

**岩手県公営住宅等長寿命化計画  
(2021～2030)  
改訂**

**令和4年3月**

**岩手県**



## － 目次 －

### 第1章 はじめに

- (1) 計画の背景・目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 1
- (2) 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 2

### 第2章 公営住宅等の状況

#### 1-1. 公営住宅等を取り巻く状況

- (1) 人口・世帯の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 3
- (2) 住宅の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 7

#### 1-2. 公営住宅等の状況

- (1) 公営住宅等の戸数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 10
- (2) 県営住宅の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 12
- (3) 県営住宅の入居世帯の状況・・・・・・・・・・・・・・・・ p 18
- (4) 県営住宅の近年の空き家率と応募倍率・・・・・・・・ p 22
- (5) 県営住宅の入居促進、ストック活用への取組・・・・ p 25
- (6) 市町村営住宅の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 26

### 第3章 長寿命化に関する基本方針

- (1) 将来的な需要の見込み、沿岸部を中心とした災害公営住宅の整備を踏まえた、公営住宅等の管理戸数の適正化・・・・・・・・ p 32
- (2) ストックの長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に向けた改善事業の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 29
- (3) ストックを適切に維持管理するための建替・改善事業量の平準化・・・・ p 30
- (4) ストックの状態を良好に保つための点検・修繕等の実施・・・・・・・・ p 31

### 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

- (1) 計画の対象とその概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 32
- (2) アパート別・住棟別事業手法の選定・・・・・・・・・・・・ p 34

### 第5章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

- (1) 点検、計画修繕の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・ p 84
- (2) 改善事業の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 86
- (3) 建替事業の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 87
- (4) 用途廃止の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 87
- (5) 事業量の検証・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 89

### 第6章 事業実施予定一覧

- (1) 事業実施予定一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 98
- (2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出・・・・・・・・ p 102



(1) 背景と目的

本県では、県営住宅の長寿命化の実現による、将来にわたり持続可能な住宅セーフティネットの構築を目指し、「岩手県公営住宅等長寿命化計画」（計画期間：H28～R07（2016～2025）年度、「以降：前計画という。」）を策定、運用してきたところである。

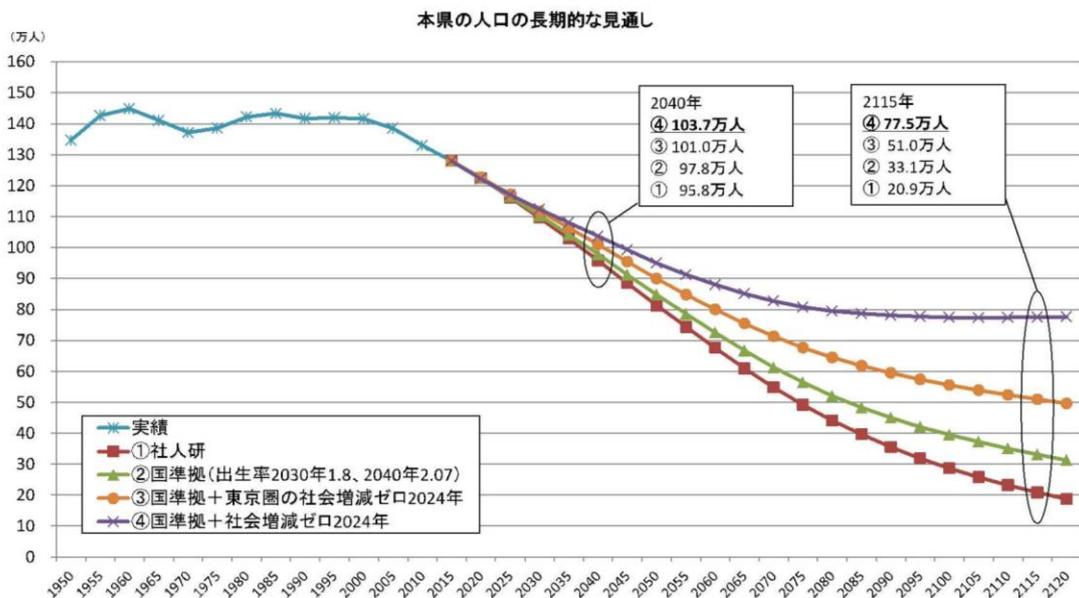
（注 当初作成期間、H22～R02（2010～2020）、中間見直し後 H28～R07（2016～2025））

前計画の策定後、東日本大震災津波からの住まいの復興に資するため、本県においては、県及び市町村による災害公営住宅の供給が行われた。災害公営住宅の供給戸数（県営と市町村営）は5,833戸にのぼり、その結果、県内の公営住宅等は合計22,854戸※1となり、震災前から3割近く増加している。また災害公営住宅の供給が沿岸広域振興圏に集中したため、公営住宅等の供給の地域バランスに変化が生じている状況にある。

※1 令和3年3月31日時点 合計22,854戸  
 県営住宅：6,894戸（一般公営住宅5,100戸、特定公共賃貸住宅34戸、災害公営住宅1,760戸）  
 市町村営住宅：15,960戸（一般公営住宅11,887戸、災害公営住宅4,073戸）  
 平成21年3月31日時点 合計17,737戸  
 県営住宅：5,196戸（一般公営住宅5,162戸、特定公共賃貸住宅34戸）  
 市町村営住宅：12,541戸（一般公営住宅12,541戸）

一方、「岩手県人口ビジョン（令和2年3月改訂）」によると、1997年以降、毎年1万人程度の人口減少が続いている状況にあり、今後は県内の公営住宅需要にも変化が生じることが予想される。

■ 岩手県の人口の長期的な見通し（出典：岩手県人口ビジョン（令和2年3月改訂）



本計画は、災害公営住宅を供給後の状況や公営住宅等の将来的な需要見通しを整理した上で、県営住宅の長寿命化に係る基本方針に基づく個別の住棟における中長期的な事業手法を見定め、長寿命化に資する予防保全的な維持管理（点検・修繕・データ管理）および改善事業等のプログラムを策定、これに基づく計画的かつ確実な維持管理・事業を推進することで、住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅等の長期間にわたる有効活用とライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を図ることを目的とする。

なお本計画は、「岩手県公共施設等総合管理計画」の個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）に位置づけられる。

## 第1章 はじめに

---

### (2) 計画期間

本県の住宅政策の基本的な指針となる岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）は、令和3年度見直しを行い、その計画期間は令和3年度～令和12年度である。

よって、公営住宅関連施策の一つである公営住宅等長寿命化計画に基づく維持管理、各事業等を的確に実施していくためには、岩手県住宅マスタープランと本計画の計画期間を整合させることが望ましいことから、本計画の計画期間は、住宅マスタープランと整合するよう、令和3年度～令和12年度の10年間とする。

なお、本計画については、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、住宅マスタープランと同じく概ね5年後に中間見直しを行う予定とする。

## 第2章. 公営住宅等の状況

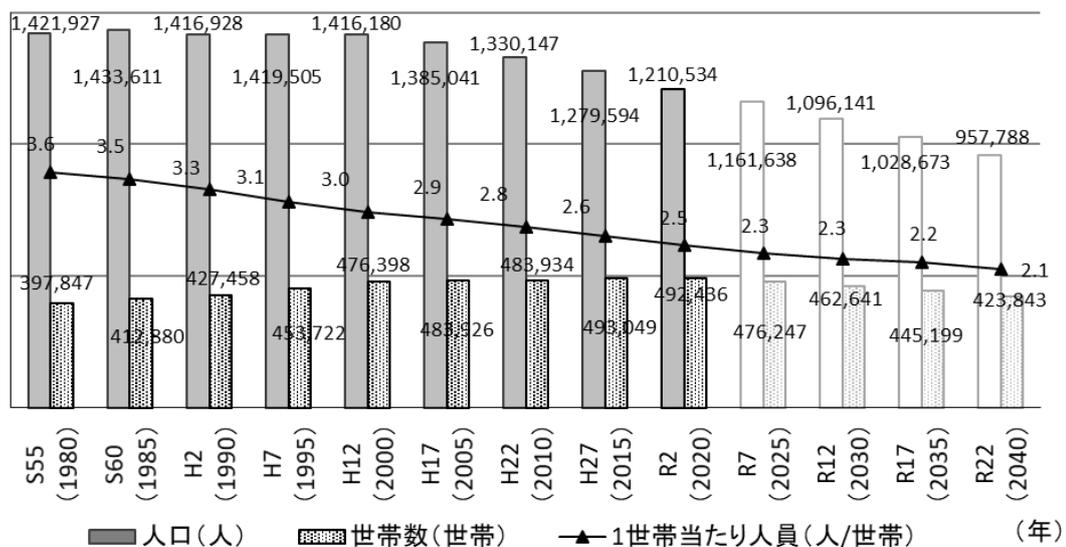
### 1. 公営住宅等を取り巻く状況

#### (1) 人口・世帯の状況

##### ① 人口・世帯

- ・ R02 (2020) 年の人口は 1,210,534 人、総世帯数は 492,436 世帯であり、1 世帯当たり人員は 2.5 人となっている。
- ・ 人口は減少傾向、世帯数は微増傾向、世帯規模は小規模化の傾向にある。
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、将来の人口の減少傾向が続くとともに、世帯数も今後は減少する見込みとなっている。

##### ■ 人口・世帯数・1世帯当たり人員



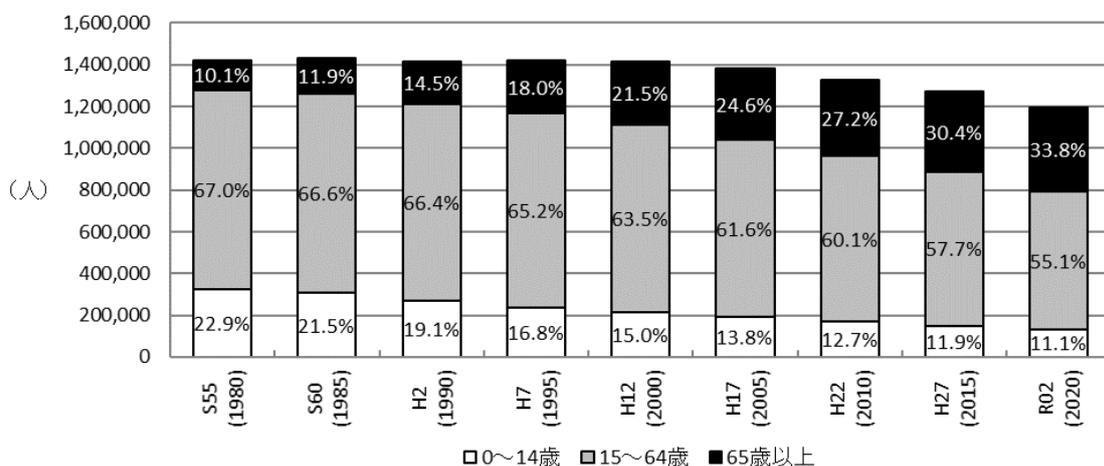
資料：国勢調査（世帯数は総世帯数）

2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所 HP（世帯数は一般世帯数）

##### ② 年齢別人口構成比率の推移

- ・ R02 (2020) 年の高齢化率（65歳以上の人口の割合）は 33.8%（全国平均 28.7%）、15歳未満の人口の割合は 11.1%（全国平均 12.1%）となっている。

##### ■ 年齢別人口割合の推移（岩手県）



資料：国勢調査

## 第2章. 公営住宅等の状況

### 1. 公営住宅等を取り巻く状況

#### ③ 広域振興圏別の人口・世帯数

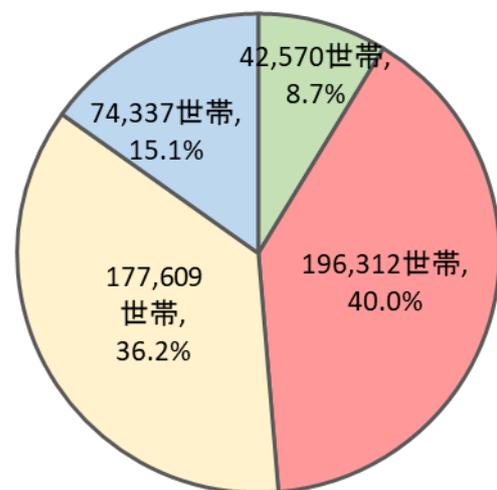
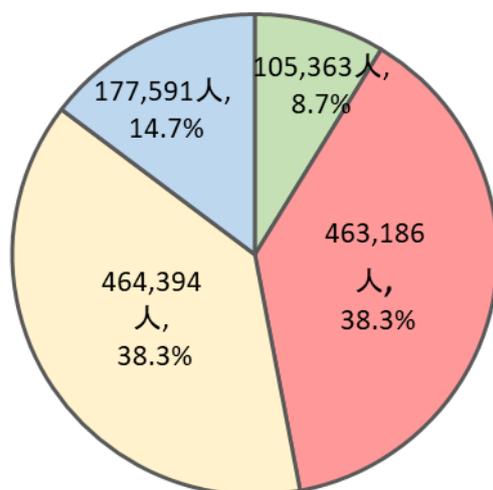
- ・ 県を4つに分けた広域振興圏別に見ると、県南広域振興圏と県央広域振興圏に7割以上の人口・世帯が集中している状況にある。

#### ■ 広域振興圏位置図



#### ■ 広域振興圏別人口 (1,210,534 人)

#### ■ 広域振興圏別世帯数 (一般世帯数 490,828 世帯)



■ 県北 ■ 県央 ■ 県南 ■ 沿岸

■ 県北 ■ 県央 ■ 県南 ■ 沿岸

資料：国勢調査

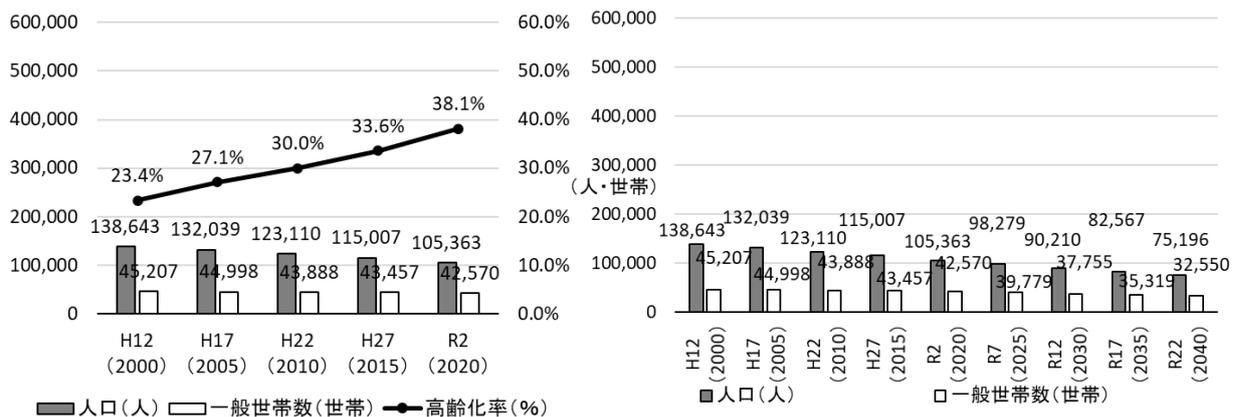
## 第2章. 公営住宅等の状況

### 1. 公営住宅等を取り巻く状況

#### (ア) 県北広域振興圏

- ・ H12 (2000) ~R2 (2020) 年の間、人口・世帯数とも減少傾向にある。
- ・ 高齢化率は、沿岸広域振興圏に次いで高く 38.1%となっている。
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、R22 (2040) 年の人口は R2 (2020) から 28.6%減少することが予想されている。

■人口、世帯数、高齢化の状況 (県北広域振興圏) ■将来人口、世帯数の推計 (県北広域振興圏)



資料：国勢調査 (世帯数は一般世帯数)

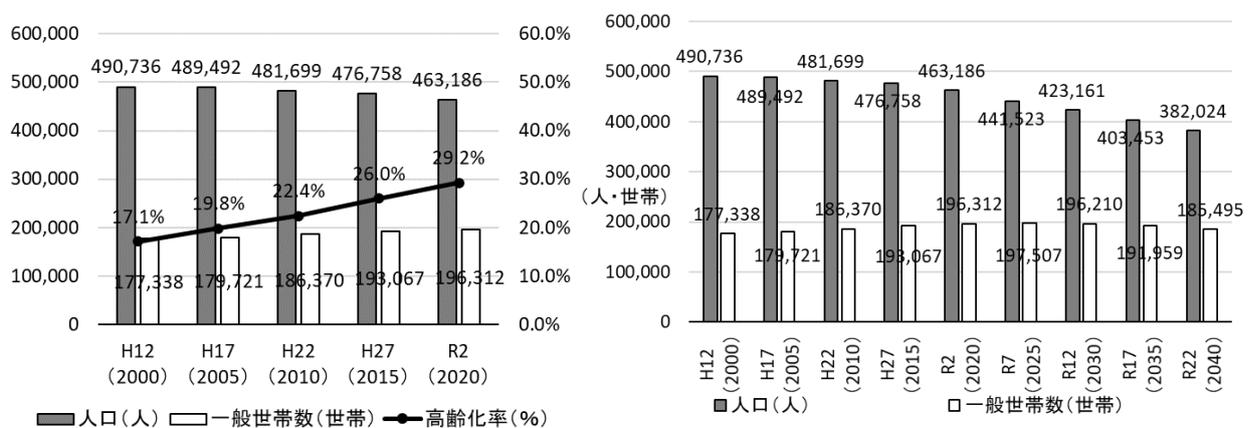
資料：国勢調査

2025年以降、人口は国立社会保障・人口問題研究所 HP、世帯数は住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによる

#### (イ) 県央広域振興圏

- ・ H12 (2000) ~R2 (2020) 年の間、人口は減少傾向にあるが、世帯数は増加傾向にある。
- ・ 高齢化率は、4つの広域振興圏のなかでは最も低く 29.2%となっている。
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、R22 (2040) 年の人口は R2 (2020) から 17.5%減少することが予想されている。

■人口、世帯数、高齢化の状況 (県央広域振興圏) ■人口、世帯数の推計 (県央広域振興圏)



資料：国勢調査 (世帯数は一般世帯数)

資料：国勢調査

2025年以降、人口は国立社会保障・人口問題研究所 HP、世帯数は住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによる

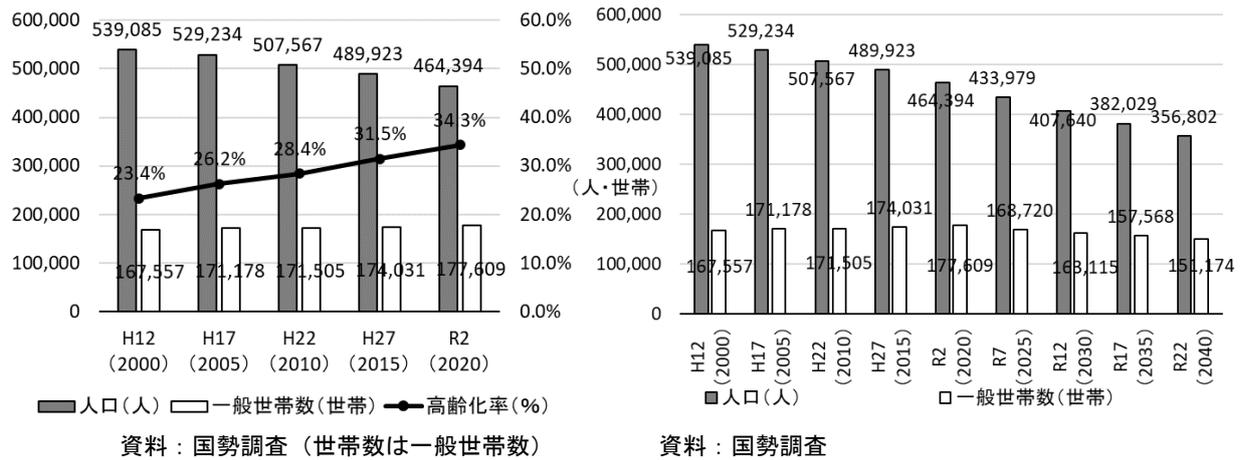
## 第2章. 公営住宅等の状況

### 1. 公営住宅等を取り巻く状況

#### (ウ) 県南広域振興圏

- ・ H12 (2000) ~R2 (2020) 年の間、人口は減少傾向にあるが、世帯数は増加傾向にある。
- ・ 高齢化率は、県央広域振興圏に次いで低く 34.3%となっている。
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、R22 (2040) 年の人口は R2 (2020) から 23.2%減少することが予想されている。

■人口、世帯数、高齢化の状況 (県南広域振興圏) ■将来人口、世帯数の推計 (県南広域振興圏)



資料：国勢調査 (世帯数は一般世帯数)

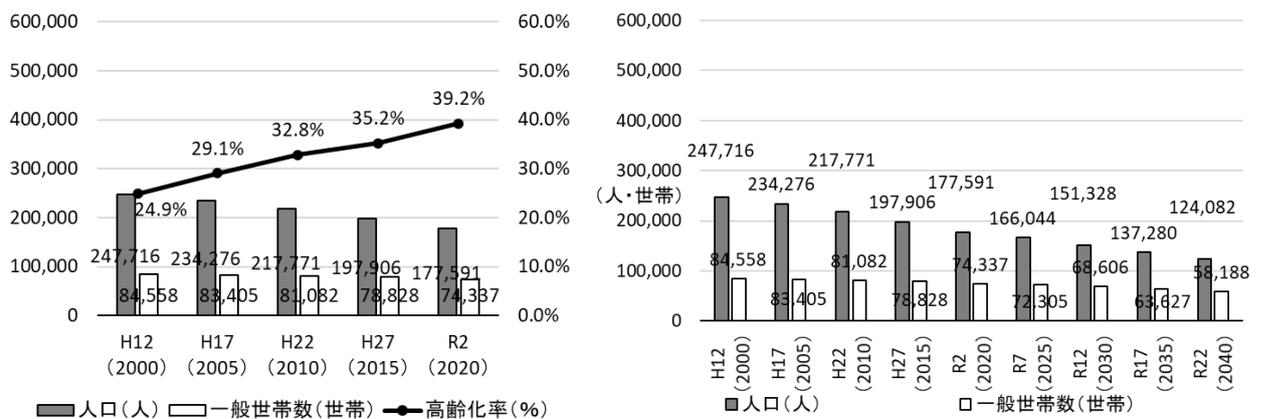
資料：国勢調査

2025年以降、人口は国立社会保障・人口問題研究所 HP、世帯数は住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによる

#### (エ) 沿岸広域振興圏

- ・ H12 (2000) ~R2 (2020) 年の間、人口・世帯数とも減少傾向にある。
- ・ 高齢化率は、4つの広域振興圏のなかでは最も高く 39.2%となっている。
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、R22 (2040) 年の人口は R2 (2020) から 30.1%減少することが予想されている。

■人口、世帯数、高齢化の状況 (沿岸広域振興圏) ■将来人口、世帯数の推計 (沿岸広域振興圏)



資料：国勢調査 (世帯数は一般世帯数)

資料：国勢調査

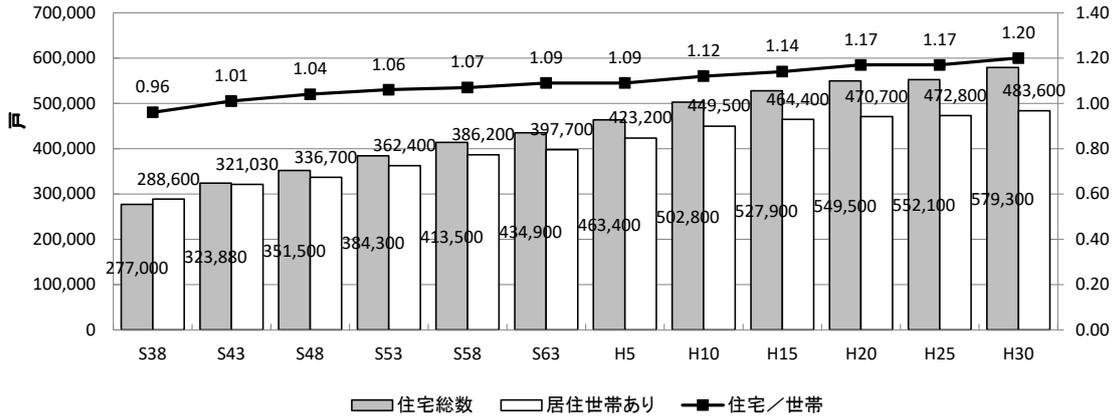
2025年以降、人口は国立社会保障・人口問題研究所 HP、世帯数は住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによる

(2) 住宅の状況

① 岩手県の世帯数及び住宅ストック数の推移

- ・ H30年の総住宅数は579,300戸であり、居住世帯のある住宅483,600戸を95,700戸、上回っている。
- ・ 居住世帯あり住宅に対する住宅数は約1.20戸であり、戸数の上では住宅が充足している状態にある。

■ 世帯数及び住宅ストック数の推移

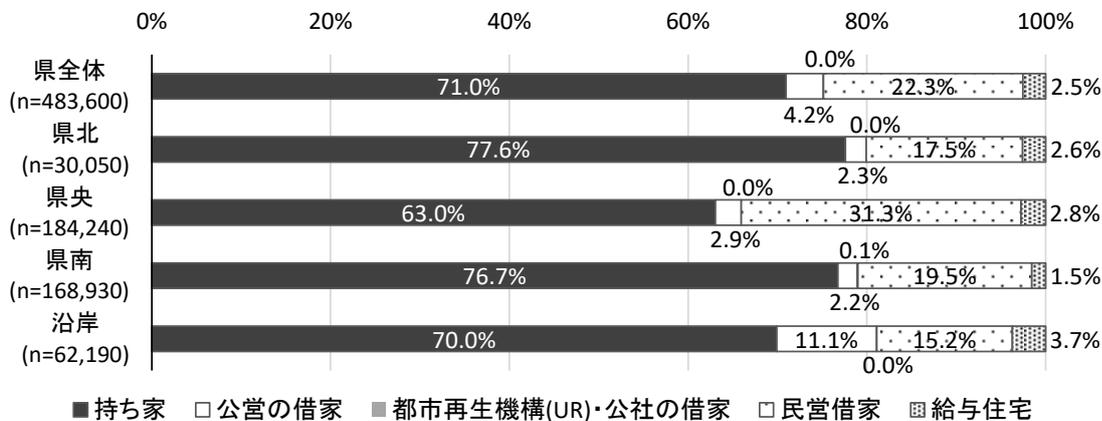


資料：住宅土地統計調査

② 住宅の所有関係

- ・ 県全体では、持ち家が71.0%、民間借家が22.3%、公営住宅が4.2%、給与住宅が2.5%となっている。
- ・ 県全体と比較すると、県央広域振興圏では民間借家の割合が非常に高い。
- ・ 県全体と比較すると、沿岸広域振興圏では公営の借家の割合が非常に高い。沿岸広域振興圏での割合が高い理由は、東日本大震災津波後に整備された災害公営住宅の入居世帯数の影響であると考えられる。

■ 広域振興圏別・住宅の所有関係別世帯数



※住宅土地統計調査は標本調査であることから、県全体と広域振興圏の合計は合わない場合がある。

資料：H30年住宅土地統計調査

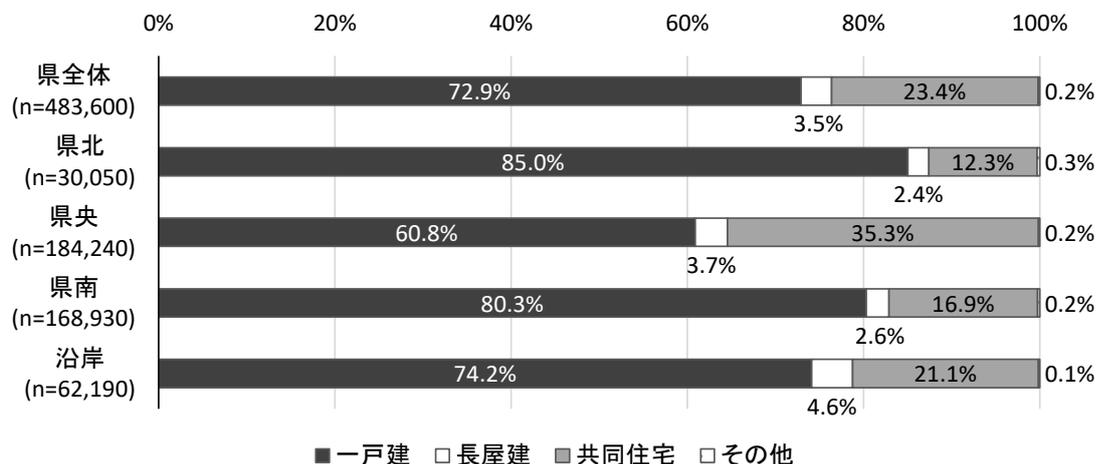
## 第2章. 公営住宅等の状況

### 1. 公営住宅等を取り巻く状況

#### ③ 住宅の建て方

- ・ 県全体では、一戸建が72.9%、共同住宅が23.4%、長屋が3.5%となっている。
- ・ 県全体と比較すると、県北広域振興圏では一戸建の割合が高く、また県央広域振興圏では共同住宅の割合が高い。

#### ■ 広域振興圏別・住宅の建て方別世帯数



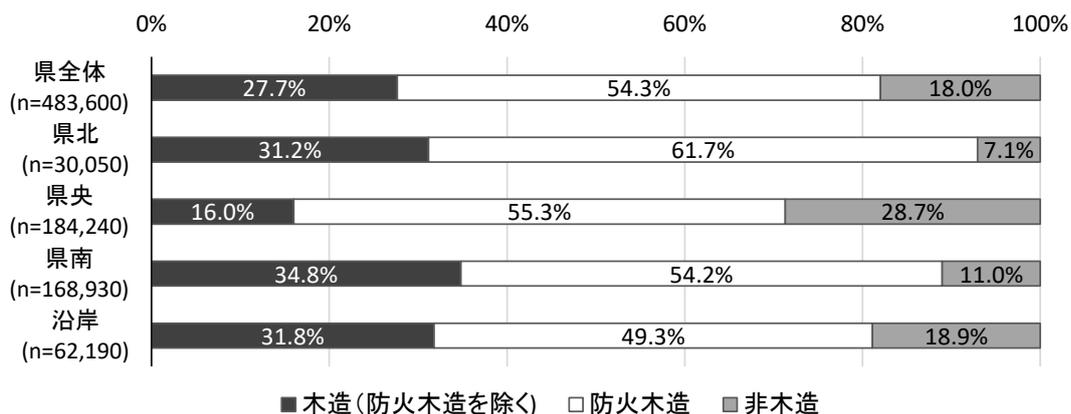
※住宅土地統計調査は標本調査であることから、県全体と広域振興圏の合計は合わない場合がある。

資料：H30年住宅土地統計調査

#### ④ 住宅の構造

- ・ 県全体では、木造が82.0%となっている。
- ・ 県全体と比較すると、県央広域振興圏では木造の割合が低く、非木造の割合が高い。

#### ■ 広域振興圏別・住宅の構造別世帯数



※住宅土地統計調査は標本調査であることから、県全体と広域振興圏の合計は合わない場合がある。

資料：H30年住宅土地統計調査

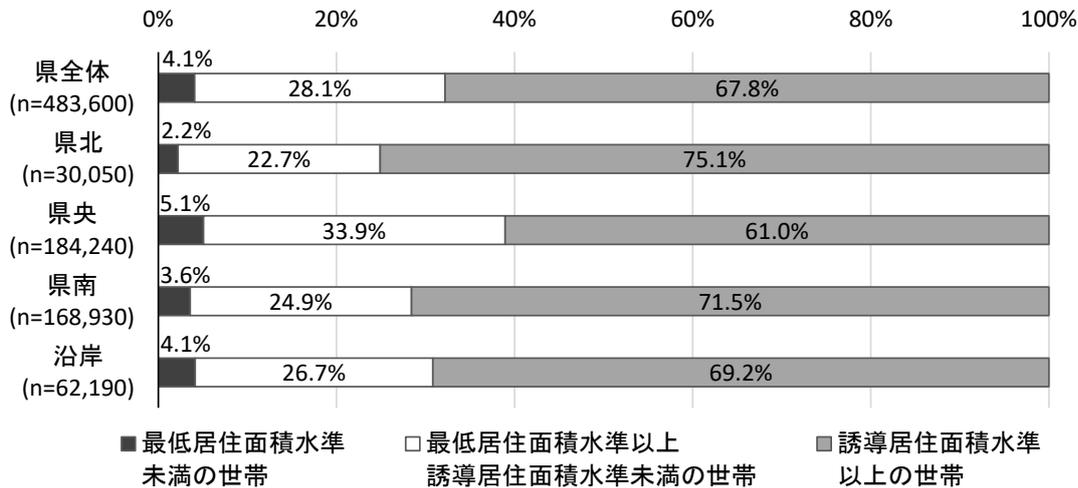
## 第2章. 公営住宅等の状況

### 1. 公営住宅等を取り巻く状況

#### ⑤ 居住水準

- ・ 県全体では、誘導居住面積水準以上の世帯が 67.8%、最低居住面積水準以下の世帯が 4.1%となっている。
- ・ 最低居住面積水準未達の世帯の割合等に、広域振興圏毎の大きな違いは見られない。

#### ■ 広域振興圏別・住宅の構造別世帯数



※住宅土地統計調査は標本調査であることから、県全体と広域振興圏の合計は合わない場合がある。

資料：H30年住宅土地統計調査

#### (参考) 住生活基本計画における居住面積水準

##### ○住生活基本計画における「居住面積水準」

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例) (単位:㎡)			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯: 10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	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	①単身者:40㎡ ②2人以上の世帯: 20㎡×世帯人数+15㎡	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

資料：国土交通省参考資料 資料1-6

## 第2章. 公営住宅等の状況

### 2. 公営住宅等の状況

#### (1) 公営住宅等の戸数

- 県内の公営住宅等の戸数は、一般公営住宅：17,074戸、特定公共賃貸住宅：34戸、災害公営住宅：5,757戸、合計22,831戸となっている。

※ スtock量の推計については、5年毎にて検討しているため、2020年（令和2年12月）時点の戸数を採用。

- 一般世帯数に対して公営住宅等の戸数が占める割合は、全国的には4.0%で、岩手県全体では4.7%となっている。

県内において、一般世帯数に対して公営住宅と災害公営住宅の合計が占める割合が大きいのは、沿岸広域振興圏（11.1%）であり、なかでも大槌町（17.8%）、陸前高田市（16.0%）、山田町（12.5%）釜石市（12.0%）等において大きな割合を占める。

#### ■ 広域振興圏別 公営住宅等（県営住宅はR2（2020）.12月現在、市町村営住宅はR2（2020）.4.1現在）

広域 振興圏	管理戸数(戸)									一般世帯 (世帯)	公営住宅 等の占め る割合	公営住宅 等+災害 公営住宅 の占める 割合
	県			市町村			合計					
	公営住宅 等	災害公営 住宅	計	公営住宅	災害公営 住宅	計	公営住宅 等	災害公営 住宅	計			
県北	24	0	24	1,153	114	1,267	1,177	114	1,291	43,457	2.7%	3.0%
県央	2,977 ※1	149	3,126	3,717	0	3,717	6,694	149	6,843	193,067	3.5%	3.5%
県南	1,189 ※2	83	1,272	4,657	21	4,678	5,846	104	5,950	174,031	3.4%	3.4%
沿岸	944	1,528	2,472	2,413	3,862	6,275	3,357	5,390	8,747	78,828	4.3%	11.1%
合計	5,134	1,760	6,894	11,940	3,997	15,937	17,074	5,757	22,831	489,383	3.5%	4.7%

※1：特定公共賃貸住宅24戸を含む。 ※2：特定公共賃貸住宅10戸を含む。

## 第2章. 公営住宅等の状況

### 2. 公営住宅等の状況

市町村	管理戸数(戸)										一般世帯 (世帯)	公営住宅等の 占める割合	公営住宅等+災害 公営住宅の占める 割合
	県				市町村			公営 住宅等	災害 公営 住宅	公営住宅+災害 公営住宅 合計			
	公営 住宅	特公賃 住宅	災害 公営 住宅	計	公営 住宅	災害 公営 住宅	計						
久慈市	0	0	0	0	220	10	230	220	10	230	14,226	1.5%	1.6%
二戸市	24	0	0	24	351	0	351	375	0	375	10,637	3.5%	3.5%
普代村	0	0	0	0	44	0	44	44	0	44	1,066	4.1%	4.1%
軽米町	0	0	0	0	122	0	122	122	0	122	3,311	3.7%	3.7%
野田村	0	0	0	0	30	100	130	30	100	130	1,498	2.0%	8.7%
九戸村	0	0	0	0	101	0	101	101	0	101	1,986	5.1%	5.1%
洋野町	0	0	0	0	189	4	193	189	4	193	5,947	3.2%	3.2%
一戸町	0	0	0	0	96	0	96	96	0	96	4,786	2.0%	2.0%
盛岡市	2,953	24	149	3,126	2,354	0	2,354	5,331	149	5,480	129,420	4.1%	4.2%
八幡平市	0	0	0	0	324	0	324	324	0	324	9,406	3.4%	3.4%
滝沢市	0	0	0	0	10	0	10	10	0	10	20,711	0.0%	0.0%
雫石町	0	0	0	0	241	0	241	241	0	241	5,495	4.4%	4.4%
葛巻町	0	0	0	0	67	0	67	67	0	67	2,453	2.7%	2.7%
岩手町	0	0	0	0	232	0	232	232	0	232	4,915	4.7%	4.7%
紫波町	0	0	0	0	247	0	247	247	0	247	10,793	2.3%	2.3%
矢巾町	0	0	0	0	242	0	242	242	0	242	9,874	2.5%	2.5%
花巻市	308	4	0	312	814	0	814	1,126	0	1,126	33,671	3.3%	3.3%
北上市	274	6	34	314	1,052	0	1,052	1,332	34	1,366	35,800	3.7%	3.8%
遠野市	0	0	0	0	406	21	427	406	21	427	9,926	4.1%	4.3%
一関市	269	0	35	304	1,153	0	1,153	1,422	35	1,457	42,905	3.3%	3.4%
奥州市	272	0	14	286	927	0	927	1,199	14	1,213	41,593	2.9%	2.9%
西和賀町	0	0	0	0	59	0	59	59	0	59	2,131	2.8%	2.8%
金ヶ崎町	56	0	0	56	40	0	40	96	0	96	5,536	1.7%	1.7%
平泉町	0	0	0	0	206	0	206	206	0	206	2,469	8.3%	8.3%
宮古市	401	0	203	604	934	563	1,497	1,335	766	2,101	22,544	5.9%	9.3%
大船渡市	226	0	262	488	449	539	988	675	801	1,476	14,489	4.7%	10.2%
陸前高田市	20	0	301	321	248	594	842	268	895	1,163	7,278	3.7%	16.0%
釜石市	297	0	311	608	314	1,005	1,319	611	1,316	1,927	16,048	3.8%	12.0%
住田町	0	0	0	0	127	0	127	127	0	127	2,100	6.0%	6.0%
大槌町	0	0	220	220	53	575	628	53	795	848	4,769	1.1%	17.8%
山田町	0	0	231	231	130	409	539	130	640	770	6,150	2.1%	12.5%
岩泉町	0	0	0	0	138	114	252	138	114	252	4,163	3.3%	6.1%
田野畑村	0	0	0	0	20	63	83	20	63	83	1,287	1.6%	6.4%
合計	5,100	34	1,760	6,894	11,940	3,997	15,937	17,074	5,757	22,831	489,383	3.5%	4.7%

## 第2章. 公営住宅等の状況

### 2. 公営住宅等の状況

#### (2) 県営住宅の状況

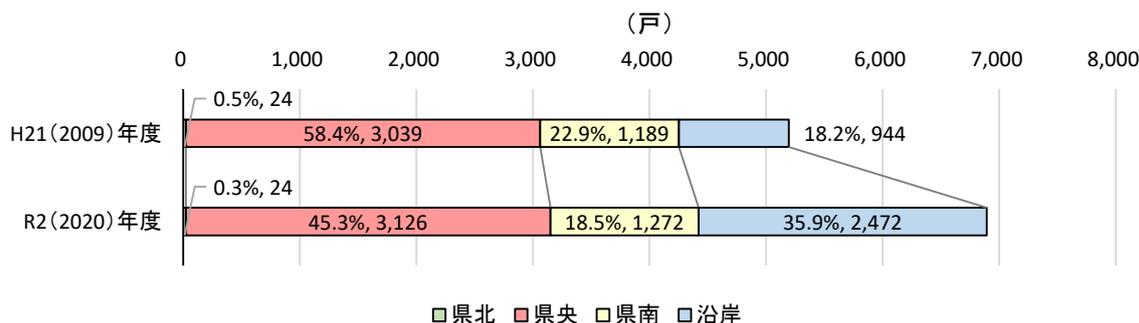
##### ① 管理戸数

- ・ R3（2021）年12月現在、本県は一般公営住宅：49アパート・321棟・5,100戸、特定公共賃貸住宅：3アパート・9棟・34戸、災害公営住宅：31アパート・83棟・1,760戸、合計6,894戸を管理している。

※ なお、ストック量の推計については、5年毎にて検討しているため、2020年（令和2年12月）時点の戸数を採用する。

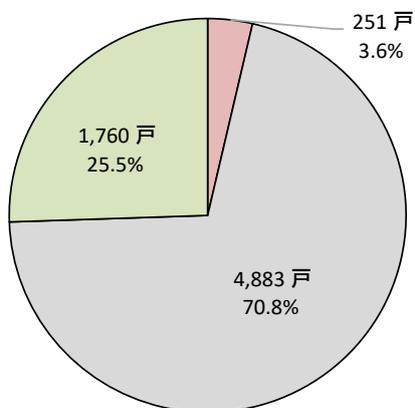
- ・ 合計6,894戸の内訳は県北広域振興圏：24戸（0.3%）、県央広域振興圏：3,126戸（45.3%）、県南：1,272戸（18.5%）、沿岸：2,472戸（35.9%）となっている。
- ・ 東日本大震災津波からの復興のための災害公営住宅の整備・管理により、管理戸数はH21（2009）年度：5,196戸（特定公共賃貸住宅含む）と比較して約1.3倍に増加した。
- ・ また、H21（2009）年度末時点では県央広域振興圏：58.7%、沿広域振興圏岸：約18.1%の割合であったが、災害公営住宅の整備・管理に伴い、広域振興圏ごとの県営住宅等管理戸数の比率に大きな変化が生じている。

#### ■ 広域振興圏別県営住宅等管理戸数（H21年度、R2年度）

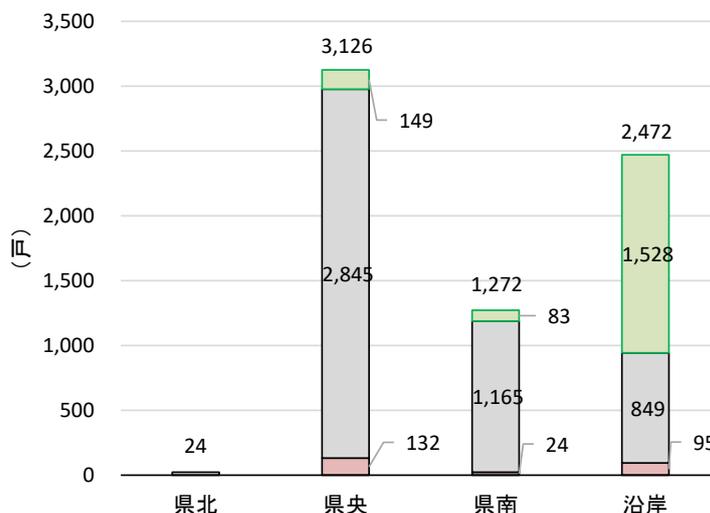


#### ■ 一般／災害公営住宅別

管理戸数（県全体：6,894戸）



#### ■ 一般／災害公営住宅別管理戸数（広域振興圏別）



- 災害公営住宅管理戸数
- 一般公営住宅等管理戸数(耐用年数超過を除く)
- 一般公営住宅等管理戸数(耐用年数超過)

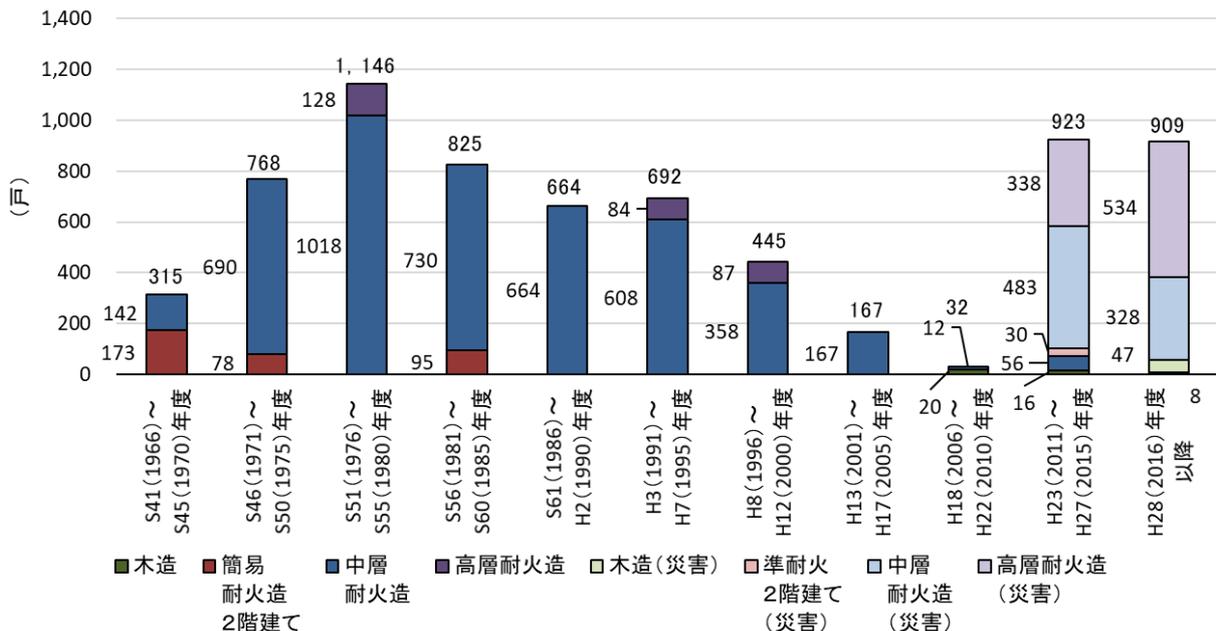
第2章 公営住宅等の状況  
2. 公営住宅等の状況

② 建設年度別の管理戸数・棟数

- ・ 一般公営住宅建設の時期は、S46(1971)～H7(1995) ごろにかけて多く供給されており、S51(1976)～S55(1980)年度に建設されたストックが最も多い。(1,146戸:16.6%)
- ・ 一方で、H23(2011)年度以降に建設されたストックも、非常に多い状況にある(923戸)。これらの多くが災害公営住宅である。
- ・ 階数・構造別にみると、一般公営住宅・特定公共賃貸住宅では、中層耐火構造が全体の86.6%を占める一方、災害公営住宅では高層耐火構造が49.5%を占めている。

■ 建設年度別・構造別管理戸数(戸)

	一般公営住宅+特定公共賃貸住宅					災害公営住宅				
	木造	簡易耐火造 2階建て	中層耐火造	高層耐火造	計	木造	準耐火 2階建て	中層耐火造	高層耐火造	計
S41(1966)～ S45(1970)年度		173 (54.9%)	142 (45.1%)		315 (100.0%)					
S46(1971)～ S50(1975)年度		78 (10.2%)	690 (89.8%)		768 (100.0%)					
S51(1976)～ S55(1980)年度			1018 (88.8%)	128 (11.2%)	1146 (100.0%)					
S56(1981)～ S60(1985)年度		95 (11.5%)	730 (88.5%)		825 (100.0%)					
S61(1986)～ H2(1990)年度			664 (100.0%)		664 (100.0%)					
H3(1991)～ H7(1995)年度			608 (87.9%)	84 (12.1%)	692 (100.0%)					
H8(1996)～ H12(2000)年度			358 (80.4%)	87 (19.6%)	445 (100.0%)					
H13(2001)～ H17(2005)年度			167 (100.0%)		167 (100.0%)					
H18(2006)～ H22(2010)年度	20 (62.5%)		12 (37.5%)		32 (100.0%)					
H23(2011)～ H27(2015)年度	16 (22.2%)		56 (77.8%)		72 (100.0%)		30 (3.5%)	483 (56.8%)	338 (39.7%)	851 (100.0%)
H28(2016)年度 以降	8 (100.0%)				8 (100.0%)	47 (5.2%)		328 (36.1%)	534 (58.7%)	909 (100.0%)
計	44 (0.9%)	346 (6.7%)	4,445 (86.6%)	299 (5.8%)	5,134 (100.0%)	47 (2.7%)	30 (1.7%)	811 (46.1%)	872 (49.5%)	1,760 (100.0%)



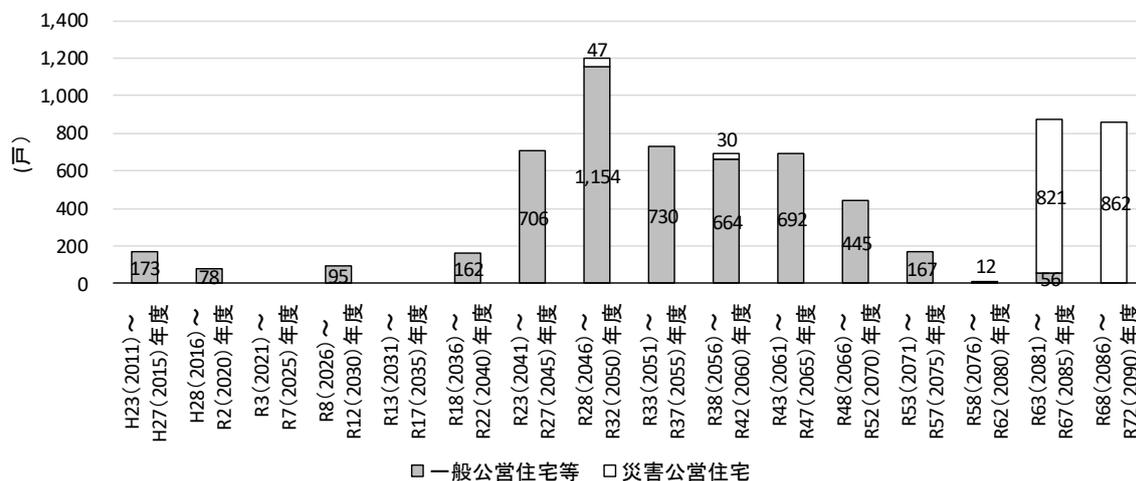
## 第2章. 公営住宅等の状況

### 2. 公営住宅等の状況

#### ③ 耐用年限別の戸数

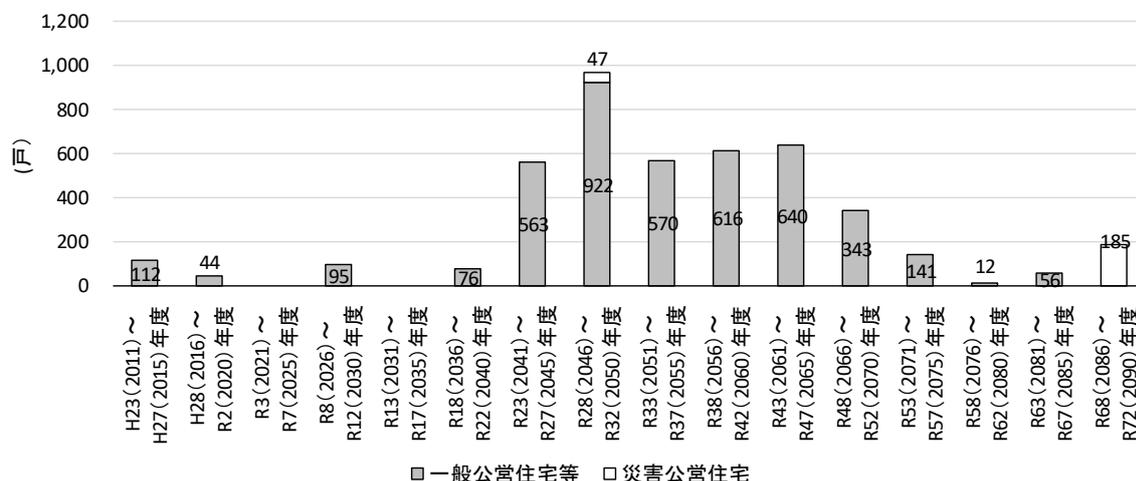
- ・ R12（2030）年度までに耐用年限を超過するストックは346戸、いずれも簡易耐火構造2階建てである。（岩脇緑が丘、みたけ北、湯沢、関が丘第1、山口、佐原）

#### ■ 耐用年限別管理戸数



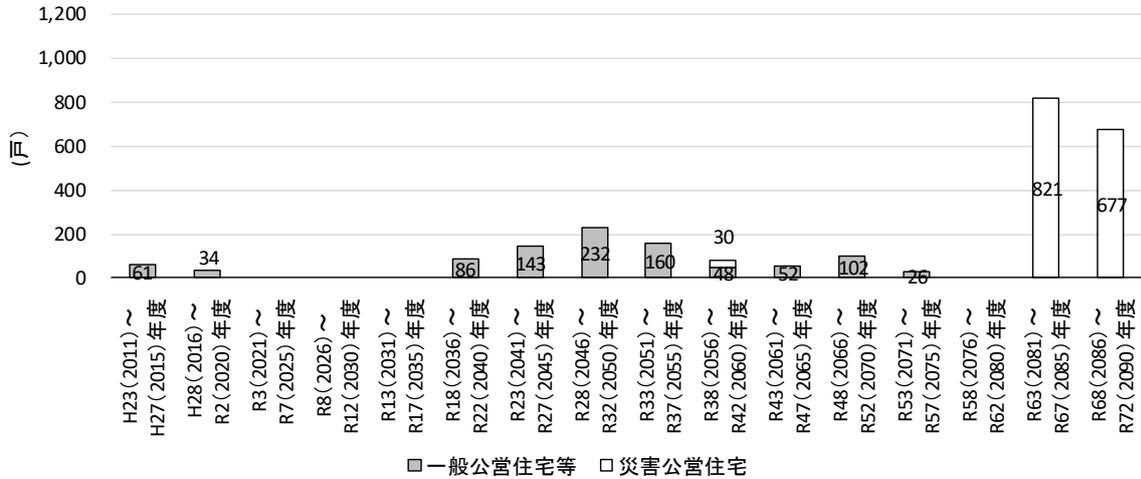
- ・ 以下に、県北・県央・県南広域振興圏を合算した耐用年限別管理戸数と、災害公営住宅を多く管理する沿岸広域振興圏の耐用年限別管理戸数を示す。
- ・ 県北・県央・県南広域振興圏では、R23～52（2041～2070）年度に耐用年限を迎えるストックが多い。
- ・ 沿岸広域振興圏でも、R18～52（2036～2070）年度に耐用年限を迎えるストックがあるが、それよりもR63～72（2081～2090）年度に耐用年限を迎えるストックが非常に多い。

#### ■ 耐用年限別管理戸数（県北・県央・県南広域振興圏の合計）



第2章. 公営住宅等の状況  
2. 公営住宅等の状況

■ 耐用年限別管理戸数（沿岸広域振興圏）

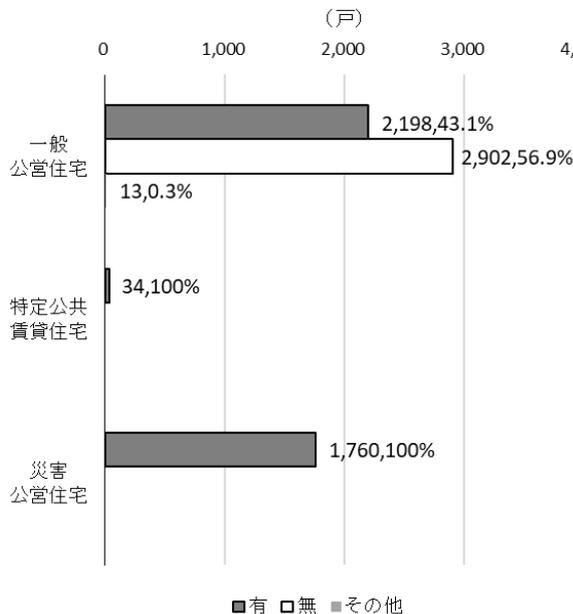


④ 居住性確保、高齢化対応の状況

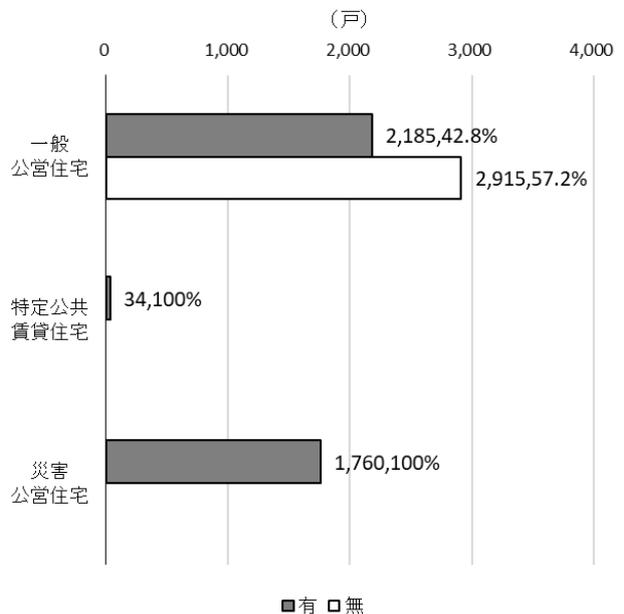
(ア) 居住性

- ・ 一般公営住宅における浴槽の設置状況は、無（2,902戸、56.9%）の方が、有（2,198戸、43.1%）より多い。
- ・ 一般公営住宅における三点給湯の設置状況は、無（2,915戸、57.2%）の方が、有（2,185戸、42.8%）より多い。
- ・ 特定公共賃貸住宅は、浴槽・三点給湯：有となっている。
- ・ 災害公営住宅は全て、浴槽・三点給湯：有となっている。

■ 浴槽の有無別戸数



■ 三点給湯の有無別戸数



## 第2章. 公営住宅等の状況

### 2. 公営住宅等の状況

---

#### (イ) 高齢化対応、エレベーター設置状況

- ・ 一般公営住宅において建設時に高齢化対応住宅仕様にて建設した段差解消等住戸建設戸数 1,436 戸及び既存改善した既設県営住宅高齢化改善戸数 1,441 戸の 2,877 戸（56.4%）が、高齢化対応住戸となっている。
- ・ 特定公共賃貸住宅 34 戸、災害公営住宅 1,760 戸は、全てが高齢化対応使用の住戸である。
- ・ 災害公営住宅を含めた 6,894 戸のうち、高齢化対応住戸は、4,671 戸となり、全体の 67.75%となっている。
- ・ 一般公営住宅等（特定公共賃貸住宅含む）のうち、3階建て以上が 4,682 戸において、エレベーターが設置されている住戸は 898 戸（19.2%）であり、残り 3,784 戸（80.8%）が未設置である。
- ・ 3階建て以上の災害公営住宅 1,673 戸については、すべてエレベーターが設置されている。
- ・ 一般公営住宅等と災害公営住宅に設定されたエレベーター73基のうち、戸開走行保護装置が設置されているものが 44 基で、29 基は建築基準法上既存不適合である。

#### ⑤ 耐震診断の状況

- ・ 対象建築物 88 棟について、予備診断を実施し、耐震診断が必要とされた 24 棟について平成 7 年度から平成 9 年度に耐震診断を実施し、全て問題なしの結果を得ている。
- ・ 平成 20 年度に、建替えが位置づけられ、耐震診断を実施していなかった 55 棟について、耐震診断を実施し問題なしの結果を得ている。

#### ⑥ 前計画期間（H22～R2（2010～2020）年度）中の改善事業、建替事業等の実施状況

##### (ア) 改善事業

- ・ 県では、老朽化した住棟における居住性向上、高齢化対応、躯体や設備の長寿命化を図ることを目的に、入居者が仮移転した上で行う総合的な改善：リフレッシュ改善（個別改善事業の組み合わせ）・ライフアップ改善（個別改善事業の組み合わせ＋規模増改善）を H1（1989）年度以降、継続的に実施してきた。
- ・ 前計画期間中には、次頁のアパート・住棟においてリフレッシュ改善を実施したところである。（一部は R3 年度実施）
- ・ また居住性確保のための改善事業を、より多くのアパート・住棟への展開を図ることを目的に、境田アパート（S59（1984）年度建設、72 戸）において、入居者がいながらの給湯・UB 設置等改善（3 点給湯の実施、専用給水管の更新、給湯管の新設等）を R1（2019）年度に試行的に実施し、普及・展開に向けた課題の整理等を行ったところである。

## ■ 前計画期間中のリフレッシュ改善実施住棟

アパート名	号棟	建設年度	階数	戸数	実施年度
松園	9	1973	4	24	H28
松園	10	1973	4	24	H27
松園	11	1973	4	24	H25
松園	12	1973	4	24	H25
松園東	1	1976	4	24	H22
松園東	7	1976	4	24	H23
天下田	1	1977	4	24	H29
天下田	2	1978	4	24	H31
天下田	3	1979	4	24	R2
天下田	4	1981	4	16	R3 実施
天下田	5	1980	4	24	H27
大堤	1	1977	4	24	H24
大堤	4	1978	4	24	H24
大堤	5	1979	4	16	H25
内匠田	3	1986	4	16	R2
日向	4	1975	4	24	H22

## (イ) 建替事業

- 前計画において建替事業に位置づけられていた県営住宅のうち、備後第一アパート（盛岡市）では、建替事業（H29～H30（2017～2018）年度、13号棟、8戸）及び災害公営住宅整備事業（H29～H30（2017～2018）年度、8号棟、9号棟、10号棟、50戸）を行ったほか、駒下アパート（一関市）では災害公営住宅整備事業（H30（2018）年度、10号棟、11号棟、12号棟、22戸）を行ったが、岩脇緑が丘アパート（盛岡市）では建替事業を実施しなかった。
- 前計画に基づく建替事業・災害公営住宅整備事業の戸数は102戸であり、東日本大震災津波以前に策定・実施された「ストック総合活用計画（計画期間：H13～22（2001～2010））に基づく建替事業の実績：239戸（H21（2009）年度時点）と比較すると半数以下となっている。

## (ウ) 災害公営住宅の整備事業

- H23（2011）年の東日本大震災津波からの住まいの復興のため、県では2,827戸の災害公営住宅の整備を行い、R2（2020）年度に最後の災害公営住宅の入居が行われた。
- 円滑な供給を進めるため、整備は従来の直接建設方式に加え、以下の方式により行った。
  - 設計施工一括選定方式
  - 敷地提案型買い取り方式
  - 買取方式
  - UR都市機構による建設・譲渡
- 県が整備したもののうち、1,067戸は、市町村が管理を行っている。
- また山田町からの委託を受け、災害公営住宅の整備を行う等、県と市町村の連携による災害公営住宅の供給も行った。

## 第2章. 公営住宅等の状況

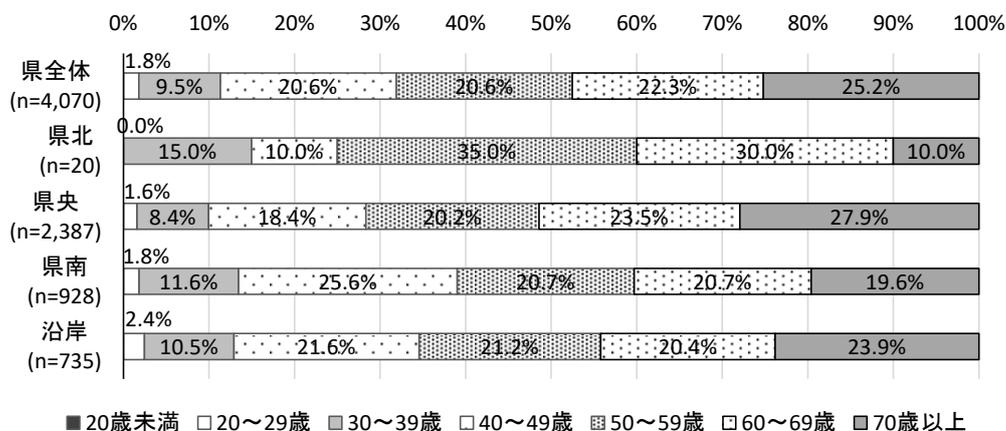
### 2. 公営住宅等の状況

#### (3) 県営住宅の入居世帯の状況 (R2 (2020) .7.1.現在)

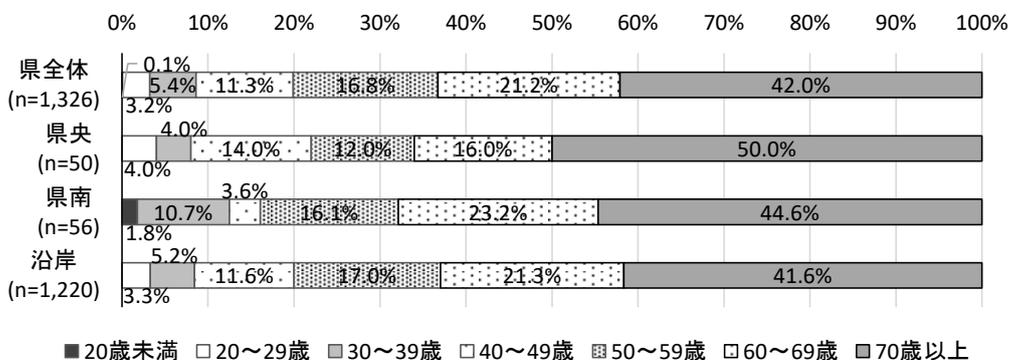
##### ① 世帯主(名義人)の年齢別世帯数

- ・ 県全体、県央・沿岸の一般公営住宅・特定公共賃貸住宅においては、70歳以上の占める割合が最も高い。県全体、各広域振興圏とも、60歳以上も合計すると4割以上を占める状況となっている。
- ・ 県全体、各広域振興圏の災害公営住宅においては、70歳以上の占める割合が最も高く、60歳以上も合計すると5割以上を占める状況となっている。

##### ■ 世帯主(名義人)の年齢別世帯数(一般公営住宅、特定公共賃貸住宅)



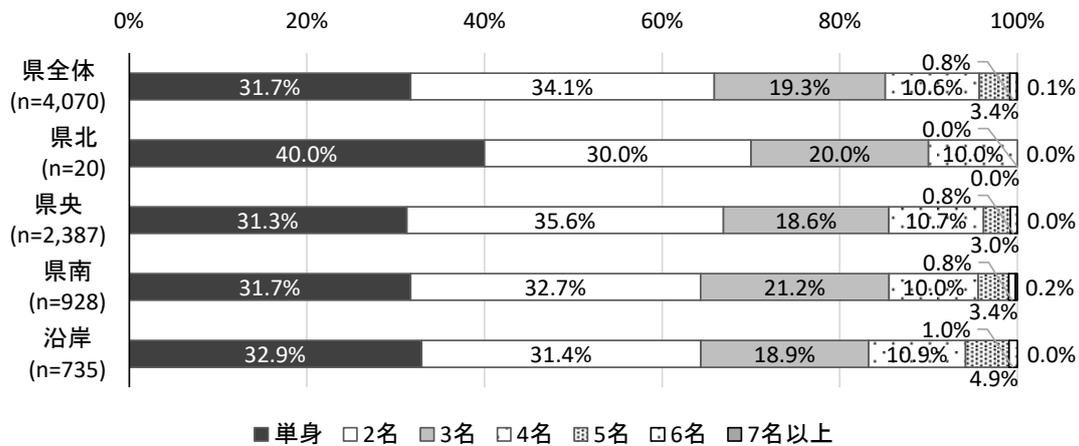
##### ■ 世帯主(名義人)の年齢別世帯数(災害公営住宅)



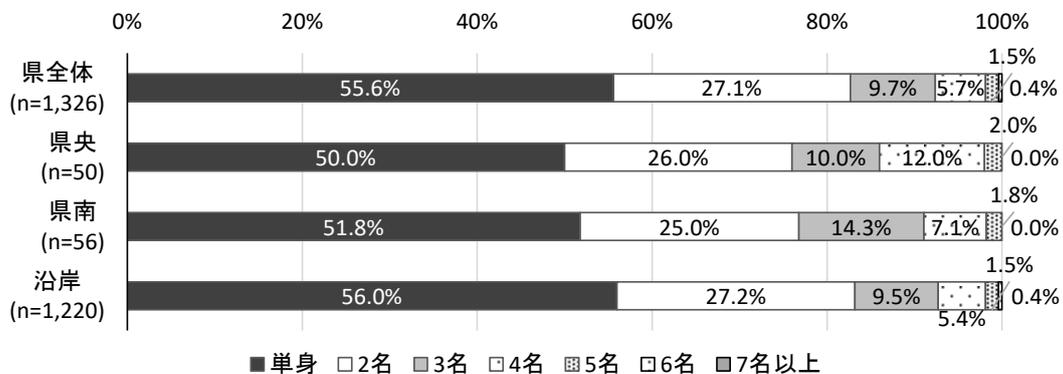
##### ② 世帯人数別世帯数

- ・ 県全体、各広域振興圏の一般公営住宅・特定公共賃貸住宅においては、単身世帯又は2人世帯の占める割合が高く(各3～4割程度)、その合計の占める割合は6割以上となっている。
- ・ 県全体、各広域振興圏の災害公営住宅においては、単身世帯の占める割合が高く、5割以上となっている。さらに単身世帯と2人世帯の合計の割合は県全体・各広域振興圏とも、7割以上となっている。

■ 世帯人数別世帯数（一般公営住宅、特定公共賃貸住宅）



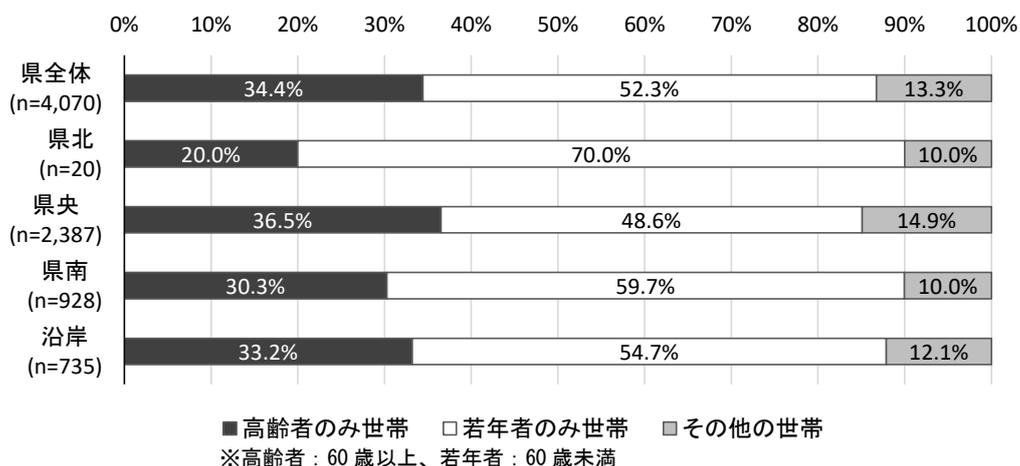
■ 世帯人数別世帯数（災害公営住宅）



③ 世帯類型別世帯数

- ・ 県全体、県央・県南・沿岸広域振興圏の一般公営住宅・特定公共賃貸住宅において、高齢者（60歳以上）のみ世帯の占める割合は3割以上となっている。
- ・ 県全体、各広域振興圏の災害公営住宅において、高齢者のみ世帯の占める割合は5割以上となっている。

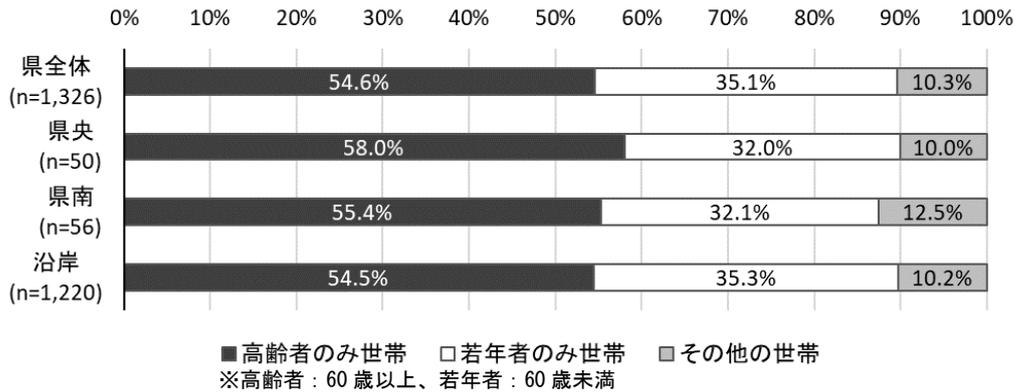
■ 世帯類型別世帯数（一般公営住宅、特定公共賃貸住宅）



## 第2章. 公営住宅等の状況

### 2. 公営住宅等の状況

#### ■ 世帯類型別世帯数（災害公営住宅）

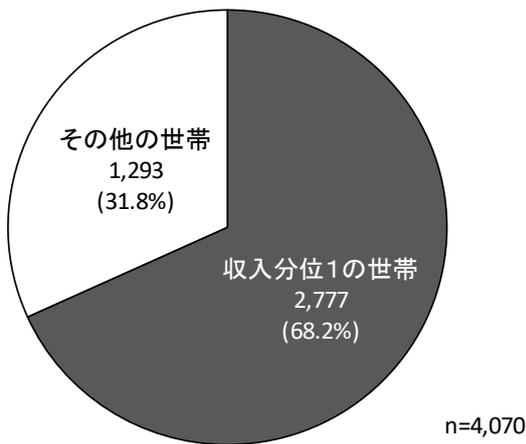


#### ④ 収入分位別世帯数

- 収入分位1の世帯数の占める割合は、一般公営住宅・特定公共賃貸住宅において68.2%、災害公営住宅において77.0%となっている。

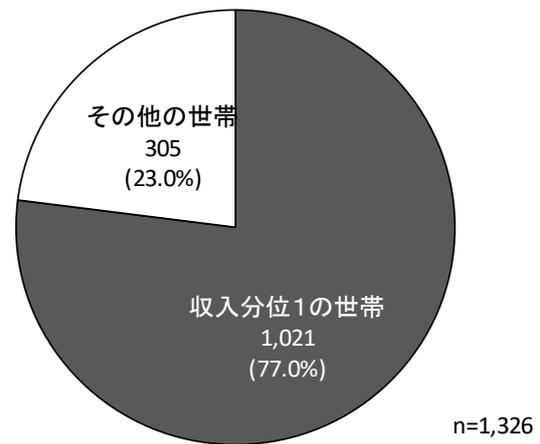
#### ■ 収入分位世帯数の割合

（一般公営住宅、特定公共賃貸住宅）



#### ■ 収入分位別世帯数の割合

（災害公営住宅）



#### 収入分位と収入超過世帯

収入分位		政令月収（万円）
1	10%	10.4 〔2人世帯：258／3人世帯：313／4人世帯：366〕 〔高齢単身世帯：244／高齢2人世帯：292〕
2	15%	12.3 〔2人世帯：291／3人世帯：345／4人世帯：395〕 〔高齢単身世帯：267／高齢2人世帯：315〕
3	20%	13.9 〔2人世帯：318／3人世帯：371／4人世帯：419〕 〔高齢単身世帯：286／高齢2人世帯：336〕
4	25%	15.8 〔2人世帯：351／3人世帯：400／4人世帯：447〕 〔高齢単身世帯：309／高齢2人世帯：366〕
5	32.5%	18.6 〔2人世帯：394／3人世帯：442／4人世帯：489〕 〔高齢単身世帯：347／高齢2人世帯：411〕
6	40%	21.4 〔2人世帯：436／3人世帯：484／4人世帯：531〕 〔高齢単身世帯：392／高齢2人世帯：450〕
7	50%	25.9 〔2人世帯：504／3人世帯：551／4人世帯：599〕 〔高齢単身世帯：458／高齢2人世帯：514〕
8	60%	31.3 〔2人世帯：584／3人世帯：632／4人世帯：677〕 〔高齢単身世帯：534／高齢2人世帯：590〕

※「収入分位25%」とは、全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から4分の1番目に該当する収入に相当する分位をいう。

※括弧内は標準世帯、高齢者（70歳以上）世帯について算定した給与所得者世帯及び高齢者世帯の年間粗収入額（万円）

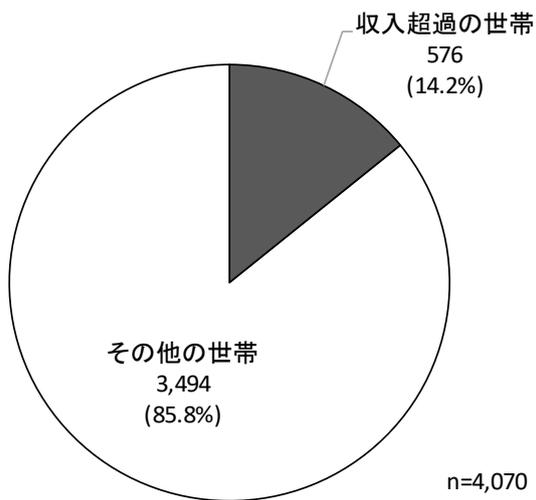
※収入超過世帯は、一般15万8千円を超えている世帯、高齢者のみの世帯や障害者を含む世帯は21万4千円を超えている世帯。

⑤ 収入超過世帯数

- ・ 収入超過世帯数の占める割合は、一般公営住宅・特定公共賃貸住宅において 14.2%、災害公営住宅において 7.8%となっている。

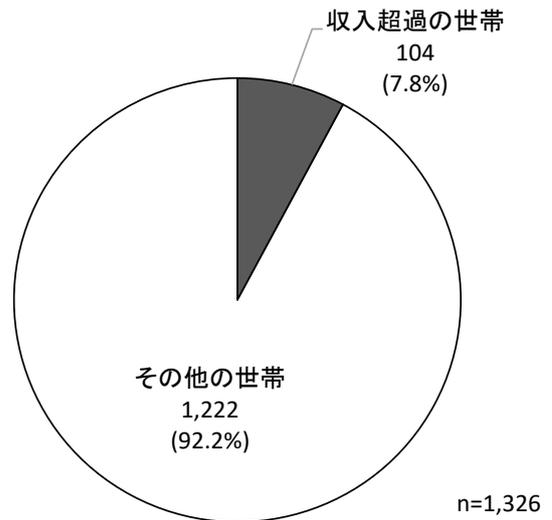
■ 収入超過世帯数の割合

(一般公営住宅、特定公共賃貸住宅)



■ 収入超過世帯数の割合

(災害公営住宅)



## 第2章. 公営住宅等の状況

### 2. 公営住宅等の状況

#### (4) 県営住宅の近年の空き家率と応募倍率

- ・ 全体の平均空き家率は14.1%である。
- ・ 一般公営住宅の平均空き家率は13.4%であり、県北広域振興圏で低い(6.9%)以外には広域振興圏による違いは、ほぼない。
- ・ 特定公共賃貸住宅の平均空き家率は45.1%と高い。
- ・ 災害公営住宅の平均空き家率は15.4%である。
- ・ 政策空き家とは、今後、建替えや用途の廃止を予定している住宅や、大規模な住戸改善工事を予定している住宅、また、それらの移転者の受け入れを予定している住宅、住宅において事故等が生じ、通常の入居募集に適さないと判断された住宅等の入居募集を行っていない住宅をいう。

#### ■ 平均空き家率 (H30 年度末・H31 年度末～R1 年度末 (政策空き家を除く))

	一般公営住宅	特定公共賃貸住宅	災害公営住宅	合計
県北	6.9%			6.9%
県央	14.1%	37.5%	8.1%	14.2%
県南	13.0%	63.3%	31.3%	13.9%
沿岸	12.0%		15.3%	14.0%
合計	13.4%	45.1%	15.4%	14.1%

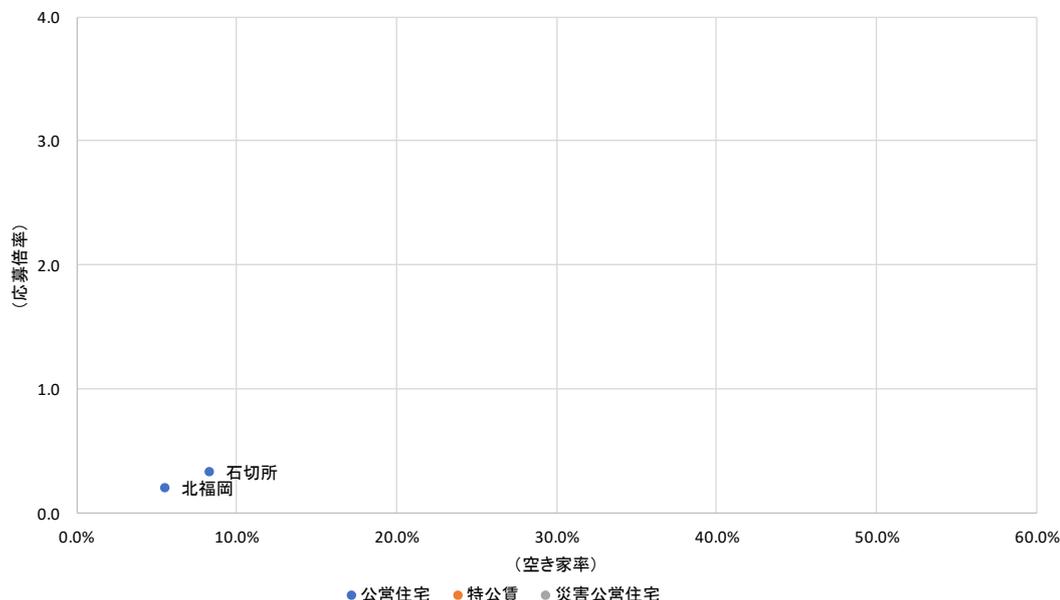
#### ① 県北広域振興圏 アパート別応募倍率・平均空き家率

(H30 年度末・H31 年度末～R1 年度末 (政策空き家を除く))

- ・ 空き家率は、県全体の平均と比較すると低い。
- ・ 応募倍率は、いずれも1.0倍未満である。

#### ■ 県北広域振興圏 アパート別応募倍率 (H30 年度～R2 直近)・平均空き家率 (H30 年度～R1 年度末 (政策空き家を除く))

※募集機会のなかったアパートは応募倍率0%と示されることに注意する。



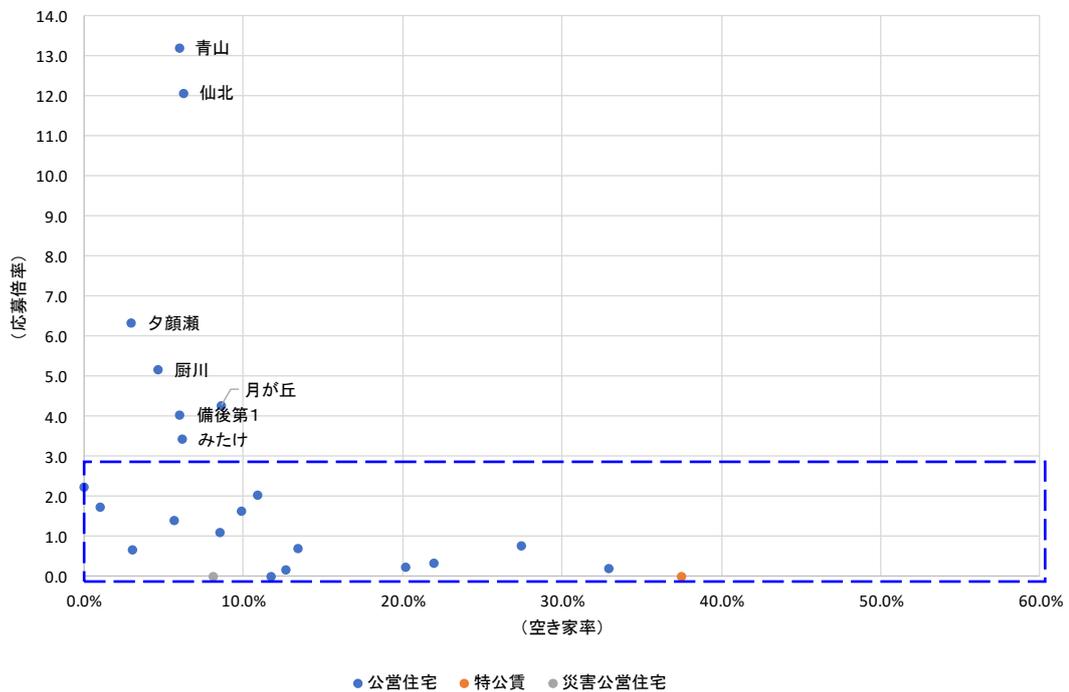
② 県央広域振興圏 アパート別応募倍率・平均空き家率

(H30 年度末・H31 年度末～R1 年度末 (政策空き家を除く))

- ・ 空き家率は、10%未満のアパートがある一方で 30%以上のアパートも多くあり、県全体の平均と比較すると大きくばらついている。
- ・ 空き家率が 30%を超えるアパートは松園北、駅西通 (特定公共賃貸住宅) である。
- ・ 応募倍率は、2 倍を超えるアパートがある一方で、1.0 倍未満のアパートも多くあり、県全体の平均と比較すると大きくばらついている。

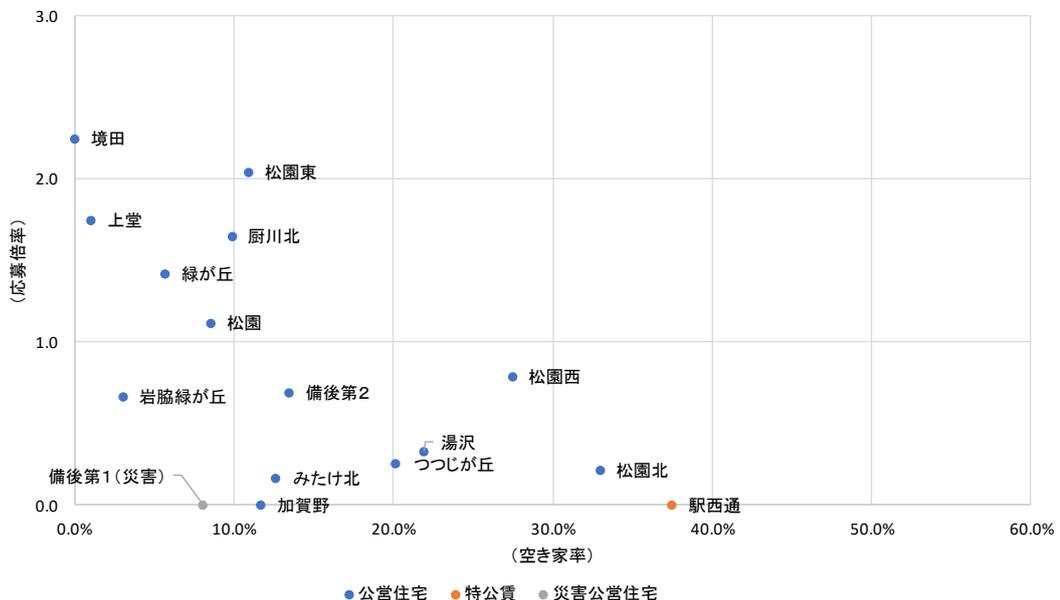
■ 県央広域振興圏 アパート別応募倍率 (H30 年度～R2 直近)・平均空き家率 (H30 年度～R1 年度末 (政策空き家を除く))

※募集機会のなかったアパートは応募倍率 0%と示されることに注意する。



■ 県央広域振興圏 アパート別応募倍率・平均空き家率 (青枠部分の拡大)

※募集機会のなかったアパートは応募倍率 0%と示されることに注意する。



## 第2章. 公営住宅等の状況

### 2. 公営住宅等の状況

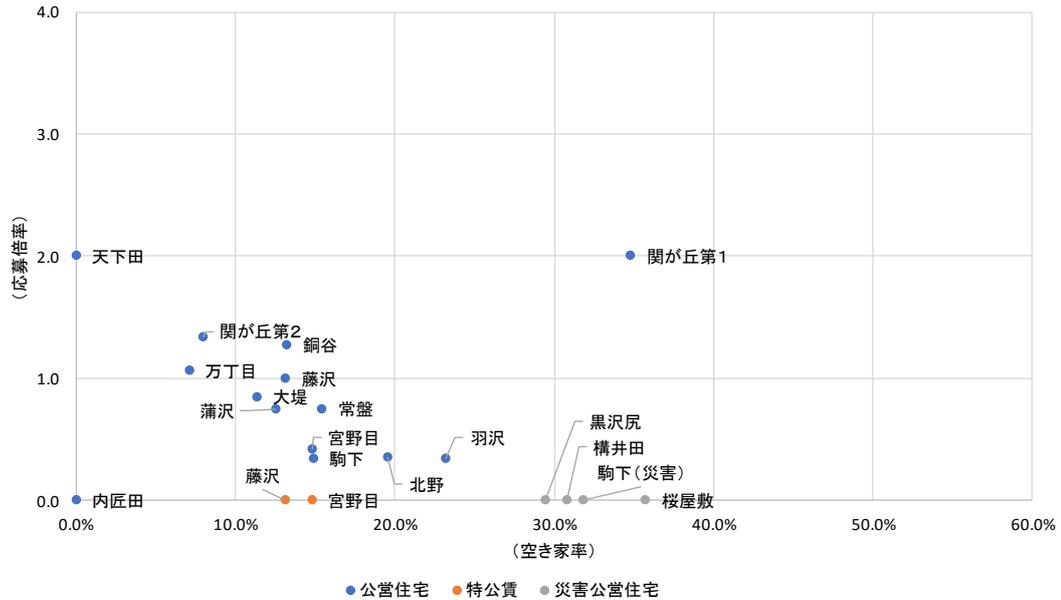
#### ③ 県南広域振興圏 アパート別応募倍率・平均空き家率

(H30 年度末・H31 年度末～R1 年度末 (政策空き家を除く))

- ・ 空き家率が 30%を超えるアパート (災害公営住宅を除く。) は関が丘第1アパートである。
- ・ 応募倍率は、最大でも 2 倍程度となっており、1.0 倍未満のアパートも多くある。

#### ■ 県南広域振興圏 アパート別応募倍率 (H30 年度～R2 直近)・平均空き家率 (H30 年度～R1 年度末 (政策空き家を除く))

※募集機会のなかったアパートは応募倍率 0%と示されることに注意する。



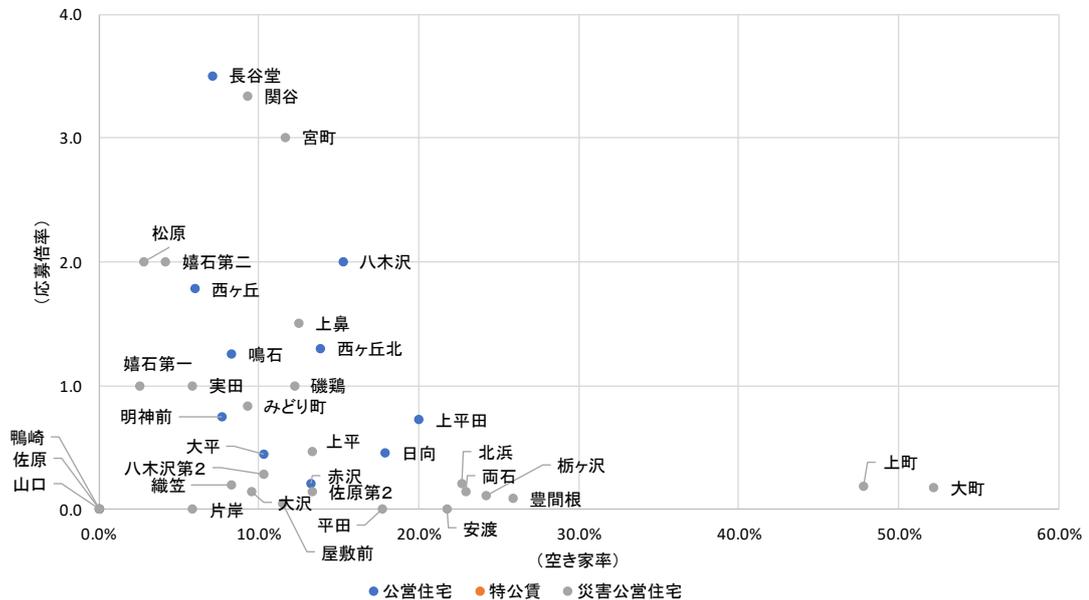
#### ④ 沿岸広域振興圏 アパート別応募倍率・平均空き家率

(H30 年度末・H31 年度末～R1 年度末 (政策空き家を除く))

- ・ 空き家率 (災害公営住宅を除く。) は、10～20%の範囲にある。
- ・ 応募倍率は、最大でも 3.5 倍程度となっており、1.0 倍未満のアパートも多くある。

#### ■ 沿岸広域振興圏 アパート別応募倍率 (H30 年度～R2 直近)・平均空き家率 (H30 年度～R1 年度末 (政策空き家を除く))

※募集機会のなかったアパートは応募倍率 0%と示されることに注意する。



## (5) 県営住宅の入居促進、ストック活用への取組

## ① 災害公営住宅の一般化について

- ・ 県営の災害公営住宅は、令和3年1月に南青山アパート（整備戸数99戸）が完成し、これにより予定していた災害公営住宅の整備が全て完了（管理戸数1,760戸）した。  
しかし、退去等により空住戸が増加しており、その活用及び解消が課題となっている。  
全県を対象とした被災者への追加募集を行っても、募集戸数に対し応募戸数は少数となっている。
- ・ 災害公営住宅一般化の状況

地 域	一般募集開始
沿岸部 (宮古市、山田町、大槌町、釜石市、大船渡市、陸前高田市 25団地1,528戸)	令和2年7月
内陸部(北上市、奥州市、一関市 4団地83戸)	令和3年5月

## ② 県営住宅の随時募集化

一般・災害公営住宅において、入居率が90%以下の団地等及び災害公営住宅の被災者枠（一般化していない盛岡市の空き住戸も含む）を対象として、常時（随時）募集を、令和3年7月1日から実施している。

## ③ 県営住宅活用促進モデル事業について

- ・ 若者の移住定住の促進、県営住宅等のコミュニティの活性化及び県営住宅ストックの有効活用を図るため、18歳から39歳までの若者（学生を除く）を対象として、Wi-Fi通信環境がある県営住宅を、自治会・町内会活動への参加等を条件に令和3年7月から提供している。
- ・ 対象団地・募集戸数 3市6団地・30戸  
盛岡市：県営松園アパート(3)、県営松園東アパート(4)、県営松園西アパート(3)  
北上市：県営大堤アパート(7)、県営藤沢アパート(3)  
奥州市：県営北野アパート(10)
- ・ 部屋使用料 25,000円～45,000円（月額）  
※Wi-Fi使用料金含む。駐車場利用料は別途（1,300円～1,700円）  
間取り 2DK, 2LDK, 3DK, 3LDK 占有面積 52.22㎡～83.22㎡  
使用期間 1年以内（更新する場合あり）

## ④ 入居収入要件等の緩和

東日本大震災の災害公営住宅は被災者の恒久的住宅として整備されたものであり、入居時には収入基準が不問とされたところであるが、入居後3年を経過し、収入が158千円を上回っている場合は「収入超過者」と認定され、徐々に割増家賃が発生する。

被災者の恒久的住宅として整備した災害公営住宅の趣旨や、被災地の民間賃貸住宅の供給状況等を踏まえ、収入超過者の認定に係る基準額の259千円に引き上げや、高額所得者への明渡しの請求の規定を適用しないことができることとする県営住宅等条例を令和3年12月に改正し令和4年度より実施する。

## 第2章. 公営住宅等の状況

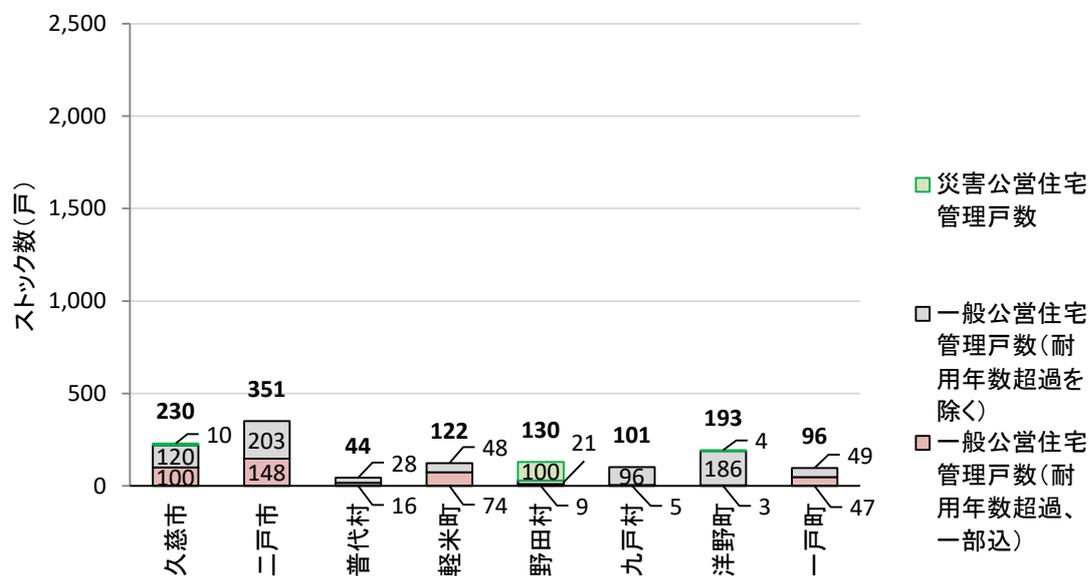
### 2. 公営住宅等の状況

#### (6) 市町村営住宅の状況

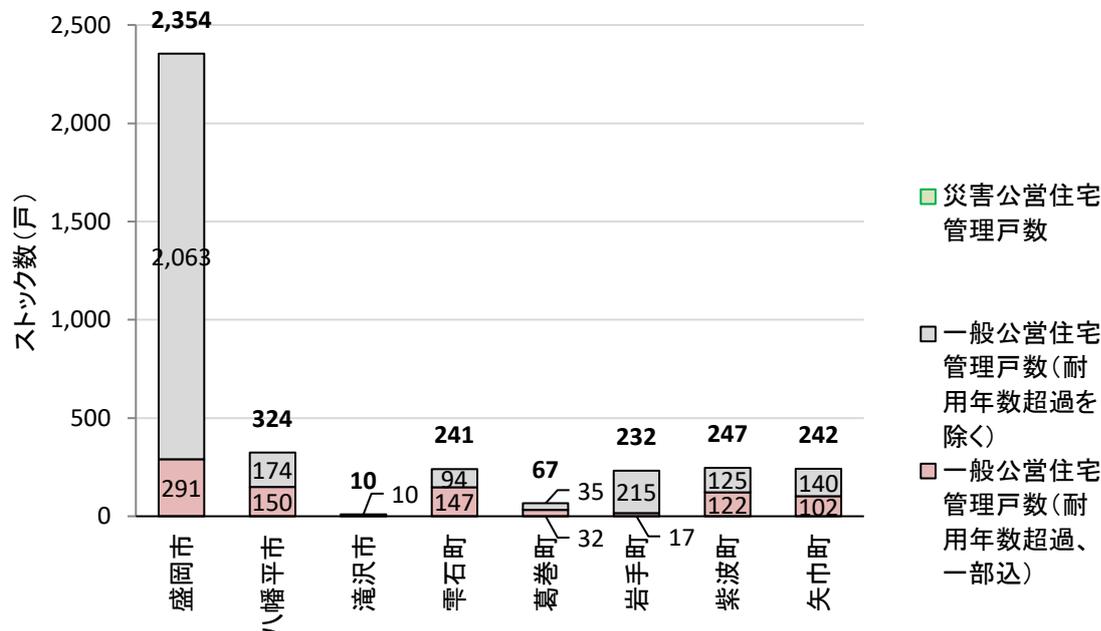
##### ① 管理戸数

- ・ R2 (2020) 年 4 月 1 日時点で、県内の市町村営住宅は一般公営住宅：11,940 戸、災害公営住宅：3,997 戸、合計：15,937 戸となっている。
- ・ 合計 15,937 戸の内訳は県北広域振興圏：1,267 戸 (7.9%)、県央広域振興圏：3,717 戸 (23.3%)、県南：4,678 戸 (29.4%)、沿岸：6,275 戸 (39.4%) となっている。
- ・ 公営住宅の耐用年限を超過した一般公営住宅ストックを大量に有する市町村があるほか、県北・沿岸広域振興圏においては、東日本大震災津波からの復興のための災害公営住宅の整備・管理により、管理戸数が著しく増加している市町村がある。

#### ■ 県北広域振興圏 市町村別公営住宅等のストック数 (R2 年 4 月 1 日)



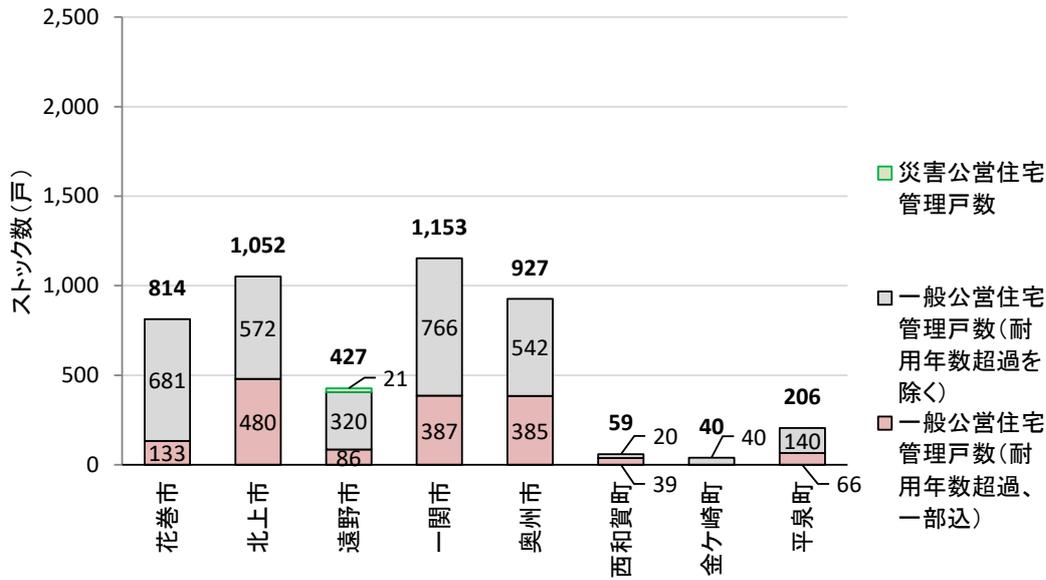
#### ■ 県央広域振興圏 市町村別公営住宅等のストック数 (R2 年 4 月 1 日)



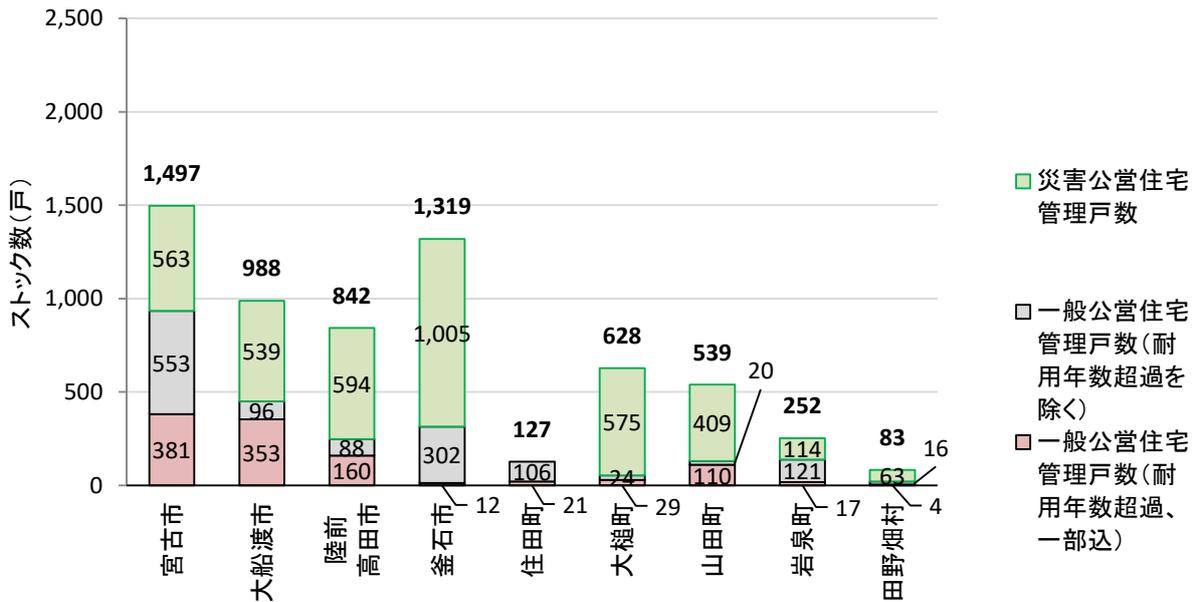
第2章. 公営住宅等の状況

2. 公営住宅等の状況

■ 県南広域振興圏 市町村別公営住宅等のストック数（R2年4月1日）



■ 沿岸広域振興圏 市町村別公営住宅等のストック数（R2年4月1日）



### 第3章 長寿命化に関する基本方針

#### (1) 将来的な需要の見込み、沿岸部を中心とした災害公営住宅の整備を踏まえた、公営住宅等の管理戸数の適正化

##### <現状>

- ・ 県全体の人口は減少傾向、世帯数は微増傾向、世帯規模は小規模化の傾向にある。また将来の人口減少傾向が続くとともに、今後は世帯数も減少する見込みとなっている。
- ・ H27（2015）年に対する R22（2040）年の将来人口の減少状況（推計）を広域振興圏別にみると、県北：約 35%減、県央：約 20%減、県南：約 27%減、沿岸：約 37%減と広域振興圏ごとに減少率は異なる。
- ・ 県営住宅の平均空き家率は 14.1%、応募倍率はアパートによって差異があり、1.0 倍を下回るアパートもある。
- ・ 人口や世帯数は将来的に減少する見込みであり、県営住宅の空き家も生じている一方、県においては 2011 年に発生した東日本大震災津波からの復興のための災害公営住宅 1,760 戸の管理を行っている。これにより、県営住宅戸数は、震災前の約 1.3 倍に増加した。
- ・ また災害公営住宅の約 87%にあたる 1,528 戸は沿岸広域振興圏に立地し、これにより沿岸広域振興圏の県営住宅（公営住宅+災害公営住宅）戸数は震災前の 2.6 倍まで増加している。
- ・ 公営住宅の耐用年限を超過した一般公営住宅ストックを大量に有する市町村があるほか、県北・沿岸広域振興圏においては、東日本大震災津波からの復興のための災害公営住宅の整備・管理により、管理戸数が著しく増加している市町村がある。

##### <基本方針>

- ・ 広域的な人口減少の見通しや将来（今後 20 年程度の中長期）の住宅確保要配慮者世帯数の見込みや入居応募の状況、立地等の状況を踏まえ、また今後の災害公営住宅から一般公営住宅への移行も視野に入れつつ、原則として県営住宅の新規整備は行わず既存の管理戸数の適正化、集約・再編を図る。
- ・ 県営住宅の管理戸数の適正化、集約・再編にあたっては、対象となる県営住宅の管理方針について市町に情報提供し、協議を行う。また必要に応じて、市町と連携・協力して集約・再編を進める。
- ・ 県と市町村の役割分担として、地域の住宅需要等の課題に対応するための公営住宅の供給は、原則として市町村において実施することとし、全国的又は県広域に関わる課題については、県が取組むこととする。
- ・ 県は、広域的な公営住宅等の管理戸数の適正化を進め、市町村営住宅等の建替事業や新規整備に係る技術支援等を行う。

##### <計画策定の考え方>

- ・ 土砂災害等の自然災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域にある住棟、浸水による家屋倒壊等の危険がある区域にある住棟は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、継続的に管理しない方針とする。（新たに整備した災害公営住宅を除く。）

- ・ 管理戸数の適正化や集約・再編に係る検討は、県及び市町村が震災後に整備された災害公営住宅を多く管理する沿岸広域振興圏と、既存ストックを主に管理するそれ以外の広域振興圏にわけて行うこととし、市町村にとらわれない広域的視点で管理戸数の検討をする。これまで県は、地域の需要に対応するため、県営住宅を供給してきたが、民間を含めた既存ストックの有効活用及び居住環境の向上をはかることとし、必要に応じて市町村に対して支援、助言を行い、原則として新規整備は実施しない。  
ただし、今後、大規模災害の発生等で著しく需要が増大する場合、周辺市町村と住宅事情を共有し、県営住宅の新規整備について検討する。

#### (2) ストックの長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に向けた改善事業の実施

##### <現状>

- ・ 県営住宅においては、年間に 1~2 棟の住棟でリフレッシュ改善を継続的に実施している。
- ・ また入居者がいながらの給湯・UB 設置等改善（3 点給湯の実施、専用給水管の更新、給湯管の新設等）を試行的に実施し、普及・展開に向けた課題の整理等を行ったところである。

##### <基本方針>

- ・ ストックの長寿命化（有効活用）とライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図るため、今後の管理期間等を考慮した上で、ユニバーサルデザインに対応した、安全性確保・居住性向上・福祉対応・躯体や設備の長寿命化に資する改善事業を実施する。

##### <計画策定の考え方>

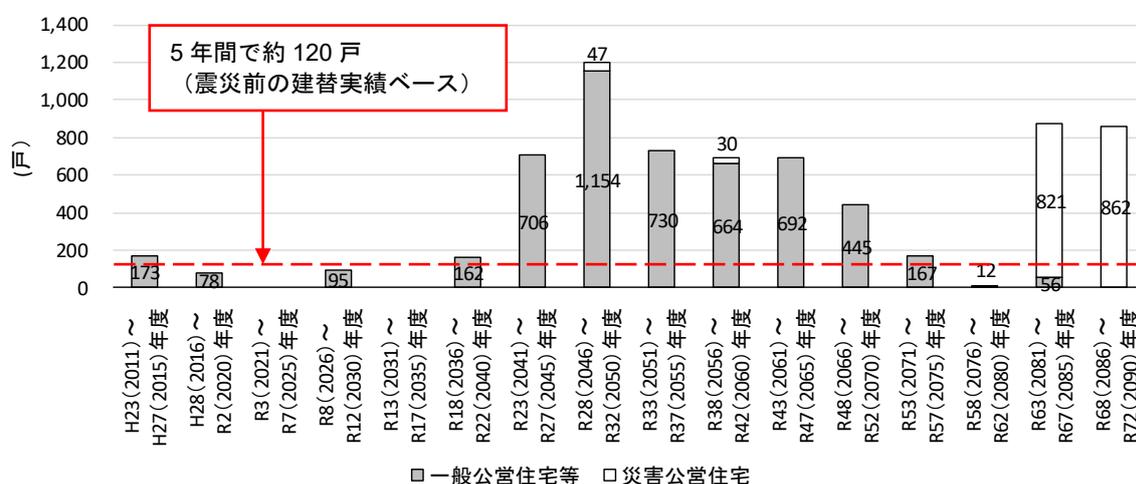
- ・ 改善事業を実施するアパートは、単純に経過年数の多いアパートではなく、将来の需要等を考慮しながら検討する。
- ・ より多くのアパート・住棟の有効活用・延命化を図るため、リフレッシュ改善（総合的な改善）以外の費用を抑えた改善メニューについて、給湯・UB 設置等改善の検証結果等を踏まえ、実施の方法を検討する。
- ・ 社会環境の変化や、「いわて県民計画（2019~2028）」に掲げる施策の実現のために、県営住宅が担う役割を踏まえて、必要な施設の整備や住環境を検討する。
- ・ 住環境の変化や住宅に求められるニーズを踏まえて、住宅の仕様を決定するとともに、事業規模や内容に応じて、計画修繕と連携した実施により優れた事業効果の実現を図る。
- ・ すべての入居者が安全で快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに対応した施設整備、改修に取り組む
- ・ 2050 年のカーボンニュートラルの実現に向けて、住環境の改善においては、アパートの環境負荷低減、省エネルギー化に取り組む。

### 第3章 長寿命化に関する基本方針

#### (3) ストックを適切に維持管理するための建替・改善事業量の平準化

- 前計画に基づく建替事業及び建替対象アパートにおける災害公営住宅整備事業の戸数は、102戸であり、東日本大震災津波以前に策定・実施された「ストック総合活用計画（計画期間：H13～22（2001～2010））での建替事業の実績：239戸（H21（2009）年度時点）と比較すると半数以下の事業実績となっている。
- 一方、県営住宅は1970～1980年代に大量建設されており、今後これらが一斉に耐用年限を迎える時期が到来する。最大のピークであるR28～32（2046～2050）年の5年間には、約1,201戸のストックが耐用年限を迎えることとなる。
- 仮に、災害公営住宅以外の現在の管理戸数を維持したまま全ストックを今後70年以内に建替えようとした場合、近年の建替事業量と比べて著しく大量の建替が必要となる。

#### ■耐用年限別管理戸数



#### <基本方針>

- アパートの用途廃止、建替、長寿命化・延命化の合理的な組み合わせによる全体的な事業量の低減と平準化を図る。

#### <計画策定の考え方>

- 将来の公営住宅需要を踏まえた必要ストック戸数への適正化を図ったうえで、民間を含めた既存ストックの有効を図ることとし、原則として新規整備は行わず、市町村と連携して全国的又は広域的な課題に取り組んでいく。
- 今後、建て替えるアパートの必要性が生じた場合、アパートの選定と実施時期及び将来の建替事業量の平準化を検討することとする。
- 実現可能な事業規模に配慮しつつ、用途廃止、集約、建替、耐用年限を迎えるまで供用し続けるための改善（長寿命化・延命化）等の手法の合理的な組み合わせと事業量を検討する。
- エレベーターや給排水管等の経年により必要となる更新工事については、リフレッシュ改善のアパート間で実施時期の調整を行い、効率的、効果的な事業実施を検討する。

(4) ストックの状態を良好に保つための点検・修繕等の実施

<現状>

- ・ 県においては、指定管理者との連携のもと、県営住宅の保守点検（給排水、昇降機設備、消防設備、貯水槽清掃、浄化槽）及び緊急修繕、計画修繕を行っているところである。
- ・ また公営住宅等の管理情報、修繕・改善履歴等の情報を一元的な管理を目的に、H21(2009)年度にアパートカルテシステムの構築を行った。
- ・ 災害公営住宅の管理開始に伴い、カルテ上の住宅区分（一般公営住宅、特定公共賃貸住宅）に、災害公営住宅を追加したほか、これまで県営住宅のなかった山田町・大槌町をシステムに追加し、現在も継続的な運用を行っているところである。

<基本方針>

- ・ 不具合発生の予兆や内外装・設備の劣化等の状況を把握するため、全ての公営住宅等における点検を実施する。
- ・ 予防保全（不具合が発生する前の対策実施）の観点から、内外装・設備等の劣化状況に応じた計画的な修繕を点検結果・診断等に基づき実施する。
- ・ ストックを長期間、良好に維持管理していくため、点検・診断等の実施、アパートカルテシステムを活用した点検・修繕記録等の管理・蓄積、関係者間の共有等を行い、維持管理サイクルの構築を図る。

<計画策定の考え方>

- ・ 点検を踏まえた計画的な修繕に係る計画は指定管理者と連携して策定するほか、点検・修繕記録等の管理・蓄積、情報共有等も、指定管理者と連携し実施する。
- ・ 災害発生の危険度に応じて、アパートの状況の把握などを建築住宅課、管理公所や指定管理者が連携して対応する。

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (1) 計画の対象とその概要

- 公営住宅等長寿命化計画の対象は、一般公営住宅：49 アパート・321 棟・5,100 戸、特定公共賃貸住宅：3 アパート・9 棟・34 戸、災害公営住宅：31 アパート・83 棟・1,760 戸、合計 6,894 戸とする。
- アパート・住棟の基礎情報は、判定結果とともに本章の最後に示す。

#### ■ 長寿命化計画に位置づける対象アパートとその概要

広域振興圏	市町村名	アパート番号	アパート名	住棟数	総戸数	公営住宅戸数	特公賃戸数	災害公営戸数
県央	盛岡市	1	加賀野	2	74	74		
		2	仙北	2	75	75		
		3	青山	7	112	112		
		4	みたけ	5	120	120		
		5	備後第1	13	202	152		50
		6	備後第2	7	192	192		
		7	つつじが丘	5	76	76		
		8	岩脇緑が丘	28	187	187		
		9	松園	12	168	168		
		10	松園東	19	360	360		
		11	松園西	10	176	176		
		12	松園北	18	386	386		
		13	みたけ北	14	58	58		
		14	境田	3	72	72		
		15	夕顔瀬	2	56	56		
		16	厨川	3	50	50		
		17	上堂	2	32	32		
		18	緑が丘	4	82	82		
		19	厨川北	8	136	136		
		20	月が丘	4	136	136		
		21	湯沢	17	253	253		
		22	盛岡駅西通	1	24		24	
79	南青山	2	99			99		

広域振興圏	市町村名	アパート番号	アパート名	住棟数	総戸数	公営住宅戸数	特公賃戸数	災害公営戸数
県南	花巻市	23	宮野目	5	120	116	4	
		24	天下田	5	112	112		
		25	万丁目	4	80	80		
	北上市	26	藤沢	3	96	90	6	
		27	大堤	5	112	112		
		28	蒲沢	4	72	72		
	奥州市	78	黒沢尻	1	34			34
		29	北野	6	128	128		
		30	内匠田	3	64	64		
		31	常盤	4	80	80		
	金ヶ崎町	76	桜屋敷	7	14			14
		32	羽沢	3	56	56		
	一関市	33	駒下	12	123	101		22
		34	関が丘第1	6	24	24		
		35	関が丘第2	4	96	96		
36		銅谷	3	48	48			
77		構井田	13	13			13	

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

広域振興圏	市町村名	アパート番号	アパート名	住棟数	総戸数	公営住宅戸数	特公賃戸数	災害公営戸数
県北	二戸市	49	北福岡	1	12	12		
		50	石切所	1	12	12		

広域振興圏	市町村名	アパート番号	アパート名	住棟数	総戸数	公営住宅戸数	特公賃戸数	災害公営戸数
沿岸	大船渡市	37	赤沢	5	104	104		
		38	長谷堂	6	70	70		
		39	明神前	3	52	52		
		58	上平	1	65			65
		59	みどり町	3	147			147
		64	関谷	1	50			50
	陸前高田市	40	鳴石	3	20	20		
		65	栃ヶ沢	2	301			301
	釜石市	41	大平	1	58	58		
		42	日向	5	95	95		
		43	上平田	8	144	144		
		52	平田	1	126			126
		66	片岸	1	17			17
		67	松原	2	60			60
		68	嬉石第一	1	52			52
		69	嬉石第二	1	32			32
		72	両石	1	24			24
		75	上町	1	23			23
	大槌町	60	屋敷前	3	151			151
		73	大町	1	23			23
		74	安渡	1	23			23
		75	上町	1	23			23
	宮古市	44	山口	14	112	112		
		45	佐原	11	49	49		
		46	八木沢	4	96	96		
		47	西ヶ丘	4	72	72		
		48	西ヶ丘北	3	72	72		
		53	佐原第2	1	50			50
		54	宮町	1	20			20
		55	磯鶏	3	30			30
		56	上鼻	1	24			24
		57	実田	1	17			17
		61	鴨崎	1	20			20
	山田町	63	八木沢第2	1	42			42
		51	豊間根	2	72			72
		62	織笠	2	52			52
70		大沢	1	35			35	
71		北浜	1	72			72	

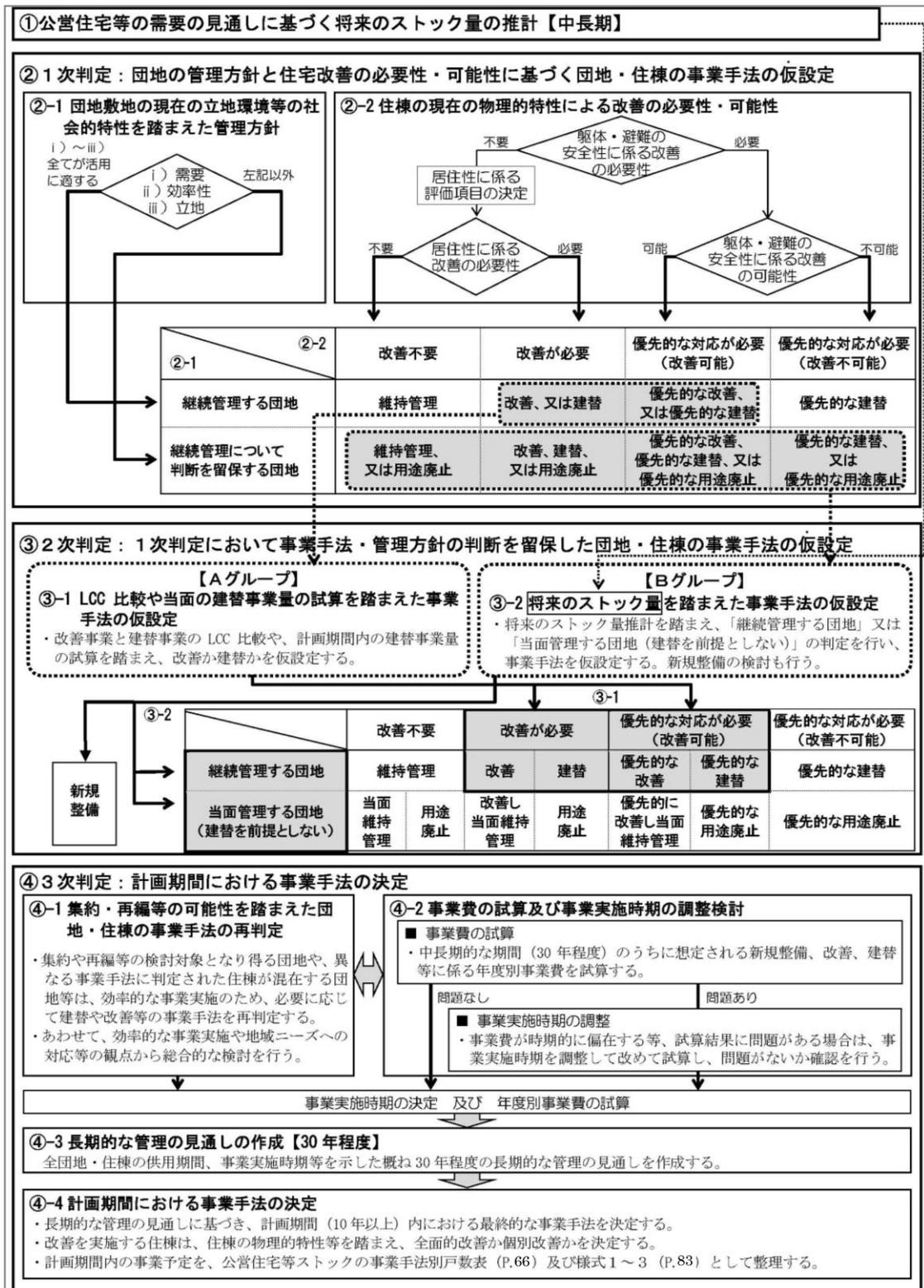
県内全域				住棟数	総戸数	公営住宅戸数	特公賃戸数	災害公営戸数
合計				380	6,894	5,100	34	1760

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (2) アパート別・住棟別事業手法の選定

- ・ アパート別・住棟別事業手法の選定は、震災後に整備された災害公営住宅を多く管理する沿岸広域振興圏と、既存ストックを主に管理するそれ以外の広域振興圏の2つに行う。

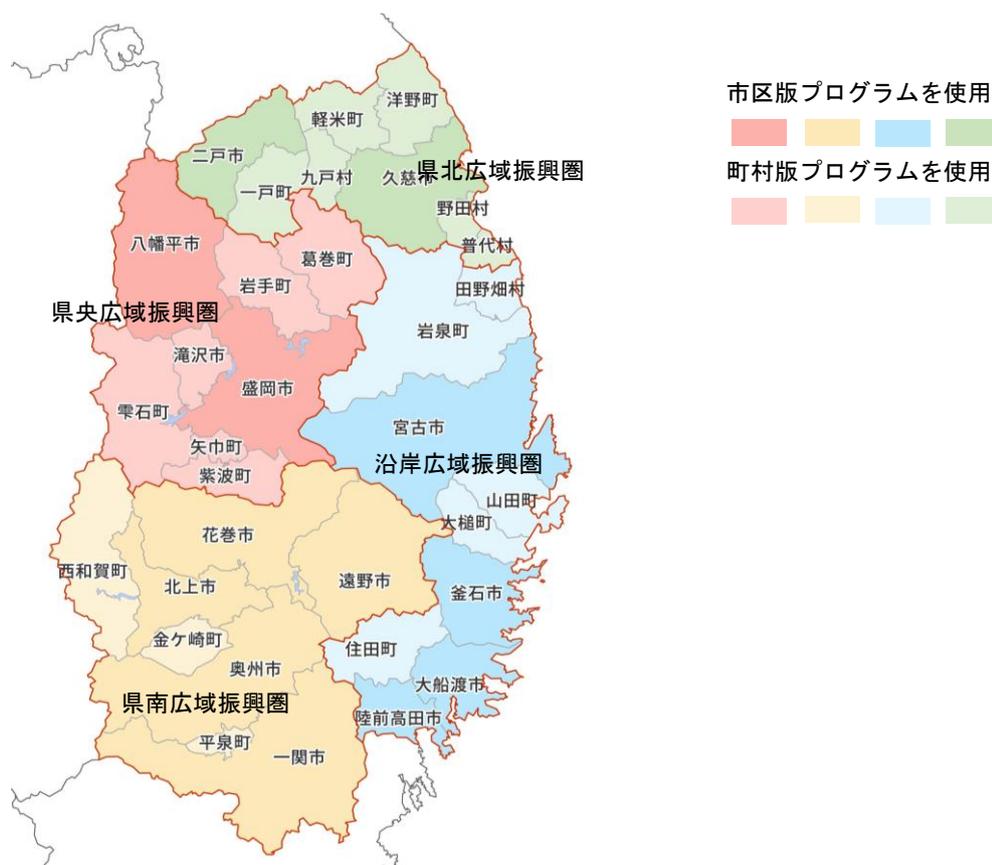
#### ■ 事業手法の選定フロー（※団地：県営住宅アパートを指す。以下同様。）



① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）

- ここでは、現在及び将来（中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。
- 推計には、H28（2016）年度に国土交通省より各地方公共団体に配布された「ストック推計プログラム」を用いる。
- スtock推計のために用いる統計は、国勢調査：H22（2010）年以前、住宅土地統計調査：H25（2013）年以前のものである。またストック推計プログラムには、推計に必要な住宅土地統計調査の統計データの有無等により「市区版」と「町村版」の2種類がある。
- スtock推計分類検討としているので試算においては、県営住宅の管理公所に合わせて4つの広域振興圏ごとに、上記2種類のプログラムを用いた結果を合算して、推計を行う。

■ 広域振興圏と使用するストック推計プログラム



## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ■ プログラムにおける推計条件

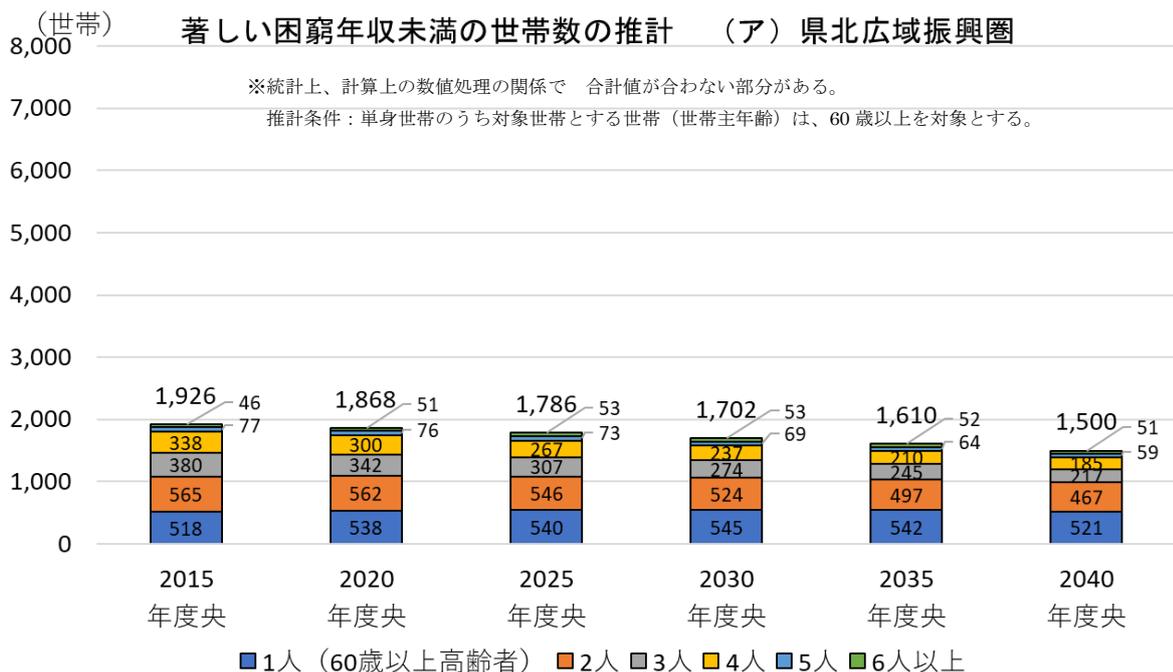
- ・ ストック推計プログラムにおける推計条件は下図の通りとする。

1-①.	世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計	・「世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」の推計方法 ⇒ <b>B. 対数近似による推計</b> を適用
1-②.	年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計	・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ <b>B. 対数近似による推計</b> を適用
2-①a.	公営住宅収入基準 本来階層 25%以下	⇒ 裁量階層 25%以上 <b>40%</b> 以下
2-①.	世帯人員・収入階級別の公営住宅収入基準該当世帯の割合の推計	・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ <b>B. 対数近似による推計</b> を適用
2-④.	単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)	⇒ <b>60歳以上</b> を対象
3-①.	著しい困窮年収未満の世帯(必要年収未満世帯)の割合の推計	・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ <b>B. 対数近似による推計</b> を適用 ・「民営借家の1㎡あたり家賃」の推計方法 ⇒ <b>b. 「対数近似」による推計値</b> を適用

- ・ 市区版プログラムにおいて、圏域の1畳あたり・1㎡あたり家賃は、住宅土地統計調査の情報を用いて、再算出する。
- ・ 町村版プログラムにおいて、住宅土地統計調査にないデータについては、県の数値と市区版プログラムを用いるすべての市の数値の差分等を共通して用いている。(収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数、1㎡あたり家賃等)

#### (ア) 県北広域振興圏

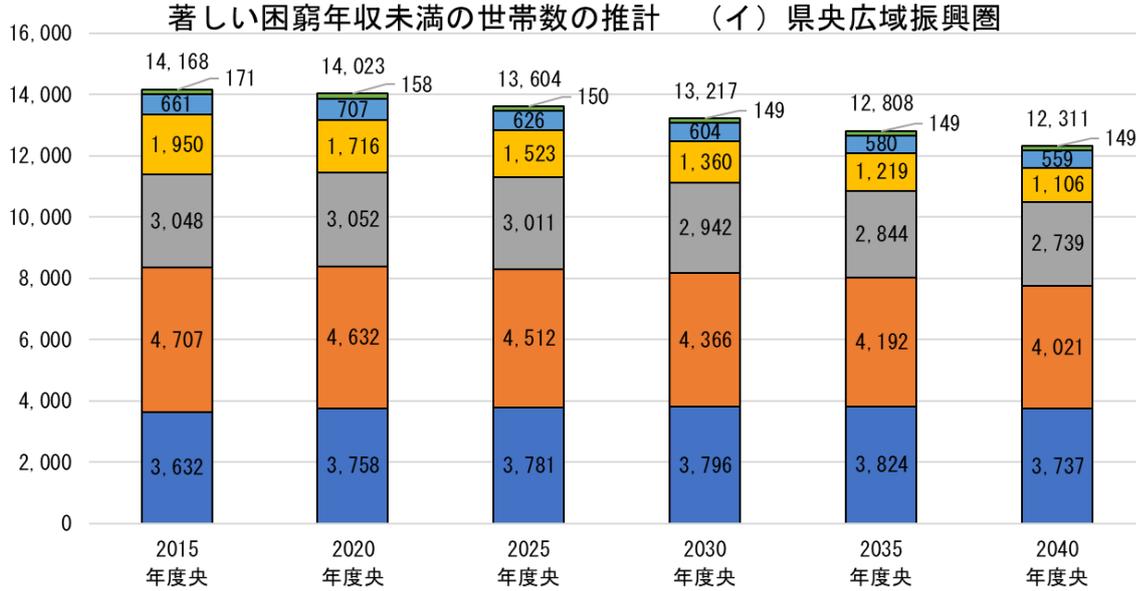
- ・ 推計による「著しい困窮年収未満世帯数」は、R2(2020)年央では1,868世帯だが、10年後(R12(2030)年央)には1,702世帯と約8.9%減少し、20年後(R22(2040)年央)には、1,500世帯と約20%減少する。
- ・ 一般的な人口・世帯数とも減少傾向とされている。(将来人口、世帯数の推計(県北広域振興圏) p.5)



## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (イ) 県央広域振興圏

- 推計による「著しい困窮年収未満世帯数」は、R2（2020）年央では14,023世帯だが、10年後（R12（2030）年央）には13,217世帯と約6%減少し、20年後（R22（2040）年央）には、12,311世帯と約12%減少する。
- 一般的な人口・世帯数とも減少傾向とされている。（将来人口、世帯数の推計（県央広域振興圏） p.5）



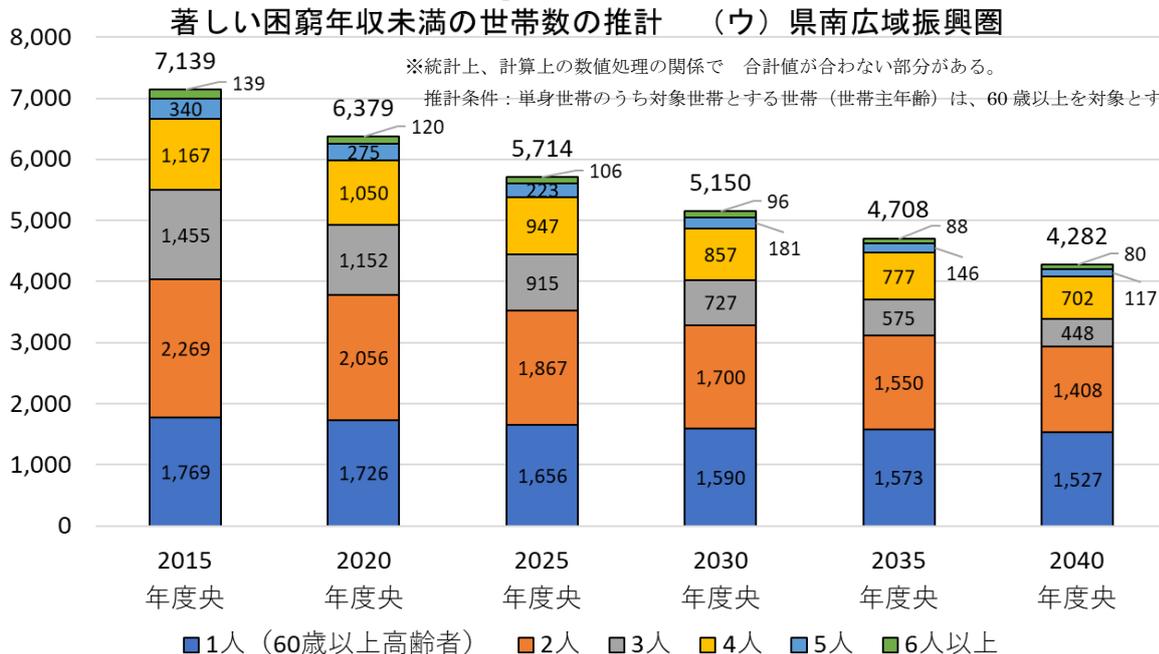
■1人 (60歳以上高齢者) ■2人 ■3人 ■4人 ■5人 ■6人以上

※統計上、計算上の数値処理の関係で 合計値が合わない部分がある。

### (ウ) 県南広域振興圏

推計条件：単身世帯のうち対象世帯とする世帯（世帯主年齢）は、60歳以上を対象とする。

- 推計による「著しい困窮年収未満世帯数」は、R2（2020）年央では6,379世帯だが、10年後（R12（2030）年央）には、5,150世帯と約19%減少し、20年後（R22（2040）年央）には、4,284世帯と約33%減少する。
- 一般的な人口・世帯数とも減少傾向とされている。（将来人口、世帯数の推計（県南広域振興圏） p.6）



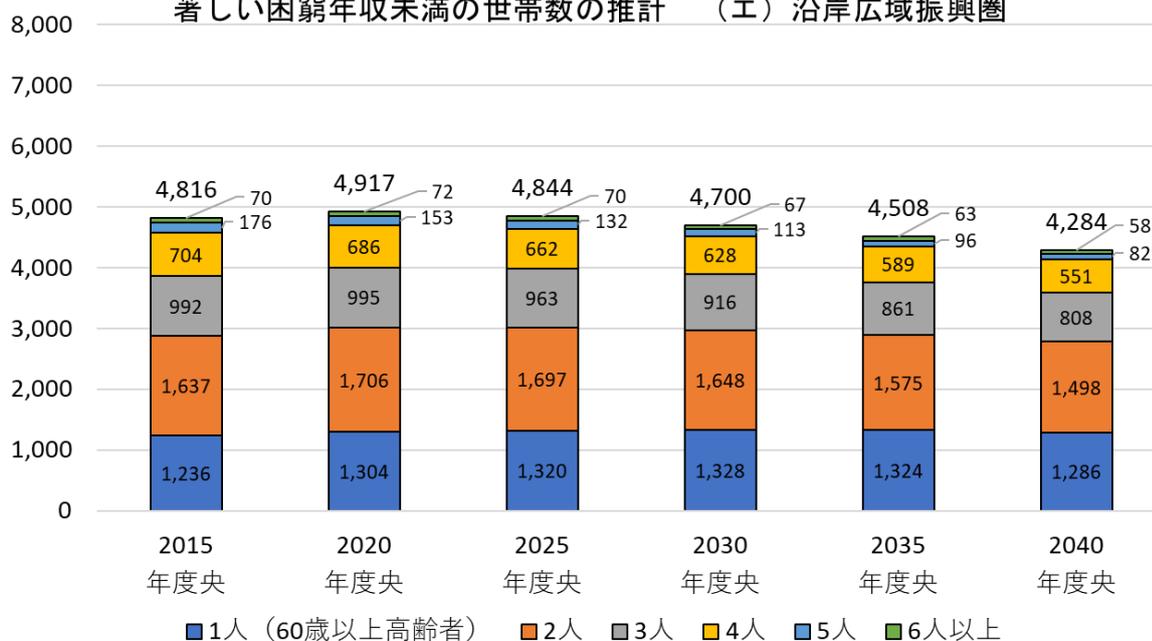
■1人 (60歳以上高齢者) ■2人 ■3人 ■4人 ■5人 ■6人以上

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (エ) 沿岸広域振興圏

- ・ 推計による「著しい困窮年収未満世帯数」は、R2（2020）年央では4,917世帯だが、10年後（R12（2030）年央）には、4,700世帯と約4%減少し、20年後（R22（2040）年央）には、4,284世帯と約13%減少する。
- ・ 一般的な人口・世帯数とも減少傾向とされている。（将来人口、世帯数の推計（沿岸広域振興圏） p.6）

著しい困窮年収未満の世帯数の推計 (エ) 沿岸広域振興圏



※統計上、計算上の数値処理の関係で 合計値が合わない部分がある。

推計条件：単身世帯のうち対象世帯とする世帯（世帯主年齢）は、60歳以上を対象とする。

### ■ 主世帯総数に占める著しい困窮年収未満世帯数（R2（2020）年）

	県北	県央	県南	沿岸	合計
主世帯総数	40,477 (100%)	183,815 (100%)	163,189 (100%)	71,018 (100%)	458,498 (100%)
うち持ち家	31,494 (78%)	119,109 (65%)	131,638 (81%)	48,988 (69%)	331,228 (72%)
うち借家	8,983 (22%)	64,706 (35%)	31,552 (19%)	22,030 (31%)	127,270 (28%)
うち公営住宅 施策対象世帯	5,194 (13%)	27,123 (15%)	15,583 (10%)	12,596 (18%)	60,496 (13%)
うち著しい困窮 年収未満の世帯	1,868 (5%)	14,023 (8%)	6,379 (4%)	4,917 (7%)	27,188 (6%)

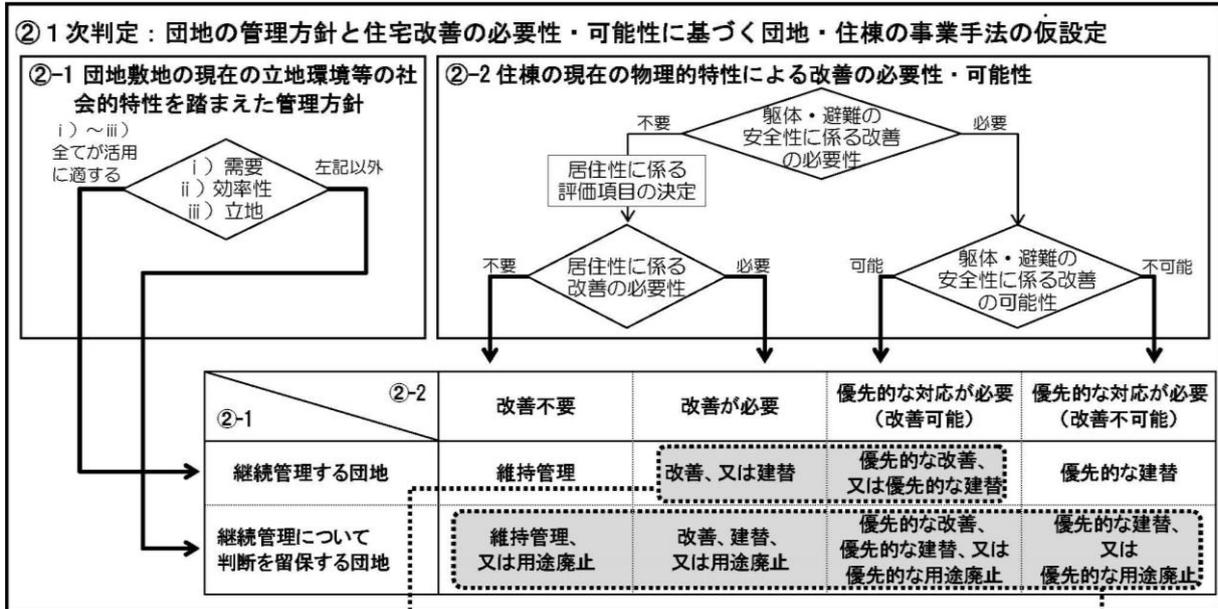
### ■ 主世帯総数に占める著しい困窮年収未満世帯数（R22（2040）年）

	県北	県央	県南	沿岸	合計
主世帯総数	30,661 (100%)	159,948 (100%)	132,385 (100%)	51,273 (100%)	374,266 (100%)
うち持ち家	23,928 (78%)	105,810 (66%)	111,809 (84%)	33,713 (66%)	275,260 (74%)
うち借家	6,733 (22%)	54,139 (34%)	20,575 (16%)	17,560 (34%)	99,007 (26%)
うち公営住宅 施策対象世帯	4,189 (14%)	24,555 (15%)	11,074 (8%)	10,746 (21%)	50,564 (14%)
うち著しい困窮 年収未満の世帯	1,500 (5%)	12,311 (8%)	4,282 (3%)	4,284 (8%)	22,377 (6%)

(H28 国土交通省配布「ストック推計プログラム」による)

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

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



- ・ 1次判定では、以下の2段階の検討から各アパート・住棟の事業手法を仮設定する。
  - ②-1 アパート敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
  - ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

#### ②-1 アパート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

- ・ アパート敷地の現在の社会的特性を踏まえた管理方針を判定するための項目は、アパートの「立地」「効率性」「需要」とする。具体的な評価項目は下表のとおりである。
- ・ 評価項目において、一つでも活用に適さないもの（×がつくもの）がある場合には「継続管理について判断を留保するアパート」とする。
- ・ 全ての評価項目において、活用に適する場合は、「継続管理するアパート」とする。
- ・ なお、全てのアパートが県有地に立地するため、土地の所有状況は評価項目としない。

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ■ 社会的特性に係る評価項目等の一覧

評価項目	評価要素		評価基準
i) 立地	-1 災害危険区域等の内外	<ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害、浸水被害の恐れがないかを、以下の3つから評価               <ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域指定等有</li> <li>河川による浸水想定：0.5m以上</li> <li>津波浸水想定：0.5m以上</li> </ul> </li> </ul>	○：災害危険区域等に該当しない、→継続管理 △：住棟に土砂災害警戒区域（イエローゾーン）にかかる→継続管理について判断を留保するアパート（優先的な建替、又は優先的な用途廃止） ×：住棟に土砂災害特別警戒区域にかかる ×：家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）内にある木造 ×：家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）にあり、かつ浸水深さが住棟の高さを超える→継続管理しない
	-2 利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域指定の内外により利便性を評価</li> </ul>	○：都市計画区域で市街化区域、又は非線引き都市計画区域で用途地域指定あり→継続管理 △：都市計画区域で市街化調整区域、又は非線引き都市計画区域で用途地域指定なし→継続管理について判断を留保するアパート ×：都市計画区域外→継続管理について判断を留保するアパート
ii) 効率性	-3 敷地規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>法定建替要件の適合性（敷地規模）から、将来の建替え時の戸数確保・維持管理の効率性を評価</li> </ul>	○：0.1ha（1,000㎡）以上→継続管理 ×：0.1ha（1,000㎡）未満→継続管理について判断を留保するアパート
iii) 需要	-4 空き家率	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家率（政策空き家含めず）から、当該アパートの需要を評価</li> </ul>	○：15%未満→継続管理 ×：15%以上→継続管理について判断を留保するアパート
	-5 応募倍率	<ul style="list-style-type: none"> <li>過去3年の応募倍率平均から、当該アパートの需要を評価</li> </ul>	○：1倍以上→継続管理 ×：1倍未満→継続管理について判断を留保するアパート

### 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による改善の必要性や可能性を判定するための評価項目は、「i) 居住性に係る改善の必要性」とする。具体的な評価項目は次頁のとおりである。
- また計画期間中に耐用年限を迎える簡易耐火構造については、「優先的な対応が必要」とする。
- 評価に基づき、各住棟を「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善不可能）」の3区分に分類する。
- なお躯体・避難の安全性については、「岩手県公営住宅等ストック総合活用計画」（H14年度）において、全ての住棟について問題なしとされており、評価項目としない。

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ■ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の評価項目

評価項目	評価要素		評価基準
住戸の居住性に係る改善の必要性	-1 設備	浴室給湯 便所	○：浴槽あり→改善不要 ×：浴槽なし→改善必要 ○：3点給湯あり→改善不要 ×：3点給湯なし→改善必要 ○：水洗→改善不要 ×：汲み取り→改善必要
	-2 福祉対応	・建設年度、住戸内の福祉対応改善実施状況により、住戸内の福祉対応状況の評価 ・エレベーターの有無（3階建て以上）により共用部分の福祉対応状況の評価	◎：H8（1996）年度 <sup>※1</sup> 以降に建設（または住戸内の総合的な福祉対応改善を実施済み）かつエレベーターあり（3階建て以上のみ）→改善不要 ○：1 H8（1996）年度 <sup>※1</sup> 以降に建設（または住戸内の総合的な福祉対応改善を実施済み）、かつエレベーターなし（3階建て以上のみ）→改善不要 ×：上記以外→改善必要

※1：H8（1996）年度より前に建設が開始されたアパート（長寿社会対応住宅設計マニュアル（H7年（1995年6月））に基づかない）は、×と評価する。ただし H5～7（1993～1995）年度に建設された住棟については、個別に高齢化対応状況を確認し、室内に段差のないものは、◎または○とする。

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

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止



- ・ 2次判定では、1次判定で A グループとして判定されたアパートについては、計画期間内の建替事業量の想定に基づき、事業手法を仮設定する。
- ・ また 1次判定で B グループとして判定されたアパートについては、将来のストック量を踏まえた事業手法を仮設定する。

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ③-1 計画期間内の建替事業量の想定を踏まえた事業手法の仮設定（Aグループ）

- ・ ここでは、計画期間内の建替事業量試算により事業手法の仮設定を行う。
- ・ 「継続管理するアパート」のうち、「優先的な対応が必要（改善不可能）な住棟」と「改善が必要な住棟（=Aグループ）」を仮に計画期間内に全て建て替えるとすると、建替事業の対象戸数は1,255戸となる。（参考 P.72～ ④-4 1～3次判定の結果及び計画期間中の事業手法 列「一次判定 物理的特性に係る評価」）
- ・ 一方で、前計画に基づく建替事業及び建替対象アパートにおける災害公営住宅整備事業の戸数は、102戸となっている。
- ・ そこで「継続管理するアパート」のうち、「優先的な対応が必要（改善不可能）な住棟」と「改善が必要な住棟（=Aグループ）」のうち建設年度の古い住棟から前計画の実績を考慮の上、100戸程度を選び、事業手法を「建替え」と仮設定する。（具体的には、3アパート・11棟・113戸）が対象となる。）  
その他の住棟は、事業手法を「改善」と仮設定する。

### ③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・ ここではBグループのアパートを対象として、ストック推計や将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理するアパート」とするのか、将来的には他アパートとの集約等により用途廃止することを想定する「当面管理するアパート（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定する。

#### （ア）「著しい困窮年収未満の世帯」が入居可能な民間賃貸住宅数の推計

- ・ ここでは、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討するため、住宅セーフティネットの補完に活用できる可能性のある民間賃貸住宅ストック数の推計を、広域振興圏ごとに行う。
- a) 「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅等（居住世帯のあり・なし）の戸数の試算（2018年）
- ・ まず居住世帯のある民間賃貸住宅のうち、以下の条件を満たす「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された住宅の数・比率を推計する。

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ■ 「低廉な家賃」かつ「一定の質」の条件

- ・ 入居を想定する世帯人員に応じて、下表のとおり面積・家賃であること

想定する世帯人員	面積	家賃
主として単身世帯向けを想定	25～29㎡以下	単身世帯の住宅扶助上限額(31,000円)と同程度の家賃：3万円未満
主として2人世帯向けを想定	30～49㎡以下	2人世帯の住宅扶助限度額(37,000円)と同程度の家賃：3.5万円未満
主として4～5人世帯向けを想定	50～69㎡以下	3～5人世帯の住宅扶助上限額(40,000円)と同程度の家賃：4万円未満
6人世帯以上を想定	70㎡以上	6人世帯の住宅扶助上限額(43,000円)と同程度の家賃：4.5万円未満

- ・ 建築基準法の新耐震基準（S56（1981）年）（かつ省エネ基準（S55（1980）年）制定以降に建築された住宅であること

- ・ 以下に県央広域振興圏での推計を例として示す。

### ■ 「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅（居住世帯あり）の戸数の試算（県央振興圏）

A 面積・家賃帯別民間借家数（平成30年度 住宅土地統計調査 第131表）

	総数	1か月当たり家賃						
		3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上 6万円未満	6万円以上 7万円未満	7万円以上 8万円未満	8万円以上
民間借家 総数	52,000 (100.0%)	3,920 (7.5%)	10,080 (19.4%)	11,750 (22.6%)	12,070 (23.2%)	7,270 (14.0%)	3,510 (6.8%)	2,530 (4.9%)
29㎡以下	13,900 (100.0%)	1,460 (10.5%)	5,450 (39.2%)	3,590 (25.8%)	2,290 (16.5%)	730 (5.3%)	160 (1.2%)	120 (0.9%)
30～49㎡	19,360 (100.0%)	960 (5.0%)	3,170 (16.4%)	6,150 (31.8%)	5,230 (27.0%)	2,470 (12.8%)	780 (4.0%)	370 (1.9%)
50～69㎡	11,050 (100.0%)	490 (4.4%)	720 (6.5%)	1,230 (11.1%)	2,960 (26.8%)	2,940 (26.6%)	1,610 (14.6%)	690 (6.2%)
70～99㎡	4,780 (100.0%)	450 (9.4%)	510 (10.7%)	310 (6.5%)	1,130 (23.6%)	620 (13.0%)	700 (14.6%)	960 (20.1%)
100～149㎡	1,960 (100.0%)	390 (19.9%)	220 (11.2%)	360 (18.4%)	140 (7.1%)	320 (16.3%)	170 (8.7%)	310 (15.8%)
150㎡以上	960 (100.0%)	160 (16.7%)	30 (3.1%)	110 (11.5%)	320 (33.3%)	190 (19.8%)	90 (9.4%)	60 (6.3%)

B 借家の面積区別世帯数  
（岩手県 ※1、※2）

	主世帯数	比率
18㎡未満	5,300	19.7%
18～24㎡	10,000	37.2%
25～29㎡	11,600	43.1%
計	26,900	100.0%

※1：H30住調 第84-2表（岩手県）

※2：「借家」と「民間借家」では面積区別比率は異なるが、「民間借家」の29㎡以下を区分したデータはないため、借家の比率を準用する。（面積の狭い住宅は、借家＝民間借家で概ね一致すると思われる）

按分

※統計上、計算上の数値処理の関係で合計値が合わない部分がある。

### ■ 低廉な民間借家の家賃設定

算入範囲	住宅扶助上限額
3万円未満	1人 31,000
3.5万円未満	2人 37,000
4万円未満	3～5人 40,000
4.5万円未満	6人 43,000
	7人以上 48,000

着色

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### C 面積帯、家賃帯別民営借家

(※29㎡未満の戸数を岩手県の借家の面積区分別世帯数により按分、世帯人数に応じた『低廉な家賃』の民営借家に対応した部分を着色)

	総数	1か月当たり家賃						
		3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上 6万円未満	6万円以上 7万円未満	7万円以上 8万円未満	8万円以上 9万円未満
民営借家 総数	52,000 (100.0%)	3,920 (7.5%)	10,080 (19.4%)	11,750 (22.6%)	12,070 (23.2%)	7,270 (14.0%)	3,510 (6.8%)	2,530 (4.9%)
18㎡未満	2,739 (5.3%)	288 (0.6%)	1,074 (2.1%)	707 (1.4%)	451 (0.9%)	144 (0.3%)	32 (0.1%)	24 (0.0%)
18～25㎡	5,167 (9.9%)	543 (1.0%)	2,026 (3.9%)	1,335 (2.6%)	851 (1.6%)	271 (0.5%)	59 (0.1%)	45 (0.1%)
25～29㎡	5,994 (11.5%)	630 (1.2%)	2,350 (4.5%)	1,548 (3.0%)	988 (1.9%)	315 (0.6%)	69 (0.1%)	52 (0.1%)
30～49㎡	19,360 (37.2%)	960 (1.8%)	3,170 (6.1%)	6,150 (11.8%)	5,230 (10.1%)	2,470 (4.8%)	780 (1.5%)	370 (0.7%)
50～69㎡	11,050 (21.3%)	490 (0.9%)	720 (1.4%)	1,230 (2.4%)	2,960 (5.7%)	2,940 (5.7%)	1,610 (3.1%)	690 (1.3%)
70～99㎡	4,780 (9.2%)	450 (0.9%)	510 (1.0%)	310 (0.6%)	1,130 (2.2%)	620 (1.2%)	700 (1.3%)	960 (1.8%)
100～ 149㎡	1,960 (3.8%)	390 (0.8%)	220 (0.4%)	360 (0.7%)	140 (0.3%)	320 (0.6%)	170 (0.3%)	310 (0.6%)
150㎡以上	960 (1.8%)	160 (0.3%)	30 (0.1%)	110 (0.2%)	320 (0.6%)	190 (0.4%)	90 (0.2%)	60 (0.1%)

### D S56以降比率(平成30年度 住宅土地統計調査 第6-2表)

民営借家総数	52,260
S56以降の民営借家	43,310
比率	<b>82.9%</b>

※統計上、計算上の数値処理の関係で合計値が合わない部分がある。

$$E=C \times D$$

     Cの半数を参入  
     同上

※「低廉な家賃」かつ「一定の質」の条件が3.5万円未満及び4.5万円未満のため、一か月あたりの家賃の半数を算入することとする。

### E 民営借家総数のうち、『低廉な家賃』かつ『一定の質』に該当する戸数

(世帯人数に応じた『低廉な家賃』の民営借家数に、昭和56年度以降に建設された民営借家の比率を乗じて算出)

	1か月当たり家賃			活用可能な 民営借家の 割合※
	3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	
25～29㎡	522			522
30～49㎡	796	1,314		2,110
50～69㎡	406	597		1,003
70～99㎡	373	423	128	924
100～149㎡	323	182	149	654
150㎡以上	133	25	46	204
合計				<b>5,417</b>

p.42 借家の面積区分別世帯数の比率を使用

- 次に、空き家（賃貸用の住宅）のうち「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された住宅の割合が、上記で推計したものと同程度の割合であると仮定し、空き家のうち「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された住宅の戸数を試算する。

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ■ 「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された賃貸用の住宅の戸数の試算

広域振興圏	県北	県央	県南	沿岸	合計
i 民営借家総数（県全体）※1	4,830	52,000	31,240	8,690	96,760
ii 「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された賃貸用の住宅（居住世帯あり）の戸数（戸）	1,345	5,417	4,870	1,781	13,413
iii 民営借家総数に対する割合	27.8%	10.4%	15.6%	20.5%	13.86%
iv 空き家（賃貸用の住宅）の戸数（戸）	2,120	16,470	13,770	5,160	37,520
v = iv × iii 「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された賃貸用の住宅（空き家）の戸数（戸）	589	1,712	2,148	1,057	5,506
vi = ii + v 「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された賃貸用の住宅の合計	1,934	7,129	7,018	2,838	18,919

※1 住宅土地統計調査（H30年） 第131表 ※2 住宅土地統計調査（H30年） 第35-2表

### b) 「低廉な家賃」かつ「一定の質」を確保した民間賃貸住宅のうち、「著しい困窮年収未満世帯」が入居可能な戸数（活用可能性のある戸数）の試算

- ・ a)で推計した「低廉な家賃」かつ「一定の質」を確保した民間賃貸住宅には、セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）が含まれていると想定し、セーフティネット住宅情報提供システムにおいて情報提供が行われている住宅戸数に相当する戸数を活用可能性のあるストック戸数とする。

（注）セーフティネット住宅戸数に「相当する」戸数を、活用可能性のあるストック戸数として試算を行っているが、実施のセーフティネット住宅には、実際には「低廉な家賃」に相当しない家賃のものがある。（セーフティネット住宅登録における賃貸の条件は、「家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。」となっている。）

- ・ セーフティネット住宅に相当しない戸数の民間賃貸住宅については、住宅確保要配慮者の入居拒否等の可能性を考慮し、そのうち25%を活用可能性のあるストック戸数とする。

（活用可能性のあるストック戸数について参考）

単身高齢者や障害者等の入居に拒否感のある賃貸用空き家の大家の割合は約7割（H26年民間調査）、拒否感のない大家のうち8割が著しい困窮年収未満世帯の対応に協力するものと想定し、(ア)と(イ)の合計戸数の30%×80%≒25%を試算する。（参考：賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き（H29年10月 国土交通省住宅局住宅総合整備課 p.14）

### ■ 「低廉な家賃」かつ「一定の質」を確保した民間賃貸住宅のうち、「著しい困窮年収未満世帯」が入居可能な戸数（活用可能性のある戸数）の試算

広域振興圏	県北	県央	県南	沿岸	合計
vi 「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された賃貸用の住宅の合計	1,934	7,129	7,018	2,838	18,919
vii セーフティネット住宅相当数（居住あり・なし、R2（2020）年12月現在、活用可能性のある戸数） （出典：セーフティネット住宅情報提供システム）	487	2,462	3,574	614	7,137
viii = vi - vii セーフティネット住宅相当数以外	1,447	4,667	3,444	2,224	11,782
ix = viii × 25%（活用可能性のある戸数）	361	1,166	861	556	2,944
	2,388			556	2,944

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (イ) 将来的なストック数の過不足の状況

ここでは、既存ストックを主に管理する県北・県央・県南広域振興圏と、震災による災害公営住宅を多く管理する沿岸広域振興圏の2つにわけて、以下の対応関係を確認し、将来的なストック数の過不足を確認する。



- ・ 対応関係の確認において、公営住宅等（県営住宅等＋市町村営住宅）及びセーフティネット住宅相当数については、中長期的に現状戸数を維持するものと仮定する。
- ・ 災害公営住宅は、R22（2030）年には管理戸数の25%、R32（2040）年には管理戸数の50%が入居者の退居等により一般公営住宅に移行すると仮定する。
- ・ また民間賃貸住宅（セーフティネット住宅相当数以外）のうち、県北・県央・県南広域振興圏と沿岸広域振興圏における、2015年の人口推計値に対する2040年の将来人口推計値（国立社会保障人口問題研究所による）の比率と概ね同様の比率（県北・県央・県南は、3つの広域振興圏の平均）で推移（減少）すると想定する。

### ■ 広域振興圏別 公営住宅等管理戸数

広域振興圏		管理戸数（戸）								
		県			市町村			合計		
		公営住宅等	災害公営住宅	計	公営住宅	災害公営住宅	計	公営住宅等	災害公営住宅	計
a	県北	24	0	24	1,153	114	1,267	1,177	114	1,291
	県央	2,977	149	3,126	3,717	0	3,717	6,694	149	6,843
	県南	1,189	83	1,272	4,657	21	4,678	5,846	104	5,950
	計	4,190	232	4,422	9,527	135	9,662	13,717	367	14,084
b	沿岸	944	1,528	2,472	2,413	3,862	6,275	3,357	5,390	8,747

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ■ 広域振興圏別 推計による「著しい困窮年収未満世帯数」

		2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	
a	県北広域振興圏	1人	518	538	540	545	542	521
		2人	565	562	546	524	497	467
		3人	380	342	307	274	245	217
		4人	338	300	267	237	210	185
		5人	77	76	73	69	64	59
		6人以上	46	51	53	53	52	51
		計	1,926	1,869	1,786	1,702	1,610	1,500
	県中央広域振興圏	1人	3,632	3,758	3,781	3,796	3,824	3,737
		2人	4,707	4,632	4,512	4,366	4,192	4,021
		3人	3,048	3,052	3,011	2,942	2,844	2,739
		4人	1,950	1,716	1,523	1,360	1,219	1,106
		5人	661	707	626	604	580	559
		6人以上	171	158	150	149	149	149
		計	14,168	14,023	13,604	13,217	12,808	12,311
	県南広域振興圏	1人	1,769	1,726	1,656	1,590	1,573	1,527
		2人	2,269	2,056	1,867	1,700	1,550	1,408
		3人	1,455	1,152	915	727	575	448
		4人	1,167	1,050	947	857	777	702
		5人	340	275	223	181	146	117
		6人以上	139	120	106	96	88	80
		計	7,139	6,379	5,714	5,150	4,708	4,282
計		23,233	22,271	21,104	20,069	19,126	18,093	
b	沿岸広域振興圏	1人	1,236	1,304	1,320	1,328	1,324	1,286
		2人	1,637	1,706	1,697	1,648	1,575	1,498
		3人	992	995	963	916	861	808
		4人	704	686	662	628	589	551
		5人	176	153	132	113	96	82
		6人以上	70	72	70	67	63	58
		計	4,816	4,917	4,844	4,700	4,508	4,284
計		28,049	27,188	25,948	24,769	23,634	22,377	

※統計上、計算上の端数処理の関係で、合計値が合わない部分がある。

### ■ 広域振興圏別 公営住宅等と『低廉な家賃』かつ『一定の質』を有する民間賃貸住宅

#### a) 県北・県中央・県南広域振興圏

		ストック数					
		2018年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
公営住宅等	1) 県営：一般	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190
	2) 県営：災害	0	0	0	58	88	117
	3) 市町村営：一般	9,527	9,527	9,527	9,527	9,527	9,527
	4) 市町村営：災害	0	0	0	34	51	68
	計	13,717	13,717	13,717	13,809	13,856	13,902
『低廉な家賃』かつ『一定の質』を有する民間賃貸住宅	5) セーフネット住宅相当数	6,523	6,523	6,523	6,523	6,523	6,523
	6) 民間賃貸住宅(25㎡以上)	2,388	2,342	2,227	2,111	1,997	1,881
	計	8,911	8,865	8,750	8,634	8,520	8,404
合計		22,628	22,582	22,467	22,443	22,376	22,306

※災害公営住宅、県営232戸及び市町村営135戸は、20年後に50%が一般公営化と仮定。

※民間賃貸住宅は、2040年に21.2%減と仮定。

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### b) 沿岸広域振興圏

		ストック数					
		2018年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
公営住宅等	1) 県営：一般	944	944	944	944	944	944
	2) 県営：災害	0	0	0	382	573	764
	3) 市町村営：一般	2,413	2,413	2,413	2,413	2,413	2,413
	4) 市町村営：災害	0	0	0	966	1,449	1,931
	計	3,357	3,357	3,357	4,705	5,379	6,052
『低廉な家賃』かつ『一定の質』を有する民間賃貸住宅	5) セーフティ住宅相当数	614	614	614	614	614	614
	6) 民間賃貸住宅(25㎡以上)	556	541	503	465	427	389
	計	1,170	1,155	1,117	1,079	1,041	1,003
合計		4,527	4,512	4,474	5,784	6,420	7,055

※災害公営住宅、県営 1,528 戸及び市町村営 3,862 戸は、20 年後に 50%が一般公営化と仮定。

※民間賃貸住宅は、2040 年後に 30.1%減と仮定。

### a) +b)

		ストック数					
		2018年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
公営住宅等	1) 県営：一般	5,134	5,134	5,134	5,134	5,134	5,134
	2) 県営：災害	0	0	0	440	661	881
	3) 市町村営：一般	11,940	11,940	11,940	11,940	11,940	11,940
	4) 市町村営：災害	0	0	0	1,000	1,500	1,999
	計	17,074	17,074	17,074	18,514	19,235	19,954
『低廉な家賃』かつ『一定の質』を有する民間賃貸住宅	5) セーフティ住宅相当数	7,137	7,137	7,137	7,137	7,137	7,137
	6) 民間賃貸住宅(25㎡以上)	2,944	2,883	2,730	2,576	2,424	2,270
	計	10,081	10,020	9,867	9,713	9,561	9,407
合計		27,155	27,094	26,941	28,227	28,796	29,361

※災害公営住宅、県営 1,760 戸及び市町村営 3,997 戸は、20 年後に 50%が一般公営化と仮定。

※民間賃貸住宅は、県北・県央・県南広域振興圏が 2040 年後に 21.2%減と仮定。

※民間賃貸住宅は、沿岸広域振興圏が 2040 年後に 30.1%減と仮定。

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ■ 広域振興圏別 著しい困窮年収未満の世帯数の推計と、これに対応可能なストック数の推計の比較

#### a) 県北・県央・県南広域振興圏

著しい困窮年収未満の世帯数の推計と、これに対応可能なストック数の推計の比較(戸)

	2018年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収未満の世帯数の合計(推計)	23,233	22,271	21,104	20,069	19,126	18,093
ストック合計(推計)	22,628	22,582	22,467	22,443	22,376	22,306
著しい困窮年収未満の世帯数の合計との差	-605	311	1,363	2,374	3,250	4,213
圏内公営住宅等の総数(14,084戸)との割合			9.7%	16.9%	23.1%	29.9%
圏内県管理分 管理戸数減少の目安(最大)			428	747	1021	1,322

#### b) 沿岸広域振興圏

著しい困窮年収未満の世帯数の推計と、これに対応可能なストック数の推計の比較(戸)

	2018年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収未満の世帯数の合計(推計)	4,816	4,917	4,844	4,700	4,508	4,284
ストック合計(推計)	4,527	4,512	4,474	5,784	6,420	7,055
著しい困窮年収未満の世帯数の合計との差	-289	-405	-370	1,084	1,912	2,771
圏内公営住宅等の総数(8,747戸)との割合			-4.2%	12.4%	21.9%	31.7%
圏内県管理分 管理戸数減少の目安(最大)			-103	306	541	783

#### a)+b)

■ 著しい困窮年収未満の世帯数の推計と、これに対応可能なストック数の推計の比較(戸)

	2018年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収未満の世帯数の合計(推計)	28,049	27,188	25,948	24,769	23,634	22,377
ストック合計(推計)	27,155	27,094	26,941	28,227	28,796	29,361
著しい困窮年収未満の世帯数の合計との差	-894	-94	993	3,458	5,162	6,984
県内公営住宅等の総数(22,831戸)との割合			4.4%	15.1%	22.6%	30.6%
県内全域の県管理分 管理戸数減少の目安(最大)			299	1,040	1,558	2,109

※統計上、計算上の端数処理の関係で、合計値が合わない部分がある。

著しい困窮年収未満の世帯数の合計との差が、公営住宅等の管理戸数減少の目安(最大)である。

今後、適正な公営住宅数を確保するためにも、実現可能な事業規模に配慮しつつ、用途廃止、集約、建替、耐用年限を迎えるまで供用し続けるための改善(長寿命化・延命化)等の手法の合理的な組み合わせと事業量を検討する必要がある。

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### a) 県北・県央・県南広域振興圏

- ・ R2 (2020) 年時点でストック合計が「著しい困窮年収未満世帯数」を、上回る状況にあり、将来的にはストック合計が「著しい困窮年収未満世帯数」を大きく上回る。
- ・ 入居者の退居等による災害公営住宅から一般公営住宅への移行と、著しい困窮年収未満世帯数に対して民間賃貸住宅ストックを最大限に活用することができれば、公営住宅等の管理戸数の目安（最低限必要な管理戸数の目安）は、R12 (2030) 年では 2,374 戸 (16.9%) 減、R22 (2040) 年では 4,213 戸 (29.9%) 減となる。

### ■ 公営住宅等と『低廉な家賃』かつ『一定の質』を有する民間賃貸住宅のストック数の推移

		ストック数					
		2018年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
公営住宅等	1) 県営：一般	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190
	2) 県営：災害	0	0	0	58	88	117
	3) 市町村営：一般	9,527	9,527	9,527	9,527	9,527	9,527
	4) 市町村営：災害	0	0	0	34	51	68
	計	13,717	13,717	13,717	13,809	13,856	13,902
『低廉な家賃』かつ『一定の質』を有する民間賃貸住宅	5) セーフティネット住宅相当数	6,523	6,523	6,523	6,523	6,523	6,523
	6) 民間賃貸住宅 (25㎡以上)	2,388	2,342	2,227	2,111	1,997	1,881
	計	8,911	8,865	8,750	8,634	8,520	8,404

災害公営住宅 県営 232 戸は、20年後に 50% が一般公営化と仮定  
市町村営 135  
民間賃貸住宅は2040年に 21.2 %減と仮定

### ■ 著しい困窮年収未満の世帯数の推計と、これに対応可能なストック数の推計の比較

	2018年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収未満の世帯数の合計(推計)	23,233	22,271	21,104	20,069	19,126	18,093
ストック合計(推計)	22,628	22,582	22,467	22,443	22,376	22,306
著しい困窮年収未満の世帯数の合計との差	-605	311	1,363	2,374	3,250	4,213

管理戸数減少の目安(最大)

公営住宅等の総数 14,084 戸の 16.9% 29.9%

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### b) 沿岸広域振興圏

- ・ R2 (2020) 年時点で「著しい困窮年収未満世帯数」がストック合計を上回っているが、将来的には「著しい困窮年収未満世帯数」がストック合計を大きく下回る。
- ・ 入居者の退居等による災害公営住宅から一般公営住宅への移行と、著しい困窮年収未満世帯数に対して民間賃貸住宅ストックを最大限に活用することができれば、公営住宅等の管理戸数の目安（最低限必要な管理戸数の目安）は、R12 (2030) 年では 1,079 戸 (12.4%) 減、R22 (2040) 年では 2,771 戸 (31.7%) 減となる。

### ■ 公営住宅等と『低廉な家賃』かつ『一定の質』を有する民間賃貸住宅のストック数の推移

		ストック数					
		2018年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
公営住宅等	1) 県営：一般	944	944	944	944	944	944
	2) 県営：災害	0	0	0	382	573	764
	3) 市町村営：一般	2,413	2,413	2,413	2,413	2,413	2,413
	4) 市町村営：災害	0	0	0	966	1,449	1,931
	計	3,357	3,357	3,357	4,705	5,379	6,052
『低廉な家賃』かつ『一定の質』を有する民間賃貸住宅	5) セーフティネット住宅相当数	614	614	614	614	614	614
	6) 民間賃貸住宅 (25㎡以上)	556	541	503	465	427	389
	計	1,170	1,155	1,117	1,079	1,041	1,003

災害公営住宅 県営 1,528 戸は、20年後に 50% が一般公営化と仮定  
 市町村営 3,862  
 民間賃貸住宅は2040年に 30.1 %減と仮定

### ■ 著しい困窮年収未満の世帯数の推計と、これに対応可能なストック数の推計の比較

	2018年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収未満の世帯数の合計	4,816	4,917	4,844	4,700	4,508	4,284
ストック合計	4,527	4,512	4,474	5,784	6,420	7,055
著しい困窮年収未満の世帯数の合計との差	-289	-405	-370	1,084	1,912	2,771

管理戸数減少の目安(最大)

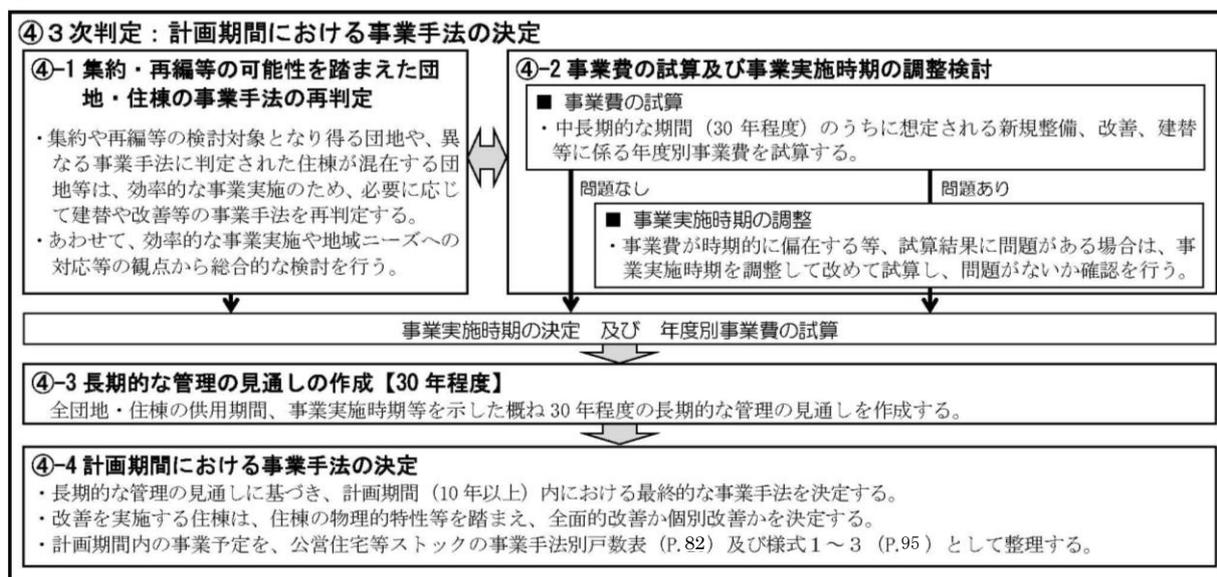
公営住宅等の総数 8,747 戸の 12.4% 31.7%

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (ウ) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- a)及びb)を踏まえ、本計画年の最終年度 2030 年の管理戸数減少の目安（最大）を考慮した、県北・県央・県南広域振興圏の県営住宅管理戸数（4,422 戸）の最大 16.9%程度（約 747 戸）、沿岸広域振興圏の県営住宅管理戸数（2,472 戸）の最大 12.4%程度（約 306 戸）を、一般公営住宅・特別公共賃貸住宅の B グループの建設年度の古い住棟から選び、これを用途廃止候補と仮設定する。（具体的には、S54（1979）年度以前に建設された住棟（県北・県央・県南広域振興圏では合計 19 棟 710 戸、沿岸広域振興圏では合計 8 棟・307 戸）が対象となる。）
- なお災害公営住宅については、H25（2013）以降に整備されたものであり、現在も被災者世帯が入居していることから、用途廃止候補には含めないこととする。

### ④ 3次判定



- ここでは1・2次判定において仮設定した事業手法について、各アパート固有の状況や事業量の試算等を踏まえて再検討し、計画期間における事業手法を決定する。

#### ④-1 アパート・住棟の事業手法の再判定等

ここでは、異なる事業手法に判定された住棟が混在するアパート（一部）や集約・再編の検討対象となり得るアパート、その他、アパートの固有の状況を踏まえた事業手法の検討が必要なアパートについて、効率的な事業実施の観点も踏まえ、事業手法の再判定等を行う。（再判定については、P72以降参照のこと）

### (ア) 異なる事業手法に判定された住棟が混在するアパートに係る再判定

- つつじが丘アパート（盛岡市、中層耐火構造4階建て・5棟・76戸）：当面維持管理（1～3号棟）と用途廃止（4号棟）の混在→次期計画にて全棟用途廃止の検討対象候補とする
  - ・ つつじが丘アパートはJR盛岡駅から東に直線で約4kmの住宅地の縁辺部に位置する。
  - ・ 用途廃止と判定された4号棟を含む全ての住棟においてライフアップ改善を実施しているが（4号棟の一部6戸について浴室と給湯設備がない。）、アパート全体の事業手法をアパートの集約による「用途廃止」と仮設定する。
- 日向アパート（釜石市、中層耐火構造4階建て・5棟・95戸）：当面維持管理（2～5号棟）と用途廃止（1号棟）の混在→次期計画にて全棟集約対象とし、用途廃止の検討対象候補とする
  - ・ 日向アパートはJR釜石駅から北に直線で約6km、三陸鉄道リアス線鶴住居駅から西に直線で1kmに位置する。
  - ・ 用途廃止と判定された1号棟を含む全ての住棟においてライフアップ改善を実施しているが（1号棟は、全戸浴室がなく、2戸給湯設備がない。）、アパート全体の事業手法をアパートの集約による「用途廃止」と仮設定する。
- 山口アパート（宮古市、1～5・10～14号棟：簡易耐火2階建て・46戸、中層耐火構造3・4階建て・66戸）：建替え（9号棟）、優先的な用途廃止（1～8、10～14号棟）の混在→優先的な用途廃止
  - ・ 山口アパートは、JR宮古駅から北西に直線で約1kmに位置する。
  - ・ アパート全戸について、浴室と給湯設備がなく、中層耐火構造である6～9号棟は、3階以上であるがエレベーターが整備されていない。
  - ・ 敷地が2つに分かれており、1～9号棟が立地する敷地（敷地面積：約0.6ha）では、9号棟（4階建て階段室型住棟・8戸）のみ「建替え」と仮設定されているが、小規模な住棟であり、当該住棟のみの建替事業実施は効率的でないことから、9号棟の計画期間中の事業手法を「建替え」→「優先的な用途廃止」と仮設定する。
  - ・ 10～14号棟（敷地面積：約0.3ha）の事業手法は、2次判定を維持し、「優先的な用途廃止」と仮設定する。
- 湯沢アパート（盛岡市、中層耐火構造4階建て・9棟・216戸、簡易耐火構造2階建て8棟・37戸）：改善し当面維持管理（階段室型住棟4階建て）と、優先的な用途廃止（簡易耐火構造2階建て）の混在→優先的な用途廃止と次期計画にて全棟集約対象とし、用途廃止の検討対象候補とする
  - ・ 湯沢アパートは、JR盛岡駅から南に直線で約7kmの住宅地の縁辺部に位置する。
  - ・ 岩手飯岡駅（岩手銀河鉄道、盛岡駅まで約8分）から西に直線で約4kmと公共交通機関による利便性は、やや低い。

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

- ・ 用途地域は第一種中高層住宅専用地域に立地し、近隣の小学校はアパートから直線で約2kmの盛岡市立羽場小学校、中学校はアパートから直線で約3kmの盛岡市立飯岡中学校である。
- ・ 「盛岡市人口ビジョン策定後の統計データの推移について（市の人口等の現状についての統計資料 平成30年3月 盛岡市）」によれば、湯沢アパートの立地する盛岡市湯沢におけるH18～29（2006～2017）年の人口増減の変化は85.7%であり、減少傾向にあることを踏まえると、簡易耐火構造2階建て住棟の耐火構造への建替えを行い、今後70年程度の期間、維持管理し続けることは考えにくい。
- ・ さらにアパート全体の空き家率は県営住宅等の平均より高く21.9%であり、空き家戸数（55戸）は、2次判定において優先的な用途廃止と仮設定された戸数：37戸を超えている。（参考 P.72～ ④-4 1～3次判定の結果及び計画期間中の事業手法 列「二次判定」）
- ・ 郊外に立地して利便性がやや低く、浴槽設置が無いなど、現在の生活様式には合わない住環境となっており、また現時点で地域の人口減少が進んでいること、仮設定する用途廃止候補戸数以上の空き家が既に生じていることから、用途廃止候補であり計画期間中に耐用年限を迎える簡易耐火構造2階建て住棟（9～16号棟）の事業手法は、2次判定を維持し「用途廃止」と仮設定する。
- ・ 階段室型住棟4階建て（1～8、17号棟）の事業手法も、2次判定では「改善し当面維持管理」となっているが、改善を実施する事業規模を考慮した場合には着手が見込めないことから、次期計画で「用途廃止」を検討する。

### （イ）集約、再編を考慮した再判定

- 佐原アパート（宮古市、簡易耐火構造2階建て・11棟・49戸）：建替え→用途廃止
  - ・ 佐原アパートは、JR宮古駅から北東に直線で約2kmに立地する。
  - ・ 建替事業の実施に向け、長年にわたり政策空き家を実施しているが、一方でH26（2014）年度には、アパートの南東に直線で約200mに災害公営住宅：佐原第2アパート（5階建て廊下型住棟、50戸）を整備したところである。
  - ・ 佐原第2アパートについては、将来的には被災世帯向けの災害公営住宅から一般公営住宅へと移行することが想定されることから、佐原アパートについては建替事業は行わず、事業手法を「建替え」→「用途廃止」と仮設定する。
- 松園アパート（盛岡市、中層耐火構造・12棟・168戸）：維持管理
- 松園東アパート（盛岡市、中層耐火構造・19棟・360戸）：維持管理、改善し維持管理
- 松園西アパート（盛岡市、中層耐火構造・10棟・176戸）：当面維持管理
- 松園北アパート（盛岡市、中層耐火構造・18棟・386戸）：用途廃止
  - 松園北アパートの一部を計画期間中に用途廃止、次期に3アパートの集約・再編を検討

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

- ・ 松園・松園東・松園西・松園北アパートは、松園地区（1970～1980年にかけて岩手県住宅供給公社により開発が行われた「松園ニュータウン」）内に位置し、JR盛岡駅から北に直線で約6～7kmに立地する。
  - ・ 松園地区では、S47（1972）年から戸建住宅や県営アパート等の入居が始まったが、開発着手から40年以上を経た現在では、地区の人口・世帯の減少、空き家の増加等の様々な課題を抱える状況にあり、このような状況に対応すべく、市民主体のまちづくり活動等が盛岡市の協働により進められているところである。
  - ・ 県営住宅は4アパート（松園・松園東・松園西・松園北、計1,090戸）あり、なかでも松園西・松園北アパートの空き家率が高く、応募倍率が低い等の状況が見られる。
  - ・ そのうち松園北アパート（386戸）について、2次判定では用途廃止と仮設定したが、1つの大規模アパートの用途廃止により、計画的に開発された地区内の局所的な人口・世帯の減少やそれに伴う防犯上の問題等が生じることは、まちづくりの観点からは望ましくない。
  - ・ また市民主体のまちづくり活動等を進めるに当たっての場の提供も、公共施設である県営住宅の役割の一つと考えられる。
  - ・ そこで松園北アパートだけではなく、松園東・松園西アパートも対象とし、次期にかけて戸数減を伴う集約・再編に係る検討を行うこととする。
  - ・ そのため松園北アパートについては、劣化状況に著しい問題のある3号棟、8～10号棟、16～18号棟（合計74戸）は2次判定を維持して「用途廃止」とするが、それ以外の住棟の計画期間中の活用手法は、集約・再編のための「用途廃止」を念頭とした「当面維持管理」と仮設定する。（参考 P.72～④-4 1～3次判定の結果及び計画期間中の事業手法 列「二次判定」）
  - ・ 集約・再編に係る検討においては、県営住宅住戸及びその用地を活用した地区の再生に資する場の提供等についても検討する。
- 次期計画における「用途廃止」及び「集約・再編」の検討対象候補
- ・ 以下のアパートについては、次期計画においてアパート及び周辺地域の状況を踏まえつつ「用途廃止」及び「集約・再編」を検討する候補とする。
    - ・ 羽沢（金ヶ崎町、中層耐火構造・3棟・56戸）…アパート内の集約・再編
    - ・ 駒下（一関市、中層耐火構造（一部木造）・12棟・123戸）…アパート内のエレベーター付き住棟と災害公営住宅への集約・再編
    - ・ 大平（釜石市、中層耐火構造・1棟・58戸）：市内の災害公営住宅等との集約・再編
    - ・ 上平田（釜石市、中層耐火構造・8棟・114戸）：市内の災害公営住宅等との集約・再編：市内の災害公営住宅等との集約・再編
    - ・ 蒲沢（北上市、中耐火構造・4棟・72戸）：市内の災害公営住宅等との集約・再編

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (ウ) ストックの有効活用を考慮した再判定

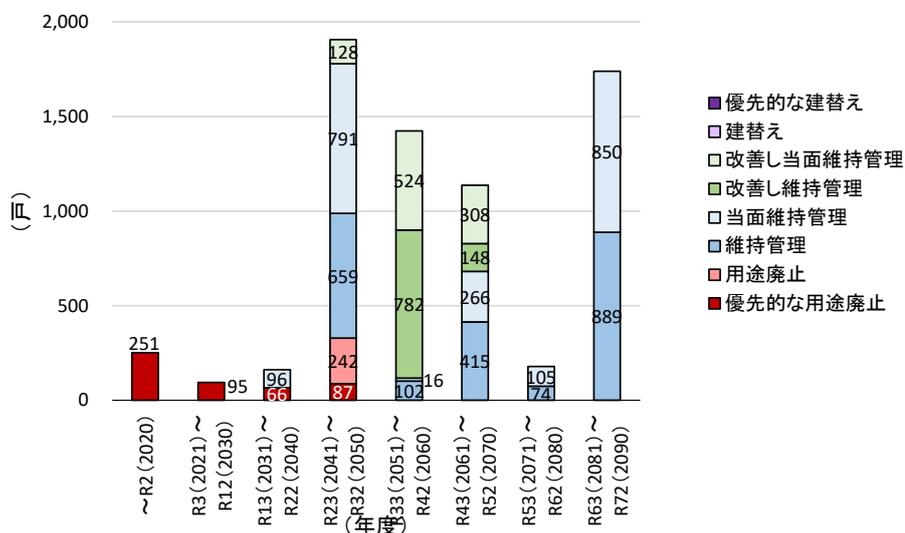
#### ● 夕顔瀬アパート（盛岡市、中層耐火構造4階建て・2棟・56戸）：建替え→改善し維持管理

- ・ 夕顔瀬アパートは、JR盛岡駅から北に直線約1kmに立地する。
- ・ S56（1981）年度に建設されたアパートであり、耐用年限を超過するまでにあと約30年の期間があることから、本計画期間中の建替えは行わず、維持管理する方針とする。

### (エ) アパート・住棟の事業手法の再判定等の結果

- ・ アパート・住棟の事業手法の再判定等の結果（戸数）を、耐用年限別に整理したものを下図に示す。

#### ■ 事業手法（仮設定）、耐用年限別戸数



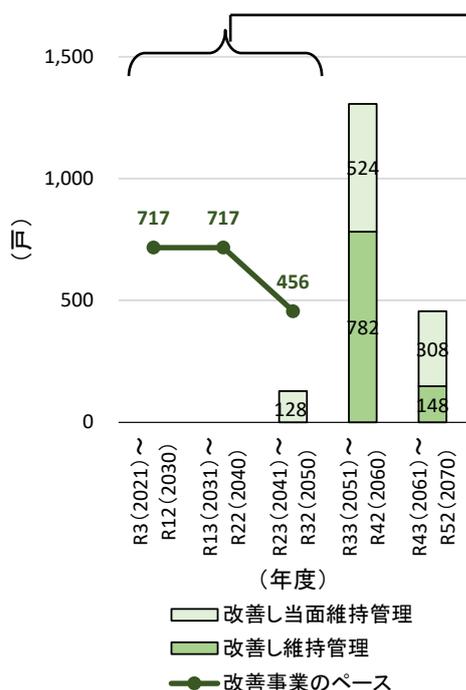
### ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・ ここでは、中長期的な期間（30年程度）のうち想定される改善事業、建替事業等に係る事業量・事業費を試算し、今後の見通しを立てる。
- ・ 改善事業は、浴槽や給湯設備の設置及び高齢者対応等の整備をすることとし、県営住宅の社会的特性や事業規模を踏まえた上で、対象アパートを計画する。

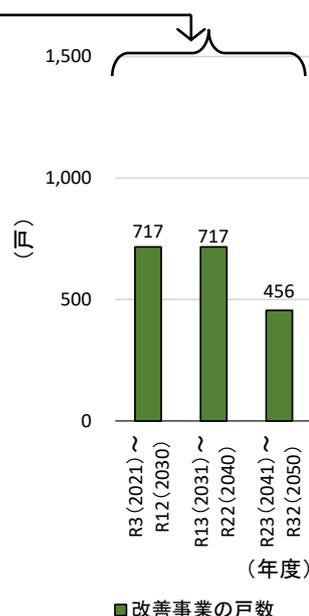
#### (ア) 改善事業の事業量の想定

- ・ 中長期的に改善事業の対象に該当する戸数は以下の通りであり、これらを耐用年限別に整理したものを次頁に示す。
  - ・ 改善し維持管理：930戸
  - ・ 改善し当面維持管理：960戸
- ・ 全ての住棟に改善を行い、改善後20年以上活用することを想定すると、計画期間及び次期計画期間中には717戸/10年（20戸/棟とすると、3~4棟/年度）のペースで実施する必要がある。

■ 耐用年限別、改善事業対象戸数と改善事業実施のペース設定



■ 中長期の期間 (30年程度) の改善事業の事業量



(イ) 建替事業の事業量の想定

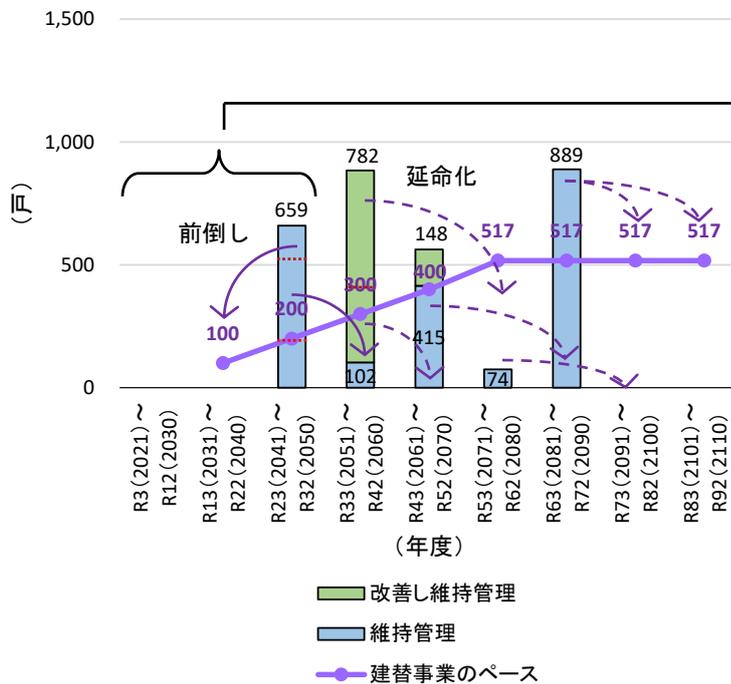
- 長期的に建替事業の対象とするアパート・住棟を、今回の判定において「継続管理」すべき立地・需要等の状況にあるもののみとする（建替事業量を最小限とする）と、該当する戸数は以下の通りであり、これらを耐用年限別に整理したものを次頁に示す。

  - 改善し維持管理：930 戸
  - 維持管理：2,139 戸
- 耐用年数を基本として検討した場合の、将来の建替事業量・事業費のピークの平準化を考慮すると、一定量の建替事業を確実に実施する必要があることから、以下の条件により、長期的な期間の建替事業のペースを想定する。

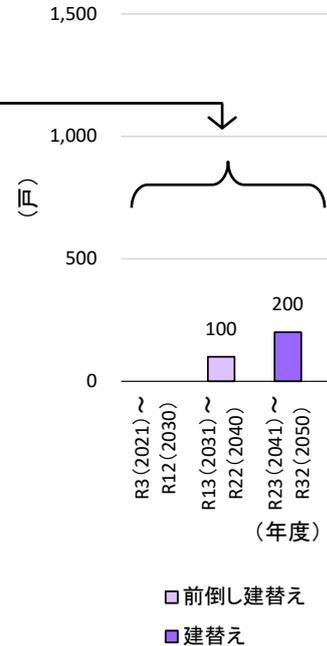
  - 改善事業量とのバランスを考慮し、次期計画期間中の建替戸数は約 100 戸（前計画期間中の実績程度）を、次々期以降は約 100 戸ずつ、段階的に増加することを想定する。
  - ストックの活用期間を最大で耐用年限より約 20 年、延長し、R83～R92（2101～2110）年度までにすべての建替事業を実施することを想定すると、建替事業は最大約 517 戸/10 年まで段階的に増やす必要がある。
  - またこの想定に基づく場合、大量のストックについて、延命化（耐用年限を超過した以降の維持管理）が必要となり、これに資する改善事業や計画修繕の実施が重要となる。
- 建替事業の実施については、県営住宅全体の改善事業も考慮した事業規模を踏まえて判断が必要である。

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ■ 耐用年限別、建替事業対象戸数と建替事業実施のペース設定



### ■ 中長期の期間（30年程度）の改善事業の事業量と対象のイメージ



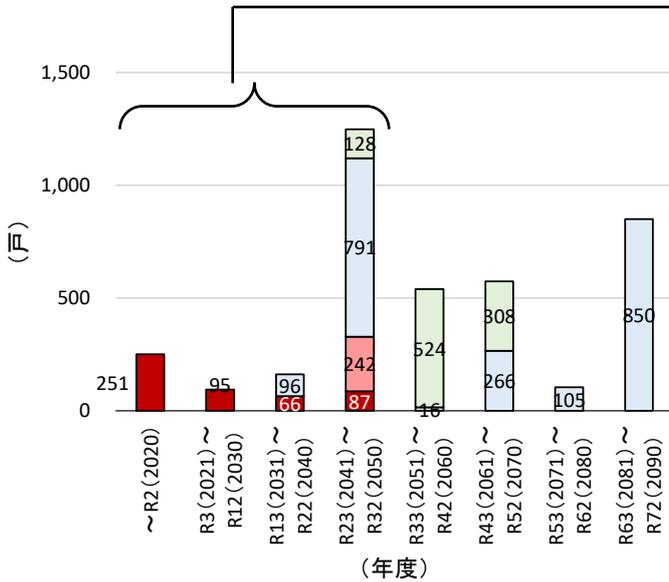
### (ウ) 用途廃止（募集停止）量の想定

- 長期的に用途廃止の候補となり得るアパート・住棟を、今回の判定において「判断を留保」「継続管理しない」とすべき立地・需要等の状況にあるものとする、該当する戸数は以下の通りであり、これらを耐用年限別に整理したものを次ページの図に示す。

  - 優先的な用途廃止：499 戸
  - 改善し当面維持管理：960 戸
  - 用途廃止：242 戸
  - 当面維持管理：2,124 戸
- 2次判定において計画期間中の用途廃止戸数の最大数を、県北・県央・県南広域振興圏：約 663 戸、沿岸広域振興圏：約 371 戸、合計約 1,034 戸と設定し、判定を行ったが、計画期間中に耐用年限を迎える用途廃止候補のストック数は、346 戸となっている。
- そこで中長期的な期間（30年程度）においては、用途廃止（募集停止）量の平準化（耐用年限前倒しでの用途廃止）を図ることとし、計画期間に用途廃止に向けた取り組みを開始するのは、「優先的な用途廃止」と仮設定したストック+松園北アパート（3号棟、8～10号棟、16～18号棟（合計74戸））の合計573戸と仮設定する。（参考 P. 72～ ④-4 1～3次判定の結果及び計画期間中の事業手法）

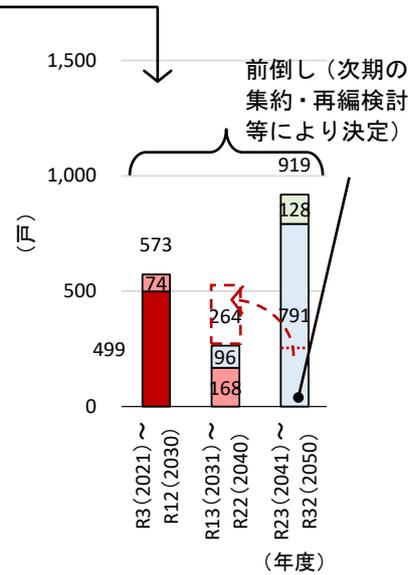
## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ■ 耐用年限別、用途廃止（募集停止）候補戸数



□改善し当面維持管理  
□当面維持管理  
□用途廃止  
■優先的な用途廃止

### ■ 中長期の期間（30年度）の用途廃止（募集停止）量と対象のイメージ



□用途廃止（計画期間中は、改善し当面維持管理）  
□用途廃止（計画期間中は、当面維持管理）  
□用途廃止  
■優先的な用途廃止

（＜基本方針＞「アパートの用途廃止、建替、長寿命化・延命化の合理的な組み合わせによる全体的な事業量の提言と平準化」を図る。）

### （エ）長期にわたる事業費の試算

- （ア）～（ウ）に基づき、長期的な期間のうちに想定される事業費を試算（試算対象は工事費のみ）した結果、中長期的な期間（30年程度）の平均事業費は約9.8億／年度となる。
- これは、近年の現状を踏まえて想定される中長期的な期間（30年程度）の平均事業費：約5億円／年度より大きいものであり、各住棟の状況や改善の優先度、近年の予算確保状況等を踏まえつつ、（オ）において、事業対象や実施時期・内容等の見直しを行うこととする。

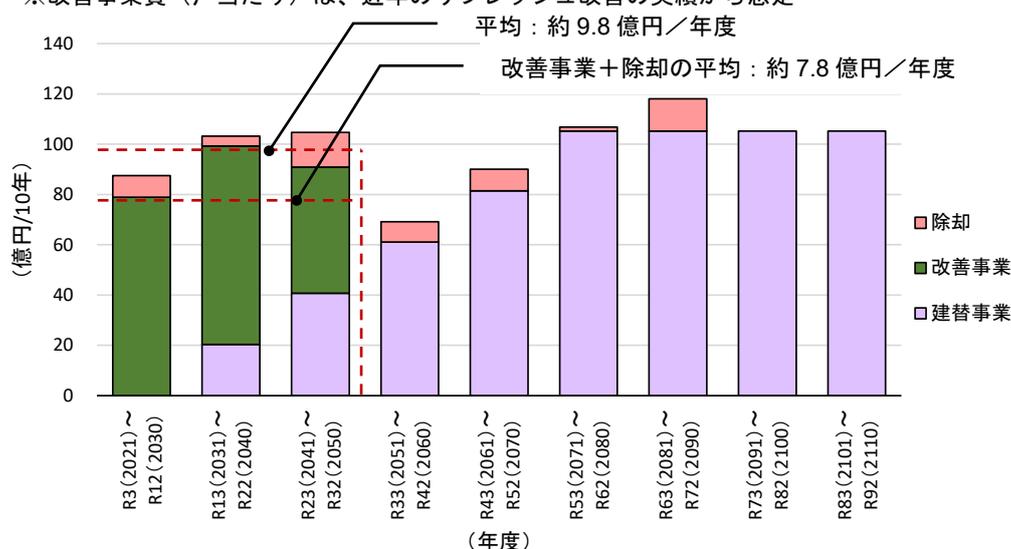
## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ■ 事業量及び事業量の試算

	戸数			工事費(単位:億円)			合計
	建替事業	改善事業	用途廃止	建替事業	改善事業	除却	
				20,350 千円/戸	11,000 千円/戸	1,500 千円/戸	
R3(2021)~R12(2030)	0	717	573	0.0	78.9	8.6	87.5
R13(2031)~R22(2040)	100	717	264	20.4	78.9	4.0	103.2
R23(2041)~R32(2050)	200	456	919	40.7	50.2	13.8	104.6
R33(2051)~R42(2060)	300	0	540	61.1	0.0	8.1	69.2
R43(2061)~R52(2070)	400	0	574	81.4	0.0	8.6	90.0
R53(2071)~R62(2080)	517	0	105	105.3	0.0	1.6	106.8
R63(2081)~R72(2090)	517	0	850	105.3	0.0	12.8	118.0
R73(2091)~R82(2100)	517	0	0	105.3	0.0	0.0	105.3
R83(2101)~R92(2110)	517	0	0	105.3	0.0	0.0	105.3
合計	3,069	1,890	3,825	624.5	207.9	57.4	889.9
R3(2021)~R22(2040)の平均事業費(単位:年度)							9.8

※建替事業費(戸当たり)は令和2(2020)年度標準建設費(1戸当たり主体附帯工事費)

※改善事業費(戸当たり)は、近年のリフレッシュ改善の実績から想定



#### (オ) 中長期にわたる事業費の再試算

- 事業費の縮減を図りつつ、(イ)に示すように多くのストックの確実な長寿命化を図ることを目的に、以下のように、中長期的な期間(今後約30年間)の事業量及び事業費の見直しを行い、再試算を行う。

##### <改善事業>

- 「リフレッシュ改善」(想定工事費:11,000千円/戸)については、計画期間中に実施するものの対象戸数を減らし、さらに次期以降は原則として実施しない。
- リフレッシュ改善より費用を抑えた改善メニューとして、躯体と設備の長寿命化型改善:「給排水・外壁改善」(想定工事費:7,700千円/戸)を設定する。この改善については、今後40年間程度にわたって実施すると想定する。

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

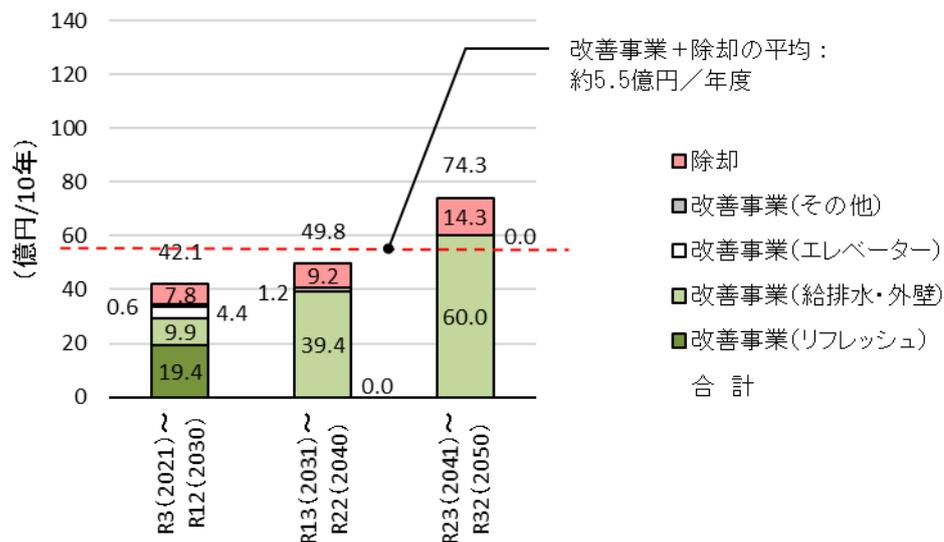
- ・ 「リフレッシュ改善」「給排水・外壁改善」の対象住棟を築年・老朽化状況等を踏まえて設定し、さらに、それぞれの改善実施時期（計画期間中か、次期以降か）を調整・設定する。
- ・ 既存不適格のエレベーターを有する住棟を対象に、エレベーター改善を行う（2～3基／年度実施、想定工事費：20,000千円／基）。
- ・ その他の改善事業について、具体的な計画・予定があるものについては計画期間中の事業として見込む。

### <建替事業、用途廃止>

- ・ 建替事業については、次期の集約・再編検討を踏まえて対象を検討することとし、再試算には組み込まない。
- ・ 用途廃止（募集停止）候補については、円滑な事業の実施（移転や除却等）や過去の改善事業実施時期からの経過期間（有効活用）等も考慮し、実施時期（計画期間中か、次期以降か）を調整・設定する。

### ■ 事業量及び事業費の再試算

	戸数(単位:戸)			工事費(単位:億円)					合計
	改善事業		用途廃止	改善事業				除却	
	リフレッシュ	給排水・外壁改善		リフレッシュ	給排水・外壁改善	エレベーター	その他		
				11,000 千円/戸	7,700 千円/戸	20,000 千円/基	—	1,500 千円/戸	
R3(2021)～R12(2030)	178	128	518	19.4	9.9	4.4	0.6	7.8	42.1
R13(2031)～R22(2040)	0	512	610	0.0	39.4	1.2	0.0	9.2	49.8
R23(2041)～R32(2050)	0	779	950	0.0	60.0	0.0	0.0	14.3	74.3
合計	178	1,419	2,078	19.4	109.3	5.6	0.6	31.2	166.1
平均事業費(単位:年度)									5.5



## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ④-3 中長期的な管理の見通しの作成

- ここでは、全アパート・全住棟の概ね30年程度の中長期的な管理の見通し（中長期的な事業手法の見通し、供用期間や事業実施時期の目安、改善事業の内容等）を示す。
- なおここで示す中長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や劣化状況及び事業進捗を踏まえた見直しや具体化（事業手法及び実施時期等）について変更があることを前提としたものである。

#### ■ 中長期的な管理の見通し

団地番号	団地名	棟番号	構造	住棟形式	階数	公営住宅戸数	特公賃戸数	災害公営戸数	建設年度	主な改善事業	耐用年限	中長期的な管理の見通し	計画期間					
													2021	2022	2023	2024	2025	
1	加賀野	1	中耐	階段室型	5	34			1986		2056	改善(計画期間中)	UB・給湯等改善					
1	加賀野	2	中耐	階段室型	4	40			1985		2055	改善(計画期間中)	UB・給湯等改善					
2	仙北	1	高耐	廊下型・EV	6	63			1998		2068	維持管理						
2	仙北	2	中耐	廊下型・EV	4	12			2007		2077	維持管理						
3	青山	1	中耐	廊下型・EV	4	16			1995		2065	改善(次期候補)						エレベータ改
3	青山	2	中耐	廊下型・EV	4	16			1995		2065	改善(次期候補)						エレベータ改
3	青山	3	中耐	廊下型・EV	4	16			1993	2010EV	2063	改善(計画期間中)	エレベータ改善					
3	青山	4	中耐	廊下型・EV	4	16			1993	2010EV	2063	改善(次期候補)	エレベータ改善					
3	青山	5	中耐	廊下型・EV	4	16			1994	2010EV	2064	改善(次期候補)	エレベータ改善					
3	青山	6	中耐	廊下型・EV	4	16			1994	2010EV	2064	改善(次期候補)	エレベータ改善					
3	青山	7	中耐	廊下型・EV	4	16			1994	2010EV	2064	改善(次期候補)	エレベータ改善					
4	みたけ	1	中耐	階段室型	5	30			1986		2056	用途廃止(次期候補)						
4	みたけ	2	中耐	階段室型	5	20			1987		2057	用途廃止(次期候補)						
4	みたけ	3	中耐	階段室型	5	20			1987		2057	用途廃止(次期候補)						
4	みたけ	4	中耐	階段室型	5	20			1988		2058	用途廃止(次期候補)						
4	みたけ	5	中耐	階段室型	5	30			1988		2058	用途廃止(次期候補)						
5	備後第1	1	中耐	階段室型	4	24			1989		2059	用途廃止(次期候補)						
5	備後第1	2	中耐	階段室型	4	16			1989		2059	用途廃止(次期候補)						
5	備後第1	3	中耐	階段室型	4	16			1989		2059	用途廃止(次期候補)						
5	備後第1	4	中耐	階段室型	4	16			1990		2060	用途廃止(次期候補)						
5	備後第1	5	中耐	廊下型・EV	4	24			2011		2081	改善(次期候補)						
5	備後第1	6	中耐	廊下型・EV	4	16			2013		2083	改善(次期候補)						
5	備後第1	7	中耐	廊下型・EV	4	16			2013		2083	維持管理						
5	備後第1	8	中耐	廊下型・EV	3			24	2017		2087	維持管理						
5	備後第1	9	中耐	廊下型・EV	3			18	2018		2088	維持管理						
5	備後第1	10	木造	長屋形式	2			8	2018		2048	集約検討(候補)						
5	備後第1	11	木造	長屋形式	2	8			2013		2043	集約検討(候補)						
5	備後第1	12	木造	長屋形式	2	8			2013		2043	集約検討(候補)						
5	備後第1	13	木造	長屋形式	2	8			2018		2048	集約検討(候補)						
6	備後第2	1	中耐	階段室型	4	24			1991		2061	集約検討(候補)						
6	備後第2	2	中耐	階段室型	4	24			1992		2062	集約検討(候補)						
6	備後第2	3	中耐	階段室型	4	24			1992		2062	集約検討(候補)						
6	備後第2	4	中耐	階段室型	4	24			1992		2062	集約検討(候補)						
6	備後第2	5	中耐	階段室型	4	32			1993		2063	集約検討(候補)						
6	備後第2	6	中耐	階段室型	4	32			1993		2063	集約検討(候補)						
6	備後第2	7	中耐	階段室型	4	32			1993		2063	集約検討(候補)						
7	つづしが丘	1	中耐	階段室型	4	10			1969	1993ライフアップ・2015外壁	2039	用途廃止(次期候補)						
7	つづしが丘	2	中耐	階段室型	4	16			1969	1996ライフアップ・2015外壁	2039	用途廃止(次期候補)						
7	つづしが丘	3	中耐	階段室型	4	16			1969	1997リフレッシュ・2016外壁	2039	用途廃止(次期候補)						
7	つづしが丘	4	中耐	階段室型	4	18			1969	1994ライフアップ・2016外壁	2039	用途廃止(次期候補)						
7	つづしが丘	5	中耐	階段室型	4	16			1969	1995ライフアップ・2016外壁	2039	用途廃止(次期候補)						
8	岩脇緑が丘	1	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	2	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	3	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	4	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	5	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	6	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	7	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	8	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	9	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	10	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	11	簡2	長屋形式	2	5			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	12	簡2	長屋形式	2	4			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	13	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	14	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	15	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	16	簡2	長屋形式	2	4			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	17	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	18	簡2	長屋形式	2	4			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	19	簡2	長屋形式	2	5			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	20	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	21	簡2	長屋形式	2	6			1971		2016	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	22	簡2	長屋形式	2	4			1971		2016	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	23	簡2	長屋形式	2	4			1971		2016	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	24	簡2	長屋形式	2	6			1971		2016	用途廃止(計画期間中)						
8	岩脇緑が丘	25	中耐	階段室型	4	15			1971	1994ライフアップ・2010外断熱改修	2041	用途廃止(次期候補)						
8	岩脇緑が丘	26	中耐	階段室型	4	16			1971	1996ライフアップ・2010外断熱改修	2041	用途廃止(次期候補)						
8	岩脇緑が丘	27	中耐	階段室型	4	12			1971	1995ライフアップ・2011外断熱改修	2041	用途廃止(次期候補)						
8	岩脇緑が丘	28	中耐	階段室型	4	12			1971	1993ライフアップ・2011外断熱改修	2041	用途廃止(次期候補)						

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

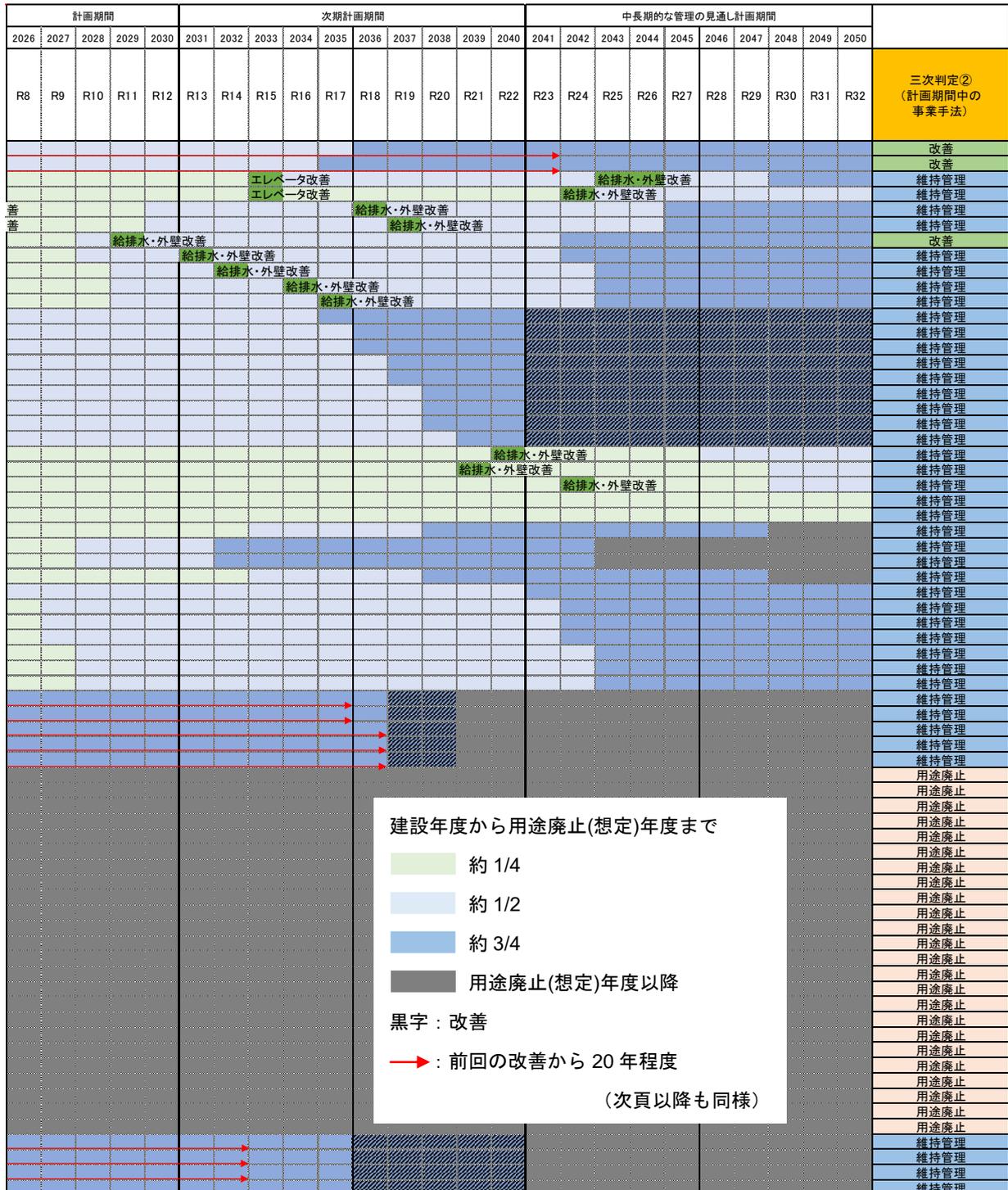
- さらに中長期的な見通しを踏まえた計画期間中の事業手法を表の右欄に示す。

※ 凡例等

リフレッシュ改善、UB・給湯等改善、給排水外壁改善、エレベーター改善、ガスパ管改修、下水道切替の詳細については、p86、87 参照

主な改善事業のEVについては、P波用地震波感知器等の取付工事を実施した。

他、既存不適格部分については、未実施。



# 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地番号	団地名	棟番号	構造	住棟形式	階数	公営住宅戸数	特公賃戸数	災害公営戸数	建設年度	主な改善事業	耐用年限	中長期的な管理の見通し	計画期間				
													2021	2022	2023	2024	2025
													R3	R4	R5	R6	R7
9	松園	1	中耐	階段室型	4	8			1972	1995ライフアップ	2042	集約検討(候補)					
9	松園	2	中耐	階段室型	4	8			1972	1995ライフアップ	2042	集約検討(候補)					
9	松園	3	中耐	階段室型	4	8			1972	1994ライフアップ	2042	集約検討(候補)					
9	松園	4	中耐	階段室型	4	8			1972	1995ライフアップ	2042	集約検討(候補)					
9	松園	5	中耐	階段室型	4	8			1972	1995ライフアップ	2042	集約検討(候補)					
9	松園	6	中耐	階段室型	4	8			1972	1996ライフアップ	2042	集約検討(候補)					
9	松園	7	中耐	階段室型	4	12			1972	1996ライフアップ	2042	集約検討(候補)					
9	松園	8	中耐	階段室型	4	12			1972	1996ライフアップ	2042	集約検討(候補)					
9	松園	9	中耐	階段室型	4	24			1973	2016リフレッシュ	2043	集約検討(候補)					
9	松園	10	中耐	階段室型	4	24			1973	2015リフレッシュ	2043	集約検討(候補)					
9	松園	11	中耐	階段室型	4	24			1973	2012リフレッシュ	2043	集約検討(候補)					
9	松園	12	中耐	階段室型	4	24			1973	2012リフレッシュ	2043	集約検討(候補)					
10	松園東	1	中耐	階段室型	4	24			1976	2010リフレッシュ	2046	集約検討(候補)					
10	松園東	2	中耐	階段室型	4	12			1973	1995ライフアップ	2043	集約検討(候補)					
10	松園東	3	中耐	階段室型	4	18			1974	1999ライフアップ・リフレッシュ	2044	集約検討(候補)					
10	松園東	4	中耐	階段室型	4	18			1974	1998ライフアップ・リフレッシュ	2044	集約検討(候補)					
10	松園東	5	中耐	階段室型	4	18			1975	1999ライフアップ	2045	集約検討(候補)					
10	松園東	6	中耐	階段室型	4	18			1975	2000ライフアップ	2045	集約検討(候補)					
10	松園東	7	中耐	階段室型	4	24			1976	2001リフレッシュ・2011外壁改修	2046	集約検討(候補)					
10	松園東	8	中耐	階段室型	4	18			1974	2001ライフアップ	2044	集約検討(候補)					
10	松園東	9	中耐	階段室型	4	18			1974	2001ライフアップ	2044	集約検討(候補)					
10	松園東	10	中耐	階段室型	4	18			1974	1999ライフアップ	2044	集約検討(候補)					
10	松園東	11	中耐	階段室型	4	18			1975	2000ライフアップ	2045	集約検討(候補)					
10	松園東	12	中耐	階段室型	4	18			1974	2002ライフアップ	2044	集約検討(候補)					
10	松園東	13	中耐	階段室型	4	18			1975	1996ライフアップ	2045	集約検討(候補)					
10	松園東	14	中耐	階段室型	4	18			1975	1997ライフアップ	2045	集約検討(候補)					
10	松園東	15	中耐	階段室型	4	18			1975	1997ライフアップ	2045	集約検討(候補)					
10	松園東	16	中耐	階段室型	4	24			1976	2009リフレッシュ	2046	集約検討(候補)					
10	松園東	17	中耐	階段室型	4	24			1976	2009リフレッシュ	2046	集約検討(候補)					
10	松園東	18	中耐	階段室型	3	24			1986		2056	集約検討(候補)					
10	松園東	19	中耐	階段室型	3	12			1986		2056	集約検討(候補)					
11	松園西	1	中耐	階段室型	4	16			1976	2000ライフアップ	2046	集約検討(候補)					
11	松園西	2	中耐	階段室型	4	16			1976	1998ライフアップ	2046	集約検討(候補)					
11	松園西	3	中耐	階段室型	4	16			1977	2000ライフアップ	2047	集約検討(候補)					
11	松園西	4	中耐	階段室型	3	16			1977	1999ライフアップ	2047	集約検討(候補)					
11	松園西	5	中耐	階段室型	4	16			1977	1998ライフアップ	2047	集約検討(候補)					
11	松園西	6	中耐	階段室型	4	24			1977	1996リフレッシュ	2047	集約検討(候補)					
11	松園西	7	中耐	階段室型	4	16			1977	1999ライフアップ	2047	集約検討(候補)					
11	松園西	8	中耐	階段室型	4	16			1977	1997ライフアップ	2047	集約検討(候補)					
11	松園西	9	中耐	階段室型	4	24			1977	1996ライフアップ	2047	集約検討(候補)					
11	松園西	10	中耐	階段室型	4	16			1977	1997ライフアップ	2047	集約検討(候補)					
12	松園北	1	高耐	廊下型・EV	8	128			1978	2015外壁	2048	集約検討(次期候補)					
12	松園北	2	中耐	階段室型	4	16			1978		2048	集約検討(次期候補)					
12	松園北	3	中耐	階段室型	4	24			1978		2048	集約検討(次期候補)					
12	松園北	4	中耐	階段室型	4	12			1978		2048	用途廃止(計画期間中)					
12	松園北	5	中耐	階段室型	4	16			1978		2048	集約検討(次期候補)					
12	松園北	6	中耐	階段室型	4	16			1978		2048	集約検討(次期候補)					
12	松園北	7	中耐	階段室型	4	16			1978		2048	集約検討(次期候補)					
12	松園北	8	中耐	階段室型	3	8			1978		2048	用途廃止(計画期間中)					
12	松園北	9	中耐	階段室型	3	8			1978		2048	用途廃止(計画期間中)					
12	松園北	10	中耐	階段室型	3	8			1978		2048	用途廃止(計画期間中)					
12	松園北	11	中耐	階段室型	4	24			1979		2049	集約検討(次期候補)					
12	松園北	12	中耐	階段室型	4	16			1979		2049	集約検討(次期候補)					
12	松園北	13	中耐	階段室型	4	16			1979		2049	集約検討(次期候補)					
12	松園北	14	中耐	階段室型	4	24			1979		2049	集約検討(次期候補)					
12	松園北	15	中耐	階段室型	4	16			1979		2049	集約検討(次期候補)					
12	松園北	16	中耐	階段室型	3	12			1979		2049	用途廃止(計画期間中)					
12	松園北	17	中耐	階段室型	3	12			1979		2049	用途廃止(計画期間中)					
12	松園北	18	中耐	階段室型	3	14			1979		2049	用途廃止(計画期間中)					
13	みたけ北	1	簡2	長屋形式	2	6			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
13	みたけ北	2	簡2	長屋形式	2	6			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
13	みたけ北	3	簡2	長屋形式	2	2			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
13	みたけ北	4	簡2	長屋形式	2	4			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
13	みたけ北	5	簡2	長屋形式	2	4			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
13	みたけ北	6	簡2	長屋形式	2	6			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
13	みたけ北	7	簡2	長屋形式	2	6			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
13	みたけ北	8	簡2	長屋形式	2	4			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
13	みたけ北	9	簡2	長屋形式	2	4			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
13	みたけ北	10	簡2	長屋形式	2	2			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
13	みたけ北	11	簡2	長屋形式	2	2			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
13	みたけ北	12	簡2	長屋形式	2	4			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
13	みたけ北	13	簡2	長屋形式	2	4			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
13	みたけ北	14	簡2	長屋形式	2	4			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
14	境田	1	中耐	階段室型	4	48			1984	2019浴室・3点給湯改善	2054	維持管理					
14	境田	2	中耐	階段室型	4	12			1984	2019浴室・3点給湯改善	2054	維持管理					
14	境田	3	中耐	階段室型	4	12			1984	2019浴室・3点給湯改善	2054	維持管理					
15	夕顔瀬	1	中耐	階段室型	4	16			1981	2011外断熱改修	2051	用途廃止(候補)					
15	夕顔瀬	2	中耐	階段室型	4	40			1981	2011外断熱改修	2051	用途廃止(候補)					
16	厨川	1	中耐	階段室型	2	16			1985		2055	用途廃止(候補)					
16	厨川	2	中耐	階段室型	2	16			1985		2055	用途廃止(候補)					
16	厨川	3	中耐	階段室型	2	16			1985		2055	用途廃止(候補)					
17	上堂	1	中耐	階段室型	4	16			1987		2057	用途廃止(候補)					
17	上堂	2	中耐	階段室型	4	16			1987		2057	用途廃止(候補)					
18	緑が丘	1	中耐	階段室型	4	16			1988		2058	改善(計画期間中)					
18	緑が丘	2	中耐	階段室型	4	24			1988		2058	改善(計画期間中)					
18	緑が丘	3	中耐	階段室型	3	18			1989		2059	改善(計画期間中)					
18	緑が丘	4	中耐	階段室型	4	24			1989		2059	改善(計画期間中)					
19	厨川北	1	中耐	階段室型	4	16			1990		2060	改善(計画期間中)					
19	厨川北	2	中耐	階段室型	4	16			1991		2061	改善(計画期間中)					
19	厨川北	3	中耐	階段室型	3	12			1992		2062	改善(計画期間中)					給排水・外壁改善
19	厨川北	4	中耐	階段室型	4	24			1992		2062	集約検討(候補)					
19	厨川北	5	中耐	階段室型	4	16			1991		2061	集約検討(候補)					
19	厨川北	6	中耐	階段室型	4	24			1991		2061	集約検討(候補)					
19	厨川北	7	中耐	階段室型	3	12			1990		2060	改善(計画期間中)					給排水
19	厨川北	8	中耐	階段室型	4	16			1990	2010EV	2060	改善(計画期間中)					



# 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地番号	団地名	棟番号	構造	住棟形式	階数	公営住宅戸数	特公賃戸数	災害公賃戸数	建設年度	主な改善事業	耐用年限	中長期的な管理の見通し	R3	R4	R5	R6	R7
9	松園	1	中耐	階段室型	4	8			1972	1995ライフアップ	2042	集約検討(候補)					
9	松園	2	中耐	階段室型	4	8			1972	1995ライフアップ	2042	集約検討(候補)					
20	月が丘	1	高耐	廊下型・EV	6	48			1993		2063	改善(次期候補)					エレベータ改
20	月が丘	2	高耐	廊下型・EV	6	36			1994		2064	改善(次期候補)					エレベータ改
20	月が丘	3	中耐	廊下型・EV	4	40			1999		2069	改善(計画期間中)					エレベ
20	月が丘	4	中耐	廊下型・EV	4	12			1999		2069	改善(次期候補)					エレベ
21	湯沢	1	中耐	階段室型	4	24			1980		2050	用途廃止(次期候補)					
21	湯沢	2	中耐	階段室型	4	24			1980		2050	用途廃止(次期候補)					
21	湯沢	3	中耐	階段室型	4	24			1981		2051	用途廃止(候補)					
21	湯沢	4	中耐	階段室型	4	24			1981		2051	用途廃止(候補)					
21	湯沢	5	中耐	階段室型	4	24			1981		2051	用途廃止(候補)					
21	湯沢	6	中耐	階段室型	4	24			1981		2051	用途廃止(候補)					
21	湯沢	7	中耐	階段室型	4	24			1981		2051	用途廃止(候補)					
21	湯沢	8	中耐	階段室型	4	24			1982		2052	用途廃止(候補)					
21	湯沢	9	簡2	長屋形式	2	6			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
21	湯沢	10	簡2	長屋形式	2	4			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
21	湯沢	11	簡2	長屋形式	2	4			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
21	湯沢	12	簡2	長屋形式	2	6			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
21	湯沢	13	簡2	長屋形式	2	6			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
21	湯沢	14	簡2	長屋形式	2	4			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
21	湯沢	15	簡2	長屋形式	2	3			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
21	湯沢	16	簡2	長屋形式	2	4			1983		2028	用途廃止(計画期間中)					
21	湯沢	17	中耐	階段室型	4	24			1983		2053	用途廃止(候補)					
22	盛岡駅西通	1	高耐	廊下型・EV	8		24		1996		2066	改善(次期候補)					
23	宮野目	1	中耐	廊下型・EV	4	24			1996		2066	改善(次期候補)					
23	宮野目	2	中耐	廊下型・EV	4	24			1998		2068	改善(次期候補)					
23	宮野目	3	中耐	廊下型・EV	4	20	4		2000		2070	改善(次期候補)					
23	宮野目	4	中耐	廊下型・EV	4	24			2004		2074	改善(次期候補)					
23	宮野目	5	中耐	廊下型・EV	3	24			2005		2075	改善(次期候補)					
24	天下田	1	中耐	階段室型	4	24			1977	2017リフレッシュ	2047	維持管理					
24	天下田	2	中耐	階段室型	4	24			1978	2019リフレッシュ	2048	維持管理					
24	天下田	3	中耐	階段室型	4	24			1979	2020リフレッシュ	2049	維持管理					
24	天下田	4	中耐	階段室型	4	16			1981		2051	改善(計画期間中)					
24	天下田	5	中耐	階段室型	4	24			1980	2015リフレッシュ	2050	維持管理					
25	万丁目	1	中耐	階段室型	4	24			1990		2060	用途廃止(候補)					
25	万丁目	2	中耐	階段室型	4	24			1991		2061	用途廃止(候補)					
25	万丁目	3	中耐	階段室型	4	16			1992		2062	用途廃止(候補)					
25	万丁目	4	中耐	階段室型	4	16			1993		2063	用途廃止(候補)					
26	藤沢	1	中耐	廊下型・EV	3	24			1997		2067	維持管理					
26	藤沢	2	中耐	廊下型・EV	3	30	6		1999		2069	維持管理					
26	藤沢	3	中耐	廊下型・EV	3	36			2001		2071	維持管理					
27	大堤	1	中耐	階段室型	4	24			1977	2012リフレッシュ	2047	改善(計画期間中)					ガス管改修
27	大堤	2	中耐	階段室型	4	24			1976	2010リフレッシュ	2046	改善(計画期間中)					ガス管改修
27	大堤	3	中耐	階段室型	4	24			1975	2009リフレッシュ	2045	改善(計画期間中)					ガス管改修
27	大堤	4	中耐	階段室型	4	24			1978	2012リフレッシュ	2048	改善(計画期間中)					ガス管改修
27	大堤	5	中耐	階段室型	4	16			1979	2013リフレッシュ	2049	改善(計画期間中)					ガス管改修
28	蒲沢	1	中耐	階段室型	4	16			1982		2052	用途廃止(次期候補)					
28	蒲沢	2	中耐	階段室型	4	24			1982		2052	用途廃止(次期候補)					
28	蒲沢	3	中耐	階段室型	4	16			1983		2053	用途廃止(次期候補)					
28	蒲沢	4	中耐	階段室型	4	16			1983		2053	用途廃止(次期候補)					
29	北野	1	中耐	廊下型・EV	4	24			1993	2010EV	2063	改善(次期候補)					
29	北野	2	中耐	廊下型・EV	4	16			1994		2064	改善(次期候補)					
29	北野	3	中耐	廊下型・EV	4	24			1996		2066	改善(次期候補)					
29	北野	4	中耐	廊下型・EV	4	24			1998		2068	改善(候補)					
29	北野	5	中耐	廊下型・EV	4	24			2000		2070	改善(候補)					
29	北野	6	中耐	廊下型・EV	4	16			2004		2074	改善(候補)					
30	内匠田	1	中耐	階段室型	4	24			1984		2054	改善(計画期間中)					リフレッシュ改善 下水道切替
30	内匠田	2	中耐	階段室型	4	24			1985		2055	改善(計画期間中)					リフレッシュ改善 下水道切替
30	内匠田	3	中耐	階段室型	4	16			1986	2020リフレッシュ	2056	維持管理					下水道切替
31	常盤	1	中耐	階段室型	4	24			1984		2054	用途廃止(候補)					
31	常盤	2	中耐	階段室型	4	16			1987		2057	用途廃止(候補)					
31	常盤	3	中耐	階段室型	4	24			1988		2058	用途廃止(候補)					
31	常盤	4	中耐	階段室型	4	16			1990		2060	用途廃止(候補)					
32	羽沢	1	中耐	階段室型	4	24			1984		2054	用途廃止(候補)					
32	羽沢	2	中耐	階段室型	4	16			1988		2058	用途廃止(候補)					
32	羽沢	3	中耐	階段室型	4	16			1993		2063	用途廃止(候補)					
33	駒下	1	中耐	階段室型	3	12			1990		2060	用途廃止(候補)					
33	駒下	2	中耐	階段室型	3	12			1991		2061	用途廃止(候補)					
33	駒下	3	中耐	階段室型	3	12			1991		2061	用途廃止(候補)					
33	駒下	4	中耐	階段室型	3	12			1992		2062	用途廃止(候補)					
33	駒下	5	中耐	階段室型	3	12			1992		2062	用途廃止(候補)					
33	駒下	6	中耐	廊下型・EV	3	9			2002		2072	改善(次期候補)					
33	駒下	7	中耐		2	6			2002		2072	改善(次期候補)					
33	駒下	8	中耐	廊下型・EV	4	20			2003		2073	改善(候補)					
33	駒下	9	中耐		2	6			2005		2075	改善(候補)					
33	駒下	10	中耐	階段室型	2			10	2018		2088	改善(候補)					
33	駒下	11	木造	長屋形式	2			7	2018		2048	用途廃止(候補)					
33	駒下	12	木造	長屋形式	2			5	2018		2048	用途廃止(候補)					
34	関が丘第1	1	簡2	長屋形式	2	3			1971		2016	用途廃止(計画期間中)					
34	関が丘第1	2	簡2	長屋形式	2	3			1971		2016	用途廃止(計画期間中)					
34	関が丘第1	3	簡2	長屋形式	2	6			1972		2017	用途廃止(計画期間中)					
34	関が丘第1	4	簡2	長屋形式	2	3			1972		2017	用途廃止(計画期間中)					
34	関が丘第1	5	簡2	長屋形式	2	3			1972		2017	用途廃止(計画期間中)					
34	関が丘第1	6	簡2	長屋形式	2	6			1972		2017	用途廃止(計画期間中)					
35	関が丘第2	1	中耐	階段室型	4	24			1973	2004リフレッシュ	2043	維持管理					
35	関が丘第2	2	中耐	階段室型	4	24			1974	2001リフレッシュ	2044	維持管理					
35	関が丘第2	3	中耐	階段室型	4	24			1975	2003リフレッシュ	2045	維持管理					
35	関が丘第2	4	中耐	階段室型	4	24			1976	2006リフレッシュ	2046	維持管理					
36	銅谷	1	中耐	階段室型	4	16			1986		2056	改善(計画期間中)					リフレッシュ改善
36	銅谷	2	中耐	階段室型	4	16			1987		2057	改善(計画期間中)					リフレッシュ改善
36	銅谷	3	中耐	階段室型	4	16			1987		2057	改善(計画期間中)					リフレッシュ改善



# 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地番号	団地名	棟番号	構造	住棟形式	階数	公営住宅戸数	特公賃戸数	災害公賃戸数	建設年度	主な改善事業	耐用年限	中長期的な管理の見通し	計画期間				
													2021	2022	2023	2024	2025
													R3	R4	R5	R6	R7
9	松園	1	中耐	階段室型	4	8			1972	1995ライフアップ	2042	集約検討(候補)					
9	松園	2	中耐	階段室型	4	8			1972	1995ライフアップ	2042	集約検討(候補)					
20	月が丘	1	高耐	廊下型・EV	6	48			1993		2063	改善(次期候補)					エレベータ改
37	赤沢	1	中耐	階段室型	4	24			1976		2046	用途廃止(次期候補)					
37	赤沢	2	中耐	階段室型	4	24			1977		2047	用途廃止(次期候補)					
37	赤沢	3	中耐	階段室型	4	24			1978		2048	用途廃止(次期候補)					
37	赤沢	4	中耐	階段室型	4	16			1979		2049	用途廃止(計画期間中)					
37	赤沢	5	中耐	階段室型	4	16			1980	2020給排水改修工事	2050	用途廃止(計画期間中)					
38	長谷堂	1	中耐	廊下型	3	14			1997		2067	改善(次期候補)					
38	長谷堂	2	中耐	廊下型	3	8			1997		2067	改善(次期候補)					
38	長谷堂	3	中耐		3	10			1999		2069	改善(次期候補)					
38	長谷堂	4	中耐		3	12			1999		2069	改善(次期候補)					
38	長谷堂	5	中耐		3	14			2003		2073	改善(次期候補)					
38	長谷堂	6	中耐		3	12			2003		2073	改善(次期候補)					
39	明神前	1	中耐	階段室型	3	18			1991		2061	用途廃止(候補)					
39	明神前	2	中耐	階段室型	4	16			1993		2063	用途廃止(候補)					
39	明神前	3	中耐	階段室型	3	18			1992		2062	用途廃止(候補)					
40	鳴石	1	木造	長屋形式	2	6			2007		2037	用途廃止(次期候補)					
40	鳴石	2	木造	長屋形式	2	6			2007		2037	用途廃止(次期候補)					
40	鳴石	3	木造	長屋形式	2	8			2007		2037	用途廃止(次期候補)					
41	大平	1	中耐	廊下型・EV	5	58			1999		2069	用途廃止(候補)					
42	日向	1	中耐	階段室型	4	15			1973	1993ライフアップ	2043	用途廃止(次期候補)					
42	日向	2	中耐	階段室型	4	16			1973	1998ライフアップ	2043	用途廃止(次期候補)					
42	日向	3	中耐	階段室型	4	16			1974	2007ライフアップ	2044	用途廃止(次期候補)					
42	日向	4	中耐	階段室型	4	24			1975	2010リフレッシュ	2045	用途廃止(次期候補)					
42	日向	5	中耐	階段室型	4	24			1976	2009リフレッシュ	2046	用途廃止(次期候補)					
43	上平田	1	中耐	階段室型	4	24			1980	2020給排水改修工事	2050	用途廃止(次期候補)					
43	上平田	2	中耐	階段室型	4	16			1980	2020給排水改修工事	2050	用途廃止(次期候補)					
43	上平田	3	中耐	階段室型	4	16			1982		2052	用途廃止(次期候補)					
43	上平田	4	中耐	階段室型	4	16			1981		2051	用途廃止(次期候補)					
43	上平田	5	中耐	階段室型	4	16			1981		2051	用途廃止(次期候補)					
43	上平田	6	中耐	階段室型	4	16			1980	2020給排水改修工事	2050	用途廃止(次期候補)					
43	上平田	7	中耐	階段室型	4	24			1980	2020給排水改修工事	2050	用途廃止(次期候補)					
43	上平田	8	中耐	階段室型	4	16			1982		2052	用途廃止(次期候補)					
44	山口	1	簡2	長屋形式	2	6			1966		2011	用途廃止(計画期間中)					
44	山口	2	簡2	長屋形式	2	4			1966		2011	用途廃止(計画期間中)					
44	山口	3	簡2	長屋形式	2	4			1966		2011	用途廃止(計画期間中)					
44	山口	4	簡2	長屋形式	2	4			1966		2011	用途廃止(計画期間中)					
44	山口	5	簡2	長屋形式	2	4			1966		2011	用途廃止(計画期間中)					
44	山口	6	中耐	階段室型	3	18			1967		2037	用途廃止(計画期間中)					
44	山口	7	中耐	階段室型	4	24			1968		2038	用途廃止(計画期間中)					
44	山口	8	中耐	階段室型	4	16			1968		2038	用途廃止(計画期間中)					
44	山口	9	中耐	階段室型	4	8			1968		2038	用途廃止(計画期間中)					
44	山口	10	簡2	長屋形式	2	4			1969		2014	用途廃止(計画期間中)					
44	山口	11	簡2	長屋形式	2	3			1969		2014	用途廃止(計画期間中)					
44	山口	12	簡2	長屋形式	2	5			1969		2014	用途廃止(計画期間中)					
44	山口	13	簡2	長屋形式	2	4			1969		2014	用途廃止(計画期間中)					
44	山口	14	簡2	長屋形式	2	6			1969		2014	用途廃止(計画期間中)					
45	佐原	1	簡2	長屋形式	2	3			1971		2016	用途廃止(計画期間中)					
45	佐原	2	簡2	長屋形式	2	6			1971		2016	用途廃止(計画期間中)					
45	佐原	3	簡2	長屋形式	2	3			1970		2015	用途廃止(計画期間中)					
45	佐原	4	簡2	長屋形式	2	3			1970		2015	用途廃止(計画期間中)					
45	佐原	5	簡2	長屋形式	2	6			1970		2015	用途廃止(計画期間中)					
45	佐原	6	簡2	長屋形式	2	3			1971		2016	用途廃止(計画期間中)					
45	佐原	7	簡2	長屋形式	2	3			1970		2015	用途廃止(計画期間中)					
45	佐原	8	簡2	長屋形式	2	5			1971		2016	用途廃止(計画期間中)					
45	佐原	9	簡2	長屋形式	2	5			1972		2017	用途廃止(計画期間中)					
45	佐原	10	簡2	長屋形式	2	6			1972		2017	用途廃止(計画期間中)					
45	佐原	11	簡2	長屋形式	2	6			1972		2017	用途廃止(計画期間中)					
46	八木沢	1	中耐	階段室型	4	24			1974		2044	用途廃止(次期候補)					
46	八木沢	2	中耐	階段室型	4	24			1975		2045	用途廃止(次期候補)					
46	八木沢	3	中耐	階段室型	4	24			1973		2043	用途廃止(次期候補)					
46	八木沢	4	中耐	階段室型	4	24			1976		2046	用途廃止(次期候補)					
47	西ヶ丘	1	中耐	階段室型	4	16			1982		2052	用途廃止(次期候補)					
47	西ヶ丘	2	中耐	階段室型	4	24			1982		2052	用途廃止(次期候補)					
47	西ヶ丘	3	中耐	階段室型	4	16			1983		2053	用途廃止(次期候補)					
47	西ヶ丘	4	中耐	階段室型	4	16			1983		2053	用途廃止(次期候補)					
48	西ヶ丘北	1	中耐	階段室型	4	24			1984		2054	用途廃止(次期候補)					
48	西ヶ丘北	2	中耐	階段室型	4	24			1989		2059	用途廃止(次期候補)					
48	西ヶ丘北	3	中耐	階段室型	4	24			1990		2060	用途廃止(次期候補)					
49	北福岡	1	中耐	階段室型	3	12			1986		2056	維持管理					
50	石切所	1	中耐	階段室型	3	12			1989		2059	維持管理					
51	豊間根	1	中耐	廊下型・EV	3			36	2013		2083	維持管理					
51	豊間根	2	中耐	廊下型・EV	3			36	2013		2083	維持管理					
52	平田	1	高耐	廊下型・EV	7			126	2012		2082	維持管理					
53	佐原第2	1	中耐	廊下型・EV	5			50	2014		2084	維持管理					
54	宮町	1	中耐	廊下型・EV	3			20	2014		2084	維持管理					
55	磯鷲	1	中耐	長屋形式	2			10	2013		2083	維持管理					
55	磯鷲	2	中耐	長屋形式	2			10	2013		2083	維持管理					
55	磯鷲	3	中耐	長屋形式	2			10	2013		2083	維持管理					
56	上鼻	1	中耐	廊下型・EV	4			24	2014		2084	維持管理					
57	実田	1	中耐	廊下型・EV	3			17	2014		2084	維持管理					
58	上平	1	高耐	廊下型・EV	7			65	2015		2085	維持管理					
59	みどり町	1	高耐	廊下型・EV	6			47	2014		2084	維持管理					
59	みどり町	2	高耐	廊下型・EV	6			50	2014		2084	維持管理					
59	みどり町	3	高耐	廊下型・EV	6			50	2014		2084	維持管理					
60	屋敷前	1	中耐	廊下型・EV	5			47	2014		2084	維持管理					
60	屋敷前	2	中耐	廊下型・EV	5			52	2014		2084	維持管理					
60	屋敷前	3	中耐	廊下型・EV	5			52	2014		2084	維持管理					
61	鶴崎	1	中耐	廊下型・EV	3			20	2015		2085	維持管理					
62	織笠	1	中耐	廊下型・EV	4			24	2014		2084	維持管理					
62	織笠	2	中耐	廊下型・EV	4			28	2014		2084	維持管理					

# 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

計画期間					次期計画期間										中長期的な管理の見通し計画期間										三次判定② (計画期間中の 事業手法)	
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050		
R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32		
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地 番号	団地名	棟番号	構造	住棟形式	階数	公営住宅 戸数	特公賃 戸数	災害公営 戸数	建設 年度	主な改善事業	耐用 年限	中長期的な 管理の見通し	計画期間				
													2021	2022	2023	2024	2025
													R3	R4	R5	R6	R7
63	八木沢第2	1	中耐	廊下型・EV	5			42	2014		2084	維持管理					
64	関谷	1	中耐	廊下型・EV	5			50	2016		2086	維持管理					
65	栃ヶ沢	1	高耐	廊下型・EV	8			150	2016		2086	維持管理					
65	栃ヶ沢	2	高耐	廊下型・EV	9			151	2016		2086	維持管理					
66	片岸	1	中耐	階段室型	4			17	2016		2086	維持管理					
67	松原	1	高耐	階段室型	6			42	2016		2086	維持管理					
67	松原	2	高耐	階段室型	6			18	2016		2086	維持管理					
68	礪石第一	1	中耐	廊下型・EV	5			52	2017		2087	維持管理					
69	礪石第二	1	中耐	廊下型・EV	5			32	2017		2087	維持管理					
70	大沢	1	中耐	廊下型・EV	5			35	2015		2085	維持管理					
71	北浜	1	中耐	廊下型・EV	4			72	2016		2086	維持管理					
72	岡石	1	中耐	廊下型・EV	5			24	2018		2088	維持管理					
73	大町	1	中耐	廊下型・EV	5			23	2018		2088	維持管理					
74	安渡	1	中耐	廊下型・EV	5			23	2018		2088	維持管理					
75	上町	1	中耐	廊下型・EV	5			23	2018		2088	維持管理					
76	桜屋敷	1	木造	長屋形式	1			2	2018		2048	維持管理					
76	桜屋敷	2	木造	長屋形式	1			2	2018		2048	維持管理					
76	桜屋敷	3	木造	長屋形式	1			2	2018		2048	維持管理					
76	桜屋敷	4	木造	長屋形式	1			2	2018		2048	維持管理					
76	桜屋敷	5	木造	長屋形式	1			2	2018		2048	維持管理					
76	桜屋敷	6	木造	長屋形式	1			2	2018		2048	維持管理					
76	桜屋敷	7	木造	長屋形式	1			2	2018		2048	維持管理					
77	構井田	1	木造	その他	1			1	2019		2049	維持管理					
77	構井田	2	木造	その他	1			1	2019		2049	維持管理					
77	構井田	3	木造	その他	1			1	2019		2049	維持管理					
77	構井田	4	木造	その他	1			1	2019		2049	維持管理					
77	構井田	5	木造	その他	1			1	2019		2049	維持管理					
77	構井田	6	木造	その他	1			1	2019		2049	維持管理					
77	構井田	7	木造	その他	1			1	2019		2049	維持管理					
77	構井田	8	木造	その他	1			1	2019		2049	維持管理					
77	構井田	9	木造	その他	1			1	2019		2049	維持管理					
77	構井田	10	木造	その他	1			1	2019		2049	維持管理					
77	構井田	11	木造	その他	1			1	2019		2049	維持管理					
77	構井田	12	木造	その他	1			1	2019		2049	維持管理					
77	構井田	13	木造	その他	1			1	2019		2049	維持管理					
78	黒沢尻	1	中耐	廊下型・EV	4			34	2019		2089	維持管理					
79	南青山	1	中耐	廊下型・EV	3			41	2020		2090	維持管理					
79	南青山	2	中耐	廊下型・EV	4			58	2020		2090	維持管理					

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

計画期間					次期計画期間										中長期的な管理の見直し計画期間										三次判定② (計画期間中の 事業手法)	
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050		
R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	三次判定② (計画期間中の 事業手法)	
																									維持管理	
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理
																										維持管理

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ④-4 1～3次判定の結果及び計画期間中の事業手法

#### (ア) 1～3次判定の結果及び計画期間中の事業手法

- ここでは、1～3次判定（④-3まで）の結果及び、計画期間内の各アパート・住棟の事業手法を示す。
- 今後の社会情勢の変化や劣化状況及び事業進捗を踏まえた見直しや具体化（事業手法及び実施時期等）について変更があることを前提としたものである。

団地番号	団地名	沿岸以外:1 沿岸:2	棟番号	敷地面積	災害危険性①	利便性②	空き家率③	応募倍率④	一次判定 社会的特性に係る評価	構造	階数	エレベーター 設置台数	公営住宅戸数	特公費戸数	災害公営戸数
1	加賀野	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	5		34		
1	加賀野	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		40		
2	仙北	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	高耐	6	1	63		
2	仙北	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4	1	12		
3	青山	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4	1	16		
3	青山	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4	1	16		
3	青山	1	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4	1	16		
3	青山	1	4	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4	1	16		
3	青山	1	5	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4	1	16		
3	青山	1	6	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4	1	16		
3	青山	1	7	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4	1	16		
4	みたけ	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	5		30		
4	みたけ	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	5		20		
4	みたけ	1	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	5		20		
4	みたけ	1	4	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	5		20		
4	みたけ	1	5	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	5		30		
5	備後第1	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
5	備後第1	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
5	備後第1	1	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
5	備後第1	1	4	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
5	備後第1	1	5	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4	1	24		
5	備後第1	1	6	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4	1	16		
5	備後第1	1	7	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
5	備後第1	1	8	○	○	○			継続管理	中耐	3	1			24
5	備後第1	1	9	○	○	○			継続管理	中耐	3	1			18
5	備後第1	1	10	○	○	○			継続管理	木造	2				8
5	備後第1	1	11	○	○	○	○	○	継続管理	木造	2		8		
5	備後第1	1	12	○	○	○	○	○	継続管理	木造	2		8		
5	備後第1	1	13	○	○	○	○	○	継続管理	木造	2		8		
6	備後第2	1	1	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		24		
6	備後第2	1	2	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		24		
6	備後第2	1	3	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		24		
6	備後第2	1	4	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		24		
6	備後第2	1	5	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		32		
6	備後第2	1	6	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		32		
6	備後第2	1	7	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		32		
7	つつしが丘	1	1	○	△	○	×	×	判断留保	中耐	4		10		
7	つつしが丘	1	2	○	△	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
7	つつしが丘	1	3	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
7	つつしが丘	1	4	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		18		
7	つつしが丘	1	5	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
8	岩脇緑が丘	1	1	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	2	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	3	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	4	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	5	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	6	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	7	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	8	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	9	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	10	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	11	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		5		
8	岩脇緑が丘	1	12	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		4		
8	岩脇緑が丘	1	13	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	14	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	15	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	16	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		4		
8	岩脇緑が丘	1	17	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	18	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		4		
8	岩脇緑が丘	1	19	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		5		
8	岩脇緑が丘	1	20	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	21	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	22	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		4		
8	岩脇緑が丘	1	23	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		4		
8	岩脇緑が丘	1	24	○	×	○	○	×	継続管理しない	簡2	2		6		
8	岩脇緑が丘	1	25	○	×	○	○	×	継続管理しない	中耐	4		15		
8	岩脇緑が丘	1	26	○	×	○	○	×	継続管理しない	中耐	4		16		
8	岩脇緑が丘	1	27	○	×	○	○	×	継続管理しない	中耐	4		12		
8	岩脇緑が丘	1	28	○	×	○	○	×	継続管理しない	中耐	4		12		
9	松園	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		8		
9	松園	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		8		
9	松園	1	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		8		
9	松園	1	4	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		8		
9	松園	1	5	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		8		



## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地番号	団地名	沿岸以外:1 沿岸:2	棟番号	敷地面積	災害危険性①	利便性②	空き家率③	応募倍率④	一次判定 社会的特性に係る評価	構造	階数	エレベーター設置台数	公営住宅戸数	特公賃戸数	災害公営戸数
9	松園	1	6	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		8		
9	松園	1	7	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		12		
9	松園	1	8	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		12		
9	松園	1	9	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
9	松園	1	10	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
9	松園	1	11	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
9	松園	1	12	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
10	松園東	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
10	松園東	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		12		
10	松園東	1	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		18		
10	松園東	1	4	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		18		
10	松園東	1	5	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		18		
10	松園東	1	6	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		18		
10	松園東	1	7	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
10	松園東	1	8	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		18		
10	松園東	1	9	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		18		
10	松園東	1	10	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		18		
10	松園東	1	11	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		18		
10	松園東	1	12	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		18		
10	松園東	1	13	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		18		
10	松園東	1	14	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		18		
10	松園東	1	15	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		18		
10	松園東	1	16	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
10	松園東	1	17	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
10	松園東	1	18	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	3		24		
10	松園東	1	19	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	3		12		
11	松園西	1	1	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
11	松園西	1	2	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
11	松園西	1	3	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
11	松園西	1	4	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	3		16		
11	松園西	1	5	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
11	松園西	1	6	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
11	松園西	1	7	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
11	松園西	1	8	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
11	松園西	1	9	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
11	松園西	1	10	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
12	松園北	1	1	○	○	○	×	×	判断留保	高耐	8	2	128		
12	松園北	1	2	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
12	松園北	1	3	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
12	松園北	1	4	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		12		
12	松園北	1	5	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
12	松園北	1	6	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
12	松園北	1	7	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
12	松園北	1	8	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	3		8		
12	松園北	1	9	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	3		8		
12	松園北	1	10	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	3		8		
12	松園北	1	11	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
12	松園北	1	12	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
12	松園北	1	13	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
12	松園北	1	14	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
12	松園北	1	15	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
12	松園北	1	16	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	3		12		
12	松園北	1	17	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	3		12		
12	松園北	1	18	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	3		14		
13	みたけ北	1	1	○	○	○	○	×	判断留保	簡2	2		6		
13	みたけ北	1	2	○	○	○	○	×	判断留保	簡2	2		6		
13	みたけ北	1	3	○	○	○	○	×	判断留保	簡2	2		2		
13	みたけ北	1	4	○	○	○	○	×	判断留保	簡2	2		4		
13	みたけ北	1	5	○	○	○	○	×	判断留保	簡2	2		4		
13	みたけ北	1	6	○	○	○	○	×	判断留保	簡2	2		6		
13	みたけ北	1	7	○	○	○	○	×	判断留保	簡2	2		6		
13	みたけ北	1	8	○	○	○	○	×	判断留保	簡2	2		4		
13	みたけ北	1	9	○	○	○	○	×	判断留保	簡2	2		4		
13	みたけ北	1	10	○	○	○	○	×	判断留保	簡2	2		2		
13	みたけ北	1	11	○	○	○	○	×	判断留保	簡2	2		2		
13	みたけ北	1	12	○	○	○	○	×	判断留保	簡2	2		4		
13	みたけ北	1	13	○	○	○	○	×	判断留保	簡2	2		4		
13	みたけ北	1	14	○	○	○	○	×	判断留保	簡2	2		4		
14	境田	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		48		
14	境田	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		12		
14	境田	1	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		12		
15	夕顔瀬	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
15	夕顔瀬	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		40		
16	厨川	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	2		18		
16	厨川	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	2		16		
16	厨川	1	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	2		16		
17	上堂	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
17	上堂	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
18	緑が丘	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
18	緑が丘	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
18	緑が丘	1	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	3		18		
18	緑が丘	1	4	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
19	厨川北	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
19	厨川北	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
19	厨川北	1	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	3		12		
19	厨川北	1	4	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
19	厨川北	1	5	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
19	厨川北	1	6	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
19	厨川北	1	7	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	3		12		
19	厨川北	1	8	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		



## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地番号	団地名	沿岸以外:1 沿岸:2	棟番号	敷地面積	災害危険性①	利便性②	空き家率③	応募倍率④	一次判定 社会的特性に係る評価	構造	階数	エレベーター設置台数	公営住宅戸数	特公賃戸数	災害公営戸数
20	月が丘	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	高耐	6	1	48		
20	月が丘	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	高耐	6	1	36		
20	月が丘	1	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4	1	40		
20	月が丘	1	4	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4	1	12		
21	湯沢	1	1	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
21	湯沢	1	2	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
21	湯沢	1	3	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
21	湯沢	1	4	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
21	湯沢	1	5	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
21	湯沢	1	6	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
21	湯沢	1	7	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
21	湯沢	1	8	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
21	湯沢	1	9	○	○	○	×	×	判断留保	簡2	2		6		
21	湯沢	1	10	○	○	○	×	×	判断留保	簡2	2		4		
21	湯沢	1	11	○	○	○	×	×	判断留保	簡2	2		4		
21	湯沢	1	12	○	○	○	×	×	判断留保	簡2	2		6		
21	湯沢	1	13	○	○	○	×	×	判断留保	簡2	2		6		
21	湯沢	1	14	○	○	○	×	×	判断留保	簡2	2		4		
21	湯沢	1	15	○	○	○	×	×	判断留保	簡2	2		3		
21	湯沢	1	16	○	○	○	×	×	判断留保	簡2	2		4		
21	湯沢	1	17	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
22	盛岡駅西通	1	1	○	○	○	×	○	判断留保	高耐	8	1		24	
23	宮野目	1	1	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4	1	24		
23	宮野目	1	2	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4	1	24		
23	宮野目	1	3	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		20	4	
23	宮野目	1	4	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		24		
23	宮野目	1	5	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	3	1	24		
24	天下田	1	1	○	○	△	○	○	判断留保	中耐	4		24		
24	天下田	1	2	○	○	△	○	○	判断留保	中耐	4		24		
24	天下田	1	3	○	○	△	○	○	判断留保	中耐	4		24		
24	天下田	1	4	○	○	△	○	○	判断留保	中耐	4		16		
24	天下田	1	5	○	○	△	○	○	判断留保	中耐	4		24		
25	万丁目	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
25	万丁目	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
25	万丁目	1	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
25	万丁目	1	4	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
26	藤沢	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	3	1	24		
26	藤沢	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	3	1	30	6	
26	藤沢	1	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	3	1	36		
27	大堤	1	1	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		24		
27	大堤	1	2	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		24		
27	大堤	1	3	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		24		
27	大堤	1	4	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		24		
27	大堤	1	5	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		16		
28	蒲沢	1	1	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		16		
28	蒲沢	1	2	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		24		
28	蒲沢	1	3	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		16		
28	蒲沢	1	4	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		16		
29	北野	1	1	○	○	△	×	×	判断留保	中耐	4	1	24		
29	北野	1	2	○	○	△	×	×	判断留保	中耐	4	1	16		
29	北野	1	3	○	○	△	×	×	判断留保	中耐	4	1	24		
29	北野	1	4	○	○	△	×	×	判断留保	中耐	4	1	24		
29	北野	1	5	○	○	△	×	×	判断留保	中耐	4	1	24		
29	北野	1	6	○	○	△	×	×	判断留保	中耐	4	1	16		
30	内匠田	1	1	○	○	△	○	○	判断留保	中耐	4		24		
30	内匠田	1	2	○	○	△	○	○	判断留保	中耐	4		24		
30	内匠田	1	3	○	○	△	○	○	判断留保	中耐	4		16		
31	常盤	1	1	○	○	△	×	×	判断留保	中耐	4		24		
31	常盤	1	2	○	○	△	×	×	判断留保	中耐	4		16		
31	常盤	1	3	○	○	△	×	×	判断留保	中耐	4		24		
31	常盤	1	4	○	○	△	×	×	判断留保	中耐	4		16		
32	羽沢	1	1	○	○	△	×	×	判断留保	中耐	4		24		
32	羽沢	1	2	○	○	△	×	×	判断留保	中耐	4		16		
32	羽沢	1	3	○	○	△	×	×	判断留保	中耐	4		16		
33	駒下	1	1	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	3		12		
33	駒下	1	2	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	3		12		
33	駒下	1	3	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	3		12		
33	駒下	1	4	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	3		12		
33	駒下	1	5	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	3		12		
33	駒下	1	6	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	3	1	9		
33	駒下	1	7	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	2		6		
33	駒下	1	8	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4	1	20		
33	駒下	1	9	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	2		6		
33	駒下	1	10	○	○	○			継続管理	中耐	2				10
33	駒下	1	11	○	○	○			継続管理	木造	2				7
33	駒下	1	12	○	○	○			継続管理	木造	2				5
34	関が丘第1	1	1	○	○	○	×	○	判断留保	簡2	2		3		
34	関が丘第1	1	2	○	○	○	×	○	判断留保	簡2	2		3		
34	関が丘第1	1	3	○	○	○	×	○	判断留保	簡2	2		6		
34	関が丘第1	1	4	○	○	○	×	○	判断留保	簡2	2		3		
34	関が丘第1	1	5	○	○	○	×	○	判断留保	簡2	2		3		
34	関が丘第1	1	6	○	○	○	×	○	判断留保	簡2	2		6		



## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地番号	団地名	沿岸以外:1 沿岸:2	棟番号	敷地面積	災害危険性①	利便性②	空き家率③	応募倍率④	一次判定 社会的特性に係る評価	構造	階数	エレベーター設置台数	公営住宅戸数	特公賃戸数	災害公営戸数
35	関が丘第2	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
35	関が丘第2	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
35	関が丘第2	1	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
35	関が丘第2	1	4	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
36	鋼谷	1	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
36	鋼谷	1	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
36	鋼谷	1	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
37	赤沢	2	1	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		24		
37	赤沢	2	2	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	4		24		
37	赤沢	2	3	○	△	○	○	×	判断留保	中耐	4		24		
37	赤沢	2	4	○	×	○	○	×	継続管理しない	中耐	4		16		
37	赤沢	2	5	○	×	○	○	×	継続管理しない	中耐	4		16		
38	長谷堂	2	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	3		14		
38	長谷堂	2	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	3		8		
38	長谷堂	2	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	3		10		
38	長谷堂	2	4	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	3		12		
38	長谷堂	2	5	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	3		14		
38	長谷堂	2	6	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	3		12		
39	明神前	2	1	○	△	○	○	×	判断留保	中耐	3		18		
39	明神前	2	2	○	△	○	○	×	判断留保	中耐	4		16		
39	明神前	2	3	○	△	○	○	×	判断留保	中耐	3		18		
40	鳴石	2	1	○	○	△	○	○	判断留保	木造	2		6		
40	鳴石	2	2	○	○	△	○	○	判断留保	木造	2		6		
40	鳴石	2	3	○	○	△	○	○	判断留保	木造	2		8		
41	大平	2	1	○	○	○	○	×	判断留保	中耐	5	1	58		
42	日向	2	1	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		15		
42	日向	2	2	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
42	日向	2	3	○	△	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
42	日向	2	4	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
42	日向	2	5	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
43	上平田	2	1	○	△	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
43	上平田	2	2	○	△	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
43	上平田	2	3	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
43	上平田	2	4	○	△	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
43	上平田	2	5	○	△	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
43	上平田	2	6	○	△	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
43	上平田	2	7	○	△	○	×	×	判断留保	中耐	4		24		
43	上平田	2	8	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	4		16		
44	山口	2	1	○	△	○	○	○	判断留保	簡2	2		6		
44	山口	2	2	○	×	○	○	○	継続管理しない	簡2	2		4		
44	山口	2	3	○	△	○	○	○	判断留保	簡2	2		6		
44	山口	2	4	○	×	○	○	○	継続管理しない	簡2	2		4		
44	山口	2	5	○	×	○	○	○	継続管理しない	簡2	2		4		
44	山口	2	6	○	×	○	○	○	継続管理しない	中耐	3		18		
44	山口	2	7	○	×	○	○	○	継続管理しない	中耐	4		24		
44	山口	2	8	○	×	○	○	○	継続管理しない	中耐	4		16		
44	山口	2	9	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		8		
44	山口	2	10	×	○	○	○	○	判断留保	簡2	2		4		
44	山口	2	11	×	○	○	○	○	判断留保	簡2	2		3		
44	山口	2	12	×	○	○	○	○	判断留保	簡2	2		5		
44	山口	2	13	×	○	○	○	○	判断留保	簡2	2		4		
44	山口	2	14	×	○	○	○	○	判断留保	簡2	2		6		
45	佐原	2	1	○	○	○	○	○	継続管理	簡2	2		3		
45	佐原	2	2	○	○	○	○	○	継続管理	簡2	2		6		
45	佐原	2	3	○	○	○	○	○	継続管理	簡2	2		3		
45	佐原	2	4	○	○	○	○	○	継続管理	簡2	2		3		
45	佐原	2	5	○	○	○	○	○	継続管理	簡2	2		6		
45	佐原	2	6	○	○	○	○	○	継続管理	簡2	2		3		
45	佐原	2	7	○	○	○	○	○	継続管理	簡2	2		3		
45	佐原	2	8	○	○	○	○	○	継続管理	簡2	2		5		
45	佐原	2	9	○	○	○	○	○	継続管理	簡2	2		5		
45	佐原	2	10	○	○	○	○	○	継続管理	簡2	2		6		
45	佐原	2	11	○	○	○	○	○	継続管理	簡2	2		6		
46	八木沢	2	1	○	○	○	×	○	判断留保	中耐	4		24		
46	八木沢	2	2	○	○	○	×	○	判断留保	中耐	4		24		
46	八木沢	2	3	○	○	○	×	○	判断留保	中耐	4		24		
46	八木沢	2	4	○	○	○	×	○	判断留保	中耐	4		24		
47	西ヶ丘	2	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
47	西ヶ丘	2	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
47	西ヶ丘	2	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
47	西ヶ丘	2	4	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		16		
48	西ヶ丘北	2	1	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
48	西ヶ丘北	2	2	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
48	西ヶ丘北	2	3	○	○	○	○	○	継続管理	中耐	4		24		
49	北福岡	1	1	○	○	○	×	×	判断留保	中耐	3		12		
50	石切所	1	1	○	○	△	○	×	判断留保	中耐	3		12		
51	豊間根	2	1	○	○	×			判断留保	中耐	3	1			36
51	豊間根	2	2	○	○	×			判断留保	中耐	3	1			36
52	平田	2	1	○	×	○			継続管理しない	高耐	7	2			126
53	佐原第2	2	1	○	○	△			判断留保	中耐	5	1			50
54	宮町	2	1	○	○	○			継続管理	中耐	3	1			20
55	磯鶏	2	1	○	○	○			継続管理	中耐	2				10
55	磯鶏	2	2	○	○	○			継続管理	中耐	2				10
55	磯鶏	2	3	○	○	○			継続管理	中耐	2				10
56	上鼻	2	1	○	○	○			継続管理	中耐	4	1			24
57	実田	2	1	○	○	○			継続管理	中耐	3	1			17
58	上平	2	1	○	○	○			継続管理	高耐	7	1			65



## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地番号	団地名	沿岸以外:1 沿岸:2	棟番号	敷地面積	災害危険性 ①	利便性 ②	空き家率 ③	応募倍率 ④	一次判定 社会的特性に係る評価	構造	階数	エレベーター 設置台数	公営住宅 戸数	特公貢 戸数	災害公営 戸数
59	みどり町	2	1	○	○	○			継続管理	高耐	6	1			47
59	みどり町	2	2	○	○	○			継続管理	高耐	6	1			50
59	みどり町	2	3	○	○	○			継続管理	高耐	6	1			50
60	屋敷前	2	1	○	△	○			判断留保	中耐	5	1			47
60	屋敷前	2	2	○	△	○			判断留保	中耐	5	1			52
60	屋敷前	2	3	○	△	○			判断留保	中耐	5	1			52
61	鴨崎	2	1	○	○	○			継続管理	中耐	3	1			20
62	織笠	2	1	○	○	○			継続管理	中耐	4	1			24
62	織笠	2	2	○	○	○			継続管理	中耐	4	1			28
63	八木沢第2	2	1	○	○	△			判断留保	中耐	5	1			42
64	関谷	2	1	○	○	○			継続管理	中耐	5	1			50
65	栃ヶ沢	2	1	○	○	△			判断留保	高耐	8	2			150
65	栃ヶ沢	2	2	○	○	△			判断留保	高耐	9	2			151
66	片岸	2	1	○	○	○			継続管理	中耐	4	1			17
67	松原	2	1	○	○	○			継続管理	高耐	6	1			42
67	松原	2	2	○	○	○			継続管理	高耐	6	1			18
68	埴石第一	2	1	○	△	○			判断留保	中耐	5	1			52
69	埴石第二	2	1	○	△	○			判断留保	中耐	5	1			32
70	大沢	2	1	○	○	○			継続管理	中耐	5	1			35
71	北浜	2	1	○	○	○			継続管理	中耐	4	1			72
72	両石	2	1	○	△	△			判断留保	中耐	5	1			24
73	大町	2	1	○	○	○			継続管理	中耐	5	1			23
74	安渡	2	1	○	○	○			継続管理	中耐	5	1			23
75	上町	2	1	○	○	○			継続管理	中耐	5	1			23
76	桜屋敷	1	1	○	○	○			継続管理	木造	1				2
76	桜屋敷	1	2	○	○	○			継続管理	木造	1				2
76	桜屋敷	1	3	○	○	○			継続管理	木造	1				2
76	桜屋敷	1	4	○	○	○			継続管理	木造	1				2
76	桜屋敷	1	5	○	○	○			継続管理	木造	1				2
76	桜屋敷	1	6	○	○	○			継続管理	木造	1				2
76	桜屋敷	1	7	○	○	○			継続管理	木造	1				2
77	構井田	1	1	○	○	○			継続管理	木造	1				1
77	構井田	1	2	○	○	○			継続管理	木造	1				1
77	構井田	1	3	○	○	○			継続管理	木造	1				1
77	構井田	1	4	○	○	○			継続管理	木造	1				1
77	構井田	1	5	○	○	○			継続管理	木造	1				1
77	構井田	1	6	○	○	○			継続管理	木造	1				1
77	構井田	1	7	○	○	○			継続管理	木造	1				1
77	構井田	1	8	○	○	○			継続管理	木造	1				1
77	構井田	1	9	○	○	○			継続管理	木造	1				1
77	構井田	1	10	○	○	○			継続管理	木造	1				1
77	構井田	1	11	○	○	○			継続管理	木造	1				1
77	構井田	1	12	○	○	○			継続管理	木造	1				1
77	構井田	1	13	○	○	○			継続管理	木造	1				1
78	黒沢尻	1	1	○	○	○			継続管理	中耐	4	1			34
79	南青山	1	1	○	○	○			継続管理	中耐	3	1			41
79	南青山	1	2	○	○	○			継続管理	中耐	4	1			58

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

建設年度	耐用年限	浴室	給湯	便所	福祉対応	一次判定 物理的特性に係る評価	二次判定	三次判定①	中長期的な 管理の見通し	三次判定② (計画期間中の 事業手法)
2014	2084	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2014	2084	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2014	2084	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2014	2084	○	○	○	◎	改善不要	当面維持管理	当面維持管理	維持管理	維持管理
2014	2084	○	○	○	◎	改善不要	当面維持管理	当面維持管理	維持管理	維持管理
2014	2084	○	○	○	◎	改善不要	当面維持管理	当面維持管理	維持管理	維持管理
2015	2085	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2014	2084	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2014	2084	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2014	2084	○	○	○	◎	改善不要	当面維持管理	当面維持管理	維持管理	維持管理
2016	2086	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2016	2086	○	○	○	◎	改善不要	当面維持管理	当面維持管理	維持管理	維持管理
2016	2086	○	○	○	◎	改善不要	当面維持管理	当面維持管理	維持管理	維持管理
2016	2086	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2016	2086	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2016	2086	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2017	2087	○	○	○	◎	改善不要	当面維持管理	当面維持管理	維持管理	維持管理
2017	2087	○	○	○	◎	改善不要	当面維持管理	当面維持管理	維持管理	維持管理
2015	2085	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2016	2086	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2018	2088	○	○	○	◎	改善不要	当面維持管理	当面維持管理	維持管理	維持管理
2018	2088	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2018	2088	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2018	2088	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2018	2048	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2018	2048	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2018	2048	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2018	2048	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2018	2048	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2018	2048	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2018	2048	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2018	2048	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2018	2048	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2018	2048	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2019	2049	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2019	2049	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2019	2049	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2019	2049	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2019	2049	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2019	2049	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2019	2049	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2019	2049	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2019	2049	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2019	2049	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2019	2049	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2019	2049	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2019	2089	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2020	2090	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2020	2090	○	○	○	◎	改善不要	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理

### (イ) 計画期間中の事業手法別の戸数、事業手法

- ここでは計画期間中の事業手法別の戸数、及び各アパート・住棟の事業手法を示す。
- 今後の社会情勢の変化や劣化状況及び事業進捗を踏まえた見直しや具体化（事業手法及び実施時期等）について変更があることを前提としたものである。

### ■ 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	6,894 戸		6,894 戸
・維持管理予定戸数	6,376 戸		6,376 戸
うち計画修繕対応戸数	6,376 戸		6,376 戸
うちリフレッシュ改善予定戸数	96 戸	82 戸	178 戸
うち給排水外壁改善予定戸数	24 戸	104 戸	128 戸
うちEV改修予定	11 基	11 基	22 基
・新規整備事業予定戸数	0 戸		0 戸
・建替事業予定戸数	0 戸		0 戸
・用途廃止予定戸数	518 戸		518 戸

# 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

## ■ アパート・住棟別、計画期間の事業手法

団地番号	団地名	棟番号	構造	住棟形式	階数	公営住宅戸数	特公戸数	災害公営戸数	建設年度	主な改善事業	計画期間中の事業手法
1	加賀野	1	中耐	階段室型	5	34			1986		改善
1	加賀野	2	中耐	階段室型	4	40			1985		改善
2	仙北	1	高耐	廊下型・EV	6	63			1998		維持管理
2	仙北	2	中耐	廊下型・EV	4	12			2007		維持管理
3	青山	1	中耐	廊下型・EV	4	16			1995		維持管理
3	青山	2	中耐	廊下型・EV	4	16			1995		維持管理
3	青山	3	中耐	廊下型・EV	4	16			1993	2010EV	改善
3	青山	4	中耐	廊下型・EV	4	16			1993	2010EV	維持管理
3	青山	5	中耐	廊下型・EV	4	16			1994	2010EV	維持管理
3	青山	6	中耐	廊下型・EV	4	16			1994	2010EV	維持管理
3	青山	7	中耐	廊下型・EV	4	16			1994	2010EV	維持管理
4	みたけ	1	中耐	階段室型	5	30			1986		維持管理
4	みたけ	2	中耐	階段室型	5	20			1987		維持管理
4	みたけ	3	中耐	階段室型	5	20			1987		維持管理
4	みたけ	4	中耐	階段室型	5	20			1988		維持管理
4	みたけ	5	中耐	階段室型	5	30			1988		維持管理
5	備後第1	1	中耐	階段室型	4	24			1989		維持管理
5	備後第1	2	中耐	階段室型	4	16			1989		維持管理
5	備後第1	3	中耐	階段室型	4	16			1989		維持管理
5	備後第1	4	中耐	階段室型	4	16			1990		維持管理
5	備後第1	5	中耐	廊下型・EV	4	24			2011		維持管理
5	備後第1	6	中耐	廊下型・EV	4	16			2013		維持管理
5	備後第1	7	中耐	廊下型・EV	4	16			2013		維持管理
5	備後第1	8	中耐	廊下型・EV	3		24		2017		維持管理
5	備後第1	9	中耐	廊下型・EV	3		18		2018		維持管理
5	備後第1	10	木造	長屋形式	2	8		8	2018		維持管理
5	備後第1	11	木造	長屋形式	2	8			2013		維持管理
5	備後第1	12	木造	長屋形式	2	8			2013		維持管理
5	備後第1	13	木造	長屋形式	2	8			2018		維持管理
6	備後第2	1	中耐	階段室型	4	24			1991		維持管理
6	備後第2	2	中耐	階段室型	4	24			1992		維持管理
6	備後第2	3	中耐	階段室型	4	24			1992		維持管理
6	備後第2	4	中耐	階段室型	4	24			1992		維持管理
6	備後第2	5	中耐	階段室型	4	32			1993		維持管理
6	備後第2	6	中耐	階段室型	4	32			1993		維持管理
6	備後第2	7	中耐	階段室型	4	32			1993		維持管理
7	つつしが丘	1	中耐	階段室型	4	10			1969	1993リフォーム(2015年)	維持管理
7	つつしが丘	2	中耐	階段室型	4	16			1969	1995リフォーム(2015年)	維持管理
7	つつしが丘	3	中耐	階段室型	4	16			1969	1997リフレッシュ(2018年)	維持管理
7	つつしが丘	4	中耐	階段室型	4	18			1969	1995リフォーム(2018年)	維持管理
7	つつしが丘	5	中耐	階段室型	4	16			1969	1995リフォーム(2018年)	維持管理
8	岩脇緑が丘	1	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	2	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	3	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	4	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	5	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	6	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	7	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	8	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	9	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	10	簡2	長屋形式	2	5			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	11	簡2	長屋形式	2	4			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	12	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	13	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	14	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	15	簡2	長屋形式	2	4			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	16	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	17	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	18	簡2	長屋形式	2	4			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	19	簡2	長屋形式	2	5			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	20	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
8	岩脇緑が丘	21	簡2	長屋形式	2	4			1971		用途廃止
8	岩脇緑が丘	22	簡2	長屋形式	2	4			1971		用途廃止
8	岩脇緑が丘	23	簡2	長屋形式	2	6			1971		用途廃止
8	岩脇緑が丘	24	簡2	長屋形式	2	6			1971		用途廃止
8	岩脇緑が丘	25	中耐	階段室型	4	15			1971	1993リフォーム(2018年)	維持管理
8	岩脇緑が丘	26	中耐	階段室型	4	16			1971	1993リフォーム(2018年)	維持管理
8	岩脇緑が丘	27	中耐	階段室型	4	12			1971	1993リフォーム(2018年)	維持管理
8	岩脇緑が丘	28	中耐	階段室型	4	12			1971	1993リフォーム(2018年)	維持管理
9	松園	1	中耐	階段室型	4	8			1972	1995リフォーム	維持管理
9	松園	2	中耐	階段室型	4	8			1972	1995リフォーム	維持管理
9	松園	3	中耐	階段室型	4	8			1972	1994リフォーム	維持管理
9	松園	4	中耐	階段室型	4	8			1972	1995リフォーム	維持管理
9	松園	5	中耐	階段室型	4	8			1972	1995リフォーム	維持管理
9	松園	6	中耐	階段室型	4	8			1972	1996リフォーム	維持管理
9	松園	7	中耐	階段室型	4	12			1972	1996リフォーム	維持管理
9	松園	8	中耐	階段室型	4	12			1972	1996リフォーム	維持管理
9	松園	9	中耐	階段室型	4	24			1973	2016リフレッシュ	維持管理
9	松園	10	中耐	階段室型	4	24			1973	2015リフレッシュ	維持管理
9	松園	11	中耐	階段室型	4	24			1973	2012リフレッシュ	維持管理
9	松園	12	中耐	階段室型	4	24			1973	2012リフレッシュ	維持管理
10	松園東	1	中耐	階段室型	4	24			1976	2010リフレッシュ	維持管理
10	松園東	2	中耐	階段室型	4	12			1973	1995リフォーム	維持管理
10	松園東	3	中耐	階段室型	4	18			1974	1995リフォーム(2018年)	維持管理
10	松園東	4	中耐	階段室型	4	18			1974	1995リフォーム(2018年)	維持管理
10	松園東	5	中耐	階段室型	4	18			1975	1999リフォーム	維持管理
10	松園東	6	中耐	階段室型	4	18			1975	2000リフォーム	維持管理
10	松園東	7	中耐	階段室型	4	24			1976	2007リフレッシュ(2018年)	維持管理
10	松園東	8	中耐	階段室型	4	18			1974	2001リフォーム	維持管理
10	松園東	9	中耐	階段室型	4	18			1974	1999リフォーム	維持管理
10	松園東	10	中耐	階段室型	4	18			1975	2000リフォーム	維持管理
10	松園東	11	中耐	階段室型	4	18			1974	2002リフォーム	維持管理
10	松園東	12	中耐	階段室型	4	18			1975	1996リフォーム	維持管理
10	松園東	13	中耐	階段室型	4	18			1975	1997リフォーム	維持管理
10	松園東	14	中耐	階段室型	4	18			1975	1997リフォーム	維持管理
10	松園東	15	中耐	階段室型	4	18			1975	1997リフォーム	維持管理
10	松園東	16	中耐	階段室型	4	24			1976	2009リフレッシュ	維持管理

団地番号	団地名	棟番号	構造	住棟形式	階数	公営住宅戸数	特公戸数	災害公営戸数	建設年度	主な改善事業	計画期間中の事業手法
10	松園東	17	中耐	階段室型	4	24			1976	2009リフレッシュ	維持管理
10	松園東	18	中耐	階段室型	3	24			1986		維持管理
10	松園東	19	中耐	階段室型	3	12			1986		維持管理
11	松園西	1	中耐	階段室型	4	16			1976	2000リフォーム	維持管理
11	松園西	2	中耐	階段室型	4	16			1976	1998リフォーム	維持管理
11	松園西	3	中耐	階段室型	4	16			1977	2000リフォーム	維持管理
11	松園西	4	中耐	階段室型	4	16			1977	1999リフォーム	維持管理
11	松園西	5	中耐	階段室型	4	16			1977	1998リフォーム	維持管理
11	松園西	6	中耐	階段室型	4	24			1977	1996リフレッシュ	維持管理
11	松園西	7	中耐	階段室型	4	16			1977	1997リフォーム	維持管理
11	松園西	8	中耐	階段室型	4	16			1977	1997リフォーム	維持管理
11	松園西	9	中耐	階段室型	4	24			1977	1996リフォーム	維持管理
11	松園西	10	中耐	階段室型	4	16			1977	1997リフォーム	維持管理
12	松園北	1	高耐	廊下型・EV	8	128			1978	2015外壁	維持管理
12	松園北	2	中耐	階段室型	4	16			1978		維持管理
12	松園北	3	中耐	階段室型	4	24			1978		維持管理
12	松園北	4	中耐	階段室型	4	12			1978		用途廃止
12	松園北	5	中耐	階段室型	4	16			1978		維持管理
12	松園北	6	中耐	階段室型	4	16			1978		維持管理
12	松園北	7	中耐	階段室型	4	16			1978		維持管理
12	松園北	8	中耐	階段室型	3	8			1978		用途廃止
12	松園北	9	中耐	階段室型	3	8			1978		用途廃止
12	松園北	10	中耐	階段室型	3	8			1978		用途廃止
12	松園北	11	中耐	階段室型	4	24			1979		維持管理
12	松園北	12	中耐	階段室型	4	16			1979		維持管理
12	松園北	13	中耐	階段室型	4	16			1979		維持管理
12	松園北	14	中耐	階段室型	4	24			1979		維持管理
12	松園北	15	中耐	階段室型	4	16			1979		維持管理
12	松園北	16	中耐	階段室型	3	12			1979		用途廃止
12	松園北	17	中耐	階段室型	3	12			1979		用途廃止
12	松園北	18	中耐	階段室型	3	14			1979		用途廃止
13	みたけ北	1	簡2	長屋形式	2	6			1983		用途廃止
13	みたけ北	2	簡2	長屋形式	2	6			1983		用途廃止
13	みたけ北	3	簡2	長屋形式	2	2			1983		用途廃止
13	みたけ北	4	簡2	長屋形式	2	4			1983		用途廃止
13	みたけ北	5	簡2	長屋形式	2	4			1983		用途廃止
13	みたけ北	6	簡2	長屋形式	2	6			1983		用途廃止
13	みたけ北	7	簡2	長屋形式	2	6			1983		用途廃止
13	みたけ北	8	簡2	長屋形式	2	4			1983		用途廃止
13	みたけ北	9	簡2	長屋形式	2	4			1983		用途廃止
13	みたけ北	10	簡2	長屋形式	2	2			1983		用途廃止
13	みたけ北	11	簡2	長屋形式	2	2			1983		用途廃止
13	みたけ北	12	簡2	長屋形式	2	4			1983		用途廃止
13	みたけ北										

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地番号	団地名	棟番号	構造	住棟形式	階数	公営住宅戸数	特公賃戸数	災害公賃戸数	建設年度	主な改善事業	計画期間中の事業手法
24	天下田	4	中耐	階段室型	4	16			1981	2020リフレッシュ	改善
24	天下田	5	中耐	階段室型	4	24			1980	2015リフレッシュ	維持管理
25	万丁目	1	中耐	階段室型	4	24			1990		維持管理
25	万丁目	2	中耐	階段室型	4	24			1991		維持管理
25	万丁目	3	中耐	階段室型	4	16			1992		維持管理
25	万丁目	4	中耐	階段室型	4	16			1993		維持管理
26	藤沢	1	中耐	廊下型・EV	3	24			1997		維持管理
26	藤沢	2	中耐	廊下型・EV	3	30	6		1999		維持管理
26	藤沢	3	中耐	廊下型・EV	3	36			2001		維持管理
27	大堤	1	中耐	階段室型	4	24			1977	2012リフレッシュ	改善
27	大堤	2	中耐	階段室型	4	24			1976	2010リフレッシュ	改善
27	大堤	3	中耐	階段室型	4	24			1975	2009リフレッシュ	改善
27	大堤	4	中耐	階段室型	4	24			1978	2012リフレッシュ	改善
27	大堤	5	中耐	階段室型	4	16			1979	2013リフレッシュ	改善
28	蒲沢	1	中耐	階段室型	4	16			1982		維持管理
28	蒲沢	2	中耐	階段室型	4	24			1982		維持管理
28	蒲沢	3	中耐	階段室型	4	16			1983		維持管理
28	蒲沢	4	中耐	階段室型	4	16			1983		維持管理
29	北野	1	中耐	廊下型・EV	4	24			1993	2010EV	維持管理
29	北野	2	中耐	廊下型・EV	4	16			1994		維持管理
29	北野	3	中耐	廊下型・EV	4	24			1996		維持管理
29	北野	4	中耐	廊下型・EV	4	24			1998		維持管理
29	北野	5	中耐	廊下型・EV	4	24			2000		維持管理
29	北野	6	中耐	廊下型・EV	4	16			2004		維持管理
30	内匠田	1	中耐	階段室型	4	24			1984		改善
30	内匠田	2	中耐	階段室型	4	24			1985		改善
30	内匠田	3	中耐	階段室型	4	16			1986	2020リフレッシュ	改善
31	常盤	1	中耐	階段室型	4	24			1984		維持管理
31	常盤	2	中耐	階段室型	4	16			1987		維持管理
31	常盤	3	中耐	階段室型	4	24			1988		維持管理
31	常盤	4	中耐	階段室型	4	16			1990		維持管理
32	羽沢	1	中耐	階段室型	4	24			1984		維持管理
32	羽沢	2	中耐	階段室型	4	16			1988		維持管理
32	羽沢	3	中耐	階段室型	4	16			1993		維持管理
33	駒下	1	中耐	階段室型	3	12			1990		維持管理
33	駒下	2	中耐	階段室型	3	12			1991		維持管理
33	駒下	3	中耐	階段室型	3	12			1991		維持管理
33	駒下	4	中耐	階段室型	3	12			1992		維持管理
33	駒下	5	中耐	階段室型	3	12			1992		維持管理
33	駒下	6	中耐	廊下型・EV	3	9			2002		維持管理
33	駒下	7	中耐		2	6			2002		維持管理
33	駒下	8	中耐	廊下型・EV	4	20			2003		維持管理
33	駒下	9	中耐		2	6			2005		維持管理
33	駒下	10	中耐	階段室型	2		10		2018		維持管理
33	駒下	11	木造	長屋形式	2		7		2018		維持管理
33	駒下	12	木造	長屋形式	2		5		2018		維持管理
34	間が丘第1	1	簡2	長屋形式	2	3			1971		用途廃止
34	間が丘第1	2	簡2	長屋形式	2	3			1971		用途廃止
34	間が丘第1	3	簡2	長屋形式	2	6			1972		用途廃止
34	間が丘第1	4	簡2	長屋形式	2	3			1972		用途廃止
34	間が丘第1	5	簡2	長屋形式	2	3			1972		用途廃止
34	間が丘第1	6	簡2	長屋形式	2	6			1972		用途廃止
35	間が丘第2	1	中耐	階段室型	4	24			1973	2004リフレッシュ	維持管理
35	間が丘第2	2	中耐	階段室型	4	24			1974	2001リフレッシュ	維持管理
35	間が丘第2	3	中耐	階段室型	4	24			1975	2003リフレッシュ	維持管理
35	間が丘第2	4	中耐	階段室型	4	24			1976	2006リフレッシュ	維持管理
36	綱谷	1	中耐	階段室型	4	16			1986		改善
36	綱谷	2	中耐	階段室型	4	16			1987		改善
36	綱谷	3	中耐	階段室型	4	16			1987		改善
37	赤沢	1	中耐	階段室型	4	24			1976		維持管理
37	赤沢	2	中耐	階段室型	4	24			1977		維持管理
37	赤沢	3	中耐	階段室型	4	24			1978		維持管理
37	赤沢	4	中耐	階段室型	4	16			1979		用途廃止
37	赤沢	5	中耐	階段室型	4	16			1980	2020給排水改修工事	用途廃止
38	長谷堂	1	中耐	廊下型	3	14			1997		維持管理
38	長谷堂	2	中耐	廊下型	3	8			1997		維持管理
38	長谷堂	3	中耐		3	10			1999		維持管理
38	長谷堂	4	中耐		3	12			1999		維持管理
38	長谷堂	5	中耐		3	14			2003		維持管理
38	長谷堂	6	中耐		3	12			2003		維持管理
39	明神前	1	中耐	階段室型	3	18			1991		維持管理
39	明神前	2	中耐	階段室型	4	16			1993		維持管理
39	明神前	3	中耐	階段室型	3	18			1992		維持管理
40	鳴石	1	木造	長屋形式	2	6			2007		維持管理
40	鳴石	2	木造	長屋形式	2	6			2007		維持管理
40	鳴石	3	木造	長屋形式	1	8			2007		維持管理
41	大平	1	中耐	廊下型・EV	5	58			1999		維持管理
42	日向	1	中耐	階段室型	4	15			1973	1993ライフアップ	維持管理
42	日向	2	中耐	階段室型	4	16			1973	1998ライフアップ	維持管理
42	日向	3	中耐	階段室型	4	16			1974	2007ライフアップ	維持管理
42	日向	4	中耐	階段室型	4	24			1975	2010リフレッシュ	維持管理
42	日向	5	中耐	階段室型	4	24			1976	2009リフレッシュ	維持管理
43	上平田	1	中耐	階段室型	4	24			1980	2020給排水改修工事	維持管理
43	上平田	2	中耐	階段室型	4	16			1980	2020給排水改修工事	維持管理
43	上平田	3	中耐	階段室型	4	16			1982		維持管理
43	上平田	4	中耐	階段室型	4	16			1981		維持管理
43	上平田	5	中耐	階段室型	4	16			1981		維持管理
43	上平田	6	中耐	階段室型	4	16			1980	2020給排水改修工事	維持管理
43	上平田	7	中耐	階段室型	4	24			1980	2020給排水改修工事	維持管理
43	上平田	8	中耐	階段室型	4	16			1982		維持管理
44	山口	1	簡2	長屋形式	2	6			1966		用途廃止
44	山口	2	簡2	長屋形式	2	4			1966		用途廃止
44	山口	3	簡2	長屋形式	2	6			1966		用途廃止
44	山口	4	簡2	長屋形式	2	4			1966		用途廃止
44	山口	5	簡2	長屋形式	2	4			1966		用途廃止
44	山口	6	中耐	階段室型	3	18			1967		用途廃止
44	山口	7	中耐	階段室型	4	24			1968		用途廃止

団地番号	団地名	棟番号	構造	住棟形式	階数	公営住宅戸数	特公賃戸数	災害公賃戸数	建設年度	主な改善事業	計画期間中の事業手法
44	山口	8	中耐	階段室型	4	16			1968		用途廃止
44	山口	9	中耐	階段室型	4	8			1968		用途廃止
44	山口	10	簡2	長屋形式	2	4			1969		用途廃止
44	山口	11	簡2	長屋形式	2	3			1969		用途廃止
44	山口	12	簡2	長屋形式	2	5			1969		用途廃止
44	山口	13	簡2	長屋形式	2	4			1969		用途廃止
44	山口	14	簡2	長屋形式	2	6			1969		用途廃止
45	佐原	1	簡2	長屋形式	2	3			1971		用途廃止
45	佐原	2	簡2	長屋形式	2	6			1971		用途廃止
45	佐原	3	簡2	長屋形式	2	3			1970		用途廃止
45	佐原	4	簡2	長屋形式	2	3			1970		用途廃止
45	佐原	5	簡2	長屋形式	2	6			1970		用途廃止
45	佐原	6	簡2	長屋形式	2	3			1971		用途廃止
45	佐原	7	簡2	長屋形式	2	3			1970		用途廃止
45	佐原	8	簡2	長屋形式	2	5			1971		用途廃止
45	佐原	9	簡2	長屋形式	2	5			1972		用途廃止
45	佐原	10	簡2	長屋形式	2	6			1972		用途廃止
45	佐原	11	簡2	長屋形式	2	6			1972		用途廃止
46	八木沢	1	中耐	階段室型	4	24			1974		維持管理
46	八木沢	2	中耐	階段室型	4	24			1975		維持管理
46	八木沢	3	中耐	階段室型	4	24			1973		維持管理
46	八木沢	4	中耐	階段室型	4	24			1976		維持管理
47	西ヶ丘	1	中耐	階段室型	4	16			1982		維持管理
47	西ヶ丘	2	中耐	階段室型	4	24			1982		維持管理
47	西ヶ丘	3	中耐	階段室型	4	16			1983		維持管理
47	西ヶ丘	4	中耐	階段室型	4	16			1983		維持管理
48	西ヶ丘北	1	中耐	階段室型	4	24			1984		維持管理
48	西ヶ丘北	2	中耐	階段室型	4	24			1989		維持管理
48	西ヶ丘北	3	中耐	階段室型	4	24			1990		維持管理
49	北福岡	1	中耐	階段室型	3	12			1986		維持管理
50	石切	1	中耐	階段室型	3	12			1989		維持管理
51	豊間根	1	中耐	廊下型・EV	3		36	313	2013		維持管理
51	豊間根	2	中耐	廊下型・EV	3		36	36	2013		維持管理
52	平田	1	高耐	廊下型・EV	7		126	126	2012		維持管理
53	佐原第2	1	中耐	廊下型・EV	5		50	2014			維持管理
54	宮町	1	中耐	廊下型・EV	3		20	2014			維持管理
55	磯鷲	1	中耐	長屋形式	2		10	2013			維持管理
55	磯鷲	2	中耐	長屋形式	2		10	2013			維持管理
55	磯鷲	3	中耐	長屋形式	2		10	2013			維持管理
56	上鼻	1	中耐	廊下型・EV	4		24	2014			維持管理
57	実田	1	中耐	廊下型・EV	3		17	2014			維持管理
58	上平	1	高耐	廊下型・EV	7		65	2015			維持管理
59	みどり町	1	高耐	廊下型・EV	6		47	2014			維持管理
59	みどり町	2	高耐	廊下型・EV	6		50	2014			維持管理
59	みどり町	3	高耐	廊下型・EV	6		50	2014			維持管理
60	屋敷前	1	中耐	廊下型・EV	5		47	2014			維持管理
60	屋敷前	2	中耐	廊下型・EV	5		52	2014			維持管理
60	屋敷前	3	中耐	廊下型・EV	5		52				

## 第5章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

### (1) 点検、計画修繕の実施方針

#### ① 法定点検および法定点検に準ずる点検の実施

- ・ 県の所有する公営住宅等のうち、以下のいずれかに該当するものは建築基準法第12条第2項及び第4項の法定点検の対象となっている。
  - (1)床面積の合計が200㎡を超えるもので、地階又は3階以上の階にあるもの
  - (2)2階の部分の床面積の合計が300㎡以上のもの（前号に該当するものを除く。）
- ・ 法定点検の対象となる公営住宅等については、事故・予防保全の観点から、引き続き建築基準法に基づく適切な点検を実施する。
- ・ また予防保全の観点から、定期報告の対象とならない公営住宅等のうち、計画期間内に用途廃止（除却）を予定するもの以外についても、定期点検に準ずる点検を実施する。
- ・ 定期点検に準ずる点検の実施項目・事項や実施・記録方法・周期等は、定期点検と同様とする。

#### ② 日常点検等の実施

- ・ ①のほか、不具合発生の予兆や内外装・設備等の劣化状況等、ストックの状態を把握するため、全ての公営住宅等を対象に、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等について日常点検を行う。
  - ・ 日常点検の方法・内容等は、公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）に準ずるものとし、指定管理者により月に1回程度実施する。
  - ・ 法定点検の点検項目にないが、公営住宅等の適切な維持管理のため、状況を把握することが必要なもの（外構、自転車置き場等）については、日常点検において点検を行う。
  - ・ 入居者が専用的に使用する共用部分にあり、定期点検や日常点検は困難だが、入居者の安全性に係る部位・部品（バルコニー等）は、入退去時に点検を実施する。
  - ・ 住戸専用部分にあり、定期点検や日常点検は困難だが、入居者の安全性に係る部位・部品（台所・浴室のガスホース等）は、入退去時に点検を実施する。
  - ・ 昇降機については、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（平成28年2月に国土交通省住宅局建築指導課）等を参考として、点検を実施する。

#### ③ 計画修繕等の実施

- ・ 予防保全の観点に基づき、全ての公営住宅等を計画修繕の対象とする。（計画期間内の用途廃止（除却）に位置づけられている公営住宅等を除く。）
- ・ 計画修繕の検討にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月に国土交通省住宅局住宅総合整備課）に示された修繕周期表等を参考とする。
- ・ 特に安全性の確保・劣化の軽減・漏水防止に関連する内容（例：屋根防水、床防水、外壁補修、鉄部塗装（又はアルミ製への交換））を優先して実施する。

- ・ 外壁塗装に係る計画修繕は、性能向上を伴う改善事業（長寿命化型改善）として行う方針とする。
- ・ 具体的な実施時期（年度）・実施内容については、定期点検・日常点検の結果・記録、これまでの修繕等の実施状況、各年度の事業量も勘案し、指定管理者と協議の上、設定する。
- ・ 給湯、浴槽設置等改善の実施は、入居者の退去後の修繕等の空室時に実施することが、効率的であることから指定管理者の計画修繕によって実施することとし、県と指定管理者で協議の上実施する。

### ④ 点検記録、計画修繕の記録の蓄積

- ・ 修繕の的確な実施、次回点検時の確認事項の把握等のため、定期報告・定期報告に準ずる調査、日常点検の結果（記録）を、蓄積する。
- ・ また次期の修繕に活かすことができるよう、修繕履歴（主要な部位・部材の修繕の仕様と内容、実施時期等）を整理し、県営住宅データベースにおいて一元管理する。

### ⑤ 点検、計画修繕の実施体制

- ・ 点検、計画修繕は、指定管理者と連携して実施するとともに、記録等の共有を図る。

## 第5章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

### (2) 改善事業の実施方針

#### ① 躯体や設備の長寿命化に重点を置いた、新たな改善事業メニューの設定と実施

##### <現状>

- ・ これまで県では、老朽化したストックにおける住戸の居住性確保・福祉対応、躯体・設備の長寿命化を図ることを目的に、リフレッシュ改善に継続的に取り組んできた。
- ・ またリフレッシュ改善より費用を抑えつつ、住戸の居住性確保等を図る給湯・UB設置等改善についても、試験的に実施した。
- ・ しかしリフレッシュ改善には戸当たりの費用負担が大きい、年度内に改善を実施できる棟数が限定される（全ての棟に実施するのに期間を要する）等の課題があり、給湯・UB設置等改善には、一部の配管に未更新の部分が残る、居付きでの実施であるため入居者等の負担が大きい等の課題があることが判明した。
- ・ さらに近年は、老朽化に伴う給水管や雑排水管の漏水事故が一部で発生しており、事故防止や住まいとしての最低限の機能回復が課題となっているほか、H23（2011）年度以前に建設されたストックでは、雑排水管が鋼管であり、継手部分の劣化が懸念される。

##### <実施方針>

- ・ 上記の状況及び、多くのストックにおいて長寿命化を図ることが重要な状況であることを踏まえ、リフレッシュ改善のほかに、躯体の長寿命化と設備配管等の長寿命化（更新等）に重点を置き、リフレッシュ改善より費用を抑えたメニュー：給排水・外壁改善（入居者は一時退去）を新たに設定し、実施する。
- ・ また給湯・UB設置等改善については、設計の終了している加賀野アパートでのみ実施する方針とする。

#### ■ 改善事業メニュー

改善名称	改善の方向性	住戸・住棟における主な実施内容（例）	備考
リフレッシュ改善 (11,000千円 /戸程度)	居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 間取りの改修</li> <li>・ 給湯設備の設置</li> <li>・ 電気容量のアップ</li> <li>・ 外壁・最上階天井、アルミサッシ等の断熱化</li> </ul>	入居者一時退去 (居抜き)
	福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住戸内部の段差解消</li> <li>・ 浴室、便所等への手すりの設置等の高齢者対応</li> <li>・ 高齢者対応建具</li> <li>・ 流し台、洗面台更新等</li> </ul>	
	安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外壁落下防止改修</li> <li>・ バルコニー手すりのアルミ化</li> </ul>	
	長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・ 躯体（屋上・外壁）・配管の耐久性向上</li> <li>・ 避難施設の耐久性向上</li> </ul>	
UB・給湯等改善 (3,500千円 /戸程度)	居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 給湯設備の設置</li> </ul>	入居者一時退去なし（居付き） 加賀野アパートのみ実施予定
	福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浴室、便所等への手すりの設置等の高齢者対応</li> </ul>	
	長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・ 配管（一部）の耐久性向上に資する工事</li> </ul>	
給排水・外壁改善 (7,700千円 /戸程度)	長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 躯体（外壁）・配管の耐久性向上</li> </ul>	入居者一時退去 (居抜き)
	居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 給湯設備の設置</li> <li>・ 電気容量等の検討</li> </ul>	
	福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浴室、便所等への手すりの設置等の高齢者対応</li> </ul>	

### ② 長寿命化のため、共用部分や屋外に係る改善事業の実施

- ・ 既存不適格のエレベーターが設置された住棟を対象に、エレベーター改善を中長期にわたって計画的に実施する（2～3基／年度）。
- ・ 内匠田アパート（2020～2023年度にリフレッシュ改善）において、リフレッシュ改善後に下水道切替を実施する。
- ・ 大堤アパート（2009～2013年度にリフレッシュ改善）において、前回のリフレッシュ改善で未更新の共用ガス管の更新を実施する。

### ③ ユニバーサルデザインに関する取組

- ・ 改修事業では、すべての入居者が安全で快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに対応した施設整備、改修への取組を実施する。

### ④ 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組

- ・ 今後の国の動向を注視しながら、ストック改善への効果的な取組を検討する。

## (3) 建替事業の実施方針

- ・ 計画期間内に建替事業を実施するアパートはないものとする。
- ・ 計画期間後期の見直しにより建替事業に位置づけられるアパートがある場合には、周辺市町村と住宅事情を共有し、県営住宅の建替事業の必要性について検討する。  
また、必要性が認められる場合には、建替事業計画等において、市町村にとらわれない広域的視点で、アパートの状況や課題、周辺地域の公営住宅の立地状況、周辺環境との調和、公営住宅用地を活用した地域貢献等を考慮し、適切な戸数設定や配置計画、併設施設等の検討を行う方針とする。
- ・ また建替事業の円滑な実施を図るため、PPP/PFI手法の導入等、民間資本の積極的な活用を検討する。

## (4) 用途廃止の実施方針

- ・ 計画期間内には、以下のアパート・住棟について、用途廃止（除却）に向けた取り組みを行う。
- ・ 用途廃止（除却）にあたっては、入居者の移転が早期に進むよう、移転に係る負担を軽減するための支援について検討する。
- ・ 以下に、想定される支援内容の例を示す。
  - ・ アンケート調査、説明会の実施による意向把握（高齢世帯や外国人世帯にもわかりやすい、丁寧な情報提供・説明等）
  - ・ 個別相談
  - ・ 生活環境の変化の小さい、同アパート内または近隣の公営住宅等の空き家等の紹介・斡旋（移転先に想定されるアパート・住棟の一時的な募集停止）
  - ・ 県居住支援協議会との連携による民間賃貸住宅の紹介
  - ・ 移転費用の支援
  - ・ ボランティア等による引っ越し・清掃等の支援
  - ・ 新しい住宅の不安解消（設備の使い方等に係る、わかりやすい情報提供・説明等）

## 第5章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

- ・ 全ての入居者の移転が完了するまでは、日常点検を実施することとし、指定管理者と協議の上、必要最低限の維持管理を実施する。

### ■ 用途廃止の対象アパート・住棟（8アパート、518戸）

アパート名（概要）	用途廃止の主な理由	入居者の移転先として想定されるアパート
岩脇緑が丘アパート（1～24号棟、132戸）（盛岡市）	・ 災害危険区域等に立地 ・ 耐用年数超過	・ 緑が丘アパート（改善後） ・ 他市内浴室給湯設備設置済みアパート
みたけ北アパート（1～14号棟、58戸）（盛岡市）	・ 現在の需要及び周辺の人口減少状況等を踏まえ集約 ・ 計画期間内の耐用年数超過	・ 備後第1アパート ・ 他市内浴室給湯設備設置済みアパート
湯沢アパート（9～16号棟、37戸）（盛岡市）	・ 立地、現在の需要及び周辺の人口減少状況等を踏まえた集約 ・ 計画期間内の耐用年数超過	・ 盛岡駅西通アパート ・ 他市内浴室給湯設備設置済みアパート
松園北アパート（4、8～10、16～18号棟、74戸）（盛岡市）	・ 立地、現在の需要及び周辺の人口減少状況等を踏まえた集約 ・ 立地条件等による住棟内外の著しい劣化	・ 松園アパート ・ 松園東アパート ・ 松園西アパート ・ 他市内浴室給湯設備設置済みアパート
関が丘第1アパート（1～6号棟全て、24戸）（一関市）	・ 現在の需要及び周辺の人口減少状況等を踏まえ集約 ・ 計画期間内の耐用年数超過	・ 関が丘第2アパート ・ 銅谷アパート（改善後）
赤沢アパート（4・5号棟、32戸）（大船渡市）	・ 災害危険区域等に立地	・ 上平アパート ・ みどり町アパート ・ 他市内災害公営住宅
山口アパート（1～14号棟全て、112戸）（宮古市）	・ 災害危険区域等に立地 ・ 耐用年数超過	・ 鴨崎アパート ・ 他市内災害公営住宅
佐原アパート（1～11号棟全て、49戸）（宮古市）	・ 現在の需要及び災害公営住宅建設等を踏まえた集約 ・ 耐用年数超過による住棟内外の著しい劣化	・ 佐原第2アパート ・ 他市内災害公営住宅

- ・ なお、これらのアパート・住棟の用途廃止により、県北・県央・県南広域振興圏では325戸（県北・県央・県南広域振興圏のうち県管理戸数の約7.3%）、沿岸広域振興圏では193戸（沿岸広域振興圏のうち県管理戸数の約7.8%）の管理戸数の減少が生じるが、いずれの割合も、3.（2）③-1（イ）に示した2030年の公営住宅等の減少可能な管理戸数の目安の割合（県北・県央・県南広域振興圏：約16.9%、沿岸広域振興圏：約12.4%）より低いものとなっている。
- ・ また次期以降の用途廃止（除却）に向けた取り組み開始時期については、入居者の管理負担や住環境の状況（空き家増による防災・防犯上の課題の増、共用灯等の共益費負担の変化等）等を踏まえて検討することが望まれる。

(5) 事業量の検証

① 「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」

「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」更新版が、令和3年5月に国から示された。

令和2年度末時点から5年後（令和7年度末）及び10年後（令和12年度末）の要支援世帯数を算定し、住生活基本計画（都道府県計画）の策定にあたり必要となる公営住宅の供給目標量の設定や、計画期間内における公営住宅等の供給のあり方について検討を行う上での基礎資料を得るために活用するものである。

公営住宅入居者以外にどの程度の住宅確保要配慮者数が発生するか、発生数（フロー）を推計する手法。

フローの推計結果に対して、公営住宅への入居機会を1回与えるために、対応する公営住宅側は空家等を回転しながら、どの程度の供給量を確保しなければならないかを考えるための参考となるものである。

県では、岩手県住宅マスタープラン改訂時、公営住宅応募対象ストック数21,118戸（県営住宅＋市町村営住宅＋災害公営住宅から計画空き家を除いたストック数）について、年間空家発生率を5.8%とし、市町村営を含めた公営住宅の新規入居者用の空家募集戸数は、5年間で6,174戸、10年間で12,347戸、既入居者用の市町村分建替え戸数5年間で274戸、10年間で548戸とし、公営住宅供給目標量を5年間で6,448戸、10年間で12,800戸と定めた。

本計画において、定めた事業量における公営住宅等のストック数（県営住宅▲518戸）により、空家等を回転して対応可能か確認。

2030年時点の公営住宅全体ストック推計数22,313戸（県営住宅＋市町村営住宅＋災害公営住宅）×公営住宅空家発生率（年間）5.8%×10年＝12,940戸となり、10年間（計画期間）に新規に発生する公営住宅空家が、岩手県公営住宅供給目標量を上回っている。

計画期間 2021年から2030年の10年間

公営住宅供給目標量 12,800戸 < 計画ストック推計数（県営住宅▲518戸）12,940戸  
公営住宅目標量を、計画ストック推計数が上回っているため、住宅確保要配慮者に対して、公営住宅への入居機会を1回与えることが可能である。

## 第5章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

### ② 「ストック推計プログラム」

本計画では、H28（2016）年度に国土交通省より各地方公共団体に配布された「ストック推計プログラム」を用いている。

現在及び将来（中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計している。

第4章にて将来的なストック数の過不足の状況を算定した結果 p.46～p.51 より、本計画において、定めた事業量における公営住宅等のストック数（県営住宅▲518 戸）にて事業量の検証の結果は、次のとおりである。

#### 2030 年時点

著しい困窮年収未満の世帯数 24,769 世帯

公営住宅等 17,996 戸（県営住宅▲518 戸）

「低廉な家賃」かつ「一定の質」を有する民間賃貸住宅 9,713 戸

ストック合計 27,709 戸

著しい困窮年収未満の世帯数 24,769 世帯 < ストック合計 27,709 戸

著しい困窮年収未満の世帯数を、公営住宅等と「低廉な家賃」かつ「一定の質」を有する民間賃貸住宅のストック合計が上回っているため、著しい困窮年収未満の世帯に安定して住宅の供給を実施することができる。

※2030 年時点の公営住宅全体ストック量 17,996 戸については、災害公営住宅は、20 年後に 50% が一般公営化と仮定した数値である。

### ③ 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」

令和 3 年 10 月に、国土交通省国土技術政策総合研究所（以下国総研という。）より改良された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」が公表され、精緻化や上記「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」に合わせた著しい困窮年収ラインの反映等の改良が実施されているが、基本的には旧ストック推計プログラムと算定方法は同等。

そのため、本計画では、既に作業中であった旧ストック推計プログラムを用いて推計することとし、改良された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」にて事業量の検証をすることとした。

近年の国及び地方公共団体の厳しい財政状況のもとでは、公営住宅ストックの量的拡大は困難となっており、公営住宅等の供給にあたっては、真に住宅に困窮する者への的確な供給が強く求められるようになった。

一方で、公営住宅への入居者資格を有する世帯（以下、「公営住宅の入居資格世帯」という。）のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らない。このため、公営住宅の入居資格世帯のうち、公営住宅等による要支援世帯数（以下単に「要支援世帯数」という。）を的確に推計することが求められている。

改良された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、公営住宅入居資格世帯のうち、著しい困窮年収未満の世帯数に加えて、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯数としての推計することが可能となった。

### 住宅の困窮状況4類型

- A 著しい困窮年収未満であり、かつ、最低居住面積水準未満  
収入が低く、居住する住宅面積も狭いため、最も優先度が高い類型
- B 著しい困窮年収未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数  
Aと同等の所得層であり、最低居住面積水準よりも広い住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型
- C 著しい困窮年収以上であり、かつ、最低居住面積水準未満  
著しい困窮年収以上の年収を有するが、居住する住宅面積が狭いため、優先度が高い類型
- D 著しい困窮年収以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数  
著しい困窮年収以上の年収を有し、最低居住面積水準よりも広い住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型（独居高齢者世帯・高齢者夫婦世帯・子育て世帯等）

住宅の困窮状況類型別における要支援世帯の算入する率の目安として、A型は100%算入、B型及びC型についても優先度が高く100%算入が理想で、D型については、地域の実情に応じて算入とされている。

事業量の検証では、「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」にて要支援世帯数を推計するにあたり、要支援世帯推計における岩手県の基本方針 p.92 を定め、推計することとした。

### ■要支援世帯推計における岩手県の基本方針

真に住宅に困窮する者へ適格な公営住宅の供給をするべく、公営住宅の入居資格世帯のうち、下記のとおり公営住宅等による要支援世帯の対象を定め推計する。

#### 1 A型 著しい困窮年収未滿かつ最低居住面積水準未滿の世帯

収入が低く、最低居住面積水準よりも狭い住宅に居住している世帯である。

100%参入することとし、要支援世帯とする。

#### 2 B型 著しい困窮年収未滿、かつ、最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担以上の世帯

収入が低く、最低居住面積水準よりも広い住宅に居住しているが、高家賃負担率以上であり、生活費における家賃が占める割合が高い世帯である。

100%参入することとし、要支援世帯とする。(公営住宅等を活用し、高家賃負担率未滿の住宅への住替えが必要と考えられる。)

#### 3 著しい困窮年収未滿、かつ、最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担未滿の世帯

収入が低く、最低居住面積水準よりも広い住宅に居住しているが、高家賃負担率未滿のため、生活費における家賃が占める割合が低い世帯である。

不算入とする。

#### 4 C型 著しい困窮年収以上、かつ、最低居住面積水準未滿の世帯

著しい困窮年収以上(以下、「一定の収入」という。)を有するが、最低居住面積水準よりも狭い住宅に居住している世帯。

100%参入することとし、要支援世帯とする。(公営住宅等を活用し、最低居住面積水準以上の住宅への住替えが考えられる。なお、各個の選択にて居住している世帯もあると思料されるが、住生活基本計画においては、最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎とし必要不可欠な住宅の面積に関する水準とし、すべての世帯の達成を目指しているため、100%算入する。)

#### 5 D型 著しい困窮年収未滿以上、かつ、最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担率以上の世帯

一定の収入を有し、最低居住面積水準よりも広い住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっているため、生活費における家賃が占める割合が高い世帯。

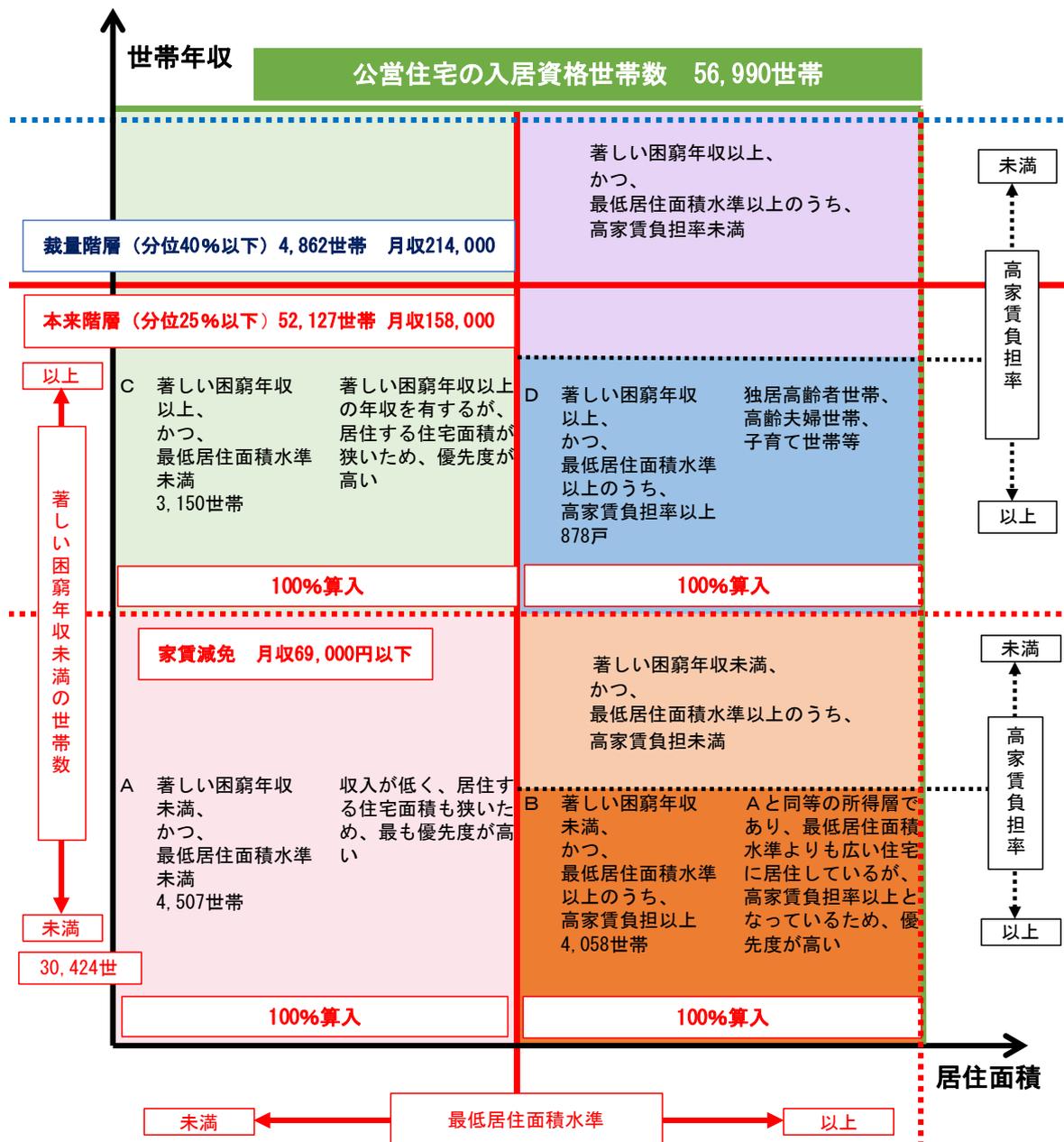
独居高齢者世帯、高齢者夫婦世帯、子育て世帯等の政策的に地域の実情に合わせ参入される部分である。

県では、高齢者の居住の安定確保や、若者世代と移住者への住宅支援を実施しており、100%参入することとし、要支援世帯とする。

#### 6 著しい困窮年収以上、かつ、最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担率未滿の世帯

一定の収入を有し、高家賃負担率未滿の最低居住面積水準よりも広い住宅に居住しているため、生活費において家賃が占める割合が低い世帯。

不算入とする。



※高家賃負担率 当該地域（岩手県）の年収200万円以下の世帯のうち民間借家世帯における平均家賃負担率

**住宅の困窮状況4類型 2030年公営住宅等による要支援世帯数の推計**

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」について  
 (住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説 抜粋)

近年の国及び地方公共団体の厳しい財政状況のもとでは、公営住宅ストックの量的拡大は困難となっており、公営住宅等の供給にあたっては、真に住宅に困窮する者への的確な供給が強く求められるようになってきている。一方で、公営住宅への入居資格を有する世帯（以下、「公営住宅の入居資格世帯」という。）のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らない。このため、公営住宅の入居資格世帯のうち、公営住宅等による要支援世帯数（以下単に「要支援世帯数」ともいう。）を的確に推計することが求められる。

「著しい困窮年収」未満の世帯の推計に加えて、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯数として推計できるようにしている。

## 第5章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

### a) 県北・県央・県南広域振興圏

#### ■ 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」R3.10版での確認

- ・ R2（2020）年時点で、公営住宅等の合計が、「困窮状況型類別の要支援世帯合計」を上回る状況にあり、将来的には同様な戸数で推移している。

※ 災害公営住宅は、20年後に50%が一般公営化と仮定。

困窮状況型類別の要支援世帯については、A+B+C+Dすべての類別合計としている。

### 県北・県央・県南広域振興圏

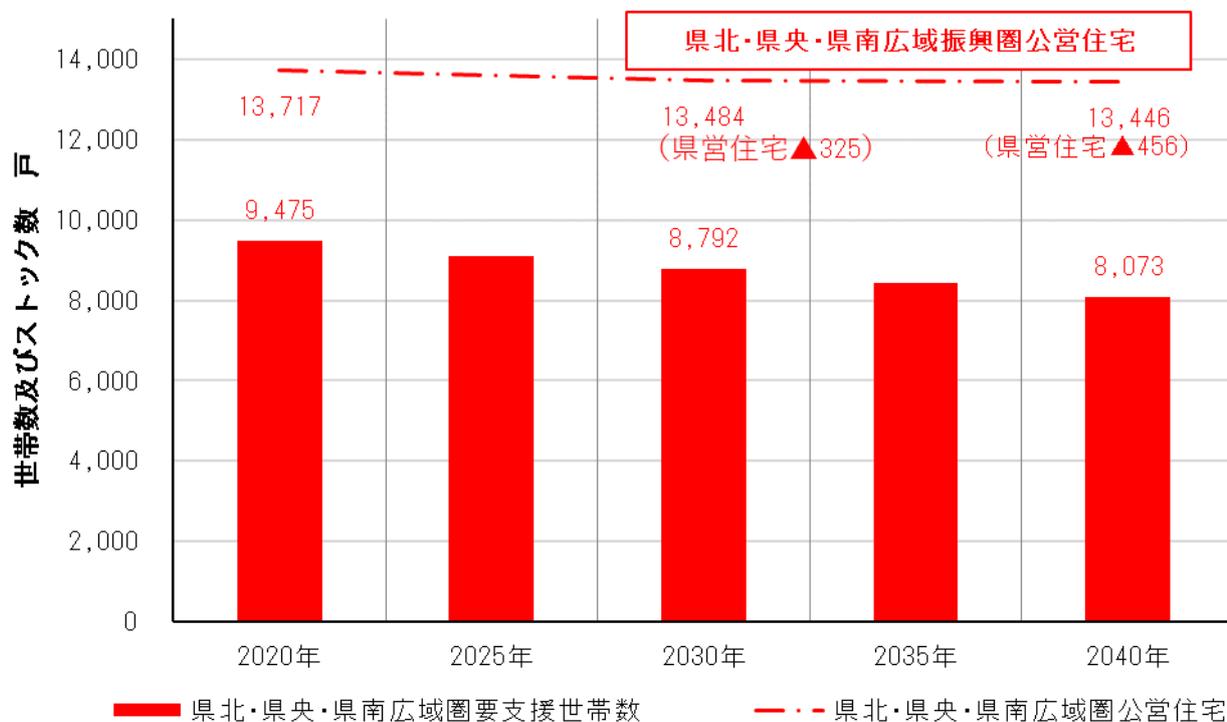
#### ■ 公営住宅等のストック数の推移

		ストック数				
		2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
公営住宅等	1) 県営：一般	4,190		3,865		3,734
	2) 県営：災害	0		58		117
	3) 市町村：一般	9,527		9,527		9,527
	4) 市町村：災害	0		34		68
	計	13,717		13,484		13,446

#### ■ 要支援世帯数の推計と、これに対応可能なストック数の推計の比較

	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
要支援世帯数の合計（推計）	9,475	9,104	8,792	8,445	8,073
公営住宅等合計	13,717		13,484		13,446
要支援世帯数との差	4,242		4,692		5,373

要支援世帯数及びストック推計



b) 沿岸広域振興圏

■ 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」R3.10版での確認

- ・ R2（2020）年時点で、公営住宅等の合計が、「困窮状況型類別の要支援世帯合計」を、大きく上回っている状況であり、将来的には災害公営住宅が一般化することにより戸数が増加していく。

※ 災害公営住宅は、20年後に50%が一般公営化と仮定。

困窮状況型類別の要支援世帯については、A+B+C+Dすべての類別合計としている。

沿岸広域振興圏

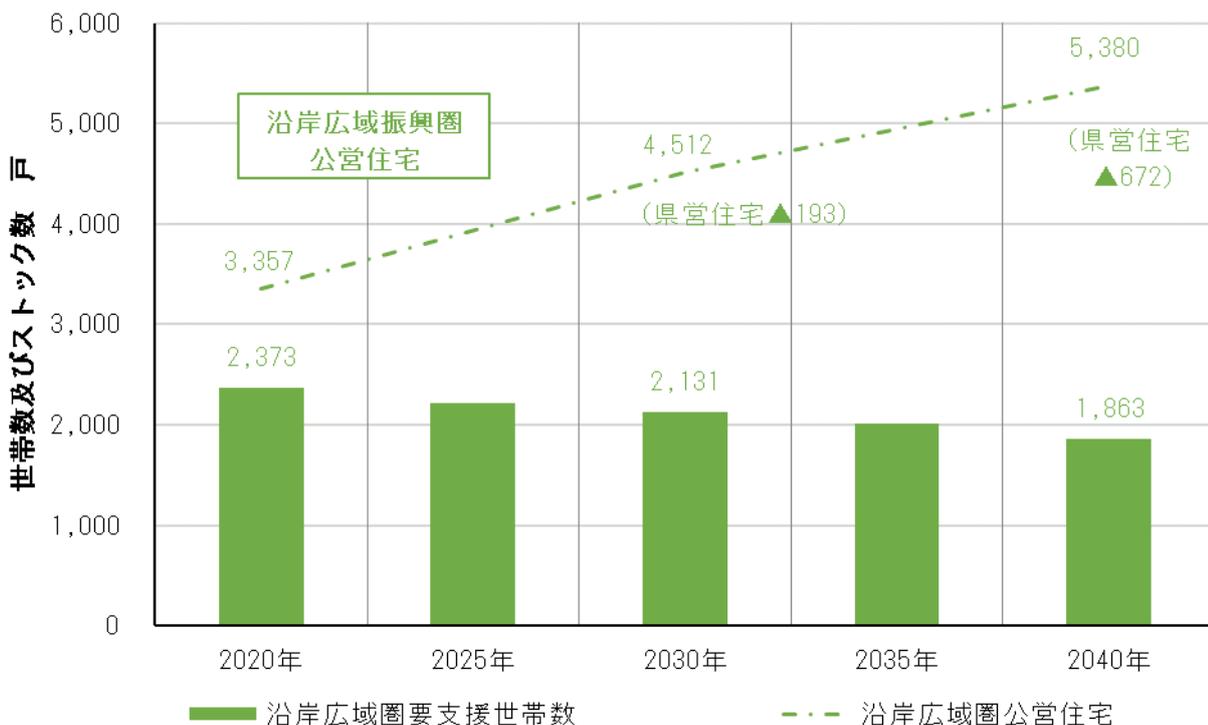
■ 公営住宅等のストック数の推移

		ストック数				
		2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
公営住宅等	1) 県営：一般	944		751		272
	2) 県営：災害	0		382		764
	3) 市町村：一般	2,413		2,413		2,413
	4) 市町村：災害	0		966		1,931
	計	3,357		4,512		5,380

■ 要支援世帯数の推計と、これに対応可能なストック数の推計の比較

	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
要支援世帯数の合計（推計）	2,373	2,214	2,131	2,007	1,863
公営住宅等合計	3,357		4,512		5,380
要支援世帯数との差	984		2,381		3,517

要支援世帯数及びストック推計



## 第5章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

### a+b) 岩手県

#### ■ 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」R3.10版での確認

- ・ R2（2020）年時点で、公営住宅等の合計が、「困窮状況型類別の要支援世帯合計」を、大きく上回っている状況であり、将来的には災害公営住宅が一般化することにより戸数が増加していく。

※ 災害公営住宅は、20年後に50%が一般公営化と仮定。

困窮状況型類別の要支援世帯については、A+B+C+Dすべての類別合計としている。

都道府県版を使用しているため、一般市版と町村版の結果を合算している a) 及び b) の計算結果と相違がある。

### 岩手県

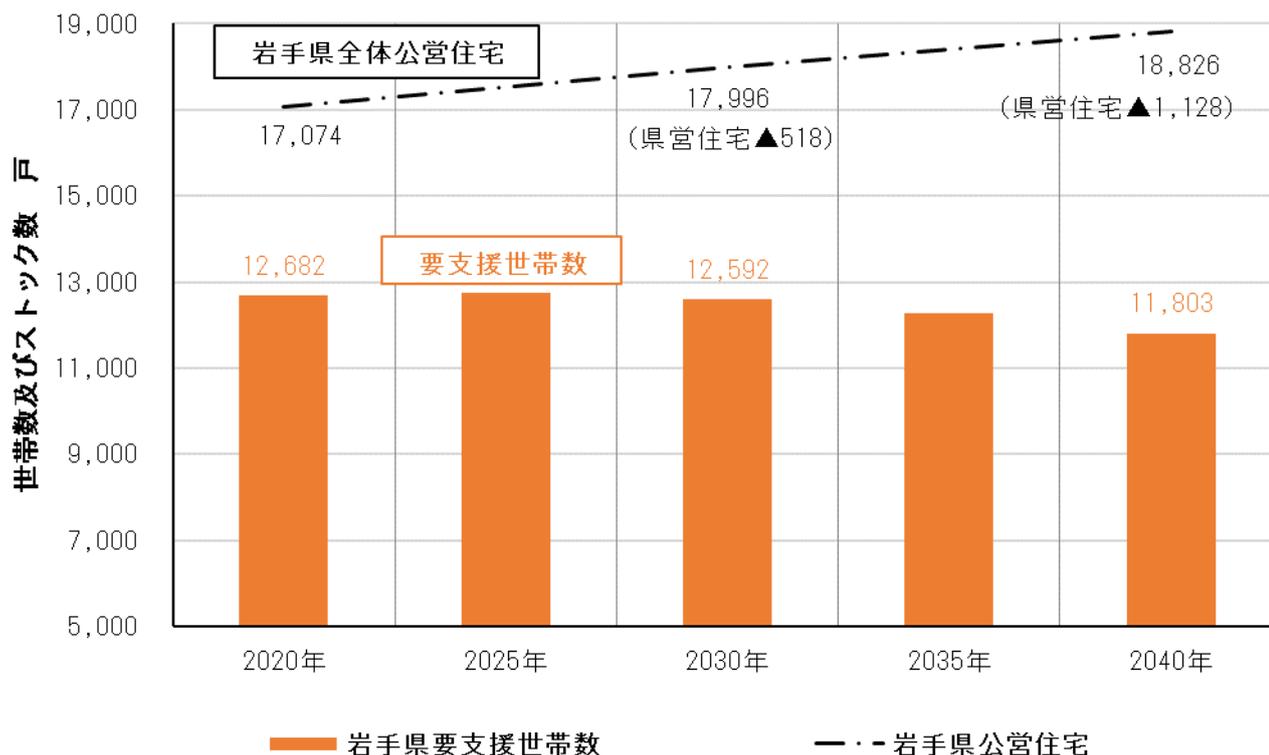
#### ■ 公営住宅等のストック数の推移

		ストック数				
		2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
公営住宅等	1) 県営：一般	5,134		4,616		4,006
	2) 県営：災害	0		440		881
	3) 市町村：一般	11,940		11,940		11,940
	4) 市町村：災害	0		1,000		1,999
	計	17,074		17,996		18,826

#### ■ 要支援世帯数の推計と、これに対応可能なストック数の推計の比較

	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
要支援世帯数の合計（推計）	12,682	12,742	12,592	12,275	11,803
公営住宅等合計	17,074		17,996		18,826
要支援世帯数との差	4,392		5,404		7,023

要支援世帯数及びストック推計



2030年時点

要支援世帯数 12,592世帯

公営住宅全体ストック量（県＋市町村）17,996戸（県営住宅▲518戸）

要支援世帯数 12,592世帯 < 公営住宅全体ストック量 17,996戸

要支援世帯数を、岩手県公営住宅全体のストックが上回っているため、要支援世帯に安定して公営住宅等の供給を図ることができる。

※2030年時点の公営住宅全体ストック量17,996戸については、ストック推計プログラムでの検討時と同一条件にて、災害公営住宅は、20年後に50%が一般公営化と仮定した数値である。

検証結果

- ① 「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」
- ② 「ストック推計プログラム」
- ③ 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」

いずれのプログラムにおいても、本計画において定めた事業量における公営住宅等のストック数に不足がないことを確認した。







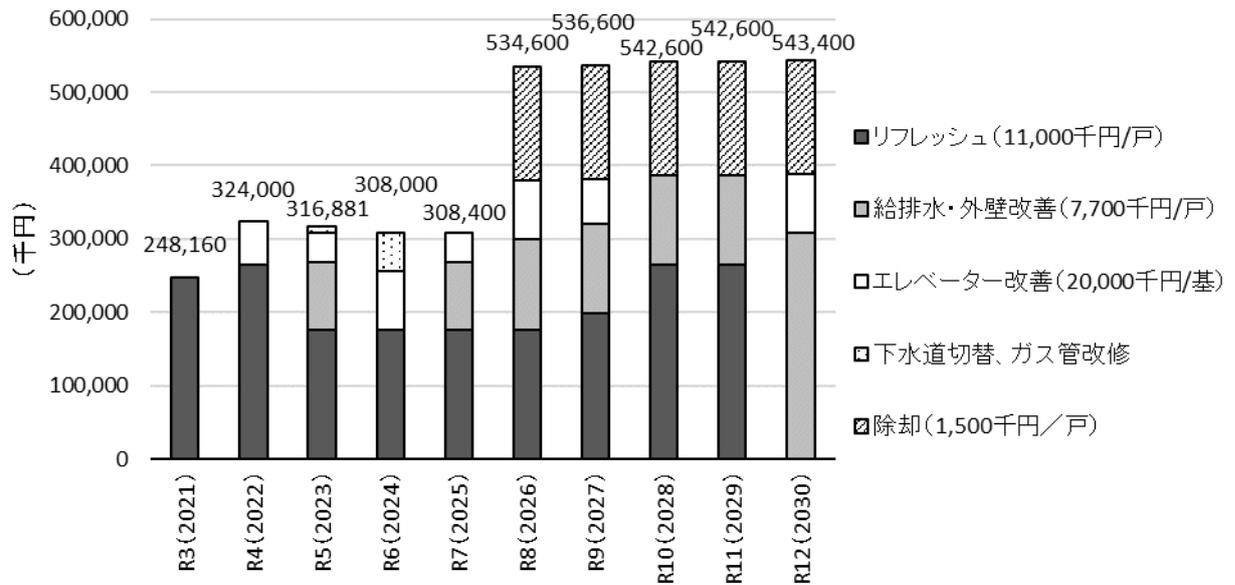
② 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

- ・ 該当なし

③ 【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）

- ・ 該当なし

■ 年度ごとの事業費の試算（除却は計画期間の後期に実施すると仮に想定）



(2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1) 対象

- ・ ここでは、前項の様式1で示した、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」の算出の考え方や手順、及び本県における設定値を整理する。
- ・ また、計画期間中に長寿命化型改善事業を実施する予定である住棟のうち、リフレッシュ改善として長寿命化型改善（外壁塗装、給水設備工事、排水設備工事、ガス設備工事、浴室ユニット工事）を実施する内匠田アパート1号棟（24戸）を例示に算出結果を示す。

2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の考え方

① 基本的な考え方

- ・ ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）に示された手法により行う。
- ・ 長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は以下のとおりである。

$$1 \text{ 棟の LCC 改善効果} = \text{LCC (計画前)} \text{【1】} - \text{LCC (計画後)} \text{【2】} \quad \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

$$\text{【1】 LCC (計画前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) (\text{※}) / \text{評価期間 (改善非実施)}$$

※：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業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

$$\text{【2】 LCC (計画後)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) (\text{※}) / \text{評価期間 (改善実施)}$$

※：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

② 算出の手順・設定値

- ・ LCC縮減効果の流れ、及びアパート・住棟ごとの設定値を下表に示す。1戸当たりの年平均縮減額を当該住棟の住戸数分に積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出する。
- ・ 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できる。

■ 計画前モデル

	項目	備考	設定値
①	評価期間 (改善非実施) A	・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間	50年
②	修繕費 A	・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額 ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間(改善非実施) A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。	※プログラムの規定値を適用
③	建設費 (推定再建築費)	・当該住棟の建設時点に投資した建設工事費* × 公営住宅法施行規則第23条の率 ※建設工事費は建設当時の標準建設費で代用	※プログラムの規定値を適用
④	除却費 A (現在価値化)	・評価期間(改善非実施) 末に実施する除却工事費	1,500千円/戸
⑤	計画前 LCC	(③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) ÷ ①評価期間(改善非実施) A (単位: 円/戸・年)	—

■ 計画後モデル

	項目	備考	設定値
⑥	評価期間 (改善実施) B	・長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業 (LCC 算定対象) 及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業 (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)	70年
⑦	修繕費 B	・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額 ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間 (改善実施) B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 ・現時点以後の各年の修繕費については現在価値化して算出する。	※プログラムの規定値を適用
⑧	長寿命化型改善費	・長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。 ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること (当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること) で対応している。 ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。	<p>■リフレッシュ改善※</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外壁塗装 : 1,200,000 円/戸</li> <li>UB設置 : 550,000 円/戸</li> <li>給水設備 : 500,000 円/戸</li> <li>排水設備 : 500,000 円/戸</li> <li>ガス設備 : 200,000 円/戸</li> </ul> <p>■給排水・外壁改善※</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外壁塗装 : 1,200,000 円/戸</li> <li>給水設備 : 500,000 円/戸</li> <li>排水設備 : 500,000 円/戸</li> </ul> <p>■浴室・3点給湯改善※</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>UB設置 : 950,000 円/戸</li> <li>給水設備 : 100,000 円/戸</li> <li>排水設備 : 150,000 円/戸</li> <li>ガス設備 : 100,000 円/戸</li> </ul> <p>■ガス管改善※</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ガス設備 : 200,000 円/戸</li> </ul>
⑨	建設費 (推定再建築費)	・当該住棟の建設時点に投資した建設工事費※ × 公営住宅法施行規則第 23 条の率 ※建設工事費は建設当時の標準建設費で代用	※プログラムの規定値を適用
⑩	除却費 B (現在価値化)	・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) 末の時期に応じて、現在価値化して算出する。	1,500 千円/戸
⑪	計画後 LCC ( (⑦+⑧+⑨+⑩) ÷ ⑥ )	(⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費 B + ⑩除却費 B) ÷ ⑥評価期間 (改善実施) B (単位: 円/戸・年)	—

※リフレッシュ改善及び給排水・外壁改善の工事費は、内匠田アパート (16 戸) におけるリフレッシュ改善費 (直接仮設費、外壁劣化部補修、外壁改修、UB設置、給水設備、排水設備、ガス設備)、浴室・3点給湯改善の工事費は、境田アパート (12 戸) における改善 (UB設置、給水設備、排水設備、ガス設備) を参考に設定した。

■ LCC 縮減効果

	項目	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC
⑬	住棟当たりの 年平均縮減額	⑫ × 戸数

## 第6章 事業実施一覧

【参考】LCCの縮減効果（内匠田アパート1号棟（24戸）を例示）

### ■住棟諸元

団地名	内匠田	評価時点(和暦)
住棟番号	1号棟	
戸数	24	R3
構造	中耐階段室型	
建設年度	S59	
建設年代	S60	
モデル住棟	S60中耐階段室型	
経過年数	37	

### ■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1,200,000 円/戸	38年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	500,000 円/戸	38年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	500,000 円/戸	38年
ガス設備	200,000 円/戸	38年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット	550,000 円/戸	38年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,950,000 円/戸	—

### ■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	38年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	38年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	38年
ガス設備	1	38年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット	1	38年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	5	—

除却費	1,500,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	6,280,017円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,415,301円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,695,317円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,696,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,500,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.601	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	900,861円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	365,860円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,256,778円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	2,015,816円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	6,520,979円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,950,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,836,538円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,696,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,500,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.274	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	411,141円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	278,078円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	87,782円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,106,758円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

