現状	4
1 住まいを取り巻く状況	4
第3章 町営住宅ストックの状況	14
1 町営住宅管理状況	14
2 劣化状況調査	27
3 町営住宅の課題	33
第4章 長寿命化に関する基本方針	34
1 整備・管理の基本目標	34
2 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	37
3 長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減に関する方針	38
第5章 計画対象と事業手法の選定	39
1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計	40
2 団地別・住棟別の事業手法の選定	46
第6章 点検の実施方針	60
1 点検の実施方針	60
2 点検の対象部位と点検項目	61
第7章 計画修繕の実施方針	63
1 計画修繕の実施方針	63
2 対象項目別の修繕周期	63
3 修繕計画	67
第8章 改善事業の実施方針	71
1 改善事業の実施方針	71
2 団地別・住棟別改善事業の方針	73
3 団地別・住棟別改善事業計画	74
第9章 建替事業の実施方針	75
第10章 用途廃止の実施方針	75
第11章 長寿命化のための事業実施予定一覧	76
第12章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	78
1 新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出	79
2 改善事業におけるライフサイクルコストの算出	79

第1章 計画の背景・目的等

1 計画の背景・目的

七戸町では平成24年3月に「七戸町公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。その後、平成28年8月改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ、平成30年3月に改定を行い適切な維持管理に努めています。現在、計画期間の半分が経過し、事業の進捗状況や進行する老朽化へ対応するため、計画の見直しが必要な状況になっています。

町では、令和5年4月現在、17団地、125棟、266戸の町営住宅を管理しています。多くが木造住宅で、既に耐用年数30年を経過した住宅が82戸、計画期間内に耐用年数を経過する住宅が129戸で、計211戸、全体の79.3%が計画期間後には耐用年数を超過した状況となります。

町の住宅政策では、「第2次七戸町長期総合計画」や「七戸町公共施設等マネジメント計画」に基づき、良好な定住環境を整備することが求められます。

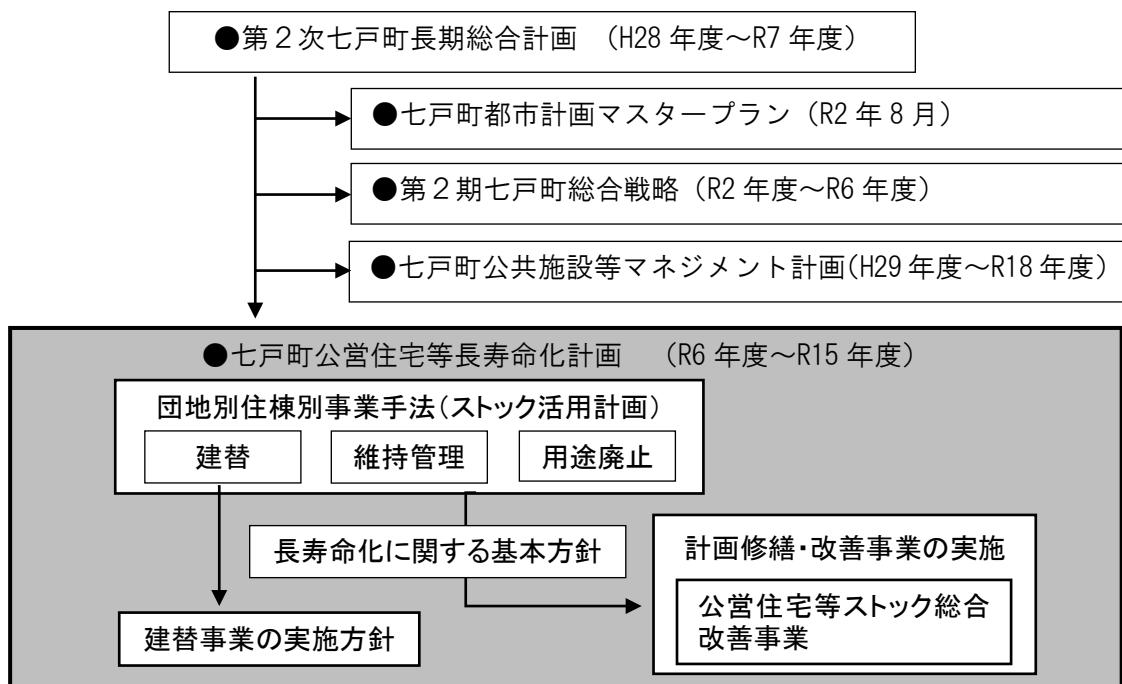
住宅政策の一端を担う本計画は、社会情勢及び人口並びに町民ニーズの変化を踏まえつつ、公営住宅について適切なマネジメントを行うため、住宅管理に関する現状及び課題を明らかにし、町の財政状況を踏まえた効率的かつ的確な活用の方針を定めます。

また、既存ストック全体の適切な居住環境を保ち、今後も効率的・効果的に長期間にわたって活用していくため、点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減を目指し、予防保全の観点から住棟ごとに活用計画及び修繕・改善の計画を定め、長寿命化に向けた計画的な維持管理を実現することを目的とします。

2 計画の位置づけ

本計画は、平成28年に策定、令和5年3月に変更した「七戸町公共施設等マネジメント計画」を踏まえ、町営住宅のストックを総合的に活用するための方針及び町営住宅の長寿命化を図るための修繕、改善等の方針を示す「個別施設計画」として位置づけられます。

計画の位置づけ



3 計画期間

本計画は、令和6年度（2024年度）から令和15年度（2033年度）までの10年間の計画期間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：令和6年度～令和15年度	目標年次：令和15年度
-------------------	-------------

4 対象住宅

令和5年4月1日現在、計17団地125棟266戸を管理しています。町営住宅は11団地96棟237戸、単独住宅は6団地29棟29戸となっています。建物の構造は、ほとんどが木造で、1団地だけ簡易耐火構造があり、耐火構造の建物はありません。

なお、令和5年度に上町野団地、令和6年度に貝ノ口団地を除却予定です。

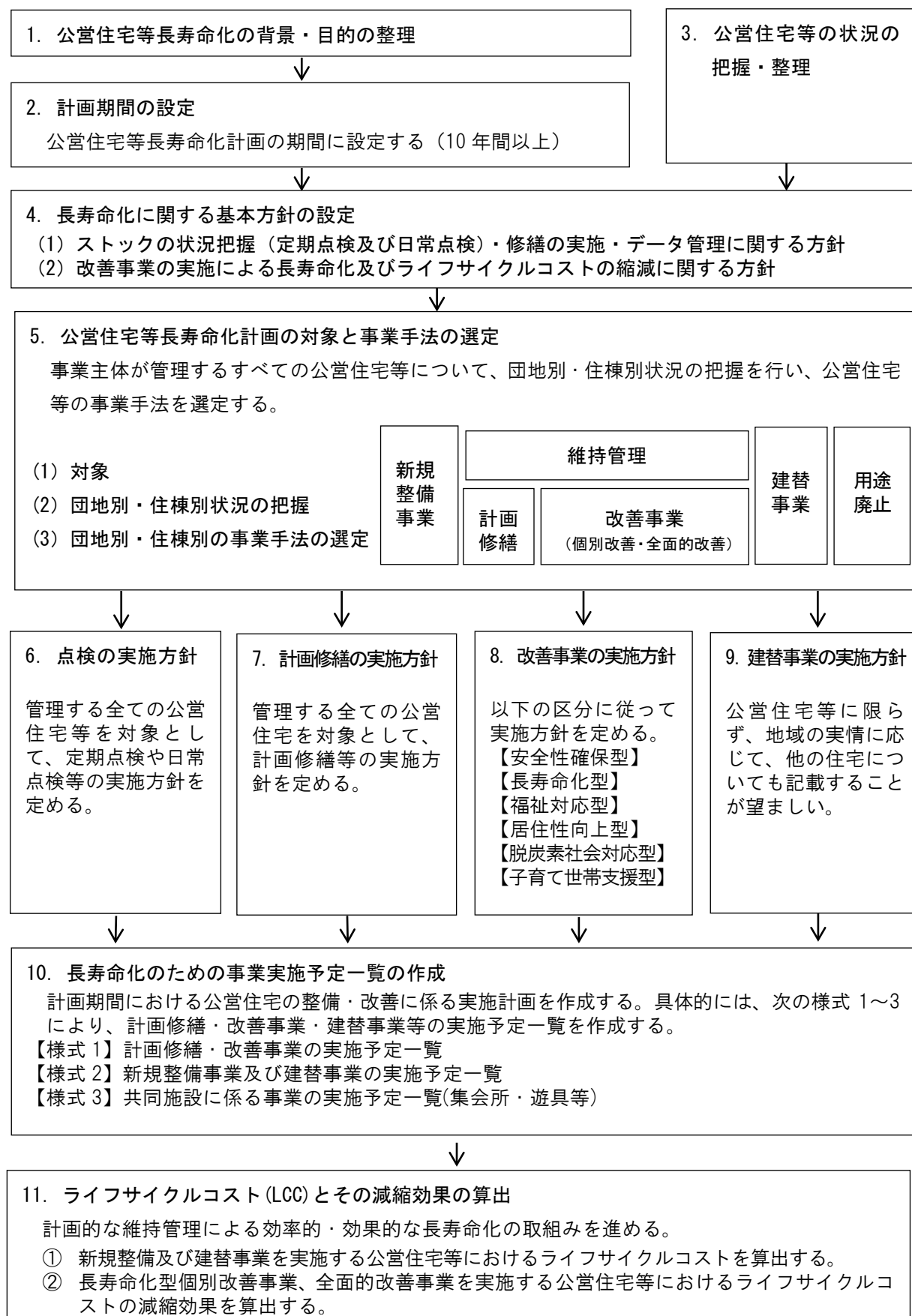
対象住宅

地区	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数
七戸	蛇坂団地	公営	15	30	R2~4	木1
	第2野続団地	公営	11	39	S54~57	簡1
	館野団地	単独	2	2	S27	木1
	上町野団地	単独	7	7	S31	木1
	倉越団地	公営	9	36	H11~13	木2
	貝ノ口団地	単独	5	5	S34	木1
天間林	けやき団地	公営	5	10	H4	木1
	ききょう団地	公営	11	42	H5~7・14	木2・木1
	協和団地	公営	6	12	H7~8	木1
	二ツ森団地	公営	8	12	H12	木1
	中野団地	公営	7	13	H13~14	木1
	長下団地	公営	16	27	H14~16	木1
	榎林団地	公営	5	10	H17	木1
	花松団地	公営	3	6	H20~21	木1
	道ノ上団地	単独	5	5	S40	木1
	さくら団地	単独	2	2	S48	木1
	千鳥団地	単独	8	8	H12~13	木1
町営住宅（17団地）		公営	96	237		
		単独	29	29		
		合計	125	266		

（令和5年4月1日現在）

5 計画策定のフロー

本計画は、以下のフローに基づき策定しました。



第2章 七戸町の現状

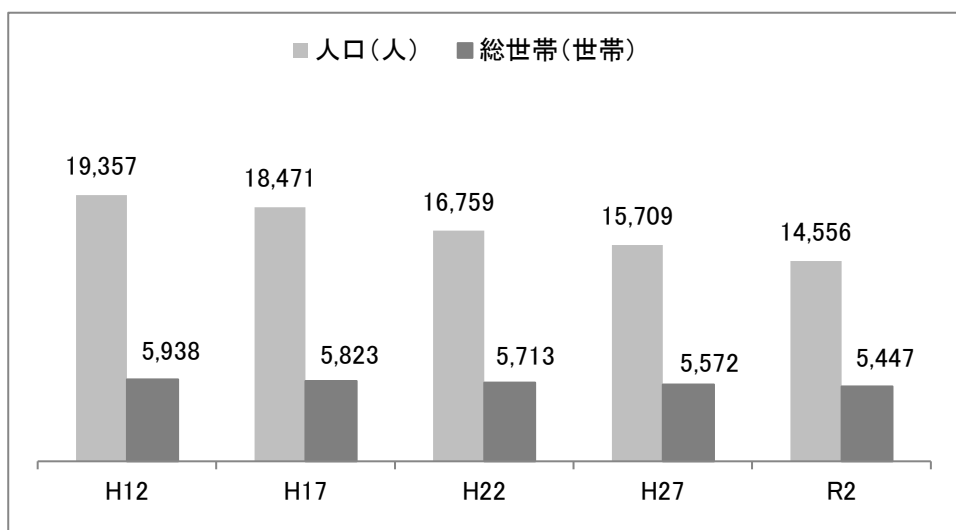
1 住まいを取り巻く状況

1) 人口と世帯の状況

(1) 総人口・総世帯

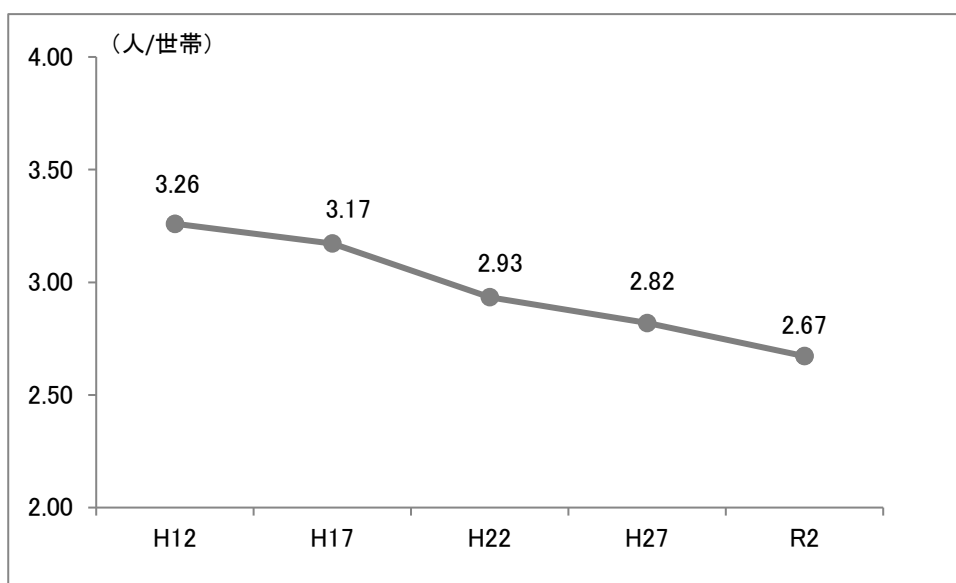
- ・令和2年の人口は、14,556人となっており、年々減少傾向にあります。
- ・令和2年の総世帯数は、5,447世帯となっており、年々減少傾向にあります。
- ・世帯当たり人員は2.67人で、一貫して減少傾向となっています。

人口・総世帯数の推移



(国勢調査)

世帯当たり人員の推移



(国勢調査)

* 総世帯 = 一般世帯 + 施設等の世帯

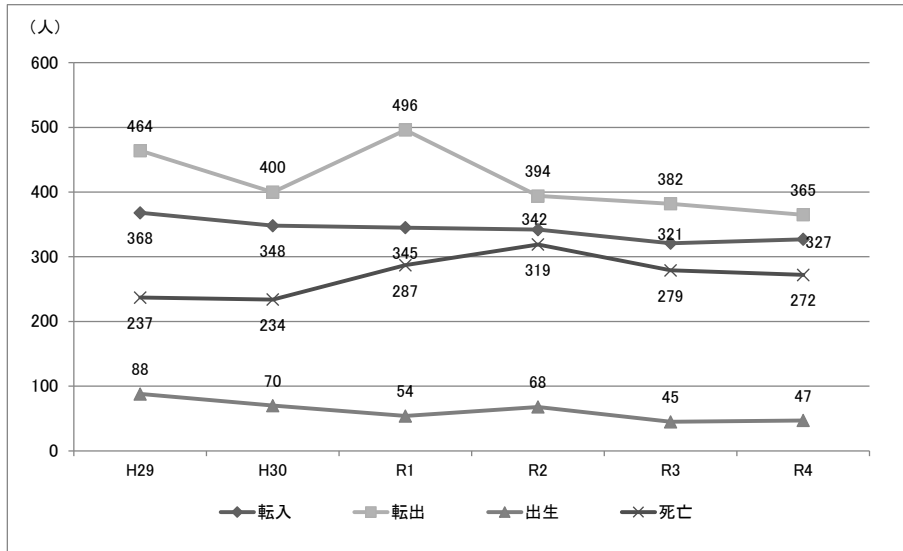
* 一般世帯：住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。

* 施設等の世帯：病院等の入院者や社会施設等の入居者等。

(2) 人口動態

- ・ 転出が転入を上回る社会減が、長年続いており、人口減少の一因となっています。
- ・ 自然動態では、近年出生数が50人程度で推移し、死亡数は270人程度で推移しています。
- ・ 出生数は近年下げ止まり状況にあります。死亡数が出生数を上回っており、人口減少の一因となっています。

人口動態の推移

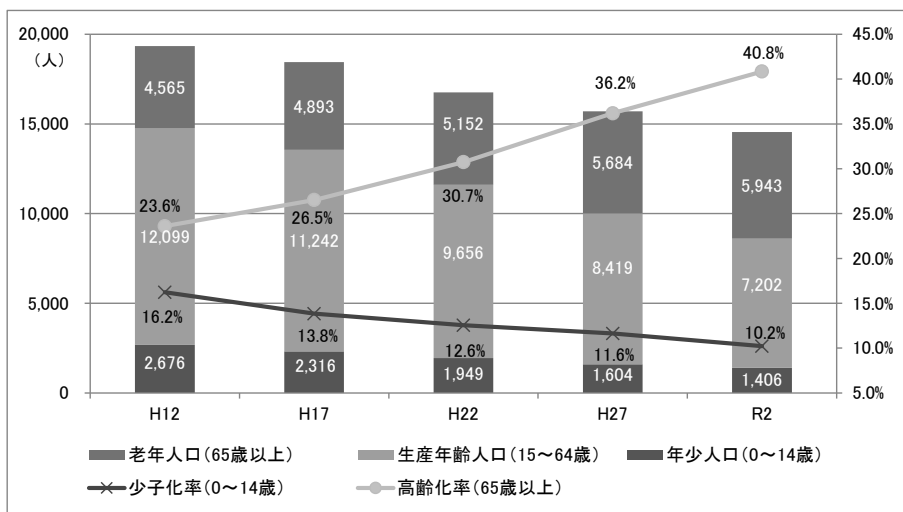


(青森県の推計人口 青い森のオープンデータカタログより)

(3) 年齢構成

- ・ 年少人口(0~14歳)は、令和2年1,406人で、平成12年13.8%から令和2年9.7%に減少しています。
- ・ 老年人口(65歳以上)は、令和2年5,943人で、平成12年23.6%から令和2年40.8%に増加しています。

年齢区別割合の推移

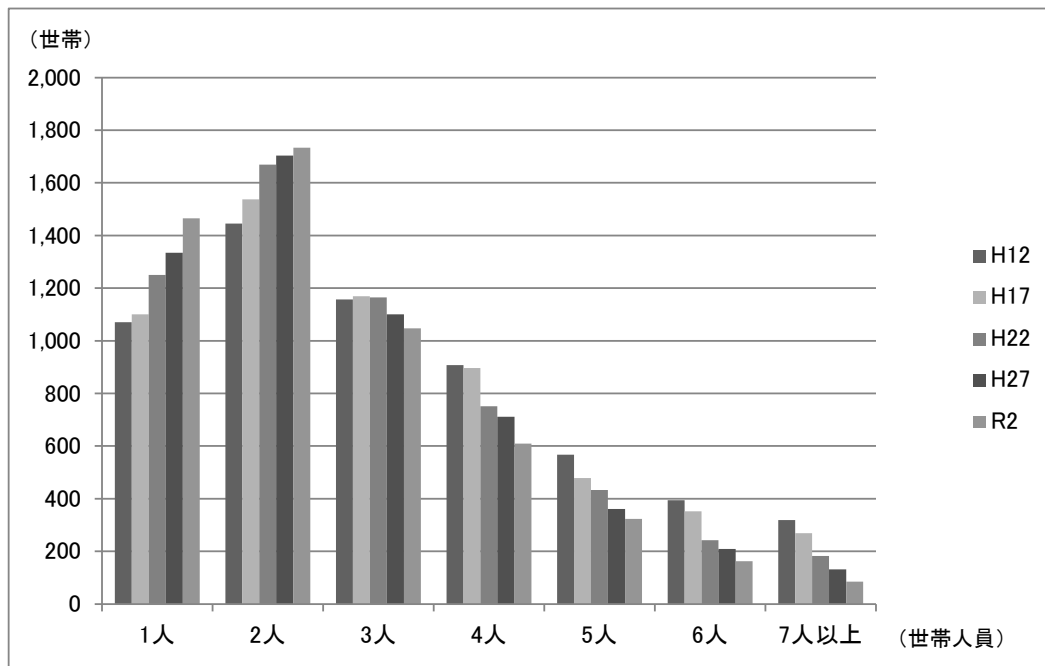


(国勢調査)

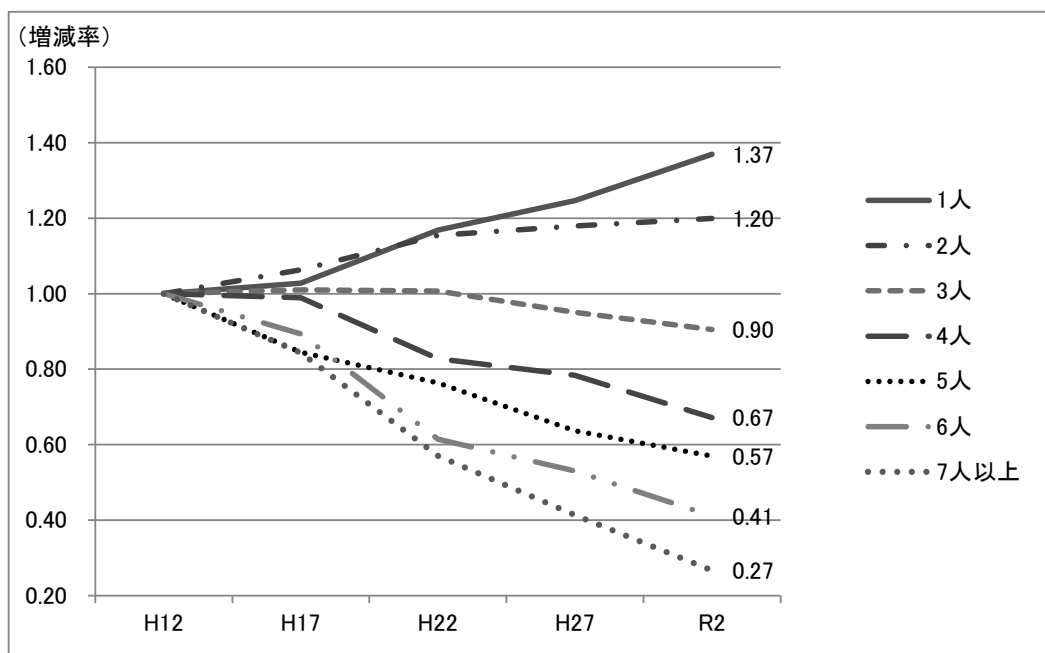
(4) 世帯人員

- ・世帯人員は、4人以上の世帯が一貫して減少しています。一方、1人・2人世帯が増加傾向にあります。
- ・1人、2人世帯は急激な増加傾向を示しており、令和2年では1人、2人世帯合わせて59.0%と約6割を占めています。
- ・人員別世帯数の増減率を見ると、世帯規模の縮小が進み、単身世帯化や夫婦のみ世帯化などの核家族化が進行しています。

人員別世帯数の推移



人員別世帯数の増減率

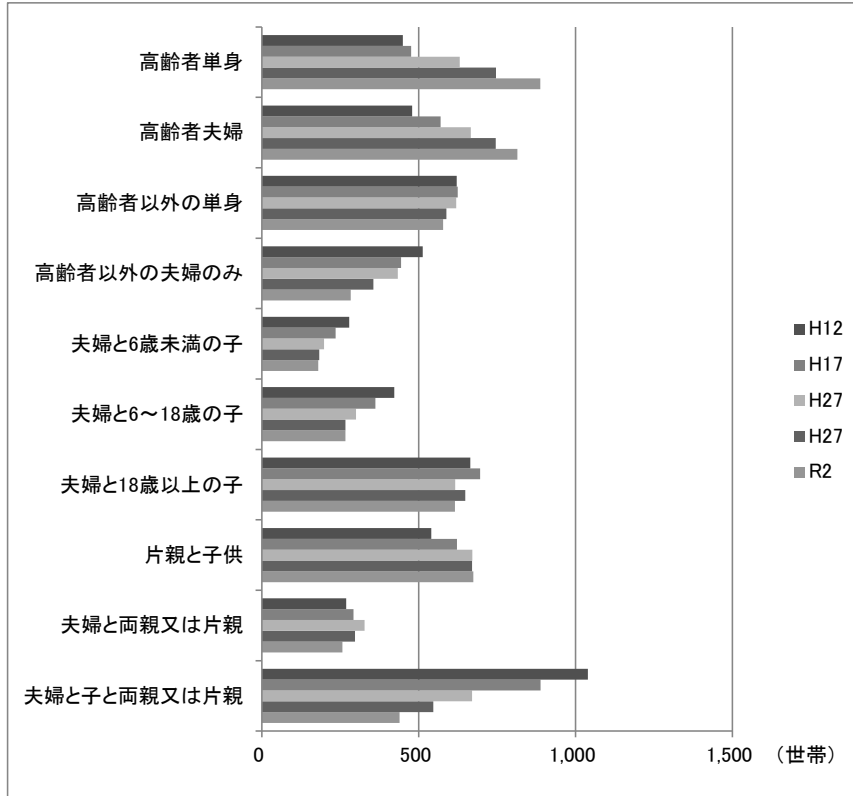


(国勢調査)

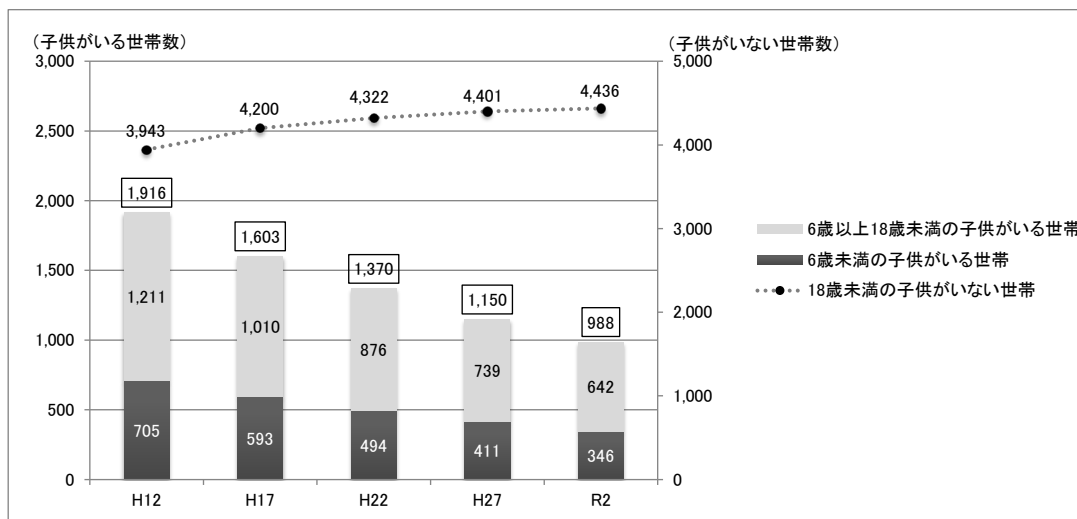
(5) 世帯構成

- ・世帯の型別では、単身世帯や夫婦のみ世帯などの小規模世帯が増加しており、その中でも特に高齢者単身世帯と高齢者夫婦のみ世帯の増加が際立っています。
- ・一般世帯における18歳未満の子供のいる世帯は、年々減少傾向にあり、令和2年では988世帯となっています。

人員別世帯割合の推移



子供のいる世帯いない世帯の推移

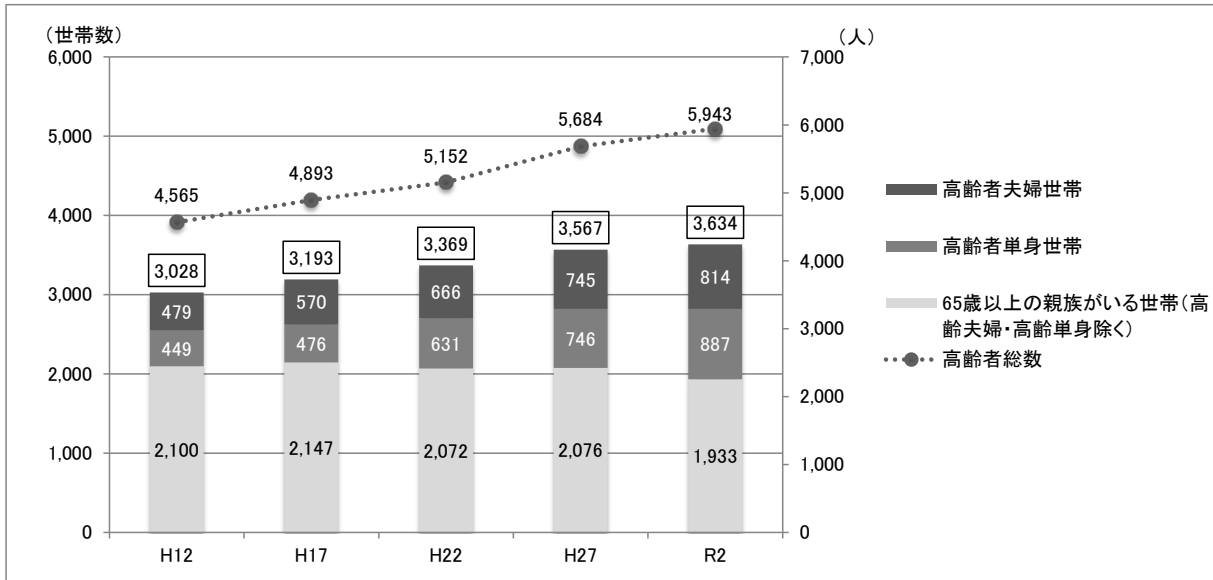


(国勢調査)

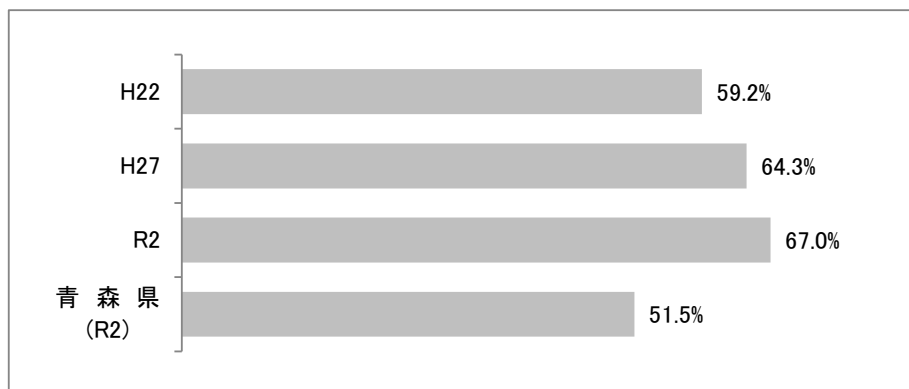
(6) 高齢者世帯

- ・ 高齢者世帯（65歳以上の親族がいる世帯）は、令和2年3,634世帯で増加傾向にあります。特に単身世帯、夫婦のみ世帯の増加率が高くなっています。
- ・ 全世帯に占める高齢者世帯の割合は、令和2年67.0%で、青森県平均の51.5%と比較すると高い割合となっています。

高齢者世帯数の推移



高齢者世帯割合の推移

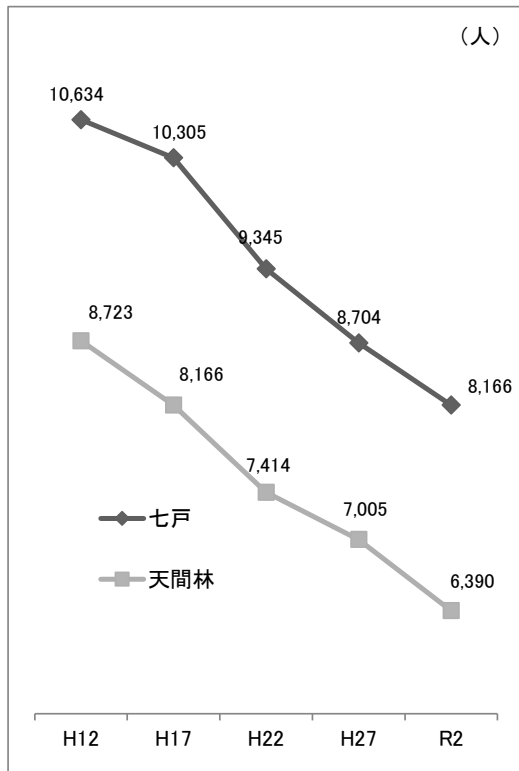


(国勢調査)

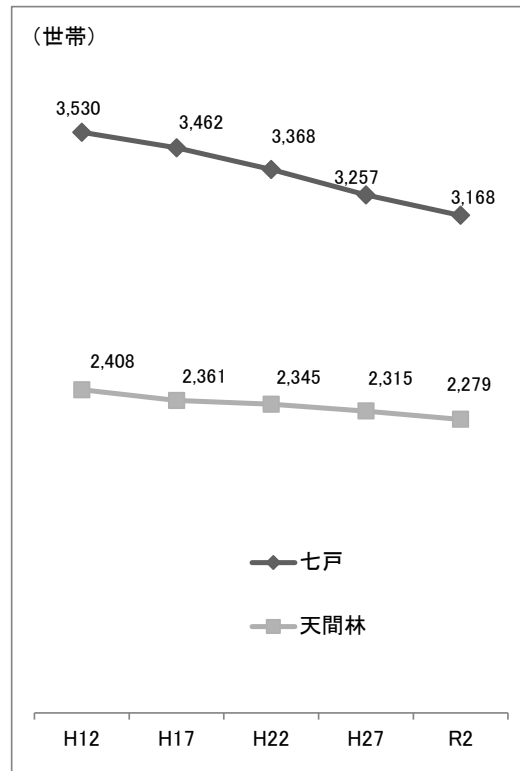
(7) 地域別人口・世帯

- ・人口及び世帯数は、平成12年以降、両地域とも減少傾向にあります。
- ・世帯当たり人員は、両地域で減少傾向にあります。世帯規模が大きいのは天間林地域です。

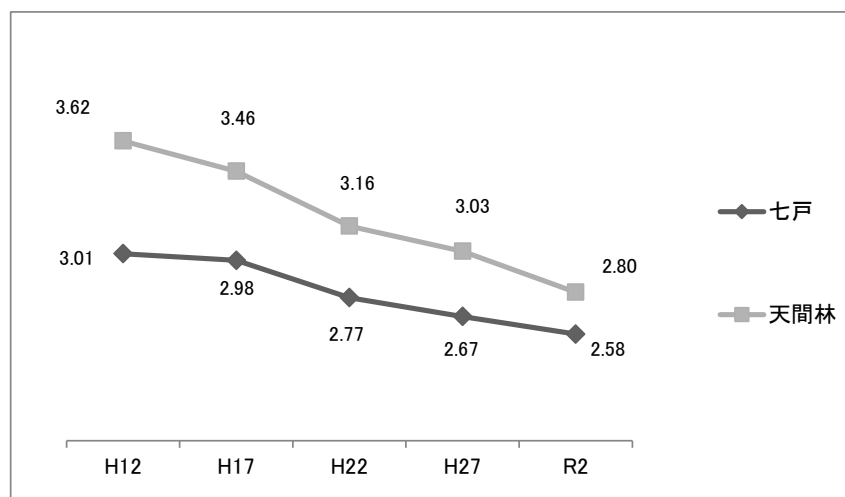
地域別人口の推移



地域別世帯数の推移



地域別世帯当たり人員の推移



(国勢調査)

2) 公営住宅等

(1) 県営住宅

七戸町内に立地する県営住宅はありません。

(2) 町営住宅

本計画の対象となる町営住宅は、七戸町の管理する公営住宅、単独住宅で、管理戸数等の合計は、17 団地、125 棟、266 戸です。

●公営住宅

・公営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者向けに七戸町が昭和54年～令和4年に建設した賃貸住宅で、96棟、237戸あります。

●単独住宅

・単独住宅は、公営住宅法によらず七戸町の単独費で建設した住宅や、教員住宅の活用手法として七戸町の単独費により再整備した、昭和27年～平成13年に建設した賃貸住宅で、29棟29戸あります。

町営住宅の概要

地区	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
七戸	蛇坂団地	公営	15	30	R2～4	木1	1LDK 2LDK
	第2野統団地	公営	11	39	S54～57	簡1	3K
	館野団地	単独	2	2	S27	木1	3K
	上町野団地	単独	7	7	S31	木1	2K
	倉越団地	公営	9	36	H11～13	木2	2DK/3DK
	貝ノ口団地	単独	5	5	S34	木1	3K
天間林	けやき団地	公営	5	10	H14	木1	2LDK
	ききょう団地	公営	11	42	H5～7・14	木2・木1	2LDK/3LDK
	協和団地	公営	6	12	H7～8	木1	2LDK/3LDK
	二ツ森団地	公営	8	12	H12	木1	2LDK
	中野団地	公営	7	13	H13～14	木1	3LDK
	長下団地	公営	16	27	H14～16	木1	1LDK/3LDK
	榎林団地	公営	5	10	H17	木1	3LDK
	花松団地	公営	3	6	H20～21	木1	3LDK
	道ノ上団地	単独	5	5	S40	木1	2LK
	さくら団地	単独	2	2	S48	木1	3K
	千鳥団地	単独	8	8	H12～13	木1	3LDK
町営住宅 (17 団地)		公営	96	237			
		単独	29	29			
		合計	125	266			

L:リビング D:ダイニング K:キッチン

(令和5年4月1日現在)

3) 上位・関連計画

■青森県住生活基本計画（令和4年3月）

項目	内容
計画期間	令和3年度（2021年度）から12年度（2030年度）の10年間
計画のテーマと施策の視点	◇テーマ：「生活創造社会につながる賢くて豊かな住生活の実現をめざして」 ◇施策の視点：「住まい手・コミュニティ」「住宅・住環境」「住宅関連産業」「住教育」の4つを設定。
6つの目標と基本的施策	<p>【目標1】多様な世代が共生できるコミュニティの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ①子どもを産み育てやすい住まいづくり ②高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり ③多世代が共生できる環境づくり <p>【目標2】重層的な住宅セーフティネットの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ①公共・民間の役割を踏まえた重層的な対応 ②老朽化した公営住宅ストックの更新及び有効活用 <p>【目標3】健康に暮らせる良質な住宅ストックの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ①社会環境の変化に対応した良質な住宅ストックの形成 ②良質な既存住宅ストックの流通促進 <p>【目標4】安全に暮らせる住環境の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ①安全な住宅・住宅地の形成 ②豊かな住環境の形成 ③空き家の適正管理・利活用、不良な空き家の除却の促進 <p>【目標5】地域の住宅関連産業の振興</p> <ul style="list-style-type: none"> ①住宅関連技術者の確保・育成 ②住宅関連産業の振興 ③県産材の活用 <p>【目標6】賢い住まい方を実現するリビングリテラシーの向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ①学校教育における住教育の充実 ②多様な世代に向けた住まい方についての学習内容、提供機会の充実
戦略プロジェクトと主な取組み	<p>1 ～空き家利活用推進プロジェクト～</p> <ul style="list-style-type: none"> ①地域に応じた空き家利活用の仕組みづくりの検討 ②地域で空き家利活用に携わる方の育成 <p>2 ～「健やか住宅」普及促進プロジェクト～</p> <ul style="list-style-type: none"> ①空き家を活用した「健やか住宅」リフォームの実践 ②健康的に住まうための断熱リフォームの普及啓発 ③「住まいと健康」について賢く学ぶ講習会の実施 <p>3 ～リビングリテラシー向上プロジェクト～</p> <ul style="list-style-type: none"> ①ライフスタイルに応じて住生活を賢く選択できる住まい手の育成 ②魅力ある、あずましい住宅・住環境の作り手の育成 ③シニア世代のリビングリテラシー向上

■第2次七戸町長期総合計画（平成28年3月）

項 目	内 容
計 画 期 間	平成28年度（2016年度）から平成37年度（2025年度）の10年間
将来像と基本方針	<p>◇基本目標：「潤いと彩りあふれる田園文化都市をめざして」</p> <p>◇基本方針：（1）地域連携型のまちづくり （2）地域経済自立型のまちづくり （3）住民参加型のまちづくり</p>
施策の大綱と目指す方向・施策体系	<p>1. 快適で彩りあふれるまちづくり（都市基盤の整備） ～効率の良い土地利用と災害時にも安心なライフラインの実現～ ①効率的な土地利用と交通ネットワークの整備 ②自然災害の防止と環境保全 ③安心・安全な水の供給と污水处理</p> <p>2. 活力あふれる産業のまちづくり（産業の振興） ～生産性の高い農業と観光交流型産業が牽引するまちづくりの実現～ ①農林畜産業の振興 ②商工業の振興 ③観光・交流型産業の振興</p> <p>3. 心豊かに安心して暮らせるまちづくり（健康・福祉の充実） ～安心と安全のネットワークで築く、生きがいのある暮らしの実現～ ①地域医療サービス体制の整備 ②保健・福祉ネットワークの確立 ③子ども・子育て支援の充実 ④支えあうセーフティネットの構築 ⑤多様なコミュニティの活動支援</p> <p>4. 自然と調和のとれた快適なまちづくり（生活環境の保全と整備） ～暮らしやすさを実感できる文化的で快適なまちの実現～ ①良質な定住環境の整備 ・公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽化した住宅の建替え整備 ・高齢社会に対応し、周辺環境を考慮した住宅整備に重点を置き、多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの形成と居住水準の向上 ・後継者、Uターン、Iターン等、若年層のニーズに対応した住環境整備 ・高齢者や障がい者が住み慣れた地域で生活できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した住宅の整備 ・一人暮らし高齢者を対象とした「ケア付き住宅」建設の支援 ②水源と河川の環境保全 ③公共交通の充実 ④環境意識の向上 ⑤個性ある町並みの形成 ⑥安全・安心なまちづくり ⑦情報・通信の整備</p> <p>5. 豊かな心と文化を育むまちづくり（教育・文化の充実） ～生きる力を育む教育の実現と、地域の歴史と文化を未来に伝える～ ①心を育む教育環境の整備 ②生涯学習の充実 ③生涯スポーツの振興 ④青少年の健全育成 ⑤地域の文化の継承と発信</p> <p>6. 人や地域のつながりが広がるまちづくり（連携・交流の促進） ～「おもてなし」の心と絆の力で人と地域と世界がつながる交流社会の実現～ ①町内・県内・国内交流の促進 ②国際交流の推進</p> <p>7. 持続可能なまちづくり（住民参加と行財政改革） ～信頼関係を築いて未来を創る「協働のまちづくり」の実現～ ①協働のまちづくり ②個人情報保護と危機管理体制の整備 ③行財政改革の推進</p>

■七戸町都市計画マスタープラン（令和2年8月）

項目	内容	
計画期間	令和22年（2040年）までの概ね20年間	
まちづくりの将来像	“人・自然・文化を育む田園文化都市 しちのへ”	
まちづくりの目標	(1) 豊かな自然を活かしたやすらぎあるまちづくり (2) 地域の特性を活かした発展するまちづくり (3) 都市機能が充実したゆとりあるまちづくり (4) 住民とともに育てるまちづくり	
将来フレーム	◇将来人口フレーム：令和22年（2040年）10,000人を目標 ◇土地利用フレーム：新たな土地需要を想定しない。七戸十和田駅周辺の居住機能及び都市機能の誘導による市街地や産業の活性化、公共施設の配置などに対応した用途地域の変更や拡大等は柔軟に行うこととする。	
将来都市構造	ゾーン	①市街地ゾーン：七戸地区及び天間林地区と七戸十和田駅周辺の市街地 ②農地保全ゾーン：市街地ゾーン周辺及び町の東側の農地や牧場が広がる範囲 ③森林保全ゾーン：町の西側一帯の山林地域
	拠点	①都市拠点：七戸町役場、七戸町役場七戸支所、七戸十和田駅周辺 ②生活拠点：都市拠点周辺 ③観光交流拠点：七戸十和田駅周辺 ④産業拠点：準工業地域 ⑤歴史・文化拠点：国指定史跡である七戸城跡、二ツ森貝塚 ⑥スポーツ・レクリエーション拠点：中央公園、東八甲田家族旅行村周辺
	都市軸	①広域軸：東北新幹線、国道及び高規格道路 ②地域軸：主要地方道三沢七戸線、県道七戸上北町停車場線、県道乙供停車場中野線、県道七戸十和田湖線 ③市街地軸：七戸地区の町道上町野・蒼前線、町道横町・蛇坂・荒熊内線、町道北野・荒熊内線と天間林地区の町道天間館・道ノ上線
全体構想（一部抜粋）	1. 土地利用の方針＜都市的土地利用：住宅地＞ ①都市拠点地区住宅地：拠点内にある未利用地、空き店舗等は、商業・業務施設及び公共公益施設を誘導するとともに都市型住宅地を実現する利便性の高い土地利用の推進 ②生活拠点地区住宅地：拠点内にある農地、未利用地等の宅地化を促進するとともにゆとりある低密度住宅地として良好な住宅地の形成 ③拠点地区周辺住宅地 ・都市及び生活拠点地区周辺：用途地域の適正な運用により、土地利用の整序を推進 ④既成集落地：市街化を抑制し、住環境及び集落コミュニティの維持・改善 2. 市街地整備の方針 ①既成市街地：密集市街地道路の改善・改良、歩道などの適正な維持管理 ②新市街地：七戸十和田駅周辺は交流産業、観光交流機能の集積を図り、行政サービスなどの都市機能の集積と併せて、計画的な市街地整備を推進	
地域別構想	1. 七戸市街地地域（将来像：歴史と人情が育むにぎわいあるまち） ・用途地域に適合した計画的な都市的な土地利用を推進 ・蛇坂地区の公共公益施設集積地は、都市機能の維持と充実 ・七戸十和田駅周辺は、社会経済情勢の変化や土地需要の多様化に合わせて適正な土地利用への見直しを検討 2. 天間林市街地地域（将来像：自然と街並みが調和するみんなに優しいまち） ・幹線道路沿いにある未利用地等の宅地化を促進するとともに、商業・業務施設の誘導と公共公益施設の適切な配置 3. 田園集落地域（将来像：豊かな自然と共生し安心して暮らせるまち） ・農業生産の基盤である豊かな自然環境や農地を保全し、都市的な土地利用を抑制	

第3章 町営住宅ストックの状況

1 町営住宅管理状況

1) 立地条件

- ・ 地区別にみると、南の七戸地区に6団地、北の天間林地区に11団地が立地しています。
- ・ 都市計画区域が指定されているのは七戸地区だけで、天間林地区は都市計画区域外となっています。
- ・ 用途地域内に立地するのは、蛇坂団地、館野団地、上町野団地、倉越団地の4団地で、団地が立地する用途地域は、第一種住居地域、第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域です。
- ・ 災害危険区域等に指定されている団地はありません。

2) 敷地条件

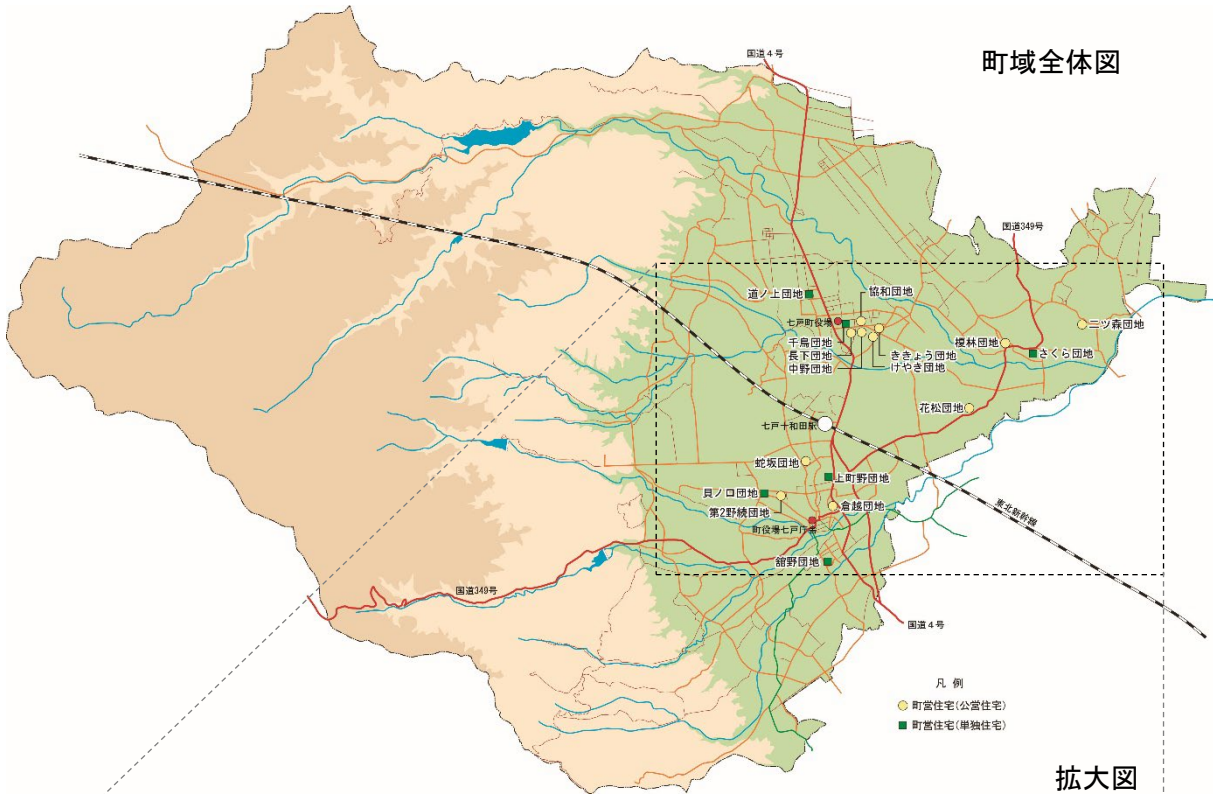
- ・ 団地規模は全体的に小規模化していますが、町営住宅の敷地の中で最も大きいのは、ききょう団地の10,389㎡です。
- ・ 建ぺい率及び容積率は、立地する第一種住居地域、第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域がいずれも60%・200%、用途非指定地区も同様となっています。

立地及び敷地条件

地区	団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	災害 危険 区域等	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
七戸	蛇坂団地	15	30	字蛇坂 57 番地 12	6,012	一住居	—	60	200
	第2野続団地	11	39	字野続 22 番地 4	8,340	非指定	—	60	200
	館野団地	2	2	字館野 32 番地 55	316	一中高	—	60	200
	上町野団地	7	7	字上町野 166 番地	2,154	一住居/二住居	—	60	200
	倉越団地	9	36	字倉越 4 番地 1	7,621	一住居	—	60	200
	貝ノ口団地	5	5	字貝ノ口 125 番地 1	2,472	非指定	—	60	200
天間林	けやき団地	5	10	字中野 81 番地 19	3,454	都計区域外	—	—	—
	ききょう団地	11	42	字森ノ上 87 番地 1	10,389	都計区域外	—	—	—
	協和団地	6	12	字森ノ上 111 番地 2	6,404	都計区域外	—	—	—
	二ツ森団地	8	12	字二ツ森家ノ表 97 番地	3,129	都計区域外	—	—	—
	中野団地	7	13	字中野 96 番地	5,655	都計区域外	—	—	—
	長下団地	16	27	字中野 105 番地 3	7,085	都計区域外	—	—	—
	榎林団地	5	10	字塚長根 9 番地 1	4,161	都計区域外	—	—	—
	花松団地	3	6	字花松林ノ根 13 番地 3	2,751	都計区域外	—	—	—
	道ノ上団地	5	5	字道ノ上 134 番地 1	1,450	都計区域外	—	—	—
	さくら団地	2	2	字榎林家ノ前 40 番地	422	都計区域外	—	—	—
	千鳥団地	8	8	字森ノ上 120 番地 2	3,298	都計区域外	—	—	—
	合計	125	266						

(令和5年4月1日現在)

町営住宅位置図



3) 共同施設等

(1) 共同施設

- ・全 17 団地のうち、集会所が設置されているのは 1 団地 (5.9%) です。
- ・全 17 団地のうち、児童遊園が設置されているのは 4 団地 (23.5%) です。
- ・全 17 団地のうち、駐車場が設置されているのは 16 団地 (94.1%) です。

共同施設設置状況

集会所		児童遊園		駐車場	
1	5.9%	4	23.5%	16	94.1%

(令和 5 年 4 月 1 日現在)

(2) 供給処理状況

- ・全ての団地で水道に直結しています。
- ・全 17 団地のうち、公共下水は 9 団地 (52.9%) となっていて、4 団地 (23.5%) は未だ汲取による汚水処理を行っています。

供給処理状況

給水方式		排水方式							
水道直結		公共下水		農業集落排水		合併処理浄化槽		汲取	
17	100.0%	9	52.9%	1	5.9%	4	23.5%	4	23.5%

※ききょう団地の「公共下水/合併処理浄化槽」を W カウントしているため、合計が 100% 以上となります。

(令和 5 年 4 月 1 日現在)

共同施設等

地区	団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場(台)	給水	排水
七戸	蛇坂団地	15	30	無	無	30	直結	公共下水道
	第 2 野統団地	11	39	有	有	0	直結	汲取
	舘野団地	2	2	無	無	2	直結	汲取
	上町野団地	7	7	無	無	7	直結	汲取
	倉越団地	9	36	無	有	36	直結	公共下水道
	貝ノ口団地	5	5	無	無	9	直結	汲取
天間林	けやき団地	5	10	無	有	10	直結	公共下水道
	ききょう団地	11	42	無	無	42	直結	公共下水道/合併処理浄化槽
	協和団地	6	12	無	有	12	直結	公共下水道
	二ツ森団地	8	12	無	無	12	直結	合併処理浄化槽
	中野団地	7	13	無	無	13	直結	公共下水道
	長下団地	16	27	無	無	27	直結	公共下水道
	榎林団地	5	10	無	無	10	直結	合併処理浄化槽
	花松団地	3	6	無	無	6	直結	農業集落排水
	道ノ上団地	5	5	無	無	5	直結	公共下水道
	さくら団地	2	2	無	無	2	直結	合併処理浄化槽
	千鳥団地	8	8	無	無	8	直結	公共下水道
	合計	125	266			231		

(令和 5 年 4 月 1 日現在)

4) 住棟別管理状況

(1) 建設年度別状況

- ・耐震設計基準が改正された昭和56年よりも前に建築された住宅は、28棟(22.4%)、44戸(16.5%)となっています。

建設年度別棟数・戸数

	棟数		戸数	
	棟数	割合	戸数	割合
昭和49年以前	21	16.8%	21	7.9%
昭和50～55年	7	5.6%	23	8.6%
昭和56年以降	97	77.6%	222	83.5%
合計	125	100.0%	266	100.0%

(令和5年4月1日現在)

(2) 構造階数別状況

- ・構造階数別にみると、最も割合が高いのは木造平屋建てで76.8%、次いで木造2階建てが14.4%となっています。

構造階数別棟数

木造平屋	木造2階	簡易耐火平屋
96	18	11
76.8%	14.4%	8.8%

簡易耐火構造(コンクリートブロック造)

(令和5年4月1日現在)

(3) 住戸規模別状況

- ・住戸規模別にみると、70㎡以上が40.6%で最も高く、次いで60～70㎡未満が27.8%となっています。

住戸規模別戸数

40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
14	14	56	74	108
5.3%	5.3%	21.1%	27.8%	40.6%

(令和5年4月1日現在)

(4) 耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況をみると、現段階で耐用年数を経過しているのは40棟(32.0%)、82戸(30.8%)であり、3割の住棟が耐用年数を経過しています。

耐用年数経過状況

1/2を経過		経過		計画期間内に経過	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
14	23	40	82	55	129
11.2%	8.6%	32.0%	30.8%	44.0%	48.5%

耐用年数 木造、簡易耐火構造平屋建：30年

1/2を経過し、計画期間内に耐用年数を経過する場合は、「計画期間内に経過」に計上

(令和5年4月1日現在)

住棟別管理状況

地区	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 (㎡)
七戸	蛇坂団地	公営	R2	木1	6	12	1LDK	66.62/56.19
		公営	R3	木1	5	10	2LDK/1LDK	90.26/74.82/66.62/56.19
		公営	R4	木1	4	8	2LDK	90.26/74.82
	第2野続団地	公営	S54	簡1	5	15	3K	58.32
		公営	S55	簡1	2	8	3K	58.87
		公営	S56	簡1	2	8	3K	58.87
		公営	S57	簡1	2	8	3K	58.87
	館野団地	単独	S27	木1	2	2	3K	36.3
	上町野団地	単独	S31	木1	7	7	2K	29.7
	倉越団地	公営	H11	木2	4	16	2DK/3DK	59.86/75.28
		公営	H12	木2	3	12	3DK	75.28
		公営	H13	木2	2	8	3DK	75.28
貝ノ口団地	単独	S34	木1	5	5	3K	35.9	
天間林	けやき団地	公営	H4	木1	5	10	2LDK	70.18/70.38
	ききょう団地	公営	H5	木2	3	12	2LDK/3LDK	74.93/77.73
		公営	H6	木2	3	12	2LDK/3LDK	74.10/74.93/77.73
		公営	H7	木2	3	14	2LDK/3LDK	74.10/74.93/77.73
		公営	H14	木1	2	4	3LDK	63.97
	協和団地	公営	H7	木1	5	10	2LDK/3LDK	73.70/78.81
		公営	H8	木1	1	2	3LDK	78.81
	二ツ森団地	公営	H12	木1	8	12	2LDK	61.68
	中野団地	公営	H13	木1	5	10	3LDK	63.45
		公営	H14	木1	2	3	3LDK	63.45
	長下団地	公営	H14	木1	4	8	1LDK	44.88
		公営	H15	木1	5	10	1LDK/3LDK	44.88/64.59
		公営	H16	木1	7	9	3LDK	64.59
	榎林団地	公営	H17	木1	5	10	3LDK	65.83
	花松団地	公営	H20	木1	2	4	3LDK	69.4
		公営	H21	木1	1	2	3LDK	70.23
	道ノ上団地	単独	S40	木1	5	5	2LK	41.4/51.34
	さくら団地	単独	S48	木1	2	2	3K	53.00
	千鳥団地	単独	H12	木1	6	6	3LDK	63.21
		単独	H13	木1	2	2	3LDK	63.21
	合計				125	266		

(令和5年4月1日現在)

L:リビング Y:風呂付 D:ダイニング K:キッチン

耐用年数経過状況

地区	団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	1/2 を経過		経過		計画期間内に経過	
							棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
七戸	蛇坂団地	公営	R2	木1	30	3						
		公営	R3	木1	30	2						
		公営	R4	木1	30	1						
	第2野続団地	公営	S54	簡1	30	44			5	15		
		公営	S55	簡1	30	43			2	8		
		公営	S56	簡1	30	42			2	8		
		公営	S57	簡1	30	41			2	8		
	館野団地	単独	S27	木1	30	71			2	2		
	上町野団地	単独	S31	木1	30	67			7	7		
	倉越団地	公営	H11	木2	30	24					4	16
		公営	H12	木2	30	23					3	12
公営		H13	木2	30	22					2	8	
貝ノ口団地	単独	S34	木1	30	64			5	5			
天間林	けやき団地	公営	H4	木1	30	31			5	10		
	ききょう団地	公営	H5	木2	30	30			3	12		
		公営	H6	木2	30	29					3	12
		公営	H7	木2	30	28					3	14
		公営	H14	木1	30	21					2	4
	協和団地	公営	H7	木1	30	28					5	10
		公営	H8	木1	30	27					1	2
	二ツ森団地	公営	H12	木1	30	23					8	12
	中野団地	公営	H13	木1	30	22					5	10
		公営	H14	木1	30	21					2	3
	長下団地	公営	H14	木1	30	21					4	8
		公営	H15	木1	30	20					5	10
		公営	H16	木1	30	19	7	9				
	榎林団地	公営	H17	木1	30	18	5	10				
	花松団地	公営	H20	木1	30	15	2	4				
		公営	H21	木1	30	14						
	道ノ上団地	単独	S40	木1	30	58			5	5		
さくら団地	単独	S48	木1	30	50			2	2			
千鳥団地	単独	H12	木1	30	23					6	6	
	単独	H13	木1	30	22					2	2	
	合計						14	23	40	82	55	129

(令和5年4月1日現在)

(5) 設備等の状況

- ・浴室は、浴室有で浴槽付が94.0%となっています。
- ・3点給湯設備（台所湯沸かし器個人設置含む）が設置されている住戸は、80.1%であり、約2割の住戸が3点給湯になっていません。
- ・トイレの水洗化が図られている住戸は80.1%であり、約2割の住戸では水洗化が未整備の状態です。

設備等状況

浴室			3点給湯			トイレ水洗化		
浴室有浴槽付	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
250	16	266	213	53	266	213	53	266
94.0%	6.0%	100.0%	80.1%	19.9%	100.0%	80.1%	19.9%	100.0%

(令和5年4月1日現在)

住棟別設備等状況

地区	団地名	種別	建設年度	浴室			3点給湯			トイレ水洗化		
				浴室有浴槽付	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
七戸	蛇坂団地	公営	R2	12		12	12		12	12		12
		公営	R3	10		10	10		10	10		10
		公営	R4	8		8	8		8	8		8
	第2野続団地	公営	S54	15		15		15	15		15	15
		公営	S55	8		8		8	8		8	8
		公営	S56	8		8		8	8		8	8
		公営	S57	8		8		8	8		8	8
	館野団地	単独	S27		2	2		2	2		2	2
	上町野団地	単独	S31		7	7		7	7		7	7
	倉越団地	公営	H11	16		16	16		16	16		16
公営		H12	12		12	12		12	12		12	
公営		H13	8		8	8		8	8		8	
貝ノ口団地	単独	S34		5	5		5	5		5	5	
天間林	けやき団地	公営	H4	10		10	10		10	10		10
	ききょう団地	公営	H5	12		12	12		12	12		12
		公営	H6	12		12	12		12	12		12
		公営	H7	14		14	14		14	14		14
		公営	H14	4		4	4		4	4		4
	協和団地	公営	H7	10		10	10		10	10		10
		公営	H8	2		2	2		2	2		2
	二ツ森団地	公営	H12	12		12	12		12	12		12
	中野団地	公営	H13	10		10	10		10	10		10
		公営	H14	3		3	3		3	3		3
	長下団地	公営	H14	8		8	8		8	8		8
		公営	H15	10		10	10		10	10		10
		公営	H16	9		9	9		9	9		9
	榎林団地	公営	H17	10		10	10		10	10		10
	花松団地	公営	H20	4		4	4		4	4		4
		公営	H21	2		2	2		2	2		2
	道ノ上団地	単独	S40	5		5	5		5	5		5
さくら団地	単独	S48		2	2	2		2	2		2	
千鳥団地	単独	H12	6		6	6		6	6		6	
	単独	H13	2		2	2		2	2		2	
	合計			250	16	266	213	53	266	213	53	266

(令和5年4月1日現在)

(6) 主な改修履歴

- ・ 躯体にかかわる改修工事は、けやき団地の屋根塗装のみです。
- ・ 給湯器購入やエアコン購入等、適宜対応しています。

主な改修履歴

団地名	改修年度	内容
けやき団地	H28	屋根塗装
けやき団地	H29	屋根塗装
けやき団地	H30	屋根塗装

5) 入居状況

(1) 入居世帯数

- ・全管理戸数のうち、入居している住戸は221戸、入居率83.1%であり、老朽化により募集停止している政策空き家は17戸です。
- ・上町野団地及び貝ノ口団地は、解体予定のため入居者はいません。
- ・入居世帯は、世帯員が65歳未満の一般世帯は58.8%、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が41.2%となっています。

入居世帯数

種別	管理戸数	入居戸数	空き家				入居世帯合計		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
公営	237	205	16	16	0	32	122	83	205
	100.0%	86.5%	6.8%	6.8%	0.0%	13.5%	59.5%	40.5%	100.0%
単独	29	16	0	1	0	1	8	8	16
	100.0%	55.2%	0.0%	3.4%	0.0%	3.4%	50.0%	50.0%	100.0%
合計	266	221	16	17	0	33	130	91	221
	100.0%	83.1%	6.0%	6.4%	0.0%	12.4%	58.8%	41.2%	100.0%

(令和5年8月24日現在)

団地別入居世帯数

地区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	空き家				入居世帯		
					募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
七戸	蛇坂団地	公営	30	28	2			2	18	10	28
	第2野続団地	公営	39	23		16		16	11	12	23
	館野団地	単独	2	2				0		2	2
	上町野団地	単独	7	0				0			0
	倉越団地	公営	36	32	4			4	20	12	32
	貝ノ口団地	単独	5	0				0			0
天間林	けやき団地	公営	10	10				0	7	3	10
	ききょう団地	公営	42	40	2			2	24	16	40
	協和団地	公営	12	9	3			3	4	5	9
	二ツ森団地	公営	12	11	1			1	4	7	11
	中野団地	公営	13	13				0	9	4	13
	長下団地	公営	27	25	2			2	15	10	25
	榎林団地	公営	10	9	1			1	5	4	9
	花松団地	公営	6	5	1			1	5		5
	道ノ上団地	単独	5	4		1		1	3	1	4
	さくら団地	単独	2	2				0	1	1	2
	千鳥団地	単独	8	8				0	4	4	8
町営住宅	公営		237	205	16	16	0	32	122	83	205
	単独		29	16	0	1	0	1	8	8	16
	合計		266	221	16	17	0	33	130	91	221

(令和5年8月24日現在)

(2) 人員構成

- ・一般世帯では、3人以上の世帯が36.9%で最も高くなっていますが、単身世帯及び2人世帯も3割を超えています。
- ・高齢者世帯では、単身世帯が69.2%で最も高く、2人世帯と合わせると9割以上になっています。

人員構成

種別	一般世帯				高齢者世帯			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公営	37	40	45	122	57	20	6	83
	30.3%	32.8%	36.9%	100.0%	68.7%	24.1%	7.2%	100.0%
単独	4	1	3	8	6	2	0	8
	50.0%	12.5%	37.5%	100.0%	75.0%	25.0%	0.0%	100.0%
合計	41	41	48	130	63	22	6	91
	31.5%	31.5%	36.9%	100.0%	69.2%	24.2%	6.6%	100.0%

*一般世帯：65歳以上の同居親族がいない世帯。

(令和5年8月24日現在)

*高齢者世帯：65歳以上の同居親族が1人以上いる世帯。

団地別人員構成

地区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者世帯			
					単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
七戸	蛇坂団地	公営	30	28	6	6	6	18	8	2		10
	第2野続団地	公営	39	23	3	3	5	11	9	3		12
	舘野団地	単独	2	2				0	2			2
	上町野団地	単独	7	0				0				0
	倉越団地	公営	36	32	5	7	8	20	6	5	1	12
	貝ノ口団地	単独	5	0				0				0
天間林	けやき団地	公営	10	10		5	2	7		1	2	3
	ききょう団地	公営	42	40	8	9	7	24	9	4	3	16
	協和団地	公営	12	9	2	1	1	4	3	2		5
	二ツ森団地	公営	12	11	2		2	4	7			7
	中野団地	公営	13	13	1	4	4	9	2	2		4
	長下団地	公営	27	25	7	1	7	15	9	1		10
	榎林団地	公営	10	9	2	1	2	5	4			4
	花松団地	公営	6	5	1	3	1	5				0
	道ノ上団地	単独	5	4	2		1	3	1			1
	さくら団地	単独	2	2	1			1	1			1
	千鳥団地	単独	8	8	1	1	2	4	2	2		4
町営住宅 (17団地)	公営	237	205	37	40	45	122	57	20	6	83	
	単独	29	16	4	1	3	8	6	2	0	8	
	合計	266	221	41	41	48	130	63	22	6	91	

(令和5年8月24日現在)

(3) 収入状況

- ・全入居世帯のうち、入居の収入基準を超えている超過世帯は、一般世帯で15世帯、高齢者世帯で2世帯となっており、収入超過世帯率は7.7%です。

収入状況

種別	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公営	205	110	82	192	12	1	13
	100.0%	53.7%	40.0%	93.7%	5.9%	0.5%	6.3%
単独	16	6	6	12	3	1	4
	100.0%	37.5%	37.5%	75.0%	18.8%	6.3%	25.0%
合計	221	116	88	204	15	2	17
	100.0%	52.5%	39.8%	92.3%	6.8%	0.9%	7.7%

(令和5年8月24日現在)

団地別収入状況

地区	住宅名	種別	管理戸数	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
					一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
七戸	蛇坂団地	公営	30	28	18	10	28			0
	第2野続団地	公営	39	23	9	12	21	2		2
	舘野団地	単独	2	2		1	1		1	1
	上町野団地	単独	7	0			0			0
	倉越団地	公営	36	32	19	12	31	1		1
	貝ノ口団地	単独	5	0			0			0
天間林	けやき団地	公営	10	10	6	3	9	1		1
	ききょう団地	公営	42	40	20	15	35	4	1	5
	協和団地	公営	12	9	4	5	9			0
	二ツ森団地	公営	12	11	4	7	11			0
	中野団地	公営	13	13	8	4	12	1		1
	長下団地	公営	27	25	14	10	24	1		1
	榎林団地	公営	10	9	5	4	9			0
	花松団地	公営	6	5	3		3	2		2
	道ノ上団地	単独	5	4	2		2	2		2
	さくら団地	単独	2	2	1	1	2			0
	千鳥団地	単独	8	8	3	4	7	1		1
町営住宅(17団地)	公営	237	205	110	82	192	12	1	13	
	単独	29	16	6	6	12	3	1	4	
	合計	266	221	116	88	204	15	2	17	

(令和5年8月24日現在)

(4) 退去状況

- ・町営住宅全体で、現入居世帯 221 世帯に対する最近 3 年間の平均退去率は 8.6%です。

退去状況

	入居世帯	退去世帯			
		R2 年度	R3 年度	R4 年度	3 年間平均退去率
公営	205	17	15	18	8.1%
単独	16	1	1	5	14.6%
合計	221	18	16	23	8.6%

(令和 5 年 8 月 24 日現在)

団地別退去状況

地区	住宅名	種別	管理戸数	入居住戸	退去世帯		
					R2 年度	R3 年度	R4 年度
七戸	蛇坂団地	公営	30	28			1
	第 2 野続団地	公営	39	23	1	1	4
	館野団地	単独	2	2			
	上町野団地	単独	7	0			2
	倉越団地	公営	36	32	2	2	1
	貝ノ口団地	単独	5	0			1
天間林	けやき団地	公営	10	10	1		1
	ききょう団地	公営	42	40	4	6	1
	協和団地	公営	12	9	1	2	2
	二ツ森団地	公営	12	11		2	1
	中野団地	公営	13	13	1	1	1
	長下団地	公営	27	25	4	1	3
	榎林団地	公営	10	9	1		1
	花松団地	公営	6	5	2		2
	道ノ上団地	単独	5	4			
	さくら団地	単独	2	2			
	千鳥団地	単独	8	8	1	1	2
町営住宅 (17 団地)		公営	237	205	17	15	18
		単独	29	16	1	1	5
		合計	266	221	18	16	23

(令和 5 年 8 月 24 日現在)

(5) 応募状況

- ・最近3年間の応募状況をみると、公営住宅は平均倍率0.77倍で、単独住宅は平均3.00倍となっています。
- ・倍率が1倍を下回る団地は、蛇坂団地、ききょう団地、二ツ森団地、花松団地となっています。

応募状況（最近3年間）

種別	戸数	R2年度			R3年度			R4年度			R2~4年度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
公営	237	15	20	1.33	58	39	0.67	14	8	0.57	87	67	0.77
単独	29	2	8	4.00	0	0	—	1	1	1.00	3	9	3.00
合計	266	17	28	1.65	58	39	0.67	15	9	0.60	90	76	0.84

(令和5年8月24日現在)

団地別応募状況（最近3年間）

団地名	管理戸数	R2年度			R3年度			R4年度			R2~4年度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
蛇坂団地	30	建設前	—	—	29	15	0.52	3	3	1.00	32	18	0.56
第2野続団地	39	停止	—	—	停止	—	—	停止	—	—	停止	—	—
館野団地	2	停止	—	—	停止	—	—	停止	—	—	停止	—	—
上町野団地	7	停止	—	—	停止	—	—	停止	—	—	停止	—	—
倉越団地	36	2	2	1.00	5	7	1.40	1	1	1.00	8	10	1.25
貝ノ口団地	5	停止	—	—	停止	—	—	停止	—	—	停止	—	—
けやき団地	10	2	4	2.00	2	2	1.00	0	0	—	4	6	1.50
ききょう団地	42	5	5	1.00	6	2	0.33	7	3	0.43	18	10	0.56
協和団地	12	0	0	—	4	4	1.00	0	0	—	4	4	1.00
二ツ森団地	12	1	1	1.00	6	0	0.00	3	1	0.33	10	2	0.20
中野団地	13	1	2	2.00	1	2	2.00	0	0	—	2	4	2.00
長下団地	27	2	4	2.00	1	5	5.00	0	0	—	3	9	3.00
榎林団地	10	1	2	2.00	0	0	—	0	0	—	1	2	2.00
花松団地	6	1	0	0.00	4	2	0.50	0	0	—	5	2	0.40
道ノ上団地	5	停止	—	—	停止	—	—	停止	—	—	停止	—	—
さくら団地	2	停止	—	—	停止	—	—	停止	—	—	停止	—	—
千鳥団地	8	2	8	4.00	0	—	—	1	1	1.00	3	9	3.00

(令和5年8月24日現在)

2 劣化状況調査

1) 目的

町営住宅の劣化状況や居住性を把握することを目的に調査を実施しました。

2) 調査方法

建設年度や構造等により抽出を行った住棟について、建物の躯体、主要設備等の状況を目視等により調査しました。

3) 調査対象団地

築年数が10年以上経過し、かつ、入居募集を行っている団地である10団地を調査しました。
なお、空き住戸がある場合は、住戸内の調査も実施しました。

調査対象団地

地区	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数
七戸	倉越団地	公営	9	36	H11~13	木2
天間林	けやき団地	公営	5	10	H14	木1
	ききょう団地	公営	11	42	H5~14	木2・木1
	協和団地	公営	6	12	H7~8	木1
	二ツ森団地	公営	8	12	H12	木1
	中野団地	公営	7	13	H13~14	木1
	長下団地	公営	16	27	H14~16	木1
	榎林団地	公営	5	10	H17	木1
	花松団地	公営	3	6	H20~21	木1
	千鳥団地	単独	8	8	H12~13	木1

※蛇坂団地は築年数10年未満、第2野続団地、館野団地、上町野団地、貝ノ口団地は入居募集停止のため調査対象外

4) 調査結果

劣化状況調査による調査結果を次ページより示します。

倉越団地 (H11~13)

- ・屋根は汚れが見られる。
- ・外壁の木材に複数箇所の破損・塗装剥離があり、換気口下には腐食が見られる。(屋根付近や地上付近の劣化は雪による影響が想定される)



倉越団地 (8号棟) 全景



入口屋根 汚れ (8号棟)



木材 破損、塗装剥離 (8号棟)



外壁 換気口下の腐食 (5号棟)



トイレ 手すりあり、床の傷み

けやき団地 (H14)

- ・屋根は塗装工事を実施しているが、破損が見られる。
- ・外壁は塗装剥離や目地の欠損が見られる。



けやき団地 (1-2号棟) 全景



屋根 破損 (3-4号棟)



破風 塗装剥離 (1-2号棟)



外壁 目地欠損 (1-2号棟)



外壁 塗装剥離

ききょう団地 (H5~7・14)

- ・軒裏の破損が見られる。
- ・外壁は塗装剥離や破損が見られる。(雪による影響が想定される)
- ・階段タイルは広範囲に破損している。(他住棟も同様)



ききょう団地 (3号棟) 全景



軒裏 破損 (3号棟)



外壁 塗装剥離、破損 (3号棟)



階段タイル 破損 (4号棟)



トイレ 手すりあり

協和団地 (H7~8)

- ・軒裏の破損が見られる。
- ・外壁は一部汚れが見られる。
- ・階段タイルの破損が、複数住棟ある。



協和団地 (4号棟) 全景



軒裏 破損 (2号棟)



外壁 汚れ (4号棟)



階段タイル 破損 (2号棟)



トイレ 手すりあり

ニツ森団地 (H12)

- ・軒裏の破損が見られる。
- ・外壁は一部汚れが見られる。
- ・階段タイルは広範囲に破損している。



ニツ森団地 (7号棟) 全景



軒裏 破損 (7号棟)



外壁 汚れ (7号棟)



階段タイル 破損 (6号棟)



浴室 手すりあり

中野団地 (H13~14)

- ・軒裏の塗装剥離が見られる。
- ・外壁は汚れやひび割れが見られる。
- ・階段タイルは概ね良好である。



中野団地 (5号棟) 全景



屋根 概ね良好 (5号棟)



軒裏 塗装剥離 (4号棟)



外壁 汚れ (4号棟)



外壁 ひび割れ (2号棟)

長下団地 (H14~16)

- ・1~6号棟の屋根は劣化（チョーキング）が見られる。
- ・外壁は塗装剥離や汚れが見られ、雨や雪の落下によるものだと考えられる。
- ・階段タイルは概ね良好である。



長下団地（5号棟） 全景



屋根 チョーキング(1号棟)



外壁 塗装剥離・汚れ
(9号棟ほか)



階段タイル 概ね良好
(5号棟)



トイレ 手すりあり

榎林団地 (H17)

- ・軒裏の破損が見られる。
- ・外壁は一部汚れが見られるが、概ね良好である。
- ・階段タイルは概ね良好である。



榎林団地（1号棟） 全景



軒裏 破損 (2号棟)



外壁 汚れ (1号棟)



階段室タイル 概ね良好
(1号棟)



トイレ 手すりあり

花松団地 (H20~21)

- ・庇の木材の劣化が見られる。
- ・外壁は概ね良好である。
- ・階段タイルの破損が見られる。



花松団地 (1号棟) 全景



庇 木材の劣化 (1号棟)



外壁 概ね良好 (1号棟)



階段タイル 破損 (1号棟)



トイレ 手すりあり

千鳥団地 (H12~13)

- ・屋根は劣化 (チョーキング) や軒裏の破損が見られる。
- ・外壁は汚れが見られる。
- ・階段タイルは広範囲に破損している。



千鳥団地 (5号棟) 全景



軒裏 破損 (5号棟)



屋根 チョーキング(5号棟)



外壁 汚れ (5号棟)



階段タイル 広範囲破損 (7号棟)

3 町営住宅の課題

1) 管理状況から見た課題

老朽化する町営住宅

- ・昭和 56 年以前に建設された町営住宅の棟数が 22.4%となっており、また、耐用年数を経過している住棟が 32.0%になっています。
- ・町営住宅ストックを構造別にみると、耐用年数が 30 年の簡易耐火平屋、または木造住宅となっています。劣化状況調査結果を踏まえ、計画的に改善事業を実施する必要があります。

住宅設備の充実・整備

- ・浴室が無い住戸が 6.0%あり、3 点給湯設備が未整備の住戸も 19.9%あります。
- ・高齢者世帯や小さい子どもがいる子育て世帯をはじめ、誰もが安全に使いやすい住宅設備への更新・充実が課題です。

2) 入居状況から見た課題

高齢者単身世帯等に配慮したバリアフリー化改善

- ・入居世帯は、高齢者世帯が 41.2%で、このうち、単身世帯が 69.2%、2人世帯と合わせると 9 割を超えているため、高齢者単身・2人世帯に対応した改善等が必要です。

適正入居の促進

- ・現入居世帯 221 世帯に対する退去率は 8.6%（最近 3 年間平均）ですが、全入居世帯のうち、入居の収入基準を超えている超過世帯は 7.7%となっています。
- ・入居需要に対して、真に住宅に困窮している世帯への適正入居を図ることが必要です。

生活に困窮している世帯への住宅供給

- ・世帯収入が年金のみの高齢者世帯や低額所得の世帯など、民間賃貸住宅への入居が経済的に難しい世帯に向けて、住宅を供給していく必要があります。

第4章 長寿命化に関する基本方針

1 整備・管理の基本目標

1) 住宅セーフティネットの考え方

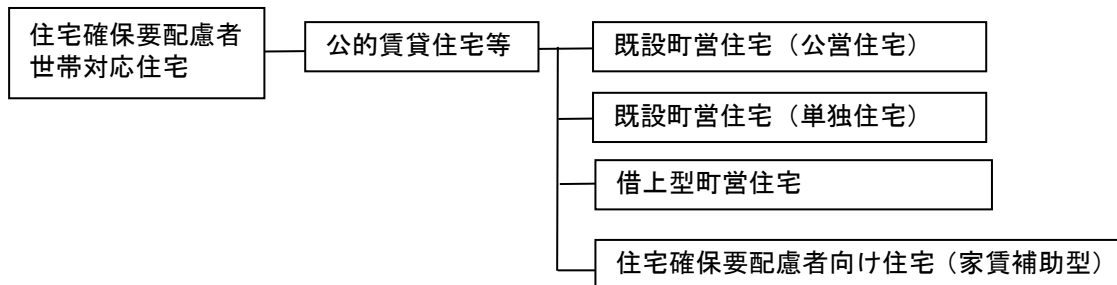
「住宅セーフティネット法」に基づく「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」において、各市町村は、住宅確保要配慮者[※]に対して、既存の公的賃貸住宅（公営住宅、単独住宅）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるように努めなければならない、としています。

また、町営住宅の供給について、借上げ町営住宅や町営住宅を補完する民間賃貸住宅の公的賃貸住宅（家賃補助型）への活用も可能である、としています。

以上のことから、七戸町においては住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるように、既設町営住宅（公営住宅、単独住宅）と民間賃貸住宅の公的賃貸住宅活用を住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけ、既存町営住宅ストックの有効活用と民間賃貸住宅を活用した住宅の供給を図ることにより、「住宅セーフティネット」の構築を目指します。

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者

住宅セーフティネットの体系



○借上型町営住宅

民間の土地所有者等が建設する、又は所有する賃貸住宅を借上げ、町営住宅（公営住宅）として転貸する住宅。

○住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（家賃補助型）

民間の土地所有者等が所有する賃貸住宅で、一定の家賃補助の対象となる、主な住宅確保要配慮者向けの住宅。

2) 整備・管理の基本方針

町営住宅が抱える問題を解決するため、今後 10 年間のストック活用に関する基本的な目標を掲げます。

基本方針 1 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

ア 自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯への対応

現在最低居住面積水準を満たさない民営借家等に住み、自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯を対象とした住宅の供給を図ります。

最低居住面積水準

単身者	25 ㎡	2 人以上の世帯	$10 \text{ ㎡} \times \text{世帯人数} + 10 \text{ ㎡}$
-----	------	----------	--

住生活基本計画（全国計画）

イ 高齢者、障害者、子育て世帯への対応

住宅セーフティネットの充実を図るため、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者が安定して住宅を確保できるよう、公的な住宅・住環境を供給していきます。

ウ 緊急時に対応した住宅の確保

DV 被害者（配偶者等からの暴力被害者）や被災時の一時的住宅困窮者等に対する空住戸の確保など、緊急時に対応した住宅の確保を図ります。

基本方針 2 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用

ア 老朽化した団地の建替え、用途廃止

地域需要のバランスを踏まえつつ、著しく老朽化した団地の用途廃止を進め、適正な管理戸数を維持しつつ、居住水準が高い住宅を供給します。また、用途廃止に伴う住宅跡地を活用し、良好な住宅地の形成を図ります。

イ 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施

住宅の老朽化に対応して、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図ります。

ウ 管理コストの縮減

日常点検、修繕・改善等に関する計画的な実施体制を構築し、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコスト※に配慮した設計・工法を導入し、適切な耐久性の確保に努めて住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進めます。

※建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や最後の解体・廃棄する費用までの、建物の全生涯に要する費用の総額。

基本方針3 安全で暮らしやすい住宅づくり

ア 安心して暮らせる居住環境の確保

バリアフリー化等の福祉対応や防火、避難等の安全性確保を目的とした改善や公園、開放的なオープンスペースの設置など、居住者の交流や周辺を含めたコミュニティが形成され、安心して暮らせる居住環境の確保を図ります。また、建物の老朽化を勘案し、適宜改善事業を実施することにより、安心して快適に暮らせる居住環境の維持を図ります。

イ 利便性の高い住宅ストックの確保

公共公益施設や生活施設が集積する場所にある住宅の建替え、改善を推進し、日常生活の利便性の高い住宅ストックの確保を図ります。

ウ 福祉施策との連携

福祉施策との連携により、福祉サービス環境が確保され、介護がしやすく、高齢者にも使いやすい住宅の供給を図り、安心して生活できる居住環境づくりを進めます。

基本方針4 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用

ア 各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成

従来のファミリー層だけでなく、増加する単身者や夫婦のみの高齢者世帯等それぞれの世帯構成に対応できる住戸を供給するとともに、各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成を図ります。

イ 入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給

構造的に不安のある、老朽化の著しい住宅の用途廃止を進めるとともに、各入居者の世帯構成や増加する単身高齢者世帯等に対応した、適正なタイプの住宅供給を検討します。

ウ 適正入居の促進

増加する高齢者世帯、単身者世帯等の世帯構成に応じた適切な住戸への住替えや真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう、収入超過世帯に対する適正入居の促進を図ります。

2 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

1) ストックの状況把握

七戸町の町営住宅には、定期点検（建築基準法 12 条の規定に基づく建築・設備にかかる法定点検及び各種法令に基づく法定点検（あわせて「定期点検」とする））に該当する規模の住棟はありません。

なお、法定点検には該当しない木造及び簡易耐火造などの小規模町営住宅については、「公営住宅等日常点検マニュアル[耐火・準耐火編、木造編]（国土交通省住宅局 平成 28 年 8 月）」を参考に、日常点検を適宜実施します。

2) 点検結果等に基づく修繕の実施

七戸町が管理する町営住宅を、耐用年数まで活用可能な状態で維持管理していくためには、日常点検、修繕周期と過去の修繕履歴に基づいて、計画的に修繕していく必要があります。

また、七戸町が管理する町営住宅の必要ストック数は、長期的にみれば減少する見込みですが、当面の改善事業や計画修繕の実施時期を調整して、長期的に事業を平準化していく必要があります。

3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

管理している町営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査、日常点検等の実施結果等も踏まえてデータベース化を行うとともに、住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認するとともに、修繕等の発生原因の検証等に役立てていきます。

データベースの構築については、国土交通省住宅局が平成 28 年 8 月に公開した、日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できるデータベース「公営住宅等維持管理データベース」を活用していきます。

3 長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減に関する方針

住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを目的として、以下の項目について実施していくこととします。

1) 対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換

これまでの問題事案が発生してから修繕等を実施する対症療法的な維持管理の対応を見直し、耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理に転換することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

2) 建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更による耐久性の向上や修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

3) 日常点検等の充実による効率的な修繕・改善

日常点検等を充実させ、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・改善の効率的な実施を図ります。

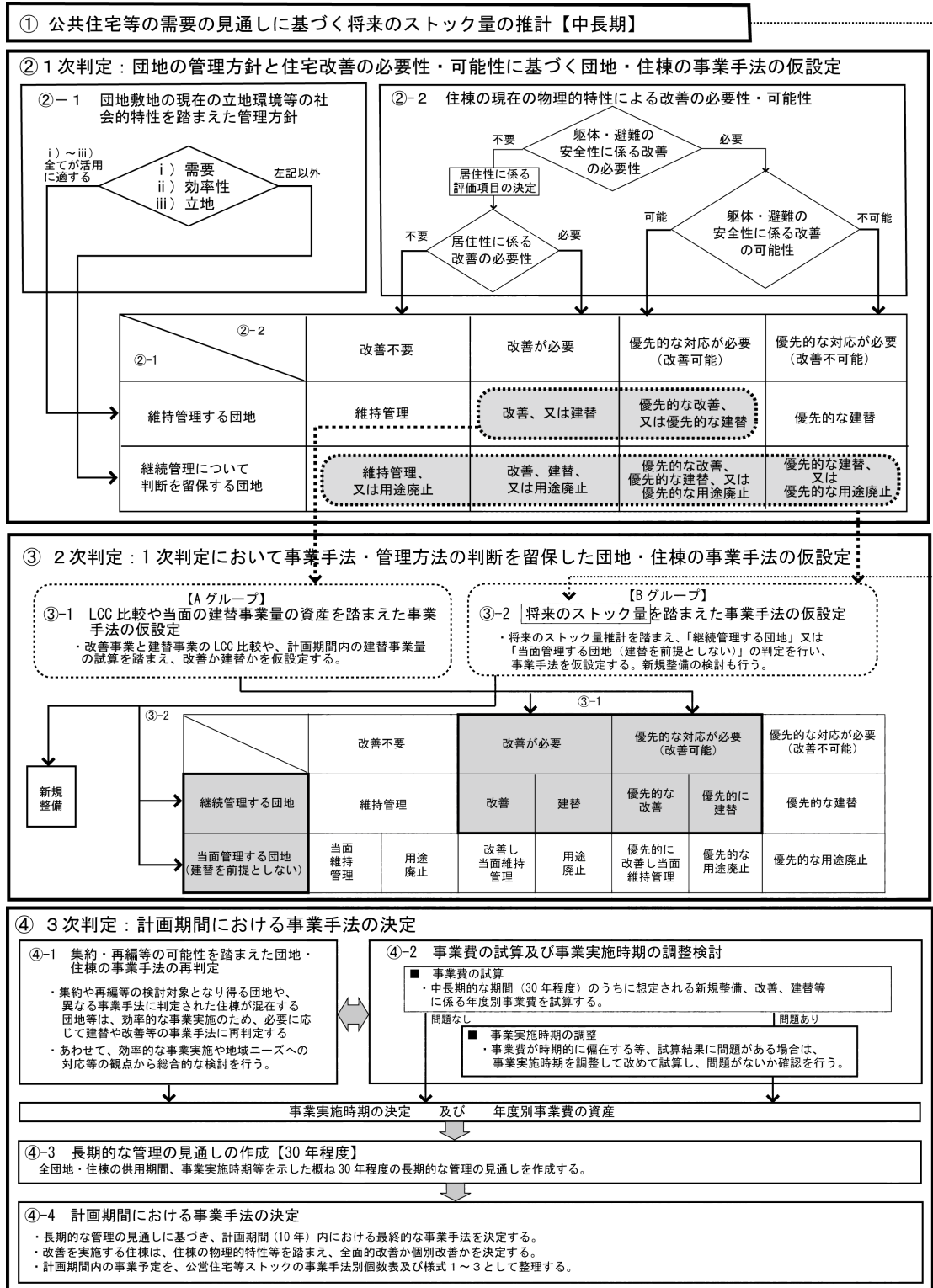
「ライフサイクルコスト(LCC)」とは、建物の竣工後から解体廃棄されるまでの期間に要する費用のことであり、建設費よりも多くの費用がかかるといわれています。また、建物の運営や修繕更新を、計画性をもっていかに行うかによって、発生する費用や建物の寿命は大きく伸ばすことも可能とされています。そのため、長期修繕計画等を作成し計画的に修繕更新を行うことにより、ストックの維持・管理及び機能向上を行うことで建物をより長くご活用し、トータル的に年平均のコストを抑えることが出来ます。

第5章 計画対象と事業手法の選定

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

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

事業手法の選定フロー

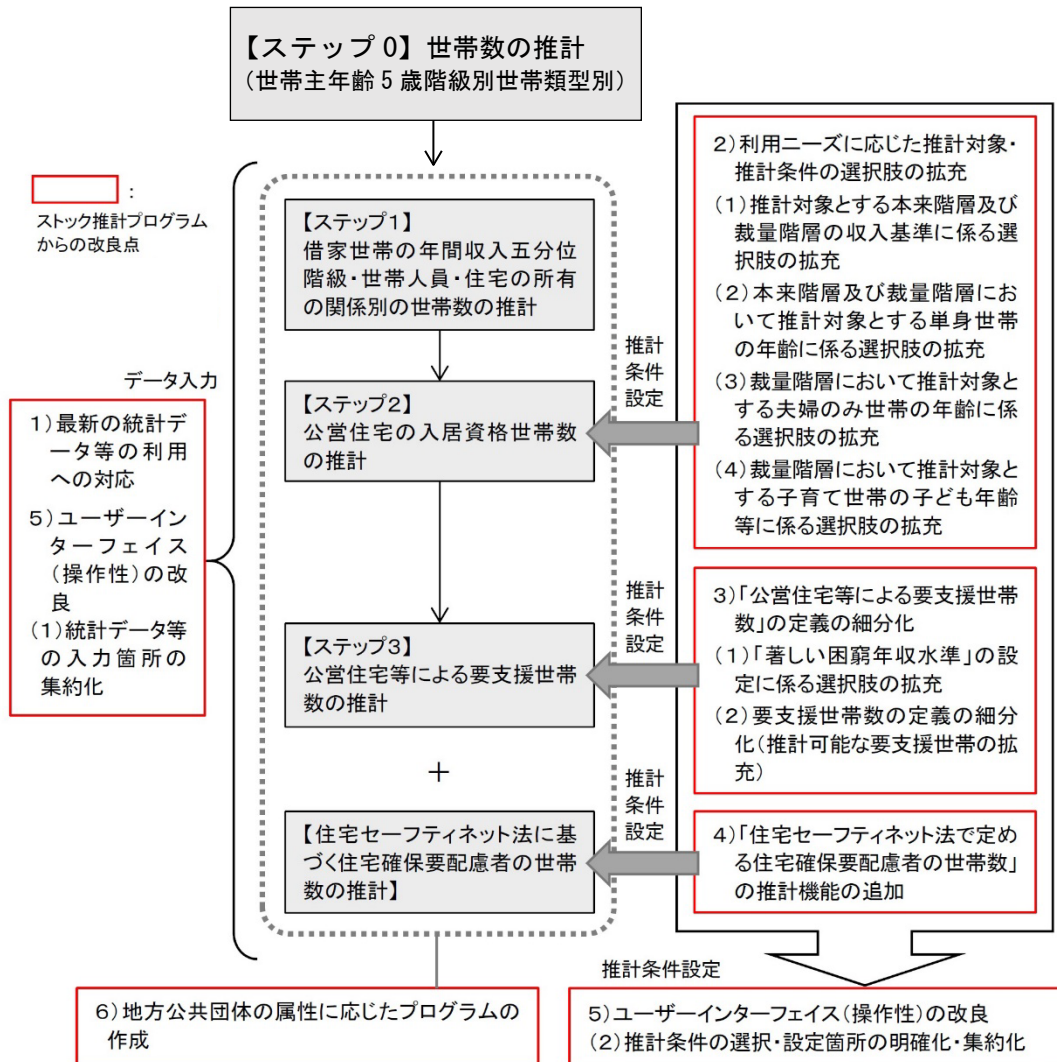


資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」

1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

国土技術政策総合研究所が令和3年に、公営住宅等による要支援世帯数の推計をよりの確に行うことができるよう「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」におけるストック推計プログラムを改良した「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を公開しました。こちらを用いて「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅のストック量を設定します。

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



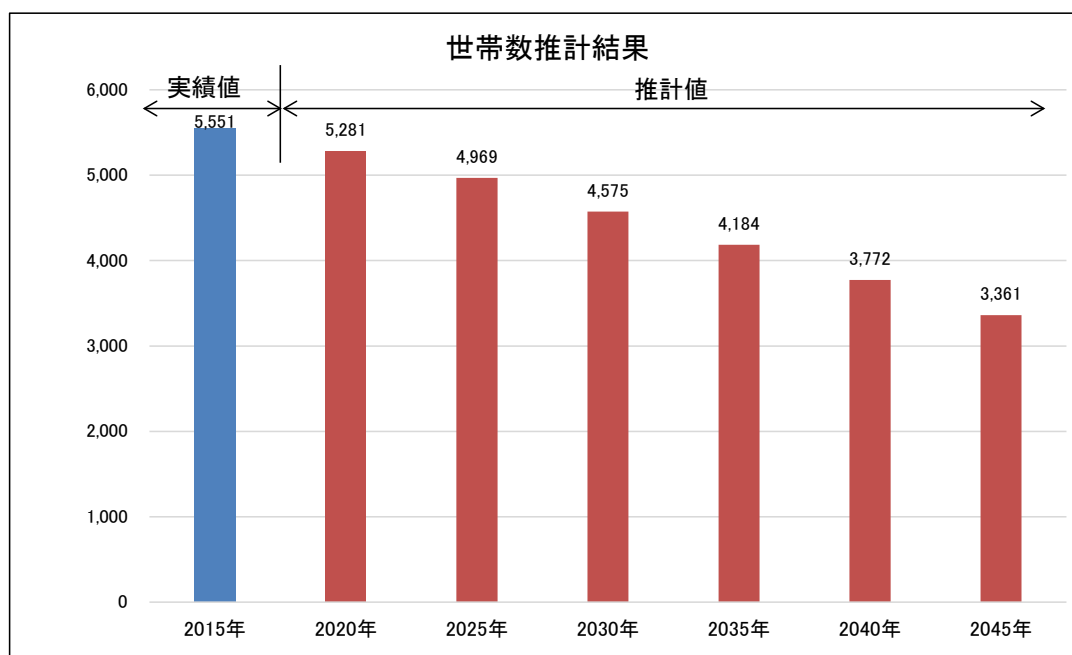
1) 世帯数の推計

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

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

世帯数を推計した結果は、以下のようになります。2015年の5,551世帯をピークに減少する見通しとなっています。

目標時点における世帯数の推計結果



※世帯数推計支援プログラムは、令和3年に公開されたことから、公開の前年に実施した令和2年国勢調査の結果を実績値に使用できず、平成27年国勢調査のデータが実績値となる。

2) 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー

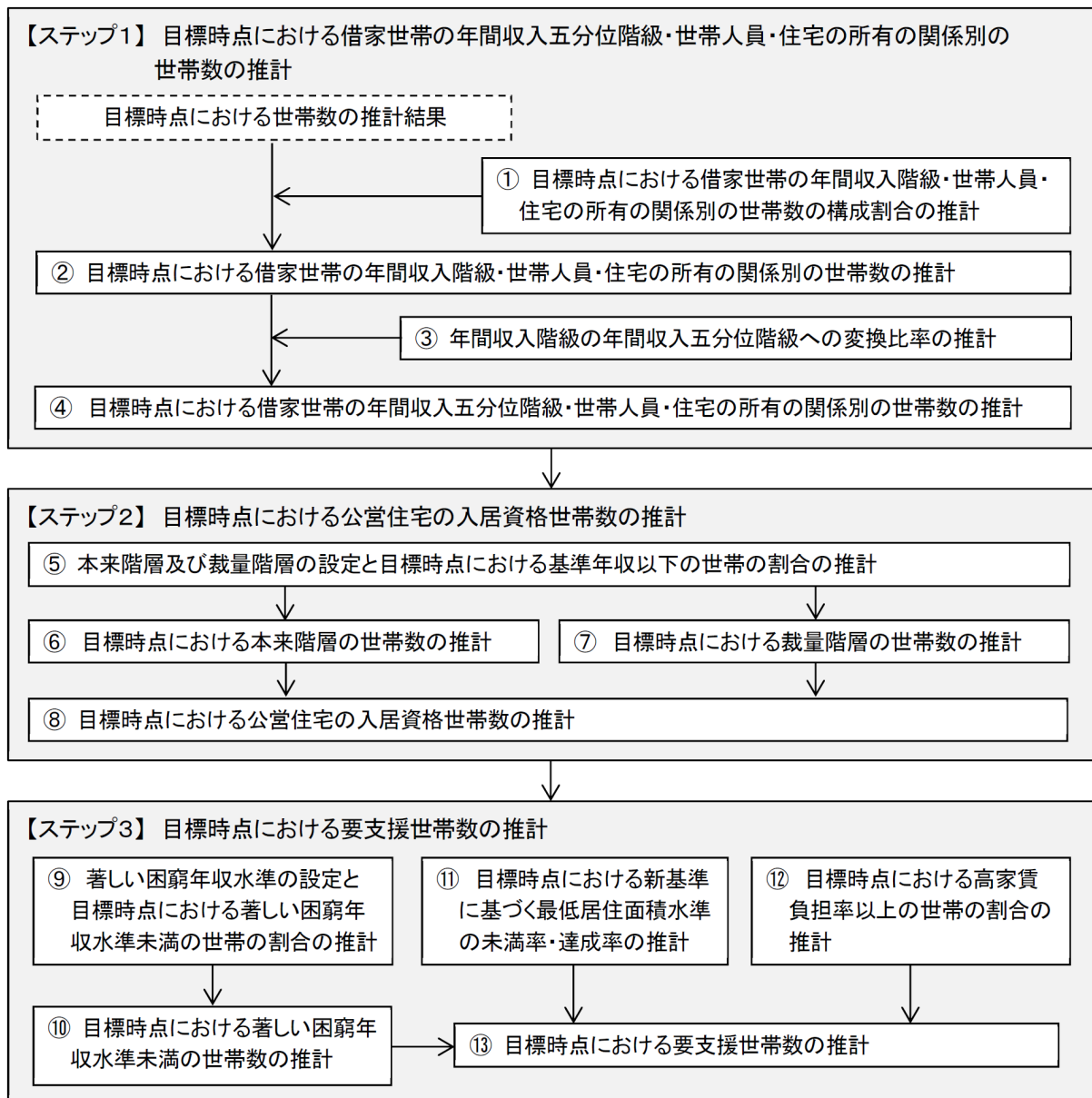
公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。次の3ステップで推計を行います。

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

【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

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

公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



資料：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

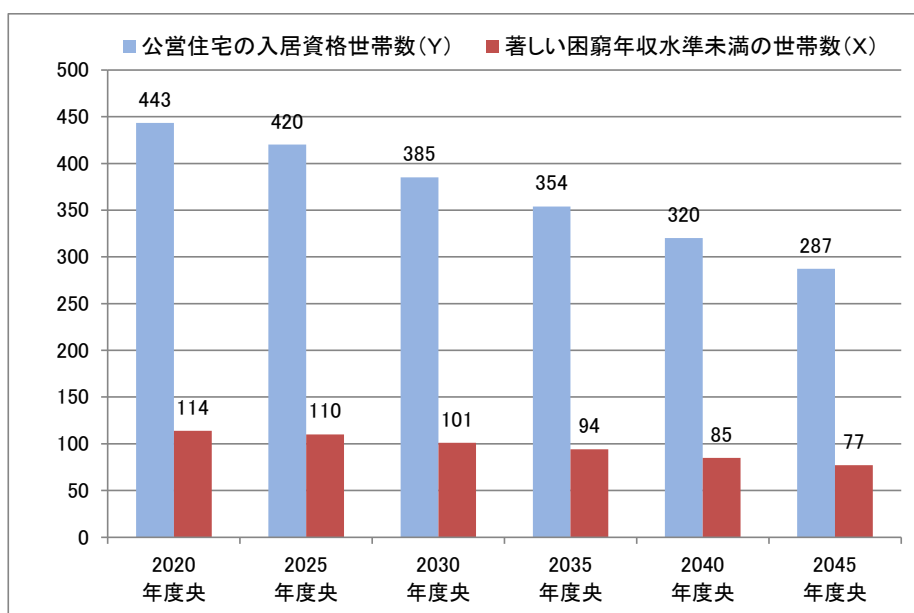
3) 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

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

なお、著しい困窮年収水準未満の世帯数は2020年度の114世帯から2045年度の77世帯へ減少する見通しとなっています。

「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 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数（Y）	443	420	385	354	320	287
著しい困窮年収水準未満の世帯数（X）	114	110	101	94	85	77
著しい困窮年収水準未満世帯の減少率	100.0%	96.5%	88.6%	82.5%	74.6%	67.5%

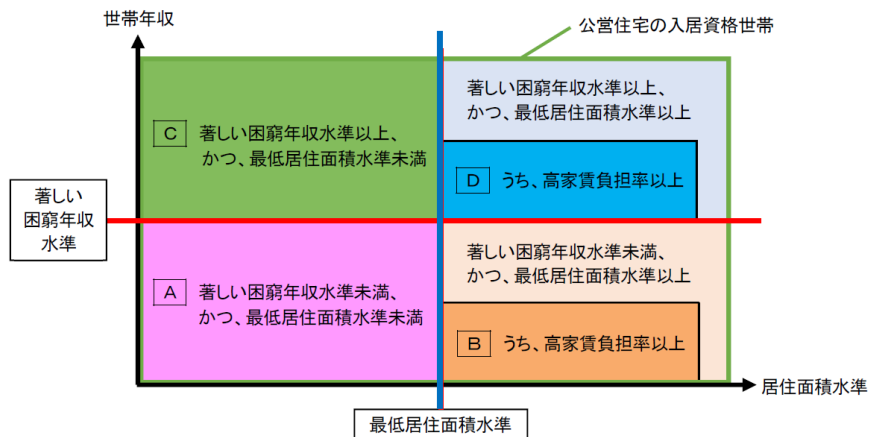


4) 目標時点における要支援世帯数の推計

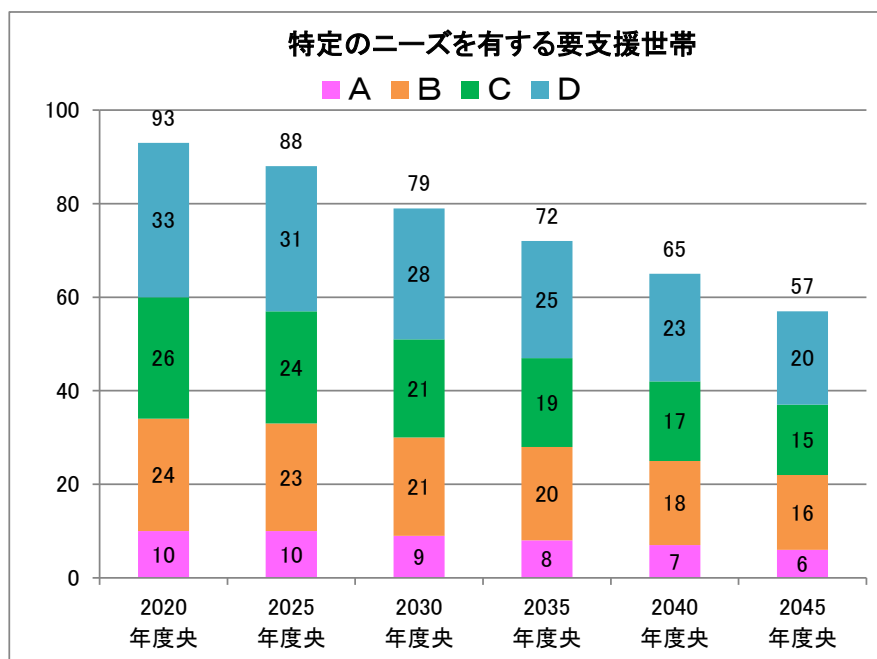
公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

なお、要支援世帯数の合計A～Dは、2020年度の93世帯から2045年度の57世帯へ減少する見通しとなっています。

要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型



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算入



5) 目標年度における公営住宅の供給方針

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

公営住宅の供給方針は、先に算出した「目標時点における要支援世帯数の推計」を踏まえ、受け皿となる「公営住宅」の目標年度における供給方針を設定します。

公営住宅の入居資格世帯数（公営住宅収入基準以下）のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数（A～D）は、目標年度に近い2035年度においては、72世帯と見込まれています。

これに対し、公営住宅（町営住宅）は、令和5年4月時点において266戸供給されています。そのため、現在でも推計上は充足している状況です。

また、目標年度における町営住宅の管理戸数は、現在の管理戸数である266戸から、耐用年数を経過している老朽化が著しい60戸を除き、206戸としても将来的なニーズには十分対応できることが推計結果から推測されます。

町営住宅ストック数	R5（現状）	R15（目標年度）
	266戸	206戸

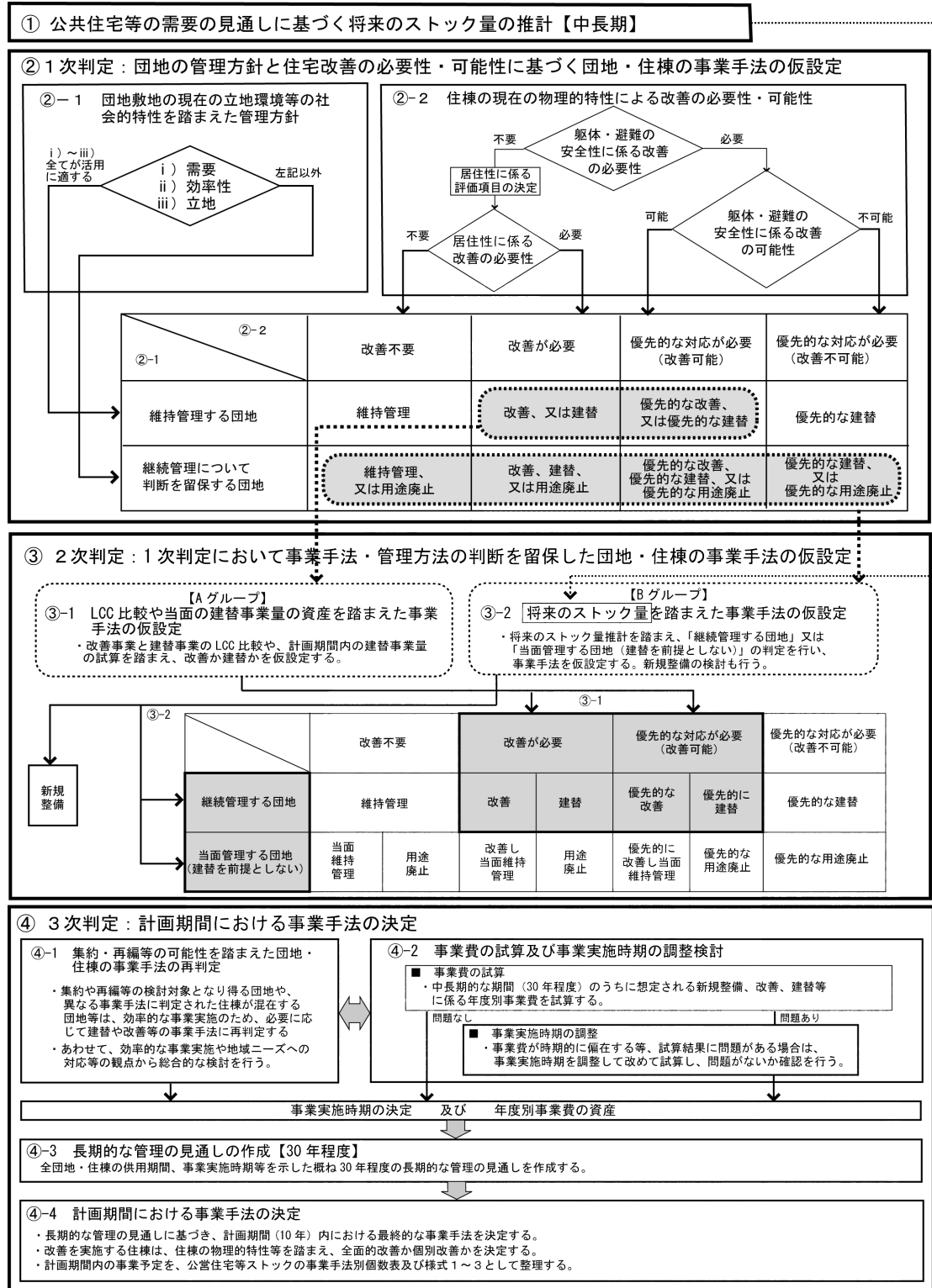
※町営住宅：206戸 > 要支援世帯数 72世帯

なお、災害や経済状況の変化などにより、一時的に需要が急増した場合には、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストックを活用して、借上型公営住宅や民間賃貸家賃補助住宅等の供給を検討していきます。

2 団地別・住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。なお、除却の予定が決まっている上野野団地及び貝ノ口団地は判定の対象外とします。

事業手法の選定フロー：再掲



資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」

1) 1次判定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針（1次判定①）

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。
- 需要、効率性、立地を評価し、全てが○（活用に適する）の場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

評価基準

判断 検討内容	○（活用に適する）	×（活用に適さない）
(i) 需要	・入居率 70%以上 ・応募倍率 1.0 倍以上	・入居率 70%未満又は募集停止 ・平均応募倍率 1.0 倍未満
(ii) 効率性	・敷地面積 1,000 m ² 以上 ・住居系用途地域で容積率 200%以上	・敷地面積 1,000 m ² 未満 ・住居系用途地域で容積率 200%未満
(iii) 立地	・災害危険区域等に指定されていない	・災害危険区域等に指定されている

※平均応募倍率：過去3年間の平均応募倍率

※住居系用途・容積率 200%：効率的な住環境を形成するため、200%以上確保されると活用に適すると判断できる。

※災害危険区域等：建築基準法第39条の災害危険区域、浸水想定区域等

1次判定①の検討内容

団地名	需要						効率性				立地		1次判定① 判定結果
	戸数	入居 戸数	入居率	募集	応募 倍率	判定	敷地 面積	用途 地域	容積率	判定	災害危険 区域等	判定	
蛇坂団地	30	28	93.3%	あり	0.56	×	6,012	一住居	200	○	—	○	継続管理について判断を留保する団地
第2野続団地	39	23	59.0%	停止	—	×	8,340	非指定	200	×	—	○	継続管理について判断を留保する団地
館野団地	2	2	100.0%	停止	—	×	316	一中高	200	×	—	○	継続管理について判断を留保する団地
倉越団地	36	32	88.9%	あり	1.25	○	7,621	一住居	200	○	—	○	継続管理する団地
けやき団地	10	10	100.0%	あり	1.50	○	3,454	区域外	—	×	—	○	継続管理について判断を留保する団地
ききょう団地	42	40	95.2%	あり	0.56	×	10,389	区域外	—	×	—	○	継続管理について判断を留保する団地
協和団地	12	9	75.0%	あり	1.00	×	6,404	区域外	—	×	—	○	継続管理について判断を留保する団地
二ツ森団地	12	11	91.7%	あり	0.20	×	3,129	区域外	—	×	—	○	継続管理について判断を留保する団地
中野団地	13	13	100.0%	あり	2.00	○	5,655	区域外	—	×	—	○	継続管理について判断を留保する団地
長下団地	27	25	92.6%	あり	3.00	○	7,085	区域外	—	×	—	○	継続管理について判断を留保する団地
榎林団地	10	9	90.0%	あり	2.00	○	4,161	区域外	—	×	—	○	継続管理について判断を留保する団地
花松団地	6	5	83.3%	あり	0.40	×	2,751	区域外	—	×	—	○	継続管理について判断を留保する団地
道ノ上団地	5	4	80.0%	停止	—	×	1,450	区域外	—	×	—	○	継続管理について判断を留保する団地
さくら団地	2	2	100.0%	停止	—	×	422	区域外	—	×	—	○	継続管理について判断を留保する団地
千鳥団地	8	8	100.0%	あり	3.00	○	3,298	区域外	—	×	—	○	継続管理について判断を留保する団地

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（1次判定②）

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

- ・ 躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行います。
- ・ 安全性が確保されていない場合は、改善の可能性について検討します。
 - 改善が可能：「優先的な対応が必要（改善可能）」
 - 改善が不可能：「優先的な対応が必要（改善不可能）」
- ・ 安全性が確保されている場合は、居住性に係る評価を行います。

躯体・避難の安全性に関する評価基準

判断 検討内容	改善不要	改善必要（改善可能）	改善必要（改善不可能）
(i) 躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新耐震基準で建設 ・ 耐震診断で耐震性確認済 ・ 耐震改修工事を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性はないが耐震改修の実施可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性がなく耐震改修の実施不可能 ・ 耐用年数経過
(ii) 避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二方向避難等確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 増築せずに改善可能かつ入居者が居ながらの工事可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 改善には増築等必要又は改善には入居者の一時移転必要

- ・ 居住性に係る評価を行います。
 - 居住性に問題がある場合：「改善が必要」
 - 居住性に問題がない場合：「改善不要」

居住性に関する評価基準

判断 検討内容	改善が必要	改善不要
住戸面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸面積 40 m²未満 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸面積 40 m²以上
バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成2年度以前に整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成3年度以降に整備
設備状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浴室なし ・ トイレが未水洗化 ・ 3点給湯未整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浴室あり ・ トイレが水洗化 ・ 3点給湯整備

※住戸面積 40 m²：3人世帯の最低居住面積水準の 40 m²を最低限の面積基準とする。

※バリアフリー：公営住宅等整備基準の改定により、平成3年度以降に建設された公営住宅は一定のバリアフリー性能を有している。

1次判定②の検討内容

団地名	構造階数	躯体の安全性			避難の安全性		居住性							1次判定②判定結果	
		建設年度	耐震性の有無	判定	二方向避難	判定	住戸面積(40㎡以上で○)		ハザード性(H3以降で○)	住戸内設備					判定
							面積	判定		判定	浴槽	水洗化	3給湯		
蛇坂団地	木1	R2	有	○	有	○	66.62/56.19	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
	木1	R3	有	○	有	○	90.26/74.82/ 66.62/56.19	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
	木1	R4	有	○	有	○	90.26/74.82	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
第2野続団地	簡1	S54	不明	×	有	○	58.32	○	×	有	未	未	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	簡1	S55	不明	×	有	○	58.87	○	×	有	未	未	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	簡1	S56	有	○	有	○	58.87	○	×	有	未	未	×	×	改善が必要
	簡1	S57	有	○	有	○	58.87	○	×	有	未	未	×	×	改善が必要
館野団地	木1	S27	不明	×	有	○	36.3	×	×	無	未	未	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
倉越団地	木2	H11	有	○	有	○	59.86/75.28	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
	木2	H12	有	○	有	○	75.28	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
	木2	H13	有	○	有	○	75.28	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
けやき団地	木1	H4	有	○	有	○	70.18/70.38	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
ききょう団地	木2	H5	有	○	有	○	74.93/77.73	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
	木2	H6	有	○	有	○	74.10/74.93/ 77.73	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
	木2	H7	有	○	有	○	74.10/74.93/ 77.73	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
	木1	H14	有	○	有	○	63.97	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
協和団地	木1	H7	有	○	有	○	73.70/78.81	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
	木1	H8	有	○	有	○	78.81	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
二ツ森団地	木1	H12	有	○	有	○	61.68	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
中野団地	木1	H13	有	○	有	○	63.45	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
	木1	H14	有	○	有	○	63.45	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
長下団地	木1	H14	有	○	有	○	44.88	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
	木1	H15	有	○	有	○	44.88/64.59	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
	木1	H16	有	○	有	○	64.59	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
榎林団地	木1	H17	有	○	有	○	65.83	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
花松団地	木1	H20	有	○	有	○	69.4	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
	木1	H21	有	○	有	○	70.23	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
道ノ上団地	木1	S40	不明	×	有	○	41.4/51.34	○	×	有	済	有	○	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
さくら団地	木1	S48	不明	×	有	○	53	○	×	無	済	有	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
千鳥団地	木1	H12	有	○	有	○	63.21	○	○	有	済	有	○	○	改善不要
	木1	H13	有	○	有	○	63.21	○	○	有	済	有	○	○	改善不要

■ 1次判定結果

(1) 及び (2) の検討結果を基に、事業手法を仮設定します。

1次判定結果

		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)
①	継続管理する団地 【36戸】	維持管理 【36戸】	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
		倉越団地【36戸】	Aグループ		
	継続管理について 判断を留保する団地 【218戸】	維持管理、 又は用途廃止 【170戸】	改善、建替、 又は用途廃止 【16戸】	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止 【32戸】
		蛇坂団地【30戸】 けやき団地【10戸】 ききょう団地【42戸】 協和団地【12戸】 ニツ森団地【12戸】 中野団地【13戸】 長下団地【27戸】 榎林団地【10戸】 花松団地【6戸】 千鳥団地【8戸】	第2野続団地[S56-57] 【16戸】	Bグループ	第2野続団地[S54-55] 【23戸】 館野団地【2戸】 道ノ上団地【5戸】 さくら団地【2戸】

1次判定の結果で、事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行います。

Aグループ：「継続管理する団地」のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」及び「改善が必要」な団地・住棟

Bグループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

2) 2次判定

2次判定は、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として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

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

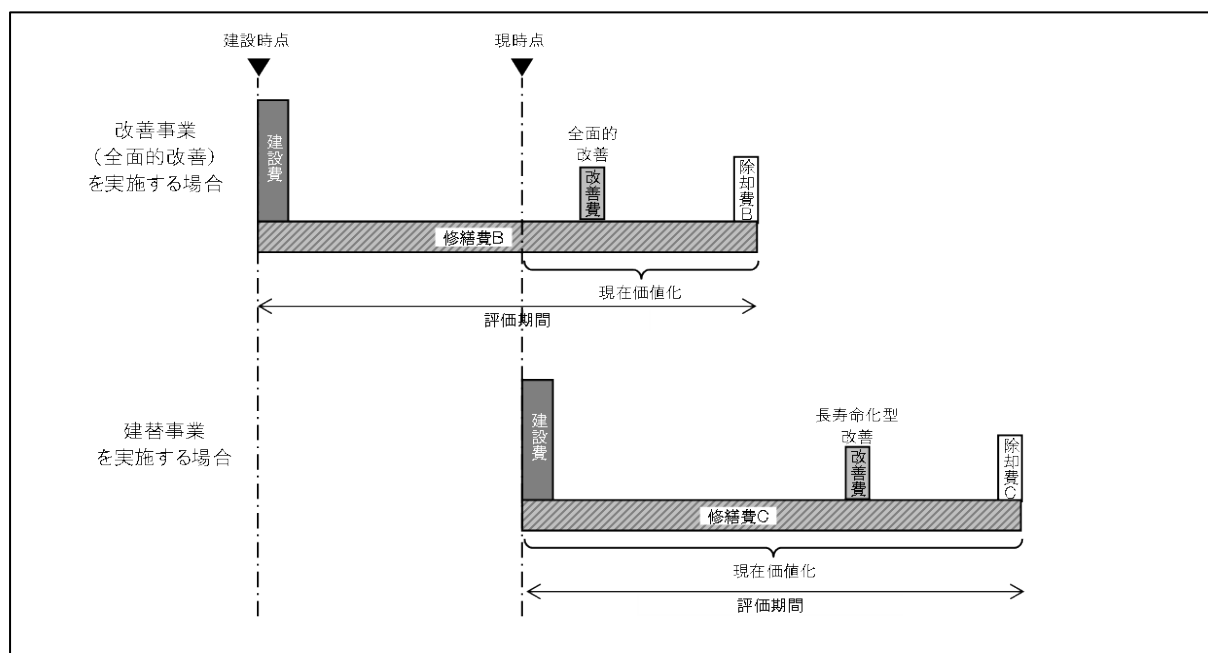
1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟について、ライフサイクルコスト(LCC)の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

今回、Aグループと判定された団地・住棟はありません。

検討内容(判断基準)

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

ライフサイクルコストの比較の算出イメージ



(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（2次判定②）

1次判定において、Bグループとした団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行います。

2次判定②評価基準：その1

	検討基準	将来的な活用の優先度
将来的な活用の優先度	1次判定①・②の「○」の数が2つ以下	低
	1次判定①・②の「○」の数が3つ	中
	1次判定①・②の「○」の数が4つ以上	高

2次判定②評価基準：その2

将来ストック推計	団地内戸数比率	判定
将来ストック数に不足が生じる場合	「低」が1/2以上の団地	当面管理する団地(建替を前提としない)
	「中」が1/2以上の団地	継続管理する団地
	「高」が1/2以上の団地	継続管理する団地
将来ストック数に余剰が生じる場合	「低」が1/2以上の団地	当面管理する団地(建替を前提としない) 耐用年数経過の場合は用途廃止
	「中」が1/2以上の団地	当面管理する団地(建替を前提としない) 耐用年数経過の場合は用途廃止
	「高」が1/2以上の団地	継続管理する団地

※七戸町の将来ストック数は、余剰が生じる推計結果となっているため、「将来ストック数に余剰が生じる場合」の判定となります。

2次判定②の検討内容

団地名	構造 階数	建設 年度	戸数	1次判定① 個数	1次判定② 個数	合計	優先度	判定	
								継続管理	用途廃止
蛇坂団地	木1	R2	12	2	3	5	高	継続管理	-
	木1	R3	10		3	5	高		
	木1	R4	8		3	5	高		
第2野続団地	簡1	S54	15	1	1	2	低	当面管理	用途廃止
	簡1	S55	8		1	2	低		
	簡1	S56	8		2	3	中		
	簡1	S57	8		2	3	中		
館野団地	木1	S27	2	1	1	2	低	当面管理	用途廃止
けやき団地	木1	H4	10	2	3	5	高	継続管理	-
ききょう団地	木2	H5	12	1	3	4	高	継続管理	-
	木2	H6	12		3	4	高		
	木2	H7	14		3	4	高		
	木1	H14	4		3	4	高		
協和団地	木1	H7	10	1	3	4	高	継続管理	-
	木1	H8	2		3	4	高		
二ツ森団地	木1	H12	12	1	3	4	高	継続管理	-
中野団地	木1	H13	10	2	3	5	高	継続管理	-
	木1	H14	3		3	5	高		
長下団地	木1	H14	8	2	3	5	高	継続管理	-
	木1	H15	10		3	5	高		
	木1	H16	9		3	5	高		
榎林団地	木1	H17	10	2	3	5	高	継続管理	-
花松団地	木1	H20	4	1	3	4	高	継続管理	-
	木1	H21	2		3	4	高		
道ノ上団地	木1	S40	5	1	1	2	低	当面管理	用途廃止
さくら団地	木1	S48	2	1	1	2	低	当面管理	用途廃止
千鳥団地	木1	H12	6	2	3	5	高	継続管理	-
	木1	H13	2		3	5	高		

2次判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理 【206戸】	用途 廃止	改善し当面 維持管理	建替 用途廃止 【16戸】	優先的に 改善し当面 維持管理	優先的 な用途 廃止	優先的な建替 【32戸】
維持管理する団地 【206戸】	蛇坂団地【30戸】 倉越団地【36戸】 けやき団地【10戸】 ききょう団地【42戸】 協和団地【12戸】 二ツ森団地【12戸】 中野団地【13戸】 長下団地【27戸】 榎林団地【10戸】 花松団地【6戸】 千鳥団地【8戸】						
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【48戸】	当面維持管理			第2野続団地 【S56-57】 【16戸】			第2野続団地【S54-55】 【23戸】 館野団地【2戸】 道ノ上団地【5戸】 さくら団地【2戸】

3) 3次判定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間における事業手法を決定します。

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の整備手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる整備手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替えや改善等の整備手法を再判定します。併せて、集約・再編の可能性や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

① 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

② 集約・再編等の可能性に関する検討

地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

③ 地域ニーズへの対応等

まちづくりの視点及び地域単位の視点や他の事業主体等との連携の視点など、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

第2野続団地は、昭和56～57年建設の住棟は「用途廃止」、昭和54～55年建設の住棟は「優先的な用途廃止」と判定されています。老朽化が著しく、募集停止を行っているため、「優先的な用途廃止」に再判定します。

○第2野続団地：昭和56～57年建設「用途廃止」、昭和54～55年建設「優先的な用途廃止」

⇒ 全て「優先的な用途廃止」

(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改善事業、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の財政的な見通しを立てるとともに、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

なお、各住棟は木造であり、耐用年数は30年となっています。そのため、計画期間内に耐用年数を経過する住棟が多数ありますが、建物は現在概ね良好な状態を維持しています。今後も計画期間内に限らず、適切な時期に改善事業を実施し、耐用年数経過後においても引き続き良好な状態を維持できるよう努めます。

次ページに長期的な管理の見通しを示します。

(3) 最終判定

これまでの1次、2次及び3次判定の結果をまとめると以下のとおりとなります。

なお、今回「改善不要」となった住棟についても、今後の劣化状況等に鑑み、長寿命化を図るために改善が必要となる住棟については、計画期間後には順次改修を行うこととします。

3次判定結果（判定対象外とした上町野団地及び貝ノ口団地を含める）

	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 【206戸】		改善	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替
維持管理する団地 【206戸】	蛇坂団地【30戸】 倉越団地【36戸】 けやき団地【10戸】 ききょう団地【42戸】 協和団地【12戸】 ニツ森団地【12戸】 中野団地【13戸】 長下団地【27戸】 榎林団地【10戸】 花松団地【6戸】 千鳥団地【8戸】						
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【60戸】	当面維持管理	用途 廃止	改善し当面 維持管理	用途 廃止	優先的に 改善し当面 維持管理	優先的 な用途 廃止	優先的な用途廃止 【60戸】
							第2野続団地【39戸】 館野団地【2戸】 上町野団地【7戸】 貝ノ口団地【5戸】 道ノ上団地【5戸】 さくら団地【2戸】

(4) 長期的な管理の見通し

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを考慮し、概ね 30 年程度の長期的な事業の見通しは以下のとおりです。

長期的な管理の見通し

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画 (10 年間)		中長期活用計画 (11~30 年)
			活用 計画	内 容	
蛇坂団地	15	30	維持管理 (計画修繕)	建設から間もないため、適切に維持管理を行う	長寿命化を図るため個別改善を行い、適切に維持管理する
第 2 野続団地	11	39	用途廃止	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし、用途廃止する	—
舘野団地	2	2	用途廃止	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし、用途廃止を計画するとともに、現入居者へ配慮した払い下げ対応も検討する	—
上町野団地	7	7	用途廃止	令和 5 年度に解体予定である	—
倉越団地	9	36	個別改善	老朽化に対応するため個別改善を行う	適切に維持管理する
貝ノ口団地	5	5	用途廃止	令和 6 年度に解体予定である	—
けやき団地	5	10	維持管理 (計画修繕)	耐用年数経過後も活用するため、計画修繕を行う	長寿命化を図るため個別改善を行い、適切に維持管理する
ききょう団地	9	38	個別改善	H5~7 年度建設の住棟は、老朽化に対応するため個別改善を行う	適切に維持管理する
	2	4	維持管理 (計画修繕)	H14 年度建設の住棟は、耐用年数経過後も活用するため、計画修繕を行う	長寿命化を図るため個別改善を行い、適切に維持管理する
協和団地	6	12	維持管理 (計画修繕)	耐用年数経過後も活用するため、計画修繕を行う	長寿命化を図るため個別改善を行い、適切に維持管理する
二ツ森団地	8	12	維持管理 (計画修繕)	耐用年数経過後も活用するため、計画修繕を行う	長寿命化を図るため個別改善を行い、適切に維持管理する
中野団地	7	13	維持管理 (計画修繕)	耐用年数経過後も活用するため、計画修繕を行う	長寿命化を図るため個別改善を行い、適切に維持管理する
長下団地	16	27	維持管理 (計画修繕)	耐用年数経過後も活用するため、計画修繕を行う	長寿命化を図るため個別改善を行い、適切に維持管理する
榎林団地	5	10	維持管理 (計画修繕)	適切に計画修繕を行う	長寿命化を図るため個別改善を行い、適切に維持管理する
花松団地	3	6	維持管理 (計画修繕)	適切に計画修繕を行う	長寿命化を図るため個別改善を行い、適切に維持管理する
道ノ上団地	5	5	用途廃止	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし用途廃止する	—
さくら団地	2	2	用途廃止	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし用途廃止する	—
千鳥団地	8	8	維持管理 (計画修繕)	耐用年数経過後も活用するため、計画修繕を行う	長寿命化を図るため個別改善を行い、適切に維持管理する

(5) 計画期間における事業手法の選定

長期的な事業の見通しに基づき、計画期間内における団地別・住棟別事業手法を決定します。なお、新規に整備する住宅はありません。

事業手法別戸数表【公営住宅】

対 象		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅 管理戸数		237 戸	237 戸	237 戸
新規整備事業 維持管理	新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	維持管理予定戸数	198 戸	198 戸	198 戸
	うち計画修繕対応戸数	124 戸	124 戸	124 戸
	うち改善事業予定戸数	38 戸	36 戸	74 戸
	個別改善事業予定戸数	38 戸	36 戸	74 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他住戸（維持保全）	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	39 戸	39 戸

事業手法別戸数表【単独住宅】

対 象		1～5年目	6～10年目	合計
単独住宅 管理戸数		29 戸	29 戸	29 戸
新規整備事業 維持管理	新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	維持管理予定戸数	8 戸	8 戸	8 戸
	うち計画修繕対応戸数	8 戸	8 戸	8 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
	うちその他住戸（維持保全）	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		12 戸	9 戸	21 戸

計画修繕	住宅の効用を維持するために計画的に行う修繕（修繕周期に基づき実施）のみ実施するものを計上。※点検結果により単費で事業を実施予定のもの
個別改善	居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型のうち、該当する改善メニューを選択し実施するものを計上。
全面的改善	改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行ったほうが効率的であると判断される場合に実施するものを計上。
その他	前期または後期に、計画修繕・個別改善・用途廃止のいずれも行わない住戸を計上。
用途廃止	公営住宅として用途を廃止する住宅を計上。

・表中「合計」の値は、計画期間（10年間）の各種事業等予定の戸数を示す。
 ・「うち計画修繕対応戸数」及び「うち改善事業予定戸数」は、同じ建物において前期及び後期に別事業を行う場合は重複して計上しない。
 ・前期又は後期の欄については、計画修繕と個別改善を両方行う住戸は「うち改善事業予定戸数」として計上。

公営住宅ストックの事業手法別戸数表（合計の内訳）

計画修繕：【公営】蛇坂（30戸）、けやき（10戸）、ききょう（4戸）、協和（12戸）、ニツ森（12戸）、中野（13戸）、長下（27戸）、榎林（10戸）、花松（6戸）、【単独】千鳥（8戸）
個別改善：倉越（36戸）、ききょう（38戸）
用途廃止：【公営】第2野続（39戸）、【単独】館野（2戸）、上町野（7戸）、貝ノ口（5戸）、道ノ上（5戸）、さくら（2戸）

第6章 点検の実施方針

1 点検の実施方針

全ての団地を対象として、以下の方針で定期点検及び日常点検を実施します。

1) 定期点検

建築基準法第12条の法定点検に基づく定期点検に該当する住棟はありませんが、下記の点検については適切に実施します。また、その点検の結果は、それぞれ「公営住宅等維持管理データベース」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。

■建築基準法以外の点検及び検査

・浄化槽設備に関する点検等については、下表のとおり適切に維持管理を行います。

対 象	項 目	根拠法
浄化槽	保守点検（年4回）、清掃（年1回）	浄化槽法第10条
	定期検査（年1回）	浄化槽法第11条

2) 日常点検

日常点検は、年に1度程度「公営住宅等日常点検マニュアル(国土交通省住宅局 平成28年8月)」に則り実施することを基本とし、遊具、外構等、法定点検の点検項目にはないが、町営住宅の適切な維持管理のために必要な対象については、日常点検において点検を行います。

また、入居者が専用的に使用する部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を実施します。

2 点検の対象部位と点検項目

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

なお、法定点検対象部位についても、「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づき日常点検を行うことが望ましいとされています。

I 敷地及び地盤

点検部位	日常点検項目	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	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	○
	・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	○
	・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	○
カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

II 建築物の外部

点検部位	日常点検項目	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	○
	・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	○
	・PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○(塗り仕上げ除く)
	・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	・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	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	・シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	・落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

Ⅲ 屋上及び屋根

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、 屋上回り	・ 屋上面の劣化及び損傷の状況	○
	・ 雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	・ 屋根の劣化及び損傷の状況	○

Ⅳ 避難施設等

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 廊下 (共用廊下)	・ 物品の放置の状況	○
	・ 手すりの劣化及び損傷の状況	
	・ 床の劣化及び損傷の状況	
	・ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	・ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	・ 物品の放置の状況	○
ウ) バルコニー	・ 手すり等の劣化及び損傷の状況	○
	・ 物品の放置の状況	○
	・ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	・ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	・ 物品の放置の状況	○
	・ 階段各部の劣化及び損傷の状況	○

Ⅴ 給水設備及び排水設備

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び 排水配管 (隠蔽部分及び埋 設部分を除く)	・ 配管の腐食及び漏水の状況	○
イ) 給水タンク等、 給水ポンプ	・ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	○
ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋 設部分を除く)	・ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

第7章 計画修繕の実施方針

1 計画修繕の実施方針

計画修繕と判断した団地を対象として、以下の方針で計画修繕を実施します。

日常点検の内容や、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考に、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

また、町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施することが重要であり、これを確実に実行するため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を想定し、別途「長期修繕計画」を定めることを検討します。

「長期修繕計画」と「公営住宅等長寿命化計画」は、その役割において、次のとおり整理されます。

- 長期修繕計画…町営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。
- 公営住宅等長寿命化計画…計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、策定指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

2 対象項目別の修繕周期

計画修繕の実施は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ、以下の対象項目別の修繕周期に従い検討します。

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様
1 屋根防水				
①屋上防水(保護防水)	屋上、搭屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
		修繕	24年	下地調整のうえ露出防水(かぶせ方式)
②屋上防水(露出防水)	屋上、搭屋	修繕	12年	塗膜防水のうえ保護塗装(かぶせ方式)
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去のうえ下地調整、露出アスファルト防水等
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去のうえ、下地補修、葺替え
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等
2 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	18年	高圧洗浄のうえ、下地調整、塗膜防水等
②開放廊下一階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	18年	高圧洗浄のうえ、下地調整、塗膜防水等
3 外壁塗装等				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄のうえ、下地処理、仕上塗材塗り等
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニーの軒天部分	塗替	18年	高圧洗浄のうえ、下地処理、仕上塗材塗り等
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去のうえ、下地処理、打替え
4 鉄部塗装等				
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理のうえ、塗装
	屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理のうえ、塗装
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理のうえ、塗装
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理のうえ、塗装
	共用部分ドア、MB扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理のうえ、塗装
③非鉄部塗装	(アルミ製、ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ等	清掃	18年	洗浄のうえ、コーティング
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板、エアコンスリーブ、雨樋等	塗替	18年	下地処理のうえ、塗装
5 建具・金物等				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	点検調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ピート等)の取替等
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等
		取替	36年	全部撤去のうえ、取替
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去のうえ、アルミ製フェンスに取替
	MBの扉、PSの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法
6 共用内部				
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
7 給水設備				
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)
		取替	40年	ステンレス鋼管
	水道メーター	取替	8年	支給品
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	
8 排水設備				
①雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
②汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
		取替	50年	鑄鉄管
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
		取替	30年	ヒューム管
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	
9 ガス設備				
①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
	ガスメーター	取替	10年	
②ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管
10 空調換気設備				
①空調設備	管理室、集会所等のエアコン	取替	15年	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年	
11 電灯設備				
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年	
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4~6年	
②配電盤類	配電盤、プルボックス等	取替	30年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	
④避雷針設備	避雷突針、ポール、支持金物、導線、接地極等	取替	40年	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年	
12 情報・通信設備				
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等	取替	15年	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年	

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様
1 3 消防用設備				
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、 屋内消火栓箱等	取替	25年	
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、 中継器、受信機等	取替	20年	
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専 用栓箱等	取替	25年	
1 4 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
	全構成機器	取替	30年	
1 5 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側 溝、排水溝	補修	20年	
	囲障(塀、フェンス等)、 サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年	
	埋設排水管、排水樹等	取替	20年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年	
	植栽	整備	20年	
1 6 専用部分				
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
②設備機器	分電盤	取替	15年	
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
	換気扇	取替	20年	

3 修繕計画

1) 修繕の方針

策定指針が示す標準的な修繕周期を踏まえて、定期的な点検を行い適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持を図り、長期的に活用することが必要です。

七戸町のストックに対しては、改善事業としての工事を勘案して、以下の項目について計画修繕の修繕周期を再設定します。

標準修繕周期の設定

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

2) 修繕計画基本方針の内容

修繕周期に基づき、下記の【住戸】【共用部分】【屋外・外構】ごとに、七戸町のストックに対する標準修繕内容を定めます。ただし、過去の修繕・改善履歴により修繕済みや設置済みは除きます。また、同建設時期の住棟であっても、主体構造や部材仕様及び仕上仕様の違いによる劣化や入居者の使用環境等により劣化の相異が生じているため、次期定期点検を踏まえ、詳細な修繕計画の内容を再検討することとします。

【住戸】

- ・ 修繕周期を超過した、浴室のユニットバス改修を計画します。
- ・ 修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び台所壁の改修を計画します。
- ・ 修繕周期を超過した、便器の改修を計画します。
- ・ 修繕周期を超過した、給湯器改修及び換気扇改修を計画します。
- ・ 修繕周期を超過した、分電盤取替及び警報器等の改修を計画します。
- ・ 修繕周期を超過した、住戸内配管改修を計画します。

※上記修繕内容は入居者の退去に合わせて随時実施するものと計画します。

【共用部分】

- ・ 修繕周期を超過した、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・バルコニー補修・バルコニー防水）を計画します。
- ・ 修繕周期を超過した、屋根修繕（屋根塗替・屋根葺替）を計画します。
- ・ 修繕周期を超過した、階段室内の内壁・天井補修、照明器具取替を計画します。

【屋外・外構】

- ・ 修繕周期を超過した、児童遊園の改修を計画します。
- ・ 修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。

計画修繕の対象となる団地は以下のとおりであり、次ページ以降にその計画修繕内容を列記します。

修繕対象団地・住棟

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数
蛇坂団地	公営	R2	木1	6	12
	公営	R3	木1	5	10
	公営	R4	木1	4	8
けやき団地	公営	H4	木1	5	10
ききょう団地	公営	H14	木1	2	4
協和団地	公営	H7	木1	5	10
	公営	H8	木1	1	2
二ツ森団地	公営	H12	木1	8	12
中野団地	公営	H13	木1	5	10
	公営	H14	木1	2	3
長下団地	公営	H14	木1	4	8
	公営	H15	木1	5	10
	公営	H16	木1	7	9
榎林団地	公営	H17	木1	5	10
花松団地	公営	H20	木1	2	4
	公営	H21	木1	1	2
千鳥団地	単独	H12	木1	6	6
	単独	H13	木1	2	2
合計				75	132

団地別住棟別修繕方針

		団地名→ 建設年度→ 構造階数→	修繕 周期	蛇坂			けやき	ききょう	協和		二ツ森
				R2	R3	R4	H4	H14	H7	H8	H12
				木1	木1	木1	木1	木1	木1	木1	木1
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]		→	3-13	2-12	1-11	31-41	21-31	28-38	27-37	23-33	
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	○	○	○	○	—
		ユニットバス改修	25	—	—	—	○	○	○	○	○
		手すり設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	—	—	—	○	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	—	—	—	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	—	—	—	○	○	○	○	○
		手すり設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	—	—	—	○	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	—	—	—	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	15	—	—	—	○	○	○	○	○
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配管	警報器等の設置・改修	20	—	—	—	○	○	○	○	○
		給水・給湯管改修	20	—	—	—	○	○	○	○	○
排水管改修		30	—	—	—	○	○	○	○	○	
ガス管改修	ガス管改修	30	—	—	—	○	○	○	○	○	
	建具等	建具改修	36	—	—	—	○	—	○	○	○
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	—	—	—	○	○	○	○	○
		吹付タイル補修	18	—	—	—	—	—	—	—	—
		軒裏補修	18	—	—	—	○	○	○	○	○
		庇・笠木補修	18	—	—	—	○	○	○	○	○
		雨樋等補修	18	—	—	—	○	○	○	○	○
		バルコニー補修	18	—	—	—	—	—	—	—	—
		バルコニー防水	18	—	—	—	—	—	—	—	—
	屋根	防水性向上等	12	—	—	—	○	○	○	○	○
		屋根塗替	12	—	—	—	○	○	○	○	○
		屋根葺替	24	—	—	—	○	○	○	○	○
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	○	—	○	○	○	○	○
		入口ー通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		手すりの設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	電気等設備	郵便箱	24	—	—	—	○	○	○	○	○
		消火栓箱取替	25	—	—	—	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	—	—	—	○	○	○	○	○
		照明器具取替	15	—	—	—	○	○	○	○	○
	配管	共視聴アンテナ改修	15	—	—	—	○	○	○	○	○
		給水・給湯管改修	20	—	—	—	○	○	○	○	○
		排水管改修	30	—	—	—	○	○	○	○	○
		ガス管改修	30	—	—	—	○	○	○	○	○
	屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	○	—	○	—
			駐輪場屋根改修	20	—	—	—	—	—	—	—
			物置等の整備・改修	20	—	—	—	—	○	—	—
		給排水・電気等設備	浄化槽改修	—	—	—	—	—	—	—	—
			屋外灯改修	15	—	○	—	○	○	○	○
		配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	○	○	○	○
排水管改修			30	—	—	—	○	○	○	○	
ガス管改修			30	—	—	—	○	○	○	○	

○計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない項目

団地別住棟別修繕方針

		団地名→ 建設年度→ 構造階数→	修繕 周期	中野		長下			榎林	花松		千鳥	
				H13	H14	H14	H15	H16	H17	H20	H21	H12	H13
				木1	木1	木1	木1	木1	木1	木1	木1	木1	木1
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]		→		22-32	21-31	21-31	20-30	19-29	18-28	15-25	14-24	23-33	22-32
住戸	浴室	防水性向上等	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ユニットバス改修	25	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		手すり設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		手すり設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		排水管改修	30	○	○	○	○	—	—	—	—	○	○
ガス管改修		30	○	○	○	○	—	—	—	—	○	○	
建具等	建具改修	36	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		吹付タイル補修	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		軒裏補修	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		庇・笠木補修	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		雨樋等補修	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		バルコニー補修	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		バルコニー防水	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	屋根	防水性向上等	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		屋根塗替	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		屋根葺替	24	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		入口通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		手すりの設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	電気等設備	郵便箱	24	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—
		消火栓箱取替	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	○	○	○	○	—	—	—	—	—	—
		照明器具取替	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	配管	共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		排水管改修	30	○	○	○	○	—	—	—	—	—	—
	屋外外構	共同・付帯施設	ガス管改修	30	○	○	○	○	—	—	—	—	—
			児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			駐輪場屋根改修	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		給排水・電気等設備	物置等の整備・改修	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—
浄化槽改修			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配管		屋外灯改修	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	—	—	—	—	○		
	排水管改修	30	○	○	○	○	—	—	—	—	○		
配管	ガス管改修	30	○	○	○	○	—	—	—	—	○		

○計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない項目

第8章 改善事業の実施方針

1 改善事業の実施方針

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を勘案のうえ実施を検討します。

改善事業のタイプ

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

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

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

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

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

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

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

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

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

2 団地別・住棟別改善事業の方針

1) 居住性向上型

住戸、共用部分、屋外・外構ともに、本計画期間内では実施予定はありません。

2) 福祉対応型

住戸、共用部分、屋外・外構ともに、本計画期間内では実施予定はありません。

3) 安全性確保型

住戸、共用部分、屋外・外構ともに、本計画期間内では実施予定はありません。

4) 長寿命化型

共用部分では、住棟の屋根や外壁について、躯体の耐久性向上を目指して屋根改善及び外壁改善を実施し、長寿命化を図ります。

【実施内容】

・屋根・外壁改善（倉越団地、ききょう団地）

5) 脱炭素社会対応型

住戸、共用部分、屋外・外構ともに、本計画期間内では実施予定はありません。

6) 子育て世帯支援型

住戸、共用部分、屋外・外構ともに、本計画期間内では実施予定はありません。

3 団地別・住棟別改善事業計画

1) 計画期間内に実施する事業

(1) 倉越団地

【長寿命化型】屋根・外壁改善

長寿命化に資する住棟の耐久性向上を目指し、1号棟から4号棟は令和11年度、5号棟から7号棟は令和12年度、8号棟から9号棟は令和13年度に屋根・外壁改善事業の実施を予定します。

(2) ききょう団地

【長寿命化型】屋根・外壁改善

長寿命化に資する住棟の耐久性向上を目指し、1号棟から3号棟は令和8年度、4号棟から6号棟は令和9年度、7号棟から9号棟は令和10年度に、屋根・外壁改善事業の実施を予定します。

2) 計画期間以降に実施する事業

計画期間内において修繕対応とした団地は、計画期間以降、長寿命化に資する住棟の耐久性向上を目指し、屋根・外壁改善の実施を検討します。

ただし、建設年度が古い住棟から順次事業を実施していく計画としていますが、単年度の事業量を勘案しているため全体の事業期間が長期間となり、住棟によっては耐用年数を10年近く過ぎてからの事業実施となることが課題となります。

そのため、現計画では築年数が古い住棟から順次改善事業の実施を位置付けていますが、計画期間中の事業の進捗状況や劣化状況、その時の必要戸数を勘案し、適宜計画の見直しを行います。

【実施内容】

・屋根・外壁改善（けやき団地、協和団地、二ツ森団地、千鳥団地、中野団地、ききょう団地（H14）、長下団地、榎林団地、花松団地、蛇坂団地）

※築年数が古い順に実施を想定

第9章 建替事業の実施方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅がないことから、本計画期間（令和6年度から令和15年度）までの10年間において、建替事業は実施しません。

蛇坂団地の建替完了に伴い、令和6年度に貝ノ口団地を除却します。

なお、今後も建替を実施する場合は、他の団地との集約・再編等を検討します。

第10章 用途廃止の実施方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「優先的な用途廃止」と判定された団地は6団地32棟60戸となっています。令和5年度に上町野団地、令和6年度に貝ノ口団地を除却予定です。それ以外の団地については、入居者が退去次第、段階的な用途廃止を行っていきます。

入居者の移転先は、今後も維持管理していく町営住宅を基本としますが、入居者の意向等も考慮するものとします。

用途廃止の対象団地

地区	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	備考
七戸	第2野続団地	公営	11	39	S54~57	簡1	
	館野団地	単独	2	2	S27	木1	
	上町野団地	単独	7	7	S31	木1	令和5年度除却予定
	貝ノ口団地	単独	5	5	S34	木1	令和6年度除却予定
天間林	道ノ上団地	単独	5	5	S40	木1	
	さくら団地	単独	2	2	S48	木1	
町営住宅（6団地）		公営	11	39			
		単独	21	21			
		合計	32	60			

第 1 1 章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に予定する事業は、以下のとおりです。

年次別改善計画（前期）

団地名	棟名	戸数	構造階数	建設年度	改善事業の内容（前期）				
					R06年度 (2024)	R07年度 (2025)	R08年度 (2026)	R09年度 (2027)	R10年度 (2028)
倉越	1～4号棟	16	木2	H11					改善設計
	5～7号棟	12	木2	H12					
	8～9号棟	8	木2	H13					
ききょう	1～3号棟	12	木2	H5		改善設計	屋根・外壁改善		
	4～6号棟	12	木2	H6			改善設計	屋根・外壁改善	
	7～9号棟	14	木2	H7				改善設計	屋根・外壁改善
	10～11号棟	4	木1	H14					

改善メニュー凡例：

居住性向上型	福祉対応型	安全性確保型	長寿命化型	脱炭素社会対応型
子育て世帯支援型	解体撤去	※無着色は交付金対象外		

年次別改善計画（後期）

団地名	棟名	改善事業の内容（後期）					備考
		R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)	R15年度 (2033)	
倉越	1～4号棟	屋根・外壁改善					
	5～7号棟	改善設計	屋根・外壁改善				
	8～9号棟		改善設計	屋根・外壁改善			
ききょう	1～3号棟						
	4～6号棟						
	7～9号棟						
	10～11号棟						事業予定なし

第12章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備及び建替事業を実施する住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出します。また、長寿命化型改善事業を実施する住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

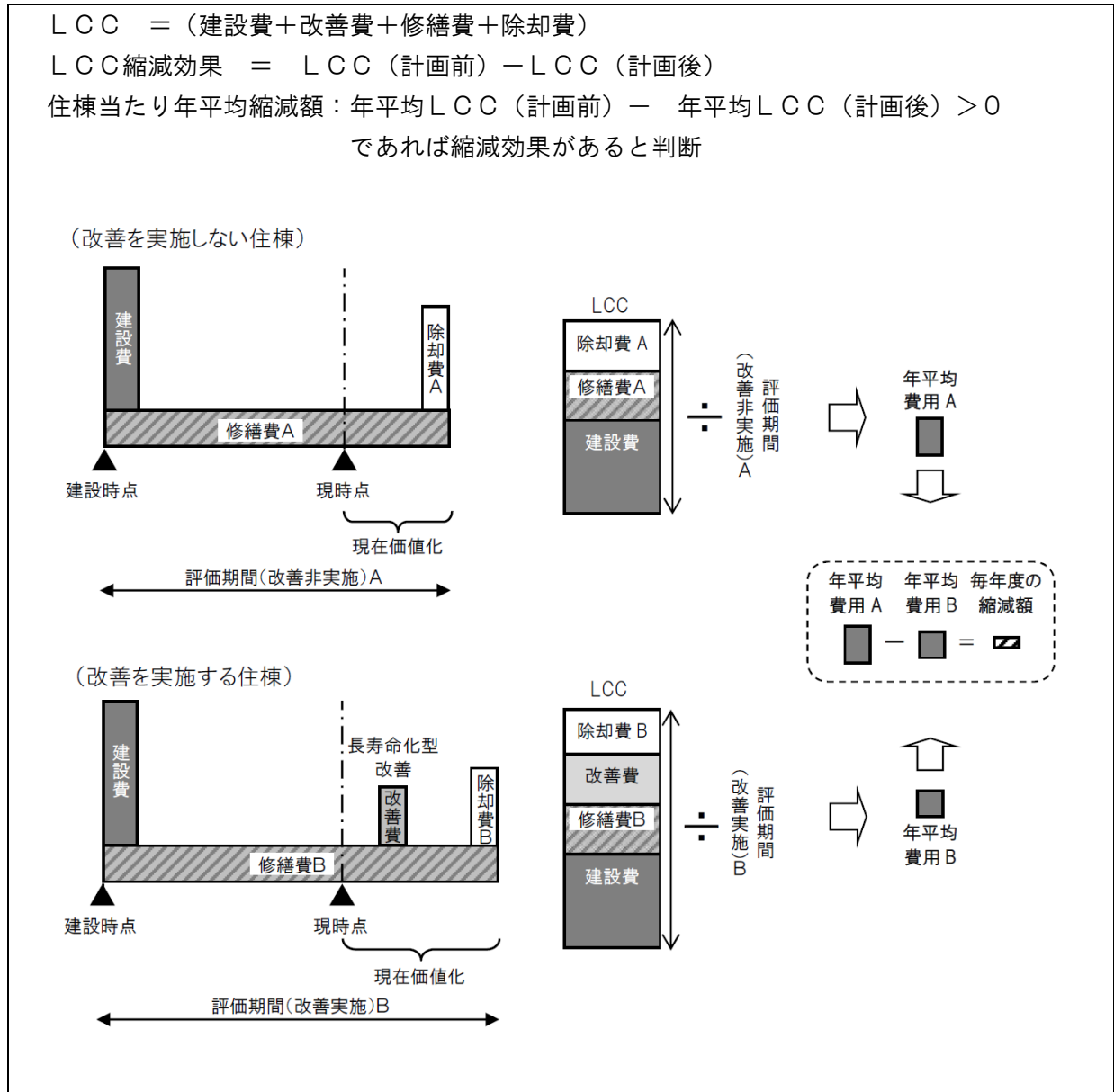
なお、LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

ライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

$$LCC \text{縮減効果} = LCC \text{（計画前）} - LCC \text{（計画後）}$$

住棟当たり年平均縮減額：年平均LCC（計画前）－ 年平均LCC（計画後）> 0
であれば縮減効果があると判断



1 新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出

新規整備及び建替事業を実施する住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコスト（LCC）を算出します。

本計画期間内に、新規整備する住宅はありません。

2 改善事業におけるライフサイクルコストの算出

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

LCC算定プログラムは耐火構造を対象としますが、今回改善を行う住棟はすべて木造のため、便宜的に「中層耐火構造階段室型モデル」を使って算定します。それに伴い、計画前モデルの評価期間を35年、計画後モデルの評価期間を60年とします。

計画期間内に長寿命化型改善を実施することにより、計13,633千円/年のLCC縮減効果が期待されます。

ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

団地名	住棟 番号	戸数	建設 年度	計画前LCC (千円/戸・年)	計画後LCC (千円/戸・年)	年平均縮減額 (千円/戸・年)	LCC 縮減効果 (千円/棟・年)
倉越団地	1号棟	4	H11	573	374	198	794
倉越団地	2号棟	4	H11	573	374	198	794
倉越団地	3号棟	4	H11	573	374	198	794
倉越団地	4号棟	4	H11	573	374	198	794
倉越団地	5号棟	4	H12	591	385	206	825
倉越団地	6号棟	4	H12	591	385	206	825
倉越団地	7号棟	4	H12	591	385	206	825
倉越団地	8号棟	4	H13	575	371	204	818
倉越団地	9号棟	4	H13	575	371	204	818
ききょう団地	1号棟	4	H5	476	326	150	598
ききょう団地	2号棟	4	H5	476	326	150	598
ききょう団地	3号棟	4	H5	476	326	150	598
ききょう団地	4号棟	4	H6	528	359	169	676
ききょう団地	5号棟	4	H6	528	359	169	676
ききょう団地	6号棟	4	H6	528	359	169	676
ききょう団地	7号棟	4	H7	556	376	180	721
ききょう団地	8号棟	4	H7	556	376	180	721
ききょう団地	9号棟	6	H7	556	376	180	1,082
合計				9,894	6,576	3,318	13,633

七戸町公営住宅等長寿命化計画

令和6年3月

発行 青森県七戸町

編集 七戸町 建設課

〒039-2592 青森県上北郡七戸町字七戸 31-2

TEL 0176 - 62 - 6244

URL <http://www.town.shichinohe.lg.jp>