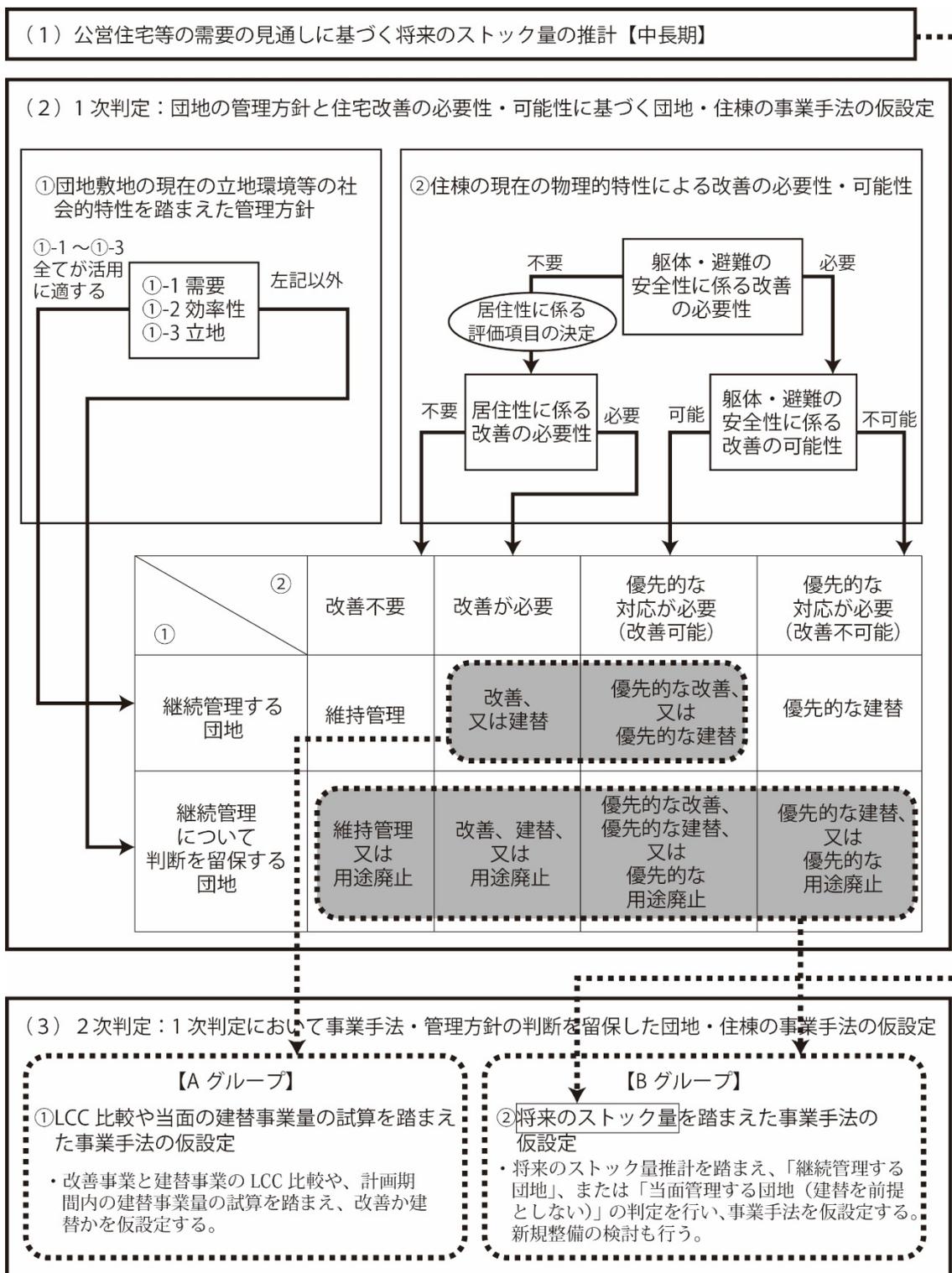


第3章 団地別・住棟別の事業手法の選定

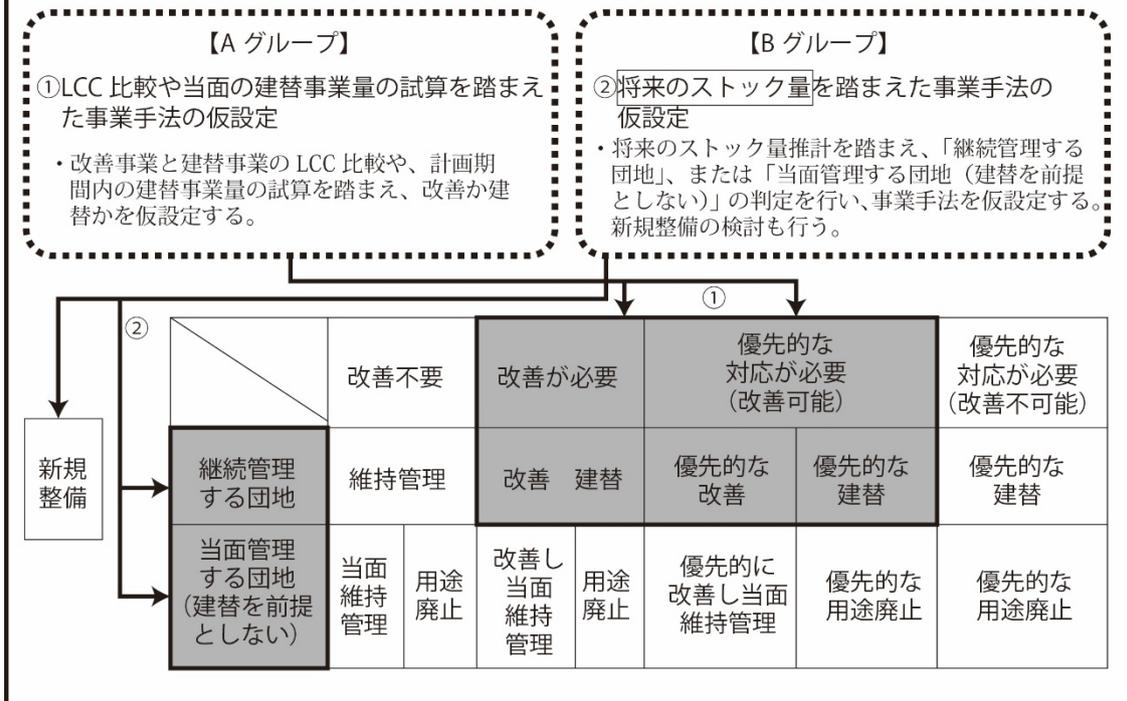
3.1 事業手法の選定の概要

(1) スtock活用手法の選定フロー

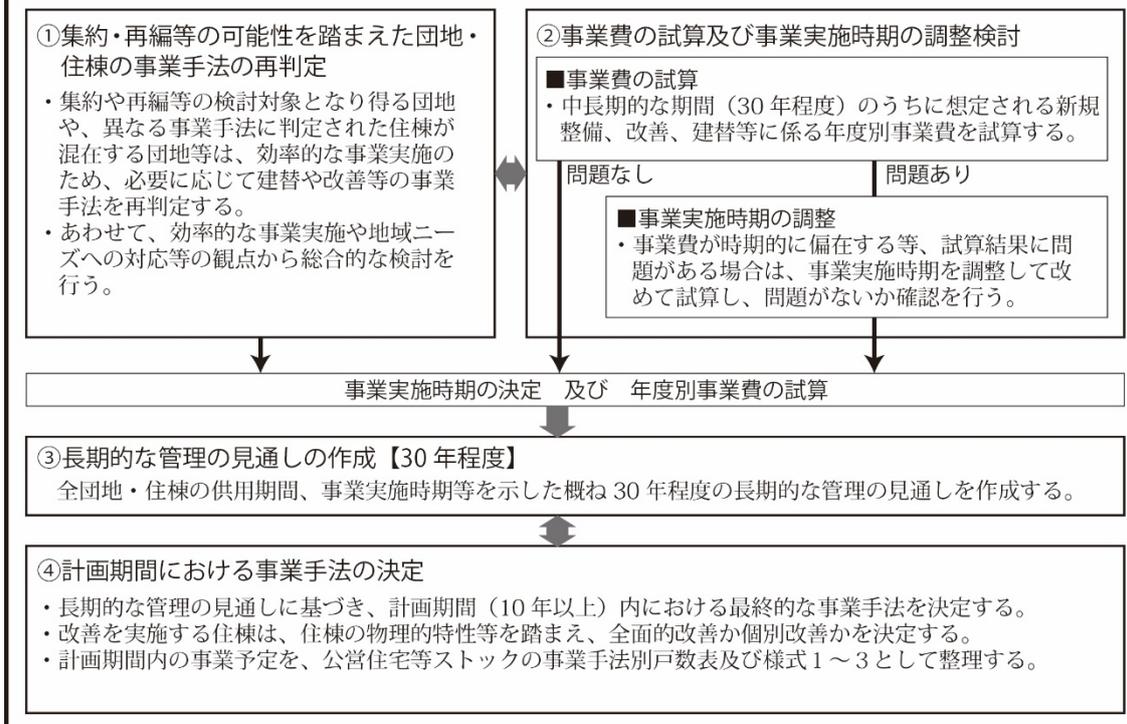
事業手法の選定については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）（国土交通省）」に基づき、下記のフローに従って行うものとします。



(3) 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



(4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定



3.2 事業手法の選定

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

① 公営住宅等の需要に関わる世帯数の推計

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたり、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数」という）について、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「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数」の推計）を活用し推計しました。

各世帯数の推計結果は下表の通り、本市における公営住宅施策対象世帯数は2015年度時点の1,409世帯が2040年には1,063世帯まで減少、著しい困窮年収未満世帯数は2015年度時点の323世帯が、2040年時点では244世帯まで減少すると推計されます。

▼公営住宅等需要に関わる世帯数の推計

（単位：世帯、戸数）

年	2015年 (H27)	2020年 (H32)	2025年 (H37)	2030年 (H42)	2035年 (H47)	2040年 (H52)
人口	※ 27,345	25,472	23,617	21,869	20,223	18,657
総世帯数	※ 10,058	9,644	9,135	8,625	8,067	7,565
公営住宅施策対象世帯数	1,409	1,309	1,269	1,192	1,119	1,063
総世帯数に対する割合	14.0%	13.6%	13.9%	13.8%	13.9%	14.1%
著しい困窮年収未満世帯数	323	312	295	277	259	244
総世帯数に対する割合	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%

※2015年の人口は、国立社会保障・人口問題研究所による平成25年3月推計値。2015年の総世帯数は、ストック推計プログラムによる推計値。

②公営住宅等の目標管理戸数の検討

本市における平成29年10月時点での管理戸数は784戸で、中堅所得者世帯を対象とした特定公共賃貸住宅14戸を除くと770戸、さらに政策空家53戸を除くと、合計717戸となっています。

今後、特定公共賃貸住宅については現状維持し、現状の政策空家分の戸数については市全体の供給バランスをみながら戸数減少させていくものと考え、特定公共賃貸住宅及び政策空家分の戸数を除いた717戸を基準として目標管理戸数を検討するものとします。

公営住宅施策対象世帯数に対する現在の供給戸数の割合は、50.9%（717戸/1,409戸）となっており、公営住宅施策対象世帯に対する供給バランスを今後も変えないものと想定すると、将来の必要戸数は下表の通りとなります。

▼公営住宅等必要戸数の推計

（単位：世帯、戸数）

年	2015年 (H27)	2020年 (H32)	2025年 (H37)	2030年 (H42)	2035年 (H47)	2040年 (H52)
公営住宅施策対象世帯数	1,409	1,309	1,269	1,192	1,119	1,063
公営住宅等必要戸数 (特定公共賃貸住宅を除く)	717	666	646	607	569	541
著しい困窮年収未満世帯数	323	312	295	277	259	244

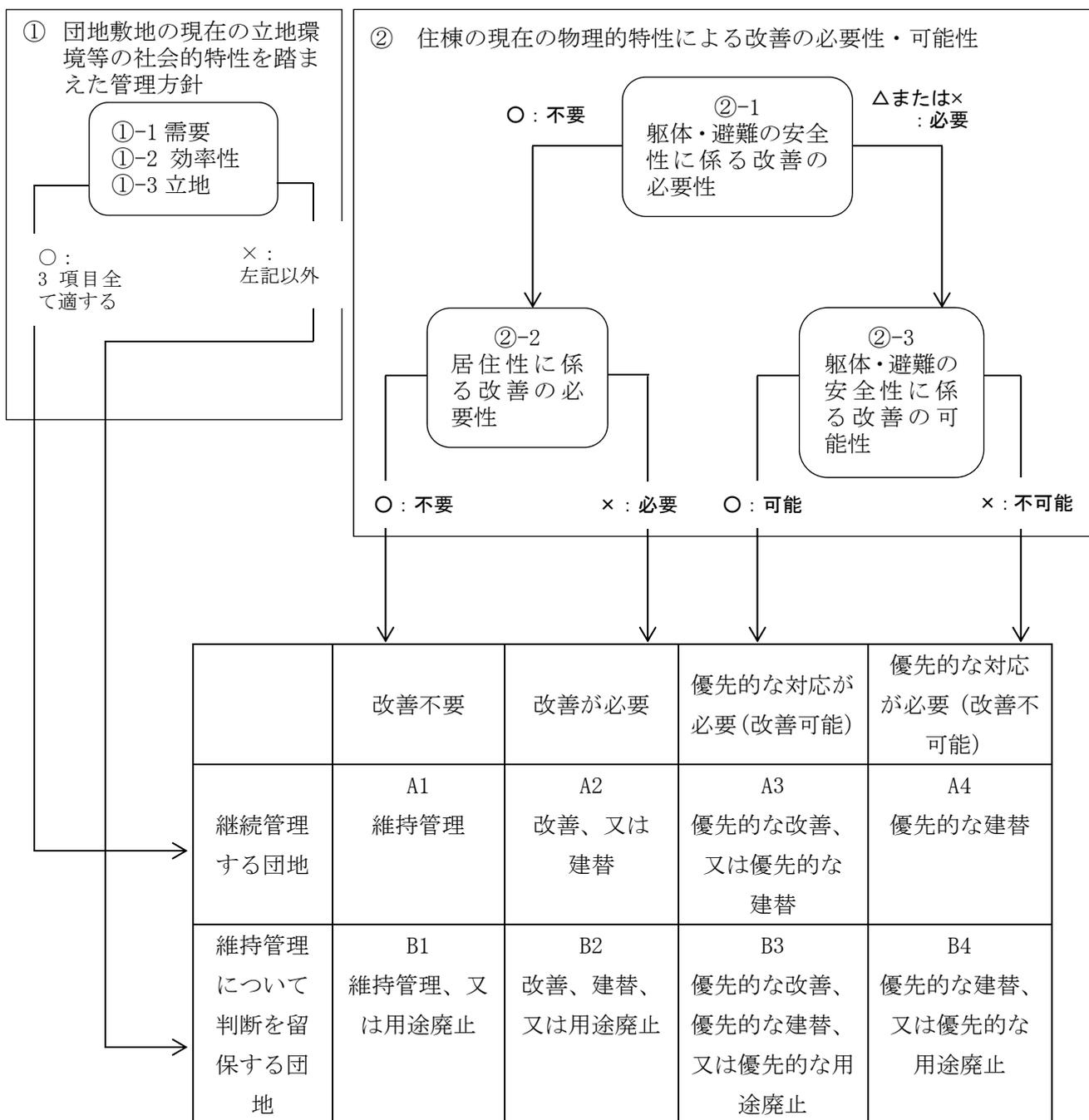
上記の公営住宅等必要戸数の推計をもとに、本市の計画目標年次（平成39年度）における目標管理戸数を次のように設定します。

目標管理戸数（平成39年（2027年））：640戸（特公賃を除く）

(2) 1次判定

1次判定では、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、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します。

▼1次判定フロー



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

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次の判定基準により判定します。

▼1 次判定①の判定基準

判定項目	判定手法	
①-1 需要	空家率が低い、また、申込数が募集数を上回る、空家が発生しないため募集できない（募集なし）等、需要が高い団地かどうかを基準とする。 ○：空家率が30%未満かつH24～28年度募集倍率が1.0以上の団地（募集なしも含む） ×：上記以外	
①-2 効率性	建替を想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、敷地規模や形状、接道条件等が適当かどうかを基準とする。 ○：敷地面積がおおむね1,000㎡以上かつ敷地条件（形状や接道状況）に問題が無く、効率的な利用が可能 ×：敷地面積がおおむね1,000㎡未満または敷地条件（形状や接道状況）に問題があり、効率的な利用が困難	
①-3 立地	a. 利便性	公共交通機関や生活利便施設、教育施設等が近接しており、利便性が高い団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺800m圏内（徒歩圏）にバス停があり、かつ小学校、医療機関（病院、診療所）、福祉施設（高齢者施設、子育て関連施設等）のうち2種類以上が立地する団地 ×：上記以外
	b. 地域バランス	近隣に団地がなく、地域の公営住宅等の需要を支える唯一の団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺800m圏が隣接する団地と重ならない ×：上記以外
	c. 災害危険区域等の内外	災害危険区域等（団地敷地が「土砂災害危険箇所」、「土砂災害警戒区域」、「津波浸水想定区域」、「浸水想定区域」に該当するかどうかを基準とする。 ○：災害危険区域外 ×：災害危険区域内
	○：a又はbが○、かつcが○の団地 ×：上記以外	
○（継続管理する団地）：①-1、①-2、①-3の全てが○ ×（継続管理について判断を留保する団地）：上記以外		

②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評価について次の判定基準によって評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

▼1 次判定②の判定基準

判定項目	判定手法	
②-1 躯体・避難の 安全性に係る 改善の必要性	a. 躯体の安全性	建築基準法の新耐震基準（昭和56年6月1日施行）への適合状況を基準とする。 ○：新耐震基準施行後に建設された住棟 耐震診断で耐震性を確認し新耐震基準に適合する住棟、または不適合で耐震改修を実施した住棟 △：新耐震基準施行前の建設で耐震性未確認の住棟 ×：耐震診断で耐震性を確認し不適合で耐震改修未実施の住棟
	b. 避難の安全性	二方向避難の確保、廊下階段の開放性、防火区画の確保が、現在の避難・防火規定に適合しているかどうかを基準とする。 ○：避難の安全性が確保されている住棟 ×：避難の安全性が確保されていない住棟
	○：aかつbが○ ×：上記以外	
②-2 居住性に係る 改善の必要性	a. 住戸面積	○：戸当たり住宅専用面積が40㎡以上の住棟 ×：上記以外
	b. 手すり設置	○：共用階段への手すり設置あり、または共用階段なし ×：上記以外
	c. 浴室	○：浴室あり ×：浴室なし
	d. 3か所給湯	○：3か所給湯あり ×：3か所給湯なし
	e. 下水道・浄化槽	○：下水道への接続、または合併処理浄化槽の設置あり ×：上記以外（単独浄化槽を含む）
	快適な生活に十分な住棟の居住性の目安として、住戸規模、共用階段への手すり、浴室、3か所給湯、排水方式の状況を基準とする。 ○：a～eが全て○ ×：上記以外	
②-3 躯体・避難の 安全性に係る 改善の可能性	躯体・避難の安全性が確保されていない住棟のうち、耐用年数が残っており、改善の可能性があるかどうかを基準とする。 ○：未耐震住棟のうち耐用年数が10年以上残っている住棟 ×：上記以外	

(3) 2次判定

1次判定の結果より、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（Aグループ：継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟、Bグループ：継続管理について判断を留保する団地）として、次の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

▼2次判定フロー

	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	A1 維持管理	A2 改善、又は建替	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	A4 優先的な建替
維持管理について判断を留保する団地	B1 維持管理、又は用途廃止	B2 改善、建替、又は用途廃止	B3 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止

Aグループ
継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

- ① LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
- ①-1 残り耐用年数による仮設定
- ①-2 計画期間内の建替事業量試算による仮設定

Bグループ
継続管理について判断を留保する団地

- ② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定
- ②-1 残り耐用年数による仮設定
- ②-2 計画期間内の建替事業量試算による仮設定

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止

① ライフサイクルコスト比較を踏まえた事業手法の仮設定

1 次判定において、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（Aグループ）と判定された住戸について、次の判定基準により、改善又は建替の事業手法を仮設定します。

▼2 次判定①判定基準

・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ライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定します。

〈ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方〉

LCCの算出手順は公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に準じ、以下の通りとします。

$$\mathbf{1 \text{ 棟のLCC縮減効果} = \text{LCC（計画前）}^{\ast 1} - \text{LCC（計画後）}^{\ast 2}}$$

※1 LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）

※2 LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）と判定された住戸について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定します。

②-1 需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替えの必要性

継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）の住棟について、1次判定の需要、効率性、立地等を再度勘案し、将来的な活用の優先順位から、「継続管理する団地」または「当面管理する団地」を定めます。

▼2次判定②-1 判定基準

- ・1次判定の需要が○、かつ効率性が○→優先順位1、需要が○、かつ立地等が○→優先順位2、需要が×で、かつ効率性と立地等が○→優先順位3、需要、効率性、立地の○が1つ以下→優先順位4とします。
- ・優先順位1を「継続管理する団地」、優先順位2～4を「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定します。

②-2 将来的なストック量

本市のストック推計においては、将来的にストックが余剰すると見込まれるため、②-1の判定により、「継続管理する団地」と判定した団地については、①と同様の手順で、事業手法を仮設定します。「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定した団地のうち、次の団地については、「用途廃止」とし、それ以外の団地について「当面維持管理」と仮設定します。

▼2次判定②-2 判定基準

- ・既に耐用年数を超過している住棟については「用途廃止」または「優先的な用途廃止」と仮設定します。
- ・耐用年数が残っている住棟のうち改善が必要な住棟については、「改善し当面維持管理」または「優先的に改善し当面維持管理」と仮設定します。
- ・長寿命化を既に実施している住棟については、「当面維持管理」と仮設定します。

(4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえ、集約や再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見通しを検討した上で、計画期間内に実施可能な事業手法を決定します。

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえ、集約や再編の検討対象となり得る団地等については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的な検討を行います。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整

中長期的な期間（平成30～平成59年度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整して各事業の実施時期を決定します。

<事業費の試算>

中長期的な期間における費用を、下記の点に留意しつつ、今後の見通しを立てるものとします。

○改善事業

- ・「優先的な改善」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・経過年数と構造に応じて、必要性の高いものから改善事業を実施するものと仮定します。
- ・改善内容については、屋根及び外壁、屋上防水の改善等の長寿命化を図る改善、給湯設備の整備や下水道への接続等の居住性の向上を図る改善について実施するものとします。

○建替事業

- ・「優先的な建替」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・「建替」と仮設定した住棟については、経過年数と構造に応じて必要性の高いものから順に建替事業に着手するものとします。
- ・建替え時に必要に応じて減少させるなど、適正管理戸数との調整を図るものとします。

<事業実施時期等の調整>

一定の時期に事業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ものについて事業実施時期を調整します。

③長期的な管理の見通しの作成

検討した事業実施時期を基に、平成30年度～59年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

▼長期的な管理の見通し（その1）

地区名	団地名	住宅名	棟数	戸数	3次判定		
					H30～39年実施計画	H40～49年の実施計画	H50～59年の実施計画
郷ノ浦	古城団地	古城団地（1棟）	1	24	維持管理	維持管理	維持管理
		古城団地（2棟）	1	24	改善	維持管理	維持管理
		古城団地（3棟）	1	32	改善	維持管理	維持管理
		古城団地（4棟）	1	32	改善	維持管理	維持管理
		古城団地（16棟）	1	2	改善	建替	維持管理
		古城団地（17棟）	1	2	改善	建替	維持管理
		古城団地（18棟）	1	4	改善	建替	維持管理
		古城団地（19棟）	1	4	改善	建替	維持管理
		古城団地（20棟）	1	4	改善	建替	維持管理
		古城団地（21棟）	1	4	改善	建替	維持管理
		古城団地（22棟）	1	4	改善	建替	維持管理
		古城団地（23棟）	1	2	改善	建替	維持管理
	永田団地	永田団地（A棟）	1	18	改善	維持管理	建替
		永田団地（B棟）	1	18	改善	維持管理	建替
	三本松団地	三本松団地（1棟）	1	4	改善	維持管理	維持管理
		三本松団地（2棟）	1	4	維持管理	維持管理	維持管理
		三本松団地（3棟）	1	4	維持管理	維持管理	維持管理
	喜応寺ヶ丘団地	喜応寺ヶ丘団地（1棟）	1	5	維持管理	改善	維持管理
		喜応寺ヶ丘団地（2棟）	1	5	維持管理	改善	維持管理
		喜応寺ヶ丘団地（3棟）	1	6	維持管理	改善	維持管理
	上町団地	上町団地（A棟）	1	8	維持管理	維持管理	改善
		上町団地（B棟）	1	8	維持管理	維持管理	改善
	元居団地	元居団地（1棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		元居団地（2棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		元居団地（3棟）	1	3	改善し、当面維持管理	維持管理	建替
		元居団地（4棟）	1	3	改善し、当面維持管理	維持管理	建替
		元居団地（5棟）	1	8	当面維持管理	維持管理	建替
	小崎団地	小崎団地（1棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		小崎団地（2棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		小崎団地（3棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		小崎団地（4棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		小崎団地（A棟）	1	4	当面維持管理	改善	維持管理
	初瀬団地	初瀬団地（1棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		初瀬団地（2棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		初瀬団地（3棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		初瀬団地（4棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
	今宮団地	今宮団地	1	10	維持管理	維持管理	改善
	古城住宅	古城住宅	1	2	優先的な用途廃止	-	-
	三本松住宅	三本松住宅	7	14	維持管理	建替	維持管理
	大神住宅	大神住宅	1	4	当面維持管理	改善	維持管理
本村住宅	本村住宅	1	8	当面維持管理	改善	維持管理	
勝本	寺頭団地	寺頭団地（A棟）	1	8	維持管理	維持管理	改善
		寺頭団地（B棟）	1	16	維持管理	維持管理	改善
	赤滝団地	赤滝団地（A棟）	1	24	当面維持管理	維持管理	用途廃止
		赤滝団地（B棟）	1	24	当面維持管理	維持管理	用途廃止
	山神団地	山神団地（A棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-
		山神団地（B棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-
	お茶屋敷団地	お茶屋敷団地（A棟）	1	8	改善	維持管理	用途廃止
		お茶屋敷団地（B棟）	1	8	改善	維持管理	用途廃止
	天ヶ原団地	天ヶ原団地	1	8	当面維持管理	用途廃止	-
		天ヶ原団地（A棟）	1	4	当面維持管理	維持管理	用途廃止
		天ヶ原団地（B棟）	1	4	当面維持管理	維持管理	用途廃止
	串山団地	串山団地（A棟）	1	4	当面維持管理	維持管理	用途廃止
		串山団地（B棟）	1	4	当面維持管理	維持管理	用途廃止
	第2串山団地	第2串山団地（A棟）	1	6	維持管理	改善	維持管理
		第2串山団地（B棟）	1	6	維持管理	改善	維持管理
		第2串山団地（C棟）	1	6	維持管理	改善	維持管理
若宮福祉住宅	若宮福祉住宅	1	6	優先的な用途廃止	-	-	

▼長期的な管理の見通し（その2）

地区名	団地名	住宅名	棟数	戸数	3次判定			
					H30～39年実施計画	H40～49年の実施計画	H50～59年の実施計画	
芦辺	緑ヶ丘団地	緑ヶ丘団地（1棟）	1	2	当面維持管理	用途廃止	-	
		緑ヶ丘団地（2棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-	
		緑ヶ丘団地（3棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-	
	滝ノ上団地	滝ノ上団地（1棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-	
		滝ノ上団地（2棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-	
	安泊団地	安泊団地（1-A棟）	1	4	維持管理	建替	維持管理	
		安泊団地（1-B棟）	1	5	維持管理	建替	維持管理	
		安泊団地（2棟）	1	6	維持管理	建替	維持管理	
	吉ヶ久保団地	吉ヶ久保団地（A棟）	1	4	維持管理	維持管理	用途廃止	
		吉ヶ久保団地（B棟）	1	2	維持管理	維持管理	用途廃止	
		吉ヶ久保団地（C棟）	1	4	維持管理	維持管理	用途廃止	
		吉ヶ久保団地（D棟）	1	5	維持管理	維持管理	用途廃止	
		吉ヶ久保団地（E棟）	1	5	維持管理	維持管理	用途廃止	
	八幡団地	八幡団地（1棟）	1	4	維持管理	建替	維持管理	
		八幡団地（2棟）	1	4	維持管理	建替	維持管理	
		八幡団地（3棟）	1	5	維持管理	建替	維持管理	
		八幡団地（5棟）	1	4	維持管理	建替	維持管理	
		八幡団地（6棟）	1	4	維持管理	建替	維持管理	
		新八幡団地	1	6	維持管理	建替	維持管理	
	国分団地	国分団地（A棟）	1	4	維持管理	改善	維持管理	
		国分団地（B棟）	1	4	維持管理	改善	維持管理	
	大久保団地	大久保団地（1棟）	1	4	改善	維持管理	建替	
		大久保団地（2棟）	1	4	改善	維持管理	建替	
		大久保団地（3棟）	1	4	改善	維持管理	建替	
		大久保団地（4棟）	1	4	改善	維持管理	建替	
		大久保団地（5棟）	1	5	維持管理	維持管理	建替	
		大久保団地（6棟）	1	4	維持管理	維持管理	建替	
		大久保団地（7棟）	1	5	維持管理	維持管理	建替	
		大久保団地（8棟）	1	4	改善	維持管理	建替	
		大久保団地（9棟）	1	4	改善	維持管理	建替	
		大久保団地（10棟）	1	2	改善	維持管理	建替	
		大久保団地（11棟）	1	2	当面維持管理	用途廃止	-	
		大久保団地（12棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-	
		大久保団地（A棟）	1	3	建替	維持管理	維持管理	
		大久保団地（B棟）	1	3	建替	維持管理	維持管理	
		大久保団地（C棟）	1	4	建替	維持管理	維持管理	
	大久保団地（D棟）	1	4	建替	維持管理	維持管理		
	瀬戸団地	瀬戸団地	1	6	当面維持管理	維持管理	用途廃止	
	新瀬戸団地	新瀬戸団地（A棟）	1	12	維持管理	改善	維持管理	
		新瀬戸団地（B棟）	1	8	維持管理	改善	維持管理	
新瀬戸団地（C棟）		1	15	維持管理	改善	維持管理		
桜木団地	桜木団地	1	16	維持管理	維持管理	改善		
芦辺吉ヶ久保住宅	芦辺吉ヶ久保住宅	1	4	維持管理	改善	建替		
石田	旧中尾団地	旧中尾団地（A棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-	
		旧中尾団地（B棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-	
		旧中尾団地（C棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-	
		旧中尾団地（D棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-	
		旧中尾団地（E棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-	
	目坂団地	目坂団地	1	24	維持管理	維持管理	改善	
	大地団地			1	8	改善	維持管理	用途廃止
					8	改善	維持管理	用途廃止
	久喜団地	久喜団地	1	9	当面維持管理	維持管理	維持管理	
	新中尾団地	新中尾団地	1	16	維持管理	改善	維持管理	
	津ノ宮団地	津ノ宮団地	1	12	維持管理	改善	維持管理	
北中尾団地	北中尾団地	1	20	維持管理	維持管理	改善		
白水団地	白水団地（A棟）	1	6	維持管理	維持管理	改善		
	白水団地（B棟）	1	6	維持管理	維持管理	改善		
					建替	14戸（14戸）	82戸（82戸）	94戸（94戸）
					改善	218戸（218戸）	125戸（111戸）	122戸（122戸）
					維持管理	544戸（530戸）	481戸（481戸）	350戸（336戸）
					用途廃止	8戸（8戸）	88戸（88戸）	122戸（122戸）
					計	784戸（770戸）	776戸（762戸）	688戸（674戸）

（ ）内は特定公共賃貸住宅を除いた戸数

④計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施する予定事業を決定します。

▼本計画期間における事業手法（その1）

地区名	団地・住宅名	棟名	棟数	戸数	平成25年度計画	平成30年度計画			
					3次判定	検討内容	H30～39年の実施計画	H40～49年の実施計画	H50～59年の実施計画
郷ノ浦	古城団地	1棟	1	24	個別改善	近年改善を実施しているため計画期間内は「維持管理」とする。	維持管理	維持管理	維持管理
		2～4棟	3	88	個別改善		個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
		16～23棟	8	26	個別改善		個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	永田団地	A・B棟	2	36	個別改善		個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	三本松団地	1棟	1	4	個別改善		個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
		2・3棟	2	8	個別改善	近年改善を実施しているため計画期間内は「維持管理」とする。	維持管理	維持管理	維持管理
	喜応寺ヶ丘団地	1～3棟	3	16	個別改善	劣化状況から改善は次期とし、「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理
	上町団地	A・B棟	2	16	維持管理		維持管理	維持管理	改善
	元居団地	1・2棟	2	6	建替	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—
	元居団地	3～4棟	2	6	建替	市全体の必要供給戸数と立地のバランス、団地内の供給戸数のバランスを考慮し、「改善し、当面維持管理」とする。	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	元居団地	5棟	1	8	個別改善	将来的な建替に向けて、改善せずに「当面維持管理」とする。	当面維持管理	維持管理	建替
	小崎団地	1～4棟	4	12	用途廃止	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—
		A棟	1	4	個別改善	事業実施時期の調整のため、次期改善するものとし、改善せずに「当面維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理
	初瀬団地	1～4棟	4	12	用途廃止	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—
	今宮団地		1	10	維持管理		維持管理	維持管理	改善
	古城住宅		1	2	用途廃止		優先的な用途廃止	—	—
三本松住宅		7	14	建替	事業実施時期の調整のため、次期建替えに向けて、「維持管理」とする。	維持管理	建替	維持管理	
大神住宅		1	4	維持管理		当面維持管理	改善	維持管理	
本村住宅		1	8	個別改善	事業実施時期の調整のため、次期改善するものとし、改善せずに「当面維持管理」とする。	当面維持管理	改善	維持管理	
勝本	寺頭団地	A・B棟	2	24	維持管理		維持管理	維持管理	改善
	赤滝団地	A・B棟	2	48	個別改善	近年改善を実施しているため計画期間内は「維持管理」とする。	維持管理	維持管理	用途廃止
	山神団地	A・B棟	2	8	用途廃止	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—
	お茶屋敷団地	A・B棟	2	16	個別改善		個別改善（長寿命化型）	維持管理	用途廃止
	天ヶ原団地		1	8	個別改善	近年改善を実施しているため計画期間内は「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—
		A・B棟	2	8	個別改善	将来的な用途廃止に向けて、改善せずに「当面維持管理」とする。	当面維持管理	維持管理	用途廃止
	串山団地	A・B棟	2	8	個別改善	将来的な用途廃止に向けて、改善せずに「当面維持管理」とする。	当面維持管理	維持管理	用途廃止
	第2串山団地	A・C棟	2	12	個別改善	劣化状況から改善は次期とし、「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理
	第2串山団地	B棟	1	6	個別改善	劣化状況から改善は次期とし、「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理
	若宮福祉住宅		1	6	用途廃止		優先的な用途廃止	—	—

第3章 団地別・住棟別の事業手法の選定

▼本計画期間における事業手法（その2）

地区名	団地・住宅名	棟名	棟数	戸数	平成25年度計画	平成30年度計画				
					3次判定	検討内容	H30～39年の実施計画	H40～49年の実施計画	H50～59年の実施計画	
芦辺	緑ヶ丘団地	1～3棟	3	10	建替	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—	
	滝ノ上団地	1・2棟	2	8	建替	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—	
	安泊団地	1-A・1-B・2棟	3	15	建替	地域内バランス及び事業実施時期の集中に考慮し、次期建替に向けて、「維持管理」とする。	維持管理	建替	維持管理	
	吉ヶ久保団地	A～E棟	5	20	建替	将来的な用途廃止に向けて、「維持管理」とする。	維持管理	維持管理	用途廃止	
	八幡団地	1～3・5・6棟	5	21	建替	近年改善を実施しているため計画期間内は「当面維持管理」とする。	維持管理	建替	維持管理	
		新八幡	1	6	個別改善	残耐用年数において他団地よりも優先度が低いため、計画期間内は「維持管理」とする。	維持管理	建替	維持管理	
	国分団地	A・B棟	2	8	個別改善	残耐用年数において他団地よりも優先度が低いため、計画期間内は「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理	
	大久保団地	1～4棟	4	16	建替	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
		5～7棟	3	14	建替	近年改善を実施しているため計画期間内は「当面維持管理」とする。	維持管理	維持管理	建替	
		8～9棟	2	8	建替	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
		10棟	1	2	建替	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
		11・12棟	2	5	建替	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—	
	A～D棟	4	14	建替		建替	維持管理	維持管理		
	瀬戸団地		1	6	建替	将来的な用途廃止に向けて、改善せずに「当面維持管理」とする。	当面維持管理	維持管理	用途廃止	
	新瀬戸団地	A・C棟	2	27	個別改善	劣化状況から改善は次期とし、「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理	
新瀬戸団地	B棟	1	8	個別改善	劣化状況から改善は次期とし、「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理		
桜木団地		1	16	維持管理		維持管理	維持管理	改善		
芦辺吉ヶ久保住宅		1	4	建替	近年改善を実施しているため計画期間内は「当面維持管理」とする。	維持管理	改善	建替		
石田	旧中尾団地	A～E棟	5	19	建替	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—	
	目坂団地		1	24	個別改善	近年改善を実施しているため計画期間内は「維持管理」とする。	維持管理	維持管理	改善	
	大地団地		1	16	個別改善		個別改善（長寿命化型）	維持管理	用途廃止	
	久喜団地		1	9	個別改善	近年改善を実施しているため計画期間内は「当面維持管理」とする。	当面維持管理	維持管理	維持管理	
	新中尾団地		1	16	個別改善	残耐用年数において他団地よりも優先度が低いため、計画期間内は「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理	
	津ノ宮団地		1	12	個別改善	劣化状況から改善は次期とし、「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理	
	北中尾団地		1	20	個別改善	劣化状況から改善は次期とし、「維持管理」とする。	維持管理	維持管理	改善	
	白水団地	A・B棟	2	12	維持管理		維持管理	維持管理	改善	
							建替	14戸（14戸）	82戸（82戸）	94戸（94戸）
							改善	218戸（218戸）	125戸（111戸）	122戸（122戸）
							維持管理	544戸（530戸）	481戸（481戸）	350戸（336戸）
							用途廃止	8戸（8戸）	88戸（88戸）	122戸（122戸）
							計	784戸（770戸）	776戸（762戸）	688戸（674戸）

（ ）内は特定公共賃貸住宅を除いた戸数

