

相模原市市営住宅ストック総合活用兼長寿命化計画

<案>

令和 年 月

相模原市 都市建設局 まちづくり計画部 市営住宅課

目 次

序 計画の目的と位置付け

(1) 計画策定の背景・目的	1
(2) 計画期間	3

第1章 市営住宅を取り巻く情勢

1 相模原市の概要と社会情勢の変化（相模原市全体）	
(1) 位置及び地勢	4
(2) 人口・世帯数	4
(3) 家族類型	5
(4) 世帯収入	7
(5) 住宅の種類	7
(6) 賃貸住宅の概要	8
(7) 居住面積水準	9
2 市営住宅の状況	
(1) 管理戸数	10
(2) 建設年度別管理戸数	13
(3) 構造別戸数	13
(4) 住戸型式（間取り）別管理戸数	14
(5) 目的別管理戸数	15
(6) 規模別管理戸数	15
(7) 借上げ住宅	16
3 入居者等の状況	
(1) 年齢別構成	17
(2) 家族構成	17
(3) 入居期間	18
(4) 年間所得	18
(5) 募集状況	19

第2章 市営住宅の今後の在り方について

1 市営住宅の課題	
(1) 中長期を見据えた課題	20
(2) 現況ストックの課題	20
(3) 借上げ住宅の課題	21
2 基本的な考え方	
(1) 適正な公営住宅の安定供給	22
(2) 市営住宅の管理戸数の適正化（目標管理戸数）	23
3 具体的な施策	
(1) 老朽化住宅の速やかな用途廃止	23
(2) 一定期間に集中する中層耐火住宅の更新時期の平準化	23
(3) 未整備団地の事業見直し	24
(4) 借上げ住宅の返還	24

第3章 長寿命化に関する方針と事業手法の選定

1 長寿命化に関する方針	
(1) 維持管理の方針	26
(2) ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	26
(3) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	26
(4) 改善事業の実施方針	27
2 市営住宅長寿命化計画の対象	28
3 事業手法の選定	
(1) 1次判定	33
(2) 2次判定	39
(3) 3次判定	47
(4) 実施事業等の概要	53

第4章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算定の基本的な考え方	
(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方	54
(2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方	54
2 縮減効果の検討	
(1) 設定条件	56
(2) 縮減額	56

参考資料

手法選定フロー

序 計画の目的と位置付け

(1) 計画策定の背景・目的

ア 計画策定の背景

平成18年(2006年)6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため住生活基本法(平成18年法律第61号)が施行され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、平成12年(2000年)6月の住宅宅地審議会答申におけるフローを中心とした住宅政策から「ストック重視・市場重視」に政策転換が図られました。

その後、地方公共団体における厳しい財政状況下、老朽化した公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応していくことが求められる中、国においては、平成25年(2013年)11月にインフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議が「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、平成26年(2014年)1月には総務省が、地方公共団体による「公共施設等総合管理計画(行動計画)」の策定を求めました。

また、公営住宅分野においては、平成27年(2015年)2月の社会資本整備審議会・交通政策審議会技術部会における提言なども踏まえ、平成28年(2016年)8月「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(以下「策定指針(改定)」という。)が示されました。

本市では、平成27年(2015年)3月に「相模原市公共施設等の総合的・計画的な管理に関する基本的な考え方」(以下「相模原市公共施設等総合管理計画」という。)を策定し、平成29年(2017年)3月には「相模原市公共施設マネジメント推進プラン」により、人口動向や施設の配置及び築年数の状況などから、施設配置の方向性を示したところです。

イ 計画改定の目的と位置づけ

相模原市市営住宅ストック総合活用兼長寿命化計画(以下「本計画」という。)は、「第3次相模原市住生活基本計画」(令和2年 月策定)や、国で定めた策定指針(改定)などを踏まえ、策定するものです。

平成22年(2010年)に相模原市市営住宅等長寿命化計画(以下「前計画」という。)を策定後10年が経過し、本市の人口は令和元年(2019年)に、世帯数は令和7年(2025年)に、それぞれピークを迎えることが見込まれています。

そのため、市営住宅について、従来の管理戸数を増やす考え方から適正な管理戸数へと削減しながら、ストックを総合的に活用する考え方へと切り替えていく必要があります。

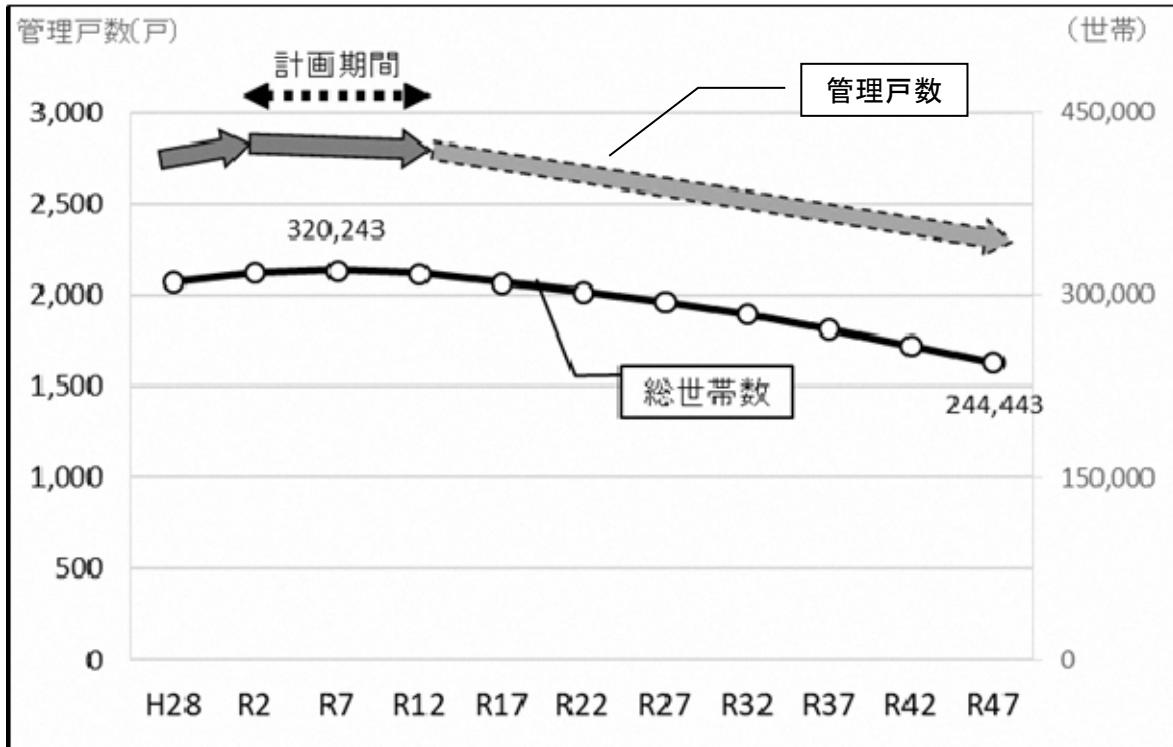
今後、建て替え時期を迎える昭和40年代後半から50年代までに建設された市営住宅の機能改善による長寿命化、老朽化住宅の用途廃止など、今あるストックを総合的に活用しながら、市民の財産である市営住宅の適正管理に向けた計画としま

す。

また、本計画は「相模原市総合計画」、「相模原市住生活基本計画」、「相模原市公共施設総合管理計画」等を上位計画及び関係計画とし、市営住宅施策に関する計画として位置付けます。

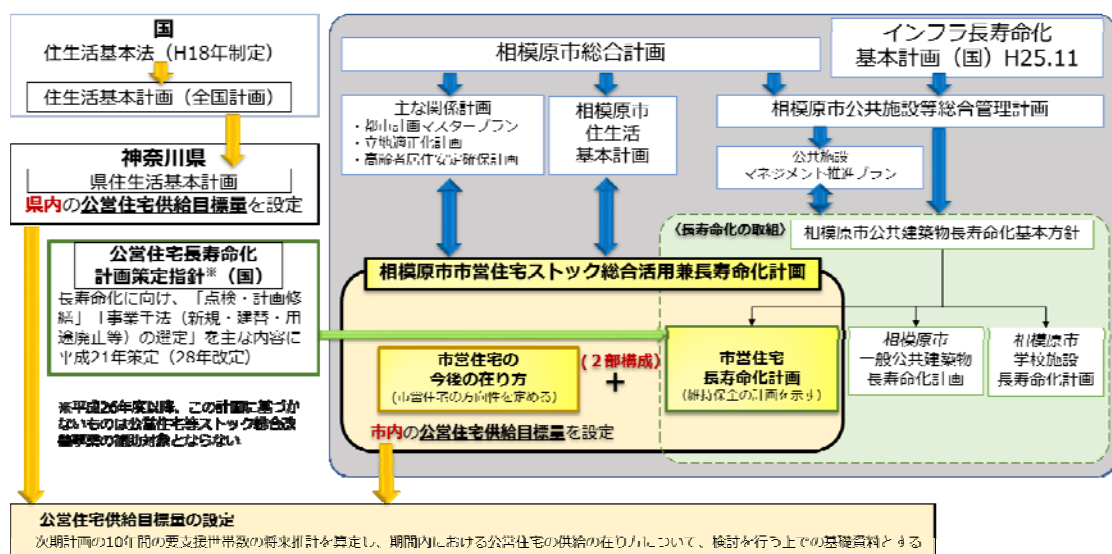
計画の構成は、今後の市営住宅の在り方を示す「ストック総合活用」と事業の標準化・維持保全の計画を示す「市営住宅長寿命化計画」から構成しています。

図序-1 推計世帯数と中長期的にみた管理戸数との関係



「基礎フレーム報告書 平成 30 年 3 月 さがみはら都市みらい研究所」を基に作成

図序-2 「相模原市市営住宅ストック総合活用兼長寿命化計画」の位置付け



ウ SDGsとの関係

SDGs (Sustainable Development Goals)とは平成27年(2015年)9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された平成28年(2016年)から令和12年(2030年)までの国際目標です。持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17のゴールから構成され、地球上の誰一人として取り残さない(leave no one behind)ことを誓っています。

SDGsの17のゴールのうち4つのゴールと強い関連をもつことから、住宅セーフティネットの中核をなす市営住宅の目指す姿は、SDGsと理念や目標の一部を共有するものです。



(2) 計画期間

計画期間は、令和2年度(2020年度)から令和11年度(2029年度)までとします(中長期的な視点を持っておおむね30年先を展望し、おおむね10年後を目指した計画とします。)

社会経済情勢及び住宅事情の変化などに応じて、おおむね4年ごとに、適宜見直しを図っていきます。

計画期間：令和2年度から令和11年度まで

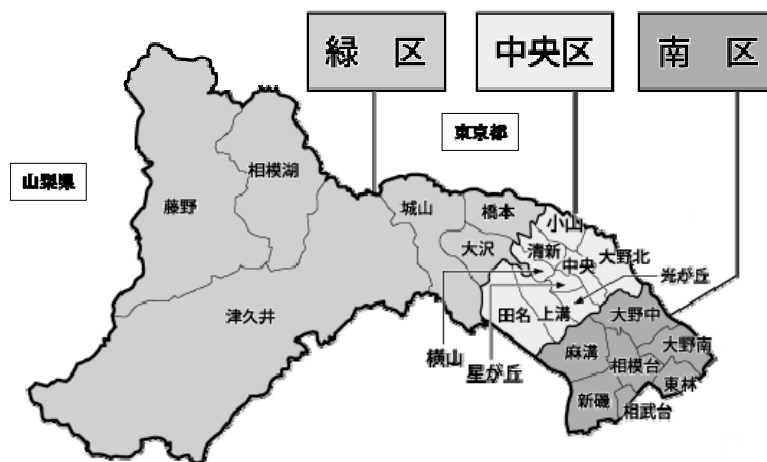
第1章 市営住宅を取り巻く情勢

1 相模原市の概要と社会情勢の変化(相模原市全体)

(1) 位置及び地勢

- ・本市は、神奈川県北部に位置し、北部は東京都、西部は山梨県と接しています。面積は328.91km²で、神奈川県の総面積の約13.6%を占めています。
- ・平成22年(2010年)4月に政令指定都市へ移行し、緑区、中央区、南区の3区の行政区を定めました。

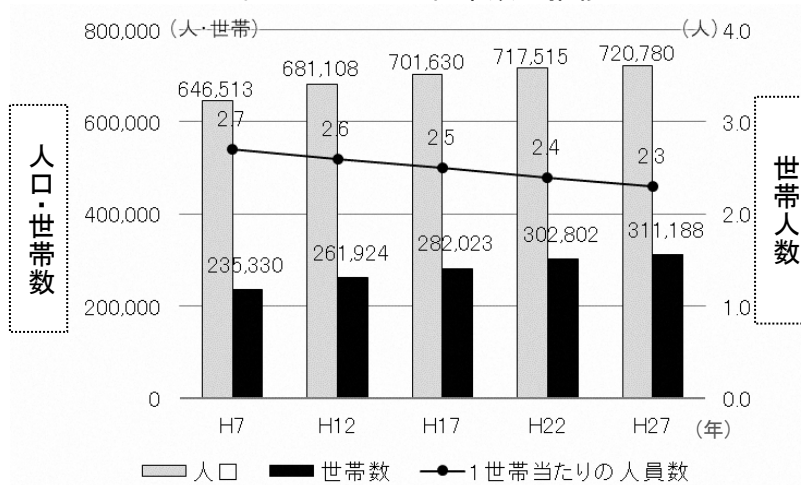
図1-1 相模原市の行政区分・地区



(2) 人口・世帯数

- ・平成31年(2019年)4月1日現在の相模原市の人口・世帯数は、717,414人、335,995世帯で、高齢者人口の割合は25.4%です。
- ・平成7年(1995年)から平成27年(2015年)までの20年間で、人口は1.11倍、世帯数は1.32倍になっています。

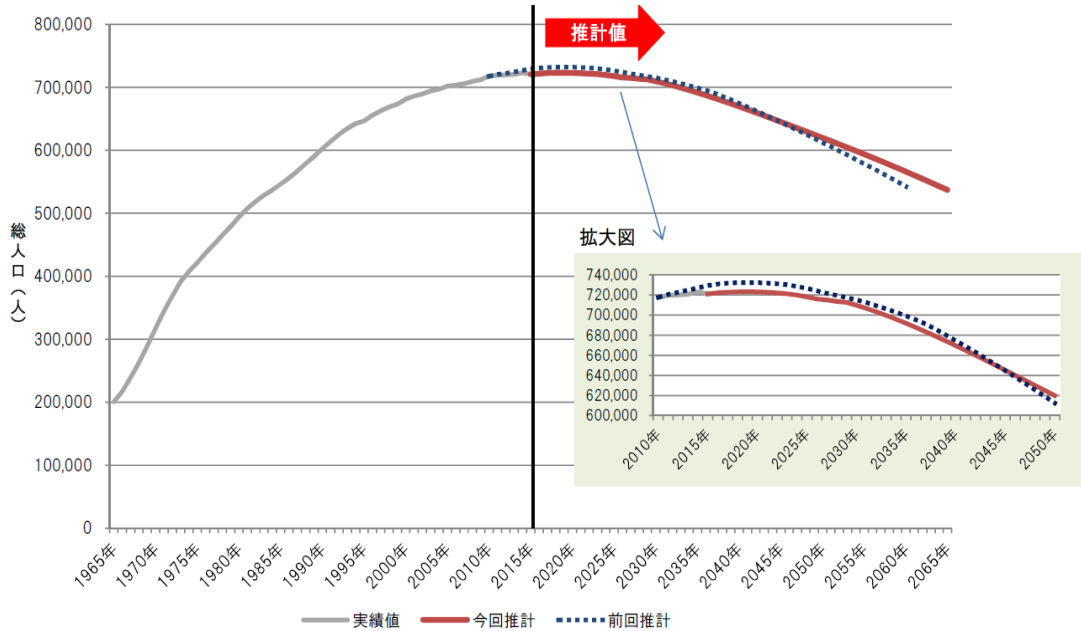
図1-2 人口・世帯数の推移



資料：各年国勢調査

- ・増加してきた人口は、令和元年(2019年)の723,056人をピークに減少に転じ、令和42年(2060年)時点において、約566,000人になると推計されています。

図1-3 総人口の推移と推計値



「2015年国勢調査に基づく相模原市の将来人口推計 2018年2月 さがみはら都市みらい研究所」を基に作成

(3) 家族類型

- ・核家族世帯が59.2%を占め、なかでも「夫婦と子供」が最も多くなっています。世帯主年代は、「40歳台」が最も多く、「60歳台」が続いています。
- ・「単独世帯」が34.5%を占めています。

表1-1 世帯主の年齢別家族類型(平成27年(2015年))

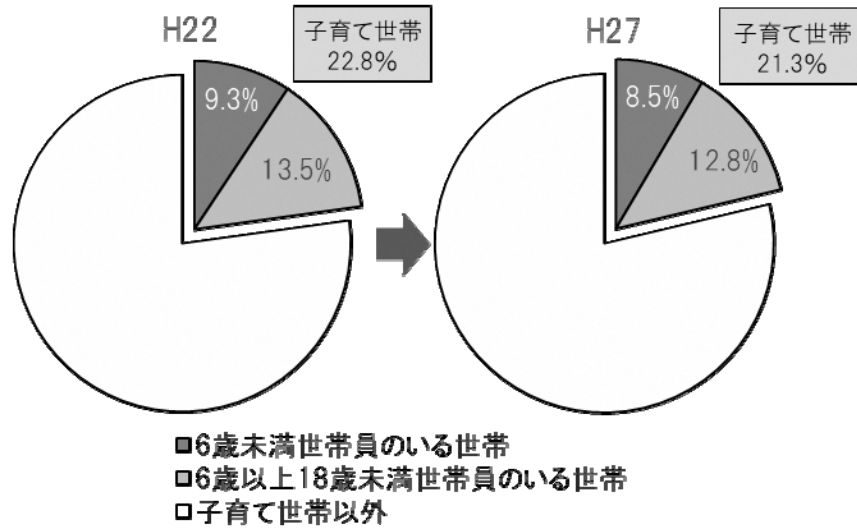
	核家族			核家族以外			非親族世帯	単独世帯	合計
	夫婦のみ	夫婦と子供	一人親と子供	夫婦と親	夫婦、子供と親	その他			
総数	61,877	92,198	26,721	2,593	6,720	7,205	2,899	105,303	305,516
20歳未満	14	15	10	0	0	34	7	2,775	2,855
20歳台	2,017	2,632	680	4	52	497	684	21,861	28,427
30歳台	5,542	17,464	2,453	105	467	511	578	15,601	42,721
40歳台	6,206	26,898	6,588	277	1,502	963	574	16,392	59,400
50歳台	6,691	19,395	5,865	613	2,028	1,229	423	12,551	48,795
60歳台	16,752	14,472	4,750	947	1,361	1,741	388	15,044	55,455
70歳台	18,490	9,024	4,009	375	754	1,519	188	13,205	47,564
80歳以上	6,165	2,298	2,366	272	556	711	57	7,874	20,299
総数構成比	59.2%			5.4%			2.8%	34.5%	100.0%

注：年齢・家族の型不詳除く

「平成27年国勢調査結果」を基に作成

- ・「子育て世帯」（18歳未満の世帯員がいる世帯）は減少傾向にあり、平成27年（2015年）には21.3%と平成22年（2010年）より1.5ポイント減少しています。

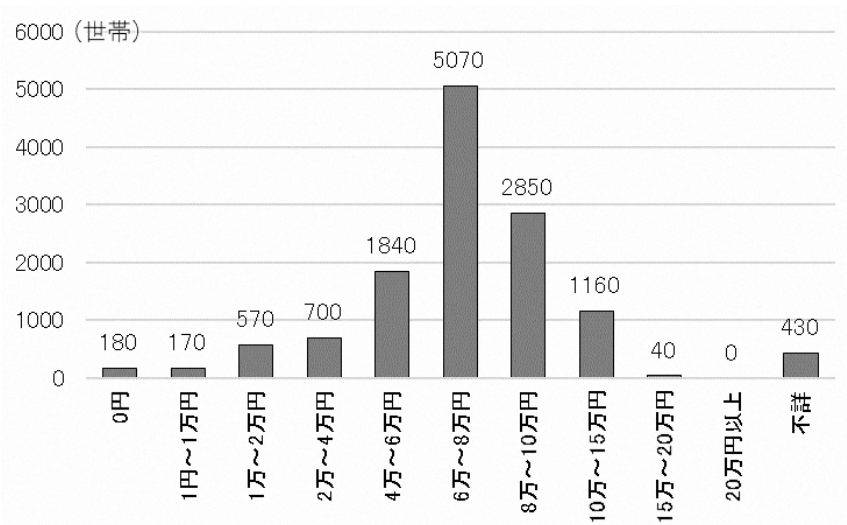
図1-4 子育て世帯の割合変化



資料：平成27年国勢調査

- ・「子育て世帯」の1ヶ月の家賃は、「6万円以上～8万円未満」が5,070世帯と最も多く、次いで「8万円以上～10万円未満」が2,850世帯となっています。

図1-5 子育て世帯の1ヶ月当たり家賃(平成27年(2015年))



資料：平成27年国勢調査

(4) 世帯収入

- ・「300万円未満」が84,580世帯と最も多く、300万円未満の世帯率は29.7%で神奈川県に比べ4.7ポイント高くなっています。家族類型は、「単独世帯」が51.7%を占めています。
- ・また、年収300万円未満世帯のうち「夫婦と子供から成る世帯」と「男親又は女親と子供からなる世帯」の合計は23.2%を占めています。

表1-2 家族類型別世帯の年間収入階級(平成27年(2015年))

	夫婦のみの世帯	夫婦と子供から成る世帯	男親又は女親と子供から成る世帯	その他の親族世帯	非親族世帯	単独世帯	合計	
							総数	割合
総数	56,510	86,990	21,600	19,020	1,780	99,200	285,100	100.0%
300万円未満	17,590	9,790	9,810	3,010	690	43,690	84,580	29.7%
300～500万円未満	21,180	24,370	6,270	4,690	650	19,200	76,360	26.8%
500～700万円未満	9,660	24,190	3,330	4,390	220	7,800	49,590	17.4%
700～1000万円未満	5,490	19,530	1,660	4,000	110	4,110	34,900	12.2%
1000～1500万円未満	1,900	7,350	430	2,090	70	1,310	13,150	4.6%
1500万円以上	560	1,570	70	810	-	240	3,250	1.1%
300万円未満構成比	20.8%	11.6%	11.6%	3.6%	0.8%	51.7%	100.0%	

「平成27年国勢調査結果」を基に作成(合計は不詳を除く単純計)

(5) 住宅の種類

- ・平成27年(2015年)の持ち家の割合は61.6%、民営の借家の割合は32.8%となっています。民営の借家の戸数は平成12年から増加していますが、持ち家の割合の伸びの方が大きく、民営の借家が住宅全体に占める割合は低下しています。
- ・世帯主の年齢が上がると持ち家の割合が高まっています。

図1-6 住宅種類の割合変化

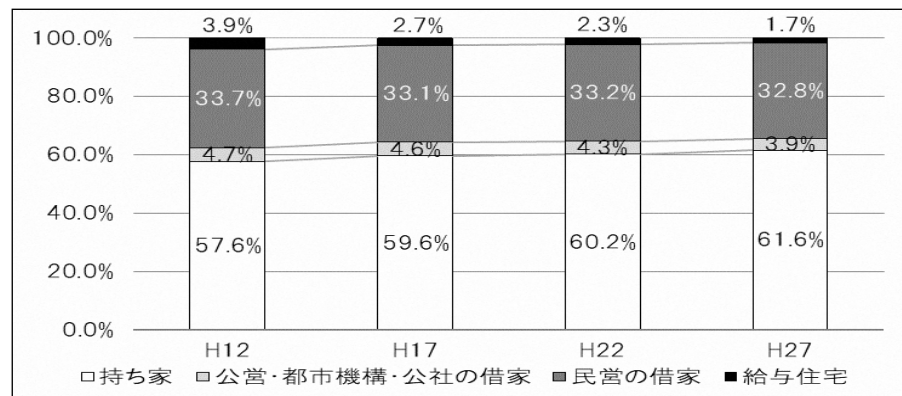
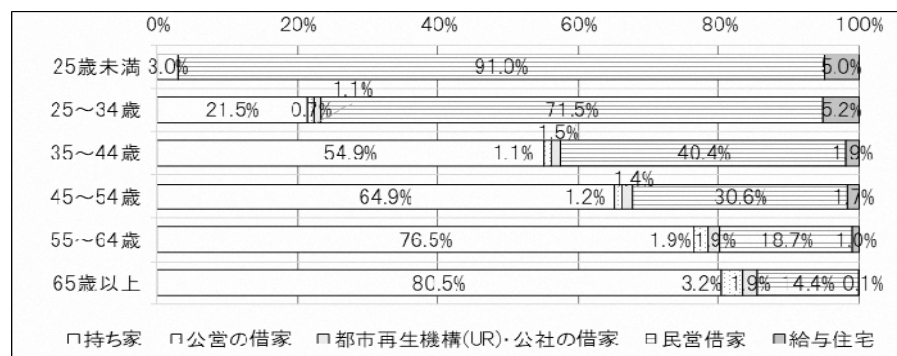


図1-7 世帯主の年齢階層別住宅割合(平成25年(2013年))



資料：いずれも平成27年国勢調査

(6) 賃貸住宅の概要

- ・ 民営借家(専用住宅)は、共同建^{※1}のもので、昭和56年(1981年)から平成2年(1990年)までに建設されたものがそれぞれ最も多く、平均延べ面積は41.13㎡^{※2}/戸、家賃水準は1,532円^{※3}/㎡、61,379円^{※4}/戸・月となっています。また、空き家率は19.9%^{※5}と推定され、全住宅平均の10.6%^{※6}を9.3ポイント上回っています。

※1：2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する建て方

※2：平成25年住宅・土地統計調査 都道府県、21大都市集計第9表

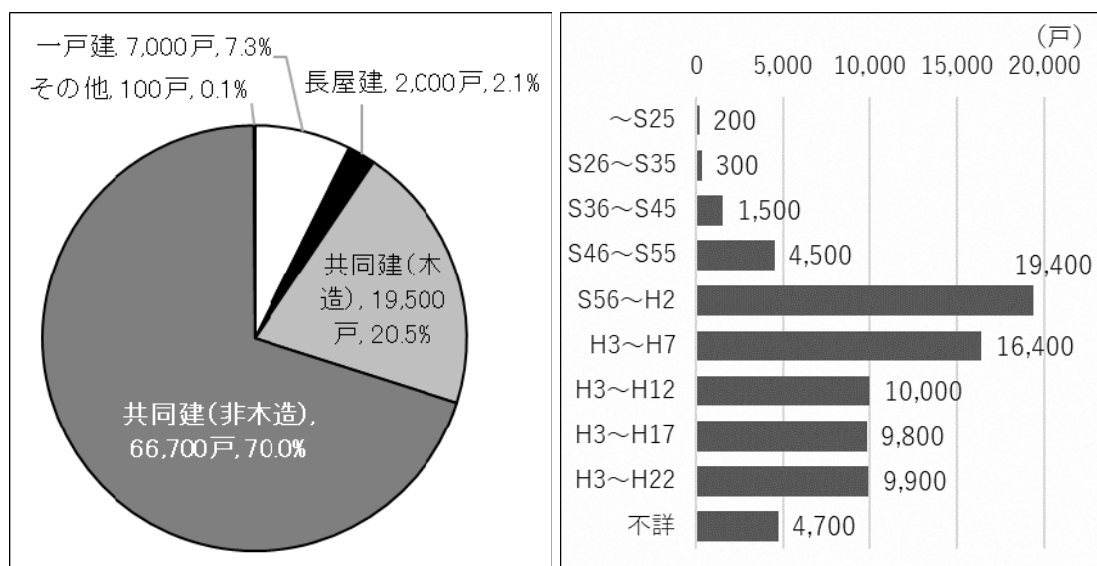
※3： 同 第90(表家賃0円を含む。)

※4： 同 第96表(家賃0円を含む。)

※5：賃貸用の空き家(同第1表)23,620、民営借家(専用住宅)総数(同96表)から推計

※6：空き家総数(同第1表)35,900÷住宅総数(同第1表)337,600

図1-8 民営借家(専用住宅)の建て方・建築の時期(平成25年(2015年))



- ・ 本市内における市営住宅以外の公的賃貸住宅として、神奈川県営住宅が4,229戸、県住宅供給公社住宅が1,608戸、都市再生機構住宅が4,224戸あります。

表1-3 市内の公共賃貸住宅ストック

供給主体	団地数	戸数
相模原市	60	2,834
神奈川県	26	4,229
県住宅供給公社	4	1,608
都市再生機構	10	4,224
合計	100	12,895

(7) 居住面積水準

- ・最低居住面積水準^{※1}未達の世帯割合は、平成20年(2008年)の9.5%から平成25年(2013年)の10.2%と0.7ポイント高くなっており、世帯主の年齢別では「45～54歳未満」と「65歳以上」が増加しています。
- ・子育て世帯のうち誘導居住面積水準^{※2}以上となる世帯は29.0%で、平成20年(2008年)の27.2%から1.8ポイント増加しています。

※1: 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

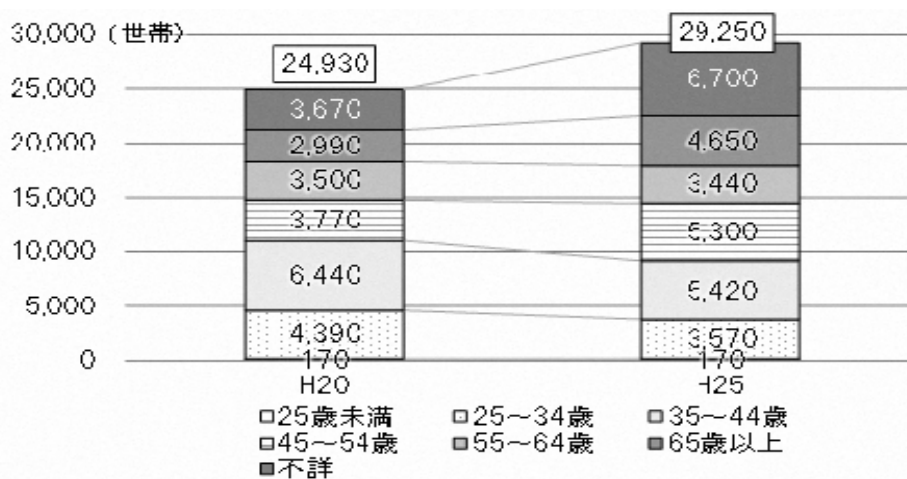
※2: 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

表1-4 世帯の最低居住面積水準・誘導居住面積水準の推移

年	最低居住面積水準(全世帯)		誘導居住面積水準(子育て世帯)	
	水準以上	水準未満 (割合)	水準以上 (割合)	水準未満
H20	238,420	24,920 (9.5%)	11,160 (27.2%)	29,870
H25	256,330	29,260 (10.2%)	11,950 (29.0%)	29,250

資料：各年住宅・土地統計調査

図1-9 世帯主年齢別の最低居住面積水準未満世帯



注：統計誤差の関係で合計値は表1-4と合わない。

資料：各年住宅・土地統計調査

2 市営住宅の状況

(1) 管理戸数

- ・市営住宅は、平成31年(2019年)4月1日現在、60団地2,826戸あり、そのうち民間土地所有者が建設した住宅を市が借り上げて公営住宅としている住宅(以下「借上げ住宅」という。)は、14団地301戸となっています。
- ・団地規模は1団地当たり1戸から387戸まで大小様々あり、10戸未満の小規模団地は21団地75戸で総戸数の2.6%を占めています。小規模団地は前計画の平成22年と比較すると、団地数、戸数、割合ともに減少しています。

表1-5 年度別市営住宅管理戸数の推移

(平成31年(2019年)4月1日現在)

年度	直接建設*								借上げ			合計
	木造	簡易耐火構造		準耐火構造		中耐	高層	小計	低耐	中耐	小計	
		平屋建	2階建	平屋建	2階建							
18	158	15	10	8	66	1,192	683	2,132	145	156	301	2,433
19	198	21	10	8	66	1,216	745	2,264	145	156	301	2,565
20	179	21	10	8	66	1,216	797	2,297	145	156	301	2,598
21	163	21	10	8	66	1,216	797	2,281	145	156	301	2,582
22	152	16	10	8	66	1,216	907	2,375	145	156	301	2,676
23	146	16	10	8	66	1,216	992	2,454	145	156	301	2,755
24	126	16	10	0	48	1,241	992	2,433	145	156	301	2,734
25	109	16	10	0	48	1,241	992	2,416	145	156	301	2,717
26	95	13	10	0	48	1,241	992	2,399	145	156	301	2,700
27	93	13	10	0	48	1,241	992	2,397	145	156	301	2,698
28	82	13	10	0	48	1,241	1,155	2,549	145	156	301	2,850
29	80	8	10	0	48	1,241	1,155	2,542	145	156	301	2,843
30	80	10	10	0	36	1,241	1,155	2,530	145	156	301	2,831
31	75	8	10	0	36	1,241	1,155	2,525	145	156	301	2,826

注1：平成18・19年度は津久井地域との合併による戸数増有り

注2：耐用年数は、木造、簡易耐火の平屋建が30年、簡易耐火の2階建、準耐火が45年、耐火が70年となります。

※：市が公営住宅として建設したものは「直接建設」という。

- ・本市の市営住宅管理戸数の推移と世帯数の推移を比較すると、10年間*の伸び率は世帯数、管理戸数ともに1.1倍となっています。管理戸数は、今後、老朽住宅の解体等により減少が見込まれます。

※：世帯数は H27(311,188)/H17(282,023)、管理戸数は H27(2,698)/H18(2,433)による。

図1-10 階層別管理戸数の推移

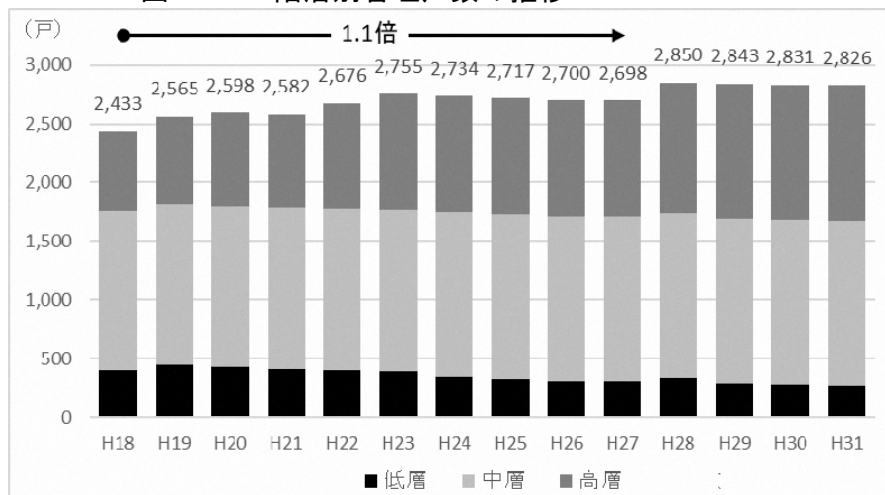
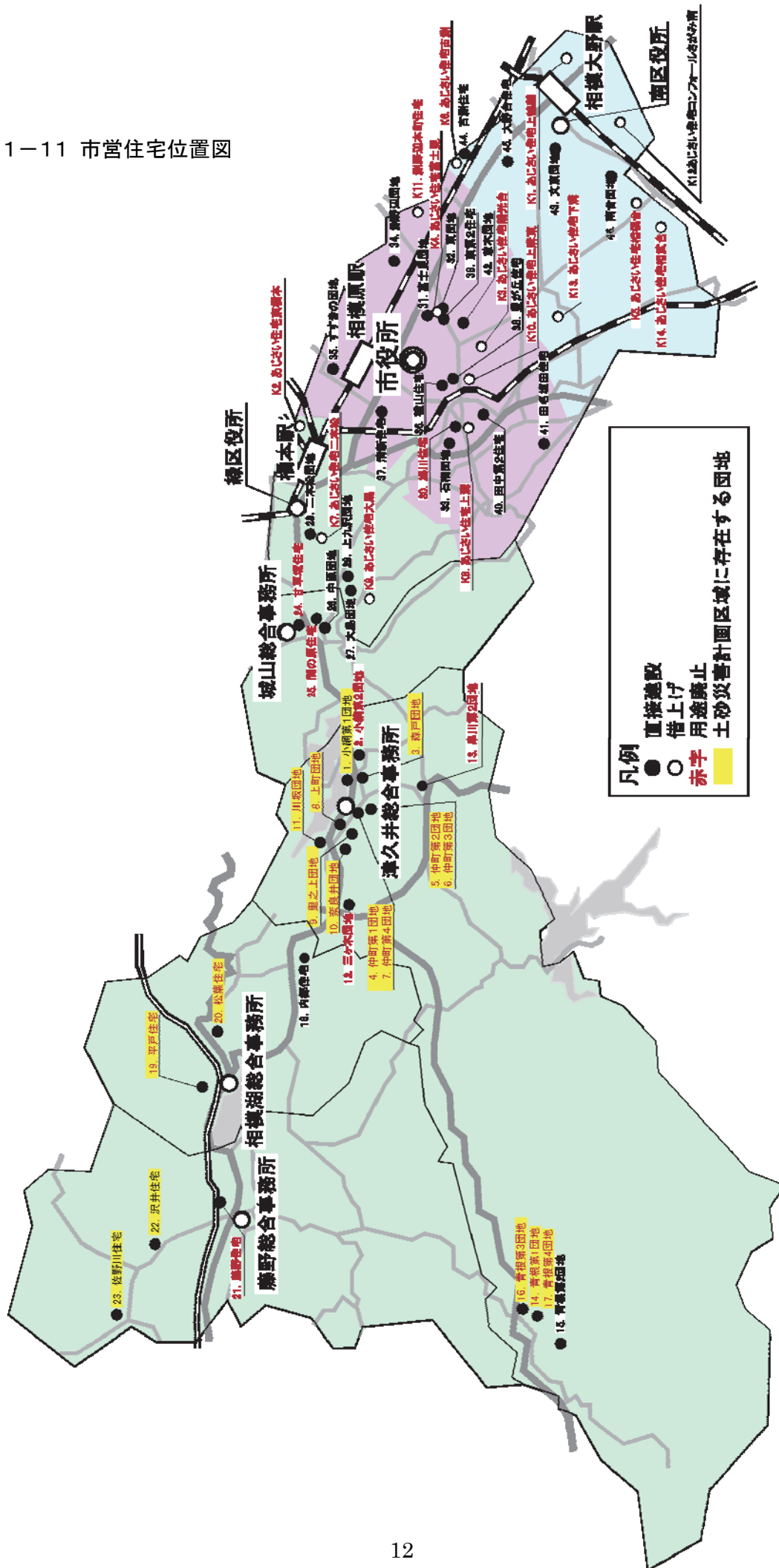


表1-6 市営住宅一覧

No	団地名	住所	戸数	構造	階数	備考	No	団地名	住所	戸数	構造	階数	備考
1	小網第1	緑区	8	耐火	4		33	石橋	中央区	84	耐火	4	
2	小網第2	緑区	8	木造	1		34	淵野辺	中央区	75	耐火	5	
3	森戸	緑区	3	木造	1		35	すすきの	中央区	60	耐火	6	
4	仲町第1	緑区	1	木造	1		36	横山	中央区	47	耐火	5	
5	仲町第2	緑区	7	木造	1		37	清新	中央区	20	耐火	5	
6	仲町第3	緑区	2	木造	1		38	星が丘	中央区	30	耐火	4	
7	仲町第4	緑区	3	木造	1		39	東第2	中央区	60	耐火	5	
8	上町	緑区	1	木造	1		40	田中第2	中央区	50	耐火	6	
9	里之上	緑区	11	木造	1		41	田名塩田	中央区	250	耐火	5	
10	奈良井	緑区	4	木造	1		42	並木	中央区	85	耐火	7	
11	川坂	緑区	10	簡易耐火	2		43	文京	南区	119	耐火	5	
12	三ヶ木	緑区	6	木造	1		44	古淵	南区	43	耐火	6	
13	串川第2	緑区	3	木造	1		45	大野台	南区	62	耐火	6	
14	青根第1	緑区	5	簡易耐火	1		46	南台	南区	273	耐火	8	
15	青根第2	緑区	4	木造	1		直接建設型 計			2,525			
16	青根第3	緑区	1	木造	1		No	団地名	住所	戸数	構造	階数	借上げ年限
17	青根第4	緑区	1	木造	1		K1	あじさい住宅上鶴間	南区	19	耐火	2	～ R5
18	内郷	緑区	25	耐火	4		K2	あじさい住宅東橋本	緑区	18	耐火	2	～ R6
19	平戸	緑区	1	木造	1	借地	K3	あじさい住宅陽光台	中央区	18	耐火	3	～ R7
20	松葉	緑区	1	木造	1	借地	K4	あじさい住宅富士見	中央区	15	耐火	2	～ R8
21	藤野	緑区	2	木造	1		K5	あじさい住宅相模台	南区	19	耐火	3	～ R7
22	沢井	緑区	4	木造	1		K6	あじさい住宅古淵	南区	18	耐火	3	～ R9
23	佐野川	緑区	4	木造	2		K7	あじさい住宅二本松	緑区	18	耐火	2	～ R9
24	甘草塚	緑区	1	木造	1		K8	あじさい住宅上溝	中央区	18	耐火	2	～ R10
25	間の原	緑区	10	木造	1		K9	あじさい住宅大島	緑区	20	耐火	2	～ R11
26	中原	緑区	24	耐火	4		K10	あじさい住宅上溝東	中央区	19	耐火	2	～ R12
27	大島	緑区	120	耐火	5		K11	淵野辺本町	中央区	31	耐火	4	～ R12
28	二本松	緑区	80	耐火	5		K12	あじさい住宅コンフォールさがみ南	南区	50	耐火	5	～ R12
29	上九沢	緑区	387	耐火	6		K13	あじさい住宅下溝	南区	18	耐火	2	～ R13
30	鳩川	中央区	36	準耐火	2		K14	あじさい住宅相武台	南区	20	耐火	3	～ R14
31	富士見	中央区	270	耐火	5		借上げ型 計			301			
32	東	中央区	224	耐火	4		市営住宅 計			2,826			

資料：市営住宅課

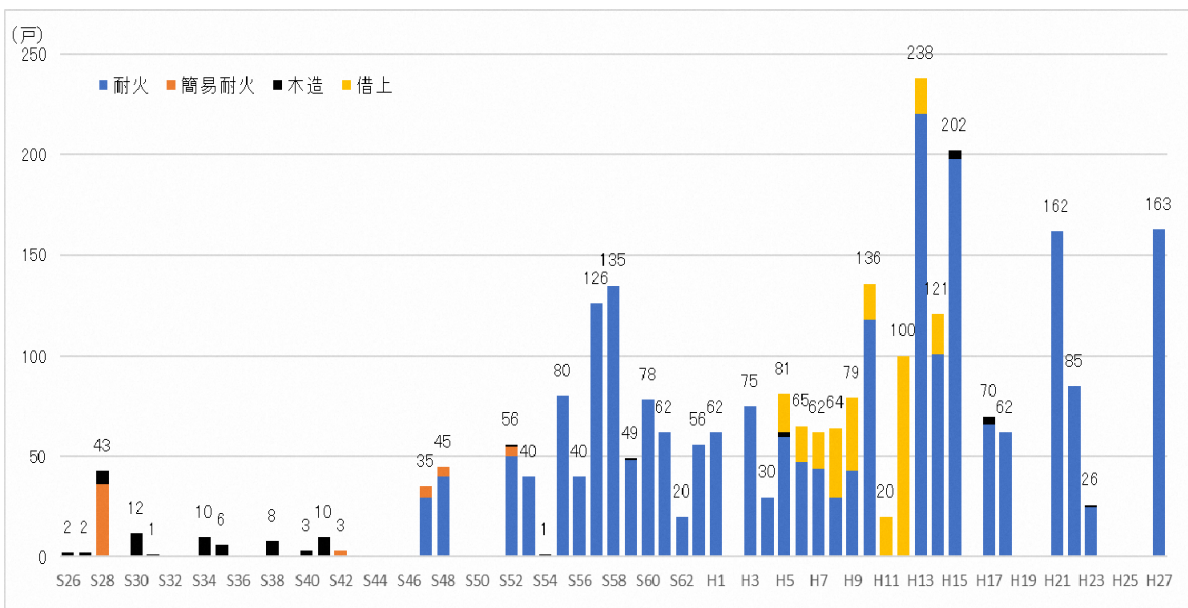
図1-11 市営住宅位置図



(2) 建設年度別管理戸数

- ・直接建設の市営住宅は、昭和30年代までに建てられたものは木造、簡易耐火構造が多く、昭和40年代後半以降に建てられたものは耐火構造となっています。
 - ・耐火構造は、中層耐火(5階建)を中心に整備されてきましたが、すすきの住宅はじめ、平成5年(1993年)以降に建てられたものは高層耐火構造が多くなっています。
- ※: 準耐火を含む。

図1-12 建設年度別構造別管理戸数



(3) 構造別戸数

- ・耐用年限70年の耐火構造が約95%を占めています。

表1-7 構造別戸数

(平成31年(2019年)4月1日現在)

型別	構造	耐用年限	団地数	管理戸数			供戸数
				戸数	割合(%)	老朽化住宅	
総合計	木造平	30	21	75	2.8%	64	59
	簡耐平		1	8	0.3%	8	4
	簡耐二	45	1	10	0.7%	10	4
	準耐二		1	36	3.1%	36	10
	低耐二	70	8	145	5.1%	—	145
	中耐		21	1,397	49.3%	—	1,397
	高耐		8	1,155	40.8%	—	1,155
	合計		61	2,826	100.0%	118	2,774

注: 小網第2団地(木造・簡耐平)、田名塩田団地(中耐・高層)は各々2種類あるため、総合計の数は団地数とは異なります。

(4) 住戸型式(間取り)別管理戸数

- ・直接建設の住宅の型式は、2DK、3DKが約70%を占め、借上げ住宅は1DKが約70%を占めています。

表1-8 住戸型式別管理戸数

(平成31年(2019年)4月1日現在)

型別	住戸型式	住戸面積 (㎡)	木造	簡易・準耐火構造		低耐	中耐	高層	計	構成比 (%)
				平屋建	2階建					
直接建設	1DK	34.4~52.0	-	-	-	-	39	288	327	13.0
	1LDK	38.7~47.7	-	-	-	-	2	5	7	0.3
	2K	24.2~55.0	10	-	-	-	16	-	26	1.0
	2DK	28.1~60.0	49	8	-	-	311	455	823	32.6
	2LDK	52.6~65.5	4	-	-	-	104	207	315	12.5
	3K	34.2~36.9	5	-	-	-	8	-	13	0.5
	3DK	43.3~70.1	7	-	46	-	728	179	960	38.0
	4DK	70.6~79.8	-	-	-	-	33	21	54	2.1
	合計	-	75	8	46	-	1,241	1,155	2,525	100
借上げ	1DK	30.3~39.8	-	-	-	113	91	-	204	67.8
	2DK	35.5~49.9	-	-	-	32	51	-	83	27.6
	2LDK	55.1~66.4	-	-	-	-	7	-	7	2.3
	3DK	66.4	-	-	-	-	7	-	7	2.3
		合計	-	-	-	-	145	156	-	301
合計	1DK	30.3~39.8	-	-	-	113	130	288	531	18.8
	1LDK	38.7~47.7	-	-	-	-	2	5	7	0.3
	2K	24.2~55.0	10	-	-	-	16	-	26	0.9
	2DK	28.1~57.0	49	8	-	32	362	455	906	32.1
	2LDK	52.6~66.4	4	-	-	-	111	207	322	11.1
	3K	34.2~36.9	5	-	-	-	8	-	13	0.5
	3DK	43.3~70.1	7	-	46	-	735	179	967	34.2
	4DK	70.6~79.8	-	-	-	-	33	21	54	1.9
		合計	-	75	8	46	145	1,397	1,155	2,826

資料：市営住宅課

(5) 目的別管理戸数

- ・特定目的住宅^{*}は、市営住宅ストック総数に対して24.5%の割合で供給されており、借上げ住宅の91%は特定目的住宅です。
- ・特定目的住宅のうち、10%が障害者向け、7.8%が5人以上の多人数向けで、その他は高齢者向けとなっています。

※：住宅困窮度が特に高い者に対する社会福祉を増進することを目的とするもので、母子世帯向公営住宅、老人世帯向公営住宅、炭鉱離職者向公営住宅、特別低家賃公営住宅、引揚者向公営住宅、心身障害者向公営住宅、農山漁村向公営住宅及び集落再編成向公営住宅がある(住総発第124号昭和63年12月1日住宅局長通達より)。

表1-9 特定目的住宅の内訳

(平成31年(2019年)4月1日現在)

		直接建設		借上げ		計		割合	
			シルバー [*]		シルバー		シルバー	計	シルバー
高齢者	単身	147	147	197	197	344	344	49.6%	65.9%
	世帯	65	65	69	69	134	134	19.3%	25.7%
	計	212	212	266	266	478	478	69.0%	91.6%
障害者	単身	20	18	2	2	22	20	3.2%	3.8%
	世帯	44	22	3	2	47	24	6.8%	4.6%
	計	64	40	5	4	69	44	10.0%	8.4%
老人	世帯	89		3		92	0	13.3%	
多人数	5人以上	54				54	0	7.8%	
	計	419	252	274	270	693	522	100.0%	100.0%
ストック数に対する割合		16.6%	10.0%	91.0%	89.7%	24.5%	18.5%		

注：世帯は「高齢者」は2人、「障害者・老人」は2人以上が条件

資料：市営住宅課

※：シルバーハウジングのこと。高齢者等の生活の特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅で、緊急通報システムによる緊急時の対応など、一定のサービスを受けられる、高齢者世帯向けの住宅

(6) 規模別管理戸数

- ・市営住宅の住戸規模は、50㎡台が最も多く管理戸数の43.6%を占めています。これは、相模原市住生活基本計画で示す4人世帯の最低居住面積水準を満たす規模となっています。

表1-10 規模別管理戸数

(平成31年(2019年)4月1日現在)

面積	20㎡台	30㎡台	40㎡台	50㎡台	60㎡台	70㎡以上	総計
最低居住面積区分	1人向	2人向	3人向	4人向	5人向	6人向	
合計	28	570	397	1,232	513	86	2,826
構成比	1.0%	20.2%	14.0%	43.6%	18.2%	3.0%	100.0%

資料：市営住宅課

(7) 借上げ住宅

- ・本市では、平成6年(1994年)から借上げ住宅による市営住宅の供給を始めました。
- ・借上げ住宅は、当初の借上げ期間を20年としており、借上げ期間満了を迎えた住宅については、10年間の契約延長を行っています。
- ・14団地の内、13団地270戸はシルバーハウジングとなっています。

表1-11 借上げ住宅の概要

(平成31年(2019年)4月1日現在)

団地名	管理戸数	建設年度	借上期間(年度)	構造	シルバーハウジング	特定目的住宅					経過年数	残借上げ年数
						高単	高2	障単	障世	老人		
あじさい住宅上鶴間	19	H5	H6~R5	低2	シルバー	14	5				25	5
あじさい住宅東橋本	18	H6	H7~R6	低2	シルバー	16	2				24	6
あじさい住宅陽光台	18	H7	H8~R7	低3	シルバー	12	6				23	7
あじさい住宅富士見	15	H8	H9~R8	低2	シルバー	12	3				22	8
あじさい住宅相模台	19	H8	H9~R8	低3	シルバー	14	5				22	8
あじさい住宅古淵	18	H9	H10~R9	低2	シルバー	15	3				21	9
あじさい住宅二本松	18	H9	H10~R9	低2	シルバー	14	4				21	9
あじさい住宅上溝	18	H10	H11~R10	低2	シルバー	12	6				20	10
あじさい住宅大島	20	H11	H12~R1	低2	シルバー	14	6				19	0
あじさい住宅上溝東	19	H12	H13~R2	低2	シルバー	16	3				18	1
淵野辺本町住宅	31	H12	H13~R2	低4					1	3	18	1
あじさい住宅コンフォールさがみ南	50	H12	H13~R2	耐5	シルバー	28	19	2	1		18	1
あじさい住宅下溝	18	H13	H14~R3	低2	シルバー	15	3				17	2
あじさい住宅相武台	20	H14	H15~R4	低3	シルバー	15	4		1		16	3
計	301					197	69	2	3	3		

高単：高齢者単身者向、高2：高齢者2人向、世単：身体障害者単身向、世障：身体障害者世帯向、老人：老人世帯向
資料：市営住宅課

3 入居者等の状況

(1) 年齢別構成

- ・年齢別の入居者は65歳以上が39.8%を占めており、高齢者の比率が高い状況となっています。
- ・住宅のほとんどがシルバーハウジングの借上げ住宅の入居者は、65歳以上が86.2%を占め、直接建設においても65歳以上は36.4%です。

表1-12 年齢別構成

(平成31年(2019年)4月15日現在)

年齢階層	直接建設		借上げ		合計	
	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
10歳未満	284	5.8%	4	1.1%	288	5.5%
10～19歳	709	14.5%	6	1.7%	715	13.6%
20～29歳	385	7.9%	8	2.2%	393	7.5%
30～39歳	343	7.0%	5	1.4%	348	6.6%
40～49歳	603	12.3%	10	2.8%	613	11.6%
50～59歳	555	11.3%	11	3.0%	566	10.8%
60～64歳	238	4.9%	6	1.7%	244	4.6%
65～69歳	393	8.0%	18	5.0%	411	7.8%
70歳以上	1,392	28.4%	294	81.2%	1,686	32.0%
合計	4,902	100.0%	362	100.0%	5,264	100.0%
平均	49.1歳		73.9歳		50.8歳	

(2) 家族構成

- ・世帯の家族構成では、1人世帯が最も多く40.1%を占めており、2人世帯の34.7%を合わせると74.9%を占めることとなります。
- ・5人以上の多人数世帯の割合は、4.0%です。

表1-13 家族構成

(平成31年(2019年)4月15日現在)

世帯人数	直接建設		借上げ		合計	
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
1人	815	35.3%	227	78.8%	1,042	40.1%
2人	849	36.8%	53	18.4%	902	34.7%
3人	326	14.1%	5	1.7%	331	12.8%
4人	214	9.3%	2	0.7%	216	8.3%
5人	79	3.4%	0	0.0%	79	3.0%
6人	20	0.9%	1	0.3%	21	0.8%
7人	2	0.1%	0	0.0%	2	0.1%
8人以上	3	0.1%	0	0.0%	3	0.1%
合計	2,308	100.0%	288	100.0%	2,596	100.0%
平均	2.1人		1.3人		2.0人	
60歳以上の単身者	660人		227人		887人	

(3) 入居期間

- ・入居期間は、10年未満が最も多く46.1%を占めています。型別に見ると入居期間が10年未満の世帯は直接建設では44.6%、借上げでは59.1%となっています。

表1-14 入居期間別世帯数

(平成31年(2019年)4月15日現在)

	直接建設		借上げ		合計	
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
0～9年	1,044	44.6%	152	59.1%	1,196	46.1%
10～19年	720	30.8%	87	33.9%	807	31.1%
20～29年	304	13.0%	15	5.8%	319	12.3%
30年以上	271	11.6%	3	1.2%	274	10.6%
合計	2,339	100.0%	257	100.0%	2,596	100.0%
平均	14.3年		9.3年		13.8年	

(4) 年間所得*

- ・年間所得別世帯数をみると、100万円未満が最も多く63.1%を占めています。
- ・借上げでは92.7%の世帯が年間所得100万円未満であるのに対し、直接建設の入居世帯に占める年間所得100万円未満の世帯の割合は、59.5%です。

※給与所得者の場合は、給与所得控除後の金額から、年金所得者の場合は、年金所得控除後の金額から、事業所得者の場合は年間収入から、社会保険料等の所得控除額を除いた後の金額であり、市営住宅において相模原市市営住宅条例(平成9年相模原市条例第19号)に基づいて計算する家賃認定のための所得額

表1-15 年間所得別世帯数

(平成31年(2019年)4月15日現在)

	直接建設		借上げ		合計	
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
100万未満	1,373	59.5%	266	92.7%	1,639	63.1%
100～200万	450	19.5%	14	4.9%	464	17.9%
200～300万	281	12.2%	3	1.1%	284	10.9%
300～400万	143	6.2%	2	0.7%	145	5.6%
400～500万	45	2.0%	2	0.7%	47	1.8%
500～600万	10	0.4%	0	0.0%	10	0.4%
600～700万	7	0.3%	0	0.0%	7	0.3%
700万以上	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	2,309	100.0%	287	100.0%	2,596	100.0%
平均	1,034,890円		253,373円		948,188円	

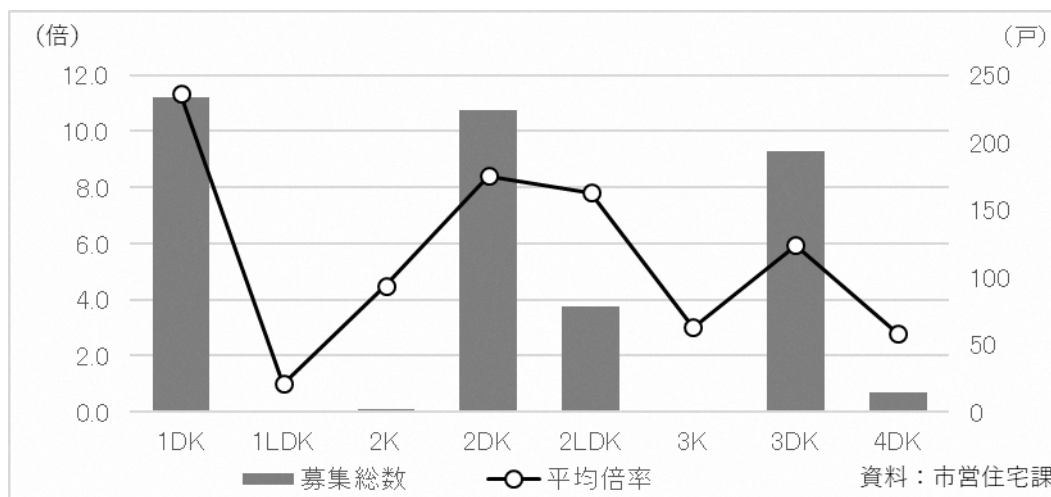
(5) 募集状況

- ・市営住宅の応募倍率は、平成26年度(2014年度)から平成30年度(2018年度)までの5年間の平均が1年当たり9.1倍となっています。
- ・募集戸数の5年間の平均は、117戸となっています。
- ・住戸型式別にみて応募倍率が高いのは1DK、2DK、2LDK、3DKの順で、おおむね募集戸数の多い住戸形式で倍率が高い傾向がみられます。また、単身者・高齢単身者向け住宅の倍率が高くなっています。

表1-16 募集状況

新築・空き家の別	項目	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	平均
新築	募集戸数	-	163	-	-	-	33
	応募者数	-	526	-	-	-	105
	倍率	-	3.2	-	-	-	3.2
空き家	募集戸数	131	96	110	122	128	117
	応募者数	1,382	959	1,162	1,141	1,202	1,169
	倍率	10.5	10.0	10.6	9.4	9.4	10.0
計	募集戸数	131	259	110	122	128	150
	応募者数	1,382	1,485	1,162	1,141	1,202	1,274
	倍率	10.5	5.7	10.6	9.4	9.4	9.1

図1-13 型別空き家募集戸数(5年間)と平均倍率



第2章 市営住宅の今後の在り方について

1 市営住宅の課題

(1) 中長期を見据えた課題

- ・本市の人口は令和元年(2019年)をピークにして減少に転じると見込まれていますが、小家族化が進行していることから、世帯数はもうしばらくの間増加を続け、令和7年(2025年)をピークにして減少に転じると見込まれています。
- ・かつては、新築・建て替えによってストックの管理戸数を増やすという方針でしたが、今後は適正な管理戸数へと削減していきながら、今あるストックを総合的に活用する方針へと切り替えていく必要があります。
- ・市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対する住宅セーフティネットの最後の砦であり、市民が安心して居住できる住まいづくりを構築していく役割を担っています。

(2) 現況ストックの課題

ア 用途廃止に位置付けられた老朽化住宅への対応

- ・本市の市営住宅のうち118戸は耐用年限を超過し、前計画で用途廃止すべきものに位置付けられてきましたが、入居者は高齢世帯が多く、現住宅での居住を継続する意向が強い傾向にあります。
- ・これらの住戸は老朽化が顕著で、安全面等の課題が生じています。

イ 一定期間に集中する中層耐火住宅の建て替えへの適切な対応

- ・市営住宅ストックの約95%を占める耐火住宅のうち、耐用年限の2分の1から3分の2を経過している昭和40年代後半から50年代までの中層耐火住宅がおおむね500戸あります。これらの住宅は全て中層住宅で、おおむね30年後には一斉に耐用年限を迎えることになり、市財政にも大きな影響を及ぼします。

ウ 未整備団地の見直し

- ・並木団地第二工区は、用地取得後の厳しい財政事情により、未整備という状況となっています。
- ・上九沢団地第四工区の建替事業については、長い期間に渡り計画を凍結しており、事業見直しの検討が必要となっています。

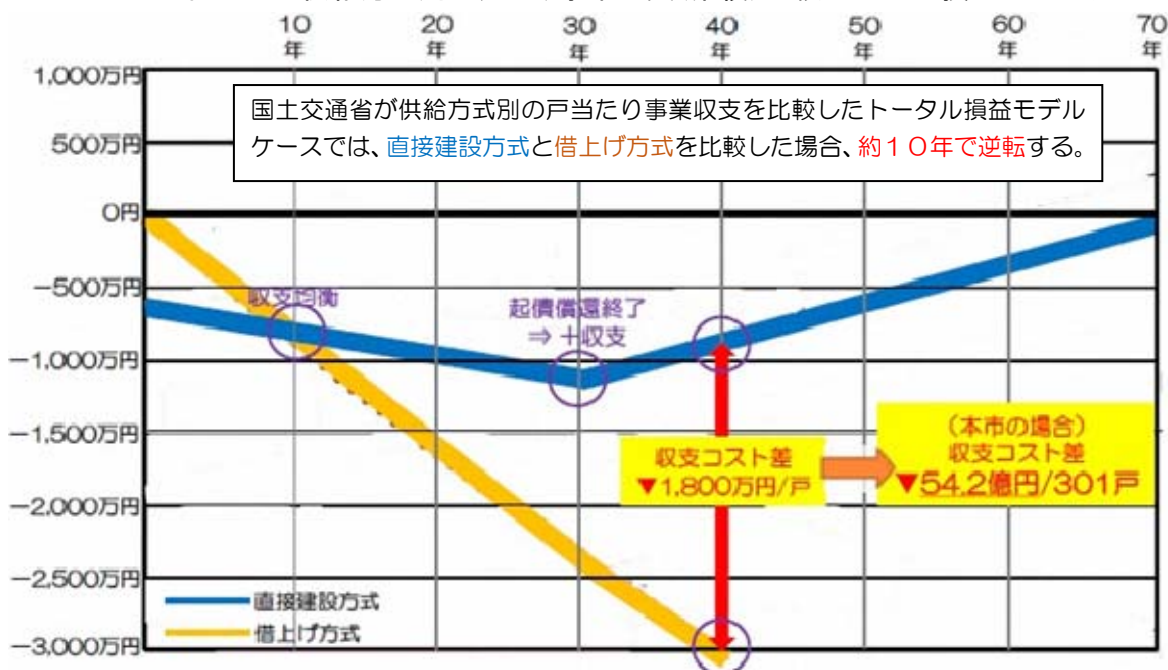
(3) 借上げ住宅の課題

- ・本市の借上げ住宅は、計画期間中の令和5年度(2023年度)以降、順次、市とオーナーとの賃貸借契約期間の期限を迎えます。
- ・借上げ住宅方式は、一定の期間内において、適切な建設用地がなく不足する公営住宅需要に対応していく上で有効な方式といえますが、30年、40年と長期使用する場合には直接建設方式の方が経済的に優れる場合があります。

表2-1 公営住宅の供給方式別の長所と短所の概要

方式	長 所	短 所
直接建設	<ul style="list-style-type: none"> ・安定した収支 ・安定した住宅供給 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地購入、建物建設費の初期投資が必要
借 上 げ	<ul style="list-style-type: none"> ・市有地以外での供給が可能 ・初期投資が不要 ・需給状況に応じた住宅の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・借上げ賃料が継続 ・契約解除時の入居者対策が必要

図2-1 供給方式別の戸当り事業収支(累積)比較 トータル損益モデルケース



注1: 直接建設方式は、おおむね30年経過で家賃収入により当初建設費の回収が可能

注2: 借上げ方式は、おおむね10年経過をすると入居者の家賃を超える額を賃借料として払い続けることとなるため、長期的な収支ではマイナスとなります。

【出典:国土交通省資料を基に作成】

2 基本的な考え方

(1) 適正な公営住宅の安定供給

○公営住宅の供給目標量の考え方

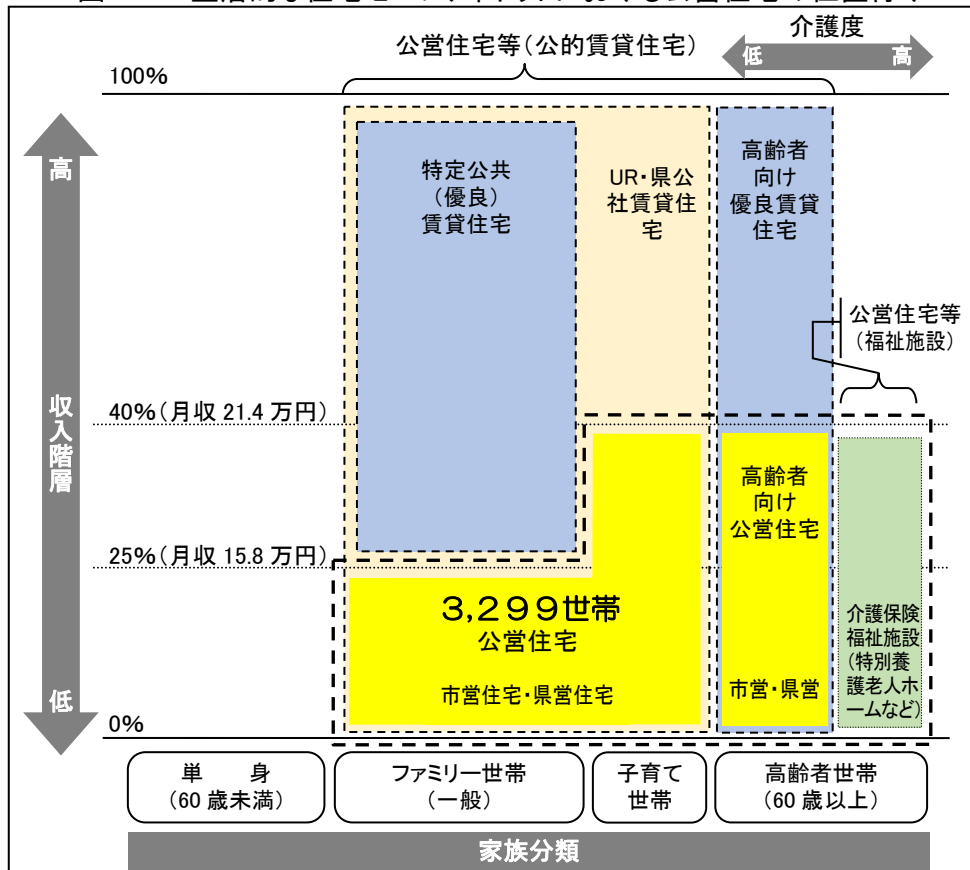
国土交通省が都道府県に配布した「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を活用し、10年後の市内公営住宅等(市営・県営住宅、UR・公社賃貸住宅など)で供給対象とすべき要支援世帯数と、公営住宅で担う「真に住宅に困窮する世帯」を推計

表2-2 真に住宅に困窮する世帯に対する公営住宅供給(募集)目標量

公営住宅の供給		10年間 合計
公営住宅供給目標量		3,299
内訳	市営住宅空家募集戸数 (121戸×10年)	1,208
	県営住宅空家募集戸数 (209戸×10年)	2,091

- ・真に住宅に困窮する世帯(市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯)の数を的確に把握したうえで、当該世帯の居住の安定の確保のために、必要な公営住宅のストックの供給(募集)に努めていきます。
- ・市営・県営住宅(市内)の空家募集実績や管理戸数比などを勘案し、市営住宅は年間120戸程度の市営住宅の供給(募集)に努めていきます。

図2-2 重層的な住宅セーフティネットにおける公営住宅の位置付け



(2) 市営住宅の管理戸数の適正化(目標管理戸数)

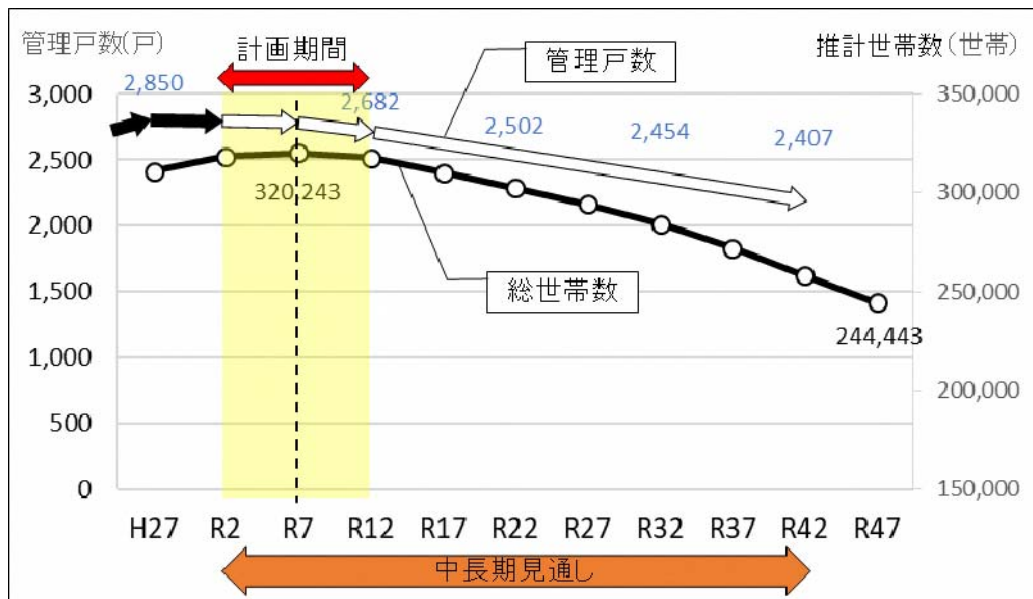
○人口・世帯数の減少を踏まえた中長期的な見通し

適正な管理戸数：2,407戸

年間120戸程度の供給(募集)数^{*}を確保するために必要なストック数を適正な管理戸数として設定し、削減を図っていきます。

^{*}：供給(募集)数は、現時点での推計値であり、今後、人口・世帯数の減少や社会情勢の変化等で変わる可能性がある。

図2-3 中長期的な管理戸数と推計世帯数の推移



「基礎フレーム報告書 平成30年3月 さがみはら都市みらい研究所」を基に作成

3 具体的な施策

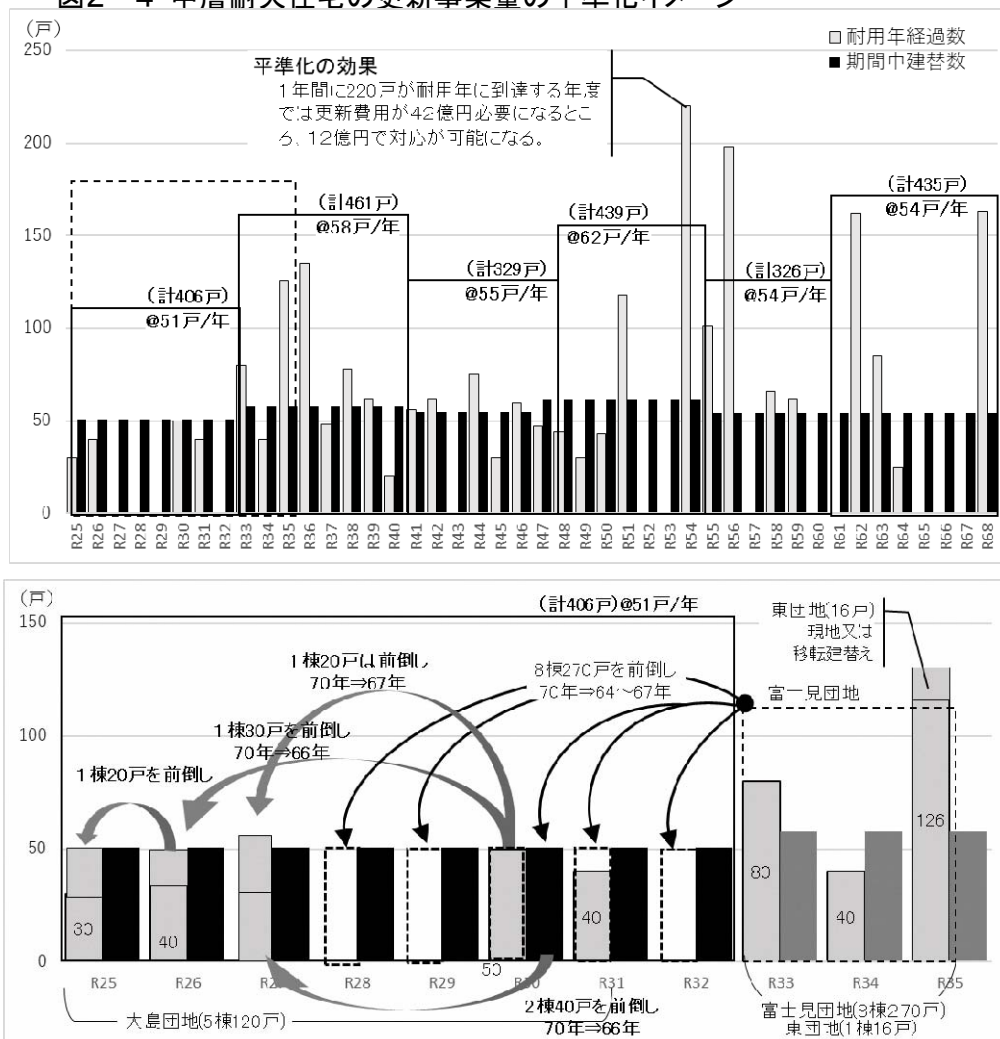
(1) 老朽化住宅の速やかな用途廃止

- ・老朽化住宅については、入居者には他の市営住宅への優先的入居による住み替えを促進し、空き家となった後は速やかに用途廃止を行います。

(2) 一定期間に集中する中層耐火住宅の更新時期の平準化

- ・財政に急激な影響を及ぼさないように、延命化による使用年数の延長を図るとともに、中長期の公営住宅動向や財政状況に応じて、事業量・事業費の平準化を図ります。

図2-4 中層耐火住宅の更新事業量の平準化イメージ



(3) 未整備団地の事業見直し

- ・上九沢団地は、建て替え前の住宅数を上回る395戸を建設済みであり、未整備区域には建設せず、他の利活用も含め、検討していくこととします。
- ・並木団地は、平成22年(2010年)に1棟85戸を建設しましたが、買い物施設に近接し、小学校や公園等も近いなど居住環境にも優れていることから、今後の社会情勢の変化や市営住宅の需要も勘案しながら、未整備区域を今後の市営住宅の建て替え用に確保し、より良い事業手法を検討していきます。

(4) 借上げ住宅の返還

- ・契約期間満了時に契約期間を10年間延長した借上げ住宅は、財政負担が大きく、中長期的には公営住宅需要も減少傾向が続くことも予想されることから、原則として借上げ期間30年で返還していきます。

表2-3 計画期間内の管理戸数の推計

	H31.4.1	R12.3.31	備考
直接建設	2,525戸	2,505戸	老朽化住宅解体(▲20戸)
借上げ住宅	301戸	138戸	返還▲(163戸)
既存民間空家		39戸	既存民間空き家の活用による供給目標量維持
計	2,826戸①	2,682戸②	▲144戸(①-②)

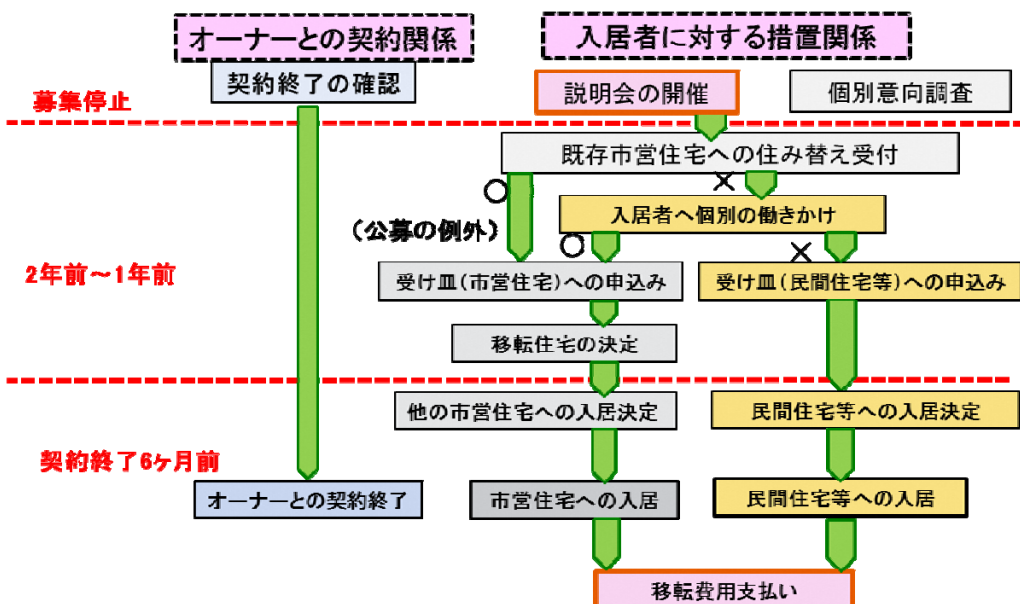
ア 借上げ住宅返還に伴う入居者への配慮

- ・公営住宅法(昭和26年法律第193号)で入居者への保護規定(法第22条、24条)が担保されており、借上げ期間満了時には、他の公営住宅へ住み替えができるよう、公募の例外や入居資格の特例措置を設けています。
- ・このことから、住み替えに当たっては、入居者の居住の安定確保に十分に配慮し、希望に沿った地域の市営住宅の住み替えを基本とし、借上げ期間満了前の住替え住宅の事前予約申込の実施など円滑な住み替えの支援を行ってまいります。

イ 住み替えの対応

- ・入居者には、住み替え用の住宅を確保することから、入居者の居住を安定的に確保するため、計画的・効果的に住み替えを実施していきます。
(住替え用)
- ① 借上げ住宅1団地の継続
- ② 直設建設の高齢者向け住戸の確保や一般向け住戸を高齢者向けに改修
- ③ 既存の民間空家借上げ(新規公募：子育て世帯向き10年間限定)の活用

図2-5 住み替え支援の流れイメージ



第3章 長寿命化に関する方針と事業手法の選定

1 長寿命化に関する方針

(1) 維持管理の方針

計画的な市営住宅の修繕・改善等

- ・使用が可能な住宅については、適切な修繕・改善を実施し、長寿命化を図ります。また、必要に応じて機能向上のための改修をします。

(2) ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

ア 定期点検及び日常点検の実施

- ・建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく定期点検の実施とともに、日常点検による状況把握を引き続き行い、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕の的確な実施を図ります。

イ 点検結果等に基づく修繕の実施

- ・公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の長寿命化型改善^{*}を効率的・効果的に実施します。

※：劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした設備等の改善で、外壁、屋上防水、給排水管改修などの改修を行うもの

ウ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- ・点検結果や修繕等の内容については、履歴を適切に記録し、今後の市営住宅の修繕・維持管理に役立てていきます。

(3) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

ア 予防保全的な維持管理

- ・日常点検等を充実させることによって、常に現地の建物状況を把握し、修繕周期と照らし合わせながら、事後的ではなく、計画的に修繕・改善を実施する予防保全的な維持管理によって、市営住宅の長寿命化を図ります。

イ 修繕周期の延長

- ・長寿命化型改善により、アの長寿命化にあわせ、修繕周期を延長するなど適切な修繕を図りながらライフサイクルコスト^{*}(以下「LCC」とする。)の縮減を図ります。

※：製品や構造物を取得・使用するために必要な費用の総額。企画・設計から維持・管理・廃棄に至る過程(ライフサイクル)で必要な経費の合計額をいう。

図2-6 長寿命化型改善のイメージ



(4) 改善事業の実施方針

- ・市営住宅において想定される以下の改善事業を、各住棟の状況を踏まえて必要に応じて実施します。

ア 長寿命化型

- ・一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟においては、耐久性の向上や、躯体の劣化を低減させるため、予防保全的な観点により実施します。

(改善内容)

- (ア) 屋上防水改修
- (イ) 外壁改修
- (ウ) 給水管・排水管・ガス管交換改修
- (エ) 受水槽交換改修

イ 福祉対応型

- ・引き続き活用を図る中層耐火住宅ストックについて、高齢者等が安心して居住できるように実施します。

(改善内容)

住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレ等への手すりの設置、シングルレバー水栓への交換などの高齢者等に対するユニバーサルデザインの取組

2 市営住宅長寿命化計画の対象

- ・市営住宅長寿命化計画の対象は、本市が所有する全市営住宅です。
- ・各団地、住棟の概要は表3-1のとおりです。

表3-1 団地・住棟の概要

地区	概要													耐震性		備考			
	団地名	敷地面積 (㎡)	号楼	戸数	階数	構造	間取り	住戸面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	住戸内 バリアフ リー	EV	階段 形式	建設 年度	H31.4時点 計画期間未 経過	耐用年経過状況		耐震性	診断	
緑区	小綱第1	669.6	8	8	4	耐火	2DK	61.7	493.6		×	階段室	1998	—	—	新耐震	—		
	小綱第2	2,073.8	5	8	1	木造	2DK	36.4	400.7			—	1966	経過	経過	—	—	老朽化住宅	
	森戸	1,503.2	3	1	1	簡易耐火	2DK	36.5					—	1967	経過	経過	—	—	老朽化住宅
			1	3	1	木造	2DK	36.4	84.3				—	1951	経過	経過	—	—	老朽化住宅
	仲町第1	590.7	1	1	1	木造	2DK	28.1	28.1			—	1960	経過	経過	—	—	老朽化住宅	
	仲町第2	1,817.8	7	7	1	木造	2DK	28.1	224.8			—	1959	経過	経過	—	—	老朽化住宅	
	仲町第3	322.2	2	2	1	木造	2DK	28.1	56.2			—	1960	経過	経過	—	—	老朽化住宅	
	仲町第4	2,403.2	3	3	1	木造	2DK	28.1	84.3			—	1953	経過	経過	—	—	老朽化住宅	
	上町	993.2	1	1	1	木造	2DK	34.7	34.7			—	1955	経過	経過	—	—	老朽化住宅	
	里之上	3,767.1	8	11	1	木造	2DK	31.9	350.9			—	1953	経過	経過	—	—	老朽化住宅	
	奈良井	2,020.6	2	2	1	木造	2DK	31.9				—	1963	経過	経過	—	—	老朽化住宅	
			3	4	1	木造	3DK	34.7	173.5			—	1966	経過	経過	—	—	老朽化住宅	
	川坂	932.8	5	10	2	簡易耐火	3DK	42.7				—	1965	経過	経過	—	—	老朽化住宅	
			5	5	2	簡易耐火	2DK	55.5	491.0			—	1955	経過	経過	—	—	老朽化住宅	
	三ヶ木	1,745.7	3	6	1	木造	2DK	28.1	196.7			—	1972	経過	経過	—	—	老朽化住宅	
			3	3	1	木造	2DK	28.1				—	1977	2/3経過	経過	あり	—	—	老朽化住宅
串川第2	1,756.4	3	3	1	木造	2DK	31.9	95.7			—	1959	経過	経過	—	—	老朽化住宅		
青根第1	505.9	5	5	1	簡易耐火	2LDK	39.5	197.5			—	1966	経過	経過	—	—	老朽化住宅		
青根第2	639.0	1	4	1	木造	2LDK	52.5				—	1984	経過	経過	—	新耐震	—	老朽化住宅	
		2	1	1	木造	2LDK	52.9	211.6			—	1993	2/3経過	経過	新耐震	—	—	老朽化住宅	
青根第3	263.8	1	1	1	木造	3DK	53.2				—	2011	—	1/2経過	経過	新耐震	—	—	
		1	1	1	木造	3DK	40	40.0			—	1977	経過	経過	—	—	—	老朽化住宅	
青根第4	150.0	1	1	1	木造	1DK	46.3	46.3			—	1979	経過	経過	—	—	老朽化住宅		
内郷	1,607.2	25	25	4	耐火	1DK/2DK/3DK	35.0 ~70.5	1,496.0		○	○	片廊下	2011	—	—	新耐震	—	—	
平戸	948.8	1	1	1	木造	2K	28	28.0			—	1951	経過	経過	—	—	—	借地・老朽化住宅	
松葉	1,368.6	1	1	1	木造	2K	28	84.0			—	1956	経過	経過	—	—	—	借地・老朽化住宅	

地区	概要													耐震性		備考			
	団地名	敷地面積 (㎡)	号 棟	戸数	階数	構造	間取り	住戸面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	住戸内 ハリアフ リ-	EV	階段 形式	建設 年度	H31.4時点 計画期間未 経過	耐用年経過状況		耐震性	診断	
緑区	藤野	875.5	2	2	1	木造	2K	25.5	57.0			-	1953	経過	経過	-	-	老朽化住宅	
	沢井	716.8	4	4	1	木造	2DK	40.5	162.0			-	2003	1/2経過	2/3経過	新耐震	-		
	佐野川	940.9	4	4	2	木造	2DK	40.5	162.0			-	2005	-	2/3経過	新耐震	-		
	甘草塚	633.7	1	1	1	木造	2K	31.34	31.4			-	1953	経過	経過	-	-	老朽化住宅	
	間ノ原	7,466.3	10	10	1	木造	2K/3K	27.9/34.3	311.0			-	1955	経過	経過	-	-	老朽化住宅	
	中原	1,545.5	24	24	4	耐火	2K/3K	55.04/64.72	1,545.5			x	片廊下	1995	-	-	新耐震	-	
	大島	A		20	5	5	耐火	3DK	55.04			x	階段室	1977	1/2経過	2/3経過	あり	実施	
		B		30	5	5	耐火	3DK	64.72			x	階段室	1972	2/3経過	2/3経過	あり	実施	
		C	7,180.1	30	120	5	耐火	3DK	46.6		6,249.4	x	階段室	1977	1/2経過	2/3経過	あり	実施	
		D		20	5	5	耐火	3DK	43.3			x	階段室	1973	1/2経過	2/3経過	あり	実施	
		E		20	5	5	耐火	3DK	46.6			x	階段室	1973	1/2経過	2/3経過	あり	実施	
	二本松	1		30	5	5	耐火	2DK/2LDK/3DK	48.5 ~ 57.1			x	階段室	1986	-	1/2経過	新耐震	-	
		2	6,728.1	20	80	5	耐火	2DK/3DK	44.8 ~ 57.1		5,263.4	x	階段室	1987	-	1/2経過	新耐震	-	
		3		30	5	5	耐火	2DK/3DK	44.8 ~ 57.1			x	階段室	1985	-	1/2経過	新耐震	-	
		A		35	6	6	耐火	1DK/2DK/2LDK/4DK	38.7 ~ 79.8			○	片廊下	2001	-	-	-	新耐震	-
B			72	6	6	耐火	1DK/2DK/2LDK/4DK	38.7 ~ 79.8			○	片廊下	2001	-	-	-	新耐震	-	
C			43	14	14	耐火	1DK/2DK/2LDK	38.8 ~ 62.8			○	片廊下	2002	-	-	-	新耐震	-	
D		31,897.1	51	387	6	耐火	1DK/1LDK/2DK/2LLDK	38.7 ~ 61.7		38,191.5	○	片廊下	2003	-	-	-	新耐震	-	
G			70	10	10	耐火	1DK/2DK/2LDK/3DK	38.0 ~ 67.2			○	片廊下	2003	-	-	-	新耐震	-	
H			58	9	9	耐火	1DK/2DK/2LDK	38.2 ~ 61.7			○	片廊下	2002	-	-	-	新耐震	-	
I			58	9	9	耐火	2DK/2LDK/3DK	56.2 ~ 68.2			○	片廊下	2001	-	-	-	新耐震	-	
鳩川		1		8	2	2	準耐火	3DK	59.5				-	1953	経過	経過	-	-	老朽化住宅
		2		8	2	2	準耐火	3DK	59.5				-	1953	経過	経過	-	-	老朽化住宅
		3	4,555.8	8	36	2	準耐火	3DK	59.5		2,143.8		-	1953	経過	経過	-	-	老朽化住宅
		4		6	2	2	準耐火	3DK	59.5				-	1953	経過	経過	-	-	老朽化住宅
		5		6	2	2	準耐火	3DK	59.5				-	1953	経過	経過	-	-	老朽化住宅

地区	概要													耐震性		備考	
	団地名	敷地面積 (㎡)	号棟	戸数	階数	構造	間取り	住戸面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	住戸内 バリアフリー	EV	階段 形式	建設 年度	H31.4時点 計画期間未 経過	耐震性		診断
中央区	富士見	23,564.6	1	40	5	耐火	3DK	57.1	17,953.5		×	階段室	1978	1/2経過	あり	実施	
			5	40	5	耐火	3DK/4DK	57.1/70.6				階段室	1980	1/2経過	あり	実施	
			6	40	5	耐火	3DK/4DK	57.1/70.6				階段室	1980	1/2経過	あり	実施	
			7	40	5	耐火	3DK	57.1				階段室	1981	1/2経過	新耐震	—	—
			8	30	5	耐火	3DK	57.1				階段室	1982	1/2経過	新耐震	—	—
			9	30	5	耐火	3DK/3DK	57.1/57.1				階段室	1982	1/2経過	新耐震	—	—
			10	20	5	耐火	3DK	57.1				階段室	1982	1/2経過	新耐震	—	—
			11	30	5	耐火	3DK	57.1				階段室	1982	1/2経過	新耐震	—	—
			1	16	4	耐火	3DK	57.1				階段室	1982	1/2経過	新耐震	—	—
			2	16	4	耐火	3DK/4DK	57.1/70.6				階段室	1983	1/2経過	新耐震	—	—
			3	24	4	耐火	3DK/4DK	57.1 ~ 70.6				階段室	1984	1/2経過	新耐震	—	—
4	24	4	耐火	2DK/3DK	48.8/57.1	階段室	1984	1/2経過	新耐震	—	—						
5	24	4	耐火	2DK/3DK	48.8/57.1	階段室	1985	—	1/2経過	新耐震	—	—					
6	24	4	耐火	2DK/3DK	48.8/57.1	階段室	1985	—	1/2経過	新耐震	—	—					
7	32	4	耐火	2DK/2LDK/3DK	48.5 ~ 57.1	階段室	1986	—	1/2経過	新耐震	—	—					
8	32	4	耐火	2DK/2LDK	44.8 ~ 57.1	階段室	1988	—	1/2経過	新耐震	—	—					
9	32	4	耐火	2DK/2LDK/3DK	48.5 ~ 57.1	階段室	1989	—	1/2経過	新耐震	—	—					
石橋	6,676.5	1	24	4	耐火	2DK/2LDK/3DK	48.5 ~ 57.1	5,616.9		×	階段室	1988	—	1/2経過	新耐震	—	—
		2	30	5	耐火	2DK/2LDK/3DK	48.5 ~ 57.1				階段室	1989	—	1/2経過	新耐震	—	—
		3	30	5	耐火	2DK/2LDK/3DK	36.3 ~ 63.1				階段室	1992	—	1/2経過	新耐震	—	—
淵野辺	4,307.8	75	75	5	耐火	2DK/2LDK/3DK	50.5 ~ 63.1	6,393.4	○	○	片廊下	1991	—	1/2経過	新耐震	—	—
		80	60	6	耐火	1DK/2DK/2LDK //4DK	36.3 ~ 77.8				片廊下	1993	—	1/2経過	新耐震	—	—
横山	2,932.0	47	47	5	耐火	1DK/2DK/2LDK /3DK	36.9 ~ 66.2	3,144.9	○	○	片廊下	1994	—	1/2経過	新耐震	—	—
		20	20	5	耐火	1DK/2DK/2LDK /3DK	37.9 ~ 66.1				階段室	1994	—	1/2経過	新耐震	—	—
星が丘	2,300.8	30	30	4	耐火	1DK/2DK/2LDK /3DK	37.3 ~ 65.5	2,294.9	○	○	片廊下	1996	—	—	新耐震	—	—
		60	60	5	耐火	1DK/2DK/2LDK /3DK	36.6 ~ 65.3				片廊下	1998	—	—	新耐震	—	—
田中第2	2,499.9	50	50	6	耐火	1DK/2DK/2LDK /3DK	38.9 ~ 66.1	3,396.9	○	○	片廊下	1998	—	—	新耐震	—	—

地区	概要													耐震性		備考						
	団地名	敷地面積 (㎡)	号 棟	戸数		階数	構造	間取り	住戸面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	住戸内 バリアフ リー	EV	階段 形式	建設 年度	H31.4時点 計画期間未		耐震性	診断				
中央区	田名塩田	15,000.0	1	55	250	5	耐火	1DK/1LDK/2DK/ /2LDK/3DK/4D	38.7 ~76.1	19,342.7	○	○	片廊下	2001	-	新耐震	-					
			2	77		7	耐火	1DK/2DK/2LDK /3DK/4DK	38.7 ~76.1		○	○	片廊下	2003	-	新耐震	-					
			3	66		10	耐火	1DK/2DK/2LDK /3DK/4DK	39.2 ~76.1		○	○	片廊下	2005	-	新耐震	-					
			4	52		8	耐火	1DK/2DK/2LDK /3DK/4DK	39.2 ~80.7		○	○	片廊下	2009	-	新耐震	-					
南区	並木	8,161.4	A	85	85	7	耐火	1DK/2DK/3DK/ 4DK	32.2 ~74.2	6,587.9	○	○	片廊下	2010	-	新耐震	-					
			1	25		5	耐火	2DK/3DK	48.5/57.1		8,332.2	×	×	階段室	1990	-	新耐震	-				
				2		24	3	耐火	3DK			57.1/65.5	×	×	階段室	1983	1/2経過	新耐震	-			
				3		40	5	耐火	2DK/2LDK/3DK			48.5 ~57.1	×	×	階段室	1989	-	新耐震	-			
	古淵	2,898.0	1	43	43	6	耐火	1DK/2DK/2LDK /3DK	38.8 ~67.2	3,148.2	○	○	片廊下	1997	-	新耐震	-					
				2		62	6	耐火	1DK/2DK/2LDK /3DK/4DK		34.4 ~72.4	3,873.4	○	○	片廊下	2006	-	新耐震	-			
						3	99	8	耐火		1DK/2DK/2LDK /3DK/4DK		34.4 ~52.0	○	○	片廊下	2015	-	新耐震	-		
						4	64	6	耐火		1DK/2DK/2LDK /3DK/4DK		34.4 ~73.2	○	○	片廊下	2015	-	新耐震	-		
	大野台	11,970.1	3	68	273	7	耐火	1DK/2DK/3DK/ 4DK	34.4 ~73.2	16,136.8	○	○	片廊下	2009	-	新耐震	-					
				4		42	7	耐火	2DK		55.6/56.7	2,525	○	○	片廊下	2009	-	新耐震	-			
						46団地																

3 事業手法の選定

「策定指針(改定)」で示された手法選定フロー^{*}に基づいて団地別・住棟別に判定を行います。

※：巻末資料参照

(1) 1次判定

ア 1次判定の考え方

- ・1次判定では、団地の社会的特性(「需要」、「効率性」、「利便性」、「防災(災害危険区域等)」)と住棟の物的特性(「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」)による評価を行います。
- ・それぞれの評価結果から「用途廃止する団地」、「改善する団地」、「改善又は建替する団地」、「維持管理する団地」と「継続管理について判断を保留する団地」に分類します。

イ 判定結果

- ・評価結果に基づいた手法の仮設定と判定結果等は下表のとおりです。

表3-2 1次判定に関する評価と判定結果

項 目		内 容
団地の社会的特性	需要	<ul style="list-style-type: none"> ・全体の空き家率は9.9%で、一定の需要は「ある」状態です。 ・相対的に需要がない団地として、入居率が80%に満たない団地を「なし」と評価します。 ・政策的に募集を停止している鳩川住宅は入居率が低くなっていますが、利便性の点から「あり」で整理します。
	効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・団地の敷地面積が1,000㎡以下の団地は、高度利用の可能性を「なし」と評価します。 ・用途地域において、高さ制限がある低層住居専用地域は、高度利用の可能性を「低い」と評価します。
	利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅から半径1km以内、バス停から半径300m以内を「公共交通を徒歩で利用できる圏域」に設定し、利便性を評価します。 (鉄道駅・バス停ともに徒歩圏にあるものを◎、鉄道駅が徒歩圏にあるものを△、バス停が徒歩圏にあるものを○で整理)
	防災性	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第39条に基づく「災害危険区域」のほか、居住に適さない土砂災害警戒区域^{*1}等の指定状況により評価します。
	判 定	<ul style="list-style-type: none"> ・効率性が「ない」、又は土砂災害警戒区域内の団地は、「用途廃止」する団地に仮設定します。需要が「ない」、又は高度利用の可能性が「低い」団地は、「継続管理の判断保留」とする団地(グループB)、その他の団地は、「継続管理」する団地に仮設定します。

住棟の物的特性	評 価	躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準に基づいて設計・施行され、又は耐震診断で耐震性「あり」と判定された住棟を「安全」と評価します。 ・耐用年限を超過し、前計画で用途廃止に位置付けられてきた老朽化住宅を「不足」と評価し、「用途廃止」する住棟とします。
		避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・「防火区画」、「二方向避難の確保」の状況により評価します。 ・措置が可能な場合には居住性の評価を行います。
	判 定	居住性	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内のバリアフリー対応について、対応が全くされていないものを「なし」と判定します。 ・エレベーターが設置されていない3階以上の住棟を「不適」とし、そのうち、階段室型住棟はエレベーター設置の費用対効果の点から「不可」と評価します。
		判定	<ul style="list-style-type: none"> ・安全性及び居住性を備えた住棟を「改善不要」、安全性や居住性の改善が必要な住棟を「改善又は建替」、老朽化住宅は優先的な「用途廃止」が必要な住棟に仮設定します。
1次判定		<ul style="list-style-type: none"> ・団地の必要性があっても住棟の「用途廃止」が必要な住棟、団地の必要性がなくても改善が必要な住棟を「判断保留」(グループB)とします。 ・土砂災害警戒区域のうち、「改善が必要」とした住棟は「判断保留」(グループB)とします。 	

※1：土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)に基づくもの

- ・1次判定における事業手法の仮設定は、下表のとおりです。

表3-3 1次判定における事業手法の仮設定

団地 \ 住棟	改善不要	改善が必要	優先的な用途廃止が必要
継続管理	維持管理	改善又は建替	用途廃止
継続管理の判断保留	維持管理又は用途廃止	改善、建替又は用途廃止	用途廃止
用途廃止	—	判断保留	用途廃止

Aグループ
継続管理する団地のうち、改善又は建替の判断を保留する団地・住棟

Bグループ
継続管理について判断を保留する団地・住棟

表3-4 1次判定

地区	概要						1次判定										1次判定	グループ			
	団地名	敷地面積 (㎡)	号棟	戸数	階数	構造	団地の社会的特性			立地環境・社会的特性の判定				住棟の物的特性					住棟の物理的 特性の判定		
							1 需要	2 効率性 入居率	2 効率性 高度利用の 可能性	3 利便性 バス・鉄道の 利便性	4 防災 災害危険区域 等	1 躯体の 安全性	2 選難の 安全性	3 居住性の判定	住宅内 ハリアフ リー	エレベーター					
緑区	小綱第1	669.6		8	4	耐火	なし	75.0%	なし	×	中高	○	土砂災害 警戒区域	安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	判断保留	B
	小綱第2	2,073.8		5	1	木造	なし	62.5%	-	○	中高	○	-	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-
	森戸	1,503.2		3	1	簡易耐火	あり	100.0%	-	○	一種住居	○	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-
	仲町第1	590.7		1	1	木造	あり	100.0%	なし	×	一種住居	○	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-
	仲町第2	1,817.8		7	1	木造	あり	100.0%	低い	○	一低専	○	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-
	仲町第3	322.2		2	1	木造	あり	100.0%	なし	×	一低専	○	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-
	仲町第4	2,403.2		3	1	木造	なし	66.7%	-	○	一種住居	○	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-
	上町	993.2		1	1	木造	あり	100.0%	なし	×	二種住居	○	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-
	里之上	3,767.1		1	1	木造	あり	90.9%	低い	○	一低専	○	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-
	奈良井	2,020.6		3	1	木造	あり	100.0%	低い	○	一低専	○	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-
	川坂	932.8		5	2	簡易耐火	なし	40.0%	なし	×	一低専	○	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-
	三ヶ木	1,745.7		3	1	木造	あり	100.0%	低い	○	一低専	○	-	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	B
	串川第2	1,756.4		3	1	木造	なし	66.7%	-	○	無指定 (100/50)	○	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	B
	青根第1	505.9		5	1	簡易耐火	なし	40.0%	なし	×	区域外	○	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-
	青根第2	639.0		1	1	木造	あり	100.0%	なし	×	区域外	○	-	安全	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-
	青根第3	263.8		1	1	木造	あり	100.0%	なし	×	区域外	○	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-
青根第4	150.0		1	1	木造	あり	100.0%	なし	×	区域外	○	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-	
内郷	1,607.2		25	4	耐火	あり	88.0%	-	○	無指定 (200/60)	○	-	安全	安全	適			改善が必要	維持管理	-	
平戸	948.8		1	1	木造	あり	100.0%	なし	×	一種住居	◎	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-	
松葉	1,368.6		1	1	木造	あり	100.0%	-	○	一種住居	◎	土砂災害 警戒区域	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	用途廃止	-	

地区	概要						1次判定																		
	団地名	敷地面積 (㎡)	号棟	戸数	階数	構造	団地の社会的特性			住棟の物的特性				住棟の物理 的特性の判 定	1次判定	グル ープ									
							1 需要	2 効率的 高度利用の 可能性	3 利便性 バス、鉄道 の利便性	4 防災 災害危 険区域 等	1 躯体の 安全性	2 避難の 安全性	3 居住性の判定												
緑区	藤野	875.5	2	2	1	木造	あり	なし	×	一種住居	◎	-	用途廃止	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	-					
							あり	なし	×	無指定 (100/50)	○	土砂災害 警戒区域	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	判断保留	B		
							あり	なし	×	区域外 (100/50)	○	土砂災害 警戒区域	安全	不適	×	○	改善が必要	安全	不適	なし	-	判断保留	B		
							あり	なし	×	二種住居	○	-	用途廃止	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	安全	不適	なし	-	用途廃止	-
							あり	100.0%	○	一中高	○	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	用途廃止	安全	不適	なし	-	判断保留	B
	大島	7,180.1	24	24	4	耐火	あり	-	○	一種住居	○	-	継続管理	安全	不適	なし	設置可	-	改善又は建替	A					
							あり	95.8%	○	一種住居	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A	
							あり	90.0%	○	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A	
							あり	92.5%	○	二種住居	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A	
							あり	92.2%	◎	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A	
	二本松	6,728.1	80	30	5	耐火	あり	-	○	二種住居	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A	
							あり	92.5%	○	二種住居	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A	
							あり	92.2%	◎	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A	
							あり	92.2%	◎	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A	
							あり	92.2%	◎	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A	
上丸沢	31,897.1	387	51	6	耐火	あり	高い	◎	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A		
						あり	92.2%	◎	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A		
						あり	92.2%	◎	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A		
						あり	92.2%	◎	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A		
						あり	92.2%	◎	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A		
						あり	92.2%	◎	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A		
						あり	92.2%	◎	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A		
						あり	92.2%	◎	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A		
						あり	92.2%	◎	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A		
						あり	92.2%	◎	一中高	○	-	継続管理	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	A		
鳩川	4,555.8	36	8	2	準耐火	あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	
						あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	
						あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	
						あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	
						あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	
						あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	
						あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	
						あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	
						あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	
						あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	
中央区			5	2	準耐火	あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	
						あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	
						あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	
						あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	
						あり	16.7%	○	一種住居	◎	-	継続管理	不足	安全	不適	なし	-	改善が必要	安全	不適	なし	-	改善又は建替	B	

地区	概要										1次判定										1次判定	グループ
	団地名	敷地面積 (㎡)	号楼	戸数	階数	構造	団地の社会的特性			立地環境・ 社会的特性 の判定	住棟の物的特性			住棟の物理 的特性の判 定								
							1 需要	2 効率性 高度利用の 可能性	都市計画 敷地 規模		3 利便性 バス・鉄道 の利便性	4 防災 災害危 険区域 等	1 躯体の 安全性		2 選難の 安全性	3 居住性の判定 住宅内 パリアフ リー	エレベ ーター					
中央区	富士見	23,564.6	1	40	5	耐火	あり	90.7%	◎	◎	◎	-	継続管理	安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A		
			5	40	5	耐火								安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A		
			6	40	5	耐火								安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A		
			7	40	5	耐火								安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A		
			8	30	5	耐火								安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A		
			9	30	5	耐火								安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A		
			10	20	5	耐火								安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A		
			11	30	5	耐火								安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A		
			1	16	4	耐火								安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A		
			2	16	4	耐火								安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A		
			3	24	4	耐火								安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A		
4	24	4	耐火	安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A												
5	24	4	耐火	安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A												
6	24	4	耐火	安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A												
7	32	4	耐火	安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A												
8	32	4	耐火	安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A												
9	32	4	耐火	安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A												
石橋	1	24	4	耐火	あり	90.5%	-	○	○	◎	-	継続管理	安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A			
2	30	5	耐火	84	あり	90.5%	-	○	◎	◎	-	継続管理	安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要	A			
3	30	5	耐火	あり	97.3%	97.3%	-	○	◎	◎	-	継続管理	安全	安全	適	一部不適	不可	改善が必要	A			
淵野辺	4,307.8	75	5	耐火	あり	91.7%	-	○	◎	◎	-	継続管理	安全	安全	適	◎	-	改善不要	-			
すすきの	3,809.9	60	6	耐火	あり	91.7%	-	○	◎	◎	-	継続管理	安全	安全	適	◎	-	改善不要	-			
樺山	2,932.0	47	5	耐火	あり	95.7%	-	○	◎	◎	-	継続管理	安全	安全	適	◎	-	改善不要	-			
清新	1,532.4	20	20	5	耐火	あり	90.0%	-	○	◎	-	継続管理	安全	安全	適	◎	-	改善不要	-			
星が丘	2,300.8	30	30	4	耐火	あり	93.3%	-	○	◎	-	継続管理	安全	安全	適	◎	-	改善不要	-			
東第2	3,233.5	60	60	5	耐火	あり	93.3%	-	○	△	-	継続管理	安全	安全	適	◎	-	改善不要	-			
田中第2	2,499.9	50	50	6	耐火	あり	96.0%	-	○	◎	-	継続管理	安全	安全	適	◎	-	改善不要	-			

地区	概要						1次判定								1次判定	グループ						
	団地名	敷地面積 (㎡)	号棟	戸数	階数	構造	団地の社会的特性		立地環境・社会的特性の判定		住棟の物的特性						住棟の物理的 特性の判定					
								1 需要	2 効率性 高度利用の 可能性	敷地 規模	都市計画	3 利便性 バス・鉄道 の利便性	4 防災 災害危 険区域 等	1 躯体の 安全性	2 避難の 安全性	3 居住性の判定 住宅内 バリアフ リー	エレベ ーター					
中央区	田名塩田	15,000.0	1	55	5	耐火	あり	88.0%	◎	二種住居	-	-	-	安全	安全	適		改善不要				
			2	77	7	耐火								安全	安全	適		改善不要				
			3	66	10	耐火								安全	安全	適		改善不要				
			4	52	8	耐火								安全	安全	適		改善不要				
			並木	8,161.4	A	85	7	耐火	あり	96.5%	○	一中高	-	-	安全	安全	適		改善不要			
			南区	文京	8,857.1	1	25	5	耐火	あり	91.6%	○	一中高	-	-	-	安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要
						2	24	3	耐火								安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要
						3	40	5	耐火								安全	安全	不適	なし	不可	改善が必要
4	30	5				耐火	安全	安全	不適								なし	不可	改善が必要			
南区	古淵	2,898.0	1	43	6	耐火	あり	86.0%	○	一種住居	△	-	安全	安全	適		改善不要					
			2,794.2	62	6	耐火	あり	95.2%	◎	一種住居	◎	-	安全	安全	適		改善不要					
	南台	11,970.1	1	99	8	耐火	あり	97.1%	◎	一中高	-	-	-	安全	安全	適		改善不要				
			2	64	6	耐火								安全	安全	適		改善不要				
			3	68	7	耐火								安全	安全	適		改善不要				
			4	42	7	耐火								安全	安全	適		改善不要				
	26団地				2,420									安全	安全	適		改善不要				

(2) 2次判定

ア 2次判定の考え方

- ・2次判定では、次の2つの方法で事業手法を仮設定します。
- ・1次判定において継続管理する団地のうち改善が必要な団地・住棟(Aグループ)としたものについて、改善事業と建替事業のLCC比較や事業費規模により、事業手法を仮設定します。
- ・1次判定において継続管理について「判断を保留」又は「用途廃止」(Bグループ)としたものについて、老朽化住宅の用途廃止の可能性や住宅地としての適性、地域条件を検討し、事業手法を仮設定します。

イ 判定基準と判定の概要

- ・判定基準と概要は、以下のとおりです。

表3-5 2次判定基準と概要(Aグループ)

判定項目	判定基準と概要
1 LCC比較	
LCCの算出	<ul style="list-style-type: none"> ・ライフサイクルコスト算定プログラム※を用い、改善事業と建替事業のLCCを比較します。比較方法は次式により、マイナスの場合は「建替」と仮設定します。 $\text{LCC比較} = (\text{建替事業によるLCC}) - (\text{改善事業によるLCC})$ ・評価時点は平成30年とします。 ・改善事業の内容は、「屋上防水」、「外壁改修」、「給排水管更新」又は「受水槽更新」とし、当該団地・住棟に近年実施した改善事業は除きます。 ・修繕周期は標準期間を用い、計画期間中に修繕年を迎えない場合は、期間中央(令和5年)に実施することを想定します。 ・改善費用は、実績額から1住宅当たりの単価を求めて設定します。(表3-6)
事業要件	<ul style="list-style-type: none"> ・LCC比較によって「建替」と仮設定された住棟は、計画期間内に建替事業要件を満たしているか否かを確認します。 ・満たさない場合は、「長寿命化型改善」に仮設定します。
2 事業費	
事業費の算出	<ul style="list-style-type: none"> ・LCC比較で用いた工事費を住棟ごとに計算し、事業総額を算定すると、改善事業が3.4億円、建替事業が109.6億円であり、総額113億円となります。 ・市の財政事情から見て建替事業が著しく過大になっています。
事業の調整	<ul style="list-style-type: none"> ・全ての住棟で改善事業を実施した場合には33棟921戸で約24億円となり、約90億円コスト縮減効果があります。 ・市の財政事情を鑑み、全ての住棟を「改善」に仮設定します。

※:国の策定指針(改定)にあわせて公表されたもの

- ・LCC比較のための改善費用は、改善工事の実績等を基に次のように設定しました。

表3-6 長寿命化型改善内容と試算に用いた周期・概算事業費

費用区分	周期	単 価	実績値
屋 上 防 水	24 年	300 千円/戸	200～560 千円/戸
外 壁 改 修	36 年	1,500 千円/戸	1,500 千円/戸
給 排 水 管	30 年	850 千円/戸	780～910 千円/戸
受 水 槽 更 新	25 年	400 千円/戸	350～430 千円/戸

表3-7 改善工事の実施状況

年度	工 事 名 称	該当棟番号	階数	対象戸数	工事費 (千円)	工 事 概 要
H25	田中第2住宅屋上防水工事		6	60	19,583	
H25	淵野辺団地外壁塗装・屋上防水工事		5	75	73,154	
H26	東団地7・8・9号棟屋上防水工事	7・8・9号棟	4	96	27,508	
H26	富士見団地給水管・ガス管等交換工事	1号棟	5	40	31,299	
H27	市営大島団地B棟屋上防水工事	B棟	5	30	5,951	
H27	市営富士見団地11号棟屋上防水工事	11号棟	5	30	8,736	
H27	市営富士見団地6号棟配管等交換工事	6号棟	5	40	34,560	
H28	大島団地D・E棟屋上防水工事	D・E号棟	5	40	8,619	D・E合算額
H28	富士見団地10号棟屋上防水工事	10号棟	5	20	6,459	
H28	富士見団地5号棟配管等交換工事	5号棟	5	40	34,128	
H29	大島団地A・C号棟屋上防水工事	A・C号棟	5	50	11,546	A・C合算額
H29	富士見団地9号棟屋上防水工事	9号棟	5	30	9,925	
H29	富士見団地7・8号棟配管等交換工事	7・8号棟	5	70	63,418	7・8合算額
H29	文京団地2号棟屋上防水工事	2号棟	3	24	13,444	
H30	富士見団地7号棟屋上防水工事	7号棟	5	40	13,425	
H30	富士見団地5・6号棟受水槽更新工事	5・6号棟	5	80	34,074	5・6号棟の合算額
H30	富士見団地9・10号棟配管等交換工事	9・10号棟	5	50	45,198	9・10号棟の合算額
H30	東団地1・2・3号棟受水槽更新工事	1～3号棟	4	56	19,838	1・2・3号棟の合算額
H30	すすきの住宅外壁改修工事		6	60	90,483	

表3-8 除却・建設費の設定

費用区分	単 価	根 拠 等
除 却 費	3,000～4,000 千円/戸	RC解体費:50,000～70,000 円/m ²
建 設 費	プログラムに従う	構造形式別の標準建設費

表3-9 長寿命化改善の期待効果

費用区分	改善前	改善後
使用期間	50年	80年
備 考	建替実績より 法定耐用年限のおおむね2/3	

表3-10 2次判定基準(Bグループ)

判定項目	判定基準と概要																														
<p>1 需要対応</p> <p>老朽化住宅のストック要否の検討</p>	<p>・Bグループには老朽化住宅が下表の4団地55戸あります。</p> <table border="1" data-bbox="515 416 1353 667"> <thead> <tr> <th>団地名</th> <th>敷地面積</th> <th>住宅数</th> <th>うち供用</th> <th>構造</th> <th>1次判定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三ヶ木</td> <td>1,745.7 m²</td> <td>6 戸</td> <td>6 戸</td> <td>木造</td> <td>判断保留</td> </tr> <tr> <td>串川第2</td> <td>1,756.4 m²</td> <td>3 戸</td> <td>2 戸</td> <td>木造</td> <td>判断保留</td> </tr> <tr> <td>間の原</td> <td>7,466.3 m²</td> <td>10 戸</td> <td>10 戸</td> <td>木造</td> <td>判断保留</td> </tr> <tr> <td>鳩川</td> <td>4,555.8 m²</td> <td>36 戸</td> <td>10 戸</td> <td>準耐火</td> <td>判断保留</td> </tr> </tbody> </table> <p>・毎年、他の住宅では空き家等が発生しており、当該空き家等で上記を含む老朽化住宅(118戸)の入居者の受入れも可能であることから、老朽化住宅は「用途廃止」に仮設定します。</p>	団地名	敷地面積	住宅数	うち供用	構造	1次判定	三ヶ木	1,745.7 m ²	6 戸	6 戸	木造	判断保留	串川第2	1,756.4 m ²	3 戸	2 戸	木造	判断保留	間の原	7,466.3 m ²	10 戸	10 戸	木造	判断保留	鳩川	4,555.8 m ²	36 戸	10 戸	準耐火	判断保留
団地名	敷地面積	住宅数	うち供用	構造	1次判定																										
三ヶ木	1,745.7 m ²	6 戸	6 戸	木造	判断保留																										
串川第2	1,756.4 m ²	3 戸	2 戸	木造	判断保留																										
間の原	7,466.3 m ²	10 戸	10 戸	木造	判断保留																										
鳩川	4,555.8 m ²	36 戸	10 戸	準耐火	判断保留																										
<p>2 地域条件等</p> <p>小規模敷地団地の必要性</p>	<p>・敷地面積が1,000m²未満の木造小規模3団地(下写真)は、基本的に新耐震設計基準の住棟が建設※されています。 <small>※:青根第2団地の1戸を除く。</small></p> <p>・沢井、佐野川の2団地は、土砂災害警戒区域内に立地しています。</p> <p>・住戸内の手すり設置などのバリアフリー対応については、空家修繕で対応し、少なくとも耐用年限まで使用する「維持管理」に仮設定します。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>青根第2 (1984/1993/2011)</p>  <p>津久井地区 敷地：639 m²</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>沢井 (2003)</p>  <p>藤野地区 敷地：716.8 m²</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>佐野川 (2005)</p>  <p>藤野地区 敷地：940.9 m²</p> </div> </div> <p>・中層耐火住宅1棟の小網第1は、敷地面積が1,000m²未満で土砂災害警戒区域に立地しており、4階建てでエレベーターも設置されていません。</p> <p>・小網第1は、高齢化の進行状況は比較的緩やかで、立地条件も勘案し、耐用年限まで使用することを前提に「維持管理」に仮設定します。</p> <div style="text-align: right;">  <p>小網第1 敷地：670 m²</p> </div>																														

・事業手法の仮設定結果は、次のとおりです。判定結果を踏まえながら、計画期間における事業手法の決定(3次判定)を行います。

表 3 - 1 1 2次判定結果

	維持管理	改善必要		用途廃止
		改善	建替	
継続管理する 団地	内郷 上九沢 淵野辺 すすきの 横山 清新 星が丘 東第2 田中第2 田名塩田 並木 古淵 大野台 南台	中原 大島 二本松 富士見 東 石橋 文京	—	三ヶ木 串川第2 間の原 鳩川
継続管理しな い*団地	—	小網第1 青根第2 (用途廃止以外) 沢井 佐野川	—	小網第2 森戸 仲町第1 仲町第2 仲町第3 仲町第4 上町 里之上 奈良井 川坂 青根第1 青根第2 青根第3 青根第4 平戸 松葉 藤野 甘草塚

※：住宅の使用可能期間を除く。

表3-12 2次判定

地区	概要										2次判定					2次判定							
	団地名	敷地面積 (㎡)	戸数	階数	構造	1 Aグループ				2 Bグループ				3 その他 用地の活用									
						LCC比較(円/戸・年)		改善歴		LOCC比較(判定)		事業費			需要対応 (住宅地適正)		廃止 戸数	地域条件等					
						寿命化型 改善	建替	屋上 防水	外壁 改修	給排 水管 槽	受水 槽	事業 判定	建築 要件						期間末 の経過 年数	調整後 手法 千円			
緑区	小綱第1	669.6	8	4	耐火										0	耐用年まで活用				維持管理			
	小綱第2	2073.8	5	1	木造											-5					用途廃止		
	森戸			3	1	簡易耐火											-3					用途廃止	
			1503.2	1	3	木造											-1					用途廃止	
			2	1	木造											-2						用途廃止	
	仲町第1	590.7	1	1	木造											-1						用途廃止	
	仲町第2	1817.8	7	7	木造											-7						用途廃止	
	仲町第3	322.2	2	2	木造											-2						用途廃止	
	仲町第4	2403.2	3	3	木造											-3						用途廃止	
	上町	993.2	1	1	木造											-1						用途廃止	
	里之上			1	1	木造											-1						用途廃止
			3767.1	8	11	木造											-8						用途廃止
				2	1	木造											-2						用途廃止
	奈良井			3	1	木造											-3						用途廃止
			2020.6	1	4	木造											-1						用途廃止
	川坂			5	10	簡易耐火											-5						用途廃止
			932.8	5	2	簡易耐火											-5						用途廃止
	三ヶ木			3	6	木造											-3						用途廃止
			1745.7	3	3	木造											-3				別途検討		用途廃止
	串川第2			3	3	木造											-3						用途廃止
			1756.4	5	5	簡易耐火											-5						用途廃止
	青根第1			1	1	木造											-1						用途廃止
		505.9	2	4	木造											-2						用途廃止	
青根第2			1	1	木造											-1						用途廃止	
		639.0	1	1	木造											-2						用途廃止	
青根第3	263.8	1	1	木造											0	耐用年まで活用					維持管理		
青根第4	150.0	1	1	木造											-1						用途廃止		
内郷	1,607.2	25	4	耐火											0						維持管理		
平戸	948.8	1	1	木造											-1						用途廃止		
松葉	1,368.6	1	1	木造											-1						用途廃止		

地区	2次判定										2次判定													
	概要					1Aグループ					2Bグループ					3その他								
	団地名	敷地面積 (㎡)	号棟	戸数	階数	構造	LCC比較(円/戸・年)			改善歴			LCC比較仮判定		事業費		期間未 経過の 年数	調整後 手法	事業費 千円	需要対応 (住宅地適正)	廃止 戸数	地域条件等	用地の活用	2次判定
							長寿命化型 改善	建替	屋上 防水	外壁 改修	給排 水管	受水 槽	事業 判定	建築 要件	千円	千円								
緑区	藤野	875.5		2	2	1	木造										経過			廃止可	-2	-	用途廃止	
	沢井	716.8		4	4	1	木造										26年			住宅不適	0	耐用年まで活用	維持管理	
	佐野川	940.9		4	4	2	木造										24年			住宅不適	0	耐用年まで活用	維持管理	
	甘草塚	633.7		1	1	1	木造										経過			廃止可	-1	-	用途廃止	
	間の原	7,466.3		10	10	1	木造										経過			発生空家等に移転可	-10	-	用途廃止	
	中原	1,545.5		24	24	4	耐火		293,902 > 243,611								34年	改善	73,200				別途検討	改善
	大島			A	20	5	耐火		256,657 > 220,739	H29							52年	改善	273,400					改善
				B	30	5	耐火		207,278 < 220,290	H27							57年	改善	82,500					改善
			7,180.1		30	5	耐火		256,657 > 220,739	H29							52年	改善	82,500					改善
					20	5	耐火		188,149 < 220,373	H28							56年	改善	55,000					改善
					20	5	耐火		188,149 < 220,373	H28							56年	改善	55,000					改善
	二本松			1	30	5	耐火		269,982 > 223,149								43年	改善	91,500					改善
			6,728.1		20	5	耐火		260,672 > 223,233								42年	改善	61,000					改善
					30	5	耐火		269,815 > 223,068								44年	改善	91,500					改善
	上九沢			A	35	6	耐火																	維持管理
			B	72	6	耐火																	維持管理	
			C	43	14	耐火																	維持管理	
		31,897.1		51	6	耐火																	維持管理	
				70	10	耐火																	維持管理	
鳩川			H	58	9	耐火																	維持管理	
			I	58	9	耐火																	維持管理	
			1	8	2	準耐火											経過			発生空家等に移転可	-8	-	用途廃止	
			2	8	2	準耐火											経過			発生空家等に移転可	-8	-	用途廃止	
		4,555.8		8	2	準耐火											経過			発生空家等に移転可	-8	-	用途廃止	
中央区			4	6	2	準耐火											経過			発生空家等に移転可	-6	-	用途廃止	
			5	6	2	準耐火											経過			発生空家等に移転可	-6	-	用途廃止	
				6	2	準耐火											経過			発生空家等に移転可	-6	-	用途廃止	

地区	概要				2次判定										2次判定							
	団地名	敷地面積 (㎡)	号 標	戸数	階数	構造	LCC比較(円/戸・年)					事業費					その他 用地の活用					
							LCC比較(円/戸・年) 長寿命化型 改善	建替	改善歴 屋上 防水	外壁 改修	給排 水管	受水 槽	LCC比較仮判定 事業 判定	建替 要件		事業費 千円		期間未 の経過 年数	調査後 手法	事業費 千円	需要対応 (住宅地適正)	廃止 戸数
中央区	富士見	23,564.6	1	40	5	耐火	264,727 >	221,029		H26					51年	改善	88,000			改善		
				40	5	耐火	247,505 >	220,454		H28	H30					49年	改善	72,000			改善	
				40	5	耐火	247,505 >	220,454		H27	H30					49年	改善	72,000			改善	
				40	5	耐火	270,832 >	221,268	H30		H29					48年	改善	76,000			改善	
				30	5	耐火	268,700 >	221,719			H29					47年	改善	66,000			改善	
				30	5	耐火	267,119 >	221,395	H29		H30					47年	改善	57,000			改善	
				20	5	耐火	267,119 >	221,395	H28		H30					47年	改善	38,000			改善	
				30	5	耐火	269,463 >	222,011	H27							47年	改善	82,500			改善	
				16	4	耐火	267,604 >	221,490					H30				47年	改善	42,400			改善
				16	4	耐火	272,860 >	222,060					H30				46年	改善	42,400			改善
				24	4	耐火	267,974 >	222,099					H30				45年	改善	63,600			改善
	24	4	耐火	271,474 >	223,030									45年	改善	73,200			改善			
	東	19,840.4	5	24	4	耐火	269,961 >	223,108						44年	改善	73,200			改善			
				24	4	耐火	269,961 >	223,108							44年	改善	73,200			改善		
				32	4	耐火	268,602 >	222,811	H26						43年	改善	88,000			改善		
				32	4	耐火	237,423 >	222,952	H26						41年	改善	88,000			改善		
				32	4	耐火	223,697 >	223,164	H26						40年	改善	88,000			改善		
				24	4	耐火	238,101 >	223,356							41年	改善	73,200			改善		
				30	5	耐火	225,455 >	223,584							40年	改善	91,500			改善		
				30	5	耐火	225,219 >	223,779							37年	改善	91,500			改善		
				75	5	耐火			H25	H25											維持管理	
石橋	6,676.5	2	30	5	耐火														維持管理			
			47	5	耐火														維持管理			
			20	5	耐火															維持管理		
			30	4	耐火															維持管理		
			60	5	耐火															維持管理		
			50	6	耐火			H25													維持管理	
			2,499.9	50	6	耐火															維持管理	

地区	概要					2次判定											2次判定														
	団地名	敷地面積 (㎡)	号棟	戸数		階数	構造	1 Aグループ LCC比較(円/戸・年)				LCC比較仮判定				2 Bグループ			3 その他 用地の活用												
改善				長寿命化型 改善	建替			建替 判定	事業 判定	建設 要件	千円	事業費 千円	期間末 の経過 年数	調整後 手法	事業費 千円	需要対応 (住宅地適正)	廃止 戸数	地域条件等													
中央区	田名塩田	15,000.0	1	55	5	耐火																		維持管理							
			2	77	7	耐火																				維持管理					
			3	66	10	耐火																					維持管理				
			4	52	8	耐火																					維持管理				
南区	並木	8,161.4	A	85	7	耐火																			維持管理						
			1	25	5	耐火												改善	76,250	39年	改善	76,250					改善				
	文京	8,857.1	2	24	3	耐火																				改善					
			3	40	5	耐火	H29																				改善				
	古淵 大野台 南台	2,898.0 2,794.2 11,970.1	4	30	5	耐火																					改善				
			1	43	6	耐火																					維持管理				
			2	64	6	耐火																						維持管理			
			3	68	7	耐火																						維持管理			
46団地		4	42	7	耐火																					維持管理					
																											維持管理				
				2,525													2,442,650		-120戸(老朽化住宅)												

(3) 3次判定

ア 3次判定の考え方

- ・3次判定では、次の2つの方法で事業手法を決定します。
- ・改善事業を進める上での周辺環境等を踏まえ、当面10年間に対応すべき方向、内容等を検討し、基本的枠組みを設定します。
- ・基本的枠組みに基づいて、緊急性や実現性を勘案して10年間の改善等事業を設定するとともに、中長期的な事業の見通しを検討します。

イ 3次判定実施にあたっての課題

(ア) 市営住宅等ストック活用・長寿命化に向けた課題

- ・計画期間中に対応すべき課題は、以下のとおりです。

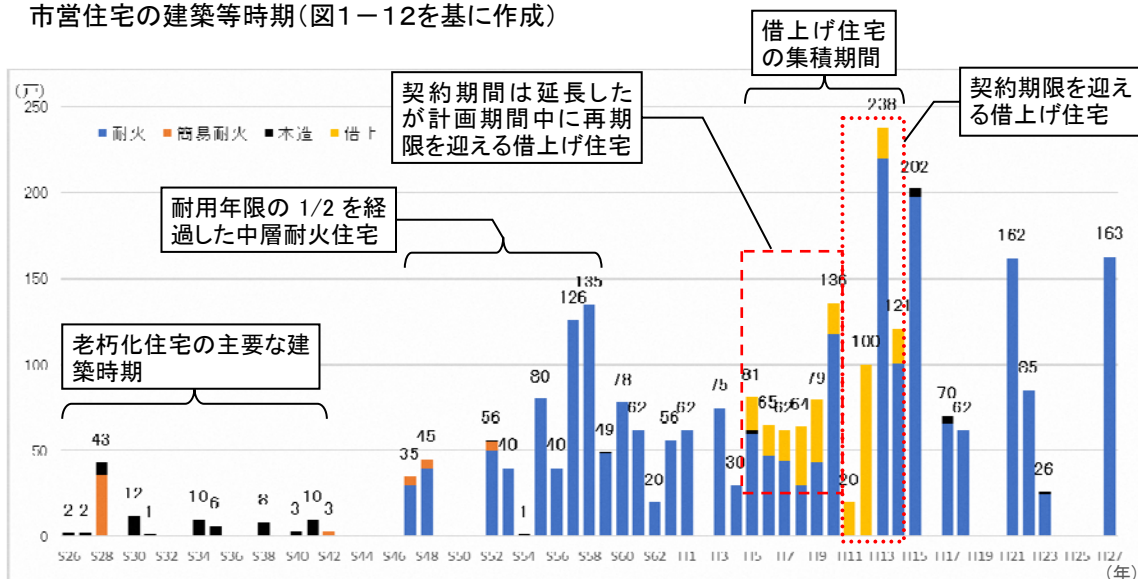
■ 老朽化住宅の除却・用途廃止の推進

- ・老朽化住宅は、前計画で位置付けられていたもののうち13団地94戸が解体(用途廃止)されましたが、いまだ多くの住宅が残っている状況です(表3-13参照)。

■ 事業量の平準化

- ・昭和40年代後半から供給が始まった中層耐火住宅は、建替事業が実施可能な耐用年限の2分の1以上を経過した住棟が18棟494戸あります。
- ・計画期間中に、昭和60年(1985年)に建設された住棟からほぼ毎年のように耐用年限の2分の1を迎え、平成10年(1998年)以降には昭和57年、昭和58年(1982年、1983年)建設住宅を超える年があるなど、建て替えによる更新の必要性がさらに高まっています。
- ・市財政に過度な負荷が生じないように、事業量を平準化していく必要があります。

市営住宅の建築等時期(図1-12を基に作成)



(イ) 対応策の検討

■ 老朽化住宅の用途廃止の推進

- ・老朽化住宅の用途廃止については、入居者には他の市営住宅等への住み替えを促進するなど、これまでの取組を継続していきます。

表3-13 老朽化住宅の現状と取組状況

	管理戸数		老朽化棟数	H20からの除却数	備考
		入居率			
小網第2	8	30.0%	8	7	
森戸	3	100.0%	3	5	
仲町第1	1	100.0%	1	2	
仲町第2	7	87.5%	7	5	
仲町第3	2	100.0%	2	1	
仲町第4	3	100.0%	3	11	
上町	1	100.0%	1	3	
里之上	11	90.9%	11	13	
奈良井	4	80.0%	4	7	
川坂	10	70.0%	10		今回追加
三ヶ木	6	85.7%	6	7	
串川第2	3	66.7%	3	4	
青根第1	5	40.0%	5		今回追加
青根第2	2	100.0%	1		
青根第3	1	100.0%	1		
青根第4	1	100.0%	1		今回追加
平戸	1	100.0%	1	1	
松葉	1	100.0%	1	5	
藤野	2	100.0%	2	2	
甘草塚	1	100.0%	1	1	
間の原	10	100.0%	10	6	
鳩川	36	16.7%	36		

■ 使用年数の延長

- ・中層耐火の住棟は、今からおおむね20年後に順次、公営住宅法上の耐用年限※を迎えることとなりますが、長寿命化型改善を進めることで延命化につなげることができます。 ※:70年
- ・目標使用年数を10年延ばす(使用年数70年→80年)ことで、たとえば、昭和47年(1972年)建設の住宅は、今から30年以上先まで使用が可能になることから、計画的に維持管理できる環境を構築していきます。

ウ 事業実施方針と3次判定

(ア) 事業実施方針

- ・LCC比較に当たって設定した長寿命化改善事業を集中的に実施します。
- ・住宅の使用期間は、これまで法定耐用年限の3分の2を超えた住宅を建て替えてきたことを踏まえ、耐火住宅は70年であったものを80年に設定します。
- ・基本的な長寿命化型改善事業は、以下が挙げられます。
 - 躯体の劣化抑制につながる「屋上防水」と「外壁改修」の機能向上
 - 生活に不可欠な水の供給処理インフラ(受水槽・給排水管等)の機能向上とし、計画的な修繕・管理を行います。
- ・このため、住棟ごとにまちまちとなっている修繕の周期を、計画期間中に健全な状態にしていきます。

(イ) 3次判定

- ・3次判定では、2次判定において用いた過去の実績に基づく修繕周期として、以下を用います。

	周期
屋 上 防 水	: 20年前後
外 壁 改 修	: 20年前後
給 排 水 管	: 40年前後
受 水 槽	: 30年前後

- ・期間中の総事業費を算定し、実現の可能性を確認します。
- ・計画期間中に改善事業の必要性がない住棟を「維持管理」とし、その他の住棟を「改善」とします。

これにより、3次判定結果は、以下のとおりとなります。

表3-14 3次判定結果

維持管理	改善必要		用途廃止
	改善	建替	
青根第2 (新耐震設計住宅) 沢井 佐野川	小網第1 内郷 中原 大島 二本松 上九沢 富士見 東 石橋 淵野辺 すすきの 横山 清新 星が丘 東第2 田中第2 田名塩田 並木 文京 古淵 大野台 南台	ー	小網第2※ 森戸 仲町第1 仲町第2 仲町第3 仲町第4 上町 里之上 奈良井 川坂 三ヶ木※ 串川第2※ 青根第1 青根第2 青根第3 青根第4 平戸 松葉 藤野 甘草塚 間の原※ 鳩川※

※：売却等を含めた民間活用の跡地の有効活用を次期計画期間中に検討する。

表3-15 3次判定

地区	概要					3次判定					
	団地名	敷地面積 (㎡)	号 棟	検討条件		改善事業(計画)					
				優先度の高い事業	優先度の低い事業	屋上 防水	外壁 改修	給排 水管	受水 槽	事業費 (百万円)	3次判定
緑区	小網第1	669.6		○	○	●	●			14.4	長寿命化型改善
	小網第2	2,073.8									用途廃止
	森戸	1,503.2									用途廃止
	仲町第1	590.7									用途廃止
	仲町第2	1,817.8									用途廃止
	仲町第3	322.2									用途廃止
	仲町第4	2,403.2									用途廃止
	上町	993.2									用途廃止
	里之上	3,767.1									用途廃止
	奈良井	2,020.6									用途廃止
	川坂	932.8									用途廃止
	三ヶ木	1,745.7									用途廃止
	串川第2	1,756.4									用途廃止
	青根第1	505.9									用途廃止
	青根第2	639.0									用途廃止
	青根第3	263.8									維持管理
青根第4	150.0									用途廃止	
内郷	1,607.2					●	●		45.0	長寿命化型改善	
平戸	948.8									用途廃止	
松葉	1,368.6									用途廃止	

地区	概要					3次判定						
	団地名	敷地面積 (㎡)	号 棟	検討条件		改善事業(計画)						
				優先度の高い事業	優先度の低い事業	屋上 防水	外壁 改修	給排 水管	受水 槽	事業費 (百万円)	3次判定	
緑区	藤野	875.5										用途廃止
	沢井	716.8										維持管理
	佐野川	940.9										維持管理
	甘草塚	633.7										用途廃止
	関の原	7,466.3										用途廃止
	中原	1,545.5			○	○		●			43.2	長寿命化型改善
	大島			A	○	○		●			47.0	長寿命化型改善
				B	○	○		●			70.5	長寿命化型改善
				C	○	○		●			70.5	長寿命化型改善
				D	○	○		●			47.0	長寿命化型改善
				E	○	○		●			30.0	長寿命化型改善
				1	○			●	●		91.5	長寿命化型改善
				2	○			●	●		61.0	長寿命化型改善
				3	○			●	●		91.5	長寿命化型改善
				A	○	○		●	●		63.0	長寿命化型改善
				B	○	○		●	●		129.6	長寿命化型改善
			C	○	○		●	●		77.4	長寿命化型改善	
			D				●	●		91.8	長寿命化型改善	
			G				●	●		126.0	長寿命化型改善	
			H	○	○		●	●		104.4	長寿命化型改善	
			I	○	○		●	●		104.4	長寿命化型改善	
			1									用途廃止
			2									用途廃止
			3									用途廃止
			4									用途廃止
			5									用途廃止
中央区	鳩川											用途廃止
												用途廃止
												用途廃止
												用途廃止
												用途廃止

地区	概要						3次判定				3次判定			
	団地名	敷地面積 (㎡)	号棟	検討条件				改善事業(計画)						
				屋上 防水	外壁 改修	給排 水管	受水 槽	屋上 防水	外壁 改修	給排 水管		受水 槽	事業費 (百万円)	
中央区	田名塩田	15,000.0	1	○	○			●	●			99.0	長寿命化型改善	
			2					●	●			138.6	長寿命化型改善	
			3					●	●			118.8	長寿命化型改善	
			4					●	●			93.6	長寿命化型改善	
南区	並木 文京 古淵 大野台 南台	8,857.1	A					●	●			153.0	長寿命化型改善	
			1	○				●	●	●		76.3	長寿命化型改善	
			2		○	○			●	●	●		66.0	長寿命化型改善
			3	○				●	●	●		122.0	長寿命化型改善	
南区	古淵 大野台	2,898.0	1	○	○			●	●			91.5	長寿命化型改善	
								●	●			77.4	長寿命化型改善	
									●	●		111.6	長寿命化型改善	
														維持管理
46団地		11,970.1	2											維持管理
			3						●	●		122.4	長寿命化型改善	
			4						●	●		75.6	長寿命化型改善	
												4,520.8		

地区	概要						3次判定				3次判定		
	団地名	敷地面積 (㎡)	号棟	検討条件				改善事業(計画)					
				屋上 防水	外壁 改修	給排 水管	受水 槽	屋上 防水	外壁 改修	給排 水管		受水 槽	事業費 (百万円)
中央区	雷士見	23,564.6	1		○			●	●			60.0	長寿命化型改善
			5		○			●	●			60.0	長寿命化型改善
			6		○	○			●	●		72.0	長寿命化型改善
			7		○				●	●	●	76.0	長寿命化型改善
			8		○	○			●	●	●	66.0	長寿命化型改善
			9		○				●	●	●	57.0	長寿命化型改善
			10		○				●	●	●	38.0	長寿命化型改善
			11		○				●	●	●	57.0	長寿命化型改善
			1		○	○	○		●	●	●	42.4	長寿命化型改善
			2		○	○	○		●	●	●	42.4	長寿命化型改善
			3		○	○	○		●	●	●	63.6	長寿命化型改善
石橋		19,840.4	4	○	○	○		●	●	●	73.2	長寿命化型改善	
			5	○	○	○		●	●	●	73.2	長寿命化型改善	
			6	○	○	○		●	●	●	73.2	長寿命化型改善	
			7					●	●	●	88.0	長寿命化型改善	
			8					●	●	●	88.0	長寿命化型改善	
			9					●	●	●	88.0	長寿命化型改善	
			1		○			●	●	●	73.2	長寿命化型改善	
			2		○			●	●	●	91.5	長寿命化型改善	
			3		○			●	●	●	91.5	長寿命化型改善	
湘野辺		4,307.8							●	●	93.8	長寿命化型改善	
すすきの		3,809.9							●	●	93.0	長寿命化型改善	
横山		2,932.0	○			●	●	●		32.9	長寿命化型改善		
清新		1,532.4	○	○		●	●	●		36.0	長寿命化型改善		
星が丘		2,300.8	○	○		●	●	●		54.0	長寿命化型改善		
東第2		3,233.5	○	○		●	●	●		108.0	長寿命化型改善		
田中第2		2,499.9	○	○		●	●	●		75.0	長寿命化型改善		

(4) 実施事業等の概要

- ・事業手法別戸数は、次のとおりです。

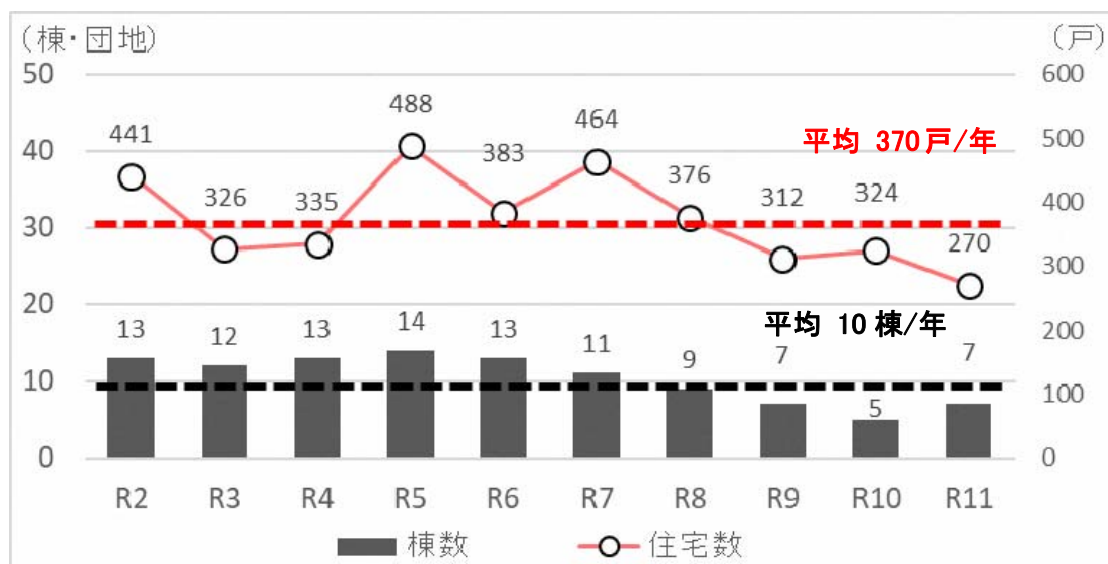
表3-16 事業手法別戸数

対 象	戸 数
管理戸数	2,525戸
・維持管理予定戸数	2,407戸
うち改善予定戸数	2,233戸
・用途廃止予定戸数	118戸

注：(維持管理予定戸数 - 改善予定戸数) = 南台団地1・2号棟(H27新築)

- ・年度別の改善事業は、次のとおりです。

図3-1 年度別改善事業量



- ・計画期間10年間の長寿命化型改善による総事業費は46.8億円(1年当たり4.7億円で平準化)です。年度別事業費は次のとおりです。

表3-17 計画期間の長寿命化型改善による年度別事業費 (千円)

R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
446,500	557,400	388,100	501,200	474,100	429,000	521,850	404,200	463,450	493,500

※:記載している事業費は、現時点の概算額であり、実際の実施事業費とは異なる場合があります。

第4章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算定の基本的な考え方

(1) ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方

- ・新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの算出の基本的な考え方は、次のとおりです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

単位 千円/棟・年

- ・建設費は、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費です。
- ・改善費は、想定される使用年数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)した額です。
- ・修繕費は、使用年数期間における修繕工事費の見込額です。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定します。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用しても良いとされています。
- ・除却費は、想定される使用年数が経過した後の除却工事費の見込額です。

(2) ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方

- ・長寿命型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの縮減効果の算出の基本的な考え方は、次のとおりです。

$$\text{ア } 1 \text{ 棟の } LCC \text{ 縮減効果} = LCC(\text{計画前}) - LCC(\text{計画後})$$

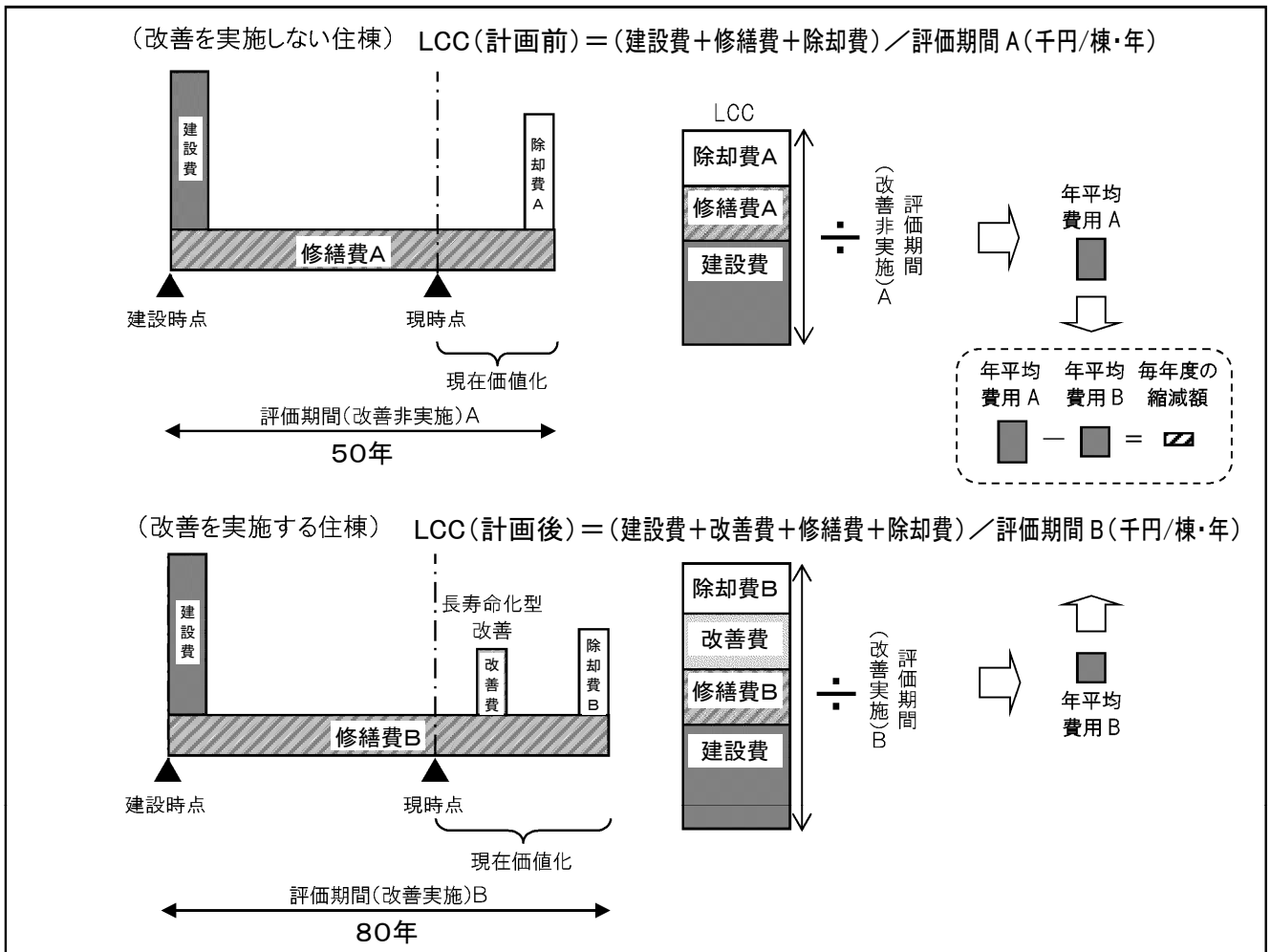
単位 千円/棟・年

$$\text{イ } LCC(\text{計画前}) = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間} \quad (\text{改善非実施})$$

単位 千円/棟・年

- ・建設費は、推定再建築費(=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則(昭和26年建設省令第19号)第23条に規定する率)としています。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用しても良いとされています。
- ・修繕費は、建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費です。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定します。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用しても良いとされています。
- ・評価期間(改善非実施)は、改善事業を実施しない場合に想定される使用期間です。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い、供用に適さない状態になるまでの使用期間といえますが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建て替え前の平均的な供用期間(構造種別)を評価期間(改善非実施)としても良いとされています。
- ・除却費は、評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費です。

図4-1 ライフサイクルコストの縮減効果の算出イメージ



ウ $LCC(計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善実施)$

単位 千円/棟・年

- ・建設費は、イの記載と同じです。
- ・改善費は、本計画に基づく改善事業費及び本計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額です。
- ・修繕費は、建設後、評価期間(改善実施)末までに実施した修繕工事費です。以下、イの記載と同じです。
- ・除却費は、評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費です。
- ・評価期間(改善実施)は、本計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び本計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される使用期間(目標使用期間)です。

2 縮減効果の検討

(1) 設定条件

- ・ L C C の算定は、国の策定指針(改定)にあわせて公表された「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて行います。
- ・ 算定条件は、下表のとおりです。

表 4-1 L C C の算定条件

	計画前(A)	計画後(B)	備考
評価期間	50年	80年	
建設費	当該住棟の建設当時の標準建設費	同左	
改善費	—	屋上防水、外壁改善 給排水管更新、受水槽更新	
除却費	耐火構造解体費の事例を参考に設定	同左	60,000円/m ²

注：建設費は、「ライフサイクルコスト算定プログラム」が装備する建設年度別の標準建設費。ただし装備していない平成6年以前の中層片廊下型の住棟は、階段室型の標準建設費を代用

修繕費は「ライフサイクルコスト算定プログラム」が装備する計画前、計画後ともに代表的な修繕費乗率を用いた。

表頭(A)、(B)は図4-1参照 (A:改善を実施しない、B:改善を実施する)

(2) 縮減額

- ・ 以上より求めた住棟当たり年平均改善額(現在価値化)は、5,648千円/棟・年となります。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 神奈川県相模原市

特定公共
地盤課
公営住宅 賃貸住宅 (公共団地)

住宅の区分： 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考													
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11															
小網第1		8	R0造	H10	R4																1,202										
内郷		25	R0造	H23	R2																		3,780	外壁改修 屋上防水 (長寿命)							
中原		24	R0造	H7	R3																			3,782							
大島	A	20	R0造	S52	R3																				2,684						
大島	B	30	R0造	S47	R3																					3,238					
大島	C	30	R0造	S52	R3																						4,025				
大島	D	20	R0造	S48	R3																						1,972				
大島	E	20	R0造	S48	R3																							2,060			
二本松	1	30	R0造	S61	R3																								4,170		
二本松	2	20	R0造	S62	R3																									2,675	
二本松	3	30	R0造	S60	R3																									4,179	

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
上九沢	A	35	SRC造	H13	R2													6,863	
上九沢	B	72	SRC造	H13	R2													14,118	
上九沢	C	43	SRC造	H14	R2									屋上防水・外壁 改修 (長寿命)				7,884	
上九沢	D	51	SRC造	H15	R2													9,023	
上九沢	G	70	SRC造	H15	R2													12,384	
上九沢	H	58	SRC造	H14	R2													10,634	
上九沢	I	58	SRC造	H13	R2													11,373	
富士見	1	40	RC造	S53	R3													5,924	
富士見	5	40	RC造	S55	R3													5,595	
富士見	6	40	RC造	S55	R3													5,526	
富士見	7	40	RC造	S56	R3													5,875	
富士見	8	30	RC造	S57	R3													4,283	
富士見	9	30	RC造	S57	R3													4,337	

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
富士見	10	20	RC造	S57	R3				外壁改修・受水 槽更新 (長寿命)										2,892	
富士見	11	30	RC造	S57	R3				外壁改修・受水 槽更新 (長寿命)										4,337	
東	1	16	RC造	S57	R3				屋上防水・ 外壁改修・ 給排水管更 新(長寿命)										2,311	
東	2	16	RC造	S58	R3				屋上防水 水・外壁 改修 (長寿命)	給排水管 改修 (長寿命)									2,344	
東	3	24	RC造	S59	R3				屋上防水 水・外壁 改修 (長寿命)	給排水管 改修 (長寿命)									3,450	
東	4	24	RC造	S59	R3					給排水管 改修・受 水槽更新 (長寿命)				屋上防 水・外壁 改修 (長寿命)					3,396	
東	5	24	RC造	S60	R3					給排水管 改修 (長寿命)	受水槽更 新 (長寿命)			屋上防 水・外壁 改修 (長寿命)					3,375	
東	6	24	RC造	S60	R3					給排水管 改修 (長寿命)	受水槽更 新 (長寿命)			屋上防 水・外壁 改修 (長寿命)					3,375	
東	7	32	RC造	S61	R3					給排水管 改修 (長寿命)	受水槽更 新 (長寿命)								4,625	
東	8	32	RC造	S63	R3						給排水管 改修 (長寿命)								4,032	
東	9	32	RC造	H1	R3						給排水管 改修 (長寿命)								3,764	
石橋	1	24	RC造	S63	R3									屋上防 水・外壁 改修 (長寿命)					2,944	
石橋	2	30	RC造	H1	R3									屋上防 水・外壁 改修 (長寿命)					3,423	

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11					
石橋	3	30	RC造	H4	R3							屋上防水・外壁 改修 (長寿命)	給排水管 改修 (長寿命)	給排水管 改修 (長寿命)				3,384			
洲野辺		75	RC造	H3	R4								受水槽更 新 (長寿命)	給排水管 改修 (長寿命)				1,780			
すすきの		60	RC造	H5	R4										屋上防水・受水 槽更新 (長寿命)	給排水管 改修 (長寿命)		8,095			
横山		47	RC造	H6	R4												屋上防水・受水 槽更新 (長寿命)		7,218		
清新		20	RC造	H6	R4			屋上防水・外壁 改修 (長寿命)											3,026		
星が丘		30	RC造	H8	R4				屋上防水・外壁 改修 (長寿命)										4,828		
東第2		60	RC造	H10	R4								屋上防水・外壁 改修 (長寿命)						9,566		
田中第2		50	SRC造	H10	R4				外壁改修 (長寿命)										8,667		
田名塩田	1	55	RC造	H13	R3								外壁改修 (長寿命)						9,605		
田名塩田	2	77	SRC造	H15	R3								外壁改修 (長寿命)						13,041		
田名塩田	3	66	SRC造	H17	2								屋上防水 (長寿命)						9,717		
田名塩田	4	52	SRC造	H21	R4												外壁改修 (長寿命)		7,426		
並木		85	SRC造	H22	R4													屋上防水 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)	13,516	

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
文京	1	25	RC造	H2	R3				屋上防水・外壁改修 (長寿命)	受水槽更新 (長寿命)				給排水管改修 (長寿命)				2,782	
文京	2	24	RC造	S58	R3				給排水管改修 (長寿命)	外壁改修・受水槽更新 (長寿命)								3,528	
文京	3	40	RC造	H1	R3				屋上防水・外壁改修 (長寿命)	受水槽更新 (長寿命)				給排水管改修 (長寿命)				4,537	
文京	4	30	RC造	H2	R3				屋上防水・外壁改修 (長寿命)	受水槽更新 (長寿命)				給排水管改修 (長寿命)				3,342	
古淵		43	SRC造	H9	R4								屋上防水・外壁改修 (長寿命)					7,520	
大野台		62	SRC造	H18	R3					屋上防水 (長寿命)				外壁改修 (長寿命)				8,783	
南台	1	99	SRC造	H27	R3														
南台	2	64	SRC造	H27	R3														
南台	3	68	SRC造	H21	R3												屋上防水・外壁改修 (長寿命)	9,495	
南台	4	42	SRC造	H21	R3												屋上防水・外壁改修 (長寿命)	5,880	
任意団地					R2				空家改修 (福祉対応)	空家改修 (福祉対応)	空家改修 (福祉対応)	空家改修 (福祉対応)	空家改修 (福祉対応)	空家改修 (福祉対応)	空家改修 (福祉対応)	空家改修 (福祉対応)	空家改修 (福祉対応)		

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 神奈川県相模原市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
 賃貸住宅 地優賃
 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は 建替整備 予定年度	LCC (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
該当なし									

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 神奈川相模原市

住宅の区分： 公営住宅 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃貸（公共賃貸） 改良住宅 その他（ ）

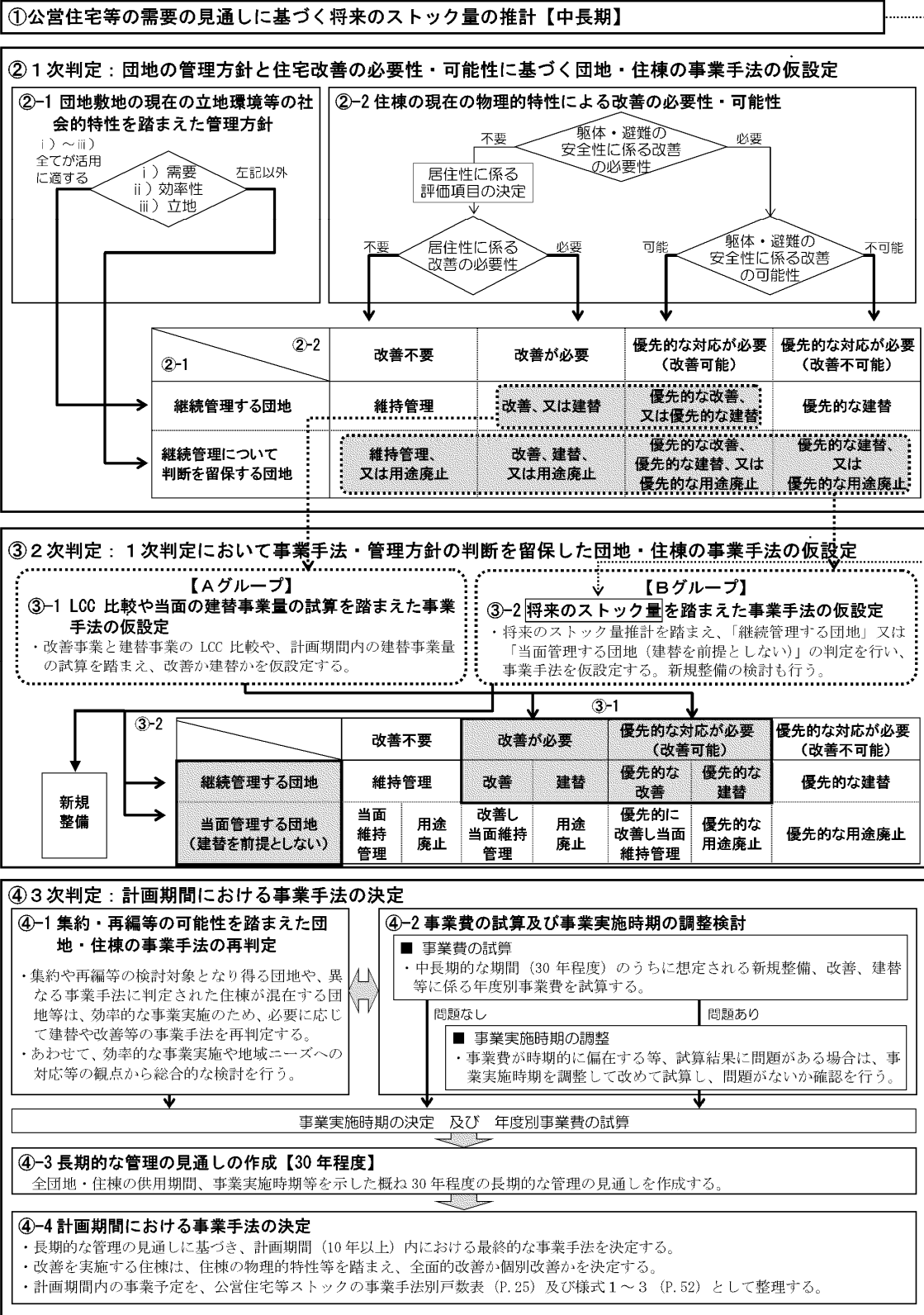
団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容											備考				
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11						
小網第1	集会所						屋上防水・外壁 改修 (長寿命)													
内郷	集会所																			外壁改修 屋上防水 (長寿命)
大島	集会所	S52				外壁改修 (長寿命)	給排水管 改修 (長寿命)													
二本松	集会所	S61					屋上防水・外壁 改修 (長寿命)				受水槽更 新 (長寿命)	給排水管 改修 (長寿命)								
上九沢	集会所	H13												屋上防水・外壁 改修 (長寿命)						
	集会所	H14															屋上防水・外壁 改修 (長寿命)			
富士見	集会所	S59					外壁改 修・受水 槽更新 (長寿命)													
東	集会所	S59					屋上防水・外壁 改修 (長寿命)	給排水管 改修 (長寿命)												
石橋	集会所	H4									屋上防水・外壁 改修 (長寿命)							給排水管 改修 (長寿命)		
淵野辺	集会所	H3																受水槽更 新 (長寿命)	給排水管 改修 (長寿命)	
横山	集会所	H6																		屋上防水・受水 槽更新 (長寿命)

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容											備考								
			法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11										
							屋上防水・外壁 改修 (長寿命)		屋上防水・外壁 改修 (長寿命)		屋上防水・外壁 改修 (長寿命)													
清新	集会所	H7																						
星が丘	集会所	H8																						
東第2	集会所	H10																						
田中第2	集会所	H10																						
田名塩田	集会所	H13																						
並木	集会所	H22																						
文京	集会所	H1																						
古淵	集会所	H9																						
大野台	集会所	H18																						
南台	集会所	H21																						

参考資料

手法選定フロー

策定指針(改定)平成 28(2016)年 8 月



相模原市市営住宅ストック総合活用兼長寿命化計画

<案>

令和 年 月

相模原市 都市建設局 まちづくり計画部 市営住宅課