
七戸町蛇坂団地建替基本計画

平成30年3月

七戸町

目 次

序 章	計画のあらまし	
1	計画の目的と位置付け	
	(1) 計画の目的	1
	(2) 計画の位置づけ	1
2	計画の構成	2
第1章	七戸町の現状	
1	七戸町の現況	
	(1) 人口・世帯数の状況	3
	(2) 住宅の現状と特性	8
2	上位計画・関連計画	11
第2章	町営住宅ストックの現状と計画対象団地の概要	
1	町営住宅ストックの状況	
	(1) 団地一覧と敷地条件	17
	(2) 町営住宅の管理状況	19
	(3) 入居状況	20
2	計画対象団地の概要	
	(1) 目標年次における公的賃貸住宅等の供給方針	21
	(2) セーフティネットの方針及び目標年次におけるストック数	21
	(3) 計画期間内に実施する建替事業	22
	(4) 計画対象団地の現状	23
	(5) 建替実施団地の状況（蛇坂団地）	25
	(6) 都市マスタープランでの位置づけ	28
第3章	入居者の意向と公営住宅の課題	
1	入居者意識調査	
	(1) 調査概要	29
	(2) 入居者意向調査結果	30
	(3) 過去の入居者意向調査との比較	36
2	町営住宅の課題	
	(1) 社会の構造的変化への対応	39
	(2) 上位計画・関連計画との整合	39
	(3) 入居者意向と居住ニーズへの対応	40
	(4) 建替え整備の課題整理	41

第4章	建替基本方針	
1	建替基本方針	
	(1) 建替えの基本目標	44
	(2) 土地利用の基本方針	44
	(3) 住棟・住戸整備の基本方針	45
2	整備水準の目標	
	(1) 基本的な整備水準	47
	(2) 高齢者に配慮した整備水準	48
	(3) 整備水準の目標	49
3	タイプ別供給の設定	
	(1) タイプ別供給の考え方	50
	(2) 住戸面積の設定	50
第5章	建替基本計画	
1	配置計画	
	(1) 敷地状況	51
	(2) 敷地活用ゾーニング	51
2	住棟計画	
	(1) 高齢者向け住宅	52
	(2) 一般世帯向け住宅	52
	(3) 住棟間隔	52
3	各基本計画図	
	(1) 配置図	53
	(2) 平面図	55
	(3) 高齢者棟 立面・断面	57
	(4) 一般世帯棟 立面・断面	59
	(5) 外構図	61
	(6) 高齢者棟抜粋日影図	63
	(7) 一般世帯棟抜粋日影図	65
	(8) 完成パース	67
第6章	事業計画	
1	段階的整備計画	
	(1) 敷地測量・地質調査	69
	(2) 開発行為許可	69
	(3) 造成工事実施設計	69
	(4) 建築工事基本設計	69
	(5) 建築工事実施設計	69
	(6) 現入居者移転	69
	(7) 解体工事	69
	(8) 造成工事	69
	(9) 建築工事・建築監理業務	69
2	概算事業費	
	(1) 全体事業費概算結果	70
	(2) 解体工事費	70
	(3) 造成工事費	71
	(4) 建築工事費	72
3	事業スケジュール及び年度別概算事業費	73

序章 計画のあらまし

1 計画の目的と位置付け

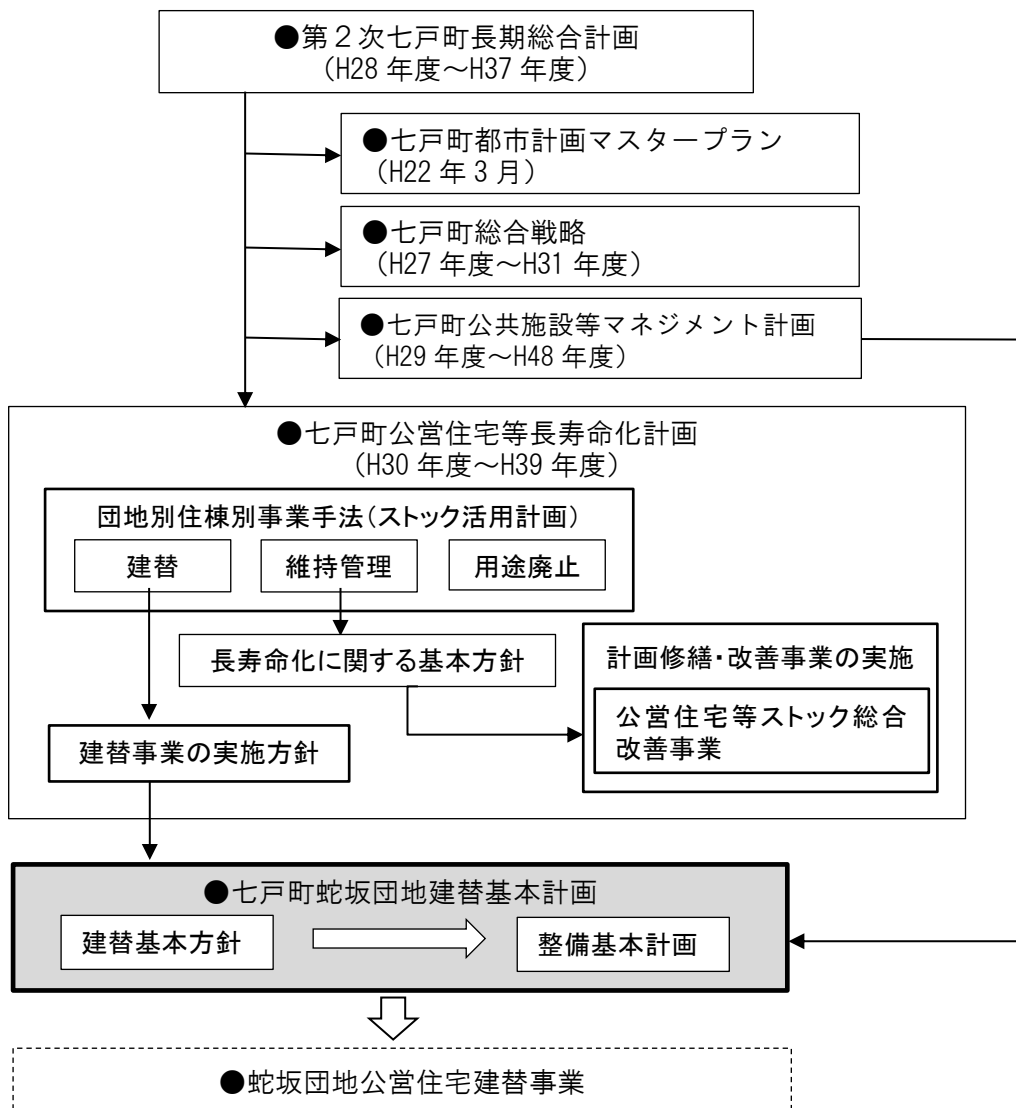
(1) 計画の目的

七戸町では、老朽化が進んでいる町営住宅について、計画的かつ効果的な維持管理及び建替えを目指し、平成 23 年度に「七戸町公営住宅等長寿命化計画」を策定した。その中で、七戸地区に立地する蛇坂団地、上町野団地、貝ノ口団地の近隣 3 団地は、著しい老朽化と耐震性能を有していないことから、入居者の安全と居住環境の改善のため統合建替えと位置付けられた。

さらには、国では公営住宅等長寿命化計画策定指針の改訂（平成 28 年度）が行われたことを受け、七戸町においても平成 23 年度策定計画の改訂を行うとともに、住宅困窮者に対する町営住宅の将来需要に見合った建替整備事業を計画することとした。この公営住宅建替整備事業では、従前入居者に十分考慮した整備を行う必要がある。よって、建替整備に係る基本方針・基本計画を策定し、円滑な建替整備事業の推進を図ることを目的とする。

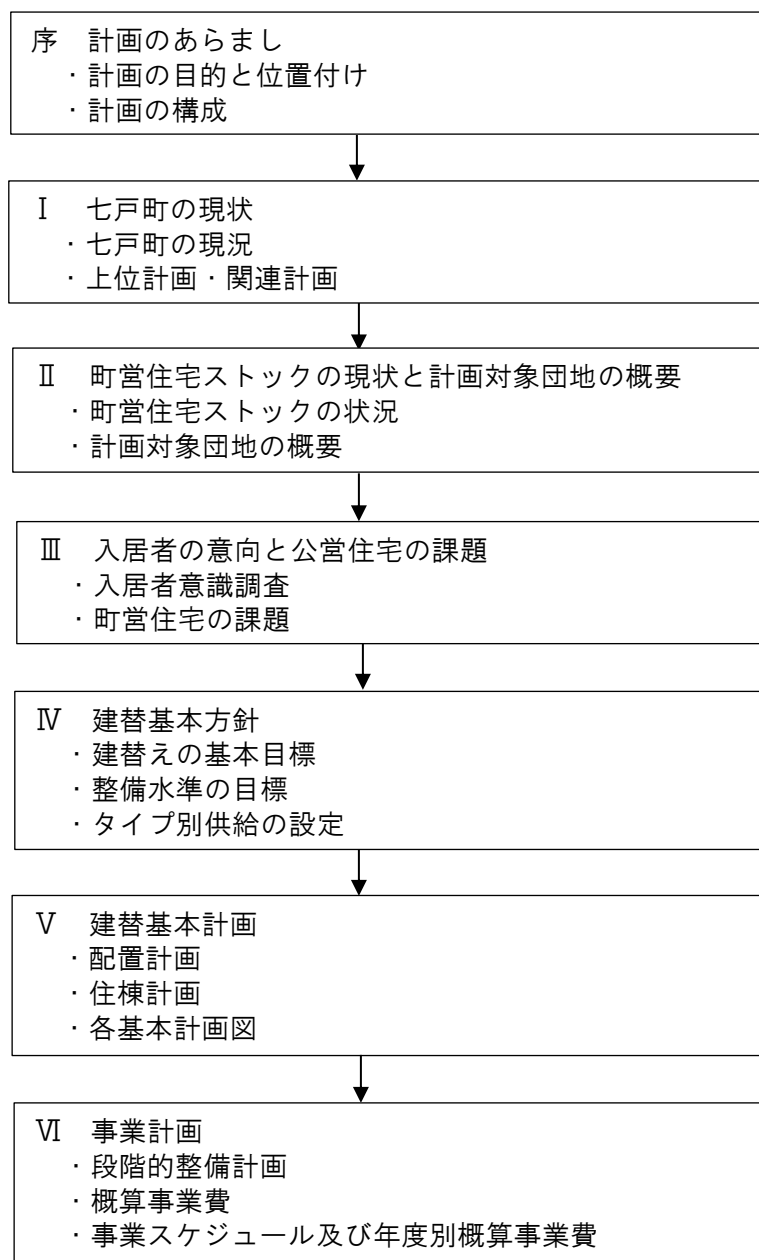
(2) 計画の位置づけ

本計画は、七戸町公営住宅等長寿命化計画における、公営住宅のストック活用計画に基づき、建替えと判断された蛇坂団地の建替事業の整備基本計画として位置づけられる。



2 計画の構成

計画の構成



第1章 七戸町の現状

1 七戸町の現況

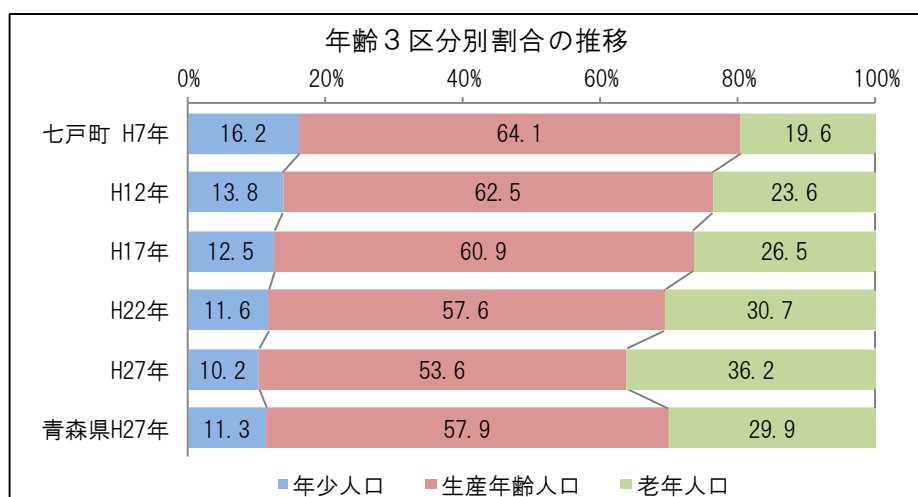
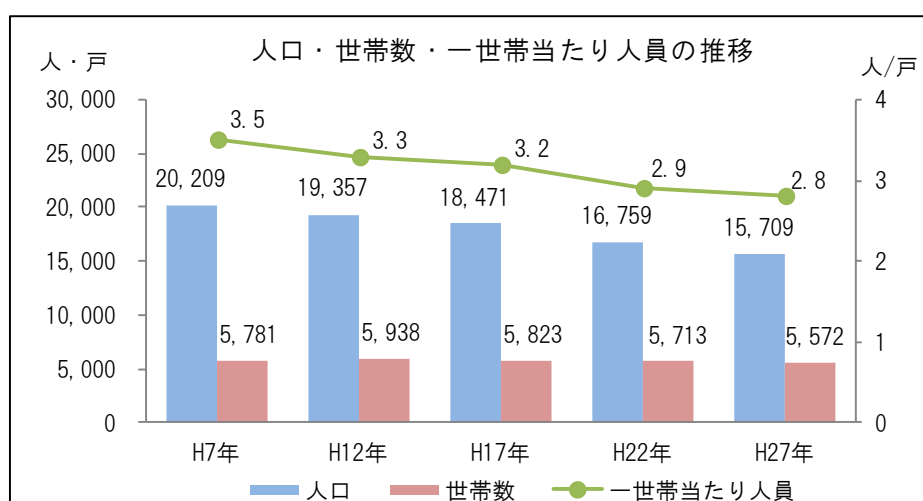
(1) 人口・世帯数の状況

①人口・世帯数・1世帯当たり人員

- ・平成27年時点の人口は15,709人。近年、減少傾向が続いており、平成7年から27年までの20年間で4,500人（マイナス22.3%）が減少。
- ・世帯数は平成12年をピークに、以後、減少に転じ平成27年時点で5,572戸。
- ・以上に伴い、一世帯当たりの人員も減少傾向を示し、平成27年時点で2.8人（青森県平均2.6人に近似）。

②年齢3区分別人口割合

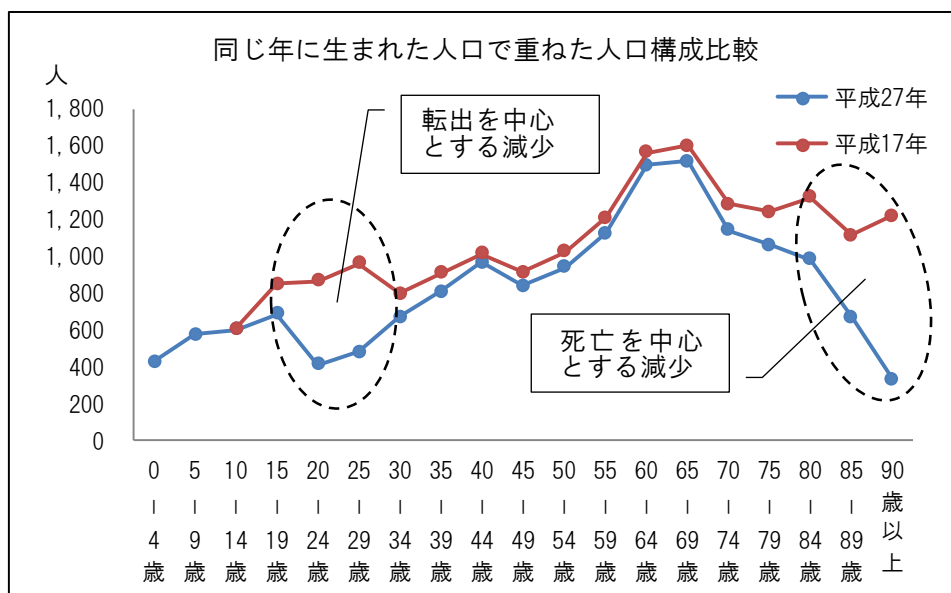
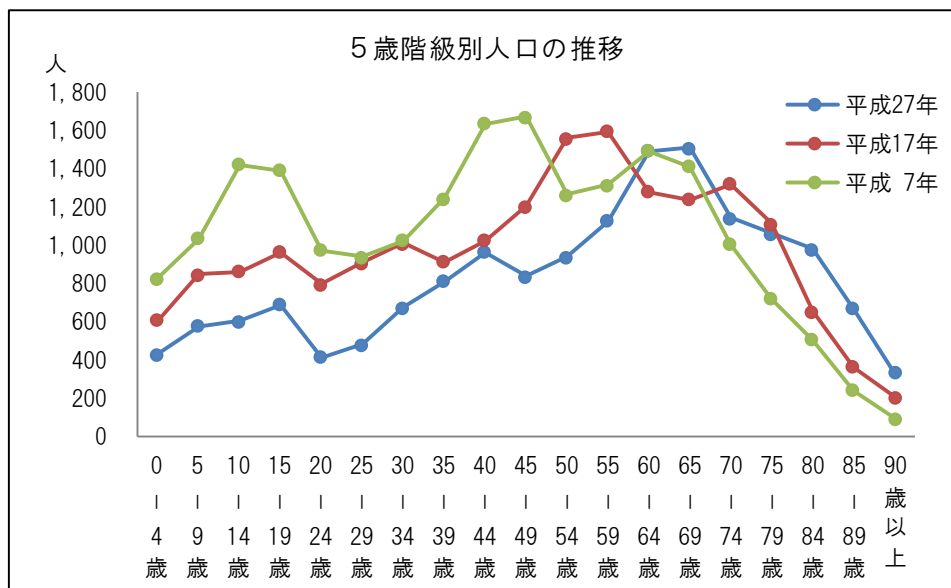
- ・老年人口割合が大きく増加したのに対して、年少人口と生産年齢人口割合が減少。
- ・平成27年の年少人口割合は10.2%、生産年齢人口53.6%、老年人口36.2%。老年人口の割合は青森県を大きく上回る。



(国勢調査)

③ 5歳階級別人口の推移

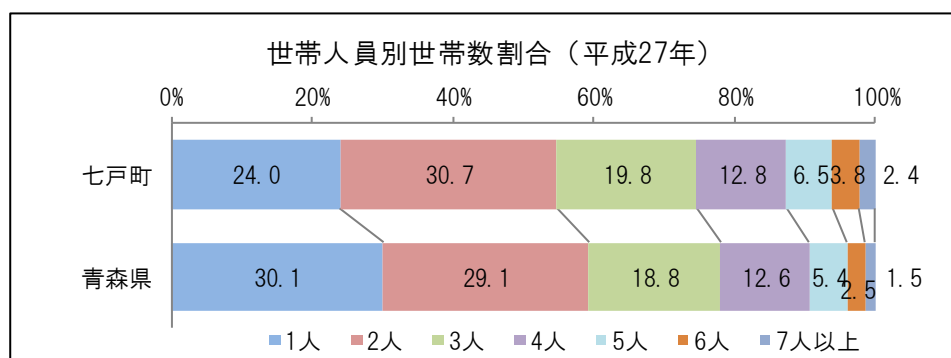
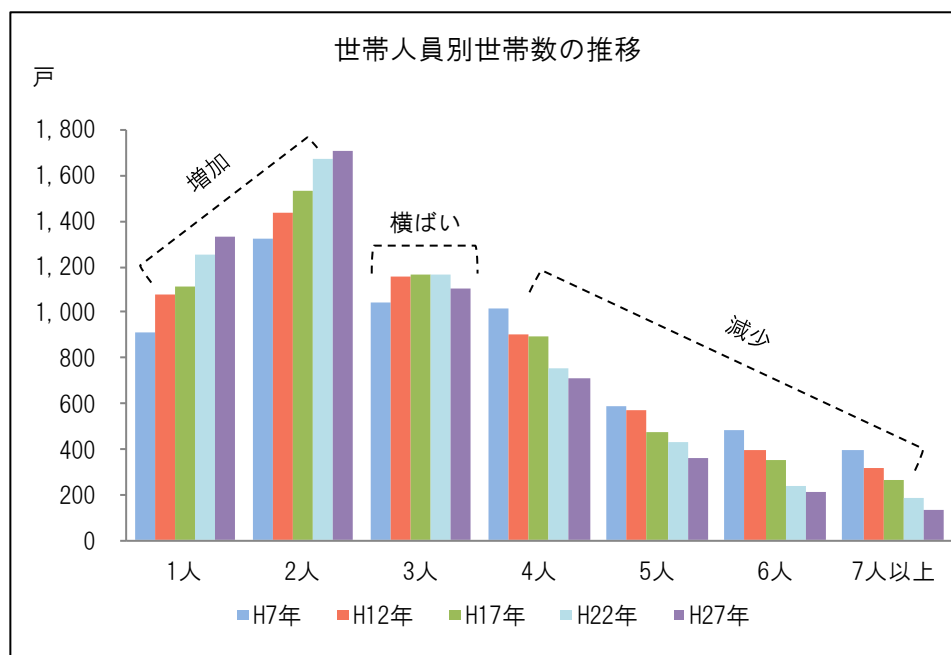
- ・平成7年、17年、27年の5歳階級別人口を比較すると、少子高齢化の進展が顕著である。
- ・特に、平成7年時点の10歳～19歳と40歳～49歳からなる、いわゆるファミリー家族を中心とした人口構成から、その後、親世代の高齢化の一方で、若者層の人口減少が進み、少子高齢化が著しい。
- ・平成17年～27年にかけての変化を見ると、この間、平成27年時点の20歳～29歳の人口と80歳以上の高齢者の人口が大きく減少しており、前者は転出、後者は死亡が中心的要因と考えられる。



(国勢調査)

④世帯人員別世帯数

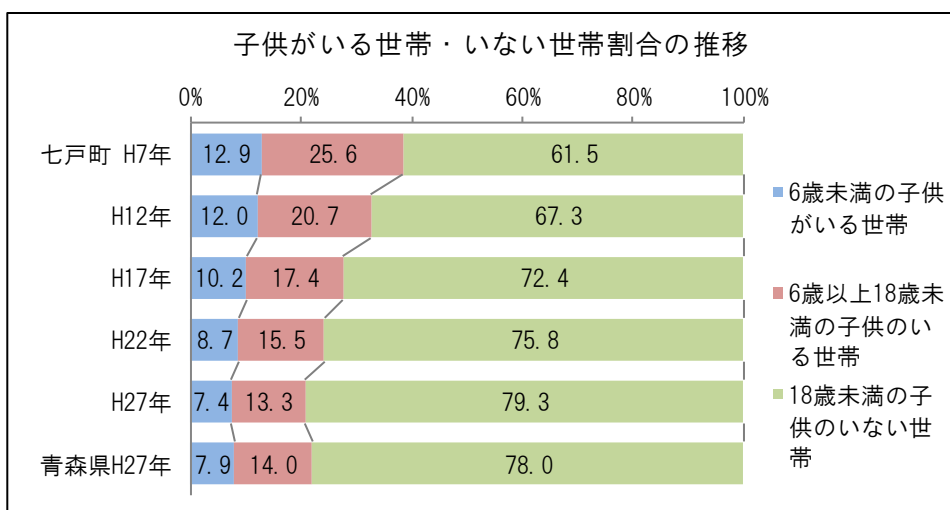
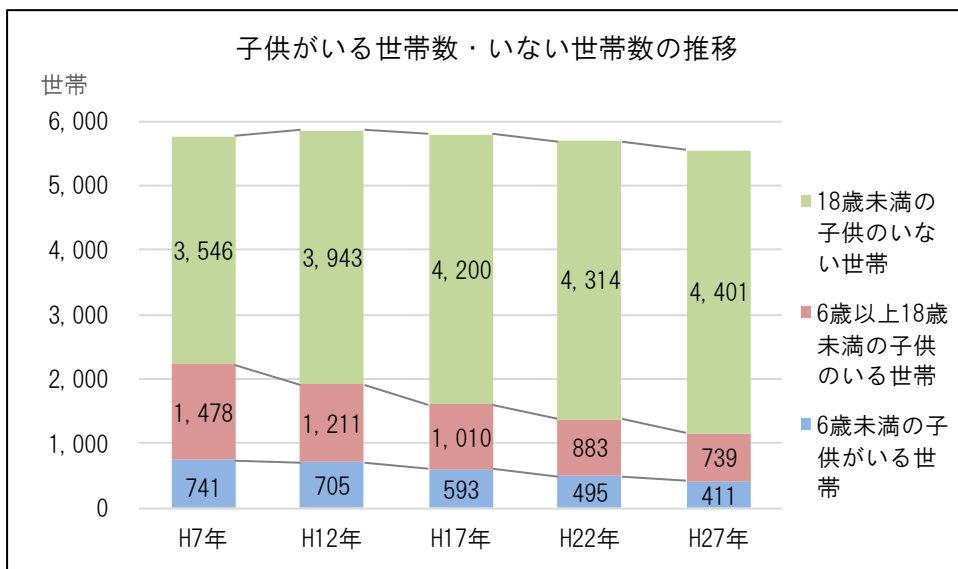
- ・ 2人世帯が最も多く、次いで1人世帯、3人世帯が続く。
- ・ 2人世帯の割合は全体の約3割を占め、1人世帯と2人世帯を合わせると全体の過半数を占める。
- ・ 近年の動向は、1人世帯と2人世帯が増加、3人世帯は横ばい、4人世帯以上は減少傾向にある。
- ・ 青森県全体と比較して、1人世帯の割合が少なく、反対に2人以上世帯の割合が多い。



(国勢調査)

⑤子供のいる世帯・いない世帯

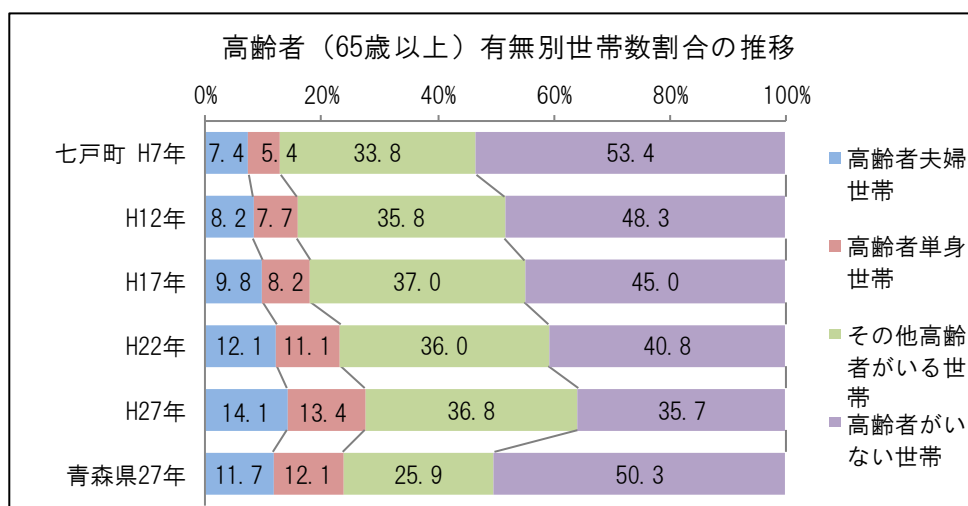
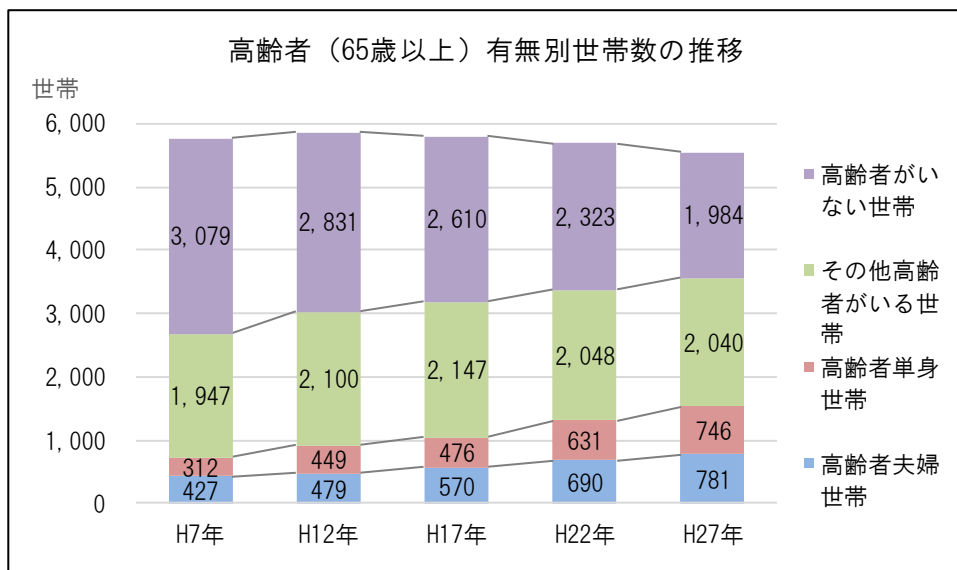
- ・「6歳未満の子供がいる世帯数」は411世帯、「6歳以上18歳未満の子供のいる世帯数」は739世帯で、一般世帯総数に占める割合はそれぞれ7.4%、13.3%である（平成27年）。
- ・一方、18歳未満の子供のいない世帯数は4,401世帯で、全体のほぼ8割を占める。
- ・近年の動向としては、子供のいる世帯数（「6歳未満の子供がいる世帯数」と「6歳以上18歳未満の子供のいる世帯数」）の減少が続き、反対に子供のいない世帯数（18歳未満の子供のいない世帯数）が増加の一途をたどる。
- ・青森県全体と比べて、子供のいる世帯（「6歳未満の子供がいる世帯数」と「6歳以上18歳未満の子供のいる世帯数」）の割合が若干少ない。



（国勢調査）

⑥高齢者世帯及び高齢者世帯員の有無別世帯数

- ・平成27年の高齢者単身世帯746戸、高齢者夫婦世帯781戸。一般世帯総数5,551戸に対する割合はそれぞれ13.4%、14.1%を占め、ともに青森県平均を上回る。
- ・平成7年～27年の20年間で高齢者単身世帯は2.39倍、高齢者夫婦世帯は1.83倍と大きく増加（平成17年～27年の10年間では、高齢者単身世帯1.57倍、高齢者夫婦世帯1.37倍）。

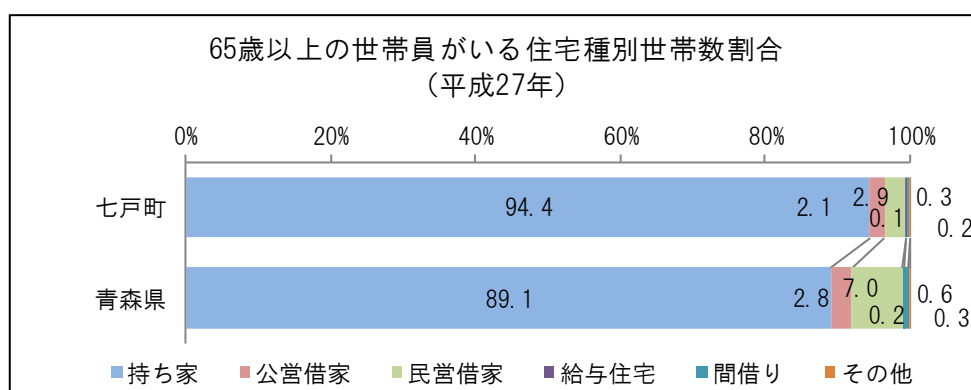
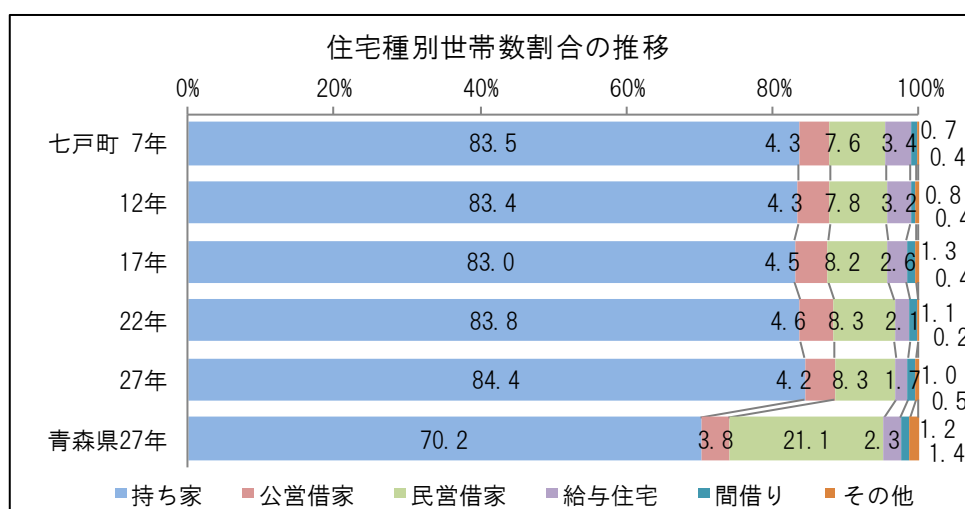


(国勢調査)

(2) 住宅の現状と特性

①住宅種別世帯数

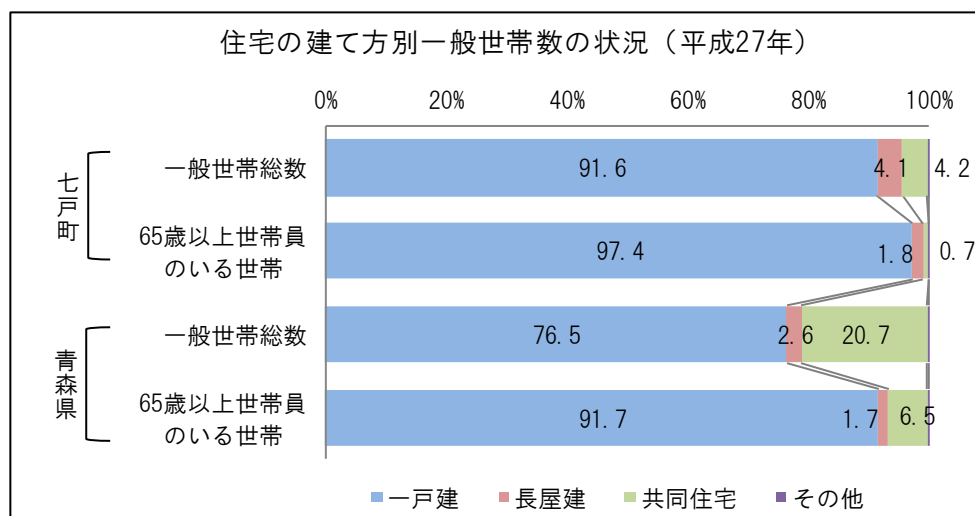
- ・一般世帯数の約 84.4%は「持ち家」に住み、その他は「民営借家」が 8.3%、「公営借家」4.2%、「給与住宅」が 1.7%となっている。
- ・近年の動向として、「民営借家」の割合がわずかに増加を示すものの、全体の割合に大きな変化は見られない。
- ・青森県全体と比べて、七戸町は「持ち家」の割合が 14 ポイントほど高く、反対に「民営借家」の割合が 13 ポイントほど低い。
- ・65 歳以上の世帯員がいる住宅種別世帯数の場合は、「持ち家」の割合が 94.4%と更に多く、青森県全体の 89.1%を上回る。



(国勢調査)

②住宅の建て方別世帯数

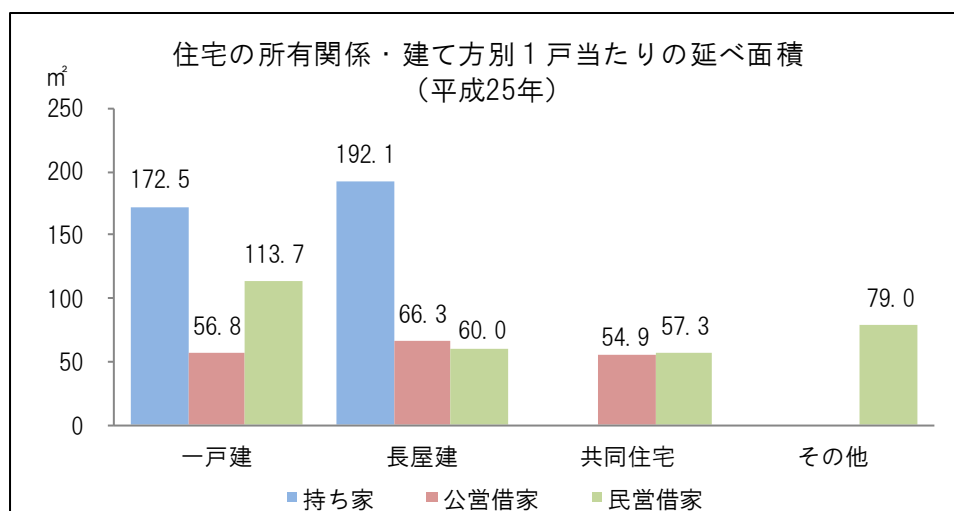
- ・一般世帯の住宅の建て方別世帯数は、「一戸建」が圧倒的に多く全体の91.6%を占めるのに対して、「長屋建」と「共同住宅」はともに4%ほどである。
- ・また、65歳以上の世帯員のいる世帯の場合は、「一戸建」の割合は97.4%と増え、「長屋建」及び「共同住宅」はわずか1%前後である。
- ・青森県全体と比べると、一般世帯の場合「共同住宅」の割合が17ポイント程度少なく、反対に「持ち家」の割合が15ポイントほど多い。
- ・また、65歳以上の世帯員のいる世帯の場合では、「持ち家」の割合が6ポイントほど多く、反対に「共同住宅」の割合は6ポイントほど少ない。



（国勢調査）

③1戸当たり住宅の延べ面積

- ・1戸当たり延べ面積が最も大きいのが「持ち家」の「長屋建」で192.1㎡。次いで同じく「持ち家」の「一戸建」で172.5㎡である。
- ・「公営借家」は、「長屋建」が66.3㎡、「一戸建」と「共同住宅」は56㎡前後。
- ・「民営借家」は、「一戸建」113.7㎡で、「長屋建」と「共同住宅」の場合と開きが大きい。



（住宅・土地統計調査）

④居住面積水準の状況

- ・平成 25 年住宅・土地統計調査によると、最低居住面積水準未達の世帯数は、所有関係でみると「公営借家」が 30 戸、「給与住宅」が 20 戸。建て方別でみると「長屋建」が 30 戸、「その他」が 20 戸となっている。
- ・一方、一般型誘導居住面積水準未達の世帯数は、所有関係でみると「持ち家」510 戸、「公営借家」160 戸、「民営借家（木造）」130 戸、「給与住宅」40 戸。建て方別でみると「一戸建」650 戸、「長屋建」180 戸、「その他」20 戸である。また、「65 歳以上の高齢者単身世帯」が 90 戸、「高齢者夫婦世帯」が 50 戸という状況である。

最低居住面積水準・誘導居住面積水準の状況

(戸)

所有関係・建て方 ・高齢者世帯別		最低居住面積水準			誘導居住面積水準					
		総数	水準以上の世帯	水準未達の世帯	総数		都市型誘導居住面積水準		一般型誘導居住面積水準	
					水準以上の世帯	水準未達の世帯	水準以上の世帯	水準未達の世帯	水準以上の世帯	水準未達の世帯
所有関係	持ち家	4,680	4,680	-	4,170	510	-	-	4,170	510
	公営借家	210	180	30	50	160	-	-	50	160
	民営借家（木造）	470	470	-	300	170	40	40	260	130
	民営借家（非木造）	10	10	-	10	-	-	-	10	-
	給与住宅	170	150	20	120	40	70	-	60	40
建て方	一戸建	5,090	5,090	-	4,440	650	-	-	4,440	650
	長屋建	260	240	30	90	180	-	-	90	180
	共同住宅	150	150	-	110	40	110	40	-	-
	その他	30	10	20	10	20	-	-	10	20
高齢者	65歳以上の単身	720	720	-	620	90	-	-	620	90
	高齢夫婦	640	640	-	580	50	-	-	580	50

(平成 25 年住宅・土地統計調査)

2 上位計画・関連計画

(1) 青森県住生活基本計画（平成29年3月）

項目	内容
計画期間	平成28年度（2016年度）から37年度（2025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豊かな住生活の実現をめざして」 ◇施策の視点：「住まい手」「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】子育て世帯や高齢者を地域で支え合う住環境の形成</p> <p>①若年・子育て世帯等が安心して暮らせる環境づくり ②増加する高齢者のための住宅等のニーズへの対応 ③豊かで安全な地域コミュニティの形成</p> <p>【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</p> <p>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> <p>【目標3】良質な住宅を次世代につなげる社会の実現</p> <p>①リフォーム市場の整備促進 ②良質な既存住宅ストックの流通促進 ③空き家の適正管理、不良な空き家の解体・撤去の促進</p> <p>【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</p> <p>①安全で健康な住宅の形成 ②住宅性能を低下させない維持管理の促進 ③地域の災害対策の促進 ④持続可能なまちづくりへの対応</p> <p>【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</p> <p>①住宅関連技術者の確保 ②建築技術者等の育成 ③住宅関連産業の振興 ④県産材の活用</p> <p>【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</p> <p>①学校教育における住宅や住まい方の学習の推進 ②若年・子育て世帯から高齢者まで、住宅や住まい方に関する学習機会の充実 ③生涯にわたり無理なく住まいを選択できる環境の醸成</p>
戦略プロジェクトと主な取組み	<p>1 「多世代コミュニティ」形成支援プロジェクト ～みんながつながるなどわのえ（あなたと私の家）～</p> <p>2 「安心住空間」創出プロジェクト ～公共と民間、連携と分担で織りなす安心の住宅セーフティネット～</p> <p>3 「あおり住まいバリューアップパッケージ」普及促進プロジェクト ～既存住宅の価値向上、消費者の安心向上により活性化する既存住宅市場～</p> <p>4 「空き家への住みかえ」推進プロジェクト ～コンシェルジュがつなげる空き家と住まい手～</p> <p>5 「健康長住の家リフォーム」促進プロジェクト ～住宅の断熱化でめざす健康長寿県～</p> <p>6 「あおり方式住宅マイスター」認定制度推進プロジェクト ～伝統と革新の合わせ技で住宅関連産業を振興～</p> <p>7 「リビングリテラシー向上プログラム」推進プロジェクト ～巣立つ前に身に着ける実践版の住教育～</p>

(2) 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・安全な水の供給と汚水処理</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>

(3) 七戸町都市計画マスタープラン（平成22年3月）

項目	内容
計画期間	平成42年（2030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) 地域の特色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：平成42年（2030年）14,000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土地区画整理事業地区については、新幹線開業に伴う土地需要を主に多様化に合わせて柔軟な対応を検討していく。
将来都市構造	ゾーン ①市街地ゾーン：七戸地域及び天間林地帯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：七戸町役場七戸庁舎周辺 ②生活拠点：七戸町役場周辺 ③観光交流拠点：観光交流センター（仮称）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、ニツ森貝塚 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、乙供停車場中野線、七戸十和田湖線 ③市街地軸：七戸地域の町道上町野・蒼前線、横町・蛇坂・荒熊内線と天間林地帯の町道天間館・道ノ上線
全体構想（一部抜粋）	<p>1. 土地利用の方針＜都市的土地利用：住宅地＞</p> <p>①都市拠点地区住宅地：古くからうけつがれてきた街並みと調和を図りながら都市型住宅地を実現する中密度住宅地の形成</p> <p>②生活拠点地区住宅地：拠点地区内にある農地、未利用地等の宅地化を促進するとともにゆとりある中低密度住宅地として良好な住宅地の形成</p> <p>③拠点地区周辺住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市拠点地区周辺：安全・安心な中低密度住宅地として快適な住宅地の形成 ・生活拠点地区周辺：潤いとゆとりある低密度住宅地の形成 ・観光交流拠点地区周辺：隣接する商業・業務地と調和した緑豊かなにぎわいのある中密度住宅地として、土地区画整理事業による計画的な住宅地の形成 <p>④既存集落地：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</p> <p>2. 市街地整備の方針</p> <p>①既成市街地：密集市街地道路の改善・改修、歩行者の回遊性、行政サービス等の都市機能集積、主要生活道路の歩道の整備・改良</p> <p>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、土地区画整理事業による計画的な市街地整備</p>
地域別構想	<p>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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域に適合した計画的な都市的土地利用の誘導を推進 ・密集市街地道路の改善・改良を図るとともに、建築物の不燃化・耐震性の向上を促進 ・駅周辺の新市街地は、土地区画整理事業による計画的な市街地整備を推進 <p>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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画的な土地利用の誘導による秩序ある市街地形成を図るため、都市計画区域への編入や準都市計画区域の指定など都市計画制度の活用について検討 <p>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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画杭行への編入など都市計画制度の活用について検討 ・生活道路の整備改良に努めるとともに、コミュニティセンター等生活関連施設の充実を図る

(4) 七戸町総合戦略（平成 27 年 12 月）

項目	内容
計画期間	平成 27 年度（2015 年度）から平成 31 年度（2019 年度）までの 5 年間
基本方針	<p>○総合戦略の推進：町民の意見を十分に反映させるとともに、人口減少に関する認識を町全体で共有し、相互に連携・協力しながら進めていく。また、国・県・市町村間においても連携を密にし、積極的・効果的に事業を展開していくとともに、行政分野の横断的な施策を講じスピード感をもって取り組む。</p> <p>○マネジメントの確立：各政策について重要業績評価指標（KPI）を設定し、検証・改善を図るために P D C A サイクルを運用。</p>
政策の基本目標と政策パッケージ	<p>1. 七戸町に経済効果をもたらすしごと・雇用を創出する</p> <p>◇基本目標：年間 30 人（平成 28 年～平成 31 年の平均）の雇用創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ①農家の所得向上の推進 ②新規就農者の増加 ③創業支援 ④地域の“顔”となる道の駅機能強化と雇用創出 ⑤雇用のミスマッチの解消支援 <p>2. 七戸町の住民の幸せを守り、住みたいという希望をかなえる</p> <p>◇基本目標：子育て家族の UJI ターン移住世帯を、平成 26 年の実績値（12 世帯）から年間 6 世帯増加（平成 28 年～平成 31 年の平均）</p> <ul style="list-style-type: none"> ①居住環境の整備と U ターンの推進（産業活性化住宅新築・リフォーム支援事業、ヤングファミリー定住支援事業、定住促進新築住宅建設補助事業、空き家バンク登録制度事業等） ②交流人口の拡大 <p>3. 若い世代の結婚をかなえ、出産・子育てしやすい環境を整える</p> <p>◇基本目標：出生数を平成 26 年の実績値（78 人）から年間 18 人増加（平成 28 年～平成 31 年の平均）</p> <ul style="list-style-type: none"> ①結婚希望者のサポート強化 ②若い世代の出産・子育てにかかる経済的支援 ③教育環境の強化など子育て環境の充実 <p>4. 地域住民が輝き、地域全体が活気にあふれる地域づくりを行う</p> <p>◇基本目標：町民の生活満足度を向上させる。特に、20～30 代の若者世代において、七戸町在住者の転出意思率と U ターン意思率を平成 27 年の実績値（※）からそれぞれ 5%改善</p> <p>※在住者の転出意思率：21%（平成 27 年）→16%（平成 31 年）</p> <p>※転出者の U ターン意思率：38%（平成 27 年）→43%（平成 31 年）</p> <ul style="list-style-type: none"> ①地域住民が輝く「七戸町夢応援制度」 ②町民一人ひとりの健康づくりの推進

(5) 七戸町公共施設等マネジメント計画（平成27年度決算時点）

項目	内容
計画期間	平成29年度（2017年度）から平成48年度（2026年度）までの20年間
策定の目的	公共施設等のマネジメントを徹底することにより、公共施設等の機能を維持しつつ、次世代に負担を残さない効率的・効果的な公共施設等の最適な配置を実現するため。
公共施設の現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・国勢調査によると、平成27年10月1日時点での総人口は15,709人、建築物の総延床面積は139,542.40㎡で、町民1人当たりの延床面積は8.88㎡で、全国平均3.22㎡（平成24年3月総務省）の2.76倍。 ・築30年以上を経過した建築物（昭和61年以前に建築。建築年度不明分も含む）の延床面積は66,095.44㎡で全体の半分程度。 ・公共用施設の建築用途別延べ床面積は、学校教育施設26.51%、公営住宅12.63%、スポーツ施設9.97%、産業系施設10.87%（平成28年3月31日時点）。
財政の現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・歳入において、町税収入（地方税）は微増傾向にあるが、全体の半分近くを地方交付税収入が占める。 ・歳出は、人件費の抑制を図るものの、児童支援や手当、各種医療費補助金などの扶助費が増加傾向にあり、また学校施設の統廃合など公共施設の更新・改修、町道の改良・新設などにより、投資的経費は今後も増大する見込み。
将来負担コストの課題	<ul style="list-style-type: none"> ・このまま公共施設等をすべて保有し続けた場合の必要コストは、今後40年間で1,158億円（年平均28億9,500万円）と予測され、直近5年間の投資的経費（建物や道路・橋りょうの更新・新設費用）の平均約15億円であるため、比較して約2倍に増加。
適正管理に関する基本的な考え方	<p>(1) 基本方針</p> <ol style="list-style-type: none"> ①施設総量の縮減：施設の健全性及び利用性等から総合的に判断し、統合、複合化、用途変更、廃止等により総量の縮減を図る。短期目標は、建築物の延床面積の10%程度の縮減を今後10年間で推し進め、最終的には20%の縮減を目指す。 ②点検・診断・維持管理の実施方針：定期的な法定点検・診断等を行い、予防保全の考え方により早期の対応を図る。 ③安全確保の実施方針：利用者の安全確保を最優先とし、多数の人が利用する施設は緊急的・優先的に対策を講じる。 ④耐震化の実施方針：旧耐震基準の施設は、優先順位を付け耐震化を進める。 ⑤長寿命化の実施方針：点検・診断結果等を基に費用対効果等から長寿命化が有利を判断される場合は、長寿命化の対策を講じる。 ⑥民間活力の活用：民間企業等の持つノウハウや資金、資産の積極的活用 ⑦廃止施設の活用、処分：健全性に問題のない施設については、転用または民間への貸付等により有効活用を図り、健全性に問題のある施設や活用の見込みのない施設については計画的に解体を行う。 <p>(2) 個別施設計画の策定</p> <ol style="list-style-type: none"> ①学校教育施設：改築を中心とした老朽化対策から長寿命化改修への転換を図り、予防保全を導入するなど、中長期的なコストの縮減や予算の平準化を目指す。 ②公営住宅：基本的な情報や修繕履歴などのデータを継続的に整理することにより、保有する施設の状況を把握し、日常的な維持管理及び予防的な維持管理を実施して中長期的なコストの縮減・平準化を目指す。町営住宅の新規整備、更新にあたっては、高齢社会に対応し、周辺環境を考慮した整備に重点を置くとともに、後継者、Uターン、Iターン等、若年層のニーズを含め、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を図る。 ③スポーツ施設：基本的な情報や修繕履歴などのデータを継続的に整理し、コスト縮減、予算の平準化を図る。新規整備に関しては、ライフサイクルコストの縮減を念頭に、最適な施設規模、配置を目指す。 ④町民文化系施設：地域住民の利便性、利用状況や運営経費、災害発生時における避難所としての活用をはじめとする今後の事業展開の動向などを踏まえ、施設総量の縮減・施設配置の適正化に重点を置いた視点の双方から配置見直しの取り組みを進める。 ⑤道路・橋りょう：総ストック数の把握や点検を行い、トータルコストの縮減を図るとともに、適正な維持修繕工事を通じて予防保全を行い、健全な交通ネットワークの整備を図る。 ⑥農林関係施設：毎年度の点検・診断により農道等の状況を把握し、維持修繕計画を立てて実施することにより、施設等の長寿命化及び中長期的なコストの削減を図る。 ⑦上下水道施設：点検等の定期的な維持管理に加え、基礎データの整備や技術的な知見に基づく点検・診断等により、将来的な更新需要を把握するとともに、中長期的な視点をもって計画的な更新投資を行うことにより、施設全体の予算の平準化、ライフサイクルコストの縮減を図る。

(6) 七戸町公営住宅等長寿命化計画（平成 30 年 3 月）

項 目	内 容
計 画 期 間	平成 30 年度（2018 年度）から平成 39 年度（2027 年度）の 10 年間
計 画 の 目 的	公営住宅の現状・課題を把握し、将来の住宅需要に対応した良質な住宅ストック維持し、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各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する。
町営住宅の課題	<p><管理状況から見た課題></p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化する町営住宅 ・満足度が低い町営住宅 ・住宅性能の改善要望 ・住宅設備の充実・整備 <p><入居状況から見た課題></p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居需要に対応した町営住宅の管理運営 ・高齢者単身世帯等に配慮した町営住宅の建替え・改善 ・適正入居の促進 ・入居者の意識に配慮した町営住宅の建替え・改善
ストック活用計画の基本目標	<p>1. 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ○自力で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 ○高齢者、障害者、子育て世帯への対応 ○緊急時に対応した住宅の確保 <p>2. 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ○老朽化した団地の建替え・用途廃止 ○居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施 ○管理コストの縮減 <p>3. 安全で暮らしやすい住宅づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○安心して暮らせる居住環境の確保 ○利便性の高い住宅ストックの確保 ○福祉施策との連携 ○環境と調和する住宅の供給 <p>4. 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ○各年代層と一緒に住む多様なコミュニティの形成 ○入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給 ○適正入居の促進
町営住宅目標 ストック数	<p>(1) ストック数の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者である著しい困窮年収未満世帯数の推計（必要量 69 戸）に対して、町営住宅と低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等を対象に供給を図る。 <p>(2) 目標年次におけるセーフティーネットのストック数（対応可能量）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町営住宅 212 戸 ・民間賃貸家賃補助住宅等 47 戸
ストック活用計画（抜粋）	<ul style="list-style-type: none"> ○蛇坂団地（公営、20 棟、20 戸）：建替 ○上町野団地（単独、9 棟、14 戸）：用途廃止 ○貝ノ口団地（単独、9 棟、9 戸）：用途廃止 <p>・上記 3 団地を総合的に調整し、蛇坂団地を建替</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 20px;">建替戸数：30 戸</div>

第2章 町営住宅ストックの現状と計画対象団地の概要

1 町営住宅ストックの状況

(1) 団地一覧と敷地条件

①立地

- ・地区別にみると、南の七戸地区に6団地109戸、北の天間林地区に11団地147戸が立地している。
- ・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る。
- ・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ある。

②敷地条件

- ・団地規模は全体的に小規模化しているが、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㎡である。
- ・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る。
- ・敷地の所有形態は、全て町の所有地となっており、借地はない。

団地リストと敷地条件

地区	団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
七戸	蛇坂団地	20	20	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 外	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 外	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		130	256					

(平成29年6月1日現在)

町営住宅位置



拡大図



(2) 町営住宅の管理状況

- ・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 52 棟 (40.0%)、80 戸 (31.1%) であり、4 割の住棟が耐用年数を経過している。
- ・10 年以内に経過する住宅を含めると、耐用年数経過状況は 62 棟 (55.4%)、140 戸 (54.7%) に達し半数以上となる。

公営住宅

団地名	建設年度	戸数	構造・階数	間取り	住戸面積 (㎡)	耐用年数経過状況
蛇坂団地	S45	20	木 1	3K	37.26	経過
第 2 野統団地	S54~S57	39	簡 1	3DK	58.32/58.87	経過
倉越団地	H11~H13	36	木 2	2DK/3DK	59.86/75.28	1/2 経過
けやき団地	H4	10	木 1	2LDK	70.18/70.38	1/2 経過
ききょう団地	H5~H7・H14	42	木 2・木 1	2LDK/3LDK	63.97/74.10/ 74.93/77.73	1/2 経過
協和団地	H7・H8	12	木 1	2LDK/3LDK	73.70/78.81	1/2 経過
二ツ森団地	H12	12	木 1	2LDK	61.68	1/2 経過
中野団地	H13・H14	13	木 1	3LDK	66.09	1/2 経過
長下団地	H14~H16	27	木 1	1LDK/3LDK	44.88/64.59	1/2 経過
榎林団地	H17	10	木 1	3LDK	65.83	
花松団地	H20・H21	6	木 1	3LDK	69.40/70.23	
合 計	—	227	—	—	—	—

(平成 29 年 6 月 1 日現在)

単独住宅

団地名	建設年度	戸数	構造・階数	間取り	住戸面積 (㎡)	耐用年数経過状況
館野団地	S27	2	木 1	3K	36.30	経過
上町野団地	S31	7	木 1	2K	29.70	経過
貝ノ口団地	S34	5	木 1	3K	35.90	経過
道ノ上団地	S40	5	木 1	2LK	41.40/51.34	経過
さくら団地	S48	2	木 1	3K	53.00	経過
千鳥団地	H12・H13	8	木 1	3LDK	63.21	1/2 経過
合 計	—	29	—	—	—	—

(平成 29 年 6 月 1 日現在)

(3) 入居状況

- ・全管理戸数のうち、平成29年6月1日現在入居している住戸は234戸、入居率91.4%であり、老朽化により募集停止している政策空き家は18戸である。
- ・入居世帯は、世帯員が65歳未満の一般世帯は66.2%、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が33.8%となっている。

団地別入居世帯数

(戸・世帯)

種別	団地名	管理戸数	入居戸数	空き家		入居世帯		
					政策空き家	一般	高齢者	合計
公 営 住 宅	蛇坂団地	20	4	16	16	3	1	4
	第2野続団地	39	38	1	1	19	19	38
	倉越団地	36	34	2	—	24	10	34
	けやき団地	10	10	0	—	8	2	10
	ききょう団地	42	42	0	—	31	11	42
	協和団地	12	12	0	—	7	5	12
	二ツ森団地	12	12	0	—	8	4	12
	中野団地	13	13	0	—	7	6	13
	長下団地	27	26	1	—	21	5	26
	榎林団地	10	10	0	—	7	3	10
	花松団地	6	5	1	—	5	0	5
	合 計		227	206	21	17	140	66
単 独 住 宅	館野団地	2	2	0	—	1	1	2
	上町野団地	7	6	1	1	2	4	6
	貝ノ口団地	5	5	0	—	1	4	5
	道ノ上団地	5	5	0	—	4	1	5
	さくら団地	2	2	0	—	2	0	2
	千鳥団地	8	8	0	—	5	3	8
	合 計		29	28	1	1	15	13

(平成29年6月1日現在)

2 計画対象団地の概要

■改定「七戸町公営住宅等長寿命化計画」（平成 30～39 年度計画）の内容

（1）目標年次における公的賃貸住宅等の供給方針

①供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、策定指針に基づき算出した「著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）」の推移とともに、受け皿となる「公営住宅」及び「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ以下の方針に基づき供給を図る。

〈公営住宅の供給方針〉

- ・現在の町営住宅等管理戸数256戸に対し、必要量推計の結果、目標年次（平成39年度）における対応ストック数は212戸と推計されている。
- ・また、中長期的には七戸町の人口減少は今後も続く見通しの中で、平成 52 年度（2040 年度）にかけて将来対応ストック数が減少していくものと推計されることから、既存ストックの中でも老朽化が著しい住棟や、耐用年数を超過している住棟については合理化・集約化により維持管理の効率化を図るとともに、民間賃貸家賃補助住宅の活用により、目標ストック数を確保していくことで、町民ニーズに対して柔軟に対応していくことを目指す。

（2）セーフティネットの方針及び目標年次におけるストック数

①既設町営住宅

既設町営住宅（公営住宅・単独住宅）は、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮世帯」を対象に、優先入居等の措置を講じ、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として供給を図る。

②民間賃貸家賃補助住宅等

公営住宅の入居資格を満たしているものの、既設町営住宅への入居ができない世帯を対象に供給を検討する。

目標年次におけるセーフティネットのストック数（平成 39 年度目標）

項 目	戸 数
町営住宅（公営住宅・単独住宅）	212 戸
民間賃貸家賃補助住宅等	119 戸
合 計	331 戸

(3) 計画期間内に実施する建替事業

① 蛇坂団地建替事業

建替は、町営住宅ストック活用計画で「建替」とした蛇坂団地を対象として行う。また、現在この蛇坂団地建替事業は、前計画から引き続き進行中の事業であり、入居者等に対して建替を前提に近隣の貝ノ口団地等に仮移転を進めてきた。

さらには、用途廃止を計画している近隣の上町野団地及び貝ノ口団地の現入居者に対する移転先として計画している。

建替事業の対象世帯数

対象世帯	一般世帯	高齢者世帯	合計
現入居世帯	6	9	15
仮移転世帯	3	7	10
合計	9	16	25

上記の建替事業の対象世帯内訳から分かるように、高齢者世帯（高齢単身・高齢夫婦）が16世帯で、一般世帯が9世帯となっている。

建替事業では、高齢者世帯向けに1LDKタイプ、一般世帯向けに2LDKタイプの2つの住棟間取りを計画し、対象世帯に対して適切な供給対応を図る。

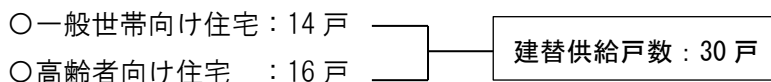
また、現在の蛇坂団地に隣接する町有地を活用した敷地規模の拡張を図り、人口減少の歯止めのために、定住を望む若者世代にも入居してもらえるような子育てに適した一般世帯戸数を5戸程度上乗せして供給し、多様な世代がともに暮らすソーシャルミックスを目指す計画とする。

住棟の形態としては、限られた敷地規模と建設コストの抑制のため、2戸を1棟形式で建てる2戸1タイプとして建設を計画する。

建替に係る事業計画

既存内容						建替計画	
団地名	種別	棟数	戸数	構造	建設年度	建替予定年度	建設内容
蛇坂団地	公営	20	20	木1	S45	H30 ～ H35	木造平屋30戸建設予定

以上の、改定「七戸町公営住宅等長寿命化計画」（平成30～39年度計画）の策定経緯から、前計画の40戸建設計画を30戸に削減見直し、



上記の配分にて、平成35年度完了を目指すこととする。

(4) 計画対象団地の現状

蛇坂団地建替計画は、前項でも述べたように老朽化が著しい蛇坂団地建替えと近隣の上町野団地及び貝ノ口団地の用途廃止に伴う移転先確保等を総合的に調整してきた統合建替事業である。

対象団地の位置



【蛇坂団地】

- ・昭和 45 年建設で 47 年経過している。
- ・耐震性能に問題がある。
- ・老朽化が著しく、劣悪な住環境である。
- ・敷地面積は 3 団地の中で最も大きい。
- ・都市計画区域内、第一種住居地域に指定されている。
- ・七戸十和田駅周辺の新市街地に近く、生活利便性が高い。



【上町野団地】

- ・昭和 31 年建設で 61 年経過している。
- ・耐震性能に問題がある。
- ・老朽化が著しく、劣悪な住環境である。
- ・3 団地の中で最も古く敷地規模が小さい。



【貝ノ口団地】

- ・昭和 34 年建設で 58 年経過している。
- ・耐震性能に問題がある。
- ・老朽化が著しく、劣悪な住環境である。
- ・都市計画区域内であるが用途未指定地区である。

上記 3 団地は約 2 km 圏内程度に隣接しており、地域に根付いた生活環境を変えことなく移転できる統合が可能と考えられる。また、3 団地の中でも建替えに適した敷地規模と住環境整備の妥当性や、生活環境の利便性の向上等を総合的に勘案し、蛇坂団地を統合建替団地として計画する。

■管理状況

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取	住戸面積(m ²)	耐用年数	経過年数	耐震性能	トイレ	浴室
蛇坂団地	公営	S45	木1	20	20	3K	37.26	30	47	×	汲取	無し
上町野団地	単独	S31	木1	7	7	2K	29.70	30	61	×	汲取	無し
貝ノ口団地	単独	S34	木1	5	5	3K	35.90	30	58	×	汲取	無し

■入居状況

団地名	管理戸数	入居戸数	一般世帯			高齢者世帯			収入超過世帯
			単身	2人	3人～	単身	2人	3人～	
蛇坂団地	20	4	1	1	1	1	0	0	0
上町野団地	7	6	0	1	1	4	0	0	1
貝ノ口団地	5	5	0	0	1	3	1	0	0

■仮移転世帯（平成26年度以降の移転事業世帯）

移転元団地	移転戸数	仮移転先団地	一般世帯			高齢者世帯		
			単身	2人	3人～	単身	2人	3人～
蛇坂団地	7	第2野統・倉越・千鳥	1	0	0	5	1	0
上町野団地	0	—	—	—	—	—	—	—
貝ノ口団地	3	第2野統・千鳥	1	0	1	1	0	0

【管理状況及び世帯状況のまとめ】

- ・耐用年数経過後、長年経過し老朽化が著しい。また、耐震性能を有していない。
- ・トイレは汲取式、浴室は未整備で、居住環境は劣悪。
- ・現入居世帯の内、9世帯が高齢単身及び高齢夫婦世帯である。
- ・仮移転世帯でも、7世帯が高齢単身及び高齢夫婦世帯である。（対象高齢世帯合計：16世帯）
- ・建替後再入居対象世帯は、合計25世帯である。

(5) 建替実施団地の状況（蛇坂団地）

①位置



出典：地理院地図（電子国土 Web）より

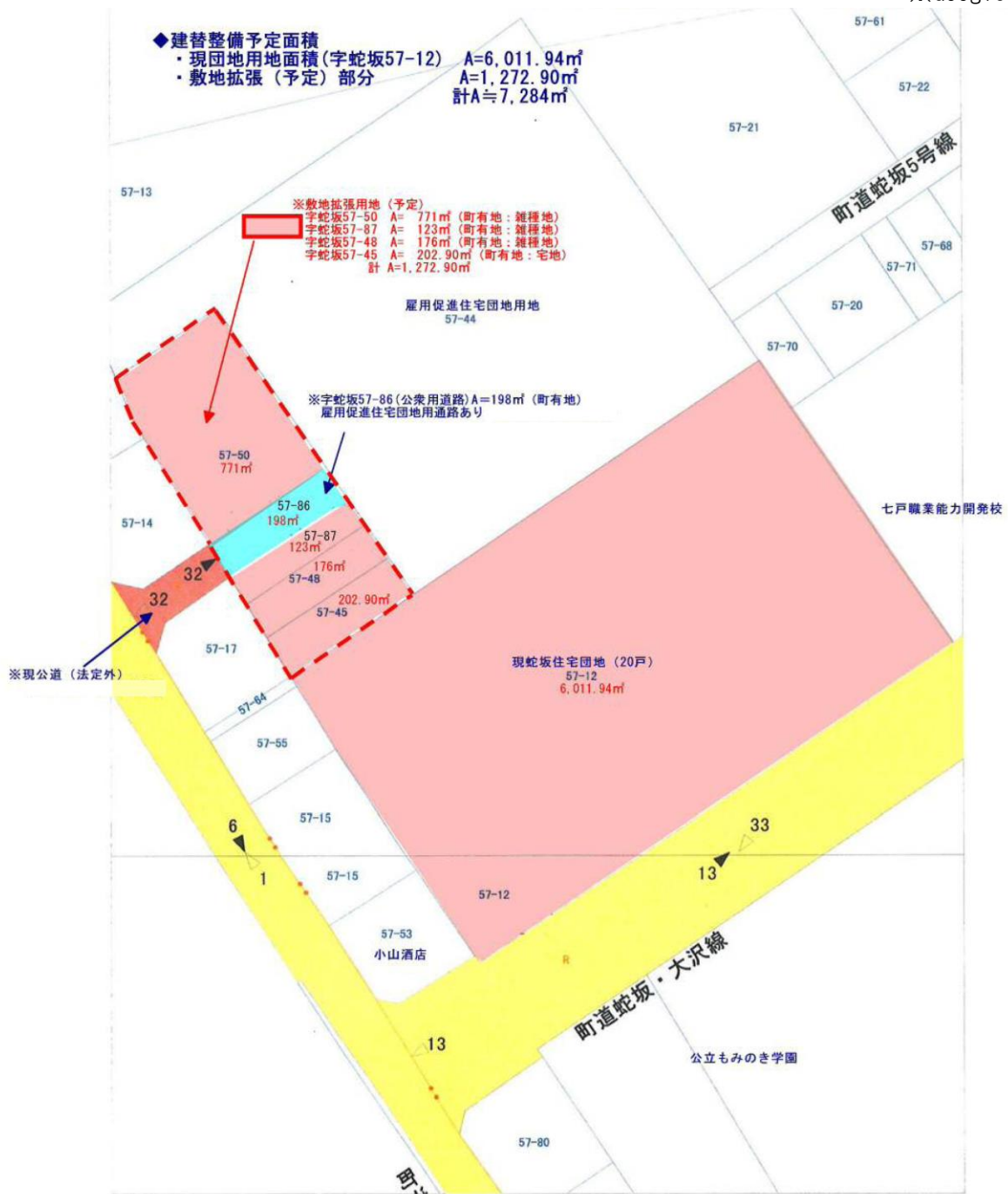
②敷地諸元

所在地	：七戸町字蛇坂 57 番地 12 外		
敷地面積(公図面積)	：現団地敷地 6,011 m ² +拡張部分 1,273 m ² =敷地合計 7,284 m ²		
都市計画区域	：都市計画区域 未線引き		
防火地域	：指定なし		
用途地域	：第一種住居地域		
建蔽率/容積率	：60%/200%		
前面道路	：町道蛇坂・大沢線	W=18m	法第 42 条第 1 項第 1 号道路
	：町道蛇坂団地線	W= 7m	法第 42 条第 1 項第 1 号道路
都市計画道路	：なし		
災害危険区域	：区域外		
がけ地	：なし		
土砂災害特別計画区域	：区域外		
下水道区域	：区域内		
その他	：史跡遺跡区域外		

③敷地状況



※Google より



この写しは、プリンター等の関係により、伸縮等があります。また、私法上の権利をあらわしたものではありません。

1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

平成29年2月22日



七戸町建設課

④現況写真



敷地南側町道から見る



既存進入道路（奥：旧雇用促進住宅）



団地内道路及び住棟配置



住棟劣化状況



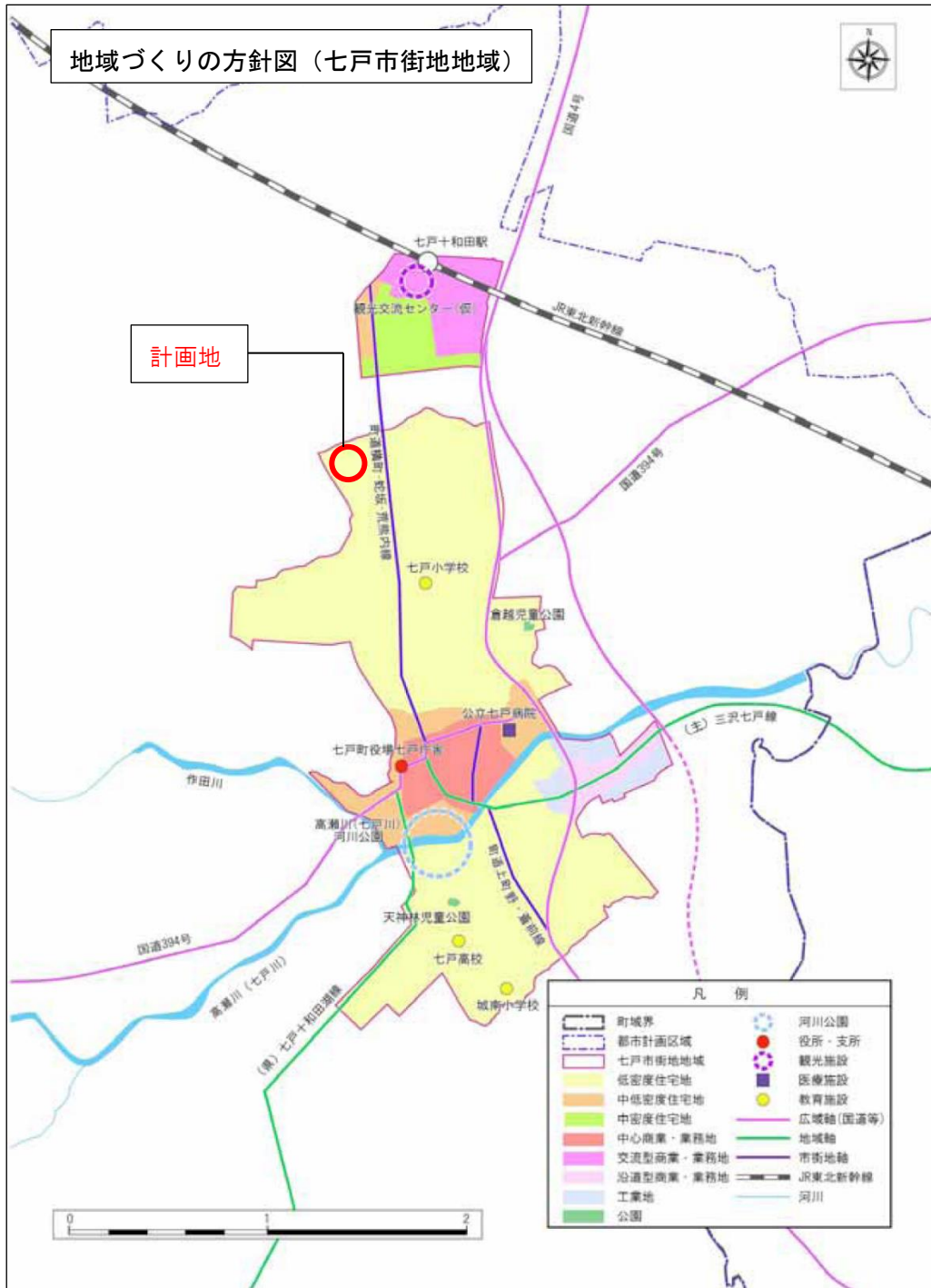
敷地北側拡張用地



敷地北側拡張用地

(6) 都市マスタープランでの位置づけ

まちづくりの指針である「七戸町都市マスタープラン」では、下図のとおり七戸地区の地域づくりの方針図の、住宅地区に位置づけられている。



※七戸町都市マスタープランより

計画地は既成中心市街地の北 1.5km 程度に位置し、かつ、七戸十和田駅周辺の開発の進む新市街地にも 1km と近距離にあり、利便性の整った立地条件を備えている。

第3章 入居者の意向と公営住宅の課題

1 入居者意識調査

町営住宅に入居する方々の住まいに対する評価など、今後の町営住宅の整備の方向性に関する入居者意識を把握するために行った、「町営住宅入居者意識調査」結果の概要は以下のとおりである。

(1) 調査概要

①調査対象

町営住宅入居世帯 234 世帯

②調査方法

配布方法：郵送による配布

回収方法：収入申告書提出時に回収

配付・回収時期：平成 29 年 8 月

記入方式：無記名回答方式

③回収率

配布数	回収数	回収率
234 世帯	197 世帯	84.7 %

④ 設問項目

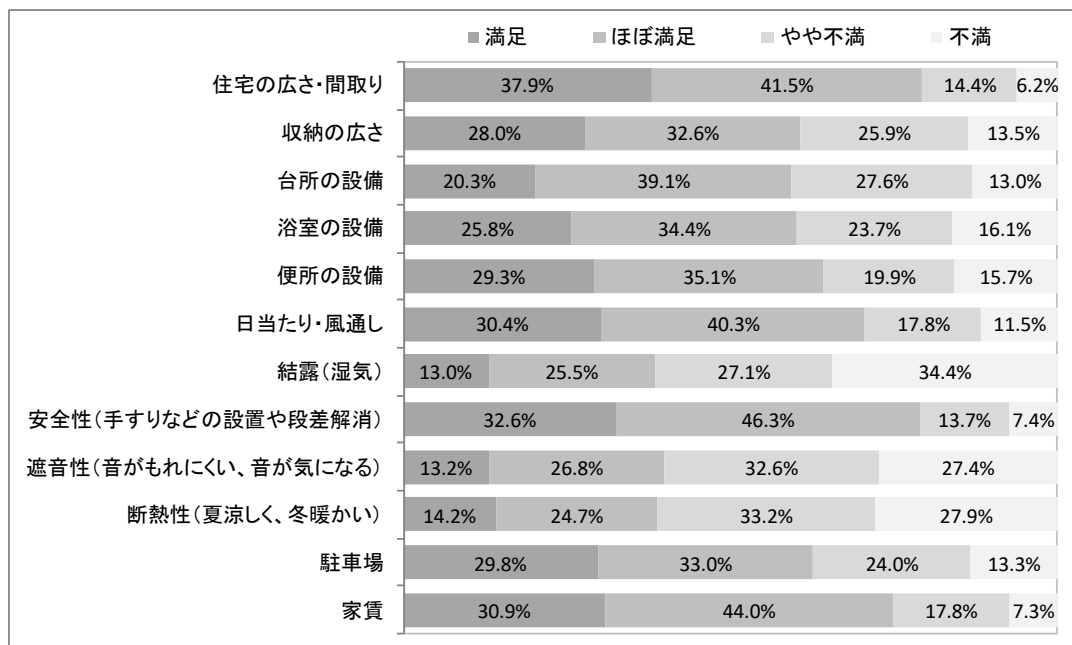
設問番号	調査項目	設問内容
問 1	現在の居住環境について	入居している町営住宅
問 2		現在の居住環境の評価
問 3		町営住宅の住み心地
問 4	建替えや改善（リフォーム）について	どのような整備・改善が必要だと思うか
問 5		建替えがあった場合、どうするか
問 6		建替えるとしたら、望むこと
問 7		改善（リフォーム）があった場合、どうするか
問 8		建替えや改善（リフォーム）によって転居を考える理由
		改善等を行う施設や設備の希望
	自由意見	

(2) 入居者意向調査結果

■ 町営住宅の評価

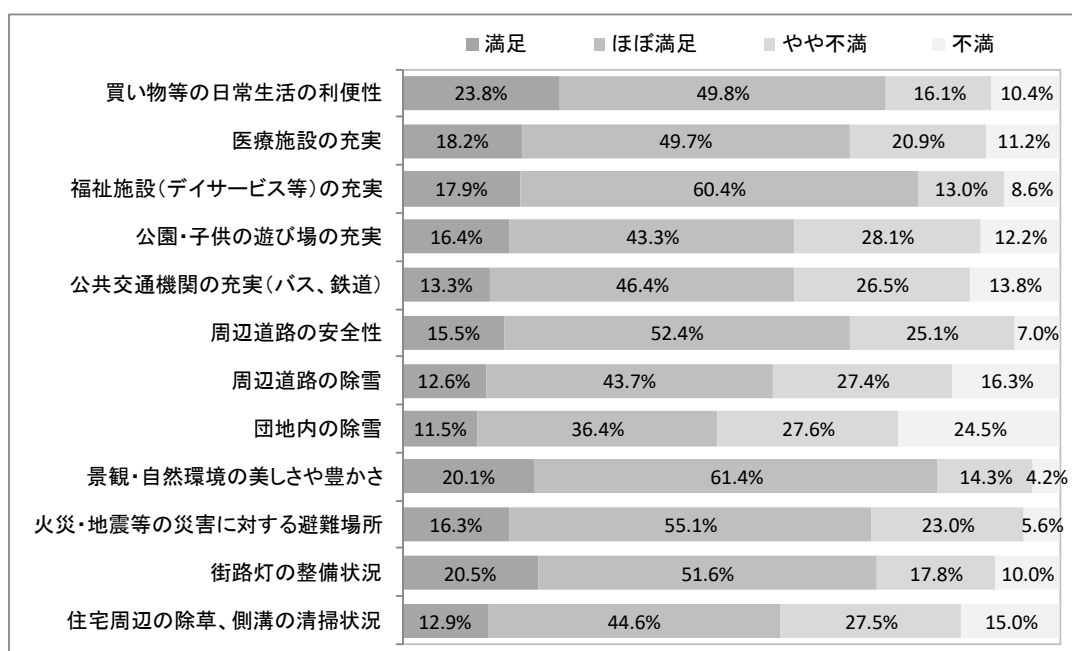
① 住宅

- ・「住宅の広さ・間取り」、「安全性」については約8割が、「ほぼ満足」以上となっている。
- ・「結露」、「遮音性」、「断熱性」については約6割が、「やや不満」以下となっている。



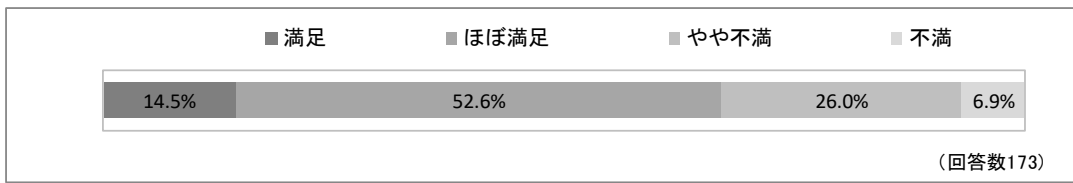
② 周辺の環境

- ・「福祉施設の充実」、「景観・自然環境の美しさや豊かさ」については約8割が、「ほぼ満足」以上となっている。
- ・「団地内の除雪」については約5割が、「やや不満」以下となっている。



③町営住宅の住み心地

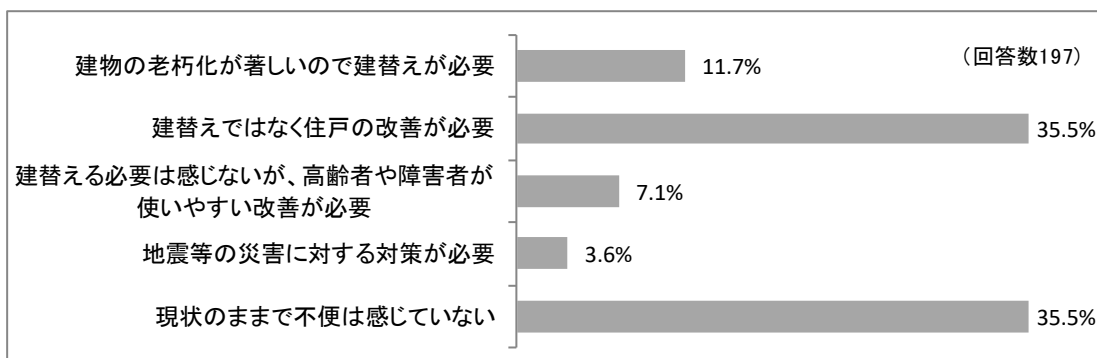
- ・「ほぼ満足」以上の回答が約7割、「やや不満」以下の回答が約3割となっている。



■町営住宅の建替えや改善について

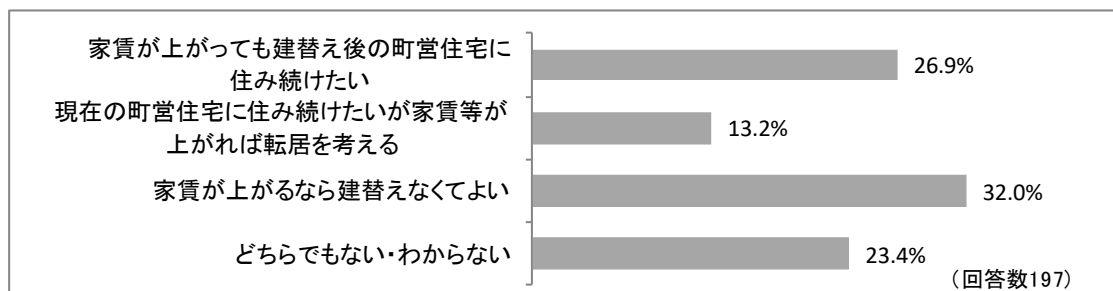
①町営住宅に必要な整備・改善

- ・「建替えではなく住戸の改善が必要」という回答が 35.5%と高い結果となっているが、同様に「現状のままで不便は感じていない」という回答も 35.5%ある。



②建替えがあった場合の意向

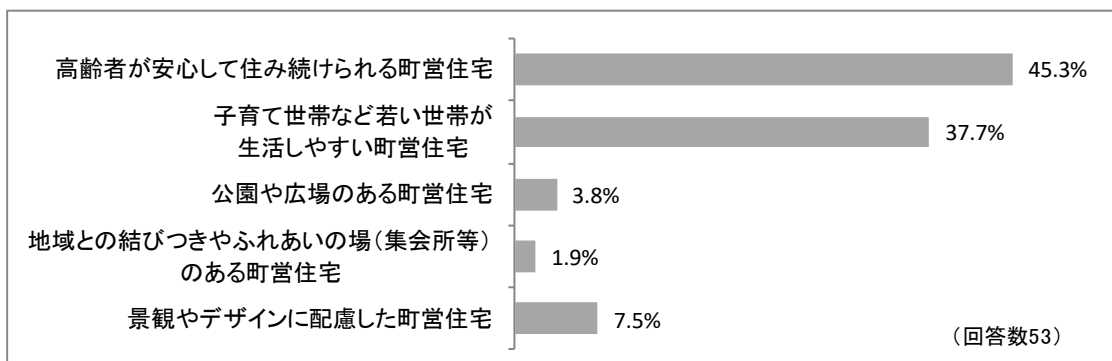
- ・「家賃が上がるなら建替えなくてもよい」が、32.0%で最も高い割合となっている。
- ・「現在の町営住宅に住み続けたいが家賃等が上がれば転居を考える」が、13.2%で最も低い割合となっている。



③建替え後の町営住宅に住み続けたいとする方の意向

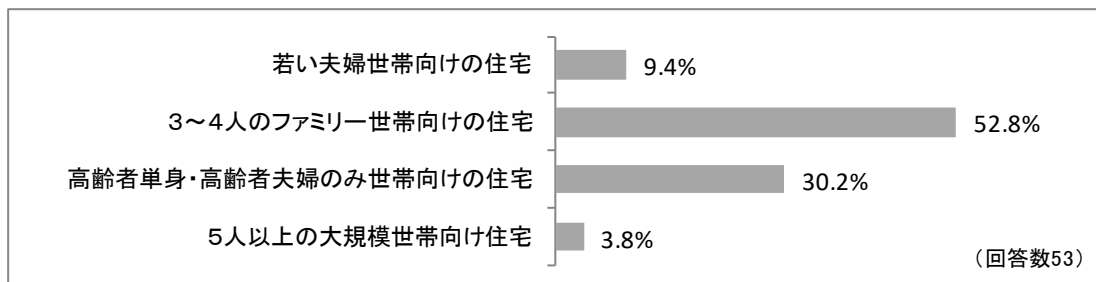
ア 建替える場合の町営住宅

- ・「高齢者が安心して住み続けられる町営住宅」が、45.3%で最も高い割合となっている。
- ・「地域との結びつきやふれあいの場（集会所等）のある町営住宅」が、1.9%で最も低い割合となっている。



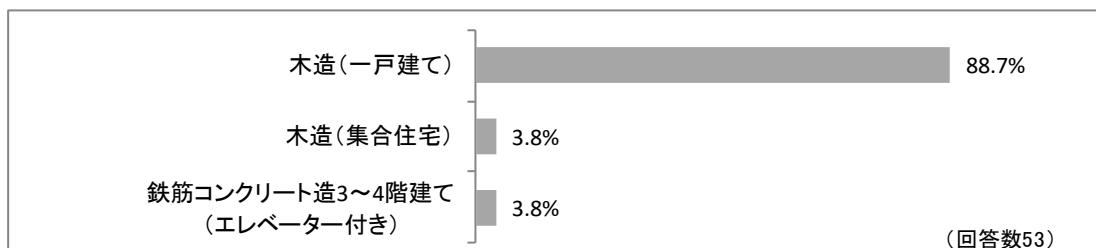
イ 建替える場合の住宅種別

- ・「3～4人のファミリー世帯向けの住宅」が、52.8%で最も高い割合となっている。
- ・「5人以上の大規模世帯向け住宅」が、3.8%で最も低い割合となっている。



ウ 建替える場合の住宅構造

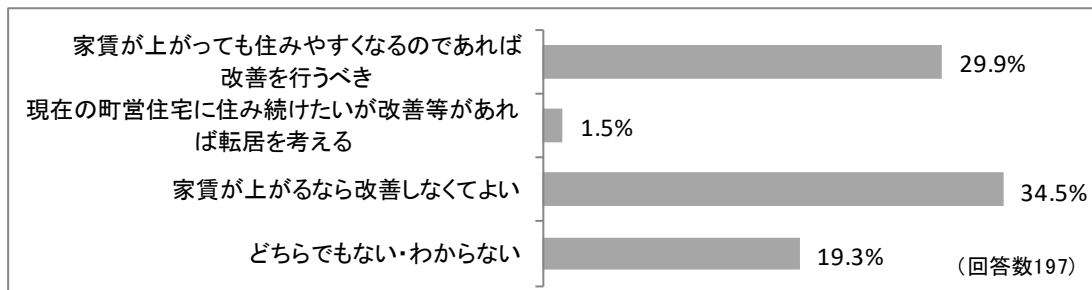
- ・「木造（一戸建て）」が、88.7%で最も高い割合となっている。
- ・「木造（集合住宅）」と「鉄筋コンクリート造3～4階建て（エレベーター付き）」が、3.8%で低い割合となっている。



■町営住宅の改善（リフォーム）について

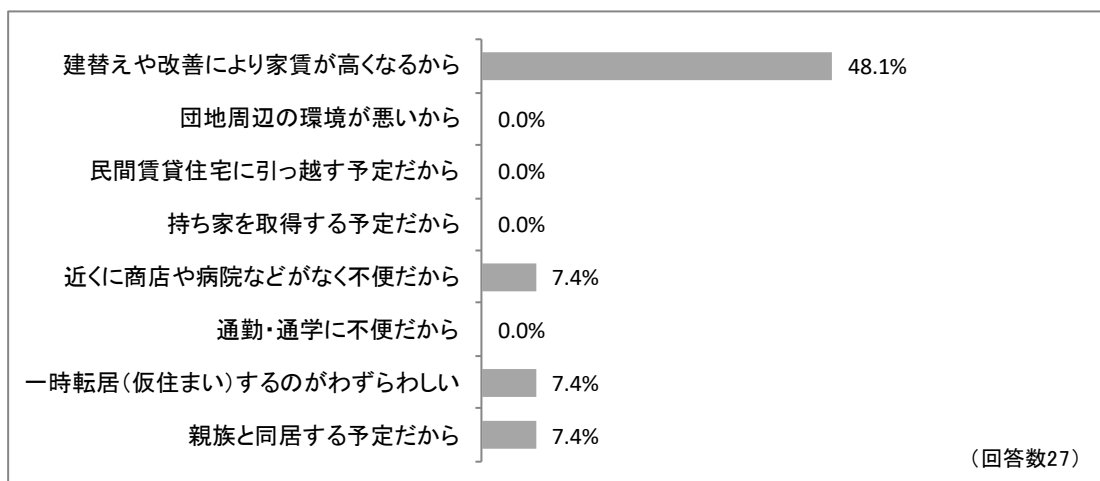
①改善（リフォーム）があった場合の意向

- ・「家賃が上がるなら改善しなくてよい」が、34.5%で最も高い割合となっている。
- ・次いで、「家賃が上がっても住みやすくなるのであれば改善を行うべき」が、29.9%の割合となっている。



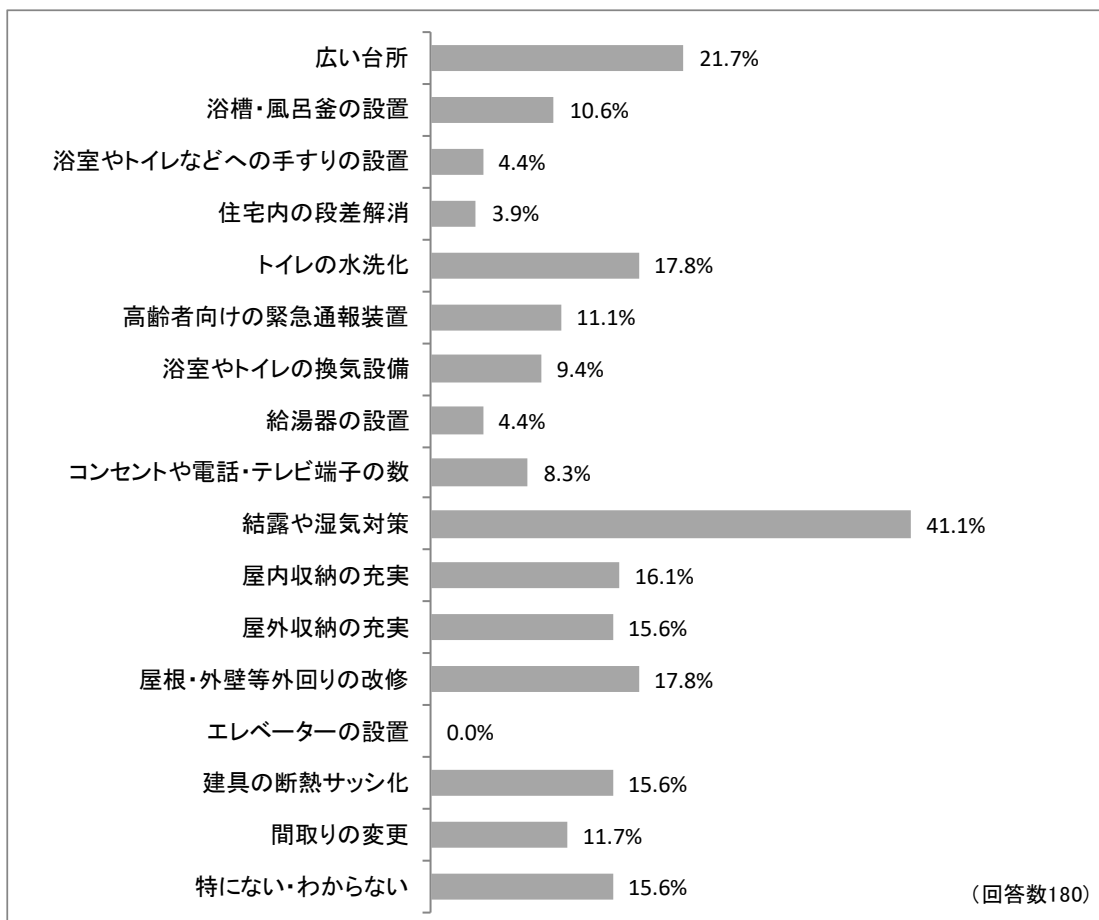
②改善（リフォーム）があった場合に転居を考える理由

- ・「建替えにより家賃が高くなるから」が48.1%で最も高い割合となっている。



■建替えや改善時に望まれる施設・設備等

- ・「結露や湿気対策」が41.1%で最も高い割合となっている。
- ・次いで、「広い台所」への改善が望まれている。



(3) 過去の入居者意向調査との比較

① 「町営住宅入居者意識調査結果」 (平成 23 年 9 月) との比較

○調査対象 町営住宅全入居世帯 (256 世帯)

○回収率 75.0%

ア 住宅の評価

順位	平成 23 年調査結果		今回調査結果	
	満足度が高い	不満度が高い	満足度が高い	不満度が高い
1	安全性 (手すり・段差解消)	遮音性	住宅の広さ・間取り	結露 (湿気)
2	家賃	断熱性	安全性 (手すり・段差解消)	断熱性
3	住宅の広さ・間取り	結露 (湿気)	家賃	遮音性
4	収納の広さ	便所の設備	日当たり・風通し	台所の設備
5	日当たり・風通し	台所の設備	便所の設備	浴室の設備

イ 住環境の評価

順位	平成 23 年調査結果		今回調査結果	
	満足度が高い	不満度が高い	満足度が高い	不満度が高い
1	景観・自然環境	団地内の除雪	景観・自然環境	団地内の除雪
2	福祉施設 (サービス等)の充実	周辺道路の除雪	福祉施設 (サービス等)の充実	周辺道路の除雪
3	周辺道路の安全性	住宅周辺の除草・側溝 の清掃状況	買い物等の利便性	住宅周辺の除草・側溝 の清掃状況
4	買い物等の利便性	公園・子供の遊び場	街路灯の整備	公園・子供の遊び場
5	避難場所	公共交通機関	災害に対する避難場所	公共交通機関

ウ 町営住宅の住み心地

平成 23 年調査結果		今回調査結果	
満足+まあ満足	多少不満+不満	満足+まあ満足	多少不満+不満
69.7%	30.3%	67.1%	32.9%

エ 町営住宅の必要な整備・改善

項目	平成 23 年調査	今回調査
建替えではなく住戸の改善が必要	37.0%	35.5%
現在のままで不便はない	28.6%	35.5%
建物の老朽化が著しいので建替えが必要	10.9%	11.7%
地震等の災害に対する対策が必要	5.7%	3.6%
高齢者等が使いやすい改善が必要	5.2%	7.1%

オ 町営住宅周辺環境で必要な整備・改善

項目	平成 23 年調査	今回調査
現状のままで不便は感じていない	30.2%	
団地内の道路の改善	24.0%	
駐車場・駐輪場の改善・整備	16.1%	
子供や高齢者が使える公園・広場の充実	9.9%	
高齢者が使いやすい改善が必要	6.3%	

カ 建替えがあった場合の住まい方

項目	平成 23 年調査	今回調査
どちらでもない・わからない	41.7%	23.4%
家賃が上がっても建替え後の住宅に住み続けたい	35.4%	26.9%
住み続けたいが建替えがあれば転居する	9.4%	13.2%
建替えを契機に転居したい	5.7%	—
家賃が上がるなら建替えなくてよい	—	32.0%

キ 建替える場合の建設場所

項目	平成 23 年調査	今回調査
現在地	72.1%	
商店街などがある中心市街地	7.4%	
病院や診療所などの医療・福祉施設周辺	5.9%	
自然に囲まれたところ	5.9%	
保育所等の子育て支援施設周辺	1.5%	

ク 建替える場合の住宅種別

項目	平成 23 年調査	今回調査
3～4 人のファミリー世帯向け	47.1%	52.8%
高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向け	29.4%	30.2%
5人以上の大規模世帯向け	7.4%	3.8%
若い夫婦世帯向け	5.9%	9.4%

ケ 建替える場合の住宅構造

項目	平成 23 年調査	今回調査
木造（一戸建）	86.8%	88.7%
木造（集合住宅）	7.4%	3.8%
木造以外	2.9%	3.8%

コ 建替える場合の住宅階数

項目	平成 23 年調査	今回調査
平屋建て	83.8%	
2階建て	11.8%	
3～4階建て（エレベーター付）	0.0%	
5階建て以上（エレベーター付）	0.0%	

サ 建替えがあった場合に転居する理由

項目	平成 23 年調査	今回調査
建替えにより家賃が高くなるから	62.1%	48.1%
一時転居（仮住まい）するのが煩わしい	13.8%	7.4%
団地周辺の環境が悪いから	3.4%	0.0%
持ち家を取得する予定だから	3.4%	0.0%
近くに商店や病院がなく不便だから	3.4%	7.4%
親族と同居する予定だから	3.4%	7.4%
民間賃貸住宅に引っ越す予定だから	0.0%	0.0%
通勤・通学に不便だから	0.0%	0.0%

シ 建替えや改善時に望まれる施設・設備等（上位 7 位）

項目	平成 23 年調査	今回調査
結露や湿気対策	14.5%	41.1%
トイレの水洗化	10.6%	17.8%
広い台所	8.8%	21.7%
屋内収納の充実	7.5%	16.1%
浴槽・風呂釜の設置	7.0%	10.6%
屋外収納の充実	5.7%	15.6%
浴室やトイレの換気設備	5.0%	9.4%

2 町営住宅の課題

(1) 社会の構造的変化への対応

- ① 少子・高齢化と人口減少
- ② 社会構造の変化と空き家増加の状況
- ③ ライフスタイルと居住ニーズの多様化
- ④ 税収の減少と財政の悪化等

(2) 上位計画・関連計画との整合

① 第2次七戸町長期総合計画

- ・ 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等
- ・ 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

② 公共施設等マネジメント計画

- ・ 施設総量の縮減（施設の健全性及び利用性等から総合的に判断し、統合、複合化、用途変更、廃止等により総量の縮減を図る。短期目標は、建築物の延床面積の10%程度の縮減を今後10年間で推し進め、最終的には20%の縮減を目指す。）
- ・ 町営住宅の新規整備、更新にあたっては、高齢化社会に対応し、周辺環境を考慮した整備に重点を置くとともに、後継者、Uターン、Iターン等、若年層のニーズを含め、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を図る。

③ 七戸町公営住宅等長寿命化計画

○ストックの老朽化と住民の高齢化

- ・ 町営住宅の老朽化
- ・ 増加する単身者、夫婦のみの高齢者世帯

○住宅性能の低下と管理コスト増

- ・ 性能不足住宅の存在（耐震性能、環境性能バリアフリー、省エネ水準等）
- ・ 最低居住面積水準以下の住宅の存在
- ・ 維持管理コストの増加

○町営住宅ストック活用方針

- ・ 真に住宅に困窮する世帯対応の住宅供給
- ・ 入居需要に応じた適正な管理戸数の維持
- ・ 安全で暮らしやすい住宅づくり
- ・ 入居世帯構成に柔軟に対応した住宅の活用

(3) 入居者意向と居住ニーズへの対応

① 入居者意向調査結果

- 「家賃が上がっても建替え後の町営住宅に住み続けたい」とする住民(26.9%)や、「現在の町営住宅に住み続けたいが家賃等が上がれば転居を考える」(13.2%)とし、その理由として「建替えや改善により家賃が高くなるから」(48.1%)とする住民への配慮
- 建替える場合、住宅は「木造一戸建て」(88.7%)で、間取りは「3~4人のファミリー世帯向け」(52.8%)と「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向け」(30.2%)等のニーズへの対応
- 「結露や湿気対策」(41.1%)、「広い台所」(21.7%)などの要望への対応

●町営住宅等の評価と整備・改善の必要性

(住宅の評価)

- ・住宅の広さ、間取りや安全性については問題ないが、結露や断熱性、遮音性については対応が必要と考えられる。

(周辺環境の評価)

- ・全体的に「ほぼ満足」以上の回答が5割以上を占めており、周辺の環境には満足している方が多いことがわかる。

(住み心地)

- ・町営住宅の住み心地には満足している方が多く、不満を感じている方はあまり多くない。

(整備・改善の必要性)

- ・現状のままで不便を感じていない方が3割以上いる結果となっている。

(建替えがあった場合の対応)

- ・転居を考える方は少なく、現在の住居のまま暮らしたい方が多いと考えられる。

●家賃が上がっても建替え後の町営住宅に住み続けたいとする方の希望

(建替える場合に希望する町営住宅)

- ・高齢者や子育て世帯に配慮した町営住宅が求められている。

(希望する住宅のタイプ)

- ・ファミリー世帯向けの要望が約半数を占めているが、高齢者の単身や夫婦のみ(2人)などの小規模世帯の要望も考慮しなければならない。

(希望する住宅の構造)

- ・プライバシーの確保が容易な戸建て形式が求められている。

●建替えや改善(リフォーム)に対する意向

(町営住宅の改善(リフォーム)に対する対応)

- ・住宅の改善よりも家賃が上がることにより、居住継続への不安を感じているようである。
- ・家賃が上がっても住みやすくなるのであれば改善を行うべきとする考えも、約3割程度ある。

(建替えや改善(リフォーム)の場合に転居を考える理由)

- ・転居の理由となるのは、経済的環境が変わることが大きな影響を及ぼすこととなる。

(建替えや改善時に望まれる施設・設備等)

- ・不満度の高かった結露や断熱性に対する要望が多く寄せられている。

(4) 建替え整備の課題整理

① 高齢化の進行に対応して、高齢者、障がい者が暮らしやすい町営住宅の整備

- ・平成27年時点の高齢者単身世帯数は746戸、高齢者夫婦世帯数は781戸で、一般世帯総数に対する割合は、それぞれ13.4%、14.1%とともに青森県平均の割合(12.1%、11.7%)を上回る。
- ・町営住宅入居世帯で、世帯員が65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯は79世帯33.8%である。
(平成29年6月1日現在、このうち単身世帯68.4%、2人世帯22.8%と合わせると9割超)
- ・以上から、町営住宅の建替えに当たっては、ユニバーサルデザインやバリアフリー化等による高齢者や障がい者にとって暮らしやすい住宅の整備が重要である。

② 真に住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネット機能の確保

- ・現在最低居住面積水準に満たない民間借家・給与住宅に住み「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」や、低額所得者、高齢者・障がい者、子育て世帯、被災者などの住宅の確保など、特に配慮を要する者に対する住宅セーフティネット機能の向上も必要である。

③ 多様な年代構成に対応できる柔軟でゆとりある町営住宅の整備とUターン、定住の促進

- ・家族形態やライフスタイルの多様化とともに、住宅に対する居住ニーズも多様化、高度化しており、これらニーズの変化に対応した町営住宅の整備が必要となっている。
- ・特に町営住宅団地における年代層のバランスが取れたコミュニティ形成や、Uターン、定住促進のため、多様な年代構成に対応できる柔軟でゆとりある町営住宅の整備が必要である。

④ 町営住宅の建替えに関する入居者の意向と住宅ニーズへの対応

- ・町営住宅入居者意向調査によると、「家賃が上がっても建替え後の町営住宅に住み続けたい」(26.9%)や「現在の町営住宅に住み続けたいが家賃等が上がれば転居を考える」(13.2%)とする世帯への配慮が必要である。
- ・建替える場合、住宅の構造形態は「木造一戸建」、間取りは「3~4人のファミリー世帯向け」と「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向け」への希望が多い点を考慮すべきである。

⑤ 町営住宅の建替えに伴う住宅の質と居住水準の向上

- ・町営住宅の老朽化とともに住み心地に対する住民の満足度が低く、居住面積、遮音性、断熱性、耐震性など住宅性能の向上や、団地内の除雪や除草、周辺道路や側溝の整備、防災対策や避難路の整備による安全性確保といった周辺環境の整備充実が求められている。
- ・建替え整備に当たり、居住ニーズの多様化への対応とともに、住宅の性能や居住水準の向上並びに住環境の整備充実が必要である。

⑥ 気候風土や地域性を考慮した住宅・景観の整備

- ・除雪対策や積雪時の歩行の安全確保、日照の工夫と寒さ対策など雪国としての気候風土を理解し、地域性や生活文化に根差した設計に留意する。
- ・伝統的デザインや技術、風土景観やシンボルといった地域資源を活かした個性ある住棟・住宅の整備に努める。
- ・屋根の形態や色彩計画、電線や樹木のライン、生け垣やフェンスの統一などを考慮して、周辺と調和する街並み、景観の整備に努める。

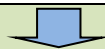
⑦ 人口動態と財政状況に応じた町営住宅管理戸数の適正化と縮減

- ・公営住宅のストック活用計画（七戸町公営住宅等長寿命化計画[平成 24 年 3 月策定]）では、建替計画戸数を 40 戸としていたが、本年度改定した七戸町公営住宅等長寿命化計画における建設戸数 30 戸への縮減計画と調整を図った建替計画が必要である。
- ・この計画策定以後も、七戸町の人口、世帯数の減少とそれに伴う空き家数の動向や、厳しさを増す財政状況等に変わりはなく、また、今後、この傾向に大きな改善は難しい情勢にあることから、人口動態と財政状況に応じた町営住宅管理戸数の一層の適正化及び縮減対策が必要である。

【建替え整備課題のまとめ】

【社会の構造的変化】

1. 少子・高齢化と人口減少
2. 社会構造の変化と空き家増加の状況
3. ライフスタイルと居住ニーズの多様化
4. 税収の減少と財政の悪化等



【上位計画・関連計画との整合】

1. 第2次七戸町長期総合計画
 - 七戸町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・Iターンに対応した住環境整備
2. 公共施設等マネジメント計画
 - 施設総量の縮減（施設の健全性及び利用性等から総合的に判断し、統合、複合化、用途変更、廃止等により総量の縮減。短期目標は今後10年間で延べ床面積の10%程度、最終的には20%の縮減）



【七戸町公営住宅等長寿命化計画】

1. 既存ストックの課題
 - 町営住宅の老朽化
 - 満足度が低い町営住宅
 - 入居者意向に対応した町営住宅の管理運営
 - 高齢者世帯等に配慮した町営住宅の建替え・改善
2. ストック活用の方針
 - 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給
 - 入居需要に応じた適正な管理戸数の維持
 - 安全で暮らしやすい住宅づくり
 - 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用
3. 町営住宅目標数の考え方
 - 町営住宅の老朽化と住宅確保要配慮者世帯を対象とした住宅供給の適正化

【町営住宅入居者意向】

- 「家賃が上がっても住み続けたい」と「家賃等が上がれば転居を考える」とする住民への配慮
- 建替えは、住宅の構造が「木造一戸建」、間取りは「3～4人のファミリー世帯向け」と「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向け」へのニーズが高い
- 住宅機能としては「断熱性・結露」「遮音性」など住宅構造に関する不満が高い
- 住環境としては「除雪」への不満が高い



【建替整備の課題】

（高齢化）

- ① 高齢化の進行に対応して、高齢者、障害者が暮らしやすい町営住宅の整備（ユニバーサルデザイン等）
（住宅困窮者）
- ② 真に住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネット機能の確保
（定住促進）
- ③ 多様な年代構成に対応できる柔軟でゆとりある町営住宅の整備とU・Iターン、定住の促進
（入居者意向）
- ④ 町営住宅の建替えに関する入居者の意向と住宅ニーズへの対応
（居住水準）
- ⑤ 町営住宅の建替えに伴う住宅の質と居住水準の向上
（地域性）
- ⑥ 気候風土や地域性を考慮した住宅・景観の整備
（整備戸数）
- ⑦ 人口動態と財政状況に応じた町営住宅管理戸数の適正化と縮減

第4章 建替基本方針

1 建替基本方針

前章までの、状況確認及び建替え整備に対する課題の把握等に基づき、以下に、建替事業のための基本目標と基本方針を定める。

(1) 建替えの基本目標

① 高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅・住環境の整備

- ・高齢者や障がい者に配慮した住宅・住環境（バリアフリー化、ユニバーサルデザイン等）
- ・介護がしやすく、高齢者、障がい者に使いやすい住宅（福祉施策との連携）

② 真に住宅に困窮する世帯への対応（住宅セーフティネット）

- ・最低居住面積水準未達の世帯、DV被害者や被災時の一時的住宅困窮者等に対する住宅セーフティネット機能を確保

③ 多様な年代構成に対応できる柔軟な住宅プラン

- ・多様なライフステージに対応できる住宅の供給によるUターン、定住の促進としての受け皿づくり

(2) 土地利用の基本方針

① 雪国の生活と安全性確保に対応する住環境の整備

- ・除雪対策（除雪のしやすさ、積雪時の歩行の安全性確保）
- ・バリアフリー化
- ・防災、避難等の安全性確保

② コミュニティの形成

- ・コミュニティの場の提供（広場、ポケットパーク）
- ・イベント、行事開催の場の提供
- ・健康のための菜園、花壇等の検討

③ 町並み・景観づくり

- ・生け垣、フェンス等の統一
- ・周辺環境や眺望、風景との調和

(3) 住棟・住戸整備の基本方針

① 住民ニーズに対応した安全でゆとりある住棟・住戸プラン

- ・木造平屋建ての2戸1プラン
- ・ユニバーサルデザイン、バリアフリー化

② 気候風土や地域性を踏まえた設計とデザイン

- ・雪の処理（屋根形態の工夫、住棟や戸外の雪処理）
- ・冬の生活を豊かに演出（寒さからの解放、日照を生活に取り入れる）
- ・環境負荷を軽減する住宅

③ 地域の伝統的デザインや技術を活かした設計・施工

- ・伝統的デザインや技術をいかす
- ・地域に根差した設計（地域の文化、個性、シンボル）

④ 整備目標戸数

- ・現入居世帯及び従前入居世帯の仮移転からの戻り入居を考慮した整備戸数を確保する。
- ・人口減少歯止めのため、定住に寄与する子育て世帯等に対応した一般世帯用住居の供給を検討する。
- ・上記を勘案したうえ、改定「七戸町公営住宅等長寿命化計画」との調整の基、建替供給戸数を30戸とする。

【建替整備基本方針】

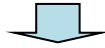
【建替整備の課題】

(高齢化)

- ① 高齢化の進行に対応して、高齢者、障害者が暮らしやすい町営住宅の整備(ユニバーサルデザイン等)
(住宅困窮者)
- ② 真に住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネット機能の確保
(定住促進)
- ③ 多様な年代構成に対応できる柔軟でゆとりある町営住宅の整備とUターン、定住の促進
(入居者意向)
- ④ 町営住宅の建替えに関する入居者の意向と住宅ニーズへの対応
(居住水準)
- ⑤ 町営住宅の建替えに伴う住宅の質と居住水準の向上
(地域性)
- ⑥ 気候風土や地域性を考慮した住宅・景観の整備
(整備戸数)
- ⑦ 人口動態と財政状況に応じた町営住宅管理戸数の適正化と縮減

【蛇坂団地の現況】

- ・ 位置
- ・ 敷地規模、形状
- ・ 法規制その他の土地利用条件
- ・ 周辺の土地利用と環境等



【建替整備の3つの基本方針】

1. 建替えの基本目標
 - 高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅・住環境の整備
 - 真に住宅に困窮する世帯への対応(住宅セーフティネット)
 - 多様な年代構成に対応できる柔軟な住宅プラン
2. 土地利用の基本方針
 - 雪国の生活と安全性確保に対応する住環境の整備
 - コミュニティの形成
 - 町並み・景観づくり
3. 住棟・住戸整備の基本方針
 - 住民ニーズに対応した安全でゆとりある住棟・住戸プラン
 - 気候風土や地域性を踏まえた設計とデザイン
 - 地域の伝統的デザインや技術を活かした設計・施工
 - 整備目標戸数

2 整備水準の目標

(1) 基本的な整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「公営住宅等整備基準」（平成 23 年 12 月）に準拠する。

基本的な整備水準（要約）

項 目		内 容
敷地の基準	位置の選定	・ 災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
	敷地の安全等	・ 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ・ 雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
住宅の基準	住棟等の基準	・ 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	住宅の基準	・ 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 ・ 住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 ・ 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 ・ 住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。 ・ 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
	住戸の基準	・ 一戸の床面積の合計（共同住宅は共用部分の床面積を除く）25㎡以上 ・ 給水、排水及び電気の設備並びに便所を設ける。 ・ 炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話配線を設ける。 ・ 居室における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。
	住戸内の各部	・ 移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
	共用部分	・ 通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。
	附帯施設	・ 入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮して必要な自転車置場、物置、ごみ置場等を設ける。
共同施設の基準	児童遊園	・ 位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
	集会所	・ 位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。
	広場及び緑地	・ 位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮する。
	通路	・ 通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ・ 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

（「七戸町営住宅等の整備基準を定める条例[平成 25 年 4 月 1 日施行]より）

(2) 高齢者に配慮した整備水準

高齢者に配慮した整備水準は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」(平成21年国土交通省告示)に準拠する。

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の趣旨

この指針は、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すものである。

○指針第2～第4

高齢者の居住する住宅及び屋外部分について、高齢者の移動等（水平移動、垂直移動、姿勢の変化及び寄りかかりの各行為をいう。）に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置、介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為（日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。））、食事室及び特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。以下同じ。））を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）で行われる排泄、入浴、整容、就寝、食事、移動その他これらに伴う行為をいう。）を行うことを容易にするための基本的な措置等を確保するための一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すものとする。

また、事項によっては、上記の基本的な措置等に係る仕様を基本レベルとして示すとともに、高齢者の移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置又は介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置等に係る仕様を推奨レベルとして示すものとする。

○指針第5

現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合には、一般的に必要な設計上の配慮事項を前提としつつ、当該居住者の状況に応じ、さらに設計上の配慮が必要となる場合がある。このため、この指針の第5には、このような設計上の配慮に係る考え方を示すものとする。なお、この指針は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

(3) 整備水準の目標

「公営住宅等整備基準」及び「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」に準じて、蛇坂団地の建替整備水準を以下のように目標を設定する。

①安全性・防災性確保

- ・団地内の車が通行する道路は対面通行可能な幅を確保する。また、高齢者や車いす、シニアカー利用者等の歩行の安全性を確保するため「歩車共存」と利便性の両立を図る。

②居住性向上

- ・住戸内は、入居者アンケートで不満が高かった結露や湿気対策への性能向上を図るとともに、居室の快適性を高めるための通風の確保に配慮した間取りとする。

③長寿社会対応

- ・現在、入居対象となる高齢世帯が多いことから、屋外や共用部分は段差を極力解消するとともに、段差がどうしても発生する箇所ではスロープとするなど、バリアフリー化を図る。

④降雪への配慮

- ・除雪車による道路除雪が効率的に行える道路計画とするとともに、除雪後の堆雪帯を考慮した道路幅員を確保する。
- ・玄関ポーチ及びスロープ通路には、降雪時でも雪が積もることのないよう、軒を出して対処する。
- ・屋根からの落雪帯を考慮した住棟間隔を確保する。

⑤共同施設等の配慮

- ・駐車場は1世帯1台の駐車場を確保する。
- ・来客者の駐車スペースや高齢福祉サービス車両の駐車スペース確保など、世帯数以上の駐車台数確保を図る。

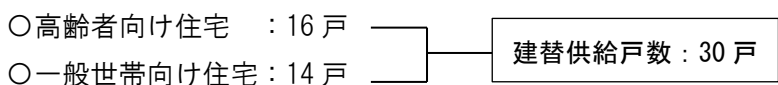
⑥環境への配慮、木材の多用

- ・できる限り舗装面を減らし緑地を多くすることにより、舗装面の照り返しによる温暖化防止、緑化による二酸化炭素対策など、環境に優しい団地づくりとする。

3 タイプ別供給の設定

(1) タイプ別供給の考え方

- ・現入居世帯及び仮移転している再入居対象世帯は、一般世帯が9世帯、高齢者世帯が16世帯である。
- ・人口減少歯止めのため、定住を望む世帯の入居促進のため一般世帯棟を5棟計画する。
- ・改定「七戸町公営住宅等長寿命化計画」（平成30～39年度計画）で、前計画の40戸建設計画を30戸に削減見直しを行った。
- ・高齢者棟が供給構成比率では上回っていることから、高齢者限定入居に固定すると、将来的には団地の活力が低下し、団地の維持管理活動に支障をきたすおそれがあるため、高齢者棟に空きが出た場合は、新婚世帯の若者等の入居可能を柔軟的に運用する。



(2) 住戸面積の設定

- ・住戸面積は、国土交通省「住生活基本計画（全国計画）」で定める最低居住面積水準以上で一般型誘導居住面積水準程度を確保するとともに、建替後の家賃負担等にも配慮する。
- ・高齢者棟は、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯等向けとし、住戸面積を52～57㎡程度とする。
- ・一般世帯棟は、2人以上世帯向けとし、住戸面積は72～77㎡程度とする。

「住生活基本計画（全国計画）」定める居住面積水準と本計画におけるタイプ別供給の対応状況

居住水準と世帯人員別面積

面 積 世 帯	25㎡	30㎡	35㎡	40㎡	45㎡	50㎡	55㎡	60㎡	65㎡	70㎡	75㎡	80㎡
1人	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満
2人	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満
3人	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満
4人	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満
5人	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満
6人	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準未満

※10歳未満児の居る場合は別に定めがある。

	一般型誘導居住水準以上
	都市型誘導居住水準以上、一般型誘導居住水準未満
	最低居住面積水準以上、都市型誘導居住水準未満
	最低居住面積水準未満

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。
 誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

- ・一般型誘導居住水準：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの
- ・都市型誘導居住水準：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

第5章 建替基本計画

1 配置計画

(1) 敷地状況

敷地の活用計画については、以下の項目や条件について憂慮し、適切な土地利用計画を立案する。

○団地内道路

- ・メインの団地入口は、町道：蛇坂・大沢線からの進入とする。
- ・団地内道路は行き止まり道路としない。
- ・北側の拡張用地に新設される町道：蛇坂団地線と接続することにより、回遊性を高め入居者の利便性に寄与する。(下段降雪対応の除雪車運用にとっても効率性が高まる)

○駐車場配置

- ・敷地規模の制約がある中、30戸の住棟と必要駐車場の確保を計画した場合、1住戸1台の個別専用駐車スペースの確保は困難なため、集合駐車場形式の計画とする。
- ・1世帯1台の駐車台数を確保し、さらには、来客者等の駐車スペースを確保する必要があるため、30台以上の駐車場を配置する。
- ・配置場所については、各住棟からなるべく等距離とし、利便性格差が生じないように極力団地中央部に配置する。ただし、拡張北側の住棟部分には、別途、必要台数分の駐車場を確保する。

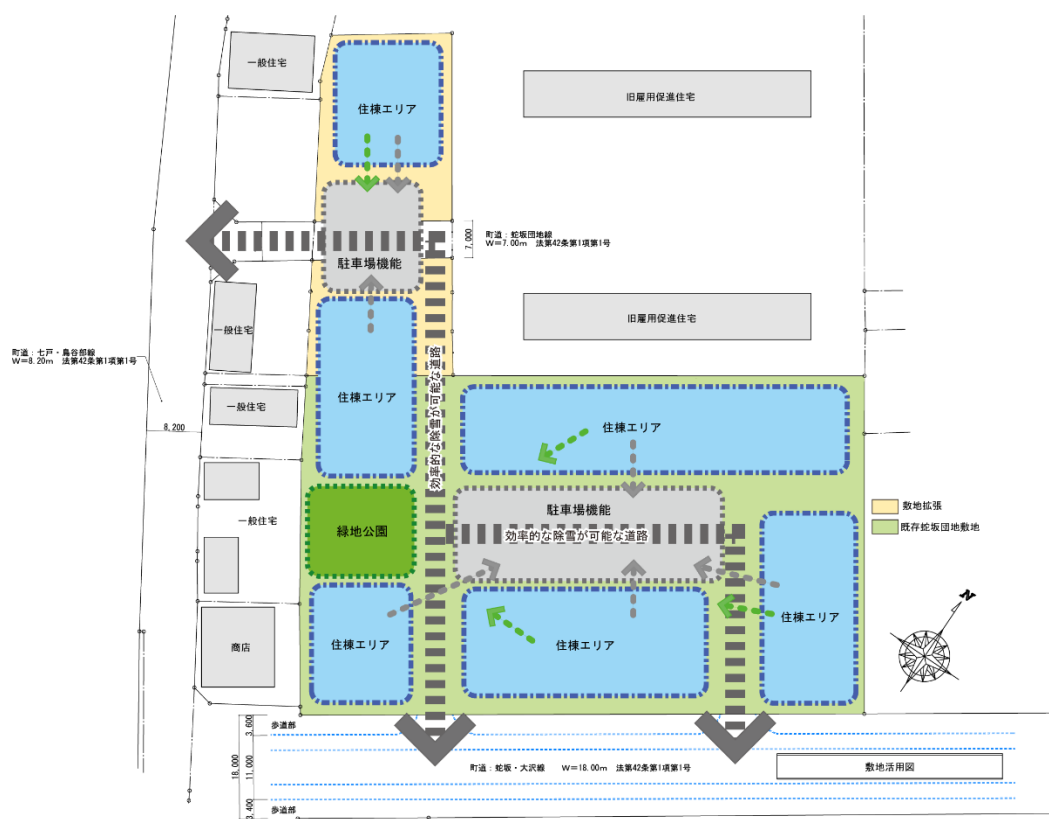
○緑地公園

- ・都市計画法上の開発許可の対象となる計画であるため、開発面積に対して3%以上の緑地を確保する。

○降雪対応

- ・降雪時の除雪車による除雪を考慮すれば、道路両脇に1m程度の堆雪帯が発生しても、車両通行が可能な6mの幅員を確保する。

(2) 敷地活用ゾーニング



2 住棟計画

住棟計画においては、整備水準の目標に基づき、下記のタイプ別に住戸平面等の計画を立案した。

(1) 高齢者向け住宅

- ・ 高齢者向け住宅の規模及び平面プランは、高齢者単身又は高齢者夫婦、障がい者を対象とした計画とする。
- ・ バリアフリー仕様で計画し、玄関へのアプローチは、車椅子の利用を想定したスロープを設ける。
- ・ 室内についても、洗面・浴室及びトイレは車椅子での利用可能なバリアフリー対応住宅とする。
- ・ 居室の南面配置を優先し、住宅で暮らす時間の多い高齢者にとって居住性重視のプランとする。
- ・ 降雪対策のため、北側玄関となったスロープ及びポーチ階段まで軒を伸ばし、除雪のいらない通路の確保を計画する。
- ・ 熱ロスを防ぐため、風除室を設けた玄関を採用する。また、風除室に面した外部物置を設置する。

(2) 一般世帯向け住宅

- ・ 一般世帯向け住宅の規模及び平面プランは、世帯人員が3~5人程度及び子育て世帯を対象とした計画とする。
- ・ 室内の段差なしや浴室・トイレへの手摺設置等、基本的な部分はバリアフリー仕様で計画する。
- ・ 全居室を採光に適した南面配置とし、陽だまりを感じられる居住性重視のプランとする。
- ・ 降雪対策のため、北側玄関となったスロープ及びポーチ階段まで軒を伸ばし、除雪のいらない通路の確保を計画する。
- ・ 熱ロスを防ぐため、風除室を設けた玄関を採用する。また、風除室に面した外部物置を設置する。

(3) 住棟間隔

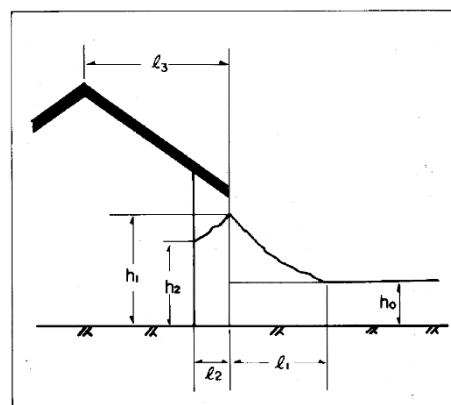
- ・ 屋根への積雪対策は、基本的に南側屋根面を大きくとり、太陽熱による自然融雪を促し、溶けにくい北側屋根面を極力抑える屋根形状とする。
- ・ 自然融雪が期待できない大雪対応のために、以下の計算基準に基づき住棟間隔を確保する。
- ・ 七戸町では、建築基準法施行細則で160cmの積雪量が設定されている。

【屋根雪の処理方法の研究事例】 ※国立防災科学技術センター：中村秀臣氏より

$$\ell_1 = \frac{M + \sqrt{M^2 - 1.2(\ell_2 - 0.7\ell_3)h_0 - 0.6\ell_2^2}}{0.56}$$

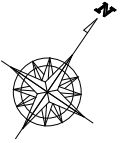
上記式及び右図を考慮し、高齢者棟及び一般世帯棟の南側の堆雪空間について、次の住棟間隔確保に努める。

- ・ 高齢者棟 : 3~3.5m
- ・ 一般世帯棟 : 3.5~4m



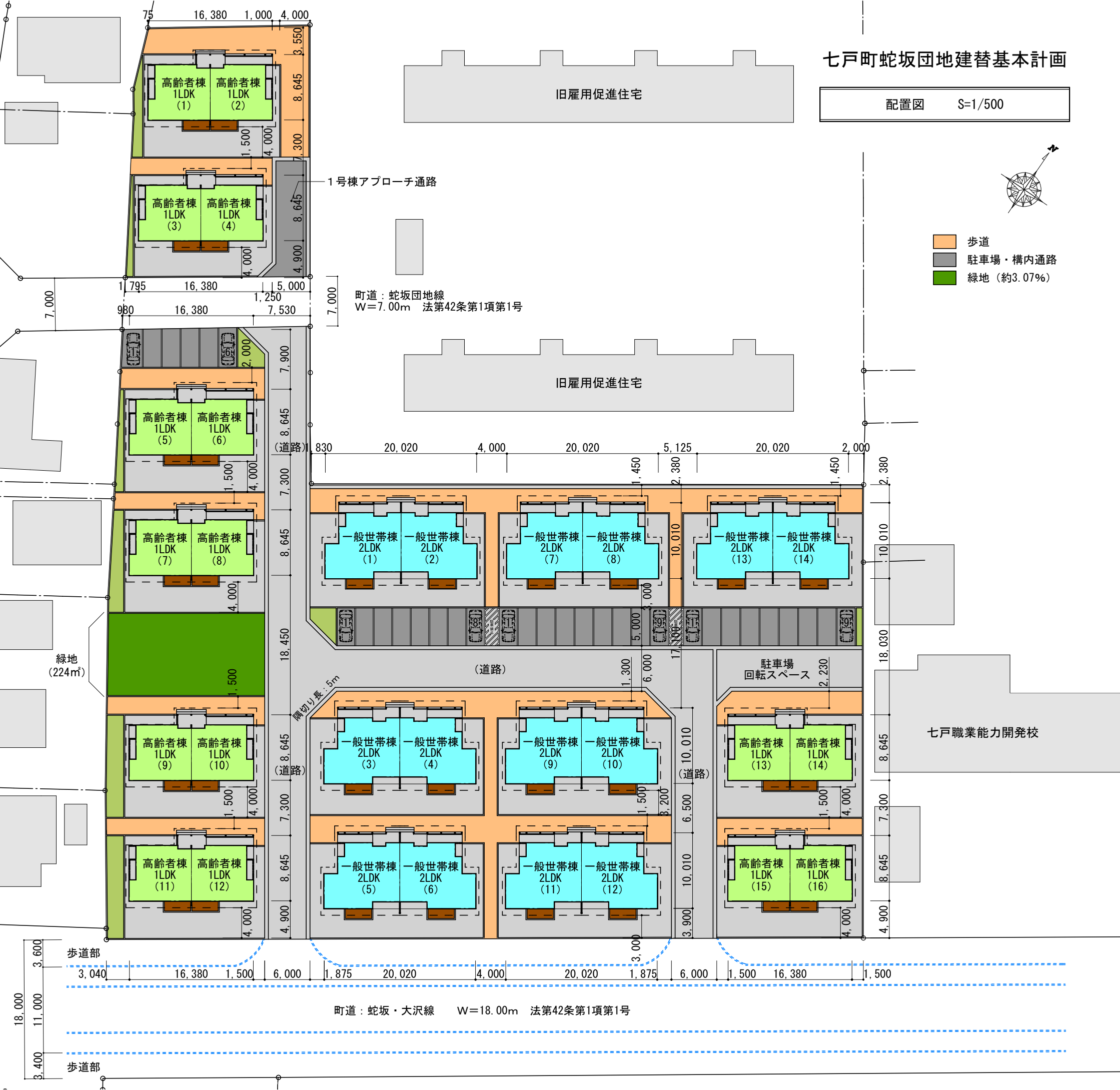
七戸町蛇坂団地建替基本計画

配置図 S=1/500



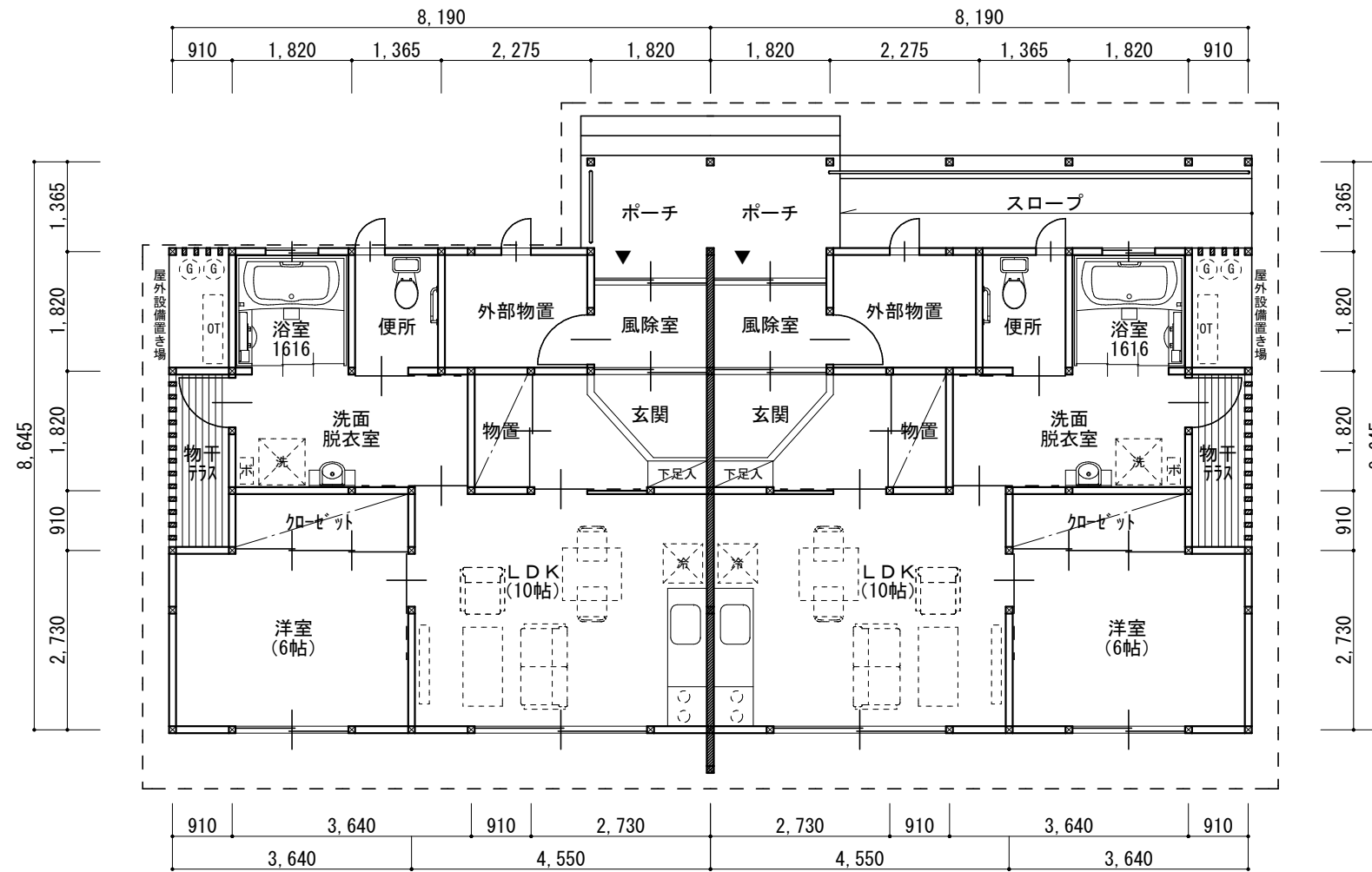
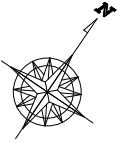
- 歩道
- 駐車場・構内通路
- 緑地 (約3.07%)

町道：七戸・鳥谷部線
W=8.20m 法第42条第1項第1号



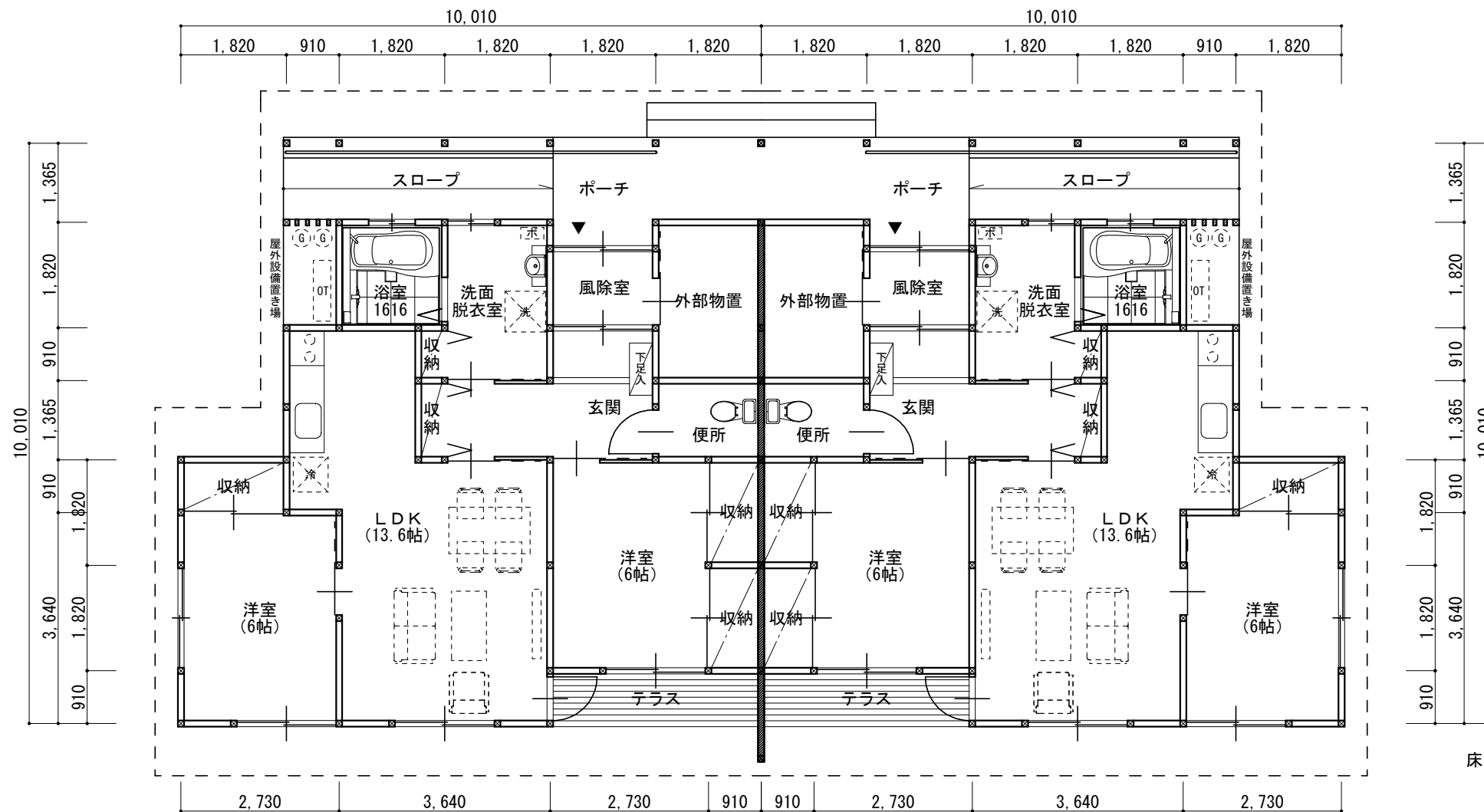
七戸町蛇坂団地建替基本計画

平面図 S=1/100



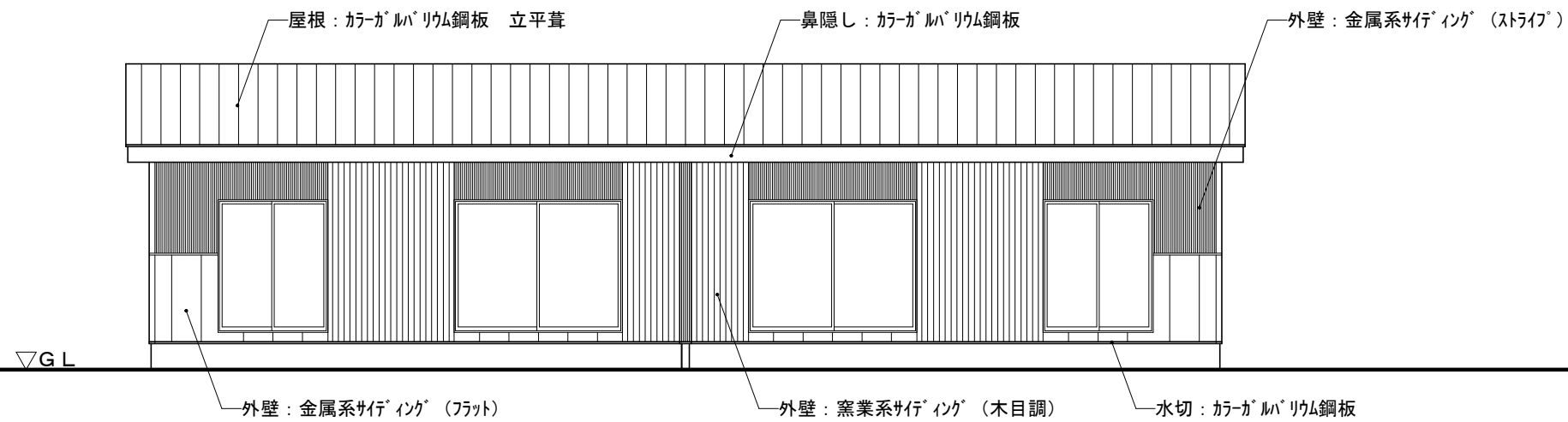
高齢者棟 平面図 S=1/100

床面積：54.65㎡ (16.50坪) × 2戸 = 109.30㎡ (33.00坪)
 ※屋外設備置き場・ポーチ・スロープ・テラス含まず

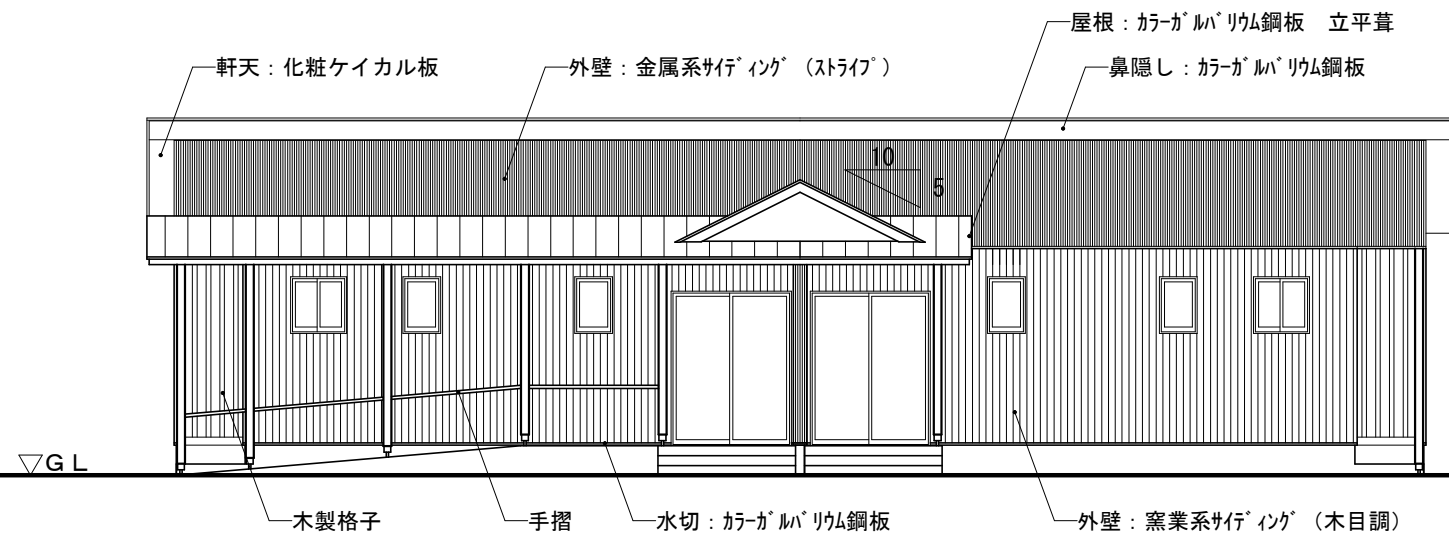


一般世帯棟 平面図 S=1/100

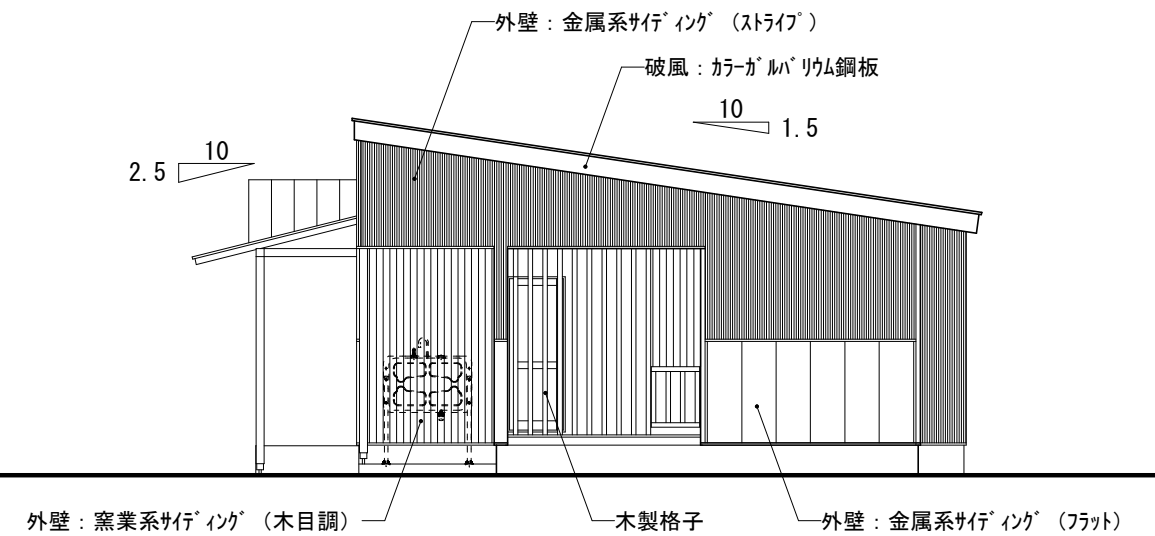
床面積：73.28㎡ (22.125坪) × 2戸 = 146.56㎡ (44.25坪)
 ※屋外設備置き場・ポーチ・スロープ・テラス含まず



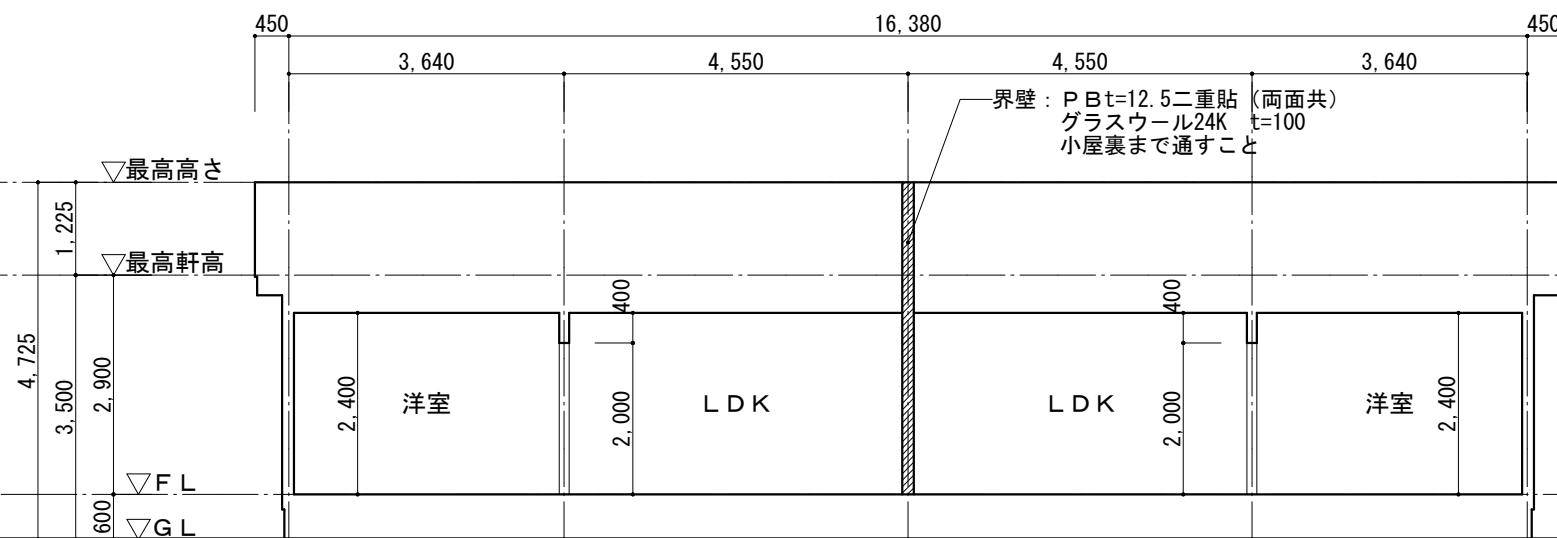
高齢者棟 南側立面図 S=1/100



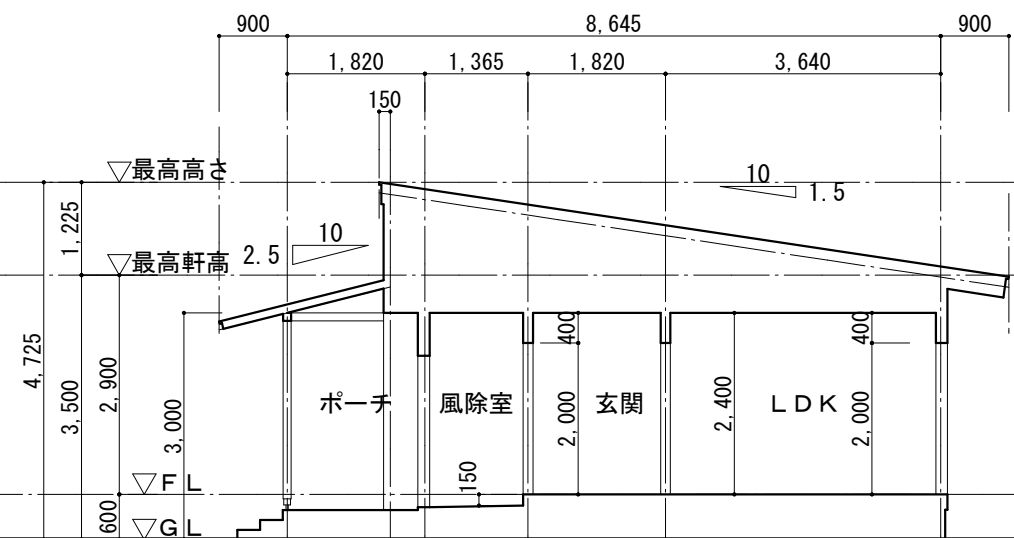
高齢者棟 北側立面図 S=1/100



高齢者棟 東西側立面図 S=1/100



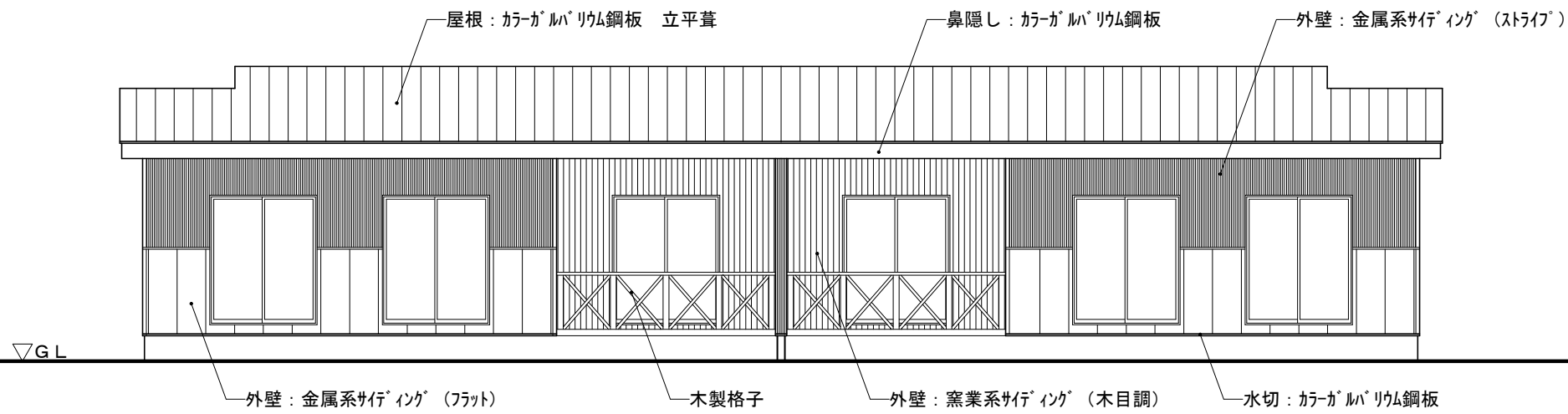
高齢者棟 断面図 (1) S=1/100



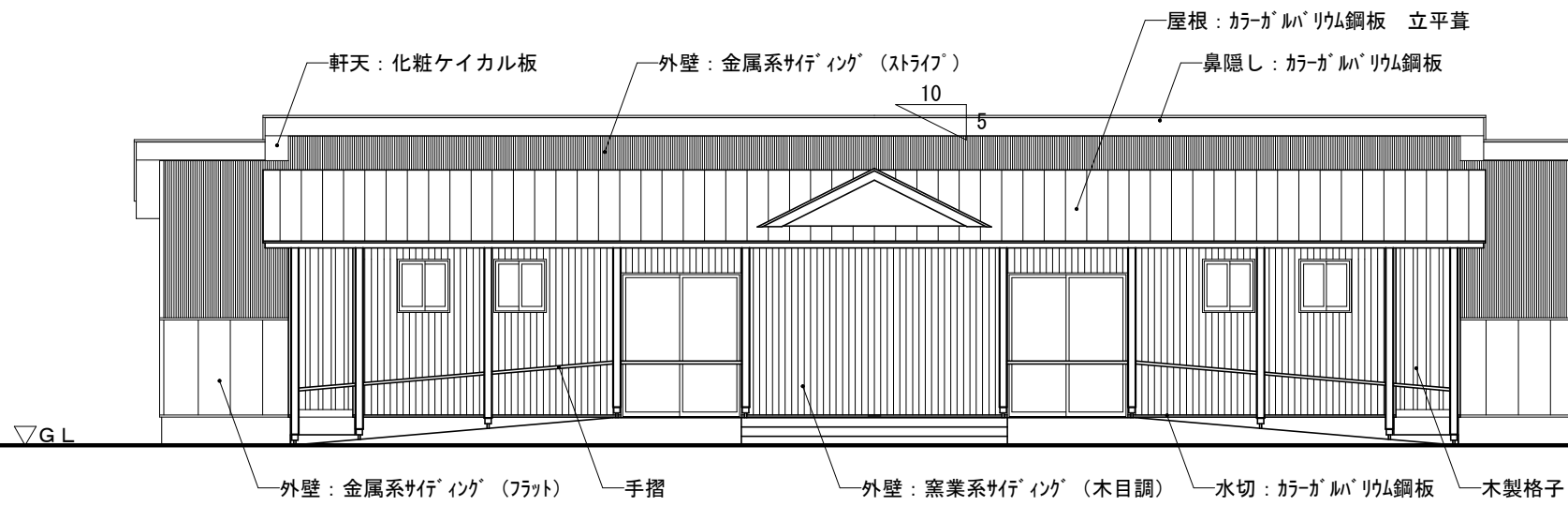
高齢者棟 断面図 (2) S=1/100

七戸町蛇坂団地建替基本計画

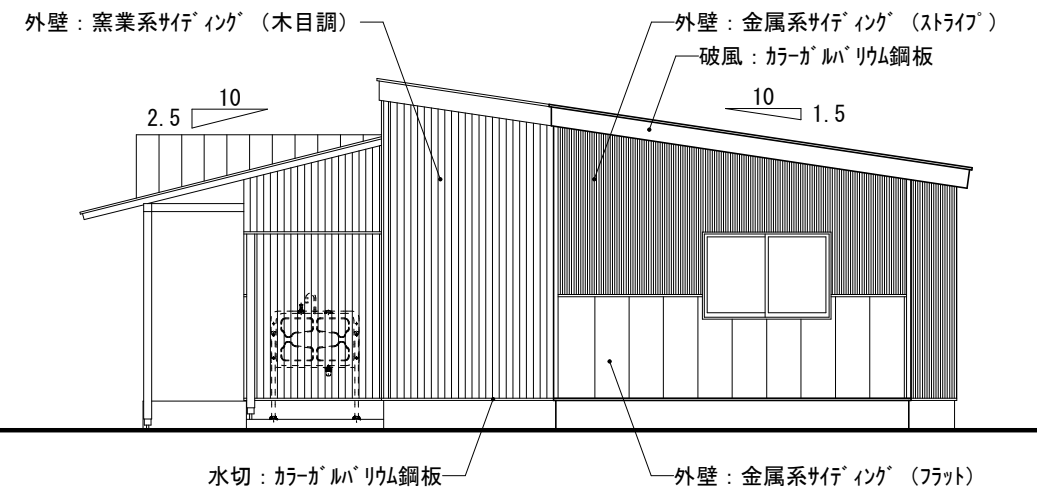
一般世帯棟 立面・断面 S=1/100



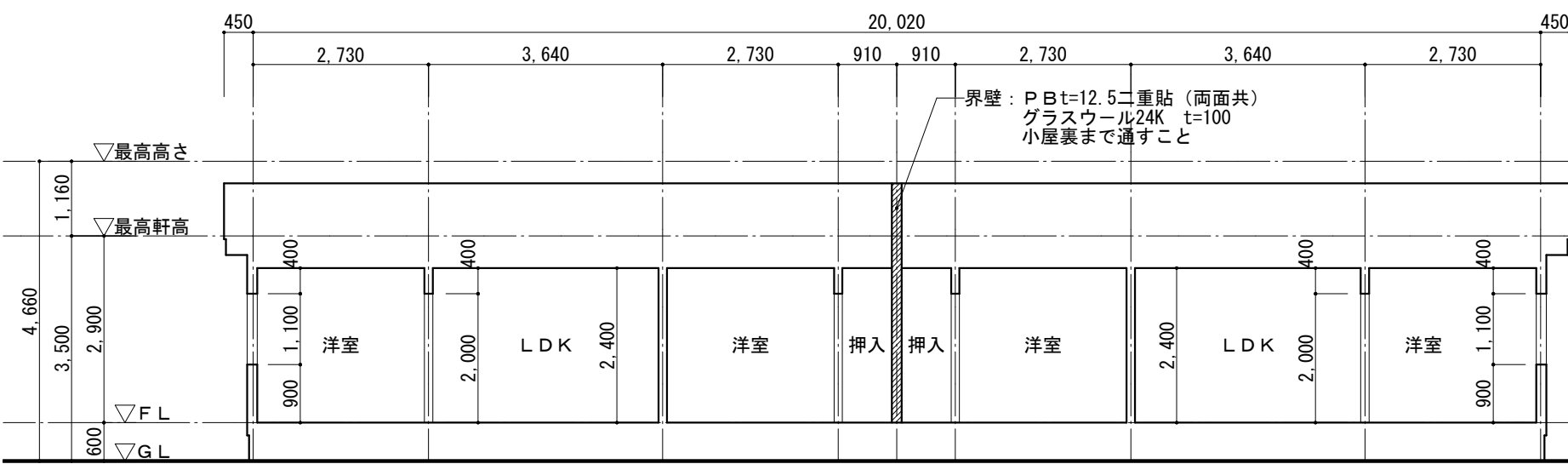
一般世帯棟 南側立面図 S=1/100



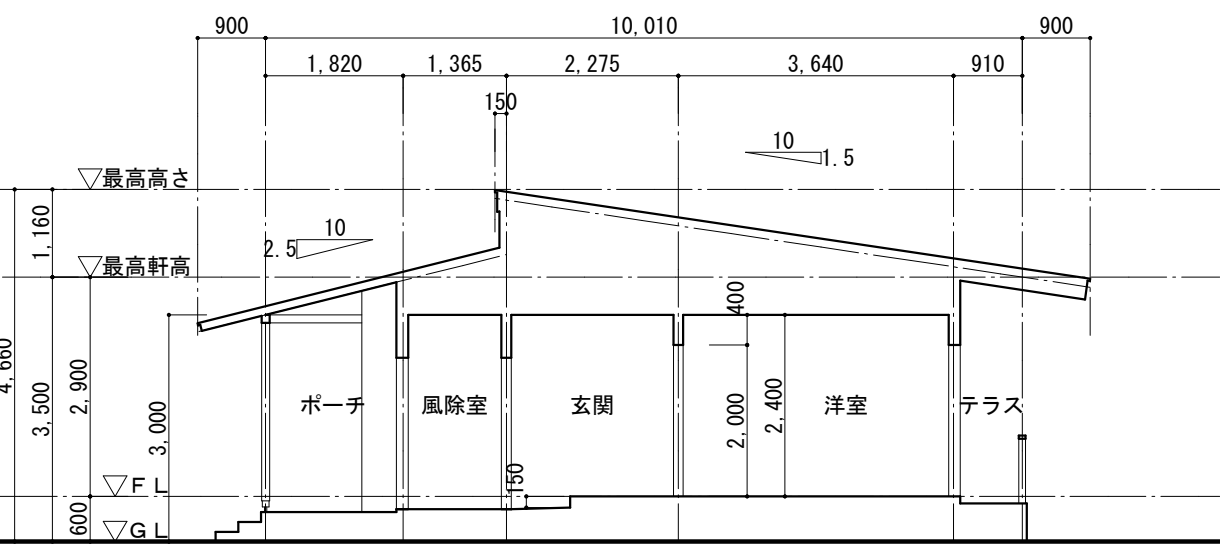
一般世帯棟 北側立面図 S=1/100



一般世帯棟 東西側立面図 S=1/100



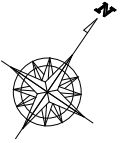
一般世帯棟 断面図（1） S=1/100



一般世帯棟 断面図（2） S=1/100

七戸町蛇坂団地建替基本計画

外構図 S=1/500



- 構内歩道
- 駐車場
- 緑地 (約3.07%)
- その他の緑地
- 構内道路
- 砂利敷き
- 花壇
- ごみ置場
- フェンス
- ガードパイプ
- H 消火栓

町道：七戸・鳥谷部線
W=8.20m 法第42条第1項第1号

緑地
(224㎡)

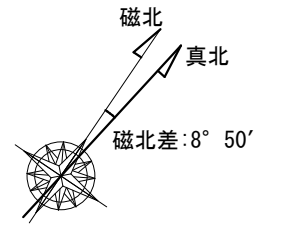
町道：蛇坂団地線
W=7.00m 法第42条第1項第1号

町道：蛇坂・大沢線 W=18.00m 法第42条第1項第1号



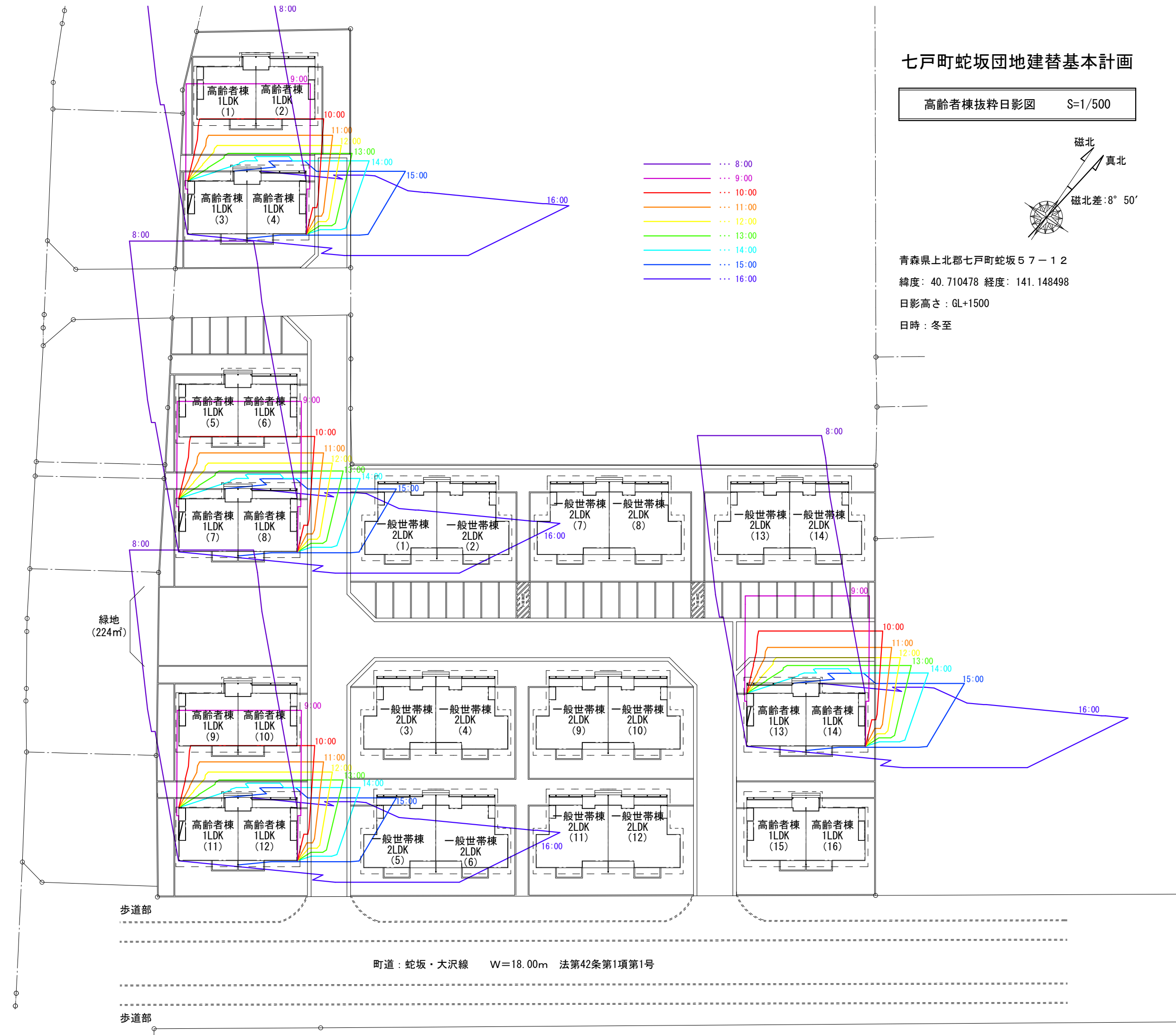
七戸町蛇坂団地建替基本計画

高齢者棟抜粋日影図 S=1/500



青森県上北郡七戸町蛇坂 57-12
 緯度: 40.710478 経度: 141.148498
 日影高さ: GL+1500
 日時: 冬至

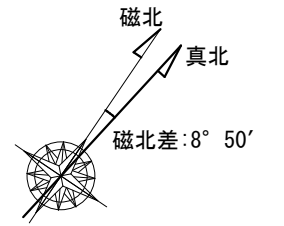
- 8:00
- 9:00
- 10:00
- 11:00
- 12:00
- 13:00
- 14:00
- 15:00
- 16:00



町道: 蛇坂・大沢線 W=18.00m 法第42条第1項第1号

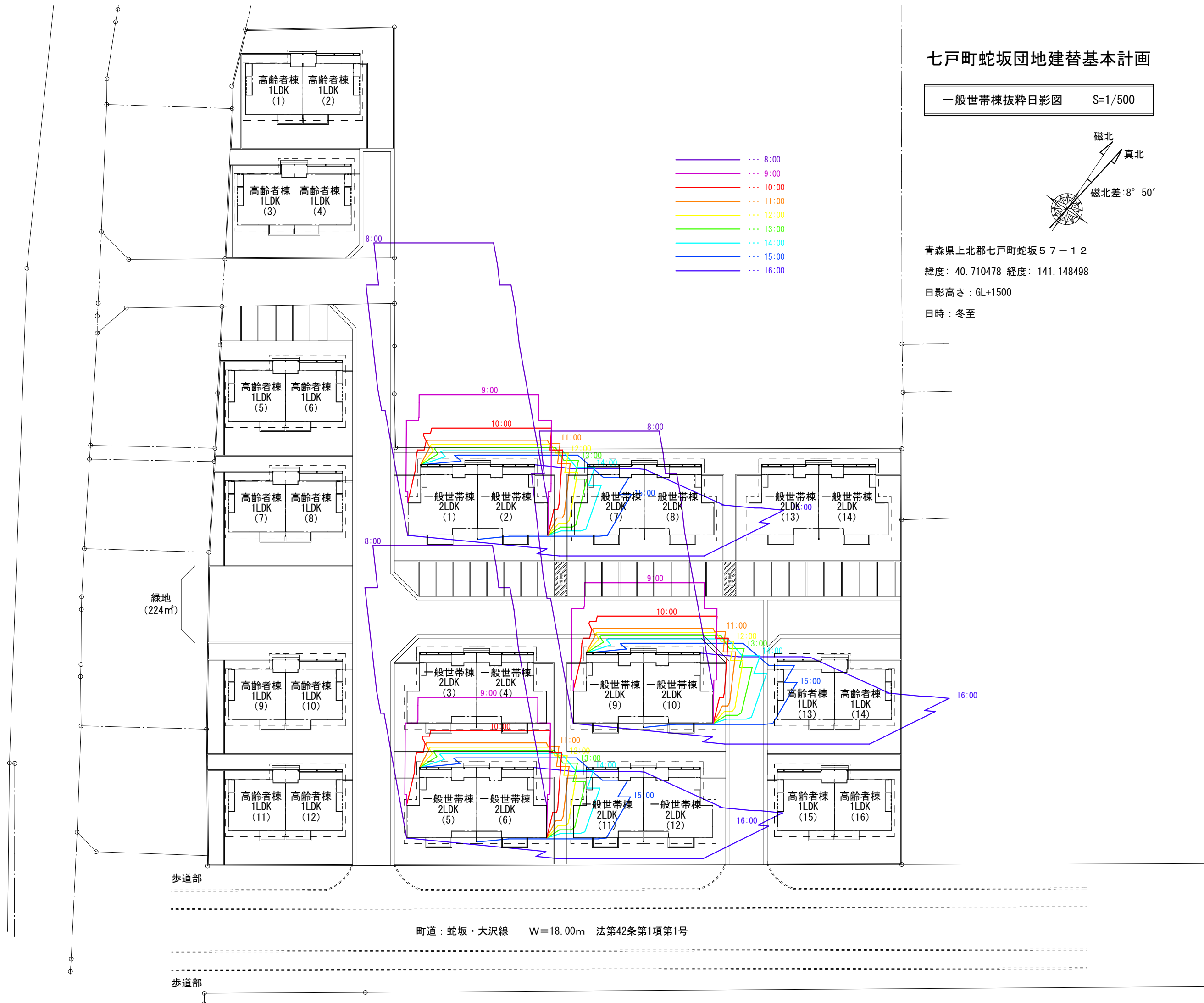
七戸町蛇坂団地建替基本計画

一般世帯棟抜粋日影図 S=1/500



青森県上北郡七戸町蛇坂 5 7 - 1 2
 緯度：40.710478 経度：141.148498
 日影高さ：GL+1500
 日時：冬至

- 8:00
- 9:00
- 10:00
- 11:00
- 12:00
- 13:00
- 14:00
- 15:00
- 16:00





第6章 事業計画

1 段階的整備計画（今後の事業整備計画内容）

（1）敷地測量・地質調査

当基本計画は、公図情報を基にした敷地図により計画しているため、今後、開発行為許可及び設計等以降を進めるためには、敷地の現地測量が必要である。

また、木造平屋建ての場合は、地耐力の確認が建築確認申請時に必須事項にはなっていないが、公共事業である公営住宅の建設であるため、軟弱地盤でないことの確認や、汚染物質等の埋蔵物がないことの地歴確認等、地質調査が必要である。

（2）開発行為許可

蛇坂団地建替事業の計画敷地は7,284㎡で計画している。この敷地規模は、開発許可が必要な「非線引都市計画区域で開発区域の面積が3,000㎡以上のもの」に該当するため、青森県による開発行為許可を受ける必要がある。

また、開発行為許可を受けるためには、団地内道路の配置及び構造や雨水排水のための技術基準を満たす必要がある。

原則、整備された団地内道路等は工事完了後、七戸町の認定道路として管理する。

（3）造成工事实施設計

開発行為許可を受けるために計画した土地基盤整備設計を基に、実際の造成工事と工事費用の積算ができる実施設計を行う。

（4）建築工事基本設計

本基本計画で計画した内容で敷地測量図を基に、七戸町から示された与条件に従って、敷地に対する配置、建物の平面、空間の構成、各部の寸法や面積、建築的・設備的に備えるべき機能、主な材料や使用機器の種別と品質、予算とのバランスなどを検討し、総合的に勘案して内外のデザインを立案する。

（5）建築工事实施設計

基本設計によって決定した建築計画に基づき、デザインと技術の両面にわたり細部の検討をさらに行い、実施設計書の形にまとめ、七戸町の承認を得た上で工事請負契約図書の一部とする。

（6）現入居者移転

現在まで、蛇坂団地の居住者に対しては仮移転を進めてきたが、平成29年10月1日現在で4世帯の入居者が残っている。事業を進めるためには、現在の老朽化の著しい住棟を解体するタイミングまでに、現入居者への説明と協議を整わせ、全世帯の仮移転を完了する必要がある。

（7）解体工事

蛇坂団地現入居者の仮移転完了後、老朽化の著しい住戸20棟を解体する。

また、上町野団地及び貝ノ口団地は、建替完了後の蛇坂団地へ移転が済んだ後、速やかに住戸12棟を解体する。

（8）造成工事

造成工事实施設計に基づき、造成工事を行う。

（9）建築工事・建築監理業務

建築工事实施設計に基づき施工会社が建築工事を行うとともに、工事期間中は、設計図書の内容を施工者に明確に伝達し、施工図書を検討・審査し、監理業務として品質管理及び工事が適切に運営されているよう監理する。

2 概算事業費

(1) 全体事業費概算結果

蛇坂団地建替事業の概要事業費の試算結果を下表に整理する。

試算の結果、建替事業費は約6億4,100万円程度となった。

蛇坂団地建替事業概算事業費試算結果

(単位：千円)

項目	事業費	内 訳	備 考
1. 調査設計監理業務費	79,515		
A. 敷地測量・造成実施設計		17,523	地質調査、開発行為許可業務等を含む
B. 建築基本設計		7,692	高齢者棟8棟16戸 一般世帯棟7棟14戸
C. 建築実施設計		24,500	高齢者棟8棟16戸 一般世帯棟7棟14戸
D. 建築監理業務		29,800	高齢者棟8棟16戸 一般世帯棟7棟14戸
2. 解体工事費	26,093		
A. 蛇坂団地		16,308	木造平屋 20棟
B. 上町野団地		5,708	木造平屋 7棟
C. 貝ノ口団地		4,077	木造平屋 5棟
3. 造成工事	82,458		
4. 建築工事	453,000		
A. 高齢者棟		208,000	木造平屋建て 54.65㎡×2戸=109.30㎡/棟×8棟
B. 一般世帯棟		245,000	木造平屋建て 73.28㎡×2戸=146.56㎡/棟×7棟
合 計	641,066		

なお、この概算事業費は現時点の試算金額であり、工事着手時期における将来の物価上昇や消費税アップは考慮していない金額である。また、地質調査の結果により、地盤改良や建物の基礎工法等の再検討が必要になった場合は、事業費増額の再精査が必要となる。

以下に、解体工事費以降の工事費の試算内容を列記する。

(2) 解体工事費

名 称	蛇坂団地解体工事
対 象	木造平屋建て 37.26㎡ 20棟

(単位：千円)

工 種	金額 (千円)	適 用	備 考
1. 工事原価	13,026	A+B	
A. 工事費	12,686	①+②	
①直接工事費	11,198	ア+イ+ウ	
ア. 解体費	6,112		上屋解体、土間・基礎コンクリート解体、他
イ. 整地費	734		現状均し
ウ. 発生材処分費	4,352		木、コンクリート類、ガラス、金属等の各種
②共通仮設費	1,488		仮囲い、他
B. 現場管理費	340		
2. 一般管理費	2,074		
3. 工事価格 計	15,100	1+2	
4. 消費税	1,208	3×8%	
合 計	16,308		

名 称	上町野団地解体工事
対 象	木造平屋建て 29.7㎡ 7棟
工事金額	5,708千円

名 称	貝ノ口団地解体工事
対 象	木造平屋建て 35.9㎡ 5棟
工事金額	4,077千円

(3) 造成工事費

名 称	蛇坂団地建替事業基盤整備工事
敷地面積	7,284㎡
工事対象	団地内道路、駐車場、団地内歩道、緑地、花壇、側溝、 建物周辺砂利敷、周辺フェンス、他
備 考	上下水道の整備費は含まない

(単位：千円)

工 種	金額 (千円)	適 用	備 考
1. 工事原価	66,324	A+B	
A. 工事費	50,341	①+②	
①直接工事費	45,748	ア～サ	
ア. 敷地整備工	7,362		舗装版撤去、不良土撤去、造成盛土、他
イ. 構内道路工	8,171		舗装、側溝、修水樹、スノーポール、他
ウ. 駐車場工	5,772		舗装、側溝、修水樹、車止め、区画線
エ. 構内歩道工	10,067		舗装、側溝、車止め
オ. 建物外周整備工	3,471		敷砂利、縁石、花壇
カ. 敷地外周工	4,202		フェンス、縁石、横断防止柵
キ. 緑地帯工	261		張芝、植栽
ク. 取付道路工	1,688		舗装版撤去、排水構造物撤去、舗装、側溝、他
ケ. 付帯工	782		外灯照明、消火栓、他
コ. 仮設工	3,669		工事用フェンス
サ. 安全費	303		交通管理
②共通仮設費	4,593		
B. 現場管理費	15,983		
2. 一般管理費	10,026		
3. 工事価格 計	76,350	1+2	
4. 消費税	6,108	3×8%	
合 計	82,458		

(4) 建築工事費

①高齢者棟

名 称	蛇坂団地建替 高齢者棟新築工事
対 象	木造平屋建て 54.65㎡×2戸=109.30㎡/棟

(単位：千円)

工 種	金額 (千円)	適 用	備 考
1. 本体工事原価	21,667	A+B	
A. 工事費	16,852	①+②	
①直接工事費	15,189	ア～シ	
ア. 仮設工事	831		足場組み、仮設電気、仮設トイレ、養生、他
イ. 基礎工事	1,663		コンクリート、鉄筋、型枠、土の処理
ウ. 木工事	5,868		建物の骨組み、木材、建材、ボード類、他
エ. 屋根工事	685		板金屋根工事
オ. 板金工事	440		外壁サイディング、他
カ. 金属製建具工事	391		アルミサッシ、金属製ドア、他
キ. 木製建具工事	1,076		木製窓、木製ドア、障子、襖付、他
ク. タイル・石工事	489		玄関タイル・石、他
ケ. 左官工事	1,467		外壁内壁の塗り仕上げ
コ. 内装工事	489		内装仕上げ
サ. 電気設備工事	861		電灯コンセント、照明器具、弱電設備
シ. 給排水設備工事	929		衛生設備、給湯、給水、排水、ガス、他
②共通仮設費	1,663		
B. 現場管理費	4,815		
2. 一般管理費	2,407		
3. 工事価格 計	24,074	1+2	
4. 消費税	1,926	3×8%	
合 計	26,000		

②一般世帯棟

名 称	蛇坂団地建替 一般世帯棟新築工事
対 象	木造平屋建て 73.28㎡×2戸=146.56㎡/棟

(単位：千円)

工 種	金額 (千円)	適 用	備 考
1. 工事原価	29,166	A+B	
A. 工事費	22,685	①+②	
①直接工事費	20,447	ア～シ	
ア. 仮設工事	1,119		足場組み、仮設電気、仮設トイレ、養生、他
イ. 基礎工事	2,238		コンクリート、鉄筋、型枠、土の処理
ウ. 木工事	7,900		建物の骨組み、木材、建材、ボード類、他
エ. 屋根工事	922		板金屋根工事
オ. 板金工事	592		外壁サイディング、他
カ. 金属製建具工事	527		アルミサッシ、金属製ドア、他
キ. 木製建具工事	1,448		木製窓、木製ドア、障子、襖付、他
ク. タイル・石工事	658		玄関タイル・石、他
ケ. 左官工事	1,975		外壁内壁の塗り仕上げ
コ. 内装工事	658		内装仕上げ
サ. 電気設備工事	1,159		電灯コンセント、照明器具、弱電設備
シ. 給排水設備工事	1,251		衛生設備、給湯、給水、排水、ガス、他
②共通仮設費	2,238		
B. 現場管理費	6,481		
2. 一般管理費	3,241		
3. 工事価格 計	32,407	1+2	
4. 消費税	2,593	3×8%	
合 計	35,000		

3 事業スケジュール及び年度別概算事業費

今後の事業スケジュールおよび年度別概算事業費は次のとおり計画する。

- ・平成30年度より、測量等の事業に着手する。
- ・平成31年度に、蛇坂団地住棟の解体と基盤整備を行う。
- ・15棟30戸の建築工事業は、事業費の平準化を図るため、平成32年度より第1期から第3期の3年度に分割し、平成34年度の建設完了を目指す。
- ・平成35年度には、上町野団地及び貝ノ口団地の解体を行い全体事業の完了とする。

事業スケジュール

(単位：千円)

項目	概要	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度	H35年度	合計
敷地測量 造成実施設計 事業費	測量・調査 許可・設計							17,523
建築基本設計 事業費	団地配置 高齢者棟・一般世帯棟							7,692
建築実施設計 事業費	団地配置 高齢者棟・一般世帯棟							24,500
解体工事 事業費	蛇坂：木造平屋20棟 上町野：木造平屋7棟 貝ノ口：木造平屋5棟		蛇坂 16,308				 	26,093
造成工事 事業費	基盤整備		82,458					82,458
建築工事 事業費	高齢者棟：8棟 一般世帯棟：7棟							453,000
				高齢者棟6棟 156,000 一般世帯棟3棟	高齢者棟2棟 157,000 一般世帯棟3棟	一般世帯棟4棟 140,000		
建築監理業務 事業費								29,800
				10,800	10,200	8,800		
年度別事業費		25,215	123,266	166,800	167,200	148,800	9,785	641,066

七戸町蛇坂団地建替基本計画

平成30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>