

弘前市公営住宅等長寿命化計画

**令和2年3月改定
令和8年3月第5回変更
弘前市**

目次

	Page
1. 長寿命化計画の目的と位置付け	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.....	3
1-4. 計画期間	3
1-5. 計画フロー	4
2. 市の概況	5
2-1. 概況	5
2-2. 人口・世帯数	6
(1) 人口・世帯の推移.....	6
(2) 人口動態	7
(3) 年齢別人口	8
(4) 将来人口	9
3. 市が管理する公営住宅等の状況	10
3-1. 管理状況	10
3-2. 立地状況	14
3-3. 居住水準	15
(1) 住戸の状況	15
(2) 共同施設の状況.....	21
3-4. 修繕・改善状況.....	22
3-5. 入居者状況	27
(1) 入居世帯の状況.....	27
(2) 入居者の年齢層.....	29
(3) 居住年数	31
4. 県が管理する公営住宅等の状況	33
5. 公営住宅等に係る上位・関連計画	34
(1) 青森県住生活基本計画.....	34
(2) 弘前市総合計画.....	35
(3) 弘前市都市計画マスタープラン.....	36
(4) 弘前市公共施設等総合管理計画.....	37
6. 公営住宅等における課題	38

7. 長寿命化に関する基本方針	39
8. 公営住宅ストックの事業手法の選定	40
8-1. 計画の対象	40
8-2. 団地別・住棟別状況の把握.....	40
8-3. 手法選定の考え方.....	44
(1) 事業手法の区分.....	44
(2) 事業手法選定の流れ.....	45
8-4. 事業手法の選定.....	46
(1) 1次判定	46
(2) 2次判定	59
(3) 3次判定	65
9. 手法別実施方針	72
9-1. 点検の実施方針.....	72
9-2. 計画修繕の実施方針.....	72
9-3. 改善事業の実施方針.....	77
9-4. 建替事業等の実施方針.....	78
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	78
11. LCC とその縮減効果の算出.....	103
11-1. LCC の算出方法	103
11-2. LCC 縮減効果の算出.....	105

1. 長寿命化計画の目的と位置付け

1-1. 計画改定の背景

本市では、平成 21 年度に平成 31 年度を目標として「弘前市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、定期的な見直しを経て、平成 29 年 9 月の変更を最後に事業の実施を図ってきた。一方、「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）」に基づき、将来の需要見通し等を踏まえた公営住宅等ストックの適切なマネジメントの実施に向け、団地別・住棟別に計画的・効率的な事業手法の選定や中長期的な展望に立ちライフサイクルコスト※（以下、LCC）の縮減や事業量の平準化の視点が必要となることから、令和 2 年 3 月に計画の改定を行った。

令和 7 年度は、計画の改定より 5 年が経過し、計画の中間時を迎えることから、本市の公営住宅等の修繕・改善事業の実施予定、人口等の基礎データ修正等の見直しを行う。

1-2. 計画改定の目的

本市では、平成 30 年度末現在、昭和 39 年度から平成 30 年度までに建設された 25 団地・198 棟・2,094 戸（公営住宅：23 団地・195 棟・1,968 戸、市立住宅：1 団地・2 棟・96 戸、借り上げ住宅：1 団地・1 棟・30 戸）の公営住宅を管理しており、入居率は 7 割を超え、高い水準を維持している。また、公営住宅等の住棟全体の 6 割超が既に築 30 年を経過しており、今後も市の財政状況等を踏まえた安全・安心な居住環境の確保が課題となっている。

良質な公営住宅等のストックの形成及び長期活用を図るため、「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）」に基づき、団地別・住棟別に適切な事業手法の選定により、ストックの長寿命化及び LCC の縮減につなげるとともに、事業の平準化を図ることで計画的実施が可能な長寿命化計画を定めることを目的とする。

※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、上位計画である「弘前市総合計画」等を踏まえ、かつ、「青森県県営住宅等長寿命化計画」や「弘前市公共施設等総合管理計画」との調和を図り計画するものとする。

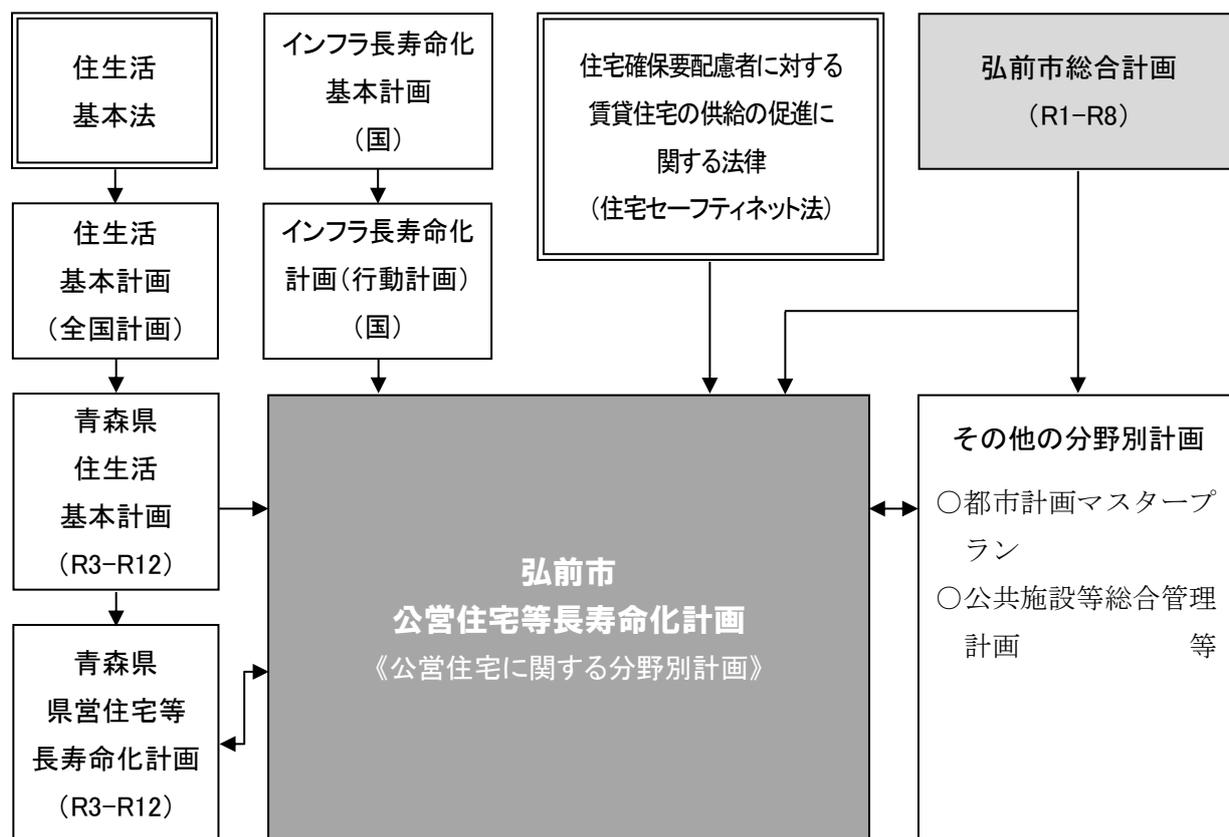


図 1-2 計画の位置付け

1-4. 計画期間

本計画は中長期的な視点から今後の公営住宅等の在り方を総合的に捉える必要があることから、令和 2 年度（2020 年度）から令和 11 年度（2029 年度）までの 10 年間を計画期間とする。

なお、社会情勢の変化への対応や事業の進捗状況を勘案し、必要に応じて概ね 5 年毎に定期的に見直しを行うものとする。

1-5. 計画フロー

本計画は、以下のフローに従って策定する。

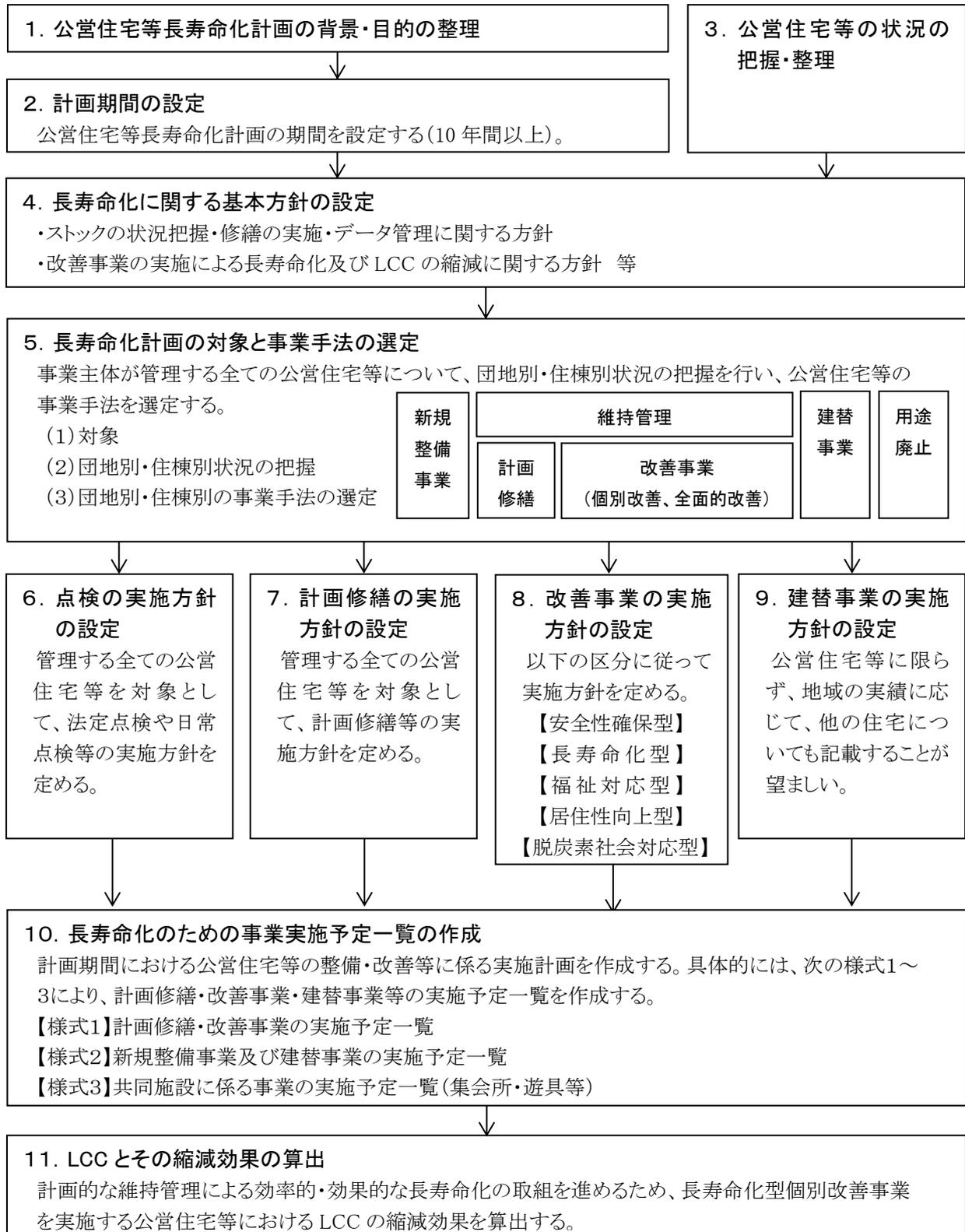


図 1-3 計画策定の方法（フロー図）

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. 市の概況

2-1. 概況

本市は、総面積が 52,420 k m²と県全体の 5.43%を占めており、青森県の南西部、津軽平野の南部に位置し、東に奥羽山脈の八甲田連峰、西に青森県最高峰の秀峰岩木山、南には秋田県にまたがり世界自然遺産に登録されている白神山地が連なっている。山々に抱かれた平野部においては、白神山地に源を発し、津軽平野を縦断し十三湖を経て日本海へ注ぐ県内最大流域面積の一級河川岩木川が、約 30 k mに及び緩やかに北流している。

平成 18 年 2 月 27 日に旧弘前市、旧岩木町、旧相馬村が合併し、現在の「弘前市」が誕生し、平野に連なる丘陵地帯に広がるりんご園地を中心として、りんごが基幹産業の一つとなっており、市町村別りんご生産量日本一を誇っている。

気候は、日本海型気候となっているが、三方が山に囲まれていることもあり、盆地のような内陸型気候に近い比較的温暖な地域であり、降水量も年間を通して大きな変動はない。

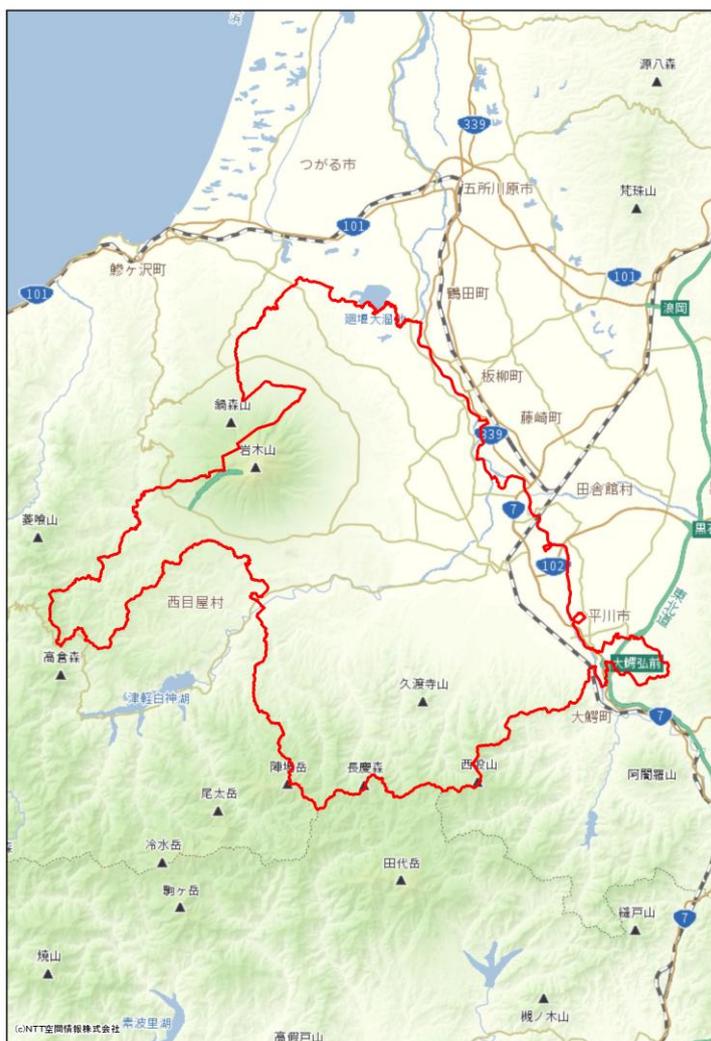


図 2-1 位置図

資料：©NTT 空間情報／©INCREMENT P CORPORATION

2-2. 人口・世帯数

(1) 人口・世帯の推移

- ・人口は、平成7年の194,197人をピークに減少に転じ、令和2年の人口は168,466人となっている。
- ・一方で、世帯数はほぼ横ばいとなっており、令和2年で71,022世帯となっている。
- ・1世帯あたりの人員は減少が続いており、令和2年で2.4人となっている。
- ・世帯構成では、「高齢夫婦世帯」及び「高齢単身世帯」が増加しており、令和2年で全世帯の24.0%が「高齢者のみの世帯」となっている。

表 2-1 人口及び世帯数の推移

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
人口(人)	191,217	194,197	193,217	189,043	183,473	177,411	168,466
伸び率(H2=1)	1.00	1.02	1.01	0.99	0.96	0.93	0.88
世帯数(世帯)	61,807	66,003	68,296	69,251	70,142	71,152	71,022
1世帯当たり人員	3.1	2.9	2.8	2.7	2.6	2.5	2.4

資料：国勢調査（各年）

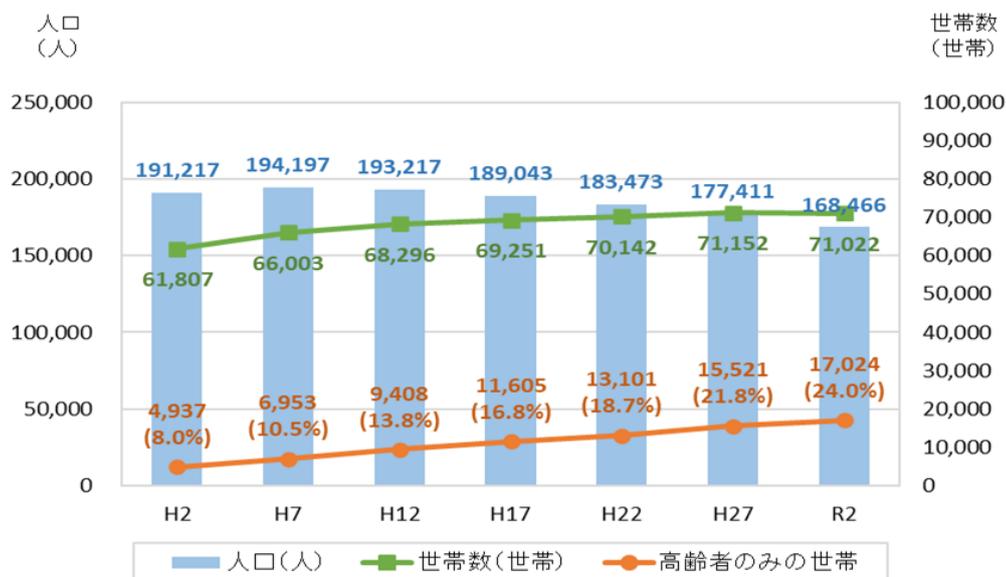


図 2-2 人口及び世帯数の推移

資料：国勢調査（各年）

表 2-2 世帯数の推移（家族類型別）

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
総世帯数世帯	61,807	66,003	68,296	69,251	70,142	71,152	71,022
一般世帯数	61,511	65,580	68,107	69,038	69,909	70,913	70,743
①65歳以上の世帯員のいる核家族世帯数	5,135	7,153	9,509	11,501	13,252	15,273	16,479
②高齢夫婦世帯数(高齢夫婦のみ)	2,452	3,541	4,682	5,523	6,092	6,874	7,405
③高齢単身世帯数(65歳以上の者1人)	2,485	3,412	4,726	6,082	7,009	8,647	9,619
高齢者のみの世帯(②+③)	4,937	6,953	9,408	11,605	13,101	15,521	17,024
総世帯数を100としたときの割合							
一般世帯数	99.5%	99.4%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.6%
①65歳以上の世帯員のいる核家族世帯数	8.3%	10.8%	13.9%	16.6%	18.9%	21.5%	23.2%
②高齢夫婦世帯数(高齢夫婦のみ)	4.0%	5.4%	6.9%	8.0%	8.7%	9.7%	10.4%
③高齢単身世帯数(65歳以上の者1人)	4.0%	5.2%	6.9%	8.8%	10.0%	12.2%	13.5%
高齢者のみの世帯(②+③)	8.0%	10.5%	13.8%	16.8%	18.7%	21.8%	24.0%

資料：国勢調査（各年）

(2) 人口動態

単年度の人口増減については、平成26年から令和5年までの10年間で、人口減で推移している。自然増減・社会増減の推移は、出生児数を死亡者数が上回る自然減少が主となっている。

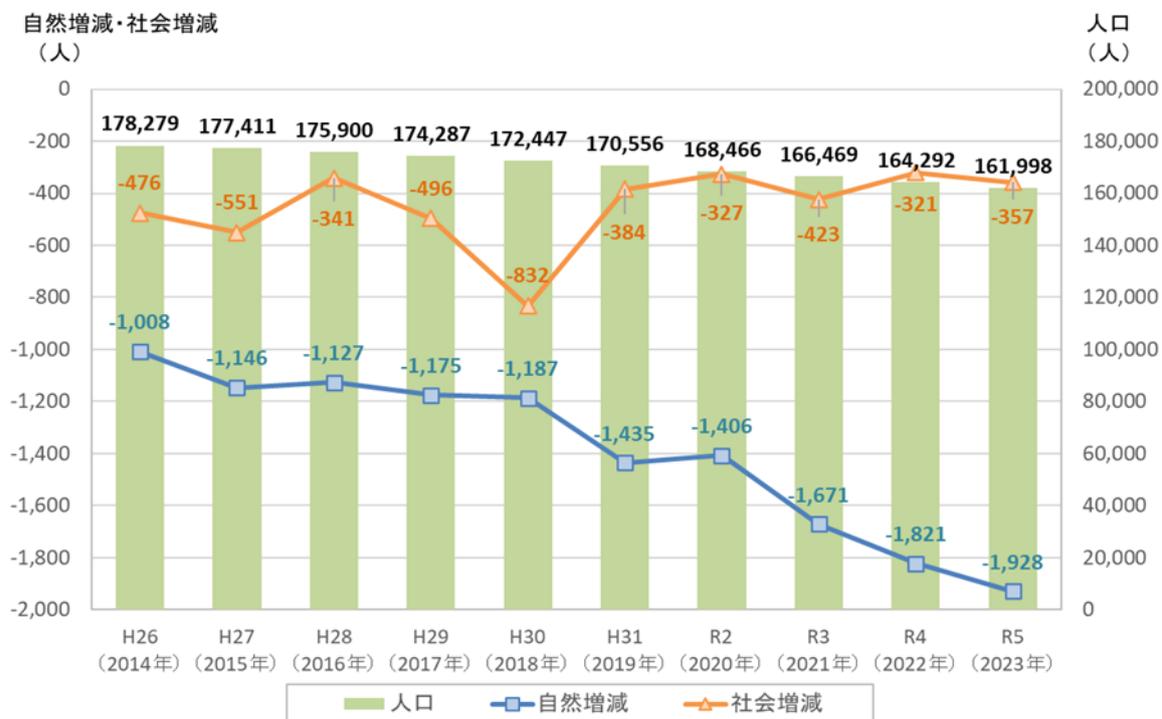


図 2-3 人口動態

※人口は市による国勢調査を基準とした推計人口（各年10月1日時点の推計人口）
推計人口＝前月の推計人口＋自然増減数（出生者数－死亡者数）＋社会増減数（転入者数－転出者数）

(3) 年齢別人口

- ・65歳以上の高齢者の人口は増加傾向であり、令和2年には市人口の32.3%となっている。
- ・一方で、15歳未満及び15～64歳の人口は減少傾向にあり、令和2年の15歳未満の人口は市人口の10.3%、15～64歳の人口は57.4%となっている。
- ・高齢者の人口が増加している一方で年少者の人口が減少傾向にあり、少子高齢化が進行していることがうかがえる。

表 2-3 年齢別人口（3区分）

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
人口(人)	191,217	194,197	193,217	189,043	183,473	177,411	168,466
年齢不詳を除いた総人口	191,044	193,860	193,130	188,982	181,413	176,302	168,466
年齢不詳	173	337	87	61	2,060	1,109	0
15歳未満	34,703	31,465	28,251	25,051	21,829	19,410	17,435
15～64歳	130,750	130,944	126,925	120,732	113,183	105,062	96,631
65歳以上	25,591	31,451	37,954	43,199	46,401	51,830	54,400
割合(%)							
15歳未満	18.2%	16.2%	14.6%	13.3%	12.0%	11.0%	10.3%
15～64歳	68.4%	67.5%	65.7%	63.9%	62.4%	59.6%	57.4%
65歳以上	13.4%	16.2%	19.7%	22.9%	25.6%	29.4%	32.3%

※総人口には年齢不詳を含む。
 ※割合は総人口から年齢不詳を除いた数を分母とし算出している。

資料：国勢調査（各年）

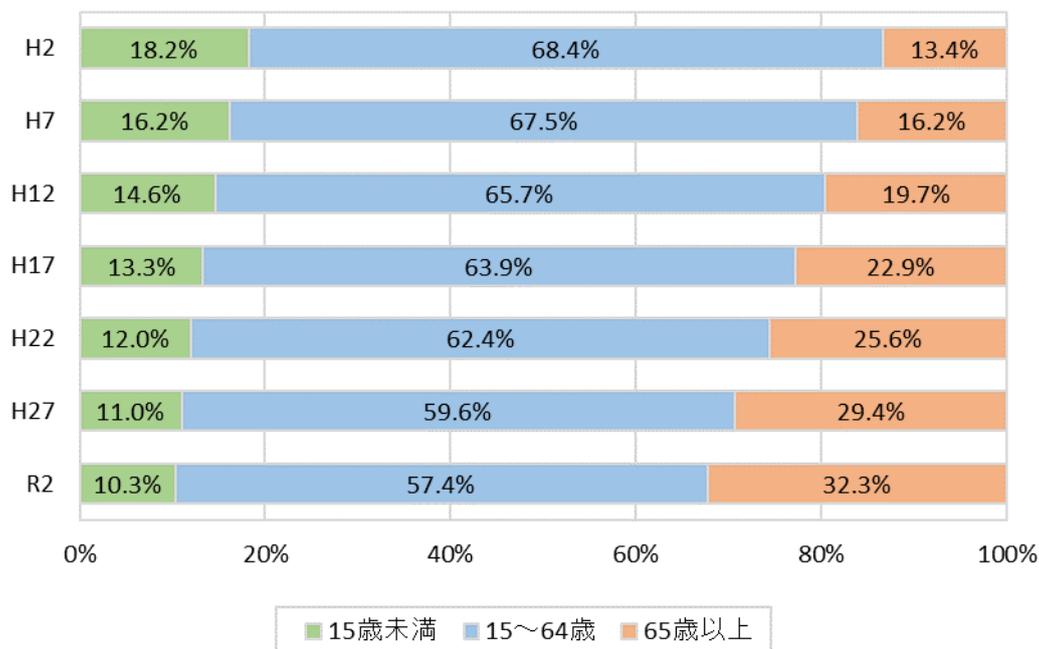


図 2-4 年齢別人口（3区分）

資料：国勢調査（各年）

(4) 将来人口

- ・将来人口では、令和2年の168,466人に対して令和32年に108,684人となり、著しい人口減少が予想されている。
- ・年齢別の将来人口では、現在の少子高齢化の傾向が今後も続くことが予想されており、令和22年には市人口に占める65歳以上の高齢者の割合が40%を超えることが予想されている。
- ・一方で、15歳未満の割合は令和32年には総人口の8%を切るまで減少することが予想されている。

表 2-4 将来人口の推移 (R2~R32)

	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32
弘前市	168,466	157,226	147,904	138,286	128,454	118,428	108,684
うち15歳未満(人)	17,435	15,215	13,356	11,572	10,591	9,633	8,607
(%)	10.3%	9.7%	9.0%	8.4%	8.2%	8.1%	7.9%
うち65歳以上(人)	54,400	54,401	54,515	53,626	53,096	51,770	49,544
(%)	32.3%	34.6%	36.9%	38.8%	41.3%	43.7%	45.6%

資料：国立社会保障・人口問題研究所 日本の市町村別将来推計人口（令和5年12月推計）

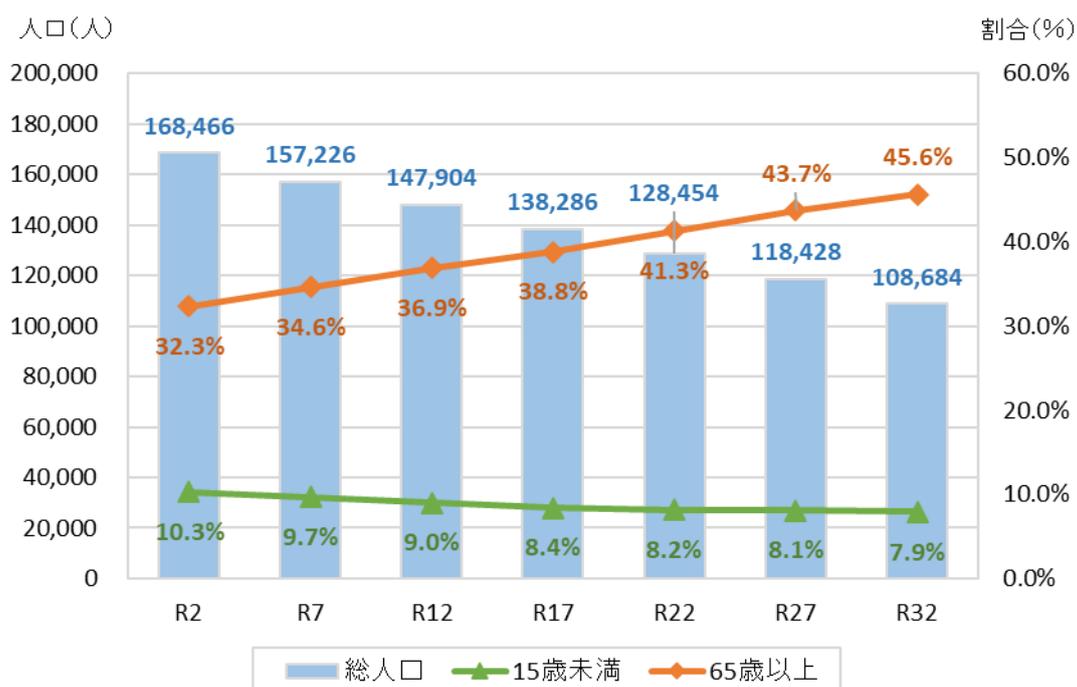


図 2-5 将来人口の推移 (R2~R32)

資料：国立社会保障・人口問題研究所 日本の市町村別将来推計人口（令和5年12月推計）

3. 市が管理する公営住宅等の状況

3-1. 管理状況

- ・市が管理する公営住宅等は、25 団地 198 棟 2,094 戸である（令和 7 年 3 月現在）。なお、各団地・住棟の管理状況を次頁に整理する。
- ・公営住宅全体の 7 割超が既に築 30 年を経過しており、耐用年限を超過している住棟は、田町団地第 1・第 2・第 3 アパート、中野第 2 アパート①・②・③棟、豊原団地第 1・第 2・第 3・第 4 アパート、松原第 1・第 2・第 3 アパート、富士見橋団地第 1・第 2 アパート、賀田団地 A・B・C・D・E 棟となっているほか、計画期間である 10 年以内に超過する住棟も複数みられる。
- ・最も古い住棟は富士見橋団地第 1・第 2 アパート（昭和 39 年建築）で、建設から 61 年を経過している。

表 3-1 公営住宅等の管理状況 (1/3) (令和 7 年 3 月現在)

団地名	棟数	住棟 番号	住棟名	地上 階数	戸数	建築 年次	耐用年限			構造		耐震基準	耐震性
							耐用年数	残年数	超過年数	耐火	構造		
山王団地	6	1	A アパート	3	12	S54	70	25		耐火	RC	旧耐震	有
		2	B アパート	3	12	S54	70	25		耐火	RC	旧耐震	有
		3	C アパート	4	16	S54	70	25		耐火	RC	旧耐震	有
		4	D アパート	3	12	S55	70	26		耐火	RC	旧耐震	有
		5	E アパート	3	18	S55	70	26		耐火	RC	旧耐震	有
		6	F アパート	3	18	S55	70	26		耐火	RC	旧耐震	有
野田団地	4	1	A アパート	4	24	S52	70	23		耐火	RC	旧耐震	有
		2	B アパート	4	24	S52	70	23		耐火	RC	旧耐震	有
		3	C アパート	4	16	S57	70	28		耐火	RC	新耐震	有
		4	D アパート	4	16	S57	70	28		耐火	RC	新耐震	有
茂森団地 (西茂森)	4	1	第1 アパート	2	4	S58	45	4		簡易耐火	PC	新耐震	有
		2	第2 アパート	2	6	S58	45	4		簡易耐火	PC	新耐震	有
		3	第3 アパート	2	4	S58	45	4		簡易耐火	PC	新耐震	有
		4	第4 アパート	2	6	S58	45	4		簡易耐火	PC	新耐震	有
茂森団地 (茂森新町)	2	1	A アパート	4	16	S58	70	29		耐火	RC	新耐震	有
		2	B アパート	3	12	S58	70	29		耐火	RC	新耐震	有
田町団地 (低層)	6	1	第1 アパート	2	4	S48	45	-6	6	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		2	第2 アパート	2	4	S48	45	-6	6	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		3	第3 アパート	2	4	S48	45	-6	6	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		4	第4 アパート	2	5	S50	45	-4	4	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		5	第5 アパート	2	5	S50	45	-4	4	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		6	第6 アパート	2	4	S48	45	-6	6	簡易耐火	CB	旧耐震	有
田町団地 (中層)	3	1	A アパート	3	18	S55	70	26		耐火	RC	旧耐震	有
		2	B アパート	3	18	S55	70	26		耐火	RC	旧耐震	有
		3	C アパート	3	18	S56	70	27		耐火	RC	旧耐震	有
浜の町団地 (浜の町東一丁目)	4	1	第1 アパート	2	6	S57	45	3		簡易耐火	PC	新耐震	有
		2	第2 アパート	2	6	S57	45	3		簡易耐火	PC	新耐震	有
		3	第3 アパート	2	6	S57	45	3		簡易耐火	PC	新耐震	有
		4	第4 アパート	2	4	S57	45	3		簡易耐火	PC	新耐震	有
浜の町団地 (浜の町東二丁目)	12	1	第1 アパート	2	6	S51	45	-3	3	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		2	第2 アパート	2	6	S51	45	-3	3	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		3	第3 アパート	2	6	S51	45	-3	3	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		4	第4 アパート	2	6	S52	45	-2	2	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		5	第5 アパート	2	6	S53	45	-1	1	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		6	第6 アパート	2	6	S53	45	-1	1	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		7	第7 アパート	2	6	S52	45	-2	2	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		8	第8 アパート	2	6	S52	45	-2	2	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		9	第9 アパート	2	6	S52	45	-2	2	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		10	第10 アパート	2	6	S52	45	-2	2	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		11	第11 アパート	2	6	S52	45	-2	2	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		12	第12 アパート	2	6	S53	45	-1	1	簡易耐火	PC	旧耐震	有
浜の町団地 (浜の町東四丁目)	4	1	A アパート	3	12	S57	70	28		耐火	RC	新耐震	有
		2	B アパート	3	18	S57	70	28		耐火	RC	新耐震	有
		3	C アパート	3	18	S56	70	27		耐火	RC	旧耐震	有
		4	D アパート	3	12	S56	70	27		耐火	RC	旧耐震	有
中野団地 (中野第2)	3	1	第2 アパート①	2	4	S49	45	-5	5	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		2	第2 アパート②	2	4	S50	45	-4	4	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		3	第2 アパート③	2	4	S50	45	-4	4	簡易耐火	PC	旧耐震	有
中野団地 (中野)	4	1	A アパート	3	12	H1	70	35		耐火	RC	新耐震	有
		2	B アパート	4	32	H1	70	35		耐火	RC	新耐震	有
		3	C アパート	4	24	H2	70	36		耐火	RC	新耐震	有
		4	D アパート	4	24	H2	70	36		耐火	RC	新耐震	有
城南団地	4	1	A アパート	3	18	S61	70	32		耐火	RC	新耐震	有
		2	B アパート	3	24	S60	70	31		耐火	RC	新耐震	有
		3	C アパート	3	12	S60	70	31		耐火	RC	新耐震	有
		4	D アパート	3	12	S61	70	32		耐火	RC	新耐震	有
豊原団地	4	1	第1 アパート	2	5	S47	45	-7	7	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		2	第2 アパート	2	5	S47	45	-7	7	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		3	第3 アパート	2	5	S46	45	-8	8	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		4	第4 アパート	2	5	S46	45	-8	8	簡易耐火	CB	旧耐震	有
石川団地	3	1	第1 アパート	2	6	S56	45	2		簡易耐火	PC	新耐震	有
		2	第2 アパート	2	8	S57	45	3		簡易耐火	PC	新耐震	有
		3	第3 アパート	2	6	S58	45	4		簡易耐火	PC	新耐震	有
緑ヶ丘団地	12	1	A アパート	3	12	H4	70	38		耐火	RC	新耐震	有
		2	B アパート	3	12	H4	70	38		耐火	RC	新耐震	有
		3	C アパート	3	12	H4	70	38		耐火	RC	新耐震	有
		4	D アパート	3	18	H6	70	40		耐火	RC	新耐震	有
		5	E アパート	3	18	H5	70	39		耐火	RC	新耐震	有
		6	F アパート	3	18	H5	70	39		耐火	RC	新耐震	有
		7	G アパート	3	18	H6	70	40		耐火	RC	新耐震	有
		8	H アパート	3	18	H6	70	40		耐火	RC	新耐震	有
		9	I アパート	3	18	H6	70	40		耐火	RC	新耐震	有
		10	J アパート	3	24	H7	70	41		耐火	RC	新耐震	有
		11	K アパート	3	21	H8	70	42		耐火	RC	新耐震	有
		12	緑ヶ丘ハウス	2	1	H6	30	0		木造	木造	新耐震	有

※耐用年限の残年数の基準日は令和 6 年 12 月 31 日時点とする。

表 3-2 公営住宅等の管理状況 (2/3) (令和7年3月現在)

団地名	棟数	住棟 番号	住棟名	地上 階数	戸数	建築 年次	耐用年限			構造		耐震基準	耐震性
							耐用年数	残年数	超過年数	耐火	構造		
松原団地	11	1	第1アパート	2	6	S50	45	-4	4	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		2	第2アパート	2	6	S51	45	-3	3	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		3	第3アパート	2	4	S51	45	-3	3	簡易耐火	PC	旧耐震	有
		4	第4アパート	2	6	S53	45	-1		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		5	第5アパート	2	4	S53	45	-1		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		6	第6アパート	2	6	S53	45	-1		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		7	第7アパート	2	4	S53	45	-1		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		8	第8アパート	2	8	S58	45	4		簡易耐火	PC	新耐震	有
		9	第9アパート	2	6	S58	45	4		簡易耐火	PC	新耐震	有
		10	第10アパート	2	6	S58	45	4		簡易耐火	PC	新耐震	有
		11	第11アパート	2	5	S58	45	4		簡易耐火	PC	新耐震	有
桔梗野団地	9	1	Aアパート	4	24	S60	70	31		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	4	16	S60	70	31		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	4	24	S62	70	33		耐火	RC	新耐震	有
		4	Dアパート	4	24	S61	70	32		耐火	RC	新耐震	有
		5	Eアパート	4	16	S61	70	32		耐火	RC	新耐震	有
		6	Fアパート	4	24	S62	70	33		耐火	RC	新耐震	有
		7	Gアパート	4	24	S62	70	33		耐火	RC	新耐震	有
		8	Hアパート	4	32	S63	70	34		耐火	RC	新耐震	有
		9	Iアパート	4	32	S63	70	34		耐火	RC	新耐震	有
樹木団地	2	1	第1アパート	2	6	S58	45	4		簡易耐火	PC	新耐震	有
		2	第2アパート	2	8	S58	45	4		簡易耐火	PC	新耐震	有
富士見橋団地	7	1	第1アパート①	1	5	S39	30	-30	30	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		2	第1アパート②	1	5	S39	30	-30	30	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		3	第2アパート①	1	4	S39	30	-30	30	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		4	第2アパート②	1	4	S39	30	-30	30	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		5	第2アパート③	1	4	S39	30	-30	30	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		6	第2アパート④	1	4	S39	30	-30	30	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		7	第2アパート⑤	1	2	S39	30	-30	30	簡易耐火	CB	旧耐震	有
城西団地 (城西二丁目)	5	1	Aアパート	3	24	H13	70	47		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	3	24	H12	70	46		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	3	18	H12	70	46		耐火	RC	新耐震	有
		4	Dアパート	3	24	H10	70	44		耐火	RC	新耐震	有
		5	Eアパート	3	24	H10	70	44		耐火	RC	新耐震	有
城西団地 (城西五丁目)	3	1	Aアパート	3	12	H13	70	47		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	3	15	H12	70	46		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	3	21	H11	70	45		耐火	RC	新耐震	有
若葉一丁目団地	7	1	第1アパート	2	3	H14	30	8		木造	木造	新耐震	有
		2	第2アパート	2	4	H14	30	8		木造	木造	新耐震	有
		3	第3アパート	1	5	H14	30	8		木造	木造	新耐震	有
		4	第4アパート	2	4	H14	30	8		木造	木造	新耐震	有
		5	第5アパート	2	3	H14	30	8		木造	木造	新耐震	有
		6	第6アパート	2	3	H14	30	8		木造	木造	新耐震	有
		7	第7アパート	2	3	H14	30	8		木造	木造	新耐震	有
大町住宅	1	1	大町住宅	6	30	H15	70	49		耐火	RC	新耐震	有
宮園団地	4	1	Aアパート	4	16	S56	70	27		耐火	RC	旧耐震	有
		2	Bアパート	4	16	S56	70	27		耐火	RC	旧耐震	有
		3	Cアパート	4	16	S59	70	30		耐火	RC	新耐震	有
		4	Dアパート	4	16	S58	70	29		耐火	RC	新耐震	有
宮園第2団地	5	1	Aアパート	4	16	H1	70	35		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	4	16	H1	70	35		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	4	16	H3	70	37		耐火	RC	新耐震	有
		4	Dアパート	4	16	H3	70	37		耐火	RC	新耐震	有
		5	Eアパート	4	16	H4	70	38		耐火	RC	新耐震	有
南城西団地	3	1	Aアパート	3	15	H9	70	43		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	3	18	H9	70	43		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	3	18	H9	70	43		耐火	RC	新耐震	有
桜ヶ丘団地	15	1	Aアパート	4	27	H16	70	50		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	4	23	H17	70	51		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	4	23	H17	70	51		耐火	RC	新耐震	有
		4	Dアパート	4	23	H19	70	53		耐火	RC	新耐震	有
		5	Eアパート	4	15	H19	70	53		耐火	RC	新耐震	有
		6	Fアパート	4	23	H21	70	55		耐火	RC	新耐震	有
		7	Gアパート	4	23	H21	70	55		耐火	RC	新耐震	有
		8	第1アパート	1	3	H17	30	11		木造	木造	新耐震	有
		9	第2アパート	1	5	H17	30	11		木造	木造	新耐震	有
		10	第3アパート	1	2	H21	30	15		木造	木造	新耐震	有
		11	第4アパート	1	4	H21	30	15		木造	木造	新耐震	有
		12	第5アパート	1	3	H21	30	15		木造	木造	新耐震	有
		13	第6アパート	1	4	H22	30	16		木造	木造	新耐震	有
		14	第7アパート	1	4	H22	30	16		木造	木造	新耐震	有
		15	第8アパート	1	3	H22	30	16		木造	木造	新耐震	有
駅前住宅	2	1	住宅(1期工事)	9	32	S60	70	31		耐火	SRC	新耐震	有
		2	住宅(2期工事)	9	64	H1	70	35		耐火	SRC	新耐震	有
青葉団地	2	1	Aアパート	10	78	H28	70	62		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	6	42	H30	70	64		耐火	RC	新耐震	有

※耐用年限の残年数の基準日は令和6年12月31日時点とする。

表 3-3 公営住宅等の管理状況 (3/3) (令和7年3月現在)

団地名	棟数	住棟 番号	住棟名	地上 階数	戸数	建築 年次	耐用年限			構造		耐震基準	耐震性
							耐用年数	残年数	超過年数	耐火	構造		
賀田団地	43	1	A棟	2	1	S62	30	-7	7	木造	木造	新耐震	有
		2	B棟	2	1	S62	30	-7	7	木造	木造	新耐震	有
		3	C棟	2	1	S62	30	-7	7	木造	木造	新耐震	有
		4	D棟	2	1	S62	30	-7	7	木造	木造	新耐震	有
		5	E棟	2	1	S62	30	-7	7	木造	木造	新耐震	有
		6	F棟	2	1	S63	30	-6	6	木造	木造	新耐震	有
		7	G棟	2	1	S63	30	-6	6	木造	木造	新耐震	有
		8	H棟	2	1	S63	30	-6	6	木造	木造	新耐震	有
		9	I棟	2	1	S63	30	-6	6	木造	木造	新耐震	有
		10	J棟	2	1	S63	30	-6	6	木造	木造	新耐震	有
		11	K棟	2	1	S63	30	-6	6	木造	木造	新耐震	有
		12	L棟	2	1	S63	30	-6	6	木造	木造	新耐震	有
		13	M棟	2	1	S63	30	-6	6	木造	木造	新耐震	有
		14	N棟	2	1	S63	30	-6	6	木造	木造	新耐震	有
		15	O棟	2	1	S63	30	-6	6	木造	木造	新耐震	有
		16	P棟	2	1	S63	30	-6	6	木造	木造	新耐震	有
		17	Q棟	2	1	S63	30	-6	6	木造	木造	新耐震	有
		18	R棟	2	1	S63	30	-6	6	木造	木造	新耐震	有
		19	S棟	2	1	S63	30	-6	6	木造	木造	新耐震	有
		20	T棟	2	1	H1	30	-5	5	木造	木造	新耐震	有
		21	U棟	2	1	H1	30	-5	5	木造	木造	新耐震	有
		22	V棟	2	1	H4	30	-2	2	木造	木造	新耐震	有
		23	W棟	2	1	H4	30	-2	2	木造	木造	新耐震	有
		24	X棟	2	1	H4	30	-2	2	木造	木造	新耐震	有
		25	Y棟	2	1	H4	30	-2	2	木造	木造	新耐震	有
		26	Z棟	2	1	H4	30	-2	2	木造	木造	新耐震	有
		27	α棟	2	1	H4	30	-2	2	木造	木造	新耐震	有
		28	α1棟	2	1	H5	30	-1	1	木造	木造	新耐震	有
		29	α2棟	2	1	H5	30	-1	1	木造	木造	新耐震	有
		30	夢1棟	2	1	H8	30	2		木造	木造	新耐震	有
		31	夢2棟	2	1	H8	30	2		木造	木造	新耐震	有
		32	夢3棟	2	1	H8	30	2		木造	木造	新耐震	有
		33	夢4棟	2	1	H8	30	2		木造	木造	新耐震	有
		34	夢5棟	2	1	H8	30	2		木造	木造	新耐震	有
		35	夢6棟	2	1	H8	30	2		木造	木造	新耐震	有
		36	彩1棟	2	1	H8	30	2		木造	木造	新耐震	有
		37	彩2棟	2	1	H8	30	2		木造	木造	新耐震	有
		38	彩3棟	2	1	H8	30	2		木造	木造	新耐震	有
		39	彩4棟	2	1	H8	30	2		木造	木造	新耐震	有
		40	彩5棟	2	1	H8	30	2		木造	木造	新耐震	有
		41	彩6棟	2	1	H8	30	2		木造	木造	新耐震	有
		42	彩7棟	2	1	H8	30	2		木造	木造	新耐震	有
		43	浪漫棟	3	18	H1	70	35		耐火	RC	新耐震	有
安田団地	4	1	81太陽棟	3	12	S56	70	27		耐火	RC	旧耐震	有
		2	81あすなろ棟	3	12	S56	70	27		耐火	RC	旧耐震	有
		3	82太陽棟	3	12	S58	70	29		耐火	RC	新耐震	有
		4	82あすなろ棟	4	16	S58	70	29		耐火	RC	新耐震	有

※耐用年限の残年数の基準日は令和6年12月31日時点とする。

3-2. 立地状況

- ・周辺1km圏内に小中学校、主要な医療機関・商業施設が立地しているのは、山王団地、野田団地、茂森団地（茂森新町）、田町団地（低層）、田町団地（中層）、中野団地（中野第2）、中野団地（中野）、豊原団地、松原団地、桔梗野団地、樹木団地、城西団地（城西二丁目）、城西団地（城西五丁目）、南城西団地、賀田団地となっており、利便性が高い。
- ・敷地面積が5,000㎡以下の団地は、豊原団地、石川団地、樹木団地、富士見橋団地、大町住宅となっている。

表3-4 公営住宅等の立地状況（令和7年3月現在）

■立地状況				1km圏内								
団地名	住棟数	戸数	法規制	敷地概要	公共交通の状況			周辺施設				
			用途地域 建ぺい率/容積率	敷地面積 ㎡	最寄駅 (JR)	距離	バス停	距離	小学校	中学校	医療機関	商業施設
山王団地	6	88	第一種中高層住居専用地域 6.0/2.00	10,563	弘前駅	1,800m	横町	491m	○	○	○	○
野田団地	4	80	第一種住居地域 6.0/2.00 第二種住居地域 6.0/2.00	8,985	弘前駅	1,400m	保健センター前	162m	○	○	○	○
茂森団地 (西茂森)	4	20	第一種低層住居専用地域 6.0/1.50 第一種中高層住居専用地域 6.0/2.00	10,282	弘前駅	3,000m	茂森新町	339m	○	×	○	×
茂森団地 (茂森新町)	2	28	第一種低層住居専用地域 6.0/1.50		弘前駅	3,400m	山観通り	369m	○	○	○	×
田町団地 (低層)	6	26	第一種低層住居専用地域 6.0/1.50	10,715	弘前駅	2,100m	田町四丁目	173m	○	○	○	○
田町団地 (中層)	3	54	第一種低層住居専用地域 6.0/1.50		弘前駅	2,200m	田町四丁目	210m	○	○	○	○
浜の町団地 (浜の町東一丁目)	4	22	第一種低層住居専用地域 5.0/8.0	21,377	弘前駅	3,900m	神社前	71m	○	×	○	○
浜の町団地 (浜の町東二丁目)	12	72	第一種中高層住居専用地域 6.0/2.00		弘前駅	4,200m	浜の町二丁目	142m	○	×	○	○
浜の町団地 (浜の町東四丁目)	4	60	第一種低層住居専用地域 5.0/8.0		弘前駅	3,800m	市営住宅前	46m	○	×	○	○
中野団地 (中野第2)	3	12	第一種中高層住居専用地域 6.0/2.00	14,873	弘前駅	2,800m	中野	104m	○	○	○	○
中野団地 (中野)	4	92	第一種中高層住居専用地域 6.0/2.00		弘前駅	2,900m	中野	213m	○	○	○	○
城南団地	4	66	第一種低層住居専用地域 6.0/1.50 第二種低層住居専用地域 6.0/1.50	9,464	弘前駅	3,600m	実業高校前	469m	×	○	○	○
豊原団地	4	20	第一種中高層住居専用地域 6.0/2.00	2,217	弘前駅	2,800m	北園町	132m	○	○	○	○
石川団地	3	20	市街化調整区域 7.0/2.00	3,174	石川駅	1,200m	中央石川	366m	○	○	○	×
緑ヶ丘団地	12	190	第一種低層住居専用地域 5.0/8.0 第二種低層住居専用地域 5.0/8.0	32,639	弘前駅	3,800m	市営住宅南口	37m	×	○	○	○
松原団地	11	61	第一種中高層住居専用地域 6.0/2.00	7,640	弘前駅	4,400m	松原	129m	○	○	○	○
桔梗野団地	9	216	第一種中高層住居専用地域 6.0/2.00	24,185	弘前駅	2,700m	四中校前	184m	○	○	○	○
樹木団地	2	14	第一種低層住居専用地域 6.0/1.50	2,256	弘前駅	3,000m	四中校前	106m	○	○	○	○
富士見橋団地	7	28	第一種住居地域 6.0/2.00	4,487	弘前駅	3,300m	栄町一丁目	49m	○	×	○	○
城西団地 (城西二丁目)	5	114	第一種低層住居専用地域 6.0/1.50	29,488	弘前駅	4,100m	城西二丁目	403m	○	○	○	○
城西団地 (城西五丁目)	3	48	第一種低層住居専用地域 6.0/1.50 第一種中高層住居専用地域 6.0/2.00		弘前駅	3,400m	南城西	331m	○	○	○	○
若業一丁目団地	7	25	第一種低層住居専用地域 5.0/8.0	8,071	弘前駅	4,000m	ゴールドバック前	169m	×	○	○	○
大町住宅	1	30	商業地域 8.0/4.00	892	弘前駅	500m	大町二丁目	170m	○	×	○	○
宮園団地	4	64	第一種中高層住居専用地域 6.0/2.00	6,944	撫牛子駅	2,600m	宮園市営住宅前	31m	○	×	○	○
宮園第2団地	5	80	第二種住居地域 6.0/2.00	9,038	撫牛子駅	1,800m	神田	165m	○	×	○	○
南城西団地	3	51	第一種低層住居専用地域 6.0/1.50 第二種中高層住居専用地域 6.0/2.00	7,333	弘前駅	3,500m	南城西	127m	○	○	○	○
桜ヶ丘団地	15	185	第一種低層住居専用地域 5.0/8.0 指定なし(市街化調整区域) 7.0/2.00	35,607	弘前駅	4,300m	県営住宅前	186m	×	×	○	○
駅前住宅	2	96	商業地域 8.0/4.00	5,114	弘前駅	550m	大町一丁目	194m	○	×	○	○
青葉団地	2	120	第一種住居地域 6.0/2.00 準工業地域 6.0/2.00	7,100	弘前駅	1,000m	中央松森町	238m	○	×	○	○
賀田団地	43	60	第一種住居地域 6.0/2.00	9,303	弘前駅	6,900m	津軽中学校通り	545m	○	○	○	○
安田団地	4	52	都市計画区域外	6,838	弘前駅	7,500m	野崎入口	177m	×	×	×	○

3-3. 居住水準

(1) 住戸の状況

- ・ 居住面積は、全住戸で最低居住面積水準2人相当以上（30㎡）を確保している。
- ・ 地上3階以上の住棟は84棟あるが、エレベーターが設置されている住棟は、大町住宅、桜ヶ丘団地、駅前住宅、青葉団地の12棟のみとなっている。
- ・ 排水方式は全棟で水洗化されている。給湯設備が整っている住棟は、緑ヶ丘団地、城西団地（城西二丁目・城西五丁目）、若葉一丁目団地、大町住宅、南城西団地、桜ヶ丘団地、駅前住宅、青葉団地、賀田団地の浪漫棟、安田団地の55棟となっており、駅前住宅の住宅（1期工事）及び安田団地を除く住棟がいずれも平成元年以降に建設されたものである。
- ・ 富士見橋団地には、浴室が設置されていない。

表 3-5 公営住宅等の居住水準 (1/4) (令和 7 年 3 月現在)

■居住水準

団地名	棟数	住棟名	戸数	建設 年次	専用 面積 (㎡)	最低居住面積水準			間取り	バリアフリー性		設備状況				
						最低 居住水準	誘導 居住水準	間取り		E V ※(-)は 2階以下	洋式 便所	給湯	給水	排水	浴室	ガス方式
山王団地	6	A アパート	12	S54	59.00㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
		B アパート	12	S54	59.00㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
		C アパート	16	S54	59.00㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
		D アパート	10	S55	57.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
			2		63.60㎡	4人相当	2人相当	2LDK	無	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		E アパート	18	S55	57.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
F アパート	18	S55	57.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス			
野田団地	4	A アパート	24	S52	56.40㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		B アパート	24	S52	54.30㎡	4人相当	単身相当	3DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		C アパート	16	S57	62.50㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		D アパート	16	S57	59.40㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
茂森団地 (西茂森)	4	第1 アパート	4	S58	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第2 アパート	6	S58	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第3 アパート	4	S58	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第4 アパート	6	S58	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
茂森団地 (茂森新町)	2	A アパート	16	S58	59.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
		B アパート	12	S58	59.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
田町団地 (低層)	6	第1 アパート	4	S48	44.90㎡	3人相当	単身相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		第2 アパート	4	S48	44.90㎡	3人相当	単身相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		第3 アパート	4	S48	44.90㎡	3人相当	単身相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		第4 アパート	5	S50	49.60㎡	3人相当	単身相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		第5 アパート	5	S50	49.60㎡	3人相当	単身相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		第6 アパート	4	S48	44.90㎡	3人相当	単身相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
田町団地 (中層)	3	A アパート	18	S55	60.20㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス	
		B アパート	18	S55	57.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス	
		C アパート	18	S56	58.70㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス	
浜の町団地 (浜の町東一丁目)	4	第1 アパート	6	S57	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第2 アパート	6	S57	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第3 アパート	6	S57	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第4 アパート	4	S57	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
浜の町団地 (浜の町東二丁目)	12	第1 アパート	6	S51	55.40㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第2 アパート	6	S51	55.40㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第3 アパート	6	S51	55.40㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第4 アパート	6	S52	55.40㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第5 アパート	6	S53	59.20㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第6 アパート	6	S53	59.20㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第7 アパート	6	S52	55.40㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第8 アパート	6	S52	55.40㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第9 アパート	6	S52	55.40㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第10 アパート	6	S52	55.40㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
浜の町団地 (浜の町東四丁目)	4	A アパート	8	S57	59.40㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
			4		65.90㎡	4人相当	2人相当	2LDK	無	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		B アパート	18	S57	59.40㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
			18		58.70㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
中野団地 (中野第2)	3	第2 アパート①	4	S49	46.10㎡	3人相当	単身相当	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		第2 アパート②	4	S50	49.60㎡	3人相当	単身相当	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		第2 アパート③	4		49.60㎡	3人相当	単身相当	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス	
中野団地 (中野)	4	A アパート	4	H1	52.80㎡	4人相当	単身相当	2DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
			4		63.60㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
			4		67.30㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
			4		52.80㎡	4人相当	単身相当	2DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
		B アパート	16	H1	60.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
			2		63.60㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
			10		67.30㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
			24		H2	59.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス
D アパート	24	H2	59.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス			
城南団地	4	A アパート	18	S61	59.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
			12		47.10㎡	3人相当	単身相当	2DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		B アパート	12	S60	59.80㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
			12		62.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
D アパート	6	S61	47.10㎡	3人相当	単身相当	2DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス			
	6		59.80㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス			
豊原団地	4	第1 アパート	5	S47	39.70㎡	2人相当	水準未満	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第2 アパート	5	S47	39.70㎡	2人相当	水準未満	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第3 アパート	5	S46	39.90㎡	2人相当	水準未満	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第4 アパート	5	S46	39.90㎡	2人相当	水準未満	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
石川団地	3	第1 アパート	6	S56	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第2 アパート	8	S57	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	
		第3 アパート	6	S58	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	L P ガス	

表 3-6 公営住宅等の居住水準 (2/4) (令和 7 年 3 月現在)

団地名	棟数	住棟名	戸数	建設 年次	専用 面積 (㎡)	最低居住面積水準			間取り	設備状況					
						最低 居住水準	誘導 居住水準	E V ※(-)は 2階以下		洋式 便所	給湯	給水	排水	浴室	ガス方式
緑ヶ丘団地	12	A アパート	12	H4	61.60㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	L P ガス
		B アパート	12	H4	61.60㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	L P ガス
		C アパート	12	H4	61.60㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	L P ガス
		D アパート	2	H6	52.30㎡	4人相当	単身相当	2DK	無	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	L P ガス
			6		54.80㎡	4人相当	2人相当	3DK							
			10		64.70㎡	4人相当	2人相当	3DK							
		E アパート	2	H5	52.30㎡	4人相当	単身相当	2DK	無	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	L P ガス
			6		54.80㎡	4人相当	単身相当	2DK							
			10		64.70㎡	4人相当	2人相当	3DK							
		F アパート	2	H5	52.30㎡	4人相当	単身相当	2DK	無	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	L P ガス
			6		54.80㎡	4人相当	単身相当	2DK							
			10		64.70㎡	4人相当	2人相当	3DK							
		G アパート	2	H6	52.30㎡	4人相当	単身相当	2DK	無	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	L P ガス
			6		54.80㎡	4人相当	単身相当	2DK							
			10		64.70㎡	4人相当	2人相当	3DK							
		H アパート	2	H6	52.30㎡	4人相当	単身相当	2DK	無	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	L P ガス
			6		54.80㎡	4人相当	単身相当	2DK							
10	64.70㎡		4人相当		2人相当	3DK									
I アパート	2	H6	52.30㎡	4人相当	単身相当	2DK	無	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	L P ガス		
	6		54.80㎡	4人相当	単身相当	2DK									
	10		64.70㎡	4人相当	2人相当	3DK									
J アパート	24	H7	68.50㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	L P ガス		
K アパート	17	H8	72.80㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	L P ガス		
	4		72.80㎡	4人相当	2人相当	2LDK									
緑ヶ丘ハウス	1	H6	72.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	L P ガス		
松原団地	11	第1 アパート	6	S50	49.60㎡	3人相当	単身相当	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス
		第2 アパート	6	S51	49.60㎡	3人相当	単身相当	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス
		第3 アパート	4	S51	49.60㎡	3人相当	単身相当	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス
		第4 アパート	6	S53	59.20㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス
		第5 アパート	4	S53	59.20㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス
		第6 アパート	6	S53	59.20㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス
		第7 アパート	4	S53	59.20㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス
		第8 アパート	8	S58	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス、 L P ガス
		第9 アパート	6	S58	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス、 L P ガス
		第10 アパート	6	S58	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス、 L P ガス
		第11 アパート	5	S58	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス、 L P ガス
桔梗野団地	9	A アパート	24	S60	59.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
		B アパート	16	S60	59.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
		C アパート	24	S62	59.80㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
		D アパート	12	S61	47.10㎡	3人相当	単身相当	2DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			12		59.80㎡	4人相当	2人相当	3DK							
		E アパート	8	S61	47.10㎡	3人相当	単身相当	2DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			8		59.80㎡	4人相当	2人相当	3DK							
		F アパート	6	S62	44.40㎡	3人相当	単身相当	2DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			18		59.90㎡	4人相当	2人相当	3DK							
		G アパート	6	S62	44.40㎡	3人相当	単身相当	2DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			18		59.90㎡	4人相当	2人相当	3DK							
H アパート	31	S63	59.80㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス		
	1		64.80㎡	4人相当	2人相当	2LDK									
I アパート	15	S63	59.80㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス		
	16		61.80㎡	4人相当	2人相当	3DK									
	1		64.80㎡	4人相当	2人相当	2LDK									
樹木団地	2	第1 アパート	6	S58	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス
		第2 アパート	8	S58	64.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	有	都市ガス
富士見橋団地	7	第1 アパート①	5	S39	36.30㎡	2人相当	水準未滿	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	無	L P ガス
		第1 アパート②	5	S39	36.30㎡	2人相当	水準未滿	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	無	L P ガス
		第2 アパート①	4	S39	31.23㎡	2人相当	水準未滿	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	無	L P ガス
		第2 アパート②	4	S39	31.23㎡	2人相当	水準未滿	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	無	L P ガス
		第2 アパート③	4	S39	31.23㎡	2人相当	水準未滿	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	無	L P ガス
		第2 アパート④	4	S39	31.23㎡	2人相当	水準未滿	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	無	L P ガス
城西団地 (城西二丁目)	5	A アパート	4	H13	61.00㎡	4人相当	2人相当	2DK	無	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			12		72.00㎡	4人相当	2人相当	3DK							
			8		72.00㎡	4人相当	2人相当	3DK							
		B アパート	4	H12	61.00㎡	4人相当	2人相当	2DK	無	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			20		72.00㎡	4人相当	2人相当	3DK							
			6		59.20㎡	4人相当	2人相当	2DK							
		C アパート	3	H12	61.00㎡	4人相当	2人相当	2DK	無	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			9		72.00㎡	4人相当	2人相当	3DK							
			4		61.00㎡	4人相当	2人相当	2DK							
		D アパート	4	H10	61.00㎡	4人相当	2人相当	2DK	無	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			20		72.00㎡	4人相当	2人相当	3DK							
			4		61.00㎡	4人相当	2人相当	2DK							
		E アパート	4	H10	61.00㎡	4人相当	2人相当	2DK	無	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
20	72.00㎡		4人相当		2人相当	3DK									

表 3-7 公営住宅等の居住水準 (3/4) (令和 7 年 3 月現在)

団地名	棟数	住棟名	戸数	建設 年次	専用 面積 (㎡)	最低居住面積水準			間取り	E V ※(-)は 2階以下		設備状況				
						最低 居住水準	誘導 居住水準	間取り		洋式 便所	給湯	給水	排水	浴室	ガス方式	
城西団地 (城西五丁目)	3	Aアパート	2	H13	61.00㎡	4人相当	2人相当	2DK	無	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス	
			6		72.00㎡	4人相当	2人相当	3DK								
			4		72.00㎡	4人相当	2人相当	3DK								
		Bアパート	1	H12	59.20㎡	4人相当	2人相当	2DK								
			2		61.00㎡	4人相当	2人相当	2DK								
			12		72.00㎡	4人相当	2人相当	3DK								
	Cアパート	3	H11	61.00㎡	4人相当	2人相当	2DK									
		18		72.00㎡	4人相当	2人相当	3DK									
若葉一丁目団地	7	第1アパート	3	H14	79.60㎡	4人相当	3人相当	3DK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		第2アパート	4	H14	79.60㎡	4人相当	3人相当	3DK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		第3アパート	5	H14	54.60㎡	4人相当	単身相当	2DK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		第4アパート	4	H14	79.60㎡	4人相当	3人相当	3DK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		第5アパート	3	H14	79.60㎡	4人相当	3人相当	3DK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		第6アパート	3	H14	79.20㎡	4人相当	3人相当	3DK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	都市ガス	
		第7アパート	3	H14	79.20㎡	4人相当	3人相当	3DK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	都市ガス	
大町住宅	1	大町住宅	5	H15	43.20㎡	3人相当	単身相当	1LDK	有	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス	
			5	H15	63.20㎡	4人相当	2人相当	2LDK								
			15	H15	64.80㎡	4人相当	2人相当	2LDK								
			5	H15	65.50㎡	4人相当	2人相当	2LDK								
宮園団地	4	Aアパート	16	S56	58.70㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
		Bアパート	16	S56	58.70㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
		Cアパート	14	S59	59.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
			2		66.30㎡	4人相当	2人相当	2LDK								
		Dアパート	14	S58	59.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	加圧給水方式	水洗	有	都市ガス	
			2		66.30㎡	4人相当	2人相当	2LDK								
宮園第2団地	5	Aアパート	16	H1	60.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス	
		Bアパート	16	H1	60.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス	
		Cアパート	16	H3	60.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス	
		Dアパート	16	H3	60.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス	
		Eアパート	16	H4	60.90㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス	
南城西団地	3	Aアパート	5	H9	58.70㎡	4人相当	2人相当	2DK	無	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス	
			10		70.10㎡	4人相当	2人相当	3DK								
		Bアパート	8	H9	58.70㎡	4人相当	2人相当	2DK								
			10		70.10㎡	4人相当	2人相当	3DK								
		Cアパート	6	H9	58.70㎡	4人相当	2人相当	2DK								
			12		70.10㎡	4人相当	2人相当	3DK								
桜ヶ丘団地	15	Aアパート	11	H16	57.80㎡	4人相当	2人相当	2DK	有	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	LPガス	
			16		73.10㎡	4人相当	2人相当	3DK								
			23		73.10㎡	4人相当	2人相当	3DK								
		Bアパート	7	H17	57.80㎡	4人相当	2人相当	2DK								
			16		73.10㎡	4人相当	2人相当	3DK								
		Cアパート	11	H19	57.80㎡	4人相当	2人相当	2DK								
			12		73.10㎡	4人相当	2人相当	3DK								
		Dアパート	11	H19	57.80㎡	4人相当	2人相当	2DK								
			12		73.10㎡	4人相当	2人相当	3DK								
		Eアパート	15	H19	73.10㎡	4人相当	2人相当	3DK								
			23		H21	73.10㎡	4人相当	2人相当							3DK	
		Fアパート	23	H21	73.10㎡	4人相当	2人相当	3DK								
			20		H21	57.80㎡	4人相当	2人相当							2DK	
		Gアパート	3	H21	57.80㎡	4人相当	2人相当	2DK								
			20		73.10㎡	4人相当	2人相当	3DK								
第1アパート	3	H17	54.60㎡	4人相当	単身相当	2DK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	LPガス			
	5		54.60㎡	4人相当	単身相当	2DK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	LPガス			
	2		H21	46.50㎡	3人相当	単身相当	1LDK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	LPガス		
	4		H21	46.50㎡	3人相当	単身相当	1LDK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	LPガス		
	3		H21	46.50㎡	3人相当	単身相当	1LDK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	LPガス		
	4		H22	46.50㎡	3人相当	単身相当	1LDK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	LPガス		
	4		H22	46.50㎡	3人相当	単身相当	1LDK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	LPガス		
	3		H22	46.50㎡	3人相当	単身相当	1LDK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	LPガス		
駅前住宅	2	住宅(1期工事)	16	S60	66.35㎡	4人相当	2人相当	3LDK	有	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス	
			8		56.24㎡	4人相当	2人相当	3DK								
			8		45.51㎡	3人相当	単身相当	2DK								
		住宅(2期工事)	16	H1	63.63㎡	4人相当	2人相当	3LDK								
			32		55.58㎡	4人相当	2人相当	3DK								
16	46.08㎡	3人相当	単身相当	2DK												
青葉団地	2	Aアパート	29	H28	55.68㎡	4人相当	2人相当	1LDK	有	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス	
			30		64.10㎡	4人相当	2人相当	2LDK								
			9		75.36㎡	4人相当	3人相当	3LDK								
			10		64.10㎡	4人相当	2人相当	2LDK								
			14		55.68㎡	4人相当	2人相当	1LDK								
		Bアパート	2	H30	59.61㎡	4人相当	2人相当	1LDK								
			2		59.76㎡	4人相当	2人相当	1LDK								
			18		64.10㎡	4人相当	2人相当	2LDK								
			6		75.36㎡	4人相当	3人相当	3LDK								

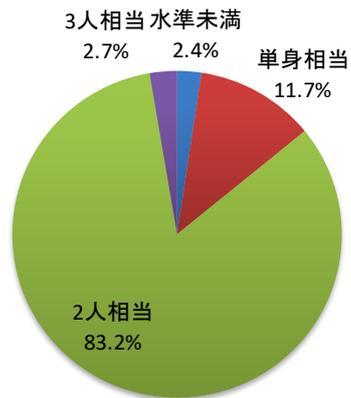
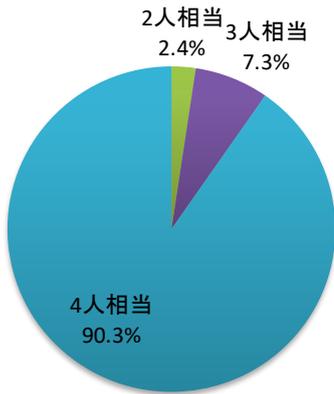
※桜ヶ丘団地のBアパート、Eアパート、GアパートはいずれもE Vが設置された住棟と連絡している。

表 3-8 公営住宅等の居住水準 (4/4) (令和 7 年 3 月現在)

団地名	棟数	住棟名	戸数	建設年次	専用面積 (㎡)	最低居住面積水準		間取り	設備状況		設備状況				
						最低居住水準	誘導居住水準		E V ※(-)は 2階以下	洋式便所	給湯	給水	排水	浴室	ガス方式
賀田団地	43	A棟	1	S62	71.20㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		B棟	1	S62	71.20㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		C棟	1	S62	71.20㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		D棟	1	S62	71.20㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		E棟	1	S62	71.20㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		F棟	1	S63	71.20㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		G棟	1	S63	71.20㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		H棟	1	S63	71.20㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		I棟	1	S63	71.20㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		J棟	1	S63	71.20㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		K棟	1	S63	71.20㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		L棟	1	S63	71.20㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		M棟	1	S63	71.20㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		N棟	1	S63	71.20㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		O棟	1	S63	78.10㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		P棟	1	S63	78.10㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		Q棟	1	S63	78.10㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		R棟	1	S63	78.10㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		S棟	1	S63	78.10㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		T棟	1	H1	78.10㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		U棟	1	H1	78.10㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		V棟	1	H4	78.70㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		W棟	1	H4	78.70㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		X棟	1	H4	78.70㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		Y棟	1	H4	78.70㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		Z棟	1	H4	78.70㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		α棟	1	H4	78.70㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		α 1棟	1	H5	78.70㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		α 2棟	1	H5	78.70㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		夢 1棟	1	H8	78.80㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		夢 2棟	1	H8	78.80㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
		夢 3棟	1	H8	78.80㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス
夢 4棟	1	H8	78.80㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス		
夢 5棟	1	H8	78.80㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス		
夢 6棟	1	H8	78.80㎡	4人相当	3人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス		
彩 1棟	1	H8	73.80㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス		
彩 2棟	1	H8	73.80㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス		
彩 3棟	1	H8	73.80㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス		
彩 4棟	1	H8	73.80㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス		
彩 5棟	1	H8	73.80㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス		
彩 6棟	1	H8	73.80㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス		
彩 7棟	1	H8	73.80㎡	4人相当	2人相当	3LDK	—	○	無	水道直結	水洗	有	LPガス		
浪漫棟	18	H1	65.00㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	LPガス		
安田団地	4	81太陽棟	12	S56	59.20㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	LPガス
81あすなろ棟		12	S56	59.20㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	LPガス	
82太陽棟		12	S58	59.20㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	LPガス	
82あすなろ棟		16	S58	59.20㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	LPガス	

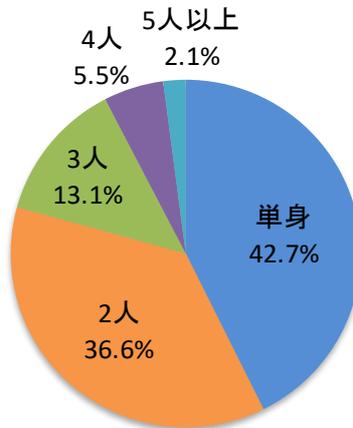
【居住面積水準】

- ・居住面積は、全住戸のうち、最低居住面積水準で4人相当(50㎡)を確保している住戸が90.3%、誘導居住面積水準(都市居住型)で2人相当(55㎡)を確保している住戸が83.2%を占めている。
- ・入居者の世帯構成人員は、単身・2人世帯が79.3%となっていることから、入居世帯に対応した誘導居住面積水準(都市居住型)を満たす住戸が確保されている。



【最低居住面積水準別の住戸割合】

【誘導居住面積水準(都市居住型)別の住戸割合】



【参考：入居者の世帯構成人員】

図 3-1 居住面積水準

<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:㎡)			
		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	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
	<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	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) 共同施設の状況

- ・ 駐車場は下表に示すように 29 施設ある。
- ・ 集会所、駐車場、駐輪場、物置の全ての共同施設が整備されている団地は、中野団地（中野）、緑ヶ丘団地、城西団地（城西二丁目）、城西団地（城西五丁目）、大町住宅、宮園第 2 団地、桜ヶ丘団地、青葉団地、安田団地となっている。

表 3-9 公営住宅等の居住水準（共同施設）（令和 7 年 3 月現在）

■居住水準（共同施設）

団地名	所在地	住棟数	戸数	共同施設			
				集会所	駐車場	駐輪場	物置
山王団地	山王町8番地1 ほか	6	88	有	有	無	有
野田団地	野田一丁目11番地1 ほか	4	80	有	有	無	有
茂森団地 （西茂森）	西茂森二丁目13番地1	4	20	無	有	無	有
茂森団地 （茂森新町）	茂森新町一丁目8番地24	2	28	有	有	無	有
田町団地 （低層）	田町四丁目4番地10 ほか	6	26	有	有*	無	有
田町団地 （中層）	田町四丁目3番地4	3	54	有	有*	無	有
浜の町団地 （浜の町東一丁目）	浜の町東一丁目4番地3	4	22	無	有	無	有
浜の町団地 （浜の町東二丁目）	浜の町東二丁目2番地7	12	72	有	有	無	有
浜の町団地 （浜の町東四丁目）	浜の町東四丁目3番地13	4	60	有	有	無	有
中野団地 （中野第2）	中野二丁目5番地4	3	12	無	無	無	有
中野団地 （中野）	中野二丁目7番地3 ほか	4	92	有	有	有	有
城南団地	城南一丁目12番地3	4	66	無	有	無	有
豊原団地	豊原二丁目8番地1	4	20	無	有	無	有
石川団地	石川字村元12番地1 ほか	3	20	無	有	無	有
緑ヶ丘団地	緑ヶ丘三丁目8番地1 ほか	12	190	有	有	有	有
松原団地	松原東二丁目4番地11 ほか	11	61	無	有	無	有
桔梗野団地	桔梗野三丁目10番地1	9	216	有	有	無	有
樹木団地	樹木一丁目18番地6	2	14	無	有	無	有
富士見橋団地	栄町一丁目1番地7	7	28	無	有	無	無
城西団地 （城西二丁目）	城西二丁目14番地1	5	114	有	有	有	有
城西団地 （城西五丁目）	城西五丁目15 ほか	3	48	有	有	有	有
若葉一丁目団地	若葉一丁目5番地18	7	25	有	有	無	有
大町住宅	大町三丁目5番地6	1	30	有	有	有	有
宮園団地	宮園四丁目4番地1	4	64	有	有	無	有
宮園第2団地	青山一丁目9番地1	5	80	有	有	有	有
南城西団地	南城西一丁目8	3	51	無	有	無	有
桜ヶ丘団地	桜ヶ丘五丁目5番地1 ほか	15	185	有	有	有	有
駅前住宅	大町一丁目13番地11	2	96	無	有	有	有
青葉団地	南大町二丁目5番地1	2	120	有	有	有	有
賀田団地	賀田二丁目7番地1 ほか	43	60	無	有	有	有
安田団地	湯口字二ノ安田81 ほか	4	52	有	有	有	有

※田町団地（低層）および田町団地（中層）は 2 団地で一つの駐車場を共用している。

3-4. 修繕・改善状況

- ・昭和 40 年代～50 年代建築の住棟を中心に、主に長寿命化型又は安全性確保型の屋根改修や外壁塗装の改善を実施している。また、修繕周期を踏まえて水道メーターや非常用照明灯具の取替等の修繕対応を実施している。

表 3-10 過去 10 年間の主な修繕・改善履歴 (1/5) (令和 7 年 3 月現在)

団地名	住棟名	建築年次	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
山王団地	A アパート	S54					水道メーター取替		給水設備改修(居住性)			
	B アパート	S54					水道メーター取替		給水設備改修(居住性)			
	C アパート	S54					水道メーター取替		給水設備改修(居住性)			
	D アパート	S55						水道メーター取替	給水設備改修(居住性)			
	E アパート	S55		外壁塗装・屋根改修(安全性)				水道メーター取替	給水設備改修(居住性)			
	F アパート	S55		外壁塗装・屋根改修(安全性)				水道メーター取替	給水設備改修(居住性)			
野田団地	A アパート	S52		屋根改修(安全性)		水道メーター取替				給水設備改修(居住性)		
	B アパート	S52		屋根改修(安全性)		水道メーター取替				給水設備改修(居住性)		
	C アパート	S57							水道メーター取替	給水設備改修(居住性)		
	D アパート	S57							水道メーター取替	給水設備改修(居住性)		
茂森団地(西茂森)	第 1 アパート	S58										
	第 2 アパート	S58										
	第 3 アパート	S58										
	第 4 アパート	S58										
茂森団地(茂森新町)	A アパート	S58		水道メーター取替			外壁塗装(安全性)		給水設備改修(居住性)			水道メーター取替
	B アパート	S58		水道メーター取替		外壁塗装(安全性)			給水設備改修(居住性)			水道メーター取替
田町団地(低層)	第 1 アパート	S48										
	第 2 アパート	S48										
	第 3 アパート	S48										
	第 4 アパート	S50										
	第 5 アパート	S50										
	第 6 アパート	S48										
田町団地(中層)	A アパート	S55		屋根改修(安全性)				水道メーター取替				
	B アパート	S55		屋根改修(安全性)				水道メーター取替				
	C アパート	S56		屋根改修(安全性)					水道メーター取替			
浜の町団地(浜の町東一丁目)	第 1 アパート	S57										
	第 2 アパート	S57										
	第 3 アパート	S57										
	第 4 アパート	S57										

表 3-11 過去 10 年間の主な修繕・改善履歴 (2/5) (令和 7 年 3 月現在)

団地名	住棟名	建築年次	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
浜の町団地 (浜の町東二丁目)	第 1 アパート	S51	外壁塗装(安全性)									
	第 2 アパート	S51	外壁塗装(安全性)									
	第 3 アパート	S51	外壁塗装(安全性)									
	第 4 アパート	S52	外壁塗装(安全性)									
	第 5 アパート	S53	外壁塗装(安全性)									
	第 6 アパート	S53	外壁塗装(安全性)									
	第 7 アパート	S52	外壁塗装(安全性)									
	第 8 アパート	S52	外壁塗装(安全性)									
	第 9 アパート	S52	外壁塗装(安全性)									
	第 10 アパート	S52	外壁塗装(安全性)									
	第 11 アパート	S52	外壁塗装(安全性)									
	第 12 アパート	S53	外壁塗装(安全性)									
浜の町団地 (浜の町東四丁目)	A アパート	S57							水道メーター 取替		屋根改修・外 壁塗装(長寿 命)	
	B アパート	S57							屋根改修・外 壁塗装(長寿 命)、水道 メーター取替			
	C アパート	S56							屋根改修・外 壁塗装(長寿 命)、水道 メーター取替			
	D アパート	S56							水道メーター 取替	屋根改修・外 壁塗装(長寿 命)		
中野団地 (中野第 2)	第 2 アパート①	S49										
	第 2 アパート②	S50										
	第 2 アパート③	S50										
中野団地 (中野)	A アパート	H1	非常用照明灯 具取替			外壁塗装・屋 根改修(安全 性)			水道メーター 取替	給水設備改修 (居住性)		
	B アパート	H1	非常用照明灯 具取替			外壁塗装・屋 根改修(安全 性)			水道メーター 取替	給水設備改修 (居住性)		
	C アパート	H2	水道メーター 取替、非常用 照明具取替					屋根改修・外 壁塗装(長寿 命)		給水設備改修 (居住性)	水道メーター 取替	
	D アパート	H2	水道メーター 取替、非常用 照明具取替					屋根改修・外 壁塗装(長寿 命)		給水設備改修 (居住性)	水道メーター 取替	
城南団地	A アパート	S61					水道メーター 取替	屋根改修・外 壁塗装(長寿 命)				
	B アパート	S60				水道メーター 取替		屋根改修・外 壁塗装(長寿 命)				
	C アパート	S60				水道メーター 取替			屋根改修・外 壁塗装(長寿 命)			
	D アパート	S61					水道メーター 取替	屋根改修・外 壁塗装(長寿 命)				
豊原団地	第 1 アパート	S47										
	第 2 アパート	S47										
	第 3 アパート	S46										
	第 4 アパート	S46										
石川団地	第 1 アパート	S56										
	第 2 アパート	S57										
	第 3 アパート	S58										
緑ヶ丘団地	A アパート	H4	非常用照明灯 具取替		水道メーター 取替						給水設備改修 (居住性)	
	B アパート	H4	非常用照明灯 具取替		水道メーター 取替						給水設備改修 (居住性)	
	C アパート	H4	非常用照明灯 具取替		水道メーター 取替						給水設備改修 (居住性)	
	D アパート	H6	非常用照明灯 具取替				水道メーター 取替			給水設備改修 (居住性)		
	E アパート	H5	非常用照明灯 具取替		水道メーター 取替					給水設備改修 (居住性)		
	F アパート	H5	非常用照明灯 具取替		水道メーター 取替					給水設備改修 (居住性)		
	G アパート	H6	非常用照明灯 具取替				水道メーター 取替			給水設備改修 (居住性)		
	H アパート	H6	非常用照明灯 具取替				水道メーター 取替			給水設備改修 (居住性)		
	I アパート	H6	非常用照明灯 具取替				水道メーター 取替			給水設備改修 (居住性)		

表 3-12 過去 10 年間の主な修繕・改善履歴 (3/5) (令和 7 年 3 月現在)

団地名	住棟名	建築年次	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
緑ヶ丘団地	J アパート	H7	非常用照明灯具取替					水道メーター取替				
	K アパート	H8	非常用照明灯具取替					水道メーター取替				
	緑ヶ丘ハウス	H6										
松原団地	第 1 アパート	S50										
	第 2 アパート	S51										
	第 3 アパート	S51										
	第 4 アパート	S53										
	第 5 アパート	S53										
	第 6 アパート	S53										
	第 7 アパート	S53										
	第 8 アパート	S58										
	第 9 アパート	S58										
	第 10 アパート	S58										
	第 11 アパート	S58										
桔梗野団地	A アパート	S60	非常用照明灯具取替									屋根改修・外壁塗装(長寿命)
	B アパート	S60	非常用照明灯具取替									屋根改修・外壁塗装(長寿命)
	C アパート	S62	非常用照明灯具取替									
	D アパート	S61	非常用照明灯具取替									
	E アパート	S61	非常用照明灯具取替									屋根改修・外壁塗装(長寿命)
	F アパート	S62	非常用照明灯具取替									
	G アパート	S62	非常用照明灯具取替									
	H アパート	S63	非常用照明灯具取替									
	I アパート	S63	非常用照明灯具取替									
樹木団地	第 1 アパート	S58										
	第 2 アパート	S58										
富士見橋団地	第 1 アパート①	S39										
	第 1 アパート②	S39										
	第 2 アパート①	S39										
	第 2 アパート②	S39										
	第 2 アパート③	S39										
	第 2 アパート④	S39										
	第 2 アパート⑤	S39										
城西団地 (城西二丁目)	A アパート	H13	非常用照明灯具取替									
	B アパート	H12	非常用照明灯具取替									
	C アパート	H12	水道メーター取替、非常用照明灯具取替									水道メーター取替
	D アパート	H10	水道メーター取替、非常用照明灯具取替									水道メーター取替
	E アパート	H10	水道メーター取替、非常用照明灯具取替									水道メーター取替
城西団地 (城西五丁目)	A アパート	H13										
	B アパート	H12										
	C アパート	H11	水道メーター取替									水道メーター取替
若菜一丁目団地	第 1 アパート	H14										
	第 2 アパート	H14										
	第 3 アパート	H14										
	第 4 アパート	H14										
	第 5 アパート	H14										
	第 6 アパート	H14										
	第 7 アパート	H14										

表 3-13 過去 10 年間の主な修繕・改善履歴 (4/5) (令和 7 年 3 月現在)

団地名	住棟名	建築年次	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
大町住宅	大町住宅	H14		水道メーター 取替								
宮園団地	A アパート	S56		屋根葺替・外 壁塗装(安全 性)				水道メーター 取替	給水設備改修 (居住性)			
	B アパート	S56		屋根葺替・外 壁塗装(安全 性)				水道メーター 取替	給水設備改修 (居住性)			
	C アパート	S59		外壁塗装(安全 性)	水道メーター 取替				給水設備改修 (居住性)			
	D アパート	S58	水道メーター 取替	外壁塗装(安全 性)					給水設備改修 (居住性)		水道メーター 取替	
宮園第 2 団地	A アパート	H1				屋根改修(安全 性)			水道メーター 取替			
	B アパート	H1						水道メーター 取替			屋根改修・外 壁塗装(長寿 命)	
	C アパート	H3	水道メーター 取替		屋根改修(安全 性)						水道メーター 取替	屋根改修・外 壁塗装(長寿 命)
	D アパート	H3	水道メーター 取替		屋根改修(安全 性)						水道メーター 取替	屋根改修・外 壁塗装(長寿 命)
	E アパート	H4			水道メーター 取替					屋根改修・外 壁塗装(長寿 命)		
南城西団地	A アパート	H9							水道メーター 取替			
	B アパート	H9							水道メーター 取替			
	C アパート	H9							水道メーター 取替			
桜ヶ丘団地	A アパート	H16							水道メーター 取替			
	B アパート	H17							水道メーター 取替			
	C アパート	H17							水道メーター 取替			
	D アパート	H19	水道メーター 取替								水道メーター 取替	
	E アパート	H19	水道メーター 取替								水道メーター 取替	
	F アパート	H21		水道メーター 取替								水道メーター 取替
	G アパート	H21		水道メーター 取替								水道メーター 取替
	第 1 アパート	H17										
	第 2 アパート	H17										
	第 3 アパート	H21										
	第 4 アパート	H21										
	第 5 アパート	H21										
	第 6 アパート	H22										
第 7 アパート	H22											
第 8 アパート	H22											
駅前住宅	住宅(1期工事)	S60	非常用照明灯 具取替						水道メーター 取替			給水設備改修 (居住性) 屋内・屋外照 明改修(居住 性)
	住宅(2期工事)	H1	非常用照明灯 具取替						水道メーター 取替			給水設備改修 (居住性) 屋内・屋外照 明改修(居住 性)
青葉団地	A アパート	H28									水道メーター 取替	
	B アパート	H30										
賀田団地	A 棟	S62										
	B 棟	S62										
	C 棟	S62										
	D 棟	S62										
	E 棟	S62										
	F 棟	S63										
	G 棟	S63										
	H 棟	S63										
	I 棟	S63										
J 棟	S63											
K 棟	S63											

表 3-14 過去 10 年間の主な修繕・改善履歴 (5/5) (令和 7 年 3 月現在)

団地名	住棟名	建築年次	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	
賀田団地	L棟	S63											
	M棟	S63											
	N棟	S63											
	O棟	S63											
	P棟	S63											
	Q棟	S63											
	R棟	S63											
	S棟	S63											
	T棟	H1											
	U棟	H1											
	V棟	H4											
	W棟	H4											
	X棟	H4											
	Y棟	H4											
	Z棟	H4											
	α棟	H4											
	α 1 棟	H5											
	α 2 棟	H5											
	夢 1 棟	H8											
	夢 2 棟	H8											
	夢 3 棟	H8											
	夢 4 棟	H8											
	夢 5 棟	H8											
	夢 6 棟	H8											
	彩 1 棟	H8											
	彩 2 棟	H8											
	彩 3 棟	H8											
	彩 4 棟	H8											
	彩 5 棟	H8											
	彩 6 棟	H8											
彩 7 棟	H8												
浪漫棟	H1								屋根改修・外壁塗装(長寿命)、水道メーター取替				
安田団地	81太陽棟	S56	非常用照明灯具取替 水道メーター取替						給水設備改修(居住性)				
	81あすなる棟	S56	非常用照明灯具取替 水道メーター取替						給水設備改修(居住性)				
	82太陽棟	S58	非常用照明灯具取替 水道メーター取替						給水設備改修(居住性)				
	82あすなる棟	S58	非常用照明灯具取替 水道メーター取替						給水設備改修(居住性)				

3-5. 入居者状況

(1) 入居世帯の状況

- ・公営住宅等の入居世帯数は1,631世帯である（令和7年3月現在）。
- ・公営住宅全体の入居率は77.9%で、高い水準を維持している。
- ・世帯構成では、単身世帯が50.3%で最も多く、次いで2人世帯の33.5%となっている。
- ・高齢者（65歳以上）のみの世帯が全体の50%を超えているのは、山王団地、茂森団地（茂森新町）、田町団地（中層）、中野団地（中野第2）、豊原団地、緑ヶ丘団地、富士見橋団地、城西団地（城西二丁目・城西五丁目）、若葉一丁目団地、南城西団地、桜ヶ丘団地、青葉団地となっている。

表 3-15 公営住宅等の入居世帯の状況（令和7年3月現在）

No.	団地名	管理戸数	入居世帯数	入居率	世帯構成					うち高齢者(65歳以上)のみの世帯			うち子育て世帯	うち障がい者のいる世帯
					単身	2人	3人	4人	5人以上	単身	2人以上	小計		
1	山王団地	88	57 (3.5%)	64.8%	37 (64.9%)	15 (26.3%)	4 (7.0%)	1 (1.8%)	0 (0.0%)	29 (50.9%)	7 (12.3%)	36 (63.2%)	0 (0.0%)	9 (15.8%)
2	野田団地	80	59 (3.6%)	73.8%	26 (44.1%)	29 (49.2%)	2 (3.4%)	1 (1.7%)	1 (1.7%)	19 (32.2%)	6 (10.2%)	25 (42.4%)	3 (5.1%)	14 (23.7%)
3-1	茂森団地 (西茂森)	20	9 (0.6%)	45.0%	3 (33.3%)	6 (66.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (22.2%)	1 (11.1%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	3 (33.3%)
3-2	茂森団地 (茂森新町)	28	20 (1.2%)	71.4%	12 (60.0%)	6 (30.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	9 (45.0%)	4 (20.0%)	13 (65.0%)	0 (0.0%)	5 (25.0%)
4-1	田町団地 (低層)	26	22 (1.3%)	84.6%	5 (22.7%)	10 (45.5%)	5 (22.7%)	2 (9.1%)	0 (0.0%)	3 (13.6%)	4 (18.2%)	7 (31.8%)	4 (18.2%)	0 (0.0%)
4-2	田町団地 (中層)	54	44 (2.7%)	81.5%	22 (50.0%)	16 (36.4%)	6 (13.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)	5 (11.4%)	25 (56.8%)	2 (4.5%)	13 (29.5%)
5-1	浜の町団地 (浜の町東一丁目)	22	19 (1.2%)	86.4%	10 (52.6%)	5 (26.3%)	2 (10.5%)	2 (10.5%)	0 (0.0%)	5 (26.3%)	0 (0.0%)	5 (26.3%)	2 (10.5%)	1 (5.3%)
5-2	浜の町団地 (浜の町東二丁目)	72	49 (3.0%)	68.1%	22 (44.9%)	20 (40.8%)	5 (10.2%)	2 (4.1%)	0 (0.0%)	12 (24.5%)	4 (8.2%)	16 (32.7%)	6 (12.2%)	8 (16.3%)
5-3	浜の町団地 (浜の町東四丁目)	60	43 (2.6%)	71.7%	23 (53.5%)	14 (32.6%)	5 (11.6%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	18 (41.9%)	0 (0.0%)	18 (41.9%)	2 (4.7%)	8 (18.6%)
6-1	中野団地 (中野第2)	12	2 (0.1%)	16.7%	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)
6-2	中野団地 (中野)	92	65 (4.0%)	70.7%	37 (56.9%)	21 (32.3%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (41.5%)	4 (6.2%)	31 (47.7%)	3 (4.6%)	10 (15.4%)
7	城南団地	66	54 (3.3%)	81.8%	21 (38.9%)	23 (42.6%)	7 (13.0%)	0 (0.0%)	3 (5.6%)	19 (35.2%)	4 (7.4%)	23 (42.6%)	3 (5.6%)	9 (16.7%)
8	豊原団地	20	11 (0.7%)	55.0%	8 (72.7%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (54.5%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)
9	石川団地	20	10 (0.6%)	50.0%	4 (40.0%)	3 (30.0%)	2 (20.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)	3 (30.0%)	1 (10.0%)	4 (40.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)
10	緑ヶ丘団地	190	156 (9.6%)	82.1%	91 (58.3%)	40 (25.6%)	16 (10.3%)	7 (4.5%)	2 (1.3%)	74 (47.4%)	13 (8.3%)	87 (55.8%)	20 (12.8%)	31 (19.9%)
11	松原団地	61	43 (2.6%)	70.5%	21 (48.8%)	15 (34.9%)	5 (11.6%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	12 (27.9%)	5 (11.6%)	17 (39.5%)	3 (7.0%)	10 (23.3%)
12	桔梗野団地	216	133 (8.2%)	61.6%	72 (54.1%)	44 (33.1%)	13 (9.8%)	2 (1.5%)	2 (1.5%)	53 (39.8%)	12 (9.0%)	65 (48.9%)	8 (6.0%)	25 (18.8%)
13	樹木団地	14	11 (0.7%)	78.6%	3 (27.3%)	7 (63.6%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (27.3%)	3 (27.3%)	2 (18.2%)	3 (27.3%)
14	富士見橋団地	28	13 (0.8%)	46.4%	9 (69.2%)	3 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.7%)	9 (69.2%)	1 (7.7%)	10 (76.9%)	0 (0.0%)	2 (15.4%)
15-1	城西団地 (城西二丁目)	114	97 (5.9%)	85.1%	51 (52.6%)	30 (30.9%)	11 (11.3%)	4 (4.1%)	1 (1.0%)	39 (40.2%)	12 (12.4%)	51 (52.6%)	14 (14.4%)	14 (14.4%)
15-2	城西団地 (城西五丁目)	48	47 (2.9%)	97.9%	21 (44.7%)	15 (31.9%)	8 (17.0%)	3 (6.4%)	0 (0.0%)	19 (40.4%)	8 (17.0%)	27 (57.4%)	10 (21.3%)	13 (27.7%)
16	若葉一丁目団地	25	25 (1.5%)	100.0%	17 (68.0%)	3 (12.0%)	3 (12.0%)	1 (4.0%)	1 (4.0%)	12 (48.0%)	1 (4.0%)	13 (52.0%)	3 (12.0%)	3 (12.0%)
17	大町住宅	30	30 (1.8%)	100.0%	19 (63.3%)	9 (30.0%)	1 (3.3%)	1 (3.3%)	0 (0.0%)	13 (43.3%)	0 (0.0%)	13 (43.3%)	3 (10.0%)	8 (26.7%)
18	宮園団地	64	44 (2.7%)	68.8%	25 (56.8%)	10 (22.7%)	8 (18.2%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	19 (43.2%)	1 (2.3%)	20 (45.5%)	6 (13.6%)	8 (18.2%)
19	宮園第2団地	80	64 (3.9%)	80.0%	34 (53.1%)	22 (34.4%)	5 (7.8%)	2 (3.1%)	1 (1.6%)	21 (32.8%)	6 (9.4%)	27 (42.2%)	4 (6.3%)	9 (14.1%)
20	南城西団地	51	45 (2.8%)	88.2%	31 (68.9%)	11 (24.4%)	1 (2.2%)	2 (4.4%)	0 (0.0%)	26 (57.8%)	2 (4.4%)	28 (62.2%)	3 (6.7%)	7 (15.6%)
21	桜ヶ丘団地	185	165 (10.1%)	89.2%	87 (52.7%)	52 (31.5%)	15 (9.1%)	7 (4.2%)	4 (2.4%)	72 (43.6%)	22 (13.3%)	94 (57.0%)	24 (14.5%)	29 (17.6%)
22	駅前住宅	96	83 (5.1%)	86.5%	18 (21.7%)	24 (28.9%)	22 (26.5%)	17 (20.5%)	2 (2.4%)	14 (16.9%)	6 (7.2%)	20 (24.1%)	33 (39.8%)	1 (1.2%)
23	青葉団地	120	119 (7.3%)	99.2%	62 (52.1%)	46 (38.7%)	8 (6.7%)	3 (2.5%)	0 (0.0%)	54 (45.4%)	15 (12.6%)	69 (58.0%)	12 (10.1%)	25 (21.0%)
24	賀田団地	60	59 (3.6%)	98.3%	15 (25.4%)	30 (50.8%)	6 (10.2%)	3 (5.1%)	5 (8.5%)	8 (13.6%)	4 (6.8%)	12 (20.3%)	14 (23.7%)	7 (11.9%)
25	安田団地	52	33 (2.0%)	63.5%	12 (36.4%)	14 (42.4%)	4 (12.1%)	2 (6.1%)	1 (3.0%)	5 (15.2%)	4 (12.1%)	9 (27.3%)	8 (24.2%)	5 (15.2%)
	合計	2,094	1,631 (100.0%)	77.9%	820 (50.3%)	546 (33.5%)	173 (10.6%)	67 (4.1%)	25 (1.5%)	624 (38.3%)	157 (9.6%)	781 (47.9%)	194 (11.9%)	283 (17.4%)

※割合（％）について、「入居世帯」の割合は入居世帯数合計1,631を100としている。また、「世帯構成」、「うち高齢者（65歳以上）」の割合は、各団地の総数を100としている。

※子育て世帯とは18歳未満の子供のいる世帯。

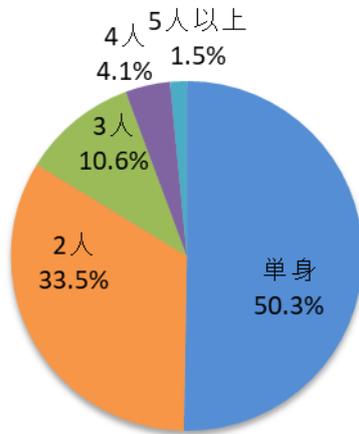


図 3-2 世帯人員構成 (全体)

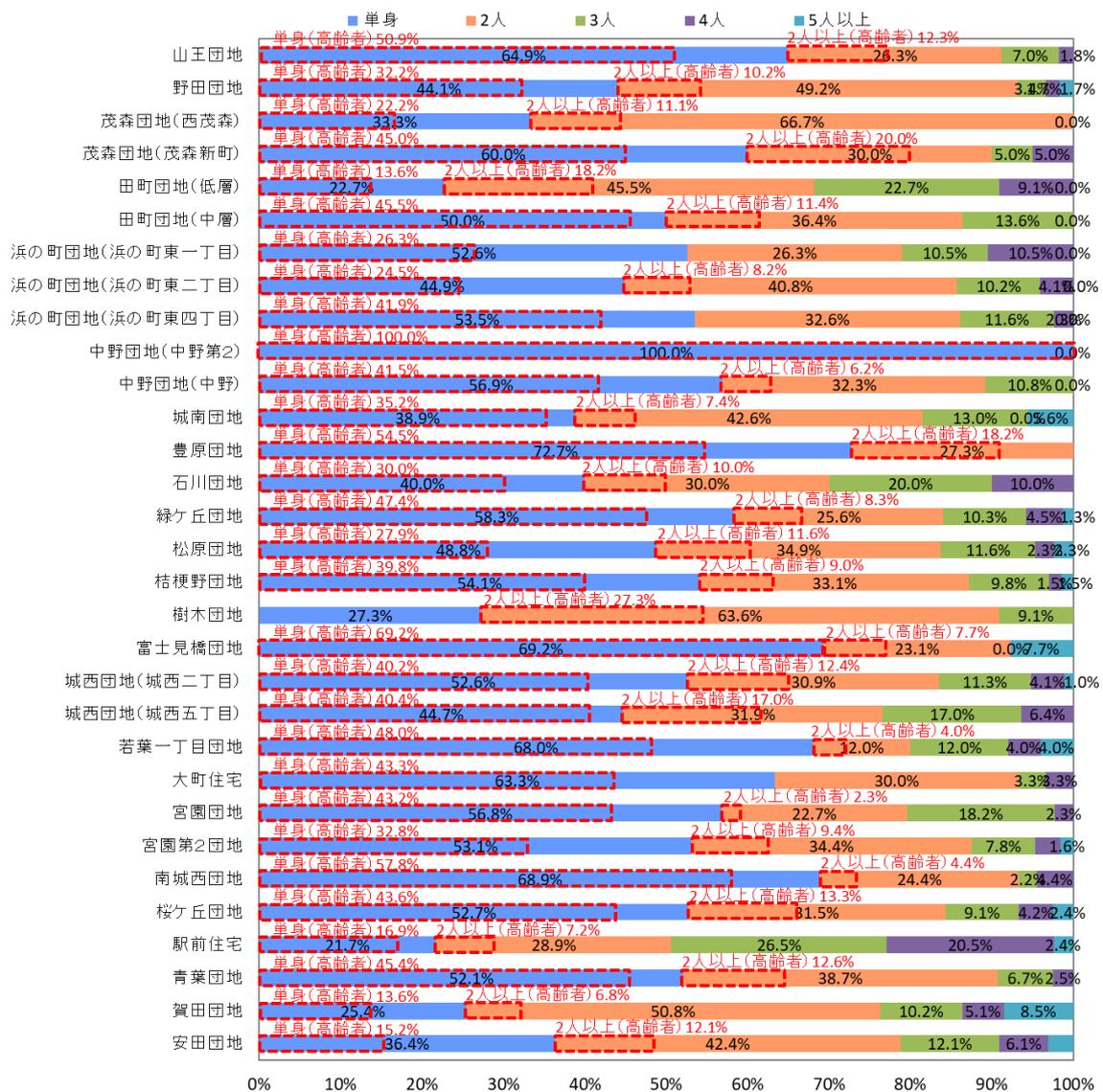


図 3-3 世帯人員構成 (団地別)

(2) 入居者の年齢層

- ・公営住宅等の入居者は2,835人であり（令和7年3月現在）、なかでも入居者数の割合が多い団地は、桜ヶ丘団地、緑ヶ丘団地となっており、それぞれ公営住宅等全体の9%以上を占めている。
- ・入居者のうち高齢者（65歳以上）の割合は、市全体で45.4%となっている。なかでも高齢者の割合が50%を超えている団地は、山王団地、野田団地、茂森団地（茂森新町）、田町団地（中層）、中野団地、豊原団地、桔梗野団地、富士見橋団地、南城西団地、桜ヶ丘団地、青葉団地となっている。

表 3-16 公営住宅等の年齢別入居者数（令和7年3月現在）

No.	団地名	入居者数	年齢別入居者数		
			15歳未満	15歳～64歳	65歳以上
1	山王団地	83 (2.9%)	0 (0.0%)	27 (32.5%)	56 (67.5%)
2	野田団地	99 (3.5%)	3 (3.0%)	44 (44.4%)	52 (52.5%)
3-1	茂森団地 (西茂森)	15 (0.5%)	0 (0.0%)	8 (53.3%)	7 (46.7%)
3-2	茂森団地 (茂森新町)	31 (1.1%)	0 (0.0%)	9 (29.0%)	22 (71.0%)
4-1	田町団地 (低層)	48 (1.7%)	3 (6.3%)	26 (54.2%)	19 (39.6%)
4-2	田町団地 (中層)	72 (2.5%)	1 (1.4%)	29 (40.3%)	42 (58.3%)
5-1	浜の町団地 (浜の町東一丁目)	34 (1.2%)	0 (0.0%)	25 (73.5%)	9 (26.5%)
5-2	浜の町団地 (浜の町東二丁目)	85 (3.0%)	4 (4.7%)	46 (54.1%)	35 (41.2%)
5-3	浜の町団地 (浜の町東四丁目)	70 (2.5%)	3 (4.3%)	40 (57.1%)	27 (38.6%)
6-1	中野団地 (中野第2)	2 (0.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
6-2	中野団地 (中野)	100 (3.5%)	2 (2.0%)	42 (42.0%)	56 (56.0%)
7	城南団地	103 (3.6%)	3 (2.9%)	51 (49.5%)	49 (47.6%)
8	豊原団地	14 (0.5%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	10 (71.4%)
9	石川団地	20 (0.7%)	1 (5.0%)	11 (55.0%)	8 (40.0%)
10	緑ヶ丘団地	257 (9.1%)	12 (4.7%)	121 (47.1%)	124 (48.2%)
11	松原団地	75 (2.6%)	3 (4.0%)	40 (53.3%)	32 (42.7%)
12	桔梗野団地	218 (7.7%)	11 (5.0%)	97 (44.5%)	110 (50.5%)
13	樹木団地	20 (0.7%)	1 (5.0%)	10 (50.0%)	9 (45.0%)
14	富士見橋団地	20 (0.7%)	0 (0.0%)	7 (35.0%)	13 (65.0%)
15-1	城西団地 (城西二丁目)	166 (5.9%)	20 (12.0%)	69 (41.6%)	77 (46.4%)
15-2	城西団地 (城西五丁目)	87 (3.1%)	10 (11.5%)	37 (42.5%)	40 (46.0%)
16	若葉一丁目団地	42 (1.5%)	5 (11.9%)	18 (42.9%)	19 (45.2%)
17	大町住宅	44 (1.6%)	2 (4.5%)	25 (56.8%)	17 (38.6%)
18	宮園団地	73 (2.6%)	6 (8.2%)	35 (47.9%)	32 (43.8%)
19	宮園第2団地	106 (3.7%)	6 (5.7%)	60 (56.6%)	40 (37.7%)
20	南城西団地	64 (2.3%)	3 (4.7%)	20 (31.3%)	41 (64.1%)
21	桜ヶ丘団地	289 (10.2%)	32 (11.1%)	112 (38.8%)	145 (50.2%)
22	駅前住宅	210 (7.4%)	38 (18.1%)	132 (62.9%)	40 (19.0%)
23	青葉団地	190 (6.7%)	15 (7.9%)	68 (35.8%)	107 (56.3%)
24	賀田団地	133 (4.7%)	22 (16.5%)	85 (63.9%)	26 (19.5%)
25	安田団地	65 (2.3%)	11 (16.9%)	33 (50.8%)	21 (32.3%)
	合計	2,835 (100.0%)	218 (7.7%)	1,330 (46.9%)	1,287 (45.4%)

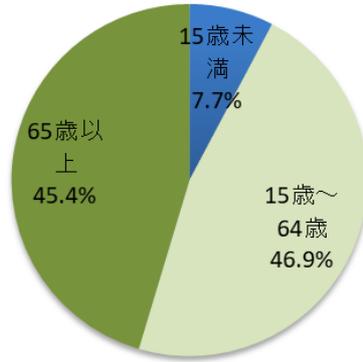


図 3-4 入居者の年齢（全体）

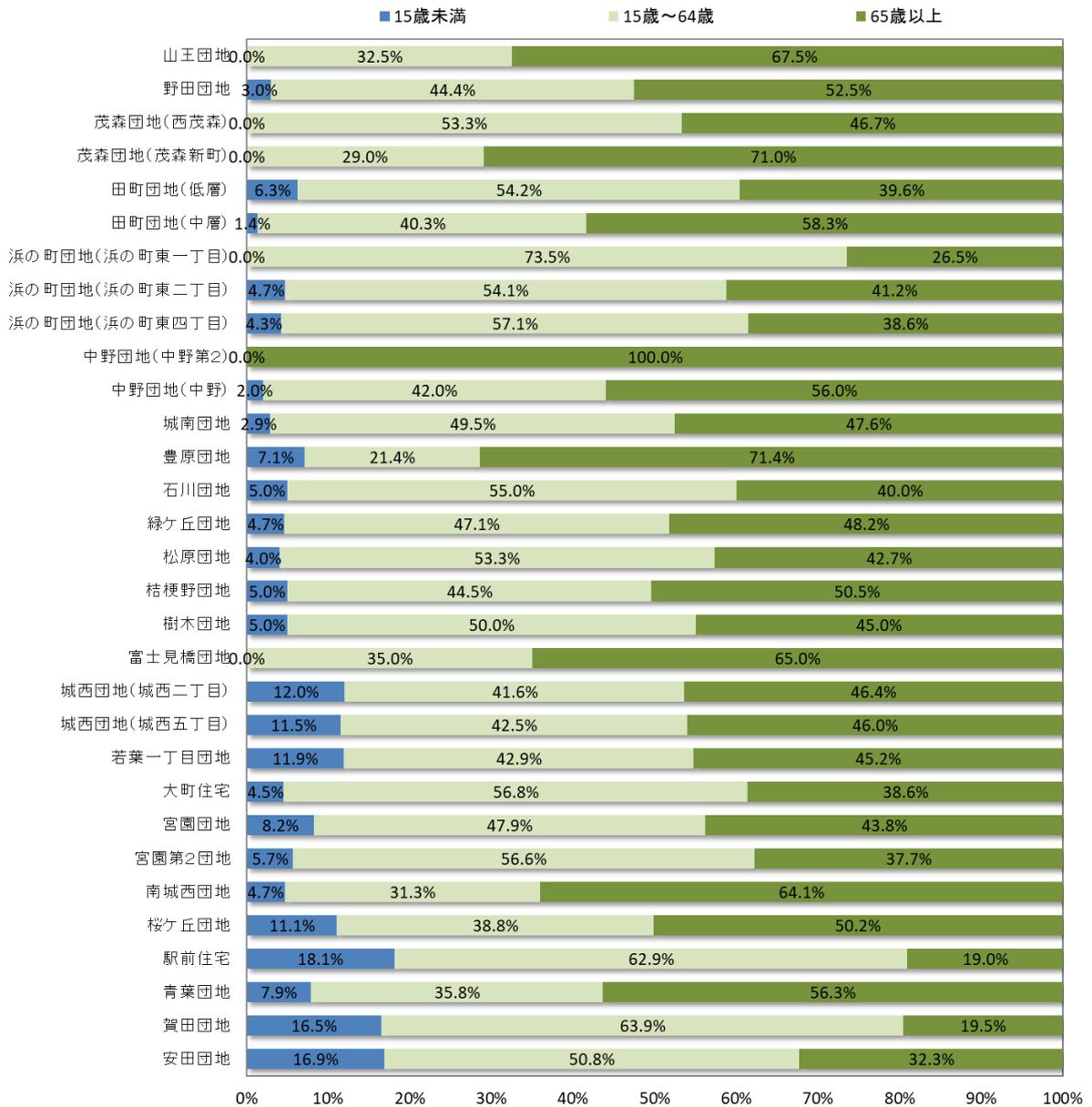


図 3-5 入居者の年齢（団地別）

(3) 居住年数

- ・団地全体でみると、入居から10年未満の世帯が39.8%で最も多い。
- ・野田団地、田町団地、浜の町団地（浜の町東二丁目・四丁目）、城南団地、豊原団地、緑ヶ丘団地、松原団地、桔梗野団地、樹木団地、富士見橋団地、城西団地、南城西団地、桜ヶ丘団地では、継続して50年以上居住している世帯がある。

表 3-17 入居者の居住年数（令和7年3月現在）

No.	団地名	世帯別居住年数						合計
		10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上 50年未満	50年以上	
1	山王団地	10 (12.0%)	23 (27.7%)	8 (9.6%)	10 (12.0%)	32 (38.6%)	0 (0.0%)	83 (2.9%)
2	野田団地	15 (15.2%)	24 (24.2%)	23 (23.2%)	12 (12.1%)	8 (8.1%)	17 (17.2%)	99 (3.5%)
3-1	茂森団地 (西茂森)	3 (20.0%)	2 (13.3%)	0 (0.0%)	7 (46.7%)	3 (20.0%)	0 (0.0%)	15 (0.5%)
3-2	茂森団地 (茂森新町)	7 (22.6%)	13 (41.9%)	2 (6.5%)	5 (16.1%)	4 (12.9%)	0 (0.0%)	31 (1.1%)
4-1	田町団地 (低層)	14 (29.2%)	11 (22.9%)	4 (8.3%)	8 (16.7%)	3 (6.3%)	8 (16.7%)	48 (1.7%)
4-2	田町団地 (中層)	10 (13.9%)	17 (23.6%)	4 (5.6%)	17 (23.6%)	20 (27.8%)	4 (5.6%)	72 (2.5%)
5-1	浜の町団地 (浜の町東一丁目)	0 (0.0%)	12 (35.3%)	6 (17.6%)	3 (8.8%)	13 (38.2%)	0 (0.0%)	34 (1.2%)
5-2	浜の町団地 (浜の町東二丁目)	17 (20.0%)	19 (22.4%)	10 (11.8%)	10 (11.8%)	28 (32.9%)	1 (1.2%)	85 (3.0%)
5-3	浜の町団地 (浜の町東四丁目)	19 (27.1%)	16 (22.9%)	13 (18.6%)	10 (14.3%)	10 (14.3%)	2 (2.9%)	70 (2.5%)
6-1	中野団地 (中野第2)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	2 (0.1%)
6-2	中野団地 (中野)	23 (23.0%)	16 (16.0%)	14 (14.0%)	47 (47.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (3.5%)
7	城南団地	27 (26.2%)	22 (21.4%)	11 (10.7%)	39 (37.9%)	2 (1.9%)	2 (1.9%)	103 (3.6%)
8	豊原団地	4 (28.6%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	1 (7.1%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	14 (0.5%)
9	石川団地	2 (10.0%)	12 (60.0%)	1 (5.0%)	2 (10.0%)	3 (15.0%)	0 (0.0%)	20 (0.7%)
10	緑ヶ丘団地	115 (44.7%)	45 (17.5%)	43 (16.7%)	41 (16.0%)	5 (1.9%)	8 (3.1%)	257 (9.1%)
11	松原団地	20 (26.7%)	20 (26.7%)	7 (9.3%)	15 (20.0%)	12 (16.0%)	1 (1.3%)	75 (2.6%)
12	桔梗野団地	44 (20.2%)	48 (22.0%)	43 (19.7%)	56 (25.7%)	5 (2.3%)	22 (10.1%)	218 (7.7%)
13	樹木団地	3 (15.0%)	7 (35.0%)	1 (5.0%)	3 (15.0%)	2 (10.0%)	4 (20.0%)	20 (0.7%)
14	富士見橋団地	1 (5.0%)	8 (40.0%)	6 (30.0%)	0 (0.0%)	2 (10.0%)	3 (15.0%)	20 (0.7%)
15-1	城西団地 (城西二丁目)	101 (60.8%)	27 (16.3%)	26 (15.7%)	5 (3.0%)	2 (1.2%)	5 (3.0%)	166 (5.9%)
15-2	城西団地 (城西五丁目)	56 (64.4%)	15 (17.2%)	7 (8.0%)	2 (2.3%)	6 (6.9%)	1 (1.1%)	87 (3.1%)
16	若葉一丁目団地	13 (31.0%)	11 (26.2%)	1 (2.4%)	6 (14.3%)	7 (16.7%)	4 (9.5%)	42 (1.5%)
17	大町住宅	15 (34.1%)	5 (11.4%)	24 (54.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (1.6%)
18	宮園団地	13 (17.8%)	14 (19.2%)	13 (17.8%)	17 (23.3%)	16 (21.9%)	0 (0.0%)	73 (2.6%)
19	宮園第2団地	32 (30.2%)	35 (33.0%)	11 (10.4%)	27 (25.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	106 (3.7%)
20	南城西団地	26 (40.6%)	14 (21.9%)	8 (12.5%)	8 (12.5%)	6 (9.4%)	2 (3.1%)	64 (2.3%)
21	桜ヶ丘団地	139 (48.1%)	87 (30.1%)	12 (4.2%)	15 (5.2%)	16 (5.5%)	20 (6.9%)	289 (10.2%)
22	駅前住宅	117 (55.7%)	38 (18.1%)	33 (15.7%)	22 (10.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	210 (7.4%)
23	青葉団地	190 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	190 (6.7%)
24	賀田団地	65 (48.9%)	20 (15.0%)	25 (18.8%)	23 (17.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	133 (4.7%)
25	安田団地	27 (41.5%)	15 (23.1%)	10 (15.4%)	9 (13.8%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	65 (2.3%)
	合計	1,128 (39.8%)	601 (21.2%)	367 (12.9%)	420 (14.8%)	212 (7.5%)	107 (3.8%)	2,835 (100.0%)

※建替を行った団地については建替前からの居住年数としているため、築年数とは合致しない。

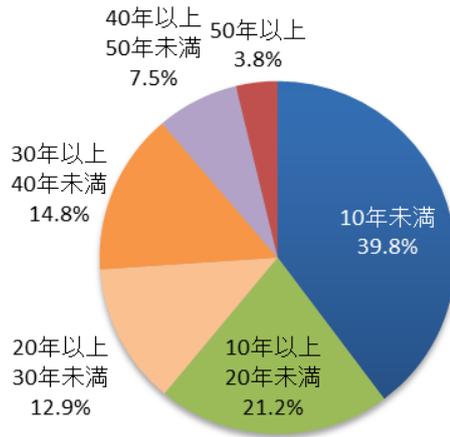


図 3-6 入居者年数 (全体)

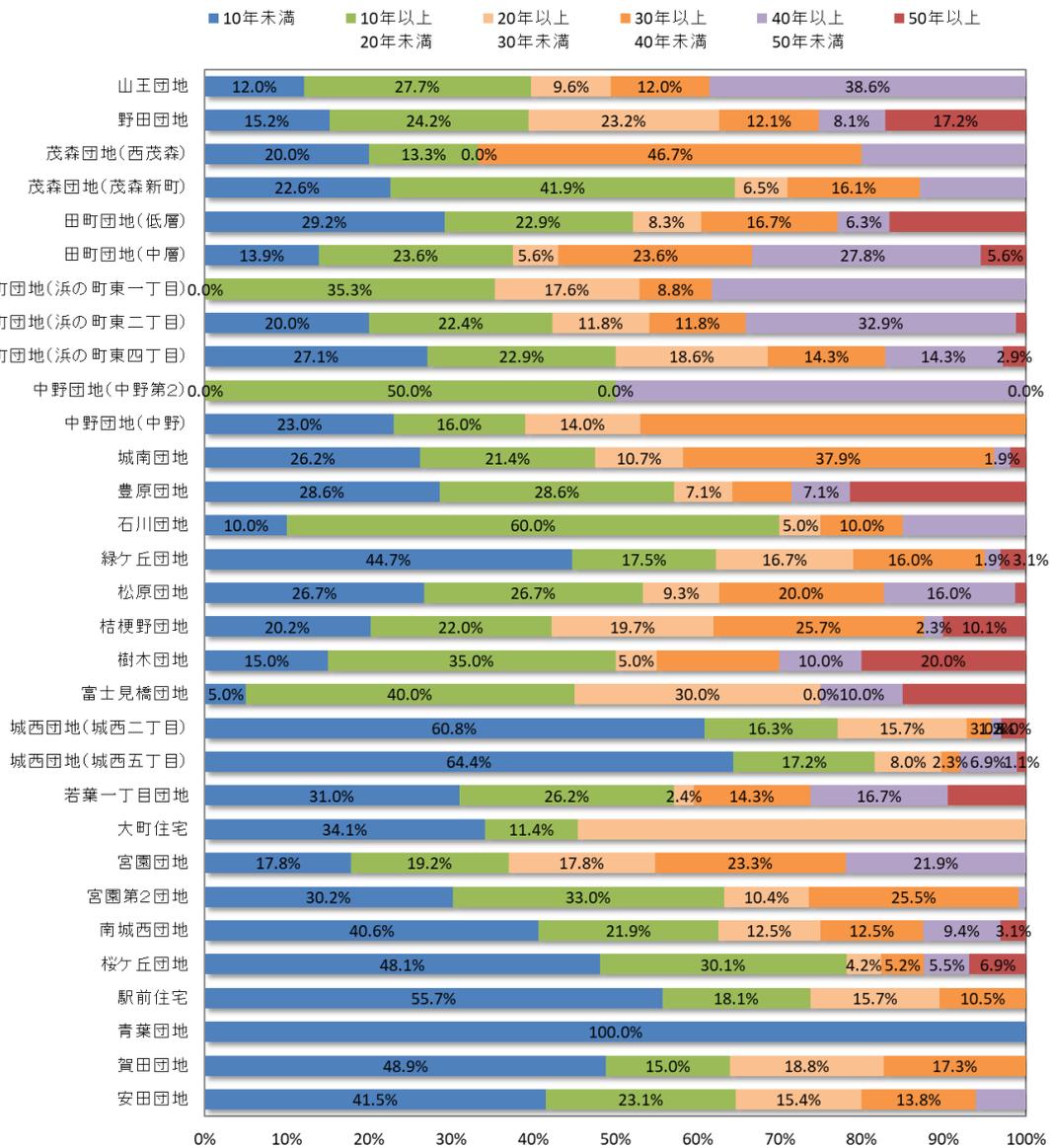


図 3-7 入居年数 (団地別)

4. 県が管理する公営住宅等の状況

- ・弘前市内で県が管理する公営住宅等は、13 団地 96 棟 1,255 戸である（令和 7 年 3 月現在）。
- ・現在、耐用年限を超過している住棟はないが、耐用年限の 2 分の 1 を迎える住棟が多くなってきている。
- ・最も古い住棟は小沢団地の A 棟と B 棟、最も新しい住棟は小沢団地の 31～62 棟となっている。
- ・県営住宅の入居世帯数は 1,151 世帯（92.1%）であり、65 歳以上の高齢者がいる世帯は 370 世帯で、全世帯の 32.1%、高齢者単身世帯は 151 世帯で、全世帯の 13.1%となっている。

表 4-1 公営住宅等の管理状況（令和 6 年 3 月現在）

団地名	住棟名	棟数	管理戸数			団地単位	敷地面積 (㎡)	住棟				建設年度
			住棟グループ単位	県営住宅	特公賃※			延べ面積 (㎡)	容積率	建築面積 (㎡)	建ぺい率	
1	城西	1～14	14	204	204	204	29,409	15,551	52.9%	7,375	25.1%	S60～H3
2	小沢	31～62	32	95	95	223	34,393	15,417	44.8%	7,367	21.4%	H9～14
3		AB	2	24	24							S47
4		C～G	5	104	104							S48～49
5	小沢第二	H～L	5	96	96	96	7,532	5,477	72.7%	1,369	18.2%	S49
6	城東	1～2	4	96	96	96	7,444	5,701	76.6%	1,427	19.2%	S50～51
7	浜の町	1～3	3	54	54	198	21,983	13,247	60.3%	2,639	12.0%	S53
8		4,5	2	48	48							S53
9		6～9	4	96	96							S53～54
10	宮園	1～5	5	112	112	112	10,318	7,852	76.1%	2,252	21.8%	S55
11	宮園第二	6～16	11	200	200	200	28,128	15,600	55.5%	5,550	19.7%	S60～H1
12	宮園第三	A～D	4	60	60	60	9,923	4,950	49.9%	1,898	19.1%	H6～7
13	茂森	1～5	5	66	66	66	7,960	4,689	58.9%	1,354	17.0%	S57
合計	13 団地	96 棟	1,255 戸	1,255 戸	0 戸	1,255 戸	157,090 ㎡	88,484 ㎡	60.9 %	31,231 ㎡	19.3 %	—

資料：青森県県営住宅等長寿命化計画（令和 6 年 3 月変更）

表 4-2 公営住宅等の管理状況及び共同施設の状況（令和 6 年 3 月現在）

団地名	住棟名	竣工年度	耐用年限の到来年度		構造型式・階数				附帯施設				共同施設						
			耐用1/2到来年度	RC・SRC	PS	W	設置・改善年度	数	対象住棟	設置年度	数	床面 (㎡)	竣工年度	耐用年限	構造階数	設置・改善年度			
1	城西	1～14	S61～H4	R38～44	R3～9	RC3			H24	1				100	S62	H29	H14	W1	H23
2	小沢	31～62	H10～14	R10～14	H25～29			W1.2											
3		AB	S47	R24	H19	RC4			H3	1	A,C,E,G	S47～49	4	150	H14	R14	H29	W1	H23
4		C～G	S48～49	R25～26	H20～21	RC4			H1	1	B,D,F	S47～48	3						
5	小沢第二	H～L	S49～50	R26～27	H21～22	RC4			H2	1		S49～50	5	70	S50	R2	H10	S1	H23
6	城東	1～2	S50～51	R27～28	H22～23	RC4			H2	1	ハ,ニ	S50～51	2	96	S50	R2	H10	S1	
7	浜の町	1～3	S53	R30	H25	RC3,4													
8		4,5	S53	R30	H25		PS4		H17	1				100	H20	R20	R5	W1	H23
9		6～9	S53～54	R30～31	H25～26		PS4												
10	宮園	1～5	S56	R33	H28	RC4			H20	1									H23
11	宮園第二	6～16	S61～H1	R38～41	R3～6	RC4								100	S62	H29	H14	W1	H23
12	宮園第三	A～D	H7～8	R37～48	R12～13	RC3			H6	1				80	H7	R7	H22	W1	H23
13	茂森	1～5	S57	R34	H29	RC3,4			H21	1									S57
合計	13 団地	96 棟	—	—	—	58 棟	6 棟	32 棟	12 団地	13 基	—	4 団地	14 基	696 ㎡	—	—	—	—	31 団地

資料：青森県県営住宅等長寿命化計画（令和 6 年 3 月変更）

表 4-3 入居世帯の状況（令和 3 年 3 月現在）

県営住宅管理戸数	入居世帯数	高齢者世帯数	
		高齢者単身世帯数	高齢者単身世帯数
1,249	1,013	446	162
		44.0%	16.0%

資料：青森県県営住宅等長寿命化計画（令和 6 年 3 月変更）

5. 公営住宅等に係る上位・関連計画

公営住宅等長寿命化計画の改定に際して、整合性に配慮する必要がある上位・関連計画の概要を次に整理する。

(1) 青森県住生活基本計画

策定年次	令和4年(2022年)3月																			
計画期間	令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度)																			
目標及び基本的な施策	<p>(1) テーマ 生活創造社会につながる賢くて豊かな住生活の実現をめざして</p> <p>(2) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>視点</th> <th>目標</th> <th>基本的な施策</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">「住まい手・コミュニティ」の視点</td> <td>目標1 多様な世代が共生できるコミュニティの形成</td> <td>(1)子どもを産み育てやすい住まいづくり (2)高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり (3)多世代が共生できる環境づくり</td> </tr> <tr> <td>目標2 重層的な住宅セーフティネットの形成</td> <td>(1)公共・民間の役割を踏まえた重層的な対応 (2)老朽化した公営住宅ストックの更新及び有効活用</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">「住宅・住環境」の視点</td> <td>目標3 健康に暮らせる良質な住宅ストックの形成</td> <td>(1)社会環境の変化に対応した良質な住宅ストックの形成 (2)良質な既存住宅ストックの流通促進</td> </tr> <tr> <td>目標4 安全に暮らせる住環境の形成</td> <td>(1)安全な住宅・住宅地の形成 (2)豊かな住環境の形成 (3)空き家の適正管理・利活用、不良な空き家の除却の促進</td> </tr> <tr> <td>「住宅関連産業」の視点</td> <td>目標5 地域の住宅関連産業の振興</td> <td>(1)住宅関連技術者の確保・育成 (2)住宅関連産業の振興 (3)県産材の活用</td> </tr> <tr> <td>「住教育」の視点</td> <td>目標6 賢い住まい方を実現するリビングレタラシーの向上</td> <td>(1)学校教育における住教育の充実 (2)多様な世代に向けた住まい方についての学習内容、提供機会の充実</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 計画期間における公営住宅の供給の目標量 計画期間（10年間）の供給目標戸数： 9千3百戸（うち前半5年間：4千9百戸）</p>	視点	目標	基本的な施策	「住まい手・コミュニティ」の視点	目標1 多様な世代が共生できるコミュニティの形成	(1)子どもを産み育てやすい住まいづくり (2)高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり (3)多世代が共生できる環境づくり	目標2 重層的な住宅セーフティネットの形成	(1)公共・民間の役割を踏まえた重層的な対応 (2)老朽化した公営住宅ストックの更新及び有効活用	「住宅・住環境」の視点	目標3 健康に暮らせる良質な住宅ストックの形成	(1)社会環境の変化に対応した良質な住宅ストックの形成 (2)良質な既存住宅ストックの流通促進	目標4 安全に暮らせる住環境の形成	(1)安全な住宅・住宅地の形成 (2)豊かな住環境の形成 (3)空き家の適正管理・利活用、不良な空き家の除却の促進	「住宅関連産業」の視点	目標5 地域の住宅関連産業の振興	(1)住宅関連技術者の確保・育成 (2)住宅関連産業の振興 (3)県産材の活用	「住教育」の視点	目標6 賢い住まい方を実現するリビングレタラシーの向上	(1)学校教育における住教育の充実 (2)多様な世代に向けた住まい方についての学習内容、提供機会の充実
視点	目標	基本的な施策																		
「住まい手・コミュニティ」の視点	目標1 多様な世代が共生できるコミュニティの形成	(1)子どもを産み育てやすい住まいづくり (2)高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり (3)多世代が共生できる環境づくり																		
	目標2 重層的な住宅セーフティネットの形成	(1)公共・民間の役割を踏まえた重層的な対応 (2)老朽化した公営住宅ストックの更新及び有効活用																		
「住宅・住環境」の視点	目標3 健康に暮らせる良質な住宅ストックの形成	(1)社会環境の変化に対応した良質な住宅ストックの形成 (2)良質な既存住宅ストックの流通促進																		
	目標4 安全に暮らせる住環境の形成	(1)安全な住宅・住宅地の形成 (2)豊かな住環境の形成 (3)空き家の適正管理・利活用、不良な空き家の除却の促進																		
「住宅関連産業」の視点	目標5 地域の住宅関連産業の振興	(1)住宅関連技術者の確保・育成 (2)住宅関連産業の振興 (3)県産材の活用																		
「住教育」の視点	目標6 賢い住まい方を実現するリビングレタラシーの向上	(1)学校教育における住教育の充実 (2)多様な世代に向けた住まい方についての学習内容、提供機会の充実																		

(2) 弘前市総合計画

策定年次	平成 31 年(2019 年)3月							
計画期間	令和元年度(2019 年度)～令和8年度(2026 年度)							
目標及び基本的な施策	<p>(1) 将来都市像 みんなで創り みんなをつなぐ あずましいりんご色のまち</p> <p>(2) 将来都市像の実現に向けて目指すまちの姿・政策方針</p>  <p>(3) 後期基本計画の基本方針・リーディングプロジェクト・分野別政策</p> <table border="1" data-bbox="643 1088 1270 1469"> <tr> <td rowspan="3" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">後期基本計画</td> <td>基本方針</td> <td> 健康都市弘前の実現 (1) 市民の「いのち」を大切にする (2) 市民の「くらし」を支える (3) 次の時代を託す「ひと」を育てる </td> </tr> <tr> <td>リーディングプロジェクト</td> <td> (1) ひとの健康(すべての市民が健康で長生きできるまちづくり) (2) まちの健康(快適なくらしを送れるまちづくり) (3) みらいの健康(地域の未来を担うひとづくり) </td> </tr> <tr> <td>分野別政策</td> <td> ① 学び ② 文化・スポーツ ③ 子育て ④ 健康・医療 ⑤ 福祉 ⑥ 雇用 ⑦ 農林業 ⑧ 商工業 ⑨ 観光 ⑩ 環境・エネルギー ⑪ 安全・安心 ⑫ 雪対策 ⑬ 都市基盤 ⑭ 景観・文化財 ⑮ 移住・交流 ⑯ 市民協働 </td> </tr> </table> <p>(4) 後期基本計画の実現に向けた取組</p> <p>【後期計画期間：令和 5 年度（203 年度）～令和 8 年度（2026 年度）】</p> <p>◆健全な財政運営（公共施設マネジメント）</p> <p>道路、橋りょう、上下水道、市営住宅、学校などの公共施設等は、高度経済成長期を経て集中的に整備しており、2021（令和 3）年度末では、488 施設、約 70 万㎡の建築物を保有し、その半数以上が築 30 年を経過するなど、多くの施設等で老朽化が進行しています。</p> <p>今後さらに老朽化が進行し、一斉に建替えや大規模改修の時期を迎えることから、維持管理費の増大や改修費・更新費の負担が一定の時期に集中し、大きな財政負担となることが懸念されています。</p> <p>そのため、公共施設等の点検の結果や修繕の時期を踏まえて、施設の集約化・複合化、長寿命化等に計画的に取り組むとともに、遊休財産の有効活用を進めながら財政負担の平準化や軽減に努め、市民にとって必要な行政サービスを維持していきます。</p>	後期基本計画	基本方針	健康都市弘前の実現 (1) 市民の「いのち」を大切にする (2) 市民の「くらし」を支える (3) 次の時代を託す「ひと」を育てる	リーディングプロジェクト	(1) ひとの健康(すべての市民が健康で長生きできるまちづくり) (2) まちの健康(快適なくらしを送れるまちづくり) (3) みらいの健康(地域の未来を担うひとづくり)	分野別政策	① 学び ② 文化・スポーツ ③ 子育て ④ 健康・医療 ⑤ 福祉 ⑥ 雇用 ⑦ 農林業 ⑧ 商工業 ⑨ 観光 ⑩ 環境・エネルギー ⑪ 安全・安心 ⑫ 雪対策 ⑬ 都市基盤 ⑭ 景観・文化財 ⑮ 移住・交流 ⑯ 市民協働
後期基本計画	基本方針		健康都市弘前の実現 (1) 市民の「いのち」を大切にする (2) 市民の「くらし」を支える (3) 次の時代を託す「ひと」を育てる					
	リーディングプロジェクト		(1) ひとの健康(すべての市民が健康で長生きできるまちづくり) (2) まちの健康(快適なくらしを送れるまちづくり) (3) みらいの健康(地域の未来を担うひとづくり)					
	分野別政策	① 学び ② 文化・スポーツ ③ 子育て ④ 健康・医療 ⑤ 福祉 ⑥ 雇用 ⑦ 農林業 ⑧ 商工業 ⑨ 観光 ⑩ 環境・エネルギー ⑪ 安全・安心 ⑫ 雪対策 ⑬ 都市基盤 ⑭ 景観・文化財 ⑮ 移住・交流 ⑯ 市民協働						

(3) 弘前市都市計画マスタープラン

策定年次	平成 27 年(2015 年)3月
計画期間	平成 26 年度(2014 年度)～令和 16 年度(2034 年度)
目標及び基本的な施策	<p>(1) 目指す都市の姿 暮らしを楽しめるまち</p> <p>(2) 基本理念</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能が集積したコンパクトなまち ・集積拠点と市街地が公共交通で連動したまち ・自然と共に生き、安心して快適な生活を送ることができるまち ・歴史・文化、個性が光るまち <p>(3) 都市全体の暮らしを楽しむための方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能の集積 中心都市として都市機能を集積させる ・交通機能の強化 気持ちよく移動できる環境をつくる ・自然との共生 自然と折り合いながら四季の生活を楽しめるようにする ・歴史・文化 弘前の歴史・文化、個性を光らせるまちをつくる <p>(4) エリア毎の暮らしのビジョンを実現するための方針</p> <p>◆「まちなか」の暮らしのビジョン ⇒歩いて暮らせる範囲に機能が集約された快適なまち ※まちなかにふさわしい多様な住宅の供給・誘導</p> <p>【主要な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちなか住宅のあり方の検討 ・住宅の誘導による街並み形成のルールづくり ・空き地・空き家の活用や身近な再開発の推進など、まちなか住宅を誘導する支援制度の創設 ・幅広い世代が居住できる市営住宅、民間活用型賃貸住宅など公的住宅の供給 ・子育て世帯に対する住宅支援 ・弘前駅前北地区土地区画整理事業の推進 <p>◆「郊外」の暮らしのビジョン ⇒生活拠点周辺で歩いて暮らせる、まちなかと公共交通で連動したまち</p> <p>◆「田園」の暮らしのビジョン ⇒豊かな田園生活環境と生活環境を創造するコンパクトな集落</p>

(4) 弘前市公共施設等総合管理計画

策定年次	平成 28 年(2016 年)2月
計画期間	平成 27 年度(2015 年度)～令和 17 年度(2035 年度)
目標及び基本的な施策	<p>(1) 施設管理の基本方針 市民に愛され親しまれる公共施設を次世代に継ぐために</p> <p>(2) 公共建築物の基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設が提供するサービスについて、将来を見据えたサービスの方向性の検討を行い、施設総量の適正化・適正配置を進めます。 ・既存施設を有効活用し、施設の複合化や多目的化を進めます。 ・定期的な点検と計画保全により、施設の長寿命化を目指します。 ・施設の維持管理業務の効率化を進め、維持管理費を縮減します。 ・民間ノウハウを積極的に導入し、遊休施設の有効活用を進めます。 <p>(3) 施設類型毎の方針</p> <p>◆市営住宅 令和 2 年 3 月改定の「弘前市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、今後も法定点検等を実施するとともに、適正な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を行いながら、公営住宅等の長寿命化を図りコスト縮減に努めます。</p> <p>(4) 公共建築物の取り組み方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設総量の適正化・適正配置（「量」の見直し） →「学校」を地域コミュニティの核としたまちづくりの実践 ・施設の長寿命化（「質」の見直し） →建物も「定期点検」と「予防保全」により健康で長生きに ・維持管理費の縮減（「コスト」の見直し） →「ムリ」・「ムダ」・「ムラ」をなくし、効率運用 ・その他の取り組み →文化財の有効活用

6. 公営住宅等における課題

本市の現況や、公営住宅等の管理状況及び入居者状況を踏まえ、公営住宅等に関する課題を整理する。

1) 公営住宅等の老朽化への対応

公営住宅等の住棟全体の7割超が築30年以上となっており、なかには既に耐用年限を超過している住棟がみられるほか、今後10年以内に耐用年限を迎える住棟が存在していることから、建物の老朽化等による安全性及び居住性の面において対応が必要となっている。

2) 公営住宅等の長寿命化

耐用年限を超過している住棟や10年以内に耐用年限を迎える住棟については、将来的に必要なストック量や団地・住棟の劣化状況等に基づき、用途廃止や建替等の検討を行う必要がある。一方、耐用年限まで期間がある団地については、既存ストックの長期的な活用を目指し、改善や維持管理について事業手法の選定を行い、少なくとも耐用年限までの活用を図る必要がある。

3) 財政負担軽減への対応

上位計画である弘前市総合計画には、今後のさらなる老朽化により懸念される財政負担に対応し、公共施設等の点検結果や修繕時期を踏まえた計画的な取組や財政負担の平準化・軽減に努めることが記載されている。

よって、本計画においても事業負担の軽減に向けて、今後の人口減少を踏まえた将来必要なストック量を踏まえ、団地の需要や立地、住棟の現況に基づき、将来を見据えた効率的・計画的な事業実施を図る必要がある。

7. 長寿命化に関する基本方針

既存の公営住宅等を住宅ストックとして活用し、安全・安心な住環境の提供を行うために、住宅の劣化状況や地域事情、財政状況を勘案しつつ、維持管理や改善、建替や用途廃止等の事業手法を明確化し、計画的な実施が求められる。

1) 安全・安心な公営住宅等の供給

築30年以上の住棟が7割超と、老朽化等への対応が必要となっているなか、安全・安心な公営住宅等の供給を行うため、点検結果等に基づき適切な修繕・維持管理の実施により、安全性や居住性等が確保された安全・安心な住宅の供給を目指す。

耐用年限まで期間がある団地については、改善や修繕等の適切な実施により、長寿命化を図る。一方、耐用年限を超過している住棟や10年以内に耐用年限を迎える住棟については、用途廃止や建替の検討を行う。

2) LCC 縮減に向けた長寿命化対策の実施

これまでの対処療法的な維持管理から、予防保全的な改善等の実施により、LCC の縮減に努め、公営住宅等の長寿命化を図る。

3) 計画的な公営住宅ストックの維持管理

公営住宅ストックの状況を適切に把握するため、基礎的情報が記載された団地別カルテを作成する。また、公営住宅等の着実な維持管理に向けて、公営住宅等維持管理データベースの活用により、点検結果や工事履歴等を記録することにより、効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てる。

8. 公営住宅ストックの事業手法の選定

8-1. 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（25 団地・198 棟・2,094 戸 ※公営住宅：23 団地・195 棟・1,968 戸、市立住宅：1 団地・2 棟・96 戸、借り上げ住宅：1 団地・1 棟・30 戸）及び、団地に付属する集会所等の共同施設とする。

8-2. 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的項目を次頁に示す。

表 8-1 団地別・住棟別の基礎的項目 (1/3) (令和7年3月現在)

団地名	所在地	棟数	住棟 番号	住棟名	戸数	■建築年次・構造			■敷地状況		■入居状況		■住戸の状況			
						建築 年次	構造		築年数 (年)	敷地面積 (㎡)	法規制 地域区分 建ぺい率/容積率	入居率※1	住戸規模		設備状況	
							耐火	構造					最低居住 水準	EV (「-」は 2階以下)	給湯	排水
山王団地	山王町8番地1 ほか	6	1	Aアパート	12	S54	耐火	RC	45	10,563	第一種中高層住居専用地域 60/200	65%	4人相当	無	無	水洗
				Bアパート	12	S54	耐火	RC	45				4人相当	無	無	水洗
				Cアパート	16	S54	耐火	RC	45				4人相当	無	無	水洗
				Dアパート	12	S55	耐火	RC	44				4人相当	無	無	水洗
				Eアパート	18	S55	耐火	RC	44				4人相当	無	無	水洗
				Fアパート	18	S55	耐火	RC	44				4人相当	無	無	水洗
野田団地	野田一丁目11番 地1 ほか	4	1	Aアパート	24	S52	耐火	RC	47	8,985	第一種住居地域 60/200 第二種住居地域 60/200	74%	4人相当	無	無	水洗
				Bアパート	24	S52	耐火	RC	47				4人相当	無	無	水洗
				Cアパート	16	S57	耐火	RC	42				4人相当	無	無	水洗
				Dアパート	16	S57	耐火	RC	42				4人相当	無	無	水洗
茂森団地 (西茂森)	西茂森二丁目13番 地1	4	1	第1アパート	4	S58	耐火	PC	41	10,282	第一種低層住居専用地域 60/150 第一種中高層住居専用地域 60/200	45%	4人相当	—	無	水洗
				第2アパート	6	S58	耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗
				第3アパート	4	S58	耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗
				第4アパート	6	S58	耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗
茂森団地 (茂森新町)	茂森新町一丁目 8番地24	2	1	Aアパート	16	S58	耐火	RC	41	71%	第一種低層住居専用地域 60/150	71%	4人相当	無	無	水洗
				Bアパート	12	S58	耐火	RC	41				4人相当	無	無	水洗
田町団地 (低層)	田町四丁目4番 地10 ほか	6	1	第1アパート	4	S48	耐火	CB	51	10,715	第一種低層住居専用地域 60/150	85%	3人相当	—	無	水洗
				第2アパート	4	S48	耐火	CB	51				3人相当	—	無	水洗
				第3アパート	4	S48	耐火	CB	51				3人相当	—	無	水洗
				第4アパート	5	S50	耐火	PC	49				3人相当	—	無	水洗
				第5アパート	5	S50	耐火	PC	49				3人相当	—	無	水洗
				第6アパート	4	S48	耐火	CB	51				3人相当	—	無	水洗
田町団地 (中層)	田町四丁目3番 地4	3	1	Aアパート	18	S55	耐火	RC	44	82%	第一種低層住居専用地域 60/150	82%	4人相当	無	無	水洗
				Bアパート	18	S55	耐火	RC	44				4人相当	無	無	水洗
				Cアパート	18	S56	耐火	RC	43				4人相当	無	無	水洗
浜の町団地 (浜の町東一丁目)	浜の町東一丁目 4番地3	4	1	第1アパート	6	S57	耐火	PC	42	86%	第一種低層住居専用地域 50/80	86%	4人相当	—	無	水洗
				第2アパート	6	S57	耐火	PC	42				4人相当	—	無	水洗
				第3アパート	6	S57	耐火	PC	42				4人相当	—	無	水洗
				第4アパート	4	S57	耐火	PC	42				4人相当	—	無	水洗
浜の町団地 (浜の町東二丁目)	浜の町東二丁目 2番地7	12	1	第1アパート	6	S51	耐火	PC	48	21,377	第一種中高層住居専用地域 60/200	68%	4人相当	—	無	水洗
				第2アパート	6	S51	耐火	PC	48				4人相当	—	無	水洗
				第3アパート	6	S51	耐火	PC	48				4人相当	—	無	水洗
				第4アパート	6	S52	耐火	PC	47				4人相当	—	無	水洗
				第5アパート	6	S53	耐火	PC	46				4人相当	—	無	水洗
				第6アパート	6	S53	耐火	PC	46				4人相当	—	無	水洗
				第7アパート	6	S52	耐火	PC	47				4人相当	—	無	水洗
				第8アパート	6	S52	耐火	PC	47				4人相当	—	無	水洗
				第9アパート	6	S52	耐火	PC	47				4人相当	—	無	水洗
				第10アパート	6	S52	耐火	PC	47				4人相当	—	無	水洗
				第11アパート	6	S52	耐火	PC	47				4人相当	—	無	水洗
				第12アパート	6	S53	耐火	PC	46				4人相当	—	無	水洗
浜の町団地 (浜の町東四丁目)	浜の町東四丁目 3番地13	4	1	Aアパート	12	S57	耐火	RC	42	72%	第一種低層住居専用地域 50/80	72%	4人相当	無	無	水洗
				Bアパート	18	S57	耐火	RC	42				4人相当	無	無	水洗
				Cアパート	18	S56	耐火	RC	43				4人相当	無	無	水洗
				Dアパート	12	S56	耐火	RC	43				4人相当	無	無	水洗
中野団地 (中野第2)	中野二丁目5番 地4	3	1	第1アパート①	4	S49	耐火	PC	50	17%	第一種中高層住居専用地域 60/200	17%	3人相当	—	無	水洗
				第2アパート②	4	S50	耐火	PC	49				3人相当	—	無	水洗
				第2アパート③	4	S50	耐火	PC	49				3人相当	—	無	水洗
中野団地 (中野)	中野二丁目7番 地3 ほか	4	1	Aアパート	12	H1	耐火	RC	35	14,873	第一種中高層住居専用地域 60/200	71%	4人相当	無	無	水洗
				Bアパート	32	H1	耐火	RC	35				4人相当	無	無	水洗
				Cアパート	24	H2	耐火	RC	34				4人相当	無	無	水洗
				Dアパート	24	H2	耐火	RC	34				4人相当	無	無	水洗
城南団地	城南一丁目12番 地3	4	1	Aアパート	18	S61	耐火	RC	38	9,464	第一種低層住居専用地域 60/150 第二種低層住居専用地域 60/150	82%	4人相当	無	無	水洗
				Bアパート	24	S60	耐火	RC	39				3~4人相当	無	無	水洗
				Cアパート	12	S60	耐火	RC	39				4人相当	無	無	水洗
				Dアパート	12	S61	耐火	RC	38				3~4人相当	無	無	水洗
豊原団地	豊原二丁目8番 地1	4	1	第1アパート	5	S47	耐火	CB	52	2,217	第一種中高層住居専用地域 60/200	55%	2人相当	—	無	水洗
				第2アパート	5	S47	耐火	CB	52				2人相当	—	無	水洗
				第3アパート	5	S46	耐火	CB	53				2人相当	—	無	水洗
				第4アパート	5	S46	耐火	CB	53				2人相当	—	無	水洗
石川団地	石川字村元12番 地1 ほか	3	1	第1アパート	6	S56	耐火	PC	43	3,174	市街化調整区域 70/200	50%	4人相当	—	無	水洗
				第2アパート	8	S57	耐火	PC	42				4人相当	—	無	水洗
				第3アパート	6	S58	耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗
緑ヶ丘団地	緑ヶ丘三丁目8番 地1 ほか	12	1	Aアパート	12	H4	耐火	RC	32	32,639	第一種低層住居専用地域 50/80 第二種低層住居専用地域 50/80	82%	4人相当	無	3点給湯	水洗
				Bアパート	12	H4	耐火	RC	32				4人相当	無	3点給湯	水洗
				Cアパート	12	H4	耐火	RC	32				4人相当	無	3点給湯	水洗
				Dアパート	18	H6	耐火	RC	30				4人相当	無	3点給湯	水洗
				Eアパート	18	H5	耐火	RC	31				4人相当	無	3点給湯	水洗
				Fアパート	18	H5	耐火	RC	31				4人相当	無	3点給湯	水洗
				Gアパート	18	H6	耐火	RC	30				4人相当	無	3点給湯	水洗
				Hアパート	18	H6	耐火	RC	30				4人相当	無	3点給湯	水洗
				Iアパート	18	H6	耐火	RC	30				4人相当	無	3点給湯	水洗
				Jアパート	24	H7	耐火	RC	29				4人相当	無	3点給湯	水洗
				Kアパート	21	H8	耐火	RC	28				4人相当	無	3点給湯	水洗
				緑ヶ丘ハウス	1	H6	木造	木造	30				4人相当	—	3点給湯	水洗

表 8-2 団地別・住棟別の基礎的項目 (2/3) (令和7年3月現在)

団地名	所在地	棟数	住棟番号	住棟名	戸数	■建築年次・構造			■敷地状況		■入居状況	■住戸の状況					
						建築年次	構造		築年数(年)	敷地面積(m ²)		法規制地域区分 建ぺい率/容積率	入居率※1	住戸規模			
							耐火	構造						最低居住水準	EV(〇は2階以下)	給湯	排水
松原団地	松原東二丁目4番地11 ほか	11	1	第1アパート	6	S50	簡易耐火	PC	49	7,640	第一種中高層住居専用地域 60/200	71%	3人相当	—	無	水洗	
			2	第2アパート	6	S51	簡易耐火	PC	48				3人相当	—	無	水洗	
			3	第3アパート	4	S51	簡易耐火	PC	48				3人相当	—	無	水洗	
			4	第4アパート	6	S53	簡易耐火	PC	46				4人相当	—	無	水洗	
			5	第5アパート	4	S53	簡易耐火	PC	46				4人相当	—	無	水洗	
			6	第6アパート	6	S53	簡易耐火	PC	46				4人相当	—	無	水洗	
			7	第7アパート	4	S53	簡易耐火	PC	46				4人相当	—	無	水洗	
			8	第8アパート	8	S58	簡易耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗	
			9	第9アパート	6	S58	簡易耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗	
			10	第10アパート	6	S58	簡易耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗	
			11	第11アパート	5	S58	簡易耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗	
桔梗野団地	桔梗野三丁目10番地1	9	1	Aアパート	24	S60	耐火	RC	39	24,185	第一種中高層住居専用地域 60/200	62%	4人相当	無	無	水洗	
			2	Bアパート	16	S60	耐火	RC	39				4人相当	無	無	水洗	
			3	Cアパート	24	S62	耐火	RC	37				4人相当	無	無	水洗	
			4	Dアパート	24	S61	耐火	RC	38				3~4人相当	無	無	水洗	
			5	Eアパート	16	S61	耐火	RC	38				3~4人相当	無	無	水洗	
			6	Fアパート	24	S62	耐火	RC	37				3~4人相当	無	無	水洗	
			7	Gアパート	24	S62	耐火	RC	37				3~4人相当	無	無	水洗	
			8	Hアパート	32	S63	耐火	RC	36				4人相当	無	無	水洗	
			9	Iアパート	32	S63	耐火	RC	36				4人相当	無	無	水洗	
樹木団地	樹木一丁目18番地6	2	1	第1アパート	6	S58	簡易耐火	PC	41	2,256	第一種低層住居専用地域 60/150	79%	4人相当	—	無	水洗	
			2	第2アパート	8	S58	簡易耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗	
富士見橋団地	栄町一丁目1番地7	7	1	第1アパート①	5	S39	簡易耐火	CB	60	4,487	第一種住居地域 60/200	46%	2人相当	—	無	水洗	
			2	第1アパート②	5	S39	簡易耐火	CB	60				2人相当	—	無	水洗	
			3	第2アパート①	4	S39	簡易耐火	CB	60				2人相当	—	無	水洗	
			4	第2アパート②	4	S39	簡易耐火	CB	60				2人相当	—	無	水洗	
			5	第2アパート③	4	S39	簡易耐火	CB	60				2人相当	—	無	水洗	
			6	第2アパート④	4	S39	簡易耐火	CB	60				2人相当	—	無	水洗	
城西団地 (城西二丁目)	城西二丁目14番地1	5	1	Aアパート	24	H13	耐火	RC	23	29,488	第一種低層住居専用地域 60/150	85%	4人相当	無	3点給湯	水洗	
			2	Bアパート	24	H12	耐火	RC	24				4人相当	無	3点給湯	水洗	
			3	Cアパート	18	H12	耐火	RC	24				4人相当	無	3点給湯	水洗	
			4	Dアパート	24	H10	耐火	RC	26				4人相当	無	3点給湯	水洗	
			5	Eアパート	24	H10	耐火	RC	26				4人相当	無	3点給湯	水洗	
城西団地 (城西五丁目)	城西五丁目15ほか	3	1	Aアパート	12	H13	耐火	RC	23	29,488	第一種低層住居専用地域 60/150	98%	4人相当	無	3点給湯	水洗	
			2	Bアパート	15	H12	耐火	RC	24				4人相当	無	3点給湯	水洗	
			3	Cアパート	21	H11	耐火	RC	25		第一種中高層住居専用地域 60/200	4人相当	無	3点給湯	水洗		
若葉一丁目団地	若葉一丁目5番地18	7	1	第1アパート	3	H14	木造	木造	22	8,071	第一種低層住居専用地域 50/80	100%	4人相当	—	3点給湯	水洗	
			2	第2アパート	4	H14	木造	木造	22				4人相当	—	3点給湯	水洗	
			3	第3アパート	5	H14	木造	木造	22				4人相当	—	3点給湯	水洗	
			4	第4アパート	4	H14	木造	木造	22				4人相当	—	3点給湯	水洗	
			5	第5アパート	3	H14	木造	木造	22				4人相当	—	3点給湯	水洗	
			6	第6アパート	3	H14	木造	木造	22				4人相当	—	3点給湯	水洗	
			7	第7アパート	3	H14	木造	木造	22				4人相当	—	3点給湯	水洗	
大町住宅	大町三丁目5番地6	1	1	大町住宅	30	H15	耐火	RC	21	892	商業地域 80/400	100%	3~4人相当	有	3点給湯	水洗	
宮園団地	宮園四丁目4番地1	4	1	Aアパート	16	S56	耐火	RC	43	6,944	第一種中高層住居専用地域 60/200	69%	4人相当	無	無	水洗	
			2	Bアパート	16	S56	耐火	RC	43				4人相当	無	無	水洗	
			3	Cアパート	16	S59	耐火	RC	40				4人相当	無	無	水洗	
			4	Dアパート	16	S58	耐火	RC	41				4人相当	無	無	水洗	
宮園第2団地	青山一丁目9番地1	5	1	Aアパート	16	H1	耐火	RC	35	9,038	第二種住居地域 60/200	80%	4人相当	無	無	水洗	
			2	Bアパート	16	H1	耐火	RC	35				4人相当	無	無	水洗	
			3	Cアパート	16	H3	耐火	RC	33				4人相当	無	無	水洗	
			4	Dアパート	16	H3	耐火	RC	33				4人相当	無	無	水洗	
			5	Eアパート	16	H4	耐火	RC	32				4人相当	無	無	水洗	
南城西団地	南城西一丁目8	3	1	Aアパート	15	H9	耐火	RC	27	7,333	第一種低層住居専用地域 60/150	88%	4人相当	無	3点給湯	水洗	
			2	Bアパート	18	H9	耐火	RC	27				4人相当	無	3点給湯	水洗	
			3	Cアパート	18	H9	耐火	RC	27		第二種中高層住居専用地域 60/200		4人相当	無	3点給湯	水洗	
桜ヶ丘団地	桜ヶ丘五丁目5番地1 ほか	15	1	Aアパート	27	H16	耐火	RC	20	35,607	第一種低層住居専用地域 50/80 指定なし(市街化調整区域) 70/200	89%	4人相当	有	3点給湯	水洗	
			2	Bアパート	23	H17	耐火	RC	19				4人相当	無※2	3点給湯	水洗	
			3	Cアパート	23	H17	耐火	RC	19				4人相当	有	3点給湯	水洗	
			4	Dアパート	23	H19	耐火	RC	17				4人相当	有	3点給湯	水洗	
			5	Eアパート	15	H19	耐火	RC	17				4人相当	無※2	3点給湯	水洗	
			6	Fアパート	23	H21	耐火	RC	15				4人相当	有	3点給湯	水洗	
			7	Gアパート	23	H21	耐火	RC	15				4人相当	無※2	3点給湯	水洗	
			8	第1アパート	3	H17	木造	木造	19				4人相当	—	3点給湯	水洗	
			9	第2アパート	5	H17	木造	木造	19				4人相当	—	3点給湯	水洗	
			10	第3アパート	2	H21	木造	木造	15				3人相当	—	3点給湯	水洗	
			11	第4アパート	4	H21	木造	木造	15				3人相当	—	3点給湯	水洗	
			12	第5アパート	3	H21	木造	木造	15				3人相当	—	3点給湯	水洗	
			13	第6アパート	4	H22	木造	木造	14				3人相当	—	3点給湯	水洗	
			14	第7アパート	4	H22	木造	木造	14				3人相当	—	3点給湯	水洗	
			15	第8アパート	3	H22	木造	木造	14				3人相当	—	3点給湯	水洗	
駅前住宅	大町一丁目13番地11	2	1	住宅(1期工事)	32	S60	耐火	SRC	39	5,114	商業地域 80/400	87%	3~4人相当	有	3点給湯	水洗	
			2	住宅(2期工事)	64	H1	耐火	SRC	35				3~4人相当	有	3点給湯	水洗	
青葉団地	南大町二丁目5番地1	2	1	Aアパート	78	H28	耐火	RC	8	7,100	第一種住居地域 60/200 準工業地域 60/200	99%	4人相当	有	3点給湯	水洗	
			2	Bアパート	42	H30	耐火	RC	6				4人相当	有	3点給湯	水洗	

※桜ヶ丘団地Bアパート、Eアパート、GアパートはいずれもEVが設置された住棟と連絡している。

表 8-3 団地別・住棟別の基礎的項目 (3/3) (令和7年3月現在)

団地名	所在地	棟数	住棟 番号	住棟名	戸数	■建築年次・構造			■敷地状況		法規制 地域区分 建ぺい率/容積率	■入居状況 入居率※1	■住戸の状況			
						建築 年次	構造		築年数 (年)	敷地面積 (㎡)			最低居住 水準	EV (「-」は 2階以下)	設備状況	
							耐火	構造							給湯	排水
賀田団地	賀田二丁目7番 地1 ほか	43	1	A棟	1	S62	木造	木造	37	9,303	第一種住居地域 60/200	98%	4人相当	—	無	水洗
			2	B棟	1	S62	木造	木造	37				4人相当	—	無	水洗
			3	C棟	1	S62	木造	木造	37				4人相当	—	無	水洗
			4	D棟	1	S62	木造	木造	37				4人相当	—	無	水洗
			5	E棟	1	S62	木造	木造	37				4人相当	—	無	水洗
			6	F棟	1	S63	木造	木造	36				4人相当	—	無	水洗
			7	G棟	1	S63	木造	木造	36				4人相当	—	無	水洗
			8	H棟	1	S63	木造	木造	36				4人相当	—	無	水洗
			9	I棟	1	S63	木造	木造	36				4人相当	—	無	水洗
			10	J棟	1	S63	木造	木造	36				4人相当	—	無	水洗
			11	K棟	1	S63	木造	木造	36				4人相当	—	無	水洗
			12	L棟	1	S63	木造	木造	36				4人相当	—	無	水洗
			13	M棟	1	S63	木造	木造	36				4人相当	—	無	水洗
			14	N棟	1	S63	木造	木造	36				4人相当	—	無	水洗
			15	O棟	1	S63	木造	木造	36				4人相当	—	無	水洗
			16	P棟	1	S63	木造	木造	36				4人相当	—	無	水洗
			17	Q棟	1	S63	木造	木造	36				4人相当	—	無	水洗
			18	R棟	1	S63	木造	木造	36				4人相当	—	無	水洗
			19	S棟	1	S63	木造	木造	36				4人相当	—	無	水洗
			20	T棟	1	H1	木造	木造	35				4人相当	—	無	水洗
			21	U棟	1	H1	木造	木造	35				4人相当	—	無	水洗
			22	V棟	1	H4	木造	木造	32				4人相当	—	無	水洗
			23	W棟	1	H4	木造	木造	32				4人相当	—	無	水洗
			24	X棟	1	H4	木造	木造	32				4人相当	—	無	水洗
			25	Y棟	1	H4	木造	木造	32				4人相当	—	無	水洗
			26	Z棟	1	H4	木造	木造	32				4人相当	—	無	水洗
			27	α棟	1	H4	木造	木造	32				4人相当	—	無	水洗
			28	α1棟	1	H5	木造	木造	31				4人相当	—	無	水洗
			29	α2棟	1	H5	木造	木造	31				4人相当	—	無	水洗
			30	夢1棟	1	H8	木造	木造	28				4人相当	—	無	水洗
			31	夢2棟	1	H8	木造	木造	28				4人相当	—	無	水洗
			32	夢3棟	1	H8	木造	木造	28				4人相当	—	無	水洗
			33	夢4棟	1	H8	木造	木造	28				4人相当	—	無	水洗
			34	夢5棟	1	H8	木造	木造	28				4人相当	—	無	水洗
			35	夢6棟	1	H8	木造	木造	28				4人相当	—	無	水洗
			36	彩1棟	1	H8	木造	木造	28				4人相当	—	無	水洗
			37	彩2棟	1	H8	木造	木造	28				4人相当	—	無	水洗
			38	彩3棟	1	H8	木造	木造	28				4人相当	—	無	水洗
			39	彩4棟	1	H8	木造	木造	28				4人相当	—	無	水洗
			40	彩5棟	1	H8	木造	木造	28				4人相当	—	無	水洗
			41	彩6棟	1	H8	木造	木造	28				4人相当	—	無	水洗
			42	彩7棟	1	H8	木造	木造	28				4人相当	—	無	水洗
			43	浪漫棟	18	H1	耐火	RC	35				4人相当	無	3点給湯	水洗
安田団地	湯口字二/安田 81 ほか	4	1	81太陽棟	12	S56	耐火	RC	43	6,838	都市計画区域外 —	64%	4人相当	無	3点給湯	水洗
			2	81あすなろ棟	12	S56	耐火	RC	43				4人相当	無	3点給湯	水洗
			3	82太陽棟	12	S58	耐火	RC	41				4人相当	無	3点給湯	水洗
			4	82あすなろ棟	16	S58	耐火	RC	41				4人相当	無	3点給湯	水洗

8-3. 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、以下から選定を行う。

表 8-4 事業手法の区分

手法		内容
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。
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）

(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

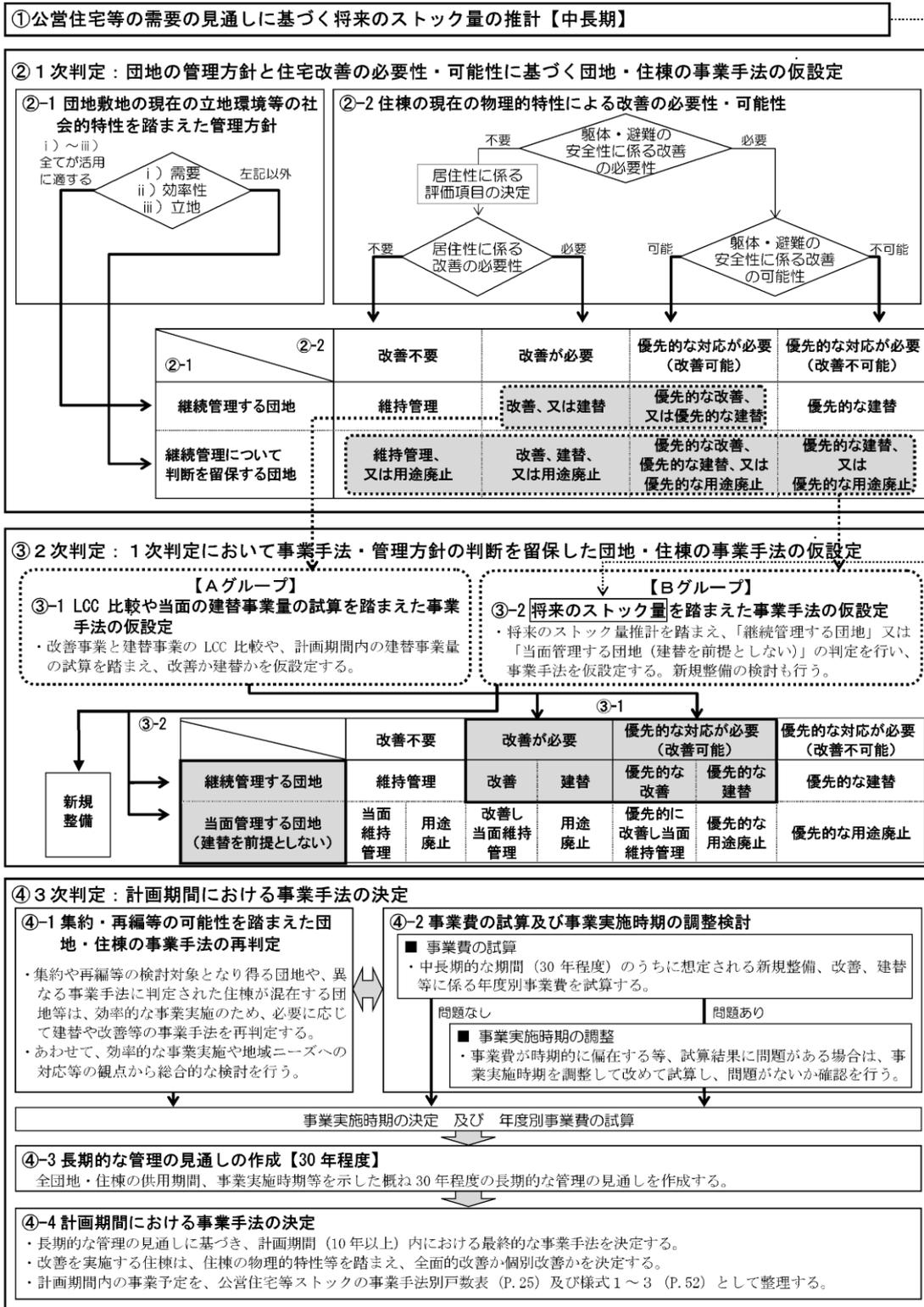


図 8-1 手法選定のフロー

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）

8-4. 事業手法の選定

(1) 1次判定

1次判定では、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

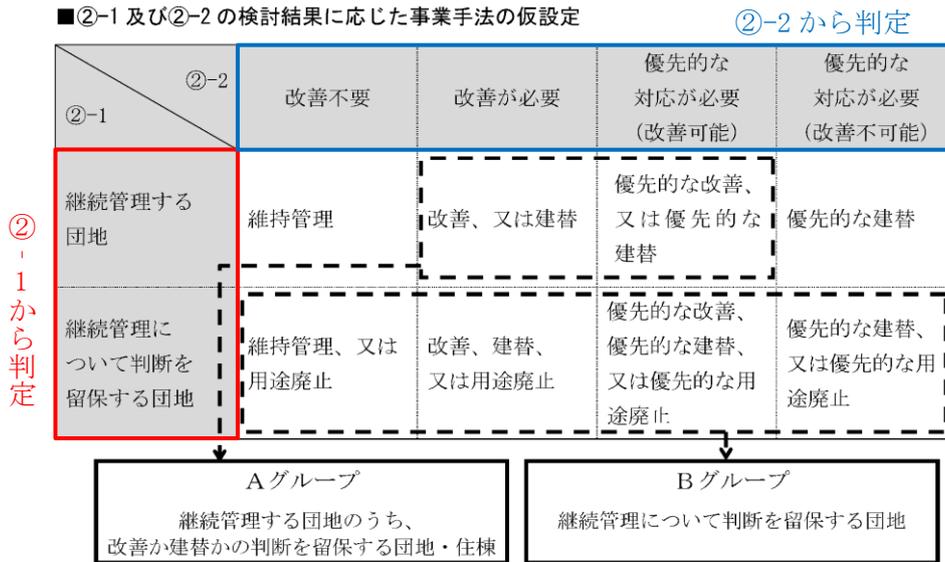


図 8-2 ②-1 及び②-2 の結果に応じた事業手法の仮設定

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。

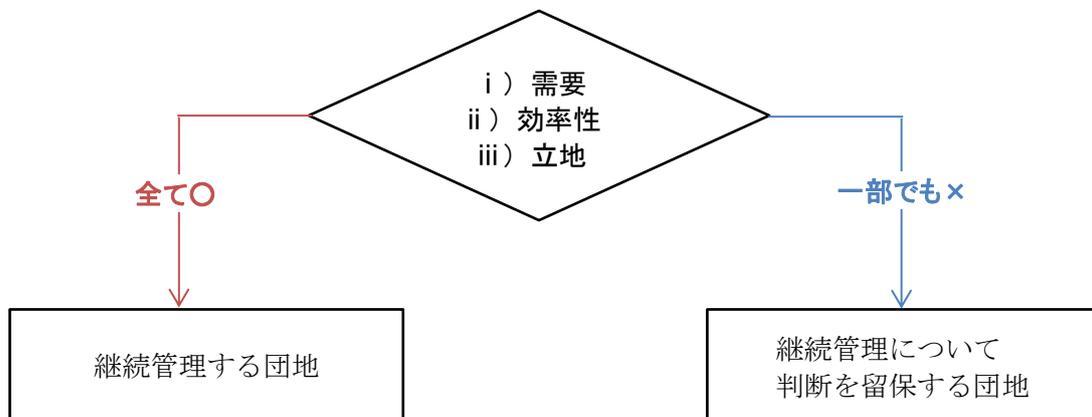


図 8-3 1次判定フロー

◆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（JR）：2km圏内、バス停：300m圏内、商業施設：1km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

- ・小学校区内に存する唯一の団地である場合に、地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（小学校区内の公営住宅等の有無）※県営住宅等を含む

○：小学校区内において当該住宅以外の公営住宅等が無い場合

×：小学校区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×

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。

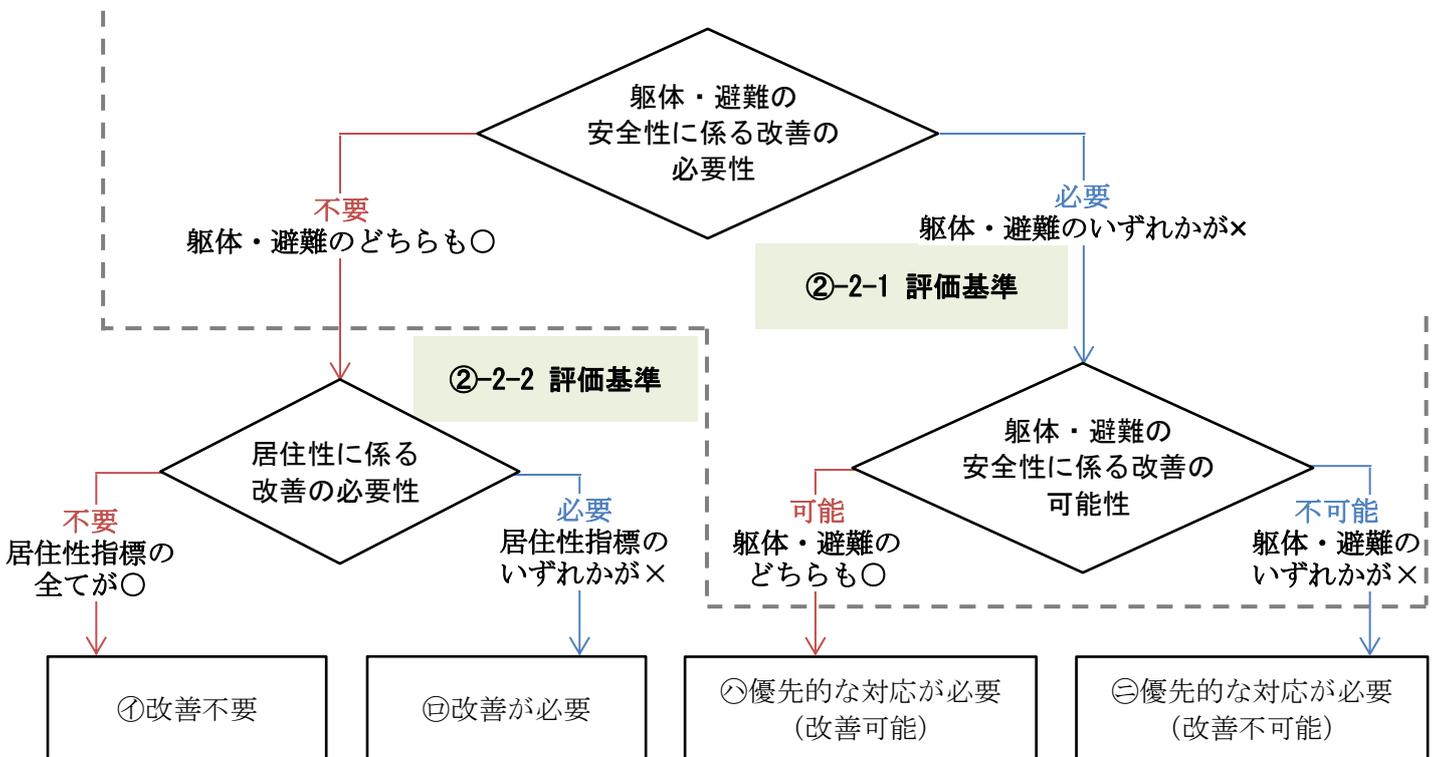


図 8-4 2次判定フロー

◆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・施行された住棟
- ：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 2 年度～令和 11 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（令和 2 年度～令和 11 年度）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（E Vの有無、便所の様式）

※E V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E Vが設置されており、便所が洋式（連結する別棟にE Vが設置されている場合も含む）

×：3階建て以上でE V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

【1次判定結果】

②-1「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と②-2「住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定結果から、以下のように1次判定の結果を整理する。

なお、1次判定の結果、Aグループ又はBグループに分類される住棟は2次判定を行う。

表 8-5 1次判定の判定結果

	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
	◇青葉団地 【全棟】	該当なし	該当なし	◇松原団地 【全棟】
Aグループ				
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、又は優先的な用途廃止
	◇若葉一丁目団地 【全棟】 ◇大町住宅 【全棟】 ◇桜ヶ丘団地 【全棟】	◇山王団地 【全棟】 ◇野田団地 【全棟】 ◇茂森団地 (茂森新町) 【全棟】 ◇田町団地 (中層) 【全棟】 ◇浜の町団地 (浜の町東四丁目) 【全棟】 ◇中野団地(中野) 【全棟】 ◇城南団地 【全棟】 ◇緑ヶ丘団地 【A～Kアパート】 ◇桔梗野団地 【全棟】 ◇城西団地 (城西二丁目) 【全棟】 ◇城西団地 (城西五丁目) 【全棟】 ◇宮園団地 【全棟】 ◇宮園第2団地 【全棟】 ◇南城西団地 【全棟】 ◇駅前住宅 【全棟】 ◇賀田団地 【浪漫棟】 ◇安田団地 【全棟】	◇緑ヶ丘団地 【緑ヶ丘ハウス】 ◇賀田団地 【A～Z、α、α1、α2、夢1～6、彩1～7棟】	◇茂森団地 (西茂森) 【全棟】 ◇田町団地(低層) 【全棟】 ◇浜の町団地 (浜の町東一丁目) 【全棟】 ◇浜の町団地 (浜の町東二丁目) 【全棟】 ◇中野団地 (中野第2) 【全棟】 ◇豊原団地 【全棟】 ◇石川団地 【全棟】 ◇樹木団地 【全棟】 ◇富士見橋団地 【全棟】
Bグループ				

【参考】1次判定②-1の流れ

団地名	所在地	棟数	住棟番号	住棟名	戸数	■建築年次・構造				■需要		■効率性				■立地				1次判定②-1結果	団地名	住棟名							
						建築年次	構造		築年数(年)	入居状況	評価	土地規模	法規制		生活利便性		地域バランス		災害危険区域										
							耐火	構造					敷地面積(m ²)	評価	地域区分	建ぺい率/容積率	評価	駅(JR)	バス停				商業施設	評価	小学校区内の公営住宅の有無	評価	土砂災害警戒区域	評価	
山王団地	山王町8番地1 ほか	6	1	Aアパート	88	12	S54	耐火	RC	39	75%	○	10,563	○	第一種中高層住居専用地域 60/200	○	○	2km圏内	300m圏外	1km圏内	○	有り (時敏小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	山王団地	Aアパート
				Bアパート		12	S54	耐火	RC	39																	継続管理について判断を留保する団地		Bアパート
				Cアパート		16	S54	耐火	RC	39																	継続管理について判断を留保する団地		Cアパート
				Dアパート		12	S55	耐火	RC	38																	継続管理について判断を留保する団地		Dアパート
				Eアパート		18	S55	耐火	RC	38																	継続管理について判断を留保する団地		Eアパート
				Fアパート		18	S55	耐火	RC	38																	継続管理について判断を留保する団地		Fアパート
野田団地	野田一丁目11番地1 ほか	4	1	Aアパート	80	24	S52	耐火	RC	41	84%	○	8,985	○	第一種住居地域 60/200 第二種住居地域 60/200	○	○	2km圏内	300m圏内	1km圏内	○	有り (和徳小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	野田団地	Aアパート
				Bアパート		24	S52	耐火	RC	41																	継続管理について判断を留保する団地		Bアパート
				Cアパート		16	S57	耐火	RC	36																	継続管理について判断を留保する団地		Cアパート
				Dアパート		16	S57	耐火	RC	36																	継続管理について判断を留保する団地		Dアパート
茂森団地 (西茂森)	西茂森二丁目13番地1	4	1	第1アパート	20	4	S58	簡易耐火	PC	35	65%	×	10,282	○	第一種低層住居専用地域 60/150 第一種中高層住居専用地域 60/200	○	○	2km圏外	300m圏外	1km圏外	×	有り (朝陽小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	茂森団地 (西茂森)	第1アパート
				第2アパート		6	S58	簡易耐火	PC	35																	継続管理について判断を留保する団地		第2アパート
				第3アパート		4	S58	簡易耐火	PC	35																	継続管理について判断を留保する団地		第3アパート
				第4アパート		6	S58	簡易耐火	PC	35																	継続管理について判断を留保する団地		第4アパート
茂森団地 (茂森新町)	茂森新町一丁目8番地24	2	1	Aアパート	28	16	S58	耐火	RC	35	71%	○		○	第一種低層住居専用地域 60/150	○	○	2km圏外	300m圏外	1km圏内	×	有り (朝陽小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	茂森団地 (茂森新町)	Aアパート
				Bアパート		12	S58	耐火	RC	35																	継続管理について判断を留保する団地		Bアパート
田町団地 (低層)	田町四丁目4番地10 ほか	6	1	第1アパート	26	4	S48	簡易耐火	CB	45	77%	○	10,715	○	第一種低層住居専用地域 60/150	○	○	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (時敏小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	田町団地 (低層)	第1アパート
				第2アパート		4	S48	簡易耐火	CB	45																	継続管理について判断を留保する団地		第2アパート
				第3アパート		4	S48	簡易耐火	CB	45																	継続管理について判断を留保する団地		第3アパート
				第4アパート		5	S50	簡易耐火	PC	43																	継続管理について判断を留保する団地		第4アパート
				第5アパート		5	S50	簡易耐火	PC	43																	継続管理について判断を留保する団地		第5アパート
				第6アパート		5	S48	簡易耐火	CB	45																	継続管理について判断を留保する団地		第6アパート
田町団地 (中層)	田町四丁目3番地4	3	1	Aアパート	54	18	S55	耐火	RC	38	94%	○		○	第一種低層住居専用地域 60/150	○	○	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (時敏小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	田町団地 (中層)	Aアパート
				Bアパート		18	S55	耐火	RC	38																	継続管理について判断を留保する団地		Bアパート
				Cアパート		18	S56	耐火	RC	37																	継続管理について判断を留保する団地		Cアパート
浜の町団地 (浜の町東一丁目)	浜の町東一丁目4番地3	4	1	第1アパート	22	6	S57	簡易耐火	PC	36	91%	○		○	第一種低層住居専用地域 50/80	○	○	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (城西小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	浜の町団地 (浜の町東一丁目)	第1アパート
				第2アパート		6	S57	簡易耐火	PC	36																	継続管理について判断を留保する団地		第2アパート
				第3アパート		6	S57	簡易耐火	PC	36																	継続管理について判断を留保する団地		第3アパート
				第4アパート		4	S57	簡易耐火	PC	36																	継続管理について判断を留保する団地		第4アパート
浜の町団地 (浜の町東二丁目)	浜の町東二丁目2番地7	12	1	第1アパート	72	6	S51	簡易耐火	PC	42	74%	○	21,377	○	第一種中高層住居専用地域 60/200	○	○	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (致遠小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	浜の町団地 (浜の町東二丁目)	第1アパート
				第2アパート		6	S51	簡易耐火	PC	42																	継続管理について判断を留保する団地		第2アパート
				第3アパート		6	S51	簡易耐火	PC	42																	継続管理について判断を留保する団地		第3アパート
				第4アパート		6	S52	簡易耐火	PC	41																	継続管理について判断を留保する団地		第4アパート
				第5アパート		6	S53	簡易耐火	PC	40																	継続管理について判断を留保する団地		第5アパート
				第6アパート		6	S53	簡易耐火	PC	40																	継続管理について判断を留保する団地		第6アパート
				第7アパート		6	S52	簡易耐火	PC	41																	継続管理について判断を留保する団地		第7アパート
				第8アパート		6	S52	簡易耐火	PC	41																	継続管理について判断を留保する団地		第8アパート
				第9アパート		6	S52	簡易耐火	PC	41																	継続管理について判断を留保する団地		第9アパート
				第10アパート		6	S52	簡易耐火	PC	41																	継続管理について判断を留保する団地		第10アパート
				第11アパート		6	S52	簡易耐火	PC	41																	継続管理について判断を留保する団地		第11アパート
				第12アパート		6	S53	簡易耐火	PC	40																	継続管理について判断を留保する団地		第12アパート
浜の町団地 (浜の町東四丁目)	浜の町東四丁目3番地13	4	1	Aアパート	60	12	S57	耐火	RC	36	82%	○		○	第一種低層住居専用地域 50/80	○	○	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (致遠小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	浜の町団地 (浜の町東四丁目)	Aアパート
				Bアパート		18	S57	耐火	RC	36																	継続管理について判断を留保する団地		Bアパート
				Cアパート		18	S56	耐火	RC	37																	継続管理について判断を留保する団地		Cアパート
				Dアパート		12	S56	耐火	RC	37																	継続管理について判断を留保する団地		Dアパート
中野団地 (中野第2)	中野二丁目5番地4	3	1	第2アパート①	12	4	S49	簡易耐火	PC	44	33%	×		○	第一種中高層住居専用地域 60/200	○	○	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (文京小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	中野団地 (中野第2)	第2アパート①
				第2アパート②		4	S50	簡易耐火	PC	43																	継続管理について判断を留保する団地		第2アパート②
				第2アパート③		4	S50	簡易耐火	PC	43																	継続管理について判断を留保する団地		第2アパート③
中野団地 (中野)	中野二丁目7番地3 ほか	4	1	Aアパート	92	12	H1	耐火	RC	29	80%	○	14,873	○	第一種中高層住居専用地域 60/200	○	○	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (文京小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	中野団地 (中野)	Aアパート
				Bアパート		32	H1	耐火	RC	29																	継続管理について判断を留保する団地		Bアパート
				Cアパート		24	H2	耐火	RC	28																	継続管理について判断を留保する団地		Cアパート
				Dアパート		24	H2	耐火	RC	28																	継続管理について判断を留保する団地		Dアパート
城南団地	城南一丁目12番地3	4	1	Aアパート	66	18	S61	耐火	RC	32	91%	○	9,464	○	第一種低層住居専用地域 60/150 第二種低層住居専用地域 60/150	○	○	2km圏外	300m圏外	1km圏内	×	有り (文京小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	城南団地	Aアパート
				Bアパート		24	S60	耐火	RC	33																	継続管理について判断を留保する団地		Bアパート
				Cアパート		12	S60	耐火	RC	33																	継続管理について判断を留保する団地		Cアパート
				Dアパート		12	S61	耐火	RC	32																	継続管理について判断を留保する団地		Dアパート
豊原団地	豊原二丁目8番地1	4	1	第1アパート	20	5	S47	簡易耐火	CB	46	75%	○	2,217	×	第一種中高層住居専用地域 60/200	○	×	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (文京小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	豊原団地	第1アパート
				第2アパート		5	S47	簡易耐火	CB	46																	継続管理について判断を留保する団地		第2アパート
				第3アパート		5	S46	簡易耐火	CB	47																	継続管理について判断を留保する団地		第3アパート
				第4アパート		5	S46	簡易耐火	CB	47																	継続管理について判断を留保する団地		第4アパート
石川団地	石川字村元12番地1 ほか	3	1	第1アパート	20	6	S56	簡易耐火	PC	37	70%	○	3,174	×	市街化調整区域 70/200	×	×	2km圏内	300m圏外	1km圏外	×	無し (石川小学校)	○	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	石川団地	第1アパート
				第2アパート		8	S57	簡易耐火	PC	36																	継続管理について判断を留保する団地		第2アパート
				第3アパート		6	S58	簡易耐火	PC	35																	継続管理について判断を留保する団地		第3アパート
緑ヶ丘団地	緑ヶ丘三丁目8番地1 ほか	12	1	Aアパート	190	12	H4	耐火	RC	26	95%	○	32,639	○	第一種低層住居専用地域 50/80 第二種低層住居専用地域 50/80	○	○	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (桔梗野小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	緑ヶ丘団地	Aアパート
				Bアパート		12	H4	耐火	RC	26																	継続管理について判断を留保する団地		Bアパート
				Cアパート		12	H4	耐火	RC	26																	継続管理について判断を留保する団地		Cアパート
				Dアパート		18	H6	耐火	RC	24																	継続管理について判断を留保する団地		Dアパート
				Eアパート		18	H5	耐火	RC	25																	継続管理について判断を留保する団地		Eアパート
				Fアパート		18	H5	耐火	RC	25																	継続管理について判断を留保する団地		Fアパート
				Gアパート		18	H6	耐火	RC	24																	継続管理について判断を留保する団地		Gアパート
				Hアパート		18	H6	耐火	RC	24																	継続管理について判断を留保する団地		Hアパート
				Iアパート		18	H6	耐火	RC	24																	継続管理について判断を留保する団地		Iアパート
				Jアパート		24	H7	耐火	RC	23																	継続管理について判断を留保する団地		Jアパート
				Kアパート		21	H8	耐火	RC	22																	継続管理について判断を留保する団地		Kアパート
				緑ヶ丘ハウス		1	H6	木造	木造	24																	継続管理について判断を留保する団地		緑ヶ丘ハウス

団地名	所在地	棟数	住棟番号	住棟名	戸数	■建築年次・構造				■必要		■効率性				■立地				1次判定 ②-1 結果	団地名	住棟名							
						建築年次	構造		築年数 (年)	入居状況 入居率	評価	土地規模		法規制		生活利便性		地域バランス					災害危険区域		評価				
							耐火	構造				敷地面積 (㎡)	評価	地域区分 建ぺい率/容積率	評価	駅(JR)	バス停	商業施設	評価				小学校区内の 公営住宅の有無	評価		土砂災害 警戒区域	評価		
松原団地	松原東二丁目4番地11 ほか	11	1	第1アパート	61	6	S50	簡易耐火	PC	43	84%	○	7,640	○	第一種中高層住居専用地域 60/200	○	○	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	無し (松原小学校)	○	外	○	○	継続管理する団地	松原団地	第1アパート
				第2アパート		6	S51	簡易耐火	PC	42																			第2アパート
				第3アパート		4	S51	簡易耐火	PC	42																			第3アパート
				第4アパート		6	S53	簡易耐火	PC	40																			第4アパート
				第5アパート		4	S53	簡易耐火	PC	40																			第5アパート
				第6アパート		6	S53	簡易耐火	PC	40																			第6アパート
				第7アパート		4	S53	簡易耐火	PC	40																			第7アパート
				第8アパート		8	S58	簡易耐火	PC	35																			第8アパート
				第9アパート		6	S58	簡易耐火	PC	35																			第9アパート
				第10アパート		6	S58	簡易耐火	PC	35																			第10アパート
				第11アパート		5	S58	簡易耐火	PC	35																			第11アパート
桔梗野団地	桔梗野三丁目10番地1	9	1	Aアパート	216	24	S60	耐火	RC	33	77%	○	24,185	○	第一種中高層住居専用地域 60/200	○	○	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (桔梗野小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	桔梗野団地	Aアパート
				Bアパート		16	S60	耐火	RC	33																	Bアパート		
				Cアパート		24	S62	耐火	RC	31																	Cアパート		
				Dアパート		24	S61	耐火	RC	32																	Dアパート		
				Eアパート		16	S61	耐火	RC	32																	Eアパート		
				Fアパート		24	S62	耐火	RC	31																	Fアパート		
				Gアパート		24	S62	耐火	RC	31																	Gアパート		
				Hアパート		32	S63	耐火	RC	30																	Hアパート		
				Iアパート		32	S63	耐火	RC	30																	Iアパート		
樹木団地	樹木一丁目18番地6	2	1	第1アパート	14	6	S58	簡易耐火	PC	35	79%	○	2,256	×	第一種低層住居専用地域 60/150	○	×	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (桔梗野小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	樹木団地	第1アパート
				第2アパート		8	S58	簡易耐火	PC	35																	第2アパート		
富士見橋団地	栄町一丁目1番地7	7	1	第1アパート①	30	5	S39	簡易耐火	CB	54	67%	×	4,487	×	第一種住居地域 60/200	○	×	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (城西小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	富士見橋団地	第1アパート①
				第1アパート②		5	S39	簡易耐火	CB	54																	第1アパート②		
				第2アパート①		4	S39	簡易耐火	CB	54																	第2アパート①		
				第2アパート②		4	S39	簡易耐火	CB	54																	第2アパート②		
				第2アパート③		4	S39	簡易耐火	CB	54																	第2アパート③		
				第2アパート④		4	S39	簡易耐火	CB	54																	第2アパート④		
				第2アパート⑤		4	S39	簡易耐火	CB	54																	第2アパート⑤		
城西団地 (城西二丁目)	城西二丁目14番地1	5	1	Aアパート	114	24	H13	耐火	RC	17	87%	○	29,488	○	第一種低層住居専用地域 60/150	○	○	2km圏外	300m圏外	1km圏内	×	有り (西小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	城西団地 (城西二丁目)	Aアパート
				Bアパート		24	H12	耐火	RC	18																	Bアパート		
				Cアパート		18	H12	耐火	RC	18																	Cアパート		
				Dアパート		24	H10	耐火	RC	20																	Dアパート		
				Eアパート		24	H10	耐火	RC	20																	Eアパート		
城西団地 (城西五丁目)	城西五丁目15 ほか	3	1	Aアパート	48	12	H13	耐火	RC	17	88%	○	○	第一種低層住居専用地域 60/150 第一種中高層住居専用地域 60/200	○	○	2km圏外	300m圏外	1km圏内	×	有り (西小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	城西団地 (城西五丁目)	Aアパート	
				Bアパート		25	H12	耐火	RC	18																Bアパート			
				Cアパート		15	H11	耐火	RC	19																Cアパート			
若葉一丁目団地	若葉一丁目5番地18	7	1	第1アパート	25	3	H14	木造	木造	16	96%	○	8,071	○	第一種低層住居専用地域 50/80	○	○	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (桔梗野小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	若葉一丁目団地	第1アパート
				第2アパート		4	H14	木造	木造	16																	第2アパート		
				第3アパート		5	H14	木造	木造	16																	第3アパート		
				第4アパート		4	H14	木造	木造	16																	第4アパート		
				第5アパート		3	H14	木造	木造	16																	第5アパート		
				第6アパート		3	H14	木造	木造	16																	第6アパート		
				第7アパート		3	H14	木造	木造	16																	第7アパート		
大町住宅	大町三丁目5番地6	1	1	大町住宅	30	30	H15	耐火	RC	15	100%	○	892	×	商業地域 80/400	○	×	2km圏内	300m圏内	1km圏内	○	有り (大成小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	大町住宅	大町住宅
宮園団地	宮園四丁目4番地1	4	1	Aアパート	64	16	S56	耐火	RC	37	84%	○	6,944	○	第一種中高層住居専用地域 60/200	○	○	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (北小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	宮園団地	Aアパート
				Bアパート		16	S56	耐火	RC	37																	Bアパート		
				Cアパート		16	S59	耐火	RC	34																	Cアパート		
				Dアパート		16	S58	耐火	RC	35																	Dアパート		
宮園第2団地	青山一丁目9番地1	5	1	Aアパート	80	16	H1	耐火	RC	29	93%	○	9,038	○	第二種住居地域 60/200	○	○	2km圏内	300m圏内	1km圏内	○	有り (北小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	宮園第2団地	Aアパート
				Bアパート		16	H1	耐火	RC	29																	Bアパート		
				Cアパート		16	H3	耐火	RC	27																	Cアパート		
				Dアパート		16	H3	耐火	RC	27																	Dアパート		
				Eアパート		16	H4	耐火	RC	26																	Eアパート		
南城西団地	南城西一丁目8	3	1	Aアパート	51	15	H9	耐火	RC	21	96%	○	7,333	○	第一種低層住居専用地域 60/150 第二種中高層住居専用地域 60/200	○	○	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (西小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	南城西団地	Aアパート
				Bアパート		18	H9	耐火	RC	21																	Bアパート		
				Cアパート		18	H9	耐火	RC	21																	Cアパート		
桜ヶ丘団地	桜ヶ丘五丁目5番地1 ほか	15	1	Aアパート	185	27	H16	耐火	RC	14	94%	○	35,607	○	第一種低層住居専用地域 50/80 指定なし(市街化調整区域) 70/200	○	○	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	有り (小沢小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	桜ヶ丘団地	Aアパート
				Bアパート		23	H17	耐火	RC	13																	Bアパート		
				Cアパート		23	H17	耐火	RC	13																	Cアパート		
				Dアパート		23	H19	耐火	RC	11																	Dアパート		
				Eアパート		15	H19	耐火	RC	11																	Eアパート		
				Fアパート		23	H21	耐火	RC	9																	Fアパート		
				Gアパート		23	H21	耐火	RC	9																	Gアパート		
				第1アパート		3	H17	木造	木造	13																	第1アパート		
				第2アパート		5	H17	木造	木造	13																	第2アパート		
				第3アパート		2	H21	木造	木造	9																	第3アパート		
				第4アパート		4	H21	木造	木造	9																	第4アパート		
				第5アパート		3	H21	木造	木造	9																	第5アパート		
				第6アパート		4	H22	木造	木造	8																	第6アパート		
				第7アパート		4	H22	木造	木造	8																	第7アパート		
				第8アパート		3	H22	木造	木造	8																	第8アパート		
駅前住宅	大町一丁目13番地11	2	1	住宅(1期工事)	96	32	S60	耐火	SRC	33	84%	○	5,114	○	商業地域 80/400	○	○	2km圏内	300m圏内	1km圏内	○	有り (大成小学校)	×	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	駅前住宅	住宅(1期工事)
				住宅(2期工事)		64	H1	耐火	SRC	29																	住宅(2期工事)		
青葉団地	南大町二丁目5番地1	2	1	Aアパート	120	78	H28	耐火	RC	2	92%	○	7,100	○	第一種住居地域 60/200 準工業地域 60/200	○	○	2km圏内	300m圏内	1km圏内	○	無し (第三大成 小学校)	○	外	○	○	継続管理する団地	青葉団地	Aアパート
				Bアパート		42	H30	耐火	RC	0																	Bアパート		

団地名	所在地	棟数	住棟 番号	住棟名	戸数	■建築年次・構造				■需要		■効率性				■立地						1次判定 ②-1 結果	団地名	住棟名					
						戸数	建築 年次	構造		築年数 (年)	入居状況 評価	入居率	土地規模		法規制		生活利便性			地域バランス					災害危険区域		評価		
								耐火	構造				敷地面積 (㎡)	評価	地域区分 建ぺい率/容積率	評価	駅(JR)	バス停	商業施設	評価	小学校区内の 公営住宅の有無				評価	土砂災害 警戒区域		評価	
賀田団地	賀田二丁目7番地1 ほか	43	1	A棟	60	1	S62	木造	木造	31	95%	○	9,303	○	第一種住居地域 60/200	○	○	2km圏外	300m圏外	1km圏内	×	無し (岩木小学校)	○	外	○	×	継続管理について判断を留保する団地	賀田団地	A棟
			2	B棟		1	S62	木造	木造	31																	継続管理について判断を留保する団地		B棟
			3	C棟		1	S62	木造	木造	31																	継続管理について判断を留保する団地		C棟
			4	D棟		1	S62	木造	木造	31																	継続管理について判断を留保する団地		D棟
			5	E棟		1	S62	木造	木造	31																	継続管理について判断を留保する団地		E棟
			6	F棟		1	S63	木造	木造	30																	継続管理について判断を留保する団地		F棟
			7	G棟		1	S63	木造	木造	30																	継続管理について判断を留保する団地		G棟
			8	H棟		1	S63	木造	木造	30																	継続管理について判断を留保する団地		H棟
			9	I棟		1	S63	木造	木造	30																	継続管理について判断を留保する団地		I棟
			10	J棟		1	S63	木造	木造	30																	継続管理について判断を留保する団地		J棟
			11	K棟		1	S63	木造	木造	30																	継続管理について判断を留保する団地		K棟
			12	L棟		1	S63	木造	木造	30																	継続管理について判断を留保する団地		L棟
			13	M棟		1	S63	木造	木造	30																	継続管理について判断を留保する団地		M棟
			14	N棟		1	S63	木造	木造	30																	継続管理について判断を留保する団地		N棟
			15	O棟		1	S63	木造	木造	30																	継続管理について判断を留保する団地		O棟
			16	P棟		1	S63	木造	木造	30																	継続管理について判断を留保する団地		P棟
			17	Q棟		1	S63	木造	木造	30																	継続管理について判断を留保する団地		Q棟
			18	R棟		1	S63	木造	木造	30																	継続管理について判断を留保する団地		R棟
			19	S棟		1	S63	木造	木造	30																	継続管理について判断を留保する団地		S棟
			20	T棟		1	H1	木造	木造	29																	継続管理について判断を留保する団地		T棟
			21	U棟		1	H1	木造	木造	29																	継続管理について判断を留保する団地		U棟
			22	V棟		1	H4	木造	木造	26																	継続管理について判断を留保する団地		V棟
			23	W棟		1	H4	木造	木造	26																	継続管理について判断を留保する団地		W棟
			24	X棟		1	H4	木造	木造	26																	継続管理について判断を留保する団地		X棟
			25	Y棟		1	H4	木造	木造	26																	継続管理について判断を留保する団地		Y棟
			26	Z棟		1	H4	木造	木造	26																	継続管理について判断を留保する団地		Z棟
			27	α棟		1	H4	木造	木造	26																	継続管理について判断を留保する団地		α棟
			28	α1棟		1	H5	木造	木造	25																	継続管理について判断を留保する団地		α1棟
			29	α2棟		1	H5	木造	木造	25																	継続管理について判断を留保する団地		α2棟
			30	夢1棟		1	H8	木造	木造	22																	継続管理について判断を留保する団地		夢1棟
			31	夢2棟		1	H8	木造	木造	22																	継続管理について判断を留保する団地		夢2棟
			32	夢3棟		1	H8	木造	木造	22																	継続管理について判断を留保する団地		夢3棟
			33	夢4棟		1	H8	木造	木造	22																	継続管理について判断を留保する団地		夢4棟
			34	夢5棟		1	H8	木造	木造	22																	継続管理について判断を留保する団地		夢5棟
			35	夢6棟		1	H8	木造	木造	22																	継続管理について判断を留保する団地		夢6棟
			36	彩1棟		1	H8	木造	木造	22																	継続管理について判断を留保する団地		彩1棟
			37	彩2棟		1	H8	木造	木造	22																	継続管理について判断を留保する団地		彩2棟
			38	彩3棟		1	H8	木造	木造	22																	継続管理について判断を留保する団地		彩3棟
			39	彩4棟		1	H8	木造	木造	22																	継続管理について判断を留保する団地		彩4棟
			40	彩5棟		1	H8	木造	木造	22																	継続管理について判断を留保する団地		彩5棟
			41	彩6棟		1	H8	木造	木造	22																	継続管理について判断を留保する団地		彩6棟
			42	彩7棟		1	H8	木造	木造	22																	継続管理について判断を留保する団地		彩7棟
			43	浪漫棟		18	H1	耐火	RC	29																	継続管理について判断を留保する団地		浪漫棟
安田団地	湯口字二ノ安田81 ほか	4	1	81太陽棟	52	12	S56	耐火	RC	37	77%	○	6,838	○	都市計画区域外	×	×	2km圏外	300m圏内	1km圏内	○	無し (相馬小学校)	○	外	○	○	継続管理について判断を留保する団地	安田団地	81太陽棟
			2	81あすなろ棟		12	S56	耐火	RC	37																	継続管理について判断を留保する団地		81あすなろ棟
			3	82太陽棟		12	S58	耐火	RC	35																	継続管理について判断を留保する団地		82太陽棟
			4	82あすなろ棟		16	S58	耐火	RC	35																	継続管理について判断を留保する団地		82あすなろ棟

(2) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟（【Aグループ】改善事業を実施するのか、建替事業を実施するのか、【Bグループ】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）を対象として、事業手法を仮設定する。

【Aグループ】

③-1 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

1次判定で【Aグループ】となった団地はなかったため、実施しない。

【Bグループ】

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定で【Bグループ】となった団地を対象として、将来的に必要なストック量の推計結果を踏まえ、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う。

◆将来的に必要な住宅ストック量の推計結果

公営住宅ストック推計プログラム（平成28年 国土交通省）に基づき、著しい困窮年収未満の世帯数（＝将来的に必要な住宅ストック量）の推計を行った結果、人口減少に伴い、著しい困窮年収未満の世帯数は減少が継続し、令和27年度に必要な住宅ストック量は、現在の約8割程度である6,351戸が必要となることを見込まれた。

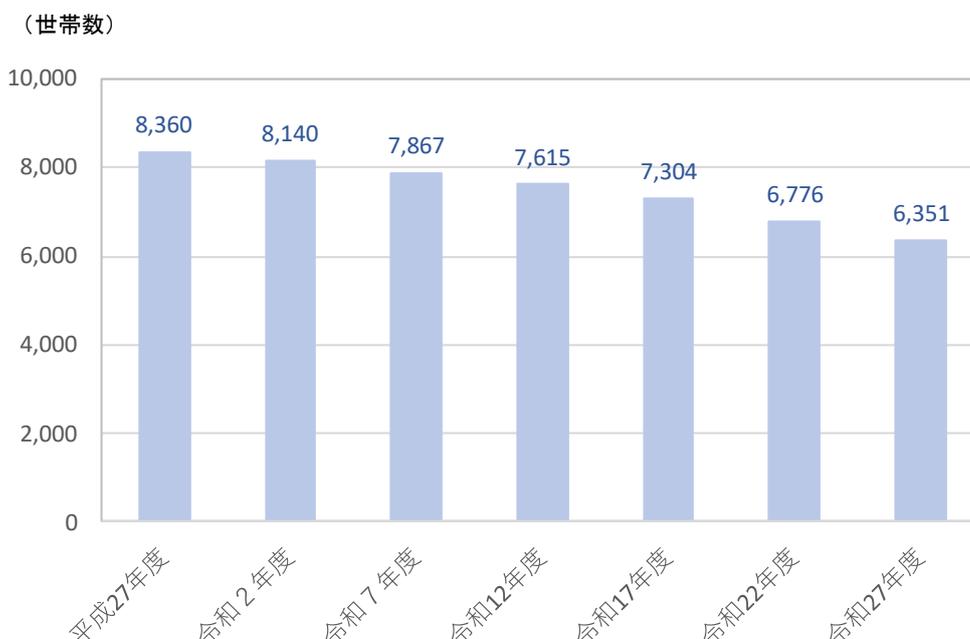


図 8-5 著しい困窮年収未満世帯数の推計結果

◆【Bグループ】の事業手法の仮設定

将来的に必要な住宅ストック量の推計結果に加え、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等のストックの活用を考慮し、公営住宅需要の見直しを行うことにより、【Bグループ】の事業手法の仮設定を行う。

現在、著しい困窮年収未満の世帯が居住する住宅は、公営住宅や低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等の賃貸住宅のほか、持ち家等の住宅ストックによって賄われていることが推定される。今後の著しい困窮年収未満の世帯数の減少に伴い、必要な住宅ストックの需要も減少することが想定される。そのため、現在市が管理する公営住宅等においても、一部団地の用途廃止の検討を行っていく方針とする。

【Bグループ】のうち、「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」と判定された団地（236戸）は用途廃止として仮設定を行う。なお、当該団地を令和27年度までに用途廃止した場合、青森県県営住宅等長寿命化計画に基づく県営住宅の将来見込み、及び世帯数の減少率を考慮した民間賃貸住宅等のストック推計量を踏まえると、公営住宅及び民間賃貸住宅等の賃貸住宅ストックの将来見込みは、著しい困窮年収未満の世帯数と同等になることが想定される。（図8-6・表8-6参照）

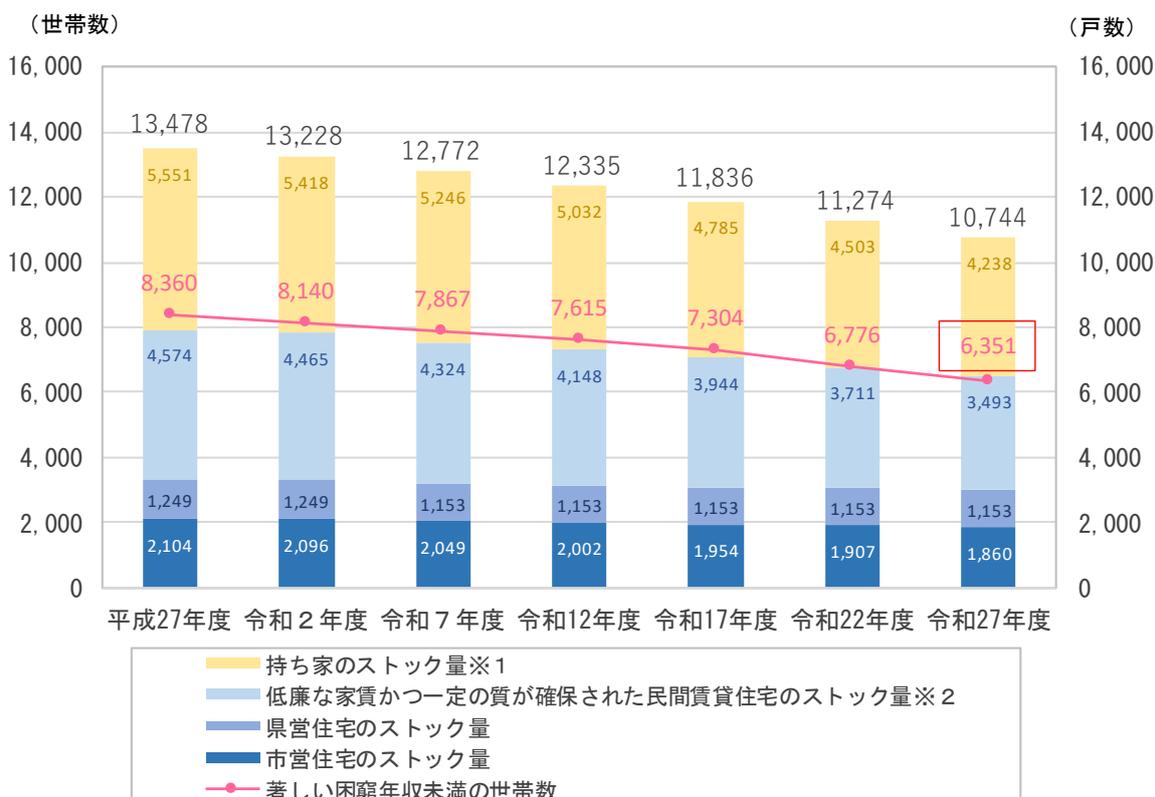


図8-6 著しい困窮年収未満の世帯数と住宅ストック量の推計結果

- ※ 持ち家戸数と民間賃貸住宅戸数は平成30年住宅・土地統計調査の結果を平成27年度値として想定
- ※ 持ち家は平成30年住宅・土地統計調査の結果に基づく持ち家戸数（47,080戸）に、総世帯数に対する著しい困窮年収未満の世帯数の割合を乗じて算出した。

表 8-6 著しい困窮年収未満の世帯数と住宅ストック量の推計結果の詳細

時期(単位・年度)		現状値*1	推計値						備考(推計値の算出方法)	
			計画期間			中長期見通し				
			2015	2020	2025	2030	2035	2040		2045
		H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27		
1.総世帯数(単位・世帯)		70,913	69,216	67,025	64,288	61,132	57,526	54,147	世帯数推計プログラム(国土交通省)により算出。	
2.ストック(著しい困窮年収未満の世帯数)推計結果(単位・世帯)		8,360	8,140	7,867	7,615	7,304	6,776	6,351	著しい困窮年収未満の世帯数推計プログラム(国土交通省)により算出。	
3.対応ストック量(単位・戸)	公営住宅	市営住宅	2,104	2,096	2,049	2,002	1,954	1,907	1,860	令和27年度までに236戸の用途廃止を実施することを考慮し(令和2年度:2,096戸⇒令和27年度:1,860戸)、各年度の推計値を設定(減少率は一定とする)。
		県営住宅	1,249	1,249	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	青森県県営住宅等長寿命化計画(平成29年3月)において、計画期間(平成28年～令和7年)に用途廃止とする96戸の減少を想定し、その後は維持管理を想定。
		小計	3,353	3,345	3,202	3,155	3,107	3,060	3,013	
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR	0	0	0	0	0	0	0	
		公社住宅	0	0	0	0	0	0	0	
		その他公的賃貸	0	0	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	0	0	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等*2	民間賃貸住宅	3,423	3,341	3,236	3,104	2,951	2,777	2,614	総世帯数の減少(平成27年度から令和27年度にかけて約7.6割へ減)と連動して各年度の推計値を設定。
		賃貸用の空き家	1,151	1,124	1,088	1,044	993	934	879	賃貸用の空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定(総民間賃貸住宅数に対する低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の割合=3,423÷18,760=約18.2%)。民間賃貸住宅同様、総世帯数の減少に連動して各年度の推計値を設定。
		小計	4,574	4,465	4,324	4,148	3,944	3,711	3,493	
	持ち家*3		5,551	5,418	5,246	5,032	4,785	4,503	4,238	民間賃貸住宅同様、総世帯数の減少と連動して各年度の推計値を設定。
	合計		13,478	13,228	12,772	12,335	11,836	11,274	10,744	

*1 民間賃貸住宅と著しい困窮年収未満の世帯が所有する持ち家については、平成30年住宅・土地統計調査の結果を現状値として想定している。
 *2 低家賃は1人世帯(専用面積:30~49㎡以下)が家賃3万円以下、2人以上世帯(専用面積:50㎡~)が家賃4万円以下として算出した。一定の質の確保は、耐震性を考慮し、昭和56年以降に建設された民間借家率を考慮して算出した。
 *3 平成30年住宅・土地統計調査の結果に基づく持ち家戸数(47,080戸)に、総世帯数に対する著しい困窮年収未満の世帯数の割合を乗じて算出した。

【参考】弘前市における住宅ストックの概況

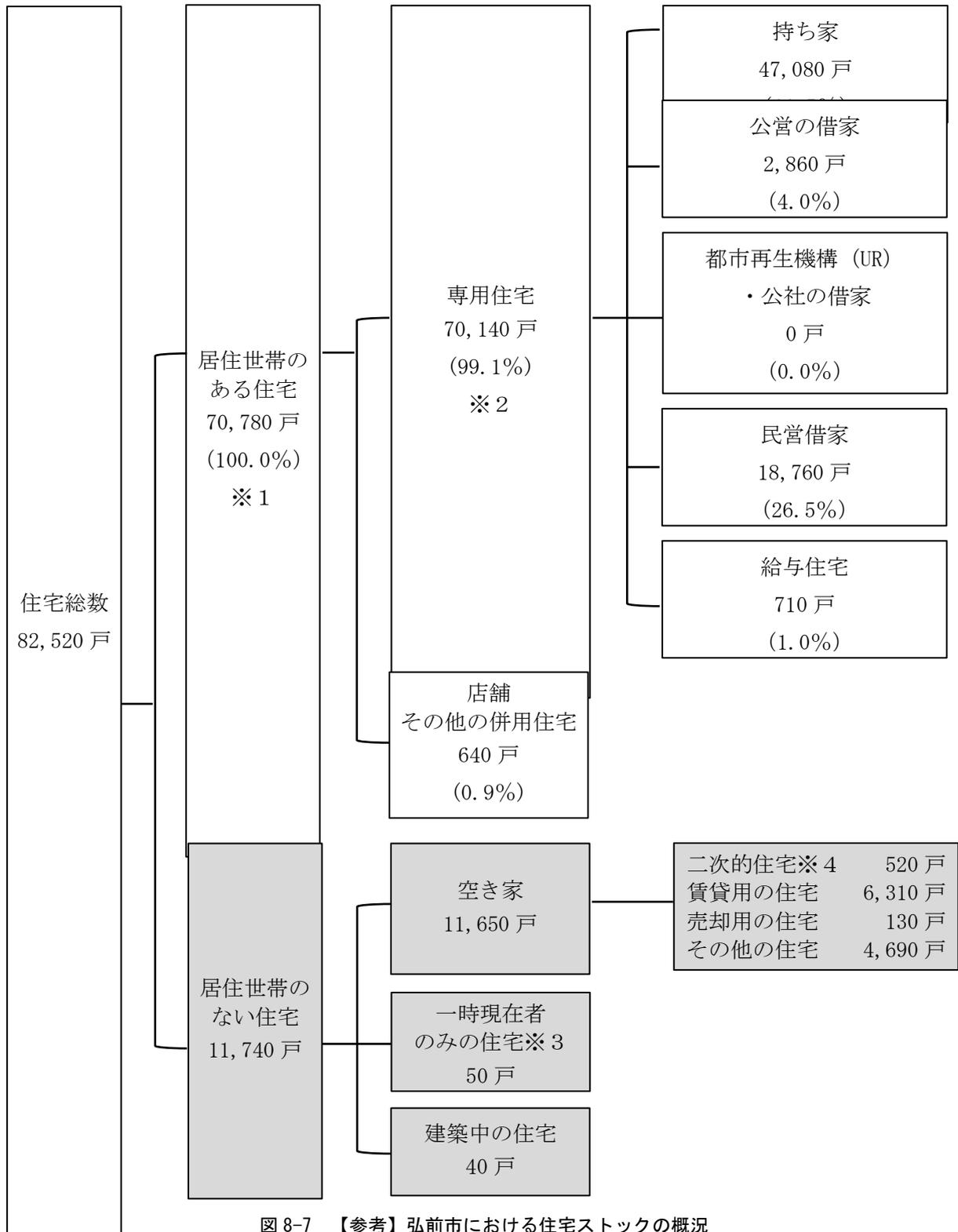


図 8-7 【参考】弘前市における住宅ストックの概況

- ※ 1 : () 内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率。四捨五入の関係で一部合計が 100%にならない場合がある。
- ※ 2 : 専用住宅総数は、不明の730戸を含む。
- ※ 3 : 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅。
- ※ 4 : 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

また、将来的に必要な住宅ストック量推計を踏まえ、用途廃止を行う団地以外は「継続管理する団地」とする。そのうち、「改善が必要」又は「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定された団地は、改善事業を実施するのか、建替事業を実施するのか、LCC 比較により判定を行う。

LCC は当該建物の劣化状況によるものとし、各住棟の点検結果を確認すると、本計画では耐用年限の 2 分の 1 を経過していない住棟又は木造の住棟は、大きな劣化状況がみられないことから「改善後の LCC」 < 「建替を行った場合の LCC」（事業手法は改善を選択）となることを想定し、耐用年限の 2 分の 1 を経過している住棟（木造の住棟を除く）は「改善後の LCC」 > 「建替を行った場合の LCC」（事業手法は建替を選択）となることを想定する。

また、市の財政負担を考慮し、建替事業は補助金が適用される法定建替による実施を想定するものとし、要件となる耐用年限の 2 分の 1 を経過していない住棟は、公営住宅法に基づく建替とならない（補助が適用されない）ことから、建替を選択することは適当ではない。

表 8-7 Bグループの建替又は改善の判断を留保した住棟の事業手法の仮設定方法

	事業手法の仮設定
耐用年限の 2 分の 1 を経過しない住棟又は木造の住棟 (=LCC が「改善後」 < 「建替」)	「改善」
耐用年限の 2 分の 1 を経過する住棟 ※木造の住棟を除く (=LCC が「改善後」 > 「建替」)	「建替」

【2次判定結果】

表 8-8 2次判定の判定結果

	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		改善	建替	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	<ul style="list-style-type: none"> ◇青葉団地【全棟】 ◇若葉一丁目団地【全棟】 ◇大町住宅【全棟】 ◇桜ヶ丘団地【全棟】 		<ul style="list-style-type: none"> ◇中野団地(中野)【全棟】 ◇城南団地【全棟】 ◇緑ヶ丘団地【A~Kアパート】 ◇桔梗野団地【全棟】 ◇城西団地(城西二丁目)【全棟】 ◇城西団地(城西五丁目)【全棟】 ◇宮園団地【Cアパート】 ◇宮園第2団地【全棟】 ◇南城西団地【全棟】 ◇駅前住宅【全棟】 ◇賀田団地【浪漫棟】 		<ul style="list-style-type: none"> ◇山王団地【全棟】 ◇野田団地【全棟】 ◇茂森団地(茂森新町)【全棟】 ◇田町団地(中層)【全棟】 ◇浜の町団地(浜の町東四丁目)【全棟】 ◇宮園団地【A・B・Dアパート】 ◇安田団地【全棟】 		<ul style="list-style-type: none"> ◇緑ヶ丘団地【緑ヶ丘ハウス】 ◇賀田団地【A~Z、α、α1、α2、夢1~6、彩1~7棟】 		<ul style="list-style-type: none"> ◇松原団地【全棟】
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	<ul style="list-style-type: none"> ◇茂森団地(西茂森)【全棟】 ◇田町団地(低層)【全棟】 ◇浜の町団地(浜の町東一丁目)【全棟】 ◇浜の町団地(浜の町東二丁目)【全棟】 ◇中野団地(中野第2)【全棟】 ◇豊原団地【全棟】 ◇石川団地【全棟】 ◇樹木団地【全棟】 ◇富士見橋団地【全棟】 		

(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。

◆「改善」「優先的な改善」と判断された住棟に係る検討
2次判定で「改善」「優先的な改善」と判断された住棟は、改善周期に基づき事業実施の優先順位を決定することとし、 <u>計画期間において改善を実施する必要がある住棟は、計画期間の事業手法を「改善」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改善を実施することとする。</u>
◆「建替」と判断された住棟に係る検討
2次判定で「建替」と判断された住棟は、いずれも耐用年限までの残年数が約30年又は30年以上となっていることから、当面は維持管理を行うことを基本とし、長寿命化型改善の実施等により、少なくとも耐用年限を目標とした管理を行うこととする。よって、 <u>計画期間の事業手法は「維持管理」とし、計画期間後の中長期的な期間において長寿命化型改善を行うものとする。ただし、市で設定した改善周期に基づき、計画期間において改善を実施する必要がある住棟は、計画期間の事業手法を「改善」とする。</u>
◆「優先的な建替」と判断された住棟に係る検討
2次判定で「優先的な建替」と判断された住棟は、いずれも計画期間内に耐用年限を迎える。建替を行う場合は、地域コミュニティの維持を図るため、現地建替か周囲への新規団地整備が考えられるが、周囲に同規模の新規団地を整備するための土地がないことから、現地建替が想定される。その場合、既存居住者を収容するための仮住居が必要となるが、周囲に公営住宅等が立地していないことから、民間賃貸住宅等の活用による対応が考えられる。一方、そのような受け皿の準備等を計画期間内で実施することは困難であることから、 <u>計画期間の事業手法を「維持管理」とし、建替は実施しないこととする。なお、計画期間後の中長期的な期間においては、建替の検討を行うものとする。</u>
◆「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「優先的な用途廃止」と判断された住棟は、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、 <u>耐用年限が過ぎているもの、及び入居率が70%未満と低いものについて計画期間内に用途廃止を検討する方針とし、当該住棟の計画期間の事業手法を「用途廃止」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。</u>

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

2次判定に基づき、令和2年度～令和31年度（30年程度）までの中長期的な期間のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。

事業量及び事業費が時期的に偏在する場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施期間を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。

以上より、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

なお、事業実施時期設定に係る留意事項は以下のとおりとし、それに基づき作成した長期的な管理の見通しを次頁に示す。

【留意事項】

- ・改善のうち、外壁・屋根は同時に実施するものとして設定する。
- ・計画期間及び中長期的な期間において、除却又は用途廃止を検討するものはそれまでの期間を「当面維持管理（必要最低限の修繕）」とする。
- ・2次判定で建替となった住棟（継続管理する団地で改善が必要となった住棟のうち、耐用年限の2分の1を経過する住棟）は、耐用年限までの活用を見据えた長寿命化改善実施後は、建替又は用途廃止等を検討することから、「当面維持管理（必要最低限の修繕）」とする。
- ・事業費試算に使用する単価は以下のとおり設定した。

表 8-9 事業費試算に使用する単価

事業種別		事業費の単価		更新周期	参考資料
建替※	建設	16,940	千円/戸	-	「H31年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について(国土交通省)」に基づく主体附帯工事費
改善	外壁塗装	1,275	千円/戸	30年	茂森団地Bアパート実績
	屋根葺替	484	千円/戸	30年	宮園第2団地Aアパート実績
	受水槽更新	50	千円/戸	30年	一般財団法人建設物価調査会「マンションの改修工事費に関する調査・研究」
	LED化改修	284	千円/戸	10年	駅前住宅改修設計実績
	分電盤改修	368	千円/戸	30年	駅前住宅改修設計実績
	開閉器盤改修	124	千円/戸	30年	駅前住宅改修設計実績
除却	エレベーター改修	500	千円/戸	25年	駅前住宅改修設計実績
	非木造	38	千円/㎡	-	「H31年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について(国土交通省)」に基づく除却費上限
	木造	26	千円/㎡	-	「H31年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について(国土交通省)」に基づく除却費上限

※建替事業費は除却費を除く。

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

団地名	住棟番号	住棟名	戸数	建築年次	建築年次(西暦)	耐火	構造	耐用年数	残年数	超過年数	耐用年数1/2未満または木造	地上階数	判定結果				事業スケジュール(予定)							
													1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果		計画期間				中期		長期	
															計画期間判定結果	中長期判定結果	2020~2024(R2~R6)		2025~2029(R7~R11)		2030~2039(R12~R21)		2040~2049(R22~R31)	
																	事業項目	事業費(千円)	事業項目	事業費(千円)	事業項目	事業費(千円)	事業項目	事業費(千円)
山王団地	1	Aアパート	12	S54	1979	耐火	RC	70	31	—	×	3	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善	受水槽改修等	維持管理	維持管理	外壁・屋根	21,111			
	2	Bアパート	12	S54	1979	耐火	RC	70	31	—	×	3	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善					594	21,111		
	3	Cアパート	16	S54	1979	耐火	RC	70	31	—	×	4	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善					792	28,148		
	4	Dアパート	12	S55	1980	耐火	RC	70	32	—	×	3	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善					594	21,111		
	5	Eアパート	18	S55	1980	耐火	RC	70	32	—	×	3	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善					891	31,667		
	6	Fアパート	18	S55	1980	耐火	RC	70	32	—	×	3	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善					891	31,667		
野田団地	1	Aアパート	24	S52	1977	耐火	RC	70	29	—	×	4	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善	受水槽改修等	維持管理	維持管理	外壁・屋根	42,223			
	2	Bアパート	24	S52	1977	耐火	RC	70	29	—	×	4	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善					1,188	42,223		
	3	Cアパート	16	S57	1982	耐火	RC	70	34	—	×	4	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善					792	28,148		
	4	Dアパート	16	S57	1982	耐火	RC	70	34	—	×	4	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善					792	28,148		
茂森団地(西茂森)	1	第1アパート	4	S58	1983	耐火	PC	45	10	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—	当面維持管理(必要最低限の修繕)	除却または用途廃止	—	9,865				
	2	第2アパート	6	S58	1983	耐火	PC	45	10	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—				14,797				
	3	第3アパート	4	S58	1983	耐火	PC	45	10	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—				9,865				
	4	第4アパート	6	S58	1983	耐火	PC	45	10	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—				14,797				
茂森団地(茂森新町)	1	Aアパート	16	S58	1983	耐火	RC	70	35	—	×	4	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善	受水槽改修等	維持管理	維持管理	外壁・屋根	28,148			
	2	Bアパート	12	S58	1983	耐火	RC	70	35	—	×	3	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善					594	21,111		
田町団地(低層)	1	第1アパート	4	S48	1973	耐火	CB	45	0	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止	当面維持管理(必要最低限の修繕)	当面維持管理(必要最低限の修繕)	除却または用途廃止	—	6,825			
	2	第2アパート	4	S48	1973	耐火	CB	45	0	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					6,825			
	3	第3アパート	4	S48	1973	耐火	CB	45	0	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					6,825			
	4	第4アパート	5	S50	1975	耐火	PC	45	2	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					9,424			
	5	第5アパート	5	S50	1975	耐火	PC	45	2	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					9,424			
	6	第6アパート	4	S48	1973	耐火	CB	45	0	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					6,825			
田町団地(中層)	1	Aアパート	18	S55	1980	耐火	RC	70	32	—	×	3	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善	維持管理	受水槽改修等	維持管理	外壁・屋根	31,667			
	2	Bアパート	18	S55	1980	耐火	RC	70	32	—	×	3	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善					891	31,667		
	3	Cアパート	18	S56	1981	耐火	RC	70	33	—	×	3	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善					891	31,667		
浜の町団地(浜の町東一丁目)	1	第1アパート	6	S57	1982	耐火	PC	45	9	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止	当面維持管理(必要最低限の修繕)	当面維持管理(必要最低限の修繕)	当面維持管理(必要最低限の修繕)	除却または用途廃止	14,797			
	2	第2アパート	6	S57	1982	耐火	PC	45	9	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					14,797			
	3	第3アパート	6	S57	1982	耐火	PC	45	9	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					14,797			
	4	第4アパート	4	S57	1982	耐火	PC	45	9	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					9,865			
浜の町団地(浜の町東二丁目)	1	第1アパート	6	S51	1976	耐火	PC	45	3	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止	当面維持管理(必要最低限の修繕)	当面維持管理(必要最低限の修繕)	除却または用途廃止	—	12,631			
	2	第2アパート	6	S51	1976	耐火	PC	45	3	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					12,631			
	3	第3アパート	6	S51	1976	耐火	PC	45	3	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					12,631			
	4	第4アパート	6	S52	1977	耐火	PC	45	4	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					12,631			
	5	第5アパート	6	S53	1978	耐火	PC	45	5	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					13,498			
	6	第6アパート	6	S53	1978	耐火	PC	45	5	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					13,498			
	7	第7アパート	6	S52	1977	耐火	PC	45	4	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					12,631			
	8	第8アパート	6	S52	1977	耐火	PC	45	4	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					12,631			
	9	第9アパート	6	S52	1977	耐火	PC	45	4	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					12,631			
	10	第10アパート	6	S52	1977	耐火	PC	45	4	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					12,631			
	11	第11アパート	6	S52	1977	耐火	PC	45	4	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					12,631			
	12	第12アパート	6	S53	1978	耐火	PC	45	5	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					13,498			
浜の町団地(浜の町東四丁目)	1	Aアパート	12	S57	1982	耐火	RC	70	34	—	×	3	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	維持管理	外壁・屋根 受水槽改修等	当面維持管理(必要最低限の修繕)	当面維持管理(必要最低限の修繕)	当面維持管理(必要最低限の修繕)	21,705			
	2	Bアパート	18	S57	1982	耐火	RC	70	34	—	×	3	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	維持管理					32,558			
	3	Cアパート	18	S56	1981	耐火	RC	70	33	—	×	3	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	維持管理					32,558			
	4	Dアパート	12	S56	1981	耐火	RC	70	33	—	×	3	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	維持管理					21,705			
中野団地(中野第2)	1	第2アパート①	4	S49	1974	耐火	PC	45	1	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—	当面維持管理(必要最低限の修繕)	除却または用途廃止	—	7,007				
	2	第2アパート②	4	S50	1975	耐火	PC	45	2	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—				7,539				
	3	第2アパート③	4	S50	1975	耐火	PC	45	2	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—				7,539				
中野団地(中野)	1	Aアパート	12	H1	1989	耐火	RC	70	41	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善	受水槽改修等	維持管理	維持管理	外壁・屋根	21,111			
	2	Bアパート	32	H1	1989	耐火	RC	70	41	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善					1,584	56,297		
	3	Cアパート	24	H2	1990	耐火	RC	70	42	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					43,411			
	4	Dアパート	24	H2	1990	耐火	RC	70	42	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					43,411			
城南団地	1	Aアパート	18	S61	1986	耐火	RC	70	37	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理	外壁・屋根 受水槽改修等	維持管理	維持管理	維持管理	32,558			
	2	Bアパート	24	S60	1985	耐火	RC	70	37	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					43,411			
	3	Cアパート	12	S60	1985	耐火	RC	70	37	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					21,705			
	4	Dアパート	12	S61	1986	耐火	RC	70	38	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					21,705			
豊原団地	1	第1アパート	5	S47	1972	耐火	CB	45	-1	1	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—	当面維持管理(必要最低限の修繕)	除却または用途廃止	—	7,543				
	2	第2アパート	5	S47	1972	耐火	CB	45	-1	1	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—				7,543				
	3	第3アパート	5	S46	1971	耐火	CB	45	-2	2	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—				7,581				
	4	第4アパート	5	S46	1971	耐火	CB	45	-2	2	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—				7,581				
石川団地	1	第1アパート	6	S56	1981	耐火	PC	45	8	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止	当面維持管理(必要最低限の修繕)	当面維持管理(必要最低限の修繕)	当面維持管理(必要最低限の修繕)	除却または用途廃止	14,797			
	2	第2アパート	6	S57	1982	耐火	PC	45	9	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					19,730			
	3	第3アパート	8	S58	1983	耐火	PC	45	10	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止					14,797			
緑ヶ丘団地	1	Aアパート	12	H4	1992	耐火	RC	70	44	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理	受水槽改修等	維持管理	維持管理	外壁・屋根	21,111			
	2	Bアパート	12	H4	1992	耐火	RC	70	44	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					594	21,111		
	3	Cアパート	12	H4	1992	耐火	RC	70	44	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					594	21,111		
	4	Dアパート	18	H6	1994	耐火	RC	70	46	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					891	31,667		
	5	Eアパート	18	H5	1993	耐火	RC	70	45	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					891	31,667		
	6	Fアパート	18	H5	1993	耐火	RC	70	45	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					891	31,667		
	7	Gアパート	18	H6	1994	耐火	RC	70	46	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					891	31,667		
	8	Hアパート	18	H6	1994	耐火	RC	70	46	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善									

団地名	住棟番号	住棟名	戸数	建築年次	建築年次(西暦)	耐火	構造	耐用年数	残年数	超過年数	耐用年数1/2未満または木造	地上階数	判定結果				事業スケジュール(予定)								
													1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果		計画期間				中期		長期		
															計画期間判定結果	中長期判定結果	2020~2024(R2~R6)		2025~2029(R7~R11)		2030~2039(R12~R21)		2040~2049(R22~R31)		
																	事業項目	事業費(千円)	事業項目	事業費(千円)	事業項目	事業費(千円)	事業項目	事業費(千円)	
松原団地	1	第1アパート	6	S50	1975	簡易耐火	PC	45	2	—	×	2	優先的な建替	建替	維持管理	建替	当面維持管理 (必要最低限の修繕)	当面維持管理 (必要最低限の修繕)	建替	維持管理	112,949				
	2	第2アパート	6	S51	1976	簡易耐火	PC	45	3	—	×	2	優先的な建替	建替	維持管理	建替					112,949				
	3	第3アパート	4	S51	1976	簡易耐火	PC	45	3	—	×	2	優先的な建替	建替	維持管理	建替					75,299				
	4	第4アパート	6	S53	1978	簡易耐火	PC	45	5	—	×	2	優先的な建替	建替	維持管理	建替					115,138				
	5	第5アパート	4	S53	1978	簡易耐火	PC	45	5	—	×	2	優先的な建替	建替	維持管理	建替					76,758				
	6	第6アパート	6	S53	1978	簡易耐火	PC	45	5	—	×	2	優先的な建替	建替	維持管理	建替					115,138				
	7	第7アパート	4	S53	1978	簡易耐火	PC	45	5	—	×	2	優先的な建替	建替	維持管理	建替					76,758				
	8	第8アパート	8	S58	1983	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	優先的な建替	建替	維持管理	建替					155,250				
	9	第9アパート	6	S58	1983	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	優先的な建替	建替	維持管理	建替					116,437				
	10	第10アパート	6	S58	1983	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	優先的な建替	建替	維持管理	建替					116,437				
	11	第11アパート	5	S58	1983	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	優先的な建替	建替	維持管理	建替					97,031				
桔梗野団地	1	Aアパート	24	S60	1985	耐火	RC	70	37	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	外壁・屋根	42,223	受水槽改修等	1,188	11,888
	2	Bアパート	16	S60	1985	耐火	RC	70	37	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					28,148	792			
	3	Cアパート	24	S62	1987	耐火	RC	70	39	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					外壁・屋根	43,411	受水槽改修等	43,411	
	4	Dアパート	24	S61	1986	耐火	RC	70	38	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					28,148	792			
	5	Eアパート	16	S61	1986	耐火	RC	70	38	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					42,223	1,188			
	6	Fアパート	24	S62	1987	耐火	RC	70	39	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					43,411	43,411			
	7	Gアパート	24	S62	1987	耐火	RC	70	39	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					57,881	57,881			
	8	Hアパート	32	S63	1988	耐火	RC	70	40	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					56,297	1,584			
	9	Iアパート	32	S63	1988	耐火	RC	70	40	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					56,297	1,584			
樹木団地	1	第1アパート	6	S58	1983	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止	当面維持管理 (必要最低限の修繕)	当面維持管理 (必要最低限の修繕)	当面維持管理 (必要最低限の修繕)	除却または用途廃止	14,797				
	2	第2アパート	8	S58	1983	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止						19,730			
富士見橋団地	1	第1アパート①	5	S39	1964	簡易耐火	CB	30	-24	24	×	1	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—	当面維持管理 (必要最低限の修繕)	除却または用途廃止	—	—	6,897				
	2	第1アパート②	5	S39	1964	簡易耐火	CB	30	-24	24	×	1	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—					6,897				
	3	第2アパート①	4	S39	1964	簡易耐火	CB	30	-24	24	×	1	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—					4,747				
	4	第2アパート②	4	S39	1964	簡易耐火	CB	30	-24	24	×	1	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—					4,747				
	5	第2アパート③	4	S39	1964	簡易耐火	CB	30	-24	24	×	1	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—					4,747				
	6	第2アパート④	4	S39	1964	簡易耐火	CB	30	-24	24	×	1	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—					4,747				
	7	第2アパート⑤	4	S39	1964	簡易耐火	CB	30	-24	24	×	1	優先的な建替、または優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	—					4,747				
城西団地 (城西二丁目)	1	Aアパート	24	H13	2001	耐火	RC	70	53	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善	維持管理	受水槽改修等	外壁・屋根	当面維持管理 (必要最低限の修繕)	42,223				
	2	Bアパート	24	H12	2000	耐火	RC	70	52	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善					1,188				
	3	Cアパート	18	H12	2000	耐火	RC	70	52	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善					891				
	4	Dアパート	24	H10	1998	耐火	RC	70	50	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善					1,188				
	5	Eアパート	24	H10	1998	耐火	RC	70	50	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善					1,188				
城西団地 (城西五丁目)	1	Aアパート	12	H13	2001	耐火	RC	70	53	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善	維持管理	受水槽改修等	外壁・屋根	当面維持管理 (必要最低限の修繕)	594				
	2	Bアパート	15	H12	2000	耐火	RC	70	52	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善					743				
	3	Cアパート	21	H11	1999	耐火	RC	70	51	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善					1,040				
若葉一丁目団地	1	第1アパート	3	H14	2002	木造	木造	30	14	—	○	2	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善	維持管理	維持管理	外壁・屋根	当面維持管理 (必要最低限の修繕)	5,278				
	2	第2アパート	4	H14	2002	木造	木造	30	14	—	○	2	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					7,037				
	3	第3アパート	5	H14	2002	木造	木造	30	14	—	○	1	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					8,796				
	4	第4アパート	4	H14	2002	木造	木造	30	14	—	○	2	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					7,037				
	5	第5アパート	3	H14	2002	木造	木造	30	14	—	○	2	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					5,278				
	6	第6アパート	3	H14	2002	木造	木造	30	14	—	○	2	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					5,278				
	7	第7アパート	3	H14	2002	木造	木造	30	14	—	○	2	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					5,278				
大町住宅	1	大町住宅	30	H15	2003	耐火	RC	70	55	—	○	6	維持管理、または用途廃止	維持管理	改善	維持管理	外壁・屋根	52,778	維持管理	維持管理	当面維持管理 (必要最低限の修繕)				
宮園団地	1	Aアパート	16	S56	1981	耐火	RC	70	33	—	×	4	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善	受水槽改修等	維持管理	維持管理	外壁・屋根	792				
	2	Bアパート	16	S56	1981	耐火	RC	70	33	—	×	4	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善					792				
	3	Cアパート	16	S59	1984	耐火	RC	70	36	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善					792				
	4	Dアパート	16	S58	1983	耐火	RC	70	35	—	×	4	改善、建替、または用途廃止	建替	改善	改善					792				
宮園第2団地	1	Aアパート	16	H1	1989	耐火	RC	70	41	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善	維持管理	外壁・屋根 受水槽改修等	維持管理	外壁・屋根	21,197				
	2	Bアパート	16	H1	1989	耐火	RC	70	41	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					28,148				
	3	Cアパート	16	H3	1991	耐火	RC	70	43	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善					20,405				
	4	Dアパート	16	H3	1991	耐火	RC	70	43	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善					792				
	5	Eアパート	16	H4	1992	耐火	RC	70	44	—	○	4	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					28,148				
南城西団地	1	Aアパート	15	H9	1997	耐火	RC	70	49	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理	維持管理	外壁・屋根 受水槽改修等	維持管理	当面維持管理 (必要最低限の修繕)	27,132				
	2	Bアパート	18	H9	1997	耐火	RC	70	49	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	改善					891				
	3	Cアパート	18	H9	1997	耐火	RC	70	49	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理					32,558				
桜ヶ丘団地	1	Aアパート	27	H16	2004	耐火	RC	70	56	—	○	4	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善	維持管理	維持管理	外壁・屋根	当面維持管理 (必要最低限の修繕)	47,500				
	2	Bアパート	23	H17	2005	耐火	RC	70	57	—	○	4	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					40,463				
	3	Cアパート	23	H17	2005	耐火	RC	70	57	—	○	4	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					40,463				
	4	Dアパート	23	H19	2007	耐火	RC	70	59	—	○	4	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					40,463				
	5	Eアパート	15	H19	2007	耐火	RC	70	59	—	○	4	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					26,389				
	6	Fアパート	23	H21	2009	耐火	RC	70	61	—	○	4	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					40,463				
	7	Gアパート	23	H21	2009	耐火	RC	70	61	—	○	4	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					40,463				
	8	第1アパート	3	H17	2005	木造	木造	30	17	—	○	1	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					5,278				
	9	第2アパート	5	H17	2005	木造	木造	30	17	—	○	1	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					8,796				
	10	第3アパート	2	H21	2009	木造	木造	30	21	—	○	1	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					7,037				
	11	第4アパート	4	H21	2009	木造	木造	30	21	—	○	1	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					7,037				
	12	第5アパート	3	H21	2009	木造	木造	30	21	—	○	1	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					5,278				
	13	第6アパート	4	H22	2010	木造	木造	30	22	—	○	1	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					7,037				
	14	第7アパート	4	H22	2010	木造	木造	30	22	—	○	1	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					7,037				
	15	第8アパート	3	H22	2010	木造	木造	30	22	—	○	1	維持管理、または用途廃止	維持管理	維持管理	改善					5,278				
駅前住宅	1	住宅(1期工事)	32	S60	1985	耐火	SRC	70	37	—	○	9	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理	維持管理	維持管理	当面維持管理 (必要最低限の修繕)	受水槽改修等 LED化改修 分電盤改修 開閉器改修	73				

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（10年間）内に実施を想定する事業を以下のように決定する。また、次頁に事業手法別の戸数を整理する。

表 8-10 3次判定の結果まとめ（計画期間内の事業手法）

維持管理	改善	建替	用途廃止
<p>継続 17 団地 / 114 棟 / 1,160 戸</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇野田団地 【全棟】 ◇田町団地（中層） 【全棟】 ◇中野団地（中野） 【A・Bアパート】 ◇緑ヶ丘団地 【J・Kアパート】【緑ヶ丘ハウス】 ◇松原団地 【全棟】 ◇城西団地（城西二丁目） 【全棟】 ◇城西団地（城西五丁目） 【全棟】 ◇若葉一丁目団地 【全棟】 ◇大町住宅 【全棟】 ◇宮園団地 【全棟】 ◇宮園第2団地 【A・C・Dアパート】 ◇南城西団地 【全棟】 ◇桜ヶ丘団地 【全棟】 ◇駅前住宅 【全棟】 ◇青葉団地 【全棟】 ◇賀田団地 【A～Z、α、α1、α2、夢 1～6、彩1～7棟】 ◇安田団地 【全棟】 <p>必要最低限の修繕 5 団地 / 27 棟 / 154 戸</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇田町団地（低層） 【全棟】 ◇浜の町団地（浜の町東一丁目） 【全棟】 ◇浜の町団地（浜の町東二丁目） 【全棟】 ◇石川団地 【全棟】 ◇樹木団地 【全棟】 	<p>9 団地 / 39 棟 / 700 戸</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇山王団地 【全棟】 ◇茂森団地（茂森新町） 【全棟】 ◇浜の町団地（浜の町東四丁目） 【全棟】 ◇中野団地（中野） 【C・Dアパート】 ◇城南団地 【全棟】 ◇緑ヶ丘団地 【A～I棟】 ◇桔梗野団地 【全棟】 ◇宮園第2団地 【B・Eアパート】 ◇賀田団地 【浪漫棟】 	<p>計画期間は該当なし</p>	<p>4 団地 / 18 棟 / 82 戸</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇茂森団地（西茂森） 【全棟】 ◇中野団地（中野第2） 【全棟】 ◇豊原団地 【全棟】 ◇富士見橋団地 【全棟】

※同一の団地においても住棟によって事業手法が異なる場合があるため、団地数の合計は実際よりも多い。

表 8-11 公営住宅等の事業手法の戸数

		1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅等管理戸数		2,096 戸	2,096 戸	— 戸
・	新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	維持管理予定戸数	2,096 戸	2,014 戸	— 戸
	うち計画修繕対応戸数 ^{※1}	1,381 戸	1,457 戸	— 戸
	うち改善事業予定戸数	418 戸	282 戸	700 戸
	個別改善事業予定戸数	418 戸	282 戸	700 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数 ^{※2}	297 戸	275 戸	— 戸
	建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止検討戸数 ^{※3}	0 戸	82 戸	82 戸	

※ 1 : 計画期間及び中長期見通しにおいて維持管理を行う予定の住戸は計画修繕対応とする。

※ 2 : 計画期間及び中長期見通しにおいて用途廃止の検討を行う住戸は、用途廃止実施年まで当面維持管理（必要最低限の修繕）とし、「その他戸数」に含む。

※ 3 : 用途廃止の検討を行う住戸は「6～10年目」としているが、入居者の移動先等の状況を勘案し、計画期間内で実施を検討するものとする。

9. 手法別実施方針

9-1. 点検の実施方針

公営住宅等は、長寿命化のみならず、入居者の安全性や居住性の確保を図るため、予防保全の観点で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することとする。なお、いずれの点検についても「弘前市公共施設維持管理マニュアル」に基づき実施することとし、点検結果は修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

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、法定点検対象の住棟のみならず、法定点検の対象外となる住棟についても同様の点検を実施するものとする。

また、日常点検は定期的実施するものとし、法定点検と合わせた実施、計画修繕前の実施など、効率的に行う。

9-2. 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、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（平成 28 年 8 月改定 国土交通省）の修繕周期表

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、ビート等)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 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	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	铸铁管	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+A L C）	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、ビット式）、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			○	○	
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○				○
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①					○
	植栽	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）

9-3. 改善事業の実施方針

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、改善事業類型毎の実施方針を以下のとおりとする。

本計画では、今後も継続管理を行う住棟を耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善の実施が喫緊の課題と捉え、計画期間において長寿命化型改善を実施することとする。さらに、各住棟の現況を踏まえると、居住性等に関して課題が残る住棟が存在するため、当該住棟においては居住性向上型等の改善事業を実施することとする。

なお、耐用年数や今後の居住性の改善等に課題のある住宅については、新規の入居募集を停止する。

○安全性確保型改善

- ・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】外壁塗装、屋根葺替、受水槽改修等、エレベーター改修 等

○居住性向上型改善

- ・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】受水槽改修等 等

○長寿命化型改善

- ・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】外壁塗装、屋根葺替、受水槽改修等、分電盤改修、開閉器盤改修 等

○脱炭素社会対応型改善

- ・省エネルギー性能の高い設備への改修や、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】LED化改修 等

9-4. 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、耐用年限を超過している住棟や10年以内に耐用年限を迎える住棟については、新規の入居募集を停止し、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部屋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て対応を検討する。

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、耐用年限から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。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

「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）」で示される以下様式に基づき、計画期間内の事業実施予定を整理する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【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：弘前市

住宅の区分：()

特定公共
公営住宅 賃貸住宅 (公営住宅)

次期点検時期
法定点検 法審点検に準じた点検

特定公共
公営住宅 賃貸住宅 (公営住宅)

特定公共
公営住宅 賃貸住宅 (公営住宅)

特定公共
公営住宅 賃貸住宅 (公営住宅)

特定公共
公営住宅 賃貸住宅 (公営住宅)

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 総減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法審点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
山王団地	A7アパート	12	RC造	S53	R2		受水機改修等 (長、居又は安)	火災警報器 (修繕対応)									水道メーター交換 (修繕対応)	1,221	
山王団地	B7アパート	12	RC造	S53	R2		受水機改修等 (長、居又は安)	火災警報器 (修繕対応)									水道メーター交換 (修繕対応)	1,221	
山王団地	C7アパート	16	RC造	S53	R2		受水機改修等 (長、居又は安)	火災警報器 (修繕対応)									水道メーター交換 (修繕対応)	1,628	
山王団地	D7アパート	12	RC造	S54	R2		水道メーター交換 (修繕対応)	受水機改修等 (長、居又は安)	火災警報器 (修繕対応)								水道メーター交換 (修繕対応)	1,178	
山王団地	E7アパート	18	RC造	S54	R2		水道メーター交換 (修繕対応)	受水機改修等 (長、居又は安)	火災警報器 (修繕対応)								水道メーター交換 (修繕対応)	1,761	
山王団地	F7アパート	18	RC造	S54	R2		水道メーター交換 (修繕対応)	受水機改修等 (長、居又は安)	火災警報器 (修繕対応)								水道メーター交換 (修繕対応)	1,761	
野田団地	A7アパート	24	RC造	S52	R2			火災警報器 (修繕対応)	受水機改修等 (長、居又は安)								水道メーター交換 (修繕対応)	2,361	
野田団地	B7アパート	24	RC造	S51	R2			火災警報器 (修繕対応)	受水機改修等 (長、居又は安)								水道メーター交換 (修繕対応)	2,222	
野田団地	C7アパート	16	RC造	S56	R2			水道メーター交換・ 火災警報器 (修繕対応)	受水機改修等 (長、居又は安)								水道メーター交換 (修繕対応)	1,721	
野田団地	D7アパート	16	RC造	S56	R2			水道メーター交換・ 火災警報器 (修繕対応)	受水機改修等 (長、居又は安)								水道メーター交換 (修繕対応)	1,705	
茂森団地 (西茂森)	第1アパート	4	PC造	S58		R2		火災警報器 (修繕対応)											計画期間内に 用途廃止 を検討
茂森団地 (西茂森)	第2アパート	6	PC造	S58		R2		火災警報器 (修繕対応)											計画期間内に 用途廃止 を検討
茂森団地 (西茂森)	第3アパート	4	PC造	S58		R2		火災警報器 (修繕対応)											計画期間内に 用途廃止 を検討
茂森団地 (西茂森)	第4アパート	6	PC造	S58		R2		火災警報器 (修繕対応)											計画期間内に 用途廃止 を検討
茂森団地 (茂森新町)	A7アパート	16	RC造	S57		R2		受水機改修等 (長、居又は安) 火災警報器 (修繕対応)									水道メーター交換 (修繕対応)	1,699	

(注) 表中の改善事業の凡例 長：長寿命化型改善 居：居住性向上型改善 安：安全性確保型改善

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 弘前市

住宅の区分： (公営住宅) 特定公営 相模原 (公営原住) 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 総減効果 (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												
石川団地	第1アパート	6	PC造	S56		R2	火災警報器 (修繕対応)																					
石川団地	第2アパート	8	PC造	S57		R2	火災警報器 (修繕対応)																					
石川団地	第3アパート	6	PC造	S58		R2	火災警報器 (修繕対応)																					
緑ヶ丘団地	A7アパート	12	RC造	H4	R2	R2	火災警報器 (修繕対応)	受水槽改修等 (長、原又は安)																			940	
緑ヶ丘団地	B7アパート	12	RC造	H4	R2	R2	火災警報器 (修繕対応)	受水槽改修等 (長、原又は安)																			928	
緑ヶ丘団地	C7アパート	12	RC造	H4	R2	R2	火災警報器 (修繕対応)	受水槽改修等 (長、原又は安)																			935	
緑ヶ丘団地	D7アパート	18	RC造	H6	R2	R2	受水槽改修等 (長、原又は安) 火災警報器 (修繕対応)																				1,756	
緑ヶ丘団地	E7アパート	18	RC造	H5	R2	R2	受水槽改修等 (長、原又は安) 火災警報器 (修繕対応)																				1,549	
緑ヶ丘団地	F7アパート	18	RC造	H5	R2	R2	受水槽改修等 (長、原又は安) 火災警報器 (修繕対応)																				1,549	
緑ヶ丘団地	G7アパート	18	RC造	H6	R2	R2	受水槽改修等 (長、原又は安) 火災警報器 (修繕対応)																				1,751	
緑ヶ丘団地	H7アパート	18	RC造	H6	R2	R2	受水槽改修等 (長、原又は安) 火災警報器 (修繕対応)																				1,758	
緑ヶ丘団地	I7アパート	18	RC造	H6	R2	R2	受水槽改修等 (長、原又は安) 火災警報器 (修繕対応)																				1,751	
緑ヶ丘団地	J7アパート	24	RC造	H7	R2	R2	水道メーター交換 (修繕対応)	火災警報器 (修繕対応)																			2,533	
緑ヶ丘団地	K7アパート	21	RC造	H8	R2	R2	水道メーター交換 (修繕対応)	火災警報器 (修繕対応)																			2,196	
緑ヶ丘団地	緑ヶ丘ハウス	1	木造	H5		R2		火災警報器 (修繕対応)																				

注) 表中の改善事業の凡例 長：長寿命化型改善 居：居住性向上型改善 安：安全性確保型改善

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 弘前市

住宅の区分： 公営住宅 （公営住宅） 特定公共 （相模原） 改良住宅 （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 総減効果 (千円/年)	備考									
					法定点検	法定点検に 着じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11											
賀田団地	R棟	1	木造	S63		R2		火災警報器 (修繕対応)																			
賀田団地	S棟	1	木造	S63		R2		火災警報器 (修繕対応)																			
賀田団地	T棟	1	木造	S63		R2		火災警報器 (修繕対応)																			
賀田団地	U棟	1	木造	S63		R2		火災警報器 (修繕対応)																			
賀田団地	V棟	1	木造	H4		R2		火災警報器 (修繕対応)																			
賀田団地	W棟	1	木造	H4		R2		火災警報器 (修繕対応)																			
賀田団地	X棟	1	木造	H4		R2		火災警報器 (修繕対応)																			
賀田団地	Y棟	1	木造	H4		R2		火災警報器 (修繕対応)																			
賀田団地	Z棟	1	木造	H4		R2		火災警報器 (修繕対応)																			
賀田団地	α棟	1	木造	H4		R2		火災警報器 (修繕対応)																			
賀田団地	α1棟	1	木造	H5		R2		火災警報器 (修繕対応)																			
賀田団地	α2棟	1	木造	H5		R2		火災警報器 (修繕対応)																			
賀田団地	夢1棟	1	木造	H7		R2		火災警報器 (修繕対応)																			
賀田団地	夢2棟	1	木造	H7		R2		火災警報器 (修繕対応)																			
賀田団地	夢3棟	1	木造	H7		R2		火災警報器 (修繕対応)																			

注) 表中の改善事業の凡例 長：長寿命化型改善 居：居住性向上型改善 安：安全性確保型改善

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：弘前市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共 棟数 改良住宅 其他 ()

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 総減効果 (千円/ 年)	備考									
					法定点検	法定点検に 達した点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11												
賀田団地	夢4棟	1	木造	H7		R2	火災警報器 (修繕対応)																					
賀田団地	夢5棟	1	木造	H7		R2	火災警報器 (修繕対応)																					
賀田団地	夢6棟	1	木造	H7		R2	火災警報器 (修繕対応)																					
賀田団地	彩1棟	1	木造	H7		R2	火災警報器 (修繕対応)																					
賀田団地	彩2棟	1	木造	H7		R2	火災警報器 (修繕対応)																					
賀田団地	彩3棟	1	木造	H7		R2	火災警報器 (修繕対応)																					
賀田団地	彩4棟	1	木造	H7		R2	火災警報器 (修繕対応)																					
賀田団地	彩5棟	1	木造	H7		R2	火災警報器 (修繕対応)																					
賀田団地	彩6棟	1	木造	H7		R2	火災警報器 (修繕対応)																					
賀田団地	彩7棟	1	木造	H7		R2	火災警報器 (修繕対応)																					
賀田団地	浪漫棟	18	RC造	S63		R2	外壁塗料/屋根葺替 火災は安入交換、火災警 報器(修繕対応)																					
安田団地	81太陽棟	12	RC造	S56		R2	火災警報器 (修繕対応)	受水槽改修等 (長、居又は安)																				
安田団地	81あすなろ棟	12	RC造	S56		R2	火災警報器 (修繕対応)	受水槽改修等 (長、居又は安)																				
安田団地	82太陽棟	12	RC造	S57		R2	火災警報器 (修繕対応)	受水槽改修等 (長、居又は安)																				
安田団地	82あすなろ棟	16	RC造	S57		R2	火災警報器 (修繕対応)	受水槽改修等 (長、居又は安)																				

注) 表中の改善事業の凡例 長：長寿命化型改善 居：居住性向上型改善 安：安全性確保型改善

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 弘前市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 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		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
		該当住棟なし							

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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：弘前市

住宅の区分：公営住宅（特定公共
賃貸住宅）
地価賃
（公営住宅） 改良住宅 その他（ ）

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				
城西団地	城西五丁目シル バーハウス	H11	R2															保全・点検のうえ当 面維持
若菜一丁目団 地	若葉集会所	H16		R2														保全・点検のうえ当 面維持
宮園団地	宮園団地集会所	S56～59		R2														保全・点検のうえ当 面維持
宮園第2団地	宮園第2団地集會 所	H1～4		R2														保全・点検のうえ当 面維持
宮園第2団地	宮園第3団地集會 所	H7		R2														保全・点検のうえ当 面維持
桜ヶ丘団地	桜ヶ丘団地中央集 会所	S50		R2														保全・点検のうえ当 面維持
桜ヶ丘団地	桜ヶ丘団地シル バーハウス	H19		R2														保全・点検のうえ当 面維持
桜ヶ丘団地	桜ヶ丘市営住宅集 会所	H18		R2														保全・点検のうえ当 面維持
安田団地	安田団地集会所	S57		R2														保全・点検のうえ当 面維持
城西団地	西交流センター	H9		R2														保全・点検のうえ当 面維持
青葉団地	青葉団地集会所	H28	R2															保全・点検のうえ当 面維持

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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： 弘前市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 特別課税住宅 改良住宅 その他（ ）

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		
			日常点検	点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
山王団地	幼児遊園	S55～57	R2															保全・点検のうえ当 面維持
桔梗野団地	駐車場	S60～63	R2															保全・点検のうえ当 面維持
桔梗野団地	幼児遊園	S60～63	R2															保全・点検のうえ当 面維持
桜ヶ丘団地	駐車場	H16～19	R2															保全・点検のうえ当 面維持
桜ヶ丘団地	幼児遊園	H16～19	R2															保全・点検のうえ当 面維持
桜ヶ丘団地	通路	H16～19	R2															保全・点検のうえ当 面維持
茂森団地（茂森新町）	駐車場	S58	R2															保全・点検のうえ当 面維持
茂森団地（西茂森）	駐車場	S58	R2															計画期間内に用途廃止
茂森団地（西茂森）	幼児遊園	S58	R2															計画期間内に用途廃止
城南団地	駐車場	H24	R2															保全・点検のうえ当 面維持
田町団地	駐車場	H25	R2															保全・点検のうえ当 面維持

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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： 弘前市
 住宅の区分： 公営住宅 特設公共賃貸住宅 地域賃貸住宅（公営期後） 改良住宅 その他（ ）

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		
			日常点検	点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
中野団地	駐車場	H1~2		R2														保全・点検のうえ当 面維持
野田団地	幼児遊園	S52		R2														保全・点検のうえ当 面維持
緑ヶ丘団地	駐車場	H4~8		R2														保全・点検のうえ当 面維持
緑ヶ丘団地	幼児遊園	H4~8		R2														保全・点検のうえ当 面維持
安田団地	幼児遊園	S56~58		R2														保全・点検のうえ当 面維持
若葉一丁目団地	駐車場	H14~16		R2														保全・点検のうえ当 面維持
若葉一丁目団地	幼児遊園	H14~16		R2														保全・点検のうえ当 面維持
宮園団地	幼児遊園	S56~59		R2														保全・点検のうえ当 面維持
宮園第2団地	駐車場	H1~4		R2														保全・点検のうえ当 面維持
宮園第2団地	幼児遊園	H1~4		R2														保全・点検のうえ当 面維持
浜の町団地 (浜の町東一丁目)	幼児遊園	S57		R2														保全・点検のうえ当 面維持

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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：弘前市

住宅の区分：公営住宅（ ） 特定公共賃貸住宅（ ） 地域賃貸（ ） 改良住宅（ ） その他（ ）

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		
			日常点検		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
浜の町団地 (浜の町東二丁目)	駐車場	S51～54	R2															保全・点検のうえ当面維持
浜の町団地 (浜の町東二丁目)	幼児遊園	S51～54	R2															保全・点検のうえ当面維持
浜の町団地 (浜の町東四丁目)	駐車場	S55～57	R2															保全・点検のうえ当面維持
浜の町団地 (浜の町東四丁目)	幼児遊園	S55～57	R2															保全・点検のうえ当面維持
城西団地(城西二丁目)	駐車場	H10～13	R2															保全・点検のうえ当面維持
城西団地(城西二丁目)	幼児遊園	H10～13	R2															保全・点検のうえ当面維持
城西団地(城西二丁目)	通路	H11～13	R2															保全・点検のうえ当面維持
城西団地(城西五丁目)	駐車場	H11～13	R2															保全・点検のうえ当面維持
城西団地(城西五丁目)	幼児遊園	H11～13	R2															保全・点検のうえ当面維持
城西団地(城西五丁目)	通路	H11～13	R2															保全・点検のうえ当面維持
南城西団地	駐車場	H9	R2															保全・点検のうえ当面維持

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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： 弘前市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃貸（公共供給） 改良住宅 その他（借上げ住宅・市立住宅）

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					
大町住宅	集会所	H15		R2															保全・点検のうえ当 面維持
駅前住宅	物置（1期棟・2期棟）	S63		R2															

注）表中の改善事業の凡例 長：長寿命化型改善 脱：脱炭素社会対応型改善

11. LCC とその縮減効果の算出

計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する住棟については、「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。

11-1. 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。

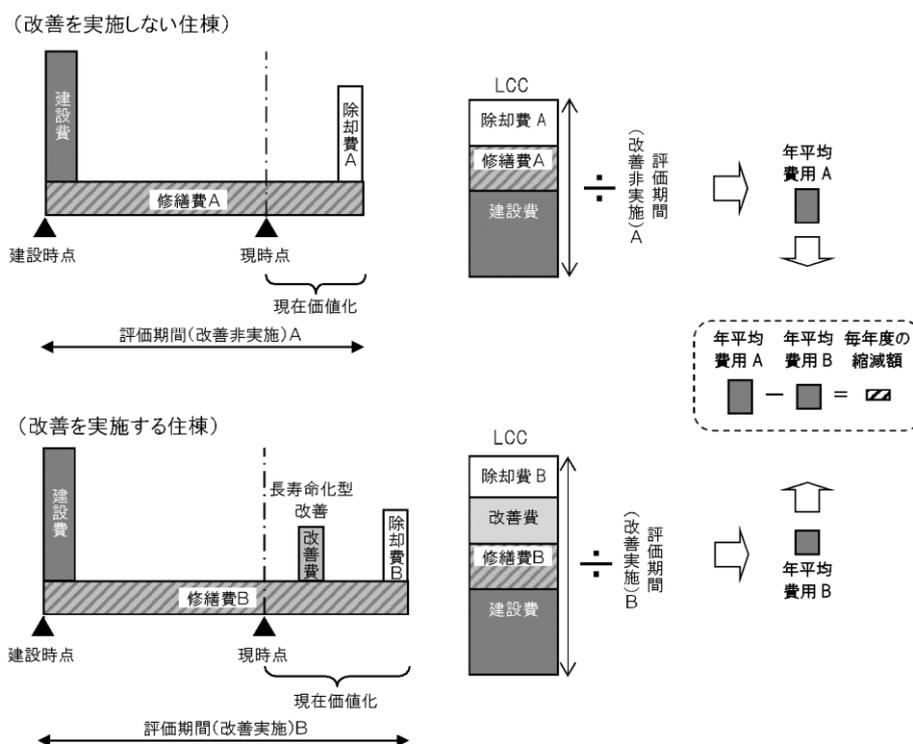


図 11-1 LCC 縮減効果の算出の基本的な考え方

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

[単位 千円/棟・年]

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

[単位 千円/棟・年]

* (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。

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

[単位 千円/棟・年]

* (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。

11-2. LCC 縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を行った場合の LCC 縮減効果は以下のとおりである。

算定の結果、計画期間内の長寿命化型改善事業予定住棟の LCC は全てプラスであり、LCC 縮減効果があると判定された。

表 11-1 公営住宅等の活用手法の戸数

団地名	住棟名	戸数	耐火	構造	建築年次	残年数	改善前LCC (千円/棟・年)	改善後LCC (千円/棟・年)	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
山王団地	Aアパート	12	耐火	RC	S54	31	4,360	3,139	1,221
	Bアパート	12	耐火	RC	S54	31	4,360	3,139	1,221
	Cアパート	16	耐火	RC	S54	31	5,814	4,186	1,628
	Dアパート	12	耐火	RC	S55	32	4,193	3,015	1,178
	Eアパート	18	耐火	RC	S55	32	6,280	4,519	1,761
	Fアパート	18	耐火	RC	S55	32	6,280	4,519	1,761
野田団地	Aアパート	24	耐火	RC	S52	29	8,448	6,087	2,361
	Bアパート	24	耐火	RC	S52	29	7,926	5,704	2,222
	Cアパート	16	耐火	RC	S57	34	6,077	4,356	1,721
	Dアパート	16	耐火	RC	S57	34	6,053	4,348	1,705
茂森団地 (茂森新町)	Aアパート	16	耐火	RC	S58	35	6,021	4,322	1,699
	Bアパート	12	耐火	RC	S58	35	4,516	3,241	1,275
田町団地 (中層)	Aアパート	18	耐火	RC	S55	32	6,309	4,530	1,779
	Bアパート	18	耐火	RC	S55	32	6,280	4,521	1,759
	Cアパート	18	耐火	RC	S56	33	6,252	4,493	1,759
浜の町団地 (浜の町東四丁目)	Aアパート	12	耐火	RC	S57	34	4,558	3,439	1,119
	Bアパート	18	耐火	RC	S57	34	6,810	5,172	1,638
	Cアパート	18	耐火	RC	S56	33	6,252	4,769	1,483
	Dアパート	12	耐火	RC	S56	33	4,168	3,172	996
中野団地 (中野)	Aアパート	12	耐火	RC	H1	41	3,841	2,744	1,097
	Bアパート	32	耐火	RC	H1	41	10,241	7,315	2,926
	Cアパート	24	耐火	RC	H2	42	7,536	5,799	1,737
	Dアパート	24	耐火	RC	H2	42	7,536	5,799	1,737
城南団地	Aアパート	18	耐火	RC	S61	38	6,767	5,136	1,631
	Bアパート	24	耐火	RC	S60	37	8,998	6,858	2,140
	Cアパート	12	耐火	RC	S60	37	4,502	3,406	1,096
	Dアパート	12	耐火	RC	S61	38	4,481	3,406	1,075
緑ヶ丘団地	Aアパート	12	耐火	RC	H4	44	3,843	2,903	940
	Bアパート	12	耐火	RC	H4	44	3,843	2,915	928
	Cアパート	12	耐火	RC	H4	44	3,843	2,908	935
	Dアパート	18	耐火	RC	H6	46	6,994	5,238	1,756
	Eアパート	18	耐火	RC	H5	45	6,285	4,736	1,549
	Fアパート	18	耐火	RC	H5	45	6,285	4,736	1,549
	Gアパート	18	耐火	RC	H6	46	6,994	5,243	1,751
	Hアパート	18	耐火	RC	H6	46	6,994	5,236	1,758
	Iアパート	18	耐火	RC	H6	46	6,994	5,243	1,751
	Jアパート	24	耐火	RC	H7	47	9,886	7,353	2,533
	Kアパート	21	耐火	RC	H8	48	8,541	6,345	2,196

団地名	住棟名	戸数	耐火	構造	建築年次	残年数	改善前LCC (千円/棟・年)	改善後LCC (千円/棟・年)	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
桔梗野団地	Aアパート	24	耐火	RC	S60	37	9,064	6,852	2,212
	Bアパート	16	耐火	RC	S60	37	6,042	4,558	1,484
	Cアパート	24	耐火	RC	S62	39	8,765	6,596	2,169
	Dアパート	24	耐火	RC	S61	38	8,919	6,745	2,174
	Eアパート	16	耐火	RC	S61	38	5,946	4,514	1,432
	Fアパート	24	耐火	RC	S62	39	8,696	6,573	2,123
	Gアパート	24	耐火	RC	S62	39	8,696	6,561	2,135
	Hアパート	32	耐火	RC	S63	40	10,906	8,218	2,688
	Iアパート	32	耐火	RC	S63	40	10,905	8,271	2,634
城西団地 (城西二丁目)	Aアパート	24	耐火	RC	H13	53	10,790	7,748	3,042
	Bアパート	24	耐火	RC	H12	52	10,796	7,756	3,040
	Cアパート	18	耐火	RC	H12	52	7,834	5,629	2,205
	Dアパート	24	耐火	RC	H10	50	10,232	7,343	2,889
	Eアパート	24	耐火	RC	H10	50	10,232	7,343	2,889
城西団地 (城西五丁目)	Aアパート	12	耐火	RC	H13	53	5,395	3,874	1,521
	Bアパート	15	耐火	RC	H12	52	6,739	4,844	1,895
	Cアパート	21	耐火	RC	H11	51	9,151	6,570	2,581
宮園団地	Aアパート	16	耐火	RC	S56	33	5,558	3,994	1,564
	Bアパート	16	耐火	RC	S56	33	5,558	3,994	1,564
	Cアパート	16	耐火	RC	S59	36	6,061	4,345	1,716
	Dアパート	16	耐火	RC	S58	35	6,048	4,331	1,717
宮園第2団地	Aアパート	16	耐火	RC	H1	41	5,119	3,816	1,303
	Bアパート	16	耐火	RC	H1	41	5,119	3,899	1,220
	Cアパート	16	耐火	RC	H3	43	4,862	3,641	1,221
	Dアパート	16	耐火	RC	H3	43	4,862	3,641	1,221
	Eアパート	16	耐火	RC	H4	44	5,120	3,912	1,208
南城西団地	Aアパート	15	耐火	RC	H9	49	6,335	4,689	1,646
	Bアパート	18	耐火	RC	H9	49	7,602	5,458	2,144
	Cアパート	18	耐火	RC	H9	49	7,602	5,627	1,975
賀田団地	浪漫棟	18	耐火	RC	H1	41	6,152	4,680	1,472
安田団地	81太陽棟	12	耐火	RC	S56	33	4,539	3,260	1,278
	81あすなろ棟	12	耐火	RC	S56	33	4,539	3,260	1,278
	82太陽棟	12	耐火	RC	S58	35	4,512	3,240	1,272
	82あすなろ棟	16	耐火	RC	S58	35	6,016	4,321	1,695
駅前住宅	住宅(1期工事)	32	耐火	SRC	S60	37	13,878	10,906	2,972
	住宅(2期工事)	64	耐火	SRC	H1	41	25,223	20,026	5,197

※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。

弘前市公営住宅等長寿命化計画

発行・編集／ 弘前市 建設部 建築住宅課
〒036-8551 青森県弘前市大字上白銀町1番地1
TEL：0172-35-1111(代)

発行日／ 令和2年3月
変更日／ 令和8年3月 第5回
