弘前市公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月改定

令和6年3月第4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. 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、計画の改定を行う。

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・2,096 戸（公営住宅：23 団地・195 棟・1,970 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８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。

図 1-1　公営住宅等の分布状況

資料：©NTT 空間情報／©INCREMENT P CORPORATION

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。

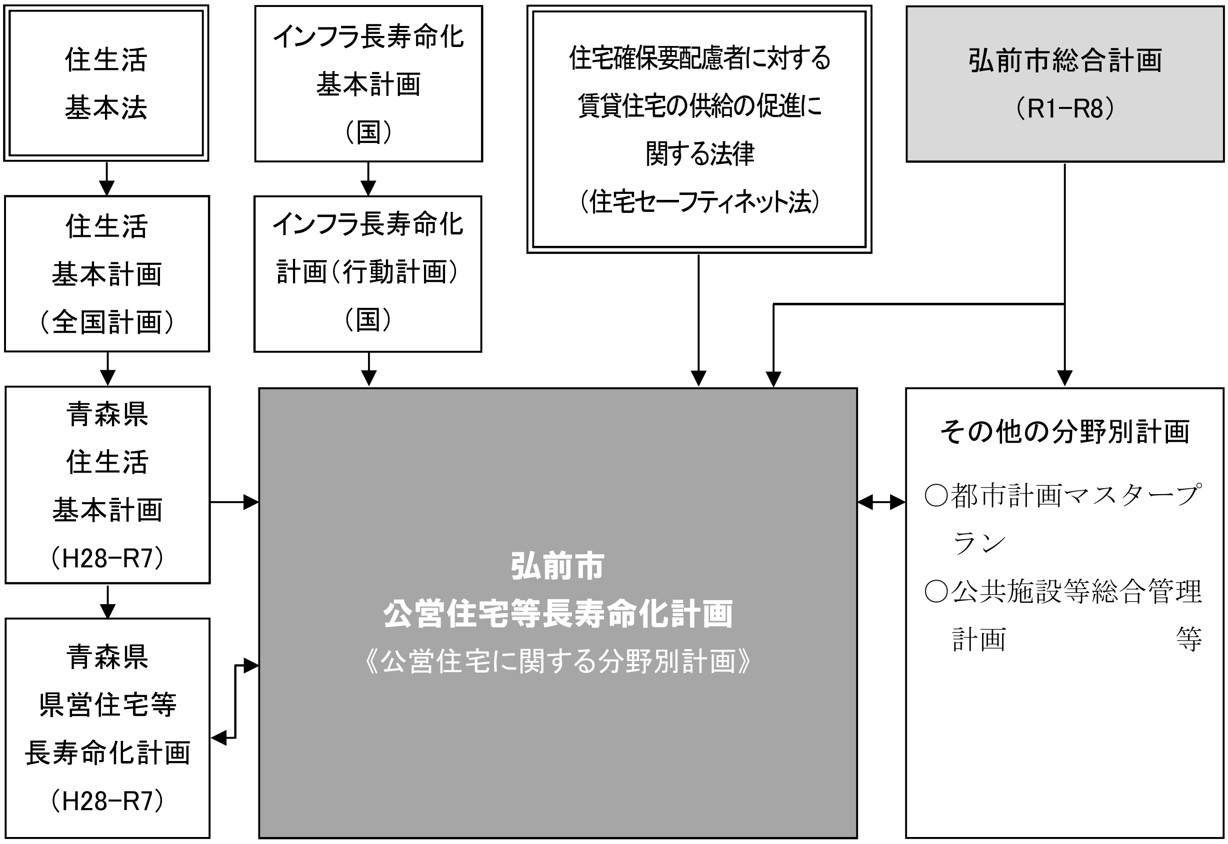


図 1-2　計画の位置付け

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。

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的の整理

2. 計画期間の設定

公営住宅等長寿命化計画の期間を設定する（10 年間以上）。

3. 公営住宅等の状況の把握・整理

4. 長寿命化に関する基本方針の設定

・ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針
・改善事業の実施による長寿命化及び LCC の縮減に関する方針　等

5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

事業主体が管理する全ての公営住宅等について、団地別・住棟別状況の把握を行い、公営住宅等の事業手法を選定する。

（1）対象
（2）団地別・住棟別状況の把握
（3）団地別・住棟別の事業手法の選定

新規整備事業 ／ 維持管理（計画修繕 ／ 改善事業（個別改善、全面的改善）） ／ 建替事業 ／ 用途廃止

6. 点検の実施方針の設定

管理する全ての公営住宅等を対象として、法定点検や日常点検等の実施方針を定める。

7. 計画修繕の実施方針の設定

管理する全ての公営住宅等を対象として、計画修繕等の実施方針を定める。

8. 改善事業の実施方針の設定

以下の区分に従って実施方針を定める。
【安全性確保型】
【長寿命化型】
【福祉対応型】
【居住性向上型】

9. 建替事業の実施方針の設定

公営住宅等に限らず、地域の実績に応じて、他の住宅についても記載することが望ましい。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成

計画期間における公営住宅等の整備・改善等に係る実施計画を作成する。具体的には、次の様式1～3により、計画修繕・改善事業・建替事業等の実施予定一覧を作成する。
【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）

11. LCC とその縮減効果の算出

計画的な維持管理による効率的・効果的な長寿命化の取組を進めるため、長寿命化型個別改善事業を実施する公営住宅等における LCC の縮減効果を算出する。

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 52,420ｋ㎡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 30ｋｍ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、平成 27 年の人口は 177,411 人となっている。

・一方で、世帯数は増加が続いており、平成 27 年で 71,152 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、平成 27 年で 2.5 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、平成 27 年で全世帯の 21.8％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

	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
人口(人)	192,989	191,217	194,197	193,217	189,043	183,473	177,411
伸び率(S60=1)	1.00	0.99	1.01	1.00	0.98	0.95	0.92
世帯数(世帯)	58,921	61,807	66,003	68,296	69,251	70,142	71,152
1世帯当たり人員	3.3	3.1	2.9	2.8	2.7	2.6	2.5

資料：国勢調査（各年）

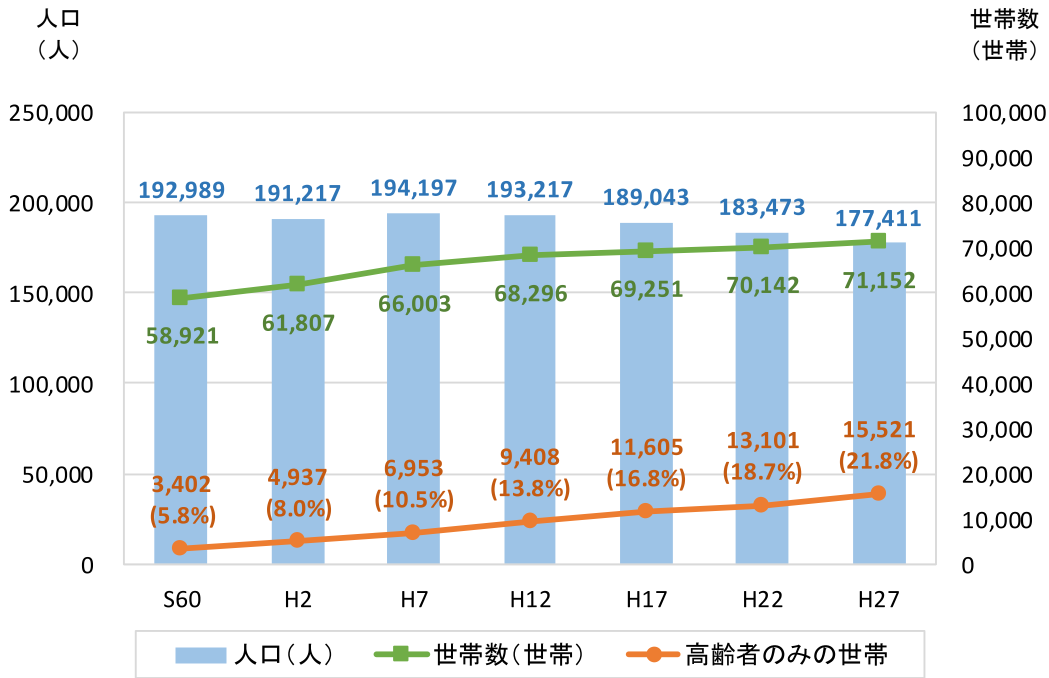


図 2-2　人口及び世帯数の推移

資料：国勢調査（各年）

表 2-2　世帯数の推移（家族類型別）

	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
総世帯数世帯	58,921	61,807	66,003	68,296	69,251	70,142	71,152
一般世帯数	58,768	61,511	65,580	68,107	69,038	69,909	70,913
①65歳以上の世帯員のいる核家族世帯数	3,815	5,135	7,153	9,509	11,501	13,252	15,273
②高齢夫婦世帯数(高齢夫婦のみ)	1,725	2,452	3,541	4,682	5,523	6,092	6,874
③高齢単身世帯数(65歳以上の者1人)	1,677	2,485	3,412	4,726	6,082	7,009	8,647
高齢者のみの世帯(②+③)	3,402	4,937	6,953	9,408	11,605	13,101	15,521
総世帯数を100としたときの割合							
一般世帯数	99.7%	99.5%	99.4%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%
①65歳以上の世帯員のいる核家族世帯数	6.5%	8.3%	10.8%	13.9%	16.6%	18.9%	21.5%
②高齢夫婦世帯数(高齢夫婦のみ)	2.9%	4.0%	5.4%	6.9%	8.0%	8.7%	9.7%
③高齢単身世帯数(65歳以上の者1人)	2.8%	4.0%	5.2%	6.9%	8.8%	10.0%	12.2%
高齢者のみの世帯(②+③)	5.8%	8.0%	10.5%	13.8%	16.8%	18.7%	21.8%

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 22 年から令和元年までの 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が、転入者数を転出者数が上回る社会減少についても、減少数が拡大傾向にある。

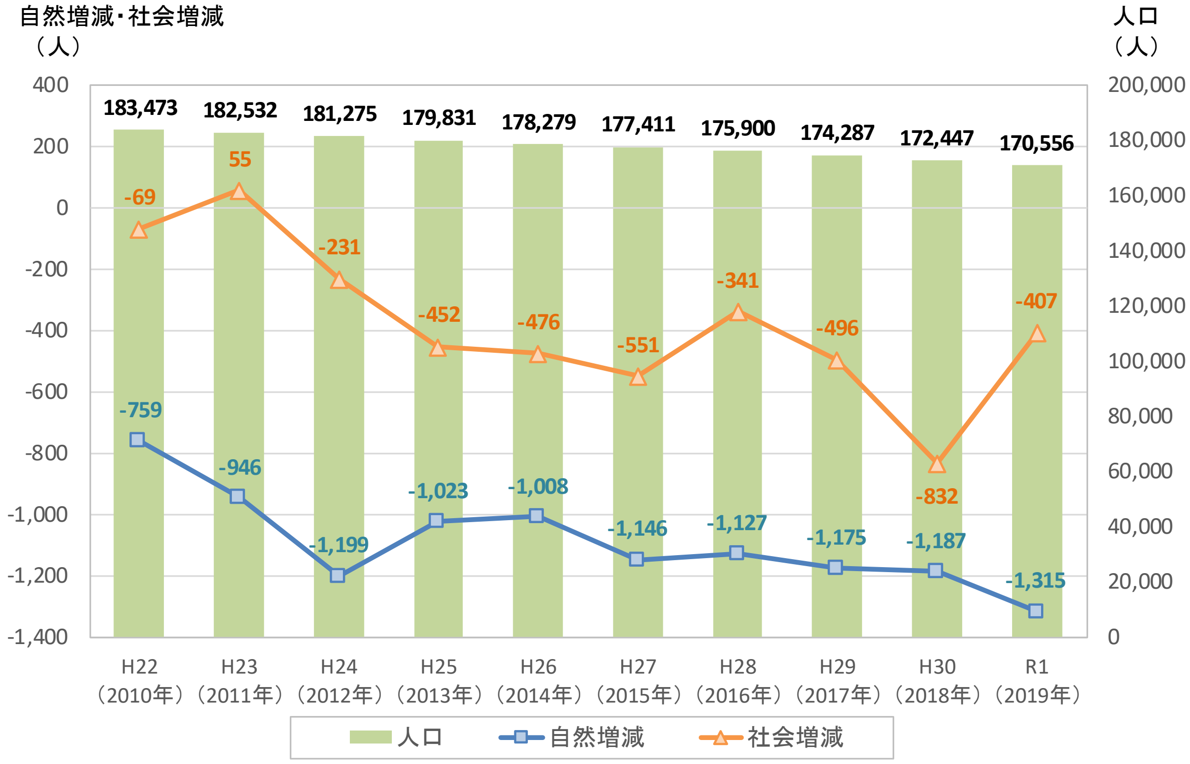


図 2-3　人口動態

※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、平成 27 年には市人口の 29.4%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、平成 27 年の 15 歳未満の人口は市人口の 11.0%、15～64 歳の人口は 59.6%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）

	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
人口(人)	192,989	191,217	194,197	193,217	189,043	183,473	177,411
年齢不詳を除いた総人口	192,985	191,044	193,860	193,130	188,982	181,413	176,302
年齢不詳	4	173	337	87	61	2,060	1,109
15歳未満	39,630	34,703	31,465	28,251	25,051	21,829	19,410
15～64歳	132,014	130,750	130,944	126,925	120,732	113,183	105,062
65歳以上	21,341	25,591	31,451	37,954	43,199	46,401	51,830
割合(%)							
15歳未満	20.5%	18.2%	16.2%	14.6%	13.3%	12.0%	11.0%
15～64歳	68.4%	68.4%	67.5%	65.7%	63.9%	62.4%	59.6%
65歳以上	11.1%	13.4%	16.2%	19.7%	22.9%	25.6%	29.4%

※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）

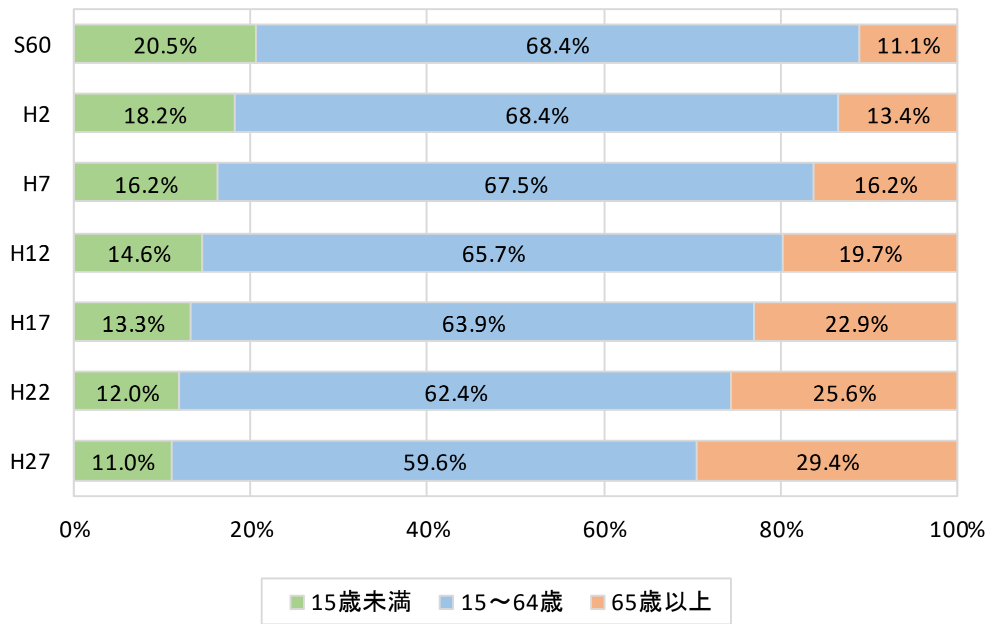


図 2-4　年齢別人口(３区分)

資料：国勢調査（各年）

(4) 将来人口

・将来人口では、平成 27 年の 177,411 人に対して令和 27 年に 120,920 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２年には市人口に占める 65 歳以上の高齢者の割合が 30%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 27 年には総人口の８%程度に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（H27～R27）

	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
弘前市	177,411	169,672	160,705	151,287	141,559	131,389	120,920
うち15歳未満（人）	19,440	17,517	15,777	14,231	12,753	11,457	10,129
（%）	11.0%	10.3%	9.8%	9.4%	9.0%	8.7%	8.4%
うち65歳以上（人）	52,180	54,655	55,049	54,954	53,898	53,217	51,576
（%）	29.4%	32.2%	34.3%	36.3%	38.1%	40.5%	42.7%

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（平成 30 年３月推計）

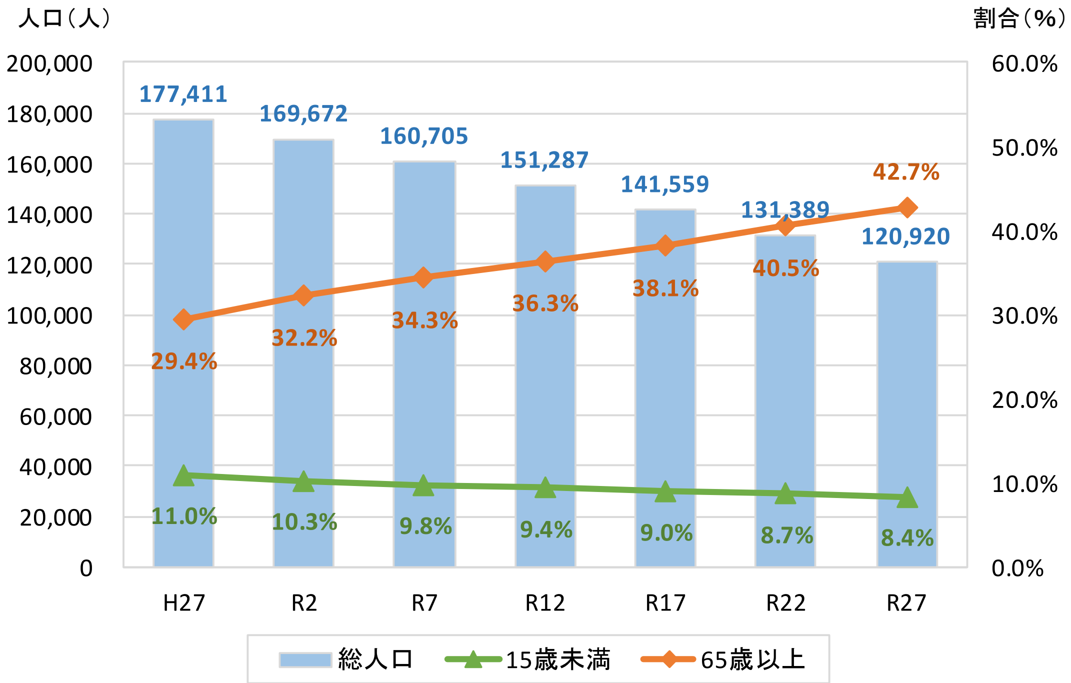


図 2-5　将来人口の推移（H27～R27）

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（平成 30 年３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 2,096 戸である（平成 31 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６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、豊原団地第１・第２・第３・第４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 55 年が経過している。

表 3-1　公営住宅等の管理状況（1/3）（平成 31 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	31		耐火	RC	旧耐震	有
		2	Bアパート	3	12	S54	70	31		耐火	RC	旧耐震	有
		3	Cアパート	4	16	S54	70	31		耐火	RC	旧耐震	有
		4	Dアパート	3	12	S55	70	32		耐火	RC	旧耐震	有
		5	Eアパート	3	18	S55	70	32		耐火	RC	旧耐震	有
		6	Fアパート	3	18	S55	70	32		耐火	RC	旧耐震	有
野田団地	4	1	Aアパート	4	24	S52	70	29		耐火	RC	旧耐震	有
		2	Bアパート	4	24	S52	70	29		耐火	RC	旧耐震	有
		3	Cアパート	4	16	S57	70	34		耐火	RC	新耐震	有
		4	Dアパート	4	16	S57	70	34		耐火	RC	新耐震	有
茂森団地	4	1	第1アパート	2	4	S58	45	10		簡易耐火	PC	新耐震	有
（西茂森）		2	第2アパート	2	6	S58	45	10		簡易耐火	PC	新耐震	有
		3	第3アパート	2	4	S58	45	10		簡易耐火	PC	新耐震	有
		4	第4アパート	2	6	S58	45	10		簡易耐火	PC	新耐震	有
茂森団地	2	1	Aアパート	4	16	S58	70	35		耐火	RC	新耐震	有
（茂森新町）		2	Bアパート	3	12	S58	70	35		耐火	RC	新耐震	有
田町団地	6	1	第1アパート	2	4	S48	45	0		簡易耐火	CB	旧耐震	有
（低層）		2	第2アパート	2	4	S48	45	0		簡易耐火	CB	旧耐震	有
		3	第3アパート	2	4	S48	45	0		簡易耐火	CB	旧耐震	有
		4	第4アパート	2	5	S50	45	2		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		5	第5アパート	2	5	S50	45	2		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		6	第6アパート	2	4	S48	45	0		簡易耐火	CB	旧耐震	有
田町団地	3	1	Aアパート	3	18	S55	70	32		耐火	RC	旧耐震	有
（中層）		2	Bアパート	3	18	S55	70	32		耐火	RC	旧耐震	有
		3	Cアパート	3	18	S56	70	33		耐火	RC	旧耐震	有
浜の町団地	4	1	第1アパート	2	6	S57	45	9		簡易耐火	PC	新耐震	有
（浜の町東一丁目）		2	第2アパート	2	6	S57	45	9		簡易耐火	PC	新耐震	有
		3	第3アパート	2	6	S57	45	9		簡易耐火	PC	新耐震	有
		4	第4アパート	2	4	S57	45	9		簡易耐火	PC	新耐震	有
浜の町団地	12	1	第1アパート	2	6	S51	45	3		簡易耐火	PC	旧耐震	有
（浜の町東二丁目）		2	第2アパート	2	6	S51	45	3		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		3	第3アパート	2	6	S51	45	3		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		4	第4アパート	2	6	S52	45	4		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		5	第5アパート	2	6	S53	45	5		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		6	第6アパート	2	6	S53	45	5		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		7	第7アパート	2	6	S52	45	4		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		8	第8アパート	2	6	S52	45	4		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		9	第9アパート	2	6	S52	45	4		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		10	第10アパート	2	6	S52	45	4		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		11	第11アパート	2	6	S52	45	4		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		12	第12アパート	2	6	S53	45	5		簡易耐火	PC	旧耐震	有
浜の町団地	4	1	Aアパート	3	12	S57	70	34		耐火	RC	新耐震	有
（浜の町東四丁目）		2	Bアパート	3	18	S57	70	34		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	3	18	S56	70	33		耐火	RC	旧耐震	有
		4	Dアパート	3	12	S56	70	33		耐火	RC	旧耐震	有
中野団地	3	1	第2アパート①	2	4	S49	45	1		簡易耐火	PC	旧耐震	有
（中野第2）		2	第2アパート②	2	4	S50	45	2		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		3	第2アパート③	2	4	S50	45	2		簡易耐火	PC	旧耐震	有
中野団地	4	1	Aアパート	3	12	H1	70	41		耐火	RC	新耐震	有
（中野）		2	Bアパート	4	32	H1	70	41		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	4	24	H2	70	42		耐火	RC	新耐震	有
		4	Dアパート	4	24	H2	70	42		耐火	RC	新耐震	有
城南団地	4	1	Aアパート	3	18	S61	70	38		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	3	24	S60	70	37		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	3	12	S60	70	37		耐火	RC	新耐震	有
		4	Dアパート	3	12	S61	70	38		耐火	RC	新耐震	有
豊原団地	4	1	第1アパート	2	5	S47	45	−1	1	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		2	第2アパート	2	5	S47	45	−1	1	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		3	第3アパート	2	5	S46	45	−2	2	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		4	第4アパート	2	5	S46	45	−2	2	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	8		簡易耐火	PC	新耐震	有
		2	第2アパート	2	8	S57	45	9		簡易耐火	PC	新耐震	有
		3	第3アパート	2	6	S58	45	10		簡易耐火	PC	新耐震	有
緑ケ丘団地	12	1	Aアパート	3	12	H4	70	44		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	3	12	H4	70	44		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	3	12	H4	70	44		耐火	RC	新耐震	有
		4	Dアパート	3	18	H6	70	46		耐火	RC	新耐震	有
		5	Eアパート	3	18	H5	70	45		耐火	RC	新耐震	有
		6	Fアパート	3	18	H5	70	45		耐火	RC	新耐震	有
		7	Gアパート	3	18	H6	70	46		耐火	RC	新耐震	有
		8	Hアパート	3	18	H6	70	46		耐火	RC	新耐震	有
		9	Iアパート	3	18	H6	70	46		耐火	RC	新耐震	有
		10	Jアパート	3	24	H7	70	47		耐火	RC	新耐震	有
		11	Kアパート	3	21	H8	70	48		耐火	RC	新耐震	有
		12	緑ケ丘ハウス	2	1	H6	30	6		木造	木造	新耐震	有

※耐用年限の残年数の基準日は平成 30 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）（平成 31 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	2		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		2	第2アパート	2	6	S51	45	3		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		3	第3アパート	2	4	S51	45	3		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		4	第4アパート	2	6	S53	45	5		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		5	第5アパート	2	4	S53	45	5		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		6	第6アパート	2	6	S53	45	5		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		7	第7アパート	2	4	S53	45	5		簡易耐火	PC	旧耐震	有
		8	第8アパート	2	8	S58	45	10		簡易耐火	PC	新耐震	有
		9	第9アパート	2	6	S58	45	10		簡易耐火	PC	新耐震	有
		10	第10アパート	2	6	S58	45	10		簡易耐火	PC	新耐震	有
		11	第11アパート	2	5	S58	45	10		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	37		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	4	16	S60	70	37		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	4	24	S62	70	39		耐火	RC	新耐震	有
		4	Dアパート	4	24	S61	70	38		耐火	RC	新耐震	有
		5	Eアパート	4	16	S61	70	38		耐火	RC	新耐震	有
		6	Fアパート	4	24	S62	70	39		耐火	RC	新耐震	有
		7	Gアパート	4	24	S62	70	39		耐火	RC	新耐震	有
		8	Hアパート	4	32	S63	70	40		耐火	RC	新耐震	有
		9	Iアパート	4	32	S63	70	40		耐火	RC	新耐震	有
樹木団地	2	1	第1アパート	2	6	S58	45	10		簡易耐火	PC	新耐震	有
		2	第2アパート	2	8	S58	45	10		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	−24	24	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		2	第1アパート②	1	5	S39	30	−24	24	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		3	第2アパート①	1	4	S39	30	−24	24	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		4	第2アパート②	1	4	S39	30	−24	24	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		5	第2アパート③	1	4	S39	30	−24	24	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		6	第2アパート④	1	4	S39	30	−24	24	簡易耐火	CB	旧耐震	有
		7	第2アパート⑤	1	4	S39	30	−24	24	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	53		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	3	24	H12	70	52		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	3	18	H12	70	52		耐火	RC	新耐震	有
		4	Dアパート	3	24	H10	70	50		耐火	RC	新耐震	有
		5	Eアパート	3	24	H10	70	50		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	53		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	3	15	H12	70	52		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	3	21	H11	70	51		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	14		木造	木造	新耐震	有
		2	第2アパート	2	4	H14	30	14		木造	木造	新耐震	有
		3	第3アパート	1	5	H14	30	14		木造	木造	新耐震	有
		4	第4アパート	2	4	H14	30	14		木造	木造	新耐震	有
		5	第5アパート	2	3	H14	30	14		木造	木造	新耐震	有
		6	第6アパート	2	3	H14	30	14		木造	木造	新耐震	有
		7	第7アパート	2	3	H14	30	14		木造	木造	新耐震	有
大町住宅	1	1	大町住宅	6	30	H15	70	55		耐火	RC	新耐震	有
宮園団地	4	1	Aアパート	4	16	S56	70	33		耐火	RC	旧耐震	有
		2	Bアパート	4	16	S56	70	33		耐火	RC	旧耐震	有
		3	Cアパート	4	16	S59	70	36		耐火	RC	新耐震	有
		4	Dアパート	4	16	S58	70	35		耐火	RC	新耐震	有
宮園第2団地	5	1	Aアパート	4	16	H1	70	41		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	4	16	H1	70	41		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	4	16	H3	70	43		耐火	RC	新耐震	有
		4	Dアパート	4	16	H3	70	43		耐火	RC	新耐震	有
		5	Eアパート	4	16	H4	70	44		耐火	RC	新耐震	有
南城西団地	3	1	Aアパート	3	15	H9	70	49		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	3	18	H9	70	49		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	3	18	H9	70	49		耐火	RC	新耐震	有
桜ケ丘団地	15	1	Aアパート	4	27	H16	70	56		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	4	23	H17	70	57		耐火	RC	新耐震	有
		3	Cアパート	4	23	H17	70	57		耐火	RC	新耐震	有
		4	Dアパート	4	23	H19	70	59		耐火	RC	新耐震	有
		5	Eアパート	4	15	H19	70	59		耐火	RC	新耐震	有
		6	Fアパート	4	23	H21	70	61		耐火	RC	新耐震	有
		7	Gアパート	4	23	H21	70	61		耐火	RC	新耐震	有
		8	第1アパート	1	3	H17	30	17		木造	木造	新耐震	有
		9	第2アパート	1	5	H17	30	17		木造	木造	新耐震	有
		10	第3アパート	1	2	H21	30	21		木造	木造	新耐震	有
		11	第4アパート	1	4	H21	30	21		木造	木造	新耐震	有
		12	第5アパート	1	3	H21	30	21		木造	木造	新耐震	有
		13	第6アパート	1	4	H22	30	22		木造	木造	新耐震	有
		14	第7アパート	1	4	H22	30	22		木造	木造	新耐震	有
		15	第8アパート	1	3	H22	30	22		木造	木造	新耐震	有
駅前住宅	2	1	住宅(1期工事)	9	32	S60	70	37		耐火	SRC	新耐震	有
		2	住宅(2期工事)	9	64	H1	70	41		耐火	SRC	新耐震	有
青葉団地	2	1	Aアパート	10	78	H28	70	68		耐火	RC	新耐震	有
		2	Bアパート	6	42	H30	70	70		耐火	RC	新耐震	有

※耐用年限の残年数の基準日は平成 30 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）（平成 31 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	−1	1	木造	木造	新耐震	有
		2	Ｂ棟	2	1	S62	30	−1	1	木造	木造	新耐震	有
		3	Ｃ棟	2	1	S62	30	−1	1	木造	木造	新耐震	有
		4	Ｄ棟	2	1	S62	30	−1	1	木造	木造	新耐震	有
		5	Ｅ棟	2	1	S62	30	−1	1	木造	木造	新耐震	有
		6	Ｆ棟	2	1	S63	30	0		木造	木造	新耐震	有
		7	Ｇ棟	2	1	S63	30	0		木造	木造	新耐震	有
		8	Ｈ棟	2	1	S63	30	0		木造	木造	新耐震	有
		9	Ｉ棟	2	1	S63	30	0		木造	木造	新耐震	有
		10	Ｊ棟	2	1	S63	30	0		木造	木造	新耐震	有
		11	Ｋ棟	2	1	S63	30	0		木造	木造	新耐震	有
		12	Ｌ棟	2	1	S63	30	0		木造	木造	新耐震	有
		13	Ｍ棟	2	1	S63	30	0		木造	木造	新耐震	有
		14	Ｎ棟	2	1	S63	30	0		木造	木造	新耐震	有
		15	Ｏ棟	2	1	S63	30	0		木造	木造	新耐震	有
		16	Ｐ棟	2	1	S63	30	0		木造	木造	新耐震	有
		17	Ｑ棟	2	1	S63	30	0		木造	木造	新耐震	有
		18	Ｒ棟	2	1	S63	30	0		木造	木造	新耐震	有
		19	Ｓ棟	2	1	S63	30	0		木造	木造	新耐震	有
		20	Ｔ棟	2	1	H1	30	1		木造	木造	新耐震	有
		21	Ｕ棟	2	1	H1	30	1		木造	木造	新耐震	有
		22	Ｖ棟	2	1	H4	30	4		木造	木造	新耐震	有
		23	Ｗ棟	2	1	H4	30	4		木造	木造	新耐震	有
		24	Ｘ棟	2	1	H4	30	4		木造	木造	新耐震	有
		25	Ｙ棟	2	1	H4	30	4		木造	木造	新耐震	有
		26	Ｚ棟	2	1	H4	30	4		木造	木造	新耐震	有
		27	α棟	2	1	H4	30	4		木造	木造	新耐震	有
		28	α１棟	2	1	H5	30	5		木造	木造	新耐震	有
		29	α２棟	2	1	H5	30	5		木造	木造	新耐震	有
		30	夢1棟	2	1	H8	30	8		木造	木造	新耐震	有
		31	夢2棟	2	1	H8	30	8		木造	木造	新耐震	有
		32	夢3棟	2	1	H8	30	8		木造	木造	新耐震	有
		33	夢4棟	2	1	H8	30	8		木造	木造	新耐震	有
		34	夢5棟	2	1	H8	30	8		木造	木造	新耐震	有
		35	夢6棟	2	1	H8	30	8		木造	木造	新耐震	有
		36	彩1棟	2	1	H8	30	8		木造	木造	新耐震	有
		37	彩2棟	2	1	H8	30	8		木造	木造	新耐震	有
		38	彩3棟	2	1	H8	30	8		木造	木造	新耐震	有
		39	彩4棟	2	1	H8	30	8		木造	木造	新耐震	有
		40	彩5棟	2	1	H8	30	8		木造	木造	新耐震	有
		41	彩6棟	2	1	H8	30	8		木造	木造	新耐震	有
		42	彩7棟	2	1	H8	30	8		木造	木造	新耐震	有
		43	浪漫棟	3	18	H1	70	41		耐火	RC	新耐震	有
安田団地	4	1	81太陽棟	3	12	S56	70	33		耐火	RC	旧耐震	有
		2	81あすなろ棟	3	12	S56	70	33		耐火	RC	旧耐震	有
		3	82太陽棟	3	12	S58	70	35		耐火	RC	新耐震	有
		4	82あすなろ棟	4	16	S58	70	35		耐火	RC	新耐震	有

※耐用年限の残年数の基準日は平成 30 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（平成 31 年３月現在）

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 60/200	10,563	弘前駅	1,800m	横町	491m	○	○	○	○
野田団地	4	80	第一種住居地域 60/200 第二種住居地域 60/200	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 60/150 第一種中高層住居専用地域 60/200	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 60/150		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 60/150	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 60/150		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 50/80	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 60/200		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 50/80		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 60/200	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 60/200		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 60/150 第二種低層住居専用地域 60/150	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 60/200	2,217	弘前駅	2,800m	北園町	132m	○	○	○	○
石川団地	3	20	市街化調整区域 70/200	3,174	石川駅	1,200m	中央石川	366m	○	○	○	×
緑ケ丘団地	12	190	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	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 60/200	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 60/200	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 60/150	2,256	弘前駅	3,000m	四中校前	106m	○	○	○	○
富士見橋団地	7	30	第一種住居地域 60/200	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 60/150	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 60/150 第一種中高層住居専用地域 60/200		弘前駅	3,400m	南城西	331m	○	○	○	○
若葉一丁目団地	7	25	第一種低層住居専用地域 50/80	8,071	弘前駅	4,000m	ゴールドパック前	169m	×	○	○	○
大町住宅	1	30	商業地域 80/400	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 60/200	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 60/200	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 60/150 第二種中高層住居専用地域 60/200	7,333	弘前駅	3,500m	南城西	127m	○	○	○	○
桜ケ丘団地	15	185	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	35,607	弘前駅	4,300m	県営住宅前	186m	×	×	○	○
駅前住宅	2	96	商業地域 80/400	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 60/200 準工業地域 60/200	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 60/200	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、桜ケ丘団地、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、緑ケ丘団地、城西団地（城西二丁目）、城西団地（城西五丁目）、若葉一丁目団地、大町住宅、南城西団地、桜ケ丘団地、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）（平成 31 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	バリアフリー性		設備状況				
						最低居住水準	誘導居住水準		EV ※(−)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	地上式受水槽	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	地上式受水槽	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	地上式受水槽	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	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			2		63.60㎡	4人相当	2人相当	2LDK							
		E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
		F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
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	地上式受水槽／屋上高置水槽	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	地上式受水槽／屋上高置水槽	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	地上式受水槽／屋上高置水槽	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	地上式受水槽	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	LP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	LP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	LP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	LP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	地上式受水槽／屋上高置水槽	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	地上式受水槽	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	LP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	LP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	LP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	LP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	LP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	LP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	LP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	LP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	LP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	LP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	LP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	LP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	LP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	LPガス
		第11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	LPガス
		第12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	LP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	地上式受水槽	水洗	有	LPガス
			4		65.90㎡	4人相当	2人相当	2LDK							
		Bアパート	18	S57	59.40㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	LP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	LPガス
		Dアパート	12	S56	58.70㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	LP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	—	○					
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	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			4		63.60㎡	4人相当	2人相当	3DK							
			4		67.30㎡	4人相当	2人相当	3DK							
		Bアパート	4	H1	52.80㎡	4人相当	単身相当	2DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			16		60.90㎡	4人相当	2人相当	3DK							
			2		63.60㎡	4人相当	2人相当	3DK							
			10		67.30㎡	4人相当	2人相当	3DK							
		Cアパート	24	H2	59.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
		Dアパート	24	H2	59.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
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	地上式受水槽	水洗	有	LPガス
		Bアパート	12	S60	47.10㎡	3人相当	単身相当	2DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	LPガス
			12		59.80㎡	4人相当	2人相当	3DK							
		Cアパート	12	S60	62.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	LPガス
		Dアパート	6	S61	47.10㎡	3人相当	単身相当	2DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	LPガス
			6		59.80㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	無	地上式受水槽	水洗	有	LP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	LP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	LP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	LP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	LP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	LP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	LP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	LPガス

表 3-6　公営住宅等の居住水準（2/4）（平成 31 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		EV ※(−)は2階以下	洋式便所	給湯	給水	排水	浴室	ガス方式
緑ケ丘団地	12	Aアパート	12	H4	61.60㎡	4人相当	2人相当	3DK	無	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	LP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	地上式受水槽	水洗	有	LP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	地上式受水槽	水洗	有	LP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	地上式受水槽	水洗	有	LP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							
		Eアパート	2	H5	52.30㎡	4人相当	単身相当	2DK	無	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	LP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	地上式受水槽	水洗	有	LP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	地上式受水槽	水洗	有	LP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	地上式受水槽	水洗	有	LP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	地上式受水槽	水洗	有	LP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	LP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	LPガス
			4		72.80㎡	4人相当	2人相当	2LDK							
		緑ケ丘ハウス	1	H6	72.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	—	○	3点給湯	水道直結	水洗	有	LP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、LP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、LP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、LP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、LP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	水準未満	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	無	LPガス
		第1アパート②	5	S39	36.30㎡	2人相当	水準未満	3DK	—	○	無	水道直結	水洗	無	LPガス
		第2アパート①	4	S39	31.23㎡	2人相当	水準未満	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	無	LPガス
		第2アパート②	4	S39	31.23㎡	2人相当	水準未満	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	無	LPガス
		第2アパート③	4	S39	31.23㎡	2人相当	水準未満	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	無	LPガス
		第2アパート④	4	S39	31.23㎡	2人相当	水準未満	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	無	LPガス
		第2アパート⑤	4	S39	31.23㎡	2人相当	水準未満	2DK	—	○	無	水道直結	水洗	無	LP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							
		Cアパート	6	H12	59.20㎡	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
			3		61.00㎡	4人相当	2人相当	2DK							
			9		72.00㎡	4人相当	2人相当	3DK							
		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							
		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）（平成 31 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		EV ※(–)は2階以下	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	無	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			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	無	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			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			3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			15	H15	64.80㎡	4人相当	2人相当	2LDK			3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
			5	H15	65.50㎡	4人相当	2人相当	2LDK			3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	都市ガス
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	地上式受水槽	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	地上式受水槽	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	地上式受水槽	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	地上式受水槽	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	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							
		Cアパート	6	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
			12		70.10㎡	4人相当	2人相当	3DK							
桜ケ丘団地	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							
		Bアパート	23	H17	73.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	無※	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	LPガス
		Cアパート	7	H17	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							
		Dアパート	11	H19	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
			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	無※	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	LPガス
		Fアパート	23	H21	73.10㎡	4人相当	2人相当	3DK	有	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	LPガス
		Gアパート	3	H21	57.80㎡	4人相当	2人相当	2DK	無※	○	3点給湯	地上式受水槽	水洗	有	LPガス
			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
		第2アパート	5	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
		第3アパート	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
		第4アパート	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
		第5アパート	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
		第6アパート	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
		第7アパート	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
		第8アパート	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／屋上高置水槽	水洗	有	都市ガス
			8		56.24㎡	4人相当	2人相当	3DK			3点給湯				
			8		45.51㎡	3人相当	単身相当	2DK			3点給湯				
		住宅(2期工事)	16	H1	63.63㎡	4人相当	2人相当	3LDK	有	○	3点給湯	地上式受水槽／屋上高置水槽	水洗	有	都市ガス
			32		55.58㎡	4人相当	2人相当	3DK			3点給湯				
			16		46.08㎡	3人相当	単身相当	2DK			3点給湯				
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							
		Bアパート	14	H30	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
			2		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							

※桜ケ丘団地の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。

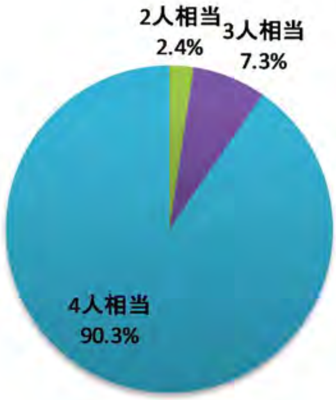
表 3-8　公営住宅等の居住水準（4/4）（平成 31 年３月現在）

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		EV ※(-)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
		α1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
		α2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	地上式受水槽	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	地上式受水槽	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	地上式受水槽	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	地上式受水槽	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	地上式受水槽	水洗	有	LPガス

【居住面積水準】

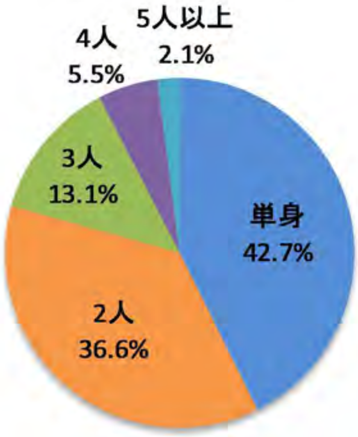
・居住面積は、全住戸のうち、最低居住面積水準で４人相当（50 ㎡）を確保している住戸が 90.3%、誘導居住面積水準（都市居住型）で２人相当（55 ㎡）を確保している住戸が 83.2%を占めている。

・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）単身	2人	3人	4人（単位：㎡）
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（すべての世帯の達成を目指す）		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	＜都市居住型＞ 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		＜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)、緑ケ丘団地、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、桜ケ丘団地、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）（平成 31 年３月現在）

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
緑ケ丘団地	緑ケ丘三丁目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	30	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
桜ケ丘団地	桜ケ丘五丁目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）（令和元年 11 月現在）

団地名	住棟名	建築年次	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
山王団地	Ａアパート	S54	水道メーター取替		外壁塗装(長寿命)	ガス配管改修（安全性）	非常用照明灯具取替					水道メーター取替
	Ｂアパート	S54	水道メーター取替		外壁塗装(長寿命)		非常用照明灯具取替					水道メーター取替
	Ｃアパート	S54	水道メーター取替			外壁塗装・屋根改修(長寿命)	非常用照明灯具取替					水道メーター取替
	Ｄアパート	S55				外壁塗装・屋根改修(長寿命)	非常用照明灯具取替					
	Ｅアパート	S55				水道メーター取替	非常用照明灯具取替		外壁塗装・屋根改修(安全性)			
	Ｆアパート	S55				水道メーター取替	非常用照明灯具取替		外壁塗装・屋根改修(安全性)			
野田団地	Ａアパート	S52		ガス配管改修	外壁塗装(長寿命)		非常用照明灯具取替		屋根改修(安全性)		水道メーター取替	
	Ｂアパート	S52		ガス配管改修	外壁塗装(長寿命)		非常用照明灯具取替		屋根改修(安全性)		水道メーター取替	
	Ｃアパート	S57		ガス配管改修		外壁塗装・屋根改修(長寿命)、水道メーター取替	非常用照明灯具取替					
	Ｄアパート	S57		ガス配管改修		外壁塗装・屋根改修(長寿命)、水道メーター取替	非常用照明灯具取替					
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	屋根塗装				非常用照明灯具取替		水道メーター取替			外壁塗装(安全性)、水道メーター取替
	Ｂアパート	S58	屋根塗装				非常用照明灯具取替		水道メーター取替		外壁塗装(安全性)	
田町団地（低層）	第１アパート	S48	屋外ガス配管改修		外壁塗装・屋根改修(長寿命)、玄関戸(居住性)							
	第２アパート	S48	屋外ガス配管改修	屋根修繕	外壁塗装(長寿命)、玄関戸(居住性)							
	第３アパート	S48	屋外ガス配管改修		外壁塗装・屋根改修(長寿命)、玄関戸(居住性)							
	第４アパート	S50	屋外ガス配管改修			外壁塗装・屋根改修(長寿命)						
	第５アパート	S50	屋外ガス配管改修			外壁塗装・屋根改修(長寿命)						
	第６アパート	S48	屋外ガス配管改修			外壁塗装・屋根改修(長寿命)、玄関戸						
田町団地（中層）	Ａアパート	S55	・外壁塗装＋ベランダ塗布防水、屋外ガス配管改修			水道メーター取替	非常用照明灯具取替	屋根改修(安全性)				
	Ｂアパート	S55	・外壁塗装＋ベランダ塗布防水、屋外ガス配管改修			水道メーター取替	非常用照明灯具取替	屋根改修(安全性)				
	Ｃアパート	S56	・外壁塗装＋ベランダ塗布防水、屋外ガス配管改修			水道メーター取替	非常用照明灯具取替	屋根改修(安全性)				
浜の町団地（浜の町東一丁目）	第１アパート	S57			屋根改修(長寿命)							
	第２アパート	S57			屋根改修(長寿命)							
	第３アパート	S57		屋根修繕								
	第４アパート	S57			屋根改修(長寿命)							

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

団地名	住棟名	建築年次	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
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			ガス配管改修(安全性)	水道メーター取替	非常用照明灯具取替					
	Ｂアパート	S57			ガス配管改修(安全性)	水道メーター取替	非常用照明灯具取替					
	Ｃアパート	S56			ガス配管改修(安全性)	水道メーター取替	非常用照明灯具取替					
	Ｄアパート	S56			ガス配管改修(安全性)	水道メーター取替	非常用照明灯具取替					
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				水道メーター取替		非常用照明灯具取替			外壁塗装・屋根改修(安全性)	
	Ｂアパート	H1				水道メーター取替		非常用照明灯具取替				外壁塗装・屋根改修(安全性)
	Ｃアパート	H2						水道メーター取替、非常用照明具取替				
	Ｄアパート	H2						水道メーター取替、非常用照明具取替				
城南団地	Ａアパート	S61	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
	Ｂアパート	S60					非常用照明灯具取替				水道メーター取替	
	Ｃアパート	S60					非常用照明灯具取替				水道メーター取替	
	Ｄアパート	S61	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
豊原団地	第１アパート	S47					屋根修繕					
	第２アパート	S47					屋根修繕					
	第３アパート	S46					屋根修繕					
	第４アパート	S46					屋根修繕					
石川団地	第１アパート	S56			屋根修繕							
	第２アパート	S57		屋根修繕								
	第３アパート	S58										
緑ケ丘団地	Ａアパート	H4						非常用照明灯具取替		水道メーター取替		
	Ｂアパート	H4						非常用照明灯具取替		水道メーター取替		
	Ｃアパート	H4						非常用照明灯具取替		水道メーター取替		
	Ｄアパート	H6	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	H5						非常用照明灯具取替			水道メーター取替	
	Ｆアパート	H5						非常用照明灯具取替			水道メーター取替	
	Ｇアパート	H6	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
	Ｈアパート	H6	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
	Ｉアパート	H6	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
	Ｊアパート	H7		水道メーター取替				非常用照明灯具取替				

表 3-12　過去 10 年間の主な修繕・改善履歴（3/5）（令和元年 11 月現在）

団地名	住棟名	建築年次	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
緑ケ丘団地	Ｋアパート	H8		水道メーター取替				非常用照明灯具取替				
	緑ケ丘ハウス	H6										
松原団地	第１アパート	S50		ガス配管改修	外壁塗装・屋根改修(長寿命)							
	第２アパート	S51		ガス配管改修	外壁塗装・屋根改修(長寿命)							
	第３アパート	S51		ガス配管改修	外壁塗装・屋根改修(長寿命)							
	第４アパート	S53		ガス配管改修	外壁塗装・屋根改修(長寿命)							
	第５アパート	S53		ガス配管改修	外壁塗装・屋根改修(長寿命)							
	第６アパート	S53		ガス配管改修	外壁塗装・屋根改修(長寿命)							
	第７アパート	S53		ガス配管改修	外壁塗装・屋根改修(長寿命)							
	第８アパート	S58								外壁塗装・屋根改修(安全性)		
	第９アパート	S58								外壁塗装・屋根改修(安全性)		
	第１０アパート	S58								外壁塗装・屋根改修(安全性)		
	第１１アパート	S58								外壁塗装・屋根改修(安全性)		
桔梗野団地	Ａアパート	S60						非常用照明灯具取替			水道メーター取替	
	Ｂアパート	S60						非常用照明灯具取替			水道メーター取替	
	Ｃアパート	S62		水道メーター取替				非常用照明灯具取替				
	Ｄアパート	S61		水道メーター取替				非常用照明灯具取替				
	Ｅアパート	S61		水道メーター取替				非常用照明灯具取替				
	Ｆアパート	S62		水道メーター取替				非常用照明灯具取替				
	Ｇアパート	S62		水道メーター取替				非常用照明灯具取替				
	Ｈアパート	S63			水道メーター取替			非常用照明灯具取替				
	Ｉアパート	S63			水道メーター取替			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		水道メーター取替		
	Ｂアパート	H12						非常用照明灯具取替		水道メーター取替		
	Ｃアパート	H12						水道メーター取替、非常用照明具取替				
	Ｄアパート	H10						水道メーター取替、非常用照明具取替				
	Ｅアパート	H10						水道メーター取替、非常用照明具取替				
城西団地（城西五丁目）	Aアパート	H13					非常用照明灯具取替			水道メーター取替		
	Ｂアパート	H12					非常用照明灯具取替			水道メーター取替		
	Ｃアパート	H11					非常用照明灯具取替	水道メーター取替				
若葉一丁目団地	第１アパート	H14										
	第２アパート	H14										

表 3-13　過去 10 年間の主な修繕・改善履歴（4/5）（令和元年 11 月現在）

団地名	住棟名	建築年次	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
若葉一丁目団地	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										
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				水道メーター取替	非常用照明灯具取替		屋根葺替・外壁塗装(安全性)			
	Ｂアパート	S56				水道メーター取替	非常用照明灯具取替		屋根葺替・外壁塗装(安全性)			
	Ｃアパート	S59					非常用照明灯具取替		外壁塗装(安全性)	水道メーター取替		
	Ｄアパート	S58					非常用照明灯具取替	水道メーター取替	外壁塗装(安全性)			
宮園第２団地	Ａアパート	H1				水道メーター取替	非常用照明灯具取替				屋根改修(安全性)	
	Ｂアパート	H1				水道メーター取替	非常用照明灯具取替					
	Ｃアパート	H3					非常用照明灯具取替	水道メーター取替		屋根改修(安全性)		
	Ｄアパート	H3					非常用照明灯具取替	水道メーター取替		屋根改修(安全性)		
	Ｅアパート	H4					非常用照明灯具取替			水道メーター取替		
南城西団地	Ａアパート	H9				水道メーター取替	非常用照明灯具取替					
	Ｂアパート	H9				水道メーター取替	非常用照明灯具取替					
	Ｃアパート	H9				水道メーター取替	非常用照明灯具取替					
桜ケ丘団地	Ａアパート	H16				水道メーター取替	EV耐震改修(安全性)					
	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	EV耐震改修(安全性)					
	Ｄアパート	H19					EV耐震改修(安全性)	水道メーター取替				
	Ｅアパート	H19						水道メーター取替				
	Ｆアパート	H21					EV耐震改修(安全性)		水道メーター取替			
	Ｇアパート	H21							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			水道メーター取替			非常用照明灯具取替				
	住宅(２期工事)	H1			水道メーター取替			非常用照明灯具取替				
青葉団地	Ａアパート	H28										
	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										

表 3-14　過去 10 年間の主な修繕・改善履歴（5/5）（令和元年 11 月現在）

団地名	住棟名	建築年次	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
賀田団地	Ｇ棟	S63										
	Ｈ棟	S63										
	Ｉ棟	S63										
	Ｊ棟	S63										
	Ｋ棟	S63										
	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										
	α１棟	H5										
	α２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				水道メーター取替	非常用照明灯具取替					
安田団地	81太陽棟	S56	屋根修繕			給湯システム切替(居住性)	外壁塗装(安全性)	非常用照明灯具取替 水道メーター取替				
	81あすなろ棟	S56	屋根修繕			給湯システム切替(居住性)	外壁塗装(安全性)	非常用照明灯具取替 水道メーター取替				
	82太陽棟	S58				給湯システム切替(居住性)	外壁塗装・屋根改修(安全性)	非常用照明灯具取替 水道メーター取替				
	82あすなろ棟	S58				給湯システム切替(居住性)	外壁塗装・屋根改修(安全性)	非常用照明灯具取替 水道メーター取替				

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 1,788 世帯である（令和元年８月現在）。

・公営住宅全体の入居率は８割を超え、高い水準を維持している。

・世帯構成では、単身世帯が 42.7%で最も多く、次いで２人世帯の 36.6%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）、中野団地（中野第２）、緑ケ丘団地、富士見橋団地、城西団地（城西二丁目）、城西団地（城西五丁目）、南城西団地、桜ケ丘団地、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（令和元年８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	66 (3.7%)	75.0%	33 (50.0%)	27 (40.9%)	5 (7.6%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	25 (37.9%)	12 (18.2%)	37 (56.1%)	3 (4.5%)	10 (15.2%)
2	野田団地	80	67 (3.7%)	83.8%	27 (40.3%)	26 (38.8%)	12 (17.9%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (23.9%)	7 (10.4%)	23 (34.3%)	7 (10.4%)	8 (11.9%)
3-1	茂森団地（西茂森）	20	13 (0.7%)	65.0%	4 (30.8%)	6 (46.2%)	3 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (15.4%)	1 (7.7%)	3 (23.1%)	1 (7.7%)	4 (30.8%)
3-2	茂森団地（茂森新町）	28	20 (1.1%)	71.4%	8 (40.0%)	9 (45.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	4 (20.0%)	10 (50.0%)	2 (10.0%)	4 (20.0%)
4-1	田町団地（低層）	26	20 (1.1%)	76.9%	3 (15.0%)	11 (55.0%)	3 (15.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	3 (15.0%)	3 (15.0%)	6 (30.0%)	5 (25.0%)	0 (0.0%)
4-2	田町団地（中層）	54	51 (2.9%)	94.4%	20 (39.2%)	21 (41.2%)	8 (15.7%)	2 (3.9%)	0 (0.0%)	14 (27.5%)	7 (13.7%)	21 (41.2%)	4 (7.8%)	10 (19.6%)
5-1	浜の町団地（浜の町東一丁目）	22	20 (1.1%)	90.9%	8 (40.0%)	4 (20.0%)	5 (25.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	2 (10.0%)	0 (0.0%)	2 (10.0%)	7 (35.0%)	1 (5.0%)
5-2	浜の町団地（浜の町東二丁目）	72	53 (3.0%)	73.6%	17 (32.1%)	23 (43.4%)	8 (15.1%)	4 (7.5%)	1 (1.9%)	7 (13.2%)	5 (9.4%)	12 (22.6%)	10 (18.9%)	3 (5.7%)
5-3	浜の町団地（浜の町東四丁目）	60	49 (2.7%)	81.7%	17 (34.7%)	16 (32.7%)	11 (22.4%)	3 (6.1%)	2 (4.1%)	14 (28.6%)	1 (2.0%)	15 (30.6%)	12 (24.5%)	9 (18.4%)
6-1	中野団地（中野第2）	12	4 (0.2%)	33.3%	2 (50.0%)	2 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (50.0%)	0 (0.0%)	2 (50.0%)	0 (0.0%)	2 (50.0%)
6-2	中野団地（中野）	92	74 (4.1%)	80.4%	36 (48.6%)	28 (37.8%)	8 (10.8%)	2 (2.7%)	0 (0.0%)	24 (32.4%)	6 (8.1%)	30 (40.5%)	8 (10.8%)	8 (10.8%)
7	城南団地	66	60 (3.4%)	90.9%	20 (33.3%)	23 (38.3%)	7 (11.7%)	7 (11.7%)	3 (5.0%)	12 (20.0%)	5 (8.3%)	17 (28.3%)	8 (13.3%)	13 (21.7%)
8	豊原団地	20	15 (0.8%)	75.0%	11 (73.3%)	4 (26.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (33.3%)	2 (13.3%)	7 (46.7%)	1 (6.7%)	0 (0.0%)
9	石川団地	20	14 (0.8%)	70.0%	6 (42.9%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	5 (35.7%)	1 (7.1%)	6 (42.9%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)
10	緑ケ丘団地	190	180 (10.1%)	94.7%	90 (50.0%)	63 (35.0%)	16 (8.9%)	8 (4.4%)	3 (1.7%)	72 (40.0%)	22 (12.2%)	94 (52.2%)	27 (15.0%)	26 (14.4%)
11	松原団地	61	51 (2.9%)	83.6%	19 (37.3%)	21 (41.2%)	7 (13.7%)	3 (5.9%)	1 (2.0%)	11 (21.6%)	8 (15.7%)	19 (37.3%)	12 (23.5%)	12 (23.5%)
12	桔梗野団地	216	166 (9.3%)	76.9%	75 (45.2%)	52 (31.3%)	26 (15.7%)	10 (6.0%)	3 (1.8%)	49 (29.5%)	15 (9.0%)	64 (38.6%)	25 (15.1%)	23 (13.9%)
13	樹木団地	14	11 (0.6%)	78.6%	3 (27.3%)	7 (63.6%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	3 (27.3%)	4 (36.4%)	3 (27.3%)	1 (9.1%)
14	富士見橋団地	30	20 (1.1%)	66.7%	13 (65.0%)	4 (20.0%)	2 (10.0%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	13 (65.0%)	1 (5.0%)	3 (15.0%)
15-1	城西団地（城西二丁目）	114	99 (5.5%)	86.8%	46 (46.5%)	38 (38.4%)	9 (9.1%)	5 (5.1%)	1 (1.0%)	34 (34.3%)	17 (17.2%)	51 (51.5%)	17 (17.2%)	18 (18.2%)
15-2	城西団地（城西五丁目）	48	42 (2.3%)	87.5%	19 (45.2%)	17 (40.5%)	4 (9.5%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	7 (16.7%)	23 (54.8%)	9 (21.4%)	10 (23.8%)
16	若葉一丁目団地	25	24 (1.3%)	96.0%	12 (50.0%)	9 (37.5%)	1 (4.2%)	1 (4.2%)	1 (4.2%)	9 (37.5%)	1 (4.2%)	10 (41.7%)	6 (25.0%)	3 (12.5%)
17	大町住宅	30	30 (1.7%)	100.0%	14 (46.7%)	12 (40.0%)	2 (6.7%)	2 (6.7%)	0 (0.0%)	9 (30.0%)	2 (6.7%)	11 (36.7%)	2 (6.7%)	8 (26.7%)
18	宮園団地	64	54 (3.0%)	84.4%	25 (46.3%)	16 (29.6%)	11 (20.4%)	2 (3.7%)	0 (0.0%)	19 (35.2%)	2 (3.7%)	21 (38.9%)	12 (22.2%)	8 (14.8%)
19	宮園第2団地	80	74 (4.1%)	92.5%	24 (32.4%)	36 (48.6%)	11 (14.9%)	0 (0.0%)	3 (4.1%)	11 (14.9%)	6 (8.1%)	17 (23.0%)	20 (27.0%)	6 (8.1%)
20	南城西団地	51	49 (2.7%)	96.1%	31 (63.3%)	8 (16.3%)	7 (14.3%)	3 (6.1%)	0 (0.0%)	26 (53.1%)	2 (4.1%)	28 (57.1%)	5 (10.2%)	7 (14.3%)
21	桜ケ丘団地	185	174 (9.7%)	94.1%	83 (47.7%)	60 (34.5%)	18 (10.3%)	8 (4.6%)	5 (2.9%)	71 (40.8%)	28 (16.1%)	99 (56.9%)	32 (18.4%)	24 (13.8%)
22	駅前住宅	96	81 (4.5%)	84.4%	19 (23.5%)	23 (28.4%)	18 (22.2%)	15 (18.5%)	6 (7.4%)	12 (14.8%)	6 (7.4%)	18 (22.2%)	32 (39.5%)	1 (1.2%)
23	青葉団地	120	110 (6.2%)	91.7%	48 (43.6%)	48 (43.6%)	8 (7.3%)	6 (5.5%)	0 (0.0%)	38 (34.5%)	20 (18.2%)	58 (52.7%)	15 (13.6%)	17 (15.5%)
24	賀田団地	60	57 (3.2%)	95.0%	15 (26.3%)	24 (42.1%)	9 (15.8%)	5 (8.8%)	4 (7.0%)	6 (10.5%)	4 (7.0%)	10 (17.5%)	14 (24.6%)	8 (14.0%)
25	安田団地	52	40 (2.2%)	76.9%	15 (37.5%)	14 (35.0%)	8 (20.0%)	3 (7.5%)	0 (0.0%)	6 (15.0%)	3 (7.5%)	9 (22.5%)	13 (32.5%)	2 (5.0%)
	合計	2,096	1,788 (100.0%)	85.3%	763 (42.7%)	655 (36.6%)	234 (13.1%)	99 (5.5%)	37 (2.1%)	538 (30.1%)	202 (11.3%)	740 (41.4%)	316 (17.7%)	250 (14.0%)

※割合（%）について、「入居世帯」の割合は入居世帯数合計 1,788 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。

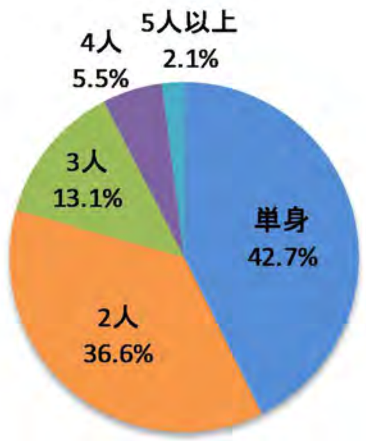


図 3-2　世帯人員構成（全体）

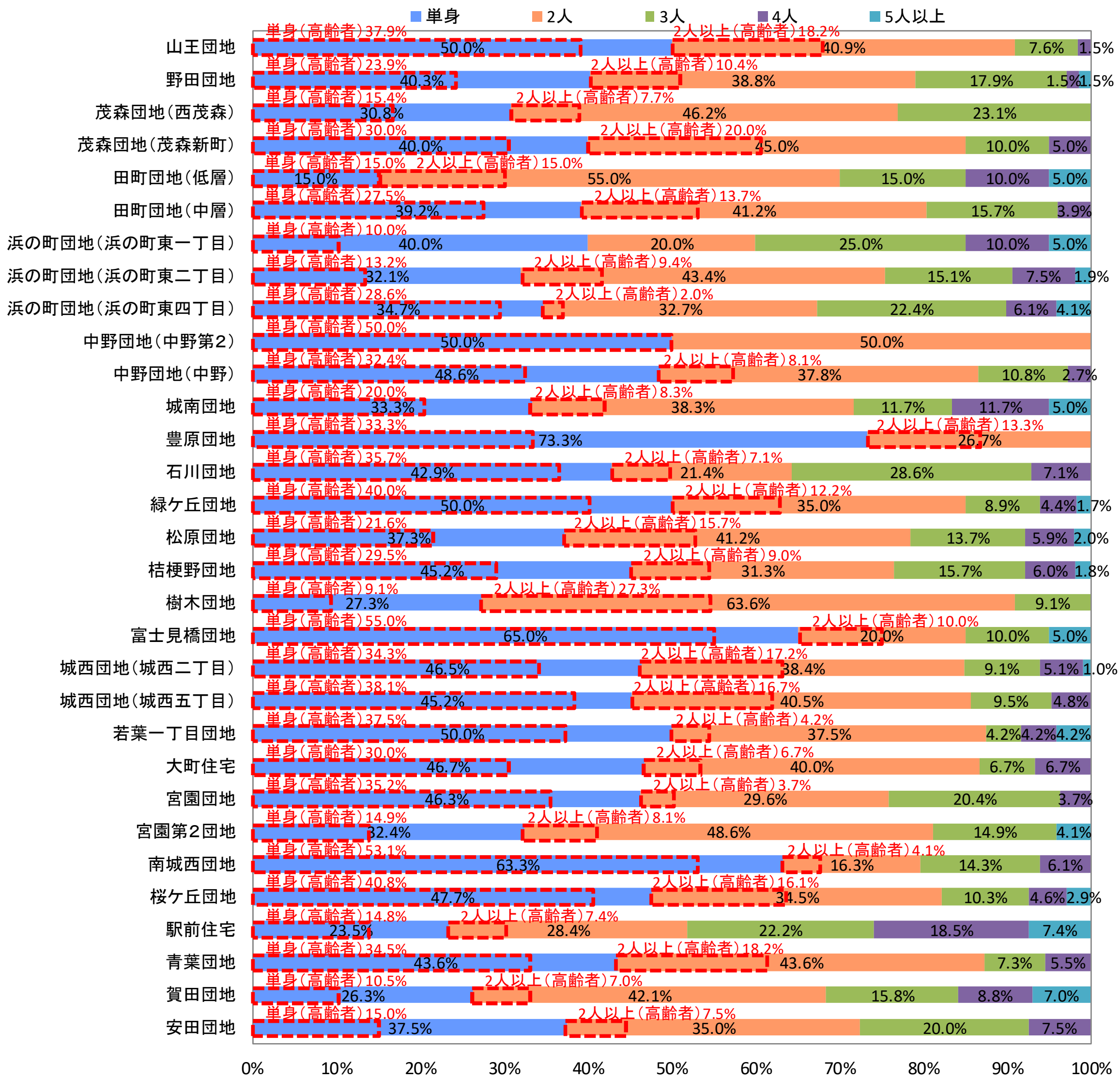


図 3-3　世帯人員構成（団地別）

（2）入居者の年齢層

・公営住宅等の入居者は 3,369 人であり（令和元年８月現在)、なかでも入居者数の割合が多い団地は、桜ケ丘団地、桔梗野団地、緑ケ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 37.8%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、茂森団地（茂森新町)、豊原団地、富士見橋団地、南城西団地、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（令和元年８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	106 (3.1%)	1 (0.9%)	44 (41.5%)	61 (57.5%)
2	野田団地	124 (3.7%)	9 (7.3%)	74 (59.7%)	41 (33.1%)
3-1	茂森団地（西茂森）	25 (0.7%)	2 (8.0%)	15 (60.0%)	8 (32.0%)
3-2	茂森団地（茂森新町）	36 (1.1%)	2 (5.6%)	16 (44.4%)	18 (50.0%)
4-1	田町団地（低層）	47 (1.4%)	7 (14.9%)	23 (48.9%)	17 (36.2%)
4-2	田町団地（中層）	94 (2.8%)	4 (4.3%)	44 (46.8%)	46 (48.9%)
5-1	浜の町団地（浜の町東一丁目）	44 (1.3%)	7 (15.9%)	31 (70.5%)	6 (13.6%)
5-2	浜の町団地（浜の町東二丁目）	108 (3.2%)	14 (13.0%)	66 (61.1%)	28 (25.9%)
5-3	浜の町団地（浜の町東四丁目）	104 (3.1%)	12 (11.5%)	62 (59.6%)	30 (28.8%)
6-1	中野団地（中野第2）	6 (0.2%)	0 (0.0%)	4 (66.7%)	2 (33.3%)
6-2	中野団地（中野）	124 (3.7%)	11 (8.9%)	60 (48.4%)	53 (42.7%)
7	城南団地	130 (3.9%)	6 (4.6%)	85 (65.4%)	39 (30.0%)
8	豊原団地	19 (0.6%)	1 (5.3%)	8 (42.1%)	10 (52.6%)
9	石川団地	28 (0.8%)	2 (7.1%)	16 (57.1%)	10 (35.7%)
10	緑ケ丘団地	311 (9.2%)	26 (8.4%)	143 (46.0%)	142 (45.7%)
11	松原団地	102 (3.0%)	11 (10.8%)	54 (52.9%)	37 (36.3%)
12	桔梗野団地	314 (9.3%)	36 (11.5%)	166 (52.9%)	112 (35.7%)
13	樹木団地	20 (0.6%)	2 (10.0%)	9 (45.0%)	9 (45.0%)
14	富士見橋団地	32 (0.9%)	1 (3.1%)	11 (34.4%)	20 (62.5%)
15-1	城西団地（城西二丁目）	174 (5.2%)	17 (9.8%)	82 (47.1%)	75 (43.1%)
15-2	城西団地（城西五丁目）	73 (2.2%)	8 (11.0%)	30 (41.1%)	35 (47.9%)
16	若葉一丁目団地	43 (1.3%)	5 (11.6%)	23 (53.5%)	15 (34.9%)
17	大町住宅	52 (1.5%)	2 (3.8%)	35 (67.3%)	15 (28.8%)
18	宮園団地	98 (2.9%)	13 (13.3%)	52 (53.1%)	33 (33.7%)
19	宮園第2団地	144 (4.3%)	18 (12.5%)	92 (63.9%)	34 (23.6%)
20	南城西団地	80 (2.4%)	3 (3.8%)	35 (43.8%)	42 (52.5%)
21	桜ケ丘団地	318 (9.4%)	38 (11.9%)	124 (39.0%)	156 (49.1%)
22	駅前住宅	209 (6.2%)	49 (23.4%)	120 (57.4%)	40 (19.1%)
23	青葉団地	192 (5.7%)	19 (9.9%)	72 (37.5%)	101 (52.6%)
24	賀田団地	133 (3.9%)	19 (14.3%)	92 (69.2%)	22 (16.5%)
25	安田団地	79 (2.3%)	14 (17.7%)	48 (60.8%)	17 (21.5%)
	合計	3,369 (100.0%)	359 (10.7%)	1,736 (51.5%)	1,274 (37.8%)

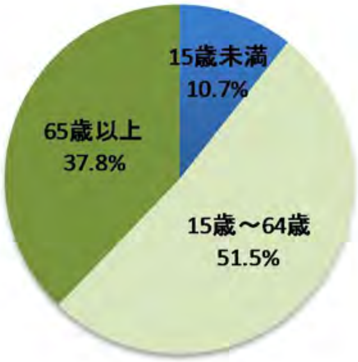


図 3-4　入居者の年齢（全体）

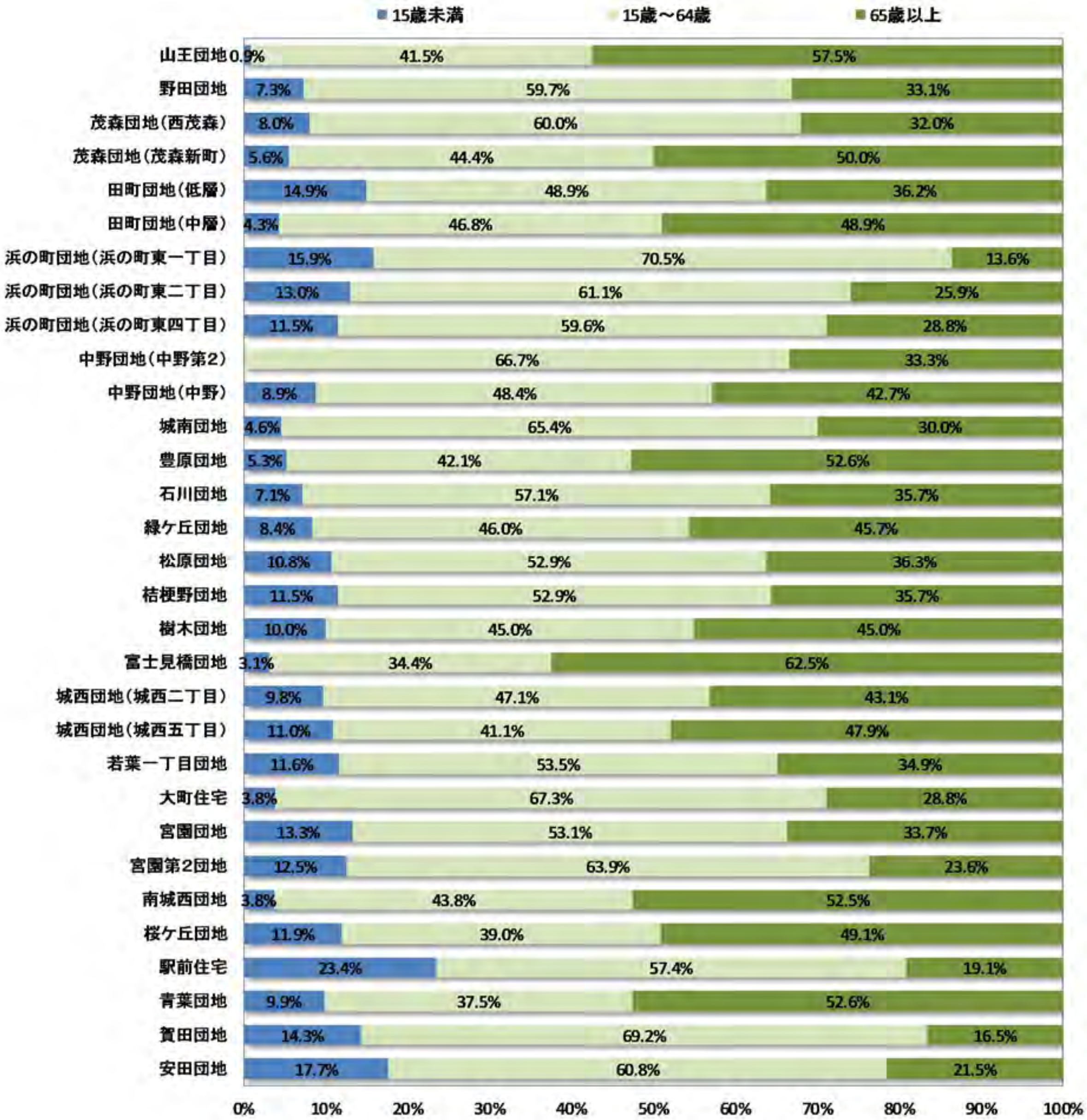


図 3-5　入居者の年齢（団地別）

(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 36.9%で最も多い。

・野田団地、田町団地（中層）、浜の町団地（浜の町東四丁目）、中野団地（中野第２）、緑ケ丘団地、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、桜ケ丘団地では、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（令和元年８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	13 (19.7%)	8 (12.1%)	11 (16.7%)	25 (37.9%)	9 (13.6%)	0 (0.0%)	66 (3.7%)
2	野田団地	13 (19.4%)	15 (22.4%)	14 (20.9%)	11 (16.4%)	7 (10.4%)	7 (10.4%)	67 (3.7%)
3-1	茂森団地 （西茂森）	4 (30.8%)	1 (7.7%)	2 (15.4%)	6 (46.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (0.7%)
3-2	茂森団地 （茂森新町）	4 (20.0%)	7 (35.0%)	4 (20.0%)	5 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (1.1%)
4-1	田町団地 （低層）	7 (35.0%)	5 (25.0%)	1 (5.0%)	3 (15.0%)	4 (20.0%)	0 (0.0%)	20 (1.1%)
4-2	田町団地 （中層）	12 (23.5%)	6 (11.8%)	11 (21.6%)	18 (35.3%)	1 (2.0%)	3 (5.9%)	51 (2.9%)
5-1	浜の町団地 （浜の町東一丁目）	4 (20.0%)	6 (30.0%)	4 (20.0%)	6 (30.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (1.1%)
5-2	浜の町団地 （浜の町東二丁目）	15 (28.3%)	11 (20.8%)	7 (13.2%)	9 (17.0%)	11 (20.8%)	0 (0.0%)	53 (3.0%)
5-3	浜の町団地 （浜の町東四丁目）	10 (20.4%)	11 (22.4%)	9 (18.4%)	14 (28.6%)	2 (4.1%)	3 (6.1%)	49 (2.7%)
6-1	中野団地 （中野第2）	1 (25.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)	4 (0.2%)
6-2	中野団地 （中野）	17 (23.0%)	13 (17.6%)	44 (59.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	74 (4.1%)
7	城南団地	15 (25.0%)	11 (18.3%)	10 (16.7%)	21 (35.0%)	3 (5.0%)	0 (0.0%)	60 (3.4%)
8	豊原団地	5 (33.3%)	3 (20.0%)	2 (13.3%)	0 (0.0%)	5 (33.3%)	0 (0.0%)	15 (0.8%)
9	石川団地	3 (21.4%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (0.8%)
10	緑ケ丘団地	75 (41.7%)	44 (24.4%)	48 (26.7%)	4 (2.2%)	8 (4.4%)	1 (0.6%)	180 (10.1%)
11	松原団地	19 (37.3%)	11 (21.6%)	4 (7.8%)	5 (9.8%)	12 (23.5%)	0 (0.0%)	51 (2.9%)
12	桔梗野団地	40 (24.1%)	35 (21.1%)	33 (19.9%)	29 (17.5%)	10 (6.0%)	19 (11.4%)	166 (9.3%)
13	樹木団地	1 (9.1%)	6 (54.5%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	1 (9.1%)	11 (0.6%)
14	富士見橋団地	9 (45.0%)	4 (20.0%)	3 (15.0%)	1 (5.0%)	3 (15.0%)	0 (0.0%)	20 (1.1%)
15-1	城西団地 （城西二丁目）	47 (47.5%)	33 (33.3%)	2 (2.0%)	5 (5.1%)	6 (6.1%)	6 (6.1%)	99 (5.5%)
15-2	城西団地 （城西五丁目）	19 (45.2%)	10 (23.8%)	1 (2.4%)	6 (14.3%)	3 (7.1%)	3 (7.1%)	42 (2.3%)
16	若葉一丁目団地	8 (33.3%)	3 (12.5%)	3 (12.5%)	7 (29.2%)	3 (12.5%)	0 (0.0%)	24 (1.3%)
17	大町住宅	7 (23.3%)	23 (76.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (1.7%)
18	宮園団地	10 (18.5%)	13 (24.1%)	10 (18.5%)	20 (37.0%)	1 (1.9%)	0 (0.0%)	54 (3.0%)
19	宮園第2団地	29 (39.2%)	19 (25.7%)	21 (28.4%)	5 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	74 (4.1%)
20	南城西団地	17 (34.7%)	12 (24.5%)	2 (4.1%)	7 (14.3%)	6 (12.2%)	5 (10.2%)	49 (2.7%)
21	桜ケ丘団地	74 (42.5%)	43 (24.7%)	17 (9.8%)	12 (6.9%)	26 (14.9%)	2 (1.1%)	174 (9.7%)
22	駅前住宅	34 (42.0%)	31 (38.3%)	13 (16.0%)	3 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	81 (4.5%)
23	青葉団地	110 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	110 (6.2%)
24	賀田団地	23 (40.4%)	5 (8.8%)	21 (36.8%)	8 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (3.2%)
25	安田団地	15 (37.5%)	12 (30.0%)	5 (12.5%)	8 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (2.2%)
	合計	660 (36.9%)	407 (22.8%)	305 (17.1%)	243 (13.6%)	122 (6.8%)	51 (2.9%)	1,788 (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。

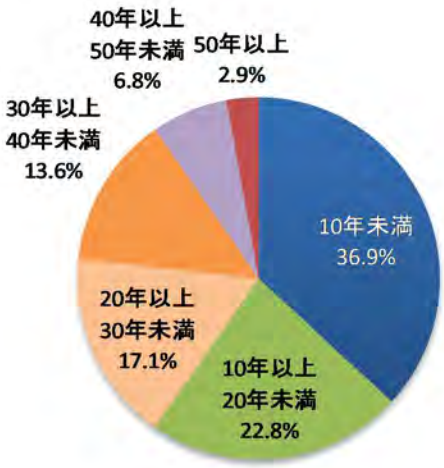


図 3-6　入居者年数（全体）

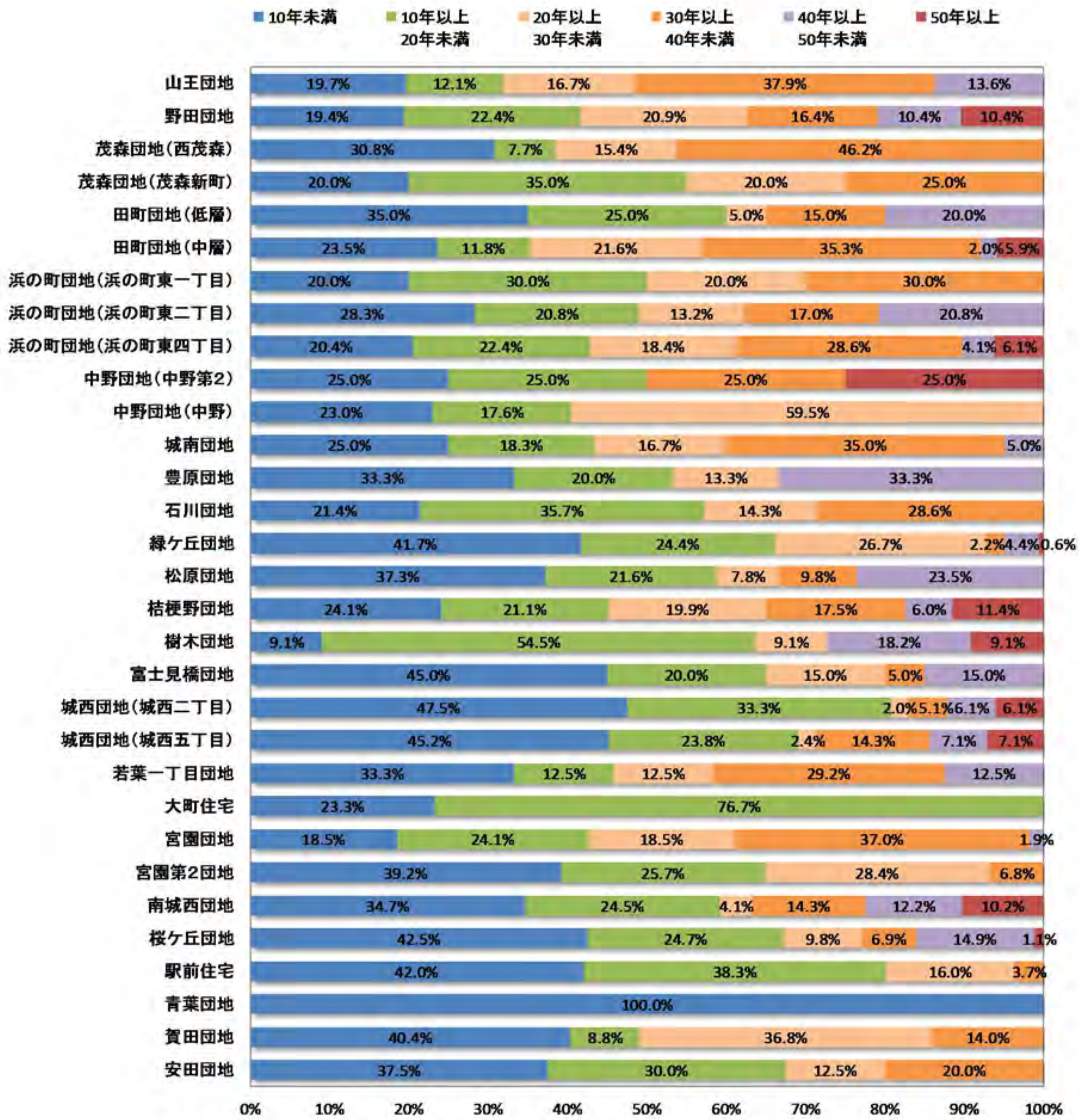


図 3-7　入居年数（団地別）

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（平成 28 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（平成 28 年３月現在）

団地名		住棟名	棟数	管理戸数				敷地面積（㎡）	住棟				建設年度
				住棟ｸﾞﾙｰﾌﾟ単位			団地単位		延べ面積（㎡）	容積率	建築面積（㎡）	建ぺい率	
					県営住宅	特公賃※							
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	89	6	223	34,393	15,417	44.8%	7,367	21.4%	H9～14
3		A,B	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	ｲ～ﾆ	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		4,5,7,8	4	96	96								S53～54
9		6,9	2	48	48								S53
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	1,249戸	6戸	1,249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（平成 29 年３月改定）

表 4-2　公営住宅等の管理状況及び共同施設の状況（平成 28 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					
									受水槽			高置水槽		集会所					児童遊園
					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	1/2	構造階数	設置・改善年度
1	城西	1～14	S61～H4	H68～74	H33～39	RC3			H24	1				100	S62	H29	H14	W1	H23
2	小沢	31～62	H10～14	H40～44	H25～29			W1,2						150	H14	H44	H29	W1	H23
3		A,B	S47	H54	H19	RC4			H3	1	A,C,E,G	S47～49	4						
4		C～G	S48～49	H55～56	H20～21	RC4			H1	1	B,D,F	S47～48	3						
5	小沢第二	H～L	S49～50	H56～57	H21～22	RC4			H2	1		S49～50	5	70	S50	H32	H10	S1	H23
6	城東	ｲ～ﾆ	S50～51	H57～58	H22～23	RC4			H2	1	ﾊ,ﾆ	S50～51	2	96	S50	H32	H10	S1	
7	浜の町	1～3	S53	H60	H25	RC3,4			H17	1				100	H20	H50	H35	W1	H23
8		4,5,7,8	S53～54	H60～61	H25～26		PS4												
9		6,9	S53～54	H60	H25		PS4												
10	宮園	1～5	S56	H63	H28	RC4			H20	1									H23
11	宮園第二	6～16	S61～H1	H68～71	H33～36	RC4			S60	2				100	S62	H29	H14	W1	H23
12	宮園第三	A～D	H7～8	H77～78	H42～43	RC3			H6	1				80	H7	H37	H22	W1	H23
13	茂森	1～5	S57	H64	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（平成 29 年３月改定）

表 4-3　入居世帯の状況（平成 28 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	
1,249	1,151	370	32.1%	151	13.1%

資料：青森県県営住宅等長寿命化計画（平成 29 年３月改定）

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のある上位・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

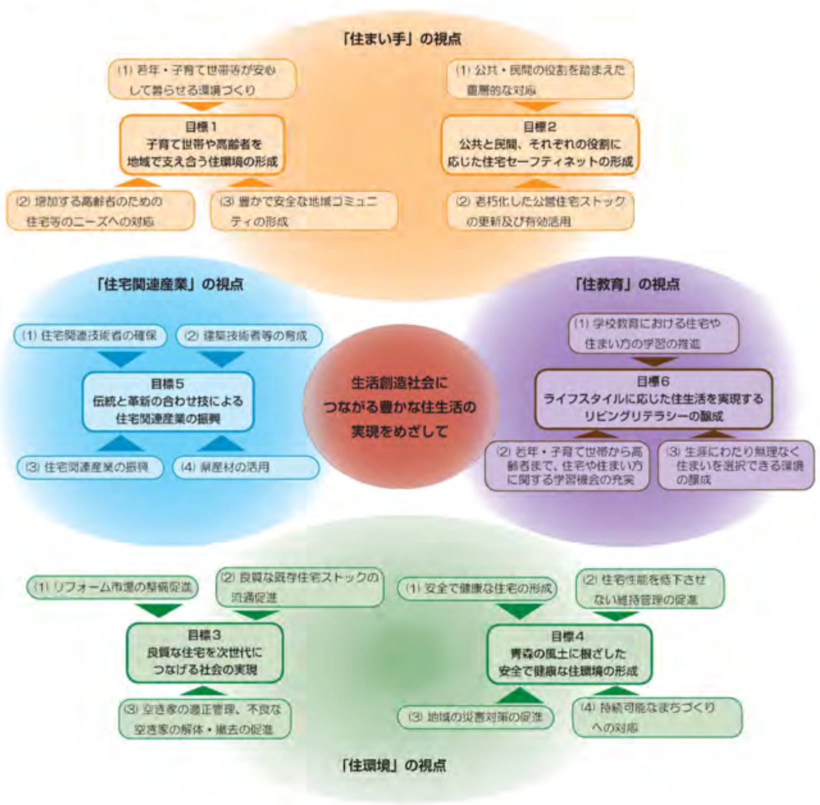
<table>
<tr><td>策定年次</td><td>平成 29 年(2017 年)3月</td></tr>
<tr><td>計画期間</td><td>平成 28 年度(2016 年度)～令和7年度(2025 年度)</td></tr>
<tr><td>目標及び基本的な施策</td><td>

（１）テーマ

生活創造社会につながる豊かな住生活の実現をめざして

（２）住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

図 2-1　４つの視点・６つの目標の設定



（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：

１万２千戸（うち前半５年間：６千戸）

</td></tr>
</table>

(2) 弘前市総合計画

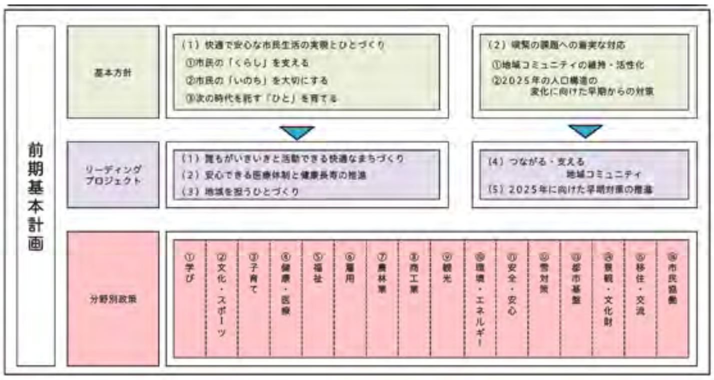
<table>
<tr><td>策定年次</td><td>平成 31 年(2019 年)3月</td></tr>
<tr><td>計画期間</td><td>令和元年度(2019 年度)～令和8年度(2026 年度)</td></tr>
<tr><td>目標及び基本的な施策</td><td>

（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

（２）将来都市像の実現に向けて目指すまちの姿・政策方針

（３）前期基本計画の基本方針・ﾘｰﾃﾞｨﾝｸﾞﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄ・分野別政策



（４）前期基本計画の実現に向けた取組

【前期計画期間：令和元年度（2019 年度）～令和４年度（2022 年度）】

◆健全な財政運営（公共施設マネジメント）

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、2017（平成29）年度末では、502施設、約717,000㎡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。

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、更新費が集中し、大きな財政負担となることが懸念されています。

そのため、公共施設等の点検の結果や修繕の時期を捉えて、施設の集約化・複合化、長寿命化等を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。

</td></tr>
</table>

（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	**（１）目指す都市の姿** 暮らしを楽しめるまち **（２）基本理念** ・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、安心で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 **（３）都市全体の暮らしを楽しむための方針** ・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 **（４）エリア毎の暮らしのビジョンを実現するための方針** ◆「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 【主要な取組】 ・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 ◆「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 ◆「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

(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	**（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 **（２）公共建築物の基本方針** ・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。 **（３）施設類型毎の方針** ◆市営住宅 適切なストックマネジメントの基盤としては、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し管理することが重要であり、今後は公営住宅の定期点検を実施するとともに、それらを基に、予防保全的な観点から、維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。 建替えや改善は「弘前市公営住宅等長寿命化計画」に基づいて実施し、建替えにあたっては、公民連携の導入を検討したうえで進めていくこととします。 維持管理について、指定管理者制度を導入しており、今後も民間ノウハウを活用していくとともに、早期の空家修繕により、空家解消に努めます。 **（４）公共建築物の取り組み方針** ・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６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、将来的に必要となるストック量や団地・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 6 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・2,096 戸　※公営住宅：23 団地・195 棟・1,970 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）

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	39	10,563	第一種中高層住居専用地域 60/200	75%	4人相当	無	無	水洗
			2	Bアパート	12	S54	耐火	RC	39				4人相当	無	無	水洗
			3	Cアパート	16	S54	耐火	RC	39				4人相当	無	無	水洗
			4	Dアパート	12	S55	耐火	RC	38				4人相当	無	無	水洗
			5	Eアパート	18	S55	耐火	RC	38				4人相当	無	無	水洗
			6	Fアパート	18	S55	耐火	RC	38				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	41	8,985	第一種住居地域 60/200 第二種住居地域 60/200	84%	4人相当	無	無	水洗
			2	Bアパート	24	S52	耐火	RC	41				4人相当	無	無	水洗
			3	Cアパート	16	S57	耐火	RC	36				4人相当	無	無	水洗
			4	Dアパート	16	S57	耐火	RC	36				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	簡易耐火	PC	35	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	65%	4人相当	—	無	水洗
			2	第2アパート	6	S58	簡易耐火	PC	35				4人相当	—	無	水洗
			3	第3アパート	4	S58	簡易耐火	PC	35				4人相当	—	無	水洗
			4	第4アパート	6	S58	簡易耐火	PC	35				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	35		第一種低層住居専用地域 60/150	71%	4人相当	無	無	水洗
			2	Bアパート	12	S58	耐火	RC	35				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	簡易耐火	CB	45	10,715	第一種低層住居専用地域 60/150	77%	3人相当	—	無	水洗
			2	第2アパート	4	S48	簡易耐火	CB	45				3人相当	—	無	水洗
			3	第3アパート	4	S48	簡易耐火	CB	45				3人相当	—	無	水洗
			4	第4アパート	5	S50	簡易耐火	PC	43				3人相当	—	無	水洗
			5	第5アパート	5	S50	簡易耐火	PC	43				3人相当	—	無	水洗
			6	第6アパート	4	S48	簡易耐火	CB	45				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	38		第一種低層住居専用地域 60/150	94%	4人相当	無	無	水洗
			2	Bアパート	18	S55	耐火	RC	38				4人相当	無	無	水洗
			3	Cアパート	18	S56	耐火	RC	37				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	簡易耐火	PC	36	21,377	第一種低層住居専用地域 50/80	91%	4人相当	—	無	水洗
			2	第2アパート	6	S57	簡易耐火	PC	36				4人相当	—	無	水洗
			3	第3アパート	6	S57	簡易耐火	PC	36				4人相当	—	無	水洗
			4	第4アパート	6	S57	簡易耐火	PC	36				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	簡易耐火	PC	42		第一種中高層住居専用地域 60/200	74%	4人相当	—	無	水洗
			2	第2アパート	6	S51	簡易耐火	PC	42				4人相当	—	無	水洗
			3	第3アパート	6	S51	簡易耐火	PC	42				4人相当	—	無	水洗
			4	第4アパート	6	S52	簡易耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗
			5	第5アパート	6	S53	簡易耐火	PC	40				4人相当	—	無	水洗
			6	第6アパート	6	S53	簡易耐火	PC	40				4人相当	—	無	水洗
			7	第7アパート	6	S52	簡易耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗
			8	第8アパート	6	S52	簡易耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗
			9	第9アパート	6	S52	簡易耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗
			10	第10アパート	6	S52	簡易耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗
			11	第11アパート	6	S52	簡易耐火	PC	41				4人相当	—	無	水洗
			12	第12アパート	6	S53	簡易耐火	PC	40				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	36		第一種低層住居専用地域 50/80	82%	4人相当	無	無	水洗
			2	Bアパート	18	S57	耐火	RC	36				4人相当	無	無	水洗
			3	Cアパート	18	S56	耐火	RC	37				4人相当	無	無	水洗
			4	Dアパート	12	S56	耐火	RC	37				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2アパート①	4	S49	簡易耐火	PC	44	14,873	第一種中高層住居専用地域 60/200	33%	3人相当	—	無	水洗
			2	第2アパート②	4	S50	簡易耐火	PC	43				3人相当	—	無	水洗
			3	第2アパート③	4	S50	簡易耐火	PC	43				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	29		第一種中高層住居専用地域 60/200	80%	4人相当	無	無	水洗
			2	Bアパート	32	H1	耐火	RC	29				4人相当	無	無	水洗
			3	Cアパート	24	H2	耐火	RC	28				4人相当	無	無	水洗
			4	Dアパート	24	H2	耐火	RC	28				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	32	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	91%	4人相当	無	無	水洗
			2	Bアパート	24	S60	耐火	RC	33				3～4人相当	無	無	水洗
			3	Cアパート	12	S60	耐火	RC	33				4人相当	無	無	水洗
			4	Dアパート	12	S61	耐火	RC	32				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	簡易耐火	CB	46	2,217	第一種中高層住居専用地域 60/200	75%	2人相当	—	無	水洗
			2	第2アパート	5	S47	簡易耐火	CB	46				2人相当	—	無	水洗
			3	第3アパート	5	S46	簡易耐火	CB	47				2人相当	—	無	水洗
			4	第4アパート	5	S46	簡易耐火	CB	47				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	簡易耐火	PC	37	3,174	市街化調整区域 70/200	70%	4人相当	—	無	水洗
			2	第2アパート	8	S57	簡易耐火	PC	36				4人相当	—	無	水洗
			3	第3アパート	6	S58	簡易耐火	PC	35				4人相当	—	無	水洗
緑ケ丘団地	緑ケ丘三丁目8番地1 ほか	12	1	Aアパート	12	H4	耐火	RC	26	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	95%	4人相当	無	3点給湯	水洗
			2	Bアパート	12	H4	耐火	RC	26				4人相当	無	3点給湯	水洗
			3	Cアパート	12	H4	耐火	RC	26				4人相当	無	3点給湯	水洗
			4	Dアパート	18	H6	耐火	RC	24				4人相当	無	3点給湯	水洗
			5	Eアパート	18	H5	耐火	RC	25				4人相当	無	3点給湯	水洗
			6	Fアパート	18	H5	耐火	RC	25				4人相当	無	3点給湯	水洗
			7	Gアパート	18	H6	耐火	RC	24				4人相当	無	3点給湯	水洗
			8	Hアパート	18	H6	耐火	RC	24				4人相当	無	3点給湯	水洗
			9	Iアパート	18	H6	耐火	RC	24				4人相当	無	3点給湯	水洗
			10	Jアパート	24	H7	耐火	RC	23				4人相当	無	3点給湯	水洗
			11	Kアパート	21	H8	耐火	RC	22				4人相当	無	3点給湯	水洗
			12	緑ケ丘ハウス	1	H6	木造	木造	24				4人相当	—	3点給湯	水洗

※１ 入居率は令和元年８月時点、その他は平成 31 年３月時点の状況

表 8-2　団地別・住棟別の基礎的項目（2/3）

団地名	所在地	棟数	住棟番号	住棟名	戸数	■建築年次･構造 建築年次	構造 耐火	構造 構造	築年数（年）	■敷地状況 敷地面積（㎡）	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 住戸規模 最低居住水準	設備状況 EV（「-」は2階以下）	設備状況 給湯	設備状況 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	43	7,640	第一種中高層住居専用地域 60/200	84%	3人相当	—	無	水洗
			2	第2アパート	6	S51	簡易耐火	PC	42				3人相当	—	無	水洗
			3	第3アパート	4	S51	簡易耐火	PC	42				3人相当	—	無	水洗
			4	第4アパート	6	S53	簡易耐火	PC	40				4人相当	—	無	水洗
			5	第5アパート	4	S53	簡易耐火	PC	40				4人相当	—	無	水洗
			6	第6アパート	6	S53	簡易耐火	PC	40				4人相当	—	無	水洗
			7	第7アパート	4	S53	簡易耐火	PC	40				4人相当	—	無	水洗
			8	第8アパート	8	S58	簡易耐火	PC	35				4人相当	—	無	水洗
			9	第9アパート	6	S58	簡易耐火	PC	35				4人相当	—	無	水洗
			10	第10アパート	6	S58	簡易耐火	PC	35				4人相当	—	無	水洗
			11	第11アパート	5	S58	簡易耐火	PC	35				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	33	24,185	第一種中高層住居専用地域 60/200	77%	4人相当	無	無	水洗
			2	Bアパート	16	S60	耐火	RC	33				4人相当	無	無	水洗
			3	Cアパート	24	S62	耐火	RC	31				4人相当	無	無	水洗
			4	Dアパート	24	S61	耐火	RC	32				3～4人相当	無	無	水洗
			5	Eアパート	16	S61	耐火	RC	32				3～4人相当	無	無	水洗
			6	Fアパート	24	S62	耐火	RC	31				3～4人相当	無	無	水洗
			7	Gアパート	24	S62	耐火	RC	31				3～4人相当	無	無	水洗
			8	Hアパート	32	S63	耐火	RC	30				4人相当	無	無	水洗
			9	Iアパート	32	S63	耐火	RC	30				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	35	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	35				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	54	4,487	第一種住居地域 60/200	67%	2人相当	—	無	水洗
			2	第1アパート②	5	S39	簡易耐火	CB	54				2人相当	—	無	水洗
			3	第2アパート①	4	S39	簡易耐火	CB	54				2人相当	—	無	水洗
			4	第2アパート②	4	S39	簡易耐火	CB	54				2人相当	—	無	水洗
			5	第2アパート③	4	S39	簡易耐火	CB	54				2人相当	—	無	水洗
			6	第2アパート④	4	S39	簡易耐火	CB	54				2人相当	—	無	水洗
			7	第2アパート⑤	4	S39	簡易耐火	CB	54				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	17	29,488	第一種低層住居専用地域 60/150	87%	4人相当	無	3点給湯	水洗
			2	Bアパート	24	H12	耐火	RC	18				4人相当	無	3点給湯	水洗
			3	Cアパート	18	H12	耐火	RC	18				4人相当	無	3点給湯	水洗
			4	Dアパート	24	H10	耐火	RC	20				4人相当	無	3点給湯	水洗
			5	Eアパート	24	H10	耐火	RC	20				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	17		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	88%	4人相当	無	3点給湯	水洗
			2	Bアパート	15	H12	耐火	RC	18				4人相当	無	3点給湯	水洗
			3	Cアパート	21	H11	耐火	RC	19				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	16	8,071	第一種低層住居専用地域 50/80	96%	4人相当	—	3点給湯	水洗
			2	第2アパート	4	H14	木造	木造	16				4人相当	—	3点給湯	水洗
			3	第3アパート	5	H14	木造	木造	16				4人相当	—	3点給湯	水洗
			4	第4アパート	4	H14	木造	木造	16				4人相当	—	3点給湯	水洗
			5	第5アパート	3	H14	木造	木造	16				4人相当	—	3点給湯	水洗
			6	第6アパート	3	H14	木造	木造	16				4人相当	—	3点給湯	水洗
			7	第7アパート	3	H14	木造	木造	16				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	15	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	37	6,944	第一種中高層住居専用地域 60/200	84%	4人相当	無	無	水洗
			2	Bアパート	16	S56	耐火	RC	37				4人相当	無	無	水洗
			3	Cアパート	16	S59	耐火	RC	34				4人相当	無	無	水洗
			4	Dアパート	16	S58	耐火	RC	35				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	29	9,038	第二種住居地域 60/200	93%	4人相当	無	無	水洗
			2	Bアパート	16	H1	耐火	RC	29				4人相当	無	無	水洗
			3	Cアパート	16	H3	耐火	RC	27				4人相当	無	無	水洗
			4	Dアパート	16	H3	耐火	RC	27				4人相当	無	無	水洗
			5	Eアパート	16	H4	耐火	RC	26				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	21	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	96%	4人相当	無	3点給湯	水洗
			2	Bアパート	18	H9	耐火	RC	21				4人相当	無	3点給湯	水洗
			3	Cアパート	18	H9	耐火	RC	21				4人相当	無	3点給湯	水洗
桜ケ丘団地	桜ケ丘五丁目5番地1 ほか	15	1	Aアパート	27	H16	耐火	RC	14	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	94%	4人相当	有	3点給湯	水洗
			2	Bアパート	23	H17	耐火	RC	13				4人相当	無※2	3点給湯	水洗
			3	Cアパート	23	H17	耐火	RC	13				4人相当	有	3点給湯	水洗
			4	Dアパート	23	H19	耐火	RC	11				4人相当	有	3点給湯	水洗
			5	Eアパート	15	H19	耐火	RC	11				4人相当	無※2	3点給湯	水洗
			6	Fアパート	23	H21	耐火	RC	9				4人相当	有	3点給湯	水洗
			7	Gアパート	23	H21	耐火	RC	9				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	13				4人相当	—	3点給湯	水洗
			9	第2アパート	5	H17	木造	木造	13				4人相当	—	3点給湯	水洗
			10	第3アパート	2	H21	木造	木造	9				3人相当	—	3点給湯	水洗
			11	第4アパート	4	H21	木造	木造	9				3人相当	—	3点給湯	水洗
			12	第5アパート	3	H21	木造	木造	9				3人相当	—	3点給湯	水洗
			13	第6アパート	4	H22	木造	木造	8				3人相当	—	3点給湯	水洗
			14	第7アパート	4	H22	木造	木造	8				3人相当	—	3点給湯	水洗
			15	第8アパート	3	H22	木造	木造	8				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	33	5,114	商業地域 80/400	84%	3～4人相当	有	3点給湯	水洗
			2	住宅(2期工事)	64	H1	耐火	SRC	29				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	2	7,100	第一種住居地域 60/200 準工業地域 60/200	92%	4人相当	有	3点給湯	水洗
			2	Bアパート	42	H30	耐火	RC	0				4人相当	有	3点給湯	水洗

※１　入居率は令和元年８月時点、その他は平成 31 年３月時点の状況

※２　桜ケ丘団地の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）

団地名	所在地	棟数	住棟番号	住棟名	戸数	■建築年次･構造 建築年次	構造 耐火	構造 構造	築年数（年）	■敷地状況 敷地面積（㎡）	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 住戸規模 最低居住水準	設備状況 EV (「－」は2階以下)	設備状況 給湯	設備状況 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	31	9,303	第一種住居地域 60/200	95%	4人相当	—	無	水洗
			2	B棟	1	S62	木造	木造	31				4人相当	—	無	水洗
			3	C棟	1	S62	木造	木造	31				4人相当	—	無	水洗
			4	D棟	1	S62	木造	木造	31				4人相当	—	無	水洗
			5	E棟	1	S62	木造	木造	31				4人相当	—	無	水洗
			6	F棟	1	S63	木造	木造	30				4人相当	—	無	水洗
			7	G棟	1	S63	木造	木造	30				4人相当	—	無	水洗
			8	H棟	1	S63	木造	木造	30				4人相当	—	無	水洗
			9	I棟	1	S63	木造	木造	30				4人相当	—	無	水洗
			10	J棟	1	S63	木造	木造	30				4人相当	—	無	水洗
			11	K棟	1	S63	木造	木造	30				4人相当	—	無	水洗
			12	L棟	1	S63	木造	木造	30				4人相当	—	無	水洗
			13	M棟	1	S63	木造	木造	30				4人相当	—	無	水洗
			14	N棟	1	S63	木造	木造	30				4人相当	—	無	水洗
			15	O棟	1	S63	木造	木造	30				4人相当	—	無	水洗
			16	P棟	1	S63	木造	木造	30				4人相当	—	無	水洗
			17	Q棟	1	S63	木造	木造	30				4人相当	—	無	水洗
			18	R棟	1	S63	木造	木造	30				4人相当	—	無	水洗
			19	S棟	1	S63	木造	木造	30				4人相当	—	無	水洗
			20	T棟	1	H1	木造	木造	29				4人相当	—	無	水洗
			21	U棟	1	H1	木造	木造	29				4人相当	—	無	水洗
			22	V棟	1	H4	木造	木造	26				4人相当	—	無	水洗
			23	W棟	1	H4	木造	木造	26				4人相当	—	無	水洗
			24	X棟	1	H4	木造	木造	26				4人相当	—	無	水洗
			25	Y棟	1	H4	木造	木造	26				4人相当	—	無	水洗
			26	Z棟	1	H4	木造	木造	26				4人相当	—	無	水洗
			27	α棟	1	H4	木造	木造	26				4人相当	—	無	水洗
			28	α1棟	1	H5	木造	木造	25				4人相当	—	無	水洗
			29	α2棟	1	H5	木造	木造	25				4人相当	—	無	水洗
			30	夢1棟	1	H8	木造	木造	22				4人相当	—	無	水洗
			31	夢2棟	1	H8	木造	木造	22				4人相当	—	無	水洗
			32	夢3棟	1	H8	木造	木造	22				4人相当	—	無	水洗
			33	夢4棟	1	H8	木造	木造	22				4人相当	—	無	水洗
			34	夢5棟	1	H8	木造	木造	22				4人相当	—	無	水洗
			35	夢6棟	1	H8	木造	木造	22				4人相当	—	無	水洗
			36	彩1棟	1	H8	木造	木造	22				4人相当	—	無	水洗
			37	彩2棟	1	H8	木造	木造	22				4人相当	—	無	水洗
			38	彩3棟	1	H8	木造	木造	22				4人相当	—	無	水洗
			39	彩4棟	1	H8	木造	木造	22				4人相当	—	無	水洗
			40	彩5棟	1	H8	木造	木造	22				4人相当	—	無	水洗
			41	彩6棟	1	H8	木造	木造	22				4人相当	—	無	水洗
			42	彩7棟	1	H8	木造	木造	22				4人相当	—	無	水洗
			43	浪漫棟	18	H1	耐火	RC	29				4人相当	無	3点給湯	水洗
安田団地	湯口字二ノ安田81 ほか	4	1	81太陽棟	12	S56	耐火	RC	37	6,838	都市計画区域外 －	77%	4人相当	無	3点給湯	水洗
			2	81あすなろ棟	12	S56	耐火	RC	37				4人相当	無	3点給湯	水洗
			3	82太陽棟	12	S58	耐火	RC	35				4人相当	無	3点給湯	水洗
			4	82あすなろ棟	16	S58	耐火	RC	35				4人相当	無	3点給湯	水洗

※1　入居率は令和元年８月時点、その他は平成 31 年３月時点の状況

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。

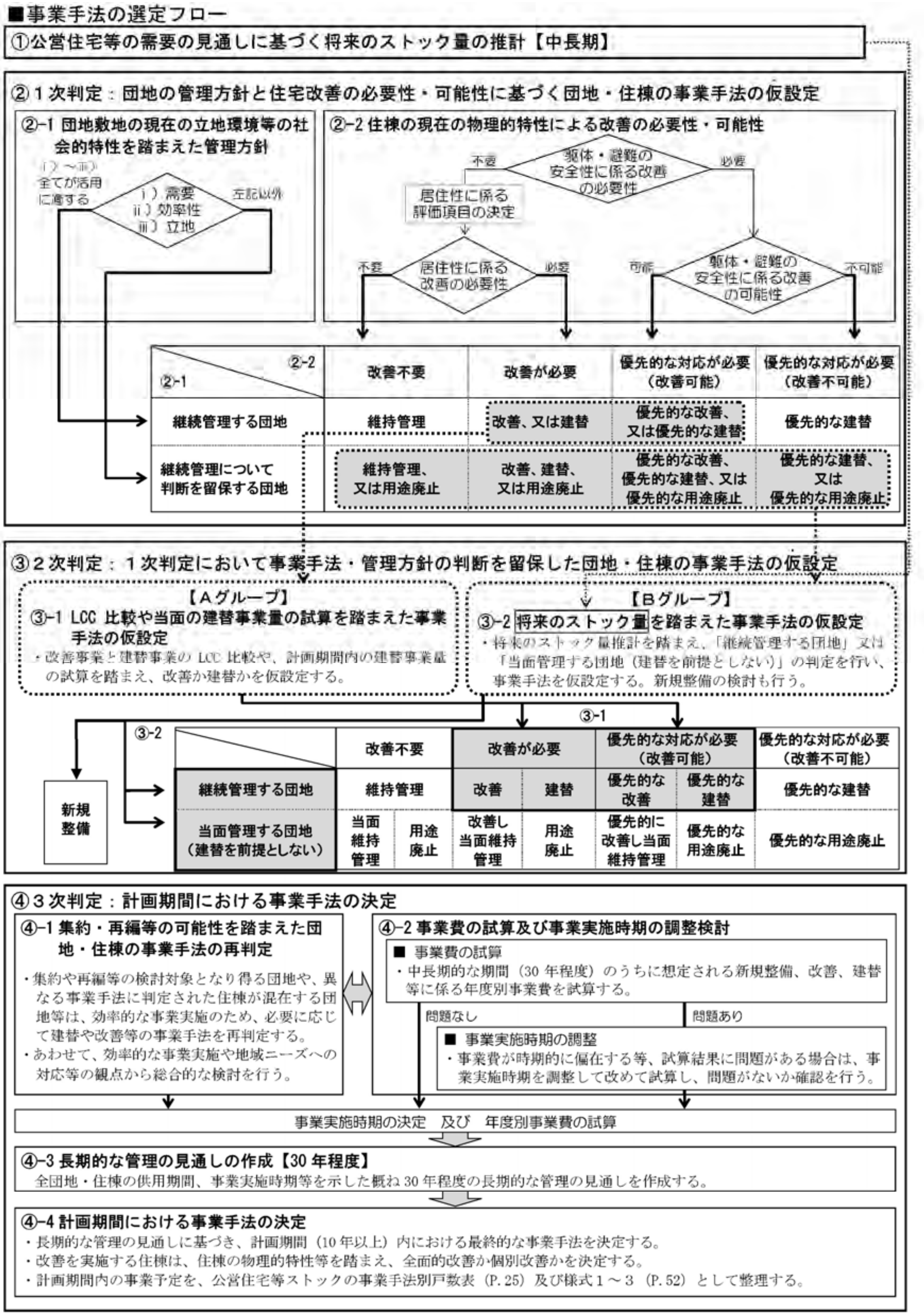


図 8-1 手法選定のフロー

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

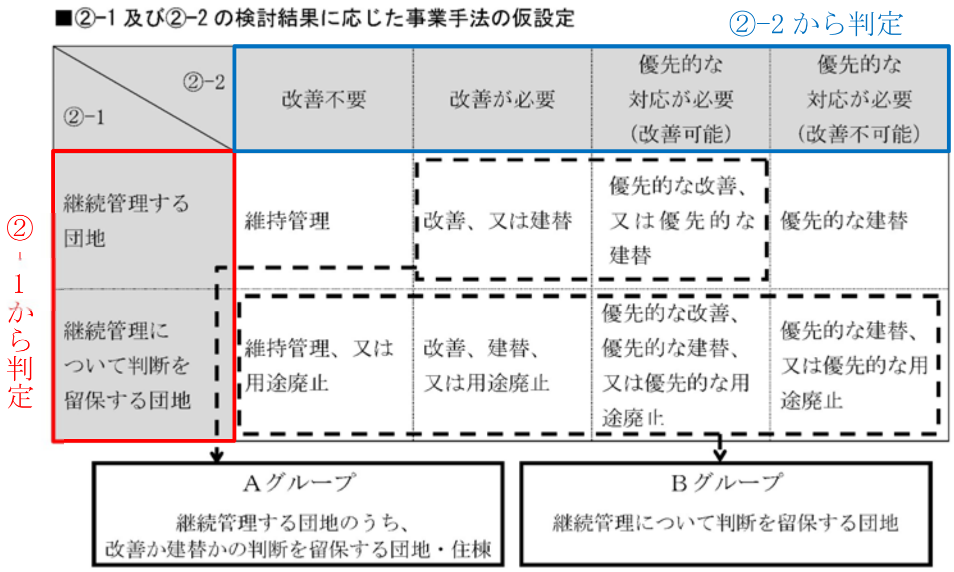


図 8-2　②-1 及び②-2 の結果に応じた事業手法の仮設定

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。

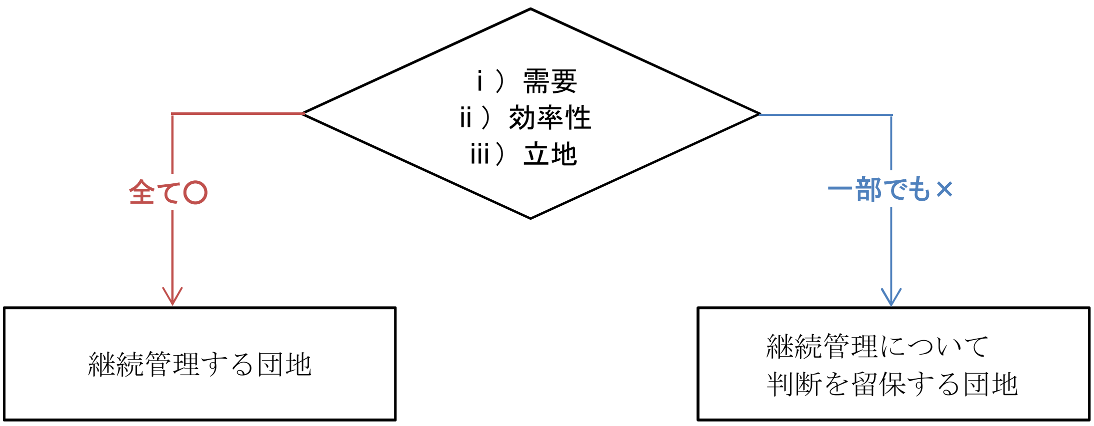


図 8-3　１次判定フロー

◆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が有る場合

＊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。

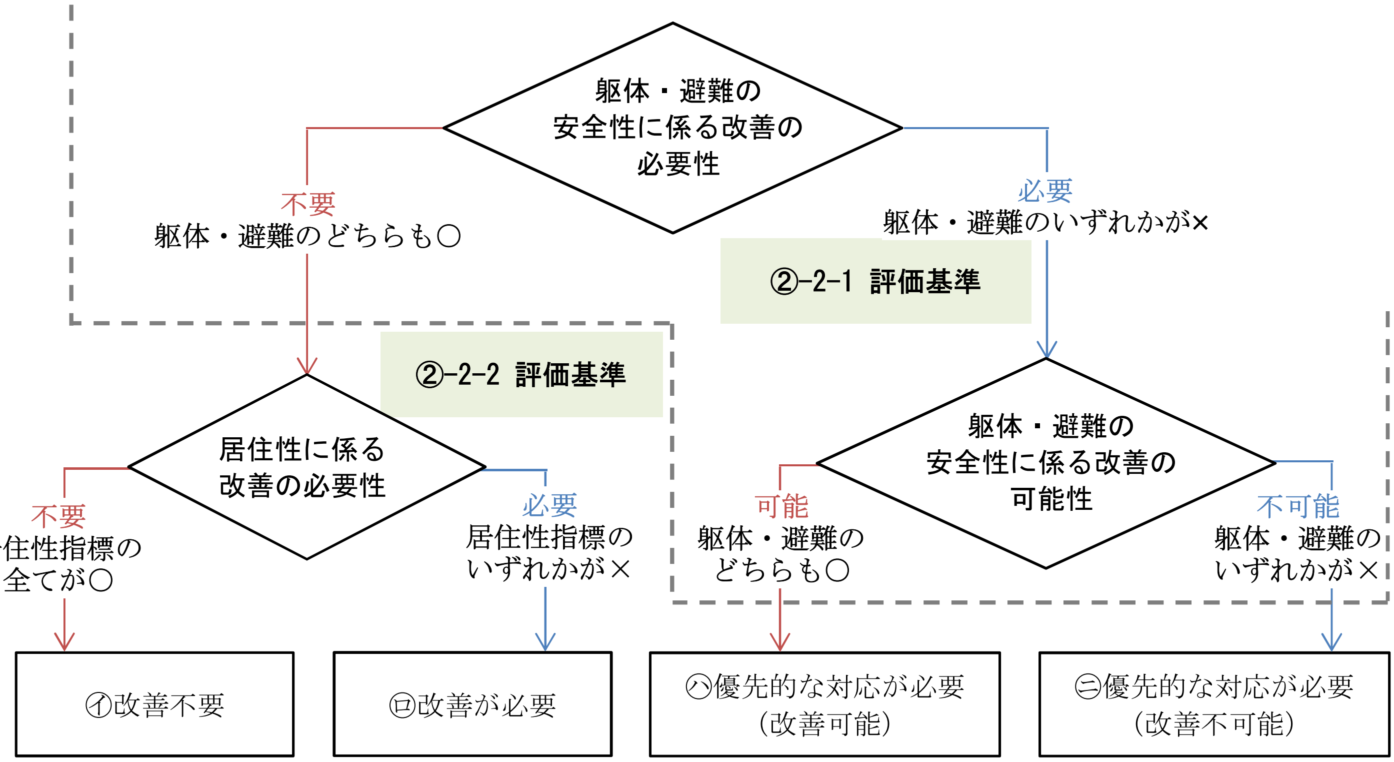


図 8-4　２次判定フロー

◆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、改善の可能性がある住棟

×：「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を評価し、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）

〇：３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。

〇：平成 11 年以降の建設住戸

×：平成 10 年以前の建設住戸

■バリアフリー性（ＥＶの有無、便所の様式）

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

〇：２階建て以下、又は３階建て以上でＥＶが設置されており、便所が洋式（連結する別棟にＥＶが設置されている場合も含む）

×：３階建て以上でＥＶが設置されていない、もしくは便所が和式

■設備状況（浴室、給湯設備、排水設備の状況）

〇：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。

〇：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 ◇青葉団地 【全棟】	改善、又は建替 該当なし （Ａグループ）	優先的な改善、又は優先的な建替 該当なし （Ａグループ）	優先的な建替 ◇松原団地 【全棟】
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 ◇若葉一丁目団地 【全棟】 ◇大町住宅 【全棟】 ◇桜ケ丘団地 【全棟】 （Ｂグループ）	改善、建替、又は用途廃止 ◇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】 ◇緑ケ丘団地 【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】 （Ｂグループ）	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 ◇緑ケ丘団地 【緑ケ丘ハウス】 ◇賀田団地 【Ａ～Ｚ、α、α１、α２、夢１～６、彩１～７棟】 （Ｂグループ）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止 ◇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	戸数	■建築年次･構造 建築年次	構造 耐火	構造 構造	築年数（年）	■需要 入居状況 入居率	評価	■効率性 土地規模 敷地面積（㎡）	評価	法規制 地域区分 建ぺい率／容積率	評価	評価	■立地 生活利便性 駅（JR）	バス停	商業施設	評価	地域バランス 小学校区内の公営住宅の有無	評価	災害危険区域 土砂災害警戒区域	評価	評価	1次判定②-1結果	団地名	住棟名
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
			2	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
			3	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
			4	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
			5	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
			6	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
			2	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
			3	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
			4	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
			2	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
			3	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
			4	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
			2	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
			2	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
			3	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
			4	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
			5	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
			6	第6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
			2	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
			3	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
			2	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
			3	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
			4	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
			2	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
			3	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
			4	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
			5	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
			6	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
			7	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
			8	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
			9	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
			10	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
			11	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
			12	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
			2	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
			3	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
			4	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%	×	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 （中野第2）	第2アパート①
			2	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
			3	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%	○		○	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
			2	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
			3	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
			4	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
			2	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
			3	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
			4	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
			2	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
			3	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
			4	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
			2	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
			3	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
緑ケ丘団地	緑ケ丘三丁目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	緑ケ丘団地	Aアパート
			2	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
			3	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
			4	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
			5	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
			6	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
			7	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
			8	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
			9	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
			10	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
			11	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
			12	緑ケ丘ハウス		1	H6	木造	木造	24																	継続管理について判断を留保する団地		緑ケ丘ハウス

団地名	所在地	棟数	住棟番号	住棟名	戸数	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		評価	生活利便性				地域バランス		災害危険区域		評価			
								耐火	構造		入居率		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
			2	第2アパート		6	S51	簡易耐火	PC	42																	継続管理する団地		第2アパート
			3	第3アパート		4	S51	簡易耐火	PC	42																	継続管理する団地		第3アパート
			4	第4アパート		6	S53	簡易耐火	PC	40																	継続管理する団地		第4アパート
			5	第5アパート		4	S53	簡易耐火	PC	40																	継続管理する団地		第5アパート
			6	第6アパート		6	S53	簡易耐火	PC	40																	継続管理する団地		第6アパート
			7	第7アパート		4	S53	簡易耐火	PC	40																	継続管理する団地		第7アパート
			8	第8アパート		6	S58	簡易耐火	PC	35																	継続管理する団地		第8アパート
			9	第9アパート		6	S58	簡易耐火	PC	35																	継続管理する団地		第9アパート
			10	第10アパート		6	S58	簡易耐火	PC	35																	継続管理する団地		第10アパート
			11	第11アパート		5	S58	簡易耐火	PC	35																	継続管理する団地		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
			2	Bアパート		16	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
			3	Cアパート		24	S62	耐火	RC	31																	継続管理について判断を留保する団地		Cアパート
			4	Dアパート		24	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
			5	Eアパート		16	S61	耐火	RC	32																	継続管理について判断を留保する団地		Eアパート
			6	Fアパート		24	S62	耐火	RC	31																	継続管理について判断を留保する団地		Fアパート
			7	Gアパート		24	S62	耐火	RC	31																	継続管理について判断を留保する団地		Gアパート
			8	Hアパート		32	S63	耐火	RC	30																	継続管理について判断を留保する団地		Hアパート
			9	Iアパート		32	S63	耐火	RC	30																	継続管理について判断を留保する団地		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
			2	第2アパート		8	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
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
			2	第1アパート②		5	S39	簡易耐火	CB	54																	継続管理について判断を留保する団地		第1アパート②
			3	第2アパート①		4	S39	簡易耐火	CB	54																	継続管理について判断を留保する団地		第2アパート①
			4	第2アパート②		4	S39	簡易耐火	CB	54																	継続管理について判断を留保する団地		第2アパート②
			5	第2アパート③		4	S39	簡易耐火	CB	54																	継続管理について判断を留保する団地		第2アパート③
			6	第2アパート④		4	S39	簡易耐火	CB	54																	継続管理について判断を留保する団地		第2アパート④
			7	第2アパート⑤		4	S39	簡易耐火	CB	54																	継続管理について判断を留保する団地		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
			2	Bアパート		24	H12	耐火	RC	18																	継続管理について判断を留保する団地		Bアパート
			3	Cアパート		18	H12	耐火	RC	18																	継続管理について判断を留保する団地		Cアパート
			4	Dアパート		24	H10	耐火	RC	20																	継続管理について判断を留保する団地		Dアパート
			5	Eアパート		24	H10	耐火	RC	20																	継続管理について判断を留保する団地		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
			2	Bアパート		15	H12	耐火	RC	18																	継続管理について判断を留保する団地		Bアパート
			3	Cアパート		21	H11	耐火	RC	19																	継続管理について判断を留保する団地		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
			2	第2アパート		4	H14	木造	木造	16																	継続管理について判断を留保する団地		第2アパート
			3	第3アパート		5	H14	木造	木造	16																	継続管理について判断を留保する団地		第3アパート
			4	第4アパート		4	H14	木造	木造	16																	継続管理について判断を留保する団地		第4アパート
			5	第5アパート		3	H14	木造	木造	16																	継続管理について判断を留保する団地		第5アパート
			6	第6アパート		3	H14	木造	木造	16																	継続管理について判断を留保する団地		第6アパート
			7	第7アパート		3	H14	木造	木造	16																	継続管理について判断を留保する団地		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
			2	Bアパート		16	S56	耐火	RC	37																	継続管理について判断を留保する団地		Bアパート
			3	Cアパート		16	S59	耐火	RC	34																	継続管理について判断を留保する団地		Cアパート
			4	Dアパート		16	S58	耐火	RC	35																	継続管理について判断を留保する団地		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
			2	Bアパート		16	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
			3	Cアパート		16	H3	耐火	RC	27																	継続管理について判断を留保する団地		Cアパート
			4	Dアパート		16	H3	耐火	RC	27																	継続管理について判断を留保する団地		Dアパート
			5	Eアパート		16	H4	耐火	RC	26																	継続管理について判断を留保する団地		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
			2	Bアパート		18	H9	耐火	RC	21																	継続管理について判断を留保する団地		Bアパート
			3	Cアパート		18	H9	耐火	RC	21																	継続管理について判断を留保する団地		Cアパート
桜ケ丘団地	桜ケ丘五丁目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	桜ケ丘団地	Aアパート
			2	Bアパート		23	H17	耐火	RC	13																	継続管理について判断を留保する団地		Bアパート
			3	Cアパート		23	H17	耐火	RC	13																	継続管理について判断を留保する団地		Cアパート
			4	Dアパート		23	H19	耐火	RC	11																	継続管理について判断を留保する団地		Dアパート
			5	Eアパート		15	H19	耐火	RC	11																	継続管理について判断を留保する団地		Eアパート
			6	Fアパート		23	H21	耐火	RC	9																	継続管理について判断を留保する団地		Fアパート
			7	Gアパート		23	H21	耐火	RC	9																	継続管理について判断を留保する団地		Gアパート
			8	第1アパート		3	H17	木造	木造	13																	継続管理について判断を留保する団地		第1アパート
			9	第2アパート		5	H17	木造	木造	13																	継続管理について判断を留保する団地		第2アパート
			10	第3アパート		2	H21	木造	木造	9																	継続管理について判断を留保する団地		第3アパート
			11	第4アパート		4	H21	木造	木造	9																	継続管理について判断を留保する団地		第4アパート
			12	第5アパート		3	H21	木造	木造	9																	継続管理について判断を留保する団地		第5アパート
			13	第6アパート		4	H22	木造	木造	8																	継続管理について判断を留保する団地		第6アパート
			14	第7アパート		4	H22	木造	木造	8																	継続管理について判断を留保する団地		第7アパート
			15	第8アパート		3	H22	木造	木造	8																	継続管理について判断を留保する団地		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)
			2	住宅(2期工事)		64	H1	耐火	SRC	29																	継続管理について判断を留保する団地		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
			2	Bアパート		42	H30	耐火	RC	0																	継続管理する団地		Bアパート

団地名	所在地	棟数	住棟番号	住棟名	戸数	戸数	■建築年次･構造 建築年次	構造 耐火	構造 構造	築年数（年）	■需要 入居状況 入居率	評価	■効率性 土地規模 敷地面積（㎡）	評価	法規制 地域区分 建ぺい率／容積率	評価	評価	■立地 生活利便性 駅（JR）	バス停	商業施設	評価	地域バランス 小学校区内の公営住宅の有無	評価	災害危険区域 土砂災害警戒区域	評価	評価	1次判定 ②-1 結果	団地名	住棟名
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%	〇	9,303	〇	第一種住居地域 60/200	〇	〇	2km圏外	300m圏外	1km圏内	×	無し （岩木小学校）	〇	外	〇	×	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%	〇	6,838	〇	都市計画区域外 ー	×	×	2km圏外	300m圏内	1km圏内	〇	無し （相馬小学校）	〇	外	〇	〇	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

【参考】１次判定②-2 の流れ

団地名	住棟番号	住棟名	戸数	建築年次	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	1次判定②-1結果	■躯体・避難の安全性に係る改善の必要性 躯体の安全性 改善の必要性 耐震性	耐用年限	改善の可能性	評価	避難の安全性 二方向避難	防火区画	評価	躯体・避難の安全性の判定	■居住性 住戸規模 最低居住水準	評価	省エネルギー性 H11以降建設	評価	バリアフリー性 EV	洋式便所	評価	設備状況 浴室	給湯	排水	評価	外壁・屋根等の改善の必要性 改善の必要性	評価	1次判定②-2判定結果	②-1、②-2より 1次判定判定結果
山王団地	1	Aアパート	12	S54	耐火	RC	70	31	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	Bアパート	12	S54	耐火	RC	70	31	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	3	Cアパート	16	S54	耐火	RC	70	31	—	×	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	4	Dアパート	12	S55	耐火	RC	70	32	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	5	Eアパート	18	S55	耐火	RC	70	32	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	6	Fアパート	18	S55	耐火	RC	70	32	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
野田団地	1	Aアパート	24	S52	耐火	RC	70	29	—	×	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	Bアパート	24	S52	耐火	RC	70	29	—	×	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	3	Cアパート	16	S57	耐火	RC	70	34	—	×	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	4	Dアパート	16	S57	耐火	RC	70	34	—	×	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
茂森団地（西茂森）	1	第1アパート	4	S58	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	2	第2アパート	6	S58	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	3	第3アパート	4	S58	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	4	第4アパート	6	S58	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
茂森団地（茂森新町）	1	Aアパート	16	S58	耐火	RC	70	35	—	×	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	Bアパート	12	S58	耐火	RC	70	35	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
田町団地（低層）	1	第1アパート	4	S48	簡易耐火	CB	45	0	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	2	第2アパート	4	S48	簡易耐火	CB	45	0	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	3	第3アパート	4	S48	簡易耐火	CB	45	0	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	4	第4アパート	5	S50	簡易耐火	PC	45	2	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	5	第5アパート	5	S50	簡易耐火	PC	45	2	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	6	第6アパート	4	S48	簡易耐火	CB	45	0	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
田町団地（中層）	1	Aアパート	18	S55	耐火	RC	70	32	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	Bアパート	18	S55	耐火	RC	70	32	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	3	Cアパート	18	S56	耐火	RC	70	33	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
浜の町団地（浜の町東一丁目）	1	第1アパート	6	S57	簡易耐火	PC	45	9	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	2	第2アパート	6	S57	簡易耐火	PC	45	9	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	3	第3アパート	6	S57	簡易耐火	PC	45	9	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	4	第4アパート	4	S57	簡易耐火	PC	45	9	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
浜の町団地（浜の町東二丁目）	1	第1アパート	6	S51	簡易耐火	PC	45	3	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	2	第2アパート	6	S51	簡易耐火	PC	45	3	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	3	第3アパート	6	S51	簡易耐火	PC	45	3	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	4	第4アパート	6	S52	簡易耐火	PC	45	4	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	5	第5アパート	6	S53	簡易耐火	PC	45	5	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	6	第6アパート	6	S53	簡易耐火	PC	45	5	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	7	第7アパート	6	S52	簡易耐火	PC	45	4	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	8	第8アパート	6	S52	簡易耐火	PC	45	4	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	9	第9アパート	6	S52	簡易耐火	PC	45	4	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	10	第10アパート	6	S52	簡易耐火	PC	45	4	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	11	第11アパート	6	S52	簡易耐火	PC	45	4	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	12	第12アパート	6	S53	簡易耐火	PC	45	5	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
浜の町団地（浜の町東四丁目）	1	Aアパート	12	S57	耐火	RC	70	34	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	Bアパート	18	S57	耐火	RC	70	34	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	3	Cアパート	18	S56	耐火	RC	70	33	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	4	Dアパート	12	S56	耐火	RC	70	33	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
中野団地（中野第2）	1	第2アパート①	4	S49	簡易耐火	PC	45	1	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	2	第2アパート②	4	S50	簡易耐火	PC	45	2	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	3	第2アパート③	4	S50	簡易耐火	PC	45	2	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
中野団地（中野）	1	Aアパート	12	H1	耐火	RC	70	41	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	Bアパート	32	H1	耐火	RC	70	41	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	3	Cアパート	24	H2	耐火	RC	70	42	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	4	Dアパート	24	H2	耐火	RC	70	42	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
城南団地	1	Aアパート	18	S61	耐火	RC	70	38	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	Bアパート	24	S60	耐火	RC	70	37	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	3~4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	3	Cアパート	12	S60	耐火	RC	70	37	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	4	Dアパート	12	S61	耐火	RC	70	38	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	3~4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
豊原団地	1	第1アパート	5	S47	簡易耐火	CB	45	-1	1	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	2	第2アパート	5	S47	簡易耐火	CB	45	-1	1	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	3	第3アパート	5	S46	簡易耐火	CB	45	-2	2	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	4	第4アパート	5	S46	簡易耐火	CB	45	-2	2	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
石川団地	1	第1アパート	6	S56	簡易耐火	PC	45	8	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	2	第2アパート	8	S57	簡易耐火	PC	45	9	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	3	第3アパート	6	S58	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
緑ケ丘団地	1	Aアパート	12	H4	耐火	RC	70	44	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	Bアパート	12	H4	耐火	RC	70	44	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	3	Cアパート	12	H4	耐火	RC	70	44	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	4	Dアパート	18	H6	耐火	RC	70	46	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	5	Eアパート	18	H5	耐火	RC	70	45	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	6	Fアパート	18	H5	耐火	RC	70	45	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	7	Gアパート	18	H6	耐火	RC	70	46	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	8	Hアパート	18	H6	耐火	RC	70	46	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	9	Iアパート	18	H6	耐火	RC	70	46	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	10	Jアパート	24	H7	耐火	RC	70	47	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	11	Kアパート	21	H8	耐火	RC	70	48	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	12	緑ケ丘ハウス	1	H6	木造	木造	30	6	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止

団地名	住棟番号	住棟名	戸数	建築年次	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	1次判定②-1結果	■躯体・避難の安全性に係る改善の必要性							躯体・避難の安全性の判定	■居住性													1次判定②-2判定結果	②-1、②-2より 1次判定判定結果
													躯体の安全性				避難の安全性				住戸規模		省エネルギー性		バリアフリー性			設備状況				外壁・屋根等の改善の必要性			
													改善の必要性 耐震性	改善の必要性 耐用年限	改善の可能性	評価	二方向避難	防火区画	評価		最低居住水準	評価	H11以降建設	評価	EV	洋式便所	評価	浴室	給湯	排水	評価	改善の必要性	評価		
松原団地	1	第1アパート	6	S50	簡易耐火	PC	45	2	—	×	2	継続管理する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替
	2	第2アパート	6	S51	簡易耐火	PC	45	3	—	×	2	継続管理する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替
	3	第3アパート	4	S51	簡易耐火	PC	45	3	—	×	2	継続管理する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替
	4	第4アパート	6	S53	簡易耐火	PC	45	5	—	×	2	継続管理する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替
	5	第5アパート	4	S53	簡易耐火	PC	45	5	—	×	2	継続管理する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替
	6	第6アパート	6	S53	簡易耐火	PC	45	5	—	×	2	継続管理する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替
	7	第7アパート	4	S53	簡易耐火	PC	45	5	—	×	2	継続管理する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替
	8	第8アパート	8	S58	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	継続管理する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替
	9	第9アパート	6	S58	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	継続管理する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替
	10	第10アパート	6	S58	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	継続管理する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替
	11	第11アパート	5	S58	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	継続管理する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替
桔梗野団地	1	Aアパート	24	S60	耐火	RC	70	37	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	Bアパート	16	S60	耐火	RC	70	37	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	3	Cアパート	24	S62	耐火	RC	70	39	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	4	Dアパート	24	S61	耐火	RC	70	38	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	3~4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	5	Eアパート	16	S61	耐火	RC	70	38	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	3~4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	6	Fアパート	24	S62	耐火	RC	70	39	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	3~4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	7	Gアパート	24	S62	耐火	RC	70	39	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	3~4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	8	Hアパート	32	S63	耐火	RC	70	40	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	9	Iアパート	32	S63	耐火	RC	70	40	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
樹木団地	1	第1アパート	6	S58	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	2	第2アパート	8	S58	簡易耐火	PC	45	10	—	×	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
富士見橋団地	1	第1アパート①	5	S39	簡易耐火	CB	30	-24	24	×	1	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	2	第1アパート②	5	S39	簡易耐火	CB	30	-24	24	×	1	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	3	第2アパート①	4	S39	簡易耐火	CB	30	-24	24	×	1	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	4	第2アパート②	4	S39	簡易耐火	CB	30	-24	24	×	1	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	5	第2アパート③	4	S39	簡易耐火	CB	30	-24	24	×	1	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	6	第2アパート④	4	S39	簡易耐火	CB	30	-24	24	×	1	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	7	第2アパート⑤	4	S39	簡易耐火	CB	30	-24	24	×	1	継続管理について判断を留保する団地	○	×	×	×	○	○	○	優先的な対応が必要（改善不可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、または優先的な用途廃止
城西団地（城西二丁目）	1	Aアパート	24	H13	耐火	RC	70	53	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	Bアパート	24	H12	耐火	RC	70	52	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	3	Cアパート	18	H12	耐火	RC	70	52	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	4	Dアパート	24	H10	耐火	RC	70	50	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	5	Eアパート	24	H10	耐火	RC	70	50	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
城西団地（城西五丁目）	1	Aアパート	12	H13	耐火	RC	70	53	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	Bアパート	15	H12	耐火	RC	70	52	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	3	Cアパート	21	H11	耐火	RC	70	51	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
若葉一丁目団地	1	第1アパート	3	H14	木造	木造	30	14	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	2	第2アパート	4	H14	木造	木造	30	14	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	3	第3アパート	5	H14	木造	木造	30	14	—	○	1	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	4	第4アパート	4	H14	木造	木造	30	14	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	5	第5アパート	3	H14	木造	木造	30	14	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	6	第6アパート	3	H14	木造	木造	30	14	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	7	第7アパート	3	H14	木造	木造	30	14	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
大町住宅	1	大町住宅	30	H15	耐火	RC	70	55	—	○	6	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	3~4人相当	○	○	○	有	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
宮園団地	1	Aアパート	16	S56	耐火	RC	70	33	—	×	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	Bアパート	16	S56	耐火	RC	70	33	—	×	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	3	Cアパート	16	S59	耐火	RC	70	36	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	4	Dアパート	16	S58	耐火	RC	70	35	—	×	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
宮園第2団地	1	Aアパート	16	H1	耐火	RC	70	41	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	Bアパート	16	H1	耐火	RC	70	41	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	3	Cアパート	16	H3	耐火	RC	70	43	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	4	Dアパート	16	H3	耐火	RC	70	43	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	5	Eアパート	16	H4	耐火	RC	70	44	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	無	水洗	△	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
南城西団地	1	Aアパート	15	H9	耐火	RC	70	49	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	Bアパート	18	H9	耐火	RC	70	49	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	3	Cアパート	18	H9	耐火	RC	70	49	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
桜ケ丘団地	1	Aアパート	27	H16	耐火	RC	70	56	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	有	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	2	Bアパート	23	H17	耐火	RC	70	57	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	有	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	3	Cアパート	23	H17	耐火	RC	70	57	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	有	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	4	Dアパート	23	H19	耐火	RC	70	59	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	有	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	5	Eアパート	15	H19	耐火	RC	70	59	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	有	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	6	Fアパート	23	H21	耐火	RC	70	61	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	有	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	7	Gアパート	23	H21	耐火	RC	70	61	—	○	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	有	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	8	第1アパート	3	H17	木造	木造	30	17	—	○	1	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	9	第2アパート	5	H17	木造	木造	30	17	—	○	1	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	10	第3アパート	2	H21	木造	木造	30	21	—	○	1	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	3人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	11	第4アパート	4	H21	木造	木造	30	21	—	○	1	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	3人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	12	第5アパート	3	H21	木造	木造	30	21	—	○	1	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	3人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	13	第6アパート	4	H22	木造	木造	30	22	—	○	1	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	3人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	14	第7アパート	4	H22	木造	木造	30	22	—	○	1	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	3人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
	15	第8アパート	3	H22	木造	木造	30	22	—	○	1	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	3人相当	○	○	○	—	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理、または用途廃止
駅前住宅	1	住宅(1期工事)	32	S60	耐火	SRC	70	37	—	○	9	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	有	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	住宅(2期工事)	64	H1	耐火	SRC	70	41	—	○	9	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	有	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止

団地名	住棟番号	住棟名	戸数	建築年次	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	1次判定②-1結果	■躯体・避難の安全性に係る改善の必要性 躯体の安全性 改善の必要性 耐震性	耐用年限	改善の可能性	評価	避難の安全性 二方向避難	防火区画	評価	躯体・避難の安全性の判定	■居住性 住戸規模 最低居住水準	評価	省エネルギー性 H11以降建設	評価	バリアフリー性 EV	洋式便所	評価	設備状況 浴室	給湯	排水	評価	外壁・屋根等の改善の必要性 改善の必要性	評価	1次判定②-2判定結果	②-1、②-2より 1次判定結果
青葉団地	1	Aアパート	78	H28	耐火	RC	70	68	—	○	10	継続管理する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	有	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理
	2	Bアパート	42	H30	耐火	RC	70	70	—	○	6	継続管理する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	○	○	有	○	○	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善不要	維持管理
賀田団地	1	A棟	1	S62	木造	木造	30	-1	1	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	2	B棟	1	S62	木造	木造	30	-1	1	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	3	C棟	1	S62	木造	木造	30	-1	1	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	4	D棟	1	S62	木造	木造	30	-1	1	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	5	E棟	1	S62	木造	木造	30	-1	1	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	6	F棟	1	S63	木造	木造	30	0	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	7	G棟	1	S63	木造	木造	30	0	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	8	H棟	1	S63	木造	木造	30	0	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	9	I棟	1	S63	木造	木造	30	0	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	10	J棟	1	S63	木造	木造	30	0	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	11	K棟	1	S63	木造	木造	30	0	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	12	L棟	1	S63	木造	木造	30	0	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	13	M棟	1	S63	木造	木造	30	0	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	14	N棟	1	S63	木造	木造	30	0	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	15	O棟	1	S63	木造	木造	30	0	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	16	P棟	1	S63	木造	木造	30	0	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	17	Q棟	1	S63	木造	木造	30	0	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	18	R棟	1	S63	木造	木造	30	0	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	19	S棟	1	S63	木造	木造	30	0	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	20	T棟	1	H1	木造	木造	30	1	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	21	U棟	1	H1	木造	木造	30	1	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	22	V棟	1	H4	木造	木造	30	4	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	23	W棟	1	H4	木造	木造	30	4	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	24	X棟	1	H4	木造	木造	30	4	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	25	Y棟	1	H4	木造	木造	30	4	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	26	Z棟	1	H4	木造	木造	30	4	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	27	α棟	1	H4	木造	木造	30	4	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	28	α1棟	1	H5	木造	木造	30	5	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	29	α2棟	1	H5	木造	木造	30	5	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	30	夢1棟	1	H8	木造	木造	30	8	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	31	夢2棟	1	H8	木造	木造	30	8	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	32	夢3棟	1	H8	木造	木造	30	8	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	33	夢4棟	1	H8	木造	木造	30	8	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	34	夢5棟	1	H8	木造	木造	30	8	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	35	夢6棟	1	H8	木造	木造	30	8	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	36	彩1棟	1	H8	木造	木造	30	8	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	37	彩2棟	1	H8	木造	木造	30	8	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	38	彩3棟	1	H8	木造	木造	30	8	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	39	彩4棟	1	H8	木造	木造	30	8	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	40	彩5棟	1	H8	木造	木造	30	8	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	41	彩6棟	1	H8	木造	木造	30	8	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	42	彩7棟	1	H8	木造	木造	30	8	—	○	2	継続管理について判断を留保する団地	○	×	○	△	○	○	○	優先的な対応が必要（改善可能）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止
	43	浪漫棟	18	H1	耐火	RC	70	41	—	○	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	有	×	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
安田団地	1	81太陽棟	12	S56	耐火	RC	70	33	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	2	81あすなろ棟	12	S56	耐火	RC	70	33	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	3	82太陽棟	12	S58	耐火	RC	70	35	—	×	3	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止
	4	82あすなろ棟	16	S58	耐火	RC	70	35	—	×	4	継続管理について判断を留保する団地	○	○	—	○	○	○	○	居住性判定へ⇒	4人相当	○	×	×	無	○	×	有	3点給湯	水洗	○	無	○	改善が必要	改善、建替、または用途廃止

(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が見込まれた。

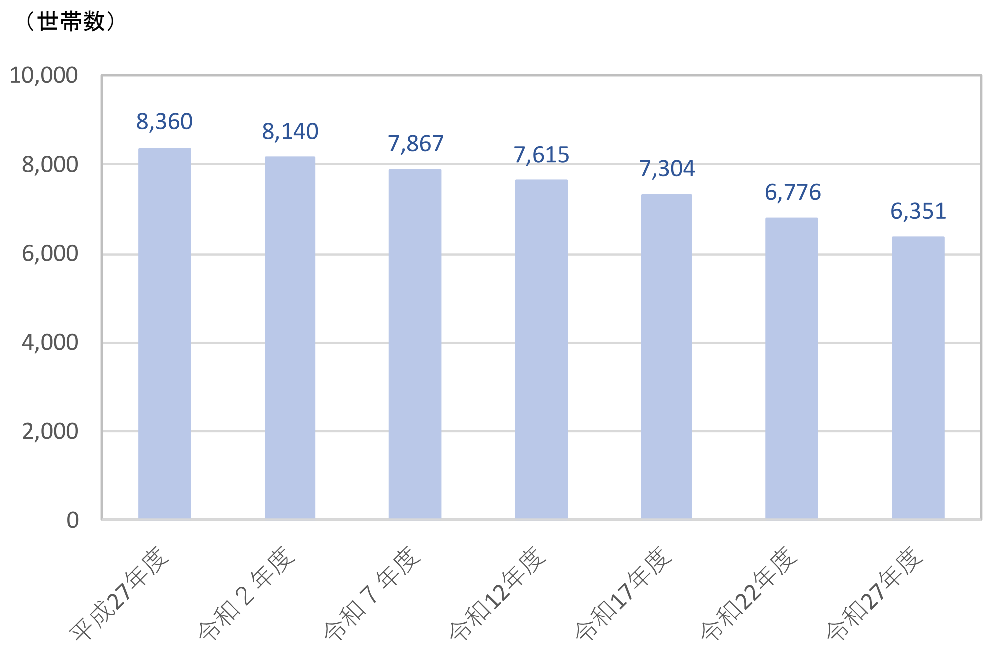


図 8-5　著しい困窮年収未満世帯数の推計結果

◆【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、公営住宅需要の見通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）

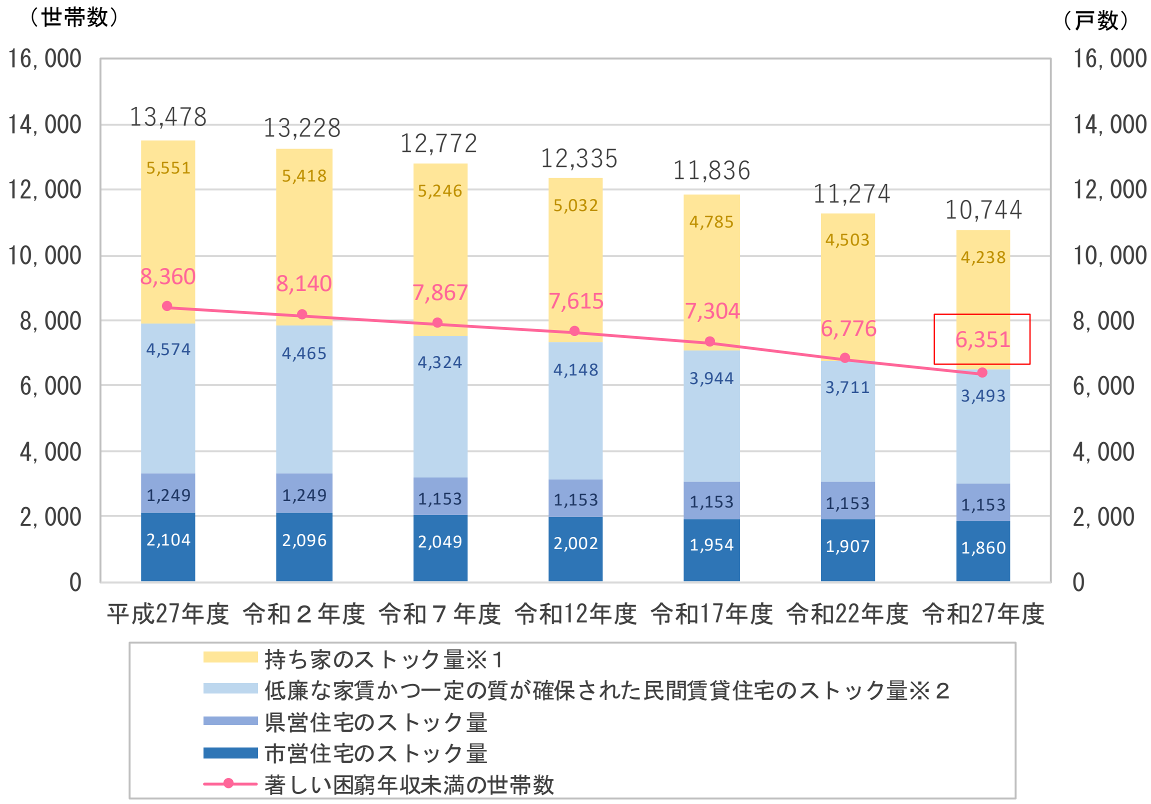


図 8-6　著しい困窮年収未満の世帯数と住宅ストック量の推計結果

※　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

			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				
時期(単位・年度)			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営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

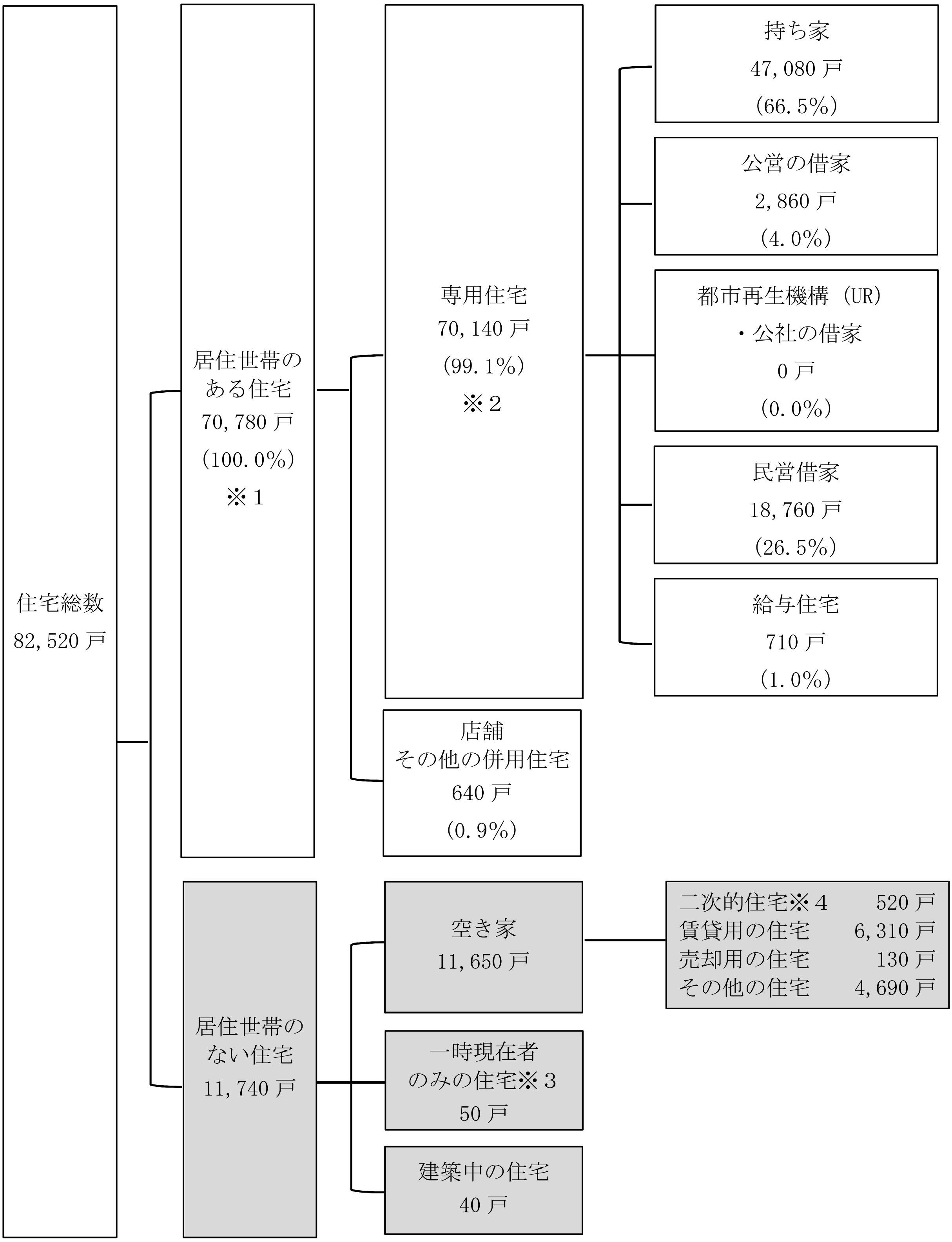


図 8-7　【参考】弘前市における住宅ストックの概況

※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）
継続管理する団地	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
	◇青葉団地 【全棟】 ◇若葉一丁目団地 【全棟】 ◇大町住宅 【全棟】 ◇桜ケ丘団地 【全棟】		◇中野団地 （中野） 【全棟】 ◇城南団地 【全棟】 ◇緑ケ丘団地 【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】	◇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】	◇緑ケ丘団地 【緑ケ丘ハウス】 ◇賀田団地 【A～Z、α、α1、α2、夢1～6、彩1～7棟】		◇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	優先的な 用途廃止
							◇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、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。
◆「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、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。
◆「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、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。
◆「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、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。

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
	エレベーター改修	500	千円/戸	25年	駅前住宅改修設計実績
除却	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	594	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	1,188	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	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	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	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	用途廃止	—				14,797				
	3	第3アパート	4	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	用途廃止	—				9,865				
	4	第4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	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	792	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	891	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	21,705	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)	
	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	594	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	外壁・屋根 受水槽改修等	43,411					維持管理	
	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	38	—	○	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	32,558	維持管理		維持管理		維持管理	
	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	簡易耐火	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	8	S57	1982	簡易耐火	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	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								14,797
緑ケ丘団地	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	594	外壁・屋根	21,111	維持管理		維持管理	
	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	受水槽改修等	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	維持管理		891		31,667				
	9	I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				
	10	Jアパート	24	H7	1995	耐火	RC	70	47	—	○	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	43,411	維持管理		当面維持管理(必要最低限の修繕)	
	11	Kアパート	21	H8	1996	耐火	RC	70	48	—	○	3	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理				37,984				
	12	緑ケ丘ハウス	1	H6	1994	木造	木造	30	6	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善			維持管理		外壁・屋根	1,759		

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	
																	2020～2024（R2～R6）		2025～2029（R7～R11）		2030～2039（R12～R21）		2040～2049（R22～R31）	
															計画期間判定結果	中長期判定結果	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	112,949	維持管理	
	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	外壁・屋根	42,223	受水槽改修等	1,188	維持管理		維持管理	
	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	維持管理		外壁・屋根 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				43,411				
	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	外壁・屋根	28,148	受水槽改修等	792				
	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		42,223		1,188				
	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	維持管理		外壁・屋根 受水槽改修等	43,411				
	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				57,881				
	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	外壁・屋根	56,297	受水槽改修等	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	1,188	外壁・屋根	42,223	当面維持管理（必要最低限の修繕）	
	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		42,223		
	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		31,667		
	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		42,223		
	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		42,223		
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	594	外壁・屋根	21,111	当面維持管理（必要最低限の修繕）	
	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		26,389		
	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		36,945		
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	5,278	当面維持管理（必要最低限の修繕）	
	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	792	維持管理		維持管理		外壁・屋根	28,148
	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						28,148
	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						28,148
	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						28,148
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 受水槽改修等	21,197	維持管理		外壁・屋根	28,148
	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	外壁・屋根	28,148	受水槽改修等	792			維持管理	
	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	外壁	20,405		792			外壁・屋根	28,148
	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		20,405		792				28,148
	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	外壁・屋根	28,148		792			維持管理	
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	27,132	維持管理		当面維持管理（必要最低限の修繕）	
	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			受水槽改修等	891	外壁・屋根	31,667		
	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			外壁・屋根 受水槽改修等	32,558	維持管理			
桜ケ丘団地	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	47,500	当面維持管理（必要最低限の修繕）	
	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						3,519		
	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					維持管理		外壁・屋根	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	受水槽改修等 LED化改修 分電盤改修 開閉器盤改修	73,056	外壁・屋根 エレベーター改修	104,297	維持管理		当面維持管理（必要最低限の修繕）	
	2	住宅(2期工事)	64	H1	1989	耐火	SRC	70	41	—	○	9	改善、建替、または用途廃止	改善	改善	維持管理		146,112	外壁・屋根	112,594				

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 1次判定結果	判定結果 2次判定結果	3次判定結果 計画期間判定結果	3次判定結果 中長期判定結果	事業スケジュール（予定） 計画期間 2020～2024（R2～R6） 事業項目	事業費（千円）	計画期間 2025～2029（R7～R11） 事業項目	事業費（千円）	中期 2030～2039（R12～R21） 事業項目	事業費（千円）	長期 2040～2049（R22～R31） 事業項目	事業費（千円）
青葉団地	1	Aアパート	78	H28	2016	耐火	RC	70	68	—	○	10	維持管理	維持管理	維持管理	改善	維持管理		維持管理		維持管理		外壁・屋根	137,223
	2	Bアパート	42	H30	2018	耐火	RC	70	70	—	○	6	維持管理	維持管理	維持管理	改善								73,890
賀田団地	1	A棟	1	S62	1987	木造	木造	30	−1	1	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善	維持管理		維持管理		外壁・屋根	1,759	当面維持管理（必要最低限の修繕）	
	2	B棟	1	S62	1987	木造	木造	30	−1	1	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	3	C棟	1	S62	1987	木造	木造	30	−1	1	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	4	D棟	1	S62	1987	木造	木造	30	−1	1	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	5	E棟	1	S62	1987	木造	木造	30	−1	1	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	6	F棟	1	S63	1988	木造	木造	30	0	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	7	G棟	1	S63	1988	木造	木造	30	0	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	8	H棟	1	S63	1988	木造	木造	30	0	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	9	I棟	1	S63	1988	木造	木造	30	0	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	10	J棟	1	S63	1988	木造	木造	30	0	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	11	K棟	1	S63	1988	木造	木造	30	0	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	12	L棟	1	S63	1988	木造	木造	30	0	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	13	M棟	1	S63	1988	木造	木造	30	0	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	14	N棟	1	S63	1988	木造	木造	30	0	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	15	O棟	1	S63	1988	木造	木造	30	0	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	16	P棟	1	S63	1988	木造	木造	30	0	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	17	Q棟	1	S63	1988	木造	木造	30	0	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	18	R棟	1	S63	1988	木造	木造	30	0	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	19	S棟	1	S63	1988	木造	木造	30	0	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	20	T棟	1	H1	1989	木造	木造	30	1	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	21	U棟	1	H1	1989	木造	木造	30	1	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	22	V棟	1	H4	1992	木造	木造	30	4	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	23	W棟	1	H4	1992	木造	木造	30	4	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	24	X棟	1	H4	1992	木造	木造	30	4	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	25	Y棟	1	H4	1992	木造	木造	30	4	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	26	Z棟	1	H4	1992	木造	木造	30	4	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	27	α棟	1	H4	1992	木造	木造	30	4	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	28	α1棟	1	H5	1993	木造	木造	30	5	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	29	α2棟	1	H5	1993	木造	木造	30	5	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	30	夢1棟	1	H8	1996	木造	木造	30	8	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	31	夢2棟	1	H8	1996	木造	木造	30	8	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	32	夢3棟	1	H8	1996	木造	木造	30	8	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	33	夢4棟	1	H8	1996	木造	木造	30	8	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	34	夢5棟	1	H8	1996	木造	木造	30	8	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	35	夢6棟	1	H8	1996	木造	木造	30	8	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	36	彩1棟	1	H8	1996	木造	木造	30	8	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	37	彩2棟	1	H8	1996	木造	木造	30	8	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	38	彩3棟	1	H8	1996	木造	木造	30	8	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	39	彩4棟	1	H8	1996	木造	木造	30	8	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	40	彩5棟	1	H8	1996	木造	木造	30	8	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	41	彩6棟	1	H8	1996	木造	木造	30	8	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	42	彩7棟	1	H8	1996	木造	木造	30	8	—	○	2	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	改善	維持管理	改善						1,759		
	43	浪漫棟	18	H1	1989	耐火	RC	70	41	—	○	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	32,558	維持管理		維持管理		維持管理	
安田団地	1	81太陽棟	12	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	受水槽改修等	594	維持管理		維持管理		外壁・屋根	21,111
	2	81あすなろ棟	12	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		594						21,111
	3	82太陽棟	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
	4	82あすなろ棟	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						28,148

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
継 続 **17 団地 / 114 棟 / 1,160 戸** ◇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】 ◇緑ケ丘団地 【J･Kアパート】【緑ケ丘ハウス】 ◇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】 ◇桜ケ丘団地 【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】 **必要最低限の修繕** **５団地 / 27 棟 / 154 戸** ◇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】	**９団地 / 39 棟 / 700 戸** ◇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】 ◇緑ケ丘団地 【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】	計画期間は該当なし	**４団地 / 18 棟 / 82 戸** ◇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、日常点検は定期的に実施するものとし、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、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	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、ﾊﾞﾙｺﾆｰ等の軒天（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	鋳鉄管	①		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30 年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
9　ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10 年		—		○			
②ガス管（屋外）		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
１０　空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年		③		○			
１１　電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年～6 年		―	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30 年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年		③		○			
１２　情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等　※同軸ケーブルを除く	取替	15 年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	
１３　消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		③	○				
１４　昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年		③				○	
	全構成機器	取替	30 年		③				○	
１５　立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	２段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	
１６　外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年		①			○	○	
	囲障（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、排水桝等、※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。

〇安全性確保型改善

・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

〇居住性向上型改善

・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

〇長寿命化型改善

・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

〇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：　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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
山王団地	Aアパート	12	RC造	S53	R2			受水槽改修等（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	Bアパート	12	RC造	S53	R2			受水槽改修等（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	Cアパート	16	RC造	S53	R2			受水槽改修等（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	Dアパート	12	RC造	S54	R2		水道メーター交換（修繕対応）	受水槽改修等（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	Eアパート	18	RC造	S54	R2		水道メーター交換（修繕対応）	受水槽改修等（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	Fアパート	18	RC造	S54	R2		水道メーター交換（修繕対応）	受水槽改修等（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	Aアパート	24	RC造	S52	R2			火災警報器（修繕対応）	受水槽改修等（長、居又は安）				水道メーター交換（修繕対応）				2,361	
野田団地	Bアパート	24	RC造	S51	R2			火災警報器（修繕対応）	受水槽改修等（長、居又は安）				水道メーター交換（修繕対応）				2,222	
野田団地	C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）	受水槽改修等（長、居又は安）							水道メーター交換（修繕対応）	1,721	
野田団地	D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）	受水槽改修等（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）	Aアパート	16	RC造	S57	R2			受水槽改修等（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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
茂森団地（茂森新町）	Bアパート	12	RC造	S57	R2			受水槽改修等（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）						1,275	
田町団地（低層）	第1アパート	4	CB造	S47		R2		火災警報器（修繕対応）										
田町団地（低層）	第2アパート	4	CB造	S47		R2		火災警報器（修繕対応）										
田町団地（低層）	第3アパート	4	CB造	S47		R2		火災警報器（修繕対応）										
田町団地（低層）	第4アパート	5	PC造	S50		R2		火災警報器（修繕対応）										
田町団地（低層）	第5アパート	5	PC造	S50		R2		火災警報器（修繕対応）										
田町団地（低層）	第6アパート	4	CB造	S47		R2		火災警報器（修繕対応）										
田町団地（中層）	Aアパート	18	RC造	S54	R2		水道メーター交換（修繕対応）	火災警報器（修繕対応）				受水槽改修等（長、居又は安）			水道メーター交換（修繕対応）		1,780	
田町団地（中層）	Bアパート	18	RC造	S54	R2		水道メーター交換（修繕対応）	火災警報器（修繕対応）				受水槽改修等（長、居又は安）			水道メーター交換（修繕対応）		1,760	
田町団地（中層）	Cアパート	18	RC造	S55	R2			水道メーター交換・火災警報器（修繕対応）				受水槽改修等（長、居又は安）				水道メーター交換（修繕対応）	1,760	
浜の町団地（浜の町東一丁目）	第1アパート	6	PC造	S57		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東一丁目）	第2アパート	6	PC造	S57		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東一丁目）	第3アパート	6	PC造	S57		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東一丁目）	第4アパート	4	PC造	S57		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東二丁目）	第1アパート	6	PC造	S51		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東二丁目）	第2アパート	6	PC造	S51		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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
浜の町団地（浜の町東二丁目）	第3アパート	6	PC造	S51		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東二丁目）	第4アパート	6	PC造	S52		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東二丁目）	第5アパート	6	PC造	S53		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東二丁目）	第6アパート	6	PC造	S53		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東二丁目）	第7アパート	6	PC造	S52		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東二丁目）	第8アパート	6	PC造	S52		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東二丁目）	第9アパート	6	PC造	S52		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東二丁目）	第10アパート	6	PC造	S52		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東二丁目）	第11アパート	6	PC造	S52		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東二丁目）	第12アパート	6	PC造	S53		R2		火災警報器（修繕対応）										
浜の町団地（浜の町東四丁目）	Aアパート	12	RC造	S56	R2			水道メーター交換・火災警報器(修繕対応)	受水槽改修等（長、居又は安）	外壁塗装／屋根葺替（長又は安）						水道メーター交換（修繕対応）	1,119	
浜の町団地（浜の町東四丁目）	Bアパート	18	RC造	S56	R2			外壁塗装／屋根葺替（長又は安）水道メーター交換・火災警報器(修繕対応)	受水槽改修等（長、居又は安）							水道メーター交換（修繕対応）	1,638	
浜の町団地（浜の町東四丁目）	Cアパート	18	RC造	S55	R2			外壁塗装／屋根葺替（長又は安）水道メーター交換・火災警報器(修繕対応)	受水槽改修等（長、居又は安）							水道メーター交換（修繕対応）	1,483	
浜の町団地（浜の町東四丁目）	Dアパート	12	RC造	S55	R2			水道メーター交換・火災警報器(修繕対応)	外壁塗装／屋根葺替（長又は安）受水槽改修等（長、居又は安）							水道メーター交換（修繕対応）	996	

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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
中野団地（中野第２）	第2アパート①	4	PC造	S49		R2		火災警報器（修繕対応）										計画期間内に用途廃止を検討
中野団地（中野第２）	第2アパート②	4	PC造	S50		R2		火災警報器（修繕対応）										計画期間内に用途廃止を検討
中野団地（中野第２）	第2アパート③	4	PC造	S50		R2		火災警報器（修繕対応）										計画期間内に用途廃止を検討
中野団地（中野）	Aアパート	12	RC造	H1	R2			水道メーター交換（修繕対応）	受水槽改修等（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）	1,097	
中野団地（中野）	Bアパート	32	RC造	H1	R2			水道メーター交換（修繕対応）	受水槽改修等（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）	2,926	
中野団地（中野）	Cアパート	24	RC造	H2	R2		外壁塗装／屋根葺替（長又は安）		受水槽改修等（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）							1,737	
中野団地（中野）	Dアパート	24	RC造	H2	R2		外壁塗装／屋根葺替（長又は安）		受水槽改修等（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）							1,737	
城南団地	Aアパート	18	RC造	S61	R2			外壁塗装／屋根葺替（長又は安）火災警報器（修繕対応）			受水槽改修等（長、居又は安）			水道メーター交換（修繕対応）			1,631	
城南団地	Bアパート	24	RC造	S59	R2			外壁塗装／屋根葺替（長又は安）火災警報器（修繕対応）			受水槽改修等（長、居又は安）		水道メーター交換（修繕対応）				2,140	
城南団地	Cアパート	12	RC造	S60	R2			火災警報器（修繕対応）	外壁塗装／屋根葺替（長又は安）		受水槽改修等（長、居又は安）		水道メーター交換（修繕対応）				1,096	
城南団地	Dアパート	12	RC造	S61	R2			火災警報器（修繕対応）	外壁塗装／屋根葺替（長又は安）		受水槽改修等（長、居又は安）			水道メーター交換（修繕対応）			1,075	
豊原団地	第1アパート	5	CB造	S47		R2		火災警報器（修繕対応）										計画期間内に用途廃止を検討
豊原団地	第2アパート	5	CB造	S47		R2		火災警報器（修繕対応）										計画期間内に用途廃止を検討
豊原団地	第3アパート	5	CB造	S46		R2		火災警報器（修繕対応）										計画期間内に用途廃止を検討
豊原団地	第4アパート	5	CB造	S46		R2		火災警報器（修繕対応）										計画期間内に用途廃止を検討

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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
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)										
緑ケ丘団地	Aアパート	12	RC造	H4	R2				火災警報器 (修繕対応)	受水槽改修等 (長、居又は安)		水道メーター交換 (修繕対応)		外壁塗装／屋根葺替 (長又は安)			940	
緑ケ丘団地	Bアパート	12	RC造	H4	R2				火災警報器 (修繕対応)	受水槽改修等 (長、居又は安)		水道メーター交換 (修繕対応)	外壁塗装／屋根葺替 (長又は安)				935	
緑ケ丘団地	Cアパート	12	RC造	H4	R2				火災警報器 (修繕対応)	受水槽改修等 (長、居又は安)		水道メーター交換 (修繕対応)		外壁塗装／屋根葺替 (長又は安)			940	
緑ケ丘団地	Dアパート	18	RC造	H6	R2				受水槽改修等 (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)	外壁塗装／屋根葺替 (長又は安)		1,756	
緑ケ丘団地	Eアパート	18	RC造	H5	R2				受水槽改修等 (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)	外壁塗装／屋根葺替 (長又は安)			1,549	
緑ケ丘団地	Fアパート	18	RC造	H5	R2				受水槽改修等 (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)	外壁塗装／屋根葺替 (長又は安)			1,549	
緑ケ丘団地	Gアパート	18	RC造	H6	R2				受水槽改修等 (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)		外壁塗装／屋根葺替 (長又は安)	1,751	
緑ケ丘団地	Hアパート	18	RC造	H6	R2				受水槽改修等 (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)	外壁塗装／屋根葺替 (長又は安)		1,758	
緑ケ丘団地	Ｉアパート	18	RC造	H6	R2				受水槽改修等 (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)		外壁塗装／屋根葺替 (長又は安)	1,751	
緑ケ丘団地	Ｊアパート	24	RC造	H7	R2		水道メーター交換 (修繕対応)		火災警報器 (修繕対応)					受水槽改修等 (長、居又は安)	外壁塗装／屋根葺替 (長又は安) 水道メーター交換 (修繕対応)		2,533	
緑ケ丘団地	Ｋアパート	21	RC造	H8	R2		水道メーター交換 (修繕対応)		火災警報器 (修繕対応)					受水槽改修等 (長、居又は安)	外壁塗装／屋根葺替 (長又は安) 水道メーター交換 (修繕対応)		2,196	
緑ケ丘団地	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　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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
松原団地	第1アパート	6	PC造	S50		R2		火災警報器（修繕対応）										
松原団地	第2アパート	6	PC造	S51		R2		火災警報器（修繕対応）										
松原団地	第3アパート	4	PC造	S51		R2		火災警報器（修繕対応）										
松原団地	第4アパート	6	PC造	S53		R2		火災警報器（修繕対応）										
松原団地	第5アパート	4	PC造	S53		R2		火災警報器（修繕対応）										
松原団地	第6アパート	6	PC造	S53		R2		火災警報器（修繕対応）										
松原団地	第7アパート	4	PC造	S53		R2		火災警報器（修繕対応）										
松原団地	第8アパート	8	PC造	S58		R2		火災警報器（修繕対応）										
松原団地	第9アパート	6	PC造	S58		R2		火災警報器（修繕対応）										
松原団地	第10アパート	6	PC造	S58		R2		火災警報器（修繕対応）										
松原団地	第11アパート	5	PC造	S58		R2		火災警報器（修繕対応）										
桔梗野団地	Aアパート	24	RC造	S59	R2				火災警報器（修繕対応）	外壁塗装／屋根葺替（長又は安）		受水槽改修等（長、居又は安）	水道メーター交換（修繕対応）				2,213	
桔梗野団地	Bアパート	16	RC造	S59	R2				火災警報器（修繕対応）		外壁塗装／屋根葺替（長又は安）	受水槽改修等（長、居又は安）	水道メーター交換（修繕対応）				1,484	
桔梗野団地	Cアパート	24	RC造	S62	R2		水道メーター交換（修繕対応）		火災警報器（修繕対応）			受水槽改修等（長、居又は安）	外壁塗装／屋根葺替（長又は安）		水道メーター交換（修繕対応）		2,169	
桔梗野団地	Dアパート	24	RC造	S60	R2		水道メーター交換（修繕対応）		火災警報器（修繕対応）			外壁塗装／屋根葺替（長又は安）受水槽改修等（長、居又は安）			水道メーター交換（修繕対応）		2,174	

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 法定点検	次期点検時期 法定点検に準じた点検	修繕・改善事業の内容 R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	LCC縮減効果（千円/年）	備考
桔梗野団地	Eアパート	16	RC造	S60	R2		水道メーター交換（修繕対応）		火災警報器（修繕対応）	外壁塗装／屋根葺替（長又は安）		受水槽改修等（長、居又は安）			水道メーター交換（修繕対応）		1,432	
桔梗野団地	Fアパート	24	RC造	S62	R2		水道メーター交換（修繕対応）		火災警報器（修繕対応）		外壁塗装／屋根葺替（長又は安）	受水槽改修等（長、居又は安）			水道メーター交換（修繕対応）		2,098	
桔梗野団地	Gアパート	24	RC造	S62	R2		水道メーター交換（修繕対応）		火災警報器（修繕対応）			受水槽改修等（長、居又は安）	外壁塗装／屋根葺替（長又は安）		水道メーター交換（修繕対応）		2,123	
桔梗野団地	Hアパート	32	RC造	S63	R2		水道メーター交換（修繕対応）		火災警報器（修繕対応）			外壁塗装／屋根葺替（長又は安） 受水槽改修等（長、居又は安）			水道メーター交換（修繕対応）		2,671	
桔梗野団地	Iアパート	32	RC造	S63	R2		水道メーター交換（修繕対応）		火災警報器（修繕対応）	外壁塗装／屋根葺替（長又は安）		受水槽改修等（長、居又は安）			水道メーター交換（修繕対応）		2,634	
樹木団地	第1アパート	6	PC造	S58		R2		火災警報器（修繕対応）										
樹木団地	第2アパート	8	PC造	S58		R2		火災警報器（修繕対応）										
富士見橋団地	第1アパート①	5	CB造	S39		R2		火災警報器（修繕対応）										計画期間内に用途廃止を検討
富士見橋団地	第1アパート②	5	CB造	S39		R2		火災警報器（修繕対応）										計画期間内に用途廃止を検討
富士見橋団地	第2アパート①	4	CB造	S39		R2		火災警報器（修繕対応）										計画期間内に用途廃止を検討
富士見橋団地	第2アパート②	4	CB造	S39		R2		火災警報器（修繕対応）										計画期間内に用途廃止を検討
富士見橋団地	第2アパート③	4	CB造	S39		R2		火災警報器（修繕対応）										計画期間内に用途廃止を検討
富士見橋団地	第2アパート④	4	CB造	S39		R2		火災警報器（修繕対応）										計画期間内に用途廃止を検討
富士見橋団地	第2アパート⑤	4	CB造	S39		R2		火災警報器（修繕対応）										計画期間内に用途廃止を検討
城西団地（城西二丁目）	二丁目Aアパート	24	RC造	H13	R2				火災警報器（修繕対応）			水道メーター交換（修繕対応）				受水槽改修等（長、居又は安）	3,042	

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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
城西団地（城西二丁目）	二丁目Bアパート	24	RC造	H12	R2				火災警報器（修繕対応）			水道メーター交換（修繕対応）				受水槽改修等（長、居又は安）	3,040	
城西団地（城西二丁目）	二丁目Cアパート	18	RC造	H11	R2				火災警報器（修繕対応）	水道メーター交換（修繕対応）						受水槽改修等（長、居又は安）	2,205	
城西団地（城西二丁目）	二丁目Dアパート	24	RC造	H10	R2				火災警報器（修繕対応）	水道メーター交換（修繕対応）						受水槽改修等（長、居又は安）	2,889	
城西団地（城西二丁目）	二丁目Eアパート	24	RC造	H10	R2				火災警報器（修繕対応）	水道メーター交換（修繕対応）						受水槽改修等（長、居又は安）	2,889	
城西団地（城西五丁目）	五丁目Aアパート	12	RC造	H13	R2			火災警報器（修繕対応）				水道メーター交換（修繕対応）			受水槽改修等（長、居又は安）		1,521	
城西団地（城西五丁目）	五丁目Bアパート	15	RC造	H12	R2			火災警報器（修繕対応）				水道メーター交換（修繕対応）			受水槽改修等（長、居又は安）		1,895	
城西団地（城西五丁目）	五丁目Cアパート	21	RC造	H11	R2			火災警報器（修繕対応）		水道メーター交換（修繕対応）					受水槽改修等（長、居又は安）		2,581	
若葉一丁目団地	第1アパート	3	木造	H14		R2		火災警報器（修繕対応）										
若葉一丁目団地	第2アパート	4	木造	H14		R2		火災警報器（修繕対応）										
若葉一丁目団地	第3アパート	5	木造	H14		R2		火災警報器（修繕対応）										
若葉一丁目団地	第4アパート	4	木造	H14		R2		火災警報器（修繕対応）										
若葉一丁目団地	第5アパート	3	木造	H14		R2		火災警報器（修繕対応）										
若葉一丁目団地	第6アパート	3	木造	H14		R2		火災警報器（修繕対応）										
若葉一丁目団地	第7アパート	3	木造	H14		R2		火災警報器（修繕対応）										
宮園団地	Aアパート	16	RC造	S55	R2		水道メーター交換（修繕対応）	受水槽改修等（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）		1,564	

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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
宮園団地	Bアパート	16	RC造	S55	R2		水道メーター交換（修繕対応）	受水槽改修等（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）		1,564	
宮園団地	Cアパート	16	RC造	S59	R2			受水槽改修等（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）					1,716	
宮園団地	Dアパート	16	RC造	S57	R2			受水槽改修等（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）							1,717	
宮園第２団地	Aアパート	16	RC造	H1	R2			水道メーター交換・火災警報器（修繕対応）				外壁塗装（長又は安）	受水槽改修等（長、居又は安）			水道メーター交換（修繕対応）	1,303	
宮園第２団地	Bアパート	16	RC造	H1	R2			水道メーター交換・火災警報器（修繕対応）		外壁塗装／屋根葺替（長又は安）			受水槽改修等（長、居又は安）			水道メーター交換（修繕対応）	1,210	
宮園第２団地	Cアパート	16	RC造	H3	R2			火災警報器（修繕対応）		水道メーター交換（修繕対応）	外壁塗装（長又は安）		受水槽改修等（長、居又は安）				1,221	
宮園第２団地	Dアパート	16	RC造	H3	R2			火災警報器（修繕対応）		水道メーター交換（修繕対応）	外壁塗装（長又は安）		受水槽改修等（長、居又は安）				1,221	
宮園第２団地	Eアパート	16	RC造	H4	R2			火災警報器（修繕対応）	外壁塗装／屋根葺替（長又は安）			水道メーター交換（修繕対応）	受水槽改修等（長、居又は安）				1,193	
南城西団地	Aアパート	15	RC造	H9	R2			水道メーター交換・火災警報器（修繕対応）							受水槽改修等（長、居又は安）	外壁塗装／屋根葺替（長又は安）水道メーター交換（修繕対応）	1,636	
南城西団地	Bアパート	18	RC造	H9	R2			水道メーター交換・火災警報器（修繕対応）							受水槽改修等（長、居又は安）	水道メーター交換（修繕対応）	2,144	
南城西団地	Cアパート	18	RC造	H9	R2			水道メーター交換・火災警報器（修繕対応）							受水槽改修等（長、居又は安）	外壁塗装／屋根葺替（長又は安）水道メーター交換（修繕対応）	1,963	
桜ケ丘団地	Aアパート	27	RC造	H16	R2			水道メーター交換（修繕対応）								水道メーター交換（修繕対応）		
桜ケ丘団地	Bアパート	23	RC造	H17	R2			水道メーター交換（修繕対応）								水道メーター交換（修繕対応）		
桜ケ丘団地	Cアパート	23	RC造	H17	R2			水道メーター交換（修繕対応）								水道メーター交換（修繕対応）		
桜ケ丘団地	Dアパート	23	RC造	H19	R2					水道メーター交換（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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
桜ケ丘団地	Eアパート	15	RC造	H19	R2					水道メーター交換（修繕対応）								
桜ケ丘団地	Fアパート	23	RC造	H20	R2						水道メーター交換（修繕対応）							
桜ケ丘団地	Gアパート	23	RC造	H20	R2						水道メーター交換（修繕対応）							
桜ケ丘団地	第1アパート	3	木造	H17		R2												
桜ケ丘団地	第２アパート	5	木造	H17		R2												
桜ケ丘団地	第３アパート	2	木造	H20		R2												
桜ケ丘団地	第４アパート	4	木造	H20		R2												
桜ケ丘団地	第５アパート	3	木造	H20		R2												
桜ケ丘団地	第６アパート	4	木造	H21		R2												
桜ケ丘団地	第７アパート	4	木造	H21		R2												
桜ケ丘団地	第８アパート	3	木造	H21		R2												
青葉団地	Aアパート	78	RC造	H27	R2					水道メーター交換（修繕対応）								
青葉団地	Bアパート	42	RC造	H30	R2								水道メーター交換（修繕対応）					
賀田団地	A棟	1	木造	S62		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	B棟	1	木造	S62		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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
賀田団地	C棟	1	木造	S62		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	D棟	1	木造	S62		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	E棟	1	木造	S62		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	F棟	1	木造	S63		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	G棟	1	木造	S63		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	H棟	1	木造	S63		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	I棟	1	木造	S63		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	J棟	1	木造	S63		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	K棟	1	木造	S63		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	L棟	1	木造	S63		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	M棟	1	木造	S63		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	N棟	1	木造	S63		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	O棟	1	木造	S63		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	P棟	1	木造	S63		R2		火災警報器（修繕対応）										
賀田団地	Q棟	1	木造	S63		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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
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			外壁塗装／屋根葺替 （長又は安） 水道メーター交換・火災警報器（修繕対応）			受水槽改修等 （長、居又は安）					水道メーター交換 （修繕対応）	1,472	
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）								1,278	
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）								1,278	
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）								1,272	
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）								1,695	

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　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（借り上げ住宅、市立住宅）

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縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
大町住宅	大町住宅	30	RC造	H14	R2													
駅前住宅	住宅(1期工事)(EV棟含む)	32	SRC造	S60	R2		水道メーター交換（修繕対応）				受水槽改修等（長、居又は安）分電盤改修／開閉基盤改修（長）LED化改修（脱）		外壁塗装／屋根葺替（長又は安）エレベーター改修（安）		水道メーター交換（修繕対応）		2,966	
駅前住宅	住宅(2期工事)	64	SRC造	S63	R2		水道メーター交換（修繕対応）				受水槽改修等（長、居又は安）分電盤改修／開閉基盤改修（長）LED化改修（脱）	外壁塗装／屋根葺替（長又は安）			水道メーター交換（修繕対応）		5,186	

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　脱：脱炭素社会対応型改善

【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　地優賃（公共供給）　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	
山王団地	山王団地集会所	S55		R2											保全・点検のうえ当面維持
野田団地	野田団地集会所	S52		R2											保全・点検のうえ当面維持
茂森団地	茂森団地集会所	S58		R2											保全・点検のうえ当面維持
田町団地	田町団地集会所	H15		R2											保全・点検のうえ当面維持
浜の町団地	浜の町団地集会所	S53		R2											保全・点検のうえ当面維持
浜の町団地	浜の町東四丁目集会所	S55		R2											保全・点検のうえ当面維持
中野団地	中野集会所	H1		R2											保全・点検のうえ当面維持
緑ケ丘団地	緑ケ丘集会所	H6		R2											保全・点検のうえ当面維持
緑ケ丘団地	緑ケ丘団地シルバーハウス	H6		R2											保全・点検のうえ当面維持
桔梗野団地	桔梗野三丁目集会所	S60～63		R2											保全・点検のうえ当面維持
城西団地	城西二丁目シルバーハウス	H12	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 地優賃（公共供給） 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
若葉一丁目団地	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団地集会所	H1～4		R2											保全・点検のうえ当面維持
宮園第２団地	宮園第３団地集会所	H7		R2											保全・点検のうえ当面維持
桜ケ丘団地	桜ケ丘団地中央集会所	S50		R2											保全・点検のうえ当面維持
桜ケ丘団地	桜ケ丘団地シルバーハウス	H19		R2											保全・点検のうえ当面維持
桜ケ丘団地	桜ケ丘市営住宅集会所	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　地優賃(公共供給)　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	
青葉団地	青葉団地シルバーハウス	H27	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　地優賃(公共供給)　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	
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
桜ケ丘団地	駐車場	H16～19	R2											保全・点検のうえ当面維持
桜ケ丘団地	幼児遊園	H16～19	R2											保全・点検のうえ当面維持
桜ケ丘団地	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　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　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	
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
緑ケ丘団地	駐車場	H4～8	R2											保全・点検のうえ当面維持
緑ケ丘団地	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　地優賃（公共供給）　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　地優賃（公共供給）　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	
南城西団地	幼児遊園	H9	R2											保全・点検のうえ当面維持
	通路	H9	R2											保全・点検のうえ当面維持
石川団地	駐車場	S56～58	R2											保全・点検のうえ当面維持
	幼児遊園	S56～58	R2											保全・点検のうえ当面維持
富士見橋団地	幼児遊園	S39	R2											計画期間内に用途廃止を検討
豊原団地	幼児遊園	S46～47	R2											計画期間内に用途廃止を検討
樹木団地	駐車場	S58	R2											保全・点検のうえ当面維持
賀田団地	幼児遊園	H1	R2											保全・点検のうえ当面維持
青葉団地	幼児遊園	R1	R2											保全・点検のうえ当面維持
青葉団地	駐車場	R1	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　地優賃（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					分電盤改修（長） LED化改修（脱）						

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

【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　地優賃（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	駐車場	H15	R2												保全・点検のうえ当面維持
駅前住宅	駐車場	S63		R2					LED化改修（脱）						

注）表中の改善事業の凡例　　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 の縮減効果がありと判定される。

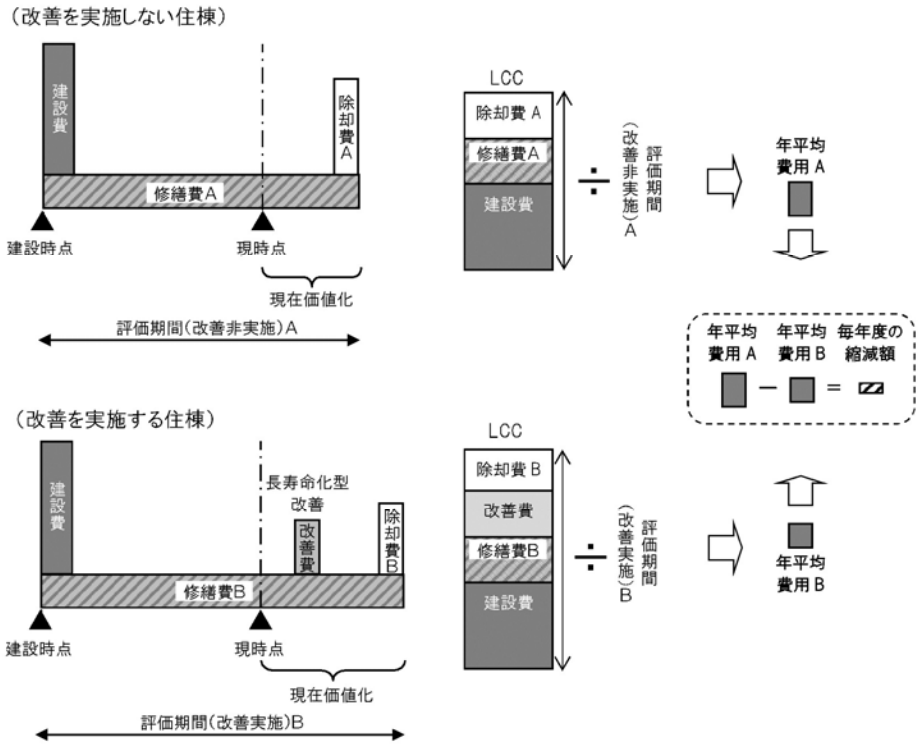


図 11-1　LCC 縮減効果の算出の基本的な考え方

①１棟のＬＣＣ縮減効果＝②ＬＣＣ（計画前）－③ＬＣＣ（計画後）
〔単位 千円/棟・年〕

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

〔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。

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

〔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	5,703	2,222
	Cアパート	16	耐火	RC	S57	34	6,077	4,355	1,721
	Dアパート	16	耐火	RC	S57	34	6,053	4,348	1,705
茂森団地	Aアパート	16	耐火	RC	S58	35	6,021	4,322	1,699
（茂森新町）	Bアパート	12	耐火	RC	S58	35	4,516	3,242	1,275
田町団地	Aアパート	18	耐火	RC	S55	32	6,309	4,529	1,780
（中層）	Bアパート	18	耐火	RC	S55	32	6,280	4,520	1,760
	Cアパート	18	耐火	RC	S56	33	6,252	4,493	1,760
浜の町団地	Aアパート	12	耐火	RC	S57	34	4,558	3,440	1,119
（浜の町東四丁目）	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	3,173	996
中野団地	Aアパート	12	耐火	RC	H1	41	3,841	2,743	1,097
（中野）	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	5,798	1,737
	Dアパート	24	耐火	RC	H2	42	7,536	5,798	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	3,405	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	2,902	940
	Bアパート	12	耐火	RC	H4	44	3,843	2,908	935
	Cアパート	12	耐火	RC	H4	44	3,843	2,902	940
	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	6,851	2,213
	Bアパート	16	耐火	RC	S60	37	6,042	4,559	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	6,598	2,098
	Gアパート	24	耐火	RC	S62	39	8,696	6,573	2,123
	Hアパート	32	耐火	RC	S63	40	10,906	8,235	2,671
	Iアパート	32	耐火	RC	S63	40	10,905	8,271	2,634
城西団地	Aアパート	24	耐火	RC	H13	53	10,790	7,748	3,042
（城西二丁目）	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	Aアパート	12	耐火	RC	H13	53	5,395	3,874	1,521
（城西五丁目）	Bアパート	15	耐火	RC	H12	52	6,739	4,845	1,895
	Cアパート	21	耐火	RC	H11	51	9,151	6,571	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	3,909	1,210
	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	3,928	1,193
南城西団地	Aアパート	15	耐火	RC	H9	49	6,335	4,699	1,636
	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	5,638	1,963
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	3,241	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	10,912	2,966
	住宅(2期工事)	64	耐火	SRC	H1	41	25,223	20,037	5,186

※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６年３月　第４回