

## 6章 市営住宅等事業手法の選定

### 1 事業手法の内容

市営住宅等ストックの事業手法は、建替、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

目標管理期間は、建替が公営住宅法による耐用年限とし、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業による改善事業実施後に引き続き管理する期間に基づくものです。

表 6-1 目標管理期間

| 手 法   |                 | 目標管理期間  |
|-------|-----------------|---------|
| 建替    | 耐火構造            | 70年     |
|       | 準耐火構造、簡易耐火構造2階建 | 45年     |
|       | 木造、簡易耐火構造平屋建    | 30年     |
| 全面的改善 |                 | 概ね30年以上 |
| 個別改善  |                 | 概ね10年以上 |

#### (1) 建替

建替とは、公営住宅を除却し、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を指します。

建替は、耐用年限の1/2を経過した住棟に対して検討することが出来ます。

#### (2) 全面的改善

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替の場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負担能力への適切な対応が可能となります。

しかし、全面的改善の実施前に最適改善手法評価（躯体診断、費用対効果）を行わなければならないことから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

##### <基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること。
- 建築後30年を経過したものであること。
- 改善後の住宅について概ね30年以上引き続き管理する予定のものであること。
- 規模増改善（増築、2戸1等）との組み合わせ可。
- 住戸について空き住戸発生毎に改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型の選択を可とする。

##### <改善内容>

- 改善内容として、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であること（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要）。

表 6-2 全面的改善の改善内容

|            | 住戸改善   | 共用部分改善  | 屋外・外構改善                                       |
|------------|--|---|---|
| 居住性<br>向上型 | ・間取りの改修<br>・設備改修<br>(給湯方式の変更、流し台<br>及び洗面化粧台の設置)          |   |   |
| 福祉<br>対応型  | ・住戸内部のバリアフリー化<br>(一定の段差解消、手すりの<br>設置、浴室・便所の高齢<br>者対応改修等) | ・共用部分のバリアフリー化<br>(廊下、階段の一定の高齢<br>者対応、4階以上の住棟へ<br>のE V設置等) | ・屋外、外構の一定のバリア<br>フリー化<br>(団地内通路の危険個所<br>の改善等) |
| 安全性<br>確保型 |  | ・耐震改修<br>・外壁の防災安全改修等                                      |   |

### (3) 個別改善

個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。

#### <基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に位置づけされていること。
- 原則として平成2年度以前の予算により整備された公営住宅であること。(平成2年以前に設計を終了し計画通知を行っているもので、平成2年度以降の予算により順次整備されたものに係る改善事業については「原則」により難しい場合として実施可能。)
- 共用部分改善のうち、耐震改修については昭和56年度以前(ただし、旧耐震基準の適用を受けたものに限る)の予算により整備されたもの
- 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、防犯対策に係る改善については平成12年度以前の予算により整備されたもの
- 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー改善については平成14年度以前の予算により整備されたもの
- 共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成14年度以前の予算により整備されたもの
- 長寿命型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障害者向けの改善、住宅防災機器、地上デジタル放送対応設備又はP波感知器型地震管制運転装置等の設置若しくは戸開走行保護装置の設置またはエレベーターに係る主要機器耐震補強装置の実施、省エネルギー対策に係る改善については、年度要件なし
- 個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね10年以上(家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね15年、測量試験費に国費を充てた場合(耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く)は、概ね20年以上引続き管理するもの)
- 耐用年数が30年、45年と比較的短い木造、簡易耐火構造平屋建、簡易耐火構造2階建てについても、公営住宅等長寿命化計画に位置付けられた計画的な改善事業で、かつ平成21年3月31日付け住宅第2061号通知及び平成26年7月2日付け住宅第419号に基づき耐力度調査を実施し安全が確認された場合には、耐用年数までの残年数が10年未満であっても交付対象となり得る。

<改善内容>

表 6-3 主な改善事業のメニュー

|             | 1：住戸改善  | 2：共用部分改善   | 3：屋外・外構改善  |
|-------------|---|--|--|
| A：<br>居住性向上 | <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> <li>・浴室のユニットバス化 等</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・灯油集中配管設備設置 等</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・排水処理施設の整備 等</li> </ul>  |
| B：<br>福祉対応  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等の手摺の設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢化対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新 等</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層 EV 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 等</li> </ul>   | <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 等</li> </ul>  |
| C：<br>安全性確保 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・台所の不燃化</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等</li> </ul> | <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</li> <li>・EV かご内の防犯カメラ設置</li> <li>・地震時官制運転装置等の設置等</li> </ul> | <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 等</li> </ul> |
| D：<br>長寿命化  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性能の向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性能向上、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 等</li> </ul>  | <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 等</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等</li> </ul>  |

資料：「公営住宅整備事業マニュアル」平成 29 年 11 月

#### (4) 維持管理

点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施するものとします。

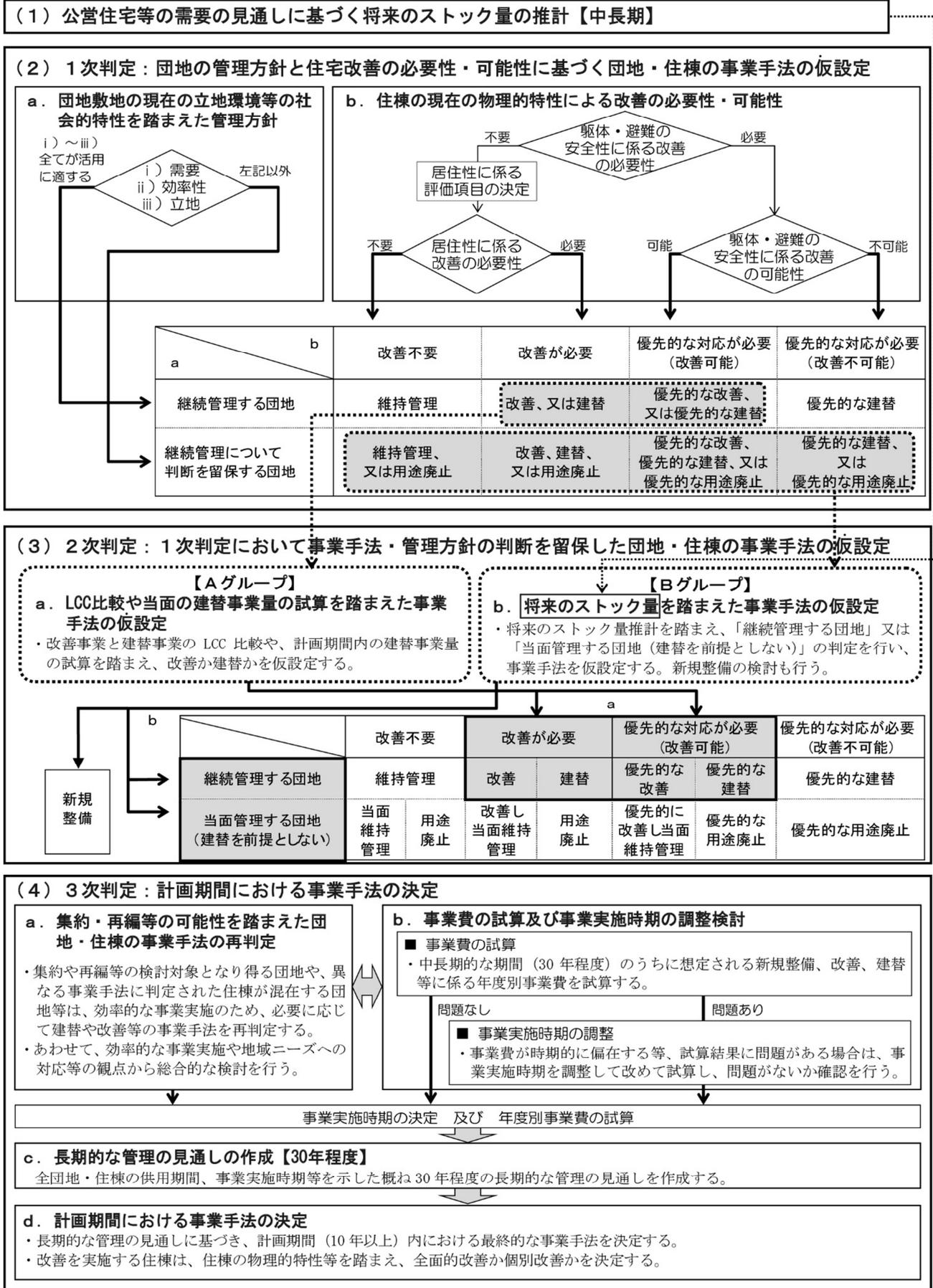
尚、修繕は以下の 3 区分に分類されます。

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

## 2 事業手法の選定方針

市営住宅等事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年 8 月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って判定します。

図 6-1 事業手法の選定フロー



### 3 事業手法の判定

#### (1) 市営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

##### a. 将来人口の動向

本市の総人口は、平成 27 年国勢調査で 41,192 人です。

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計では、平成 37 年が 36,124 人、平成 52 年は 28,176 人とされています。

一方で、滝川市人口ビジョンでは、将来的な出生率向上を踏まえた目標値を設定しており、平成 37 年が 38,205 人、平成 52 年は 33,199 人としています。

両推計結果では、今後も減少傾向が続く見込みとなっており、これらの動向を踏まえて市営住宅等の見通しを検討します。

図 6-2 将来人口の推移

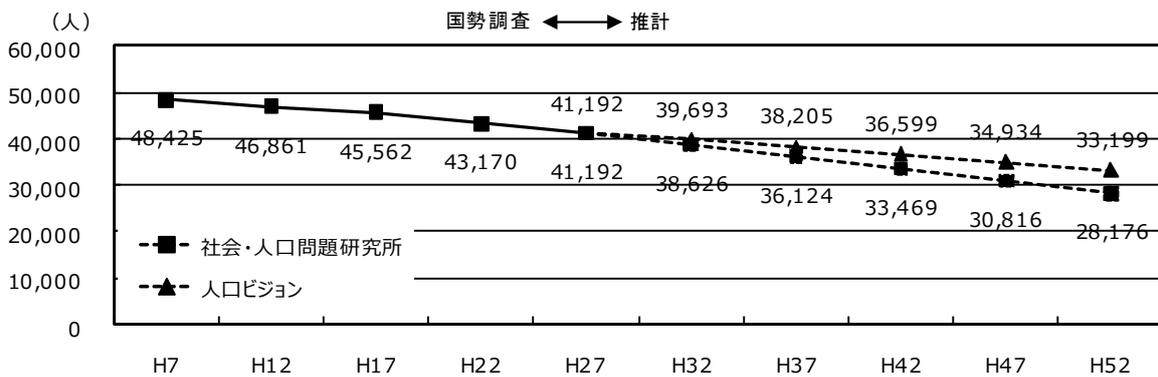


表 6-4 将来人口の推移

(単位: 人)

|           | H7     | H12    | H17    | H22    | H27    | H32    | H37    | H42    | H47    | H52    |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 国勢調査      | 48,425 | 46,861 | 45,562 | 43,170 | 41,192 |        |        |        |        |        |
| 社人研推計値    |        |        |        |        |        | 38,626 | 36,124 | 33,469 | 30,816 | 28,176 |
| 人口ビジョン目標値 |        |        |        |        |        | 39,693 | 38,205 | 36,599 | 34,934 | 33,199 |

## b. 著しい困窮年収未満世帯数の推計（ストック推計プログラム）

市営住宅等の見通しの検討に当たっては、将来人口を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計することとし、ストック推計プログラム<sup>3</sup>によって算出します。

推計の結果、著しい困窮年収未満の世帯数は今後減少することが予測され、計画期間終了年の平成 39 年では社人研が 1,620 世帯、人口ビジョンは 1,736 世帯、平成 49 年では社人研が 1,478 世帯、人口ビジョンは 1,702 世帯と推計されます。

図 6-3 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

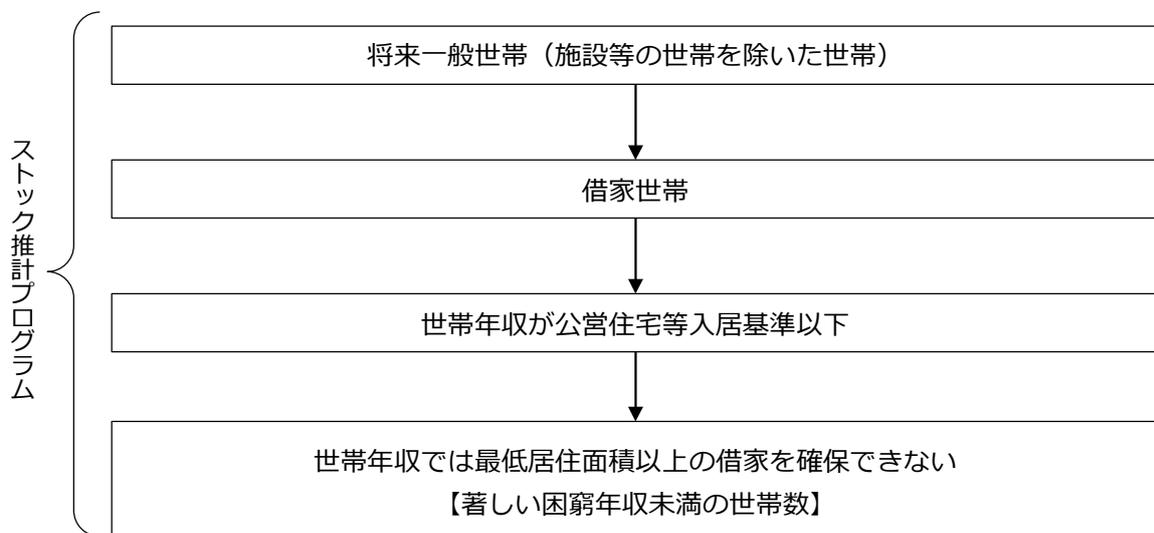
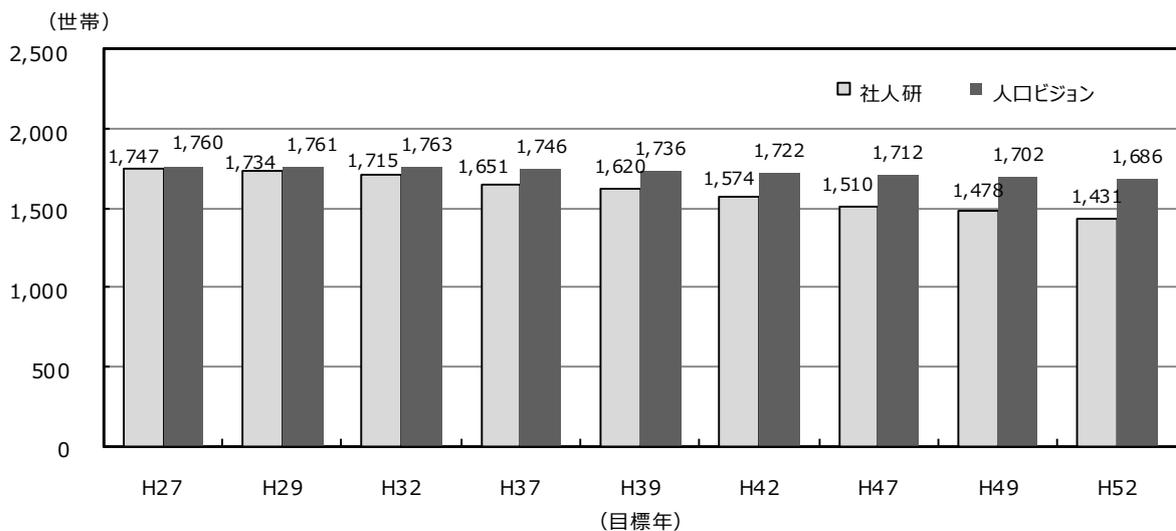


図 6-4 著しい困窮年収未満の世帯数推計の推移



※H29 及び H39 年は H27 値と H32 値及び H37 値と H42 値の案分

<sup>3</sup> 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年 8 月）にて示された、著しい困窮年収未満の世帯数を推計するプログラムのこと。将来人口、国勢調査、住宅・土地統計調査などを基に推計する。

### c. 市営住宅等目標管理戸数の設定

滝川市内の公営住宅等は市営住宅等のほか、道営住宅が283戸（平成29年度末時点）あります。

本計画期間中は建替え等に伴う政策空家が一定程度発生することを踏まえ、計画期間終了年の平成39年における市営住宅等目標管理戸数は約1,600戸と設定し、人口ビジョンに基づく著しい困窮年収未満の世帯数が確保できるようにするとともに、新たな住宅セーフティネット制度による住宅施策を進めていくことから、平成49年における市営住宅等の管理戸数を約1,400戸と設定し道営住宅283戸を加えると、人口ビジョンに基づく著しい困窮年収未満の世帯数に対して同等数確保できます。

表 6-5 市営住宅等目標管理戸数の設定

|               |              | H30.1.31     | H39【目標】      | H49          |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 公営住宅等管理戸数     |              | 2,093        | 1,883        | 1,683        |
|               | <b>市営住宅等</b> | <b>1,810</b> | <b>1,600</b> | <b>1,400</b> |
|               | 道営住宅         | 283          | 283          | 283          |
| H29時点との差引     |              |              | ▲ 210        | ▲ 410        |
| 公営住宅等世帯数      |              | 1,771        | 1,732        | 1,599        |
|               | 入居率          | 84.6%        | 92.0%        | 95.0%        |
|               | 市営住宅等        | 1,521        | 1,472        | 1,330        |
|               | 入居率          | 84.0%        | 92.0%        | 95.0%        |
| 道営住宅*         | 250          | 260          | 269          |              |
| 入居率           | 88.3%        | 92.0%        | 95.0%        |              |
| (参考)          | 社人研          | 1,734        | 1,620        | 1,478        |
| 著しい困窮年収未満の世帯数 | 人口ビジョン       | 1,761        | 1,736        | 1,702        |

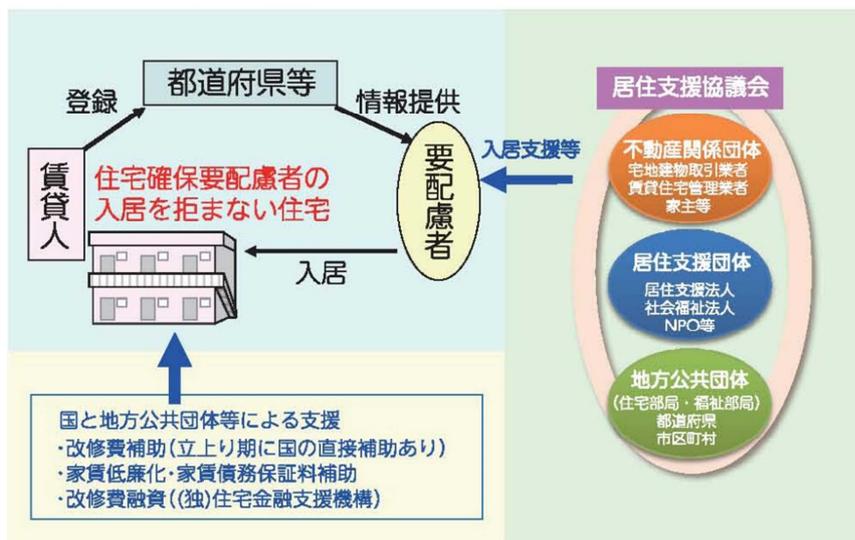
※概算として設定

#### (参考) 新たな住宅セーフティネット制度の全体像

国では「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（いわゆる住宅セーフティネット法）に基づき、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、被災者世帯、低額所得世帯、外国人世帯などの住宅確保要配慮者の居住確保に向けて、民間賃貸や空き家を活用した賃貸住宅として都道府県に登録する新たな住宅セーフティネット制度を平成29年2月に閣議決定、4月に法律を成立させました。

この制度では、住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等の支援を行うとともに、居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の円滑な入居等を図るための活動などを行うことが規定されています。

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



## (2) 1次判定

1次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

### a. 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

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

#### ■検討内容（判定基準）

下記3項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

##### (需要)

- ・入居率（政策空家含む）が80%未満、または直近3年間の平均空き待ち登録件数が1件未満の場合、需要が低いと判定します。

##### (効率性)

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域の場合、高度利用の可能性が低いため、建替事業の効率性が低いとします。

##### (立地)

- ・災害危険区域内等（土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域等）にある場合は、市営住宅等の立地として適さないと判定します。
- ・小学校からの徒歩圏（1.5km）外にある場合は、生活利便性の観点から市営住宅等の立地として適さないと判定します。

表 6-6 「a. 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」検討結果

| 地区  | 団地名      | 検討内容 |       |      |      |          |   | 判定結果 |   |                   |
|-----|----------|------|-------|------|------|----------|---|------|---|-------------------|
|     |          | 需要   |       | 効率性  |      | 立地       |   |      |   |                   |
|     |          | 入居率  | 登録件数  | 用途   | 災害区域 | 小学校1.5km |   |      |   |                   |
| 第一  | 一の坂団地    | ○    | 90.8% | 1.7  | ○    | 一住       | ○ | -    | ○ | 継続管理する団地          |
| 第二  | 江陵団地     | ○    | 97.5% | 13.7 | ○    | 一住       | ○ | -    | ○ | 継続管理する団地          |
|     | みずほ団地    | ○    | 95.8% | 2.0  | ○    | 一中       | ○ | -    | ○ | 継続管理する団地          |
|     | 見晴団地     | ○    | 93.3% | 2.7  | ○    | 一中・二中    | ○ | -    | ○ | 継続管理する団地          |
|     | 滝の川団地    | ×    | 85.7% | 0.7  | ×    | 一低・一中    | ○ | -    | ○ | 継続管理について判断を留保する団地 |
| 第三  | 啓南団地     | ○    | 95.0% | 3.7  | ○    | 一住       | △ | 浸水   | ○ | 継続管理する団地          |
|     | 新町団地     | ×    | 72.2% | 0.3  | ○    | 一住       | ○ | -    | ○ | 継続管理について判断を留保する団地 |
|     | 駅前団地さかえ  | ○    | 100%  | 14.3 | ○    | 商業       | △ | 浸水   | ○ | 継続管理する団地          |
| 東   | 東町団地     | ○    | 100%  | 32.3 | ○    | 二中       | ○ | -    | ○ | 継続管理する団地          |
|     | 緑町団地(簡平) | ×    | 0%    | -    | ○    | 一中・二中    | ○ | -    | ○ | 継続管理について判断を留保する団地 |
|     | 緑町団地(木造) | ○    | 100%  | 1.0  |      |          |   |      |   | 継続管理する団地          |
|     | 東団地      | ×    | 50.0% | -    | ○    | 一中       | ○ | -    | ○ | 継続管理について判断を留保する団地 |
| 西   | 泉町団地     | ○    | 97.5% | 4.7  | ○    | 一中       | ○ | -    | ○ | 継続管理する団地          |
|     | 開西団地     | ×    | 77.9% | 1.0  | ○    | 一中       | ○ | -    | ○ | 継続管理について判断を留保する団地 |
|     | 銀川団地     | ○    | 98.4% | 4.7  | ○    | 一住       | △ | 浸水   | ○ | 継続管理する団地          |
|     | 西町団地     | ×    | 66.7% | 0.3  | ○    | 一中       | △ | 浸水   | ○ | 継続管理について判断を留保する団地 |
| 江部乙 | 江南団地     | ×    | 66.7% | 0.0  | ○    | 一住       | ○ | -    | ○ | 継続管理について判断を留保する団地 |
|     | 新興団地     | ×    | 53.6% | 0.7  | ○    | 一中       | × | -    | × | 継続管理について判断を留保する団地 |
|     | 北辰団地     | ○    | 80.6% | 1.0  | ○    | 一住       | ○ | -    | ○ | 継続管理する団地          |
| 東滝川 | 東滝川団地    | ×    | 71.4% | 0.0  | ○    | 一住       | × | -    | × | 継続管理について判断を留保する団地 |
|     | 東栄団地     | ×    | 55.8% | 0.0  | ×    | 二低       | × | -    | × | 継続管理について判断を留保する団地 |
| 第二  | 見晴団地(特)  | ×    | 60.0% | -    | ○    | 一中       | ○ | -    | ○ | 継続管理について判断を留保する団地 |

※用途 一低・二低：第一種・第二種低層住居専用地域 一中・二中：第一種・第二種中高層住居専用地域  
一住：第一種住居地域 商業：商業地域

※災害区域 浸水：洪水浸水想定区域内、ただし浸水想定深が0.5~3.0m未満の場合、垂直避難建物（建物上階へ避難）が可能であるため、「△」とした。

※見晴団地（特）：見晴団地（特公賃）

## b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

### ■ 検討内容（判定基準）

#### （躯体の安全性）

- ・昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・新耐震基準に基づかない住棟のうち北海道標準設計による場合は、耐震性を有しているものとします。
- ・耐震性に問題がある場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

#### （避難の安全性の判定）

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。
- ・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確保の可能性を評価します。

#### （居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

- ・以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。
  - ・住戸面積：40 m<sup>2</sup>以上
  - ・バリアフリー性：高齢化対応（住戸内）
  - ・住戸内設備：浴室あり、3 箇所以上給湯設置

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図 6-5 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

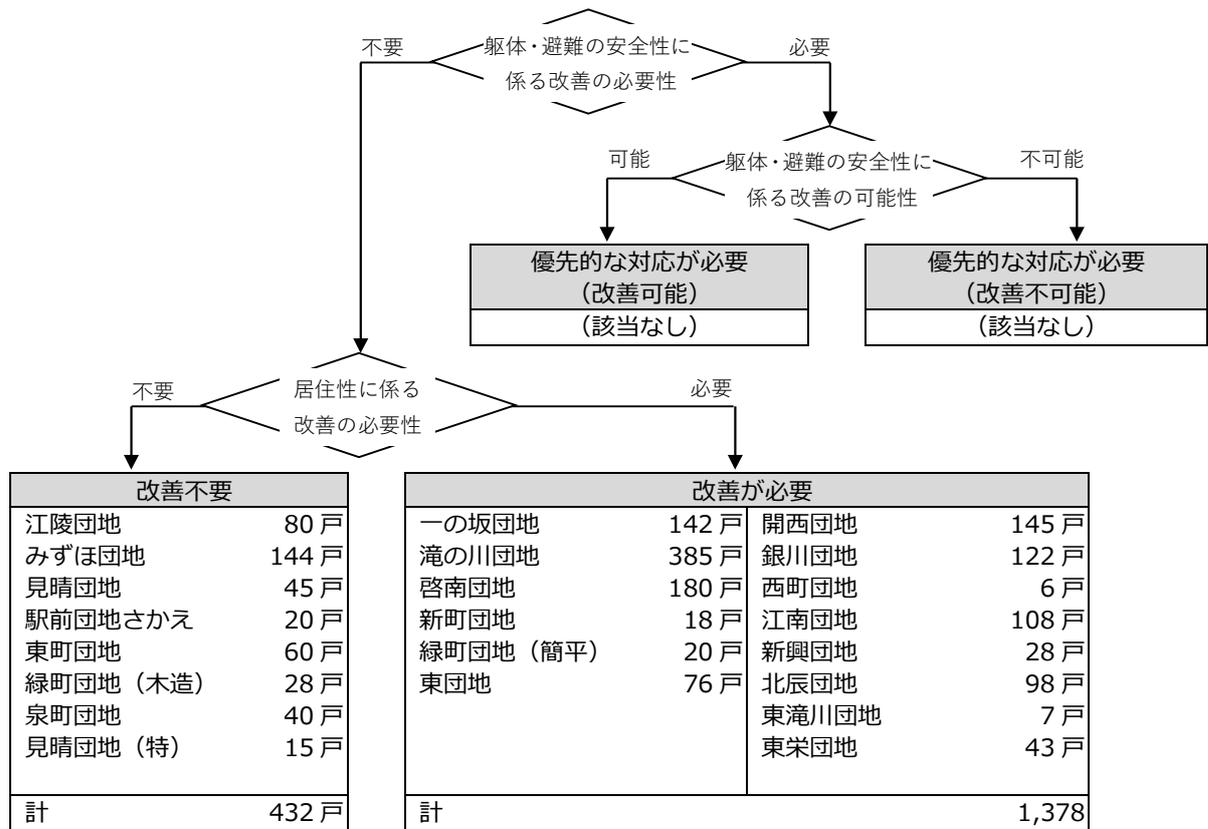


表 6-7 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

| 地区  | 団地名     | 構造       | 建設年度   | 棟数 | 戸数  | 躯体 |     | 避難  |             | 居住性           |    |         |      | 判定結果 |
|-----|---------|----------|--------|----|-----|----|-----|-----|-------------|---------------|----|---------|------|------|
|     |         |          |        |    |     | 新旧 | 安全性 | 安全性 | 面積<br>40㎡未満 | バリアフリー<br>住戸内 | 浴室 | 3<br>給湯 |      |      |
| 第一  | 一の坂団地   | 中耐       | S54-57 | 6  | 142 | 新旧 | ○   | ○   | ○           | ×             | ○  | ○       | 改善必要 |      |
| 第二  | 江陵団地    | 耐二、中耐    | H17-21 | 5  | 80  | 新  | ○   | ○   | ○           | ○             | ○  | ○       | 改善不要 |      |
|     | みずほ団地   | 中耐       | H7-11  | 5  | 144 | 新  | ○   | ○   | ○           | ○             | ○  | ○       | 改善不要 |      |
|     | 見晴団地    | 中耐       | H12-13 | 1  | 45  | 新  | ○   | ○   | ○           | ○             | ○  | ○       | 改善不要 |      |
|     | 滝の川団地   | 簡平、簡二、中耐 | S50-56 | 54 | 385 | 旧  | ○   | ○   | ○           | ×             | ○  | ×       | 改善必要 |      |
| 第三  | 啓南団地    | 高耐       | S57-58 | 2  | 180 | 新  | ○   | ○   | ○           | ×             | ○  | ×       | 改善必要 |      |
|     | 新町団地    | 中耐       | S59    | 1  | 18  | 新  | ○   | ○   | ○           | △             | ○  | ○       | 改善必要 |      |
|     | 駅前団地さかえ | 中耐       | H21    | 1  | 20  | 新  | ○   | ○   | ○           | ○             | ○  | ○       | 改善不要 |      |
| 東   | 東町団地    | 中耐       | H24-26 | 2  | 60  | 新  | ○   | ○   | ○           | ○             | ○  | ○       | 改善不要 |      |
|     | 緑町団地    | 簡平       | S38-39 | 5  | 20  | 旧  | ○   | ○   | ×           | ×             | ×  | ×       | 改善必要 |      |
|     |         | 木造       | H28-29 | 4  | 28  | 新  | ○   | ○   | ○           | ○             | ○  | ○       | 改善不要 |      |
|     | 東団地     | 簡平、簡二    | S41-45 | 20 | 76  | 旧  | ○   | ○   | △           | ×             | ×  | ×       | 改善必要 |      |
| 西   | 泉町団地    | 耐二       | H22-25 | 4  | 40  | 新  | ○   | ○   | ○           | ○             | ○  | ○       | 改善不要 |      |
|     | 開西団地    | 簡平、簡二    | S40-43 | 33 | 145 | 旧  | ○   | ○   | △           | ×             | ×  | ×       | 改善必要 |      |
|     | 銀川団地    | 中耐       | S63-H3 | 4  | 122 | 新  | ○   | ○   | ○           | ○             | ○  | ×       | 改善必要 |      |
| 江部乙 | 西町団地    | 高耐       | H2     | 1  | 6   | 新  | ○   | ○   | △           | ○             | ○  | ○       | 改善必要 |      |
|     | 江南団地    | 簡平       | S42-53 | 30 | 108 | 旧  | ○   | ○   | △           | ×             | △  | ×       | 改善必要 |      |
|     | 新興団地    | 簡平、簡二    | S45-55 | 6  | 28  | 旧  | ○   | ○   | △           | ×             | ○  | ×       | 改善必要 |      |
| 東滝川 | 北辰団地    | 簡平       | S50-58 | 21 | 98  | 新旧 | ○   | ○   | ○           | ×             | ○  | ×       | 改善必要 |      |
|     | 東滝川団地   | 簡平       | S53    | 2  | 7   | 旧  | ○   | ○   | ○           | ×             | ○  | ×       | 改善必要 |      |
|     | 東栄団地    | 簡平       | S54-58 | 10 | 43  | 新旧 | ○   | ○   | ○           | ×             | ○  | ×       | 改善必要 |      |
| 第二  | 見晴団地(特) | 中耐       | H14    | 1  | 15  | 新  | ○   | ○   | ○           | ○             | ○  | ○       | 改善不要 |      |

△：一部該当

### c. 1次判定結果

「a. 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」及び「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

図 6-6 1次判定結果：事業手法の仮設定

|                                 |                   | b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性 |          |                     |                      |                          |                   |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------|---------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|
|                                 |                   | 改善不要                        | 改善が必要    | 優先的な対応が必要<br>(改善可能) | 優先的な対応が必要<br>(改善不可能) |                          |                   |
| a. 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 | 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            |
|                                 |                   | 江陵団地                        | 5棟 80戸   | 一の坂団地               | 6棟 142戸              | Aグループ<br>(該当なし)          | (該当なし)            |
|                                 |                   | みずほ団地                       | 5棟 144戸  | 啓南団地                | 2棟 180戸              |                          |                   |
|                                 |                   | 見晴団地(市営)                    | 1棟 45戸   | 銀川団地                | 4棟 122戸              |                          |                   |
|                                 |                   | 駅前団地さかえ                     | 1棟 20戸   | 北辰団地                | 21棟 98戸              |                          |                   |
|                                 |                   | 東町団地                        | 2棟 60戸   |                     |                      |                          |                   |
|                                 |                   | 緑町団地(木造)                    | 4棟 28戸   |                     |                      |                          |                   |
|                                 |                   | 泉町団地                        | 4棟 40戸   |                     |                      |                          |                   |
|                                 |                   | 計                           | 22棟 417戸 | 計                   | 33棟 542戸             |                          |                   |
|                                 | 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 |
|                                 | 見晴(特)             | 1棟 15戸                      | 滝の川団地    | 54棟 385戸            | Bグループ<br>(該当なし)      | (該当なし)                   |                   |
|                                 |                   |                             | 新町団地     | 1棟 18戸              |                      |                          |                   |
|                                 |                   |                             | 東団地      | 20棟 76戸             |                      |                          |                   |
|                                 |                   |                             | 緑町団地(簡平) | 5棟 20戸              |                      |                          |                   |
|                                 |                   |                             | 開西団地     | 33棟 145戸            |                      |                          |                   |
|                                 |                   |                             | 西町団地     | 1棟 6戸               |                      |                          |                   |
|                                 |                   |                             | 江南団地     | 30棟 108戸            |                      |                          |                   |
|                                 |                   |                             | 新興団地     | 6棟 28戸              |                      |                          |                   |
|                                 |                   |                             | 東滝川団地    | 2棟 7戸               |                      |                          |                   |
|                                 |                   |                             | 東栄団地     | 10棟 43戸             |                      |                          |                   |
|                                 | 計                 | 1棟 15戸                      | 計        | 162棟 836戸           |                      |                          |                   |

上記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つのグループが挙げられます。

#### ・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)」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

そこで2次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

#### ・Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

### (3) 2次判定

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（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### 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

##### (1次判定：Aグループが対象)

1次判定において、Aグループと判定された33棟542戸については、当面の建替事業量の試算を踏まえて、改善又は建替の事業手法を選定します。

##### ■検討内容（判定基準）

- ・平成29年度末時点で耐用年数を経過している住棟については、「改善」による長期的な活用が困難であるため、「建替」と仮設定します。  
⇒・北辰団地は「建替」とします。
- ・平成29年度末時点で耐用年数が1/2未満の住棟（昭和58年度建設以降）については、建替対象とならないため、「改善」と仮設定します。  
⇒・一部が耐用年数1/2未満である啓南団地及び銀川団地は「改善」とします。
- ・平成29年度末時点で耐用年数を1/2経過するものの耐用年数未満の住棟については、建替事業と改善事業のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、改善事業によるLCCの縮減効果がある場合は「改善」、そうでない場合は「建替」と仮設定します。  
⇒・一の坂団地はライフサイクルコストの比較結果によって「改善」とします。

※LCC算出方法については、次頁を参照

表 6-8 2次判定「a. LCC等を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

| 地区  | 団地名   | 構造 | 建設年度   | 棟数 | 戸数  | 耐用年数           | LCC縮減効果 | 判定結果 |
|-----|-------|----|--------|----|-----|----------------|---------|------|
| 第一  | 一の坂団地 | 中耐 | S54-57 | 6  | 142 | 1/2経過          | あり      | 改善   |
| 第三  | 啓南団地  | 高耐 | S57-58 | 2  | 180 | 1/2経過<br>1/2未満 | —       | 改善   |
| 西   | 銀川団地  | 中耐 | S63-H3 | 4  | 122 | 1/2未満          | —       | 改善   |
| 江部乙 | 北辰団地  | 簡平 | S50-58 | 21 | 98  | 経過             | —       | 建替   |

### 〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

LCCの算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いることとします。

LCC算出の基本的な考えは以下のとおりです。

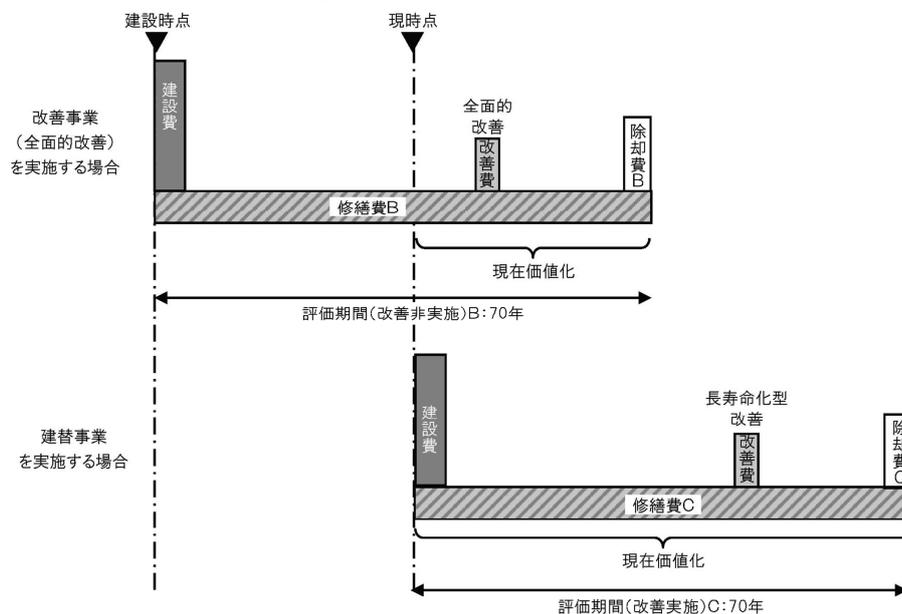
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

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

- ・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ライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

### 〈建替事業と改善事業のLCCの比較対象イメージ図〉



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q&A 別添 02（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成30年1月）

### ■検討結果

下記の事例で検討した結果、1,500万円／戸以上の全面的改善を実施する場合に、全面的改善事業のLCCが建替事業のLCCを超えることとなりました。つまり、1,500万円以上の全面的改善事業を実施しなければ当該住棟を供用し続けることが困難な場合において、建替事業を選択することが合理的であることを示しています。

一の坂団地については、1,500万円／戸以下の改善事業によって一定の居住性能を確保できることから「改善」と仮設定します。

### 建替と全面的改善のLCC比較結果

| 団地名       | 住棟名 | 建設年度 | 戸数 | LCC (円／戸・年) |         | 全面的改善の費用 (円) | 判定結果 |
|-----------|-----|------|----|-------------|---------|--------------|------|
|           |     |      |    | 全面的改善       | 建替 (新築) |              |      |
| 一の坂<br>団地 | 3-1 | S57  | 16 | 411,280     | 436,611 | 15,000,000   | 改善   |
|           | 4-1 | S57  | 20 | 412,765     | 436,611 | 15,000,000   | 改善   |
|           | 4-2 | S56  | 20 | 426,961     | 436,611 | 15,000,000   | 改善   |
|           | 4-3 | S56  | 16 | 418,418     | 436,611 | 15,000,000   | 改善   |
|           | 7-1 | S54  | 40 | 417,070     | 436,611 | 15,000,000   | 改善   |
|           | 8-1 | S55  | 30 | 423,157     | 436,611 | 15,000,000   | 改善   |

## b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（1次判定：Bグループが対象）

1次判定において、Bグループと判定された162棟836戸については、ストック推計を踏まえた「継続管理する団地」、もしくは将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

### ■検討内容（判定基準）

#### 【判定①】

- 対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定めます。

#### 【判定②】

- 本市のストック推計では、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され、既に一部住棟が耐用年数を経過している団地については「用途廃止」をします。それ以外の団地については、1次判定結果を踏まえて「改善し当面維持管理」もしくは「当面維持管理」とします。
- 「継続管理する団地」と判定された団地については、判定①で建替の必要性があると判定されていることから、既に耐用年数を経過している住棟がある場合は「建替」とします。それ以外の団地は、1次判定結果を踏まえて「維持管理」もしくは「改善」とします。

表 6-9 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

| 地区  | 団地名     | 構造    | 建設年度   | 棟数 | 戸数  | 建替の必要性               | 判定①      | H29末耐用年数 | 判定②           |
|-----|---------|-------|--------|----|-----|----------------------|----------|----------|---------------|
| 第二  | 滝の川団地   | 簡平、簡二 | S50-53 | 48 | 257 | 特になし                 | 当面管理する団地 | 一部経過     | 用途廃止          |
|     |         | 中耐    | S53-56 | 6  | 128 | 特になし                 | 当面管理する団地 | —        | 改善し<br>当面維持管理 |
| 第三  | 新町団地    | 中耐    | S59    | 1  | 18  | 生活利便性が良好             | 継続管理する団地 | —        | 改善            |
| 東   | 緑町団地    | 簡平    | S38-39 | 5  | 20  | 生活利便性が良好             | 継続管理する団地 | 経過       | 建替            |
|     | 東団地     | 簡平、簡二 | S41-45 | 20 | 76  | 生活利便性が良好             | 継続管理する団地 | 経過       | 建替            |
| 西   | 開西団地    | 簡平、簡二 | S40-43 | 33 | 145 | 生活利便性が良好<br>(小中学校近い) | 継続管理する団地 | 経過       | 建替            |
|     | 西町団地    | 高耐    | H2     | 1  | 6   | 障がい者向け               | 継続管理する団地 | —        | 改善            |
| 江部乙 | 江南団地    | 簡平    | S42-53 | 30 | 108 | 地域中心部に立地             | 継続管理する団地 | 経過       | 建替            |
|     | 新興団地    | 簡平、簡二 | S45-55 | 6  | 28  | 特になし                 | 当面管理する団地 | 一部経過     | 用途廃止          |
| 東滝川 | 東滝川団地   | 簡平    | S53    | 2  | 7   | 特になし                 | 当面管理する団地 | 経過       | 用途廃止          |
|     | 東栄団地    | 簡平    | S54-58 | 10 | 43  | 地域内の需要を補完            | 継続管理する団地 | 経過       | 建替            |
| 第二  | 見晴団地(特) | 中耐    | H14    | 1  | 15  | 福祉施設併設               | 継続管理する団地 | —        | 維持管理          |

以上から、事業手法の仮設定は次頁のとおりです。

図 6-7 事業手法の仮設定（1・2次判定）

|            |   |            |     |           |          |                     |                      |        |        |
|------------|---|------------|-----|-----------|----------|---------------------|----------------------|--------|--------|
| 新規整備（該当なし） |   | 改善不要       |     | 改善が必要     |          | 優先的な対応が必要<br>（改善可能） | 優先的な対応が必要<br>（改善不可能） |        |        |
|            | 継続<br>管理<br>する<br>団地                                | 維持管理       |     | 改善        |          | 優先的な改善              | 優先的な建替               |        |        |
|            |   | 江陵団地       | 5棟  | 80戸       | 一の坂団地    | 6棟                  | 142戸                 | (該当なし) |        |
|            |   | みずほ団地      | 5棟  | 144戸      | 啓南団地     | 2棟                  | 180戸                 |        |        |
|            |   | 見晴団地       | 1棟  | 45戸       | 新町団地     | 1棟                  | 18戸                  |        |        |
|            |   | 駅前団地さかえ    | 1棟  | 20戸       | 銀川団地     | 4棟                  | 122戸                 |        |        |
|            |   | 東町団地       | 2棟  | 60戸       | 西町団地     | 1棟                  | 6戸                   |        |        |
|            |   | 緑町団地（木造）   | 4棟  | 28戸       | 計        | 14棟                 | 468戸                 |        |        |
|            |   | 泉町団地       | 4棟  | 40戸       | 建替       |                     | 優先的な建替               |        |        |
|            |   | 見晴団地（特）    | 1棟  | 15戸       | 緑町団地（簡平） | 5棟                  | 20戸                  |        | (該当なし) |
|            |   |            |     |           | 東団地      | 20棟                 | 76戸                  |        |        |
|            |   |            |     | 開西団地      | 33棟      | 145戸                |                      |        |        |
|            |   |            |     | 江南団地      | 30棟      | 108戸                |                      |        |        |
|            |   |            |     | 北辰団地      | 21棟      | 98戸                 |                      |        |        |
|            |   |            |     | 東栄団地      | 10棟      | 43戸                 |                      |        |        |
|            |   | 計          | 23棟 | 432戸      | 計        | 119棟                | 490戸                 |        |        |
|            | 当面<br>管理<br>する<br>団地<br>（建<br>替を<br>前提<br>とし<br>ない） | 当面維持管理止    |     | 改善し当面維持管理 |          | 優先的に改善し<br>当面維持管理   | 優先的な用途廃止             |        |        |
|            |   | (該当なし)     |     | 滝の川団地（中耐） | 6棟       | 128戸                | (該当なし)               |        |        |
|            |   | 計          | 6棟  | 128戸      |          |                     |                      |        |        |
| 用途廃止       |   | 用途廃止       |     | 優先的な用途廃止  | (該当し)    |                     |                      |        |        |
| (該当なし)     |   | 滝の川団地（簡耐※） | 48棟 | 257戸      |          |                     |                      |        |        |
|            |   | 新興団地       | 6棟  | 28戸       |          |                     |                      |        |        |
|            |   | 東滝川団地      | 2棟  | 7戸        |          |                     |                      |        |        |
|            |   | 計          | 56棟 | 292戸      |          |                     |                      |        |        |

※簡易耐火構造（簡平・簡二）

表 6-10 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

| 地区      | 団地名     | 構造    | 建設年度   | 棟数  | 戸数    | 事業手法      |
|---------|---------|-------|--------|-----|-------|-----------|
| 第一      | 一の坂団地   | 中耐    | S54-57 | 6   | 142   | 改善        |
| 第二      | 江陵団地    | 耐二、中耐 | H17-21 | 5   | 80    | 維持管理      |
|         | みずほ団地   | 中耐    | H7-11  | 5   | 144   | 維持管理      |
|         | 見晴団地    | 中耐    | H12-13 | 1   | 45    | 維持管理      |
|         | 滝の川団地   | 簡平、簡二 | S50-53 | 48  | 257   | 用途廃止      |
|         |         | 中耐    | S53-56 | 6   | 128   | 改善し当面維持管理 |
| 第三      | 啓南団地    | 高耐    | S57-58 | 2   | 180   | 改善        |
|         | 新町団地    | 中耐    | S59    | 1   | 18    | 改善        |
|         | 駅前団地さかえ | 中耐    | H21    | 1   | 20    | 維持管理      |
| 東       | 東町      | 中耐    | H24-26 | 2   | 60    | 維持管理      |
|         | 緑町団地    | 簡平    | S38-39 | 5   | 20    | 建替        |
|         |         | 木造    | H28-29 | 4   | 28    | 維持管理      |
|         | 東団地     | 簡平、簡二 | S41-45 | 20  | 76    | 建替        |
| 西       | 泉町団地    | 耐二    | H22-25 | 4   | 40    | 維持管理      |
|         | 開西団地    | 簡平、簡二 | S40-43 | 33  | 145   | 建替        |
|         | 銀川団地    | 中耐    | S63-H3 | 4   | 122   | 改善        |
|         | 西町団地    | 高耐    | H2     | 1   | 6     | 改善        |
| 江部乙     | 江南団地    | 簡平    | S42-53 | 30  | 108   | 建替        |
|         | 新興団地    | 簡平、簡二 | S45-55 | 6   | 28    | 用途廃止      |
|         | 北辰団地    | 簡平    | S50-58 | 21  | 98    | 建替        |
| 東滝川     | 東滝川団地   | 簡平    | S53    | 2   | 7     | 用途廃止      |
|         | 東栄団地    | 簡平    | S54-58 | 10  | 43    | 建替        |
| 第二      | 見晴団地(特) | 中耐    | H14    | 1   | 15    | 維持管理      |
| 市営住宅等 計 |         |       |        | 218 | 1,810 |           |

#### (4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

##### a. 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については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

##### ■ 検討内容（判定基準）

###### 【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・異なる事業手法の住棟が混在する団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合、b「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行います。

###### 【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・東町団地については、現時点で建替事業が進行中であり、同一地区内の東団地など他団地入居者の移転先として、効果的・効率的な整備を行い、団地の集約化を進めます。
- ・東団地は、同一地区内で建替事業が進行中である東町団地及び緑町団地へ集約することとして用途廃止とします。

###### 【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・開西団地及び江南団地については、敷地の一部を用途廃止の上、民間事業者へ譲渡するなど、有効活用を図ります。
- ・東団地については、用途廃止後の団地跡地を住宅宅地分譲として有効活用を図ります。

##### b. 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）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

##### ■ 検討内容（判定基準）

###### 【事業費の試算】

- ・中長期的な期間（30年間（平成30～59年度））における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算します。

###### 【事業実施時期の調整】

- ・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実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
- ⇒ 建替えと判定された緑町団地（簡平）、開西団地、江南団地、北辰団地、東栄団

地については、建替事業中である緑町団地の事業を継続し、建設年度が最も古い開西団地については計画期間内で事業を実施、江南団地については一部構想期間まで継続、北辰団地及び東栄団地については構想期間に実施するなど事業実施時期を調整します。

- ・平成 29 年度現在建替事業中である東町団地については、平成 30 年度に建設を進める 30 戸を前回計画からの継続として見込むこととします。
- ・用途廃止と判定された滝の川団地（簡平・簡二）、東団地、新興団地、東滝川団地については、建設年度の最も古い東団地を本計画期間内に実施することとし、残りの団地は次期計画以降に実施することとしますが、これらの団地は居住水準が著しく劣っていることから、早期の実施が出来るよう本計画中間年次に改めて検討します。
- ・改善事業においては、住棟の安全性の確保と長寿命化を図る改善を優先的に行うこととし、それらの事業と同時実施が効果的・効率的である場合は居住性向上型改善を付加することとします。  
⇒ ・本計画期間内では、一の坂団地の一部、滝の川団地（中耐）の一部、啓南団地、新町団地、銀川団地について改善事業を行います。

### c. 長期的な管理の見通しの作成

3 次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、平成 30～59 年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

#### ■ 検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、平成 30～59 年度までの長期的な管理の見通しを示します。
- ・長期的な管理の見通しは、3 次判定 b を踏まえ、以下の項目を示します。  
⇒ ・各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期  
・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

長期的な管理の見通しとしては、耐用年数を超過している住棟の解消及びストック量の削減を段階的に行うとともに、耐火構造の適切な改善を行います。

本計画期間以降の建替え事業については、本計画の見直しに合わせて建替え戸数の再検討を行うこととします。

表 6-11 長期的な管理の見通し

| 地区      | 団地名     | 構造     | 建設年度   | H29 |       | 供用<br>期間 | 事業実施時期 |       |      | H39<br>戸数 | H49<br>戸数 | H59<br>戸数 |
|---------|---------|--------|--------|-----|-------|----------|--------|-------|------|-----------|-----------|-----------|
|         |         |        |        | 棟数  | 戸数    |          | 建替え    | 改善    | 用途廃止 |           |           |           |
| 第一      | 一の坂団地   | 中耐     | S54-57 | 6   | 142   | 70       |        | 計画期間  |      | 142       | 142       | 142       |
| 第二      | 江陵団地    | 耐二、中耐  | H17-21 | 5   | 80    | 70       |        |       |      | 80        | 80        | 80        |
|         | みずほ団地   | 中耐     | H7-11  | 5   | 144   | 70       |        | 構想期間  |      | 144       | 144       | 144       |
|         | 見晴団地    | 中耐     | H12-13 | 1   | 45    | 70       |        |       |      | 45        | 45        | 45        |
|         | 滝の川団地   | 簡平、簡二  | S50-53 | 48  | 257   | -        |        |       | 構想期間 |           | 257       | 112       |
| 中耐      |         | S53-56 | 6      | 128 | 70    |          |        | 計画期間  |      | 128       | 128       | 128       |
| 第三      | 啓南団地    | 高耐     | S57-58 | 2   | 180   | 70       |        | 計画期間  |      | 180       | 180       | 180       |
|         | 新町団地    | 中耐     | S59    | 1   | 18    | 70       |        | 計画期間  |      | 18        | 18        | 18        |
|         | 駅前団地さかえ | 中耐     | H21    | 1   | 20    | 70       |        |       |      | 20        | 20        | 20        |
| 東       | 東町団地    | 中耐     | H24-26 | 2   | 60    | 70       | 計画期間   |       |      | 90        | 90        | 90        |
|         | 緑町団地    | 簡平     | S38-39 | 5   | 20    | -        | 計画期間   |       |      | 58        | 58        | 58        |
|         |         | 木造     | H28-29 | 4   | 28    | 30       |        |       |      |           |           |           |
| 東団地     | 簡平、簡二   | S41-45 | 20     | 76  | -     |          |        | 計画期間  |      | 0         | 0         | 0         |
| 西       | 泉町団地    | 耐二     | H22-25 | 4   | 40    | 70       |        |       |      | 40        | 40        | 40        |
|         | 開西団地    | 簡平、簡二  | S40-43 | 33  | 145   | -        | 計画期間   |       | 計画期間 | 70        | 70        | 70        |
|         | 銀川団地    | 中耐     | S63-H3 | 4   | 122   | 70       |        | 計画・構想 |      | 122       | 122       | 122       |
|         | 西町団地    | 高耐     | H2     | 1   | 6     | 70       |        |       |      | 6         | 6         | 6         |
| 江部乙     | 江南団地    | 簡平     | S42-53 | 30  | 108   | -        | 計画・構想  |       | 計画期間 | 55        | 56        | 56        |
|         | 新興団地    | 簡平、簡二  | S45-55 | 6   | 28    | -        |        |       | 構想期間 | 28        | 0         | 0         |
|         | 北辰団地    | 簡平     | S50-58 | 21  | 98    | -        | 構想期間   |       |      | 98        | 50        | 50        |
| 東滝川     | 東滝川団地   | 簡平     | S53    | 2   | 7     | -        |        |       | 構想期間 | 7         | 0         | 0         |
|         | 東栄団地    | 簡平     | S54-58 | 10  | 43    | -        | 構想期間   |       |      | 43        | 24        | 24        |
| 第二      | 見晴団地(特) | 中耐     | H14    | 1   | 15    | 70       |        |       |      | 15        | 15        | 15        |
| 市営住宅等 計 |         |        |        | 218 | 1,810 |          |        |       |      | 1,646     | 1,400     | 1,288     |

※計画期間：平成 30～39 年度 構想期間：平成 40～49 年度

※H39 年度管理戸数については、P42「表 6-5 市営住宅等目標管理戸数の設定」の平成 39 年市営住宅等目標管理戸数と違いがあるが、中間年次（H34）に改めて団地別管理戸数を決定するものとする。

#### d. 計画期間における事業手法の決定

3 次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

##### ■検討内容（判定基準）

- ・3 次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。
- ・個別改善については、該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判断します。
  - ⇒・本計画期間内では、一の坂団地の一部、滝の川団地（中耐）の一部、啓南団地、新町団地、銀川団地の一部について長寿命化型改善を行い、給排水管の耐久性向上改修実施住棟のうち必要性に応じて居住性向上型改善を併せて行います。
- ・銀川団地について安全性確保型改善を行います。

表 6-12 改善メニュー検討結果

| 地区名 | 団地名     | 構造 | 建設年度   | 棟数 | 戸数  | 改善項目   | 改善手法 | 個別改善メニュー                     |
|-----|---------|----|--------|----|-----|--|------|------------------------------|
| 第一  | 一の坂団地   | 中耐 | S55-57 | 5  | 102 | ・給排水管の耐久性向上<br>・給水方式の変更                            | 個別改善 | ・長寿命化型<br>・居住性向上型            |
| 第二  | 滝の川団地   | 中耐 | S54-56 | 4  | 64  | ・外壁の耐久性向上  | 個別改善 | ・長寿命化型<br>・居住性向上型            |
|     | みずほ団地   | 中耐 | H7-11  | 5  | 144 | ・給水方式の変更   |      |                              |
|     | 見晴団地    | 中耐 | H12-13 | 1  | 45  | ・給水方式の変更   |      |                              |
| 第三  | 啓南団地    | 高耐 | S57-58 | 2  | 180 | ・給油管、給排水管の耐久性向上<br>・給水方式の変更<br>・地下オイルタンクの耐久性向上     | 個別改善 | ・長寿命化型<br>・居住性向上型            |
|     | 新町団地    | 中耐 | S59    | 1  | 18  | ・屋上防水・給排水管の耐久性向上<br>・給水方式の変更<br>・灯油集中配管設備の設置       | 個別改善 | ・長寿命化型<br>・居住性向上型            |
| 西   | 銀川団地    | 中耐 | S63    | 2  | 62  | ・屋上防水（1号棟）<br>・給排水管の耐久性向上<br>・給水方式の変更<br>・エレベーター改修 | 個別改善 | ・長寿命化型<br>・居住性向上型<br>・安全性確保型 |
|     |         |    | H2-3   | 2  | 60  | ・エレベーター改修  | 個別改善 | ・安全性確保型                      |
| 第二  | 見晴団地(特) | 中耐 | H14    | 1  | 15  | ・給水方式の変更   | 個別改善 | ・居住性向上型                      |

以上から、本計画期間内における団地別住棟別の事業手法結果は以下のとおりとなります。

表 6-13 本計画期間内における事業手法（団地別）

| 地区      | 団地名     | 構造     | 建設年度   | H29 |       | 本計画期間<br>事業手法              | H39<br>戸数 |
|---------|---------|--------|--------|-----|-------|----------------------------|-----------|
|         |         |        |        | 棟数  | 戸数    |                            |           |
| 第一      | 一の坂団地   | 中耐     | S55-57 | 5   | 102   | 個別改善（居住性向上・長寿命化）           | 142       |
|         |         |        | S54    | 1   | 40    | 維持管理                       |           |
| 第二      | 江陵団地    | 耐二、中耐  | H17-21 | 5   | 80    | 維持管理                       | 80        |
|         | みずほ団地   | 中耐     | H7-11  | 5   | 144   | 個別改善（居住性向上）                | 144       |
|         | 見晴団地    | 中耐     | H12-13 | 1   | 45    | 個別改善（居住性向上）                | 45        |
|         | 滝の川団地   | 簡平、簡二  | S50-53 | 48  | 257   | 維持管理                       | 257       |
|         |         |        | S54-56 | 4   | 64    | 個別改善（長寿命化）                 |           |
|         |         | S53-54 | 2      | 64  | 維持管理  | 128                        |           |
| 第三      | 啓南団地    | 高耐     | S57-58 | 2   | 180   | 個別改善（居住性向上・長寿命化）           | 180       |
|         | 新町団地    | 中耐     | S59    | 1   | 18    | 個別改善（居住性向上・長寿命化）           | 18        |
|         | 駅前団地さかえ | 中耐     | H21    | 1   | 20    | 維持管理                       | 20        |
| 東       | 東町団地    | 中耐     | H24-26 | 2   | 60    | 建替                         | 90        |
|         | 緑町団地    | 簡平     | S38-39 | 5   | 20    | 建替                         | 58        |
|         |         | 木造     | H28-29 | 4   | 28    | 維持管理                       |           |
| 東団地     | 簡平、簡二   | S41-45 | 20     | 76  | 用途廃止  |                            |           |
| 西       | 泉町団地    | 耐二     | H22-25 | 4   | 40    | 維持管理                       | 40        |
|         | 開西団地    | 簡平、簡二  | S40-43 | 33  | 145   | 建替・用途廃止                    | 70        |
|         | 銀川団地    | 中耐     | S63    | 2   | 62    | 個別改善<br>（居住性向上・安全性確保・長寿命化） | 122       |
|         |         |        | H2-3   | 2   | 60    | 個別改善（安全性確保）                |           |
| 西町団地    | 高耐      | H2     | 1      | 6   | 維持管理  | 6                          |           |
| 江部乙     | 江南団地    | 簡平     | S42-53 | 30  | 108   | 建替・用途廃止                    | 55        |
|         | 新興団地    | 簡平、簡二  | S45-55 | 6   | 28    | 維持管理                       | 28        |
|         | 北辰団地    | 簡平     | S50-58 | 21  | 98    | 維持管理                       | 98        |
| 東滝川     | 東滝川団地   | 簡平     | S53    | 2   | 7     | 維持管理                       | 7         |
|         | 東栄団地    | 簡平     | S54-58 | 10  | 43    | 維持管理                       | 43        |
| 第二      | 見晴団地(特) | 中耐     | H14    | 1   | 15    | 個別改善（居住性向上）                | 15        |
| 市営住宅等 計 |         |        |        | 218 | 1,810 |                            | 1,646     |