

1 基本方針

■ 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

(1) 自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯への対応

現在最低居住面積水準に満たない民間借家・給与住宅に住み、自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯を対象とした住宅の供給を図ります。

最低居住面積水準

単身者	25 m ²	2人以上の世帯	$10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$
-----	-------------------	---------	--

住生活基本計画（全国計画）

(2) 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応

高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象とした住宅の供給と居住環境の提供を図り、いつでも安定した居住が確保できる住宅セーフティネットの充実を図ります。

(3) 緊急時に対応した住宅の確保

DV被害者（配偶者等からの暴力被害者）や被災時の一時的住宅困窮者等に対する空住戸の確保など、緊急時に対応した住宅の確保を図ります。

■ 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用

(1) 小規模団地の統廃合による老朽化した団地の統廃合、用途廃止

地域需要のバランスを踏まえつつ、著しく老朽化した小規模団地の統廃合を行い、用途廃止を進めます。また、用途廃止に伴う住宅跡地の利活用については、市での有効な再利用を検討するほか、民間への売却も積極的に行います。

(2) 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施

住宅の老朽化に対応して、居住環境の向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図ります。

(3) 管理コストの縮減

日常点検、修繕・改善等に関する計画的な実施体制を構築し、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコスト※に配慮した設計・工法を導入し、適切な耐久性の確保に努めて住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進めます。

※建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や最後の解体・廃棄する費用までの、建物の全生涯に要する費用の総額。

■ 安全で暮らしやすい住宅づくり

(1) 安心して暮らせる居住環境の確保

バリアフリー化等の福祉対応や防火、避難等の安全性確保を目的とした改善により、安心して暮らせる居住環境の確保を図ります。

(2) 利便性の高い住宅ストックの確保

立地適正化計画との整合性に配慮し、公共公益施設や生活施設が集積する立地にある住宅の改善を推進し、日常生活の利便性の高い住宅ストックの確保を図ります。

(3) 福祉施策との連携

福祉施策との連携により、福祉サービス環境が確保され、介護がしやすく、高齢者にも使いやすい住宅の供給を図り、安心して生活できる居住環境づくりを進めます。

(4) 環境と調和する住宅の供給

県産材や再生建築資材の利用と建設廃棄物の減量等により、循環型社会を形成する一助となる住宅づくりを進め、地域の気候、風土、環境に配慮し、環境の負荷を軽減する住宅の供給を図ります。

■ 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用

(1) 各年代層と一緒に住む多様なコミュニティの形成

ファミリー層だけでなく、増加する単身や夫婦のみの高齢者世帯等それぞれの世帯構成に対応できる住戸を供給するとともに、各年代層と一緒に住む多様なコミュニティの形成を図ります。

(2) 入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給

高齢者単身等の小規模世帯に対応した住宅の供給をはじめ、少子化を踏まえた若い世代の子育てを支援できるような比較的ゆとりのあるファミリー世帯向けなど、各入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給を図ります。

(3) 適正入居の促進

高齢者世帯、単身者世帯等の世帯構成に応じた適切な住戸への住み替えや真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう、収入超過世帯に対する適正入居の促進を図ります。

2 整備水準

1) 基本的な整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「桐生市市営住宅等の整備基準を定める条例」（平成 25 年 3 月）に基づくものとします。

基本的な整備水準

項 目		内 容
敷地の基準	位置の選定	・ 災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
	敷地の安全等	・ 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ・ 雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
住宅の基準	住棟等の基準	・ 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	住宅の基準	・ 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 ・ 住宅には、原則として外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 ・ 住宅の床及び外壁の開口部には、原則として当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 ・ 住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、原則として劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。 ・ 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、原則として構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
	住戸の基準	・ 一戸の床面積の合計（共同住宅は共用部分の床面積を除く）25 ㎡以上 ・ 給水、排水及び電気の設備並びに便所を設ける。 ・ 原則として炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話配線を設ける。 ・ 原則として居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。
	住戸内の各部	・ 原則として移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
	共用部分	・ 通行の用に供する共用部分には、原則として高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。
	附帯施設	・ 入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮して必要な自動車駐車場、自転車置場、物置、ごみ置場等を設ける。
共同施設の基準	児童遊園	・ 位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適正なものとする。
	集会所	・ 位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適正なものとする。
	広場及び緑地	・ 位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮する。
	通路	・ 通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ・ 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

（桐生市市営住宅等の整備基準を定める条例）

2) 高齢者に配慮した整備水準

高齢者に配慮した整備水準は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成 21 年国土交通省告示）に準拠し、基本レベルを満たします。

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の趣旨

この指針は、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すものである。

○指針第2～第4

高齢者の居住する住宅及び屋外部分について、高齢者の移動等（水平移動、垂直移動、姿勢の変化及び寄りかかりの各行為）に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置、介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為（日常生活空間※で行われる排泄、入浴、整容、就寝、食事、移動その他これらに伴う行為）を行うことを容易にするための基本的な措置等を確保するための一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すものとする。

また、事項によっては、上記の基本的な措置等に係る仕様を基本レベルとして示すとともに、高齢者の移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置又は介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置等に係る仕様を推奨レベルとして示すものとする。

○指針第5

現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合には、一般的に必要な設計上の配慮事項を前提としつつ、当該居住者の状況に応じた設計上の配慮に係る考え方を示すものとする。

※日常生活空間：高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、特定寝室※、食事室及び特定寝室の存する階（接地階※を除く）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。

※特定寝室：高齢者等が利用する寝室または入居者が将来高齢化した場合などに利用予定の居室

※接地階：地上階のうち最も低い位置に存する階

3 公営住宅等将来ストック数の設定

1) 住宅セーフティネットの方針

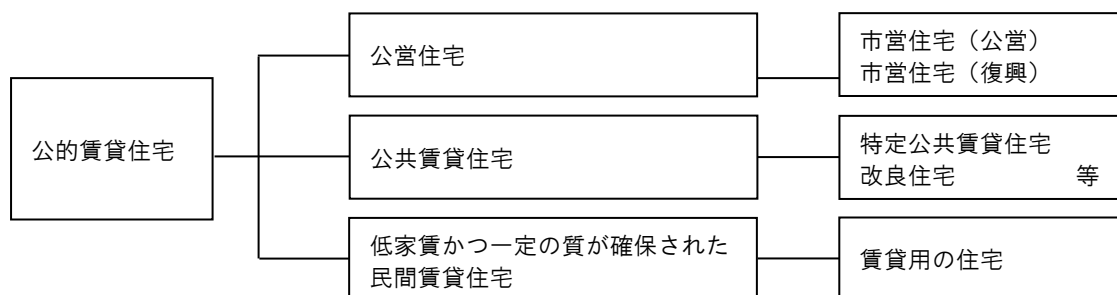
(1) 住宅セーフティネット法における基本的な方針

「住宅セーフティネット法」に基づく「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」では、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）に対する住宅供給促進のため、既存の公的賃貸住宅（公営住宅、地域優良賃貸住宅、機構・公社住宅等）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるように努めなければならないとしています。

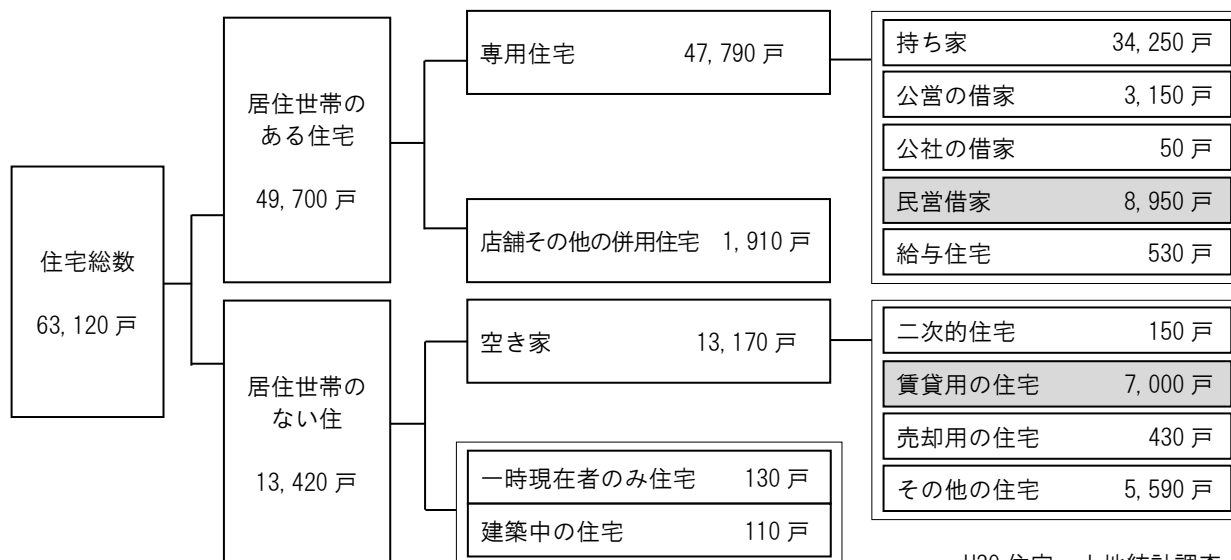
(2) 本市における基本的な方針

住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、公営住宅、公共賃貸住宅、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストックを活用した供給を図ることにより、住宅セーフティネットの構築をめざします。

住宅セーフティネットの体系



住宅ストックの概況



H30 住宅・土地統計調査

※一時現在者のみ住宅：昼間だけの使用等居住者が一人もいない住宅

※二次的住宅：別荘等

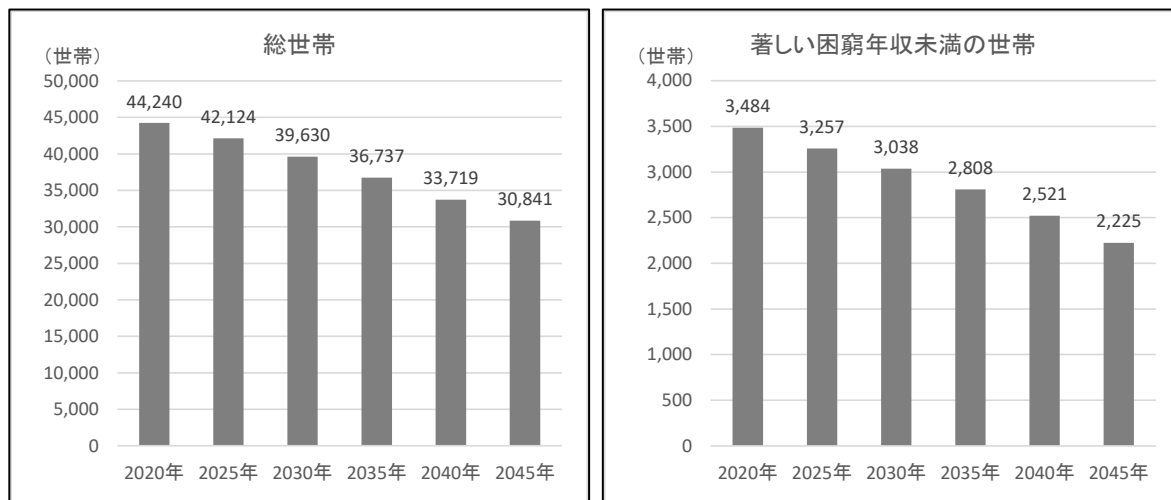
※その他住宅：入院等による長期不在住宅

2) 公的賃貸住宅の長期的なストック量

(1) 著しい困窮年収未満の世帯の推計

2045 年の総世帯数は 30,841 世帯（2020 年に対して 13,399 世帯減少）と推計され、このうち、今後長期的にみて公的賃貸住宅が対応すべき「著しい困窮年収未満の世帯数」は、2020 年の 3,484 世帯から 2045 年の 2,225 世帯へと 1,259 世帯減少する見込みとなっています。

総世帯・著しい困窮年収未満の推計世帯

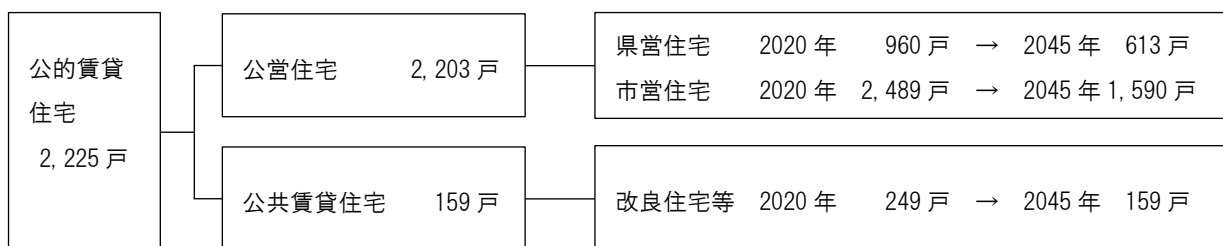


「公営住宅等長寿命化計画 ストック推計プログラム」により算出。なお、推計では「国立社会保障 人口問題研究所」における将来人口推計を用いているため、公表されている 2045 年までの推計値となっている。

(2) 公的賃貸住宅の長期的なストック量

2045 年における公的賃貸住宅のストック量 2,225 戸の確保にあたっては、公営住宅、公共賃貸住宅の活用により十分対応可能なストックを有しているといえます。

公的賃貸住宅のストック量の見通し



※著しい困窮年収未満の世帯：公営住宅施策対象世帯のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯。推計により算定される結果は、目標年において、公営を含む全ての借家に居住する世帯を示す。

※低家賃かつ一定の質：1 ヶ月当たり家賃 4 万円未満で S56 以降に建設された居住面積 30 ㎡以上

※低家賃かつ一定の質が確保された賃貸用の住宅：賃貸用の住宅×30 ㎡以上 4 万円未満借家率×S56 以降民営借家率

※低家賃かつ一定の質が確保された民営借家：民営借家×30 ㎡以上 4 万円未満借家数×S56 以降民営借家率

※2045 年公営住宅、公共賃貸住宅：「著しい困窮年収未満の世帯」のトレンドに連動すると想定

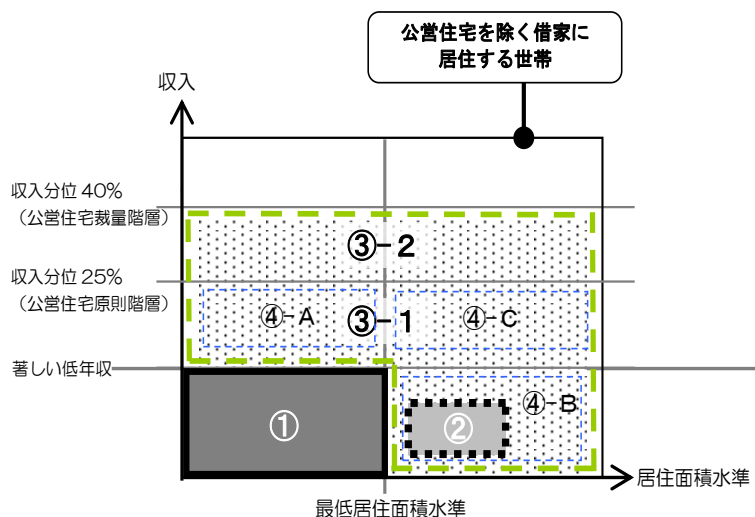
※2020 年・2045 年賃貸用の住宅：公的賃貸住宅-公営住宅-公共賃貸住宅

3) 目標年次における供給目標量

(1) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計

統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で、公営住宅を除く借家に居住する主な住宅確保要配慮者世帯の推計結果は、以下のとおりです。

主な住宅確保要配慮者世帯推計結果



主な住宅確保要配慮者世帯推計結果（民営借家・給与住宅入居世帯）

		2029 年
①	著しい低年収かつ最低居住面積水準未満の世帯	137 世帯
②	著しい低年収かつ高家賃負担により最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	603 世帯
著しい困窮世帯＝①＋②		740 世帯
③-1	高齢単身・夫婦のみ世帯	1,274 世帯
	障害者世帯※1・※3	419 世帯
	子育て世帯	121 世帯
	外国人世帯※2・※4	76 世帯
	③-1 合計	1,890 世帯
③-2	注：外国人世帯は③-1のみ該当	
	高齢単身・夫婦のみ世帯	568 世帯
	障害者世帯※1・※3	21 世帯
	子育て世帯	62 世帯
③-2 合計		651 世帯
④-A	著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満世帯	84 世帯
④-B	著しい低年収かつ最低居住面積水準以上世帯	154 世帯
④-C	著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上	431 世帯
主な住宅確保要配慮者世帯合計		3,950 世帯

（セーフティネット供給量算出プログラムにより算出）

※ 主な住宅確保要配慮者：統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で公営住宅を除く借家に居住する世帯

※1 障害者は、民営借家のみとする

※2 単身世帯は、単身高齢者世帯のみを対象として集計

※3 障がい者世帯のうち、16.1%は高齢者世帯と仮定

※4 永住権のない外国人とする

※5 公営住宅居住者は、高齢者以外の単身世帯も、既に入居しているものとしてカウントしている

※6 家賃負担限度率の範囲内では最低居住面積水準を満たす借家に入居できない年収の世帯

主な住宅確保要配慮者世帯推計使用データ

使用資料・算定式等

		資料・算定式等
一般世帯	2015 年	国勢調査（市）
	2025 年	日本の世帯数の将来推計（県）×県内世帯比率（市）
高齢単身世帯	2015 年	国勢調査（市）
	2025 年	日本の世帯数の将来推計×高齢単身世帯比率（市）
高齢夫婦のみ世帯	2015 年	国勢調査（市）
	2025 年	日本の世帯数の将来推計×高齢夫婦のみ世帯比率（市）
障がい者世帯	2011 年	障害者白書（市）
	2025 年	日本の世帯数の将来推計×障がい者世帯比率（全国）
子育て世帯	2015 年	国勢調査（市）
	2025 年	日本の世帯数の将来推計×子育て世帯比率（市）
外国人世帯	2015 年	国勢調査（市）
	2025 年	日本の世帯数の将来推計×外国人世帯比率（県）
高齢単身世帯比率	2015 年	国勢調査（市）
高齢夫婦のみ世帯比率	2015 年	国勢調査（市）
障がい者世帯比率	2011 年	障害者白書（全国）
子育て世帯比率	2015 年	国勢調査（市）

※「日本の世帯数の将来推計（平成 29 年 4 月推計）」国立社会保障・人口問題研究所

算定条件

項 目	条件等	
最低居住面積水準	住生活基本計画（全国計画）による	
公営住宅入居月収基準	原則階層	158,000 円／月
	裁量階層	214,000 円／月

最低居住面積水準（㎡）

	延べ床面積		延べ床面積
1 人世帯	25	4 人世帯	50
2 人世帯	30	5 人世帯	57
3 人世帯	40	6 人世帯	67

（２）将来ストック数の考え方

公営住宅等の目標ストック数は、「要配慮者世帯に対応する住戸」、「現入居世帯に対応する住戸」、「緊急時に対応する住戸」を対象として設定します。

ストック数の考え方

	対応住戸
住宅確保要配慮者世帯に対応する戸数	民営借家・給与住宅に居住する主な住宅確保要配慮者世帯のうち、セーフティネット供給量算出プログラムで算出される著しい困窮世帯に対応する住戸
公営住宅現入居世帯に対応する戸数	目標年次における継続入居世帯（計画期間内に退去する世帯を除いた、収入超過していない現入居世帯）に対応する住戸
緊急時に対応する戸数	災害等の緊急時に必要とする世帯に対応する住戸

※主な住宅確保要配慮者：住宅セーフティネット法における住宅確保要配慮者のうち、統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で公営住宅を除く借家に居住する世帯

※著しい困窮世帯：著しい低年収かつ最低居住面積水準未満の世帯＋著しい低年収かつ高家賃負担により最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯

（３）目標年次における必要ストック数の算定結果

目標年次における必要ストック数は、次ページの算定結果から、以下のようになります。

目標年次における必要ストック数算定結果

①住宅確保要配慮者世帯①②に対応する戸数	533 戸
②現入居世帯に対応する住戸	783 戸
③緊急時等に対応する戸数	50 戸
将来必要ストック数	1,366 戸

（４）公的賃貸住宅供給目標量

現管理戸数 2,747 戸が、将来必要ストック数を上回っていることから、住棟別ストック活用計画（P53）を踏まえ、目標年次における供給目標量を 2,467 戸 とします。

①住宅確保要配慮者世帯に対応する住戸数算定結果

要配慮者世帯に対応する住戸は、「主な住宅確保要配慮者世帯推計結果」のうち、「著しい困窮世帯」を、県営住宅と分担するものとして以下のように算出されます。

$$\text{要配慮者世帯に対応する住戸} \quad \text{著しい困窮世帯①②} \quad \text{市営住宅率}$$

$$533 \text{ 世帯} \quad = \quad 740 \text{ 世帯} \quad \times \quad 72\%$$

算出データ

県営住宅管理戸数（公営）	960 戸
市営住宅管理戸数（公営）	2,498 戸
市営住宅率（市営住宅÷県・市営住宅）	72 %

R1. 9. 1 現在

②現入居世帯に対応する住戸数算定結果

現入居世帯に対応する住戸は、公営住宅現入居世帯、計画期間に退去する世帯、収入超過率から、以下のように算出される。

$$\text{現入居世帯に対応する住戸} \quad \text{現入居世帯} \quad \text{退去する世帯} \quad \text{収入超過率}$$

$$783 \text{ 戸} \quad = \quad (1,808 \text{ 戸} \quad - \quad 929 \text{ 戸}) \quad \times \quad (100 - 10.9) \%$$

計画期間における退去数

	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
入居総数	1,808	1,667	1,537	1,417	1,307	1,205	1,111	1,024	944	871	803	740
退去数	141	130	120	111	102	94	87	80	74	68	63	58
※入居総数＝前年度入居総数×政策空家率											累計	929
※退去数＝入居総数×年平均退去率												

算出データ

現入居世帯数	1,808 世帯
収入超過率（収入超過世帯÷現入居世帯）	10.9 %
年平均退去率（退去世帯÷入居世帯）	7.8 %

R1. 9. 1 現在

③緊急時等に対応する住戸数算定結果

緊急時等に対応する住戸は、公営住宅現管理戸数、政策空家率から、以下のように算出される。

$$\text{緊急時等に対応する住戸} \quad \text{管理戸数} \quad \text{政策空家率}$$

$$50 \text{ 戸} \quad = \quad 2,498 \text{ 戸} \quad \times \quad 2.0\%$$

算出データ

募集停止空家率（募集停止空家戸数÷管理戸数）	2.6 %
政策空家率 ÷ 募集停止空家率	2.0 %

R1. 9. 1 現在

4 スtock活用手法の選定

1) スtock活用手法

Stock活用のための手法は、以下に示す、建替、維持管理、用途廃止とします。

Stock活用手法及び内容

手法		内 容
維持管理	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）
	個別改善	規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの ①規模増改善 ・住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うもの ②住戸改善 ・住戸部分（バルコニー部分を含む）の改善を行うもの a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ③共用部分改善 ・共用部分の改善を行うもの a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ④屋外・外構改善 ・屋外及び外構部分（共同施設を含む）の改善を行うもの a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 【標準管理期間】 改善後 10 年以上
	全面的改善	住棟単位又は団地単位で行う全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 ②共用部分改善 a. 福祉対応型(4 階以上でエレベータの設置を含む) b. 安全性確保型 ③屋外・外構改善 a. 福祉対応型 【標準管理期間】 改善後 30 年以上
	維持保全	住宅の効用を最低限維持するために経常的に行う小規模な修繕（長寿命化を想定しない）
建 替		住宅を除去し、その土地の全部又は一部に新たに住宅を建設するもので他団地への統合もしくは非現地建替を含む 【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火構造平家建：30年 簡易耐火構造2階建・準耐火構造：45年 耐火構造：70年
用途廃止		以下の場合に住宅としての用途を廃止すること ①災害その他の特別の事由により、引き続き管理することが不相当であると認める場合 ②耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合 ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合

※居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

※福祉対応型：高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

※安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

※長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

2) 活用手法の選定フロー

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月）を踏まえつつ、地域の特性に配慮した活用手法の選定フローを示すと、以下のとおりです。

① 1 次判定

- ・ 団地単位に、継続管理、判定留保、用途廃止の判定を行う。
- ・ 判定は、安全性、需要、効率性、立地の 4 項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、判定基準に従って判定する。

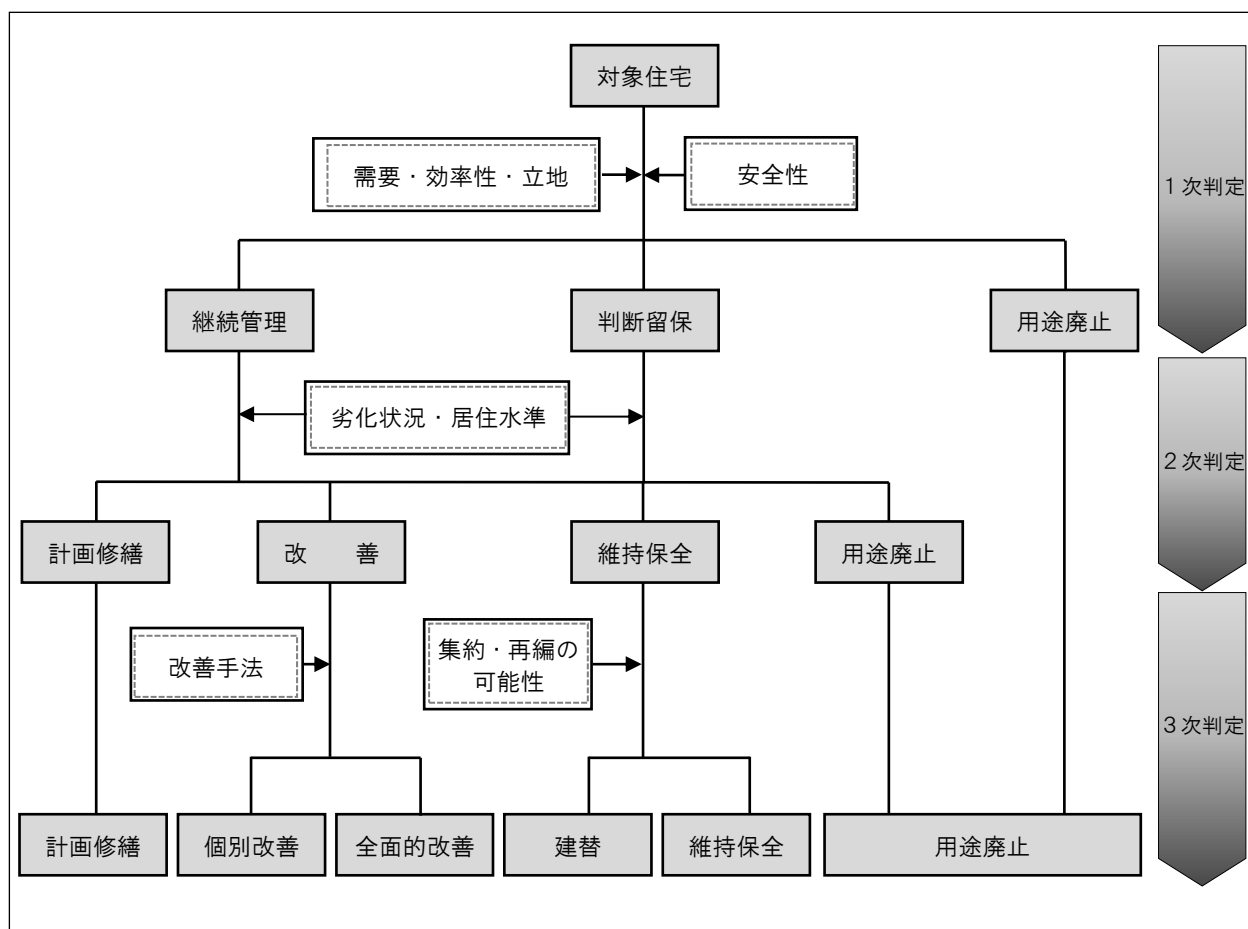
② 2 次判定

- ・ 1 次判定で継続管理と判定した団地を対象に、住棟単位に計画修繕、改善、維持保全の判定を行う。また、判断留保とした団地についても、住棟別に、計画修繕、改善、維持保全、用途廃止の判定を行う。
- ・ 判定は、劣化状況、居住水準について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、判定基準に従って判定する。

③ 3 次判定

- ・ 1 次判定、2 次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性、改善手法について再評価を行う。

活用手法の選定フロー



3) 活用手法の選定

(1) 1次判定

安全性（経過年数）、需要（入居率）、効率性（敷地規模、敷地条件）、立地条件（位置、居住環境）について、評価基準と評価結果に基づく判定基準により判定を行った結果は、以下のとおりです。

1次判定の評価基準

項目		評価基準	
安全性	経過年数	耐用年数を経過しない	○
		耐用年数を経過する	×
需要	入居率	平均（69.7%）以上	○
		やや低い（50%～平均（69.7%）未満）	△
		低い（50%未満）	×
効率性	敷地規模	2,000 ㎡以上	○
		1,000 ㎡以上、2,000 ㎡未満	△
		1,000 ㎡未満	×
立地	位置	居住誘導区域内に立地	○
		市街化区域内に立地	△
		市街化区域外	×

※耐用年数 木造・簡易耐火構造平屋建：30年 簡易耐火構造2階建：45年 耐火構造：70年

1次判定基準

	判定基準	
1次判定	安全性、需要がすべて○、効率性と立地は○か△	継続管理
	安全性が×で、なおかつ需要が×	用途廃止
	上記以外	判断留保

1 次判定結果

名称	敷地面積(㎡)	入居率(%)	安全性	需要	効率性	立地	1 次判定
岡城	2,281.0	83.3	○	○	○	○	継続管理
本町三丁目	1,469.0	83.3	○	○	△	○	継続管理
本町六丁目	1,295.0	100.0	○	○	△	○	継続管理
織姫	9,108.9	86.4	○	○	○	○	継続管理
錦町三丁目	4,956.5	77.1	○	○	○	○	継続管理
浜松町一丁目	1,445.9	100.0	○	○	△	○	継続管理
新川	3,875.9	82.5	○	○	○	○	継続管理
仲町三丁目	1,829.0	100.0	○	○	△	○	継続管理
東三丁目	11,558.0	66.9	○	△	○	○	判断留保
東堤町 A	1,980.1	70.8	○	○	△	△	継続管理
東堤町 B	4,027.9	64.3	○	△	○	△	判断留保
西堤町	3,487.7	65.0	×	△	○	△	判断留保
元宿町 B	991.9	50.0	×	△	×	△	判断留保
元宿町 C	1,062.9	66.7	×	△	△	○	判断留保
宮本町	8,842.4	50.0	×	△	○	△	判断留保
天神町 A	1,557.0	40.0	×	×	△	△	用途廃止
天神町 B	1,431.0	63.6	×	△	△	○	判断留保
三ツ堀	15,180.2	76.0	○	○	○	○	継続管理
松宮	2,599.1	100.0	○	○	○	○	継続管理
広沢町一丁目	12,842.2	71.4	×	○	○	○	判断留保
広沢町二丁目	4,733.8	75.0	○	○	○	○	継続管理
下住宅	2,276.3	66.7	○	△	○	○	判断留保
広沢町四丁目	4,041.9	87.5	×	○	○	○	判断留保
広沢町五丁目	1,579.2	10.0	×	×	△	△	用途廃止
広沢町六丁目	10,756.9	51.4	×	△	○	△	判断留保
梅林	3,386.9	25.0	×	×	○	○	用途廃止
間ノ島	60,385.0	83.3	○	○	○	○	継続管理
梅田町一丁目	2,836.9	91.7	○	○	○	△	継続管理
二本松	12,333.1	58.3	○	△	○	△	判断留保
渡良瀬	43,668.9	58.2	○	△	○	○	判断留保
相生町五丁目	15,126.9	98.3	○	○	○	○	継続管理
川内町一丁目 B	4,661.3	68.2	×	△	○	△	判断留保
川内町五丁目	19,913.9	58.6	×	△	○	△	判断留保
菱町黒川	6,688.2	50.0	×	△	○	△	判断留保
上菱	11,490.8	67.0	×	△	○	△	判断留保
足仲	31,401.8	78.3	×	○	○	○	判断留保
本宿	1,649.0	75.0	×	○	△	×	判断留保
上野	2,112.0	70.0	×	○	○	×	判断留保
柏山	2,182.2	66.7	×	△	○	×	判断留保
東一丁目	3,140.3	82.8	○	○	○	○	継続管理
特定賃貸住宅	1,554.9	41.7	○	×	△	○	判断留保
駅南ハイツ	1,906.1	100.0	○	○	△	○	継続管理
梅田ハイツ	6,718.9	31.8	○	×	○	△	判断留保
新宿ハイツ	1,480.0	65.0	○	△	△	○	判断留保
前田原定住促進住宅	1,871.0	100.0	○	○	△	×	判断留保
柏山定住促進住宅	1,684.6	100.0	○	○	△	×	判断留保
水沼定住促進住宅	1,981.0	16.7	○	×	△	×	判断留保

(2) 2次判定

1次判定で継続管理又は判断留保となった住棟に対し、劣化状況、居住水準及び需要(1次判定結果)について、評価基準と評価結果に基づく判定基準により判定を行った結果は、以下のとおりです。

2次判定の評価基準

項目		評価基準	
劣化状況	屋根外壁	良好	A
		やや劣化	B
		劣化が進んでいる	C
		著しく劣化	D
	給水設備	建築後 30 年未満	○
		建築後 30 年以上経過	×
	EV	耐震性に問題なし	○
		耐震性に問題あり	×
居住水準	3 項目全てが該当し非常に高い		A
	2 項目項目が該当し非常に高い		B
	1 項目のみが該当し低い		C
	該当項目がなく著しく低い		D

2次判定基準

	1次判定結果	判定基準		手法
2次判定	継続管理	劣化状況が A 又は B かつ、居住が A 又は B		計画修繕
		劣化状況が C	1 次判定における需要が○	改善
			1 次判定における需要が△	維持保全
	判断留保	劣化状況が A 又は B かつ、居住が A 又は B		計画修繕
		同上で EV が×		改善
		劣化状況が C		維持保全
		劣化が D の簡 1		維持保全
		劣化が D の木 1、簡 2		用途廃止

2次判定結果①

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	耐用年数	棟数	戸数	劣化状況			居住水準				2次判定
						屋根外壁	給水設備	EV	浴槽設置	3 箇所設置	トイレ水洗化	評価結果	
岡城	S56	耐 3	70	2	24	C	×	-	○	×	○	B	改善
本町三丁目	S45	耐 6	70	1	40	A	×	○	○	×	○	B	計画修繕
本町六丁目	H17	耐 5	70	1	30	A	○	○	○	○	○	A	計画修繕
織姫	S62	耐 4	70	1	16	B	×	-	○	○	○	A	計画修繕
	S63	耐 10	70	1	72	B	×	○	○	○	○	A	計画修繕
錦町三丁目	S50	耐 11	70	1	77	C	×	×	○	×	○	B	改善
浜松町一丁目	S48	耐 6	70	1	45	A	×	○	○	×	○	B	計画修繕
新川	S54	耐 4	70	1	24	A	×	-	○	×	○	B	計画修繕
	S60	耐 4	70	1	16	C	×	-	○	○	○	A	改善
仲町三丁目	H13	木 2	30	2	12	A	○	-	○	○	○	A	計画修繕
東三丁目	S50	耐 11	70	2	160	B	×	×	○	×	○	B	改善
東堤町 A	S53	耐 3	70	1	12	C	×	-	○	×	○	B	改善
	S54	耐 3	70	1	12	C	×	-	○	×	○	B	改善
東堤町 B	H1	耐 3	70	1	16	B	×	-	○	○	○	A	計画修繕
	H2	耐 3	70	1	12	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕

2 次判定結果②

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	耐用年数	棟数	戸数	劣化状況			居住水準				2 次判定
						屋根外壁	給水設備	EV	浴槽設置	3 箇所設置	トイレ水洗化	評価結果	
西堤町	S32	木 1	30	3	4	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
	S32	簡 2	45	3	16	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
元宿町 B	S24	木 1	30	2	3	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
元宿町 C	S30	簡 1	30	2	6	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
宮本町	S25	木 1	30	8	8	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
宮本町	S25	木 1	30	8	8	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
天神町 A	S24	木 1	30	7	10	D	×	-	×	×	○	C	-
天神町 B	S28	簡 2	45	1	8	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
	S29	木 1	30	3	3	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
三ツ堀	S48	耐 4	70	1	24	C	×	-	○	×	○	B	改善
	S53	耐 11	70	1	100	A	×	○	○	×	○	B	計画修繕
	S54	耐 5	70	1	30	C	×	-	○	×	○	B	改善
松宮	H3	耐 3	70	1	12	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H4	耐 3	70	1	6	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
広沢町一丁目	S23	木 1	30	2	2	D	×	-	×	×	×	D	用途廃止
	S29	木 1	30	12	12	D	×	-	×	×	×	D	用途廃止
広沢町二丁目	S61	耐 4	70	1	24	B	×	-	○	○	○	A	計画修繕
	S62	耐 4	70	1	24	B	×	-	○	○	○	A	計画修繕
下住宅	S62	耐 3	70	3	18	C	×	-	○	○	○	A	維持保全
広沢町四丁目	S43	簡 1	30	6	24	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
広沢町五丁目	S35	木 1	30	6	10	D	×	-	×	×	×	D	-
広沢町六丁目	S39	簡 1	30	2	8	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S41	簡 1	30	4	16	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S42	簡 1	30	1	4	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S43	簡 1	30	4	16	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S46	簡 2	45	4	28	D	×	-	○	×	○	B	用途廃止
梅林	S28	木 1	30	3	4	D	×	-	×	×	×	D	-
間ノ島	H6	耐 11	70	1	110	B	○	○	○	○	○	A	計画修繕
	H7	耐 3	70	1	24	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H8	耐 4	70	2	40	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H9	耐 4	70	2	40	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H9	耐 3	70	1	18	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H11	耐 7	70	1	62	A	○	○	○	○	○	A	計画修繕
	H12	耐 4	70	2	48	A	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H13	耐 4	70	1	24	A	○	-	○	○	○	A	計画修繕
梅田町一丁目	H4	耐 3	70	1	12	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H5	耐 3	70	1	12	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
二本松	S49	耐 5	70	4	120	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
渡良瀬	S54	耐 3	70	2	18	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S54	耐 4	70	2	40	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S55	耐 3	70	2	24	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S55	耐 4	70	2	38	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S56	耐 3	70	2	12	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S56	耐 4	70	4	70	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S58	耐 3	70	2	30	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S58	耐 4	70	2	32	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S59	耐 3	70	1	12	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S59	耐 4	70	3	48	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S60	耐 3	70	2	24	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S60	耐 4	70	2	32	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
相生町五丁目	H21	耐 11	70	2	120	A	○	○	○	○	○	A	計画修繕

2次判定結果③

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	耐用年数	棟数	戸数	劣化状況			居住水準				2次判定
						屋根外壁	給水設備	EV	浴槽設置	3箇所設置	トイレ水洗化	評価結果	
川内町一丁目B	S39	簡1	30	3	12	D	×	-	×	×	×	D	維持保全
	S47	簡2	45	1	6	D	×	-	×	×	×	D	用途廃止
	S47	簡1	30	2	4	D	×	-	×	×	×	D	維持保全
川内町五丁目	S44	簡1	30	3	12	D	○	-	○	×	×	C	維持保全
	S44	簡2	45	5	30	D	○	-	×	×	×	D	用途廃止
	S44	耐4	70	1	24	C	○	-	○	×	○	B	維持保全
	S45	簡1	30	4	16	D	○	-	○	×	×	C	維持保全
	S45	簡2	45	2	12	D	○	-	×	×	×	D	用途廃止
	S45	耐4	70	1	24	C	○	-	○	×	○	B	維持保全
	S46	簡1	30	5	20	D	○	-	○	×	×	C	維持保全
	S46	簡2	45	2	12	D	○	-	×	×	×	D	用途廃止
上菱	S46	耐4	70	1	24	C	○	-	○	×	○	B	維持保全
	S37	木1	30	8	16	D	×	-	×	×	×	D	用途廃止
	S41	簡1	30	4	16	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S42	簡1	30	4	16	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S42	簡2	45	2	16	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
	S43	簡1	30	5	12	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S43	簡2	45	1	8	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
	S44	簡1	30	4	16	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
足仲	S46	簡1	30	1	4	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S39	耐4	70	2	39	A	○	-	○	×	○	B	計画修繕
	S39	簡1	30	5	20	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S39	簡2	45	4	24	D	×	-	×	×	×	D	用途廃止
	S40	簡1	30	6	24	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S41	簡1	30	4	16	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S41	簡2	45	2	12	D	×	-	×	×	×	D	用途廃止
	S42	簡1	30	5	20	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
本宿	S42	簡2	45	6	36	D	×	-	×	×	×	D	用途廃止
	S43	簡1	30	3	12	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S47	簡1	30	3	6	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S49	簡1	30	1	2	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S50	簡1	30	3	6	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S51	簡1	30	2	4	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S52	簡1	30	2	6	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S45	耐9	70	1	90	A	○	○	○	×	○	B	計画修繕
東一丁目	S50	耐4	70	1	40	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S55	耐4	70	1	24	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
特定賃貸住宅	S55	耐4	70	1	24	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
駅南ハイツ	H3	耐7	70	1	31	A	○	○	○	○	○	A	計画修繕
梅田ハイツ	H7	耐2	70	2	8	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H7	耐3	70	2	36	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
新宿ハイツ	H10	耐4	70	1	20	A	○	○	○	○	○	A	計画修繕
前田原定住促進住宅	H8	木2	30	5	5	A	○	-	○	○	○	A	計画修繕
柏山定住促進住宅	H12	木2	30	4	4	A	○	-	○	○	○	A	計画修繕
水沼定住促進住宅	H30	木1	30	6	6	A	○	-	○	○	○	A	計画修繕

(3) 3次判定

1次・2次判定結果を踏まえ、集約・再編等の可能性、改善手法について、評価基準と評価結果に基づく判定基準により改善（全面的改善・個別改善）や建替等の事業手法を再判定した結果は、以下のとおりです。

3次判定の評価基準

項目		評価基準	
集約・再編等の可能性	効率的活用	団地内の住棟判定が混在する	○
		団地内の住棟判定は混在しない	－
	集約・再編	公営住宅が近隣にある	○
		公営住宅が近隣にない	－
	まちづくり	地域活性化に寄与する	○
		特に影響が無い	－
改善手法	4 階以上で改善項目が多岐にわたる		○
	上記以外		－

3次判定基準

		判定基準	手法
3次判定	効率的活用	住棟の一部に改善がある	建替
	集約・再編	近隣の需要に対応できる	用途廃止
		建替と判定された団地が近隣にある	集約建替
	まちづくり	地域活性化に寄与する	建替
	改善手法	改善手法が○	全面的改善
		上記以外	個別改善

3次判定結果①

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	棟数	戸数	2次判定	集約・再編等の可能性			改善手法	3次判定
								効率的活用	集約・再編	まちづくり		
岡城	公営	S56	耐3	70	2	24	改善	－	－	－	－	個別改善
本町三丁目	公営	S45	耐6	70	1	40	計画修繕	－	－	－	－	計画修繕
本町六丁目	公営	H17	耐5	70	1	30	計画修繕	－	－	－	－	計画修繕
織姫	公営	S62	耐4	70	1	16	計画修繕	－	－	－	－	計画修繕
	公営	S63	耐10	70	1	72	計画修繕	－	－	－	－	計画修繕
錦町三丁目	公営	S50	耐11	70	1	77	改善	－	－	－	－	個別改善
浜松町一丁目	公営	S48	耐6	70	1	45	計画修繕	－	－	－	－	計画修繕
新川	公営	S54	耐4	70	1	24	計画修繕	－	－	－	－	維持保全
	公営	S60	耐4	70	1	16	改善	－	－	－	－	個別改善
仲町三丁目	公営	H13	木2	30	2	12	計画修繕	－	－	－	－	計画修繕
東三丁目	公営	S50	耐11	70	2	160	改善	－	－	－	－	個別改善
東堤町A	公営	S53	耐3	70	1	12	改善	－	－	－	－	個別改善
	公営	S54	耐3	70	1	12	改善	－	－	－	－	個別改善
東堤町B	公営	H1	耐3	70	1	16	計画修繕	－	－	－	－	計画修繕
	公営	H2	耐3	70	1	12	計画修繕	－	－	－	－	計画修繕
西堤町	公営	S32	木1	30	3	4	用途廃止	－	－	－	－	用途廃止
	公営	S32	簡2	45	3	16	用途廃止	－	－	－	－	用途廃止
元宿町B	公営	S24	木1	30	2	3	用途廃止	－	－	－	－	用途廃止
元宿町C	公営	S30	簡1	30	2	6	維持保全	－	－	－	－	維持保全

3 次判定結果②

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	棟数	戸数	2 次判定	集約・再編等の可能性			改善	3 次判定
								効率的活用	集約・再編	まちづくり	手法	
宮本町	公営	S25	木 1	30	8	8	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
天神町 A	公営	S24	木 1	30	7	10	-	-	-	-	-	用途廃止
天神町 B	公営	S28	簡 2	45	1	8	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S29	木 1	30	3	3	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
三ツ堀	公営	S48	耐 4	70	1	24	改善	-	-	-	-	個別改善
	公営	S53	耐 11	70	1	100	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	S54	耐 5	70	1	30	改善	-	-	-	-	個別改善
松宮	公営	H3	耐 3	70	1	12	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H4	耐 3	70	1	6	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
広沢町一丁目	公営	S23	木 1	30	2	2	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S29	木 1	30	12	12	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
広沢町二丁目	公営	S61	耐 4	70	1	24	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	S62	耐 4	70	1	24	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
下住宅	公営	S62	耐 3	70	3	18	維持保全	-	-	-	-	維持保全
広沢町四丁目	公営	S43	簡 1	30	6	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
広沢町五丁目	公営	S35	木 1	30	6	10	-	-	-	-	-	用途廃止
広沢町六丁目	公営	S39	簡 1	30	2	8	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S41	簡 1	30	4	16	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S42	簡 1	30	1	4	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S43	簡 1	30	4	16	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S46	簡 2	45	4	28	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
梅林	公営	S28	木 1	30	3	4	-	-	-	-	-	用途廃止
間ノ島	公営	H6	耐 11	70	1	110	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H7	耐 3	70	1	24	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H8	耐 4	70	2	40	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H9	耐 4	70	2	40	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H9	耐 3	70	1	18	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H11	耐 7	70	1	62	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H12	耐 4	70	2	48	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H13	耐 4	70	1	24	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
梅田町一丁目	公営	H4	耐 3	70	1	12	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H5	耐 3	70	1	12	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
二本松	公営	S49	耐 5	70	4	120	維持保全	-	-	-	-	維持保全
渡良瀬	公営	S54	耐 3	70	2	18	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S54	耐 4	70	2	40	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S55	耐 3	70	2	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S55	耐 4	70	2	38	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S56	耐 3	70	2	12	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S56	耐 4	70	4	70	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S58	耐 3	70	2	30	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S58	耐 4	70	2	32	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S59	耐 3	70	1	12	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S59	耐 4	70	3	48	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S60	耐 3	70	2	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S60	耐 4	70	2	32	維持保全	-	-	-	-	維持保全
相生町五丁目	公営	H21	耐 11	70	2	120	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
川内町一丁目 B	公営	S39	簡 1	30	3	12	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S47	簡 2	45	1	6	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S47	簡 1	30	2	4	維持保全	-	-	-	-	維持保全

3 次判定結果③

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	棟数	戸数	2 次判定	集約・再編等の可能性			改善手法	3 次判定
								効率的活用	集約・再編	まちづくり		
川内町五丁目	公営	S44	簡 1	30	3	12	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S44	簡 2	45	5	30	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S44	耐 4	70	1	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S45	簡 1	30	4	16	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S45	簡 2	45	2	12	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S45	耐 4	70	1	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S46	簡 1	30	5	20	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S46	簡 2	45	2	12	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S46	耐 4	70	1	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
菱町黒川	公営	S37	木 1	30	8	16	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
上菱	公営	S41	簡 1	30	4	16	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S42	簡 1	30	4	16	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S42	簡 2	45	2	16	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S43	簡 1	30	5	12	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S43	簡 2	45	1	8	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S44	簡 1	30	4	16	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S46	簡 1	30	1	4	維持保全	-	-	-	-	維持保全
足仲	公営	S39	耐 4	70	2	39	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	S39	簡 1	30	5	20	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S39	簡 2	45	4	24	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S40	簡 1	30	6	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S41	簡 1	30	4	16	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S41	簡 2	45	2	12	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S42	簡 1	30	5	20	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S42	簡 2	45	6	36	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
本宿	公営	S47	簡 1	30	3	6	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S49	簡 1	30	1	2	維持保全	-	-	-	-	維持保全
上野	公営	S50	簡 1	30	3	6	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S51	簡 1	30	2	4	維持保全	-	-	-	-	維持保全
柏山	公営	S52	簡 1	30	2	6	維持保全	-	-	-	-	維持保全
東一丁目	改良	S45	耐 9	70	1	90	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	改良	S50	耐 4	70	1	40	維持保全	-	-	-	-	維持保全
特定賃貸住宅	特定	S55	耐 4	70	1	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
駅南ハイツ	再開 発	H3	耐 7	70	1	31	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
梅田ハイツ	特公	H7	耐 2	70	2	8	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	特公	H7	耐 3	70	2	36	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
新宿ハイツ	従前	H10	耐 4	70	1	20	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
前田原定住促進住宅	定住	H8	木 2	30	5	5	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
柏山定住促進住宅	定住	H12	木 2	30	4	4	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
水沼定住促進住宅	定住	H30	木 1	30	6	6	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕

5 スtock活用計画

1) 団地別住棟別活用計画

Stock活用手法の選定結果を踏まえ、団地別のStock活用方針及び住棟別のStock活用計画を、以下のとおりとします。

団地別活用方針①

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用方針
西堤町	S32	木 1、簡 2	6	20	老朽化が著しいことから計画期間内に用途廃止とする。
元宿町 B	S24	木 1	2	3	
宮本町	S25	木 1	8	8	
天神町 A	S24	木 1	7	10	
天神町 B	S28, 29	簡 2, 木 1	4	11	
広沢町一丁目	S23・29	木 1	14	14	
広沢町五丁目	S35	木 1	6	10	
梅林	S28	木 1	3	4	
菱町黒川	S37	木 1	8	16	
岡城	S56	耐 3	2	24	老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
本町三丁目	S45	耐 6	1	40	耐震工事等の改善事業を実施しており、計画的な修繕の実施により居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きStockの維持を図る。
本町六丁目	H17	耐 5	1	30	計画的な修繕の実施により、居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きStockの維持を図る。
織姫	S62, S63	耐 4, 耐 10	2	88	
錦町三丁目	S50	耐 11	1	77	耐震化及び老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
浜松町一丁目	S48	耐 6	1	45	耐震工事等の改善事業を実施しており、良好な居住水準維持のため、計画修繕の対象とする。計画期間後も引き続きStockの維持を図る。
新川	S54. 60	耐 4	2	40	老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
仲町三丁目	H13	木 2	2	12	計画的な修繕の実施により、居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きStockの維持を図る。
東三丁目	S50	耐 11	2	160	耐震化及び老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
東堤町 A	S53. 54	耐 3	2	24	老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
東堤町 B	H1. 2	耐 3	2	28	計画的な修繕の実施により、居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きStockの維持を図る。
元宿町 C	S30	簡 1	2	6	計画期間内は必要に応じて経常修繕を行い、Stockを維持する。計画期間後は入居状況を考慮のうえ、計画的に用途廃止を検討する。
三ツ堀	S48. 54, 53	耐 4. 5, 11	3	154	11 階建住棟は良好な居住水準維持のため計画修繕の対象とする。4 階建、5 階建の住棟は老朽化に対応するため個別改善を行う。なお、いずれの住棟も計画期間後も引き続きStockの維持を図る。

団地別活用方針②

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用方針
松宮	H3. 4	耐 3	2	18	計画的な修繕の実施により、居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きストックの維持を図る。
広沢町二丁目	S61. 62	耐 4	2	48	
下住宅	S61. 62	耐 3	3	18	老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
間ノ島	H6～13	耐 3. 4. 7. 11	11	366	計画的な修繕の実施により、居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きストックの維持を図る。
梅田町一丁目	H4. 5	耐 3	2	24	
二本松	S49	耐 5	4	120	計画期間内は必要に応じて経常修繕を行い、ストックを維持する。計画期間後は入居状況を考慮のうえ、計画的に用途廃止を検討する。
渡良瀬	S54～60	耐 3. 4	26	380	
相生町五丁目	H21	耐 11	2	120	計画的な修繕の実施により、居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きストックの維持を図る。
広沢町六丁目	S39～46	簡 1. 2	15	72	簡易耐火 2 階建住棟については計画期間内に用途廃止とする。簡易耐火平屋建て住棟は必要に応じて経常修繕を行い、ストックを維持する。計画期間後は入居状況を考慮のうえ、計画的に用途廃止を検討する。
川内町一丁目 B	S39. 47	簡 1. 2	6	22	
上菱	S41～46	簡 1. 2	21	88	
川内町五丁目	S44～46	簡 1. 2, 耐 4	24	174	簡易耐火 2 階建住棟については計画期間内に用途廃止とする。簡易耐火平屋建て及び耐火 4 階建て住棟は必要に応じて経常修繕を行い、ストックを維持する。計画期間後は入居状況を考慮のうえ、計画的に用途廃止を検討する。
足仲	S39～43	簡 1. 2, 耐 4	37	203	
本宿	S47	簡 1	4	8	計画期間内は必要に応じて経常修繕を行い、ストックを維持するものとし、計画期間以降に活用方法を検討する。
上野	S50. 51	簡 1	5	10	計画期間内は必要に応じて経常修繕を行い、ストックを維持する。計画期間後は入居状況を考慮のうえ、計画的に用途廃止を検討する。
柏山	S52	簡 1	2	6	
広沢町四丁目	S43. 44	簡 1	6	24	計画期間内は必要に応じて経常修繕を行い、ストックを維持する。計画期間後は入居状況を考慮のうえ、計画的に用途廃止を検討する。
東一丁目	S45、S50	耐 9, 耐 4	2	130	9 階建て住棟については耐震改修実施済みであることから計画修繕の実施により良好な居住水準の維持を図るものとし、計画期間後も引き続きストックの維持を図る。4 階建て住棟については、計画期間内は経常修繕の実施によりストックを維持するが、計画期間後は入居状況を考慮のうえ、計画的に用途廃止を検討する。
特定賃貸住宅	S55	耐 4	1	24	計画期間内は必要に応じて経常修繕を行い、ストックを維持する。計画期間後は入居状況を考慮のうえ、計画的に用途廃止を検討する。
駅南ハイツ	H3	耐 7	1	31	計画的な修繕の実施により、居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きストックの維持を図る。
梅田ハイツ	H7	耐 2. 3	4	44	
新宿ハイツ	H10	耐 4	1	20	
前田原定住促進住宅	H8	木 2	5	5	
柏山定住促進住宅	H12	木 2	4	4	
水沼定住促進住宅	H30	木 1	6	6	

2) 住棟別活用計画

団地別のストック活用計画を踏まえた、住棟別活用計画は、以下のとおりとします。

住棟別ストック活用計画①

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	計画期間 活用手法	維持管理			建替	用途 廃止	目標年 次戸数
							計画 修繕	個別 改善	維持 保全			
岡城	公営	S56	耐 3	2	24	個別改善		24				24
本町三丁目	公営	S45	耐 6	1	36	計画修繕	36					36
本町六丁目	公営	H17	耐 5	1	24	計画修繕	24					24
織姫	公営	S62	耐 4	1	16	計画修繕	16					16
	公営	S63	耐 10	1	72	計画修繕	72					72
錦町三丁目	公営	S50	耐 11	1	70	個別改善		70				70
浜松町一丁目	公営	S48	耐 6	1	36	計画修繕	36					36
新川	公営	S54	耐 4	1	24	維持保全			24			24
	公営	S60	耐 4	1	16	個別改善		16				16
仲町三丁目	公営	H13	木 2	2	12	計画修繕	12					12
東三丁目	公営	S50	耐 11	2	160	個別改善		160				160
東堤町 A	公営	S53	耐 3	1	12	個別改善		12				12
	公営	S54	耐 3	1	12	個別改善		12				12
東堤町 B	公営	H1	耐 3	1	16	計画修繕	16					16
	公営	H2	耐 3	1	12	計画修繕	12					12
西堤町	公営	S32	木 1	3	4	用途廃止					4	0
	公営	S32	簡 2	3	16	用途廃止					16	0
元宿町 B	公営	S24	木 1	2	3	用途廃止					3	0
元宿町 C	公営	S30	簡 1	2	6	維持保全			6			6
宮本町	公営	S25	木 1	8	8	用途廃止					8	0
天神町 A	公営	S24	木 1	7	10	用途廃止					10	0
天神町 B	公営	S29	木 1	3	3	用途廃止					3	0
	公営	S28	簡 2	1	8	用途廃止					8	0
三ツ堀	公営	S48	耐 4	1	24	個別改善		24				24
	公営	S53	耐 11	1	100	計画修繕	100					100
	公営	S54	耐 5	1	30	個別改善		30				30
松宮	公営	H3	耐 3	1	12	計画修繕	12					12
	公営	H4	耐 3	1	6	計画修繕	6					6
広沢町一丁目	公営	S23	木 1	2	2	用途廃止					2	0
	公営	S29	木 1	12	12	用途廃止					12	0
広沢町二丁目	公営	S61	耐 4	1	24	計画修繕	24					24
	公営	S62	耐 4	1	24	計画修繕	24					24
下住宅	公営	S62	耐 3	3	18	維持保全			18			18
広沢町四丁目	公営	S43	簡 1	6	24	維持保全			24			24
広沢町五丁目	公営	S35	木 1	6	10	用途廃止					10	0
広沢町六丁目	公営	S39	簡 1	2	8	維持保全			8			8
	公営	S41	簡 1	4	16	維持保全			16			16
	公営	S42	簡 1	1	4	維持保全			4			4
	公営	S43	簡 1	4	16	維持保全			16			16
	公営	S46	簡 2	4	28	用途廃止					28	0
梅林	公営	S28	木 1	3	4	用途廃止					4	0
間ノ島	公営	H6	耐 11	1	110	計画修繕	110					110
	公営	H7	耐 3	1	24	計画修繕	24					24
	公営	H8	耐 4	2	40	計画修繕	40					40
	公営	H9	耐 4	2	40	計画修繕	40					40
	公営	H9	耐 7	1	18	計画修繕	18					18
	公営	H11	耐 4	1	61	計画修繕	61					61
	公営	H12	耐 4	2	48	計画修繕	48					48
	公営	H13	耐 4	1	24	計画修繕	24					24

住棟別ストック活用計画②

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	計画期間 活用手法	維持管理			建替	用途 廃止	目標年 次戸数
							計画 修繕	個別 改善	維持 保全			
梅田町一丁目	公営	H4	耐 3	1	12	計画修繕	12					12
	公営	H5	耐 3	1	12	計画修繕	12					12
二本松	公営	S49	耐 5	4	120	維持保全			120			120
渡良瀬	公営	S54	耐 3. 4	4	58	維持保全			58			58
	公営	S55	耐 3. 4	4	62	維持保全			62			62
	公営	S56	耐 3. 4	6	82	維持保全			82			82
	公営	S58	耐 3. 4	4	62	維持保全			62			62
	公営	S59	耐 3. 4	4	60	維持保全			60			60
	公営	S60	耐 3. 4	4	56	維持保全			56			56
相生町五丁目	公営	H21	耐 11	2	120	計画修繕	120					120
川内町一丁目 B	公営	S39	簡 1	3	12	維持保全			12			12
	公営	S47	簡 1	2	4	維持保全			4			4
	公営	S47	簡 2	1	6	用途廃止					6	0
川内町五丁目	公営	S44	簡 1	3	12	維持保全			12			12
	公営	S44	簡 2	5	30	用途廃止					30	0
	公営	S44	耐 4	1	24	維持保全			24			24
	公営	S45	簡 1	4	16	維持保全			16			16
	公営	S45	簡 2	2	12	用途廃止					12	0
	公営	S45	耐 4	1	24	維持保全			24			24
	公営	S46	簡 1	5	20	維持保全			20			20
	公営	S46	簡 2	2	12	用途廃止					12	0
	公営	S46	耐 4	1	24	維持保全			24			24
菱町黒川	公営	S37	木 1	8	16	用途廃止					16	0
上菱	公営	S41	簡 1	4	16	維持保全			16			16
	公営	S42	簡 1	4	16	維持保全			16			16
	公営	S42	簡 2	2	16	用途廃止					16	0
	公営	S43	簡 1	5	12	維持保全			12			12
	公営	S43	簡 2	1	8	用途廃止					8	0
	公営	S44	簡 1	4	16	維持保全			16			16
	公営	S46	簡 1	1	4	維持保全			4			4
足仲	公営	S39	簡 1	5	20	維持保全			20			20
	公営	S39	簡 2	4	24	用途廃止					24	0
	公営	S39	耐 4	2	39	計画修繕	39					39
	公営	S40	簡 1	6	24	維持保全			24			24
	公営	S41	簡 1	4	16	維持保全			16			16
	公営	S41	簡 2	2	12	用途廃止					12	0
	公営	S42	簡 1	5	20	維持保全			20			20
	公営	S42	簡 2	6	36	用途廃止					36	0
	公営	S43	簡 1	3	12	維持保全			12			12
本宿	公営	S47	簡 1	4	8	維持保全			8			8
上野	公営	S50	簡 1	3	6	維持保全			6			6
	公営	S51	簡 1	2	4	維持保全			4			4
柏山	公営	S52	簡 1	2	6	維持保全			6			6
東一丁目	改良	S45	耐 9	1	90	計画修繕	90					90
	改良	S50	耐 4	1	32	維持保全			32			32
特定賃貸住宅	特定	S55	耐 4	1	24	維持保全			24			24
駅南ハイツ	再開発	H3	耐 7	1	24	計画修繕	24					24
梅田ハイツ	特公	H7	耐 2. 3	4	44	計画修繕	44					44
新宿ハイツ	従前	H10	耐 4	1	20	計画修繕	20					20
前田原定住促進住宅	定住	H8	木 2	5	5	計画修繕	5					5
柏山定住促進住宅	定住	H12	木 2	4	4	計画修繕	4					4
水沼定住促進住宅	定住	H30	木 1	6	6	計画修繕	6					6
公営計				253	2, 498		938	348	932	0	280	2, 218
改良他計				24	249		193	0	56	0	0	249
合計				294	2, 747		1, 131	348	988	0	280	2, 467