

8章 公営住宅等の事業手法の選定

1 活用手法の内容

ストック活用手法は、建替、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

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

表 8-1 目標管理期間

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

(1) 建替

建替とは、公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを指します。なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する、いわゆる移転建替を含んでいます。

建替は、耐用年限の1/2を経過した場合に行うことができます。

表 8-2 建替手法の考え方

現地建替	現行敷地において、従前入居者が入居可能な戸数を確保した上で、駐車場や児童遊園など住環境を整備でき、かつ、現行敷地内において従前入居者の移転が可能であるか既存住宅で仮住居を確保できる団地については、「現地建替」を基本として建替手法を検討する。
移転建替	団地規模が小さく、従前入居者が入居可能な戸数を十分確保できない場合、地形・敷地形状等から、建替を行っても駐車場や児童遊園などの住環境を形成することが困難な場合、現行敷地内において従前入居者の移転ができない又は既存住宅で仮住居を確保できない場合については、別の敷地への「移転建替」を基本として建替手法を検討する。

資料：道営住宅整備活用計画

(2) 改善

a. 全面的改善

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

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

<基本的要件>

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

<改善内容>

- 改善内容として、以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要）。

表 8-3 全面的改善の改善内容

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性 向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・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） 		
高齢者 対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・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・便所の高齢者対応改修等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・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、4階以上の住棟へのEV設置等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・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）
安全性 確保		<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁の防災安全改修等 	

b. 個別改善

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

<基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画（必要要件への適合を確認したものに限る。）に基づいて行う改善事業であること。
- 原則として平成2年度以前の予算により整備された既設公営住宅を対象とするものであること。ただし、
 - ・耐震改修については原則として昭和56年度以前の予算により整備され旧耐震基準の適用を受けたもの
 - ・住戸改善及び共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善については平成6年度以前の予算により整備されたもの
 - ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善及びEV設置を伴う共用部分のバリアフリー化については平成14年度以前の予算により整備されたもの
 - ・長寿命化型、身体障がい者向けの改善及び住宅用防犯機器、地上デジタル放送対応設備、P波感知型地震時管制運転装置等の設置については予算年度を問わない
- 改善後の住宅について、概ね10年以上引き続き管理するものであること。

<改善内容>

表 8-4 主な改善事業のメニュー

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・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等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
B： 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
C： 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等
D： 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等

資料：国土交通省住宅局住宅総合整備課「公営住宅等長寿命化計画策定指針」平成21年3月

(3) 維持管理

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

尚、修繕は以下の3区分に分類されます。

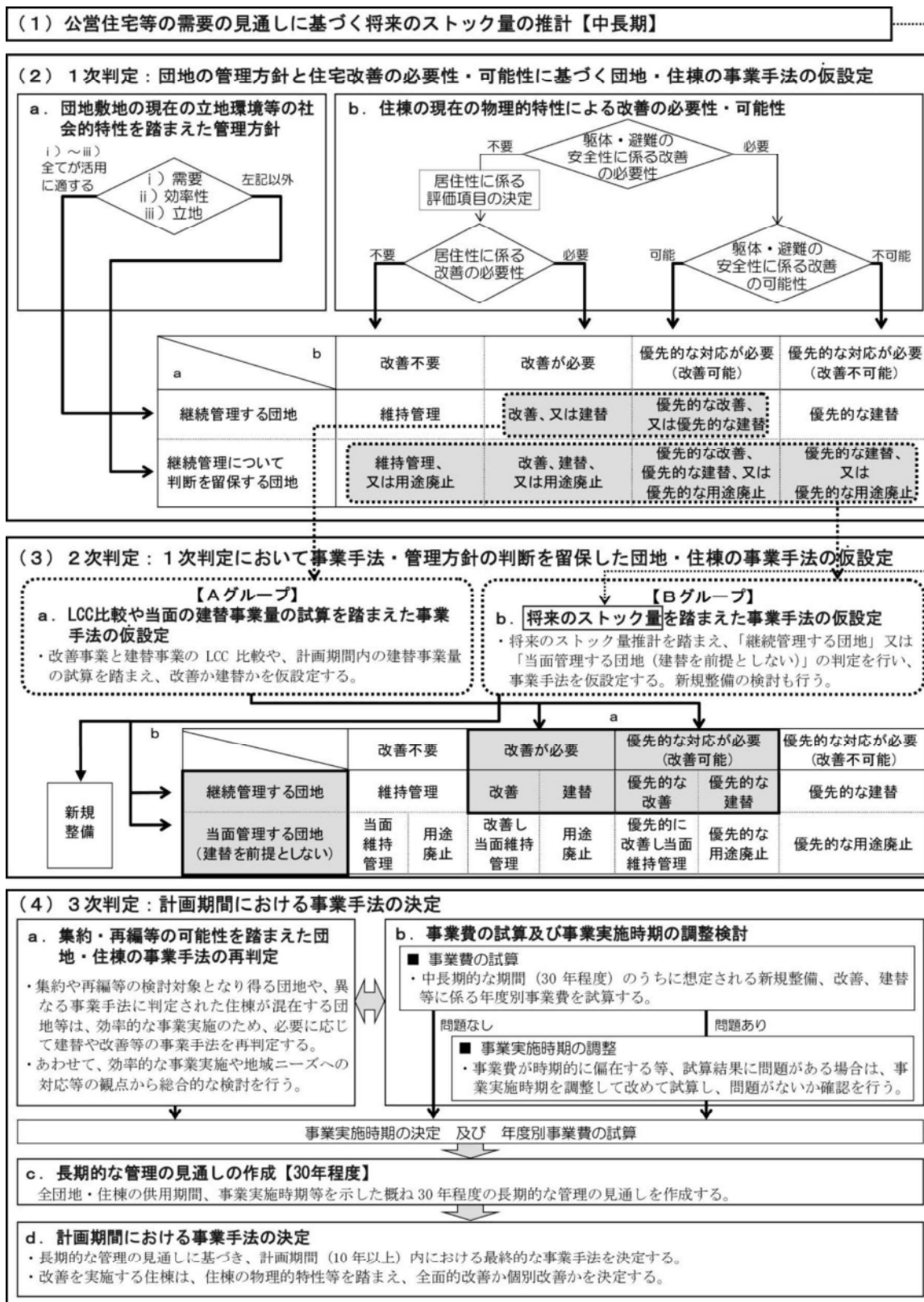
a. 修繕区分

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

2 事業手法の選定フロー

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

図 8-1 事業手法の選定フロー



3 事業手法の判定

(1) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計等については、上位計画である「恵庭市住生活基本計画」にて設定しており、本計画は「恵庭市住生活基本計画」に基づくものとします。

以下に「恵庭市住生活基本計画」にて設定した内容を示します。

a. 将来人口・世帯数

上位計画である恵庭市住生活基本計画では、恵庭市人口ビジョンの目標人口等を踏まえて、将来人口、世帯数、住宅所有関係別世帯数を以下としています。

表 8-5 将来人口・世帯数・住宅所有関係別世帯数（概数）の推計（単位：世帯）

	国勢調査					推計						
	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H38 終了年	H42	H47	H52	H57
人口	62,351	65,239	67,614	69,384	69,702	69,588	69,104	68,907	68,119	66,793	65,435	63,741
一般世帯*	21,314	23,581	25,579	27,546	28,752	30,602	31,211	31,240	31,357	31,005	31,118	31,231
主世帯	20,748	22,883	24,610	26,927	28,120	29,990	30,590	30,620	30,730	30,380	30,500	30,610
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
持ち家	13,325	14,870	15,908	17,156	18,019	19,160	19,490	19,500	19,510	19,260	19,280	19,310
	64.2%	65.0%	64.6%	63.7%	64.1%	63.9%	63.7%	63.7%	63.5%	63.4%	63.2%	63.1%
借家	7,423	8,013	8,702	9,771	10,101	10,830	11,100	11,120	11,220	11,120	11,220	11,300
	35.8%	35.0%	35.4%	36.3%	35.9%	36.1%	36.3%	36.3%	36.5%	36.6%	36.8%	36.9%
公営借家	1,292	1,303	1,326	1,121	1,099	1,050	970	950	930	850	820	800
	6.2%	5.7%	5.4%	4.2%	3.9%	3.0%	3.2%	3.1%	3.0%	2.8%	2.7%	2.6%
民営+給与	6,131	6,710	7,376	8,650	9,002	9,780	10,130	10,170	10,290	10,270	10,400	10,500
	29.5%	29.3%	30.0%	32.1%	32.0%	32.6%	33.1%	33.2%	33.5%	33.8%	34.1%	34.3%

※一般世帯＝総世帯－施設等の世帯

b. 市営住宅推計管理戸数

恵庭市の公営借家は市営住宅のほか、道営住宅 54 戸があります。

道営住宅 54 戸については平成 57 年まで戸数を維持するとし、50 世帯が入居している（入居率 93%）と設定し、市営住宅入居世帯数(a)を算出します。

市営住宅においては、今後、建替事業や用途廃止に向けた団地の入居募集停止に伴い、政策空家が一定数発生するため、入居率(b)は 90%で推移するとし、市営住宅管理戸数は市営住宅入居世帯数を入居率で割って算出します。

「恵庭市公共施設等総合管理計画」では、平成 57 年までに公共施設等延床面積 11% 減を目標としています。市営住宅の整備においても他施設と勘案しながら適切に対応していきます。

表 8-6 市営住宅の将来管理戸数の推移

(単位：世帯、戸)

	H28	H32	H37	H38 終了年	H42	H47	H52	H57
公的借家世帯数		1,050	970	950	930	850	820	800
道営住宅		50	50	50	50	50	50	50
市営住宅(a)	1,042	1,000	920	900	880	800	770	750
市営住宅管理戸数(a/b)	1,162	1,110	1,020	1,000	980	890	860	830
入居率(b)	89.7%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
H28 時点との戸数比率		0.96	0.88	0.86	0.84	0.77	0.74	0.71

c. 公的支援が必要な世帯数

公営住宅等の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。

著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「ストック推計プログラム（国土交通省平成 28 年 8 月）」を用いて算出することとします。

ストック推計プログラムによると、著しい困窮年収未満の世帯数は、今後増加傾向となっています。

公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（公的支援対象世帯）は、著しい困窮年収未満の世帯数のうち、公営借家世帯数及び生活保護受給世帯を除いた最低居住水準未満の住宅に居住している民間借家等世帯を指します。

表 8-7 公的支援対象世帯の推移

(単位：世帯)

	H32	H37	H42	H47	H52
著しい困窮年収未満の世帯数（ストック推計結果） a	2,424	2,548	2,630	2,675	2,705
公営借家世帯数（トレンド推計に基づく結果） b	1,050	970	930	850	820
生活保護受給世帯（市営住宅入居者除く） c ^{※1}	530	530	530	530	530
著しい困窮年収未満の民間借家等世帯 d=a-b-c	844	1,048	1,170	1,295	1,355
公的支援対象世帯 c*12.2% ^{※2}	103	128	142	158	165

※1 生活保護受給世帯 740 世帯（H27 年度実績 736 世帯を勘案）から市営住宅居住する生活保護受給世帯 170 世帯（H27 年度末実績 172 世帯を勘案）及び生活保護受給持ち家世帯 40 世帯（H27 年度末実績 38 世帯を勘案）を差し引いた値

※2 民間借家+給与住宅の最低居住水準未満世帯率（H25 住宅・土地統計調査）

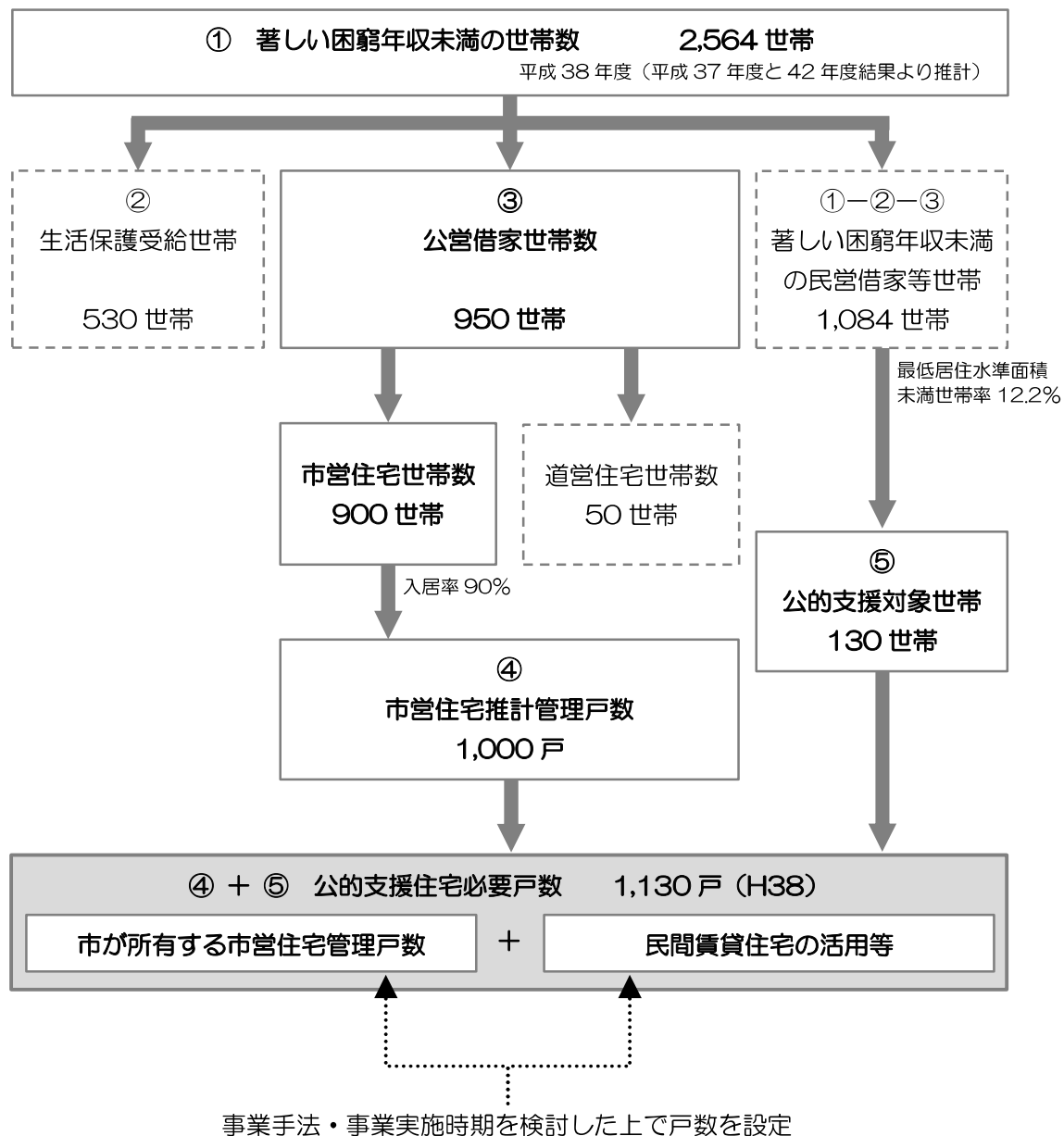
d. 平成 38 年度における公的支援必要戸数の考え方

本計画の終了年である平成 38 年度の著しい困窮年収未満の世帯数は 2,564 世帯と推計されます。

著しい困窮年収未満の世帯数の内訳は、公営借家世帯数が 950 世帯、生活保護受給世帯が 530 世帯、著しい困窮年収未満の民間借家等世帯が 1,084 世帯と想定され、市営住宅管理戸数は 1,000 戸、公的支援対象世帯が 130 世帯と推計されます。

公的支援が必要な戸数は、市営住宅推計管理戸数及び公的支援対象世帯数を合わせた 1,130 戸となります。これらについては、市が所有する市営住宅管理戸数及び民間賃貸住宅の活用等によるものとします。

市が所有する市営住宅管理戸数については、後述の事業手法判定結果に基づき事業実施時期を検討した上で設定します。



(2) 1次判定

1次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

■検討内容（判定基準）

（需要）

- ・直近7か年の応募倍率が4倍未満の場合、需要が低いと判定します。

（効率性）

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

（立地）

- ・鉄道等公共交通機関に近接する、又は公益施設や生活便利市施設・教育施設等に近接するなどの利便性や地域バランス確保の観点からの公営住宅等の必要性を評価します。
- ・災害危険区域等無いにある場合は、公営住宅等として適さないと判定します。

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

表 8-8 1次判定「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」
検討結果

団地名	検討内容				判定結果	
	需要	効率性	立地			
柏陽	×	2.1倍	×	第一種低層 住居専用地域	○	継続管理について判断を留保する団地
恵央	○	15.2倍	○		○	継続管理する団地
桜町	○	5.4倍	○		○	継続管理する団地
旭	×	3.1倍	○		○	継続管理について判断を留保する団地
有明	○	4.7倍	○		○	継続管理する団地
若草	×	2.4倍	○		○	継続管理について判断を留保する団地
寿第1	○	4.2倍	○		○	継続管理する団地
寿第2	×	3.7倍	○		○	継続管理について判断を留保する団地
寿第3	×	3.7倍	○		○	継続管理について判断を留保する団地
恵み野南	○	13.5倍	○		○	継続管理する団地
福住	×	3.4倍	○		○	継続管理について判断を留保する団地

b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■検討内容（判定基準）

（躯体の安全性）

- 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- 新耐震基準に基づかない住棟で、既に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、耐震診断未実施の住宅については、耐震診断により耐震性の有無を確認します。
- 簡易耐火構造の場合は、壁で荷重を支える構造特性から耐力壁の量や配置が適切であるとして、耐震性を有しているものとします。
- 耐震性に問題がある場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

（避難の安全性の判定）

- 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。
- 確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画確保の可能性を評価します。

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

- 以下の項目について居住性の現状を評価します。改善の必要性を評価します。
 - 住戸面積：30㎡以上
 - バリアフリー性：住戸内高齢化対応
 - 住戸内設備：浴室・浴槽あり、3箇所給湯設置
- 居住性に課題がある場合、改善の必要性を判定します。

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図 8-2 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

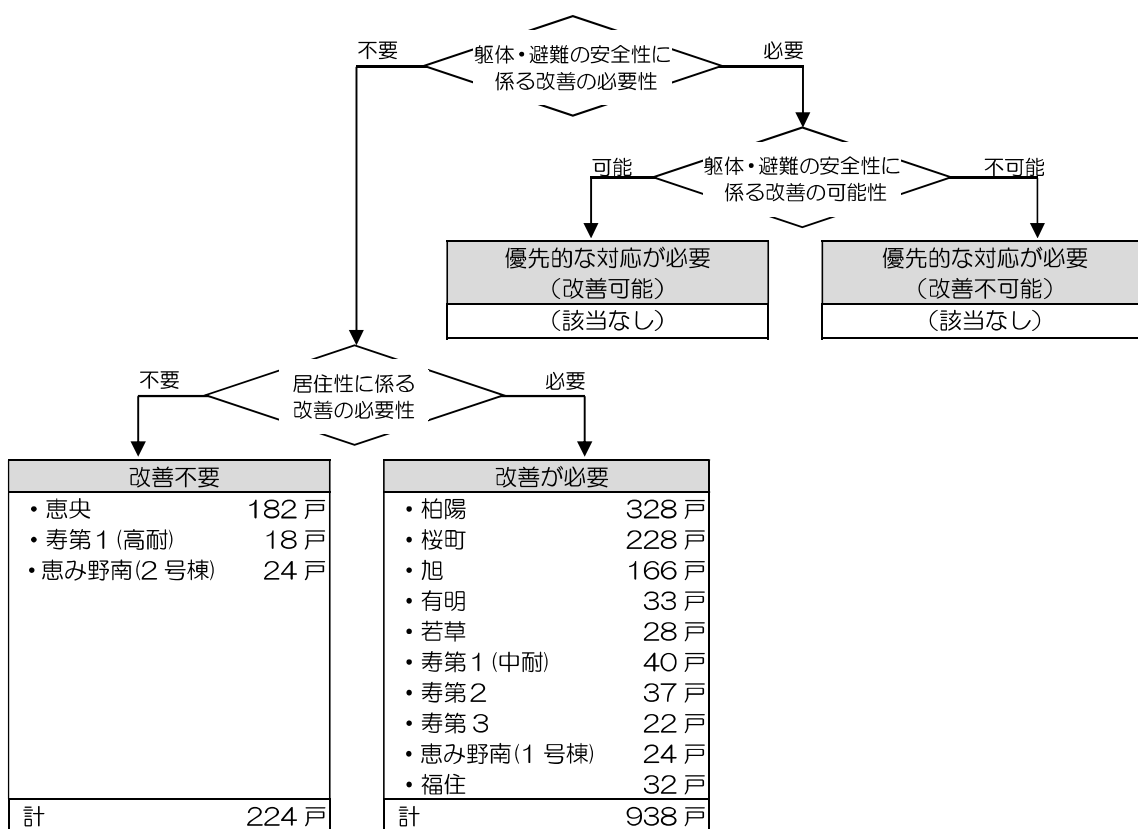


表 8-9 1次判定「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」
検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難 安全性	居住性			判定結果	
					新旧	安全性		面積	バルコニー	設備 浴槽 3 給湯		
柏陽	簡平・簡二	S46~52	72	328	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
恵央	中耐	H15~24	5	182	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
桜町	中耐	H3~10	12	228	新	○	○	○	○	△	○	改善必要
旭	中耐	S52~54	5	166	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
有明	中耐	H1	2	33	新	○	○	○	×	△	○	改善必要
若草	簡二	S53~59	4	28	新旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
寿第1	中耐	S54~55	2	40	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
	高耐	H15	1	18	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
寿第2	簡平	S41~42	10	37	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
寿第3	簡平	S49~50	6	22	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
恵み野南	中耐	S60	1	24	新	○	○	○	×	×	×	改善必要
	中耐	H13	1	24	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
福住	中耐	S56	2	32	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要

※浴槽△：一部住戸に設置無

c. 1次判定結果

「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

表 8-10 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
d. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	維持管理 ・ 恵央 5棟 182戸 ・ 寿第1(高耐) 1棟 18戸 ・ 恵み野南(2号棟) 1棟 24戸 計 7棟 224戸	改善、又は建替 ・ 桜町 12棟 228戸 ・ 有明 2棟 33戸 ・ 寿第1(中耐) 2棟 40戸 ・ 恵み野南(1号棟) 1棟 24戸 計 17棟 325戸	優先的な改善、又は優先的な建替 (該当なし) Aグループ	優先的な建替 (該当なし)
	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 (該当なし)	改善、建替、又は用途廃止 ・ 柏陽 72棟 328戸 ・ 旭 5棟 166戸 ・ 若草 4棟 28戸 ・ 寿第2 10棟 37戸 ・ 寿第3 6棟 22戸 ・ 福住 2棟 32戸 計 99棟 613戸	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 (該当なし)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止 (該当なし) Bグループ

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

・Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

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

・Bグループ

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

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

（1次判定：Aグループが対象）

1次判定において、Aグループと判定された17棟325戸については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、改善又は建替の事業手法を選定します。

■検討内容（判定基準）

- 対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。

〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

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

LCC算出の基本的な考えは以下のとおりです。

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

- 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
 - 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
 - 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。
 - 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）
- ※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

LCC算出の結果、対象の17棟325戸は、全て改善事業を実施する方がLCCの縮減が可能であるため、仮設定は「改善」とします。

表 8-11 2次判定「a. LCC を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

団地名	住棟名	構造	建設年度	戸数	判定結果
桜町	1号棟	中耐	H3	26戸	改善
	2号棟	中耐	H3	26戸	改善
	3号棟	中耐	H10	24戸	改善
	4号棟	中耐	H7	26戸	改善
	5号棟	中耐	H10	17戸	改善
	6号棟	中耐	H10	12戸	改善
	7号棟	中耐	H9	17戸	改善
	8号棟	中耐	H6	17戸	改善
	9号棟	中耐	H5	17戸	改善
	10号棟	中耐	H5	17戸	改善
	11号棟	中耐	H4	17戸	改善
	12号棟	中耐	H4	12戸	改善
有明	1号棟	中耐	H1	20戸	改善
	2号棟	中耐	H1	13戸	改善
寿第1	1号棟	中耐	S55	20戸	改善
	2号棟	中耐	S54	20戸	改善
恵み野南	1号棟	中耐	S60	24戸	改善

b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

(1次判定：Bグループが対象)

1次判定において、Bグループと判定された99棟613戸については、ストック推計を踏まえて「継続管理する団地」とするか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

■検討内容（判定基準）

- 対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定めます（判定①）。
- 「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され「改善が必要」である団地・住棟のうち、既に耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」をします（判定②）。
- 「継続管理する団地」と判定された団地については、判定①で建替の必要性があると判定されていることから、既に耐用年数を経過している住棟がある場合は「建替」とします（判定②）。

表 8-12 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替の必要性	判定①	H28末 耐用年数	判定②
柏陽	簡平 簡二	S46~52	72	328	恵み野駅近・大規模団地	継続管理する団地	経過	建替
旭	中耐	S52~54	5	166	耐用年数まで残 30 年以上 現時点で建替の必要性なし	当面管理する団地	-	改善し当面維持管理
若草	簡二	S53~59	4	28	特になし	当面管理する団地	-	改善し当面維持管理
寿第2	簡平	S41~42	10	37	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
寿第3	簡平	S49~50	6	22	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
福住	中耐	S56	2	32	耐用年数まで残 30 年以上 現時点で建替の必要性なし	当面管理する団地	-	改善し当面維持管理

以上から、事業手法の仮設定は次のとおりです。

表 8-13 事業手法の仮設定（1・2次判定）

		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)
		維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
新規 整備	継続管理 する団地	<ul style="list-style-type: none"> ・恵中央 5棟 182戸 ・寿第1(高耐) 1棟 18戸 ・恵み野南(2号棟) 1棟 24戸 	<ul style="list-style-type: none"> ・桜町 12棟 228戸 ・有明 2棟 33戸 ・寿第1(中耐) 2棟 40戸 ・恵み野南(1号棟) 1棟 24戸 	(該当なし)	(該当なし)
		計 7棟 224戸	計 17棟 325戸		
			建替	優先的な建替	
			・柏陽 72棟 328戸	(該当なし)	
	計 7棟 224戸	計 72棟 328戸			
(該当 なし)	当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	当面維持管理止	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
		(該当なし)	<ul style="list-style-type: none"> ・旭 5棟 166戸 ・若草 4棟 28戸 ・福住 2棟 32戸 	(該当なし)	(該当なし)
			計 11棟 226戸		
		用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
	(該当なし)	<ul style="list-style-type: none"> ・寿第2 10棟 37戸 ・寿第3 6棟 22戸 	(該当なし)		
		計 16棟 59戸			

(再掲) 事業手法の仮設定 (1・2次判定 団地別)

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法
公営	柏陽	簡平・簡二	S46~52	72	328	建替
	恵央	中耐	H15~24	5	182	維持管理
	桜町	中耐	H3~10	12	228	改善
	旭	中耐	S52~54	5	166	改善し当面維持管理
	有明	中耐	H1	2	33	改善
	若草	簡二	S53~59	4	28	改善し当面維持管理
	寿第1	中耐	S54~55	2	40	改善
			高耐	H15	1	18
	寿第2	簡平	S41~42	10	37	用途廃止
	寿第3	簡平	S49~50	6	22	用途廃止
	恵み野南	中耐	S60	1	24	改善
H13			1	24	維持管理	
改良	福住	中耐	S56	2	32	改善し当面維持管理
合計				123	1,162	

(4) 3次判定

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

a. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

■ 検討内容（判定基準）

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- 異なる事業手法の住棟が混在する寿第1、恵み野南団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合、b「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行います。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- 恵央、柏陽団地については、同一地区内にある団地であり、恵央団地については現時点で建替事業が進行中であること、柏陽団地については1・2次判定結果が「建替」となっていることから、一体的な建替えを行うこととします。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- 柏陽団地については、300戸以上の大規模団地であることから、地域拠点施設の導入等地域ニーズに応じた総合的な検討を行います。

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

- 中長期的な期間（30年間（平成29～58年度））における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算します。

【事業実施時期の調整】

- 一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
 - ⇒ 建替え、用途廃止の判定された柏陽、寿第2、寿第3団地については、大規模団地である柏陽団地から事業を開始し、寿第3団地については、次期計画以降に実施するなど事業実施時期を調整します。
- 改善事業においては、原則、建設年代順に実施しますが、平成28年度時点の劣化度状況や予防保全的な観点等から早期に改善すべき住棟については、本計画期間に実施する等の調整を行います。
 - ⇒ 劣化状況調査結果（26ページ参照）で「Eランク」の住棟がある桜町、福住団地については、本計画期間内で「Eランク」の住棟から改善を実施します。
 - 寿第1団地（1、2号棟）については、外壁劣化により入居者生活に支障が出ていることから、早期に改善すべきと判断し、本計画期間内にて改善を実施します。
 - 耐火構造で最も古い旭団地については、本計画期間で住戸内改善・配管取替えなどの予防保全による改善事業を実施し、住宅の長寿命化を図ります。
 - 現在、受水槽方式の団地については、本計画期間で給水方式を切り替えます。

c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、平成29～58年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

■検討内容（判定基準）

- 全団地・住棟を対象として、平成29～58年度までの長期的な管理の見通しを示します。
- 長期的な管理の見通しは、各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期、平成58年度末の管理戸数、概算事業費を示します。
- 長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

長期的な管理の見通しとしては、柏陽・恵央団地の一体的な建替え及び寿第2団地の用途廃止など、簡易耐火構造の用途廃止、耐火構造の適切な改善を行います。

また、建替え・用途廃止に伴う既存入居者の受入れ先として、新たに既存民間賃貸住宅等の借上げを行います。

表 8-14 長期的な管理の見通し

団地名	構造	建設年度	H28		供用期間	事業実施時期				H58 戸数
			棟数	戸数		建替え	改善	用途廃止	借上*	
柏陽	簡平 簡二	S46~52	72	328	50 前後	H33-40			H35-39	98
恵央	中耐	H15~24	5	182	70	H32-34	H50-54			252
桜町	中耐	H3~10	12	228	70		H31-58			228
旭	中耐	S52~54	5	166	70		H32-44			166
有明	中耐	H1	2	33	70		H45-51			33
若草	簡二	S53~59	4	28	50~60			H49-50	H49-50	28
寿第 1	中耐	S54~55	2	40	70		H31-49			58
	高耐	H15	1	18	70					
寿第 2	簡平	S41~42	10	37	60 前後			H38-40	H39-40	20
寿第 3	簡平	S49~50	6	22	63~64			H42	H41-42	22
恵み野南	中耐	S60	1	24	70		H47-49			48
		H13	1	24	70					
福住	中耐	S56	2	32	70		H35-48			32
公営住宅等 計			123	1,162						985

※新規借上事業実施時期

d. 計画期間における事業手法の決定

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

■検討内容（判定基準）

- 3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。
- 個別改善については、該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判断します。

以上から、本計画期間内の事業手法*は次のとおりであり、建替えが 72 棟 328 戸、個別改善（居住性向上型、福祉対応、長寿命化型）が 22 棟 484 戸、維持管理が 19 棟 313 戸、用途廃止が 10 棟 37 戸となります。

表 8-15 本計画期間における事業手法※

事業手法	棟数	戸数
建替	72	328
個別改善	22	484
維持管理	19	313
用途廃止	10	37
計	123	1,162

※本計画期間内に事業着手する団地の棟数・戸数を示す。

表 8-16 本計画期間における事業手法（団地別）

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法	事業理由	
公営	柏陽	簡平 簡二	S46~52	72	328	建替	耐用年数経過、 恵み野駅近・大規模団地	
	恵央	中耐	H15~24	5	182	維持管理	—	
	桜町	中耐	H3~10	12	228	個別改善（居・長）	給水方式切替・外壁劣化 ・配管取替	
	旭	中耐	S52~54	5	166	個別改善（居・福・長）	住宅内部劣化	
	有明	中耐	H1	2	33	維持管理	—	
	若草	簡二	S53~59	4	28	維持管理	—	
	寿第1		中耐	S54~55	2	40	個別改善（居・福・長）	給水方式切替・外壁劣化 ・共用部高齢化対応
			高耐	H15	1	18	個別改善（居・長）	給水方式切替・配管取替
	寿第2	簡平	S41~42	10	37	用途廃止	耐用年数経過	
	寿第3	簡平	S49~50	6	22	維持管理	—	
	恵み野南		中耐	S60	1	24	維持管理	—
				H13	1	24	維持管理	—
改良	福住	中耐	S56	2	32	個別改善（長）	外壁劣化	
合計				123	1,162			

※居：居住性向上型

福：福祉対応型

長：長寿命化型

