

7. 市営住宅等ストック活用計画の検討

7-1. スtock活用手法の選定

(1) 判定基準の設定

ストック活用のための手法は、①建替え、②全面的改善、③個別改善、④維持管理（修繕対応）の4つであり、この他に、諸般の事情により、引き続き管理することが困難と認められる住宅については、＜用途廃止＞の手法がある。さらには、住宅別の再編計画及び景観や環境に係る外部空間の改善についても必要に応じて検討を行う。

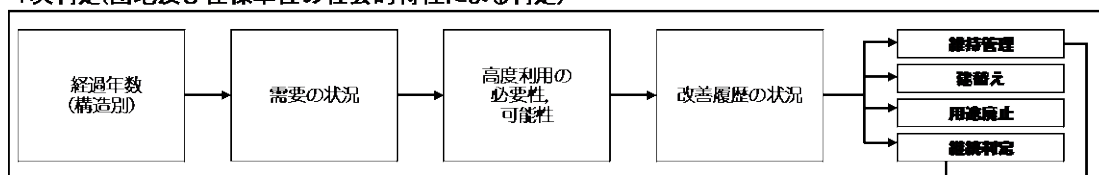
表 7-1 住棟改善の手法

種類	内容	標準管理期間 ※将来建替えるものはこの限りでない
①建替え	公営住宅を除去し、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（なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する、いわゆる非現地建替を含む）。	耐火構造：70年 準耐火構造：45年 木造：30年
②全面的改善	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。 イ 住戸改善（居住性向上、高齢者対応） ロ 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保） ハ 屋外・外構部分（高齢者対応）	概ね30年以上
③個別改善	公営住宅の質の向上のために行う次の改善を行うもの。 イ 規模増改善（間取りの改修、増築） ロ 住戸改善 a. 居住性向上（設備改修 等） b. 高齢者対応（間取り変更、段差解消、断熱性向上、高齢者対応建具の設置、手摺設置、情報化対応等） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化 等） ハ 共用部分改善 a. 居住性向上（設備改修 等） b. 高齢者対応（段差解消、断熱性向上、情報化対応、エレベーター設置 等） c. 安全性確保（耐震改善、外壁落下防止改修、防火区画、避難設備設置 等） d. 住環境向上（景観の向上 等） ニ 屋外・外構改善 a. 居住性向上（設備改修 等） b. 高齢者対応（段差解消、幅員確保、情報化対応 等） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化 等） d. 住環境向上（共同施設改善、景観向上） ホ 長寿命化型改善 a. 居住性向上（間取り等の改修、電気量アップ 等） b. 福祉対応（共用部・住宅内の段差解消、幅員確保、情報化対応 等） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化 等） d. 長寿命化型（外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上 等）	概ね10年以上
④維持管理（修繕対応）	公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等	
＜用途廃止＞	建設後、一定の年月を経て老朽化が進み、かつ一定の居住環境を維持することが困難と認められる団地や、公営住宅建替事業の実施に伴い必要があると認められた場合等について、用途を廃止し、他の公共施設等として活用するもの。（譲渡処分を含む）	

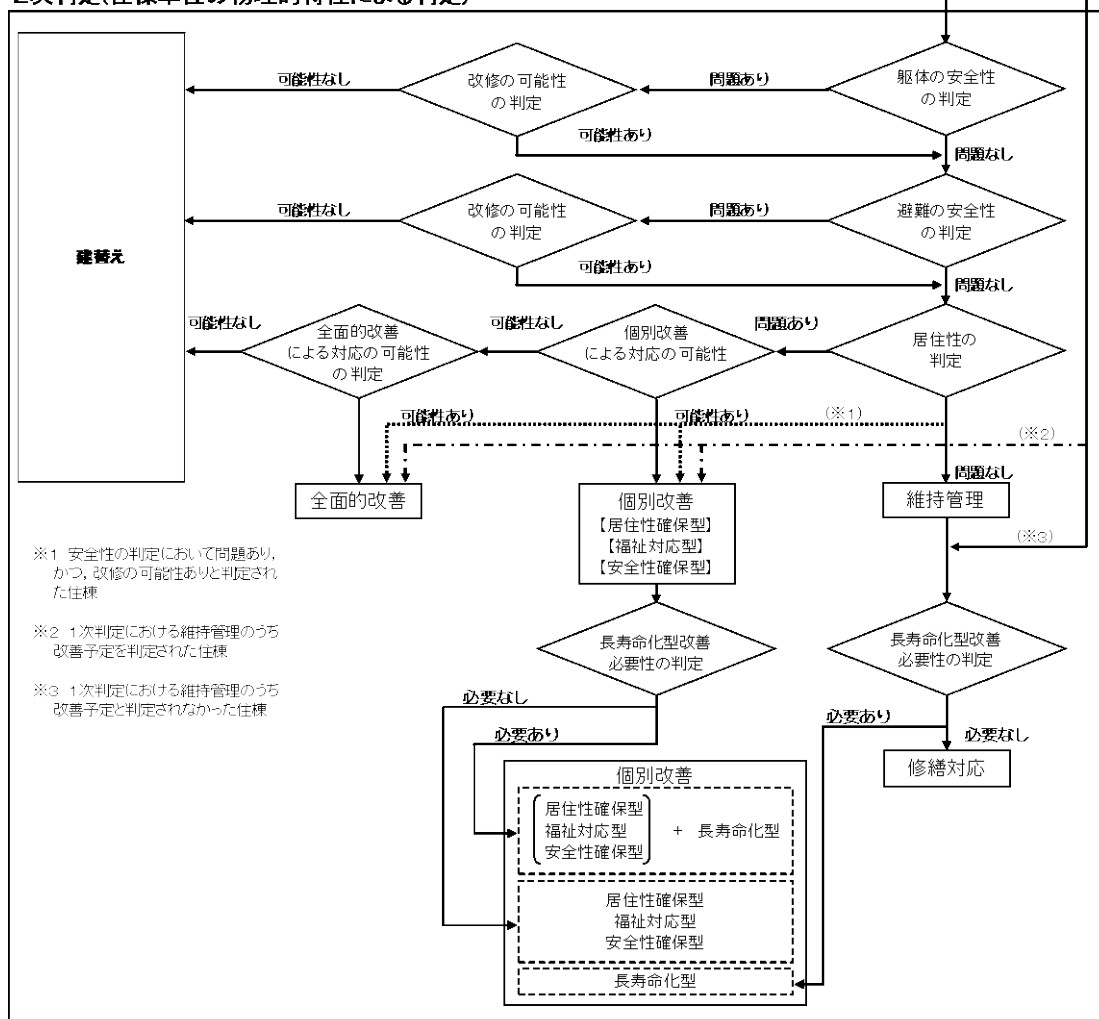
参考：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」 平成21年3月 国土交通省住宅局

各ストック活用の判定については、下記のフローに基づき進める。

1次判定(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)



2次判定(住棟単位の物理的特性による判定)



3次判定(団地単位の総合的検討)

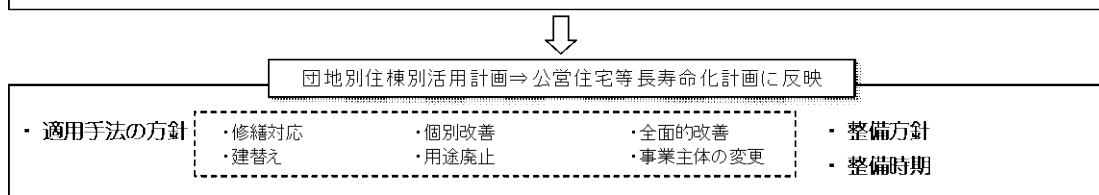
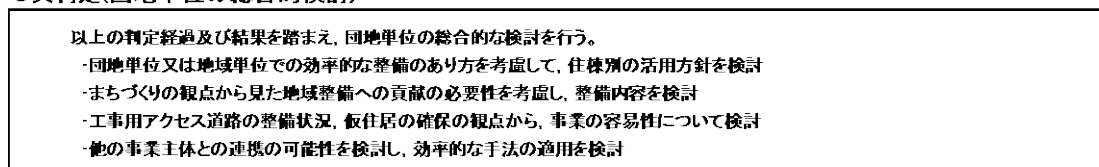


図 7-1 ストック活用の選定フロー

出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」 平成 21 年 3 月 国土交通省住宅局

前項の流れを踏まえ、本市における判定項目及び選定基準を次のとおりとする。

表 7-2 住宅別・住棟別ストック活用手法の選定基準

判定段階		判定項目	判定内容・選定基準
一次判定	よるの(団地)社会的特性に単	築年数及び構造による判定	構造別の住棟の経過年数について判定する。
		需要の判定	入居率と応募倍率などにより判定する。応募倍率に関しては募集停止等の際は今後活用をしないこととして「需要なし」として判定を行う。
		高度利用の必要性及び可能性の判定	必要性に関しては、団地に係る「敷地形状」、「敷地面積」(1,000㎡以上)、「空家率」(10%以下)の3つの項目を総合的に判定を行う。 可能性に関しては、団地に係る「用途地域の指定状況の有無」によって判定を行う。
二次判定	(住棟単位の物理的特性による判定)	躯体の安全性の判定	①新耐震基準に基づき設計・施工された住棟は耐震性を有する。 ②既に耐震診断を行い、耐震性が確保されたもの等は、耐震性を有する。 ③躯体の耐震性に問題があると判断された住棟については、耐震改修の可能性について検討する。
		避難の安全性の判定	①二方向避難(住棟)、防火区画の確保の状況、及びその必要性について判定する。 ②未確保の場合、確保の必要がある住棟の場合には、個別改善により、二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判定する。 ③措置が可能な場合には、居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には建替えの候補とする。
		居住性の判定	①住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音等について判定する。 ②住戸：最低居住面積水準(3人世帯で住戸面積40㎡以上)について判定する。 ③住戸内各部：浴室の有無、3箇所給湯(台所、洗面所、風呂)、高齢化対応等について判定する。 ④共用部分：高齢化対応について判定する。 ⑤付帯施設：自転車置き場・物置・ゴミ置き場の有無、衛生、利便性、居住性に係る問題点の有無等について判定する。 ⑥共同施設：駐車場・集会所・児童遊園の有無について判定する。
		長寿命化型改善の必要性の判定	①長寿命化型改善の必要性に関しては、構造と計画目標年の残存耐用年数から判断を行う。(残存耐用年数に関しては、構造別の耐用年数に対して約1/2の年数を満たしているものを対象とする。耐火：70→35年、簡易：45→20年、木造は対象としない。)
三次判定	(団地単位の総合的検討)	団地単位での効率的ストック活用	団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。 ①建替え及び維持保全と判定された住棟は、原則として判定通りの手法を活用する。 ②建替え、全面的改善及び個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。 ③大規模団地等で、多様な世帯の混住を図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的実施を検討する。
		まちづくりの観点から見た地域整備への貢献	周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。 ①周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。 ②団地及び周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。 ③団地敷地に隣接する狭隘道路の拡幅整備を検討する。
		地域単位での効率的ストック活用	①建替えや全面的改善が必要な複数の団地が近接して立地する場合等は、団地相互の連携による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。 ②団地相互での住み替えにより多様な世帯の混住や事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的実施を検討する。 ③高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備(いわゆる非現地建替)を検討する。
		周辺道路の整備状況	①全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討する。 ②幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善もしくは建替えを行うことを検討する。
		仮住居の確保	①全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。 ②仮住居の確保が困難な場合は、当面は維持保全を行い、同一団地内もしくは近隣における建替事業等の実施スケジュールとの整合を図りつつ、全面的改善もしくは建替えを行うことを検討する。
		他の事業主体との連携	①他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。 ②多様な世帯が居住することによる交流の促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から、他事業主体の公共賃貸住宅との合築、土地交換、供給スケジュールの検討、近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整等の連携策を検討する。

参考：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」 平成 21 年 3 月 国土交通省住宅局

(2) 市営住宅単位及び住棟単位の判定

■ 1 次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）

前項までに整理した選定フロー及び選定基準に基づき、本市における市営住宅の判定を行う。
本市における市営住宅の管理状況を住宅別、住棟別に整理する。

表 7-3 市営住宅別管理状況（出典：日野市資料）

番号	団地名		構造	階数	建設 年度	経過年数			耐用 年数	棟数	管理 戸数	管理戸数			入居率
						基準年 (H26)	中間年 (H30)	目標年 (H35)				計	入居	空家	
1	城址ヶ丘	A	木造	平屋	S31	58	62	67	30	6	6	6	13	1	92.9%
		B				58	62	67	30	8	8	8			
2	長山	1	中層耐火	4	S45	44	48	53	70	1	24	24	19	5	79.2%
		2			S46	43	47	52	70	1	24	24	20	4	83.3%
		3			S47	42	46	51	70	1	24	24	19	5	79.2%
3	高幡	1	中層耐火	5	S49	40	44	49	70	1	25	25	24	1	96.0%
		2	中層耐火	5	H5	21	25	30	70	1	57	57	49	8	86.0%
4	川原付	1	中層耐火	3	S53	36	40	45	70	1	19	19	18	1	94.7%
		2			S54	35	39	44	70	1	24	24	21	3	87.5%
		3			H2	24	28	33	70	1	24	24	23	1	95.8%
		4			S55	34	38	43	70	1	24	24	24	0	100.0%
5	向川原	1	中層耐火	4	S61	28	32	37	70	1	24	24	23	1	95.8%
		2								1	24	24	23	1	95.8%
		3			S62	27	31	36	70	1	32	32	30	2	93.8%
		4								1	32	32	30	2	93.8%
		5			S63	26	30	35	70	1	32	32	30	2	93.8%
		6								1	32	32	29	3	90.6%
		7			H1	25	29	34	70	1	32	32	32	0	100.0%
		8								1	32	32	30	2	93.8%
		9								1	24	24	23	1	95.8%
6	下田		中層耐火	3	H6	20	24	29	70	1	27	27	27	0	100.0%
7	第一東光寺	1	中層耐火	3	H12	14	18	23	70	1	18	18	17	1	94.4%
		2	中層耐火		H13	13	17	22	70	1	18	18	18	0	100.0%
		3	中層耐火		H14	12	16	21	70	1	24	24	20	4	83.3%
		4	中層耐火		H14	12	16	21	70	1	9	9	9	0	100.0%
										37	619	619	571	48	92.2%

前述の活用の選定フローに基づき、築年数による判定、需要の判定、高度利用の判定、可能性の判定について対象住宅（住棟）を判定する。

築年数及び構造による判定結果は、下表のとおりとなる。

城址ヶ丘団地については、昭和 30 年代の木造住宅であるため、建替・用途廃止対象として判定する。また、昭和 40 年～55 年代の団地については、長山団地、高幡団地、川原付団地がある。このうち極度に老朽化が進んでいる長山団地については、建替・用途廃止対象として判定する。

表 7-4 築年数及び構造による判定

築年数及び構造による判定		昭和30年代以前ストック	昭和40年～昭和55年		昭和56年以降ストック (新耐震基準以降)
	平成35年における 経過年数(概ね)	59年以上 (昭和39年以前)	43年以上～58年以下		42年以下
		建替・用廃対象(候補)	建替・用廃対象(候補)	継続判定対象(候補)	維持管理対象(候補)
		【1-A. 城址ヶ丘】 【1-B. 城址ヶ丘】	【2-1. 長山】 【2-2. 長山】 【2-3. 長山】	【3-1. 高幡】 【4-1. 川原付】 【4-2. 川原付】 【4-4. 川原付】	【3-2. 高幡】 【4-3. 川原付】 【5-1. 向川原】 【5-2. 向川原】 【5-3. 向川原】 【5-4. 向川原】 【5-5. 向川原】 【5-6. 向川原】 【5-7. 向川原】 【5-8. 向川原】 【5-9. 向川原】 【6. 下田】 【7-1. 第一東光寺】 【7-2. 第一東光寺】 【7-3. 第一東光寺】 【7-4. 第一東光寺】

上記において建替・用廃対象(候補)となった団地について、需要の判定、高度利用(中層(地上3階～5階)以上の住宅)の必要性及び可能性を判定すると、下表のとおりとなる。

表 7-5 需要の判定、高度利用の必要性及び可能性の判定

	住宅名	需要の判定				高度利用の必要性				高度利用の可能性		2つ以上 「なし」
		入居率		応募倍率	需要	敷地形状	敷地規模(m ²)	空き家率	必要性	用途地域	可能性	
1	城址ヶ丘	A	92.9%	×	新規募集なし	なし	694.00	7.1%	なし	第二種中高層住宅専用地域 第一種中高層住宅専用地域	あり	該当
		B	92.9%	×	新規募集なし	なし		7.1%	なし		あり	
2	長山	1	79.2%	×	新規募集なし	なし	3,700.27	20.8%	なし	第一種中高層住宅専用地域	あり	該当
		2	83.3%	×	新規募集なし	なし		16.7%	なし		あり	
		3	79.2%	×	新規募集なし	なし		20.8%	なし		あり	

なお、需要の判定では、入居率が90%以上の住宅は需要があると判断したが、城址ヶ丘団地は、西平山土地区画整理事業の施行区域内であり耐用年数を経過し老朽化が著しいことから、政策空き家を実施しているため、「需要はない」として判断した。長山団地では老朽化が進み需要が低く入居率が低いことから「需要はない」として判断した。

高度利用の必要性では、敷地形状が利用しやすい整形、敷地規模がある程度確保されている1,000 m²以上、空き家率が10%以下で戸数を増加しても高い入居率が想定される住宅であるといった条件を総合的に判断し、高度利用の必要性を判定する。

城址ヶ丘団地は敷地が二か所に分かれており、規模が小さいことから「必要性はない」として判断した。長山団地については、敷地は整形であるが、空き家率が高いことから「必要性はない」として判断した。

高度利用の可能性では、中高層住宅の建築が可能な用途地域においては、高度利用の可能性ありと判断した。

城址ヶ丘団地の用途地域は第一種中高層専用地域、第二種中高層専用地域であることから、「可能性あり」として判断した。長山団地の用途地域は第一種中高層専用地域であることから、「可能性あり」として判断した。

前頁までの判定を総括し、1次判定を行うと下図のとおりとなる。また、継続判定となった住宅については、2次判定を行う。

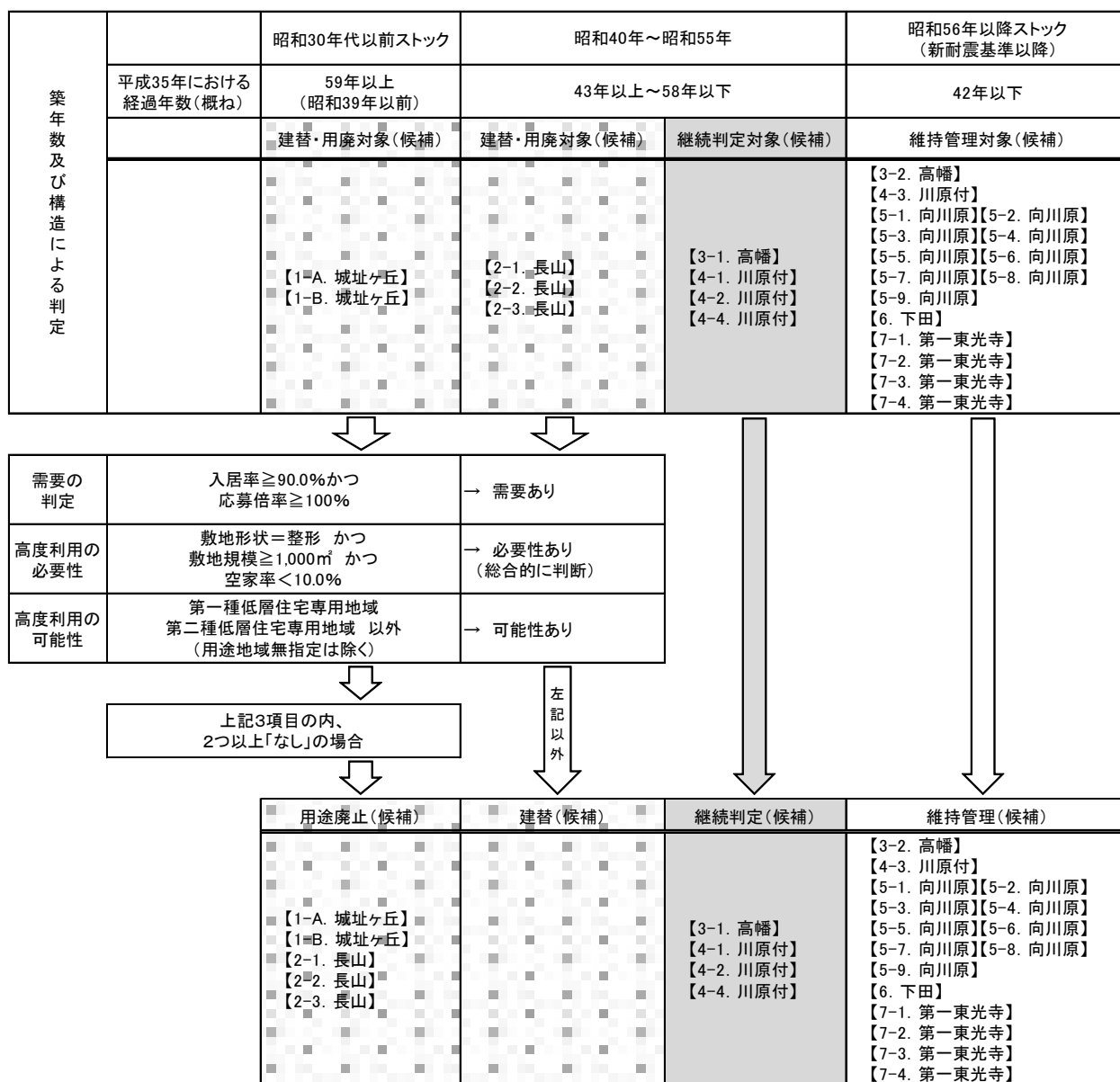


図 7-2 1次判定の検討結果

■ 2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）

1次判定で継続判定となった7住宅において2次判定を行う。2次判定では「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」、「長寿命化型改善の必要性」について判定を行う。

①「躯体の安全性」の判定

「躯体の安全性」については、耐震性の状況によって判断する。

耐震診断の結果から耐震性に問題がないと判定された、【4-1. 川原付】、【4-2. 川原付】、【4-4. 川原付】は、躯体の安全性を有していると判断した。

【3-1. 高幡】は、耐震診断により「補強が必要である。」と診断されている。

表 7-6 躯体の安全性の判定

住宅名			躯体の安全性		判定	備考
			建設年数	耐震診断 実施状況		
3	高幡	1	S49	実施	改修の 可能性あり	補強の必要あり ⇒「避難の安全性」の判定へ
4	川原付	1	S53	実施	○	「避難の安全性」の判定へ
		2	S54	実施	○	「避難の安全性」の判定へ
		4	S55	実施	○	「避難の安全性」の判定へ

②「避難の安全性」の判定

「避難の安全性」については、二方向避難及び防火区画の有無によって判断する。

4住棟とも二方向避難と防火区画に問題がないことから、避難の安全性を有していると判断した。

表 7-7 避難の安全性の判定

住宅名			避難の安全性		判定	備考
			二方向避難	防火区画		
3	高幡	1	確保	確保	○	「居住性」の判定へ
4	川原付	1	確保	確保	○	「居住性」の判定へ
		2	確保	確保	○	「居住性」の判定へ
		4	確保	確保	○	「居住性」の判定へ

③「居住性」の判定

「居住性」については、住棟の居住性、住戸の居住性等といった項目について判定を行った。判定の項目としては、「日照通風採光等」、「最低居住面積水準」、「浴室の有無」、「3 箇所給湯」、「高齢化対応」、「し尿処理」、「駐車場・公園・集会場の有無」について判定を行った。

【3-1. 高幡】、【4-1. 川原付】、【4-2. 川原付】、【4-4. 川原付】は、「3 箇所給湯」、「高齢化対応」、「付帯施設」について設置されていないが、これらの設備については改善事業による対応が可能であることから、個別改善による対応の可能性ありと判断した。

表 7-8 居住性の判定

住宅名			①住棟の居住性		②住戸の居住性(40㎡以上)		③住戸内の居住性(1)		④住戸内の居住性(2)	
			日照通風採光等	判定	最低居住面積水準	判定	浴室の有無	判定	3箇所給湯	判定
3	高幡	1	問題なし	○	49.70	○	あり	○	なし	×
4	川原付	1	問題なし	○	52.70	○	あり	○	なし	×
		2	問題なし	○	52.70	○	あり	○	なし	×
		4	問題なし	○	52.70	○	あり	○	なし	×
			問題なし	○	52.70	○	あり	○	なし	×
住宅名			⑤住戸内各部		⑥付帯施設の居住性(1)		⑦付帯施設の居住性(2)		判定× の数	判定結果
			高齢化対応	判定	し尿処理	判定	駐車場・公園・集会所	判定		
3	高幡	1	一部車椅子住宅	△	公共下水道	○	なし	×	2	個別改善
4	川原付	1	なし	×	公共下水道	○	なし	×	3	個別改善
		2	なし	×	公共下水道	○	なし	×	3	個別改善
		4	なし	×	公共下水道	○	なし	×	3	個別改善
			なし	×	公共下水道	○	なし	×	3	個別改善

④「長寿命化型改善必要性」の判定

「長寿命化型改善必要性」については、前項の「居住性」の判定において「個別改善」の対象となった住宅、及び1次判定で「維持管理対象（候補）」となった20住棟に関して判定を行う。

基本的に耐用年数残の確保がある程度可能な住宅を「個別改善（長寿命化型）」とする。
本計画においては、長寿命化型の対象となる判定基準として、以下のように設定した。

- ・耐火構造：耐用年数 70 年⇒必要な残存耐用年数 35 年以上（耐用年数の 1/2 以上）

よって、上記の判定基準に基づいて判定した結果は、以下のとおりである。

表 7-9 長寿命化型改善の必要性の判定

番号	団地名		構造	階数	建設 年度	耐用 年数	経過年数 (目標年H35)	残存 耐用年数	判定	判定
3	高幡	1	中層耐火	5	S49	70	49	21	×	個別改善
		2	中層耐火	5	H5	70	30	40	○	個別改善(長寿命化型)
4	川原付	1	中層耐火	3	S53	70	45	25	×	個別改善
		2			S54	70	44	26	×	個別改善
		3			H2	70	33	37	○	個別改善(長寿命化型)
		4			S55	70	43	27	×	個別改善
5	向川原	1	中層耐火	4	S61	70	37	33	×	個別改善
		2			S62	70	36	34	×	個別改善
		3			S63	70	35	35	○	個別改善(長寿命化型)
		4								
		5								
		6								
		7								
		8			H1	70	34	36	○	個別改善(長寿命化型)
		9								
6	下田		中層耐火	3	H6	70	29	41	○	修繕対応
7	第一東光寺	1	中層耐火	3	H12	70	23	47	○	修繕対応
		2	中層耐火		H13	70	22	48	○	修繕対応
		3	中層耐火		H14	70	21	49	○	修繕対応
		4	中層耐火		H14	70	21	49	○	修繕対応

1次判定・2次判定までの結果を整理すると以下のようになる。

表 7-10 1次判定・2次判定の結果

番号	団地名		構造	階数	建設 年度	棟数	管理 戸数	1次・2次判定の結果(候補)	
1	城址ヶ丘	A	木造	平屋	S31	6	6	用途廃止	(1次)
		B				8	8	用途廃止	(1次)
2	長山	1	中層耐火	4	S45	1	24	用途廃止	(1次)
		2			S46	1	24	用途廃止	(1次)
		3			S47	1	24	用途廃止	(1次)
3	高幡	1	中層耐火	5	S49	1	25	個別改善	(2次)
		2	中層耐火	5	H5	1	57	個別改善(長寿命化型)	(2次)
4	川原付	1	中層耐火	3	S53	1	19	個別改善	(2次)
		2			S54	1	24	個別改善	(2次)
		3			H2	1	24	個別改善(長寿命化型)	(2次)
		4			S55	1	24	個別改善	(2次)
5	向川原	1	中層耐火	4	S61	1	24	個別改善	(2次)
		2				1	24	個別改善	(2次)
		3			S62	1	32	個別改善	(2次)
		4				1	32	個別改善	(2次)
		5			S63	1	32	個別改善(長寿命化型)	(2次)
		6				1	32	個別改善(長寿命化型)	(2次)
		7			H1	1	32	個別改善(長寿命化型)	(2次)
		8				1	32	個別改善(長寿命化型)	(2次)
		9				1	24	個別改善(長寿命化型)	(2次)
6	下田		中層耐火	3	H6	1	27	修繕対応	(2次)
7	第一東光寺	1	中層耐火	3	H12	1	18	修繕対応	(2次)
		2	中層耐火		H13	1	18	修繕対応	(2次)
		3	中層耐火		H14	1	24	修繕対応	(2次)
		4	中層耐火		H14	1	9	修繕対応	(2次)
合計						37	619		

(3) スtock活用手法の選定

■ 3次判定（団地単位の総合的検討）

1次判定では団地及び住棟単位の社会的特性で判断を、2次判定では住棟単位の物理的特性で判断を行った。

3次判定では、1次判定及び2次判定における判定指標には考慮されなかった住宅や住棟又は地域が持つ固有の制約条件などを考慮するため、下記の事項を基本的要件として総合的な判定を行うこととする。

A. 団地単位での効率的Stock活用

- ◆建替え及び個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。
- ◆大規模団地等で、コミュニティミックス（多様な世代の居住）を図る必要がある場合、事業の平準化等を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的な実施を検討する。

B. まちづくりの視点から見た地域整備への貢献

- ◆周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。
- ◆団地及び周辺市街地に係わる都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備等を検討する。
- ◆団地敷地に接する狭隘道路の拡幅整備を検討する。

C. 地域単位での効率的Stock活用

- ◆建替え等が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なStock活用の可能性について検討する。
- ◆団地相互での住替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能であり、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的な実施を検討する。
- ◆現敷地では高度利用の可能性が低く、他の敷地で高度利用が図られる場合には、用途廃止を行い、他の敷地での整備（非現地建替え）について検討する。

D. 周辺道路の整備状況

- ◆幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地においては、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、建替えを行うことを検討する。

E. 仮住居の確保

- ◆仮住居の確保が困難な場合は、当面は維持保全を行い、同一団地内もしくは近隣における建替事業等の実施スケジュールとの整合を図りつつ、建替えを行うことを検討する。

F. 他の事業主体との連携

- ◆多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、土地の高度有効利用や敷地条件、団地の円滑な更新の観点から、他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討、他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換の検討、供給スケジュールの検討、近接・隣接団地での高齢者・若年者世帯の構成バランスの調整、余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備等について連携方策を検討する。

参考：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」 平成21年3月 国土交通省住宅局

表 7-11 3次判定

番号	団地名		構造	階数	建設年度	棟数	管理戸数	1次・2次判定の結果(候補)		(A) 団地単位での効率的 ストック活用	(B) まちづくりの観点から 見た地域整備 への貢献	(C) 団地相互の 連携の可能性	(D) 周辺道路の 整備状況	(E) 仮住居の 確保	(F) 他の事業主体との 連携	その他	3次判定 (ストック活用手法)
1	城址ヶ丘	A	木造	平屋	S31	6	6	用途廃止	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	廃止となった場合、住民の 居住の確保が必要となる	土地区画整理事業地内	政策空き家を実施している。	用途廃止予定
		B				8	8	用途廃止	(1次)								用途廃止予定
2	長山	1	中層耐火	4	S45	1	24	用途廃止	(1次)	変更なし	第一種中高層住居専用地域に位置し、周辺には商店が立地するなど利便性の高い地域である。	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	政策空き家を実施している。 用途廃止を実施し、敷地売却などを行い他団地の修繕費用に充てることを検討する。	用途廃止予定
		2			S46	1	24	用途廃止	(1次)								用途廃止予定
		3			S47	1	24	用途廃止	(1次)								用途廃止予定
3	高幡	1	中層耐火	5	S49	1	25	個別改善	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	屋上と外壁については耐久性の高い長寿命型の修繕を行う。	個別改善(長寿命化型)
		2	中層耐火	5	H5	1	57	個別改善(長寿命化型)	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	個別改善(長寿命化型)	
4	川原付	1	中層耐火	3	S53	1	19	個別改善	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	屋上と外壁については耐久性の高い長寿命型の修繕を行う。	個別改善(長寿命化型)
		2			S54	1	24	個別改善	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	個別改善(長寿命化型)		
		3			H2	1	24	個別改善(長寿命化型)	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	個別改善(長寿命化型)
		4			S55	1	24	個別改善	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	屋上と外壁については耐久性の高い長寿命型の修繕を行う。	個別改善(長寿命化型)
5	向川原	1	中層耐火	4	S61	1	24	個別改善	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		個別改善(長寿命化型)
		2				1	24	個別改善	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		個別改善(長寿命化型)
		3			S62	1	32	個別改善	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		個別改善(長寿命化型)
		4				1	32	個別改善	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		個別改善(長寿命化型)
		5		S63	1	32	個別改善(長寿命化型)	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		個別改善(長寿命化型)
		6			1	32	個別改善(長寿命化型)	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	個別改善(長寿命化型)	
		7		H1	1	32	個別改善(長寿命化型)	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	個別改善(長寿命化型)
8	1	32	個別改善(長寿命化型)		(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	個別改善(長寿命化型)				
9	1	24	個別改善(長寿命化型)		(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	個別改善(長寿命化型)			
6	下田		中層耐火	3	H6	1	27	修繕対応	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	個別改善(長寿命化型)
7	第一東光寺	1	中層耐火	3	H12	1	18	修繕対応	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	計画期間中に築20年以上が経過することから、長寿命化型の修繕を行う。	個別改善(長寿命化型)
		2	中層耐火		H13	1	18	修繕対応	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		個別改善(長寿命化型)
		3	中層耐火		H14	1	24	修繕対応	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		個別改善(長寿命化型)
		4	中層耐火		H14	1	9	修繕対応	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		個別改善(長寿命化型)
合計					37	619											

7-2. 判定結果のまとめ

判定結果について以下にまとめる。

表 7-12 判定結果のまとめ

活用手法	戸数
公営住宅管理戸数	619
・維持管理予定戸数	533
うち修繕対応戸数	0
うち改善予定戸数	533
・建替え予定戸数	0
・用途廃止予定戸数	86

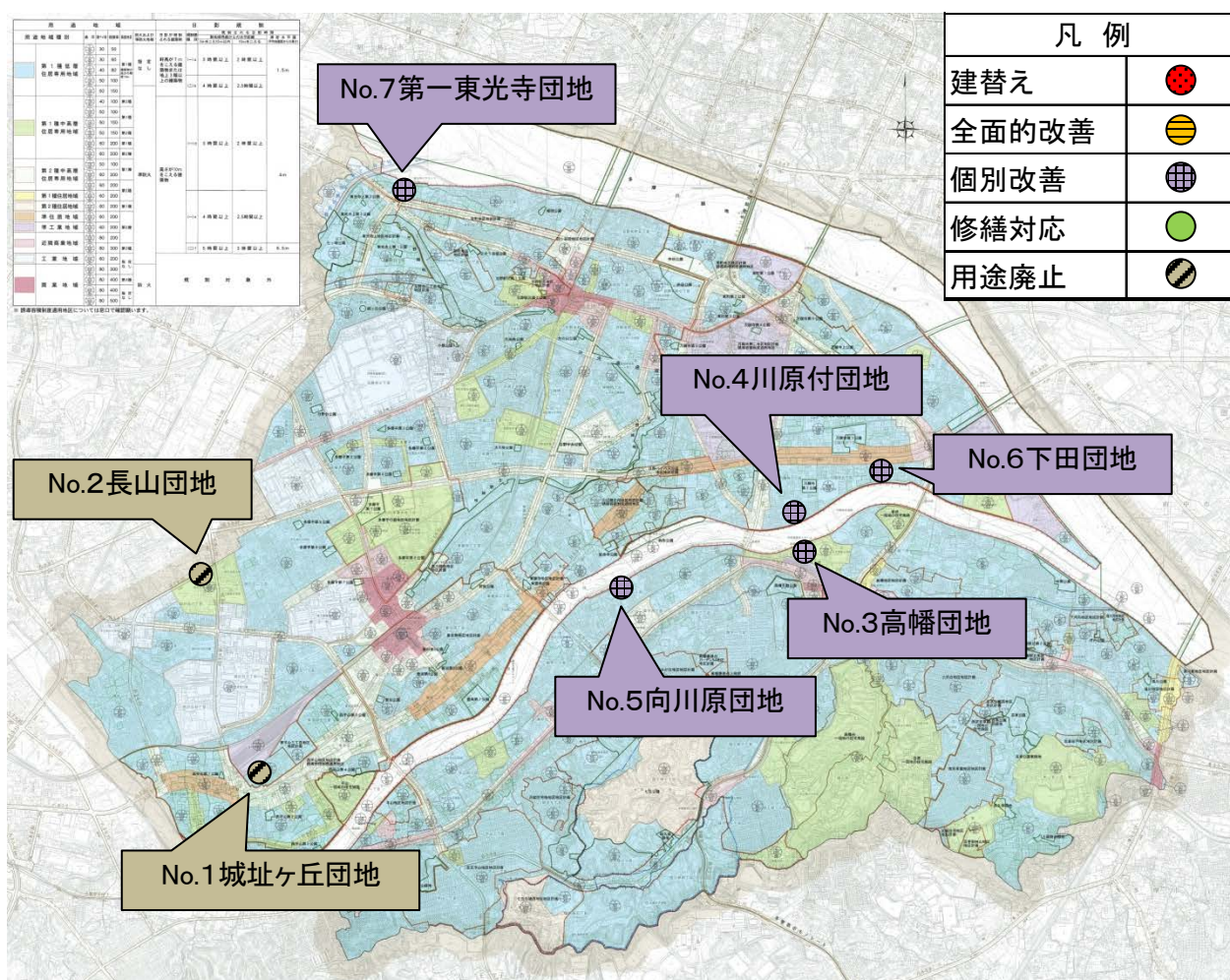


図 7-3 判定結果のまとめ