

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 対象

令和4年度末現在で、本町が管理している公営住宅等 13 団地、155 棟、1,007 戸を対象とします。

また、関連する共同施設（児童遊園、集会所、駐車場、緑地等）も対象とします。

2 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的項目は次の通りです。

表4-1 公営住宅等一覧

種類	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造	住戸形式
公営住宅	1	日の出団地	6	72	H9/H10/H12/H14 H16/H18	耐二	1LDK・2LDK 3LDK
	2	青葉団地	7	56	S59/S60/S61/S62	簡二	3LDK
	3	西団地	11	52	S33/S35/S36/S37 S45	簡平	2DK・3DK
	4	緑ヶ丘団地	32	128	S39/S40/S41/S42 S43/S44/S45	簡平	2DK・3DK
	5	美園団地（北）	62	276	S46/S47/S48/S49 S57	簡平 簡二	2DK・3DK
	6	美園団地（南）	12	256	S50/S51/S52/S53 S54/S55	中耐 簡二	3DK・3LDK
	7	旭ヶ丘団地	14	56	S40/S41/S42/S43 S44/S45	簡平	2DK・3DK
	8	竹っこ団地	3	24	H2/H5/H6	耐二	2LDK・3LDK
	9	虎杖浜団地	2	16	S56/S57	簡二	3LDK
	ー	はまなす団地	2	8	S50	簡平	2DK
町有 一般住宅	10	東町地区	1	1	S48	木造	3LK
	11	サンコーポラス	2	60	H6	中耐	3DK
	12	虎杖浜地区	1	2	S55	簡平	3LDK
合計			155	1,007			

資料：令和4年5月末時点

表４－２ 住棟別データ一覧（日の出団地）

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
公営住宅	日の出	１棟	16,832㎡	12戸	耐二	1997	H9				1	7	4	有	有	有	無	0戸	2021(R3) 外壁塗装	2021(R3) 屋根塗装		2022(R4) 温水器取替	
	日の出	２棟		12戸	耐二	1998	H10				1	7	4	有	有	有	無	0戸	2021(R3) 外壁塗装	2021(R3) 屋根塗装		2022(R4) 温水器取替	
	日の出	３棟		12戸	耐二	2000	H12				1	7	4	有	有	有	無	0戸	2021(R3) 外壁塗装	2021(R3) 屋根塗装		2022(R4) 温水器取替	2023(R5) アンテナ取替
	日の出	４棟		12戸	耐二	2002	H14				1	7	4	有	有	有	無	0戸	2022(R4) 外壁塗装	2022(R4) 屋根塗装		2023(R5) 温水器取替	
	日の出	５棟		12戸	耐二	2004	H16				1	5	6	有	有	有	無	0戸	2022(R5) 外壁塗装	2022(R5) 屋根張替		2023(R5) アンテナ取替	2023(R5) 防水改修
	日の出	６棟		12戸	耐二	2006	H18				1	5	6	有	有	有	無	0戸					

※ 2020(R 2)年度：日の出団地全棟の火災報知器取替えを実施

表４－３ 住棟別データ一覧（青葉団地）

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
公営住宅	青葉	A棟	17,261㎡	8戸	簡二	1984	S59						8	有	有			0戸	2009(H21) 外壁塗装	2009(H21) 屋根張替	2009(H21) 給水改修	2009(H21) 階段室塗装	
	青葉	B棟		8戸	簡二	1985	S60						8	有	有			1戸	2009(H21) 外壁塗装	2009(H21) 屋根張替	2009(H21) 給水改修	2009(H21) 階段室塗装	
	青葉	C棟		8戸	簡二	1985	S60						8	有	有			1戸	2009(H21) 外壁塗装	2009(H21) 屋根張替	2009(H21) 給水改修	2009(H21) 階段室塗装	
	青葉	D棟		8戸	簡二	1986	S61						8	有	有			2戸	2009(H21) 外壁塗装	2009(H21) 屋根張替	2009(H21) 給水改修	2009(H21) 階段室塗装	
	青葉	E棟		8戸	簡二	1986	S61						8	有	有			0戸	2009(H21) 外壁塗装	2009(H21) 屋根張替	2009(H21) 給水改修	2009(H21) 階段室塗装	
	青葉	F棟		8戸	簡二	1987	S62						8	有	有			3戸	2009(H21) 外壁塗装	2009(H21) 屋根張替	2009(H21) 給水改修	2009(H21) 階段室塗装	
	青葉	G棟		8戸	簡二	1987	S62						8	有	有			1戸	2009(H21) 外壁塗装	2009(H21) 屋根張替	2009(H21) 給水改修	2009(H21) 階段室塗装	

※ 2011(H23)年度：青葉団地全棟の浴室窓改修を実施

※ 2018(H30)年度：青葉団地全棟の駐車場区画線引き直しを実施

※ 2021(R 3)年度：青葉団地全棟の火災報知器取替えを実施

※ 2023(R 5)年度：青葉団地全棟のＴＶ共聴設備取替えを実施

表４－４　住棟別データ一覧（西団地）

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
公営住宅	西	１棟	11,256㎡	6戸	簡平	1960	S35		6						有			3戸		1975(S50) 屋根張替			
	西	２棟		4戸	簡平	1958	S33		4						有			4戸		1975(S50) 屋根張替			
	西	３棟		6戸	簡平	1958	S33		6						有			6戸		2008(H20) 屋根張替			
	西	４棟		4戸	簡平	1958	S33		4						有			4戸					
	西	５棟		4戸	簡平	1960	S35		4						有			1戸		2001(H13) 屋根張替			
	西	６棟		6戸	簡平	1961	S36		6						有			4戸		2007(H19) 屋根張替			
	西	７棟		4戸	簡平	1960	S35		4						有			4戸					
	西	８棟		6戸	簡平	1962	S37		6						有			5戸		2005(H17) 屋根張替			
	西	９棟		4戸	簡平	1970	S45		3	1					有			2戸		1999(H11) 屋根張替			
	西	10棟		4戸	簡平	1970	S45		3	1					有			1戸		2006(H18) 屋根張替			
	西	11棟		4戸	簡平	1970	S45		3	1					有			2戸		2000(H12) 屋根張替			

※　2020(R 2)年度：西団地全棟の火災報知器取替えを実施

表４－５ 住棟別データ一覧（緑ヶ丘団地）①

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
公営住宅	緑ヶ丘	１棟	31,556㎡	４戸	簡平	1964	S39		4						有			2戸					
	緑ヶ丘	２棟		４戸	簡平	1964	S39		4						有			3戸					
	緑ヶ丘	３棟		４戸	簡平	1968	S43		3	1					有			3戸					
	緑ヶ丘	４棟		４戸	簡平	1964	S39		4						有			1戸					
	緑ヶ丘	５棟		４戸	簡平	1964	S39		4						有			4戸					
	緑ヶ丘	６棟		４戸	簡平	1965	S40		4						有			2戸					
	緑ヶ丘	７棟		４戸	簡平	1965	S40		4						有			4戸		1982(S57) 屋根張替			
	緑ヶ丘	８棟		４戸	簡平	1968	S43		3	1					有			3戸		1982(S57) 屋根張替			
	緑ヶ丘	９棟		４戸	簡平	1965	S40		4						有			2戸		1982(S57) 屋根張替			
	緑ヶ丘	10棟		４戸	簡平	1965	S40		4						有			4戸		1982(S57) 屋根張替			
	緑ヶ丘	11棟		４戸	簡平	1968	S43		3	1					有			4戸		1982(S57) 屋根張替			
	緑ヶ丘	12棟		４戸	簡平	1968	S43		3	1					有			1戸		1984(S59) 屋根張替			
	緑ヶ丘	13棟		４戸	簡平	1968	S43		4						有			2戸		1984(S59) 屋根張替			
	緑ヶ丘	14棟		４戸	簡平	1966	S41		4						有			3戸		1984(S59) 屋根張替			
	緑ヶ丘	16棟		４戸	簡平	1969	S44		3	1					有			1戸		1985(S60) 屋根張替			
	緑ヶ丘	17棟		４戸	簡平	1966	S41		4						有			3戸		1984(S59) 屋根張替			
	緑ヶ丘	18棟		４戸	簡平	1966	S41		4						有			1戸		1984(S59) 屋根張替			
	緑ヶ丘	19棟		４戸	簡平	1969	S44		3	1					有			2戸		1985(S60) 屋根張替			
	緑ヶ丘	20棟		４戸	簡平	1969	S44		3	1					有			2戸		1985(S60) 屋根張替			
	緑ヶ丘	21棟		４戸	簡平	1966	S41		4						有			3戸		1984(S59) 屋根張替			

表４－６　住棟別データ一覧（緑ヶ丘団地）②

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
公営住宅	緑ヶ丘	22棟	31,556㎡	4戸	簡平	1967	S42		4						有			2戸		1983(S58) 屋根張替			
	緑ヶ丘	23棟		4戸	簡平	1967	S42		4						有			4戸		1983(S58) 屋根張替			
	緑ヶ丘	24棟		4戸	簡平	1967	S42		4						有			2戸		1982(S57) 屋根張替			
	緑ヶ丘	25棟		4戸	簡平	1967	S42		4						有			2戸		1983(S58) 屋根張替			
	緑ヶ丘	26棟		4戸	簡平	1967	S42		4						有			2戸		1984(S59) 屋根張替			
	緑ヶ丘	27棟		4戸	簡平	1970	S45		3	1					有			1戸		1987(S62) 屋根張替			
	緑ヶ丘	28棟		4戸	簡平	1969	S44		3	1					有			3戸		1985(S60) 屋根張替			
	緑ヶ丘	29棟		4戸	簡平	1969	S44		3	1					有			3戸		1985(S60) 屋根張替			
	緑ヶ丘	30棟		4戸	簡平	1966	S41		4						有			4戸		1984(S59) 屋根張替			
	緑ヶ丘	31棟		4戸	簡平	1970	S45		3	1					有			2戸		1986(S61) 屋根張替			
	緑ヶ丘	32棟		4戸	簡平	1970	S45		3	1					有			2戸		1986(S61) 屋根張替			
	緑ヶ丘	33棟		4戸	簡平	1970	S45		3	1					有			4戸		1987(S62) 屋根張替			

※　2020(R 2)年度：緑ヶ丘団地全棟の火災報知器取替えを実施

表４－７ 住棟別データ一覧（美園団地（北））①

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
公営住宅	美園（北）	１棟	64,598㎡	４戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			0戸	2015(H27) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	２棟		４戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			1戸	2015(H27) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	３棟		４戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			2戸	2015(H27) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	４棟		４戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			0戸	2015(H27) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	５棟		４戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			1戸	2015(H27) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	６棟		４戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			0戸	2020(R2) 外壁塗装	2020(R2) 屋根張替		2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	７棟		４戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			1戸	2020(R2) 外壁塗装	2020(R2) 屋根張替		2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	８棟		6戸	簡二	1971	S46		4	2				有	有			3戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	９棟		４戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			1戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	10棟		４戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			1戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	11棟		４戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			1戸	2016(H28) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	12棟		6戸	簡平	1971	S46		4	2				有	有			3戸	2016(H28) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	13棟		6戸	簡平	1972	S47		4	2				有	有			0戸	2016(H28) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	14棟		４戸	簡平	1972	S47		3	1				有	有			2戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	16棟		４戸	簡平	1972	S47		3	1				有	有			0戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	17棟		6戸	簡二	1972	S47		3	1				有	有			3戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	18棟		４戸	簡平	1972	S47		4	2				有	有			3戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	19棟		４戸	簡平	1972	S47		3	1				有	有			1戸	2018(H30) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	20棟		４戸	簡平	1972	S47		3	1				有	有			1戸	2018(H30) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	21棟		４戸	簡平	1972	S47		3	1				有	有			2戸	2018(H30) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	

表４－８ 住棟別データ一覧（美園団地（北））②

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
公営住宅	美園（北）	22棟	64,598㎡	6戸	簡二	1972	S47		4	2				有	有			1戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	23棟		6戸	簡二	1972	S47		4	2				有	有			4戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	26棟		4戸	簡平	1973	S48		3	1				有	有			0戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	27棟		4戸	簡平	1973	S48		3	1				有	有			0戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	28棟		4戸	簡平	1973	S48		3	1				有	有			0戸	2020(R2) 外壁塗装	2020(R2) 屋根張替		2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	29棟		4戸	簡平	1973	S48		3	1				有	有			2戸	2020(R2) 外壁塗装	2020(R2) 屋根張替		2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	31棟		4戸	簡平	1973	S48		3	1				有	有			1戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	32棟		4戸	簡平	1973	S48		3	1				有	有			0戸	2020(R2) 外壁塗装	2020(R2) 屋根張替		2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	33棟		4戸	簡平	1973	S48		3	1				有	有			1戸	2020(R2) 外壁塗装	2020(R2) 屋根張替		2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	34棟		4戸	簡平	1974	S49			4				有	有			0戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	35棟		6戸	簡二	1973	S48		4	2				有	有			4戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	36棟		6戸	簡二	1974	S49		3	3				有	有			3戸		2009(H21) 屋根張替		2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	37棟		4戸	簡平	1974	S49		2	2				有	有			2戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	38棟		4戸	簡平	1974	S49		2	2				有	有			1戸	2018(H30) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	39棟		4戸	簡平	1974	S49		2	2				有	有			1戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	40棟		6戸	簡平	1973	S48		4	2				有	有			1戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	41棟		6戸	簡平	1974	S49			6				有	有			3戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	42棟		4戸	簡平	1974	S49			4				有	有			0戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	43棟		4戸	簡平	1974	S49			4				有	有			0戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	44棟		6戸	簡二	1974	S49		3	3				有	有			4戸		2009(H21) 屋根張替		2020(R2) 火報取替	

表４－９ 住棟別データ一覧（美園団地（北））③

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
公営住宅	美園（北）	45棟	64,598㎡	6戸	簡二	1974	S49		3	3				有	有			3戸		2009(H21) 屋根張替		2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	F3棟		8戸	簡二	1982	S57			8				有	有			1戸	2009(H21) 外壁塗装	2009(H21) 屋根張替		2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T1棟		4戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			0戸	2020(R2) 外壁塗装	2020(R2) 屋根張替		2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T2棟		4戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			1戸	2020(R2) 外壁塗装	2020(R2) 屋根張替		2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T3棟		4戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			0戸	2020(R2) 外壁塗装	2020(R2) 屋根張替		2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T4棟		4戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			2戸	2013(H25) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T5棟		4戸	簡平	1971	S46		3	1				有	有			2戸	2013(H25) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T6棟		4戸	簡平	1972	S47		3	1				有	有			2戸	2014(H26) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T7棟		4戸	簡平	1972	S47		3	1				有	有			0戸	2014(H26) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T8棟		4戸	簡平	1972	S47		3	1				有	有			0戸	2014(H26) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T9棟		4戸	簡平	1972	S47		3	1				有	有			1戸	2014(H26) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T10棟		4戸	簡平	1972	S47		3	1				有	有			1戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T11棟		4戸	簡平	1973	S48		3	1				有	有			2戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T12棟		4戸	簡平	1973	S48		3	1				有	有			2戸	2016(H28) 外壁塗装			2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T13棟		4戸	簡平	1973	S48		3	1				有	有			0戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T14棟		4戸	簡平	1973	S48		3	1				有	有			3戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T15棟		4戸	簡平	1973	S48		3	1				有	有			1戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T16棟		4戸	簡平	1974	S49		2	2				有	有			2戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T17棟		4戸	簡平	1974	S49		2	2				有	有			2戸				2020(R2) 火報取替	
	美園（北）	T18棟		4戸	簡平	1974	S49		2	2				有	有			2戸				2020(R2) 火報取替	

表４－10 住棟別データ一覧（美園団地（北））④

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
公営 住宅	美園(北)	T19棟		4戸	簡平	1974	S49		2	2				有	有			0戸	2020(R2) 外壁塗装	2020(R2) 屋根張替		2020(R2) 火報取替	

表４－11 住棟別データ一覧（美園団地（南））

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
公営 住宅	美園(南)	A棟	25,982㎡	24戸	中耐	1975	S50			24				有	有			9戸			2020(R2) 給水管改修	2019(R1) 非常用照明	
	美園(南)	B棟		24戸	中耐	1975	S50			24				有	有			9戸			2020(R2) 給水管改修	2019(R1) 非常用照明	
	美園(南)	C棟		24戸	中耐	1976	S51			24				有	有			7戸			2020(R2) 給水管改修	2019(R1) 非常用照明	
	美園(南)	D棟		24戸	中耐	1977	S52			24				有	有			7戸			2018(H30) 給水管改修	2020(R2) 非常用照明	
	美園(南)	E棟		24戸	中耐	1978	S53			24				有	有			6戸			1993(R1) 給水管改修	2020(R2) 非常用照明	
	美園(南)	F 1 棟		24戸	中耐	1977	S52			24				有	有			7戸			2018(H30) 給水管改修	2020(R2) 非常用照明	
	美園(南)	F 2 棟		24戸	中耐	1978	S53			24				有	有			6戸	2009(H21) 外壁塗装	2009(H21) 屋根張替	2009(H21) 給水管改修	2020(R2) 非常用照明	
	美園(南)	G棟		24戸	中耐	1979	S54			24				有	有			12戸	2009(H21) 外壁塗装	2009(H21) 屋根張替	2019(R1) 給水管改修	2009(H21) バルコニー改修 内窓改修	
	美園(南)	T棟		24戸	中耐	1975	S50			24				有	有			8戸			2020(R2) 給水管改修	2019(R1) 非常用照明	
	美園(南)	T 2 棟		24戸	中耐	1976	S51			24				有	有			8戸			2020(R2) 給水管改修	2019(R1) 非常用照明	
	美園(南)	H棟		8戸	簡二	1980	S55			8				有	有			0戸	2009(H21) 外壁塗装	2009(H21) 屋根張替			
	美園(南)	K棟		8戸	簡二	1980	S55			8				有	有			1戸	2009(H21) 外壁塗装	2009(H21) 屋根張替			

※ 2009(H 5)年度：美園（南）団地中耐全棟の灯油供給設備改修を実施

※ 2021(R 3)年度：美園（南）団地全棟の火災報知器取替えを実施

※ 2023(R 5)年度：美園（南）団地全棟のＴＶ共聴設備取替えを実施

表４－12 住棟別データ一覧（旭ヶ丘団地）

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
公営住宅	旭ヶ丘	１棟	10,803㎡	4戸	簡平		S40		4						有			1戸				2010(H22) 外窓改修	
	旭ヶ丘	２棟		4戸	簡平		S41		4						有			1戸				2010(H22) 外窓改修	
	旭ヶ丘	３棟		4戸	簡平		S41		4						有			0戸				2010(H22) 外窓改修	
	旭ヶ丘	４棟		4戸	簡平		S42		4						有			1戸				2010(H22) 外窓改修	
	旭ヶ丘	５棟		4戸	簡平		S42		4						有			3戸				2010(H22) 外窓改修	
	旭ヶ丘	６棟		4戸	簡平		S43		3	1					有			3戸				2010(H22) 外窓改修	
	旭ヶ丘	７棟		4戸	簡平		S43		3	1					有			2戸				2010(H22) 外窓改修	
	旭ヶ丘	８棟		4戸	簡平		S44		3	1					有			1戸				2010(H22) 外窓改修	
	旭ヶ丘	９棟		4戸	簡平		S44		3	1					有			2戸				2010(H22) 外窓改修	
	旭ヶ丘	10棟		4戸	簡平		S44		3	1					有			2戸				2010(H22) 外窓改修	
	旭ヶ丘	11棟		4戸	簡平		S44		3	1					有			3戸				2010(H22) 外窓改修	
	旭ヶ丘	12棟		4戸	簡平		S45		3	1					有			2戸				2010(H22) 外窓改修	
	旭ヶ丘	13棟		4戸	簡平		S45		3	1					有			3戸				2010(H22) 外窓改修	
	旭ヶ丘	14棟		4戸	簡平		S45		3	1					有			2戸				2010(H22) 外窓改修	

※ 2020(R 2)年度：旭ヶ丘団地全棟の火災報知器取替えを実施

表４－13 住棟別データ一覧（はまなす団地）

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
公営住宅	はまなす	A棟	986㎡	4戸	簡平		S50		4					有	有			4戸					
	はまなす	B棟		4戸	簡平		S50		4					有	有			4戸					

表４－14 住棟別データ一覧（竹っこ団地）

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
公営住宅	竹っこ	しいたけ棟	6,191㎡	8戸	耐二	1990	H2					4	4	有	有			2戸	2016(H28) 外壁塗装	2016(H28) 屋根張替		2012(H24) 換気設備	
	竹っこ	かにっこ棟		8戸	耐二	1993	H5					4	4	有	有			2戸	2018(H30) 外壁塗装	2018(H30) 屋根張替		2013(H25) 換気設備	
	竹っこ	たけのこ棟		8戸	耐二	1994	H6					4	4	有	有			1戸	2019(H31) 外壁塗装	2019(H31) 屋根張替		2014(H26) 換気設備	

※ 2020(R 2)年度：竹っこ団地全棟の火災報知器取替えを実施

表４－15 住棟別データ一覧（虎杖浜団地）

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
公営住宅	虎杖浜	A棟	3,250㎡	8戸	簡二	1981	S56						8	有	有			0戸	2009(H21) 外壁塗装		2009(H21) 給水改修	2018(H30) 内窓改修	
	虎杖浜	B棟		8戸	簡二	1982	S57						8	有	有			1戸	2009(H21) 外壁塗装		2009(H21) 給水改修	2018(H30) 内窓改修	

※ 2009(H21)年度：虎杖浜団地全棟の物置を改築

※ 2012(H24)年度：虎杖浜団地全棟の浴室窓を改修

※ 2020(R 2)年度：虎杖浜団地全棟の火災報知器取替えを実施

表４－16 住棟別データ一覧（町有一般住宅 東町地区・サンコーポラス・虎杖浜地区）

種類	団地名	住棟 番号	敷地面積	戸数	構造	建設年度		住戸形式						浴室	水洗	給湯	ＥＶ	空室	修繕・改善等の内容（年度）				備考
						西暦	和暦	1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK						外壁塗装	屋根補修	給排水管	その他	
町有一般住宅	東町地区	一戸建	609㎡	1戸	簡平	1973	S48						1	有	有			0戸					
	サンコーポラス	1号棟	6,714㎡	30戸	中耐	1994	H6			30				有	有			1戸	2011(H23) 外壁塗装	2022(R 4) 防水改修	2011(H23) 給水直圧	2011(H23) 内部床改修	
	サンコーポラス	2号棟		30戸	中耐	1994	H6			30				有	有			3戸	2011(H23) 外壁塗装	2022(R 4) 防水改修	2011(H23) 給水直圧	2011(H23) 内部床改修	
	虎杖浜地区	143/182号室	846㎡	2戸	簡平	1980	S55						2	有	有			0戸					

※ 2011(H23)年度：サンコーポラス全棟の給油設備改修を実施

※ 2021(R 3)年度：町有一般住宅全棟の火災報知器取替えを実施

3 団地別・住棟別の事業手法の選定

公営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」の事業手法の選定フローに従い、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と 1～3 次の判定によって実施することとします。

このうち、1 次判定は、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を行います。具体的には、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、②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の 2 つの視点から事業手法を仮設定します。

2 次判定は、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・住棟の事業手法の仮設定を行います。具体的には、①ライフサイクルコスト（LCC）の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、②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の 2 つの視点から事業手法を仮設定します。

3 次判定は、①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定と、②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、③長期的な管理の見通しを作成し、④計画期間における事業手法の決定を行います。

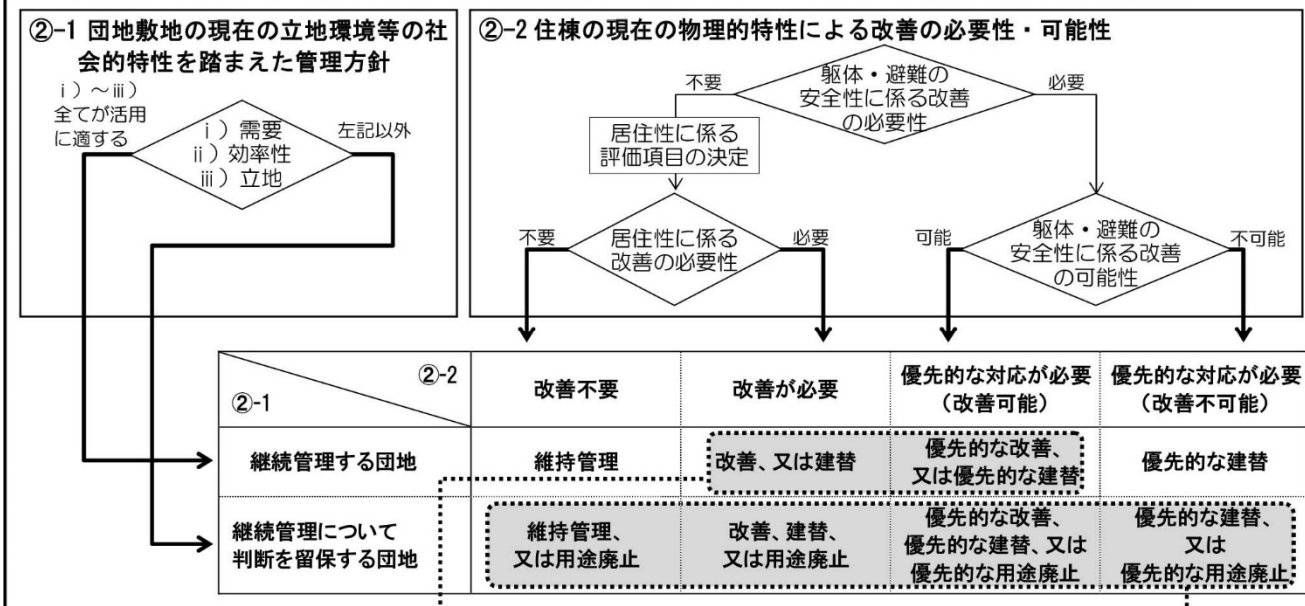
事業手法の選定フローは次ページに示すとおりです。

図4-1 事業手法の選定フロー

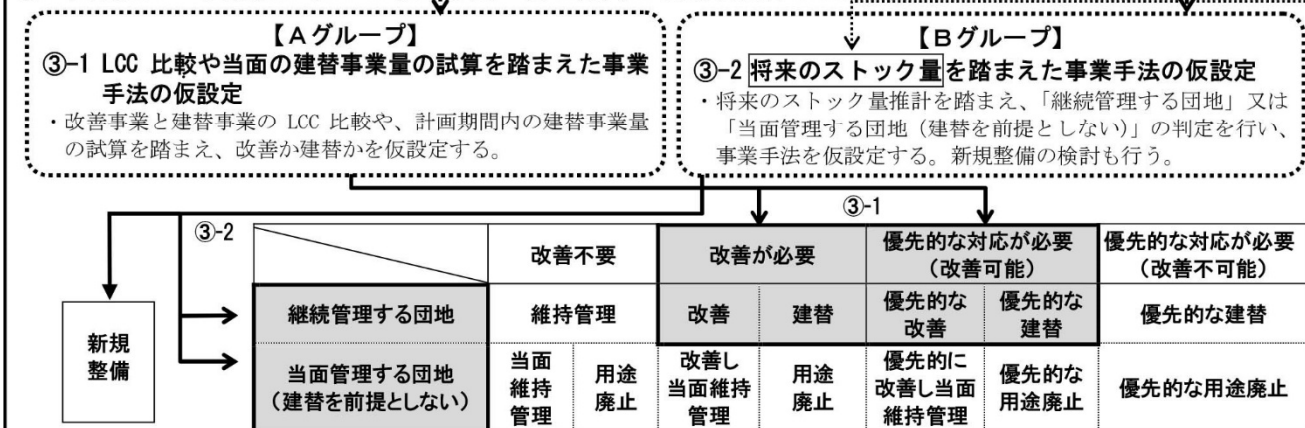
■事業手法の選定フロー

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】

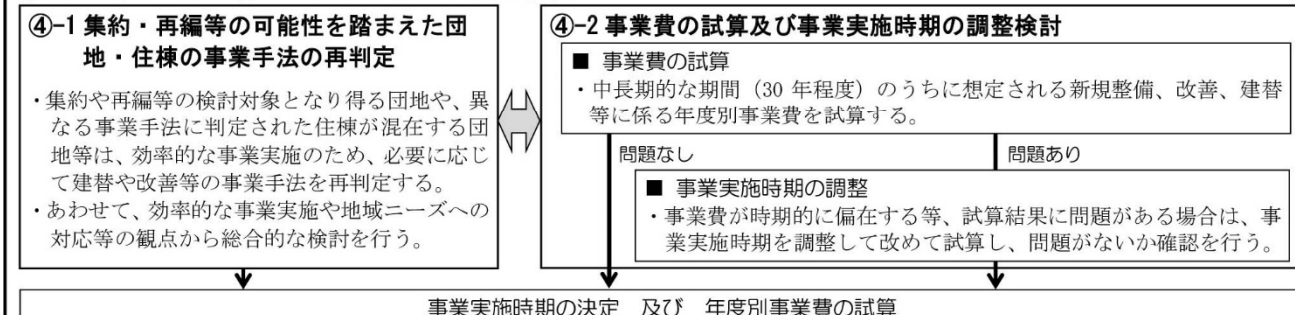
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



④-3 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

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

④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- ・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式 1～3 として整理する。

4 将来のストック量の推計【中長期】

「世帯数推計プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所、令和３年１月）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所、令和４年９月）」を活用し、「公営住宅の施策対象」となる世帯数を推計し、さらに「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数」を推計します。

これらの推計結果を踏まえ、将来の公営住宅等のストック量の設定を行います。

（１）将来世帯数の推計

「世帯数推計プログラム」を用いて、本町の将来世帯数を推計した結果、2020（令和２）年の世帯数は7,911世帯、2045（令和27）年の世帯数は4,475世帯と推計されます。

表４－１７ 本町の『世帯数』の推計結果

世帯主 の年齢	実績値	推計値					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	7,911	7,655	7,270	6,728	5,925	4,981	4,475
20歳未満	35	28	22	15	12	9	7
20～24歳	101	96	69	48	34	26	18
25～29歳	168	127	117	81	56	37	27
30～34歳	191	136	101	95	63	43	29
35～39歳	317	203	145	111	102	70	49
40～44歳	431	269	162	118	84	73	45
45～49歳	462	512	329	209	146	108	95
50～54歳	491	521	584	389	241	171	147
55～59歳	577	513	562	647	430	275	254
60～64歳	900	477	426	473	544	358	268
65～69歳	1,136	827	439	398	440	505	326
70～74歳	1,071	1,348	980	521	470	523	486
75～79歳	883	1,040	1,349	989	528	480	535
80～84歳	678	785	944	1,275	922	495	544
85歳以上	468	773	1,041	1,359	1,852	1,809	1,645

(2) 公営住宅の施策対象世帯数の推計

「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」を用いて、「借家に住み、公営住宅の基準年収以下（本来階層及び裁量階層）である世帯数（＝『公営住宅施策対象世帯数』）」を推計した結果、2025年（令和7年）の『公営住宅施策対象世帯数』は1,489世帯、2045年（令和27年）には942世帯と推計されます。

表4－18 本町の『公営住宅施策対象世帯数』の推計結果

世帯人員	推計年次					
	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
1人	667	666	644	589	509	463
2人	485	463	430	379	319	287
3人	224	207	186	160	132	116
4人	126	111	96	80	63	54
5人	37	32	28	23	19	16
6人以上	11	10	9	8	6	5
合計	1,550	1,489	1,394	1,239	1,048	942

(3) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」を用いて、公営住宅施策対象世帯数のうち、「所得が低いため、世帯人数に適した規模（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居住世帯の数（＝『著しい困窮年収未満の世帯数』）」を推計します。

その結果、2025（令和7）年の『著しい困窮年収未満の世帯数』は449世帯、2045（令和27）年には301世帯と推計されます。

表4－19 本町の『著しい困窮年収未満の世帯数』の推計結果

世帯人員	推計年次					
	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
1人	162	164	161	149	130	120
2人	135	132	125	111	95	86
3人	91	90	86	77	66	58
4人	45	43	39	34	28	25
5人	15	14	13	12	10	9
6人以上	6	6	5	5	4	4
合計	454	449	429	388	333	301

(4) 上限の公営住宅等の入居世帯数の算出

公営住宅の施策対象世帯数と実際に居住している公的借家居住世帯数には差があることから 2020 年の公営住宅の施策対象世帯数と 2020 年の国勢調査による公的借家居住世帯数の比率を施策対象世帯数に乗じて上限の公営住宅等の入居世帯数とする。

$$\text{上限の公営住宅等の入居世帯数} = \text{施策対象世帯数} \times \frac{\text{公的借家居住世帯数}}{\text{公営住宅の施策対象世帯数}}$$

表 4 - 2 0 上限の公営住宅等の入居世帯数

	実績値	推計値				
	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
施策対象世帯数	1,550	1,489	1,394	1,239	1,048	942
割合	45.23%	45.23%	45.23%	45.23%	45.23%	45.23%
上限の入居世帯数	701	674	630	561	474	426

(5) 下限の公営住宅等の入居世帯数の算出

2000 年から 2020 年までの国勢調査による公的借家の世帯総数に対する率は、5 年毎に 0.4%下がっていることを考慮し、今後も同様に下がっていくと想定し世帯総数に公的借家の世帯総数に対する率を乗じて下限の公的住宅の入居世帯数とする。

$$\text{下限の公営住宅等の入居世帯数 (▲0.4\%/5年)} = \text{世帯総数} \times \frac{\text{公的借家居住世帯数}}{\text{世帯総数}}$$

表 4 - 2 1 下限の公営住宅等の入居世帯数

	実績値	推計値				
	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総世帯数	7,640	7,270	6,728	5,925	4,981	4,475
割合	9.18%	8.78%	8.38%	7.97%	7.57%	7.20%
下限の入居世帯数	701	638	564	472	377	322

(6) 公営住宅等の入居世帯数の算出

先に算出した「(1) 上限の公営住宅等の入居世帯数」と「(2) 下限の公営住宅等の入居世帯数」の平均値を算出し、公営住宅等の入居世帯数とする。

表4-22 公営住宅等の入居世帯数

	実績値	推計値				
	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
上限の入居世帯数	701	674	630	561	474	426
下限の入居世帯数	701	638	564	472	377	322
公営住宅等の入居世帯数	701	656	597	517	426	374

(7) 公営住宅等の将来ストック量目標管理戸数

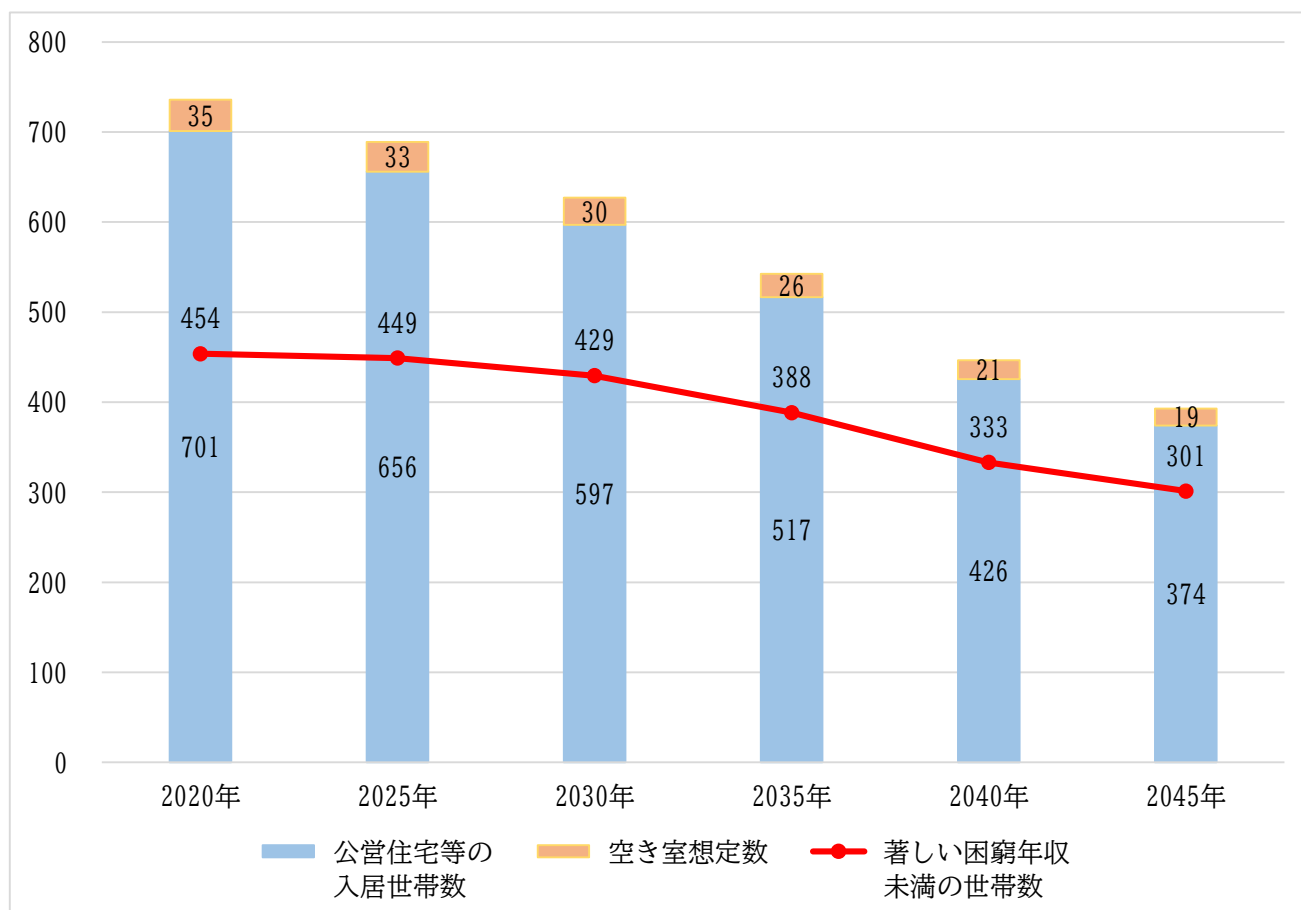
「公営住宅等の入居世帯数」に空き室想定率5%を乗じた値を加算して将来ストック量とする。

また、将来ストック量は、著しい困窮年収未満の世帯数以上とする。

表4-23 公営住宅等の将来ストック量

	実績値	推計値				
	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
公営住宅等の入居世帯数	701	656	597	517	426	374
空き室想定数	35	33	30	26	21	19
公営住宅等の将来ストック量	736	689	627	543	447	393
著しい困窮年収未満の世帯数	454	449	429	388	333	301
著しい困窮年収未満との世帯数差	282	240	198	154	113	92

図 4-2 公営住宅等の将来ストック量【中長期】



2023（令和5）年度において、将来ストック量 709 戸に対して管理戸数 1,007 戸もある状況から可能な限り、老朽化した住宅の解消、用途廃止等を実施し 2045 年の将来ストック量 393 戸を目標に計画的に管理戸数を減少していきます。

なお、2032（令和14）年度末までに 1,007 戸ある管理戸数を 910 戸にする予定です。

5 1次判定について

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」と「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つの視点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

現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とします。

策定指針に記載されている評価基準を踏まえ、本町における評価基準を設定します。

① 需要

空き家率が20%以上の団地は、団地を継続管理することに適さないものと評価します。なお、募集停止している西団地、緑ヶ丘団地、旭ヶ丘団地、はまなす団地については評価を行わない。

また、老朽化が著しく修繕費が高額なため一部募集していない美園（北）団地についても評価を行わない。

【参考】（策定指針より関連部分を抜粋）

- ・ 応募倍率及び空き家率の状況等により需要を評価する。
- ・ 応募倍率の高い団地や空き家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、応募倍率が低く空き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する。

② 効率性

団地の敷地規模が3,000㎡以上で、集住による効率的管理の可能性等があると判断される場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

【参考】（策定指針より関連部分を抜粋）

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

③ 立地

<利便性>

鉄道等の公共交通機関や市街地に近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

<地域バランス>

ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域バランス確保の観点から、団地を継続管理することに適するものと評価します。

<災害危険区域等の内外>

災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わないこととします。

なお、津波災害警戒区域については、白老町立地適正化計画において「町内の大部分が津波浸水するため居住誘導区域から除外することは現実的ではない」としていることから、本計画においても津波災害警戒区域については評価しない。

【参考】（策定指針より関連部分を抜粋）

<利便性>

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

<地域バランス>

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

<災害危険区域等の内外>

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

表4－24 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

団地名		戸数	需要	効率性		立地		備考
公営住宅	日の出	72戸	空き家が0戸 空家率が0%	○	敷地規模が広くまとまっており 高度利用の可能性がある。 (16,832㎡)	○	白老駅まで比較的近く、病院や保健福祉センター、スーパーに近い。 津波浸水深は、約3.4～4.3m。	○ 市街化調整区域内にある
	青葉	56戸	空き家が8戸 空家率が14%	○	敷地規模が広くまとまっており 高度利用の可能性がある。 (17,261㎡)	○	白老駅まで比較的近く、病院や保健福祉センター、スーパーに近い。 津波浸水深は、約3.1～3.7m。	○
	西	52戸	空き家が36戸 空家率が69%	－	敷地規模が広くまとまっており 高度利用の可能性がある。 (11,256㎡)	○	白老駅、病院、スーパーまで比較的近い。 津波浸水深は、約1.6～3.0m。	○ 空き家の全てが政策空き家 現計画において建替対象団地
	緑ヶ丘	128戸	空き家が81戸 空家率が63%	－	敷地規模が広くまとまっており 高度利用の可能性がある。 (31,356㎡)	○	白老駅や市街地までは比較的近い。 津波浸水区域外。	○ 空き家の全てが政策空き家 現計画において建替対象団地
	美園（北）	276戸	空き家が81戸 空家率が29%	－	敷地規模が広くまとまっており 高度利用の可能性がある。 (64,598㎡)	○	白老駅や市街地までは比較的近い 津波浸水深は、約1.3～2.3m。	○
	美園（南）	256戸	空き家が80戸 空家率が31%	×	敷地規模が広くまとまっており 高度利用の可能性がある。 (25,982㎡)	○	白老駅や市街地までは比較的近い 津波浸水深は、約1.2～3.3m。	○
	旭ヶ丘	56戸	空き家が26戸 空家率が46%	－	敷地規模が広くまとまっており 高度利用の可能性がある。 (10,803㎡)	○	字萩野地区に存する唯一の団地である。 津波浸水深は、約0.8～1.9m。	○ 空き家の全てが政策空き家
	はまなす	8戸	空き家が8戸 空家率が100%	－	敷地規模が小さく高度利用の可能性が低い (986㎡)	×	市街地まで遠い。 津波浸水深は、約4.0m前後。	× 空き家の全てが政策空き家
	竹っこ	24戸	空き家が5戸 空家率が21%	×	敷地規模が広くまとまっており 高度利用の可能性がある。 (6,191㎡)	○	字竹浦地区に存する唯一の団地である。 津波浸水深は、6.0m超え。	○
	虎杖浜	16戸	空き家が1戸 空家率が6%	○	敷地規模が広くまとまっており 高度利用の可能性がある。 (3,250㎡)	○	字虎杖浜地区に存する唯一の団地である。 津波浸水深は、約3.3m前後。	○
町有一般住宅	東町地区	1戸	空き家が0戸 空家率が0%	○	敷地規模が小さく高度利用の可能性が低い (609㎡)	×	白老駅や市街地までは比較的近い。 津波浸水深は、約3.5m前後。	○
	サンコーポラス	60戸	空き家が4戸 空家率が7%	○	敷地規模が広くまとまっており 高度利用の可能性がある。 (6,714㎡)	○	白老駅や市街地までは比較的近い。 津波浸水深は、約2.3～3.3m。	○
	虎杖浜地区	2戸	空き家が0戸 空家率が0%	○	敷地規模が小さく高度利用の可能性が低い (846㎡)	×	字虎杖浜地区に存する数少ない公的借家である。 津波浸水深は、約1.1m前後。	○

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における、「需要」「効率性」「立地」のすべての評価項目が活用に適する場合の団地として、日の出団地、青葉団地、西団地、緑ヶ丘団地、美園団地（北）、旭ヶ丘団地、虎杖浜団地、サンコーポラス（町有一般住宅）が【継続管理する団地】と判定されます。

また、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における、「需要」「効率性」「立地」の評価項目のいずれかの項目が活用に適さない場合は、【継続管理について判断を留保する団地】と判定されます。

これらの団地は、Bグループとして分類し、2次判定において、「将来にわたって継続管理する団地」とするのか、「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行います。

表4－25 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結果

区分		団地名
① 敷地の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	(公営住宅) 日の出団地 青葉団地 西団地 緑ヶ丘団地 美園団地（北） 旭ヶ丘団地 虎杖浜団地 (町有一般住宅) サンコーポラス
	継続管理について判断を留保する団地	(公営住宅) 美園団地（南） はまなす団地 竹っこ団地 (町有一般住宅) 東町地区 虎杖浜地区

(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特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

① 居住性

居住性の現状及び改善の必要性について、項目としては以下の評価項目を設定して、評価します。

評価項目	評価基準
1) 住戸面積	誘導居住面積水準の都市居住型誘導居住面積水準を参考に以下の面積にて評価する。 1LDK及び2DKは、42.0㎡（単身者面積） 2LDK及び3DKは、58.2㎡（2人世帯面積） 3LDKは、79.4㎡（3人世帯面積）
2) 省エネルギー性	省エネルギー性能は「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境（省エネ）による「原則として住宅性能評価等級4（平成25年省エネ基準相当）を満たすこと。ただしこれにより難しい場合は等級3（平成4年省エネ基準相当）を満たすこと」を参考に、平成4年以降整備された建物について省エネルギー性を満たすものと評価する
3) バリアフリー性	平成3年以降新設の公共賃貸住宅については、整備基準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、平成3年以降整備された建物についてバリアフリー性を満たすものと評価する
4) 住戸内の設備状況	浴室が設置されていて、給湯設備が、浴室、台所及び洗面所の3か所給湯の住戸については、設備性能を満たすものと評価する

なお、居住性のうち、住戸内バリアフリー改修工事は、入居者の仮移転を伴う工事となること、省エネルギー改修工事は、壁、屋根、窓、換気を含めた全面的な改修工事となること、工事内容とコスト、入居者負担等を考慮し、耐用年限の1/2を既に超過するなど、残りの供用期間が短い住棟に関しては、改善事業を実施しない「改善不要」と判断します。

ただし、内窓改修など部分的な省エネルギー改修については住棟の状況に応じて改善事業を実施すると判断します。

【参考】（策定指針より関連部分を抜粋）

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

② 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。

また、昭和56年以前に建設された住棟についても、簡易診断により耐震性が確認されています。

ただし、耐用年限を大きく超過した簡平・簡二構造の住棟については、劣化が激しく、使用を継続するためには、大掛かりな改善事業によって多額の費用を要することが見込まれます。

費用対効果を考慮すると、改善事業の実施は適切でないと判断し、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価します。

【参考】（策定指針より関連部分を抜粋）

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

- ・ 躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

③ 避難の安全性

二方向避難及び防火区画の確保状況について評価した結果、全団地とも避難の安全性が確認されています。

【参考】（策定指針より関連部分を抜粋）

- ・ 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- ・ 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

④ 改善工事の実施状況

あわせて、改善の必要性を判断するために、過去10年以内（平成24年以降）に実施した改善工事について整理します。

日の出団地、美園団地（北）の一部、竹っこ団地、サンコーポラス住棟において、屋根及び外壁、又は屋根のみ、外壁のみの改善工事が実施されています。

表4-26 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

団地名		住棟 番号	建設年度		耐用 年限	居住性					安全性		過去10年以内の外壁・ 屋根の改修工事の実施 状況	判定結果	備考
						住戸 面積	省エ ネ性	円滑 移動	浴室	給湯	躯体	避難			
公営 住宅	日の出	1棟	1997	H9	2067	○	○	○	○	○	○	○	2021(R3)屋根・外壁	給水管が修繕周期を迎える【改善必要】	
		2棟	1998	H10	2068	○	○	○	○	○	○	○	2021(R3)屋根・外壁	給水管が修繕周期を迎える【改善必要】	
		3棟	1999	H12	2069	○	○	○	○	○	○	○	2021(R3)屋根・外壁	給水管が修繕周期を迎える【改善必要】	
		4棟	2002	H14	2072	○	○	○	○	○	○	○	2022(R4)屋根・外壁	給水管が修繕周期を迎える【改善必要】	
		5棟	2004	H16	2074	○	○	○	○	○	○	○		屋根・外壁が修繕周期を迎える【改善必要】	
		6棟	2006	H18	2076	○	○	○	○	○	○	○		屋根・外壁が修繕周期を迎える【改善必要】	
	青葉	A棟	1984	S59	2029	×	×	×	○	×	○	○		耐用年限が近いことから、省エネ、バリアフリー 改善は実施しない。 【改善不要】	
		B棟	1985	S60	2030	×	×	×	○	×	○	○			
		C棟	1985	S60	2030	×	×	×	○	×	○	○			
		D棟	1986	S61	2031	×	×	×	○	×	○	○			
		E棟	1986	S61	2031	×	×	×	○	×	○	○			
		F棟	1987	S62	2032	×	×	×	○	×	○	○			
		G棟	1987	S62	2032	×	×	×	○	×	○	○			
	西	1棟	1960	S35	1990	×	×	×	×	×	×	○		耐用年限を大きく超過し、老朽化が著しい 【改善不可能】	
		2棟	1958	S33	1988	×	×	×	×	×	×	○			
		3棟	1958	S33	1988	×	×	×	×	×	×	○			
		4棟	1958	S33	1988	×	×	×	×	×	×	○			
		5棟	1960	S35	1990	×	×	×	×	×	×	○			
		6棟	1961	S36	1991	×	×	×	×	×	×	○			
		7棟	1960	S35	1990	×	×	×	×	×	×	○			
		8棟	1961	S36	1991	×	×	×	×	×	×	○			
		9棟	1970	S45	2000	△	×	×	×	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
		10棟	1970	S45	2000	△	×	×	×	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
		11棟	1970	S45	2000	△	×	×	×	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	緑ヶ丘	1棟	1964	S39	1994	×	×	×	×	×	×	○		耐用年限を大きく超過し、老朽化が著しい 【改善不可能】	
		2棟	1964	S39	1994	×	×	×	×	×	×	○			
		3棟	1968	S43	1998	×	×	×	×	×	×	○			
		4棟	1964	S39	1994	×	×	×	×	×	×	○			
		5棟	1964	S39	1994	×	×	×	×	×	×	○			
		6棟	1965	S40	1995	○	×	×	×	×	×	○			
		7棟	1965	S40	1995	○	×	×	×	×	×	○			
		8棟	1968	S43	1998	×	×	×	×	×	×	○			
		9棟	1965	S40	1995	×	×	×	×	×	×	○			
		10棟	1965	S40	1995	×	×	×	×	×	×	○			
		11棟	1968	S43	1998	△	×	×	×	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
		12棟	1968	S43	1998	△	×	×	×	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
		13棟	1968	S43	1998	△	×	×	×	×	×	○			3DKのみ住戸面積×

表４－２７ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

団地名	住棟 番号	建設年度		耐用 年限	居住性					安全性		過去10年以内の外壁・ 屋根の改修工事の実施 状況	判定結果	備考
					住戸 面積	省エ ネ性	円滑 移動	浴室	給湯	躯体	避難			
緑ヶ丘	14棟	1966	S41	1996	○	×	×	×	×	×	○		耐用年限を大きく超過し、老朽化が著しい 【改善不可能】	
	16棟	1969	S44	1999	×	×	×	×	×	×	○			
	17棟	1966	S41	1996	×	×	×	×	×	×	○			
	18棟	1966	S41	1996	×	×	×	×	×	×	○			
	19棟	1969	S44	1999	×	×	×	×	×	×	○			
	20棟	1969	S44	1999	×	×	×	×	×	×	○			
	21棟	1966	S41	1996	○	×	×	×	×	×	○			
	22棟	1967	S42	1997	○	×	×	×	×	×	○			
	23棟	1967	S42	1997	○	×	×	×	×	×	○			
	24棟	1967	S42	1997	○	×	×	×	×	×	○			
	25棟	1967	S42	1997	×	×	×	×	×	×	○			
	26棟	1967	S42	1997	×	×	×	×	×	×	○			
	27棟	1970	S45	2000	△	×	×	×	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	28棟	1969	S44	1999	×	×	×	×	×	×	○			
	29棟	1969	S44	1999	×	×	×	×	×	×	○			
	30棟	1966	S41	1996	○	×	×	×	×	×	○			
	31棟	1970	S45	2000	△	×	×	×	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	32棟	1970	S45	2000	△	×	×	×	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	33棟	1970	S45	2000	△	×	×	×	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	1棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	2015(H27)外壁	耐用年限を大きく超過し、老朽化が著しい 【改善不可能】	3DKのみ住戸面積×
	2棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	2015(H27)外壁		3DKのみ住戸面積×
	3棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	2015(H27)外壁		3DKのみ住戸面積×
	4棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	2015(H27)外壁		3DKのみ住戸面積×
	5棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	2015(H27)外壁		3DKのみ住戸面積×
	6棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	7棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	8棟	1971	S46	2016	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	9棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	10棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	11棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	2016(H28)外壁		3DKのみ住戸面積×
	12棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	2016(H28)外壁		3DKのみ住戸面積×
	13棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○	2016(H28)外壁		3DKのみ住戸面積×
	14棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	15棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	16棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	17棟	1972	S47	2017	○	×	×	○	×	×	○			
	18棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
美園（北）	1棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	2015(H27)外壁	耐用年限を大きく超過し、老朽化が著しい 【改善不可能】	3DKのみ住戸面積×
	2棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	2015(H27)外壁		3DKのみ住戸面積×
	3棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	2015(H27)外壁		3DKのみ住戸面積×
	4棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	2015(H27)外壁		3DKのみ住戸面積×
	5棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	2015(H27)外壁		3DKのみ住戸面積×
	6棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	7棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	8棟	1971	S46	2016	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	9棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	10棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	11棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	2016(H28)外壁		3DKのみ住戸面積×
	12棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	2016(H28)外壁		3DKのみ住戸面積×
	13棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○	2016(H28)外壁		3DKのみ住戸面積×
	14棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	15棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	16棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	17棟	1972	S47	2017	○	×	×	○	×	×	○			
	18棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×

表４－２８ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

団地名		住棟 番号	建設年度		耐用 年限	居住性				安全性		過去10年以内の外壁・ 屋根の改修工事の実施 状況	判定結果	備考
						住戸 面積	省エ ネ性	円滑 移動	浴室	給湯	躯体	避難		
公営 住宅	美園（北）	19棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○	耐用年限を大きく超過し、老朽化が著しい 【改善不可能】	3DKのみ住戸面積×
		20棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		21棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		22棟	1972	S47	2017	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		23棟	1972	S47	2017	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		26棟	1973	S48	2003	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		27棟	1973	S48	2003	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		28棟	1973	S48	2003	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		29棟	1973	S48	2003	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		31棟	1973	S48	2003	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		32棟	1973	S48	2003	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		33棟	1973	S48	2003	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		34棟	1973	S49	2003	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		35棟	1973	S48	2018	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		36棟	1974	S49	2019	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		37棟	1974	S49	2004	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		38棟	1974	S49	2004	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		39棟	1974	S49	2004	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		40棟	1973	S48	2003	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		41棟	1974	S49	2004	×	×	×	○	×	×	○		
		42棟	1974	S49	2004	×	×	×	○	×	×	○		
		43棟	1974	S49	2019	×	×	×	○	×	×	○		
		44棟	1974	S49	2019	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		45棟	1974	S49	2019	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		F3棟	1982	S57	2027	×	×	×	○	×	△	○	耐用年限が近いことから、省エネ、バリアフリー 改善は実施しない【改善不要】	
		T1棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○	耐用年限を大きく超過し、老朽化が著しい 【改善不可能】	3DKのみ住戸面積×
		T2棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		T3棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		T4棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○		2013(H25)外壁 3DKのみ住戸面積×
		T5棟	1971	S46	2001	△	×	×	○	×	×	○		2013(H25)外壁 3DKのみ住戸面積×
		T6棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○		2014(H26)外壁 3DKのみ住戸面積×
		T7棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○		2014(H26)外壁 3DKのみ住戸面積×
		T8棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○		2014(H26)外壁 3DKのみ住戸面積×
		T9棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○		2014(H26)外壁 3DKのみ住戸面積×
		T10棟	1972	S47	2002	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×
		T11棟	1973	S48	2003	△	×	×	○	×	×	○		3DKのみ住戸面積×

表4－29 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

団地名		住棟 番号	建設年度		耐用 年限	居住性					安全性		過去10年以内の外壁・ 屋根の改修工事の実施 状況	判定結果	備考
						住戸 面積	省エ ネ性	円滑 移動	浴室	給湯	躯体	避難			
公営 住宅	美園（北）	T12棟	1973	S48	2018	△	×	×	○	×	×	○	2016(H28)外壁	耐用年限を大きく超過し、老朽化が著しい 【改善不可能】	3DKのみ住戸面積×
		T13棟	1973	S48	2018	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
		T14棟	1973	S48	2018	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
		T15棟	1973	S48	2018	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
		T16棟	1974	S49	2019	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
		T17棟	1974	S49	2019	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
		T18棟	1974	S49	2019	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
		T19棟	1974	S49	2019	△	×	×	○	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
	美園（南）	A棟	1975	S50	2045	×	×	×	○	×	△	○		屋根・外壁、開口部が修繕周期を迎えており、省 エネ、バリアフリー改善が必要であるが、耐用年 限の1／2を超過していることから実施しない 【改善不要】	
		B棟	1975	S50	2045	×	×	×	○	×	△	○			
		C棟	1976	S51	2046	×	×	×	○	×	△	○			
		D棟	1977	S52	2047	×	×	×	○	×	△	○			
		E棟	1978	S53	2048	○	×	×	○	×	△	○			
		F 1 棟	1977	S52	2047	×	×	×	○	×	△	○			
		F 2 棟	1978	S53	2048	○	×	×	○	×	△	○			
		G棟	1979	S54	2049	○	×	×	○	×	△	○			
		T 1 棟	1975	S50	2045	×	×	×	○	×	△	○			
		T 2 棟	1976	S51	2046	×	×	×	○	×	△	○			
		H棟	1980	S55	2025	○	×	×	○	×	△	○		耐用年限が近いことから、省エネ、バリアフリー 改善は実施しない【改善不要】	
		K棟	1980	S55	2025	○	×	×	○	×	△	○			
	旭ヶ丘	1 棟	1965	S40	1995	×	×	×	×	×	×	○		耐用年限を大きく超過し、老朽化が著しい 【改善不可能】	
		2 棟	1966	S41	1996	×	×	×	×	×	×	○			
		3 棟	1966	S41	1996	×	×	×	×	×	×	○			
		4 棟	1967	S42	1997	×	×	×	×	×	×	○			
		5 棟	1967	S42	1997	×	×	×	×	×	×	○			
		6 棟	1968	S43	1998	×	×	×	×	×	×	○			
		7 棟	1968	S43	1998	×	×	×	×	×	×	○			
		8 棟	1969	S44	1999	×	×	×	×	×	×	○			
		9 棟	1969	S44	1999	×	×	×	×	×	×	○			
		1 0 棟	1969	S44	1999	×	×	×	×	×	×	○			
		1 1 棟	1970	S45	2000	△	×	×	×	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
		1 2 棟	1970	S45	2000	△	×	×	×	×	×	○			3DKのみ住戸面積×
		1 3 棟	1970	S45	2000	△	×	×	×	×	×	○			3DKのみ住戸面積×

表4－30 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

団地名		住棟 番号	建設年度		耐用 年限	居住性					安全性		過去10年以内の外壁・ 屋根の改修工事の実施 状況	判定結果	備考
						住戸 面積	省エ ネ性	円滑 移動	浴室	給湯	躯体	避難			
公営 住宅	はまなす	A棟	1975	S50	2005	○	×	×	○	×	×	○		耐用年限を大きく超過し、老朽化が著しい 【改善不可能】	
		B棟	1975	S50	2005	○	×	×	○	×	×	○			
	竹っこ	ｼｲﾀﾞ棟	1990	H2	2060	○	○	○	○	×	○	○	2016(H28)屋根・外壁	給水管、開口部が修繕周期を迎える 【改善必要】	
		ｶﾆｯﾁ棟	1993	H5	2063	○	○	○	○	×	○	○	2018(H30)屋根・外壁		
		ﾀｸﾉﾅ棟	1994	H6	2064	○	○	○	○	×	○	○	2019(H31)屋根・外壁		
	虎杖浜	A棟	1981	S56	2026	×	×	×	○	×	×	○		耐用年限が近く、省エネ、バリアフリー改善は実 施しない【改善不要】	
		B棟	1982	S57	2027	×	×	×	○	×	×	○			
町有 一般 住宅	東町地区		1971	S46	2001		×	×	○	×	×	○		耐用年限を大きく超過し、老朽化が著しい 【改善不可能】	
	サンコーポラス	1棟	1994	H6	2064		○	○	○	×	○	○	2022(R4)屋上防水	外壁、給排水管、開口部が修繕周期を迎える 【改善必要】	
		2棟	1994	H6	2064		○	○	○	×	○	○	2022(R4)屋上防水		
	虎杖浜地区		1980	S55	2010		×	×	○	×	×	○		耐用年限を大きく超過し、老朽化が著しい 【改善不可能】	

(3) 1 次判定結果

1) 維持管理する団地

① 維持管理

「維持管理する団地」において、耐用年限の1／2を既に超過している「改善不要」な団地は、青葉団地、虎杖浜団地で、「維持管理」を行う団地として判定されます。

【青葉団地（維持管理）】

昭和59から62年と古く、簡二構造で、耐用年限の2分の1を既に超過し、残りの共用期間が短いです。

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は、「継続管理する団地」とします。

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性は、残りの共用期間が短いことから改善事業を実施しない「改善不要」と判断し1次判定の結果は、【維持管理】と判定します。

【美園団地（北）F3棟（維持管理）】

昭和57年と古く、簡二構造で、耐用年限の2分の1を既に超過し、計画期間内に耐用年限を超過する残りの共用期間が短い住棟です。

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は、「継続管理する団地」とします。

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性は、残りの共用期間が短いことから改善事業を実施しない「改善不要」と判断し1次判定の結果は、【維持管理】と判定します。

【虎杖浜団地（維持管理）】

昭和56・57年と古く、簡二構造で、耐用年限の2分の1を既に超過し、残りの共用期間が短いです。

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は、「継続管理する団地」とします。

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性は、残りの共用期間が短いことから改善事業を実施しない「改善不要」と判断し1次判定の結果は、【維持管理】と判定します。

② 改善又は建替

耐用年限が1／2未満の「改善が必要」な団地は、日の出団地、サンコーポラス（町有一般住宅）で、「改善または建替」を行う団地として判定されます。

これらの団地は、Aグループとして分類され、2次判定において、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較して事業手法を仮設定します。

③ 優先的な建替

耐用年限を大きく超過した「優先的な対応が必要（改善不可能）」な団地は、西団地、緑ヶ丘団地、美園団地（北）、旭ヶ丘団地で、「優先的な建替」を行う団地として判定されます。

【西団地（優先的な建替）】

建設年が昭和30～40年代と古く、簡平構造で、募集停止しており空き家の全てが政策空き家となっています。

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は、長期間住み続けている高齢者が多く、利便性の高い白老地区においては、今後も需要は見込まれることから、将来にわたって「継続管理する団地」とします。

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性は、耐用年限を20～30年以上超過しており、改善事業の実施は適切でないと判断し、1次判定の結果【優先的な建替】と判定します。白老地区には公営住宅等が比較的充実していることや、将来的な需要等を考慮して、現在のストック量から規模を削減します。

【緑ヶ丘団地（優先的な建替）】

建設年が昭和40年代と古く、簡平構造で、募集停止しており空き家の全てが政策空き家となっています。

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は、長期間住み続けている高齢者が多く、利便性の高い白老地区においては、今後も需要は見込まれることから、将来にわたって「継続管理する団地」とします。

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性は、耐用年限を20～30年以上超過しており、改善事業の実施は適切でないと判断し、1次判定の結果【優先的な建替】と判定します。白老地区には公営住宅等が比較的充実していることや、将来的な需要等を考慮して、現在のストック量から規模を削減します。

【美園団地（北）（優先的な建替）】

F3棟を除く住棟の建設年が昭和40年代と古く、簡平構造で、老朽化が著しく使用を継続するためには、多額の修繕費用が見込まれ、費用対効果を考慮すると修

繕の実施は適切ではないです。

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は、長期間住み続けている高齢者が多く、利便性の高い白老地区においては、今後も需要は見込まれることから、将来にわたって「継続管理する団地」とします。

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性は、耐用年限を3～20年以上超過していることから改善事業の実施は適切でないと判断し、1次判定の結果【優先的な建替】と判定します。白老地区には公営住宅等が比較的充実していることや、将来的な需要等を考慮して、現在のストック量から規模を削減します。

【旭ヶ丘団地（優先的な建替）】

建設年が昭和40年代と古く、募集停止しており空き家の全てが政策空き家となっています。

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は、長期間住み続けている高齢者が多く、萩野エリアの住宅供給を支える規模の大きい公営住宅であることから、「継続管理する団地」とします。

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性は、耐用年限を20年以上超過しており、改善事業の実施は適切でないと判断し、1次判定の結果【優先的な建替】と判定します。将来的な需要等を考慮して、現在のストック量から規模を削減します。

2) 継続管理について判断を留保する団地

① 維持管理又は用途廃止

「維持管理について判断を留保する団地」において、耐用年限の1/2を既に超過している「改善不要」な団地は、美園団地（南）、美園団地（南）H・K棟で、「維持管理又は用途廃止」を行う団地として判定されます。

【美園団地（南）（維持管理又は用途廃止）】

昭和50年から55年と古く、耐火4階構造の団地で、耐用年限の2分の1を既に超過しています。

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は、「継続管理について判断を留保する団地」とします。

住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性は、断熱不足による結露被害が重要な問題であるが、コストと耐用年限の1/2を既に超過していることから「改善不要」と判断し、1次判定の結果は、【維持管理又は用途廃止】と判定します。

【美園団地（南）H・K棟（維持管理又は用途廃止）】

昭和55年と古く、簡二構造からなる団地で、耐用年限の2分の1を既に超過し、

計画期間内に耐用年限を超過します。

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は、「継続管理について留保する団地」とします。

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性は、残りの共用期間が短いことから改善事業を実施しない「改善不要」と判断し1次判定の結果は、【維持管理又は用途廃止】と判定します。

② 改善、建替又は用途廃止

「維持管理について判断を留保する団地」において、耐用年限の1/2以下の「改善が必要」な団地は、竹っこ団地で、「改善、建替又は用途廃止」を行う団地として判定されます。

【竹っこ団地（改善、建替又は用途廃止）】

平成2年から6年と町内の団地では比較的新しく、耐火2階構造からなる団地で、耐用年限の1/2以下ですが、入居率の悪い団地です。

住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性は、給湯以外は全て改善の必要性がなく、1次判定の結果は、【改善、建替又は用途廃止】と判定します。

③ 優先的な用途廃止

耐用年限を大きく超過した「優先的な対応が必要（改善不可能）」な団地は、はまなす団地、東町地区（町有一般住宅）、虎杖浜地区（町有一般住宅）で、「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」を行う団地として判定されます。

【はまなす団地】

昭和50年と古く、耐用年限を10年以上超過していることから「改善不可能」と判断し、1次判定の結果は、【優先的な用途廃止】と判定します。

【東町地区（町有一般住宅）（優先的な用途廃止）】

昭和46年と古く、耐用年限を20年以上超過していることから「改善不可能」と判断し、1次判定の結果は、【優先的な用途廃止】と判定します。

【虎杖浜地区（町有一般住宅）（優先的な用途廃止）】

昭和55年と古く、耐用年限を10年以上超過していることから「改善不可能」と判断し、1次判定の結果は、【優先的な用途廃止】と判定します。

1次判定結果は次ページに示すとおりです。

表 4－3 1 1 次判定結果

		② 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		居住性の改善の必要性		安全性の改善の可能性	
		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)
① 敷地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】 (公営住宅) 青葉団地 美園団地（北）F 3 棟 虎杖浜団地	【改善又は建替】 (公営住宅) 日の出団地 (町有一般住宅) サンコーポラス	【優先的な改善 又は優先的な建替】	【優先的な建替】 (公営住宅) 西団地 緑ヶ丘団地 美園団地（北） 旭ヶ丘団地
	維持管理について 判断を留保する団地	【維持管理又は用途廃止】 (公営住宅) 美園団地（南） 美園団地（南）H・K 棟	【改善、建替又は用途廃止】 (公営住宅) 美園団地（南） 竹っこ団地	【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】 (公営住宅) はまなす団地 (町有一般住宅) 東町地区 虎杖浜地区

※ Aグループ：維持管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び維持管理する団地のうち改善が必要な団地
※ Bグループ：判断留保する団地

6 2次判定について

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（改善事業を実施するのか、建替事業を実施するのか）を留保した団地・住棟を対象として、「ライフサイクルコスト（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」の視点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）の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループのうち、長寿命化型改善の実施が必要と判定された、日の出団地、サンコーポラス（町有一般住宅）を対象として、建替事業を行う場合（耐火構造を想定）と、改善事業を行う場合のLCCを算定し、その算出結果から改善か建替かの仮設定をします。

以下に、LCCを踏まえた団地ごとの事業手法の仮設定について整理します。なお、LCC算出結果（表形式）については、後段で掲載します。

【日の出団地】

耐火構造二階建ての住宅です。今後、長寿命化型改善（屋根・外壁、給水設備の改善）の事業が想定されます。

代表的な住棟として、日の出団地1棟（平成9年建設、12戸）をモデルにLCCを算定します。

試算の結果、建替事業を行う場合より、LCCが縮減（約6万5千円から2万4千円／戸・年）できることから、事業手法を「改善」と仮設定します。

【サンコーポラス（町有一般住宅）】

中層耐火構造の住宅です。今後、長寿命化型改善（屋根・外壁、給排水設備の改善）の事業が想定されます。

代表的な住棟として、サンコーポラス（町有一般住宅）1号棟（平成6年建設、30戸）をモデルにLCCを算定します。

試算の結果、建替事業を行う場合より、LCCが縮減（約5万9千円／戸・年）できることから、事業手法を「改善」と仮設定します。

なお、公営住宅法による公営住宅ではないため、社会資本整備総合交付金事業の対象とはならない。

(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、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定した団地・住棟を対象として、「当面維持管理」「改善し当面維持管理」優先的に改善し当面維持管理」「用途廃止」「優先的な用途廃止」とするのかの判定を行います。さらに、事業手法を仮設定します。

1) 維持管理

【美園団地（南）】

建設年が昭和50～54年の耐火構造4階建ての住宅で、令和4年5月下旬にて空き家率が30%を超え、津波浸水深が約1.2～3.3mの団地です。

美園団地（北）と近接し、白老町内でもストック戸数の多い団地であるため、今後の公営住宅の需要を観察する必要もあることから、今回の計画の2次判定において【維持管理】と仮設定します。

【美園団地（南）H・K棟】

建設年が昭和55年の簡二構造の住宅で、津波浸水深が約1.2～3.3mの団地です。

美園団地（北）と近接し、白老町内でもストック戸数の多い団地であるため、今後の公営住宅の需要を観察する必要もあることから、今回の計画の2次判定において【維持管理】と仮設定します。

2) 改善

【竹っこ団地】

建設年が平成2～6年の耐火構造2階建ての住宅で、令和4年5月下旬にて空き家率が20%を超え、津波浸水深が約6mと町内の公営住宅団地において最深です。

竹浦地区には、他に公営住宅等がないが、今後の空き家率の推移を観察する必要もあることから、今回の計画の2次判定において【改善】と仮設定します。

3) 優先的な用途廃止

【はまなす団地】

国道よりも海側に立地しており、耐用年限を大幅に超過し、既に政策空き家であることから、「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。

2次判定の結果【優先的な用途廃止】と仮設定します。

【東町地区（町有一般住宅）】

建設年が昭和48年の木造で、既に耐用年数を20年以上超過しています。

白老地区には、他にも公営住宅等が立地していることから、2次判定の結果【優先

的な用途廃止】と仮設定します。

【虎杖浜地区（町有一般住宅）】

建設年が昭和５５年の簡平で、既に耐用年数を１０年以上超過しています。

虎杖浜地区では、虎杖浜団地を継続管理していくことから、

２次判定の結果【優先的な用途廃止】と仮設定します。

２次判定結果は、次ページに示すとおりです。

(3) 2次判定結果

表4-32 2次判定結果

		(2) - ② 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性						
		(3) - ① ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定						
		(3) - ② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定						
		居住性の改善の必要性			安全性の改善の可能性			
		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)
① 敷地の社会的特性を踏まえた管理方針	維持管理する団地	【維持管理】 (公営住宅) 青葉団地 美園団地（北）F3棟 虎杖浜団地		【改善】 (公営住宅) 日の出団地 (町有一般住宅) サンコーポラス	【建替】	【優先的な改善】	【優先的な建替】	【優先的な建替】 (公営住宅) 西団地 緑ヶ丘団地 美園団地（北） 旭ヶ丘団地
	判断を留保する団地 維持管理について	【維持管理】 (公営住宅) 美園団地（南） 美園団地（南）H・K棟	【用途廃止】	【改善】 (公営住宅) 竹っこ団地	【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】	【優先的な用途廃止】 (公営住宅) はまなす団地 (町有一般住宅) 東町地区 虎杖浜地区

7 3次判定について

3次判定においては、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行います。

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

① 団地単位での効率的活用に関する検討

改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。また、事業実施時期の調整も行います。

判定においては、白老地区に立地する美園団地（北）が該当します。

【美園団地（北）】

美園団地（北）については、【優先的な建替】と判定されていますが、F3棟のみが【維持管理】と判定されています。

耐用年限を超過していないことから、1・2次判定において【維持管理】と判定されましたが、計画期間内に耐用年限を超過する住棟であることから、美園団地（北）と同じ【優先的な建替】と判定します。

② 集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

判定においては、白老地区に立地する日の出団地、青葉団地、西団地、緑ヶ丘団地、美園団地（北）、美園団地（南）が該当します。

日の出団地については、1・2次判定の結果、維持管理する団地の【改善】に判定されました。

日の出団地は、空き家率も低く、耐用年限まで2分の1未満の新しい団地でもあり、長寿命化型改善を実施し、今後も維持管理していく団地として、集約・再編等の想定はしません。

青葉団地については、1・2次判定の結果、維持管理する団地の【維持管理】に判定されました。空き家率がやや高く、今後の推移を注視する必要がある。耐用年限まで1

0年未満と供用期間が短い団地ではありますが、計画修繕を実施し、今後も維持管理していく団地として、集約・再編等の想定はしません。

西団地、緑ヶ丘団地については、1・2次判定の結果、維持管理する団地の【優先的な建替】と判定されたとおり、建替を行います。将来ストック必要数の減少及び事業や管理の効率性に配慮し、規模を縮小して、団地を集約・再編します。

美園団地（北）については、1・2次判定の結果、維持管理する団地の【優先的な建替】に判定されたとおり建替を行います。将来ストック必要数の減少に配慮し、規模を縮小して、団地を集約・再編します。

美園団地（南）については、1・2次判定の結果、維持管理について判断を留保する団地の【維持管理】に判定されたとおり計画修繕を行い今後も維持管理していく団地とします。

なお、空き家率が高く推移していることから、長期的には将来ストック必要数の減少に配慮し、規模を縮小して、団地を集約・再編することを想定します。

③ 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

a. まちづくりの視点

建替と判定された団地は、西団地、緑ヶ丘団地、美園団地（北）、旭ヶ丘団地です。

西団地、緑ヶ丘団地及び美園団地（北）の一部については、津波浸水区域外の緑ヶ丘団地に現地建替を行うこととし、高齢者が安全で暮らしやすい環境づくりを整備します。

旭ヶ丘団地については、現地建替を行うこととし、萩野地区に唯一の公営住宅となることから、高齢となっても地域で暮らし続けられる環境づくりを整備します。

b. 地域単位の視点・他の事業主体等の連携の視点

一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅（道営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅等）が存在する場合は、他の住宅敷地の交換等による効率的な事業実施等を検討します。

本町には、他の事業主体等との連携の視点で、該当する団地はありません。

表4－33 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結果①

団地名		住棟番号	建設年度	構造	棟数	戸数	耐用年限	1 次判定	2 次判定	3 次判定 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				備考	
										団地単位での効率的活用に関する検討	集約・再編等の可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討			
												ア) まちづくりの視点	イ) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点		
	日の出団地	1 棟 2 棟 3 棟 4 棟 5 棟 6 棟	H9 H10 H12 H14 H16 H18	耐二	6	72	2067(R49) 2068(R50) 2070(R52) 2072(R54) 2074(R56) 2076(R58)	改善又は建替	改善	-	-	-	-		
	青葉団地	A 棟 B 棟、C 棟 D 棟、E 棟 F 棟、G 棟	S 59 S 60 S 61 S 62	簡二	7	56	2029(R11) 2030(R12) 2031(R13) 2032(R14)	維持管理	維持管理	-	-	-	-		
	西団地	2 棟、3 棟、4 棟 1 棟、5 棟、7 棟 6 棟 8 棟 9 棟、10 棟、11 棟	S 33 S 35 S 36 S 37 S 45	簡平	11	52	1988(S63) 1990(H2) 1991(H3) 1992(H4) 2000(H12)	優先的な建替	優先的な建替	-	西団地と緑ヶ丘団地について、一体的に建替事業を行う 緑ヶ丘団地に現地建替を行い、規模を縮小して、団地を集約する	現地建替を行うこととし、高齢者がまちなかで暮らしやすい環境づくりを整備する	-	空き家全てが政策空き家	
	緑ヶ丘団地	1 棟、2 棟、4 棟、5 棟 6 棟、7 棟、9 棟、10 棟 14 棟、17 棟、18 棟、21 棟 22 棟、23 棟、24 棟、25 棟、26 棟 3 棟、8 棟、11 棟、12 棟、13 棟 16 棟、19 棟、20 棟、28 棟、29 棟 27 棟、30 棟、31 棟、32 棟、33 棟	S 39 S 40 S 41 S 42 S 43 S 44 S 45	簡平	32	128	1994(H6) 1995(H7) 1996(H8) 1997(H9) 1998(H10) 1999(H11) 2000(H12)	優先的な建替	優先的な建替	-			-	空き家全てが政策空き家	
	美園団地（北）	1～7 棟、9～12 棟、T 1～T 5 棟 13～21 棟、T 6～T 10 棟 26～29 棟、31～33 棟、40 棟、T 11～T 15 棟 34 棟、37～39 棟、41～43 棟、T 16～T 19 棟	S 46 S 47 S 48 S 49	簡平	53	220	2001(H13) 2002(H14) 2003(H15) 2004(H16)	優先的な建替	優先的な建替	-			美園団地（北）の一部を含めて、団地を集約する		
		8 棟 17 棟、22 棟、23 棟 35 棟 36 棟、44 棟、45 棟 F 3 棟	S 46 S 47 S 48 S 49 S 57	簡二	9	56	2016(H28) 2017(H29) 2018(H30) 2019(R1) 2027(R9)	優先的な建替 維持管理	優先的な建替 維持管理						

表4－34 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結果②

団地名		住棟番号	建設 年度	構造	棟数	戸数	耐用年限	1 次 判定	2 次 判定	3 次判定 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				備考
										団地単位での 効率的 活用に関する 検討	集約・再編等の可能 性に関する検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討		
												ア) まちづくりの視 点	イ) 地域単位の視 点・ 他の事業主体等 との連携の視点	
	美園団地 (南)	A棟、B棟、T棟 C棟、T 2 棟 D棟、F 1 棟 E棟、F 2 棟 G棟 H棟、K棟	S50 S51 S52 S53 S54 S55	中耐 簡二	10 2	240 16	2045(R27) 2046(R28) 2047(R29) 2048(R30) 2049(R31) 2025(R7)	維持管理 又は用途 廃止	維持管理					
	旭ヶ丘団 地	1 棟 2 棟、3 棟 4 棟、5 棟 6 棟、7 棟 8 棟、9 棟、10棟、11棟 12棟、13棟、14棟	S40 S41 S42 S43 S44 S45	簡平	14	56	1995(H7) 1996(H8) 1997(H9) 1998(H10) 1999(H11) 2000(H12)	優先的 な 建替	優先的 な 建替	－	建替事業を行う 現地建替を行い、規 模を縮小する。		－	空き家 全てが 政策空き家
	竹っこ団 地	ｼｲﾀﾞ棟 ｶｰﾅｯﾄﾞ棟 ﾀﾞﾝﾛﾝ棟	H2 H5 H6	耐二	3	24	2060(R42) 2063(R45) 2064(R46)	改善、 建替又は 用途廃止	改善	－	－	－	－	
	虎杖浜団 地	A棟 B棟	S56 S57	簡二	2	16	2026(R8) 2027(R9)	維持管理	維持管理	－	－	－	－	
	はまなす	A棟 B棟	S50	簡平	2	8	2005(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	－	－	－	－	空き家 全てが 政策空家
町有 一般住宅	東町地区	一戸建	S 48	木造	1	1	2003(H15)	優先的な 建替又は 優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	－	－	－	－	
	サンコー ポラス	1 号棟 2 号棟	H6	中耐	2	60	2064(R46)	改善又は 建替	改善	－	－	－	－	
	虎杖浜地 区	143・182号室	S 55	簡平	1	2	H22	優先的な 建替又は 優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	－	－	－	－	

(2) 事業の試算及び事業実施時期の調整検討

① 事業実施時期の検討

中長期的な期間における事業費を概算するため、中長期的な期間内の改善事業、建替事業、用途廃止事業等にかかる費用を算出します。

② 事業実施時期の検討

事業費試算をもとに、事業費の平準化に配慮するとともに、建替事業が途切れないように調整します。

(3) 中長期間おける事業手法の決定

表4－35 中長期間における業手法の決定【2023（令和5）年～2042（令和24）年】

区分	団地名	構造	管理棟数	管理戸数	事業手法	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
					事業名	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24		
町営住宅	日の出	耐二	6	72	長 寿 命 化 改 善	12	12			12	12		12		12	12	24		24		12		12		12		
						36	53			7	7		7		7	13	20		20		13		13		13		
					計 画 修 繕	60	36	72	12	24	12		72	72	36		36	72	12	60	72	48	72	12	12		
						22	4	20	3	14	11		13	15	8		66	22	22	27	13	57	19	21	21		
	青葉	簡二	7	56	計 画 修 繕	56	16	56	40	32	16		56	24	56			56	16	22	40		56		48		
						36	29	25	60	16	1		1	1	2			1	29	1	30		1		1		
					除 却																				4	4	33
	西	簡平	11	52	計 画 修 繕										30												
					除 却				10	4	4					22		12									
							5		22	7	6			12		36		25									
	緑ヶ丘	簡平	32	128	計 画 修 繕																						
					除 却				56	4	28		20		12	8											
							44		109	8	48		34		22	17											
		簡二	4	32	建 て 替 え					8		8		8	8	16	16										
							21	67	40	275	32	261	54	265	309	463	463										
	美園（北）	簡平 簡二	62	276	計 画 修 繕			8					8	220				8		8			8	30			
								1					1	5						1		1		1	1		
					除 却							4							38	36	64	34	44	28	22		
									4		8				16	8	87	86	113	66	110	70	50				
		簡二	10	80	建 て 替 え													16	16	16	16	16					
															61	51	98	535	546	517	488	620					
	美園（南）	中耐 簡二	10	240	計 画 修 繕	256	56	136	168	72	256	72	88	248	128	240	24	40	24	48	160		136	72			
						8	4	48	46	44	38	23	45	8	3	3	1	1	1	2	1		3	2			
					除 却														24	24	48				24	24	24
																	4	4	86	74	147		4	4	84	84	95
		簡二			建 て 替 え																18	48	48	463	463		
	旭ヶ丘	簡平	14	56	除 却				4			20		24		8											
							4		8	12		43		42		15											
		簡二	3	24	建 て 替 え						8		8		8												
								16	60		272	14	261		232	20											
	はまなす	簡平	2	8	除 却																						
	竹っこ	耐二	3	24	長 寿 命 化 改 善		24		8			8	8														
						13		9			9	9															
計 画 修 繕					24		24		8	16	8	24	24			8	24		24	8		24	24				
					10		10		8	19	4	12	8			13	1		13	13		1	1				
虎杖浜地区	簡二	2	16	計 画 修 繕	16	16	16		16			16	16				16		16			8					
					1	3	2		46			1	1			1		1			1		8	8			
				除 却																				4	4	28	28
借上げ 公営住宅				借 上 げ 開 始		16	16	16																			
				借 上 げ 終 了																							

表４－３６ 中長期間における事業手法の決定【2023（令和５）年～2042（令和 24）年 ②】

区分	団地名	構造	管理棟数	管理戸数	事業手法	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
					事業名	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24
町有一般住宅	東町地区	簡平	1	1	除却						1														
									4		3														
	サンコーポラス	中耐	2	60	計画修繕	60	60	60		60	60		60	60		60	60	60							
						1	2	32		2	1		1	4		1	2	1							
					除却																			30	30
																		4	4	155	155				
虎杖浜地区	簡平	1	2	除却								4		2											

上段：事業戸数

下段：事業費（単位：百万円）

(4) 計画期間における事業手法別戸数

計画期間における公営住宅等ストックの事業手法別戸数は以下のとおりです。

表４－３７ 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	１～５年目	６～１０年目	合計
公営住宅等管理戸数	1007 戸	977 戸	910 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	977 戸	910 戸	－戸
うち計画修繕対応戸数	492 戸	734 戸	－戸
うち改善事業予定戸数	60 戸	52 戸	112 戸
個別改善事業予定戸数	60 戸	52 戸	112 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	425 戸	124 戸	－戸
・建替事業予定戸数	56 戸	48 戸	104 戸
・用途廃止予定戸数	30 戸	67 戸	97 戸