

半田市営住宅長寿命化計画 (概要版)

令和元年 1 1 月

半田市

目 次

1. 計画策定の背景・目的.....	- 1 -
2. 計画期間	- 1 -
3. 市営住宅の状況.....	- 1 -
4. 長寿命化に関する基本方針.....	- 3 -
5. 事業手法の選定.....	- 4 -
6. 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	- 5 -
7. 1次判定	- 6 -
8. 2次判定	- 8 -
9. 3次判定	- 10 -
10. 点検の実施方針	- 14 -
11. 計画修繕の実施方針	- 14 -
12. 改善事業の実施方針	- 14 -
13. 建替事業の実施方針	- 14 -

1. 計画策定の背景・目的

公営住宅は、1951(昭和26)年の「公営住宅法」の制定以来、住宅に困窮している低所得者に対し低廉な家賃で住宅を供給するという役割を担ってきました。公営住宅関連法令は、公営住宅に求められる役割の変化に対応して、入居世帯の所得基準の引下げ等の改正を重ね、今日に至っています。

1966(昭和41)年以後の「住宅建設計画法」に代わり、2004(平成16)年に施行された我が国の住宅政策の指針となる「住宅生活基本法」は、それまでの「作っては壊す」というフロー重視から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」というストック重視の社会への転換を図るものとなっています。

また、2007(平成19)年施行の「住宅セーフティネット法」では、公営住宅は、高齢者や子育て世帯などの住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすものとして位置づけられました。

本市は、2018(平成30)年度末時点で、900戸の市営住宅を所有しています。これらの市営住宅の戸数の約半数は法定耐用年数の2分の1を経過しており、安全性の確保や施設等の老朽化に対応していくため、市営住宅に関する長寿命化の方針を定めた上で、計画的な補修等を行っていく必要があります。

また、本市における人口1,000人当たりの市営住宅供給戸数は7.6戸、県営住宅を合わせた公営住宅供給戸数は16.5戸と知多半島5市5町の中でも高い水準にあることから、将来に渡り必要となる公営住宅の需要と供給のバランスを考慮し、より効率的な事業を実施していく必要があります。

これらの経緯と状況を踏まえ、本市における将来の適正ストック量を推計し、市営住宅の今後の方向性を明確にした上で、点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの削減を図るために、「半田市営住宅長寿命化計画」(以下「本計画」という。)を策定するものです。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、2019(令和元)年度から2028(令和10)年度までの10年間とします。

3. 市営住宅の状況

1) 【市営住宅の概要】

現在、市営住宅は13団地・44棟・900戸あります。

住宅名	所在地	所有区分	棟数	戸数	地域地区等
緑ヶ丘住宅	1～5 棟：緑ヶ丘13丁目 6～12 棟：石塚町1丁目	市有地	12	248	(市街化調整区域)
一本木住宅	一本木町3丁目84番地	一部借地	1	24	第1種低層住居専用地域
一本木西住宅	一本木町2丁目11番地	借地	2	24	第1種低層住居専用地域
上池住宅	上池町3丁目1番地の1	市有地	1	24	第1種低層住居専用地域
大高住宅	大高町1丁目37番地	市有地	6	114	第1種低層住居専用地域 第1種住居地域
横川住宅	大高町3丁目92番地の1	市有地	1	24	第1種低層住居専用地域
長根住宅	長根町2丁目34番地	市有地	2	18	第1種中高層住居専用地域
長根西住宅	長根町2丁目57番地の2	市有地	3	112	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域
桐ヶ丘住宅	仲田町1丁目71番地	市有地	2	18	準工業地域
宮本住宅	宮本町4丁目15番地	借地	5	78	第1種住居地域
板山住宅	高峯町32番地の1	借地	3	24	(市街化調整区域)
鴉根住宅	鴉根町2丁目96番地の1	市有地	2	30	(市街化調整区域)
君ヶ橋住宅	1～2 棟：鴉根町3丁目8番地の1 3～4 棟：君ヶ橋町3丁目72番地の1	市有地	4	162	(市街化調整区域)

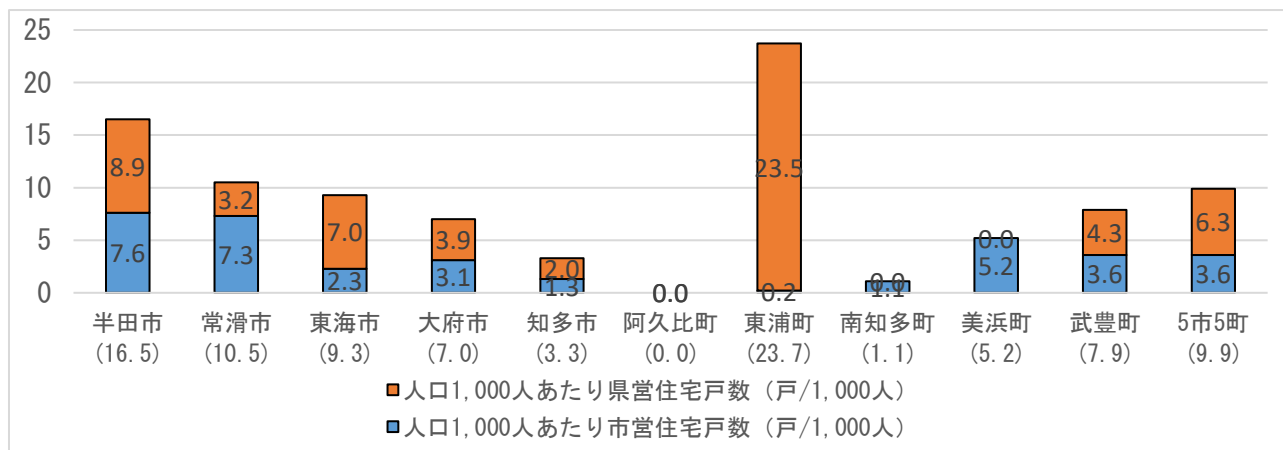
2) 【周辺自治体の供給状況との比較】

本市を含む知多半島の自治体における公営住宅供給水準を比較します。

知多半島5市5町の人口1,000人当たりの市町営住宅供給戸数は3.6戸、県営住宅を合わせた公営住宅供給戸数は9.9戸であるのに対し、本市の人口1,000人当たりの市営住宅供給戸数は7.6戸、県営住宅を合わせた公営住宅供給戸数は16.5戸となっています。

単位人口当たりの市町営住宅供給戸数は、知多半島5市5町で最も高い水準です。

知多半島において供給すべき公営住宅という視点では、知多半島全体の人口規模と市町営住宅の供給戸数の合計とを対比すると半田市の適正な供給戸数はおおむね400戸であると推計できます。



人口1,000人当たりの公営住宅戸数

3) 【建築後経過年数の状況】

市営住宅は全て耐火構造（法定耐用年数70年）で建築されており、約半数が耐用年数の2分の1（35年）を超えています。なお、本計画の計画期間内（2028年まで）に耐用年数を超過するものはありません。

1964年～1973年 45～54年		1974年～1983年 35～44年		1984年～1993年 25～34年		1994年以降 25年未満	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2	72	19	364	19	250	4	214
4.5%	8.0%	43.2%	40.4%	43.2%	27.8%	9.1%	23.8%

4) 【入居状況】

市営住宅管理戸数900戸のうち、入居がある住戸は716戸で、入居率は79.6%です（2018（平成30）年6月現在）。市営住宅の入居世帯の高齢者世帯率は49.7%、子育て世帯率は29.6%となっていますが、古い住宅ほど高齢者世帯率が高く、子育て世帯率が低い傾向があります。

住宅名	戸数	入居世帯数	入居率	高齢者世帯率	子育て世帯率
緑ヶ丘住宅	248	187	75.4%	39.6%	36.9%
一本木住宅	24	22	91.7%	50.0%	18.2%
一本木西住宅	24	19	79.2%	52.6%	26.3%
上池住宅	24	18	75.0%	77.8%	11.1%
大高住宅	114	89	78.1%	46.1%	33.7%
横川住宅	24	20	83.3%	75.0%	10.0%
長根住宅	18	16	88.9%	43.8%	31.3%
長根西住宅	112	68	60.7%	60.3%	26.5%
桐ヶ丘住宅	18	18	100.0%	61.1%	16.7%
宮本住宅	78	71	91.0%	38.0%	40.8%
板山住宅	24	19	79.2%	31.6%	42.1%
鴉根住宅	30	26	86.7%	30.8%	42.3%
君ヶ橋住宅	162	143	88.3%	63.6%	18.2%
合計	900	716	79.6%	49.7%	29.6%

世帯人員別でみると、単身世帯 235 世帯のうち、高齢者の単身世帯が 164 世帯占め、単身世帯における高齢化が顕著です。

住宅名		入居世帯数				高齢者世帯			子育て世帯		
		単身	2人	3人	4人以上	単身	2人	3人以上	2人	3人	4人以上
緑ヶ丘住宅	187	49	70	35	33	31	36	7	12	25	32
一本木住宅	22	6	9	6	1	3	6	2	1	3	0
一本木西住宅	19	6	6	4	3	4	5	1	0	2	3
上池住宅	18	7	8	1	2	6	7	1	1	0	1
大高住宅	89	21	35	24	9	14	21	6	5	17	8
横川住宅	20	10	7	0	3	8	5	2	1	0	1
長根住宅	16	5	5	3	3	4	1	2	2	1	2
長根西住宅	68	27	22	11	8	22	16	3	3	7	8
桐ヶ丘住宅	18	6	9	3	0	4	7	0	1	2	0
宮本住宅	71	17	31	15	8	9	13	5	12	10	7
板山住宅	19	5	7	7	0	2	3	1	3	5	0
鴉根住宅	26	5	11	6	4	1	4	3	4	3	4
君ヶ橋住宅	143	71	41	19	12	56	24	11	11	5	10
合計	716	235	261	134	86	164	148	44	56	80	76

4. 長寿命化に関する基本方針

1) 【適正な管理戸数の設定】

限られた財源の中でセーフティーネットの適正な確保を図るため、将来の需要予測に基づいた適正な供給量を確保すること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。

2) 【事業の平準化・コスト縮減】

需要量に見合った統廃合を柔軟に検討し、継続管理する住宅については予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る必要があります。

5. 事業手法の選定

【団地別・住棟別事業手法の選定】

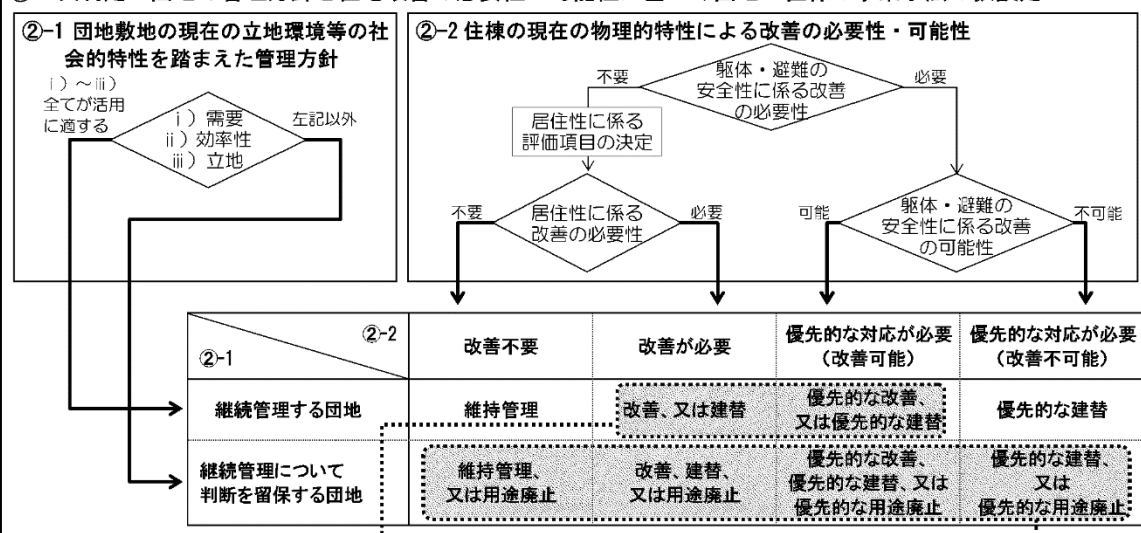
事業手法の選定に当たっては、国土交通省が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示された事業手法の選定フローに基づき判定します。

【①将来のストック量の推計】

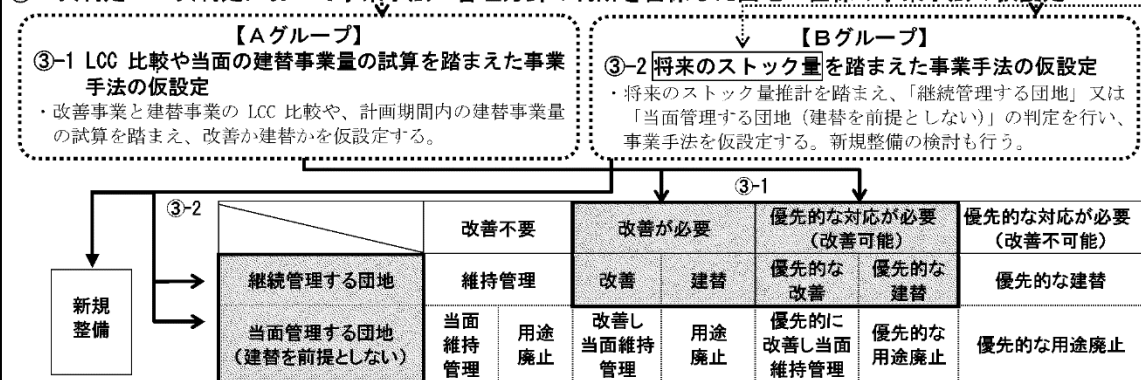
■事業手法の選定フロー

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】

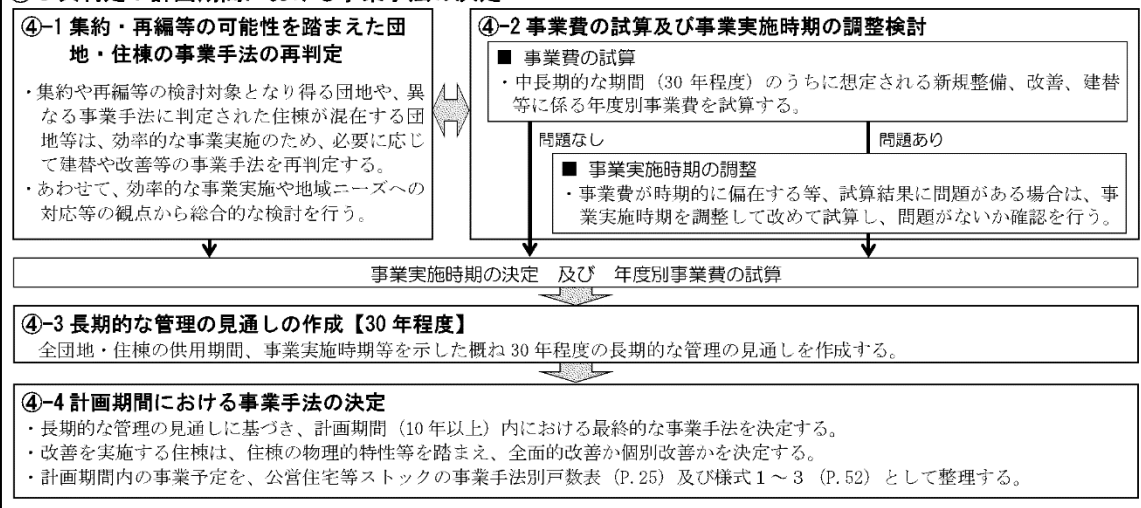
②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③2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



④3次判定：計画期間における事業手法の決定



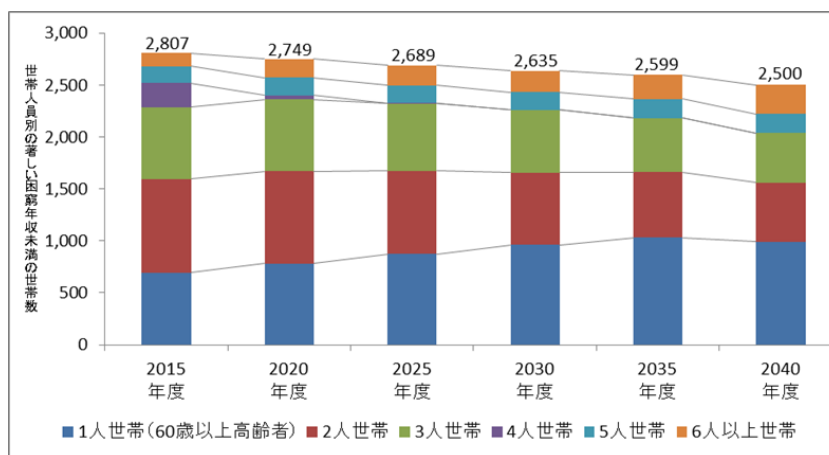
6. 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

1) 【著しい困窮年収未満の世帯の推計】

「公営住宅長寿化計画策定指針(改定)」で示された「ストック推計プログラム」を用いて推計しました。その結果、2015（平成27）年に2,807世帯と推計される「著しい困窮年収未満の世帯」は今後減少し続け、2040年には2,500世帯になると推定されます。

【著しい困窮年収未満の世帯の推計】

	2015 年度	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度
1 人（60 歳以上高齢者）	694	781	873	960	1,031	990
2 人	903	888	800	697	628	569
3 人	691	694	648	604	524	477
4 人	231	38	6	0	0	0
5 人	161	169	169	171	180	185
6 人以上	127	180	193	202	236	279
合計	2,807	2,749	2,689	2,635	2,599	2,500



2) 【公営住宅等の将来ストック量の推計】

2040（令和22）年時点では、公営住宅の需要である「著しい困窮年収未満の世帯」2,500世帯に対し、住宅ストックは「公営住宅」1,962戸と「特に低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」1,410戸を合わせた3,372戸となり、需要からストックを差し引いた872戸が余剰となります。

2040（令和22）年以降も同じペースで需要が下がり続けるとした場合、2048（令和30）年には、約970戸が余剰となると予測されます。

【公営住宅等のストックの現状値と推計値】

			現状値	推計値				
時期（単位・年度）			2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)
① 総世帯数（単位・世帯）			46,500	47,500	47,900	47,900	47,300	46,900
② 公営住宅需要（著しい困窮年収未満の世帯数） 推計結果（単位・世帯）			2,807	2,749	2,689	2,635	2,599	2,500
③ ストック量 (単位・戸)	公営住宅	市営	900	900	900	900	900	900
		県営	1,062	1,062	1,062	1,062	1,062	1,062
		小計	1,962	1,962	1,962	1,962	1,962	1,962
	低家賃かつ一定の質 が確保された民間賃 貸住宅等	民間賃貸住宅	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030
		賃貸用の空き家	380	380	380	380	380	380
		小計	1,410	1,410	1,410	1,410	1,410	1,410
	合計		3,372	3,372	3,372	3,372	3,372	3,372
余剰戸数（③-②）			565	623	683	737	773	872

3) 【市営住宅の目標管理戸数の設定】

公営住宅等の将来ストック量の推計による余剰戸数、3.2) 周辺自治体の供給状況との比較による本市の適正な供給戸数の推計から市営住宅の、約30年後の中長期的な期間（2050年頃）における目標管理戸数は、おおむね400戸（2019年比で500戸減）とします。

なお、市営住宅の目標管理戸数については、愛知県が管理する県営住宅の今後の動向により、更に減らすことも検討します。

7. 1次判定

1) 【社会的特性による判定】

需要、効率性、立地に着目し、「継続管理する団地」か「継続管理について判断を留保する団地」であるかの判定を行います。

判定は、下表の判定項目の全ての判定基準を満たすものを「継続管理する団地」とします。

【②-1 社会的特性による判定基準】

項目	判定基準
需要	・入居率 70%以上
効率性	・敷地形状が平坦地で規模が大きい（50 戸以上） ・用地（駐車場）形態が市有地 ・所在地が市街化区域内
立地	・鉄道駅又はバス停からの距離 500m 以内 ・スーパーマーケット、コンビニ等の小売店からの距離が 500m 以内

【1次判定②-1の結果】

住宅名	検討内容			判定結果	グループ
	需要	効率性	立地		
緑ヶ丘住宅	○	市街化調整区域	低利便性	継続管理について判断を留保する団地	B
一本木住宅	○	一部借地	○	継続管理について判断を留保する団地	B
一本木西住宅	○	借地	○	継続管理について判断を留保する団地	B
上池住宅	○	敷地狭小	○	継続管理について判断を留保する団地	B
大高住宅	○	○	○	継続管理する団地	A
横川住宅	○	敷地狭小	○	継続管理について判断を留保する団地	B
長根住宅	○	傾斜地に立地	○	継続管理について判断を留保する団地	B
長根西住宅	○	傾斜地に立地	○	継続管理について判断を留保する団地	B
桐ヶ丘住宅	○	傾斜地に立地	○	継続管理について判断を留保する団地	B
宮本住宅	○	借地	○	継続管理について判断を留保する団地	B
板山住宅	○	市街化調整区域	低利便性	継続管理について判断を留保する団地	B
鴉根住宅	○	市街化調整区域	○	継続管理について判断を留保する団地	B
君ヶ橋住宅	○	市街化調整区域	低利便性	継続管理について判断を留保する団地	B

2) 【物理的特性による判定】

「躯体」「避難の安全性」「居住性」に係る改善の必要性について、住棟単位で判定します。

判定は下表の判定項目について、判定基準を全て満たすものを「改善不要」とし、いずれかの項目で基準を満たさないものがある場合、「改善必要」とします。

【②-2 物理的特性による判定基準】

項目	判定基準
躯体	・耐震性を有している
避難	・二方向避難が確保されている
居住性	・住戸面積 60 m ² 以上 ・浴室にユニットバス・シャワーがある

【1次判定②-2の結果】

住宅名	号棟	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		面積	浴室	
緑ヶ丘住宅	1～7	耐火	S59～S61	7	112	新	○	○	○	×	改善必要
	8	耐火	H8	1	8	新	○	○	○	○	改善不要
	9～11	耐火	H4	3	48	新	○	○	○	○	改善不要
	12	耐火	H6	1	80	新	○	○	○	○	改善不要
一本木住宅		耐火	S53	1	24	旧	○	○	○	×	改善必要
一本木西住宅	A～B	耐火	S49～S50	2	24	旧	○	○	×	×	改善必要
上池住宅		耐火	S52	1	24	旧	○	○	○	×	改善必要
大高住宅	1～6	耐火	S53～S54	6	114	旧	○	○	○	×	改善必要
横川住宅		耐火	S50	1	24	旧	○	○	×	×	改善必要
長根住宅	1～2	耐火	H1	2	18	新	○	○	○	○	改善不要
長根西住宅	A～C	耐火	S47～S49	3	112	旧	○	○	×	×	改善必要
桐ヶ丘住宅	1～2	耐火	S63	2	18	新	○	○	○	○	改善不要
宮本住宅	1～5	耐火	S57～S58	5	78	新	○	○	○	×	改善必要
板山住宅	1～3	耐火	H2	3	24	新	○	○	○	○	改善不要
鴉根住宅	1～2	耐火	S62	2	30	新	○	○	○	×	改善必要
君ヶ橋住宅	1～2	耐火	S51～S52	2	36	旧	○	○	○	×	改善必要
	3～4	耐火	H11～H14	2	126	新	○	○	○	○	改善不要

【1次判定結果総括表】

②-2 ②-1		改善不要	改善が必要
継続管理する団地		(該当なし)	大高住宅(1～6) 114 戸 Aグループ
			合計 114 戸
継続管理について判断を留保する団地	緑ヶ丘住宅(8～12)	136 戸	緑ヶ丘住宅(1～7) 112 戸
	長根住宅(1～2)	18 戸	一本木住宅 24 戸
	桐ヶ丘住宅(1～2)	18 戸	一本木西住宅(1～2) 24 戸
	板山住宅(1～3)	24 戸	上池住宅 24 戸
	君ヶ橋住宅(3～4)	126 戸	横川住宅 24 戸
		Bグループ	長根西住宅(A～C) 112 戸
			宮本住宅(1～5) 84 戸
合計		322 戸	合計 464 戸
		Aグループ	B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	継続管理について判断を留保する団地

8. 2次判定

1) 【Aグループの事業手法の仮設定】

1次判定②-1で【Aグループ】に分類された住宅については、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）の比較などを踏まえ、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法を仮設定します。

「公営住宅長寿命化 Q&A：国土交通省（2018）ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を参考に算出した結果、下記の1団地6棟について、LCC縮減効果として住棟当たり820～2,032千円/年が見込めます。

【2次判定③-1の結果】

住宅名	号棟	建設年度	戸数	LCC縮減効果 (千円/年)	判定結果
大高住宅	1	S53	24	2,032	LCC比較により「改善」に判定
	2	S54	18	1,308	LCC比較により「改善」に判定
	3	S54	24	1,794	LCC比較により「改善」に判定
	4	S54	12	820	LCC比較により「改善」に判定
	5	S54	18	1,320	LCC比較により「改善」に判定
	6	S54	18	1,320	LCC比較により「改善」に判定

2) 【Bグループの事業手法の仮設定】

1次判定②-1で【Bグループ】に分類された住宅については、将来のストック推計を踏まえ「継続管理する団地」とするか、将来的に用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

(1) 将来的な活用に当たっての優先順位

1次判定に用いた社会的特性及び物理的特性に評点を付与し、住棟単位で合計して評価A～Cに分類します。

【将来的な活用の優先順位付けのための評価基準】

評価	合計点数	評価判定
A	17点以上	継続管理する団地
B	15点以上～16点以下	当面管理する団地（建替を前提としない）
C	14点以下	用途廃止を検討する団地

【将来的な活用の優先順位付けのための評価点】

判定項目			判定基準	評点
社会的特性	需要	入居率	90%以上	3
			70%以上 90%未満	2
			70%未満	1
	効率性	敷地形状	平坦地で規模が大きい（50戸以上）	2
			傾斜地又は規模が小さい	1
		用地	市有地	2
			借地	0
		用途地域	市街化区域	2
			市街化調整区域	1
	立地	交通機関	鉄道駅又はバス停からの距離が500m以内	2
			鉄道駅又はバス停からの距離が500mを超える	1
		商業施設	スーパーマーケット、コンビニエンスストア等小売店からの距離が500m以内	2
			スーパーマーケット、コンビニエンスストア等小売店からの距離が500mを超える	1
物理的特性	居住性	住戸面積	80㎡以上	3
			60㎡以上 80㎡未満	2
			60㎡未満	1
		バリアフリー	エレベーター付き	2
			エレベーターなし	1
		浴槽・浴室	ユニットバス	3
			浴槽付き	2
			浴槽なし	1

【将来的な活用に当たっての優先順位付けの評価判定結果】

住宅名	号棟	建築年	階数	戸数	面積	社会的特性						物理的特性			社会特性評価点	物理的特性評価点	合計点	判定
						入居率	敷地形状	用地	用途地域	交通機関	商業施設	住戸面積	バリアフリー	浴槽				
緑ヶ丘住宅	1	S59	4	16	71.6㎡	1	1	2	1	2	1	2	1	2	8	5	13	C
	2	S59	4	16	69.6㎡													
	3	S60	4	16	69.6㎡													
	4	S60	4	16	71.4㎡													
	5	S61	4	24	72.1㎡													
	6	S61	4	16	69.6㎡													
	7	S60	4	8	71.4㎡	3	1	2	1	2	1	2	1	3	10	6	16	B
	8	H8	2	8	68.7㎡													
	9	H4	4	16	74.8㎡													
	10	H4	4	16	76.9㎡													
	11	H4	4	16	76.9㎡													
	12	H6	8	80	93.9㎡ 89.4㎡													
一本木住宅		S53	3	24	64.4㎡	3	1	0	2	2	2	2	1	1	10	4	14	C
一本木西住宅	A	S49	3	12	53.6㎡	2	1	0	2	2	2	1	1	1	9	3	12	C
	B	S50	3	12	58.3㎡													
上池住宅		S52	3	24	64.4㎡	2	1	2	2	2	2	2	1	1	11	4	15	B
横川住宅		S50	3	24	58.3㎡	2	1	2	2	2	2	1	1	1	11	3	14	C
長根住宅	1	H1	3	12	73.2㎡	2	1	2	2	2	2	2	1	3	11	6	17	A
	2	H1	3	6	69.7㎡													
長根西住宅	A	S47	4	32	50.7㎡	1	1	2	2	2	2	1	1	1	10	3	13	C
	B	S48	4	40	53.6㎡													
	C	S49	4	40	46.7㎡													
桐ヶ丘住宅	1	S63	3	12	72.1㎡	3	1	2	2	2	2	2	1	3	12	6	18	A
	2	S63	3	6	72.1㎡													
宮本住宅	1	S57	3	12	71.1㎡	3	2	0	2	2	2	2	1	2	11	5	16	B
	2	S57	3	12	69.0㎡													
	3	S56	3	18	69.0㎡													
	4	S58	3	18	71.1㎡													
	5	S58	3	18	71.1㎡													
板山住宅	1	H2	3	12	72.4㎡	2	1	0	1	1	2	2	1	3	7	6	13	C
	2	H2	3	6	69.8㎡													
	3	H2	3	6	69.8㎡													
鴉根住宅	1	S62	3	18	73.2㎡	2	1	2	1	2	2	2	1	3	10	6	16	B
	2	S62	3	12	70.7㎡													
君ヶ橋住宅	1	S51	5	20	64.4㎡	2	1	2	1	2	1	2	1	1	9	4	13	C
	2	S52	4	16	64.4㎡													
	3	H11	8	63	72.2㎡ 83.3㎡ 96.9㎡	3	2	2	1	2	1	3	2	3	11	8	19	A
	4	H14	8	63	73.0㎡ 84.21㎡ 97.95㎡ 85.07㎡ 98.81㎡													

(2) Bグループの管理方針等の仮設定

「住宅ストックの現状値と推計値」から、住宅供給量は十分充足していると考えられます。

- ・ A判定について「継続管理する団地」として仮設定します。
- ・ B判定について「当面管理する団地(建替を前提としない)」として仮設定します。
- ・ C判定について「用途廃止を検討する団地」として仮設定します。

【2次判定結果総括表】

	改善不要		改善が必要	
	維持管理		改善（集約建替含む）	建替（単体での建替）
継続管理 する団地	緑ヶ丘住宅（12）	80戸	大高住宅（1～6） 114戸	（該当なし）
	長根住宅（1～2）	18戸		
	桐ヶ丘住宅（1～2）	18戸		
	君ヶ橋住宅（3～4）	126戸		
	合計	242戸	合計 114戸	
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
	緑ヶ丘住宅（8～11） 56戸	板山住宅（1～3） 24戸	上池住宅 24戸 宮本住宅（1～5） 78戸 鴉根住宅（1～2） 30戸	緑ヶ丘住宅（1～7） 112戸 一本木住宅 24戸 一本木西住宅（A～B） 24戸 横川住宅 24戸 長根西住宅（A～C） 112戸 君ヶ橋住宅（1～2） 36戸
	合計 56戸	合計 24戸	合計 132戸	合計 332戸

9. 3次判定

1) 【集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の検討】

1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となりえる団地や、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します。

また、併せて効率的な事業の実施や地域のニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

6.3)で設定した市営住宅の目標管理戸数400戸との整合を図るため、2次判定において「改善し当面維持管理」及び「当面維持管理」に仮設定した188戸については、中長期的に用途廃止する住棟として位置付け、改善事業は行わないものとします。

以下の住棟については、事業手法を「用途廃止」とします。

【④-1 事業手法を「用途廃止」とする住棟】

住棟名	戸数	備考
緑ヶ丘住宅（1～7）	112戸	2次判定により用途廃止
緑ヶ丘住宅（8～11）	56戸	3次判定により用途廃止
一本木住宅	24戸	2次判定により用途廃止
一本木西住宅（A～B）	24戸	2次判定により用途廃止
上池住宅	24戸	3次判定により用途廃止
横川住宅	24戸	2次判定により用途廃止
長根西住宅（A～C）	112戸	2次判定により用途廃止
板山住宅（1～3）	24戸	2次判定により用途廃止
鴉根住宅（1～2）	30戸	3次判定により用途廃止
宮本住宅（1～5）	78戸	3次判定により用途廃止
君ヶ橋住宅（1～2）	36戸	2次判定により用途廃止

また、2次判定で「改善（集約建替含む）」とした大高住宅（1～6棟）は、1次判定でみたように立地環境の社会的特性（需要・効率性・立地）がいずれも優れており、かつ建替に必要な敷地面積を確保することが可能で

あることから、3次判定においても、計画修繕を行いながら使用し、集約建替事業を含む改善を行う団地として位置付けます。

以上の検討結果を踏まえ、下表のとおり改善・用途廃止等の事業を設定します。

【3次判定結果総括表】

	維持管理		改善（集約建替含む）		建替（単体での建替）	
継続管理 する団地	緑ヶ丘住宅（12）	80戸	大高住宅（1～6）	114戸	（該当なし）	
	長根住宅（1～2）	18戸				
	桐ヶ丘住宅（1～2）	18戸				
	君ヶ橋住宅（3～4）	126戸				
	合計	242戸	合計	114戸		
当面管理 する団地 （建替を前提 としない）	当面維持管理		改善し当面維持管理		用途廃止	
	（該当なし）		（該当なし）		緑ヶ丘住宅（1～7）	112戸
					緑ヶ丘住宅（8～11）	56戸
					一本木住宅	24戸
					一本木西住宅（A～B）	24戸
					上池住宅	24戸
					横川住宅	24戸
					長根西住宅（A～C）	112戸
					板山住宅（1～3）	24戸
					鴉根住宅（1～2）	30戸
					宮本住宅（1～5）	78戸
					君ヶ橋住宅（1～2）	36戸
					合計	544戸

なお、次項に令和30年度までの中長期的な年度別事業費の試算をお示ししておりますが、この試算はあくまでも、令和元年11月時点の中長期的な年度別事業費の試算であり、実施計画ではありません。今後、社会情勢や公営住宅に対する取巻く環境など変化に応じ次期計画策定時において見直しをいたします。

実施計画については[3か年実施計画](#)で作成しております。

2) 【④-2 事業費の試算及び年度別事業費の試算】

中長期的な期間（30 年程度）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の見通しは、以下のとおりです。

中長期的な年度別事業費の試算 単位：千円

住宅名	号棟	ID	戸数	R1 (2019)		R2 (2020)		R3 (2021)		R4 (2022)		R5 (2023)		R6 (2024)		R7 (2025)		R8 (2026)		R9 (2027)		R10 (2028)		R11 (2029)		R12 (2030)		R13 (2031)		R14 (2032)		R15 (2033)	
				工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費
緑ヶ丘住宅	1	1	16		0		0		0		0		0	G	1,445		0		0		0		0		0		0		0		0	16,000	
緑ヶ丘住宅	2	2	16		0		0		0		0		0	G	1,445		0		0		0		0		0		0		0		0	16,000	
緑ヶ丘住宅	3	3	16		0		0		0		0		0	G	1,445		0		0		0		0		0		0		0		0	16,000	
緑ヶ丘住宅	4	4	16		0		0		0		0		0	G	1,445		0		0		0		0		0		0		0		0	16,000	
緑ヶ丘住宅	5	5	24		0		0		0		0		0		0	G	2,125		0		0		0		0		0		0		0	0	
緑ヶ丘住宅	6	6	16		0		0		0		0		0		0	G	1,445		0		0		0		0		0		0		0	0	
緑ヶ丘住宅	7	7	8		0		0		0		0		0	G	765		0		0		0		0		0		0		0		0	0	
緑ヶ丘住宅	8	8	8		0		0		0	ADE	14,181		0	G	765		0		0		0		0		0		0		0		0	540	
緑ヶ丘住宅	9	9	16		0		0		0	ADE	20,454		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	1,020	
緑ヶ丘住宅	10	10	16		0		0		0	ADE	20,454		0	G	1,445		0		0		0		0		0		0		0		0	1,020	
緑ヶ丘住宅	11	11	16		0		0		0	ADE	20,454		0	G	1,445		0		0		0		0		0		0		0		0	1,020	
緑ヶ丘住宅	12	12	80		0	G	4,860		0		0	J	38,687		0		0		0	H	6,885	ADE	149,600		0	KL	44,367		0		0	0	
一本木住宅		13	24		0	KL	12,975		0		0		0		0	H	2,125		0		0	ACDE	27,800		0		0		0		0	0	
一本木西住宅	A	14	12		0		0		0		0		0	G	1,105		0		0		0	B	5,353		0		0		0		0	780	
一本木西住宅	B	15	12		0		0		0		0		0	G	1,105		0		0		0	B	5,353		0		0		0		0	780	
上池住宅		16	24		0		0		0		0		0	H	2,125		0		0		0		0		0		0		0	B	9,000		
大高住宅	1	17	24				0		0		0		0		0	H	2,125		0		0	M	24,000		0		0		0		0	0	
大高住宅	2	18	18		0	GKL	14,361		0		0		0		0		0		0		0	M	18,000		0		0		0		0	0	
大高住宅	3	19	24		0	GKL	15,286		0		0		0		0		0		0		0	M	24,000		0		0		0		0	0	
大高住宅	4	20	12	G	780	KL	12,258		0		0		0		0		0	H	1,105		0		0		0		0		0		0	0	
大高住宅	5	21	18	G	1,140		0	KL	13,215		0		0		0		0	H	1,615		0		0		0		0		0		0	0	
大高住宅	6	22	18	G	1,140		0	KL	13,215		0		0		0		0	H	1,615		0		0		0		0		0		0	0	
横川住宅		23	24	G	1,500		0		0	ACDE	35,242		0		0		0	H	2,125		0		0		0		0		0	B	9,000		
長根住宅	1	24	12		0		0	ACDEK	17,265	H	1,105		0		0		0		0		0		0	G	780		0		0		0	0	
長根住宅	2	25	6		0		0	ACDEK	13,134	H	585		0		0		0		0		0		0	G	420		0		0		0	0	
長根西住宅	A	26	32		0		0		0		0		0		0	M	32,000		0		0		0		0		0		0		0	0	
長根西住宅	B	27	40		0		0		0	H	3,485		0		0	M	40,000		0		0		0		0		0		0		0	0	
長根西住宅	C	28	40		0		0		0		0	H	1,012		0	M	40,000		0		0		0		0		0		0		0	0	
桐ヶ丘住宅	1	29	12		0		0	ACDEGK	18,045		0		0		0		0		0		0	H	1,105		0		0		0		0	0	
桐ヶ丘住宅	2	30	6		0		0	ACDEGK	13,554		0		0		0		0		0		0	H	585		0		0		0		0	0	
宮本住宅	1	31	12		0	I	6,000		0	H	1,105		0		0		0		0		0		0	G	780		0		0		0	0	
宮本住宅	2	32	12		0	I	6,000		0	H	1,105		0		0		0		0		0		0	G	780		0		0		0	0	
宮本住宅	3	33	18		0	I	9,000	G	1,140		0		0		0		0		0		0	H	1,615		0		0		0		0	0	
宮本住宅	4	34	18		0	I	9,000		0		0	G	1,022		0		0		0		0		0	G	1,140		0		0		0	0	
宮本住宅	5	35	18		0	I	9,000		0		0	G	1,022		0		0		0		0		0	G	1,140		0		0		0	0	
板山住宅	1	36	12		0		0		0		0	ADEH	18,152		0		0		0		0		0		0	G	780		0		0	0	
板山住宅	2	37	6		0		0		0		0	ADEH	12,824		0		0		0		0		0		0	G	420		0		0	0	
板山住宅	3	38	6		0		0		0		0	ADEH	12,824		0		0		0		0		0		0	G	420		0		0	0	
鵜根住宅	1	39	18	G	1,615		0		0		0		0		0		0	H	1,615		0		0		0		0		0		0	0	
鵜根住宅	2	40	12	G	1,105		0		0		0		0		0		0	H	1,105		0		0		0		0		0		0	0	
碧ヶ橋住宅	1	41	20		0		0		0		0	M	84,920		0		0		0		0		0		0		0		0		0	0	
碧ヶ橋住宅	2	42	16		0		0		0		0	M	73,755		0		0		0		0		0		0		0		0		0	0	
碧ヶ橋住宅	3	43	63		0		0	G	3,840		0		0		0		0		0		0		0	H	5,440	ABDE	106,366	I	24,923		0		0
碧ヶ橋住宅	4	44	63		0	G	3,840		0		0		0		0		0		0	H	5,440		0		0	K	24,923	ABDE	106,366		0		0
(新大高住宅)	1	45	70		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	(建築)	(1,190,000)		0		0
(新大高住宅)	2	46	80		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	0	
			合計		7,280		102,580		93,408		118,180		244,218		2,890		123,645		7,820		9,180		12,325		262,961		111,406		149,833		119,000		87,160

工事内容		周期
A	仮設工事	C及びDの工事の際に仮設が必要とした
B	屋上防水又は屋根	瓦葺き40年、その他20年
C	床防水	30年
D	外壁塗装等	20年又は30年
E	鉄部塗装等	20年又は30年
F	建具金物	40年
G	給水供給設備(メータ)	8年(法定)
H	給水供給設備(メータ+検針盤)	16年
I	屋外給水設備※	配水管40年、排水処理設備50年、排水管40年
J	昇降機設備	30年
K	貯水槽、給水ポンプ	20年
L	高架水槽	20年
M	除却	

※R10以降は高架水槽の修繕時期に合わせて実施

廃止除却済を表す

単位：千円

住宅名	号楼	ID	戸数	R16 (2034)		R17 (2035)		R18 (2036)		R19 (2037)		R20 (2038)		R21 (2039)		R22 (2040)		R23 (2041)		R24 (2042)		R25 (2043)		R26 (2044)		R27 (2045)		R28 (2046)		R29 (2047)		R30 (2048)		最終戸数
				工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	
緑ヶ丘住宅	1	1	16		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
緑ヶ丘住宅	2	2	16		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
緑ヶ丘住宅	3	3	16		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
緑ヶ丘住宅	4	4	16		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
緑ヶ丘住宅	5	5	24	M	24,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
緑ヶ丘住宅	6	6	16	M	16,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
緑ヶ丘住宅	7	7	8	M	8,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
緑ヶ丘住宅	8	8	8		0	M	8,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
緑ヶ丘住宅	9	9	16		0	M	16,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
緑ヶ丘住宅	10	10	16		0	M	16,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
緑ヶ丘住宅	11	11	16		0	M	16,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
緑ヶ丘住宅	12	12	80		0		0	G	4,860	B	46,000		0		0		0		0		0		0	H	6,885		0		0		0		0	80
一本木住宅		13	24	B	10,500		0		0		0		0		0		0	H	2,125		0		0		0		0		0		0	M	24,000	
一本木西住宅	A	14	12		0		0		0		0		0		0		0	H	1,105		0		0	M	12,000		0		0		0		0	
一本木西住宅	B	15	12		0		0		0		0		0		0		0	H	1,105		0		0		0	M	12,000		0		0		0	
上池住宅		16	24	G	1,500		0		0		0		0		0		0	H		0		0		0		0		0		0	M	24,000		
大高住宅	1	17	24		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
大高住宅	2	18	18		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
大高住宅	3	19	24		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
大高住宅	4	20	12		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
大高住宅	5	21	18		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
大高住宅	6	22	18		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
横川住宅		23	24		0	G	1,500		0		0		0		0		0		0	H	2,125		0	M	24,000		0		0		0		0	
長根住宅	1	24	12		0		0		0		0	H	1,105		0		0		0	K	4,800		0		0		0	G	780		0		0	12
長根住宅	2	25	6		0		0		0		0	H	595		0		0		0	K	2,400		0		0		0	G	420		0		0	6
長根西住宅	A	26	32		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
長根西住宅	B	27	40		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
長根西住宅	C	28	40		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
桐ヶ丘住宅	1	29	12		0		0		0	G	780		0		0	ADE	15,600		0	K	4,800		0		0	H	1,105		0		0		0	12
桐ヶ丘住宅	2	30	6		0		0		0	G	420		0		0	ADE	7,800		0	K	2,400		0		0	H	595		0		0		0	6
宮本住宅	1	31	12		0		0		0		0	H	1,105		0	M	12,000		0		0		0		0		0		0		0		0	
宮本住宅	2	32	12		0		0		0		0	H	1,105		0	M	12,000		0		0		0		0		0		0		0		0	
宮本住宅	3	33	18		0		0		0	G	1,140		0		0	M	18,000		0		0		0		0		0		0		0		0	
宮本住宅	4	34	18		0		0		0		0	H	1,615		0	M	18,000		0		0		0		0		0		0		0		0	
宮本住宅	5	35	18		0		0		0		0	H	1,615		0	M	18,000		0		0		0		0		0		0		0		0	
板山住宅	1	36	12		0		0		0		0		0	M	12,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
板山住宅	2	37	6		0		0		0		0		0		0	M	6,000		0		0		0		0		0		0		0		0	
板山住宅	3	38	6		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
鴛根住宅	1	39	18		0	M	18,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
鴛根住宅	2	40	12		0	M	12,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
君ヶ橋住宅	1	41	20		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
君ヶ橋住宅	2	42	16		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
君ヶ橋住宅	3	43	63		0		0		0	G	3,840		0		0		0		0		0		0		0	BH	40,440		0		0		0	63
君ヶ橋住宅	4	44	63		0		0	G	3,840		0		0		0		0		0		0		0	H	5,440		0	B	35,000		0		0	63
(新大高住宅)	1	45	70		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	70
(新大高住宅)	2	46	80		0	(建築)	(1,360,000)		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	80
合計					60,000		1,447,500		8,700		52,180		7,140		24,000		101,400		2,210		16,525		2,125		24,325		78,140		36,200		0		48,000	392

工事内容		周期
A	仮設工事	C及びDの工事の際に仮設が必要とした
B	屋上防水又は屋根	瓦葺き40年、その他20年
C	床防水	30年
D	外壁塗装等	20年又は30年
E	鉄部塗装等	20年又は30年
F	建具金物	40年
G	給水供給設備(メータ)	8年(法定)
H	給水供給設備(メータ+検針盤)	16年
I	屋外給水設備※	配水管40年、排水処理設備50年、排水管40年
J	昇降機設備	30年
K	貯水槽、給水ポンプ	20年
L	高架水槽	20年
M	除却	

※R10以降は高架水槽の修繕時期に合わせて実施

廃止除却済を表す

10. 点検の実施方針

- 建築基準法に基づく法定点検については、法に基づく適切な点検を実施します。
- 法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。
- 定期点検の結果は、点検記録として適切に蓄積し、計画的な修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。
- 定期点検の他に日常点検を実施します。日常点検は、年に1回程度「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)」にのっとり実施し、その他、定期点検に合わせての実施、計画修繕前の実施等により、効率的に行います。
- 法定点検の点検項目となっていない遊具、外構、自転車置き場等、市営住宅の適切な維持管理のために必要な対象については、日常点検内で点検します。

11. 計画修繕の実施方針

- 修繕項目別の修繕周期表(公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定))を参考に定期的な点検を行い、点検結果を踏まえて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性、安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。
- 計画修繕の実施に当たっては、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果等に基づいて優先順位をつけるなど、個別修繕計画を立案し、実施します。
- 定期点検や事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、柔軟性をもって、予定していた計画修繕の実施時期を延期します。

12. 改善事業の実施方針

- 住棟の状況に応じて改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業を実施します。
- 耐久性の向上や躯体の劣化の低減、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います。

13. 建替事業の実施方針

- 2028(令和 10)年度までの 10 年間の計画期間においては、建替事業を実施しないものとします。