

8章 市営住宅の事業手法の選定

1 事業手法の内容

市営住宅ストックの事業手法は、建替え、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、建替え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。

表 8-1 目標管理期間

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

※建築基準法（H4改正後）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）建替え

建替えとは、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。

建替えは、耐用年数の1/2を経過した住棟が対象となります。

（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の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え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、躯体診断、費用対効果について「費用対効果分析に基づく公営住宅改善手法選択マニュアル(平成19年度版)」((社)建築・設備維持保全推進協会(現 公益社団法人ロングライフビル推進協会(BELCA)))の実施基準に基づく最適改善手法評価を行い、公的機関により最適な手法であるとの評価を受けることが重要であることから、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位置付けされていること。
- 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)との組合せが可能。
- 住戸について空き住戸発生ごと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能とする。

<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 8-2 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	・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・便所の高齢者対応改修等）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、4階以上の住棟へのE V必置等）	・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）
安全性確保型		・耐震改修 ・外壁の防災安全改修等	

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、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に位置付けされていること。
- 原則として平成2年度以前の予算により整備された公営住宅であること。（平成2年以前に設計を終了し計画通知を行っているもので、平成2年度以降の予算により順次整備されたものに係る改善事業については「原則」により難しい場合として実施可能。）
- 共用部分改善のうち、耐震改修については昭和56年度以前（ただし、旧耐震基準の適用を受けたものに限る）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、防犯対策に係る改善については平成12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、バリアフリー改善については平成14年度以前の予算により整備されたもの
- 共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成14年度以前の予算により整備されたもの
- 長寿命化型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障がい者向けの改善、住宅防災機器、地上デジタル放送対応設備又は、P波感知器型地震管制運転装置等の設置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強装置の実施、省エネルギー対策に係る改善については、年度要件なし
- 個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね10年以上（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね15年、測量試験費に国費を充てた場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く）は、概ね20年以上引続き管理するもの）
- 耐用年数が30年、45年と比較的短い木造、簡易耐火構造平屋建て、簡易耐火構造2階建てについても、公営住宅等長寿命化計画に位置付けられた計画的な改善事業で、かつ平成21年3月31日付け住宅第2061号通知及び平成26年7月2日付け住宅第419号に基づき耐力度調査を実施し安全が確認された場合には、耐用年数までの残年数が10年未満であっても交付対象となり得る。

<改善内容>

表 8-3 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： 居住性向上	<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 (室内側のプラスチック化) ・浴室のユニットバス化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・灯油集中配管設備設置 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 ・地震時官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：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

(4) 用途廃止

公営住宅法第 44 条第 3 項の規定である以下の場合に、市営住宅としての用途を廃止します。

- ①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當であると認める場合。
- ②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。
- ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建設事業の施行のため必要がある場合。

※公営住宅等の用途廃止基準（平成 8 年 8 月 30 日住総発第 135 号都道府県知事あて住宅局長通知）では、以下の場合において期間を定めている。

- ・建替事業の場合は、建設後、耐用年数の 1/2 を経過している住宅
- ・低額所得者の入居を阻害せず、公営住宅の管理に支障を及ぼさない場合は、管理期間が 10 年を経過した住宅

(5) 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。

- ①入居者の退去に伴い市営住宅の効率的な運用を目的に行う修繕を「退去時修繕」とします。
- ②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 事業手法の選定方針

(1) 対象

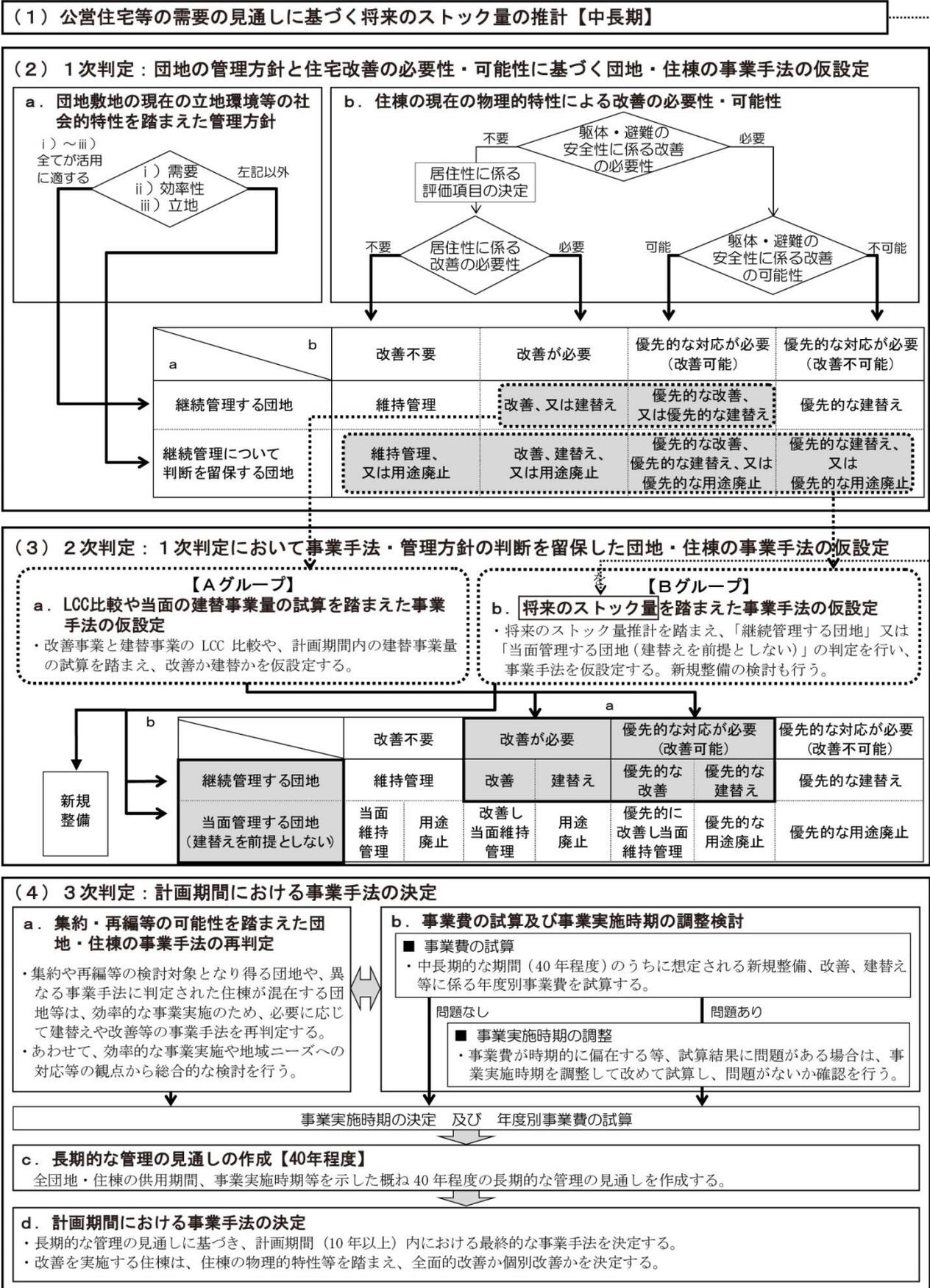
長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和2年3月末時点で市が管理している134棟3,066戸（公営住宅2,876戸、改良住宅164戸、その他住宅26戸）としますが、事業手法の選定においては、市が供給する133棟3,062戸を対象とし、借上公営住宅であるリージェンス入船住宅1棟4戸は除外します。

また、市営住宅団地内の集会所や児童遊園等の共同施設も対象とします。

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

市営住宅事業手法の選定は、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」に沿って判定します。

図 8-1 事業手法の選定フロー



3 事業手法の判定

(1) 市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

a. 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

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（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（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、「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）（以下「指針」）に「ストック推計プログラム」が示されており、本計画においては社人研（平成 30 年 3 月推計）の将来人口を基にストック推計プログラムを用いて、平成 27 年から 30 年後の令和 27 年までの著しい困窮年収未満の世帯数を推計することとします。

ストック推計プログラムによる推計結果では、一般世帯数、著しい困窮年収未満の世帯数共に、平成 27 年以降一貫して減少する見込みとなっています。

図 8-2 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

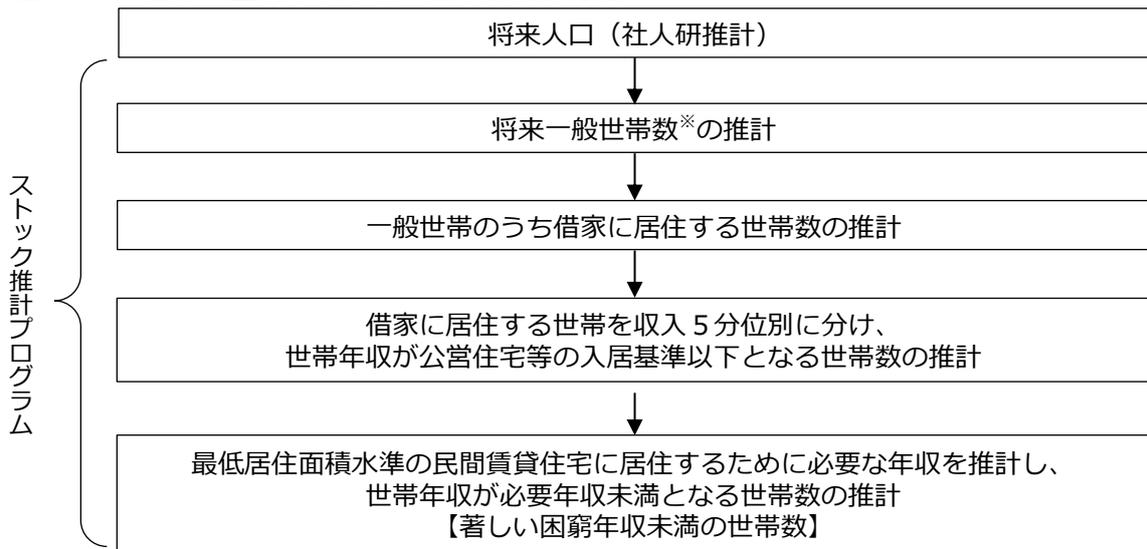


表 8-4 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

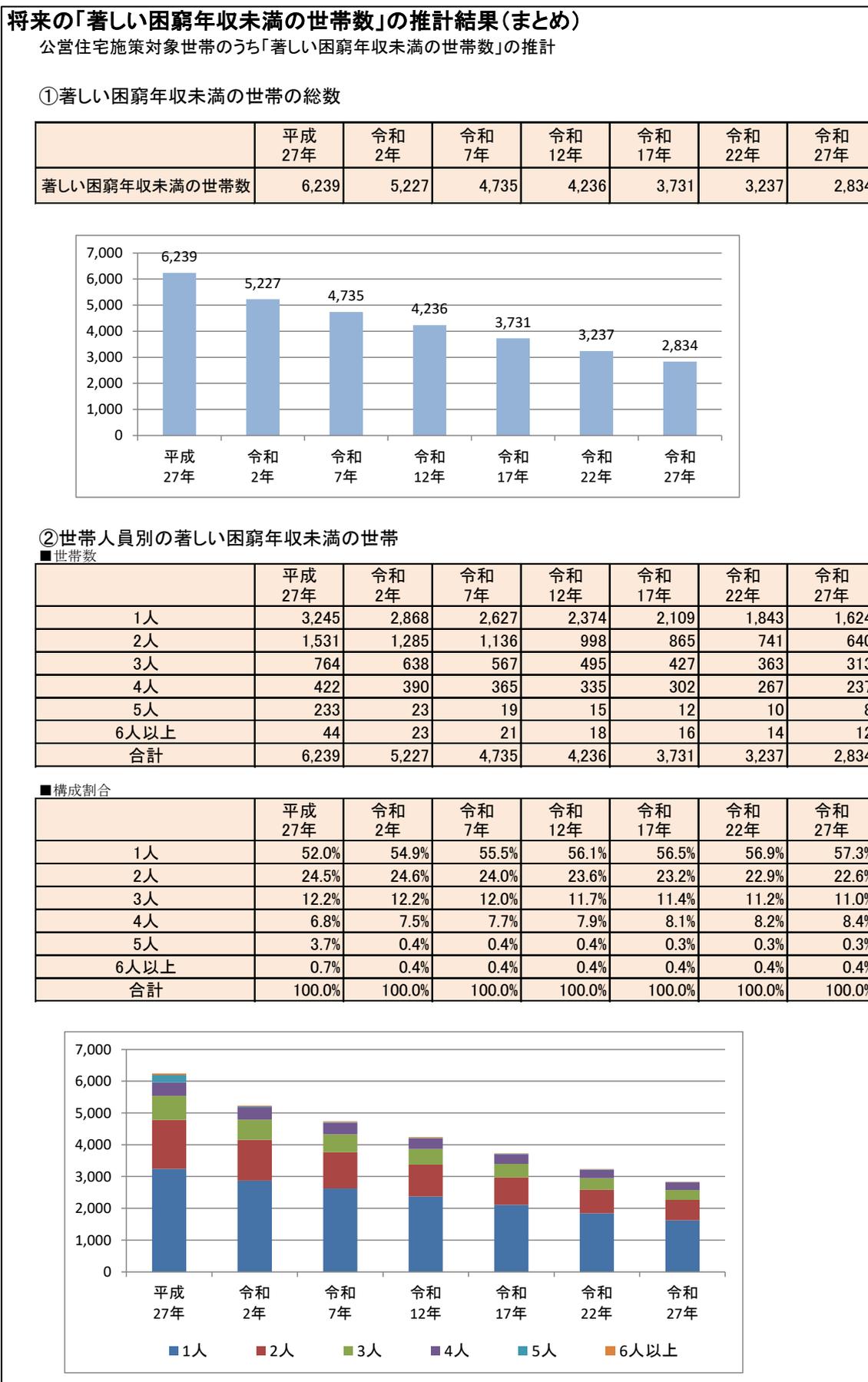
	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
一般世帯数※	55,299	51,352	46,902	42,316	37,546	32,779	28,851
著しい困窮年収未満の世帯数	6,239	5,227	4,735	4,236	3,731	3,237	2,834

※施設等（寮・寄宿舎の学生・生徒、老人ホームなどの社会施設の入所者など）の世帯を除いた世帯

指針では、「ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。」としています。

(参考) 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果(まとめ)

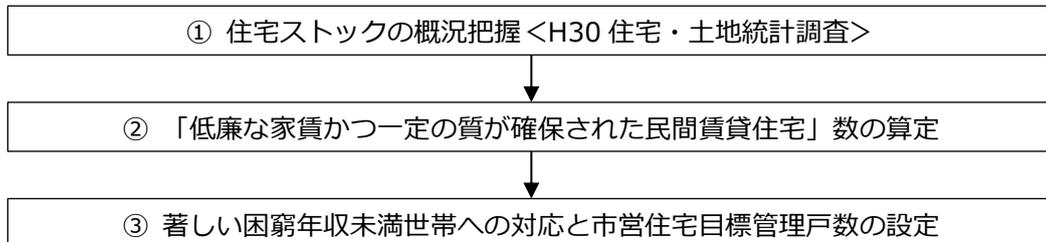
(ストック推計プログラムより抜粋)



b. 将来の市営住宅ストック量の推計

将来の市営住宅ストックの推計方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A（平成30年1月）別添01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例」に沿って算出することとします。

図 8-3 将来の市営住宅ストック量の推計方法

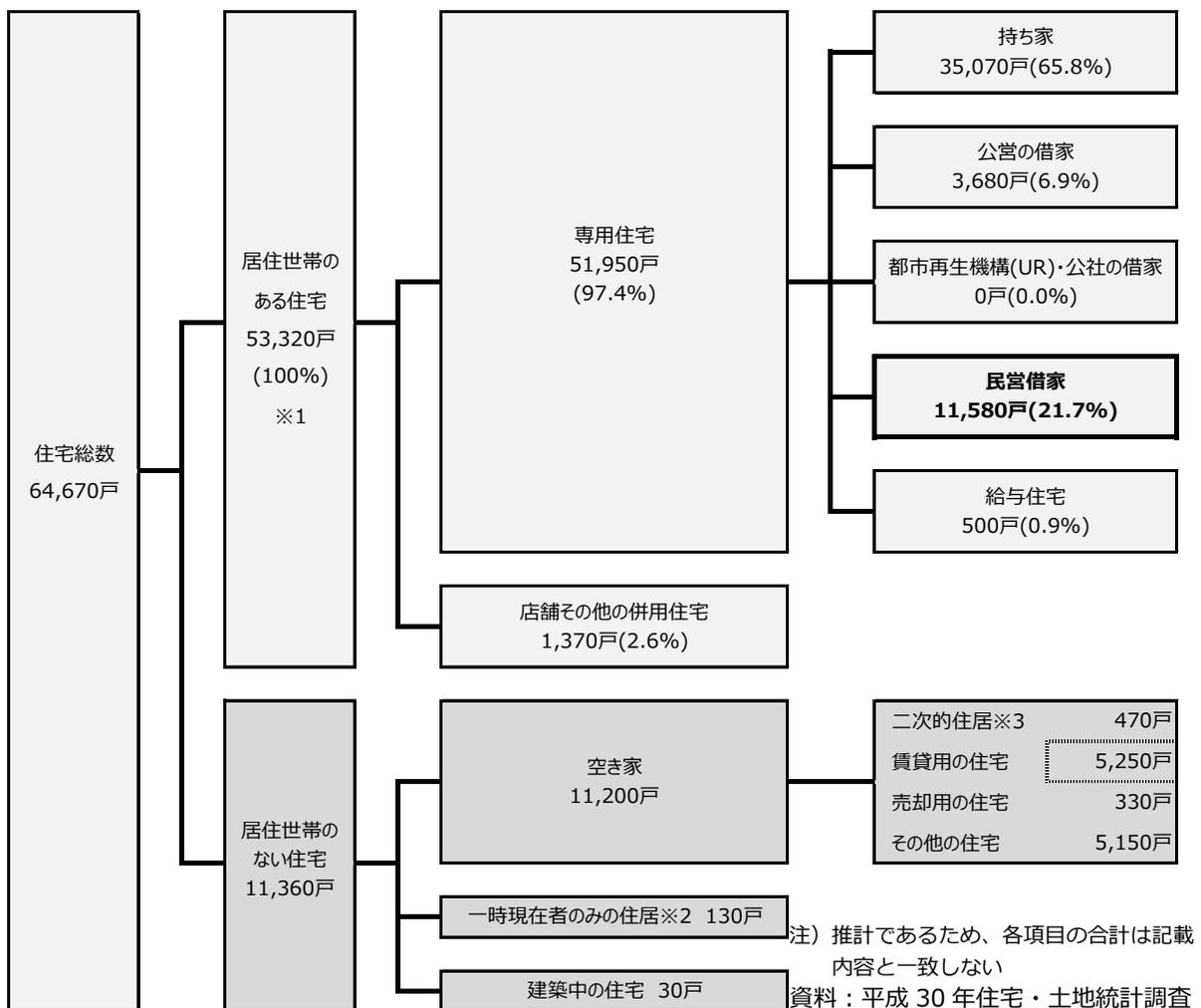


① 住宅ストックの概況把握

市内の住宅ストックは、下図のとおりです。

本市の借家は、公営の借家のほか、民間借家が 11,580 戸あります。また UR・公社の借家はありません。

図 8-4 小樽市の住宅ストックの概況



※1 () 内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率

※2 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、普段居住しているものが一人もいない住宅

※3 別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の2点を考慮することとします。

- i. 本市の住宅扶助費一般上限額を考慮し、1人世帯は30,000円未満を、2人以上の世帯は40,000円未満を「低廉な家賃」とします。

参考：住宅扶助費一般基準上限額（15㎡超）

世帯人数	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
限度額	30,000円	36,000円	39,000円	42,000円	47,000円

- ii. 住宅面積が最低居住面積水準を上回ることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年以降に建設されたストックを「一定の質」とします。

参考：世帯人数別最低居住面積（世帯が全て大人の場合）※

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
面積	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	57㎡	66.5㎡	76㎡

※住生活基本計画（全国計画）より

「表8-5 延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」から、上記を勘案すると、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は約1,530戸となります。

表 8-5 延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数

	総数	1万円未満	1～2万円	2～3万円	3～4万円	4～6万円	6～8万円	8万円以上
29㎡以下	2,160 100.0%	70 3.2%	30 1.4%	460 21.3%	880 40.7%	440 20.4%	90 4.2%	0 0.0%
30～49㎡	4,500 100.0%	40 0.9%	30 0.7%	340 7.6%	1,240 27.6%	2,090 46.4%	640 14.2%	0 0.0%
50～69㎡	2,830 100.0%	90 3.2%	110 3.9%	250 8.8%	560 19.8%	980 34.6%	780 27.6%	10 0.4%
70～99㎡	1,290 100.0%	240 18.6%	30 2.3%	140 10.9%	210 16.3%	370 28.7%	250 19.4%	10 0.8%
100㎡以上	800 100.0%	100 12.5%	30 3.8%	20 2.5%	70 8.8%	290 36.3%	180 22.5%	50 6.3%
民間借家 (専用住宅)総数	11,580 100%	540 4.7%	230 2.0%	1,210 10.4%	2,960 25.6%	4,170 36.0%	1,940 16.8%	70 0.6%
低廉な家賃を確保 した民間借家数	2,260	470	200	750	840			

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※不詳除く、推計であるため、各項目の合計は記載の総数と一致しない

小樽市における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅

「上記表の網掛け部のストック：2,260戸」×「昭和56年以降に建設された民間借家率68%※」
≒1,530戸

※8,070戸（S56以降民間借家住宅数）/11,840戸（民間借家住宅総数^注）（平成30年住宅・土地統計調査）

注：専用住宅を含む住宅総数

③ 著しい困窮年収未満世帯への対応と市営住宅目標管理戸数の設定

著しい困窮年収未満世帯は、公営住宅である市営住宅と道営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅により対応すると想定します。

平成 30 年では、著しい困窮年収未満世帯数 5,632 世帯であるのに対して、市営住宅、道営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の合計は 6,472 戸と想定され 840 戸上回っています。

将来世帯数を見ると、令和 27 年の一般世帯数が 28,851 世帯、著しい困窮年収未満世帯数は 2,834 世帯と推計され、一般世帯数は令和 2 年の 51,352 世帯から約 56%に減少しています。そこで市営住宅等の推計においては、一般世帯数と同程度で減少すると設定します。

その結果、令和 27 年の市営住宅等の合計は 3,620 戸と推計され、著しい困窮年収未満世帯数 2,834 世帯を上回ると想定されます。

以上を踏まえ、本計画期間の終了年度である令和 11 年度（令和 12 年）の市営住宅目標管理戸数は約 2,500 戸、さらに 10 年後の令和 21 年度（令和 22 年）は約 2,000 戸と設定し、現在の市営住宅管理戸数 3,066 戸から縮減することとします。

表 8-6 著しい困窮年収未満世帯への対応統括表

時期（単位・年）		現状値	推計値					備考		
			H30	R2	R7	R12	R17		R22	R27
1.一般世帯数（単位・世帯） （社人研人口推計に基づく推計結果）		52,931	51,352	46,902	42,316	37,546	32,779	28,851	H30はH27とR2の案分 R27/R2=56%	
2.ストック（著しい困窮年収未満の世帯数）推計結果（単位・世帯）		5,632	5,227	4,735	4,236	3,731	3,237	2,834	H30はH27とR2の案分	
3.対応 （単位・戸）	市営住宅	3,066	3,066	2,800	2,530	2,260	1,990	1,720	※2	
	①公営住宅	道営住宅	1,196	1,184	1,080	970	870	760	660	※2
		①小計	4,262	4,250	3,880	3,500	3,130	2,750	2,380	
	②低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	1,530	1,530	1,400	1,260	1,130	990	860	R2はH30値を横ばい ※2
		賃貸用の空き家	680	680	620	560	500	440	380	※1 R2はH30値を横ばい ※2
		②小計	2,210	2,210	2,020	1,820	1,630	1,430	1,240	
	合計（①+②）		6,472	6,460	5,900	5,320	4,760	4,180	3,620	
差引 （合計-「2.ストック推計結果」）		840	1,233	1,165	1,084	1,029	943	786		

※1：H30は、賃貸用の空き家（5,250戸）のうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定（低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合 = $1,530 \div 11,580 =$ 約 13%）

※2：R2以降は一般世帯数の減少と連動し、R27はR2の約56%と設定、R7～22は案分

(2) 1次判定

1次判定は、以下a、b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）

下記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。

(需要)

- ・市営住宅全体の入居率が86.1%（募集停止を除く）であることを踏まえ、団地別入居率が85%未満の場合、需要が低いと判定します。
- ・直近6年（平成25～30年度）の平均応募倍率が1倍を下回っている場合、需要が低いと判定します。
- ・募集停止中の住宅については、需要の判断ができないことから「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。

(効率性)

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域の場合、高度利用ができないため、建替事業の効率性が低いとします。
- ・団地敷地面積が1,000㎡未満の場合、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)

- ・災害危険区域内等（土砂災害特別警戒区域、津波浸水予想範囲）に住棟がある場合は、市営住宅の立地として適さないと判定します。
- ・生活利便性の観点から用途地域区域外にある場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。

表 8-7 「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

住宅名	検討内容								判定結果	
	需要			効率性		立地				
	入居率	応募倍率		用途	敷地面積 (㎡)	災害区域 (一部も含む)	利便性 (用途地域区域)			
銭函	○	88.6%	1.9 倍	○	一住	15,046	○	-	区域内	継続管理する団地
桂岡	-	-	-	×	一低	18,212	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
張碓	×	75.0%	0.3 倍	○	一住	1,572	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
新光 B	○	92.2%	2.5 倍	○	一中	8,628	○	-	区域内	継続管理する団地
新光 C	○	95.0%	3.9 倍	○	一住	4,864	○	-	区域内	継続管理する団地
新光 E	○	88.6%	19.0 倍	○	一中	9,808	○	-	区域内	継続管理する団地
新光 F	○	93.0%	3.8 倍	○	一住	8,372	○	-	区域内	継続管理する団地
桜東	×	81.7%	1.0 倍	○	一中	11,722	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
桜 A	○	90.7%	1.9 倍	○	一中	14,085	○	-	区域内	継続管理する団地
桜 E	○	91.1%	22.1 倍	○	一中	15,640	×	土砂	区域内	継続管理について判断を留保する団地
若竹	○	96.2%	15.7 倍	○	近商	4,504	○	-	区域内	継続管理する団地
勝納	○	97.8%	59.9 倍	○	一住	7,919	○	-	区域内	継続管理する団地
潮見台 A	○	91.7%	9.5 倍	×	一住	739	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
真栄改良	○	94.4%	5.1 倍	○	準工	2,311	○	-	区域内	継続管理する団地
入船	○	87.0%	18.0 倍	○	一中	2,342	○	-	区域内	継続管理する団地
松ヶ枝 A	×	76.3%	0.4 倍	×	一低	8,350	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
最上 A	×	87.0%	0.8 倍	○	一中	14,938	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
緑 A	○	87.6%	7.9 倍	○	一中	18,080	○	-	区域内	継続管理する団地
緑 B	○	93.8%	1.5 倍	○	一中	3,303	○	-	区域内	継続管理する団地
花園共同	-	-	-	×	近商	530	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
稲穂改良	-	-	32.0 倍	○	商業	2,757	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
稲穂北	○	100.0%	116.0 倍	○	近商	6,285	○	-	区域内	継続管理する団地
手宮公園	○	95.3%	28.0 倍	○	一中	15,343	○	-	区域内	継続管理する団地
梅ヶ枝	-	-	1.0 倍	×	一住	998	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
高島	×	79.3%	0.6 倍	○	一中	19,193	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
祝津	×	78.2%	0.6 倍	○	一中	59,249	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
オタモイ C	-	-	-	×	一低	13,172	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
オタモイ	○	94.4%	17.0 倍	○	一中	33,345	○	-	区域内	継続管理する団地
塩谷 A	×	71.9%	0.9 倍	○	準工	18,205	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
塩谷 B	-	-	-	○	一住	10,344	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
塩谷 C(簡二)	-	-	-	○	一住	26,423	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
塩谷 C	×	77.6%	1.0 倍	○	一住		○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
塩谷 D	×	80.0%	3.0 倍	○	一住	2,686	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
塩谷 E	×	80.0%	0.9 倍	○	一住	2,203	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
蘭島	×	83.3%	0.5 倍	○	一住	1,486	×	津波 0.3m未滿	区域内	継続管理について判断を留保する団地

※用途 一低：第一種低層住居専用地域 一中：第一種中高層住居専用地域

一住：第一種住居地域 近商：近隣商業地域 商業：商業地域 準工：準工業地域

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）

（躯体の安全性の判定）

・耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

⇒・昭和 56 年改正後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（旧耐震基準）については、耐震診断結果に基づき判定します。

⇒・耐震改修実施済み：若竹住宅 1・2 号棟、最上 A 住宅 51 号棟（特目）

・耐震性なし：稲穂改良住宅

・耐震診断未実施：真栄改良住宅、花園共同住宅

・上記以外の住棟は、「公共住宅耐震診断・改修マニュアル（公共住宅建設事業者等連絡協議会）」における予備診断を行った結果耐震性を有しているものとします。

（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。

（躯体・避難の安全性に係る改善可能性の判定

：躯体の安全性及び避難の安全性に係る改善が必要な場合）

・躯体の安全性及び避難の安全性に係る改善が可能であるか判定します。

⇒・真栄改良住宅及び稲穂改良住宅は、いずれも複合施設の一部に住宅があり、耐震改修が困難であることから、「改善不可能」と判定します。

・花園共同住宅は、昭和 36 年に建設された最も古い住宅であり、令和元年度末時点で築 58 年経過し非常に老朽化していることから、「改善不可能」と判定します。

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に係る改善が不要な場合）

・以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。

・住戸面積：30 m²以上（2人世帯の最低居住面積水準以上）

・バリアフリー性：高齢化対応（住戸内手すり）、エレベーター設置（3階以上）

・住戸内設備：浴室、3点給湯設置

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 8-5 「 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

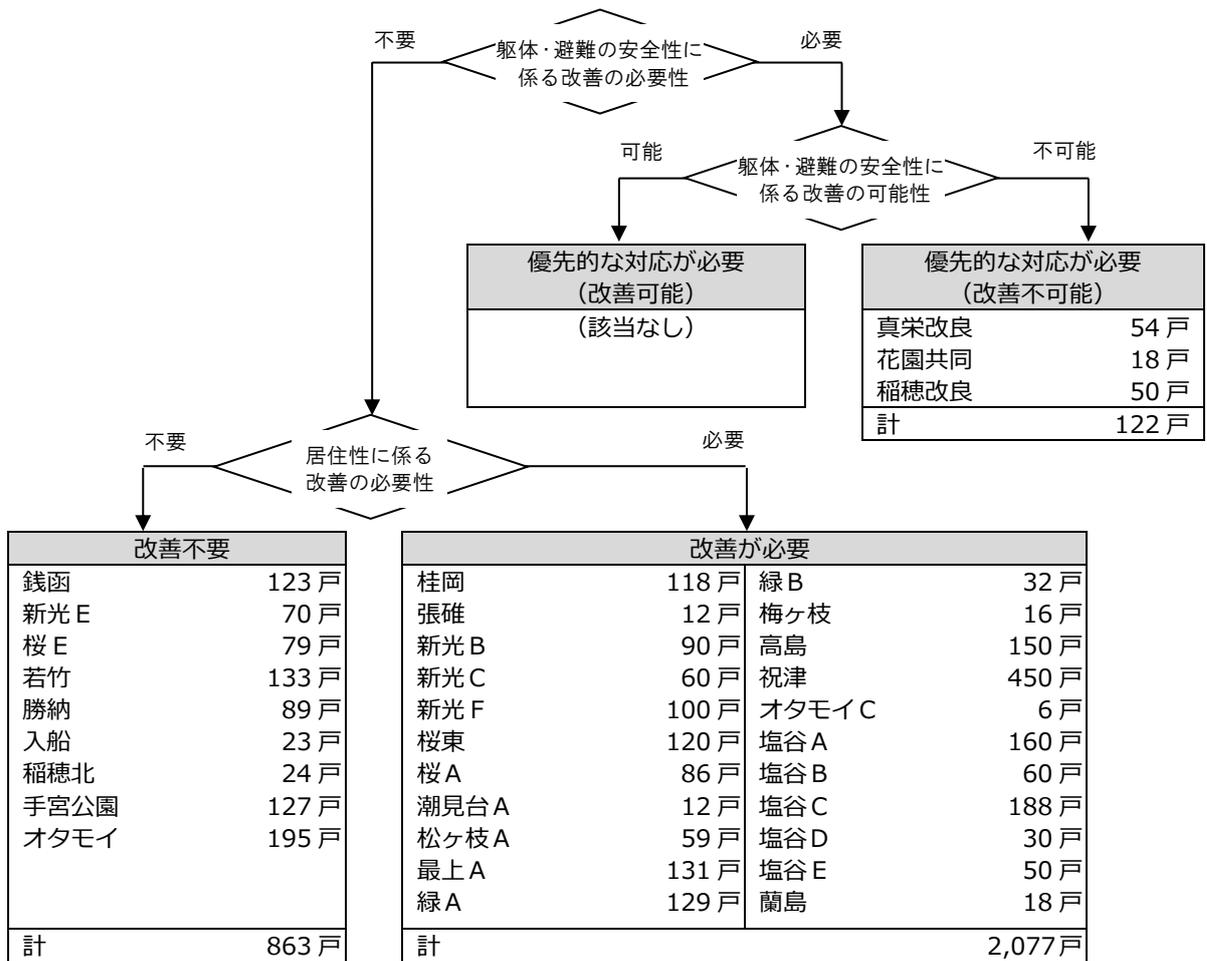


表 8-8 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

住宅名	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性 ^{※1}					改善要否		
					安全性 ^{※2}		安全性	面積	バリアフリー		設備				
					新旧			30㎡以上	住戸内手すり	EV ^{※3}	浴室	3点給湯			
銭函	高耐	H4,6	4	123	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	
桂岡	簡二	S44~46	23	118	旧	○	○	○	×	-	○	×	×	必要	
張碓	中耐	S59	1	12	新	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
新光B	中耐	S54~55	2	60	旧	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
		S56	1	30	新	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
新光C	中耐	S57	2	60	新	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
新光E	中耐	H7,8	2	70	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	
新光F	中耐	S53	3	100	旧	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
桜東	中耐	S54	3	120	旧	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
桜A	中耐	S61,62	5	86	新	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
桜E	中耐	H9,10	2	79	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	
若竹	高耐	S45,47	2	89	旧	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
		H29	1	44	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
勝納	中耐	H13,15	2	89	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	
潮見台A	中耐	S58	1	12	新	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
真栄改良	中耐	S44	1	54	旧	×	○	-	-	-	-	-	-	優先対応 (改善不可)	
入船	中耐	H11	1	23	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
松ヶ枝A	中耐	S62,63	4	59	新	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
最上A	中耐	S48~49,51	3	78	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	×	必要
		S59,60	2	53	新	○	○	○	×	×	×	×	×	×	必要
緑A	中耐	S63,H1	4	129	新	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
緑B	中耐	S58	2	32	新	○	○	○	×	×	○	○	○	必要	
花園共同	中耐	S36	1	18	旧	×	○	-	-	-	-	-	-	優先対応 (改善不可)	
稲穂改良	高耐	S48	1	50	旧	×	○	-	-	-	-	-	-	優先対応 (改善不可)	
稲穂北	高耐	H11	1	24	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
手宮公園	高耐	H3,5	2	127	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
梅ヶ枝	中耐	S38	1	16	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	必要	
高島	中耐	S52,53	4	150	旧	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
祝津	中耐	S55	2	80	旧	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
		S56~61	11	370	新	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
オタモイC	簡平	S44	1	6	旧	○	○	○	×	-	×	×	×	必要	
オタモイ	中耐	H16,18,21,23	4	195	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
塩谷A	中耐	S50,51	4	160	旧	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
塩谷B	簡二	S46,47,49	12	60	旧	○	○	○	×	-	○	×	×	必要	
塩谷C	簡二	S47	10	54	旧	○	○	○	×	-	○	×	×	必要	
	中耐	S48~50	5	134	旧	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
塩谷D	中耐	S49	1	30	旧	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
塩谷E	中耐	S49	1	50	旧	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	
蘭島	中耐	S60	1	18	新	○	○	○	×	×	○	×	×	必要	

※1：一部の住戸が対応している場合においても「×」としている。

※2：旧耐震基準の住棟については「公共住宅耐震診断・改修マニュアル」の予備診断結果で耐震性を有しているものも「○」としている。

※3：3階以上

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。

図 8-6 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)						
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	継続管理する団地	維持管理		改善、又は建替え		優先的な改善、又は優先的な建替え (該当なし) Aグループ	優先的な建替え					
	銭函	4棟	123戸	新光B	3棟		90戸	真栄改良	1棟	54戸		
	新光E	2棟	70戸	新光C	2棟		60戸					
	若竹	3棟	133戸	新光F	3棟		100戸					
	勝納	2棟	89戸	桜A	5棟		86戸					
	入船	1棟	23戸	緑A	4棟		129戸					
	稲穂北	1棟	24戸	緑B	2棟		32戸					
	手宮公園	2棟	127戸									
	オタモイ	4棟	195戸									
	計	19棟	784戸	計	19棟		497戸				計	1棟
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、建替え、又は用途廃止		優先的な改善、優先的な建替え、又は優先的な用途廃止 (該当なし)	優先的な建替え、又は優先的な用途廃止						
桜E	2棟	79戸	桂岡	23棟		118戸	花園共同	1棟	18戸			
			張碓	1棟		12戸				稲穂改良	1棟	50戸
			桜東	3棟		120戸						
			潮見台A	1棟		12戸						
			松ヶ枝A	4棟		59戸						
			最上A	5棟		131戸						
			梅ヶ枝	1棟		16戸						
			高島	4棟		150戸						
			祝津	13棟		450戸						
			オタモイC	1棟	6戸							
			塩谷A	4棟	160戸							
			塩谷B	12棟	60戸							
			塩谷C	15棟	188戸							
			塩谷D	1棟	30戸							
			塩谷E	1棟	50戸							
			蘭島	1棟	18戸							
	計	2棟	79戸	計	90棟	1,580戸	計	2棟	68戸			

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、改善か建替え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」か「優先的な建替え」又は「改善」か「建替え」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、建替えを前提とせず「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. 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（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19棟497戸については、建替事業と改善事業のLCCの比較等を踏まえて、改善又は建替えの事業手法を選定します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・本計画期間末の令和11年度末時点で耐用年数を超過する住棟がある団地については、「改善」による長期的な活用が困難であるため、「建替え」と仮設定します。
 - ・令和11年度末時点で耐用年数が1/2未滿の住棟（平成7年度建設以降）については、公営住宅法に基づく建替え対象とならないため、「改善」と仮設定します。
 - ・令和11年度末時点で耐用年数を1/2経過するものの耐用年数未滿の住棟については、建替事業と改善事業のLCCを比較し、改善事業によるLCCの縮減効果がある場合は「改善」、そうでない場合は「建替え」と仮設定します。
- ⇒・新光B、新光C、新光F、桜A、緑A及び緑B住宅は「建替え」とします。

表 8-9 2次判定「a. LCC等を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

住宅名	構造	建設年度	棟数	戸数	EV	階数	R11末 耐用年数	R11末 耐用年数 1/2	LCC縮減 効果	判定結果
新光B	中耐	S54~56	3棟	90戸		5	-	1/2経過	なし	建替え
新光C	中耐	S57	2棟	60戸		5	-	1/2経過	なし	建替え
新光F	中耐	S53	3棟	100戸		5	-	1/2経過	なし	建替え
桜A	中耐	S61,62	5棟	86戸		4	-	1/2経過	なし	建替え
緑A	中耐	S63,H1	4棟	129戸		5	-	1/2経過	なし	建替え
緑B	中耐	S58	2棟	32戸		4	-	1/2経過	なし	建替え

〈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。

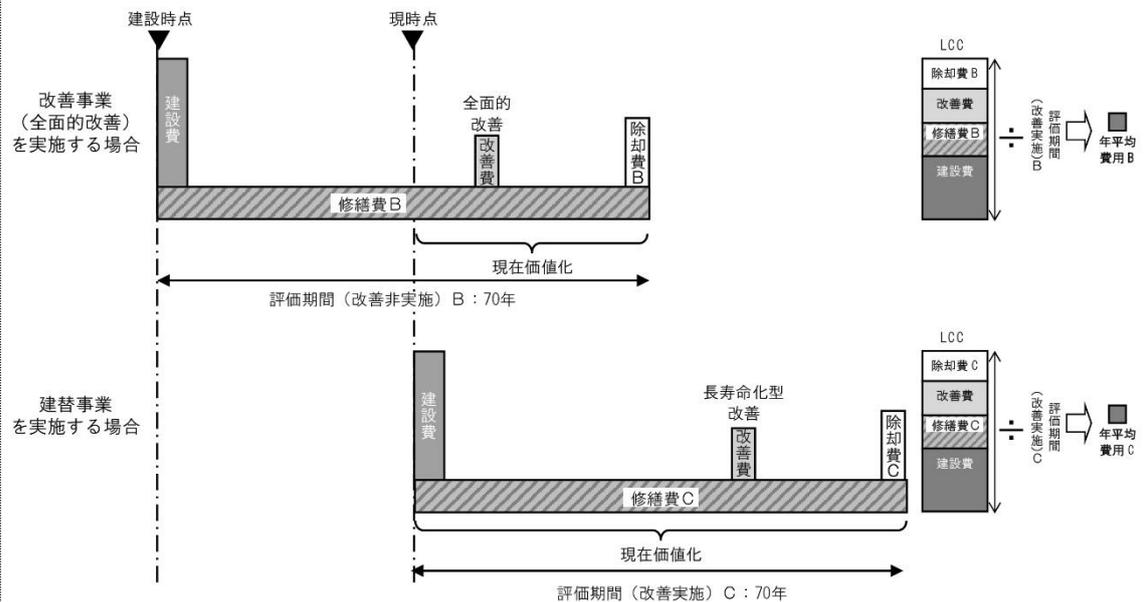
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad (\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年})$$

- ・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。

- ・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、事業手法を建替えと仮設定します。
- ・建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

〈建替事業と改善事業のLCCの比較対象イメージ図〉



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q&A 別添 02（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成30年1月）

■ 検討結果

全面的改善は、3階建ての住棟が1,200万円/戸（若竹住宅1号棟（エレベーター有・耐震改修費除く）実績）、エレベーター設置が要件である4階以上の住棟は、1,550万円/戸（他自治体事例）とし、建替えは2,500万円/戸（小樽市実績）として検討した結果、比較検討した全住棟で全面的改善のLCCが建替えを上回っているため、「建替え」と仮設定します。

(参考) 建替えと全面的改善のLCC比較結果

住宅名	住棟名	建設年度	戸数	階数	EV	全面的改善										建替(新住棟)				
						① 評価期間 (年)	② 累積修繕費 (円/戸)	③ 全面的改善費 (円/戸)	④ 建設費(推定 再建築費) (円/戸)	⑤ 除却費(現 在価値化) (円/戸)	⑥ LCC (円/戸・年)	⑦ 評価期間 (年)	⑧ 累積修繕費 (円/戸)	⑨ 長寿命化型 改善費(現 在価値化) (円/戸)	⑩ 建設費 (円/戸)	⑪ 除却費(現 在価値化) (円/戸)	⑫ LCC (円/戸・年)			
新光B	B-54	S54	30	5	-	70	5,684,273	15,500,000	10,887,840	462,478	464,780	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767			
	B-55	S55	30	5	-	70	5,183,333	15,500,000	10,118,090	444,690	446,373	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767			
	B-56	S56	30	5	-	70	5,729,829	15,500,000	10,907,040	427,587	465,207	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767			
	1号	S57	30	5	-	70	5,981,876	15,500,000	11,627,480	411,141	478,864	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767			
新光C	2号	S57	30	5	-	70	5,997,186	15,500,000	11,657,240	411,141	479,508	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767			
	53-2	S53	40	5	-	71	5,444,332	15,500,000	10,209,240	462,478	445,296	70	5,581,189	430,806	25,000,000	96,329	444,405			
	53-3	S53	30	5	-	71	5,636,983	15,500,000	10,570,500	462,478	453,098	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767			
	53-4	S53	30	5	-	71	5,636,983	15,500,000	10,570,500	462,478	453,098	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767			
桜A	1号	S62	16	4	-	70	5,153,735	15,500,000	11,703,050	337,928	467,067	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577			
	2号	S61	12	3	-	70	7,378,932	12,000,000	16,177,200	351,445	512,965	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577			
	3号	S61	12	3	-	70	6,253,473	12,000,000	13,709,800	351,445	461,639	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577			
	4号	S61	16	4	-	70	7,377,153	15,500,000	16,173,300	351,445	562,884	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577			
	5号	S62	30	5	-	70	6,871,833	15,500,000	15,604,490	337,928	547,346	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767			
緑A	1号	S63	40	5	-	70	6,820,396	15,500,000	16,044,770	324,931	552,716	70	5,581,189	430,806	25,000,000	96,329	444,405			
	2号	H1	30	5	-	70	5,038,955	15,500,000	12,282,840	312,434	473,346	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767			
	3号	H1	29	5	-	70	5,213,079	15,500,000	12,707,280	312,434	481,897	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577			
	4号	H1	30	5	-	70	5,202,445	15,500,000	12,681,360	312,434	481,375	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767			
緑B	1号	S58	16	4	-	70	6,672,975	15,500,000	13,243,560	395,328	511,598	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577			
	2号	S58	16	4	-	70	6,672,975	15,500,000	13,243,560	395,328	511,598	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577			

②・⑧ 累積修繕費

・修繕費 = (当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕乗率)の累積額

・累積修繕費 = (建設～現時点までの各年の修繕費) + (現時点 + 1～評価期間までの各年の修繕費を現在価値化) - (全面的改善又は長寿命化型改善項目に相当する修繕費)

・修繕費乗率は、LCC算定プログラムで示された住棟モデルごとの修繕乗率を採用

④ 建設費(推定再建築費)

・推定再建築費 = 当該住棟の建設時点に投資した請負工事費×公営住宅法施行規則第23条の率

※規則23条の率は、ある年度に建てられた建築物と同等の建築物を現時点で建築するとすれば、当該年度で要した建設費を何倍に物価修正すればよいかを示す率。

⑤・⑪ 除却費(現在価値化)

・現時点における除却費(150万円/戸)を現在価値化

⑨ 長寿命化型改善工事費(現在価値化)

・直近の改善工事費等に基づいて、以下のよう想定

・長寿命化型改善工事実施時点の経過年数(ここでは一律35年後)に応じて現在価値化

[屋上防水+外壁塗装等: 29戸以下 230万円/戸 31~39戸以下 180万円/戸 40戸以上 170万円/戸]

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94棟1,727戸については、ストック推計を踏まえ、「継続管理する団地」、若しく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（建替えを前提としない）」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】

- ・本市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「当面管理する団地（建替えを前提としない）」としますが、地区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。
⇒・100戸以上ある団地については、地区拠点の観点から今後も一定数が必要であるため、「継続管理する団地」とします。
- ・桂岡住宅については、前計画で用途廃止と判定されたことから本計画においても継続し、100戸以上であるものの「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とします。
- ・稲穂改良住宅については、改良住宅として既存入居者への対応が必要であるため、「継続管理する団地」とします。
- ・上記以外の団地については、「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とします。

【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で建替えの必要性があると判定されていることから、令和11年度時点で耐用年数1/2を経過する住棟がある場合は「優先的な建替え」若しくは「建替え」とします。それ以外の団地は、1次判定結果を踏まえて「維持管理」若しくは「改善」とします。
- ・「当面管理する団地（建替えを前提としない）」と判定された団地については、令和11年度時点で耐用年数1/2未満の住棟がある場合は1次判定結果を踏まえて「当面維持管理」若しくは「改善し当面維持管理」とします。それ以外の団地は、「優先的な用途廃止」若しくは「用途廃止」とします。

表 8-10 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

住宅名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替えの必要性	判定①	耐用年数	判定②
							R11 未 1/2 経過	
桂岡	簡二	S44~46	23 棟	118 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
張碓	中耐	S59	1 棟	12 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
桜東	中耐	S54	3 棟	120 戸	100 戸超あり、地区拠点の 観点からも一定数は必要	継続管理する団地	1/2 経過	建替え
桜 E	中耐	H9,10	2 棟	79 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 未満	当面維持管理
潮見台 A	中耐	S58	1 棟	12 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
松ヶ枝 A	中耐	S62,63	4 棟	59 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
最上 A	中耐	S48~60	5 棟	131 戸	100 戸超あり、地区拠点の 観点からも一定数は必要	継続管理する団地	1/2 経過	建替え
花園共同	中耐	S36	1 棟	18 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	優先的な 用途廃止
稲穂改良	高耐	S48	1 棟	50 戸	改良住宅であり、既存入居 者への対応が必要	継続管理する団地	1/2 経過	優先的な建替え
梅ヶ枝	中耐	S38	1 棟	16 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
高島	中耐	S52,53	4 棟	150 戸	100 戸超あり、地区拠点の 観点からも一定数は必要	継続管理する団地	1/2 経過	建替え
祝津	中耐	S55~61	13 棟	450 戸	100 戸超あり、地区拠点の 観点からも一定数は必要	継続管理する団地	1/2 経過	建替え
オタモイ C	簡平	S44	1 棟	6 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
塩谷 A	中耐	S50,51	4 棟	160 戸	100 戸超あり、地区拠点の 観点からも一定数は必要	継続管理する団地	1/2 経過	建替え
塩谷 B	簡二	S46,47,49	12 棟	60 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
塩谷 C	簡二	S47	10 棟	54 戸	100 戸超あり、地区拠点の 観点からも一定数は必要	継続管理する団地	1/2 経過	建替え
	中耐	S48~50	5 棟	134 戸				
塩谷 D	中耐	S49	1 棟	30 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
塩谷 E	中耐	S49	1 棟	50 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
蘭島	中耐	S60	1 棟	18 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止

表 8-11 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

住宅名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
銭函	高耐	H4,6	4	123	維持管理
桂岡	簡二	S44~46	23	118	用途廃止
張碓	中耐	S59	1	12	用途廃止
新光B	中耐	S54~56	3	90	建替え
新光C	中耐	S57	2	60	建替え
新光E	中耐	H7,8	2	70	維持管理
新光F	中耐	S53	3	100	建替え
桜東	中耐	S54	3	120	建替え
桜A	中耐	S61,62	5	86	建替え
桜E	中耐	H9,10	2	79	当面維持管理
若竹	高耐	S45,47, H29	3	133	維持管理
勝納	中耐	H13,15	2	89	維持管理
潮見台A	中耐	S58	1	12	用途廃止
真栄改良	中耐	S44	1	54	優先的な建替え
入船	中耐	H11	1	23	維持管理
松ヶ枝A	中耐	S62,63	4	59	用途廃止
最上A	中耐	S48,49,51,59, 60	5	131	建替え
緑A	中耐	S63,H1	4	129	建替え
緑B	中耐	S58	2	32	建替え
花園共同	中耐	S36	1	18	優先的な用途廃止
稲穂改良	高耐	S48	1	50	優先的な建替え
稲穂北	高耐	H11	1	24	維持管理
手宮公園	高耐	H3,5	2	127	維持管理
梅ヶ枝	中耐	S38	1	16	用途廃止
高島	中耐	S52,53	4	150	建替え
祝津	中耐	S55~61	13	450	建替え
オタモイC	簡平	S44	1	6	用途廃止
オタモイ	中耐	H16,18,21,23	4	195	維持管理
塩谷A	中耐	S50,51	4	160	建替え
塩谷B	簡二	S46,47,49	12	60	用途廃止
塩谷C	簡二	S47	10	54	建替え
	中耐	S48~50	5	134	
塩谷D	中耐	S49	1	30	用途廃止
塩谷E	中耐	S49	1	50	用途廃止
蘭島	中耐	S60	1	18	用途廃止
			133	3,062	

(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、改善、建替え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】

- ・改善、建替え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、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。

⇒・該当なし

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・本市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、市営住宅の集約化を進め、市営住宅将来管理戸数の縮減を図ります。
 - ⇒・新光B、新光C及び新光F住宅はいずれも建替えと仮設定されていますが、近接していることから、一体的な建替えにより新光B及び新光F住宅に集約することとし、新光C住宅は「用途廃止」と再判定します。
- ・最上A住宅は全住棟が「建替え」と仮設定されていますが、建設年度が昭和48～61年度と離れているため、昭和48～51年度に建設された3棟を「建替え」、昭和59、60年度に建設された2棟は中長期的に活用した後に「用途廃止」と再判定し、建設後の新住棟へ集約します。
- ・緑A住宅と緑B住宅は共に建替えと仮設定されていますが、近接していることから、既存戸数の少ない緑B住宅は「用途廃止」と再判定します。
- ・高島住宅と祝津住宅は共に「建替え」と仮設定されていますが、近接していることから、一体的な建替えにより高島住宅に集約することとし、祝津住宅は「用途廃止」と再判定します。
- ・塩谷A及び塩谷C住宅は建替え、塩谷B、塩谷D及び塩谷E住宅は用途廃止と仮設定されていますが、近接している団地であることから、一体的な建替えにより塩谷B、塩谷C及び塩谷E住宅に集約することとします。よって、塩谷B及び塩谷E住宅は「建替え」、塩谷A住宅は「用途廃止」と再判定します。

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(令和2～40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改善事業、建替事業、用途廃止事業に掛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。

- ・本計画期間内における建替え、用途廃止については、原則、耐用年数超過住宅、建設年度の古い住宅から着手することとし、それ以外については次期計画以降で実施します。

⇒・本計画期間内における建替えについては、以下のとおりです。

- ・「優先的な建替え」と判定：真栄改良住宅及び稲穂改良住宅
- ・耐用年数が超過：塩谷B及びC住宅（簡二）
- ・建設年度が古い：塩谷C及びE住宅
- ・住宅需要が高く、建設年度が比較的古い：新光F住宅
※新光F住宅より建設年度が古い最上A住宅は平成27～29年度に長寿命化型改善事業を実施したこと、また高島住宅は一体的な事業展開となる祝津住宅との事業実施時期調整の観点から次期計画期間とします。

⇒・本計画期間内における用途廃止については、以下のとおりです。

- ・「優先的な用途廃止」と判定：花園共同住宅
- ・耐用年数が超過：桂岡住宅及びオタモイC住宅
- ・建設年度が古い：梅ヶ枝住宅
- ・建替え又は用途廃止と判定されたものの、今後15年以上実施しない住宅については、改善事業を実施し、住宅の劣化を抑制します。
- ・維持管理と判定された住宅については、建設後35年を目途に改善を実施し、住宅の長寿命化を図ります。

- ・改善事業は、原則、建設年代順に実施しますが、令和元年度時点の劣化度状況[※]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。

⇒・建設年代順：張碓住宅、桜東住宅、桜A住宅、潮見台A住宅、松ヶ枝住宅、緑A住宅、緑B住宅、手宮公園住宅、祝津住宅(11～13号棟)、蘭島住宅

- ・劣化ランクDの住棟あり：新光E住宅、入船住宅

※劣化ランクDの住棟がある団地（P23参照）のうち、今後20年で建替え又は用途廃止とならない住棟が対象

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もとに、令和2～40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、令和2～40年度までの長期的な管理の見通しを3区分（計画期間（R2～11年度）、構想期間（前期）（R12～21年度）、構想期間（後期）（R22～40年度））で示します。
- ・長期的な管理の見通しは、3次判定b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（改善、建替え、用途廃止）の実施時期
 - ・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。

長期的な管理の見通しとしては、団地建替え・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共に、適切な改善を行います。

建替え若しく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、下表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。その中で、今後15年以上建替え、用途廃止を実施しない住宅については、本計画期間内で改善事業を実施し、住宅の劣化を抑制します。

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。

全面的改善を実施した若竹住宅1・2号棟については、全面的改善事業実施後30年で建替えします。

表 8-12 供用期間

構造	建設年度	供用期間
簡平	-	30年
簡二	-	45年
耐火	平成2年度以前	50～70年 ※住棟別劣化状況・需要・事業量を勘案し個別に判断
	平成3年度以降 (公営住宅等整備基準の改正により、住戸内手すり・3点給湯設置済等一定の居住性能が確保)	70年

表 8-13 長期的な管理の見通し

住宅名	構造	建設年度	R1 末		供用期間	3 次判定結果*	事業実施時期			将来管理戸数		
			棟数	戸数			計画期間 (R2-11)	構想前期 (R12-21)	構想後期 (R22-40)	R11 末	R21 末	
銭函	高耐	H4,6	4	123	70	維持管理		改善		123	123	
桂岡	簡二	S44~46	23	118	45	用途廃止	用途廃止					
張碓	中耐	S59	1	12	50~70	用途廃止	改善		用途廃止	12	12	
新光 B	中耐	S54~56	3	90	50~70	建替え		建替え	建替え	90	90	
新光 C	中耐	S57	2	60	50~70	用途廃止			用途廃止	60	60	
新光 E	中耐	H7,8	2	70	70	維持管理	改善	改善		70	70	
新光 F	中耐	S53	3	100	50~70	建替え	建替え	建替え		95	130	
桜東	中耐	S54	3	120	50~70	建替え	改善	建替え	建替え	120	70	
桜 A	中耐	S61,62	5	86	50~70	建替え	改善		建替え	86	86	
桜 E	中耐	H9,10	2	79	70	当面維持管理		改善		79	79	
若竹	高耐	S45,47	2	89	70	維持管理			建替え	133	133	
		H29	1	44	70				改善			
勝納	中耐	H13,15	2	89	70	維持管理		改善		89	89	
潮見台 A	中耐	S58	1	12	50~70	用途廃止	改善		用途廃止	12	12	
真栄改良	中耐	S44	1	54	50~70	優先的な建替え	建替え	建替え		99	45	
入船	中耐	H11	1	23	70	維持管理	改善	改善		23	23	
松ヶ枝 A	中耐	S62,63	4	59	50~70	用途廃止	改善		用途廃止	59	59	
最上 A	中耐	S48~51	3	78	50~70	建替え		建替え		131	83	
		S59,60	2	53	50~70	用途廃止			用途廃止			
緑 A	中耐	S63,H1	4	129	50~70	建替え	改善		建替え	129	129	
緑 B	中耐	S58	2	32	50~70	用途廃止	改善		用途廃止	32	32	
花園共同	中耐	S36	1	18	50~70	優先的な用途廃止	用途廃止					
稲穂改良	高耐	S48	1	50	50~70	優先的な建替え	建替え			40	40	
稲穂北	高耐	H11	1	24	70	維持管理		改善		24	24	
手宮公園	高耐	H3,5	2	127	70	維持管理	改善			127	127	
梅ヶ枝	中耐	S38	1	16	50~70	用途廃止	用途廃止					
高島	中耐	S52,53	4	150	50~70	建替え		建替え	建替え	150	100	
祝津	中耐	S55~61	13	450	50~70	用途廃止	改善	用途廃止	用途廃止	450	240	
オタメイ C	簡平	S44	1	6	30	用途廃止	用途廃止					
オタメイ	中耐	H16~23	4	195	70	維持管理			改善	195	195	
塩谷 A	中耐	S50,51	4	160	50~70	用途廃止		用途廃止		160		
塩谷 B	簡二	S46,47,49	12	60	45	建替え	建替え			54	54	
塩谷 C	簡二	S47	10	54	45	建替え	建替え			90	150	
	中耐	S48~50	5	134	50~70		建替え	建替え				
塩谷 D	中耐	S49	1	30	50~70	用途廃止		用途廃止		30		
塩谷 E	中耐	S49	1	50	50~70	建替え	建替え	建替え			27	
蘭島	中耐	S60	1	18	50~70	用途廃止	改善		用途廃止	18	18	
			134	3,066							2,780	2,300

※下線：1・2次判定結果から変更

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手法を決定します。

■ 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。
 - ⇒・本計画期間内に実施する住棟については、改善項目から全面的改善とはならないので個別改善とします。
- ・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。
 - ⇒・改善項目に基づき、下表に示す改善メニューとします。
 - ・平成2年度以前：住戸内居住性向上+修繕周期に基づく予防保全（長寿命化）
 - ※住戸内居住性向上を実施する住宅は前計画からの方針を継続した住宅とします。また改善項目は、以下のとおりとします。
 - ・前計画からの継続⇒3点給湯設備の設置、給水管の取替え
 - ・アンケート結果で結露に対する不満が高い
 - ⇒室内側窓のプラスチック化、換気設備の設置
 - ・平成3年度以降：EV安全性確保+修繕周期に基づく予防保全（長寿命化）
 - ※新光E及び入船住宅は、劣化ランクDの住棟があるため、屋上・外壁の改善（長寿命化）のみ先行して実施します。

表 8-14 改善メニュー検討結果

以上から、本計画期間内における団地別住棟別の事業手法結果は以下のとおりとなります。

改善項目	個別改善メニュー	住宅名	構造	建設年度	棟数	戸数
・屋根・外壁の耐久性向上	・長寿命化型	桜東	中耐	S54	3	120
		桜A	中耐	S61,62	5	86
・外壁の耐久性向上	・長寿命化型	祝津	中耐	S59~61	3	100
・室内側窓のプラスチック化 ・換気設備の設置	・居住性向上型	緑B	中耐	S58	2	32
・3点給湯設備の設置 ・給水管の取替え ・室内側窓のプラスチック化 ・換気設備の設置	・居住性向上型 ・長寿命化型	潮見台A	中耐	S58	1	12
・3点給湯設備の設置 ・給水管の取替え ・室内側窓のプラスチック化 ・換気設備の設置 ・屋上防水・外壁の耐久性向上	・居住性向上型 ・長寿命化型	張碓	中耐	S59	1	12
		蘭島	中耐	S60	1	18
		松ヶ枝A	中耐	S62,63	4	59
		緑A	中耐	S63,H1	4	129
・EVの地震時管制運転装置等 ・屋上防水・外壁の耐久性向上	・安全性確保型 ・長寿命化型	手宮公園	高耐	H3,5	2	127
・屋上防水・外壁の耐久性向上	・長寿命化型	新光E	中耐	H7,8	2	70
		入船	中耐	H11	1	23

表 8-15 本計画期間内における事業手法（団地別）

住宅名	構造	建設年度	R1 未		本計画期間内事業手法	R11 未 管理戸数
			棟数	戸数		
銭函	高耐	H4,6	4	123	維持管理	123
桂岡	簡二	S44~46	23	118	用途廃止	
張碓	中耐	S59	1	12	個別改善(居住性+長寿命化)	12
新光 B	中耐	S54~56	3	90	維持管理	90
新光 C	中耐	S57	2	60	維持管理	60
新光 E	中耐	H7,8	2	70	個別改善(長寿命化)	70
新光 F	中耐	S53	3	100	建替え	95
桜東	中耐	S54	3	120	個別改善(長寿命化)	120
桜 A	中耐	S61,62	5	86	個別改善(長寿命化)	86
桜 E	中耐	H9,10	2	79	維持管理	79
若竹	高耐	S45,47,H29	3	133	維持管理	133
勝納	中耐	H13,15	2	89	維持管理	89
潮見台 A	中耐	S58	1	12	個別改善(居住性+長寿命化)	12
真栄改良	中耐	S44	1	54	建替え	99
入船	中耐	H11	1	23	個別改善(長寿命化)	23
松ヶ枝 A	中耐	S62,63	4	59	個別改善(居住性+長寿命化)	59
最上 A	中耐	S48~60	5	131	維持管理	131
緑 A	中耐	S63,H1	4	129	個別改善(居住性+長寿命化)	129
緑 B	中耐	S58	2	32	個別改善(居住性)	32
花園共同	中耐	S36	1	18	用途廃止	
稲穂改良	高耐	S48	1	50	建替え	40
稲穂北	高耐	H11	1	24	維持管理	24
手宮公園	高耐	H3,5	2	127	個別改善(安全+長寿命化)	127
梅ヶ枝	中耐	S38	1	16	用途廃止	
高島	中耐	S52,53	4	150	維持管理	150
祝津	中耐	S55~59	10	350	維持管理	450
		S59~61	3	100	個別改善(長寿命化)	
オタメイ C	簡平	S44	1	6	用途廃止	
オタメイ	中耐	H16,18,21,23	4	195	維持管理	195
塩谷 A	中耐	S50,51	4	160	維持管理	160
塩谷 B	簡二	S46,47,49	12	60	建替え	54
塩谷 C	簡二	S47	10	54	建替え	90
	中耐	S48~50	5	134		
塩谷 D	中耐	S49	1	30	維持管理	30
塩谷 E	中耐	S49	1	50	建替え	
蘭島	中耐	S60	1	18	個別改善(居住性+長寿命化)	18
			134	3,066		2,780

図 8-7 事業手法判定結果のまとめ

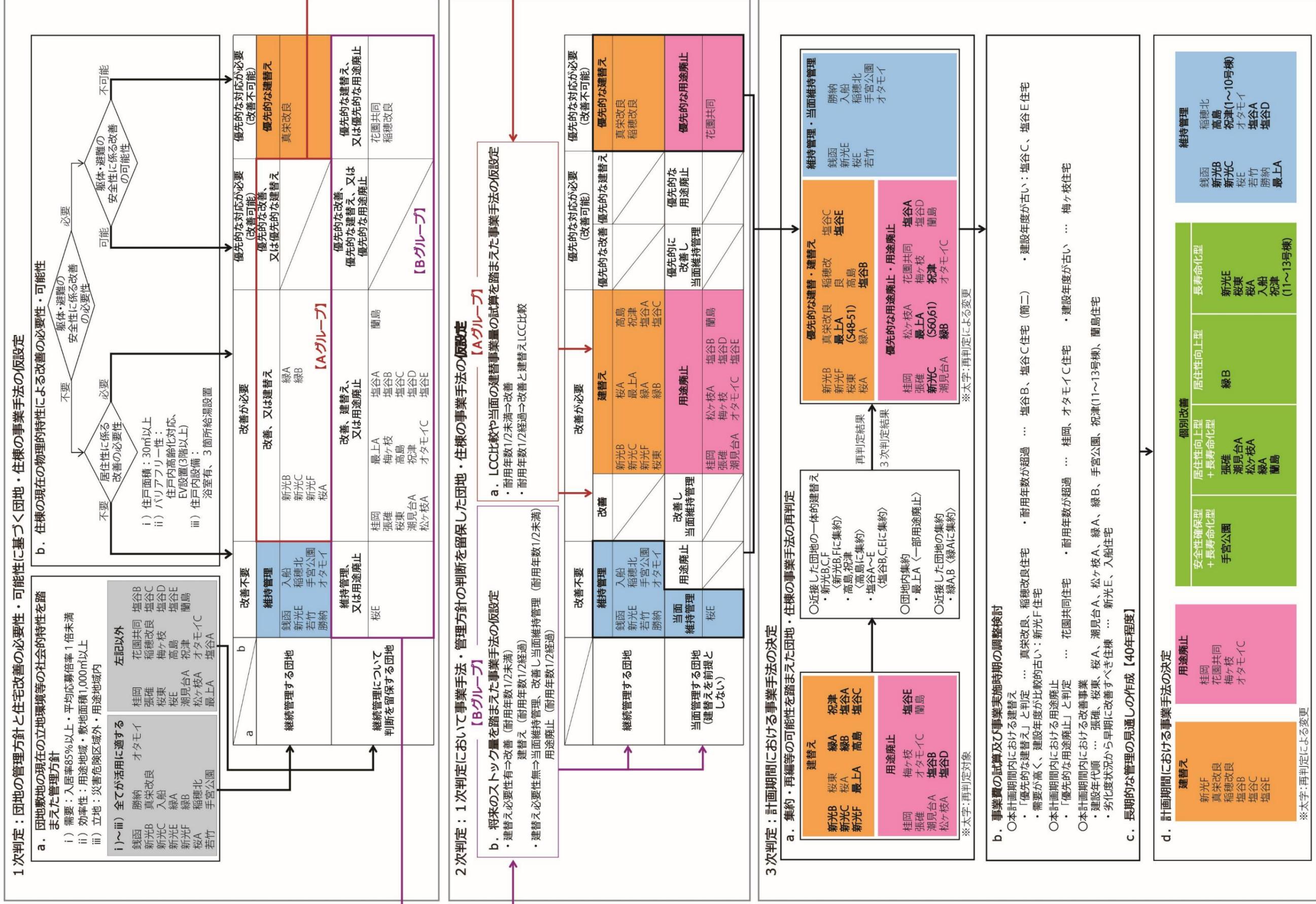


表 8-16 事業手法選定統括表

住宅名	構造	建設年度	棟数	戸数	1次判定 a					1次判定 b					2次判定 a, b				3次判定					本計画期間 事業手法								
					需要		効率性	立地	判定結果	躯体 新旧	避難 安全性	居住性			判定結果	判定 a LCC	判定 b		判定結果	判定 a		事業実施時期										
					入居率	応募 倍率						面積	バリア フリー	設備			R11 1/2 耐用 年数	集約等 可能性		再判定 結果	供用 期間	計画期間 (R2-11)	構想前期 (R12-21)		構想後期 (R22-40)							
銭函	高耐	H4,6	4	123	88.6%	1.9倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70		改善			維持管理				
桂岡	簡二	S44~46	23	118	-	-	一低	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止			45	用途廃止				用途廃止				
張碓	中耐	S59	1	12	75.0%	0.3倍	-	-	判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止			50~70	改善		用途廃止		個別改善(居+長)				
新光B	中耐	S54~55	2	60	92.2%	2.5倍	-	-	継続管理	旧	○	○	○	×	×	改善必要	建替え	-	-	建替え	集約	建替え	50~70		建替え	建替え		維持管理				
		S56	1	30						新	○	○	○	×	×	改善必要	建替え													建替え		
新光C	中耐	S57	2	60	95.0%	3.9倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	×	×	改善必要	建替え	-	-	建替え	集約	用途廃止	50~70			用途廃止		維持管理				
新光E	中耐	H7,8	2	70	88.6%	19.0倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70	改善	改善			個別改善(長寿命化)				
新光F	中耐	S53	3	100	93.0%	3.8倍	-	-	継続管理	旧	○	○	○	×	×	改善必要	建替え	-	-	建替え	集約	建替え	50~70	建替え	建替え			建替え				
桜東	中耐	S54	3	120	81.7%	1.0倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	地区拠点	経過	建替え			50~70	改善	建替え	建替え		個別改善(長寿命化)				
桜A	中耐	S61,62	5	86	90.7%	1.9倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	×	×	改善必要	建替え	-	-	建替え			50~70	改善		建替え		個別改善(長寿命化)				
桜E	中耐	H9,10	2	79	91.1%	22.1倍	-	土砂	判断留保	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	特になし	未済	当面 維持管理			70		改善			維持管理				
若竹	高耐	S45,47	2	89	96.2%	15.7倍	-	-	継続管理	旧	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70			建替え		維持管理				
		H29	1	44						新	○	○	○	○	○	改善不要														改善		
勝納	中耐	H13,15	2	89	97.8%	59.9倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70		改善			維持管理				
潮見台A	中耐	S58	1	12	91.7%	9.5倍	敷地狭小	-	判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止			50~70	改善		用途廃止		個別改善(居+長)				
真栄改良	中耐	S44	1	54	94.4%	5.1倍	-	-	継続管理	旧	×	○	-	-	-	優先対応 (改善不可)	-	-	-	優先的な 建替え			50~70	建替え	建替え			建替え				
入船	中耐	H11	1	23	87.0%	18.0倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70	改善	改善			個別改善(長寿命化)				
松ヶ枝A	中耐	S62,63	4	59	76.3%	0.4倍	一低	-	判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止			50~70	改善		用途廃止		個別改善(居+長)				
最上A	中耐	S48,49,51	3	78	87.0%	0.8倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	地区拠点	経過	建替え	集約	建替え	50~70		建替え			維持管理				
		S59,60	2	53						新	○	○	○	×	×	改善必要														用途廃止		
緑A	中耐	S63,H1	4	129	87.6%	7.9倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	×	×	改善必要	建替え	-	-	建替え	集約	建替え	50~70	改善		建替え		個別改善(居+長)				
緑B	中耐	S58	2	32	93.8%	1.5倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	×	○	改善必要	建替え	-	-	建替え	集約	用途廃止	50~70	改善		用途廃止		個別改善(居住性)				
花園共同	中耐	S36	1	18	-	-	敷地狭小	-	判断留保	旧	×	○	-	-	-	優先対応 (改善不可)	-	特になし	経過	優先的な 用途廃止			50~70	用途廃止				用途廃止				
稲穂改良	高耐	S48	1	50	-	32.0倍	-	-	判断留保	旧	×	○	-	-	-	優先対応 (改善不可)	-	入居者対 応必要	経過	優先的な 建替え			50~70	建替え				建替え				
稲穂北	高耐	H11	1	24	100.0%	116.0倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70		改善			維持管理				
手宮公園	高耐	H3,5	2	127	95.3%	28.0倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70	改善				個別改善(安+長)				
梅ヶ枝	中耐	S38	1	16	-	1.0倍	敷地狭小	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止			50~70	用途廃止				用途廃止				
高島	中耐	S52,53	4	150	79.3%	0.6倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	地区拠点	経過	建替え	集約	建替え	50~70		建替え	建替え		維持管理				
祝津	中耐	S55	2	80	78.2%	0.6倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	地区拠点	経過	建替え	集約	用途廃止	50~70		用途廃止			維持管理				
		S56~59	8	270						新	○	○	○	×	×	改善必要													用途廃止	用途廃止		
		S59~61	3	100																									改善		用途廃止	
オタメイC	簡平	S44	1	6	-	-	一低	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止			30	用途廃止				用途廃止				
オタメイ	中耐	H16,18,21,23	4	195	94.4%	17.0倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70		改善			維持管理				
塩谷A	中耐	S50,51	4	160	71.9%	0.9倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	地区拠点	経過	建替え	集約	用途廃止	50~70		用途廃止			維持管理				
塩谷B	簡二	S46,47,49	12	60	-	-	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止	集約	建替え	45	建替え				建替え				
		S47	10	54						旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	地区拠点	経過	建替え	集約	建替え	45	建替え							建替え	
塩谷C	中耐	S48~50	5	134	77.6%	1.0倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	-	-	維持管理			50~70	建替え	建替え							
		S49	1	30						旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止	集約	用途廃止	50~70			用途廃止					維持管理	
塩谷D	中耐	S49	1	30	80.0%	3.0倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止	集約	建替え	50~70	建替え	建替え			建替え				
塩谷E	中耐	S49	1	50	80.0%	0.9倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止	集約	建替え	50~70	建替え	建替え			建替え				
蘭島	中耐	S60	1	18	83.3%	0.5倍	-	津波	判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止			50~70	改善		用途廃止		個別改善(居+長)				

