

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 1 事業手法の選定対象

事業手法の選定を行う対象は、以下の公営住宅及び共同施設とします。

**表8 公営住宅一覧**

団地番号	区分	団地名
1	公営	町之田団地
2	公営	布施団地
3	公営	布施北団地(A)、(B)
4	公営	下田保団地
5	公営	釜無団地
6	公営	飛石団地(A)、(B)
7	公営	山王団地(A)、(B)
8	公営	山宮団地
9	公営	久保団地
10	公営	神明団地

**表9 共同施設一覧**

団地番号	団地名	共同施設名
2	布施団地	児童遊園(遊具)
5	釜無団地	集会所
6	飛石団地(A)、(B)	集会所
7	山王団地(A)、(B)	児童遊園(遊具)
8	山宮団地	集会所
9	久保団地	集会所・児童遊園(遊具)
10	神明団地	児童遊園(遊具)

## 2 団地別・住棟別の事業手法の選定

### (1) 事業手法の概要

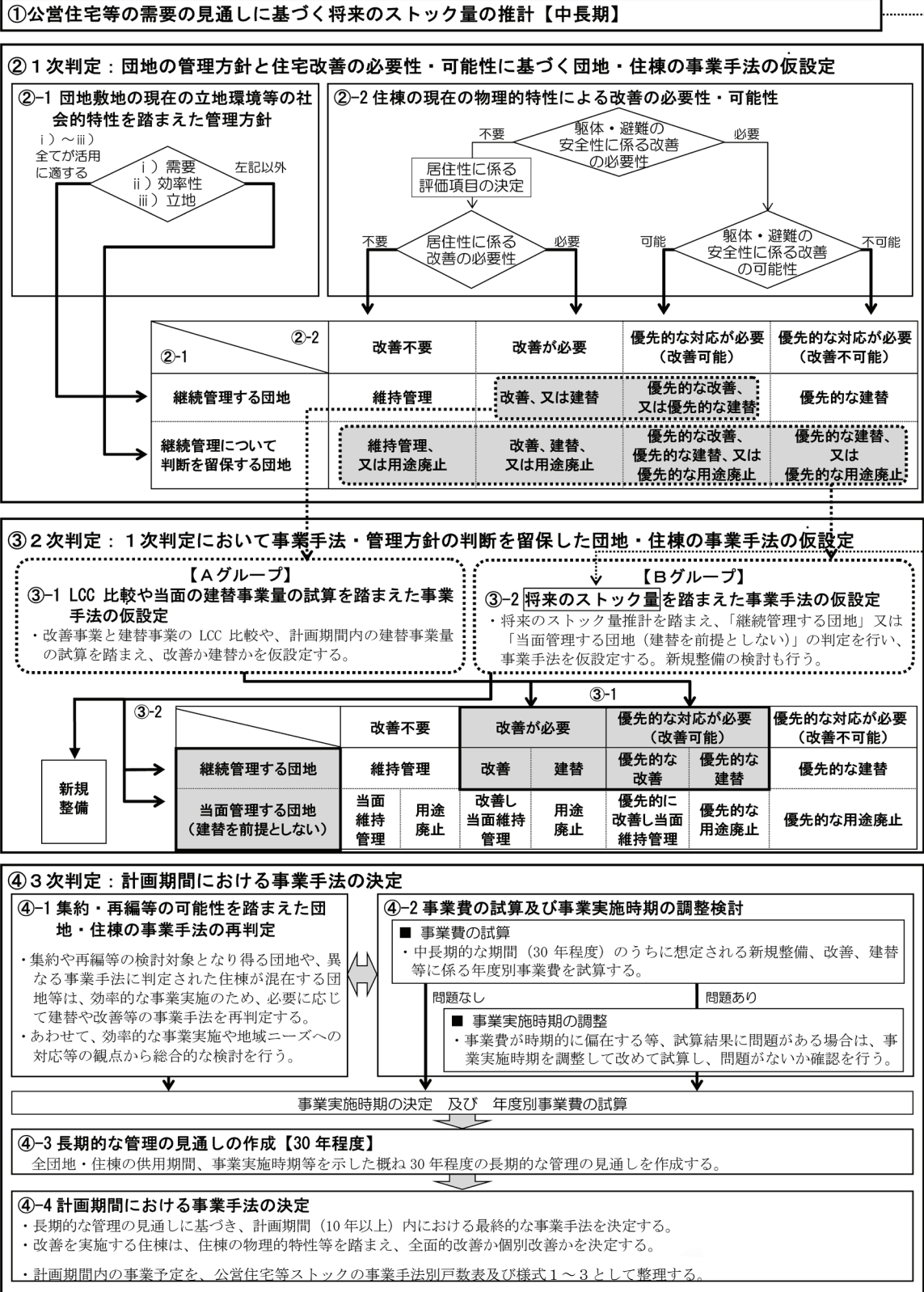
本計画で用いる事業手法の選定は、維持管理、改善、建替、用途廃止とし、基本的な考え方は以下に示す通りとします。

事業手法	基本的な考え方	
1 維持管理	<p>市営住宅として十分な機能を有するものや、用途廃止に向け必要最小限の維持保全をするもので、以下の方法により適切な維持・管理を行うものを本計画では「維持管理」とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保守点検</li> <li>・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）</li> <li>・計画修繕（対象部位ごとの修繕周期を基にした大規模な修繕）</li> <li>・空家修繕等</li> </ul>	
2 改善	全面的改善	<p>市営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずるものとし以下を含む改善を本計画では「全面的改善」とします。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 居住性向上型・福祉対応型（内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたり行う住戸改善）</li> <li>2) 福祉対応型・安全性確保型（エレベーター等共用部の改善）</li> <li>3) 福祉対応型（屋外・外構改善等）</li> </ol>
	個別改善	<p>市営住宅の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものとします。特に長寿命化型改善を含むものは「改善(長寿命化型)」とします。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 安全性確保型(外壁落下防止改修等)</li> <li>2) 福祉対応型(廊下、階段の手すり設置、スロープの設置、中層建物へのエレベーターの設置、誘導用ブロックの設置等)</li> <li>3) 居住性向上型(外壁・最上階の天井等の断熱、3箇所給湯等)</li> <li>4) 長寿命化型(躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事等)</li> </ol>
3 建替	<p>現存する市営住宅を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを本計画では「建替」とします。</p> <p>計画においては、規模縮小を目的とした建替や、複数の団地を利便性が高い敷地に集約した建替とします。</p>	
4 用途廃止	<p>耐用年数を超過し、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、市営住宅の用途を廃止後、建物を除却し、敷地売却又は他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とします。</p>	

(2) 事業手法の選択フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)(平成 28 年 8 月)」に記載の「事業手法の選定フロー」に沿って進めます。

■事業手法の選定フロー



### (3) 事業手法の判定基準

選定フロー及び判定基準に基づき判定を行います。

#### ア ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

「第2章 3.(11)市営住宅等の需要の見通し」から算定した数値をもとに判定します。

計画期間 目標管理戸数：187戸(2030年度)

中長期 目標管理戸数：173戸(2040年度)

#### イ ②1次判定

##### ②-1. 団地敷地の社会的特性

選定フローに基づき、需要、効率性、立地条件から、団地ごとに判定を行います。

##### 【i) 需要】

空家率から団地・住棟の需要を評価します。

##### ◆「需要」判定

- ・空家数－半数以下、空家率－50%以下・・・・・・・・・・判定「○」
- ・募集停止団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・判定「×」

##### 【ii) 効率性】

敷地面積、借地率、敷地規模形状から高度利用の可能性を評価します。

一般的に1階4戸、3階建ての中層耐火住宅が建築可能な敷地面積(1,000㎡)を基準とし、借地が占める割合、敷地形状が整形か不整形か、高低差があるかないか、一体的な敷地であるかどうかにより判定します。

##### ◆「効率性」判定

- ・効率的に活用可能な敷地・・・・・・・・・・・・・・・・・・判定「○」  
(敷地面積1,000㎡以上、借地率0%、敷地形状が「○」)
- ・その他の場合・・・・・・・・・・・・・・・・・・判定「×」  
(敷地面積1,000㎡未満、借地がある、敷地形状が「×」)

##### 【iii) 立地】

生活環境等の利便性が高く、災害等の問題がないかを評価します。

ハザードマップ等で災害危険区域に含まれていないかの評価、駅、バス停までの距離、商業施設であるスーパーやコンビニまでの距離等、徒歩圏内で日常生活における利便性を判定します。

##### ◆「立地」判定


- ・災害危険区域「該当なし」、生活利便性「良い」・・・・・・・・・・判定「○」
- ・災害危険区域「該当あり」、生活利便性「良い」・・・・・・・・・・判定「△」
- ・災害危険区域「該当なし」、生活利便性「悪い」・・・・・・・・・・判定「×」

【②-1 団地の社会的特性の判定】

団地敷地の需要、効率性、立地の判定結果から下表に従い判定します。

表10 ②-1.団地の社会的特性 判定基準

i)需要	ii)効率性	iii)立地
○	○	○
上記以外の判定の場合		



②-1.判定結果
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

②-2. 住棟の物理的特性

選定フローに基づき、躯体の安全性、避難の安全性、居住性により評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。判定においては耐用年数経過年数も考慮して改善の必要性を判断します。

【躯体・避難の安全性に係る改善の必要性】

団地・住棟について、躯体の安全性、避難の安全性を判定し、改善が必要かどうかの判定を行います。

「躯体の安全性」判定

- ・新耐震基準の団地・・・・・・・・・・・・・・・・判定「○」
- ・旧耐震基準の団地・・・・・・・・・・・・・・・・判定「×」

「避難の安全性」判定（平屋を除く中層団地を対象）

- ・二方向避難、防火区画を満たしている・・・・・・・・判定「○」
- ・二方向避難、防火区画を満たしていない・・・・・・・・判定「×」

◆「安全性」判定

- ・躯体の安全性「○」、避難の安全性「○」・・・・・・・・判定「○」
- ・その他の場合・・・・・・・・・・・・・・・・判定「×」

【居住性に係る改善の必要性】

居住性に関する項目についてそれぞれ評価し改善が必要かどうかの判定を行い、その上で、中高層のみエレベーター設置の有無により判定します。

「浴室」判定

- ・専有(各戸に浴室あり)・・・・・・・・・・・・・・・・判定「○」
- ・共用(各戸の浴室なし)・・・・・・・・・・・・・・・・判定「×」

「トイレ」判定

- ・水栓式トイレ・・・・・・・・・・・・・・・・判定「○」
- ・汲取式トイレ・・・・・・・・・・・・・・・・判定「×」

「3 箇所給湯」判定

- ・浴室、洗面、台所の給湯に対応済み・・・・・・・・・・判定「○」
- ・上記に未対応の場合・・・・・・・・・・判定「×」

「高齢化対応」判定

- ・住戸内、共用部、屋外バリアフリー対応済み・・・・・・・・判定「○」
- ・上記に未対応の場合・・・・・・・・・・判定「×」

「専有面積」判定

- ・住戸の専有面積が 25 m<sup>2</sup> 以上・・・・・・・・・・判定「○」
- ・住戸の専有面積が 25 m<sup>2</sup> 未満・・・・・・・・・・判定「×」

「エレベーター」判定（4 階以上の団地を対象）

- ・エレベーター設置済み・・・・・・・・・・判定「○」
- ・エレベーター未設置・・・・・・・・・・判定「×」

◆「居住性」判定

- ・該当する項目の判定「○」が半数以上・・・・・・・・・・判定「○」
- ・該当する項目の判定「○」が半数未満・・・・・・・・・・判定「×」

【耐久性に係る改善の可能性】

残存年数及び建物劣化状況(A:良好～D:劣化 段階評価)により判断を行います。

残存年数は「法定耐用年数－経過年数」で表わし、建物劣化状況は、経過年数を基に A：築 20 年未満、B：築 20 年～40 年未満、C：築 40 年以上、著しい劣化がある場合は経過年数に関係なく D 判定とします。

◆「耐久性」判定

- ・残存年数があり、著しい劣化がない・・・・・・・・・・判定「○」
- ・耐用年数を超過している・・・・・・・・・・判定「×」

【②-2 住棟の物理的特性の判定】

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、耐久性に係る改善の可能性の判定の結果から下表に従い判定します。

表11 ②-2.住棟の物理的特性 判定基準

躯体・避難	居住性	耐久性	②-2.判定結果
○	○		
○	×		改善が必要
×		○	改善可能
×		×	改善不可能

【1次判定結果】

「②-1 社会的特性による判定」、「②-2 物理的特性による判定」の結果を総合的に勘案して1次判定結果とします。

表12 1次判定結果

②-1 \ ②-2	改善不要	改善必要	改善可能	改善不可能
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
維持継続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



番号	団地名	事業手法の仮設定	
1	町之田団地	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	
2	布施団地	維持管理 又は 用途廃止	
3	布施北団地(A)	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	
	布施北団地(B)		
4	下田保団地		
5	釜無団地		
6	飛石団地(A)		
	飛石団地(B)		
7	山王団地(A)		
	山王団地(B)		
8	山宮団地		優先的な改善、優先的な建替 又は 優先的な用途廃止
9	久保団地		維持管理
10	神明団地	維持管理 又は 用途廃止	

表13 1次判定結果

団地番号	団地名	団地の概要						②-1団地敷地の社会的特性										判定	
		棟数	戸数	構造	建設年度	建設年度	法定耐用年数	経過年数	i) 需要			ii) 効率性				iii) 立地			
									空家数	空家率	判定	敷地面積	借地率	敷地規模形状	判定	災害危険区域	生活利便性		判定
1	町之田団地	10	36	簡平	1971~1973	S46~S48	45	48~50	募集停止		×	5,048	0.0%	○	○	浸水	×	×	判断保留
2	布施団地	2	16	中耐	1994・1995	H6・7	70	26・27	0	0.0%	○	1,164	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
3	布施北団地(A)	2	6	簡平	1966	S41	45	55	募集停止		×	2,246	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
	布施北団地(B)	2	2	木造	1966	S41	30	55	募集停止		×	2,246	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
4	下田保団地	12	12	木造	1964	S39	30	57	募集停止		×	3,330	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
5	釜無団地	4	20	簡平	1970	S45	45	51	募集停止		×	2,037	0.0%	○	○	浸水	×	×	判断保留
6	飛石団地(A)	29	29	木造	1966~1969	S41~S44	30	52~55	募集停止		×	3161.2、6090.21	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
	飛石団地(B)	1	4	簡平	1967	S42	45	54	募集停止		×	6,090	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
7	山王団地(A)	6	32	簡平	1971・1972	S46・S47	45	49・50	募集停止		×	4,836	0.0%	○	○	浸水	×	×	判断保留
	山王団地(B)	2	16	簡二	1973・1975	S48・S50	45	46・48	募集停止		×	4,836	0.0%	○	○	浸水	×	×	判断保留
8	山宮団地	3	14	簡二	1977・1978	S52・S53	45	43・44	0	0.0%	○	2,063	0.0%	○	○	無し	×	△	判断保留
9	久保団地	3	54	中耐	1986	S61~S63	70	33~35	0	0.0%	○	7,854	0.0%	○	○	無し	○	○	継続管理
10	神明団地	4	16	木造	2006	H18	30	15	0	0.0%	○	1,880	0.0%	○	○	無し	×	△	判断保留
合計		80	257																

・ 災害危険区域は「中央市洪水・土砂災害ハザードマップ」によると田富及び玉穂地域はほぼ全域での浸水が想定されています。



②-2住棟の物理的特性													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					
安全性			居住性							耐久性			判定	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	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	
躯体	避難	判定	浴室(専有・共用)	トイレ	3箇所給湯(浴室・洗面・台所)	高齢化対応(バリアフリー)	専有面積(25㎡以上)	ELV(4階以上)	判定	残存年数	劣化状況	判定										
×	—	×	○	○	×	×	○	—	○	△3~△5	C	×	改善不可能									○
○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	43・44	B	○	改善不要					○				
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△10	D	×	改善不可能									○
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△25	D	×	改善不可能									○
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△27	D	×	改善不可能									○
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△6	C	×	改善不可能									○
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△22~△25	D	×	改善不可能									○
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△9	D	×	改善不可能									○
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△4・△5	C	×	改善不可能									○
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△1・△2	C	×	改善不可能									○
×	—	×	○	○	×	×	○	—	○	1・2	C	○	改善可能								○	
○	○	○	○	○	○	×	○	—	○	35~37	B	○	改善不要	○								
○	—	○	○	○	○	×	○	—	○	15	A	○	改善不要					○				

### ウ ③2 次判定

1次判定で事業手法が定まらない団地・住棟については、グループに区分し2次判定を行いません。本市の団地にはAグループに区分された団地は無く、事業手法が決定した久保団地を除き、その他団地は全てBグループに区分されます。

- ・ Aグループ：「継続管理する団地」のうち「改善」、「建替」、「優先的な改善 又は優先的な建替」と判定された団地
- ・ Bグループ：「維持継続について判断を留保する団地」と判定された団地

**表14 グループ区分表**

グループ	団地名
Aグループ	なし
Bグループ	町之田団地、布施団地、布施北団地、下田保団地、釜無団地、飛石団地、山王団地、山宮団地、神明団地

2次判定では、ライフサイクルコスト（以下「LCC<sup>※6</sup>」と表記）及び建替事業量の判断により改善か建替か判定、また将来ストック量から継続管理か否か判定します。

#### 【Aグループ】

##### 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

###### ・ 判定の考え方

Aグループとした団地についてLCCを算出し、改善か建替かを判定します。  
（策定指針のLCCプログラムで判定しますが、多くの住棟で建設当時の建設工事費を把握できないことや、近年の建設単価を使用した場合正確な判定ができないことから、建設当時の標準建設費で代用します。）

###### ・ 判定のための判断基準

対象住棟が改善事業を実施する場合と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方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を改善と仮設定します。

#### 【Bグループ】

##### ③-2. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

###### ・ 判定の考え方

Bグループとした団地についてストック量推計を踏まえて判定します。

###### ・ 判定のための判断基準

建替又は用途廃止候補の団地を対象として、ストック量推計を踏まえ将来的な活用の優先順位を検討し、将来に渡り「継続管理する団地」とするのか、将来的に他団地との集約等により用途廃止することを想定した「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ます。さらに、事業手法を仮設定します。

※6 建物が建てられてから、役割を終えるまでに必要な全ての費用

**表15 Bグループ各団地の管理方針**

管理方針	団地名
継続管理する団地	町之田団地、布施団地、下田保団地、飛石団地、神明団地
当面管理する団地	布施北団地、釜無団地、山王団地、山宮団地

[2次判定 Bグループ事業手法判定基準]

- ・1次判定による②-2.物理的特性等に係る評価結果及びBグループ各団地の管理方針をもとに事業手法を仮設定します。

**表16 ③-2.将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定**

②-1	②-2		改善必要		改善可能		改善不可能
	改善不要		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	
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	優先的な建替
当面管理する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止



番号	団地名	②-2	管理方針	事業手法の仮設定
1	町之田団地	改善不可能	継続管理する団地	優先的な建替
2	布施団地	改善不要	継続管理する団地	維持管理
3	布施北団地(A)	改善不可能	当面管理する団地	優先的な用途廃止
	布施北団地(B)			
4	下田保団地		継続管理する団地	優先的な建替
5	釜無団地		当面管理する団地	優先的な用途廃止
6	飛石団地(A)		継続管理する団地	優先的な建替
	飛石団地(B)			
7	山王団地(A)		当面管理する団地	優先的な用途廃止
	山王団地(B)			
8	山宮団地	改善可能	当面管理する団地	優先的に改善し 当面維持管理
9	久保団地	改善不要		維持管理
10	神明団地		維持管理する団地	維持管理

表17 2次判定結果

番号	団地名	構造	Aグループ	Bグループ					備考			
			③-1LCC比較	③-2将来ストック量の確認								
			維持管理	改善	優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的に改善し当面維持管理	当面維持管理				
1	町之田団地	1号棟-1	簡平				○					
		1号棟-2	簡平				○					
		1号棟-2	簡平				○					
		2号棟-2	簡平				○					
		3号棟-1	簡平				○					
		3号棟-2	簡平				○					
		4号棟	簡平				○					
		5号棟-1	簡平				○					
		5号棟-2	簡平				○					
	6号棟	簡平				○						
2	布施団地	1号棟	中耐									
		2号棟	中耐	○								
3	布施北団地	2号棟	簡平			○						
		3号棟	簡平			○						
		3-5号棟	木造			○						
		3-6号棟	木造			○						
4	下田保団地	1号棟	木造					○				
		2号棟	木造					○				
		6号棟	木造					○				
		8号棟	木造					○				
		9号棟	木造					○				
		10号棟	木造					○				
		11号棟	木造					○				
		12号棟	木造					○				
		13号棟	木造					○				
		14号棟	木造					○				
		15号棟	木造					○				
		16号棟	木造					○				
		5	釜無団地	A-1号棟	簡平			○				
				A-2号棟	簡平			○				
				B-1号棟	簡平			○				
				B-2号棟	簡平			○				
6	飛石団地	1-2号棟	木造					○				
		1-3号棟	木造					○				
		1-4号棟	木造					○				
		1-8号棟	木造					○				
		1-12号棟	木造					○				
		2-1号棟	木造					○				
		2-2号棟	木造					○				
		2-3号棟	木造					○				
		2-5号棟	木造					○				
		2-7号棟	木造					○				
		2-8号棟	木造					○				
		2-9号棟	木造					○				
		2-11号棟	木造					○				
		2-12号棟	木造					○				
		2-14号棟	木造					○				
		2-15号棟	木造					○				
		2-16号棟	木造					○				
		34号棟	簡平					○				
		3-1号棟	木造					○				
		3-2号棟	木造					○				
		3-5号棟	木造					○				
		3-7号棟	木造					○				
		3-9号棟	木造					○				
		3-10号棟	木造					○				
3-11号棟	木造					○						
3-12号棟	木造					○						
3-14号棟	木造					○						
4-1号棟	木造					○						
4-2号棟	木造					○						
4-4号棟	木造					○						
7	山王団地	1号棟	簡平			○						
		2号棟	簡平			○						
		3号棟	簡平			○						
		5号棟	簡平			○						
		6号棟	簡平			○						
		7号棟	簡平			○						
		8号棟	簡二			○						
		9号棟	簡二			○						
		8	山宮団地	1号棟	簡二					○		
2号棟	簡二							○				
3号棟	簡二							○				
9	久保団地	1号棟	中耐							※(1次判定)維持管理		
		2号棟	中耐							※(1次判定)維持管理		
		3号棟	中耐							※(1次判定)維持管理		
10	神明団地	A棟	木造	○								
		B棟	木造	○								
		C棟	木造	○								
		D棟	木造	○								

該当なし  
Aグループ

## エ ④3 次判定

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

### ④-1. 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次判定と2次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性や効率的な事業の実施、地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行い、団地・住棟の事業手法を再判定します。

#### 【集約・再編等の可能性に関する検討】

一定の地域において複数の団地が存在する場合などは、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。

#### 【団地単位での効率的活用に関する検討】

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、事業実施時期の調整も行います。

#### 【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックス<sup>※7</sup>の実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

### ④-2. 事業費の試算及び事業実施時期の検討

中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

事業費の試算の結果、一定時期に事業が集中するなど円滑な事業実施が困難と判断される場合は、事業実施時期を調整します。

また、将来的な予算確保が可能であるか、事業量が人員体制等の面で実情と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や事業量を決定します。

### ④-3. 長期的な管理の見通し

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期、管理戸数等を記した30年間の長期実施計画表を次頁に示します。

長期実施計画表では、本計画期間10年間に建替事業を集中的に実施し、主に耐用年数を大きく超過した団地の入居者を建替団地へ転居する方針としますが、建替時期については、その時点での社会情勢や市の財政状況を考慮し調整を行います。

※7 年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地区で交流して生活できるようにすること

表18 30年間の長期実施計画表

		試算期間(30年間)																	
		本計画期間(10年間)																	
地域	番号	団地名	事業手法 改修履歴	共同 施設	経過 年数	管理 戸数	整備後 戸数	入居 戸数	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	
玉穂	1	町之田団地	優先的な建替	—	50	36	20	16	既存住棟 解体 1棟(4戸)									移(10)	既存住棟 解体
			—																
田富	2	布施団地	維持管理	遊具	27	16	16	16			屋根 外壁 給排水								
			—																
	3	布施北団地	優先的な用途廃止	—	55	(8)	0	5											
			—																
	4	下田保団地	優先的な建替	—	57	12	28	10				旧健康 管理 センター 解体							
			—										団(10)						
	5	釜無団地	優先的な用途廃止	集会所	51	(20)	0	12											
—																			
6	飛石団地	優先的な建替	集会所	55	33	48	29	既存住棟 解体 2棟(2戸)											
		—																	
7	山王団地	優先的な用途廃止	遊具	50	(48)	0	23												
		—																	
豊富	8	山宮団地	優先的に改善し 当面維持管理	集会所	44	14	14	14	※ 2022年(R4)年に耐用年数45年を迎えるが、 既に防水・外壁改修完了しているため当面維持管理とし、 空室になり次第用途廃止を進める。										
			防水・外壁 2013(H25)																
	9	久保団地	維持管理	集会所 遊具	35	54	54	54											
防水・外壁 2014(H26)~ 2016(H28)																			
10	神明団地	維持管理	遊具	15	16	16	16			屋根 外壁									
		—																	
事業費概算額(千円)									13,700	3,400	32,200	44,000	393,400	525,400	28,800	761,300	825,500	30,600	
									2,658,300										
全体管理戸数(戸)※用途廃止団地含む							257	196	251	251	251	251	251	267	228	252	276	224	
目標管理戸数(戸)												191					187		

- 経過年数は2021(R3)年度現在、団地ごとに最も経過している住棟の年数を示します。
- 建替実施時期はその時点での社会情勢及び市の財政状況を考慮し調整を行います。
- 建替事業においては、国庫補助制度の積極的な利用を検討します。
- 既存民間賃貸住宅の借上げ(住宅借上制度)や、住宅セーフティネット等を検討します。
- 建替にあたり、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法(PPP/PFI手法)の検討を行います。
- 事業費概算額は「既存建物解体費」、「新規建物建設費」、「外構工事費」の額を示し、事業実施時点での物価変動等により事業費を見直します。
- 各年度ごとの全体管理戸数は、建替団地への移転入居で空室となる用途廃止の戸数も含めた戸数を示し、用途廃止団地の戸数は入居者全員が移転入居を完了した時点で全戸数の廃止とします。

試算期間(30年間)

次期計画																			
2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33
A棟 (RC-4) 20戸												屋根						外壁	
←●(6)				屋根						外壁									
						屋根	屋根					外壁	外壁						
									屋根	屋根					外壁	外壁			
移(13)																			
			屋根 外壁 給排水 (1号)	屋根 外壁 給排水 (2号)	屋根 外壁 給排水 (3号・ 集会所)									屋根 (1号)	屋根 (2号)	屋根 (3号・ 集会所)			
716,400	0	0	45,800	54,300	48,800	6,400	8,500	0	12,800	26,200	0	20,700	13,400	0	32,900	32,900	13,800	16,800	0
893,000										156,700									
244	196	196	196	196	196	196	196	196	196										
			180						173										

建替 修繕

移(○) : 別団地へ移転入居 (世帯数)

団(○) : 団地内で入居者移転 (世帯数)

#### ④-4. 計画期間で用いる事業手法の決定

計画期間(10年間)内の事業は、町之田団地、下田保団地及び飛石団地の建替、布施団地及び神明団地の修繕を行います。布施北団地、釜無団地、山王団地は用途廃止とします。山宮団地は当面維持管理とし、空室になり次第用途廃止とします。

居住者は他団地への転居優先の建替計画としていますが、実際の建替に際しては、戻り入居も考慮した建替計画とします。団地の建替計画に際しては、公営住宅政策の動向及び本市の財政状況等を考慮して適宜見直しを行います。

**表19 計画期間の事業手法**

団地番号	事業実施団地	事業手法
1	町之田団地	建替
2	布施団地	維持管理
3	布施北団地	用途廃止
4	下田保団地	建替
5	釜無団地	用途廃止
6	飛石団地	建替
7	山王団地	用途廃止
8	山宮団地	維持管理
9	久保団地	維持管理
10	神明団地	維持管理

#### オ 計画期間における事業別戸数

1次判定から3次判定に基づき、計画期間(10年間)内の団地別ストック活用方針を整理します。ただし、下記の表は2032(令和14)年度の町之田団地建替事業完了までを含んだ戸数とします。

**表20 計画期間の団地別ストック活用方針**

番号	団地名	住棟番号	構造階数	管理戸数	維持管理	改善				建替	用途廃止
						全面的改善	長寿命化型	居住性向上型	福祉対応型		
1	町之田団地	1号棟～6号棟	簡平	36						20	
2	布施団地	1号棟・2号棟	中耐4	16	16						
3	布施北団地(A)	2号棟・3号棟	簡平	6							6
	布施北団地(B)	3-5号棟・3-6号棟	木造平	2							2
4	下田保団地	1号棟～16号棟	木造平	12						28	
5	釜無団地	A-1号棟～B-2号棟	簡平	20							20
6	飛石団地(A)	1-2号棟～4-4号棟	木造平	29						48	
	飛石団地(B)	34号棟	簡平	4							
7	山王団地(A)	1号棟～7号棟	簡平	32							32
	山王団地(B)	8号棟・9号棟	簡二	16							16
8	山宮団地	1号棟～3号棟	簡二	14	14						
9	久保団地	1号棟～3号棟	中耐3	54	54						
10	神明団地	A棟～D棟	木造2	16	16						
				257	100	0	0	0	0	96	76
						196					



市営住宅ストック事業手法別の予測戸数を下記に示します。計画期間内は維持管理及び建替事業を行います。

**表21 市営住宅ストックの事業手法別予測戸数**

	1年目	2～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	251戸	251戸	224戸	—
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数	251戸	239戸	160戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	32戸	0戸	—
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	251戸	207戸	160戸	—
建替事業予定戸数	0戸	12戸	64戸	76戸
用途廃止予定戸数	6戸	0戸	28戸	34戸