

# 盛岡市市営住宅長寿命化計画 (改定版)

令和5年度(2023年度)～令和14年度(2032年度)

令和4年10月

盛 岡 市



## 目 次

第1	盛岡市市営住宅長寿命化計画の背景・目的等	1
1	計画改定の背景・目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画策定フロー	2
第2	計画期間	3
第3	公営住宅等の状況	4
1	市営住宅を取り巻く状況	4
(1)	人口と世帯の状況	4
(2)	住宅の状況	7
2	市営住宅の概要	14
(1)	市営住宅の状況	14
(2)	市営住宅の入居状況	29
(3)	市内の県営住宅の状況	35
3	市営住宅の課題	37
(1)	管理状況からみた課題	37
(2)	入居状況からみた課題	38
第4	長寿命化に関する基本方針	39
1	ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針	39
(1)	ストックの状況把握の方針	39
(2)	修繕の実施方針	39
(3)	データ管理に関する方針	39
2	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	39
(1)	長寿命化に関する方針	39
(2)	ライフサイクルコストの縮減に関する方針	39
第5	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	40
1	公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計	41
(1)	世帯数の推計	42
【ステップ0】	世帯数の推計（目標時点における世帯数の推計）	42
(2)	公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計	43
(3)	目標時点における要支援世帯数の推計	54
(4)	目標年度における公営住宅の供給方針	55
2	団地別・住棟別状況の把握	56
(1)	劣化状況調査	56
(2)	コンクリート劣化診断調査	71
(3)	排水管内視鏡調査	73
3	団地別・住棟別の事業手法の選定	77
(1)	事業手法の判定方法	78
(2)	1次判定	79
(3)	2次判定	86
(4)	3次判定	92

第6	点検の実施方針	96
1	点検の実施方針	96
	(1) 基本的な方針	96
	(2) 点検実施の体制等	96
2	点検の対象部位と点検項目	97
第7	計画修繕の実施方針	99
1	計画修繕の実施方針	99
	(1) 基本的な方針	99
	(2) 計画修繕の実施方針	99
2	対象項目別の修繕周期	102
第8	改善事業の実施方針	104
1	改善事業の実施方針	104
2	団地別・住棟別改善事業の方針	106
	(1) 住戸改善	106
	(2) 共用部分及び屋外・外構改善	108
	(3) 団地別・住棟別改善事業計画	112
第9	建替事業等の実施方針	118
1	建替事業の方針	118
2	用途廃止の方針	118
第10	長寿命化のための事業実施予定	118
1	事業の実施予定	118
第11	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	129
	参考資料	135

# 第1 盛岡市市営住宅長寿命化計画の背景・目的等

## 1 計画改定の背景・目的

令和3年(2021年)8月1日現在、盛岡市は市営住宅22団地(2,428戸)を管理しており、耐用年限(木造30年、準耐火構造45年、耐火構造70年)を経過している住棟は159棟のうち65棟と管理住棟全体の40.9%を占めています。

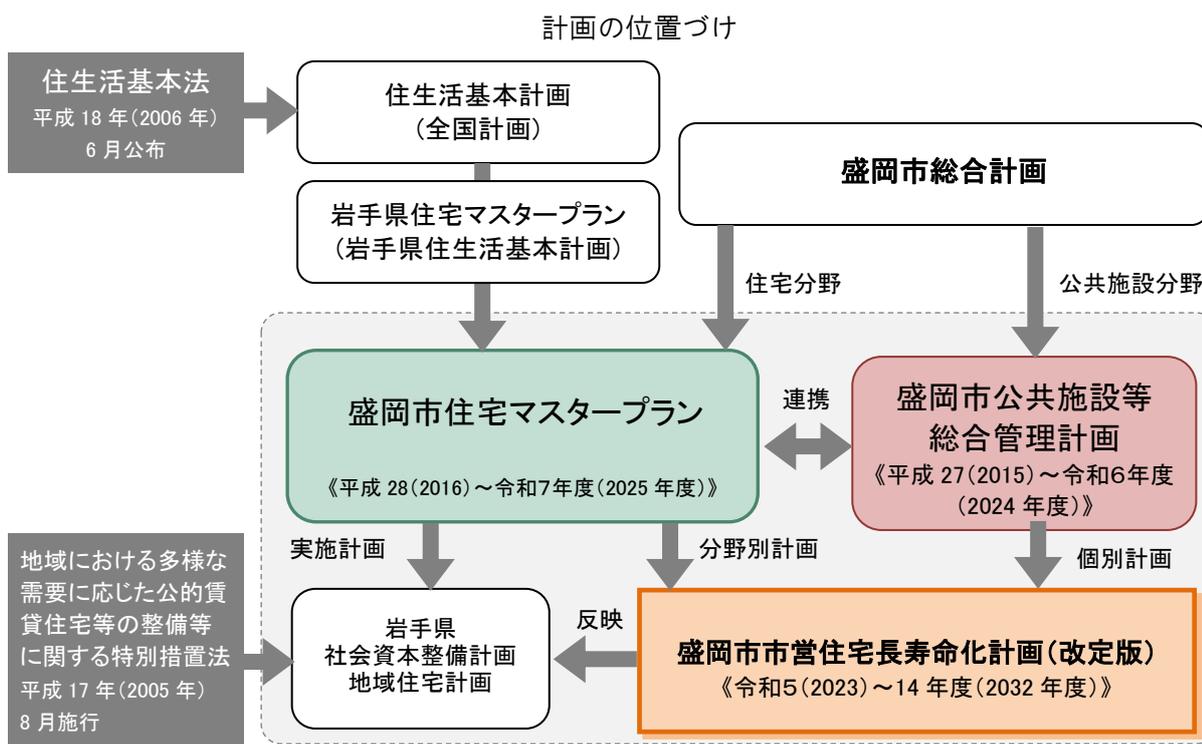
これら建築物の老朽化が進行し、今後、更新期を迎えることから、既存の市営住宅の有効活用を図りつつ、長寿命化による長期的な視点に立った予防保全型の維持管理を目指して、市は平成25年(2013年)2月に「盛岡市市営住宅長寿命化計画」を策定し、適切な維持管理に努めてきました。

その後、平成28年(2016年)8月に改定された国土交通省住宅局の「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に基づき計画の見直しが必要となったことから、市の上位計画となる「盛岡市総合計画(平成27年(2015年)4月)」を踏まえて、計画的・効率的な市営住宅等のストック更新を進めていくため「盛岡市市営住宅長寿命化計画」を改定するものです。

## 2 計画の位置づけ

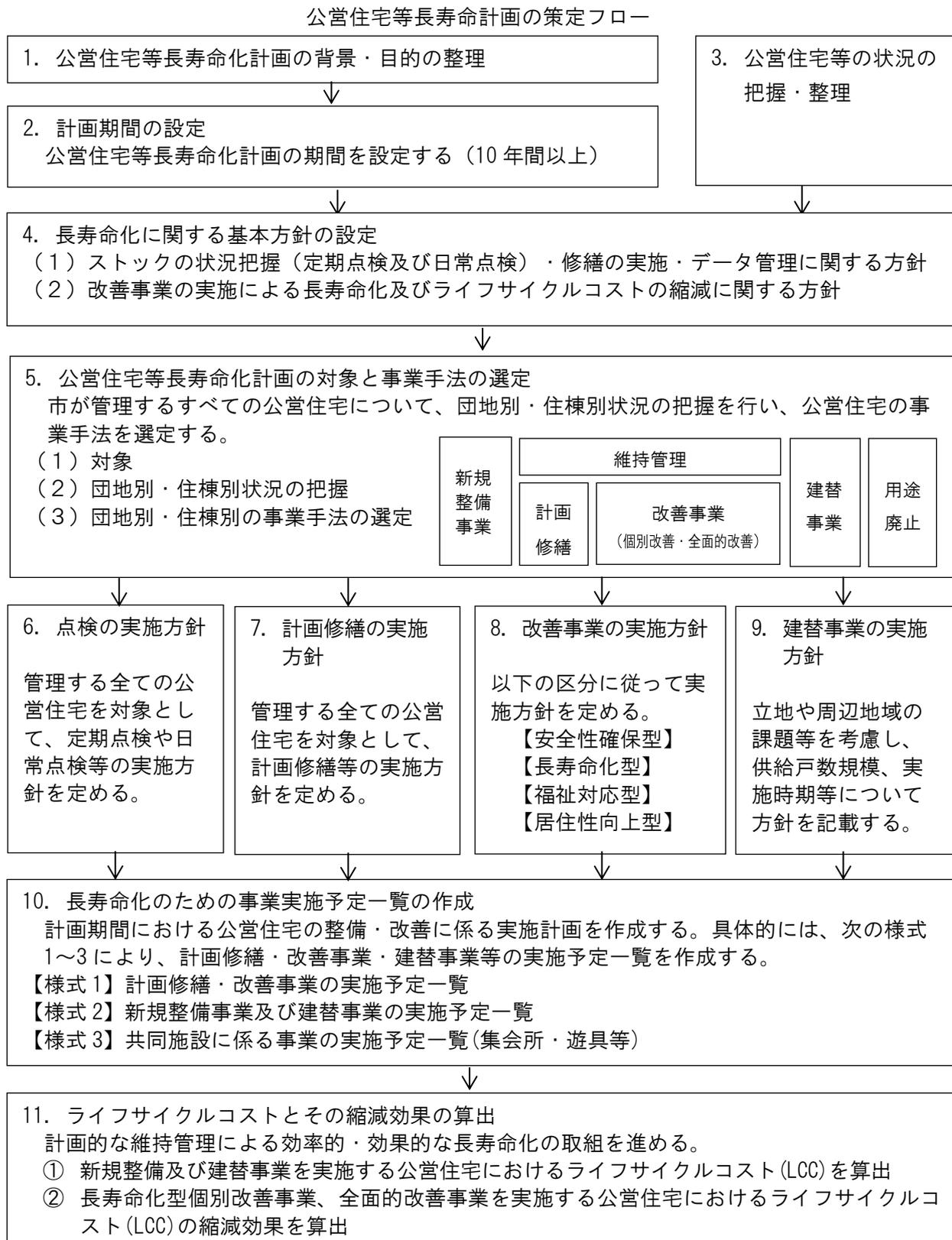
本計画は平成28年(2016年)11月に改定した「盛岡市住宅マスタープラン」を上位計画とする体系に位置付けます。さらに、平成27年(2015年)2月に策定し、平成31年(2019年)3月に改定を行った「盛岡市公共施設等総合管理計画」に基づく、一般の市有建築物分野の個別施設計画である「盛岡市公共施設保有最適化・長寿命化長期計画」にも「住宅施設」として位置づけられており、整合を図るものとなります。

なお、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金については、本計画に基づいて実施することが基本的な要件となります。



### 3 計画策定フロー

本計画は平成 28 年（2016 年）8 月改定の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による「公営住宅等長寿命化計画の策定フロー」に基づき改定します。



※公営住宅等長寿命化計画策定指針より

## 第2 計画期間

本計画における計画期間を、前計画の計画期間が満了する令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間とします。

なお、本計画に基づく事業の実施状況や、今後の市の財政状況や社会情勢の変化等を勘案しながら、必要に応じて計画の見直しを行います。

計画期間：令和5年度から令和14年度（10年間） [2023年度] [2032年度]
---

# 第3 公営住宅等の状況

## 1 市営住宅を取り巻く状況

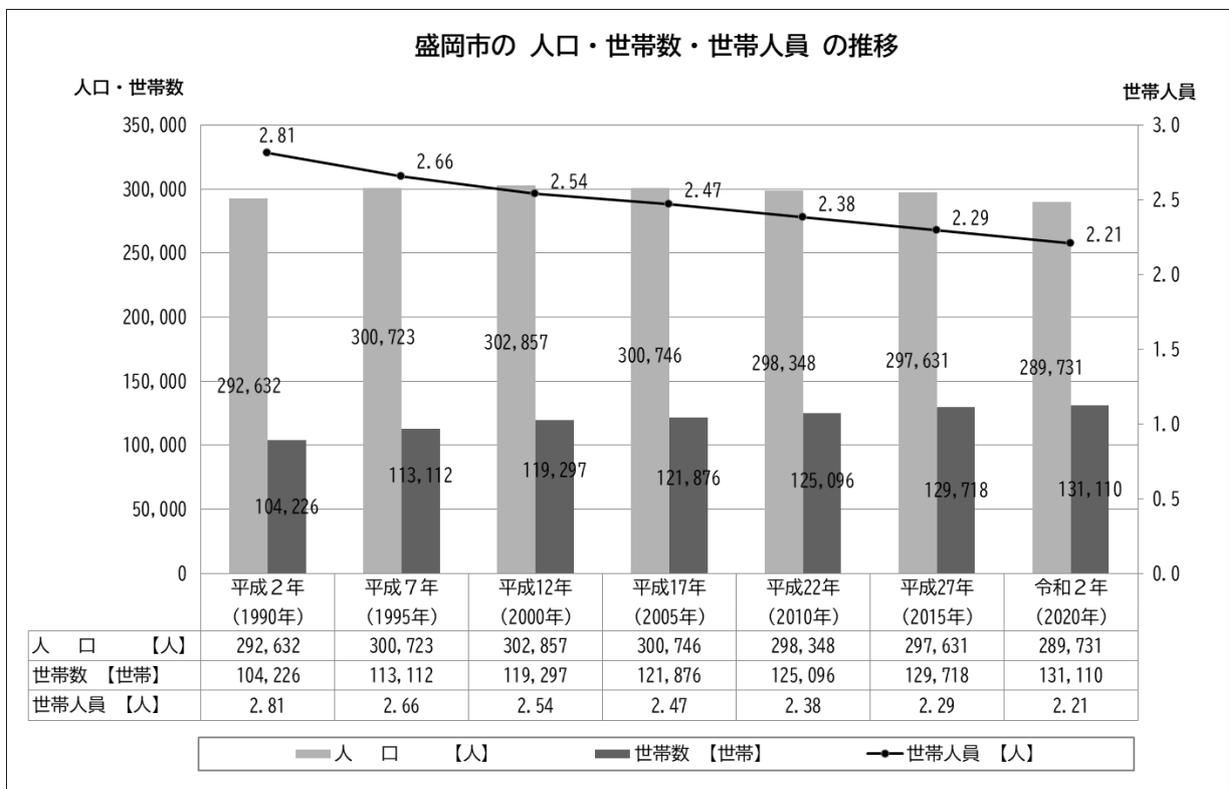
### (1) 人口と世帯の状況

#### ① 人口・世帯

盛岡市の人口は 令和2年（2020年）の国勢調査において、289,731人であり、世帯数は131,110世帯と1世帯あたりの人員は2.21人となっています。

人口は、平成12年（2000年）の302,857人をピークに減少傾向となっています。その一方で、世帯数は年々増加の傾向にあります。

平成2年（1990年）における1世帯あたりの人員が2.81人であることから、人口・世帯数と併せて見ても、世帯の小規模化が進行していることが分かります。

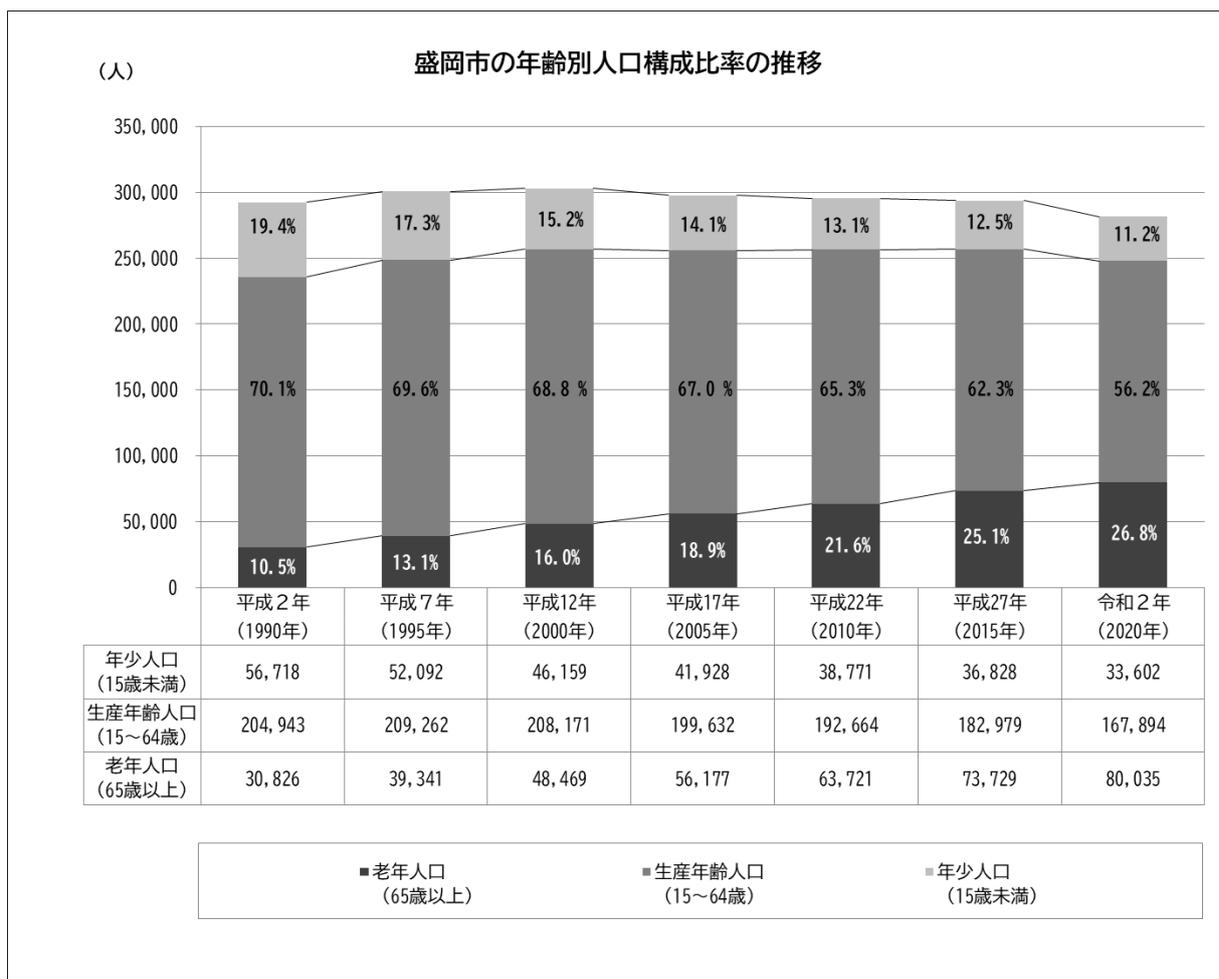


資料：国勢調査（各数値は合併前の旧都南村、旧玉山村を含む）

## ② 年齢別人口構成

盛岡市の人口における老年人口（65歳以上）の割合は年々増加し、平成2年（1990年）は人口構成比率で10.5%（30,826人）でしたが、令和2年（2020年）時点では26.8%（80,035人）となっています。

また、年少人口（15歳未満）は、平成2年（1990年）で19.4%（56,718人）でしたが、令和2年（2020年）時点では11.2%（33,602人）となっており、少子高齢化の傾向が一段と顕著になってきています。

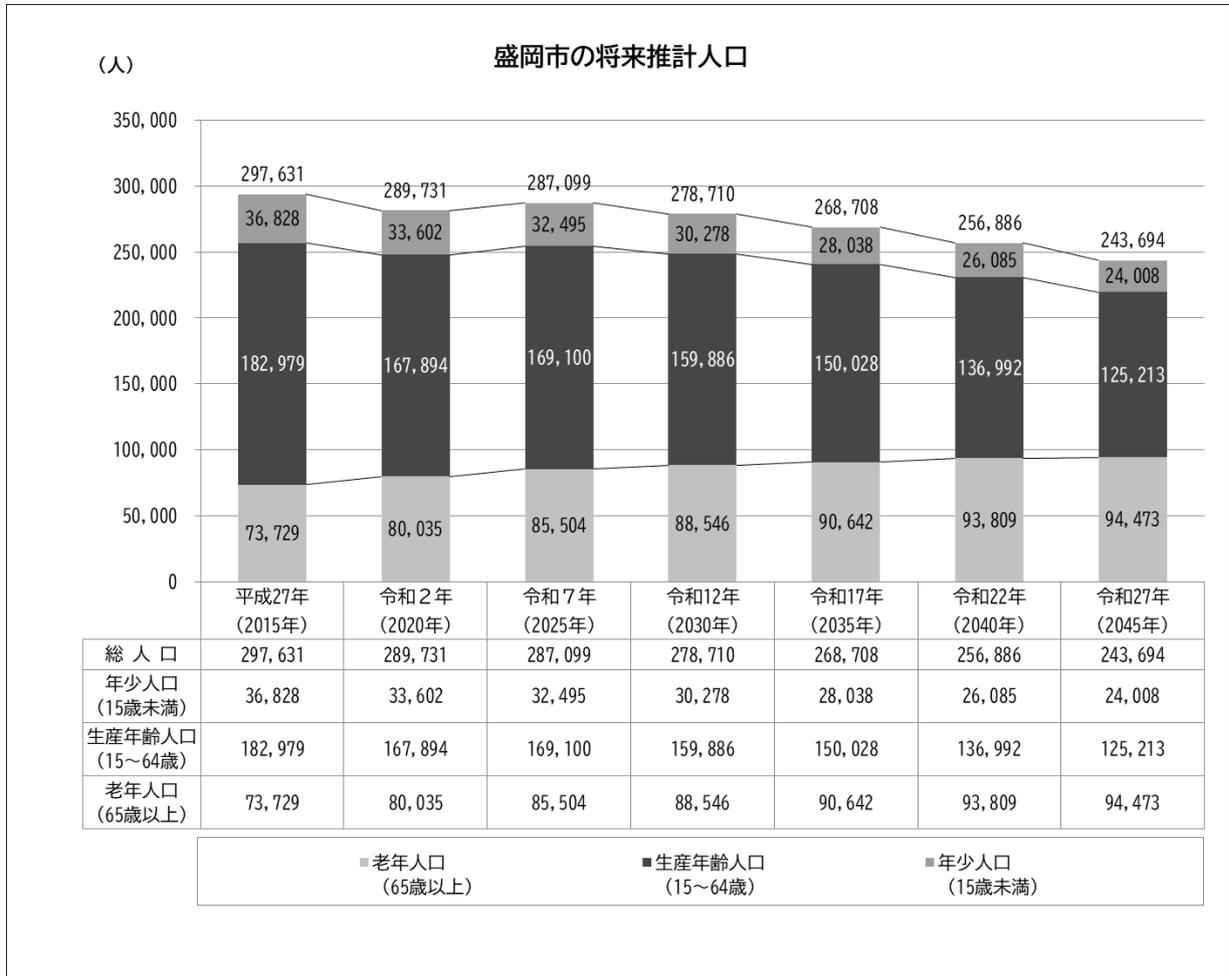


資料：国勢調査（各数値は合併前の旧都南村、旧玉山村を含む）

※「不詳」を含まないため、内訳を合計しても総人口に一致しない

### ③ 将来推計人口

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年（2018年）推計）」によると、今後は盛岡市の人口も減少していく傾向にあると推計されています。



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年（2018年）推計）」

※令和2年（2020年）までは国勢調査の実績値

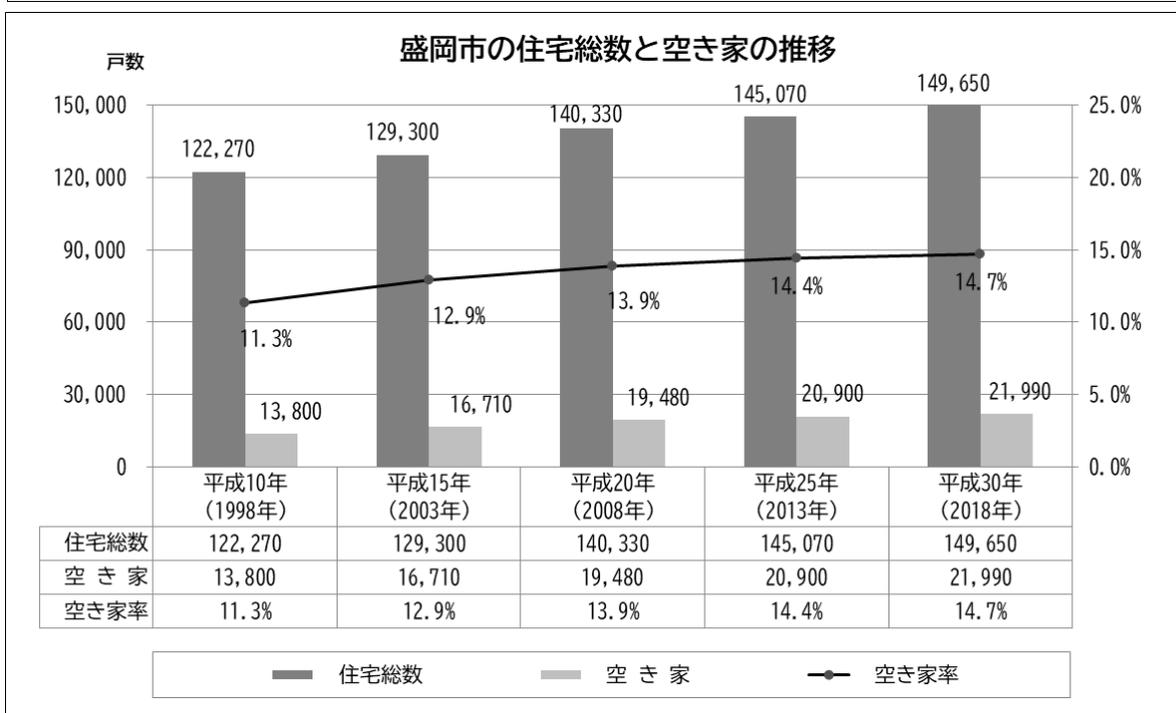
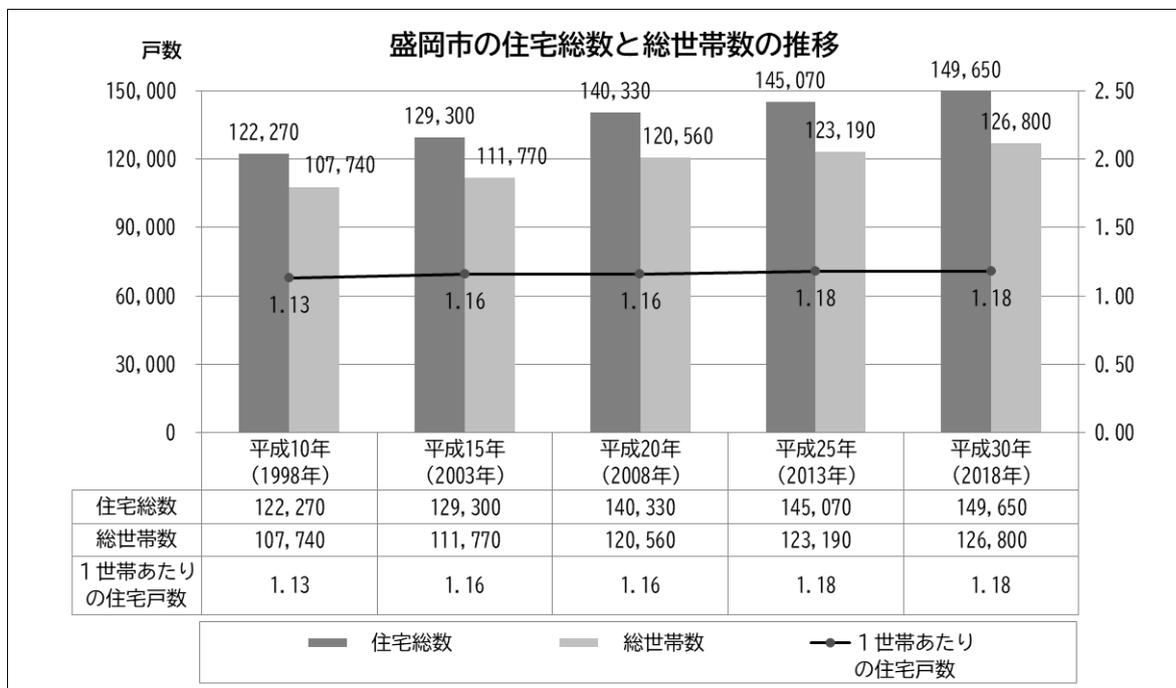
※総人口には「不詳」を含むため、内訳を合計しても総人口に一致しない

## (2) 住宅の状況

### ① 盛岡市の世帯数及び住宅戸数の推移

一世帯あたりの住宅戸数は1.18戸であり、戸数面の充足は図られています。

一方、空き家は増加傾向にあり、住宅総数の14.7%に達しています。

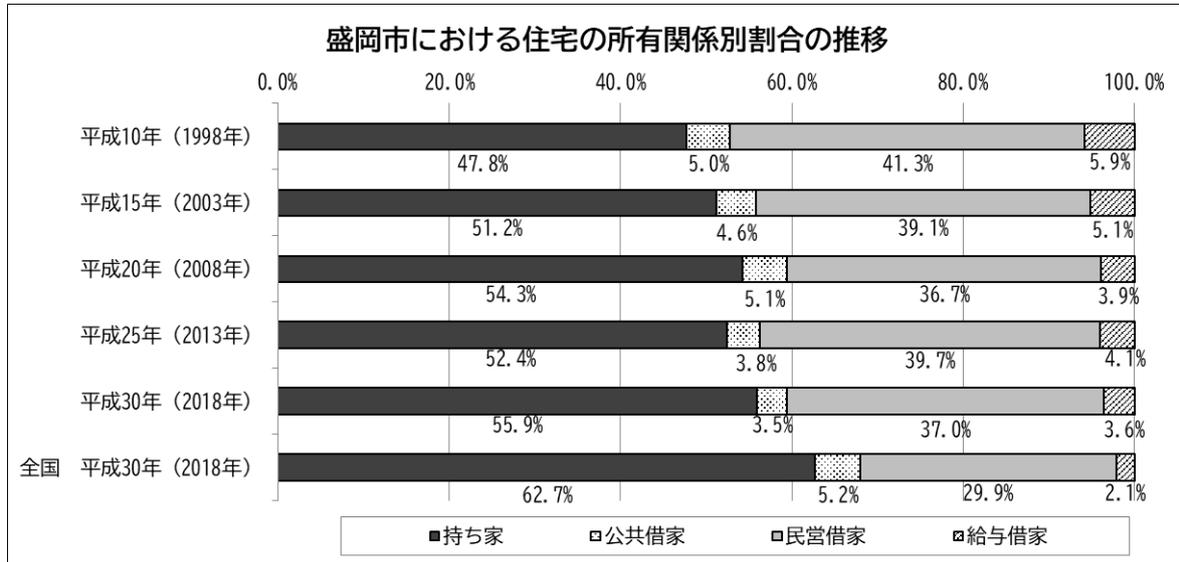


資料：住宅・土地統計調査

## ② 住宅の所有関係

持ち家の占める割合は平成10年（1998年）より増加傾向にありますが、全国（62.7%）と比較した場合、55.9%と低い水準にあります。

その一方で、借家の割合は減少傾向にありますが、公共借家・民営借家・給与借家とあわせて44.1%と全国（37.2%）と比較するとやや高い水準にあります。



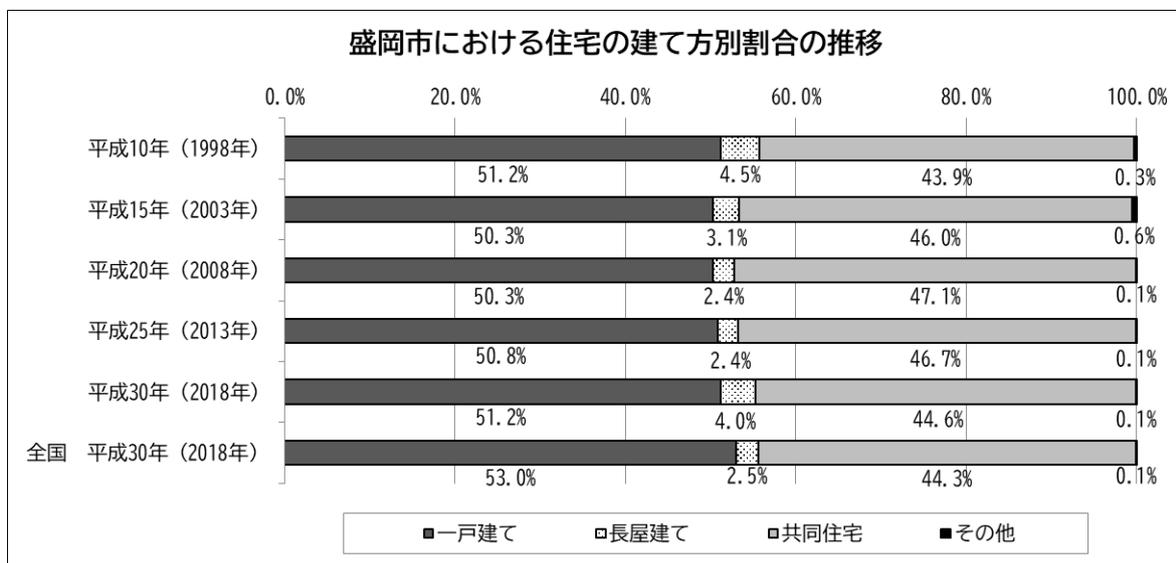
	持ち家	借家			計
		公共借家	民営借家	給与借家	
平成10年（1998年）	48,480 47.8%	5,120 5.0%	41,970 41.3%	5,950 5.9%	101,520 100.0%
平成15年（2003年）	54,940 51.2%	4,980 4.6%	41,890 39.1%	5,450 5.1%	107,260 100.0%
平成20年（2008年）	62,520 54.3%	5,920 5.1%	42,250 36.7%	4,470 3.9%	115,160 100.0%
平成25年（2013年）	62,320 52.4%	4,540 3.8%	47,220 39.7%	4,830 4.1%	118,910 100.0%
平成30年（2018年）	68,450 55.9%	4,330 3.5%	45,250 37.0%	4,410 3.6%	122,440 100.0%
全国 平成30年（2018年）	31,960,400 62.7%	2,668,900 5.2%	15,225,400 29.9%	1,082,000 2.1%	50,936,700 100.0%

資料：住宅・土地統計調査

### ③ 住宅の建て方

一戸建ての占める割合は平成20年（2008年）より増加傾向にあります。全国（53.0%）と比較した場合、51.2%とやや低い水準にあります。

共同住宅の占める割合は平成30年（2018年）において44.6%となっており、全国（44.3%）と同程度の水準となっています。



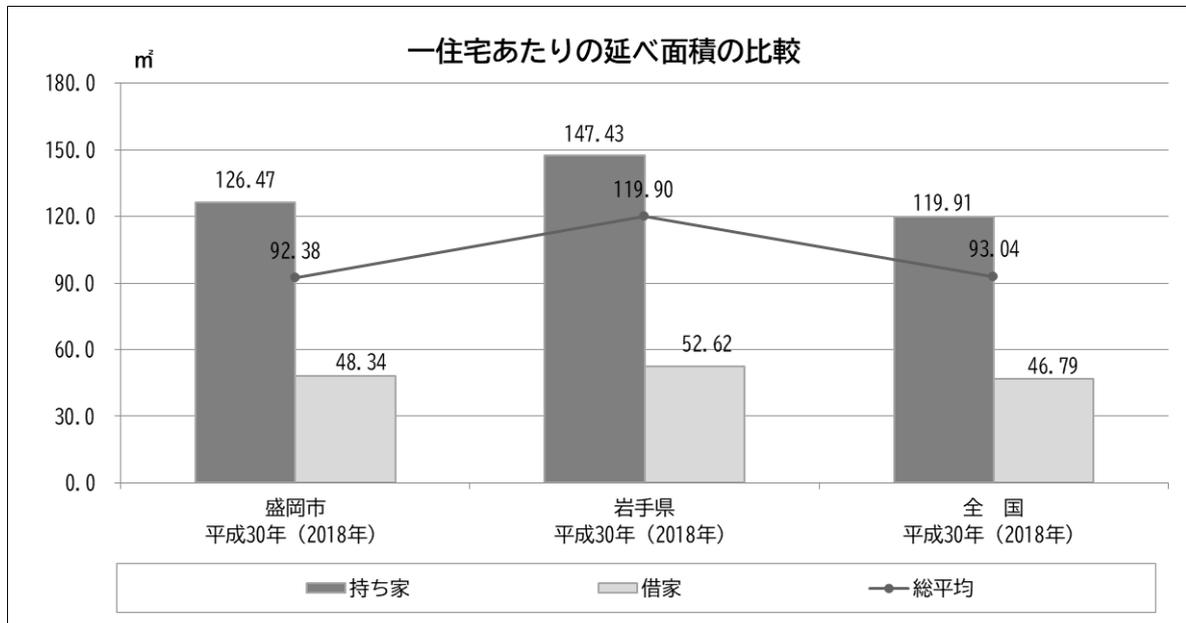
	総数	一戸建て	長屋建て	共同住宅	その他
平成10年 (1998年)	103,130 100.0%	52,830 51.2%	4,670 4.5%	45,320 43.9%	310 0.3%
平成15年 (2003年)	108,830 100.0%	54,760 50.3%	3,330 3.1%	50,090 46.0%	650 0.6%
平成20年 (2008年)	117,910 100.0%	59,330 50.3%	2,860 2.4%	55,590 47.1%	130 0.1%
平成25年 (2013年)	120,030 100.0%	60,980 50.8%	2,940 2.4%	56,030 46.7%	80 0.1%
平成30年 (2018年)	124,840 100.0%	63,930 51.2%	5,040 4.0%	55,730 44.6%	140 0.1%
全国 平成30年 (2018年)	52,642,200 100.0%	27,905,700 53.0%	1,338,900 2.5%	23,338,300 44.3%	59,300 0.1%

資料：住宅・土地統計調査

#### ④ 住宅の規模

一住宅あたりの延べ面積は平均 92.38 m<sup>2</sup>となっており、岩手県（119.90 m<sup>2</sup>）と比較すると低い水準になっていますが、全国（93.04 m<sup>2</sup>）と比較すると同等の水準になっています。

同様に、持ち家・借家とも岩手県に比較すると低い水準にありますが、全国と比較すると、おおむね同等の水準となっています。



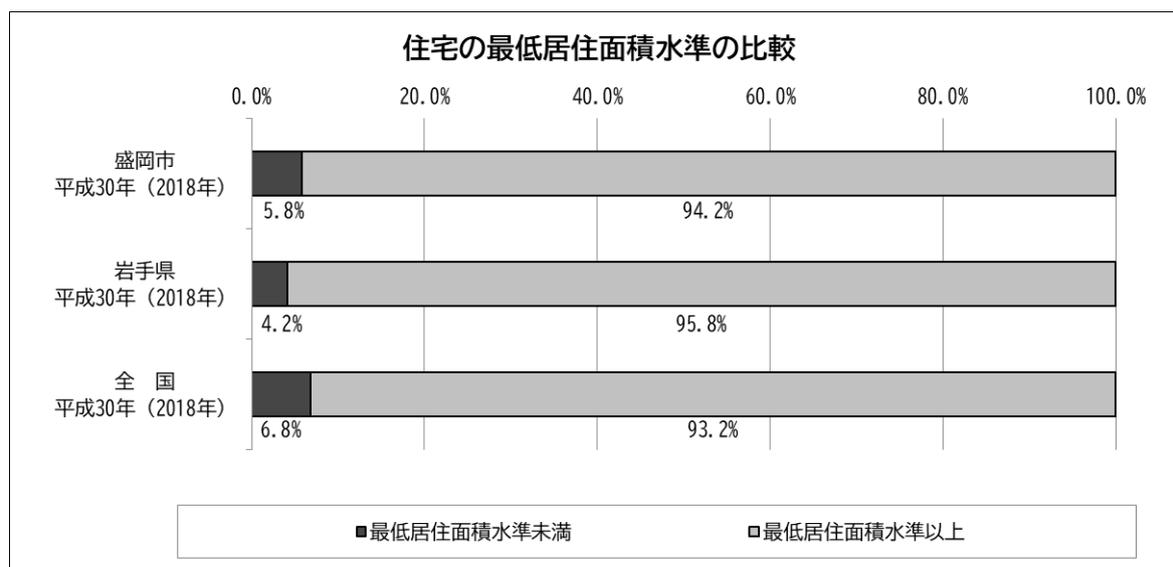
	総平均	持ち家	借家
盛岡市 平成30年 (2018年)	92.38	126.47	48.34
岩手県 平成30年 (2018年)	119.90	147.43	52.62
全国 平成30年 (2018年)	93.04	119.91	46.79

資料：住宅・土地統計調査

### ⑤ 住宅の最低居住面積水準

最低居住面積水準未済世帯の割合は 5.8%となっており、岩手県（4.2%）と比較してやや高い水準になっていますが、全国（6.8%）と比較するとやや低い水準となっています。

最低居住面積水準とは：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。  
 ①単身者：25㎡  
 ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡  
 資料：住生活基本計画（令和3年）



	最低居住面積水準未済	最低居住面積水準以上	計
盛岡市 平成30年 (2018年)	7,190 5.8%	117,180 94.2%	124,370 100.0%
岩手県 平成30年 (2018年)	19,800 4.2%	456,700 95.8%	476,500 100.0%
全国 平成30年 (2018年)	3,531,900 6.8%	48,334,300 93.2%	51,866,200 100.0%

資料：住宅・土地統計調査

## ⑥ 住宅の誘導居住面積水準

誘導居住面積水準未達世帯（都市居住型誘導居住面積水準未達及び一般型誘導居住面積水準未達）の割合は 40.6%となっており、岩手県（31.2%）と比較して高い水準になっていいますが、全国（40.9%）と比較するとおおむね同等の水準となっています。

誘導居住面積水準とは：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に対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

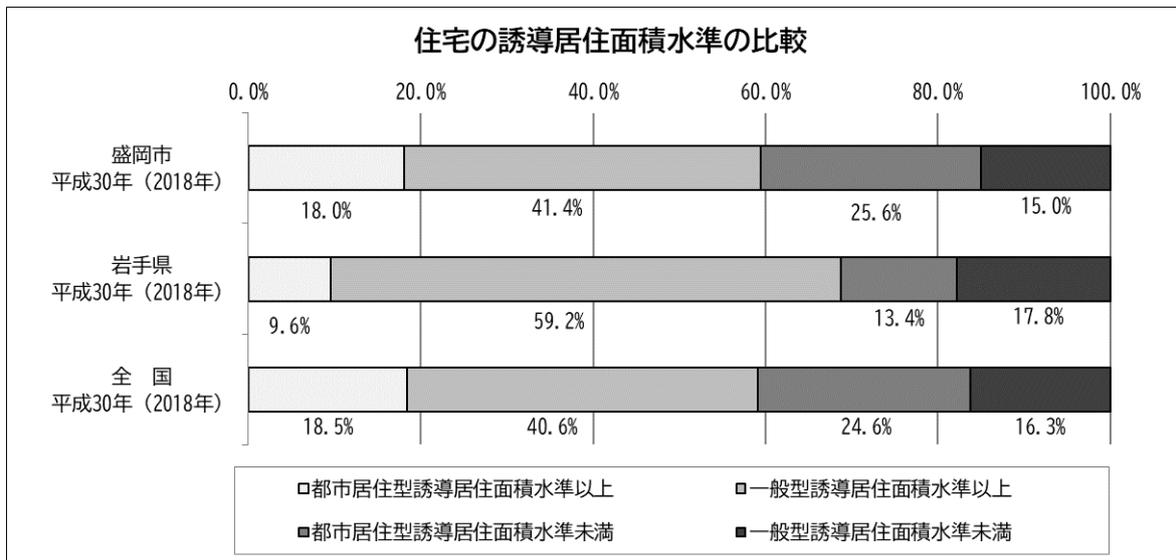
【都市居住型】①単身者：40㎡

②2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡

【一般型】①単身者：55㎡

②2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡

資料：住生活基本計画（令和3年（2021年））



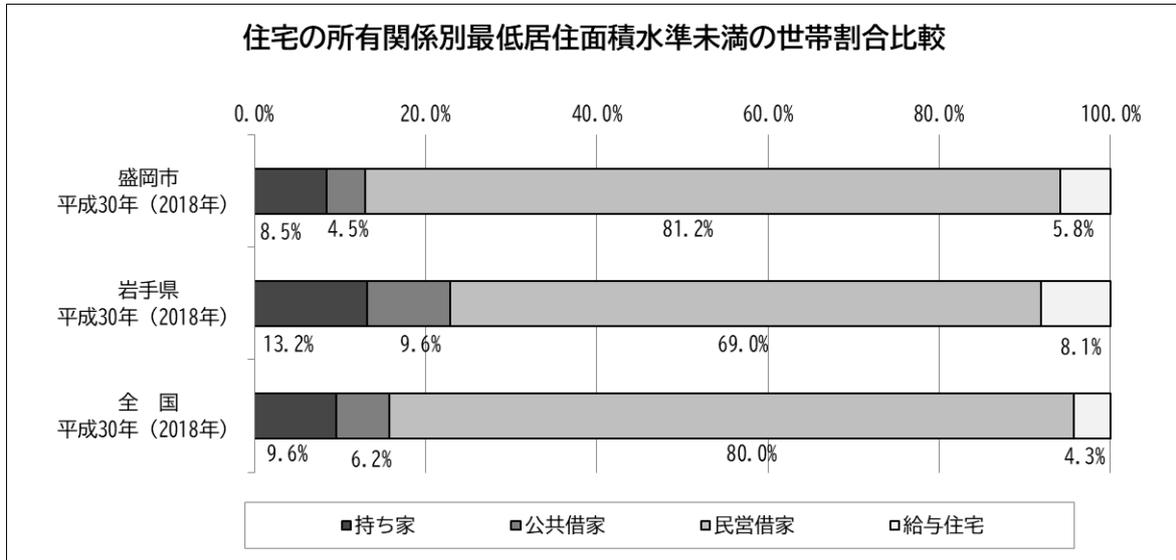
	誘導居住面積水準以上		誘導居住面積水準未達		計
	都市居住型誘導居住面積水準以上	一般型誘導居住面積水準以上	都市居住型誘導居住面積水準未達	一般型誘導居住面積水準未達	
盛岡市 平成30年 (2018年)	22,440 18.0%	51,440 41.4%	31,890 25.6%	18,600 15.0%	124,370 100.0%
岩手県 平成30年 (2018年)	45,700 9.6%	282,100 59.2%	63,700 13.4%	85,000 17.8%	476,500 100.0%
全国 平成30年 (2018年)	9,580,200 18.5%	21,079,200 40.6%	12,763,500 24.6%	8,443,300 16.3%	51,866,200 100.0%

資料：住宅・土地統計調査

⑦ 最低居住面積水準未満の割合

最低居住面積水準未満世帯の割合を所有関係別に見ると、民営借家の割合が 81.2%と、全体の大部分を占めており、全国（80.0%）とおおむね同等の水準にあり、岩手県（69.0%）と比較すると高い水準となっています。

公共借家の割合は 4.5%となっており、岩手県（9.6%）や全国（6.2%）と比較するとやや低い水準となっています。



	持ち家	公共借家	民営借家	給与住宅	計
盛岡市 平成30年(2018年)	610 8.5%	320 4.5%	5,830 81.2%	420 5.8%	7,180 100.0%
岩手県 平成30年(2018年)	2,600 13.2%	1,900 9.6%	13,600 69.0%	1,600 8.1%	19,700 100.0%
全国 平成30年(2018年)	338,800 9.6%	217,200 6.2%	2,825,600 80.0%	150,100 4.3%	3,531,700 100.0%

資料：住宅・土地統計調査

## 2 市営住宅の概要

### (1) 市営住宅の状況

#### ① 管理戸数と立地状況

令和3年(2021年)8月現在で、市営住宅の管理棟数は159棟、管理戸数は2,428戸で、募集停止を除いた実質管理戸数は2,340戸です。

なお、市営住宅の立地する場所は次頁の地図に示すとおりです。

市営住宅とは：盛岡市で管理する公営住宅（市営住宅・コミュニティ住宅）を総称したもの。  
募集停止とは：市営住宅の適正な維持管理に向けて、建替事業や用途廃止を予定している団地において、円滑な事業実施のため、政策的に入居募集を行わない住戸を指す。

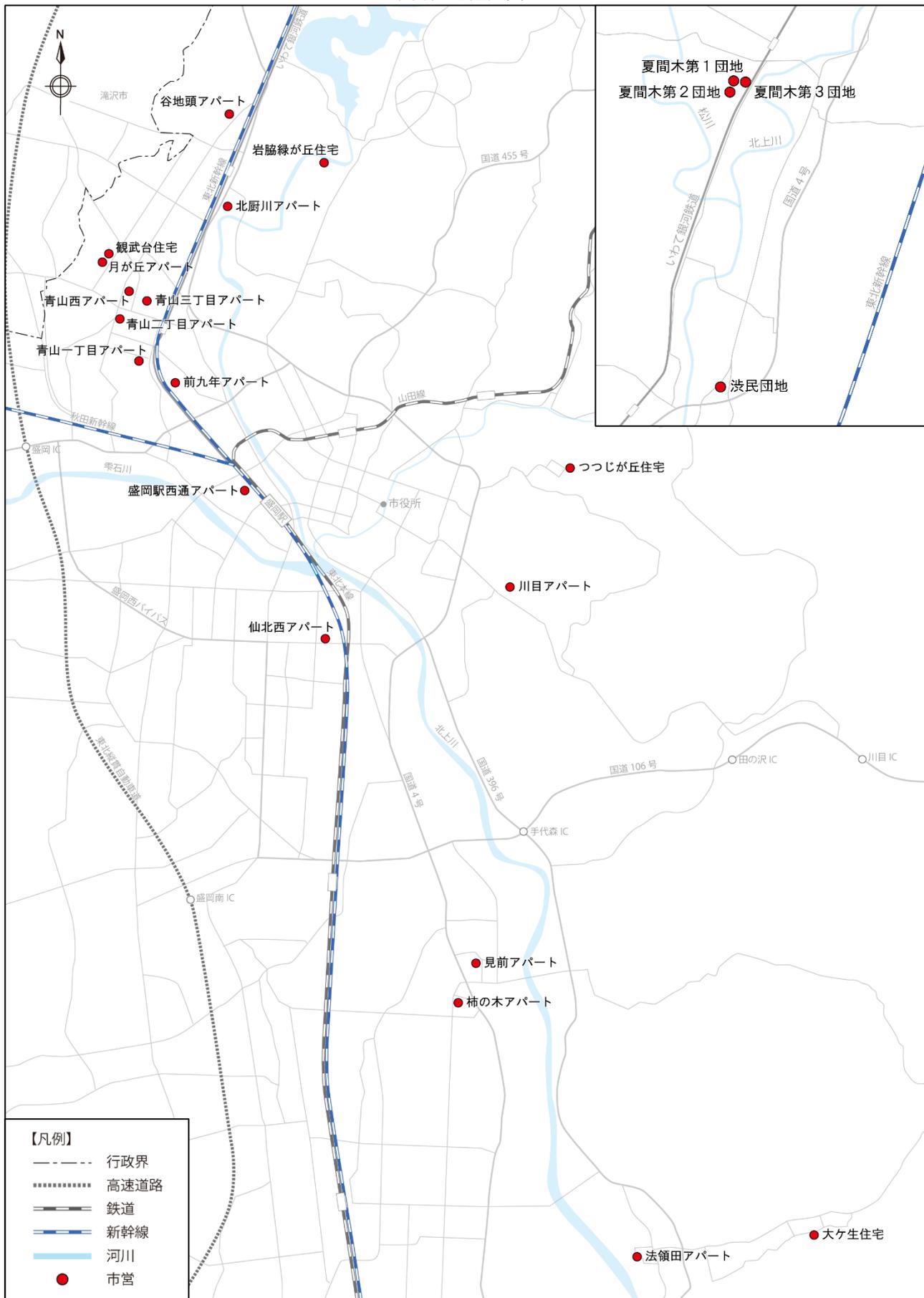
対象住宅概要

NO.	名称	所在地	竣工年度	構造階数	棟数	管理戸数	募集停止戸数
1	谷地頭アパート	厨川五丁目14	S48~51	中耐5	4	180	-
2	岩脇緑が丘住宅	岩脇町10ほか	S45	準耐2	14	84	42
3	北厨川アパート	厨川二丁目20-6ほか	S50~61	中耐5	14	490	-
4	観武台住宅	月が丘三丁目7-32ほか	S43	準耐平. 準耐2	22	111	-
5	月が丘アパート	月が丘三丁目8-1ほか	H11~19	中耐4	5	118	-
6	青山西アパート	青山三丁目35-22ほか	H5~7	中耐4	3	72	-
7	青山三丁目アパート	青山三丁目9-30ほか	H26~R2	中耐4	5	184	-
8	青山二丁目アパート	青山二丁目21-1ほか	S47~48. H30~R1	中耐4	4	112	-
9	青山一丁目アパート	青山一丁目13-8ほか	H6~8	中耐3. 中耐4	4	56	-
10	前九年アパート	前九年三丁目9-1ほか	S56	中耐4	3	72	-
11	つつじが丘住宅	つつじが丘43ほか	S44	準耐2	11	84	46
12	川目アパート	東山一丁目17-1ほか	S52~53	中耐5	4	150	-
13	仙北西アパート	西仙北一丁目36-1ほか	S62~H4	中耐5	11	350	-
14	見前アパート	東見前9地割35-12	H8~9	中耐3	2	24	-
15	柿の木アパート	西見前12地割16-1ほか	S54~56. H4~6	中耐3. 中耐4	7	126	-
16	法領田アパート	乙部31地割55-1	S58~60	中耐3	4	48	-
17	大ヶ生住宅	乙部22地割1-18	S59~60	木平	10	20	-
18	渋民団地	渋民字大前田65-1	H18~20	木平	5	8	-
19	夏間木第1団地	好摩字夏間木70-154	H23	木平	5	21	-
20	夏間木第2団地	好摩字芋田向83-6	S50~52. H22	準耐平. 木平	7	36	-
21	夏間木第3団地	好摩字夏間木84-181	S63~H2	木2	14	40	-
22	盛岡駅西通アパート	盛岡駅西通一丁目2-2	H9	高耐8	1	42	-
計					159	2,428	88

資料：盛岡市資料 令和3年(2021年)8月

※用途廃止予定の住宅（盛岡駅前アパート）を含まない

市営住宅位置図



## ② 団地の所在地、敷地面積等の状況

住宅の多くは市街化区域に立地していますが、法領田アパート、大ヶ生住宅の2団地は市街化調整区域に立地しています。

敷地規模は、10,000㎡を超える大規模な団地は11団地あり、このうち、北厨川アパートと仙北西アパートについては、20,000㎡以上となっています。また、最も敷地面積が小さい団地は渋民団地の2,545㎡となっています。

居住誘導区域\*内の団地は9団地、区域外は13団地となっています。また、災害危険区域等\*に指定されている団地は洪水浸水想定区域が5団地、家屋倒壊等氾濫想定区域が2団地となっています。

立地及び敷地条件

NO.	名称	敷地面積(㎡)	用途地域	居住誘導区域	災害危険区域等
1	谷地頭アパート	12,254	第一種住居地域	区域内	-
2	岩脇緑が丘住宅	10,103	第一種低層住居専用地域	区域外	家屋倒壊等氾濫想定区域
3	北厨川アパート	40,183	第一種中高層住居専用地域	区域内	洪水浸水想定区域 (11~14号館)
4	観武台住宅	10,094	第一種中高層住居専用地域	区域外	-
5	月が丘アパート	10,570	第一種中高層住居専用地域	区域外	-
6	青山西アパート	7,278	第一種住居地域	区域内	-
7	青山三丁目アパート	13,051	第一種住居地域	区域内	-
8	青山二丁目アパート	7,348	第一種住居地域	区域内	-
9	青山一丁目アパート	7,946	第一種低層住居専用地域	区域内	-
10	前九年アパート	5,880	第二種中高層住居専用地域	区域内	-
11	つつじが丘住宅	8,001	第一種低層住居専用地域	区域外	-
12	川目アパート	12,486	第二種中高層住居専用地域	区域外	-
13	仙北西アパート	28,393	第二種中高層住居専用地域	区域内	洪水浸水想定区域
14	見前アパート	3,524	第二種中高層住居専用地域	区域外	洪水浸水想定区域
15	柿の木アパート	13,846	第一種低層住居専用地域	区域外	洪水浸水想定区域
16	法領田アパート	8,076	(市街化調整区域)	区域外	家屋倒壊等氾濫想定区域
17	大ヶ生住宅	16,534	(市街化調整区域)	区域外	-
18	渋民団地	2,545	第一種住居地域	区域外	-
19	夏間木第1団地	3,073	第一種低層住居専用地域	区域外	-
20	夏間木第2団地	5,408	第一種低層住居専用地域	区域外	-
21	夏間木第3団地	12,743	第一種住居地域	区域外	-
22	盛岡駅西通アパート	3,520	近隣商業地域	区域内	洪水浸水想定区域

資料：盛岡市資料 令和3年(2021年)8月

※居住誘導区域：「盛岡市立地適正化計画」において設定された、人口減少が進む中、将来においても生活サービスが持続的に確保されるよう人口密度の維持を図るべき区域

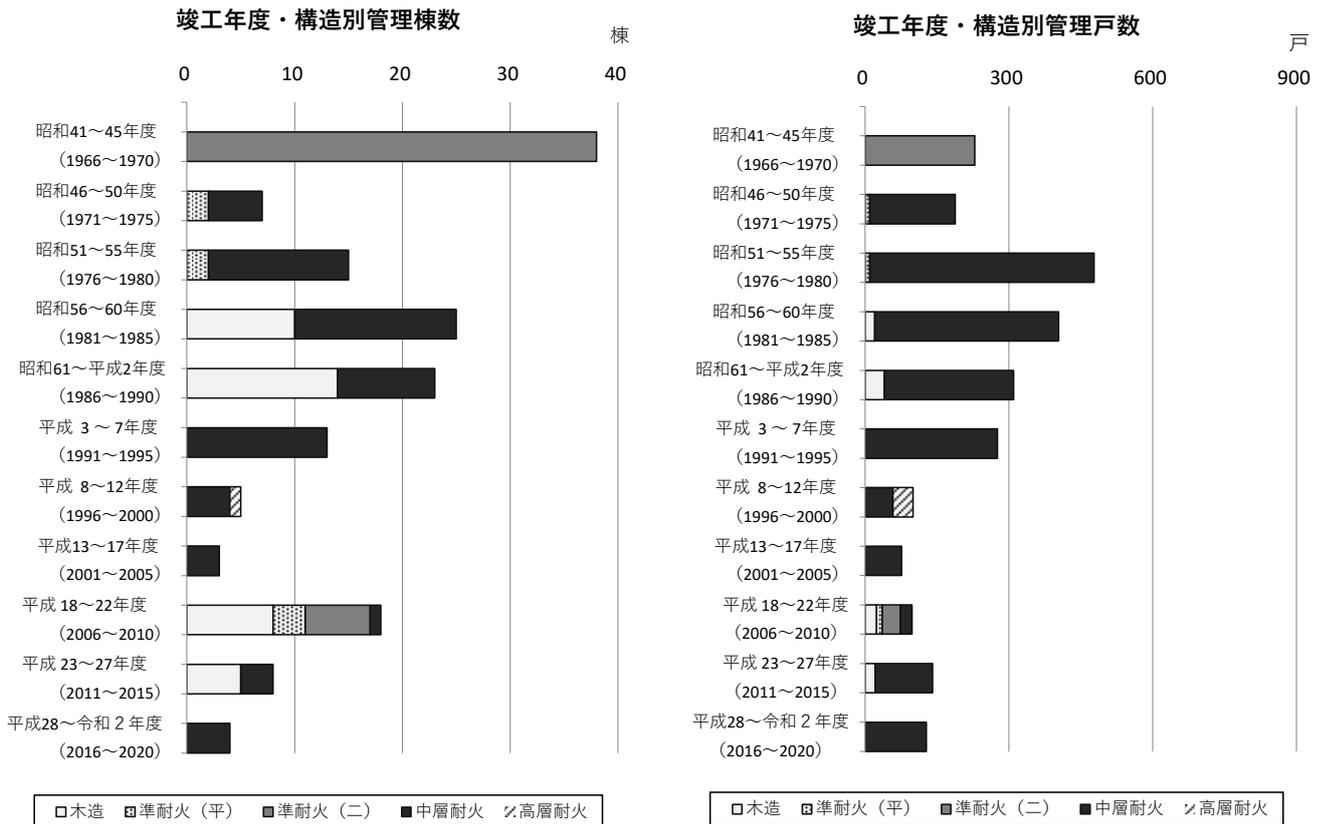
※災害危険区域等：災害対策基本法、その他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域

### ③ 竣工年度・構造別戸数・棟数

現状の市営住宅の棟数を構造別に比較すると、次頁以降のグラフ・表のとおり全体の中で占める割合は中層耐火構造が 44.0%と最も多く、続いて準耐火構造二階建が 27.7%で、木造が 23.3%となっています。

構造別の戸数の比較では、中層耐火構造が 81.6%と、全体の大部分を占めています。

竣工年度別に見ると、昭和 41 年度（1966 年度）から平成 2 年度（1990 年度）の間に竣工した中層耐火構造及び準耐火構造の建築物は、市営住宅の全体数において、63.8%（1,549 戸）を占めています。



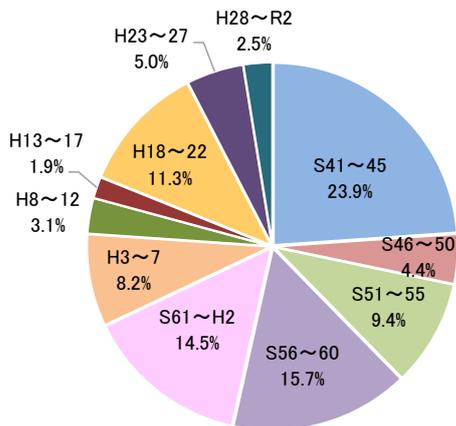
資料：盛岡市資料 令和3年(2021年)8月

竣工年度・構造別 管理棟数 (単位：棟)

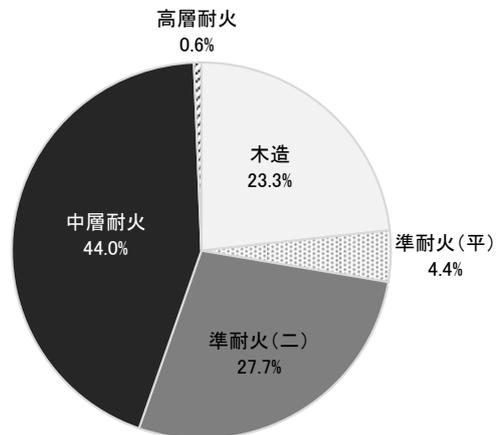
	木造	準耐火(平)	準耐火(二)	中層耐火	高層耐火	計
昭和 41～45 年度 (1966～1970)			38 (23.9%)			38 (23.9%)
昭和 46～50 年度 (1971～1975)		2 (1.3%)		5 (3.1%)		7 (4.4%)
昭和 51～55 年度 (1976～1980)		2 (1.3%)		13 (8.2%)		15 (9.4%)
昭和 56～60 年度 (1981～1985)	10 (6.3%)			15 (9.4%)		25 (15.7%)
昭和 61～平成 2 年度 (1986～1990)	14 (8.8%)			9 (5.7%)		23 (14.5%)
平成 3～7 年度 (1991～1995)				13 (8.2%)		13 (8.2%)
平成 8～12 年度 (1996～2000)				4 (2.5%)	1 (0.6%)	5 (3.1%)
平成 13～17 年度 (2001～2005)				3 (1.9%)		3 (1.9%)
平成 18～22 年度 (2006～2010)	8 (5.0%)	3 (1.9%)	6 (3.8%)	1 (0.6%)		18 (11.3%)
平成 23～27 年度 (2011～2015)	5 (3.1%)			3 (1.9%)		8 (5.0%)
平成 28～令和 2 年度 (2016～2020)				4 (2.5%)		4 (2.5%)
計	37 (23.3%)	7 (4.4%)	44 (27.7%)	70 (44.0%)	1 (0.6%)	159 (100.0%)

資料：盛岡市資料 令和 3 年 (2021 年) 8 月

竣工年度別棟数の割合



構造別棟数の割合

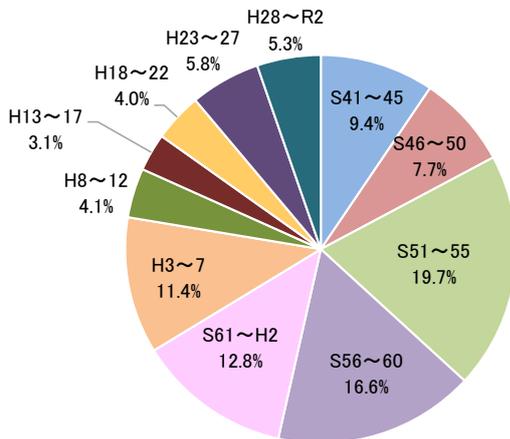


竣工年度・構造別 管理戸数 (単位：戸)

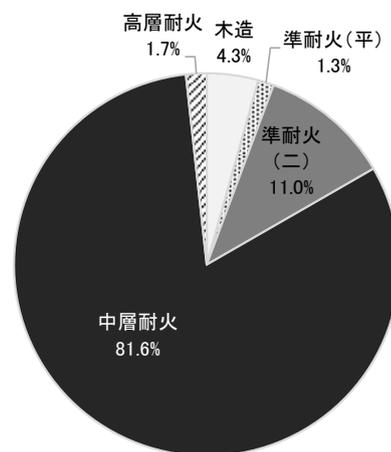
	木造	準耐火(平)	準耐火(二)	中層耐火	高層耐火	計
昭和 41～45 年度 (1966～1970)			229 (9.4%)			229 (9.4%)
昭和 46～50 年度 (1971～1975)		10 (0.4%)		178 (7.3%)		188 (7.7%)
昭和 51～55 年度 (1976～1980)		10 (0.4%)		468 (19.3%)		478 (19.7%)
昭和 56～60 年度 (1981～1985)	20 (0.8%)			384 (15.8%)		404 (16.6%)
昭和 61～平成 2 年度 (1986～1990)	40 (1.7%)			270 (11.1%)		310 (12.8%)
平成 3～7 年度 (1991～1995)				276 (11.4%)		276 (11.4%)
平成 8～12 年度 (1996～2000)				58 (2.4%)	42 (1.7%)	100 (4.1%)
平成 13～17 年度 (2001～2005)				76 (3.1%)		76 (3.1%)
平成 18～22 年度 (2006～2010)	24 (1.0%)	12 (0.5%)	38 (1.6%)	24 (1.0%)		98 (4.0%)
平成 23～27 年度 (2011～2015)	21 (0.9%)			120 (4.9%)		141 (5.8%)
平成 28～令和 2 年度 (2016～2020)				128 (5.3%)		128 (5.3%)
計	105 (4.3%)	32 (1.3%)	267 (11.0%)	1,982 (81.6%)	42 (1.7%)	2,428 (100.0%)

資料：盛岡市資料 令和 3 年 (2021 年) 8 月

竣工年度別戸数の割合



構造別戸数の割合



#### ④ 団地の耐用年限の状況

住宅の構造をみると、木造、準耐火構造（平屋、2階建）、耐火構造がありますが、木造の耐用年限は30年、準耐火構造の耐用年限は45年、耐火構造の耐用年限は70年となります。

住棟別に経過状況をみると、2,428戸のうち令和3年（2021年）現在で既に耐用年限を経過している住宅は304戸あり、建替え要件となる耐用年限の1/2を経過した住宅は1,035戸となっています。

団地別に見ると、岩脇緑が丘住宅、つつじが丘住宅、大ヶ生住宅、夏間木第3団地の4団地は全ての住棟が耐用年限を経過しています。

耐用年限の状況

NO.	名称	竣工年度		構造階数	耐用年限	経過年数	耐用年限経過戸数・年度	耐用年限1/2経過戸数・年度
1	谷地頭アパート	S48	1973	中耐5	70	48	- (2043)	50 (2008)
	谷地頭アパート	S49	1974	中耐5	70	47	- (2044)	50 (2009)
	谷地頭アパート	S51	1976	中耐5	70	45	- (2046)	80 (2011)
2	岩脇緑が丘住宅	S45	1970	準耐2	45	51	84 (2015)	-
3	北厨川アパート	S50	1975	中耐5	70	46	- (2045)	30 (2010)
	北厨川アパート	S53	1978	中耐5	70	43	- (2048)	30 (2013)
	北厨川アパート	S54	1979	中耐5	70	42	- (2049)	80 (2014)
	北厨川アパート	S55	1980	中耐5	70	41	- (2050)	80 (2015)
	北厨川アパート	S57	1982	中耐5	70	39	- (2052)	70 (2017)
	北厨川アパート	S58	1983	中耐5	70	38	- (2053)	40 (2018)
	北厨川アパート	S59	1984	中耐5	70	37	- (2054)	70 (2019)
	北厨川アパート	S60	1985	中耐5	70	36	- (2055)	60 (2020)
	北厨川アパート	S61	1986	中耐5	70	35	- (2056)	- (2021)
	4	観武台住宅	S43	1968	準耐2	45	53	61 (2013)
観武台住宅		H20*	2008	準耐平	45	13	- (2053)	- (2031)
観武台住宅		H20*	2008	準耐2	45	13	- (2053)	- (2031)
観武台住宅		H21*	2009	準耐2	45	12	- (2054)	- (2032)
5	月が丘アパート	H11	1999	中耐4	70	22	- (2069)	- (2034)
	月が丘アパート	H13	2001	中耐4	70	20	- (2071)	- (2036)
	月が丘アパート	H15	2003	中耐4	70	18	- (2073)	- (2038)
	月が丘アパート	H17	2005	中耐4	70	16	- (2075)	- (2040)
	月が丘アパート	H19	2007	中耐4	70	14	- (2077)	- (2042)
6	青山西アパート	H5	1993	中耐4	70	28	- (2063)	- (2028)
	青山西アパート	H7	1995	中耐4	70	26	- (2065)	- (2030)
7	青山三丁目アパート	H26	2014	中耐4	70	7	- (2084)	- (2049)
	青山三丁目アパート	H27	2015	中耐4	70	6	- (2085)	- (2050)
	青山三丁目アパート	H28	2016	中耐4	70	5	- (2086)	- (2051)
	青山三丁目アパート	R2	2020	中耐4	70	1	- (2090)	- (2055)
8	青山二丁目アパート	S47	1972	中耐4	70	49	- (2042)	24 (2007)
	青山二丁目アパート	S48	1973	中耐4	70	48	- (2043)	24 (2008)
	青山二丁目アパート	H30	2018	中耐4	70	3	- (2088)	- (2053)
	青山二丁目アパート	R1	2019	中耐4	70	2	- (2089)	- (2054)

資料：盛岡市資料 令和3年（2021年）8月

※トータルリモデル事業を実施した住棟のため事業実施年度とする

耐用年限の状況

NO.	名称	竣工年度		構造階数	耐用年限	経過年数	耐用年限	耐用年限 1/2
							経過戸数・年度	経過戸数・年度
9	青山一丁目アパート	H6	1994	中耐 3	70	27	- (2064)	- (2029)
	青山一丁目アパート	H7	1995	中耐 3	70	26	- (2065)	- (2030)
	青山一丁目アパート	H7	1995	中耐 4	70	26	- (2065)	- (2030)
	青山一丁目アパート	H8	1996	中耐 4	70	25	- (2066)	- (2031)
10	前九年アパート	S56	1981	中耐 4	70	40	- (2051)	72 (2016)
11	つつじが丘住宅	S44	1969	準耐 2	45	52	84 (2014)	-
12	川目アパート	S52	1977	中耐 5	70	44	- (2047)	70 (2012)
	川目アパート	S53	1978	中耐 5	70	43	- (2048)	80 (2013)
13	仙北西アパート	S62	1987	中耐 5	70	34	- (2057)	- (2022)
	仙北西アパート	S63	1988	中耐 5	70	33	- (2058)	- (2023)
	仙北西アパート	H1	1989	中耐 5	70	32	- (2059)	- (2024)
	仙北西アパート	H2	1990	中耐 5	70	31	- (2060)	- (2025)
	仙北西アパート	H3	1991	中耐 5	70	30	- (2061)	- (2026)
	仙北西アパート	H4	1992	中耐 5	70	29	- (2062)	- (2027)
14	見前アパート	H8	1996	中耐 3	70	25	- (2066)	- (2031)
	見前アパート	H9	1997	中耐 3	70	24	- (2067)	- (2032)
15	柿の木アパート	S54	1979	中耐 4	70	42	- (2049)	24 (2014)
	柿の木アパート	S55	1980	中耐 4	70	41	- (2050)	24 (2015)
	柿の木アパート	S56	1981	中耐 4	70	40	- (2051)	24 (2016)
	柿の木アパート	H4	1992	中耐 3	70	29	- (2062)	- (2027)
	柿の木アパート	H5	1993	中耐 3	70	28	- (2063)	- (2028)
	柿の木アパート	H6	1994	中耐 3	70	27	- (2064)	- (2029)
16	法領田アパート	S58	1983	中耐 3	70	38	- (2053)	24 (2018)
	法領田アパート	S59	1984	中耐 3	70	37	- (2054)	12 (2019)
	法領田アパート	S60	1985	中耐 3	70	36	- (2055)	12 (2020)
17	大ヶ生住宅	S59	1984	木平	30	37	10 (2014)	-
	大ヶ生住宅	S60	1985	木平	30	36	10 (2015)	-
18	渋民団地	H18	2006	木平	30	15	- (2036)	- (2021)
	渋民団地	H19	2007	木平	30	14	- (2037)	- (2022)
	渋民団地	H20	2008	木平	30	13	- (2038)	- (2023)
19	夏間木第1団地	H23	2011	木平	30	10	- (2041)	- (2026)
20	夏間木第2団地	S50	1975	準耐平	45	46	10 (2020)	-
	夏間木第2団地	S51	1976	準耐平	45	45	5 (2021)	-
	夏間木第2団地	S52	1977	準耐平	45	44	- (2022)	5 (2000)
	夏間木第2団地	H22	2010	木平	30	11	- (2040)	- (2025)
21	夏間木第3団地	S63	1988	木 2	30	33	12 (2018)	-
	夏間木第3団地	H1	1989	木 2	30	32	12 (2019)	-
	夏間木第3団地	H2	1990	木 2	30	31	16 (2020)	-
22	盛岡駅西通アパート	H9	1997	高耐 8	70	24	- (2067)	- (2032)
						計	304	1,035

資料：盛岡市資料 令和3年(2021年)8月

## ⑤ 住戸間取りタイプ別規模の状況

市営住宅の各住戸を間取りのタイプ別に分類して、その専用面積を整理すると下表のとおりになります。3DKタイプが大部分を占めていますが、1Kタイプ及び1DKタイプについては主に単身世帯の入居用としており、平成20年（2008年）以降に竣工しています。2Kタイプは平成5年（1993年）に竣工した青山西アパート2号館のみです。

また、中層住棟の一部に身体障害者用住宅として1DK～3DKが1住棟に1戸用意され、比較的余裕のある間取りとなっています。

なお、月が丘アパートの1～4号館にはシルバーハウジング（高齢者世話付住宅）として1DK～2DKが各住棟に5～9戸用意されています。

住戸間取りタイプ別規模の状況

住戸間取りタイプ	最小面積	～	最大面積
1K	31.47 m <sup>2</sup>	～	31.47 m <sup>2</sup>
1DK	36.05 m <sup>2</sup>	～	37.26 m <sup>2</sup>
2K	49.52 m <sup>2</sup>	～	49.52 m <sup>2</sup>
2DK	39.30 m <sup>2</sup>	～	66.66 m <sup>2</sup>
2DKW	50.27 m <sup>2</sup>	～	56.62 m <sup>2</sup>
2LDK	66.00 m <sup>2</sup>	～	66.52 m <sup>2</sup>
3K	50.27 m <sup>2</sup>	～	50.27 m <sup>2</sup>
3DK	48.57 m <sup>2</sup>	～	75.29 m <sup>2</sup>
身障者用	1DK	52.43 m <sup>2</sup>	59.27 m <sup>2</sup>
	2DK	54.79 m <sup>2</sup>	65.80 m <sup>2</sup>
	3DK	66.69 m <sup>2</sup>	73.14 m <sup>2</sup>
シルバー	1DK	34.36 m <sup>2</sup>	44.53 m <sup>2</sup>
	2DK	48.60 m <sup>2</sup>	61.72 m <sup>2</sup>

資料：盛岡市資料 令和3年（2021年）8月

住戸形式の状況

NO.	名称	竣工年度	構造階数	間取り
1	谷地頭アパート	S48(1973)	中耐 5	3DK
	谷地頭アパート	S49(1974)	中耐 5	3DK
	谷地頭アパート	S51(1976)	中耐 5	3DK
2	岩脇緑が丘住宅	S45(1970)	準耐 2	3K
3	北厨川アパート	S50(1975)	中耐 5	3DK
	北厨川アパート	S53(1978)	中耐 5	3DK
	北厨川アパート	S54(1979)	中耐 5	3DK
	北厨川アパート	S55(1980)	中耐 5	3DK
	北厨川アパート	S57(1982)	中耐 5	3DK
	北厨川アパート	S58(1983)	中耐 5	3DK
	北厨川アパート	S59(1984)	中耐 5	3DK
	北厨川アパート	S60(1985)	中耐 5	3DK
	北厨川アパート	S61(1986)	中耐 5	3DK
4	観武台住宅	S43(1968)	準耐 2	3DK
	観武台住宅	H20*(2008)	準耐平	1K
	観武台住宅	H20*(2008)	準耐 2	3DK
	観武台住宅	H21*(2009)	準耐 2	3DK
5	月が丘アパート	H11(1999)	中耐 4	2DK/3DK
	月が丘アパート	H13(2001)	中耐 4	2DK/3DK/シルバー2DK
	月が丘アパート	H15(2003)	中耐 4	2DK/3DK/身障 2DK/シルバー2DK
	月が丘アパート	H17(2005)	中耐 4	2DK/3DK/身障 2DK/シルバー1DK/シルバー2DK
	月が丘アパート	H19(2007)	中耐 4	2DK/3DK/身障 2DK/シルバー1DK/シルバー2DK
6	青山西アパート	H5(1993)	中耐 4	2K/2DK/3DK/身障 2DK
	青山西アパート	H7(1995)	中耐 4	2DK/3DK/身障 2DK
7	青山三丁目アパート	H26(2014)	中耐 4	1DK/2DK/2DKW/3DK/身障 2DK
	青山三丁目アパート	H27(2015)	中耐 4	1DK/2DK/2DKW/3DK/身障 2DK
	青山三丁目アパート	H28(2016)	中耐 4	1DK/2DK/2DKW/3DK/身障 2DK
	青山三丁目アパート	R2(2020)	中耐 4	1DK/2DK/2DKW/3DK/身障 2DK
8	青山二丁目アパート	S47(1972)	中耐 4	3DK
	青山二丁目アパート	S48(1973)	中耐 4	3DK
	青山二丁目アパート	H30(2018)	中耐 4	1DK/2DK/2DKW/3DK/身障 2DK
	青山二丁目アパート	R1(2019)	中耐 4	1DK/2DK/2DKW/3DK/身障 2DK
9	青山一丁目アパート	H6(1994)	中耐 3	2DK/3DK/身障 2DK
	青山一丁目アパート	H7(1995)	中耐 3	2DK/3DK/身障 2DK
	青山一丁目アパート	H7(1995)	中耐 4	2DK/3DK/身障 2DK
	青山一丁目アパート	H8(1996)	中耐 4	2DK/3DK

資料：盛岡市資料 令和3年(2021年)8月

※トータルリモデル事業を実施した住棟のため事業実施年度とする

住戸形式の状況

NO.	名称	竣工年度	構造 階数	間取り
10	前九年アパート	S56(1981)	中耐 4	3DK/身障 1DK
11	つつじが丘住宅	S44(1969)	準耐 2	2DK/3DK
12	川目アパート	S52(1977)	中耐 5	3DK/身障 1DK
	川目アパート	S53(1978)	中耐 5	3DK/身障 1DK
13	仙北西アパート	S62(1987)	中耐 5	2DK/3DK
	仙北西アパート	S63(1988)	中耐 5	2DK/3DK
	仙北西アパート	H1(1989)	中耐 5	2DK/3DK/身障 2DK
	仙北西アパート	H2(1990)	中耐 5	2DK/3DK/身障 2DK
	仙北西アパート	H3(1991)	中耐 5	2DK/3DK/身障 2DK
	仙北西アパート	H4(1992)	中耐 5	2DK/3DK/身障 2DK
14	見前アパート	H8(1996)	中耐 3	2DK/3DK
	見前アパート	H9(1997)	中耐 3	3DK
15	柿の木アパート	S54(1979)	中耐 4	3DK
	柿の木アパート	S55(1980)	中耐 4	3DK
	柿の木アパート	S56(1981)	中耐 4	3DK
	柿の木アパート	H4(1992)	中耐 3	3DK/身障 3DK
	柿の木アパート	H5(1993)	中耐 3	3DK/身障 3DK
	柿の木アパート	H6(1994)	中耐 3	3DK/身障 3DK
16	法領田アパート	S58(1983)	中耐 3	2DK/3DK
	法領田アパート	S59(1984)	中耐 3	2DK/3DK
	法領田アパート	S60(1985)	中耐 3	2DK/3DK
17	大ヶ生住宅	S59(1984)	木平	3DK
	大ヶ生住宅	S60(1985)	木平	3DK
18	渋民団地	H18(2006)	木平	2DK
	渋民団地	H19(2007)	木平	2DK
	渋民団地	H20(2008)	木平	2DK
19	夏間木第 1 団地	H23(2011)	木平	1DK/2DK/3DK
20	夏間木第 2 団地	S50(1975)	準耐平	3DK
	夏間木第 2 団地	S51(1976)	準耐平	3DK
	夏間木第 2 団地	S52(1977)	準耐平	3DK
	夏間木第 2 団地	H22(2010)	木平	1DK/2DK/3DK
21	夏間木第 3 団地	S63(1988)	木 2	3DK
	夏間木第 3 団地	H1(1989)	木 2	3DK
	夏間木第 3 団地	H2(1990)	木 2	3DK
22	盛岡駅西通アパート	H9(1997)	高耐 8	3DK/2LDK

資料：盛岡市資料 令和 3 年（2021 年）8 月

## ⑥ 団地の共同施設、供給処理等の状況

共同施設の状況をみると、全22団地のうち、集会所を設置しているのは12団地、児童遊園を設置しているのは15団地、駐輪場を設置しているのは14団地、駐車場台数は延べ1,759台となっています。

供給処理のうち給水方式の状況をみると、3団地（一部住棟含む）では受水槽・高架水槽を設置しており、地上型の受水槽・ポンプ圧送方式が13団地、水道直結方式が10団地となっています。

また、排水方式の状況をみると、20団地が公共下水に接続され、残り2団地も集落排水となっており、水洗化率は100%です。ただし、トイレの様式では岩脇緑が丘住宅とつつじが丘住宅、観武台住宅の一部で和式となっています。

ガスの供給方式は、都市ガスが12団地、プロパンガスが10団地となっています。

なお、浴室設備がある団地は11団地となっており、団地内の一部の住棟・住戸で浴室設備がある団地は7団地となっています。

さらに、室内の段差解消や浴室、トイレの手すり設置などの住戸内の高齢者等対応の状況をみると、高齢化対応有は8団地となっており、一部有は11団地となっています。エレベーターは、月が丘アパート、青山三丁目アパート、青山二丁目アパート（1・2号館）、盛岡駅西通アパートで設置されています。

共同施設の状況

NO.	名称	集会所	児童遊園	駐輪場	駐車場台数 (台)
1	谷地頭アパート	有	無	有	130
2	岩脇緑が丘住宅	有	有	無	63
3	北厨川アパート	有	有	有	343
4	観武台住宅	無	有	無	30
5	月が丘アパート	有	無	有	125
6	青山西アパート	有	有	有	63
7	青山三丁目アパート	無	無	有	184
8	青山二丁目アパート	無	無	有	64
9	青山一丁目アパート	有	有	有	56
10	前九年アパート	無	無	有	67
11	つつじが丘住宅	有	有	無	0
12	川目アパート	無	有	有	104
13	仙北西アパート	有	有	有	270
14	見前アパート	有	有	有	24
15	柿の木アパート	有	有	有	126
16	法領田アパート	有	有	有	48
17	大ヶ生住宅	無	有	無	20
18	渋民団地	無	有	無	0
19	夏間木第1団地	無	無	無	0
20	夏間木第2団地	無	無	無	0
21	夏間木第3団地	無	有	無	0
22	盛岡駅西通アパート	有	有	有	42

資料：盛岡市資料 令和3年（2021年）8月

供給処理等の状況

NO.	名称	給水方式	排水方式	トイレ		ガス供給	浴室設備の有無	高齢化対応の有無	EVの有無
				水洗化	様式				
1	谷地頭 アパート	受水槽・高架水槽 (1・2号館) 受水槽・ポンプ圧送 (3・4号館)	公共 下水道	水洗	洋式	都市	有	一部有	無
2	岩脇緑が丘 住宅	水道直結	公共 下水道	水洗	和式	都市	無	無	無
3	北厨川 アパート	受水槽・ポンプ圧送	公共 下水道	水洗	洋式	都市	1・2・4～ 6・11・12 号館有	一部有	無
4	観武台住宅	水道直結	公共 下水道	水洗	一部 和式	プロパン	18～22 26～29 号棟有	一部有	無
5	月が丘 アパート	受水槽・ポンプ圧送	公共 下水道	水洗	洋式	都市	有	有	有
6	青山西 アパート	受水槽・高架水槽	公共 下水道	水洗	洋式	都市	一部有	有	無
7	青山三丁目 アパート	水道直結・増圧ポンプ (1・2号館) 受水槽・ポンプ圧送 (3～5号館)	公共 下水道	水洗	洋式	都市	有	有	有
8	青山二丁目 アパート	水道直結・増圧ポンプ (1・2号館) 受水槽・ポンプ圧送 (5・6号館)	公共 下水道	水洗	洋式	都市	有	一部有	1・2号 館有
9	青山一丁目 アパート	受水槽・ポンプ圧送	公共 下水道	水洗	洋式	都市	1～3号館の 一部有	有	無
10	前九年 アパート	受水槽・ポンプ圧送	公共 下水道	水洗	洋式	都市	1号館有	一部有	無
11	つつじが丘 住宅	水道直結	公共 下水道	水洗	和式	プロパン	無	無	無
12	川目 アパート	受水槽・ポンプ圧送	公共 下水道	水洗	洋式	都市	有	一部有	無
13	仙北西 アパート	受水槽・ポンプ圧送 (1・2号館) 受水槽・高架水槽 (3～11号館)	公共 下水道	水洗	洋式	都市	4～7 10・11号館 の一部有	一部有	無
14	見前 アパート	受水槽・ポンプ圧送	公共 下水道	水洗	洋式	プロパン	無	有	無
15	柿の木 アパート	受水槽・ポンプ圧送	公共 下水道	水洗	洋式	プロパン	1～3号館有 4・5・7号 館の一部有	一部有	無
16	法領田 アパート	受水槽・ポンプ圧送	集落 排水	水洗	洋式	プロパン	有	一部有	無
17	大ヶ生住宅	水道直結	集落 排水	水洗	洋式	プロパン	有	無	無
18	渋民団地	水道直結	公共 下水道	水洗	洋式	プロパン	有	有	無
19	夏間木 第1団地	水道直結	公共 下水道	水洗	洋式	プロパン	有	有	無
20	夏間木 第2団地	水道直結	公共 下水道	水洗	洋式	プロパン	1～3号棟有	一部有	無
21	夏間木 第3団地	水道直結	公共 下水道	水洗	洋式	プロパン	有	一部有	無
22	盛岡駅西通 アパート	受水槽・ポンプ圧送	公共 下水道	水洗	洋式	都市	有	有	有

## 集会所の状況

NO.	名称	建設年度	構造	階数	床面積(m <sup>2</sup> )	備考
1	谷地頭アパート	S49	木造	平屋建	113.44	S51増築 (86.95 m <sup>2</sup> →113.44 m <sup>2</sup> )
2	岩脇緑が丘住宅	S45	準耐火構造	平屋建	38.24	
3	北厨川アパート	S58	木造	平屋建	99.37	
5	月が丘アパート	H10	鉄筋コンクリート造	4階建 (集会所：1階)	119.79	月が丘アパート5号館と複合
6	青山西アパート	H5	木造	平屋建	99.37	
9	青山一丁目アパート	H7	木造	平屋建	101.11	
11	つつじが丘住宅	S43	準耐火構造	平屋建	38.24	
13	仙北西アパート	H2	鉄筋コンクリート造	平屋建	149.95	
14	見前アパート	H7	木造	平屋建	54.89	
15	柿の木アパート	S56	鉄骨造 一部木造	平屋建	132.68	H3増築(99.70 m <sup>2</sup> →132.68 m <sup>2</sup> ) 既存：鉄骨造平屋建、 増築：木造平屋建
16	法領田アパート	S58	鉄骨造	平屋建	69.84	
22	盛岡駅西通アパート	H8	鉄骨鉄筋コンクリート造	8階建 (集会所：1階)	72.56	盛岡駅西通アパートと複合

※住棟は竣工年度で整理しているが、集会所は建設年度で整理した

⑦ 団地毎の主な改修工事・建替事業の履歴

直近5年の主な改修工事及び建替事業の履歴は以下の通りです。

主な改修工事・建替事業履歴

名称	年度	工事の内容	金額 (千円)
北厨川アパート	H28	1・4・6号館外壁等改修工事	118,606
	H31・R1	8・9号館外壁屋根等改修工事(繰越)	61,429
	H31・R1	12号館浴室改善工事その1(繰越)	58,262
	H31・R1	4号館改修(浴室改善・給水管改修)工事	71,886
	H31・R1	6号館改修(浴室改善・給水管改修)工事	92,098
	H31・R1	5・7・8号館給水方式変更工事	64,578
	H31・R1	7・10号館大規模計画改修工事	115,457
	H31・R1	11号館浴室改善工事(繰越)	74,012
	R2	2・5号館外壁屋根等改修工事	82,719
	R2	9・10・11・12号館給水方式変更工事その1	87,340
青山三丁目アパート	H28	新4号館建設(建築主体)工事	445,251
	H28	新4号館建設(機械設備)工事	73,471
	H29	14・16号館解体工事	70,386
	H31・R1	新5号館建設(建築主体)工事(2ヵ年)	180,801
	H31・R1	17号館解体工事	66,705
	R2	新5号館建設(建築主体)工事(2ヵ年)	266,353
青山二丁目アパート	H28	1～3号館解体工事	71,164
	H29	新1号館建設(建築主体)工事	211,140
	H30	新2号館建設(建築主体)工事	209,898
	H30	新1号館建設(建築主体)工事(繰越)	211,042
	H31・R1	新2号館建設(建築主体)工事(繰越)	214,604
	H31・R1	4号館解体工事その1(繰越)	127,091
	H31・R1	5・6号館外壁屋根等改修工事(繰越)	61,392
前九年アパート	R2	1号館浴室改善工事その1	52,741
川目アパート	H29	3号館改修(浴室改善・給水管改修)工事その1	72,360
	H29	4号館改修(浴室改善・給水管改修)工事	77,845
	H30	2号館改修(浴室改善・給水管改修)工事その1	79,664
	R2	1号館改修(浴室改善・給水管改修)工事	70,131

資料：盛岡市資料 令和3年(2021年)8月

## (2) 市営住宅の入居状況

### ① 入居世帯の状況

令和3年(2021年)8月現在における市営住宅の管理戸数2,428戸のうち2,043世帯が入居し、入居率は84.1%となっています。また、空家は385戸と全体に占める割合は15.9%となっています。

なお、世帯人員の中に65歳以上の高齢者が含まれている高齢者世帯の割合は59.7%(1,220戸)となっており、そのうち、高齢者のみの単身世帯の割合は33.8%(690戸)となっています。

入居世帯の状況

NO.	名称	管理戸数	入居戸数	空家		高齢者世帯		高齢者単身世帯	
				戸数	空家率				
1	谷地頭アパート	180	159	21	11.7%	100	62.9%	62	39.0%
2	岩脇緑が丘住宅	84	42	42	50.0%	34	81.0%	19	45.2%
3	北厨川アパート	490	386	104	21.2%	216	56.0%	111	28.8%
4	観武台住宅	111	77	34	30.6%	52	67.5%	33	42.9%
5	月が丘アパート	118	109	9	7.6%	86	78.9%	49	45.0%
6	青山西アパート	72	66	6	8.3%	38	57.6%	20	30.3%
7	青山三丁目アパート	184	174	10	5.4%	111	63.8%	78	44.8%
8	青山二丁目アパート	112	108	4	3.6%	78	72.2%	51	47.2%
9	青山一丁目アパート	56	53	3	5.4%	30	56.6%	19	35.8%
10	前九年アパート	72	68	4	5.6%	41	60.3%	24	35.3%
11	つつじが丘住宅	84	38	46	54.8%	28	73.7%	17	44.7%
12	川目アパート	150	135	15	10.0%	86	63.7%	46	34.1%
13	仙北西アパート	350	320	30	8.6%	168	52.5%	92	28.8%
14	見前アパート	24	21	3	12.5%	11	52.4%	6	28.6%
15	柿の木アパート	126	119	7	5.6%	65	54.6%	28	23.5%
16	法領田アパート	48	40	8	16.7%	23	57.5%	14	35.0%
17	大ヶ生住宅	20	15	5	25.0%	5	33.3%	3	20.0%
18	渋民住宅	8	8	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
19	夏間木第1団地	21	19	2	9.5%	11	57.9%	5	26.3%
20	夏間木第2団地	36	24	12	33.3%	13	54.2%	8	33.3%
21	夏間木第3団地	40	38	2	5.0%	19	50.0%	4	10.5%
22	盛岡駅西通アパート	42	24	18	42.9%	5	20.8%	1	4.2%
	合計	2,428	2,043	385	15.9%	1,220	59.7%	690	33.8%

資料：盛岡市資料 令和3年(2021年)8月

## ② 世帯人員の状況

1戸あたりの世帯人員を比較すると、全体の中で単身世帯が占める割合は46.9%（958戸）となっています。

世帯人員の状況

NO.	名称	世帯人員別世帯数						
		1人		2人		3人～		計
1	谷地頭アパート	88	55.3%	41	25.8%	30	18.9%	
2	岩脇緑が丘住宅	21	50.0%	15	35.7%	6	14.3%	42
3	北厨川アパート	179	46.4%	122	31.6%	85	22.0%	386
4	観武台住宅	42	54.5%	27	35.1%	8	10.4%	77
5	月が丘アパート	51	46.8%	45	41.3%	13	11.9%	109
6	青山西アパート	33	50.0%	21	31.8%	12	18.2%	66
7	青山三丁目アパート	96	55.2%	44	25.3%	34	19.5%	174
8	青山二丁目アパート	62	57.4%	27	25.0%	19	17.6%	108
9	青山一丁目アパート	23	43.4%	17	32.1%	13	24.5%	53
10	前九年アパート	40	58.8%	16	23.5%	12	17.6%	68
11	つつじが丘住宅	24	63.2%	13	34.2%	1	2.6%	38
12	川目アパート	71	52.6%	48	35.6%	16	11.9%	135
13	仙北西アパート	130	40.6%	107	33.4%	83	25.9%	320
14	見前アパート	8	38.1%	7	33.3%	6	28.6%	21
15	柿の木アパート	37	31.1%	43	36.1%	39	32.8%	119
16	法領田アパート	17	42.5%	12	30.0%	11	27.5%	40
17	大ヶ生住宅	4	26.7%	3	20.0%	8	53.3%	15
18	渋民住宅	5	62.5%	1	12.5%	2	25.0%	8
19	夏間木第1団地	5	26.3%	9	47.4%	5	26.3%	19
20	夏間木第2団地	11	45.8%	8	33.3%	5	20.8%	24
21	夏間木第3団地	8	21.1%	16	42.1%	14	36.8%	38
22	盛岡駅西通アパート	3	12.5%	8	33.3%	13	54.2%	24
	合計	958	46.9%	650	31.8%	435	21.3%	2,043

資料：盛岡市資料 令和3年（2021年）8月

### ③ 収入状況

入居世帯のうち、収入基準\*を超える超過世帯は、一般世帯が132世帯、高齢者世帯が33世帯であり、収入超過世帯率は8.1%となっています。

収入状況

入居世帯 (収入基準対象)	収入基準内世帯			収入超過世帯		
	一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
2,043	691	1,187	1,878	132	33	165
100.0%	33.8%	58.1%	91.9%	6.5%	1.6%	8.1%

団地別収入状況

NO.	名称	構造 階数	管理 戸数	入居 戸数	収入基準内世帯			収入超過世帯		
					一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
1	谷地頭アパート	中耐5	180	159	42	93	135	17	7	24
2	岩脇緑が丘住宅	準耐2	84	42	6	32	38	2	2	4
3	北厨川アパート	中耐5	490	386	146	209	355	24	7	31
4	観武台住宅	準耐平. 準耐2	111	77	21	52	73	4	0	4
5	月が丘アパート	中耐4	118	109	22	85	107	1	1	2
6	青山西アパート	中耐4	72	66	25	38	63	3	0	3
7	青山三丁目アパート	中耐4	184	174	62	110	172	1	1	2
8	青山二丁目アパート	中耐4	112	108	24	76	100	6	2	8
9	青山一丁目アパート	中耐3. 中耐4	56	53	23	30	53	0	0	0
10	前九年アパート	中耐4	72	68	23	40	63	4	1	5
11	つつじが丘住宅	準耐2	84	38	8	28	36	2	0	2
12	川目アパート	中耐5	150	135	39	85	124	10	1	11
13	仙北西アパート	中耐5	350	320	116	161	277	36	7	43
14	見前アパート	中耐3	24	21	10	11	21	0	0	0
15	柿の木アパート	中耐3. 中耐4	126	119	41	62	103	13	3	16
16	法領田アパート	中耐3	48	40	15	23	38	2	0	2
17	大ヶ生住宅	木平	20	15	8	5	13	2	0	2
18	浜民団地	木平	8	8	8	0	8	0	0	0
19	夏間木第1団地	木平	21	19	8	11	19	0	0	0
20	夏間木第2団地	準耐平. 木平	36	24	8	13	21	3	0	3
21	夏間木第3団地	木2	40	38	17	18	35	2	1	3
22	盛岡駅西通アパート	高耐8	42	24	19	5	24	0	0	0
合計			2,428	2,043	691	1,187	1,878	132	33	165

資料：盛岡市資料 令和3年(2021年)8月

※収入基準：公営住宅法で定める世帯全員の所得の合計額の基準。盛岡市の場合、過去1年間の総所得から控除額を引いた額を12カ月で割った額(所得月額)が一般世帯は15.8万円以下、高齢者(60歳以上)のみ世帯、障がい者・小学校就学前の子どもがいる世帯は21.4万円以下であること。

#### ④ 応募状況

直近3年間の応募倍率は、2.62倍となっており、応募が募集を大きく上回る状態が続いています。

ただし、団地別の応募状況を見ると、1.0倍を下回る団地もあり、特に耐用年限を経過している団地では応募が非常に少なくなっています。

また、比較的築年数が浅い月が丘アパートや建替えを行った青山三丁目アパートでは直近3年間の平均倍率が6～7倍と高倍率となっています。

応募状況

管理戸数	H30年度 (2018年度)			R1年度 (2019年度)			R2年度 (2020年度)			H30～R2年度		
	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
2,428	91	302	3.32	90	290	3.22	119	193	1.62	300	785	2.62

団地別応募状況

NO.	名称	管理戸数	H30年度			R1年度			R2年度			H30～R2年度		
			募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
1	谷地頭アパート	180	7	6	0.86	3	1	0.33	9	4	0.44	19	11	0.58
2	岩脇緑が丘住宅	84	0	0	-	1	0	0.00	0	0	-	1	0	0.00
3	北厨川アパート	490	10	5	0.50	10	3	0.30	17	9	0.53	37	17	0.46
4	観武台住宅	111	3	8	2.67	3	10	3.33	2	0	0.00	8	18	2.25
5	月が丘アパート	118	11	88	8.00	5	38	7.60	5	33	6.60	21	159	7.57
6	青山西アパート	72	3	5	1.67	4	9	2.25	6	12	2.00	13	26	2.00
7	青山三丁目 アパート	184	3	44	14.67	10	91	9.10	22	83	3.77	35	218	6.23
8	青山二丁目 アパート	112	13	36	2.77	12	29	2.42	2	1	0.50	27	66	2.44
9	青山一丁目 アパート	56	0	0	-	4	10	2.50	6	12	2.00	10	22	2.20
10	前九年アパート	72	4	7	1.75	2	3	1.50	0	0	-	6	10	1.67
11	つつじが丘住宅	84	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
12	川目アパート	150	8	7	0.88	8	8	1.00	8	3	0.38	24	18	0.75
13	仙北西アパート	350	13	77	5.92	13	75	5.77	15	25	1.67	41	177	4.32
14	見前アパート	24	2	5	2.50	1	3	3.00	1	0	0.00	4	8	2.00
15	柿の木アパート	126	7	13	1.86	3	3	1.00	6	5	0.83	16	21	1.31
16	法領田アパート	48	3	1	0.33	2	0	0.00	8	0	0.00	13	1	0.08
17	大ヶ生住宅	20	3	0	0.00	3	2	0.67	7	1	0.14	13	3	0.23
18	洪民団地	8	0	0	-	2	4	2.00	1	1	1.00	3	5	1.67
19	夏間木第1 団地	21	0	0	-	1	0	0.00	2	0	0.00	3	0	0.00
20	夏間木第2 団地	36	0	0	-	3	1	0.33	1	2	2.00	4	3	0.75
21	夏間木第3 団地	40	1	0	0.00	0	0	-	1	2	2.00	2	2	1.00
22	盛岡駅西通 アパート	42	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
合計		2,428	91	302	3.32	90	290	3.22	119	193	1.62	300	785	2.62

資料：盛岡市資料 各年度4月1日(管理戸数、入居戸数は令和3年(2021年)8月)

※定期募集の延べ数(随時募集を除く)

## ⑤ 入居状況の推移

最近4年間の入居割合は、平均で86.4%となっています。入居割合は減少傾向にあり、令和3年(2021年)8月現在では84.1%と令和2年度(2020年度)の割合より低くなっています。

入居状況

	H29年度 (2017年度)	H30年度 (2018年度)	R1年度 (2019年度)	R2年度 (2020年度)	H29-R2 年度 平均
管理戸数	2,332	2,364	2,396	2,428	-
入居戸数	2,056	2,059	2,059	2,050	2,056
割合	88.2%	87.1%	85.9%	84.4%	86.4%

団地別入居状況

NO.	名称	構造 階数	管理 戸数 (R3)	入居 戸数 (R3)	入居戸数				
					H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	H29-R2 年度 平均
1	谷地頭アパート	中耐5	180	159	169	172	163	158	166
2	岩脇緑が丘住宅	準耐2	84	42	49	44	44	42	45
3	北厨川アパート	中耐5	490	386	435	421	406	393	414
4	観武台住宅	準耐平.準耐2	111	77	79	78	79	78	79
5	月が丘アパート	中耐4	118	109	111	114	112	109	112
6	青山西アパート	中耐4	72	66	70	67	65	67	67
7	青山三丁目アパート	中耐4	184	174	142	138	141	174	149
8	青山二丁目アパート	中耐4	112	108	44	78	110	109	85
9	青山一丁目アパート	中耐3.中耐4	56	53	55	53	50	52	53
10	前九年アパート	中耐4	72	68	69	69	70	67	69
11	つつじが丘住宅	準耐2	84	38	43	43	40	39	41
12	川目アパート	中耐5	150	135	130	131	134	133	132
13	仙北西アパート	中耐5	350	320	335	326	327	319	327
14	見前アパート	中耐3	24	21	23	23	23	23	23
15	柿の木アパート	中耐3.中耐4	126	119	119	121	119	119	120
16	法領田アパート	中耐3	48	40	45	45	41	40	43
17	大ヶ生住宅	木平	20	15	18	16	16	15	16
18	渋民団地	木平	8	8	8	8	8	8	8
19	夏間木第1団地	木平	21	19	21	20	20	19	20
20	夏間木第2団地	準耐平.木平	36	24	28	25	26	24	26
21	夏間木第3団地	木2	40	38	37	39	38	38	38
22	盛岡駅西通アパート	高耐8	42	24	26	28	27	24	26
合計			2,428	2,043	2,056	2,059	2,059	2,050	2,056

資料：盛岡市資料 各年度4月1日(管理戸数、入居戸数は令和3年(2021年)8月)

※青山三丁目アパート1号館は令和2年度竣工、青山二丁目アパート1号館は平成30年度竣工、青山二丁目アパート2号館は令和元年度竣工のため現在の管理戸数と差異がある。

## ⑥ 退去状況の推移

最近4年間の入居世帯の退去数は、100世帯程度で推移しており、全入居世帯に対する年平均退去率は4.3%となっています。

退去状況

	退去戸数				
	H29年度 (2017年度)	H30年度 (2018年度)	R1年度 (2019年度)	R2年度 (2020年度)	H29-R2年度 平均
管理戸数	2,332	2,364	2,396	2,428	-
退去戸数	100	102	110	100	平均103
割合	4.3%	4.3%	4.6%	4.1%	4.3%

団地別退去状況

NO.	名称	構造 階数	管理 戸数 (R3)	入居 戸数 (R3)	退去戸数				
					H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	H29-R2 年度 合計
1	谷地頭アパート	中耐5	180	159	7	1	11	8	27
2	岩脇緑が丘住宅	準耐2	84	42	2	4	2	2	10
3	北厨川アパート	中耐5	490	386	22	22	24	18	86
4	観武台住宅	準耐平. 準耐2	111	77	3	4	3	3	13
5	月が丘アパート	中耐4	118	109	8	8	6	6	28
6	青山西アパート	中耐4	72	66	4	6	4	5	19
7	青山三丁目アパート	中耐4	184	174	8	9	8	5	30
8	青山二丁目アパート	中耐4	112	108	4	1	1	1	7
9	青山一丁目アパート	中耐3. 中耐4	56	53	2	1	8	3	14
10	前九年アパート	中耐4	72	68	4	3	1	3	11
11	つつじが丘住宅	準耐2	84	38	0	0	2	1	3
12	川目アパート	中耐5	150	135	10	4	4	6	24
13	仙北西アパート	中耐5	350	320	9	22	12	21	64
14	見前アパート	中耐3	24	21	1	2	1	1	5
15	柿の木アパート	中耐3. 中耐4	126	119	4	4	7	3	18
16	法領田アパート	中耐3	48	40	2	3	4	2	11
17	大ヶ生住宅	木平	20	15	2	3	2	3	10
18	渋民団地	木平	8	8	0	1	2	0	3
19	夏間木第1団地	木平	21	19	0	1	1	2	4
20	夏間木第2団地	準耐平. 木平	36	24	3	3	2	3	11
21	夏間木第3団地	木2	40	38	2	0	1	1	4
22	盛岡駅西通アパート	高耐8	42	24	3	0	4	3	10
合計			2,428	2,043	100	102	110	100	412

資料：盛岡市資料 各年度4月1日(管理戸数、入居戸数は令和3年(2021年)8月)

### (3) 市内の県営住宅の状況

市内の県営住宅は 24 団地 190 棟 3,246 棟あります。このうち、備後第1アパートの一部及び南青山アパートは災害公営住宅、駅西通住宅は特定公共賃貸住宅※となっています。

なお、青山地区などでは市営住宅に隣接・近接する県営住宅があります。

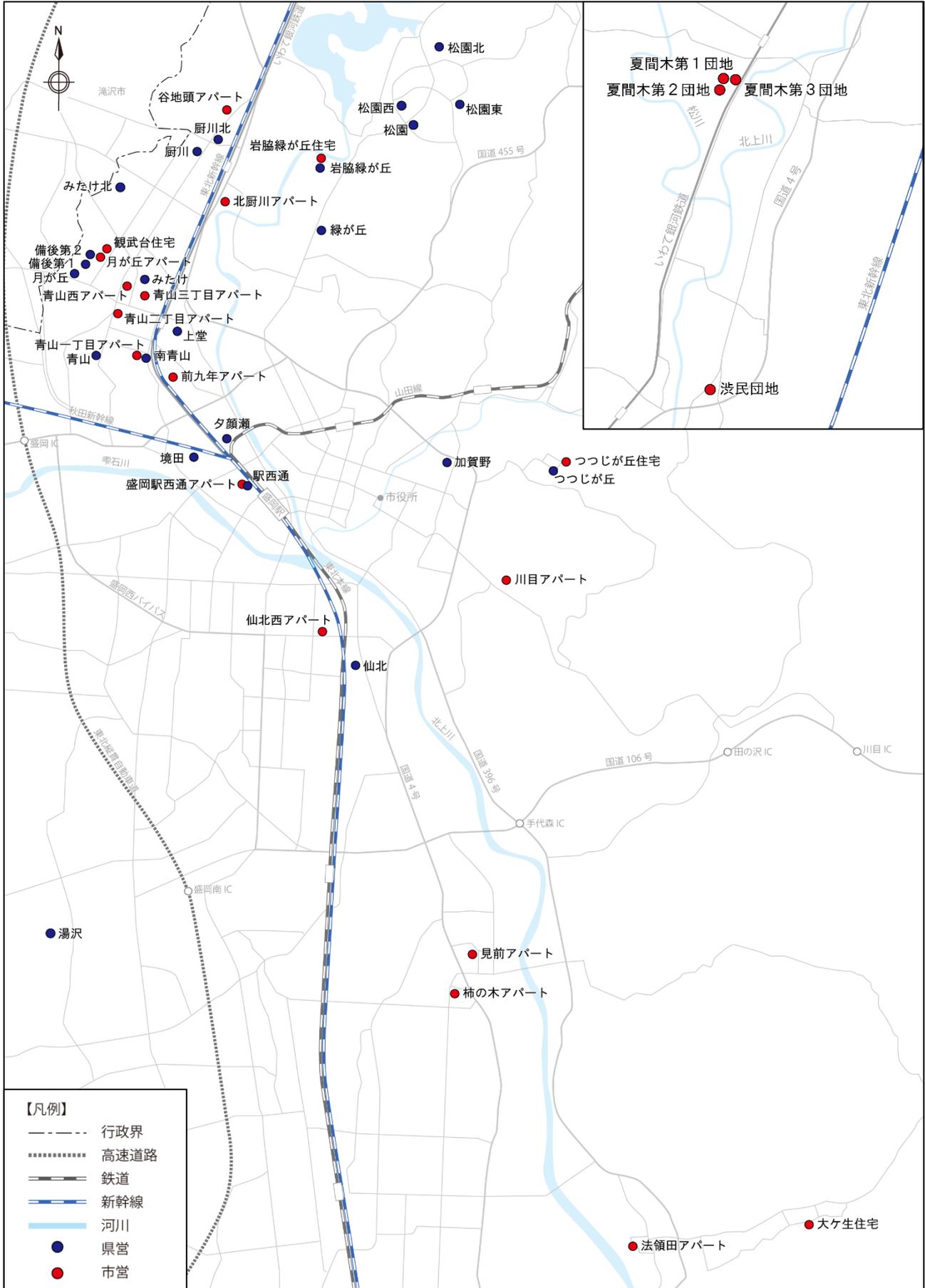
県営住宅の状況

NO.	名称	所在地	竣工年度	構造階数	棟数	戸数	備考
1	加賀野	加賀野二丁目	S60~61	中耐 4.5	2	21	
2	仙北	仙北三丁目	H10. H19	中耐 4 高耐 6	2	75	
3	青山	西青山一丁目	H5~7	中耐 4	7	112	
4	みたけ	青山四丁目	S61~63	中耐 5	5	120	
5	備後第1	月が丘二丁目	H1~2	中耐 4	4	230	
6	備後第2	月が丘三丁目	H3~5	中耐 4	7	192	
7	つつじが丘	つつじが丘	S44	中耐 4	5	77	
8	岩脇緑が丘	岩脇町	S45~46	準耐 2. 中耐 4	28	140	
9	松園	松園三丁目	S47~48	中耐 4	12	231	
10	松園東	東松園一丁目	S48~51. 61	中耐 3. 4	19	401	
11	松園西	西松園二丁目	S51~52	中耐 4	10	207	
12	松園北	東松園四丁目	S53~54	高耐 8. 中耐 3. 4	18	391	
13	湯沢	湯沢東三丁目	S55~58	中耐 4. 準耐 2	17	253	
14	みたけ北	みたけ五丁目	S58	準耐 2	14	58	
15	境田	境田町	S59	中耐 4	3	66	
16	夕顔瀬	北夕顔瀬町	S56	中耐 4	2	44	
17	厨川	みたけ四丁目	S60	中耐 2	3	50	
18	上堂	上堂一丁目	S62	中耐 4	2	32	
19	緑が丘	緑ヶ丘三丁目	S63~H1	中耐 3. 4	4	82	
20	厨川北	厨川四丁目	H2~4	中耐 3. 4	8	136	
21	月が丘	月が丘二丁目	H5~6. 11	中耐 4 高耐 6	4	155	
22	備後第1	月が丘二丁目	H23. 25. 29~30	中耐 4	9	50	災害公営
23	南青山	南青山町	R2	中耐 3. 4	4	99	災害公営
24	駅西通	盛岡駅西通一丁目	H8	高耐 8	1	24	特公賃
合計					190	3,246	

資料：岩手県ホームページ 令和3年(2021年)8月

※特定公共賃貸住宅：特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき整備された中堅所得者向けの住宅

県営住宅位置図



### 3 市営住宅の課題

#### (1) 管理状況からみた課題

##### 耐用年限を既に経過した住宅ストックへの対応

- ・昭和 40 年代に竣工した準耐火構造の住棟の多くが、既に耐用年限を経過しており、更新（建替えや用途廃止等）が必要となっています。特に、住棟全てが耐用年限を経過している団地が 3 団地あり、これらの活用方針については、隣接する県営住宅の状況を踏まえつつ、検討を行う必要があります。
- ・耐用年限が 70 年の中層耐火構造の住宅についても、昭和年代に竣工したものの多くが公営住宅建替事業の実施要件の一つである耐用年限の 1/2（35 年）を経過しており、中には計画期間内に財務省令（減価償却資産の耐用年数等に関する省令）で定める鉄筋コンクリート造の住宅の耐用年数 47 年を経過する住棟もあるため、将来の方向性（建替えや用途廃止等）を踏まえ、必要な時期に適切な改善を進めていく必要があります。
- ・耐用年限が 30 年の木造の住宅についても、昭和後期から平成初期に竣工したものが耐用年限を経過しており、これらの活用方針についても検討を行う必要があります。
- ・耐用年限の 1/2 に満たない住棟や建替えを行った住棟については、予防保全的な維持管理を行うことにより長寿命化を図っていく必要があります。

##### 誰もが使いやすい住宅設備<sup>※</sup>への更新・充実

- ・昭和 40 年代～50 年代に竣工した中層耐火構造の住宅の多くは浴室設備が置き型浴槽とバランス釜となっているほか、一部の住宅ではトイレの様式が和式となっています。近年建替え行った市営住宅等については浴室設備が設置されており、ユニバーサルデザインの推進などを踏まえ、既存の市営住宅についても、高齢者世帯や小さい子どもがいる子育て世帯をはじめ、誰もが安全に使いやすい住宅設備への更新・充実が課題となります。

※住宅設備：トイレ、浴室、台所などで使用する便器、バスタブ、給湯器、シンクなどの設備機器のこと

## (2) 入居状況からみた課題

### 高齢社会への対応など多様化する入居世帯への対応

- ・市営住宅に入居する 2,043 世帯のうち高齢者世帯（65 歳以上の世帯員がいる世帯）は 1,220 世帯（59.7%）と過半数になっていることから、エレベーター設備がない3階建て以上の住棟の上層階では、高齢者のいる世帯の入居が難しいことなどが課題となっています。
- ・上記の高齢者のいる世帯のうち、高齢者単身世帯は 690 戸（総世帯数の 33.8%）となっていることから、高齢単身世帯が安心・安全に暮らし続けられるような住宅設備の更新や緊急通報装置の設置などの見守り体制の構築なども課題となっています。

### 住宅セーフティネットの中核としての機能維持

- ・高齢化の進行に伴い、現在民間の賃貸住宅に居住している世帯の中に高齢者・障がい者世帯が増えていくことが想定されます。また、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う社会経済情勢の変化などにより、若者世帯や子育て世帯についても住宅に困窮する世帯が増加することなどが想定されます。市営住宅においては、高齢者・障がい者世帯の受入れを想定したバリアフリー化の推進や、若年世帯や子育て世帯などの入居に対応した改善等を計画的に実施していく必要があります。
- ・現在の市営住宅全体の入居率は 84.1%となっており、計画的な更新（建替えや用途廃止等）とともに修繕や改善の実施により適切な維持管理を行うことによって、住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネット※の中核としての機能を今後も維持していく必要があります。

※住宅セーフティネット：自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な者に対して、その居住を支援する仕組み

## 第4 長寿命化に関する基本方針

前章の課題を踏まえ、市営住宅の長寿命化に関する基本方針を以下のように設定します。

### 1 ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針

#### (1) ストックの状況把握の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないよう日常的な維持管理に取り組みます。さらに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストック状況の把握に努めます。

#### (2) 修繕の実施方針

市営住宅の有効活用を図るためには、建物の経年による躯体の劣化や居住性の低下などに対して、予防保全的な対策を計画的に実施していくことが重要です。そのため、定期点検や日常点検結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕を実施するとともに、長期修繕計画の策定を進めます。

#### (3) データ管理に関する方針

定期点検及び日常点検による市営住宅ストックの状況把握は、団地単位、住棟単位にとりまとめ、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

さらに、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。

### 2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

#### (1) 長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年限までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。

#### (2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

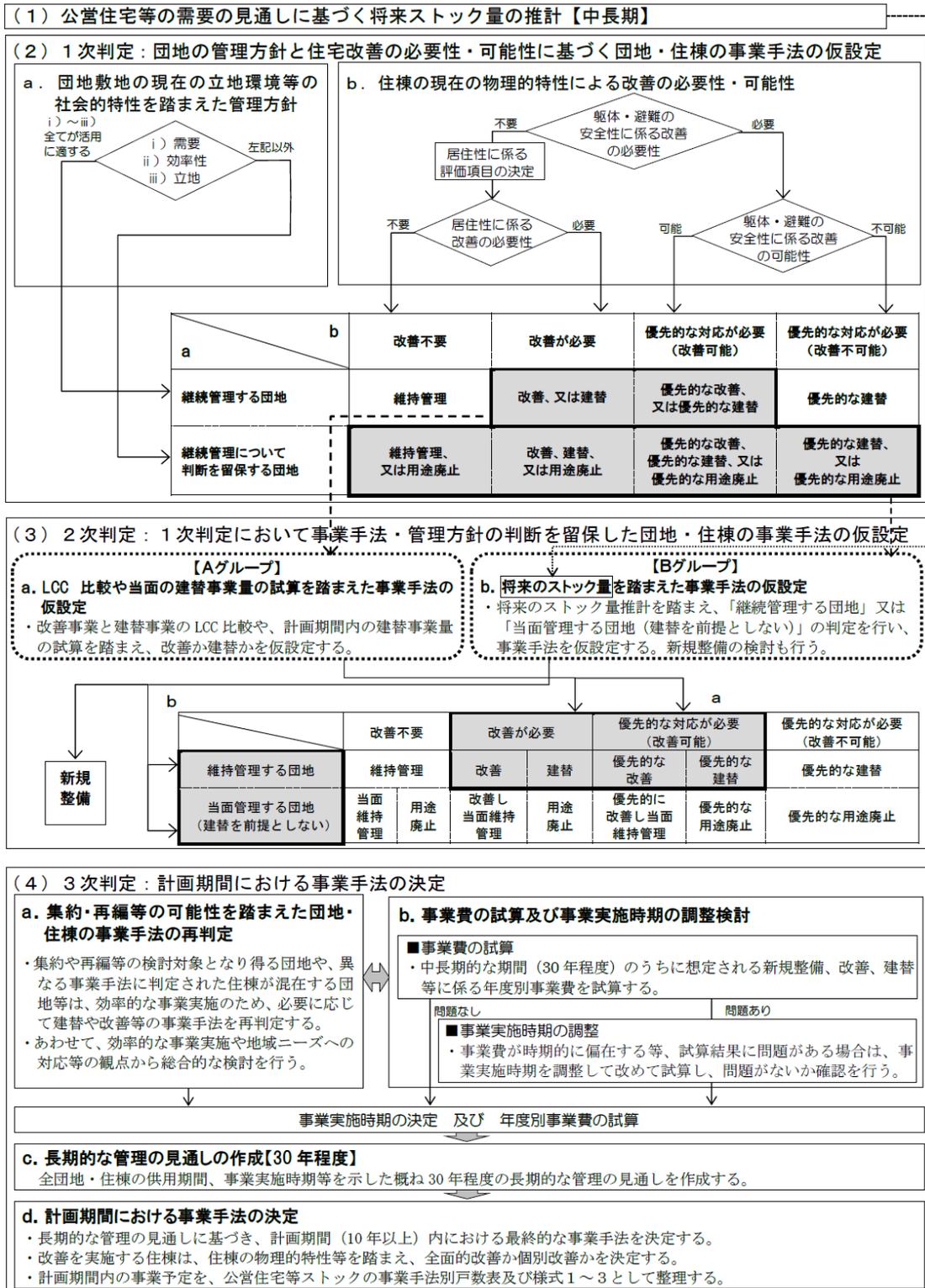
団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、市営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

# 第5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

本計画に位置づける対象住宅を決定し、市営住宅必要量の推計と需給状況から、将来ストック数を設定します。また、対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ、事業手法を選定します。

事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行います。

事業手法の選定フロー（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」より）





## (1) 世帯数の推計

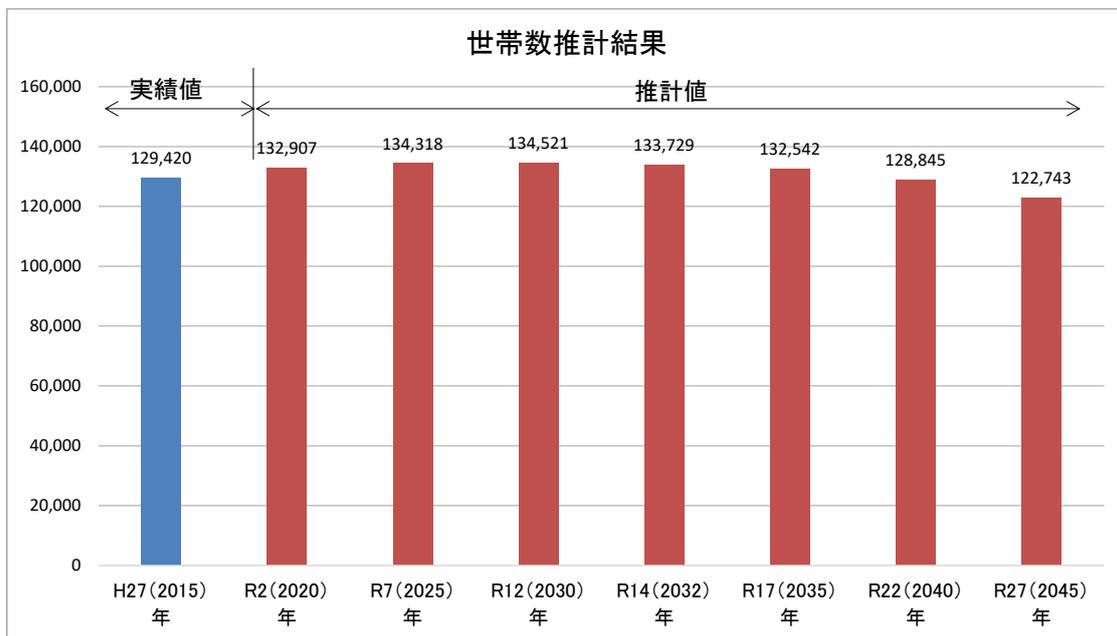
### 【ステップ0】世帯数の推計（目標時点における世帯数の推計）

世帯数推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

「世帯数推計支援プログラム（改良版）」においては、国勢調査で表章されている、都道府県と市区町村の年齢5歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市区町村別に補正して推計しています。

世帯数を推計した結果は以下のようになります。令和12年（2030年）の134,521世帯をピークに減少する見通しとなっています。

【ステップ0】目標時点における世帯数の推計結果



## (2) 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計

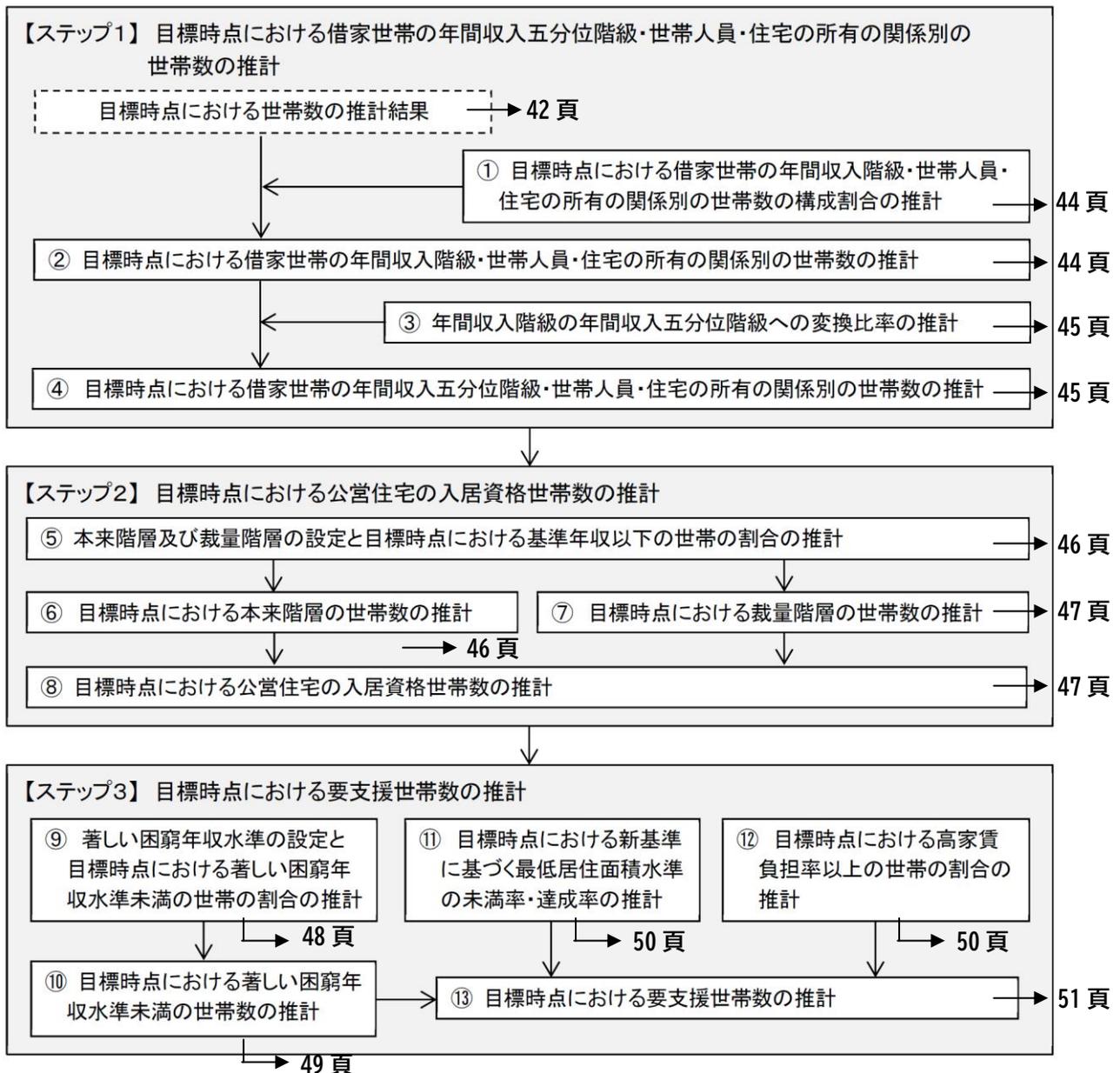
公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。  
次の3ステップで推計を行います。

【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】 目標時点における要支援世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



資料：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

## 【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

### ① 目標時点における借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の構成割合の推計

住宅・土地統計調査で把握できる借家世帯の年間収入階級（6区分）・世帯人員別（7区分）の世帯数から各世帯数の構成割合を算出し、実績値をもとに将来値をトレンド推計します。

盛岡市の平成15年（2003年）、平成20年（2008年）、平成25年（2013年）及び平成30年（2018年）の各住宅・土地統計調査より、借家世帯の総数についての、世帯の年間収入階級6区分（300万円未満、300万円以上500万円未満、500万円以上700万円未満、700万円以上1,000万円未満、1,000万円以上1,500万円未満、1,500万円以上）、世帯人員7区分（1人、2人、3人、4人、5人、6人、7人以上）別世帯数のデータを用いて、4時点の全世帯に占める借家世帯の年間収入階級・世帯人員別の世帯数の構成割合を算出し、各構成割合の実績値に対数近似式を当てはめて、この関係を目標時点まで延長して将来値の推計を行います。

【ステップ1-①】 借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の構成割合の推計結果（令和12年（2030年）の例）

世帯人員(7区分), 住宅の所有の関係 (2区分)	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万 円 以上
借家	0.400	0.162	0.114	0.058	0.052	0.014	0.001
1人	0.224	0.127	0.051	0.018	0.023	0.004	0.000
2人	0.089	0.023	0.034	0.013	0.013	0.006	0.001
3人	0.050	0.009	0.023	0.012	0.005	0.001	0.000
4人	0.028	0.003	0.006	0.011	0.006	0.002	0.000
5人	0.005	0.000	0.000	0.002	0.003	0.000	0.000
6人	0.002	0.000	0.000	0.001	0.001	0.000	0.000
7人以上	0.001	0.000	0.000	0.000	0.001	0.000	0.000

### ② 目標時点における借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

世帯数の将来推計結果（ステップ0）に、①で求めた構成割合の推計値を乗じ、目標時点における盛岡市での借家世帯の年間収入階級・世帯人員別の世帯数を推計します。

【ステップ1-②】借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別世帯数推計結果

(令和12年(2030年)の例)

住宅の所有の関係	世帯人員、借家の所有の関係	総数	世帯の年間収入階級					
			300万円未満	300～500	500～700	700～1000	1000～1500	1500万円以上
借家総数	合計	54,698	22,091	15,615	7,905	7,057	1,863	167
	1人	30,617	17,385	7,002	2,484	3,198	548	0
	2人	12,211	3,099	4,676	1,834	1,721	802	80
	3人	6,862	1,236	3,080	1,702	710	113	22
	4人	3,891	372	856	1,551	866	245	0
	5人	747	0	0	242	377	62	65
	6人	254	0	0	92	116	46	0
	7人以上	116	0	0	0	69	46	0

③ 年間収入階級の年間収入五分位階級への変換比率の推計

②で推計した世帯数について、住宅・土地統計調査で表章されている借家世帯の年間収入階級6区分を年間収入五分位階級に変換したデータを作成するため、年間収入階級6区分の年間収入五分位階級への変換比率を推計します。

【ステップ1-③】年間収入階級の年間収入五分位階級への変換比率の推計結果

(令和12年(2030年)の例)

住宅の所有の関係	年間収入五分位階級				世帯の年間収入階級						
					0	300	500	700	1000	1500	
					～	～	～	～	～	～	
借家総数	I	0	～	233	78%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	II	233	～	344	22%	22%	0%	0%	0%	0%	0%
	III	344	～	479	0%	68%	0%	0%	0%	0%	0%
	IV	479	～	704	0%	11%	100%	1%	0%	0%	0%
	V	704	～		0%	0%	0%	99%	100%	100%	100%

④ 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

②で推計した目標時点における借家世帯の年間収入階級・世帯人員別の世帯数について、③で推計した年間収入階級6区分の年間収入五分位階級への変換比率を乗じて変換することで、目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数を推計します。

【ステップ1-④】借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計結果

(令和12年(2030年)の例)

住宅の所有の関係	世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位	合計
		0	233	344	479	704	
		～	～	～	～	～	
		233	344	479	704		
借家総数	1人	13,499	5,412	4,728	3,276	3,703	30,617
	2人	2,406	1,712	3,157	2,357	2,579	12,211
	3人	960	948	2,080	2,040	835	6,862
	4人	289	270	578	1,654	1,100	3,891
	5人	0	0	0	247	500	747
	6人以上	0	0	0	95	275	370
	合計	17,154	8,341	10,543	9,669	8,992	<b>54,698</b>

## 【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

### ⑤ 本来階層及び裁量階層の設定と目標時点における基準年収以下の世帯の割合の推計

公営住宅入居資格の収入基準について、本来階層及び裁量階層それぞれについて設定し、扶養親族数別の年間税込総収入金額（以下「基準年収」という。）を算出した上で、目標時点における基準年収以下となる世帯の割合を年間収入五分位階級・世帯人員別に推計します。

【ステップ2-⑤-1】 本来階層の基準年収以下世帯の割合推計結果（令和12年（2030年）の例）

扶養人数	公営住宅収入基準			世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
					0	233	344	479	704
					～	～	～	～	～
				233	344	479	704	3,000	
0	0	～	297	1人	100%	56%	0%	0%	0%
1	0	～	351	2人	100%	100%	6%	0%	0%
2	0	～	400	3人	100%	100%	45%	0%	0%
3	0	～	447	4人	100%	100%	78%	0%	0%
4	0	～	495	5人	100%	100%	100%	8%	0%
5	0	～	542	6人以上	100%	100%	100%	32%	0%

【ステップ2-⑤-2】 裁量階層の基準年収以下世帯の割合推計結果（令和12年（2030年）の例）

扶養人数	公営住宅収入基準			世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
					0	233	344	479	704
					～	～	～	～	～
				233	344	479	704	3,000	
0	0	～	389	1人	100%	100%	36%	0%	0%
1	0	～	436	2人	100%	100%	71%	0%	0%
2	0	～	484	3人	100%	100%	100%	3%	0%
3	0	～	531	4人	100%	100%	100%	27%	0%
4	0	～	579	5人	100%	100%	100%	51%	0%
5	0	～	626	6人以上	100%	100%	100%	69%	0%

### ⑥ 目標時点における本来階層の世帯数の推計

⑤で推計した年間収入五分位階級・世帯人員別の「本来階層」の基準年収以下の世帯の割合を用いて、目標時点における本来階層に該当する世帯数を推計します。なお、「単身世帯」を「2人以上世帯」に区分して、各対象世帯の世帯数の推計結果を合算して求めます。

【ステップ2-⑥】 本来階層の世帯数の推計結果（令和12年（2030年）の例）

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0	233	344	479	704	
		～	～	～	～	～	
		233	344	479	704		
借家総数	1人	3,009	681	0	0	0	3,690
	2人	2,406	1,712	194	0	0	4,311
	3人	960	948	938	0	0	2,846
	4人	289	270	454	0	0	1,013
	5人	0	0	0	20	0	20
	6人以上	0	0	0	31	0	31

### ⑦ 目標時点における裁量階層の世帯数の推計

⑤で推計した年間収入五分位階級・世帯人員別の「裁量階層」の基準年収以下の世帯の割合を用いて、目標時点における裁量階層に該当する世帯数を推計します。なお、裁量階層は「単身世帯」並びに「2人以上世帯」のうちの「夫婦のみ世帯」及び「子育て世帯」を対象とし、各世帯の世帯数の推計結果を合算して求めます。

【ステップ2-⑦】裁量階層の世帯数の推計結果（令和12年（2030年）の例）

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 233	233 ～ 344	344 ～ 479	479 ～ 704	704 ～	
借家総数	1人	0	525	384	0	0	909
	2人	0	0	453	0	0	453
	3人	0	0	438	20	0	458
	4人	0	0	59	208	0	267
	5人	0	0	0	57	0	57
	6人以上	0	0	0	22	0	22

### ⑧ 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

⑥で推計した本来階層の世帯数と、⑦で推計した裁量階層の背値数の合計数が、目標時点における公営住宅の入居資格世帯数となります。

【ステップ2-⑧】公営住宅の入居資格世帯数の推計結果（令和12年（2030年）の例）

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 233	233 ～ 344	344 ～ 479	479 ～ 704	704 ～	
借家総数	1人	3,009	1,206	384	0	0	4,599
	2人	2,406	1,712	647	0	0	4,764
	3人	960	948	1,376	20	0	3,304
	4人	289	270	512	208	0	1,280
	5人	0	0	0	78	0	78
	6人以上	0	0	0	53	0	53
	合計	6,664	4,135	2,919	359	0	14,077

## 【ステップ3】目標時点における公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計

### ⑨ 著しい困窮年収水準の設定と目標時点における著しい困窮年収水準未達の世帯の割合の推計

住宅・土地統計調査結果から民間借家の1㎡当たり平均家賃の推計を行い、その推計結果に、「住生活基本計画（全国計画）」で定められている世帯人員別の最低居住面積水準を乗じて、目標時点における世帯人員別の最低居住面積水準を満たす民間借家の1ヶ月当たり平均家賃を推計します。

著しい困窮年収水準を設定するため、上記で推計した盛岡市の平均的な家賃単価の最低居住面積水準を満たす民間借家に、地域毎の標準的な家賃負担限度率で居住するために必要な年間収入を推計します。

なお、家賃負担限度率については、「第七期住宅建設5箇年計画検討資料」において、年間収入五分位階級・世帯人員別の家賃負担限度率（全国共通値）が示されています。この全国共通値の標準限度率に、公営住宅の家賃算定に用いられている市町村立地係数（盛岡市：0.8）を乗じて地域別家賃負担限度率を算出してこれを用います。

【ステップ3-⑨-1】盛岡市の1㎡当たり家賃の推計結果と地域別家賃負担限度率

	対数近似	世帯人員	年間収入五分位階級				
			第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
2015年	1,083	1人世帯	15.2%	16.4%	16.8%	16.8%	16.8%
2020年	1,039	2人世帯	14.8%	16.4%	16.8%	16.8%	16.8%
2025年	1,011	3人世帯	13.2%	15.6%	17.2%	17.6%	17.6%
2030年	990	4人世帯	12.0%	14.4%	16.4%	16.8%	16.8%
2035年	973	5人世帯	11.2%	14.4%	16.4%	16.8%	16.8%
2040年	959	6人世帯	11.2%	14.4%	16.4%	16.8%	16.8%
2045年	947						

【ステップ3-⑨-2】著しい困窮年収水準未達の世帯の割合の推計結果

（令和12年（2030年）の例）

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
借家総数	1人	72.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	2人	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	3人	100.0%	63.6%	0.0%	0.0%	0.0%
	4人	100.0%	100.0%	14.9%	0.0%	0.0%
	5人	100.0%	100.0%	54.9%	0.0%	0.0%
	6人以上	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%

### ⑩ 目標時点における著しい困窮年収水準未達の世帯数の推計

【ステップ2】⑧で推計した目標時点における公営住宅の入居資格世帯数に、⑨で推計した目標時点における著しい困窮年収水準未達世帯の割合を乗じて、年間収入五分位階級・世帯人員別の著しい困窮年収水準未達の世帯数を推計します。

【ステップ3-⑩】著しい困窮年収水準未達の世帯数の推計結果（令和12年（2030年）の例）

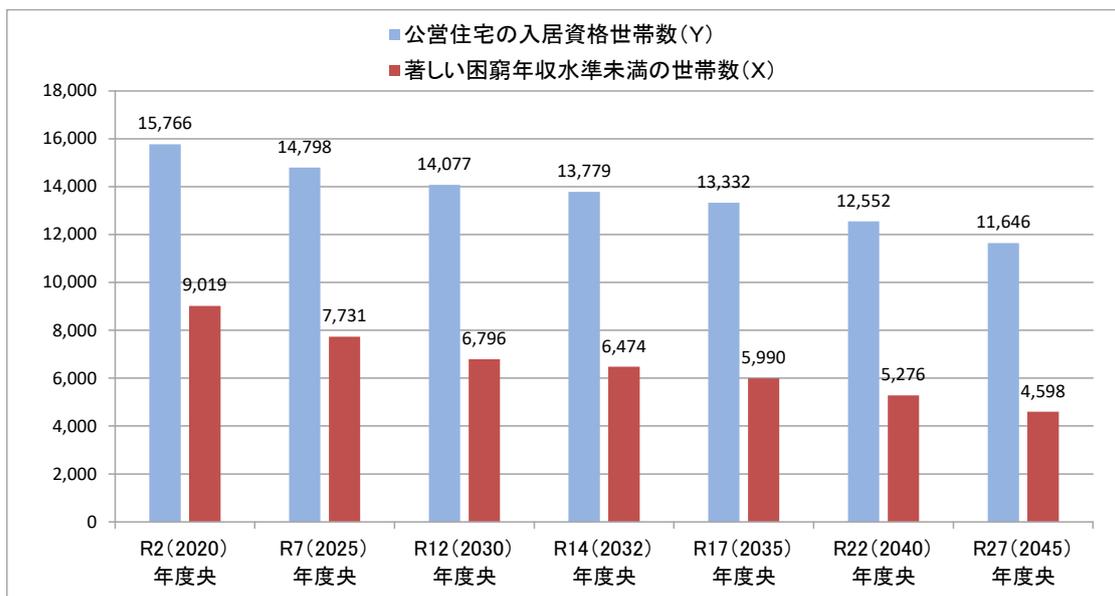
住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 233	233 ～ 344	344 ～ 479	479 ～ 704	704 ～	
借家総数	1人	2,192	0	0	0	0	2,192
	2人	2,406	0	0	0	0	2,406
	3人	960	603	0	0	0	1,563
	4人	289	270	76	0	0	635
	5人	0	0	0	0	0	0
	6人以上	0	0	0	0	0	0
	合計	5,847	873	76	0	0	6,796

よって、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未達の世帯数」は以下のようになります。

なお、著しい困窮年収水準未達の世帯数は令和2年度（2020年度）の9,019世帯から令和27年度（2045年度）の4,598世帯へ減少する見通しとなっています。

「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未達の世帯数」の推計結果

	令和2 (2020) 年度央	令和7 (2025) 年度央	令和12 (2030) 年度央	令和14 (2032) 年度央	令和17 (2035) 年度央	令和22 (2040) 年度央	令和27 (2045) 年度央
公営住宅の入居資格世帯数 (Y)	15,766	14,798	14,077	13,779	13,332	12,552	11,646
著しい困窮年収水準未達の 世帯数(X)	9,019	7,731	6,796	6,474	5,990	5,276	4,598
減少率(%)	100%	85.7%	75.4%	71.8%	66.4%	58.5%	51.0%



### ⑪ 目標時点における新基準に基づく最低居住面積水準の未満率・達成率の推計

平成 10 年（1998 年）、平成 15 年（2003 年）、平成 20 年（2008 年）、平成 25 年（2013 年）及び平成 30 年（2018 年）の各住宅・土地統計調査において、借家世帯における盛岡市と岩手県における住宅の所有の関係別の居住面積水準の達成状況（最低居住面積水準未満世帯数・以上世帯数、誘導居住面積水準未満・以上世帯数）が表章されています。このデータを用いて、盛岡市と岩手県における借家の住宅の所有の関係別の居住面積水準の達成状況の相対的格差を推計し、それを岩手県における住宅・土地統計調査の特別集計結果に基づく推計値に乗じることで、盛岡市の借家世帯における最低居住面積水準の未満率・達成率の将来値を推計します。

#### 【ステップ 3 - ⑪ - 1】借家世帯の最低居住面積水準未満の世帯の割合の推計結果

（令和 12 年（2030 年）の例）

世帯人員	借家総数
1人	5.6%
2人	11.6%
3人	17.9%
4人	28.5%
5人	33.5%
6人以上	48.3%

#### 【ステップ 3 - ⑪ - 2】借家世帯の最低居住面積水準以上の世帯の割合の推計結果

（令和 12 年（2030 年）の例）

世帯人員	借家総数
1人	43.3%
2人	62.4%
3人	72.4%
4人	67.4%
5人	66.3%
6人以上	45.8%

### ⑫ 目標時点における高家賃負担率以上の世帯の割合の推計

住宅・土地統計調査で把握できる実績値をもとに、目標時点における借家の住宅の所有の関係別・年間収入階級・1ヶ月あたり家賃区分別の世帯数の構成割合を推計します。

#### 【ステップ 3 - ⑫】借家世帯の高家賃負担率以上の世帯の割合の推計結果

（令和 12 年（2030 年）の例）

年間収入五分位階級	借家総数
第Ⅰ分位	35.0%
第Ⅱ分位	11.6%
第Ⅲ分位	2.1%
第Ⅳ分位	1.1%
第Ⅴ分位	0.0%

### ⑬ 目標時点における要支援世帯数の推計

前述の一連の推計結果を踏まえ、目標時点における要支援世帯数について、次のAからDの4つの類型毎に推計します。

#### A：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

【ステップ3】の⑩で推計した年間収入五分位階級・世帯人員別の著しい困窮年収水準未満の世帯数に⑪-1で推計した世帯人員別の最低居住面積水準未満率を乗じて、目標時点における「著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満」である世帯数を推計します。

【ステップ3-⑬-1】著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満の世帯数の推計結果（令和12年（2030年）の例）

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0	233	344	479	704	
		～	～	～	～	～	
		233	344	479	704		
借家総数	1人	122	0	0	0	0	122
	2人	279	0	0	0	0	279
	3人	172	108	0	0	0	280
	4人	82	77	22	0	0	181
	5人	0	0	0	0	0	0
	6人以上	0	0	0	0	0	0
	合計	656	185	22	0	0	863

#### B：著しい困窮年収水準未満であり、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

【ステップ3】の⑩で推計した年間収入五分位階級・世帯人員別の著しい困窮年収水準未満の世帯数に⑪-2で推計した世帯人員別の最低居住面積水準達成率を乗じて、目標時点における「著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上」である世帯数を推計します。

次に、「著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上」である世帯数に、⑫で推計した年間収入五分位階級別の高家賃負担率以上の世帯の割合を乗じて、目標時点における「著しい困窮年収水準未満であり、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」である世帯数を推計します。

【ステップ3-⑬-2】著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上の世帯数の推計結果（令和12年（2030年）の例）

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0	233	344	479	704	
		～	～	～	～	～	
		233	344	479	704		
借家総数	1人	950	0	0	0	0	950
	2人	1,502	0	0	0	0	1,502
	3人	695	437	0	0	0	1,132
	4人	195	182	51	0	0	428
	5人	0	0	0	0	0	0
	6人以上	0	0	0	0	0	0
	合計	3,342	619	51	0	0	4,012

著しい困窮年収水準未満であり、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の推計結果（令和12年（2030年）の例）

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0	233	344	479	704	
		～	～	～	～	～	
		233	344	479	704		
借家総数	1人	332	0	0	0	0	332
	2人	525	0	0	0	0	525
	3人	243	51	0	0	0	294
	4人	68	21	1	0	0	90
	5人	0	0	0	0	0	0
	6人以上	0	0	0	0	0	0
	合計	1,169	72	1	0	0	1,242

### C：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

【ステップ2】の⑧で推計した公営住宅の入居資格世帯数から、⑩で推計した著しい困窮年収水準未満の世帯数を差し引くことで、年間収入五分位階級・世帯人員別の「著しい困窮年収水準以上」の世帯数が求められます。

次に、年間収入五分位階級・世帯人員別の「著しい困窮年収水準以上」の世帯数に、⑪-1で推計した世帯人員別の最低居住面積水準未満率を乗じて、目標時点における「著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満」である世帯数を推計します。

【ステップ3-⑬-3】著しい困窮年収水準以上の世帯数の推計結果（令和12年（2030年）の例）

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0	233	344	479	704	
		～	～	～	～	～	
		233	344	479	704		
借家総数	1人	816	1,206	384	0	0	2,406
	2人	0	1,712	647	0	0	2,358
	3人	0	344	1,376	20	0	1,741
	4人	0	0	436	208	0	645
	5人	0	0	0	78	0	78
	6人以上	0	0	0	53	0	53
	合計	816	3,262	2,843	359	0	7,281

著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数の推計結果  
（令和12年（2030年）の例）

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0	233	344	479	704	
		～	～	～	～	～	
		233	344	479	704		
借家総数	1人	46	67	21	0	0	134
	2人	0	199	75	0	0	274
	3人	0	62	247	4	0	312
	4人	0	0	124	59	0	184
	5人	0	0	0	26	0	26
	6人以上	0	0	0	25	0	25
	合計	46	328	467	115	0	955

D：著しい困窮年収水準以上であり、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

【ステップ2】の⑧で推計した公営住宅の入居資格世帯数から、⑩で推計した著しい困窮年収水準未満の世帯数を差し引いて求めた著しい困窮年収水準以上の世帯数に、⑪-2で推計した最低居住面積水準達成率を乗じて、「著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上」である世帯数を推計します。

次に、「著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上」である世帯数に、⑫で推計した年間収入五分位階級別の高家賃負担限度率以上の世帯の割合を乗じて、目標時点における「著しい困窮年収水準未満であり、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」である世帯数を推計します。

【ステップ3-⑬-4】著しい困窮年収以上であり、かつ、最低居住面積水準以上の世帯数の推計結果  
(令和12年(2030年)の例)

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ~ 233	233 ~ 344	344 ~ 479	479 ~ 704	704 ~ ~	
借家総数	1人	354	523	166	0	0	1,043
	2人	0	1,068	403	0	0	1,472
	3人	0	250	997	14	0	1,261
	4人	0	0	294	140	0	434
	5人	0	0	0	52	0	52
	6人以上	0	0	0	24	0	24
	合計	354	1,841	1,861	231	0	4,286

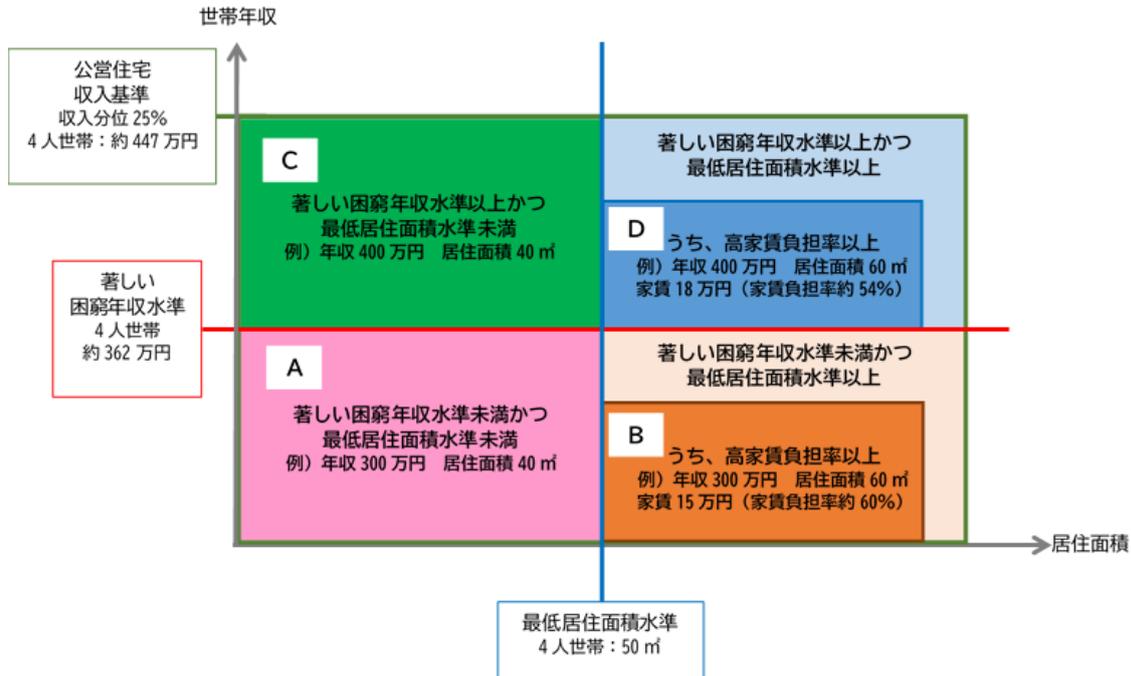
著しい困窮年収以上であり、かつ、最低居住面積水準以上の世帯のうち、  
高家賃負担率以上である世帯数の推計結果 (令和12年(2030年)の例)

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ~ 233	233 ~ 344	344 ~ 479	479 ~ 704	704 ~ ~	
借家総数	1人	124	61	4	0	0	188
	2人	0	124	8	0	0	133
	3人	0	29	21	0	0	50
	4人	0	0	6	2	0	8
	5人	0	0	0	1	0	1
	6人以上	0	0	0	0	0	0
	合計	124	214	39	3	0	379

### (3) 目標時点における要支援世帯数の推計

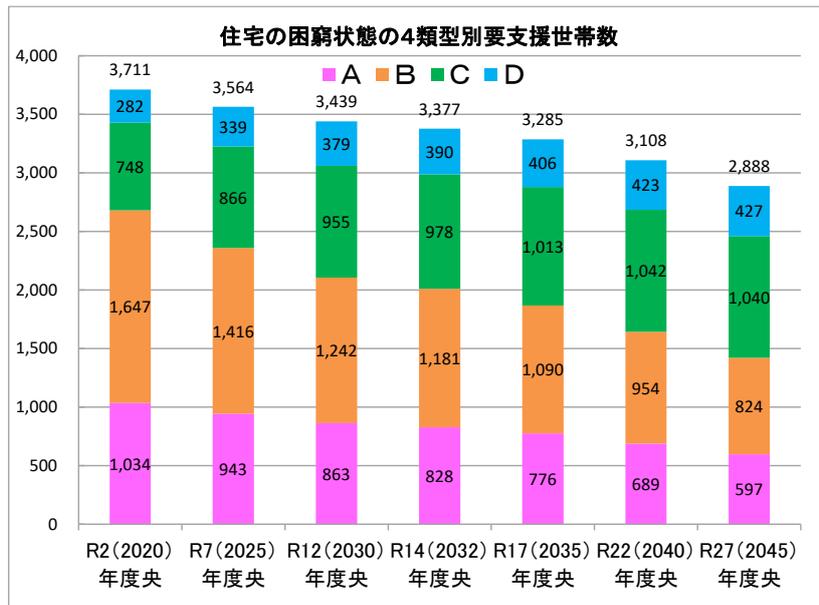
前述の【ステップ3】の推計結果より、公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型（4人世帯・年収分位Ⅲの例）



住宅の困窮状態の4類型別要支援世帯数の推計結果

		R2 (2020) 年度央	R7 (2025) 年度央	R12 (2030) 年度央	R14 (2032) 年度央	R17 (2035) 年度央	R22 (2040) 年度央	R27 (2045) 年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、 最低居住面積水準未満である世帯数	A	1,034	943	863	828	776	689	597
著しい困窮年収水準未満であり、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	B	1,647	1,416	1,242	1,181	1,090	954	824
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、 最低居住面積水準未満である世帯数	C	748	866	955	978	1,013	1,042	1,040
著しい困窮年収水準以上であり、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	D	282	339	379	390	406	423	427
A + B 合計		2,681	2,359	2,105	2,009	1,866	1,643	1,421
A + C 合計		1,782	1,809	1,818	1,806	1,789	1,731	1,637
A + B + C 合計		3,429	3,225	3,060	2,987	2,879	2,685	2,461
A ~ D 合計		3,711	3,564	3,439	3,377	3,285	3,108	2,888



#### (4) 目標年度における公営住宅の供給方針

公営住宅の供給方針については、先に算出した「(2) 公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計」と「(3) 目標時点における要支援世帯数の推計」を踏まえ、受け皿となる「公営住宅」である市営住宅と県営住宅を対象に目標年度における供給方針を設定します。

「(2) 公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計(49頁参照)」から、今後30年間は「著しい困窮年収水準未満世帯」が減少していくことが想定され、目標年度の令和14年度(2032年度)においては、令和2年度(2020年度)より28.2%減少した6,474世帯と見込まれています。

さらに、「(3) 目標時点における要支援世帯数の推計(54頁参照)」から、公営住宅の入居資格世帯数(公営住宅収入基準以下)のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数については、令和2年度(2020年度)で3,711世帯(A～D合計)となっており、目標年度の令和14年度(2032年度)においては3,377世帯と見込まれています。

これに対し、公営住宅(市営住宅+県営住宅)は、令和3年(2021年)において5,674戸供給されており、現在でも推計上は1,963戸充足している状況となっています。

よって、市営住宅の目標年度における管理戸数は、令和3年(2021年)8月現在の管理戸数である2,428戸から既に耐用年限を経過している住戸304戸を除き、2,124戸としても将来的なニーズには十分対応できることが推計結果から考察されます。

なお、今後、災害等や経済状況の変化などにより、一時的に需要が急増した場合には、他都市の活用状況についても参考としながら、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストック等を活用し、借上型公営住宅、民間賃貸家賃補助住宅等の供給等についても検討していくことにより、住宅セーフティネットとしての機能が十分に作用するよう努めます。

## 2 団地別・住棟別状況の把握

### (1) 劣化状況調査

維持管理する対象住宅について、劣化状況調査（空き住戸内の調査を含む）を行い、劣化状況を把握することにより、計画策定の基礎資料としました。

#### ① 劣化状況調査の目的

建物を維持管理し、住宅ストックとして有効に活用していくためには、既存建物の劣化等の状況を把握し、効率的な改善方法や改善時期を判断することが必要となります。

そのため、市営住宅の劣化の傾向や維持保全に向けた課題や特性、団地や住棟ごとの状況等について、建物の劣化状況や居住性を把握することを目的として調査を実施しました。

#### ② 劣化状況調査の視点と方法

本計画における改善事業内容検討のため、公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目を中心に調査を実施しました。また、社会資本整備総合交付金の対象となる長寿命化型改善による対応の可否も含めて調査しました。

なお、調査の方法として、団地ごとに築年数、住戸タイプ等を踏まえ住棟を抽出し、建物の躯体、主要設備等の状況を目視等により調査しました。

#### ③ 調査対象団地

劣化状況調査については、維持管理している全ての市営住宅を対象に実施しました。

なお、市営住宅団地内に複数棟の住棟があるため、最も竣工年度の古い住棟を抽出し、主に調査を実施しています。また、調査時点で空き住戸があった団地についてのみ、住戸内も調査を行いました。

現地調査の対象

名称（主な調査住棟）		調査箇所
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 谷地頭アパート（1号館）</li> <li>・ 岩脇緑が丘住宅（1号棟）</li> <li>・ 北厨川アパート（1号館）</li> <li>・ 観武台住宅（18号棟）</li> <li>・ 月が丘アパート（1号館）</li> <li>・ 青山西アパート（1号館）</li> <li>・ 青山三丁目アパート（5号館）</li> <li>・ 青山二丁目アパート（5号館）</li> <li>・ 青山一丁目アパート（2号館）</li> <li>・ 前九年アパート（1号館）</li> <li>・ つつじが丘住宅（1号棟）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 川目アパート（2号館）</li> <li>・ 仙北西アパート（1号館）</li> <li>・ 見前アパート（2号館）</li> <li>・ 柿の木アパート（1号館）</li> <li>・ 法領田アパート（3号館）</li> <li>・ 大ヶ生住宅（1号館）</li> <li>・ 渋民団地（1号館）</li> <li>・ 夏間木第1団地（1号館）</li> <li>・ 夏間木第2団地（85～89号室）</li> <li>・ 夏間木第3団地（7～12号室）</li> <li>・ 盛岡駅西通アパート</li> </ul>	外観、屋上
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 谷地頭アパート1号館</li> <li>・ 岩脇緑が丘住宅1号棟</li> <li>・ 観武台住宅18号棟</li> <li>・ 青山二丁目アパート5号館</li> <li>・ つつじが丘住宅1号棟</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 柿の木アパート（1号館）</li> <li>・ 法領田アパート1号館</li> <li>・ 夏間木第1団地1号館</li> <li>・ 夏間木第2団地85～89号室</li> <li>・ 夏間木第3団地7～12号室</li> </ul>	住戸内

現地調査における主な調査項目

調査区分	主な調査項目
躯体の劣化状況	・ 亀裂、錆水、部材の剥落等外壁の劣化状況及び改善の必要性の有無 ・ 屋上防水の劣化状況及び改善の必要性の有無 等
室内の劣化状況	・ 窓枠、サッシ、室内建具、壁や床の状況、台所、トイレ、浴室等室内の設備状況 等
居住性	・ 居住室の広さ、日照や通風、トイレや浴室の設備による居住性 ・ 玄関、廊下、階段、トイレ等のバリアフリー化の状況 ・ 建物全体の汚れや植栽の状況等による建物の美観状況 等

### ③ 劣化状況調査結果

劣化状況調査による劣化状況を以下のとおり整理しました。

住宅別劣化状況及び課題

名称 (竣工年度)	劣化状況
谷地頭アパート 1号館(S48)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成 19 年度（2007 年度）に外壁等改修工事を実施していますが、特にベランダの天井で塗装の剥離が多数見られました。また、南面及び北面の転落防止柵は鉄製のためサビが見られました。</li> <li>・ 階段室入口ではコンクリートのたたきにひび割れと破損が見られ、階段室部分は特に壁の塗装の剥離とひび割れが多数見られました。</li> <li>・ 住戸内は平成 24 年度（2012 年度）に給水管改善工事、平成 26 年度（2014 年度）に浴室改善工事を実施しており、水回りに関しては改善済みとなっていますが、和室の天井などにカビが見られました。</li> <li>・ 集会所は昭和 46 年度（1971 年度）に建設された木造平屋建てですが、軒裏に剥離や屋根に退色が見られました。</li> <li>・ 物置も壁や屋根にサビや腐食、木製の扉の劣化が見られました。</li> </ul>
岩脇緑が丘住宅 1号棟(S45)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昭和 57 年度（1982 年度）に外装工事を実施していますが、工事後 50 年以上経過するため、外壁の鉄筋露出やひび割れ、剥離などが見られました。</li> <li>・ 平成 12 年度（2000 年度）に屋根改修工事を実施していますが、雪止めなどにサビが見られました。</li> <li>・ 住戸内は、壁にカビが見られ、玄関には段差がありました。</li> </ul>
北厨川アパート 1号館(S50)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成 28 年度（2016 年度）に外壁改修を実施していますが、出入口の庇の裏側に塗装の浮きや剥離が見られました。</li> <li>・ 平成 2 年度（1990 年度）に屋上防水改修工事を実施していますが、一部で滞水が見られました。</li> <li>・ 階段室は、壁のひび割れや剥離、天井塗装の剥離などが見られました。</li> <li>・ 物置も壁や屋根にサビや腐食が見られました。</li> </ul>
観武台住宅 18号棟(H20)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 観武台住宅の 18 号棟は平成 20 年度（2008 年度）に整備された住棟であることから、外壁は概ね良好です。</li> <li>・ 30～42 号棟など昭和 40 年代に整備された住棟では、平成 4 年度（1992 年度）に屋根塗装工事を実施していますが、サビが見られました。</li> <li>・ 33 号棟の住戸内では、壁の汚れが見られました。</li> </ul>
月が丘アパート 1号館(H13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外壁にひび割れや変色が見られました。</li> <li>・ 屋上には一部滞水が見られました。</li> <li>・ 廊下壁面にひび割れなどが見られました。</li> </ul>

名称 (竣工年度)	劣化状況
青山西アパート 1号館(H5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁にひび割れや塗装剥離、汚れなどが見られました。</li> <li>・屋上には屋根がかけられていますがサビが見られました。</li> <li>・階段室壁面にもひび割れや剥離などが見られました。</li> <li>・照明灯にサビ、外構の階段に破損が見られました。</li> </ul>
青山三丁目アパート 5号館(H26)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁にひび割れや化粧モルタル剥離が見られました。</li> <li>・屋上は概ね良好でしたが、出入口の屋根には滞水跡が見られました。</li> <li>・廊下天井にひび割れが見られました。</li> <li>・屋外階段は平成27年度(2015年度)に修繕工事を実施していますが、床面にひび割れが見られました。</li> </ul>
青山二丁目アパート 5号館(S47)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和元年度(2019年度)に外壁屋根等改修工事を実施しているため、外壁には劣化は見られませんでした。</li> <li>・階段室では、パイプスペース部分の入口コンクリートの破損や天井部分の塗装剥離が見られました。また、階段の滑り止め金物がサビており、金物の浮きやコンクリートの破損が見られました。</li> <li>・住戸内は平成27年度(2015年度)に給水管改修工事、平成21年度(2009年度)に浴室改善工事を実施しており、水回りに関しては改善済みとなっていますが、台所の天井などに劣化が見られました。</li> </ul>
青山一丁目アパート 2号館(H6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁では鉄筋露出やひび割れ、剥離、汚れなどが見られました。</li> <li>・屋上については平成30年度(2018年度)に防水修繕工事を実施しているため、概ね良好です。</li> <li>・階段室については階段下の物置からサビ水が見られました。</li> </ul>
前九年アパート 1号館(S56)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁に塗装の浮きや剥離が見られました。</li> <li>・平成26年度(2014年度)に大規模計画改修工事を実施しているため、概ね良好ですが、雪止めの塗装が剥離していました。</li> <li>・階段室では、ひび割れや塗装剥離が見られました。</li> </ul>
つつじが丘住宅 1号棟(S44)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・竣工から50年以上が経過し、外壁に複数の鉄筋露出や剥離、ひび割れ、汚れなどが見られました。</li> <li>・雨水排水管に塗装剥離が見られました。</li> <li>・屋根は退色し、バルコニーの手すりにサビが見られました。</li> <li>・住戸内の壁には汚れがありました。</li> </ul>
川目アパート 2号館(S52)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成20年度(2008年度)に外壁等改修工事を実施していますが、工事後10年以上経過するため、外壁には塗装剥離や塗装の膨らみなどが複数見られました。</li> <li>・平成2年度(2020年度)に屋根塗装工事を実施していますが、工事後30年以上経過するため、塗装剥離やサビが見られました。</li> <li>・階段室の壁にひび割れや塗装剥離が見られました。</li> </ul>
仙北西アパート 5号館(H1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁にひび割れや汚れなどが見られました。</li> <li>・屋根については退色が見られました。出入口の庇の屋根には退色・滞水跡が見られました。</li> <li>・雨水排水管に塗装剥離が見られました。</li> <li>・階段室出入口の天井に破損・欠落が複数見られました。</li> </ul>
見前アパート 2号館(H8)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁に鉄筋露出やひび割れ、汚れなどが見られました。</li> <li>・屋上に滞水やコケが見られました。</li> <li>・階段室の壁にひび割れやサビ水が見られました。</li> <li>・平成25年度(2013年度)に児童遊具の改修工事を実施していますが、遊具の一部にサビが見られました。</li> </ul>

名称 (竣工年度)	劣化状況
柿の木アパート 1号館 (S54)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 22 年度 (2010 年度) に外壁改修工事を実施していますが、部分的な塗装剥離が見られ、南面のベランダ天井端部では一部欠損している箇所がありました。</li> <li>・階段室部分は特に壁の塗装の剥離とひび割れが多数見られました。</li> <li>・住戸内ではベランダの床にひび割れが見られ、ひび割れ部分から雑草が生えてきている箇所もありました。</li> </ul>
法領田アパート 3号館 (S59)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口には段差がありますが手すりが設置されていました。</li> <li>・令和 2 年度 (2020 年度) に外壁屋根等改修工事を実施しており、外壁と屋根は良好です。</li> <li>・階段室の壁にひび割れや塗装剥離が見られました。</li> <li>・集会所の屋根にサビ、外壁に穴などが見られました。</li> <li>・プロパン庫の扉、物置の屋根、照明灯などにサビが見られました。</li> </ul>
大ヶ生住宅 1号館 (S59)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・竣工から 40 年近くが経過しているため、外壁が劣化し、汚れや腐食、ひび割れなどが見られました。</li> <li>・平成 28 年度 (2016 年度) に屋根塗装修繕工事を実施しており、屋根は概ね良好です。</li> <li>・雨水排水管に破損などが見られました。</li> </ul>
渋民団地 1号館 (H18)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・軒下に汚れが見られました。</li> <li>・スロープやテラスの壁面に上塗りモルタルの剥離が見られました。</li> <li>・スロープはありますが、その入口に段差が見られました。</li> <li>・縁側の退色が見られました。</li> </ul>
夏間木第 1 団地 1号館 (H23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁に損傷や軒裏ボードの剥離などが見られました。</li> <li>・屋根は概ね良好です。</li> <li>・スロープ手すりの基礎部に鉄筋露出が見られました。</li> <li>・住戸内のトイレや浴室には、手すりがありました。</li> <li>・敷地境界柵に変形が見られました。</li> </ul>
夏間木第 2 団地 85~89 号室 (S50)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・竣工から 50 年近くが経過し、外壁にひび割れや破損が複数見られました。</li> <li>・軒裏のボード間に隙間が複数見られました。</li> <li>・住戸内では台所は汚れが目立ち、玄関には段差がありましたが、トイレは洋式で手すりがありました。</li> </ul>
夏間木第 3 団地 7~12 号室 (S63)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・7・8 号室の 3 号棟は平成 26 年度 (2014 年度) に火災復旧工事が行われ、外壁は概ね良好です。一方、11~12 号室の 5 号棟は平成 22 年度 (2010 年度) に外壁改修工事を実施していますが、工事後 10 年以上が経過するため、外壁木材の色褪せが見られました。</li> <li>・平成 21 年度 (2009 年度) に屋根塗装工事を実施していますが、工事後 10 年以上が経過するため、屋根にはサビが見られました。</li> <li>・玄関には段差があり、トイレや浴室に手すりがありませんでした。</li> </ul>
盛岡駅西通アパート (H9)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 29 年度 (2017 年度) に外壁修繕工事を実施していますが、外壁にはひび割れや塗装の膨らみ、流水跡などが見られました。</li> <li>・平成 27 年度 (2015 年度) に屋外階段修繕工事を実施していますが、継ぎ目の破損、床面の劣化などが見られました。</li> <li>・屋上には滞水跡があり、防水シートの膨らみも見られました。</li> </ul>

現地調査の概要

谷地頭アパート1号館(S48)



南面外壁 ベランダ天井塗装剥離



南面外壁 ベランダ天井



北面階段室入口 ひび割れ



北面外壁 転落防止柵サビ、塗装剥離



階段室踊り場 壁ひび割れ、塗装剥離



住戸内 浴室(改善済み)

調査日：令和3年(2021年)9月13日

岩脇緑が丘住宅1号棟(S45)



北面外壁 鉄筋露出



南面外壁 雪止めサビ



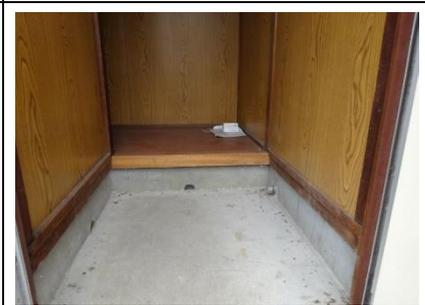
西側外壁 鉄筋露出



西側外壁 基礎破損



和室壁 カビ



玄関 段差あり

調査日：令和3年(2021年)10月12日

北厨川アパート 1号館 (S50)



調査日：令和3年（2021年）10月12日

観武台住宅 18号棟 (H20)



調査日：令和3年（2021年）10月12日

月が丘アパート 1号館 (H13)		
		
北面外壁 ひび割れ	南面外壁ベランダ下 ひび割れ	南面外壁ベランダ下 ひび割れ
		
東面外壁 変色	屋上 一部滞水	廊下壁面 ひび割れ

調査日：令和3年（2021年）10月12日

青山西アパート 1号館 (H5)		
		
東面外壁 ひび割れ	西側外壁 汚れ	屋根 サビ
		
階段室壁面 ひび割れ	階段室床 剥離	照明灯 支柱 サビ

調査日：令和3年（2021年）10月12日

青山三丁目アパート 5号館 (H26)



西側外壁 ひび割れ



西側外壁 化粧モルタル剥離



屋上 問題なし



出入口屋根 滞水跡あり



廊下天井 ひび割れ



屋外階段床 ひび割れ

調査日：令和3年（2021年）10月12日

青山二丁目アパート 5号館 (S47)



北面外壁 問題なし



階段室入口 コンクリートひび割れ



階段室入口 天井塗装剥離



階段室パイプスペース 破損



階段室 階段滑り止め金物 サビ



住戸内 台所天井劣化

調査日：令和3年（2021年）9月29日

青山一丁目アパート 2号館 (H6)



調査日：令和3年（2021年）10月19日

前九年アパート 1号館 (S56)



調査日：令和3年（2021年）10月19日

つつじが丘住宅 1号棟 (S44)



北面外壁基礎 鉄筋露出



北面外壁基礎 破損



南面外壁 鉄筋露出



北面外壁 塗装剥離・変色



屋根 退色



台所壁面 汚れ

調査日：令和3年（2021年）10月19日

川目アパート 2号館 (S52)



西面外壁 塗装剥離



東面外壁 塗装剥離



東面外壁 塗装剥離



屋根 サビ



階段室壁面 ひび割れ



階段室壁面 塗装剥離

調査日：令和3年（2021年）10月19日

仙北西アパート 5号館 (H1)



南面外壁 ひび割れ・塗装剥離



北面外壁窓枠 ひび割れ（八の字）



北面外壁出入口屋根周辺 雨水跡



屋根 退色



出入口庇屋根 退色・滞水跡



出入口庇天井 破損・欠落

調査日：令和3年（2021年）10月19日

見前アパート 2号館 (H8)



西面外壁 鉄筋露出・ひび割れ



南面外壁 ひび割れ



西面外壁 流水汚れ



屋上 滞水あり



屋上 コケあり



階段室壁面 ひび割れ

調査日：令和3年（2021年）10月20日

柿の木アパート 1号館 (S54)



調査日：令和3年（2021年）9月29日

法領田アパート 3号館 (S59)



調査日：令和3年（2021年）10月20日

大ケ生住宅 1 号館 (S59)



西面外壁 劣化



西面外壁軒下 腐食・破損



東面外壁庇 ひび割れ



東面外壁出入口 破損



雨水排水管 破損



雨水排水管 接合部ズレ

調査日：令和 3 年（2021 年）10 月 20 日

渋民団地 1 号館 (H18)



北面外壁軒下 劣化



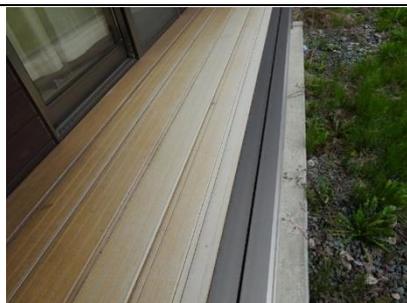
スロープ壁面 上塗りモルタル剥離



テラス下部壁面 上塗りモルタル剥離



スロープ入口 段差あり



縁側 退色



屋根 問題なし

調査日：令和 3 年（2021 年）10 月 20 日

夏間木第1団地1号館(H23)



南面外壁基礎部 外断熱材損傷



北面外壁軒裏 ボード剥離



スロープ手すり基礎 鉄筋露出



浴室 手すりあり



トイレ 手すりあり



敷地境界柵 変形

調査日：令和3年（2021年）10月20日

夏間木第2団地85～89号室(S50)



北面外壁 ひび割れ・剥離



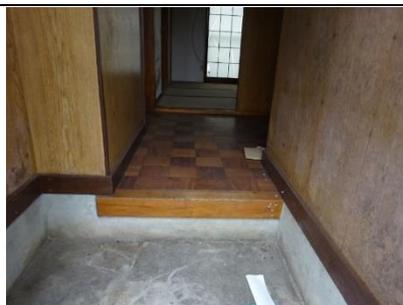
北面外壁軒裏 ボード隙間あり



南面外壁基礎部 破損



北面外壁間仕切り壁 鉄筋露出



玄関 段差あり



トイレ 洋式 手すりあり

調査日：令和3年（2021年）10月20日

夏間木第3団地 7~12号室 (S63)



3号棟外壁 問題なし



3号棟出入口 手すりあり



5号棟外壁 色褪せ



5号棟屋根 サビ



トイレ 洋式 手すりなし



浴室 手すりなし

調査日：令和3年（2021年）10月20日

盛岡駅西通アパート (H9)



北面外壁 ひび割れ



南面外壁 塗装の膨れ



共用廊下壁面 ひび割れ



共用廊下壁面 ひび割れ



屋外階段継ぎ目 破損



屋外階床面目 劣化

調査日：令和3年（2021年）10月19日

## (2) コンクリート劣化診断調査

維持管理する対象住宅のうち、計画期間内に財務省令（減価償却資産の耐用年数等に関する省令）で定める鉄筋コンクリート造の住宅の耐用年数 47 年を経過する住棟がある市営谷地頭アパートの建物を対象に、躯体の健全度を把握するため、コンクリートの中性化及び圧縮強度試験を実施し、計画策定の基礎資料としました。

### ① コンクリート劣化診断調査の目的

鉄筋コンクリート構造の谷地頭アパートを対象に躯体の健全度を評価することで、長寿命化対象となり得るかを判定しました。

躯体の健全度を確認するための基準は、国土交通省の作成した「大規模リニューアル（案）」を参考に「圧縮強度」「中性化深さ」「中性化の進行速度」の3項目により健全度の評価・判定を実施したコンクリート中性化・強度試験の調査結果の平均値を用いて行いました。

躯体の健全度評価基準

圧縮強度	コンクリート強度の平均値が低強度（13.5N/mm <sup>2</sup> 未満）の場合は、長寿命化に適さないと判定
中性化深さ	調査時におけるコンクリートの中性化深さの平均値が30mmに達しているものは長寿命化に適さないと判定
中性化の進行速度	調査時点で、理論値よりも中性化の進行が早ければ、長寿命化に適さないと判定

資料：大規模リニューアル（案）/国土交通省平成19（2007）年作成

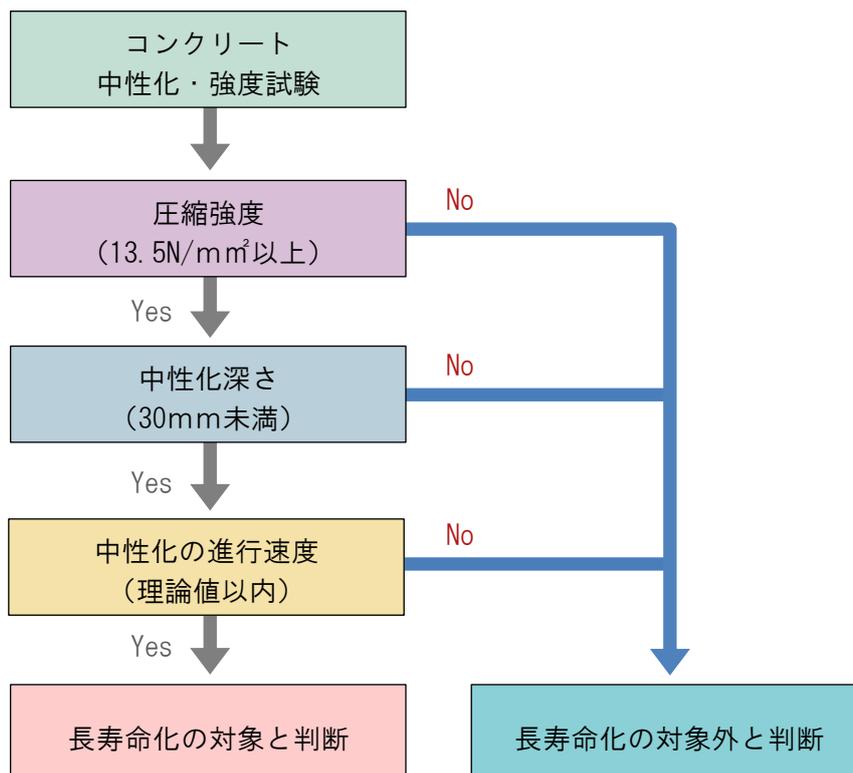
※理論値は、中性化理論式（浜田式）を用いて算定する。

$$C = \sqrt{t / 7.2}$$

C：中性化深さ（cm）

t：経過年数（年）

躯体の健全度評価フロー図



## ② コンクリート劣化診断調査の結果

躯体の健全度評価基準に基づき、評価・判定すると、谷地頭アパート1・3・4号館ではコンクリートの中性化及び圧縮強度に問題ありませんでした。しかし、2号館の1本の供試体で中性化深さの平均が33.7mm、最大値が39.5mmという結果が得られ、中性化が進行している箇所が確認されました。これについては、仕上材の剥がれが原因と考えられます。調査箇所以外においても、仕上材やかぶり厚さが薄い箇所があることから、中性化が進行し、コンクリート内部の鉄筋が腐食している可能性があります。よって、中性化が進行していない箇所でも、躯体が健全であるとは断定できません。

コンクリート中性化・強度試験結果一覧表

調査箇所		竣工年度	経過 年数	調査時の 平均強度 (N/mm <sup>2</sup> )	調査時の 平均中性化深さ (mm)	理論式による 中性化深さ (mm)
谷地頭 アパート	1号館	S48	48	C-1	29.5	4.7
				C-2	30.0	1.6
				C-3	34.6	0.0
	2号館	S49	47	C-1	21.1	33.7
				C-2	23.9	23.3
				C-3	33.3	0.1
	3号館	S51	45	C-1	32.5	5.1
				C-2	31.3	1.1
				C-3	31.2	0.0
	4号館	S51	45	C-1	25.5	9.6
				C-2	31.1	17.0
				C-3	36.9	2.1

試験体の採取・中性化状況



躯体の健全度評価結果一覧表

調査箇所		調査時の 平均強度が 13.5N/mm <sup>2</sup> 以上	調査時の 平均中性化 深さが30mm未満	中性化深さが 理論値以内	健全度評価	
谷地頭 アパート	1号館	C-1	○	○	○	
		C-2	○	○		
		C-3	○	○		
	2号館	C-1	○	×	×	△
		C-2	○	○	○	
		C-3	○	○	○	
	3号館	C-1	○	○	○	○
		C-2	○	○	○	
		C-3	○	○	○	
	4号館	C-1	○	○	○	○
		C-2	○	○	○	
		C-3	○	○	○	

○：条件を満たしている △：一部条件を満たしていない ×：条件を満たしていない

### (3) 排水管内視鏡調査

維持管理する対象住宅のうち、目視調査が不可能な配管内の劣化状況を確認するため、全団地から竣工から35年を経過した住棟がある団地を抽出し、その8団地の建物を対象に、排水管内視鏡調査を実施することにより、計画策定の基礎資料としました。

#### ① 排水管内視鏡調査の目的

本計画では、より詳細な設備の劣化状況を把握し、今後の維持管理計画を検討するため、内視鏡（ファイバースコープ）を用いて排水管の内部の劣化状況を調査しました。

調査対象は、対象住棟の住戸2戸（計16戸）について、台所、洗面所、浴室等のいずれかの雑排水管としました。

排水管内視鏡調査の対象

対象団地・住棟	棟数（棟）	戸数（戸）	サンプル数（箇所）
谷地頭アパート1号館（S48年竣工）	1	2	2
北厨川アパート1号館（S50年竣工）	1	2	2
青山二丁目アパート5号館（S47年竣工）	1	1	1
青山二丁目アパート6号館（S48年竣工）	1	1	1
前九年アパート1号館（S56年竣工）	1	1	1
前九年アパート2号館（S56年竣工）	1	1	1
川目アパート1号館（S53年竣工）	1	1	1
川目アパート2号館（S52年竣工）	1	1	1
仙北西アパート1号館（S62年竣工）	1	2	2
柿の木アパート1号館（S54年竣工）	1	2	2
法領田アパート1号館（S58年竣工）	1	2	2
計	11	16	16

## ② 排水管内視鏡調査の結果

調査の結果、錆瘤の発生により、終期劣化状態（Ⅳ）が2箇所、中期劣化状態（Ⅲ）が3箇所見られ、本計画期間内で改善事業実施等について検討する時期にきています。

排水管内視鏡調査の結果

名称		竣工年度	経過年数	調査箇所・設備評価			
				1 箇所目		2 箇所目	
谷地頭アパート	1号館	S48	48	浴室	I	台所	I
北厨川アパート	2号館	S50	46	浴室	II	浴室	II
青山二丁目アパート	5、6号館	S47/48	49/48	浴室	I	台所	II
前九年アパート	1、2号館	S56	40	洗濯	I	浴室	Ⅳ
川目アパート	1、2号館	S53/52	43/44	洗濯	I	洗濯	II
仙北西アパート	1号館	S62	34	洗面床 掃除口	I	洗濯	Ⅲ
柿の木アパート	1号館	S54	42	台所	Ⅲ	洗面床 掃除口	II
法領田アパート	1号館	S58	38	洗面床 掃除口	Ⅳ	台所	Ⅲ

I（ほぼ正常状態）：大きな劣化は見られず、当分は現状のまま継続使用。

II（初期劣化状態）：腐食・劣化が進行しており、対策を検討する時期にきている（7年～10年程度）。

III（中期劣化状態）：腐食・劣化が進行しており、概ね3年～7年のうちに対策を施す必要がある。

IV（終期劣化状態）：腐食・劣化が著しく進行しており、至急対策を施す必要がある。

排水管調査状況 (1/2)

	1 箇所目	2 箇所目
谷地頭アパート	 <p>0.7m</p> <p>汚れの付着</p>	 <p>1.1m</p> <p>汚れの付着</p>
北厨川アパート	 <p>0.5m</p> <p>排水の滞留</p>	 <p>8.3m</p> <p>排水の滞留</p>
青山二丁目アパート	 <p>1.2m</p> <p>汚れの付着</p>	 <p>4.7m</p> <p>堆積物</p>
前九年アパート	 <p>0.3m</p> <p>汚れの付着</p>	 <p>0.3m</p> <p>錆瘤の発生</p>

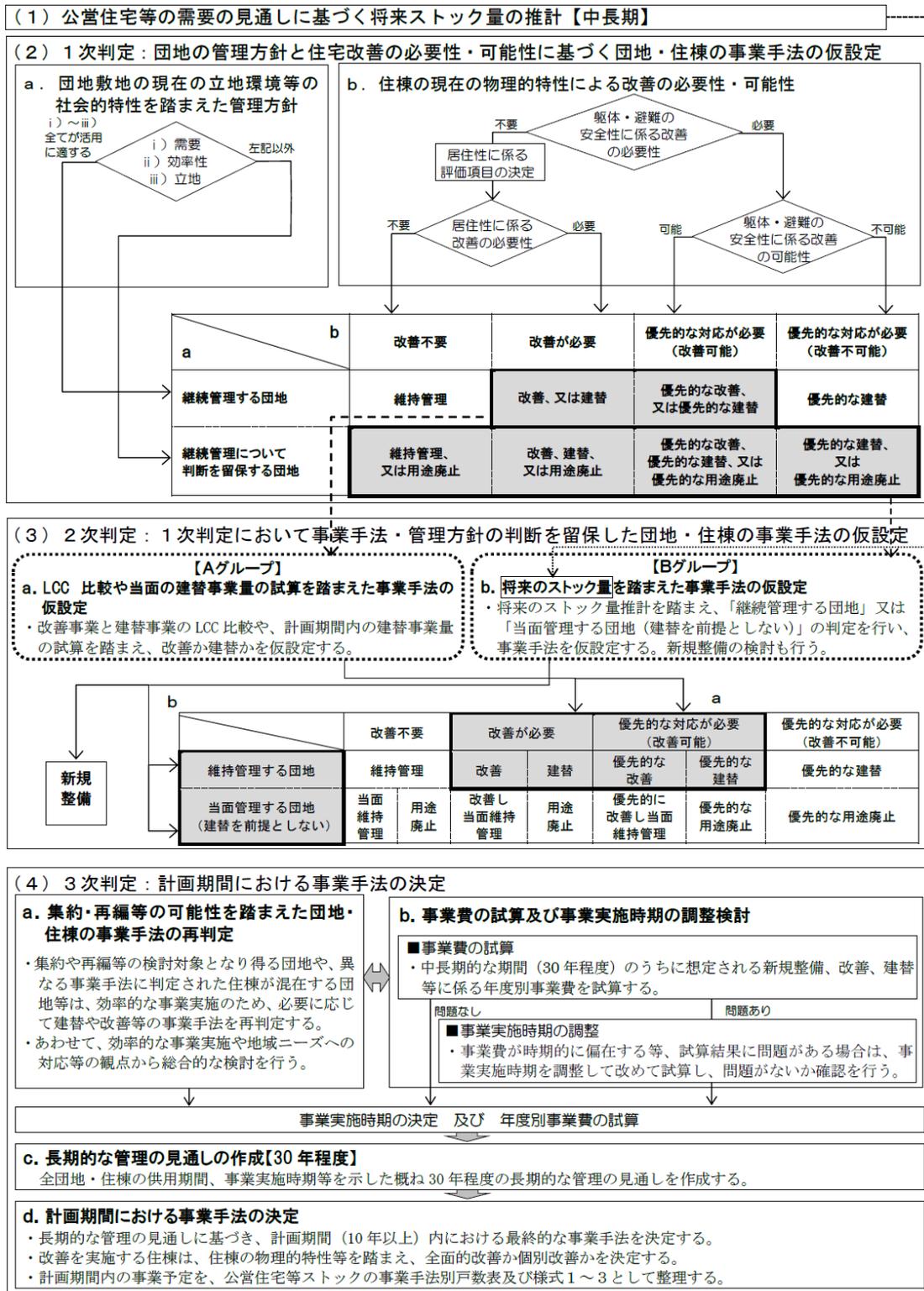
排水管調査状況 (2/2)

	1 箇所目	2 箇所目
川目アパート	 <p>堆積物</p>	 <p>排水の滞留</p>
仙北西アパート	 <p>汚れの付着</p>	 <p>錆瘤の発生</p>
柿の木アパート	 <p>錆瘤の発生</p>	 <p>堆積物・錆の発生</p>
法領田アパート	 <p>錆瘤の発生</p>	 <p>錆瘤の発生</p>

### 3 団地別・住棟別の事業手法の選定

市営住宅の活用手法の判定は、団地又は住棟ごとに以下の手順に沿って行います。  
 なお、活用手法の判定についての詳細は次ページ以降に示すとおりです。

事業手法の選定フロー（「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」より）：再掲



## (1) 事業手法の判定方法

### ① 1次判定

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

1次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、①「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」を判定、②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」を判定する2段階の検討から事業手法を仮設定します。

### ② 2次判定

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

1次判定において、事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、①「ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」、②「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

### ③ 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

1次判定、2次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定を行います。また、30年程度のうちに想定される年度別事業を試算し、今後の見通しを立て、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。さらに、決定した事業実施時期を基に、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成し、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

## (2) 1次判定

1次判定は、以下の①、②の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

### ① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

策定指針に基づき、現在の団地のa) 需要、b) 効率性、c) 立地を評価し、原則として全ての判定基準が活用に適する場合は将来にわたり「維持管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「維持管理について判断を留保する団地」とします。

なお、判定基準は以下のとおりとし、判定結果は次表のとおりとなりました。

#### 検討内容（判定基準）

##### 【需 要】

- ・令和3年（2021年）8月1日現在の全団地の入居率の平均値である84%以上の団地は需要が高いと判定する。
  - ・応募倍率（平成30（2018）～令和2年度（2020年度）の平均値）が1.0以上の団地は需要が高いと判定する。
- ※上記のいずれかに該当する場合は、需要が高いと判定する。

##### 【効率性】

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を下記により評価する。

- ・対象団地のうち用途地域指定があるものについては効率性が高いものと判定する。
- ・対象団地のうち敷地規模が10,000㎡以上<sup>※</sup>の団地は効率性が高いものと判定する。

※上記のいずれかに該当する場合は、効率性が高いと判定する。

##### 【立 地】

- ・利便性を評価するため、鉄道・バス等の公共交通機関から徒歩経路1.5km以内、公益施設や生活利便施設、教育施設等から徒歩経路1.5km以内など利便性が高い場合は、団地を維持管理することに適するものと判定する。
- ・災害危険区域等内にある場合は、公営住宅立地として適さないと判定する。
- ・盛岡市立地適正化計画における「居住誘導区域内」にある場合は、将来にわたり団地を維持管理することに適するものと判定する。

※災害危険区域等の指定、もしくは居住誘導区域外の場合、立地として適しないと判定する。

※再編・集約用の種地として一定規模以上の面積を効率性ありと判定（一定規模：都市計画区域外の開発許可が必要な面積（10,000㎡））

1次判定①の検討結果

(Ⅰ) 継続管理する団地	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
1. 谷地頭アパート 2. 青山西アパート 3. 青山三丁目アパート 4. 青山二丁目アパート 5. 青山一丁目アパート 6. 前九年アパート	1. 岩脇緑ヶ丘住宅 2. 北厨川アパート 3. 観武台住宅 4. 月が丘アパート 5. つつじが丘住宅 6. 川目アパート 7. 仙北西アパート 8. 見前アパート 9. 柿の木アパート 10. 法領田アパート 11. 大ヶ生住宅 12. 渋民団地 13. 夏間木第1団地 14. 夏間木第2団地 15. 夏間木第3団地 16. 盛岡駅西通アパート

1次判定①の検討内容

NO.	名称	竣工年度	構造	階数	需要					効率性			立地				1次判定 ① 判定結果
					管理戸数	入居戸数	入居率	応募倍率	判定	用途地域	敷地面積 (㎡)	判定	利便性	災害危険区域等の指定	居住誘導区域	判定	
1	谷地頭アパート	S48~51	耐火	5	180	159	88.3%	0.58	○	第一種住居地域	12,254	○	厨川駅 徒歩圏内	-	区域内	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
2	岩脇緑ヶ丘住宅	S45	準耐火	2	84	42	50.0%	0.00	×	第一種低層住居専用地域	10,103	○	黒石野中学校 徒歩圏内	家屋倒壊等氾濫想定区域	区域外	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
3	北厨川アパート	S50~61	耐火	5	490	386	78.8%	0.46	×	第一種中高層住居専用地域	40,183	○	厨川駅 徒歩圏内	洪水浸水想定区域 (一部)	区域内	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
4	観武台住宅	S43	準耐火	1~2	111	77	69.4%	2.25	○	第一種中高層住居専用地域	10,094	○	青山地区活動センター体育館 徒歩圏内	-	区域外	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
5	月が丘アパート	H11~19	耐火	4	118	109	92.4%	7.57	○	第一種中高層住居専用地域	10,570	○	青山地区活動センター体育館 徒歩圏内	-	区域外	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
6	青山西アパート	H5~7	耐火	4	72	66	91.7%	2.00	○	第一種住居地域	7,278	○	青山支所 徒歩圏内	-	区域内	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
7	青山三丁目アパート	H26~R2	耐火	4	184	174	94.6%	6.23	○	第一種住居地域	13,051	○	青山駅 徒歩圏内	-	区域内	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
8	青山二丁目アパート	S47~48, H30~R1	耐火	4	112	108	96.4%	2.44	○	第一種住居地域	7,348	○	青山小学校 徒歩圏内	-	区域内	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
9	青山一丁目アパート	H6~8	耐火	3~4	56	53	94.6%	2.20	○	第一種低層住居専用地域	7,946	○	盛岡医療センター 徒歩圏内	-	区域内	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
10	前九年アパート	S56	耐火	4	72	68	94.4%	1.67	○	第二種中高層住居専用地域	5,880	○	青山駅 徒歩圏内	-	区域内	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
11	つつじが丘住宅	S44	準耐火	2	84	38	45.2%	-	×	第一種低層住居専用地域	8,001	○	-	-	区域外	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
12	川目アパート	S52~53	耐火	5	150	135	90.0%	0.75	○	第二種中高層住居専用地域	12,486	○	川目保育園 徒歩圏内	-	区域外	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
13	仙北西アパート	S62~H4	耐火	5	350	320	91.4%	4.32	○	第二種中高層住居専用地域	28,393	○	仙北町駅 徒歩圏内	洪水浸水想定区域	区域内	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
14	見前アパート	H8~9	耐火	3	24	21	87.5%	2.00	○	第二種中高層住居専用地域	3,524	○	見前小学校 徒歩圏内	洪水浸水想定区域	区域外	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
15	柿の木アパート	S54~56, H4~6	耐火	3~4	126	119	94.4%	1.31	○	第一種低層住居専用地域	13,846	○	見前小学校 徒歩圏内	洪水浸水想定区域	区域外	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
16	法領田アパート	S58~60	耐火	3	48	40	83.3%	0.08	×	市街化調整区域	8,076	×	乙部保育園 徒歩圏内	家屋倒壊等氾濫想定区域	区域外	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
17	大ヶ生住宅	S59~60	木造	1	20	15	75.0%	0.23	×	市街化調整区域	16,534	○	-	-	区域外	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
18	渋民団地	H18~20	木造	1	8	8	100.0%	1.67	○	第一種住居地域	2,545	○	渋民中央病院 徒歩圏内	-	区域外	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
19	夏間木第1団地	H23	木造	1	21	19	90.5%	0.00	×	第一種低層住居専用地域	3,073	○	好摩小学校 徒歩圏内	-	区域外	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
20	夏間木第2団地	S50~52,H22	準耐火、木造	1	36	24	66.7%	0.75	×	第一種低層住居専用地域	5,408	○	好摩小学校 徒歩圏内	-	区域外	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
21	夏間木第3団地	S63~H2	木造	2	40	38	95.0%	1.00	○	第一種住居地域	12,743	○	好摩小学校 徒歩圏内	-	区域外	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
22	盛岡駅西通アパート	H9	耐火	8	42	24	57.1%	-	×	近隣商業地域	3,520	○	盛岡駅 徒歩圏内	洪水浸水想定区域	区域内	×	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地

## ② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

策定指針に基づき、まず躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性かつ避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから「優先的な対応が必要」と判定します。

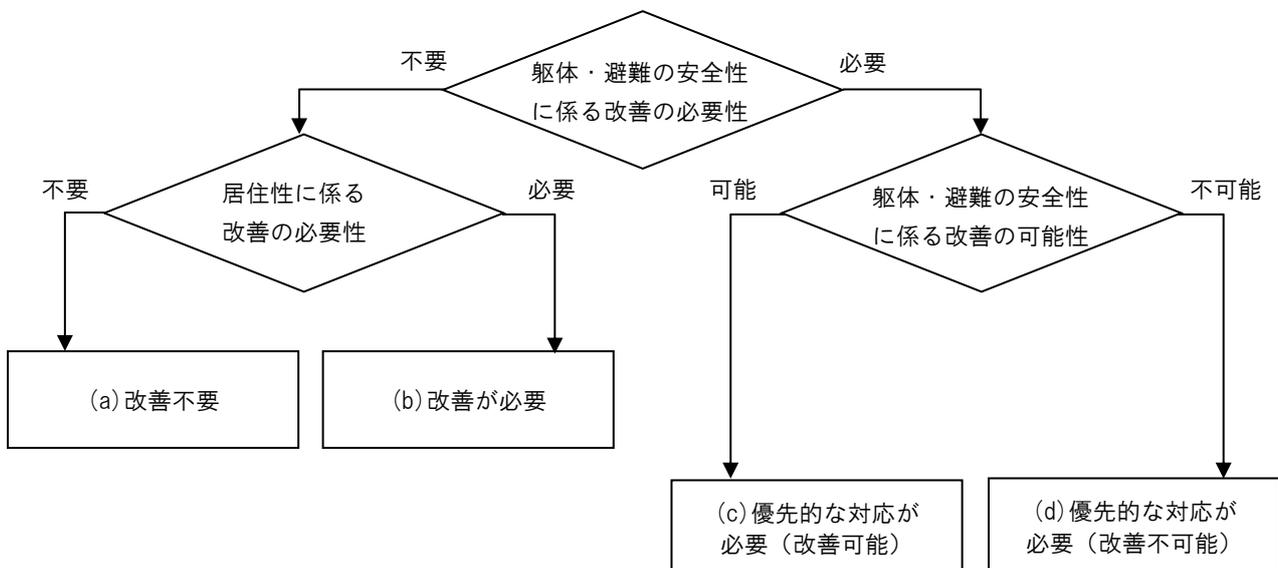
次に「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能かどうかを判定します。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解決することが可能ですが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含まれます。

一方、安全性に問題がない住棟の場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性を判定します。

なお、判定基準は以下のとおりとし、判定結果は次表のとおりとなりました。

検討内容（判定基準）
<b>【躯体の安全性】</b> ・昭和56年（1981年）の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。 ・新耐震基準の導入以前に着工した住棟で、既に診断等を行い耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものとする。 ※上記のいずれかに該当する場合は、耐震性を有するものとする。
<b>【避難の安全性】</b> ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定する。 ※該当する場合は、安全性を有するものとする。
<b>【居住性】</b> ※躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合 以下の項目について居住性の現状を評価する。下記の全てに該当する場合は、居住性が高いと判定する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸面積：30㎡以上（単身者用は25㎡以上）</li> <li>・高齢化対応（バリアフリー性）：住戸内</li> <li>・住戸内の設備状況：浴室設備の設置、トイレ水洗化</li> </ul>

1次判定②の検討フロー



1次判定②の検討結果

(a) 改善不要	(b) 改善が必要
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 観武台住宅 18～22、26～29 号棟</li> <li>2. 月が丘アパート 1～5号館</li> <li>3. 青山三丁目アパート 1～5号館</li> <li>4. 青山二丁目アパート 1～2号館</li> <li>5. 渋民団地 1～5号棟</li> <li>6. 夏間木第1団地 1～5号棟</li> <li>7. 夏間木第2団地 1～3号棟</li> <li>8. 盛岡駅西通アパート</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 谷地頭アパート 1～4号館</li> <li>2. 北厨川アパート 1～14号館</li> <li>3. 青山西アパート 1～3号館</li> <li>4. 青山二丁目アパート 5～6号館</li> <li>5. 青山一丁目アパート 1～4号館</li> <li>6. 前九年アパート 1～3号館</li> <li>7. 川目アパート 1～4号館</li> <li>8. 仙北西アパート 1～11号館</li> <li>9. 見前アパート 1～2号館</li> <li>10. 柿の木アパート 1～7号館</li> <li>11. 法領田アパート 1～4号館</li> <li>12. 大ヶ生住宅 1～10号棟</li> <li>13. 夏間木第3団地 1～40号室</li> </ol>
(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
(該当なし)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 岩脇緑が丘住宅 1～14号棟</li> <li>2. 観武台住宅 30～42号棟</li> <li>3. つつじが丘住宅 1～11号棟</li> <li>4. 夏間木第2団地 85～104号室</li> </ol>

1次判定②の検討内容 (1/2)

名称	住棟 番号	構造 階数	躯体の安全性			避難の安全性		居住性							1次判定 ② 判定結果	
			竣工 年度	耐震性 の有無	判定	2方向 避難	判定	住戸面積		バリアフリー性		住戸内設備				判定
								面積	判定	設備	判定	浴室 設備	水洗化	判定		
谷地頭アパート	1号館	中耐5	S48	有	○	可	○	42.18	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
谷地頭アパート	2号館	中耐5	S49	有	○	可	○	42.18	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
谷地頭アパート	3号館	中耐5	S51	有	○	可	○	51.55	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
谷地頭アパート	4号館	中耐5	S51	有	○	可	○	51.55	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
岩脇緑が丘住宅	1～14号棟	準耐2	S45	不明	×	可	○	50.27	○	高齢化対応 無	×	無	済	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
北厨川アパート	1号館	中耐5	S50	有	○	可	○	48.57	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
北厨川アパート	2号館	中耐5	S53	有	○	可	○	58.93	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
北厨川アパート	3号館	中耐5	S59	有	○	可	○	59.27	○	一部高齢化 対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
北厨川アパート	4号館	中耐5	S54	有	○	可	○	58.18	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
北厨川アパート	5号館	中耐5	S58	有	○	可	○	59.27	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
北厨川アパート	6号館	中耐5	S57	有	○	可	○	59.27～62.42	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
北厨川アパート	7号館	中耐5	S57	有	○	可	○	59.27～62.42	○	一部高齢化 対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
北厨川アパート	8号館	中耐5	S54	有	○	可	○	58.18	○	一部高齢化 対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
北厨川アパート	9号館	中耐5	S55	有	○	可	○	58.18	○	一部高齢化 対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
北厨川アパート	10号館	中耐5	S55	有	○	可	○	58.18	○	一部高齢化 対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
北厨川アパート	11号館	中耐5	S59	有	○	可	○	59.27	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
北厨川アパート	12号館	中耐5	S60	有	○	可	○	59.27	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
北厨川アパート	13号館	中耐5	S60	有	○	可	○	59.27	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
北厨川アパート	14号館	中耐5	S61	有	○	可	○	59.27	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
観武台住宅	30～42号棟	準耐2	S43	不明	×	可	○	50.27	○	高齢化対応 無	×	無	済	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
観武台住宅	18～20号棟	準耐平	H20	有	○	可	○	31.47	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
観武台住宅	26, 27号棟	準耐2	H20	有	○	可	○	50.27	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
観武台住宅	21, 22 28, 29号棟	準耐2	H21	有	○	可	○	50.27	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
月が丘アパート	1号館	中耐4	H13	有	○	可	○	60.4～75.1	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
月が丘アパート	2号館	中耐4	H15	有	○	可	○	55.32～66.84	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
月が丘アパート	3号館	中耐4	H17	有	○	可	○	44.53～65.63	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
月が丘アパート	4号館	中耐4	H19	有	○	可	○	34.36～64.48	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
月が丘アパート	5号館	中耐4	H11	有	○	可	○	60.1～75.29	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
青山西アパート	1号館	中耐4	H5	有	○	可	○	49.52～69.63	○	高齢化対応 有	○	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
青山西アパート	2号館	中耐4	H5	有	○	可	○	49.52～69.63	○	高齢化対応 有	○	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
青山西アパート	3号館	中耐4	H7	有	○	可	○	58.86～70.64	○	高齢化対応 有	○	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
青山三丁目アパート	1号館	中耐4	R2	有	○	可	○	36.05～67.51	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
青山三丁目アパート	2号館	中耐4	H28	有	○	可	○	36.07～67.51	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
青山三丁目アパート	3号館	中耐4	H27	有	○	可	○	36.07～67.51	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
青山三丁目アパート	4号館	中耐4	H27	有	○	可	○	36.05～67.51	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
青山三丁目アパート	5号館	中耐4	H26	有	○	可	○	36.05～67.44	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
青山二丁目アパート	1号館	中耐4	H30	有	○	可	○	36.07～67.51	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
青山二丁目アパート	2号館	中耐4	R1	有	○	可	○	36.07～67.51	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
青山二丁目アパート	5号館	中耐4	S47	有	○	可	○	42.18	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
青山二丁目アパート	6号館	中耐4	S48	有	○	可	○	42.18	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
青山一丁目アパート	1号館	中耐3	H7	有	○	可	○	58.92～69.12	○	高齢化対応 有	○	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
青山一丁目アパート	2号館	中耐3	H6	有	○	可	○	57.54～67.74	○	高齢化対応 有	○	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
青山一丁目アパート	3号館	中耐4	H7	有	○	可	○	58.92～69.12	○	高齢化対応 有	○	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
青山一丁目アパート	4号館	中耐4	H8	有	○	可	○	64.69～74.89	○	高齢化対応 有	○	無	済	×	×	(b)改善が必要

1次判定②の検討内容 (2/2)

名称	住棟 番号	構造 階数	躯体の安全性			避難の安全性		居住性							1次判定 ② 判定結果	
			竣工 年度	耐震性 の有無	判定	2方向 避難	判定	住戸面積		バリアフリー性		住戸内設備				判定
								面積	判定	設備	判定	浴室 設備	水洗化	判定		
前九年アパート	1号館	中耐4	S56	有	○	可	○	59.27	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
前九年アパート	2号館	中耐4	S56	有	○	可	○	59.27	○	一部高齢化 対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
前九年アパート	3号館	中耐4	S56	有	○	可	○	59.27	○	一部高齢化 対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
つつじが丘住宅	1~11号棟	準耐2	S44	不明	×	可	○	39.30~50.27	○	高齢化対応 無	×	無	済	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
川目アパート	1号館	中耐5	S53	有	○	可	○	52.43~53.43	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
川目アパート	2号館	中耐5	S52	有	○	可	○	53.39	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
川目アパート	3号館	中耐5	S52	有	○	可	○	53.39	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
川目アパート	4号館	中耐5	S53	有	○	可	○	52.43~53.43	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
仙北西アパート	1号館	中耐5	S62	有	○	可	○	52.05~63.01	○	一部高齢化 対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
仙北西アパート	2号館	中耐5	S63	有	○	可	○	52.05~63.01	○	一部高齢化 対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
仙北西アパート	3号館	中耐5	S63	有	○	可	○	52.05~63.01	○	一部高齢化 対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
仙北西アパート	4号館	中耐5	H1	有	○	可	○	52.05~63.01	○	一部高齢化 対応有	×	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
仙北西アパート	5号館	中耐5	H1	有	○	可	○	52.05~63.01	○	一部高齢化 対応有	×	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
仙北西アパート	6号館	中耐5	H2	有	○	可	○	52.05~63.01	○	一部高齢化 対応有	×	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
仙北西アパート	7号館	中耐5	H2	有	○	可	○	52.05~63.01	○	一部高齢化 対応有	×	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
仙北西アパート	8号館	中耐5	H2	有	○	可	○	52.05~63.01	○	一部高齢化 対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
仙北西アパート	9号館	中耐5	H3	有	○	可	○	52.05~64.87	○	一部高齢化 対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
仙北西アパート	10号館	中耐5	H3	有	○	可	○	52.05~64.87	○	高齢化対応 有	○	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
仙北西アパート	11号館	中耐5	H4	有	○	可	○	53.97~64.87	○	高齢化対応 有	○	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
見前アパート	1号館	中耐3	H9	有	○	可	○	72.82	○	高齢化対応 有	○	無	済	×	×	(b)改善が必要
見前アパート	2号館	中耐3	H8	有	○	可	○	66.66~71.47	○	高齢化対応 有	○	無	済	×	×	(b)改善が必要
柿の木アパート	1号館	中耐4	S54	有	○	可	○	61.39	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
柿の木アパート	2号館	中耐4	S55	有	○	可	○	61.39	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
柿の木アパート	3号館	中耐4	S56	有	○	可	○	61.39	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
柿の木アパート	4号館	中耐3	H5	有	○	可	○	66.69	○	高齢化対応 有	○	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
柿の木アパート	5号館	中耐3	H6	有	○	可	○	66.69	○	高齢化対応 有	○	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
柿の木アパート	6号館	中耐3	H4	有	○	可	○	66.69~73.14	○	高齢化対応 有	○	無	済	×	×	(b)改善が必要
柿の木アパート	7号館	中耐3	H4	有	○	可	○	66.69~73.14	○	高齢化対応 有	○	一部有	済	×	×	(b)改善が必要
法領田アパート	1号館	中耐3	S58	有	○	可	○	58.08~63.08	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
法領田アパート	2号館	中耐3	S58	有	○	可	○	58.08~63.08	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
法領田アパート	3号館	中耐3	S59	有	○	可	○	58.08~63.08	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
法領田アパート	4号館	中耐3	S60	有	○	可	○	58.08~63.08	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
大ケ生住宅	1~5号棟	木平	S59	有	○	可	○	59.62	○	高齢化対応 無	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
大ケ生住宅	6~10号棟	木平	S60	有	○	可	○	59.62	○	高齢化対応 無	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
渋民団地	1号棟	木平	H18	有	○	可	○	54.92	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
渋民団地	2号棟	木平	H19	有	○	可	○	54.92	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
渋民団地	3~5号棟	木平	H20	有	○	可	○	51.75~54.92	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
夏間木第1団地	1~5号棟	木平	H23	有	○	可	○	37.26~52.17	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
夏間木第2団地	85~94号室	準耐平	S50	不明	×	可	○	43.12	○	高齢化対応 無	×	無	済	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
夏間木第2団地	95~99号室	準耐平	S51	不明	×	可	○	48.72	○	高齢化対応 無	×	無	済	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
夏間木第2団地	100~104号室	準耐平	S52	不明	×	可	○	48.72	○	高齢化対応 無	×	無	済	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
夏間木第2団地	1~3号棟	木平	H22	有	○	可	○	37.26~52.17	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
夏間木第3団地	7~18号室	木2	S63	有	○	可	○	71.2	○	一部高齢化 対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
夏間木第3団地	1~6、 19~24号室	木2	H1	有	○	可	○	66.2~71.2	○	高齢化対応 無	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
夏間木第3団地	25~40号室	木2	H2	有	○	可	○	66.2~71.2	○	高齢化対応 無	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
盛岡駅西通アパート	-	高耐B	H9	有	○	可	○	66.00~83.92	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要

### ③ 1次判定結果のまとめ

これまでの「1次判定①」（団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針）及び「1次判定②」（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討結果に基づき、下表のとおり事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

1次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

1次判定② \ 1次判定①	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要（改善可能）	(d)優先的な対応が必要（改善不可能）
	継続管理	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
(I)継続管理する団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 青山三丁目アパート (1-5)</li> <li>■ 青山二丁目アパート (1-2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 谷地頭アパート (1-4)</li> <li>■ 青山西アパート (1-3)</li> <li>■ 青山二丁目アパート (5-6)</li> <li>■ 青山一丁目アパート (1-4)</li> <li>■ 前九年アパート (1-3)</li> </ul>	<b>Aグループ</b>	
	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
(II)継続管理について判断を留保する団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 観武台住宅 (18-22、26-29)</li> <li>■ 月が丘アパート (1-5)</li> <li>○ 浜民団地 (1-5)</li> <li>○ 夏間木第1団地 (1-5)</li> <li>○ 夏間木第2団地 (1-3)</li> <li>■ 盛岡駅西通アパート</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 北厨川アパート (1-14)</li> <li>■ 川目アパート (1-4)</li> <li>■ 仙北西アパート (1-11)</li> <li>■ 見前アパート (1-2)</li> <li>■ 柿の木アパート (1-7)</li> <li>■ 法領田アパート (1-4)</li> <li>○ 大ケ生住宅 (1-10)</li> <li>○ 夏間木第3団地 (1-40)</li> </ul>		<b>Bグループ</b>

凡例 ■：中層耐火構造、□：準耐火構造、○：木造

※表中の(○-○)は住棟番号を表す

**Aグループ** 「(I)継続管理する団地」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要（改善可能）」と評価された住棟については、改善か建替えかの判断を留保します。引き続き「2次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

**Bグループ** 「(II)継続管理について判断を留保する団地」については、引き続き「2次判定」を実施し、「継続管理する団地」か「当面管理する団地（建替を前提としない）」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

### (3) 2次判定

2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定として、以下の①、②の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### ① ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

策定指針に基づき、1次判定において「Aグループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト(LCC)の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

##### 検討対象団地

- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ・ 谷地頭アパート1号館 (50戸)   | ・ 青山一丁目アパート1号館 (12戸) |
| ・ 谷地頭アパート2号館 (50戸)   | ・ 青山一丁目アパート2号館 (12戸) |
| ・ 谷地頭アパート3号館 (50戸)   | ・ 青山一丁目アパート3号館 (16戸) |
| ・ 谷地頭アパート4号館 (30戸)   | ・ 青山一丁目アパート4号館 (16戸) |
| ・ 青山西アパート1号館 (32戸)   | ・ 前九年アパート1号館 (24戸)   |
| ・ 青山西アパート2号館 (24戸)   | ・ 前九年アパート2号館 (24戸)   |
| ・ 青山西アパート3号館 (16戸)   | ・ 前九年アパート3号館 (24戸)   |
| ・ 青山二丁目アパート5号館 (24戸) |                      |
| ・ 青山二丁目アパート6号館 (24戸) |                      |

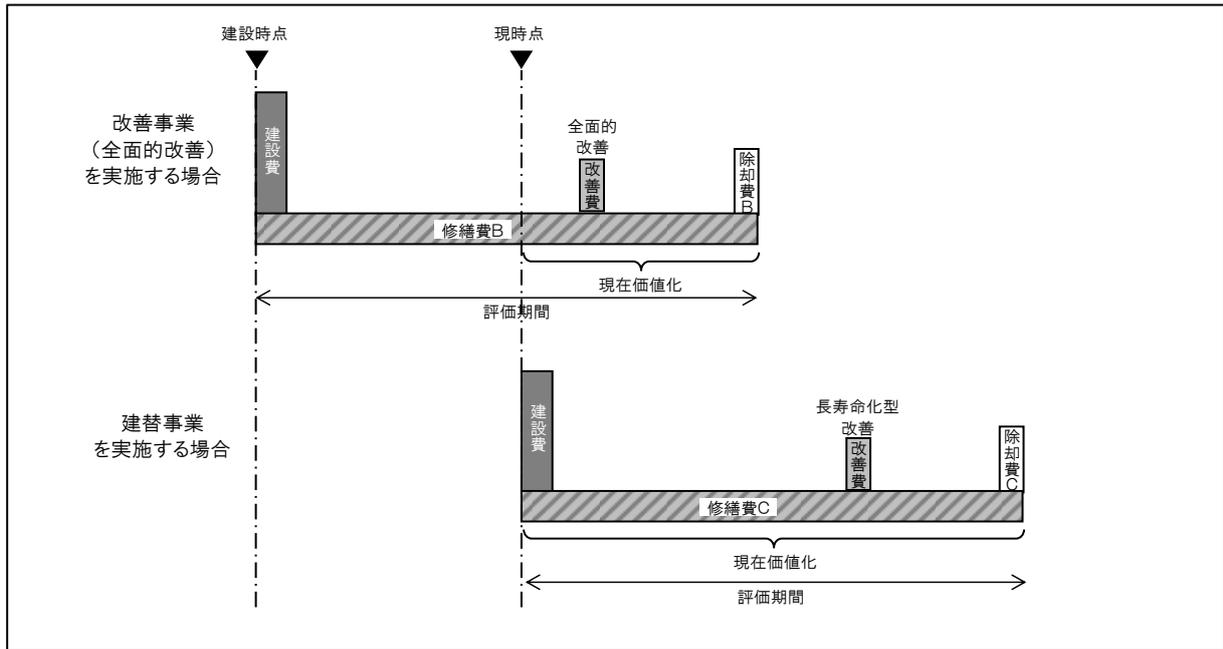
##### 検討内容 (判定基準)

- ・ 対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・ LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省 平成28年(2016年)8月)で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

ライフサイクルコストの比較の算出イメージ



2次判定①の検討結果（ライフサイクルコストの比較）

名称	竣工年度	階数	戸数	経過年数 (2021年時点)	全面的改善を実施した場合の LCC (千円/戸・年)	建替事業を実施した場合の LCC (千円/戸・年)	2次判定①
谷地頭アパート 1号館	S48	5	50	48年	186	261	改善
谷地頭アパート 2号館	S49	5	50	47年	182	261	改善
谷地頭アパート 3号館	S51	5	50	45年	244	261	改善
谷地頭アパート 4号館	S51	5	30	45年	246	262	改善
青山西アパート 1号館	H5	4	32	28年	259	262	改善
青山西アパート 2号館	H5	4	24	28年	259	263	改善
青山西アパート 3号館	H7	4	16	26年	299	264	建替
青山二丁目 アパート5号館	S47	4	24	49年	196	262	改善
青山二丁目 アパート6号館	S48	4	24	48年	177	262	改善
青山一丁目 アパート1号館	H7	3	12	26年	301	262	建替
青山一丁目 アパート2号館	H6	3	12	25年	288	262	建替
青山一丁目 アパート3号館	H7	4	16	26年	299	264	建替
青山一丁目 アパート4号館	H8	4	16	25年	296	264	建替
前九年アパート 1号館	S56	4	24	40年	272	263	建替
前九年アパート 2号館	S56	4	24	40年	272	263	建替
前九年アパート 3号館	S56	4	24	40年	272	263	建替

※LCC算定結果の金額は、国土交通省が示しているLCC算出のために示されている単価（社会的割引率（4%）を適用して現在価値化している）により算出。

## ② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

策定指針に基づき、1次判定において「Bグループ」と判定された団地については、「将来ストック数の設定」を踏まえ、「継続管理する団地」か、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

### 検討内容（判定基準）

- ・対象団地について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「継続管理する団地」、又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を判定します。〔2次判定②ーア〕
- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され「改善が必要」である団地・住棟のうち、既に耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」とします。また、それ以外は「当面維持管理」とします。〔2次判定②ーイ〕

### 検討対象団地

- ・岩脇緑が丘住宅（1～14号棟）
- ・北厨川アパート（1～14号館）
- ・観武台住宅（18～22、26～29号棟）
- ・観武台住宅（30～42号棟）
- ・月が丘アパート（1～5号館）
- ・つつじが丘住宅（1～11号棟）
- ・川目アパート（1～4号館）
- ・仙北西アパート（1～11号館）
- ・見前アパート（1～2号館）
- ・柿の木アパート（1～7号館）
- ・法領田アパート（1～4号館）
- ・大ケ生住宅
- ・渋民団地
- ・夏間木第1団地
- ・夏間木第2団地（1～3号棟）
- ・夏間木第2団地（85～104号室）
- ・夏間木第3団地
- ・盛岡駅西通アパート

2次判定②の検討結果

名称	1次判定①	1次判定②	2次判定 ②ーア	2次判定 ②ーイ
岩脇緑が丘住宅 (1～14号棟)	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(d) 優先的な 対応が必要	居住誘導区域外、家屋 倒壊等氾濫想定区域の ため当面管理（用途廃 止検討）	耐用年限経過のため 用途廃止
北厨川アパート (1～14号館)	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(b) 改善が必要	一部洪水浸水想定区域 のため当面管理（用途 廃止検討）	当面維持管理
観武台住宅 18～22、26～29号棟	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(a) 改善不要	居住誘導区域外のため 当面維持管理	—
観武台住宅 30～42号棟	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(d) 優先的な 対応が必要	居住誘導区域外のため 当面維持管理	耐用年限経過のため 用途廃止
月が丘アパート 1～5号館	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(a) 改善不要	居住誘導区域外のため 当面維持管理	—
つつじが丘住宅 (1～11号棟)	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(d) 優先的な 対応が必要	居住誘導区域外のため 当面維持管理	耐用年限経過のため 用途廃止
川目アパート (1～4号館)	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(b) 改善が必要	居住誘導区域外のため 当面維持管理	当面維持管理
仙北西アパート (1～11号館)	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(b) 改善が必要	居住誘導区域外、洪水 浸水想定区域のため 当面管理（用途廃止検 討）	当面維持管理
見前アパート (1～2号館)	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(b) 改善が必要	居住誘導区域外、洪水 浸水想定区域のため 当面管理（用途廃止検 討）	当面維持管理
柿の木アパート (1～7号館)	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(b) 改善が必要	居住誘導区域外、洪水 浸水想定区域のため 当面管理（用途廃止検 討）	当面維持管理
法領田アパート (1～4号館)	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(b) 改善が必要	居住誘導区域外、家屋 倒壊等氾濫想定区域の ため当面管理（用途廃 止検討）	当面維持管理
大ヶ生住宅	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(b) 改善が必要	居住誘導区域外のため 当面維持管理	耐用年限経過のため 用途廃止
茨民団地	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(a) 改善不要	居住誘導区域外のため 当面維持管理	—
夏間木第1団地	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(a) 改善不要	居住誘導区域外のため 当面維持管理	—
夏間木第2団地 (1～3号棟)	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(a) 改善不要	居住誘導区域外のため 当面維持管理	—
夏間木第2団地 (85～104号室)	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(d) 優先的な 対応が必要	居住誘導区域外のため 当面維持管理	既に耐用年限経過、本 計画期間に経過予定の ため用途廃止
夏間木第3団地	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(b) 改善が必要	居住誘導区域外のため 当面維持管理	当面維持管理
盛岡駅西通アパート	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(a) 改善不要	洪水浸水想定区域のた め当面管理（用途廃止 検討）	—

1次・2次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要（改善可能）	(d) 優先的な対応が必要（改善不可能）	
(I) 継続管理する団地	継続管理	改善	優先的な改善	優先的な建替	
	■青山三丁目アパート(1-5) ■青山二丁目アパート(1-2)	■谷地頭アパート(1-4) ■青山西アパート(1-2) ■青山二丁目アパート(5-6)	(該当なし)	(該当なし)	
		建替	優先的な建替		
		■青山西アパート(3) ■青山一丁目アパート(1-4) ■前九年アパート(1-3)	(該当なし)		
(II) 当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	
	□観武台住宅(18-22、26-29) ■月が丘アパート(1-5) ○渋民団地(1-5) ○夏間木第1団地(1-5) ○夏間木第2団地(1-3) ■盛岡駅西通アパート	■北厨川アパート(1-14) ■川目アパート(1-4) ■仙北西アパート(1-11) ■見前アパート(1-2) ■柿の木アパート(1-7) ■法領田アパート(1-4) ○夏間木第3団地(1-40)	(該当なし)	□岩脇緑が丘住宅(1-14) □観武台住宅(30-42) □つつじが丘住宅(1-11) □夏間木第2団地(85-104)	
		用途廃止	用途廃止		優先的な用途廃止
		(該当なし)	○大ヶ生住宅(1-10)		(該当なし)

凡例 ■：中層耐火構造、□：準耐火構造、○：木造

※表中の（○-○）は住棟番号を表す

## (4) 3次判定

3次判定は、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」、「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（長期的な管理の見通しの作成）」、「計画期間における事業手法の決定」の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

### ① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地について、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

#### 検討内容（判定基準）

- ・ 1次判定、2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- ・ 効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

2次判定において「建替」と判定された青山西アパート3号館、青山一丁目アパート1～4号館及び、前九年アパート1～3号館については、入居者の高齢化に対応できない設備の状況や老朽化状況を勘案して計画期間内に建替を実施すべきです。

しかし、2次判定において異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地は以下のとおりです。

- ・ 青山西アパート1号館、2号館：改善、3号館：建替

このように、団地内に異なる事業手法に判定された住棟が混在している場合は、効率的な事業実施や将来ストック数の推計結果から再判定をします。

なお、公営住宅の入居資格世帯数（公営住宅収入基準以下）のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数については、令和2年度（2020年度）で3,712世帯、目標年度の令和14年度（2032年度）においては3,377世帯と見込まれています。これに対し、公営住宅（市営住宅+県営住宅）は、令和3年（2021年）において5,674戸供給されており、現在でも推計上は1,962戸充足している状況となっています。

よって、これらを勘案して、判定を「建替」から「改善」に再判定します。

同様に、2次判定で「建替」と判定された青山一丁目アパート、前九年アパートについても、将来ストック数の充足状況を踏まえ、建替ではなく「改善」と再判定します。

○青山西アパート：1・2号館「改善」、3号館「建替」 ⇒ 再判定により全て「改善」

○青山一丁目アパート：1・2・3・4号館「建替」 ⇒ 再判定により全て「改善」

○前九年アパート1・2・3号館「建替」 ⇒ 再判定により全て「改善」

## ② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

今後想定される改善等に係る年度別事業費を試算し、住棟単位での事業の効率化を図るとともに事業量及び事業費が特定の年度に集中しないよう、事業実施時期を調整します。

### 検討内容

- ・ 中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- ・ 事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。
- ・ これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

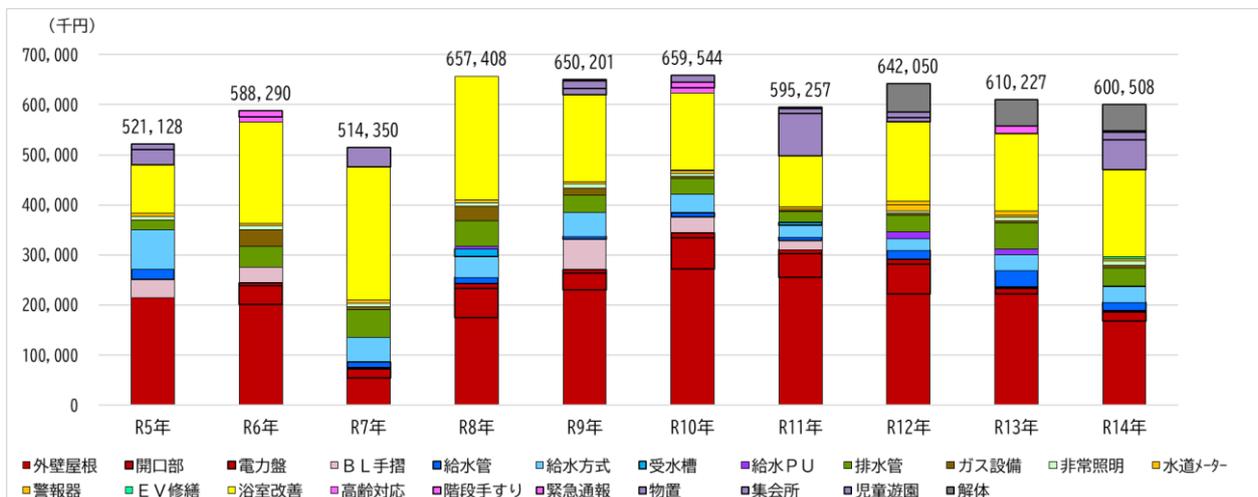
### 【事業費の試算】

- ・ 中長期的な期間（30年間）における改善事業、建替事業、用途廃止予定事業にかかる費用を試算します。

### 【事業実施時期の調整】

- ・ 計画期間に用途廃止予定とした住棟については、原則、建築年代順の実施を検討しますが、構造や劣化状況、入居状況等を考慮し、早期に廃止すべき住棟については優先的に用途廃止を実施することとします。

各年度における概算事業費の試算



近年の改善事業の実施状況に基づき、事業の平準化を行った結果、目標年次である令和14年（2032年）までの10年間の総事業費は概ね6,038,963千円と算定されました。また、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した令和34年（2052年）までの長期的な管理の見通しを作成しました。

### ③ 計画期間における事業手法の決定

作成した長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

3次判定結果のまとめ（事業手法の決定）

	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要（改善可能）	(d) 優先的な対応が必要（改善不可能）			
(I) 継続管理する団地	継続管理	改善	優先的な改善	優先的な建替			
	■ 青山三丁目アパート (1-5) ■ 青山二丁目アパート (1-2)	■ 谷地頭アパート (1-4) ■ 青山西アパート (1-3) ■ 青山一丁目アパート (1-4) ■ 青山二丁目アパート (5-6) ■ 前九年アパート (1-3)	(該当なし)	(該当なし)			
		建替	優先的な建替				
		(該当なし)	(該当なし)				
(II) 維持管理について判断を留保する団地	当面維持管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止			
	□ 観武台住宅 (18-22、26-29) ■ 月が丘アパート (1-5) ○ 浜民団地 (1-5) ○ 夏間木第1団地 (1-5) ○ 夏間木第2団地 (1-3) ■ 盛岡駅西通アパート	■ 北厨川アパート (1-14) ■ 川目アパート (1-4) ■ 仙北西アパート (1-11) ■ 見前アパート (1-2) ■ 柿の木アパート (1-7) ■ 法領田アパート (1-4) ○ 夏間木第3団地 (1-40)	(該当なし)	□ 岩脇緑が丘住宅 (1-14) □ 観武台住宅 (30-42) □ つつじが丘住宅 (1-11) □ 夏間木第2団地 (85-104)			
					用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
					(該当なし)	○ 大ヶ生住宅 (1-10)	(該当なし)

凡例 ■：中層耐火構造、□：準耐火構造、○：木造

※表中の(○-○)は住棟番号を表す

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	前期 1～5年目	後期 6～10年目	合 計
公営住宅等管理戸数	2,428戸	2,428戸	2,428戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数	2,428戸	2,304戸	2,304戸
うち計画修繕対応戸数	256戸	373戸	373戸
うち改善事業予定戸数	1,534戸	767戸	1,826戸
個別改善事業予定戸数	1,534戸	767戸	1,826戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	105戸	105戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	0戸	124戸	124戸

計画修繕	住宅の効用を維持するために計画的に行う修繕（修繕周期に基づき実施）のみ実施するものを計上。
個別改善	居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型のうち、該当する改善メニューを選択し実施するものを計上。
全面的改善	改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行ったほうが効率的であると判断される場合に実施するものを計上。
その他	前期または後期に、計画修繕・個別改善・用途廃止のいずれも行わない住戸を計上。
用途廃止	岩脇緑が丘住宅（84戸）に加え、観武台住宅（61戸中の20戸）、つつじが丘住宅（84戸中の20戸）を計上。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・表中「合計」の値は、計画期間（10年間）の各種事業等予定の戸数を示す。</li> <li>・「うち計画修繕対応戸数」及び「うち改善事業予定戸数」は、同じ建物において前期及び後期に別事業を行う場合は重複して計上しない。</li> <li>・前期又は後期の欄については、計画修繕と個別改善を両方行う住戸は「うち改善事業予定戸数」として計上。</li> </ul>	

## 第6 点検の実施方針

### 1 点検の実施方針

#### (1) 基本的な方針

法定点検については、引き続き法令（建築基準法第12条による。以下「法定点検」）に基づき適切に実施し、法定点検対象外の住棟においては、同規定に準じた法定点検と同様の点検（以下「定期点検」）を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は年に一度程度、「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）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施や計画修繕前など効率的に行います。

#### (2) 点検実施の体制等

日常点検は、担当者が目視で行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、安全性を考慮し、複数人数で実施します。

日常点検を行う際には、前回点検時の所見を事前に確認し、「経過観察」とされた箇所については、劣化の進行程度、既に修繕済みの箇所について経過を重点的に点検できるようにします。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認しておくものとします。

定期点検実施状況と実施予定（5箇年）

定期点検実施団地	棟	実施年度 (直近)	実施予定年度				
			R5	R6	R7	R8	R9
谷地頭アパート	1～4号館	R2	○			○	
北厨川アパート	1～14号館	R2	○			○	
月が丘アパート	1～5号館	R2	○			○	
青山西アパート	1～3号館	R3		○			○
青山三丁目アパート	1号館	R2	○			○	
	2号館	R3		○			○
	3～4号館	H28			○		
	5号館	R2 完成				○	
青山二丁目アパート	5～6号館	R3		○			○
	1号館	H30 完成		○			○
	2号館	R1 完成			○		
青山一丁目アパート	1～4号館	R3		○			○
前九年アパート	1～3号館	R3		○			○
川目アパート	1～4号館	R1		○			○
仙北西アパート	1～11号館	R1		○			○
見前アパート	1～2号館	R1		○			○
柿の木アパート	1～7号館	R1		○			○
法領田アパート	1～4号館	R1		○			○
盛岡駅西通アパート	-	R3	○			○	

## 2 点検の対象部位と点検項目

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」を踏まえ、以下の対象部位別の日常点検項目一覧に従い実施します。

なお、法定点検対象部位についても、「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づき日常点検を行うことが望ましいとされています。

### I 敷地及び地盤

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	○
イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	○
ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	○
エ) 塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	○
	・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	○
	・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	○
カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

### II 建築物の外部

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	○
	・基礎の劣化及び損傷の状況	○
イ) 土台	・土台の沈下等の状況	○
	・土台の劣化及び損傷の状況	○
ウ) 外壁 (躯体等)	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	・PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○（塗り仕上げ除く）
	・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	・シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	・サッシ等の劣化及び損傷の状況	○
カ) 建具	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	・シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	・落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

### Ⅲ 屋上及び屋根

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	・ 屋上面の劣化及び損傷の状況	○
	・ 雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	・ 屋根の劣化及び損傷の状況	○

### Ⅳ 避難施設等

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 廊下 (共用廊下)	・ 物品の放置の状況	○
	・ 手すりの劣化及び損傷の状況	
	・ 床の劣化及び損傷の状況	
	・ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	・ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	・ 物品の放置の状況	○
ウ) バルコニー	・ 手すり等の劣化及び損傷の状況	○
	・ 物品の放置の状況	○
	・ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	・ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	・ 物品の放置の状況	○
	・ 階段各部の劣化及び損傷の状況	○

### Ⅴ 給水設備及び排水設備

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	・ 配管の腐食及び漏水の状況	○
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	○
ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	・ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

# 第7 計画修繕の実施方針

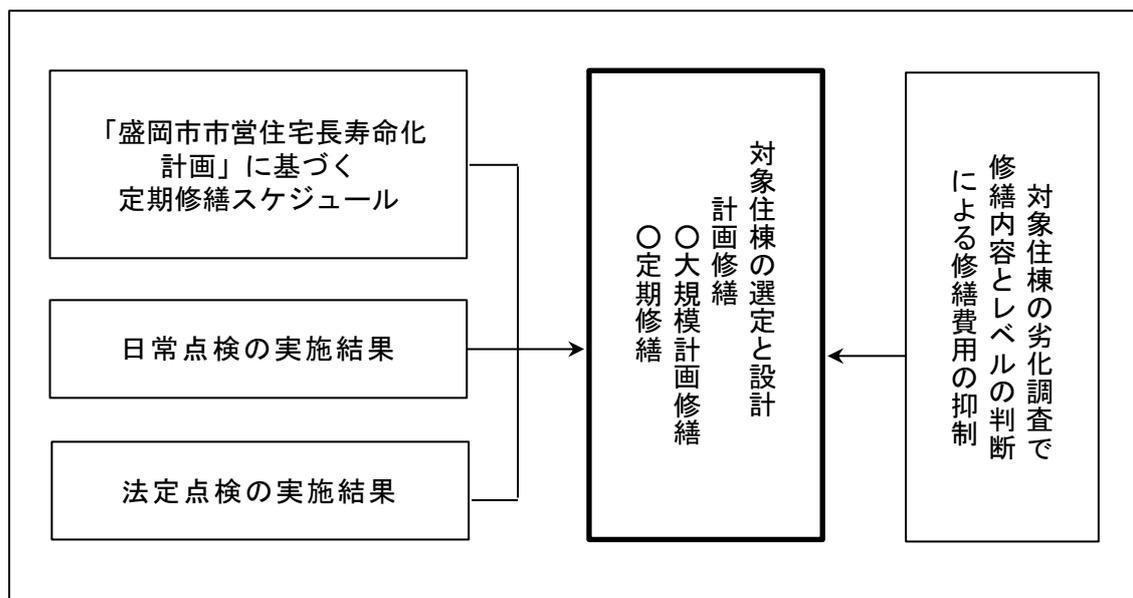
事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を設定します。

## 1 計画修繕の実施方針

### (1) 基本的な方針

計画修繕の対象となるのは、活用手法の選定で今後も維持管理を行うと判定された 121 棟 2,199 戸です。必要な内容の計画修繕を効率的に行うことによって、当該ストックの経年劣化を抑制し、次の計画期間以降に実施する改善事業の費用縮減も期待できることから、複数の修繕項目をまとめた大規模計画修繕と定期修繕を実施することとします。

実施する対象住棟及び対象項目の選定については、現行計画に基づいて実施してきた定期修繕のスケジュールを基本として、市営住宅指定管理者が実施している日常点検と、建築基準法に基づき実施している法定点検の結果をふまえて選定します。



### (2) 計画修繕の実施方針

計画修繕の実施にあたり、実際の計画時には対象住棟の劣化の状況を十分に調査したうえ、修繕内容やレベルを判断して修繕費用の抑制に努めるとともに、各年度の修繕住棟数の平準化を図るための調整を行うこととします。

よって、本計画では計画修繕の実施方針を以下のように設定します。

- ①修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討します。
- ②これまでの工事履歴（工事内容と実施時期）や日常的な点検結果を踏まえ工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図ります。

- ③計画修繕の実施に当たっては、住宅老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事実施の優先順位等を検討します。
- ④計画修繕の実施結果等については、維持管理データベースにその履歴を蓄積し、計画の進行管理に反映します。

計画修繕の実施予定 (1/2)

年度		水道集中メーター取付・交換 (交換周期8年)	火災警報器取付・交換 (交換周期10年程度)
R5	2023	月が丘アパート (4-5) 青山三丁目アパート (3-4) 川目アパート (1-4) 法領田アパート (1-2)	
R6	2024	北厨川アパート (1-5)	夏間木第3団地 (7-8)
R7	2025	北厨川アパート (6-10) 月が丘アパート (1) 法領田アパート (3-4) 大ヶ生住宅 (1-10)	
R8	2026	北厨川アパート (11-14) 前九年アパート (1-3)	渋民団地 (1-2)
R9	2027	月が丘アパート (2) 青山西アパート (1-3) 青山一丁目アパート (1-3) 柿の木アパート (4-7)	月が丘アパート (4)
R10	2028	青山二丁目アパート (5-6) 青山一丁目アパート (4) 仙北西アパート (1-6) 見前アパート (2) 盛岡駅西通アパート	観武台住宅 (18-20, 26-27) 渋民団地 (3-5)
R11	2029	月が丘アパート (3) 仙北西アパート (7-9) 見前アパート (1) 柿の木アパート (1-3)	月が丘アパート (1-3, 5) 青山西アパート (1-3) 青山二丁目アパート (5-6) 青山一丁目アパート (1-4) 前九年アパート (1-3) 夏間木第2団地 (1, 85-104) 夏間木第3団地 (1-6, 9-40)
R12	2030	谷地頭アパート (1-4) 青山三丁目アパート (5) 仙北西アパート (10-11)	谷地頭アパート (1-4) 北厨川アパート (1, 3-4, 6-14) 観武台住宅 (21-22, 28-29) 仙北西アパート (3)
R13	2031	月が丘アパート (4-5) 青山三丁目アパート (3-4) 川目アパート (1-4) 法領田アパート (1-2)	北厨川アパート (2, 5) 川目アパート (1-4) 仙北西アパート (1-2, 4-11) 見前アパート (1-2) 柿の木アパート (1-7) 法領田アパート (1-4) 大ヶ生住宅 (1-10) 夏間木第1団地 (1-5) 夏間木第2団地 (2-3)
R14	2032	北厨川アパート (1-5)	

計画修繕の実施予定 (2/2)

年度		非常用照明取付・交換 (交換周期 8~10 年程度)	エレベーター修繕 (修繕周期 10~20 年)	給水ポンプユニット交換 (交換周期 15 年程度)
R5	2023	青山二丁目アパート(5-6) 仙北西アパート(10-11) 柿の木アパート(1-7)		
R6	2024	北厨川アパート(5) 青山三丁目アパート(2-5) 青山一丁目アパート(1-2) 前九年アパート(1-3) 見前アパート(1-2) 法領田アパート(1-4) 盛岡駅西通アパート		
R7	2025	北厨川アパート(8-10) 青山一丁目アパート(3-4) 川目アパート(1-4)		
R8	2026	北厨川アパート(1-7, 11-12)		谷地頭アパート(3-4)
R9	2027	谷地頭アパート(1-2) 北厨川アパート(13-14) 青山西アパート(1-3) 青山二丁目アパート(1-2) 仙北西アパート(7)		
R10	2028	谷地頭アパート(3-4) 青山三丁目アパート(1) 仙北西アパート(1-3, 8-9)		
R11	2029			
R12	2030	月が丘アパート(1-4) 仙北西アパート(4-6)		青山二丁目アパート(5-6) 川目アパート(1-4)
R13	2031	青山二丁目アパート(5-6) 仙北西アパート(10-11) 柿の木アパート(1-7)		青山三丁目アパート(3-5) 前九年アパート(1-2)
R14	2032	月が丘アパート(5) 青山三丁目アパート(2-5) 青山一丁目アパート(1-2) 前九年アパート(1-3) 見前アパート(1-2) 法領田アパート(1-4) 盛岡駅西通アパート	月が丘アパート(1, 3-5) 青山三丁目アパート(1-5) 盛岡駅西通アパート	北厨川アパート(1)

## 2 対象項目別の修繕周期

計画修繕の実施は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ、以下の対象項目別の修繕周期に従い検討します。（主要な修繕項目を抜粋記載）

### I 屋上防水

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①屋上防水 （保護防水）	屋上、塔屋、 ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
		修繕	24年	下地調整のうえ露出防水（かぶせ方式）
②屋上防水 （露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水のうえ保護塗装（かぶせ方式）
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等
③庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等

### II 外壁塗装等

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄のうえ下地処理、仕上塗材塗り等
③シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去のうえ下地処理、打替え

### III 給水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）
		取替	40年	ステンレス鋼管
	水道メーター	取替	8年	支給品
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	

#### IV 排水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
		取替	50年	鋳鉄管
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
		取替	30年	ヒューム管
④排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	

#### V ガス設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
	ガスメーター	取替	10年	
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管

## 第8 改善事業の実施方針

### 1 改善事業の実施方針

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を勘案のうえ実施を検討します。

#### 改善事業のタイプ

①居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。 ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善 など
②福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。 ・住戸内部、共用部の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応 など
③安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震性の確保をはじめ、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。 ・耐震性の確保 ・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 など
④長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など
⑤脱炭素社会対応型	住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現をめざして、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行います。 ・屋上や外壁等の断熱改善 ・窓改善（断熱） ・再生エネルギー設備設置改善 など

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
① 居住性 向上型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・地上デジタル放送対応</li> </ul> <p>（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む）</p> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応</li> </ul> <p>（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備</li> </ul> <p>等</p>
② 福祉 対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手すりの設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新</li> <li>・グループホームへの改良</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手すり設置</li> <li>・中層エレベーターの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手すりの設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化</li> </ul> <p>等</p>
③ 安全 性 確保 型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置<sup>※1</sup></li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置<sup>※3</sup></li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修<sup>※2</sup></li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手すりのアルミ化</li> <li>・防火区画の設置</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・エレベーターかご内の防犯カメラ設置<sup>※3</sup></li> <li>・エレベーター地震時管制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保<sup>※3</sup></li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置<sup>※3</sup></li> </ul> <p>等</p>
④ 長 寿 命 化 型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事</li> </ul> <p>等</p>
⑤ 脱 炭 素 社 会 対 応 型	<p>※令和4年（2022年）4月25日現在未発表<sup>※4</sup></p>	<p>※令和4年（2022年）4月25日現在未発表<sup>※4</sup></p>	<p>※令和4年（2022年）4月25日現在未発表<sup>※4</sup></p>

- ※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年（2005年）9月16日国住備第50号）」を参照。
- ※2 公営住宅の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年（2006）4月28日国住備第31号）」を参照。
- ※3 公営住宅の防犯性向上は「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年（2001年）3月23日国住備発第110号）」を参照。
- ※4 「⑤脱炭素社会対応型」は令和3年（2021年）12月24日の国土交通省住宅局 住宅総合整備課/安心居住推進課からの事務連絡より、令和4年度（2022年度）当初予算（閣議決定済み）で拡充（創設）された個別改善事業。

## 2 団地別・住棟別改善事業の方針

### (1) 住戸改善

#### ① 居住性向上型改善事業

住戸規模・間取りの改修や住戸設備の機能向上のため、給湯設備の設置や開口部のアルミサッシ化などの改善を実施し、居住性の向上を図ります。

##### 【実施内容】

- ・ 本計画期間内は実施予定なし

#### ② 福祉対応型改善事業

入居世帯の高齢化に対応するため、浴室改善として、高齢者等の安全な利用に配慮した浴室のユニットバス化、高齢者向け改善として、主に3階から4階の住戸内の段差解消や手すり設置、給水栓レバーハンドル化等を実施し、福祉対応を図ります。

また、一部の住戸においては、シルバーハウジング緊急通報システムの更新・改善を行います。

##### 【実施内容】

- ・ 浴室改善  
(北厨川アパート7号館、青山西アパート1～3号館、青山一丁目アパート1～4号館、仙北西アパート1～11号館、見前アパート1～2号館、柿の木アパート1～7号館、法領田アパート1～4号館)
- ・ 高齢者向け改善  
(前九年アパート1～3号館、柿の木アパート1～3号館、法領田アパート1～4号館)
- ・ 緊急通報システム設置改善  
(月が丘アパート1～4号館 計30戸)

#### ③ 安全性確保型改善事業

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保や、防犯性や落下・転落防止等生活事故防止に配慮した改善を実施し、安全性の確保を図ります。

##### 【実施内容】

- ・ 本計画期間内は実施予定なし

#### ④ 長寿命化型改善事業

住戸内設備の配管について、ガス管及びガス設備の耐久性向上を図るため、ガス設備改修を実施し、長寿命化を図ります。

また、給水管の更生を行う給水管改修及び、劣化が指摘されている排水管の更生を行う排水  
管改修を実施し、長寿命化を図ります。

なお、ガス設備改修、給水管改修、排水管改修の事業実施については、浴室改善事業を実施  
する場合は同時に行うこととします。

##### 【実施内容】

- ・ ガス設備改修  
(谷地頭アパート1～4号館、北厨川アパート1～14号館、青山西アパート1～3号館、青山二丁目アパート5～6号館、青山一丁目アパート1～4号館、川目アパート1～4号館、仙北西アパート1～11号館、見前アパート1～2号館、柿の木アパート1～7号館)
- ・ 給水管改修  
(北厨川アパート7号館、青山一丁目アパート1～4号館、見前アパート1～2号館、柿の木アパート4～7号館、法領田アパート1～4号館、盛岡駅西通アパート)
- ・ 排水管改修  
(北厨川アパート7号館、青山西アパート1～3号館、青山一丁目アパート1～4号館、仙北西アパート1～11号館、見前アパート1～2号館、柿の木アパート1～7号館、法領田アパート1～4号館、盛岡駅西通アパート)

#### ⑤ 脱炭素社会対応型改善事業

開口部のアルミサッシについて、老朽化したサッシの更新と合わせ、より断熱性能の高いペアガラス等へ更新をおこなう窓改修を実施し、省エネルギー化を図ります。なお、事業実施は外壁改修と同時に行うこととします。

##### 【実施内容】

- ・ 窓改修  
(月が丘アパート1～5号館、青山西アパート1～3号館、青山一丁目アパート1～4号館、仙北西アパート8～11号館、見前アパート1～2号館、柿の木アパート4～7号館)

## (2) 共用部分及び屋外・外構改善

### ① 居住性向上型改善事業

共同施設のうち、劣化状況調査結果から外壁や屋根などに老朽化などによる所見が見られた集会所については、屋根や外壁の改修を実施することで居住性の向上を図ります。

また、劣化状況調査結果から屋根や壁にサビや腐食などの所見が見られた物置や劣化が進行している児童遊園の遊具についても、安全に利用できるよう、順次、更新を行うことで居住性の向上を図ります。

#### 【実施内容】

- ・ 集会所屋根外壁改修  
(谷地頭アパート、北厨川アパート、仙北西アパート、柿の木アパート、法領田アパート)
- ・ 児童遊園改修  
(北厨川アパート、仙北西アパート、柿の木アパート)
- ・ 物置改修  
(谷地頭アパート、北厨川アパート、前九年アパート、川目アパート、柿の木アパート、法領田アパート)

### ② 福祉対応型改善事業

入居世帯の高齢化に対応するため、特に住戸内で福祉対応型改善事業として高齢者対応改善を行う3階から4階建ての住棟について、共用部（階段室）の手すりを両側設置とし、福祉対応を図ります（現在、片側のみ設置）。

#### 【実施内容】

- ・ 高齢者向け改善  
(前九年アパート1～3号館、柿の木アパート1～3号館、法領田アパート1～4号館)

### ③ 安全性確保型改善事業

バルコニーに劣化が見られる団地については、バルコニーの耐久性向上を図るため、バルコニー手すり改修の実施を予定します。

#### 【実施内容】

- ・ バルコニー手すり改修  
(谷地頭アパート1～4号館、北厨川アパート13～14号館、前九年アパート1～2号館)

#### ④ 長寿命化型改善事業

住棟の外壁や屋根について、躯体の耐久性向上を目指すため、外壁・屋根改修を実施することで長寿命化を図ります。

なお、コンクリート劣化診断調査結果から、コンクリートの中性化が進行している箇所が発見された谷地頭アパートについては、外壁改修の際に躯体の耐久性向上を図ります。

さらに、現在高架水槽方式により給水を行っている住棟については、給水方式の変更を実施し、長寿命化を図ります。また、受水槽改修を実施し、長寿命化を図ります。

##### 【実施内容】

- ・ 外壁屋根改修  
(谷地頭アパート1～4号館、北厨川アパート1及び13～14号館、観武台住宅18～22、26～29号棟、川目アパート2～3号館、仙北西アパート6～7号館、柿の木アパート1～3号館)
- ・ 躯体の耐久性向上  
(谷地頭アパート1～4号館)
- ・ 給水方式変更  
(谷地頭アパート1～2号館、青山西アパート1～3号館、仙北西アパート3～11号館)
- ・ 受水槽改修  
(見前アパート1～2号館、柿の木アパート4～7号館)

#### ⑤ 脱炭素社会対応型改善事業

住棟の屋根や屋上、外壁の断熱性能を高めるため、改修時期に達した外壁・屋根改修を外断熱化することで省エネルギー化を図ります。なお、事業実施は住戸の窓改修及び外壁に設置している電気設備配管や動力盤等の更新も同時に行うこととします。

##### 【実施内容】

- ・ 外断熱改修  
(月が丘アパート1～5号館、青山西アパート1～3号館、青山一丁目アパート1～4号館、仙北西アパート8～11号館、見前アパート1～2号館、柿の木アパート4～7号館、盛岡駅西通アパート(屋上のみ))

団地別・住棟別改善事業の方針（住戸改善）

名称	竣工年度	棟数	戸数	住戸の改善事業の方針				
				①居住性向上型	②福祉対応型	③安全性確保型	④長寿命化型	⑤脱炭素社会対応型
谷地頭アパート 1～4号館	S48-51	4	180	—	—	—	ガス設備	—
北厨川アパート 1～14号館	S50-61	14	490	—	浴室 (7)	—	ガス設備 給水管(7) 排水管(7)	—
観武台住宅	H20-21	9	50	—	—	—	—	—
月が丘アパート 1～5号館	H11-19	5	118	—	緊急通報 (1～4)	—	—	窓
青山西アパート 1～3号館	H5, 7	3	72	—	浴室	—	ガス設備 排水管	窓
青山三丁目 アパート 1～5号館	H26-R2	5	184	—	—	—	—	—
青山二丁目 アパート 1～2号館	H30-R1	2	64	—	—	—	—	—
青山二丁目 アパート 5～6号館	S47-48	2	48	—	—	—	ガス設備	—
青山一丁目 アパート 1～4号館	H6-8	4	56	—	浴室	—	ガス設備 給水管 排水管	窓
前九年アパート 1～3号館	S56	3	72	—	高齢者	—	—	—
川目アパート 1～4号館	S52-53	4	150	—	—	—	ガス設備	—
仙北西アパート 1～11号館	S62-H4	11	350	—	浴室	—	ガス設備 排水管	窓 (8～11)
見前アパート 1～2号館	H8, 9	2	24	—	浴室	—	ガス設備 給水管 排水管	窓
柿の木アパート 1～7号館	S54-H6	7	126	—	浴室 高齢者 (1～3)	—	ガス設備 排水管	窓 (4～7)
法領田アパート 1～4号館	S58-60	4	48	—	浴室 高齢者	—	給水管 排水管	—
盛岡駅西通 アパート	H9	1	42	—	—	—	給水管 排水管	—

※表中の（ ）は実施する号棟（括弧の無いものは全ての住棟で実施）

団地別・住棟別改善事業の方針（共用部分及び屋外・外構改善）

名称	竣工年度	棟数	戸数	共用部分及び屋外・外構改善事業の方針				
				①居住性向上型	②福祉対応型	③安全性確保型	④長寿命化型	⑤脱炭素社会対応型
谷地頭アパート 1～4号館	S48-51	4	180	集会所 物置	—	バルコニー 手すり	外壁屋根 給水方式 (1～2)	—
北厨川アパート 1～14号館	S50-61	14	490	集会所 児童遊園 物置	—	バルコニー 手すり (13～14)	外壁屋根 (1, 13～14)	—
観武台住宅	H20-21	9	50	—	—	—	外壁屋根 (18～22、 26～29)	—
月が丘アパート 1～5号館	H11-19	5	118	—	—	—	—	外断熱
青山西アパート 1～3号館	H5, 7	3	72	—	—	—	給水方式	外断熱
青山三丁目 アパート 1～5号館	H26-R2	5	184	—	—	—	—	—
青山二丁目 アパート 1～2号館	H30-R1	2	64	—	—	—	—	—
青山二丁目 アパート 5～6号館	S47-48	2	48	—	—	—	—	—
青山一丁目 アパート 1～4号館	H6-8	4	56	—	—	—	—	外断熱
前九年アパート 1～3号館	S56	3	72	物置	高齢者	バルコニー 手すり (1～2)	—	—
川目アパート 1～4号館	S52-53	4	150	物置	—	—	外壁屋根 (2～3)	—
仙北西アパート 1～11号館	S62-H4	11	350	集会所 児童遊園	—	—	外壁屋根 (6～7) 給水方式 (3～11)	外断熱 (8～11)
見前アパート 1～2号館	H8, 9	2	24	—	—	—	受水槽	外断熱
柿の木アパート 1～7号館	S54-H6	7	126	集会所 児童遊園 物置	高齢者 (1～3)	—	外壁屋根 (1～3) 受水槽 (4～7)	外断熱 (4～7)
法領田アパート 1～4号館	S58-60	4	48	集会所 物置	高齢者	—	—	—
盛岡駅西通 アパート	H9	1	42	—	—	—	—	外断熱 (屋上)

※表中の（ ）は実施する号棟（括弧の無いものは全ての住棟で実施）

### (3) 団地別・住棟別改善事業計画

#### ① 谷地頭アパート

##### 【居住性向上型改善事業】

木造の集会所の老朽化に対応するため、外壁・屋根改修及び屋内設備の老朽化に対応した設備改修を令和5年度（2023年度）に実施を予定します。

また、老朽化している屋外物置についても、機能維持と安全な利用を目指した更新を令和5年度（2023年度）に実施を予定します。

##### 【安全性確保型改善事業】

1号館から4号館について、外壁改修と同時期にバルコニーの耐久性向上を図るため、バルコニー手すり改修を令和6（2024）～11年度（2029年度）にかけて順次実施を予定します。

##### 【長寿命化型改善事業】

1号館から4号館について、ガス管及びガス設備の耐久性向上を図るため、ガス設備改修を令和8年度（2026年度）に実施を予定します。

1号館から2号館について、受水槽・高架水槽から受水槽・ポンプ圧送への給水方式の変更を令和5年度（2023年度）に実施を予定します。

1号館から4号館について、住棟の耐久性向上を図るため、外壁・屋根改修を令和6（2024）～11年度（2029年度）にかけて順次実施を予定します。

#### ② 北厨川アパート

##### 【居住性向上型改善事業】

木造の集会所の老朽化に対応するため、外壁・屋根改修及び屋内設備の老朽化に対応した設備改修を令和11年度（2029年度）に実施を予定します。

また、老朽化している屋外物置と児童遊園の遊具についても、機能維持と安全な利用を目指した更新を令和11年度（2029年度）に実施を予定します。

##### 【福祉対応型改善事業】

7号館について、浴室の手すりの設置、ユニットバス改修等の浴室改善を令和5年度（2023年度）に実施を予定します。

##### 【安全性確保型改善事業】

13号館から14号館について令和5年度（2023年度）に実施予定の外壁・屋根改修と同時にバルコニーの耐久性向上を図るため、バルコニー手すり改修の実施を予定します。

##### 【長寿命化型改善事業】

1号館及び13号館から14号館について、住棟の耐久性向上を図るため、外壁・屋根改修を1号館は令和13年度（2031年度）、13号館から14号館は令和5年度（2023年度）に実施を予定します。

7号館については、浴室改善にあわせて給排水管改修を令和5年度（2023年度）に実施を予定します。

1号館から14号館について、ガス管及びガス設備の耐久性向上を図るため、ガス設備改修を令和6（2024）～9年度（2027年度）にかけて順次実施を予定します。

### ③ 観武台住宅

#### 【長寿命化型改善事業】

18号棟から22号棟及び、26号棟から29号棟について、住棟の耐久性向上を図るため、外壁・屋根改修を令和13年度（2031年度）に実施を予定します。

### ④ 月が丘アパート

#### 【福祉対応型改善事業】

1号館5戸、2号館8戸、3号館9戸、4号館8戸の合計30戸について、緊急通報システム設置改善を令和13年度（2031年度）に実施を予定します。

#### 【脱炭素社会対応型改善事業】

1号館から5号館について、住棟の断熱性向上を図るため、外壁・屋根改修を令和6（2024）～14年度（2032年度）にかけて順次実施を予定します。

1号館から5号館について、住戸内の断熱性向上のため、窓改修を外壁・屋根改修と同時に令和6（2024）～14年度（2032年度）にかけて順次実施を予定します。

### ⑤ 青山西アパート

#### 【福祉対応型改善事業】

1号館から3号館について、浴室の手すりの設置、ユニットバス改修等の浴室改善を令和7（2025）～10年度（2028年度）に順次実施を予定します。

#### 【長寿命化型改善事業】

1号館から3号館について、浴室改善にあわせて、受水槽・高架水槽から受水槽・ポンプ圧送へ給水方式の変更、排水管改修、ガス設備改修を令和7（2025）～10年度（2028年度）に順次実施を予定します。

#### 【脱炭素社会対応型改善事業】

1号館から3号館について、住棟の断熱性向上を図るため、外壁・屋根改修を令和6（2024）～9年度（2027年度）にかけて順次実施を予定します。

1号館から3号館について、住戸内の断熱性向上のため、窓改修を外壁・屋根改修と同時に令和6（2024）～9年度（2027年度）にかけて順次実施を予定します。

### ⑥ 青山三丁目アパート

1号館から5号館について、計画期間内は改善事業の実施は予定しません。

### ⑦ 青山二丁目アパート

#### 【長寿命化型改善事業】

5号館から6号館について、ガス管及びガス設備の耐久性向上を図るため、ガス設備改修を令和6年度（2024年度）に実施を予定します。

## ⑧ 青山一丁目アパート

### 【福祉対応型改善事業】

1号館から4号館について、浴室の手すりの設置、ユニットバス改修等の浴室改善を令和13(2031)～14年度(2032年度)に順次実施を予定します。

### 【長寿命化型改善事業】

1号館から4号館について、浴室改善にあわせて、給排水管改修、ガス設備改修を令和13(2031)～14年度(2032年度)に順次実施を予定します。

### 【脱炭素社会対応型改善事業】

1号館から4号館について、住棟の断熱性向上を図るため、外壁・屋根改修(2号館は外壁のみ)を令和10(2028)～13年度(2031年度)にかけて順次実施を予定します。

1号館から4号館について、住戸内の断熱性向上のため、窓改修を外壁・屋根改修と同時に令和10(2028)～13年度(2031年度)にかけて順次実施を予定します。

## ⑨ 前九年アパート

### 【居住性向上型改善事業】

老朽化している屋外物置について、機能維持と安全な利用を目指した更新を令和7年度(2025年度)に実施を予定します。

### 【福祉対応型改善事業】

1号館から3号館の3階から4階について、入居世帯の高齢化に対応するため、住戸内の段差解消や手すり設置等の高齢者向け改善を令和6年度(2024年度)に実施を予定します。また、同時に共用部(階段室)の手すりを両側設置とし、福祉対応を図ります。

### 【安全性確保型改善事業】

1号館から2号館について、バルコニーの耐久性向上を図るため、バルコニー手すり改修を令和9年度(2027年度)に実施を予定します。

## ⑩ 川目アパート

### 【居住性向上型改善事業】

老朽化している屋外物置について、機能維持と安全な利用を目指した更新を令和7年度(2025年度)に実施を予定します。

### 【長寿命化型改善事業】

1号館から4号館について、ガス管及びガス設備の耐久性向上を図るため、ガス設備改修を令和6年度(2024年度)に実施を予定します。

2号館から3号館について、住棟の耐久性向上を図るため、外壁・屋根改修を2号館は令和11年度(2029年度)、3号館は令和14年度(2032年度)に実施を予定します。

## ⑪ 仙北西アパート

### 【居住性向上型改善事業】

集会所の劣化に対応するため、外壁・屋根改修及び屋内設備の老朽化に対応した設備改修を令和 14 年度（2032 年度）に実施を予定します。

また、老朽化している屋外物置と児童遊園の遊具についても、機能維持と安全な利用を目指した更新を令和 14 年度（2032 年度）に実施を予定します。

### 【福祉対応型改善事業】

1 号館から 11 号館について、浴室の手すりの設置、ユニットバス改修等の浴室改善を令和 6（2024）～14 年度（2032 年度）に順次実施を予定します。

### 【長寿命化型改善事業】

3 号館から 11 号館について、浴室改善にあわせて、受水槽・高架水槽から受水槽・ポンプ圧送へ給水方式の変更を令和 7（2025）～14 年度（2032 年度）にかけて順次実施を予定します。

また、1 号館から 11 号館について、排水管改修及びガス設備改修を、浴室改善を実施する住棟は同時に令和 6（2024）～14 年度（2032 年度）に順次実施を予定します。

6 号館から 7 号館について、住棟の耐久性向上を図るため、外壁・屋根改修を令和 5 年度（2023 年度）に実施を予定します。

### 【脱炭素社会対応型改善事業】

8 号館から 11 号館について、住棟の断熱性向上を図るため、外壁・屋根改修を令和 8（2026）～12 年度（2030 年度）にかけて順次実施を予定します。

8 号館から 11 号館について、住戸内の断熱性向上のため、窓改修を外壁・屋根改修と同時に令和 8（2026）～12 年度（2030 年度）にかけて順次実施を予定します。

## ⑫ 見前アパート

### 【福祉対応型改善事業】

1 号館から 2 号館について、浴室の手すりの設置、ユニットバス改修等の浴室改善を令和 12 年度（2030 年度）に実施を予定します。

### 【長寿命化型改善事業】

1 号館から 2 号館について、受水槽改修を令和 11 年度（2029 年度）に実施を予定します。

1 号館から 2 号館について、浴室改善にあわせて、給排水管改修、ガス設備改修を令和 12 年度（2030 年度）に実施を予定します。

### 【脱炭素社会対応型改善事業】

1 号館から 2 号館について、住棟の断熱性向上を図るため、外壁・屋根改修を令和 8（2026）～9 年度（2027 年度）にかけて実施を予定します。

1 号館から 2 号館について、住戸内の断熱性向上のため、窓改修を外壁・屋根改修と同時に令和 8（2026）～9 年度（2027 年度）にかけて順次実施を予定します。

### ⑬ 柿の木アパート

#### 【居住性向上型改善事業】

集会所の劣化に対応するため、外壁・屋根改修及び屋内設備の老朽化に対応した設備改修を令和9年度（2027年度）に実施を予定します。

また、老朽化している屋外物置と児童遊園の遊具についても、機能維持と安全な利用を目指した更新を令和9年度（2027年度）に実施を予定します。

#### 【福祉対応型改善事業】

1号館から7号館について、浴室の手すりの設置、ユニットバス改修等の浴室改善を令和6（2024）～12年度（2030年度）に順次実施を予定します。

1号館から3号館の3階から4階について、入居世帯の高齢化に対応するため、住戸内の段差解消や手すり設置等の高齢者向け改善を令和10年度（2028年度）に実施を予定します。また、同時に共用部（階段室）の手すりを両側設置とし、福祉対応を図ります。

#### 【長寿命化型改善事業】

4号館から7号館について、受水槽改修を令和8年度（2026年度）に実施を予定します。また、浴室改善にあわせて、給水管改修を令和6（2024）～12年度（2030年度）に順次実施を予定します。

1号館から7号館について、浴室改善にあわせて、排水管改修、ガス設備改修を令和6（2024）～12年度（2030年度）に順次実施を予定します。

1号館から3号館について、住棟の耐久性向上を図るため、外壁・屋根改修を令和12（2030）～14年度（2032年度）に順次実施を予定します。

#### 【脱炭素社会対応型改善事業】

4号館から7号館について、住棟の断熱性向上を図るため、外壁・屋根改修を令和8（2026）～11年度（2029年度）にかけて順次実施を予定します。

4号館から7号館について、住戸内の断熱性向上のため、窓改修を外壁・屋根改修と同時に令和8（2026）～11年度（2029年度）にかけて順次実施を予定します。

### ⑭ 法領田アパート

#### 【居住性向上型改善事業】

集会所の劣化に対応するため、外壁・屋根改修及び屋内設備の老朽化に対応した設備改修を令和12年度（2030年度）に実施を予定します。

また、老朽化している屋外物置についても、機能維持と安全な利用を目指した更新を令和12年度（2030年度）に実施を予定します。

#### 【福祉対応型改善事業】

1号館から4号館について、浴室の手すりの設置、ユニットバス改修等の浴室改善を令和7（2025）～8年度（2026年度）に順次実施を予定します。

1号館から4号館の3階について、入居世帯の高齢化に対応するため、住戸内の段差解消や手すり設置等の高齢者向け改善を令和6年度（2024年度）に実施を予定します。また、同時に共用部（階段室）の手すりを両側設置とし、福祉対応を図ります。

**【長寿命化型改善事業】**

1号館から4号館について、浴室改善にあわせて、給排水管改修を令和7（2025）～8年度（2026年度）に順次実施を予定します。

**⑮ 盛岡駅西通アパート**

**【長寿命化型改善事業】**

給排水管改修を令和13年度（2031年度）に実施を予定します。

**【脱炭素社会対応型改善事業】**

住棟の断熱性向上を図るため、屋上改修を令和9年度（2027年度）に実施を予定します。

## 第9 建替事業等の実施方針

### 1 建替事業の方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅がないことから、本計画期間（令和5年度（2023年度）～令和14年度（2032年度））において建替事業の実施は想定しないものとします。

### 2 用途廃止の方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「用途廃止」が望ましいと判定された住宅は大ケ生住宅の10棟20戸、「優先的な用途廃止」と判定されたのは、岩脇緑が丘住宅（1～14号棟）84戸、観武台住宅（30～42号棟）61戸、つつじが丘住宅（1～11号棟）84戸、夏間木第2団地（85～104号棟）20戸の4団地42棟249戸となります。

よって、「優先的な用途廃止」とされた4団地のうち、家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されている岩脇緑が丘住宅の1号棟～14号棟について、速やかな用途廃止を行うため、隣接する県営住宅との連携を図りつつ入居者の移転を進め、移転が完了した住棟については、令和12年度（2030年度）から順次除却を行うこととします。

また、「用途廃止」と判定された住棟はいずれも、公営住宅法による耐用年数を経過し老朽化が進行している住棟であるため、岩脇緑が丘住宅以外の団地においても用途廃止を行うこととし、観武台住宅及びつつじが丘住宅では入居者の早期移転を推進し、令和14年度（2032年度）から住棟毎の段階的な用途廃止と除却を行っていきます。

## 第10 長寿命化のための事業実施予定

### 1 事業の実施予定

各種実施方針に基づき、計画期間内に実施すべき事業スケジュールを次頁のように設定します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 盛岡市

特定公共 租屋賃  
 (公営住宅) 賃貸住宅 (公営租屋)

住宅の区分： (公営住宅) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		R05年度 (2023)	R06年度 (2024)	R07年度 (2025)	R08年度 (2026)	R09年度 (2027)	修繕・改善事業の内容					LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検 に準じた 点検	法定点検						R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)			
谷地頭アパート	1号館	50	RC造	S48	R5	—	給水方式変更 (長寿命化)	外壁根改善 (長寿命化) バルコニー 手すり改善 (安全性確保)	ガス設備改善 (長寿命化)	ガス設備改善 (長寿命化)	非常照明更新 (計画修繕)	外壁根改善 (長寿命化) バルコニー 手すり改善 (安全性確保) 非常照明更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	1,627		
谷地頭アパート	2号館	50	RC造	S49	R5	—	給水方式変更 (長寿命化)	ガス設備改善 (長寿命化)	ガス設備改善 (長寿命化)	ガス設備改善 (長寿命化)	外壁根改善 (長寿命化) バルコニー 手すり改善 (安全性確保) 非常照明更新 (計画修繕)	外壁根改善 (長寿命化) バルコニー 手すり改善 (安全性確保) 非常照明更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	1,676		
谷地頭アパート	3号館	50	RC造	S51	R5	—			ガス設備改善 (長寿命化) 給水ポンプ交換 (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化) 給水ポンプ交換 (計画修繕)	外壁根改善 (長寿命化) バルコニー 手すり改善 (安全性確保) 非常照明更新 (計画修繕)	外壁根改善 (長寿命化) バルコニー 手すり改善 (安全性確保) 非常照明更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	3,564		
谷地頭アパート	4号館	30	RC造	S51	R5	—			ガス設備改善 (長寿命化) 給水ポンプ交換 (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化) 給水ポンプ交換 (計画修繕)	外壁根改善 (長寿命化) バルコニー 手すり改善 (安全性確保) 非常照明更新 (計画修繕)	外壁根改善 (長寿命化) バルコニー 手すり改善 (安全性確保) 非常照明更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 警報器更新 (計画修繕)	2,154		
岩脇緑が丘住宅	1～14号棟	84	準耐火	S45	—	R5							解体 (44戸)	解体 (40戸)	解体 (40戸)	解体 (40戸)	—	順次、用途廃止し解体撤去	
北原川アパート	1号館	30	RC造	S50	R5	—		ガス設備改善 (長寿命化) 水道メーター 更新 (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化) 水道メーター 更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	1,636		
北原川アパート	2号館	30	RC造	S53	R5	—		ガス設備改善 (長寿命化) 水道メーター 更新 (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化) 水道メーター 更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	2,836		
北原川アパート	3号館	30	RC造	S59	R5	—		ガス設備改善 (長寿命化) 水道メーター 更新 (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化) 水道メーター 更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	3,024		
北原川アパート	4号館	30	RC造	S54	R5	—		ガス設備改善 (長寿命化) 水道メーター 更新 (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化) 水道メーター 更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	2,741		
北原川アパート	5号館	40	RC造	S58	R5	—		ガス設備改善 (長寿命化) 水道メーター 更新 (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化) 水道メーター 更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	4,058		
北原川アパート	6号館	30	RC造	S57	R5	—		ガス設備改善 (長寿命化)	ガス設備改善 (長寿命化)	非常照明更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	非常照明更新 (計画修繕)	警報器更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	水道メーター 更新 (計画修繕)	3,024	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 盛岡市

特定公共  
賃貸住宅  
(公営住宅)

住宅の区分： ( ) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		R05年度 (2023)	R06年度 (2024)	R07年度 (2025)	R08年度 (2026)	R09年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)	LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検 に準じた 点検												
北藤川アパート	7号館	40	RC造	S57	R5	-	浴室改善 (福祉対応) 給水管改善 排水管改善 (長寿命化)		水道メーター 更新 (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化) 非常照明更新 (計画修繕)				警報器更新 (計画修繕)			3,899	
北藤川アパート	8号館	50	RC造	S54	R5	-		非常照明更新 水道メーター 更新 (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化)					警報器更新 (計画修繕)			4,568	
北藤川アパート	9号館	40	RC造	S55	R5	-		非常照明更新 水道メーター 更新 (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化)					警報器更新 (計画修繕)			3,642	
北藤川アパート	10号館	40	RC造	S55	R5	-		非常照明更新 水道メーター 更新 (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化)					警報器更新 (計画修繕)			3,642	
北藤川アパート	11号館	40	RC造	S59	R5	-			非常照明更新 水道メーター 更新 (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化)				警報器更新 (計画修繕)			4,046	
北藤川アパート	12号館	30	RC造	S60	R5	-			非常照明更新 水道メーター 更新 (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化)				警報器更新 (計画修繕)			3,025	
北藤川アパート	13号館	30	RC造	S60	R5	-	外壁屋根改善 (長寿命化) バルコニー 手すり改善 (安全性確保)		水道メーター (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化) 非常照明更新 (計画修繕)				警報器更新 (計画修繕)			2,551	
北藤川アパート	14号館	30	RC造	S61	R5	-	外壁屋根改善 (長寿命化) バルコニー 手すり改善 (安全性確保)		水道メーター (計画修繕)	ガス設備改善 (長寿命化) 非常照明更新 (計画修繕)				警報器更新 (計画修繕)			2,576	
鶴武台住宅	18~20 号棟	12	準耐火	H20	-	R5						警報器更新 (計画修繕)						準耐火構造(トータルリ モデル実施仕様)のため LCC算定対象外
鶴武台住宅	21,22,28 29号棟	26	準耐火	H21	-	R5								警報器更新 (計画修繕)				準耐火構造(トータルリ モデル実施仕様)のため LCC算定対象外
鶴武台住宅	26~27 号棟	12	準耐火	H20	-	R5						警報器更新 (計画修繕)						準耐火構造(トータルリ モデル実施仕様)のため LCC算定対象外
鶴武台住宅	30~42 号棟	61	準耐火	S43	-	R5												順次、用途廃止し解体撤 去



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 盛岡市

特定公社 盛岡市  
 地域貢献 賃貸住宅 (公共施設) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		R06年度(2024)	R07年度(2025)	R08年度(2026)	R09年度(2027)	R10年度(2028)	R11年度(2029)	R12年度(2030)	R13年度(2031)	R14年度(2032)	LCC削減効果(千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検											
青山二丁目アパート	5号館	24	RC造	S47	R6	-	ガス設備改善(長寿命化)			水道メーター更新(計画修繕)	警報器更新(計画修繕)	給水ポンプ更新(計画修繕)	非常照明更新(計画修繕)		1,611		
青山二丁目アパート	6号館	24	RC造	S48	R6	-	ガス設備改善(長寿命化)			水道メーター更新(計画修繕)	警報器更新(計画修繕)	給水ポンプ更新(計画修繕)	非常照明更新(計画修繕)		1,447		
青山二丁目アパート	1号館	32	RC造	H30	R6	-				非常照明更新(計画修繕)					-	長寿命化型改善は実施しないためLCC算定対象外	
青山二丁目アパート	2号館	32	RC造	R1	R7	-				非常照明更新(計画修繕)					-	長寿命化型改善は実施しないためLCC算定対象外	
青山一丁目アパート	1号館	12	RC造	H7	R6	-	非常照明更新(計画修繕)			水道メーター更新(計画修繕)	外断熱・窓改善(脱炭素対応)	警報器更新(計画修繕)	浴室改善(福祉対応) 給水管改善 排水管改善 ガス設備改善(長寿命化)	非常照明更新(計画修繕)	1,343		
青山一丁目アパート	2号館	12	RC造	H6	R6	-	非常照明更新(計画修繕)			水道メーター更新(計画修繕)	外断熱・窓改善(脱炭素対応) 警報器更新(計画修繕)	浴室改善(福祉対応) 給水管改善 排水管改善 ガス設備改善(長寿命化)	非常照明更新(計画修繕)		1,266	R11の外断熱は外壁のみ実施	
青山一丁目アパート	3号館	16	RC造	H7	R6	-		非常照明更新(計画修繕)		水道メーター更新(計画修繕)	警報器更新(計画修繕)	外断熱・窓改善(脱炭素対応)	浴室改善(福祉対応) 給水管改善 排水管改善 ガス設備改善(長寿命化)		1,791		
青山一丁目アパート	4号館	16	RC造	H8	R6	-		非常照明更新(計画修繕)		水道メーター更新(計画修繕)	警報器更新(計画修繕)	外断熱・窓改善(脱炭素対応)	浴室改善(福祉対応) 給水管改善 排水管改善 ガス設備改善(長寿命化)		1,781		
前九年アパート	1号館	24	RC造	S56	R6	-	高齢者対応改善 階段手すり改善(福祉対応) 非常照明更新(計画修繕)		水道メーター更新(計画修繕)	バルコニー手すり改善(安全性確保)	警報器更新(計画修繕)		給水ポンプ更新(計画修繕)	非常照明更新(計画修繕)	-	長寿命化型改善は実施しないためLCC算定対象外	
前九年アパート	2号館	24	RC造	S56	R6	-	高齢者対応改善 階段手すり改善(福祉対応) 非常照明更新(計画修繕)		水道メーター更新(計画修繕)	バルコニー手すり改善(安全性確保)	警報器更新(計画修繕)		給水ポンプ更新(計画修繕)	非常照明更新(計画修繕)	-	長寿命化型改善は実施しないためLCC算定対象外	
前九年アパート	3号館	24	RC造	S56	R6	-	高齢者対応改善 階段手すり改善(福祉対応) 非常照明更新(計画修繕)		水道メーター更新(計画修繕)	バルコニー手すり改善(安全性確保)	警報器更新(計画修繕)		給水ポンプ更新(計画修繕)	非常照明更新(計画修繕)	-	長寿命化型改善は実施しないためLCC算定対象外	











【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 盛岡市

盛岡市

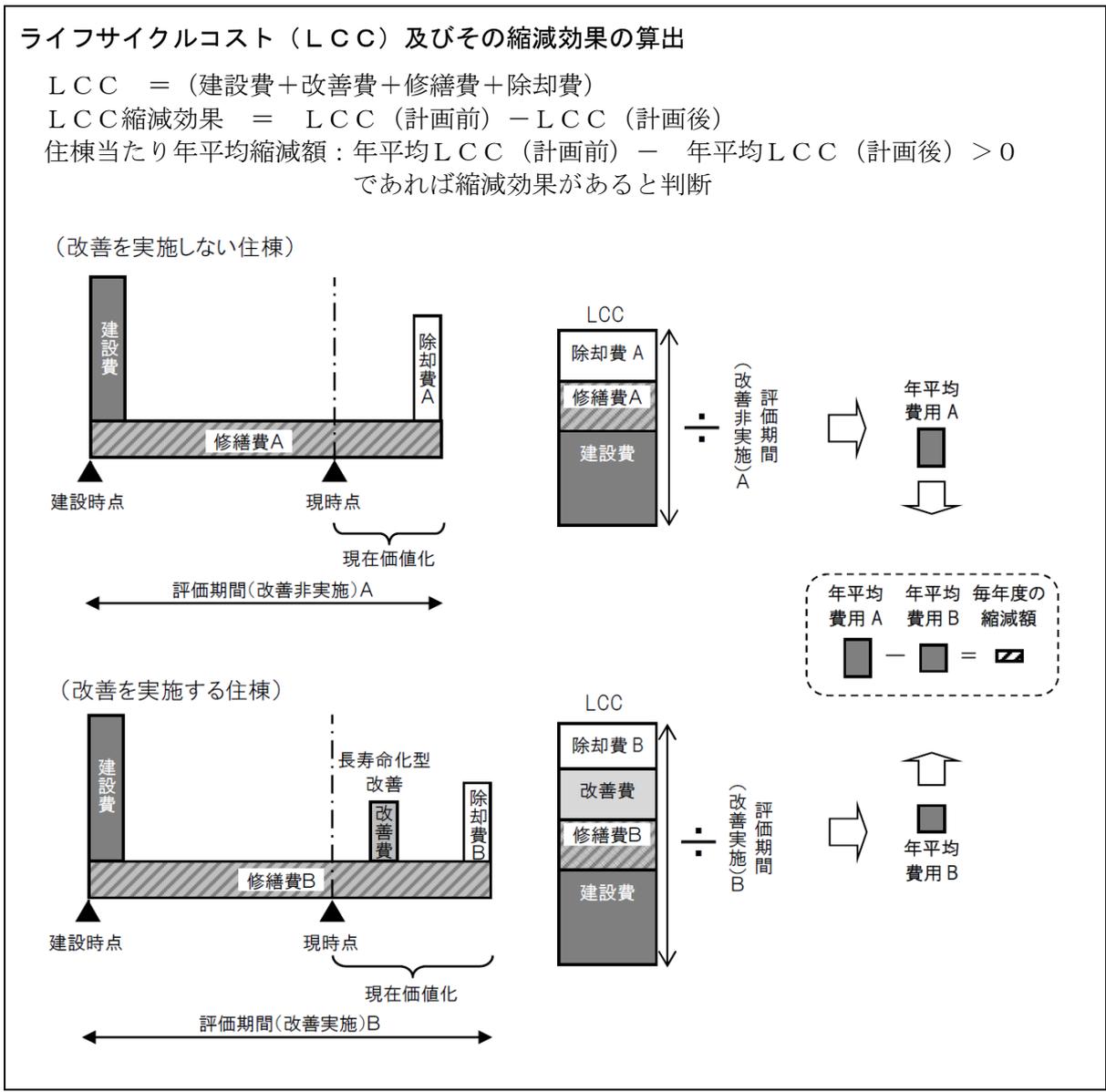
住宅の区分： 公営住宅 特設公共 児童住宅 (公共施設) 改良住宅 その他 ( )

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考		
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R05年度 (2023)	R06年度 (2024)	R07年度 (2025)	R08年度 (2026)	R09年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)			
谷地頭アパート	集会所	S49	-	R5	外壁屋根改善 設備更新改善												木造平屋建て 113㎡
谷地頭アパート	物置	S49	-	-	物置更新												
北厨川アパート	集会所	S58	-	R5						外壁屋根改善 設備更新改善							木造平屋建て 99㎡
北厨川アパート	児童遊園	S58	-	-						遊具更新							
北厨川アパート	物置	S58	-	-						物置更新							
前九年アパート	物置	S56	-	-				物置更新									
川目アパート	物置	S53	-	-				物置更新									
仙谷西アパート	集会所	H2	-	R6													RC造平屋建て 130㎡
仙谷西アパート	児童遊園	H2	-	-													遊具更新
仙谷西アパート	物置	H2	-	-													物置更新
柿の木アパート	集会所	S56	-	R6						外壁屋根改善 設備更新改善							鉄骨造平屋建て 133㎡
柿の木アパート	児童遊園	S56	-	-						遊具更新							
柿の木アパート	物置	S56	-	-						物置更新							
法領田アパート	集会所	S58	-	R6													外壁屋根改善 設備更新改善
法領田アパート	物置	S58	-	-						物置更新							

# 第 11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する住棟について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

なお、LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年（2016 年） 8 月）で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。



## 改善効果算出の手順

### <計画前モデル>

#### ①評価期間（改善非実施）A（LCC算定プログラムの設定により50年とする）

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。

#### ③建設費

推定再建築費（＝当該住棟の建設時に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。

ただし、当該住棟の建設時に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

#### ④除却費A

評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費

評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

#### ⑤計画前LCC

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>

#### ⑥評価期間（改善実施）B（耐火住棟耐用年数の70年とする）

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

#### 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。

#### ⑧長寿命化型改善費

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される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。

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）。  
ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

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。

⑪計画後LCC

計画後LCC＝（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）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算定する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

長寿命化型改善事業を実施する耐火構造の住棟のライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果については以下のとおりです。

計画期間内に長寿命化型改善を実施することにより、計132,146千円/年のLCC縮減効果が期待されます。

ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果（1/3）

名称	竣工年度	階数	戸数	経過年数 (2021年時点)	計画前LCC (円/戸・年)	計画後LCC (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/戸・年)	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
谷地頭アパート1号館	S48	5	50	48	227,200	194,656	32,544	1,627
谷地頭アパート2号館	S49	5	50	47	221,178	187,667	33,511	1,676
谷地頭アパート3号館	S51	5	50	45	321,333	250,051	71,282	3,564
谷地頭アパート4号館	S51	5	30	44	321,333	249,536	71,797	2,154
北厨川アパート1号館	S50	5	30	46	287,953	233,426	54,527	1,636
北厨川アパート2号館	S53	5	30	43	355,664	261,128	94,536	2,836
北厨川アパート3号館	S59	5	30	37	373,313	272,187	101,127	3,034
北厨川アパート4号館	S54	5	30	42	342,232	250,871	91,361	2,741
北厨川アパート5号館	S58	5	40	38	375,182	273,737	101,446	4,058
北厨川アパート6号館	S57	5	30	39	371,560	270,745	100,815	3,024
北厨川アパート7号館	S57	5	40	39	370,537	273,066	97,471	3,899
北厨川アパート8号館	S54	5	50	42	342,232	250,866	91,366	4,568
北厨川アパート9号館	S55	5	40	41	340,204	249,152	91,052	3,642
北厨川アパート10号館	S55	5	40	41	340,204	249,152	91,052	3,642
北厨川アパート11号館	S59	5	40	37	373,313	272,169	101,144	4,046
北厨川アパート12号館	S60	5	30	36	371,488	270,659	100,830	3,025
北厨川アパート13号館	S60	5	30	36	371,488	286,460	85,029	2,551
北厨川アパート14号館	S61	5	30	35	373,900	288,025	85,874	2,576

※百位四捨五入のため、一部計算が合わない部分がある。

ライフサイクルコスト削減効果の算出結果 (2/3)

名称	竣工年度	階数	戸数	経過年数 (2021年時点)	計画前LCC (円/戸・年)	計画後LCC (円/戸・年)	年平均削減額 (円/戸・年)	LCC削減効果 (千円/棟・年)
青山西アパート1号館	H5	4	32	28	351,822	267,729	84,093	2,691
青山西アパート2号館	H5	4	24	28	350,912	266,912	84,000	2,016
青山西アパート3号館	H7	4	16	26	413,234	310,861	102,373	1,638
青山二丁目アパート5号館	S47	4	24	49	257,728	190,586	67,142	1,611
青山二丁目アパート6号館	S48	4	24	48	227,200	166,923	60,277	1,447
青山一丁目アパート1号館	H7	3	12	26	412,938	301,058	111,880	1,343
青山一丁目アパート2号館	H6	3	12	27	391,386	285,853	105,532	1,266
青山一丁目アパート3号館	H7	4	16	26	412,938	300,990	111,948	1,791
青山一丁目アパート4号館	H8	4	16	25	408,553	297,266	111,288	1,781
川目アパート1号館	S53	5	30	43	353,559	260,442	93,117	2,794
川目アパート2号館	S52	5	40	44	342,743	265,054	77,690	3,108
川目アパート3号館	S52	5	40	44	342,743	263,674	79,070	3,163
川目アパート4号館	S53	5	40	43	353,559	260,441	93,119	3,725
仙北西アパート1号館	S62	5	30	34	364,246	268,689	95,556	2,867
仙北西アパート2号館	S63	5	30	33	338,745	249,821	88,923	2,668
仙北西アパート3号館	S63	5	30	33	338,745	258,673	80,071	2,402
仙北西アパート4号館	H1	5	30	32	318,242	243,044	75,198	2,256
仙北西アパート5号館	H1	5	30	32	318,242	242,547	75,695	2,271
仙北西アパート6号館	H2	5	30	31	313,629	255,916	57,714	1,731
仙北西アパート7号館	H2	5	30	31	313,629	255,437	58,192	1,746
仙北西アパート8号館	H2	5	30	31	313,629	238,168	75,462	2,264
仙北西アパート9号館	H3	5	30	30	303,099	230,276	72,824	2,185

※百位四捨五入のため、一部計算が合わない部分がある。

ライフサイクルコスト削減効果の算出結果 (3/3)

名称	竣工年度	階数	戸数	経過年数 (2021年時点)	計画前LCC (円/戸・年)	計画後LCC (円/戸・年)	年平均削減額 (円/戸・年)	LCC削減効果 (千円/棟・年)
仙北西アパート10号館	H3	5	40	30	303,524	230,414	73,110	2,924
仙北西アパート11号館	H4	5	40	29	320,030	241,632	78,398	3,136
見前アパート1号館	H9	3	12	24	410,105	300,620	109,485	1,314
見前アパート2号館	H8	3	12	25	407,912	299,309	108,603	1,303
柿の木アパート1号館	S54	4	24	42	343,405	266,934	76,471	1,835
柿の木アパート2号館	S55	4	24	41	341,332	264,613	76,719	1,841
柿の木アパート3号館	S56	4	24	40	373,194	287,199	85,995	2,064
柿の木アパート4号館	H5	3	12	28	351,202	260,224	90,977	1,092
柿の木アパート5号館	H6	3	18	27	391,173	288,483	102,690	1,848
柿の木アパート6号館	H4	3	12	29	321,844	238,473	83,371	1,000
柿の木アパート7号館	H4	3	12	29	321,844	238,311	83,533	1,002
法領田アパート1号館	S58	3	12	38	376,372	276,252	100,120	1,201
法領田アパート2号館	S58	3	12	38	376,372	276,252	100,120	1,201
法領田アパート3号館	S59	3	12	37	374,457	274,599	99,858	1,198
法領田アパート4号館	S60	3	12	36	372,588	273,075	99,514	1,194
盛岡駅西通アパート	H9	1	42	24	464,191	346,808	117,383	4,930
合計					19,471,384	14,627,111	4,844,272	132,146

※百位四捨五入のため、一部計算が合わない部分がある。

## 参考資料 公営住宅の効果的な活用策の事例

近年、市営住宅で空き住戸が多く発生している4階建て及び5階建て住棟の上層階について、住戸の有効活用を図る観点から施策の可能性について検討する必要があります。

そのため、他自治体における「若年世代や子育て世帯の定住促進」、「福祉等目的による公営住宅利活用」を目指した参考事例を以下の通り紹介し、本市において同様の事業を導入する場合の検討課題とあわせて整理しました。

### 【参考事例一覧】

#### 1 若年世代や子育て世帯の定住促進の事例

- (1) 県営住宅の子育て世帯・ひとり親世帯向けリノベーション（長野県）
- (2) 県営住宅の多子世帯向け間取り可変型改修（埼玉県）
- (3) ソーシャルミックスを目指した市営住宅リノベーション（名古屋市）
- (4) 子育て世帯の移住・定住促進を目的とした市営住宅リフォーム（熱海市）

#### 2 福祉等目的による公営住宅利活用の事例

- (1) 市営住宅における障がい者向けグループホーム開設事業（神戸市）
- (2) 市営住宅における見守り等サービス付き高齢者共同居住事業（名古屋市）
- (3) 市営住宅を活用したコミュニティビジネス等導入事業（大阪市）

# 1 若年世代や子育て世帯の定住促進の事例

## (1) 県営住宅の子育て世帯・ひとり親世帯向けリノベーション（長野県）

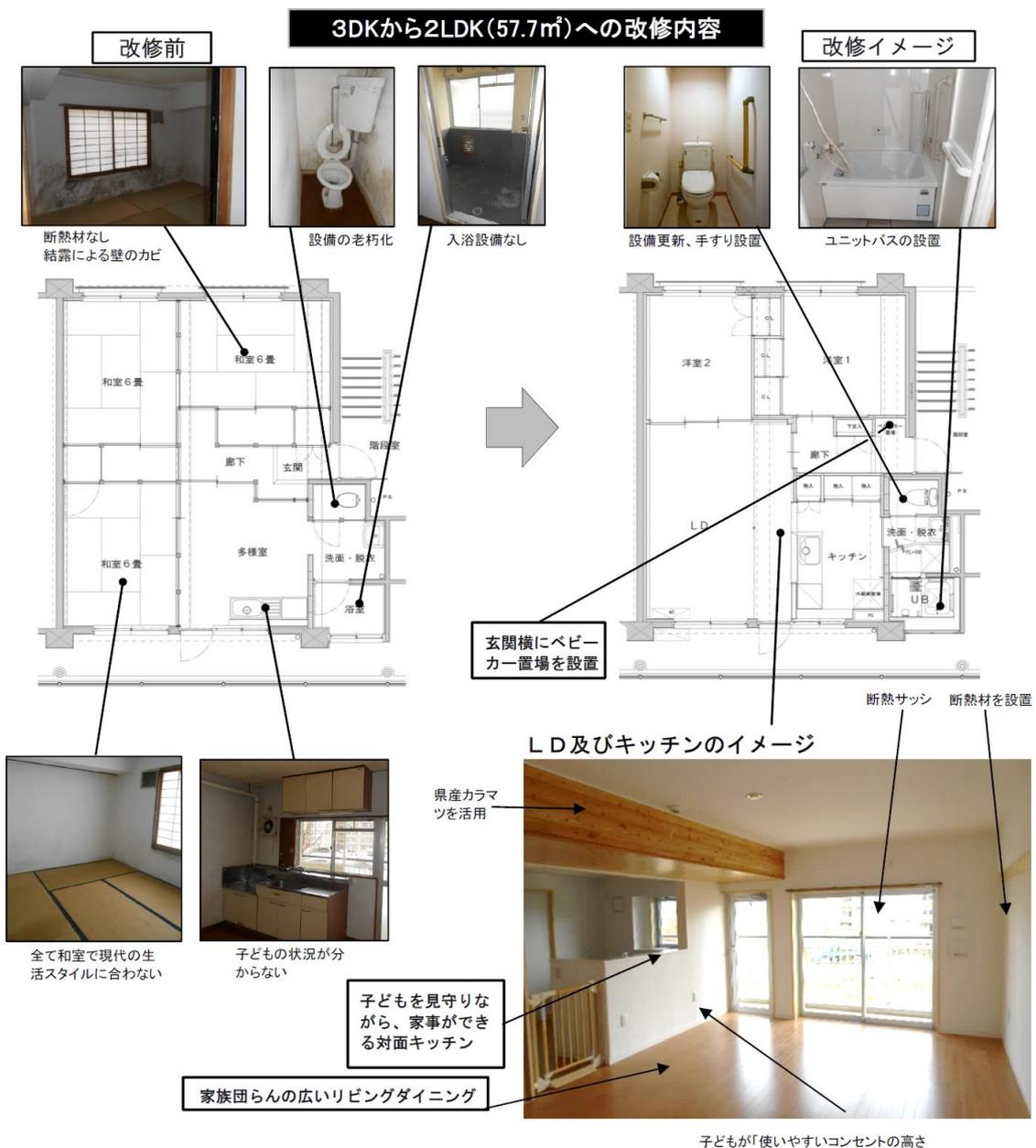
### 【事業概要】

本事例は、民間事業者に一般公募を行い選考したモデルプランをもとに、昭和40～50年代に建設された中高層の県営住宅を、子育て世帯・ひとり親世帯向けにリノベーションを行うものである。

この事業では、子育て世代のライフスタイルに合わせた間取りを採用し、子どもの安全への配慮、浴室・キッチン・トイレなど設備の更新、断熱性向上等に配慮した住戸内の全面的改修を実施し、子育て世帯・ひとり親世帯が使いやすい、安心・快適な住まいを提供するものである。

### 【検討課題】

同様の事業を導入する場合、子育て環境に適した立地環境の団地を選定するとともに、リノベーションによる全面的な改修工事により相応の事業費規模を要することから、事業規模や実施効果について検討する必要がある。



## (2) 県営住宅の多子世帯向け間取り可変型改修（埼玉県）

### 【事業概要】

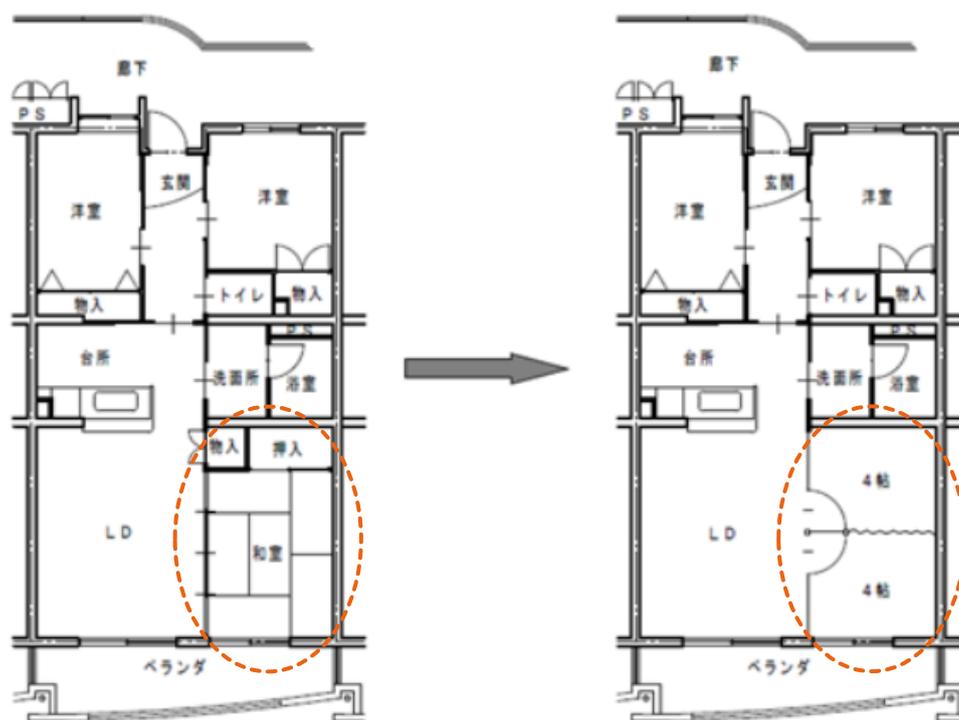
本事例は、家族構成の変化や子どもの成長に合わせ、間取りの可変性を備えた住戸となるよう、既存の県営住宅に可動間仕切りを設置し部屋数を増やす改修を行うものである。

少子化対策として出生率を高めていくためには、若い夫婦が考えている理想的な子どもの数と、実際に産んだ子どもの数との間のギャップを解消する必要があり、その一助として子育てに適した居住環境を提供するものである。

### 【検討課題】

同様の事業を導入する場合、子育て環境に適した立地環境の団地を選定するとともに、子ども・子育て支援のための施策ニーズを把握のうえ対応することが望ましい。

改修前後の部屋平面図比較



改修前の8畳和室



改修後の2部屋（可動間仕切り）

### (3) ソーシャルミックスを目指した市営住宅リノベーション（名古屋市）

#### 【事業概要】

本事例は、ソーシャルミックスの促進を目的とした市のモデル事業（市営高坂荘リノベーション住宅）であり、子育て世帯など若い世代の入居を想定し、子育て世帯が利用しやすい住戸となるよう改修を行ったものである。

入居する世帯については、団地の自治会活動などの地域活動に積極的に参加することが期待されている。これにより、高齢化が進展する市営住宅において、世代構成のバランスを確保するとともに地域コミュニティの活性化を目指している。

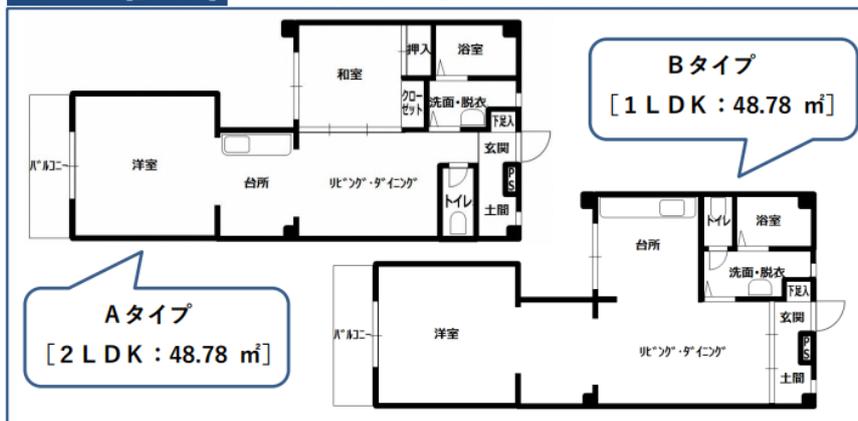
#### 【検討課題】

同様の事業を導入する場合、公営住宅に対する若年世代の応募倍率は概して高くないことから、若年世代が当該住宅に入居しコミュニティに参加するメリットや、世代間の支え合いの仕組みなどインセンティブ等について理解促進が求められる。

- 主な応募資格**
- ・ 中学校修了前の子がいる世帯、または 35 歳以下の夫婦のみの世帯
  - ・ 所得月額が 123,000 円以上 487,000 円以下の世帯
- 詳しくは裏面の応募資格をご確認ください。



募集住戸 【2タイプ】 所在地：名古屋市天白区高坂町 11 番地、92 番地、93 番地



## (4) 子育て世帯の移住・定住促進を目的とした市営住宅リフォーム（熱海市）

### 【事業概要】

本事例は、若年世代の応募が無い市営住宅において、若年世代が自分好みのリフォームを施したうえで市営住宅に入居できる「若年層・子育て世帯向け住戸」の入居者を募集するものである。

応募対象は、市外から移住する満40歳以下の夫婦または夫婦と子どもからなる世帯で、5年以上居住できることが入居条件である。リフォームは市が費用を負担し、民間事業者がコーディネートを行う。

### 【検討課題】

同様の事業を導入する場合、市外からの移住・定住促進が主眼であることから、必要に応じて子育て支援や就業支援等を含めた地方創生施策との連携を図る必要がある。

熱海市営住宅募集 × ニトリ

ニトリが住まいのコーディネートをお手伝い

# 若年層・子育て世帯限定



ニトリ(リフォーム事業部三島)では、ご入居が決まった方へ暮らしに彩りをあたえる家具や水廻り設備をご提案致します。

ご新居の部屋作りは大変です。インテリアの知識を持つスタッフがお客様のお部屋作りをお手伝い致します。この機会に是非、ご検討下さいませ。

### 入居決定後の流れ

- STEP 1 お打ち合せ
- STEP 2 ご提案・お見積り
- STEP 3 納品
- STEP 4 アフターサービス

担当スタッフが、お打ち合せからお見積・アフターサービスまで責任持って担当させて頂きます。家具・カーテン以外にもシステムキッチンや水廻り等、生活スタイルに合わせて、ご提案させていただきます!!



## 2 福祉等目的による公営住宅利活用の事例

### (1) 市営住宅における障がい者向けグループホーム開設事業（神戸市）

#### 【事業概要】

本事例は、障がい者の日常生活及び社会生活を支援するサービス運営法人を対象として、市営住宅を活用した障がい者向けグループホームの開設を募集するものである。

グループホームの開設にあたっては、建築基準法や消防法（火災報知設備、誘導灯など）、福祉関係条例（建築関連規定）等の法令・制度に適合させる必要があり、グループホーム運営法人と市が協議のうえ改修工事を行うこととしている。

#### 【検討課題】

グループホーム開設の対象とする住棟・階の選定にあたり、その他居住者等にもノーマライゼーションの理念に共感が得られるよう配慮する必要がある。また、グループホーム運営法人は、地域住民と良好な関係を築くとともに苦情等に対応できる体制が求められる。

#### (応募資格)

- ・ 申込書の受付開始日現在で、神戸市内において、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成 17 年法律第 123 号。以下、「障害者総合支援法」という。）による障害福祉サービス（介護給付又は訓練等給付）の運営実績がある法人（神戸市内に共同生活住居を置く兵庫県内の法人を含む）。
- ・ 法令適合のために必要な改修工事を実施できること。
- ・ 市営住宅の使用等について建築基準法、消防法等の関係法令を遵守すること。
- ・ 募集の対象となる住戸において実施するグループホームへの入居者について、障害支援区分 4 以上の者を 8 割以下とすることができる法人（管轄消防署との協議において消防法施行令（昭和 36 年政令第 37 号）別表第一（六）項ロに該当しないことを確認すること）。
- ・ 障害者総合支援法に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準（平成 18 年厚生労働省令第 171 号）第 212 条の 2 に定める支援体制を確保できること。
- ・ 地域住民等からの要請に応じて、運営や人員配置体制について説明できること。
- ・ 運営に関する苦情等に対応できること。
- ・ 地域住民と良好な関係を構築できること。

#### (留意事項)

- ・ 運営法人として決定を受けた法人は、市から行政財産（市営住宅）の使用許可を受けること。また、障害福祉サービス事業所の指定等の手続きが別途必要。
- ・ 市営住宅の使用料については、法人から市へ支払うこと。
- ・ 通常の入居できる程度の空き住戸の修繕については、法人と協議のうえ、一部を市が行う。それ以外の修繕およびグループホームとして活用するために必要な修繕は、法人で行うこと。
- ・ グループホームの開設にあたっては、建築基準法や消防法、福祉のまちづくり条例等の法令に適合させる必要があり、改修工事が必要な場合がある。
- ・ グループホーム整備支援事業（補助金）を活用して改修を行う場合は、市へ事前相談の上、承認を受けてから実施すること。
- ・ 風呂については、法人で浴槽及び風呂釜を設置すること。
- ・ 使用料については、年度初めに各月の納付書を一括で送付するので、それぞれの期日（使用月の月末）までに支払うこと。
- ・ 使用料の他に、共益費等が必要となる。
- ・ 原則退室時には、原状回復すること。
- ・ 市営住宅の使用許可は 1 年更新とする。運営状況や建替等により更新できない場合がある。

## (2) 市営住宅における見守り等サービス付き高齢者共同居住事業（名古屋市）

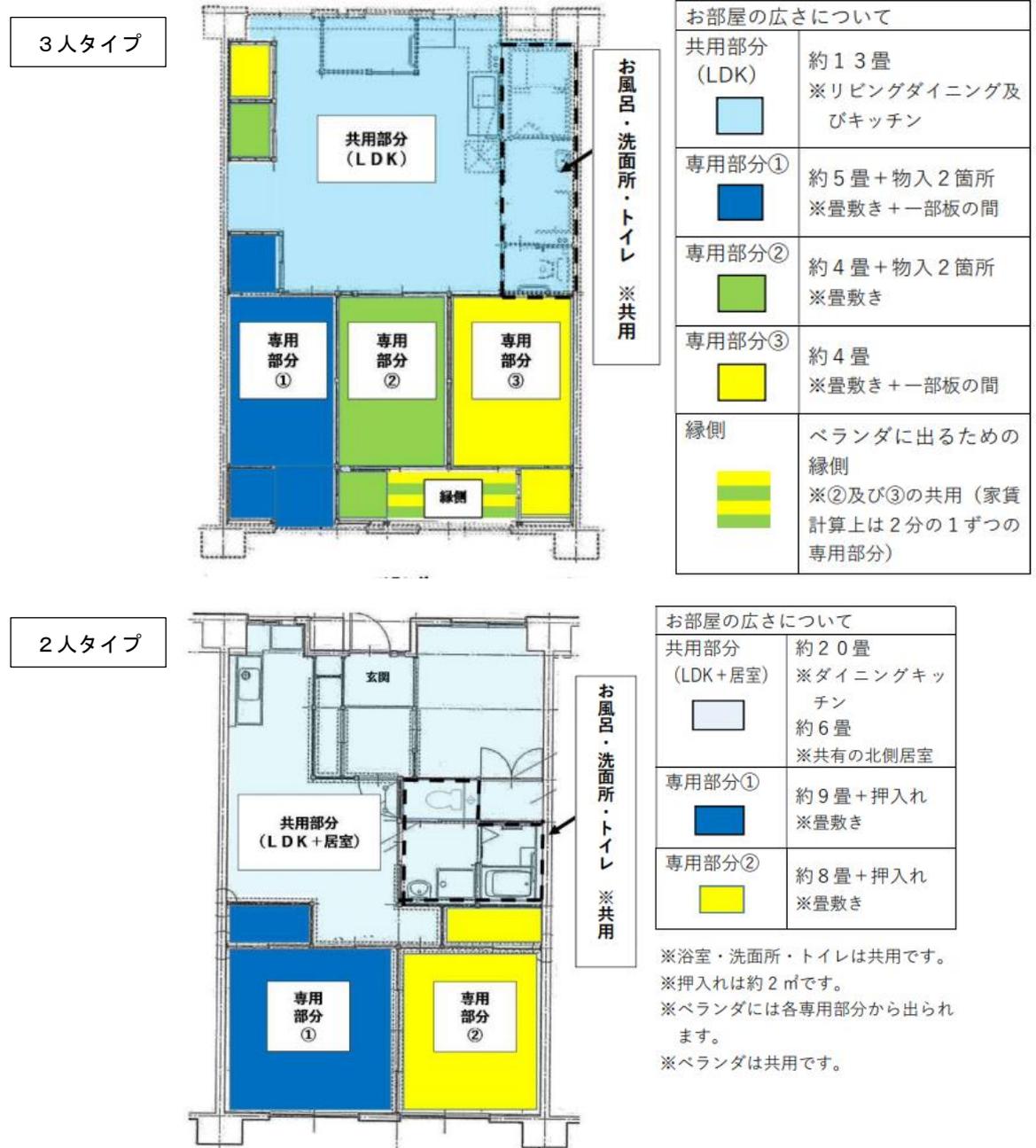
### 【事業概要】

本事例は、市営住宅の新たな住まい方として、高齢者共同居住事業「ナゴヤ家（なごやか）ホーム」への入居（2人タイプまたは3人タイプ）を募集するものである。

この事業では、単身高齢者が友達や知り合いどうしで、市営住宅の住戸に共同で住むことができるとともに、家賃には安否確認など見守り等サービスが含まれるなど、安心して居住できる仕組みが確保されている。

### 【検討課題】

同様の事業を導入する場合、単身高齢者の孤立対策としての側面にも配慮しつつ、共同生活を行うための生活指導、入居者間のルール申し合わせ、トラブルへの対処方法など、生活全般への支援体制が必要となる。



### (3) 市営住宅を活用したコミュニティビジネス等導入事業（大阪市）

#### 【事業概要】

本事例は、地域コミュニティ活動等を行う NPO 法人等に対し、市営住宅住戸をプロポーザル方式により募集し、市民活動の拠点として活用を促すものである。活動対象は、高齢者の生活支援、子育て支援サービス、地域コミュニティ活動などであり、現在、10 か所の市営住宅で活動中である。なお、NPO 法人等の非営利団体は使用料を 1/2 とする減額措置を受けられる。

市営住宅ストックの有効活用のため、コミュニティの再生、公平・公正な管理の推進、地域のまちづくりへの貢献といった方向性のもと、より多くの市民に支持される「市民住宅」へと再編していくことを目指している。

#### 【検討課題】

同様の事業を導入する場合、活動団体が提供するサービスは市営住宅の入居者のみならず周辺コミュニティにも寄与しうよう審査会にて適正な評価選定を行う必要がある。また、事業目的が高齢者福祉、子育て支援、地域コミュニティ活性化など多岐にわたることから、施策横断的な推進体制を構築することが課題となる。

### たとえば、こんな活動が考えられます！

高齢者の生活支援	子育て支援サービス	地域コミュニティ
		
高齢者向けの体操やカフェ 介護支援サービス、生活支援サービス 高齢者の寄り合いスペース 交流の場の提供 訪問介護ステーション等のサテライトなど	子育てが出来るワーキングスペース 子育てサークルの運営、子育て相談 保育サービス 子ども食堂 ベビーシッターや家事サービスなど	地域のひと達が集える工房や教室等 地域のシルバー人材を活用した、周辺住民の生活利便性向上のためのサービス提供 花づくり活動などの地域緑化活動など

### 10 か所で活動しています！

■ 高齢者の生活支援
 ■ 子育て支援サービス
 ■ 地域コミュニティ



盛岡市市営住宅長寿命化計画（改定版）

令和4年10月

発行 岩手県盛岡市

編集 建設部建築住宅課住宅係

〒020-8530 岩手県盛岡市内丸12-2

TEL 019-651-4111（代表）