
むつ市公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

む つ 市

目 次

1章 公営住宅等長寿命化計画の目的と計画期間	1
1. 計画の目的	1
2. 計画期間	1
2章 現行計画の進捗状況	2
3章 住宅に係る地域特性	4
1. 自然環境の特性	4
2. 人口・世帯の特性	6
3. 既設住宅の特性	20
4. 新設住宅の特性	26
5. 住宅市場の特性	27
4章 公営住宅等の状況	28
1. 公共賃貸住宅の概要	28
2. 市営住宅の概要	29
3. 民間賃貸住宅の概要	55
5章 関連既定計画における取り組み方針	58
1. むつ市総合経営計画	58
2. むつ市都市計画マスタープラン	60
3. むつ市立地適正化計画	61
4. 第2期むつ市まち・ひと・しごと創生総合戦略	62
5. むつ市公共施設等総合管理計画	63
6. むつ市第8期高齢者福祉計画・介護保険事業計画	64
6章 住宅づくりの理念、目標	65
1. 基本理念	65
2. 目標	66
7章 長寿命化に関する基本方針	67
1. ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針	67
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	67
3. 目標戸数	68
8章 計画の対象と事業手法の選定	71
1. 対象	71
2. 事業手法の選定	72

9章 点検等の実施方針	84
1. 点検の実施方針	84
2. 計画修繕の実施方針	84
3. 改善事業の実施方針	89
4. 建替事業の実施方針	90
10章 長寿命化のための事業実施予定一覧	92
11章 ライフサイクルコストとその縮減効果	95
1. 基本的な考え方	95
2. 算出方法	95
3. 新規整備事業及び建替事業を行う住宅のライフサイクルコスト	95
4. 長寿命化型改善事業、全面的改善事業を行う住宅のライフサイクルコストの縮減効果	96
12章 実現化方策	97

※本計画の調査結果は端数処理を四捨五入により行っていることから、総数と内訳の計が一致しない場合があります。

※むつ市は平成 17 年 3 月に旧川内町、旧大畑町、旧脇野沢村と合併しており、平成 12 年以前のむつ市の値は、旧 4 市町村の合計値としています。

1章 公営住宅等長寿命化計画の目的と計画期間

1. 計画の目的

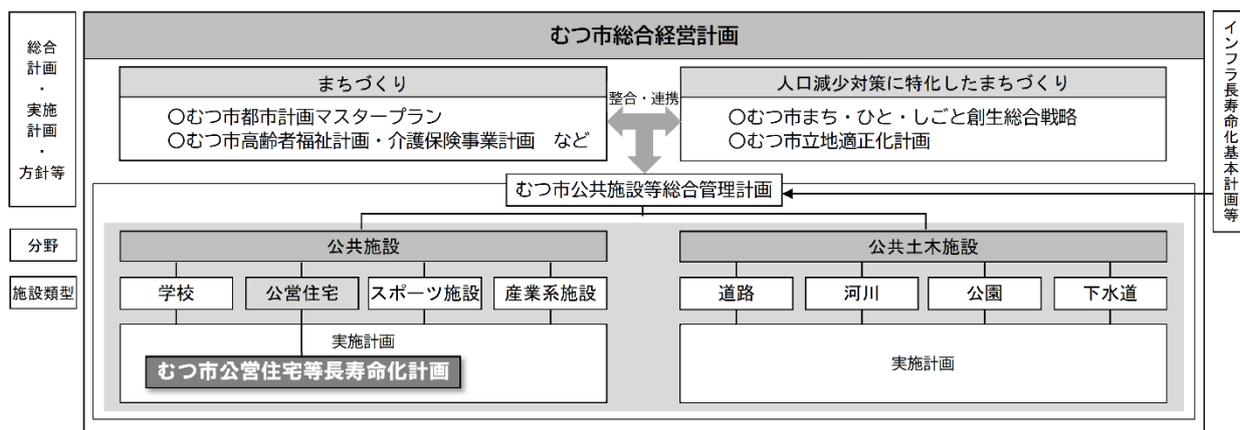
平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。

また、財政制度等審議会「平成20年度予算の編成等に関する建議」（平成19年11月）では、住宅ストックに限らず、社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、「社会資本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ていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」とされています。

このようなストック重視の社会的背景のもと、本市では「むつ市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、老朽化が進む市営住宅の効果的な建替及びストックを長期的に活用していくための大規模改善や長寿命化型改善等に取り組んでおりますが、約半数が耐用年限を超過している状況です。また、現行の「むつ市公営住宅等長寿命化計画」（以下、現行計画という）を策定した平成29年3月以降、人口減少・少子高齢化は進行しており、市の最上位計画である「むつ市総合経営計画」や、公営住宅を含む公共施設のマネジメントを全庁的に推進するにあたっての基本的な考え方等を定めた「むつ市公共施設等総合管理計画」と施設ごとの具体的な方向性を定めた「むつ市公共施設等総合管理計画 実施計画」、コンパクトなまちづくりの方向性を示す「むつ市立地適正化計画」など、これからの公営住宅等の活用においても配慮すべき計画も策定されています。

そのため、これらの状況にも対応するため、計画期間10年間の中間年を迎える現行計画を見直し、新しい「むつ市公営住宅等長寿命化計画」を策定することとします。

図1-1 計画の位置付け



2. 計画期間

「むつ市公営住宅等長寿命化計画」の計画期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。

なお、計画内容は今後の社会情勢の変化や事業の進捗状況等を考慮しつつ、基本的に5年ごとに見直すこととします。

2章 現行計画の進捗状況

現行計画の判定結果・整備プログラムと、平成29年度から令和3年度までの整備状況は下表の通りです。

現行計画で建設と位置付けられた緑町団地、(仮称)田名部まちなか団地、川内楡木団地のうち、川内楡木団地以外の2団地で予定通りに建設が進んでいます。

用途廃止と位置付けられ実施された団地はありませんが、非現地集約建替を位置付けられた桜木町東団地や大湊上町団地の一部住棟の解体が進んでいます。

修繕は、主に火災警報器の交換が実施されています。

表2-1 近年の整備状況と現行計画における位置付け

H28現行計画策定時										上段:整備プログラム及び維持管理のための修繕計画 下段:修繕等の実績【 】内は実施棟数 修(火):修繕(火災警報器) 修(屋):修繕(屋上防水) 修(レ):修繕(レンジフード) 修(湯):修繕(給湯器) 修(ガ):修繕(ガス設備)											
地区名	団地名	種類	構造	階数 (階)	建設年度 (年度)	棟数 (棟)	棟名 棟No	管理戸数 (戸)	3次判定 (事業手法 の決定)	H29	H30	H31/R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8		
										2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026		
むつ	大湊	公営	簡耐	2	S47	2	2・3	10	用途廃止		解体	解体									
		公営	簡耐	2	S48	2	5・6	12	用途廃止				解体	解体							
	桜木町東	公営	木造	平	S39	15	1~6、8~13、 16~19	15	非現地集約建替		解体【3】	修(火)【3】								解体	
		市単独	木造	平	S42	1	7	1	非現地集約建替		解体【1】									解体	
		市単独	木造	平	S47	1	20	1	非現地集約建替											解体	
	川守町	公営	簡耐	2	S55	2	1・2	8	当面維持管理			修(火)		修(屋)							
		公営	簡耐	2	S56	2	3・4	12	当面維持管理		修(屋)【2】	修(火)【2】		修(屋)							
		公営	簡耐	2	S57	2	5・6	8	当面維持管理	修(屋)【1】		修(火)【2】		修(屋)							
	大湊上町	公営	木造	平	S36	19	1~4、6~20	19	非現地集約建替		解体【5】	修(火)【4】								解体	
		公営	木造	平	S37	18	21~27、29~ 33、35~40	18	非現地集約建替		解体【4】	修(火)【5】								解体	
	文京町	公営	木造	平	S38	20	1~20	20	非現地集約建替			修(火)【17】								解体	
	山田町	公営	木造	平	S39	7	1~7	12	非現地集約建替			修(火)【7】								解体	
		公営	木造	平	S40	4	8・10・11・12	7	非現地集約建替			修(火)【4】								解体	
										143	※	143	137	133	127	121	121	48	48	48	48
	田名部	緑町	公営	耐火	3	H11	1	1	9	維持管理			修(火)	修(レ)	修(湯)						
			公営	耐火	3	H12	1	2	18	維持管理			修(火)		修(レ)	修(湯)					
公営			耐火	3	H13	1	3	18	維持管理			修(火)			修(レ)	修(湯)					
公営			木造	平	H21	1	4	5	維持管理			修(火)									
公営			木造	平	H22	3	5・6・7	15	維持管理			修(火)【1】		修(火)							
公営			木造	2	H23	1	9	5	維持管理					修(火)							
公営			木造	平	H23	1	10	5	維持管理					修(火)	修(火)【1】						
公営			木造	2	H24	1	8	5	維持管理						修(火)【1】						
公営			木造	平	H25	2	11・13	10	維持管理											修(火)	
公営			木造	平	H29	1	12	5		建設	建設【1】										
公営			木造	平	H30	1	14	5		建設	建設【1】										
公営			木造	平	H31	2	15・16	6		建設	建設【1】		建設		建設【1】						
公営			木造	平	H32	1	17	3		建設	建設【1】			建設【1】							
金曲		公営	木造	平	S38	20	1~20	20	非現地集約建替			修(火)【10】								解体	

3章 住宅に係る地域特性

1. 自然環境の特性

- むつ市は本州最北端の下北半島に位置し、東に東通村、南に横浜町、西・北に大間町、風間浦村、佐井村と隣接しています。
- 地形は、むつ地区、川内地区及び大畑地区の市街地では比較的平坦ですが、急峻な恐山山地や台地が海岸近くまで迫る山岳地形の占める割合が多くなっています。
- 気候は冷涼で、冬季は降雪期間が長く、地区により多少の差違はあるものの、山間部では1m以上、平野部及び海岸部では概ね70cmの積雪となります。

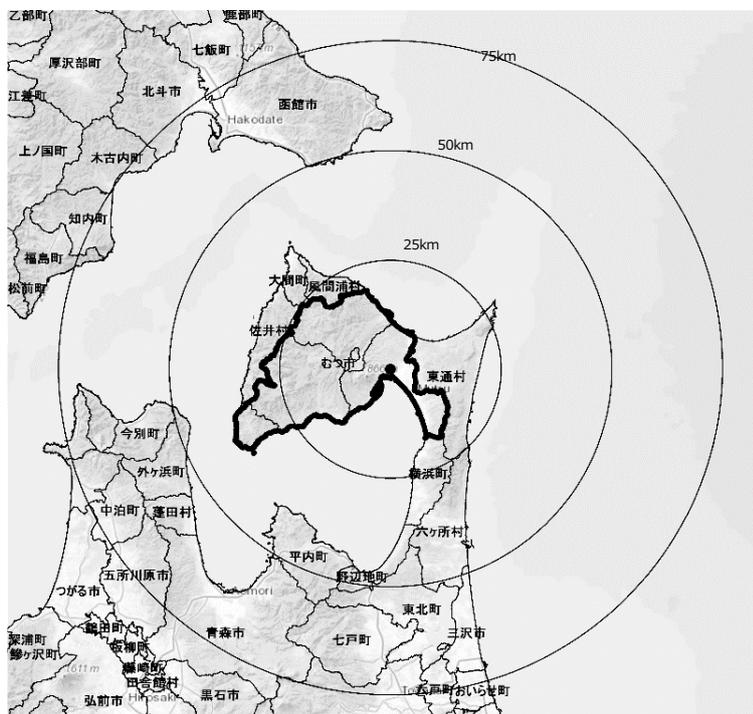
(1) 地形特性

むつ市は、本州最北端の下北半島に位置し、南北に35km、東西に55kmにわたっており、総面積は864.12km²となっています。

隣接する市町村は、東に東通村、南に横浜町、西・北に大間町、風間浦村、佐井村となっており、陸奥湾・平館海峡を挟んで青森市をはじめとする県内各市町村、津軽海峡を挟んで北海道と面しています。

地形はむつ地区、川内地区及び大畑地区の市街地では比較的平坦ですが、急峻な恐山山地や台地が海岸近くまで迫る山岳地形の占める割合が多くなっています。

図3-1 むつ市の位置



資料：国土数値情報

※ベース図には「地理院タイル（国土地理院）」を使用

(2) 気候特性

むつ市は、年平均気温が約 10 度となっており、夏季でも平均気温が 30 度を超えない冷涼な気候で、冬季は降雪期間が長く、地区により多少の差はあるものの、山間部では 1 m 以上、平野部及び海岸部では概ね 70cm の積雪となります。

また、太平洋側からの春から夏にかけての偏東風（ヤマセ）の影響で農作物が被害を受けることもあります。

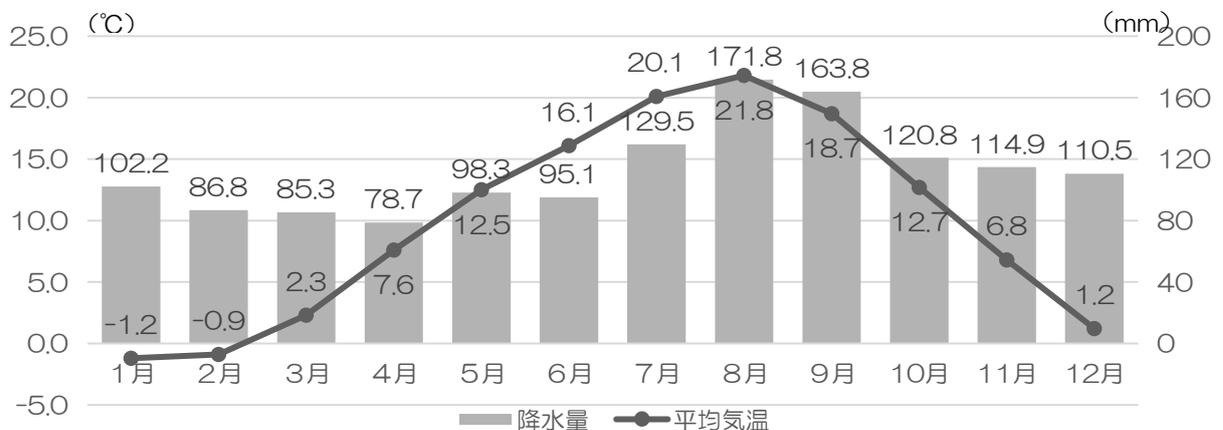
表 3 - 1 むつ市の気象状況

統計 期間	気温						風向・風速		日照時間		降水量		雪			
	平均(℃)		日最高(℃)		日最低(℃)		平均(m/s)		合計(時)		合計(mm)		降雪の深さ合計(cm)		最深積雪(cm)	
	R2	平均※	R2	平均※	R2	平均※	R2	平均※	R2	平均※	R2	平均※	R2	平均※	R2	平均※
1月	0.4	-1.2	3.3	1.8	-2.9	-4.9	2.3	2.7	71.5	67.7	135.5	102.2	36	121	17	43
2月	0.0	-0.9	3.2	2.4	-4.4	-4.9	2.5	2.8	93.5	88.2	100.0	86.8	104	104	28	57
3月	4.5	2.3	9.2	6.3	-0.2	-2.0	2.9	3	163.1	141.3	110.5	85.3	14	61	6	43
4月	6.9	7.6	11.4	12.7	2.6	2.8	3	3	134.9	184.7	109.0	78.7	1	4	1	4
5月	13.2	12.5	18.2	17.8	8.4	7.8	2.8	2.7	185.6	196.9	80.5	98.3	--	---	--	---
6月	17.9	16.1	22.4	20.8	13.9	12.2	2.4	2.5	166.3	163.6	113.5	95.1	--	---	--	---
7月	19.4	20.1	23.0	24.1	16.4	16.9	1.9	2.3	88.9	131.5	138.5	129.5	--	---	--	---
8月	23.4	21.8	27.6	25.8	19.9	18.4	2.4	2.2	146.7	139.0	178.0	171.8	--	---	--	---
9月	19.7	18.7	23.4	23.2	16.5	14.2	2.4	2.3	100.0	145.0	207.0	163.8	--	---	--	---
10月	12.8	12.7	17.5	17.6	7.4	7.2	2.3	2.5	143.8	150.7	86.5	120.8	--	---	--	---
11月	7.7	6.8	11.6	10.9	2.5	2.1	2.5	2.7	95.5	98.3	66.0	114.9	--	10	--	5
12月	0.4	1.2	3.3	4.4	-3.4	-2.5	2.6	2.8	66.3	70.6	60.0	110.5	51	66	18	24
年	10.5	9.8	14.5	14.0	6.4	5.6	2.5	2.6	1456	1577.4	1385.0	1357.6	213	365	28	60

資料：気象庁データ

※平成3年～令和2年の平年値（年・月ごとの値）

図 3 - 2 むつ市の月別平均気温と降水量（平成3年～令和2年の平年値）



資料：気象庁データ

2. 人口・世帯の特性

(1) 総人口、総世帯

- 総人口は昭和 60 年以降減少傾向にあり、令和 2 年の 54,103 人は、20 年前の平成 12 年と比較して約 2 割減少しています。
- 総世帯数は増加傾向にありましたが、令和 2 年で 24,077 世帯と、平成 22 年から減少しています。

a. 総人口

国勢調査によると、むつ市の総人口は昭和 60 年をピークとして減少傾向にあり、令和 2 年の総人口は、20 年前から約 2 割減の 54,103 人となっています。国の推計では、今後も減少していくことが予測されています。

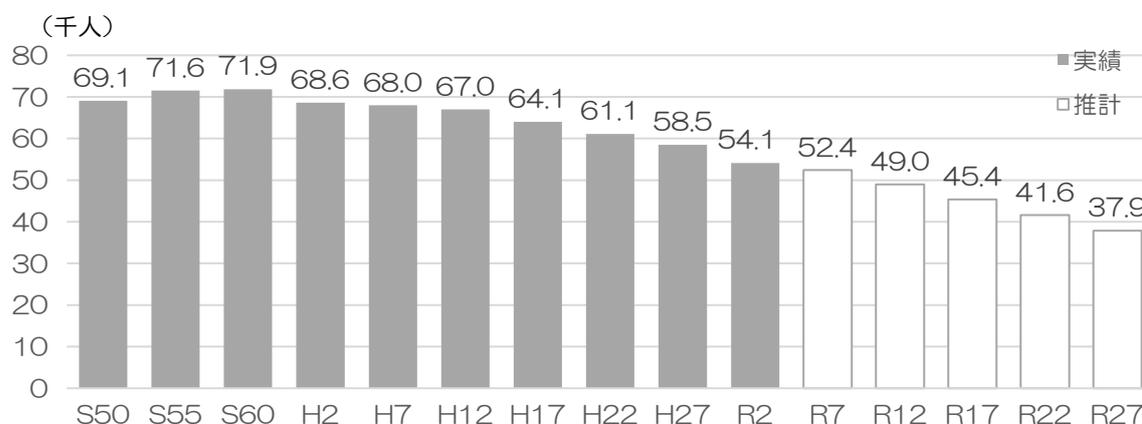
表 3 - 2 総人口の推移の比較

(単位：人、倍)

	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
青森県	1,475,728	1,436,657	1,373,339	1,308,265	1,237,984	0.84
市部	960,316	1,044,992	1,054,602	1,013,321	965,568	1.01
むつ市	67,022	64,052	61,066	58,493	54,103	0.81

資料：各年国勢調査

図 3 - 3 むつ市の総人口の推移



資料：実績は国勢調査、推計は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（2018）年推計）』

令和2年現在の地区別人口をみると、むつ地区が約8割を占めています。

平成12年以降の地区別人口をみると、全ての地区で減少しています。令和2年の人口を、20年前の平成12年の人口と比較すると、むつ地区では微減となっていますが、他の3地区では約3～6割減少しています。

表3-3 地区別人口

(単位：上段 人、下段 %、倍)

地区名	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
むつ	49,341 73.6	48,237 75.3	47,116 77.2	46,220 79.0	43,574 80.5	0.88 -
川内	5,747 8.6	5,117 8.0	4,507 7.4	3,906 6.7	3,332 6.2	0.58 -
大畑	9,159 13.7	8,418 13.1	7,623 12.5	6,844 11.7	5,976 11.0	0.65 -
脇野沢	2,775 4.1	2,280 3.6	1,820 3.0	1,523 2.6	1,221 2.3	0.44 -
合計	67,022 100.0	64,052 100.0	61,066 100.0	58,493 100.0	54,103 100.0	0.81 -

資料：各年国勢調査

b. 総世帯

国勢調査によると、むつ市の総世帯数は増加傾向にありましたが、平成27年から減少に転じており、令和2年の総世帯数は24,077世帯となっています。

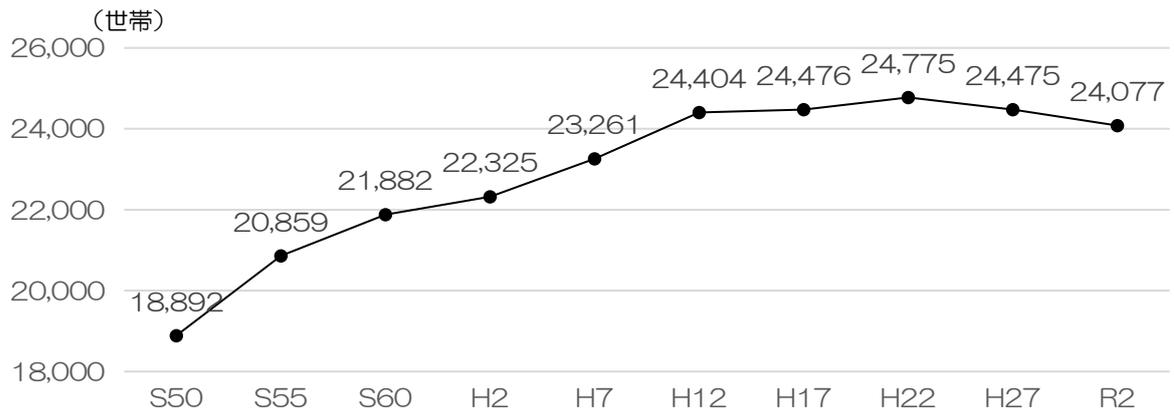
表3-4 総世帯数の推移の比較

(単位：世帯)

	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
青森県	506,540	510,779	513,385	510,945	511,526	1.01
市部	348,084	384,858	402,619	403,491	405,486	1.16
むつ市	24,404	24,476	24,775	24,475	24,077	0.99

資料：各年国勢調査

図3 - 4 むつ市の総世帯数の推移



資料：各年国勢調査

平成 12 年から令和 2 年までの地区別世帯数をみると、むつ地区では増加しているのに対し、他の 3 地区では減少しています。

表3 - 5 地区別の世帯数

(単位：上段 世帯、下段 %、倍)

地区名	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
むつ	18,277 74.9	18,614 76.1	19,264 77.8	19,348 79.1	19,375 80.5	1.06 -
川内	1,972 8.1	1,885 7.7	1,762 7.1	1,627 6.6	1,469 6.1	0.74 -
大畑	3,247 13.3	3,142 12.8	3,001 12.1	2,810 11.5	2,625 10.9	0.81 -
脇野沢	908 3.7	835 3.4	748 3.0	690 2.8	608 2.5	0.67 -
合計	24,404 100.0	24,476 100.0	24,775 100.0	24,475 100.0	24,077 100.0	0.99 -

資料：各年国勢調査

(2) 年齢別人口

- 年少人口比率 10.6%は、市部平均と同率で県平均より高くなっています。生産年齢人口比率は 54.1%で県とほぼ同率、市部平均に比べて低くなっており、高齢人口比率は 33.7%で県とほぼ同率ですが、市部平均よりは高くなっています。
- 高齢人口は、20年前の約 1.4 倍となっており、平成 12 年以降、年少人口を上回っています。
- 出生数、出生率ともに減少傾向にあり、令和 2 年の人口 1,000 人当たりの出生率は 5.09‰になっています。

a. 年齢別人口

人口の年齢3区分別構成比をみると、令和 2 年国勢調査において、年少人口は 5,714 人（10.6%）、生産年齢人口は 29,283 人（54.1%）、高齢人口は 18,249 人（33.7%）となっています。

年少人口比率は、市部平均と同率で県平均より高く、高齢人口比率は県とほぼ同率ですが、市部平均よりは高くなっています。生産年齢人口比率は県平均とほぼ同率、市部平均に比べて低くなっています。

表 3 - 6 年齢3区分別人口の比較

（単位：上段 人、下段 %）

	15歳未満 (年少人口)	15～64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
青森県	129,112 10.4	676,167 54.6	412,943 33.4	19,762 1.6	1,237,984 100.0
市部	102,450 10.6	535,208 55.4	309,076 32.0	18,834 2.0	965,568 100.0
むつ市	5,714 10.6	29,283 54.1	18,249 33.7	857 1.6	54,103 100.0

資料：令和 2 年国勢調査

地区別にみると、高齢人口の占める割合が最も高い地区は脇野沢地区（58.7％）で、年少人口の占める割合が最も高い地区は、むつ地区（11.4％）となっています。総人口に占める割合は、高齢人口は脇野沢地区、川内地区、大畑地区、むつ地区、年少人口はこの逆の順番に高くなっています。

表3 - 7 地区別の年齢別人口

（単位：上段 人、下段 ％）

地区名	15歳未満 (年少人口)	15～64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	合計
むつ	4,986 11.4	24,508 56.2	13,236 30.4	844 1.9	43,574 100.0
川内	222 6.7	1,500 45.0	1,608 48.3	2 0.1	3,332 100.0
大畑	478 8.0	2,800 46.9	2,688 45.0	10 0.2	5,976 100.0
脇野沢	28 2.3	475 38.9	717 58.7	1 0.1	1,221 100.0
合計	5,714 10.6	29,283 54.1	18,249 33.7	857 1.6	54,103 100.0

資料：令和2年国勢調査

年齢3区分別人口の平成12年からの推移をみると、年少人口は約0.54倍、逆に高齢人口は約1.4倍となっており、高齢人口が年少人口を上回っています。

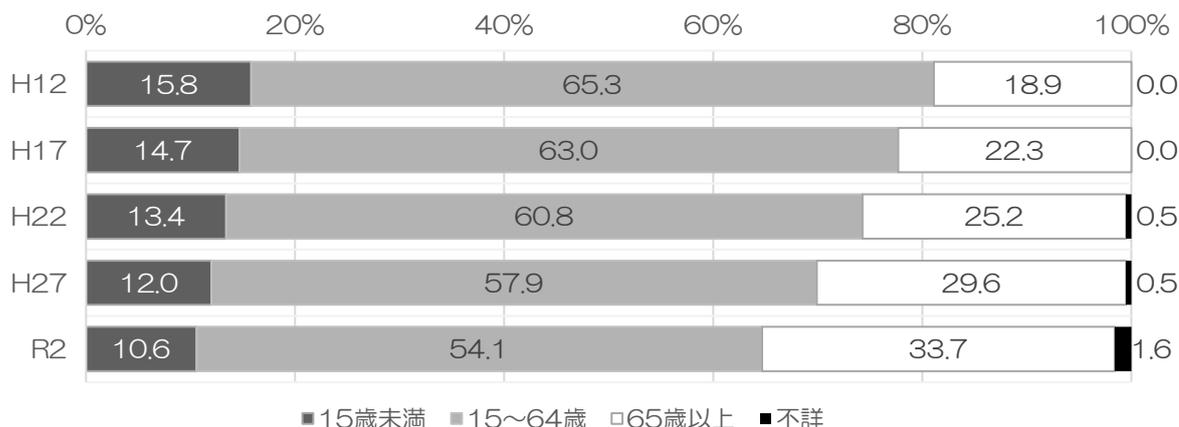
表3 - 8 年齢3区分別人口の推移

（単位：上段 人、下段 ％）

	15歳未満 (年少人口)	15～64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
H12	10,593 15.8	43,746 65.3	12,683 18.9		67,022 100.0
H17	9,408 14.7	40,373 63.0	14,271 22.3		64,052 100.0
H22	8,190 13.4	37,140 60.8	15,414 25.2	322 0.5	61,066 100.0
H27	7,007 12.0	33,885 57.9	17,326 29.6	275 0.5	58,493 100.0
R2	5,714 10.6	29,283 54.1	18,249 33.7	857 1.6	54,103 100.0

資料：各年国勢調査

図3 - 5 年齢別人口の推移（構成比）



資料：各年国勢調査

b. 出生率

出生数、出生率（人口 1,000 人当たりの年間出生率）ともに減少傾向にあり、令和2年の出生数は 286 人で、出生率は 5.09‰（人口 1,000 人当たりの1年間の出生児数の割合として算出）となっています。

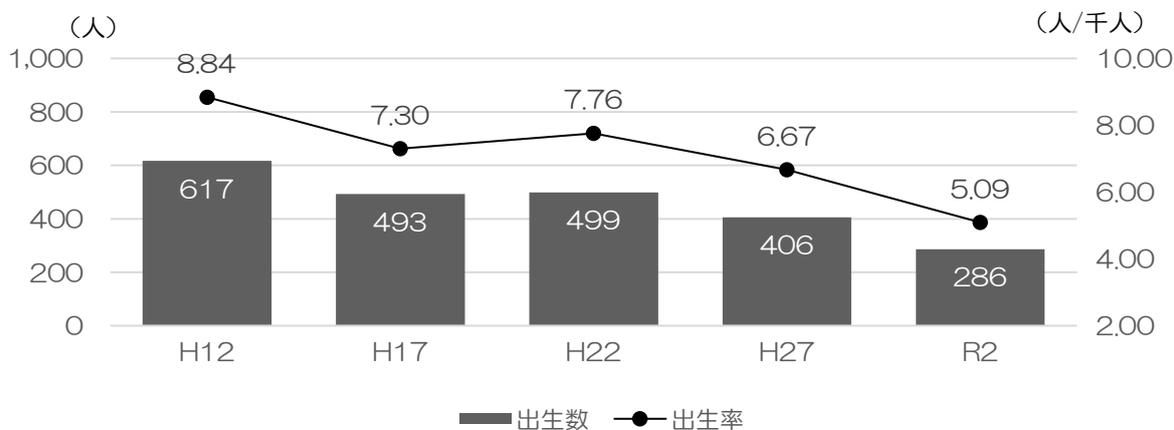
表3 - 9 出生数と出生率の推移

（単位：人、‰）

	H12	H17	H22	H27	R2
人口	69,764	67,499	64,306	60,880	56,158
出生数	617	493	499	406	286
出生率	8.84	7.30	7.76	6.67	5.09

資料：住民基本台帳（人口は各年 10 月現在、出生数は各年 1～12 月の合計）

図3 - 6 出生数と出生率の推移



資料：住民基本台帳（人口は各年 10 月現在、出生数は各年 1～12 月の合計）

(3) 平均世帯人員、世帯人員別世帯数、家族類型別世帯数

- 世帯規模は縮小しており、令和2年の平均世帯人員は2.25人/世帯となっています。
- 世帯人員別世帯数をみると、20年前と比較して、1人世帯と2人世帯は増加、3人以上世帯は減少しており、令和2年には1人世帯と2人世帯で全体の約7割を占めています。
- 家族類型別世帯数は、令和2年で単身世帯、夫婦のみ世帯、夫婦+子世帯の順で多くなっており、このうち夫婦+子世帯は減少し、単身世帯と夫婦のみ世帯が増加しています。

a. 平均世帯人員

国勢調査で1世帯当たりの平均世帯人員をみると、令和2年は2.25人となっており、県平均、市部平均よりも低くなっています。

過去20年間の推移をみると、約2割減少しており、世帯規模が縮小しています。

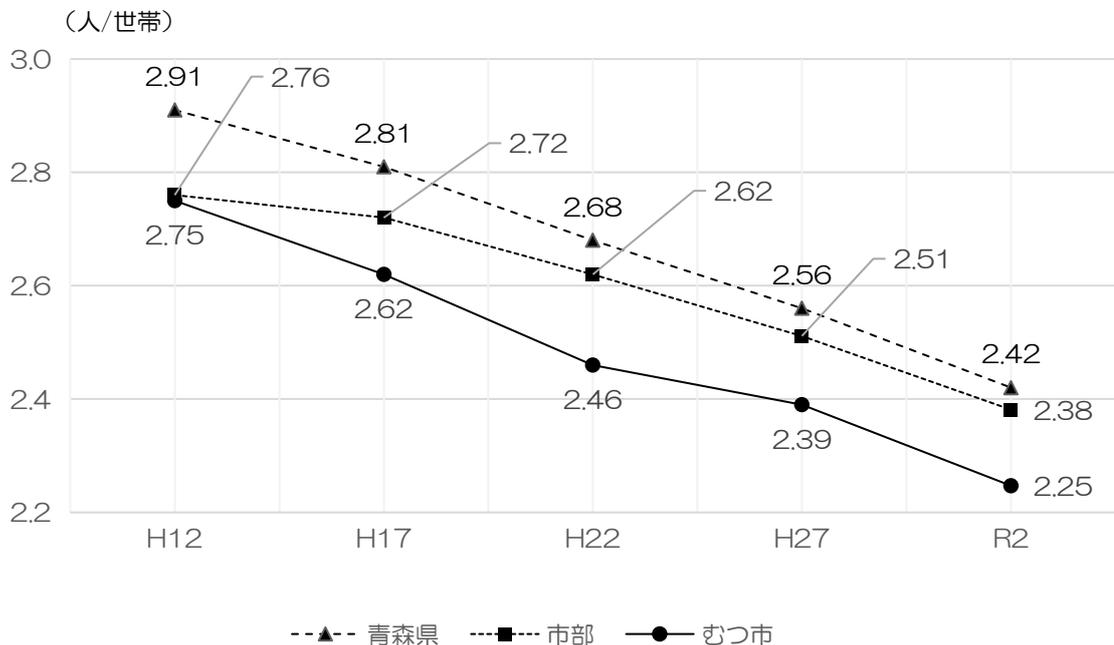
表3 - 10 平均世帯人員の推移

(単位：人/世帯、倍)

	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
青森県	2.91	2.81	2.68	2.56	2.42	0.83
市部	2.76	2.72	2.62	2.51	2.38	0.86
むつ市	2.75	2.62	2.46	2.39	2.25	0.82

資料：各年国勢調査

図3 - 7 平均世帯人員の推移



資料：各年国勢調査

b. 世帯人員別世帯数

令和2年の世帯人員別の一般世帯数*をみると、1人世帯及び2人世帯の小規模世帯が全体の約7割を占める16,555世帯となっています。

県平均、市部平均と比較すると、2人以下世帯の割合が高く、3人以上世帯の割合が低くなっています。

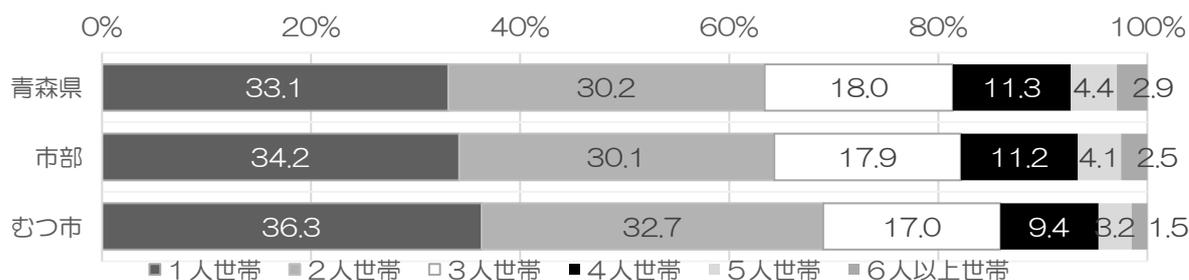
表3-11 世帯人員別一般世帯数

(単位：上段 世帯、下段 %)

	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上世帯	合計
青森県	168,917 33.1	154,114 30.2	91,821 18.0	57,512 11.3	22,431 4.4	14,854 2.9	509,649 100.0
市部	138,076 34.2	121,706 30.1	72,136 17.9	45,272 11.2	16,746 4.1	10,112 2.5	404,048 100.0
むつ市	8,717 36.3	7,838 32.7	4,071 17.0	2,247 9.4	763 3.2	360 1.5	23,996 100.0

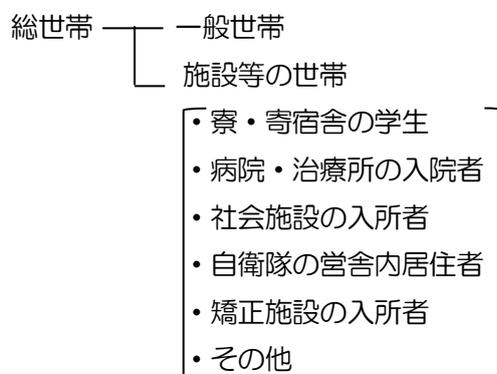
資料：令和2年国勢調査

図3-8 世帯人員別一般世帯数の比較（構成比）



資料：令和2年国勢調査

*一般世帯：住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる世帯をいいます。国勢調査では、世帯を「一般世帯」と、「施設等の世帯」の2つに区分し、その合計を総世帯数としています。



世帯人員別一般世帯数の推移をみると、1人世帯と2人世帯の割合は増加し、3人以上の世帯の割合は減少しています。

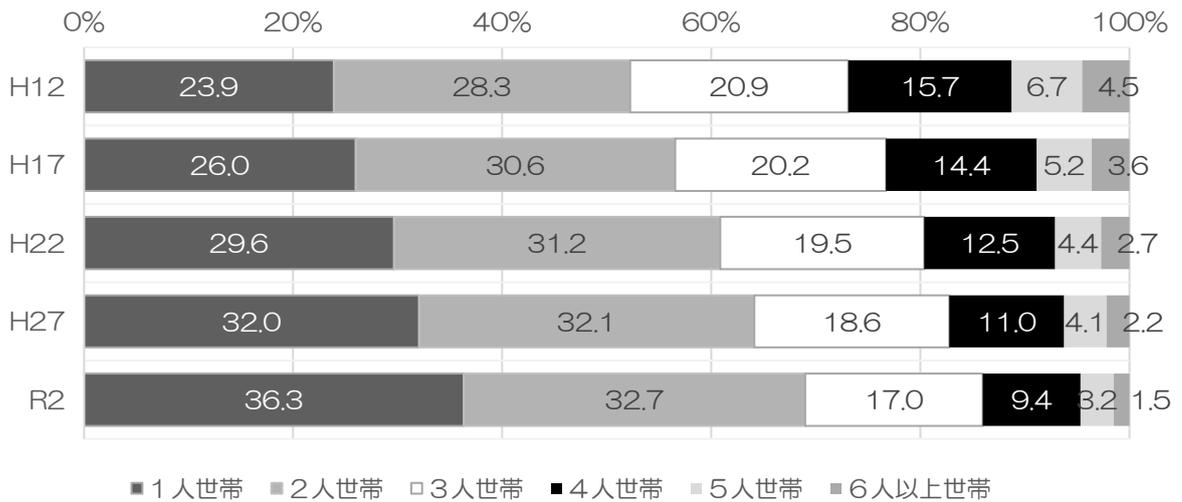
表3 - 12 世帯人員別一般世帯数の推移

(単位：上段 世帯、下段 %)

	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上世帯	合計
H12	5,817 23.9	6,898 28.3	5,081 20.9	3,811 15.7	1,636 6.7	1,103 4.5	24,346 100.0
H17	6,343 26.0	7,465 30.6	4,923 20.2	3,524 14.4	1,281 5.2	880 3.6	24,416 100.0
H22	7,328 29.6	7,714 31.2	4,823 19.5	3,095 12.5	1,094 4.4	667 2.7	24,721 100.0
H27	7,817 32.0	7,821 32.1	4,547 18.6	2,682 11.0	991 4.1	533 2.2	24,391 100.0
R2	8,717 36.3	7,838 32.7	4,071 17.0	2,247 9.4	763 3.2	360 1.5	23,996 100.0

資料：各年国勢調査

図3 - 9 世帯人員別一般世帯数の推移（構成比）



資料：各年国勢調査

c. 家族類型別世帯数

令和2年国勢調査で家族類型別の一般世帯数をみると、8,717世帯の単身世帯が最も多く、全体の36.3%を占めています。次いで、全体の22.9%を占める夫婦のみ世帯の5,487世帯、20.0%を占める夫婦+子世帯の4,810世帯の順で多くなっています。

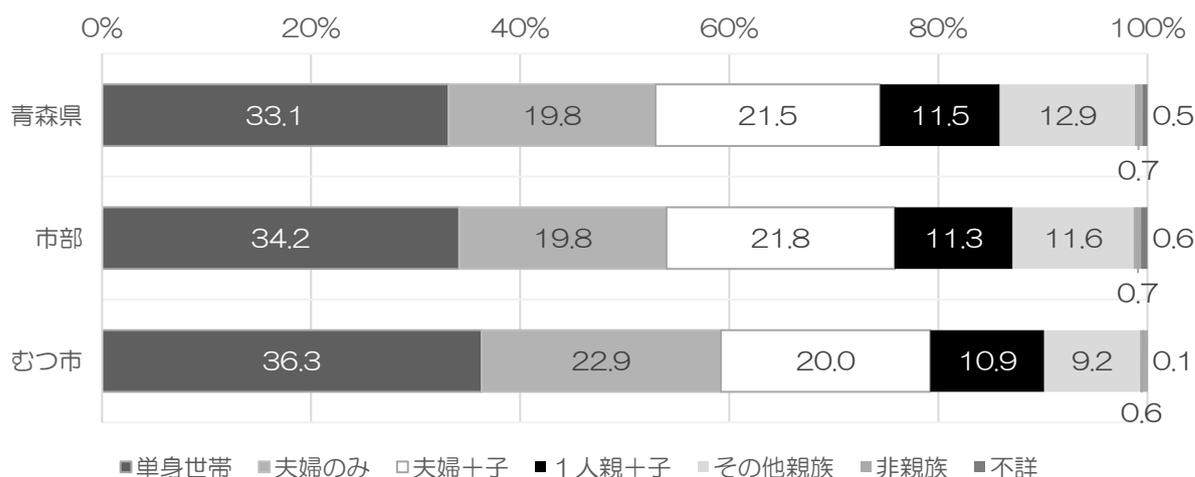
県平均、市部平均と比較すると、単身世帯と夫婦のみ世帯の割合が高くなっています。

表3-13 家族類型別一般世帯数の比較 (単位：上段 世帯、下段 %)

	単身世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親+子	その他親族	非親族	不詳	合計
青森県	168,917 33.1	100,962 19.8	109,399 21.5	58,399 11.5	65,866 12.9	3,540 0.7	2,566 0.5	509,649 100.0
市部	138,076 34.2	80,038 19.8	88,229 21.8	45,617 11.3	46,689 11.6	2,880 0.7	2,519 0.6	404,048 100.0
むつ市	8,717 36.3	5,487 22.9	4,810 20.0	2,613 10.9	2,201 9.2	152 0.6	16 0.1	23,996 100.0

資料：令和2年国勢調査

図3-10 家族類型別一般世帯数の割合の比較（構成比）



資料：令和2年国勢調査

家族類型別一般世帯数の平成 12 年からの推移をみると、単身世帯、夫婦のみ世帯、1人親+子世帯、非親族世帯が増加し、夫婦+子世帯とその他の親族世帯が減少しています。

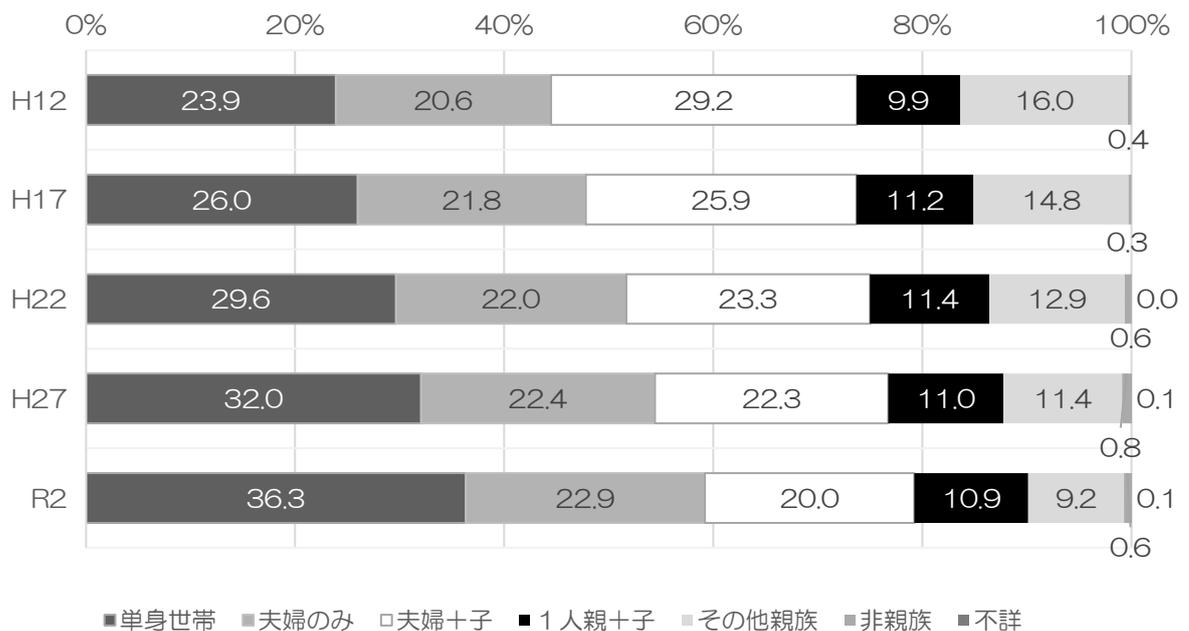
20 年前と比較して、単身世帯は約 1.5 倍、夫婦のみ世帯と1人親+子世帯は約 1.1 倍となっています。

表3 - 14 家族類型別一般世帯数の推移 (単位：上段 世帯、下段 %)

	単身世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親+子	その他親族	非親族	不詳	合計
H12	5,817 23.9	5,012 20.6	7,117 29.2	2,416 9.9	3,898 16.0	86 0.4		24,346 100.0
H17	6,343 26.0	5,326 21.8	6,321 25.9	2,738 11.2	3,623 14.8	65 0.3		24,416 100.0
H22	7,328 29.6	5,446 22.0	5,759 23.3	2,826 11.4	3,199 12.9	158 0.6	5 0.0	24,721 100.0
H27	7,817 32.0	5,459 22.4	5,443 22.3	2,682 11.0	2,774 11.4	203 0.8	13 0.1	24,391 100.0
R2	8,717 36.3	5,487 22.9	4,810 20.0	2,613 10.9	2,201 9.2	152 0.6	16 0.1	23,996 100.0

資料：各年国勢調査

図3 - 11 家族類型別一般世帯数の推移 (構成比)



資料：各年国勢調査

(4) 高齢者のいる世帯

- 65歳以上の高齢者親族のいる世帯は一般世帯総数の49.5%を占めており、過去20年間で1.4倍になっています。
- 住宅に住む65歳以上の高齢者親族のいる世帯の31.3%が単身世帯となっています。
- 高齢単身世帯は持ち家の割合が最も高く、20年前と比較すると、持ち家と給与住宅の割合は増加、公的借家と民営借家の割合は減少しています。

a. 高齢者世帯数

国勢調査でみると、令和2年の65歳以上の高齢者親族のいる世帯は11,882世帯で、一般世帯の中で49.5%を占めています。これは、県平均より低く、市部平均よりやや高い割合となっています。

表3 - 15 65歳以上の高齢者親族のいる世帯数の比較（単位：上段 世帯、下段 %）

	青森県	市部	むつ市
高齢者親族のいる世帯	262,433 51.5	197,004 48.8	11,882 49.5
一般世帯数	509,649 100.0	404,048 100.0	23,996 100.0

資料：令和2年国勢調査

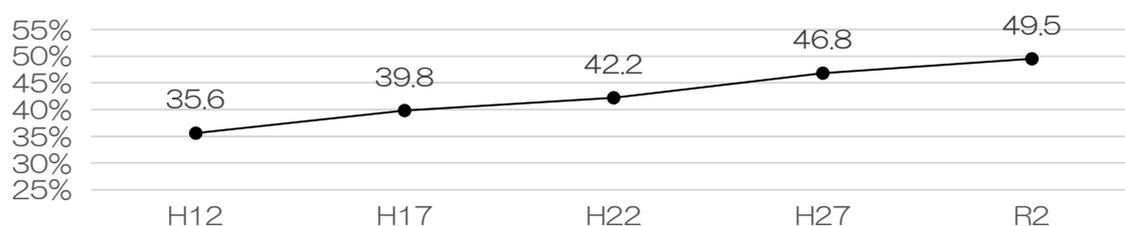
推移をみると、20年前と比較して一般世帯数は微減しているのに対して、高齢者親族のいる世帯は約1.4倍となっています。

表3 - 16 65歳以上の高齢者親族のいる世帯数の推移（単位：上段 世帯、下段 %）

	H12	H17	H22	H27	R2
高齢者親族のいる世帯	8,671 35.6	9,714 39.8	10,438 42.2	11,417 46.8	11,882 49.5
一般世帯数	24,346 100.0	24,416 100.0	24,721 100.0	24,391 100.0	23,996 100.0

資料：各年国勢調査

図3 - 12 65歳以上の高齢者親族のいる世帯数の割合の推移



資料：各年国勢調査

b. 高齢単身者の住宅所有関係別世帯数

住宅に住む65歳以上の高齢者親族のいる11,857世帯のうち、1人世帯は3,706世帯(31.3%)となっています。

高齢単身世帯の住宅所有をみると、最も多い持ち家の割合は県平均、市部平均よりも高く、次に多い民営借家の割合は県平均、市部平均よりも低くなっています。推移をみると、20年前と比較して、持ち家と給与住宅の割合が増加しているのに対し、公営・都市再生機構・公社の借家(以下、「公的借家」という。)、民営借家、間借りの割合は減少しています。

表3-17 住宅に住む65歳以上の高齢者親族のいる一般世帯の状況

	世帯人員							合計
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上		
高齢者親族のいる世帯数(世帯)	3,706	4,924	1,934	738	319	236	11,857	
世帯人員による構成比(%)	31.3	41.5	16.3	6.2	2.7	2.0	100.0	
高齢者親族のいる世帯が一般世帯に占める割合(%)	42.5	62.8	47.5	32.8	41.8	65.6	49.4	
一般世帯数(世帯)	8,717	7,838	4,071	2,247	763	360	23,996	

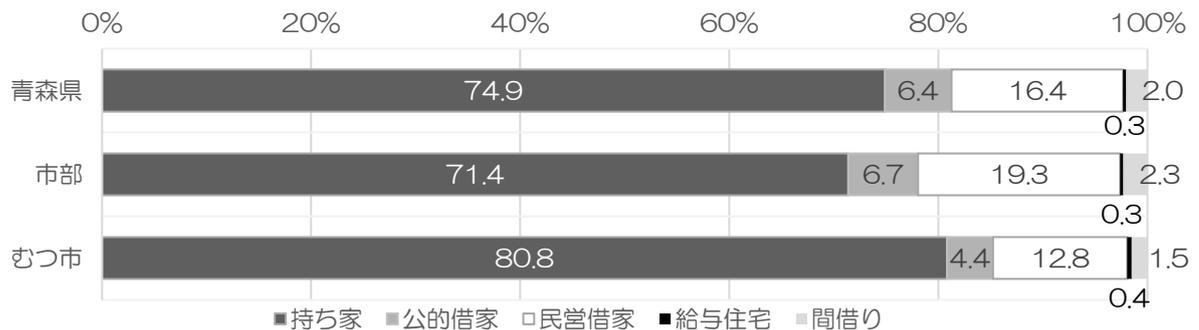
資料：令和2年国勢調査

表3-18 住宅所有関係別住宅に住む高齢単身世帯数の比較(単位：上段 世帯、下段 %)

	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	間借り	合計
青森県	53,493 74.9	4,562 6.4	11,718 16.4	214 0.3	1,449 2.0	71,436 100.0
市部	39,438 71.4	3,677 6.7	10,686 19.3	166 0.3	1,276 2.3	55,243 100.0
むつ市	2,995 80.8	164 4.4	475 12.8	16 0.4	56 1.5	3,706 100.0

資料：令和2年国勢調査

図3-13 住宅に住む高齢単身世帯の住宅所有関係別割合の比較



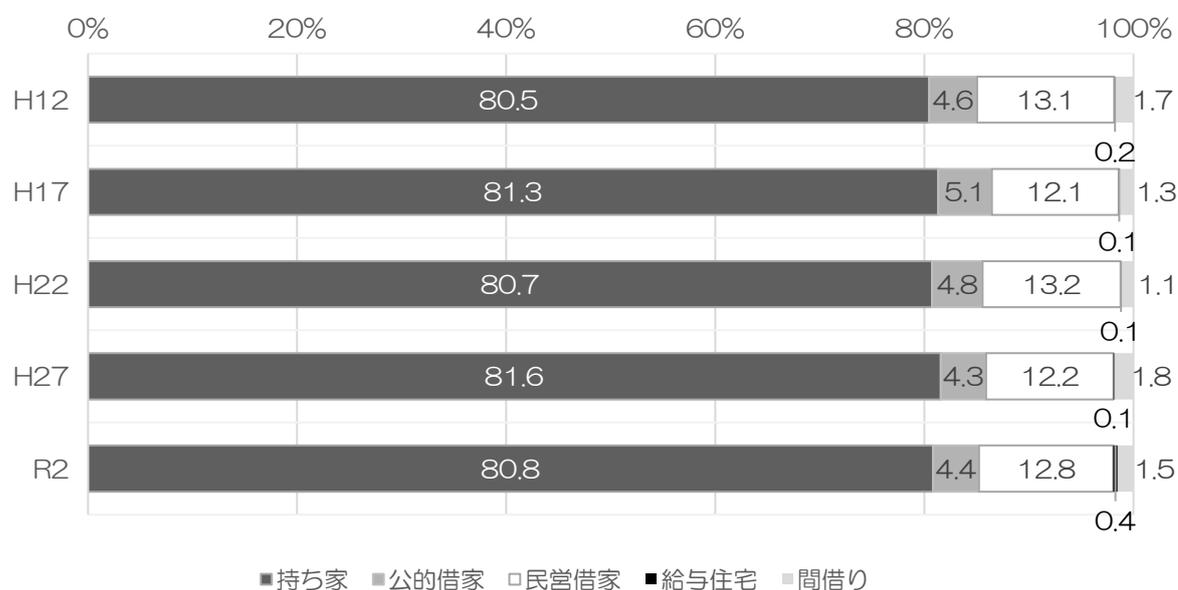
資料：令和2年国勢調査

表3 - 19 住宅所有関係別住宅に住む高齢単身世帯数の推移（単位：上段 世帯、下段 %）

	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	間借り	合計
H12	1,479 80.5	84 4.6	241 13.1	3 0.2	31 1.7	1,838 100.0
H17	1,820 81.3	115 5.1	271 12.1	3 0.1	29 1.3	2,238 100.0
H22	2,200 80.7	132 4.8	359 13.2	3 0.1	31 1.1	2,725 100.0
H27	2,613 81.6	139 4.3	391 12.2	3 0.1	58 1.8	3,204 100.0
R2	2,995 80.8	164 4.4	475 12.8	16 0.4	56 1.5	3,706 100.0

資料：各年国勢調査

図3 - 14 高齢単身者の住宅所有関係別世帯割合の推移



資料：各年国勢調査

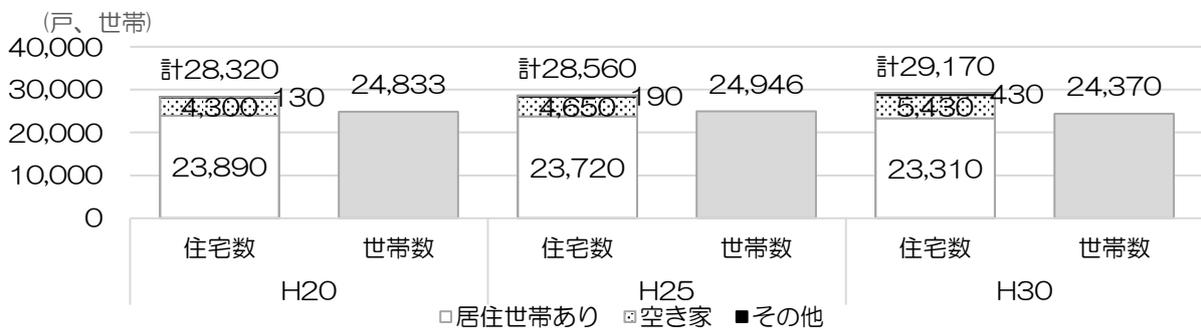
3. 既設住宅の特性

- むつ市では、住宅数が世帯数を上回っています。近年、別荘などの二次的住宅や賃貸・売却用ではないその他の住宅を中心に空き家が増加しており、空き家率は県よりも高い18.6%となっています。
- 建て方では一戸建、所有の関係別では持ち家が最も多く、専用住宅でみると一戸建の持ち家が全体の約7割を占めています。一戸建の民営借家、共同住宅の民営借家がほぼ同じ割合で次に多くなっています。
- 新耐震基準が適用される前の昭和55年以前に建築された住宅の割合は、県平均よりも低くなっています。
- 1住宅当たり延べ床面積をみると総数は拡大していますが、所有の関係別の共同住宅、建て方別の民営借家と給与住宅以外は、県平均よりも小さくなっています。しかし、所有の関係別にみた最低居住面積水準未滿世帯の割合は、いずれも県よりも低くなっています。

(1) 住宅数・空き家数

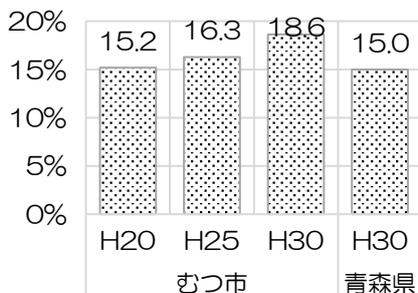
住宅・土地統計調査でみると、本市の住宅総数は増加しており、平成30年には世帯数よりも多い29,170戸となっていますが、人口や世帯数の減少を背景に居住世帯のある住宅数は減少しています。このため、空き家が別荘などの二次的住宅や賃貸・売却用ではないその他の住宅を中心に増加しており、平成30年の空き家率は県平均より高い18.6%となっています。

図3-15 住宅数等の推移



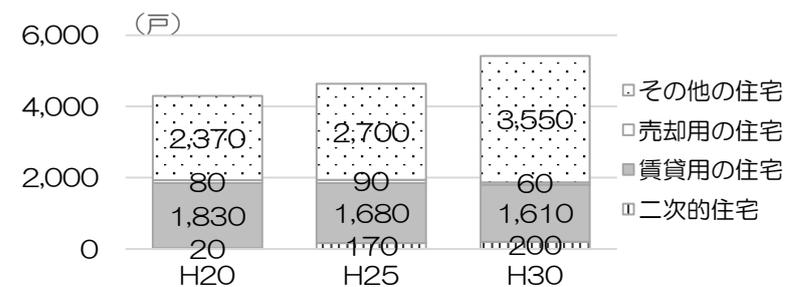
資料：世帯数は青森県の推計人口年報、世帯数以外は各年住宅・土地統計調査

図3-16 空き家率の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

図3-17 種類別空き家数の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

(2) 建て方・所有の関係

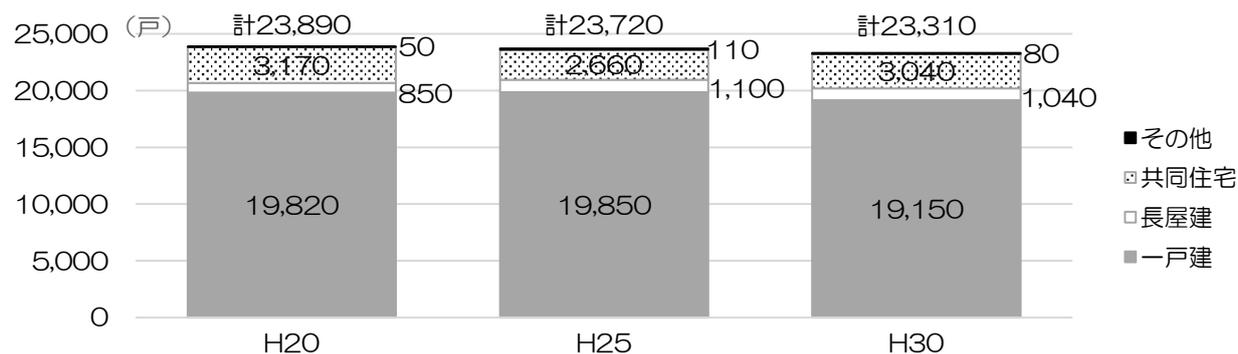
以下、居住世帯のある住宅について整理します。

a. 建て方別

建て方別でみると、平成30年時点で19,150戸の一戸建が最も多くなっています。減少が続いていますが、総数に対する割合82.2%は県平均よりも高くなっています。

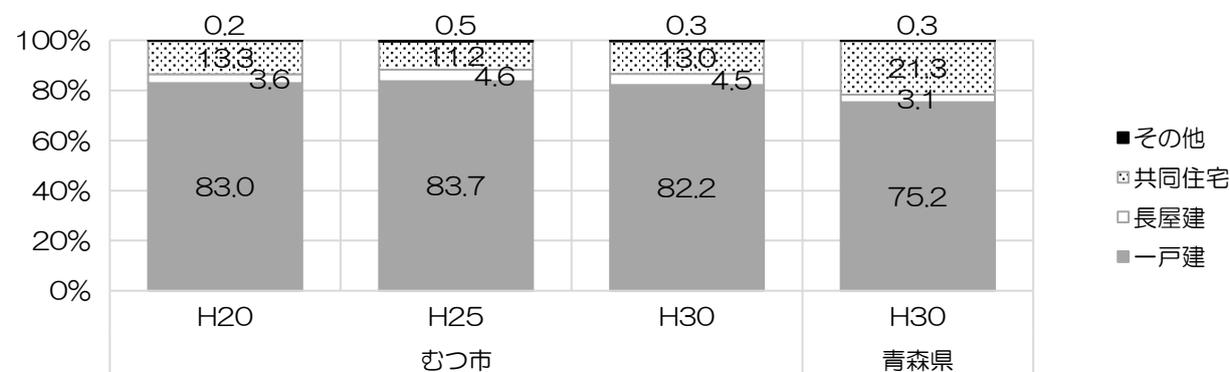
次に多いのは13.0%を占める共同住宅となっています。

図3 - 18 建て方別住宅数の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

図3 - 19 建て方別住宅割合の推移

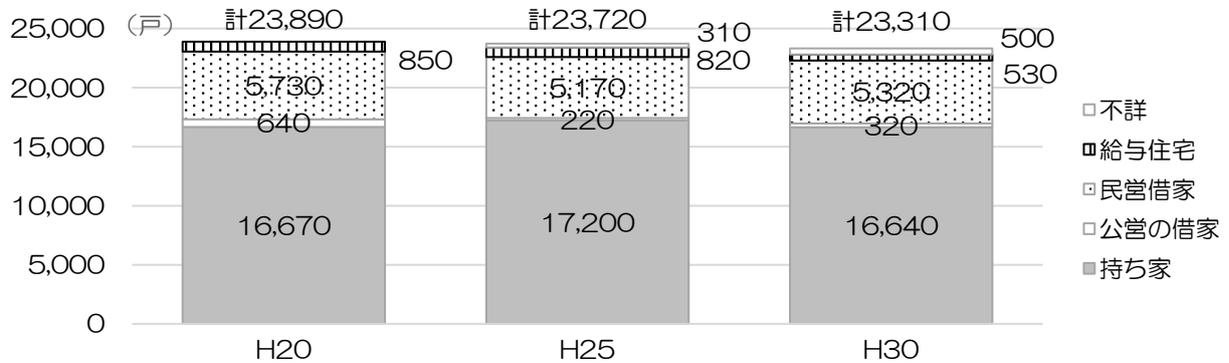


資料：各年住宅・土地統計調査

b. 所有の関係別

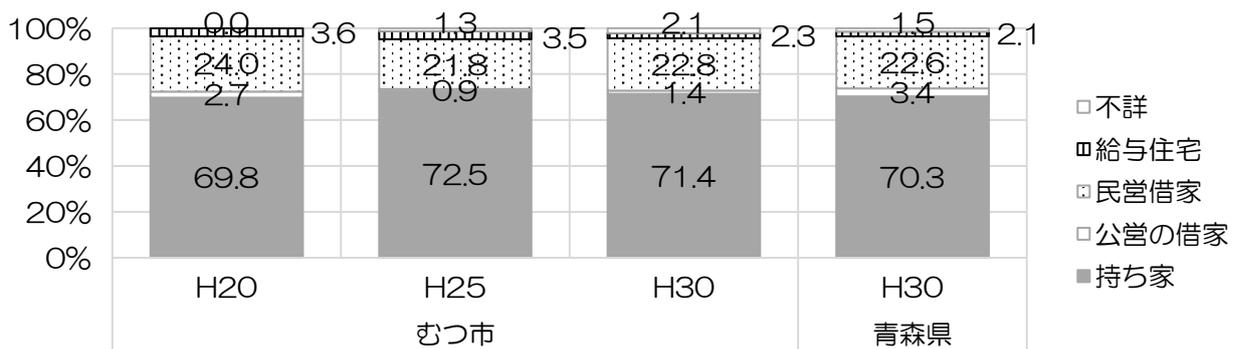
所有の関係別にみると、持ち家が最も多く、平成 30 年時点で総数の 71.4%を占める 16,640 戸となっています。次に多いのは 22.8%を占める民営借家となっています。

図3 - 20 所有の関係別住宅数の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

図3 - 21 所有の関係別住宅割合の推移

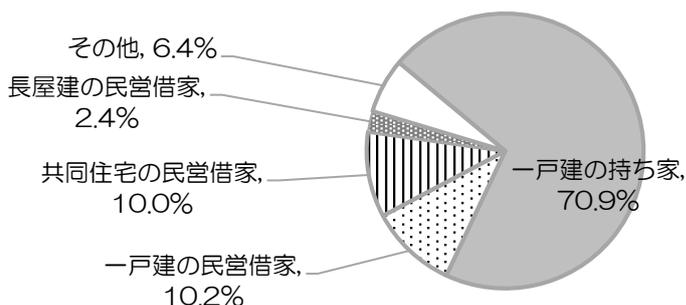


資料：各年住宅・土地統計調査

c. 建て方別所有の関係別

総数の 70.9%を占める一戸建の持ち家が一番多く、次に 10.2%を占める一戸建の民営借家、10.0%を占める共同住宅の民営借家の順となっています。

図3 - 22 所有の関係別建て方別専用住宅割合

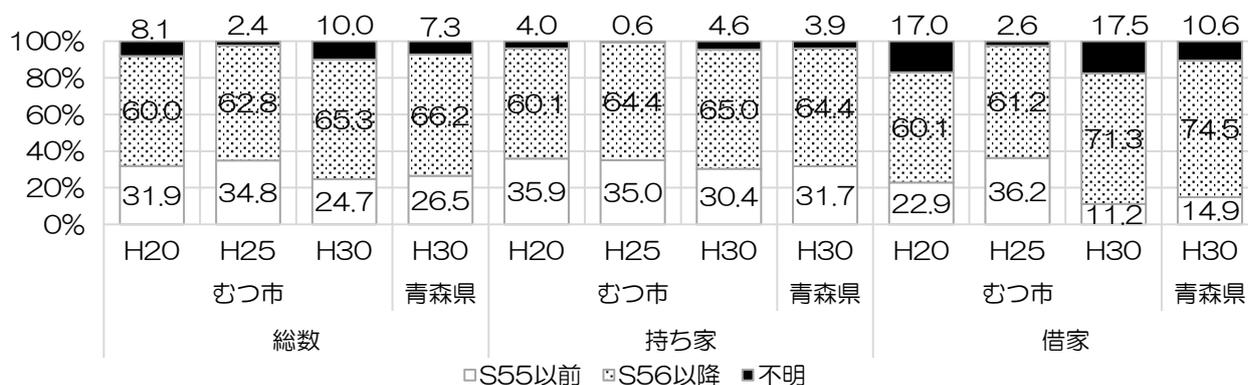


資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(3) 建築の時期

建築の時期別で見ると新耐震基準が適用される前の昭和 55 年以前に建築された住宅の割合は、平成 30 年時点で、総数では 24.7%、持ち家では 30.4%、借家では 11.2%となっており、いずれも県平均よりも低くなっています。

図3 - 23 所有の関係別建築の時期別住宅割合の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

(4) 規模及び居住面積水準

1 住宅当たり延べ床面積は総数で見ると拡大しており、平成 30 年時点で 120.17 m² となっていますが、県平均と比べると小さくなっています。建て方別で見ると共同住宅、所有の関係別で見ると民間借家と給与住宅は、県平均よりも大きくなっています。

表3 - 20 住宅所有関係別延べ床面積の比較

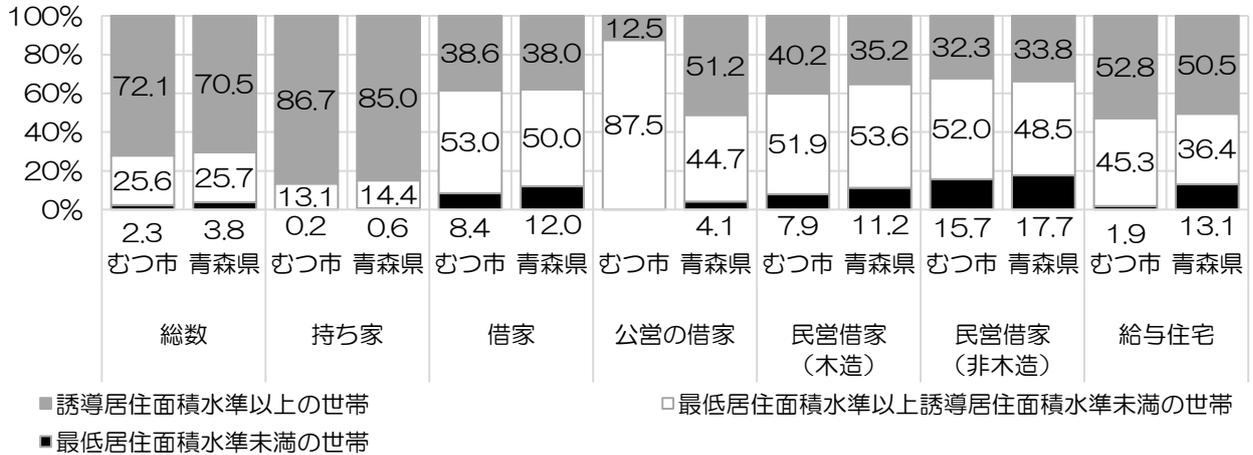
(単位：m²)

		むつ市			青森県
		H20	H25	H30	H30
総数		119.09	119.77	120.17	121.58
建て方別	一戸建	134.00	131.94	133.85	145.05
	長屋建	53.50	58.34	54.74	60.80
	共同住宅	43.32	44.89	50.31	45.09
	その他	137.34	194.06	112.52	156.37
所有の関係別	持ち家	145.24	140.97	141.78	148.42
	借家	58.71	61.04	61.93	54.56
	公営の借家	52.00	56.21	46.23	59.73
	都市再生機構(UＲ)・公社の借家	-	-	-	-
	民間借家	60.18	60.36	62.80	53.28
	給与住宅	53.86	66.59	62.86	59.86

資料：各年住宅・土地統計調査

ただし、住生活基本計画（全国計画）において、「世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準」として設定されている最低居住面積水準未達世帯割合を所有の関係別でみると、いずれも県平均よりも低くなっています。

図3 - 24 所有の関係別最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況別主世帯の割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

- *1 最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準です。
- *2 誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイル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があります。

表3 - 21 住生活基本計画における居住面積水準

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者: 25㎡ ②2人以上の世帯: 10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 [一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

資料：国土交通省

(5) 高齢者等のための設備状況別

専用住宅でみると、高齢者等のための設備がある住宅の割合は増加しており、平成 30 年時点で総数では 46.3%、持ち家では 56.5%、借家では 22.7%となっていますが、いずれも県平均と比較すると低い割合となっています。

図3 - 25 高齢者等のための設備状況別専用住宅の割合の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

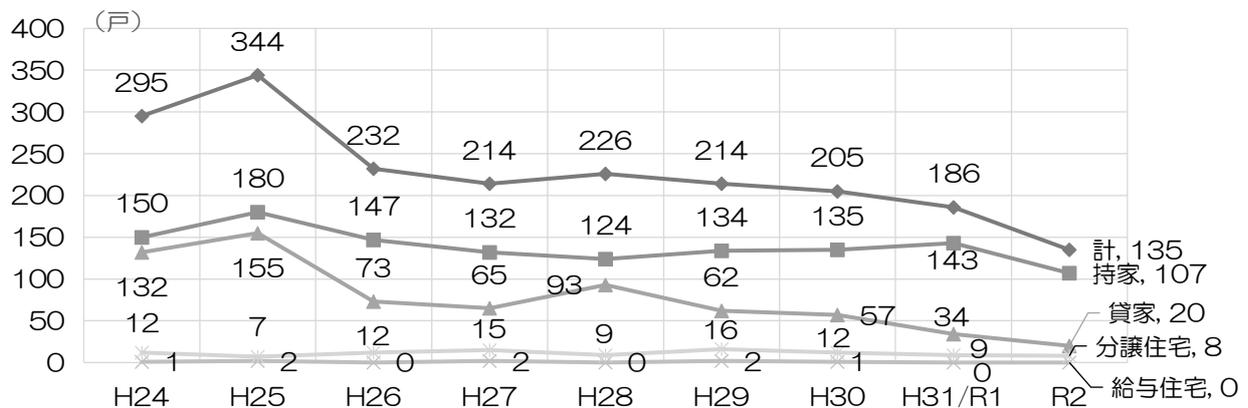
4. 新設住宅の特性

- 新設住宅着工数は平成 25 年以降減少傾向にあり、令和 2 年は 135 戸となっています。
- 持ち家の購入等の状況をみると、新築（建替を除く）が最も多く 44.7% を占め、次いで建替 18.4%、相続・贈与 14.5% の順に多くなっており、県平均と比較すると、新築（建替を除く）の割合は高く、建替と新築の住宅を購入の割合は低くなっています。

(1) 新規建設状況

近年の新設住宅着工数は平成 25 年の 344 戸をピークとして減少傾向にあります。令和 2 年は 135 戸で、このうち約 8 割に当たる 107 戸が持家となっています。

図 3 - 26 新設住宅着工の推移



資料：各年住宅着工統計

(2) 持ち家の購入・新築・建替等の状況

持ち家の購入等の状況をみると、新築（建替を除く）が最も多く 44.7% を占め、次いで建替 18.4%、相続・贈与 14.5% の順に多くなっています。

新設住宅に関連するもののうち、新築（建替を除く）のみ県平均より割合が高く、建替と新築の住宅を購入の割合は県平均より低くなっています。

表 3 - 22 持ち家の購入・新築・建替等の状況の比較

(単位：上段 戸、下段 %)

	総数	新築の住宅 を購入	中古住宅を 購入	新築（建替 を除く）	建替	相続・贈与 で取得	その他
青森県	352,800	21,600	34,100	133,800	79,500	57,200	26,700
	100.0	6.1	9.7	37.9	22.5	16.2	7.6
むつ市	16,640	820	1,500	7,430	3,060	2,420	1,410
	100.0	4.9	9.0	44.7	18.4	14.5	8.5

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

5. 住宅市場の特性

- 平成 30 年の借家の 1 畳当たり家賃は 1,736 円/月で、県平均の 1,878 円/月は平成 25 年とほぼ同額なのに対し、約 1 割の上昇となっています。
- 住宅地の地価は、令和 2 年現在で 9,100 円/㎡で下落傾向にありますが、周辺 5 町村より高くなっています。

(1) 借家の家賃

平成 30 年時点の借家（公営の住宅、民営借家を含む）の 1 か月当たりの平均家賃・間代（共益費・管理費を除く）は、37,839 円/月、1 畳当たりの家賃・間代（共益費・管理費を除く）は 1,736 円/月となっています。平成 25 年からの推移をみると、県平均はほぼ横ばいなのに比べ、本市の家賃は約 1 割上昇しており県平均との差も少なくなっています。

表 3 - 23 借家の平均家賃

	H25			H30		
	1 か月当たりの家賃・間代 (円/月)	借家の居室の畳数 (畳)	1 畳当たりの家賃・間代 (円/畳・月)	1 か月当たりの家賃・間代 (円/月)	借家の居室の畳数 (畳)	1 畳当たりの家賃・間代 (円/畳・月)
青森県	38,022	20.22	1,880	38,270	20.38	1,878
むつ市	32,806	21.28	1,542	37,839	21.80	1,736

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(2) 地価

都道府県地価調査におけるむつ市の住宅地の地価は、令和 2 年現在、3,400～19,800 円/㎡となっており、平均で 9,100 円/㎡です。これは、3 年前の平成 29 年と比較すると、500 円/㎡下落しています。

周辺 5 町村は、平均地価が高い順に横浜町（5,900 円/㎡）、佐井村（4,500 円/㎡）、風間浦村（4,200 円/㎡）、大間町（4,000 円/㎡）、東通村（2,400 円/㎡）となっており、比較すると周辺 5 町村より高くなっています。

4章 公営住宅等の状況

1. 公共賃貸住宅の概要

- 24 団地、257 棟、756 戸の公共賃貸住宅が整備されており、約7割にあたる531戸が市営住宅です。
- 全体の約8割にあたる584戸がむつ地区にあり、大畑地区と脇野沢地区には各1団地のみとなっています。

令和3年7月現在、むつ市には24団地、257棟、756戸の公共賃貸住宅が整備されています。このうち県営住宅が4団地、25棟、225戸に対して、市営住宅は20団地、232棟、531戸となっており、戸数で見ると、公共賃貸住宅の70.2%を占めています。地区別では、むつ地区が584戸、川内地区の112戸、大畑地区の31戸、脇野沢地区の29戸の順に多くなっています。このほか、緑町団地では管理戸数3戸の住棟1棟を整備中です。

表4-1 むつ市の公共賃貸住宅

	地区名	団地名	所在地	敷地面積 (地積) (㎡)	棟数 (棟)	管理戸数				備考	
						公営 (戸)	特公賃 (戸)	市単独 (戸)			
県営	むつ	中央	中央2丁目	8,590	2	36	32	4	-		
		昭和	昭和町	10,926	7	81	81		-		
		山田	山田町	7,091	4	30	30		-		
		金谷	松山町	11,543	12	78	78		-		
	小計			県営 小計	25	225	221	4	0		
市営	むつ	大湊	桜木町	桜木町13番24号他	5,297	4	22	22			
			桜木町東	桜木町7番2号他	6,867 (地積13,962)	13	13	12		1	
			川守町	川守町9番20号他	6,943	6	28	28			
			大湊上町	大湊上町38番31号他	9,286	28	28	28			
			文京町	文京町17番4号他	9,411	20	20	20			
			山田町	山田町18番10号他	3,517	11	19	19			
			大湊 小計		大湊 小計	82	130	129	0	1	
	田名部	緑町	緑町1番1号他	28,405	16	106	106			令和3年度1棟3戸整備中	
		金曲	金曲三丁目13番35号他	4,282	20	20	20				
		品ノ木	大字田名部字品ノ木34番地197	10,694	32	51	51				
		奥内	大字奥内字竹立16番地25	2,394	2	8	8				
		金谷	松山町2番13号他	9,156	9	44	44				
	田名部 小計		田名部 小計	79	229	229	0	0			
	むつ 小計		むつ 小計	161	359	358	0	1			
	川内	川内	川内楡木	川内町楡木83番地3他	14,698	9	40	40			
			熊ヶ平	川内町熊ヶ平21番地3	3,686	4	20	20			
			板子塚	川内町板子塚43番地1	8,743	20	20	20			
第一初見			川内町休所11番地5	5,223	14	14	14				
第二初見			川内町休所42番地122	3,374	8	8	6	2			
楡川			川内町楡川稲沢212番地1	1,003	2	5	5				
宿野部			川内町宿野部楡木平56番地398	503	1	5	5				
川内 小計			川内 小計	58	112	110	2	0			
大畑	外山	大畑町谷地道194番地3	14,470 (地積17,891)	7	31	31					
	大畑 小計		大畑 小計	7	31	31	0	0			
脇野沢	桂沢	脇野沢桂沢32番地	6,674	6	29	29					
	野沢 小計		脇野沢 小計	6	29	29	0	0			
市営 小計					232	531	528	2	1		
公共賃貸住宅 総計					257	756	749	6	1		

資料：令和3年7月市調べ

2. 市営住宅の概要

(1) 建物特性

- むつ市の市営住宅は、20 団地、232 棟、531 戸が整備済みであり、このうち公営住宅が 229 棟、528 戸、特定公共賃貸住宅が 2 棟、2 戸、市単独住宅が 1 棟、1 戸となっています。
- 木造平屋、簡易耐火 2 階の順に多く、これらを含めた木造と簡易耐火構造で全戸数の 91.5% を占めています。
- 昭和 49 年以前建設が全体の 39.0% を占めており、新耐震基準が導入された昭和 56 年以降に建設されたのは全戸数の 42.9% となっています。
- 耐用年限を経過している住戸は、令和 3 年時点で 247 戸であり、全戸数に占める割合は 46.5% となっていますが、令和 13 年には 72.5% を占める 385 戸となり、15.1% を占める 80 戸が耐用年限の 2 分の 1 を経過することとなります。

a. 管理戸数

令和 3 年 7 月現在、むつ市の市営住宅は、20 団地、232 棟、531 戸が整備済みです。このうち公営住宅法に基づく公営住宅が 20 団地、229 棟、528 戸あり、戸数で見ると市営住宅が 99.4% を占めており、全ての地区に整備されています。このほか、川内地区に特定公共賃貸住宅が 1 団地（公営住宅に併設）2 棟、2 戸、むつ地区に市単独住宅が 1 団地（公営住宅に併設）、1 棟、1 戸整備されています。このほか、緑町団地では、公営住宅法に基づく公営住宅 1 棟、3 戸を整備中です。

図4-1 むつ市の市営住宅の位置

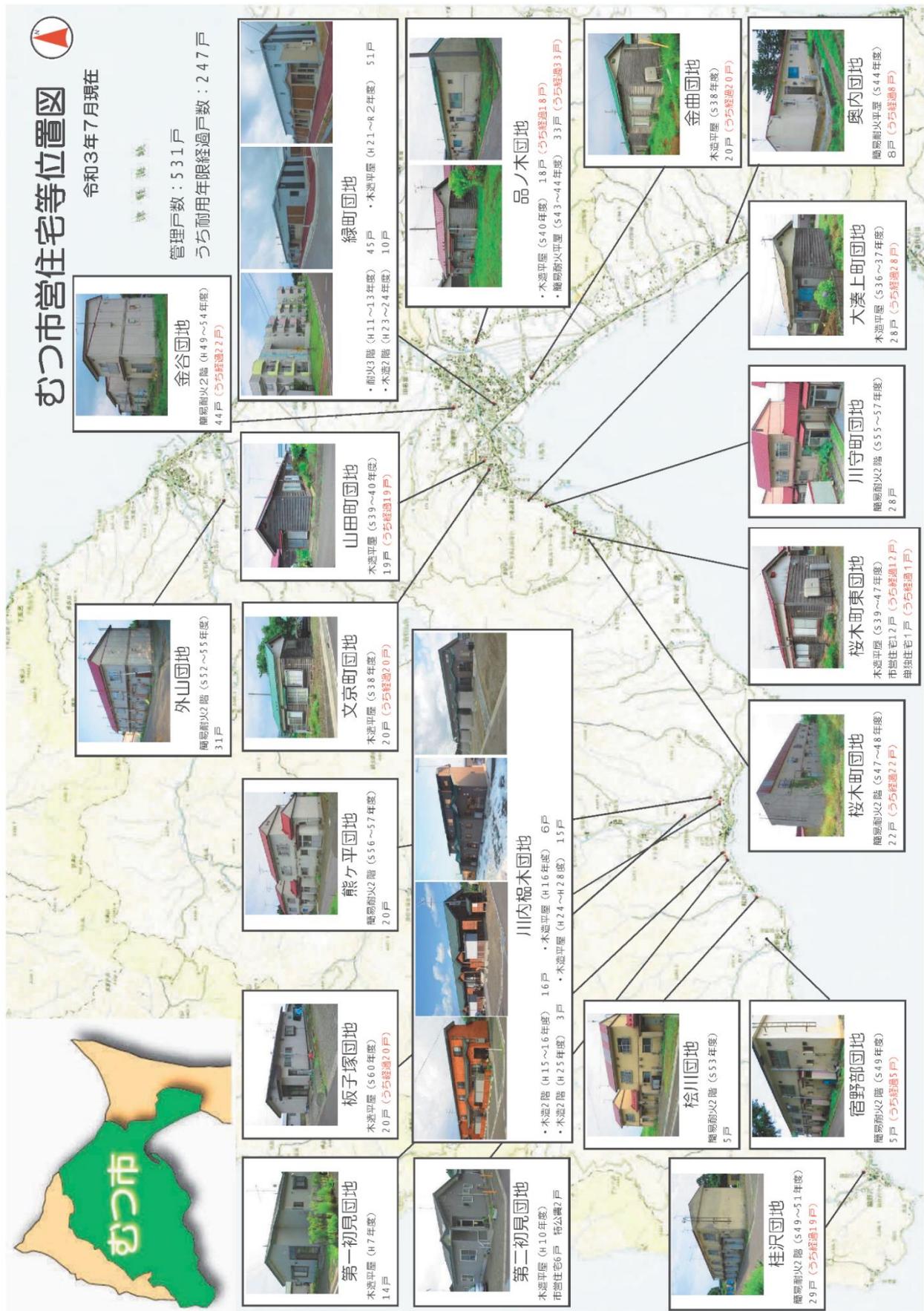


表4-2 むつ市の市営住宅の概要

地区名 (棟数) (管理戸数)	団地名	所在地	敷地面積 (地積) (㎡)	用途 地域	屋外附帯施設					種類	構造	階数 (階)	建設 年度 (年度)	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)							
					駐車 場	駐輪 場	物置	児童 遊園	集會 所													
むつ (162棟) (362戸)	大湊 (82棟) (130戸)	桜木町	桜木町13番24号他	5,297	内	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S47	2	10						
		桜木町東	桜木町7番2号他	6,867 (13,962)	内	無	無	無	無	無	公営	簡耐	2	S48	2	12						
		川守町	川守町9番20号他	6,943	内	無	無	有	無	無	公営	木造	平	S39	12	12						
											市単独	木造	平	S47	1	1						
											公営	簡耐	2	S55	2	8						
											公営	簡耐	2	S56	2	12						
											公営	簡耐	2	S57	2	8						
											公営	木造	平	S36	14	14						
											公営	木造	平	S37	14	14						
											公営	木造	平	S38	20	20						
	田名部 (80棟) (232戸)	緑町	緑町1番1号他	28,405	内	有	有	有	無	無	公営	耐火	3	H11	1	9						
																	公営	耐火	3	H12	1	18
																	公営	耐火	3	H13	1	18
																	公営	木造	平	H21	1	5
																	公営	木造	平	H22	3	15
																	公営	木造	2	H23	1	5
																	公営	木造	平	H23	1	5
																	公営	木造	2	H24	1	5
																	公営	木造	平	H25	2	10
																	公営	木造	平	H29	1	5
									公営	木造	平	H30	1	5								
									公営	木造	平	H31	1	3								
									公営	木造	平	R2	1	3								
									公営	木造	平	R3	1	3								
	金曲 品ノ木	金曲三丁目13番35号他 大字田名部字品ノ木34番地197	4,282 10,694	外 外	無 無	無 無	無 無	無 無	無 無	公営	木造	平	S38	20	20							
										公営	木造	平	S40	18	18							
										公営	簡耐	平	S43	7	20							
										公営	簡耐	平	S44	7	13							
	奥内 金谷	大字奥内字竹立16番地25 松山町2番13号他	2,394 9,156	外 内	無 無	無 無	無 有	無 無	無 無	公営	簡耐	平	S44	2	8							
										公営	簡耐	2	S49	2	12							
										公営	簡耐	2	S50	2	10							
										公営	簡耐	2	S52	2	8							
										公営	簡耐	2	S53	1	6							
										公営	簡耐	2	S54	2	8							
川内 (58棟) (112戸)	川内楯木	川内町楯木83番地3他	14,698	外	有	無	有	有	無	公営	木造	2	H15	3	11							
										公営	木造	2	H16	1	5							
										公営	木造	平	H16	1	6							
										公営	木造	平	H24	1	5							
										公営	木造	2	H25	1	3							
										公営	木造	平	H26	1	5							
	公営	木造	平	H28	1	5																
		熊ヶ平	川内町熊ヶ平21番地3	3,686	外	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S56	2	12						
										公営	簡耐	2	S57	2	8							
		板子塚	川内町板子塚43番地1	8,743	外	無	無	有	無	無	公営	木造	平	S60	20	20						
	第一初見	川内町休所11番地5	5,223	外	無	無	有	有	無	公営	木造	平	H7	14	14							
	第二初見	川内町休所42番地122	3,374	外	無	無	有	無	無	公営	木造	平	H10	6	6							
									特公賃	木造	平	H10	2	2								
	桧川	川内町桧川稲沢212番地1	1,003	外	無	無	無	無	無	公営	簡耐	2	S53	2	5							
	宿野部	川内町宿野部楯木平56番地398	503	外	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S49	1	5							
大畑 (7棟) (31戸)	外山	大畑町谷地道194番地3	14,470 (17,891)	外	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S52	2	10							
										公営	簡耐	2	S53	1	5							
										公営	簡耐	2	S54	2	8							
										公営	簡耐	2	S55	2	8							
脇野沢 (6棟) (29戸)	桂沢	脇野沢桂沢32番地	6,674	外	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S49	1	4							
										公営	簡耐	2	S50	2	10							
										公営	簡耐	2	S51	2	10							
合計											233		534									
											整備済		232	531								
											整備中/網掛け		1	3								

資料：令和3年7月市調べ

b. 構造、建設年

構造で見ると、整備済 531 戸のうち、木造平屋 232 戸、簡易耐火 2 階 184 戸の順に多くなっており、合わせると全戸数の 78.3% を占めています。これらを含めた木造の 261 戸と簡易耐火構造の 225 戸で全戸数の 91.5% を占めており、このほかは、中層耐火 3 階の 45 戸のみとなっています。

建設年別にみると、昭和 49 年以前 207 戸、昭和 50 - 59 年 136 戸の順に多くなっています。新耐震基準が導入された昭和 56 年以降に建設されたのは全戸数の 42.9% であり、57.1% が昭和 55 年以前の建設となっています。

併せてみると、昭和 50 - 59 年建設の簡易耐火 2 階 136 戸、昭和 49 年以前建設の木造平屋 118 戸の順に多くなっています。

木造は近年になっても建設されているのに比べ、木造の次に多い簡易耐火構造は全て昭和 59 年以前の建設となっています。中層耐火構造は全て平成 7 - 16 年の建設となっています。

表 4 - 3 建設年別構造別管理戸数

		S49以前	S50-59	S60-H6	H7-16	H17-28	H29以降	S55以前	S56以降	総計
戸数 (戸)	木造平屋	118		20	28	50	16	118	114	232
	木造 2 階				16	13			29	29
	簡易耐火平屋	41						41		41
	簡易耐火 2 階	48	136					144	40	184
	中層耐火 3 階				45				45	45
	総計	207	136	20	89	63	16	303	228	531
割合 (%)	木造平屋	22.2		3.8	5.3	9.4	3.0	22.2	21.5	43.7
	木造 2 階				3.0	2.4			5.5	5.5
	簡易耐火平屋	7.7						7.7		7.7
	簡易耐火 2 階	9.0	25.6					27.1	7.5	34.7
	中層耐火 3 階				8.5				8.5	8.5
	総計	39.0	25.6	3.8	16.8	11.9	3.0	57.1	42.9	100.0

資料：令和 3 年 7 月市調べ

地区別でみると、大畑地区と脇野沢地区は全て簡易耐火2階建てで、昭和59年以前に建設されています。

川内地区は、昭和59年以前の簡易耐火2階建て30戸と昭和60年以降の木造82戸で構成されています。むつ地区は、平成7年以降に建設された耐火構造45戸と木造61戸以外は、全て昭和59年以前に建設されています。

表4-4 建設年別構造別管理戸数（地域別）

		S49以前	S50-59	S60-H6	H7-16	H17-28	H29以降	S55以前	S56以降	総計	
戸数 (戸)	むつ		193	60		45	45	16	233	126	359
		木造平屋	118				35	16	118	51	169
		木造2階					10			10	10
		簡易耐火平屋	41						41		41
		簡易耐火2階	34	60					74	20	94
	中層耐火3階				45				45	45	
	川内		5	25	20	44	18		10	102	112
		木造平屋			20	28	15			63	63
		木造2階				16	3			19	19
	大畑	簡易耐火2階	5	25					10	20	30
				31					31		31
	脇野沢	簡易耐火2階		31					31		31
			9	20					29		29
	脇野沢	簡易耐火2階	9	20					29		29
総計		207	136	20	89	63	16	303	228	531	
割合 (%)	むつ		53.8	16.7		12.5	12.5	4.5	64.9	35.1	100.0
		木造平屋	32.9				9.7	4.5	32.9	14.2	47.1
		木造2階					2.8			2.8	2.8
		簡易耐火平屋	11.4						11.4		11.4
		簡易耐火2階	9.5	16.7					20.6	5.6	26.2
	中層耐火3階				12.5				12.5	12.5	
	川内		4.5	22.3	17.9	39.3	16.1		8.9	91.1	100.0
		木造平屋			17.9	25.0	13.4			56.3	56.3
		木造2階				14.3	2.7			17.0	17.0
	大畑	簡易耐火2階	4.5	22.3					8.9	17.9	26.8
				100.0					100.0		100.0
	脇野沢	簡易耐火2階		100.0					100.0		100.0
			31.0	69.0					100.0		100.0
	脇野沢	簡易耐火2階	31.0	69.0					100.0		100.0
総計		39.0	25.6	3.8	16.8	11.9	3.0	57.1	42.9	100.0	

資料：令和3年7月市調べ

c. 耐用年限

令和3年時点で、耐用年限を経過しているのは247戸（木造平屋138戸、簡易耐火平屋41戸、簡易耐火2階68戸）で全戸数の46.5%となっていますが、目標年次である令和13年には、全戸数の72.5%を占める385戸（木造160戸、簡易耐火平屋41戸、簡易耐火2階184戸）が耐用年限を経過し、全戸数の15.1%を占める80戸（木造51戸、木造2階29戸）が耐用年限の2分の1を経過することとなります。

表4 - 5 構造別耐用年限経過戸数

		R3時点			R13時点			総計
		1/2未満	1/2経過	経過	1/2未満	1/2経過	経過	
戸数 (戸)	木造平屋	66	28	138	21	51	160	232
	木造2階	13	16			29		29
	簡易耐火平屋			41			41	41
	簡易耐火2階		116	68			184	184
	中層耐火3階	45			45			45
	総計	124	160	247	66	80	385	531
割合 (%)	木造平屋	12.4	5.3	26.0	4.0	9.6	30.1	43.7
	木造2階	2.4	3.0			5.5		5.5
	簡易耐火平屋			7.7			7.7	7.7
	簡易耐火2階		21.8	12.8			34.7	34.7
	中層耐火3階	8.5			8.5			8.5
	総計	23.4	30.1	46.5	12.4	15.1	72.5	100.0

資料：令和3年7月市調べ

表4 - 6 住宅の構造別耐用年限

構造	耐用年限
木造	30年
簡易耐火構造平屋建て	30年
簡易耐火構造2階建て	45年
耐火構造	70年

地区別にみると、令和 13 年時点で耐用年数を超えている戸数の割合は、むつ地区は 70.5%、川内地区は 64.3%、大畑地区と脇野沢地区は 100%となっています。

表4 - 7 構造別耐用年限経過戸数（地区別）

		R3時点			R13時点			総計
		1/2未満	1/2経過	経過	1/2未満	1/2経過	経過	
戸数 (戸)	むつ	106	50	203	61	45	253	359
	木造平屋	51		118	16	35	118	169
	木造2階	10				10		10
	簡易耐火平屋			41			41	41
	簡易耐火2階		50	44			94	94
	中層耐火3階	45			45			45
	川内	18	69	25	5	35	72	112
	木造平屋	15	28	20	5	16	42	63
	木造2階	3	16			19		19
	簡易耐火2階		25	5			30	30
	大畑		31				31	31
	簡易耐火2階		31				31	31
	脇野沢		10	19			29	29
	簡易耐火2階		10	19			29	29
総計		124	160	247	66	80	385	531
割合 (%)	むつ	29.5	13.9	56.5	17.0	12.5	70.5	100.0
	木造平屋	14.2		32.9	4.5	9.7	32.9	47.1
	木造2階	2.8				2.8		2.8
	簡易耐火平屋			11.4			11.4	11.4
	簡易耐火2階		13.9	12.3			26.2	26.2
	中層耐火3階	12.5			12.5			12.5
	川内	16.1	61.6	22.3	4.5	31.3	64.3	100.0
	木造平屋	13.4	25.0	17.9	4.5	14.3	37.5	56.3
	木造2階	2.7	14.3			17.0		17.0
	簡易耐火2階		22.3	4.5			26.8	26.8
	大畑		100.0				100.0	100.0
	簡易耐火2階		100.0				100.0	100.0
	脇野沢		34.5	65.5			100.0	100.0
	簡易耐火2階		34.5	65.5			100.0	100.0
総計		23.4	30.1	46.5	12.4	15.1	72.5	100.0

資料：令和3年7月市調べ

(2) 住戸内の整備状況

- 住戸規模別割合は、40㎡未満 29.9%、60～70㎡未満 27.3%、50～60㎡未満 22.4%の順に高くなっています。最も多い40㎡未満住戸 159戸は全てむつ地区にあり、昭和49年以前に建設された住戸となっています。
- 住戸タイプ別割合は、3Kの23.0%、2LDKの21.7%、3DKの20.0%の順に高くなっています。建設年も併せてみると、昭和49年以前建設の3K108戸が、全住戸数の20.3%を占め最も多くなっています。
- 下水道はむつ地区の106戸と川内地区の62戸の計168戸で、それ以外は全て汲み取り式となっており、水洗化率は31.6%となっています。
- 浴室、浴槽ともに整備されているのは全戸数の47.6%となっています。昭和49年以前に建設された住戸は浴室整備率が23.2%しかなく、さらに浴槽整備率は4.3%ととても低くなっています。
- 3箇所給湯整備率は29.0%であり、整備されているのは全てむつ地区あるいは川内地区に平成7年以降に建設された住戸です。
- 住戸内の段差解消、手すりが整備されている割合はともに31.6%であり、全てむつ地区あるいは川内地区に平成7年以降に建設された住戸です。

a. 住戸規模

住戸規模でみて最も多いのは40㎡未満の159戸で、全戸数の29.9%を占めています。全て昭和49年以前建設の住戸です。昭和50年以降に建設された住戸は全て40㎡以上となっており、近年は様々な規模の住戸が整備されています。

表4-8 建設年別の住戸規模別管理戸数

		S49以前	S50-59	S60-H6	H7-16	H17-28	H29以降	総計
戸数 (戸)	40㎡未満	159						159
	40～50㎡未満	17	5			20		42
	50～60㎡未満	31	35		33	20		119
	60～70㎡未満		96	20	3	10	16	145
	70㎡以上				53	13		66
	総計	207	136	20	89	63	16	531
割合 (%)	40㎡未満	29.9						29.9
	40～50㎡未満	3.2	0.9			3.8		7.9
	50～60㎡未満	5.8	6.6		6.2	3.8		22.4
	60～70㎡未満		18.1	3.8	0.6	1.9	3.0	27.3
	70㎡以上				10.0	2.4		12.4
	総計	39.0	25.6	3.8	16.8	11.9	3.0	100.0

資料：令和3年7月市調べ

地区別にみると、むつ地区には、他地区にはない40㎡未満の住戸159戸が最も多くなっており、全住戸数に占める割合は44.3%となっています。

川内地区では、60～70㎡未満の住戸が45戸と最も多くなっており、60㎡以上の住戸が全戸数の76.8%を占めています。大畑地区では、60～70㎡未満の住戸が67.7%、脇野沢地区では、50～60㎡未満の住戸が82.8%を占め、最も多くなっています。

表4-9 建設年別の住戸規模別管理戸数（地区別）

		S49以前	S50-59	S60-H6	H7-16	H17-28	H29以降	総計
戸数 (戸)	むつ	193	60		45	45	16	359
	40㎡未満	159						159
	40～50㎡未満	12				20		32
	50～60㎡未満	22	10		27	5		64
	60～70㎡未満		50		3	10	16	79
	70㎡以上				15	10		25
	川内	5	25	20	44	18		112
	40～50㎡未満	5						5
	50～60㎡未満				6	15		21
	60～70㎡未満		25	20				45
	70㎡以上				38	3		41
	大畑		31					31
	50～60㎡未満		10					10
	60～70㎡未満		21					21
	脇野沢	9	20					29
	40～50㎡未満		5					5
	50～60㎡未満	9	15					24
総計		207	136	20	89	63	16	531
割合 (%)	むつ	53.8	16.7		12.5	12.5	4.5	100.0
	40㎡未満	44.3						44.3
	40～50㎡未満	3.3				5.6		8.9
	50～60㎡未満	6.1	2.8		7.5	1.4		17.8
	60～70㎡未満		13.9		0.8	2.8	4.5	22.0
	70㎡以上				4.2	2.8		7.0
	川内	4.5	22.3	17.9	39.3	16.1		100.0
	40～50㎡未満	4.5						4.5
	50～60㎡未満				5.4	13.4		18.8
	60～70㎡未満		22.3	17.9				40.2
	70㎡以上				33.9	2.7		36.6
	大畑		100.0					100.0
	50～60㎡未満		32.3					32.3
	60～70㎡未満		67.7					67.7
	脇野沢	31.0	69.0					100.0
	40～50㎡未満		17.2					17.2
	50～60㎡未満	31.0	51.7					82.8
総計		39.0	25.6	3.8	16.8	11.9	3.0	100.0

資料：令和3年7月市調べ

b. 住戸タイプ

住戸タイプをみると、3Kの122戸が最も多く、全戸数の23.0%を占めています。次いで、2LDKの115戸が多くなっています。建設年も併せてみると、昭和49年以前建設の3K108戸、昭和50-59年建設の3DK97戸、昭和49年以前建設の2K78戸の順に多くなっています。

表4-10 建設年別の住戸タイプ別管理戸数（市全体）

		S49以前	S50-59	S60-H6	H7-16	H17-28	H29以降	総計
戸数 (戸)	1LDK				6	20		26
	2K	78						78
	2DK	12	20		30			62
	2LDK		5	20	44	30	16	115
	3K	108	14					122
	3DK	9	97					106
	3LDK				9	13		22
	総計	207	136	20	89	63	16	531
割合 (%)	1LDK				1.1	3.8		4.9
	2K	14.7						14.7
	2DK	2.3	3.8		5.6			11.7
	2LDK		0.9	3.8	8.3	5.6	3.0	21.7
	3K	20.3	2.6					23.0
	3DK	1.7	18.3					20.0
	3LDK				1.7	2.4		4.1
	総計	39.0	25.6	3.8	16.8	11.9	3.0	100.0

資料：令和3年7月市調べ

地区別にみると、むつ地区では3Kが最も多く、全体の32.6%を占めています。建設年も併せてみると昭和49年以前建設の3K、昭和49年以前建設の2Kの順に多くなっています。川内地区では全体の57.1%を占める2LDKが最も多く、建設年も併せてみると平成7-16年建設の2LDK、昭和50-59年建設の3DKの順に多くなっています。大畑地区にあるのは2DKと3DKのみで、脇野沢地区あるのは2LDKと3DKのみで、建設年も併せてみると両地区とも昭和50-59年建設の3DKが最も多くなっています。

表4-11 建設年別の住戸タイプ別管理戸数（地区別）

		S49以前	S50-59	S60-H6	H7-16	H17-28	H29以降	総計
戸数 (戸)	むつ	193	60		45	45	16	359
	1LDK					20		20
	2K	78						78
	2DK	12	10		30			52
	2LDK				15	15	16	46
	3K	103	14					117
	3DK		36					36
	3LDK						10	10
	川内	5	25	20	44	18		112
	1LDK				6			6
	2LDK			20	29	15		64
	3K	5						5
	3DK		25					25
	3LDK				9	3		12
	大畑		31					31
	2DK		10					10
	3DK		21					21
	脇野沢	9	20					29
	2LDK		5					5
	3DK	9	15					24
	総計		207	136	20	89	63	16
割合 (%)	むつ	53.8	16.7		12.5	12.5	4.5	100.0
	1LDK					5.6		5.6
	2K	21.7						21.7
	2DK	3.3	2.8		8.4			14.5
	2LDK				4.2	4.2	4.5	12.8
	3K	28.7	3.9					32.6
	3DK		10.0					10.0
	3LDK						2.8	2.8
	川内	4.5	22.3	17.9	39.3	16.1		100.0
	1LDK				5.4			5.4
	2LDK			17.9	25.9	13.4		57.1
	3K	4.5						4.5
	3DK		22.3					22.3
	3LDK				8.0	2.7		10.7
	大畑		100.0					100.0
	2DK		32.3					32.3
	3DK		67.7					67.7
	脇野沢	31.0	69.0					100.0
	2LDK		17.2					17.2
	3DK	31.0	51.7					82.8
	総計		39.0	25.6	3.8	16.8	11.9	3.0

資料：令和3年7月市調べ

c. 水洗化（下水道）

全 531 戸中、下水道は 168 戸（浄化槽を設置していた緑町団地 106 戸は平成 29 年に下水道化）で、水洗化率は 31.6%となっています。

下水道が整備されているのはむつ地区の 106 戸と川内地区の 62 戸の計 168 戸で、それ以外は全て汲み取り式となっており、水洗化率は、むつ地区 29.5%、川内地区 55.4%、大畑地区と脇野沢地区は 0.0%となっています。

表4 - 12 水洗化の状況

		汲み取り式	公共下水 a	浄化槽 b	水洗化 a+b	管理戸数 c
戸数 (戸)	むつ	253	106		106	359
	川内	50	62		62	112
	大畑	31				31
	脇野沢	29				29
	総計	363	168		168	531
割合 (%)	むつ	70.5	29.5		29.5	100.0
	川内	44.6	55.4		55.4	100.0
	大畑	100.0				100.0
	脇野沢	100.0				100.0
	総計	68.4	31.6		31.6	100.0

資料：令和3年7月市調べ

d. 浴室

浴室、浴槽ともに整備されているのは 253 戸で、整備率は 47.6%となっています。

地域別にみると、大畑地区、脇野沢地区は全戸で整備されています。むつ地区では 106 戸、川内地区では 87 戸で整備されており、整備率が最も低いのはむつ地区の 29.5%となっています。

建設年別でみると、浴室整備率は昭和 50 年以降に建設された住戸の 100%に対して、昭和 49 年以前に建設された住戸は 23.2%と低く、さらに浴槽整備率も 4.3%と低くなっています。

表4 - 13 住戸性能の状況

		浴室		3箇所給湯	風呂	洗面所	台所	住戸内		管理戸数
		整備済	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済	段差解消 解消済	手すり 設置済	
戸数 (戸)	むつ	200	106	106	106	106	106	106	106	359
	川内	112	87	48	87	48	62	62	62	112
	大畑	31	31		31					31
	脇野沢	29	29		29					29
	総計	372	253	154	253	154	168	168	168	531
割合 (%)	むつ	55.7	29.5	29.5	29.5	29.5	29.5	29.5	29.5	100.0
	川内	100.0	77.7	42.9	77.7	42.9	55.4	55.4	55.4	100.0
	大畑	100.0	100.0		100.0					100.0
	脇野沢	100.0	100.0		100.0					100.0
	総計	70.1	47.6	29.0	47.6	29.0	31.6	31.6	31.6	100.0

資料：令和3年7月市調べ

表4 - 14 建設年別の住戸性能

		浴室		3箇所給湯				住戸内		管理戸数
		整備済	浴槽 整備済	整備済	風呂 整備済	洗面所 整備済	台所 整備済	段差解消 解消済	手すり 設置済	
戸数 (戸)	S49以前	48	9		9					207
	S50-59	136	76		76					136
	S60-H6	20								20
	H7-16	89	89	75	89	75	89	89	89	89
	H17-26	58	58	58	58	58	58	58	58	58
	H27以降	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	総計	372	253	154	253	154	168	168	168	531
割合 (%)	S49以前	23.2	4.3		4.3					100.0
	S50-59	100.0	55.9		55.9					100.0
	S60-H6	100.0								100.0
	H7-16	100.0	100.0	84.3	100.0	84.3	100.0	100.0	100.0	100.0
	H17-26	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H27以降	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	総計	70.1	47.6	29.0	47.6	29.0	31.6	31.6	31.6	100.0

資料：令和3年7月市調べ

e. 給湯設備

浴室、洗面所、台所の3箇所での給湯設備（3箇所給湯）の整備率は29.0%となっています。地区別ではむつ地区が29.5%、川内地区が42.9%であり、大畑地区と脇野沢地区では給湯設備があるのは風呂だけのため3箇所給湯整備率は0.0%となっています。

建設年別にみると、3箇所給湯が整備されているのは、全て平成7年以降建設の住戸であり、平成17年以降建設の住戸の整備率は100.0%となっています。

f. バリアフリー

住戸内の段差解消及び手すりが整備されているのは、全住戸531戸のうち168戸で、整備率は31.6%となっています。

地区別でみると、整備率はむつ地区で29.5%、川内地区で55.4%となっており、大畑地区と脇野沢地区では整備されていません。

建設年別では、平成7年以降に建設された全ての住戸で住戸内の段差が解消されています。

(3) 屋外附帯施設の整備状況

- ・ 駐車場は、むつ地区と川内地区に各 1 団地、計 2 団地に整備されています。
- ・ 駐輪場はむつ地区の緑町団地、1 団地のみで整備されています。
- ・ 物置は 12 団地で整備されており、整備率は 60.0%です。
- ・ 児童遊園は川内地区の 2 団地で整備されています。
- ・ 集会所は、全団地で整備されていません。

a. 駐車場・駐輪場

むつ市には市営住宅が 20 団地ありますが、このうち駐車場が整備されているのは、一部の住棟にのみ整備されている団地も含めると、むつ地区の緑町団地と川内地区の川内楳木団地の 2 団地となっています。

駐輪場が整備されている団地は、むつ地区の緑町団地の 1 団地となっています。

表4 - 15 団地別屋外附帯施設の整備状況

		駐車場	駐輪場	物置	児童遊園	集会所	総計
団地数 (団地)	むつ	1	1	4			11
	川内	1		6	2		7
	大畑			1			1
	脇野沢			1			1
	総計	2	1	12	2		20
割合 (%)	むつ	9.1	9.1	36.4			100.0
	川内	14.3		85.7	28.6		100.0
	大畑			100.0			100.0
	脇野沢			100.0			100.0
	総計	10.0	5.0	60.0	10.0		100.0

資料：令和3年7月市調べ



緑町団地（駐車場）



緑町団地（駐輪場）



川内楳木団地（駐車場）

b. 物置

物置は、屋外付帯施設の中で最も整備率が高い施設で、12 団地で整備されています。

大畑地区、脇野沢地区では、全団地に整備されています。むつ地区で物置が整備されているのは4団地で整備率 36.4%、川内地区では6 団地で整備率 85.7%となっています。



川内楡木団地



緑町団地

c. 児童遊園、集会所

児童遊園は、川内地区の川内楡木団地と第一初見団地の2団地で整備されています。

集会所は、全団地で整備されていません。



川内楡木団地



第一初見団地

(4) 入居者の特性

- 令和3年7月現在、市営住宅全管理戸数 531 戸に対する入居世帯は 332 世帯で、入居率は 62.5% となっています。地区別でみると、川内地区の 67.0%、むつ地区の 65.2%、大畑地区 41.9%、脇野沢地区 34.5%の順に高くなっています。
- 60 歳以上がいる高齢者世帯は 213 世帯で、全入居世帯 332 世帯のうち 64.2%を占めており、地区別の構成比をみると、大畑地区の 92.3%、むつ地区の 64.1%、川内地区の 61.3%、脇野沢地区の 50.0%の順に高くなっています。
- 60 歳以上のみの世帯は 178 世帯で、全入居世帯 332 世帯のうち 53.6%を占めており、地区別の構成比をみると、大畑地区の 84.6%、むつ地区の 53.8%、川内地区の 50.7%、脇野沢地区の 30.0%の順に高くなっています。
- 18 歳未満の子がいる子育て世帯は 53 世帯で、全入居世帯 332 世帯のうち 16.0%を占めており、地区別の構成比をみると、川内地区の 21.3%、むつ地区の 15.0%、脇野沢地区の 20.0%の順に高く、大畑地区は 0.0%となっています。
- 寡婦（ひとり親）世帯は 35 世帯で、全入居世帯 332 世帯のうち 10.5%を占めており、地区別の構成比をみると、むつ地区の 11.5%、脇野沢地区の 10.0%、川内地区の 8.0%、大畑地区の 7.7%の順に高くなっています。
- 障がい者を含む世帯は 52 世帯で、全入居世帯 332 世帯のうち 15.7%を占めており、地区別の構成比をみると、むつ地区の 17.9%、川内地区の 10.7%、脇野沢地区の 10.0%、大畑地区の 7.7%の順に高くなっています。
- 生活保護を受けている世帯は 84 世帯で、全入居世帯 332 世帯のうち 25.3%を占めており、地区別の構成比をみると、脇野沢地区の 50.0%、川内地区の 28.0%、むつ地区の 23.5%、大畑地区の 23.1%の順に高くなっています。
- 収入超過世帯は 16 世帯で、全入居世帯 332 世帯のうち 4.8%を占めており、地区別の構成比をみると、脇野沢地区の 20.0%、川内地区の 6.7%、むつ地区の 3.8%の順に高く、大畑地区では 0.0%となっています。
- 最低居住面積水準未満世帯は 4 世帯となっています。
- 世帯主の年齢をみると、全入居世帯 332 世帯の 37.7%を占める 70 代以上、25.3%を占める 60 代、16.3%を占める 50 代の順に多くなっており、年代が若いほど世帯数は少なく、10 代は入居していません。
- 世帯人員別にみると、1人世帯の 59.9%、2人世帯の 25.0%、3人世帯の 9.0%の順に高く、7人以上世帯は入居していません。地区別にみると、全ての地区で1人世帯が最も高くなっており、割合は大畑地区の 92.3%と最も高くなっています。
- 入居者の世帯人員別世帯数構成比と住戸タイプ構成比を比較すると、ミスマッチが見られます。

a. 入居状況

令和3年7月現在、市営住宅全管理戸数 531 戸に対する入居世帯は 332 世帯で、入居率は 62.5%となっています。地区別で見ると、川内地区の 67.0%、むつ地区の 65.2%、大畑地区 41.9%、脇野沢地区 34.5%の順に高くなっています。

ただし、古い住棟を中心に政策空家も多く、むつ地区 112 戸、川内地区 12 戸、大畑地区 4 戸、脇野沢地区 12 戸の計 140 戸となっています。

表4 - 16 入居状況

地区名	団地名	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居世帯あり	空家(入居世帯なし)		入居率 (%)	
						政策空家		
			a	b			b/a	
むつ	大湊	桜木町	4	22		22	22	
		桜木町東	13	13	2	11	11	15.4
		川守町	6	28	21	7		75.0
		大湊上町	28	28	6	22	22	21.4
		文京町	20	20	15	5	5	75.0
		山田町	11	19	12	7	7	63.2
		大湊 小計	82	130	56	74	67	43.1
	田名部	緑町	16	106	103	3		97.2
		金曲	20	20	7	13	13	35.0
		品ノ木	32	51	22	29	29	43.1
		奥内	2	8	5	3	3	62.5
		金谷	9	44	41	3		93.2
		田名部 小計	79	229	178	51	45	77.7
	むつ 小計		161	359	234	125	112	65.2
川内	川内楯木	9	40	36	4		90.0	
	熊ヶ平	4	20	8	12	1	40.0	
	板子塚	20	20	13	7	1	65.0	
	第一初見	14	14	12	2		85.7	
	第二初見	8	8	6	2		75.0	
	桧川	2	5		5	5		
	宿野部	1	5		5	5		
	川内 小計	58	112	75	37	12	67.0	
大畑	外山	7	31	13	18	4	41.9	
	大畑 小計	7	31	13	18	4	41.9	
脇野沢	桂沢	6	29	10	19	12	34.5	
	脇野沢 小計	6	29	10	19	12	34.5	
合計		232	531	332	199	140	62.5	

資料：令和3年7月市調べ

b. 類型別入居世帯状況

高齢者世帯（60歳以上がいる世帯）

高齢者世帯は213世帯で、全入居世帯332世帯のうち64.2%を占めています。

地区別の構成比をみると、大畑地区の92.3%、むつ地区の64.1%、川内地区の61.3%、脇野沢地区の50.0%の順に高くなっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の緑町団地が55世帯と最も多く、構成比ではむつ地区の桜木町東団地と山田町団地の100.0%が最も高くなっています。

60歳以上のみの世帯

60歳以上のみの世帯は178世帯で、全入居世帯332世帯のうち53.6%を占めています。

地区別の構成比をみると、大畑地区の84.6%、むつ地区の53.8%、川内地区の50.7%、脇野沢地区の30.0%の順に高くなっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の緑町団地が44世帯と最も多く、構成比ではむつ地区の桜木町東団地が100.0%で最も高くなっています。

子育て世帯（18歳未満の子がいる世帯）

子育て世帯は53世帯で、全入居世帯332世帯のうち16.0%を占めています。

地区別の構成比をみると、川内地区の21.3%、むつ地区の15.0%、脇野沢地区の20.0%の順に高く、大畑地区は0.0%となっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の緑町団地が32世帯と最も多く、構成比では川内地区の第一初見団地が41.7%で最も高くなっています。

寡婦（ひとり親）世帯

寡婦（ひとり親）世帯は35世帯で、全入居世帯332世帯のうち10.5%を占めています。

地区別の構成比をみると、むつ地区の11.5%、脇野沢地区の10.0%、川内地区の8.0%、大畑地区の7.7%の順に高くなっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の緑町団地が20世帯と最も多く、構成比でもむつ地区の緑町団地が19.4%で最も高くなっています。

障がい者世帯（障がい者を含む世帯）

障がい者世帯は52世帯で、全入居世帯332世帯のうち15.7%を占めています。

地区別の構成比をみると、むつ地区の17.9%、川内地区の10.7%、脇野沢地区の10.0%、大畑地区の7.7%の順に高くなっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の緑町団地が19世帯と最も多く、構成比ではむつ地区の山田町団地が41.7%で最も高くなっています。

生活保護世帯

生活保護を受けている世帯は84世帯で、全入居世帯332世帯のうち25.3%を占めています。

地区別の構成比をみると、脇野沢地区の50.0%、川内地区の28.0%、むつ地区の23.5%、大畑地区の23.1%の順に高くなっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の緑町団地が20世帯と最も多く、構成比では、川内地区の熊ヶ平団地と脇野沢地区の桂沢団地が50.0%で最も高くなっています。

収入超過世帯

収入超過世帯は 16 世帯で、全入居世帯 332 世帯のうち 4.8%を占めています。

地区別の構成比をみると、脇野沢地区の 20.0%、川内地区の 6.7%、むつ地区の 3.8%の順に高く、大畑地区では 0.0%となっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の金谷団地が 5 世帯と最も多く、構成比では、むつ地区の奥内団地と脇野沢地区の桂沢団地が 20.0%で最も高くなっています。

最低居住面積水準*未済世帯

最低居住面積水準未済世帯は、大湊上町団地、文京町団地、品ノ木団地、奥内団地の各団地 1 世帯の計 4 世帯となっています。

*最低居住面積水準の算定方法

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準です。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下の通りとなります。

(1) 単身者 25 m²

(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

注1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は 0.25 人、3歳以上 6歳未満の者は 0.5 人、6歳以上 10歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が 2人に満たない場合は 2人とします。

2：世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が 4人を超える場合は、上記の面積から 5%を控除します。

表4 - 17 各地区の類型別入居世帯の状況

	地区名	入居世帯	世帯タイプ								最低居住面積水準未済世帯
			高齢者世帯	60歳以上のみの世帯	子育て世帯	寡婦(ひとり親)世帯	障がい者世帯	生活保護世帯	収入超過世帯		
世帯数 (世帯)	むつ	234	150	126	35	27	42	55	9	4	
	大湊	56	45	40	1	3	13	13	3	2	
	田名部	178	105	86	34	24	29	42	6	2	
	川内	75	46	38	16	6	8	21	5		
	大畑	13	12	11		1	1	3			
	脇野沢	10	5	3	2	1	1	5	2		
	合計	332	213	178	53	35	52	84	16	4	
割合 (%)	むつ	100.0	64.1	53.8	15.0	11.5	17.9	23.5	3.8	1.7	
	大湊	100.0	80.4	71.4	1.8	5.4	23.2	23.2	5.4	3.6	
	田名部	100.0	59.0	48.3	19.1	13.5	16.3	23.6	3.4	1.1	
	川内	100.0	61.3	50.7	21.3	8.0	10.7	28.0	6.7		
	大畑	100.0	92.3	84.6		7.7	7.7	23.1			
	脇野沢	100.0	50.0	30.0	20.0	10.0	10.0	50.0	20.0		
	合計	100.0	64.2	53.6	16.0	10.5	15.7	25.3	4.8	1.2	

資料：令和3年7月市調べ

表4 - 18 各団地の類型別入居世帯状況

	地区名	団地名	入居世帯	高齢者	60歳以	子育て	寡婦(ひ	障がい	生活保	収入超	最低居住			
				世帯	上のみ	世帯	とり親)	者世帯	護世帯	過世帯	面積水準	未満世帯		
世帯数 (世帯)	むつ	大湊	桜木町											
			桜木町東	2	2	2								
				川守町	21	13	11		3	5	5	2		
				大湊上町	6	4	3				1		1	
				文京町	15	14	13	1		3	3		1	
				山田町	12	12	11			5	4	1		
				大湊 小計	56	45	40	1	3	13	13	3	2	
			田名部	緑町	103	55	44	32	20	19	20			
				金曲	7	4	3				1			
				品ノ木	22	15	14		1	2	10		1	1
				奥内	5	4	3				1		1	1
				金谷	41	27	22	2	3	8	10	5		
				田名部 小計	178	105	86	34	24	29	42	6	2	
				むつ 小計	234	150	126	35	27	42	55	9	4	
		川内	川内榎木	36	22	19	9	5	2	8	2			
				熊ヶ平	8	4	3	1		1	4			
				板子塚	13	10	8			4	4	2		
				第一初見	12	5	4	5	1	1	4	1		
				第二初見	6	5	4	1			1			
				桧川										
				宿野部										
			川内 小計	75	46	38	16	6	8	21	5			
		大畑	外山	13	12	11		1	1	3				
				大畑 小計	13	12	11		1	1	3			
		脇野沢	桂沢	10	5	3	2	1	1	5	2			
				脇野沢 小計	10	5	3	2	1	1	5	2		
			合計	332	213	178	53	35	52	84	16	4		
割合 (%)	むつ	大湊	桜木町											
			桜木町東	100.0	100.0	100.0								
				川守町	100.0	61.9	52.4		14.3	23.8	23.8	9.5		
				大湊上町	100.0	66.7	50.0				16.7		16.7	
				文京町	100.0	93.3	86.7	6.7		20.0	20.0		6.7	
				山田町	100.0	100.0	91.7			41.7	33.3	8.3		
				大湊 小計	100.0	80.4	71.4	1.8	5.4	23.2	23.2	5.4	3.6	
			田名部	緑町	100.0	53.4	42.7	31.1	19.4	18.4	19.4			
				金曲	100.0	57.1	42.9				14.3			
				品ノ木	100.0	68.2	63.6		4.5	9.1	45.5		4.5	
				奥内	100.0	80.0	60.0				20.0	20.0	20.0	
				金谷	100.0	65.9	53.7	4.9	7.3	19.5	24.4	12.2		
				田名部 小計	100.0	59.0	48.3	19.1	13.5	16.3	23.6	3.4	1.1	
				むつ 小計	100.0	64.1	53.8	15.0	11.5	17.9	23.5	3.8	1.7	
		川内	川内榎木	100.0	61.1	52.8	25.0	13.9	5.6	22.2	5.6			
				熊ヶ平	100.0	50.0	37.5	12.5		12.5	50.0			
				板子塚	100.0	76.9	61.5			30.8	30.8	15.4		
				第一初見	100.0	41.7	33.3	41.7	8.3	8.3	33.3	8.3		
				第二初見	100.0	83.3	66.7	16.7			16.7			
				桧川										
				宿野部										
			川内 小計	100.0	61.3	50.7	21.3	8.0	10.7	28.0	6.7			
		大畑	外山	100.0	92.3	84.6		7.7	7.7	23.1				
				大畑 小計	100.0	92.3	84.6		7.7	7.7	23.1			
		脇野沢	桂沢	100.0	50.0	30.0	20.0	10.0	10.0	50.0	20.0			
				脇野沢 小計	100.0	50.0	30.0	20.0	10.0	10.0	50.0	20.0		
			合計	100.0	64.2	53.6	16.0	10.5	15.7	25.3	4.8	1.2		

資料：令和3年7月市調べ

c. 世帯主の年代別入居世帯状況

全体

世帯主の年齢をみると、全入居世帯 332 世帯の 37.7%を占める 70 代以上、25.3%を占める 60 代、16.3%を占める 50 代の順に多くなっており、年代が若いほど世帯数は少なく、10 代は入居していません。

10 代世帯

世帯主年齢が 10 代の世帯は 0 世帯となっています。

20 代世帯

世帯主年齢が 20 代の世帯はむつ地区の 7 世帯と川内地区の 3 世帯の計 10 世帯で、全入居世帯 332 世帯のうち 3.0%を占めています。

地区別の構成比は、むつ地区 3.0%、川内地区 4.0%となっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の緑町団地が 7 世帯と最も多く、構成比では、川内地区の第二初見団地が 16.7%で最も高くなっています。

30 代世帯

世帯主年齢が 30 代の世帯はむつ地区の 14 世帯と川内地区の 2 世帯の計 16 世帯で、全入居世帯 332 世帯のうち 4.8%を占めています。

地区別の構成比は、むつ地区 6.0%、川内地区 2.7%となっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の緑町団地が 13 世帯と最も多く、構成比もむつ地区の緑町団地が 12.6%で最も高くなっています。

40 代世帯

世帯主年齢が 40 代の世帯は 43 世帯で、全入居世帯 332 世帯のうち 13.0%を占めています。

地区別の構成比をみると、川内地区の 16.0%、むつ地区の 12.8%、脇野沢地区の 10.0%の順に高くなっており、大畑地区は 0.0%となっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の緑町団地が 19 世帯と最も多く、構成比では、むつ地区の金曲団地が 28.6%で最も高くなっています。

50 代世帯

世帯主年齢が 50 代の世帯は 54 世帯で、全入居世帯 332 世帯のうち 16.3%を占めています。

地区別の構成比をみると、脇野沢地区の 50.0%、川内地区の 16.0%、むつ地区の 15.4%、大畑地区の 7.7%の順に高くなっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の緑町団地が 12 世帯と最も多く、構成比では、脇野沢地区の桂沢団地が 50.0%で最も高くなっています。

60 代世帯

世帯主年齢が 60 代の世帯は 84 世帯で、全入居世帯 332 世帯のうち 25.3%を占めています。

地区別の構成比をみると、大畑地区の 46.2%、脇野沢地区の 30.0%、むつ地区の 25.6%、川内地区の 20.0%の順に高くなっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の緑町団地が 21 世帯と最も多く、構成比では、大畑地区の外山団地が 46.2%で最も高くなっています。

60代前半

世帯主年齢が60代前半の世帯は29世帯で、全入居世帯332世帯のうち8.7%を占めています。

地区別の構成比をみると、大畑地区の15.4%、脇野沢地区の10.0%、むつ地区の9.0%、川内地区の6.7%の順に高くなっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の金谷団地が7世帯と最も多く、構成比では、むつ地区の山田町団地が25.0%で最も高くなっています。

60代後半

世帯主年齢が60代後半の世帯は55世帯で、全入居世帯332世帯のうち16.6%を占めています。

地区別の構成比をみると、大畑地区の30.8%、脇野沢地区の20.0%、むつ地区の16.7%、川内地区の13.3%の順に高くなっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の緑町団地が15世帯と最も多く、構成比では、大畑地区の外山団地が30.8%で最も高くなっています。

70代以上世帯

世帯主年齢が70代以上の世帯は125世帯で、全入居世帯332世帯のうち37.7%を占めています。

地区別の構成比をみると、大畑地区の46.2%、川内地区の41.3%、むつ地区の37.2%、脇野沢地区の10.0%の順に高くなっています。

団地別にみると、実数ではむつ地区の緑町団地が31世帯と最も多く、構成比では、むつ地区の桜木町東団地が100.0%で最も高くなっています。

表4 - 19 各地区の世帯主の年代別入居世帯の状況

	地区名	入居世帯	10代世帯	20代世帯	30代世帯	40代世帯	50代世帯	60代世帯	60代		70代以上世帯
									前半	後半	
世帯数 (世帯)	むつ	234		7	14	30	36	60	21	39	87
	大湊	56				2	9	13	5	8	32
	田名部	178		7	14	28	27	47	16	31	55
	川内	75		3	2	12	12	15	5	10	31
	大畑	13					1	6	2	4	6
	脇野沢	10				1	5	3	1	2	1
	合計	332		10	16	43	54	84	29	55	125
割合 (%)	むつ	100.0		3.0	6.0	12.8	15.4	25.6	9.0	16.7	37.2
	大湊	100.0				3.6	16.1	23.2	8.9	14.3	57.1
	田名部	100.0		3.9	7.9	15.7	15.2	26.4	9.0	17.4	30.9
	川内	100.0		4.0	2.7	16.0	16.0	20.0	6.7	13.3	41.3
	大畑	100.0					7.7	46.2	15.4	30.8	46.2
	脇野沢	100.0				10.0	50.0	30.0	10.0	20.0	10.0
	合計	100.0		3.0	4.8	13.0	16.3	25.3	8.7	16.6	37.7

資料：令和3年7月市調べ

表4 - 20 各団地の世帯主の年代別入居世帯状況

世帯数 (世帯)	地区名	団地名	入居世帯	10代	20代	30代	40代	50代	60代	60代		70代 以上世帯	
				世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	前半	後半		
世帯数 (世帯)	むつ	大湊	桜木町										
			桜木町東	2									2
			川守町	21			1	7	5	1	4	8	
			大湊上町	6				2	2	1	1	2	
			文京町	15			1		1		1	13	
			山田町	12					5	3	2	7	
		大湊 小計	56			2	9	13	5	8	32		
		田名部	緑町	103	7	13	19	12	21	6	15	31	
			金曲	7			2	1	1	1		3	
			品ノ木	22			3	4	6	1	5	9	
			奥内	5				1	2	1	1	2	
			金谷	41		1	4	9	17	7	10	10	
			田名部 小計	178	7	14	28	27	47	16	31	55	
		むつ 小計	234	7	14	30	36	60	21	39	87		
	川内	川内	川内楯木	36		1	8	5	7	3	4	15	
			熊ヶ平	8	1	1	1	1	2		2	2	
			板子塚	13				3	3	1	2	7	
			第一初見	12	1		3	3	1		1	4	
			第二初見	6	1				2	1	1	3	
			桧川										
			宿野部										
			川内 小計	75	3	2	12	12	15	5	10	31	
	大畑	大畑	外山	13				1	6	2	4	6	
			大畑 小計	13				1	6	2	4	6	
	脇野沢	脇野沢	桂沢	10			1	5	3	1	2	1	
			脇野沢 小計	10			1	5	3	1	2	1	
	合計			332	10	16	43	54	84	29	55	125	
割合 (%)	むつ	大湊	桜木町									100.0	
			桜木町東	100.0									100.0
			川守町	100.0			4.8	33.3	23.8	4.8	19.0	38.1	
			大湊上町	100.0				33.3	33.3	16.7	16.7	33.3	
			文京町	100.0			6.7		6.7		6.7	86.7	
			山田町	100.0					41.7	25.0	16.7	58.3	
		大湊 小計	100.0			3.6	16.1	23.2	8.9	14.3	57.1		
		田名部	緑町	100.0	6.8	12.6	18.4	11.7	20.4	5.8	14.6	30.1	
			金曲	100.0			28.6	14.3	14.3	14.3		42.9	
			品ノ木	100.0			13.6	18.2	27.3	4.5	22.7	40.9	
			奥内	100.0				20.0	40.0	20.0	20.0	40.0	
			金谷	100.0		2.4	9.8	22.0	41.5	17.1	24.4	24.4	
			田名部 小計	100.0	3.9	7.9	15.7	15.2	26.4	9.0	17.4	30.9	
		むつ 小計	100.0	3.0	6.0	12.8	15.4	25.6	9.0	16.7	37.2		
	川内	川内	川内楯木	100.0		2.8	22.2	13.9	19.4	8.3	11.1	41.7	
			熊ヶ平	100.0	12.5	12.5	12.5	12.5	25.0		25.0	25.0	
			板子塚	100.0				23.1	23.1	7.7	15.4	53.8	
			第一初見	100.0	8.3		25.0	25.0	8.3		8.3	33.3	
			第二初見	100.0	16.7				33.3	16.7	16.7	50.0	
			桧川										
			宿野部										
			川内 小計	100.0	4.0	2.7	16.0	16.0	20.0	6.7	13.3	41.3	
	大畑	大畑	外山	100.0				7.7	46.2	15.4	30.8	46.2	
			大畑 小計	100.0				7.7	46.2	15.4	30.8	46.2	
	脇野沢	脇野沢	桂沢	100.0			10.0	50.0	30.0	10.0	20.0	10.0	
			脇野沢 小計	100.0			10.0	50.0	30.0	10.0	20.0	10.0	
	合計			100.0	3.0	4.8	13.0	16.3	25.3	8.7	16.6	37.7	

資料：令和3年7月市調べ

d. 世帯人員別世帯数

世帯人員別にみると、1人世帯の59.9%、2人世帯の25.0%、3人世帯の9.0%の順に高く、7人以上世帯は入居していません。地区別にみると、すべての地区で1人世帯が最も高くなっており、割合は大畑地区の92.3%と最も高くなっています。

高齢者世帯 213 世帯の中では、1人世帯の75.1%、2人世帯の19.7%、3人世帯の4.7%の順に高く、5人以上世帯は入居していません。地区別でも、全ての地区で1人世帯が最も高くなっており、最も高い大畑地区の割合は91.7%となっています。

子育て世帯 53 世帯の中では、3人世帯が35.8%、2人世帯の30.2%、4人世帯の26.4%の順に高く、7人以上世帯は入居していません。地区別に構成比をみると、むつ地区では3人世帯、川内地区では4人世帯が最も多く、脇野沢地区では全2世帯が2人世帯となっています。

表4 - 21 地区別の世帯人員別世帯数

	地区名		世帯人員別							
			入居世帯	世帯人員1人	世帯人員2人	世帯人員3人	世帯人員4人	世帯人員5人	世帯人員6人	世帯人員7人以上
世帯数 (世帯)	入居世帯総数	むつ	234	141	58	25	8	2		
		川内	75	41	20	4	8	1	1	
		大畑	13	12	1					
		脇野沢	10	5	4	1				
		合計	332	199	83	30	16	3	1	
	高齢者世帯	むつ	150	113	29	7	1			
		川内	46	33	11	2				
		大畑	12	11	1					
		脇野沢	5	3	1	1				
		合計	213	160	42	10	1			
	子育て世帯	むつ	35		10	17	6	2		
		川内	16		4	2	8	1	1	
		大畑								
		脇野沢	2		2					
		合計	53		16	19	14	3	1	
割合 (%)	入居世帯総数	むつ	100.0	60.3	24.8	10.7	3.4	0.9		
		川内	100.0	54.7	26.7	5.3	10.7	1.3	1.3	
		大畑	100.0	92.3	7.7					
		脇野沢	100.0	50.0	40.0	10.0				
		合計	100.0	59.9	25.0	9.0	4.8	0.9	0.3	
	高齢者世帯	むつ	100.0	75.3	19.3	4.7	0.7			
		川内	100.0	71.7	23.9	4.3				
		大畑	100.0	91.7	8.3					
		脇野沢	100.0	60.0	20.0	20.0				
		合計	100.0	75.1	19.7	4.7	0.5			
	子育て世帯	むつ	100.0	—	28.6	48.6	17.1	5.7		
		川内	100.0	—	25.0	12.5	50.0	6.3	6.3	
		大畑		—						
		脇野沢	100.0	—	100.0					
		合計	100.0	—	30.2	35.8	26.4	5.7	1.9	

資料：令和3年7月市調べ

表4 - 22 各団地の世帯人員別世帯数

	地区名	団地名	入居世帯	世帯人員	世帯人員	世帯人員	世帯人員	世帯人員	世帯人員	世帯人員	
				1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	
世帯数 (世帯)	むつ	大湊	桜木町								
			桜木町東	2	2						
			川守町	21	16	4		1			
			大湊上町	6	4	2					
			文京町	15	12	2	1				
			山田町	12	11	1					
		大湊 小計	56	45	9	1	1				
		田名部	緑町	103	46	30	19	6	2		
			金曲	7	4	3					
			品ノ木	22	20	1	1				
			奥内	5	2	2		1			
			金谷	41	24	13	4				
	田名部 小計		178	96	49	24	7	2			
	むつ 小計	234	141	58	25	8	2				
	川内	川内榎木	36	19	10	2	3	1	1		
		熊ヶ平	8	5	1	1	1				
		板子塚	13	8	5						
		第一初見	12	5	2	1	4				
		第二初見	6	4	2						
		桧川									
		宿野部									
		川内 小計	75	41	20	4	8	1	1		
	大畑	外山	13	12	1						
大畑 小計		13	12	1							
脇野沢	桂沢	10	5	4	1						
	脇野沢 小計	10	5	4	1						
合計		332	199	83	30	16	3	1			
割合 (%)	むつ	大湊	桜木町								
			桜木町東	100.0	100.0						
			川守町	100.0	76.2	19.0		4.8			
			大湊上町	100.0	66.7	33.3					
			文京町	100.0	80.0	13.3	6.7				
			山田町	100.0	91.7	8.3					
		大湊 小計	100.0	80.4	16.1	1.8	1.8				
		田名部	緑町	100.0	44.7	29.1	18.4	5.8	1.9		
			金曲	100.0	57.1	42.9					
			品ノ木	100.0	90.9	4.5	4.5				
			奥内	100.0	40.0	40.0		20.0			
			金谷	100.0	58.5	31.7	9.8				
	田名部 小計		100.0	53.9	27.5	13.5	3.9	1.1			
	むつ 小計	100.0	60.3	24.8	10.7	3.4	0.9				
	川内	川内榎木	100.0	52.8	27.8	5.6	8.3	2.8	2.8		
		熊ヶ平	100.0	62.5	12.5	12.5	12.5				
		板子塚	100.0	61.5	38.5						
		第一初見	100.0	41.7	16.7	8.3	33.3				
		第二初見	100.0	66.7	33.3						
		桧川									
		宿野部									
		川内 小計	100.0	54.7	26.7	5.3	10.7	1.3	1.3		
	大畑	外山	100.0	92.3	7.7						
大畑 小計		100.0	92.3	7.7							
脇野沢	桂沢	100.0	50.0	40.0	10.0						
	脇野沢 小計	100.0	50.0	40.0	10.0						
合計		100.0	59.9	25.0	9.0	4.8	0.9	0.3			

資料：令和3年7月市調べ

仮に、単身世帯が 1LDK レベル（1LDK、2K、2DK）、2～3人世帯が 2LDK レベル（2LDK、3K、3DK）、4人以上世帯が 3LDK の住戸へ入居すると想定すると、むつ市における市営住宅入居世帯の構成比は、1人世帯 59.9%、2～3人世帯 34.0%、4人以上世帯 6.0%となっています。

これに対し既存ストックの住戸タイプは、1LDK レベルは 31.3%、2LDK レベルは 64.6%、3LDK レベルは 4.1%となっており、入居世帯の特性とのミスマッチが見られます。

表4 - 23 世帯人員別世帯数構成比と住戸タイプ別ストック数構成比の比較

	1人世帯	2～3人世帯	4人以上世帯	総計
世帯数（世帯）	199	113	20	332
構成比（%）	59.9	34.0	6.0	100.0
	1LDKレベル	2LDKレベル	3LDK	総計
住戸数（戸）	166	343	22	531
構成比（%）	31.3	64.6	4.1	100.0

資料：令和3年7月市調べ

3. 民間賃貸住宅の概要

(1) 民間賃貸住宅の整備状況

住宅・土地統計調査でみると、平成30年の民間借家は5,320戸、賃貸用の空き家は1,610戸であり、いずれも平成20年よりも減少しています。民間借家率は県とほぼ同じ22.8%で、平成20年と比較すると差が小さくなっています。

図4-2 民間借家、賃貸用の空き家の推移

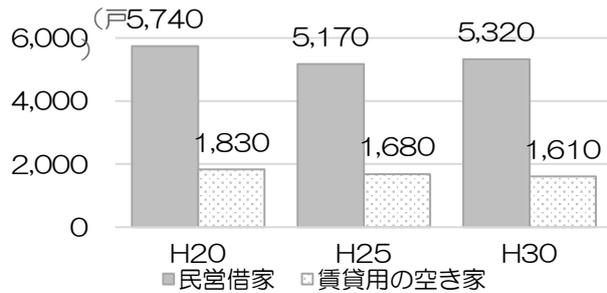
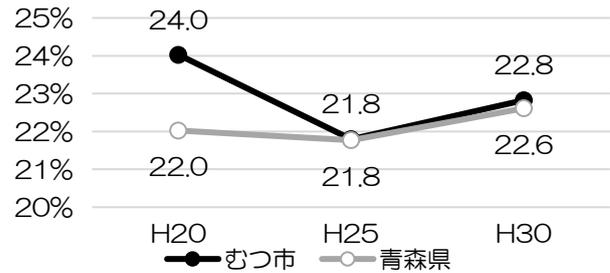


図4-3 民間借家率の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

資料：各年住宅・土地統計調査

建て方別でみると、平成20年以降は、一戸建、共同住宅の順に多くなっており、これらを合わせた割合は全体の約9割を占めています。ただし、一戸建は減少しており、平成20年と平成25年には700戸以上あった共同住宅との差が平成30年には40戸に縮小しています。

図4-4 建て方別民間借家の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

表4-24 民間借家の1住宅当たり延べ面積 (単位：㎡)

平成30年の本市の民間借家の1住宅当たり延べ面積は、62.80㎡で県平均に比べて大きくなっています。建て方別にみると、県平均よりも大きいのは共同住宅のみとなっています。

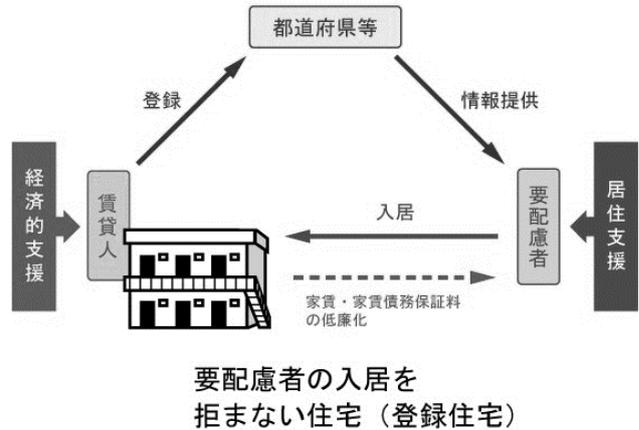
	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
青森県	53.28	93.36	53.99	40.01	66.78
青森市	50.77	112.01	51.44	39.20	30.00
弘前市	46.83	95.15	65.91	37.08	-
八戸市	49.35	81.45	54.90	40.77	66.24
黒石市	57.23	107.5	45.31	39.30	36.00
五所川原市	58.43	115.1	58.54	39.89	-
十和田市	51.09	71.50	52.14	42.63	95.46
三沢市	64.02	85.20	55.12	41.25	-
むつ市	62.80	80.49	50.91	47.82	54.40
つがる市	64.65	116.1	40.87	43.58	-
平川市	66.92	119.1	49.81	40.86	-

資料：平成30年住宅・土地統計調査

(2) 住宅セーフティネット登録住宅の整備状況

a. 住宅セーフティネット制度の概要 図4-5 住宅セーフティネット制度イメージ

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が平成29年10月に改正されスタートした新たな住宅セーフティネット制度では、賃貸人が既存の賃貸住宅や空き家等を、住宅確保要配慮者（低所得者や高齢者、障がい者等、賃貸住宅への入居時に支援が必要な方）の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県や中核市に登録することにより、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する、「セーフティネット住宅」の登録制度が創設されました。



資料：国土交通省

b. セーフティネット住宅の登録基準

本市で適用される青森県のセーフティネット住宅の登録基準は、次ページの通りです。

c. セーフティネット住宅の登録状況 表4-25 県内のセーフティネット住宅

令和3年9月現在、市内には19棟147戸がセーフティネット住宅として登録されており、空室はない状況です。

ちなみに青森県全体では669棟4,383戸がセーフティネット住宅として登録されており、空室は343戸となっています。

		棟数 (棟)	戸数 (戸)	空室
青森県		669	4,383	343
市部	青森市	82	530	24
	弘前市	91	628	35
	八戸市	317	1,984	127
	黒石市	17	105	4
	五所川原市	21	127	0
	十和田市	28	161	3
	三沢市	31	203	0
	むつ市	19	147	0
	つがる市	0	0	-
	平川市	7	100	49
町村部 ※登録 がある 町村の み	藤崎町	1	4	0
	七戸町	4	4	1
	おいらせ町	31	248	70
	三戸町	8	39	0
	五戸町	7	52	0
	南部町	5	51	30

資料：セーフティネット住宅情報提供システム（令和3年9月現在）

表4-26 セーフティネット住宅の登録基準（令和3年4月1日時点）

項目	一般住宅（シェアハウス以外の住宅）	共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）	ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅（ひとり親世帯向けシェアハウス）
規	<p>各戸の床面積が2.5㎡以上であること。</p> <p>ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合においては、1.8㎡以上であること。</p>	<p>共同居住型賃貸住宅の床面積が1.5㎡×A+1.0㎡以上であること。</p> <p>※A≥2</p> <p>※Aは、共同居住型賃貸住宅の入居可能者数（賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合には、当該賃貸人を含む。）</p>	<p>ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の床面積が1.5㎡×B+2.2㎡×C+1.0㎡以上であること。</p> <p>※B≥1かつC≥1又はB=0かつC≥2</p> <p>※Bは、ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅のうち、共同居住型賃貸住宅（ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅を除く。）の入居可能者数（賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合には、当該賃貸人を含む。）</p> <p>※Cは、ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅の入居可能世帯数</p>
模	<p>各戸の床面積が2.5㎡以上であること。</p> <p>ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合においては、1.8㎡以上であること。</p>	<p>共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分については、各専用部分の入居可能者数を1人とすものであること。</p>	<p>ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅を除く。）である部分については、各専用部分の入居可能者数を1人とし、ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅である部分については、各専用部分の入居可能世帯数を1世帯とするものであること。</p>
構造及び設備	<p>各戸が台所、便所、収納設備及び浴室又はシャワー室を備えたものであること。</p> <p>ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合には、各居住部分が台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えたものであることを要しない。</p>	<p>共同居住型賃貸住宅の共用部分に居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場が備えられていること。</p> <p>ただし、共同居住型賃貸住宅の各専用部分に、いずれかの設備等が備えられている場合は、共同型賃貸住宅の入居者（賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合には、当該賃貸人を含む。）が共同で利用することができる場所に備えることをもって足りるものとする。</p>	<p>ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の各専用部分に、いずれかの設備等が備えられている場合は、共用部分に当該設備等を備えることを要しない。</p> <p>なお、共用部分に洗濯場を備えることが困難なときは、共同居住型賃貸住宅の入居者（賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合には、当該賃貸人を含む。）及びひとり親世帯円滑入居賃貸住宅の入居世帯が共同で利用することができる場所に備えることをもって足りるものとする。</p>
その他	<p>消防法、建築基準法等の規定に違反しないものであること。</p> <p>地震に対する安全性に係る建築基準法等の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること。ただし、登録申請前に耐震改修の工事を行うことができない特別の事情がある場合は、耐震改修の工事後において建築基準法などの規定に適合するもの又はこれに準ずるものとなること。</p>	<p>共同居住型賃貸住宅の共用部分に居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場が備えられていること。</p> <p>ただし、共同居住型賃貸住宅の各専用部分に、いずれかの設備等が備えられている場合は、共同型賃貸住宅の入居者（賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合には、当該賃貸人を含む。）が共同で利用することができる場所に備えることをもって足りるものとする。</p>	<p>ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の共用部分に居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場が備えられ、かつ、少なくとも一室の浴室が備えられていること。</p> <p>ただし、ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の各専用部分に、いずれかの設備等が備えられている場合は、共用部分に当該設備等を備えることを要しない。</p> <p>なお、共用部分に洗濯場を備えることが困難なときは、共同居住型賃貸住宅の入居者（賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合には、当該賃貸人を含む。）及びひとり親世帯円滑入居賃貸住宅の入居世帯が共同で利用することができる場所に備えることをもって足りるものとする。</p> <p>少なくとも共同居住型賃貸住宅の入居可能者数及びひとり親世帯円滑入居賃貸住宅の入居可能世帯数を3で除して得た数（1未満の端数があるときは、これを切り上げた数）に相当する人数が一度に利用するのに必要な便所及び洗面設備並びに当該合計数を4で除して得た数（1未満の端数があるときはこれを切り上げた数）に相当する人数が一度に利用するのに必要な浴室若しくはシャワー室が備えられていること又はこれと同等以上の機能が確保されていること。</p>
賃貸の条件	<p>入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。</p>	<p>特定の入居者について不当に差別的なものでないこと。</p> <p>入居することのできる者が著しく少数となるものではないこと。</p> <p>その他の住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものであること。</p>	<p>・青森県に登録申請を行う場合の登録基準は、法令・告示のとおりで、独自の緩和又は強化の基準はございません。</p> <p>・青森市及び八戸市に登録申請を行う場合は、各市にお問い合わせてください。</p>
その他	<p>基本方針及び賃貸住宅供給促進計画に照らして適切なものであること。</p>	<p>共同居住型賃貸住宅の床面積が1.5㎡×A+1.0㎡以上であること。</p> <p>※A≥2</p> <p>※Aは、共同居住型賃貸住宅の入居可能者数（賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合には、当該賃貸人を含む。）</p>	<p>ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の床面積が1.5㎡×B+2.2㎡×C+1.0㎡以上であること。</p> <p>※B≥1かつC≥1又はB=0かつC≥2</p> <p>※Bは、ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅のうち、共同居住型賃貸住宅（ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅を除く。）の入居可能者数（賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合には、当該賃貸人を含む。）</p> <p>※Cは、ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅の入居可能世帯数</p>

資料：青森県

5章 関連既定計画における取り組み方針

1. むつ市総合経営計画

「むつ市総合経営計画」では、市営住宅に関わる施策として、田名部駅跡地における集約建替の推進や、公営住宅等長寿命化計画の推進等を位置付けています。

むつ市では、まちづくりを進める上で最上位となる「むつ市総合経営計画」を平成29年3月に策定しています。

この中で将来像、基本方針（まちづくりの方針）、住宅に関わる施策として、以下の項目を掲げています。

表5 - 1 むつ市総合経営計画の概要

計画期間	基本構想：平成29年度～令和8年度までの10年間 前期基本計画：平成29年度～令和3年度 後期基本計画：令和4年度～令和8年度
将来像	笑顔かがやく 希望のまち むつ
基本方針 (まちづくりの方針)	1. 元気の向上 2. 暮らしの向上 3. 教育の向上 4. 安全の向上 5. 魅力の向上
住宅に関わる施策	基本方針：暮らしの向上 施策項目：コンパクト・プラス・ネットワーク 施策内容：暮らしやすいまちの構築
住宅に関わる主要計画	<ul style="list-style-type: none"> ・都市政策の展開 土地利用を活発化するために都市計画を積極的に活用したまちづくりを推進するとともに、民間事業者を支援し、官民連携した都市政策を展開します。 ・暮らしやすいまちの拠点の創出 民間事業者との連携、都市公園の魅力の向上、都市再生の推進、中心市街地活性化基本計画に基づく取組などにより、暮らしやすいまちの拠点創出を図ります。 ・都市基盤施設の整備 都市基盤施設や道路インフラ、公営住宅については、社会資本総合整備計画などにより計画的に進めます。 ・立地適正化計画の推進 立地適正化計画によりコンパクトなまちの構築と市街地拡大の抑制を図ります。 ・田名部駅跡地の市営住宅の集約建替の推進 田名部まちなか地区都市再生整備計画に基づき、民間事業者と連携した市営住宅の集約建替を推進します。 ・公営住宅長寿命化計画の推進 既存市営住宅の長寿命化に向けた修繕計画を定め、既存ストックの改善を図り、入居者の居住環境の向上に努めます。
住宅に関わる連携施策	基本方針：暮らしの向上 施策項目：健康・福祉

	<p>施策内容：高齢者福祉の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> • 地域包括ケアシステムの構築 <ul style="list-style-type: none"> 予防、介護、医療、生活支援、住まいを一体的、継続的に提供し、地域の中で包括的な支援、サービスの提供体制を実現する地域包括ケアシステムの構築に努めます。 • 地域の安全・安心と福祉のまちづくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> 高齢者が地域で安心して暮らしていくことができるよう、地域で支え合う仕組みや生活環境を整備し、安全・安心な地域づくりに努めます。 <p>基本方針：安全の向上</p> <p>施策項目：安全・安心</p> <p>施策内容：防災対策の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> • 特定空き家等対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空き家、著しく衛生上有害となるおそれのある空き家、著しく景観を損ねている空き家及び周辺生活環境保全のために放置することが不適切な空き家についての対策を推進します。 • 住宅・建築物等の耐震化の促進 <ul style="list-style-type: none"> むつ市耐震改修促進計画や県で作成した冊子、日本防災協会が作成・公表しているパンフレットなどを活用し耐震診断・耐震改修の普及、啓発に取り組みます。 また、住宅・建築物等の所有者に対し、国・県と連携を図りながら支援します。
--	---

2. むつ市都市計画マスタープラン

・「むつ市都市計画マスタープラン」では、むつ地域の中心市街地、大畑地域の市街地、川内地域や脇野沢地域の中心地など、それぞれの市街地、中心地の規模や地域特性に見合ったそれぞれの規模や地域特性に見合った生活利便性の高い機能的な「コンパクトな都市づくり」を位置付けています。

むつ市では、都市計画に関する基本的な方針として、市が目指す将来像や土地利用のあり方等についての方針を定めた「むつ市都市計画マスタープラン」を、平成22年4月に策定、平成29年3月に変更しています。

表5 - 2 むつ市都市計画マスタープランの概要

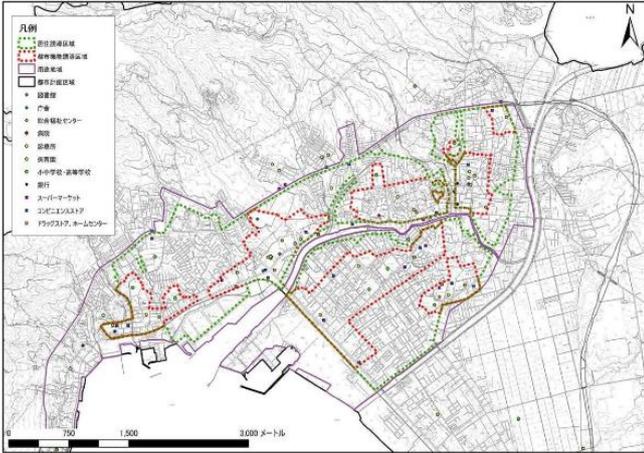
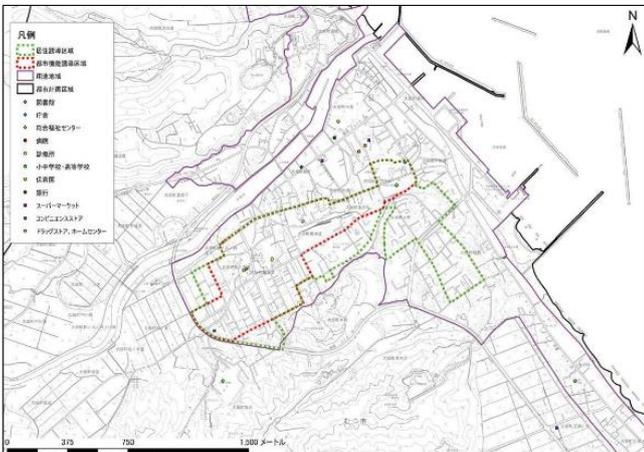
目標年次	令和12年
まちづくりの理念	笑顔かがやく 希望のまち むつ
むつ市の都市計画が目指す将来像 (都市づくりの基本テーマ)	生活・産業・エネルギー・自然が共に生き、 下北圏域をけん引するコンパクトで暮らしやすいまち
都市づくりの目標	生活：誰もが安心して暮らせる住みよいコンパクトな都市づくりを目指します 産業・エネルギー：本市の産業が進む道を支援する産業基盤づくりを目指します 自然：豊かな自然を子孫に残す、自然環境の保全・維持を目指します 大地：下北圏域の中心拠点となるネットワーク型都市構造の形成を目指します
住宅系土地利用の方針	都市型居住エリア（むつ地域の田名部地区の中心商業拠点に隣接した住宅地） <ul style="list-style-type: none"> 中心商業拠点に隣接したエリアでは、適正な土地利用の規制・誘導により戸建て住宅や集合住宅を中心とした良好な住宅地の形成を目指し、まちなか居住を推進します。 高齢者向けの住宅供給や子育て環境の充実などを進め、都市機能と隣接した生活利便性が高く安心して暮らせる都市型住宅地の形成を目指します。 住宅地エリア（むつ地域、大畑地域の市街地内の住宅地） <ul style="list-style-type: none"> むつ地域、大畑地域の商業地を取り囲む住宅地では、戸建住宅や集合住宅を中心とした住宅地の持続を目指します。 既存の住宅地内の生活道路において適正な幅員確保や行き止まり道路の解消、身近な公園整備などを進め、生活環境の向上を図ります。 空き地などは土地区画整理事業などの計画により、官民協働で良好な住宅地の基盤づくりを目指します。 高齢者などが安心して歩いて買い物ができる環境やバリアフリーに配慮した道路基盤の整備・改良などを進め、生活利便性の高い環境づくりを図ります。 自然共生集落エリア（むつ地域、大畑地域の市街地外の集落地） <ul style="list-style-type: none"> むつ地域、大畑地域の市街地周辺の集落や川内・脇野沢地域は自然環境の保全や街並み景観にも配慮した生活空間の形成を図ります。 市街地周辺への無秩序な市街化の抑制を図るとともに、生活に密着した自然環境の保全を図ります。

3. むつ市立地適正化計画

「むつ市立地適正化計画」では、人口密度を維持する拠点となる市内の複数の“まち”を交通ネットワークで結ぶコンパクトなまちづくり、今あるまちの生活利便性の持続を目指す方向性について位置付けています。

むつ市では、コンパクトなまちづくりを進めるための、「むつ市都市計画マスタープラン」の特別版となる「むつ市立地適正化計画」を平成29年2月に策定、令和3年6月に変更しています。

表5-3 むつ市立地適正化計画の概要

<p>目指すべき都市像</p>	<p>安心して暮らしやすいまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 生活利便性が確保された機能的なコンパクトなまち 土砂災害・水災害・津波災害が発生しても人命が守られるまち 都市の維持管理がしっかりとされるまち 無秩序な都市的土地利用の拡大の抑制 都市拠点と広域圏が一体となったネットワーク型の都市構造の形成 居心地が良く住みたくなるまち <p>ひかりのアゲハが輝き続けるまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市機能の集積と人口密度の維持及びアゲハの形の保全により、輝きを保つ
<p>誘導区域（概要図）</p>	<p>むつ地区</p>  <p>大畑地区</p> 

4. 第2期むつ市まち・ひと・しごと創生総合戦略

「第2期むつ市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、コンパクト・プラス・ネットワークの形成のほか、地方居住の推進や、空き家・空き地対策の推進を位置付けています。

むつ市では急速に進行する人口減少及び高齢化に的確に対応し、市民が誇りと夢や希望を抱いて暮らすことができる魅力あるまちを実現するための具体的施策をまとめた「第2期むつ市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を令和2年3月に策定しました。

表5 - 4 第2期むつ市まち・ひと・しごと創生総合戦略の概要

計画期間	令和2年度から令和6年度までの5年間
基本目標	<ol style="list-style-type: none"> 1 地域に活力 しごとあふれる 希望のまち 2 あふれる魅力 ひとがあつまる 希望のまち 3 かがやく未来 子どもはぐくむ 希望のまち 4 誇れるふるさと ところ安らぐ 希望のまち
住宅に関わる施策	<p>基本目標：あふれる魅力 ひとがあつまる 希望のまち</p> <p>施策項目：魅力を活かし、新しいひとの流れをつくる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方居住の推進 - 大都市圏に居住している移住希望者への積極的な情報発信や移住相談・支援体制の強化を図るとともに、U・I・J ターンの推進に努め、移住希望者のニーズに合った情報を積極的に発信するとともに、将来的な移住に結び付けるために、地域に多様な関わりをもつ「関係人口」づくりにも着目しながら、県や関係団体とも連携した相談体制の強化を図ります。 <p>基本目標：誇れるふるさと ところ安らぐ 希望のまち</p> <p>施策項目：コンパクトシティによるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンパクト・プラス・ネットワークの形成 - 立地適正化計画に基づき、都市計画手法を積極的に活用しつつ、民間事業者と連携しながら都市拠点の構築を推進し、併せて、公共施設等総合管理計画による、公共施設やインフラの適正管理を推進し、地域の実情に合わせた公共交通ネットワークを形成し、相互の「まち」における医療・福祉・商業施設等の利活用を図り、施設立地の持続を確立します。 <p>基本目標：誇れるふるさと ところ安らぐ 希望のまち</p> <p>施策項目：人口減少社会を踏まえた土地利用対策の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家・空き地対策の推進 - 安全で安心して暮らせる住環境の形成のため、空き家等の正確な件数把握に取り組み、「むつ市空き家等対策計画」に基づき、特定空き家等について、必要な措置を講じていきます。 <p>また、増加する空き家・空き地に対応するため、「むつ市空き家・空き地バンク」の活用促進に取り組むことで、コンパクトシティの観点も踏まえた、安全で安心できるまちづくりを推進します。</p>

5. むつ市公共施設等総合管理計画

・「むつ市公共施設等総合管理計画」では、計画期間内における公共施設の総量の縮減量について、43%を数値目標として位置付けています。

むつ市では、公共施設等の総合かつ計画的な管理を推進するための基本的な指針として、長期的な視点をもって更新、統廃合、長寿命化等の公共施設マネジメントを推進し、次世代に負担を残さない最適な公共サービスの実現を目指す「むつ市公共施設等総合管理計画」を平成28年3月に策定しました。

表5 - 5 「むつ市公共施設等総合管理計画」の概要

対象施設	公共施設（公共建築物で市保有の施設） 公共土木施設（道路、橋梁、河川、公園、上下水道）
計画期間	平成27年度から40年間
重点方針	「量」の最適化：総量の縮減と増加の抑制 「省」の最適化：施設情報の一元管理と共有化、効果的な点検・診断の実施、維持管理業務の適正化 「質」の最適化：長寿命化の推進、行政と民間の連携推進
数値目標	40年間で公共施設の総量43%を縮減
公営住宅の管理に関する基本的な方針	「むつ市公営住宅等長寿命化計画」に基づいた施策により、人口動向に応じた必要戸数の整備と計画的な改善を行うとともに、コンパクトシティ形成に向けた施策の一つとして市営住宅の集約建替事業を進め、老朽化市営住宅の解消と居住性能の向上を図ります。整備手法については、これまでの直接建設方式の他に買取・借上方式やPPP/PFI方式等の民活型手法の導入を検討します。 また、存続となる市営住宅については、老朽化や劣化等による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ観点から、対症的維持管理から予防保全的維持管理への転換や耐久性の向上を図る改善を実施し、市営住宅の長寿命化を図りながらライフサイクルコストの縮減につなげます。

6. むつ市第8期高齢者福祉計画・介護保険事業計画

・「むつ市第8期高齢者福祉計画・介護保険事業計画」では、住宅に関し、住宅改修等の住環境に関する支援の推進と、高齢者が住み慣れた地域で安心して生活することができる安全安心な地域づくりの推進を位置付けています。

むつ市では、高齢者の自立を支援し、高齢者が尊厳をもって、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを最期まで続けるための体制整備や、円滑な制度運営における基本的な考え方や目標を定めた「むつ市第8期高齢者福祉計画・介護保険事業計画」を令和3年3月に策定しています。

表5 - 6 むつ市第8期高齢者福祉計画・介護保険事業計画の概要

計画期間	令和3年度から令和5年度までの3年間
基本理念	高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる、ふれあいと支え合いの地域づくり
基本目標	<ol style="list-style-type: none"> 1 地域包括ケアシステムの構築（地域包括ケアシステムの深化・推進） 2 介護予防・生活支援サービスの充実（高齢者の自立と適正な支援・サービスの提供） 3 認知症対策と尊厳のある暮らしの形成（認知症高齢者への支援と権利を守る取り組み） 4 地域の安全安心と福祉のまちづくりの推進（地域で支え合う仕組み・環境の整備） 5 生きがいづくりの推進（高齢期を健やかにいきいきと暮らす機会づくり）
住宅やまちづくりに関する主な取り組み	<p>基本目標：地域の安全安心と福祉のまちづくりの推進（地域で支え合う仕組み・環境の整備）</p> <p>主要施策：安全安心な地域づくりの推進</p> <p>実施事業：安全安心な地域づくりの推進</p> <p>[事業の実施概要]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が、住み慣れた地域で安心して生活を継続していくことができるよう、地域の事業所と連携して見守る活動等を行っています。 <p>[今後の取組]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緊急通報体制等整備事業や配食サービスなどの生活支援事業のほか、民生委員やボランティア等による地域の見守り体制の整備を進め、引き続き高齢者が安心して暮らせるまちづくりを推進します。 <p>主要施策：人にやさしい福祉のまちづくりの推進</p> <p>実施事業：住環境の支援</p> <p>[事業の実施概要]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自立生活が可能な住まいの確保を図り、高齢者が自ら望む暮らし方を実現できるよう、必要な施設福祉サービスの確保に努めるほか、住宅改修のアドバイスなどの支援や必要な施設福祉サービスの整備を実施しています。 ・住宅改修に限らず相談先の周知を行い、アンケートや待機者調査・事業の継続性・地域の実情等、総合的に検討し施設福祉サービスの整備を進めています。 <p>[今後の取組]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・引き続き、自宅のバリアフリー化への支援として、住宅改修支援等の利用を積極的に進めるほか、サービス付き高齢者住宅等について、必要な整備を図り、施設福祉サービスによる住まいの確保に努めます。 ・今後も地域のニーズ、高齢者数・高齢化率、サービスの利用状況等多方面において、慎重に検討を行います。

6章 住宅づくりの理念、目標

1. 基本理念

誰もが安心して暮らすことができる豊かな住生活の実現

住宅は、市民の皆様が家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことができるかけがえのない空間であるとともに、社会生活やコミュニティ活動の場として、人々の生活を支える基盤でもあります。

また、まちづくりの重要な要素であり、社会的性格を有するもので、個人の私的生活の場であるだけでなく、社会の礎としても位置付けることができます。

公営住宅は、市場での住宅の確保が容易ではない世帯に対し、生活を支える基盤を確保するための住宅のセーフティネットとしての重要な役割を担っています。人口減少・少子高齢化社会の中で、老朽化するストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応するためには、既存ストックの長寿命化等を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげることが重要となっています。

平成29年3月に策定した本市の最上位計画である「むつ市総合経営計画」では、市の将来像を「笑顔かがやく 希望のまち むつ」と掲げ策定したもので、この将来像を実現する基本方針の一つである「暮らしの向上」では、「子どもから高齢者まで誰もが心身ともに健やかに、また、自然環境の保全や都市環境が整備され快適に安心して暮らすことができるまちづくり」と「時代に即した真に必要な事務事業を見極めながら、効果的で効率的な行政運営及び強固な財政基盤の確立」を推進することとしております。

市営住宅については、コンパクトなまちと連動して配置を効果的に進める必要があり、施策項目「コンパクト・プラス・ネットワーク」の一つとして、（仮称）田名部まちなか団地整備事業や公営住宅等長寿命化計画の推進が位置付けられています。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式や働き方の転換等社会環境の大きな変化や気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取り組みが一層求められており、これらに対応した豊かな住生活の実現に向け、住宅政策と福祉政策の一体的なセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、全ての人が安全な住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要があります。

以上を踏まえ、「むつ市公営住宅等長寿命化計画」では、現行計画の基本理念も踏襲しながら、コンパクトなまちづくりと安心して暮らすことができる住環境づくりに向け、基本理念を「誰もが安心して暮らすことができる豊かな住生活の実現」とします。

2. 目標

目標1 全ての人々が安心して暮らせる住宅の供給

本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応するための住宅を供給し、子どもから高齢者までが安心して暮らすことができる快適な住環境づくりを目指します。

目標2 民間賃貸住宅も活用した良質で適正な住宅ストックの形成

近年、市営住宅は現行計画に基づき、老朽化市営住宅を中心に建替、改修、用途廃止等の取り組みを計画的に進めています。今後も引き続き適切な事業手法を選択し、効率的かつ円滑な更新を行うほか、セーフティネット登録住宅等の民間賃貸住宅の有効活用も検討し、良質で適正な既存住宅ストックの形成を目指します。

目標3 利便性が高く周辺環境と調和した豊かな住環境づくり

コンパクトシティ構想によるまちづくりの実現に向け、公共公益施設が集積した利便性の高く、車が無くても歩いて暮らせるまちなかへの居住を推進し、暮らしやすいまちを構築するとともに、恵まれた自然環境と共生し、守り続けていくため、環境に調和した豊かな住環境づくりを目指します。

7章 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅ストックの状況を適切に把握するために点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施すること、その点検結果に応じた適切な修繕等を実施すること、それらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切にデータ管理することが重要となります。

そのため、点検については、後述の「点検の実施方針」に基づき、定期点検及び日常点検を実施します。

点検を通して把握した市営住宅ストックの状況はデータベースとして適切に整理し、着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、この修繕内容もデータベースに記録することで、次回の点検・修繕に活用していきます。

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

市営住宅のストック状況を把握した上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い市営住宅に対しては、効果的なマネジメントを行う観点から、後述する「改善の実施方針」に基づき、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理、計画修繕と改善事業の実施により、市営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図ります。

3. 目標戸数

(1) 公営住宅等による要支援世帯数

国土交通省国土技術政策総合研究所の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いると、本市における特定のニーズを有する要支援世帯（公営住宅の入居資格世帯数のうち、著しい困窮年収水準未達であるなど特定のニーズを有する要支援世帯）の数は年々減少していくと推計されます。

この結果を用いると、目標年次である令和13年には合計で629世帯、このうち100%参加が必須又は理想とされる下表A～Cの合計は376世帯になると予想されます。

表7-1 特定のニーズを要する要支援世帯数の推計

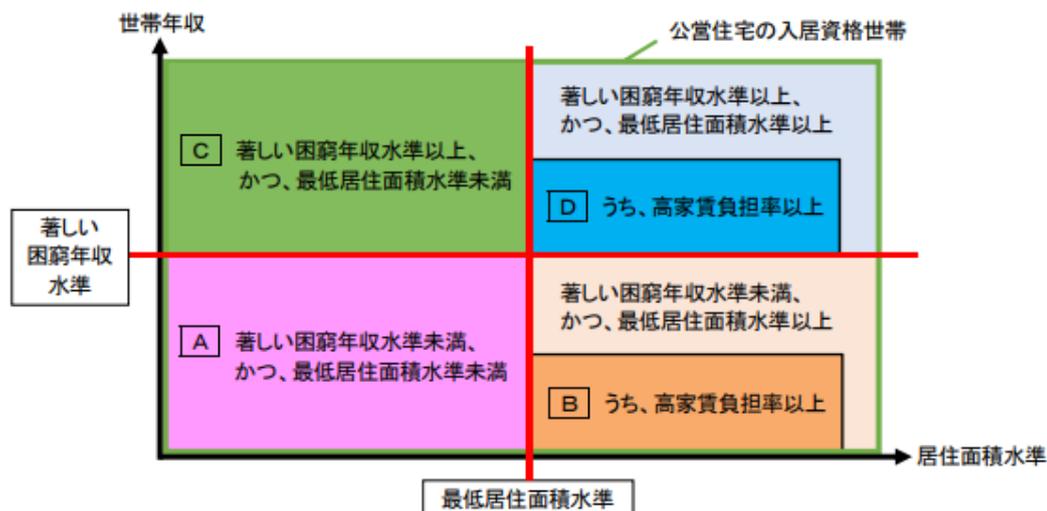
		2020 年度央 (R2)	2025 年度央 (R7)	2030 年度央 (R12)	2035 年度央 (R17)	2040 年度央 (R22)	2045 年度央 (R27)	単位：世帯 2031年度央 (R13)
A	著しい困窮年収水準未達であり、かつ、最低居住面積水準未達である世帯数	50	42	35	29	25	22	34
B	著しい困窮年収水準未達であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	306	301	292	277	261	247	289
C	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未達である世帯数	71	62	54	47	40	34	53
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	252	257	255	247	235	218	253
A+B 合計		356	343	327	306	286	269	323
A+C 合計		121	104	89	76	65	56	87
A+B+C 合計		427	405	381	353	326	303	376
A～D 合計		679	662	636	600	561	522	629
		「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」(国土交通省国土技術政策総合研究所)を用いて推計						R12-17が 同じ割合で推 移すると仮定

※年度央：10月現在

図7-1 要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型

参考：要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型

「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」（国土交通省国土技術政策総合研究所）より



- 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
- 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
- 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
- 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

なお、A～Dの各類型をもとに要支援世帯数を具体的に設定するにあたっては、各類型の世帯数に次の算入率を乗じ、その合計世帯数を要支援世帯数とすることが標準的と考えられる。

- A : 世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
- B : 最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- C : 著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- D : 著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて参入

(2) 目標戸数

前述の通り、本市における特定のニーズを有する要支援世帯は、目標年次である令和 13 年度以降も減少していくことが予想されています。

また、上位計画となる「むつ市公共施設等総合管理計画」では、人口減少などを背景に、40 年間で公共施設の総量 43%を縮減するという数値目標を掲げています。この達成のためには、市営住宅においても、増加している空き家の利活用やセーフティネット住宅を含む民間賃貸住宅等との役割分担を強化していく中で、管理戸数の縮減を目指していく必要があります。

これらのことから、市営住宅は需要などに合わせて徐々に削減していくことを前提として、目標年次における目標戸数は、100%算入が必須あるいは理想とされている以下の世帯を現況の県営住宅と市営住宅の割合から算出される 266 戸とします。

市営住宅対応分

$$266 \text{ 戸} = 376(\text{※1}) \times \frac{531(\text{※2})}{531(\text{※2})+221(\text{※3})}$$

※1：対応すべき特定のニーズを要する要支援世帯数 376 世帯

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（国土交通省国土技術政策総合研究所）を用いて推計。

※2：市営住宅管理戸数 531 戸

令和 3 年 7 月現在。整備中の住棟を含み、特公賃及び市単独は除く。

※3：県営住宅管理戸数 221 戸

令和 3 年 7 月現在。特公賃を除く。「青森県県営住宅等長寿命化計画（令和 3 年 6 月変更版）」においては、令和 7 年度末まで戸数の変更は位置付けられていない。

8章 計画の対象と事業手法の選定

1. 対象

本計画に位置付ける対象は下表の市営住宅とします。

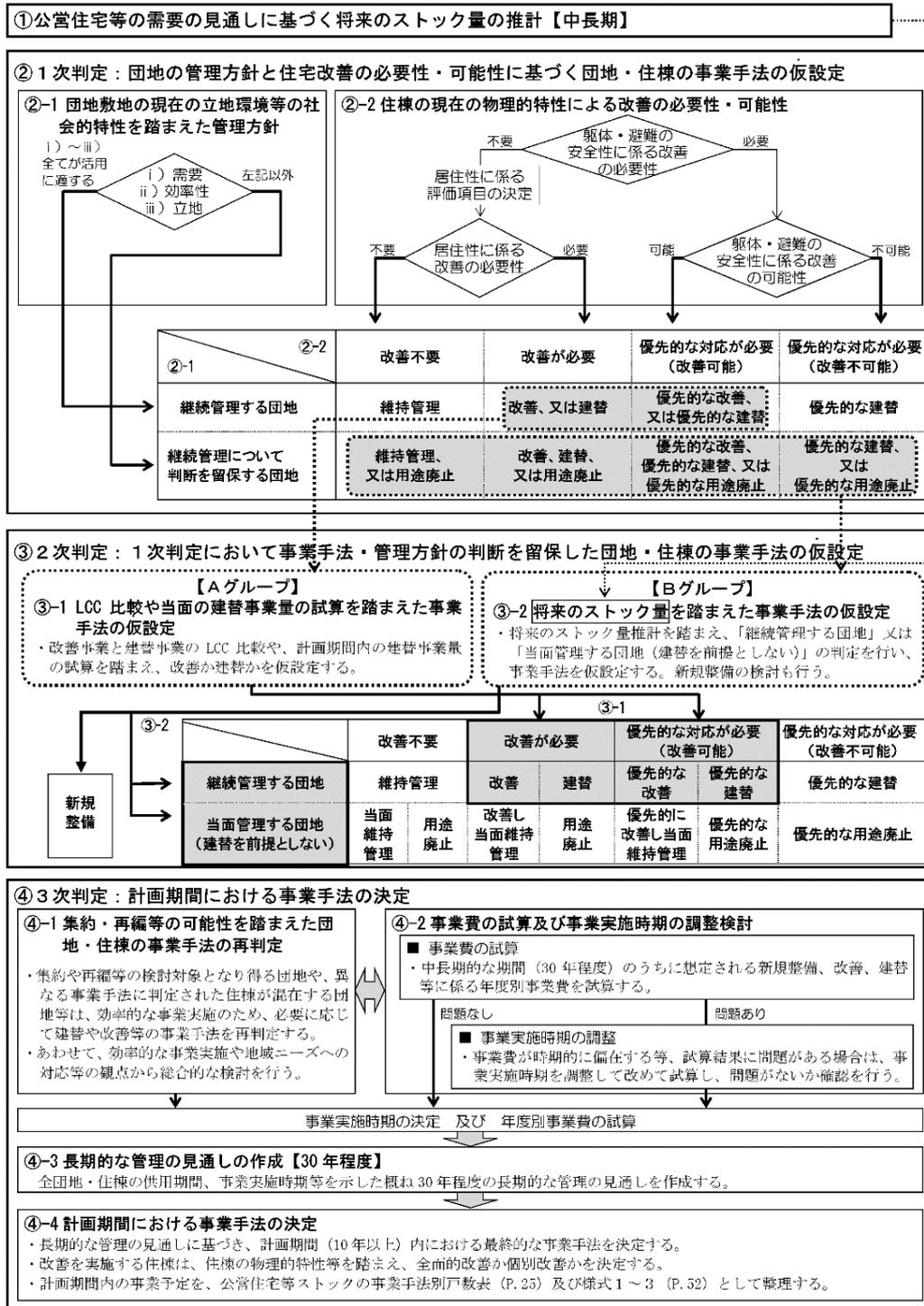
表8-1 対象とする市営住宅一覧

地区名 (棟数) (管理戸数)	団地名	所在地	敷地面積 (地積) (㎡)	用途 地域	屋外附帯施設					種類	構造	階数 (階)	建設 年度 (年度)	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	
					駐車 場	駐輪 場	物置	児童 遊園	集會 所							
むつ (162棟) (362戸)	大湊 (82棟) (130戸)	桜木町	桜木町13番24号他	5,297	内	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S47	2	10
		公営	簡耐	2	S48	2	12									
		公営	木造	平	S39	12	12									
		市単独	木造	平	S47	1	1									
		公営	簡耐	2	S55	2	8									
		公営	簡耐	2	S56	2	12									
		公営	簡耐	2	S57	2	8									
		公営	木造	平	S36	14	14									
		公営	木造	平	S37	14	14									
		公営	木造	平	S38	20	20									
	文京町	文京町17番4号他	9,411	内	無	無	無	無	無	公営	木造	平	S39	7	12	
	山田町	山田町18番10号他	3,517	内	無	無	無	無	無	公営	木造	平	S39	20	20	
	公営	木造	平	S40	4	7										
	田名部 (80棟) (232戸)	緑町	緑町1番1号他	28,405	内	有	有	有	無	無	公営	耐火	3	H11	1	9
											公営	耐火	3	H12	1	18
											公営	耐火	3	H13	1	18
											公営	木造	平	H21	1	5
											公営	木造	平	H22	3	15
											公営	木造	2	H23	1	5
											公営	木造	平	H23	1	5
											公営	木造	2	H24	1	5
											公営	木造	平	H25	2	10
											公営	木造	平	H29	1	5
公営											木造	平	H30	1	5	
公営											木造	平	H31	1	3	
公営											木造	平	R2	1	3	
公営	木造	平	R3	1	3											
金曲	金曲三丁目13番35号他	4,282	外	無	無	無	無	無	公営	木造	平	S38	20	20		
品ノ木	大字田名部字品ノ木34番地197	10,694	外	無	無	無	無	無	公営	木造	平	S40	18	18		
公営	簡耐	平	S43	7	20											
公営	簡耐	平	S44	7	13											
奥内	大字奥内字竹立16番地25	2,394	外	無	無	無	無	無	公営	簡耐	平	S44	2	8		
金谷	松山町2番13号他	9,156	内	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S49	2	12		
公営	簡耐								2	S50	2	10				
公営	簡耐								2	S52	2	8				
公営	簡耐								2	S53	1	6				
公営	簡耐								2	S54	2	8				
川内 (58棟) (112戸)	川内榎木	川内町榎木83番地3他	14,698	外	有	無	有	有	無	公営	木造	2	H15	3	11	
										公営	木造	2	H16	1	5	
										公営	木造	平	H16	1	6	
										公営	木造	平	H24	1	5	
										公営	木造	2	H25	1	3	
	公営	木造	平	H26	1	5										
	公営	木造	平	H28	1	5										
	熊ヶ平	川内町熊ヶ平21番地3	3,686	外	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S56	2	12	
	公営	簡耐	2	S57	2	8										
	板子塚	川内町板子塚43番地1	8,743	外	無	無	有	無	無	公営	木造	平	S60	20	20	
	第一初見	川内町休所11番地5	5,223	外	無	無	有	有	無	公営	木造	平	H7	14	14	
第二初見	川内町休所42番地122	3,374	外	無	無	有	無	無	公営	木造	平	H10	6	6		
特公賃	木造	平	H10	2	2											
桧川	川内町桧川稲沢212番地1	1,003	外	無	無	無	無	無	公営	簡耐	2	S53	2	5		
宿野部	川内町宿野部榎木平56番地398	503	外	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S49	1	5		
大畑 (7棟) (31戸)	外山	大畑町谷地道194番地3	14,470 (17,891)	外	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S52	2	10	
										公営	簡耐	2	S53	1	5	
										公営	簡耐	2	S54	2	8	
										公営	簡耐	2	S55	2	8	
脇野沢 (6棟) (29戸)	桂沢	脇野沢桂沢32番地	6,674	外	無	無	有	無	無	公営	簡耐	2	S49	1	4	
										公営	簡耐	2	S50	2	10	
										公営	簡耐	2	S51	2	10	
合計												233	534			
											整備済	232	531			
											整備中/網掛け	1	3			

2. 事業手法の選定

市営住宅の活用手法の判定は、下図に示すフローに沿って、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量を推計した上で、1～3次判定により行います。1次判定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、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であり、この結果を踏まえて、3次判定で計画期間における事業手法を決定します。

図8-1 事業手法の選定フロー



出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

7章表7-1にあるように、本市における特定のニーズを有する要支援世帯（公営住宅の入居資格世帯数のうち、著しい困窮年収水準未満であるなど特定のニーズを有する要支援世帯）の数は、目標年次である令和13（2031）年には合計で629世帯、このうち100%参入が必須又は理想とされる要支援世帯数は376世帯になると予想されます。

(2) 1次判定

a. 判定方法

1次判定は、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、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性という2段階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

現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」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「継続管理について判断を留保する団地」とします。

i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地の評価の考え方は次のとおりです。

i) 需要

- 最近5年間に於ける各年度の応募倍率がいずれも1.0倍未満の団地は「不適」と評価するものとします。
- 新たな入居者の募集を行わず、入居者の退去後は全て政策空家としている団地は「不適」と評価するものとします。
- 上記以外の団地を「適」と評価するものとします。

ii) 効率性

- 敷地の高度利用を行う可能性のある位置の条件として、居住誘導区域内の団地を「適」、居住誘導区域外の団地を「不適」と評価するものとします。

iii) 立地

- 以下の考え方により、利便性及び災害危険区域の評価がともに「適」となる団地を、総合的に「適」と評価するものとします。ただし、地域バランス上重要な団地として「適」とする団地については、利便性は評価対象外とし、災害危険区域の評価によるものとします。
- 利便性については、鉄道駅から半径1km圏域内またはバス停から半径300m圏域内に位置する団地を「適」と評価するものとします。
- 地域バランスについては、各地区唯一の団地である大畑地区の外山団地、脇野沢地区の桂沢団地を「適」と評価し、むつ地区及び川内地区に立地する団地は評価対象外とします。
- 災害危険区域については、災害危険区域外に位置する団地を「適」と評価するものとします。

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定し、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。

具体的には、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。躯体の安全性と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、改善が可能か不可能かを判定します。「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消することが可能ではあるが、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めます。

一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

躯体の安全性、避難の安全性、居住性の評価の考え方は次のとおりです。

i) 躯体の安全性

- 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（耐震診断により耐震性が確認された住棟及び耐震改修した住棟を含む）については耐震性を有し、改善「不要」と評価するものとします。
- 上記以外の住棟は、改善「必要」と評価するものとします。

ii) 避難の安全性

- 設計図書等により二方向避難、防火区画が確保されている、または、確保する必要がない住棟は、改善「不要」と評価するものとします。
- 上記以外の住棟は、改善「必要」と評価するものとします。

iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

- (仮称) 田名部まちなか団地の集約建替対象団地と位置付けられている住棟については改善の必要性がないことから、改善「不可能」と評価するものとします。
- コンクリートブロック造の住棟は耐震診断・改修に関する指針・基準等がなく、目標年次には全ての住棟が耐用年限を経過することも踏まえて、改善「不可能」と評価するものとします。
- 上記以外の住棟は、改善「可能」と評価するものとします。

iv) 居住性

以下の全てを満たしている住棟を改善「不要」、満たしていない住棟を改善「必要」と評価するものとします。

- 1) 住戸面積：住戸専用面積が40㎡以上
- 2) 浴室：浴室整備済
- 3) 3箇所給湯：3箇所給湯整備済

- 4) 水洗化：下水道整備済
- 5) エレベーター：3階建以上の住棟でエレベーター整備済
- 6) バリアフリー性：住戸内手すり（便所・浴室）整備済、廊下幅 78cm 確保済、段差解消済
- 7) 省エネルギー性：断熱等性能等級4

b. 1次判定結果

1次判定の結果は、下表のとおりです。

表8-2 1次判定結果

地区名	団地名	棟名 棟No	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	種類	構造	階数 (階)	建設 年度 (年度)	1次判定																判定結果	グル ープ													
									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											②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性																			
									需要					効率性			立地			総合評価		躯体・避難の安全性 に係る改善の必要性					居住性に係る改善の必要性					総合評価							
									空き家応募倍率 "1"は募集なし					評価	居住 誘導 区域	評価	利便 性	地域 パランス	災害 危険 区域	評価	下段「判断を留保する 団地」は、「継続 管理について判断を 留保する団地」の略	躯体の 安全性	避難の 安全性	評価			躯体・避 難の安全 性に係る 改善の可 能性	住戸専用 面積	浴室	3箇所 給湯	水酸化	EV	バリア フリー 性	省エネ ルギー 性	評価	総合評価			
H28 (倍)	H29 (倍)	H30 (倍)	H31/R1 (倍)	R2 (倍)	H28 (倍)	H29 (倍)	H30 (倍)	H31/R1 (倍)	R2 (倍)																														
むつ	大湊	桜木町	2,3	2	10	22	公営	簡耐	2	S47	-	-	-	-	-	不適	外	不適	不適	-	不適	不適	判断を留保する団地	必要	不要	必要	不可能	40m超	整備済	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	
			5,6	2	12	13	公営	簡耐	2	S48	-	-	-	-	-	不適	外	不適	不適	-	不適	不適	判断を留保する団地	必要	不要	必要	不可能	40m超	整備済	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	
	桜木町東	※1	12	12	13	公営	木造	平	S39	-	-	-	-	-	不適	外	不適	不適	-	不適	不適	判断を留保する団地	必要	不要	必要	不可能	40m未	未整備	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		
		20	1	1	13	市単独	木造	平	S47	-	-	-	-	-	不適	外	不適	不適	-	不適	不適	判断を留保する団地	必要	不要	必要	不可能	40m未	未整備	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		
	川守町	1,2	2	8	28	公営	簡耐	2	S55	応募無	0.2	応募無	0.1	0.3	不適	外	不適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		
			3,4	2	12	28	公営	簡耐	2	S56	応募無	0.2	応募無	0.1	0.3	不適	外	不適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	
			5,6	2	8	28	公営	簡耐	2	S57	応募無	0.2	応募無	0.1	0.3	不適	外	不適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	
	大湊上町	※2	14	14	28	公営	木造	平	S36	-	-	-	-	-	不適	外	不適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	必要	不要	必要	不可能	40m未	未整備	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		
		※3	14	14	28	公営	木造	平	S37	-	-	-	-	-	不適	外	不適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	必要	不要	必要	不可能	40m未	未整備	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		
	文京町	1~20	20	20	20	公営	木造	平	S38	-	-	-	-	-	不適	内	適	不適	-	適	不適	判断を留保する団地	必要	不要	必要	不可能	40m未	未整備	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		
		1~7	7	12	19	公営	木造	平	S39	-	-	-	-	-	不適	内	適	適	-	適	適	判断を留保する団地	必要	不要	必要	不可能	40m未	未整備	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		
	田名部	緑町	※4	4	7	109	公営	木造	平	S40	-	-	-	-	-	不適	内	適	適	-	適	適	判断を留保する団地	必要	不要	必要	不可能	40m未	未整備	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	
				1	1	9	109	公営	耐火	3	H11	10.3	4.4	2.8	3.3	2.3	適	内	適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	未整備	整備済	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
				2	1	18	109	公営	耐火	3	H12	10.3	4.4	2.8	3.3	2.3	適	内	適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	未整備	整備済	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
				3	1	18	109	公営	耐火	3	H13	10.3	4.4	2.8	3.3	2.3	適	内	適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	未整備	整備済	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
				4	1	5	109	公営	木造	平	H21	10.3	4.4	2.8	3.3	2.3	適	内	適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	-	整備済	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
				5,6,7	3	15	109	公営	木造	平	H22	10.3	4.4	2.8	3.3	2.3	適	内	適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	-	整備済	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
				9	1	5	109	公営	木造	2	H23	10.3	4.4	2.8	3.3	2.3	適	内	適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	-	整備済	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
				10	1	5	109	公営	木造	平	H23	10.3	4.4	2.8	3.3	2.3	適	内	適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	-	整備済	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
				8	1	5	109	公営	木造	2	H24	10.3	4.4	2.8	3.3	2.3	適	内	適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	-	整備済	未整備	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B
11,13				2	10	109	公営	木造	平	H25	10.3	4.4	2.8	3.3	2.3	適	内	適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	-	整備済	未整備	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B	
12				1	5	109	公営	木造	平	H29	10.3	4.4	2.8	3.3	2.3	適	内	適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	-	整備済	未整備	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B	
14				1	5	109	公営	木造	平	H30	10.3	4.4	2.8	3.3	2.3	適	内	適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	-	整備済	未整備	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B	
15				1	3	109	公営	木造	平	H31	10.3	4.4	2.8	3.3	2.3	適	内	適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	-	整備済	未整備	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B	
17				1	3	109	公営	木造	平	R2	10.3	4.4	2.8	3.3	2.3	適	内	適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	-	整備済	未整備	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B	
16	1	3	109	公営	木造	平	R3	10.3	4.4	2.8	3.3	2.3	適	内	適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	-	整備済	未整備	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B				
金曲	1~20	20	20	20	公営	木造	平	S38	-	-	-	-	-	不適	外	不適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	必要	不要	必要	不可能	40m未	未整備	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			
	品ノ木	1~18	18	18	51	公営	木造	平	S40	-	-	-	-	-	不適	外	不適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	必要	不要	必要	不可能	40m未	未整備	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		
奥内	19~25	7	20	20	51	公営	簡耐	平	S43	-	-	-	-	-	適	外	不適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	必要	不要	必要	不可能	40m未	未整備	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		
	26~32	7	13	20	51	公営	簡耐	平	S44	-	-	-	-	-	適	外	不適	適	-	不適	不適	判断を留保する団地	必要	不要	必要	不可能	40m未	未整備	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		
金谷	1,2	2	8	8	公営	簡耐	平	S44	-	-	-	-	-	不適	外	不適	適	-	適	適	判断を留保する団地	必要	不要	必要	不可能	40m未	未整備	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			
	1,2	2	10	44	公営	簡耐	2	S49	2.0	-	1.3	1.0	1.0	適	外	不適	不適	-	適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			
	3,4	2	12	44	公営	簡耐	2	S50	2.0	-	1.3	1.0	1.0	適	外	不適	不適	-	適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			
	5,6	2	8	44	公営	簡耐	2	S52	2.0	-	1.3	1.0	1.0	適	外	不適	不適	-	適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			
	7	1	6	44	公営	簡耐	2	S53	2.0	-	1.3	1.0	1.0	適	外	不適	不適	-	適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	未整備	未整備	-	未整備	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			
川内	川内福木	2~4	3	11	40	公営	木造	2	H15	応募無	0.6	0.7	0.5	1.2	適	外	不適	適	-	適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	-	整備済	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		
		5	1	5	40	公営	木造	2	H16	応募無	0.6	0.7	0.5	1.2	適	外	不適	適	-	適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	-	整備済	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		
		6	1	6	40	公営	木造	平	H16	応募無	0.6	0.7	0.5	1.2	適	外	不適	適	-	適	不適	判断を留保する団地	不要	不要	不要	-	40m超	整備済	整備済	整備済	-	整備済	未整備	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		
		7	1	5	40	公営	木造	平	H24	応募無	0.6	0.7	0.5	1.2	適	外	不適																						

表8-3 1次判定結果（団地別・住棟別まとめ）

		b 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
a 団 社 地 敷 的 地 特 の 性 現 在 踏 の ま え 地 た 環 境 等 方 の 針	継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は 優先的な建替	優先的な建替
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止
		緑町(8,11~17) 川内楳木(7~10)	川守町 緑町(1~7,9,10) 金谷 川内楳木(2~6) 熊ヶ平 板子塚 第一初見 第二初見 外山(1,2,5~8)		桜木町 桜木町東 大湊上町 文京町 山田町 金曲 品ノ木 奥内 楡川

()内は住棟番号

(3) 2次判定

a. 判定方法

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（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって維持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、以下の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

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

- 基本的には、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方が、ライフサイクルコスト（LCC）が縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ただし、1次判定では、この対象となるAグループに判定した団地はありません。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループと判定した団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのか判定を行い、事業手法を仮設定します。

一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

基本的な考え方

- 7章3(2)で記述した通り、国土交通省国土技術政策総合研究所の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いると、本市における特定のニーズを有する要支援世帯（公営住宅の入居資格世帯数のうち、著しい困窮年収水準未満であるなど特定のニーズを有する要支援世帯）の数は年々減少していくと推計され、県営住宅との役割分担の下、目標年次である令和13年度に市が確保すべき戸数は現在の管理戸数のおよそ半数にあたる約270戸と想定されます。
- また、「むつ市公共施設等総合管理計画」では「40年間で公共施設の総量43%を縮減」という数値目標も設定されています。
- 一方で、現在進行中の（仮称）田名部まちなか団地、川内楡木団地の整備が終了すると令和4～5年度に計66戸が新たに供給される予定となっています。
- このような状況を踏まえると、市営住宅の管理戸数は将来的に縮減していくことが想定されることから、全ての団地において、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」を前提として、本計画期間内の活用の優先順位及び計画期間中の事業手法を以下のように設定します。

団地別優先順位及び事業手法

【目標年次において耐用年限を経過していない団地】

- 緑町団地、川内楡木団地の2団地149戸は、目標年次である令和13年度においても全ての住棟が耐用年限を経過していないため、活用の優先度は最も高く、「当面管理する団地（建替を前提としない）」として、「改善」あるいは「維持管理」を図ります。

【目標年次において耐用年限を経過している（仮称）田名部まちなか団地の集約建替対象団地】

- 現在でもほとんどの住棟が耐用年限を経過しており、建替計画が進行中の（仮称）田名部まちなか団地の集約建替対象団地となっている桜木町、桜木町東、大湊上町、文京町、山田町、金曲、品ノ木、奥内、桧川、宿野部の10団地191戸は活用の優先度は最も低く、他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」として、事業手法は「優先的な用途廃止」とします。

【目標年次において耐用年限を経過している団地】

- 上記のいずれにも属さず活用の優先度としては中位となる、川守町団地、金谷団地、熊ヶ平団地、板子塚団地、第一初見団地、第二初見団地、外山団地、桂沢団地の8団地194戸は、目標年次である令和13年度には全ての住棟が耐用年限を経過します。
- そのため、基本的には、建設年度の古い団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とし「維持管理」していく中で、（仮称）田名部まちなか団地や川内楡木団地の整備と、これに伴う他の団地

の用途廃止の状況などを踏まえ、計画的に「用途廃止」していくこととします。建設年度の新しい団地は「継続管理する団地」とし、「改善」あるいは「維持管理」を図ります。

b. 2次判定結果

2次判定の結果は、下表のとおりです。

表8-4 2次判定結果（将来のストック量を踏まえた事業手法仮設定の基本的な考え方）

地区名	団地名	棟名棟No	棟数	管理戸数	種類	構造	階数	建設年度	2031(R13)時点		1次判定結果	グループ	2次判定結果											
									経過年数	耐用年限			概要	活用の優先度	事業手法の基本的な考え方									
むつ	緑町	1	1	9	109	公営	耐火	3	H11	32		改善、建替、又は用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過していない団地	高い	継続管理する団地	改善あるいは維持管理							
		2	1	18		公営	耐火	3	H12	31		改善、建替、又は用途廃止	B											
		3	1	18		公営	耐火	3	H13	30		改善、建替、又は用途廃止	B											
		4	1	5		公営	木造	平	H21	22	1/2経過	改善、建替、又は用途廃止	B											
		5,6,7	3	15		公営	木造	平	H22	21	1/2経過	改善、建替、又は用途廃止	B											
		9	1	5		公営	木造	2	H23	20	1/2経過	改善、建替、又は用途廃止	B											
		10	1	5		公営	木造	平	H23	20	1/2経過	改善、建替、又は用途廃止	B											
		8	1	5		公営	木造	2	H24	19	1/2経過	維持管理、又は用途廃止	B											
		11,13	2	10		公営	木造	平	H25	18	1/2経過	維持管理、又は用途廃止	B											
		12	1	5		公営	木造	平	H29	14		維持管理、又は用途廃止	B											
		14	1	5		公営	木造	平	H30	13		維持管理、又は用途廃止	B											
		15	1	3		公営	木造	平	H31	12		維持管理、又は用途廃止	B											
		17	1	3		公営	木造	平	R2	11		維持管理、又は用途廃止	B											
		16	1	3		公営	木造	平	R3	10		維持管理、又は用途廃止	B											
		川内	川内楯木	2~4		3	11	40	公営	木造	2	H15	28					1/2経過	改善、建替、又は用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過している団地	低い	継続管理する団地	改善あるいは維持管理
				5		1	5		公営	木造	2	H16	27					1/2経過	改善、建替、又は用途廃止	B				
				6		1	6		公営	木造	平	H16	27					1/2経過	改善、建替、又は用途廃止	B				
7	1			5	公営	木造	平		H24	19	1/2経過	維持管理、又は用途廃止	B											
8	1			3	公営	木造	2		H25	18	1/2経過	維持管理、又は用途廃止	B											
9	1			5	公営	木造	平		H26	17	1/2経過	維持管理、又は用途廃止	B											
10	1			5	公営	木造	平		H28	15	1/2経過	維持管理、又は用途廃止	B											
むつ	金谷	1,2	2	12	44	公営	簡耐	2	S49	57	経過	改善、建替、又は用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過している団地	低い	当面管理する団地（建替を前提としない）	維持管理あるいは用途廃止							
		3,4	2	10		公営	簡耐	2	S50	56	経過	改善、建替、又は用途廃止	B											
		5,6	2	8		公営	簡耐	2	S52	54	経過	改善、建替、又は用途廃止	B											
		7	1	6		公営	簡耐	2	S53	53	経過	改善、建替、又は用途廃止	B											
		8,9	2	8		公営	簡耐	2	S54	52	経過	改善、建替、又は用途廃止	B											
川内	第一初見	1~14	14	14	8	公営	木造	平	H7	36	経過	改善、建替、又は用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過している団地	低い	当面管理する団地（建替を前提としない）	維持管理あるいは用途廃止							
		川内	第二初見	1~6		6	6	公営	木造	平	H10	33	経過					改善、建替、又は用途廃止	B					
川内	板子塚	1~20	20	20	20	特公営	木造	平	H10	33	経過	改善、建替、又は用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過している団地	低い	当面管理する団地（建替を前提としない）	維持管理あるいは用途廃止							
		脇野沢	桂沢	1		1	4	公営	簡耐	2	S49	57	経過					優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					
むつ	川守町	1,2	2	8	28	公営	簡耐	2	S49	57	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過している団地	低い	当面管理する団地（建替を前提としない）	維持管理あるいは用途廃止							
		3,4	2	12		公営	簡耐	2	S51	55	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B											
		5,6	2	8		公営	簡耐	2	S55	51	経過	改善、建替、又は用途廃止	B											
		7,8	2	8		公営	簡耐	2	S56	50	経過	改善、建替、又は用途廃止	B											
		C,D	2	8		公営	簡耐	2	S57	49	経過	改善、建替、又は用途廃止	B											
川内	熊ヶ平	A,B	2	12	20	公営	簡耐	2	S56	50	経過	改善、建替、又は用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過している団地	低い	当面管理する団地（建替を前提としない）	維持管理あるいは用途廃止							
		C,D	2	8		公営	簡耐	2	S57	49	経過	改善、建替、又は用途廃止	B											
		1,2	2	10		公営	簡耐	2	S52	54	経過	改善、建替、又は用途廃止	B											
		3	1	5		公営	簡耐	2	S53	53	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B											
大畑	外山	5,6	2	8	31	公営	簡耐	2	S54	52	経過	改善、建替、又は用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過している団地	低い	当面管理する団地（建替を前提としない）	維持管理あるいは用途廃止							
		7,8	2	8		公営	簡耐	2	S55	51	経過	改善、建替、又は用途廃止	B											
		2,3	2	10		公営	簡耐	2	S47	59	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B											
		5,6	2	12		公営	簡耐	2	S48	58	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B											
むつ	桜木町東	※1	12	12	13	公営	木造	平	S39	67	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過している団地	低い	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止							
		20	1	1		市単独	木造	平	S47	59	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B											
むつ	大湊上町	※2	14	14	28	公営	木造	平	S36	70	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過している団地	低い	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止							
		※3	14	14		公営	木造	平	S37	69	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B											
むつ	文京町	1~20	20	20	20	公営	木造	平	S38	68	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過している団地	低い	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止							
		山田町	1~7	7		12	公営	木造	平	S39	67	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止					B						
むつ	山田町	※4	4	7	19	公営	木造	平	S40	66	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過している団地	低い	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止							
		1~20	20	20		公営	木造	平	S38	68	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B											
		1~18	18	18		公営	木造	平	S40	66	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B											
むつ	品ノ木	19~25	7	20	51	公営	簡耐	平	S43	63	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過している団地	低い	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止							
		26~32	7	13		公営	簡耐	平	S44	62	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B											
		1,2	2	8		8	公営	簡耐	平	S44	62	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止					B						
川内	奥内	1,2	2	5	5	公営	簡耐	2	S53	53	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過している団地	低い	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止							
		川内	楡川	1,2		2	5	公営	簡耐	2	S53	53	経過					優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					
川内	宿野部	1	1	5	5	公営	簡耐	2	S49	57	経過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	目標年次において耐用年限を経過している団地	低い	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止							

※1：1~6, 8, 10, 16~19
 ※2：1~4, 6, 7, 10~17
 ※3：21~27, 31~33, 35~38
 ※4：8, 10, 11, 12

表8-5 2次判定結果

地区名	団地名	棟名棟No	棟数(棟)	管理戸数(戸)	種類	構造	階数(階)	建設年度(年度)	1次判定		2次判定				
									判定結果	グループ	判定結果	判定結果			
むつ	大湊	桜木町	2,3	2	10	22	公営	簡耐	2	S47	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
			5,6	2	12	22	公営	簡耐	2	S48	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
	桜木町東	※1	12	12	13	公営	木造	平	S39	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		20	1	1	13	市単独	木造	平	S47	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
	川守町	1,2	2	8	28	公営	簡耐	2	S55	改善、建替、又は用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
		3,4	2	12	28	公営	簡耐	2	S56	改善、建替、又は用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
		5,6	2	8	28	公営	簡耐	2	S57	改善、建替、又は用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
	大湊上町	※2	14	14	28	公営	木造	平	S36	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		※3	14	14	28	公営	木造	平	S37	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
	文京町	1~20	20	20	20	公営	木造	平	S38	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
	山田町	1~7	7	12	19	公営	木造	平	S39	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		※4	4	7	19	公営	木造	平	S40	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
	田名部	緑町	1	1	9	109	公営	耐火	3	H11	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善	
			2	1	18		公営	耐火	3	H12	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善	
			3	1	18		公営	耐火	3	H13	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善	
			4	1	5		公営	木造	平	H21	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善	
			5,6,7	3	15		公営	木造	平	H22	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善	
			9	1	5		公営	木造	2	H23	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善	
			10	1	5		公営	木造	平	H23	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善	
			8	1	5		公営	木造	2	H24	維持管理、又は用途廃止	B	継続管理する団地	維持管理	
11,13			2	10	公営		木造	平	H25	維持管理、又は用途廃止	B	継続管理する団地	維持管理		
12			1	5	公営		木造	平	H29	維持管理、又は用途廃止	B	継続管理する団地	維持管理		
14			1	5	公営		木造	平	H30	維持管理、又は用途廃止	B	継続管理する団地	維持管理		
15			1	3	公営		木造	平	H31	維持管理、又は用途廃止	B	継続管理する団地	維持管理		
17			1	3	公営		木造	平	R2	維持管理、又は用途廃止	B	継続管理する団地	維持管理		
16			1	3	公営		木造	平	R3	維持管理、又は用途廃止	B	継続管理する団地	維持管理		
金曲			1~20	20	20		20	公営	木造	平	S38	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
品ノ木			1~18	18	18		51	公営	木造	平	S40	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
	19~25	7	20	51	公営	簡耐	平	S43	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止			
	26~32	7	13	51	公営	簡耐	平	S44	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止			
奥内 金谷	1,2	2	8	8	公営	簡耐	平	S44	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止			
	1,2	2	12	44	公営	簡耐	2	S49	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善			
	3,4	2	10		公営	簡耐	2	S50	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善			
	5,6	2	8		公営	簡耐	2	S52	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善			
	7	1	6		公営	簡耐	2	S53	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善			
8,9	2	8	公営		簡耐	2	S54	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善				
川内	川内楳木	2~4	3	11	40	公営	木造	2	H15	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善		
		5	1	5		公営	木造	2	H16	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善		
		6	1	6		公営	木造	平	H16	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善		
		7	1	5		公営	木造	平	H24	維持管理、又は用途廃止	B	継続管理する団地	維持管理		
		8	1	3		公営	木造	2	H25	維持管理、又は用途廃止	B	継続管理する団地	維持管理		
		9	1	5		公営	木造	平	H26	維持管理、又は用途廃止	B	継続管理する団地	維持管理		
	熊ヶ平	A, B	2	12	20	公営	簡耐	2	S56	改善、建替、又は用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
		C, D	2	8		公営	簡耐	2	S57	改善、建替、又は用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
	板子塚	1~20	20	20	20	公営	木造	平	S60	改善、建替、又は用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止		
	第一初見 第二初見	1~14	14	14	14	公営	木造	平	H7	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善		
		1~6	6	6	8	公営	木造	平	H10	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善		
	7,8	2	2	8		特公債	木造	平	H10	改善、建替、又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善		
宿野部	1,2	2	5	5	公営	簡耐	2	S53	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止			
	1	1	5	5	公営	簡耐	2	S49	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止			
大畑	外山	1,2	2	10	31	公営	簡耐	2	S52	改善、建替、又は用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
		3	1	5		公営	簡耐	2	S53	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		5,6	2	8		公営	簡耐	2	S54	改善、建替、又は用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
		7,8	2	8		公営	簡耐	2	S55	改善、建替、又は用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
脇野沢	桂沢	1	1	4	29	公営	簡耐	2	S49	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		2	1	5		公営	簡耐	2	S49	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		3,4	2	10		公営	簡耐	2	S50	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		5,6	2	10		公営	簡耐	2	S51	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		

※1：1~6, 8, 10, 16~19

※2：1~4, 6, 7, 10~17

※3：21~27, 31~33, 35~38

※4：8, 10, 11, 12

(4) 3次判定

a. 判定方法

3次判定では、1次判定及び2次判定による各住棟別の判定過程と事業手法の仮決定を踏まえ、「集約・再編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、計画期間における事業手法を決定します。

① 集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

整備中の（仮称）田名部まちなか団地の立地場所は、むつ地区の中心市街地にあり、利便性の高い田名部駅跡地であるため、むつ市が目指すコンパクトなまちづくりの実現や市営住宅の管理戸数縮減を踏まえ、桜木町、桜木町東、大湊上町、文京町、山田町、金曲、品ノ木、奥内、桧川、宿野部の10団地191戸の集約建替として事業を進捗させます。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整を踏まえた長期的な管理の見通しからの判定

老朽化した市営住宅への対応のほか、むつ市が目指すコンパクトなまちづくりの実現や市営住宅の管理戸数縮減のために、（仮称）田名部まちなか団地及び川内楡木団地の整備が重要と考えます。

また、老朽化市営住宅の用途廃止を計画的に行い、管理戸数の縮減を図っていきます。

これを前提に事業費及び事業実施時期の調整を踏まえた長期的な管理見通しから、基本的に以下の考え方に基づき、計画期間における市営住宅の整備等を進めます。

- ・ 進行中の（仮称）田名部まちなか団地の2棟60戸及び川内楡木団地2棟6戸の整備を推進します。
- ・ 事業費及び事業実施時期の調整の観点から、上記以外の住宅団地は維持管理とします。
 - ・ 2次判定において「優先的な用途廃止」と判定した桜木町、桜木町東、大湊上町、文京町、山田町、金曲、品ノ木、奥内、桧川、宿野部団地については、既存市営住宅あるいは（仮称）田名部まちなか団地への移転完了後、入居者がいなくなった場合は、（仮称）田名部まちなか団地が整備期間中であっても順次用途廃止していくこととします。
 - ・ 2次判定において「優先的な用途廃止」と判定した外山団地の一部及び桂沢団地については入居者の移転を図り、入居者のなくなった住棟から優先的に用途廃止を行いますが、当面の間は維持管理を行うこととします。
 - ・ 2次判定において「用途廃止」と判定した板子塚団地は、川内楡木団地整備の進捗に伴って入居者の川内楡木団地への移転を図り、段階的に用途廃止を行いますが、当面の間は維持管理を行うこととします。
 - ・ 2次判定において「改善」「改善し当面維持管理」「維持管理」と判定した川守町、緑町、金谷、川内楡木、熊ヶ平、第一初見、第二初見及び外山団地の一部は、計画期間中は「改善」及び「維持管理」を基本とし、計画期間内は必要な改善及び適切な維持管理に努めるものとします。

b. 3次判定結果（計画期間における事業手法の決定）

3次判定の結果は、以下のとおりです。

- 桜木町、桜木町東、大湊上町、文京町、山田町、金曲、品ノ木、奥内、桧川、宿野部の10団地（（仮称）田名部まちなか団地の集約建替対象団地）

老朽化が進み、近年中に全ての住戸・住棟が耐用年限を経過する桜木町、桜木町東、大湊上町、文京町、山田町、金曲、品ノ木、奥内、桧川、宿野部の10団地は集約建替対象団地として、進行中の（仮称）田名部まちなか団地の整備に合わせて、計画期間中の用途廃止を図ります。

- 川守町、金谷、熊ヶ平、板子塚、第一初見、第二初見、外山、桂沢の8団地

（仮称）田名部まちなか団地の集約建替対象団地以外で、目標年次である令和13年度には耐用年限を経過する川守町、金谷、熊ヶ平、板子塚、第一初見、第二初見、外山、桂沢の8団地については、基本的に計画期間中は「当面維持管理」とし、中でも建設が古い団地については、（仮称）田名部まちなか団地や川内楡木団地の事業進捗（集約建替対象団地の用途廃止）等の状況に合わせて、老朽化が進み政策空家とした住棟・住戸の用途廃止を検討します。

- 緑町、川内楡木の2団地

建設年度が新しく、目標年次である令和13年度においても耐用年限を経過しない緑町、川内楡木の2団地については、計画期間中は計画的に修繕を実施する維持管理とします。

表8-6 公営住宅ストックの事業手法別戸数

	1～5年目 (R4～R8)	6～10年目 (R9～13)	合 計
公営住宅等管理戸数	534	527	409
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	461	409	-
うち計画修繕対応戸数	53	265	-
うち改善事業予定戸数	67	0	-
個別改善事業予定戸数	67	0	-
全面的改善事業予定戸数	0	0	-
うちその他戸数	341	144	-
・建替事業予定戸数	66	0	66
・用途廃止予定戸数	73	118	191

表8-7 3次判定結果

地区名	団地名	棟名 棟No	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	種類	構造	階数 (階)	建設 年度 (年度)	1次判定判定結果	2次判定判定結果	3次判定結果		
むつ 大湊	桜木町	2, 3	2	10	22	公営	簡耐	2	S47	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
		5, 6	2	12		公営	簡耐	2	S48	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
	桜木町東	※1	12	12	13	公営	木造	平	S39	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
		20	1	1		市単独	木造	平	S47	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
	川守町	1, 2	2	8	28	公営	簡耐	2	S55	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理	
		3, 4	2	12		公営	簡耐	2	S56	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理	
		5, 6	2	8		公営	簡耐	2	S57	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理	
	大湊上町	※2	14	14	28	公営	木造	平	S36	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
		※3	14	14		公営	木造	平	S37	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
	文京町	1~20	20	20	20	公営	木造	平	S38	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
	山田町	1~7	7	12	19	公営	木造	平	S39	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
		※4	4	7		公営	木造	平	S40	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
	田名部	緑町	1	1	9	109	公営	耐火	3	H11	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理
			2	1	18		公営	耐火	3	H12	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理
			3	1	18		公営	耐火	3	H13	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理
			4	1	5		公営	木造	平	H21	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理
			5, 6, 7	3	15		公営	木造	平	H22	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理
			9	1	5		公営	木造	2	H23	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理
			10	1	5		公営	木造	平	H23	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理
8			1	5	公営		木造	2	H24	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理	
11, 13			2	10	公営		木造	平	H25	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理	
12			1	5	公営		木造	平	H29	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理	
14			1	5	公営		木造	平	H30	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理	
15			1	3	公営		木造	平	H31	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理	
17			1	3	公営		木造	平	R2	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理	
16		1	3	公営	木造	平	R3	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理			
金曲		1~20	20	20	20	公営	木造	平	S38	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
品ノ木		1~18	18	18	51	公営	木造	平	S40	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
		19~25	7	20		公営	簡耐	平	S43	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
		26~32	7	13		公営	簡耐	平	S44	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
奥内		1, 2	2	8	8	公営	簡耐	平	S44	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
金谷	1, 2	2	12	44	公営	簡耐	2	S49	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理		
	3, 4	2	10		公営	簡耐	2	S50	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理		
	5, 6	2	8		公営	簡耐	2	S52	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理		
	7	1	6		公営	簡耐	2	S53	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理		
	8, 9	2	8		公営	簡耐	2	S54	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理		
川内	川内楯木	2~4	3	11	40	公営	木造	2	H15	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
		5	1	5		公営	木造	2	H16	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
		6	1	6		公営	木造	平	H16	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
		7	1	5		公営	木造	平	H24	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理	
		8	1	3		公営	木造	2	H25	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理	
		9	1	5		公営	木造	平	H26	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理	
		10	1	5		公営	木造	平	H28	維持管理、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理	
	熊ヶ平	A, B	2	12	20	公営	簡耐	2	S56	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理	
		C, D	2	8		公営	簡耐	2	S57	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理	
	板子塚	1~20	20	20	20	公営	木造	平	S60	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	当面維持管理	
	第一初見	1~14	14	14	8	公営	木造	平	H7	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
	第二初見	1~6	6	6		公営	木造	平	H10	改善、建替、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理	
		7, 8	2	2		特公賃	木造	平	H10	改善、建替、又は用途廃止	維持管理	当面維持管理	
桧川	1, 2	2	5	5	公営	簡耐	2	S53	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止		
宿野部	1	1	5	5	公営	簡耐	2	S49	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止		
大畑	外山	1, 2	2	10	31	公営	簡耐	2	S52	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理	
		3	1	5		公営	簡耐	2	S53	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理	
		5, 6	2	8		公営	簡耐	2	S54	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理	
		7, 8	2	8		公営	簡耐	2	S55	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	当面維持管理	
脇野沢	桂沢	1	1	4	29	公営	簡耐	2	S49	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理	
		2	1	5		公営	簡耐	2	S49	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理	
		3, 4	2	10		公営	簡耐	2	S50	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理	
		5, 6	2	10		公営	簡耐	2	S51	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理	

※1：1~6, 8, 10, 16~19

※2：1~4, 6, 7, 10~17

※3：21~27, 31~33, 35~38

※4：8, 10, 11, 12

9章 点検等の実施方針

1. 点検の実施方針

建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぎ、入居者に良好な居住環境を提供できるよう、点検を充実し、修繕等を適切に実施します。

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（併せて「定期点検」とする）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、計画修繕前の実施等、効率的に実施します。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

2. 計画修繕の実施方針

緊急性、損傷、老朽化の程度、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施します。

a. 修繕区分

- ① 入居者の退去に伴い、公共賃貸住宅の効率的な運用を目的に行う修繕を「入退去修繕」とします。
- ② 団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③ それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

b. 修繕周期

修繕周期は概ね下表を参考としますが、緊急性、損傷、老朽化の程度、入居者の要望等の実態を踏まえながら、財政事情を勘案して効果的・効率的に実施します。

表9-1 修繕周期表（参考）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③			○		
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③			○		
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井 エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③				○	
		張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③				○	
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	铸铁管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①					○
		整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（(社)高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（(社)高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課

3. 改善事業の実施方針

健康で文化的に暮らすことができる適正な水準を確保し、良質なストックを形成し、長期的に活用するため、建物や入居者の状況を的確に把握した上で、居住性や安全性の向上を図り、良質な居住環境の提供を目指し改善事業を実施します。

具体的には、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、住棟ごとの劣化の状況等を踏まえ、以下の方針に則り必要に応じて実施します。

安全性確保型

入居者の安全性を確保するため、建物の安全性を維持する改善を実施します。

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。

防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。

長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており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。

福祉対応型

本計画期間を含め当面活用する住棟については、高齢者等が安全・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。

居住性向上型

本計画期間を含め当面活用する住棟は、快適な生活環境の確保に必要な住宅性能の向上を図るための改善を進めます。

4. 建替事業の実施方針

(1) (仮称) 田名部まちなか団地

桜木町、桜木町東、大湊上町、文京町、山田町、金曲、品ノ木、奥内、桧川、宿野部の10団地を集約建替の対象団地として、(仮称) 田名部まちなか団地の整備を進めます。

図9 - 1 (仮称) 田名部まちなか団地の全体概要図



※ これは建築費未出社のイメージ図です。
配管やデザイン等に関しては今後変更となる場合があります。

図9 - 2 (仮称) 田名部まちなか団地の全体概要図



※これは建築費未出社のイメージ図です。
配管やデザイン等に関しては今後変更となる場合があります。

(2) 川内楡木団地

川内地区の川内楡木団地は、住戸の間取りや配置計画が確定していることから、これを基本として建替事業の推進に努めます。

図9 - 3 川内楡木団地の配置計画



10章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内の事業実施予定は、以下の【様式1】～【様式3】の通りです。

表 10 - 1 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：むつ市 住宅の区分：公営住宅、特定公共賃貸住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
川守町	1, 2	8	簡耐	S55					屋上防水 (修繕)						火災報知 器(修繕)				
川守町	3, 4	12	簡耐	S56					屋上防水 (修繕)						火災報知 器(修繕)				
川守町	5, 6	8	簡耐	S57											火災報知 器(修繕)				
緑町	1	9	耐火	H11	R4		電灯設備 (長寿命)											1,059	
緑町	2	18	耐火	H12	R4		電灯設備 (長寿命)											2,209	
緑町	3	18	耐火	H13	R4		電灯設備 (長寿命)											2,156	
緑町	4	5	木造	H21											火災報知 器(修繕)				
緑町	5, 6, 7	15	木造	H22											火災報知 器(修繕)				
緑町	9	5	木造	H23												火災報知 器(修繕)			
緑町	10	5	木造	H23												火災報知 器(修繕)			
緑町	8	5	木造	H24					火災報知 器(修繕)										
緑町	11, 13	10	木造	H25				火災報知 器(修繕)											
緑町	12	5	木造	H29							火災報知 器(修繕)								
緑町	14	5	木造	H30								火災報知 器(修繕)							
緑町	15	3	木造	R1									火災報知 器(修繕)						
緑町	17	3	木造	R2										火災報知 器(修繕)					
緑町	16	3	木造	R3											火災報知 器(修繕)				
金谷	1, 2	12	簡耐	S49											火災報知 器(修繕)				
金谷	3, 4	10	簡耐	S50											火災報知 器(修繕)				
金谷	5, 6	8	簡耐	S52											火災報知 器(修繕)				
金谷	7	6	簡耐	S53											火災報知 器(修繕)				
金谷	8, 9	8	簡耐	S54											火災報知 器(修繕)				
川内楯木	2, 3, 4	11	木造	H15											火災報知 器(修繕)				
川内楯木	5	5	木造	H16											火災報知 器(修繕)				
川内楯木	6	6	木造	H16											火災報知 器(修繕)				
川内楯木	7	5	木造	H24											火災報知 器(修繕)				
川内楯木	8	3	木造	H25					火災報知 器(修繕)										
川内楯木	9	5	木造	H26						火災報知 器(修繕)									
川内楯木	10	5	木造	H28							火災報知 器(修繕)								
熊ヶ平	A, B	12	簡耐	S56											火災報知 器(修繕)				
熊ヶ平	C, D	8	簡耐	S57											火災報知 器(修繕)				
板子塚	1~20	20	木造	S60											火災報知 器(修繕)				
第一初見	1~7	7	木造	H7					屋上防水 (長寿命)						火災報知 器(修繕)			873	
第一初見	8~14	7	木造	H7						屋上防水 (長寿命)					火災報知 器(修繕)			882	
第二初見	1~6	6	木造	H10						屋上防水 (長寿命)					火災報知 器(修繕)			790	
第二初見	7, 8	2	木造	H10							屋上防水 (長寿命)				火災報知 器(修繕)			261	特公賃
外山	1, 2	10	簡耐	S52											火災報知 器(修繕)				
外山	3	5	簡耐	S53											火災報知 器(修繕)				
外山	5, 6	8	簡耐	S54											火災報知 器(修繕)				
外山	7, 8	8	簡耐	S55											火災報知 器(修繕)				
桂沢	1, 2	9	簡耐	S49											火災報知 器(修繕)				
桂沢	3, 4	10	簡耐	S50											火災報知 器(修繕)				
桂沢	5, 6	10	簡耐	S51											火災報知 器(修繕)				

表 10 - 2 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：むつ市 住宅の区分：公営住宅、市単独住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
桜木町	2, 3	10	簡耐	S47			R4-5	1号棟 15,016	(仮称) 田名部まちなか団地2棟60戸(1号棟33戸、2号棟27戸)として集約建替
桜木町	5, 6	12	簡耐	S48					
桜木町東	1~6, 8, 10, 16~19	12	木造	S39					
桜木町東	20	1	木造	S47					
大湊上町	1~4, 6, 7, 10~17	14	木造	S36					
大湊上町	21~27, 31~33, 35~38	14	木造	S37					
文京町	1~20	20	木造	S38					
山田町	1~7	12	木造	S39					
山田町	8, 10, 11, 12	7	木造	S40					
金曲	1~20	20	木造	S38					
品ノ木	1~18	18	木造	S40					
品ノ木	19~25	20	簡耐	S43					
品ノ木	26~32	13	簡耐	S44					
奥内	1, 2	8	簡耐	S44					
桧川	1, 2	5	簡耐	S53					
宿野部	1	5	簡耐	S49					
川内榎木	1	3	木造	—			R4	1,763	
川内榎木	11	3	木造	—			R5	1,765	

表 10 - 3 【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：むつ市 住宅の区分：公営住宅

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	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
緑町	街路灯	H11			電灯設備 (長寿命)											
緑町	街路灯	H12			電灯設備 (長寿命)											
緑町	街路灯	H13			電灯設備 (長寿命)											
緑町	街路灯	H21			電灯設備 (長寿命)											
緑町	街路灯	H22			電灯設備 (長寿命)											
緑町	街路灯	H23			電灯設備 (長寿命)											
緑町	街路灯	H24			電灯設備 (長寿命)											
川内楯木	児童遊園	H15		R5												
第一初見	児童遊園	H7		R5												

11章 ライフサイクルコストとその縮減効果

1. 基本的な考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課」（以下、策定指針という）のライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方に基づき、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅についてLCCの縮減効果を算出します。

2. 算出方法

① 1棟のLCC縮減効果=LCC（計画前）-LCC（計画後） [単位：千円/棟・年]

② $LCC（計画前） = \frac{（建設費 + 修繕費 + 除却費） \times 1}{評価期間（改善非実施）}$ [単位：千円/棟・年]

③ $LCC（計画後） = \frac{（建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） \times 2}{評価期間（改善実施）}$ [単位：千円/棟・年]

※1 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

※2 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）に要するコスト

※3 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

※4 建設費、改善費、修繕費、除却費の算出及び評価期間の設定は、策定指針による。

3. 新規整備事業及び建替事業を行う住宅のライフサイクルコスト

計画期間中に整備する予定の（仮称）田名部まちなか団地及び川内楡木団地のライフサイクルコストは下表のとおりです。

表 11 - 1 新規整備事業及び建替事業を行う住宅のライフサイクルコスト

団地名	棟名 棟 No	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	種類	構造	階数 (階)	建設 年度 (年度)	LCC (千円/年)
(仮称)田名 部まちなか	1	1	33	公営	耐火	4	R5	15,016
	2	1	27	公営	耐火	4	R5	12,313
川内楡木	1	1	3	公営	木造	平	R4	1,763
	11	1	3	公営	木造	平	R5	1,765

4. 長寿命化型改善事業、全面的改善事業を行う住宅のライフサイクルコストの縮減効果

計画期間中に長寿命化型改善事業を予定する団地のライフサイクル縮減効果は下表のとおりです。

表 11 - 2 長寿命化型改善事業を行う住宅のライフサイクルコスト縮減効果

団地名	棟名 棟 No	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	種類	構造	階数 (階)	建設 年度 (年度)	LCC 縮減効果 (千円/年)
緑町	1	1	9	公営	耐火	3	H11	1,059
	2	1	18	公営	耐火	3	H12	2,209
	3	1	18	公営	耐火	3	H13	2,156
第一初見	1~7	7	7	公営	木造	平	H7	873
	8~14	7	7	公営	木造	平	H7	882
第二初見	1~6	6	6	公営	木造	平	H10	790
	7,8	2	2	特公賃	木造	平	H10	261

12章 実現化方策

計画期間中は、基本的に下表にあるプログラムに従って、市営住宅の維持管理を図ります。

表 12 - 1 整備プログラム及び維持管理のための修繕計画

地区名	団地名	棟名 棟No	棟数	管理戸数	種類	構造	階数	建設 年度 (階) (年度)	整備プログラム及び維持管理のための修繕計画														
									【凡例】修(火)：修繕(火災報知器) 改(屋)：長寿命化型改善(屋上防水) 修(屋)：修繕(屋上防水) 改(灯)：長 寿命化型改善(共用灯)														
									R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031					
むつ 大湊	桜木町	2,3	2	10	22	公営	簡耐	2	S47														
		5,6	2	12		公営	簡耐	2	S48														
	桜木町東	※1	12	12	13	公営	木造	平	S39														
		20	1	1		市単独	木造	平	S47														
	川守町	1,2	2	8	28	公営	簡耐	2	S55														
		3,4	2	12		公営	簡耐	2	S56														
		5,6	2	8		公営	簡耐	2	S57														
	大湊上町	※2	14	14	28	公営	木造	平	S36														
		※3	14	14		公営	木造	平	S37														
	文京町	1~20	20	20	20	公営	木造	平	S38														
	山田町	1~7	7	12	19	公営	木造	平	S39														
		※4	4	7		公営	木造	平	S40														
				82	130	大湊地区管理戸数				130	130	120	108	67	28	28	28	28	28	28	28		
	田 名 部	緑町	1	1	9	109	公営	耐火	3	H11	改(灯)												
			2	1	18		公営	耐火	3	H12	改(灯)												
3			1	18	公営		耐火	3	H13	改(灯)													
4			1	5	公営		木造	平	H21														
5,6,7			3	15	公営		木造	平	H22														
9			1	5	公営		木造	2	H23														
10			1	5	公営		木造	平	H23														
8			1	5	公営		木造	2	H24	修(火)													
11,13			2	10	公営		木造	平	H25														
12			1	5	公営		木造	平	H29														
14			1	5	公営		木造	平	H30														
15			1	3	公営		木造	平	H31														
17			1	3	公営		木造	平	R2														
16			1	3	公営		木造	平	R3														
17			1	3	公営		木造	平	R2														
16			1	3	公営		木造	平	R3														
金曲			1~20	20	20		20	公営	木造	平	S38												
品ノ木			1~18	18	18		51	公営	木造	平	S40												
	19~25	7	20	公営	簡耐	平		S43															
	26~32	7	13	公営	簡耐	平		S44															
奥内	1,2	2	8	8	公営	簡耐	平	S44															
	1,2	2	12		公営	簡耐	2	S49															
金谷	3,4	2	10	44	公営	簡耐	2	S50															
	5,6	2	8		公営	簡耐	2	S52															
	7	1	6		公営	簡耐	2	S53															
	8,9	2	8		公営	簡耐	2	S54															
	8,9	2	8		公営	簡耐	2	S54															
(仮称)田 名部まちなか	1,2	2			公営	耐火	4	R5	建設	建設													
			80	232	田名部地区管理戸数				232	292	292	292	292	292	254	221	213	213	213				
			162	362	むつ地区管理戸数				362	422	412	400	359	320	282	249	241	241	241				
川内	川内福木	2~4	3	11	40	公営	木造	2	H15														
		5	1	5		公営	木造	2	H16														
		6	1	6		公営	木造	平	H16														
		7	1	5		公営	木造	平	H24	修(火)													
		8	1	3		公営	木造	2	H25														
		9	1	5		公営	木造	平	H26														
		10	1	5		公営	木造	平	H28														
		1	1			公営	木造	平	R4	建設													
		11	1			公営	木造	平	R5	建設													
		熊ヶ平	A,B	2		12	20	公営	簡耐	2	S56												
			C,D	2		8		公営	簡耐	2	S57												
	板子塚	1~20	20	20	20	公営	木造	平	S60														
	第一初見	1~7	7	7	14	公営	木造	平	H7														
		8~14	7	7		公営	木造	平	H7														
第二初見	1~6	6	6	8	公営	木造	平	H10															
	7,8	2	2		特公賃	木造	平	H10															
楡川	1,2	2	5	5	公営	簡耐	2	S53															
宿野部	1	1	5	5	公営	簡耐	2	S49															
			58	112	川内地区管理戸数				115	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108				
大畑	外山	1,2	2	10	31	公営	簡耐	2	S52														
		3	1	5		公営	簡耐	2	S53														
		5,6	2	8		公営	簡耐	2	S54														
		7,8	2	8		公営	簡耐	2	S55														
				7	31	大畑地区管理戸数				31	31	31	31	31	31	31	31	31	31				
脇野沢	桂沢	1	1	4	29	公営	簡耐	2	S49														
		2	1	5		公営	簡耐	2	S49														
		3,4	2	10		公営	簡耐	2	S50														
		5,6	2	10		公営	簡耐	2	S51														
						6	29	脇野沢地区管理戸数				29	29	29	29	29	29	29	29	29	29		
合計			233	534	総管理戸数				537	590	580	568	527	488	450	417	409	409	409				

※1：1~6, 8, 10, 16~19
 ※2：1~4, 6, 7, 10~17
 ※3：21~27, 31~33, 35~38
 ※4：8, 10, 11, 12