

青森市公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月改定

令和8年3月変更

青森市

目次

	Page
1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的.....	1
1-1 計画改定の背景.....	1
1-2 計画改定の目的.....	1
1-3 計画の位置付け.....	2
1-4 計画期間.....	2
1-5 計画フロー.....	3
2 公営住宅等の状況.....	4
2-1 人口・世帯数.....	4
(1) 総人口の推移と将来推計.....	4
(2) 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化.....	5
2-2 管理状況.....	6
2-3 立地状況.....	10
2-4 居住水準.....	12
(1) 住戸の状況.....	12
(2) 附帯施設・共同施設の状況.....	17
3 長寿命化に関する基本方針.....	18
4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	19
4-1 計画の対象.....	19
4-2 団地別・住棟別状況の把握.....	19
4-3 事業手法選定の考え方.....	23
(1) 事業手法の区分.....	23
(2) 事業手法選定の流れ.....	24
4-4 事業手法の選定.....	25
(1) 1次判定.....	25
(2) 2次判定.....	40
(3) 3次判定.....	41
5 点検の実施方針.....	44
6 事業の実施方針.....	44

6-1 計画修繕の実施方針	44
6-2 改善事業の実施方針	49
6-3 建替事業等の実施方針	50
7 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	51
7-1 L C Cの算出方法	51
7-2 L C C縮減効果の算出	53

1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1-1 計画改定の背景

本市は、平成 23 年度に「青森市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、安全で快適な住宅を確保するために、計画の定期的な見直しを経て改善や修繕など事業の実施を図ってきたところであるが、近年の人口減少や、少子高齢化及び家族形態の変化といった社会経済情勢の変化を背景に、世帯数減少に伴う住宅需要の変化、住宅ストック及び住環境の質が低水準であることなど、住宅に対する市民ニーズと住宅ストックのミスマッチが顕在化している。

今後、本市の公営住宅等が順次更新時期を迎えることとなるが、これまで通りの建替による更新が非常に困難な財政状況であることから、計画的な修繕や改善を行うことにより住宅ストックの長寿命化及びライフサイクルコスト^{*}の縮減を図りつつ、市営住宅の需要に的確に対応することが求められている。

このような中、令和 3 年 3 月の計画改定から 5 年が経過し、人口減少及び需要の変化等、市営住宅を取り巻く環境が変化していることから、所定の見直しを行う。

1-2 計画改定の目的

安全で快適な住宅を長期間にわたって確保し住宅ストックの適切なマネジメントを行うため、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、将来的な需要見通しを踏まえた効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定し、長寿命化に資する予防保全的な管理や、ライフサイクルコストの縮減及び事業量の平準化を目指すものである。

^{*}ライフサイクルコスト（LCC）：建築物において計画・設計・施工から、その建物の維持管理、解体・廃棄に至る過程（ライフサイクル）に要する費用の総額。

1-3 計画の位置付け

本計画は、国土交通省による「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）」に基づき策定したもので、本市の最上位計画である「青森市総合計画 前期基本計画」及び、上位計画である「第 3 期 青森市住生活基本計画」に即し、関連する各種計画と連携を図りながら取組みを進めるものとする。（図 1-1 参照）

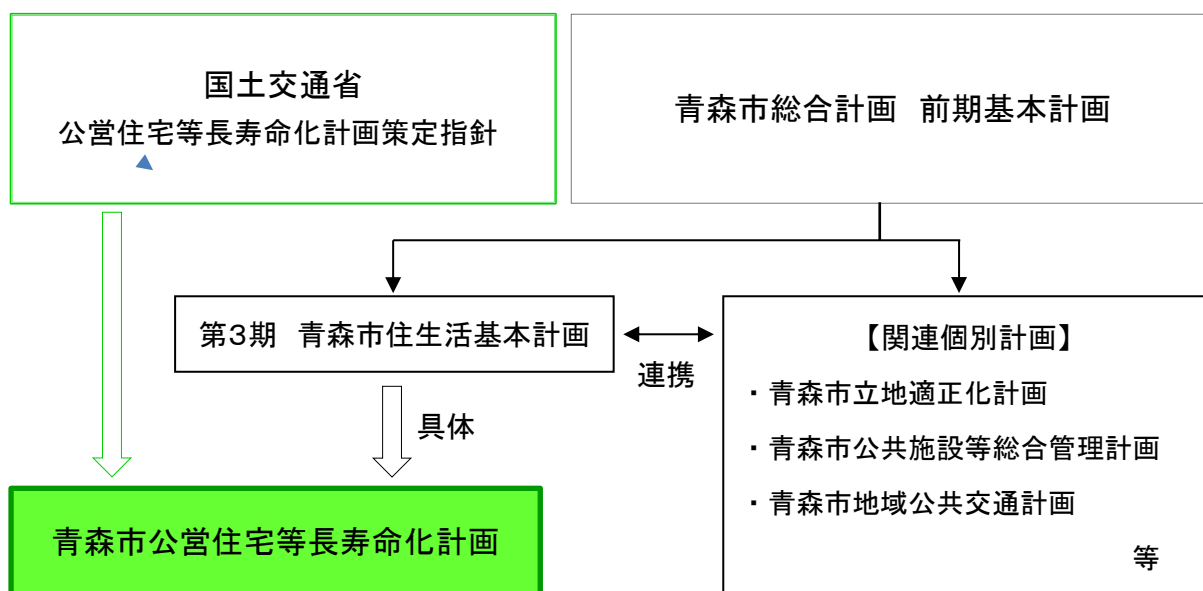


図 1-1 計画の位置付け

1-4 計画期間

計画期間は、令和 3 年度から令和 12 年度の 10 年間とする。

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 5 年ごとに見直しを行うこととする。

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
青森市総合計画 前期基本計画		→												
第3期青森市住生活基本計画							→							
青森市公営住宅等長寿命化計画				→										

（第 3 期青森市住生活基本計画は R 1 5 まで）

1-5 計画フロー

本計画は、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき以下のフローに従って策定する。

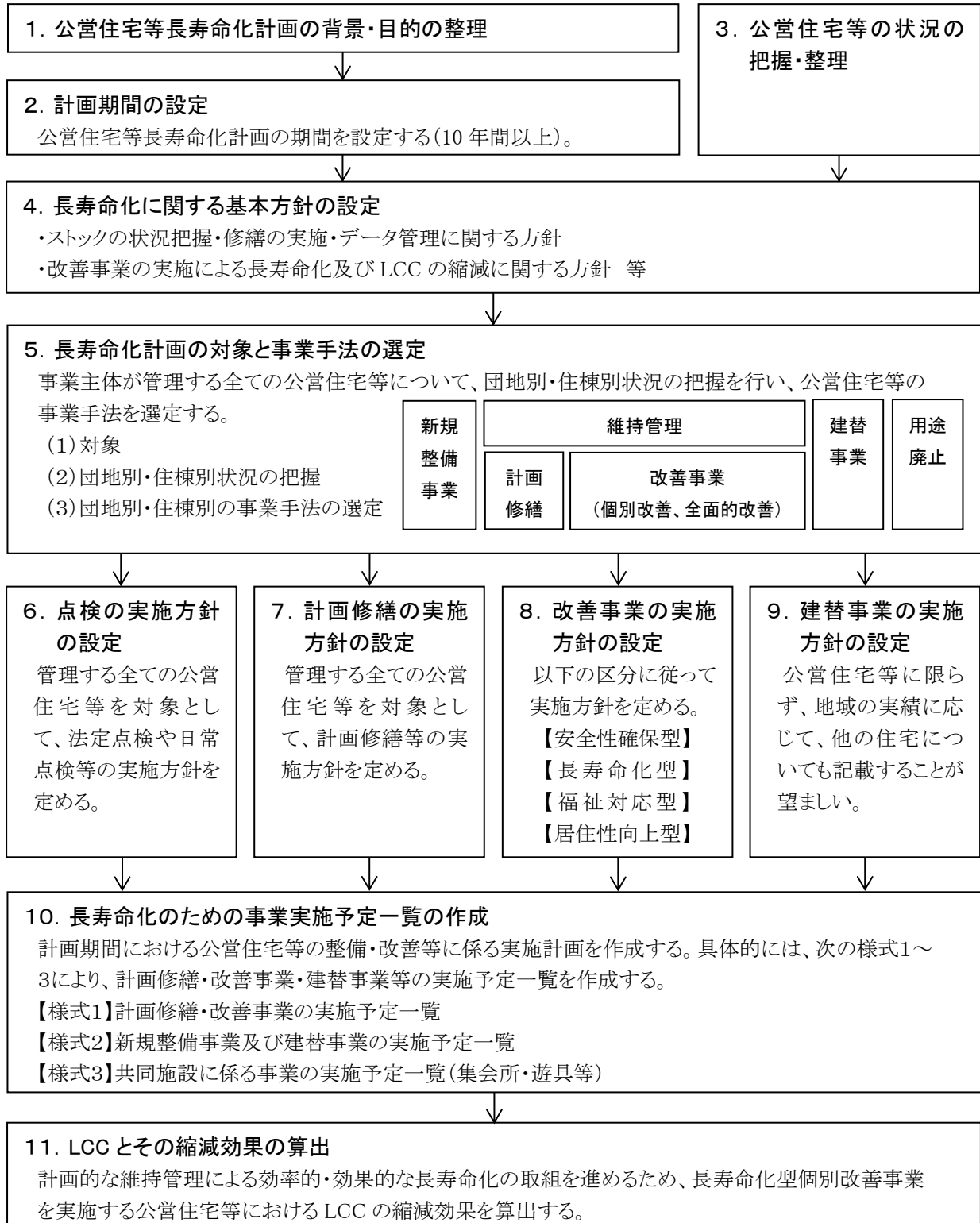


図 1-2 計画策定の方法（フロー図）

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定 国土交通省）

2 公営住宅等の状況

2-1 人口・世帯数

(1) 総人口の推移と将来推計

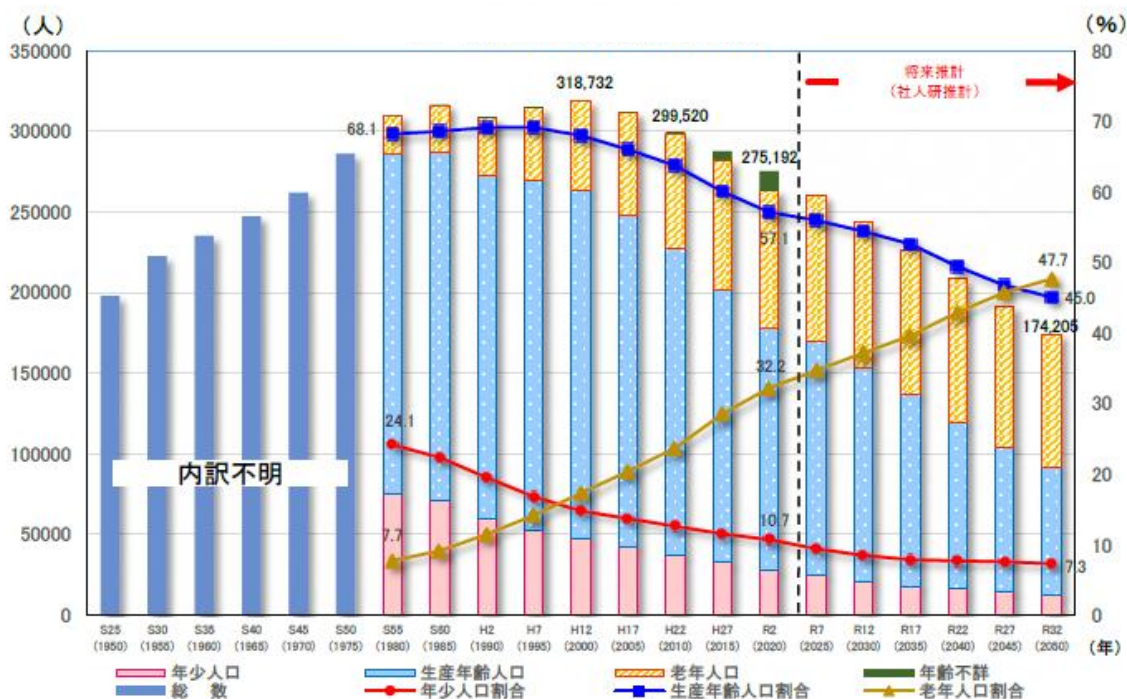
国勢調査に基づいた本市の総人口の推移と将来推計について図 2-1 に示す。

本市の人口は、平成 12 (2000) 年の 318,732 人をピークに減少傾向にあり、平成 22 (2010) 年には、299,520 人と 30 万人を割り込み、令和 2 (2020) 年には 275,192 人となった。

国立社会保障・人口問題研究所の推計 (令和 5 年 12 月) によると、今後も減少傾向で推移し、令和 32 (2050) 年には、約 17 万 4 千人にまで減少すると見込まれている。

年齢 3 区分別の人口割合については、生産年齢人口 (15~64 歳) 割合は平成 7 (1995) 年をピークに減少に転じており、平成 12 (2000) 年には、年少人口 (0~14 歳) 割合と老年人口 (65 歳以上) 割合が逆転している。同研究所の推計によると、

- ・年少人口 (0~14 歳) 割合は、令和 2 (2020) 年の 10.7% から令和 32 (2050) 年には、7.3% まで低下
- ・生産年齢人口 (15~64 歳) 割合は、令和 2 (2020) 年の 57.1% から令和 32 (2050) 年には、45.0% まで低下
- ・老年人口 (65 歳以上) 割合は、令和 2 (2020) 年の 32.2% から令和 32 (2050) 年には、47.7% まで増加するものと見込まれている。



出典：令和 2 年以前は総務省「国勢調査」、
令和 7 年以降は国立社会保障・人口問題研究所 (令和 5 年 12 月推計)

図 2-1 総人口の推移と将来推計

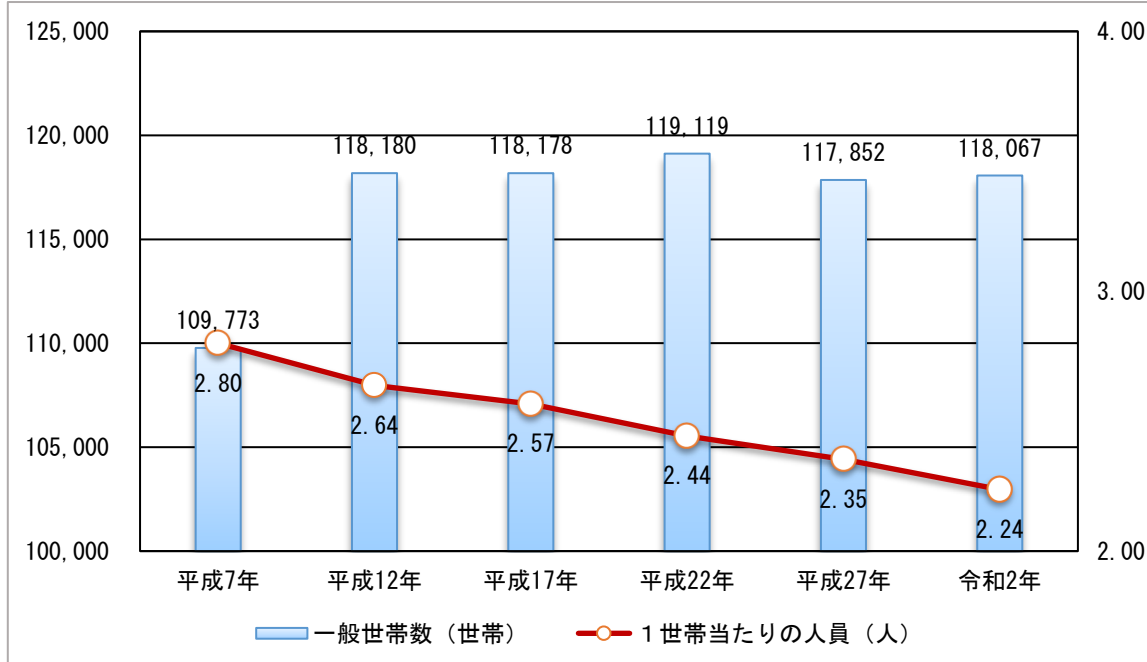
出典：「青森市総合戦略 2024」

(2) 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

国勢調査によると、本市の一般世帯数は図表 2-2 に示すとおり、平成 22 年まで増加傾向で推移し、平成 27 年に減少に転じている。一方、1 世帯あたりの人員をみると、平成 7 年から令和 2 年までの 25 年間で 2.80 人から 2.24 人に減少しており、全体的な傾向として、核家族化や単独世帯化が進行していることがわかる。

図表 2-2 世帯数及び1世帯あたりの人員数

		平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
青森市	一般世帯数(世帯)	109,773	118,180	118,178	119,119	117,852	118,067
	1世帯あたりの人員(数)	2.80	2.64	2.57	2.44	2.35	2.24



(出典：総務省「国勢調査」)

2-2 管理状況

本市の団地・住棟の管理状況を表 2-3～2-6 に示す。

- ・市が管理する公営住宅等は、27 団地 144 棟 2,641 戸である（令和 8 年 2 月 28 日現在）。
- ・現在の公営住宅ストックのうち、約 7 割が耐用年数の過半を経過している。
- ・本計画の計画期間 10 年以内に耐用年限を超過する住棟は、桂木団地（4 棟）、林本団地（2 棟）、花岡団地（1 棟）及び福田団地（17 棟）の計 24 棟である。

なお、現在、市営住宅の集約化を目的に 5 団地 15 棟（青柳団地、幸畑第三団地 56・57 号棟、幸畑第四団地 3・5・6・7・8・13・14・15・16 号棟、林本団地 1・2 号棟、花岡団地 3 号棟）について用途廃止することとしている。

表 2-3 公営住宅等の管理状況（1/4）（令和 8 年 2 月現在）

団地名	住棟名	地上階数	管理戸数				建築年次	構造		耐用年限		耐震基準		地域別
			公営住宅	特公賃	改良住宅	計		耐火	構造	耐用年数	経過年数		耐震性	
1 青柳	-	5	30	0	0	30	S54.5.31	中層耐火	RC造	70	45	旧耐震	有	東部
2 小柳第一	A棟	9	89	0	0	89	R3.8.31	高層耐火	RC造	70	3	新耐震	有	東部
	D棟	9	80	0	0	80	H28.3.30	高層耐火	RC造	70	8	新耐震	有	
	E棟	9	128	0	0	128	H30.7.30	高層耐火	RC造	70	6	新耐震	有	
3 小柳第二	1号棟	4	24	0	0	24	S53.8.12	中層耐火	RC造	70	46	旧耐震	有	東部
	2号棟	4	24	0	0	24	S53.8.12	中層耐火	RC造	70	46	旧耐震	有	
	3号棟	4	16	0	0	16	S53.8.12	中層耐火	RC造	70	46	旧耐震	有	
	4号棟	4	24	0	0	24	S54.3.25	中層耐火	RC造	70	45	旧耐震	有	
4 小柳第三	A棟	11	87	0	0	87	S57.3.25	高層耐火	SRC造	70	42	新耐震	有	東部
	B棟	11	87	0	0	87	S57.10.25	高層耐火	SRC造	70	42	新耐震	有	
	C棟	11	87	0	0	87	S58.9.26	高層耐火	SRC造	70	41	新耐震	有	
	D棟	11	87	0	0	87	S59.9.20	高層耐火	SRC造	70	40	新耐震	有	
5 桜川第一	A棟	4	0	0	24	24	S46.4.16	中層耐火	RC造	70	53	旧耐震	有	東部
	B棟	4	0	0	24	24	S46.4.16	中層耐火	RC造	70	53	旧耐震	有	
	C棟	4	0	0	24	24	S47.3.30	中層耐火	RC造	70	52	旧耐震	有	
6 桜川第二	D棟	4	0	0	32	32	S48.3.30	中層耐火	RC造	70	51	旧耐震	有	東部
	E棟	3	0	0	18	18	S48.3.30	中層耐火	RC造	70	51	旧耐震	有	
7 千草	-	4	16	0	0	16	S53.3.25	中層耐火	RC造	70	46	旧耐震	有	東部

表 2-4 公営住宅等の管理状況 (2/4) (令和 8 年 2 月現在)

団地名	住棟名	地上階数	管理戸数				建築年次	構造		耐用年限		耐震基準		地域別
			公営住宅	特公賃	改良住宅	計		耐火	構造	耐用年数	経過年数	新耐震	耐震性	
8 幸畑第二	1号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	南部
	2号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	3号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	4号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	5号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	6号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	7号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	8号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	9号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	10号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	11号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	12号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	13号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	14号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	15号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	16号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	17号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	18号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	19号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	20号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	21号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	22号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	23号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	24号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	25号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	26号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	27号棟	1	1	0	0	1	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	28号棟	1	2	0	0	2	H24.5.19	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	29号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	30号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	31号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	32号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	33号棟	1	1	0	0	1	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	34号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	35号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
	36号棟	1	2	0	0	2	H24.12.20	木造	W造	30	12	新耐震	有	
9 幸畑第三	54号棟	4	24	0	0	24	S47.3.20	中層耐火	RC造	70	53	旧耐震	有	南部
	55号棟	4	24	0	0	24	S47.3.20	中層耐火	RC造	70	53	旧耐震	有	
	56号棟	4	24	0	0	24	S47.3.20	中層耐火	RC造	70	53	旧耐震	有	
	57号棟	4	24	0	0	24	S47.3.20	中層耐火	RC造	70	53	旧耐震	有	
	58号棟	4	24	0	0	24	S47.3.20	中層耐火	RC造	70	53	旧耐震	有	

表 2-5 公営住宅等の管理状況 (3/4) (令和 8 年 2 月現在)

団地名	住棟名	地上階数	管理戸数				建築年次	構造		耐用年限		耐震基準		地域別
			公営住宅	特公賃	改良住宅	計		耐火	構造	耐用年数	経過年数		耐震性	
10 幸畑第四	1号棟	4	16	0	0	16	S50.9.26	中層耐火	RC造	70	49	旧耐震	有	南部
	2号棟	4	16	0	0	16	S50.9.26	中層耐火	RC造	70	49	旧耐震	有	
	3号棟	4	16	0	0	16	S50.9.26	中層耐火	RC造	70	49	旧耐震	有	
	4号棟	4	16	0	0	16	S50.9.26	中層耐火	RC造	70	49	旧耐震	有	
	5号棟	4	16	0	0	16	S51.3.20	中層耐火	RC造	70	49	旧耐震	有	
	6号棟	4	24	0	0	24	S50.9.26	中層耐火	RC造	70	49	旧耐震	有	
	7号棟	4	24	0	0	24	S50.9.26	中層耐火	RC造	70	49	旧耐震	有	
	8号棟	4	16	0	0	16	S51.3.20	中層耐火	RC造	70	49	旧耐震	有	
	9号棟	4	24	0	0	24	S51.3.20	中層耐火	RC造	70	49	旧耐震	有	
	10号棟	4	24	0	0	24	S51.3.20	中層耐火	RC造	70	49	旧耐震	有	
	11号棟	4	16	0	0	16	S51.3.20	中層耐火	RC造	70	49	旧耐震	有	
	12号棟	4	16	0	0	16	S51.3.20	中層耐火	RC造	70	49	旧耐震	有	
	13号棟	4	24	0	0	24	S52.5.30	中層耐火	RC造	70	47	旧耐震	有	
	14号棟	4	24	0	0	24	S52.5.30	中層耐火	RC造	70	47	旧耐震	有	
	15号棟	4	24	0	0	24	S52.5.30	中層耐火	RC造	70	47	旧耐震	有	
	16号棟	4	16	0	0	16	S52.5.30	中層耐火	RC造	70	47	旧耐震	有	
11 幸畑第五	1号棟	3	24	0	0	24	S55.7.7	中層耐火	RC造	70	44	旧耐震	有	南部
	2号棟	4	24	0	0	24	S55.7.7	中層耐火	RC造	70	44	旧耐震	有	
	3号棟	4	16	0	0	16	S55.7.7	中層耐火	RC造	70	44	旧耐震	有	
	4号棟	4	24	0	0	24	S56.6.5	中層耐火	RC造	70	43	旧耐震	有	
12 野木和第二	1号棟	4	42	0	0	42	S61.10.1	中層耐火	RC造	70	38	新耐震	有	西部
	2号棟	4	42	0	0	42	S61.10.1	中層耐火	RC造	70	38	新耐震	有	
	3号棟	4	21	0	0	21	S62.10.15	中層耐火	RC造	70	37	新耐震	有	
	4号棟	4	21	0	0	21	S62.10.15	中層耐火	RC造	70	37	新耐震	有	
	5号棟	4	14	0	0	14	H1.6.15	中層耐火	RC造	70	35	新耐震	有	
	6号棟	4	15	0	0	15	S57.10.1	中層耐火	RC造	70	42	新耐震	有	
13 野木和第三	1号棟	4	21	0	0	21	S57.1.1	中層耐火	RC造	70	43	新耐震	有	西部
	2号棟	4	21	0	0	21	S58.1.1	中層耐火	RC造	70	42	新耐震	有	
	3号棟	4	21	0	0	21	S58.1.1	中層耐火	RC造	70	42	新耐震	有	
	4号棟	4	21	0	0	21	S58.1.1	中層耐火	RC造	70	42	新耐震	有	
	5号棟	4	21	0	0	21	S59.1.1	中層耐火	RC造	70	41	新耐震	有	
	6号棟	4	21	0	0	21	S59.1.1	中層耐火	RC造	70	41	新耐震	有	
14 戸山	1棟	4	32	0	0	32	S63.7.11	中層耐火	RC造	70	36	新耐震	有	南部
	2棟	4	24	0	0	24	H1.5.16	中層耐火	RC造	70	35	新耐震	有	
	3棟	4	16	0	0	16	H1.5.16	中層耐火	RC造	70	35	新耐震	有	
	4棟	4	32	0	0	32	H1.5.16	中層耐火	RC造	70	35	新耐震	有	
	5棟	4	24	0	0	24	H2.10.26	中層耐火	RC造	70	34	新耐震	有	
	6棟	4	24	0	0	24	S60.8.25	中層耐火	RC造	70	39	新耐震	有	
	7棟	4	24	0	0	24	S60.8.25	中層耐火	RC造	70	39	新耐震	有	
	8棟	4	24	0	0	24	H2.10.26	中層耐火	RC造	70	34	新耐震	有	
	9棟	4	24	0	0	24	H2.12.18	中層耐火	RC造	70	34	新耐震	有	
	10棟	4	24	0	0	24	H3.6.8	中層耐火	RC造	70	33	新耐震	有	
	11棟	4	16	0	0	16	H7.10.1	中層耐火	RC造	70	29	新耐震	有	

表 2-6 公営住宅等の管理状況 (4/4) (令和 8 年 2 月現在)

団地名	住棟名	地上階数	管理戸数				建築年次	構造		耐用年限		耐震基準		地域別
			公営住宅	特公賃	改良住宅	計		耐火	構造	耐用年数	経過年数		耐震性	
15 奥野	A棟	4	24	0	0	24	H4.6.23	中層耐火	RC造	70	32	新耐震	有	東部
	B棟	4	24	0	0	24	H4.6.23	中層耐火	RC造	70	32	新耐震	有	
	C棟	4	16	0	0	16	H4.6.23	中層耐火	RC造	70	32	新耐震	有	
	D棟	4	24	0	0	24	H4.6.23	中層耐火	RC造	70	32	新耐震	有	
16 桂木	A棟	1	1	0	0	1	H5.8.10	木造	W造	30	31	新耐震	有	東部
	B棟	1	1	0	0	1	H5.8.10	木造	W造	30	31	新耐震	有	
	C棟	1	1	0	0	1	H5.8.10	木造	W造	30	31	新耐震	有	
	D棟	1	1	0	0	1	H5.8.10	木造	W造	30	31	新耐震	有	
17 ベイサイド柳川	-	11	63	3	0	66	H5.8.10	高層耐火	SRC造	70	31	新耐震	有	西部
18 合浦	-	7	33	0	35	68	H9.11.1	高層耐火	SRC造	70	27	新耐震	有	東部
19 ベイタウン沖館	-	8	43	5	0	48	H12.9.1	高層耐火	SRC造	70	24	新耐震	有	西部
20 三内	-	6	50	3	0	53	H16.1.24	高層耐火	SRC造	70	21	新耐震	有	西部
21 はままち	-	5	40	0	0	40	H17.4.1	中層耐火	RC造	70	19	新耐震	有	東部
22 赤川	E棟	4	0	0	18	18	S50.12.15	中層耐火	RC造	70	49	旧耐震	有	浪岡
	F棟	4	0	0	12	12	S48.3.1	中層耐火	RC造	70	52	旧耐震	有	
	G棟	4	0	0	18	18	S49.5.30	中層耐火	RC造	70	50	旧耐震	有	
23 林本	1号棟	1	3	0	0	3	S51.12.20	準耐火	CB造	45	48	旧耐震	-	浪岡
	2号棟	1	5	0	0	5	S51.12.20	準耐火	CB造	45	48	旧耐震	-	
	3号棟	4	24	0	0	24	S53.12.25	中層耐火	RC造	70	46	旧耐震	有	
	4号棟	4	16	0	0	16	S52.12.15	中層耐火	RC造	70	47	旧耐震	有	
24 花岡	1号棟	4	24	0	0	24	S54	中層耐火	RC造	70	40	旧耐震	有	浪岡
	2号棟	4	24	0	0	24	S55	中層耐火	RC造	70	39	旧耐震	有	
	3号棟	1	4	0	0	4	S56	準耐火	CB造	45	38	旧耐震	-	
25 白鳥	-	4	16	0	0	16	S57	中層耐火	RC造	70	37	新耐震	有	浪岡
26 宮本	-	4	24	0	0	24	S58	中層耐火	RC造	70	36	新耐震	有	浪岡
27 福田	A棟1号	2	2	0	0	2	H7.9.22	木造	W造	30	29	新耐震	有	浪岡
	A棟2号	2	2	0	0	2	H7.9.22	木造	W造	30	29	新耐震	有	
	A棟3号	2	2	0	0	2	H7.9.22	木造	W造	30	29	新耐震	有	
	A棟4号	2	2	0	0	2	H7.9.22	木造	W造	30	29	新耐震	有	
	A棟5号	2	2	0	0	2	H7.9.22	木造	W造	30	29	新耐震	有	
	A棟6号	2	2	0	0	2	H7.9.22	木造	W造	30	29	新耐震	有	
	A棟7号	2	2	0	0	2	H7.9.22	木造	W造	30	29	新耐震	有	
	A棟8号	2	2	0	0	2	H7.9.22	木造	W造	30	29	新耐震	有	
	B棟1号	2	4	0	0	4	H6.11.29	木造	W造	30	30	新耐震	有	
	B棟2号	2	4	0	0	4	H6.11.29	木造	W造	30	30	新耐震	有	
	B棟3号	2	4	0	0	4	H6.11.29	木造	W造	30	30	新耐震	有	
	B棟4号	2	4	0	0	4	H6.11.29	木造	W造	30	30	新耐震	有	
	B棟5号	2	4	0	0	4	H6.11.29	木造	W造	30	30	新耐震	有	
	B棟6号	2	4	0	0	4	H6.11.30	木造	W造	30	30	新耐震	有	
	B棟7号	2	4	0	0	4	H6.11.30	木造	W造	30	30	新耐震	有	
	B棟8号	2	4	0	0	4	H6.11.30	木造	W造	30	30	新耐震	有	
B棟9号	1	2	0	0	2	H7.9.22	木造	W造	30	29	新耐震	有		

注) CB造 (コンクリートブロック造) は、耐震診断に関する公的機関の認定基準がないため、耐震診断を行っておらず、耐震性が無いものと判断する。

2-3 立地状況

市営住宅の立地状況について図 2-3 に、主な周辺施設の一覧を表 2-7 に示す。

- ・本市を東部地区、西部地区、南部地区及び浪岡地区に区分すると、市内に存する市営住宅 27 団地 144 棟 2,641 戸のうち、東部地区には 11 団地 28 棟 1,101 戸、西部地区には 5 団地 15 棟 448 戸、南部地区には 5 団地 72 棟 854 戸、浪岡地区には 6 団地 29 棟 238 戸となっている。(図 2-3 参照)

利便性の観点から、主な周辺施設として公益施設や生活便利施設・教育施設等の状況を表 2-7 に示す。

- ・公共交通機関（鉄道・バス）や地域バランス、災害危険区域等及び敷地に接する道路幅員等を考慮し、利便性が高いと判断できるのは、東部地区では小柳第一団地、小柳第二団地、小柳第三団地、桜川第一団地、桜川第二団地、千草団地、奥野団地、桂木団地である。また、西部地区では野木和第三団地、野木和第三団地、ベイサイド柳川団地、ベイトウン沖館、三内団地であり、南部地区では戸山団地、浪岡地区では赤川団地、林本団地、宮本団地となっている。(表 2-7 参照)

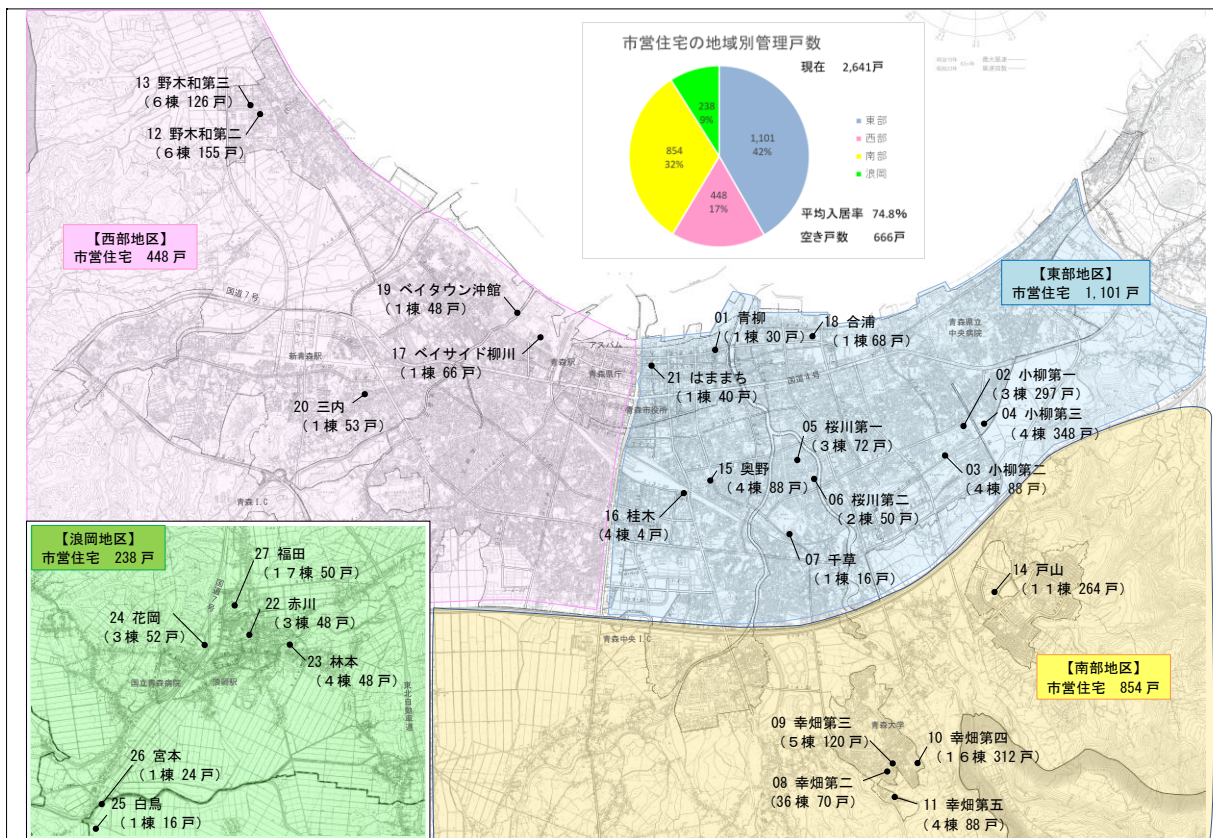


図 2-3 公営住宅等の立地状況 (令和 8 年 2 月現在)

表 2-7 主な周辺施設一覧（令和 8 年 2 月現在）

団地名	所在地	管理戸数	敷地面積 [m ²]	公共交通機関		主な周辺施設※					
				鉄道	市営バス 市バス	小学校	中学校	保育園 幼稚園	公園・緑地	医療機関	商業施設等
1 青柳	青柳1丁目9番17号	30	1,668.91	JR 2.0km圏内	市バス 「青柳橋」 350m	菟町小学校	浦町中学校	蛸貝保育園	青柳公園	各種医院	ユニバース青柳店
2 小柳第一	小柳4丁目9番1号外	297	31,621.62	青い森鉄道 500m圏内	市営バス 「小柳小学校前」 100m	小柳小学校	造道中学校 佃中学校	青森第三 なかよし保育園	小柳緑地	各種医院 県立中央病院	ラ・セラ東バイパス ショッピングセンター
3 小柳第二	小柳5丁目17番21号外	88	10,696.42	青い森鉄道 500m圏内	市営バス 「小柳団地入口」 320m	小柳小学校	佃中学校	青森第二 なかよし保育園	小柳緑地	各種医院 県立中央病院	県民生協つくだ店
4 小柳第三	けやき2丁目6番外	348	21,356.10	青い森鉄道 500m圏内	市営バス 「小柳橋」 200m	小柳小学校	造道中学校	青森第三 なかよし保育園	小柳緑地	各種医院 県立中央病院	ラ・セラ東バイパス ショッピングセンター
5 桜川第一	桜川3丁目10番	72	2,816.52	青い森鉄道 1.5km圏内	市営バス 「桜川一丁目」 230m	筒井小学校	筒井中学校	白ゆり幼稚園	桜川中央公園	各種医院	県民生協さくら館
6 桜川第二	桜川5丁目21番	50	3,514.47	青い森鉄道 1.0km圏内	市営バス 「桜川福祉館前」 30m	筒井小学校	筒井中学校	聖ヤコブ幼稚園	桜川中央公園	各種医院	県民生協さくら館
7 千草	桜川8丁目2番	16	920.11	青い森鉄道 500m圏内	市営バス 「筒井駅前」 220m	筒井小学校	筒井中学校	筒井保育園	ひやしんす公園	各種医院	県民生協さくら館
8 幸畑第二	幸畑5丁目30番1号外	70	31,041.93	青い森鉄道 3.5km圏内	市営バス 「幸畑団地」 500m	(幸畑小学校)	横内中学校	里見ヶ丘保育園	幸畑南公園	各種医院	マックスバリュ幸畑店
9 幸畑第三	幸畑5丁目35番1号外	120	7,591.83	青い森鉄道 3.5km圏内	市営バス 「幸畑団地」 500m	幸畑小学校	横内中学校	里見ヶ丘保育園	幸畑南公園	各種医院	マックスバリュ幸畑店
10 幸畑第四	幸畑4丁目16番1号外	312	43,764.90	青い森鉄道 3.9km圏内	市営バス 「阿部野」 350m	幸畑小学校	横内中学校	まきば保育園	阿部野南公園	各種医院	マックスバリュ幸畑店
11 幸畑第五	幸畑5丁目14番1号外	88	11,800.71	青い森鉄道 4.0km圏内	市営バス 「幸畑団地」 800m	幸畑小学校	横内中学校	里見ヶ丘保育園	幸畑南公園	各種医院	マックスバリュ幸畑店
12 野木和第二	羽白字沢田526番地	155	15,913.12	JR 500m圏内	市営バス 「新生町」 50m	油川小学校	油川中学校	野木和保育園	野木和公園	各種医院	県民生協はまなす館
13 野木和第三	羽白字沢田436番地	126	17,805.46	JR 1.0km圏内	市営バス 「野木和団地」 50m	油川小学校	油川中学校	野木和保育園	野木和公園	各種医院	県民生協はまなす館
14 戸山	駒込字蛸沢17番地23	264	46,968.30	青い森鉄道 3.0km圏内	市営バス 「北蛸沢」 200m	戸山西小学校	戸山中学校	戸山保育園	戸山西公園	各種医院	スーパーふじわら 戸山店
15 奥野	奥野1丁目7番地5	88	12,447.62	青い森鉄道 1.5km圏内	市営バス 「自動車会議所前」 400m	浦町小学校	浦町中学校	青森ひかり	浦町公園	青森市民病院	イオン青森店 サンロード青森
16 桂木	桂木4丁目1番地の5	4	766.51	青い森鉄道 2.0km圏内	市営バス 「サンロード青森前」 500m	浜田小学校	南中学校	ひなた保育園	青い森 セントラルパーク	青森市民病院	イオン青森店 サンロード青森
17 ベイサイド柳川	柳川1丁目3番地25	66	3,871.55	JR 500m圏内	市バス 「駅西口通り」 300m	沖館小学校	沖館中学校	ねむのき保育園	青い海公園 (柳川地区)	各種医院	県民生協アカシア館
18 合浦	港町3丁目11番地5	68	5,711.19	青い森鉄道 3.0km圏内	市バス 「合浦小学校前」 350m	浪打小学校	浪打中学校	合浦保育園	合浦公園	各種医院	スーパーふじわら 栄町店
19 ベイタウン沖館	沖館1丁目13番地1	48	3,400.00	JR 1.0km圏内	市営バス 「沖館仲通り」 380m	沖館小学校	沖館中学校	源内幼稚園	ベイタウン 沖館公園	各種医院	ユニバース沖館店
20 三内	三内字沢部446番地	53	5,119.79	JR 3.0km圏内	市営バス 「マツ自動車前」 250m	三内西小学校	三内中学校	三内保育園	沢部公園	各種医院	ユニバース三内店
21 はままち	本町3丁目4番11号	40	2,024.63	JR 1.5km圏内	市バス 「本町五丁目」 180m	橋本小学校	南中学校	ゆうゆうきッズ 青森	本町公園	各種医院	柳町通り商店街
22 赤川	浪岡字平野41番地179外	48	3,178.72	JR 1.0km圏内	市民バス 「南警察署前」 320m	浪岡北小学校	浪岡中学校	しらゆり保育園	平川児童公園	青森市浪岡病院	さとちよう浪岡店
23 林本	浪岡字林本1番地1外	48	5,696.39	JR 1.5km圏内	市バス 「中世の館前」 250m	浪岡北小学校	浪岡中学校	-	浪岡緑道	青森市浪岡病院	さとちよう浪岡店
24 花岡	女鹿沢字野尻14番地17外	52	11,553.46	JR 500m圏内	市バス 「道の駅なみおか」 500m	女鹿沢小学校	浪岡中学校	-	花岡公園	国立病院機構 青森病院	アップルヒル
25 白鳥	下十川字白鳥沼65番地1	16	1,700.56	JR 2.0km圏内	浪岡地区コミュニティバス 「川倉」 120m	女鹿沢小学校	浪岡中学校	なみおか 若葉保育園	女鹿沢児童公園 (青森市浪岡病院)	-	-
26 宮本	下十川字宮本36番地1	24	7,803.01	JR 2.5km圏内	浪岡地区コミュニティバス 「川倉」 70m	女鹿沢小学校	浪岡中学校	なみおか 若葉保育園	女鹿沢児童公園 (青森市浪岡病院)	-	-
27 福田	福田二丁目5番地1外	50	11,947.70	JR 1.5km圏内	市バス 「浪岡北口」 450m	浪岡北小学校	浪岡中学校	しらゆり保育園	中新座北公園	青森市浪岡病院	ザ・ビッグ浪岡店

※小・中学校は団地が所在する学区を、その他の施設は団地から半径1km圏内の最寄り施設を記載。
()は半径1km圏外

2-4 居住水準

(1) 住戸の状況

居住性の観点から住戸面積、バリアフリー性及び住戸内の設備状況を表 2-8 に示す。

- ・住戸面積（専用面積）は全て最低居住面積水準*の 2 人相当以上（30 m²）を確保している。
- ・バリアフリー性の観点から、2 階建て以上でエレベーターを設置済の住棟は、東部地区では小柳第一団地、小柳第三団地、合浦団地、はままち団地であり、西部地区ではベイサイド柳川、ベイタウン沖館、三内団地である。平家でバリアフリー性のある住棟は東部地区の桂木団地及び南部地区の幸畑第二団地である。なお、以上の 52 棟全てに洋式便所が設置されており、高齢者や障がい者にとって住みやすい住宅と言える。

なお、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」（省エネ法）に基づく省エネルギー性として、平成 11 年以降の建設住棟は 42 棟、平成 21 年改正に準拠した住棟は 39 棟（小柳第一団地及び幸畑第二団地）となっている。

表 2-8 公営住宅等の居住水準（1/4）（令和 8 年 2 月現在）

団地名	棟数	住棟名	管理戸数	建築年次	間取	専用面積 (m ²)	居住面積水準		バリアフリー性		設備状況				
							最低居住水準	誘導居住水準	EV	洋式便所	給水	排水	給湯	風呂釜	ガス方式
1 青柳	1	-	30	S54.5.31	3DK	55.10	4人相当	2人相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	都市ガス
2 小柳第一	3	A棟	89	R3.8.31	2DK	45.63	3人相当	単身相当	○	○	加圧給水方式	下水道	○	○	都市ガス
					2LDK	50.70	4人相当	単身相当	○	○	加圧給水方式	下水道	○	○	都市ガス
					3LDK	69.29	5人相当	2人相当							
		D棟	80	H28.3.30	2DK	45.63	3人相当	単身相当	○	○	加圧給水方式	下水道	○	○	都市ガス
					2LDK	50.70	4人相当	単身相当							
					3LDK	69.29	5人相当	2人相当							
E棟	128	H30.7.30	2DK	45.63	3人相当	単身相当	○	○	加圧給水方式	下水道	○	○	都市ガス		
			2LDK	50.70	4人相当	単身相当									
3 小柳第二	4	1号棟	24	S53.8.12	3DK	51.77	4人相当	単身相当	×	○	高架水槽方式	下水道	○	×	都市ガス
		2号棟	24	S53.8.12	3DK	51.77	4人相当	単身相当	×	○	高架水槽方式	下水道	○	×	都市ガス
		3号棟	16	S53.8.12	3LDK	61.52	5人相当	2人相当	×	○	高架水槽方式	下水道	○	×	都市ガス
		4号棟	24	S54.3.25	3DK	58.52	4人相当	2人相当	×	○	高架水槽方式	下水道	○	×	都市ガス
4 小柳第三	4	A棟	87	S57.3.25	3DK	57.17	4人相当	2人相当	○	○	高架水槽方式	下水道	○	○	都市ガス
		B棟	87	S57.10.25	3DK	57.17	4人相当	2人相当	○	○	高架水槽方式	下水道	○	○	都市ガス
		C棟	87	S58.9.26	3DK	57.17	4人相当	2人相当	○	○	高架水槽方式	下水道	○	○	都市ガス
		D棟	87	S59.9.20	3DK	57.17	4人相当	2人相当	○	○	高架水槽方式	下水道	○	○	都市ガス
5 桜川第一	3	A棟	24	S46.4.16	3K	37.76	2人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	都市ガス
		B棟	24	S46.4.16	3K	37.76	2人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	都市ガス
		C棟	24	S47.3.30	3K	37.76	2人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	都市ガス
6 桜川第二	2	D棟	32	S48.3.30	2K	38.32	2人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	都市ガス
		E棟	18	S48.3.30	2K	38.32	2人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	都市ガス
7 千草	1	-	16	S53.3.25	3DK	51.77	4人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	都市ガス

※最低居住面積水準：P16<参考>居住面積水準を参照

表 2-9 公営住宅等の居住水準 (2/4) (令和 8 年 2 月現在)

団地名	棟数	住棟名	管理戸数	建築年次	間取	専用面積 (㎡)	居住面積水準		バリアフリー性		設備状況				
							最低居住水準	誘導居住水準	EV	洋式便所	給水	排水	給湯	風呂釜	ガス方式
8 幸畑第二 (長屋1棟に2戸)	36	1号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		2号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		3号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		4号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		5号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		6号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		7号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		8号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		9号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		10号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		11号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		12号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		13号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		14号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		15号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		16号棟	2	H24.12.20	2LDK 3LDK	60.45 68.73	5人相当 5人相当	2人相当 2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		17号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		18号棟	2	H24.12.20	2LDK 3LDK	60.45 68.73	5人相当 5人相当	2人相当 2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		19号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		20号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		21号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		22号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		23号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		24号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		25号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		26号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		27号棟	1	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		28号棟	2	H24.5.19	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		29号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		30号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		31号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		32号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		33号棟	1	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		34号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		35号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		36号棟	2	H24.12.20	2LDK	60.45	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
9 幸畑第三	5	54号棟	24	S47.3.20	2K	38.32	2人相当	单身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		55号棟	24	S47.3.20	2K	38.32	2人相当	单身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		56号棟	24	S47.3.20	3K	42.10	3人相当	单身相当	×	×	加圧給水方式	下水道	○	×	LPガス
		57号棟	24	S47.3.20	3K	42.10	3人相当	单身相当	×	×	加圧給水方式	下水道	○	×	LPガス
		58号棟	24	S47.3.20	2K	38.32	2人相当	单身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス

表 2-10 公営住宅等の居住水準 (3/4) (令和 8 年 2 月現在)

団地名	棟数	住棟名	管理戸数	建築年次	間取	専用面積 (㎡)	居住面積水準		バリアフリー性		設備状況				
							最低居住水準	誘導居住水準	EV	洋式便所	給水	排水	給湯	風呂釜	ガス方式
10 幸畑第四	16	1号棟	16	S50.9.26	3K	46.42	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		2号棟	16	S50.9.26	3K	46.42	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		3号棟	16	S50.9.26	3K	46.42	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		4号棟	16	S50.9.26	3K	46.42	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		5号棟	16	S51.3.20	3K	46.42	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		6号棟	24	S50.9.26	3K	46.42	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		7号棟	24	S50.9.26	3K	46.42	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		8号棟	16	S51.3.20	3K	46.42	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		9号棟	24	S51.3.20	3K	46.42	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		10号棟	24	S51.3.20	3K	46.42	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		11号棟	16	S51.3.20	3K	46.42	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		12号棟	16	S51.3.20	3K	46.42	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		13号棟	24	S52.5.30	3K	48.41	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		14号棟	24	S52.5.30	3K	48.41	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		15号棟	24	S52.5.30	3K	48.41	3人相当	単身相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		16号棟	16	S52.5.30	3LDK	61.57	5人相当	2人相当	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
11 幸畑第五	4	1号棟	24	S55.7.7	3DK	55.10	4人相当	2人相当	×	○	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		2号棟	24	S55.7.7	3DK	55.10	4人相当	2人相当	×	○	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		3号棟	16	S55.7.7	3DK	55.10	4人相当	2人相当	×	○	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		4号棟	24	S56.6.5	2LDK	64.36	5人相当	2人相当	×	○	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
12 野木和第二	6	1号棟	42	S61.10.1	3DK	60.59	5人相当	2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
					3LDK	74.52	6人相当	2人相当							
		2号棟	42	S61.10.1	2LDK	54.12	4人相当	単身相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
					3DK	57.72	4人相当	2人相当							
		3号棟	21	S62.10.15	3LDK	71.49	6人相当	2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
					2LDK	54.12	4人相当	単身相当							
4号棟	21	S62.10.15	3DK	57.72	4人相当	2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス		
			3LDK	71.49	6人相当	2人相当									
5号棟	14	H1.6.15	2LDK	54.12	4人相当	単身相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス		
			3DK	57.72	4人相当	2人相当									
6号棟	15	S57.10.1	3LDK	71.49	6人相当	2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス		
			2LDK	54.12	4人相当	単身相当									
13 野木和第三	6	1号棟	21	S57.1.1	2LDK	54.12	4人相当	単身相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
					3DK	57.72	4人相当	2人相当							
		2号棟	21	S58.1.1	3LDK	71.49	6人相当	2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
					2LDK	54.12	4人相当	単身相当							
		3号棟	21	S58.1.1	3DK	57.72	4人相当	2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
					3LDK	71.49	6人相当	2人相当							
4号棟	21	S58.1.1	2LDK	54.12	4人相当	単身相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス		
			3DK	57.72	4人相当	2人相当									
5号棟	21	S59.1.1	3LDK	71.49	6人相当	2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス		
			2LDK	54.12	4人相当	単身相当									
6号棟	21	S59.1.1	3DK	57.72	4人相当	2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス		
			3LDK	71.49	6人相当	2人相当									

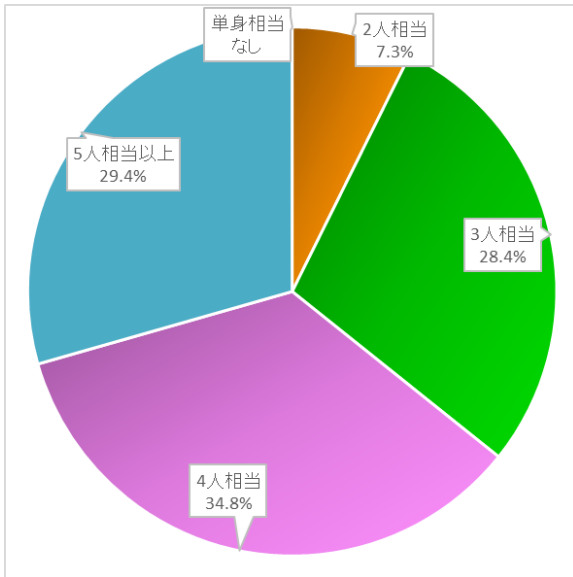
表 2-11 公営住宅等の居住水準 (4/4) (令和 8 年 2 月現在)

団地名	棟数	住棟名	管理戸数	建築年次	間取	専有面積 (㎡)	居住面積水準		バリアフリー性		設備状況				
							最低居住水準	誘導居住水準	EV	洋式便所	給水	排水	給湯	風呂釜	ガス方式
14 戸山	11	1棟	32	S63.7.11	2K 3DK	49.87 68.71	3人相当 5人相当	単身相当 2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
		2棟	24	H1.5.16	2K 3DK	49.87 68.71	3人相当 5人相当	単身相当 2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
		3棟	16	H1.5.16	2K 3DK	49.87 68.71	3人相当 5人相当	単身相当 2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
		4棟	32	H1.5.16	2K 3DK	49.87 68.71	3人相当 5人相当	単身相当 2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
		5棟	24	H2.10.26	2K 3DK	49.87 68.71	3人相当 5人相当	単身相当 2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
		6棟	24	S60.8.25	3DK	59.28	4人相当	2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
		7棟	24	S60.8.25	3DK	59.28	4人相当	2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
		8棟	24	H2.10.26	2K 3DK	49.87 68.71	3人相当 5人相当	単身相当 2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
		9棟	24	H2.12.18	2K 3DK	49.87 68.71	3人相当 5人相当	単身相当 2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
		10棟	24	H3.6.8	2K 3DK	49.87 68.71	3人相当 5人相当	単身相当 2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
		11棟	16	H7.10.1	3DK	59.28	4人相当	2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	LPガス
15 奥野	4	A棟	24	H4.6.23	2LDK 3DK	69.91 69.91	5人相当 5人相当	2人相当 2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	都市ガス
		B棟	24	H4.6.23	2LDK 3DK	69.91 69.91	5人相当 5人相当	2人相当 2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	都市ガス
		C棟	16	H4.6.23	2LDK 3DK	69.91 69.91	5人相当 5人相当	2人相当 2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	都市ガス
		D棟	24	H4.6.23	2LDK 3DK	69.91 69.91	5人相当 5人相当	2人相当 2人相当	×	○	加圧給水方式	下水道	○	○	都市ガス
16 桂木	4	A棟	1	H5.8.10	2LDK	66.12	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		B棟	1	H5.8.10	2LDK	66.12	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		C棟	1	H5.8.10	2LDK	66.12	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		D棟	1	H5.8.10	2LDK	66.12	5人相当	2人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
17 ベイサイド柳川	1	-	66	H5.8.10	2LDK 3DK	61.83 67.34 (72.55)	5人相当 5人相当	2人相当 2人相当	○	○	高架水槽方式	下水道	○	○	都市ガス
18 合浦	1	-	68	H9.11.1	2DK 3DK	50.97 63.24	4人相当 5人相当	単身相当 2人相当	○	○	高架水槽方式	下水道	○	○	都市ガス
19 ベイタウン沖館	1	-	48	H12.9.1	2LDK 3DK	55.72 59.95 (67.62)	4人相当 4人相当	2人相当 2人相当	○	○	高架水槽方式	下水道	○	○	都市ガス
					3LDK	73.40	6人相当	2人相当							
20 三内	1	-	53	H16.1.24	2DK	53.99 (54.08)	4人相当	単身相当							
					2LDK	60.83 (60.92)	5人相当	2人相当	○	○	高架水槽方式	下水道	○	○	LPガス
					3DK 3LDK	63.46 74.79	5人相当 6人相当	2人相当 2人相当							
21 はままち	1	-	40	H17.4.1	2DK 2LDK	42.97 55.88 (56.09)	3人相当 4人相当	単身相当 2人相当	○	○	加圧給水方式	下水道	○	○	都市ガス
22 赤川	3	E棟	18	S50.12.15	3K	44.70	3人相当	単身相当	×	×	直結	下水道	○	×	LPガス
		F棟	12	S48.3.1		44.70	3人相当	単身相当	×	×	直結	下水道	○	×	LPガス
		G棟	18	S49.5.30		44.70	3人相当	単身相当	×	×	直結	下水道	○	×	LPガス
23 林本	4	1号棟	3	S51.12.20	3DK	46.80	3人相当	単身相当	×	○	直結	下水道	○	×	LPガス
		2号棟	5	S51.12.20		46.80	3人相当	単身相当	×	○	直結	下水道	○	×	LPガス
		3号棟	24	S53.12.25		46.80	3人相当	単身相当	×	○	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		4号棟	16	S52.12.15		46.80	3人相当	単身相当	×	○	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
24 花岡	3	1号棟	24	S54	3DK	68.70	5人相当	2人相当	×	○	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		2号棟	24	S55		67.10	5人相当	2人相当	×	○	高架水槽方式	下水道	○	×	LPガス
		3号棟	4	S56		61.30	5人相当	2人相当	×	○	直結	下水道	○	×	LPガス
25 白鳥	1	-	16	S57	3DK	68.80	5人相当	2人相当	×	○	高架水槽方式	浄化槽	○	×	LPガス
26 宮本	1	-	24	S58	3DK	68.80	5人相当	2人相当	×	○	高架水槽方式	浄化槽	○	×	LPガス
27 福田	17	A棟1号	2	H7.9.22	4DK	79.40	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		A棟2号	2			79.40	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		A棟3号	2			79.40	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		A棟4号	2			79.40	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		A棟5号	2			79.40	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		A棟6号	2			79.40	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		A棟7号	2			79.40	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		A棟8号	2			79.40	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		B棟1号	4			74.90	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス
		B棟2号	4	74.50	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス		
		B棟3号	4	74.50	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス		
		B棟4号	4	74.50	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス		
		B棟5号	4	74.50	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス		
		B棟6号	4	74.50	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス		
		B棟7号	4	71.20	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス		
		B棟8号	4	74.50	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス		
		B棟9号	2	H7.9.22	2LDK	71.20	6人相当	3人相当	-	○	直結	下水道	○	○	LPガス

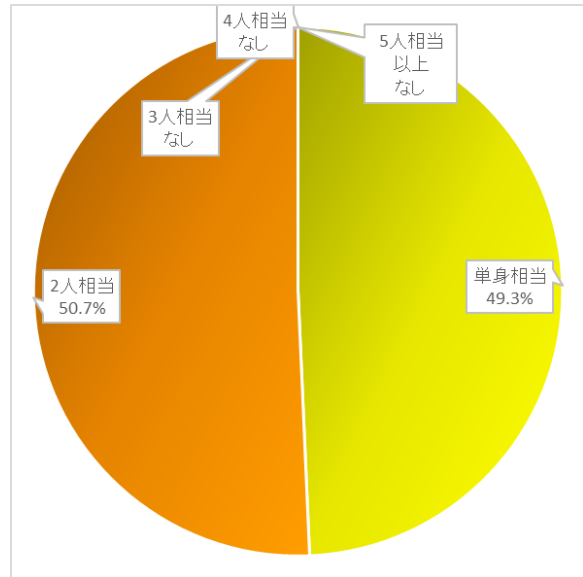
【居住面積水準の住戸割合】

居住面積水準の住戸割合を図 2-4 に示す。

- ・全ての住戸面積が最低居住面積水準の 2 人相当（30 m²）以上を確保している。
- ・最低居住面積水準では、3 人相当（40 m²）以上を確保している住戸が全体の 92.7%を占め、4 人相当（50 m²）以上では全体の 64.3%を占める。
- ・誘導居住面積水準（都市居住型）では、単身相当（40 m²）の住戸が全体の 49.3%で、2 人相当（55 m²）の住戸が全体の 50.7%となっている。



【最低居住面積水準】



【誘導居住面積水準（都市居住型）】

図 2-4 居住面積水準の住戸割合

<参考> 居住面積水準

「居住面積水準」		世帯人数別の面積（例）（単位：m ² ）			
		単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	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（すべての世帯の達成を目指す）	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	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を想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	<都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅居住を想定			
		<一般型> 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定			
		40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

資料：国土交通省 住生活基本計画（全国計画）の概要

(2) 附帯施設・共同施設等の状況

附帯施設・共同施設等の状況を表 2-12 に示す。

- ・附帯施設及び共同施設は、青森市市営住宅等の整備基準を定める条例に基づき整備しており、その設置状況は、自転車置場が 13 団地、物置が 17 団地、児童遊園が 19 団地、集会所が 16 団地となっている。
- ・駐車場は、借上げ団地であるはままち団地及び、公共交通機関に最寄りの千草団地を除く全ての団地に整備されている。

表 2-12 附帯施設・共同施設の状況（令和 8 年 2 月現在）

団地名	所在地	棟数	管理戸数	附帯施設		共同施設		駐車場
				自転車置場	物置	児童遊園	集会所	
1 青柳	青柳1丁目9番17号	1	30	—	○	—	—	○
2 小柳第一	小柳4丁目9番1号外	3	297	○	○	—	○	○
3 小柳第二	小柳5丁目17番21号外	4	88	—	○	○	○	○
4 小柳第三	けやき2丁目6番外	4	348	○	—	○	○	○
5 桜川第一	桜川3丁目10番	3	72	○	—	○	○	○
6 桜川第二	桜川5丁目21番	2	50	○	○	○	○	○
7 千草	桜川8丁目2番	1	16	—	○	—	—	—
8 幸畑第二	幸畑5丁目30番1号外	36	70	—	○	○	○	○
9 幸畑第三	幸畑5丁目35番1号外	5	120	—	—	○	○	○
10 幸畑第四	幸畑4丁目16番1号外	16	312	—	○	○	○	○
11 幸畑第五	幸畑5丁目14番1号外	4	88	—	○	○	○	○
12 野木和第二	羽白字沢田526番地	6	155	○	—	○	—	○
13 野木和第三	羽白字沢田436番地	6	126	○	—	—	○	○
14 戸山	駒込字蛭沢17番地の23	11	264	○	○	○	○	○
15 奥野	奥野1丁目7番地5	4	88	—	○	○	○	○
16 桂木	桂木4丁目1番地の5	4	4	—	—	—	—	○
17 ベイサイド柳川	柳川1丁目3番地25	1	66	○	—	○	○	○
18 合浦	港町3丁目11番地5	1	68	○	—	○	○	○
19 ベイタウン沖館	沖館1丁目13番地1	1	48	○	—	—	○	○
20 三内	三内字沢部446番地	1	53	○	—	○	○	○
21 はままち	本町3丁目4番11号	1	40	○	○	—	—	—
22 赤川	浪岡字平野41番地179外	3	48	○	○	—	—	○
23 林本	浪岡字林本1番地1外	4	48	—	○	○	—	○
24 花岡	女鹿沢字野尻14番地17外	3	52	—	○	○	—	○
25 白鳥	下十川字白鳥沼65番地1	1	16	—	○	○	—	○
26 宮本	下十川字宮本36番地1	1	24	—	○	○	—	○
27 福田	福田二丁目5番地1外	17	50	—	○	○	—	○

3 長寿命化に関する基本方針

安全・安心な住環境の整備を目指して、安全性や居住性等が確保された住宅の供給のため、住宅ストックの状況を把握し、厳しい財政状況において、劣化に伴う危険度や緊急度を勘案しつつ、既存の住宅ストックの予防保全的な維持管理・計画修繕等の実施による住宅ストックの長寿命化を図る。

一方で耐用年限を迎える住棟や、老朽化に伴い入居率が低く、さらに改善や修繕等に多額の費用を要する住棟については用途廃止等を含めた検討を行う。

1) ストックの状況把握、修繕の実施及びデータ管理

公営住宅ストックの状況を適切に把握するために、点検（定期点検及び日常点検）の確実な実施を図る。点検結果に応じた適切な修繕等の実施に向け、団地カルテの作成など点検結果の適切なデータ管理を行う。

データベース等の記録の蓄積により、公営住宅等の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てる。

2) ライフサイクルコスト（LCC）縮減に向けた長寿命化対策の実施

住棟ごとに改善・大規模修繕の優先順位を定めつつ、定期的な法定点検や毎年度の日常点検の結果を踏まえ、劣化に伴う危険度や緊急度を勘案し、予防保全的な改善や計画的な修繕等を実施することにより、公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る。

4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 計画の対象

本計画に位置付ける対象住宅等は、市が管理する公営住宅等 27 団地・144 棟・2,641 戸（うち借り上げ住宅 1 団地・1 棟・40 戸）及び、団地に付属する集会所等の共同施設とする。

4-2 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的項目を表 4-1～4-4 に示す。

表 4-1 団地別・住棟別の基礎的項目（1/4）（令和 8 年 2 月現在）

団地名	所在地	棟数	住棟 番号	住棟名	管理 戸数	入居 世帯数	建築年次・構造			入居状況			敷地の状況		居住 誘導 区域	地区 別
							建築年次	構造	経過 年数	入居 率	空き 戸数	敷地面積 【㎡】	用途地域 建ぺい率/容積率【%】			
1 青柳	青柳1丁目9番17号	1	2	-	30	17	S54.5.31	RC造	46	57%	13	1,668.91	準工業地域 60/200	外	東部	
2 小柳第一	小柳3丁目5番35号	3	3	A棟	89	85	R3.8.31	RC造	4	96%	4	19,798.32	第1種中高層住居専用地域 60/200	内		
			4	D棟	80	69	H28.3.30	RC造	9	86%	11					
			5	E棟	128	118	H30.7.30	RC造	7	92%	10					
3 小柳第二	小柳5丁目17番21号	4	6	1号棟	24	13	S53.8.12	RC造	47	54%	11	10,696.42	準工業地域 60/200	内		
			7	2号棟	24	21	S53.8.12	RC造	47	88%	3					
			8	3号棟	16	10	S53.8.12	RC造	47	63%	6					
			9	4号棟	24	17	S54.3.25	RC造	46	71%	7					
4 小柳第三	けやき2丁目8番	4	10	A棟	87	62	S57.3.25	SRC造	43	71%	25	21,356.10	第1種低層住居専用地域 50/80 第1種住居地域 60/200	内		
			11	B棟	87	55	S57.10.25	SRC造	43	63%	32					
			12	C棟	87	64	S58.9.26	SRC造	42	74%	23					
			13	D棟	87	62	S59.9.20	SRC造	41	71%	25					
5 桜川第一	桜川3丁目10番	3	14	A棟	24	16	S46.4.16	RC造	54	67%	8	2,816.52	第1種低層住居専用地域 60/150	内		
			15	B棟	24	16	S46.4.16	RC造	54	67%	8					
			16	C棟	24	13	S47.3.30	RC造	53	54%	11					
6 桜川第二	桜川5丁目21番	2	17	D棟	32	18	S48.3.30	RC造	52	56%	14	3,514.47	第1種低層住居専用地域 60/150	内		
			18	E棟	18	15	S48.3.30	RC造	52	83%	3					
7 千草	桜川8丁目2番	1	19	-	16	11	S53.3.25	RC造	47	69%	5	920.11	第2種中高層住居専用地域 60/200	内		

居住誘導区域の内外：住棟が区域内外に渡って立地する場合、区域外としている。

表 4-2 団地別・住棟別の基礎的項目 (2/4) (令和 8 年 2 月現在)

団地名	所在地	棟数	住棟 番号	住棟名	管理 戸数	入居 世帯数	建築年次・構造			入居状況		敷地の状況		居住 誘導 区域	地区 別
							建築年次	構造	経過 年数	入居 率	空き 戸数	敷地面積 【㎡】	用途地域 建ぺい率/容積率【%】		
8 幸畑第二	幸畑5丁目30番1号	36	20	1号棟	2	2	H24.5.19	W造	13	100%	0	31,041.93	第1種低層住居専用地域 50/80 第1種中高層住居専用地域 60/200	外	南部
			21	2号棟	2	1	H24.5.19	W造	13	50%	1				
			22	3号棟	2	2	H24.5.19	W造	13	100%	0				
			23	4号棟	2	1	H24.5.19	W造	13	50%	1				
			24	5号棟	2	2	H24.5.19	W造	13	100%	0				
			25	6号棟	2	2	H24.5.19	W造	13	100%	0				
			26	7号棟	2	1	H24.5.19	W造	13	50%	1				
			27	8号棟	2	2	H24.5.19	W造	13	100%	0				
			28	9号棟	2	0	H24.5.19	W造	13	0%	2				
			29	10号棟	2	2	H24.5.19	W造	13	100%	0				
			30	11号棟	2	2	H24.5.19	W造	13	100%	0				
			31	12号棟	2	2	H24.5.19	W造	13	100%	0				
			32	13号棟	2	2	H24.5.19	W造	13	100%	0				
			33	14号棟	2	2	H24.5.19	W造	13	100%	0				
			34	15号棟	2	2	H24.5.19	W造	13	100%	0				
			35	16号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			36	17号棟	2	1	H24.12.20	W造	13	50%	1				
			37	18号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			38	19号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			39	20号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			40	21号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			41	22号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			42	23号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			43	24号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			44	25号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			45	26号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			46	27号棟	1	0	H24.12.20	W造	13	0%	1				
			47	28号棟	2	2	H24.5.19	W造	13	100%	0				
			48	29号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			49	30号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			50	31号棟	2	1	H24.12.20	W造	13	50%	1				
			51	32号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			52	33号棟	1	1	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			53	34号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
			54	35号棟	2	0	H24.12.20	W造	13	0%	2				
			55	36号棟	2	2	H24.12.20	W造	13	100%	0				
9 幸畑第三	幸畑5丁目35番1号	5	56	54号棟	24	13	S47.3.20	RC造	53	54%	11	7,591.83	第1種中高層住居専用地域 60/200	外	
			57	55号棟	24	11	S47.3.20	RC造	53	46%	13				
			58	56号棟	24	13	S47.3.20	RC造	53	54%	11				
			59	57号棟	24	9	S47.3.20	RC造	53	38%	15				
			60	58号棟	24	17	S47.3.20	RC造	53	71%	7				
10 幸畑第四	幸畑4丁目16番1号	16	61	1号棟	16	8	S50.9.26	RC造	50	50%	8	43,764.90	第1種中高層住居専用地域 60/200	外	
			62	2号棟	16	7	S50.9.26	RC造	50	44%	9				
			63	3号棟	16	4	S50.9.26	RC造	50	25%	12				
			64	4号棟	16	9	S50.9.26	RC造	50	56%	7				
			65	5号棟	16	6	S51.3.20	RC造	49	38%	10				
			66	6号棟	24	15	S50.9.26	RC造	50	63%	9				
			67	7号棟	24	14	S50.9.26	RC造	50	58%	10				
			68	8号棟	16	6	S51.3.20	RC造	49	38%	10				
			69	9号棟	24	9	S51.3.20	RC造	49	38%	15				
			70	10号棟	24	16	S51.3.20	RC造	49	67%	8				
			71	11号棟	16	8	S51.3.20	RC造	49	50%	8				
			72	12号棟	16	6	S51.3.20	RC造	49	38%	10				
			73	13号棟	24	11	S52.5.30	RC造	48	46%	13				
			74	14号棟	24	11	S52.5.30	RC造	48	46%	13				
			75	15号棟	24	11	S52.5.30	RC造	48	46%	13				
			76	16号棟	16	10	S52.5.30	RC造	48	63%	6				

表 4-3 団地別・住棟別の基礎的項目 (3/4) (令和 8 年 2 月現在)

団地名	所在地	棟数	住棟 番号	住棟名	管理 戸数	入居 世帯数	建築年次・構造			入居状況		敷地面積 【㎡】	敷地の状況 用途地域 建ぺい率/容積率【%】	居住 誘導 区域	地区 別
							建築年次	構造	経過 年数	入居 率	空き 戸数				
11 幸畑第五	幸畑5丁目14番1号	4	77	1号棟	24	14	S55.7.7	RC造	45	58%	10	11,800.71	第1種低層住居専用地域 50/80	外	
	幸畑5丁目14番2号		78	2号棟	24	17	S55.7.7	RC造	45	71%	7				
	幸畑5丁目14番3号		79	3号棟	16	9	S55.7.7	RC造	45	56%	7				
	幸畑5丁目11番1号		80	4号棟	24	17	S56.6.5	RC造	44	71%	7				
12 野木和第二	羽白字沢田526番地	6	81	1号棟	42	25	S61.10.1	RC造	39	60%	17	15,913.12	第1種低層住居専用地域 50/80	内	西部
	羽白字沢田526番地		82	2号棟	42	23	S61.10.1	RC造	39	55%	19				
	羽白字沢田526番地		83	3号棟	21	16	S62.10.15	RC造	38	76%	5				
	羽白字沢田526番地		84	4号棟	21	14	S62.10.15	RC造	38	67%	7				
	羽白字沢田526番地		85	5号棟	14	10	H1.6.15	RC造	36	71%	4				
	羽白字沢田526番地		86	6号棟	15	6	S57.10.1	RC造	43	40%	9				
13 野木和第三	羽白字沢田436番地	6	87	1号棟	21	17	S57.1.1	RC造	44	81%	4	17,805.46	第1種低層住居専用地域 50/80	内	
	羽白字沢田436番地		88	2号棟	21	12	S58.1.1	RC造	43	57%	9				
	羽白字沢田436番地		89	3号棟	21	12	S58.1.1	RC造	43	57%	9				
	羽白字沢田436番地		90	4号棟	21	15	S58.1.1	RC造	43	71%	6				
	羽白字沢田436番地		91	5号棟	21	15	S59.1.1	RC造	42	71%	6				
	羽白字沢田436番地		92	6号棟	21	14	S59.1.1	RC造	42	67%	7				
14 戸山	駒込字蛭沢17番地23	11	93	1棟	32	21	S63.7.11	RC造	37	66%	11	46,968.30	第1種中高層住居専用地域 60/200	外	南部
	駒込字蛭沢17番地23		94	2棟	24	16	H1.5.16	RC造	36	67%	8				
	駒込字蛭沢17番地23		95	3棟	16	13	H1.5.16	RC造	36	81%	3				
	駒込字蛭沢17番地23		96	4棟	32	21	H1.5.16	RC造	36	66%	11				
	駒込字蛭沢17番地23		97	5棟	24	16	H2.10.26	RC造	35	67%	8				
	駒込字蛭沢17番地23		98	6棟	24	18	S60.8.25	RC造	40	75%	6				
	駒込字蛭沢17番地23		99	7棟	24	18	S60.8.25	RC造	40	75%	6				
	駒込字蛭沢17番地23		100	8棟	24	10	H2.10.26	RC造	35	42%	14				
	駒込字蛭沢17番地23		101	9棟	24	18	H2.12.18	RC造	35	75%	6				
	駒込字蛭沢17番地23		102	10棟	24	17	H3.6.8	RC造	34	71%	7				
	駒込字蛭沢17番地23		103	11棟	16	11	H7.10.1	RC造	30	69%	5				
15 奥野	奥野1丁目7番地5	4	104	A棟	24	19	H4.6.23	RC造	33	79%	5	12,447.62	第2種中高層住居専用地域 60/200	内	東部
	奥野1丁目7番地5		105	B棟	24	16	H4.6.23	RC造	33	67%	8				
	奥野1丁目7番地5		106	C棟	16	12	H4.6.23	RC造	33	75%	4				
	奥野1丁目7番地5		107	D棟	24	21	H4.6.23	RC造	33	88%	3				
16 桂木	桂木4丁目1番地5	4	108	A棟	1	1	H5.8.10	W造	32	100%	0	766.51	第1種住居地域 60/200	内	東部
	桂木4丁目1番地5		109	B棟	1	1	H5.8.10	W造	32	100%	0				
	桂木4丁目1番地5		110	C棟	1	1	H5.8.10	W造	32	100%	0				
	桂木4丁目1番地5		111	D棟	1	1	H5.8.10	W造	32	100%	0				
17 ベイサイド柳川	柳川1丁目3番地25	1	112	-	66	61	H5.8.10	SRC造	32	92%	5	3,871.55	第1種住居地域60/200	内	西部
18 合浦	港町3丁目11番地5	1	113	-	68	61	H9.11.1	SRC造	28	90%	7	5,711.19	準工業地域60/200	外	東部
19 ベイタウン沖館	沖館1丁目13番地1	1	114	-	48	43	H12.9.1	SRC造	25	90%	5	3,400.00	第1種住居地域60/200	内	西部
20 三内	三内字沢部446番地	1	115	-	53	47	H16.1.24	SRC造	22	89%	6	5,119.79	第1種中高層住居専用地域60/200	内	西部
21 はままち	本町3丁目4番11号	1	116	-	40	38	H17.4.1	RC造	20	95%	2	2,024.63	準工業地域60/200	内	東部

表 4-4 団地別・住棟別の基礎的項目 (4/4) (令和 8 年 2 月現在)

団地名	所在地	棟数	住棟 番号	住棟名	管理 戸数	入居 世帯数	建築年次・構造			入居状況		敷地の状況		居住 誘導 区域	地区 別
							建築年次	構造	経過 年数	入居 率	空き 戸数	敷地面積 【㎡】	用途地域 建ぺい率/容積率【%】		
22 赤川	浪岡字平野41番地181	3	117	E棟	18	15	S50.12.15	RC造	50	83%	3	3,178.72	第1種中高層住居専用地域 60/200	内	浪岡
	浪岡字平野41番地179		118	F棟	12	10	S48.3.1	RC造	53	83%	2				
	浪岡字平野41番地180		119	G棟	18	16	S49.5.30	RC造	51	89%	2				
23 林本	浪岡字林本3-13	4	120	1号棟	3	0	S51.12.20	CB造	49	0%	3	5,696.39	第1種中高層住居専用地域 60/200	外	
	浪岡字林本2-7		121	2号棟	5	0	S51.12.20	CB造	49	0%	5				
	浪岡字林本2-1		122	3号棟	24	23	S53.12.25	RC造	47	96%	1				
	浪岡字林本1-1		123	4号棟	16	12	S52.12.15	RC造	48	75%	4				
24 花岡	女鹿沢字野尻14-17	3	124	1号棟	24	19	S54	RC造	40	79%	5	11,553.46	第1種住居地域 60/200	外	
	女鹿沢字野尻14-17		125	2号棟	24	19	S55	RC造	39	79%	5				
	女鹿沢字野尻14-228		126	3号棟	4	0	S56	CB造	38	0%	4				
25 白鳥	下十川字白鳥沼70	1	127	-	16	9	S57	RC造	37	56%	7	1,700.56	無指定地域70/200	外	
26 宮本	下十川字宮本36	1	128	-	24	16	S58	RC造	36	67%	8	7,803.01	無指定地域70/200	外	
27 福田	福田二丁目5-2	17	129	A棟1号	2	2	H7.9.22	W造	30	100%	0	11,947.70	第1種住居地域 60/200	外	
	福田二丁目5-2		130	A棟2号	2	2	H7.9.22	W造	30	100%	0				
	福田二丁目5-2		131	A棟3号	2	2	H7.9.22	W造	30	100%	0				
	福田二丁目5-2		132	A棟4号	2	2	H7.9.22	W造	30	100%	0				
	福田二丁目5-2		133	A棟5号	2	2	H7.9.22	W造	30	100%	0				
	福田二丁目5-2		134	A棟6号	2	2	H7.9.22	W造	30	100%	0				
	福田二丁目5-2		135	A棟7号	2	2	H7.9.22	W造	30	100%	0				
	福田二丁目5-2		136	A棟8号	2	2	H7.9.22	W造	30	100%	0				
	福田二丁目5-2		137	B棟1号	4	3	H6.11.29	W造	31	75%	1				
	福田二丁目5-2		138	B棟2号	4	4	H6.11.29	W造	31	100%	0				
	福田二丁目5-2		139	B棟3号	4	4	H6.11.29	W造	31	100%	0				
	福田二丁目5-2		140	B棟4号	4	4	H6.11.29	W造	31	100%	0				
	福田二丁目5-2		141	B棟5号	4	3	H6.11.29	W造	31	75%	1				
	福田二丁目5-2		142	B棟6号	4	4	H6.11.30	W造	31	100%	0				
	福田二丁目5-2		143	B棟7号	4	4	H6.11.30	W造	31	100%	0				
	福田二丁目5-2		144	B棟8号	4	4	H6.11.30	W造	31	100%	0				
	福田二丁目5-1		145	B棟9号	2	2	H7.9.22	W造	30	100%	0				

4-3 事業手法選定の考え方

(1) 事業手法の区分

各団地・住棟の事業手法は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）」に基づき表4-5から選定する。

表4-5 事業手法の区分

事業手法		内容
新規整備		青森市市営住宅等の整備基準を定める条例に従い建設を行うもの。
改善	全面的改善	次に掲げる改善の全てを行うもの。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善（居住性向上型、福祉対応型） ②共用部分改善（福祉対応型、安全性確保型） ③屋外・外構改善（福祉対応型）
	個別改善	次に掲げるいずれかの改善を行うもの。 ①居住性向上型（公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善） ②福祉対応型（高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善） ③安全性確保型（公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善） ④長寿命化型（公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善）
建替		公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の地域に新たに公営住宅等を建設するもの。なお、公営住宅等を別の敷地に移転する場合や、別の公営住宅等と併せて建設する統合建替、公営住宅等の用途を廃止し別の敷地で建設する非現地建替等についても建替とする。
用途廃止		公営住宅等としての用途を廃止するもの。

(2) 事業手法選定の流れ

事業手法の選定は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定 国土交通省）」に基づいて、立地環境や居住性、安全性等に基づく改善や維持管理の必要性等を踏まえ総合的に検討を行う。

■事業手法の選定フロー

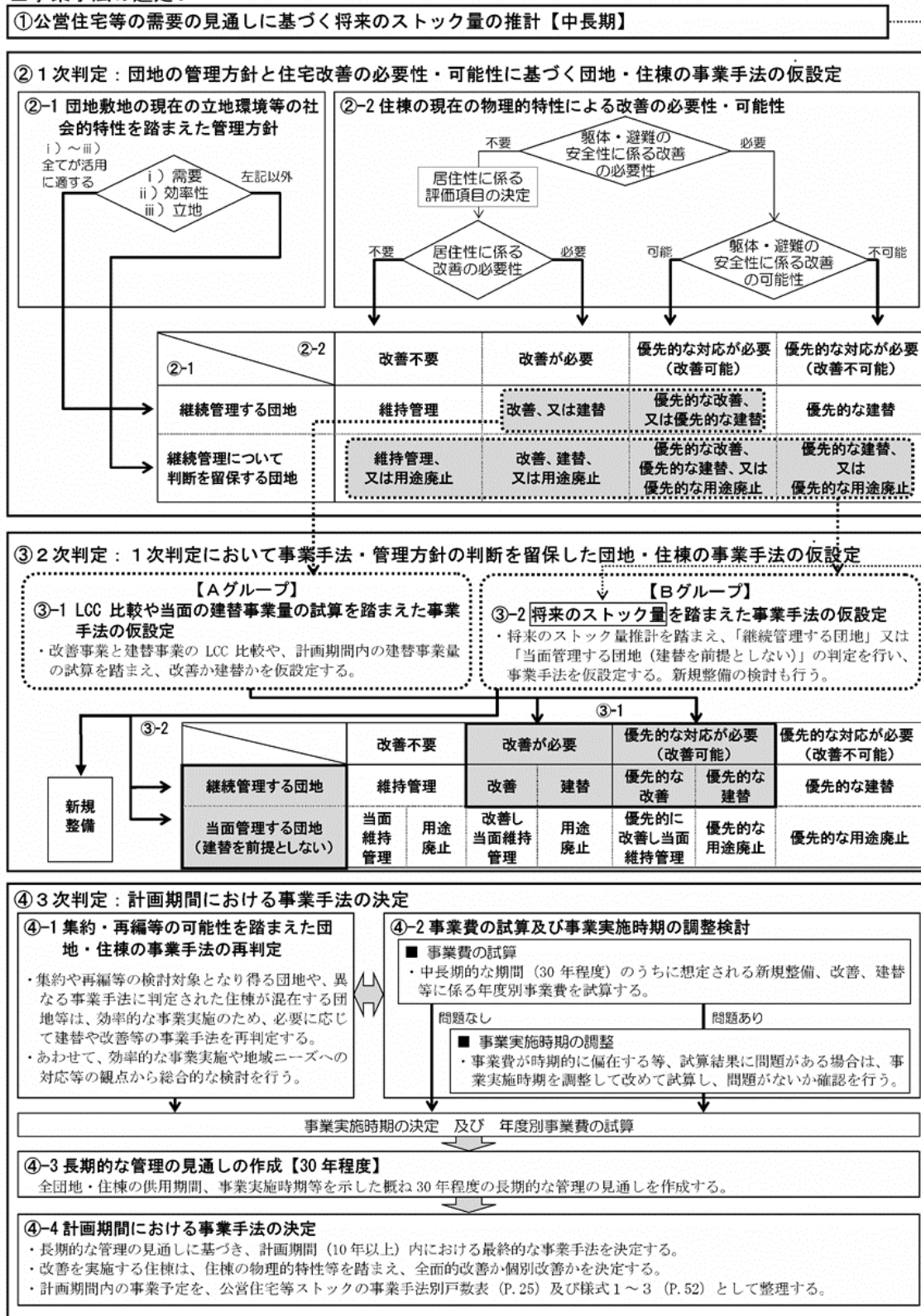


図 4-1 手法選定のフロー

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定 国土交通省）

4-4 事業手法の選定

(1) 1次判定

以下の2段階の検討から「維持管理」「改善」「建替」「用途廃止」を仮設定する。

②-1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

②-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

■②-1及び②-2の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-2から判定

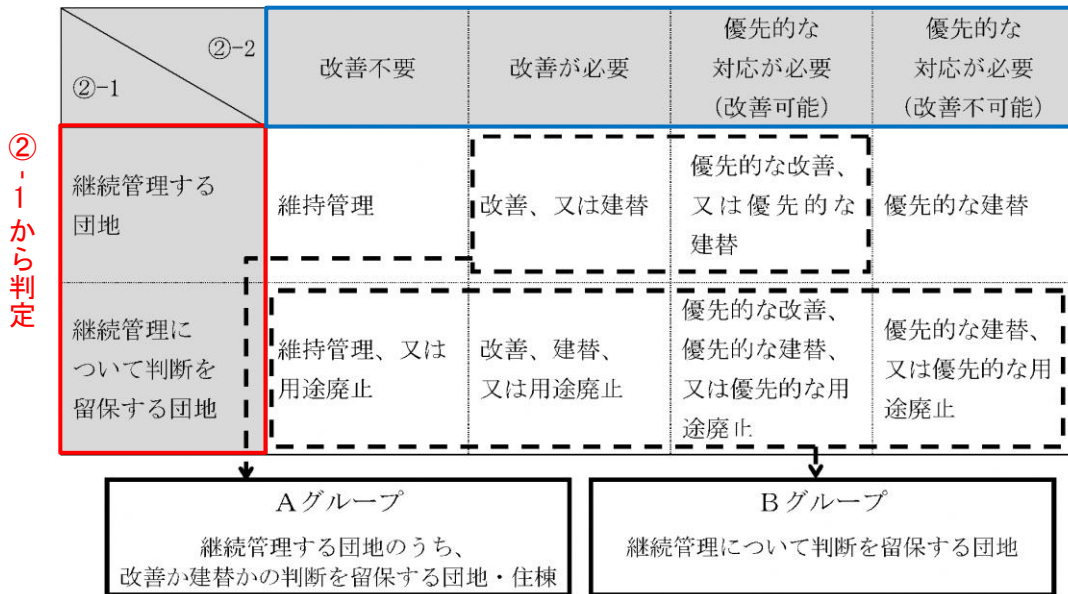


図 4-2 ②-1及び②-2の結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

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する。

◆判定フロー

以下のフローに従い「i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地」による評価を行い、「継続管理する団地」「継続管理について判断を留保する団地」の対象とする住棟を判定する。

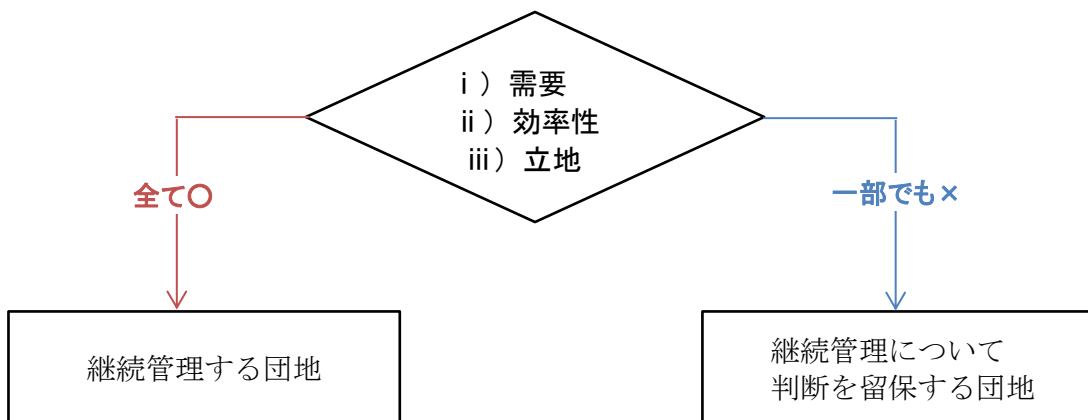


図 4-3 1次判定②-1 フロー

◆判定基準

i) 需要

- ・入居率が70%以上の団地は、一定の需要を満たすものとして団地を継続管理することに適するものと評価する。

■入居状況（入居率）

- ：入居率が70%以上
- ×：入居率が70%未満

ii) 効率性

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・団地に係る法規制、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

■土地規模（㎡）（形状）

- ：敷地面積が5,000㎡以上
- ×：敷地面積が5,000㎡未満

■法規制（用途地域）

- ：工業専用地域、工業地域以外の用途地域
- ×：工業専用地域、工業地域の用途地域又は用途地域無指定地域

<効率性の評価>

- ：各指標の評価が全て○
- ×：各指標の評価が一部×

iii) 立地

* 利便性

- ・ 鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、商業施設が近接しているなど、利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

■ 生活利便性

(駅 (J R) : 2 k m 圏内、バス停 : 300 m 圏内、商業施設 : 1 k m 圏内)

○ : 2 つ以上の指標が当てはまる

× : 2 つ以上の指標が当てはまらない

* 地域バランス

- ・ 市内を東・西・南・北の 4 区域に分け、区域に存する唯一の団地である場合に、区域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することに適するものと評価する。

■ 地域バランス (区域内の公営住宅等の有無) ※ 県営住宅等を含む

○ : 区域内において当該住宅以外の公営住宅等が無い場合

× : 区域内において当該住宅以外の公営住宅等有る場合

* 災害危険区域等の内外

- ・ 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内 (以下「災害危険区域等」という。) に存しているかを評価する。
- ・ 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無に係らず、公営住宅等として継続的に管理するうえでの適地としては扱わない。

■ 災害危険区域の有無

○ : 土砂災害警戒区域外

× : 土砂災害警戒区域内

< 立地の評価 >

○ : 各指標の評価が全て○

× : 各指標の評価が一部×

表 4-6 1次判定②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討 (1/3)

団地名	棟数	住棟 番号	住棟名	管理 戸数		入居 世帯数	建築年次・構造				i) 需要		ii) 効率性				iii) 立地					1次判定 ②-1 結果		
							建築年次	耐火	構造	経過 年数	入居状況	評価	土地規模 敷地面積 【㎡】	法規制 用途地域 建ぺい率/容積率【%】	居住 誘導 区域	評価	利便性 公共交通機関 生活利便施設 教育施設等	地域バランス 一定エリア 内に唯一の 団地	災害危険区域等		将来性 インフラ 整備		その他 敷地や 近接道路等	評価
																			土砂災害 警戒区域	洪水浸水 想定区域				
1 青柳	1	2	-	30	30	17	S54.5.31	中層耐火	RC造	46	57%	×	1,668.91	準工業地域 60/200	外	×	○	○	0.5m~3.0m 未満	○	臨港道路(再建築 に許可が必要)	×	判断を 留保する団地	
2 小柳第一	3	3	A棟	297	89	85	R3.8.31	高層耐火	RC造	4	92%	○	31,621.62	第1種中高層住居専用地域 60/200	内	○	○	-	-	-	○	○	○	継続管理 する団地
		4	D棟		80	69	H28.3.30	高層耐火	RC造	9										0.5m未 満				
		5	E棟		128	118	H30.7.30	高層耐火	RC造	7										-				
3 小柳第二	4	6	1号棟	88	24	13	S53.8.12	中層耐火	RC造	47	69%	×	10,696.42	準工業地域 60/200	内	×	○	-	-	○	○	○	判断を 留保する団地	
		7	2号棟		24	21	S53.8.12	中層耐火	RC造	47														
		8	3号棟		16	10	S53.8.12	中層耐火	RC造	47														
		9	4号棟		24	17	S54.3.25	中層耐火	RC造	46														
4 小柳第三	4	10	A棟	348	87	62	S57.3.25	高層耐火	SRC造	43	70%	○	21,356.10	第1種低層住居専用地域 50/80 第1種住居地域 60/200	内	△	○	-	-	0.5m未 満	○	用途地域による 高さ制限あり	○	判断を 留保する団地
		11	B棟		87	55	S57.10.25	高層耐火	SRC造	43														
		12	C棟		87	64	S58.9.26	高層耐火	SRC造	42														
		13	D棟		87	62	S59.9.20	高層耐火	SRC造	41														
5 桜川第一	3	14	A棟	72	24	16	S46.4.16	中層耐火	RC造	54	63%	×	2,816.52	第1種低層住居専用地域 60/150	内	△	○	-	-	0.5m~3.0m 未満	○	用途地域による 高さ制限あり	×	判断を 留保する団地
		15	B棟		24	16	S46.4.16	中層耐火	RC造	54														
		16	C棟		24	13	S47.3.30	中層耐火	RC造	53														
6 桜川第二	2	17	D棟	50	32	18	S48.3.30	中層耐火	RC造	52	66%	×	3,514.47	第1種低層住居専用地域 60/150	内	△	○	-	-	0.5m~3.0m 未満	○	用途地域による 高さ制限あり	×	判断を 留保する団地
		18	E棟		18	15	S48.3.30	中層耐火	RC造	52														
7 千草	1	19	-	16	16	11	S53.3.25	中層耐火	RC造	47	69%	×	920.11	第2種中高層住居専用地域 60/200	内	×	○	-	-	0.5m未 満	○	○	○	判断を 留保する団地
8 幸畑第二	36	20	1号棟	70	2	2	H24.5.19	木造	W造	13	86%	○	31,041.93	第1種低層住居専用地域 50/80 第1種中高層住居専用地域 60/200	外	×	×	-	-	-	○	用途地域による 高さ制限あり	×	判断を 留保する団地
		21	2号棟		2	1	H24.5.19	木造	W造	13														
		22	3号棟		2	2	H24.5.19	木造	W造	13														
		23	4号棟		2	1	H24.5.19	木造	W造	13														
		24	5号棟		2	2	H24.5.19	木造	W造	13														
		25	6号棟		2	2	H24.5.19	木造	W造	13														
		26	7号棟		2	1	H24.5.19	木造	W造	13														
		27	8号棟		2	2	H24.5.19	木造	W造	13														
		28	9号棟		2	0	H24.5.19	木造	W造	13														
		29	10号棟		2	2	H24.5.19	木造	W造	13														
		30	11号棟		2	2	H24.5.19	木造	W造	13														
		31	12号棟		2	2	H24.5.19	木造	W造	13														
		32	13号棟		2	2	H24.5.19	木造	W造	13														
		33	14号棟		2	2	H24.5.19	木造	W造	13														
		34	15号棟		2	2	H24.5.19	木造	W造	13														
		35	16号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														
		36	17号棟		2	1	H24.12.20	木造	W造	13														
		37	18号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														
		38	19号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														
		39	20号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														
		40	21号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														
		41	22号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														
		42	23号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														
		43	24号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														
		44	25号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														
		45	26号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														
		46	27号棟		1	0	H24.12.20	木造	W造	13														
		47	28号棟		2	2	H24.5.19	木造	W造	13														
		48	29号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														
		49	30号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														
		50	31号棟		2	1	H24.12.20	木造	W造	13														
		51	32号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														
		52	33号棟		1	1	H24.12.20	木造	W造	13														
		53	34号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														
		54	35号棟		2	0	H24.12.20	木造	W造	13														
		55	36号棟		2	2	H24.12.20	木造	W造	13														

表 4-7 1次判定②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討 (2/3)

団地名	棟数	住棟 番号	住棟名	管理 戸数	入居 世帯数	建築年次・構造				i) 需要		ii) 効率性				iii) 立地						1次判定 ②-1 結果		
						建築年次	耐火	構造	経過 年数	入居状況	評価	土地規模 敷地面積 【㎡】	法規制 用途地域 建ぺい率/容積率【%】	居住 誘導 区域	評価	利便性 公共交通機関 生活利便施設 教育施設等	地域バランス 一定エリア 内に唯一の 団地	災害危険区域等 土砂災害 警戒区域	洪水浸水 想定区域	将来性 インフラ 整備	その他 敷地や 近接道路等		評価	
																								入居率
9 幸畑第三	5	60	54号棟	120	24	13	S47.3.20	中層耐火	RC造	53	53%	×	7,591.83	第1種中高層住居専用地域 60/200	外	×	×	-	-	-	○	○	×	判断を 留保する団地
		61	55号棟		24	11	S47.3.20	中層耐火	RC造	53														
		62	56号棟		24	13	S47.3.20	中層耐火	RC造	53														
		63	57号棟		24	9	S47.3.20	中層耐火	RC造	53														
		64	58号棟		24	17	S47.3.20	中層耐火	RC造	53														
10 幸畑第四	16	65	1号棟	312	16	8	S50.9.26	中層耐火	RC造	50	48%	×	43,764.90	第1種中高層住居専用地域 60/200	外	×	×	-	-	-	○	○	×	判断を 留保する団地
		66	2号棟		16	7	S50.9.26	中層耐火	RC造	50														
		67	3号棟		16	4	S50.9.26	中層耐火	RC造	50														
		68	4号棟		16	9	S50.9.26	中層耐火	RC造	50														
		69	5号棟		16	6	S51.3.20	中層耐火	RC造	49														
		70	6号棟		24	15	S50.9.26	中層耐火	RC造	50														
		71	7号棟		24	14	S50.9.26	中層耐火	RC造	50														
		72	8号棟		16	6	S51.3.20	中層耐火	RC造	49														
		73	9号棟		24	9	S51.3.20	中層耐火	RC造	49														
		74	10号棟		24	16	S51.3.20	中層耐火	RC造	49														
		75	11号棟		16	8	S51.3.20	中層耐火	RC造	49														
		76	12号棟		16	6	S51.3.20	中層耐火	RC造	49														
		77	13号棟		24	11	S52.5.30	中層耐火	RC造	48														
78	14号棟	24	11	S52.5.30	中層耐火	RC造	48																	
79	15号棟	24	11	S52.5.30	中層耐火	RC造	48																	
80	16号棟	16	10	S52.5.30	中層耐火	RC造	48																	
11 幸畑第五	4	81	1号棟	88	24	14	S55.7.7	中層耐火	RC造	45	65%	×	11,800.71	第1種低層住居専用地域 50/80	外	×	×	-	-	-	○	用途地域による 高さ制限あり	×	判断を 留保する団地
		82	2号棟		24	17	S55.7.7	中層耐火	RC造	45														
		83	3号棟		16	9	S55.7.7	中層耐火	RC造	45														
		84	4号棟		24	17	S56.6.5	中層耐火	RC造	44														
12 野木和第二	6	85	1号棟	155	42	25	S61.10.1	中層耐火	RC造	39	61%	×	15,913.12	第1種低層住居専用地域 50/80	内	△	○	-	-	-	○	用途地域による 高さ制限あり	○	判断を 留保する団地
		86	2号棟		42	23	S61.10.1	中層耐火	RC造	39														
		87	3号棟		21	16	S62.10.15	中層耐火	RC造	38														
		88	4号棟		21	14	S62.10.15	中層耐火	RC造	38														
		89	5号棟		14	10	H1.6.15	中層耐火	RC造	36														
		90	6号棟		15	6	S57.10.1	中層耐火	RC造	43														
13 野木和第三	6	91	1号棟	126	21	17	S57.1.1	中層耐火	RC造	44	67%	×	17,805.46	第1種低層住居専用地域 50/80	内	△	○	-	-	-	○	用途地域による 高さ制限あり	○	判断を 留保する団地
		92	2号棟		21	12	S58.1.1	中層耐火	RC造	43														
		93	3号棟		21	12	S58.1.1	中層耐火	RC造	43														
		94	4号棟		21	15	S58.1.1	中層耐火	RC造	43														
		95	5号棟		21	15	S59.1.1	中層耐火	RC造	42														
		96	6号棟		21	14	S59.1.1	中層耐火	RC造	42														
14 戸山	11	97	1棟	264	32	21	S63.7.11	中層耐火	RC造	37	68%	×	46,968.30	第1種中高層住居専用地域 60/200	外	×	○	-	-	0.5m未満	○	○	○	判断を 留保する団地
		98	2棟		24	16	H1.5.16	中層耐火	RC造	36														
		99	3棟		16	13	H1.5.16	中層耐火	RC造	36														
		100	4棟		32	21	H1.5.16	中層耐火	RC造	36														
		101	5棟		24	16	H2.10.26	中層耐火	RC造	35														
		102	6棟		24	18	S60.8.25	中層耐火	RC造	40														
		103	7棟		24	18	S60.8.25	中層耐火	RC造	40														
		104	8棟		24	10	H2.10.26	中層耐火	RC造	35														
		105	9棟		24	18	H2.12.18	中層耐火	RC造	35														
		106	10棟		24	17	H3.6.8	中層耐火	RC造	34														
		107	11棟		16	11	H7.10.1	中層耐火	RC造	30														
15 奥野	4	108	A棟	88	24	19	H4.6.23	中層耐火	RC造	33	77%	○	12,447.62	第2種中高層住居専用地域 60/200	内	○	○	○	-	0.5m~3.0m 未満	○	○	×	判断を 留保する団地
		109	B棟		24	16	H4.6.23	中層耐火	RC造	33														
		110	C棟		16	12	H4.6.23	中層耐火	RC造	33														
		111	D棟		24	21	H4.6.23	中層耐火	RC造	33														
16 桂木	4	112	A棟	4	1	1	H5.8.10	木造	W造	32	100%	○	766.51	第1種住居地域 60/200	内	△	○	○	-	0.5m~3.0m 未満	○	○	×	判断を 留保する団地
		113	B棟		1	1	H5.8.10	木造	W造	32														
		114	C棟		1	1	H5.8.10	木造	W造	32														
		115	D棟		1	1	H5.8.10	木造	W造	32														

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の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する。

◆判定フロー

以下のフローに従い「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」「居住性に係る改善の必要性」「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」による評価を行い、「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」「優先的な対応が必要（改善不可能）」の対象とする住棟を判定する。

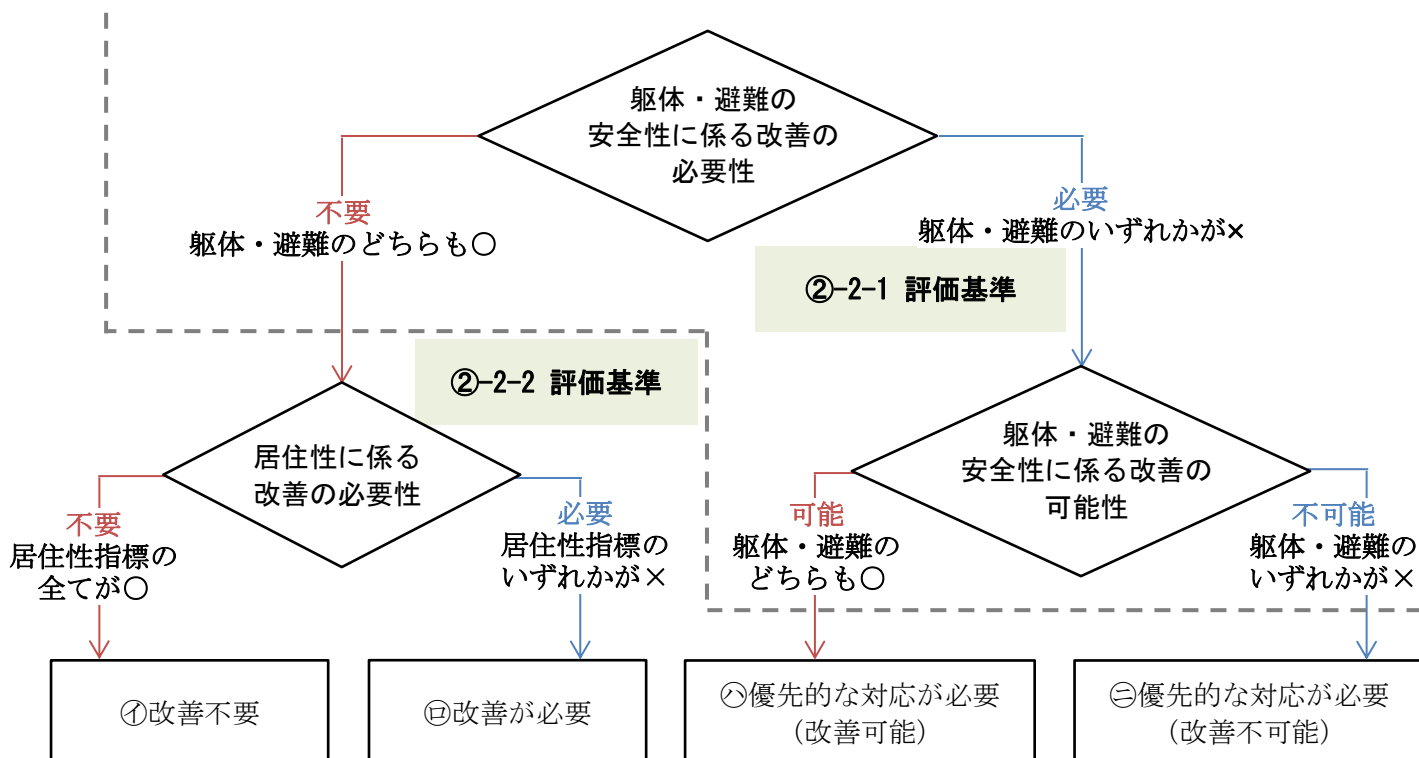


図 4-4 1次判定②-2 フロー

◆②-2-1 躯体・避難の安全性の判定基準

* 躯体の安全性

- ・「躯体の安全性に係る改善の必要性」は、耐震性の有無と耐用年限の残年数から評価を行う。なお、耐用年限の残年数は耐震性の有無に係らず評価するものとする。

■ 耐震性の有無

- ：新耐震基準（昭和 56 年設定）に基づき設計・施工された住棟
- ：新耐震基準に基づかない住棟だが耐震性が確認済み又は補強済みの住棟
- ×：新耐震基準に基づかない住棟で、耐震上問題がある住棟

■ 耐用年限の残年数

- ：計画期間（令和 3 年度～令和 12 年度）以降に耐用年限が過ぎる住棟
- ×：耐用年限を過ぎている住棟、もしくは計画期間内に耐用年限が過ぎる住棟

- ・「躯体の安全性に係る改善の可能性」は、躯体の安全性に係る改善の必要性がある（「耐震性の有無」「耐用年限の残年数」のいずれかが×）と判断されたものについて改善の可能性を評価する。

なお、改善は大規模改善を想定し、その可能性について評価を行う。

■ 改善の可能性

- ：木造の住棟
- ×：木造以外の住棟

< 躯体の安全性に係る改善の必要性・可能性 >

- ：「躯体の安全性に係る改善の必要性」がない住棟
- ：「躯体の安全性に係る改善の必要性」があるが、改善の可能性のある住棟
- ×：「躯体の安全性に係る改善の必要性」があり、改善の可能性がない住棟

* 避難の安全性

- ・設計図書等により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。

■ 二方向避難（確保状況）

- ：二方向避難が確保されている
- ×：二方向避難が確保されていない

■ 防災区画（確保状況）

- ：防火区画が確保されている
- ×：防火区画が確保されていない

< 避難の安全性に係る改善の必要性・可能性 >

- ：各指標の評価が全て○
- ×：各指標の評価が一部×（改善不可能）

◆②-2-2 居住性の判定基準

*居住性

・居住性に係る評価項目は以下のとおり設定する。

■住居規模（最低居住面積水準）

○：3人相当、4人相当

×：2人相当

■省エネルギー性（平成11年を基準とした建設状況）

※「公営住宅等整備基準」の技術的助言（平成14年国土交通省告示第三百五十二号）として、公営住宅等整備の際は「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）」に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）のうち「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」の断熱性等級3の基準を満たすことを原則としていることを参考に設定。

○：平成11年以降の建設住戸

×：平成10年以前の建設住戸

■バリアフリー性（EVの有無、便所の様式）

※EVは「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）」に基づき、3階建て以上を評価対象とする。

○：2階建て以下、又は3階建て以上でEVが設置されており、便所が洋式（連結する別棟にEVが設置されている場合も含む）

×：3階建て以上でEVが設置されていない、もしくは便所が和式

■設備状況（浴室、給湯設備、排水設備の状況）

○：浴室・給湯設備・排水設備の全て設置されている

×：浴室・給湯設備・排水設備のいずれかが（全て）設置されていない

■外壁・屋根の改善の必要性

※外壁塗装や屋根改修等の長寿命化型改善について、市で設定した改善周期に基づき、計画期間内での実施の必要性を検討。

○：長寿命化型改善を計画期間内に実施する必要がない住棟

×：長寿命化型改善を計画期間内に実施する必要がある住棟

表 4-9 1次判定②-2 (1/5) 「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」

団地名	住棟番号	住棟名	1次判定 ②-1 結果	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性・可能性						居住性に係る改善の必要性														1次判定 ②-2 結果	1次判定結果			
				躯体の安全性		避難の安全性			判定 改善の 必要性	住戸規模		省エネルギー性		バリアフリー性			設備状況					外壁・屋根改善 の必要性				判定 改善の 必要性		
				耐震性	評価	二方向 避難	防火 区画	評価		最低居住 面積水準	評価	H11以降 建設	評価	EV	洋式 便所	評価	給水	排水	給湯	浴槽	24H 換気	評価	屋根				外壁	評価
1 青柳	1	-	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
2 小柳第一	2	A棟	継続管理する団地	有	○	○	○	○	不要	3人相当 4人相当 5人相当	○	○	○	有	○	○	加圧給水方式	下水道	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理
	3	D棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当 4人相当 5人相当	○	○	○	有	○	○	加圧給水方式	下水道	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理
	4	E棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当 4人相当	○	○	○	有	○	○	加圧給水方式	下水道	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理
3 小柳第二	5	1号棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	無	○	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	6	2号棟	継続管理する団地	有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	無	○	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、又は建替
	7	3号棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	5人相当	○	×	×	無	○	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	有	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	8	4号棟	継続管理する団地	有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	無	○	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、又は建替
4 小柳第三	9	A棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	有	○	○	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	済	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	10	B棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	有	○	○	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	済	済	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	11	C棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	有	○	○	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	済	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	12	D棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	有	○	○	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	済	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
5 桜川第一	13	A棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	2人相当	×	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	14	B棟		有	○	○	○	○	不要	2人相当	×	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	15	C棟		有	○	○	○	○	不要	2人相当	×	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
6 桜川第二	16	D棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	2人相当	×	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	17	E棟		有	○	○	○	○	不要	2人相当	×	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
7 千草	18	-	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止

表 4-10 1次判定②-2 (2/5) 「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」

団地名	住棟番号	住棟名	1次判定 ②-1 結果	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性・可能性						居住性に係る改善の必要性														1次判定 ②-2 結果	1次判定結果				
				躯体の安全性		避難の安全性		判定 改善の 必要性	住戸規模		省エネルギー性		バリアフリー性			設備状況					外壁・屋根改善 の必要性					判定 改善の 必要性			
				耐震性	評価	二方向 避難	防火 区画		評価	最低居住 面積水準	評価	H11以降 建設	評価	EV	洋式 便所	評価	給水	排水	給湯	浴槽	24H 換気	評価	屋根				外壁	評価	
8 幸畑第二	19	1号棟	判断を 留保する団地	有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	20	2号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	21	3号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	22	4号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	23	5号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	24	6号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	25	7号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	26	8号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	27	9号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	28	10号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	29	11号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	30	12号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	31	13号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	32	14号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	33	15号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	34	16号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	35	17号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	36	18号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	37	19号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	38	20号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	39	21号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	40	22号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	41	23号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	42	24号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	43	25号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	44	26号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	45	27号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	46	28号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	47	29号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	48	30号棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止
49	31号棟	有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止		
50	32号棟	有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止		
51	33号棟	有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止		
52	34号棟	有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止		
53	35号棟	有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止		
54	36号棟	有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	○	○	-	○	○	直結	下水道	○	○	○	○	○	無	無	○	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止		

表 4-11 1次判定②-2 (3/5) 「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」

団地名	住棟番号	住棟名	1次判定 ②-1 結果	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性・可能性						居住性に係る改善の必要性														1次判定 ②-2 結果	1次判定結果			
				躯体の安全性		避難の安全性		判定 改善の 必要性	住戸規模		省エネルギー性		バリアフリー性			設備状況					外壁・屋根改善 の必要性					判定 改善の 必要性		
				耐震性	評価	二方向 避難	防火 区画		評価	最低居住 面積水準	評価	H11以降 建設	評価	EV	洋式 便所	評価	給水	排水	給湯	浴槽	24H 換気	評価	屋根				外壁	評価
9 幸畑第三	55	54号棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	2人相当	×	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	56	55号棟		有	○	○	○	○	不要	2人相当	×	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	57	56号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	加圧給水方式	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	58	57号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	加圧給水方式	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	59	58号棟		有	○	○	○	○	不要	2人相当	×	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
10 幸畑第四	60	1号棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	済	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	61	2号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	62	3号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	63	4号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	64	5号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	65	6号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	66	7号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	67	8号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	68	9号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	69	10号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	済	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	70	11号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	71	12号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	72	13号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	73	14号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	74	15号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
75	16号棟	有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	有	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止		
11 幸畑第五	76	1号棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	無	○	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	77	2号棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	無	○	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	78	3号棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	無	○	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	79	4号棟		有	○	○	○	○	不要	5人相当	○	×	×	無	○	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
12 野木和第二	80	1号棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	5人相当 6人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	済	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	81	2号棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当 6人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	有	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	82	3号棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当 6人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	有	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	83	4号棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当 6人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	有	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	84	5号棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当 6人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	済	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	85	6号棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当 6人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	済	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止

表 4-12 1次判定②-2 (4/5) 「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」

団地名	住棟番号	住棟名	1次判定 ②-1 結果	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性・可能性						居住性に係る改善の必要性											1次判定 ②-2 結果	②-1、②-2 1次判定結果						
				躯体の安全性		避難の安全性			判定 改善の 必要性	住戸規模		省エネルギー性		バリアフリー性			設備状況						外壁・屋根改善 の必要性			判定 改善の 必要性		
				耐震性	評価	二方向 避難	防火 区画	評価		最低居住 面積水準	評価	H11以降 建設	評価	EV	洋式 便所	評価	給水	排水	給湯	浴槽			24H 換気	評価	屋根		外壁	評価
13 野木和第三	86	1号棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	4人相当 6人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	済	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	87	2号棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当 6人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	済	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	88	3号棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当 6人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	済	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	89	4号棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当 6人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	済	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	90	5号棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当 6人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	済	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	91	6号棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当 6人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	済	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
14 戸山	92	1棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	3人相当 5人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	済	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	93	2棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当 5人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	94	3棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当 5人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	有	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	95	4棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当 5人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	有	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	96	5棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当 5人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	97	6棟	継続管理する団地	有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	済	無	○	必要	改善が必要	改善、又は建替
	98	7棟		有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	済	無	○	必要	改善が必要	改善、又は建替
	99	8棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	3人相当 5人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	100	9棟	継続管理する団地	有	○	○	○	○	不要	3人相当 5人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、又は建替
	101	10棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当 5人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、又は建替
102	11棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	4人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	有	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	
15 奥野	103	A棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	5人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	済	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	104	B棟		有	○	○	○	○	不要	5人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	済	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	105	C棟		有	○	○	○	○	不要	5人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	有	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	106	D棟		有	○	○	○	○	不要	5人相当	○	×	×	無	○	×	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	有	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
16 桂木	107	A棟	判断を 留保する団地	有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	済	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	108	B棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	済	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	109	C棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	済	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	110	D棟		有	○	-	-	○	不要	5人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	済	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
17 ベイサイド柳川	111	-	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	5人相当	○	×	×	有	○	○	高架水槽方式	下水道	○	○	×	×	無	済	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
18 合浦	112	-	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	4人相当 5人相当	○	×	×	有	○	○	高架水槽方式	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
19 ベイタウン沖館	113	-	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	4人相当 6人相当	○	○	○	有	○	○	高架水槽方式	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
20 三内	114	-	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	4人相当 5人相当 6人相当	○	○	○	有	○	○	高架水槽方式	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
21 はままち (借上げ住宅)	115	-	-	有	○	○	○	○	不要	3人相当 4人相当	○	○	○	有	○	○	加圧給水方式	下水道	○	○	×	×	-	-	-	必要	-	-

※はままち団地(借上げ住宅)については、判定の対象外としている。

表 4-13 1次判定②-2 (5/5) 「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」

団地名	住棟番号	住棟名	1次判定 ②-1 結果	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性・可能性						居住性に係る改善の必要性														1次判定 ②-2 結果	1次判定結果			
				躯体の安全性		避難の安全性		判定 改善の 必要性	住戸規模		省エネルギー性		バリアフリー性			設備状況					外壁・屋根改善 の必要性					判定 改善の 必要性		
				耐震性	評価	二方向 避難	防火 区画		評価	最低居住 面積水準	評価	H11以降 建設	評価	EV	洋式 便所	評価	給水	排水	給湯	浴槽	24H 換気	評価	屋根				外壁	評価
22 赤川	116	E棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	直結	下水道	○	×	×	×	有	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	117	F棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	直結	下水道	○	×	×	×	有	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	118	G棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	×	×	直結	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
23 林本	119	1号棟	判断を 留保する団地	-	×	○	○	○	必要	3人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	120	2号棟		-	×	○	○	○	必要	3人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	121	3号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	○	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	済	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	122	4号棟		有	○	○	○	○	不要	3人相当	○	×	×	無	○	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	有	有	×	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
24 花岡	123	1号棟	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	5人相当	○	×	×	無	○	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	124	2号棟		有	○	○	○	○	不要	5人相当	○	×	×	無	○	×	高架水槽方式	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	125	3号棟		-	×	○	○	○	必要	5人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	×	×	×	無	無	○	必要	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
25 白鳥	126	-	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	5人相当	○	×	×	無	○	×	高架水槽方式	浄化槽	○	×	×	×	済	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
26 宮本	127	-	判断を 留保する団地	有	○	○	○	○	不要	5人相当	○	×	×	無	○	×	高架水槽方式	浄化槽	○	×	×	×	済	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
27 福田	128	A棟1号	判断を 留保する団地	有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	129	A棟2号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	130	A棟3号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	131	A棟4号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	132	A棟5号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	133	A棟6号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	134	A棟7号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	135	A棟8号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	136	B棟1号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	137	B棟2号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	138	B棟3号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	139	B棟4号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	140	B棟5号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	141	B棟6号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	142	B棟7号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	143	B棟8号		有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
144	B棟9号	有	○	-	-	○	不要	6人相当	○	×	×	-	○	○	直結	下水道	○	○	×	×	無	無	○	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止		

表 4-14 1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)
継続管理する団地	維持管理	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
東 部	小柳第一	小柳第二(2・4号棟)	-	-
西 部	-	-	-	-
南 部	-	戸山(3・6・7・9～11棟)	-	-
浪岡	-	-	-	-
継続管理について 判断を留保する団地	維持管理、又は 用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替 又は優先的な用途廃止	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止
東 部	-	青柳 小柳第二(1・3号棟) 小柳第三 桜川第一 桜川第二 千草 奥野 桂木 合浦	-	-
西 部	-	野木和第二 野木和第三 ベイサイド柳川 ベイタウン沖館 三内	-	-
南 部	幸畑第二	幸畑第三 幸畑第四 幸畑第五 戸山(1・2・4・5・8棟)	-	-
浪 岡	-	赤川 林本(3・4号棟) 花岡(1・2号棟) 白鳥 宮本 福田	-	林本(1・2号棟) 花岡(3号棟)

(2) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

表 4-15 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	用途 廃止	改善 当面維持管理	用途 廃止	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な建替
継続管理する団地	維持管理	用途 廃止	改善 当面維持管理	用途 廃止	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な建替
東 部	小柳第一	-	小柳第二(2・4号棟)	-	-	-	-
西 部	-	-	-	-	-	-	-
南 部	-	-	戸山(3・6・7・9～11棟)	-	-	-	-
浪 岡	-	-	-	-	-	-	-
継続管理について 判断を保留する団地	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
東 部	-	-	小柳第二(1・3号棟) 小柳第三 奥野 桂木 桜川第一 桜川第二 千草 合浦	青柳	-	-	-
西 部	-	-	野木和第二 野木和第三 ベイサイド柳川 ペイタウン沖館 三内	-	-	-	-
南 部	幸畑第二	-	幸畑第三(54・55・58) 幸畑第四 (1・2・4・9・10・11・12) 幸畑第五 戸山(1・2・4・5・8棟)	幸畑第三(56・57) 幸畑第四 (3・5・6・7・8) (13・14・15・16)	-	-	-
浪 岡	-	-	赤川 林本(3・4号棟) 花岡(1・2号棟) 白鳥 宮本	福田	-	-	林本(1・2号棟) 花岡(3号棟)

(3) 3次判定

3次判定においては、1次判定及び2次判定の結果を基本とし、効率性等の総合的な検討を図るとともに、事業実施時期の調整検討等により計画期間に実施する事業手法を決定する。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、効率性やまちづくりの視点、地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

◆「維持管理」「当面維持管理」と判断された住棟に係る検討

2次判定で「維持管理」「当面維持管理」と判断された住棟は、建設からの経過年数が短く耐用年限まで期間があるものや、住棟の構造上、修繕が容易であるものなどであり、3次判定においても「維持管理」「当面維持管理」とする。

なお、定期的な法定点検や毎年度の日常点検により、住棟の状況を確認しながら事業を実施することとする。

◆「改善」「改善し当面維持管理」と判断された住棟に係る検討

2次判定で「改善」「改善し当面維持管理」と判断された住棟は、事業実施の優先順位を決定することとし、3次判定においても「改善」「改善し当面維持管理」とするが、

定期的な法定点検や毎年度の日常点検の結果を踏まえ、住棟の状況を確認しながら、他の団地・住棟を含めた市営住宅全体の中で、劣化に伴う危険度や緊急度を勘案し、事業を実施することとする。

◆「用途廃止」「優先的な用途廃止」と判断された住棟に係る検討

2次判定で「用途廃止」「優先的な用途廃止」と判断された住棟は、3次判定においても「用途廃止」「優先的な用途廃止」とするが、全ての住棟を計画期間内に用途廃止とすることは現実的ではないため、耐用年限を超過しているもの、及び、入居率が著しく低下しているものについて、計画期間内に用途廃止するものとする。

その他の住棟については、計画期間の事業手法を「維持管理」とし、計画期間後の中長期的な期間において用途廃止の検討を行うものとする。

④-2 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年間）内に実施を予定する事業を以下のように決定する。

表 4-16 3次判定結果（計画期間内の事業手法）

継続管理する団地	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 （改善可能）		優先的な対応が必要 （改善不可能）
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
東 部	小柳第一		小柳第二(2・4棟)	-	-	-	-
西 部	-		-	-	-	-	-
南 部	戸山(6・7棟)		戸山(3・9～11棟)	-	-	-	-
浪 岡	-		-	-	-	-	-
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	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
東 部	奥野(A・B棟)	-	小柳第二(1・3棟) 小柳第三 奥野(C・D棟) 桜川第一 桜川第二 千草 合浦 桂木	青柳	-	-	-
西 部	野木和第二 (1・5・6棟) 野木和第三	-	野木和第二 (2・3・4棟) ペイサイド柳川 ペイタウン沖館 三内	-	-	-	-
南 部	幸畑第二 戸山(1棟)	-	幸畑第三(54・55・58棟) 幸畑第四 (1・2・4・9・10・11・12棟) 幸畑第五 戸山(2・4・5・8棟)	幸畑第三(56・57棟) 幸畑第四 (3・5・6・7・8棟) (13・14・15・16棟)	-	-	-
浪 岡	赤川 林本(3棟) 福田	-	白鳥 宮本 林本(4棟) 花岡(1・2棟)	-	-	-	林本(1・2棟) 花岡(3棟)

④-3 将来的な需要の見通しと供給量（住宅ストック量）

本市の公営住宅の将来的な需要の見通しと供給量（住宅ストック量）を表4-17に示す。

- ・需要として、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムにより公営住宅施策対象世帯数^{※1}、その内数として、著しい困窮年収未満の世帯数^{※2}を推計した。
- ・供給量として、市営住宅については事業手法の設定による用途廃止予定を反映した今後の管理戸数の見通しを、本市に所在する県営住宅については、青森県県営住宅等長寿命化計画における管理戸数を、民間賃貸住宅等^{※3}については、住宅・土地統計調査におけるこれまでの減少傾向を踏まえた推計値を、今後のストック量としてそれぞれ設定した。

推計の結果、計画期間（10年間）及び中長期見通しにおいて、公営住宅の施策対象世帯数に対する、民間賃貸住宅等を含めた住宅ストック量は確保されている。（表中 AとB参照）

また、民間賃貸住宅の入居率が一定程度（約70%）の場合にあっても、公営住宅と合わせたストック量は、公営住宅施策対象世帯数を上回っている。

このため、今後、継続的かつ安定的に安全・安心な住環境の提供を行っていくに当たり、LCC縮減に向け、現計画における集約化を進めることとし、集約化の結果、いずれの住棟も一定程度（約70%）の入居率が見込まれることから、計画期間内においては、更なる用途廃止や新規整備を行わないこととする。

表4-17 需要（公営住宅施策対象世帯）と供給（住宅ストック量）の推計結果

年 度		推 計 値						備 考	
		計 画 期 間			中 長 期 見 通 し				
		2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27		
1	総世帯数	116,568	113,584	109,692	103,430	95,922	87,284	推計値の算出方法	
2	公営住宅施策対象世帯数 (A)	11,485	10,806	10,117	9,290	8,407	7,500		
	うち、著しい困窮年収未満の世帯数	6,032	5,327	4,724	4,132	3,578	3,083	住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(国土交通省)による推計値 2020年から2045年までの5年ごとの中長期推計	
3	供給(ストック量)	公営住宅							事業手法(維持管理、改善、用途廃止等)の選定による管理戸数の減 青森県県営住宅等長寿命化計画(令和6年3月変更)における令和2年度末から令和12年度末までの管理戸数中長期見通しにおいては戸数維持を想定
		市営住宅	2,696	2,641	2,629	2,519	2,367	2,025	
		県営住宅	2,045	2,045	1,822	1,822	1,822	1,822	
	計	4,741	4,686	4,451	4,341	4,189	3,847		
	民間賃貸住宅等	(空家を含む)	11,410	10,497	9,657	8,885	8,174	7,520	住宅・土地統計調査(H25-R5年)の減少傾向(5年間で約8%減少)を踏まえ各年度の推計値を設定
	計 (B)		16,151	15,183	14,108	13,226	12,363	11,367	
4	(B)-(A)		4,666	4,377	3,991	3,936	3,956	3,867	

※1 公営住宅施策対象世帯：主に住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、DV 被害者などで、住宅確保に特に配慮が必要な世帯

※2 著しい困窮年収未満の世帯：公営住宅の施策対象世帯数のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯。なお、推計結果は公営住宅だけでなく民間賃貸住宅等を含めたすべての借家に居住する世帯数であり、そのまま公営住宅に入居すべき世帯数を示すものではない。

※3 民間賃貸住宅等：最低居住面積以上の民間賃貸住宅のうち、一定の家賃水準以下のもの（賃貸用の空家を含む）

表 4-18 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		令和8年度～令和12年度	
公営住宅等管理戸数		2,629	戸
	・新規整備事業予定戸数	0	戸
	・維持管理予定戸数	2,629	戸
	うち計画修繕対応戸数	214	戸
	うち改善事業予定戸数	1,957	戸
	個別改善事業予定戸数	1,957	戸
	全面的改善事業予定戸数	0	戸
	うちその他戸数	0	戸
	・建替事業予定戸数	0	戸
・用途廃止予定戸数	12	戸	※

※用途廃止予定 12 戸：林本団地 1・2 号棟、花岡団地 3 号棟（住替え完了済）

この外、現在進めている集約化において現計画期間（令和 12 年度まで）において住替えを完了しその後順次、青柳団地、幸畑第三団地、幸畑第四団地の計 262 戸の用途廃止を予定している。

5 点検の実施方針

公営住宅等の安全性や居住性の確保を図るため、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、引き続き、法定点検及び日常点検を実施していくこととする。

なお、法定点検は、建築物は 3 年以内毎、建築設備等は 1 年以内毎に実施することとし、法定点検の対象外となる住棟や点検項目についても、住棟の劣化の状況を勘案し、点検に努めることとする。

また、日常点検は毎年度、実施するものとし、法定点検と合わせた実施や計画修繕前の実施など、効率的に行う。

6 事業の実施方針

6-1 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定 国土交通省）に示される修繕項目別の修繕周期表を参考に、法定点検や日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から修繕計画を策定し、修繕を実施する。

なお、修繕周期を超過している住棟については、点検結果等を踏まえつつ、ライフラインに直結した不良箇所の修繕を優先しながら、入居者の日常生活に支障を及ぼさないよう、優先的に修繕を実施する等の対応を行うこととするが、事業実施時期の平準化についても考慮する。

また、修繕を実施する際は、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整するなど、工事の効率化・コストの軽減等に努めるとともに、改善事業と合わせた実施など、実施予定事業の関連性を意識して適時適切な修繕を実施する。

【参考】公営住宅等長寿命化計画策定指針に示される修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、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	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・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	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
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(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	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	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
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	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製)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	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、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	下地処理の上、塗装	③			○		
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、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、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	下地処理の上、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	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビード等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
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	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
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	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
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	③				○	
	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	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	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	③				○	
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	③					○
	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	③					○
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	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	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	○				
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	③	○				
		取替	15年		③	○				
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	①	○				
		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	① ④ ⑤	○				
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	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鋳鉄管	①	○				
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	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
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	⑥	○				
	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	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
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		③	○				
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		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
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		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
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		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
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		③					○
13 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		③	○				
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	○				
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		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
16 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		①			○	○	
		取替	20年	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	①	○				○
		取替	20年	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①					○
		整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

6-2 改善事業の実施方針

改善事業については、事業実施の優先順位を決定することとしているが、定期的な法定点検や、毎年度の日常点検の結果を踏まえ、団地・住棟の状況を確認しながら、危険度や緊急度の高いものについて実施することとする。

なお、団地・住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、個別改善事業に関する類型毎の実施方針を以下のとおりとする。

本計画では、今後も継続管理する住棟を耐用年限まで活用するため、劣化防止や耐久性向上を目的とした長寿命化型改善の実施が喫緊の課題と捉え、計画期間において、主に長寿命化型改善を実施することとし、居住性等に関して課題が残る住棟については、電気容量幹線改修など、居住性向上型等の改善事業の実施を検討することとする。

また、蛍光灯の製造・輸出入廃止に向けた社会情勢の変化を踏まえ、脱炭素社会型改善として、住棟共用部照明のLED化改修を実施する。

なお、用途廃止を予定している住棟については、現在、新規の入居募集を停止するなど、集約化に向けた取組み（住替え先のあっせん、移転補償等）を進めており、この集約化の結果、継続管理するいずれの住棟も一定程度（約70%）の入居率が見込まれることから、計画期間内においては、更なる用途廃止や新規整備、建替え等は行わないが、中長期において、耐用年限を迎える住棟が多数あることから、その扱いこれら住棟の事業手法の設定については、次期計画において検討することとする。

<個別改善事業に関する類型>

○安全性確保型

- ・入居者が安全に暮らすことができるよう、住戸・住棟の安全性を高める。

【実施内容】防犯に配慮した建物部品の設置 等

○長寿命化型

- ・長期的活用を図るべき住棟において、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等

○福祉対応型

- ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

【実施内容】住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等

○居住性向上型

- ・住戸・住棟設備の機能充実を行い、居住性を向上させる。

【実施内容】間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等

○脱炭素社会型

- ・省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。

【実施内容】住棟共用部分照明のLED化 等

6-3 建替事業等の実施方針

公営住宅等は耐用年限までの活用を基本とし、建替又は用途廃止を検討する。建替又は用途廃止にあたっては、それまでの活用を見据えた必要最低限の修繕を実施する。

また、既存入居者に対しては丁寧な説明を行ったうえで、受け皿として他の公営住宅の空き室へのあっせんや民間賃貸住宅等の活用等を図り、無理のない住替えを実施するとともに、平成 29 年 10 月に国土交通省が策定した「新たな住宅セーフティネット制度」の活用も視野に入れた対応を検討する。

建替の検討の際には、入居世帯の特性や居住ニーズ等を踏まえ、団地内の敷地部分等の活用により現状以上の住戸確保を行う場合は、集約建替等についても検討を行う。また、福祉施策等との連携を考慮し、設計段階に関係機関と必要な施策等の協議を行う。

用途廃止にあたっては、耐用年限までの経過年数や建物の構造、入居率等を考慮したうえで実施することとなるが、適切な修繕等により建物を可能な限り使用する。

7 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

RC造のうち、計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する住棟及び今後、本計画の見直しに伴い長寿命化型改善事業を実施する可能性のある住棟について「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」に基づき、LCCの縮減効果を算出する。（借上げ住宅のはままち団地を除く。）

7-1 LCCの算出方法

長寿命化型改善事業によるLCCの縮減効果は、「長寿命化型改善を実施する場合」と「実施しない場合」について、それぞれ建設から除却までに要するコストを算出し、住棟単位の年平均費用で比較を行う。

なお、LCC縮減効果は「長寿命化型改善を実施する場合」のLCCが「長寿命化型改善を実施しない場合」のLCCを下回った場合に、改善によるLCCの縮減効果があると判定される。

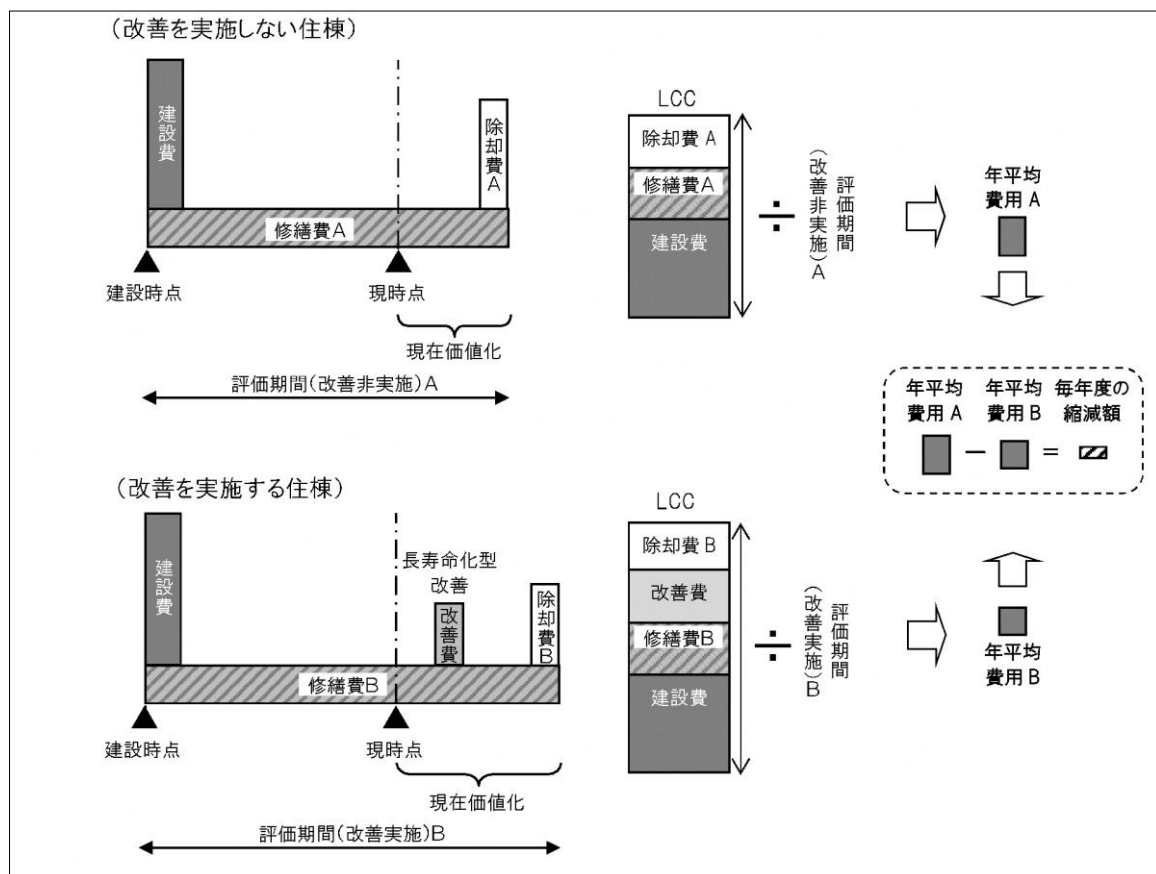


図 8-1 LCC縮減効果の算出の基本的な考え方

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \textcircled{2} \text{ LCC (計画前)} - \textcircled{3} \text{ LCC (計画後)}$$

[単位 千円/棟・年]

$$\textcircled{2} \text{ LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

[単位 千円/棟・年]

*2: (建設費+修繕費+除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・ 建設費: 推定再建築費
- ・ 修繕費: 建設後、評価期間 (改善非実施) 末までに実施した修繕工事費 (※)
- ・ 除却費: 評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費 (※)
- ・ 評価期間 (改善非実施): 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

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

$$\textcircled{3} \text{ LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*3}}{\text{評価期間 (改善実施)}}$$

[単位 千円/棟・年]

*3: (建設費+改善費+修繕費+除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間) に要するコスト。

- ・ 建設費: ②の記載と同じ
- ・ 改善費: 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額 (※)
- ・ 修繕費: 建設後、評価期間 (改善実施) 末までに実施した修繕工事費 (※)
- ・ 除却費: 評価期間 (改善実施) 末に実施する除却工事費 (※)
- ・ 評価期間 (改善実施): 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (LCC算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間)

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

7-2 LCC縮減効果の算出

算出対象とした住棟（RC造）のLCC縮減効果は以下の表 8-1～8-4 のとおりである。
 なお、算出の際の評価期間は改善前を 50 年、改善後を 70 年と設定した。
 算出の結果、全ての住棟についてLCC縮減効果があると判定された。

表 7-1 住棟別のLCC縮減効果一覧（1/4）

団地名	住棟 番号	住棟名	管理 戸数	建築年次・構造					耐用年数 の1/2 未済	改善前LCC (A) [千円/棟・年]	改善後LCC (B) [千円/棟・年]	LCC縮減効果 (A)-(B) [千円/棟・年]
				建築年次	耐火	構造	経過 年数	残 年数				
1 青柳	2	-	30	S54.5.31	中層耐火	RC造	46	24	×	10,029	7,400	2,629
2 小柳第一	3	A棟	89	R3.8.31	高層耐火	RC造	4	66	○	-	-	-
	4	D棟	80	H28.3.30	高層耐火	RC造	9	61	○	-	-	-
	5	E棟	128	H30.7.30	高層耐火	RC造	7	63	○	-	-	-
3 小柳第二	6	1号棟	24	S53.8.12	中層耐火	RC造	47	23	×	8,332	6,154	2,178
	7	2号棟	24	S53.8.12	中層耐火	RC造	47	23	×	8,332	6,153	2,179
	8	3号棟	16	S53.8.12	中層耐火	RC造	47	23	×	5,554	4,102	1,452
	9	4号棟	24	S54.3.25	中層耐火	RC造	46	24	×	8,332	6,154	2,178
4 小柳第三	10	A棟	87	S57.3.25	高層耐火	SRC造	43	27	×	37,243	27,745	9,498
	11	B棟	87	S57.10.25	高層耐火	SRC造	43	27	×	37,243	27,745	9,498
	12	C棟	87	S58.9.26	高層耐火	SRC造	42	28	×	37,391	27,823	9,568
	13	D棟	87	S59.9.20	高層耐火	SRC造	41	29	×	37,391	27,840	9,551
5 桜川第一	14	A棟	24	S46.4.16	中層耐火	RC造	54	16	×	4,796	3,489	1,307
	15	B棟	24	S46.4.16	中層耐火	RC造	54	16	×	4,796	3,489	1,307
	16	C棟	24	S47.3.30	中層耐火	RC造	53	17	×	5,573	3,915	1,658
6 桜川第二	17	D棟	32	S48.3.30	中層耐火	RC造	52	18	×	6,890	4,922	1,968
	18	E棟	18	S48.3.30	中層耐火	RC造	52	18	×	3,875	2,769	1,106
7 千草	19	-	16	S53.3.25	中層耐火	RC造	47	23	×	5,554	4,100	1,454

表 7-2 住棟別のLCC縮減効果一覧 (2/4)

団地名	住棟番号	住棟名	管理戸数	建築年次・構造					耐用年数の1/2未満	改善前LCC (A) [千円/棟・年]	改善後LCC (B) [千円/棟・年]	LCC縮減効果 (A)-(B) [千円/棟・年]
				建築年次	耐火	構造	経過年数	残年数				
8 幸畑第二	20	1号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	21	2号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	22	3号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	23	4号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	24	5号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	25	6号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	26	7号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	27	8号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	28	9号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	29	10号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	30	11号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	31	12号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	32	13号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	33	14号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	34	15号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	35	16号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	36	17号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	37	18号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	38	19号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	39	20号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	40	21号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	41	22号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	42	23号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	43	24号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	44	25号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	45	26号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	46	27号棟	1	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	47	28号棟	2	H24.5.19	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	48	29号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	49	30号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	50	31号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	51	32号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
	52	33号棟	1	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-
53	34号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-	
54	35号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-	
55	36号棟	2	H24.12.20	木造	W造	13	17	○	-	-	-	
9 幸畑第三	56	54号棟	24	S47.3.20	中層耐火	RC造	53	17	×	6,140	4,519	1,621
	57	55号棟	24	S47.3.20	中層耐火	RC造	53	17	×	6,140	4,519	1,621
	58	56号棟	24	S47.3.20	中層耐火	RC造	53	17	×	6,140	4,519	1,621
	59	57号棟	24	S47.3.20	中層耐火	RC造	53	17	×	6,140	4,519	1,621
	60	58号棟	24	S47.3.20	中層耐火	RC造	53	17	×	6,140	4,519	1,621
10 幸畑第四	61	1号棟	16	S50.9.26	中層耐火	RC造	50	20	×	4,534	3,340	1,194
	62	2号棟	16	S50.9.26	中層耐火	RC造	50	20	×	4,534	3,340	1,194
	63	3号棟	16	S50.9.26	中層耐火	RC造	50	20	×	4,534	3,340	1,194
	64	4号棟	16	S50.9.26	中層耐火	RC造	50	20	×	4,534	3,340	1,194
	65	5号棟	16	S51.3.20	中層耐火	RC造	49	21	×	4,837	3,510	1,327
	66	6号棟	24	S50.9.26	中層耐火	RC造	50	20	×	6,801	5,009	1,792
	67	7号棟	24	S50.9.26	中層耐火	RC造	50	20	×	6,801	5,009	1,792
	68	8号棟	16	S51.3.20	中層耐火	RC造	49	21	×	4,837	3,510	1,327
	69	9号棟	24	S51.3.20	中層耐火	RC造	49	21	×	7,256	5,275	1,981
	70	10号棟	24	S51.3.20	中層耐火	RC造	49	21	×	7,256	5,275	1,981
	71	11号棟	16	S51.3.20	中層耐火	RC造	49	21	×	4,837	3,510	1,327
	72	12号棟	16	S51.3.20	中層耐火	RC造	49	21	×	4,837	3,510	1,327
	73	13号棟	24	S52.5.30	中層耐火	RC造	48	22	×	7,565	5,438	2,127
74	14号棟	24	S52.5.30	中層耐火	RC造	48	22	×	7,565	5,438	2,127	
75	15号棟	24	S52.5.30	中層耐火	RC造	48	22	×	7,565	5,438	2,127	
76	16号棟	16	S52.5.30	中層耐火	RC造	48	22	×	5,043	3,630	1,413	
11 幸畑第五	77	1号棟	24	S55.7.7	中層耐火	RC造	45	25	×	7,981	5,877	2,104
	78	2号棟	24	S55.7.7	中層耐火	RC造	45	25	×	7,981	5,877	2,104
	79	3号棟	16	S55.7.7	中層耐火	RC造	45	25	×	5,321	3,915	1,406
	80	4号棟	24	S56.6.5	中層耐火	RC造	44	26	×	8,232	6,022	2,210

表 7-3 住棟別のLCC縮減効果一覧 (3/4)

団地名	住棟 番号	住棟名	管理 戸数	建築年次・構造					耐用年数 の1/2 未済	改善前LCC (A) [千円/棟・年]	改善後LCC (B) [千円/棟・年]	LCC縮減効果 (A)-(B) [千円/棟・年]
				建築年次	耐火	構造	経過 年数	残 年数				
12 野木和第二	81	1号棟	42	S61.10.1	中層耐火	RC造	39	32	○	15,357	11,331	4,026
	82	2号棟	42	S61.10.1	中層耐火	RC造	39	32	○	15,357	11,331	4,026
	83	3号棟	21	S62.10.15	中層耐火	RC造	38	33	○	7,588	5,614	1,974
	84	4号棟	21	S62.10.15	中層耐火	RC造	38	33	○	7,588	5,614	1,974
	85	5号棟	14	H1.6.15	中層耐火	RC造	36	35	○	4,737	3,558	1,179
	86	6号棟	15	S57.10.1	中層耐火	RC造	43	28	×	5,387	3,992	1,395
13 野木和第三	87	1号棟	21	S57.1.1	中層耐火	RC造	44	27	×	7,615	5,644	1,971
	88	2号棟	21	S58.1.1	中層耐火	RC造	43	28	×	7,691	5,685	2,006
	89	3号棟	21	S58.1.1	中層耐火	RC造	43	28	×	7,691	5,685	2,006
	90	4号棟	21	S58.1.1	中層耐火	RC造	43	28	×	7,691	5,685	2,006
	91	5号棟	21	S59.1.1	中層耐火	RC造	42	29	×	7,691	5,684	2,007
	92	6号棟	21	S59.1.1	中層耐火	RC造	42	29	×	7,691	5,684	2,007
14 戸山	93	1棟	32	S63.7.11	中層耐火	RC造	37	34	○	11,175	8,363	2,812
	94	2棟	24	H1.5.16	中層耐火	RC造	36	35	○	8,136	6,142	1,994
	95	3棟	16	H1.5.16	中層耐火	RC造	36	35	○	5,424	4,095	1,329
	96	4棟	32	H1.5.16	中層耐火	RC造	36	35	○	10,849	8,190	2,659
	97	5棟	24	H2.10.26	中層耐火	RC造	35	36	○	8,108	6,127	1,981
	98	6棟	24	S60.8.25	中層耐火	RC造	40	31	×	8,723	6,452	2,271
	99	7棟	24	S60.8.25	中層耐火	RC造	40	31	×	8,723	6,452	2,271
	100	8棟	24	H2.10.26	中層耐火	RC造	35	36	○	8,108	6,126	1,982
	101	9棟	24	H2.12.18	中層耐火	RC造	35	36	○	8,108	6,126	1,982
	102	10棟	24	H3.6.8	中層耐火	RC造	34	37	○	8,188	5,977	2,211
	103	11棟	16	H7.10.1	中層耐火	RC造	30	41	○	6,658	4,653	2,005
15 奥野	104	A棟	24	H4.6.23	中層耐火	RC造	33	38	○	7,486	5,425	2,061
	105	B棟	24	H4.6.23	中層耐火	RC造	33	38	○	7,486	5,425	2,061
	106	C棟	16	H4.6.23	中層耐火	RC造	33	38	○	4,990	3,546	1,444
	107	D棟	24	H4.6.23	中層耐火	RC造	33	38	○	7,486	5,425	2,061
16 桂木	108	A棟	1	H5.8.10	木造	W造	32	-	×	-	-	-
	109	B棟	1	H5.8.10	木造	W造	32	-	×	-	-	-
	110	C棟	1	H5.8.10	木造	W造	32	-	×	-	-	-
	111	D棟	1	H5.8.10	木造	W造	32	-	×	-	-	-
17 ベイサイド柳川	112	-	66	H5.8.10	高層耐火	SRC造	32	39	○	25,758	18,723	7,035
18 合浦	113	-	68	H9.11.1	高層耐火	SRC造	28	43	○	29,844	21,202	8,642
19 ベイタウン沖館	114	-	48	H12.9.1	高層耐火	SRC造	25	46	○	22,871	16,021	6,850
20 三内	115	-	53	H16.1.24	高層耐火	SRC造	22	49	○	23,370	16,834	6,536
21 はままち (借上げ住宅)	116	-	40	H17.4.1	中層耐火	RC造	20	51	○	-	-	-

表 7-4 住棟別のLCC縮減効果一覧 (4/4)

団地名	住棟 番号	住棟名	管理 戸数	建築年次・構造					耐用年数 の1/2 未満	改善前LCC (A) [千円/棟・年]	改善後LCC (B) [千円/棟・年]	LCC縮減効果 (A)-(B) [千円/棟・年]
				建築年次	耐火	構造	経過 年数	残 年数				
22 赤川	117	E棟	18	S50.12.15	中層耐火	RC造	50	21	×	5,100	3,760	1,340
	118	F棟	12	S48.3.1	中層耐火	RC造	53	18	×	2,990	2,268	722
	119	G棟	18	S49.5.30	中層耐火	RC造	51	20	×	4,433	3,372	1,061
23 林本	120	1号棟	3	S51.12.20	準耐火	CB造	49	-	×	-	-	-
	121	2号棟	5	S51.12.20	準耐火	CB造	49	-	×	-	-	-
	122	3号棟	24	S53.12.25	中層耐火	RC造	47	24	×	8,332	6,151	2,181
	123	4号棟	16	S52.12.15	中層耐火	RC造	48	23	×	5,445	4,041	1,404
24 花岡	124	1号棟	24	S54	中層耐火	RC造	40	30	×	8,332	6,150	2,182
	125	2号棟	24	S55	中層耐火	RC造	39	31	×	8,168	6,062	2,106
	126	3号棟	4	S56	準耐火	CB造	38	7	×	-	-	-
25 白鳥	127	-	16	S57	中層耐火	RC造	37	33	×	5,802	4,299	1,503
26 宮本	128	-	24	S58	中層耐火	RC造	36	34	×	8,790	6,496	2,294
27 福田	129	A棟1号	2	H7.9.22	木造	W造	30	1	×	-	-	-
	130	A棟2号	2	H7.9.22	木造	W造	30	1	×	-	-	-
	131	A棟3号	2	H7.9.22	木造	W造	30	1	×	-	-	-
	132	A棟4号	2	H7.9.22	木造	W造	30	1	×	-	-	-
	133	A棟5号	2	H7.9.22	木造	W造	30	1	×	-	-	-
	134	A棟6号	2	H7.9.22	木造	W造	30	1	×	-	-	-
	135	A棟7号	2	H7.9.22	木造	W造	30	1	×	-	-	-
	136	A棟8号	2	H7.9.22	木造	W造	30	1	×	-	-	-
	137	B棟1号	4	H6.11.29	木造	W造	31	0	×	-	-	-
	138	B棟2号	4	H6.11.29	木造	W造	31	0	×	-	-	-
	139	B棟3号	4	H6.11.29	木造	W造	31	0	×	-	-	-
	140	B棟4号	4	H6.11.29	木造	W造	31	0	×	-	-	-
	141	B棟5号	4	H6.11.29	木造	W造	31	0	×	-	-	-
	142	B棟6号	4	H6.11.30	木造	W造	31	0	×	-	-	-
	143	B棟7号	4	H6.11.30	木造	W造	31	0	×	-	-	-
	144	B棟8号	4	H6.11.30	木造	W造	31	0	×	-	-	-
	145	B棟9号	2	H7.9.22	木造	W造	30	1	×	-	-	-

青森市公営住宅等長寿命化計画

発行・編集／ 青森市 都市整備部 住宅政策課
〒030-0801 青森県青森市新町一丁目3番7号
TEL : 017-734-5572 (直通)

発行日／ 令和8年3月
