

盛岡市市営住宅長寿命化計画

平成25年2月

盛岡市建設部建築住宅課

はじめに

1. 計画策定の趣旨

盛岡市における市営住宅の総戸数 2,748戸のうち、1959年から2000年の間に建設された耐火構造である建築物の戸数は 2,244戸で全体の8割を占めている。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、近い将来に市営住宅の維持管理が多大な財政負担となることが明らかな状況となっている。

高齢化の進展や所得の格差が拡大傾向にある社会状況にあって、住宅セーフティネットとしての公営住宅の役割は依然重要で、当市における公営住宅の需要に対応するため、更新期を迎えつつある既存の市営住宅の有効活用が不可欠である。

市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくためには、これまでの対症療法的な維持管理から、長期的な視点に立った予防保全型の維持管理を積極的に推進していくことが重要である。

これらのことから、今般、改めて長寿命化の観点により中長期的な市営住宅の活用方針を示した『盛岡市市営住宅長寿命化計画』を策定するものである。

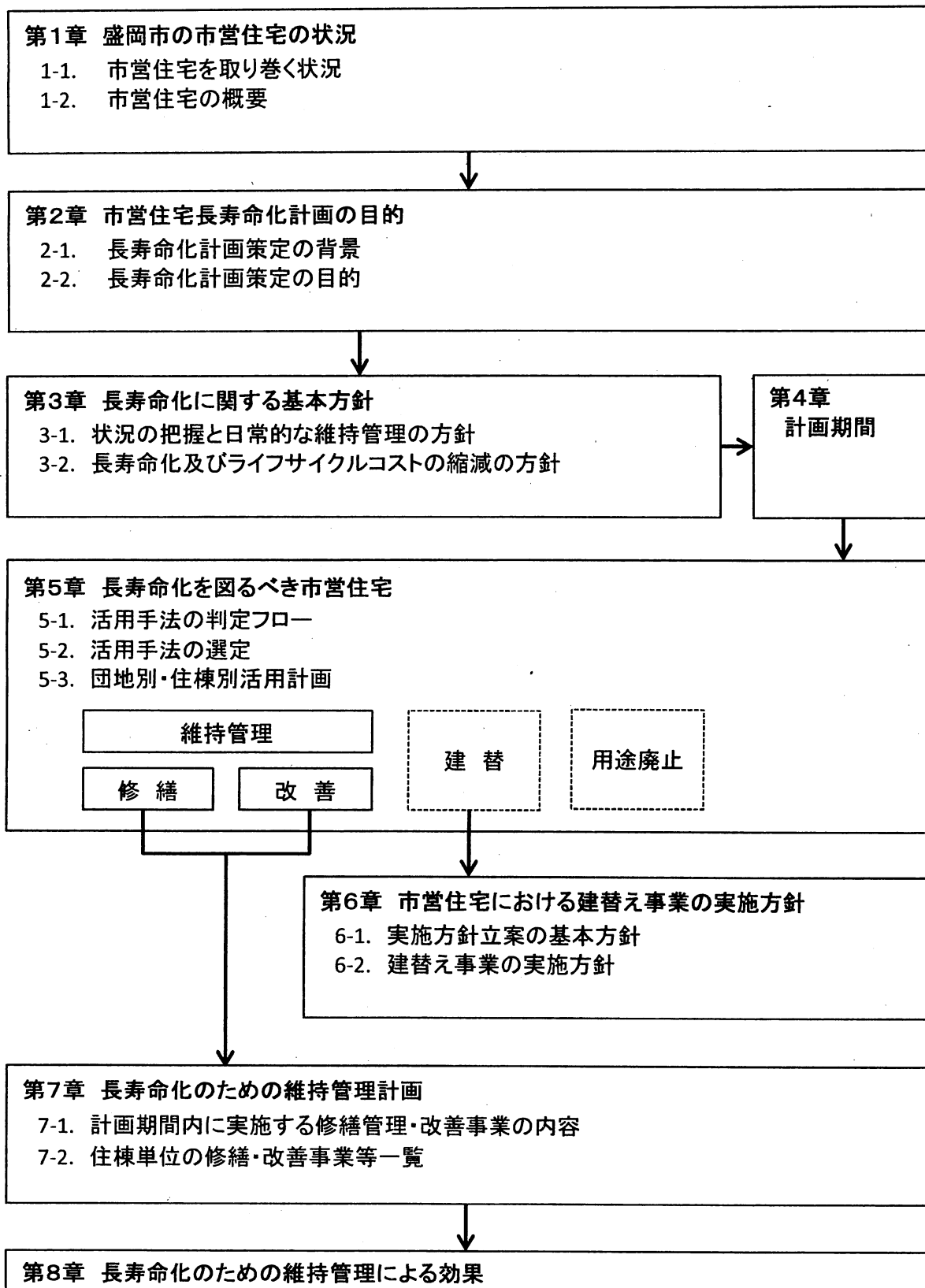
なお、本計画は国土交通省住宅局が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月）」に基づき作成するものであり、本計画の内容は「盛岡市住宅マスタープラン」の改定に伴い見直しを行うとともに、今後の社会情勢の変化、及び事業の進捗状況等に応じて、適宜見直しを行うこととする。

2. 計画の位置付け

本計画は平成15年2月に策定した「市営住宅ストック総合活用計画」の後継計画として、「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する。

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される。

3. 市営住宅長寿命化計画の構成



盛岡市市営住宅長寿命化計画

目次

第1章 盛岡市の市営住宅の状況	1
1-1. 市営住宅を取り巻く状況	1
1-2. 市営住宅の概要	10
第2章 市営住宅長寿命化計画の目的	18
2-1. 長寿命化計画策定の背景	18
2-2. 長寿命化計画策定の目的	24
第3章 長寿命化に関する基本方針	27
3-1. 状況の把握と日常的な維持管理の方針	27
3-2. 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減の方針	28
第4章 計画期間	29
第5章 長寿命化を図るべき市営住宅	30
5-1. 活用手法の判定フロー	30
5-2. 活用手法の選定	31
5-3. 団地別・住棟別活用計画	44
第6章 市営住宅における建替え事業の実施方針	45
6-1. 実施方針立案の基本方針	45
6-2. 建替え事業の実施方針	46
第7章 長寿命化のための維持管理計画	48
7-1. 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容	48
7-2. 住棟単位の修繕・改善事業等一覧	53
第8章 長寿命化のための維持管理による効果	55
8-1. ライフサイクルコストの改善効果の算出	55

第1章 盛岡市の市営住宅の状況

第1章 盛岡市の市営住宅の状況

1-1. 市営住宅を取り巻く状況

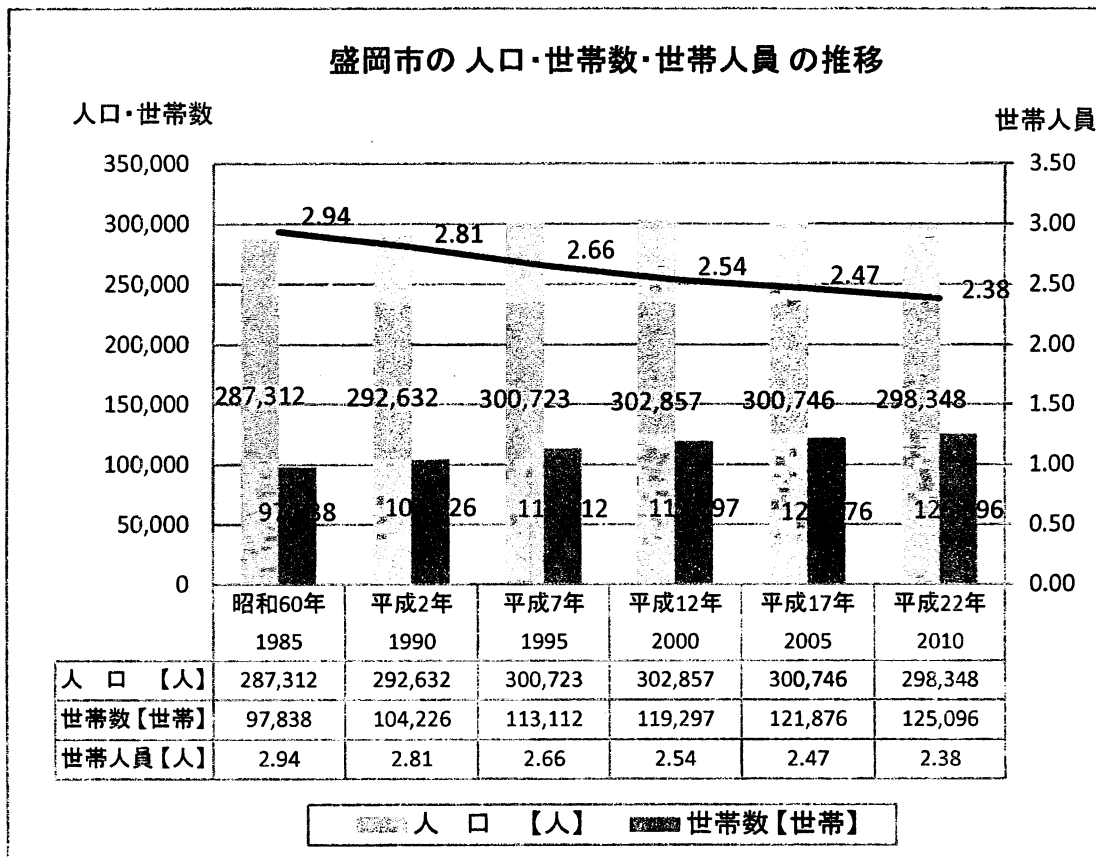
(1) 人口・世帯の状況

① 人口・世帯

盛岡市の人口は平成22（2010）年の国勢調査において、298,348人であり、世帯数は125,096世帯と1世帯あたりの人員は2.38人となっている。

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

昭和60（1985）年における1世帯あたりの人員が2.94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る。



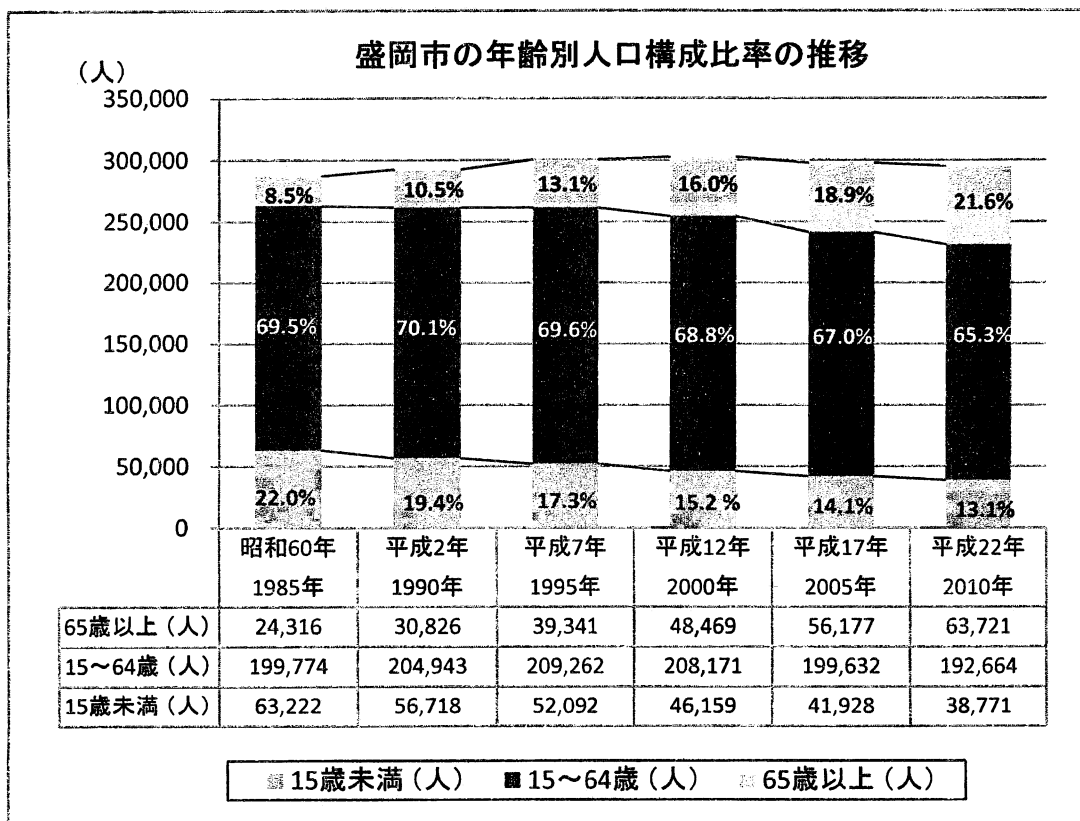
資料：国勢調査（各数値は合併前の旧都南村，旧玉山村を含む）

1-1. 市営住宅を取り巻く状況

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）の割合は年々増加の傾向で、昭和60（1985）年は人口構成比率で 8.5%（24,316人）であったが、平成22（2010）年時点では 21.6%（63,721人）となっている。

また、年少人口（15歳未満）は、昭和60（1985）年で 22.0%（63,222人）であったが、平成22（2010）年時点では 13.1%（38,771人）となっており、いわゆる少子高齢化の傾向が、当市においても顕著に見られている。

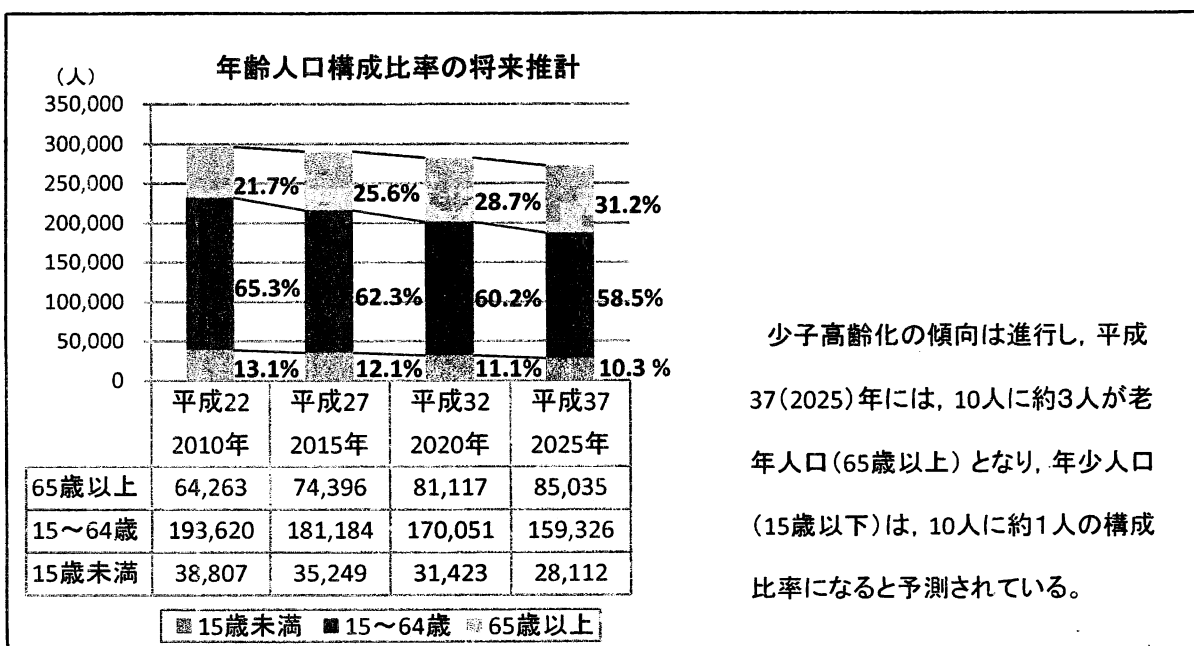
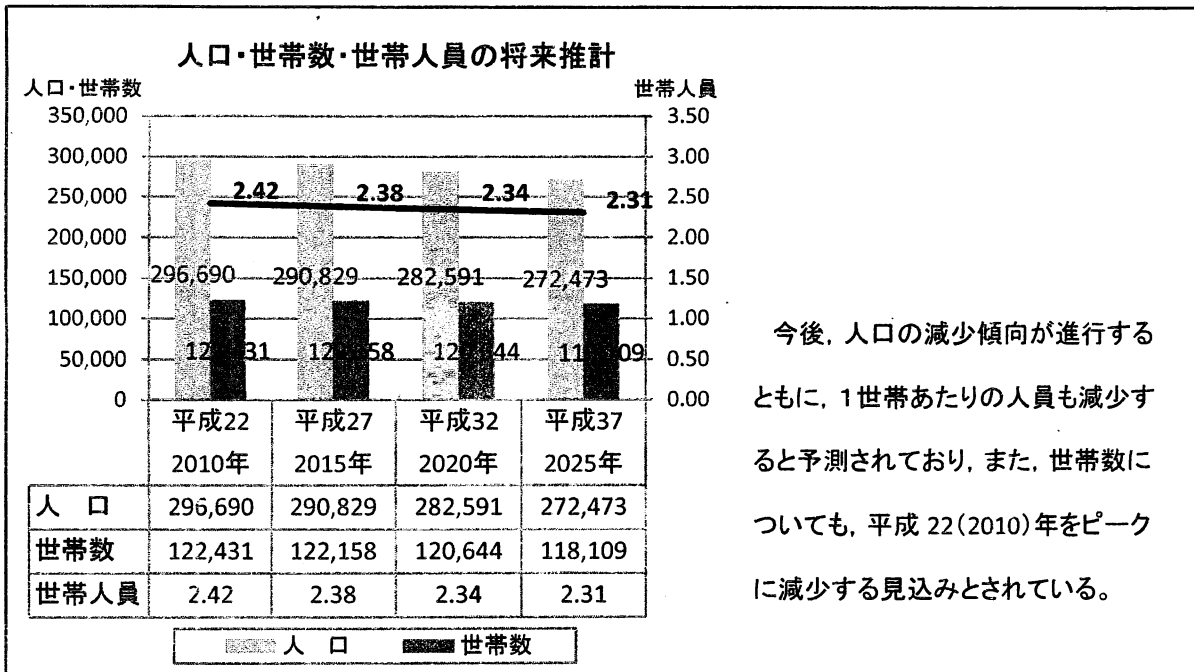


資料：国勢調査（各数値は合併前の旧都南村，旧玉山村を含む）

1-1. 市営住宅を取り巻く状況

③ 将来推計人口・世帯数・年齢別人口構成

盛岡市と岩手県立大学の共同で設立された『盛岡市まちづくり研究所』の平成20年度研究成果から、当市における人口・世帯数等の将来推計が発表されている。



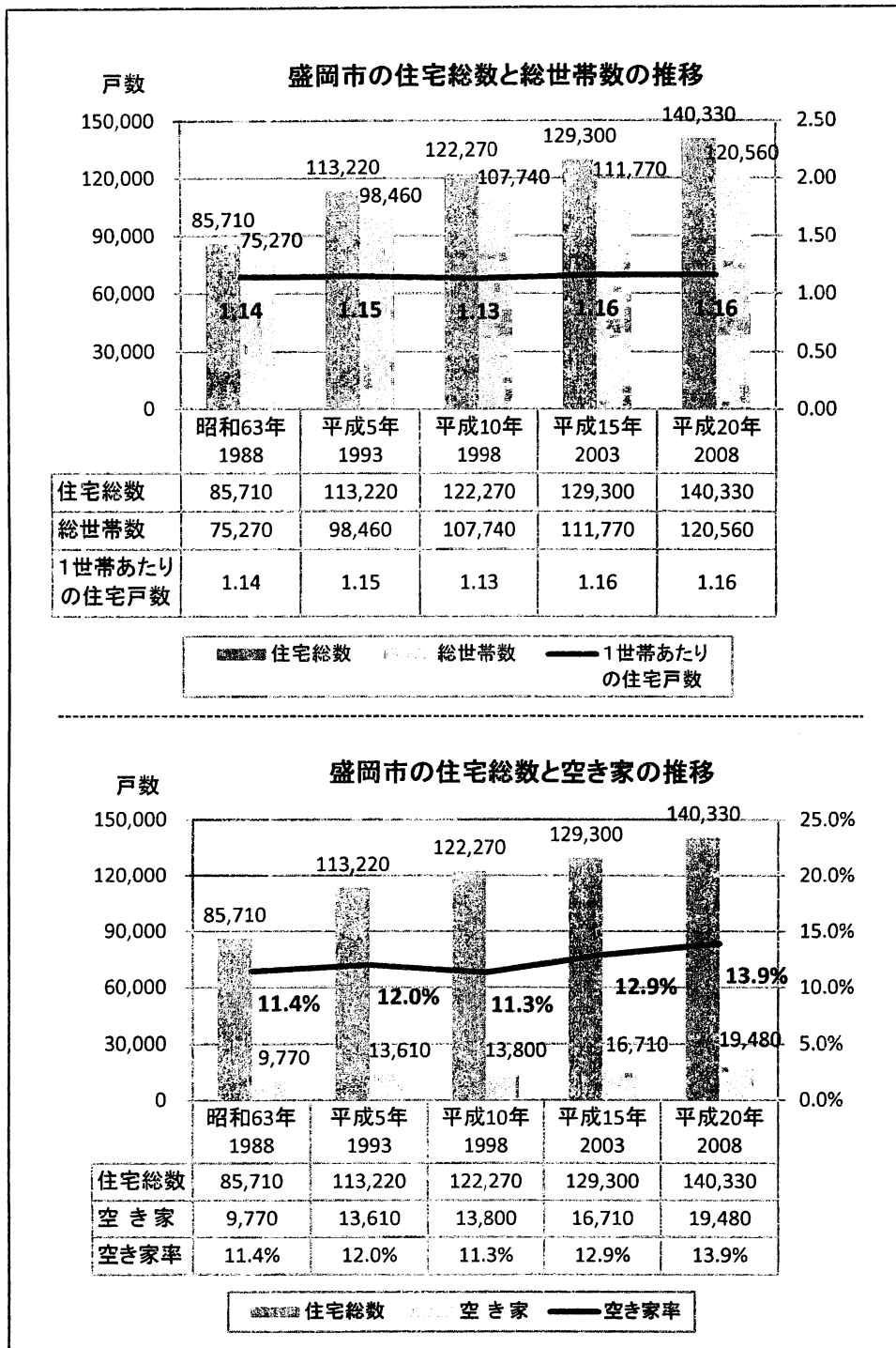
資料：盛岡市まちづくり研究所

1-1. 市営住宅を取り巻く状況

(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 1.16戸であり、戸数面の充足は図られている。
 空き家も増加傾向にあり、住宅総数の 13.9%に達している。

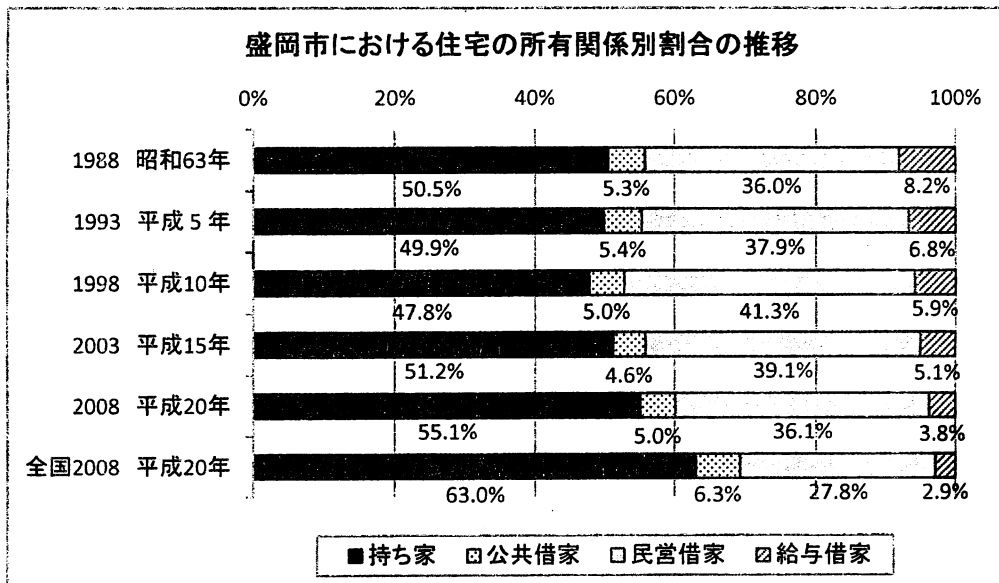


資料：住宅・土地統計調査

1-1. 市営住宅を取り巻く状況

② 住宅の所有関係

持ち家の占める割合は、平成15（2003）年より増加の傾向にあるが、全国と比較すると低い水準で、55.1%となっている。それに対して、借家の割合は全国に比べて高い水準となっており、公共借家・民営借家・給与借家とあわせて44.9%となっている。



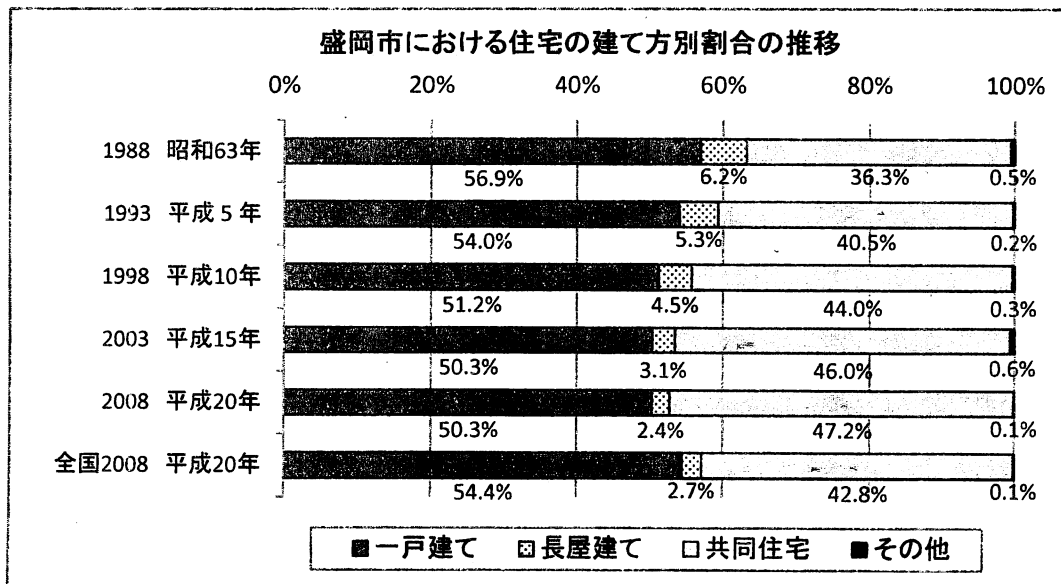
	総数	持ち家	借家		
			公共借家	民営借家	給与借家
1988 昭和63年	74,160 100.0%	37,460 50.5%	3,900 5.3%	26,710 36.0%	6,090 8.2%
1993 平成5年	94,400 100.0%	47,150 49.9%	5,130 5.4%	35,700 37.9%	6,420 6.8%
1998 平成10年	101,520 100.0%	48,480 47.8%	5,120 5.0%	41,970 41.3%	5,950 5.9%
2003 平成15年	107,260 100.0%	54,940 51.2%	4,980 4.6%	41,890 39.1%	5,450 5.1%
2008 平成20年	117,720 100.0%	64,910 55.1%	5,920 5.0%	42,360 36.1%	4,530 3.8%
全国2008 平成20年	48,086,100 100.0%	30,316,100 63.0%	3,006,900 6.3%	13,365,500 27.8%	1,397,600 2.9%

資料：住宅・土地統計調査

1-1. 市営住宅を取り巻く状況

③ 住宅の建て方

1戸建ての占める割合は減少傾向にあり、全国と比較しても 50.3%と低い水準になっている。その一方で、共同住宅は増加の傾向にあり、平成20（2008）年における戸数は 55,590戸と、昭和63（1988）年に比較して約2倍の伸びとなっており、全体に占める割合も 47.2%と全国よりも高い水準となっている。



	総数	一戸建て	長屋建て	共同住宅	その他
1988 昭和63年	74,980 100.0%	42,670 56.9%	4,680 6.2%	27,250 36.3%	380 0.5%
1993 平成5年	94,400 100.0%	51,000 54.0%	4,990 5.3%	38,230 40.5%	180 0.2%
1998 平成10年	103,130 100.0%	52,830 51.2%	4,670 4.5%	45,320 44.0%	310 0.3%
2003 平成15年	108,830 100.0%	54,760 50.3%	3,330 3.1%	50,090 46.0%	650 0.6%
2008 平成20年	117,910 100.0%	59,330 50.3%	2,860 2.4%	55,590 47.2%	130 0.1%
全国2008 平成20年	48,281,000 100.0%	26,282,900 54.4%	1,281,900 2.7%	20,655,100 42.8%	61,100 0.1%

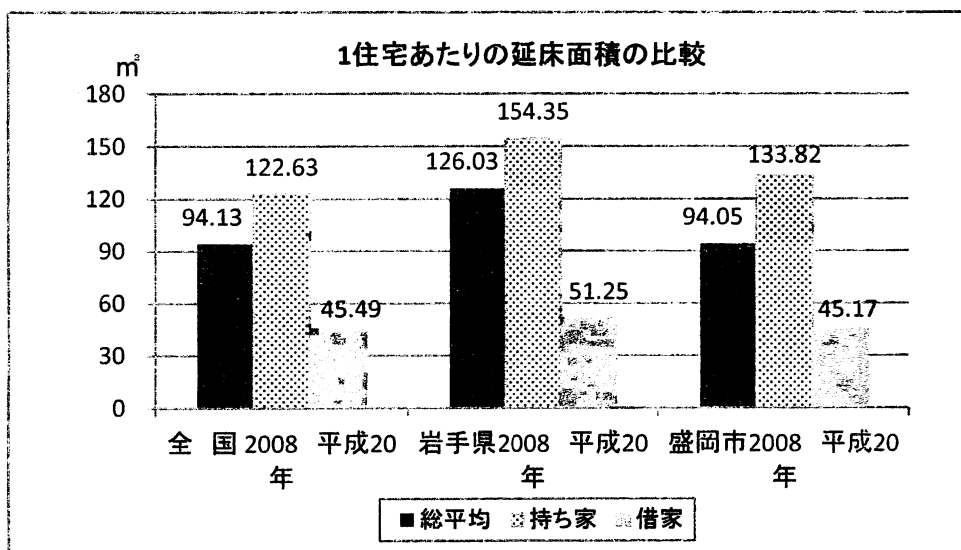
資料：住宅・土地統計調査

1-1. 市営住宅を取り巻く状況

④ 住宅の規模

一住宅あたりの延床面積は平均 94.05㎡となっており、岩手県（126.03㎡）と比較すると低い水準になっているが、全国（94.13㎡）と比較すると同等の水準になっている。

同様に、持ち家・借家とも岩手県と比較すると低い水準になるが、全国と比較すると、おおむね同等な水準となっている。



	総平均	持ち家	借家
全国 2008年 平成20年	94.13	122.63	45.49
岩手県 2008年 平成20年	126.03	154.35	51.25
盛岡市 2008年 平成20年	94.05	133.82	45.17

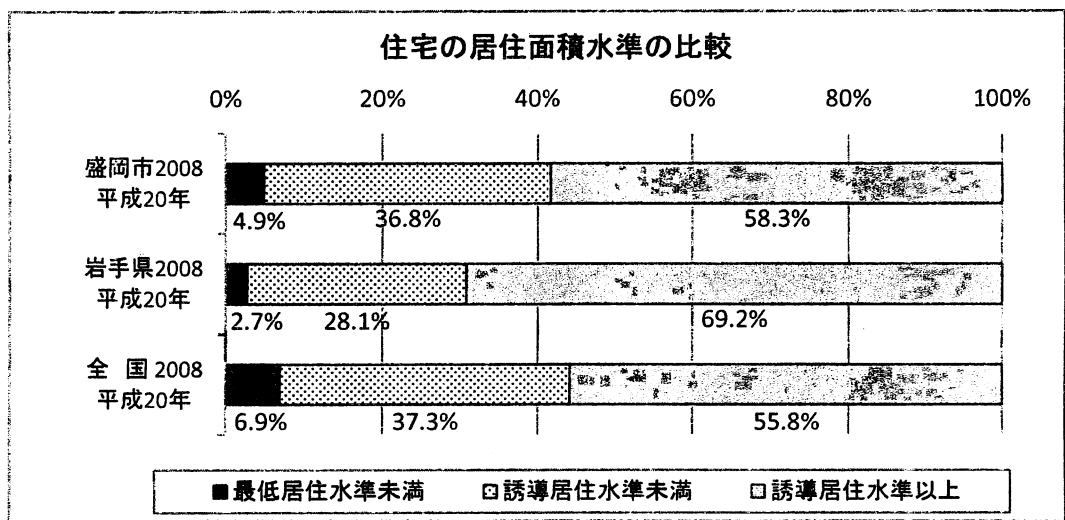
資料：住宅・土地統計調査

1-1. 市営住宅を取り巻く状況

⑤ 住宅の居住面積水準

最低居住面積水準未済世帯の割合は 4.9%となっており、岩手県（2.7%）と比較して高い水準になっているが、全国（6.9%）と比較すると低い水準になっている。

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。
 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を想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準。



	総数	最低居住水準未済	誘導居住水準未済	誘導居住水準以上
盛岡市2008 平成20年	117,710 100.0%	5,800 4.9%	43,320 36.8%	68,590 58.3%
岩手県2008 平成20年	466,800 100.0%	12,800 2.7%	131,100 28.1%	322,900 69.2%
全国2008 平成20年	48,086,000 100.0%	3,313,500 6.9%	17,945,400 37.3%	26,827,100 55.8%

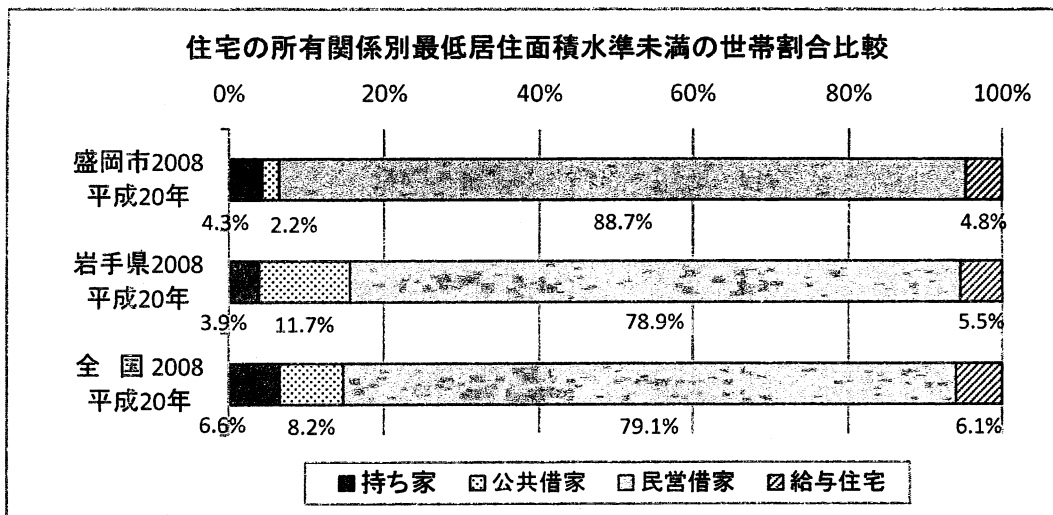
資料：住宅・土地統計調査

1-1. 市営住宅を取り巻く状況

⑥ 最低居住面積水準の割合

最低居住水準未達世帯の割合を所有関係別に見ると、民間借家が全体を占める割合は 88.7%と、全体の大部分を占めており、岩手県（78.9%）、全国（79.1%）と比較しても高い水準となっている。

公共借家は全体の占める割合は 2.2%となっており、岩手県（11.7%）、全国（8.2%）と比較しても、全体の占める割合はとて低くなっている。



	総数	持ち家	公共借家	民間借家	給与住宅
盛岡市2008 平成20年	5,800 100.0%	250 4.3%	130 2.2%	5,140 88.7%	280 4.8%
岩手県2008 平成20年	12,800 100.0%	500 3.9%	1,500 11.7%	10,100 78.9%	700 5.5%
全国2008 平成20年	3,313,500 100.0%	219,600 6.6%	272,100 8.2%	2,621,300 79.1%	200,500 6.1%

資料：住宅・土地統計調査

1-2. 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

平成24（2012）年6月現在で、市営住宅の管理棟数は175棟、管理戸数は2,748戸で、計画空き家を除いた実質管理戸数は2,458戸である。

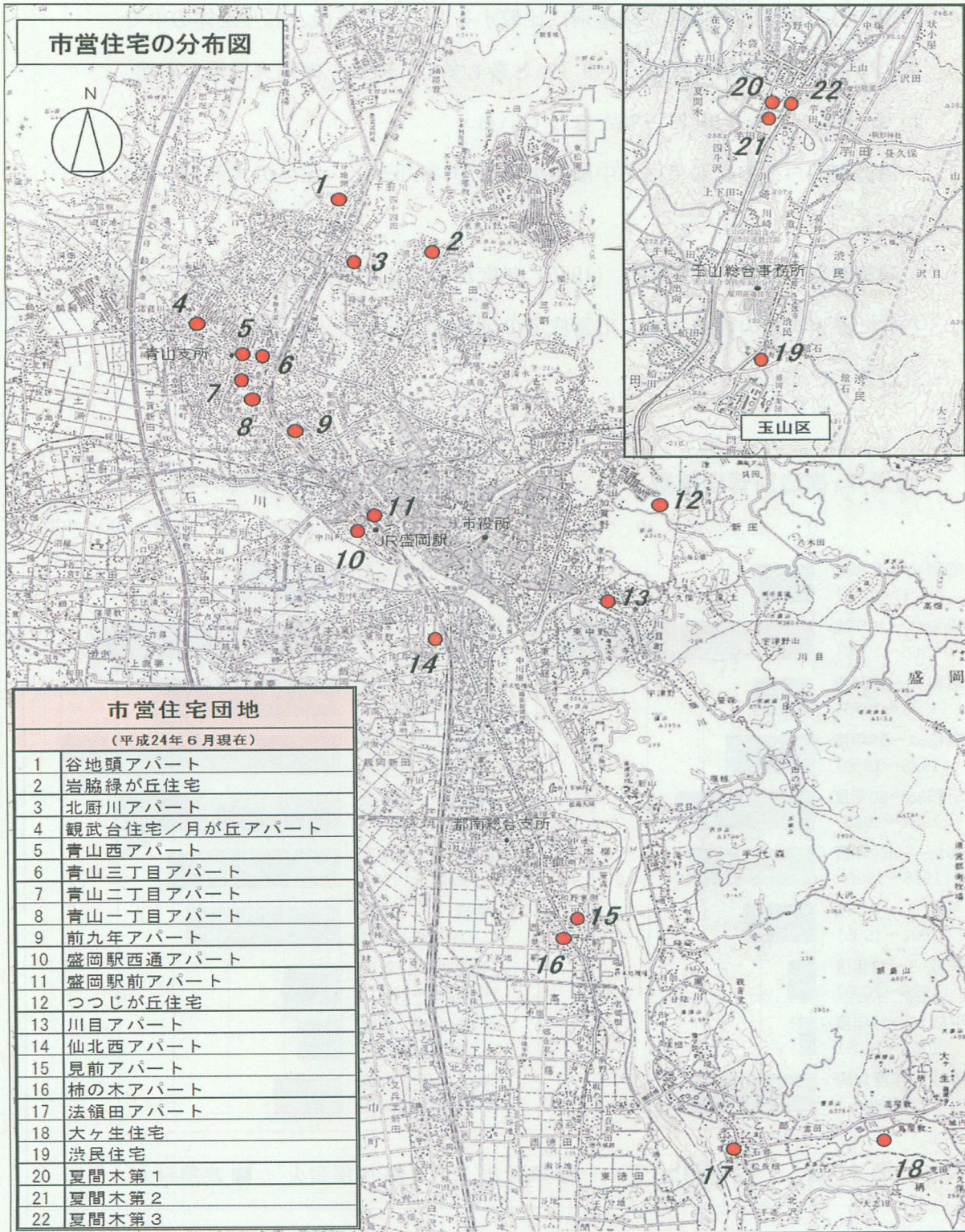
なお、市営住宅の立地する場所は次頁の地図に示すとおりである。

市営住宅とは：盛岡市で管理する公営住宅（市営住宅・改良住宅・コミュニティ住宅）を総称したもの。
 計画空き家とは：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のこと。

団地名	管理棟数	管理戸数	実質管理棟数	実質管理戸数	構造・階数	建設年度
谷地頭アパート	4	180	4	180	中層耐火構造・5階	S.48~51
岩脇緑が丘住宅	14	84	14	84	準耐火構造・2階	S.45
北厨川アパート	14	490	14	490	中層耐火構造・5階	S.50~60
親武台住宅	22	111	22	111	準耐火構造・1, 2階	S.42~43
月が丘アパート	5	118	5	118	中層耐火構造・4階	H.11~19
青山西アパート	3	72	3	72	中層耐火構造・4階	H.5~7
青山三丁目アパート (1~17号館)	17	407	15	168	中層耐火構造・3, 4, 5階	S.34~47
青山二丁目アパート (1~4号館)	4	108	4	65	中層耐火構造・3, 5階	S.40~46
青山二丁目アパート (5~6号館)	2	48	2	48	中層耐火構造・4階	S.47~48
青山一丁目アパート	4	56	4	56	中層耐火構造・3, 4階	H.6~8
前九年アパート	3	72	3	72	中層耐火構造・4階	S.56
盛岡駅西通アパート	1	42	1	42	高層耐火構造・8階	H.9
盛岡駅前アパート	2	53	2	45	中層耐火構造・5階	S.48, 54
つつじが丘住宅	11	84	11	84	準耐火構造・2階	S.44
川目アパート	4	150	4	150	中層耐火構造・5階	S.52~53
仙北西アパート	11	350	11	350	中層耐火構造・5階	S.62~H.4
見前アパート	2	24	2	24	中層耐火構造・3階	H.8~9
柿の木アパート	7	126	7	126	中層耐火構造・3, 4階	S.54~56, H.4~5
法領田アパート	4	48	4	48	中層耐火構造・3階	S.58~60
大ヶ生住宅	10	20	10	20	木造・平屋	S.59
洪民住宅	5	8	5	8	木造・平屋	H.18~20
夏間木第1	5	21	5	21	木造・平屋	H.23
夏間木第2	7	36	7	36	準耐火構造・平屋, 木造・平屋	S.50~52, H.22
夏間木第3	14	40	14	40	木造・2階	S.63~H.2
合計	175	2,748	173	2,458		

資料：盛岡市資料 平成24年6月

1-2. 市営住宅の概要



資料：盛岡市資料

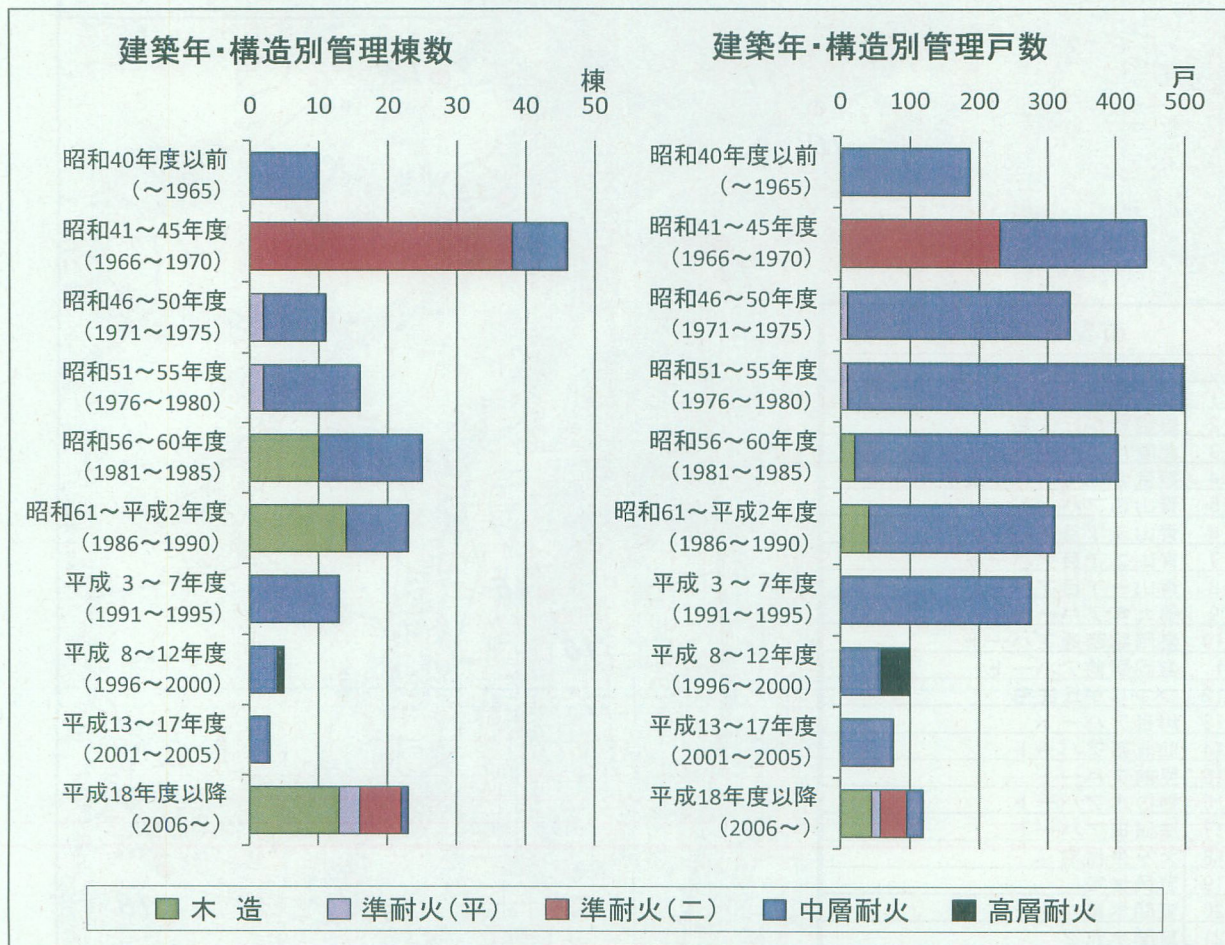
1-2. 市営住宅の概要

② 建設年・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、次頁表のとおり全体の中で占める割合は中層耐火構造が 49.1%と最も多く、続いて準耐火構造二階建が 24.8%で、木造が 21.1%となっている。

構造別の戸数の比較では、中層耐火構造が 81.8%と、全体の大部分を占めている。

建築年別に見ると、昭和41（1966）年度から平成2（1990）年度の間に建設された耐火構造の建築物は、市営住宅の全体数において、61.2%（1,682戸）を占めている。



資料：盛岡市資料 平成24年6月

1-2. 市営住宅の概要

建設年・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40年度以前 (1965年度以前)				10 (5.7%)		10 (5.7%)
昭和41～45年度 (1966～1970)			38 (21.7%)	8 (4.6%)		46 (26.3%)
昭和46～50年度 (1971～1975)		2 (1.1%)		9 (5.1%)		11 (6.3%)
昭和51～55年度 (1976～1980)		2 (1.1%)		14 (8.0%)		16 (9.1%)
昭和56～60年度 (1981～1985)	10 (5.7%)			15 (8.6%)		25 (14.3%)
昭和61～平成2年度 (1986～1990)	14 (8.0%)			9 (5.1%)		23 (13.1%)
平成3～7年度 (1991～1995)				13 (7.4%)		13 (7.4%)
平成8～12年度 (1996～2000)				4 (2.3%)	1 (0.6%)	5 (2.9%)
平成13～17年度 (2001～2005)				3 (1.7%)		3 (1.7%)
平成18年度以降 (2006～)	13 (7.4%)	3 (1.7%)	6 (3.4%)	1 (0.6%)		23 (13.1%)
計	37 (21.1%)	7 (4.0%)	44 (24.8%)	86 (49.1%)	1 (0.6%)	175 (100.0%)

資料：盛岡市資料 平成24年6月

建設年・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40年度以前 (1965年度以前)				186 (6.8%)		186 (6.8%)
昭和41～45年度 (1966～1970)			229 (8.3%)	216 (7.9%)		445 (16.2%)
昭和46～50年度 (1971～1975)		10 (0.4%)		323 (11.8%)		333 (12.1%)
昭和51～55年度 (1976～1980)		10 (0.4%)		489 (17.8%)		499 (18.2%)
昭和56～60年度 (1981～1985)	20 (0.7%)			384 (14.0%)		404 (14.7%)
昭和61～平成2年度 (1986～1990)	40 (1.5%)			270 (9.8%)		310 (11.3%)
平成3～7年度 (1991～1995)				276 (10.0%)		276 (10.0%)
平成8～12年度 (1996～2000)				58 (2.1%)	42 (1.5%)	100 (3.6%)
平成13～17年度 (2001～2005)				76 (2.8%)		76 (2.8%)
平成18年度以降 (2006～)	45 (1.6%)	12 (0.4%)	38 (1.4%)	24 (0.9%)		119 (4.3%)
計	105 (3.8%)	32 (1.2%)	267 (9.7%)	2,302 (81.8%)	42 (1.5%)	2,748 (100.0%)

資料：盛岡市資料 平成24年6月

1-2. 市営住宅の概要

③ 入居世帯数の状況

平成24年6月現在における市営住宅の入居率は、93.7%と全体的に高い水準になっている。実質管理戸数 2,458戸のうち 2,303世帯が入居し、全体の入居者数は 5,261人となっており、また、空き家は 155戸と全体に占める割合は 6.3%になっている。

なお、世帯人員の中に60歳以上の高齢者が含まれている、高齢者世帯の割合は 53.3% (1,227戸) となっており、その内、高齢者のみの単身世帯の割合は 24.4% (561戸) となっている。

団地名	実質管理棟数	実質管理戸数	入居世帯	入居者数	空家		高齢者世帯		高齢者単身世帯	
					戸数	空家率				
谷地頭アパート	4	180	168	362	12	6.7%	93	55.4%	41	24.4%
岩脇緑が丘住宅	14	84	62	117	22	26.2%	48	77.4%	26	41.9%
北厨川アパート	14	490	459	1,107	31	6.3%	224	48.8%	85	18.5%
親武台住宅	22	111	80	153	31	27.9%	52	65.0%	26	32.5%
月が丘アパート	5	118	117	271	1	0.8%	72	61.5%	27	23.1%
青山西アパート	3	72	71	179	1	1.4%	27	38.0%	11	15.5%
青山三丁目アパート (1~17号館)	15	168	168	263	0	0.0%	137	81.5%	86	51.2%
青山二丁目アパート (1~4号館)	4	65	65	102	0	0.0%	53	81.5%	34	52.3%
青山二丁目アパート (5~6号館)	2	48	48	95	0	0.0%	27	56.3%	16	33.3%
青山一丁目アパート	4	56	54	141	2	3.6%	18	33.3%	10	18.5%
前九年アパート	3	72	71	146	1	1.4%	43	60.6%	22	31.0%
盛岡駅西通アパート	1	42	29	71	13	31.0%	16	55.2%	3	10.3%
盛岡駅前アパート	2	45	45	87	0	0.0%	25	55.6%	12	26.7%
つつじが丘住宅	11	84	59	111	25	29.8%	41	69.5%	21	35.6%
川目アパート	4	150	144	312	6	4.0%	82	56.9%	34	23.6%
仙北西アパート	11	350	345	882	5	1.4%	148	42.9%	67	19.4%
見前アパート	2	24	24	72	0	0.0%	3	12.5%	1	4.2%
柿の木アパート	7	126	125	350	1	0.8%	56	44.8%	12	9.6%
法領田アパート	4	48	47	131	1	2.1%	14	29.8%	5	10.6%
大ヶ生住宅	10	20	20	65	0	0.0%	3	15.0%	2	10.0%
渋民住宅	5	8	8	17	0	0.0%	2	25.0%	0	0.0%
夏間木第1	5	21	21	56	0	0.0%	9	42.9%	6	28.6%
夏間木第2	7	36	35	77	1	2.8%	17	48.6%	10	28.6%
夏間木第3	14	40	38	94	2	5.0%	17	44.7%	4	10.5%
合計	173	2,458	2,303	5,261	155	6.3%	1,227	53.3%	561	24.4%

資料：盛岡市資料 平成24年6月

1-2. 市営住宅の概要

④ 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32.6%（751戸）と高い水準になっている。また、各団地別に世帯あたりの人員を比較すると、青山三丁目アパートの1.57人から大ヶ生住宅の3.25人と、値に大きな差が見られる。

なお、1世帯あたりの平均人員は2.28人と、平成22年の国勢調査結果である市の平均世帯人員2.38人を若干下回る値になっている。

団地名	世帯人員別世帯数										入居者数	世帯あたりの人員	
	1人	2人	3人	4人	5人	計	6人	7人	8人	9人以上			
谷地頭アパート	57	33.9%	56	33.3%	34	20.2%	16	9.5%	5	3.0%	168	362	2.15
岩脇緑が丘住宅	32	51.6%	16	25.8%	7	11.3%	4	6.5%	3	4.8%	62	117	1.89
北厨川アパート	123	26.8%	147	32.0%	99	21.6%	61	13.3%	29	6.3%	459	1,107	2.41
観武台住宅	31	38.8%	36	45.0%	4	5.0%	7	8.8%	2	2.5%	80	153	1.91
月が丘アパート	30	25.6%	47	40.2%	17	14.5%	19	16.2%	4	3.4%	117	271	2.32
青山西アパート	19	26.8%	21	29.6%	13	18.3%	12	16.9%	6	8.5%	71	179	2.52
青山三丁目アパート (1～17号館)	103	61.3%	45	26.8%	13	7.7%	5	3.0%	2	1.2%	168	263	1.57
青山二丁目アパート (1～4号館)	42	64.6%	14	21.5%	6	9.2%	1	1.5%	2	3.1%	65	102	1.57
青山二丁目アパート (5～6号館)	19	39.6%	14	29.2%	12	25.0%	3	6.3%	0	0.0%	48	95	1.98
青山一丁目アパート	11	20.4%	14	25.9%	15	27.8%	13	24.1%	1	1.9%	54	141	2.61
前九年アパート	29	40.8%	21	29.6%	13	18.3%	4	5.6%	4	5.6%	71	146	2.06
盛岡駅西通アパート	5	17.2%	11	37.9%	9	31.0%	3	10.3%	1	3.4%	29	71	2.45
盛岡駅前アパート	21	46.7%	16	35.6%	1	2.2%	4	8.9%	3	6.7%	45	87	1.93
つつじが丘住宅	29	49.2%	15	25.4%	12	20.3%	2	3.4%	1	1.7%	59	111	1.88
川目アパート	48	33.3%	55	38.2%	18	12.5%	17	11.8%	6	4.2%	144	312	2.17
仙北西アパート	93	27.0%	92	26.7%	70	20.3%	59	17.1%	31	9.0%	345	882	2.56
見前アパート	2	8.3%	8	33.3%	5	20.8%	6	25.0%	3	12.5%	24	72	3.00
柿の木アパート	17	13.6%	46	36.8%	24	19.2%	27	21.6%	11	8.8%	125	350	2.80
法領田アパート	6	12.8%	15	31.9%	11	23.4%	13	27.7%	2	4.3%	47	131	2.79
大ヶ生住宅	3	15.0%	3	15.0%	3	15.0%	8	40.0%	3	15.0%	20	65	3.25
渋民住宅	1	12.5%	5	62.5%	2	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	17	2.13
夏間木第1	8	38.1%	3	14.3%	5	23.8%	2	9.5%	3	14.3%	21	56	2.67
夏間木第2	15	42.9%	9	25.7%	5	14.3%	3	8.6%	3	8.6%	35	77	2.20
夏間木第3	7	18.4%	13	34.2%	14	36.8%	3	7.9%	1	2.6%	38	94	2.47
合計	751	32.6%	722	31.3%	412	17.9%	292	12.7%	126	5.5%	2,303	5,261	2.28

資料：盛岡市資料 平成24年6月

1-2. 市営住宅の概要

⑤ 住戸間取りタイプ別による規模の状況

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る。3DKタイプが市営住宅の総戸数の67.4%を占めており、その平均面積は57.67㎡である。

なお、比較して専用面積が小さい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、また、2Kタイプ（身障者用とも）は全て昭和47（1972）年以前に竣工した青山二・三丁目アパートの住戸である。

住戸間取りタイプ		戸数	一戸当り 平均面積	最小面積	最大面積
1K		12 (0.4%)	31.47 ㎡	31.47 ㎡	31.47 ㎡
1DK		3 (0.1%)	37.26 ㎡	37.26 ㎡	37.26 ㎡
2K		512 (18.6%)	30.92 ㎡	28.05 ㎡	49.52 ㎡
2DK		211 (7.7%)	54.27 ㎡	39.30 ㎡	66.66 ㎡
3K		84 (3.1%)	50.27 ㎡	50.27 ㎡	50.27 ㎡
3DK		1,853 (67.4%)	57.67 ㎡	42.18 ㎡	83.92 ㎡
3LDK		14 (0.5%)	66.26 ㎡	66.00 ㎡	66.52 ㎡
身障者用	1DK	7 (0.3%)	55.78 ㎡	52.43 ㎡	59.27 ㎡
	2K	4 (0.1%)	34.17 ㎡	34.17 ㎡	34.17 ㎡
	2DK	15 (0.5%)	59.31 ㎡	54.79 ㎡	65.80 ㎡
	3DK	3 (0.1%)	68.84 ㎡	66.69 ㎡	73.14 ㎡
シルバー	1DK	8 (0.3%)	39.45 ㎡	34.36 ㎡	44.53 ㎡
	2DK	22 (0.8%)	55.92 ㎡	48.60 ㎡	61.72 ㎡
		2,748 (100.0%)			

1～3：個室の数

K：台所

DK：食事室＋台所

LDK：居間＋食事室＋台所

身障者用：身体障がい者用住戸

シルバー：シルバーハウジング住戸（高齢者世話付住宅）

資料：盛岡市資料 平成24年6月

1-2. 市営住宅の概要

⑥ 応募の状況

近年の応募状況を見ると、平成21（2009）年度をピークに応募倍率の減少傾向が見られるが、利便性の高い立地の団地や比較的建設年次が新しい団地に応募が集中することにより、偏って応募倍率が引き上がる傾向が見られ、その一方、定期募集で応募者が無いことから、随時募集に切り替える住戸も発生している。

申込者の傾向を見ると、特別な配慮が必要な世帯の割合は依然として高い水準となっている。

■ 新規建設募集分

区 分	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
募集戸数(戸)	24	2	26	4	0	0	7	5
下段:特定入居	1	2	3	0	0	9	16	0
応募者数(人)	203	2	173	18	0	0	7	6
下段:特定入居	1	2	3	0	0	9	16	0
倍 率	8.5	1.0	6.7	4.5	0.0	0.0	1.0	1.2
備 考	月が丘3号館	洪民1号棟	洪民2号棟、 月が丘4号館	洪民3,4,5号 棟		夏間木 第2団地	夏間木第1・ 第2団地	夏間木 第1団地

■ 空家募集分

区 分	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
随時入居戸数	55	—	—	4	—	5	9	3
定期入居戸数	23	68	48	63	57	82	68	20
応募者数	114	503	267	460	459	443	317	85
倍 率	5.0	7.4	5.6	7.3	8.1	5.4	4.7	4.3

■ 申込者の傾向

区 分	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
普通世帯	238	325	261	307	244	267	199	58
特別な配慮が 必要な世帯	母子世帯	53	103	118	137	158	124	71
	生活保護世帯	8	13	20	27	26	28	19
	心身障がい者世帯	18	22	14	20	31	24	28
	小 計	79	138	152	184	215	176	118
合 計	317	463	413	491	459	443	317	85
特別な配慮が必要 な世帯の割合	24.9%	29.8%	36.8%	37.5%	46.8%	39.7%	37.2%	31.8%

資料：盛岡市資料 平成24年6月

第2章 市営住宅長寿命化計画の目的

第2章 市営住宅長寿命化計画の目的

2-1. 長寿命化計画策定の背景

(1) 将来の建物更新の予測

① 耐用年数による戸数の整理

現在の市営住宅を建設年順に並べ、公営住宅法に基づき、構造別に耐用年数を迎える戸数を10年毎に整理すると以下の表のとおりになる。

木造及び準耐火構造の建築物は、この数年先から耐用年数を迎えるものがある一方、耐火構造の建築物は、約10年先から耐用年数を迎え始め、その戸数が増えて行く傾向となっている。

なお、団地別の詳細を次頁に示す。

耐用年数を迎える年度	構造別(耐用年数) 管理棟数					計
	木造 (30年)	準耐火(平) (45年)	準耐火(二) (45年)	中層耐火 (70年)	高層耐火 (70年)	
平成25～32年度 (2013～2020)	24 (13.7%)	2 (1.1%)	38 (21.7%)			64 (36.6%)
平成33～42年度 (2021～2030)		2 (1.1%)		2 (1.1%)		4 (2.3%)
平成43～52年度 (2031～2040)	8 (4.6%)	3 (1.7%)	6 (3.4%)	16 (9.1%)		33 (18.9%)
平成53～62年度 (2041～2050)	5 (2.9%)			23 (13.1%)		28 (16.0%)
平成63～72年度 (2051～2060)				24 (13.7%)		24 (13.7%)
平成73～82年度 (2061～2070)				17 (9.7%)	1 (0.6%)	18 (10.3%)
平成83～89年度 (2071～2077)				4 (2.3%)		4 (2.3%)
計	37 (21.1%)	7 (4.0%)	44 (25.1%)	86 (49.1%)	1 (0.6%)	175 (100.0%)

耐用年数を迎える年度	構造別(耐用年数) 管理戸数					計
	木造 (30年)	準耐火(平) (45年)	準耐火(二) (45年)	中層耐火 (70年)	高層耐火 (70年)	
平成25～32年度 (2013～2020)	60 (2.2%)	10 (0.4%)	229 (8.3%)			299 (10.9%)
平成33～42年度 (2021～2030)		10 (0.4%)		36 (1.3%)		46 (1.7%)
平成43～52年度 (2031～2040)	24 (0.9%)	12 (0.4%)	38 (1.4%)	366 (13.3%)		440 (16.0%)
平成53～62年度 (2041～2050)	21 (0.8%)			812 (29.6%)		833 (30.3%)
平成63～72年度 (2051～2060)				654 (23.8%)		654 (23.8%)
平成73～82年度 (2061～2070)				334 (12.2%)	42 (1.5%)	376 (13.7%)
平成83～89年度 (2071～2077)				100 (3.6%)		100 (3.6%)
計	105 (3.8%)	32 (1.2%)	267 (9.7%)	2302 (83.8%)	42 (1.5%)	2748 (100.0%)

資料：盛岡市資料 平成24年6月

2-1. 長寿命化計画策定の背景

耐用年限	団地名	構造	管理戸数	棟数	竣工年度
2013	平成25年度 観武台住宅	30~42号棟 準耐2階	61	13	1968 昭和43年度
2014	平成26年度 つつしが丘住宅	1~11号棟 準耐2階	84	11	1969 昭和44年度
2014	平成26年度 大ヶ生住宅	1~10号室 木造平屋	10	5	1984 昭和59年度
2015	平成27年度 岩脇緑が丘住宅	1~14号棟 準耐2階	84	14	1970 昭和45年度
2015	平成27年度 大ヶ生住宅	11~20号室 木造平屋	10	5	1985 昭和60年度
2018	平成30年度 夏間木第3団地	7~18号室 木造2階	12	6	1988 昭和63年度
2019	平成31年度 夏間木第3団地	1~6・19~24号室 木造2階	12	4	1989 平成元年度
2020	平成32年度 夏間木第2団地	85~94号室 準耐平屋	10	2	1975 昭和50年度
2020	平成32年度 夏間木第3団地	25~40号室 木造2階	16	4	1990 平成2年度
2021	平成33年度 夏間木第2団地	95~99号室 準耐平屋	5	1	1976 昭和51年度
2022	平成34年度 夏間木第2団地	100~104号室 準耐平屋	5	1	1977 昭和52年度
2029	平成41年度 青山三丁目	2号館 中耐3階	18	1	1959 昭和34年度
2030	平成42年度 青山三丁目	3号館 中耐3階	18	1	1960 昭和35年度
2031	平成43年度 青山三丁目	4号館 中耐3階	18	1	1961 昭和36年度
2032	平成44年度 青山三丁目	5号館 中耐3階	18	1	1962 昭和37年度
2033	平成45年度 青山三丁目	1・6号館 中耐3階	36	2	1963 昭和38年度
2034	平成46年度 青山三丁目	7・8号館 中耐3階	36	2	1964 昭和39年度
2035	平成47年度 青山三丁目	9号館 中耐3階	18	1	1965 昭和40年度
2035	平成47年度 青山二丁目	1号館 中耐3階	24	1	1965 昭和40年度
2036	平成48年度 青山二丁目	2・3号館 中耐3階	48	2	1966 昭和41年度
2036	平成48年度 洗民住宅	1号棟 木造平屋	2	1	2006 平成18年度
2037	平成49年度 青山三丁目	10~12号館 中耐3階	54	3	1967 昭和42年度
2037	平成49年度 洗民住宅	2号棟 木造平屋	2	1	2007 平成19年度
2038	平成50年度 観武台住宅	18~20号棟 準耐平屋	12	3	2008 平成20年度
2038	平成50年度 観武台住宅	26・27号棟 準耐2階	12	2	2008 平成20年度
2038	平成50年度 青山三丁目	13号館 中耐4階	48	1	1968 昭和43年度
2038	平成50年度 洗民住宅	3~5号棟 木造平屋	4	3	2008 平成20年度
2039	平成51年度 観武台住宅	21・22・29号棟 準耐2階	26	4	2009 平成21年度
2039	平成51年度 青山三丁目	14号館 中耐4階	48	1	1969 昭和44年度
2040	平成52年度 青山三丁目	15号館 中耐3階	18	1	1970 昭和45年度
2040	平成52年度 夏間木第2団地	1~3号棟 木造平屋	16	3	2010 平成22年度
2041	平成53年度 青山三丁目	16号館 中耐5階	32	1	1971 昭和46年度
2041	平成53年度 青山二丁目	4号館 中耐5階	36	1	1971 昭和46年度
2041	平成53年度 夏間木第1団地	1~5号棟 木造平屋	21	5	2011 平成23年度
2042	平成54年度 青山三丁目	17号館 中耐5階	45	1	1972 昭和47年度
2042	平成54年度 青山二丁目	5号館 中耐4階	24	1	1972 昭和47年度
2043	平成55年度 谷地頭アパート	1号館 中耐5階	50	1	1973 昭和48年度
2043	平成55年度 青山二丁目	6号館 中耐4階	24	1	1973 昭和48年度
2043	平成55年度 盛岡駅前通アパート	1号館 中耐5階	32	1	1973 昭和48年度
2044	平成56年度 谷地頭アパート	2号館 中耐5階	50	1	1974 昭和49年度
2045	平成57年度 北厨川アパート	1号館 中耐5階	30	1	1975 昭和50年度
2046	平成58年度 谷地頭アパート	3・4号館 中耐5階	80	2	1976 昭和51年度
2047	平成59年度 川目アパート	2・3号館 中耐5階	80	2	1977 昭和52年度
2048	平成60年度 北厨川アパート	2号館 中耐5階	30	1	1978 昭和53年度
2048	平成60年度 川目アパート	1・4号館 中耐5階	70	2	1978 昭和53年度
2049	平成61年度 北厨川アパート	4・8号館 中耐5階	80	2	1979 昭和54年度
2049	平成61年度 盛岡駅前通アパート	2号館 中耐5階	21	1	1979 昭和54年度
2049	平成61年度 柿の木アパート	1号館 中耐4階	24	1	1979 昭和54年度
2050	平成62年度 北厨川アパート	9・10号館 中耐5階	80	2	1980 昭和55年度
2050	平成62年度 柿の木アパート	2号館 中耐4階	24	1	1980 昭和55年度
2051	平成63年度 前九年	1~3号館 中耐4階	72	3	1981 昭和56年度
2051	平成63年度 柿の木アパート	3号館 中耐4階	24	1	1981 昭和56年度
2052	平成64年度 北厨川アパート	6・7号館 中耐5階	70	2	1982 昭和57年度
2053	平成65年度 法領田アパート	1・2号館 中耐3階	24	2	1983 昭和58年度
2053	平成65年度 北厨川アパート	5号館 中耐5階	40	1	1983 昭和58年度
2054	平成66年度 北厨川アパート	3・11号館 中耐5階	70	2	1984 昭和59年度
2054	平成66年度 法領田アパート	3号館 中耐3階	12	1	1984 昭和59年度
2055	平成67年度 北厨川アパート	12・13号館 中耐5階	60	2	1985 昭和60年度
2055	平成67年度 法領田アパート	4号館 中耐3階	12	1	1985 昭和60年度
2056	平成68年度 北厨川アパート	14号館 中耐5階	30	1	1986 昭和61年度
2057	平成69年度 仙北西アパート	1号館 中耐5階	30	1	1987 昭和62年度
2058	平成70年度 仙北西アパート	2・3号館 中耐5階	60	2	1988 昭和63年度
2059	平成71年度 仙北西アパート	4・5号館 中耐5階	60	2	1989 平成元年度
2060	平成72年度 仙北西アパート	6・7・8号館 中耐5階	90	3	1990 平成2年度
2061	平成73年度 仙北西アパート	9・10号館 中耐5階	70	2	1991 平成3年度
2062	平成74年度 仙北西アパート	11号館 中耐5階	40	1	1992 平成4年度
2062	平成74年度 柿の木アパート	6・7号館 中耐3階	24	2	1992 平成4年度
2063	平成75年度 青山西アパート	1・2号館 中耐4階	56	2	1993 平成5年度
2063	平成75年度 柿の木アパート	4・5号館 中耐3階	30	2	1993 平成5年度
2064	平成76年度 青山一丁目	2号館 中耐3階	12	1	1994 平成6年度
2065	平成77年度 青山西アパート	3号館 中耐4階	16	1	1995 平成7年度
2065	平成77年度 青山一丁目	1・3号館 中耐3階	28	2	1995 平成7年度
2066	平成78年度 青山一丁目	4号館 中耐4階	16	1	1996 平成8年度
2066	平成78年度 晃前アパート	2号館 中耐3階	12	1	1996 平成8年度
2067	平成79年度 盛岡駅西通アパート	高耐8階	42	1	1997 平成9年度
2067	平成79年度 晃前アパート	1号館 中耐3階	12	1	1997 平成9年度
2069	平成81年度 月ヶ丘アパート	5号館 中耐4階	18	1	1999 平成11年度
2071	平成83年度 月ヶ丘アパート	1号館 中耐4階	24	1	2001 平成13年度
2073	平成85年度 月ヶ丘アパート	2号館 中耐4階	28	1	2003 平成15年度
2075	平成87年度 月ヶ丘アパート	3号館 中耐4階	24	1	2005 平成17年度
2077	平成89年度 月ヶ丘アパート	4号館 中耐4階	24	1	2007 平成19年度
合計			2,748	175	

資料：盛岡市資料
平成24年6月

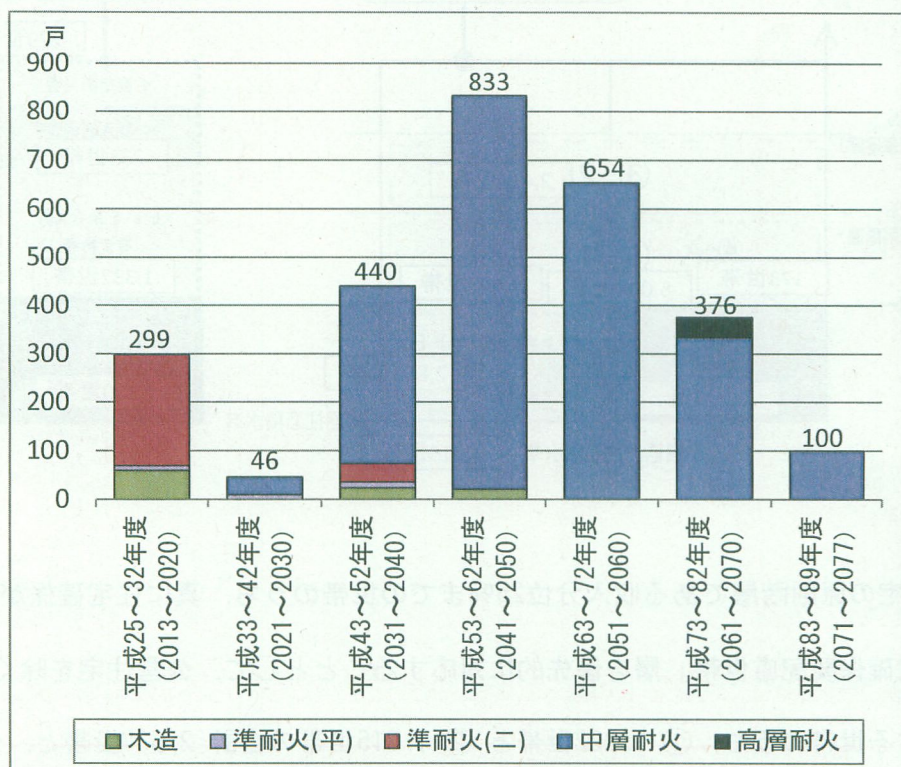
2-1. 長寿命化計画策定の背景

② 市営住宅の建替えペースの予測

現在の市営住宅を建設年度別（P13参照）に見ると、昭和41（1966）年頃から建設のペースが上がり、最大時である昭和51～55（1976～1980）年度の5年間では、全体の18.2%にあたる499戸（約100戸/年間）が建設されている。

構造別に見ると、耐火構造の建築物は昭和41～平成2（1966～1990）年度の間に建設された戸数が1,682戸（全体の61.2%）をかぞえ、それらの市営住宅は平成43（2031）年頃から一斉に耐用年数を迎えはじめることになる。

市営住宅の総戸数を維持しながら耐用年数以内の建替えを進めるためには、ピーク時に年間80戸を越える建設ペースにする必要があることから、将来に市営住宅の維持が多大な財政負担となることが予測される。



※ 公営住宅法における構造別耐用年数

木造：30年 準耐火(平)・(二)：45年 中層耐火・高層耐火：70年

2-1. 長寿命化計画策定の背景

(2) 公営住宅の需要推計

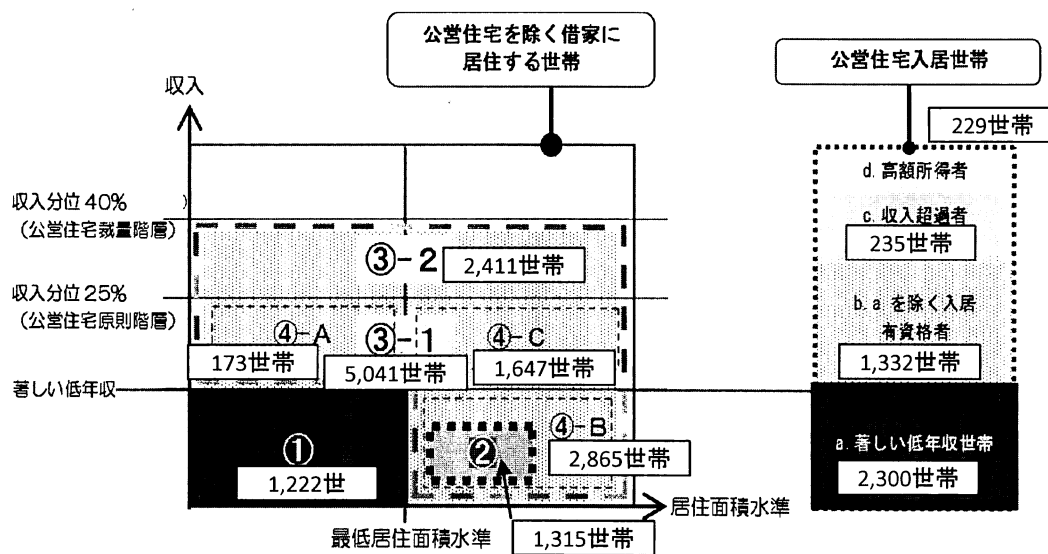
① 将来の優先的対応世帯数の算定

ここでは、国土交通省が提供する「住宅セーフティネット供給量算定プログラム」を用いて、当市における平成25年度から平成34年度の必要な公営住宅の戸数を推計する。

なお、市内における公営住宅の総戸数は 5,817戸（うち県営住宅3,069戸※）とする。

※：県営住宅の総戸数は、岩手県公営住宅等長寿命化計画(平成22年3月)に記載されている戸数

■ 平成34年度の主な住宅確保要配慮者世帯



公営住宅の原則階層である収入分位25%までの世帯のうち、真に住宅確保が困難な「住宅確保要配慮世帯」層を優先的に対応することとして、公営住宅を除く借家に居住する世帯のうち、① 1,222世帯と② 1,315世帯の合計 2,537世帯と、公営住宅入居世帯のうち、a. 2,300世帯を合わせた、4,837世帯が平成34年度における公営住宅の優先的対応世帯数と算定される。

2-1. 長寿命化計画策定の背景

■ 主な住宅確保要配慮者世帯(公営住宅以外の借家に居住する世帯の推計)

		平成25年度	平成34年度	
①	・著しい低年収 かつ 最低居住面積水準未達の世帯	1,135 世帯	1,222 世帯	
②	・著しい低年収 かつ 高家賃負担率により 最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	1,276 世帯	1,315 世帯	
③-1	・公営住宅入居資格がある、 高齢(単身・夫婦のみ)、 障害者、子育て、 外国人世帯(注)(①、②は除く)	高齢単身・夫婦のみ世帯	2,803 世帯	2,723 世帯
		障害者世帯※1・※3	811 世帯	939 世帯
		子育て世帯	1,226 世帯	1,357 世帯
		外国人世帯※2・※4	29 世帯	21 世帯
		③-1 合計	4,869 世帯	5,041 世帯
③-2	注：外国人世帯は③-1のみ該当	高齢単身・夫婦のみ世帯	1,494 世帯	1,463 世帯
		障害者世帯※1・※3	230 世帯	266 世帯
		子育て世帯	617 世帯	683 世帯
		③-2 合計	2,341 世帯	2,411 世帯
④-A	・著しい低年収以上 かつ 最低居住面積水準未達世帯	226 世帯	173 世帯	
④-B	・著しい低年収 かつ 最低居住面積水準以上世帯	2,614 世帯	2,865 世帯	
④-C	・著しい低年収以上 かつ 最低居住面積水準以上	1,496 世帯	1,647 世帯	

※1：障害者については、民営借家のみとする

※2：単身世帯については、単身高齢者世帯のみを対象として集計する。

※3：障がい者世帯のうち、16.1%は高齢者世帯と仮定。

※4：永住権のない外国人とする。

※5：公営住宅居住者については、高齢者以外の単身世帯も、既に入居しているものとしてカウントしている。

■ 公営住宅入居世帯 ※5

	平成25年度	平成34年度
a. 著しい低年収世帯	2,848 世帯	2,300 世帯
b. a. を除く入居有資格者	1,649 世帯	1,332 世帯
c. 収入超過者	345 世帯	235 世帯
d. 高額所得者	229 世帯	229 世帯

2-1. 長寿命化計画策定の背景

② 市営住宅の必要戸数

市内における公営住宅の戸数について、市営住宅と県営住宅の割合が今後も維持されると仮定して、平成34年度における市営住宅の必要戸数は住宅セーフティーネット供給量算定プログラムの算定値から 2,283戸と推計される。

現在の盛岡市における市営住宅の管理戸数は 2,748戸で、実質管理戸数は 2,458戸であることから、国土交通省が示す必要戸数は確保されている。

なお、住宅施策の観点に基づく市営住宅の必要量は、今後の社会情勢等を鑑みて柔軟に判断する必要があることから、改訂を予定している「盛岡市住宅マスタープラン」をふまえて見直しを行う予定としている。

■ 推計結果

		現状総戸数	平成34年度
A	公営住宅管理戸数の必要量 (①+②+a.)		4,837 世帯
B	市内における公営住宅戸数	5,817 世帯 (100.0%)	
C	市営住宅戸数	2,748 世帯 (47.2%)	2,283 世帯
D	市内における県営住宅戸数	3,069 世帯 (52.8%)	2,554 世帯

2-2. 長寿命化計画策定の目的

(1) 計画調整による事業量の平準化

① 建替えペースの調整と長寿命化型改善による適正な供給量と質の確保

市営住宅の更新（建替え、改善）を円滑に実施していくためには、この数年先から耐用年数を迎える、木造・準耐火構造である住棟への対応と、昭和40（1965）年以前に建設された老朽化が著しい耐火構造である住棟の建替えを進めることが短期的な課題となる。

長期的な課題としては、建替えのペースを上げて耐火構造の住棟を着実に建替えて行くことが求められる。また、耐火構造の住棟は、保守点検、修繕、改善（全面的改善や個別改善等）を行い、長期に渡って活用することでライフサイクルコスト（以下：LCC）の縮減に努めることが重要である。

そこで本計画において、将来的な事業量の平準化に向けて、必要な建替え戸数を確保しながら、維持保全や長寿命化に資する改善を計画的に実施することにより、一定の質を確保した戸数の適正確保と長期にわたる安定した市営住宅の供給体制を整備することとする。

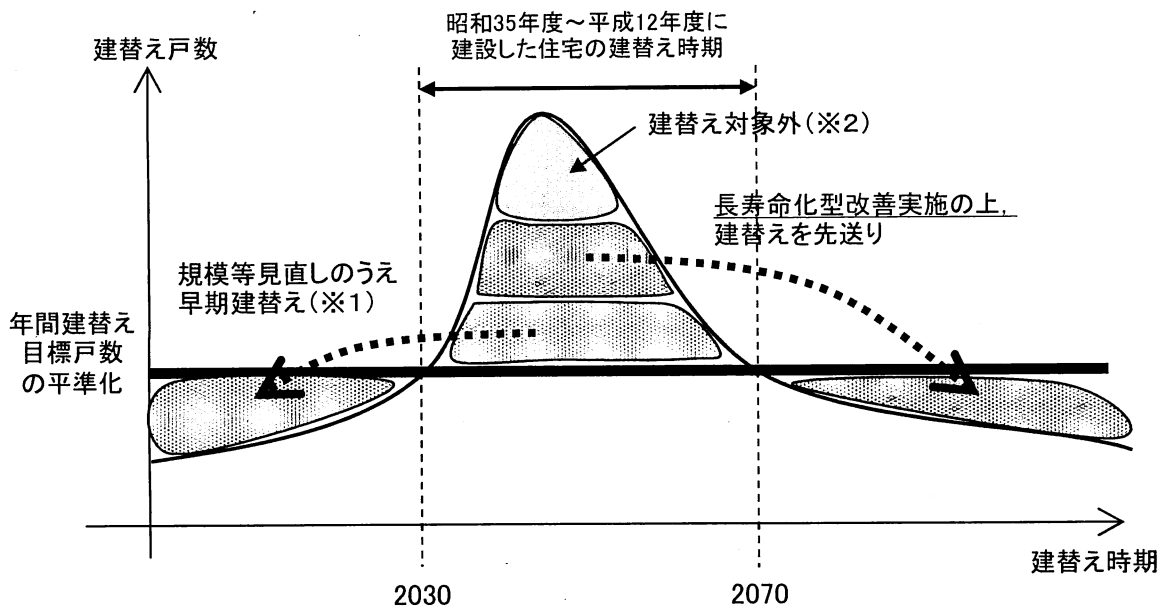
② 計画的な更新の実施による事業量の平準化

総戸数に対して割合が大きい、昭和34（1959）年度から平成12（2000）年度に建設された耐火構造の市営住宅について、早期に建替えするものと、長寿命化型改善の実施により、耐用年数を越えて長期供用するものに仕分けることで、建替え時期・戸数のピークの分散化を図る。（次頁参照）

なお、将来的に立地条件等の理由によって需要が見込めない団地や、その他の理由により建替えが適さない団地は、時期を判断して用途廃止等を行うことで整理する。

2-2. 長寿命化計画策定の目的

■ 建替え時期・戸数のピークの分散化のイメージ



※1:機能上又は安全上、早期に建替えることが望ましい住宅

※2:将来の需要その他の条件により、一定程度生じると推測される建替えに適さない住宅

2-2. 長寿命化計画策定の目的

(2) 適切な更新の実施

① コスト縮減による実施戸数の拡大

将来的な事業量の平準化に向けて、限られた予算の中で出来るだけ多くの住宅を更新するため、イニシャルコストの低減と事業の効率化について検討し、建物の長期供用を目的とした長寿命化型改善の実施戸数を増やしていく。

② 居住性確保等に向けた更新の実施

既存の市営住宅の中には、浴室空間が無い住戸、又は、浴槽（及び給湯設備）の持ち込みが必要な住戸があるとともに、入居者等の駐車場が未整備な団地があるなど、快適な居住性能を満たしていない部分がある。

今後、建物を長期的に供用していくためには、良好な居住性を確保しつつ更新していく必要がある。

第3章 長寿命化に関する基本方針

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1. 状況の把握と日常的な維持管理の方針

(1) 管理システム（データベース）の構築

市営住宅の管理・修繕等を適切に計画，実行することを目的として，市営住宅の管理状況，修繕・改善履歴等の情報を一元的に整理し，必要な情報を容易に検索できる管理用データベースを構築する。

	主な内容のイメージ
団地単位データ	所在地，団地諸元，法規規制，屋外付帯設備・供給処理施設の状況，改善・修繕・点検履歴等
住棟単位データ	構造，管理戸数，建設年度，住棟形式，EV，住棟や設備等の仕様，活用方針，改善・修繕・点検履歴等
住戸単位データ	プラン，室構成，トイレ・浴室等設備，住戸専用面積，改善・修繕履歴

(2) 管理システム（データベース）の運用

管理用のデータベースは電子データとして建築住宅課内で，随時情報の更新・閲覧が可能なシステムとし，維持保全計画等に活用する。

また，市営住宅指定管理者との必要な情報共有の方法についてもあわせて検討する。

3-2. 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減の方針

(1) 耐久性の向上につながる修繕の実施

長寿命化型改善の実施が想定される住棟は、建設当時には標準仕様とされていた設計・施工であっても、外壁・屋根・配管等については、現在の公営住宅と比較すると、耐久性の低い仕上げ・材料となっている。

LCC縮減のため、長寿命化型改善に用いる仕上げや材料は、イニシャルコストと修繕周期を十分に検討し、耐久性向上に効果のあるものを選定して修繕を実施する。

(2) 予防保全的な維持管理の実施

日常的な保守点検の充実と予防保全的な修繕（計画修繕）の実施は、建物の老朽化や劣化を原因とした事故や不具合を未然に防止するだけでなく、良好な住環境が維持されるとともに、結果として長期的な修繕コストの縮減にもつながって行く。

建物の長寿命化とLCCの縮減のため、計画修繕のスケジュールを作成して確実に実施する。

第4章 計 画 期 間

第4章 計画期間

本計画の計画期間は、平成25年度（2013）から平成34（2022）年度の10年間とする。

盛岡市営住宅等長寿命化計画は、市の住宅政策と連動して検討することが重要である。

平成8（1996）年度に策定された盛岡市住宅マスタープランは、これまで平成18（2006）年度に改訂を実施しているが、平成23年度に行われた国の住生活基本計画の改訂、及び、平成24（2012）年度に改訂された岩手県住宅マスタープランの内容をふまえ、おおむね平成26年度を目処に改訂する予定である。

本計画の内容は「盛岡市住宅マスタープラン」の改訂に伴い、見直しを行うとともに、今後の社会情勢の変化、及び事業の進捗状況等に応じて、適宜見直しを行うこととする。

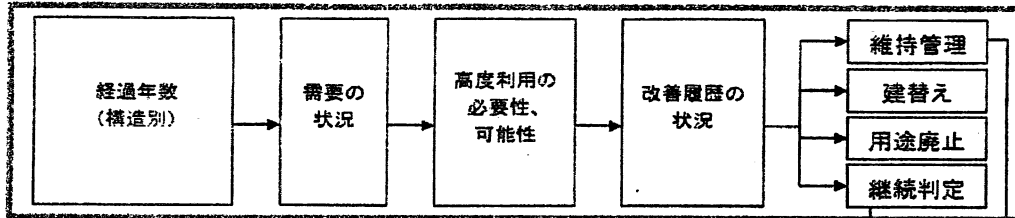
第5章 長寿命化を図るべき市営住宅

第5章 長寿命化を図るべき市営住宅

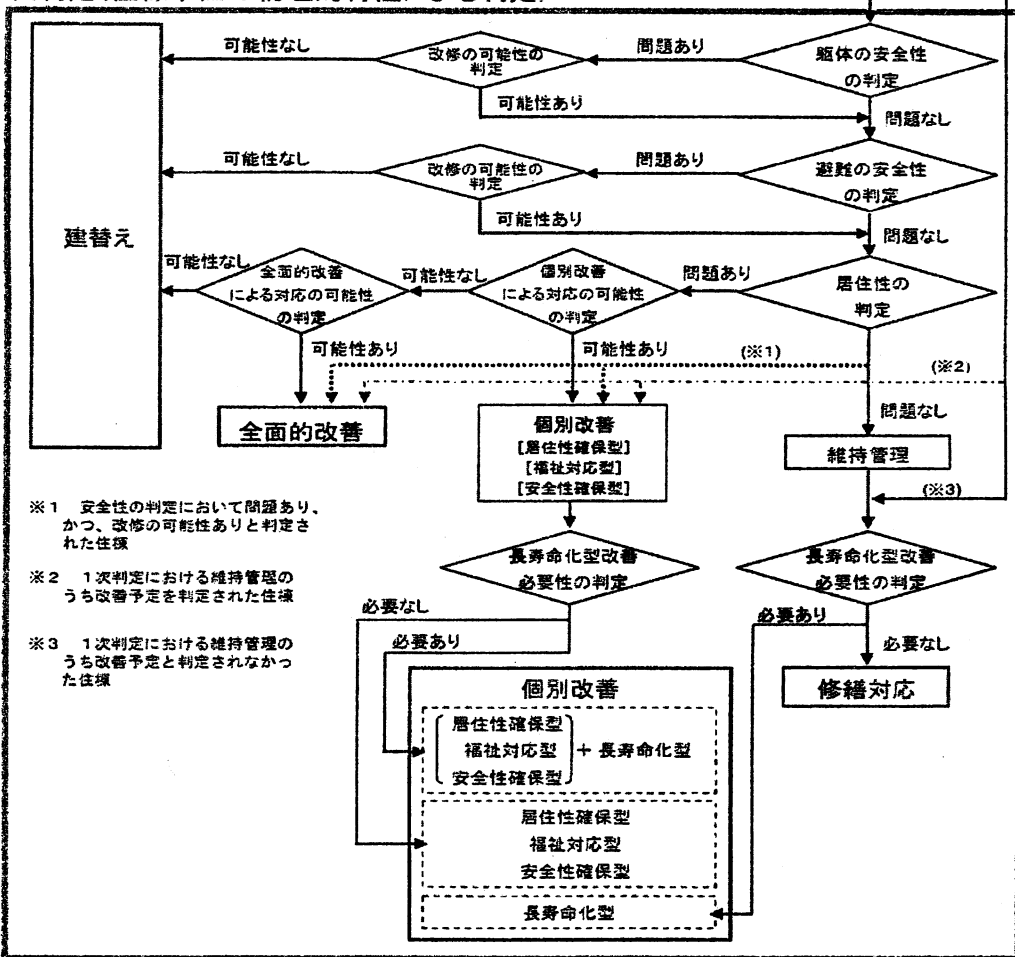
5-1. 活用手法の判定フロー

各団地・住棟別の活用手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月 国土交通省住宅局総合整備課（以下：『指針』））を参考とする。

■ 1次判定(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)



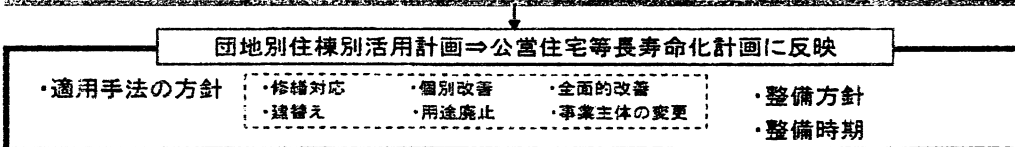
■ 2次判定(住棟単位の物理的特性による判定)



■ 3次判定(団地単位の総合的検討)

以上の判定経過及び結果を踏まえ、団地単位の総合的な検討を行う。

- ・団地単位又は地域単位での効率的な整備のあり方を考慮して、住棟別の活用方針を検討
- ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
- ・工事用アクセス道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討
- ・他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用を検討



5-2. 活用手法の選定

(1) 1次判定の考え方と指針

① 活用手法の選定基準【第1次判定】

指針には1次判定における公営住宅の活用手法と選定基準について以下のよう記載されている。

- ・経過年数，需要，高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い，維持管理，建替え，用途廃止の対象とする住棟を判定する。
- ・また，維持管理，建替え，用途廃止の判定ができなかった住棟（継続判定）について2次判定を行う。

1次判定における評価の考え方の例は次のとおりである。

（建替えの対象とする住棟）

- ・昭和30年代ストック及び木造の昭和40年代ストックのうち，需要が見込め，かつ，高度利用の必要性，可能性が高い住棟。（ただし，改善事業の実施後，標準管理期間を経過していない場合は，当該期間中は維持保全の対象とする。）

（用途廃止の対象とする住棟）

- ・昭和30年代ストック及び木造の昭和40年代ストックのうち，需要が見込めずかつ，高度利用の必要性，可能性が低い住棟。（ただし，改善事業の実施後，標準管理期間を経過していない場合は，当該期間中は維持保全の対象とする。）

（維持管理の対象とする住棟）

- ・改善事業の実施後，標準管理期間を経過していない住棟

（継続判定とする住棟）

- ・維持管理，建替え，用途廃止との判定ができなかった住棟

需要、高度利用の必要性と可能性の評価の考え方の例は、次のとおりである。

（需要）

- ・応募倍率及び空家率の状況により需要を評価する。
- ・地域における公営住宅の需要が高いにも関わらず応募倍率が低い団地や，空家率が高い団地は，建替え又は改善による更新の対象とする。

（高度利用の必要性及び可能性）

- ・団地に係る法規制（用途地域、指定容積率），位置条件，団地の敷地規模及び形状等により高度利用の必要性及び可能性を評価する。

5-2. 活用手法の選定

② 構造別経過年数の状況

○木造の市営住宅

木造の住宅は 37棟 105戸あり、その内 24棟 60戸は計画期間中に耐用年限を迎えることから、需要、高度利用の必要性和可能性を評価したうえで、『建替え・用途廃止』候補と判定する。

その他 13棟 45戸については、平成18年度以降に建替え（渋民住宅、夏間木第1団地、夏間木第2団地）を実施し、現行の建築基準に適合した良質な住宅であることから、適切に維持管理しながら長期供用を目指す『維持管理』候補とする。

○準耐火構造の市営住宅

準耐火構造の住宅は、平屋・2階建てを合わせて 51棟299戸あり、内42棟 249戸は計画期間中に耐用年限を迎えることから、需要、高度利用の必要性和可能性を評価したうえで、『建替え・用途廃止』候補と判定する。

なお、平成21～22（2009～2010）年度に全面的改善工事を実施した観武台住宅団地 9棟 50戸は、標準管理期間を30年延長としていることから『維持管理』候補とする。

○耐火構造の市営住宅

耐火構造の住宅は、昭和34（1959）年度から平成19（2007）年度までの間に 87棟 2,344戸 建設されており、計画期間内に耐用年数を越えるものは無いが、青山三丁目アパート1～17号館 407戸、及び 青山二丁目アパート1～4号館 108戸については、建替え事業の実施が決定されていることから『建替え』候補とする。

その他の、昭和55年度以前に建設された住宅については、原則として『継続判定』候補とし、2次判定において計画期間中の活用選定について検討するとともに、昭和56（1981）年度以降に建設された住宅は『維持管理』候補とする。

5-2. 活用手法の選定

③ 団地の需要性

団地に対する需要の判断にあたっては、「第1章-2(1)③ 入居世帯数の状況」に記載する各団地別の空家率について、全体の平均値(6.3%)をもとに団地の需要性を判定するとともに、当該団地への応募状況も合わせて判断する。

④ 高度利用の必要性

団地に対する高度利用の必要性は、市所有の敷地を原則として、団地の立地状況がDID地区(人口集中地区)の内外、及び、住居系用途地域の指定など、都市計画決定の内容で判断する。

■ 団地の高度利用の必要性の判定

		都市計画決定		
		住居系用途地域指定	非住居系用途・指定無し	都市計画道路位置等
高度利用の必要性 (立地状況)	DID地区内(人口集中地区)	高度利用の必要性あり		高度利用の必要性無し
	DID地区外			

⑤ 高度利用の可能性

団地に対する高度利用の可能性については敷地面積が0.5ha以上であること、及び敷地形状の整形・不正形の状況、並びに、市の敷地所有の有無で判断する。

■ 団地の高度利用の必要性の判定

		敷地形状	
		不整形敷地	整形敷地
高度利用の可能性	敷地面積 0.5 ha 未満	高度利用の可能性無し	
	敷地面積 0.5 ha 以上		高度利用の可能性あり

⑥ 1次判定の結果

『建替え・用途廃止』候補の判断については、上記③～⑤の判断基準のうち、丸印が2つ以上確認できるものを『建替え』候補と判定することとして、1次判定の結果は次表のとおりとする。

なお、『継続判定』候補については、構造の安全性、避難の安全性、居住性を含めて判定する必要があることから2次判定を行うこととする。

■ 1次判定結果（判定対象 計：2,748戸）

団地名	団地に対する 必要性	高度利用 の必要性	高度利用 の可能性	用途廃止候補		建替候補		継続判定候補		維持管理候補		判定結果
				棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
谷地頭アパート	○	○	○					4	180			継続判定候補
岩脇緑が丘住宅	×	○	○			14	84					建替え候補
北厨川アパート	○	○	×					6	220	8	270	継続判定＋維持管理候補
観武台住宅	×	×	○	13	61					9	50	用途廃止＋維持管理候補
月が丘アパート	○	○	○							5	118	継続判定候補
青山西アパート	○	○	×							3	72	維持管理候補
青山三丁目アパート	×	○	○			17	407					建替え候補
青山二丁目アパート	○	○	×			4	108	2	48			継続判定候補
青山一丁目アパート	○	○	○							4	56	維持管理候補
前九年アパート	○	○	○							3	72	維持管理候補
盛岡駅西通アパート	×	○	○							1	42	維持管理候補
盛岡駅前アパート	○	×	×	2	53							継続判定候補
つつじが丘住宅	×	○	×	11	84							用途廃止候補
川目アパート	○	○	○					4	150			継続判定候補
仙北西アパート	○	○	○							11	350	維持管理候補
見前アパート	○	○	○							2	24	維持管理候補
柿の木アパート	○	○	○					2	48	5	78	継続判定＋維持管理候補
法領田アパート	○	×	○							4	48	維持管理候補
大ヶ生住宅	○	×	×	10	20							用途廃止候補
渋民住宅	○	×	×							5	8	維持管理候補
夏間木第1団地	○	×	×							5	21	維持管理候補
夏間木第2団地	○	×	○			4	20			3	16	建替え＋維持管理候補
夏間木第3団地	○	×	○			14	40					建替え候補
合計				36	218	53	659	18	646	68	1225	

5-2. 活用手法の選定

(2) 2次判定の考え方と指針

① 活用手法の選定基準【第2次判定】

指針には2次判定における公営住宅の活用手法と選定基準について以下のように記載されている。

- ・ 1次判定の結果、未判定の住棟（維持管理、建替え、用途廃止の対象として判定されなかった住棟）を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討する。
- ・ 1次判定及び2次判定において維持対応、改善予定とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討する。

A. 躯体の安全性の判定

- 躯体の耐震性及び耐震改修の必要性、可否を判定する。
- 評価の手法、評価の考え方の例は次のとおりである。
 - ・ 躯体の耐震性の判定は、次に従い行う。
 - 1) 昭和56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。
 - 2) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。
 - 3) 上記1)及び2)以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとする。
 - ・ 躯体の耐震性に問題があると判断された住棟については、耐震改修の可能性について検討する。
 - ・ 躯体について耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、原則として建替えの候補とする。
 - ・ 躯体について耐震性に問題がないと判断され、又は問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、修繕対応又は改善予定とし、避難の安全性の

B. 避難の安全性の判定

- 二方向避難、防火区画の確保及び可否を判定する。
- 評価の手法、評価の考え方の例は次のとおり。
 - ・ 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況、必要性を判断する。
 - ・ 確保されていない場合で、確保の必要の高い場合には個別改善又は全面的改善により二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判断する。
 - ・ 措置が可能な場合には居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には建替えの候補とする。

C. 居住性の判定

- 居住性の現状及び改善の必要性，可否について検討する。
- 評価の手法，評価の考え方の例は次のとおり。
 - ・設計図書により，次の項目に従い，居住性を判定する。
 - 《判定の項目・水準の例》
 - 1) 住棟：日照，通風，採光，開放性，プライバシーの確保，騒音等
 - 2) 住戸：最低居住水準
 - 3) 住戸内各部：浴室の有無，3箇所給湯（台所，洗面所，風呂），高齡化対応 等
 - 4) 共用部分：高齡化対応
 - 5) 附帯施設：自転車置場・物置・ゴミ置場の有無，衛生，利便性，居住性に係る問題点の有無等
 - 6) 共同施設：集会所・児童遊園の有無，高齡化対応等
 - 7) 多様な住宅供給
 - ・地方公共団体が求める公営住宅の整備水準を満たしている場合には，維持管理の対象とする。
 - ・地方公共団体が求める公営住宅の整備水準を満たしていない場合には，部分的改善により対応が可能なものについては個別改善，それ以外の場合については全面的改善又は建替えの対象とする。

D. 長寿命化型改善の必要性の判定

- 長寿命化型改善の必要性，可否について検討する。
 - ・中長期的な修繕計画及び定期点検等に基づいて，耐久性の向上，躯体への影響の低減，維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判断される住棟は，長寿命化型改善を行う。
 - ・上記のような改善について，予防保全的な改善の必要性が認められる場合，他の修繕・改善工事と合わせて合理的・効率的に行うことが適当と認められる場合は，長寿命化型改善を行う。
 - ・長寿命化型改善の必要性が低いと判断された住棟は，修繕又は長寿命化型改善以外の個別改善とする。

② 構造の安全性

昭和56（1981）年の建築基準法施行令（新耐震基準）への適合を指標とし、躯体の耐震性、及び、耐震改修の必要性・可否を判定する。

継続判定候補の住棟は昭和55（1980）年までに建設された壁式構造の住棟で、市有建築物耐震診断の結果、耐震性には問題なしとされていることから、全棟について『問題なし』と判定する。

③ 避難の安全性

二方向避難、防火区画の確保及び可否を判定する。

二方向避難については、昭和51（1976）年以降に建設された住棟については、消防法特例49号（現在の220号）に合致しているものと判断し、確保できているものと判定する。昭和50（1975）年以前に建設された住棟、あるいはこれらと同型の住棟については避難ハッチ・避難梯子等の有無を指標とする。

防火区画については、隣戸・上下階の開口部間の距離確保や、庇の有無、開口部の防火設備設置状況等を指標とする。

これらの指標により各住棟の状況を竣工図で確認したところ、二方向避難、防火区画共に確保されていることから、全棟『問題なし』と判定する。

④ 居住性

居住性については、住戸面積（世帯人員が3人の場合の最低居住面積 40㎡）、設備水準（浴室空間と浴槽・給湯設備の有無）、高齢化対応（共用部及び便所・浴室への手摺設置）を指標とする。

住戸面積は、継続判定候補の住棟のすべてで最低居住面積を満たしている。

設備水準は、継続判定候補の住戸のすべてで浴室空間は設置されており、浴槽・給湯設備の設置戸数は 12棟150戸（うち個別改善工事の実施分（谷地頭アパート2号館、青山二丁目アパート5・6号館）合計 3棟 98戸）という状況で、残りの住戸はリース対応もしくは、入居者の持ち込み設置の対応としている。

5-2. 活用手法の選定

高齢化対応は、各住棟の共用部について階段の手摺設置を完了している。ただし、戸内の手摺設置状況は、平成8年度から「高齢者向け改善事業」として段差解消等を含んだ改善工事を順次実施しているが、既存住棟にエレベーター設置を計画していないことから、高齢者世帯等の入居を想定している2階までの低層階における住戸を整備している状況となっている。

⑤ 長寿命化型改善の必要性

2次判定において『個別改善』候補・『維持管理』候補と判定された住宅、及び、1次判定で『維持管理』候補と判定された住宅に対して、長寿命化型改善の実施対象を判定する。

改善工事の効率的な実施を目的として、長寿命化改善はその他の改善工事と同時に実施する方針として、『個別改善』候補は全て『個別改善【（居住性、福祉対応、安全性）＋長寿命化】』候補とする。

⑥ 2次判定の結果

以上のことから、2次判定の結果は次表のとおりとなる。

なお、3次判定において、1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、団地単位に総合的な検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行う。

■ 2次判定結果 (判定対象 計:2,748戸)

1次判定結果

団地名	用途廃止候補		建替候補		個別改善(含長寿命化型)候補		維持管理候補		判定結果
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
谷地頭アパート					4	180			個別改善(含長寿命化型)
岩脇緑が丘住宅			14	84					建替候補
北厨川アパート					6	220	8	270	個別改善(含長寿命化型)+維持管理候補
親武台住宅	13	61					9	50	用途廃止+維持管理候補
月が丘アパート							5	118	維持管理候補
青山西アパート							3	72	維持管理候補
青山三丁目アパート			17	407					建替候補
青山二丁目アパート			4	108	2	48			建替+個別改善(含長寿命化型)候補
青山一丁目アパート							4	56	維持管理候補
前九年アパート							3	72	維持管理候補
盛岡駅西通アパート							1	42	維持管理候補
盛岡駅前アパート	2	53							用途廃止候補
つつじが丘住宅	11	84							用途廃止候補
川目アパート					4	150			個別改善(含長寿命化型)候補
仙北西アパート							11	350	維持管理候補
見前アパート							2	24	維持管理候補
柿の木アパート					2	48	5	78	個別改善(含長寿命化型)+維持管理候補
法領田アパート							4	48	維持管理候補
大ヶ生住宅	10	20							用途廃止候補
渋民住宅							5	8	維持管理候補
夏間木第1団地							5	21	維持管理候補
夏間木第2団地			4	20			3	16	建替候補+維持管理候補
夏間木第3団地			14	40					建替候補
合計	36	218	53	659	18	646	68	1225	

5-2. 活用手法の選定

(3) 3次判定の考え方と指針

① 団地単位での総合検討

ここでは、1次・2次判定の結果をもとに、計画期間（平成25～34（2013～2022）年度）における各団地の活用手法の精査を行う。

② 建替え

2次判定において『建替え』候補となったのは、以下の5団地である。

■ 2次判定における建替え候補

団地名	番号	棟数	戸数	建設年度	構造
岩脇緑が丘住宅	1～14号棟	14	84	1968	準耐火構造
青山三丁目アパート	1～17号棟	17	407	1959～1972	耐火構造
青山二丁目アパート	1～4号棟	4	108	1965～1971	耐火構造
夏間木第2団地	84～104号室	4	20	1975～1977	準耐火構造
夏間木第3団地	1～40号室	14	40	1988～1990	木造
合計		53	659		

青山三丁目アパート、及び青山二丁目アパートは、老朽化が著しい等の理由から、平成24年度より建替事業を開始することが決定している。

岩脇緑が丘住宅については、近接する県営の岩脇緑ヶ丘団地が建替えを計画していることから、その進行状況に応じて当該住宅も建替え計画を検討することとして、計画期間内の活用手法は『修繕対応』とする。

また、夏間木第2団地、及び夏間木第3団地は、平成35（2023）年度以降の建替えとして、計画期間内の活用手法は『修繕対応』とする。

5-2. 活用手法の選定

③ 個別改善【（居住性，福祉対応，安全性）＋長寿命化改善】

2次判定において『個別改善【（居住性，福祉対応，安全性）＋長寿命化改善】』候補となったのは，以下の5団地である。

■ 2次判定における『個別改善【（居住性，福祉対応，安全性）＋長寿命化改善】』候補

団地名	番号	棟数	戸数	建設年度	構造
谷地頭アパート	1～4号棟	4	180	1973～1976	耐火構造
北厨川アパート	1,2,4,8～10号棟	6	220	1975～1980	耐火構造
青山二丁目アパート	5・6号棟	2	48	1972～1973	耐火構造
川目アパート	1～4号棟	4	150	1977～1978	耐火構造
柿の木アパート	1・2号館	2	48	1979～1980	耐火構造
合計		18	646		

この中で，谷地頭アパート，北厨川アパート，川目アパートについてはこれまでに外壁等改修・給水管更正等の改善工事が個別に棟単位で実施している状況であることから，長寿命化型の改善工事が当該団地内のすべての棟で完了するように進めることとする。また，柿の木アパートについては，団地内で建設年度が古いグループに入る3号館も候補に加える。

なお，対象候補のすべてが，計画期間内に個別改善【（居住性，福祉対応，安全性）＋長寿命化改善】を完了するように計画する。

④ 個別改善（居住性向上型改善）

市営住宅の中で，浴室空間がある住戸 2,273戸のうち，浴槽・給湯設備が設置されていない住戸は 1,707戸となっている。その中でリースによる設置が可能な団地は，仙北西アパート，青山西アパート，青山一丁目アパートで，住戸数は 466戸である。

残りの 1,241戸について，今後20年程度建替えが見込めないストックや，先行して住棟単位で浴室改善工事を実施している団地については，予算の範囲内において『個別改善（浴室改善）』を実施する。

同様に，高齢者向け改善事業が実施が遅れている団地・住棟についても引き続き『個別改善（高齢者向け改善）』を実施することとする。

5-2. 活用手法の選定

⑤ 用途廃止

2次判定において『用途廃止』候補となったのは、以下の4団地である。

■ 2次判定における『用途廃止』候補

団地名	番号	棟数	戸数	建設年度	構造
観武台住宅	30～42号棟	13	61	1968	準耐火構造
盛岡駅前アパート	1・2号館	2	53	1973・1979	耐火構造
つつじが丘住宅	1～11号棟	11	84	1969	準耐火構造
大ヶ生住宅	1～20号室	10	20	1985	木造
合計		36	218		

この中で、観武台住宅 30～42号棟（13棟 61戸）については、立地する敷地が都市計画道路に指定されていることから『用途廃止』候補の判定になったが、現時点で当該路線の事業実施の見通しが定まっていないこと、及び、青山二・三丁目アパートの建替え事業で入居者の移転先として活用が見込めるとともに、住宅セーフティネットとして活用できる住戸であることから、計画期間内の活用手法は『修繕対応』とする。

また、つつじが丘住宅、及び、大ヶ生住宅についても、住宅セーフティネットの役割として活用が見込める住戸であることから、計画期間内の活用手法は『修繕対応』として、入居者等の状況を見ながら他の団地との統合や集約を図ることとする。

なお、盛岡駅前アパートについては、下層階に店舗等が入居する複合建築物であり、借地である敷地は狭小で、いま以上の高層化を図ることが困難なこと等の理由により、判定のとおり『用途廃止』とする。

⑥ 修繕対応

上記①～④以外の住棟については、計画期間内の活用手法は『修繕対応』とする。

⑦ 3次判定の結果

以上のことから、3次判定の結果は次表のとおりとなる。

■ 3次判定結果（判定対象 計:2,748戸）

団地名	用途廃止		建替		個別改善 (含長寿命化型)		修繕対応		判定結果
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
谷地頭アパート					4	180			個別改善(含長寿命化型)
岩脇緑が丘住宅							14	84	維持保全
北厨川アパート					14	490			個別改善(含長寿命化型)
観武台住宅							22	111	維持保全
月が丘アパート							5	118	維持保全
青山西アパート							3	72	維持保全
青山三丁目アパート			17	407					建替
青山二丁目アパート			4	108	2	48			建替+個別改善(含長寿命化型)
青山一丁目アパート							4	56	維持保全
前九年アパート							3	72	維持保全
盛岡駅西通アパート							1	42	維持保全
盛岡駅前アパート	2	53							用途廃止
つつじが丘住宅							11	84	維持保全
川目アパート					4	150			個別改善(含長寿命化型)
仙北西アパート							11	350	維持保全
見前アパート							2	24	維持保全
柿の木アパート					3	72	4	54	個別改善(含長寿命化型)+維持保全
法領田アパート							4	48	維持保全
大ヶ生住宅							10	20	維持保全
渋民住宅							5	8	維持保全
夏間木第1団地							5	21	維持保全
夏間木第2団地							7	36	維持保全
夏間木第3団地							14	40	維持保全
合計	2	53	21	515	27	940	125	1240	

5-3. 団地別・住棟別活用計画

ここでは、各団地・住棟別の活用手法の選定フローによる判定結果をふまえて、計画期間（平成25(2013)～34(2022)年度）における市営住宅の活用手法別の戸数を示す。

対 象	合 計	
市営住宅管理戸数	175棟	2,748戸
・維持管理対象戸数	152棟	2,180戸
うち修繕対応戸数	125棟	1,240戸
うち改善対象戸数	27棟	940戸
・建替え対象戸数	21棟	515戸
・用途廃止対象戸数	2棟	53戸

第6章 市営住宅における
建替え事業の実施方針

第6章 市営住宅における建替え事業の実施方針

6-1. 実施方針立案の基本方針

ここでは市営住宅の更新を目的とした建替え事業について、事業実施計画の基本方針、及び、事業内容等について整理する。

第5章の判定の結果から、計画期間内の活用手法が『建替え』と判定された団地について、建替え事業の実施方針を立案する。

建替え事業計画の検討においては、その団地の状況や課題の他、周辺地域の公営住宅の立地状況、公営住宅用地を活用した地域貢献等も考慮し、適切な建設戸数の検討・設定を行う方針とする。

また、建替え事業の年次計画は、その団地の状況をもとに従前建物の入居者など、関係者の移転がスムーズに行えるスケジュールに配慮しつつ進める方針とする。

■ 建替え事業計画対象団地

団地名	番号	従前規模		建設年度	構造
		棟数	戸数		
青山三丁目アパート	1～17号棟	17	407	1959～1972	中層耐火構造
青山二丁目アパート	1～4号棟	4	108	1965～1971	中層耐火構造
合計		21	515		



既存：青山三丁目アパート7号館

6-2. 建替え事業の実施方針

(1) 青山二・三丁目アパート建替え事業

① 団地の概要

計画地は市中心部から西部に位置し、近くにいわて銀河鉄道 青山駅があり、近接する主要道路（県道223号）はバス路線で停留所が徒歩数分の位置にある。

周辺は公営住宅やマンション等の共同住宅が多数あり、その周囲を一般住宅が囲み閑静な住宅地となっている。1Km圏内には、商店街やスーパー等の大規模店舗が立地し、公益・福祉施設、学校、病院等も点在しており、生活を営むうえで、快適で利便性の高い良好な立地条件を備えている。

当該市営住宅は、昭和30年代から建設が始まり、当初の住棟は竣工から50年以上が経過している。各住戸に浴室が無く、敷地内に入居者用の駐車場も無い団地で、建築物本体や給排水設備等の老朽化が著しく、空き家も多くなり、都市景観の上でも好ましくない状態となっていることから、入居者、地元自治会、町内会、商店会等から建替えに関する希望が多く寄せられていた。

② 建替え方針 【計画建物：鉄筋コンクリート造4階建て、7棟・約248戸】

建替え後の住戸数は、現在の入居世帯数の確保を基本として、新たに、計画敷地内に社会福祉施設等の建設用地を確保する。

また、良好な居住環境の構築を目指し、計画の留意点は以下のとおりとする。

- ・各戸への浴室(浴槽、給湯器)及び洗面所の設置。
- ・1世帯1台の駐車スペースを確保。
- ・エレベーターの設置、段差解消、手すりの設置等によるバリアフリー化。
- ・断熱性の向上による省エネ性能の向上。
- ・遮音性、耐震性、防災性の確保。
- ・車椅子対応住宅の整備、子育て世帯への配慮、コミュニティ空間の確保等により、多様な住まい方の提案。
- ・周辺住宅地への日影や電波障害等の影響に配慮。

6-2. 建替え事業の実施方針

■ 青山二・三丁目アパート建替え事業 配置計画図



第7章 長寿命化のための
維持管理計画

第7章 長寿命化のための維持管理計画

7-1. 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

(1) 個別改善の内容

① 個別改善の目的と内容

長寿命化型改善を実施する住棟については、今後長期間にわたって使用することを目的として、まず躯体や設備の劣化をできるだけ抑制し、外壁仕上・屋根仕上・設備配管等の耐久性の向上に係る改善の実施や、バルコニー床や庇の塗り替え・外断熱改修等によって躯体を保護することなどが必要である。

また、居住性能確保のための、浴槽＋給湯設備の設置、設備機器の交換等や、安全性確保のために、鉄製バルコニー手摺等の塗り替え・交換等が必要である。

これまでに盛岡市が実施している改善工事の内容を、国がスック総合改善事業に示す改善項目に分類し、それぞれに必要なコストを整理すると次のとおりとなる。

A 居住性向上型改善

基本的に、既存の浴室空間に浴槽と給湯設備を設置するものとして、予算の範囲内で住宅設備（台所・洗面・便器）の更新も検討する。

■ 居住性向上型改善の仕様

部 位	工事内容	戸当り工事費目安 (経費、税込み)	仕様等
住戸専用部	水廻り	ア. 給湯設備(給湯器設置、配管等)	20号給湯器3箇所給湯 (浴室、洗面、台所)
		イ. 浴槽設置(UB設置、内装等)	
	小 計		800千円/戸

7-1. 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

B 福祉対応型改善

公営住宅整備基準に定められた便所・浴室の手摺設置と、玄関の手摺設置を行う。なお、共用階段、及び階段室出入口の手摺設置については計画修繕によりほぼ実施済みである。

従来から計画的に実施している既存建物の1・2階を対象とした高齢者向け改善事業（住戸内床段差解消、緊急開錠装置設置、手摺設置等）についても継続して行う。

■ 福祉対応型改善の仕様

部 位		工事内容	戸当り工事費目安 (経費、税込み)	仕様等
住戸専用部	居室・ その他	ア. 便所・洗面所・浴室・玄関手摺設置 給水栓レバーハンドル化	100千円/戸	木製(浴室は樹脂 被膜仕上品)
		イ. 住戸内床仕上げの段差解消	400千円/戸	
		ウ. 緊急開錠装置設置	100千円/戸	
	小 計		600千円/戸	

C 安全性確保型改善

バルコニー手摺や窓面格子の交換（スチール製⇒アルミ製）を行う。

■ 安全性確保型改善の仕様

部 位		工事内容	戸当り工事費目安 (経費、税込み)	仕様等
外部・ 共用部	金物類	ア. 鋼製手摺改善(アルミ製手摺への変更)	500千円/戸	アルミ方立共
	小 計		500千円/戸	

7-1. 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

D 長寿命化型改善

外壁仕上げの耐久性向上（リシン吹付材⇒複合塗材E程度）と金属屋根の耐久性向上（カラー鉄板葺⇒ガルバリウム鋼板葺），バルコニー等の防水性能向上，及び，設備配管（雨水配管含む）の耐久性向上を行う。

なお，予算の範囲内で断熱向上（外壁外断熱・2重サッシ）も検討する。

※）外壁改修にあたっては，外壁のクラック等の状況や各団地の中性化深度の試験結果等を参考にしながら，適切な下地処理を選択する。

■ 長寿命化型改善の仕様

部 位		工事内容	戸当り工事費目安 (経費、税込み)	仕様等
住戸専用部	居室・その他	ア. 専用部給水管の耐久性向上 (塗膜による管更生等)	350千円/戸	
外部共用部	水廻り	イ. 給水方式変更 (給水ユニット・受水槽設置、高架水槽撤去等)	400千円/戸	
		ウ. 共用部給排水管の耐久性向上 (塗膜による管更生等)	400千円/戸	
	その他	エ. 外壁の耐久性向上等(外壁改修)	600千円/戸	複層塗材E
		オ. 屋根防水の耐久性向上 (金属屋根のカバー工法等)	100千円/戸	ガルバリウム鋼板
		カ. バルコニー等の耐久性向上	50千円/戸	塗膜防水
	小 計		1,900千円/戸	

② 実施内容の選択

上記A～Dの各改善仕様を組み合わせ、実施する住棟の修繕履歴や劣化等の状況に応じて，詳細に仕様を検討のうえ個別改善を実施する。

なお，住戸専用部に絞ったメニューと，建物の外部，及び給排水設備等に絞ったメニューを各々1つの工事単位として実施することを基本とする。

また，各メニュー共に入居者の協力を得ながら，動産移転等の負担を極力小さくした事業内容となるように検討のうえ計画する。

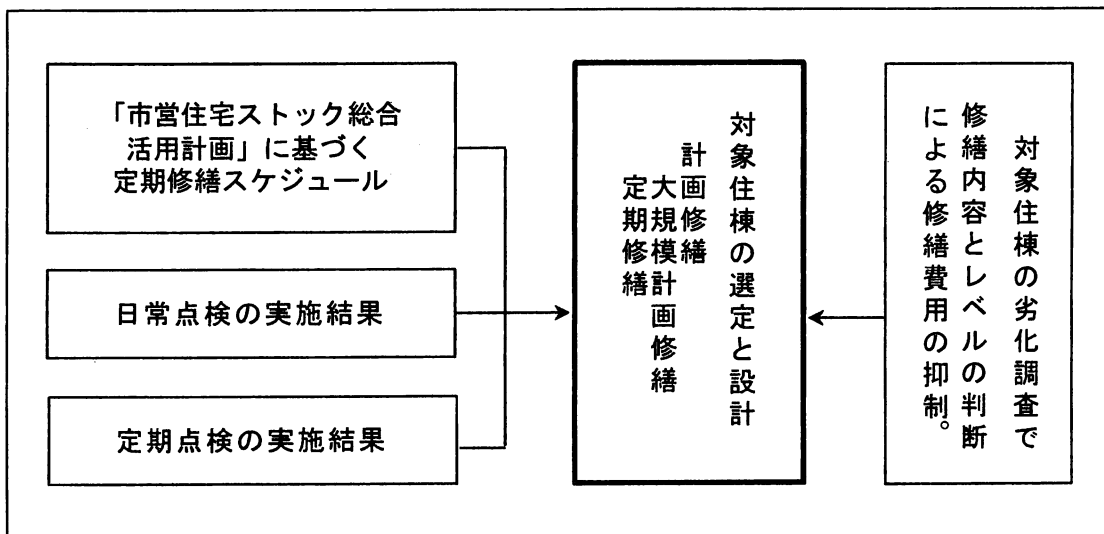
7-1. 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

(2) 計画修繕の内容

① 計画修繕（大規模計画修繕・定期修繕）の実施方針

計画修繕の対象となるのは、活用手法の選定で修繕対応と判定された125棟・1,240戸である。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する。

実施する対象住棟、及び対象項目の選定については、これまで「市営住宅ストック総合活用計画」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定期点検の結果をふまえて選定する。



7-1. 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

■ 複数の修繕項目を1つにまとめた大規模計画修繕の概算

項目	部位	内容	工事単価	備考
屋根防水	①庇・笠木等防水	修繕	¥1,300,000	ウレタン塗装防水、下地処理
床防水	①バルコニー床防水	修繕	¥1,347,000	ウレタン塗装防水、下地処理
	②開放廊下・階段等床防水	修繕	¥0	必要に応じ別途計上
外壁塗装等	①コンクリート破損部補修	補修	¥7,341,000	共通仮設、仮設足場、諸経費含
	②外壁	塗替	¥1,380,000	アクリルリシン吹付
	③軒天	塗替	¥0	必要に応じ別途計上
	④シーリング	打替	¥168,000	外壁周り 変成シリコン系
	⑤外部鉄部等塗装面	補修	¥1,252,000	屋根、手摺、ガラリー、タラップ等
建具・金物等	①建具	調整	¥50,000	
	②雪止・雨樋等	補修	¥398,000	雨樋交換等
受水槽等	①水槽設備等	点検補修	¥0	必要に応じ別途計上
給水設備	①給水管（共用部）	更生	¥260,000	管内部状況調査含
排水設備	①排水管（共用部）	更生	¥260,000	管内部状況調査含
ガス設備	①ガス管（共用部）	交換	¥0	必要に応じ別途計上
換気設備	①機械換気設備	交換	¥240,000	換気扇交換
電灯設備等	①照明器具（共用部）	交換	¥0	必要に応じ別途計上
	②配電盤類	点検補修	¥0	必要に応じ別途計上
	③幹線設備	点検補修	¥0	必要に応じ別途計上
	④避雷針設備	点検補修	¥0	必要に応じ別途計上
外構・附帯施設等	①外構	点検補修	¥0	必要に応じ別途計上
	②附帯施設	点検補修	¥0	必要に応じ別途計上
		1棟24戸	¥13,996,000	
		28戸に補正	¥16,000,000	1棟当りの平均戸数28戸に補正

② 計画修繕（大規模計画修繕・定期修繕）の設計方針

計画修繕（大規模計画修繕・定期修繕）の設計にあたり、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、修繕の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標準化を図るための調整を行うこととする。

7-2. 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

(1) 長寿命化計画で実施する事業費の概算

(金額単位: 百万円)

		2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)		
個別改善	A. 居住性向上改善	浴室改善	1棟	2棟	2棟	2棟	2棟	2棟	2棟	4棟	4棟	3棟	674
	B. 福祉対応型改善	高齢者対応	2棟	3棟	2棟	7棟							63
	C. 安全性確保型	手摺改修	2棟	2棟	3棟	1棟	1棟	1棟	2棟	1棟			201
	D. 長寿命化型	管更生	4棟	4棟	3棟	3棟	3棟	4棟	4棟	4棟	6棟	4棟	852
		給水方式変更	2棟	2棟	4棟	1棟	4棟	3棟	2棟	2棟	2棟	2棟	273
		外壁等改修	3棟	1棟	4棟	5棟	4棟	3棟	2棟	2棟	1棟	3棟	550
		屋根改修	4棟	1棟	5棟	5棟	3棟	2棟	2棟	2棟	1棟	3棟	91
小 計		280	240	282	285	287	253	256	277	276	268	2,704	
計画修繕	大規模計画修繕			1棟	1棟	1棟	1棟	1棟	1棟	1棟	2棟	2棟	176
				16	16	16	16	16	16	16	32	32	
	定期修繕 ・水道メーター交換 ・給湯器交換 ・非常用照明器具交換 ・住宅用火災警報器交換 ・受水槽ポンプ交換 ・その他外構修繕等		30	48	53	50	57	53	95	59	70	74	589
	小 計		30	64	69	66	73	69	111	75	102	106	765
長寿命化計画による維持管理経費の合計		310	304	351	351	360	322	367	352	378	374	3,469	
建替え・用途廃止	既存建物解体・新棟建設費	601	454	510	407	418	403	373	40	30	30	3,266	
合 計		911	758	861	758	778	725	740	392	408	404	6,735	

(金額単位:百万円)

		2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)	
個別改善	谷地頭アパート	78	90	24	1							193
	北厨川アパート	52	67	106	184	139	96	220	187	108	170	1,329
	青山二丁目アパート			36	36							72
	川目アパート	87			1	116	117					321
	柿の木アパート	19	10	44	30					54		157
	その他 3団地 (個別改善 部分適用分)	44	73	72	33	32	40	36	90	114	98	632
	小 計	280	240	282	285	287	253	256	277	276	268	2,704
計画修繕	大規模 計画修繕		16	16	16	16	16	16	16	32	32	176
	定期修繕	30	48	53	50	57	53	95	59	70	74	589
	小 計	30	64	69	66	73	69	111	75	102	106	765
長寿命化計画による維持管理経費の合計		310	304	351	351	360	322	367	352	378	374	3,469

第8章 長寿命化のための
維持管理による効果

第8章 長寿命化のための維持管理による効果

8-1. ライフサイクルコストの改善効果の算出

ここでは、市営住宅の長寿命化計画による、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果を整理する。また、長寿命化改善によるLCCの改善効果を算出する。

(1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画による予防的な修繕や、耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施効果は以下に示すとおりである。

① 更新が難しい市営住宅の発生量を抑制

第2章に記述のとおり、市営住宅のうち全体戸数の8割超を占める耐火構造の建築物は、平成43（2031）年頃から耐用年数を一斉に迎えはじめることとなり、全体の総戸数を維持しながら建替えを進めると、ピーク時には年間80戸を越える建設ペースとする必要があることから、更新が難しい市営住宅が大量に発生することが予想される。長寿命化計画による耐久性向上に資する長寿命化型改善を行うことによって、建替え事業量の平準化を図り、更新が難しい市営住宅の発生を抑えることが可能となる。

② 社会的に有用な市営住宅の維持と品質の確保

複数のメニューによる改善を効果的に実施することによって、限られた予算の中で居住性と耐久性の向上を図り、市営住宅を適正な水準に高める効果が期待できる。

また、上記改善等とあわせて、予防保全的な修繕（計画修繕や定期点検）を適切に行うことにより、既存の市営住宅の水準を維持するとともに、緊急的に対応せざるを得ない修繕の発生を抑え、品質確保と安全性確保に資する効果を見込むことができる。

8-1. ライフサイクルコストの改善効果の算出

(2) LCC の改善効果

① 長寿命化型改善の実施による効果の算定

長寿命化型改善を行う場合と、行わない場合の戸当たりのLCCを比較し、その改善効果を算出すると次頁以降のとおりになる。

この試算は、改善事業を実施しない場合の次の建替えまでに要するコスト（修繕費＋建替え費）と、長寿命化型改善（基本仕様）を実施する場合の次の建替えまでに要するコスト（修繕費＋改善費＋建替え費）との差によって算出したもので、算出方法は以下のとおり指針に基づいて設定されている。

なお、将来コストについては社会的割引率を考慮して現在価値化している。

■ 参考：設定した修繕周期、乗率等（国土交通省 公営住宅長寿命化計画策定指針より抜粋）

◆ 修繕項目一覧

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗	0.278%	0.000%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.000%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	無	8年	10年	13年	15年	15年	無	15年	20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定する。

◆ 現在価値化係数：4%/年

■ 算出の手順（公営住宅長寿命化計画策定指針より抜粋）

<計画前モデル>

①使用年数

・事業主体の過去の建替事例による、建替前住棟の築年数を構造毎に平均した数値を基本とする。

②累積修繕費

・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率
 ・上記の修繕費算出式、及び【設定条件】における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記①「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

③建替工事費

・事業主体の過去の建替事例における、構造毎に平均した戸当たり建設費とする。

④計画前LCC

・計画前LCC＝(③建替工事費＋②累積修繕費)÷①使用年数(単位：円/戸・年)

<計画後モデル>

⑤使用年数

・当該改善事業を行うことにより想定される当該住棟の使用年数

⑥累積修繕費

・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率
 ・上記の修繕費算出式、及び【設定条件】における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

⑦長寿命化型改善工事費用

・当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

⑧建替工事費

・事業主体の過去の建替事例における、構造毎に平均した戸当たり建設費とする。

⑨計画後LCC

・計画後LCC＝(⑧建替工事費＋⑦長寿命化型改善工事費＋⑥累積修繕費)÷⑤使用年数(円/戸・年)

<LCC改善効果>

⑩年平均改善額

・上記④、⑨より、年平均改善額＝⑨計画前LCC－④計画後LCC

⑪累積改善額

・上記⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%/年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出する。

・現在価値化のための算出式は次の通り。

築後経過年数a年における年平均改善額bの現在価値＝ $b \times c$

a: 築後経過年数

b: 上記⑩年平均改善額

c: 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d: 社会的割引率(0.04(4%))

⑫年平均改善額

・上記⑤⑪より、年平均改善額(現在価値)＝⑪累積改善額÷⑤使用年数(単位：円/戸・年)

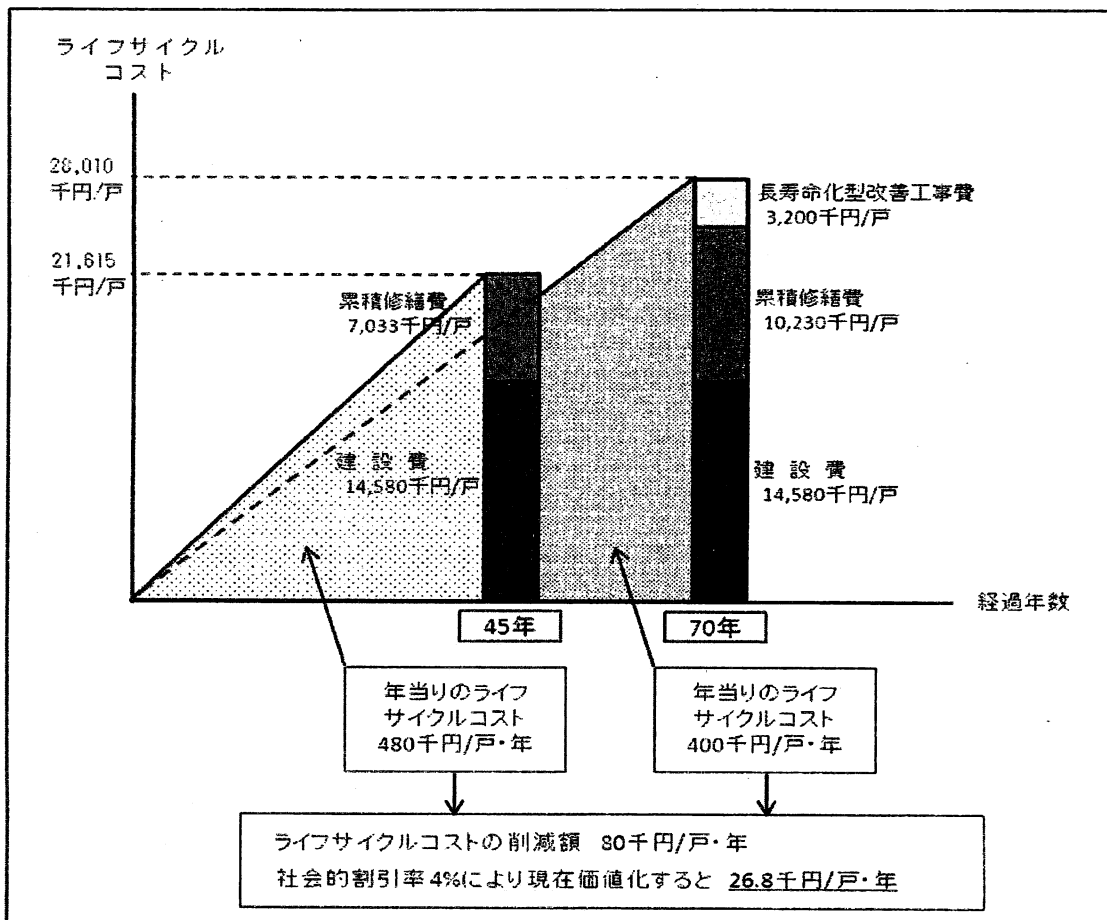
・以上より求めた戸当たり年平均改善額(現在価値)を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出する。年平均改善額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できる。

8-1. ライフサイクルコストの改善効果の算出

② 長寿命化型改善の実施による効果

戸当たりのコストを基に、該当する住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出する。

「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、長寿命化改善の実施による改善効果を試算すると、建設から45年で建替える場合と長寿命化により70年使用までのコスト差を改善効果として、一戸当り 26.8千円/年となり、全体として 25,178千円/年の効果と算出された。



盛岡市市営住宅長寿命化計画

平成25年2月

計画策定：盛岡市建設部建築住宅課

〒020-8530

岩手県盛岡市内丸12番2号

電話番号 (019) 651-4111