

能代市公営住宅等長寿命化計画



令和 7（2025）年 3 月

秋田県能代市

能代市公営住宅等長寿命化計画

目 次

1. 計画の背景・目的	1
1－1 背景	1
1－2 目的	1
2. 計画期間	1
3. 市営住宅等の状況	2
4. 長寿命化に関する基本方針	4
4－1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針	4
4－2 長寿命化及びＬＣＣ ^(※1) の縮減に関する方針	4
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	5
5－1 市営住宅等ストック活用の手法	5
5－2 事業手法の選定フロー	6
5－3 事業手法の選定における評価・判定基準	7
5－4 事業手法の選定	9
6. 点検の実施方針	21
6－1 定期点検の実施方針	21
6－2 日常点検の実施方針	21
6－3 点検結果の活用	21
7. 計画修繕の実施方針	22
7－1 計画修繕の内容と周期	22
7－2 点検結果を踏まえた適切な修繕計画	22
7－3 計画修繕の効率化	22
8. 改善事業の実施方針	27
9. 建替事業・用途廃止の実施方針	28
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	30
11. ＬＣＣとその縮減効果の算出	35
11－1 新規整備事業及び建替事業におけるＬＣＣ	35
11－2 改善事業におけるＬＣＣの縮減効果	35

巻末資料

○住宅カルテ	資-1
--------	-----

1. 計画の背景・目的

1-1 背景

わが国では、少子高齢社会、人口・世帯減少社会を迎え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18（2006）年 6 月に住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示され、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へと、方向転換が図られました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、需要に的確に対応することが課題となっており、長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（以下「LCC」という。P4 参照。）の縮減につなげていくことが重要となっています。

能代市（以下「本市」という。）においては、計画的に建替・改善事業等を行っていますが、耐用年限が超過している木造や準耐火構造の住棟も未だあることから、今後も計画的な修繕・改善により長寿命化を図りつつ、建替・用途廃止により需要に合わせて市営住宅等のストックを適正化していくストックマネジメントを行うことが求められています。

1-2 目的

本市の市営住宅及び改良住宅（以下「市営住宅等」という。）は、全体の 59.9%が昭和 55（1980）年以前に建てられたものとなっており、老朽化や経年劣化が進んでいます。今後の財政見通しは、歳入では、一時的な固定資産税の増加が考えられるものの、中長期的には人口減少等により市税や地方交付税の減少が予想されます。歳出では、給与改定による人件費や大型事業に係る公債費等が増加するほか、物価高騰や近年の異常気象等への対応が必要となっています。こうしたことなどから、引き続き厳しい財政運営となることが見込まれます。

このため、今後の市営住宅等の整備に当たっては、集中的な投資を避けるため、老朽化の著しいものから更新・改善を行うことを基本としながら、市営住宅等の効率的かつ円滑な整備を目指し、適切な事業手法を選定する必要があります。

以上のことから、効率的かつ効果的な方策を選定し、LCC の縮減につなげていけるように、ストックの長寿命化を図ることを目的とした「能代市公営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

2. 計画期間

本計画は、令和 2（2020）年度を基準年次とし、6（2024）年度に見直しを行い、11（2029）年度を目標年次とする計画としています。

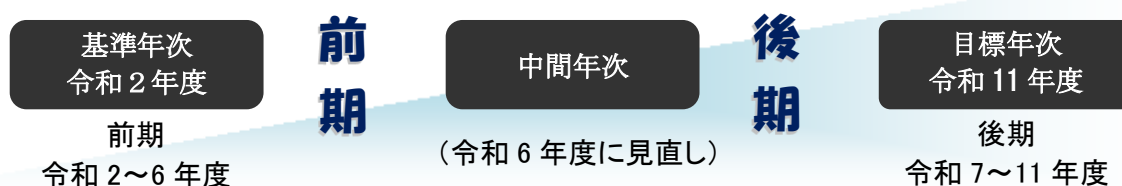


図 2-1 計画期間

3. 市営住宅等の状況

令和6（2024）年5月末時点で、10 団地 138 棟 867 戸の市営住宅等が整備されています。令和5（2024）年度に下前田住宅を用途廃止し、6（2024）年度に万町住宅の建替事業を行っています。なお、万町住宅は建替事業後のデータを反映しています。

表 3-1 市営住宅等一覧

令和6年5月末日時点									
No.	地区	種 別	住宅名	構 造	建 設 年 度	棟数	管理戸数	入居戸数	備 考
1	能代地域	市営	万町住宅	耐火5F	R6	2棟	36戸	10戸	建替中
2		〃	松山町住宅	木造2F	H26	10棟	30戸	29戸	
3		〃	住吉町住宅	耐火6F	H23	3棟	150戸	144戸	
4		〃	大瀬住宅	準耐火2F	S46、S47、S48	22棟	129戸	87戸	政策空家
				耐火4F	S49、S50、S51	8棟	192戸	169戸	
5		〃	芝童森住宅	耐火4F	S53、S54、S56	3棟	80戸	69戸	
6		市営、改良	向ヶ丘住宅	耐火4F	S52、S53、S54	5棟	120戸	98戸	
7		市営	上町住宅	耐火8F	H15	1棟	40戸	38戸	
8	二ツ井地域	〃	竹原住宅	木造平屋	S60～H13	16棟	18戸	17戸	
9		〃	山根住宅	木造平屋	S54～H11	48棟	52戸	49戸	
10		〃	高丘住宅	木造平屋	S53、S59	20棟	20戸	19戸	
合 計			10団地			138棟	867戸	729戸	

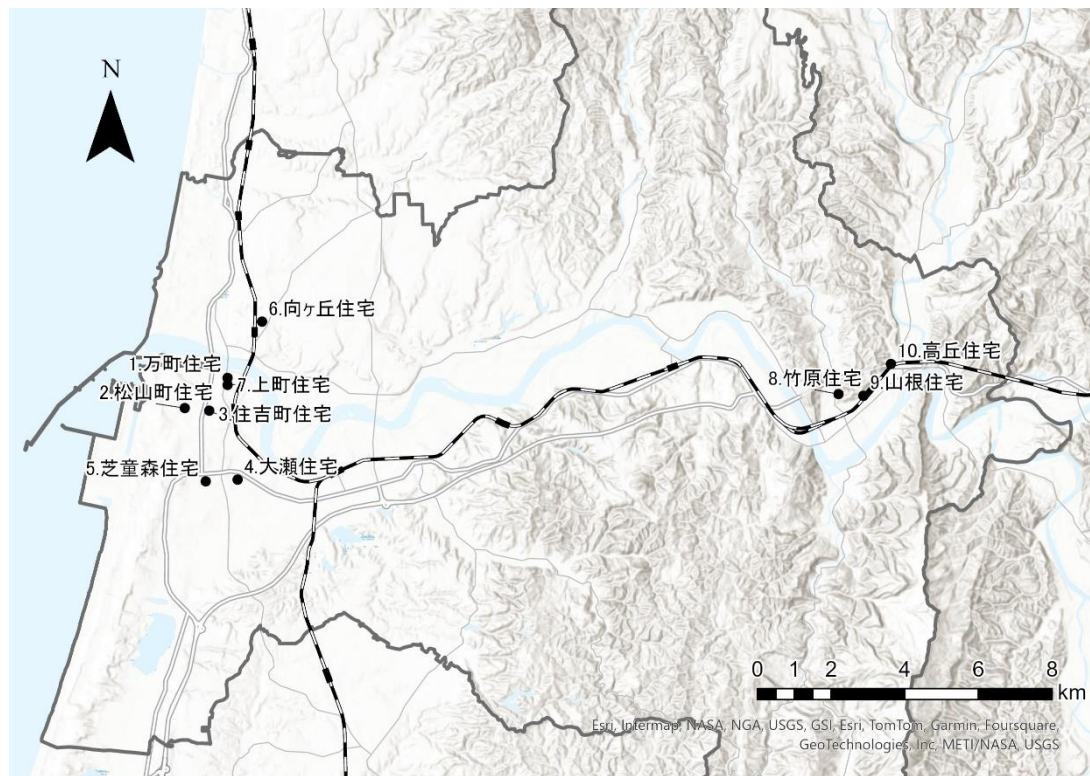


図 3-1 市営住宅等分布図

〔出典：能代市〕

構造別戸数は、能代地域では、中層耐火構造が最も多く 428 戸（55.1%）となっており、次いで高層耐火構造 190 戸（24.4%）、簡易耐火構造二階建てが 129 戸（16.6%）となっています。ニツ井地域では木造平屋が 90 戸（100%）となっています。

表 3-2 地域別構造別戸数

単位：戸

	木造平屋	木造二階建	簡易耐火構造 二階建	中層耐火構造	高層耐火構造	合計
能代市	90	30	129	428	190	867
	10.4%	3.5%	14.9%	49.4%	21.9%	100.0%
能代地域	0	30	129	428	190	777
	0.0%	3.9%	16.6%	55.1%	24.4%	100.0%
ニツ井地域	90	0	0	0	0	90
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

〔出典：能代市都市整備課資料〕

建築年代別戸数は、全体の 59.9%が昭和 55（1980）年以前に建てられたものとなっています。能代地域では昭和 55（1980）年以前の建物が 489 戸（62.9%）となっています。ニツ井地域では昭和 55（1980）年以前の建物が 30 戸（33.3%）となっています。

表 3-3 地域別建築年代別戸数

単位：戸

	～昭和50年	昭和51年～ 昭和55年	昭和56年～ 昭和60年	昭和61年～ 平成2年	平成3年～ 平成7年	平成8年～ 平成12年	平成13年～ 平成17年	平成18年～	合計
能代市	273	246	62	0	0	28	42	216	867
	31.5%	28.4%	7.2%	0.0%	0.0%	3.2%	4.8%	24.9%	100.0%
能代地域	273	216	32	0	0	0	40	216	777
	35.1%	27.8%	4.1%	0.0%	0.0%	0.0%	5.1%	27.8%	100.0%
ニツ井地域	0	30	30	0	0	28	2	0	90
	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	31.1%	2.2%	0.0%	100.0%

〔出典：能代市都市整備課資料〕

管理戸数 867 戸のうち、令和 6（2024）年 5 月末日時点の入居戸数は 729 戸で、入居率は 84.1%となっています。空き家戸数は 138 戸で、政策空家が 42 戸あります。

なお、建替中の万町住宅は令和 6 年 5 月末時点で把握している予定を反映していますが、その万町住宅と政策空家の大瀬住宅 2 階建てを除いた入居率は 90.0%となります。

表 3-4 住宅別入居戸数・空き家戸数の状況

No.	地区	種 別	住宅名	構 造	建 設 年 度	棟数	管理戸数	入居戸数	空き家戸数	政策空家戸数	入居率	備 考
1	能代地域	市営	万町住宅	耐火5F	R6	2棟	36戸	10戸	26戸	0戸	27.8%	建替中
2		〃	松山町住宅	木造2F	H26	10棟	30戸	29戸	1戸	0戸	96.7%	
3		〃	住吉町住宅	耐火6F	H23	3棟	150戸	144戸	6戸	0戸	96.0%	
4		〃	大瀬住宅	準耐火2F	S46、S47、S48	22棟	129戸	87戸	42戸	42戸	67.4%	政策空家
				耐火4F	S49、S50、S51	8棟	192戸	169戸	23戸	0戸	88.0%	
5		〃	芝童森住宅	耐火4F	S53、S54、S56	3棟	80戸	69戸	11戸	0戸	86.3%	
6		市営、改良	向ヶ丘住宅	耐火4F	S52、S53、S54	5棟	120戸	98戸	22戸	0戸	81.7%	
7	ニツ井地域	市営	上町住宅	耐火8F	H15	1棟	40戸	38戸	2戸	0戸	95.0%	
8		〃	竹原住宅	木造平屋	S60～H13	16棟	18戸	17戸	1戸	0戸	94.4%	
9		〃	山根住宅	木造平屋	S54～H11	48棟	52戸	49戸	3戸	0戸	94.2%	
10		〃	高丘住宅	木造平屋	S53、S59	20棟	20戸	19戸	1戸	0戸	95.0%	
合 計			10団地			138棟	867戸	729戸	138戸	42戸	84.1%	

〔出典：能代市都市整備課資料〕

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

- 1) 適切な維持管理計画を策定し、計画的、日常的な維持管理（定期点検、修繕等）を実施します。
- 2) 管理する市営住宅等の整備・管理状況を住棟単位でデータに整理することで、いつでも活用できる仕組みを整備します。
- 3) 本計画において、長寿命化の対象となる住宅については、早期に点検を実施し、現状の把握を行い、今後の維持管理に備えるものとします。

4-2 長寿命化及びLCC^(※1)の縮減に関する方針

- 1) 対症療法型の維持管理から、予防保全的な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、市営住宅等の長寿命化を図ります。
- 2) 市営住宅等の使用状況、劣化状況等を勘案したうえで、計画的に工事を実施し、財政支出の平準化を図ります。
- 3) 市営住宅等の建替えに当たっては、入居者の家族構成の変化などの多様なライフスタイルに合わせ、将来的に間取りや1棟当たりの戸数の変更といった改善が可能であるスケルトン・インフィル住宅^(※2)を導入します。
- 4) 内・外装材に地場産の木材を活用し、木の良さを生かした市営住宅等の整備を行います。
- 5) 市営住宅等の建替えに当たっては、維持管理や補修・交換等が容易な設計・仕様等を行います。
- 6) 建築部材の耐用年数の違いから、目的物の改修に関連する工事がその都度施工されることとなるため、保守点検等の維持管理に修繕工事を組み合わせ、仮設費や工事費の縮減につなげます。
- 7) 既存施設での対応が不可能、もしくは著しく非効率な場合にあっては、建替え等による施設整備を行います。
- 8) 社会環境の変化に対応するために実施する工事（省エネルギー設備工事等）、機能改善工事は大規模な工事となるため、他の修繕工事等を同時期に行い、作業の効率化とコストの縮減へつなげます。
- 9) いつ、どの程度の修繕工事を行うかを予め予測し、検討することが重要であり、市営住宅等の耐用年限までの修繕工事の内容、実施時期、工事費等を検討した修繕計画を作成します。

(※1) ライフサイクルコスト（Life Cycle Cost 略：LCC）

建設～建物の維持管理～解体までのトータル費用のこと。

(※2) スケルトン・インフィル住宅

建物の柱・梁・床等の構造躯体（スケルトン）と住戸内の内装・設備等（インフィル）とを分離した工法による住宅。住まい手の多様なニーズに応じて自由に間取り等を変えられる可変性を重視して造られるもの。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 市営住宅等ストック活用の手法

市営住宅等の事業手法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「新指針」という。）」（平成 28（2016）年 8 月改定）に基づき、建替・改善（全面的改善・個別改善）・維持管理・用途廃止の 4 つとします。それぞれの内容は以下のとおりです。

表 5-1 各事業手法における基本的な考え方

事業手法	内容	管理期間の目安
建替	現存する市営住宅等を除却し、その敷地に新たに市営住宅等を建設するものを「建替」とします。	耐用年限を経過したもの ・耐火構造：70 年 ・準耐火構造：45 年 ・木造：30 年
改善	全面的改善 市営住宅等の住棟単位又は団地単位で、躯体以外の内装や設備等の住戸内部における全面的な改善または、以下の個別改善内容を同時に大部分にわたって改善を行うものを「全面的改善」とします。	建築後 30 年を経過しており、事業後、概ね 30 年以上管理する予定のもの
	個別改善 全面的改善によらず、市営住宅等の質の向上のために、以下の改善・改修を個別に行うものを「個別改善」とします。	事業後、概ね 10 年間管理する予定のもの
	居住性向上型 市営住宅等における利便性、衛生、快適性等の居住性の向上のための設備等の改善	
	福祉対応型 高齢者、障害者等の市営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善	
	安全性確保型 市営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善	
	長寿命化型 市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	
	脱炭素社会対応型 市営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善	
維持管理	子育て世帯支援型 市営住宅等における子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善	
	次の市営住宅等の効用を維持するために行うものを「維持管理」とします。 ・経常修繕 破損部品の修理や取り替えなど、日常的に行われる小規模な修繕や緊急時に対応する修繕 ・計画修繕 建物や部品の耐用年数や実際の劣化状況から判断し、修繕周期等に基づき計画的に行う修繕	
用途廃止	建設後、一定の年月を経て老朽化が進み、かつ居住環境を維持することが困難と認められる市営住宅等を用途廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを「用途廃止」とします。	

5-2 事業手法の選定フロー

事業手法の選定においては、新指針の選定フローに基づき進めます。

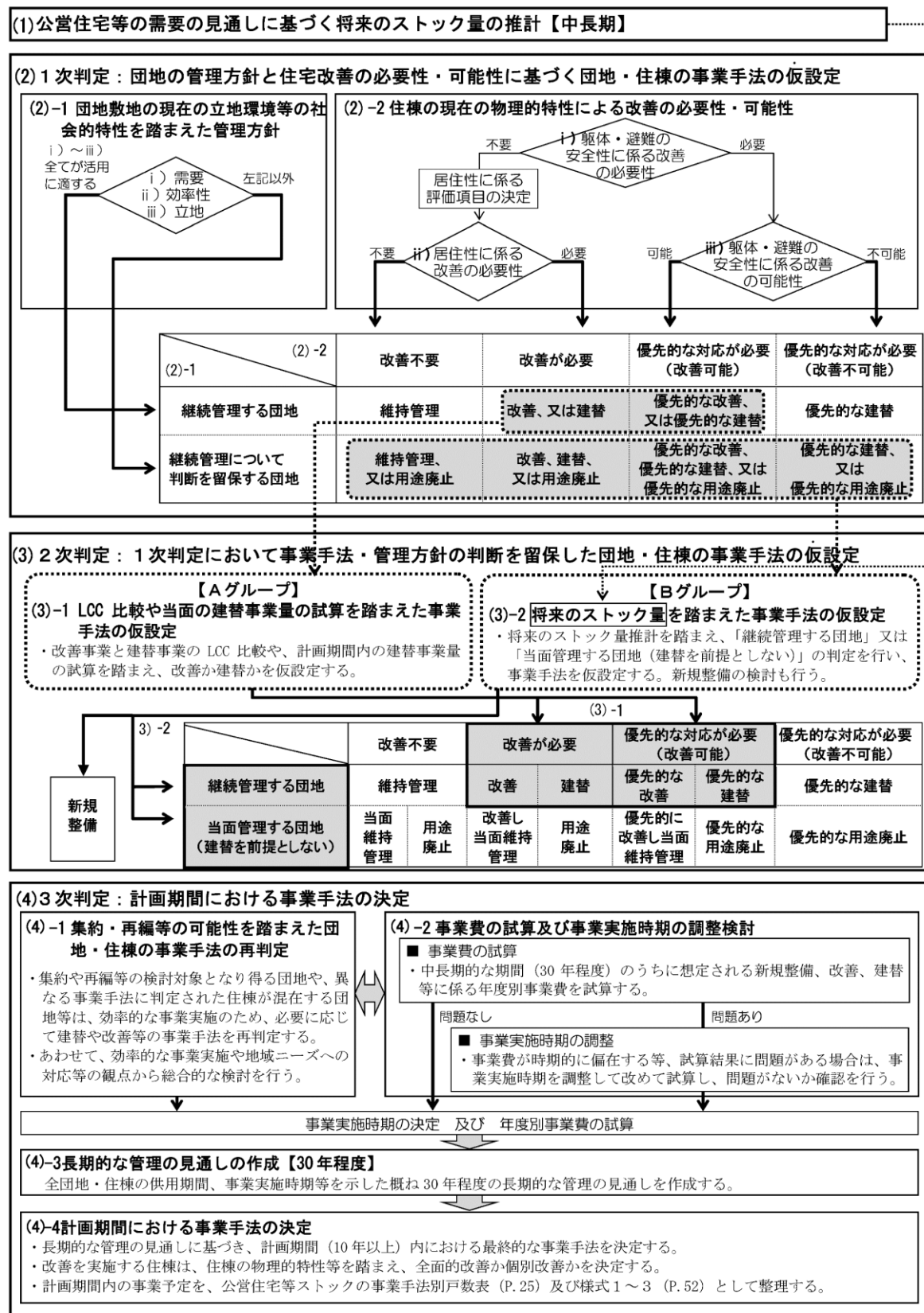


図 5-1 事業手法の選定フロー

5-3 事業手法の選定における評価・判定基準

前項の流れを踏まえ、本市における判定項目、並びに選定基準を次のとおりとします。

表 5-2 事業手法の選定基準 1/2

判定	判定・評価項目			評価基準	評価結果	判定結果	
1 次 判 定	(2)-1 社 会 的 敷 地 特 性 の 現 在 の 立 地 管 理 方 針 の	i) 需要	応募倍率	5年間(R1～5年度)平均の応募倍率1.0以上、もしくは満室による募集なし	○	×なし:継続管理する団地 ×あり:継続管理について判断を留保する団地	
				5年間(R1～5年度)平均の応募倍率1.0未満、もしくは募集停止	×		
		ii) 効率性	用途地域	地域内	○		
				地域外	×		
		iii) 立地	災害危険区域等	津波浸水想定区域、米代川浸水想定区域、土砂災害危険箇所・区域の区域外	○		
				上記の区域内	×		
	(2)-2 改 住 棟 の 必 要 性 の 物 理 的 特 性 に よ る	i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	耐震基準	新耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性あり	○	×なし:改善不要 ×あり:改善必要	
				旧耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性なし	×		
		ii) 【改善不要】 居住性に係る改善の必要性	高齢者対応住戸	有	○	×なし:改善不要 ・(2)-1「社会的特性による判定」で×なし→【維持管理】 ・(2)-1「社会的特性による判定」で×あり→(3)-2「Bグループの判定」へ進む	
				無	×		
			3箇所給湯	有	○		×あり:改善が必要 ・(2)-1「社会的特性による判定」で×なし→(3)-1「Aグループの判定」へ進む ・(2)-1「社会的特性による判定」で×あり→(3)-2「Bグループの判定」へ進む
				無	×		
		iii) 【改善必要】 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	構造	耐火構造	○	×なし:優先的な対応が必要(改善可能) ・(2)-1「社会的特性による判定」で×なし→(3)-1「Aグループの判定」へ進む ・(2)-1「社会的特性による判定」で×あり→(3)-2「Bグループの判定」へ進む	
				木造、準耐火構造(耐用年限が短く、LCCの縮減効果が少ないため)	×		
			耐用年限の経過状況	目標年次までに耐用年限を経過していない	○		×あり:優先的な対応が必要(改善不可能) ・(2)-1「社会的特性による判定」で×なし→【優先建替】 ・(2)-1「社会的特性による判定」で×あり→(3)-2「Bグループの判定」へ進む
				目標年次までに耐用年限を経過している	×		
2 次 判 定	(3)-1 A 試 算 を C 踏 ま え た 当 面 の 建 法 替 の 事 業 設 定 の	LCC比較 ※木造は縮減効果が少ないため建替とする		建替事業費の方が高い	縮減効果あり	「改善」又は「優先的な改善」 ・(2)-2-ii)で×あり(居住性に係る改善が必要)→【改善】 ・(2)-2-iii)で×なし(躯体・避難の安全性に係る優先的な対応が必要(改善可能))→【優先的な改善】	
				改善事業費の方が高い	縮減効果なし	「建替」又は「優先的な建替」 ・(2)-2-ii)で×あり(居住性に係る改善が必要)→【建替】 ・(2)-2-iii)で×なし(躯体・避難の安全性に係る優先的な対応が必要(改善可能))→【優先的な建替】	

表 5-2 事業手法の選定基準 2/2

2 次 判 定 （ 続 き ）	(3)-2 B 事 業 手 法 の ス ト ッ ク 量 を 踏 ま え た	将来ストック量の推計結果	将来ストック量の推計結果が管理戸数よりも少ない	集約	「維持管理する団地」又は当面管理する団地（建替を前提としない）の判断へ進む	
			将来ストック量が管理戸数よりも多い	新規整備	新規整備の検討	
		「維持管理する団地」又は当面管理する団地（建替を前提としないの判断）	1次判定を踏まえて、継続管理する団地	維持管理	・(2)-2-ii)で×なし(居住性に係る改善が不要) →【維持管理】 ・(2)-2-ii)で×あり(居住性に係る改善が必要) ・(2)-2-iii)で×なし(躯体・避難の安全性に係る優先的な対応が必要(改善可能)) →「LCC比較」へ進む ・(2)-2-iii)で×あり(躯体・避難の安全性に係る優先的な対応が必要(改善不可能)) →【優先的な建替】	
			1次判定を踏まえて、管理戸数の適正化のため、将来的に建替を前提としない団地		当面管理	・(2)-2-ii)で×なし(居住性に係る改善が不要) →【当面維持管理】or【用途廃止】(1次判定結果をふまえて決定) ・(2)-2-ii)で×あり(居住性に係る改善が必要) ・(2)-2-iii)で×なし(躯体・避難の安全性に係る優先的な対応が必要(改善可能)) →「LCC比較」へ進む ・(2)-2-iii)で×あり(躯体・避難の安全性に係る優先的な対応が必要(改善不可能)) →【優先的な用途廃止】
		LCC比較 ※木造は縮減効果が少ないため、縮減効果なしと判定する。	建替事業費の方が高い	縮減効果あり	・(2)-2-ii)で×あり(居住性に係る改善が必要) →【改善】or【改善し当面維持管理】 ・(2)-2-iii)で×なし(躯体・避難の安全性に係る優先的な対応が必要(改善可能)) →【優先的な改善】or【優先的に改善し当面維持管理】	
			改善事業費の方が高い		縮減効果なし	・(2)-2-ii)で×あり(居住性に係る改善が必要) →【建替】or【用途廃止】 ・(2)-2-iii)で×なし(躯体・避難の安全性に係る優先的な対応が必要(改善可能)) →【優先的な建替】or【優先的な用途廃止】
3 次 判 定	(4)-1 集約・再編の可能性を踏まえた事業手法の再判定				「必要」あり：再判定の必要性がある →各住宅の需要等から判定を変更するか否か決定する	
	(4)-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討及び長期的な管理の見通しの作成【20年程度】	各事業の設定周期に基づいた事業内容で問題ない	事業内容、実施時期の方針決定			
		一定の時期に改善・建替事業費が集中する、事業費からみて計画期間内の事業実施が難しい	事業内容の調整や事業費の平準化を行い、事業内容、実施時期の方針決定			
	(4)-3 事業計画手法間の決める	改善事業の手法の検討	建築後30年を経過しており、改善事業後、概ね30年以上管理する予定の住宅で、大部分にわたって改善を行うもの	全面的改善		
			改善事業後、概ね10年間管理する予定の住宅で、個別に改善を行うもの	個別改善		

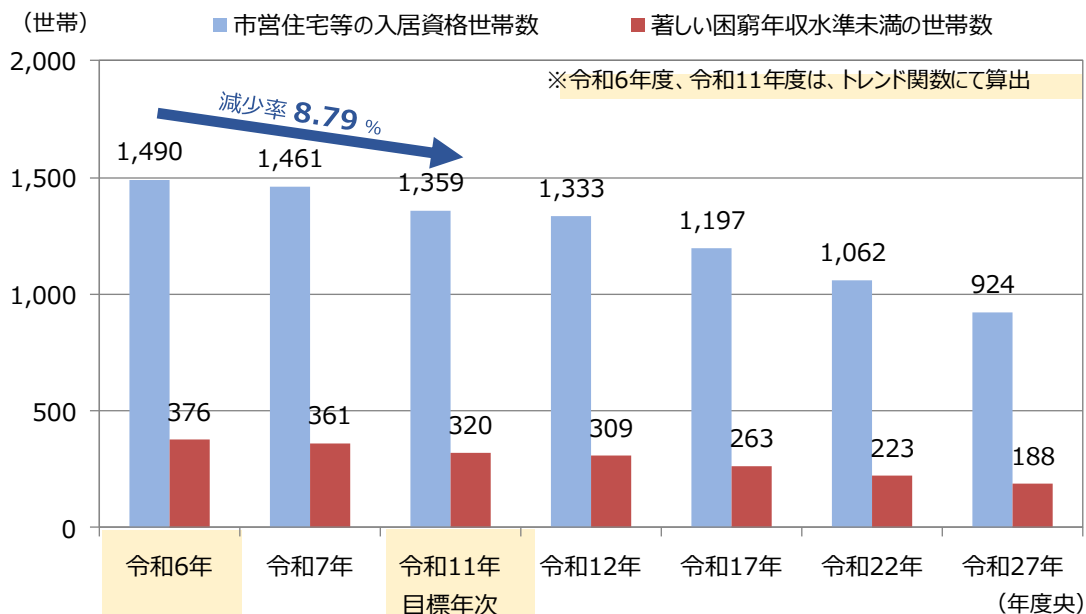
5-4 事業手法の選定

前項までに整理した選定フロー及び選定基準に基づき、本市における市営住宅等の判定を行います。

(1) 将来のストック量の推計

新指針に基づき、新指針と共に配布された「世帯数推計支援プログラム（改良版）」と「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（以下「ストック推計プログラム」という。）を活用し、市営住宅等の需要の見通しを推計します。ストック推計プログラムは、各種統計データを用い、将来のある時点における全ての借家（市営住宅等だけではなく、県営住宅や民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「市営住宅等の入居資格世帯数^(※3)」と「著しい困窮年収水準未満の世帯数^(※4)」を算出します。

「市営住宅等の入居資格世帯数」は、令和6(2024)年 1,490 世帯から 11(2029)年には 1,359 世帯に減少し、減少率は 8.79%となっています。



※上記は推計値であり、今後、変動する場合があります。

図 5-2 市営住宅等の入居資格世帯数・著しい困窮年収水準未満の世帯数

(※3) 市営住宅等の入居資格世帯数

下記の条件に該当する世帯の数。

- (1) 政令月収 15.8 万円以下の借家世帯で、同居親族のいる世帯及び 1 人世帯のうち 60 歳以上の世帯
- (2) 政令月収 15.8 万円以上 21.4 万円以下の借家世帯で、60 歳以上の 1 人世帯または、60 歳以上の夫婦のみ世帯または、子どもが 6 歳未満の子育て世帯

(※4) 著しい困窮年収水準未満の世帯数

市営住宅等の入居資格世帯のうち、自力では適正な水準の住まいを適正な負担で確保することが困難と見込まれる世帯の数。

目標年次（令和 11（2029）年）における目標管理戸数は、ストック推計プログラムの推計結果及び市営住宅等と市内県営住宅の現在の管理戸数・入居戸数の状況を踏まえて設定します。

令和 6（2024）年の市営住宅等の管理戸数は 867 戸ですので、「市営住宅等の入居資格世帯数」の減少率 8.79%を当てはめると 790 戸となります。

表 5-3 将来の目標管理戸数の推計

	令和6年 基準年次	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年 目標年次	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
市営住宅等の 入居資格世帯数	1,490	1,461	1,436	1,410	1,384	1,359	1,333	1,197	1,062	924
減少率	(基準値)	1.94%	3.62%	5.36%	7.11%	8.79%	10.53%	19.63%	28.74%	37.97%
目標 管理 戸数	市営住宅等	867	850	835	820	805	775	696	617	537
	県営住宅	72	70	69	68	66	64	57	51	44
	合計	939	920	904	888	871	839	753	668	581

現在の管理戸数

※市営住宅等は令和 6（2024）年 5 月末時点、県営住宅は 6（2024）年 8 月末時点の管理状況を表記。

結果、この推計では令和 11（2029）年の「市営住宅等の入居資格世帯数」1,359 世帯に対して市営住宅等と県営住宅を合わせて 855 戸の戸数となりますが、5（2023）年住宅・土地統計調査によると、本市の民間借家は 2,690 戸あり、そのうち低廉家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は約 628 戸、低廉家賃かつ一定の質が確保された賃貸用の空家は約 150 戸と算定されます。

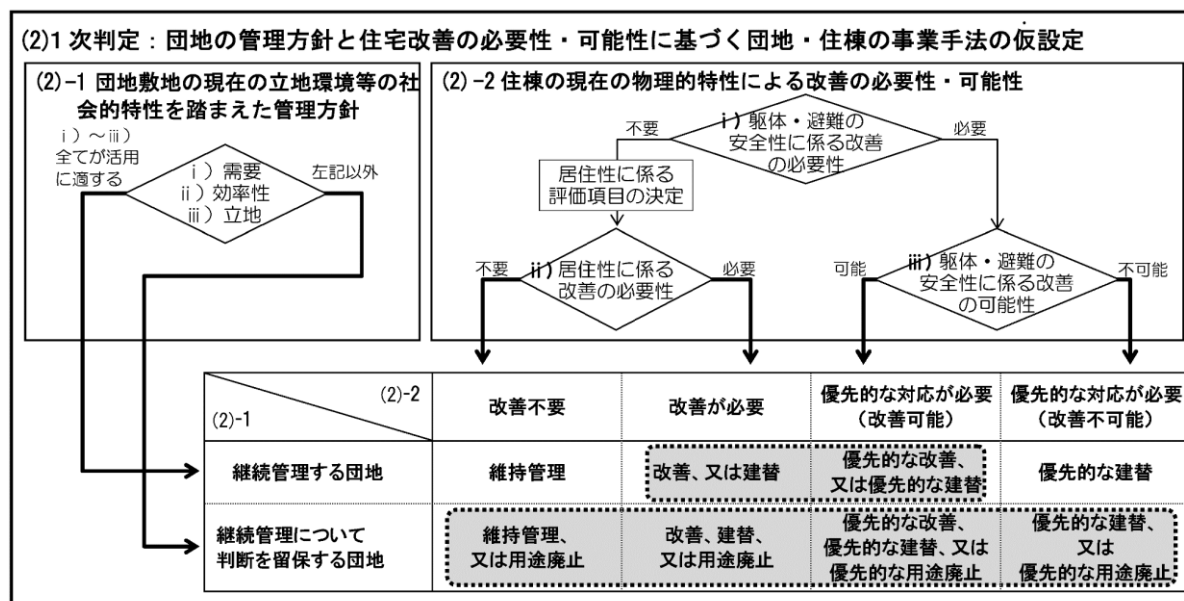
そのほか「住宅セーフティネット制度（平成 29（2017）年度開始）」に基づき登録された住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅は、令和 6（2024）年 9 月時点で本市に 315 戸（専用住宅 0 戸）登録されています。

よって、これらの数値を合計すると約 1,093 戸の低廉家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等があることが推計され、需要は満たしていけると考えられます。

以上のことから、目標年次（令和 11（2029）年）における市営住宅等の目標管理戸数を 790 戸と設定します。

(2) 1次判定

1次判定では、「(2)-1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「(2)-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定します。



(2) -1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

この判定では、社会的特性に関する評価基準をもとに、「継続管理する団地」または「継続管理について判断を留保する団地」の2つに分類します。

評価基準は、表5-2(2)-1 i) ~ iii) のとおりです。評価項目において、「×」がない場合は活用に適するとし「継続管理する団地」、「×」がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

(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

この判定では、物理的特性に関する評価基準をもとに、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要(改善可能)」、「優先的な対応が必要(改善不可能)」の4つに分類します。

判定項目は、i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性、ii) 居住性に係る改善の必要性、iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の3項目です。

i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

ここでは、「改善不要」または「改善が必要」の2つに分類します。

評価基準は、表5-2(2)-2 i) のとおりです。評価項目において、「×」がない場合は「改善不要」と判定し、「ii) 居住性に係る改善の必要性」判定に進みます。「×」がある場合は「改善が必要」と判定し、「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」判定に進みます。

ii) 居住性に係る改善の必要性

ここでは、躯体・避難の安全性に係る改善の必要性がない住宅について、「改善不要」または「改善が必要」の2つに分類します。

評価基準は、表5-2(2)-2 ii) のとおりです。評価項目において、「×」がない場合は「改善不要」、「×」がある場合は「改善が必要」と判定します。

なお、「×」がない住宅のうち、(2) -1 で該当がない場合は【維持管理】と判定します。

iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

ここでは、躯体・避難の安全性に係る改善の必要性がある住宅について、「優先的な対応が必要(改善可能)」または「優先的な対応が必要(改善不可能)」の2つに分類します。

評価基準は、表5-2(2) -2 iii) のとおりです。評価項目において、「×」がない場合は「優先的な対応が必要(改善可能)」と判定し、「×」がある場合は「優先的な対応が必要(改善不可能)」と判定します。

なお、「×」がある住宅のうち、(2) -1 で該当がない場合は【優先的な建替】と判定します。

上記の個別判定を総括し、1次判定を行うと以下のとおりになります。

表5-4 1次判定

地域	No.	住宅名	1次判定											1次判定結果	グループ
			社会的特性			物理的特性									
			需要	効率性	立地	安全性に係る改善の必要性		居住性に係る改善の必要性			安全性に係る改善の可能性				
			応募倍率	用途地域	災害危険区域等	必要性	耐震基準	必要性	高齢者対応住戸	3箇所給湯	可能性	耐火構造	目標年次における耐用年限未満		
能代地域	1	万町住宅	基準年次(令和6年度)に建替中のため、判定の対象外とする												
	2	松山町住宅	○	○	○	不要	○	不要	○	○	△	×	○	維持管理	△
	3	住吉町住宅	○	○	×	不要	○	不要	○	○	△	○	○	維持管理 又は用途廃止	B
	4	大瀬住宅A	×	○	×	必要	×	△	×	×	不可能	×	×	優先的な建替又は 優先的な用途廃止	B
		大瀬住宅B	×	○	×	不要	○ 診断OK	必要	×	○	△	○	○	改善、建替 又は用途廃止	B
	5	芝童森住宅	×	○	○	不要	○ 診断OK	必要	×	○	△	○	○	改善、建替 又は用途廃止	B
	6	向ヶ丘住宅	×	○	○	不要	○ 診断OK	必要	×	○	△	○	○	改善、建替 又は用途廃止	B
二ツ井地域	7	上町住宅	○	○	×	不要	○	不要	○	○	△	○	○	維持管理 又は用途廃止	B
	8	竹原住宅A	×	×	×	不要	○ 診断OK	必要	×	○	△	×	○	改善、建替 又は用途廃止	B
		竹原住宅B	×	×	×	不要	○ 診断OK	必要	×	○	△	×	×	改善、建替 又は用途廃止	B
	9	山根住宅A	×	×	×	不要	○ 診断OK	必要	×	○	△	×	×	改善、建替 又は用途廃止	B
		山根住宅B	×	×	×	不要	○ 診断OK	必要	×	○	△	×	×	改善、建替 又は用途廃止	B
		山根住宅C	×	×	×	不要	○ 診断OK	必要	×	○	△	×	×	改善、建替 又は用途廃止	B
	10	高丘住宅A	×	×	×	不要	○ 診断OK	必要	×	○	△	×	×	改善、建替 又は用途廃止	B
		高丘住宅B	×	×	×	不要	○ 診断OK	必要	×	○	△	×	×	改善、建替 又は用途廃止	B

(2) -3：1 次判定結果

社会的特性及び物理的特性の判定結果から、以下のように事業手法の仮設定をします。

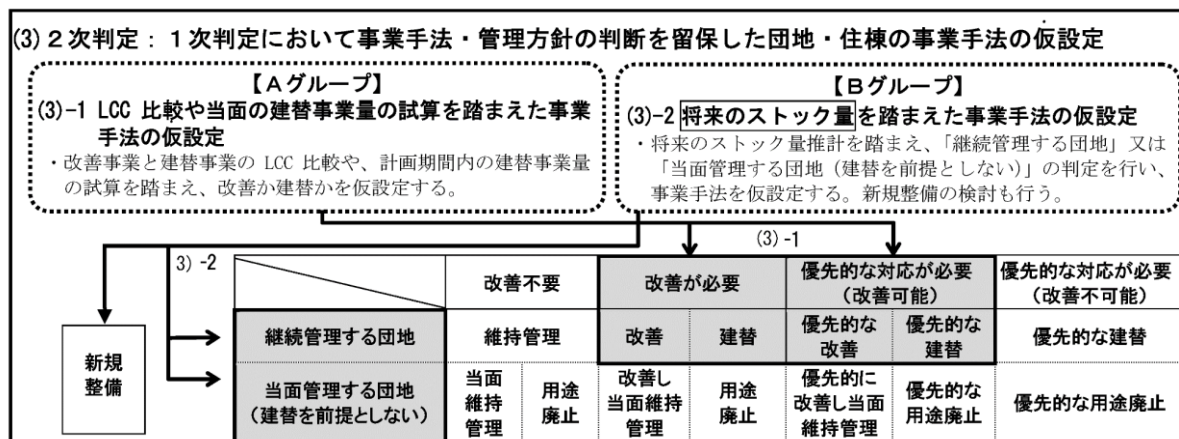
Aグループ、Bグループと判定された団地・住棟は、2 次判定を行います。

表 5-5 社会的特性及び物理的特性の検討結果に応じた事業手法の仮設定

物理的特性 社会的特性	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)
	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 2. 松山町住宅	Aグループ 改善、又は建替 該当なし	優先的な改善、 又は優先的な建替 該当なし	優先的な建替 該当なし
継続管理に ついて 判断を留保 する団地	Bグループ 維持管理、 又は用途廃止 3. 住吉町住宅 7. 上町住宅			
		改善、建替、 又は用途廃止 4. 大瀬住宅 B 5. 芝童森住宅 6. 向ヶ丘住宅 8. 竹原住宅 9. 山根住宅 10. 高丘住宅	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止 該当なし	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止 4. 大瀬住宅 A

(3) 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・住棟について、グループ別に事業手法の仮設定を行います。



(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

Aグループでは、「LCC 比較」の結果を踏まえ、「改善」と「建替」の2つに分類します。

建替事業費の方が高く「縮減効果があり」の場合、居住性に係る改善が必要な住宅は【改善】、躯体・避難の安全性に係る改善の必要がある住宅は【優先的な改善】とします。

改善事業費の方が高く「縮減効果なし」の場合、居住性に係る改善が必要な住宅は【建替】、躯体・避難の安全性に係る改善の必要がある住宅は【優先的な建替】とします。

(3) -2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループでは、(1)で推計した目標管理戸数と1次判定の内容を踏まえて、総合的に判断し、「継続管理する団地」と「当面管理する団地（建替を前提としない）」の2つに分類します。

目標年次(令和11年(2029)年)の市営住宅等の目標管理戸数790戸に対して、現在の管理戸数867戸は多い状況です。そのため「用途廃止」等を行い、管理戸数を段階的に減らしていきます。

「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定する住宅は、耐用年限を超過している「4.大瀬住宅A」と、居住の安全性に配慮して団地の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている「8.竹原住宅」と「9.山根住宅C」とします。

(2) -2で「改善が必要」または「優先的な対応が必要(改善可能)」と判定した住宅については、「LCC 比較」を行い、【縮減効果あり】又は【縮減効果なし】に分類します。

建替事業費の方が高く「縮減効果があり」の場合、居住性に係る改善が必要な住宅は【改善】又は【改善し当面維持管理】、躯体・避難の安全性に係る改善の必要がある住宅は【優先的な改善】又は【優先的に改善し当面維持管理】とします。

改善事業費の方が高く「縮減効果なし」の場合、居住性に係る改善が必要な住宅は【建替】又は【用途廃止】、躯体・避難の安全性に係る改善の必要がある住宅は【優先的な建替】又は【優先的な用途廃止】とします。

(3) -3：2次判定結果

LCC 比較や将来のストック量を踏まえた判定結果から、以下のように事業手法の仮設定をします。

表 5-6 2次判定結果

物理的特性 社会的特性	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)	
	<u>維持管理</u>	<u>改善</u>	<u>建替</u>	<u>優先的な改善 又は優先的な建替</u>	<u>優先的な建替</u>	
継続管理 する団地	2. 松山町住宅 3. 住吉町住宅 7. 上町住宅	4. 大瀬住宅 B 5. 芝童森住宅 6. 向ヶ丘住宅	9. 山根住宅 A 9. 山根住宅 B 10. 高丘住宅	該当なし	該当なし	
当面管理 する団地	<u>当面維持管理 又は用途廃止</u> 該当なし	<u>改善し 当面維持管理</u> 該当なし	<u>用途廃止</u> 8. 竹原住宅 9. 山根住宅 C	<u>優先的に改善し 当面維持管理 又は優先的な用途廃</u> 該当なし	<u>優先的な 建替</u> 該当なし	<u>優先的な 用途廃止</u> 4. 大瀬住宅 A

地域	No.	住宅名	1次判定						1次判定結果	グループ	2次判定			2次判定結果	
			社会的特性			物理的特性					A	B			
			需要	効率性	立地	安全性に係る 改善の必要性	居住性に係る 改善の必要性	安全性に係る 改善の可能性				LCC の 縮減 効果	継続管理 または 当面管理		LCC の 縮減 効果
			応募 倍率	用途 地域	災害危険 区域等	必要性	必要性	可能性							
能代 地域	1	万町住宅	基準年次(令和6年度)に建替中のため、判定の対象外とする												
	2	松山町住宅	○	○	○	不要	不要		改善不要	維持管理					維持管理
	3	住吉町住宅	○	○	×	不要	不要		改善不要	維持管理 又は用途廃止	B		継続管理	-	維持管理
	4	大瀬住宅A	×	○	×	必要		不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替又は 優先的な用途廃止	B		当面管理	-	優先的な 用途廃止
		大瀬住宅B	×	○	×	不要	必要		改善が必要	改善、建替 又は用途廃止	B		継続管理	有	改善
	5	芝童森住宅	×	○	○	不要	必要		改善が必要	改善、建替 又は用途廃止	B		継続管理	有	改善
	6	向ヶ丘住宅	×	○	○	不要	必要		改善が必要	改善、建替 又は用途廃止	B		継続管理	有	改善
二ツ井 地域	7	上町住宅	○	○	×	不要	不要		改善不要	維持管理 又は用途廃止	B		継続管理	-	維持管理
	8	竹原住宅	×	×	×	不要	必要		改善が必要	改善、建替 又は用途廃止	B		当面管理	(木造)	用途廃止
	9	山根住宅A	×	×	×	不要	必要		改善が必要	改善、建替 又は用途廃止	B		継続管理	(木造)	建替
		山根住宅B	×	×	×	不要	必要		改善が必要	改善、建替 又は用途廃止	B		継続管理	(木造)	建替
		山根住宅C	×	×	×	不要	必要		改善が必要	改善、建替 又は用途廃止	B		当面管理	(木造)	用途廃止
	10	高丘住宅A	×	×	×	不要	必要		改善が必要	改善、建替 又は用途廃止	B		継続管理	(木造)	建替
		高丘住宅B	×	×	×	不要	必要		改善が必要	改善、建替 又は用途廃止	B		継続管理	(木造)	建替

(4) 3次判定

3次判定では、1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地・住棟や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する場合は、効率的・効果的な事業を実施するため、必要に応じて事業手法の再判定を行い、総合的な判定・見直しを行います。

(4)-1：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

2次判定結果を踏まえて、集約や周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業を実施するため、事業手法の再判定を行います。

同じ団地内で異なる事業手法に判定された「4.大瀬住宅 A(2階建て)」、「4.大瀬住宅 B(4階建て)」について、「2階建て」は団地の南側に、「4階建て」は団地の北側に立地し、それぞれの区画が分かれています。除却の際、各住棟において強く影響を受けるような配置ではないと考えられるため、同住宅に係る再判定は行いません。

「8.竹原住宅」と「9.山根住宅 C」は、団地の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されているため「用途廃止」と判定されましたが、耐用年限を超過していない区域外の住棟も混在するため再判定を行います。

土砂災害特別警戒区域内の住棟は、「8.竹原住宅 A」5棟5戸（平成12（2000）年度建設）、「8.竹原住宅 B」5棟5戸（昭和60（1985）年度建設）、「9.山根住宅 C」5棟5戸（平成11（1999）年度建設）の計15棟15戸であり、耐用年限を超過していない住棟はあるものの、今後の市営住宅等の需要は減少していくことが推計されていることを考慮して、本計画では「用途廃止の方向で検討」と判定します。

二ツ井地域の土砂災害特別警戒区域外の住棟と「建替」と判定された住棟は、今後の市営住宅等の需要を考慮して再判定を行います。

現状、入居率が高い住宅が多い状況ですが、同様に今後の市営住宅等の需要は減少していくことが推計されていることを考慮して、本計画では「用途廃止又は建替の方向で検討」と判定します。「8.竹原住宅 A」3棟5戸、「8.竹原住宅 B」3棟3戸、「9.山根住宅 A」及び「9.山根住宅 B」32棟32戸、「9.山根住宅 C」11棟15戸、「10.高丘住宅」20棟20戸が対象になります。

(4) -1 を踏まえて、以下のように事業手法を判定します。

表 5-7 3 次判定

令和6年5月末日時点													
地域	No.	住宅名	構造	建設年度 (年度)	経過年数		棟数	管理戸数			入居率	1次・2次判定 の結果(候補)	3次判定
					中間年 (令和6年)	目標年 (令和11年)		計	入居	空家			
能 代 地 域	1	万町住宅	耐火5F	R6		5	2	36	10 [※]	26 [※]	27.8%		
	2	松山町住宅	木造2F	H26	10	15	10	30	29	1	96.7%	維持管理	維持管理
	3	住吉町住宅	耐火6F	H23	13	18	3	150	144	6	96.0%	維持管理	維持管理
	4	大瀬住宅A	準耐火2F	S46、S47、S48	53	58	22	129	87	42	67.4%	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止
		大瀬住宅B	耐火4F	S48、S49、S50、S51	51	56	8	192	169	23	88.0%	改善	改善
	5	芝童森住宅A	耐火4F	S53、S54	46	51	2	48	41	7	85.4%	改善	改善
		芝童森住宅B	耐火4F	S56	43	48	1	32	28	4	87.5%	改善	改善
	6	向ヶ丘住宅	耐火4F	S52、S53、S54	47	52	5	120	98	22	81.7%	改善	改善
7	上町住宅	耐火8F	H15	21	26	1	40	38	2	95.0%	維持管理	維持管理	
二 ツ 井 地 域	8	竹原住宅A	木造平屋	H12 (土砂災害特別警戒区域)	24	29	5	5	5	0	100.0%	用途廃止	用途廃止の方向で検討
				H12、H13	24	29	3	5	5	0	100.0%		用途廃止または 建替の方向で検討
		竹原住宅B	木造平屋	S60 (土砂災害特別警戒区域)	39	44	5	5	4	1	80.0%		用途廃止の方向で検討
				S60			3	3	3	0	100.0%		用途廃止または 建替の方向で検討
	9	山根住宅A	木造平屋	S54、S55	45	50	20	20	20	0	100.0%	建替	用途廃止または 建替の方向で検討
		山根住宅B	木造平屋	S58、S59	41	46	12	12	10	2	83.3%	建替	用途廃止または 建替の方向で検討
		山根住宅C	木造平屋	H11 (土砂災害特別警戒区域)	25	30	5	5	5	0	100.0%	用途廃止	用途廃止の方向で検討
				H10、H11	26	31	11	15	14	1	93.3%		用途廃止または 建替の方向で検討
	10	高丘住宅A	木造平屋	S53	46	51	10	10	9	1	90.0%	建替	用途廃止または 建替の方向で検討
		高丘住宅B	木造平屋	S59	40	45	10	10	10	0	100.0%	建替	用途廃止または 建替の方向で検討
	合計	10団地						138	867	729	138	84.1%	

※万町住宅は、令和6年5月末日時点で把握している予定を反映。

(4) -2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間はストック推計の最終年（令和 27（2045）年）までの概ね 20 年とし、その期間に想定される事業等に係る事業費を試算します。また、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

i) 事業費・事業周期の設定

中長期的な期間内の改善事業、建替事業、用途廃止にかかる費用を試算するための事業費・事業周期については、新指針に示されている修繕周期表及び一般社団法人不動産協会における「長期修繕計画（修繕工事項目・周期・単価表）」、過去の工事費をもとに、各項目ごとの戸あたり事業費・修繕周期の平均額を適用します。なお、過去に工事を行っている住宅のうち、同様の事業内容が行われる場合は過去の工事費と同額を適用します。

ii) 事業実施時期の調整

事業費の試算においては、前項までの事業手法に基づき試算します。なお、事業費の試算について、足場の施工や居室への立ち入りを最小限にするなど工事の効率を考慮して同時施工が望ましい場合や、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業費の平準化のために建設年度を考慮した実施時期の調整等を行い、概ね 20 年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

(4) -3：長期的な管理の見通しの作成（20 年程度）

これまでの内容を踏まえ、各住宅の今後の方向性を示します。

表 5-8 長期的な管理の見通し

No.	住宅名	構造	戸数 (戸)	建設年度 (年度)	今後の方向性(20年程度)
1	万町住宅	耐火5F	36	R6	継続管理する。今後は「計画修繕」を行い適切に「維持管理」する。
2	松山町住宅	木造2F	30	H26	継続管理する。今後は「計画修繕」を行い適切に「維持管理」する。
3	住吉町住宅	耐火6F	150	H23	継続管理する。今後は「計画修繕」を行い適切に「維持管理」する。
4	大瀬住宅A	準耐火2F	129	S46、S47、S48	管理戸数の適正化のため、他住宅への集約等を促し、「用途廃止」とする。
	大瀬住宅B	耐火4F	192	S48、S49、S50、S51	継続管理する。「改善」と「計画修繕」を行い、適切に「維持管理」する。
5	芝童森住宅	耐火4F	80	S53、S54、S56	継続管理する。「改善」と「計画修繕」を行い、適切に「維持管理」する。
6	向ヶ丘住宅	耐火4F	120	S52、S53、S54	継続管理する。「改善」と「計画修繕」を行い、適切に「維持管理」する。
7	上町住宅	耐火8F	40	H15	継続管理する。「改善」と「計画修繕」を行い、適切に「維持管理」する。
8	竹原住宅A	木造平屋	5	H12 (土砂災害特別警戒区域)	土砂災害特別警戒区域内の住棟は居住者の安全確保のため「用途廃止」の方向で検討」とし、入居者退去後に政策空家とする。
			5	H12、H13	土砂災害特別警戒区域外の住棟は、今後の市営住宅等の需要を踏まえ「用途廃止又は建替の方向で検討」とし、状況の変化に応じて次期以降に再検討を行う。
	竹原住宅B	木造平屋	5	S60 (土砂災害特別警戒区域)	土砂災害特別警戒区域内の住棟は居住者の安全確保のため「用途廃止」の方向で検討」とし、入居者退去後に政策空家とする。
			3	S60	土砂災害特別警戒区域外の住棟は、今後の市営住宅等の需要を踏まえ「用途廃止又は建替の方向で検討」とし、状況の変化に応じて次期以降に再検討を行う。
9	山根住宅A	木造平屋	20	S54、S55	今後の市営住宅等の需要を踏まえ「用途廃止又は建替の方向で検討」とし、状況の変化に応じて次期以降に再検討を行う。
	山根住宅B	木造平屋	12	S58、S59	
	山根住宅C	木造平屋	5	H11 (土砂災害特別警戒区域)	土砂災害特別警戒区域内の住棟は居住者の安全確保のため「用途廃止」の方向で検討」とし、入居者退去後に政策空家とする。
			15	H10、H11	土砂災害特別警戒区域外の住棟は、今後の市営住宅等の需要を踏まえ「用途廃止又は建替の方向で検討」とし、状況の変化に応じて次期以降に再検討を行う。
10	高丘住宅A	木造平屋	10	S53	今後の市営住宅等の需要を踏まえ「用途廃止又は建替の方向で検討」とし、状況の変化に応じて次期以降に再検討を行う。
	高丘住宅B	木造平屋	10	S59	

(4) -4：計画期間における事業手法の決定（3 次判定結果）

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内（令和 2（2020）～11（2029）年度）に実施する事業手法は以下のとおりです。

表 5-9 計画期間に実施する事業手法

事業手法		住宅名	戸数
新規整備			0 戸
維持管理		松山町住宅、住吉町住宅、上町住宅	220 戸
改善	個別改善	大瀬住宅 B、芝童森住宅、向ヶ丘住宅	392 戸
	全面的改善		0 戸
建替		万町住宅	36 戸
用途廃止		下前田住宅、大瀬住宅 A	151 戸
用途廃止の方向で検討		竹原住宅、山根住宅 C	15 戸
用途廃止又は建替の方向で検討		竹原住宅、竹原住宅 B、山根住宅 A、山根住宅 B、山根住宅 C、高丘住宅	75 戸

※令和 6 年度時点に万町住宅は建替中、下前田住宅は用途廃止済み、芝童森住宅は長寿命化型改善済み。
※用途廃止の方向で検討の「竹原住宅」「山根住宅 C」は土砂災害特別警戒区域内の住棟。

(5) 事業手法の選定結果

前項までに整理した選定フロー及び選定基準により、今後の市営住宅等の棟別の事業手法の選定結果は、以下の表に示すとおりとなります。

表 5-10 事業手法の選定結果

地区	No.	住宅名	構造	管理戸数 (戸)	建設年度 (年度)	1次判定結果	2次判定結果	団地単位での 効率的活用	集約・再編等の 可能性	地域ニーズへの 対応等	3次判定	本計画期間(令和2～11年度)	改善メニュー			備考
													住戸 改善	共用部分 改善	屋外・外構 改善	
能 代 地 域	1	万町住宅	耐火5F	36	R6	建替事業を実施中のため判定の対象外とする。						建替	-	-	-	
	2	松山町住宅	木造2F	30	H26	維持管理	維持管理	変更なし	変更なし	変更なし	維持管理	維持管理	-	-	-	
	3	住吉町住宅	耐火6F	150	H23	維持管理 又は用途廃止	維持管理	変更なし	変更なし	変更なし	維持管理	維持管理	-	-	-	
	4	大瀬住宅A	準耐火2F	129	S46 ～ S48	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	変更なし	変更なし	変更なし	優先的な用途廃止	用途廃止	-	-	-	
		大瀬住宅B	耐火4F	192	S48 ～ S51	改善、建替 又は用途廃止	改善	変更なし	変更なし	変更なし	改善	改善	高齢化対応	-	-	
	5	芝童森住宅	耐火4F	80	S53 S54 S56	改善、建替 又は用途廃止	改善	変更なし	変更なし	変更なし	改善	改善	外壁・屋根改修 バルコニー手摺 3箇所給湯 高齢化対応	-	屋外給水管	高齢化対応以外 実施済
	6	向ヶ丘住宅	耐火4F	120	S52 ～ S54	改善又は建替 又は用途廃止	改善	変更なし	変更なし	変更なし	改善	改善	高齢化対応	-	-	
7	上町住宅	耐火8F	40	H15	維持管理 又は用途廃止	維持管理	変更なし	変更なし	変更なし	維持管理	維持管理	-	-	-		
二 ツ 井 地 域	8	竹原住宅A	木造平屋	10	H12 H13	改善又は建替 又は用途廃止	用途廃止	変更なし	変更なし	変更	用途廃止の方向で検討 ※土砂災害特別警戒区域内の5戸	用途廃止の方向で検討				
											用途廃止又は建替の方向で検討 ※上記以外の5戸	用途廃止又は建替の方向で検討	-	-	-	
		竹原住宅B	木造平屋	8	S60	改善又は建替 又は用途廃止	用途廃止	変更なし	変更なし	変更	用途廃止の方向で検討 ※土砂災害特別警戒区域内の5戸	用途廃止の方向で検討	-	-	-	
											用途廃止又は建替の方向で検討 ※上記以外の3戸	用途廃止又は建替の方向で検討	-	-	-	
	9	山根住宅A 山根住宅B	木造平屋	32	S54 S55 S58 S59	改善又は建替 又は用途廃止	建替	変更なし	変更なし	変更	用途廃止又は建替の方向で検討	用途廃止又は建替の方向で検討	-	-	-	
		山根住宅C	木造平屋	20	H10 H11	改善又は建替 又は用途廃止	用途廃止	変更なし	変更なし	変更	用途廃止の方向で検討 ※土砂災害特別警戒区域内の5戸	用途廃止の方向で検討	-	-	-	
											用途廃止又は建替の方向で検討 ※上記以外の15戸	用途廃止又は建替の方向で検討	-	-	-	
	10	高丘住宅A 高丘住宅B	木造平屋	20	S53 S59	改善又は建替 又は用途廃止	建替	変更なし	変更なし	変更	用途廃止又は建替の方向で検討	用途廃止又は建替の方向で検討	-	-	-	

6. 点検の実施方針

6-1 定期点検の実施方針

市営住宅等の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して維持管理していくことが必要です。

したがって、法定点検の対象となっている住棟は、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟は、建築基準法 12 条の規定を参考に点検に努めます。

法定点検

建築基準法（法第 12 条）では、一定以上の規模の建築物の敷地、構造、昇降機及び建築設備について、定期的に損傷、腐食その他劣化の状況を点検することを義務付けています。

6-2 日常点検の実施方針

目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、必要に応じて日常点検を実施します。

遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目になく、市営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検に努めます。

日常点検

日常点検は、年 1 回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（2016 年（平成 28 年）8 月）国土交通省 住宅局 住宅総合整備課）」に則り実施するもので、建築基準法 12 条で規定する有資格者以外による実施も可能です。

表 6-1 定期点検・日常点検の位置づけ

法定点検の対象となる公営住宅等	法定点検の対象外の公営住宅等
定期点検	
法定点検(従来通り)	法定点検(従来通り) 法定点検と同様の点検
+補完	+補完
日常点検	

〔出典：公営住宅等日常点検マニュアル〕

6-3 点検結果の活用

定期点検や日常点検の結果は、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にします。

バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

7. 計画修繕の実施方針

判定により「維持管理」、「改善」となった住宅は今後も継続して管理を行っていくことから、計画的な修繕を行います。計画修繕の実施方針は以下のとおりです。

7-1 計画修繕の内容と周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事です。計画期間内に実施する修繕は、新指針に示されている修繕周期表（表 7-1）を基本として実施します。

7-2 点検結果を踏まえた適切な修繕計画

点検（定期点検・日常点検）により、老朽化が見られた場合には、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付けるなど実状を踏まえた実施時期を検討します。日常点検等により、建物の安全性が確認され、劣化が確認されない場合には、他の団地の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期を延期すること考えられます。なお、住戸内の修繕については、入居者が退去後、点検及び修繕を行うこととします。

7-3 計画修繕の効率化

工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整するなど、工事の効率化やコスト軽減を図ります。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。

表 7-1 修繕周期表 1/4

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、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	—			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	—			○		
② 鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
③ 非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング	—			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装	—			○		
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12 年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

表 7-1 修繕周期表 2/4

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		○			

表 7-1 修繕周期表 3/4

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、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○

表 7-1 修繕周期表 4/4

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				○	

参考文献凡例

- 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）

〔出典：公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月—国土交通省〕

8. 改善事業の実施方針

本計画の計画期間内で「改善」と判定した住宅の実施方針は以下のとおりです。

事業手法の選定の評価基準とした躯体・避難の安全性が確保されており、長期的な活用を図るべき住宅において、改善を実施します。

なお、改善事業には、部分的な改善により対応が可能で、今後 10 年以上管理するものについて実施する「個別改善」、躯体を残した全面的な改善が必要で、今後 30 年以上管理するものについて実施する「全面的改善」があります。

判定により「改善」とした住宅は、次の改善を行います。

住宅別に実施方針を示します。

○大瀬住宅 B・・福祉対応型（バリアフリー）
（4階建）

○芝童森住宅・・福祉対応型（バリアフリー）
長寿命化型（屋根・外壁、バルコニー手摺、給湯器、給水設備）
⇒令和元（2019）年度～4（2022）年度実施済み

○向ヶ丘住宅・・福祉対応型（バリアフリー）

9. 建替事業・用途廃止の実施方針

本計画の計画期間内で「建替」または「用途廃止」と判定した住宅の実施方針は以下のとおりです。

「建替」または「用途廃止」を一斉に実施することは財政上また入居者の仮住居の確保などの困難が予想されます。事業実施にあたっては事業量の平準化を図りつつ、効率的な建替計画を策定する必要があります。

「建替」を実施する場合、将来の目標管理戸数の推計から適正規模の建替えとするとともに、管理の効率化の観点から小規模団地の集約化を図ることとします。

「用途廃止」判定とした住宅は、新たな入居募集を行わず、入居者が減少した段階で他の住宅へ住み替えを行い、順次除却していきます。

住宅別に実施方針を示します。

- 万 町 住 宅 ・ ・ 秋田県津波浸水想定を踏まえて、構造は鉄筋コンクリート造とし、
現有戸数で、現在位置に「建替」とします。
⇒令和6（2024）年度実施済み
- 下前田住宅 ・ ・ 今後の需要の減少に対応するため「用途廃止」とします。入居者への対応については、入居者のご理解を得たうえで、他の住宅への希望を調査し随時住み替えを行います。
⇒令和5（2023）年度実施済み
- 大瀬住宅 A ・ ・ 今後の需要の減少に対応するため「用途廃止」とします。入居者への対応については、入居者のご理解を得たうえで、他の住宅への希望を調査し随時住み替えを行います。
（2階建）
- 竹原住宅 ・ ・ 土砂災害特別警戒区域内の住棟について「用途廃止の方向で検討」
山根住宅 C とし、入居者退去後に「政策空家」とします。

区域外の住棟については、今後の市営住宅等の需要を踏まえ「用途廃止又は建替の方向で検討」とし、状況の変化に応じて次期以降に再検討を行います。
- 山根住宅 A ・ ・ 今後の市営住宅等の需要を踏まえ「用途廃止又は建替の方向で検討」
山根住宅 B とし、状況の変化に応じて次期以降に再検討を行います。
高丘住宅

以上を踏まえ、中長期（20 年間）の住宅別の実施方針図は以下のとおりとなります。

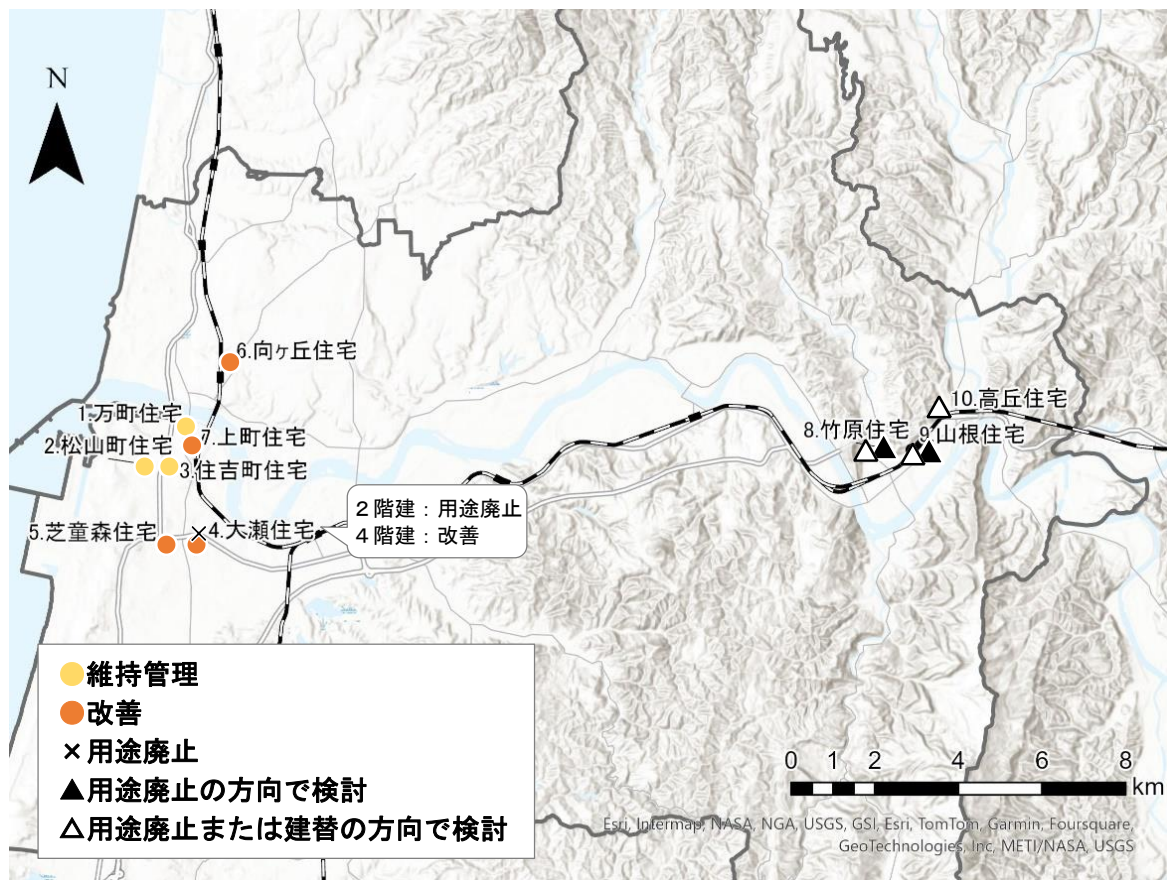


図 9-1 住宅別の中長期の事業実施方針図

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理するため、次の様式を作成します。

【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： 能代市

住宅の区分： 特定公共 地域型
公営住宅 賃貸住宅 (公営用務) (改善住宅) その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容								LCC 総減効果 (千円/棟・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
松山町住宅	1～10	30	木造	H26		R2												維持管理
住吉町住宅	1～3	150	耐火	H23	R2													維持管理
大瀬住宅	A1	24	耐火	S48	R2									バリアフリー 改善 (福祉対応)			938	個別改善
大瀬住宅	A2	24	耐火	S50	R2									バリアフリー 改善 (福祉対応)			1,250	個別改善
大瀬住宅	A3	24	耐火	S50	R2									バリアフリー 改善 (福祉対応)			1,215	個別改善
大瀬住宅	B1	24	耐火	S48	R2									バリアフリー 改善 (福祉対応)			927	個別改善
大瀬住宅	B2	24	耐火	S49	R2									バリアフリー 改善 (福祉対応)			928	個別改善
大瀬住宅	B3	24	耐火	S49	R2									バリアフリー 改善 (福祉対応)			909	個別改善
大瀬住宅	B4	24	耐火	S51	R2									バリアフリー 改善 (福祉対応)			1,437	個別改善
大瀬住宅	B5	24	耐火	S51	R2									バリアフリー 改善 (福祉対応)			1,415	個別改善

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容								LCC 縮減効果 (千円/棟・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
芝童森住宅	S1	24	耐火	S54	R2				給水設備 (長寿命)							バリアフリー 改善 (福祉対応)	1,116	個別改善
芝童森住宅	S2	32	耐火	S56	R2		屋根、外壁、 バルコニー手 摺、給湯器 (長寿命)	給水設備 (長寿命)								バリアフリー 改善 (福祉対応)	1,818	個別改善
芝童森住宅	S3	24	耐火	S53	R2			給水設備 (長寿命)								バリアフリー 改善 (福祉対応)	1,249	個別改善
向ヶ丘住宅	M1	24	耐火	S52	R2		屋根、外壁、 バルコニー手 摺、給湯器 (長寿命)								バリアフリー 改善 (福祉対応)	1,478	個別改善	
向ヶ丘住宅	M2	24	耐火	S53	R2										バリアフリー 改善 (福祉対応)	1,381	個別改善	
向ヶ丘住宅	M3	24	耐火	S53	R2										バリアフリー 改善 (福祉対応)	1,519	個別改善	
向ヶ丘住宅	M4	24	耐火	S54	R2										バリアフリー 改善 (福祉対応)	1,335	個別改善	
向ヶ丘住宅	M5	24	耐火	S54	R2										バリアフリー 改善 (福祉対応)	1,420	個別改善	
上町住宅	1	40	耐火	H15	R2													維持管理
※芝童森住宅S1棟は、R1年度に屋根、外壁、バルコニー手摺、給湯器（長寿命）を実施済み																		

注1）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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

事業主体名： 能代市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

※国から配布されたLCC算出エクセルではS35年以前の住宅は不可能のため、建設年度の設定年として最も古いS36年度でLCCを算出した。

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：		能代市															
住宅の区分：		公営住宅 特定公共 賃貸住宅 地域賃貸 （公共供給） 改良住宅 その他（ ）															
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		
芝童森住宅	集会所	S55	R2	R2				外壁・屋根改修									

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

11. LCCとその縮減効果の算出

新指針に示されている LCC 算出の考え方にに基づき、LCC 算定プログラムを活用し、3次判定の結果、「新規整備事業及び建替事業」と判定した住棟における LCC、「長寿命化型改善事業、全面的改善事業」と判定した住棟における LCC の縮減効果を算出します。

11-1 新規整備事業及び建替事業における LCC

3次判定の結果、「新規整備」の団地はないため、「建替事業」と判定した住棟の LCC を確認します。

建替事業と判定した住棟を対象として算出した結果、LCC の合計は 4,906 千円／年となります。

11-2 改善事業における LCC の縮減効果

3次判定の結果、「全面的改善事業」もしくは「長寿命化型改善事業」と判定した住棟の LCC の縮減効果を確認します。

以下の設定条件において、各住棟で長寿命化改善事業を実施する場合と実施しない場合の「建設から次回の建替までに要する年当たりのコスト」をそれぞれ算定し、それらのコストを比較することで、「改善事業」によるコスト削減効果を評価します。「LCC 縮減効果」がプラス（1円以上）であれば、「改善事業」への投資が経済的に有効であると判断します。

表 11-1 改善事業の LCC 算定における条件

条件区分	条件
A：計画前	耐火構造の住棟を 50 年間活用する前提で、活用期間（過去及び将来）における「修繕費」と「建設費（推定再建築費）」で構成する年間の平均コスト
B：計画後	耐火構造の住棟を 70 年間活用する前提で、活用期間における「改善事業費」と過去及び将来における「修繕費」および「活用期間終了時点での建設費（推定再建築費）」で構成する年間の平均コスト
年平均改善額	A－Bで求められる長寿命化改善事業の効果額（実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、現在価値で算出）

上記の設定条件で算定した結果、すべての住棟において LCC の縮減効果が確認されました。LCC 縮減額の合計は 20,335 千円／年となります。

卷 末 資 料

1	あら まち 万町住宅（第1・第2）												
	所在地		能代市万町5番										
	交通の状況		最寄り駅		JR能代駅（約1.1km）								
			最寄りバス停		能代ステーション（約170m）								
			アプローチ道路		県道205号（富根能代線）								
	敷地の概要		敷地面積		2,936.60㎡								
			延床面積/容積率		3,294.52㎡ 112.2%								
			建築面積/建ぺい率		727.06㎡ 24.8%								
			用途地域		商業地域								
			土地の形状		平坦地								
取付道路（市道）			材木町東能代線、万町2号線										
敷地権利			所有地										
周辺の主要公共施設			能代市役所、能代市子ども館、能代市総合体育館、市民プール、能代ふれあいプラザ 等										
棟番号		1,2号棟											
建築年次		R6											
住棟属性	棟数	計 2 棟	2 棟										
	階数		5 階建										
	構造種別		RC造										
	構造		中耐										
	主要仕上材	屋根		アスファルト防水									
外壁		押出成形セメント板等											
外部建具		アルミ											
住戸属性	構造	管理戸数	建築年次	間取り	住戸面積	家賃（円）			単身者	備考			
	中耐	4戸	R6	1DK	38.56 ㎡	14,200	～	32,600	可	1号棟			
	中耐	8戸	R6	1DK	38.57 ㎡	14,200	～	32,600	可	1号棟			
	中耐	8戸	R6	2LDK	53.82 ㎡	19,800	～	45,500		2号棟			
	中耐	8戸	R6	2LDK	57.69 ㎡	21,200	～	48,800		2号棟			
	中耐	8戸	R6	3LDK	71.49 ㎡	26,300	～	60,500		1号棟			
	計 36 戸		合計住戸面積		1926.80 ㎡		(1 戸あたり 53.52 ㎡)						
居住水準	付帯施設現況		下水道整備	有	団地内公園	無	三個所給湯		整備 36戸	未整備 0戸			
			駐車場	有	集会所	無	高齢者対応仕様		整備 36戸	未整備 0戸			
入居者特性	居住世帯数	計		10 世帯 (100.0%)			居住者数	13 人					
		一般		0 世帯 (0.0%)				(1世帯当たり 1.30 人)					
		単身		7 世帯 (70.0%)			居住率	27.8% (入居 10 戸)					
		(うち単身高齢者)		(5 世帯)				72.2% (空家 26 戸)					
		2人以上の高齢者世帯		3 世帯 (30.0%)			空家率	(うち政策空家 0 戸)					
		寡婦又は寡夫世帯		0 世帯 (0.0%)									
		(再掲) 生活保護受給世帯		0 世帯 (0.0%)			応募倍率 (倍)	R1	R2	R3	R4	R5	5年間平均
		(再掲) 障がい者のいる世帯		1 世帯 (10.0%)				既入居者のR7年4月時点の想定入居状況					
従来の取組み	建替事業の実績		R6年度竣工										
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸											
		共用部											
		屋外・外構											
	維持保全の方針		耐震基準				耐震診断			耐震改修			
		新耐震				-			-				

コスト情報	※「コスト情報」について、万町住宅は、旧建物の状況を整理					単位（千円）	
	年度	R元	R2	R3	R4	R5	
	支出	494	423	255	432	100	
	収入	1,676	1,411	1,373	1,274	666	
	収支差額	1,182	988	1,118	842	566	
その他	資料「公共施設のマネジメントシステム」						
	車いす対応…1号棟（203号・303号）						

住棟別部屋番号表

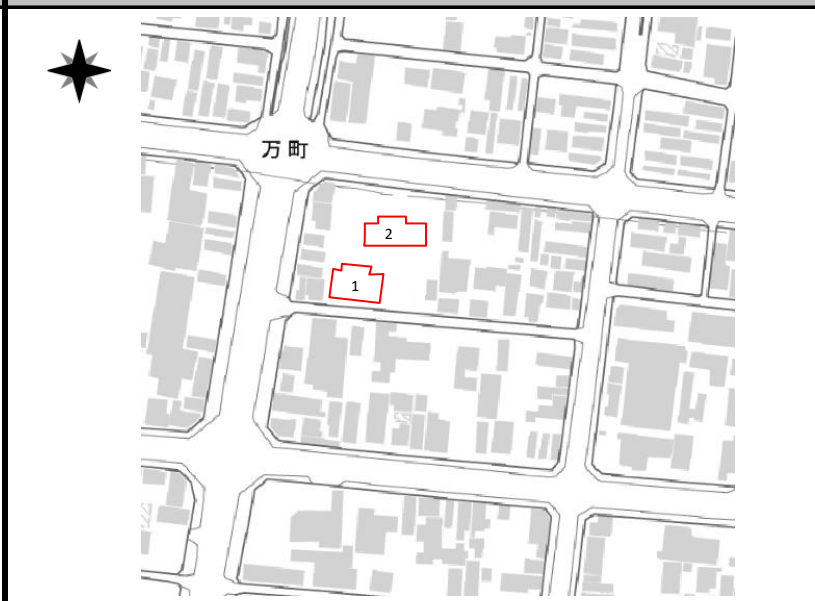
団地名称		市営万町第1住宅	市営万町第2住宅
棟番号		1	2
間取り	1DK（A）	202、204、302、304、402、404、502、504	
	1DK（B）	403、503	
	1DK車いす	203、303	
	2LDK（A）		201、204、301、304、401、404、501、504
	2LDK（B）		202、203、302、303、402、403、502、503
	3LDK	201、205、301、305、401、405、501、505	
戸数合計		20戸	16戸

1 あらまち 万町住宅（第1・第2）

住宅位置図

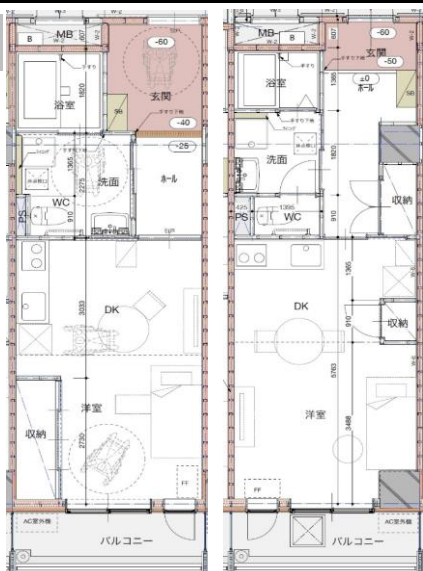


棟配置図



住戸図面

1DK



3LDK



2LDK



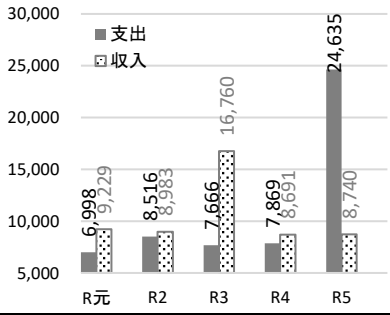
[illegible][illegible]

まつやままち

2

松山町住宅（第1・第2）

団地属性	所在地		能代市末広町16番、17番										
	交通の状況		最寄り駅	JR能代駅（約1.4km）									
			最寄りバス停	柳町新道（約670m）									
			アプローチ道路	国道101号									
	敷地の概要		敷地面積	4,649.59㎡									
			延床面積/容積率	2,186.24㎡	47.0%								
			建築面積/建ぺい率	1,372.31㎡	29.5%								
			用途地域	第一種住居地域									
			土地の形状	平坦地									
			取付道路（市道）	中央線、萩の台1号線、萩の台末広町線									
敷地権利		所有地			土砂災害区域		区域外						
					浸水区域		区域外						
周辺の主要公共施設			能代合同庁舎、市立湊城西小学校、市立能代第一中学校、県立能代科学技術高校 等										
住棟属性	棟番号		1,6,7号棟		2～5,9,10号棟		8号棟						
	建築年次		H26		H26		H26						
	棟数	計 10 棟	3 棟	6 棟	1 棟								
	階数		2 階建	2 階建	2 階建								
	構造種別		木造		木造		木造						
	構造		木二		木二		木二						
	主要仕上材	屋根	ガルバリウム鋼板		ガルバリウム鋼板		ガルバリウム鋼板						
		外壁	杉板		杉板		杉板						
外部建具		アルミ		アルミ		アルミ							
住戸属性	構造	管理戸数	建築年次	間取り	住戸面積	家賃（円）		単身者	備考				
	木二	2戸	H26	1DK	41.53 ㎡	14,000	～ 32,200	可	8号棟				
	木二	4戸	H26	1LDK	41.98 ㎡	14,100	～ 32,500	可	8号棟				
	木二	12戸	H26	2LDK	57.24 ㎡	19,300	～ 44,400		1,6,7号棟				
	木二	12戸	H26	3LDK	76.09 ㎡	25,700	～ 59,000		2～5,9,10号棟				
	計 30 戸		合計住戸面積		1850.94 ㎡	(1戸あたり 61.70 ㎡)							
居住水準	付帯施設現況		下水道整備	有	団地内公園	無	三個所給湯	整備 30戸	未整備 0戸				
			駐車場	有	集会所	無	高齢者対応仕様	整備 30戸	未整備 0戸				
入居者特性	居住世帯数	計	29 世帯 (100.0%)			居住者数	64 人						
		一般	18 世帯 (62.1%)				(1世帯当たり 2.21 人)						
		単身	9 世帯 (31.0%)			居住率	96.7% (入居 29 戸)						
		(うち単身高齢者)	(6 世帯)				3.3% (空家 1 戸)						
		2人以上の高齢者世帯	2 世帯 (6.9%)			空家率	(うち政策空家 0 戸)						
		寡婦又は寡夫世帯	0 世帯 (0.0%)				応募倍率	R1	R2	R3	R4	R5	5年間平均
		(再掲) 生活保護受給世帯	4 世帯 (13.8%)			(倍)		2.00	1.33	2.25	2.33	1.40	1.86
		(再掲) 障がい者のいる世帯	6 世帯 (20.7%)			R6年5月末日時点の入居状況							
従来の取組み	建替事業の実績		H26年度竣工										
	改善事業の実績 ※()は最新工事年		住戸										
			共用部										
			屋外・外構										
	維持保全の方針		耐震基準			耐震診断			耐震改修				
新耐震			-			-							

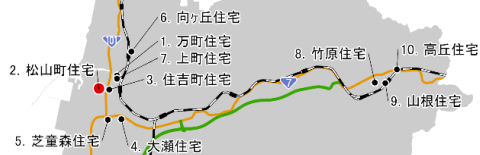
コスト情報	単位（千円）						
	年度	R元	R2	R3	R4	R5	
	支出	6,998	8,516	7,666	7,869	24,635	
	収入	9,229	8,983	16,760	8,691	8,740	
	収支差額	2,231	467	9,094	822	-15,895	
資料「公共施設のマネジメントシステム」							
その他	車いす対応…2号棟（23号・25号）						

住棟別部屋番号表

団地名称		市営松山町第1住宅					市営松山町第2住宅				
棟番号		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
間取り	1DK								23、25		
	1LDK								21、22、24、26		
	2LDK	1～4									
	2LDK						13～16	17～20			
	3LDK（北入口）		5、6	7、8	9、10						
	3LDK（南入口）					11、12					
	3LDK									27、28	29、30
戸数合計		4戸	2戸	2戸	2戸	2戸	4戸	4戸	6戸	2戸	2戸

2 まつやままち 松山町住宅（第1・第2）

住宅位置図

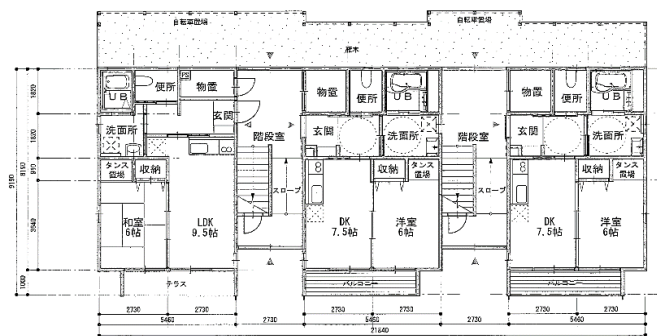
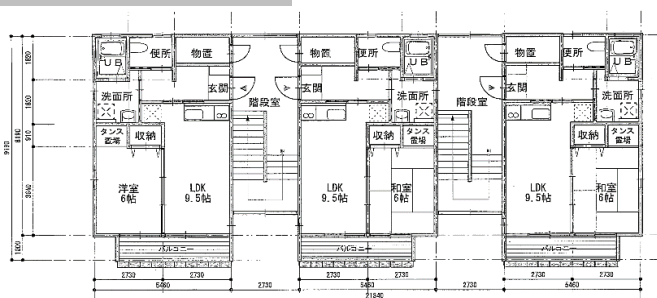


棟配置図

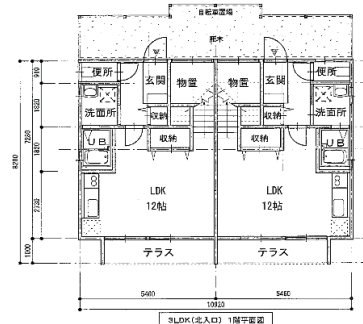
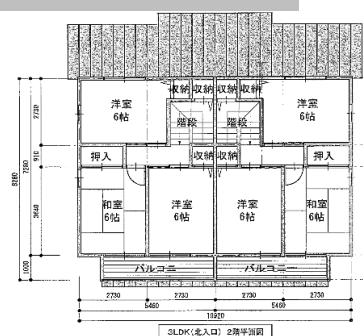


住戸図面

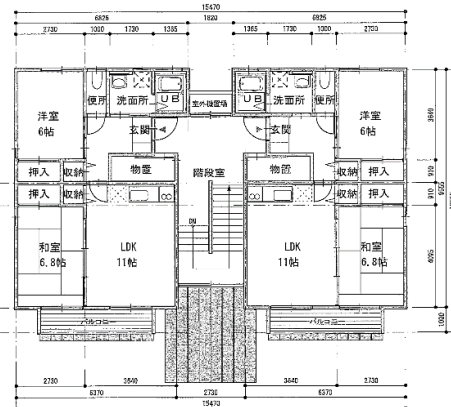
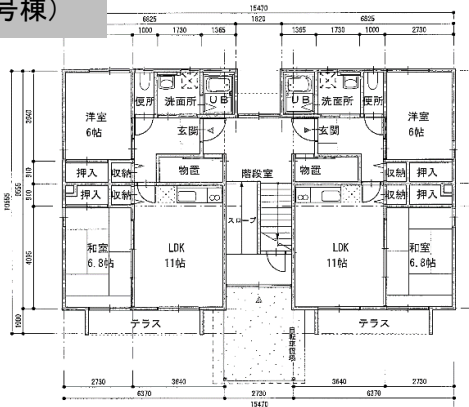
1DK・1LDK（8号棟）



3LDK（2～5, 9, 10号棟）

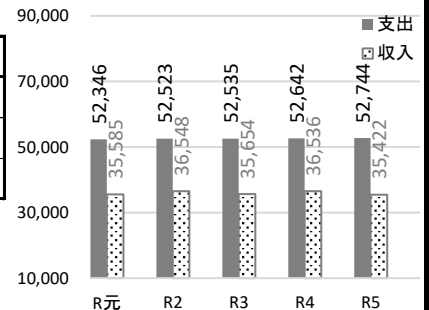


2LDK（1, 6, 7号棟）



団地属性	すみよしまち		住吉町住宅											
	所在地		能代市住吉町7番、14番、17番											
	交通の状況		最寄り駅		JR能代駅（約700m）									
			最寄りバス停		住吉町（約100m）									
			アプローチ道路		国道101号									
	敷地の概要		敷地面積		7,719.27㎡									
			延床面積/容積率		11,969.94㎡								155.1%	
			建築面積/建ぺい率		2,549.20㎡								33.0%	
			用途地域		商業地域									
			土地の形状		平坦地									
取付道路（市道）			住吉町2号線、景林町萩の台線、栄町6号線											
敷地権利		所有地				土砂災害区域		区域外						
						浸水区域		区域内（～3m）						
周辺の主要公共施設				市立湊城南小学校、文化会館、市立図書館 等										
住棟属性	棟番号		Su1棟		Su2棟		Su3棟							
	建築年次		H23		H23		H23							
	棟数	計 3 棟	1 棟		1 棟		1 棟							
	階数		6 階建		6 階建		6 階建							
	構造種別		RC造		RC造		RC造							
	構造		高耐		高耐		高耐							
	主要仕上材	屋根	アスファルト防水		アスファルト防水		アスファルト防水							
		外壁	防水型複層塗材、杉板		防水型複層塗材、杉板		防水型複層塗材、杉板							
外部建具		アルミ		アルミ		アルミ								
住戸属性	構造	管理戸数	建築年次	間取り	住戸面積	家賃（円）			単身者		備考			
	高耐	22戸	H23	1DK	34.10 ㎡	11,900	～	27,500	可		Su1～3棟			
	高耐	20戸	H23	1DK	35.16 ㎡	12,300	～	28,300	可		Su1～3棟（車いす）			
	高耐	4戸	H23	1DK	35.87 ㎡	12,500	～	28,900	可		Su1～3棟（車いす）			
	高耐	4戸	H23	1DK	35.95 ㎡	12,600	～	28,900	可		Su1～3棟			
	高耐	22戸	H23	2LDK	54.98 ㎡	19,300	～	44,300			Su1～3棟			
	高耐	31戸	H23	2LDK	56.23 ㎡	19,700	～	45,300			Su1～3棟			
	高耐	3戸	H23	2LDK	57.17 ㎡	20,000	～	46,100			Su1,2棟			
	高耐	4戸	H23	2LDK	58.48 ㎡	20,500	～	47,100			Su1～3棟			
	高耐	22戸	H23	3LDK	70.44 ㎡	24,700	～	56,800			Su1～3棟			
	高耐	18戸	H23	3LDK	72.60 ㎡	25,500	～	58,600			Su1～3棟			
	計 150 戸		合計住戸面積		7955.28 ㎡		(1戸あたり 53.04 ㎡)							
居住水準	付帯施設現況		下水道整備	有	団地内公園	有	三個所給湯		整備 150戸		未整備 0戸			
			駐車場	有	集会所	有	高齢者対応仕様		整備 150戸		未整備 0戸			
入居者特性	居住世帯数	計	144 世帯 (100.0%)			居住者数	238 人							
		一般	33 世帯 (22.9%)				(1世帯当たり 1.65 人)							
		単身	80 世帯 (55.6%)			居住率	96.0% (入居 144 戸)							
		(うち単身高齢者)	(68 世帯)				4.0% (空家 6 戸)							
		2人以上の高齢者世帯	11 世帯 (7.6%)			空家率	(うち政策空家 0 戸)							
		寡婦又は寡夫世帯	20 世帯 (13.9%)											
		(再掲) 生活保護受給世帯	16 世帯 (11.1%)			応募倍率 (倍)	R1	R2	R3	R4	R5	5年間平均		
		(再掲) 障がい者のいる世帯	25 世帯 (17.4%)				2.90	4.50	3.90	3.00	3.10	3.48		
												R6年5月末日時点の入居状況		

従来の取り組み	建替事業の実績	H23年度竣工					
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住 戸					
		共用部	電波障害自動復帰ブレーカー取付工事(H26)				
		屋外・外構					
	維持保全の方針	耐震基準		耐震診断		耐震改修	
		新耐震		-		-	
コスト情報	単位(千円)						
	年度	R元	R2	R3	R4	R5	
	支出	52,346	52,523	52,535	52,642	52,744	
	収入	35,585	36,548	35,654	36,536	35,422	
	収支差額	-16,761	-15,975	-16,881	-16,106	-17,322	
	資料「公共施設のマネジメントシステム」						
その他	車いす対応…Su1棟（107号・108号）、Su2棟（107号・108号）、Su3棟（107号～110号）						

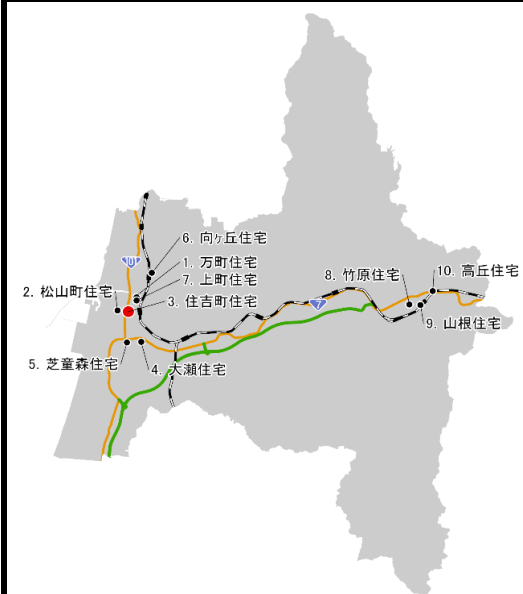


住棟別部屋番号表

団地名称		市営住吉町住宅		
棟番号		Su1	Su2	Su3
間 取 り	1 D K A和	102、110、115	102、110、115	102、113、204、207
	1 D K A洋車いす	107	107	107、110
	1 D K B洋車いす	108	108	108、109
	1 D K B洋	101、109、116	101、109、116	101、114、205、206
	1 D K C和	103、106、111、114	103、106、111、114	103、106、112
	1 D K C洋	104、105、112、113	104、105、112、113	104、105、111
	2 L D K A	402、403、406、407、502、503、506、602	402、403、406、407、502、503、506	402、403、406、502、503、602、603
	2 L D K B	301、401、404、405、408、501、504、505、603、604	301、401、404、405、408、501、504、505、601	301、307、401、404、405、407、501、504、505、601、604、605
	2 L D K C	507、601	507	
	2 L D K C (2)	605	602	506、606
	3 L D K A	202、203、206、207、302、303、306、307	202、203、206、207、302、303、306、307	202、203、208、302、303、306
	3 L D K B	201、204、205、208、304、305、308	201、204、205、208、304、305、308	201、209、304、305
	戸数合計	52 戸	49 戸	49 戸

3 すみよしまち 住吉町住宅

住宅位置図

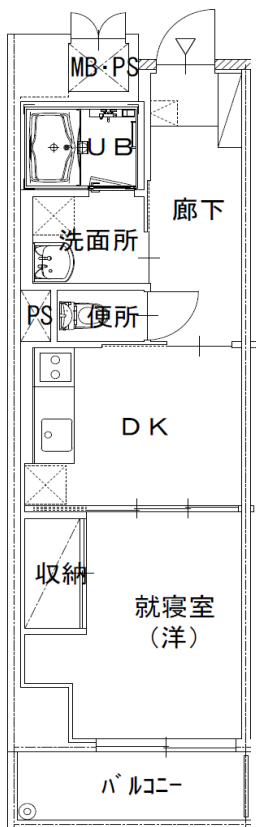


棟配置図

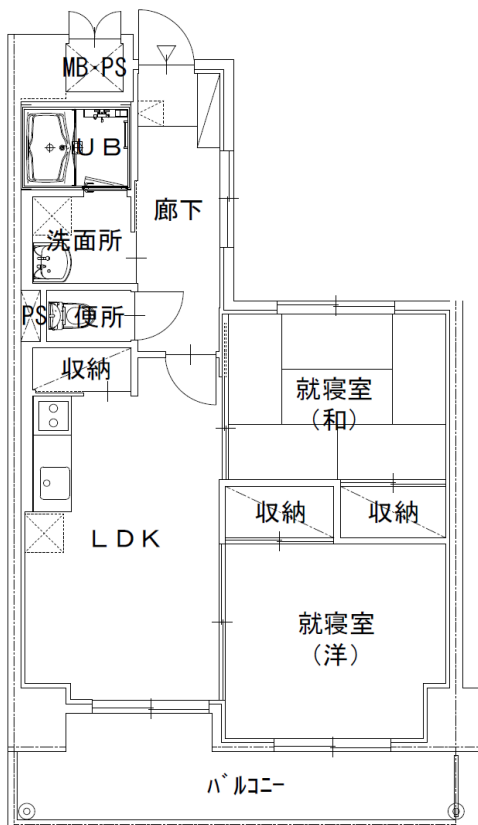


住戸図面

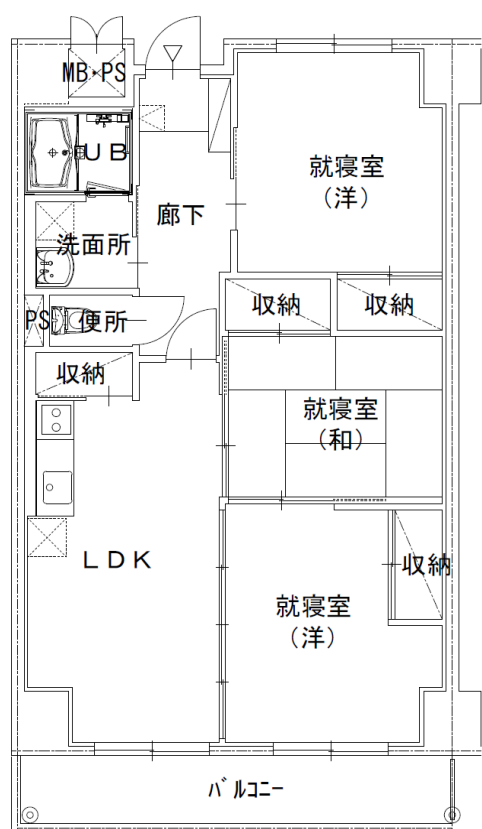
1DK-Bタイプ (洋)



2LDK-Bタイプ

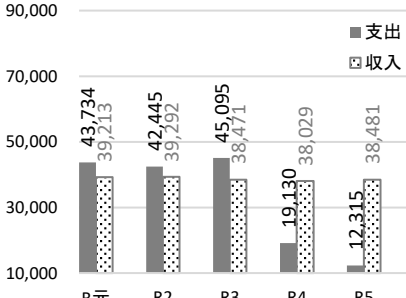


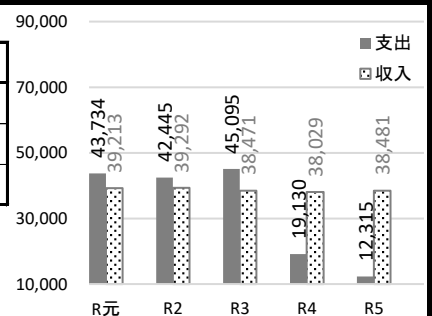
3LDK-Bタイプ



修繕履歷一覽

団地属性	所 在 地		能代市字大瀬儘下29番地1				 					
	交通の状況		最寄り駅	JR能代駅（約2.4km）								
			最寄りバス停	大瀬団地前（約300m）								
			アプローチ道路	国道7号								
	敷地の概要		敷地面積	26,320.02㎡								
			延床面積/容積率	16,168.36㎡	61.4%							
			建築面積/建ぺい率	5,064.01㎡	19.2%							
			用途地域	第二種中高層住居専用地域								
			土地の形状	平坦地								
			取付道路（市道）	西大瀬5号線、赤沼長崎線								
		敷地権利	所有地			土砂災害区域		区域外				
				浸水区域		区域内（～3m）						
周辺の主要公共施設				市立第四小学校、市立能代第二中学校、県立能代松陽高校 等								
住棟属性	棟番号		1～6号棟		7～11,13,14,16,18,20号棟		12,19号棟		15号棟		17号棟	
	建築年次		S46		S47		S47		S47		S47	
	棟 数	計 30 棟	6 棟		10 棟		2 棟		1 棟		1 棟	
	階 数		2 階建		2 階建		2 階建		2 階建		2 階建	
	構造種別		CB造		CB造		CB造		CB造		CB造	
	構造		準耐		準耐		準耐		準耐		準耐	
	主要仕上材	屋 根	カラー鋼板		カラー鋼板		カラー鋼板		カラー鋼板		カラー鋼板	
		外 壁	モルタル		モルタル		モルタル		モルタル		モルタル	
		外部建具	アルミ		アルミ		アルミ		アルミ		アルミ	
	棟番号		21,22号棟		A1,B1棟		B2,B3棟		A2,A3棟		B4,B5棟	
	建築年次		S48		S48		S49		S50		S51	
	棟 数	計 30 棟	2 棟		2 棟		2 棟		2 棟		2 棟	
	階 数		2 階建		4 階建		4 階建		4 階建		4 階建	
	構造種別		CB造		RC造		RC造		RC造		RC造	
	構造		準耐		中耐		中耐		中耐		中耐	
	主要仕上材	屋 根	カラー鋼板		カラー鋼板		カラー鋼板		カラー鋼板		カラー鋼板	
外 壁		モルタル		モルタル		モルタル		モルタル		モルタル		
外部建具		アルミ		アルミ		アルミ		アルミ		アルミ		
住戸属性	構 造	管理戸数	建築年次	間取り	住戸面積	家 賃（円）			単身者	備 考		
	準耐	24戸	S46	2DK	39.75 ㎡	7,300 ～ 11,600			可	1～3,6号棟		
	準耐	12戸	S46	2DK	43.08 ㎡	7,900 ～ 12,100			可	4,5号棟		
	準耐	54戸	S47	2DK	41.63 ㎡	7,800 ～ 11,600※			可	9～11,13,14,17～20号棟		
	準耐	22戸	S47	2DK	43.88 ㎡	8,200 ～ 12,000			可	7,8,12,16号棟		
	準耐	12戸	S48	2DK	46.13 ㎡	8,800 ～ 12,400			可	21,22号棟		
	準耐	5戸	S47	3DK	59.22 ㎡	11,100 ～ 14,700				15号棟		
	中耐	24戸	S48	2LDK	40.74 ㎡	8,200 ～ 19,000			可	B1棟		
	中耐	24戸	S48	2LDK	45.05 ㎡	9,100 ～ 21,000			可	A1棟		
	中耐	48戸	S49	2LDK	46.35 ㎡	9,500 ～ 22,000			可	B2,B3棟		
	中耐	48戸	S50	2LDK	51.74 ㎡	10,800 ～ 25,000				A2,A3棟		
	中耐	48戸	S51	2LDK	50.74 ㎡	10,800 ～ 24,800				B4,B5棟		
計 321 戸		合計住戸面積		14736.80 ㎡		(1戸あたり 45.91 ㎡)						
居住水準	付帯施設現況		下水道整備	有	団地内公園	無	三個所給湯	整備 192戸	未整備 129戸			
			駐車場	有	集会所	有	高齢者対応仕様	整備 0戸	未整備 321戸			

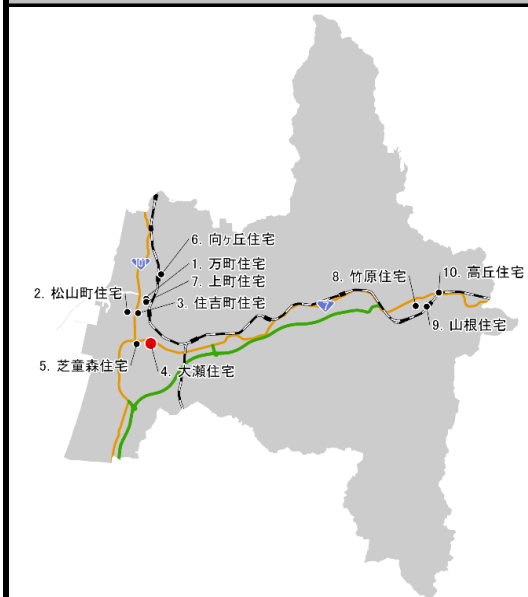
入居者特性	居住世帯数	計	256 世帯 (100.0%)		居住者数	387 人						
		一般	65 世帯 (25.4%)			(1世帯当たり 1.51 人)						
		単身 (うち単身高齢者)	162 世帯 (63.3%) (129 世帯)		居住率	79.8% (入居 256 戸)						
		2人以上の高齢者世帯	19 世帯 (7.4%)		空家率	20.2% (空家 65 戸) (うち政策空家 42 戸)						
		寡婦又は寡夫世帯	10 世帯 (3.9%)			応募倍率 (倍)	R1	R2	R3	R4	R5	5年間平均
		(再掲) 生活保護受給世帯	31 世帯 (12.1%)		0.21		0.07	0.13	0.15	0.14	0.14	
		(再掲) 障がい者のいる世帯	31 世帯 (12.1%)		R6年5月末日時点の入居状況							
従来の取り組み	建替事業の実績											
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住 戸	B5棟給湯設備工事(H28)									
		共用部	B2棟ほか高架水槽配管取替等工事(R2)									
		屋外・外構	B1棟外壁塗装補修工事(R5)									
維持保全の方針	耐震基準			耐震診断			耐震改修					
	旧耐震			中耐8棟済み			不要					
コスト情報	単位 (千円)											
	年度	R元	R2	R3	R4	R5						
	支出	43,734	42,445	45,095	19,130	12,315						
	収入	39,213	39,292	38,471	38,029	38,481						
	収支差額	-4,521	-3,153	-6,624	18,899	26,166						
	資料「公共施設のマネジメントシステム」											
その他	2 階建(準耐火構造) ※政策空家											



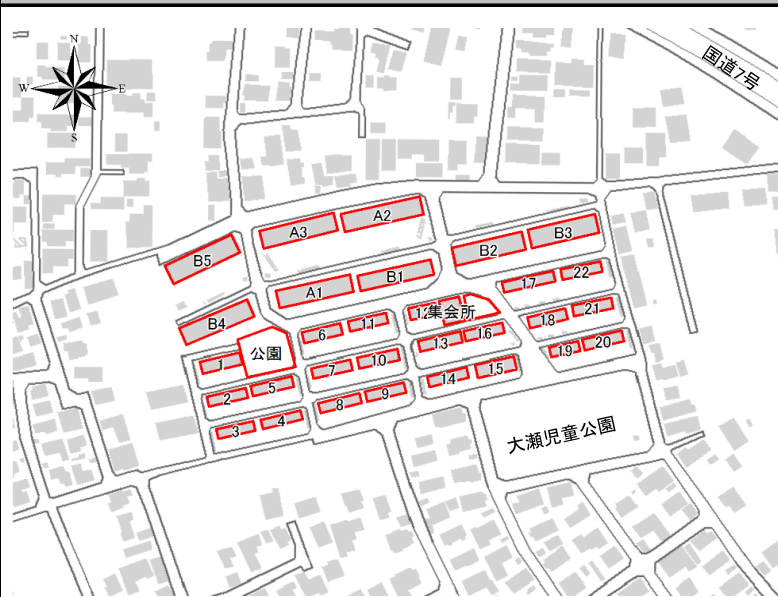
住棟別部屋番号表

団地名称		市営大瀬住宅									
棟番号		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
間取り	2DK-1	1~6	1~6	1~6			1~6				
	2DK-2				1~6	1~6					
	2DK-3							1~6	1~6		
	2DK-4									1~6	1~6
	3LDK										
戸数合計		6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸
棟番号		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
間取り	2DK-1										
	2DK-2										
	2DK-3		1~4				1~6				
	2DK-4	1~6		1~6	1~6			1~8	1~6	1~4	1~6
	3LDK					1~5					
戸数合計		6 戸	4 戸	6 戸	6 戸	5 戸	6 戸	8 戸	6 戸	4 戸	6 戸
棟番号		21	22	A1	A2	A3	B1	B2	B3	B4	B5
間取り	2DK-5	1~6	1~6								
	2LDK-1			1~24							
	2LDK-2				1~24	1~24					
	2LDK-3						1~24				
	2LDK-4							1~24	1~24		
	2LDK-5									1~24	1~24
戸数合計		6 戸	6 戸	24 戸	24 戸	24 戸	24 戸	24 戸	24 戸	24 戸	24 戸

住宅位置図

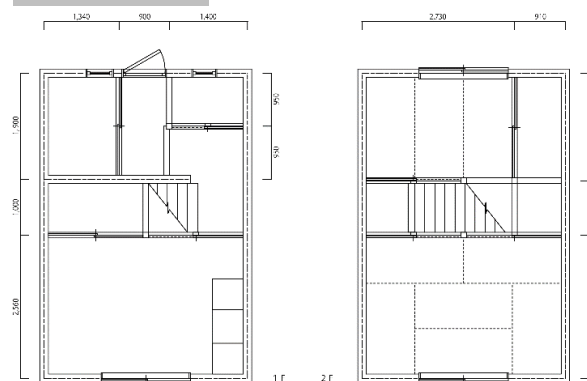


棟配置図

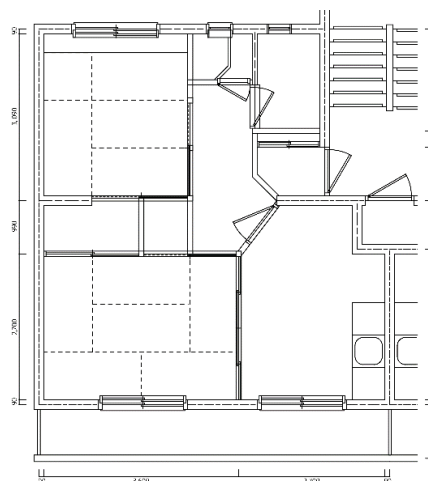


住戸図面

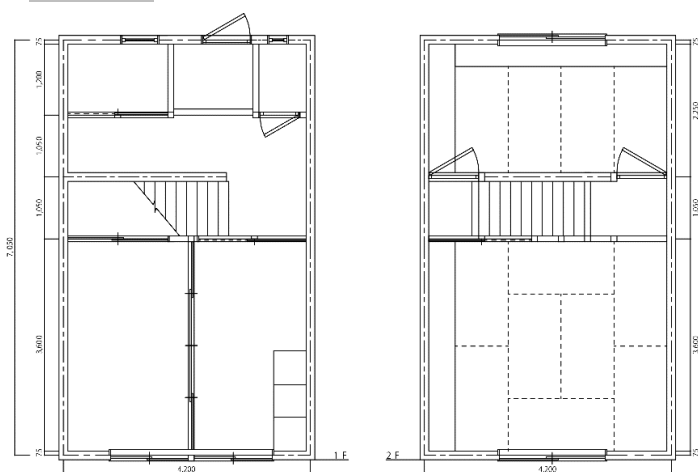
1, 2, 3, 6号棟



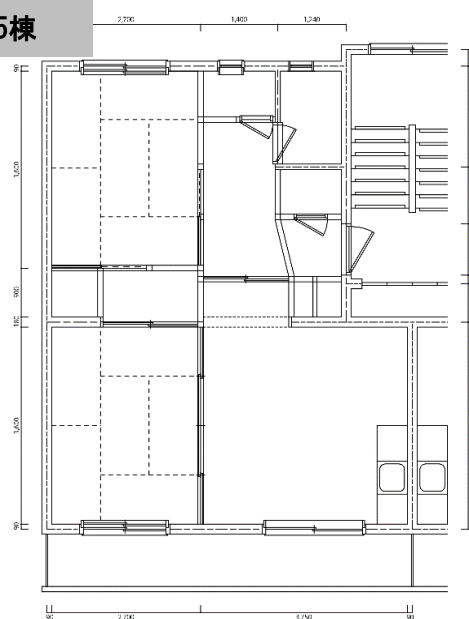
B1棟



15号棟



B4, B5棟



修繕履歴一覧		
箇所（棟番号等）	工事名	工事年
	大瀬住宅外補修工事	H11
	大瀬住宅外屋根補修工事	H11
	バルコニー非常ハッチ取替工事	H11
二階建	ガス管取替工事	H11
	バルコニー非常ハッチ取替工事	H11
四階建	バルコニー手摺等取替工事	H11
	バルコニー手摺支柱取替工事	H11
	大瀬住宅外引込開閉器改修工事	H11
A2・A3棟	給水管更生工事	H11
	大瀬住宅外補修工事	H12
B2棟	破風補修工事	H12
A1・B1棟	給水管更生工事	H12
15棟	屋根葺替等補修工事	H12
二階建	階段手摺取付工事	H12
	水洗化工事その1	H13
	水洗化工事その2	H13
	水洗化工事その3	H13
	水洗化工事その4	H13
	水洗化工事その5	H13
	水洗化工事その6	H13
	水洗化工事その7	H13
A2棟	西側破風補修工事	H13
二階建	点検口取付工事	H13
B3棟	屋根塗装工事	H13
	駐車場増改等工事	H13
B2・B3棟	給水管更生工事	H13
A2・A3棟	破風補修工事	H14
二階建	破風補修工事	H14
二階建1・6棟	軒先補修工事	H14
	ガス管取替え工事	H14
二階建1・6・9棟	軒先補修工事	H14
二階建3棟	軒先補修工事	H14
二階建	点検口取付工事	H14
A3棟	屋根塗装工事	H14
B4・B5棟	給水管更生工事	H14
B1棟	外壁補修工事	H14
6棟	軒先補修工事	H15
A2棟	屋根塗装工事	H15
B5棟	給水揚水ポンプ取替工事	H15
二階建1・9棟	軒先補修工事	H15
12棟	屋根葺替等補修工事	H15
二階建	点検口取付工事	H15
二階建1・3・9棟	屋根塗装工事	H15

16棟	屋根葺替等補修工事	H15
4棟	屋根塗装工事	H15
4棟	軒先補修工事	H15
A2棟	破風補修工事	H15
B1棟	出入口外壁補修工事	H16
B2棟	破風補修工事	H16
二階建	点検口取付工事	H16
17棟	北側軒先補修工事	H16
10棟	屋根葺替等工事	H16
B2棟	南側破風補修工事	H16
二階建2・5棟	軒先補修工事	H16
二階建2・5・6・19棟	屋根塗装補修工事	H16
18棟	北側庇・手摺塗装工事	H16
18棟	北側軒先補修工事	H16
B1棟	大瀬住宅外破風補修工事	H17
	階段手摺取付工事	H17
	階段室手摺取付工事	H17
二階建7・18棟	屋根塗装工事	H17
二階建7・18棟	軒先補修工事	H17
二階建20棟	屋根葺替工事	H17
B2棟	屋根塗装工事	H17
二階建9・7棟	南側壁面補修工事	H18
A1棟	屋根塗装工事	H18
B1棟	屋根塗装工事	H18
A1棟	出入口外壁等改修工事	H18
B5棟	屋根塗装工事	H19
B4棟	屋根塗装工事	H19
集会所	屋根外塗装工事	H19
二階建	物置建具改修工事	H19
B2棟	出入口外壁等改修工事	H19
四階建	住宅用防災機器設置工事	H20
B3棟	出入口外壁等改修工事	H20
駐車場	標柱設置等工事	H20
6-11棟	物置建具改修工事	H20
B4棟	出入口外壁等改修工事	H21
二階建 12~16	物置建具改修工事	H22
二階建 17~22	物置建具改修工事	H22
四階建	鍵取替工事	H22
二階建	屋根塗装工事	H23
二階建 3・4	屋根塗装工事	H23
二階建 19・21・22	屋根塗装工事	H23
A1・B1棟用駐輪場	駐輪場改修工事	H23
	給水設備非常電源回路切替工事	H23
A1棟	外壁・屋根改修等工事（バルコニー手摺取替含む）	H24
A1棟	給湯設備等改修工事	H24
二階建17棟	軒先葺替等工事	H24
二階建	屋根塗装工事	H24
二階建	玄関戸取替工事	H24
B2、B4棟駐輪場	駐輪場改修工事	H24
二階建 物置	屋根葺替工事	H24
	入ロ-ブ設置工事	H24

A2棟駐輪場	駐輪場改修工事	H24
	受水設備補修工事	H24
B1棟	外壁・屋根改修等工事（バルコニー手摺取替含む）	H25
B2棟	外壁・屋根改修等工事（バルコニー手摺取替含む）	H25
B3棟	外壁・屋根改修等工事（バルコニー手摺取替含む）	H25
B1棟	給湯設備等改修工事	H25
B2棟	給湯設備等改修工事	H25
B3棟	給湯設備等改修工事	H25
二階建 物置	屋根葺替工事	H25
二階建1・6・7・10・12・16・18・20	屋根塗装工事	H25
B3・B5・A3棟駐輪場	駐輪場改修工事	H25
二階建	玄関戸取替工事	H25
B1棟	物置設置工事	H25
二階建 物置	屋根葺替工事	H26
A2棟	外壁・屋根改修等工事（バルコニー手摺取替含む）	H26
A3棟	外壁・屋根改修等工事（バルコニー手摺取替含む）	H26
A2棟	給湯設備等改修工事	H26
B1棟	給湯設備等改修工事（加圧ポンプ設置）	H26
B3棟	給湯設備等改修工事（加圧ポンプ設置）	H26
二階建	玄関戸更新工事	H26
B1・B2・B3棟	入口・階段室断熱サッシ改修工事	H26
A3棟	給湯設備等改修工事	H26
	光ケーブル用配管工事	H26
A2棟	受水槽ポンプ取替工事	H27
A3棟	給湯設備等改修工事（加圧ポンプ）	H27
B5棟	入口・階段室断熱サッシ改修工事	H27
B4棟	外壁・屋根改修等工事（バルコニー手摺取替含む）	H27
B5棟	給湯設備等改修工事（加圧ポンプ）	H28
B4棟	給湯設備等改修工事	H28
B5棟	給湯設備等改修工事	H28
B5棟	外壁・屋根改修等工事（バルコニー手摺取替含む）	H28
集会所	外壁・屋根改修等工事	H29
19棟	屋根葺替工事	H29
B2棟ほか	高架水槽配管取替等工事	R1
A1棟ほか	外壁塗装補修工事	R1
集会所	屋根・破風等塗装工事	R3
B1棟	外壁塗装補修工事	R4

団地属性	所在地		能代市字寿域長根41番地1、字田子向77番地										
	交通の状況		最寄り駅		JR能代駅（約2.5km）								
			最寄りバス停		芝童森（約150m）								
			アプローチ道路		国道7号								
	敷地の概要		敷地面積		6,290.70㎡								
			延床面積/容積率		5,234.72㎡				83.2%				
			建築面積/建ぺい率		1,125.94㎡				17.9%				
			用途地域		第二種中高層住居専用地域								
			土地の形状		平坦地								
			取付道路（市道）		芝童森団地2号線・8号線、芝童森浅内線								
敷地権利		所有地											
周辺の主要公共施設		市立第四小学校、市立能代第二中学校、県立能代松陽高校 等											
住棟属性	棟番号		S1棟		S2棟		S3棟						
	建築年次		S54		S56		S53						
	棟数	計 3 棟	1 棟	1 棟	1 棟								
	階数		4 階建	4 階建	4 階建								
	構造種別		RC造		RC造		RC造						
	構造		中耐		中耐		中耐						
	主要仕上材	屋根	カラー鋼板		カラー鋼板		カラー鋼板						
		外壁	モルタル		モルタル		モルタル						
外部建具		アルミ		アルミ		アルミ							
住戸属性	構造	管理戸数	建築年次	間取り	住戸面積	家賃（円）				単身者	備考		
	中耐	24戸	S53	3DK	54.68 ㎡	14,200	～	32,600		S3棟			
	中耐	56戸	S54,S56	3DK	56.99 ㎡	15,000	～	35,700		S1,S2棟			
	計 80 戸		合計住戸面積		4503.76 ㎡	(1戸あたり 56.30 ㎡)							
居住水準	付帯施設現況		下水道整備	有	団地内公園	有	三箇所給湯		整備 80戸	未整備 0戸			
			駐車場	有	集会所	有	高齢者対応仕様		整備 0戸	未整備 80戸			
入居者特性	居住世帯数	計	69 世帯 (100.0%)				居住者数	115 人					
		一般	15 世帯 (21.7%)					(1世帯当たり 1.67 人)					
		単身	39 世帯 (56.5%)				居住率	86.3% (入居 69 戸)					
		(うち単身高齢者)	(30 世帯)					空家率	13.8% (空家 11 戸)				
		2人以上の高齢者世帯	6 世帯 (8.7%)				(うち政策空家 0 戸)						
		寡婦又は寡夫世帯	9 世帯 (13.0%)				応募倍率	R1	R2	R3	R4	R5	5年間平均
		(再掲) 生活保護受給世帯	16 世帯 (23.2%)					0.00	0.06	0.04	0.06	0.21	0.08
	(再掲) 障がい者のいる世帯	10 世帯 (14.5%)				R6年5月末日時点の入居状況							
従来の取り組み	建替事業の実績												
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸	S2棟給湯設備等改修工事(R4)										
		共用部											
		屋外・外構	屋外給水管改修工事(R4)										
	維持保全の方針	耐震基準				耐震診断				耐震改修			
旧耐震 2 棟,新耐震1棟				済み				不要					



コスト情報

その他

単位（千円）					
年度	R元	R2	R3	R4	R5
支出	19,618	20,883	21,337	20,851	22,992
収入	16,307	15,767	15,384	14,848	15,164
収支差額	-3,311	-5,116	-5,953	-6,003	-7,828

資料「公共施設のマネジメントシステム」

30,000

25,000

20,000

15,000

10,000

5,000

支出

収入

R元

R2

R3

R4

R5

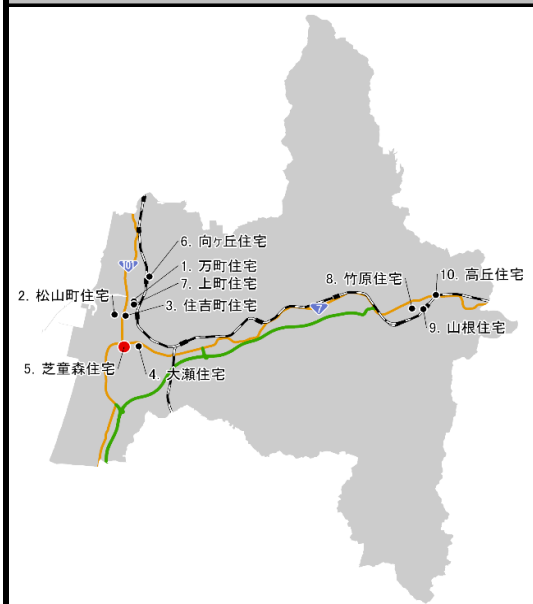
県営住宅（S4～S6棟）が隣接

住棟別部屋番号表

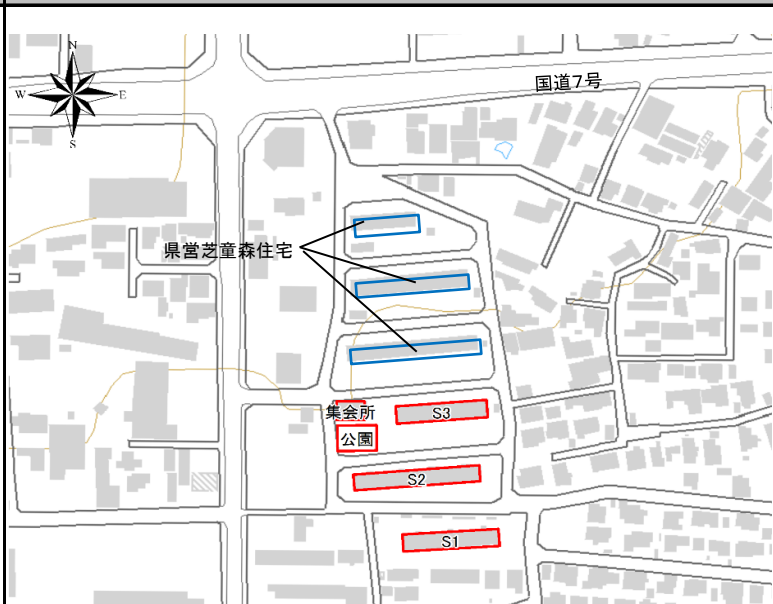
団地名称		市営芝童森住宅		
棟番号		S1	S2	S3
間取り	3DK－1	1～24	1～32	
	3DK－2			1～24
戸数合計		24 戸	32 戸	24 戸

5 しどうもり
芝童森住宅

住宅位置図

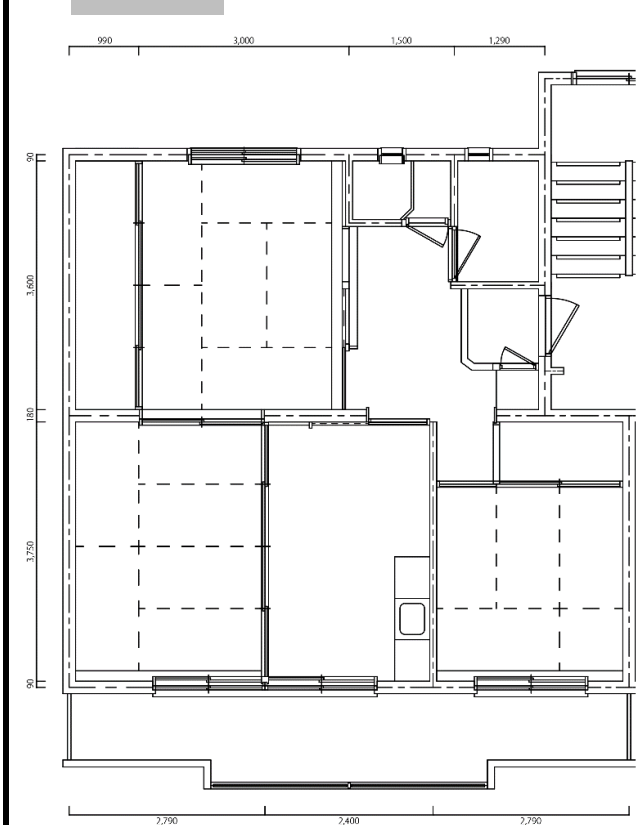


棟配置図

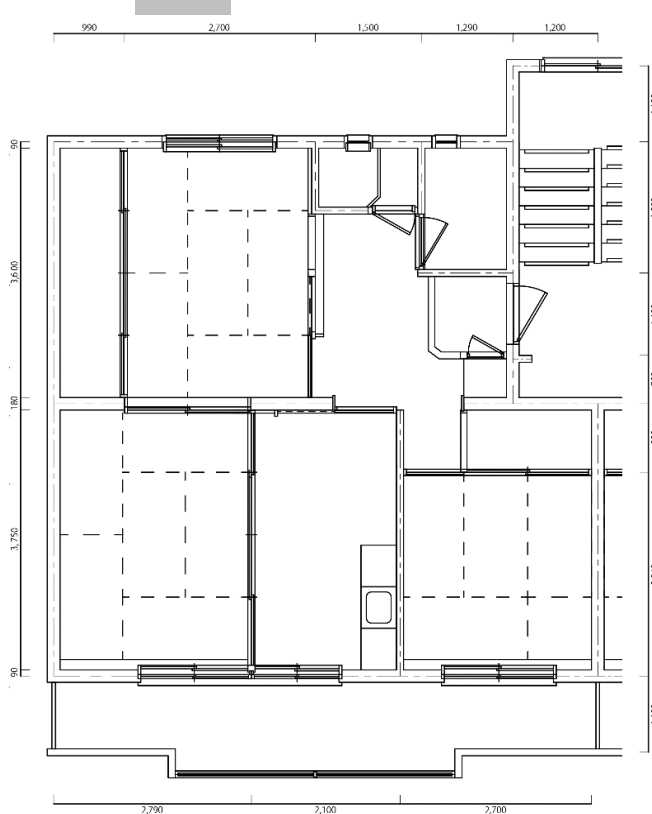


住戸図面

S1, S2棟



S3棟



修繕履歴一覧		
箇所（棟番号等）	工事名	工事年
S2棟	樹木剪定工事	H12
S1棟	桟補修工事	H12
	浄化槽室補修工事	H13
	物置補修工事	H14
	受水槽凍結による緊急修理工事	H15
	浄化槽地下浸水による緊急修理工事	H15
	浄化槽内流量計量器外補修工事	H15
	浄化槽調整ブロー取替工事	H16
	ガス管取替工事	H16
	高架水槽塗装工事	H16
	高架水槽手摺等補修工事	H16
S3棟	屋根塗装工事	H17
S2棟	屋根塗装工事	H18
集会所	屋根塗装工事	H18
S1棟	屋根等塗装工事	H19
高架水槽	給水管更生工事	H19
S1棟	北側破風補修工事	H19
S1棟、S3棟	破風補修工事	H20
S3棟	給水管更生工事	H20
	住宅用防災機器設置工事	H20
集会所	床改修工事	H20
S1棟	給水管更生工事	H21
S2棟	給水管更生工事	H22
	給水設備非常電源回路切替工事	H23
S1棟	鍵等取替工事	H23
S2棟	鍵等取替工事	H25
	受水槽改修工事	H26
	高架水槽解体工事	H27
S1棟	外破風補修工事	H28
	給水ポンプ応急対応工事	H29
	給水ポンプ復旧工事	H30
S1棟	給湯設備等改修工事	R1
S1棟	外壁等改修工事	R1
S3棟	外壁等改修工事	R2
S3棟	給湯設備等改修工事	R2
S2棟	外壁等改修工事	R3
S2棟	給湯設備等改修工事	R3
集会所	集会所改修工事場	R4
全棟	屋外給水管改修工事	R4

団地属性	むこうがおか		向ヶ丘住宅											
	所在地		能代市落合字中大野台1番地164											
	交通の状況		最寄り駅		JR向能代駅（約430m）									
			最寄りバス停		児童公園前、西高入口（約230m）									
			アプローチ道路		県道143号（石川向能代線）									
	敷地の概要		敷地面積		8,702.53㎡				土砂災害区域 区域外 浸水区域 区域外					
			延床面積/容積率		7,863.36㎡ 90.4%									
			建築面積/建ぺい率		1,654.14㎡ 19.0%									
			用途地域		第二種住居地域									
			土地の形状		平坦地									
取付道路（市道）			向ヶ丘2号線・5号線、朴瀬落合線											
敷地権利			所有地											
周辺の主要公共施設			市立向能代小学校、市立東雲中学校 等											
住棟属性	棟番号		M1棟		M2,M3棟		M4,M5棟							
	建築年次		S52		S53		S54							
	棟数	計 5 棟	2 棟	1 棟	2 棟									
	階数		4 階建	4 階建	4 階建									
	構造種別		RC造		RC造		RC造							
	構造		中耐		中耐		中耐							
	主要仕上材	屋根	カラー鋼板		カラー鋼板		カラー鋼板							
		外壁	モルタル		モルタル		モルタル							
外部建具		アルミ		アルミ		アルミ								
住戸属性	構造	管理戸数	建築年次	間取り	住戸面積	家賃（円）			単身者	備考				
	中耐	24戸	S52	3DK	52.39 ㎡	10,700	～	24,600		M1棟				
	中耐	48戸	S53	3DK	54.66 ㎡	12,200	～	15,800		M2,M3棟				
	中耐	48戸	S54	3DK	56.99 ㎡	13,000	～	16,900		M4,M5棟				
	計 120 戸		合計住戸面積		6616.56 ㎡	(1戸あたり 55.14 ㎡)								
居住水準	付帯施設現況		下水道整備	有	団地内公園	無	三個所給湯		整備	120戸	未整備 0戸			
			駐車場	有	集会所	有	高齢者対応仕様		整備	0戸	未整備 120戸			
入居者特性	居住世帯数	計	98 世帯 (100.0%)			居住者数	181 人							
		一般	37 世帯 (37.8%)				(1世帯当たり 1.85 人)							
		単身	42 世帯 (42.9%)			居住率	81.7% (入居 98 戸)							
		(うち単身高齢者)	(37 世帯)				18.3% (空家 22 戸)							
		2人以上の高齢者世帯	7 世帯 (7.1%)			空家率	(うち政策空家 0 戸)							
		寡婦又は寡夫世帯	12 世帯 (12.2%)											
	(再掲) 生活保護受給世帯		17 世帯 (17.3%)		(倍)	R1	R2	R3	R4	R5	5年間平均			
	(再掲) 障がい者のいる世帯		14 世帯 (14.3%)			0.11	0.03	0.00	0.02	0.03	0.04			
従来の取組み	建替事業の実績													
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸	給湯設備改修工事											
		共用部	集会所屋根塗装工事(R3)											
		屋外・外構	M5棟外壁・屋根改修工事(H30)											
	維持保全の方針		耐震基準			耐震診断			耐震改修					
旧耐震			済み			不要								

コスト情報

その他

単位（千円）					
年度	R元	R2	R3	R4	R5
支出	33,360	31,085	29,332	33,633	28,576
収入	17,840	17,432	17,052	17,052	17,968
収支差額	-15,520	-13,653	-12,280	-16,581	-10,608
資料「公共施設のマネジメントシステム」					

90,000

70,000

50,000

30,000

10,000

■ 支出

□ 収入

年度	支出	収入
R元	33,360	17,840
R2	31,085	17,432
R3	29,332	17,052
R4	33,633	17,052
R5	28,576	17,968

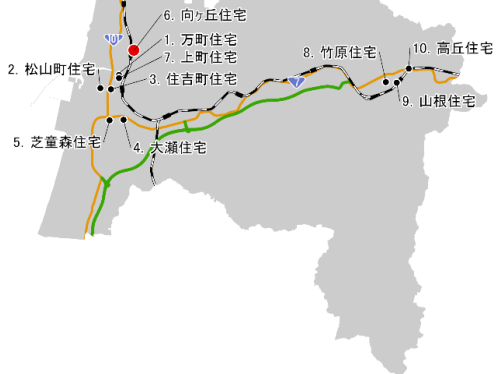
住棟別部屋番号表

団地名称		市営向ヶ丘住宅				
棟番号		M1	M2	M3	M4	M5
間取り	3DK-1	1～24				
	3DK-2		1～24	1～24		
	3DK-3				1～24	1～24
戸数合計		24 戸	24 戸	24 戸	24 戸	24 戸

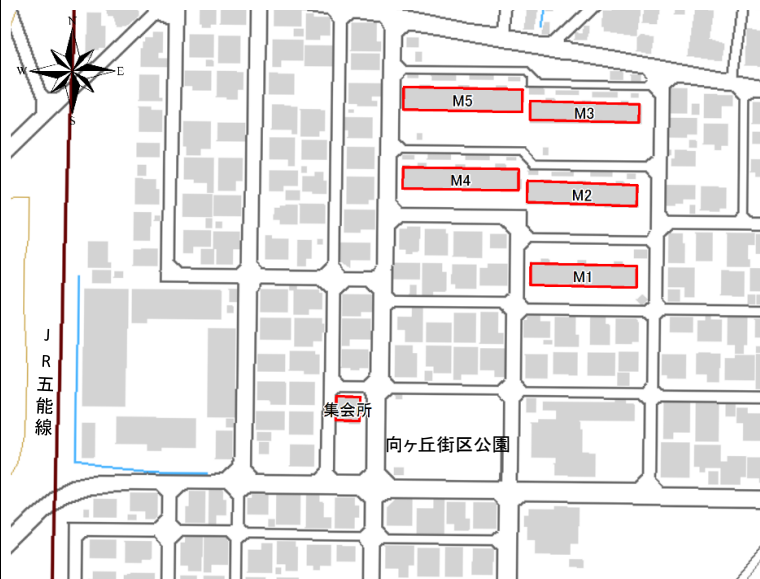
6 向ヶ丘住宅

むこうがおか

住宅位置図

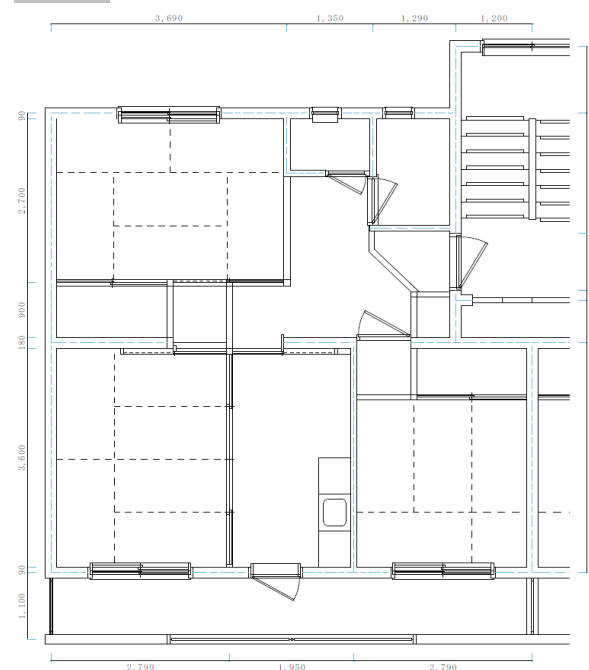


棟配置図

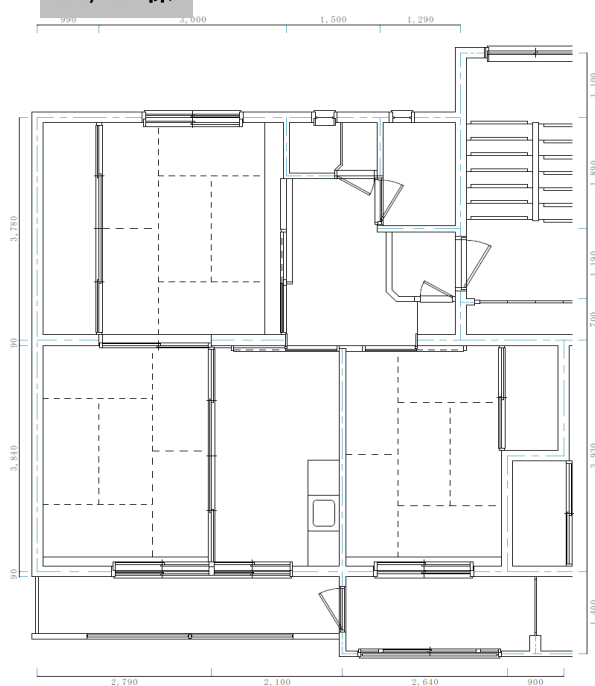


住戸図面

M1棟



M4, M5棟

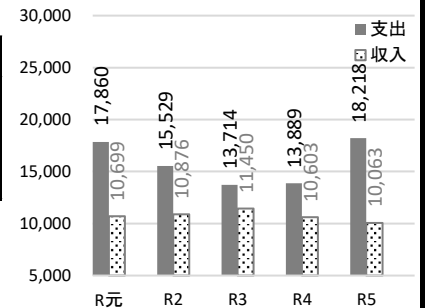


修繕履歴一覧		
箇所（棟番号等）	工事名	工事年
M1棟	ブロー取替工事	H11
	向ヶ丘住宅外物置戸取替工事	H11
M1-20	向ヶ丘住宅外バルコニー補修工事	H11
	浄化槽放流ポンプ外補修工事	H11
	向ヶ丘住宅外物置戸取替工事	H12
M3棟	庇天井外補修工事	H13
	向ヶ丘住宅外物置戸取替工事	H13
M4棟	破風補修工事	H14
	浄化槽汚水ポンプ取替工事	H14
	物置補修工事	H14
M3棟	庇補修工事	H15
M2・M3棟	給水管更生工事	H15
M2・M3棟	浄化槽ブロー取替工事	H15
M2・M3棟	浄化槽緊急補修工事	H15
M4・M5棟	浄化槽内バースクリーン取替工事	H16
M2棟	南側破風補修工事	H16
M2棟	屋根塗装工事	H17
M3棟	屋根塗装工事	H17
M1棟	給水管更生工事	H17
M1棟	屋根塗装工事	H17
M4棟	屋根塗装工事	H18
M5棟	屋根塗装工事	H18
駐車場	標柱設置等工事	H18
M4・M5棟	浄化槽蓋取替工事	H18
M1棟	物置改修工事	H18
受水槽室	屋根改修工事	H18
M4・M5棟	給水管更生工事	H18
集会所	屋根外塗装工事	H19
	住宅用防災機器設置工事	H20
M1棟	浄化槽緊急補修工事	H21
駐車場	駐車場整地工事	H22
	給水設備非常電源回路切替工事	H23
M1棟	浄化槽補修工事	H24
M2棟	外破風補修工事	H27
M1棟	鍵取替工事	H27
M2棟	入口・階段室断熱サッシ改修工事	H28
M1棟	外壁・屋根改修等工事	H28
M1棟	給湯設備等改修工事	H28
M2棟	給湯設備等改修工事	H28
M2棟	鍵取替工事	H28

M3、M4棟	外壁・屋根改修等工事实施設計委託	H29
M1棟	給水ポンプ改修工事	H29
M2棟	給湯設備等改修工事（加圧ポンプ）	H29
M3棟	給湯設備等改修工事	H29
M2棟	外壁・屋根改修等工事	H29
M3棟	外壁・屋根改修等工事	H29
M4棟	給湯設備等改修工事（加圧ポンプ）	H30
	下水道接続等工事	H30
M4棟	外壁・屋根改修等工事	H30
M5棟	外壁・屋根改修等工事	H30
M4棟	給湯設備等改修工事	H30
M5棟	給湯設備等改修工事	H30
集会所	外壁等改修工事	R1
集会所	屋根塗装工事	R2

7	かみまち 上町住宅										
団地属性	所在地	能代市上町18番地1									
	交通の状況	最寄り駅	JR能代駅（約850m）								
		最寄りバス停	能代ステーション（約200m）								
		アプローチ道路	県道205号（富根能代線）								
	敷地の概要	敷地面積	5,537.95㎡								
		延床面積/容積率	7,538.60㎡	136.1%							
		建築面積/建ぺい率	2,318.10㎡	41.9%							
		用途地域	商業地域								
		土地の形状	平坦地								
		取付道路（市道）	日吉町川反線、御指南町清助町線								
敷地権利	所有地			土砂災害区域		区域外					
				浸水区域		区域内（～3m）					
周辺の主要公共施設		能代市役所、能代市子ども館、能代市総合体育館、市民プール、能代ふれあいプラザ（併設施設） 等									
住棟属性	棟番号		1号棟								
	建築年次		H15								
	棟数	計1棟	1棟								
	階数		8階建								
	構造種別		RC造								
	構造		高耐								
	主要仕上材	屋根	アスファルト防水								
		外壁	コンクリート打放し								
外部建具		アルミ、スチール									
住戸属性	構造	管理戸数	建築年次	間取り	住戸面積	家賃（円）			単身者	備考	
	高耐	3戸	H15	1DK	41.18㎡	13,900	～	32,100	高齢可	1号棟	
	高耐	1戸	H15	1DK	41.76㎡	14,100	～	32,500	高齢可	1号棟	
	高耐	1戸	H15	1DK	42.18㎡	14,300	～	32,800	高齢可	1号棟	
	高耐	5戸	H15	1DK	42.57㎡	14,400	～	33,100	高齢可	1号棟	
	高耐	10戸	H15	2DK	52.43㎡	17,800	～	40,900		1号棟	
	高耐	6戸	H15	3LDK	71.86㎡	24,400	～	56,000		1号棟	
	高耐	8戸	H15	3LDK	68.93㎡	23,400	～	53,800		1号棟	
	高耐	1戸	H15	3LDK	71.18㎡	24,100	～	55,500		1号棟	
	高耐	5戸	H15	3LDK	72.08㎡	24,400	～	56,200		1号棟	
計 40戸		合計住戸面積		2358.81㎡	(1戸あたり 58.97㎡)						
居住水準	付帯施設現況		下水道整備	有	団地内公園	無	三箇所給湯		整備 40戸	未整備 0戸	
			駐車場	有	集会所	無	高齢者対応仕様		整備 40戸	未整備 0戸	
入居者特性	居住世帯数	計	38世帯（100.0%）		居住者数	59人					
		一般	5世帯（13.2%）			(1世帯当たり 1.55人)					
		単身	22世帯（57.9%）		居住率	95.0%（入居 38戸）					
		（うち単身高齢者）	(20世帯)			5.0%（空家 2戸）					
		2人以上の高齢者世帯	6世帯（15.8%）		空家率	(うち政策空家 0戸)					
		寡婦又は寡夫世帯	5世帯（13.2%）								
		（再掲）生活保護受給世帯	7世帯（18.4%）		応募倍率（倍）	R1	R2	R3	R4	R5	5年間平均
	（再掲）障がい者のいる世帯	6世帯（15.8%）		0.88		0.60	-	-	1.00	0.83	
R6年5月末日時点の入居状況											

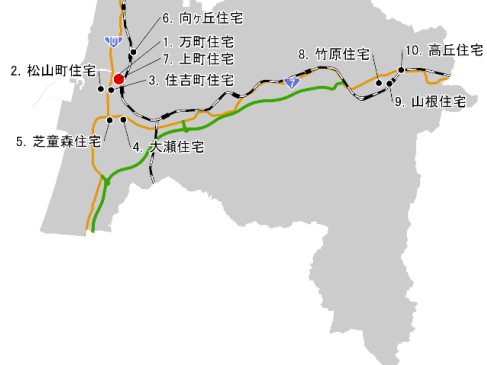
従来の 取組 み	建替事業の実績					
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住 戸				
		共用部	給水設備非常電源回路切替工事（H23）			
		屋外・外構				
維持保全の方針	耐震基準			耐震診断	耐震改修	
	新耐震		—		—	
コスト 情報	単位（千円）					
	年度	R元	R2	R3	R4	R5
	支出	17,860	15,529	13,714	13,889	18,218
	収入	10,699	10,876	11,450	10,603	10,063
	収支差額	-7,161	-4,653	-2,264	-3,286	-8,155
	資料「公共施設のマネジメントシステム」					
その他	2DK：60歳以上で同居配偶者がある人、60歳以上で同居親族が60歳以上、または18歳未満、または身体障害者である人のみ入居可能					



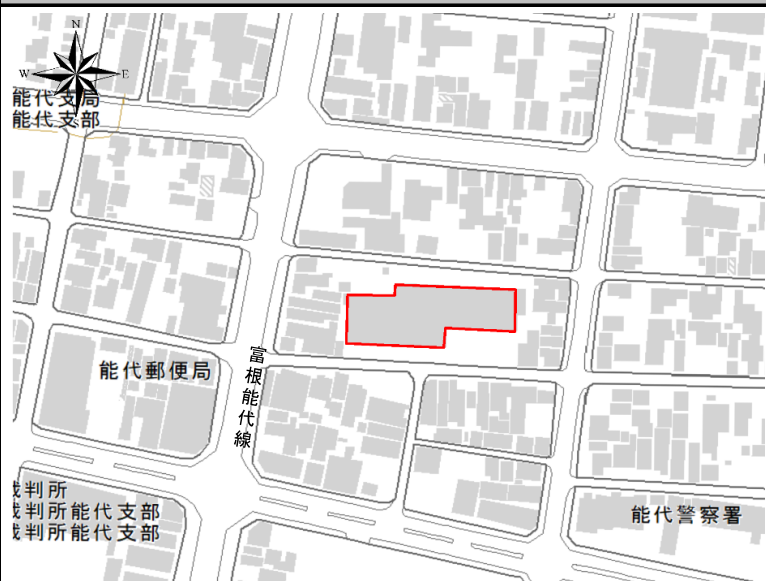
住棟別部屋番号表

団地名称		市営上町住宅
棟番号		1
間 取 り	1 D K A - 1	310、313、314
	1 D K A - 2	311
	1 D K A - 3	309
	1 D K A - 4	302、303、305、306、308
	2 D K B	402、404、502、504、602、604、702、704、802、804
	3 L D K C - 1	315、405、505、605、705、805
	3 L D K C - 2	304、307、312、403、503、603、703、803
	3 L D K C - 3	301
	3 L D K C - 4	401、501、601、701、801
戸数合計		40 戸

住宅位置図

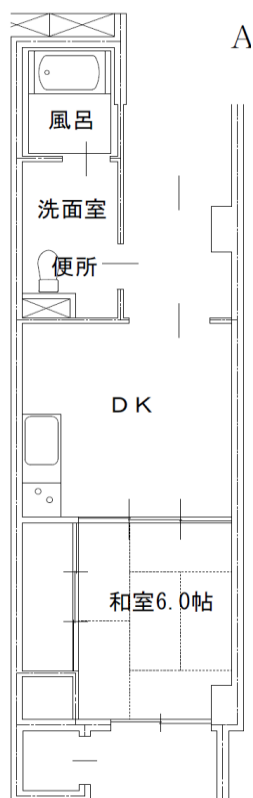


棟配置図



住戸図面

A-1タイプ (1DK)



Bタイプ (2DK)



C-1タイプ (3LDK)



団地属性	所在地		能代市二ツ井町種字上山崎55番地1 外										
	交通の状況		最寄り駅		JR二ツ井駅（約1.6km）								
			最寄りバス停		竹原入口（約0.3km）								
			アプローチ道路		県道203号（高屋敷茶屋下線）								
	敷地の概要		敷地面積		9,081.22㎡								
			延床面積/容積率		1,133.00㎡ 12.5%								
			建築面積/建ぺい率		1,133.00㎡ 12.5%								
			用途地域		用途地域外								
			土地の形状		平坦地								
			取付道路（市道）		二ツ井竹原線				土砂災害区域		区域内		
敷地権利		所有地				浸水区域		区域外					
周辺の主要公共施設			市役所二ツ井町庁舎、市立二ツ井小学校、市立二ツ井中学校 等										
住棟属性	棟番号		41～45号棟		46～48号棟		1～5号棟		6,8号棟		7号棟		
	建築年次		S60		S60		H12		H12、H13		H12		
	棟数	計16棟	5棟	3棟	5棟	2棟	1棟						
	階数		1階建	1階建	1階建	1階建	1階建						
	構造種別		木造		木造		木造		木造		木造		
	構造		木1		木1		木1		木1		木1		
	主要仕上材	屋根		ガリバリウム鋼板		ガリバリウム鋼板		ガリバリウム鋼板		ガリバリウム鋼板		ガリバリウム鋼板	
		外壁		サイディング・杉板		サイディング・杉板		杉板		杉板		杉板	
外部建具		アルミサッシ		アルミサッシ		アルミ・木製建具		アルミ・木製建具		アルミ・木製建具			
住戸属性	構造	管理戸数	建築年次	間取り	住戸面積	家賃（円）				単身者		備考	
	木一	2戸	H12	1LDK	51.90㎡	15,200	～	34,900	可		6号棟		
	木一	2戸	H13	1LDK	51.90㎡	15,300	～	35,300	可		8号棟		
	木一	3戸	S60	3DK	61.50㎡	13,500	～	28,600	可		46～48号棟		
	木一	5戸	S60	3DK	64.40㎡	14,100	～	30,100	可		41～45号棟		
	木一	5戸	H12	2LDK	67.90㎡	19,900	～	45,700	可		1～5号棟		
	木一	1戸	H12	3LDK	79.40㎡	23,200	～	53,400			7号棟		
	計 18戸		合計住戸面積		1133.00㎡	(1戸あたり 62.94㎡)							
居住水準	付帯施設現況		浄化槽整備	有	団地内公園	有	三箇所給湯		整備 18戸		未整備 0戸		
			駐車場	無	集会所	有	高齢者対応仕様		整備 0戸		未整備 18戸		
入居者特性	居住世帯数	計		17世帯（100.0%）			居住者数	26人					
		一般		4世帯（23.5%）				(1世帯当たり 1.53人)					
		単身		13世帯（76.5%）			居住率	94.4%（入居 17戸）					
		(うち単身高齢者)		(12世帯)				5.6%（空家 1戸）					
		2人以上の高齢者世帯		0世帯（0.0%）			空家率	(うち政策空家 0戸)					
		寡婦又は寡夫世帯		0世帯（0.0%）									
		(再掲)生活保護受給世帯		2世帯（11.8%）			応募倍率（倍）	R1	R2	R3	R4	R5	5年間平均
		(再掲)障がい者のいる世帯		2世帯（11.8%）				0.33	1.00	0.50	2.00	0.00	0.77
従来の取り組み	建替事業の実績												
	改善事業の実績 ※()は最新工事年		住戸	給湯設備等設置工事(H28)									
			共用部	給水管整備(H28)									
			屋外・外構	6号棟外壁塗装工事(R5)									
	維持保全の方針		耐震基準				耐震診断				耐震改修		
新耐震				－				－					

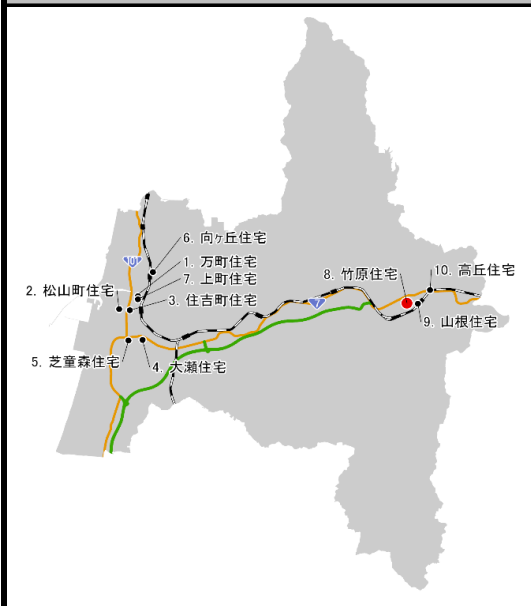
コスト情報	単位（千円）						30,000 25,000 20,000 15,000 10,000 5,000 0 ■ 支出 □ 収入
	年度	R元	R2	R3	R4	R5	
	支出	16,398	21,946	8,449	6,544	3,513	
	収入	3,716	3,814	7,364	3,798	3,612	
	収支差額	-12,682	-18,132	-1,085	-2,746	99	
その他	資料「公共施設のマネジメントシステム」						16,398 3,716 21,946 3,814 8,449 7,364 6,544 3,798 3,513 3,612

住棟別部屋番号表

団地名称		市営竹原住宅							
棟番号		1	2	3	4	5	6	7	8
間取り	1LDK-1						6、7		
	1LDK-2								9、10
	2LDK	1	2	3	4	5			
	3DK-1								
	3DK-2								
	3LDK							8	
戸数合計		1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	2戸	1戸	2戸
棟番号		41	42	43	44	45	46	47	48
間取り	1LDK-1								
	1LDK-2								
	2LDK								
	3DK-1	41	42	43	44	45			
	3DK-2						46	47	48
	3LDK								
戸数合計		1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸

8 竹原住宅

住宅位置図

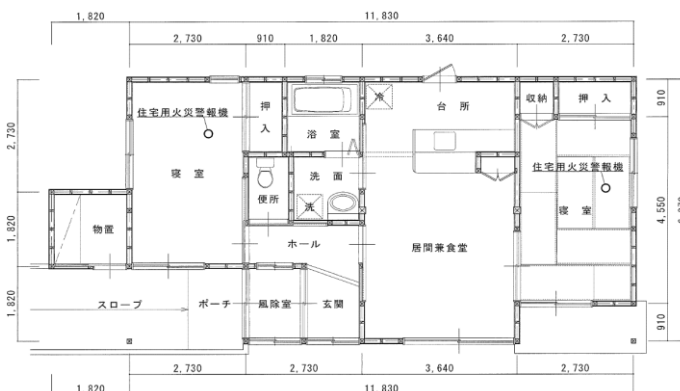


棟配置図

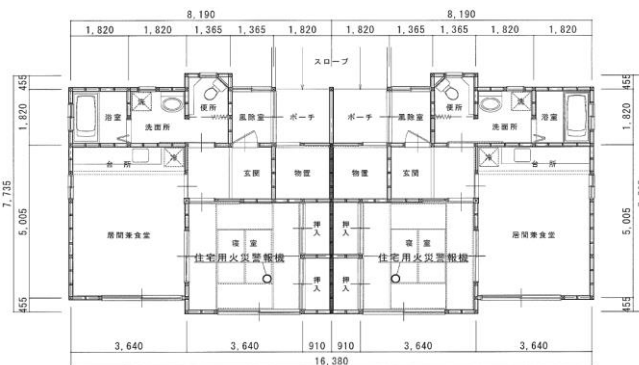


住戸図面

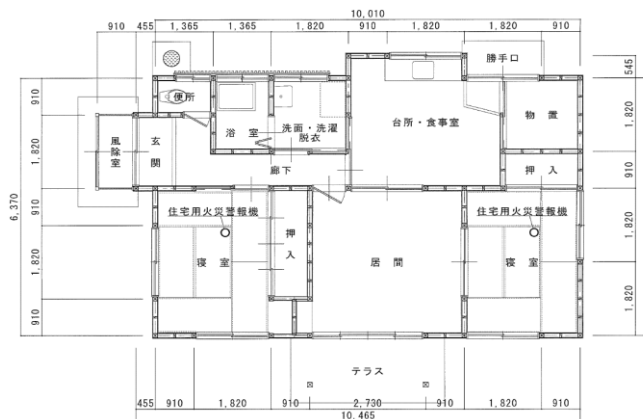
1～5号棟 (2LDK)



6, 8号棟 (1LDK) 2戸1住宅



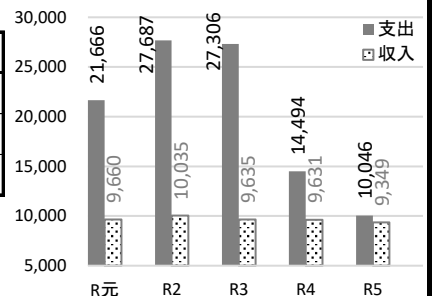
41～45号棟 (3DK)



修繕履歴一覧		
箇所（棟番号等）	工事名	工事年
1~7	屋根塗装工事	H12
8,41~48	屋根塗装工事	H13
41~44	屋根塗装工事	H18
45~48	屋根塗装工事	H19
全棟	住宅用防災機器設置工事	H20
1,2	外壁塗装工事	H22
3,4	外壁塗装工事	H23
45~48	災害復旧工事	H23
5,7	外壁塗装修繕	H24
6	外壁塗装修繕	H25
46~48	屋根塗装工事	H26
41	屋根・外壁塗装	H27
42	屋根・外壁塗装	H27
43	屋根・外壁塗装	H27
44	屋根・外壁塗装	H27
45	屋根塗装	H27
	水洗化工事	H28
	給湯設備等設置工	H28
	給水管整備	H28
45	外壁塗装	H28
46	外壁塗装	H28
47	外壁塗装	H28
48	外壁塗装	H28
1	屋根塗装	H28
2	屋根塗装	H28
3	屋根塗装	H28
4	屋根塗装	H28
5,7	屋根塗装	H29
6	屋根塗装	H29
8	屋根塗装	H30
45~48	屋根葺替工事	R元
41~44	屋根葺替工事	R2
1,2(45~48も含む)	外壁塗装工事	R2
3,4(41~44も含む)	外壁塗装工事	R3
5,7	外壁塗装工事	R4
6	外壁塗装工事	R5

9		やまね 山根住宅												
団地属性	所在地		能代市二ツ井町字山根31番地1 外											
	交通の状況	最寄り駅		JR二ツ井駅（約1.0km）										
		最寄りバス停		いとく（約550m）										
		アプローチ道路		県道317号（西目屋二ツ井線）										
	敷地の概要	敷地面積		20,049.95㎡										
		延床面積/容積率		3,123.80㎡ 15.6%										
		建築面積/建ぺい率		3,123.80㎡ 15.6%										
		用途地域		用途地域外										
		土地の形状		平坦地										
		取付道路（市道）		山根住宅線										
敷地権利		所有地					土砂災害区域		区域内					
						浸水区域		区域外						
周辺の主要公共施設			市役所二ツ井町庁舎、市立二ツ井小学校、市立二ツ井中学校 等											
住棟属性	棟番号		1～30号棟		31～32号棟		33,35,37,39,41～48号棟		34,36,38,40号棟					
	建築年次		S54,S55,S58		S59		H10,H11		H10,H11					
	棟数	計48棟	30棟		2棟		12棟		4棟					
	階数		1階建		1階建		1階建		1階建					
	構造種別		木造		木造		木造		木造					
	構造		木1		木1		木1		木1					
	主要仕上材	屋根	カラー鋼板		ガリバリウム鋼板		ガリバリウム鋼板		ガリバリウム鋼板					
		外壁	モルタル		サイディング		杉板		杉板					
外部建具		アルミサッシ		アルミサッシ		アルミ・木製建具		アルミ・木製建具						
住戸属性	構造	管理戸数	建築年次	間取り	住戸面積	家賃（円）			単身者		備考			
	木一	6戸	H10	2DK	54.60㎡	15,600	～	35,900	可		34,36,38号棟			
	木一	2戸	H11	2DK	54.60㎡	15,800	～	36,300	可		40号棟			
	木一	10戸	S54	3DK	54.60㎡	11,200	～	25,800	可		1～10号棟			
	木一	10戸	S55	3DK	57.90㎡	12,300	～	27,900	可		11～20号棟			
	木一	10戸	S58	3DK	58.70㎡	13,600	～	29,400	可		21～30号棟			
	木一	2戸	S59	3DK	64.50㎡	15,400	～	26,700	可		31,32号棟			
	木一	3戸	H11	3DK	66.20㎡	19,100	～	44,000	可		41,42,44号棟			
	木一	2戸	H10	3DK	67.00㎡	19,200	～	44,100	可		35,39号棟			
	木一	3戸	H11	3DK	67.00㎡	19,400	～	44,600	可		43,45,47号棟			
	木一	2戸	H10,H11	4DK	78.10㎡	22,300	～	51,400			33,37号棟			
	木一	2戸	H10,H11	4DK	78.10㎡	22,600	～	51,900			46,48号棟			
	計 52戸		合計住戸面積		3123.80㎡	(1戸あたり 60.07㎡)								
居住水準	付帯施設現況		浄化槽整備	有	団地内公園	有	三個所給湯		整備	52戸	未整備 0戸			
			駐車場	無	集会所	有	高齢者対応仕様		整備	0戸	未整備 52戸			
入居者特性	居住世帯数	計	49世帯 (100.0%)			居住者数	77人							
		一般	13世帯 (26.5%)				(1世帯当たり 1.57人)							
		単身	31世帯 (63.3%)			居住率	94.2% (入居 49戸)							
		(うち単身高齢者)	(28世帯)				5.8% (空家 3戸)							
		2人以上の高齢者世帯	4世帯 (8.2%)			空家率	(うち政策空家 0戸)							
		寡婦又は寡夫世帯	1世帯 (2.0%)											
	(再掲) 生活保護受給世帯	7世帯 (14.3%)			応募倍率 (倍)	R1	R2	R3	R4	R5	5年間平均			
	(再掲) 障がい者のいる世帯	7世帯 (14.3%)				1.80	0.00	0.25	0.29	0.50	0.57			
R6年5月末日時点の入居状況														

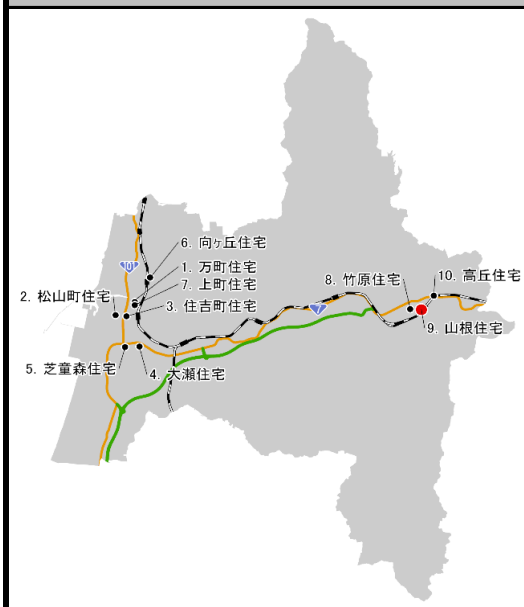
従来の取り組み	建替事業の実績					
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住 戸	給湯設備等設置工事(H27)			
		共用部	給水管整備 (H26)			
		屋外・外構	12,13号棟号屋根葺替工事(R5)			
維持保全の方針	耐震基準		耐震診断		耐震改修	
	旧耐震:20棟、新耐震28棟		20棟済み		不要	
コスト情報	単位(千円)					
	年度	R元	R2	R3	R4	R5
	支出	21,666	27,687	27,306	14,494	10,046
	収入	9,660	10,035	9,635	9,631	9,349
	収支差額	-12,006	-17,652	-17,671	-4,863	-697
	資料「公共施設のマネジメントシステム」					
その他	土砂災害特別警戒区域内…44～48号棟					



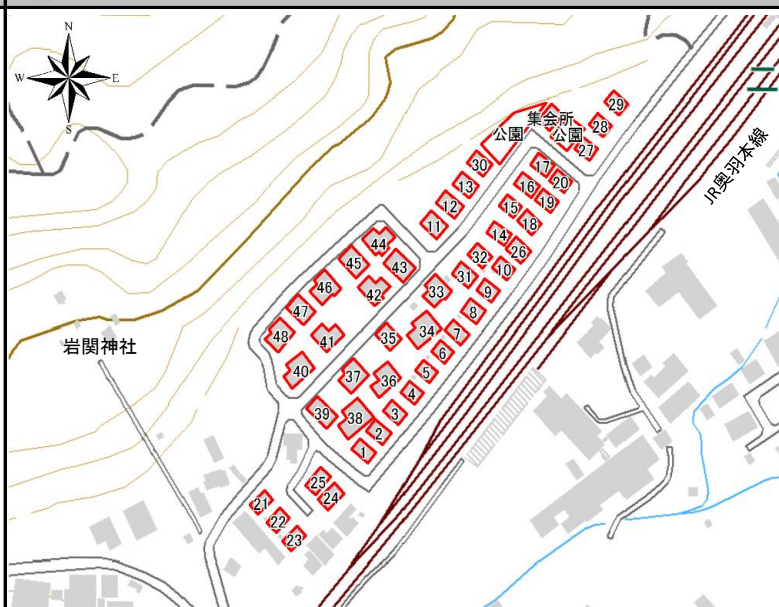
住棟別部屋番号表

団地名称		市営山根住宅															
棟番号		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
間 取 り	3DK-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
	3DK-2											11	12	13	14	15	16
	3DK-3																
	3DK-4																
戸数合計		1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸
棟番号		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
間 取 り	3DK-1																
	3DK-2	17	18	19	20												
	3DK-3					21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
	3DK-4															31	32
戸数合計		1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸
棟番号		33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
間 取 り	2DK-1		34、35		37、38		40、41										
	2DK-2								43、44								
	3DK-5									45	46		48				
	3DK-6			36				42									
	3DK-7											47		49		51	
	4DK-1	33				39											
	4DK-2														50		52
戸数合計		1戸	2戸	1戸	2戸	1戸	2戸	1戸	2戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸

住宅位置図

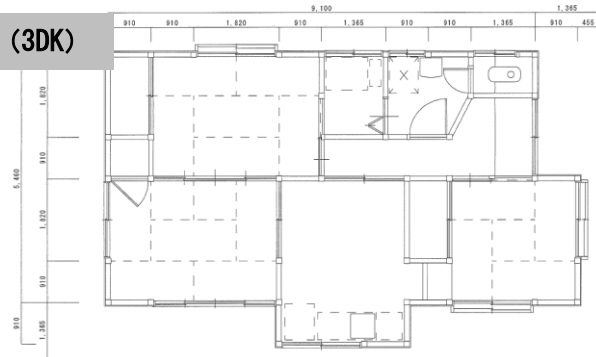


棟配置図



住戸図面

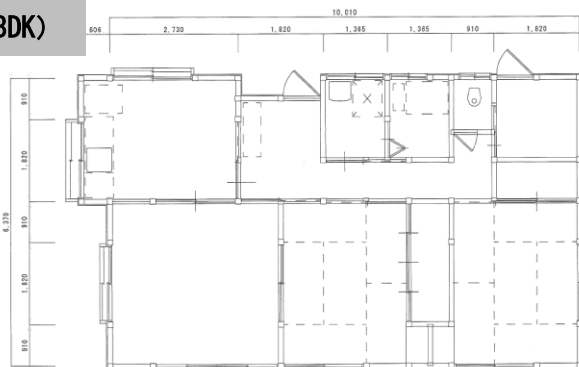
1～10号棟 (3DK)



35, 39, 43, 45, 47号棟 (3DK)



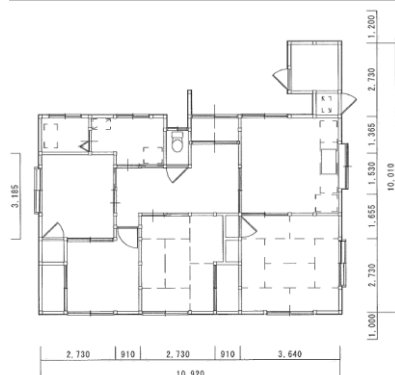
31～32号棟 (3DK)



41, 42, 44号棟 (3DK)



33, 37, 46, 48号棟 (4DK)



34, 36, 38, 40号棟 (2DK)



修繕履歴一覧		
箇所（棟番号等）	工事名	工事年
40~48	屋根塗装工事	H11
1~10	屋根塗装工事	H14
31,32	屋根塗装工事	H15
集会所	屋根塗装工事	H15
11~20	屋根塗装工事	H16
35~39	外壁塗装工事	H16
21~30	屋根塗装工事	H17
33,34,42~45	外壁塗装工事	H17
41,46	外壁塗装工事	H18
40	外壁塗装工事	H19
48	外壁塗装工事	H20
47	外壁塗装工事	H21
	住宅用防災機器設置工事	H21
33~35	屋根塗装工事	H21~H22
36~39	屋根塗装工事	H23
集会所	集会所耐震補強工事	H23
40~43	屋根塗装工事	H24
44~48	屋根塗装工事	H25
1~10	物置改築工事	H25
1~16	給湯設備等設置工事	H25
2~6,8~14	水洗化工事	H25
11~19,21~26	物置改築工事	H26
	給水管整備工事	H26
1~10	屋根塗装工事	H26
20,27~30	物置改築工事	H27
11~20	屋根塗装工事	H27
	水洗化工事	H27
	給湯設備等設置工事	H27
	水源地ポンプ小屋解体・撤去	H28
21~30	屋根塗装工事	H28
	水洗化工事	H28
	水道配水管撤去工事	H29
集会所	外壁・屋根改修等工事	H29
	表土補充	H29
33~35	屋根・外壁塗装工事	H29
31、32、36~38	屋根塗装工事	H29
36~38	外壁塗装工事	H30
39~48	屋根塗装工事	H30
39~42	外壁塗装工事	R元
1~5	屋根葺替工事	R2
46~48	外壁塗装工事	R3
6~10	屋根葺替工事	R3
11,31,32	屋根葺替工事	R4
12,13	屋根葺替工事	R5

団地属性	所在地		能代市二ツ井町字上山崎20番地 外										
	交通の状況		最寄り駅	JR二ツ井駅（約1.2km）									
			最寄りバス停	荷上場（約450m）									
			アプローチ道路	県道322号（きみまち坂藤里峡公園線）									
	敷地の概要		敷地面積	8,724.45㎡									
			延床面積/容積率	1,125.00㎡ 12.9%									
			建築面積/建ぺい率	1,125.00㎡ 12.9%									
			用途地域	用途地域外									
			土地の形状	平坦地									
			取付道路（市道）	高丘住宅線									
敷地権利			所有地										
周辺の主要公共施設		荷上場体育館、きみまちこども園 等				土砂災害区域		区域内					
						浸水区域		区域内（～5m）					
住棟属性	棟番号	1～10号棟		11～20号棟									
	建築年次		S53		S59								
	棟数	計20棟		10棟		10棟							
	階数		1階建		1階建								
	構造種別		木造		木造								
	構造		木1		木1								
	主要仕上材	屋根	カラー鋼板・ガルバリウム鋼板		カラー鋼板・ガルバリウム鋼板								
		外壁	モルタル		モルタル								
外部建具		アルミ		アルミ									
住戸属性	構造	管理戸数	建築年次	間取り	住戸面積	家賃（円）			単身者	備考			
	木一	10戸	S53	3DK	51.30㎡	10,200	～	23,500	可	1～10号棟			
	木一	10戸	S59	3DK	61.20㎡	14,600	～	29,400	可	11～20号棟			
	計	20戸	合計住戸面積		1125.00㎡	(1戸あたり 56.25㎡)							
居住水準	付帯施設現況		浄化槽整備	有	団地内公園	有	三箇所給湯		整備	20戸	未整備	0戸	
			駐車場	無	集会所	無	高齢者対応仕様		整備	0戸	未整備	20戸	
入居者特性	居住世帯数	計	19世帯（100.0%）			居住者数	31人						
		一般	9世帯（47.4%）				(1世帯当たり 1.63人)						
		単身	7世帯（36.8%）			居住率	95.0%（入居 19戸）						
		（うち単身高齢者）	(5世帯)				5.0%（空家 1戸）						
		2人以上の高齢者世帯	1世帯（5.3%）			空家率	(うち政策空家 0戸)						
		寡婦又は寡夫世帯	2世帯（10.5%）										
		（再掲）生活保護受給世帯	0世帯（0.0%）			応募倍率（倍）	R1	R2	R3	R4	R5	5年間平均	
		（再掲）障がい者のいる世帯	3世帯（15.8%）				0.50	-	-	-	-	0.50	
R6年5月末日時点の入居状況													
従来の取り組み	建替事業の実績												
	改善事業の実績 ※()は最新工事年		住戸	給湯設備等設置（H25）									
			共用部	給水管整備（H26）									
			屋外・外構	5,16～18号棟屋根葺替工事(R5)									
	維持保全の方針		耐震基準				耐震診断				耐震改修		
旧耐震:10棟、新耐震10棟				10棟済み				不要					



コスト情報

その他

単位（千円）					
年度	R元	R2	R3	R4	R5
支出	8,132	410	522	15,892	13,216
収入	3,151	3,156	3,096	3,228	3,281
収支差額	-4,981	2,746	2,574	-12,664	-9,935

資料「公共施設のマネジメントシステム」

■ 支出
▨ 収入

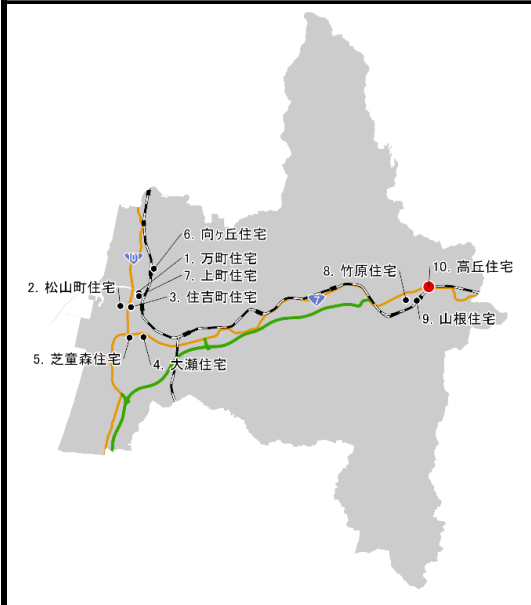
年度	支出	収入
R元	8,132	3,151
R2	410	3,156
R3	522	3,096
R4	15,892	3,228
R5	13,216	3,281

住棟別部屋番号表

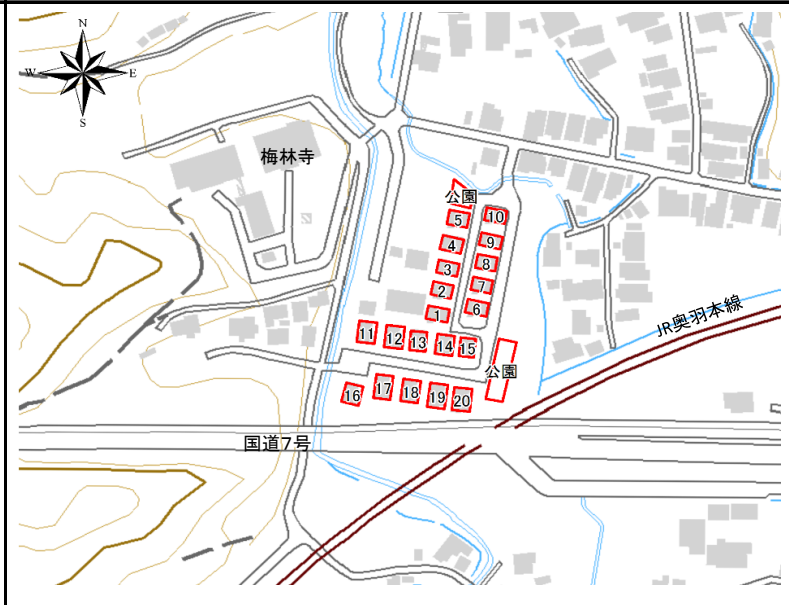
団地名称		市営高丘住宅									
棟番号		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
間取り	3DK-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	3DK-2										
戸数合計		1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸
棟番号		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
間取り	3DK-1										
	3DK-2	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
戸数合計		1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸

10 たかおか 高丘住宅

住宅位置図

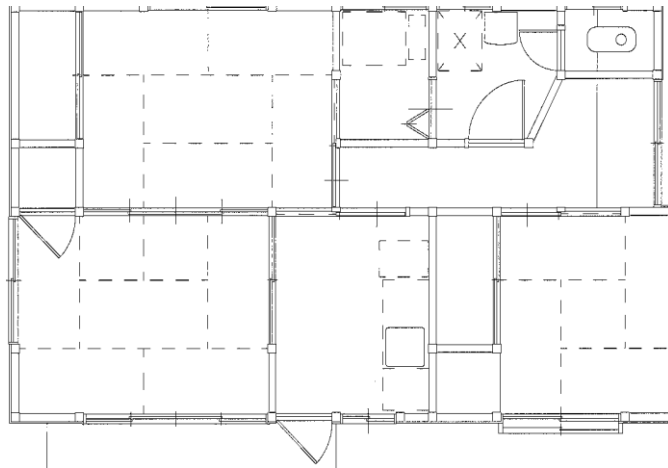


棟配置図

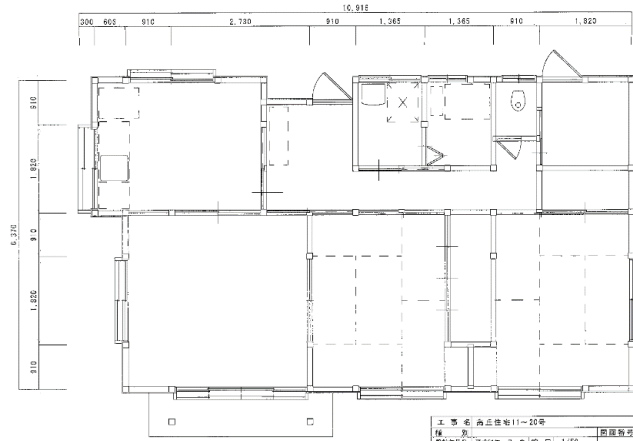


住戸図面

1～10号棟



11～20号棟



修繕履歴一覧		
箇所（棟番号等）	工事名	工事年
11~15	屋根塗装工事	H12
5	本屋葺替	H13
14	屋根葺替	H13
16~20	屋根塗装工事	H13
9、10	屋根一部葺替	H14
1~10	屋根塗装工事	H15
4	屋根一部葺替	H19
11~15	屋根塗装工事	H19
16,17	屋根塗装工事	H20
18~20	屋根塗装工事	H21
	住宅用防災機器設置工事/火災警報設置工事	H21
	フェンス設置	H22
	水道施設	H23
1~14	給湯設備等設置工事	H24
1~10	物置改築工事	H24
15~20	給湯設備等設置工事	H25
1~20	水洗化工事	H25
	給水管整備工事	H26
1~4,6	屋根葺き替え工事	H26
1~10	屋根葺き替え工事	H27
1~10	屋根塗装工事	H27
11~14	屋根塗装工事	H28
	水道電線等撤去	H29
	水道配水管撤去工事	H29
	水源地ポンプ小屋解体・撤去	H29
15~18	屋根塗装	H29
19,20	屋根葺替工事	H30
11~15	屋根葺替工事	R4
5,16~18	屋根葺替工事	R5

能代市公営住宅等長寿命化計画

発行日 令和7（2025）年3月 改訂

発行 秋田県 能代市

編集 都市整備部 都市整備課

〒016-8501 秋田県能代市上町 1-3

TEL 0185-89-2196 FAX 0185-89-1779