

## 第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

### 1. 公営住宅の将来フレームの検討

将来フレームについては、山梨県公営住宅等長寿命化計画（平成23年3月策定）における算定手法を参考にして算出する。

山梨県では、将来的な管理戸数の目標値を算定にあたっては、現況、将来予測データを基に設定した4パターンで算定している。

これに従って、中央市の将来戸数を算定すると次のとおりとなる。

表4-1 将来の管理戸数の検討

NO	項目	山梨県	中央市
①	平成23年度現在の市営住宅管理戸数	7,430 戸	283 戸
②	平成23年度現在の市営住宅入居世帯	6,846 世帯	236 世帯
③	管理戸数に対する割合	92.14 %	83.39 %
④	平成42年の山梨県の人口予測(対平成22年)※市町村平均	87.96 %	
⑤	平成42年の山梨県の世帯予測(対平成22年)※市町村平均	95.70 %	
⑥	平成26年度から収入超過者及び高額所得者になる世帯数	764 世帯	19 世帯

【山梨県 将来管理戸数の設定】

NO	算出内容	山梨県	中央市	
山梨県の算定方法	パターン1 現入居世帯×現入居率	②×③	6,308 戸	197 戸
	パターン2 現入居世帯×将来の人口の伸び率(市町村の平均)	②×④	6,022 戸	208 戸
	パターン3 現入居世帯×将来の世帯数の伸び率(市町村の平均)	②×⑤	6,552 戸	226 戸
	パターン4 現入居世帯－平成26年からの収入超過者	②－⑥	6,082 戸	217 戸

【中央市の場合】

参考	パターン2 の中央市 バージョン	現入居世帯×中央市における人口の伸び率 伸び率:1.03%(32,141/31,322=1.03%) 1.03%×236=243		243 戸
参考	パターン3 の中央市 バージョン	現入居世帯×中央市における世帯の伸び率 伸び率:1.05%(12,794/12,179=1.05%) 1.05%×236=248		248 戸

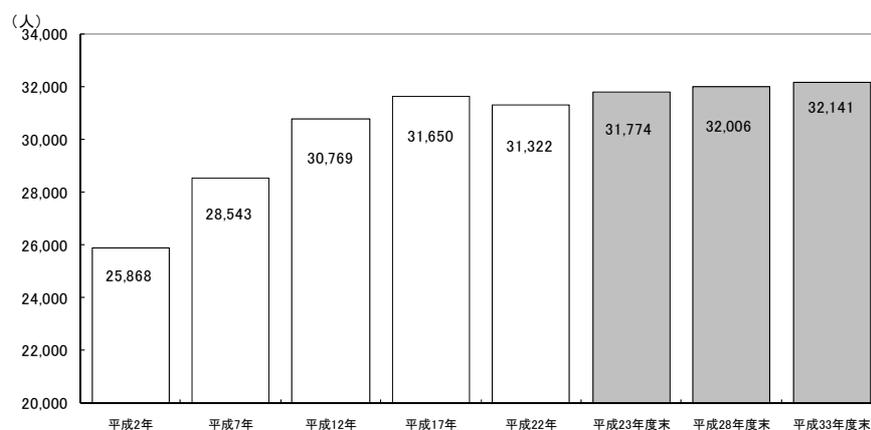
以上から、中央市の将来戸数は、197戸～248戸で推移すると考えられる。

パターン2、パターン3については、現入居世帯数に山梨県内市町村の平均人口伸び率(④87.96%)、平均世帯伸び率(⑤95.70%)を乗じている。

しかし、中央市においては、人口、世帯数は増加傾向にあり、今後もその傾向は続くと考えられる。また、中央市都市計画マスタープランにおいても、目標年次(平成40年)における目標人口を33,500人としており、人口拡大に向けたまちづくりを推進する計画としている。

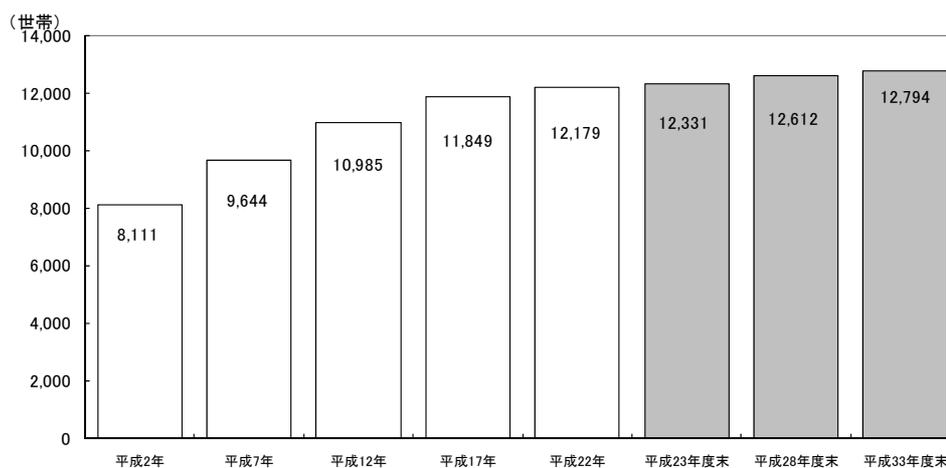
従って、中央市においては、今後の世帯増加を見込み、パターン3の中央市バージョンで算定した248戸を将来の目標管理戸数として設定する。

【参考】



※平成2年から平成22年の人口トレンドを勘案して推計。最も重相関係数の高い修正指数の推計式を用いて推計した。

図4-1 中央市における人口推移と将来推計



※平成2年から平成22年の人口トレンドを勘案して推計。最も重相関係数の高い修正指数の推計式を用いて推計した。

図4-2 中央市における世帯推移と将来推計

2. 団地別・住棟別活用計画

(1) 公営住宅等ストック活用の手法

ストック活用のための手法は、①建替え、②全面的改善、③個別改善、④維持管理の4つであり、この他に、諸般の事情により引き続き管理することが不適当と認められる団地については、＜用途廃止＞の手法がある。さらには、団地別の再編計画、及び景観や環境に係る外部空間の改善についても必要に応じて検討を行う。

表 4-2 住棟改善の手法

種類	内容	標準管理期間 ※将来建替えるものはこの限りでない
①建替え	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する、いわゆる非現地建替を含む）。	耐火構造：70年 準耐火構造：45年 木造：30年
②全面的改善	以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの。 イ 住戸改善（居住性向上、高齢者対応） ロ 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保） ハ 屋外・外構部分（高齢者対応）	概ね30年以上
③個別改善	公営住宅の質の向上のために行う次の改善を行うもの。 イ 規模増改善（2戸1、3戸1、増築） ロ 住戸改善 a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（間取り変更、段差解消、断熱性向上、高齢者対応建具の設置、手摺設置、情報化対応等） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化等） ハ 共用部分改善 a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（段差解消、断熱性向上、情報化対応、エレベーター設置等） c. 安全性確保（耐震改善、外壁落下防止改修、防火区画、避難設備設置等） d. 住環境向上（景観の向上等） ニ 屋外・外構改善 a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（段差解消、幅員確保、情報化対応等） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化等） d. 住環境向上（共同施設改善、景観向上） ホ 長寿命化型改善 a. 居住性向上（間取り等の改修、電気量アップ等） b. 福祉対応（共用部・住宅内の段差解消、幅員確保、情報化対応等） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化等） d. 長寿命化型（外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上等）	概ね10年以上
④維持管理	公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等	
＜用途廃止＞	建設後、一定の年月を経て、老朽化が進み、かつ需要が見込めず、将来とも公営住宅として保有する必要がないと認められる団地や、公営住宅建替事業の実施に伴い必要があると認められた場合等について、用途を廃止し、他の公共施設等として活用するもの（譲渡処分を含む）。	

(2) 団地別 住棟別活用の選定フロー

各ストック活用の判定においては、下記のフローに基づき進める。

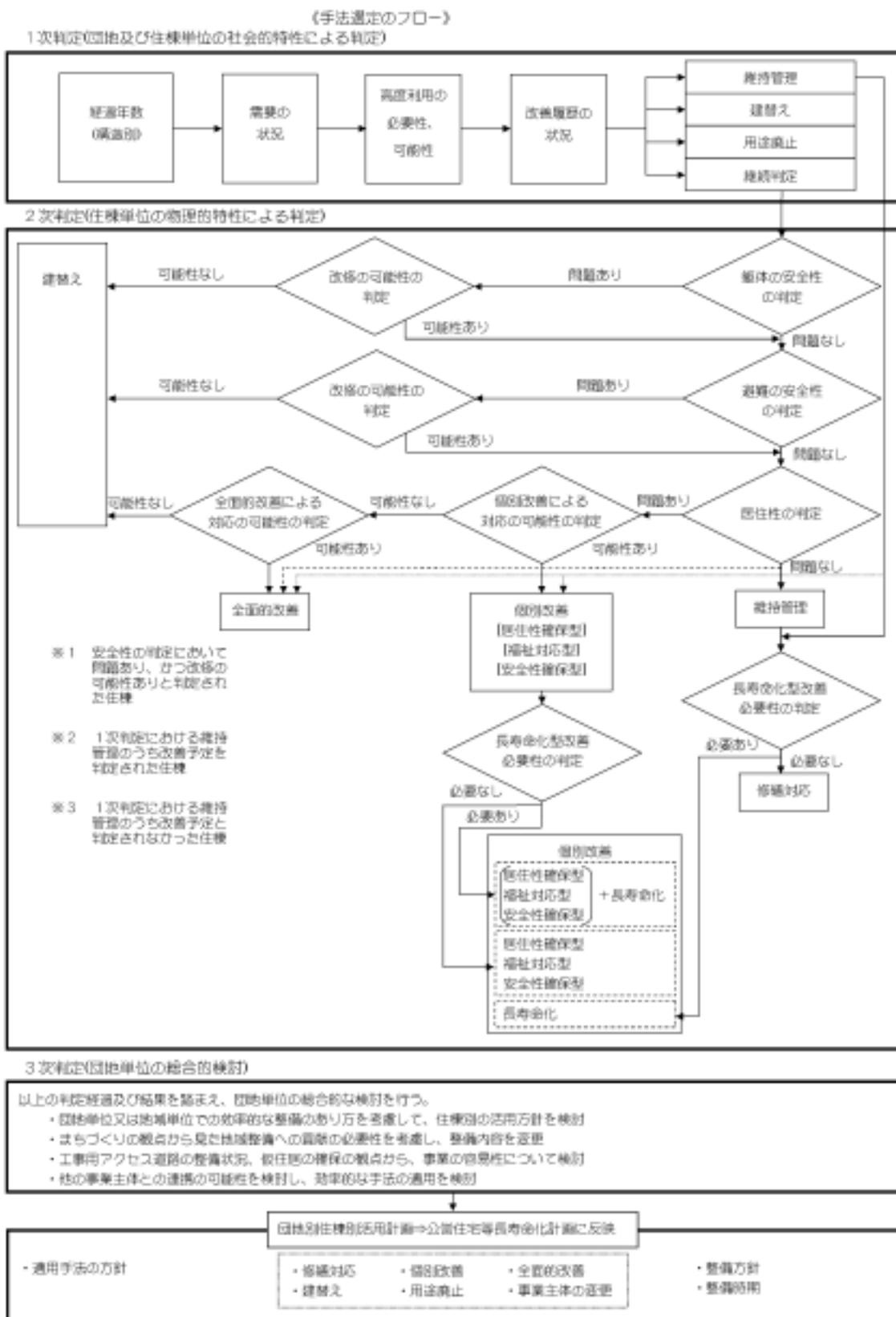


図 4-3 ストック活用の選定フロー

(3) 団地別 住棟別活用の選定基準

前項の流れを踏まえ、本市における判定項目、並びに選定基準を次のとおりとする。

表 4-3 住宅・団地別・住棟別ストック活用手法の選定基準

判定段階	判定項目	判定内容・選定基準	
一次判定	位(の団地)社会的特性に単	築年数及び構造による判定 構造別の住棟の経過年数について判定する。	
	需要の判定	入居率と応募倍率などにより判定する。応募倍率に関しては募集停止等の際は今後活用をしないこととして「需要なし」として判定を行う。	
	高度利用の必要性及び可能性の判定	必要性に関しては、団地に係る「需要」「敷地形状」、「敷地面積」(1000㎡以上)、「空家率」(10%以下)「土地利用の用途」の項目を総合的に判定を行う。 可能性に関しては、団地に係る「用途地域の指定状況の有無」によって判定を行う。	
二次判定	(住棟単位の物理的特性による判定)	躯体の安全性の判定	①新耐震基準に基づき設計・施工された住棟は耐震性を有する。 ②既に耐震診断を行い、耐震性が確保されたもの等は、耐震性を有する。 ③①、②以外は、設計図書と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判定する。
		避難の安全性の判定	①二方向避難(住棟)、防火区画の確保の状況、及びその必要性について判定する。 ②未確保の場合、確保の必要がある住棟の場合には、個別改善により、二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判定する。 ③措置が可能な場合には、居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には建替の候補とする。
		居住性の判定	①住棟：日照、通風、採光、解放性、プライバシーの確保、騒音について判定する。 ②住戸：最低居住面積水準(3人世帯で住戸面積40㎡以上)について判定する。 ③住戸内各部：浴室の有無、3箇所給湯(台所、洗面所、風呂)、高齢化対応について判定する。 ④共用部分：高齢化対応について判定する。 ⑤付帯施設：自転車置き場・物置・ゴミ置き場の有無、衛生、利便性、居住性に係る問題点の有無について判定する。 ⑥共同施設：駐車場・集会所・児童遊園の有無について判定する。
		全面的改善、個別改善の有無の判定	居住性の項目で問題ありの項目が多く、かつ個別改善によって居住性の改善が難しい場合は全面改善とする。
		長寿命化型改善の必要性の判定	①長寿命化型改善の必要性に関しては、構造と残存耐用年数から判断を行う。(残存耐用年数に関しては、構造別の耐用年数に対して約1/2の年数を満たしているものを対象とする。耐火：70→35年、簡易：45→20年、木造は対象としない。)
三次判定	(団地単位での総合的検討)	住棟相互の連携の可能性	団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。 ①建替及び維持保全と判定された住棟は、原則として判定通りの手法を活用する。 ②建替、全面的改善及び個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討する。 ③大規模団地等で、多様な世帯の混住を図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替の複合実施を検討する。
		まちづくりの観点から見た地域整備への貢献	周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。 ①周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。 ②団地及び周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。 ③団地敷地に隣接する狭隘道路の拡幅整備を検討する。
		団地相互の連携の可能性	建替や全面的改善が必要な複数の団地が近接して立地する場合等は、団地相互の連携による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。 ①団地相互での住み替えにより多様な世帯の混住や事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合実施を検討する。 ②高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備(いわゆる非現地建替)を検討する。
		周辺道路の整備状況	全面的改善もしくは建替の実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保について検討する。 ①幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善もしくは建替を行うことを検討する。
		仮住居の確保	全面的改善もしくは建替の実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。 ①仮住居の確保が困難な場合は、当面は維持保全を行い、同一団地内もしくは近隣における建替事業等の実施スケジュールとの整合を図りつつ、全面的改善もしくは建替を行うことを検討する。
		他の事業主体との連携	他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。 ①多様な世帯が居住する事による交流の促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から、他事業主体の公共賃貸住宅との合築、土地交換、供給スケジュールの検討、近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整等の連携方策を検討する。

### 3. 団地別 住棟別ストック活用手法の判定

#### (1) 1次判定

前項までに整理した選定フロー及び選定基準に基づき、本市における市営住宅の判定を行う。本市における市営住宅の管理状況を団地別、住棟別に整理する。

表 4-4 市営住宅別管理状況

No	団地名	棟名	構造規模	竣工年度	経過年数			耐用年数	棟数	管理戸数	管理戸数			入居率
					基準年	中間年	目標年				計	入居	空き家	
1	町之田	1～6棟	簡易1階	S48	38	43	48	30	10	36	36	31	5	86.1%
2	布施	1～2棟	中耐4階	H7	16	21	26	70	2	16	16	16	0	100.0%
3-1	布施北(A)	1～3棟	簡易1階	S41	45	50	55	30	3	11	11	6	5	54.5%
3-2	布施北(B)	8～9棟	木造1階	S41	45	50	55	30	2	2	2	2	0	100.0%
4	下田保	1～16棟	木造1階	S39	47	52	57	30	15	15	15	13	2	86.7%
5	釜無	1～4棟	簡易1階	S45	41	46	51	30	4	20	20	17	3	85.0%
6-1	飛石(A)	1～12, 14～33, 35～48, 50～53棟	木造1階	S44	42	47	52	30	43	43	43	37	6	86.0%
6-2	飛石(B)	34棟	簡易1階	S42	44	49	54	30	1	4	4	3	1	75.0%
7-1	山王(A)	1～7棟	簡易1階	S47	39	44	49	30	7	36	36	23	13	63.9%
7-2	山王(B)	8～9棟	簡易2階	S50	36	41	46	45	2	16	16	11	5	68.8%
8	山宮	1～3号棟	簡易2階	S53	33	38	43	45	3	14	14	14	0	100.0%
9	久保	1～3号棟	中耐3階	S63	23	28	33	70	3	54	54	47	7	87.0%
10	神明	A～D棟	木造2階	H18	5	10	15	30	4	16	16	16	0	100.0%
合計10団地(13棟区分)									99	283	283	236	47	83.4%

※ 竣工年度については、各団地で最も新しい年次を記載している。

前述の活用の選定フローに基づき、築年数による判定、需要の判定、高度利用の判定、可能性の判定について対象団地（住棟）を判定する。

築年数及び構造による判定結果は、次表のとおりとなる。

表 4-5 築年数及び構造による判定

築年数及び構造による判定		昭和30年代以前ストック	昭和40年～昭和55年		昭和56年以降ストック
	平成33年における経過年数(概ね)	57年以上(昭和39年以前)	41年以上～56年以下		40年以下
		建替・用廃対象(候補)	建替・用廃対象(候補)	継続判定対象(候補)	維持管理対象(候補)
		【4.下田保】	【1.町之田】 【3-1.布施北(A)】 【3-2.布施北(B)】 【5.釜無】 【6-1.飛石(A)】 【6-2.飛石(B)】 【7-1.山王(A)】 【7-2.山王(B)】	【8.山宮】	【2.布施】 【9.久保】 【10.神明】

表4-5において建替・用廃対象候補となった5団地において需要の判定、高度利用の必要性及び可能性を判定すると、下表のとおりとなる。

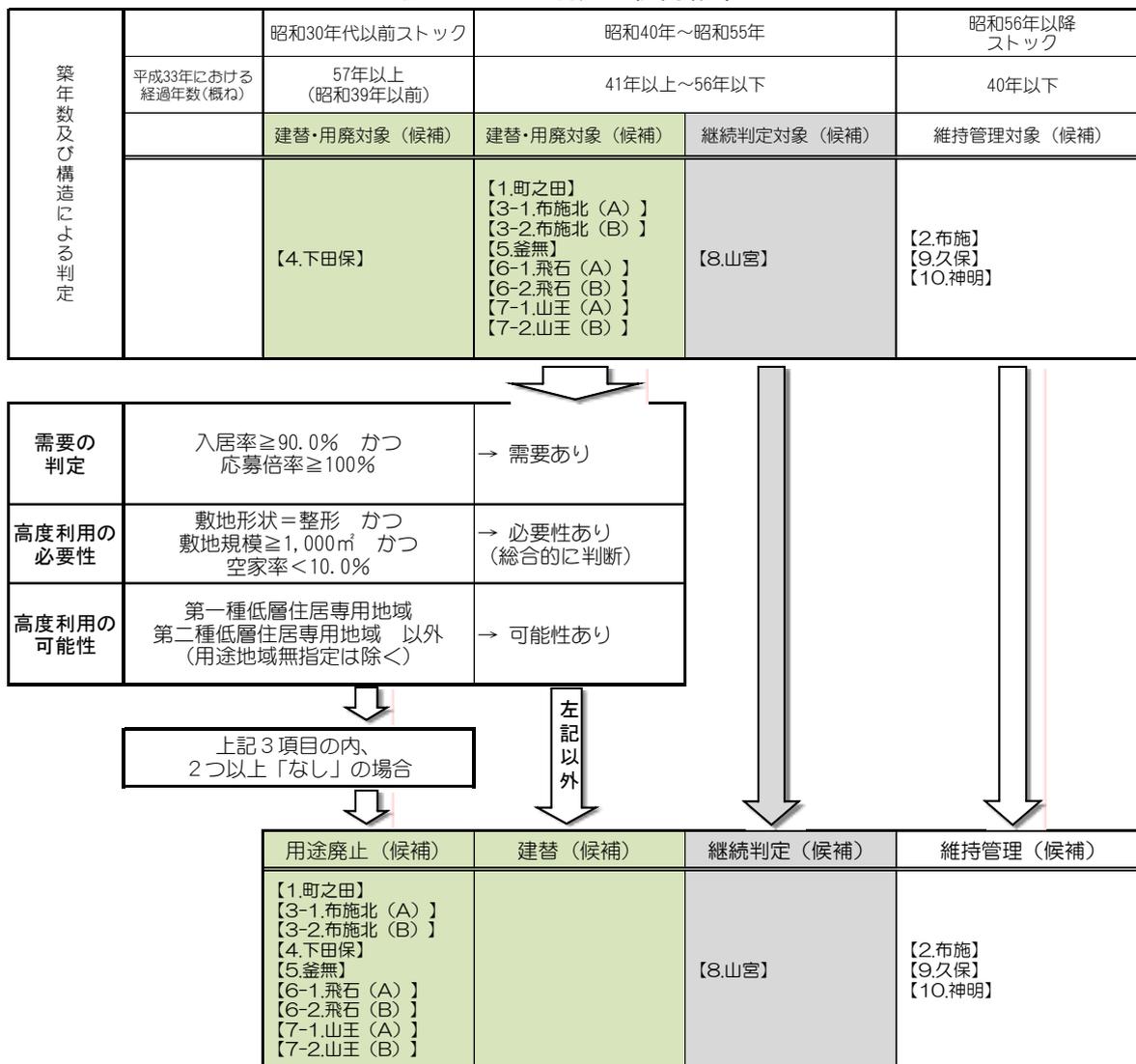
需要の判定、高度利用の必要性、高度利用の可能性について「なし」の判定が2つ以上となることから、対象団地すべてにおいて用途廃止（候補）とする。

表4-6 需要の判定、高度利用の必要性及び可能性

No	住宅名	需要の判定				高度利用の必要性				高度利用の可能性		2つ以上「なし」					
		入居率		応募倍率	需要	敷地形状	敷地規模(m <sup>2</sup> )	空家率	必要性	用途地域	可能性						
1	町之田	86.1%	×	募集停止	-	なし	整形	○	5,047.8	○	13.9%	×	なし	市街化調整	×	なし	該当
3-1	布施北(A)	54.5%	×	募集停止	-	なし	整形	○	2,246.4	○	45.5%	×	なし	二低	×	なし	該当
3-2	布施北(B)	100.0%	○	募集停止	-	なし					0.0%	○	あり	二低	×	なし	該当
4	下田保	86.7%	×	募集停止	-	なし	整形	○	3,330.3	○	13.3%	×	なし	一住	○	あり	該当
5	釜無	85.0%	×	募集停止	-	なし	不整形	×	2,036.8	○	15.0%	×	なし	準工	○	あり	該当
6-1	飛石(A)	86.0%	×	募集停止	-	なし	不整形	×	9,251.4	○	14.0%	×	なし	市街化調整	×	なし	該当
6-2	飛石(B)	75.0%	×	募集停止	-	なし					25.0%	×	なし	市街化調整	×	なし	該当
7-1	山王(A)	63.9%	×	募集停止	-	なし	整形	○	4,836.1	○	36.1%	×	なし	一中高	○	あり	該当
7-2	山王(B)	68.8%	×	募集停止	-	なし					31.3%	×	なし	一中高	○	あり	該当

前頁の個別判定を総括し、1次判定を行うと下図のとおりとなる。  
 継続判定となった住宅については、2次判定を行う。

図4-4 1次判定の検討結果



## (2) 2次判定

1次判定で継続判定となった住宅において2次判定を行う。2次判定では「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」、「長寿命化型改善の必要性」について判定を行う。

躯体の安全性、避難の安全性で問題ありかつ改修の可能性なしと判定された住棟は「建替」とする。

その他の住棟については、居住の判定により「全面的改善」「個別改善」「維持管理」とする。

## ①「躯体の安全性」の判定

「躯体の安全性」については、昭和56年の新耐震基準の適合状況によって判定する。また、耐震診断によって耐震性が確認された住棟については耐震性ありと判定する。山宮団地においては耐震診断において躯体の安全性が確認されている。

表4-7 躯体の安全性の判定

No.	団地名	棟名	耐震基準(S56以降)		判定	備考
			建設年度	耐震診断実施状況		
8	山宮	1～3号棟	S53	実施済	○	「避難の安全性」の判定へ

## ②「避難の安全性」の判定

「避難の安全性」については、二方向避難及び防火区画の有無によって判定する。二方向避難については、ベランダ及び階段で二方向での出入口確保を判定する。

山宮団地においては二方向避難が確保されている。

防火区画については、公営住宅等整備基準に基づいて設計されているため、山宮団地においては確保されている。

従って、対象住宅では避難の安全性を有していると判定される。

表4-8 避難の安全性の判定

No.	団地名	棟名	避難の安全性				判定	備考
			二方向避難	判定	防火区画	判定		
8	山宮	1～3号棟	確保	○	確保	○	○	「居住性」の判定へ

## ③「居住性」の判定

「居住性」については、住棟の居住性、住戸の居住性等といった項目について判定を行った。判定の項目としては、「日照通風採光等」、「最低居住水準」、「浴室の有無」、「3箇所給湯」、「高齢化対応」、「し尿及び下水道」、「駐車場・公園・集会場の有無」について判定する。

以下より、山宮団地については、三箇所給湯、高齢化対応において改善が求められる。

表 4-9 居住性の判定

No.	団地名	棟名	住棟の居住性		住戸の居住性(40㎡以上)		住戸内の居住性(1)		住戸内の居住性(2)	
			日照通風採光等	判定	最低居住水準	判定	浴室の有無	判定	3箇所給湯	判定
8	山宮	1~3号棟	問題なし	○	54.7、57.9	○	あり	○	なし	×
			住戸内各部		付帯施設の居住性(1)		付帯施設の居住性(2) ※		結果	
			高齢化対応	判定	し尿及び下水道	判定	駐車場・公園・集会所	判定	×の数	
			なし	×	農業集落排水	○	公園なし	○	2	

※公園、集会所は原則150戸以上の地区に必要とする。

## ④全面的改善、個別改善の有無の判定

表 4-3 の選定基準においては、「居住性の項目で問題ありの項目が多く、かつ個別改善によって居住性の改善が難しい場合は全面改善とする」としている。

山宮団地においては、過去に修繕が行われているものの、居住性に問題がある項目がみられるとともに、外壁のひび割れ、設備の老朽化などの問題がみられる。

また、目標年次で経過年数が43年とほぼ耐用年数に達することから、個別改善で対応しながら居住性の向上を図る。

## ⑤「長寿命化型改善の必要性」の判定

「長寿命化型改善の必要性」については、「居住性」の判定において「個別改善」の対象となった住宅、及び1次判定で「維持管理対象（候補）」となった住宅に関して判定を行う。

基本的には、耐用年数がある程度残っている住宅を長寿命化型改善の対象とする。

判定基準としては、構造別に長寿命化型改善の対象となる残存耐用年数を以下のように設定した。

- ・耐火：耐用年数 70 年→必要な残存耐用年数 35 年以上
- ・簡易2階：耐用年数 45 年→必要な残存耐用年数 20 年以上
- ・簡易平屋、木造：耐用年数 30 年→長寿命化型改善の対象としない  
(残存耐用年数に関しては構造別耐用年数に対して約 1/2 程度に設定)

また、経常修繕において屋上防水や外壁塗装などの修繕周期が概ね 15 年であることから、目標年次において経過年数が 15 年未満の住宅については、長寿命化型改善の対象としないものとする。

なお、木造の住宅については、耐用年数が 30 年と短期間であるため、長寿命化型改善を行う効果が少ないと判断した。

判定基準に基づいて判定を行うと以下の結果になる。

表 4-10 残存耐用年数および長寿命化の判定

No.	団地名	棟名	構造規模	耐用年数	基準年次(H23)		目標年次(H33)		判定	判定
					経過年数	残存耐用年数	経過年数	残存耐用年数		
2	布施	1~2棟	中耐4階	70	16	54	26	44	○	長寿命化型改善
8	山宮	1~3号棟	簡易2階	45	33	12	43	2	×	個別改善
9	久保	1~3号棟	中耐3階	70	23	47	33	37	○	長寿命化型改善
10	神明	A~D棟	木造2階	30	5	25	15	15	×	維持管理

1次判定・2次判定までの結果を整理すると以下のようになる。

表 4-11 1次判定・2次判定の結果

No	団地名	棟名	構造規模	竣工年度	管理戸数	1次・2次判定の結果(候補)	
1	町之田	1～6棟	簡易1階	S48	36	用途廃止	(1次)
2	布施	1～2棟	中耐4階	H7	16	長寿命化型改善	(2次)
3-1	布施北(A)	1～3棟	簡易1階	S41	11	用途廃止	(1次)
3-2	布施北(B)	8～9棟	木造1階	S41	2	用途廃止	(1次)
4	下田保	1～16棟	木造1階	S39	15	用途廃止	(1次)
5	釜無	1～4棟	簡易1階	S45	20	用途廃止	(1次)
6-1	飛石(A)	1～12, 14～33, 35～48, 50～53棟	木造1階	S44	43	用途廃止	(1次)
6-2	飛石(B)	34棟	簡易1階	S42	4	用途廃止	(1次)
7-1	山王(A)	1～7棟	簡易1階	S47	36	用途廃止	(1次)
7-2	山王(B)	8～9棟	簡易2階	S50	16	用途廃止	(1次)
8	山宮	1～3号棟	簡易2階	S53	14	個別改善	(2次)
9	久保	1～3号棟	中耐3階	S63	54	長寿命化型改善	(2次)
10	神明	A～D棟	木造2階	H18	16	維持管理	(2次)
合計					283		

### (3) 3次判定

1次判定では団地及び住棟単位の社会的特性で判断を、2次判定では住棟単位の技術的判断を行った。しかし、複数の住棟から構成される団地では、団地内において異なる活用手法の判定を受ける住棟が混在するなど、事業の円滑・効率的な実施の観点から、必ずしも判定が適切とは考えられないケースもある。

また、今回、判定指標には考慮されなかった団地や住棟、又は地域が持つ固有の制約条件などにより、1次判定及び2次判定で選定された活用手法が合理的ではない場合も考えられる。

これらの事項を踏まえ、3次判定にあたっては、下記の事項を基本的要件として総合的な判定を行うこととする。

#### A. 団地単位での効率的ストック活用

- ◆建替え及び個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。
- ◆大規模団地等で、コミュニティミックス（多様な世代の居住）を図る必要がある場合、事業の平準化等を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的な実施を検討する。

#### B. まちづくりの視点から見た地域整備への貢献

- ◆周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。
- ◆団地及び周辺市街地に係わる都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備等を検討する。
- ◆団地敷地に接する狭隘道路の拡幅整備を検討する。

#### C. 団地相互の連携の可能性（地域単位での効率的ストック活用）

- ◆建替え等が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
- ◆団地相互での住替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能であり、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的な実施を検討する。
- ◆現敷地では高度利用の可能性が低く、他の敷地で高度利用が図られる場合には、用途廃止を行い、他の敷地での整備（非現地建替え）について検討する。

#### D. 周辺道路の整備状況

- ◆幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地においては、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、建替えを行うことを検討する。

#### E. 仮住居の確保

- ◆仮住居の確保が困難な場合は、当面は維持保全を行い、同一団地内もしくは近隣における建替事業等の実施スケジュールとの整合を図りつつ、建替えを行うことを検討する。

**F. 他の事業主体との連携**

- ◆多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、土地の高度有効利用や敷地条件、団地の円滑な更新の観点から、他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討、他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換の検討、供給スケジュールの検討、近接・隣接団地での高齢者・若年者世帯の構成バランスの調整、余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備について連携方策を検討する。

表 4-12 3次判定

No	団地名	棟名	構造種別	建設年度	管理戸数	敷地面積 (㎡)	1次判定の結果	2次判定の結果	(A) 団地単位での効率的ストック活用	(B) まちづくりの観点から見た地域整備への貢献	(C) 団地相互の連携の可能性	(D) 周辺道路等の整備状況	(E) 仮住居の確保	(F) 他の事業主体との連携	その他の設備	3次判定 (ストック活手法)
1	町之田	1~6棟	簡易1階	S48	36	5,047.75	用途廃止	用途廃止	変更なし	玉穂地域で唯一の市営住宅であることから、玉穂地域住民の居住需要への配慮が望まれる。	変更なし	・団地への接道は問題なし。 ・学校等の公共施設に近く、住みやすい環境である。	敷地が広いことから、いくつかの工区に分けて工事を行い、他の空き家への一時入居を進める。	変更なし	変更なし	建替え
2	布施	1~2棟	中耐4階	H7	16	1,164.00	維持管理	長寿化型改善	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	長寿化型改善
3-1	布施北(A)	1~3棟	簡易1階	S41	11	2,246.36	用途廃止	用途廃止	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	取り壊し後は、公共用地として活用する。	用途廃止
3-2	布施北(B)	8~9棟	木造1階	S41	2		用途廃止	用途廃止	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		用途廃止
4	下田保	1~16棟	木造1階	S39	15	3,330.28	用途廃止	用途廃止	変更なし	・公共施設に近接しており、同敷地とすることで一体的な利用が可能となる。 ・駅に近く公共施設に併設していることから、地域のコミュニティ拠点としての役割が期待できる。	用途廃止する田富地域の団地や本団地には、高齢入居者が多く、これらの方が安心して住み続けられる住宅を街なかに整備することが望まれる。	変更なし	近接する団地(市営、県営)の政策空家を一時的な仮住居として活用する。また、田富地域市街地部の民間賃貸住宅を一時的に借上げをして一時入居を進める。	変更なし	変更なし	建替え
5	釜無	1~4棟	簡易1階	S45	20	2,036.76	用途廃止	用途廃止	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	用地売却の方向で検討する。	用途廃止
6-1	飛石(A)	1~12, 14~33, 35~48, 50~53棟	木造1階	S44	43	9,251.41	用途廃止	用途廃止	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	用地売却の方向で検討する。	用途廃止
6-2	飛石(B)	34棟	簡易1階	S42	4		用途廃止	用途廃止	変更なし	変更なし	変更あり	変更なし	変更なし	変更なし		用途廃止
7-1	山王(A)	1~7棟	簡易1階	S47	36	4,836.10	用途廃止	用途廃止	簡易1や簡易2が混在しており、第一種中高層の土地利用でありながら、敷地が十分に活用されていない。敷地も広いことから、一部敷地において集約した整備が可能である。	・駅に近く公共施設に併設していることから、住宅と公共施設を同敷地に配置することで、地域のコミュニティ拠点としての役割が期待できる。 ・本団地は、一般住宅の分譲地の一角に位置することから、周辺住宅の日照などに配慮した整備が望まれる。	用途廃止する田富地域の団地や本団地には、高齢入居者が多く、これらの方が安心して住み続けられる住宅を街なかに整備することが望まれる。	・団地への接道は問題なし。 ・学校等の公共施設に近く、住みやすい環境である。	敷地が広いことから、いくつかの工区に分けて工事を行い、他の空き家への一時入居を進める。また、田富地域市街地部の民間賃貸住宅を一時的に借上げをして一時入居を進める。	変更なし	変更なし	建替え
7-2	山王(B)	8~9棟	簡易2階	S50	16		用途廃止	用途廃止	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし
8	山宮	1~3号棟	簡易2階	S53	14	2,062.76	継続判定	個別改善	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	個別改善
9	久保	1~3号棟	中耐3階	S63	54	7,853.58	維持管理	長寿化型改善	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	長寿化型改善
10	神明	A~D棟	木造2階	H18	16	3,897.28	維持管理	維持管理	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	維持管理

## 4. 判定結果のまとめ

判定結果について以下にまとめる。

表 4-13 市営住宅の判定結果

No	団地名	棟名	構造規模	竣工年度	管理戸数	1次・2次判定の結果(候補)		最終結果 3次判定
1	町之田	1~6棟	簡易1階	S48	36	用途廃止	(1次)	建替え
2	布施	1~2棟	中耐4階	H7	16	長寿命化型改善	(2次)	長寿命化型改善
3-1	布施北(A)	1~3棟	簡易1階	S41	11	用途廃止	(1次)	用途廃止
3-2	布施北(B)	8~9棟	木造1階	S41	2	用途廃止	(1次)	用途廃止
4	下田保	1~16棟	木造1階	S39	15	用途廃止	(1次)	建替え
5	釜無	1~4棟	簡易1階	S45	20	用途廃止	(1次)	用途廃止
6-1	飛石(A)	1~12, 14~33, 35~48, 50~53棟	木造1階	S44	43	用途廃止	(1次)	用途廃止
6-2	飛石(B)	34棟	簡易1階	S42	4	用途廃止	(1次)	用途廃止
7-1	山王(A)	1~7棟	簡易1階	S47	36	用途廃止	(1次)	建替え
7-2	山王(B)	8~9棟	簡易2階	S50	16	用途廃止	(1次)	
8	山宮	1~3号棟	簡易2階	S53	14	個別改善	(2次)	個別改善
9	久保	1~3号棟	中耐3階	S63	54	長寿命化型改善	(2次)	長寿命化型改善
10	神明	A~D棟	木造2階	H18	16	維持管理	(2次)	維持管理
合計					283			

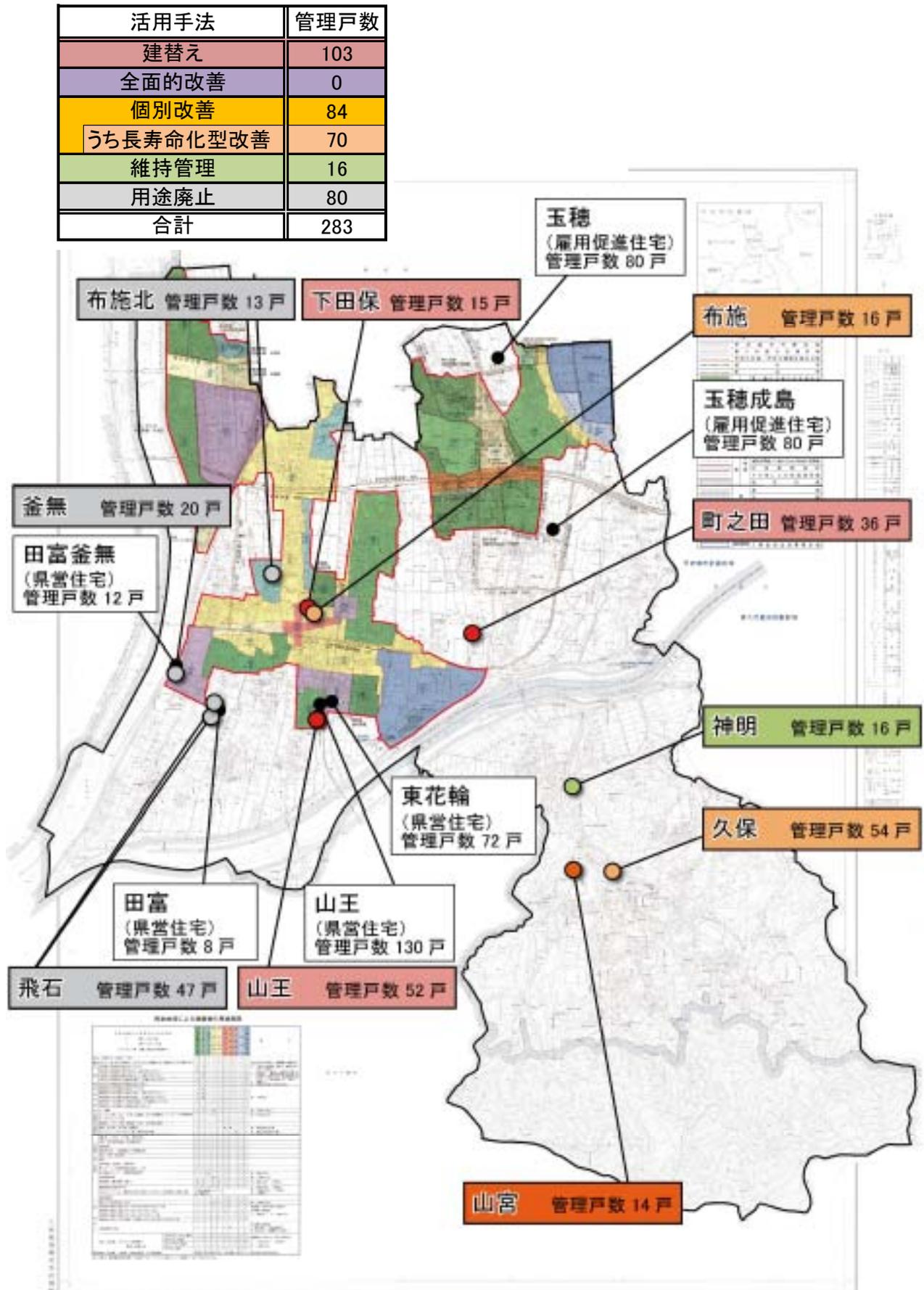


図 4-5 各住宅の活用手法