
安中市
市営住宅等長寿命化計画

平成 25 年 2 月策定

～令和 5 年 3 月改定～

安 中 市

目次

第1章	計画の背景・目的等.....	1
1	計画改定の背景・目的.....	1
2	計画期間.....	1
3	計画の位置づけ.....	2
4	計画策定フロー.....	3
第2章	市営住宅等の状況.....	4
1	管理状況.....	4
2	入居状況.....	19
3	団地別・住棟別状況の把握.....	25
4	市営住宅等の課題.....	31
第3章	長寿命化に関する基本方針.....	32
1	本市の住宅施策の基本方針.....	32
2	ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針.....	33
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.....	33
第4章	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	34
1	公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計.....	35
2	団地別・住棟別の事業手法の選定.....	40
第5章	点検の実施方針.....	61
1	点検の実施方針.....	61
2	点検の対象部位と点検項目.....	62
第6章	計画修繕の実施方針.....	64
1	計画修繕の実施方針.....	64
2	対象項目別の修繕周期.....	65
第7章	改善事業の実施方針.....	68
1	改善事業の実施方針.....	68
2	団地別・住棟別改善事業の方針.....	70
3	団地別・住棟別改善事業計画.....	72
第8章	建替事業等の実施方針.....	74
1	建替事業の方針.....	74
2	用途廃止の方針.....	74
第9章	長寿命化のための事業実施予定.....	75
第10章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	77

第1章 計画の背景・目的等

1 計画改定の背景・目的

安中市では、令和4（2022）年4月現在、31団地、183棟、1,092戸の市営住宅等を管理しています。平成24（2012）年度には、点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減や計画的な予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進するため、安中市市営住宅等長寿命化計画を策定し実践してきました。

その後、平成28（2016）年度に国土交通省住宅局から「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、前計画の計画期間が令和4（2022）年度に満了することから、計画の改定が必要な状況となっています。

団地敷地の有効活用と良質な住宅ストック形成のための総合的な市営住宅等の活用方針を設定するとともに、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、計画的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善などの方針を示す修繕・改善計画を定め、長期的な維持管理と長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

2 計画期間

本計画における計画期間を、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とします。なお、本計画に基づく事業の実施状況や、今後の市の財政状況や社会情勢の変化等に応じ、概ね5年ごとに計画の見直しを行います。

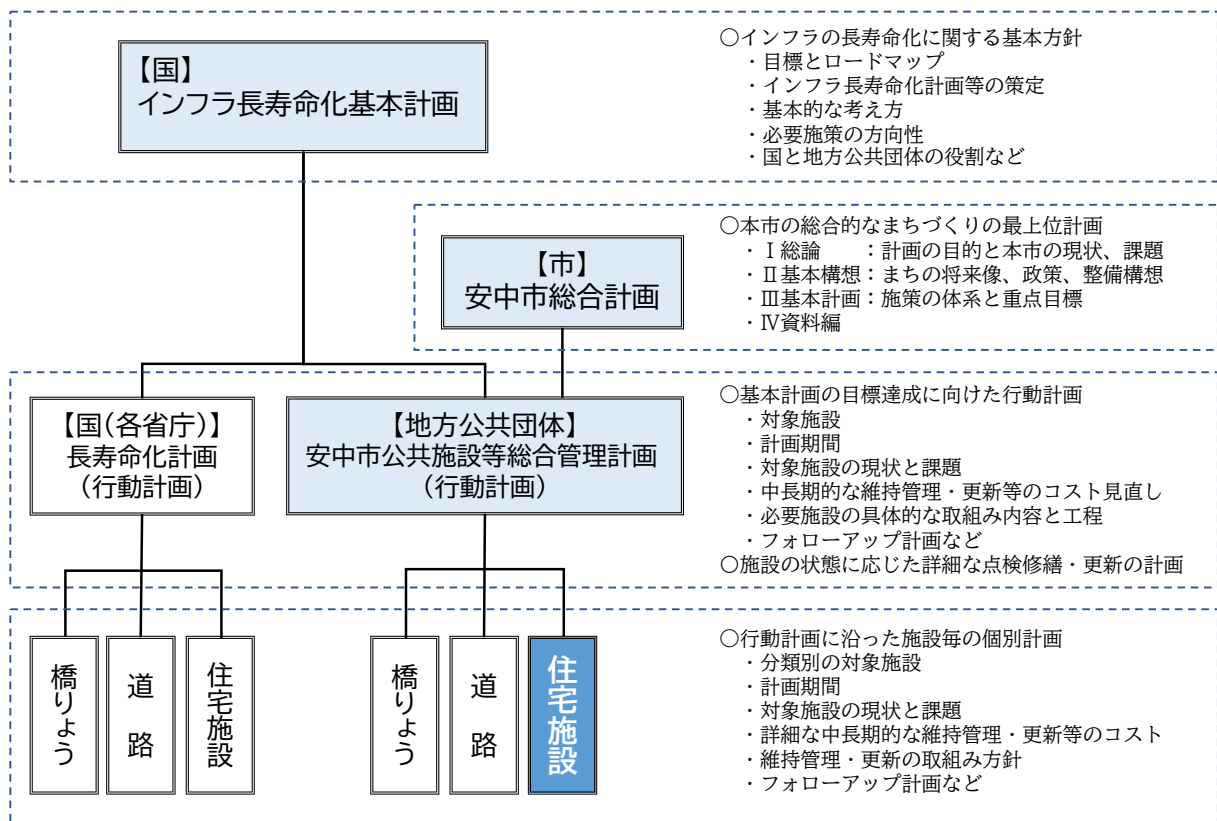
計画期間：令和5年度から令和14年度の10年間 【2023年度】 【2032年度】

3 計画の位置づけ

本計画は、平成 29（2017）年 2 月に策定、令和 4（2022）年 3 月に改定した「安中市公共施設等総合管理計画」を踏まえ、市営住宅等のストックを総合的に活用するための方針及び市営住宅等の長寿命化を図るための修繕、改善等の方針を示す「個別施設計画」として位置づけられます。

また、本市の最上位計画に当たる「安中市総合計画」や関連計画とも整合を図ります。

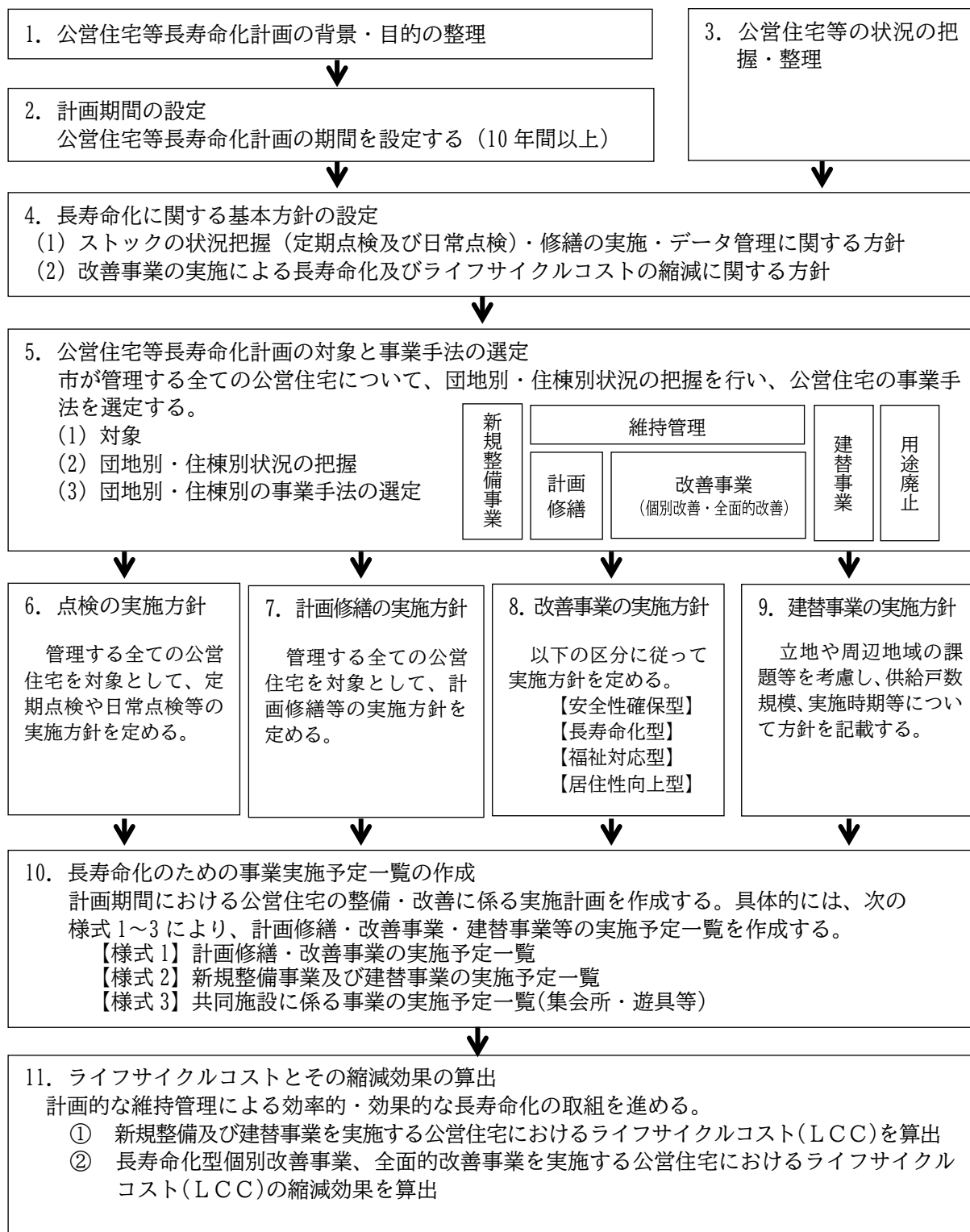
計画の位置づけ



4 計画策定フロー

本計画は平成 28（2016）年 8 月改定の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による「公営住宅等長寿命化計画の策定フロー」に基づき改定します。

公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



※公営住宅等長寿命化計画策定指針より

第2章 市営住宅等の状況

1 管理状況

(1) 団地の概要

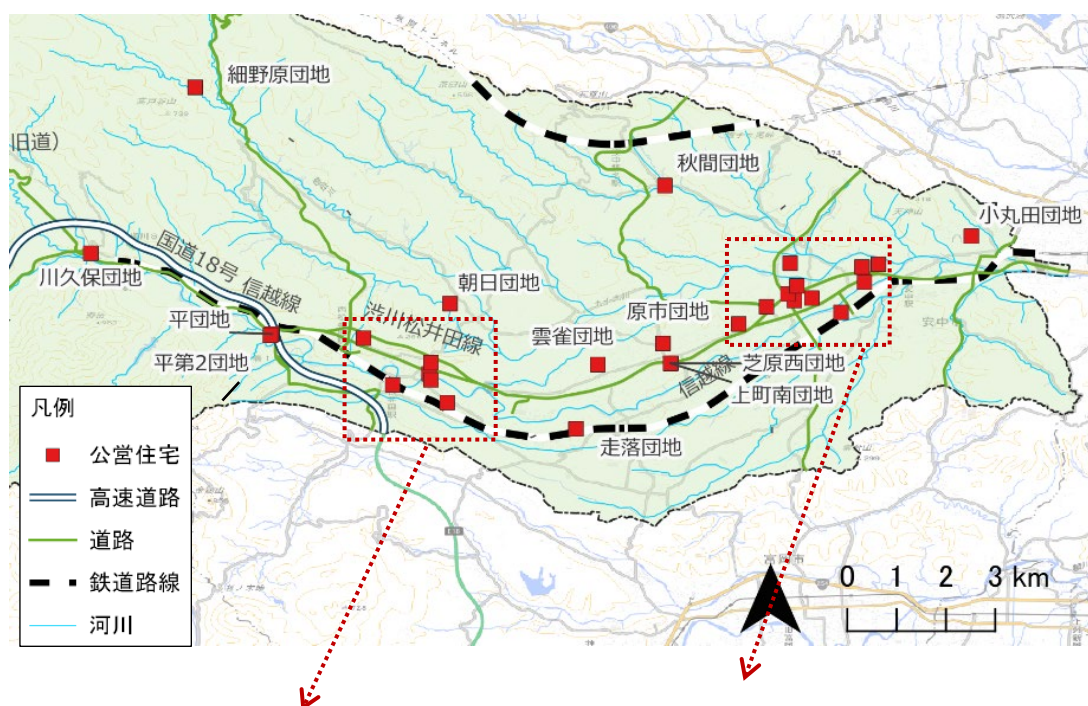
① 管理戸数と位置

令和4(2022)年4月現在で、市営住宅等^{1*}は公営住宅、小集落改良住宅、簡易住宅があり、合計31団地、183棟1,092戸管理しています。安中地区に20団地、松井田地区に11団地立地しています。

小集落改良住宅は、住宅地区改良法及び小集落地区改良事業制度要綱に基づいて、歴史的社会的理由により、生活環境等の安定向上が阻害されている地域における不良住宅の集合する小集落地区の環境の整備改善を図ることを目的として建設した住宅です。

簡易住宅は、市単独事業で建設した住宅です。

市営住宅等位置図



^{1*}安中市で管理する公営住宅を総称したものの。小集落改良住宅、簡易住宅も含む。

団地の概要

No	団地名	種別	所在地	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数
1	地尻団地	公営	安中2丁目2409番地2	S28	木1	1	1
2	内出団地	公営	安中5丁目4807番地2	S37	木1	4	4
3	植松団地	公営	安中2427番地	S28	木1	2	2
4	芸の宮団地	公営	安中3750番地	H3	耐3・耐4	2	28
5	下の堀団地	公営	安中4丁目4610番地	S30	木1	5	6
6	川原町団地	公営	安中3丁目3390番地	S31	木1	2	2
7	上町南団地	公営	原市2丁目1120番地	S31	木1	6	6
8	走落団地	公営	磯部1丁目68番地	S33	木1	4	4
9	小丸田団地	公営	板鼻1426番地1	S33	木1	6	6
10	芝原西団地	公営	原市2丁目1036番地	S34	木1	3	6
11	田尻団地	公営	高別当368番地1	S34	木1	5	7
12	原市団地	公営	原市1丁目2876番地3	H8~16	耐4・耐5	10	234
13	雲雀団地	公営	原市1623番地	S42~56	木1・簡1	16	25
14	遠丸団地	公営	安中5丁目5200番地	S44~49	簡1・簡2	24	114
15	秋間団地	公営	東上秋間1533番地	S50~52	耐4	6	96
16	並木団地	公営	高別当100番地	S54~58	耐2・耐4	10	132
17	藤山団地	公営	安中1350番地	S57~58	耐4	4	64
18	米山団地	公営	安中1723番地	S61~H1	耐4	5	80
19	西北谷戸団地	公営	松井田町新堀1220番地1	S34	木1	4	8
20	新田南団地	公営	松井田町松井田131番地1	S34	木1	7	9
21	諏訪前団地	公営	松井田町二軒在家541番地	S37~46	木1・簡1	24	76
22	渡戸団地	公営	松井田町八城105番地2	S43~44	木1・簡1	8	16
23	東光寺団地	公営	松井田町二軒在家708番地1	S49	簡1	6	22
24	細野原団地	公営	松井田町上増田3126番地24	S49	簡1	1	3
25	平団地	公営	松井田町五料433番地	S51~53	簡1	3	13
26	平第2団地	公営	松井田町五料434番地	H1	木2	2	4
27	川久保団地	公営	松井田町横川532番地4	S56~57	簡2	2	8
28	朝日団地	公営	松井田町国衛15番地	S59~62	耐3	4	48
29	塚越団地	公営	松井田町松井田768番地1	H8~11	耐3・耐4	4	57
30	山崎団地	小集落改良	安中5丁目4057番地1	S50	簡2	2	10
31	内出住宅	簡易住宅	安中5丁目4807番地3	S38	木1	1	1
計						183	1,092

資料：令和4年4月

② 敷地及び立地状況

住宅の多くは市街化区域に立地していますが、秋間団地、藤山団地、平団地、平第2団地、川久保団地は無指定区域、細野原団地、朝日団地は都市計画区域外に立地しています。

敷地規模は、簡易住宅1棟以外はいずれも1,000㎡以上であり、最も大きい団地は、遠丸団地の32,422㎡、次いで原市団地の32,111㎡となっています。

災害危険区域等に指定されている団地は9団地あり、洪水浸水想定区域が6団地、急傾斜地崩壊危険箇所が2団地、土砂災害警戒区域が2団地、家屋倒壊等氾濫想定区域が1団地となっています。

敷地及び立地状況

No	団地名	種別	敷地面積	地域地区等	災害危険区域等
1	地尻団地	公営	2,534 ㎡	第二種中高層住居専用地域	-
2	内出団地	公営	1,554 ㎡	第二種中高層住居専用地域	-
3	植松団地	公営	1,305 ㎡	準工業地域	-
4	芸の宮団地	公営	2,336 ㎡	第二種中高層住居専用地域	0.5浸水
5	下の堀団地	公営	1,142 ㎡	第一種住居地域	0.5、0.5～3m浸水
6	川原町団地	公営	1,287 ㎡	第一種住居地域	家屋倒壊等氾濫想定区域 0.5～3m浸水
7	上町南団地	公営	1,886 ㎡	第二種住居地域	-
8	走落団地	公営	1,454 ㎡	第二種住居地域	-
9	小丸田団地	公営	1,606 ㎡	第二種中高層住居専用地域	-
10	芝原西団地	公営	1,821 ㎡	第一種住居地域	-
11	田尻団地	公営	1,982 ㎡	第一種住居地域	-
12	原市団地	公営	32,111 ㎡	第一種中高層住居専用地域	-
13	雲雀団地	公営	5,676 ㎡	第二種中高層住居専用地域	-
14	遠丸団地	公営	32,422 ㎡	第一種中高層住居専用地域	0.5～3m浸水
15	秋間団地	公営	8,846 ㎡	無指定	0.5、0.5～3m浸水
16	並木団地	公営	19,592 ㎡	第二種住居地域	-
17	藤山団地	公営	8,914 ㎡	無指定	-
18	米山団地	公営	12,367 ㎡	第二種中高層住居専用地域	0.5、0.5～3m浸水
19	西北谷戸団地	公営	1,069 ㎡	第一種住居地域	-
20	新田南団地	公営	2,668 ㎡	第一種住居地域	-
21	諏訪前団地	公営	15,069 ㎡	第一種中高層住居専用地域	土砂災害警戒区域 急傾斜
22	渡戸団地	公営	3,629 ㎡	第一種住居地域	-
23	東光寺団地	公営	4,241 ㎡	第一種住居地域	-
24	細野原団地	公営	1,268 ㎡	都市計画区域外	-
25	平団地	公営	5,201 ㎡	無指定	-
26	平第2団地	公営	1,570 ㎡	無指定	-
27	川久保団地	公営	3,540 ㎡	無指定	-
28	朝日団地	公営	6,608 ㎡	都市計画区域外	-
29	塚越団地	公営	5,328 ㎡	第一種中高層住居専用地域	土砂災害警戒区域 急傾斜
30	山崎団地	小集落改良	1,847 ㎡	第二種中高層住居専用地域	-
31	内出住宅	簡易住宅	350 ㎡	第二種中高層住居専用地域	-

資料：令和4年4月

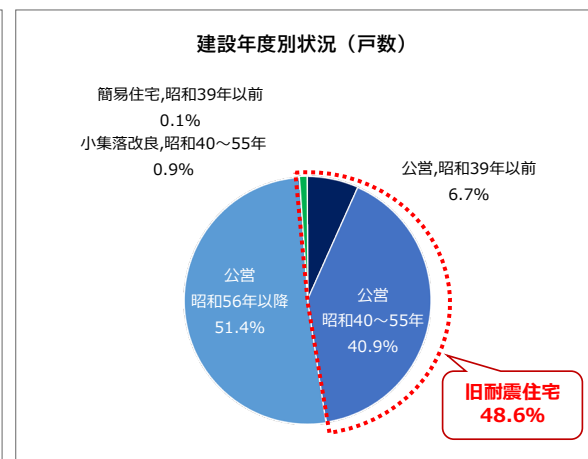
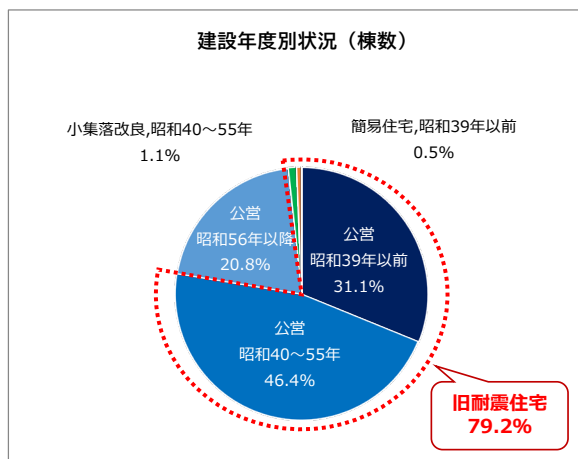
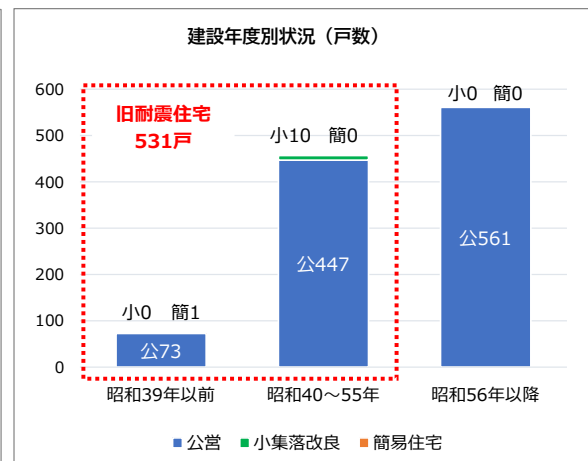
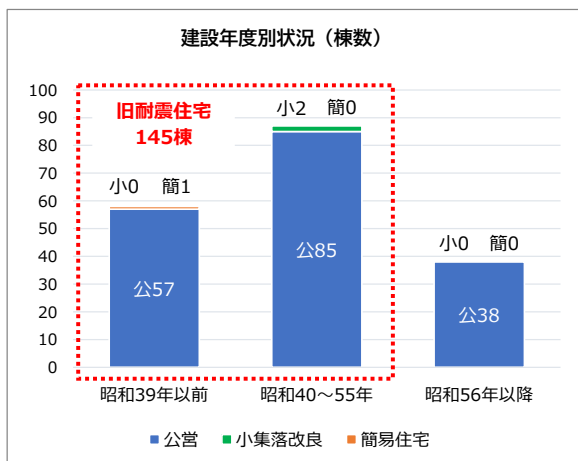
② 建設年度別状況

昭和 56（1981）年よりも前に建設された住宅（旧耐震基準）は、145 棟（79.2%）、531 戸（48.6%）となっています。また、遠丸団地、秋間団地については、耐震診断を実施し、耐震性が有ることが確認されました。

建設年度別状況

種別	昭和 39 年以前		昭和 40～55 年		昭和 56 年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	57	73	85	447	38	561
	31.1%	6.7%	46.4%	40.9%	20.8%	51.4%
小集落改良	0	0	2	10	0	0
	0.0%	0.0%	1.1%	0.9%	0.0%	0.0%
簡易住宅	1	1	0	0	0	0
	0.5%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	58	74	87	457	38	561
	31.7%	6.8%	47.5%	41.8%	20.8%	51.4%

資料：令和 4 年 4 月



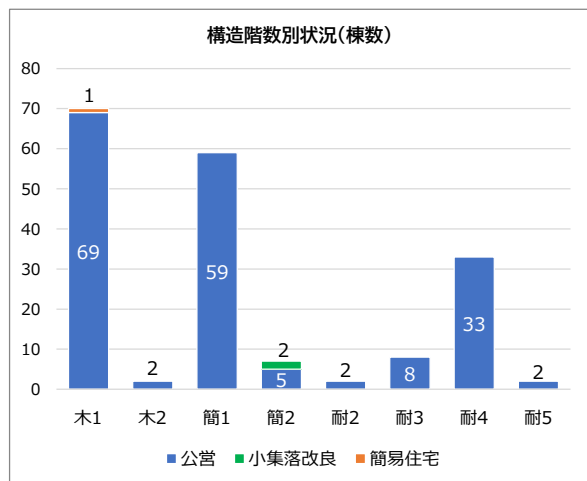
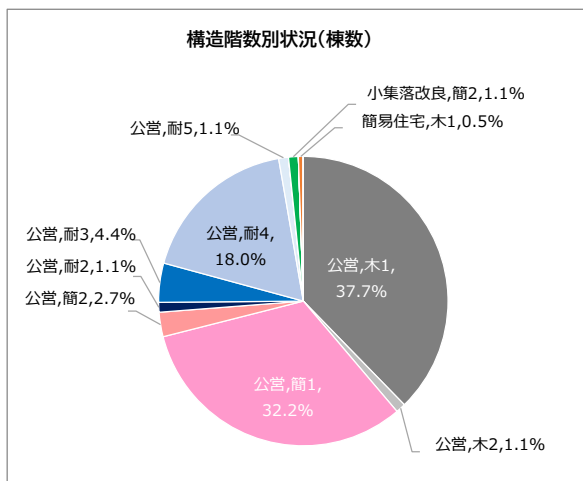
③ 構造階数別状況

構造階数別にみると、最も割合が高いのは木造平屋建てで 70 棟 (38.3%)、次いで簡易耐火構造平屋建てが 59 棟 (32.2%) となっています。

構造階数別状況

種別	木 1	木 2	簡 1	簡 2	耐 2	耐 3	耐 4	耐 5
公営	69	2	59	5	2	8	33	2
	37.7%	1.1%	32.2%	2.7%	1.1%	4.4%	18.0%	1.1%
小集落改良	0	0	0	2	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
簡易住宅	1	0	0	0	0	0	0	0
	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	70	2	59	7	2	8	33	2
	38.3%	1.1%	32.2%	3.8%	1.1%	4.4%	18.0%	1.1%

資料：令和 4 年 4 月



④ 団地の耐用年限の状況

住宅の構造種別には、木造、簡易耐火構造（一階、二階）、耐火構造があり、木造及び簡易耐火構造一階建ての耐用年限は30年、簡易耐火構造二階建ての耐用年限は45年、耐火構造の耐用年限は70年となります。

住棟別に経過状況を見ると、1,092戸のうち令和4（2022）年現在で既に耐用年限を経過している住宅は345戸あり、耐用年限の1/2を経過した住宅は380戸となっています。

耐用年限の状況（1/3）

No	団地名	種別	住棟 番号	建設年度		構造 階数	耐用 年限	経過 年数	管理 戸数	耐用年限	
				和暦	西暦					経過戸数	1/2 経過戸数
1	地尻団地	公営	-	S28	1953	木1	30	69	1	1	-
2	内出団地	公営	-	S37	1962	木1	30	60	4	4	-
3	植松団地	公営	-	S28	1953	木1	30	69	2	2	-
4	芸の宮団地	公営	3-1	H3	1991	耐4	70	31	16	-	-
			3-2	H3	1991	耐3	70	31	12	-	-
5	下の堀団地	公営	-	S30	1955	木1	30	67	6	6	-
6	川原町団地	公営	-	S31	1956	木1	30	66	2	2	-
7	上町南団地	公営	-	S31	1956	木1	30	66	6	6	-
8	走落団地	公営	-	S33	1958	木1	30	64	4	4	-
9	小丸田団地	公営	-	S33	1958	木1	30	64	6	6	-
10	芝原西団地	公営	-	S34	1959	木1	30	63	6	6	-
11	田尻団地	公営	-	S34	1959	木1	30	63	7	7	-
12	原市団地	公営	7-1	H8	1996	耐4	70	26	16	-	-
			7-2	H8	1996	耐4	70	26	16	-	-
			8-3	H9	1997	耐4	70	25	16	-	-
			8-4	H9	1997	耐4	70	25	16	-	-
			9-5	H10	1998	耐4	70	24	24	-	-
			10-6	H11	1999	耐4	70	23	28	-	-
			11-7	H12	2000	耐4	70	22	24	-	-
			11-8	H12	2000	耐4	70	22	24	-	-
			14-9	H15	2003	耐5	70	19	30	-	-
			15-10	H16	2004	耐5	70	18	40	-	-
13	雲雀団地	公営	-	S42	1967	木1	30	55	3	3	-
			-	S43	1968	木1	30	54	2	2	-
			-	S44	1969	木1	30	53	1	1	-
			-	S47	1972	簡1	30	50	1	1	-
			-	S48	1973	簡1	30	49	2	2	-
			-	S49	1974	簡1	30	48	2	2	-
			-	S50	1975	簡1	30	47	2	2	-
			-	S51	1976	簡1	30	46	2	2	-
			-	S52	1977	簡1	30	45	2	2	-
			-	S53	1978	簡1	30	44	2	2	-
			-	S54	1979	簡1	30	43	2	2	-
			-	S55	1980	簡1	30	42	2	2	-
			-	S56	1981	簡1	30	41	2	2	-

資料：令和4年4月

耐用年限の状況 (2/3)

No	団地名	種別	住棟 番号	建設年度		構造 階数	耐用 年限	経過 年数	管理 戸数	耐用年限		
				和暦	西暦					経過戸数	1/2 経過戸数	
14	遠丸団地	公営	44B-2	S44	1969	簡1	30	53	4	4	-	
			44C-1	S44	1969	簡1	30	53	4	4	-	
			44D-1	S44	1969	簡1	30	53	4	4	4	-
			45B-2	S45	1970	簡1	30	52	6	6	6	-
			45A-2	S45	1970	簡1	30	52	6	6	6	-
			46C-1	S46	1971	簡1	30	51	4	4	4	-
			46E-1	S46	1971	簡1	30	51	4	4	4	-
			46F-1	S46	1971	簡1	30	51	4	4	4	-
			46A-2	S46	1971	簡1	30	51	6	6	6	-
			47A-1	S47	1972	簡1	30	50	6	6	6	-
			47B-1	S47	1972	簡1	30	50	4	4	4	-
			47C-1	S47	1972	簡2	45	50	6	6	6	-
			47A-2	S47	1972	簡1	30	50	4	4	4	-
			47B-2	S47	1972	簡1	30	50	4	4	4	-
			48A-1	S48	1973	簡1	30	49	6	6	6	-
			48B-1	S48	1973	簡1	30	49	4	4	4	-
			48C-1	S48	1973	簡1	30	49	4	4	4	-
			48D-1	S48	1973	簡2	45	49	6	6	6	-
			48A-2	S48	1973	簡1	30	49	4	4	4	-
			48B-2	S48	1973	簡1	30	49	4	4	4	-
49D-1	S49	1974	簡1	30	48	6	6	6	-			
49A-1	S49	1974	簡1	30	48	4	4	4	-			
49B-1	S49	1974	簡2	45	48	6	6	6	-			
49A-2	S49	1974	簡1	30	48	4	4	4	-			
15	秋間団地	公営	50A-1	S50	1975	耐4	70	47	16	-	16	
			50A-2	S50	1975	耐4	70	47	16	-	16	
			51B-1	S51	1976	耐4	70	46	16	-	16	
			51B-2	S51	1976	耐4	70	46	16	-	16	
			52C-1	S52	1977	耐4	70	45	16	-	16	
			52C-2	S52	1977	耐4	70	45	16	-	16	
16	並木団地	公営	53-1	S54	1979	耐4	70	43	16	-	16	
			53-2	S54	1979	耐4	70	43	16	-	16	
			54-1	S54	1979	耐4	70	43	16	-	16	
			54-2	S54	1979	耐4	70	43	16	-	16	
			55-1	S55	1980	耐4	70	42	16	-	16	
			55-2	S55	1980	耐4	70	42	16	-	16	
			56-1	S56	1981	耐4	70	41	16	-	16	
			56-2	S56	1981	耐4	70	41	16	-	16	
			57-2	S57	1982	耐2	70	40	2	-	2	
			58-2	S58	1983	耐2	70	39	2	-	2	
17	藤山団地	公営	57-1	S57	1982	耐4	70	40	16	-	16	
			57-2	S57	1982	耐4	70	40	16	-	16	
			58-1	S58	1983	耐4	70	39	16	-	16	
			58-2	S58	1983	耐4	70	39	16	-	16	

資料：令和4年4月

耐用年限の状況 (3/3)

No	団地名	種別	住棟 番号	建設年度		構造 階数	耐用 年限	経過 年数	管理 戸数	耐用年限	
				和暦	西暦					経過戸数	1/2 経過戸数
18	米山団地	公営	60A-2	S61	1986	耐4	70	36	16	-	16
			61B-1	S62	1987	耐4	70	35	16	-	16
			62C-2	S63	1988	耐4	70	34	16	-	-
			63D-1	H1	1989	耐4	70	33	16	-	-
			1E-2	H1	1989	耐4	70	33	16	-	-
19	西北谷戸団地	公営	-	S34	1959	木1	30	63	8	8	-
20	新田南団地	公営	-	S34	1959	木1	30	63	9	9	-
21	諏訪前団地	公営	-	S37	1962	木1	30	60	10	10	-
			-	S39	1964	木1	30	58	2	2	-
			-	S44	1969	簡1	30	53	4	4	-
			-	S45	1970	簡1	30	52	12	12	-
			-	S46	1971	簡1	30	51	8	8	-
			-	S47	1972	簡1	30	50	20	20	-
			-	S48	1973	簡1	30	49	12	12	-
22	渡戸団地	公営	-	S43	1968	木1	30	54	7	7	-
			-	S44	1969	木1	30	53	1	1	-
			-	S44	1969	簡1	30	53	8	8	-
23	東光寺団地	公営	-	S49	1974	簡1	30	48	22	22	-
24	細野原団地	公営	-	S49	1974	簡1	30	48	3	3	-
25	平団地	公営	-	S51	1976	簡1	30	46	5	5	-
			-	S52	1977	簡1	30	45	4	4	-
			-	S53	1978	簡1	30	44	4	4	-
26	平第2団地	公営	89-A	H1	1989	木2	30	33	2	2	-
			89-B	H1	1989	木2	30	33	2	2	-
27	川久保団地	公営	81-B	S56	1981	簡2	45	41	4	-	4
			82-A	S57	1982	簡2	45	40	4	-	4
28	朝日団地	公営	84-A	S59	1984	耐3	70	38	12	-	12
			85-A	S60	1985	耐3	70	37	12	-	12
			86-A	S61	1986	耐3	70	36	12	-	12
			87-A	S62	1987	耐3	70	35	12	-	12
29	塚越団地	公営	A-95	H8	1996	耐3	70	26	9	-	-
			B-96	H9	1997	耐3	70	25	12	-	-
			C-97	H10	1998	耐4	70	24	24	-	-
			D-98	H11	1999	耐3	70	23	12	-	-
30	山崎団地	小集落改良	-	S50	1975	簡2	45	47	10	10	-
31	内出住宅	簡易住宅	-	S38	1963	木1	30	59	1	1	-
								計	1,092	345	380

資料：令和4年4月

⑤ 住戸間取りタイプ別規模の状況

市営住宅等の各住戸を間取りのタイプ別に分類して、その専用面積を整理すると下表のとおりです。3K、3DK タイプの住戸間取りのある棟が多いことがわかります。

2K タイプは多くが木造平屋建てであり、昭和 47（1972）年以前に建設されています。

3LDK タイプは、平成 8（1996）年以降に建設された比較的新しい住宅です。なお、2LDK タイプは芸の宮団地、秋間団地の改修した住棟のみとなります。

住戸間取りタイプ別規模の状況

住戸間取りタイプ	最小面積	最大面積	間取りタイプがある棟数
2K	28.00 m ²	36.40 m ²	22
2DK	32.17 m ²	51.10 m ²	15
2LDK	49.14 m ²	64.28 m ²	6
3K	33.40 m ²	58.39 m ²	34
3DK	36.63 m ²	67.80 m ²	41
3LDK	69.71 m ²	73.90 m ²	12

資料：令和 4 年 4 月

住戸形式の状況（1/3）

No	団地名	種別	住棟番号	建設年度	構造階数	間取り					
						2K	3K	2DK	3DK	2LDK	3LDK
1	地尻団地	公営	-	S28	木1		○				
2	内出団地	公営	-	S37	木1	○					
3	植松団地	公営	-	S28	木1	○	○				
4	芸の宮団地	公営	3-1	H3	耐4				○	○	
			3-2	H3	耐3				○	○	
5	下の堀団地	公営	-	S30	木1	○	○				
6	川原町団地	公営	-	S31	木1		○				
7	上町南団地	公営	-	S31	木1	○	○				
8	走落団地	公営	-	S33	木1	○					
9	小丸田団地	公営	-	S33	木1	○					
10	芝原西団地	公営	-	S34	木1	○					
11	田尻団地	公営	-	S34	木1	○					
12	原市団地	公営	7-1	H8	耐4						○
			7-2	H8	耐4						○
			8-3	H9	耐4						○
			8-4	H9	耐4						○
			9-5	H10	耐4			○			○
			10-6	H11	耐4			○			○
			11-7	H12	耐4			○			○
			11-8	H12	耐4			○			○
			14-9	H15	耐5			○			○
			15-10	H16	耐5			○			○

資料：令和 4 年 4 月

住戸形式の状況 (2/3)

No	団地名	種別	住棟番号	建設年度	構造階数	間取り					
						2K	3K	2DK	3DK	2LDK	3LDK
13	雲雀団地	公営	-	S42	木1	○					
			-	S43	木1	○					
			-	S44	木1	○					
			-	S47	簡1	○					
			-	S48	簡1		○				
			-	S49	簡1		○				
			-	S50	簡1		○				
			-	S51	簡1		○				
			-	S52	簡1		○				
			-	S53	簡1		○				
			-	S54	簡1		○				
			-	S55	簡1		○				
-	S56	簡1		○							
14	遠丸団地	公営	44B-2	S44	簡1			○			
			44C-1	S44	簡1		○				
			44D-1	S44	簡1		○				
			45B-2	S45	簡1			○			
			45A-2	S45	簡1			○			
			46C-1	S46	簡1		○				
			46E-1	S46	簡1		○				
			46F-1	S46	簡1		○				
			46A-2	S46	簡1			○			
			47A-1	S47	簡1				○		
			47B-1	S47	簡1				○		
			47C-1	S47	簡2			○			
			47A-2	S47	簡1			○			
			47B-2	S47	簡1			○			
			48A-1	S48	簡1				○		
			48B-1	S48	簡1				○		
			48C-1	S48	簡1				○		
			48D-1	S48	簡2				○		
			48A-2	S48	簡1				○		
			48B-2	S48	簡1				○		
49D-1	S49	簡1				○					
49A-1	S49	簡1				○					
49B-1	S49	簡2				○					
49A-2	S49	簡1				○					
15	秋間団地	公営	50A-1	S50	耐4					○	
			50A-2	S50	耐4					○	
			51B-1	S51	耐4					○	
			51B-2	S51	耐4					○	
			52C-1	S52	耐4		○				
			52C-2	S52	耐4		○				

資料：令和4年4月

住戸形式の状況 (3/3)

No	団地名	種別	住棟番号	建設年度	構造階数	間取り					
						2K	3K	2DK	3DK	2LDK	3LDK
16	並木団地	公営	53-1	S54	耐4		○				
			53-2	S54	耐4		○				
			54-1	S54	耐4				○		
			54-2	S54	耐4				○		
			55-1	S55	耐4				○		
			55-2	S55	耐4				○		
			56-1	S56	耐4				○		
			56-2	S56	耐4				○		
			57-2	S57	耐2				○		
17	藤山団地	公営	57-1	S57	耐4				○		
			57-2	S57	耐4				○		
			58-1	S58	耐4				○		
			58-2	S58	耐4				○		
18	米山団地	公営	60A-2	S61	耐4				○		
			61B-1	S62	耐4				○		
			62C-2	S63	耐4				○		
			63D-1	H1	耐4				○		
			1E-2	H1	耐4				○		
19	西北谷戸団地	公営	-	S34	木1	○					
20	新田南団地	公営	-	S34	木1	○					
21	諏訪前団地	公営	-	S37	木1	○					
			-	S39	木1	○					
			-	S44	簡1	○					
			-	S45	簡1	○	○				
			-	S46	簡1		○				
			-	S47	簡1		○				
			-	S48	簡1		○				
			-	S48	簡1		○				
22	渡戸団地	公営	-	S43	木1	○					
			-	S44	木1	○					
			-	S44	簡1	○					
23	東光寺団地	公営	-	S49	簡1		○				
24	細野原団地	公営	-	S49	簡1		○				
25	平団地	公営	-	S51	簡1		○				
			-	S52	簡1		○				
			-	S53	簡1		○				
26	平第2団地	公営	89-A	H1	木2				○		
			89-B	H1	木2				○		
27	川久保団地	公営	81-B	S56	簡2				○		
			82-A	S57	簡2				○		
28	朝日団地	公営	84-A	S59	耐3				○		
			85-A	S60	耐3				○		
			86-A	S61	耐3				○		
			87-A	S62	耐3				○		
29	塚越団地	公営	A-95	H8	耐3					○	
			B-96	H9	耐3					○	
			C-97	H10	耐4			○	○		
			D-98	H11	耐3			○	○		
30	山崎団地	小集落改良	-	S50	簡2		○				
31	内出住宅	簡易住宅	-	S38	木1	○					

資料：令和4年4月

⑥ 団地の共同施設、供給処理等の状況

共同施設の状況をみると、全 31 団地のうち、集会所を設置しているのは 6 団地、児童遊園を設置しているのは 11 団地、駐輪場を設置しているのは 8 団地、駐車場台数は延べ 764 台となっています。

集会所の状況

No	団地名	建設年度	構造階数	延床面積
12	原市団地	H11	鉄骨構造 1階建て	145㎡
14	遠丸団地	S49	コンクリートブロック構造 1階建て	87㎡
16	並木団地	S57	コンクリートブロック構造 1階建て	65㎡
17	藤山団地	S57	コンクリートブロック構造 1階建て	65㎡
18	米山団地	H1	鉄筋コンクリート構造 1階建て	65㎡
29	塚越団地	H11	鉄筋コンクリート構造 1階建て	70㎡

資料：令和 4 年 4 月

共同施設の状況

No	団地名	種別	集会所	児童遊園	駐輪場	駐車場台数（台）
1	地尻団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
2	内出団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
3	植松団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
4	芸の宮団地	公営	-	○	○	28
5	下の堀団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
6	川原町団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
7	上町南団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
8	走落団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
9	小丸田団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
10	芝原西団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
11	田尻団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
12	原市団地	公営	○	○	○	234
13	雲雀団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
14	遠丸団地	公営	○	○	-	敷地内駐車
15	秋間団地	公営	-	○	○	(96)
16	並木団地	公営	○	○	○	(132)
17	藤山団地	公営	○	○	○	64
18	米山団地	公営	○	○	○	80
19	西北谷戸団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
20	新田南団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
21	諏訪前団地	公営	-	○	-	敷地内駐車
22	渡戸団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
23	東光寺団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
24	細野原団地	公営	-	-	-	敷地内駐車
25	平団地	公営	-	-	-	13
26	平第2団地	公営	-	○	-	4
27	川久保団地	公営	-	-	-	8
28	朝日団地	公営	-	○	○	48
29	塚越団地	公営	○	○	○	57
30	山崎団地	小集落改良	-	-	-	敷地内駐車
31	内出住宅	簡易住宅	-	-	-	敷地内駐車
計			6	11	8	764

※ () は未舗装駐車場です。

資料：令和 4 年 4 月

供給処理のうち給水方式の状況をみると、水道直結が24団地、圧送式が5団地、高架水槽式が2団地となっています。

また、排水方式の状況をみると、4団地が公共下水道に接続され、8団地が浄化槽方式、19団地が汲取方式となっています。

供給処理方式の団地別状況

No	団地名	種別	棟数	戸数	供給処理方式					
					給水方式			排水方式		
					水道直結	圧送式	高架水槽式	公共下水道	浄化槽	汲取
1	地尻団地	公営	1	1	○					○
2	内出団地	公営	4	4	○					○
3	植松団地	公営	2	2	○					○
4	芸の宮団地	公営	2	28		○			○	
5	下の堀団地	公営	5	6	○					○
6	川原町団地	公営	2	2	○					○
7	上町南団地	公営	6	6	○					○
8	走落団地	公営	4	4	○					○
9	小丸田団地	公営	6	6	○					○
10	芝原西団地	公営	3	6	○					○
11	田尻団地	公営	5	7	○					○
12	原市団地	公営	10	234		○			○	
13	雲雀団地	公営	16	25	○					○
14	遠丸団地	公営	24	114	○			○		
15	秋間団地	公営	6	96	○				○	
16	並木団地	公営	10	132			○	○		
17	藤山団地	公営	4	64			○		○	
18	米山団地	公営	5	80		○		○		
19	西北谷戸団地	公営	4	8	○					○
20	新田南団地	公営	7	9	○					○
21	諏訪前団地	公営	24	76	○					○
22	渡戸団地	公営	8	16	○					○
23	東光寺団地	公営	6	22	○					○
24	細野原団地	公営	1	3	○					○
25	平団地	公営	3	13	○					○
26	平第2団地	公営	2	4	○				○	
27	川久保団地	公営	2	8	○				○	
28	朝日団地	公営	4	48		○			○	
29	塚越団地	公営	4	57		○			○	
30	山崎団地	小集落改良	2	10	○			○		
31	内出住宅	簡易住宅	1	1	○					○
計			183	1,092	24	5	2	4	8	19

資料：令和4年4月

浴室は5団地（407戸）で浴槽を設置しており、浴室のみは21団地（664戸）、浴室未設置は7団地（21戸）です。3箇所給湯があるのは8団地（623戸）で、残りの23団地（469戸）にはありません。トイレの水洗化は12団地（869戸）で整備済み、19団地（223戸）で未整備となっています。

浴室、3箇所給湯、トイレ水洗化の団地別状況

No	団地名	種別	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯		トイレ水洗化	
					浴室あり 浴槽付	浴室あり	浴室無し	有り	無し	整備	未整備
1	地尻団地	公営	1	1	0	0	1	0	1	0	1
2	内出団地	公営	4	4	0	4	0	0	4	0	4
3	植松団地	公営	2	2	0	0	2	0	2	0	2
4	芸の宮団地	公営	2	28	0	28	0	28	0	28	0
5	下の堀団地	公営	5	6	0	0	6	0	6	0	6
6	川原町団地	公営	2	2	0	0	2	0	2	0	2
7	上町南団地	公営	6	6	0	0	6	0	6	0	6
8	走落団地	公営	4	4	0	2	2	0	4	0	4
9	小丸田団地	公営	6	6	0	4	2	0	6	0	6
10	芝原西団地	公営	3	6	0	6	0	0	6	0	6
11	田尻団地	公営	5	7	0	7	0	0	7	0	7
12	原市団地	公営	10	234	234	0	0	234	0	234	0
13	雲雀団地	公営	16	25	0	25	0	0	25	0	25
14	遠丸団地	公営	24	114	0	114	0	108	6	108	6
15	秋間団地	公営	6	96	64	32	0	64	32	96	0
16	並木団地	公営	10	132	0	132	0	0	132	132	0
17	藤山団地	公営	4	64	0	64	0	0	64	64	0
18	米山団地	公営	5	80	0	80	0	80	0	80	0
19	西北谷戸団地	公営	4	8	0	8	0	0	8	0	8
20	新田南団地	公営	7	9	0	9	0	0	9	0	9
21	諏訪前団地	公営	24	76	0	76	0	0	76	0	76
22	渡戸団地	公営	8	16	0	16	0	0	16	0	16
23	東光寺団地	公営	6	22	0	22	0	0	22	0	22
24	細野原団地	公営	1	3	0	3	0	0	3	0	3
25	平団地	公営	3	13	0	13	0	0	13	0	13
26	平第2団地	公営	2	4	4	0	0	4	0	4	0
27	川久保団地	公営	2	8	0	8	0	0	8	8	0
28	朝日団地	公営	4	48	48	0	0	48	0	48	0
29	塚越団地	公営	4	57	57	0	0	57	0	57	0
30	山崎団地	小集落改良	2	10	0	10	0	0	10	10	0
31	内出住宅	簡易住宅	1	1	0	1	0	0	1	0	1
計			183	1,092	407	664	21	623	469	869	223

資料：令和4年4月

⑦ 団地毎の主な改修工事の履歴

直近 10 年の主な改修工事の履歴は以下の通りです。

主な改修工事の履歴

団地名	棟名	改修年度	内容	金額 (千円)
秋間団地	50A-1	H26	住戸：間取り、内装新設、外壁：断熱外張り工法	173,600
秋間団地	50A-2	H27	住戸：間取り、内装新設、外壁：断熱外張り工法	196,900
秋間団地	51B-1	H28	住戸：間取り、内装新設、外壁：断熱外張り工法	181,200
秋間団地	51B-2	H29	住戸：間取り、内装新設、外壁：断熱外張り工法	182,100
芸の宮団地		H28	浄化槽改修工事	20,900

資料：令和 4 年 4 月

2 入居状況

(1) 市営住宅等の入居状況

① 入居世帯の状況

令和4(2022)年4月時点における市営住宅等の入居率は、68%(747/1,092戸)です。

また、世帯人員の中に65歳以上の高齢者が含まれている高齢者世帯の割合は、入居している747戸を母数としたとき、52%(392/747戸)であり、そのうち高齢者のみの単身世帯の割合は34%(252/747戸)となっています。なお、空家率は、32%(345/1,092戸)です。

入居世帯の状況

NO.	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯数	高齢者世帯数		合計	空家		
						うち単身世帯数	募集対象		募集停止	緊急対応	
1	地尻団地	公営	1	1	1	1	1	0	0	0	0
2	内出団地	公営	4	2	2	2	1	2	0	2	0
3	植松団地	公営	2	2	2	2	1	0	0	0	0
4	芸の宮団地	公営	28	27	27	5	2	1	1	0	0
5	下の堀団地	公営	6	5	5	5	3	1	0	1	0
6	川原町団地	公営	2	1	1	1	1	1	0	1	0
7	上町南団地	公営	6	3	3	2	1	3	0	3	0
8	走落団地	公営	4	3	3	2	0	1	0	1	0
9	小丸田団地	公営	6	5	5	5	2	1	0	1	0
10	芝原西団地	公営	6	2	2	1	1	4	0	4	0
11	田尻団地	公営	7	2	2	2	2	5	0	5	0
12	原市団地	公営	234	222	222	105	74	12	12	0	0
13	雲雀団地	公営	25	12	12	7	2	13	0	13	0
14	遠丸団地	公営	114	65	65	55	31	49	0	49	0
15	秋間団地	公営	96	53	53	23	15	43	11	32	0
16	並木団地	公営	132	94	94	52	31	38	31	0	7
17	藤山団地	公営	64	35	35	15	9	29	29	0	0
18	米山団地	公営	80	56	56	15	14	24	24	0	0
19	西北谷戸団地	公営	8	3	3	2	2	5	0	5	0
20	新田南団地	公営	9	3	3	3	3	6	0	6	0
21	諏訪前団地	公営	76	31	31	23	17	45	0	45	0
22	渡戸団地	公営	16	9	9	8	5	7	0	7	0
23	東光寺団地	公営	22	13	13	9	5	9	0	9	0
24	細野原団地	公営	3	1	1	1	1	2	0	2	0
25	平団地	公営	13	6	6	5	1	7	0	7	0
26	平第2団地	公営	4	4	4	4	3	0	0	0	0
27	川久保団地	公営	8	4	4	2	2	4	4	0	0
28	朝日団地	公営	48	27	27	5	2	21	21	0	0
29	塚越団地	公営	57	45	45	24	16	12	12	0	0
30	山崎団地	小集落改良	10	10	10	6	4	0	0	0	0
31	内出住宅	簡易住宅	1	1	1	0	0	0	0	0	0
計			1,092	747	747	392	252	345	145	193	7
(割合)			(100%)	(68%)	(68%)	(52%)	(34%)	(32%)	(13%)	(18%)	(1%)

資料：令和4年4月

② 世帯人員の状況

1戸あたりの世帯人員において、全体の中で単身世帯が占める割合は47%（353戸）です。

世帯人員の状況

No	団地名	世帯人員別世帯数			計
		1人	2人	3人～	
		世帯 (割合)	世帯 (割合)	世帯 (割合)	
1	地尻団地	1 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	1
2	内出団地	1 (50%)	1 (50%)	0 (0%)	2
3	植松団地	1 (50%)	1 (50%)	0 (0%)	2
4	芸の宮団地	7 (26%)	12 (44%)	8 (30%)	27
5	下の堀団地	3 (60%)	2 (40%)	0 (0%)	5
6	川原町団地	1 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	1
7	上町南団地	2 (67%)	0 (0%)	1 (33%)	3
8	走落団地	1 (33%)	1 (33%)	1 (33%)	3
9	小丸田団地	2 (40%)	2 (40%)	1 (20%)	5
10	芝原西団地	1 (50%)	1 (50%)	0 (0%)	2
11	田尻団地	2 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	2
12	原市団地	97 (44%)	71 (32%)	54 (24%)	222
13	雲雀団地	7 (58%)	4 (33%)	1 (8%)	12
14	遠丸団地	38 (58%)	16 (25%)	11 (17%)	65
15	秋間団地	23 (43%)	14 (26%)	16 (30%)	53
16	並木団地	47 (50%)	28 (30%)	19 (20%)	94
17	藤山団地	13 (37%)	9 (26%)	13 (37%)	35
18	米山団地	21 (38%)	22 (39%)	13 (23%)	56
19	西北谷戸団地	3 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	3
20	新田南団地	3 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	3
21	諏訪前団地	20 (65%)	6 (19%)	5 (16%)	31
22	渡戸団地	5 (56%)	3 (33%)	1 (11%)	9
23	東光寺団地	7 (54%)	6 (46%)	0 (0%)	13
24	細野原団地	1 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	1
25	平団地	2 (33%)	2 (33%)	2 (33%)	6
26	平第2団地	3 (75%)	0 (0%)	1 (25%)	4
27	川久保団地	3 (75%)	0 (0%)	1 (25%)	4
28	朝日団地	8 (30%)	11 (41%)	8 (30%)	27
29	塚越団地	24 (53%)	15 (33%)	6 (13%)	45
30	山崎団地	6 (60%)	2 (20%)	2 (20%)	10
31	内出住宅	0 (0%)	0 (0%)	1 (100%)	1
	計	353 (47%)	229 (31%)	165 (22%)	747

資料：令和4年4月

③ 収入状況

入居世帯のうち、収入基準^{2※}を超える超過世帯は、一般世帯が68世帯、高齢者世帯が12世帯であり、収入超過世帯率は11%（80/747世帯）です。

収入状況

入居世帯 (収入基準対象)	収入基準内世帯			収入超過世帯		
	一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
747	287	380	667	68	12	80
100%	38%	51%	89%	9%	2%	11%

団地別収入状況

No	団地名	管理戸数	入居戸数	収入基準内世帯			収入超過世帯		
				一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
1	地尻団地	1	1	0	1	1	0	0	0
2	内出団地	4	2	0	2	2	0	0	0
3	植松団地	2	2	0	2	2	0	0	0
4	芸の宮団地	28	27	15	5	20	7	0	7
5	下の堀団地	6	5	0	5	5	0	0	0
6	川原町団地	2	1	0	1	1	0	0	0
7	上町南団地	6	3	1	2	3	0	0	0
8	走落団地	4	3	1	2	3	0	0	0
9	小丸田団地	6	5	0	5	5	0	0	0
10	芝原西団地	6	2	1	1	2	0	0	0
11	田尻団地	7	2	0	2	2	0	0	0
12	原市団地	234	222	106	106	212	10	0	10
13	雲雀団地	25	12	5	7	12	0	0	0
14	遠丸団地	114	65	10	51	61	2	2	4
15	秋間団地	96	53	19	22	41	10	2	12
16	並木団地	132	94	33	47	80	10	4	14
17	藤山団地	64	35	11	15	26	9	0	9
18	米山団地	80	56	29	15	44	12	0	12
19	西北谷戸団地	8	3	1	2	3	0	0	0
20	新田南団地	9	3	0	3	3	0	0	0
21	諏訪前団地	76	31	8	22	30	0	1	1
22	渡戸団地	16	9	1	8	9	0	0	0
23	東光寺団地	22	13	4	8	12	0	1	1
24	細野原団地	3	1	0	1	1	0	0	0
25	平団地	13	6	1	4	5	0	1	1
26	平第2団地	4	4	0	4	4	0	0	0
27	川久保団地	8	4	2	2	4	0	0	0
28	朝日団地	48	27	15	5	20	6	1	7
29	塚越団地	57	45	20	24	44	1	0	1
30	山崎団地	10	10	3	6	9	1	0	1
31	内出住宅	1	1	1	0	1	0	0	0
計		1,092	747	287	380	667	68	12	80

資料：令和4年4月

² ※ 収入基準：公営住宅法で定める世帯全員の所得の合計額の基準。安中市の場合、過去1年間の総所得から控除額を引いた額を12カ月で割った額（所得月額）が一般世帯は15.8万円以下、高齢者（60歳以上）のみ世帯、障がい者・小学校就学前の子どもがいる世帯は21.4万円以下であること。

④ 応募状況

直近3年間の応募倍率は、0.44倍となっており、応募が募集を大きく下回る状態が続いています。ただし、団地別の応募状況をみると、平成元（1989）年度以降に建設された団地（芸の宮団地、原市団地、米山団地、塚越団地）での応募が多い傾向にあります。

応募状況

管理戸数	R1年度			R2年度			R3年度			R1-3年度		
	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
1,092	158	66	0.42	167	75	0.45	170	85	0.50	517	226	0.44

団地別応募状況

No	団地名	管理戸数	募集状況	R1年度			R2年度			R3年度			R1-3年度		
				募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
1	地尻団地	1	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	内出団地	4	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	植松団地	2	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	芸の宮団地	28	募集中	4	5	1.25	3	7	2.33	0	4	0.00	7	16	2.29
5	下の堀団地	6	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	川原町団地	2	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	上町南団地	6	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	走落団地	4	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	小丸田団地	6	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	芝原西団地	6	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	田尻団地	7	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	原市団地	234	募集中	28	41	1.46	31	47	1.52	29	52	1.79	88	140	1.59
13	雲雀団地	25	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	遠丸団地	114	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	秋間団地	96	2棟募集停止	23	4	0.17	20	4	0.20	18	9	0.50	61	17	0.28
16	並木団地	132	募集中	24	4	0.17	27	4	0.15	30	6	0.20	102	14	0.14
17	藤山団地	64	募集中	20	0	0.00	22	0	0.00	26	0	0.00	68	0	0.00
18	米山団地	80	募集中	20	4	0.57	21	5	1.00	23	4	0.67	65	13	0.72
19	西北谷戸団地	8	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	新田南団地	9	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	諏訪前団地	76	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	渡戸団地	16	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	東光寺団地	22	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	細野原団地	3	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	平団地	13	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	平第2団地	4	募集中	0	0	0.00	1	0	0.00	1	1	1.00	2	1	0.50
27	川久保団地	8	募集停止※	4	0	0.00	4	0	0.00	4	0	0.00	12	0	0.00
28	朝日団地	48	募集中	17	0	0.00	20	0	0.00	21	0	0.00	58	0	0.00
29	塚越団地	57	募集中	18	8	0.44	18	8	0.44	18	9	0.50	54	25	0.46
30	山崎団地	10	募集中	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
31	内出住宅	1	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計	1,092			158	66	0.42	167	75	0.45	170	85	0.50	517	226	0.44

※川久保団地は令和4年8月1日に募集停止

資料：令和4年8月

⑤ 退去状況の推移

最近3年間の入居世帯の退去数は、50～60世帯程度で推移しています。

退去状況

	退去戸数		
	R1年度	R2年度	R3年度
退去戸数	50	52	63

団地別退去状況

No	団地名	管理戸数	入居戸数	退去戸数			
				R1年度	R2年度	R3年度	R1-R3年度合計
1	地尻団地	1	1	0	1	0	1
2	内出団地	4	2	0	0	0	0
3	植松団地	2	2	0	0	0	0
4	芸の宮団地	28	27	3	1	1	5
5	下の堀団地	6	5	0	0	0	0
6	川原町団地	2	1	1	0	0	1
7	上町南団地	6	3	0	0	1	1
8	走落団地	4	3	0	1	0	1
9	小丸田団地	6	5	0	1	0	1
10	芝原西団地	6	2	0	0	0	0
11	田尻団地	7	2	0	0	1	1
12	原市団地	234	222	12	15	22	49
13	雲雀団地	25	12	0	0	3	3
14	遠丸団地	114	65	2	2	4	8
15	秋間団地	96	53	3	2	2	7
16	並木団地	132	94	5	5	6	16
17	藤山団地	64	35	5	2	7	14
18	米山団地	80	56	8	6	6	20
19	西北谷戸団地	8	3	0	0	1	1
20	新田南団地	9	3	0	0	0	0
21	諏訪前団地	76	31	3	4	2	9
22	渡戸団地	16	9	0	2	0	2
23	東光寺団地	22	13	3	0	1	4
24	細野原団地	3	1	0	0	0	0
25	平団地	13	6	0	0	0	0
26	平第2団地	4	4	0	1	0	1
27	川久保団地	8	4	0	0	0	0
28	朝日団地	48	27	1	3	1	5
29	塚越団地	57	45	4	6	5	15
30	山崎団地	10	10	0	0	0	0
31	内出住宅	1	1	0	0	0	0
計		1,092	747	50	52	63	165

資料：令和4年4月

(2) 市内の県営住宅の状況

市内の県営住宅は原市第一団地、原市第二団地、下磯部団地、二軒在家、遠丸の5団地であり、30棟、302戸があります。なお、遠丸の8棟52戸は募集停止となっています。

県営住宅の概要

団地名	種別	地域	棟数	戸数	建設年度	構造階数	備考
原市第一	公営	安中	5	88	H6~8	耐4	
原市第二		安中	5	54	S58~60	耐3	
下磯部		安中	3	60	H10・12・14	耐4	
二軒在家		松井田	9	48	S62~H3	耐3,木2	
遠丸		安中	8	52	S44~49	簡2	募集停止
県営住宅計			30	302			

平成29年3月9日時点 資料：群馬県営住宅長寿命化計画2018

3 団地別・住棟別状況の把握

(1) 劣化状況調査

① 劣化状況調査の目的

市営住宅等の劣化状況や居住性を把握することを目的に調査を実施しました。

② 劣化状況調査の方法

調査の方法として、団地ごとに築年数、住戸タイプ等を踏まえ住棟を抽出し、建物の躯体、主要設備等の状況を目視等により調査しました。

③ 調査対象団地

劣化状況調査は、「安中市市営住宅等長寿命化計画」（平成 25（2013）年 2 月）において「長寿命化を図るべき公営住宅等」として挙げられている 11 団地を対象に検討しました。そのなかでも本計画期間内における改善事業の実施を検討するため、以下の 8 団地において調査を実施しました。

なお、団地内に複数棟の住棟がある場合は、住戸内の調査のため、空き住戸のある団地を対象とし、かつ建設年度の古い住棟を抽出し調査を行いました。

調査対象住宅と状況一覧

No	名称	棟数	調査住棟	建設年度	構造階数	状況及び備考
1	芸の宮団地	2	3-1	H3	耐 4	切妻屋根形式。軒下の塗装剥離、外壁のひびわれや浮き、鉄筋露出がみられた。室内に特徴的な劣化は見られない。
2	原市団地	10	8-3	H9	耐 4	切妻屋根形式。軒下、パラペットの塗装が剥離しており補修が望ましい。室内は特徴的な劣化は見られない。
			10-6	H11	耐 4	
3	並木団地	10	56-1	S56	耐 4	陸屋根形式。56-1号棟では、軒下のコンクリートが剥離しており、早期の補修が望ましい。室内にも、ひびわれ、漏水跡があり、補修が必要である。
			57-2	S57	耐 2	
4	藤山団地	4	57-1	S57	耐 4	陸屋根形式。建築から40年近く経過し、建物全体に経年劣化が見られる。全体的に劣化は軽微だが、劣化が進行している箇所は補修が必要である。
			58-2	S58	耐 4	
5	米山団地	5	60A-2	S61	耐 4	陸屋根形式。屋根に劣化は見られない。外壁に劣化が多く、ひびわれ、鉄筋露出、浮き、シーリング材の劣化が見られた。
			1E-2	H1	耐 4	
6	平第2団地	2	89-A	H1	木 2	切妻屋根形式。建築から30年以上が経過しているが、大きな劣化は見られない。入居者がいるため、外観のみを目視で確認した。
			89-B	H1	木 2	
7	朝日団地	4	85A	S60	耐 3	切妻屋根形式。軒下の塗装剥離と屋上にひびわれが見られる。外壁はひびわれやシーリング材の劣化があり、共用部でもひびわれ等の劣化が見られる。
			86A	S61	耐 3	
8	塚越団地	4	A95	H8	耐 3	切妻屋根形式。瓦屋根に劣化は見られない。外壁や柱にひびわれや汚れの付着が見られた。室内に特徴的な劣化は見られない。
			B96	H9	耐 3	

④ 団地別劣化状況の調査結果

調査対象団地毎の現地調査結果を以下に示します。

現地調査の概要 (1/5)

芸の宮団地 (平成3年に建設 計2棟 28戸)		
<ul style="list-style-type: none"> ・屋根 : 雨の吹込みにより、軒下の塗装が剥離している。劣化が進行する前に補修を行うのが望ましい ・外壁 : 一部鉄筋露出している部分もあるため、部分的な補修を行うのが望ましい ・共用部 : 床、壁に軽度な劣化が見られた ・室内 : 特に問題なし ・その他 : 配管の塗装劣化や固定金具の発錆が見られる 		
		
		
芸の宮団地 (3-1号棟) 全景	踊り場のひびわれ	配管の塗装劣化

原市団地 (平成8~12年に建設 計10棟 234戸)		
<ul style="list-style-type: none"> ・屋根 : 雨の吹込みにより、軒下・パラペットの塗装が剥離している。劣化が進行する前に補修を行うのが望ましい ・外壁 : ひび割れや一部鉄筋露出している部分もあるため、部分的な補修を行うのが望ましい ・共用部 : 床、壁に軽度な劣化が見られた ・室内 : 特に問題なし ・その他 : 配管・レンジフードの塗装劣化と発錆、バルコニーで床のひび割れと塗装剥離が見られる 		
		
		
原市団地 (8-3号棟) 全景	階段のひびわれ	配管・レンジフードの塗装劣化・発錆

現地調査の概要 (2/5)

並木団地 (昭和 54~58 年に建設 計 10 棟 132 戸)		
① 4 階建て集合住宅 (計 8 棟 128 戸)		
<ul style="list-style-type: none"> ・屋根 : 雨の吹込みにより、軒下のコンクリートが剥離している。劣化が進行する前に補修を行うのが望ましい ・外壁 : ひび割れや一部鉄筋露出している部分もあるため、部分的な補修を行うのが望ましい ・共用部 : 床、壁に軽度な劣化が見られた ・室内 : 和室の壁にひび割れ、押入れに漏水跡が見られる ・その他 : 配管の塗装劣化や照明器具・アンテナ支持柱の発錆が見られる 		
	 <p>軒下の剥離</p>	 <p>外壁のひび割れ</p>
	 <p>コンクリート剥離 釘の露出</p>	 <p>押入れ 漏水跡</p>
並木団地 (56-1 号棟) 全景		
② 2 階建てメゾネット (計 2 棟 4 戸)		
<ul style="list-style-type: none"> ・屋根 : 屋上・屋根に劣化は見られない ・外壁 : 劣化は見られない ・共用部 : なし ・室内 : 全体的に劣化している ・その他 : 配管や分電盤に発錆が見られる 		
	 <p>問題なし</p>	 <p>問題なし</p>
	 <p>室内は全体的に劣化</p>	 <p>設備機器の発錆</p>
並木団地 (57-2・58-2 号棟) 全景		

現地調査の概要 (3/5)

藤山団地 (昭和 57～58 年に建設 計 4 棟 64 戸)		
<ul style="list-style-type: none"> ・屋根 : 雨の吹込みにより、軒下の塗装剥離や鉄筋露出している。屋上は防水シートの劣化とアンテナの基礎が剥離している。劣化が進行する前に補修を行うのが望ましい ・外壁 : 塗装剥離・ひび割れや一部鉄筋露出している部分もあるため、部分的な補修を行うのが望ましい ・共用部 : 床、壁に軽度な劣化、鉄筋露出が見られた ・室内 : 浴室の点検口(鉄部)に発錆が見られた ・その他 : 昇降梯子の発錆、配管の塗装劣化・発錆や固定金具の発錆が見られる 		
		
	屋上でのコンクリート剥離	鉄筋露出
		
	階段室壁のひび割れ	昇降梯子の発錆
藤山団地 (57-1 号棟) 全景		

米山団地 (昭和 61～平成元年に建設 計 5 棟 80 戸)		
<ul style="list-style-type: none"> ・屋根 : パラペット部にひび割れが見られるが、全体的には健全である ・外壁 : 外壁のひび割れ・浮き・シーリングの劣化や一部鉄筋露出している部分もあるため、部分的な補修を行うのが望ましい。 ・共用部 : 床、壁に軽度な劣化が見られた ・室内 : 特に問題なし ・その他 : バルコニーの避難ハッチ周辺に鉄筋露出が見られる。配管やアンテナ支持柱に発錆が見られる 		
		
	パラペットのひび割れ	外壁の浮き・ひび割れ 鉄筋露出
		
	室内 問題なし	バルコニー避難ハッチ 鉄筋露出
米山団地 (60A-2 号棟) 全景		

現地調査の概要 (4/5)

平第2団地 (平成元年に建設 計2棟 4戸)		
<ul style="list-style-type: none"> ・屋根 : 屋根に劣化等の問題は見られない ・外壁 : 劣化等の問題は見られない ・共用部 : なし ・室内 : 入居者がいるため確認ができず ・その他 : 水飲み場に発錆、その他劣化等の問題は見られない 		
	 <p>問題なし</p>	 <p>問題なし</p>
	 <p>水飲み場の発錆</p>	 <p>問題なし</p>
平第2 (89-A号棟) 全景		

朝日団地 (昭和59~62年に建設 計4棟 48戸)		
<ul style="list-style-type: none"> ・屋根 : 雨の吹込みによる軒下の塗装剥離と屋上のひび割れが見られる。劣化が進行する前に補修を行うのが望ましい ・外壁 : 外壁のひび割れやシーリング材の劣化があるため、部分的な補修を行うのが望ましい ・共用部 : 床、壁に軽度な劣化が見られた ・室内 : 特に問題なし ・その他 : 配管の塗装劣化・発錆とバルコニー床にひび割れが見られる 		
	 <p>外壁のひび割れ</p>	 <p>外壁のシーリング劣化</p>
	 <p>室内 問題なし</p>	 <p>バルコニー床 ひび割れ</p>
朝日団地 (85-A号棟) 全景		

現地調査の概要 (5/5)

塚越団地 (平成 8~11 年に建設 計 4 棟 57 戸)

- ・屋根 : 屋上・屋根において劣化は見られない
- ・外壁 : ひび割れや汚れの付着が見られるので、部分的な補修を行うのが望ましい
- ・共用部 : 床、壁に軽度な劣化が見られた
- ・室内 : 特に問題なし
- ・その他 : 配管にひび割れ・塗装劣化が見られる



塚越団地 (A-95 号棟) 全景



問題なし



外壁のひび割れ



ひび割れ・汚れの付着



配管の塗装劣化

4 市営住宅等の課題

(1) 管理状況からみた課題

老朽化が著しい市営住宅等への対応

現存する 31 団地のうち、22 団地は耐用年限を経過しています。中でも地尻団地、植松団地などの 12 団地は、60 年を経過した木造住宅となっています。これらの老朽化が著しい団地は、入居の募集を停止しています。これらの公営住宅に対する方針の決定が必要です。

構造的な不安を抱えている市営住宅等への対応

昭和 56（1981）よりも前の旧耐震基準で建設された市営住宅等は、145 棟（79.2%）、531 戸（48.6%）であり、耐震性の面から見た住宅の安全性向上に向けた対応が課題となっています。

市営住宅等の居住水準の向上

住宅の設備面で 3 箇所給湯設備が設置されていない住戸は約 4 割です。

高齢者世帯や小さい子どもがいる子育て世帯をはじめ、誰もが安全に使いやすい住宅設備への更新・充実が課題です。

(2) 入居状況からみた課題

高齢者単身世帯等に配慮した市営住宅等のバリアフリー化改善

入居世帯のうち、高齢者世帯の比率は 52%であり、そのうち 34%が単身世帯であるため、エレベーター設備がない 3 階建て以上の住棟の上層階では、高齢者のいる世帯の入居が難しいことなどが課題です。

適正入居の促進

全入居世帯のうち入居の収入基準を超えている収入超過世帯は 11%です。真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、適正入居を図ることが必要です。

若者世帯や子育て世帯等の入居に対応した改善等

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う社会経済情勢の変化などにより、若者世帯や子育て世帯について住宅に困窮する世帯が増加することなどが想定されます。市営住宅等は、若年世帯や子育て世帯などの入居に対応した改善等を計画的に実施していく必要があります。

第3章 長寿命化に関する基本方針

1 本市の住宅施策の基本方針

安中市は、市民がこれからもずっと住み続けたいとすることができる安中市としていくために、住み慣れた地域で、安全・安心して暮らせる住まい・住環境づくりを行うべく、既存の住宅ストックを有効活用し、住宅を家族や世代を超えた資産として活用していくための「本市が目指す住まいづくりの理念と目標」を次のように設定します。

【理念】

快適でやすらぎのある
生活を営むことができる住まいづくり

(1) 目標 1 安全で快適な住まいづくり

- ・安全に暮らせる快適で質の高い住まいづくりの実現に努めます。
(耐震診断及び改修工事の支援、防犯・防火性能の高い住宅の普及・啓発など)
- ・快適で末永く利用できる住まいづくりに努めます。
(長期優良住宅の普及促進、市営住宅の改善と民間住宅のリフォーム支援など)
- ・環境に配慮した効率的なエネルギー利用を促す住まいづくりを支援します。
(省エネルギー等の環境に配慮した住宅の普及・啓発など)

(2) 目標 2 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

- ・地域的、社会的なニーズに応じた市営住宅の供給と適正な管理・運営に努めます。
(高齢化や世帯規模に対応した事業の推進、住宅困窮者に対する市営住宅の活用など)
- ・住宅セーフティネットの構築を図ります。
(民間賃貸住宅への入居支援、住宅確保要配慮者世帯対応住宅^{3※}による住宅共有など)
- ・誰もが使いやすく健康的に暮らせる住宅・住環境づくりに努めます。
(住宅のバリアフリー化の促進、住宅へのユニバーサルデザインの導入促進など)

(3) 目標 3 地域の特性に配慮した住まいづくり

- ・街なか居住推進と安全な住環境づくりを行います。
(中心市街地への市営住宅の移転建替え検討、空地や空家の有効活用など)
- ・住宅市街地における良好な住環境づくりに努めます。
(地域交流の場となる身近な公園・緑地の配置、美しい街並みの形成など)
- ・集落地域における居住の促進と居住環境の維持・向上に努めます。
(買い物や通院等の生活支援サービスの維持、下水道整備等による衛生環境の向上など)

³ ※ 既設市営住宅（公営住宅）、借上型市営住宅（公営住宅）及び主な住宅確保要配慮者向け住宅（家賃補助型）の公的賃貸住宅等を指します。

2 ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針

(1) ストックの状況把握及び修繕の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないように日常的な維持管理に取り組み、ストック状況の把握に努めます。

定期点検や日常点検結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕を実施するとともに、長期修繕計画の策定を進めます。

(2) データ管理に関する方針

定期点検及び日常点検による市営住宅ストックの状況把握は、団地単位、住棟単位にとりまとめ、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

さらに、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。

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

(1) 長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年限までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。

(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

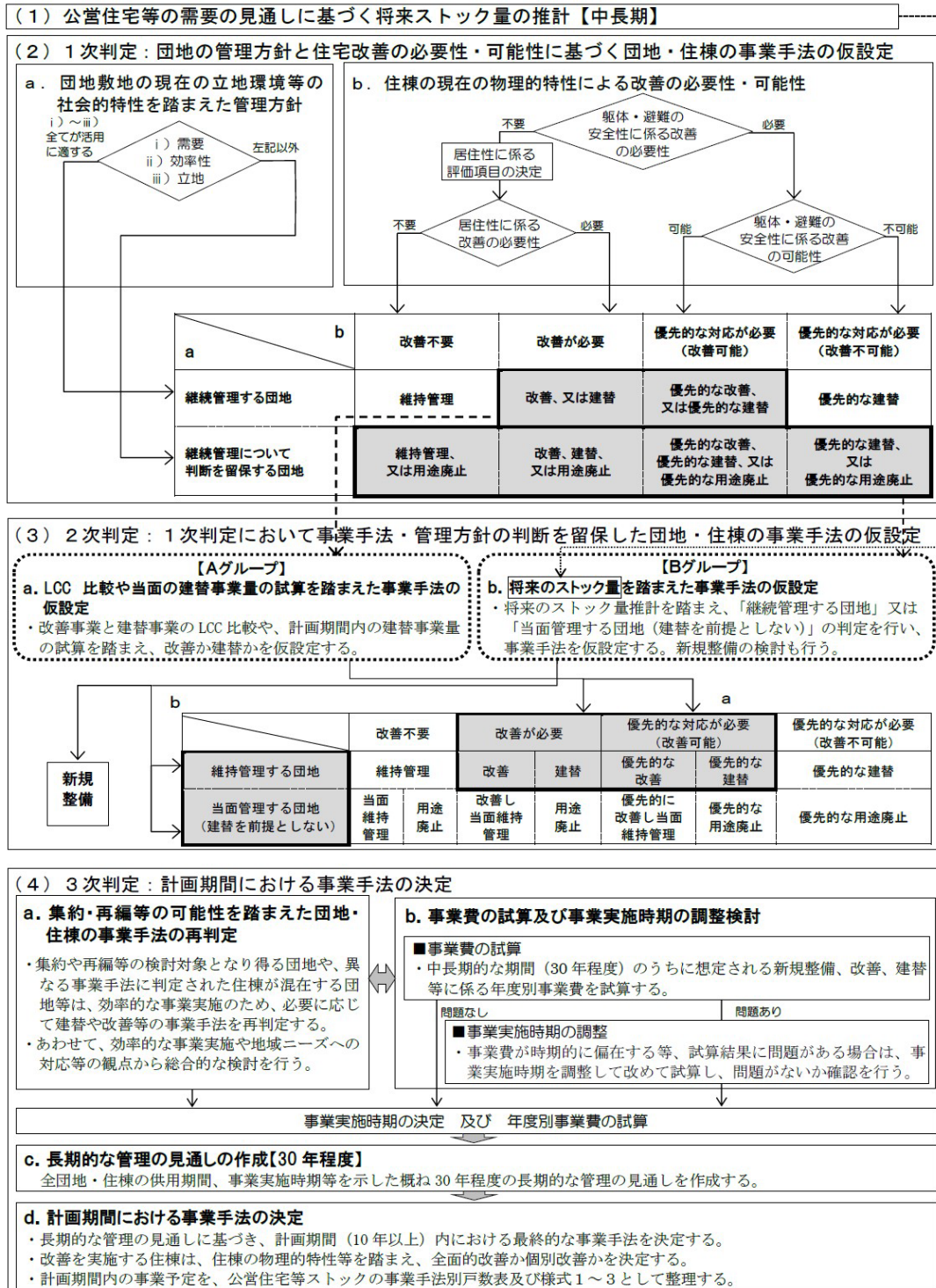
団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、市営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

本計画に位置づける対象住宅は、第2章で整理した31団地183棟1,092戸とし、市営住宅等必要量の推計と需給状況から将来ストック数を設定します。また、対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ事業手法を選定します。

事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行います。

事業手法の選定フロー

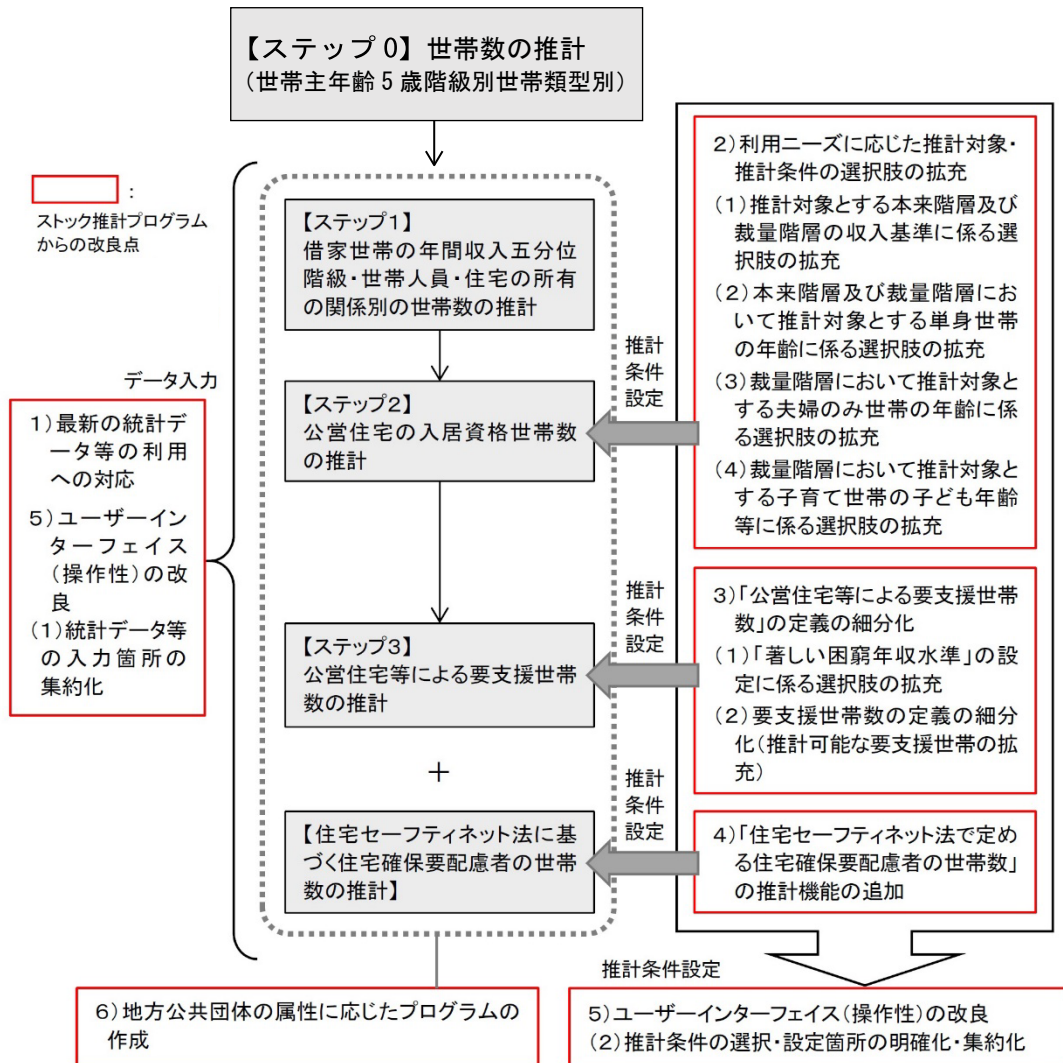


資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」より

1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

国土技術政策総合研究所が令和3(2021)年に、公営住宅等による要支援世帯数の推計をより的確に行うことができるよう「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」におけるストック推計プログラムを改良した「世帯数推計支援プログラム(改良版)」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を公開しました。こちらを用いて「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅のストック量を設定します。

住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フローとストック推計プログラムからの改良点



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説を一部加工

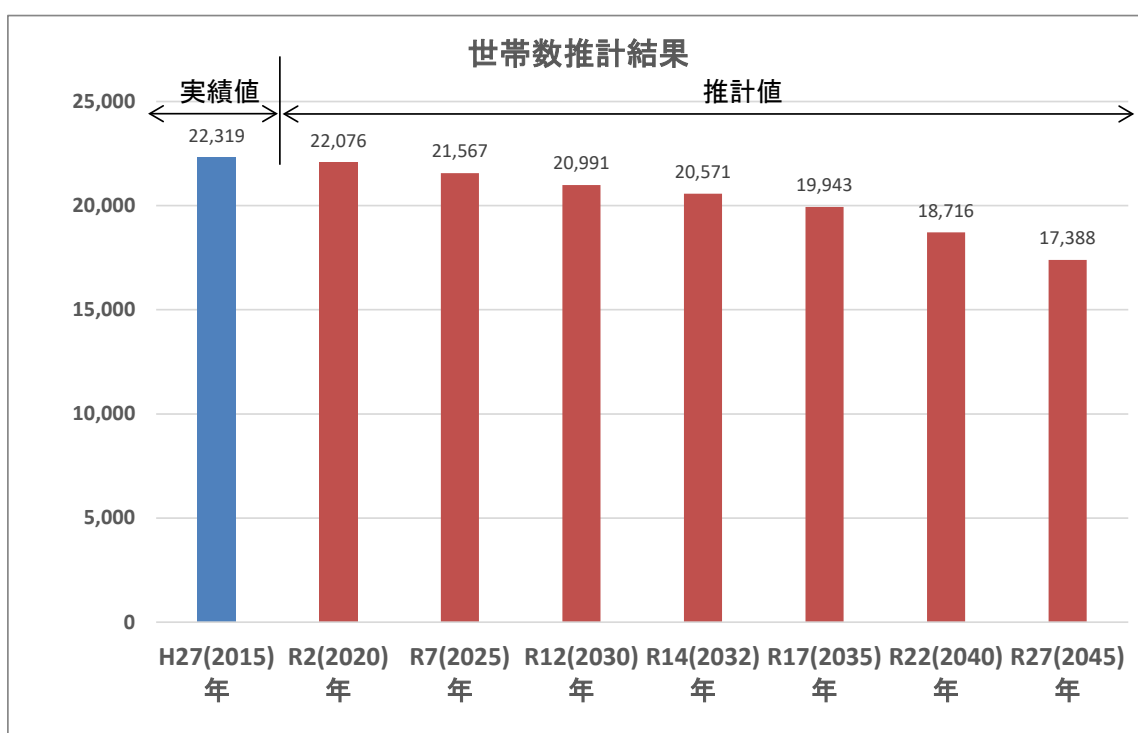
(1) 世帯数の推計

世帯数推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

「世帯数推計支援プログラム（改良版）」においては、国勢調査で表章されている、都道府県と市区町村の年齢 5 歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市区町村別に補正して推計しています。

世帯数を推計した結果は以下のようになります。平成 27（2015）年の 22,319 世帯をピークに減少する見通しとなっています。

目標時点における世帯数の推計結果

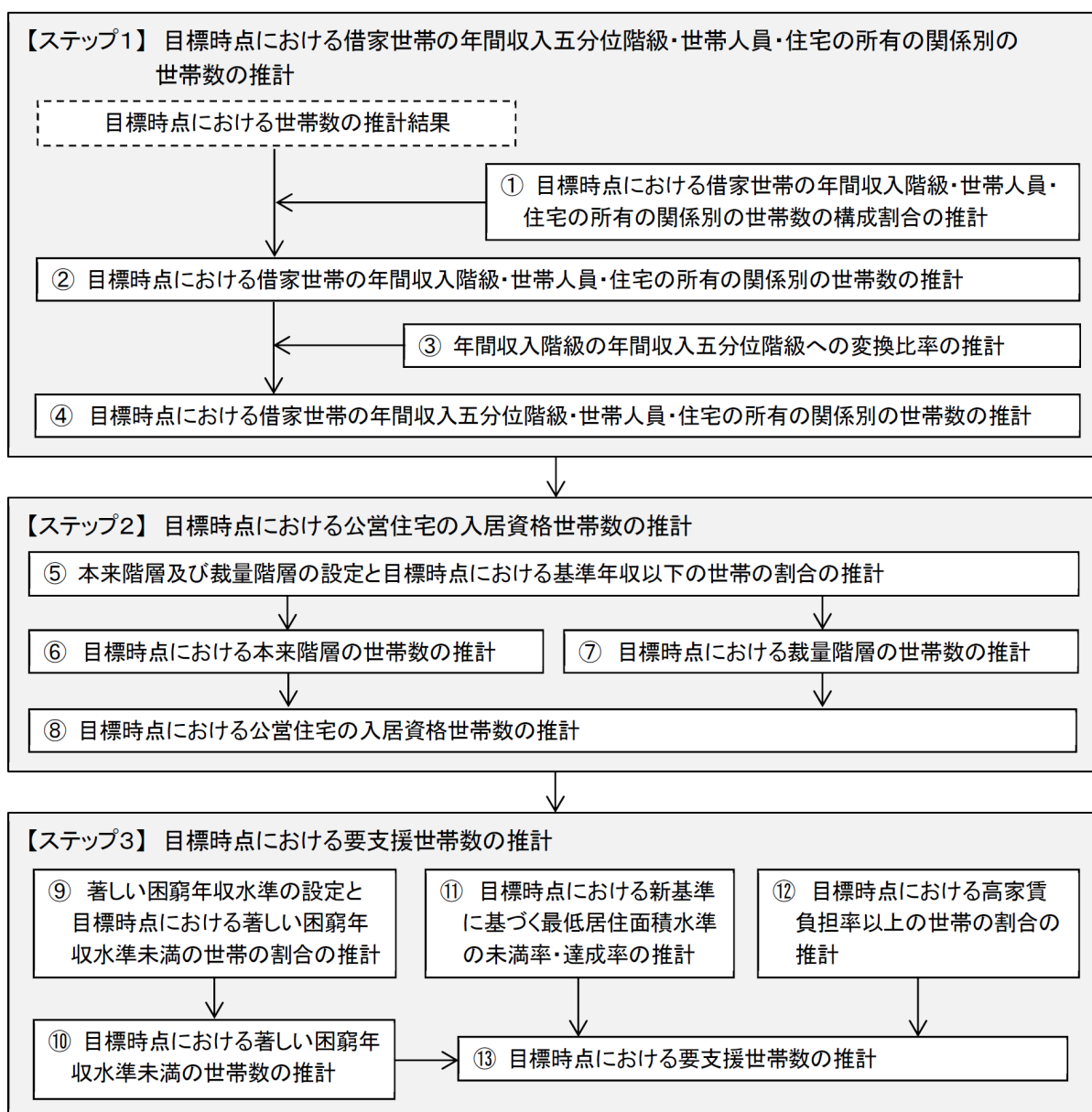


(2) 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー

公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。
次の3ステップで推計を行います。

- 【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計
- 【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計
- 【ステップ3】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

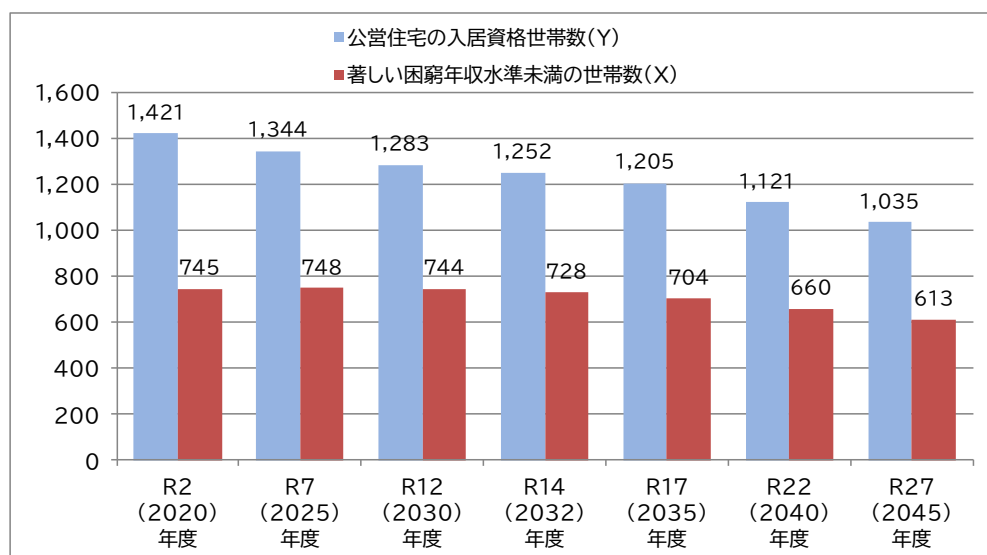
(3) 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下のようになります。

なお、著しい困窮年収水準未満の世帯数は令和2（2020）年度の745世帯から令和27（2045）年度の613世帯へ減少する見通しとなっています。

「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

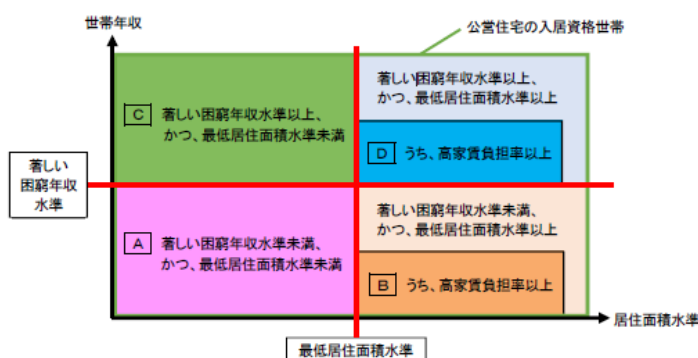
	R2 (2020) 年度	R7 (2025) 年度	R12 (2030) 年度	R14 (2032) 年度	R17 (2035) 年度	R22 (2040) 年度	R27 (2045) 年度
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	1,421	1,344	1,283	1,252	1,205	1,121	1,035
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	745	748	744	728	704	660	613
令和2年度の著しい困窮年収水準未満の世帯数を100%とした場合の割合(%)	100.0%	100.4%	99.9%	97.8%	94.5%	88.6%	82.3%



(4) 目標時点における要支援世帯数の推計

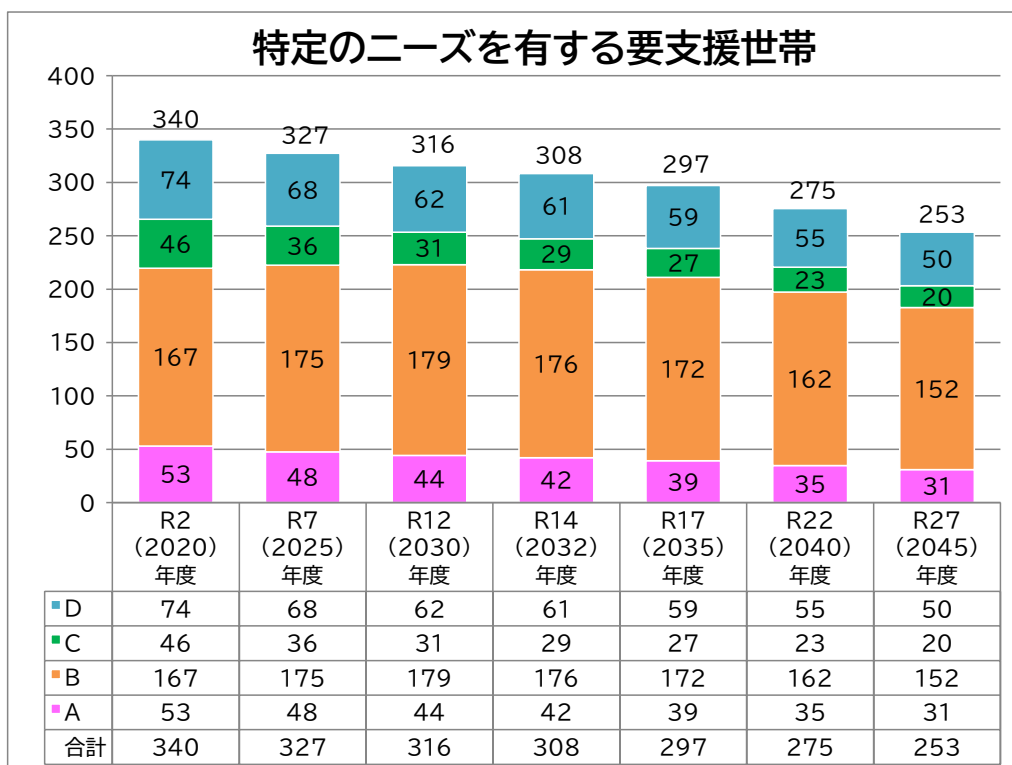
公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型



A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入

住宅の困窮状態の4類型別要支援世帯数の推計結果



(5) 目標年度における公営住宅の供給方針

公営住宅の供給方針は、先に算出した「(4) 目標時点における要支援世帯数の推計」を踏まえ、受け皿となる「公営住宅」の目標年度における供給方針を設定します。

(4)の結果から、公営住宅の入居資格世帯数（公営住宅収入基準以下）のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数は、目標年度の令和14（2032）年度においては、308世帯と見込まれています。

これに対し、公営住宅（市営住宅等）は、令和4（2022）年4月時点において1,092戸、公営住宅（県営住宅）は、平成29（2017）年3月時点で302戸、公営住宅（市営住宅等+県営住宅）は1,394戸供給されています。そのため、現在でも推計上は充足している状況です

よって、目標年度における市営住宅等の管理戸数は、令和4（2022）年4月時点の管理戸数である1,092戸から、老朽化が著しく、募集停止している住戸と募集停止予定の住戸を併せた381戸を除き、711戸としても将来的なニーズには十分対応できることが推計結果から考察されます。

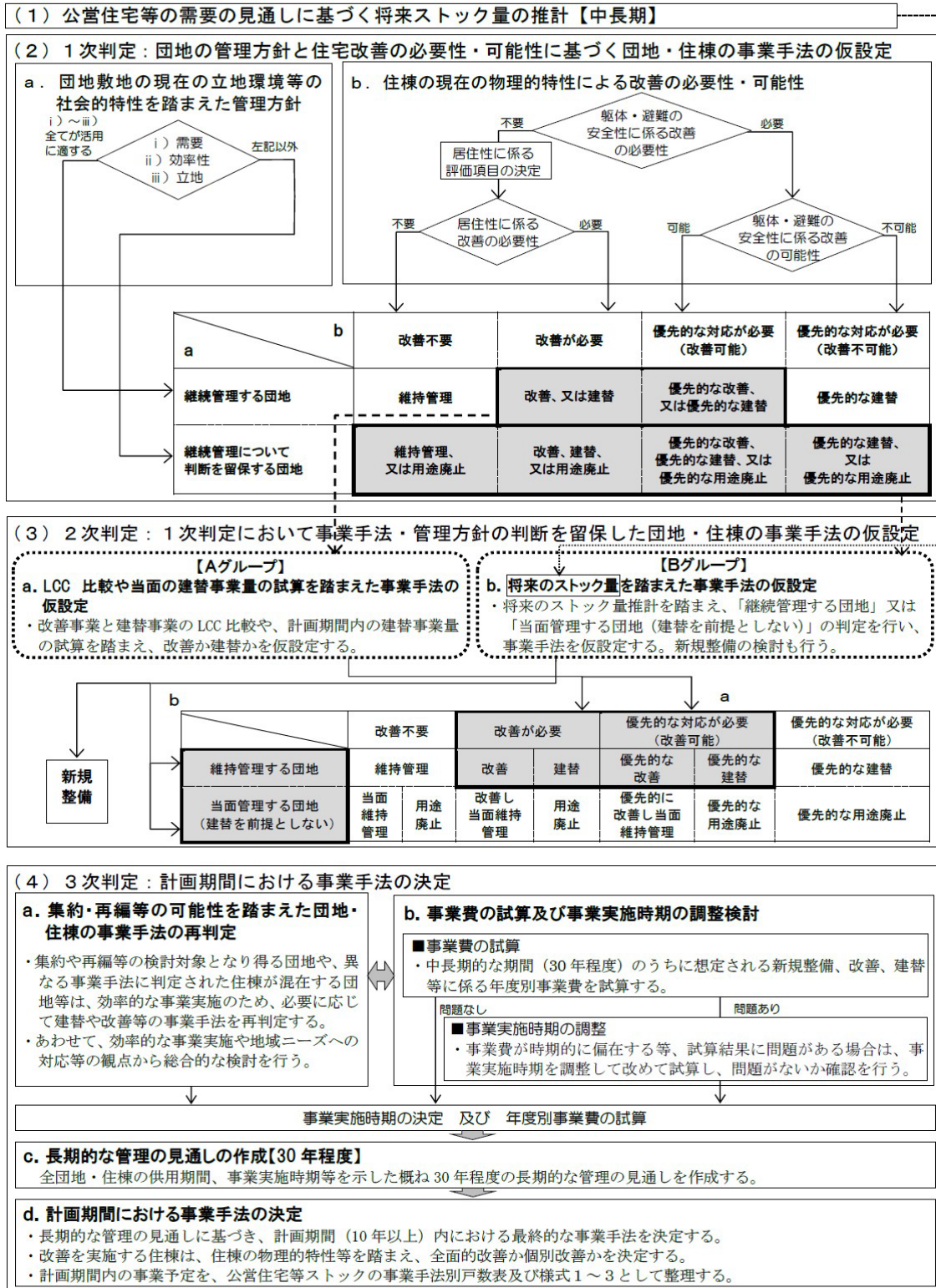
市営住宅等ストック数	R4（現状）	R14（目標）
	1,092戸	711戸

なお、今後、災害等や経済状況の変化などにより、一時的に需要が急増した場合には、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストック等を活用し、借上型公営住宅、民間賃貸家賃補助住宅等の供給等についても検討していくことにより、住宅セーフティネットとしての機能が十分に作用するよう努めます。

2 団地別・住棟別の事業手法の選定

市営住宅等の活用手法の判定は、団地又は住棟ごとに以下の手順に沿って行います。なお、活用手法の判定についての詳細は次ページ以降に示すとおりです。

事業手法の選定フロー：再掲



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)より

(1) 事業手法の選定方法

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

1 次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、

- ①「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」
- ②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」

の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

2 次判定（1 次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

1 次判定において、事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、

- ①「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」
- ②「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」

の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

3 次判定（計画期間における事業手法の決定）

1 次判定、2 次判定の結果を踏まえ、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を行います。また、30 年程度のうちに想定される年度別事業を試算し、今後の見通しを立て、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。さらに、決定した事業実施時期を基に、概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成し、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

(2) 1次判定

1次判定は、以下の①、②の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

策定指針に基づき、現在の団地のa) 需要、b) 効率性、c) 立地を評価し、原則として全ての判定基準が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とします。

なお、判定基準は以下のとおりとし判定結果は次表のとおりです。

1次判定検討内容（判定基準①）

需要	<ul style="list-style-type: none"> 令和4（2022）年4月現在の全団地の入居率の平均値である68%以上の団地は需要が高いと判定する。 応募倍率（令和元（2019）～令和3（2021）年度の平均値）が1.0以上の団地は需要が高いと判定する。 <p>※上記のいずれかに該当する場合は、需要が高いと判定する。</p>
効率性	<p>敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を下記により評価する</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象団地のうち用途地域指定があるものについては効率性が高いものと判定する。 対象団地のうち敷地規模が1,000㎡以上の団地は効率性が高いものと判定する。 <p>※上記のいずれかに該当する場合は、効率性が高いと判定する。</p>
立地	<ul style="list-style-type: none"> 利便性を評価するため、鉄道・バス等の公共交通機関から徒歩経路1.5km以内、公益施設や生活利便施設、教育施設等から徒歩経路1.5km以内など利便性が高い場合は、団地を維持管理することに適するものと判定する。 災害危険区域等内にある場合は、公営住宅立地として適さないと判定する。

1次判定①の結果

(Ⅰ) 継続管理する団地	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	
1 地尻団地	1 内出団地	13 西北谷戸団地
2 植松団地	2 芸の宮団地	14 新田南団地
3 走落団地	3 下の堀団地	15 諏訪前団地
4 小丸田団地	4 川原町団地	16 渡戸団地
5 原市団地	5 上町南団地	17 東光寺団地
6 並木団地	6 芝原西団地	18 細野原団地
7 平第2団地	7 田尻団地	19 平団地
8 山崎団地	8 雲雀団地	20 川久保団地
9 内出住宅	9 遠丸団地	21 朝日団地
	10 秋間団地	22 塚越団地
	11 藤山団地	
	12 米山団地	

1次判定①の検討内容

NO.	名称	建設年度	構造	階数	需要				判定	効率性			立地			1次判定① 判定結果
					管理戸数	入居住居	入居率	応募倍率		用途地域	敷地面積(m ²)	判定	利便性	災害危険区域等の指定	判定	
1	地尻団地	S28	木	1	1	1	100.0%	-	○	第二種中高層住居専用地域	2,534	○	原市赤心幼稚園 徒歩圏内	-	○	(I) 継続管理する団地
2	内出団地	S37	木	1	4	2	50.0%	-	×	第二種中高層住居専用地域	1,554	○	第一中学校 徒歩圏内	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
3	桶松団地	S28	木	1	2	2	100.0%	-	○	準工業地域	1,305	○	安中市役所 徒歩圏内	-	○	(I) 継続管理する団地
4	芸の宮団地	H3	耐	3・4	28	27	96.4%	2.29	○	第二種中高層住居専用地域	2,336	○	安中駅 徒歩圏内	0.5m浸水	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
5	下の堀団地	S30	木	1	6	5	83.3%	-	○	第一種住居地域	1,142	○	市営介護施設 光陽館徒歩圏内	0.5、0.5~3m浸水	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
6	川原町団地	S31	木	1	2	1	50.0%	-	×	第一種住居地域	1,287	○	安中小学校 徒歩圏内	家屋倒壊等氾濫想定区域 0.5~3m浸水	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
7	上町南団地	S31	木	1	6	3	50.0%	-	×	第二種住居地域	1,886	○	原市小学校 徒歩圏内	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
8	走落団地	S33	木	1	4	3	75.0%	-	○	第二種住居地域	1,454	○	磯部駅 徒歩圏内	-	○	(I) 継続管理する団地
9	小丸田団地	S33	木	1	6	5	83.3%	-	○	第二種中高層住居専用地域	1,606	○	安中交番 徒歩圏内	-	○	(I) 継続管理する団地
10	芝原西団地	S34	木	1	6	2	33.3%	-	×	第一種住居地域	1,821	○	原市小学校 徒歩圏内	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
11	田尻団地	S34	木	1	7	2	28.6%	-	×	第一種住居地域	1,982	○	安中保健福祉 事務所徒歩圏内	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
12	原市団地	H8~16	耐	4・5	234	222	94.9%	1.59	○	第一種中高層住居専用地域	32,111	○	磯部駅 徒歩圏内	-	○	(I) 継続管理する団地
13	雲雀団地	S42~56	木・簡	1・1	25	12	48.0%	-	×	第二種中高層住居専用地域	5,676	○	公立碓氷病院 徒歩圏内	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
14	遠丸団地	S44~49	簡	1・2	114	65	57.0%	-	×	第一種中高層住居専用地域	32,422	○	安中駅 徒歩圏内	0.5~3m浸水	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
15	秋間団地	S50~52	耐	4	96	53	55.2%	0.28	×	無指定	8,846	○	秋間小学校 徒歩圏内	0.5、0.5~3m浸水	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
16	並木団地	S54~58	耐	2・4	132	94	71.2%	0.14	○	第二種住居地域	19,592	○	第二中学校 徒歩圏内	-	○	(I) 継続管理する団地
17	藤山団地	S57~58	耐	4	64	35	54.7%	0.00	×	無指定	8,914	○	安中小学校 徒歩圏内	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
18	米山団地	S61~H1	耐	4	80	56	70.0%	0.72	○	第二種中高層住居専用地域	12,367	○	安中小学校 徒歩圏内	0.5、0.5~3m浸水	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
19	西北谷戸団地	S34	木	1	8	3	37.5%	-	×	第一種住居地域	1,069	○	松井田病院 徒歩圏内	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
20	新田南団地	S34	木	1	9	3	33.3%	-	×	第一種住居地域	2,668	○	松井田下町郵便局 徒歩圏内	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
21	諏訪前団地	S37~46	木・簡	1	76	31	40.8%	-	×	第一種中高層住居専用地域	15,069	○	松井田高校 徒歩圏内	土砂災害警戒区域 急傾斜	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
22	渡戸団地	S43~44	木・簡	1	16	9	56.3%	-	×	第一種住居地域	3,629	○	松井田駅 徒歩圏内	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
23	東光寺団地	S49	簡	1	22	13	59.1%	-	×	第一種住居地域	4,241	○	西横野小学校 徒歩圏内	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
24	細野原団地	S49	簡	1	3	1	33.3%	-	×	都市計画区域外	1,268	○	松井田北中学校 徒歩圏内	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
25	平団地	S51~53	簡	1	13	6	46.2%	-	×	無指定	5,201	○	安中消防署 徒歩圏内	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
26	平第2団地	H1	木	2	4	4	100.0%	0.50	○	無指定	1,570	○	西松井田駅 徒歩圏内	-	○	(I) 継続管理する団地
27	川久保団地	S56~57	簡	2	8	4	50.0%	-	×	無指定	3,540	○	横川駅 徒歩圏内	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
28	朝日団地	S59~62	耐	3	48	27	56.3%	0.00	×	都市計画区域外	6,608	○	横川駅 徒歩圏内	-	○	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
29	塚越団地	H8~11	耐	3・4	57	45	78.9%	0.46	○	第一種中高層住居専用地域	5,328	○	松井田町駅 徒歩圏内	土砂災害警戒区域 急傾斜	×	(II) 継続管理について 判断を留保する団地
30	山崎団地	S50	簡	2	10	10	100.0%	0.00	○	第二種中高層住居専用地域	1,847	○	第一中学校 徒歩圏内	-	○	(I) 継続管理する団地
31	内出住宅	S38	木	1	1	1	100.0%	-	○	第二種中高層住居専用地域	350	○	第一中学校 徒歩圏内	-	○	(I) 継続管理する団地

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

策定指針に基づき、まず躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性かつ避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから「優先的な対応が必要」と判定します。

次に「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能かどうかを判定します。

「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解決することが可能ですが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含まれます。

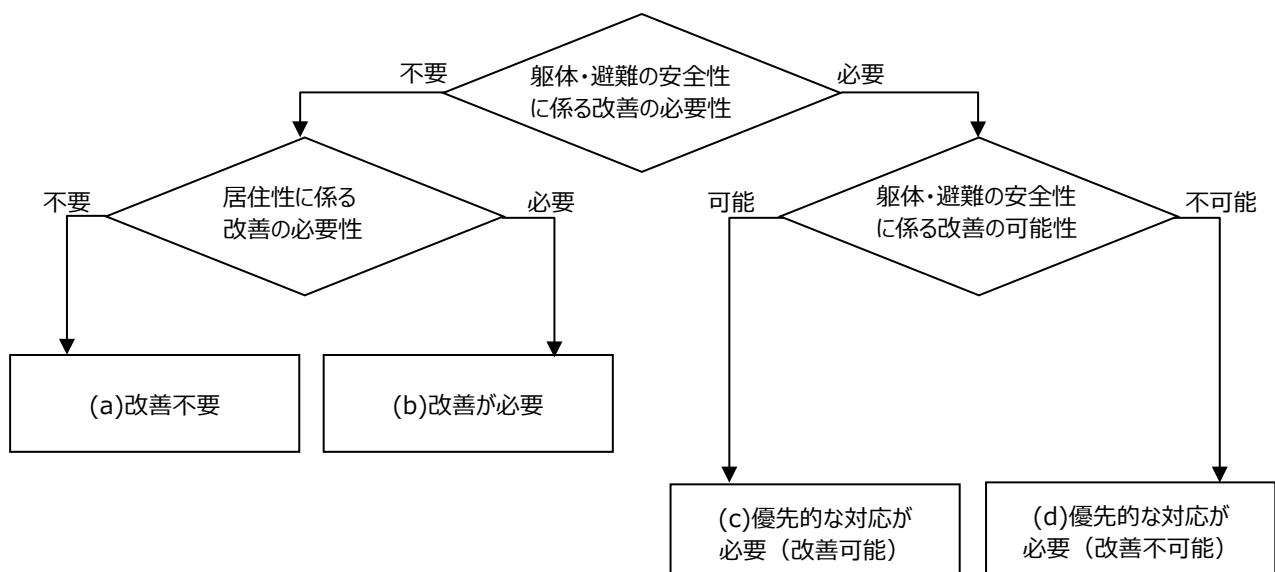
一方、安全性に問題がない住棟の場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性を判定します。

なお、判定基準は以下のとおりとし、判定結果は次頁のとおりとなりました。

1次判定検討内容（判定基準②）

躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 56（1981）年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。 新耐震基準の導入以前に着工した住棟で、既に診断等を行い耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものとする。 ※上記のいずれかに該当する場合は、耐震性を有するものとする。 耐震性が不明の住棟は、耐震性がないものとする。
避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> 設計図書により二方向避難の状況を判定する。 ※該当する場合は、安全性を有するものとする。
居住性	<ul style="list-style-type: none"> ※躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合以下の項目について居住性の現状を評価する。下記の全てに該当する場合は、居住性が高いと判定する。 住戸面積：30 m²以上 高齢化対応（バリアフリー性）：住戸内 住戸内の設備状況：浴室設備の設置、トイレ水洗化

1次判定②の検討フロー



1次判定②の検討結果

(a) 改善不要			(b) 改善が必要				(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)									
1	原市団地	7-1	1	芸の宮団地	3-1	4	並木団地	53-1	該当なし	1	地尻団地	-	12	西北谷戸団地	-		
		7-2			3-2			53-2		2	内出団地	-	13	新田南団地	-		
		8-3	2	遠丸団地	44B-2	6	米山団地	54-1		11	雲雀団地	3	植松団地	-	14	諏訪前団地	-
		8-4			44C-1			54-2				4	下の堀団地	-			
		9-5			44D-1			55-1				5	川原町団地	-			
		10-6			45B-2			55-2				6	上町南団地	-			
		11-7			45A-2			56-1				7	走落団地	-			
		11-8			46C-1			56-2				8	小丸田団地	-			
		14-9			46E-1			57-2				9	芝原西団地	-			
		15-10			46F-1			58-2				10	田尻団地	-			
		50A-1			46A-2			57-1				15	渡戸団地	-			
		50A-2			47A-1			57-2						-			
		51B-1	47B-1	58-1	-												
		51B-2	47C-1	58-2	-												
		2	秋間団地	2	遠丸団地	47A-2	7	平第2団地		60A-2	16	東光寺団地	-				
47B-2	61B-1					-											
48A-1	62C-2					-											
48B-1	63D-1					-											
48C-1	1E-2					-											
48D-1	89-A					-											
48A-2	89-B					-											
48B-2	81-B					-											
49D-1	82-A					-											
49A-1	9					朝日団地			84-A	-							
49B-1		85-A	-														
49A-2		86-A	-														
3	塚越団地	3	秋間団地	52C-1	10	山崎団地	87-A	17	細野原団地	-							
				52C-2			-										
				-			18			平団地	-						
-	-	-	19	内出住宅	-												

1次判定②の検討内容 (1/3)

名称	住棟 番号	構造 階数	躯体の安全性			避難の安全性		居住性							1次判定② 判定結果	
			建設 年度	耐震性 の有無	判定	2方向 避難	判定	住戸面積		バリアフリー性		住戸内設備				
								面積	判定	設備	判定	浴室 設備	水洗化	判定		判定
地尻団地	-	木1	S28	不明	×	可	○	35.47	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
内出団地	-	木1	S37	不明	×	可	○	31.50	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
植松団地	-	木1	S28	不明	×	可	○	28.05	×	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
芸の宮団地	3-1	耐4	H3	有	○	可	○	64.28	○	一部高齢化 対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
芸の宮団地	3-2	耐3	H3	有	○	可	○	60.88	○	一部高齢化 対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
下の堀団地	-	木1	S30	不明	×	可	○	28.05	×	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
川原町団地	-	木1	S31	不明	×	可	○	35.47	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
上町南団地	-	木1	S31	不明	×	可	○	28.05	×	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
走落団地	-	木1	S33	不明	×	可	○	28.05	×	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
小丸田団地	-	木1	S33	不明	×	可	○	28.87	×	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
芝原西団地	-	木1	S34	不明	×	可	○	28.87	×	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
田尻団地	-	木1	S34	不明	×	可	○	28.87	×	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
原市団地	7-1	耐4	H8	有	○	可	○	71.79	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
原市団地	7-2	耐4	H8	有	○	可	○	69.71	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
原市団地	8-3	耐4	H9	有	○	可	○	71.79	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
原市団地	8-4	耐4	H9	有	○	可	○	71.79	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
原市団地	9-5	耐4	H10	有	○	可	○	72.06	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
原市団地	10-6	耐4	H11	有	○	可	○	72.06	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
原市団地	11-7	耐4	H12	有	○	可	○	72.06	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
原市団地	11-8	耐4	H12	有	○	可	○	72.06	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
原市団地	14-9	耐5	H15	有	○	可	○	72.91	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
原市団地	15-10	耐5	H16	有	○	可	○	72.91	○	高齢化対応 有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
雲雀団地	-	木1	S42	不明	×	可	○	32.40	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
雲雀団地	-	木1	S43	不明	×	可	○	32.40	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
雲雀団地	-	木1	S44	不明	×	可	○	32.40	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
雲雀団地	-	簡1	S47	不明	×	可	○	33.41	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
雲雀団地	-	簡1	S48	不明	×	可	○	36.36	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
雲雀団地	-	簡1	S49	不明	×	可	○	41.63	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
雲雀団地	-	簡1	S50	不明	×	可	○	44.10	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
雲雀団地	-	簡1	S51	不明	×	可	○	47.41	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
雲雀団地	-	簡1	S52	不明	×	可	○	48.24	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
雲雀団地	-	簡1	S53	不明	×	可	○	51.17	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
雲雀団地	-	簡1	S54	不明	×	可	○	54.10	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
雲雀団地	-	簡1	S55	不明	×	可	○	54.10	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
雲雀団地	-	簡1	S56	不明	×	可	○	58.39	○	高齢化対応 無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)

1次判定②の検討内容 (2/3)

名称	住棟番号	構造階数	躯体の安全性			避難の安全性		居住性							1次判定②判定結果	
			建設年度	耐震性の有無	判定	2方向避難	判定	住戸面積		バリアフリー性		住戸内設備				判定
								面積	判定	設備	判定	浴室設備	水洗化	判定		
遠丸団地	44B-2	簡1	S44	有	○	可	○	32.17	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	44C-1	簡1	S44	有	○	可	○	36.38	○	高齢化対応無	×	無	一部済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	44D-1	簡1	S44	有	○	可	○	36.38	○	高齢化対応無	×	無	一部済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	45B-2	簡1	S45	有	○	可	○	33.66	○	高齢化対応無	×	無	一部済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	45A-2	簡1	S45	有	○	可	○	33.66	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	46C-1	簡1	S46	有	○	可	○	36.40	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	46E-1	簡1	S46	有	○	可	○	36.40	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	46F-1	簡1	S46	有	○	可	○	36.40	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	46A-2	簡1	S46	有	○	可	○	33.66	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	47A-1	簡1	S47	有	○	可	○	36.63	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	47B-1	簡1	S47	有	○	可	○	36.63	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	47C-1	簡2	S47	有	○	可	○	43.00	○	高齢化対応無	×	無	一部済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	47A-2	簡1	S47	有	○	可	○	33.41	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	47B-2	簡1	S47	有	○	可	○	33.41	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	48A-1	簡1	S48	有	○	可	○	40.79	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	48B-1	簡1	S48	有	○	可	○	40.79	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	48C-1	簡1	S48	有	○	可	○	40.79	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	48D-1	簡2	S48	有	○	可	○	46.84	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	48A-2	簡1	S48	有	○	可	○	36.63	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	48B-2	簡1	S48	有	○	可	○	36.63	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	49D-1	簡1	S49	有	○	可	○	45.00	○	高齢化対応無	×	無	一部済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	49A-1	簡1	S49	有	○	可	○	45.00	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	49B-1	簡2	S49	有	○	可	○	51.00	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
遠丸団地	49A-2	簡1	S49	有	○	可	○	41.63	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
秋間団地	50A-1	耐4	S50	有	○	可	○	52.08	○	高齢化対応有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
秋間団地	50A-2	耐4	S50	有	○	可	○	49.14	○	高齢化対応有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
秋間団地	51B-1	耐4	S51	有	○	可	○	55.48	○	高齢化対応有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
秋間団地	51B-2	耐4	S51	有	○	可	○	52.08	○	高齢化対応有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
秋間団地	52C-1	耐4	S52	有	○	可	○	55.49	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
秋間団地	52C-2	耐4	S52	有	○	可	○	51.96	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
並木団地	53-1	耐4	S54	有	○	可	○	55.49	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
並木団地	53-2	耐4	S54	有	○	可	○	51.96	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
並木団地	54-1	耐4	S54	有	○	可	○	58.77	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
並木団地	54-2	耐4	S54	有	○	可	○	55.49	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
並木団地	55-1	耐4	S55	有	○	可	○	58.77	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
並木団地	55-2	耐4	S55	有	○	可	○	55.37	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
並木団地	56-1	耐4	S56	有	○	可	○	62.84	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
並木団地	56-2	耐4	S56	有	○	可	○	58.77	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
並木団地	57-2	耐2	S57	有	○	可	○	66.36	○	一部高齢化対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
並木団地	58-2	耐2	S58	有	○	可	○	66.36	○	一部高齢化対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
藤山団地	57-1	耐4	S57	有	○	可	○	64.48	○	一部高齢化対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
藤山団地	57-2	耐4	S57	有	○	可	○	62.84	○	一部高齢化対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
藤山団地	58-1	耐4	S58	有	○	可	○	64.48	○	一部高齢化対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
藤山団地	58-2	耐4	S58	有	○	可	○	62.84	○	一部高齢化対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要

1次判定②の検討内容 (3/3)

名称	住棟番号	構造階数	躯体の安全性			避難の安全性		居住性							1次判定②判定結果	
			建設年度	耐震性の有無	判定	2方向避難	判定	住戸面積		バリアフリー性		住戸内設備				
								面積	判定	設備	判定	浴室設備	水洗化	判定		判定
米山団地	60A-2	耐4	S61	有	○	可	○	57.71	○	一部高齢化対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
米山団地	61B-1	耐4	S62	有	○	可	○	63.00	○	一部高齢化対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
米山団地	62C-2	耐4	S63	有	○	可	○	57.71	○	一部高齢化対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
米山団地	63D-1	耐4	H1	有	○	可	○	63.00	○	一部高齢化対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
米山団地	1E-2	耐4	H1	有	○	可	○	57.71	○	一部高齢化対応有	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
西北谷戸団地	-	木1	S34	不明	×	可	○	28.00	×	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
新田南団地	-	木1	S34	不明	×	可	○	28.00	×	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
諏訪前団地	-	木1	S37	不明	×	可	○	31.50	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
諏訪前団地	-	木1	S39	不明	×	可	○	36.40	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
諏訪前団地	-	簡1	S44	不明	×	可	○	32.40	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
諏訪前団地	-	簡1	S45	不明	×	可	○	33.60	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
諏訪前団地	-	簡1	S46	不明	×	可	○	36.40	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
諏訪前団地	-	簡1	S47	不明	×	可	○	36.40	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
諏訪前団地	-	簡1	S48	不明	×	可	○	36.60	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
諏訪前団地	-	簡1	S48	不明	×	可	○	40.70	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
渡戸団地	-	木1	S43	不明	×	可	○	32.40	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
渡戸団地	-	木1	S44	不明	×	可	○	32.40	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
渡戸団地	-	簡1	S44	不明	×	可	○	32.40	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
東光寺団地	-	簡1	S49	不明	×	可	○	41.60	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
細野原団地	-	簡1	S49	不明	×	可	○	41.60	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
平団地	-	簡1	S51	不明	×	可	○	47.40	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
平団地	-	簡1	S52	不明	×	可	○	48.20	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
平団地	-	簡1	S53	不明	×	可	○	51.10	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
平第2団地	89-A	木2	H1	有	○	可	○	62.70	○	高齢化対応無	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
平第2団地	89-B	木2	H1	有	○	可	○	62.70	○	高齢化対応無	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
川久保団地	81-B	簡2	S56	有	○	可	○	62.20	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
川久保団地	82-A	簡2	S57	有	○	可	○	62.20	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
朝日団地	84-A	耐3	S59	有	○	可	○	64.80	○	一部高齢化対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
朝日団地	85-A	耐3	S60	有	○	可	○	64.80	○	一部高齢化対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
朝日団地	86-A	耐3	S61	有	○	可	○	64.80	○	一部高齢化対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
朝日団地	87-A	耐3	S62	有	○	可	○	64.80	○	一部高齢化対応有	×	有	済	○	×	(b)改善が必要
塚越団地	A-95	耐3	H8	有	○	可	○	73.90	○	高齢化対応有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
塚越団地	B-96	耐3	H9	有	○	可	○	72.10	○	高齢化対応有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
塚越団地	C-97	耐4	H10	有	○	可	○	50.60	○	高齢化対応有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
塚越団地	D-98	耐3	H11	有	○	可	○	51.10	○	高齢化対応有	○	有	済	○	○	(a)改善不要
山崎団地	-	簡2	S50	有	○	可	○	50.21	○	高齢化対応無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
内出住宅	-	木1	S38	不明	×	可	○	43.73	○	高齢化対応無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)

③ 1次判定結果のまとめ

これまでの「1次判定①」(団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針)及び「1次判定②」(住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性)の検討結果に基づき、下表のとおり事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

1次判定結果のまとめ (事業手法の仮設定)

	(a) 改善不要		(b) 改善が必要		(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)		(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)	
	維持管理		改善、又は建替		優先的な改善、又は優先的な建替		優先的な建替	
(I) 継続管理する団地	■ 原市団地	7-1	■ 並木団地	53-1	該当なし	Aグループ	○地尻団地	-
		7-2		53-2			○植松団地	-
		8-3		54-1			○内出住宅	-
		8-4		54-2			○走落団地	-
		9-5		55-1			○小丸田団地	-
		10-6		55-2				
		11-7		56-1				
		11-8		56-2				
		14-9		57-2				
		15-10		58-2				
	50A-1	○平第2団地	89-A					
	50A-2	○山崎団地	89-B					
	51B-1		-					
	51B-2							
	(II) 継続管理について判断を留保する団地	■ 塚越団地	A-95	■ 芸の宮団地			3-1	該当なし
B-96			3-2		○下の堀団地	-		
C-97			52C-1		○川原町団地	-		
D-98			52C-2		○上町南団地	-		
■ 藤山団地			57-1	○芝原西団地	-			
			57-2	○田尻団地	-			
			58-1	○雲雀団地	-			
			58-2	○西北谷戸団地	-			
		■ 米山団地		60A-2	○新田南団地	-		
				61B-1	○諏訪前団地	-		
				62C-2	○渡戸団地	-		
				63D-1	□東光寺団地	-		
		□ 川久保団地		1E-2	□細野原団地	-		
				81-B	□平団地	-		
■ 朝日団地			82-A					
			84-A					
□ 遠丸団地			85-A					
			86-A					
			87-A					
			44B-2					
			44C-1					
			44D-1					
			45B-2					
			45A-2					
			46C-1					
			46E-1					
			46F-1					
			46A-2					
			47A-1					
			47B-1					
	47C-1							
	47A-2							
	47B-2							
	48A-1							
	48B-1							
	48C-1							
	48D-1							
	48A-2							
	48B-2							
	49D-1							
	49A-1							
	49B-1							
	49A-2							

○ : 木造 □ : 簡易耐火 ■ : 中層耐火

(3) 2次判定

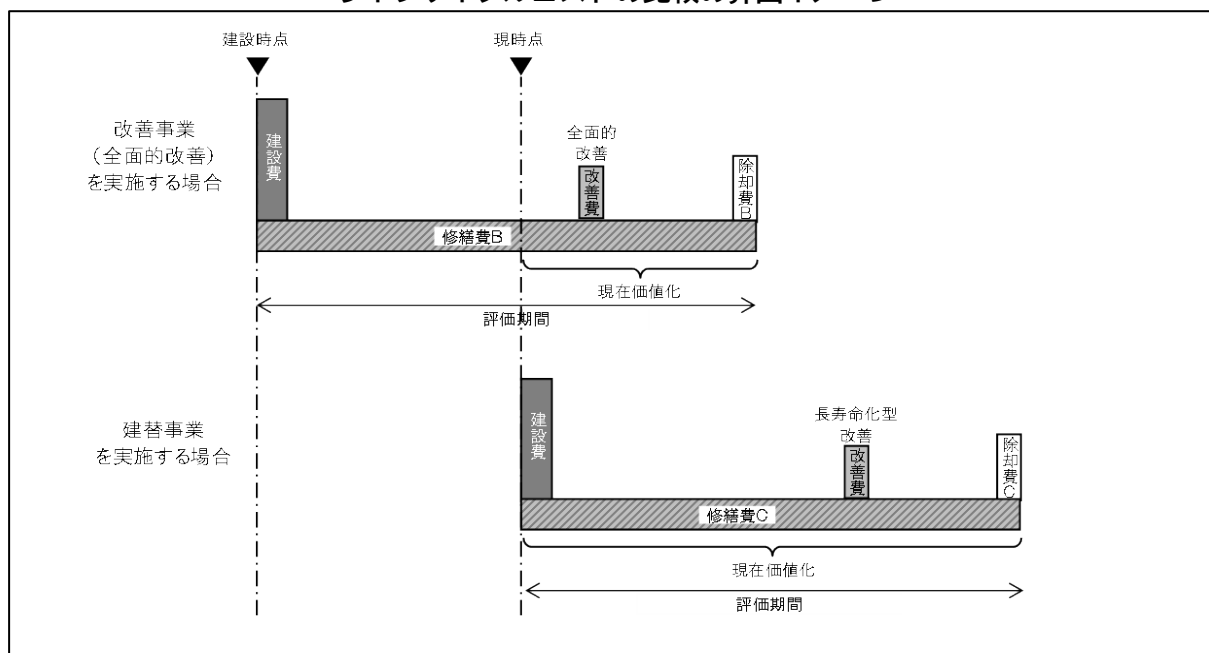
1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- ① 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策定指針に基づき、1次判定において「Aグループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト(LCC)の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

【検討内容(判断基準)】

LCC算出方法	<ul style="list-style-type: none"> 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、事業手法を建替と仮設定する。 LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省 平成28(2016)年8月)で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いる。
LCC算出式	<p>LCC算定プログラムに用いられる、以下の計算式によりLCCを求める。</p> $LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$ <ul style="list-style-type: none"> ✓ 建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費 ✓ 改善費：想定される改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額 ✓ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額 ✓ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

ライフサイクルコストの比較の算出イメージ



【検討対象団地】

並木団地	53-1 (16戸)	55-2 (16戸)	平第2団地	89-A (2戸)
	53-2 (16戸)	56-1 (16戸)		89-B (2戸)
	54-1 (16戸)	56-2 (16戸)		
	54-2 (16戸)	57-1 (2戸)		
	55-1 (16戸)	58-2 (2戸)		

検討対象団地である並木団地 53-1～58-2 号棟、平第 2 団地 89-A～89-B 号棟の各住棟について、全面的改善事業を実施した場合と建替事業を実施した場合の LCC を比較します。

ただし、木造である平第 2 団地は耐用年限 30 年であり、LCC 算定プログラムでは費用の算出が困難であることから、LCC の比較においては対象外とします。同様に山崎団地についても簡易耐火住棟（耐用年限 45 年）のため対象外とします。さらに、LCC 算定プログラムは耐火住棟（中層・高層）を対象としているため、並木団地の低層住棟（57-2、58-2）は、同様に対象外とします。

算定結果により、並木団地 53-1～55-2 号棟について、建替事業を実施した場合の LCC の方が、改善事業を実施した場合の LCC よりも低くなっています。

これを踏まえ、並木団地 53-1～55-2 号棟の判定結果を「改善」、56-1～56-2 号棟の判定結果を「建替」と仮設定します。

また、LCC 比較の対象外とした並木団地 57-2～58-2 号棟については、比較検討した同団地の過半数を超える住棟が「改善」と仮設定されたため、同様に「改善」と仮設定します。平第 2 団地については、平成元（1989）年に建設された比較的新しい住宅であるため、「改善」と仮設定します。山崎団地については、耐用年限を経過しているため、「建替」と仮設定します。

2 次判定①の検討結果（ライフサイクルコストの比較）

名称	建設年度	構造	戸数	経過年数 (2022年時点)	長寿命化改善を実施した場合の LCC(千円/戸・年)	建替事業を実施した場合の LCC(千円/戸・年)	2次判定①
並木団地 53-1 棟	S54	耐4	16戸	43	243	264	改善
並木団地 53-2 棟	S54	耐4	16戸	43	243	264	改善
並木団地 54-1 棟	S54	耐4	16戸	43	244	264	改善
並木団地 54-2 棟	S54	耐4	16戸	43	243	264	改善
並木団地 55-1 棟	S55	耐4	16戸	42	245	264	改善
並木団地 55-2 棟	S55	耐4	16戸	42	244	264	改善
並木団地 56-1 棟	S56	耐4	16戸	41	269	264	建替
並木団地 56-2 棟	S56	耐4	16戸	41	268	264	建替

※LCC算定結果の金額は、国土交通省が示すLCC算出のための単価（社会的割引率（4%）を適用して現在価値化している）により算出。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1 次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

【判断内容】

2次判定②-ア	・ 対象団地について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「継続管理する団地」、又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を判定する
2次判定②-イ	・ 「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され「改善が必要」である団地・住棟のうち、既に耐用年限を経過している住棟については「用途廃止」とする。また、それ以外の団地・住棟は「当面維持管理」とする。

【検討対象団地】

内出団地	4棟 (4戸)
芸の宮団地	2棟 (28戸)
下の堀団地	5棟 (6戸)
川原町団地	2棟 (2戸)
上町南団地	6棟 (6戸)
芝原西団地	3棟 (6戸)
田尻団地	5棟 (7戸)
雲雀団地	16棟 (25戸)
遠丸団地	24棟 (114戸)
秋間団地	6棟 (96戸)
藤山団地	4棟 (64戸)
米山団地	5棟 (80戸)
西北谷戸団地	4棟 (8戸)
新田南団地	7棟 (9戸)
諏訪前団地	24棟 (76戸)
渡戸団地	8棟 (16戸)
東光寺団地	6棟 (22戸)
細野原団地	1棟 (3戸)
平団地	3棟 (13戸)
川久保団地	2棟 (8戸)
朝日団地	4棟 (48戸)
塚越団地	4棟 (57戸)

2次判定②の検討結果

名称	1次判定①	1次判定②	2次判定②-ア	2次判定②-イ
内出団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	老朽化に伴う募集停止より当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
芸の宮団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	浸水想定区域のため当面管理(建替を前提としない)	当面維持管理
下の堀団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	浸水想定区域のため当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
川原町団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	家屋倒壊等氾濫想定区域のため当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
上町南団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	老朽化に伴う募集停止より当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
芝原西団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	老朽化に伴う募集停止より当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
田尻団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	老朽化に伴う募集停止より当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
雲雀団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	老朽化に伴う募集停止より当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
遠丸団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	浸水想定区域のため当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
秋間団地 52C-1 52C-2	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	浸水想定区域のため当面管理(建替を前提としない)	当面維持管理
藤山団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	用途地域無指定により当面管理(建替を前提としない)	当面維持管理
米山団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	浸水想定区域のため当面管理(建替を前提としない)	当面維持管理
西北谷戸団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	老朽化に伴う募集停止より当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
新田南団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	老朽化に伴う募集停止より当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
諏訪前団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	土砂災害警戒区域のため当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
渡戸団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	老朽化に伴う募集停止より当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
東光寺団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	老朽化に伴う募集停止より当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
細野原団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	老朽化に伴う募集停止より当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
平団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	老朽化に伴う募集停止より当面管理(建替を前提としない)	耐用年数経過のため用途廃止
川久保団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	老朽化に伴う募集停止より当面管理(建替を前提としない)	当面維持管理
朝日団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	都市計画区域外により当面管理(建替を前提としない)	当面維持管理
塚越団地 全棟	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(a) 改善不要	土砂災害警戒区域のため当面管理(建替を前提としない)	当面維持管理

③ 2次判定結果のまとめ

2次判定では、LCC比較により、並木団地を「建替」とし、将来のストック量を踏まえた事業手法として、1次判定の結果を踏襲するかたちとなりました。

中長期の管理戸数の見通しでは、市営住宅管理戸数は将来的なニーズに十分対応できると考えられることから、原則として、耐用年限が経過した住宅については用途廃止に位置づけることとしています。

1次・2次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(a) 改善不要		(b) 改善が必要				(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)		(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)			
	①維持管理		②改善		③建替		④優先的な改善	⑤優先的な建替	⑥優先的な建替			
(I) 継続管理する団地	■原市団地	7-1	○平第2団地	89-A	■並木団地	53-1	該当なし	該当なし	○地尻団地	-		
		7-2		89-B		53-2			○植松団地	-		
		8-3		■秋間団地		■山崎団地			54-1	○内出住宅	-	
		8-4							54-2	○走落団地	-	
		9-5							55-1	○小丸田団地	-	
		10-6							55-2			
		11-7							56-1			
		11-8							56-2			
		14-9							57-2			
		15-10							58-2			
	50A-1											
	50A-2											
	51B-1											
	51B-2											
(II) 継続管理について判断を留保する団地	■塚越団地	A-95	⑧用途廃止	■芸の宮団地	⑩用途廃止	⑪優先的に改善し当面維持管理	⑫優先的な用途廃止	⑬優先的な用途廃止	○内出団地	-		
		B-96							3-1	44B-2	○下の堀団地	-
		C-97							3-2	44C-1	○川原町団地	-
		D-98							57-1	44D-1	○上町南団地	-
	■藤山団地	57-2		45B-2					○芝原西団地	-		
		58-1		45A-2					○田尻団地	-		
		58-2		46C-1					○□雲雀団地	-		
		■秋間団地		52C-1					46E-1	○西北谷戸団地	-	
				52C-2					46F-1	○新田南団地	-	
		■米山団地		60A-2					46A-2	○□諏訪前団地	-	
	61B-1			47A-1					○□渡戸団地	-		
	62C-2			47B-1					□東光寺団地	-		
	63D-1			47C-1					□細野原団地	-		
	□川久保団地	1E-2		47A-2					□平団地	-		
81-B		47B-2										
■朝日団地	82-A	48A-1										
	84-A	48B-1										
	85-A	48C-1										
	86-A	48D-1										
	87-A	48A-2										
		48B-2										
		49D-1										
		49A-1										
	49B-1											
	49A-2											

○：木造 □：簡易耐火 ■：中層耐火

(4) 3次判定

3次判定は、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」、「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（長期的な管理の見通しの作成）」、「計画期間における事業手法の決定」の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地について、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

【判断内容】

- ・ 1次判定、2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・ 効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

2次判定において、並木団地では、異なる事業手法に判定された住棟が混在しています。比較検討した同団地の過半数を超える住棟において、「改善」と仮設定しています。効率的な事業実施のため、「建替」と判定された56-1～56-2号棟については、「改善」と再判定します。

同様に「建替」と判定された山崎団地については、将来ストック数が充足する見込みであり、前計画期間で用途廃止に位置づけられていることから引き続き「用途廃止」とします。

○並木団地：56-1～56-2号棟「建替」 ⇒ 再判定により全て「改善」

○山崎団地：「建替」 ⇒ 再判定により「用途廃止」

2次判定において「当面維持管理」と判定された秋間団地の52C-1～52C-2号棟については、上記の判定結果でも示したとおり、将来ストック数が充足する見込みであり老朽化が著しく、募集停止しているため「用途廃止」と再判定します。

同様に、「当面維持管理」と判定された川久保団地については、耐用年限を経過していないものの、老朽化が著しく、募集停止しているため、「用途廃止」と再判定します。

○秋間団地：「当面維持管理」 ⇒ 再判定により52C-1～52C-2「用途廃止」

○川久保団地：「当面維持管理」 ⇒ 再判定により「用途廃止」

また、1次判定で「改善不要」と判定された原市団地については、配管の老朽化や一部の住棟において、雨漏りが発生していることから、「改善必要」と再判定します。

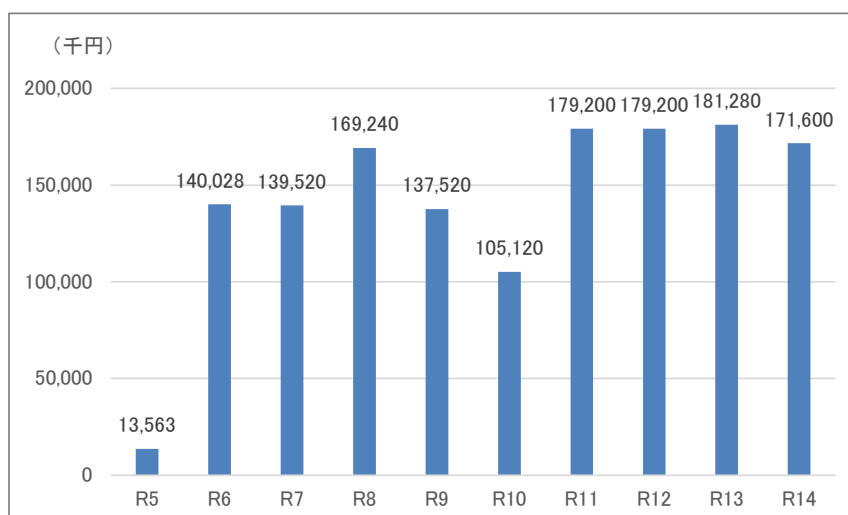
○原市団地：「改善不要」 ⇒ 再判定により「改善必要」

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうち、本計画期間（10年間）の年度別の概算事業費を算定したところ、年平均約1.4億円と試算されました。

なお、この算定において、住宅の規模・構造等の条件や実施する修繕項目等によって、住宅ごとの事業費規模に大小の格差が生じることが考えられますが、修繕等事業を中長期にわたって継続的に進めていくため、ある特定の年度に偏って財政的な負荷が生じないように各年度において事業費規模の平準化に努めます。

10年間の概算事業費



現地調査等の結果から計画期間内に改善事業を実施すべき団地（住棟）については以下のとおりです。計画期間内に全ての改善事業が実施できるかは今後の計画によりますが、現地調査の結果や修繕周期の観点から早急な事業実施が求められるものであるため、予防保全型維持管理の観点から事業の実施時期の調整は行わないものとします。ただし、入居者の安全性を考慮し、団地内における優先順位を設定し事業を行うものとします。

現地調査等の結果から実施すべき改善事業

	計画期間内（2023～2032年度）に 事業実施が望ましい事項
並木団地	屋上防水（全棟）、外壁塗装（全棟）
藤山団地	屋上防水（全棟）、外壁塗装（全棟）
米山団地	屋上防水（全棟）、外壁塗装（全棟）
朝日団地	屋上防水（全棟）、外壁塗装（全棟）

③ 最終判定

これまでの1次、2次及び3次判定の結果をまとめると以下のとおりとなります。

判定結果のまとめ（事業手法の設定）

	(a) 改善不要		(b) 改善が必要				(c) 優先的な対応が必要（改善可能）		(d) 優先的な対応が必要（改善不可能）				
	①維持管理		②改善		③建替		④優先的な改善	⑤優先的な建替	⑥優先的な建替				
(I) 継続管理する団地	■秋間団地	50A-1	○平第2団地	89-A	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし				
		50A-2		89-B									
		51B-1		53-1									
		51B-2		53-2									
	■並木団地			54-1									
				54-2									
				55-1									
				55-2									
				56-1									
				56-2									
				57-2									
				58-2									
				■原市団地									7-1
													7-2
													8-3
8-4													
9-5													
10-6													
■塚越団地			11-7										
			11-8										
			14-9										
			15-10										
(II) 継続管理について判断を留保する団地	⑦当面維持管理		⑧用途廃止		⑨改善し当面維持管理		⑩用途廃止		⑪優先的に改善し当面維持管理		⑫優先的な用途廃止		
	■塚越団地	A-95	該当なし	■芸の宮団地	3-1	■秋間団地	52C-1	該当なし	該当なし	○地尻団地 - ○内出団地 - ○植松団地 - ○下の堀団地 - ○川原町団地 - ○上町南団地 - ○走落団地 - ○小丸田団地 - ○芝原西団地 - ○田尻団地 - ○雲雀団地 - ○西北谷団地 - ○新田南団地 - ○諏訪前団地 - ○渡戸団地 - ○東光寺団地 - ○細野原団地 - ○平団地 - ○山崎団地 - ○内出住宅 -			
		B-96			3-2		52C-2						
		C-97		■藤山団地	57-1	□川久保団地	81-B						
		D-98			57-2		82-A						
			■米山団地	58-1	□遠丸団地	44B-2							
				58-2		44C-1							
			60A-2	44D-1									
			61B-1	45B-2									
			62C-2	45A-2									
			63D-1	46C-1									
			1E-2	46E-1									
			84-A	46F-1									
			■朝日団地	85-A		46A-2							
				86-A		47A-1							
87-A				47B-1									
	47C-1												
	47A-2												
	47B-2												
	48A-1												
	48B-1												
	48C-1												
	48D-1												
	48A-2												
	48B-2												
	49D-1												
	49A-1												
	49B-1												
	49A-2												

○：木造 □：簡易耐火 ■：耐火

④ 長期的な管理の見通し

全住棟の供用期間、事業実施時期等の見通しを考慮し、概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しは以下のとおりです。

長期的な管理の見通し（1/2）

名称	棟数	戸数	計画期間内		計画期間後の考え方
			活用方針	内容	
地尻団地	1	1	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
内出団地	4	4	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
植松団地	2	2	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
芸の宮団地	2	28	個別改善	福祉対応のため、個別改善を行う	老朽化への対応のため、個別改善を行う
下の堀団地	5	6	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
川原町団地	2	2	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
上町南団地	6	6	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
走落団地	4	4	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
小丸田団地	6	6	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
芝原西団地	3	6	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
田尻団地	5	7	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
原市団地	10	234	個別改善	老朽化への対応のため、個別改善を行う	老朽化への対応のため、個別改善を行う
雲雀団地	16	25	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
遠丸団地	24	114	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
秋間団地	4	64	計画修繕	改善事業を実施したため、計画修繕に努める	耐用年限まで活用するため計画修繕に努める
	2	32	用途廃止	改修が未実施の住棟は、老朽化が著しく、需要が少ないため、用途廃止する	－
並木団地	8	128	個別改善	老朽化への対応及び福祉対応、居住性向上のため、個別改善を行う	耐用年限まで活用するため計画修繕に努める
	2	4	維持管理	2 階建ての住棟は、耐用年限まで活用するため維持管理に努める	需要や将来ストック数を考慮し、用途廃止を検討する
藤山団地	4	64	個別改善	老朽化への対応のため、個別改善を行う	福祉対応のため、個別改善を行う
米山団地	5	80	個別改善	老朽化への対応及び福祉対応のため、個別改善を行う	良好な居住水準の維持のための修繕を行う
西北谷戸団地	4	8	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
新田南団地	7	9	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
諏訪前団地	24	76	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
渡戸団地	8	16	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
東光寺団地	6	22	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－
細野原団地	1	3	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	－

長期的な管理の見通し (2/2)

名称	棟数	戸数	計画期間内		計画期間後の考え方
			活用方針	内容	
平団地	3	13	用途廃止	耐用年限を経過して老朽化が著しい	-
平第2団地	2	4	計画修繕	良好な居住水準の維持のための修繕を行う	老朽化への対応のため、個別改善を行う
川久保団地	2	8	用途廃止	計画期間内に耐用年限を過ぎるため用途廃止する	-
朝日団地	4	48	個別改善	老朽化への対応のため、個別改善を行う	福祉対応を行うため、個別改善を行う
塚越団地	4	57	計画修繕	良好な居住水準の維持のための修繕を行う	老朽化への対応のため、個別改善を行う
山崎団地	2	10	用途廃止	前計画による	-
内出住宅	1	1	用途廃止	前計画による	-

⑤ 地域バランス確保の検討

地域バランスを確認するため、旧安中地区と旧松井田地区を比較します。人口・世帯数の割合は、旧安中地区で78%、旧松井田地区で22%となっています。

現在の戸数割合は、旧安中地区で76%、旧松井田地区で24%、目標年度における戸数割合は、旧安中地区で85%、旧松井田地区で15%となっています。

よって、現在からストック数を減らした場合においても、旧安中地区約80%、旧松井田地区約20%の割合で戸数を維持することで、地域バランスが確保されるといえます。

旧安中地区と旧松井田地区の人口・世帯数の割合

	人口	世帯数
旧安中	43,191	19,271
	78%	78%
旧松井田	12,054	5,546
	22%	22%
計	55,245	24,817
	100%	100%

令和4年12月31日現在

旧安中地区と旧松井田地区の現在の戸数割合（左）と目標年度におけるストック数の割合（右）

	団地数	棟数	戸数	団地数	棟数	戸数
旧安中	20	118	828	6	35	602
	64%	64%	76%	67%	78%	85%
旧松井田	11	65	264	3	10	109
	36%	36%	24%	33%	22%	15%
計	31	183	1,092	9	45	711
	100%	100%	100%	100%	100%	100%

⑥ 計画期間における事業手法の決定

1 次判定から 3 次判定を踏まえ、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとします。なお、新規に整備する住宅はありません。

市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	前期 1～5 年目	後期 6～10 年目	合 計
市営住宅等管理戸数	1,092 戸	1,092 戸	1,092 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	711 戸	711 戸	711 戸
うち計画修繕対応戸数	265 戸	335 戸	165 戸
うち改善事業予定戸数	442 戸	372 戸	542 戸
個別改善事業予定戸数	442 戸	372 戸	542 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	4 戸	4 戸	4 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	189 戸	192 戸	381 戸

計画修繕	住宅の効用を維持するために計画的に行う修繕（修繕周期に基づき実施）のみ実施するものを計上。
個別改善	居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型のうち、該当する改善メニューを選択し実施するものを計上。
全面的改善	改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行ったほうが効率的であると判断される場合に実施するものを計上。
その他	前期または後期に、計画修繕・個別改善・用途廃止のいずれも行わない住戸を計上。
用途廃止	公営住宅として用途を廃止する住宅を計上。
・表中「合計」の値は、計画期間（10 年間）の各種事業等予定の戸数を示す。 ・「うち計画修繕対応戸数」及び「うち改善事業予定戸数」は、同じ建物において前期及び後期に別事業を行う場合は重複して計上しない。 ・前期又は後期の欄については、計画修繕と個別改善を両方行う住戸は「うち改善事業予定戸数」として計上。	

市営住宅等ストックの事業手法別戸数表（合計の内訳）

計画修繕：原市（40 戸）、秋間（64 戸）、平第 2（4 戸）、塚越（57 戸）
個別改善：芸の宮（28 戸）、原市（194 戸）、並木（128 戸）、藤山（64 戸）、米山（80 戸）、朝日（48 戸）
その他：並木（4 戸）
用途廃止：地尻（1 戸）、内出団地（4 戸）、植松（2 戸）、下の堀（6 戸）、川原町（2 戸）、上町南（6 戸）、走落（4 戸）、小丸田（6 戸）、芝原西（6 戸）、田尻（7 戸）、雲雀（25 戸）、遠丸（114 戸）、秋間（32 戸）、西北谷戸（8 戸）、新田南（9 戸）、諏訪前（76 戸）、渡戸（16 戸）、東光寺（22 戸）、細野原（3 戸）、平（13 戸）、川久保（8 戸）、山崎（10 戸）、内出住宅（1 戸）

第5章 点検の実施方針

1 点検の実施方針

(1) 基本的な方針

建築基準法第12条によって義務付けられている法定点検は適切に実施をし、それ以外の対象箇所においては、同規定に準じた法定点検と同様の定期点検を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28（2016）年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施や計画修繕前など効率的に行います。

なお、原市団地14-9号棟、15-10号棟については昇降機の日常点検を毎月実施します。

(2) 点検実施の体制等

日常点検は、担当者が目視で行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、安全性を考慮し、複数人数で実施します。

日常点検を行う際には、前回点検時の所見を事前に確認し、「経過観察」とされた箇所については、劣化の進行程度、既に修繕済みの箇所について経過を重点的に点検できるようにします。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認しておくものとします。

2 点検の対象部位と点検項目

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」を踏まえ、以下の対象部位別の日常点検項目一覧に従い実施します。

なお、法定点検対象部位についても、「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づき日常点検を行うことが望ましいとされています。

公営住宅等日常点検マニュアル (1/2)

		点検部位	点検項目	法定点検対象	
敷地及び地盤	ア) 地盤		・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●	
	イ) 敷地		・敷地内の排水の状況	●	
	ウ) 敷地内の通路		・敷地内の通路の支障物の状況	●	
	エ) 塀		・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●	
			・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況		
	オ) 擁壁		・擁壁の劣化及び損傷の状況	●	
			・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●	
	カ) 屋外工作物		・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況		
	キ) 屋外電気設備		・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況		
	ク) 通路・車路		・平面駐車場の劣化及び損傷の状況		
			・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		
	ケ) 付属施設		・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況		
	建築物	ア) 基礎		・基礎の沈下等の状況	●
				・基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ) 土台			・土台の沈下等の状況	●	
			・土台の劣化及び損傷の状況	●	
ウ) 外壁（躯体等）			・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	
			・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	
			・P C a 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況		
			・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	
エ) 外壁（外装仕上げ材等）			・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げを除く)	
			・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●	
			・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●	
			・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況		
			・シーリングの劣化及び損傷の状況		
オ) 外壁（窓サッシ等）			・サッシ等の劣化及び損傷の状況	●	
カ) 建具			・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		
			・シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
キ) 金物類			・落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況			

公営住宅等日常点検マニュアル (2/2)

建築物	び屋 屋上 根及	ア) 屋上面、屋上回り	・屋上面の劣化及び損傷の状況	●	
			・雨樋の劣化及び損傷の状況		
	避難 施設 等	イ) 屋根		・屋根の劣化及び損傷の状況	●
				・物品の放置の状況	●
		ア) 廊下（共用廊下）		・手すりの劣化及び損傷の状況	
				・床の劣化及び損傷の状況	
				・壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
				・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
		イ) 出入口		・物品の放置の状況	●
				・手すり等劣化及び損傷の状況	●
		ウ) バルコニー		・物品の放置の状況	●
				・隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
				・床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
				・物品の放置の状況	●
		エ) 階段		・階段各部の劣化及び損傷の状況	●
	●				
建築 設備	給 排水 施設 備及 び	ア) 飲料用配管及び 排水配管（隠蔽部分 及び埋設部分を除く）	・配管の腐食及び漏水の状況	●	
		イ) 給水タンク等、給 水ポンプ	・給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●	
		ウ) 排水設備（隠蔽 部分及び埋設部分を 除く）	・屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況		

第6章 計画修繕の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を設定します。

1 計画修繕の実施方針

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画的な修繕を実施することが重要です。

建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実行していくため、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕周期、費用等について、あらかじめ想定し、長期的視点に立って、修繕計画を定める必要があります。

なお、長期修繕計画と公営住宅長寿命化計画のそれぞれの役割は次のとおりであり、公営住宅長寿命化計画において判定される事業手法は、長期修繕計画に反映させ、以後における計画修繕の実施時期については適宜見直しを図る必要があります。

長期修繕計画	公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。
公営住宅長寿命化計画	計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）」に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

本計画では計画修繕の実施方針を以下のように設定します。

- ① 修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討します。
- ② これまでの工事履歴(工事内容と実施時期)や日常的な点検結果を踏まえ工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図ります。
- ③ 改善事業にあわせて計画修繕を実施することで、上記の両計画の関連を図ります。
- ④ 計画修繕の実施に当たっては、住宅老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事実施の優先順位等を検討します。
- ⑤ 計画修繕の実施結果等については、維持管理データベースにその履歴を蓄積し、計画の進行管理に反映します。

2 対象項目別の修繕周期

計画修繕の実施は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ、以下の対象項目別の修繕周期に従い検討します。

修繕対象項目別 修繕周期表（1/3）

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
屋根防水	①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、 ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
			修繕	24年	下地調整のうえ露出防水 (かぶせ方式)
	②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水のうえ保護塗装 (かぶせ方式)
			撤去 新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出 アスファルト防水等
	③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装
		撤去 葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺 替え	
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、 パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	
床防水	①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等
	②解放廊下・階段等床防水	解放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等
外壁塗装等	①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ 裏）庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、 モルタルの浮き等の補修
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、 仕上塗材塗り等
	③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ 裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、 仕上塗材塗り等
	④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、 洗浄
	⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、 部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去のうえ下地処 理、打替え
鉄部塗装等	①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、 バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・ 支持金物、架台、避難ハッチ、 マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、 フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		(鋼製) 共用部分ドア、メーター ボックス扉、手すり、照明器具、 設備機器、配電盤類、 屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、 面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、 換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング
		(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装

修繕対象項目別 修繕周期表 (2/3)

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
建具・金物等	① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
		窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	② 手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替
	③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等
			取替	36年	全部撤去の上、取替
④ 金物類 （集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	
⑤ 金物類 （メータボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	
共用内部	① 共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等
		エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替塗替	12年	床・壁・天井の塗替等
給水設備	① 給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
			取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 （コア継手）
			取替	40年	ステンレス鋼管
			取替	8年	支給品
	水道メーター	取替	8年	支給品	
② 貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	
③ 給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	
		取替	15年		
排水設備	① 雑排水管 （屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
			取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
	② 汚水管 （屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
			取替	50年	鋳鉄管
	③ 排水管 （屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
			取替	30年	ヒューム管
	④ 雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
	⑤ 排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
取替			15年		
ガス設備	① ガス管 （屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
		ガスメーター	取替	10年	
	② ガス管 （屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
			取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管

修繕対象項目別 修繕周期表 (3/3)

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
空調換気設備	①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年	
	②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年	
電灯設備	①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年	
		非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年	
	②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年	
	③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年	
	④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		
情報・通信設備	①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年	
	②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年	
	③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	
	④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年	
消防用設備	①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年	
	②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年	
	③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年	
昇降機設備	①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
		全構成機器	取替	30年	
立体駐車場設備	①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替
			建替	30年	全部撤去の上建替
	②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換
			建替	20年	撤去、新設
外構・附属施設	①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年	
		囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年	
		埋設排水管、排水柵等、※埋設給水管を除く	取替	20年	
	②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替 整備	20年 20年	
仮設工事	①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等
	②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等
専用部分	①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
		分電盤	取替	15年	
	②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
		換気扇	取替	20年	

第7章 改善事業の実施方針

1 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施します。なお、実施する事業は個別改善とし、全面的改善は実施しないものとします。

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じて改善整備の必要性や効果等を総合的に判断し、実施を検討します。

また、本計画期間に事業を実施しない団地・住棟については、計画期間後に改めて、改修を行う棟・戸数を検討し、適切に事業を実施します。

改善事業のタイプ

①居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。 ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善 など
②福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。 ・住戸内部、共用部の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応 など
③安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震性の確保をはじめ、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。 ・耐震性の確保 ・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 など
④長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など
⑤脱炭素社会対応型	住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現をめざして、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行います。 ・屋上や外壁等の断熱改善 ・窓改善（断熱） ・再生エネルギー設備設置改善 など

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
① 居住性向上型	<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 <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 <p>等</p>
② 福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手すり設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 <p>等</p>
③ 安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置^{※1} ・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^{※3} <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修^{※2} ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯カメラ設置^{※3} ・エレベーター地震時管制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 <p>等</p>	<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^{※3} ・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^{※3} ・防災・減災対策^{※4} <p>等</p>
④ 長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・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 <p>等</p>	<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 <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 <p>等</p>
⑤ 脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） <p>等</p>

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17（2005）年9月16日国住備第50号）」を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

※2 公営住宅の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18（2006）年4月28日国住備第31号）」を参照。

※3 公営住宅の防犯性向上は「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13（2001）年3月23日国住備第110号）」を参照。

※4 公営住宅の防災・減災対策は「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3（2021）年2月8日国住備第119号）を参照。

2 団地別・住棟別改善事業の方針

(1) 住戸改善

① 居住性向上型

子育て世帯の入居を促進するため、浴室のユニットバス化・対面式台所等の改修を実施し、居住性向上を図ります。

【実施内容】

・浴室・台所等改修（並木団地53-1号棟～56-2号棟の各棟それぞれ2戸）

② 福祉対応型

入居世帯の高齢化に対応するため、浴室等改修として、高齢者等の安全な利用に配慮した浴室のユニットバス化や洗面台改修、トイレ手摺設置等を実施し、福祉対応を図ります。

なお、改修を行う棟や戸数については、入居状況等を勘案し判断します。

【実施内容】

・浴室等改修（芸の宮団地、並木団地53-1号棟～56-2号棟の各棟のうち、居住性向上型改善を行わない住戸、米山団地）

③ 長寿命化型

給水設備の耐久性向上を図るため、浴室等改修をする住棟・住戸については給水管改修を実施し、長寿命化を図ります。

【実施内容】

・給水管改修（並木団地53-1号棟～56-2号棟の各棟のうち、居住性向上型改善を行わない住戸、米山団地）

(2) 共用部分及び屋外・外構改善

① 安全性確保型

外壁・屋上改修を実施する住棟について、アスベスト調査を実施しアスベスト含有の有無について確認します。

【実施内容】

・アスベスト調査（並木団地、藤山団地、米山団地、朝日団地）

② 長寿命化型

住棟の耐久性向上を目指すため、外壁・屋上改修を実施し、長寿命化を図ります。
また、老朽化が進行している給湯管の改修を実施し、長寿命化を図ります。

【実施内容】

・外壁・屋上改修（原市団地14-9号棟（屋上のみ）並木団地、藤山団地、米山団地、朝日団地）

・給湯管改修（原市団地7-1～11-8号棟）

3 団地別・住棟別改善事業計画

(1) 芸の宮団地

【福祉対応型】

3-1号棟と3-2号棟について、入居者の高齢化に対応するため、浴室のユニットバス化や洗面台等の改修を令和13(2031)～14(2032)年度にかけて実施を予定します。

(2) 原市団地

【長寿命化型】

7-1から11-8号棟について、給湯管の劣化が進行しているため、給湯管改修を令和5(2023)年度から順に実施を予定します。

14-9号棟について、屋上の劣化が進行しているため、屋上改修を令和5(2023)年度に実施を予定します。

(3) 並木団地

【居住性向上型】

子育て世帯の入居を促進するため、浴室のユニットバス化、対面式台所改修等の住戸内改修を令和11(2029)～13(2031)年度にかけて、53-1から56-2号棟の各棟それぞれ2戸の実施を予定します。

【福祉対応型】

53-1から56-2号棟の各棟のうち、居住性向上型改善を行わない住戸について、入居者の高齢化に対応するため、浴室のユニットバス化や洗面台改修、トイレ手摺設置等を令和11(2029)～13(2031)年度にかけて実施を予定します。

【安全性確保型】

外壁・屋上改修前にアスベスト調査を実施し、アスベスト含有の有無について確認します。53-1から54-2号棟について令和6(2024)年度に、55-1から56-2号棟について令和7(2025)年度に実施を予定します。

【長寿命化型】

53-1から54-2号棟について、住棟の耐久性向上を目指すため、アスベスト調査実施後、令和6(2024)～8(2026)年度にかけて外壁・屋上改修の実施を予定します。同様に55-1から56-2号棟について、令和7(2025)～9(2027)年度に実施を予定します。

浴室等改修にあわせて、給水管改修を令和11(2029)～13(2031)年度に実施を予定します。

(4) 藤山団地

【安全性確保型】

外壁・屋上改修前にアスベスト調査を実施し、アスベスト含有の有無について確認します。
57-1 から 58-2 号棟について令和 9（2027）年度に実施を予定します。

【長寿命化型】

57-1 から 58-2 号棟について、住棟の耐久性向上を目指すため、アスベスト調査実施後、外壁・屋上改修を令和 9（2027）～10（2028）年度にかけて実施を予定します。なお、改修を行う棟や戸数については、入居状況等を勘案し判断します。

(5) 米山団地

【福祉対応型】

60A-2 から 1E-2 号棟について、入居者の高齢化に対応するため、浴室のユニットバス化や洗面台改修、トイレ手摺設置等を令和 14（2032）年度に実施を予定します。

【安全性確保型】

外壁・屋上改修前にアスベスト調査を実施し、アスベスト含有の有無について確認します。
60A-2 から 1E-2 号棟について令和 8（2026）年度に実施を予定します。

【長寿命化型】

60A-2 から 1E-2 号棟について、住棟の耐久性向上を目指すため、アスベスト調査実施後、外壁・屋上改修を令和 8（2026）～10（2028）年度にかけて実施を予定します。なお、改修を行う棟や戸数については、入居状況等を勘案し判断します。

(6) 朝日団地

【安全性確保型】

外壁・屋上改修前にアスベスト調査を実施し、アスベスト含有の有無について確認します。
84-A から 87-A 号棟について令和 10（2028）年度に実施を予定します。

【長寿命化型】

84-A から 87-A 号棟について、住棟の耐久性向上を目指すため、アスベスト調査実施後、外壁・屋上改修を令和 10（2028）～11（2029）年度にかけて実施を予定します。

なお、改修事業の実施にあたっては、地域のニーズや財政状況、今後の入居状況等を勘案し実施すべき棟数・時期について改めて検討を行います。

第8章 建替事業等の実施方針

1 建替事業の方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅がないことから、本計画期間（令和5（2023）年度から令和14（2032）年度）までの10年間において、建替事業の実施は想定しないものとします。

2 用途廃止の方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「用途廃止」、「優先的な用途廃止」と判定された団地は23団地138棟381戸となっています。既に全ての入居者の移転が完了している秋間団地の2棟については、計画期間後期に「公営住宅等総合ストック改善事業」による除却を予定します。

また、ほぼ全ての住棟で耐用年限を超過し、老朽化が進行している住棟であるため、入居者が退去次第、段階的な用途廃止と除却を行っていきます。

用途廃止の対象団地

通しNo	団地名	棟数	戸数	建設年度	本計画期間
1	地尻団地	1	1	S28	優先的な用途廃止
2	内出団地	4	4	S37	優先的な用途廃止
3	植松団地	2	2	S28	優先的な用途廃止
4	下の堀団地	5	6	S30	優先的な用途廃止
5	川原町団地	2	2	S31	優先的な用途廃止
6	上町南団地	6	6	S31	優先的な用途廃止
7	走落団地	4	4	S33	優先的な用途廃止
8	小丸田団地	6	6	S33	優先的な用途廃止
9	芝原西団地	3	6	S34	優先的な用途廃止
10	田尻団地	5	7	S34	優先的な用途廃止
11	雲雀団地	16	25	S42～56	優先的な用途廃止
12	遠丸団地	24	114	S44～49	優先的な用途廃止
13	秋間団地	2	32	S52	用途廃止
14	西北谷戸団地	4	8	S34	優先的な用途廃止
15	新田南団地	7	9	S34	優先的な用途廃止
16	諏訪前団地	24	76	S37～46	優先的な用途廃止
17	渡戸団地	8	16	S43～44	優先的な用途廃止
18	東光寺団地	6	22	S49	優先的な用途廃止
19	細野原団地	1	3	S49	優先的な用途廃止
20	平団地	3	13	S51～53	優先的な用途廃止
21	川久保団地	2	8	S56～57	用途廃止
22	山崎団地	2	10	S50	優先的な用途廃止
23	内出住宅	1	1	S38	優先的な用途廃止
合計		138	381		

第9章 長寿命化のための事業実施予定

各団地の改善に向けては、以下のスケジュールを参照しつつ、計画期間内における事業を進めます。

改善事業のスケジュール (1/2)

名称	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	改善事業の内容 (前期)				
					R5	R6	R7	R8	R9
芸の宮	3-1	16	耐4	H3					
	3-2	12	耐3	H3					
原市	7-1	16	耐4	H8	給湯管改修				
	7-2	16	耐4	H8	給湯管改修				
	8-3	16	耐4	H9		給湯管改修			
	8-4	16	耐4	H9		給湯管改修			
	9-5	24	耐4	H10			給湯管改修		
	10-6	28	耐4	H11				給湯管改修	
	11-7	24	耐4	H12					給湯管改修
	11-8	24	耐4	H12					
	14-9	30	耐5	H15	屋上改修				
	15-10	40	耐5	H16					
並木	53-1	16	耐4	S54		外壁・屋上改修、 アスベスト調査			
	53-2	16	耐4	S54		外壁・屋上改修、 アスベスト調査			
	54-1	16	耐4	S54		外壁・屋上改修、 アスベスト調査			
	54-2	16	耐4	S54		外壁・屋上改修、 アスベスト調査			
	55-1	16	耐4	S55			外壁・屋上改修、 アスベスト調査		
	55-2	16	耐4	S55			外壁・屋上改修、 アスベスト調査		
	56-1	16	耐4	S56			外壁・屋上改修、 アスベスト調査		
	56-2	16	耐4	S56			外壁・屋上改修、 アスベスト調査		
	57-2	2	耐2	S57					
	58-2	2	耐2	S58					
藤山	57-1	16	耐4	S57					外壁・屋上改修、 アスベスト調査
	57-2	16	耐4	S57					外壁・屋上改修、 アスベスト調査
	58-1	16	耐4	S58					外壁・屋上改修、 アスベスト調査
	58-2	16	耐4	S58					外壁・屋上改修、 アスベスト調査
米山	60A-2	16	耐4	S61				外壁・屋上改修、 アスベスト調査	
	61B-1	16	耐4	S62				外壁・屋上改修、 アスベスト調査	
	62C-2	16	耐4	S63				外壁・屋上改修、 アスベスト調査	
	63D-1	16	耐4	H1				外壁・屋上改修、 アスベスト調査	
	1E-2	16	耐4	H1				外壁・屋上改修、 アスベスト調査	
朝日	84-A	12	耐3	S59					
	85-A	12	耐3	S60					
	86-A	12	耐3	S61					
	87-A	12	耐3	S62					

改善事業のスケジュール (2/2)

名称	住棟番号	改善事業の内容 (後期)					備考
		R10	R11	R12	R13	R14	
芸の宮	3-1				浴室等改修	→	
	3-2				浴室等改修	→	
原市	7-1						
	7-2						
	8-3						
	8-4						
	9-5						
	10-6						
	11-7						
	11-8	給湯管改修					
	14-9						
	15-10						
並木	53-1		浴室・台所等改修	→			
	53-2		浴室・台所等改修	→			
	54-1		浴室・台所等改修	→			
	54-2		浴室・台所等改修	→			
	55-1		浴室・台所等改修	→			
	55-2		浴室・台所等改修	→			
	56-1		浴室・台所等改修	→			
	56-2		浴室・台所等改修	→			
	57-2						
	58-2						
藤山	57-1	→					※改修を行う棟や戸数については、状況を見て判断する
	57-2	→					
	58-1	→					
	58-2	→					
米山	60A-2	→				浴室等改修	※改修を行う棟や戸数については、状況を見て判断する
	61B-1	→				浴室等改修	
	62C-2	→				浴室等改修	
	63D-1	→				浴室等改修	
	1E-2	→				浴室等改修	
朝日	84-A	外壁・屋上改修、 アスベスト調査	→				※改修を行う棟や戸数については、状況を見て判断する
	85-A	外壁・屋上改修、 アスベスト調査	→				
	86-A	外壁・屋上改修、 アスベスト調査	→				
	87-A	外壁・屋上改修、 アスベスト調査	→				

※秋間団地の用途廃止 2 棟の除却については、公営住宅等ストック総合改善事業により計画期間後期を想定（現段階で実施年度は未定）

第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

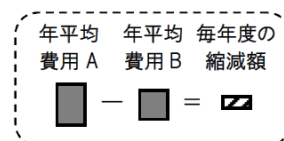
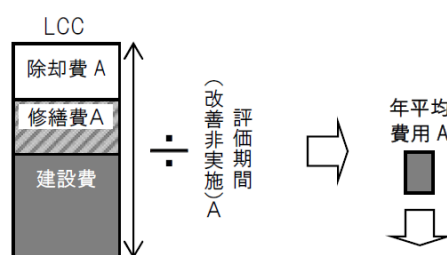
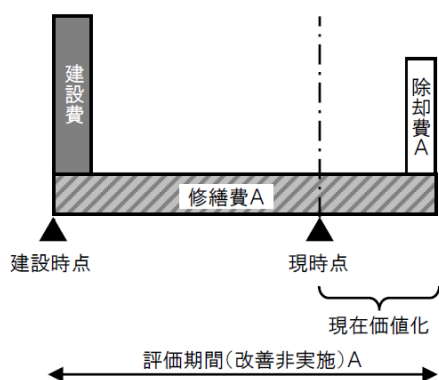
長寿命化型改善事業を実施する住棟について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

なお、LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省平成28（2016）年8月）で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

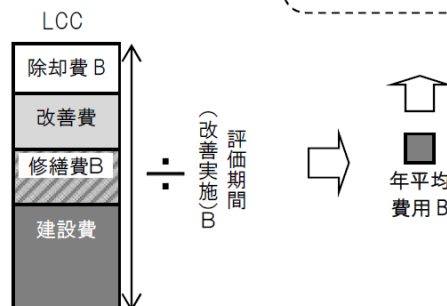
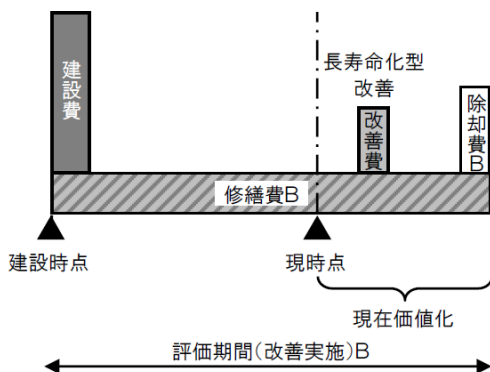
計画期間内に長寿命化型改善を実施することにより、計48,683千円のLCC縮減効果が期待されます。

ライフサイクルコストの算出イメージ

（改善を実施しない住棟）



（改善を実施する住棟）



ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

団地名	住棟 番号	戸数	建設 年度	計画前LCC (千円/戸・年)	計画後LCC (千円/戸・年)	年平均縮減額 (千円/戸・年)	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
原市団地	7-1	16	H8	404	289	116	1,849
原市団地	7-2	16	H8	404	288	115	1,845
原市団地	8-3	16	H9	410	293	117	1,877
原市団地	8-4	16	H9	410	293	117	1,877
原市団地	9-5	24	H10	426	304	121	2,909
原市団地	10-6	28	H11	439	314	125	3,499
原市団地	11-7	24	H12	453	324	129	3,098
原市団地	11-8	24	H12	453	324	129	3,094
原市団地	14-9	30	H15	434	312	122	3,648
並木団地	53-1	16	S54	335	262	72	1,158
並木団地	53-2	16	S54	333	262	71	1,143
並木団地	54-1	16	S54	336	263	73	1,171
並木団地	54-2	16	S54	335	262	72	1,158
並木団地	55-1	16	S55	337	263	75	1,193
並木団地	55-2	16	S55	336	262	74	1,180
並木団地	56-1	16	S56	368	285	83	1,325
並木団地	56-2	16	S56	367	285	82	1,310
藤山団地	57-1	16	S57	367	283	83	1,330
藤山団地	57-2	16	S57	366	283	83	1,324
藤山団地	58-1	16	S58	371	287	84	1,351
藤山団地	58-2	16	S58	371	286	84	1,345
米山団地	60A-2	16	S61	371	286	85	1,355
米山団地	61B-1	16	S62	360	278	82	1,315
米山団地	62C-2	16	S63	325	253	72	1,147
米山団地	63D-1	16	H1	305	239	67	1,064
米山団地	1E-2	16	H1	304	238	66	1,050
朝日団地	84-A	12	S59	369	284	85	1,017
朝日団地	85-A	12	S60	370	285	85	1,021
朝日団地	86-A	12	S61	373	287	86	1,034
朝日団地	87-A	12	S62	360	277	83	993
合計				11,191	8,453	2,738	48,683

安中市市営住宅等長寿命化計画

令和5年3月改定

発行 群馬県安中市

編集 建設部建築住宅課住宅管理係

〒379-0192 群馬県安中市安中 1-23-13

TEL 027-382-1111(代表)