

青森県県営住宅等長寿命化計画

令和4年3月改定

令和6年3月変更

青森県県土整備部建築住宅課

目 次

第1章 県営住宅等長寿命化計画の背景・目的	P 1
1 背景	
2 目的	
3 計画の対象	
4 計画の期間	
5 公営住宅の供給と管理	
第2章 県内の公営住宅ストックの状況	P 4
1 県内の人口・世帯数の推移	
2 事業主体別の公営住宅管理戸数	
3 県営住宅ストックの状況	
第3章 県営住宅等ストック活用手法の選定	P 9
1 団地別・住棟別の状況	
2 選定の方法	
3 選定の結果	
第4章 県営住宅等ストック活用の実施方針	P 15
1 ストック活用手法別の実施方針	
2 県営住宅の整備基準	
第5章 県営住宅等ストック活用の実実施計画	P 19
1 維持管理の改善・修繕計画	
2 所在市別のストック活用計画	

第1章 県営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1 背景

我が国の戦後の住宅政策の一つとして、昭和26年に公営住宅法が、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」ことを目的に制定されました。

その後、昭和27年度を初年度とする公営住宅法に基づく公営住宅建設三箇年計画や、昭和30年度を初年度とする住宅建設十箇年計画に基づき住宅建設を進めてきましたが、高度成長期には、著しい人口の都市集中や世帯の細分化等により、住宅需要は増大の一途をたどり、昭和40年代に入っても厳しい住宅事情が続きました。このため、国、地方公共団体及び民間をも含んだ一体的な住宅建設計画を策定して住宅不足を解消する目的で、昭和41年に「住宅建設計画法」が制定され、これに伴う第8期までの住宅建設五箇年計画に基づき、大量の公営住宅が供給されることとなりました。

本県においても、この間に約2万3千戸の公営住宅が供給されており、県営住宅にあつては、特に昭和40年代から昭和50年代前半にかけて大量に供給されたストックの老朽化が進行し、今後、これらのストックが一斉に更新時期を迎えることとなります。

そのため、県では平成13年3月に「青森県県営住宅ストック総合活用計画」（以下「ストック総合活用計画」という。）を策定（平成17年2月改定）し、当該計画に基づき県営住宅の整備等を行ってきました。

平成18年6月には住生活基本法が制定され、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。

これを踏まえ、国は、老朽化した公営住宅等ストックについて、効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を推進することにより公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげることが重要であるとして、平成21年3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を発出するとともに、平成26年度以降は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善、建替を交付金事業の助成対象とすることとしています。

また、国や地方公共団体等が一丸となって公共施設等の戦略的な維持管理・更新等を推進するため策定されたインフラ長寿命化基本計画（インフラ老朽対策の推進に関する関係省庁連絡会議／平成25年11月）等を踏まえ、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定しています。

2 目的

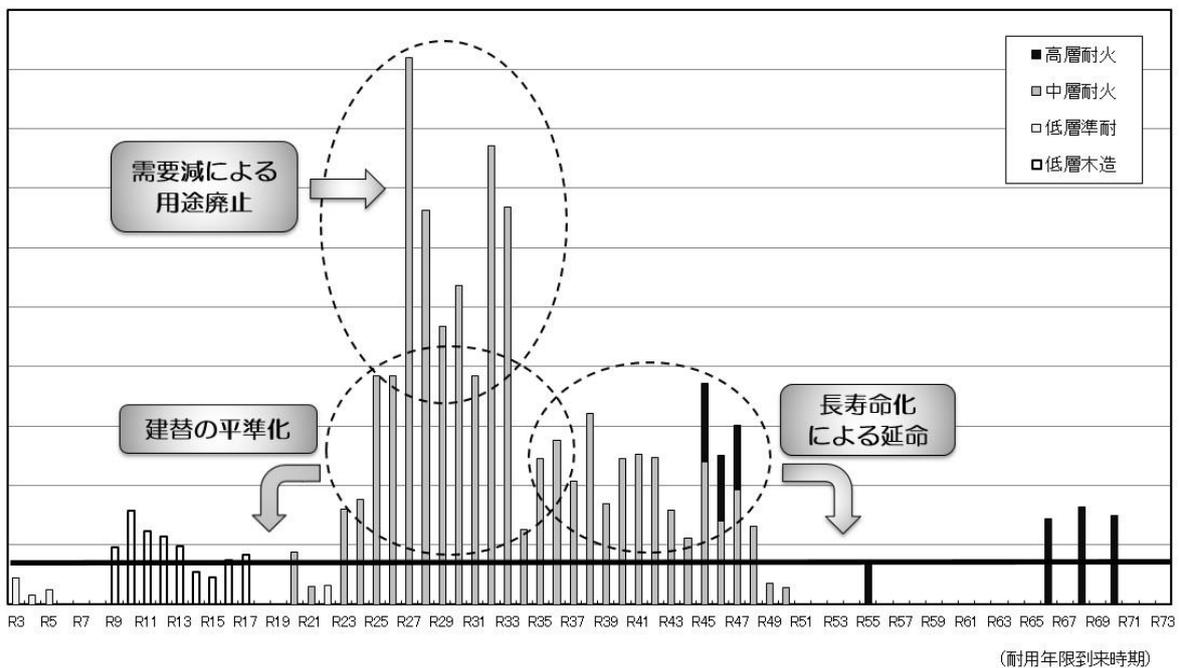
県営住宅は、住宅セーフティネットとしての重要な役割と需要に的確に対応するため、更新期を迎える大量のストックの長期的な有効活用を図る必要があることから、県では、更新コストの削減と事業量の平準化（図1-1）を図ることを目的として、「青森県県営住宅等長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を平成23年度に策定しました。

本計画は、建設時期、改善履歴、土地の高度利用の可能性、将来需要の見通し等を踏まえ、団地別、住棟別に継続使用、建替及び用途廃止の活用手法（以下「ストック活用手法」という。）を定め、計画的に実施することを目的としたものであり、これに基づき適正な県営住宅の量と質を確保するものです。

また、本計画は、青森県公共施設等総合管理方針（平成31年1月改定）に基づく個別施設計画にあたるものです。

本計画の改定は、前回の改定から5年が経過し、人口減少及び需要の変化等、公営住宅を取り巻く環境が変化していること、また、青森県住生活基本計画の改定と併せて、所定の見直しを行うものです。

図1-1 事業量の平準化イメージ



3 計画の対象

本計画は、県営住宅及び共同施設並びに特定公共賃貸住宅及び共同施設（以下「県営住宅等」という。）を対象とします。

4 計画の期間

本計画の期間は、上位計画の「青森県住生活基本計画」との整合を図り、同期間の令和3年度から令和12年度までの10年間とし、社会経済情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年後に見直しを行います。

5 公営住宅の供給と管理

これまで本県においては、基本的に国の補助率が高い第二種公営住宅を市町村が、補助率の低い第一種公営住宅を県が人口の集中する市部に供給してきました。しかし、平成8年の公営住宅法の改正により、第一種と第二種の区分が廃止され、県と市町村の明確な役割分担はなくなっています。

公営住宅の供給を法的に整理すると、公営住宅法第3条では「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。」と規定されており、広く地方公共団体（都道府県及び市町村）に供給義務が課せられています。しかし、公営住宅の供給は、公営住宅が地域における福祉政策と密接な関係を持つことなどから、住民に身近な基礎自治体であり、地域における住宅事情をきめ細かく把握している市町村が行うことが望ましいものと考えられます。

一方、地方自治法では、第2条第3項に「市町村は、基礎的な地方公共団体として、第5項において都道府県が処理するものとされているものを除き、一般的に、前項の事務を処理するものとする。」、同条第5項に「都道府県は、市町村を包括する広域の地方公共団体として、第2項の事務で、広域にわたるもの、市町村に関する連絡調整に関するもの及びその規模又は性質において一般の市町村が処理することが適当でない認められるものを処理するものとする。」と規定されており、また、同条第6項に「都道府県及び市町村は、その事務を処理するに当たっては、相互に競合しないようにしなければならない。」と規定されています。県が公営住宅を供給してきたのは、その規模又は性質において一般の市町村が処理することが適当でない認められるものとして補完的に事務を行ってきたものと整理されるものです。

これらのことを踏まえ、今後の県営住宅の供給や利活用等は以下の方針によることとします。

- ・将来的な公営住宅の需要減に対しては、県営住宅の戸数を減らして調整するものとします。
- ・県は、広域の地方公共団体として県内の市町村に共通する課題等に対してモデルとなる事業を実施します。なお、モデル事業の具体例としては、将来的な需要減で不要となる住宅を福祉施設や浸水災害時の一時避難場所等に利活用することなどが考えられます。
- ・大規模団地の建替に当たっては、県営住宅所在市の福祉部局や住宅部局と共同で協議会を設置し、ハード・ソフト事業での対応を検討するとともに、所在市のまちづくりに配慮します。
- ・住民の利便性向上、生活保護制度などの福祉施策との連携等の観点から、公営住宅の効率的・効果的な供給及び管理を行うため、県から県営住宅所在市への事業主体変更（移管）を含めた一元化に向け協議を行い、段階的に一元化を進めることとします。

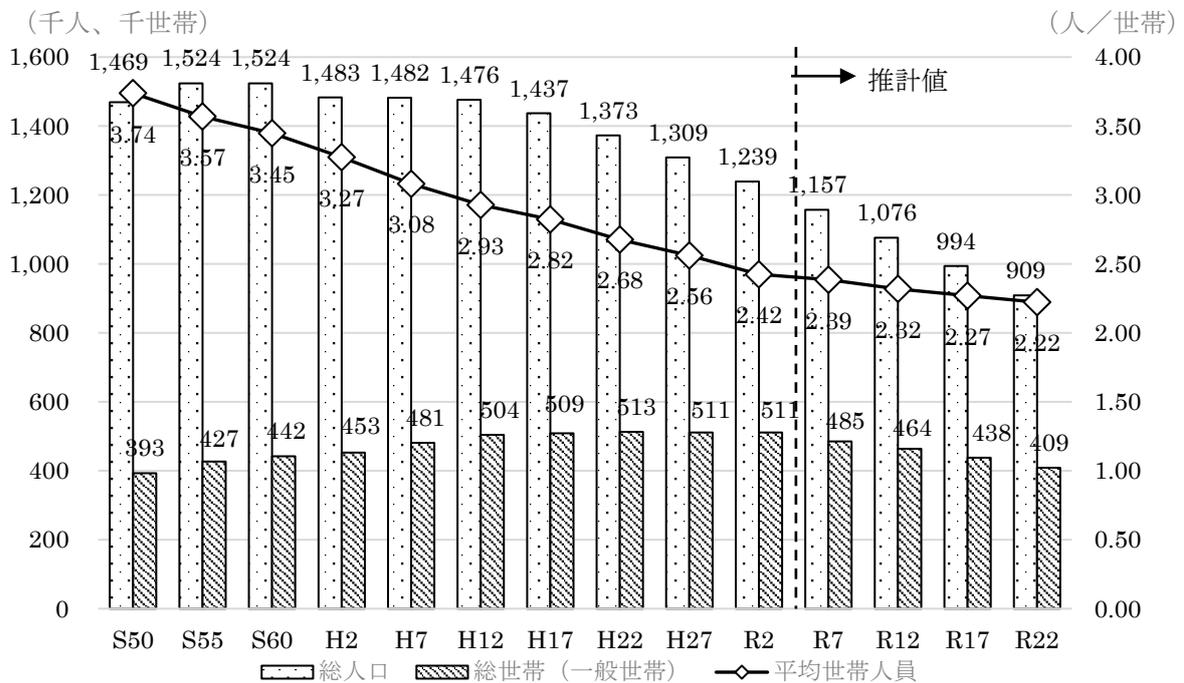
第2章 県内の公営住宅ストックの状況

1 県内の人口・世帯数の推移

本県の人口は、昭和60年（1985年）をピークに減少に転じています。令和2年（2020年）の国勢調査人口は1,239千人で、国立社会保障・人口問題研究所が平成27年（2015年）国勢調査に基づいて推計した1,236千人を上回っています。

世帯数は、昭和50年から平成22年まで微増傾向にありましたが、平成27年（2015年）の国勢調査世帯数では511千世帯と減少に転じています。また、令和2年（2020年）の国勢調査世帯数では511千世帯と横ばいで推移しましたが、同研究所の今後の推計では、再び減少傾向で推移するものとしています。（図2-1）

図2-1 県内の人口・世帯数の推移



2 事業主体別の公営住宅管理戸数

県内の事業主体別の公営住宅管理戸数（令和2年度末）は、表2-1のとおりです。県全体で20,401戸のうち、県営住宅5,392戸（26.4%）、市町村営住宅15,009戸（73.6%）となっています。

表2-1 事業主体別の公営住宅管理戸数

令和3年3月31日現在

事業主体名	公営住宅								事業主体別割合
	木造 平屋	木造 二階	準耐 平屋	準耐 二階	低層 耐火	中層 耐火	高層 耐火	計	
青森県	116	308	0	146	0	4,382	440	5,392	26.4%
青森市	76	48	12	0	0	1,599	745	2,480	12.2%
弘前市	33	63	30	267	0	1,457	150	2,000	9.8%
八戸市	162	129	12	112	16	2,012	50	2,493	12.2%
黒石市	36	0	235	20	0	36	0	327	1.6%
五所川原市	201	197	190	116	0	778	0	1,482	7.3%
十和田市	49	0	140	30	0	97	0	316	1.5%
三沢市	48	30	36	8	0	216	35	373	1.8%
むつ市	229	29	40	184	0	45	0	527	2.6%
つがる市	678	76	51	224	0	0	0	1,029	5.0%
平川市	0	0	0	0	0	80	0	80	0.4%
平内町	17	38	0	0	0	0	0	55	0.3%
今別町	6	0	0	9	0	36	0	51	0.2%
蓬田村	50	0	0	30	0	0	0	80	0.4%
外ヶ浜町	52	45	20	50	0	24	0	191	0.9%
鱒ヶ沢町	46	14	63	24	0	18	0	165	0.8%
藤崎町	68	11	70	0	0	72	0	221	1.1%
田舎館村	0	16	10	0	0	0	0	26	0.1%
板柳町	0	0	64	16	0	132	0	212	1.0%
鶴田町	73	0	188	0	0	0	0	261	1.3%
中泊町	234	8	94	55	0	0	0	391	1.9%
野辺地町	0	0	16	22	0	64	0	102	0.5%
七戸町	106	74	39	0	0	0	0	219	1.1%
おいらせ町	34	72	55	85	0	40	0	286	1.4%
六戸町	45	19	0	0	0	0	0	64	0.3%
横浜町	40	0	45	0	0	0	0	85	0.4%
東北町	117	6	0	0	0	54	0	177	0.9%
六ヶ所村	66	102	0	0	0	0	0	168	0.8%
大間町	46	0	0	30	0	40	0	116	0.6%
東通村	0	8	0	0	0	0	0	8	0.1%
風間浦村	49	0	0	0	0	0	0	49	0.2%
佐井村	5	5	0	0	0	0	0	10	0.1%
三戸町	170	0	29	0	0	0	0	199	1.0%
五戸町	143	38	0	0	0	0	0	181	0.9%
田子町	5	0	150	0	0	0	0	155	0.8%
南部町	248	70	8	40	0	0	0	366	1.8%
階上町	43	3	0	0	0	0	0	46	0.2%
新郷村	18	0	0	0	0	0	0	18	0.1%
深浦町	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
西目屋村	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
大鱒町	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	3,309	1,409	1,597	1,468	16	11,182	1,420	20,401	100.0%

※ 端令和6年3月31日時点の県営住宅管理戸数はp. 15表3-2のとおりです。

3 県営住宅ストックの状況

(1) 所在市別の公営住宅管理戸数

県営住宅は、青森市、弘前市、八戸市、五所川原市、十和田市、三沢市及びむつ市の7市に所在し、管理戸数（令和2年度末）は表2-2のとおりです。

表2-2 所在市別の公営住宅管理戸数

令和3年3月31日現在

所在市	県営住宅		市営住宅		計
	a	a/c	b	b/c	c=a+b
青森市	2,045	45.2%	2,480	54.8%	4,525
弘前市	1,249	38.4%	2,000	61.6%	3,249
八戸市	1,397	35.9%	2,493	64.1%	3,890
五所川原市	393	21.0%	1,482	79.0%	1,875
十和田市	52	14.1%	316	85.9%	368
三沢市	35	8.6%	373	91.4%	408
むつ市	221	29.5%	527	70.5%	748
合計	5,392	35.8%	9,671	64.2%	15,063

(2) 竣工年度別・構造別の県営住宅管理戸数

竣工年度別・構造別（5ヶ年）の県営住宅の管理戸数は表2-3のとおりです。昭和41年度～平成27年度までの50年間のうち昭和51～55年度竣工のものが最も多く、1,537戸（28.5%）となっています。また、昭和46～60年度の15年間で竣工したものが全体の約2/3（59.9%）を占めています。

構造別では中層耐火構造の住宅が81.3%を占め、以下木造（7.9%）、高層耐火構造（8.2%）、準耐火構造（2.7%）の順となっています。

なお、構造別の耐用年限は、公営住宅法施行令により、耐火構造70年、準耐火構造45年、木造30年と規定されています。

表2-3 竣工年度別・構造別の県営住宅管理戸数

令和3年3月31日現在

年度	木造	準耐火	中層耐火	高層耐火	計	年度別割合
S41～45			59		59	1.1%
S46～50		94	552		646	12.0%
S51～55		52	1,485		1,537	28.5%
S56～60			1,044		1,044	19.4%
S61～H2			599		599	11.1%
H3～7			449	121	570	10.6%
H8～12	189		194	55	438	8.1%
H13～17	193			35	228	4.2%
H18～22	42				42	0.8%
H23～27				72	72	1.3%
H28～R2				157	157	2.9%
R3～				0 (75)	0 (75)	0.0%
合計	424	146	4,382	440 (515)	5,392 (5,467)	100.0%
構造別割合	7.9%	2.7%	81.3%	8.2%	100.0%	—

※ 端数整理の都合上、合計が100%とならないことがあります。

※ ()内は小柳団地建替事業完了後の管理戸数を示します。

(3) 入居世帯等の状況

令和2年度末の入居世帯等の状況は表2-4のとおりです。県全体の入居世帯数は4,185戸（入居率77.6%）であり、65歳以上の高齢者がいる世帯は1,848世帯で、全世帯の44.2%、高齢者単身世帯は792世帯で、全世帯の18.9%となっています。

表2-4 入居世帯等の状況

令和3年3月31日現在

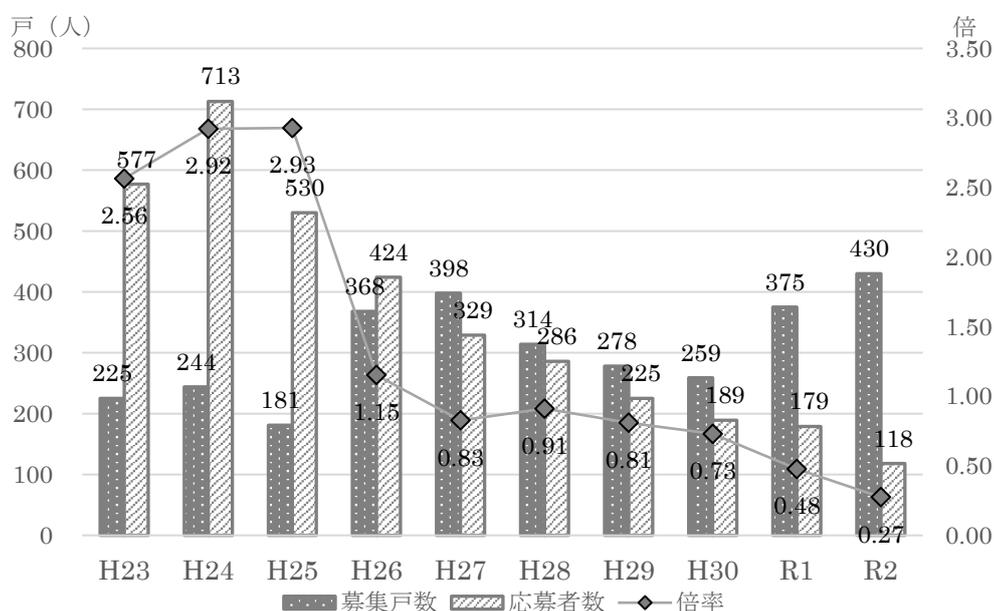
所在市	県営住宅 管理戸数	入居 世帯数	高齢者世帯数			
			高齢者世帯数	割合	高齢者単身世帯数	割合
青森市	2,045	1,574	775	49.2%	331	21.0%
弘前市	1,249	1,013	446	44.0%	162	16.0%
八戸市	1,397	989	431	43.6%	201	20.3%
五所川原市	393	328	118	36.0%	49	14.9%
十和田市	52	48	10	20.8%	8	16.7%
三沢市	35	34	19	55.9%	13	38.2%
むつ市	221	199	49	24.6%	28	14.1%
計	5,392	4,185	1,848	44.2%	792	18.9%

また、入居募集戸数に対する応募者の割合は表2-5及び図2-2のとおりで、平成23年度の2.56倍から減少傾向にあり、令和2年度は0.27倍でした。

表2-5 入居募集の状況

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
募集戸数	225	244	181	368	398	314	278	259	375	430
応募者数	577	713	530	424	329	286	225	189	179	118
倍率	2.56	2.92	2.93	1.15	0.83	0.91	0.81	0.73	0.48	0.27

図2-2 入居募集の状況



第3章 県営住宅等ストック活用手法の選定

1 団地別・住棟別の状況

本計画の対象となる県営住宅等について、維持管理（改善・修繕(※)）、建替及び用途廃止の活用手法を選定するために、下記の項目を調査します。また、選定に必要な基礎的項目は表3-1のとおりです。

(1) 基礎的項目

【団地単位】

基礎的項目	項目
団地諸元	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所在市、団地名、住棟数、管理戸数（県営住宅、特公賃）、敷地面積 ・ 共同施設（集会所、児童遊園）の状況

【住棟単位】

基礎的項目	項目
住棟諸元	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理戸数、延べ面積、容積率、建築面積、建ぺい率、建設年度、竣工年度、耐用年限の到来年度、耐用年限2分の1の到来年度、構造型式、階数 ・ 附属施設（昇降機、受水槽、高置水槽、浄化槽）の状況

(2) 選定に必要な項目

【団地単位】

評価項目	評価要素		備考
経過年数	耐用年限2分の1の到来年度		事業手法選定の1次判定において使用
建設時期	H3以降建設ストック		
改善履歴	全面的改善、住戸改善		
需要	応募倍率		
	入居状況		
効率性	敷地の高度利用の可能性	用途地域	
	立地	立地便益係数	
事業手法の仮設定	事業量の試算とライフサイクルコストの比較	当面の建替、改善事業の事業量試算及び相互のライフサイクルコスト比較	事業手法選定の2次判定において使用
	将来のストック量推計	需要推計と計画供給量	
団地単位での効率的活用	周辺の道路整備状況	主要アクセス道路幅員6m以上	事業手法選定の3次判定において使用
	仮住戸の確保	他の近隣県営住宅の有無	
	市との連携	市営住宅との併設・隣接	
	公益施設整備状況		
集約・再編の可能性	地域単位での効率的な集約・再編の検討		
地域ニーズへの対応	生活支援施設の併設	管理戸数100戸以上の団地	
	他の公的賃貸住宅や民間事業者との連携による地域ニーズに応じた施設導入の検討		

事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	中長期的な期間のうちに想定される事業量、事業費の時期的な偏在の調整等	事業手法選定の3次判定において使用
長期的な管理の見通しの作成と事業手法の決定	事業実施時期の見通しを示した25年の長期的な管理の見通しの作成等	
計画期間における事業手法の決定	長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年間）内に実施を予定する事業を決定	

【住棟単位】

評価項目	評価要素		備考
躯体の安全性	耐震性	建設時期の新耐震基準への適否	事業手法選定の1次判定において使用
避難の安全性	2方向避難の確保状況（改善の可能性含）		
	防火区画の確保状況（改善の可能性含）		
居住性	住戸専用面積、住戸型式		
	バリアフリー	住戸内の段差解消	
		浴室・便所手摺	
		共用部手摺	
	給湯設備	台所・洗面所・浴室の3箇所	
	断熱性能	H4省エネ法の適否	
	アスベスト	アスベスト含有吹付材の有無	
設備配管	更新履歴		

(3) 維持管理の計画に必要な項目

【団地単位】

分類	項目	
現状	共用施設	集会場、駐車場、駐輪場、児童遊園
	供給処理	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式
履歴	点検履歴	法定点検（水質、浄化槽）、任意点検
	修繕履歴	受水槽防水、給水ポンプ取替
	改善履歴	集会場、駐車場、下水切替

【住棟単位】

分類	項目	
仕様・劣化状況	躯体・外装	外装、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉
	設備	給水管（屋外、堅管）、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管
	機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
	受水槽	高置水槽
履歴	点検履歴	法定点検（EV、消火設備）、任意点検
	修繕履歴	外壁塗装、給水管取替
	改善履歴	・増築、2戸1改善、EV設置

※ 改善は、従前の仕様と比較して性能が向上するもの。

※ 修繕は、老朽化した設備等を修復することにより現状回復するもの（経常修繕、空家修繕、計画修繕）。

表3-1 団地別・住棟別ストックの建物データⅠ（基礎的項目）

※特公賃：幸畑4戸（11,20号棟）、

所在市	住棟G番号	団地名	住棟名	棟数	管理戸数			団地単位	敷地面積(m ²)	住棟				建設年度					
					住棟グループ	単位				延べ面積(m ²)	容積率	建築面積(m ²)	建ぺい率						
						県営住宅	特公賃※												
青森市	1	野木和	1~10	10	210	210		210	31,940	15,350	48.1%	4,697	14.7%	S56~59					
	2	幸畑 (第一)	1~29	29	58	54	4	166	27,363	4,601	16.8%	4,531	16.6%	H9~13					
	3	(第二)	A, B	2	24	24			19,035	9,422	49.5%	3,046	16.0%	S44					
	4	(第二)	C~G	5	84	84								H5~8					
	5	桜川	B~D	3	72	72		72	4,989	3,474	69.6%	847	17.0%	S47~48					
	6	小柳	1~4	4	304	304		304	24,583	24,406	99.3%	4,216	17.1%	H25~R3					
	7	平和台	イ,ホ,ハ,リ~オ	7	136	136		224	26,349	13,755	52.2%	3,176	12.1%	S50					
	8		ロ~ニ	3	48	48								S50					
	9		ト	1	20	20								S51					
	10		チ	1	20	20								S51					
	11	浜館	1~5	5	119	119		119	13,777	7,686	55.8%	1,551	11.3%	S52					
	12	南桜川	1,8~10	4	72	72		192	18,819	13,184	70.1%	3,167	16.8%	S54					
	13		6,7	2	32	32								S54					
	14		2~5	4	72	72								S54					
	15		11	1	16	16								S54					
	16	戸山 (第一)	1~13	13	252	252		663	40,558	18,850	46.5%	6,725	16.6%	S55~57					
	17	(第二)	14~22	9	198	198			31,482	14,841	47.1%	5,608	17.8%	S58~60					
	18	(第三)	23~32	10	213	213			42,334	15,820	37.4%	4,886	11.5%	S61~H3					
	19	ハ^イイト^柳川	A~C	3	176	176		176	17,918	17,916	100.0%	1,751	9.8%	H4~6					
弘前市	20	城西	1~14	14	204	204		204	29,409	15,551	52.9%	7,375	25.1%	S60~H3					
	21	小沢	31~62	32	95	95		223	34,393	15,417	44.8%	7,367	21.4%	H9~14					
	22		A, B	2	24	24								S47					
	23		C~G	5	104	104								S48~49					
	24	小沢第二	H, I	2	40	40		96	7,532	5,477	72.7%	1,369	18.2%	S49					
	25		J~L	3	56	56								S49					
	26	城東	イ~ニ	4	96	96		96	7,444	5,701	76.6%	1,427	19.2%	S50~51					
	27	浜の町	1~3	3	54	54		198	21,983	13,247	60.3%	2,639	12.0%	S53					
	28		4,5	2	48	48								S53					
	29		6~9	4	96	96								S53~54					
	30	宮園	1~5	5	112	112								112	10,318	7,852	76.1%	2,252	21.8%
	31	宮園第二	6~16	11	200	200		200	28,128	15,600	55.5%	5,550	19.7%	S60~H1					
	32	宮園第三	A~D	4	60	60		60	9,923	4,950	49.9%	1,898	19.1%	H6~7					
	33	茂森	1~5	5	66	66		66	7,960	4,689	58.9%	1,354	17.0%	S57					
八戸市	34	旭ヶ丘	1~15	15	104	104		104	16,528	7,680	46.5%	3,716	22.5%	S63~H2					
	35	多賀台	A1~A22	22	100	100		100	29,342	10,514	35.8%	6,480	22.1%	H15~18					
	36	白銀台	1~10	10	32	32		143	28,973	12,012	41.5%	5,789	20.0%	H13~14					
	37		A~D	4	35	35								S44~45					
	38		I~R	10	76	76								H5~7					
	39	是川 (1丁目)	5-1~4,6-1~4	8	24	24		212	13,616	2,762	20.3%	2,541	18.7%	H17~18					
	40	(1丁目)	4-1~4	4	16	16								S46					
	41	(4丁目)	50~55	6	112	112								24,848	11,591	46.6%	3,495	14.1%	S49
	42	(4丁目)	A~D	4	60	60								H7~8					
	43	河原木 (第一)	1~11	11	220	220		702	29,741	17,611	59.2%	3,869	13.0%	S50~51					
	44	(第一)	12~14	3	62	62								S55					
	45	(第二)	15~26	12	260	260								24,122	16,986	70.4%	3,251	13.5%	S52~54
	46	(第三)	27~29	3	80	80								16,055	11,280	70.3%	2,157	13.4%	S55
	47	(第三)	30~32	3	80	80													S54
48	岬台	1~3	3	64	64		64	8,961	4,516	50.4%	1,301	14.5%	S56~57						
49	白山台	1~7	7	72	72		72	12,551	6,040	48.1%	2,297	18.3%	H5~8						
五所川原市	50	松島	1~6	6	56	56		56	9,599	4,266	44.4%	2,205	23.0%	H2~4					
	51	新宮	A~Y	25	102	100	2	102	25,024	8,095	32.3%	6,035	24.1%	H10~14					
	52	広田	1~7,12~14	10	160	160		240	31,601	15,600	49.4%	3,397	10.7%	S51~54					
	53		8~11	4	80	80								S52					
十和田市	54	上平	1~10	10	52	52		52	12,833	3,756	29.3%	1,887	14.7%	S49~53					
三沢市	55	桜町		1	35	35		35	4,142	6,310	152.3%	885	21.4%	H15					
むつ市	56	中央	A, B	2	36	32	4	36	8,590	3,244	37.8%	885	10.3%	H9~10					
	57	昭和	1~7	7	81	81		81	10,926	6,123	56.0%	1,159	10.6%	H1~5					
	58	山田	1~4	4	30	30		30	7,901	2,225	28.2%	2,137	27.0%	H11~13					
	59	金谷	1~12	12	78	78		78	11,543	4,260	36.9%	2,206	19.1%	S49~54					
計		34 団地	59 住棟グループ	418 棟	5,488 戸	5,478 戸	10 戸	5,488 戸	783,133 m ²	402,660 m ²	51.4 %	131,124 m ²	16.7 %						

新宮2戸(1棟の一部住戸)、中央4戸(B棟の一部住戸)

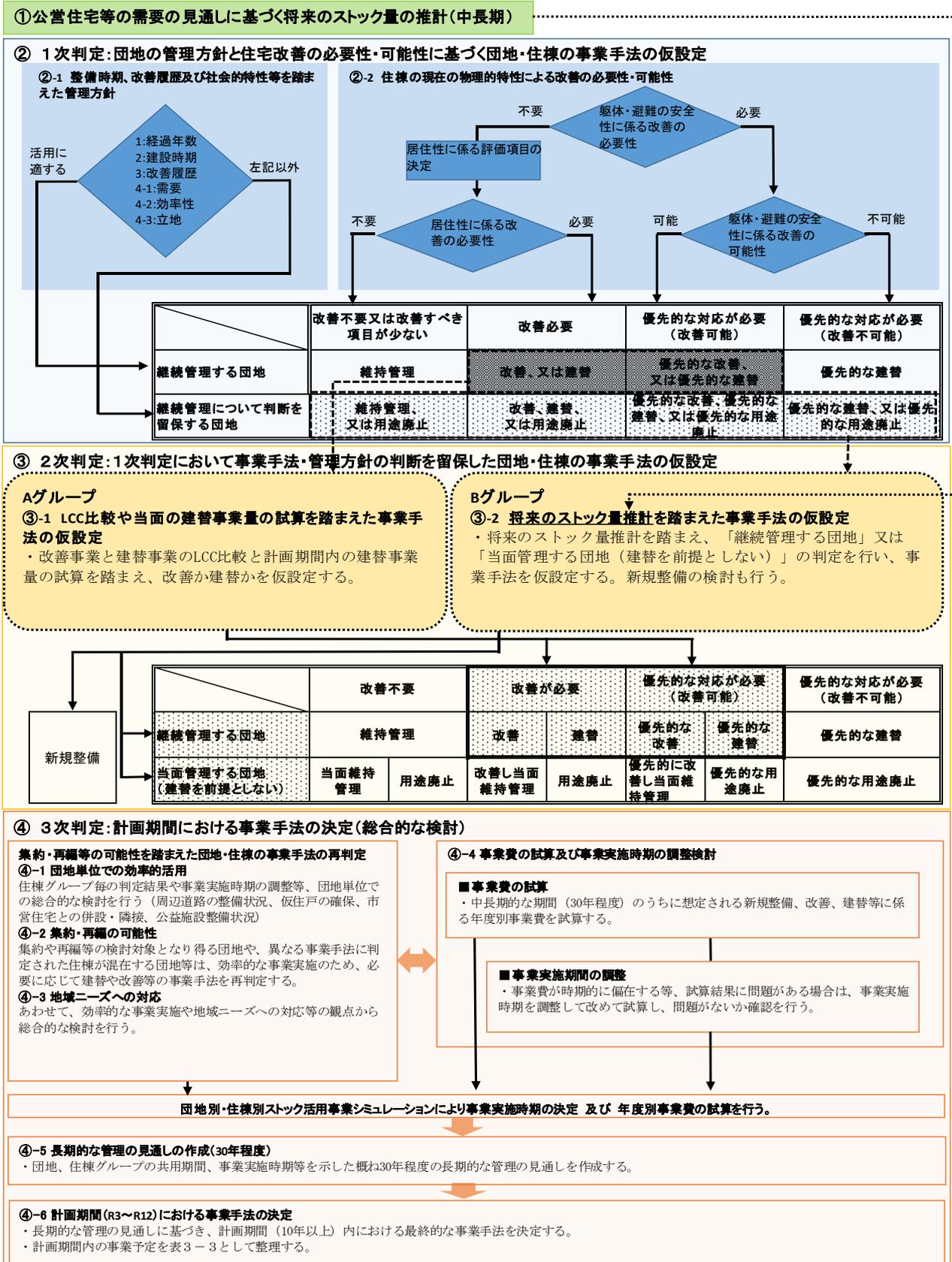
[令和6年3月31日時点]

竣工 年度	耐用年限 の到来年度		構造型式 ・階数				附帯施設							共同施設				住 棟 番 号	団地名			
							昇降機		受水槽		高置水槽		浄化槽機器類			集会所				児童遊園		
	耐用1/2 到来年度	RC・ SRC	PS	PC	W	設置年度	数	設置・改 善年度	数	対象 住棟	設置 年度	数	設置・改善年 度(部分修繕 は除く)	数	床面 (㎡)	竣工 年度	耐用年限 1/2			構造 階数	設置・改 善年度	
S57~60	R34~37	H29~R2	RC4					H10	2										S57~60	1	野木和	
H10~13	R10~13	H25~28				W1.2									115	H9	R9	H24	W1	H10~13	2	幸畑(一)
S44	R21	H16	RC4					H6	1	A, B, E, F, G				126	H12	R12	H27	W1	H6~9	3	幸畑(二)	
H6~9	R46~49	R11~14	RC3																		4	"
S47~48	R24~25	H19~20	RC4					H1	3	H22ホコ更新	H1	3		92	S48	H15	S63	W1	S47~48	5	桜川	
H26~R3	R66~73	R31~38	RC7.9				H25~R3	4	H25	1				342.8	H31	R31	R16	W1		6	小柳	
S51	R28	H23	RC4																		7	平和台
S51	R28	H23	RC4					H13	2				H26	1	119.2	H24	R24	R9	W1	H24	8	"
S51	R28	H23		PS5																	9	"
S51	R28	H23		PS5																	10	"
S52	R29	H24		PS4.5				H21	1					67	S52	R4	H12	S1	S52	11	浜館	
S55	R32	H27	PS4																		12	南桜川
S55	R32	H27	RC4					H22	1					100	S55	R7	H15	S1	S55	13	"	
S55	R32	H27	RC4																		14	"
S55	R32	H27	PS4																		15	"
S56~57	R33~34	H28~29	RC3											100	S56	R8	H16	S1	S56~57	16	戸山(一)	
S59~60	R36~37	H31~R2	RC3											100	S59	H26	H11	W1	S59~60	17	戸山(二)	
S62~H4	R39~44	R4~9	RC3.4					H15	2					100	S62	H29	H14	W1	S62~H4	18	戸山(三)	
H6~8	R46~48	R11~13	SRC11				H6~8	3	H6	1		H6~8	3	114	H6	R6	H21	W1	H6~8	19	ベイト	
S61~H4	R38~44	R3~9	RC3					H24	1					100	S62	H29	H14	W1	H23	20	城西	
H10~14	R10~14	H25~29				W1.2															21	小沢
S47	R24	H19	RC4					H3	1	A, C, E, G	S47~49	4		150	H14	R14	H29	W1	H23	22	"	
S48~49	R25~26	H20~21	RC4					H1	1	B, D, F	S47~48	3									23	"
S49~50	R26~27	H21~22	RC4					H2	1		S49~50	5		70	S50	R2	H10	S1	H23	24	小沢第二	
S49~50	R26~27	H21~22	RC4																		25	"
S50~51	R27~28	H22~23	RC4					H2	1	ハ, ニ	S50~51	2		96	S50	R2	H10	S1		26	城東	
S53	R30	H25	RC3.4																		27	浜の町
S53	R30	H25		PS4				H17	1					100	H20	R20	R5	W1	H23	28	"	
S53~54	R30~31	H25~26		PS4																	29	"
S56	R33	H28	RC4					H20	1											H23	30	宮園
S61~H1	R38~41	R3~6	RC4											100	S62	H29	H14	W1	H23	31	宮園第二	
H7~8	R37~48	R12~13	RC3					H6	1					80	H7	R7	H22	W1	H23	32	宮園第三	
S57	R34	H29	RC3.4					H21	1											S57	33	茂森
H1~3	R41~43	R6~8	RC3											70	S63	H30	H15	W1	H21~22	34	旭ヶ丘	
H15~18	R15~18	H30~R3				W1.2								192	H17	R17	R2	W1	H15~18	35	多賀台	
H14~15	R14~15	H29~30				W1.2															36	白銀台
S44~45	R21~22	H16~17	RC3.4					S61	1	A, B				110	H6	R6	H21	W1	H21	37	"	
H6~8	R46~48	R11~13	RC3																		38	"
H17~18	R17~18	R2~3				W1															39	是川(1丁目)
S46	H28	H6				PC2															40	"
S49	R26	H21	RC4					S63~H1	2	50~55	H3.9~12	6									41	是川(4丁目)
H8~9	R48~49	R13~14	RC3											110	H8	R8	H23	W1	H21~22	42	"	
S50~51	R27~28	H22~23		PS5										100	S53	R5	H13	S1		43	河原木(一)	
S56	R33	H28	RC3.5																		44	"
S52~54	R29~31	H24~25		PS5										100	S54	R6	H14	S1	H21~22	45	河原木(二)	
S56	R33	H28	RC5											100	S56	R8	H16	S1		46	河原木(三)	
S54	R31	H26		PS5																	47	"
S56~57	R33~34	H28~29	RC4					S56	1				S56	1						H21	48	岬台
H6~9	R46~49	R11~14	RC3											79	H6	R6	H21	W1	H21~22	49	白山台	
H3~5	R43~45	R8~10	RC3											80	H4	R4	H19	W1	H20	50	松島	
H11~14	R11~14	H26~29				W1.2								109	H11	R11	H26	W1	H20	51	新宮	
S51~54	R28~31	H23~26		PS4										96	S51	R3	H11	S1	H20, 21	52	広田	
S52	R29	H24		PS5																	53	"
S49~53	H31~R5	H9~13				PC2								96	S49	H16	H1	W1	H20	54	上平	
H16	R56	R21	RC6				H16(市と共用)	1	H16	1				229	H16	R56	R21	RC		55	桜町	
H10~11	R50~51	R15~16	RC3										H27	1	109	H11	R11	H26	W1	H21	56	中央
H2~5	R42~45	R7~10	RC3										H2	2	79	H3	R3	H18	W1	H21	57	昭和
H12~13	R12~13	H27~28				W2							H12	1	111	H12	R12	H27	W1		58	山田
S49~54	H31~R6	H9~14				PC2							H19	1	68	S50	R2	H10	S1	H21	59	金谷
			202 棟	60 棟	26 棟	130 棟	3 団地	8 基	24 団地	30 基			7 団地	26 基	6 団地	7 基	3,910 ㎡			33 団地		

2 選定の方法

図3-1の選定フローにより、令和12年度までの住棟グループの活用手法を選定します。

図3-1 団地別・住棟別ストック活用手法の選定フロー（全59住棟グループ）



(1) 1次判定の考え方

1次判定では、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を行うため、以下の2段階の検討を行い、事業手法を仮設定します。

- ②-1 整備時期、改善履歴及び社会的特性等を踏まえた管理方針
- ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

(2) 2次判定の考え方

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討を行い、事業手法を仮設定します。

- ③-1 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
- ③-2 将来のストック量推計を踏まえた事業手法の仮設定

(3) 3次判定の考え方

3次判定においては、以下の6段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- ④-1 団地単位での効率的活用
- ④-2 集約・再編の可能性
- ④-3 地域ニーズへの対応
- ④-4 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ④-5 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）
- ④-6 計画期間における事業手法の決定

3 選定の結果

図3-1の選定フローによる結果は、表3-2のとおりです。

表3-2 県営住宅等ストックの事業手法別戸数表 (単位：戸)

	令和2年度末	令和12年度末
県営住宅管理戸数	5,392	4,844
維持管理予定戸数	4,758	4,321
建替予定戸数	0	75
用途廃止予定戸数	634	448
特定公共賃貸住宅管理戸数	21	15
維持管理予定戸数	15	10
用途廃止予定戸数	6	5

※ 特定公共賃貸住宅の用途廃止予定11戸は、用途廃止後、準県営住宅として利用予定。

第4章 県営住宅等ストック活用の実施方針

1 スtock活用手法別の実施方針

耐用年限(※1)を目標にストックを活用することを基本とし、長期的な視点から世帯数の減少や住宅市場の状況を勘案し、現在のストックの約5割が耐用年限を迎える約25～35年後に向けて、適正なストック量と質を確保するために、改善と建替を計画的に実施します。

(1) 維持管理

- ・県営住宅等の整備・管理データ及び修繕履歴データを住棟単位で整理し、随時これらを確認できるようにします。また、県営住宅等の定期点検や日常点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施し、点検結果を計画的な修繕・維持管理に反映させてストックの長期活用とライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・限られた予算の中で効率的・効果的な維持管理を行うため、修繕及び改善の目標周期を適切に設定します。また、改善は、建物として最低限必要な躯体や設備配管等の劣化を抑制し耐久性を向上させる長寿命化型改善を優先します。
- ・計画期間内に耐用年限を迎えるストックについては、公営住宅等整備基準の性能水準で設定している劣化の軽減の項目において、鉄筋コンクリート造等を等級3相当（想定耐用年数：75～90年）、木造を等級2相当（想定耐用年数：50～60年）としていることを踏まえ、耐用年限を迎える前に躯体調査を実施し、耐用年限の延長を検討します。
- ・設備配管は、目視での劣化状況の把握が困難であるため、竣工または更新後40年程度経過時点で劣化度調査等を実施し、更新の必要性等を検討します。
- ・災害危険区域(※2)内に位置する県営住宅については、浸水災害時の一時避難場所への活用の検討や避難訓練の実施を強化するなど、防災意識を高め、入居者の安全確保に努めます。

(2) 建替

- ・最適な事業手法や地域の需要を踏まえ近隣団地との集約化等を検討します。
- ・コミュニティの活性化が図られるように、単身者やファミリー世帯向けなど世帯人数に合った住戸面積別の住宅を供給するとともに、子供から高齢者まで誰もが利用しやすい集会所を整備します。
- ・大規模団地の建替に当たっては、地域の福祉関係団体、県営住宅所在市の福祉部局や住宅部局と共同で協議会を設置する等、福祉施設の導入や高齢者の見守りなどハード・ソフト事業による連携を検討します。

(3) 用途廃止

- ・将来的な需要の減に対しては、市町村を補完する立場にある県が県営住宅の戸数を減らして調整します。
- ・県営住宅等は、耐用年限到来まで維持することを基本としますが、経過年数、立地条件(※3)及び需要(※4)等を考慮し、耐用年限到来前の用途廃止も検討します。

- ・単に住宅を除却するのではなく、所在市での公益的活用や地域振興等を目的とした利活用に配慮します。
- ・公営住宅の効率的・効果的な供給を行うため、県から所在市への事業主体変更（移管）も含めた管理の一元化に向け協議を行い、段階的に一元化を進めます。
- ・用途廃止にあたり、既入居者の移転先としてセーフティネット登録住宅の効率的な活用手法を検討します。

-
- ※1 公営住宅法施行令第12条の規定により、耐火構造の住宅は70年、準耐火構造の住宅は45年、木造の住宅は30年とする。
 - ※2 県営住宅の一部が立地する区域として、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法）、洪水浸水想定区域（水防法）及び津波災害警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律）を総称している。
 - ※3 災害危険区域等に位置し、災害時に建物の倒壊等の危険がある場合等
 - ※4 応募倍率や入居率の低下により、県営住宅の需要が減少している場合等

2 県営住宅の整備基準

県営住宅の整備は、建築基準法等の関係法令のほか、青森県公営住宅法施行条例及び規則で定める整備基準により実施します。整備基準では、宅地の造成、住棟の配置及び共同施設の設置等に係る団地の基準並びに住宅の構造、設備等に係る住宅の基準等を定めており、その中では、住宅が本来備えるべき性能として必要なものについて、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）により、以下の性能水準を定めています。なお、改善では整備基準等を目標に性能・機能の向上を図っていきます。

（1）温熱環境

外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るためのものとして、評価方法基準第5の5の5-1（3）の等級4の基準を満たすこととなる措置とします。

（2）音環境

床及び外壁の開口部の遮音性能の確保を適切に図るためのものとして、評価方法基準第5の8の8-1（3）イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①dの基準）及び評価方法基準第5の8の8-4（3）の等級2の基準を満たすこととなる措置とします。

（3）劣化の軽減

構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分の劣化の軽減を適切に図るためのものとして、評価方法基準第5の3の3-1（3）の等級3の基準（木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1（3）の等級2の基準）を満たすこととなる措置とします。

（4）維持管理への配慮

給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるものとして、評価方法基準第5の4の4-1（3）及び4-2（3）の等級2の基準を満たすこととなる措置とします。

（5）空気環境

各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るためのものとして、各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1（2）イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同（3）ロの等級3の基準を満たすこととなる措置とします。

(6) 高齢者等への配慮

住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるためのものとして、評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置とします。

通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るためのものとして、通行の用に供する部分が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置とします。

第5章 県営住宅等ストック活用の実施計画

1 維持管理の改善・修繕計画

(1) 改善・修繕の内容

改善事業は、「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（平成17年8月1日国住備第38-3号）」により、計画期間内に実施する改善事業を居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会型及び子育て世帯支援型とし、以下のとおり整理します。

なお、改善事業は、概ね10年間使用することが交付要件となっています。

改善	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	・給湯設備の設置(0→3点給湯)	・給水方式の変更(受水槽方式→水道直結方式等)	
福祉対応型	・住戸内部バリアフリー対応改修	・廊下・階段バリアフリー対応改修	・集会所便所改修(バリアフリー化)
安全性確保型	・アスベスト除去等	・外壁改修(躯体補修) ・昇降機改修(既存不適格改善) ・遊具改修(既存不適格改善) ・アスベスト除去等	・屋外通路整備・改修(バリアフリー対応改修) ・屋外埋設ガス管改修 ・アスベスト除去等
長寿命化型	・屋内設備配管改修(グレードアップ) ・給湯器更新(省エネルギー性向上)	・屋根改修(葺替、かへ-工法) ・屋上防水改修(かぶせ工法) ・外壁屋根塗装改修(グレードアップ) ・外壁材更新(グレードアップ) ・外断熱改修(躯体保護) ・屋内設備配管改修(グレードアップ) ・照明設備改修(省エネルギー性向上)	・集会所の屋根・外壁改修 ・受水槽改修(グレードアップ) ・屋外フェンス改修(グレードアップ) ・公共下水道切替(維持管理の容易化) ・照明設備改修(省エネルギー性向上) ・屋外設備配管改修
脱炭素社会型	・省エネ性の高い設備への交換 ・内部断熱改修	・省エネ性の高い設備への交換 ・外断熱改修	・省エネ性の高い設備への交換 ・再生可能エネ導入
子育て世帯支援型	・子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善		

計画期間内に実施する修繕は、以下のとおり整理します。

修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根修繕(塗装塗替、部分補修)、屋上防水修繕(防水膜塗替、部分補修) ・外壁修繕(塗装塗替、部分補修、外壁材更新) ・隔測式水道メーター更新、給湯器更新、住宅用火災警報器更新、自動火災報知設備更新 ・排水管洗浄 ・突発的修繕(内容に応じて改善事業実施の検討を行う)
----	---

(2) 維持管理（改善・修繕）の項目別目標周期

本計画の策定に当たっては、以下の周期を目標として設定しています。

項目		改善	修繕	
1	屋根・屋上	36年	18年	
2	外壁	36年	18年（木仕上げ9年）	
3	給水設備	受水槽・高置水槽	—	
		屋内給水管	— ※2	
		隔測式水道メーター	8年（更新）※1	
4	排水設備	屋内排水管	40年	10年（洗浄）※2, 3, 4
5	給湯設備	給湯器	13年	—
		給湯管	30年	—
6	ガス設備	屋内ガス管	40年	— ※2
7	昇降機設備	昇降機	30年	—
8	防災設備	住宅用火災警報器	—	10年（更新）※3
		自動火災報知設備	—	20年（更新）
9	外構	屋外通路、外灯	（定期点検結果による）	

下記以外の周期は「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による。

※1 計量法 ※2 「青森県公共建築物長寿命化指針」 ※3 機器寿命

※4 修繕周期は、高層の場合は別途検討する。

2 所在市別のストック活用計画

令和3年度から令和12年度までの所在市別ストック活用計画を以下のとおりとします。

(1) 青森市

活用手法	団地名	管理戸数			
		令和2年度末		令和12年度末	
		県営住宅	特定公共賃貸住宅	県営住宅	特定公共賃貸住宅
維持管理	野木和	210	-	210	-
	幸畑	160	6	162	4
	桜川	72	-	72	-
	平和台の一部	176	-	176	-
	浜館	119	-	119	-
	南桜川	192	-	192	-
	戸山の一部	411	-	411	-
	べ ^へ 伊 ^い 柳 ^{りゅう} 川	176	-	176	-
	小計	1,516	6	1,518	4
建替 (中核団地)	小柳	229	-	304	-
	小計	229	-	304	-
用途廃止	平和台の一部	48	-	-	-
	戸山の一部	252	-	-	-
	小計	300	-	-	-
合計		2,045	6	1,822	4

(2) 弘前市

活用手法	団地名	管理戸数			
		令和2年度末		令和12年度末	
		県営住宅	特定公共賃貸住宅	県営住宅	特定公共賃貸住宅
維持管理	城西	204	-	204	-
	小沢	217	6	223	-
	小沢第二の一部	40	-	40	-
	城東	96	-	96	-
	浜の町の一部	96	-	96	-
	宮園	112	-	112	-
	宮園第二	200	-	200	-
	宮園第三	60	-	60	-
	茂森	66	-	66	-
	小計	1,091	6	1,097	-
用途廃止	小沢第二の一部	56	-	-	-
	浜の町の一部	102	-	-	-
	小計	158	-	-	-
合計		1,249	6	1,097	-

(3) 八戸市

活用手法	団地名	管理戸数			
		令和2年度末		令和12年度末	
		県営住宅	特定公共賃貸住宅	県営住宅	特定公共賃貸住宅
維持管理	旭ヶ丘	104	-	104	-
	多賀台	100	-	100	-
	白銀台	143	-	143	-

	是川の一部	100	-	100	-
	河原木	702	-	702	-
	白山台	72	-	72	-
	小計	1,221	-	1,221	-
用途廃止	是川の一部	112	-	-	-
	岬台	64	-	-	-
	小計	176	-	-	-
	合計	1,397	-	1,221	-

(4) 五所川原市

活用手法	団地名	管理戸数			
		令和2年度末		令和12年度末	
		県営住宅	特定公共賃貸住宅	県営住宅	特定公共賃貸住宅
維持管理	松島	56	-	56	-
	新宮	97	5	100	2
	広田	240	-	240	-
	小計	393	5	396	2
	合計	393	5	396	2

(5) 十和田市

活用手法	団地名	管理戸数			
		令和2年度末		令和12年度末	
		県営住宅	特定公共賃貸住宅	県営住宅	特定公共賃貸住宅
維持管理	上平	52	-	52	-
	小計	52	-	52	-
	合計	52	-	52	-

(6) 三沢市

活用手法	団地名	管理戸数			
		令和2年度末		令和12年度末	
		県営住宅	特定公共賃貸住宅	県営住宅	特定公共賃貸住宅
維持管理	桜町	35	-	35	-
	小計	35	-	35	-
	合計	35	-	35	-

(7) むつ市

活用手法	団地名	管理戸数			
		令和2年度末		令和12年度末	
		県営住宅	特定公共賃貸住宅	県営住宅	特定公共賃貸住宅
維持管理	中央	32	4	32	4
	昭和	81	-	81	-
	山田	30	-	30	-
	金谷	78	-	78	-
	小計	221	4	221	4
	合計	221	4	221	4

(8) 県全体のまとめ

活用手法	所在市	管理戸数			
		令和2年度末		令和12年度末	
		県営住宅	特定公共 賃貸住宅	県営住宅	特定公共 賃貸住宅
維持管理	青森市	1,516	6	1,518	4
	弘前市	1,091	6	1,097	-
	八戸市	1,221	-	1,221	-
	五所川原市	393	5	396	2
	十和田市	52	-	52	-
	三沢市	35	-	35	-
	むつ市	221	4	221	4
	小計	4,529	21	4,540	10
建替	青森市	229	-	304	-
	小計	229	-	304	-
用途廃止	青森市	300	-	-	-
	弘前市	158	-	-	-
	八戸市	176	-	-	-
	小計	634	-	-	-
合計		5,392	21	4,844	10

※ 黒石市に所在した県営住宅は、令和元年度に公営住宅の事業主体変更により、黒石市に移管。

令和2年度末の県営住宅管理戸数5,392戸は、令和12年度末までに、建替75戸、特定公共賃貸住宅から県営住宅に変更11戸及び用途廃止634戸を行い、548戸減の4,844戸となる見込みです。

また、特定公共賃貸住宅管理戸数21戸は、令和12年度末までに、用途廃止11戸を行い、10戸となる見込みです。