

2. 住棟及び住戸内の劣化・老朽化の状況調査

(1) 調査の目的、対象箇所等

① 調査の目的

- ・ 本調査は、事故等を未然に防ぐとともに、長寿命化計画において、長寿命化型改善及び修繕の方針検討及び修繕等の工事の効率的な実施の基礎資料として、住棟・住戸の劣化・老朽化の状況・予兆を把握するために実施する。

② 劣化状況の実地調査

- ・ 全ての市営住宅（4住宅5棟）において、目視等により（目視・触診・打診等）、各住宅の劣化・老朽化の状況を調査する。
- ・ 調査部位は以下のとおりとし、外観から目視で確認できる等、管理上立入り可能な範囲とする。
 - ・ 住棟各部位：屋根、基礎、外部躯体、外壁仕上げ、外部建具、金属、外部床、階段室・共用廊下の床・壁・天井、給排水衛生、外構等
 - ・ 住戸内部：床、壁、天井、建具、電灯・コンセント等
- ・ 目視調査結果を踏まえ、調査部位別に劣化度及び緊急度の判定を行う。

③ コンクリートの健全度調査

- ・ 関前住宅（1棟）及び北町第二住宅（2棟）について、今後の改善事業・計画修繕の内容及び時期等を検討するための基礎資料として、躯体コンクリートの健全度調査（コンクリートの圧縮強度調査、中性化深さ調査、塩化物イオン量調査）を行い、その現状・実態を把握する。
- ・ 強度試験のコア採取カ所数は、各棟3カ所とする。
- ・ 中性化深さについては、外壁位置により進行状況が異なる可能性があることから、中性化深さ試験のためのコア採取カ所数は、各棟9カ所とする。
- ・ 本市は、飛来塩分によるコンクリートの塩害が想定される立地（海岸からの距離）ではないが、混和剤等による塩害の可能性がないとは言えないことから、念のため各棟1カ所ずつのコアを用いて、塩化物イオン試験を行う。

<参考>

- ・ 平成13(2001)年度に耐震診断のために実施した劣化調査では、強度・中性化深さについて、いずれの住棟も問題がなく、また耐震診断の結果、耐震性にも問題はなかった。（この調査では、コア採取（圧縮強度試験＋中性化試験）：1カ所、シュミットハンマー試験：1カ所を実施）。

■調査項目

調査項目	方法	数量		規格
		関前住宅	北町第二住宅	
コンクリートの圧縮強度調査	コア採取による	各階：1本 (3フロア)計3本	各階：1本 (3フロア×2棟)計6本	JIS A 1107 :2012
コンクリートの中性化深さ調査	同上	各階：3本 (3フロア)計9本	各階：3本 (3フロア×2棟)計18本	JIS A 1152 :2018
コンクリートの塩化物イオン量調査	同上	1階：1本 計1本	各棟1F：1本 (2棟)計2本	JIS A 1154 :2012

④ 調査実施日

- ・ 外観目視調査、空き住戸目視調査：令和元（2019）年11月26・28日
- ・ コンクリートの健全度調査（現地調査）：令和元（2019）年11月28日（関前住宅）、令和元（2019）年11月26・28日（北町第二住宅）
- ・ コンクリートの健全度調査（室内試験）：令和元（2019）年12月12・13日

(2) 実地調査の結果

- ・ 以下に、実地調査及び市による調査において確認された劣化状況（主なもの）を示す。

■各団地の劣化状況（主なもの）

	劣化状況（主なもの）
① 北町第一住宅	・ パイプシャフトドアに軽度の発錆
② 桜堤住宅	・ タイル（共用廊下、階段の手すり壁・天端）のひび割れ・浮き、白華 ・ 機械室の鋼製ドアのチョーキング、パイプシャフトドアの発錆
③ 関前住宅	・ 鉄部（手すり、設備架台、タラップ、パイプシャフトドア等）の発錆 ・ 塗装・モルタル塗り（外壁、階段手すり）のひび割れ・浮き、発錆 ・ 壁タイル（外壁、階段の手すり壁）の浮き ・ 内装仕上げ材・建具の劣化や給気口・排気口の蓋の紛失等（住戸内）
④ 北町第二住宅	・ 西側敷地境界沿いのコンクリート塀の破損 ・ 床の防水モルタル（共用廊下）のひび割れ ・ 鉄骨階段、鉄部（バルコニー手すり、設備盤等）の発錆 ・ バルコニー床下の雨水管の破損 ・ トイレ排水管（専用配管と共用配管の接続部）の詰まり（住戸内） ・ 内装仕上げ材・建具の劣化、結露による北側居室や浴室等のカビの発生・壁下地の浮き等（住戸内）

(3) コンクリートの健全度調査の結果

- ・ 以下に、コンクリートの健全度調査の結果を示す。

■各団地の健全度調査の結果

	調査結果
① 関前住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 推定強度は、今回想定した設計基準強度の標準値（18N/mm²）を満足していた。 ・ 全ての測点において、今回想定した腐食発生限界中性化深さを大きく下回っており、現時点において中性化による鉄筋腐食の可能性は低いと考えられる。 ・ 試験結果より、当該コンクリートにおいては、今回想定した腐食発生限界塩化物量（1.2kg/m³）を大きく下回っており、塩化物による劣化（鉄筋腐食）の可能性は極めて低いと考えられる。
② 北町第二住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 推定強度は、1号棟、2号棟のいずれにおいても今回想定した設計基準強度の標準値（18N/mm²）を満足していた。 ・ 全ての測点において、今回想定した腐食発生限界中性化深さを大きく下回っており、現時点において中性化による鉄筋腐食の可能性は低いと考えられる。 ・ 試験結果より、当該コンクリートにおいては、今回想定した腐食発生限界塩化物量（1.2kg/m³）を大きく下回っており、塩化物による劣化（鉄筋腐食）の可能性は極めて低いと考えられる。

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅の適切な維持管理及びストックの有効活用（長寿命化）

① 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

- ・ 市営住宅ストックについて、公営住宅法の耐用年限[※]（70年）まで供用することを見据え、適切な維持管理に向けて、予防保全（不具合が発生する前の対策実施）の観点に基づく点検・修繕・改善の実施、点検記録・修繕データ等の管理・蓄積等を含む維持管理（メンテナンス）サイクルの構築を図る。

② 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

- ・ 耐用年限[※]程度までの供用期間を踏まえ、修繕及び安全性確保・居住性向上・福祉対応・躯体や設備の長寿命化等に資する改善事業の内容と実施時期等を設定し、これを実施することにより、ストックの有効活用（長寿命化）とライフサイクルコスト[※]の縮減を図る。

(2) 福祉型住宅の適切な維持管理及び今後のストック活用

- ・ 福祉型住宅の維持管理は、建物所有者が実施するため、本市が、建物所有者に対して点検及び計画修繕等の情報提供を行い、適切な維持管理の実施の誘導を図る。
- ・ なお、今後の運営管理（借上期間延長による利用の継続）については、今後の運営費及び維持管理費等の負担をはじめ、建物所有者の意向や住宅の管理状況等を考慮し、個別に判断する。

4. 長寿命化を図るべき市営住宅の検討

(1) 長寿命化の対象住宅、住棟の選定

- ・ 本計画の対象は、以下の市営住宅4団地5棟とする。

■計画の対象とする市営住宅の概要

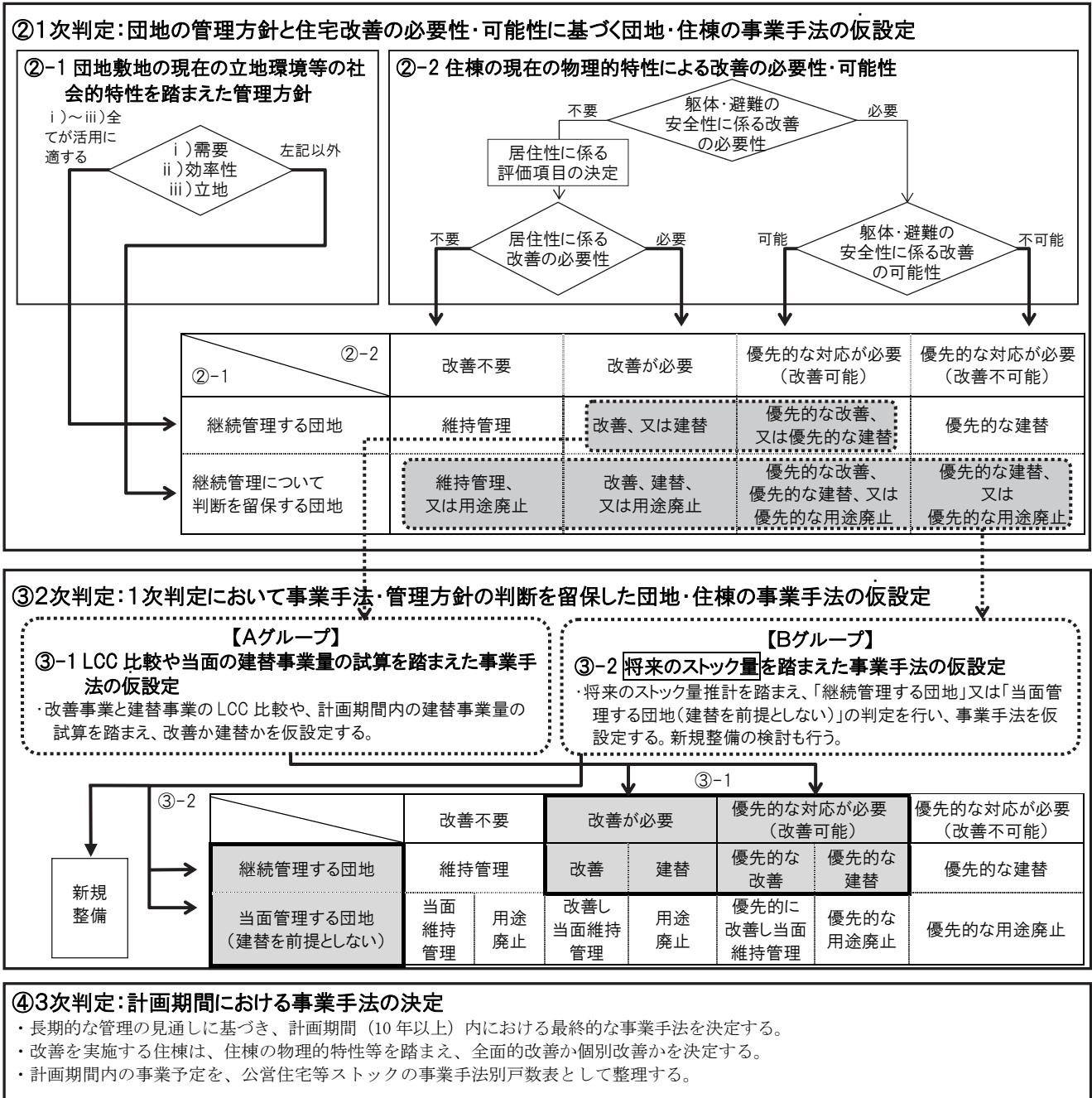
住棟名	所在	建設年度	構造	戸数	共用施設
北町第一住宅	吉祥寺北町 5-4-8	平成 19 (2007)	中層耐火 3階建	14	駐輪場、ごみ集積所
桜堤住宅	桜堤 2-8-31	平成 21 (2009)	中層耐火 3階建	24	駐輪場、ごみ集積所
関前住宅	関前 3-16-5	昭和 46 (1971)	中層耐火 3階建	24	駐輪場、ごみ集積所
北町第二住宅 1号棟	吉祥寺北町 5-6-14	昭和 51 (1976)	中層耐火 3階建	24	駐輪場、ごみ集積所
北町第二住宅 2号棟	同上	昭和 52 (1977)	中層耐火 3階建	24	駐輪場、ごみ集積所

(2) 住宅別、住棟別活用計画の検討

① 将来（中長期）のストック量の設定

- ・ 市第四次住宅マスタープラン（令和3～12(2021～2030)年度）では、基本方針の一つとして住宅セーフティネット[※]の構築を掲げ、住宅確保要配慮者[※]（低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、LGBTQ等の住宅確保に特に配慮を要する者）の入居を拒まない、アフォーダブル（手頃な家賃）かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅の確保に取り組み、公的賃貸住宅とともに、公民連携による住宅セーフティネット[※]体制を構築することを取組みの方向性として示しているところである。
- ・ 市内には、上述のアフォーダブル（手頃な家賃）かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅のストックが相応にあり、現に住宅確保要配慮者の居住に供されており、既に公民連携のセーフティネット体制の一端が構築されている状況にある。
- ・ 民間賃貸住宅については、（仮称）あんしん住まい推進協議会の設置等により、住宅確保要配慮者の入居及び居住継続を支援することで、住宅確保要配慮者向けの活用をさらに図っていくことから、市営住宅の中長期的な管理戸数は、現状（110戸）維持とする。

- ・ ②以降では、団地別・住棟別状況の状況に基づき、市営住宅の事業手法を選定する。
- ・ 以下に、事業手法の選定フローを示す。



② 1次判定

- ・ 1次判定では、以下の2段階の検討から各団地・住棟の事業手法を仮設定する。
 - ②-1 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
 - ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

②-1 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

- ・ 団地敷地の現在の社会的特性を踏まえた管理方針を判定するための項目は、団地の「立地」「効率性」「需要」とする。
- ・ 具体的な評価要素は下表のとおりである。

■社会的特性に係る評価項目等の一覧

評価項目	評価要素		評価基準
i) 立地	-1 災害危険区域等の内外	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物倒壊の危険度、火災の危険度、災害時の活動困難度を総合的に評価（東京都：地震に関する地域危険度測定調査（第8回）の総合危険度ランク） ・ 大雨による浸水の可能性があるかを評価 	<ul style="list-style-type: none"> ○：地震に関する地域危険度総合ランク：3以下、かつ武蔵野市浸水予想区域図における浸水深さ0mまたは0.2～0.5m ×：地震に関する地域危険度総合ランク：4以上、かつ武蔵野市浸水予想区域図における浸水深さ0.5m以上→継続管理について判断を留保する団地
	-2 利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通からの距離により利便性を評価 	<ul style="list-style-type: none"> ○：バス停から300m圏内 ×：○以外→継続管理について判断を留保する団地
ii) 効率性	-3 敷地規模	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法定建替要件の適合性（敷地規模）から、将来の建替え時の戸数確保・維持管理の効率性を評価 	<ul style="list-style-type: none"> ○：0.1ha（1,000㎡）以上 ×：○以外→継続管理について判断を留保する団地（優先的な建替、又は優先的な用途廃止）
iii) 需要	-4 空き家率	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家率（政策空き家含めず）及び応募倍率から、当該団地の需要を評価 	<ul style="list-style-type: none"> ○：空き家率20%未満、応募倍率1.0倍以上 ×：○以外→継続管理について判断を留保する団地

※ 全てが○の場合：継続管理する団地とする。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性や可能性を判定するための評価項目は、「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」、「ii) 居住性に係る改善の必要性」、「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」とする。具体的な評価要素は次頁のとおりである。
- ・ 入居者の生命の安全性等に直ちに係る「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」の評価において、改善が必要な場合には「優先的な対応が必要」とし、続けて「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」に関する評価を行う。
- ・ i) の評価において、改善が不要な場合には、「ii) 住戸の居住性に係る改善の必要性」に関する評価を行う。
- ・ 評価に基づき、各住棟を「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

■住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の評価項目

評価項目	評価要素		評価基準
i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	-1 耐震性、コンクリート劣化度	<ul style="list-style-type: none"> 建設年度及び耐震診断の結果により、耐震性の有無を評価 コア抜き調査により、コンクリート強度、中性化深さ、塩化物イオン濃度を評価 	<ul style="list-style-type: none"> ○：昭和56(1981)年以降に建設^{※1}、劣化度調査に問題なし→ii)へ ○：昭和55(1980)年以前に建設かつ耐震診断で問題なし、劣化度調査に問題なし→ii)へ ×：昭和55(1980)年以前に建設かつ耐震診断で問題あり、または劣化度調査に問題あり→iii)へ
	-2 2方向避難	<ul style="list-style-type: none"> 平面図・現地確認により、中層・高層住棟(3階建て以上の住棟)について、2方向避難確保の状況の評価 	<ul style="list-style-type: none"> ○：問題なし→ii)へ ×：問題あり→iii)へ -：非該当
ii) 居住性に係る改善の必要性	-3 設備	浴室	<ul style="list-style-type: none"> ○：浴室、浴槽あり→改善不要 ×：浴室あり・浴槽なし→改善必要
		給湯	<ul style="list-style-type: none"> ○：3点給湯あり→改善不要 ○：上記以外の給湯設備あり→改善不要 ×：給湯設備なし→改善必要
	-4 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> 建設年度、住戸内の福祉対応改善実施状況により、住戸内の福祉対応状況の評価 エレベーターの有無(3階建て以上)により共用部分の福祉対応状況の評価 	<ul style="list-style-type: none"> ○：1996年度^{※2}以降に建設、かつエレベーターあり(3階建て以上のみ)→改善不要 ×：上記以外→改善必要
iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	-5 耐震改修等の可能性	<ul style="list-style-type: none"> 建設年度より、安全性を確保するための改修可能性を評価。 	<ul style="list-style-type: none"> ○：可能性あり→優先的な対応が必要(改善可能) ×：困難^{※3}→優先的な対応が必要(改善不可能)
	-6 2方向避難確保改善の可能性		<ul style="list-style-type: none"> ○：可能性あり→優先的な対応が必要(改善可能) ×：困難^{※3}→優先的な対応が必要(改善不可能)

※1 昭和56(1981)年以降に建設された住棟(建築基準法施行令(新耐震基準)に基づく)は、○と評価する。

※2 平成8年(1996)年より前に建設が開始された団地(長寿社会対応住宅設計マニュアル(平成7(1995)年6月)に基づかない)は、×と評価する。

②-3 1次判定の結果

- ②-1（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②-2（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）に基づく1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）の結果を下表に示す。

■ 1次判定の結果（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）

	改善不要	改善が必要	優先的な対応（耐震改修、二方向避難確保）が必要	
			改善可能	改善不可能
団地（110戸） 継続管理する	維持管理	改善又は建替	優先的な改善 又は優先的な建替え	優先的な建替え
	北町第一（14戸） 桜堤（24戸）	関前（24戸） 北町第二（48戸）		Aグループ
継続管理について判断を保留する団地（0戸）	維持管理 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
	-	-	-	-
				Bグループ

③ 2次判定

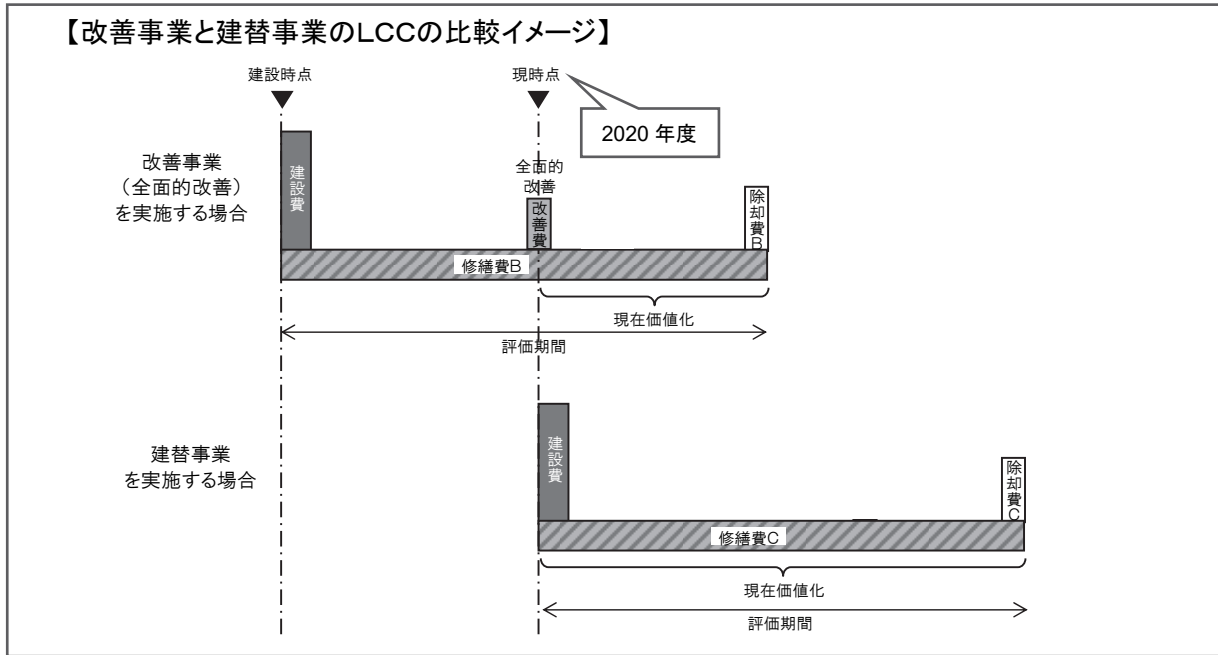
- 2次判定では、1次判定でAグループとして判定された団地について、建替をした場合と改善をした場合のライフサイクルコスト[※]（LCC）を比較し、優位な事業手法を仮設定する。（Bグループと判定された団地はなし。）

1) 建替えと改善のLCC比較の考え方

- 建替事業と改善事業のLCCの比較を行うために、国土交通省住宅総合整備課から配布されたLCC算定プログラム内のシート「留意事項」で示されている方法（下記参照）に準じて、建替事業と改善事業のLCCを試算、比較する。

■ 建替事業の可否を判断するための改善事業とのLCC比較について

- 指針P. 36においては、「改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）が縮減できる場合に、事業手法を建替として仮設定する」と記載している。
- この場合の建替事業と改善事業の比較対象となるLCCは、下記の通り。
 - * 建替事業のLCCについては、現時点において建替えた場合を想定し、修繕費、改善費、除却費を全て現在価値化する。
 - * 改善事業のLCCについては、長寿命化型改善事業や居住性向上型改善事業等の様々な個別改善事業を同時に実施することが考えられる。しかし、建替事業のLCCとの比較にあたっては、改善事業のうち最も費用を要する全面的改善事業を実施するものと仮定してLCCを算定し、どちらのLCCの方が有利かを明らかにする。



出典：「ライフサイクルコスト算定プログラム」のシート「留意事項」より抜粋。
(修繕費は評価期間中の累積)

2) 建替事業と全面的改善事業のLCC算定の条件設定

- ・ 建替事業と改善事業のLCC算定のための主な条件は、以下のとおりとする。
- ・ 建設費：当初建設年度及び建替えを想定する年度（令和2（2020）年度）の公営住宅標準建設費
- ・ 改善費：800万円／戸
- ・ 住棟除却費：150万円／戸

3) 建替事業と全面的改善事業とのLCCの試算及び比較

- ・ Aグループの住棟について、建替事業と全面的改善事業[※]のLCCを試算した結果を下表に示す。LCC試算・比較の結果は、建替事業より改善事業が有利となった。
- ・ よって、これらの住棟の事業手法は、「改善」と仮設定する。

■ 関前 LCCの試算・比較

諸元		建替事業				改善事業（今後30年程度、管理）			
住棟番号	戸数（戸）	構造	建設年度	経過年数（年）	LCC（円／戸・年）	構造	建設年度	経過年数（年）	LCC（円／戸・年）
—	24	中層耐火構造3階建て	R2（2020）	0	372,387	中層耐火構造3階建て	S46（1971）	49	229,966

■北町第二 LCCの試算・比較

諸元		建替事業				改善事業（今後30年間程度、管理）			
住棟番号	戸数（戸）	構造	建設年度	経過年数（年）	LCC（円/戸・年）	構造	建設年度	経過年数（年）	LCC（円/戸・年）
1	24	中層耐火構造3階建て	R2 (2020)	0	372,387	中層耐火構造3階建	S51 (1976)	44	323,536
2	24				372,387	中層耐火構造3階建	S52 (1977)	43	342,138

4) 2次判定の結果

- ・ 1・2次判定を踏まえた団地・住棟の事業手法の仮設定の結果を下表に示す。

■1・2次判定の結果（団地・住棟の中長期的な事業手法の仮設定）

	改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
		改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	優先的な建替え
継続管理する団地	維持管理 北町第一（14戸） 桜堤（24戸）	改善 関前（24戸） 北町第二（48戸）	建替え —	優先的な改善 —	優先的な建替え —	優先的な建替え —
当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理 —	改善し当面維持管理 —	用途廃止 —	優先的に改善し当面維持管理 —	優先的な用途廃止 —	優先的な用途廃止 —

④ 3次判定

④-1 中長期的な事業手法を踏まえた、計画期間中の事業手法の設定

- ・ ここでは関前住宅と北町第二住宅について、中長期的な事業手法を踏まえつつ、計画期間における事業手法を検討する。

1) 関前住宅

- ・ 関前住宅（建設後48年経過）については、公営住宅の耐用年限[※]（70年）経過まで22年、武蔵野市公共施設等総合管理計画に示される既存施設の使用期間（60年）経過まで12年を残すところである。
- ・ 上記を踏まえ、関前については、今後10～20年間、維持管理することを想定した個別改善事業[※]（+計画修繕）を行う方針とする。
- ・ また次期計画において再度、中長期的な事業手法を検討することとなるが、その際には、敷地面積が約1,400㎡と比較的狭小であり整形ではないこと、敷地の一部が浸水深さ0.2～0.5mに該当すること、建替え後に現状と同程度の床面積を確保することが難しいことから、非現地での建替えも視野に検討することが望まれる。

2) 北町第二住宅

- ・ 北町第二住宅（建設後 42～43 年経過）については、公営住宅の耐用年限[※]（70 年）経過まで 27 年程度、武蔵野市公共施設等総合管理計画に示される既存施設の使用期間（60 年）経過まで 17 年程度を残している。
- ・ 上記を踏まえ、北町第二については、中長期的な期間（今後、20～30 年程度）の間、維持管理することを想定した個別改善事業[※]（+計画修繕）を行う方針とする。
- ・ また次期計画において再度、中長期的な事業手法（さらなる長寿命化、建替え、用途廃止等）を検討する。

■ 関前住宅、北町第二住宅の中長期及び計画期間中の事業手法のイメージ

	R3～12（2021～2030） 年度（計画期間）	R13～22 （2031～2040）年度	R23～32 （2041～2050）年度
関前住宅 （S46（1971）年度 建設）	建設後 50 年経過 今後 10～20 年間、維持 管理するための改善事 業と計画修繕等	建設後 60 年経過 計画修繕等	建設後 70 年経過 将来的な事業手法 は、次期計画、次々 期計画等で検討 建替え等
北町第二住宅 （S51・52（1976・ 1977）年度建設）	建設後 約 45 年経過 中長期的な期間（今後、20～30 年 程度）の間、維持管理するために必 要な改善事業と計画修繕等	建設後 約 60 年経過 計画修繕等	建設後 約 70 年経過 建替え等

- 個別改善事業[※]については、改善後の住宅について概ね 10 年以上引き続き管理する必要があり、全面的改善事業[※]については、改善後の住宅について概ね 30 年以上引き続き管理する必要がある。

④-2 計画期間中の事業手法

- 各団地の長期的な管理の見通しと計画期間中の事業手法、計画期間中の市営住宅の事業手法別戸数を以下に示す。

■団地別 計画期間中の事業手法と長期的な管理の見通し

	計画期間中の事業手法	建設年度	戸数	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
				R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
北町第一	維持管理	H19 (2007)	14										
桜堤	維持管理	H21 (2009)	24										
関前	改善	S46 (1971)	24				改善						
北町第二 1号棟	改善	S51 (1976)	24		改善						改善		
北町第二 2号棟	改善	S52 (1977)	24		改善						改善		

	計画期間中の事業手法	建設年度	戸数	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
				R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22
北町第一	維持管理	H19 (2007)	14										
桜堤	維持管理	H21 (2009)	24										
関前	改善	S46 (1971)	24										
北町第二 1号棟	改善	S51 (1976)	24										
北町第二 2号棟	改善	S52 (1977)	24										

	計画期間中の事業手法	建設年度	戸数	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
				R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32
北町第一	維持管理	H19 (2007)	14										
桜堤	維持管理	H21 (2009)	24										
関前	改善	S46 (1971)	24		除却	建設							
北町第二 1号棟	改善	S51 (1976)	24							除却	建設		
北町第二 2号棟	改善	S52 (1977)	24									除却	建設

■費用の目安		戸当たり	団地当たり
関前	個別改善	5,200 千円	124,800 千円
	除却	1,500 千円	36,000 千円
	建替え	19,650 千円※	412,650 千円
北町第二	個別改善	7,800 千円	374,400 千円
	除却	1,500 千円	72,000 千円
	建替え	19,650 千円※	943,200 千円

※令和2年度 公営住宅標準建設費(特別地区、地域5・6・7)

■団地別 計画期間中の事業手法

	戸数	事業手法
北町第一住宅	14戸	維持管理
桜堤住宅	24戸	維持管理
関前住宅	24戸	個別改善事業
北町第二住宅	48戸	個別改善事業

■計画期間中の市営住宅の事業手法別戸数表（単位：戸数）

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	110	110	110
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	110	110	110
うち計画修繕対応戸数	110	110	110
うち改善事業予定戸数	72	0	72
個別改善事業予定戸数	72	0	72
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	—	—	—
建替え事業予定戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	0	0