

第4章 公営住宅の事業手法の選定

1. 事業手法の選定

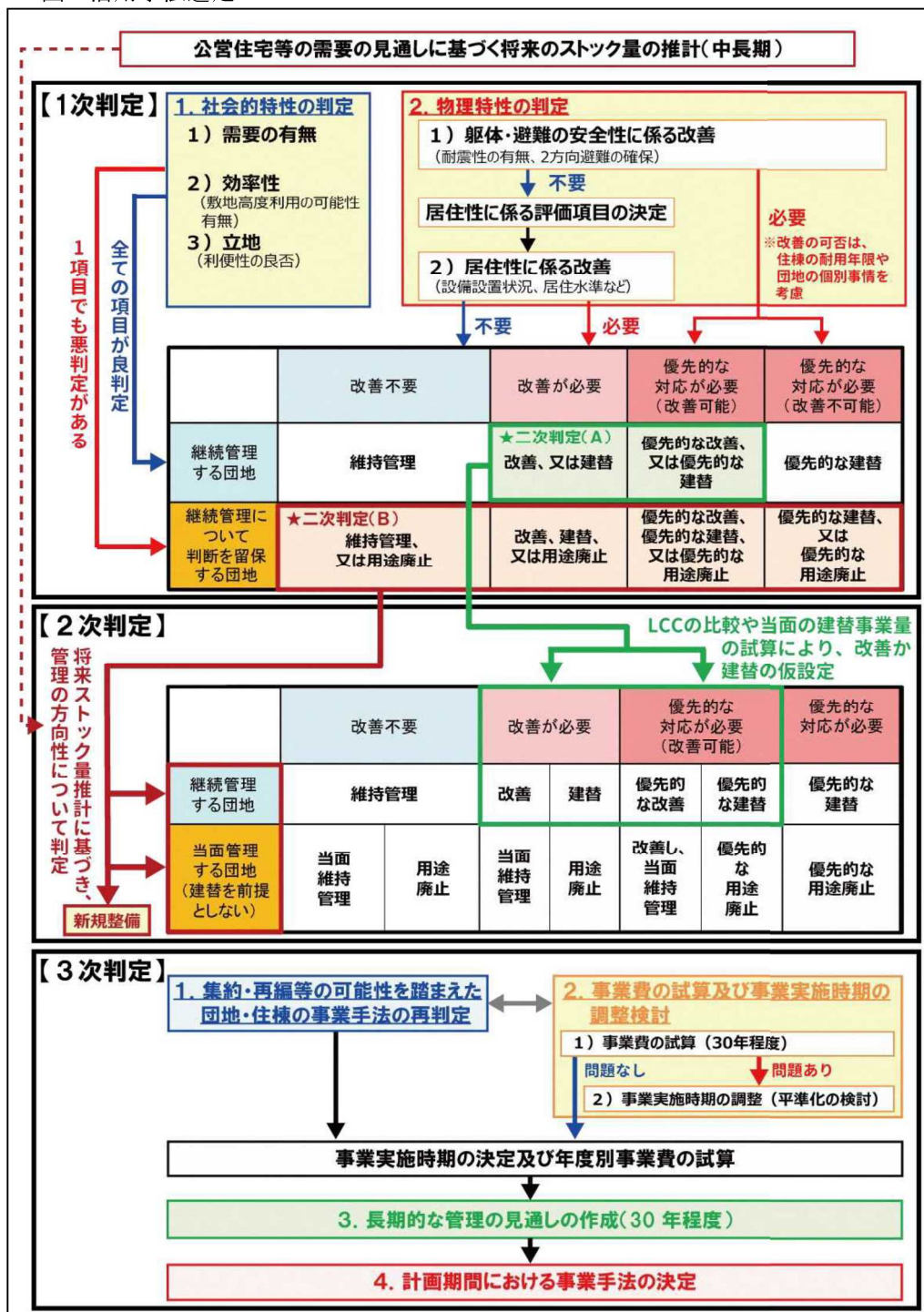
(1) 対象

長寿命化計画に位置づける対象の公営住宅は、令和3(2021)年3月末時点で江差町が管理する92棟431戸とします。

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

公営住宅の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省：平成28(2016)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 活用手法選定フロー



2. 目標管理戸数の設定

(1) 公営住宅等の需要の見直しに基づく将来ストック量の推計

① 総人口

計画期間終了時の江差町の将来総人口は、第2期江差町人口ビジョン（令和元(2019)年度策定）の推計値を採用し、以下のとおりとします。

令和12(2030)年度	6,821人
--------------	--------

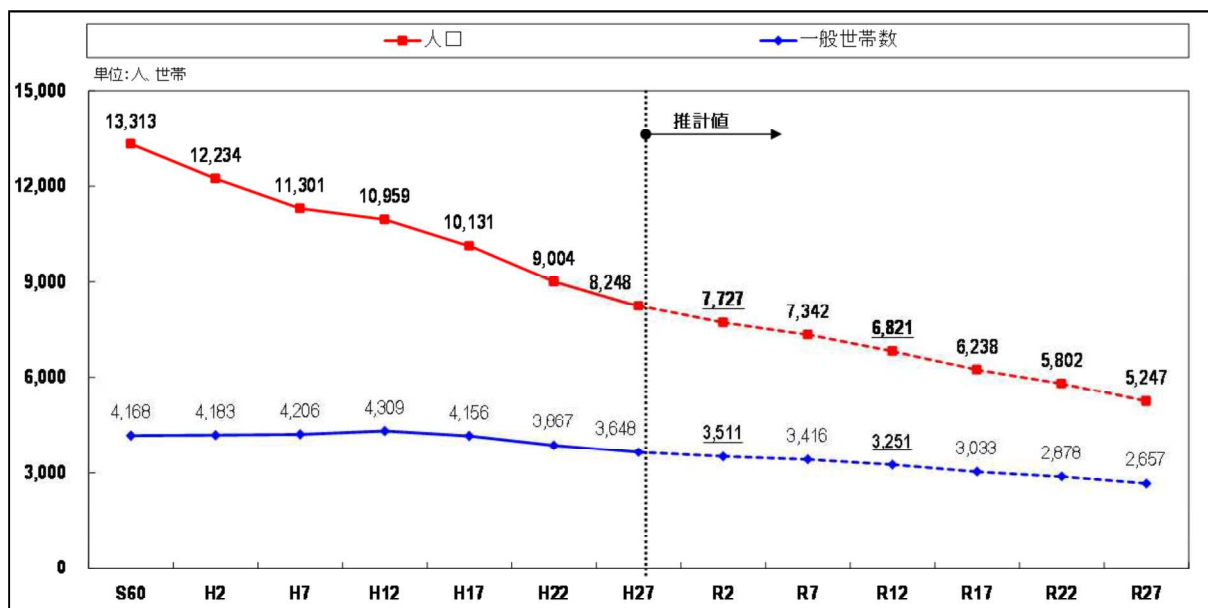
② 将来世帯数

江差町の将来の一般世帯数※は、前述の将来総人口をもとに、ストック推計プログラム（国土交通省、年齢5歳階級別・男女別の世帯主率の推計による世帯数の推計）を用いて以下のとおり推計します。

※ 総世帯から施設等の世帯を除いた世帯

令和12(2030)年度	3,251世帯
--------------	---------

図 将来総人口及び世帯数の推移



③ 将来住宅所有関係別世帯数

【公営借家比率（住宅需要）設定の考え方】

公営借家比率の設定にあたっては、以下の考え方を踏まえて検討を行います。

- ・今後の人口減少にともない厳しい状況が見込まれる財政状況などから、管理戸数を縮減していく必要がある（住宅需要の推計に基づき、建物の老朽度を考慮しつつ統廃合などについて検討）。

- ・戸数を減少させるための方策として、民間住宅の活用（役割分担）を推進する（「民間との連携による住宅セーフティネット整備手法の検討」や「あんしん賃貸支援事業の活用」などの対応を検討）。

【住宅需要の推計】

前述で示した考え方により、住宅需要は下表のとおりに推計します。

表 住宅需要の推計

区分		令和 2 (2020) 年度		令和 1 2 (2030) 年度		令和 2 2 (2040) 年度	
		比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数
江 差 町	持 ち 家	57.4%	1,997	58.6%	1,889	59.9%	1,709
	公営借家	12.7%	444	13.5%	434	14.2%	404
	民営借家	17.3%	601	17.4%	562	17.5%	501
	給与住宅	12.6%	439	10.5%	339	8.4%	241
	主世帯※ 計	100.0%	3,482	100.0%	3,224	100.0%	2,854

※主世帯とは、一般世帯から間借りや住宅以外に住む一般世帯等を除いた世帯

表 住宅所有関係別世帯数の設定

		国勢調査			推 計 値		
		H17	H22	H27	R 2	R12	R22
主世帯		4,125	3,838	3,618	3,481	3,224	2,854
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	持ち家	2,287	2,176	2,051	1,997	1,889	1,709
		55.4%	56.7%	56.7%	57.4%	58.6%	59.9%
	借 家	1,838	1,662	1,567	1,484	1,335	1,146
		44.6%	43.3%	43.3%	42.6%	41.4%	40.1%
	民営借家	721	635	635	601	562	501
		39.2%	38.2%	40.5%	40.5%	42.1%	43.7%
	給与住宅	623	554	495	439	339	241
		33.9%	33.3%	31.6%	29.6%	25.4%	21.0%
	公営借家	494	473	437	444	434	404
		26.9%	28.5%	27.9%	29.9%	32.5%	35.3%
	北海道	108	108	108	108	108	108
		21.9%	22.8%	24.7%	24.3%	24.9%	26.7%
	江差町	386	365	329	336	326	296
		78.1%	77.2%	75.3%	75.7%	75.1%	73.3%

注) 道営住宅の管理戸数は将来的に一定で推移すると想定

④ 著しい困窮年収未満の世帯数の推計（参考）

江差町のストック量（将来の著しい困窮年収未満の世帯数）は、前述③の将来世帯数をもとに、ストック推計プログラム（国土交通省）を用いて推計します。

その結果、計画期間である10年後の令和12(2030)年度には254世帯と推計され、前述で推計した公営借家の住宅需要が180世帯上回る事となるため、当面は著しい困窮年収未満世帯に対し公営借家を中心とした対応が可能であると想定されます。

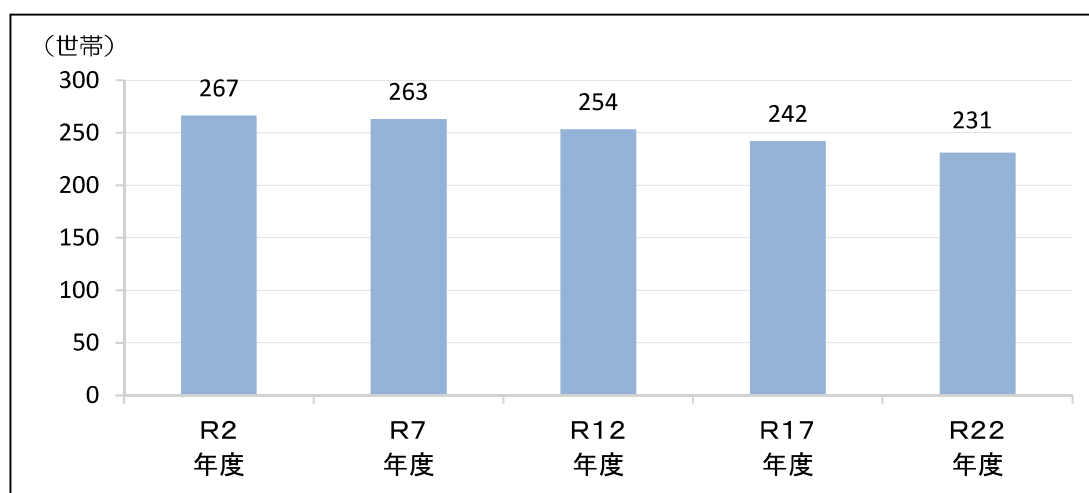
そのような視点においては、まちづくりへの寄与や、高齢者や子育て世帯などへの住宅供給などの役割も考えられます。

今後は、実際の公営住宅需要の状況（空き家の発生や応募倍率の状況など）を勘案しつつ、住宅施策において民間住宅との適切な役割分担の方法を検討するなどにより、引き続き、住宅に困窮する世帯への対応を行うこととします。

令和12(2030)年度の著しい困窮年収未満の世帯数

約250世帯

図 著しい困窮年収未満の世帯数の推計



(2) 目標管理戸数の設定

将来の需要予測に基づいた適正供給量の確保に対応した長期的な目標管理戸数を定める必要があります。

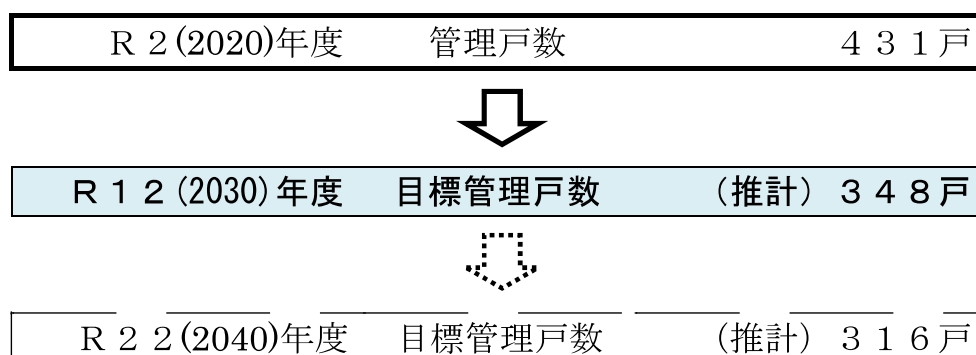
公営住宅の目標管理戸数の設定にあたっては、前述で設定した公営借家の住宅需要（入居戸数ととらえる）の数値に、改善や建替事業を行う際に一時的な住み替え先などとして必要な住戸数を考慮し、5%の空き家率を上乗せして設定します。

表 目標管理戸数の設定

推 計		令和 2 (2020) 年度	令和 1 2 (2030) 年度		目 標	令和 2 2 (2040) 年度		目 標
		管理戸数	住宅需要	空家率	管理戸数	住宅需要	空家率	管理戸数
道 営 町 営 公営借家 合計	道 営	1 0 8 戸			1 0 8 戸			1 0 8 戸
	町 営	4 3 1 戸			3 4 8 戸			3 1 6 戸
	公営借家 合計	5 3 9 戸	4 3 4 戸	5 %	4 5 6 戸 ▲ 8 3 戸	4 0 4 戸	5 %	4 2 4 戸 ▲ 3 2 戸

再掲) 道営住宅の管理戸数は将来的に一定で推移すると想定

推計結果	R 2 (2020) 年度	R 1 2 (2030) 年度	R 2 2 (2040) 年度
著しい困窮年収未満の世帯数（再掲）	2 6 7 世帯	2 5 4 世帯	2 3 1 世帯
公営借家	5 3 9 戸	4 5 6 戸	4 2 4 戸



3. 事業手法の内容

公営住宅ストックの事業手法は、建替、改善（全面的改善・個別改善）、維持管理及び用途廃止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数とし、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。

参考：目標管理期間

手 法		目標管理期間	⇒	全面的改善	個別改善
建 替	耐火構造	35年～70年		プラス	プラス
	準耐火構造※、簡易耐火構造（2階建）	23年～45年		概ね 30年以上	概ね 10年以上
	木造、簡易耐火構造（平屋建）	15年～30年			

※建築基準法で規定された構造で、壁・柱・床などが一定の耐火性能をもった耐火構造に準ずる構造で造られているもの。

（１）建替

【現地建替】

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します。

【移転建替】

公営住宅の用途廃止を行い他の団地へ統合又は他の利便性の高い場所等に新たに公営住宅を建設します。

（２）全面的改善

全面的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に規定する要件に合致するものを対象とします。

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軽減されるメリットがあり、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。

ただし、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。

改善内容として、次の表にある事項を全て含み、住戸改善については、躯体を残して全面又はそれに準ずる改善を行うものであること。

表 主な改善事業メニュー

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性 向上型	■間取りの改修 ■設備改修 (給湯方式の変更、流し台及び洗面化粧台の設置)		
福祉 対応型	■住戸内部のバリアフリー化 (一定の段差解消、手すりの設置、浴室、トイレの高齢者対応改修) 等	■共用部分のバリアフリー化(廊下、階段の一定の高齢者対応) 等	■屋外、外構の一定のバリアフリー化 (団地内通路の危険個所の改善) 等

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

（３）個別改善

個別改善事業については、劣化の状況等を踏まえ、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱に規定する要件に合致するものを対象とします。

表 主な改善事業メニュー

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性 向上型	■間取りの改修 ■給湯設備の設置 ■電気容量のアップ ■外壁、最上階の天井等の断熱 ■開口部のアルミサッシ化 (室内側のプラスチック化) ■浴室のユニットバス化 等	■給水方式の変更 ■断熱化対応 ■灯油集中配管設備設置 等	■雨水貯留施設の設置 ■集会所の整備、増改築 ■排水処理施設の整備 等
福祉 対応型	■住戸内部の段差解消 ■浴室、トイレ等の手すりの設置 ■浴槽、便器の高齢化対応 ■高齢者対応建具 ■流し台、洗面化粧台の更新 等	■廊下、階段の手すり設置 ■段差の解消 等	■屋外階段の手すりの設置 ■屋外通路等の幅員確保 ■スロープの設置 ■電線の地中化 等
安全性 確保型	■台所の不燃化 ■避難経路の確保 ■住宅用防災警報器等の設置 ■アスベストの除去 等	■耐震改修 ■外壁落下防止改修 ■バルコニー手すりのアルミ化 ■避難設備の設置 ■アスベストの除去 等	■屋外通路等の照明設備の照度確保 ■ガス管の耐震性、耐食性の向上 ■防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
長寿命化 型	■浴室の防水性能の向上に資する工事 ■内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ■配管の耐久性向上に資する工事 等	■躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 等	■配管の耐久性、耐食性向上に資する工事 等

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

（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。

修繕については、以下の３区分に分類されます。

退去時修繕	入居者の退去に伴い公営住宅の効率的な運用を目的に行う修繕とします。
計画修繕	住宅全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕とします。
経常修繕	上記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とします。

（５）用途廃止

公営住宅法第４４条第３項に規定する以下の場合に、公営住宅等としての用途を廃止します。

- ア．公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不適当であると認める場合
- イ．耐用年数を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合
- ウ．国土交通大臣の承認を得た建替計画に係る公営住宅建設事業の施行のため必要がある場合

（６）公営住宅の耐用年限

公営住宅の建物の耐用年数は、公営住宅法施行令第１３条第１項に規定され、耐用年数の１／２を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができます。

構造	耐用年限
耐火構造	７０年
準耐火構造	４５年
簡易耐火構造（２階建）	４５年
簡易耐火構造（平屋建）	３０年
木造	３０年

4. 具体的活用手法の選定方針

(1) 1次判定

1次判定は、以下の①②の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

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判定します。

■検討内容（判定基準）

次の3項目のうち全てが良判定と評価でき活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、1つでも良判定にならない項目がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

【需要】

- ・令和2(2020)年8月現在における応募倍率1倍以上かつ団地の一般空家率が10%未満の団地を需要のある団地として評価します。
(応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価)

【効率性】

- ・団地の敷地面積2,000㎡以上かつ容積充足率（指定容積率に対する現況容積率の割合）50%未満の団地を効率性が良い団地として評価します。
(団地に係る法規則（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)

【立地】

次の(ア)～(ウ)の3項目のうち、2項目以上良判定と評価される団地を立地条件の良い団地として評価します。

(ア) 利便性

- ・居住誘導区域内に立地する団地又は居住誘導区域内に立地しないがバス停から徒歩5分圏内に立地する団地を良判定と評価

(イ) 地域バランス

- ・同じ地区内（徒歩15分圏内）に他の公営住宅がない団地を地域バランス維持のために必要性がある団地（今後も維持すべき団地）として良判定と評価

(ウ) 災害危険区域等の指定

- ・団地が災害危険区域等（洪水浸水、津波浸水、土砂災害特別警戒区域等）の指定がない適地にある場合は、良判定と評価

② 住棟の現在の“物理的特性”による改善の必要性・可能性

「物理的特性」に係る現在の評価に基づき、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

※耐用年限を経過した団地については、以下の基準によらず 優先的な対応が必要と判断し「公営住宅等ストック総合改善事業の施行要件」を考慮し、改善不可能と判断することとします。但し、耐力度調査により、躯体の健全度が確保できると判断した場合には、改善可能と判断します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・「躯体の安全性」「避難の安全性」「居住性」の全てが良判定と評価できる場合は、「改善不要」と判定します。
- ・「躯体の安全性」「避難の安全性」のどちらか又は両方が良判定と評価できないものについては「優先的な対応が必要」と判定し、このうち耐用年限の経過まで10年未満のものについては「改善不可能（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む）」と判定します。
- ・「居住性」が良判定と評価できないもの又は現地調査等により改善の必要性があると判断されたものは「改善が必要」と判定します。

【躯体の安全性】

- ・耐震性の有無を評価
- 1) 昭和56(1981)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。
- 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します。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します。
- 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、耐震性を有しないものとし、「優先的な対応が必要」と判定します。さらに、耐用年限の経過まで10年未満の住棟については、「改善不可能」と判定します。

【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、いずれか又は両方とも確保されていない住棟については、「優先的な対応が必要」と判定します。さらに、耐用年限の経過まで10年未満の住棟については、改善不可能と判定します。

【居住性】

- ・設計図書等により、下記1)～5)全て良判定と評価できる住棟については、改善不要と評価します。
- 1) 住戸専用床面積に対する住戸規模（最低居住面積水準）が100%の場合は、良判定と評価します。
- 2) 浴室が整備されている場合は、良判定と評価します。
- 3) 3箇所給湯が整備されている場合は、良判定と評価します。
- 4) トイレの水洗化対応がされている場合は、良判定と評価します。
- 5) 高齢化対応仕様（住戸内の段差解消・手すりの設置等）に対応されている場合は、良判定と評価します。

図1 1次判定の考え方

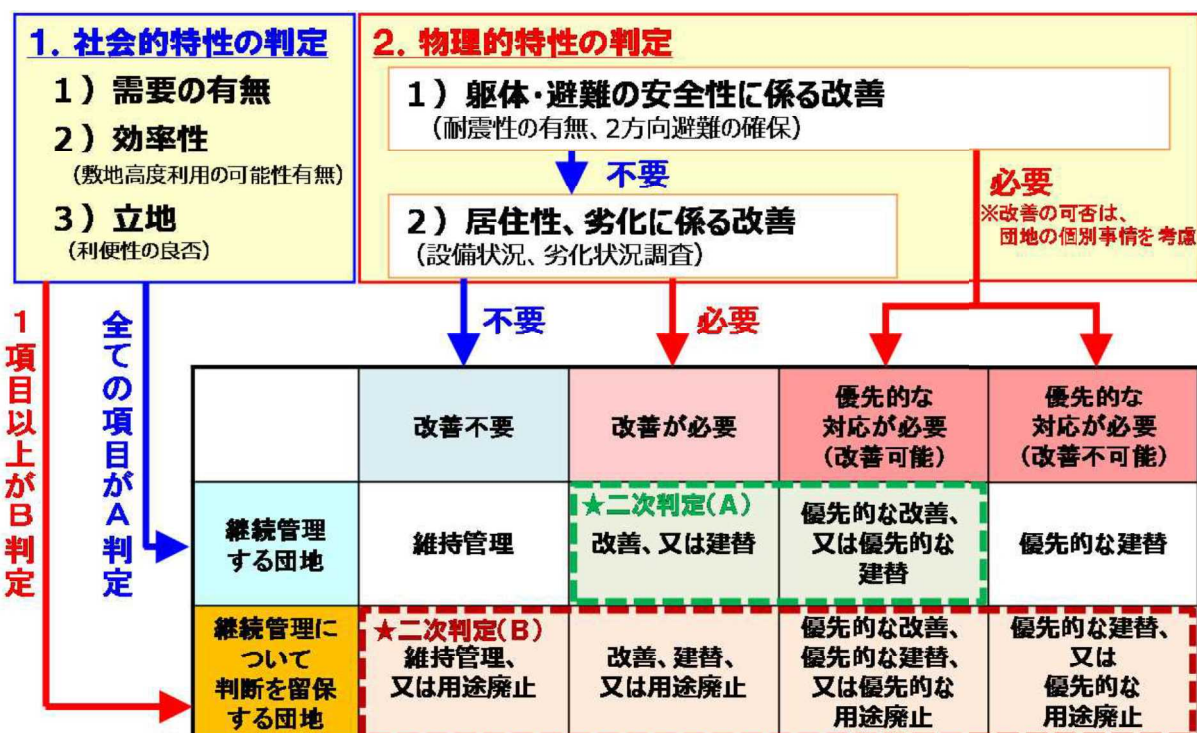


図2 1次判定結果

	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】 新陣屋団地	【改善、又は建替】 新豊川団地、 陣屋団地、 円山第4団地	【優先的な改善、 又は優先的な建替】 南が丘第1団地 ★二次判定へ	【優先的な建替】 水堀第1団地、 円山第3団地、 南浜町第1団地、 南浜町第2団地、 柏町団地
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】 中歌町団地、 南が丘第2団地9～11号棟、 南が丘第3団地	【優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止】 南が丘第2団地1～8号棟、 南が丘第4団地	【優先的な建替、又は 優先的な用途廃止】 水堀第2団地、 泊団地、 円山第2団地 ★二次判定へ

二次判定

LCC比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえ、事業手法を仮設定

将来ストック量を踏まえ、事業手法の仮設定

(2) 2次判定

2次判定では、1次判定において「継続管理する団地」のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」及び「改善が必要」、「継続管理について判断を留保する団地・住棟」を対象として、次の2つの検討事項から事業手法を仮設定します。

① ライフサイクルコスト(LCC)の比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、「継続管理する団地」と判定された住棟については、ライフサイクルコスト(LCC)の比較等を踏まえて、建替か改善のいずれかの事業手法を選定します。

■検討内容（判定基準）

・ライフサイクルコスト(LCC)を比較し、改善による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。

＜ライフサイクルコスト(LCC)算出の基本的な考え方＞

ライフサイクルコスト(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（国土交通省：平成28(2016)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。

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」と判定された住棟については、ストック推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は将来的には他団地との集約等による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）」の判定を行った上で、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、地域内需要や立地地域を勘案し「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。
- ・江差町のストック推計では、将来的なストック量の減少が見込まれることから、原則として「当面管理する団地（建替を前提としない）」としますが、地域内需要や立地地域への影響を踏まえ将来的な活用が必要である場合は、「継続管理する団地」とします。

【判定②】

- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地については、将来ストック量の推計を勘案し、将来的なストックの過不足から事業手法を仮設定します。
 - ・計画期間の令和12(2030)年度で348戸とするためには現況より83戸、さらに令和22(2040)年度で316戸とするためには現況より115戸削減する必要があります。
- 検討方法としては、社会的特性の評価を基に住棟毎で優先順位付けを行い、設定した目標管理戸数の範囲内までの優先度以降の住棟を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とし、用途廃止などの対象住棟を検討します。

図1 2次判定の考え方

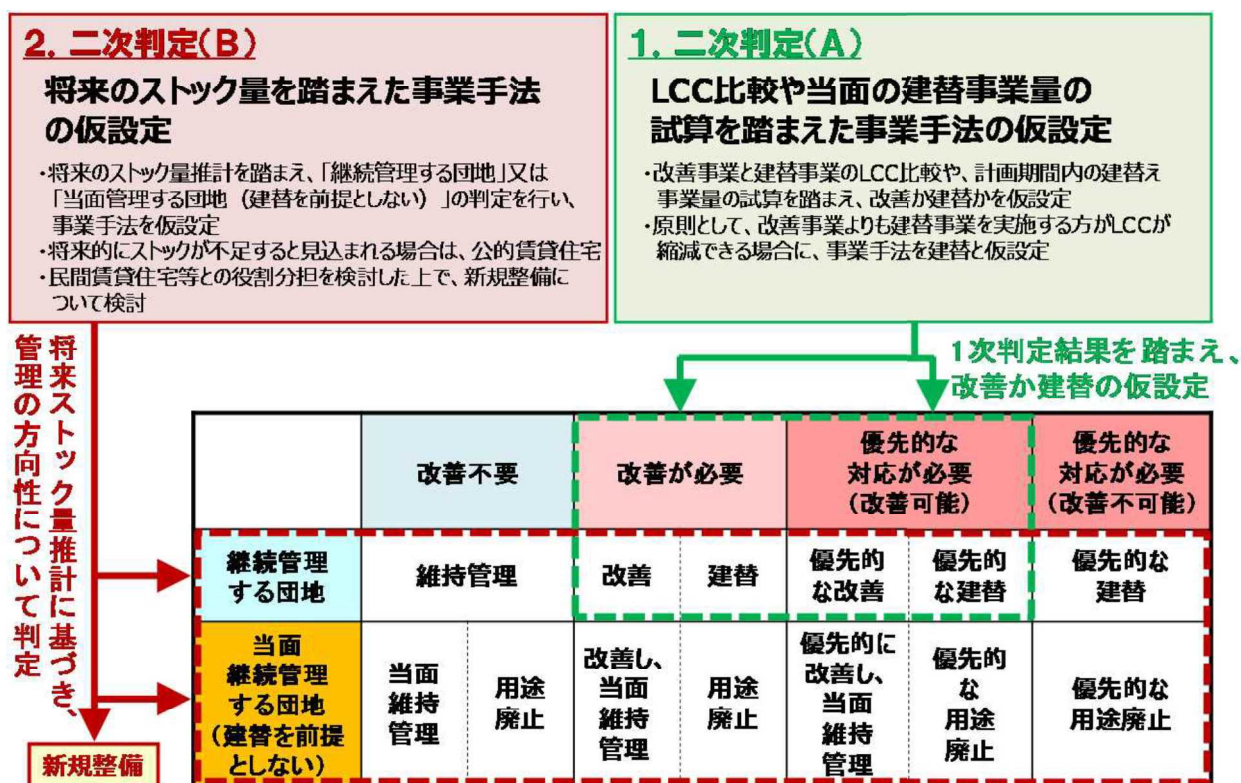


図2 2次判定結果

	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 新陣屋団地		改善 新豊川団地、 円山第4団地、 南が丘第2団地 9～11号棟、 陣屋団地	建替	優先的な改善 南が丘第1団地、 南が丘第2団地 1～8号棟、 南が丘第4団地	優先的な建替	優先的な建替 水堀第1団地、 円山第3団地、 南浜町第1団地、 南浜町第2団地、 柏町団地
当面継続管理する団地 (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 中歌町団地、 南が丘第3団地	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止 水堀第2団地、 泊団地、 円山第2団地

（３）３次判定

３次判定では、１次判定・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、事業費の試算や中長期的な管理の見通しについての検討をしたうえで、計画期間内での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次判定・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改善・建替と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行います。

■検討内容（判定基準）

【効率的活用】

- ・改善、又は建替と判定された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、②「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】

江差町の将来ストック量の推計では、将来的なストック量の減少が見込まれることから、公営住宅の集約化を進め、将来管理戸数の縮減を図ります。

② 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（令和３（2021）～２２（2040）年度）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、将来にわたる事業が可能となる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】

- ・中長期的な期間における建替事業、改善事業、用途廃止事業に係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の実施時期や年度別事業費を決定します。

③ 中長期的な管理の見通しの作成

3次判定「②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業の実施時期をもとに、令和3(2021)～22(2040)年度までの中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、令和3(2021)～22(2040)年度までの中長期的な管理の見通しを2区分「計画期間（R3(2021)～12(2030)年度）」と「構想期間（R13(2031)～22(2040)年度）」で示します。
- ・中長期的な管理の見通しは、3次判定②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（建替、改善、用途廃止）の実施時期
 - 中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、事業の進捗状況等を踏まえた上で見直すこととします。

中長期的な管理の見通しとしては、団地建替・用途廃止による集約化を計画的に進めストック量の削減を行うとともに、適切な改善事業を検討します。

建替又は用途廃止と判定された住宅については、迅速な対応が求められますが、対象数が多いことから、概算事業費シミュレーションの結果も考慮し、次ページの表1の供用期間を基準に順次事業を進め、事業の平準化を図ります。

また、今後15年以上建替、用途廃止を実施しない住宅については、本計画期間内での改善事業の実施など住宅の劣化を抑制します。

なお、維持管理と判定された住宅については、適切な時期に改善を実施し住宅の長寿命化を図ります。

①、②、③の検討結果から、次のとおり3次判定を整理します。

表1 活用手法の判定

団地名	区分	竣工 年度	構造		耐用年数 経過年		1次判定	2次判定	3次判定	
					1/2	1/1			計画 期間	構想 期間
水堀第1 団地	①	S33	簡平	CB	S48	S63	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
	②	S42	簡平	CB	S57	H 9	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
	③④	S43	簡平	CB	S58	H10	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
水堀第2 団地	①②	S50	簡平	CB	H 2	H17	優先的な建替 又は優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	維持 管理	用途 廃止
泊団地	①	S44	簡平	CB	S59	H11	優先的な建替 又は優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	用途 廃止	—
新豊川 団地	1号棟	H13	耐火	RC	R18	R53	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	2号棟	H14	耐火	RC	R19	R54	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	3号棟	H15	耐火	RC	R20	R55	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
中歌町 団地	①	S57	耐火	RC	H29	R34	改善・建替又は 用途廃止	用途廃止	改善	維持 管理
円山第2 団地	①②③ ④	S39	簡平	CB	S54	H 6	優先的な建替 又は優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	用途 廃止	—
円山第3 団地	①②③	S38	簡平	CB	S53	H 5	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
	④⑤⑥	S44	簡平	CB	S59	H11	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
円山第4 団地	①	H17	耐火	RC	R22	R57	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	②	H19	耐火	RC	R24	R59	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	③	H20	耐火	RC	R25	R60	改善又は建替	改善	維持 管理	維持 管理
陣屋 団地	1号棟	H 3	耐火	RC	R 8	R43	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	2号棟	H 4	耐火	RC	R 9	R44	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	3号棟	H 8	耐火	RC	R13	R48	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	4号棟	H 9	耐火	RC	R14	R49	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	5号棟	H11	耐火	RC	R16	R51	改善又は建替	改善	維持 管理	改善

注)・簡平：簡易耐火平屋建、簡二：簡易耐火二階建

・既に耐用年数を経過している年は赤字で表記しています。

団地名	区分	竣工 年度	構造		耐用年数 経過年		1次判定	2次判定	3次判定	
					1/2	1/2			計画 期間	構想 期間
新陣屋 団地	1号棟	H29	木造	W	R14	R29	維持管理	維持管理	維持 管理	維持 管理
	2号棟	H30	木造	W	R15	R30	維持管理	維持管理	維持 管理	維持 管理
	3号棟	R 1	木造	W	R16	R31	維持管理	維持管理	維持 管理	維持 管理
南が丘 第1団地	①②	S51	簡二	CB	H11	R 3	優先的な改善、 又は優先的な 建替	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
	③④	S52	簡二	CB	H12	R 4	優先的な改善、 又は優先的な 建替	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
	⑤⑥⑦ ⑧	S53	簡二	CB	H13	R 5	優先的な改善、 又は優先的な 建替	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
南が丘 第2団地	①②	S54	簡二	CB	H14	R 6	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	維持 管理	維持 管理
	③④	S54	簡二	PC	H14	R 6	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	維持 管理	維持 管理
	⑤⑥	S55	簡二	CB	H15	R 7	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	維持 管理	維持 管理
	⑦	S55	簡二	PC	H15	R 7	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	維持 管理	維持 管理
	⑧	S56	簡二	PC	H16	R 8	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	維持 管理	維持 管理
	⑨	S57	簡二	PC	H17	R 9	改善・建替又は 用途廃止	改善	維持 管理	維持 管理
	⑩	S58	簡二	PC	H18	R10	改善・建替又は 用途廃止	改善	維持 管理	維持 管理
	⑪	S59	簡二	PC	H19	R11	改善・建替又は 用途廃止	改善	維持 管理	維持 管理
南が丘 第3団地	1号棟	S61	簡二	PC	H21	R13	改善・建替又は 用途廃止	用途廃止	維持 管理	維持 管理
	2号棟	S61	簡二	CB	H21	R13	改善・建替又は 用途廃止	用途廃止	維持 管理	維持 管理
	3号棟	S62	簡二	CB	H22	R14	改善・建替又は 用途廃止	用途廃止	維持 管理	維持 管理

注) ・簡平：簡易耐火平屋建、簡二：簡易耐火二階建

・既に耐用年数を経過している年は赤字で表記しています。

団地名	区分	竣工 年度	構造		耐用年数 経過年		1次判定	2次判定	3次判定	
					1/2	1/2			計画 期間	構想 期間
南が丘 第4団地	52-1 52-2	S52	簡二	CB	H12	R 4	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な	優先的な改善	維持 管理	維持 管理
	53-1 53-2	S53	簡二	CB	H13	R 5	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な	優先的な改善	維持 管理	維持 管理
	54-1 54-2	S54	簡二	PC	H14	R 6	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な	優先的な改善	維持 管理	維持 管理
南浜町 第1団地	①④⑤ ⑥⑦⑧ ⑨	S40	簡平	CB	S55	H 7	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
南浜町 第2団地	①	S41	簡平	CB	S56	H 8	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
	②	S41	簡平	CB	S56	H 8	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
	③④	S42	簡平	CB	S57	H 9	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
	⑤	S43	簡平	CB	S58	H10	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
	⑥	S43	簡平	CB	S58	H10	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
柏町 団地	①②③ ④⑤	S45	簡平	CB	S60	H12	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
	⑥⑦⑧ ⑨⑩	S46	簡平	CB	S61	H13	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
	⑪⑫⑬ ⑭	S47	簡平	CB	S62	H14	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
	⑭	S47	簡平	CB	S62	H14	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
	⑯	S48	簡平	CB	S63	H15	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
	⑰⑱	S48	簡平	CB	S63	H15	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
	⑲	S48	簡平	CB	S63	H15	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止

注) ・簡平：簡易耐火平屋建、簡二：簡易耐火二階建

・既に耐用年数を経過している年は赤字で表記しています。

【団地別の総合的な判定】 ※特記すべき団地のみ掲載

(1) 3次判定で判定を見直した住棟について

2次判定から3次判定の過程において、事業量やまちづくり的な視点などを考慮し、判定結果を見直した団地を以下に整理します。

・ **水堀第1団地〔2次判定：優先的な建替〕**

耐用年数を経過しており、町の事情や目標管理戸数を考慮し、計画期間及び構想期間内に「用途廃止」の実施を予定します。

・ **水堀第2団地〔2次判定：優先的な用途廃止〕**

耐用年数を経過しており、他の住棟の事業をふまえた事業量の調整や町の事情、目標管理戸数を考慮し、計画期間内は「維持管理」とし、構想期間内に「用途廃止」の実施を予定します。

・ **新豊川団地〔2次判定：改善〕**

他の住棟の事業をふまえた事業量の調整や築年数が古い住棟を優先するなど事業実施の優先度を考慮し、計画期間内は「維持管理」とし、構想期間内に「改善事業」の実施を予定します。

・ **中歌町団地〔2次判定：用途廃止〕**

需要を考慮し「継続管理」とし、計画期間内に「改善事業」を実施します。

・ **円山第2団地〔2次判定：優先的な用途廃止〕**

耐用年数を経過しており、町の事情や目標管理戸数を考慮し、計画期間内に「用途廃止」の実施を予定します。

・ **円山第3団地〔2次判定：優先的な建替〕**

令和元(2019)年度に「新陣屋団地」3号棟が完成し、募集停止中であることから計画期間内に「解体・除却」及び「用途廃止」を実施します。

・ **円山第4団地〔2次判定：改善〕**

他の住棟の事業をふまえた事業量の調整や築年数が古い住棟を優先するなど事業実施の優先度を考慮し、計画期間内は「維持管理」とし、構想期間内に「改善事業」の実施を予定します。

・ **陣屋団地〔2次判定：改善〕**

他の住棟の事業をふまえた事業量の調整や築年数が古い住棟を優先するなど事業実施の優先度を考慮し、計画期間内は「維持管理」とし、構想期間内に「改善事業」の実施を予定します。

・ **南が丘第3団地〔2次判定：用途廃止〕**

他の住棟の事業をふまえた事業量の調整や築年数が古い住棟を優先するなど事業実施の優先度を考慮し、計画期間、構想期間共に「維持管理」とします。

・ **南浜町第1団地〔2次判定：優先的な建替〕**

耐用年数を経過しており、町の事情や目標管理戸数を考慮し、計画期間内に「用途廃止」の実施を予定します。

・ **南浜町第2団地〔2次判定：優先的な建替〕**

耐用年数を経過しており、町の事情や目標管理戸数を考慮し、計画期間内に一部の「用途廃止（2棟8戸）」、構想期間内に「用途廃止（4棟16戸）」の実施を予定します。

・ **柏町団地〔2次判定：優先的な建替〕**

耐用年数を経過しており、町の事情や目標管理戸数を考慮し、計画期間内に一部の「用途廃止（3棟7戸）」を実施し、計画期間及び構想期間内は「維持管理」とします。

（2）計画期間内に実施を予定する事業・団地について

計画期間内に実施する事業・団地について、以下に記載します。

【個別改善事業（長寿命化型）】中歌町団地

- ・ 耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性向上の観点から、屋根・外壁塗装等の仕様を一定の水準まで向上させ耐力性を向上させるなどの保全予防的な改善事業の実施を予定します。

【計画修繕】南が丘第1団地～第2団地（S51(1976)～55(1980)年度建設住棟）

- ・ 経年劣化により老朽化した建物の内装・設備等の適時適切な修繕を計画的に実施する予定です。

【用途廃止】水堀第1団地（2棟8戸）、泊団地、円山第2・3団地、南浜町第1団地、南浜町第2団地（2棟8戸）、柏町団地（3棟7戸）

- ・ 耐用年数を経過しており、適正な管理戸数を考慮した用途廃止の実施を予定します。

表2 中長期的な管理の見通し

団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	3次判定結果	事業実施時期		将来管理戸数	
						計画期間 R 3～12	構想期間 R13～22	R12	R22
水堀第1団地	簡平	S33.42.43	4	14	用途廃止	用途廃止	用途廃止	6	0
水堀第2団地	簡平	S50	2	8	用途廃止	維持管理	用途廃止	8	0
泊団地	簡平	S44	1	4	用途廃止	用途廃止	—	0	0
新豊川団地	耐二	H13～15	3	12	維持管理	維持管理	改善	12	12
中歌町団地	中耐	S57	1	12	改善	改善	維持管理	12	12
円山第2団地	簡平	S39	4	16	用途廃止	用途廃止	—	0	0
円山第3団地	簡平	S38.44	6	26	用途廃止	用途廃止	—	0	0
円山第4団地	中耐	H17.19.20	3	27	維持管理	維持管理	改善	27	27
陣屋団地	中耐	H3.4.8.9.11	5	72	維持管理	維持管理	改善	72	72
新陣屋団地	木造	H29～R1	3	12	維持管理	維持管理	維持管理	12	12
南が丘第1団地	簡二	S51～53	8	32	維持管理	計画修繕	維持管理	32	32
南が丘第2団地	簡二	S54～59	11	47	維持管理	計画修繕	計画修繕	47	47
南が丘第3団地	簡二	S61.62	3	12	維持管理	維持管理	計画修繕	12	12
南が丘第4団地	簡二	S52～54	6	30	維持管理	維持管理	計画修繕	30	30
南浜町第1団地	簡平	S40	7	14	用途廃止	用途廃止	—	0	0
南浜町第2団地	簡平	S41～43	6	24	用途廃止	維持管理	用途廃止	16	0
柏町団地	簡平	S45～48	19	69	維持管理	維持管理	維持管理	62	60
計			92	431		—	—	348	316

④ 計画期間における事業手法の選定

3次判定「③中長期的な管理の見通し」で定めた中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手法を選定します。

表1 団地別活用方針（事業を位置づけたもののみ抜粋）

事業別	計画期間（R 3～R 12）	構想期間（R 13～R 22）
新規整備事業	—	—
全面的改善事業	—	—
個別改善事業	中歌町団地【長寿命化型】	新豊川団地、円山第4団地、陣屋団地
建替事業	—	—
用途廃止	水堀第1団地（一部）、泊団地、円山第2団地、円山第3団地、南浜町第1団地、柏町団地（一部）	水堀第1団地、水堀第2団地、南浜町第2団地、柏町団地（一部）
計画修繕	南が丘第1団地、南が丘第2団地	南が丘第3団地、南が丘第4団地
その他維持管理	上記以外の団地	上記以外の団地

表2 公営住宅ストックの事業手法別戸数

計画期間	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅管理戸数	4 3 1 戸	3 9 1 戸	3 4 8 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	3 9 1 戸	3 4 8 戸	—
うち計画修繕対応戸数	2 4 戸	3 8 戸	6 2 戸
うち改善事業予定戸数	1 2 戸	0 戸	1 2 戸
個別改善事業予定戸数	1 2 戸	0 戸	1 2 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	3 5 5 戸	3 1 0 戸	—
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	4 0 戸	4 3 戸	8 3 戸

【概算事業費】

3次判定「②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で定めた事業費の試算に基づき、本計画期間内に事業を実施する際の概算事業費を以下のとおり試算します。

図 年間事業費の試算結果

