

大館市公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

大 館 市

目 次

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画期間	1
4. 公営住宅等の状況.....	2
第2章 長寿命化に関する基本方針	3
1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針	3
2. 改善事業実施による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	3
(1) 長寿命化に関する方針	3
(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針	3
第3章 事業手法の選定	4
1. スtock推計	4
2. 住宅別事業手法の選定	5
(1) 選定方法	5
(2) 1次判定	7
(3) 2次判定	10
(4) 3次判定	13
第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針	16
1. 点検の実施方針	16
(1) 定期点検の実施方針	16
(2) 日常点検の実施方針	16
(3) 点検結果の活用	16
2. 計画修繕の実施方針	17
(1) 計画修繕の内容と周期	17
(2) 点検結果を踏まえた適切な修繕計画	17
(3) 計画修繕の効率化.....	17
3. 改善事業の実施方針	18
4. 建替事業の実施方針	19
第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	20
【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧.....	20
【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	21
【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)	22
第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	23
1. 建替事業における LCC	23
2. 改善事業における LCC の縮減効果	23

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等

1. 計画策定の背景

公営住宅は、戦後の絶対的な住宅不足の解消のため、建設・供給が進み、その後も時代のニーズに対応しながら、住宅の量的拡充と居住水準の向上を図ってきました。

しかし、わが国では、少子高齢社会、人口・世帯減少社会を迎えたことから、公営住宅を含む住生活全体のあり方について見直しが行われ、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、2006（平成18）年6月に住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、公営住宅の役割も住環境を含めた質の向上へと変わり、維持管理においては対症療法型から予防保全型へ、「良いものを、きちんとメンテナンスし、長く大切に使う」という方向へと転換が図られました。

このような社会的背景のもと、公営住宅分野については、需要を的確に把握し、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅の効率的かつ円滑な更新を行いながら長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減（将来の財政負担の縮減）につなげていくことが重要となっています。

本市では、「大館市公営住宅等長寿命化計画 改訂版」を2016（平成28）年1月に策定し、2025（令和7）年度を目標年度として、効率的・効果的な公営住宅のストック活用を図ってきました。

策定後は、計画に基づき、長寿命化の観点からも検討を行い、住宅施策を推進してきたところであり、公営住宅の建替や住宅改善等の取り組みを進めてきました。

しかしながら、依然として、1965（昭和40）年前後に整備した鉄筋コンクリート造や簡易耐火構造などの耐用年数を経過した住宅が多くなるなど、公営住宅の老朽化が進んでいる状況です。また、本市においても今後は人口減少が予測されることから、今後の市営住宅ニーズを適切に把握しながら、これらの老朽化住宅の更新等を行っていく必要があります。

また、昭和40年代後半から整備を進めてきた耐火構造の住宅については、定期的な点検や長寿命化を視野に入れた計画的な修繕・改善により、効率的かつ効果的なストックマネジメントが求められています。

※ライフサイクルコスト（Life cycle cost）：建物を建設・維持管理・除却するまでに必要なトータルコスト。頭文字をとって、「LCC」とも呼ぶ。

2. 計画の目的

上記の背景を踏まえ、限られた財政状況のなかで課題に対応していくために、「大館市公営住宅等長寿命化計画」（以下、「本計画」）を策定します。

本計画は、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、大館市における公営住宅の状況やニーズを踏まえて、予防保全的な観点から適切な事業手法を選定し、中長期的な見通しに基づき事業計画を定め、ライフサイクルコストの縮減と事業費の平準化を図ることを目的とします。

3. 計画期間

本計画は、2022（令和4）年度を基準年次とし、2027（令和9）年度を中間年次、2032（令和14）年度までのおおむね10年間を計画期間とします。

なお、今後の社会・経済情勢や町の財政状況の変化などに応じて、今後も5年を目安として見直しを行うこととします。

4. 公営住宅等の状況

2021（令和3）年4月1日現在、市が管理している公営住宅（市営729戸、借上30戸、特公賃10戸、定住化促進24戸）は23住宅（793戸）、県営住宅が3住宅（132戸）となっています。

このうち、目標年次に耐用年限を超過する住宅が497戸（市管理443戸、県営54戸）と、老朽化が進んでいる状況です。

表 既存公営住宅の状況

【目標年次における耐用年限の経過状況】

■：耐用年限の1/2未満（市営129戸、県営0戸）計129戸

■：耐用年限1/2以上耐用年限未満（市営221戸、県営78戸）計299戸

■：耐用年限以上（市営443戸、県営54戸）計497戸

2021（令和3）年4月1日現在、
募集倍率：各年3月31日現在

No.	地域	種 別	住 宅	構 造	階数	建 設 年 度	棟 数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空家戸数 (戸)		5年間の 平均 (倍)
											うち政策空家	
1	大館東	借上住宅	大町借上住宅	中層耐火	6	H23	1	30	25	5	0	—
2		市営	新町住宅	中層耐火	4	H29	1	15	15	0	0	2.3
3		〃	中町住宅	中層耐火	4	H29	1	18	18	0	0	2.8
4		〃	向町住宅	中層耐火	5	H27	1	34	34	0	0	2.5
5		〃	水門前住宅	中層耐火	3、4	H4	2	41	35	6	0	2.2
6		〃	御成町住宅	中層耐火	5	S44	2	48	33	15	0	1.0
7	大館西	〃	餅田住宅	木造 簡易耐火	1、2	S42～S46、S54	34	127	93	34	0	0.5
8		〃	片山住宅	中層耐火	3	S36	2	24	23	13	0	1.8
			片山住宅	中層耐火	4	S38	1	12				
9	大館南	〃	狐台住宅	中層耐火	3	S61、S63	2	30	21	9	0	0.7
10	大館北	〃	第1獅子ヶ森住宅	簡易耐火	1	S40、S41、S50～S53	22	75	53	22	0	0.7
11		〃	第2獅子ヶ森住宅	中層耐火	3	S57～S59	5	54	32	22	0	1.0
12		〃	根井下住宅	簡易耐火	1	S33、S35、S38	4	11	—	—	—	—
13		〃	長森住宅	簡易耐火	1	S43、S44、S45	8	28	—	—	—	—
14		〃	大森野住宅	木造	1	R2	7	14	13	1	0	—
15		〃	前田住宅	木造	1	H14	7	24	21	3	0	1.0
	小計		15住宅				100	585	416	130	0	
16	比内	市営	南町住宅	木造	1、2	H17	2	12	11	1	0	1.9
17		〃	みどり住宅	木造	1	S58～59	25	25	23	2	0	2.0
18		〃	大谷地住宅	木造	1、2	H3、H4、H10～H13	53	107	94	13	0	2.6
19		特公賃	大谷地住宅	木造	2	H11～H13	10	10	10	0	0	0.9
	小計		4住宅				90	154	138	16	0	
20	田代	市営	中島住宅	木造	1	H1、H2	12	12	10	2	0	2.0
21		〃	谷地の平住宅	低層耐火	2	H10、H13	3	18	9	9	0	0.5
22		定住化促進	早口住宅	木造	2	H15	3	12	11	1	0	1.2
23		〃	第2早口住宅	木造	2	H16	3	12	10	2	0	1.3
	小計		4住宅				21	54	40	14	0	
市営住宅等合計		23住宅					211	793	594	160	0	

No.	地域	種別	住宅	構造	階数	建設年度	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)
1	大館北	改良住宅 (県営住宅)	花岡改良住宅	木造	1、2	H10	9	30
2	大館北	県営住宅	獅子ヶ森住宅	中層耐火	3	S57～59	5	54
3	大館南	県営住宅	萩の台住宅	木造	3	H13～15	2	48
県営住宅合計		3住宅					16	132

資料：大館市都市計画課資料（2021（令和3）年4月）

<構造別耐用年数>

構造	耐火	簡易耐火 2階建	簡易耐火平屋建 及び木造
耐用年数	70年	45年	30年

<経過年数参考表>

経過年数	70年	45年	(35年)	30年
2020年基準	昭和25年	昭和50年	昭和60年	平成2年
目標年次基準	昭和37年	昭和62年	平成9年	平成14年

第2章 長寿命化に関する基本方針

1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針

長期的に良質な市営住宅のストックを形成していくためには、常に市営住宅の実態を把握していくことが必要です。下記の方針に基づき、定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理を行います。

- ① 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。
- ② 点検結果をデータにとりまとめ、市営住宅の修繕・改善履歴等を適切に管理する。
- ③ 上記を活用し、計画的な修繕や改善、長寿命化型の改善の時期等の検討し、事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理体制を確立する。

2. 改善事業実施による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

上記において示す点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る必要があります。

下記の方針に基づき、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

（1）長寿命化に関する方針

- ① 耐火構造（耐用年数 70 年）の住宅は、入居者の状況、今後の市営住宅の需要、躯体の安全性、居住性等を踏まえ、ライフサイクルコストの縮減効果が得られる場合は、長寿命化を視野に入れた事業手法を選定する。
- ② 木造や簡易耐火構造平屋の住宅（耐用年数 30 年）は、長寿命化の対象外とする。なお、今後、建替を実施する場合は、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。
- ③ 改善事業については、安全性確保型、福祉対応型、居住性向上型、長寿命化型の分類を明確にし、対象住宅に必要な改善手法の選定を行い、予防保全的な維持管理計画を検討する。

（2）ライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ① 予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業を実施して長寿命化を図った場合と、従来どおり、事後保全的な修繕等を実施する場合のライフサイクルコストを比較し、ライフサイクルコストの縮減効果のある事業手法を選定する。
- ② 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕・建替周期の延長等により、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ③ 効率的・効果的にストックを活用していくため、基本的に安全性確保型、福祉対応型、居住性向上型の改善等と一体的に長寿命化型の改善を実施し、ライフサイクルコストの縮減を図る。

第3章 事業手法の選定

1. スtock推計

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」(令和3(2021)年10月公表)を用いて、「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計すると目標年次で**633世帯**となります。この推計値は、そのまま将来必要な公営住宅ストック量を示すものではないことから、需要戸数の目安として捉え、目標管理戸数は、この結果を参考にしつつ、既存公営住宅の管理戸数や需要の状況を踏まえて設定します。

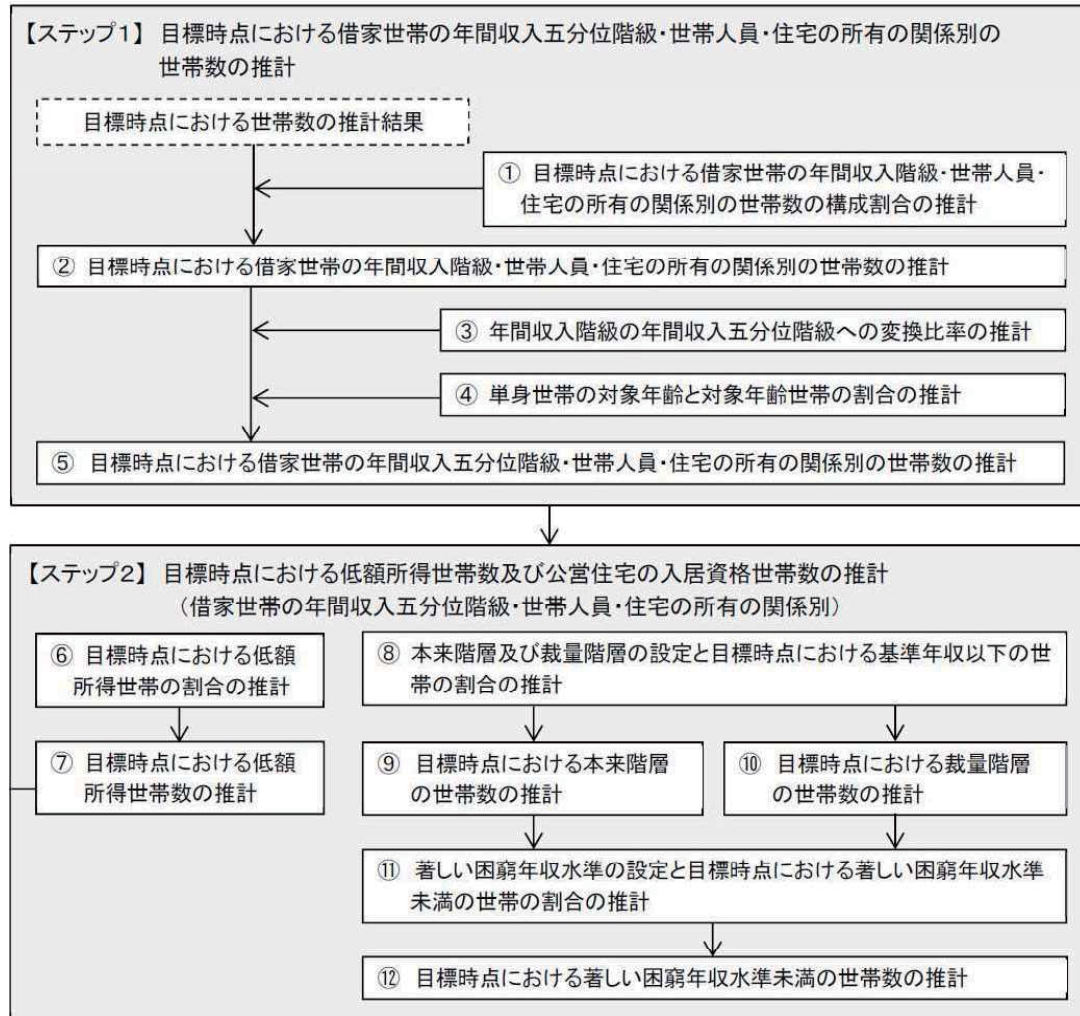


図 プログラムによる「著しい困窮年収未満の世帯数」(=需要戸数)の推計フロー

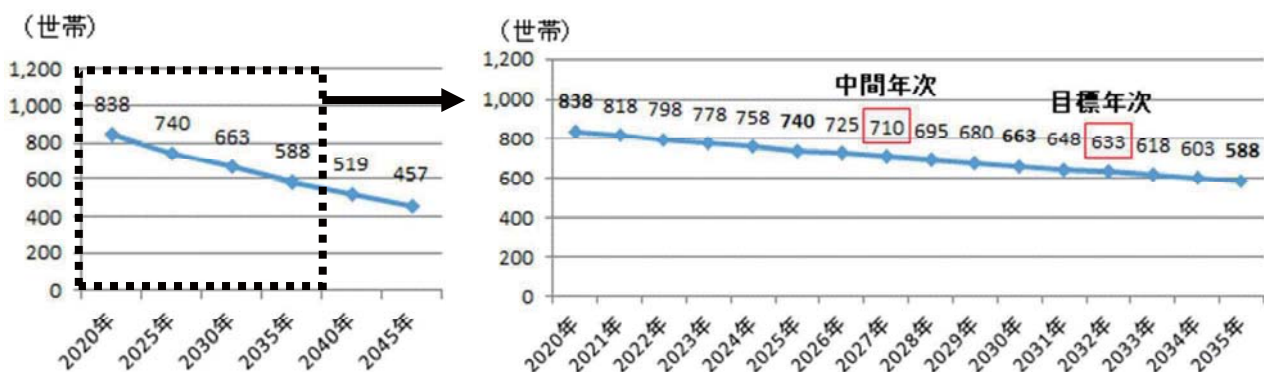


図 目標年次における「著しい困窮年収未満世帯数」(=需要戸数)

※プログラムは5年単位での推計のため、中間年次、目標年次の推計値は一定に推移するものとして算出

2. 住宅別事業手法の選定

(1) 選定方法

①選定フロー

平成 28（2016）年 8 月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下、「新指針」）の選定フローに基づき、事業手法の選定を行います。

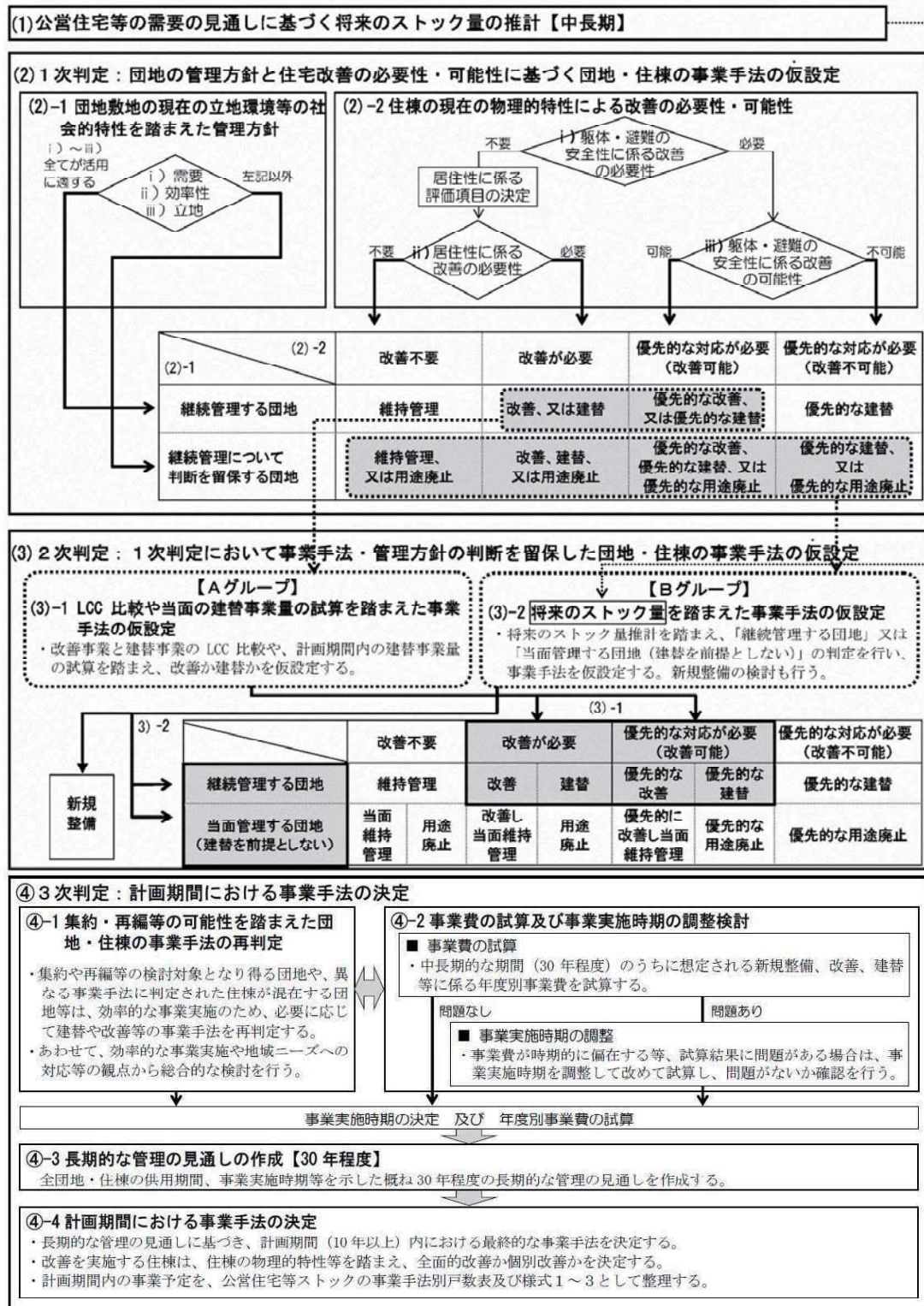


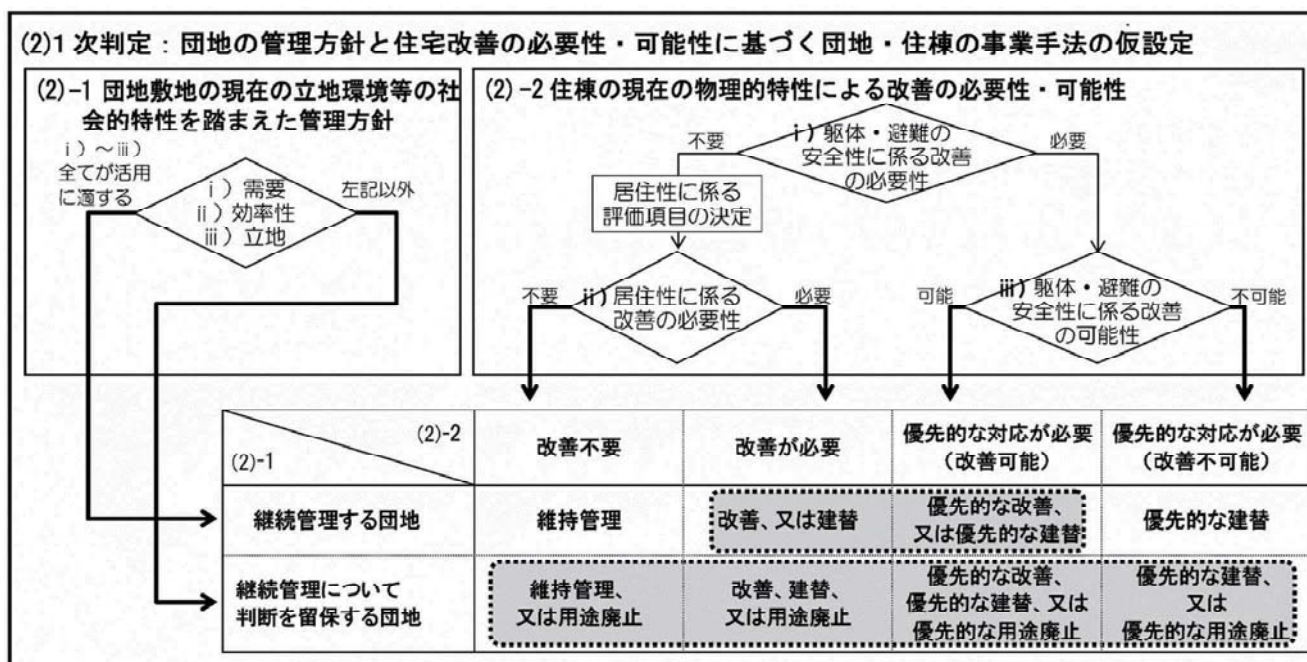
図 事業手法の選定フロー

②選定の評価基準の設定

判定	判定・評価項目		評価基準	評価結果	判定	
1 次 判 定	(2)-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					
	i) 需要	応募倍率	5年間(H28～R2年度)平均の応募倍率1.0以上、もしくは満室による募集なし	○	○のみ →継続管理 ×あり →継続管理について判断を留保	
			5年間(H28～R2年度)平均の応募倍率1.0未満、もしくは募集停止	×		
	ii) 効率性	用途地域	地域内	○		
			地域外	×		
	iii) 立地	防災ハザードマップ	ハザードエリア外	○		
			ハザードエリア内	×		
	(2)-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性					
	i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	耐震基準	新耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性あり	○	○のみ →改善不要 ×あり →改善必要	安全性: 改善不要 & 居住性: 改善不要 →改善不要 居住性: 改善必要 →改善が必要 安全性: 改善必要 & 安全性: 改善可能 →優先的な対応が必要(改善可能) 安全性: 改善必要 & 安全性: 改善不可能 →優先的な対応が必要(改善不可能)
			旧耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性なし	×		
二方向避難		避難可能	○			
		避難不可能	×			
ii) 【改善不要】居住性に係る改善の必要性	バリアフリー	有	○	○のみ →改善不要 ×あり →改善必要		
	対応住戸	無	×			
	EV	有	○			
		無	×			
	3点給湯	有	○			
		無	×			
iii) 【改善必要】躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	目標年次における耐用年限	耐用年限未満	○	○ →可能 × →不可能		
		耐用年限経過	×			
2 次 判 定	(3)-1 A: 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					
	LCC比較(中層耐火構造)	改善・建替を比較して建替の方がコストが高い		縮減効果あり	改善又は優先的な改善	
		改善・建替を比較して改善の方がコストが高い		縮減効果なし	建替又は優先的な建替	
	耐用年限の1.5倍を超過(木造または簡易耐火構造)	改善の対象とする		超過しない	改善又は優先的な改善	
		改善の対象としない		超過する	建替又は優先的な建替	
	(3)-2 B: 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定					
	将来ストック量(需要戸数)の推計結果と管理戸数の比較	管理戸数が需要戸数未満		余剰なし	すべてを「維持管理する団地」とする。	
管理戸数が需要戸数以上		余剰あり	建替時に余剰分の戸数を減少させることで、目標年次の戸数が需要戸数以内におさまるように調整を行う。			
	LCC比較(中層耐火構造)		(3)-1と同様			
	耐用年限の1.5倍を超過(木造または簡易耐火構造)					
3 次 判 定	(4)-1 集約・再編の可能性を踏まえた事業手法の再判定	各住宅の需要や事業の効率性等を踏まえ、判定を変更する必要があるか検討		必要あり	建替や改善等の事業手法を再判定	
				必要なし	2次判定結果から変更なし	
	(4)-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	中長期的の事業費を試算し、事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題があるか		問題あり	事業実施時期を調整し再度試算	
				問題なし	事業実施時期の決定	

(2) 1次判定

1次判定では、「(2) -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」と「(2) -2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定します。



(2) -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

この判定では、「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」の3つの評価基準をもとに、「継続管理する団地」または「継続管理について判断を留保する団地」の2つに分類します。

全ての項目で○のみの場合は「継続管理する団地」、1つでも×がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」と判定します。

i) 需要			
応募倍率			
○	5年間平均の応募倍率 1.0 以上、 もしくは満室による募集なし	×	5年間平均の応募倍率 1.0 未満、 もしくは募集停止
ii) 効率性			
用途地域			
○	区域内	×	区域外
iii) 立地			
防災ハザードマップ			
○	ハザードエリア外	×	ハザードエリア内

○のみ

×あり

継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地
1. 大町借上、2. 新町、3. 中町、 4. 向町、6. 御成町、8. 片山、16. 南町、 17. みどり②、18. 大谷地①	5. 水門前、7. 餅田、9. 狐台、10. 第1獅子ヶ森、 11. 第2獅子ヶ森、12. 根井下、13. 長森、 14. 大森野、15. 前田、17. みどり①、 18. 大谷地②、19. 大谷地（特公賃）、20. 中島、 21. 谷地の平、22. 早口、23. 第2早口
計 213 戸	計 580 戸

(2) -2 : 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

この判定では、「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」、「ii) 居住性に係る改善の必要性」、「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」の3つの評価基準をもとに、「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つに分類します。

i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性			
耐震基準			
○	新耐震基準、 もしくは耐震診断の結果耐震性あり	×	旧耐震基準、 もしくは耐震診断の結果耐震性なし
二方向避難			
○	避難可能	×	避難不可能

○のみ：改善不要

×あり：改善必要

ii) 居住性に係る改善の必要性				iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性			
バリアフリー対応住戸				目標年次における耐用年限			
○	有	×	無				
EV							
○	有	×	無	○	耐用年限未満	×	耐用年限経過
3点給湯							
○	有	×	無				

○のみ

×あり

○のみ

×あり

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)
1. 大町借上 2. 新町 3. 中町 4. 向町 16. 南町①	5. 水門前 9. 狐台 11. 第2獅子ヶ森 14. 大森野 15. 前田 17. みどり 18. 大谷地 19. 大谷地（特公賃） 20. 中島 21. 谷地の平	6. 御成町 8. 片山② 16. 南町② 22. 早口 23. 第2早口	7. 餅田 8. 片山① 10. 第1獅子ヶ森 12. 根井下 13. 長森
計 101 戸	計 335 戸	計 92 戸	計 265 戸

1 次判定結果

これまでの判定を総括すると、1次判定結果は以下のとおりになります。Aグループ、Bグループとなった団地・住棟は、2次判定を行います。

物理的特性 社会的特性	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)
継続管理 する団地	維持管理	Aグループ 改善、又は建替		優先的な建替
	1. 大町借上 2. 新町 3. 中町 4. 向町 16. 南町①	17. みどり② 18. 大谷地①	6. 御成町 8. 片山② 16. 南町②	8. 片山①
	計 101 戸	計 20 戸	計 68 戸	計 24 戸
	Bグループ			
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
	該当なし	5. 水門前 9. 狐台 11. 第2獅子ヶ森 14. 大森野 15. 前田 17. みどり① 18. 大谷地② 19. 大谷地（特公賃） 20. 中島 21. 谷地の平	22. 早口 23. 第2早口	7. 餅田 10. 第1獅子ヶ森 12. 根井下 13. 長森
		計 315 戸	計 24 戸	計 241 戸

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定においてAグループ、Bグループとなった団地・住棟について、グループ別に事業手法の仮設定を行います。



(3) -1：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

Aグループは、「LCC 比較」または、「耐用年限超過の有無」によって「改善」か「建替」を仮設定します。

中層耐火構造の住宅（耐用年限 70 年）については、改善事業を実施する場合、建替事業を実施する場合の LCC を比較し、改善事業を実施する場合にコスト縮減効果があるかを判定します。

木造または簡易耐火構造（耐用年限 30 年または 45 年）の住宅については、計画期間内に耐用年限の 1.5 倍（45 年）を超過するかどうかにより、改善による長寿命化の可能性を判定します。

LCC 比較（中層耐火構造）			
縮減効果あり	改善事業を実施する。	縮減効果なし	建替事業を実施する。
耐用年限（木造または簡易耐火構造）			
超過しない	改善の対象とする。	超過する	改善の対象としない。

改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）	
改善	建替	優先的な改善	優先的な建替
18. 大谷地①	17. みどり②	6. 御成町 16. 南町②	8. 片山②
計 16 戸	計 4 戸	計 56 戸	計 12 戸

(3) -2 : 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

B グループは、1. ストック推計で算出した需要戸数を踏まえて、事業手法を仮設定します。

目標年次である令和 14 (2032) 年の「著しい困窮年収未満の世帯数」は、現在の市営住宅・県営住宅の合計管理戸数よりも少なく、将来的にストックが余剰すると見込まれます。

一方、市内の県営住宅については、「秋田県県営住宅長寿命化計画」において将来も継続管理する方針が示されていることから、目標年次の時点の県営住宅戸数は変化なしと想定し、市営住宅において、余剰分の戸数を減少させることを検討します。

<目標年次の需要戸数と過不足見込み>

需要戸数	公営住宅戸数			過不足戸数
	市営	県営	合計	
633	729	132	861	228 戸余剰

余剰分は、用途廃止となる団地のほか、目標年次までに建替を行う団地において戸数を減少させることによって調整するものとします。

なお、「改善」または「建替」となった住宅は、A グループと同様に「LCC 比較」または「耐用年限超過の有無」によって「改善」か「建替」を仮設定します。

中層耐火構造の住宅（耐用年限 70 年）については、改善事業を実施する場合、建替事業を実施する場合の LCC を比較し、改善事業を実施する場合にコスト縮減効果があるかを判定します。

木造または簡易耐火構造（耐用年限 30 年または 45 年）の住宅については、計画期間内に耐用年限の 1.5 倍（45 年）を超過するかどうかにより、改善による長寿命化の可能性を判定します。

LCC 比較（中層耐火構造）			
縮減効果あり	改善事業を実施する。	縮減効果なし	建替事業を実施する。
耐用年限（木造または簡易耐火構造）			
超過しない	改善の対象とする	超過する	改善の対象としない。

改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）	
改善	建替	優先的な改善	優先的な建替
5. 水門前 9. 狐台 11. 第 2 獅子ヶ森 14. 大森野 15. 前田 18. 大谷地② 19. 大谷地（特公賃） 20. 中島 21. 谷地の平	17. みどり①	22. 早口 23. 第 2 早口	7. 餅田 10. 第 1 獅子ヶ森
計 294 戸	計 21 戸	計 24 戸	計 202 戸

2次判定結果

LCC 比較や将来のストック量を踏まえた判定結果から、以下のように事業手法の仮設定をします。

	改善不要	改善が必要		優先的な 対応が必要 (改善可能)	優先的な 対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替
	1. 大町借上 2. 新町 3. 中町 4. 向町 16. 南町①	5. 水門前 9. 狐台 11. 第2獅子ヶ森 14. 大森野 15. 前田 18. 大谷地 19. 大谷地(特公賃) 20. 中島 21. 谷地の平	17. みどり	6. 御成町 16. 南町② 22. 早口 23. 第2早口	7. 餅田 8. 片山 10. 第1獅子ヶ森
	計 101 戸	計 310 戸	計 25 戸	計 80 戸	計 238 戸
	継続管理に ついて 判断を留保 する団地				優先的な用途廃止
12. 根井下 13. 長森					
計 39 戸					

（４）３次判定

１次判定では社会的特性、物理的特性による判定を行いました。また、２次判定では、コストや必要量を考慮しての判定を行いましたが、これまでの判定指標には考慮されなかった地域が持つ固有の制約条件などにより、判定された手法が合理的ではない場合も考えられます。

したがって、３次判定では、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の判定」と「事業費の試算及び事業の実施時期の調整検討」を行い、事業手法の総合的な判定・見直しを行います。

（４）- １：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

１次・２次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となりうる団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業を実施するため、必要に応じて事業手法の再判定を行います。

①団地単位での効率的活用

改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。

本市では、該当する団地はありませんでした。

②集約・再編等の可能性

一定の地域において建替と判定された複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

大館地域内に立地する「６．御成町」は「優先的に改善」と判定されたものの、老朽化が著しいため、同地域内に立地して「優先的に建替」と判定された「７．餅田」「８．片山」「１０．第１獅子ヶ森」の３団地と集約建替を検討するものとします。このため、「６．御成町」の判定は「改善」から「建替」に変更します。

一方、比内地域に立地する「１７．みどり」については、単独での建替を想定するため、周辺団地を含め判定の変更は行いません。

③地域ニーズへの対応等

地域ニーズに応じた施設導入、共生社会の実現に向けて、まちづくりの視点や他の事業主体等との連携の視点から総合的な検討を行います。

国の補助においては、１００戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所または老人福祉法に定める施設もしくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが要件となっています。

建替予定の団地のうち、大館地域内に立地する「６．御成町」「７．餅田」「８．片山」「１０．第１獅子ヶ森」は、集約建替を行うことにより、建替後の戸数が１００戸以上となる可能性が高いことから、医療・福祉施設や生活支援施設等の導入を検討します。

(4) - 2 : 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算します。また、事業量及び事業費が偏在しないよう各事業の実施時期を調整します。

事業費の試算にあたっての単価は、本市における過去の実績値より、下表のように設定します。

建替の優先順位は、耐用年限超過年数によって判断します。

また、改善について、建設年度が古いものから順次実施すると設定します。

事業内容	対象団地	単価	実施時期
建替	耐火、簡易耐火、木造	1500 万円/戸	耐用年限超過後、優先順位に従って順次実施
長寿命化型改善（屋上防水、外壁塗装等、配管等更新）	耐火、簡易耐火	400 万/戸	建設年度の古いものから順次実施
長寿命化型改善（外壁塗装等）	木造	200 万/戸	建設年度の古いものから順次実施

(4) - 3 : 長期的な管理の見通しの作成

前項での検討結果を踏まえ、作成した長期的な管理の見通しを以下に示します。

	計画期間内 (2022-32) (R4-14)		中期 (2033-42) (R15-24)		長期 (2043-52) (R25-34)	
建替 実施時期	6. 御成町 7. 餅田 8. 片山 10. 第1獅子ヶ森	48 戸 127 戸 36 戸 75 戸	7. 餅田 17. みどり 20. 中島	125 戸 25 戸 12 戸	11. 第2獅子ヶ森 14. 大森野 15. 前田 16. 南町 18. 大谷地 19. 大谷地（特公賃） 22. 早口 23. 第2早口	54 戸 14 戸 24 戸 12 戸 107 戸 10 戸 12 戸 12 戸
	計 286 戸		計 162 戸		計 245 戸	
改善 実施時期	5. 水門前 9. 狐台 11. 第2獅子ヶ森 15. 前田 16. 南町② 21. 谷地の平 22. 早口 23. 第2早口	41 戸 30 戸 54 戸 24 戸 8 戸 18 戸 12 戸 12 戸	1. 大町借上 14. 大森野 19. 大谷地 (特公賃)	30 戸 14 戸 10 戸	2. 新町 3. 中町 4. 向町	15 戸 18 戸 34 戸
	計 199 戸		計 54 戸		計 67 戸	

(4) - 4 : 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内における最終的な事業手法を以下に示します。

今後は、管理戸数を 634 戸まで抑えつつ、耐用年限以上又は築 50 年以上の老朽化住宅の更新を行い、老朽化率の改善に取り組めます。

事業手法		対象住宅	基準年次における 管理戸数	目標年次における 目標管理戸数
維持管理		1. 大町借上 2. 新町 3. 中町 4. 向町 14. 大森野 16. 南町① 17. みどり 18. 大谷地 19. 大谷地（特公賃） 20. 中島	269 戸	269 戸
改善	全面的 改善	5. 水門前 9. 狐台 11. 第2獅子ヶ森 21. 谷地の平	199 戸	199 戸
	個別 改善	15. 前田 16. 南町② 22. 早口（定住化促進） 23. 第2早口（定住化促進）		
建替 （戸数減）		6. 御成町 7. 餅田 8. 片山 10. 第1獅子ヶ森	286 戸	230 戸
用途廃止		12. 根井下（解体中） 13. 長森	39 戸	0 戸
市管理計			793 戸	698 戸
うち市営（セーフティネット）			729 戸	634 戸

県営	132 戸	132 戸
市営+県営	861 戸	766 戸
需要戸数	798 戸	633 戸

第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

市営住宅の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して維持管理していく必要があります。

したがって、法定点検の対象となっている住棟は、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を実施します。

法定点検

建築基準法第12条では、3階以上かつ1,000㎡以上の住棟について、定期的に損傷、腐食その他劣化の状況を点検することを義務付けています。

(2) 日常点検の実施方針

目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、必要に応じて日常点検を実施します。

遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目になく、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検を行います。

日常点検

日常点検は、年1回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（2016年（平成28年）8月）国土交通省住宅局 住宅総合整備課）」に則り実施します。なお、建築基準法第12条で規定する有資格者以外による実施も可能です。

表 定期点検・日常点検の位置づけ

法定点検の対象となる公営住宅等	法定点検の対象外の公営住宅等
定期点検 法定点検 法定点検と同様の点検 +補完 日常点検	

〔参考資料：公営住宅等日常点検マニュアル〕

(3) 点検結果の活用

定期点検や日常点検の結果は、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。バルコニーや居室等の入居者が専用的に使用する部分については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録をデータベース化します。

2. 計画修繕の実施方針

「維持管理」、「改善」とした住宅は今後も継続して管理を行っていくことから、計画的な修繕を行います。計画修繕の実施方針は以下のとおりです。

（１）計画修繕の内容と周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事です。計画期間内に実施する修繕は、新指針に示されている修繕周期表（資料編）を基本として実施します。

（２）点検結果を踏まえた適切な修繕計画

点検（定期点検・日常点検）により、老朽化が見られた場合には、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付けるなど実状を踏まえた実施時期を検討します。日常点検等により、建物の安全性が確認され、劣化が確認されない場合には、他の団地の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期を延期することも考えられます。なお、住戸内の修繕については、入居者が退去後、点検及び修繕を行うこととします。

（３）計画修繕の効率化

工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整するなど、工事の効率化やコスト軽減を図ります。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。

3. 改善事業の実施方針

今後も活用を図る団地について、居住性、安全性、躯体の長寿命化等の必要性を考慮し、適正な個別改善事業により長寿命化を図り、ライフサイクルアセスメントを意識したストックの有効活用を推進します。

「個別改善」では、下表に示す種別のいずれかの改善を実施、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には「全面的改善」として、必要な項目を組み合わせで実施します。

なお、改善事業の実施時期は、指針の修繕周期を基本としつつ、同時施工の効率性や年度ごとの事業費の平準化を考慮して決定します。

改善事業の種別

居住性向上	引き続き活用を図る住宅のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟整備の機能向上、駐車場確保等を行い、居住性を向上させる。 (給湯設備の設置、排水処理施設の整備、駐車場拡張整備等)
福祉対応	引き続き活用を図る中層のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリーを進める。 (段差解消、手すり設置、エレベーター設置等)
安全性確保	耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。 また、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。 (避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置等)
長寿命化	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宅において、耐久性の向上や、躯体の影響への低減、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う。 (外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等)

4. 建替事業の実施方針

「建替」と判定された住宅及び計画期間内に耐用年限を迎えるなどして建替が必要となる住宅について、以下のような方針に沿って建替事業を計画的に推進していきます。

①老朽化率の改善

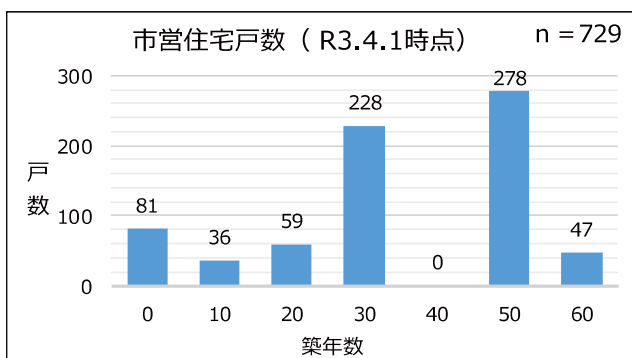
市営住宅（セーフティネット）の老朽化率は、現在、約 44.6%であり、築 50 年以上の住宅が多くを占めているなど、築年数ごとのバランスが悪い状況となっています。このような状況を踏まえ、築 50 年以上が経過した市営住宅は計画的に建替を進め、目標年次である 2032（令和 14）年度には老朽化率を改善し、25.6%以下とすることを目指します。

※老朽化率 現況：325/729=44.6%（御成町、餅田、片山、第 1 獅子ヶ森、根井下、長森）

将来：162/634=25.6%（餅田、みどり、中島）

②事業量の平準化

建替事業を一斉に実施することは、入居者の住まいの確保や財政上の問題があることが予測されます。そのため、事業実施にあたっては入居者の要望等に配慮するとともに、建築年をずらすことで事業量の平準化を図ります。



③集約化・再編の推進

「建替」判定とした住宅は、将来の公営住宅需要戸数が減少するという推計結果を踏まえ、1 団地に集約するなど適正規模の建替とします。

具体的には、大館地域内に立地する「6. 御成町」「7. 餅田」「8. 片山」「10. 第 1 獅子ヶ森」の 4 団地について、管理の効率化やまちなか居住の促進などの観点から、集約建替を検討します。

④地域ニーズに応じた施設の導入検討

共生社会の実現に向けて、住宅政策と福祉施策のさらなる連携が求められていることを踏まえ、建替予定の団地のうち、建替後の戸数が 100 戸以上となる団地については、デイサービスや保育施設の併設など、福祉生活支援施設との併設を検討し、住環境及び利便性の向上に努めます。

⑤官民連携による居住支援の推進

限られた財政のなかで、市営住宅を管理していくことが必要になることを踏まえ、建替や集約化にあたっては、PFI 方式や民間施設との合築、管理運営の民間委託など、民間の資金・ノウハウを活用するための適切な手法を検討します。

一方で、空室となっている民間賃貸住宅や空き家等の住宅ストックの増加などの課題も見られます。このような状況を踏まえ、今後は、住宅セーフティネットの役割を公営住宅等だけで担うのではなく、民間賃貸住宅や借上げ住宅等も含めた対応が求められます。

このため、住宅確保要配慮者居住支援協議会や地域住宅協議会の設立や、住宅政策の居住支援政策への発展・推進、他分野と連携した居住支援の展開など、民間事業者と連携した総合的な居住支援の検討・実行を推進します。

⑥市営住宅の質の向上

建替にあたっては、大館市営住宅等の整備基準を定める条例に基づき整備するとともに、住宅性能の可視化のために「住宅性能評価」を取得するなど、良好な市営住宅ストックを形成します。

また、カーボンニュートラルへの取り組みとして、良好な温熱環境に配慮した市営住宅を整備するため、ZEH 整備を推進します。

第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧

次の様式1～3にて、計画修繕・改善・建替等の事業を整理します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：大館市

住宅の区分：特定公共（公営住宅）
改良住宅（公営住宅）
その他（定住化促進）

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）	
					法定点検	法定点検に 達した点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
水門前住宅	1～2	41	中耐	H4									長寿命化 （給排水）					2,138
狐台住宅	1	12	中耐	S61			長寿命化改修 （外壁・防水）											800
狐台住宅	2	18	中耐	S63			長寿命化改修 （外壁・防水）											1,019
第2獅子ヶ森住宅	6～10	54	中耐	S57～59				長寿命化改修 （外壁・防水）					駐車場拡張改善					4,078
前田住宅	1～7	24	木造	H14										バリアフリー化				
南町住宅	2	8	木造	H17									避難経路確保					
谷地の平住宅	A～B	10	低耐	H10			長寿命化設計 （外壁・防水）	長寿命化改修 （外壁）					長寿命化改修 （防水）					871
谷地の平住宅	C	8	低耐	H13			長寿命化設計 （外壁・防水）					長寿命化改修 （外壁）	長寿命化改修 （防水）					720
早口住宅 （定住化促進）	A～C	12	木造	H15									避難経路確保					
第2早口住宅 （定住化促進）	D～F	12	木造	H16									避難経路確保					

【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：大館市

住宅の区分：公営住宅

特定公共賃貸住宅

地産賃貸（公共供給）

改良住宅

その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		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			
御成町住宅	1～2	48	中耐	S44			R10	9,207	解体・集約
餅田住宅	旧3種-4 1～33	127	木造 簡耐	S42～S54			R8～	21,017	解体・移転用大規模修繕
片山住宅	1～3	36	中耐	S36～S38			R7～9	4,101	戸数を30戸に減少
第1獅子ヶ森住宅	1～23	75	簡耐	S40～S53			R8～13	19,588	

【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：		大館市															
住宅の区分：		公営住宅 特定公共 賃貸住宅 地価費 (公共供給) 改良住宅 その他 ()															
団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容								備考				
			法定点検	法定点検に 準じた点検	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024)	令和7 (2025)	令和8 (2026)	令和9 (2027)	令和10 (2028)	令和11 (2029)		令和12 (2030)	令和13 (2031)		
餅田住宅	集会所	S42～S54								建替							
第1獅子ヶ森 住宅	集会所	S40～S53														建替	

第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新指針に示されている LCC 算出の考え方にに基づき、LCC 算定プログラムを活用し、「建替」と判定した住棟については LCC、「改善」判定とした住宅のうち「長寿命化型改善」、「全面的改善」と判定した住棟については LCC の縮減効果を算出します。

1. 建替事業における LCC

3 次判定の結果、「建替」判定した住宅における LCC を算出します。

なお、「木造」、「簡易耐火」住宅の LCC は、指針と共に配布された LCC 算出プログラムにて「中耐階段室型」と設定の上、算出を行います。

「建替」と判定した住棟の LCC の合計は 53,914 千円／年となりました。

2. 改善事業における LCC の縮減効果

3 次判定の結果、「長寿命化型改善」と判定した住宅の LCC の縮減効果を算出します。

以下の設定条件において、各住棟における改善の内容で長寿命化改善を実施する場合としない場合における「建設から除却までに要する年当たりのコスト」を比較して縮減効果の有無を判断します。

「LCC 縮減効果」がプラス（1 円以上）であれば、改善事業への投資が適切であると判断します。

「改善」事業における LCC 縮減額の合計は 9,625 千円／年となりました。

表 改善事業における LCC 縮減額の算出

算出項目	内容
A：計画前 LCC	耐火構造の住棟を 50 年間活用する前提で、活用期間における「建設費」、「修繕費」、「除却費」で構成する年間の平均コスト
B：計画後 LCC	耐火構造の住棟を長寿命化させ 70 年間活用する前提で、活用期間における「建設費」、「改善費」、「修繕費」、「除却費」で構成する年間の平均コスト
年平均縮減額	A－B で求められる長寿命化改善事業の年間平均縮減額（実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、現在価値で算出）

No.	地域	種 別	住 宅	構 造	階数	建設 年度	耐用 年限	経過 年数	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	入居 戸数 (戸)	入居 率	1次判定								
													(2)-1：社会的特性						(2)-2：物理的特性		
													i) 需要		ii) 効率	iii) 立地	○のみ →継続管 理 ×あり →判断を 留保	i) 安全性に係る 改善の必要性			
													応募 倍率	応募 倍率	用途 地域	ハザード マップ			耐震 基準	二方向 避難	
1	大館 東	借上住 宅	大町借上 住宅	中層耐 火	6	H23	70	10	1	30	25	0.8	－	－	○	○	継続管 理	不要	○	○	
2		市営	新町住宅	中層耐 火	4	H29	70	4	1	15	15	1.0	○	2.3	○	○	継続管 理	不要	○	○	
3		〃	中町住宅	中層耐 火	4	H29	70	4	1	18	18	1.0	○	2.8	○	○	継続管 理	不要	○	○	
4		〃	向町住宅	中層耐 火	5	H27	70	5	1	34	34	1.0	○	2.5	○	○	継続管 理	不要	○	○	
5		〃	水門前住 宅	中層耐 火	3、4	H4	70	29	2	41	35	0.9	○	2.2	○	×	判断を 留保	不要	○	○	
6		〃	御成町住 宅	中層耐 火	5	S44	70	52	2	48	33	0.7	○	1.0	○	○	継続管 理	必要	×	○	
7	大館 西	〃	餅田住宅	木造、簡 易耐火	1、2	S42～ S54	30・ 45	42～5 4	34	127	93	0.7	×	0.5	×	○	判断を 留保	必要	×	○	
8		〃	片山住宅 ①	中層耐 火	3	S36	70	60	2	24	17	0.7	○	1.8	○	○	継続管 理	必要	×	×	
		〃	片山住宅 ②	中層耐 火	4	S38	70	58	1	12	6	0.5	○		○	○	継続管 理	必要	×	×	
9	大館 南	〃	狐台住宅	中層耐 火	3	S61、 S63	70	33～3 5	2	30	21	0.7	×	0.7	○	○	判断を 留保	不要	○	○	
10	大館 北	〃	第1獅子ヶ 森住宅	簡易耐 火	1	S40～ S53	30	43～5 6	22	75	53	0.7	×	0.7	×	○	判断を 留保	必要	×	○	
11		〃	第2獅子ヶ 森住宅	中層耐 火	3	S57～ S59	70	37～3 9	5	54	32	0.6	○	1.0	×	○	判断を 留保	不要	○	○	
12		〃	根井下住 宅	簡易耐 火	1	S33～ S38	30	58～6 3	4	11	0	0.0	×	募集 停止	×	○	判断を 留保	必要	×	○	
13		〃	長森住宅	簡易耐 火	1	S43～ S45	30	51～5 3	8	28	0	0.0	×	募集 停止	×	○	判断を 留保	必要	×	○	
14		〃	大森野住 宅	木造	1	R1、R2	30	1～2	7	14	13	0.9	○	－	×	○	判断を 留保	不要	○	○	
15		〃	前田住宅	木造	1	H14	30	19	7	24	21	0.9	○	1.0	×	○	判断を 留保	不要	○	○	
16	比内	〃	南町住宅 ①	木造	1	H17	30	16	1	4	4	1.0	○	1.9	○	○	継続管 理	不要	○	○	
16		〃	南町住宅 ②	木造	2	H17	30	16	1	8	7	0.9	○		○	○	継続管 理	必要	○	×	
17		〃	みどり住宅 ①	木造	1	S58～ S59	30	37～3 8	21	21	20	1.0	○	2.0	○	×	判断を 留保	不要	○	○	
		〃	みどり住宅 ②	木造	1	S58～ S59	30	37～3 8	4	4	3	0.8	○		○	○	継続管 理	不要	○	○	
18		〃	大谷地住 宅①	木造	1、2	H3～ H4	30	29～3 0	8	16	15	0.9	○	2.6	○	○	継続管 理	不要	○	○	
		〃	大谷地住 宅②	木造	1、2	H3～ H13	30	20～3 0	45	91	79	0.9	○		×	○	判断を 留保	不要	○	○	
19		特公賃	大谷地住 宅	木造	2	H11～ H13	30	20～2 2	10	10	10	1.0	×	0.9	×	○	判断を 留保	不要	○	○	
20	田代	市営	中島住宅	木造	1	H1、H2	30	31～3 2	12	12	10	0.8	○	2.0	×	○	判断を 留保	不要	○	○	
21		〃	谷地の平 住宅	低層耐 火	2	H10、 H13	70	20～2 3	3	18	9	0.5	×	0.5	×	○	判断を 留保	不要	○	○	
22		定住化 促進	早口住宅	木造	2	H15	30	18	3	12	11	0.9	○	1.2	×	○	判断を 留保	必要	○	×	
23		〃	第2早口 住宅	木造	2	H16	30	17	3	12	10	0.8	○	1.3	×	○	判断を 留保	必要	○	×	

						2次判定										3次判定
ii) 居住性に係る改善の必要性				iii) 安全性に係る改善の可能性	i) ii) iii)より、改善の可能性・必要性	判定結果	グループ A：  B： 	(3)-1 Aグループ		(3)-2 Bグループ			耐用年限 超過年数	判定結果	事業手法 の再判定	
バリアフリー	EV	3点給湯						LCC比較	耐用年限	管理の判定	耐用年限	LCC比較				
不要	○	○	○	△	改善不要	維持管理		△	△	△	△	△	△	維持管理	維持管理	
不要	○	○	○	△	改善不要	維持管理		△	△	△	△	△	△	維持管理	維持管理	
不要	○	○	○	△	改善不要	維持管理		△	△	△	△	△	△	維持管理	維持管理	
不要	○	○	○	△	改善不要	維持管理		△	△	△	△	△	△	維持管理	維持管理	
必要	×	×	×	△	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B			継続管理		○	－	改善	改善	
△	×	×	×	可能	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先的な建替	A	○	△	△	△	△	△	優先的な改善	優先的な建替	
△	×	－	×	不可能	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			継続管理	超過	△	6~20	優先的な建替	優先的な建替	
△	×	×	×	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替				△	△	△	△	優先的な建替	優先的な建替	
△	×	×	×	可能	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先的な建替	A	×	△	△	△	△	△	優先的な建替	優先的な建替	
必要	×	×	×	△	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B			継続管理		○	－	改善	改善	
△	×	－	×	不可能	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			継続管理	超過	△	13~26	優先的な建替	優先的な建替	
必要	×	×	×	△	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B			継続管理		○	－	改善	改善	
必要	×	×	×	不可能	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			当面管理	超過	△	28~33	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
必要	×	×	×	不可能	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			当面管理	超過	△	21~23	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
必要	×	－	○	△	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B			継続管理	未超過	△	－	改善	改善	
必要	×	－	○	△	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B			継続管理	未超過	△	－	改善	改善	
不要	○	－	○	△	改善不要	維持管理				△	△	△	△	維持管理	維持管理	
△	○	－	○	可能	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先的な建替	A		未超過	△	△	△	△	優先的な改善	優先的な改善	
必要	×	－	○	△	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B			継続管理	超過	△	7~8	建替	建替	
必要	×	－	○	△	改善必要	改善、又は建替	A		超過	△	△	△	△	建替	建替	
必要	×	－	○	△	改善必要	改善、又は建替	A		未超過	△	△	△	△	改善	改善	
必要	×	－	○	△	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B			継続管理	未超過	△	－	改善	改善	
必要	×	－	○	△	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B			継続管理	未超過	△	－	改善	改善	
必要	×	－	×	△	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B			継続管理	未超過	△	1~2	改善	改善	
必要	×	－	○	△	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B			継続管理		○	－	改善	改善	
△	×	－	○	可能	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			継続管理	未超過	△	－	優先的な改善	優先的な改善	
△	×	－	○	可能	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			継続管理	未超過	△	－	優先的な改善	優先的な改善	

※LCC比較：縮減効果ありは○、縮減効果なしは×

※耐用年限超過状況（木造・簡易耐火）：

計画期間内、耐用年限の1.5倍（45年）を基準とした

1	おおまち かりあげ じゅうたく																	
大町借上住宅																		
団地属性	所在地		大館市字大町50番地															
	交通の状況	最寄り駅	東大館駅[JR花輪線] (約600m)															
		最寄りバス停	大町鍛冶町[秋北バス] (約65m)															
		アプローチ道路	国道7号															
	敷地の概要	敷地面積	1,958.99㎡															
		延床面積/容積率	2,966.70㎡		151.4%													
		建築面積/建ぺい率	592.35㎡		30.2%													
		用途地域	商業地域(防火・準防火地域) (500/80)															
	団地写真	土地の形状	やや傾斜地															
		取付道路	市道															
敷地権利		・所有地 ○借地(公・私)																
周辺の主要公共施設		大館市立病院、栗盛記念図書館、城南小学校、大館市役所 等																
住棟属性	タイプ	計	30戸1棟建															
	棟数	1棟	1棟															
	階数		6階建															
	構造種別		耐火															
	主要仕上材	屋根	アスファルト露出防水外断熱															
		外壁	複層塗材															
		外部建具	アルミサッシ															
対象住棟																		
住戸属性	建築構造	管理戸数(戸)	建築年次	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)		備考										
	RC造	5	H23	3LDK	73.42	73,000		Aタイプ										
	RC造	5	H23	2LDK	61.47	63,000		B1タイプ										
	RC造	5	H23	2LDK	61.47	63,000		B2タイプ										
	RC造	5	H23	2LDK	61.47	63,000		B3タイプ										
	RC造	5	H23	1LDK	50.39	52,000		C1タイプ										
	RC造	5	H23	1LDK	50.39	52,000		C2タイプ										
	計	30戸		延床面積	2,966.70㎡	(1戸当たり 98.89㎡)												
居住水準	付帯施設現況		3点給湯	○	駐車場	×	民間貸出	駐輪場	○	公園・広場	×	物置	○	集会所	×	し尿処理等	し尿、雑排水：公共下水道	
	バリアフリー対応		スロープ	×	共用部手すり	×	EV	○	自動ドア	○	身障者対応住戸		—					
入居者特性	居住世帯数	計	25世帯 (100.0%)			居住者数	33人											
		一般	5世帯 (20.0%)			(1世帯当たり 1.32人)												
		単身	19世帯 (76.0%)			居住率	83.3% (入居 25戸)											
		うち高齢者	5世帯 (20.0%)			空家率	16.7% (空家 5戸)											
		2人以上の高齢者世帯	1世帯 (4.0%)			うち政策空家率	0.0% (政策空家 0戸)											
		寡婦又は寡夫世帯	0世帯 (0.0%)			応募倍率	(随時募集)											
		生活保護受給世帯	0世帯 (0.0%)			※過去5年(H28～R2年度)の平均値												
		障がい者のいる世帯	0世帯 (0.0%)			令和3(2021)年4月1日時点の入居状況												
取り組み	建替事業の実績																	
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸																
		共用部																
		屋外・外構																
維持保全の方針	耐震診断	実施済み	0棟		未実施		1棟		新耐震棟									
		要補強	棟		(内改修済み)		棟											
付記事項	劣化状況： 備考：単身者可																	

2	しんまち　じゅうたく 新町住宅														
団地属性	所在地	大館市新町40													
	交通の状況	最寄り駅	東大館駅[JR花輪線]（約750m）												
		最寄りバス停	風呂屋町[秋北バス]（約120m）												
		アプローチ道路	国道7号												
	敷地の概要	敷地面積	846.35㎡												
		延床面積/容積率	1,292.44㎡　152.7%												
		建築面積/建ぺい率	370.09㎡　43.7%												
		用途地域	商業地域（準防火地域）（400/80）												
	団地写真	土地の形状	傾斜地												
		取付道路	市道												
敷地権利		・所有地　・借地（公・私）													
周辺の主要公共施設		大館市立病院、栗盛記念図書館、城南小学校、大館市役所　等													
住棟属性	タイプ	計	15戸1棟建												
	棟数	1棟	1棟												
	階数		4階建												
	構造種別		耐火												
	主要仕上材	屋根	アスファルト防水												
		外壁	複層塗材E												
		外部建具	アルミサッシ												
対象住棟															
住戸属性	建築構造	管理戸数（戸）	建築年次	間取り	住戸面積（㎡）	家賃（円）			備考						
	RC造	3	H29	1LDK	43.15	16,000	～	31,400							
	RC造	6	H29	1LDK	43.28	16,000	～	31,500							
	RC造	3	H29	1LDK	42.57	15,800	～	31,000							
	RC造	3	H29	2LDK	63.32	23,500	～	46,100							
計		15戸	延床面積	1,292.44㎡	(1戸当たり)		86.16㎡								
居住水準	付帯施設現況	3点給湯	○	駐車場	○	駐輪場	○	公園・広場	×	物置	○	集会所	○	し尿処理等	し尿、雑排水：公共下水道
	バリアフリー対応	スロープ	○	共用部手すり	×	EV	○	自動ドア	○	身障者対応住戸		全室対応			
入居者特性	居住世帯数	計	15世帯（100.0%）			居住者数	20人								
		一般	2世帯（13.3%）			(1世帯当たり　1.33人)									
		単身	11世帯（73.3%）			居住率	100.0%（入居　15戸）								
		うち高齢者	9世帯（60.0%）			空家率	0.0%（空家　0戸）								
		2人以上の高齢者世帯	0世帯（0.0%）			うち政策空家率	0.0%（政策空家　0戸）								
		寡婦又は寡夫世帯	2世帯（13.3%）			応募倍率	2.3倍								
		生活保護受給世帯	5世帯（33.3%）			※過去4年間（H29～R2年度）の平均値									
		障がい者のいる世帯	3世帯（20.0%）			令和3（2021）年4月1日時点の入居状況									
取り組み	従来の	建替事業の実績													
		改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸												
			共用部												
			屋外・外構												
付記事項	その他	維持保全の方針		耐震診断	実施済み	0棟		未実施	1棟		新耐震				
			要補強			棟		(内改修済み		棟)					
劣化状況： 備考：単身者可															

3	なかまち　じゅうたく 中町住宅														
団地属性	所在地	大館市中町34													
	交通の状況	最寄り駅	東大館駅[JR花輪線]（約700m）												
		最寄りバス停	新町、風呂屋町[秋北バス]（約165m）												
		アプローチ道路	国道7号												
	敷地の概要	敷地面積	784.01㎡												
		延床面積/容積率	1,584.77㎡　202.1%												
		建築面積/建ぺい率	471.08㎡　60.1%												
		用途地域	商業地域(準防火地域)（400/80）												
	団地写真	土地の形状	傾斜地												
		取付道路	市道												
敷地権利		・所有地　・借地（公・私）													
周辺の主要公共施設		大館市立病院、栗盛記念図書館、城南小学校、大館市役所　等													
住棟属性	タイプ	計	18戸1棟建												
	棟数	1棟	1棟												
	階数		4階建												
	構造種別		耐火												
	主要仕上材	屋根	アスファルト防水												
		外壁	複層塗材E												
		外部建具	アルミサッシ												
対象住棟															
住戸属性	建築構造	管理戸数（戸）	建築年次	間取り	住戸面積（㎡）	家賃（円）			備考						
	RC造	6	H29	2LDK	63.32	23,700	～	46,600							
	RC造	9	H29	1LDK	42.47	15,900	～	31,200							
	RC造	3	H29	1LDK	43.28	16,200	～	31,800							
計		18戸	延床面積		1,584.77㎡	(1戸当たり)		88.04㎡							
居住水準	付帯施設現況	3点給湯	○	駐車場	○	駐輪場	○	公園・広場	×	物置	○	集会所	○	し尿処理等	し尿、雑排水：公共下水道
	バリアフリー対応	スロープ	×	共用部手すり	×	EV	○	自動ドア	○	身障者対応住戸		全室対応			
入居者特性	居住世帯数	計	18世帯（100.0%）			居住者数	33人								
		一般	3世帯（16.7%）				(1世帯当たり　1.83人)								
		単身	12世帯（66.7%）			居住率	100.0%（入居　18戸）								
		うち高齢者	12世帯（66.7%）			空家率	0.0%（空家　0戸）								
		2人以上の高齢者世帯	0世帯（0.0%）			うち政策空家率	0.0%（政策空家　0戸）								
		寡婦又は寡夫世帯	3世帯（16.7%）			応募倍率	2.8倍								
		生活保護受給世帯	0世帯（0.0%）				※過去3年間（H29～R2年度）の平均値								
		障がい者のいる世帯	0世帯（0.0%）				令和3（2021）年4月1日時点の入居状況								
取り組み	従来の	建替事業の実績													
		改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸												
			共用部												
			屋外・外構												
付記事項	その他	維持保全の方針		耐震診断	実施済み	0棟		未実施	1棟		新耐震				
			要補強	棟		(内改修済み		棟)							
劣化状況： 備考：単身者可															

4	むかいまち じゅうたく 向町住宅								
団地属性	所在地	大館市向町3-1							
	交通の状況	最寄り駅	東大館駅[JR花輪線] (約850m)						
		最寄りバス停	風呂屋町[秋北バス] (約55m)						
		アプローチ道路	国道7号						
	敷地の概要	敷地面積	1,280.76㎡						
		延床面積/容積率	2,715.22㎡ 212.0%						
		建築面積/建ぺい率	669.30㎡ 52.3%						
		用途地域	商業地域(準防火地域) (400/80)						
	団地写真	土地の形状	平坦地						
		取付道路	市道						
敷地権利		・所有地 ・借地 (公・私)							
周辺の主要公共施設		大館市立病院、栗盛記念図書館、城南小学校、大館市役所 等							
住棟属性	タイプ	計	34戸1棟建						
	棟数	1棟	1棟						
	階数		5階建						
	構造種別		耐火						
	主要仕上材	屋根	アスファルト防水						
		外壁	複層塗材E						
		外部建具	アルミサッシ						
対象住棟									
住戸属性	建築構造	管理戸数(戸)	建築年次	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)	備考		
	RC造	20	H27	2LDK	63.31	23,300 ~ 45,800			
	RC造	10	H27	1LDK	42.33	15,600 ~ 30,600			
	RC造	4	H27	1LDK	43.12	15,900 ~ 31,200			
	計	34戸		延床面積	2,715.22㎡	(1戸当たり 79.86㎡)			
居住水準	付帯施設現況	3点給湯 ○	駐車場 ○	駐輪場 ○	公園・広場 ×	物置 ○	集会所 ○	し尿処理等	し尿、雑排水：公共下水道
	バリアフリー対応	スロープ ○	共用部手すり ×	EV ○	自動ドア ○	身障者対応住戸 ○	全室対応		
入居者特性	居住世帯数	計	34世帯 (100.0%)		居住者数	58人			
		一般	4世帯 (11.8%)			(1世帯当たり 1.71人)			
		単身	14世帯 (41.2%)		居住率	100.0% (入居 34戸)			
		うち高齢者	13世帯 (38.2%)		空家率	0.0% (空家 0戸)			
		2人以上の高齢者世帯	5世帯 (14.7%)		うち政策空家率	0.0% (政策空家 0戸)			
		寡婦又は寡夫世帯	11世帯 (32.4%)		応募倍率	2.7倍			
		生活保護受給世帯	1世帯 (2.9%)			※過去5年(H28～R2年度)の平均値			
		障がい者のいる世帯 4世帯 (11.8%)		令和3(2021)年4月1日時点の入居状況					
取り組み	建替事業の実績								
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸							
		共用部							
		屋外・外構							
	維持保全の方針	耐震診断	実施済み	0棟	未実施	1棟	新耐震		
			要補強	棟	(内改修済み	棟)			
付記事項	劣化状況： 備考：単身者可								



5

すいもんまえじゅうたく

水門前住宅

団地属性

所在地

大館市字水門前119、126

交通の状況

最寄り駅

大館駅[JR奥羽本線] (約1.7km)

最寄りバス停

大館栄町[秋北バス] (約630m)

アプローチ道路

国道7号

敷地の概要

敷地面積

3,591.42㎡

延床面積/容積率

3,864.73㎡107.6%

建築面積/建ぺい率

1,307.45㎡36.4%

用途地域

第一種住居地域 (200/60)

土地の形状

平坦地

取付道路

市道

敷地権利

・所有地・借地 (公・私)

団地写真



周辺の主要公共施設

市立桂城幼稚園、市立保健センター、桂城公園、市役所 等

住棟属性

タイプ

計

41戸2棟建

棟数

2棟

1棟

1棟

階数

4階建

3階建

構造種別

耐火

耐火

主要仕上材

屋根

塩ビ系シート防水

塩ビ系シート防水

外壁

ウォールコート吹付+コンクリート打放し

ウォールコート吹付+コンクリート打放し

外部建具

アルミサッシ

アルミサッシ

対象住棟

1号棟

2号棟

住戸属性

建築構造

管理戸数 (戸)

建築年次

間取り

住戸面積 (㎡)

家賃 (円)

備考

RC造

21

H4

3LDK

80.52

22,200 ~ 46,900

1号棟

RC造

20

H4

2LDK~3LDK

75.11~75.80

20,400 ~ 46,900

2号棟

計

41戸

延床面積

3,864.73㎡

(1戸当たり

94.26㎡)

居住水準

付帯施設現況

3点給湯

×

駐車場

○

駐輪場

○

公園・広場

×

物置

○

集会所

×

し尿処理等

し尿、雑排水：公共下水道

バリアフリー対応

スロープ

×

共用部手すり

×

EV

×

自動ドア

×

身障者対応住戸

—

入居者特性

居住世帯数

計

35世帯 (100.0%)

居住者数

85人

一般

17世帯 (48.6%)

(1世帯当たり

2.43人)

単身

8世帯 (22.9%)

居住率

85.4% (入居 35戸)

うち高齢者

4世帯 (11.4%)

空家率

14.6% (空家 6戸)

2人以上の高齢者世帯

4世帯 (11.4%)

うち政策空家率

0.0% (政策空家 0戸)

寡婦又は寡夫世帯

6世帯 (17.1%)

応募倍率

2.0倍

生活保護受給世帯

2世帯 (5.7%)

※過去5年 (H28~R2年度) の平均値

障がい者のいる世帯

6世帯 (17.1%)

令和3 (2021) 年4月1日時点の入居状況

取り組み

建替事業の実績

改善事業の実績 ※()は最新工事年

住戸

共用部

屋外・外構

屋上防水長寿命化型改修：1回(H30~31)、外壁長寿命化型改修：1回(R2)

維持保全の方針

耐震診断

実施済み

0棟

未実施

2棟

新耐震

要補強

棟

(内改修済み

棟)

付記事項

劣化状況：

備考：

6	おなりちょうじゅうたく 御成町住宅															
団地属性	所在地		大館市御成町二丁目4-9、4-12													
	交通の状況	最寄り駅	大館駅[JR奥羽本線] (約700m)													
		最寄りバス停	御成町二丁目[秋北バス] (約155m)													
		アプローチ道路	県道21号線													
	敷地の概要	敷地面積	2,531.02㎡													
		延床面積/容積率	2,488.30㎡	98.3%												
		建築面積/建ぺい率	607.63㎡	24.0%												
		用途地域	第一種住居地域 (200/60)													
		土地の形状	平坦地													
	団地写真	取付道路	市道													
敷地権利		・所有地 ・借地 (公・私)														
周辺の主要公共施設		御成児童公園、中道児童公園、商工会館 等														
住棟属性	タイプ	計	48戸2棟建													
	棟数	2棟	2棟													
	階数		5階建													
	構造種別		耐火													
	主要仕上材	屋根	アスファルト防水													
		外壁	防水形複層塗材E吹付													
		外部建具	アルミサッシ													
対象住棟		1、2号棟														
住戸属性	建築構造	管理戸数(戸)	建築年次	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)		備考								
	RC造	48	S44	2K	49.43	6,600 ~ 13,000		1、2号棟								
計		48戸	延床面積		2,488.30㎡	(1戸当たり)		51.84㎡								
居住水準	付帯施設現況		3点給湯	×	駐車場	×	駐輪場	×	公園・広場	×	物置	×	集会所	×	し尿処理等	し尿、雑排水：公共下水道
	バリアフリー対応		スロープ	×	共用部手すり	×	EV	×	自動ドア	×	身障者対応住戸		—			
入居者特性	居住世帯数	計	33世帯 (100.0%)			居住者数	46人									
		一般	8世帯 (24.2%)				(1世帯当たり 1.39人)									
		単身	23世帯 (69.7%)			居住率	68.8% (入居 33戸)									
		うち高齢者	17世帯 (51.5%)			空家率	31.3% (空家 15戸)									
		2人以上の高齢者世帯	0世帯 (0.0%)			うち政策空家率	0.0% (政策空家 0戸)									
		寡婦又は寡夫世帯	2世帯 (6.1%)			応募倍率	1.0倍									
		生活保護受給世帯	6世帯 (18.2%)			※過去5年 (H28～R2年度) の平均値										
		障がい者のいる世帯	4世帯 (12.1%)			令和3 (2021) 年4月1日時点の入居状況										
取り組み	従来の	建替事業の実績														
		改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸													
			共用部													
			屋外・外構													
付記事項	その他	維持保全の方針		耐震診断	実施済み	2棟		未実施	0棟							
			要補強	2棟		(内改修済み	2棟)									
劣化状況： 備考：単身入居可																

7		餅田住宅														
団地属性	所在地		大館市餅田一丁目12～18													
	交通の状況	最寄り駅	下川添駅[JR奥羽本線] (約2.8km)													
		最寄りバス停	餅田[秋北バス] (約280m)													
		アプローチ道路	国道7号													
	敷地の概要	敷地面積	26,208.00㎡													
		延床面積/容積率	6,006.47㎡	22.9%												
		建築面積/建ぺい率	5,215.11㎡	19.9%												
		用途地域	指定なし(200/70)													
団地写真	土地の形状	平坦地														
	取付道路	市道														
	敷地権利	・所有地 ・借地 (公・私)														
周辺の主要公共施設		大館桂高校、ニッ山総合公園														
住棟属性	タイプ	計	127戸34棟建													
	棟数	34棟	1棟	8棟	25棟											
	階数		1階建	2階建	1階建											
	構造種別		木造	簡易耐火	簡易耐火											
	主要仕上材	屋根	カラー鉄板瓦棒葺き	カラー鉄板瓦棒葺き	カラー鉄板瓦棒葺き											
		外壁	木質系サイディング	椀行方向：吹付タイル、両妻面：サイディング+吹付タイル	リシン吹付・椀行方向：リシン吹付/両妻面：ｽﾀｲﾌｫｰﾑ+ﾌﾙﾎﾟｰﾙ板+ﾘｼﾝ											
外部建具	木製サッシ	アルミサッシ	木製サッシ及びアルミサッシ													
対象住棟		旧3種棟	7,13,24～29号棟		1～6,8～12,14～23,30～33号棟											
住戸属性	建築構造	管理戸数(戸)	建築年次	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)	備考									
	CB造	12	S42	3K	36.45	3,500～7,000	No.1・2・3									
	CB造	6	S42	2K	32.18	3,100～6,100	No.4									
	CB造	14	S43	2K	32.18	3,300～6,500	No.10・14・15・16									
	CB造	3	S42	4DK	64.37	10,600～21,000	No.5・6 (規模改善H1・S63)									
	CB造	6	S43	3K	36.45	3,700～7,300	No.8									
	CB造	12	S44	3K	36.45	3,900～7,700	No.18・19・20									
	木造	2	S42	2K	31.59	3,000～6,000	旧3種(募集停止)									
	CB造	3	S43	4DK	72.90	12,200～24,000	No.9 (規模改善S62)									
	CB造	7	S43	4DK	64.37	10,800～21,600	No.11・12・17 (規模改善H1・S62)									
	CB造	6	S44	4DK	64.37	11,100～21,900	No.21・22・23 (規模改善H2・S63)									
	CB造	6	S42	2DK	41.04	6,700～9,300	No.7									
	CB造	6	S43	2DK	41.04	6,800～9,200	No.13									
	CB造	12	S44	2DK	41.04	7,000～9,000	No.24・25									
	CB造	24	S45	2DK	41.04	7,100～9,100	No.26・27・28・29									
	CB造	6	S46	3LDK	72.90	13,000～25,800	No.21・22・23 (規模改善H2・S63)									
	CB造	2	S54	3DK	64.16	12,300～24,100	No.33 (身障者用)									
	計	127戸		延床面積	6,006.47㎡	(1戸当たり)	47.30㎡									
居住水準	付帯施設現況		3点給湯	×	駐車場	×	駐輪場	×	公園・広場	○	物置	×	集会所	○	し尿処理等	し尿、雑排水：くみとり
	バリアフリー対応		スロープ	×	共用部手すり	×	EV	不要	自動ドア	不要	身障者対応住戸		2戸			
入居者特性	居住世帯数	計	93世帯 (100.0%)			居住者数	164人									
		一般	26世帯 (28.0%)				(1世帯当たり 1.76人)									
		単身	57世帯 (61.3%)				居住率	73.2% (入居 93戸)								
		うち高齢者	43世帯 (46.2%)				空家率	26.8% (空家 34戸)								
		2人以上の高齢者世帯	9世帯 (9.7%)				うち政策空家率	0.0% (政策空家 0戸)								
		寡婦又は寡夫世帯	1世帯 (1.1%)				応募倍率	0.3倍								
		生活保護受給世帯	10世帯 (10.8%)					※過去5年 (H28～R2年度) の平均値								
	障がい者のいる世帯	24世帯 (25.8%)			令和3 (2021) 年4月1日時点の入居状況											

取り組み	従来の	建替事業の実績								
		改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸							
			共用部							
			屋外・外構	建具改修：1回(～H15以前、No.5～9・11～13・15・17・20～32)、1回(H26～31、No.1～4・10・16・18～19)						
		維持保全の方針	耐震診断	実施済み	0	棟	未実施	0	棟	※対象外
要補強				棟	(内改修済み		棟)			
付記事項	その他	劣化状況： 備考：単身入居可								

8	かたやま　じゅうたく 片山住宅														
団地属性	所在地	大館市片山町二丁目1-13													
	交通の状況	最寄り駅	大館駅[JR奥羽本線]（約1.4km）												
		最寄りバス停	片山[秋北バス]（約255m）												
		アプローチ道路	国道7号												
	敷地の概要	敷地面積	2,087.76㎡												
		延床面積/容積率	1,444.42㎡　69.2%												
		建築面積/建ぺい率	470.40㎡　22.5%												
		用途地域	近隣商業地域(準防火地域)（200/80）												
	団地写真	土地の形状	平坦地												
		取付道路	国道7号												
敷地権利		・所有地　・借地（公・私）													
周辺の主要公共施設 城西小学校、城西児童公園、大館市立総合病院															
住棟属性	タイプ	計	36戸3棟建												
	棟数	3棟	2棟	1棟											
	階数		3階建	4階建											
	構造種別		耐火	耐火											
	主要仕上材	屋根	アスファルト防水												
		外壁	南北面：吹付タイル 東西南：外断熱材張り吹付タイル												
		外部建具	アルミサッシ												
対象住棟		1、2号棟					3号棟								
住戸属性	建築構造	管理戸数（戸）	建築年次	間取り	住戸面積（㎡）	家賃（円）				備考					
	RC造	24	S36	2K	36.52	5,300	～	10,400	1、2号棟						
	RC造	12	S38	2K	39.42～41.42	5,300	～	11,400	3号棟						
計		36戸	延床面積		1,444.42㎡	(1戸当たり)		40.12㎡							
居住水準	付帯施設現況	3点給湯	×	駐車場	×	駐輪場	○	公園・広場	×	物置	×	集会所	×	し尿処理等	し尿、雑排水：公共下水道
	バリアフリー対応	スロープ	×	共用部手すり	×	EV	×	自動ドア	×	身障者対応住戸			—		
入居者特性	居住世帯数	計	23世帯（100.0%）				居住者数	25人							
		一般	2世帯（8.7%）					(1世帯当たり 1.09人)							
		単身	21世帯（91.3%）				居住率	63.9%（入居 23戸）							
		うち高齢者	19世帯（82.6%）				空家率	36.1%（空家 13戸）							
		2人以上の高齢者世帯	0世帯（0.0%）				うち政策空家率	0.0%（政策空家 0戸）							
		寡婦又は寡夫世帯	0世帯（0.0%）				応募倍率	1.3倍							
		生活保護受給世帯	6世帯（26.1%）				※過去5年（H28～R2年度）の平均値								
		障がい者のいる世帯	3世帯（13.0%）				令和3（2021）年4月1日時点の入居状況								
取り組み	従来の	建替事業の実績													
		改善事業の実績 ※（）は最新工事年													
		住戸													
		共用部	給水管他改修：1回(H16、1号棟)												
維持保全の方針	耐震診断	実施済み	3棟			未実施	0棟								
		要補強	0棟			(内改修済み)			0棟						
付記事項	その他	劣化状況： 備考：単身入居可													

9	きつねだい　じゅうたく 狐台住宅																				
団地属性	所在地	大館市柄沢字狐台7-9																			
	交通の状況	最寄り駅	東大館駅[JR花輪線]（約2.5km）																		
		最寄りバス停	たつみ町入口[秋北バス]（約105m）																		
		アプローチ道路	市道(旧国道103号)																		
	敷地の概要	敷地面積	4,473.23㎡																		
		延床面積/容積率	2,428.85㎡　54.3%																		
		建築面積/建ぺい率	949.80㎡　21.2%																		
		用途地域	第一種中高層住居専用地域（100/50）																		
	団地写真	土地の形状	平坦地																		
		取付道路	市道																		
敷地権利		・所有地　・借地（公・私）																			
周辺の主要公共施設												大館高校、南ヶ丘児童公園、秋田地方法務局									
住棟属性	タイプ	計	30戸2棟建																		
	棟数	2棟	2棟																		
	階数		3階建																		
	構造種別		耐火																		
	主要仕上材	屋根	ゴムアスファルト防水																		
		外壁	リシン吹付																		
		外部建具	アルミサッシ																		
対象住棟		1、2号棟																			
住戸属性	建築構造	管理戸数（戸）	建築年次	間取り	住戸面積（㎡）	家賃（円）				備考											
	RC造	12	S61	3LDK	69.50	17,500	～	34,400	1号棟												
	RC造	18	S63	3LDK	69.50	18,000	～	35,400	2号棟												
計		30戸	延床面積		2,428.85㎡	(1戸当たり)		80.96㎡													
居住水準	付帯施設現況		3点給湯	×	駐車場	○	駐輪場	○	公園・広場	×	物置	○	集会所	×	し尿処理等	し尿、雑排水：浄化槽					
	バリアフリー対応		スロープ	×	共用部手すり	×	EV	×	自動ドア	×	身障者対応住戸		—								
入居者特性	居住世帯数	計	21世帯（100.0%）				居住者数	45人													
		一般	11世帯（52.4%）					(1世帯当たり　2.14人)													
		単身	8世帯（38.1%）				居住率	70.0%（入居　21戸）													
		うち高齢者	5世帯（23.8%）				空家率	30.0%（空家　9戸）													
		2人以上の高齢者世帯	1世帯（4.8%）				うち政策空家率	0.0%（政策空家　0戸）													
		寡婦又は寡夫世帯	1世帯（4.8%）				応募倍率	0.2倍													
		生活保護受給世帯	1世帯（4.8%）				※過去5年（H28～R2年度）の平均値														
		障がい者のいる世帯	2世帯（9.5%）				令和3（2021）年4月1日時点の入居状況														
取り組み	従来の	建替事業の実績																			
		改善事業の実績 ※（）は最新工事年	住戸																		
			共用部																		
			屋外・外構	屋上防水改修：1回(H19～20)																	
付記事項	その他	維持保全の方針		耐震診断	実施済み	0棟		未実施	2棟		新耐震										
			要補強			棟	(内改修済み		棟)												
		劣化状況： 備考：単身入居可																			



だいししがもりじゅうたく

10第1獅子ヶ森住宅

団地属性

所在地

大館市釈迦内字獅子ヶ森1、1-1、1-23

交通の状況

最寄り駅

大館駅[JR奥羽本線] (約3.4km)

最寄りバス停

獅子ヶ森[秋北バス] (約45m)

アプローチ道路

国道7号

敷地の概要

敷地面積

14,646.45㎡

延床面積/容積率

3,922.28㎡26.8%

建築面積/建ぺい率

3,922.28㎡26.8%

用途地域

指定なし (200/70)

土地の形状

平坦地

団地写真

取付道路

市道

敷地権利

・所有地・借地 (公・私)

周辺の主要公共施設

大館郷土博物館、獅子ヶ森児童公園、老人いこいの家、大館樹海ドーム

住棟属性

タイプ

計

75戸22棟建

棟数

22棟

13棟

9棟

階数

1階建

1階建

構造種別

簡易耐火

簡易耐火

主要仕上材

屋根

カラー鉄板立平葺

カラー鉄板立平葺

外壁

アクリルリシン吹付

ダイヤリシン吹付

外部建具

住宅用アルミサッシ・木製ガラス戸

木製ガラス戸

対象住棟

1、2号棟

住戸属性

建築構造

管理戸数 (戸)

建築年次

間取り

住戸面積 (㎡)

家賃 (円)

備考

CB造

4

S41

3K

36.45

3,400

～

6,700

No.12

CB造

8

S41

2K

32.18

3,000

～

5,900

No.16・17

CB造

2

S41

3LDK

72.90

12,100

～

23,800

No.14 (規模改善H2)

CB造

2

S41

4DK

64.37

10,600

～

20,800

No.15 (規模改善S62)

CB造

4

S40

4DK

64.37

10,500

～

20,700

No.3・4 (規模改善H2・S62)

CB造

4

S40

3LDK

72.90

12,100

～

23,700

No.7・8 (規模改善H元)

S造

12

S50

3K

44.90

6,300

～

12,300

No.9・10・11

S造

12

S51

3K

48.24

7,000

～

13,700

No.1・2・5・6

S造

12

S52

3K

48.24

7,200

～

14,200

No.18・19

S造

15

S53

3K

51.17

7,900

～

15,600

No.20・21・22・23

計

75戸

延床面積

3,922.28㎡

(1戸当たり)

52.30㎡

居住水準

付帯施設現況

3点給湯

×

駐車場

×

駐輪場

×

公園・広場

○

物置

△一部有

集会所

○

し尿処理等

し尿、雑排水：くみとり

バリアフリー対応

スロープ

×

共用部手すり

×

EV

不要

自動ドア

不要

身障者対応住戸

—

入居者特性

居住世帯数

計

53世帯 (100.0%)

居住者数

95人

一般

13世帯 (24.5%)

(1世帯当たり)

1.79人

単身

28世帯 (52.8%)

居住率

70.7%

(入居)

53戸

うち高齢者

18世帯 (34.0%)

空家率

29.3%

(空家)

22戸

2人以上の高齢者世帯

8世帯 (15.1%)

うち政策空家率

0.0%

(政策空家)

0戸

寡婦又は寡夫世帯

4世帯 (7.5%)

応募倍率

0.3倍

生活保護受給世帯

5世帯 (9.4%)

※過去5年 (H28～R2年度) の平均値

障がい者のいる世帯

10世帯 (18.9%)

令和3 (2021) 年4月1日時点の入居状況

取り組み

建替事業の実績

改善事業の実績

※()は最新工事年

住戸

共用部

屋外・外構

屋根外壁等改修：1回(H20～29、No.1～12・14・18～23)

維持保全の方針

耐震診断

実施済み

0棟

未実施

22棟

※対象外

要補強

棟

(内改修済み

棟)

付記事項

劣化状況：

備考：単身入居可

11	だい 第2	ししがもり 獅子ヶ森	じゅうたく 住宅														
団地属性	所在地		大館市釈迦内字台野道上9-2														
	交通の状況	最寄り駅	大館駅[JR奥羽本線] (約3.1km)														
		最寄りバス停	台野道下[秋北バス] (約115m)														
		アプローチ道路	国道7号														
	敷地の概要	敷地面積	8,924.50㎡														
		延床面積/容積率	4,818.14㎡ 54.0%														
		建築面積/建ぺい率	1,655.57㎡ 18.6%														
		用途地域	指定なし (200/70)														
	団地写真	土地の形状	平坦地														
		取付道路	市道														
敷地権利		・所有地 ・借地 (公・私)															
周辺の主要公共施設		市立釈迦内体育館															
住棟属性	タイプ	計	54戸5棟建														
	棟数	5棟	5棟														
	階数		3階建														
	構造種別		耐火														
	主要仕上材	屋根	アスファルト防水														
		外壁	リシン吹付														
		外部建具	アルミサッシ														
対象住棟		6～10号棟															
住戸属性	建築構造	管理戸数(戸)	建築年次	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)					備考						
	RC造	12	S57	3LDK	69.59	16,700	～	32,800	6号棟								
	RC造	12	S58	3LDK	69.59	16,900	～	33,300	7号棟								
	RC造	6	S58	3LDK	69.59	16,900	～	33,300	8号棟								
	RC造	24	S59	3LDK	69.59	17,400	～	34,300	9・10号棟								
	計	54戸		延床面積	4,818.14㎡	(1戸当たり)	89.22㎡										
居住水準	付帯施設現況		3点給湯	×	駐車場	×	駐輪場	×	公園・広場	○	物置	○	集会所	○	し尿処理等	し尿、雑排水：浄化槽	
	バリアフリー対応		スロープ	×	共用部手すり	×	EV	×	自動ドア	×	身障者対応住戸		—				
入居者特性	居住世帯数	計	32世帯 (100.0%)			居住者数	71人										
		一般	14世帯 (43.8%)				(1世帯当たり 2.22人)										
		単身	8世帯 (25.0%)			居住率	59.3% (入居 32戸)										
		うち高齢者	5世帯 (15.6%)			空家率	40.7% (空家 22戸)										
		2人以上の高齢者世帯	3世帯 (9.4%)			うち政策空家率	0.0% (政策空家 0戸)										
		寡婦又は寡夫世帯	7世帯 (21.9%)			応募倍率	0.4倍										
		生活保護受給世帯	1世帯 (3.1%)			※過去5年 (H28～R2年度) の平均値											
		障がい者のいる世帯	4世帯 (12.5%)			令和3 (2021) 年4月1日時点の入居状況											
取り組み	建替事業の実績																
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸															
		共用部	給水・ガス埋設配管更新：1回(H29)														
		屋外・外構															
維持保全の方針	耐震診断	実施済み	0棟		未実施	5棟		新耐震									
		要補強	棟		(内改修済み		棟)										
付記事項	劣化状況： 備考：																

ねいした

じゅうたく

12

根井下住宅

所在地

大館市花岡町字根井下314、356、395

交通の状況

最寄り駅

白沢駅[JR奥羽本線]（約3.6km）

最寄りバス停

十三森[秋北バス]（約115m）

アプローチ道路

県道68号

敷地の概要

敷地面積

10,709.63㎡

延床面積/容積率

528.66㎡ 4.9%

建築面積/建ぺい率

528.66㎡ 4.9%

用途地域

指定なし（200/70）

土地の形状

丘陵地

団地写真

取付道路

市道

敷地権利

・所有地

・借地（公・私）

周辺の主要公共施設

花岡小学校

タイプ

計

11戸4棟建

棟数

4棟

4棟

階数

1階建

1階建

構造種別

簡易耐火

簡易耐火

主要仕上材

屋根

カラー鉄板瓦棒葺き

外壁

アクリリシン吹付、両妻面石綿フレキシブル板(スタイロフォーム)

外部建具

住宅用アルミサッシ

対象住棟

6,9,11,15号棟

建築構造

管理戸数(戸)

建築年次

間取り

住戸面積(㎡)

家賃(円)

備考

CB造

3

S33

3DK

59.28

～

No.6

CB造

2

S35

4DK

69.61

～

No.9

CB造

4

S38

3K

37.39

～

No.11

CB造

2

S35

2K

31.01

～

No.15

計

11戸

延床面積

528.66㎡

(1戸当たり)

48.06㎡

付帯施設現況

3点給湯

×

駐車場

×

駐輪場

×

公園・広場

×

物置

×

集会所

○

し尿処理等

し尿、雑排水：くみとり

バリアフリー対応

スロープ

×

共用部手すり

×

EV

不要

自動ドア

不要

身障者対応住戸

—

居住世帯数

計

0世帯(0.0%)

居住者数

0人

一般

0世帯(0.0%)

(1世帯当たり)

—人

単身

0世帯(0.0%)

居住率

—(入居—戸)

うち高齢者

0世帯(0.0%)

空家率

—(空家—戸)

2人以上の高齢者世帯

0世帯(0.0%)

うち政策空家率

—(政策空家—戸)

寡婦又は寡夫世帯

0世帯(0.0%)

応募倍率

(過去5年間に募集なし)

生活保護受給世帯

0世帯(0.0%)

※過去5年（H28～R2年度）の平均値

障がい者のいる世帯

0世帯(0.0%)

令和3（2021）年4月1日時点の入居状況

建替事業の実績

改善事業の実績※()は最新工事年

維持保全の方針

住戸

共用部

屋外・外構

耐震診断

実施済み

0棟

未実施

7棟

※対象外

要補強

棟

(内改修済み

棟)

劣化状況：

備考：単身入居可 ※政策空家

資-14

13	ながもり　じゅうたく 長森住宅															
団地属性	所在地	大館市花岡町字長森33														
	交通の状況	最寄り駅	白沢駅[JR奥羽本線]（約4.9km）													
		最寄りバス停	長森[秋北バス]（約60m）													
		アプローチ道路	県道68号													
	敷地の概要	敷地面積	6,453.95㎡													
		延床面積/容積率	1,093.78㎡　16.9%													
		建築面積/建ぺい率	1,093.78㎡　16.9%													
		用途地域	指定なし（200/70）													
	団地写真	土地の形状	丘陵地													
		取付道路	市道													
敷地権利		・所有地　・借地（公・私）														
周辺の主要公共施設												花岡小学校				
住棟属性	タイプ	計	28戸8棟建													
	棟数	8棟	8棟													
	階数		1階建													
	構造種別		簡易耐火													
	主要仕上材	屋根	カラー鉄板瓦棒葺き													
		外壁	リシン吹付													
		外部建具	木製ガラス戸													
対象住棟		2,4,6,9,11,12,15号棟														
住戸属性	建築構造	管理戸数（戸）	建築年次	間取り	住戸面積（㎡）	家賃（円）		備考								
	CB造	8	S43	2K	32.18	～		No.1・2								
	CB造	8	S44	2K	32.18	～		No.5・6								
	CB造	2	S44	4K	64.37	～		No.7（規模改善S56）								
	CB造	2	S45	4K	66.75	～		No.8（規模改善S56）								
	CB造	8	S45	2K	33.38	～		No.10・11								
						～										
計		28戸	延床面積		1,093.78㎡	(1戸当たり)		39.06㎡								
居住水準	付帯施設現況		3点給湯	×	駐車場	×	駐輪場	×	公園・広場	×	物置	×	集会所	○	し尿処理等	し尿、雑排水：くみとり
	バリアフリー対応		スロープ	×	共用部手すり	×	EV	不要	自動ドア	不要	身障者対応住戸		－			
入居者特性	居住世帯数	計	0世帯（0.0%）			居住者数	0人									
		一般	0世帯（0.0%）				(1世帯当たり　－　人)									
		単身	0世帯（0.0%）			居住率	－（入居　－　戸）									
		うち高齢者	0世帯（0.0%）			空家率	－（空家　－　戸）									
		2人以上の高齢者世帯	0世帯（0.0%）			うち政策空家率	－（政策空家　－　戸）									
		寡婦又は寡夫世帯	0世帯（0.0%）			応募倍率	(過去5年間に募集なし)									
		生活保護受給世帯	0世帯（0.0%）			※過去5年（H28～R2年度）の平均値										
		障がい者のいる世帯	0世帯（0.0%）			令和3（2021）年4月1日時点の入居状況										
取り組み	建替事業の実績															
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸														
		共用部														
		屋外・外構														
付記事項	維持保全の方針		耐震診断	実施済み	0棟		未実施	8棟		※対象外						
			要補強			(内改修済み		棟)								
劣化状況： 備考：※政策空家																



14	おおりの じゅうたく 大森野住宅															
	所在地 大館市花岡町字大森野33、59-1															
団地属性	交通の状況	最寄り駅	白沢駅[JR奥羽本線] (約3.2km)													
		最寄りバス停	大森[秋北バス] (約20m)													
		アプローチ道路	県道68号													
	敷地の概要	敷地面積	5,144.73㎡													
		延床面積/容積率	718.79㎡	14.0%												
		建築面積/建ぺい率	909.22㎡	17.7%												
		用途地域	指定なし (200/70)													
	団地写真	土地の形状	丘陵地													
取付道路		市道														
敷地権利		・所有地 ・借地 (公・私)														
周辺の主要公共施設 花岡小学校																
住棟属性	タイプ	計	14戸7棟建													
	棟数	7棟	7棟													
	階数		1階建													
	構造種別		木造													
	主要仕上材	屋根														
		外壁 外部建具														
対象住棟		1～7号棟														
住戸属性	建築構造	管理戸数 (戸)	建築年次	間取り	住戸面積 (㎡)	家賃 (円)	備考									
	木造	4	R1	1DK	41.40	13,100 ～ 25,700	4～5号棟									
	木造	6	R1	2LDK	58.79	18,500 ～ 36,400	1～3号棟									
	木造	2	R2	1DK	41.40	13,200 ～ 25,900	6号棟									
	木造	2	R2	2LDK	58.79	18,700 ～ 36,700	7号棟									
計		14戸	延床面積	718.79㎡	(1戸当たり)	51.34㎡										
居住水準	付帯施設現況	3点給湯	×	駐車場	×	駐輪場	×	公園・広場	×	物置	○	集会所	○	し尿処理等	○	し尿、雑排水：浄化槽
	バリアフリー対応	スロープ	×	共用部手すり	×	EV	不要	自動ドア	不要	身障者対応住戸	—					
入居者特性	居住世帯数	計	13世帯 (100.0%)		居住者数	22人										
		一般	1世帯 (7.7%)		(1世帯当たり)	1.69人										
		単身	7世帯 (53.8%)		居住率	92.9% (入居 13戸)										
		うち高齢者	3世帯 (23.1%)		空家率	7.1% (空家 1戸)										
		2人以上の高齢者世帯	3世帯 (23.1%)		うち政策空家率	150.0% (政策空家 21戸)										
		寡婦又は寡夫世帯	2世帯 (15.4%)		応募倍率	(過去5年間に募集なし)										
		生活保護受給世帯	1世帯 (7.7%)		※過去5年 (H28～R2年度) の平均値											
	障がい者のいる世帯	4世帯 (30.8%)		令和3 (2021) 年4月1日時点の入居状況												
取り組み	建替事業の実績															
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸														
		共用部														
		屋外・外構														
付記事項	維持保全の方針		耐震診断	実施済み	0棟	未実施	11棟	間耐：対象外 木造：新耐震								
			要補強		棟	(内改修済み)	棟									
劣化状況： 備考：単身入居可 ※政策空家																



15

前田住宅

団地属性	所在地		大館市花岡町字前田162-29														
	交通の状況	最寄り駅	白沢駅[JR奥羽本線] (約4.6km)														
		最寄りバス停	前田[秋北バス] (約160m)														
		アプローチ道路	県道192号														
	敷地の概要	敷地面積	6,481.70㎡														
		延床面積/容積率	1,544.18㎡ 23.8%														
		建築面積/建ぺい率	1,606.43㎡ 24.8%														
		用途地域	指定なし														
	団地写真	土地の形状	平坦地														
		取付道路	県道192号														
敷地権利		・所有地 ・借地 (公・私)															
周辺の主要公共施設		大館市立花岡中学校、大館市立花岡保育園、大館市花矢図書館、大館市役所花岡出張所・公民館、市営花岡野球場															
住棟属性	タイプ	計	24戸7棟建														
	棟数	7棟	7棟														
	階数		1階建														
	構造種別		木造														
	主要仕上材	屋根	カラーガルバリウム鋼板0.4														
		外壁	窯業系サイディング														
		外部建具	住宅用アルミサッシ														
対象住棟		1～7号棟															
戸属	建築構造	管理戸数(戸)	建築年次	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)				備考							
	木造	24	H14	2LDK	61.27	14,500 ～ 28,400				No.1～7							
計		24戸	延床面積		1,544.18㎡	(1戸当たり)		64.34㎡									
居住水準	付帯施設現況		3点給湯	○	駐車場	×	駐輪場	×	公園・広場	×	物置	×	集会所	○	し尿処理等	し尿、雑排水：公共下水道	
	バリアフリー対応		スロープ	×	共用部手すり	×	EV	不要	自動ドア	不要	身障者対応住戸		—				
入居者特性	居住世帯数	計	21世帯 (100.0%)				居住者数	51人									
		一般	10世帯 (47.6%)					(1世帯当たり 2.43人)									
		単身	7世帯 (33.3%)				居住率	87.5% (入居 21戸)									
		うち高齢者	5世帯 (23.8%)				空家率	12.5% (空家 3戸)									
		2人以上の高齢者世帯	1世帯 (4.8%)				うち政策空家率	0.0% (政策空家 0戸)									
		寡婦又は寡夫世帯	3世帯 (14.3%)				応募倍率	0.5倍									
		生活保護受給世帯	0世帯 (0.0%)					※過去5年 (H28～R2年度) の平均値									
		障がい者のいる世帯	3世帯 (14.3%)					令和3 (2021) 年4月1日時点の入居状況									
取り組み	従来の	建替事業の実績															
		改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸														
			共用部														
			屋外・外構														
付記事項	その他	維持保全の方針		耐震診断	実施済み	0棟		未実施	7棟		新耐震						
			要補強			(内改修済み		棟)									
劣化状況：																	
備考：																	



16

みなみまちじゅうたく南町住宅

団地属性

所在地

大館市比内町扇田字庚申岱6-3

交通の状況

最寄り駅

扇田駅[JR花輪線]（約1.4km）

最寄りバス停

扇田庚申岱、比内公民館前[秋北バス]（約150m）

アプローチ道路

国道285号

敷地の概要

敷地面積

2,856.46㎡

延床面積/容積率

730.49㎡25.6%

建築面積/建ぺい率

663.73㎡23.2%

用途地域

第一種住居地域（200/60）

土地の形状

平坦地

団地写真

取付道路

市道

敷地権利

・所有地・借地（公・私）

周辺の主要公共施設

比内公民館、比内体育館、扇田小学校、扇田保育所

住棟属性

タイプ

計

12戸2棟建

棟数

2棟

1棟

1棟

階数

1階建

2階建

構造種別

木造

木造

主要仕上材

屋根

粘接着工法縦ハゼ葺、ガルバリウム鋼板

粘接着工法縦ハゼ葺、ガルバリウム鋼板

外壁

ガルバリウム鋼板角波

ガルバリウム鋼板角波

外部建具

アルミ樹脂複合サッシ

アルミ樹脂複合サッシ

対象住棟

1号棟

2号棟

住戸属性

建築構造

管理戸数（戸）

建築年次

間取り

住戸面積（㎡）

家賃（円）

備考

木造

4

H17

1LDK

58.30

17,200 ～ 33,900

2号棟 1F:58.3㎡

木造

4

H17

1LDK

59.00

17,400 ～ 34,300

2号棟 2F:59.0㎡

木造

2

H17

1LDK

58.30

17,600 ～ 34,600

1号棟 中央：58.3㎡

木造

2

H17

1LDK

59.60

17,200 ～ 33,900

1号棟 両端：59.6㎡

計

12戸

延床面積

730.49㎡

(1戸当たり)

60.87㎡

居住水準

付帯施設現況

3点給湯

○

駐車場

○

駐輪場

×

公園・広場

×

物置

×

集会所

×

し尿処理等

し尿、雑排水：公共下水道

バリアフリー対応

スロープ

○

共用部手すり

○

EV

不要

自動ドア

不要

身障者対応住戸

全室対応

入居者特性

居住世帯数

計

11世帯（100.0%）

居住者数

15人

一般

1世帯（9.1%）

(1世帯当たり)

1.36人

単身

9世帯（81.8%）

居住率

91.7%

(入居)

11戸

うち高齢者

7世帯（63.6%）

空家率

8.3%

(空家)

1戸

2人以上の高齢者世帯

0世帯（0.0%）

うち政策空家率

0.0%

(政策空家)

0戸

寡婦又は寡夫世帯

1世帯（9.1%）

応募倍率

1.6倍

生活保護受給世帯

0世帯（0.0%）

※過去5年（H28～R2年度）の平均値

障がい者のいる世帯

3世帯（27.3%）

令和3（2021）年4月1日時点の入居状況

取り組み

建替事業の実績

改善事業の実績

※()は最新工事年

住戸

共用部

屋外・外構

維持保全の方針

耐震診断

実施済み

0棟

未実施

2棟

新耐震

要補強

棟

(内改修済み

棟)

付記事項

劣化状況：

備考：単身入居可

南町住宅





17	じゅうたく みどり住宅									
団地属性	所在地	大館市比内町扇田字上中島13-4								
	交通の状況	最寄り駅	扇田駅[JR花輪線] (約330m)							
		最寄りバス停	扇田駅前[秋北バス] (約360m)							
		アプローチ道路	県道52号							
	敷地の概要	敷地面積	9,586.84㎡							
		延床面積/容積率	1,490.13㎡ 15.5%							
		建築面積/建ぺい率	1,710.33㎡ 17.8%							
		用途地域	第一種住居地域 (200/60)							
	団地写真	土地の形状	平坦、袋小路状							
		取付道路	市道							
敷地権利		・所有地 ・借地 (公・私)								
周辺の主要公共施設 比内公民館、比内体育館、扇田小学校、扇田保育所										
住棟属性	タイプ	計	25戸25棟建							
	棟数	25棟	25棟							
	階数		1階建							
	構造種別		木造							
	主要仕上材	屋根	カラー鉄板							
		外壁	モルタルリシン吹付							
		外部建具	アルミ製							
対象住棟		1～25号棟								
住戸属性	建築構造	管理戸数 (戸)	建築年次	間取り	住戸面積 (㎡)	家賃 (円)		備考		
	木造	25	S58～59	3DK	59.60	14,900 ～ 29,500				
計		25戸	延床面積	1,490.13㎡	(1戸当たり 59.61㎡)					
居住水準	付帯施設現況	3点給湯 ○	駐車場 ×	駐車スペース ×	駐輪場 ×	公園・広場 ○	物置 ○	集会所 ×	し尿処理等	し尿、雑排水：公共下水道
	バリアフリー対応	スロープ ×	共用部手すり ×	EV ×	不要	自動ドア	不要	身障者対応住戸	—	
入居者特性	居住世帯数	計	23世帯 (100.0%)			居住者数	59人			
		一般	9世帯 (39.1%)				(1世帯当たり 2.57人)			
		単身	6世帯 (26.1%)			居住率	92.0% (入居 23戸)			
		うち高齢者	5世帯 (21.7%)			空家率	8.0% (空家 2戸)			
		2人以上の高齢者世帯	3世帯 (13.0%)			うち政策空家率	0.0% (政策空家 0戸)			
		寡婦又は寡夫世帯	5世帯 (21.7%)			応募倍率	1.7倍			
		生活保護受給世帯	0世帯 (0.0%)				※過去5年 (H28～R2年度) の平均値			
		障がい者のいる世帯	6世帯 (26.1%)			令和3 (2021) 年4月1日時点の入居状況				
取り組み	建替事業の実績									
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸								
		共用部								
		屋外・外構	屋根塗装：1回(H21～22、1～14号棟、H24～25、15～25号棟)							
維持保全の方針	耐震診断	実施済み	0棟		未実施	25棟 新耐震				
		要補強	棟		(内改修済み 棟)					
付記事項	劣化状況： 備考：									

18		おおやち じゅうたく しえい		大谷地住宅（市営）																						
団地属性	所在地		大館市比内町扇田字大谷地26-1																							
	交通の状況		最寄り駅		扇田駅[JR花輪線]（約2.0km）																					
			最寄りバス停		扇田新長岡[秋北バス]（約165m）																					
			アプローチ道路		国道285号																					
	敷地の概要		敷地面積		35,081.61㎡																					
			延床面積/容積率		8,092.06㎡ 23.1%																					
			建築面積/建ぺい率		6,704.66㎡ 19.1%																					
			用途地域		第一種住居地域(200/60)指定なし(200/70)																					
団地写真		土地の形状		平坦、袋小路状																						
		取付道路		市道																						
		敷地権利		・所有地 ・借地（公・私）																						
周辺の主要公共施設		比内総合支所、比内公民館、比内体育館、市立扇田病院 他																								
住棟属性	タイプ	計	107戸53棟建																							
	棟数	53棟	17棟		36棟																					
	階数		1階建		2階建																					
	構造種別		木造		木造																					
	主要仕上材	屋根	カラー鉄板		カラー鉄板																					
		外壁	サイディングVP塗		サイディングVP塗																					
		外部建具	アルミ製・樹脂製		アルミ製・樹脂製																					
対象住棟		5、7号棟		1,2,6号棟																						
住戸属性	建築構造	管理戸数（戸）	建築年次	間取り	住戸面積（㎡）	家賃（円）				備考																
	木造	26	H3	3LDK	71.20～74.50	17,500	～	29,600	No.1-1～6・9, No.2-1・2・5・8・11・12																	
	木造	24	H4	3LDK	71.20～74.50	17,700	～	36,400	No.1-7・8・10～13, No.2-3・4・6・7・9・10																	
	木造	8	H10	2DK	52.79	14,200	～	27,800	No.5-1・4・5・8・13・16・17・20																	
	木造	8	H10	2DK	52.11	14,000	～	27,500	No.5-2・3・6・7・14・15・18・19																	
	木造	12	H11	3LDK	79.33	21,600	～	42,400	No.6-1～6・No.6-13～18																	
	木造	4	H12	2DK	52.79	14,500	～	28,400	No.5-9・12・21・22																	
	木造	4	H12	2DK	52.11	14,300	～	28,100	No.5-10・11・22・23																	
	木造	4	H12	3LDK	79.82	21,900	～	43,100	No.6-19～22																	
	木造	11	H12	3LDK	77.25	21,500	～	42,100	No.7-1～11																	
	木造	6	H13	3LDK	79.83	22,200	～	43,500	No.6-7～12																	
	計	107戸		延床面積	8,092.06㎡	(1戸当たり)		75.63㎡																		
居住水準	付帯施設現況		3点給湯	○	駐車場	×	駐輪場	×	公園・広場	○	物置	×	集会所	○	し尿処理等	し尿、雑排水：公共下水道										
	バリアフリー対応		スロープ	△一部有	共用部手すり	×	EV	不要	自動ドア	不要	身障者対応住戸		－													
入居者特性	居住世帯数	計	94世帯（100.0%）			居住者数		208人																		
		一般	41世帯（43.6%）					(1世帯当たり) 2.21人																		
		単身	29世帯（30.9%）			居住率		87.9%（入居 94戸）																		
		うち高齢者	19世帯（20.2%）			空家率		12.1%（空家 13戸）																		
		2人以上の高齢者世帯	11世帯（11.7%）			うち政策空家率		0.0%（政策空家 0戸）																		
		寡婦又は寡夫世帯	13世帯（13.8%）			応募倍率		2.0倍																		
		生活保護受給世帯	5世帯（5.3%）			※過去5年（H28～R2年度）の平均値																				
	障がい者のいる世帯	22世帯（23.4%）			令和3（2021）年4月1日時点の入居状況																					
取り組み	建替事業の実績																									
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸																								
		共用部																								
		屋外・外構	屋根外壁塗装：1回(H16～R2、No.1-1～13、2-2～12)																							
付記事項	維持保全の方針		耐震診断	実施済み	0棟		未実施		53棟		新耐震															
				要補強	棟		(内改修済み)		棟																	
劣化状況： 備考：単身入居可																										

19	おおやち じゅうたく		大谷地住宅（特公賃）													
団地属性	所在地		大館市比内町扇田字大谷地26-1													
	交通の状況	最寄り駅	扇田駅[JR花輪線]（約2.0km）													
		最寄りバス停	扇田新長岡[秋北バス]（約365m）													
		アプローチ道路	国道285号													
	敷地の概要	敷地面積	35,081.61㎡													
		延床面積/容積率	8,092.06㎡		23.1%											
		建築面積/建ぺい率	6,704.66㎡		19.1%											
		用途地域	第一種住居地域(200/60)指定なし(200/70)													
団地写真	土地の形状	平坦、袋小路状														
	取付道路	市道														
	敷地権利	・所有地 ・借地（公・私）														
周辺の主要公共施設		比内総合支所、比内公民館、比内体育館、市立扇田病院 他														
住棟属性	タイプ	計	10戸10棟建													
	棟数	10棟	10棟													
	階数		2階建													
	構造種別		木造													
	主要仕上材	屋根	カラー鉄板													
		外壁	サイディングVP塗													
		外部建具	アルミ製・樹脂製													
対象住棟		3号棟														
住戸属性	建築構造	管理戸数 (戸)	建築年次	間取り	住戸面積 (㎡)	家賃 (円)				備考						
	木造	2	H11	3LDK	93.90	53,000										
	木造	2	H12	3LDK	93.50	53,000										
	木造	6	H13	3LDK	93.70	53,000										
計		10戸	延床面積		8,092.06㎡	(1戸当たり)		809.21㎡								
居住水準	付帯施設現況		3点給湯	○	駐車場	×	駐輪場	×	公園・広場	○	物置	×	集会所	○	し尿処理等	し尿、雑排水：公共下水道
	バリアフリー対応		スロープ	×	共用部手すり	×	EV	不要	自動ドア	不要	身障者対応住戸		－			
入居者特性	居住世帯数	計	10世帯 (100.0%)			居住者数	39人									
		一般	10世帯 (100.0%)			(1世帯当たり 3.90人)										
		単身	0世帯 (0.0%)			居住率	100.0% (入居 10戸)									
		うち高齢者	0世帯 (0.0%)			空家率	0.0% (空家 0戸)									
		2人以上の高齢者世帯	0世帯 (0.0%)			うち政策空家率	0.0% (政策空家 0戸)									
		寡婦又は寡夫世帯	0世帯 (0.0%)			応募倍率	0.6倍									
		生活保護受給世帯	0世帯 (0.0%)				※過去5年（H28～R2年度）の平均値									
	障がい者のいる世帯		1世帯 (10.0%)			令和3（2021）年4月1日時点の入居状況										
取り組み	建替事業の実績															
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸														
		共用部														
		屋外・外構														
付記事項	維持保全の方針		耐震診断	実施済み	0棟		未実施		10棟		新耐震棟					
			要補強			(内改修済み				棟)						
劣化状況：																
備考：単身入居可																



20	なかしま　じゅうたく 中島住宅																				
団地属性	所在地	大館市岩瀬字羽貫谷地中島21-63																			
	交通の状況	最寄り駅	早口駅[JR奥羽本線]（約2.7km）																		
		最寄りバス停	谷地の平団地前[秋北バス]（約1.3km）																		
		アプローチ道路	国道7号																		
	敷地の概要	敷地面積	3,297.35㎡																		
		延床面積/容積率	806.56㎡　24.5%																		
		建築面積/建ぺい率	846.31㎡　25.7%																		
		用途地域	都市計画区域外																		
		土地の形状	平坦地																		
	団地写真	取付道路	市道																		
敷地権利		・所有地　・借地（公・私）																			
周辺の主要公共施設												田代スポーツ公園、たしろ保育園、たしろ温泉ユッパ									
住棟属性	タイプ	計	12戸12棟建																		
	棟数	12棟	12棟																		
	階数		1階建																		
	構造種別		木造																		
	主要仕上材	屋根	長尺カラー鉄板横葺0.4																		
		外壁	秋田杉下見板・杉ラテ・珪藻土仕上																		
		外部建具	住宅用アルミサッシ																		
対象住棟																					
住戸属性	建築構造	管理戸数（戸）	建築年次	間取り	住戸面積（㎡）	家賃（円）				備考											
	木造	6	H1	2LDK	60.45	13,800	～	26,100	No.1～6												
	木造	4	H2	2LDK	60.45	14,000	～	27,100	No.7～10												
	木造	2	H2	3LDK	66.25	15,400	～	28,900	No.11・12												
計		12戸	延床面積		806.56㎡	(1戸当たり)		67.21㎡													
居住水準	付帯施設現況		3点給湯	○	駐車場	×	駐輪場	×	公園・広場	×	物置	○	集会所	×	し尿処理等	し尿、雑排水：公共下水道					
	バリアフリー対応		スロープ	×	共用部手すり	×	EV	不要	自動ドア	不要	身障者対応住戸		—								
入居者特性	居住世帯数	計	10世帯（100.0%）				居住者数	25人													
		一般	3世帯（30.0%）				(1世帯当たり　2.50人)														
		単身	1世帯（10.0%）				居住率	83.3%（入居　10戸）													
		うち高齢者	0世帯（0.0%）				空家率	16.7%（空家　2戸）													
		2人以上の高齢者世帯	1世帯（10.0%）				うち政策空家率	0.0%（政策空家　0戸）													
		寡婦又は寡夫世帯	5世帯（50.0%）				応募倍率	2.0倍													
		生活保護受給世帯	0世帯（0.0%）				※過去5年（H28～R2年度）の平均値														
		障がい者のいる世帯	0世帯（0.0%）				令和3（2021）年4月1日時点の入居状況														
取り組み	建替事業の実績																				
	改善事業の実績 ※（）は最新工事年	住戸																			
		共用部																			
		屋外・外構	屋根塗装：1回(H24～25)																		
維持保全の方針	耐震診断	実施済み	0棟				未実施	12棟				新耐震									
		要補強	棟				(内改修済み　棟)														
付記事項	その他	劣化状況： 備考：																			



21	谷地の平住宅																	
団地属性	所在地		大館市早口字深沢岱40-4															
	交通の状況		最寄り駅		早口駅[JR奥羽本線] (約1.6km)													
			最寄りバス停		谷地の平団地前[秋北バス] (約145m)													
			アプローチ道路		国道7号													
	敷地の概要		敷地面積		3,133.37㎡													
			延床面積/容積率		1,422.06㎡ 45.4%													
			建築面積/建ぺい率		743.61㎡ 23.7%													
			用途地域		都市計画区域外													
団地写真		土地の形状		丘陵地														
		取付道路		市道														
		敷地権利		・所有地 ・借地 (公・私)														
周辺の主要公共施設		大館市立山瀬小学校、大館市立田代中学校																
住棟属性	タイプ	計	18戸3棟建															
	棟数	3棟	3棟															
	階数		2階建															
	構造種別		耐火															
	主要仕上材	屋根	アスファルト露出断熱密着防水															
		外壁	透質防水弾性塗材															
		外部建具	アルミサッシ															
対象住棟																		
住戸属性	建築構造	管理戸数(戸)	建築年次	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)				備考								
	RC造	4	H10	2LDK	63.63	18,400	～	36,100	A棟-1・3・5・6									
	RC造	2	H10	3LDK	79.27	22,900	～	45,000	A棟-2・4									
	RC造	4	H10	2LDK	63.63	18,400	～	36,100	B棟-1～4									
	RC造	6	H13	2LDK	63.63	18,600	～	36,600	C棟-1～6									
	RC造	2	H13	3LDK	79.27	23,200	～	45,600	C棟-7・8									
計		18戸	延床面積		1,422.06㎡	(1戸当たり)		79.00㎡										
居住水準	付帯施設現況		3点給湯	○	駐車場	○	駐輪場	○	公園・広場	×	物置	×	集会所	×	し尿処理等	し尿、雑排水：公共下水道		
	バリアフリー対応		スロープ	×	共用部手すり	×	EV	不要	自動ドア	不要	身障者対応住戸		—					
入居者特性	居住世帯数	計	9世帯 (100.0%)				居住者数	14人										
		一般	2世帯 (22.2%)				(1世帯当たり 1.56人)											
		単身	4世帯 (44.4%)				居住率	50.0% (入居 9戸)										
		うち高齢者	2世帯 (22.2%)				空家率	50.0% (空家 9戸)										
		2人以上の高齢者世帯	0世帯 (0.0%)				うち政策空家率	0.0% (政策空家 0戸)										
		寡婦又は寡夫世帯	3世帯 (33.3%)				応募倍率	0.2倍										
		生活保護受給世帯	0世帯 (0.0%)					※過去5年 (H28～R2年度) の平均値										
		障がい者のいる世帯	1世帯 (11.1%)				令和3 (2021) 年4月1日時点の入居状況											
取り組み	建替事業の実績																	
	改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸																
		共用部																
		屋外・外構	屋上防水改修：1回(R2)															
維持保全の方針	耐震診断	実施済み	0棟				未実施		3棟		新耐震							
		要補強	棟				(内改修済み		棟)									
付記事項	劣化状況： 備考：																	

22

はやぐち じゅうたく

早口住宅

所在地

大館市早口字弥五郎沢1-5

交通の状況

最寄り駅

早口駅[JR奥羽本線]（約650m）

最寄りバス停

早口駅前[秋北バス]（約650m）

アプローチ道路

国道7号

敷地の概要

敷地面積

3,541.48㎡

延床面積/容積率

836.07㎡ 23.6%

建築面積/建ぺい率

448.43㎡ 12.7%

用途地域

都市計画区域外

土地の形状

平坦地

団地写真

取付道路

市道

敷地権利

・所有地 ・借地（公・私）

周辺の主要公共施設

早口駅、田代総合支所、田代公民館

タイプ

計

12戸3棟建

棟数

3棟

3棟

階数

2階建

2階建

構造種別

木造

木造

主要仕上材

屋根

ガルバリウム鋼板 t 0.4

外壁

防火サイディング t 16

外部建具

アルミ断熱サッシ

対象住棟

建築構造

管理戸数（戸）

建築年次

間取り

住戸面積（㎡）

家賃（円）

備考

木造

10

H15

2LDK

60.03

34,000

A-1～4,B-1・3,C-1～4

木造

2

H15

1LDK

40.16

23,000

B-2・4

計

12戸

延床面積

836.07㎡

(1戸当たり)

69.67㎡

付帯施設現況

3点給湯

○

駐車場

○

駐輪場

×

公園・広場

×

物置

×

集会所

×

し尿処理等

し尿、雑排水：公共下水道

バリアフリー対応

スロープ

×

共用部手すり

×

EV

不要

自動ドア

不要

身障者対応住戸

—

居住世帯数

計

11世帯（100.0%）

居住者数

28人

一般

10世帯（90.9%）

(1世帯当たり)

2.55人

単身

1世帯（9.1%）

居住率

91.7%

(入居)

11戸

うち高齢者

0世帯（0.0%）

空家率

8.3%

(空家)

1戸

2人以上の高齢者世帯

0世帯（0.0%）

うち政策空家率

0.0%

(政策空家)

0戸

寡婦又は寡夫世帯

0世帯（0.0%）

応募倍率

0.9倍

生活保護受給世帯

0世帯（0.0%）

※過去5年（H28～R2年度）の平均値

障がい者のいる世帯

0世帯（0.0%）

令和3（2021）年4月1日時点の入居状況

建替事業の実績

改善事業の実績 ※（）は最新工事年

住戸

共用部

屋外・外構

維持保全の方針

耐震診断

実施済み

0棟

未実施

3棟

新耐震

要補強

棟

(内改修済み)

棟

劣化状況：

備考：単身入居可

団地属性

住棟属性

住戸属性

居住水準

入居者特性

取組

付記事項

団地写真

取付道路

市道

敷地権利

・所有地 ・借地（公・私）

タイプ

計

12戸3棟建

棟数

3棟

3棟

階数

2階建

2階建

構造種別

木造

木造

主要仕上材

屋根

ガルバリウム鋼板 t 0.4

外壁

防火サイディング t 16

外部建具

アルミ断熱サッシ

対象住棟

建築構造

管理戸数（戸）

建築年次

間取り

住戸面積（㎡）

家賃（円）

備考

木造

10

H15

2LDK

60.03

34,000

A-1～4,B-1・3,C-1～4

木造

2

H15

1LDK

40.16

23,000

B-2・4

計

12戸

延床面積

836.07㎡

(1戸当たり)

69.67㎡

付帯施設現況

3点給湯

○

駐車場

○

駐輪場

×

公園・広場

×

物置

×

集会所

×

し尿処理等

し尿、雑排水：公共下水道

バリアフリー対応

スロープ

×

共用部手すり

×

EV

不要

自動ドア

不要

身障者対応住戸

—

居住世帯数

計

11世帯（100.0%）

居住者数

28人

一般

10世帯（90.9%）

(1世帯当たり)

2.55人

単身

1世帯（9.1%）

居住率

91.7%

(入居)

11戸

うち高齢者

0世帯（0.0%）

空家率

8.3%

(空家)

1戸

2人以上の高齢者世帯

0世帯（0.0%）

うち政策空家率

0.0%

(政策空家)

0戸

寡婦又は寡夫世帯

0世帯（0.0%）

応募倍率

0.9倍

生活保護受給世帯

0世帯（0.0%）

※過去5年（H28～R2年度）の平均値

障がい者のいる世帯

0世帯（0.0%）

令和3（2021）年4月1日時点の入居状況

建替事業の実績

改善事業の実績 ※（）は最新工事年

住戸

共用部

屋外・外構

維持保全の方針

耐震診断

実施済み

0棟

未実施

3棟

新耐震

要補強

棟

(内改修済み)

棟

劣化状況：

備考：単身入居可

資-24

23	第2 早口住宅																				
団地属性	所在地	大館市早口字上野47-17																			
	交通の状況	最寄り駅	早口駅[JR奥羽本線] (約650m)																		
		最寄りバス停	早口駅前[秋北バス] (約650m)																		
		アプローチ道路	国道7号																		
	敷地の概要	敷地面積	1,931.91㎡																		
		延床面積/容積率	836.07㎡ 43.3%																		
		建築面積/建ぺい率	448.43㎡ 23.2%																		
		用途地域	都市計画区域外																		
	団地写真	土地の形状	平坦地																		
		取付道路	市道																		
敷地権利		・所有地 ・借地 (公・私)																			
周辺の主要公共施設												早口駅、田代総合支所、田代公民館									
住棟属性	タイプ	計	12戸3棟建																		
	棟数	3棟	3棟																		
	階数		2階建																		
	構造種別		木造																		
	主要仕上材	屋根	ガルバリウム鋼板 t 0.4																		
		外壁	防火サイディング t 16																		
		外部建具	アルミ断熱サッシ																		
対象住棟																					
住戸属性	建築構造	管理戸数 (戸)	建築年次	間取り	住戸面積 (㎡)	家賃 (円)		備考													
	木造	10	H16	2LDK	60.03	34,000		D-1~4,E1~4,F-2・4													
	木造	2	H16	1LDK	40.16	23,000		F-1・3													
計		12戸	延床面積		836.07㎡	(1戸当たり)		69.67㎡													
居住水準	付帯施設現況		3点給湯	○	駐車場	○	駐輪場	×	公園・広場	×	物置	×	集会所	×	し尿処理等	し尿、雑排水：公共下水道					
	バリアフリー対応		スロープ	×	共用部手すり	×	EV	不要	自動ドア	不要	身障者対応住戸		—								
入居者特性	居住世帯数	計	10世帯 (100.0%)				居住者数	25人													
		一般	10世帯 (100.0%)					(1世帯当たり 2.50人)													
		単身	0世帯 (0.0%)				居住率	83.3% (入居 10戸)													
		うち高齢者	0世帯 (0.0%)				空家率	16.7% (空家 2戸)													
		2人以上の高齢者世帯	0世帯 (0.0%)				うち政策空家率	0.0% (政策空家 0戸)													
		寡婦又は寡夫世帯	0世帯 (0.0%)				応募倍率	0.6倍													
		生活保護受給世帯	0世帯 (0.0%)				※過去5年 (H28~R2年度) の平均値														
		障がい者のいる世帯	0世帯 (0.0%)				令和3 (2021) 年4月1日時点の入居状況														
取り組み	従来の	建替事業の実績																			
		改善事業の実績 ※()は最新工事年	住戸																		
			共用部																		
			屋外・外構																		
付記事項	その他	維持保全の方針		耐震診断	実施済み	0棟		未実施	3棟		新耐震										
			要補強	棟		(内改修済み		棟)													
劣化状況： 備考：単身入居可																					

