

# 鶴田町公営住宅等長寿命化計画

(改定)

令和 2 年 3 月 改定

令和 7 年 3 月 第 1 回変更

鶴田町



## 目 次

<b>1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的・計画期間</b> .....	<b>1</b>
1. 背 景.....	1
2. 目 的.....	1
3. 計画期間.....	1
<b>2章 公営住宅等の状況</b> .....	<b>2</b>
1. 鶴田町の住宅事情 .....	2
(1) 位置.....	2
(2) 地勢、土地利用.....	2
(3) 気候.....	2
2. 人口構造.....	3
(1) 総人口、世帯 .....	3
(2) 年齢別人口 .....	5
(3) 世帯特性 .....	6
(4) 住宅ストックの特性.....	8
<b>3章 町営住宅ストックの状況</b> .....	<b>9</b>
1. 町営住宅の概要 .....	9
(1) 立地特性 .....	9
(2) 町営住宅の建物特性.....	12
(3) 団地別修繕費等の状況 .....	22
2. 居住者の状況 .....	23
(1) 世帯構成 .....	23
(2) 居住年数 .....	23
(3) 世帯収入 .....	24
<b>4章 長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>25</b>
1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針 .....	25
(1) 公営住宅等ストックの状況を適切に把握するための点検に関する方針 .....	25
(2) 点検結果に応じた適切な修繕等の方針 .....	25
(3) 修繕・改善事業等に活用できるデータ管理の方針 .....	25
2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 ..	26
(1) 予防保全による計画的な維持管理.....	26
(2) 仕様のアップグレード等によるライフサイクルコストの縮減.....	26
(3) 定期点検の充実による修繕・改善の効率的な実施.....	26

<b>5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定</b> .....	<b>27</b>
1. 長寿命化計画に位置付けられる対象住居.....	27
2. 団地別・住棟別の事業手法の選定.....	28
事業手法の選定フロー.....	28
【1次判定結果】.....	38
【2次判定結果】.....	41
3. 点検の実施方針.....	46
<b>6章 計画修繕の実施方針</b> .....	<b>47</b>
<b>7章 改善事業の実施方針</b> .....	<b>48</b>
<b>8章 建替事業の実施方針</b> .....	<b>49</b>
1. 駅東団地の整備方針.....	49
(1) 建替計画.....	49
(2) 建替事業方式の検討.....	50
<b>9章 長寿命化のための事業実施予定一覧</b> .....	<b>51</b>
<b>10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出</b> .....	<b>59</b>

# 1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的・計画期間

## 1. 背景

公共施設においては、厳しい財政状況の下で、更新期を迎えつつある老朽化した公共施設のストックの効率的かつ円滑な更新を行い、多様なニーズに対応したストックの整備を進めていく必要があります。

このような状況の中、国は「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年 11 月）、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（平成 26 年 4 月）の要請を示し、本町では、公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うため、「鶴田町公共施設等総合管理計画」（平成 29 年 3 月）（以下「総合管理計画」という）を策定しています。

公営住宅等に関しては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 21 年 3 月、以下「旧指針」という）を改定し、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月、以下「改定指針」という）を公表しています。

## 2. 目的

本町の公営住宅等は、旧指針に基づき、「鶴田町公営住宅等長寿命化計画」（平成 23 年 3 月、以下「現行計画」という）を策定し、公営住宅等の維持管理を実施しています。

本計画は、改定指針に基づき、また、現行計画を見直す時期であることから、定期的な点検やその結果を踏まえながら、計画的な修繕による予防全的管理の実施、長寿命化に資する改善事業の実施などの取組を計画し、実施することを目的とします。

## 3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和 2 年度から令和 12 年度までの 11 年間とします。

なお、本計画は、社会情勢の変化、経済動向の変化に対応して、中間年次に見直すことも検討します。

## 2章 公営住宅等の状況

### 1. 鶴田町の住宅事情

#### (1) 位置

鶴田町は、青森県の西部に広がる津軽平野のほぼ中央に位置し、青森市から約 40 km、弘前市からは約 25 kmの距離にあります。

北東に五所川原市、西につがる市、南には弘前市と板柳町が接しています。

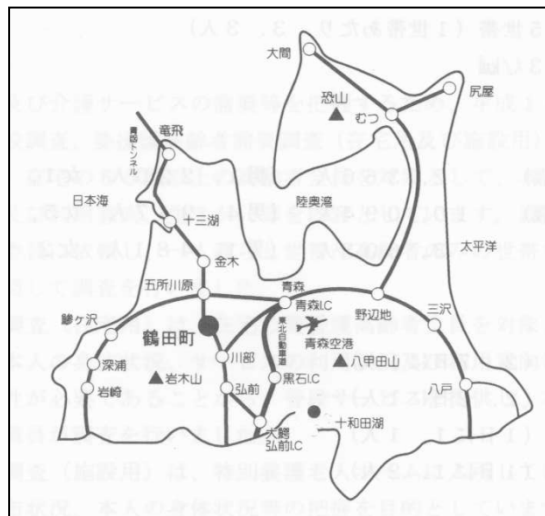


図 2-1 鶴田町の位置

#### (2) 地勢、土地利用

鶴田町の総面積は 46.43k m<sup>2</sup>で、地形は東西に 13.4 km、南北に 6.75 kmと東西に延びており、町の中央部を南北に岩木川が流れています。また、南西には秀峰岩木山を見渡し、その麓には津軽富士見湖（廻堰大溜池）を有しています。

西部の丘陵地帯はりんご畑に利用されており、そのほかは平坦部で、水田地帯となっています。

#### (3) 気候

気候は南西の岩木山や東の八甲田連峰、北東の梵珠山等の影響を受け、夏季は比較的温暖なものの融雪期から6月まではオホーツク海からの東風により、また9月末頃からは大陸からの高気圧により冷涼な日も多くなっています。

2015年～2019年の過去5年間では、年間の降水量は1,250mm、日照時間は年間1,666時間、降雪量は430cmとなっており、県内でも有数の多雪地帯となっています。

## 2. 人口構造

### (1) 総人口、世帯

#### a. 総人口

鶴田町の総人口は、平成 27 年国勢調査において、13,392 人となっています。

平成 12 年～平成 27 年の推移をみると減少傾向となっており、15 年間で約 15%の減少となっています。

表 2-1 総人口の推移の比較

(単位：人)

	H12	H17	H22	H27	H27/H12
青森県	1,475,728	1,436,657	1,373,339	1,308,265	0.89
郡部	515,412	391,665	318,737	294,944	0.57
鶴田町	15,795	15,218	14,270	13,392	0.85

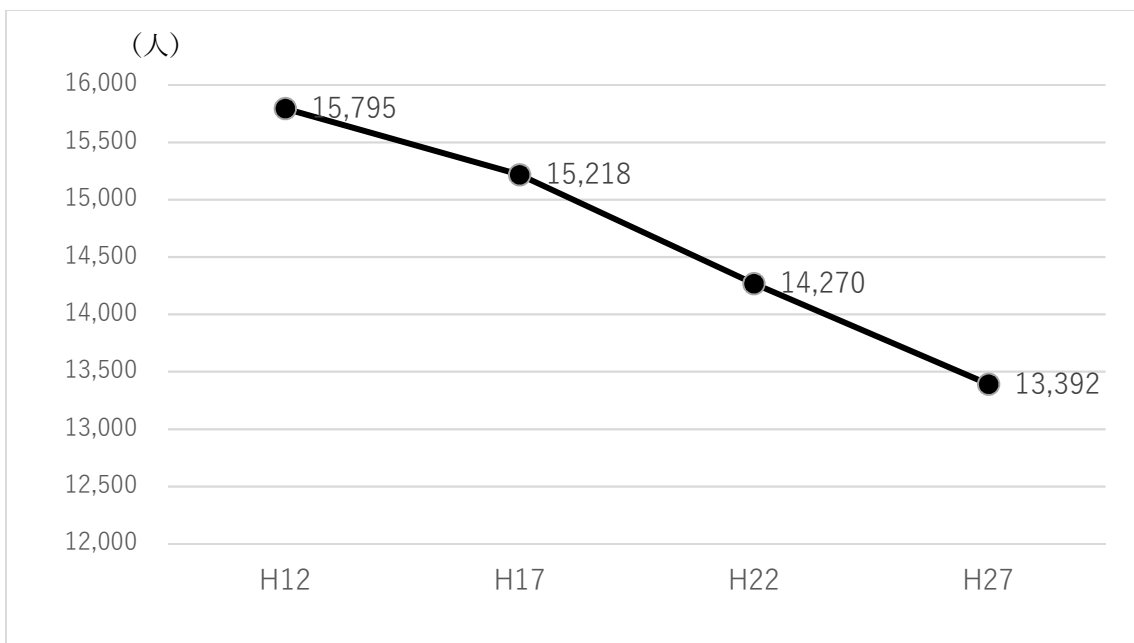


図 2-2 総人口の推移

資料：各年国勢調査

## b. 総世帯

鶴田町の総世帯は、平成 27 年国勢調査で 4,384 世帯となっています。

平成 12 年～平成 27 年の推移をみると、青森県の郡部では世帯数が大きく減っているのに対し、本町では県全体と同じような、5 年間ほぼ横ばいの状況となっております。

表 2-2 総世帯数の推移の比較

(単位：世帯)

	H12	H17	H22	H27	H27/H12
青森県	506,540	510,779	513,385	510,945	1.01
郡部	158,456	125,921	110,766	107,454	0.68
鶴田町	4,396	4,394	4,402	4,384	1.00

資料：各年国勢調査

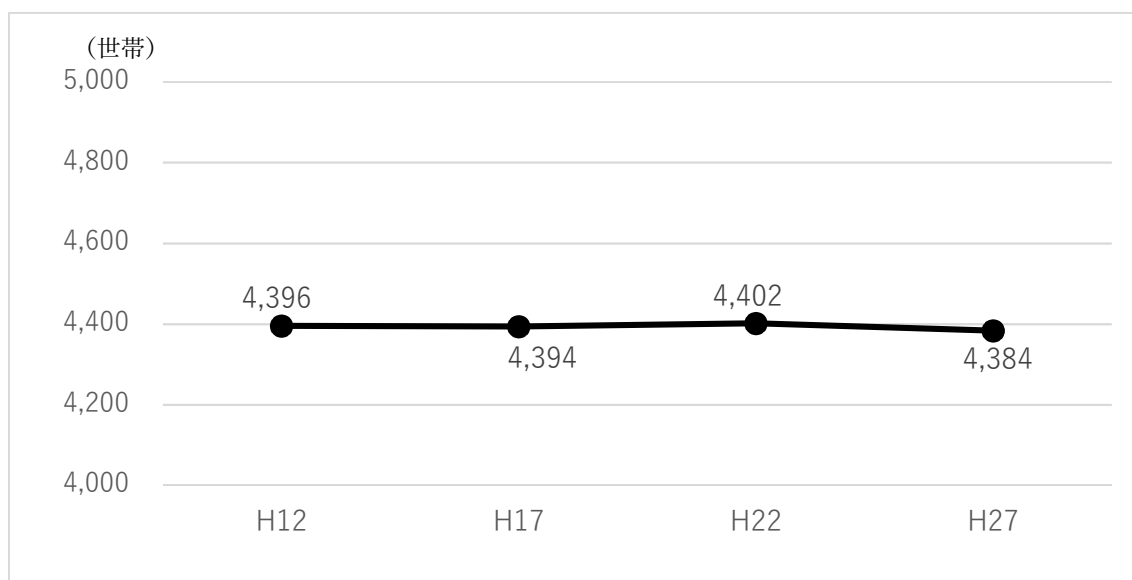


図 2-3 総世帯数の推移

資料：各年国勢調査

## (2) 年齢別人口

平成12年～27年の15年間の推移をみると、実数、割合ともに、年少人口と生産年齢人口は減少傾向、高齢人口は増加傾向にあり、特に高齢人口の割合は、15年間で約1.2倍となっています。

表 2-3 年齢別人口の推移

(単位：上段 世帯、下段 %)

	15歳未満 (年少人口)	15～64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
H12	2,310	9,741	3,744	0	15,795
	14.6	61.7	23.7	0.0	
H17	2,071	9,063	4,084	0	15,218
	13.6	59.6	26.8	0.0	
H22	1,779	8,234	4,257	0	14,270
	12.5	57.7	29.8	0.0	
H27	1,508	7,492	4,392	0	13,392
	11.3	55.9	32.8	0.0	

資料：各年国勢調査

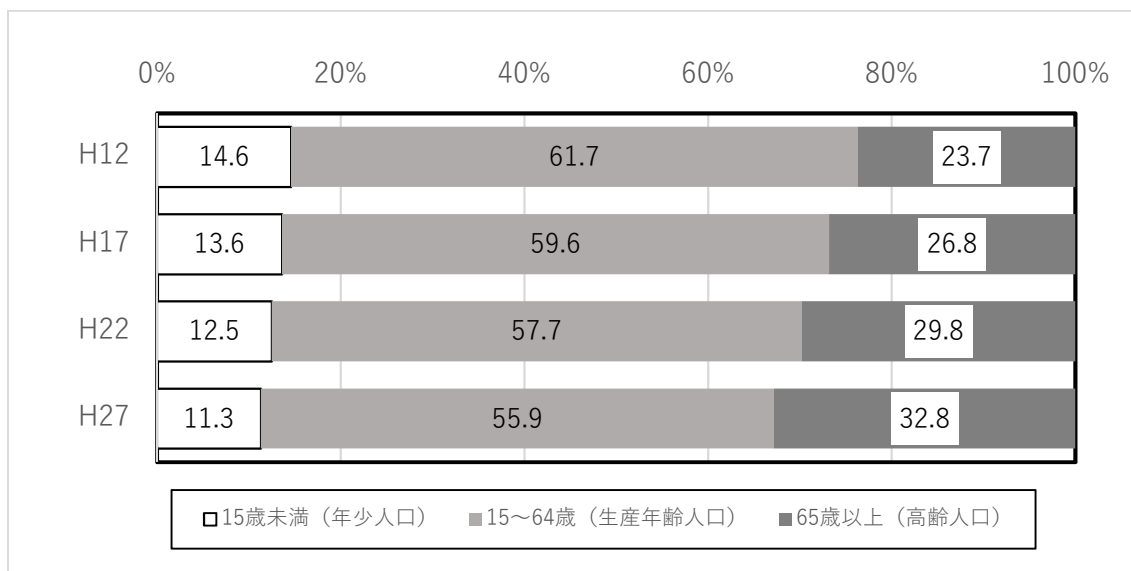


図 2-4 年齢別人口の構成比の推移

資料：各年国勢調査

### (3) 世帯特性

家族類型別世帯数の推移をみると、「単身世帯」「夫婦のみ」「1人親と子」の世帯の割合が増加し、「単身世帯」は構成比で約1.6倍増加しています。その他の世帯は減少しています。

表 2-4 家族類型別世帯数の推移 (単位：上段 世帯、下段 %)

	単身世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親と子	その他親族	非親族	合計
H12	558	622	1079	436	1691	5	4391
	12.7	14.2	24.6	9.9	38.5	0.1	100.0
H17	601	658	1024	508	1588	6	4385
	13.7	15.0	23.4	11.6	36.2	0.1	100.0
H22	769	664	1001	513	1419	20	4386
	17.5	15.1	22.8	11.7	32.4	0.5	100.0
H27	874	680	1020	580	1200	14	4368
	20.0	15.6	23.4	13.3	27.5	0.3	100.0

資料：各年国勢調査

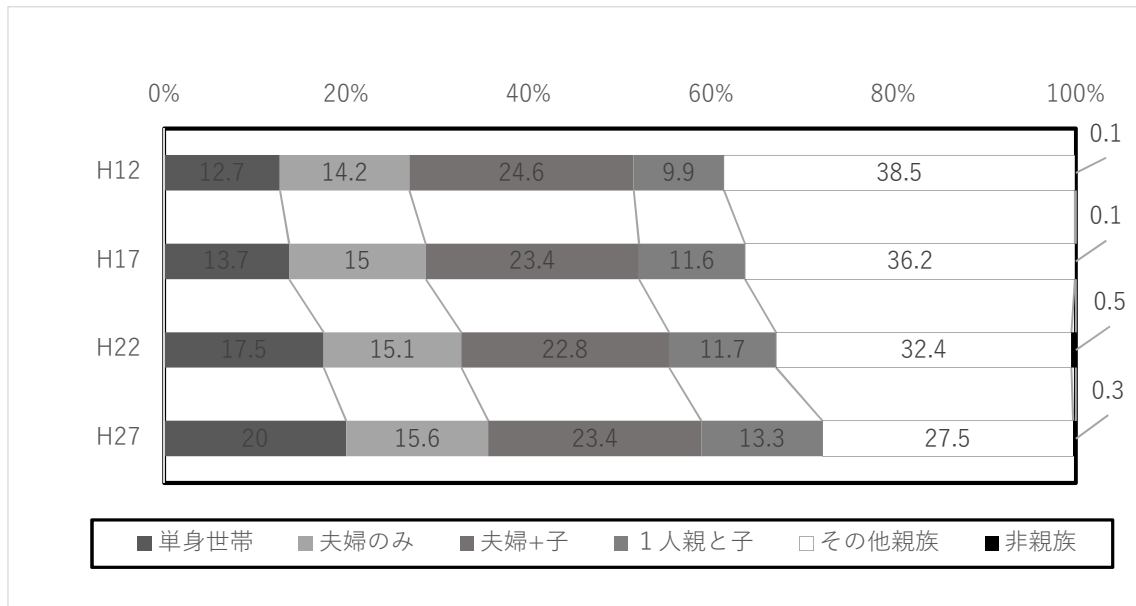


図 2-5 家族類型別世帯数の推移

資料：各年国勢調査

**a. 世帯人員別世帯数**

世帯人員別世帯数の推移をみると、3人以下の世帯では増加傾向、4人以上の世帯では減少傾向を示しています。

「1人世帯」は構成比で1.5倍、「2人世帯」は1.2倍の増加となっています。

表 2-5 世帯人員別世帯数の推移 (単位：上段 世帯、下段 %)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
H12	558 12.7	968 22.0	855 19.5	746 17.0	508 11.6	756 17.2	4,391 100.0
H17	478 11.0	883 20.4	824 19.0	749 17.3	549 12.7	847 19.6	4,330 100.0
H22	769 17.5	1,108 25.3	869 19.8	695 15.8	436 9.9	509 11.6	4,386 100.0
H27	874 20.0	1,160 26.6	928 21.2	659 15.1	355 8.1	392 9.0	4,368 100.0

資料：各年国勢調査

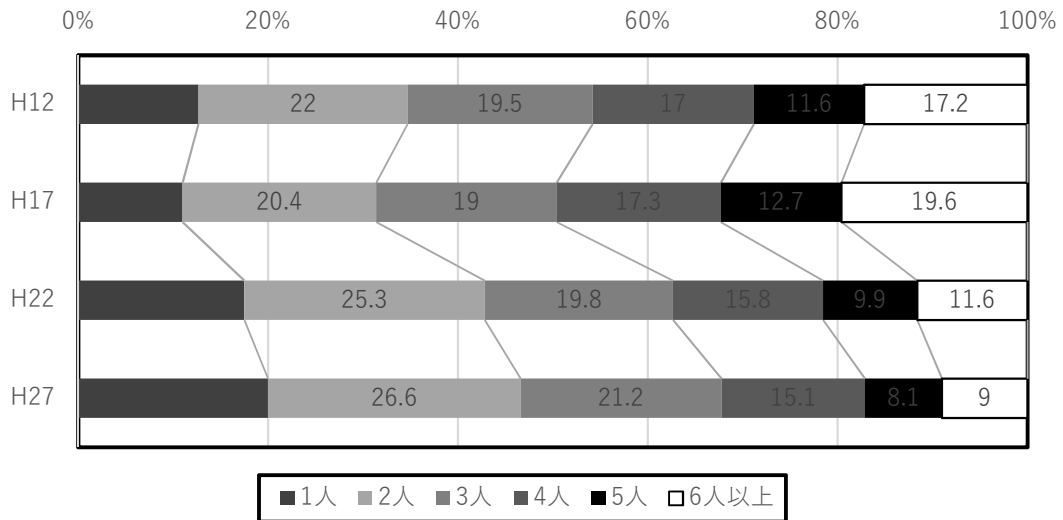


図 2-6 世帯人員別世帯数の推移

資料：各年国勢調査

#### (4) 住宅ストックの特性

##### a. 住宅の所有関係別世帯数

平成12年～平成27年の推移をみると、構成比では、持ち家、公営借家、給与住宅は減少し、民営借家と間借りについては増加しています。

表 2-6 住宅所有関係別世帯数の推移 (単位：上段 世帯、下段 %)

	持ち家	公営・公団・ 公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	合計
H12	3,957 90.1%	257 5.9%	122 2.8%	18 0.4%	38 0.9%	4,392 100.0%
H17	3,868 88.2%	264 6.0%	185 4.2%	16 0.4%	52 1.2%	4,385 100.0%
H22	3,865 88.7%	257 5.9%	195 4.5%	11 0.3%	28 0.6%	4,356 100.0%
H27	3,760 86.3%	252 5.8%	249 5.7%	5 0.1%	93 2.1%	4,359 100.0%

資料：各年国勢調査

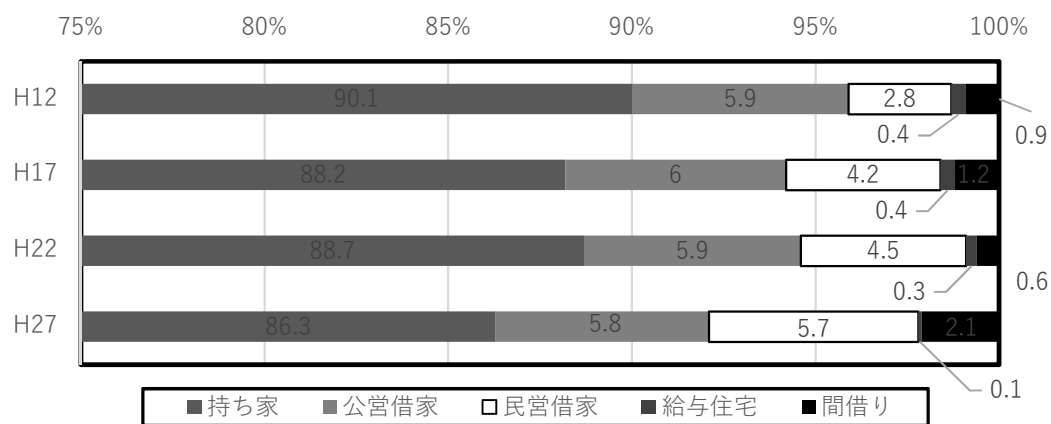


図 2-7 住宅所有関係別世帯数の推移

資料：各年国勢調査

### 3章 町営住宅ストックの状況

#### 1. 町営住宅の概要

##### (1) 立地特性

鶴田町には令和元年末現在で、4 団地、114 棟、261 戸の町営住宅があります。4 団地すべてが、平野部に立地しており、駅東団地、鶴寿団地は水田と隣接しており、みどり団地、みどり第2 団地は、戸建住宅地に混在して立地しています。

鶴寿団地が 59 棟、118 戸と管理戸数が一番多くなっていますが、敷地規模としては駅東団地が 22,267.4 m<sup>2</sup>と最大となっています。

表 3-1 町営住宅の管理状況

団地名	住所	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	用途 地域	棟数 (棟)	戸数 (戸)
駅東	大字鶴田字小泉 467	22,267.4	一住居	22	110
鶴寿	大字木筒字上柳川 43-1 他	21,576.3	未指定	59	118
みどり	大字鶴田字沖津 260-4 他	3,541.7	一低住専	19	19
みどり第2	大字鶴田字沖津 237-6 他	2,582.6	一低住専	14	14
				114	261





【駅東団地】

簡易耐火平屋建て 22棟 110戸  
昭和 46～50年建設



【鶴寿団地】

簡易耐火平屋建て 19棟 78戸  
昭和 52～55年建設  
木造平屋建て 40棟 40戸  
昭和 57～60年建設



【みどり団地】

木造平屋建て 19棟 19戸  
昭和 61～63年建設



【みどり第2団地】

木造平屋建て 14棟 14戸  
平成 5～7年建設

## (2) 町営住宅の建物特性

### a. 構造、建設年度、耐用年数

#### ① 構造、建設年度

本町の公営住宅は、簡易耐火平屋建て及び木造平屋建てとなっています。簡易耐火 80 戸、耐火構造 132 戸となっています。

年代別では、「昭和 40 年代」が 80 戸、それ以外では、平成以降 132 戸となっています。

表 3-2 建設年代別構造別管理戸数

団地名	構造	建築年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)
駅東	簡易耐火平屋建て	S46～S50	22	110
鶴寿	簡易耐火平屋建て	S52～S55	19	78
	木造平屋建て	S57～S60	40	40
みどり	木造平屋建て	S61～S63	19	19
みどり第 2	木造平屋建て	H5～H7	14	14
木造平屋建て	小計		73	73
簡易耐火平屋建て	小計		41	188
合 計			114	261

表 3-3 団地構造別建設年別管理戸数

(単位：上段 戸、下段 %)

団地名	構造	S49年 以前	S50～ 59年	S60～ H6年	H7年 以降	合計
駅東	簡耐	90	20			110
		81.8	18.2			42.1
鶴寿	簡耐		78			78
			100.0			29.9
	木造		30	10		40
			75.0	25.0		15.3
みどり	木造			19		19
				100.0		7.3
みどり第2	木造			10	4	14
				71.4	28.6	5.4
簡耐 計		90	98	0	0	188
		47.9	52.1	0.0	0.0	72.0
木造 計		0	30	39	4	73
		0.0	41.1	53.4	5.5	28.0
合計		90	128	39	4	261
		34.5	49.0	15.0	1.5	100.0

※下段は構造毎の構成比。但し、合計欄のみ全体に対する建設年別、構造別の構成比。

## ② 耐用年限

令和元年度末時点で、駅東団地、鶴寿団地、みどり団地の町営住宅は耐用年限を満了しています。みどり第2団地についても耐用年限の1/2を経過している状況になっています。

本計画の終了時点ではすべての団地の町営住宅が耐用年限を超えることとなります。

表 3-4 構造別耐用年限経過戸数 (単位：上段 戸、下段 %)

耐用年限		総数	R1 年度末時点		R12 年度末時点	
			耐用年限 1/2 経過	耐用年限 経過	耐用年限 1/2 経過	耐用年限 経過
駅東	簡耐	110	110	110	110	110
			100.0	100.0	100.0	100.0
鶴寿	簡耐	78	78	78	78	78
			100.0	100.0	100.0	100.0
	木造	40	40	40	40	40
			100.0	100.0	100.0	100.0
みどり	木造	19	19	19	19	19
			100.0	100.0	100.0	100.0
みどり第2	木造	14	14	0	14	14
			100.0	0.0	100.0	0.0
合 計		261	261	247	261	261
			100.0	94.6	100.0	100.0

※下段は構造毎の構成比。但し、合計欄のみ全体における構造別の構成比。

表 3-5 住宅の構造別耐用年限

構造	耐用年数
簡易耐火構造平屋建て	30年 (H5以降は45年)
簡易耐火構造2階建て	45年
耐火構造	70年
木造	30年

### ③ 住宅の耐震性

建築基準法が改正された昭和 56 年を境に建設年代別にみると、「昭和 56 年以前」に建設されて耐震性が確保されていないと考えられる住宅（旧耐震基準）が 188 戸、「昭和 57 年以降」に建設されて耐震性を満たしていると考えられる住宅（新耐震基準）が 73 戸となっています。

なお、鶴寿団地で旧耐震基準で建設された建物については、耐震診断を実施し、耐震性に問題が無いことを確認しています。

表 3-6 新旧耐震基準の建設時期別構造別管理戸数 (単位：戸)

	木造・ 簡易耐火平屋	耐火構造	計
昭和56年以前の建設 【旧耐震基準】	188	0	188
(内、耐震診断等で 問題が無いもの)	(78)	(0)	(78)
昭和57以降の建設 【新耐震基準】	73	0	73

## b. 住戸内の整備状況

### ① 住戸専用面積

住戸規模をみると、40 m<sup>2</sup>未満、40～50 m<sup>2</sup>未満がともに 65 戸と最も多くなっています。

次いで、50～60 m<sup>2</sup>未満、60～70 m<sup>2</sup>未満がともに 49 戸、70 m<sup>2</sup>以上が 33 戸となっています。

建設年度が新しくなるにつれて、住戸規模も概ね大きくなる傾向にあり、昭和 60 年度以降は 60 m<sup>2</sup>未満の住戸は建設されていません。

公営住宅の住戸規模（戸当たり床面積）をみると、国が目指している「世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積「25 m<sup>2</sup>未満」（最低居住面積水準※）は、すべての住戸が満たしています。

表 3 - 7 住戸規模別管理戸数 (団地・面積別)

(単位：戸)

団地名	面積	S49 以前	S50～59	S60～H6	H7 以降	合計
駅東	40 m <sup>2</sup> 未満	65				65
		100.0				59.1
	40～50 m <sup>2</sup> 未満	25	20			45
		55.6	41.4			40.9
計	90	20	0	0	110	
	81.8	18.2	0.0	0.0	100.0	
鶴寿	40～50 m <sup>2</sup> 未満		20			20
			100.0			17.0
	50～60 m <sup>2</sup> 未満		49			49
			100.0			41.5
60～70 m <sup>2</sup> 未満		39	10		49	
		79.6	20.4		41.5	
計	0	108	10	0	118	
	0.0	91.5	8.5	0.0	100.0	
みどり	70 m <sup>2</sup> 以上			19		19
				100.0		100.0
計	0	0	19	0	19	
	0.0	0.0	100.0	0.0	100.0	
みどり 第2	70 m <sup>2</sup> 以上			10	4	14
				71.4	28.6	100.0
計	0	0	10	4	14	
	0.0	0.0	71.4	28.6	100.0	
合 計		90	128	39	4	261
		34.5	49.0	15.0	1.5	100.0

※下段は住戸規模別毎の構成比。但し、合計欄のみ全体における住戸規模別の構成比

## ② 住戸タイプ

住戸タイプをみると、3DK が 119 戸と最も多く 45.6%を占めています。次いで、3K (87 戸、33.3%)、2K (55 戸、21.1%) となっています。

団地別にみると、駅東団地は、2K、3K から構成されており、戸数は両タイプとも 55 戸で同数となっています。鶴寿団地は、3K、3DK から構成されており、3DK が 86 戸で 72.9%を占めています。

みどり団地、みどり第 2 団地は、すべて 3DK となっています。

表 3-8 建設年度別の住戸タイプ別管理戸数 団地別) (単位：上段 戸、下段 %)

団地名	2 K	3 K	3 D K	計
駅東	55	55		110
	50.0	50.0		
鶴寿		32	86	118
		27.1	72.9	
みどり			19	19
			100.0	
みどり第 2			14	14
			100.0	
合 計	55	87	119	261
	21.1	33.3	45.6	

※下段は住戸タイプ毎の構成比。但し、合計欄のみ全体における住戸タイプ別の構成比。

### ③ 水洗化（下水道）

公共下水道は 33 戸で整備されており、12.6%で水洗化されています。残りの 228 戸（87.4%）は汲み取り式となっています。

団地別でみると、駅東団地と鶴寿団地の一部は汲み取り式で、鶴寿団地の大半、みどり団地、みどり第 2 団地は公共下水道が整備されており、水洗化されています。

表 3-9 水洗化の状況 (単位：上段 戸、下段 %)

団地名	汲取	浄化槽	公共下水	合計
駅東	110			110
	100.0			100.0
鶴寿	8		110	118
	6.8		93.2	100.0
みどり			19	19
			100.0	100.0
みどり第 2			14	14
			100.0	100.0
合計	118		143	261
	45.2		54.8	100.0

### ④ 浴室

浴室、浴槽ともに整備されているのは、みどり第 2 団地のうち 9 戸で、整備率は 3.4% となっています。建設年度別でみると、平成以前の住戸（みどり団地まで）は浴槽が整備されていない状況にあります。

表 3-10 住戸性能の整備状況 (単位：上段 戸、下段 %)

	管理戸数	浴室 浴槽	3 箇所 給湯	住戸内		玄関前の 段差解消
				段差解消	手摺り	
駅東	110					
	100.0					
鶴寿	118					
	100.0					
みどり	19					
	100.0					
みどり第 2	14	9	14		14	
	100.0	64.3	100.0		100.0	
合計	261	9	14	0	14	0
	100.0	3.4	5.4	0.0	5.4	0.0

**⑤ 給湯設備**

給湯設備は、浴室、洗面所、台所の3箇所での給湯設備（3箇所給湯）の整備率をみることにします。

給湯設備が整備されている住戸は、みどり第2団地の14戸で、整備率は5.4%となっています。

**⑥ バリアフリー（段差解消）**

住戸内の段差が解消されている団地はありません。

**⑦ バリアフリー（玄関、便所、浴室の手摺り）**

玄関、便所、浴室への手摺りの設置状況を見ると、みどり第2団地のみ設置されており、全住戸261戸のうち14戸（5.4%）となっています。

**⑧ バリアフリー（玄関前の段差解消）**

玄関前の段差が解消されている団地はありません。

### c. 屋外附帯施設の整備状況

#### ① 駐車場・駐輪場

鶴田町にある町営住宅の4団地のうち駐車場（駐車スペース）が整備されているのは3団地（75.0%）となっています。

駅東団地以外の団地で整備されていますが、鶴寿団地の南側では、駐車場が整備されていません。

駐輪場が整備されている団地はありません。

表 3-14 屋外附帯施設の整備状況（単位：上段 団地、下段 %）

地区名	駐車場	駐輪場	物置	児童遊園	集会所
駅東	×	×	×	○	○
鶴寿	△ (南側無)	×	○	○	○
みどり	○	×	○	△ (町内会施設として)	△ (町内会施設として)
みどり第2	○	×	○	△ (町内会施設として)	△ (町内会施設として)
合 計	3	0	3	4	4
	75.0	0.0	75.0	100.0	100.0



【みどり第2団地の駐車場】



【鶴寿団地の駐車スペース】

## ② 物置

物置は、駅東団地を除く団地で整備されています。整備率は75.0%です。

設置タイプは、鶴寿団地の屋外に設置するタイプとみどり団地、みどり第2団地の住戸の一部として組み込まれているタイプがあります。



【鶴寿団地の物置】

## ③ 児童遊園、集会所

みどり団地およびみどり第2団地の児童遊園、集会所は、隣接する戸建て住宅地に整備され、みどり町内会として一体的に利用されていることから、児童遊園と集会所はすべての団地で整備されています。



【鶴寿団地の集会所】



【駅東団地の児童遊園】

### (3) 団地別修繕費等の状況

平成 27 年～令和元年度の団地別修繕費等の推移は下記のとおりです。内容は、外壁改修、屋根改修、結露防止改修、下水道切替工事、台所廻り修繕などが行われています。

なお、鶴寿団地は屋根改修と下水道切替工事を集中して行っており、修繕費が高く表れています。

表 3-15 団地別修繕費の推移

(単位：千円)

団地	H27	H28	H29	H30	R1	計
駅東	1,363	1,430	467	939	688	4,887
鶴寿	32,736	16,951	22,307	21,750	24,104	117,848
みどり	293	316	259	660	604	2,132
みどり第2	657	13	536	555	44	1,805
計	35,050	18,710	23,569	23,903	25,440	126,672

## 2. 居住者の状況

### (1) 世帯構成

公営住宅居住者の世帯構成をみると、一般世帯で2人世帯が21.7%、次いで3人世帯17.9%、単身世帯14.5%などが多くなっています。

高齢世帯では、高齢単身世帯が64世帯、26.7%、高齢夫婦世帯が17世帯、7.1%となっており、合わせて入居者全体の33.8%を占めることとなります。

表 3-16 世帯構成

(単位：戸)

団地名	一般世帯					高齢世帯	
	単身	2人	3人	4人	5人以上	高齢単身	高齢その他
駅東	13	16	12	5	1	37	11
鶴寿	20	27	19	11	4	25	6
みどり	1	5	8	3	—	2	—
みどり第2	1	4	4	3	2	—	—
計	35	52	43	22	7	64	17

### (2) 居住年数

公営住宅居住者の居住年数をみると、「30～40年未満」20.5%、「20～30年未満」18.0%、「5年未満」17.6%などとなっています。

表 3-17 居住年数

(単位：戸)

団地名	平均居住年(年)	居住年数						
		5年未満	5～10年未満	10～15年未満	15～20年未満	20～30年未満	30～40年未満	40年以上
駅東	26	4	13	9	10	14	27	17
鶴寿	18	28	13	10	13	22	19	7
みどり	16	6	1	2	2	5	3	—
みどり第2	17	4	2	2	4	2	—	—
計		42	29	23	29	43	49	24

### (3) 世帯収入

公営住宅居住者の世帯収入をみると、「収入無」が71戸29.7%、「100万円未満」が46戸19.2%、「100～200万円未満」が72戸30.1%などとなっています。

表 3-18 世帯収入

(単位：戸)

団地名	世帯収入						
	収入無	100万円未満	100～200万円未満	200～300万円未満	300～400万円未満	400～500万円未満	500万以上
駅東	37	20	25	10	1	1	
鶴寿	28	24	37	14	5	3	1
みどり	4	1	7	5	2		
みどり第2	2	1	3	7	1		
計	71	46	72	36	9	4	1

## 4章 長寿命化に関する基本方針

### 1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

町営住宅を適切に維持管理し、長寿命化を図るためには、町営住宅の建物の状況や修繕履歴等の管理データを整理する必要があります。

今後は、町営住宅の住棟単位のデータを整理し、これをベースにした定期点検を実施するとともに予防保全的な維持管理を実施するため、次のとおりの方針を設定します。

#### (1) 町営住宅ストックの状況を適切に把握するための点検に関する方針

- ・定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・点検項目、劣化損傷の程度の評価は、概ね以下のとおりとします。

<主な点検項目>

- ①敷地及び地盤、②建築物の外部、③屋上及び屋根、④建築物の内部、⑤避難施設等
- ⑥「①～⑤」以外（床下換気、遊具の劣化）

<劣化損傷の程度>

- A：概ね問題なし
- B：軽微な対応、経過観察、
- C：不具合があるが範囲不明（要詳細調査）
- D：緊急に補修・改善を要する

#### (2) 点検結果に応じた適切な修繕等の方針

- ・点検の結果、「C：不具合があるが範囲不明（要詳細調査）」及び「D：緊急に補修・改善を要する」となった部位等については、専門業者に委託して詳細調査を実施し、適切な修繕等を実施します。

#### (3) 修繕・改善事業等に活用できるデータ管理の方針

- ・団地別・住棟別のカルテを作成し、町営住宅情報としてデータを管理します。

## 2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

町営住宅の建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ観点から、これまでの対処療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理、耐久性の向上等を図る改善を実施し、町営住宅の長寿命化及びコストの縮減を行うための方針を、以下のとおり設定します。

### (1) 予防保全による計画的な維持管理

良質な住宅ストックについては、対処法的な維持管理から、予防保全による長期の計画的な維持管理を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。

- ・周期的に実施する必要がある修繕を計画的に実施する。

### (2) 仕様のアップグレード等によるライフサイクルコストの縮減

仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

- ・空室となった住戸に対して修繕を実施する。
- ・適切な時期に調査・点検を行った上で、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕を延期する。

### (3) 日常的な保守点検の充実による修繕・改善の効率的な実施

修繕標準周期に先だって保守点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

- ・日常的な保守点検を実施する。

## 5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 1. 長寿命化計画に位置付けられる対象住居

公営住宅等長寿命化計画に位置付ける対象住宅は、本町が管理する下記の公営住宅とします。  
また、当該住宅の入居者の共同の福祉のために必要な集会所等の共同施設も対象とします。

表 5-1 長寿命化計画に位置付ける対象住宅

団地名	住所	敷地面積 (㎡)	用途 地域	棟数 (棟)	戸数 (戸)
駅東	鶴田字小泉 467	22,267.4	一種 住居	22	110
鶴寿	木筒字上柳川 43-1 他	21,576.3	未指定	59	118
みどり	鶴田字沖津 260-4 他	3,541.7	一低 住専	19	19
みどり第2	鶴田字沖津 237-6 他	2,582.6	一低 住専	14	14
				114	261

## 2. 団地別・住棟別の事業手法の選定

### 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の選定フローに準じて実施します。

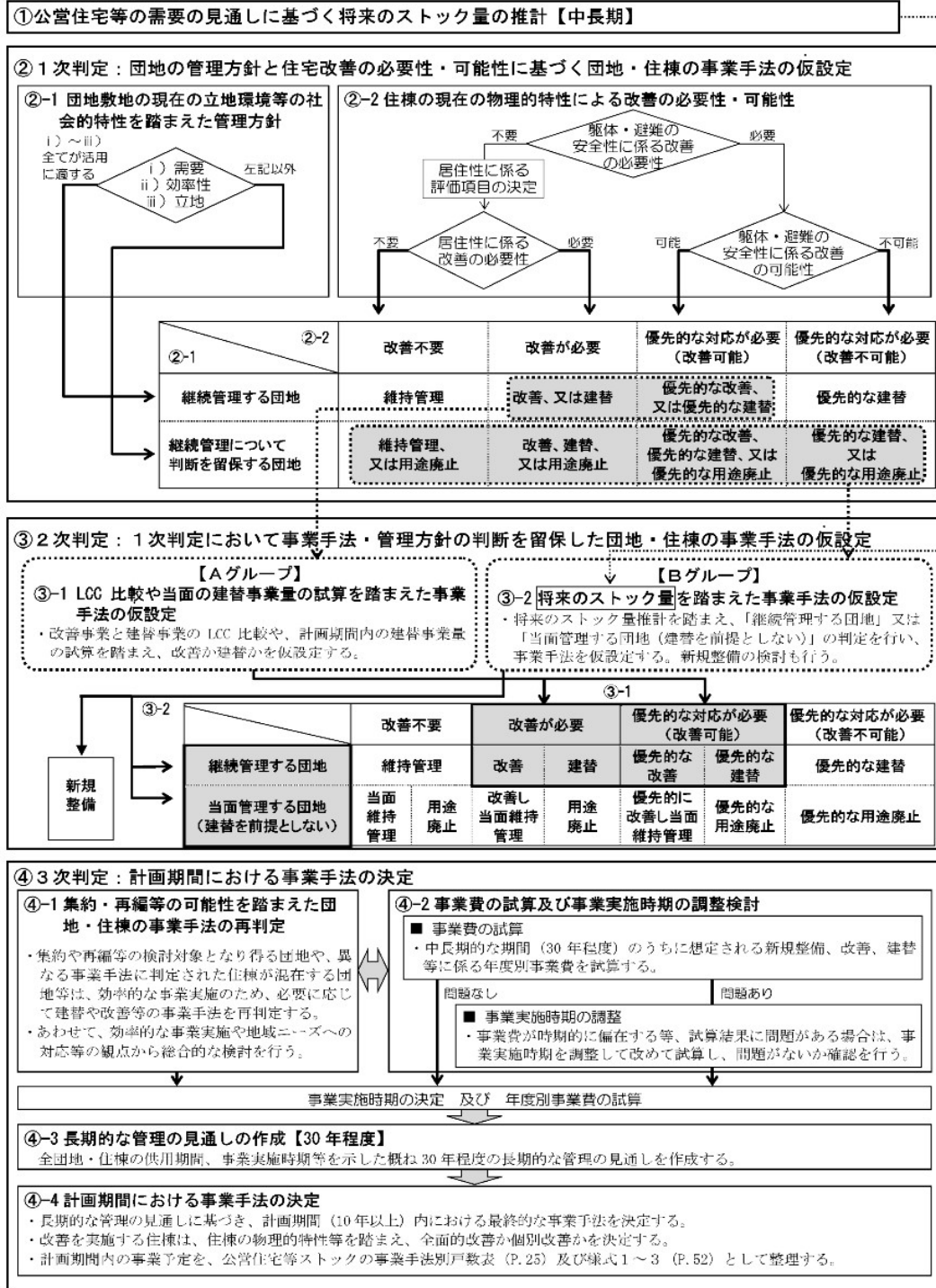


図 5-1 事業手法の選定フロー

出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課

### ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）

ストック推計は、国が公開している「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用します。結果は、下表に示すとおりであり、著しい困窮年収未満の世帯数は、2040年度中で72世帯になる見込みです。

#### i) 著しい困窮年収未満の世帯の総数

表 5-2 世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	96	92	87	82	76	72

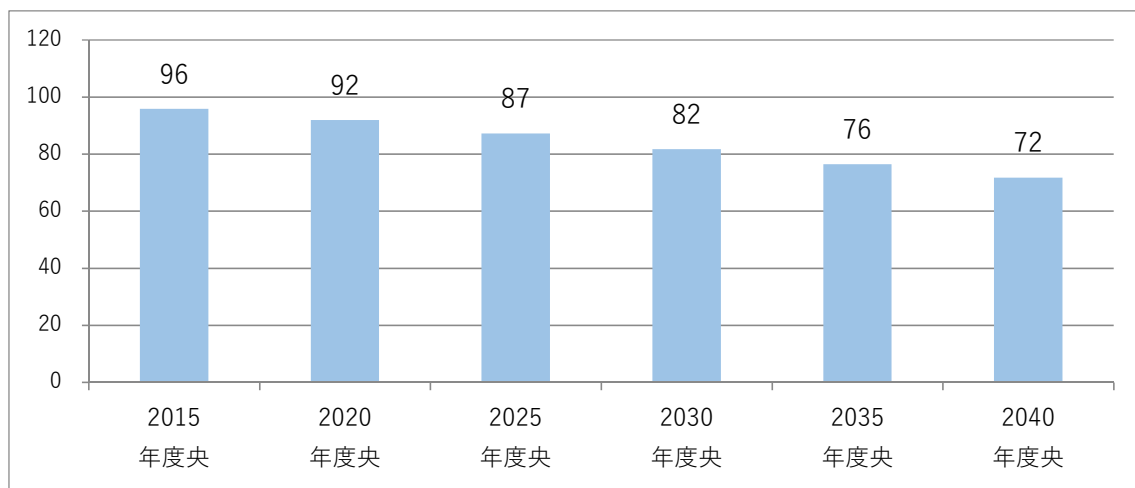


図 5-2 著しい困窮年収未満の世帯の総数

#### ii) 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

表 5-3 世帯人員別の世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人 (60歳以上高齢者)	29	30	31	31	30	29
2人	22	20	18	16	15	13
3人	22	21	20	19	17	16
4人	17	16	15	13	12	11
5人	5	3	2	1	1	0
6人以上	2	2	2	2	1	1
合計	96	92	87	82	76	72

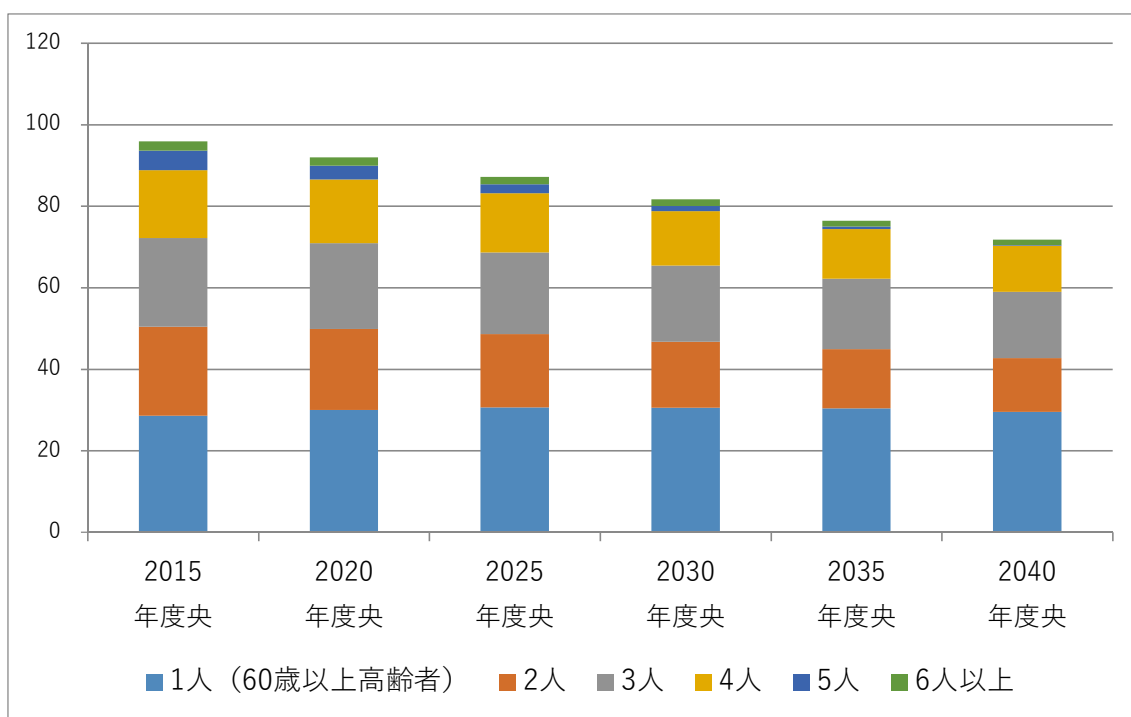


図 5-3 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

しかし、現在本町の町営住宅に入居している居住者は、第3章の居住者の状況のとおり、低収入者が大半を占めており、推計値と大きく乖離している状況です。

本町の町営住宅設置及び管理条例では、入居基準として収入が15万8000円未満（諸事情がある場合には21万4000円未満）としているため、おおよそ世帯収入が300万円未満の世帯については、困窮者としてみなすことができます。この場合において、現在の居住世帯の約94%が該当するため、現在の町営住宅の管理戸数は適正な水準にあると推測できます。

よって、本町の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計値としては、ストック集計プログラムで得られた著しい困窮年収未満の世帯数の目標とする年度との比率と、現在の管理戸数を乗じて推計するものとし、下表のストック戸数を目標とします。

表 5-4 目標とするストック戸数推計

(単位：戸)

目標年度	2020年度推計戸数	各年度推計戸数	比率	現在の管理戸数	目標とするストック戸数
2030年	92	82	0.891	261	233
2040年		72	0.783		204

## ② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定では、「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」、「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」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

### 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

現在の団地の「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を保留する団地」とし、2次判定において将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討します。

なお、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在している場合は、総合的に勘案して将来的な管理方針を判定します。

継続管理する団地の判定項目と判定基準は、次に示すとおりです。

表 5-5 継続管理する団地の判定基準

項目	判定基準等
i) 需要	<p>近年の入居申し込み・募集の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居申し込み・募集の実績あり→需要あり 高 (空き戸が無く募集が行われていない場合を含む)</li> <li>・入居申し込み・募集の実績なし→需要なし 低</li> </ul>
ii) 効率性	<p><b>【高度利用の可能性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中高層住居専用地域以上の用途地域内に立地している→可能性 高</li> <li>・低層住居専用地域内もしくは用途地域外に立地している→可能性 低</li> <li>・広幅員な道路に接道し、敷地が整形で大きな面積がとれている →可能性 高</li> <li>・狭小な道路に接道している、もしくは敷地が不整形か面積が小さい →可能性 低</li> </ul>
iii) 立地	<p><b>【利便性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公益施設や生活利便施設が近接している →利便性が高い</li> </ul> <p><b>【地域バランス】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に存する唯一の団地である →必要性が高い</li> </ul> <p><b>【建築制限区域等の内外】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法第 39 条<sup>*</sup>の災害危険区域及びその他法令等に基づく災害等危険区域の範囲内に建てられている →立地適正が低い</li> </ul> <p>※建築基準法第 39 条</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。</li> <li>2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。</li> </ol>

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判定結果は、下表に示すとおりです。

表 5-6 継続管理に関する判定結果

団地名	需要	効率性		立地			判定
		用途地域	接道・敷地形状	利便性	地域バランス	建築制限区域等の内外	
駅東	低	高	高	高	高	高	継続管理について判断を留保する団地
鶴寿	高	低	高	低	高	高	継続管理について判断を留保する団地
みどり	高	低	低	高	高	高	継続管理について判断を留保する団地
みどり第2	高	低	低	高	高	高	継続管理について判断を留保する団地

注) 需要、効率性、立地の全てが高の場合、継続管理する団地とし、それ以外は、継続管理について判断を留保する団地と判定。

## 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

住棟の改善の必要性・可能性として、「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4区分に分類します。

改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準は、以下に示すとおりです。

表 5-7 改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準

項目	判定基準等
i) 躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 57 年以降に建築               <ul style="list-style-type: none"> <li>→耐震性あり→改善不要→居住性に係る改善の必要性の評価</li> </ul> </li> <li>・昭和 56 年以前に建築               <ul style="list-style-type: none"> <li>→耐震診断の有無                   <ul style="list-style-type: none"> <li>→耐震性あり →改善不要</li> <li>→耐震性なし →耐震改修不可能                       <ul style="list-style-type: none"> <li>→「優先的な対応が必要（改善不可能）」</li> </ul> </li> <li>→耐震改修可能                       <ul style="list-style-type: none"> <li>→「優先的な対応が必要（改善可能）」</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
ii) 避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・二方向避難または防火区画が確保されている → 避難の安全性あり</li> <li>・二方向避難または防火区画が確保されていない→避難の安全性なし               <ul style="list-style-type: none"> <li>→改善による確保が可能→「優先的な対応が必要（改善可能）」</li> <li>→改善による確保が困難→「優先的な対応が必要（改善不可能）」</li> </ul> </li> </ul>
iii) 居住性	<p><b>【住戸面積】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅占有面積 40㎡未満→居住性が低</li> </ul> <p><b>【住戸内部の居住性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>浴室・3箇所給湯、水洗化がすべて整備されている→居住性が高い</li> <li>浴室・3箇所給湯、水洗化の一部又は全部が整備されていない               <ul style="list-style-type: none"> <li>→居住性が低い</li> </ul> </li> </ul>

i) 躯体の安全性

躯体の安全性については、昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は安全性ありと判断します。

表 5-8 躯体の安全性の判定結果

分類	団地名	判定
昭和 57 年以降に 建築された団地	鶴寿団地（戸建） みどり団地 みどり第 2 団地	躯体の安全性があると 認められる団地
昭和 56 年以前に建築された 団地で、耐震性があると判断 されるか、耐震工事を実施済 みの団地	鶴寿団地（長屋）	
昭和 56 年以前に建築された 団地で、耐震診断を行ってい ないか、耐震工事を未実施の 団地	駅東団地	躯体の安全性が 認められない団地

躯体の安全性が認められない住宅の改修による対応の可能性については、住宅の耐用年数をもとに判断します。

本計画策定時点で耐用年数を超過していない住宅は、耐震改修等を行うことにより、躯体の安全性の向上が可能とします。

表 5-9 改善による対応の可能性の判定結果

分類	団地名	判定
耐用年数を超過していない	みどり団地 みどり第 2 団地	改善の可能性あり
耐用年数を超過している	駅東団地 鶴寿団地	改善の可能性なし

ii) 避難の安全性

避難の安全性の判定は、2方向避難の確保の状況を判定します。

表 5-10 避難の安全性の判定結果

分類	団地名	判定
2方向避難が 確保されている	駅東団地 鶴寿団地 みどり団地 みどり第2団地	安全性あり
2方向避難が 確保されていない	—	安全性なし

iii) 居住性

居住性の判定の対象となる団地について、最低居住水準の確保の状況と住戸内部の居住性から判定します。

表 5-11 最低居住水準からの判定結果

分類	団地名	判定
住戸専用面積が 40㎡以上	駅東団地（一部） 鶴寿団地 みどり団地 みどり第2団地	改善不要
住戸専用面積が 40㎡未満以上	駅東団地（一部）	改善が必要

表 5-12 住戸内部の居住性の判定結果

分類	団地名	未整備の内容	判定
住戸内部が整備済み	みどり第2団地	-	改善不要
住戸内部に未整備あり	駅東団地	浴室 3箇所給湯 水洗化	改善が必要
	鶴寿団地	浴室 3箇所給湯 水洗化（一部）	
	みどり団地	浴室 3箇所給湯	

iv) 判定フロー

上記までの判定から、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性については、下記のフローのとおり判定とします。

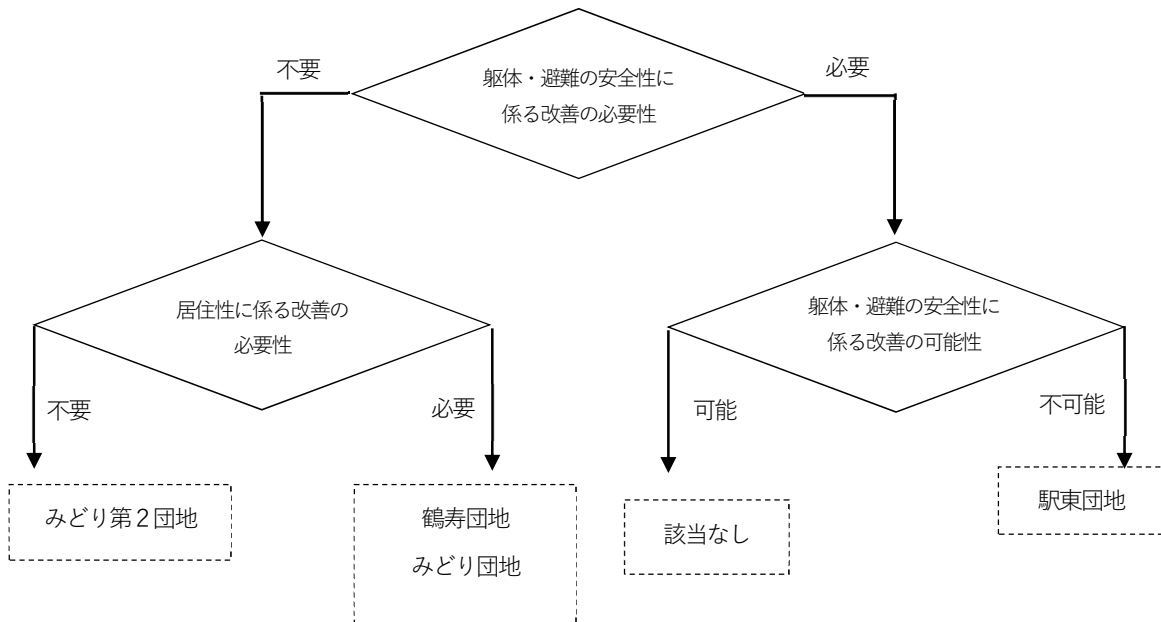


図 5-4 判定フロー

**【1次判定結果】**

②-1 及び②-2 の判定結果から、事業手法を「維持管理」、「改善」、「建替」、「用途廃止」のいずれかに仮設定します。

1次判定結果は、下表に示すとおりとします。

表 5-13 1次判定結果

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
			改善可能	改善不可能
維持管理する 団地	【維持管理】	【改善、又は建替え】	【優先的な改善又は建替】	【優先的な建替】
	-	-	-	-
維持管理につ いて判断を保 留する団地	【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、建替 又は用途廃止】	【優先的な建替又は 用途廃止】
	みどり第2団地	鶴寿団地 みどり団地	-	駅東団地

Bグループ

維持管理する団地の内、改善が必要なもの及び優先的な対応が必要なもので改善可能なものをAグループ、維持管理について判断を保留する団地についてはBグループとして、2次判定に利用します。

### ③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

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、事業手法を仮設定します。

#### i) 将来的な活用にあたっての優先順位

「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」で検討した需要、効率性、立地の判定結果等を点数化し、優先順位を設定します。

点数化の方法は、「低=1点」、「高=2点」として合計点を算出し、この合計点に耐用年限の残年数（基準年 2019 年）を加えて評価点とし、評価点の高い団地を優先順位が高いとします。なお、建設年度の異なる棟がある場合は、新しい年度を採用することとします。

表 5-14 将来的な活用にあたっての優先順位

団地名	需要	効率性		立地			合計点 a	耐用年限 の残年数 b	評価点 c= a+b	優先 順位
		用途 地域	接道 敷地 形状	利便性	地域 バラ ンス	建築 制限 区域 等 の 内外				
駅東	低1	高2	高2	高2	高2	高2	11	-15	-4	4位
鶴寿	高2	低1	高2	低1	高2	高2	10	-5	5	3位
みどり	高2	低1	低1	高2	高2	高2	10	-3	7	2位
みどり第2	高2	低1	低1	高2	高2	高2	10	5	15	1位

ii) 将来的なストックの過不足量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

本町の1次判定では、Aグループの団地はありません。

iii) 将来的なストックの過不足量を踏まえた事業手法の仮設定

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

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）結果によると、ストックすべき世帯数は、2030年度で233世帯、2040年度中で204世帯になるものと推計されます。

現在の管理戸数は261戸であり、中長期的には57戸の余剰が想定されます。

また、現在の町営住宅の住棟は、みどり第2団地を除き耐用年数を過ぎている状況であり、すべての住棟が長寿命化に対応できるものではないと考えます。

よって、必要な戸数を建替えることも検討するため、下記のとおり事業を仮設定します。

表 5-15 将来的な事業手法の仮設定案

団地名	建設年度	現在管理戸数	事業手法の仮設定	ストック予定戸数
駅東	S46～S50	110	鶴寿団地からの受け入れを勘案した建替を行う。	171
鶴寿	S52～S55	118	当面は改善しながら維持管理する。長期的には、駅東団地の建替と連動しながら、用途廃止する。	
みどり	S61～S63	19	長寿命化し維持管理する。 必要箇所の改善を行う。	19
みどり第2	H5～H7	14	長寿命化し維持管理する。	14
計		261		204

## 【2次判定結果】

2次判定の結果は、以下の通り仮設定します。

表 5-16 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

	改善不要	改善が必要	優先的な改善が必要（改善可能）	優先的な改善が必要（改善不可能）
新規整備 (該当なし)	【維持管理】  みどり第2 団地	【改善】  みどり団地	【優先的な改善】  -	【優先的な建替え】  駅東団地
		【建替】  -	【優先的な建替え】  -	
当面管理 する団地  (建替を 前提とし ない)	【当面維持管理】  -	【改善し当面維持 管理】  鶴寿団地	【優先的に改善し当面 維持管理】  -	【優先的な用途廃止】  -
	【用途廃止】  -	【用途廃止】  -	【用途廃止】  -	

#### ④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定は、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- 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
- ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ④-3 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）
- ④-4 計画期間における事業手法の決定

#### 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、各団地について、下表に示す視点から再判定します。

##### 【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・ 駅東団地について、建替事業を計画するにあたり、空き戸及び空き住棟の整理について可能性の検討を行います。
- ・ 鶴寿団地について、将来の用途廃止に向け、長期的には募集する戸と政策空家とする戸の整理を行っていきます。

##### 【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・ 駅東団地の建替にあたっては、隣接する町有地と合わせて計画することにより、鶴寿団地分の戸数を受け入れることが可能とされます。建替にあたっては、一度に整備せずに分割して進めることにより、余剰戸数とならないような計画の見直しも行います。

##### 【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・ 集会所等の共用施設について、みどり団地・みどり第2団地のような、周辺地域の住民とも共用できるように検討していきます。
- ・ 空き用地が長期間にわたって想定されるときには、他の土地利用への用途変更も検討します。

#### ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

一定時期に事業が集中しないように円滑に事業を実施方針とします。改善事業費及び時期については下記のとおりとします。

表 5-18 改善事業費の算定

団地名	建設年度	住戸タイプ	棟数(棟)	戸数(戸)	想定改善工事費(千円/戸)	備考
駅東団地	S46～ S50	2K 3K	26	52	35,000	建替
鶴寿団地	S52	3K	2	8	800	水洗化
	S60	3DK	6	6	1,300	屋根張替
みどり団地	S61～ S63	3DK	19	19	11,000	屋根壁張替等
みどり第2団地	H5～ H7	3DK	14	14	11,000～ 12,000	屋根壁張替等

表 5-19 改善プログラム表

団地名	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	計
駅東				建替 10	建替 4	建替 8	建替 8	建替 8	建替 8	建替 6		52
鶴寿	張替等 14											14
みどり		張替 等3	張替 等3	張替 等2	張替 等2	張替 等2	張替 等2	張替 等2	張替 等3			19
みどり第2										張替 等8	張替 等6	14
計	14	3	3	12	6	10	10	10	11	14	6	99

#### ④-3 長期的な管理の見通しの作成

今後 30 年程度の長期的な各団地の管理の見通しは、下記のとおりとします。

##### 【駅東団地】

耐用年数を 15 年以上過ぎた、約 50 年の築年数の長屋団地です。劣化が著しく、新規の居住の応募を停止している状況のため、建替えを実施することとします。

建替にあたっては、現在の敷地及び隣接する町有地を含め検討し、将来的には鶴寿団地の用途廃止に伴う戸数の減を受け入れるような計画とします。

##### 【鶴寿団地】

耐用年数を 5 年以上過ぎた団地です。設備も古く希望者も減っていますが、駅東団地の建替事業が完了するまでは維持すべき団地のため、耐用年数を過ぎ劣化した箇所について、長寿命化改善を行いながら維持管理を実施します。

長期的には、駅東団地との統合を検討し、空き戸及び空き住棟の整理を行いながら、棟ごとに順次用途廃止を計画します。

##### 【みどり団地・みどり第 2 団地】

みどり団地は約 33 年、みどり第 2 団地は約 25 年の築年数となっている、戸建型の住宅です。築年数は経過していますが、募集に対する応募が良く、需要が高いため、機能の改善や長寿命化に向けた改修を行い、長期間の利用を行う計画とします。

#### ④-4 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（11年）内に実施を予定する事業は、下表に示すとおりとします。

実施にあたっては、各住棟の状況や町の財政を考慮し、事業の平準化を図りながら計画的に設定します。

表 5-20 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	1年目	2～6年目	7～11年目	合計
公営住宅等管理戸数	261戸	261戸	261戸	261戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数	261戸	239戸	231戸	209戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	14戸	12戸	21戸	47戸
個別改善事業予定戸数	14戸	12戸	21戸	47戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	247戸	227戸	210戸	162戸
建替事業予定戸数	0戸	22戸	30戸	52戸
用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸

### 3. 点検の実施方針

日常的な保守点検を充実させ、適切な修繕を予防保全的に実施し、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぎ、入居者に良好な居住環境の提供を目指します。

外観からの目視により、容易に確認することが可能な部位等については、有資格者以外の者による実施も可能な簡便な内容による日常点検を年に1回以上実施し、計画的な修繕、維持管理に活用します。日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対処を行います。

また、入退去時に室内点検を行い、不具合等について適切に対処します。

表 5-21 点検の方針

分類	点検箇所	方針
定期点検	・屋根 ・外壁 ・給排水管 等	劣化の進行が団地・棟の大規模な修繕や改善、更新に繋がる箇所については、経過年数や老朽度を勘案し、優先順位の高い棟から点検を行い、劣化状況の早期発見に努める。
日常点検	・外構 ・児童遊具 等	外構や児童遊具等の目視による点検が可能な部位等について、年に1回以上、職員による日常点検を行う。
入退去時の点検	・バルコニー ・台所・浴室 等	居室専用部分等については定期点検や日常点検を行うことが困難なため、入退去時に点検を行う。

## 6章 計画修繕の実施方針

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

### a. 修繕区分

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

### b. 修繕周期

修繕周期は概ね下表を参考としますが、緊急性、損傷、老朽化の程度、入居者の要望等の実態を踏まえながら、財政事情を勘案して効果的・効率的に実施します。

表 6-23 修繕周期（参考）

修繕内容		周期	備者	
建築	屋根	亜鉛鉄板、ガルバリウム鋼板	20～25年	張替
	外壁	AEP塗装、マスチック	10～15年	塗装
	バルコニー床	モルタル防水	20～25年	改修
	鉄扉	鉄扉	30～35年	取替
	アルミ建具	アルミ窓	30～35年	取替
	建具	木建具	20～25年	取替
	浴室	ユニットバス（FRP）	15～20年	取替
	台所	流し台、コンロ台等	20～25年	取替
	衛生陶器	洗面、便器、ロータンク	20～25年	取替
電気	屋内共用灯	照明灯	8～10年	取替
	配線器具	配線器具	8～10年	取替
	外灯	外灯	20～25年	取替
	テレビ受信設備	共聴設備、機器	10～12年	取替
給排水	屋外給水管	塩ビライニング鋼管	20～25年	取替
	屋内給水管	塩ビライニング	20～25年	取替
	屋外排水管	塩ビ・ヒューム管	25～30年	取替
	屋内排水管	塩ビ管	20～25年	取替
暖房	屋外貯油槽	油タンク	30～35年	取替
	油配管	油配管	30～35年	取替
消防	非常警報設備等	火災警報感知器	5～10年	改修
土木・造園	駐車場	アスファルト	20～25年	改修
	縁石	縁石	20～25年	改修
	雨水・汚水樹	雨水樹・汚水樹	20～25年	改修
その他	集合郵便受	郵便受	25～30年	取替

※国の事例を参考に町が定めたもの

## 7章 改善事業の実施方針

良質なストックを形成し、長期的に活用するため、建物の状態や入居者の状況を的確に把握した上で、入居者に居住性、安全性の向上を図り、良質な居住環境の提供を目指します。

個別改善を行う場合には約 10 年間の管理期間を目指し、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件と、各住棟の劣化の状況を踏まえ、必要な改善事業を実施します。

表 6 - 1 主な改善事業のメニュー

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外：外構改善
A： 居住性確保型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・下水道への切り替え</li> <li>・開口部のアルミサッシ化 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・共視聴アンテナ設置設備</li> <li>・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む)</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・排水処理施設の整備 等</li> </ul>
B： 福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等の手摺の設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢化対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層 EV の設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺の設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化 等</li> </ul>
C： 安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手摺のアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去</li> <li>・EV かご内の防犯カメラ設置</li> <li>・地震時官制運転装置等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の正目設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等</li> </ul>
D： 長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性能の向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根・外壁の耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等</li> </ul>

## 8章 建替事業の実施方針

### 1. 駅東団地の整備方針

建設年度が古く、耐用年数が過ぎた団地については、需要動向、財政状況などを勘案しながら、計画的に建替を実施します。

建替に当たっては、入居世帯に高齢者が多いことから、高齢化対応を進めるとともに、子どもから高齢者、障がい者まで安心して生活できるよう、ミックスコミュニティの形成や社会福祉施設の導入などを検討し、良質な居住環境の提供を目指します。

本計画期間内には、長寿命化を図るべき公営住宅等の選定における判定結果により、駅東団地の建替を計画します。

#### (1) 建替計画

駅東団地の建替にあたっては、鶴田町公営住宅変更基本計画（平成29年3月）を参考に、必要戸数の見直しを行いながら、建替事業の詳細について計画します。



図 8-1 新駅東団地の配置計画（H29案）

## (2) 建替事業方式の検討

公営住宅の供給方式として、直接建設方式のほか、建替業務及び管理業務の一部を民間に委ねることによりコスト削減を図る民活型の事業手法として、買取方式、借上方式、PFI型借上方式の4タイプが考えられます。

これらの各方式の優位性を検討しながら、事業手法について決定していきます。

表 8-1 直接建設及び民活型の助成制度の概要

整備方式	建設費等 補助	家賃の低廉化に要する費用に対する助成 家賃対策助成	
		助成額	交付税
直接建設方式	公共に対して公営住宅建設費の概ね45%	助成額 = (近傍同種家賃 - 入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 概ね45% ※借上月割額が近傍同種の家賃の額を下回る場合は、上記の額から (近傍同種の住宅の家賃の額 - 借上月割額) × 補助対象月数を控除した額	土地を購入：20年間 公有地を活用：10年間
買取方式			
借上方式	民間事業者に対して共同施設整備費等の2/3 (うち国概ね45%)		借上期間に応じて交付される (上限20年間)
PFI型借上方式	民間事業者に対して公営住宅建設費の概ね45% (公共経由)	助成額 = (近傍同種家賃 - 入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 概ね45%	10年間 ※土地の所有権等を新たに取得しない場合。土地の所有権等を新たに取得する場合は20年。

## 9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

住棟単位の計画修繕・改善事業の一覧について、以下の3つの様式にて次頁以降に示します。

【様式1】 計画修繕・改善事業の予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鶴田町

住宅の区分： (公営住宅) 特定公共 地価賃 改善住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 繰上効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
鶴寿団地	1号棟	4	簡平	S52			水洗化 (耐性向上)													150	
鶴寿団地	2号棟	4	簡平	S52			水洗化 (耐性向上)													150	
鶴寿団地	113号棟	1	W造	S60			屋根張替 (長寿命化)													58	
鶴寿団地	114号棟	1	W造	S60			屋根張替 (長寿命化)													58	
鶴寿団地	115号棟	1	W造	S60			屋根張替 (長寿命化)													58	
鶴寿団地	116号棟	1	W造	S60			屋根張替 (長寿命化)													58	
鶴寿団地	117号棟	1	W造	S60			屋根張替 (長寿命化)													58	
鶴寿団地	118号棟	1	W造	S60			屋根張替 (長寿命化)													92	
みどり団地	1号棟	1	W造	S61																13	
みどり団地	2号棟	1	W造	S61																13	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鶴田町

住宅の区分： 公営住宅 経営公共  
賃貸住宅  
(営繕費) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LOG 削減効果 (千円/年)	備考										
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12													
					みどり団地	3号棟	1	W造	S61			屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)																		
みどり団地	4号棟	1	W造	S61			屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)																		13					
みどり団地	5号棟	1	W造	S61			屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)																			13				
みどり団地	6号棟	1	W造	S62			屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)																			11				
みどり団地	7号棟	1	W造	S62				屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)																			14			
みどり団地	8号棟	1	W造	S62					屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)																			14		
みどり団地	9号棟	1	W造	S62						屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)																			14	
みどり団地	10号棟	1	W造	S62							屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)																		14	
みどり団地	11号棟	1	W造	S63																									7	
みどり団地	12号棟	1	W造	S63																									7	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鶴田町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 地盤層  
（公営棟） 改良住宅 その他（

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
													屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)	屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)		屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)	屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)	屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)		
みどり団地	13号棟	1	W造	S63														7		
みどり団地	14号棟	1	W造	S63														10		
みどり団地	15号棟	1	W造	S63														10		
みどり団地	16号棟	1	W造	S63														10		
みどり団地	17号棟	1	W造	S63														10		
みどり団地	18号棟	1	W造	S63														10		
みどり団地	19号棟	1	W造	S63														10		
みどり第2 団地	20号棟	1	W造	H5														15		
みどり第2 団地	21号棟	1	W造	H5														15		
みどり第2 団地	22号棟	1	W造	H5														15		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鶴田町

住宅の区分： 特定公共 地域買 改良住宅 (分棟単独) 公営住宅 公営住宅 改良住宅 その他 (

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			R12	
みどり第2 団地	23号棟	1	W造	H5															15	
みどり第2 団地	24号棟	1	W造	H5															15	
みどり第2 団地	25号棟	1	W造	H6															35	
みどり第2 団地	26号棟	1	W造	H6															35	
みどり第2 団地	27号棟	1	W造	H6															35	
みどり第2 団地	28号棟	1	W造	H6															37	屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)
みどり第2 団地	29号棟	1	W造	H6															37	屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)
みどり第2 団地	30号棟	1	W造	H7															45	屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)
みどり第2 団地	31号棟	1	W造	H7															45	屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)
みどり第2 団地	32号棟	1	W造	H7															45	屋根張替・ 外壁改修(長 寿命化)

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。





【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 鶴田町

住宅の区分： 公営住宅 特設公共 地域費 改良住宅 其他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容								備考				
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9		R10	R11	R12	
駅東団地	集会所・児童公園	S48	R2														
鶴寿団地	集会所・児童公園	S53	R2														
みどり団地	集会所	H7															

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

## 10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化を行う、鶴寿団地、みどり団地及びみどり第2団地において、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果をモデル算出しました。その結果、すべてLCC縮減効果ありとなっています。

今後、定期的な点検を実施し、公営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施し、公営住宅等の長寿命化が図られさらなるコスト縮減が期待されます。

表 10-1 ライフサイクルコストの縮減効果（モデル試算）

団地名	住棟番号	戸数 (戸)	構造	建設年度	LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)
鶴寿団地	113号棟	1	木造	S60	77
みどり団地	7号棟	1	木造	S62	14
みどり第2団地	25号棟	1	木造	H6	95

鶴田町公営住宅等長寿命化計画（改定）

発行日 令和2年3月

変更日 令和7年3月 第1回

発行 鶴田町建設整備課

〒038-3595 青森県北津軽郡鶴田町大字鶴田字早瀬 200 番地 1

TEL : 0173-22-2111（代表）