

## 第5章 長寿命化計画

### 5-1 長寿命化に関する基本方針

#### 1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅ストックの状況を適切に把握するためには、定期点検や日常点検を確実に実施することが重要であり、点検結果に応じた適切な修繕等を実施し、その結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるようにデータ管理する。

- 定期点検及び日常点検の実施
- 点検結果等に基づく修繕の実施
- 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

#### 2. 改善事業の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

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、改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る必要がある。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により公営住宅等ストックの長寿命化を計り、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新を改めて、ライフサイクルコストの縮減に努める。

5-2 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

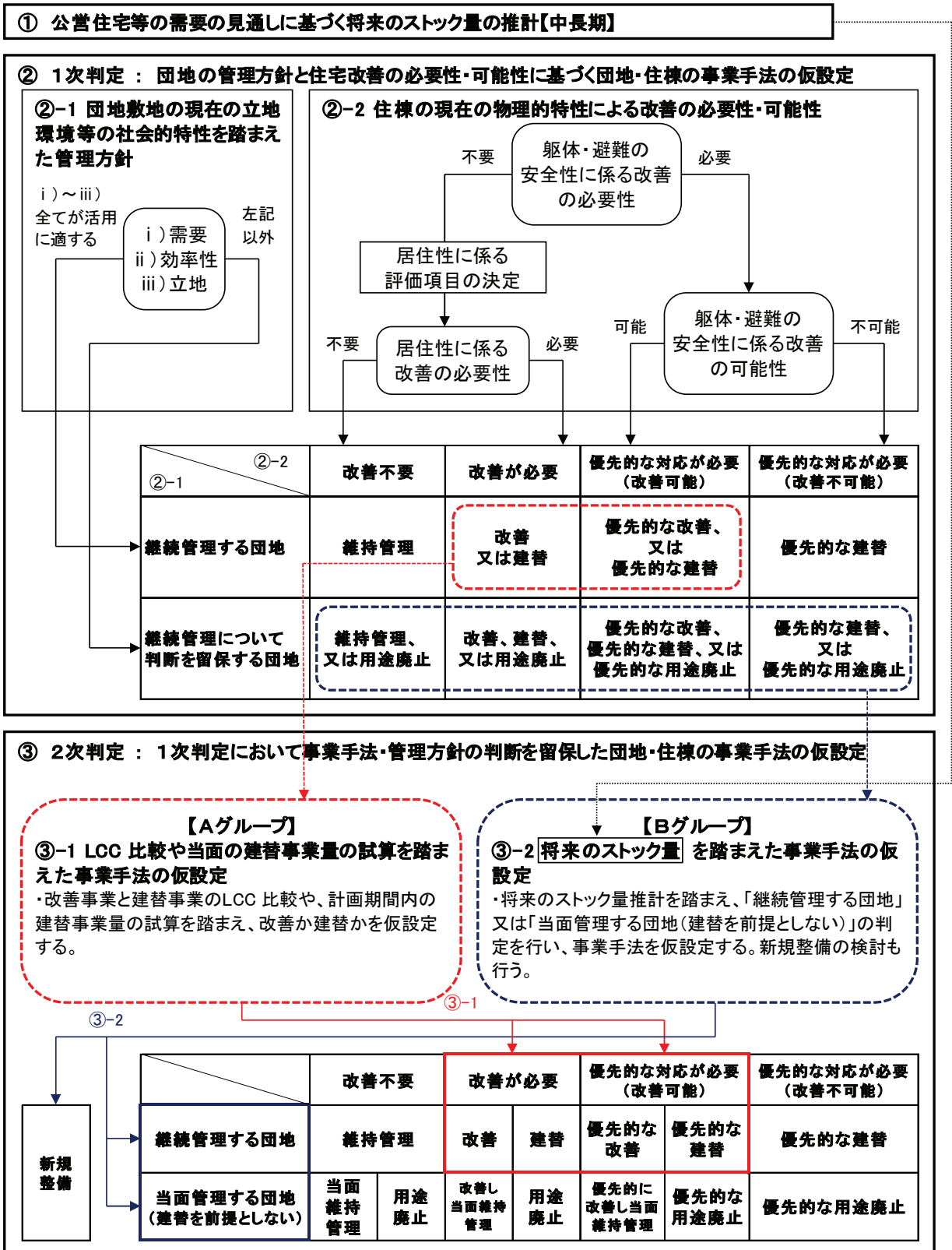
1. 公営住宅長寿命化計画の対象

団地単位						住棟単位							
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡)
1	射場前団地	第8地区	樺山	6	23	1、3、4、6~8	S37	1962	簡平	1	6	23	31.08
2	射場前第2団地	第8地区	樺山	6	24	1、2	S38	1963	簡平	1	2	8	32.60
						3、5	S39	1964	簡平	1	2	8	32.60
						6、7	S40	1965	簡平	1	2	8	32.60
						集会所	S40	1965	簡平	1	2	8	32.60
3	蓼池団地	第6地区	蓼池	1	4	1	S39	1964	簡平	1	1	4	32.6
4	植木団地	第9地区	樺山	3	10	1、2	S40	1965	簡平	1	2	6	31.5
						3	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5
						集会所	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5
5	植木原団地	第9地区	樺山	1	4	1	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5
6	餅原団地	第6地区	餅原	6	19	2、3	S42	1967	簡平	1	2	6	31.5
						4~7	S43	1968	簡平	1	4	13	31.5
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	4	18	1~4	S42	1967	簡平	1	4	18	31.5
8	勝岡団地	第6地区	餅原	6	20	1~6	S42	1967	簡平	1	6	20	36.4
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	1~6	S43	1968	簡平	1	6	20	36.4
						集会所	S43	1968	軽量鉄骨	—	—	—	—
10	宮下団地	第6地区	餅原	7	22	1~6、13	S43	1968	簡平	1	7	22	31.5
						集会所	S43	1968	軽量鉄骨	—	—	—	—
11	五本松団地	第8地区	樺山	41	134	1~9	S46	1971	簡平	1	9	28	36.4
						10~15	S46	1971	簡平	1	6	20	33.2
						16~24、29~37	S47	1972	簡平	1	18	60	38.5
						25~28、38~41	S47	1972	簡平	1	8	26	33.8
集会所	S47	1972	軽量鉄骨	—	—	—	—						
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	1~3	S48	1973	簡平	1	3	10	36.6
						4、5	S49	1974	簡平	1	2	4	42.5
						6、7	S49	1974	簡平	1	2	6	44.5
						8	S50	1975	簡平	1	1	4	43.3
						9~12	S50	1975	簡平	1	4	16	46.6
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	1、2	S51	1976	耐火	3	2	24	52.8
						3~5	S52	1977	耐火	3	3	36	58.5
						集会所	S52	1977	軽量鉄骨	—	—	—	—
14	唐橋団地	第9地区	樺山	2	24	1、2	S53	1978	耐火	3	2	24	58.5
15	山王原団地	第1地区	樺山	3	42	1、2	S54	1979	耐火	3	2	30	58.5
						3	S55	1980	耐火	3	1	12	64.6
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	1	S56	1981	耐火	3	1	12	64.6
						2	S57	1982	耐火	3	1	12	64.6
17	唐橋第2団地	第9地区	樺山	3	48	1	S58	1983	耐火	4	1	16	60.8
						2	S59	1984	耐火	4	1	16	62.7
						3	S60	1985	耐火	4	1	16	62.7
						集会所	S60	1985	木造	—	—	—	—
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	1~5	S61	1986	木造	1	5	10	61.1
						6	H1	1989	木造	1	1	2	61.1
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	1~7	S63	1988	木造	1	7	10	61.1
						8	H2	1990	木造	1	1	2	61.1
20	中原団地	第7地区	樺山	5	117	A、B	H17	2005	耐火	3	2	54	43.9
						C	H18	2006	耐火	3	1	27	43.9
						D、E	H20	2008	耐火	2	2	36	43.9
21	塚原団地	第1地区	樺山	2	79	A	H23	2011	耐火	3	1	38	43.6
						B	H24	2012	耐火	3	1	41	43.6
						集会所	H26	2014	木造	—	—	—	—
町営住宅 計											135	756	
集会所 計											6	6	

## 2. 事業手法の選定フロー及び検討内容

### (1) 事業手法の選定フロー

活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成28年8月（国土交通省住宅局）」に示されている以下のフローに基づいて行う。



**④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定**

**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**

・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。  
 ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

**④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討**

■ 事業費の試算

・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する。

問題なし

問題あり

■ 事業実施時期の調整

・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

**④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】**

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

**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、計画期間(10年以上)内における最終的な事業手法を決定する。  
 ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。  
 ・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表(P.96)として整理する。

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成28年8月（国土交通省住宅局）

## (2) 事業手法の概要及び検討内容

## 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【中長期】

## 概要

- ・ 公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、**将来(30年程度の中長期)の時点における世帯数等の推計**を基に、公営住宅の**施策対象(本来階層及び裁量階層)の世帯数を推計**し、そのうち自力では**最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯**(以下「著しい困窮年収未満の世帯」という。)を推計する。
- ・ 推計するにあたり、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯」の推計)」を用いて算出する。
- ・ ストック推計により算定される結果は、将来のある時点(目標年次)において、全ての借家(公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家)に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・ このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満の世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

## 検討内容

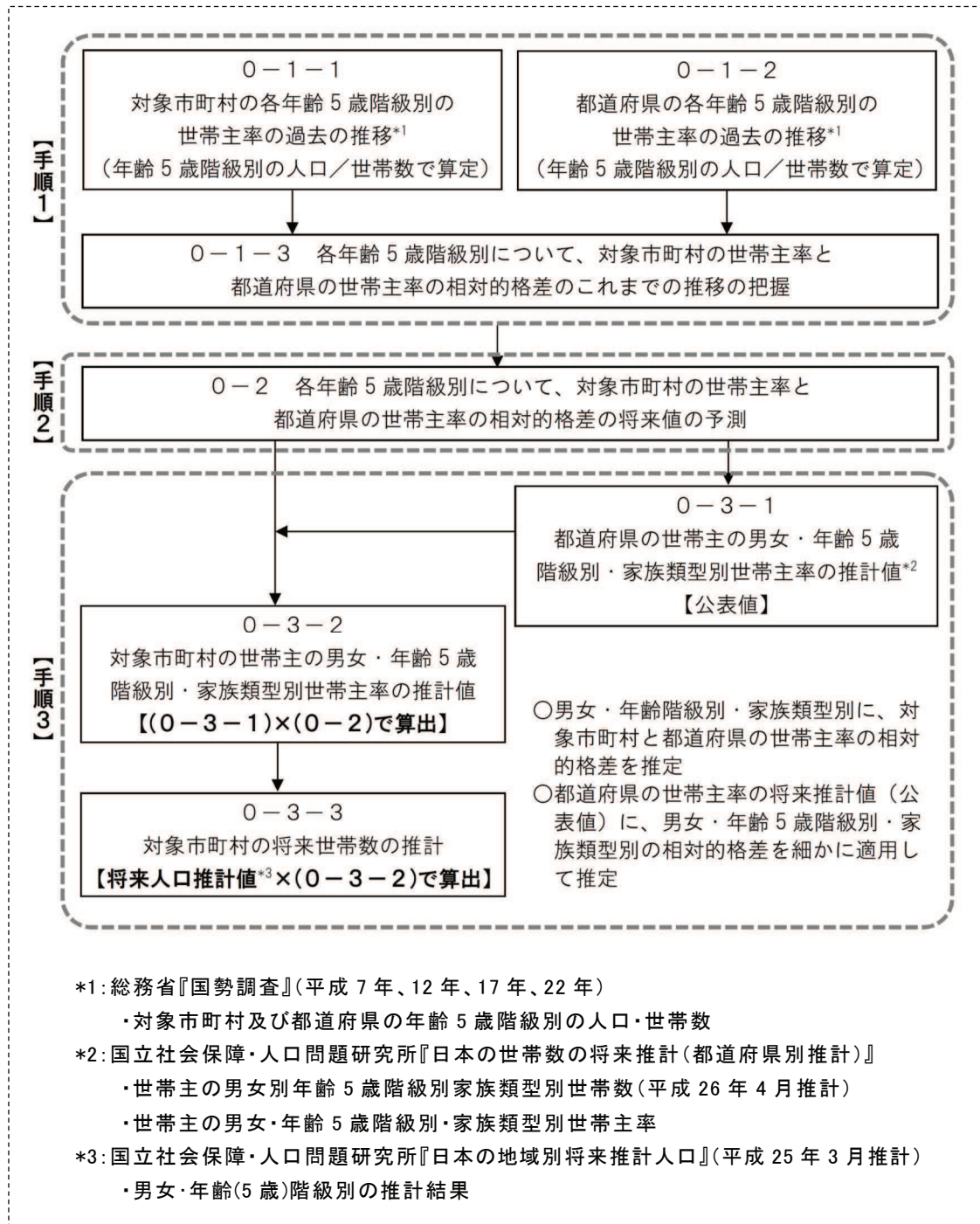
## ◆事業主体単位の世帯数の推計(世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)【ステップ0】

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率(人口に占める世帯主数の割合)を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』(平成25年3月推計)において、市町村単位で、2040(平成52)年まで5年ごとの、男女・年齢(5歳)階級別人口が示されており、このデータを活用する。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』(2014年4月推計)において、都道府県単位では2035(平成47年)までの世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。



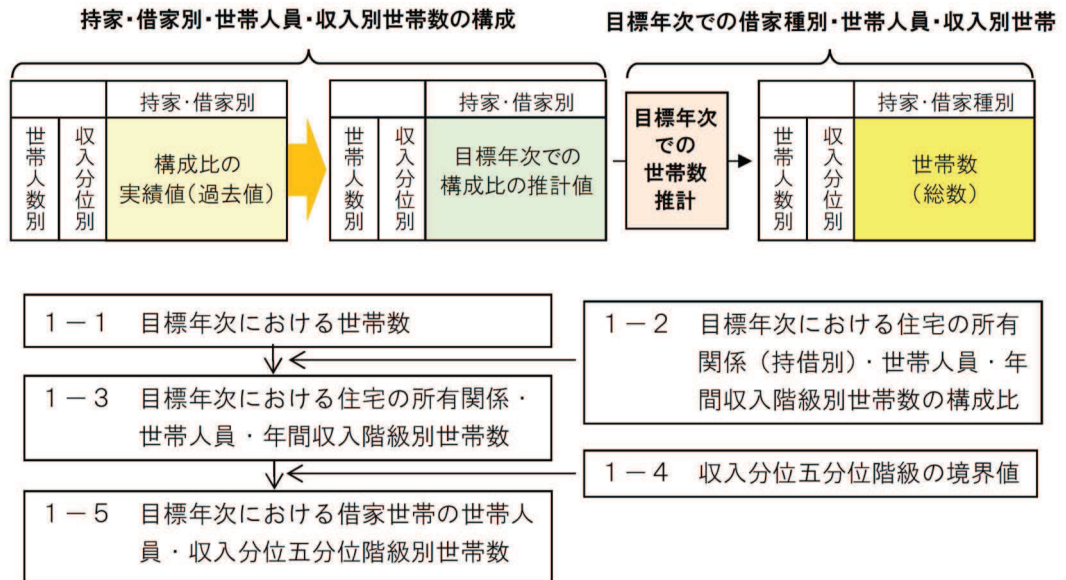


◆借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計【ステップ1】

▽住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計

▽借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点(目標年次)の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



◆公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計【ステップ2】

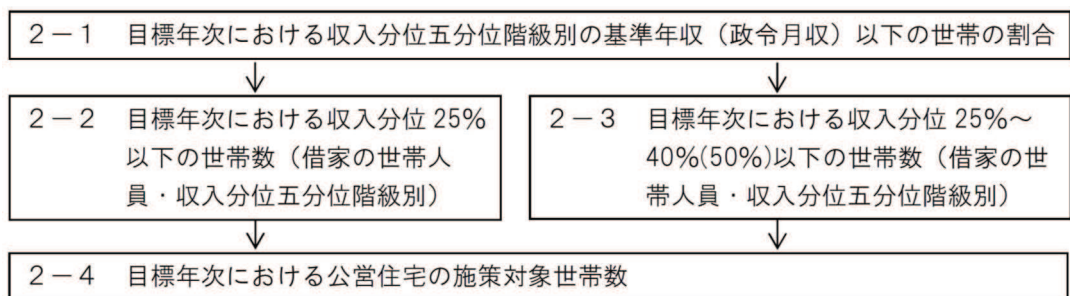
▽基準年収以下の世帯の割合の推計

- ・ 本来階層: 収入分位 25%以下の世帯
- ・ 裁量階層: 収入分位 40%以下の世帯

▽本来階層の世帯数の推計

▽裁量階層の世帯数の推計

公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



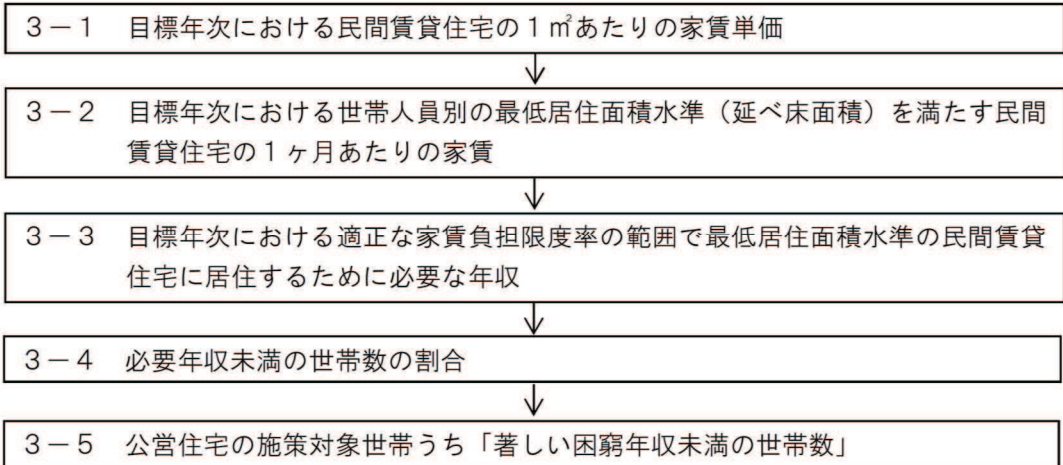
◆公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計【ステップ3】

▽最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計

▽適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計

▽必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。



上記の推計方法を用いて算出した目標戸数を以下に示す。

(単位: 戸)

平成28年 管理戸数	町営住宅	平成33年 2021年	平成38年 2026年	平成43年 2031年	平成48年 2036年
756	ストック推計	499	481	462	440

ストック推計の結果、本計画期間最終年（平成38年）で **275戸余剰**となる。



## 1 次判定【団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定】

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段階の検討から事業手法を仮設定する。

### 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

#### 概要

- ・ 社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の正体的な管理方針を判定する。
- ・ 現在の団地の**需要、効率性、立地**を評価し、原則として**全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり維持管理する団地**と仮設定し、**いずれかの評価項目が活用に適さない場合は維持管理について判断を留保する団地**とする。
- ・ 活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、**総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。**
  - 例1：老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い団地であっても、近隣の団地の応募倍率が高く、地域としての需要があると判断できる場合は**継続管理する団地**として判定する。
  - 例2：利便性の悪い団地であっても、地域バランス上必要な団地である場合は、**継続管理する団地**として判定する。
  - 例3：利便性の良い団地であっても、災害危険区域内に存する団地である場合は、当該団地を将来的に用途廃止する可能性があることから、**継続管理について判断を留保する団地**として判定する。
- ・ **維持管理について判断を留保する団地**は、2 次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、維持管理するか否かを検討する（事業手法の判定フローの3-2）。

#### 検討内容

##### ◆需要

- ・ **応募倍率及び空家率**の状況等により需要を評価する。
- ・ **応募倍率の高い団地**や**空家率の低い団地**は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

##### 判定基準

1. 地区別の応募倍率が1.0以上
  2. 政策空家を除く空家率が20%未満
- 上記2つのどちらかを満たす場合に需要が高いと判断

##### ◆効率性

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・ 団地に係る**法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状**等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

##### 判定基準

1. 団地敷地が用途地域内（容積率100%以上）
  2. 敷地規模が2,000㎡以上で利用しやすい形状であること
- 上記2つをともに満たす場合に効率性があると判断

◆立地

▽利便性

- ・ 鉄道・バス等の**公共交通機関が近接**している、**公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接**しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

判定基準

1. 公共交通施設(バス停、駅)から 300m 圏内
  2. 公共公益施設(公民館、医療施設など)から 300m 圏内
  3. 生活利便施設(商業施設、郵便局など)から 300m 圏内
  4. 教育施設(小学校、中学校など)から 300m 圏内
- 上記4つのうち、1つでも満たす場合に利便性が高いと判断

▽地域バランス

- ・ **地域バランス確保**の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

判定基準

1. 地区内で唯一の団地の場合は、維持管理する団地と判断

▽災害危険区域等の内外

- ・ 団地が建築基準法第 39 条の**災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内**(以下「災害危険区域等」という。)に存しているかを評価する。
- ・ 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

判定基準

1. 団地敷地が土砂災害危険区域(土砂災害危険箇所、土砂災害警戒区域など)に接している場合は、維持管理について判断を留保する団地と判断

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

団地単位						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															
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	需要		効率性				立地				災害危険区域	地域バランス	需要	効率性	立地	判定結果
						空家率 (政策空家を除く)	応募倍率 (地区別)	法規制		敷地		利便性									
								用途地域	指定容積率	規模 (㎡)	形状	駅・バス停から 300m圏内	公共公益施設から 300m圏内	生活利便施設から 300m圏内	教育施設から 300m圏内						
1	射場前団地	第8地区	樺山	6	23	0.0	0.4	1低	100%	4,643	○	○	○	○	×	○		○	○	○	維持管理する団地
2	射場前第2団地	第8地区	樺山	6	24	0.0	0.4	1低	100%	3,737	○	○	○	○	×	○		○	○	○	維持管理する団地
3	蓼池団地	第6地区	蓼池	1	4	0.0	0.4	1住	200%	600	○	○	○	○	×	○		○	×	○	維持管理について 判断を留保する団地
4	植木団地	第9地区	樺山	3	10	0.0	0.4	1住	200%	1,501	○	○	×	○	○	○		○	×	○	維持管理について 判断を留保する団地
5	植木原団地	第9地区	樺山	1	4	0.0	0.4	1低	100%	655	○	○	○	×	○	○		○	×	○	維持管理について 判断を留保する団地
6	餅原団地	第6地区	餅原	6	19	0.0	0.4	外	—	3,516	○	○	×	×	×	○		○	×	○	維持管理について 判断を留保する団地
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	4	18	22.2	0.4	1低	100%	1,982	○	○	○	○	×	○		×	×	○	維持管理について 判断を留保する団地
8	勝岡団地	第6地区	餅原	6	20	5.0	0.4	外	—	4,264	○	○	○	×	○	×		○	×	×	維持管理について 判断を留保する団地
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	20.0	0.5	外	—	4,301	○	○	○	×	×	○	必要	×	×	○	維持管理する団地
10	宮下団地	第6地区	餅原	7	22	0.0	0.4	外	—	7,872	○	○	×	×	×	○		○	×	○	維持管理について 判断を留保する団地
11	五本松団地	第8地区	樺山	41	134	0.0	0.4	外	—	21,372	○	○	○	○	×	○		○	×	○	維持管理について 判断を留保する団地
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	10.0	2.3	1住	200%	7,680	○	○	○	×	×	×		○	○	×	維持管理について 判断を留保する団地
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	21.7	0.4	1中高 準工	200%	6,606	○	○	○	×	○	○		×	○	○	維持管理について 判断を留保する団地
14	唐橋団地	第9地区	樺山	2	24	8.3	0.4	工業	200%	2,987	○	○	○	×	○	○		○	○	○	維持管理する団地
15	山王原団地	第1地区	樺山	3	42	16.7	1.3	2中高	200%	4,890	○	○	○	×	○	○		○	○	○	維持管理する団地
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	20.8	0.4	1低	100%	2,334	○	○	○	○	×	○		×	○	○	維持管理について 判断を留保する団地
17	唐橋第2団地	第9地区	樺山	3	48	18.8	0.4	工業	200%	5,731	○	○	○	○	○	○		○	○	○	維持管理する団地
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	8.3	0.4	外	—	4,100	○	○	○	○	×	○	必要	○	×	○	維持管理する団地
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	0.0	2.0	外	—	3,806	○	○	○	×	×	○	必要	○	×	○	維持管理する団地
20	中原団地	第7地区	樺山	5	117	1.7	2.3	1低	100%	12,880	○	×	○	○	○	○		○	○	○	維持管理する団地
21	塚原団地	第1地区	樺山	2	79	3.8	1.3	1低	100%	8,149	○	×	○	×	○	○		○	○	○	維持管理する団地

※「需要」、「効率性」、「立地」の評価が全て『○』の場合は【維持管理する団地】と判定する  
 また、地域バランスを勘案し、地区内で唯一の団地の場合は【維持管理する団地】と判定する  
 ただし、災害危険区域内に立地する団地については【維持管理について判断を留保する団地】と判定する

## 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

## 概要

- ・ 住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。
- ・ 住棟の改善の必要性・可能性として、**改善不要**、**改善が必要**、**優先的な対応が必要(改善可能)**、**優先的な対応が必要(改善不可能)**の4区分に分類する。
- ・ まず、**躯体の安全性**及び**避難の安全性**に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、**優先的な対応が必要**と判定する。
- ・ 次に、**優先的な対応が必要**と判定した住棟について、**改善が可能か不可能か**を判定する。**優先的な対応が必要(改善不可能)**と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど**改善を実施することが適切ではないと判断する場合**も含める。
- ・ 一方、安全性に問題がない場合は、**居住性**に係る評価を行い、**改善の必要性の有無**を判定する。

## 検討内容

## ◆躯体の安全性

- ・ 耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
  - 1) **昭和56年の建築基準法施行令(新耐震基準)**に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
  - 2) 新耐震基準に基づかない住棟で、**既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの**等については耐震性を有するものとする。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとする。
  - 3) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、**耐震診断**により、耐震性の有無を確認する。
- ・ **耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、優先的な対応が必要(改善不可能)**と評価する(居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める)。
- ・ 躯体の耐震性に問題はあるが**耐震改修の実施が可能な住棟は、優先的な対応が必要(改善可能)**として評価する。

## 判定基準

1. 昭和55年以前の「簡平住宅」については、安全性が確保されていないと判断し、耐震改修の実施が不可能と判断する
2. 昭和55年以前の「耐火住宅」については、耐震診断を実施し、安全性が確保されている場合は躯体の安全性があると判断する
3. また、耐震診断を実施した結果、耐震性に問題があると判断された場合や耐震診断を実施していない場合は、安全性に問題があると判断し、耐震改修の可能性はあると判断する

#### ◆避難の安全性

- ・ 設計図書により**二方向避難**及び**防火区画の確保**の状況进行评估し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- ・ 改善による確保が可能な場合には**優先的な対応が必要(改善可能)**、確保が困難な場合には**優先的な対応が必要(改善不可能)**として評価する。

判定基準

1. 二方向避難が確保されている(2階建て以上を対象)
  2. 防火区画が確保されているか(耐火構造を対象)
- 上記2つをともに満たす場合に避難の安全性があると判断

#### ◆居住性

- ・ 設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性进行评估する。
  - 1) 住戸面積(**40㎡以上**)
  - 2) 省エネルギー性
  - 3) バリアフリー性(住戸内、共用部分及び屋外)
  - 4) 住戸内の設備状況(**浴室、3点給湯**の設置状況 等)
- ・ 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、事業主体の判断により改善等を実施しないことも考えられる。

判定基準

1. 住戸面積 40㎡以上
  2. 浴室の整備状況
  3. 3点給湯の整備状況
  4. 汚水処理施設(公共下水道、合併浄化槽など)の整備状況
  5. 住戸内部のバリアフリー化(手摺り2箇所以上)
- 上記5つを全て満たす場合に居住性があると判断



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

団地単位						住棟単位							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											判定結果				
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積(m <sup>2</sup> )	躯体		避難		居住性					躯体		避難	居住性		
														安全性の判定	改善の可能性	安全性の判定	改善の可能性	住戸内										
																		住戸規模40m <sup>2</sup> 未満	浴室	3点給湯	汚水処理施設	バリアフリー化						
1	射場前団地	第8地区	禰山	6	23	1、3、4、6~8	S37	1962	簡平	1	6	23	31.08	×	×	-	-	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
2	射場前第2団地	第8地区	禰山	6	24	1、2	S38	1963	簡平	1	2	8	32.60	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
						3、5	S39	1964	簡平	1	2	8	32.60	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
						6、7	S40	1965	簡平	1	2	8	32.60	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
3	蓼池団地	第6地区	蓼池	1	4	1	S39	1964	簡平	1	1	4	32.6	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
4	植木団地	第9地区	禰山	3	10	1、2	S40	1965	簡平	1	2	6	31.5	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
						3	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
5	植木原団地	第9地区	禰山	1	4	1	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
6	餅原団地	第6地区	餅原	6	19	2、3	S42	1967	簡平	1	2	6	31.5	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
						4~7	S43	1968	簡平	1	4	13	31.5	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	4	18	1~4	S42	1967	簡平	1	4	18	31.5	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
8	勝岡団地	第6地区	餅原	6	20	1~6	S42	1967	簡平	1	6	20	36.4	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	1~6	S43	1968	簡平	1	6	20	36.4	×	×	-	-	×	○	×	農集排	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
						集会所	S43	1968	軽量鉄骨	-	-	-	-	×	×	-	-	-	-	-	-	農集排	-	×	○	○	優先的な対応が必要(改善不可能)	
10	宮下団地	第6地区	餅原	7	22	1~6、13	S43	1968	簡平	1	7	22	31.5	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
						集会所	S43	1968	軽量鉄骨	-	-	-	-	×	×	-	-	-	-	-	-	×	○	○	優先的な対応が必要(改善不可能)			
11	五本松団地	第8地区	禰山	41	134	1~9	S46	1971	簡平	1	9	28	36.4	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
						10~15	S46	1971	簡平	1	6	20	33.2	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
						16~24、29~37	S47	1972	簡平	1	18	60	38.5	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						25~28、38~41	S47	1972	簡平	1	8	26	33.8	×	×	-	-	×	○	×	×	×	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						集会所	S47	1972	軽量鉄骨	-	-	-	-	×	×	-	-	-	-	-	×	○	○	優先的な対応が必要(改善不可能)				
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	1~3	S48	1973	簡平	1	3	10	36.6	×	×	-	-	×	○	×	公共下水道	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
						4、5	S49	1974	簡平	1	2	4	42.5	×	×	-	-	○	○	×	公共下水道	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
						6、7	S49	1974	簡平	1	2	6	44.5	×	×	-	-	○	○	×	公共下水道	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
						8	S50	1975	簡平	1	1	4	43.3	×	×	-	-	○	○	×	公共下水道	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
						9~12	S50	1975	簡平	1	4	16	46.6	×	×	-	-	○	○	×	公共下水道	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)		
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	1、2	S51	1976	耐火	3	2	24	52.8	○	-	○	-	○	○	×	公共下水道	×	○	○	×	改善が必要		
						3~5	S52	1977	耐火	3	3	36	58.5	○	-	○	-	○	○	×	公共下水道	×	○	○	×	改善が必要		
						集会所	S52	1977	軽量鉄骨	-	-	-	-	×	×	-	-	-	-	-	公共下水道	-	×	○	○	優先的な対応が必要(改善不可能)		
14	唐橋団地	第9地区	禰山	2	24	1、2	S53	1978	耐火	3	2	24	58.5	×	○	○	-	○	○	×	合併浄化	×	△	○	×	優先的な対応が必要(改善可能)		
15	山王原団地	第1地区	禰山	3	42	1、2	S54	1979	耐火	3	2	30	58.5	×	○	○	-	○	○	×	合併浄化	×	△	○	×	優先的な対応が必要(改善可能)		
						3	S55	1980	耐火	3	1	12	64.6	×	○	○	-	○	○	×	合併浄化	×	△	○	×	優先的な対応が必要(改善可能)		
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	1	S56	1981	耐火	3	1	12	64.6	○	-	○	-	○	○	×	合併浄化	×	○	○	×	改善が必要		
						2	S57	1982	耐火	3	1	12	64.6	○	-	○	-	○	○	×	合併浄化	×	○	○	×	改善が必要		
17	唐橋第2団地	第9地区	禰山	3	48	1	S58	1983	耐火	4	1	16	60.8	○	-	○	-	○	○	×	合併浄化	×	○	○	×	改善が必要		
						2	S59	1984	耐火	4	1	16	62.7	○	-	○	-	○	○	×	公共下水道	×	○	○	×	改善が必要		
						3	S60	1985	耐火	4	1	16	62.7	○	-	○	-	○	○	×	公共下水道	×	○	○	×	改善が必要		
						集会所	S60	1985	木造	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	公共下水道	-	○	○	○	改善が不要		
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	1~5	S61	1986	木造	1	5	10	61.1	○	-	-	-	○	○	×	簡易水洗	×	○	○	×	改善が必要		
						6	H1	1989	木造	1	1	2	61.1	○	-	-	-	○	○	×	簡易水洗	×	○	○	×	改善が必要		
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	1~7	S63	1988	木造	1	7	10	61.1	○	-	-	-	○	○	×	尿管浄化槽	×	○	○	×	改善が必要		
						8	H2	1990	木造	1	1	2	61.1	○	-	-	-	○	○	×	尿管浄化槽	×	○	○	×	改善が必要		
20	中原団地	第7地区	禰山	5	117	A、B	H17	2005	耐火	3	2	54	43.9	○	-	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善が不要	
						C	H18	2006	耐火	3	1	27	43.9	○	-	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善が不要
						D、E	H20	2008	耐火	2	2	36	43.9	○	-	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
21	塚原団地	第1地区	禰山	2	79	A	H23	2011	耐火	3	1	38	43.6	○	-	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善が不要	
						B	H24	2012	耐火	3	1	41	43.6	○	-	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善が不要
						集会所	H26	2014	木造	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	公共下水道	-	○	○	○	改善が不要		

## 1次判定結果

### 概要

- ・ 2-1 および 2-2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- ・ 事業手法が定まっていない次の2つのグループの団地・住棟については、2次判定を行う。  
 Aグループ：継続管理する団地のうち**優先的な対応が必要(改善可能)な団地**  
 および継続管理する団地のうち**改善が必要な団地**  
 Bグループ：**継続管理について判断を留保する団地**

### 検討内容

- ・ 事業手法の仮設定について、下表のような2-1と2-2の相互の関係性から、**維持管理**、**改善**、**建替え**、**用途廃止**を仮設定する。
- ・ 2-1と2-2の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として、以下の2つのグループが考えられる。

#### 【Aグループ】

2-1において**継続管理する団地**、2-2において**優先的な対応が必要(改善可能)**または**改善が必要**と評価され、ライフサイクルコスト(LCC)や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟である。2次判定において**優先的な改善・建替え**または**改善・建替え**の事業手法の仮設定を行う。

#### 【Bグループ】

**継続管理について判断を留保する団地**であり、原則、2-1の評価項目である**需要**、**効率性**、**立地**のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地である。2次判定において、将来にわたって**継続管理する団地**か、建替えを前提とせず**当面管理する団地**か等を改めて判定する。

		2-2			
		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)
2-1	継続管理する団地	<b>【維持管理】</b>	<b>【改善】 【建替え】</b>	<b>【優先的な改善】 【優先的な建替え】</b>	<b>【優先的な建替え】</b>
	維持管理について判断を留保する団地	<b>【維持管理】 【用途廃止】</b>	<b>【改善】 【建替え】 【用途廃止】</b>	<b>【優先的な改善】 【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】</b>	<b>【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】</b>

**Aグループ**  
 継続管理する団地のうち、  
 改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟

**Bグループ**  
 維持管理について判断を留保する団地



2-1 及び 2-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

団地単位						住棟単位							2-1 及び 2-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定				
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡)	2-1 判定結果	2-2 判定結果	1次判定結果	
														2次判定へ			
1	射場前団地	第8地区	榑山	6	23	1、3、4、6~8	S37	1962	簡平	1	6	23	31.08	維持管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え	—
2	射場前第2団地	第8地区	榑山	6	24	1、2	S38	1963	簡平	1	2	8	32.60	維持管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え	—
						3、5	S39	1964	簡平	1	2	8	32.60	維持管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え	—
						6、7	S40	1965	簡平	1	2	8	32.60	維持管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え	—
3	蓼池団地	第6地区	蓼池	1	4	1	S39	1964	簡平	1	1	4	32.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
4	植木団地	第9地区	榑山	3	10	1、2	S40	1965	簡平	1	2	6	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						3	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
5	植木原団地	第9地区	榑山	1	4	1	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
6	餅原団地	第6地区	餅原	6	19	2、3	S42	1967	簡平	1	2	6	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						4~7	S43	1968	簡平	1	4	13	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	4	18	1~4	S42	1967	簡平	1	4	18	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
8	勝岡団地	第6地区	餅原	6	20	1~6	S42	1967	簡平	1	6	20	36.4	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	1~6	S43	1968	簡平	1	6	20	36.4	維持管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え	—
						集会所	S43	1968	軽量鉄骨	—	—	—	—	維持管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え	—
10	宮下団地	第6地区	餅原	7	22	1~6、13	S43	1968	簡平	1	7	22	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						集会所	S43	1968	軽量鉄骨	—	—	—	—	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
11	五本松団地	第8地区	榑山	41	134	1~9	S46	1971	簡平	1	9	28	36.4	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						10~15	S46	1971	簡平	1	6	20	33.2	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						16~24、29~37	S47	1972	簡平	1	18	60	38.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						25~28、38~41	S47	1972	簡平	1	8	26	33.8	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						集会所	S47	1972	軽量鉄骨	—	—	—	—	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	1~3	S48	1973	簡平	1	3	10	36.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						4、5	S49	1974	簡平	1	2	4	42.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						6、7	S49	1974	簡平	1	2	6	44.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						8	S50	1975	簡平	1	1	4	43.3	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						9~12	S50	1975	簡平	1	4	16	46.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	1、2	S51	1976	耐火	3	2	24	52.8	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ
						3~5	S52	1977	耐火	3	3	36	58.5	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ
						集会所	S52	1977	軽量鉄骨	—	—	—	—	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
14	唐橋団地	第9地区	榑山	2	24	1、2	S53	1978	耐火	3	2	24	58.5	維持管理する団地	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善 or 優先的な建替え	Aグループ
15	山王原団地	第1地区	榑山	3	42	1、2	S54	1979	耐火	3	2	30	58.5	維持管理する団地	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善 or 優先的な建替え	Aグループ
						3	S55	1980	耐火	3	1	12	64.6	維持管理する団地	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善 or 優先的な建替え	Aグループ
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	1	S56	1981	耐火	3	1	12	64.6	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ
						2	S57	1982	耐火	3	1	12	64.6	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ
17	唐橋第2団地	第9地区	榑山	3	48	1	S58	1983	耐火	4	1	16	60.8	維持管理する団地	改善が必要	改善 or 建替え	Aグループ
						2	S59	1984	耐火	4	1	16	62.7	維持管理する団地	改善が必要	改善 or 建替え	Aグループ
						3	S60	1985	耐火	4	1	16	62.7	維持管理する団地	改善が必要	改善 or 建替え	Aグループ
						集会所	S60	1985	木造	—	—	—	—	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	—
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	1~5	S61	1986	木造	1	5	10	61.1	維持管理する団地	改善が必要	改善 or 建替え	Aグループ
						6	H1	1989	木造	1	1	2	61.1	維持管理する団地	改善が必要	改善 or 建替え	Aグループ
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	1~7	S63	1988	木造	1	7	10	61.1	維持管理する団地	改善が必要	改善 or 建替え	Aグループ
						8	H2	1990	木造	1	1	2	61.1	維持管理する団地	改善が必要	改善 or 建替え	Aグループ
20	中原団地	第7地区	榑山	5	117	A、B	H17	2005	耐火	3	2	54	43.9	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	—
						C	H18	2006	耐火	3	1	27	43.9	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	—
						D、E	H20	2008	耐火	2	2	36	43.9	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	—
21	塚原団地	第1地区	榑山	2	79	A	H23	2011	耐火	3	1	38	43.6	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	—
						B	H24	2012	耐火	3	1	41	43.6	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	—
						集会所	H26	2014	木造	—	—	—	—	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	—



## 2次判定【1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定】

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、『3-1 ライフサイクルコスト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』と『3-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定』の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

### 3-1 ライフサイクルコスト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

#### 概要

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

#### 検討内容

##### 【Aグループの事業手法の仮設定方法】

- 改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト比較については、後述する算定方法（5-8 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用する。原則として、**改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコストの縮減ができる場合**に、事業手法を**建替え**と仮設定する。
- 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。
  - 2-1において**継続管理する団地**、2-2において**優先的な対応が必要（改善可能）**または**優先的な対応が必要（改善不可能）**と評価された**住棟全てを計画期間内に建替える**と仮定して、**建替事業量を試算**する。
  - 予算及び人員体制等を踏まえ、**計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算**する。
  - 「1）」及び「2）」で試算した建替事業量を比較し、**Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能**であるかを検討する。
  - Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替え時期を調整し計画期間内における**優先的な建替え**、**優先的な改善**、**建替え**、**改善**に分類する。

#### 判定基準

- 1次判定の結果、Aグループと判定された団地・住棟は、ライフサイクルコストの比較を行い、事業手法（建替えまたは改善）を判断する
- 上記の結果、Aグループに建替えと判定された団地・住棟は無いため、建替事業量試算については省略する



3-1 ライフサイクルコスト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】

団地単位						住棟単位							3-1 ライフサイクルコスト比較や 当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定				
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設 年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡)	1次判定結果		LCC 縮減効果	2次判定結果
														優先的な改善 or 優先的な建替え	Aグループ		
14	唐橋団地	第9地区	樺山	2	24	1、2	S53	1978	耐火	3	2	24	58.5	優先的な改善 or 優先的な建替え	Aグループ	縮減効果 あり	優先的な改善
15	山王原団地	第1地区	樺山	3	42	1、2	S54	1979	耐火	3	2	30	58.5	優先的な改善 or 優先的な建替え	Aグループ	縮減効果 あり	優先的な改善
						3	S55	1980	耐火	3	1	12	64.6	優先的な改善 or 優先的な建替え	Aグループ	縮減効果 あり	優先的な改善
17	唐橋第2団地	第9地区	樺山	3	48	1	S58	1983	耐火	4	1	16	60.8	改善 or 建替え	Aグループ	縮減効果 あり	改善
						2	S59	1984	耐火	4	1	16	62.7	改善 or 建替え	Aグループ	縮減効果 あり	改善
						3	S60	1985	耐火	4	1	16	62.7	改善 or 建替え	Aグループ	縮減効果 あり	改善
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	1~5	S61	1986	木造	1	5	10	61.1	改善 or 建替え	Aグループ	縮減効果 あり	改善
						6	H1	1989	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え	Aグループ	縮減効果 あり	改善
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	1~7	S63	1988	木造	1	7	10	61.1	改善 or 建替え	Aグループ	縮減効果 あり	改善
						8	H2	1990	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え	Aグループ	縮減効果 あり	改善

## 3-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

## 概要

- ・ Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて**将来的な活用の優先順位を検討**し、将来にわたって**継続管理する団地**とするのか、将来的には他団地との集約等により**用途廃止することを想定する****当面管理する団地(建替えを前提としない)**とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・ 一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行う。

## 検討内容

## 【Bグループの管理方針等の仮設定方法】

- 1) Bグループに該当する団地・住棟について、**需要、効率性、立地**等を勘察し、将来的な活用にあたっての**優先順位**を定める。
- 2) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの**過不足量を試算**する。
- 3) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「1)」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「2)」で試算した余剰分に見合う団地を**当面管理する団地(建替えを前提としない)**とする。  
将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、**将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討**した上で、**公営住宅の新規整備について検討**し、仮設定する。
- 4) さらに、1次判定における2-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

## 判定基準

1. Bグループの団地・住棟の優先順位は、『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』で判定した効率性および立地を基に判断する(需要については、建替えや改善により向上すると考えられるため)
2. 優先順位が高い住棟(継続管理する団地)で改善事業と建替事業の判定が必要な場合は、ライフサイクルコストの比較をおこない判定する。
3. 将来的なストックについては、平成28年10月1日現在の管理戸数が756戸に対して、『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【中長期】』で算出した将来ストック量は、本計画期間最終年である平成38年において481戸(275戸余剰)となっており、優先順位が低い住棟(当面管理する団地(建替えを前提としない))は用途廃止とする



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】

団地単位						住棟単位							3-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定					
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積(m <sup>2</sup> )	1次判定結果		優先順位	LOCC縮減効果	2次判定結果
														2次判定へ				
3	蓼池団地	第6地区	蓼池	1	4	1	S39	1964	簡平	1	1	4	32.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
4	植木団地	第9地区	榊山	3	10	1、2	S40	1965	簡平	1	2	6	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
						3	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
5	植木原団地	第9地区	榊山	1	4	1	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
6	餅原団地	第6地区	餅原	6	19	2、3	S42	1967	簡平	1	2	6	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
						4~7	S43	1968	簡平	1	4	13	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	4	18	1~4	S42	1967	簡平	1	4	18	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
8	勝岡団地	第6地区	餅原	6	20	1~6	S42	1967	簡平	1	6	20	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
10	宮下団地	第6地区	餅原	7	22	1~6 13	S43	1968	簡平	1	7	22	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
						集会所	S43	1968	軽量鉄骨	—	—	—	—	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
11	五本松団地	第8地区	榊山	41	134	1~9	S46	1971	簡平	1	9	28	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
						10~15	S46	1971	簡平	1	6	20	33.2	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
						16~24 29~37	S47	1972	簡平	1	18	60	38.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
						25~28 38~41	S47	1972	簡平	1	8	26	33.8	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
						集会所	S47	1972	軽量鉄骨	—	—	—	—	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	1~3	S48	1973	簡平	1	3	10	36.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
						4、5	S49	1974	簡平	1	2	4	42.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
						6、7	S49	1974	簡平	1	2	6	44.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
						8	S50	1975	簡平	1	1	4	43.3	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
						9~12	S50	1975	簡平	1	4	16	46.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 低	当面管理する団地(建替えを前提としない)	—	優先的な用途廃止
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	1、2	S51	1976	耐火	3	2	24	52.8	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ 高	継続管理する団地	縮減効果あり	改善
						3~5	S52	1977	耐火	3	3	36	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ 高	継続管理する団地	縮減効果あり	改善
						集会所	S52	1977	軽量鉄骨	—	—	—	—	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ 高	継続管理する団地	—	優先的な建替え
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	1	S56	1981	耐火	3	1	12	64.6	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ 高	継続管理する団地	縮減効果あり	改善
						2	S57	1982	耐火	3	1	12	64.6	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ 高	継続管理する団地	縮減効果あり	改善

**2次判定結果**

- 3-1 および 3-2 の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

			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				優先的な 建替え
				改善	建替え	優先的な 改善	優先的な 建替え	
維持管理 について 判断を留保 する団地	B グループ	継続管理 する団地	維持管理	改善	建替え	優先的な 改善	優先的な 建替え	優先的な 建替え
		当面管理 する団地 (建替えを 前提としない)	用途廃止	用途廃止		優先的な用途廃止		優先的な 用途廃止





3-1 及び 3-2 の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

団地単位						住棟単位							3-1 及び 3-2 の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定					
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡)	1次判定結果		3-1 Aグループ	3-2 Bグループ	2次判定結果
														優先的な建替え	2次判定へ			
1	射場前団地	第8地区	樺山	6	23	1、3、4、6~8	S37	1962	簡平	1	6	23	31.08	優先的な建替え	—	—	—	優先的な建替え
2	射場前第2団地	第8地区	樺山	6	24	1、2	S38	1963	簡平	1	2	8	32.60	優先的な建替え	—	—	—	優先的な建替え
						3、5	S39	1964	簡平	1	2	8	32.60	優先的な建替え	—	—	—	優先的な建替え
						6、7	S40	1965	簡平	1	2	8	32.60	優先的な建替え	—	—	—	優先的な建替え
3	蓼池団地	第6地区	蓼池	1	4	1	S39	1964	簡平	1	1	4	32.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
4	植木団地	第9地区	樺山	3	10	1、2	S40	1965	簡平	1	2	6	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						3	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
5	植木原団地	第9地区	樺山	1	4	1	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
6	餅原団地	第6地区	餅原	6	19	2、3	S42	1967	簡平	1	2	6	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4~7	S43	1968	簡平	1	4	13	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	4	18	1~4	S42	1967	簡平	1	4	18	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
8	勝岡団地	第6地区	餅原	6	20	1~6	S42	1967	簡平	1	6	20	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	1~6	S43	1968	簡平	1	6	20	36.4	優先的な建替え	—	—	—	優先的な建替え
						集会所	S43	1968	軽量鉄骨	—	—	—	—	優先的な建替え	—	—	—	優先的な建替え
10	宮下団地	第6地区	餅原	7	22	1~6、13	S43	1968	簡平	1	7	22	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						集会所	S43	1968	軽量鉄骨	—	—	—	—	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
11	五本松団地	第8地区	樺山	41	134	1~9	S46	1971	簡平	1	9	28	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						10~15	S46	1971	簡平	1	6	20	33.2	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						16~24、29~37	S47	1972	簡平	1	18	60	38.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						25~28、38~41	S47	1972	簡平	1	8	26	33.8	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						集会所	S47	1972	軽量鉄骨	—	—	—	—	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	1~3	S48	1973	簡平	1	3	10	36.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4、5	S49	1974	簡平	1	2	4	42.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						6、7	S49	1974	簡平	1	2	6	44.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						8	S50	1975	簡平	1	1	4	43.3	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						9~12	S50	1975	簡平	1	4	16	46.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	1、2	S51	1976	耐火	3	2	24	52.8	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	改善	改善
						3~5	S52	1977	耐火	3	3	36	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	改善	改善
						集会所	S52	1977	軽量鉄骨	—	—	—	—	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な建替え	優先的な建替え
14	唐橋団地	第9地区	樺山	2	24	1、2	S53	1978	耐火	3	2	24	58.5	優先的な改善 or 優先的な建替え	Aグループ	優先的な改善	—	優先的な改善
15	山王原団地	第1地区	樺山	3	42	1、2	S54	1979	耐火	3	2	30	58.5	優先的な改善 or 優先的な建替え	Aグループ	優先的な改善	—	優先的な改善
						3	S55	1980	耐火	3	1	12	64.6	優先的な改善 or 優先的な建替え	Aグループ	優先的な改善	—	優先的な改善
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	1	S56	1981	耐火	3	1	12	64.6	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	改善	改善
						2	S57	1982	耐火	3	1	12	64.6	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	改善	改善
17	唐橋第2団地	第9地区	樺山	3	48	1	S58	1983	耐火	4	1	16	60.8	改善 or 建替え	Aグループ	改善	—	改善
						2	S59	1984	耐火	4	1	16	62.7	改善 or 建替え	Aグループ	改善	—	改善
						3	S60	1985	耐火	4	1	16	62.7	改善 or 建替え	Aグループ	改善	—	改善
						集会所	S60	1985	木造	—	—	—	—	維持管理	—	—	—	維持管理
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	1~5	S61	1986	木造	1	5	10	61.1	改善 or 建替え	Aグループ	改善	—	改善
						6	H1	1989	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え	Aグループ	改善	—	改善
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	1~7	S63	1988	木造	1	7	10	61.1	改善 or 建替え	Aグループ	改善	—	改善
						8	H2	1990	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え	Aグループ	改善	—	改善
20	中原団地	第7地区	樺山	5	117	A、B	H17	2005	耐火	3	2	54	43.9	維持管理	—	—	—	維持管理
						C	H18	2006	耐火	3	1	27	43.9	維持管理	—	—	—	維持管理
						D、E	H20	2008	耐火	2	2	36	43.9	維持管理	—	—	—	維持管理
21	塚原団地	第1地区	樺山	2	79	A	H23	2011	耐火	3	1	38	43.6	維持管理	—	—	—	維持管理
						B	H24	2012	耐火	3	1	41	43.6	維持管理	—	—	—	維持管理
						集会所	H26	2014	木造	—	—	—	—	維持管理	—	—	—	維持管理

### 3次判定【計画期間における事業手法の決定】

3次判定では、『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』と『4-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討』と『4-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】』と『4-4 計画期間における事業手法の決定』の4段階の検討から事業手法を仮設定する。

#### 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

##### 概要

- ・ 1次、2次判定結果を踏まえ、**集約や再編等の検討対象となり得る団地**や、**異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地**等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替えや改善等の**事業手法を再判定**する。
- ・ あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

##### 検討内容

- ・ 複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替え等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行う。
- ・ さらに、後述する『4-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討』を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定する。

##### ◆団地単位での効率的活用に関する検討

- ・ 改善、建替え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する。例えば、大多数の住棟が建替えであり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことが考えられる。
- ・ また、事業実施時期の調整も行う。例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建築時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合もある。
- ・ このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行う。

#### ◆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等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- ・ 例えば、一定の地域において建替えと判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられる。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替えを実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もある。
- ・ また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もある。
- ・ 一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もある。
- ・ このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行う。

#### ◆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の実現等のため、次のような視点から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

##### ▽まちづくりの視点

- ・ 建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。特に、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(保育所又は老人福祉法に定める施設若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)を併設することが国の補助の要件となっている。
- ・ 建替えと判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替えを検討する。
- ・ 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

##### ▽地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- ・ 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合(県営住宅、市営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅等が存する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等)を検討する。
- ・ また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。

## 4-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

## 概要

- ・ 中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。
- ・ 事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。
- ・ これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

## 検討内容

## ◆事業費の試算

- ・ 中長期的な期間(30年程度)における事業費を概算するため、中長期的な期間(30年程度)内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をおいて試算することが考えられる。

## ▽改善事業

- ・ 「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・ 原則、建築年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定する。
- ・ 建築年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算する。

例)昭和40年代に建築した住棟の改善事業費は、一律〇〇万円/棟と設定する。

## ▽建替事業

- ・ 優先的な建替えと仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・ 建替えと仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定する。

## ◆事業実施時期の調整

- ・ 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
- ・ 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状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年度別事業費を決定する。

### 4-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

#### 概要

- ・ 4-2 で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

#### 検討内容

- ・ 概ね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
- ・ 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替え、用途廃止）の実施時期、及び4-2で概算した事業費等とする。
- ・ 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

### 4-4 計画期間における事業手法の決定

#### 概要

- ・ 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替え、用途廃止）を決定する。
- ・ 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

#### 検討内容

- ・ 概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち当初10年程度の間に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。例えば、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を選択する。個別改善については、個別改善事業のうち、どの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断する。改善事業の実施方針については、後述する（5-5 改善事業の実施方針）ので参照されたい。
- ・ 決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替え、用途廃止）、及び維持管理、計画修繕（後述する 5-4 計画修繕の実施方針）について、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P.96）として整理する。
- ・ 新規整備、建替え、長寿命化型改善又は全面的改善については、後述するライフサイクルコスト（LCC）の算出（5-8 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）結果を記載する。



3次判定結果

No.	団地単位					住棟単位								2次判定結果	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	4-2 事業費の試算及び 事業実施時期の調整検討	4-3 長期的な管理の見通しの作成 【30年程度】	4-4 計画期間における 事業手法の決定	3次判定結果	【参考】 計画期間を 考慮しない 3次判定結果
	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設 年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡)							
1	射場前団地	第8地区	榊山	6	23	1、3、4、6~8	S37	1962	簡平	1	6	23	31.08	優先的な建替え	射場前団地と射場前第2団地は隣接していることから、1つの団地として一体的に建替えを行う。また、近隣の五本松団地を集約して建替えを行うことにより、五本町団地の敷地の有効利用を図る。			優先的な建替え	優先的な建替え	
2	射場前第2団地	第8地区	榊山	6	24	1、2	S38	1963	簡平	1	2	8	32.60	優先的な建替え				優先的な建替え	優先的な建替え	
						3、5	S39	1964	簡平	1	2	8	32.60	優先的な建替え				優先的な建替え	優先的な建替え	
						6、7	S40	1965	簡平	1	2	8	32.60	優先的な建替え				優先的な建替え	優先的な建替え	
3	蓼池団地	第6地区	蓼池	1	4	1	S39	1964	簡平	1	1	4	32.6	優先的な用途廃止				優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
4	植木団地	第9地区	榊山	3	10	1、2	S40	1965	簡平	1	2	6	31.5	優先的な用途廃止				優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
						3	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5	優先的な用途廃止				優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
5	植木原団地	第9地区	榊山	1	4	1	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5	優先的な用途廃止				優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
6	餅原団地	第6地区	餅原	6	19	2、3	S42	1967	簡平	1	2	6	31.5	優先的な用途廃止				優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
						4~7	S43	1968	簡平	1	4	13	31.5	優先的な用途廃止				優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	4	18	1~4	S42	1967	簡平	1	4	18	31.5	優先的な用途廃止				優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
8	勝岡団地	第6地区	餅原	6	20	1~6	S42	1967	簡平	1	6	20	36.4	優先的な用途廃止				優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	1~6	S43	1968	簡平	1	6	20	36.4	優先的な建替え			建替えを実施するかについては、今後、検討していく予定であり、本計画期間においては【維持管理(事業手法の判断を留保)】とする。	維持管理	優先的な建替え	
						集会所	S43	1968	軽量鉄骨	-	-	-	-	優先的な建替え				維持管理	優先的な建替え	
10	宮下団地	第6地区	餅原	7	22	1~6、13	S43	1968	簡平	1	7	22	31.5	優先的な用途廃止				優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
						集会所	S43	1968	軽量鉄骨	-	-	-	-	優先的な用途廃止				優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
11	五本松団地	第8地区	榊山	41	134	1~9	S46	1971	簡平	1	9	28	36.4	優先的な用途廃止	五本松団地は射場前団地と射場前第2団地の建替えに集約して建替えを行い、五本松団地の敷地の有効利用を図る。			優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
						10~15	S46	1971	簡平	1	6	20	33.2	優先的な用途廃止				優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
						16~24、29~37	S47	1972	簡平	1	18	60	38.5	優先的な用途廃止				優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
						25~28、38~41	S47	1972	簡平	1	8	26	33.8	優先的な用途廃止				優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
						集会所	S47	1972	軽量鉄骨	-	-	-	-	優先的な用途廃止				優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	1~3	S48	1973	簡平	1	3	10	36.6	優先的な用途廃止			災害危険区域については、優先的な用途廃止とするが、それ以外の住棟については、現在の入居者の退去・移転の状況により進めるため、本計画期間においては【維持管理(用途廃止を想定)】とする。	維持管理	優先的な用途廃止	
						4、5	S49	1974	簡平	1	2	4	42.5	優先的な用途廃止				維持管理	優先的な用途廃止	
						6、7	S49	1974	簡平	1	2	6	44.5	優先的な用途廃止				維持管理	優先的な用途廃止	
						8	S50	1975	簡平	1	1	4	43.3	優先的な用途廃止				維持管理	優先的な用途廃止	
						9~12	S50	1975	簡平	1	4	16	46.6	優先的な用途廃止				維持管理	優先的な用途廃止	
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	1、2	S51	1976	耐火	3	2	24	52.8	改善		計画期間以降に改善事業を予定しており、本計画期間は【維持管理】とする。また、集会所は住宅と比べると優先度が低いため、計画期間内は【維持管理】とし、対処療法的な修繕等を実施する。	維持管理	改善		
						3~5	S52	1977	耐火	3	3	36	58.5	改善				維持管理	改善	
						集会所	S52	1977	軽量鉄骨	-	-	-	-	優先的な建替え				維持管理	優先的な建替え	
14	唐橋団地	第9地区	榊山	2	24	1、2	S53	1978	耐火	3	2	24	58.5	優先的な改善				優先的な改善	優先的な改善	
15	山王原団地	第1地区	榊山	3	42	1、2	S54	1979	耐火	3	2	30	58.5	優先的な改善				優先的な改善	優先的な改善	
						3	S55	1980	耐火	3	1	12	64.6	優先的な改善				優先的な改善	優先的な改善	
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	1	S56	1981	耐火	3	1	12	64.6	改善		計画期間以降に改善事業を予定しており、本計画期間は【維持管理】とする。	維持管理	改善		
						2	S57	1982	耐火	3	1	12	64.6	改善				改善	改善	
17	唐橋第2団地	第9地区	榊山	3	48	1	S58	1983	耐火	4	1	16	60.8	改善				改善	改善	
						2	S59	1984	耐火	4	1	16	62.7	改善				改善	改善	
						3	S60	1985	耐火	4	1	16	62.7	改善				改善	改善	
						集会所	S60	1985	木造	-	-	-	-	維持管理				維持管理	維持管理	
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	1~5	S61	1986	木造	1	5	10	61.1	改善			本計画期間内に耐用年限を経過するが、比較的、良好な状態で管理されているため、計画期間内は【維持管理】とする。	維持管理	改善	
						6	H1	1989	木造	1	1	2	61.1	改善				維持管理	改善	
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	1~7	S63	1988	木造	1	7	10	61.1	改善				維持管理	改善	
						8	H2	1990	木造	1	1	2	61.1	改善				維持管理	改善	
20	中原団地	第7地区	榊山	5	117	A、B	H17	2005	耐火	3	2	54	43.9	維持管理				維持管理	維持管理	
						C	H18	2006	耐火	3	1	27	43.9	維持管理				維持管理	維持管理	
						D、E	H20	2008	耐火	2	2	36	43.9	維持管理				維持管理	維持管理	
21	塚原団地	第1地区	榊山	2	79	A	H23	2011	耐火	3	1	38	43.6	維持管理				維持管理	維持管理	
						B	H24	2012	耐火	3	1	41	43.6	維持管理				維持管理	維持管理	
						集会所	H26	2014	木造	-	-	-	-	維持管理				維持管理	維持管理	

### 3. 活用手法選定の結果

選定の結果、以下の表に示すストック活用手法に判定された。

表 判定結果

No.	団地単位					住棟単位							3次判定結果	【参考】 計画期間を 考慮しない	
	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設 年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数			床面積 (㎡)
1	射場前団地	第8地区	榑山	6	23	1、3、4、6~8	S37	1962	簡平	1	6	23	31.08	優先的な建替え	優先的な建替え
2	射場前第2団地	第8地区	榑山	6	24	1、2	S38	1963	簡平	1	2	8	32.60	優先的な建替え	優先的な建替え
						3、5	S39	1964	簡平	1	2	8	32.60	優先的な建替え	優先的な建替え
						6、7	S40	1965	簡平	1	2	8	32.60	優先的な建替え	優先的な建替え
3	蓼池団地	第6地区	蓼池	1	4	1	S39	1964	簡平	1	1	4	32.6	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
4	植木団地	第9地区	榑山	3	10	1、2	S40	1965	簡平	1	2	6	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						3	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
5	植木原団地	第9地区	榑山	1	4	1	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
6	餅原団地	第6地区	餅原	6	19	2、3	S42	1967	簡平	1	2	6	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4~7	S43	1968	簡平	1	4	13	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	4	18	1~4	S42	1967	簡平	1	4	18	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
8	勝岡団地	第6地区	餅原	6	20	1~6	S42	1967	簡平	1	6	20	36.4	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	1~6	S43	1968	簡平	1	6	20	36.4	維持管理	優先的な建替え
						集会所	S43	1968	軽量鉄骨	—	—	—	—	維持管理	優先的な建替え
10	宮下団地	第6地区	餅原	7	22	1~6、13	S43	1968	簡平	1	7	22	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						集会所	S43	1968	軽量鉄骨	—	—	—	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
11	五本松団地	第8地区	榑山	41	134	1~9	S46	1971	簡平	1	9	28	36.4	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						10~15	S46	1971	簡平	1	6	20	33.2	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						16~24、29~37	S47	1972	簡平	1	18	60	38.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						25~28、38~41	S47	1972	簡平	1	8	26	33.8	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
集会所	S47	1972	軽量鉄骨	—	—	—	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止						
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	1~3	S48	1973	簡平	1	3	10	36.6	維持管理	優先的な用途廃止
						4、5	S49	1974	簡平	1	2	4	42.5	維持管理	優先的な用途廃止
						6、7	S49	1974	簡平	1	2	6	44.5	維持管理	優先的な用途廃止
						8	S50	1975	簡平	1	1	4	43.3	維持管理	優先的な用途廃止
						9~12	S50	1975	簡平	1	4	16	46.6	維持管理	優先的な用途廃止
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	1、2	S51	1976	耐火	3	2	24	52.8	維持管理	改善
						3~5	S52	1977	耐火	3	3	36	58.5	維持管理	改善
						集会所	S52	1977	軽量鉄骨	—	—	—	—	維持管理	優先的な建替え
14	唐橋団地	第9地区	榑山	2	24	1、2	S53	1978	耐火	3	2	24	58.5	優先的な改善	優先的な改善
15	山王原団地	第1地区	榑山	3	42	1、2	S54	1979	耐火	3	2	30	58.5	優先的な改善	優先的な改善
						3	S55	1980	耐火	3	1	12	64.6	優先的な改善	優先的な改善
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	1	S56	1981	耐火	3	1	12	64.6	維持管理	改善
						2	S57	1982	耐火	3	1	12	64.6	改善	改善
17	唐橋第2団地	第9地区	榑山	3	48	1	S58	1983	耐火	4	1	16	60.8	改善	改善
						2	S59	1984	耐火	4	1	16	62.7	改善	改善
						3	S60	1985	耐火	4	1	16	62.7	改善	改善
						集会所	S60	1985	木造	—	—	—	—	維持管理	維持管理
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	1~5	S61	1986	木造	1	5	10	61.1	維持管理	改善
						6	H1	1989	木造	1	1	2	61.1	維持管理	改善
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	1~7	S63	1988	木造	1	7	10	61.1	維持管理	改善
						8	H2	1990	木造	1	1	2	61.1	維持管理	改善
20	中原団地	第7地区	榑山	5	117	A、B	H17	2005	耐火	3	2	54	43.9	維持管理	維持管理
						C	H18	2006	耐火	3	1	27	43.9	維持管理	維持管理
						D、E	H20	2008	耐火	2	2	36	43.9	維持管理	維持管理
21	塚原団地	第1地区	榑山	2	79	A	H23	2011	耐火	3	1	38	43.6	維持管理	維持管理
						B	H24	2012	耐火	3	1	41	43.6	維持管理	維持管理
						集会所	H26	2014	木造	—	—	—	—	維持管理	維持管理

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数

事業手法	1～5年	6～10年	合計
公営住宅等管理戸数	756戸	756戸	756戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	478戸	478戸	478戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	84戸	82戸	126戸
個別改善事業予定戸数	84戸	82戸	126戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	394戸	396戸	352戸
・建替事業予定戸数	47戸	0戸	47戸
・用途廃止予定戸数	134戸	97戸	231戸

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。

注2) 特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能。

注3) 5年単位での記載を基本とする(概ね5年ごとの見直しを行うため)。

■公営住宅等ストックの活用手法別戸数

(単位:戸)

活用手法	現在戸数	将来戸数 (H38)	備考
公営住宅管理戸数	756	548	
維持管理予定戸数	478	478	
うち、修繕対応	352	352	計画期間内は修繕対応
改善不要	24	24	改善の予定なし
改善予定	268	268	計画期間以降に改善予定
建替えを検討	20	20	計画期間以降に建替えを検討
用途廃止予定	40	40	計画期間以降に用途廃止予定
うち、改善予定	126	126	計画期間内に改善
建替事業予定戸数	47	70	計画期間内に建替え
用途廃止予定戸数	231	—	計画期間内に用途廃止

管理戸数 548 戸から用途廃止予定戸数 40 戸を除くと 508 戸となり、公営住宅ストックの目標戸数である 481 戸に近づく。

### 5-3 点検の実施方針

#### 1. 点検の実施方針

点検の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげることができるため、建築基準法に基づく法定点検はもとより、法定点検の対象外である住棟も含めて、定期点検を実施する。(以下、法定点検とあわせて「定期点検」とする)

さらに、不具合等へ迅速な対応を図るには、定期点検のほかに、外観からの目視等により容易に確認することが可能な部位等については、事業主体が日常的な保守点検を実施する。(以下、「日常点検」)

これらの点検を通して把握した公営住宅等ストックの状況をデータベース等に記録し、公営住宅等の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、修繕内容も記録していく。

点検・修繕等の記録を、次回の点検に活用するという「メンテナンスサイクル」を構築することが重要である。

#### 2. 日常点検項目一覧

日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

以下に、日常点検の調査項目を整理する。

☆法定点検対象部位についても、本マニュアルに基づき日常点検を行うことが望ましい。

### ◆ 建築物

#### I. 敷地及び地盤

【耐火構造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	



## Ⅱ. 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁 (躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★ (塗り仕上げ除く)
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

## Ⅲ. 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

## IV. 避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下（共用廊下）	■ 物品の放置の状況	★
	■ 手すりの劣化及び損傷の状況	
	■ 床の劣化及び損傷の状況	
	■ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■ 物品の放置の状況	★
ウ) バルコニー	■ 手すり等の劣化及び損傷の状況	★
	■ 物品の放置の状況	★
	■ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■ 物品の放置の状況	★
	■ 階段各部の劣化及び損傷の状況	★

## ◆ 建築設備

## I. 給水設備及び排水設備

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■ 配管の腐食及び漏水の状況	★
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
ウ) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	



## 5-4 計画修繕の実施方針

### 1. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要である。

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点において修繕計画（長期修繕計画）を定める必要がある。

計画修繕の実施については、以下の点に考慮して効率的かつ効果的に進める。

- 残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先します。
- 計画修繕と改善事業が必要な住棟は、両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を検討します。
- 建物の安全性等が確保された場合は、計画修繕の実施時期延期などを検討します。
- 修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

#### 参考：公営住宅等長寿命化計画と長期修繕計画の定義

<p>■ 公営住宅等 長寿命化計画</p>	<p>計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。</p>
<p>■ 長期修繕計画</p>	<p>公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。</p>

## 5-5 改善事業の実施方針

### 1. 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型毎の実施方針を記載する。

#### (居住性向上型)

##### 【実施方針】

- ・引き続き活用を図るストックについては、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

##### 【実施内容】

- ・給湯設備（3点給湯）の設置、ユニットバスの設置 等

#### (福祉対応型)

##### 【実施方針】

- ・引き続き活用を図るストックについては、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化や設備の更新を進める。

##### 【実施内容】

- ・浴室やトイレ等への手摺の設置、住戸内部や共用部の段差解消 等

#### (安全性確保型)

##### 【実施方針】

- ・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を進める。
- ・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進める。

##### 【実施内容】

- ・耐震診断 等

#### (長寿命化型)

##### 【実施方針】

- ・一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟においては、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、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。

##### 【実施内容】

- ・屋上等の防水性向上、外壁の耐久性向上 等

**5-6 建替事業の実施方針**

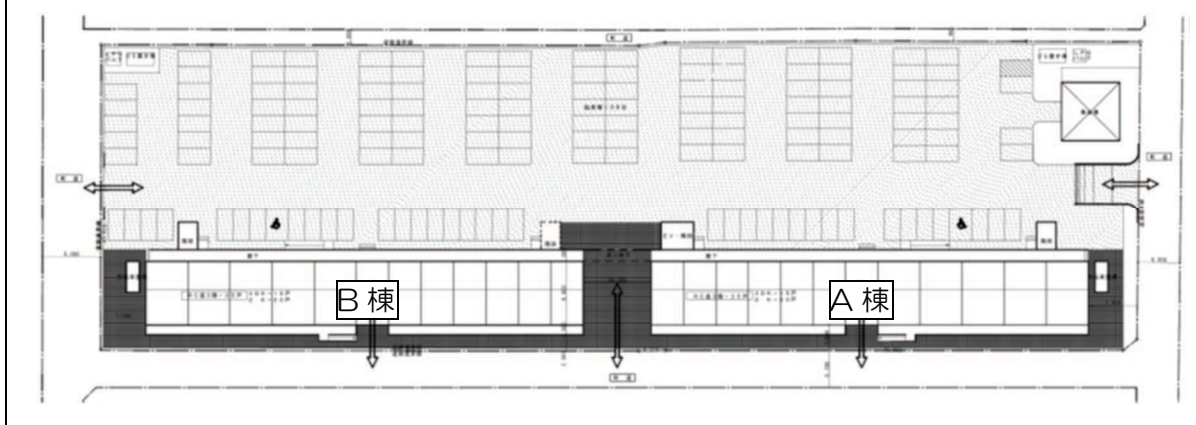
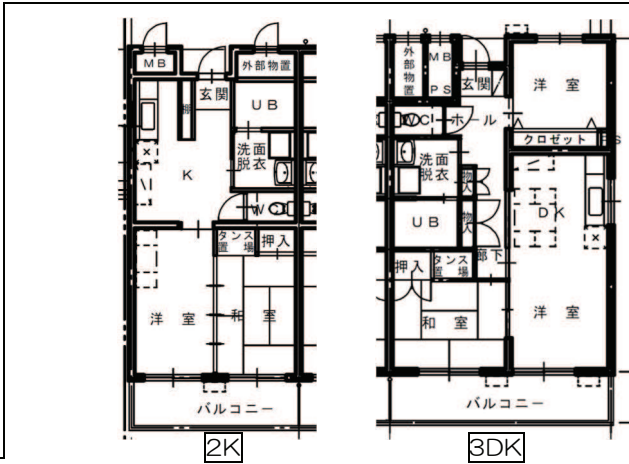
**1. 建替事業の実施方針**

計画期間内に、建替事業を実施する東原団地については、地域の実情や入居者の状況、需供動向をふまえて、建物、設備、施設等を計画することとする。以下に実施方針を示す。

団地名	建替実施予定年度	計画戸数	LCC (千円/年)
東原団地	H29~H30	2棟 70戸	2棟合わせて 20,875千円

**実施方針**

- ◇ 老朽化が進み耐用年限を経過していた射場前団地、射場前第2団地の建替えに伴い五本松団地を集約し、現在の射場前団地と射場前第2団地の敷地に建替えとする。
- ◇ 建替戸数については、将来の目標戸数（約481戸）は現在の戸数（756戸）より約280戸少ない目標値となっており、射場前団地23戸、射場前第2団地24戸、五本松団地134戸の計181戸を70戸（111戸減）に減らして建替える。
- ◇ 団地を集約することにより生じた五本松団地の敷地については、民間住宅や福祉施設の導入を図るなど有効利用を図る。
- ◇ 建替えの整備水準については、前述している『整備計画の基準（P59~62）』および『住戸の整備水準（P63~64）』に則り計画・設計する。



## 5-7 長寿命化のための事業実施予定

## 1. 計画期間内に実施する改善事業の内容

住棟別のストック活用手法判定において、「改善」と判定した住棟を対象として、計画期間内に実施する改善事業について、実施方針及びその内容を整理する。

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A 居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・共視聴アンテナ設備設置</li> <li>・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備</li> </ul> 等
B 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手摺の設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層E.Vの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺の設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化</li> </ul> 等
C 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手摺のアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・E.Vかご内の防犯カメラ設置</li> <li>・地震時管制運転装置等の設置</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置</li> </ul> 等
D 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事</li> </ul> 等



2. 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

No.	団地名	団地・住棟					判定結果	計画期間										計画期間以降											
		棟番号	建設年度	構造	棟数	戸数		H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50
1	射場前団地	1, 3, 4 6~8	S37	簡平	6	23	優先的な建替え	建替 35戸																					
2	射場前第2団地	1, 2	S38	簡平	2	8	優先的な建替え		建替 35戸																				
		3, 5	S39	簡平	2	8																							
		6, 7	S40	簡平	2	8																							
11	五本松団地	1~9	S46	簡平	9	28	優先的な用途廃止																						
		10~15	S46	簡平	6	20																							
		16~24 29~37	S47	簡平	18	60																							
		25~28 38~41	S47	簡平	8	26																							
		集会所	S47	軽量鉄骨	-	-																							
3	蓼池団地	1	S39	簡平	1	4	優先的な用途廃止																						
4	植木団地	1, 2	S40	簡平	2	6	優先的な用途廃止																						
		3	S41	簡平	1	4																							
5	植木原団地	1	S41	簡平	1	4	優先的な用途廃止																						
6	餅原団地	2, 3	S42	簡平	2	6	優先的な用途廃止																						
		4~7	S43	簡平	4	13																							
7	蓼池第3団地	1~4	S42	簡平	4	18	優先的な用途廃止																						
8	勝岡団地	1~6	S42	簡平	6	20	優先的な用途廃止																						
10	宮下団地	1~6 13	S43	簡平	7	22	優先的な用途廃止																						
		集会所	S43	軽量鉄骨	-	-																							
12	今市団地	1~3	S48	簡平	3	10	維持管理																						
		4, 5	S49	簡平	2	4																							
		6, 7	S49	簡平	2	6																							
		8	S50	簡平	1	4																							
		9~12	S50	簡平	4	16																							
9	天神原団地	1~6	S43	簡平	6	20	維持管理																						
		集会所	S43	軽量鉄骨	-	-																							
18	長田団地	1~5	S61	木造	5	10	維持管理																						
		6	H1	木造	1	2																							
19	宮村第2団地	1~7	S63	木造	7	10	維持管理																						
		8	H2	木造	1	2																							

今後、建替えを検討する予定であるが、現段階では判断ができないため、計画期間内は維持管理する。

計画期間中に耐用年数を経過するが、比較的、良好な状態で管理されているため、計画期間内は【維持管理】とする。



第5章 長寿命化計画

No.	団地名	団地・住棟					判定結果	計画期間											計画期間以降										
		棟番号	建設年度	構造	棟数	戸数		H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50
16	南原団地	1	S56	耐火	1	12	維持管理																						
		2	S57	耐火	1	12	改善	屋根外壁										住戸改善											
15	山玉原団地	1	S54	耐火	1	18	優先的な改善								住戸改善														
		2	S54	耐火	1	12		屋根外壁							住戸改善														
		3	S55	耐火	1	12				屋根外壁						住戸改善													
17	唐橋第2団地	1	S58	耐火	1	16	改善			住戸改善	屋根外壁																		
		2	S59	耐火	1	16				住戸改善	外壁																		
		3	S60	耐火	1	16				住戸改善	外壁																		
		集会所	S60	木造	—	—	維持管理																						
14	唐橋団地	1	S53	耐火	1	12	優先的な改善						屋根					住戸改善											
		2	S53	耐火	1	12							屋根						住戸改善										
13	稗田団地	1	S51	耐火	1	12	維持管理													住戸改善		屋根							
		2	S51	耐火	1	12														住戸改善		屋根							
		3	S52	耐火	1	12															住戸改善		屋根						
		4	S52	耐火	1	12																住戸改善		屋根					
		5	S52	耐火	1	12																	住戸改善		屋根				
		集会所	S52	軽量鉄骨	—	—		維持管理																					
20	中原団地	A	H17	耐火	1	27	維持管理										屋根外壁												
		B	H17	耐火	1	27												屋根外壁											
		C	H18	耐火	1	27													屋根外壁										
		D	H20	耐火	1	18														屋根外壁									
		E	H20	耐火	1	18															屋根外壁								
21	塚原団地	A	H23	耐火	1	38	維持管理													屋根外壁									
		B	H24	耐火	1	41															屋根外壁								
		集会所	H26	木造	—	—		維持管理														屋根外壁							

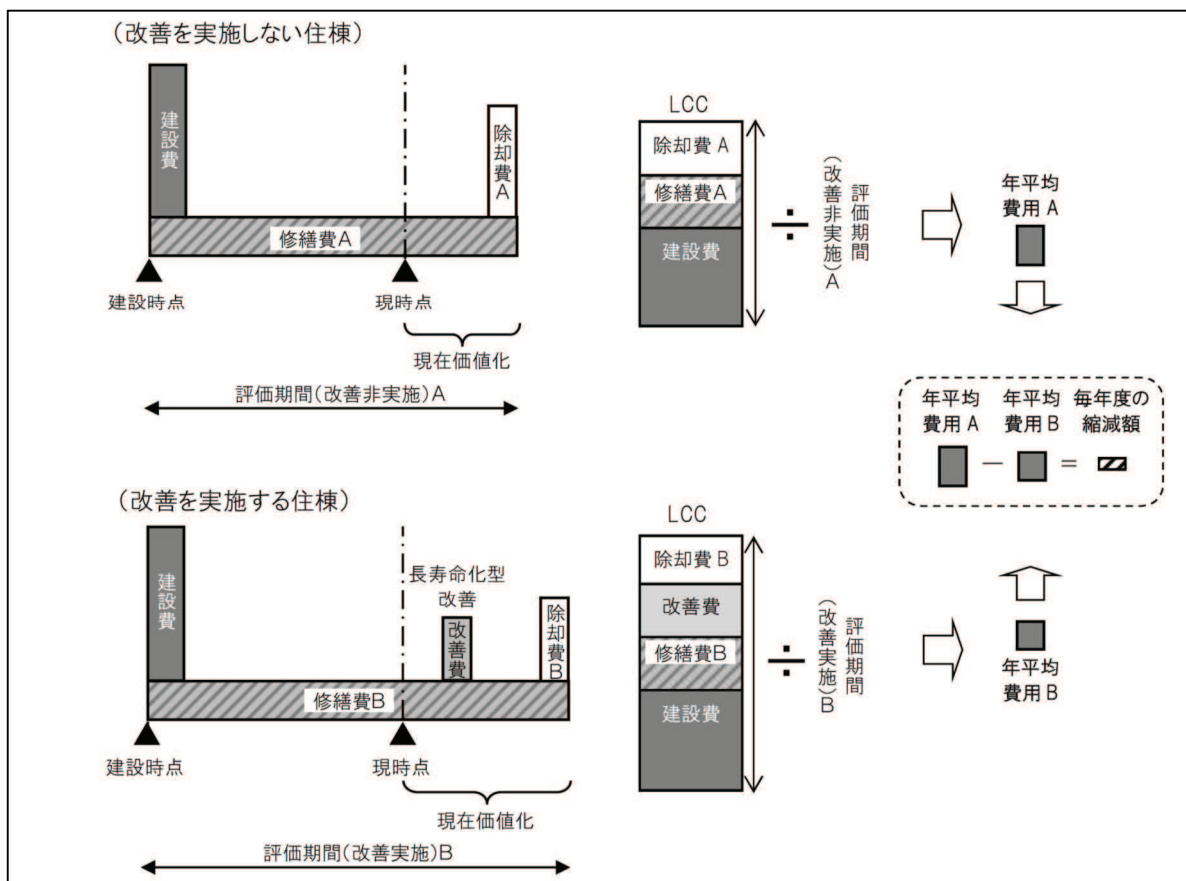
## 5-8 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

事業手法の選定をする際に、改善事業および建替事業を実施した場合のライフサイクルコストをそれぞれ算出し比較を行う。

また、予防保全的な計画修繕等の実施により公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげるため、ライフサイクルコストおよび縮減効果を算出する。

### 1. ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方

事業手法の選定をする際に、改善事業および建替事業を実施した場合のライフサイクルコストをそれぞれ算出し比較を行う。



◆ライフサイクルコストの算定方法

「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成 28 年 8 月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」のライフサイクルコスト（LCC）算定プログラムを用いて算出している。  
戸当たりの改善費用等については、本町の実績等を勘案しながら算定している。

## 2. ライフサイクルコストの算出

計画期間内に長寿命化型改善事業、または全面的改善事業を実施する公営住宅等についてはライフサイクルコストの縮減効果を算出し、効果が確認できた。

また、建替事業を実施する団地については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコストを算出する。

以下にライフサイクルコストの算出結果を示す。

表 長寿命化型個別改善を実施する住棟のライフサイクルコスト縮減効果

(単位:円)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果 [年平均縮減額]		備考
					(戸あたり)	(棟あたり)	
唐橋団地	1	12	耐火	S53	39,979	479,749	
唐橋団地	2	12	耐火	S53	39,979	479,749	
山王原団地	2	12	耐火	S54	23,871	286,454	
山王原団地	3	12	耐火	S55	25,330	303,958	
南原団地	2	12	耐火	S57	21,076	252,910	
唐橋第2団地	1	16	耐火	S58	31,433	502,926	
唐橋第2団地	2	16	耐火	S59	33,006	528,090	
唐橋第2団地	3	16	耐火	S60	35,234	563,737	
					平均	合計	
					31,238	3,397,573	

表 建替事業を実施する団地のライフサイクルコスト

(単位:円)

団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	LCC		備考
					(戸あたり)	(棟あたり)	
東原団地	2	70	耐火	H29 H30	298,217	20,875,165	

※国土交通省住宅局住宅総合整備課より配布されたライフサイクルコスト算定プログラムは、特定の地区、構造・階数を対象に条件が設定されており、本町や本町で管理している階数等は該当していないが、当プログラムで想定している地区、構造等とみなしてライフサイクルコストを算出している。

よって、上記の数値の正確度は下がるが、改善事業と建替事業を同じ条件で比較して減少しているか、縮減効果があるかを判断するものである。