

## 第4章 団地別・住棟別事業手法の選定

### 1. 将来需要推計

#### (1) 将来需要推計

2016（平成28）年8月の公営住宅等長寿命化計画策定指針改定に伴い、国交省が新たに配布した「ストック推計プログラム」をもとに、今後の一宮市における世帯数推計及び著しい困窮年収未満の世帯数推計を行った。

まず、計画目標年次（2028年度）及びそれ以降において、公営住宅等施策の主な対象となる世帯数総数を推計した。2028年度の世帯数は約137,000世帯とした。

加えて、中長期的な需要の推計として、30年後となる2048年度の世帯数は比例して減少すると仮定し、約126,000世帯とした。

2018年度：139,913世帯  
→約140,000世帯

2028年度：136,662世帯  
→約137,000世帯

2048年度：約126,000世帯  
(比例して減少と仮定)

表 世帯数の推計結果（推移）

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	135,702	139,526	140,171	138,672	135,322	131,157	129,042
20歳未満	281	207	173	143	121	93	82
20～24歳	2,176	2,176	2,213	2,016	1,794	1,614	1,365
25～29歳	5,176	5,022	5,051	5,361	5,110	4,751	4,587
30～34歳	8,462	7,509	6,863	6,919	7,365	7,035	6,653
35～39歳	13,044	10,485	8,925	8,160	8,283	8,887	8,613
40～44歳	12,515	14,087	11,099	9,287	8,381	8,423	9,082
45～49歳	11,278	13,314	14,973	11,718	9,753	8,782	9,042
50～54歳	10,195	12,026	14,127	15,920	12,516	10,450	9,668
55～59歳	12,010	10,503	12,465	14,738	16,693	13,331	11,324
60～64歳	15,589	11,999	10,524	12,362	14,506	16,390	12,851
65～69歳	14,606	15,100	11,552	10,018	11,653	13,567	15,240
70～74歳	13,049	14,188	14,750	11,329	9,880	11,578	13,275
75～79歳	9,410	11,861	13,056	13,904	10,786	9,529	11,293
80～84歳	5,155	7,097	8,960	9,885	10,608	8,175	7,484
85歳以上	2,758	3,952	5,438	6,912	7,874	8,555	8,481

資料：国土社会保障・人口問題研究所「各年国政調査」

また、公営住宅等の入居資格を有する、自力で適切な住宅を確保することが困難と考えられる世帯、すなわち著しい困窮年収未満の世帯数の推計も行った。2028年度央の著しい困窮年収未満の世帯数は約8,600世帯とした。

加えて、中長期的な需要の推計として、30年後となる2048年度央の著しい困窮年収未満の世帯数は比例して減少すると仮定し、約7,400世帯とした。

表 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果（推移）

	2015年度央	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	9,534	9,158	8,779	8,491	8,070	7,818

2018年度央：9,308世帯  
→約9,300世帯

2028年度央：8,606世帯  
→約8,600世帯

2048年度央：約7,400世帯  
(比例して減少と仮定)

表 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果（推移）：内訳

著しい困窮年収未満の世帯数	2015年 年度央	2020年 年度央	2025年 年度央	2030年 年度央	2035年 年度央	2040年 年度央
高齢単身世帯	2,081	2,129	2,164	2,230	2,344	2,391
高齢夫婦世帯	2,303	2,203	2,095	1,895	1,787	1,752
6歳未満の子どもが いる子育て世帯	944	849	766	773	675	621
小計	5,328	5,181	5,025	4,898	4,806	4,764
全体	9,534	9,158	8,779	8,491	8,070	7,818

### 著しい困窮年収未満の世帯とは

将来のある時点において、すべての借家に居住する世帯の内、最低居住面積を満たすために必要な年収がない世帯で、かつ公営住宅の施策対象世帯をいう。

※このため、著しい困窮年収未満の世帯の内訳としては、公営住宅等だけでなく、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム、民間賃貸住宅に居住している世帯も考慮しながら、公営住宅等の目標管理戸数を設定する。

### （２）目標管理戸数

将来の目標管理戸数を、複数ケースの検討をもとに設定した。

条件として、

- ・現在の入居者の0.6%程度が収入超過者
- ・市営住宅全体の空き家率が11.8%
- ・募集停止中の団地を除いた市営住宅の稼働率が91.4%

であり、全国的な情勢を踏まえ、現在の市営住宅が供給過多であることを前提とした。

**ケース1**：一宮市の著しい困窮年収未満の世帯の住まいを属性別に実数で推計し算出

著しい困窮年収未満の世帯の主な住まいは、市営住宅・県営住宅・民間賃貸住宅（給与住宅・UR都市機構を含む）・介護施設等（介護老人福祉施設、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等）と想定される。

市内の介護施設等については約 5,400（2017年9月時点）の定員数となっており、今後も高齢化の進展が予想されていることから、介護施設等の需要、供給ともに増加していくと考えられる。

ここでは、全国において2011年の3,448戸を皮切りに、わずか6年で2017年には21万8,195戸まで増加しているサービス付き高齢者向け住宅の増加を見込む。一宮市における2018年のサービス付き高齢者向け住宅戸数527戸、年間平均増加戸数87戸より、各目標年度の介護施設等定員数を推計する。その上で、世帯数総数における著しい困窮年収未満の世帯数の割合から対応戸数を想定する。

民間賃貸住宅については、各目標年度での著しい困窮年収未満の世帯数における民間賃貸住宅の割合から対応戸数を想定する。

さらに、現在の公営住宅における市営と県営の戸数の比率はほぼ1:1であり、この比率が同程度で推移すると仮定する。

以上の考え方をもとにした推計結果は、下表のとおりとなる。

**表 著しい困窮年収未満の世帯の住まい属性推計**

著しい困窮年収未満の世帯数		2018年度	2028年度	2048年度
		<b>9,300</b>	<b>8,600</b>	<b>7,400</b>
著しい困窮年収未満の世帯の住まい属性	市営住宅	2,785	2,544	2,122
	県営住宅	2,787	2,544	2,122
	民間賃貸住宅	3,372	3,118	2,683
	介護施設等	356	395	473
	合計	<b>9,300</b>	<b>8,600</b>	<b>7,400</b>

計画目標年次である2028年度は

→ 2,544戸（2028年度）

中長期計画として30年後の2048年度は

→ 2,122戸（2048年度）

<参考>

推計年度	2018年度	2028年度	2048年度
① 世帯数総数	140,000	137,000	126,000
② 世帯数総数における著しい困窮年収未満の世帯数の割合	6.6%	6.3%	5.9%
③ 著しい困窮年収未満の世帯数における民間賃貸住宅の割合 ※2018年度の推計値より算出、この値が維持されると仮定	36.3%	36.3%	36.3%
④ 介護施設等定員数 (87戸/年増加し続けると仮定)	5,400	6,270	8,010

2018年度（現状値）

市営住宅＝管理戸数実数・・・a

県営住宅＝管理戸数実数・・・b

介護施設等＝④×②・・・c

民間賃貸住宅＝著しい困窮年収未満の世帯数－（a＋b＋c）

2028年度（計画目標年次推計値）、2048年度（中長期目標年次推計値）

民間賃貸住宅＝著しい困窮年収未満の世帯数×③・・・d

介護施設等＝④×②・・・e

公営住宅（市営、県営）＝著しい困窮年収未満の世帯数－（d＋e）・・・f

市営住宅＝f÷2

**ケース2**：一宮市の著しい困窮年収未満の世帯数、減少率及び市営住宅稼働率から算出  
(一宮市営住宅の供給量が現時点で充足していると仮定)

現在募集停止中の団地を除いた市営住宅の稼働率は91.4%であることから、1割未満ではあるが供給戸数を削減可能と考えられる。その上で困窮世帯数の減少率を考慮する。

推計によれば、2018年度の著しい困窮年収未満の世帯数約9,300世帯に対して、計画目標年次である2028年度の同世帯数は約8,600世帯であり、減少率は0.92程度となる。

現在の管理戸数（2,785戸）×稼働率（0.914）×困窮世帯数の減少率（0.92）

→ 2,342戸（2028年度）

また、30年後の2048年度の同世帯数は約7,400世帯であり、2018年度からの減少率は0.80程度となる。

現在の管理戸数（2,785戸）×稼働率（0.914）×困窮世帯数の減少率（0.80）

→ 2,036戸（2048年度）

**ケース3**：一宮市の世帯数総数及び県の公営の借家率から算出

(愛知県内の公営住宅供給量の平均と一宮市の市営住宅供給量を比較)

計画目標年次である2028年度の一宮市の世帯数総数、約137,000世帯に対して、公営の借家率(愛知県3.7%)を踏まえて

$$2028 \text{ 年度の世帯数総数 (約 137,000 \text{ 世帯})} \times \text{公営の借家率 (3.7\%)} = 5,069 \text{ 世帯}$$

ここで、現在の公営住宅における県と市の戸数の比率はほぼ1:1であり、この比率が同程度で推移すると仮定すれば

$$\text{市営住宅でまかなう戸数は } 5,069 \div 2$$

→ 2,535 戸 (2028 年度)

また、30年後の2048年度も同様とすると

$$2048 \text{ 年度の世帯数総数 (約 126,000 \text{ 世帯})} \times \text{公営の借家率 (3.7\%)} = 4,662 \text{ 世帯}$$

公営住宅における県と市の戸数の比率はほぼ1:1が同程度で推移すると仮定すれば

$$\text{市営住宅でまかなう戸数は } 4,662 \div 2$$

→ 2,331 戸 (2048 年度)

市営住宅の供給方針として、真に住宅困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核としての供給を図るため、民間賃貸住宅市場では自力確保が困難な「著しい困窮世帯」を対象とします。

また、中長期的には人口減少が加速し、将来必要ストック数も減少していくものと推計されることから、既存ストックの中でも耐用年限を超えた老朽化が著しい住棟や、需要の低い団地については、合理化・集約化により維持管理の効率化を図るとともに、市民ニーズに対して柔軟に対応していくことを目指すため、3つのケースの結果を総合的に判断し以下の目標管理戸数を設定します。

計画期間・・・目標管理戸数：2,600 戸 (2028 年度)

中長期・・・目標管理戸数：2,200 戸 (2048 年度)

## 2. 事業手法の選定の考え方と選定

### (1) 事業手法の概要

本計画で用いる事業手法の選定は、建替、用途廃止、改善、維持管理とし、基本的な考え方は以下に示すとおりとする。

なお、躯体、避難の安全性に係る改善の必要性があるものについては、「優先的な」という要素を加える。

表 事業手法と基本的な考え方

事業手法	基本的な考え方
建替	<p>現存する公営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに公営住宅等を建設するものを本計画では「建替」とする。</p> <p>また、「建替」の計画において、団地の規模を縮小することを目的として同一敷地内の一部の区域に建設するものを「建替（規模縮小）」とし、建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、他の利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と集約して新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを「集約建替」とする。</p>
用途廃止	<p>耐用年限を超過したのち、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、公営住宅等の用途を廃止後、建物を除却し、敷地売却又は他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とする。</p>
改善	<p>全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「改善」とする。</p> <p>特に長寿命化型改善を含むものについては「改善（長寿命化型）」とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 安全性確保型（外壁落下防止改修 等）</li> <li>2) 福祉対応型（廊下、階段の手すり設置、スロープの設置、中層建物へのエレベーターの設置、誘導用ブロック等の設置 等）</li> <li>3) 居住性向上型（外壁・最上階の天井等の断熱、3点給湯 等）</li> <li>4) 長寿命化型（躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事 等）</li> </ol>
維持管理	<p>公営住宅等として十分な機能を有するものや、用途廃止に向け必要最小限の維持保全をするもので、以下の方法により適切な維持・管理を行うものを本計画では「維持管理」とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保守点検</li> <li>・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）</li> <li>・計画修繕</li> <li>・空き家修繕 等</li> </ul>

(2) 選定フロー

公営住宅等の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016（平成 28）年 8 月改定）に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づき進める。

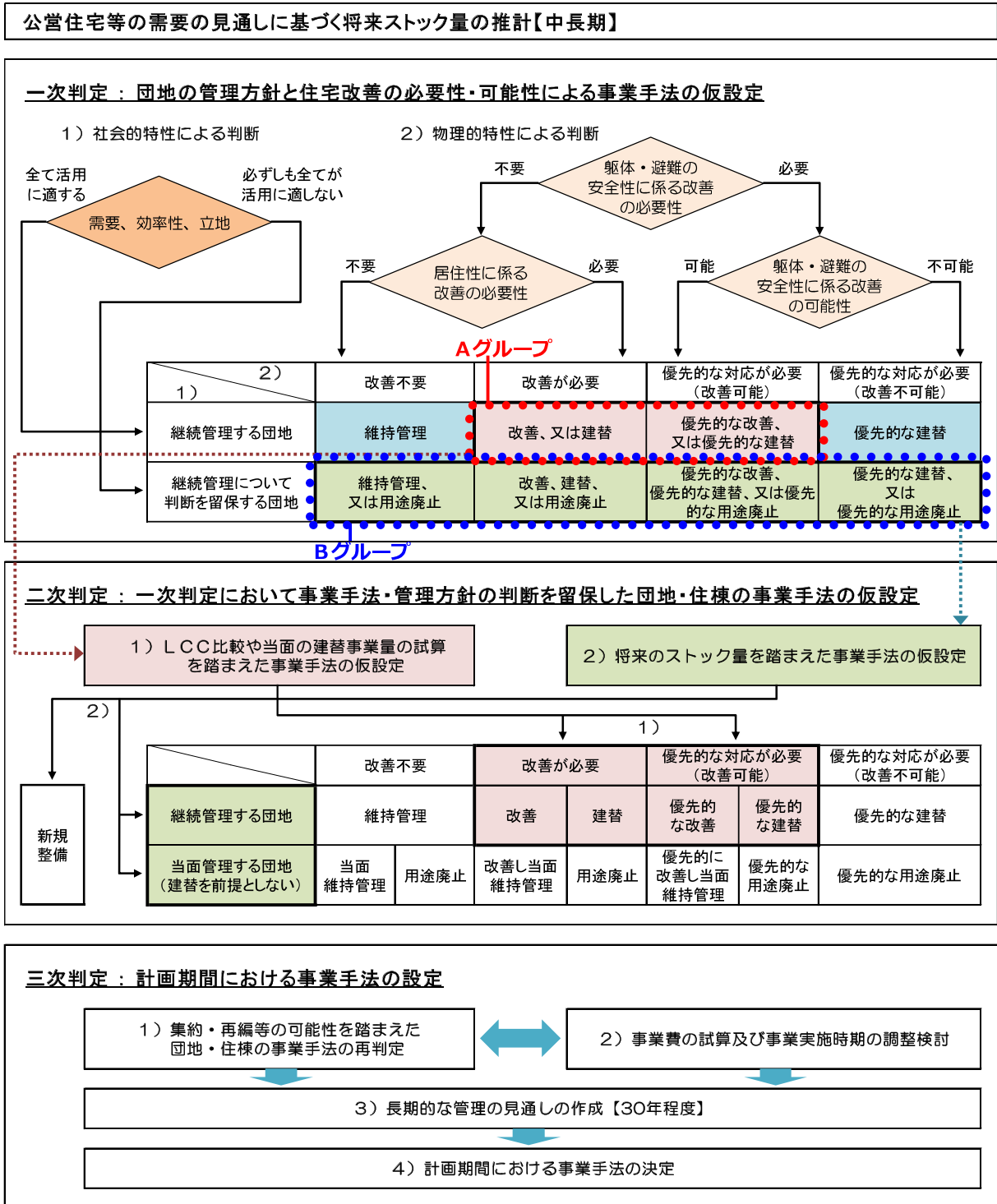


図 事業手法の選定フロー

### (3) 具体的活用手法の選定基準

選定フロー及び判断基準に基づき、以下により判定を行う。

#### 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

本章の1.(2)目標管理戸数より設定した下記の数値を念頭に、判定を行う。

計画期間・・・目標管理戸数：2,600戸（2028年度）

中長期・・・目標管理戸数：2,200戸（2048年度）

#### ②社会的特性による一次判定

##### a) 判定の考え方

前述の選定フローに基づき、利便性、需要度、効率性により、団地ごとに判定を行う。

##### b) 判定のための判断基準

###### 【利便性】

原則、立地適正化計画の対象区域内であること又、対象区域外であっても周辺の生活環境等の利便性が高く、災害等に問題がないものを判断する。

○区域区分・・・立地適正化計画の対象区域か否かにより判定

○生活利便性・・・交通施設である駅もしくはバス停までの距離、商業施設であるスーパーやコンビニまでの距離が徒歩圏の内か外かによって、日常生活における利便性の良さを判定

###### 【需要度】

団地・住棟の需要が高いか低いかの判断を行う（立地適正化計画の対象区域外であっても、利便性が高く、需要が高い団地を継続管理していく）。

○需要度・・・過去申込状況の3年分の応募倍率の平均をもとに判定

○空き家率・・・募集をしても申込が少ない老朽化住宅の需要を判定

###### 【効率性】

高度利用の可能性があるかどうかの判断を行う。

○敷地規模・・・一般的に1階4戸、3階建ての中層耐火住宅を建てることのできる敷地面積1,000㎡を基準として判定

○敷地形状・・・整形か不整形か、高低差があるかないか、一体的な敷地であるかどうかにより判定

##### c) 判定の結果

「継続管理について判断を留保する団地」（基本的には市街化調整区域内の団地）と「継続管理する団地」（基本的には市街化区域内の団地）に判定する。



### ③物理的特性による一次判定

#### a) 判定のための判断基準

##### 【躯体・避難の安全性に係る改善の必要性】

団地・住棟について、躯体の安全性、避難の安全性を判定し、改善が必要かどうかの判断を行う。

○躯体の安全性・・・耐震性の適否により判定

○避難の安全性・・・二方向避難、防火区画の適否により判定

##### 【居住性に係る改善の必要性】

躯体の安全性、避難の安全性で改善が不要な場合、居住性に関する項目（風呂・ガス・トイレ・最低専有面積）についてそれぞれ評価を点数化し、その合計点数で改善が必要かどうかの判断を行い、その上で、中高層のみエレベーター設置の有無によって判断する。

##### 【躯体・避難の安全性に係る改善の可能性】

躯体の安全性、避難の安全性で改善が必要な場合、改善が可能かどうかの判断を行う。

○躯体の安全性・・・耐震改修の可能性により判定

○避難の安全性・・・二方向避難の改善の可能性により判定

#### b) 判定の結果

社会的特性による判断で「継続管理する団地」（基本的には市街化区域内の団地）については、改善が必要かどうか、または優先的な対応が必要と判定された団地において、改善が可能かどうかの判断を行う。（Aグループ）

社会的特性による判断で「継続管理について判断を留保する団地」（基本的には市街化調整区域内の団地）については、維持管理、改善、建替、用途廃止の検討を行う。（Bグループ）

##### ➤ Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は、「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が保留される。そこで、二次判定において、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

##### ➤ Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、二次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判断する。

#### ④二次判定

二次判定では、選定フローにおいては、ライフサイクルコスト（以下「LCC」と表記）及び建替事業量による判断により改善若しくは建替かを判定、また、将来ストック量による判断により継続管理か否かの判定を行う。

#### 4-1 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

（一次判定：Aグループ対象）

##### a) 判定の考え方

一次判定においてAグループとなった団地についてLCCを算出し、改善か建替かを判定する。

また、建替事業量の試算により、改善か建替かを判定する。

##### b) 判定のための判断基準

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、改善事業を実施する方がLCCを削減できる場合に、事業手法を改善と仮設定する。

#### 4-2 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

（一次判定：Bグループ対象）

##### a) 判定の考え方

一次判定においてBグループとなった団地についてストック推計を踏まえて判定する。

##### b) 判定のための判断基準

建替又は用途廃止候補の団地を対象として、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」とするのか、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う。さらに、事業手法を仮設定する。

## ⑤三次判定

三次判定においては、以下の3段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

### 5-1 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

一次・二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。あわせて、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。

#### 【団地単位での効率的活用に関する検討】

改善・建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。また、事業実施時期の調整も行う。

#### 【集約・再編等の可能性に関する検討】

一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。

#### 【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

### 5-2 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）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の見通しを立てる。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、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て、改めて試算し問題がないか確認を行う。

#### 【事業実施時期の調整】

事業費の試算の結果、一定時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整する。

また、将来的な予算確保が可能であるか、事業量が人員体制等の面で実情と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や事業量を決定する。

### 5-3 計画期間における事業手法の決定

中長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内（10年間）に実施を予定する事業（改善、建替、用途廃止）を決定する。決定した事業等については、第8章及び第9章における事業一覧表として整理する。

#### (4) 判定資料

##### a) 空き家率

中高耐はほとんどが空き家率 1 割未満であり、需要が高い。特にエレベーター有りの団地はいずれも空き家率が 1 割未満か 100%入居となっている。富田団地は空き家率 19.4%と全体においても空き家率が高い。

簡平、簡二の団地では空き家率が 2 割弱となっている。中でも春明住宅（簡二）、祐久南団地（簡二）は特に空き家率が高く、2 割を超えている。

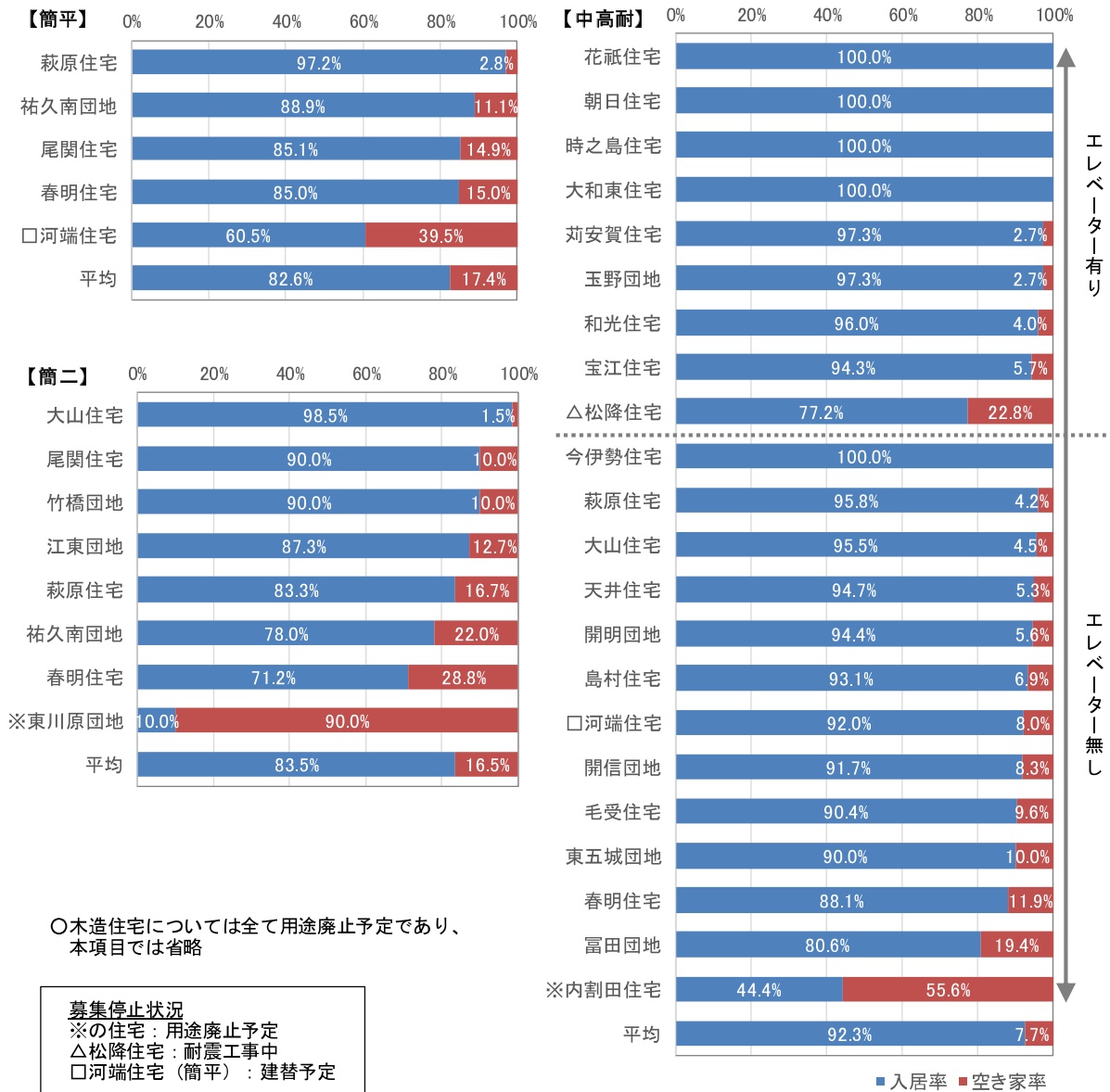


図 団地別・構造別の入居率及び空き家率

b) 応募状況

中高耐については、建設年数が新しいほど応募倍率が高くなり、新しい団地の需要が高いことがわかる。また、築後年数区分毎に各団地の応募倍率を比較すると、エレベーターが設置されている団地、尾張一宮駅や市中心部に近い団地の需要が高い傾向にある。

【定期募集】 応募倍率：募集数に対する応募数

構造	中高層耐火					
	20年未満		20年以上40年未満		40年以上	
団地名・応募倍率	玉野	11.2	和光	13.9	萩原	3.4
	時之島	6.2	苺安賀	13.0	大山	1.6
			花祇	12.0	島村	0.4
			朝日	6.3	春明	0.3
			今伊勢	4.0	毛受	0.3
			大和東	2.7		
			開明	1.3		
			宝江	1.0		
			島村	1.0		
			東五城	1.0		
			開信	0.9		
			富田	0.6		
			天井	0.5		
		河端	0.4			

：エレベーター設置あり

簡平、簡二については、いずれも建設から40年以上経過している古い団地である。大山住宅は最寄駅が尾張一宮駅(距離約3.5km)であり最も市中心部に近い。また、ほとんどの団地は最寄駅から2km以上離れているが、萩原住宅は最寄駅まで約800m(二子駅)と徒歩圏内にある。このように、比較的交通利便性の良い団地の申込割合が高くなっていると考えられる。

【常時募集】 申込割合：管理戸数に対する申込者数

構造	簡平		簡二	
	40年以上		40年以上	
団地名・申込割合	萩原(2K)	18.3%	大山(2DK)	34.8%
	尾関(2K)	17.4%	竹橋(2DK)	20.0%
	春明(2K)	14.0%	萩原(2DK)	14.6%
	祐久南(2DK)	5.6%	江東(2DK)	6.3%
			祐久南(2DK)	5.1%
			尾関(2K)	2.5%
		春明(2DK)	1.7%	



d) 立地条件

市営住宅の再編・集約化を実現するには、まちづくりの方針のもと、地域における拠点として適切な位置に立地し、十分な規模を確保することが必要である。

本市において現在策定中の立地適正化計画では、「多拠点ネットワーク型都市」を目指すとしている。

**【多拠点ネットワーク型コンパクトシティ】**

医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する

生活サービス機能の計画的配置  
・学校・医療施設等をまわらなくして  
適切に配置

多拠点ネットワーク型  
コンパクトシティ

人口密度の維持  
・住居の歴史、人口の過剰増を抑制してまと  
まりのある居住環境・利用圏人口

公共交通の充実  
・交通網の再編、快適で安全な公共交通の確  
立、公共交通施設の充実を推進

出典：改正都市再生特別措置法等について（平成 27 年 6 月 1 日時点版、国土交通省）

その実現に向けては、拡散した市街地に対して、公共交通沿線等に居住を誘導することで都市の持続性を確保することが重要であり、これに対応して、現状を踏まえて居住誘導区域の設定、医療、福祉等の誘導施設を拠点エリアへ誘導することが必要となる。市内に点在している市営住宅についても、将来的に居住誘導区域び都市機能誘導区域周辺に存在する住宅へ再編、集約することを前提とする。特に高齢者世帯、子育て世帯に関しては、医療、福祉、商業等の生活利便施設や公共交通が利用しやすい都市機能誘導区域への立地が重要である。

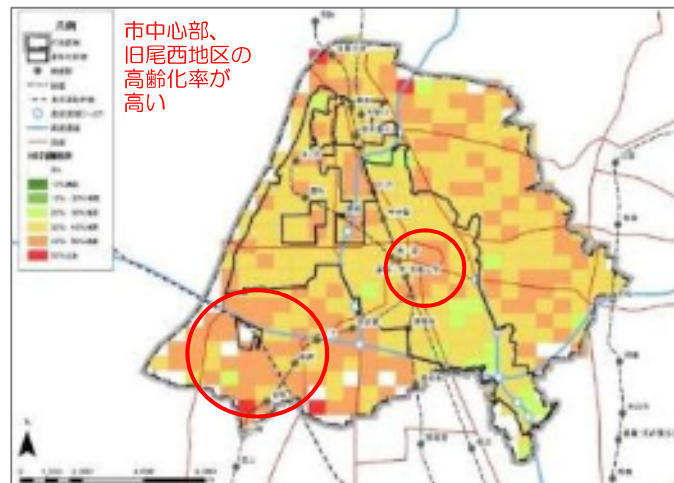


図 高齢化率（2040年）

資料：日本の地域別将来推計人口（2018（平成30）年推計）

(5) 事業手法の選定結果

36住宅 294棟 2,785戸 (入居2,455戸) H30年4月1日現在														1次判定(社会的特性+物理的特性)結果	2次判定結果	3次判定結果					
地区	住宅団地名	所在地	棟・室 番号	敷地面積 1,000㎡以上	延床面積 (㎡)	階 数	構造		棟数				管理戸数				維持管理/改善、又は建替/優先的な改善、又は優先的な建替/優先的な改善/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	維持管理/改善/建替/優先的な改善/優先的な建替/用途維持管理/改善/用途維持管理/優先的に改善/用途維持管理/用途廃止/優先的な用途廃止	中長期計画における事業手法 (30年程度)		
							壁式 ラーメン の別	階段室型 地下型の 別	計	公営	改良	単独	計	RC	軽量	木造				公営	改良
旧一宮	花砥	一宮市高士1丁目1番		○	1,930.25	6	ラーメン	片廊下型	1	1			25	25		25			維持管理	維持管理	維持管理
	松降	一宮市貴船1丁目5番	西	○	2,368.31	5	ラーメン	片廊下型			2	1			79	79		31	改善、又は建替	改善	改善
			東		2,745.65	5	ラーメン	片廊下型					1				48				
	朝日	一宮市新日1丁目8番		○	2,331.70	5	ラーメン	片廊下型	1	1			35	35		35			維持管理	維持管理	維持管理
	尾関	一宮市炭井町尾関字平山4番地1	1-15,17-60	○	4,814.25	1	簡平			12							59		建替	建替(規模縮小)	
			01-03,111-114			1	簡平			9						36		建替	建替(規模縮小)		
			91-110			1	簡平			38	5			161	161	20		建替	建替(規模縮小)		
			133-162			1	簡平					8				201		30		建替	建替(規模縮小)
			117-132			1	簡平					4						16		建替	建替(規模縮小)
			T1-T16			2	簡二					4			40	40	16		建替	建替(規模縮小)	
			T17-T40			2	簡二		1,657.00			10					40		24		建替
	河端	一宮市炭井町河端字榎下8番地	01-03,05-08	○	2,308.48	1	簡平			20	11			81	81	43		建替	用途廃止(規模縮小)		
			01-04,09-10			1	簡平				9			131		38		建替	用途廃止(規模縮小)		
			3			6	壁式	階段室型	2	1			50	50	30		改善	改善			
			4			5	壁式	階段室型	1	1					20		改善	改善			
	今伊勢	一宮市今伊勢町新井戸字東41番地1		○	1,400.00	5	壁式	階段室型	1	1			19	19		19			改善、又は建替	改善	改善
	大山	一宮市大赤見字大山7番地	1-5	○	2,704.40	2	簡二			12	5			66	66	30		改善、又は建替	建替検討(中高層を含めて)		
			6-12			2	簡二			7					36						
			A			4	ラーメン	階段室型			1					24					
			B			4	ラーメン	階段室型			1					24					
C			4			ラーメン	階段室型			1					16						
D			4			ラーメン	階段室型			1		242			24						
E			4			ラーメン	階段室型			8	1		176	176	24						
F			4			ラーメン	階段室型			1					16						
G			4			ラーメン	階段室型			1					24						
H			4			ラーメン	階段室型			1					24						
陣之島	一宮市陣之島字古栗6127番地	1-1	○	2,637.88	5	ラーメン	片廊下型								35		維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理		
		1-2			5	ラーメン	片廊下型	3	1			85	85	20							
		2			5	ラーメン	片廊下型			1					30						



36住宅 294棟 2,785戸

(入居2,455戸)

H30年4月1日現在

地区	住宅地名	所在地	棟・室 番号	敷地面積 1,000㎡以上	延床面積 (㎡)	階 数	構造		棟数				管理戸数				1次判定(社会的特性+物理的特性)結果	2次判定結果	3次判定結果				
							壁式 ラーメン の別	階段室型・ 廊下型の 別	計	公寓	改良	単独	計	RO	専員	木造				公寓	改良	単独	
																							計
旧一宮	春明	一宮市春明字西砂吹塚70番地	1-5	○	3,119.89	1	壁平	5											改善、代替、又は用途廃止	建替	建替(規模縮小)		
			6-15			1	壁平	25	10			100		100			30						
			16-25			1	壁平	10									41						
			26,27		2,382.98	2	壁二	12	2			59		59			9	改善、代替、又は用途廃止				建替	建替(規模縮小)
			28-37			2	壁二	10									50						
			1		1,703.45	5	ラーメン	片廊下型	1								35	改善、代替、又は用途廃止				改善	改善
			3		1,802.40	5	ラーメン	片廊下型	1								35						
			4		1,779.55	5	ラーメン	片廊下型	5	1		185	185				35						
			5		2,508.90	5	ラーメン	片廊下型	1								50						
	6	2,027.25	5	ラーメン	片廊下型	1								30									
	苅安賀	一宮市末広3丁目2番	西	○	3,636.16	10	ラーメン	片廊下型	2	1			75	75			42	維持管理	維持管理	維持管理			
			東		2,970.81	10	ラーメン	片廊下型	1							33							
	島村	一宮市島村字西山3番地	1	○	2,478.30	5	壁式	階段室型	1								50	改善、代替、又は用途廃止	改善	建替検討(規模縮小)			
			2		2,563.10	5	壁式	階段室型	1							50							
			3		2,050.50	5	壁式	階段室型	1							40							
			4		2,730.30	5	壁式	階段室型	1							50							
			5		2,363.24	4	壁式	階段室型	1							40							
			6		1,731.12	4	壁式	階段室型	1							24							
			7		1,554.60	4	壁式	階段室型	1			392	392				24						
			8		1,554.60	4	壁式	階段室型	1							24							
9			1,185.50		5	壁式	階段室型	1							20								
10			1,777.05		5	壁式	階段室型	1							30								
11			1,421.64		4	壁式	階段室型	1							24								
12			1,154.08		4	壁式	階段室型	1							16								
天井	一宮市新塚町字作字大井301番地		○	1,400.00	5	壁式	階段室型	1	1			19	19			19	改善、代替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理				
宝江	一宮市北丸町北平字宝江新田1番地	西	○	1,203.07	5	ラーメン	片廊下型	2	1			35	35			20	維持管理、又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理				
		東		985.24	5	ラーメン	片廊下型	1							15								



36住宅 294棟 2,785戸

(入居2,455戸)

H30年4月1日現在

地区	住宅団地名	所在地	棟・室 番号	敷地面積 1,000㎡以 上	延床面積 (㎡)	階 数	構造		棟数				管理戸数						1次判定(社会的特性+物理的特性)結果	2次判定結果	3次判定結果	
							壁式- ラーム の別	階数 別 の別	計	公営	改良	単独	計	RC	竪吊	木造	公営	改良				単独
旧尾西	葛田	一宮市葛田字新田1390番地	1	○	4,568.68	5	壁式	階段室型	1						20	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理				
			2			4	壁式	階段室型	1					8								
			3			4	壁式	階段室型	1					8								
			4			4	壁式	階段室型	7	1		62	82						8			
			5			3	壁式	階段室型	1						6							
			6			3	壁式	階段室型	1						6							
			7			3	壁式	階段室型	1						6							
	玉野	一宮市玉野字洲ヶ巻51番地	1	○	2,652.95	6	ラーム	片扉下型	1						40	維持管理	維持管理	維持管理				
			2	○	1,888.39	3	ラーム	片扉下型	3	1		112	112		30							
			3	○	2,260.51	3	ラーム	片扉下型	1					42								
	西萩原	一宮市西萩原字神明前12番地		○	60.77	1	木造		1	1		2		2	2	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止				
	北今	一宮市北今字川原9番地		○	254.10	1	木造		5	5		7		7	7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止				
	祐久	一宮市西萩原字祐久東6番地		○	289.50	1	木造			3				10	6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止				
1			木造				6	3		4												
東加賀野	一宮市東加賀野字川原226番地		○	753.38	1	木造			10				29	19	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止					
	一宮市東加賀野字川原209番地	1			木造		14		4	29	10											
三ツ俣	一宮市葛田字三ツ俣1460番地		×	248.40	1	木造		3		3	10		10	10	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止					
東川原	一宮市東加賀野字東川原168番地		○	441.40	2	筋二		2		2	10		10	10	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止					
旧木曾川	南新開	一宮市木曾川町桑田字南新開9番地		○	180.84	1	木造		6	6				6	6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止				
	玉ノ井	一宮市木曾川町玉ノ井字玉ノ井3ノ32番地		○	289.20	1	木造		5	5				10	10	優先的な建替	優先的な建替	優先的な用途廃止				
	黒田	一宮市木曾川町黒田字黒田西ノ切0番地		○	464.93	1	木造		8	7				16	14	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(集約)				
		一宮市木曾川町黒田字黒田東ノ切0番地	1			木造		1			16	2										
	青木	一宮市木曾川町青木字青木1番地		×	285.12	1	木造		2		2	8		8	8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止				
内割田	一宮市木曾川町内割田字内割田0番地		○	1,003.44	3	壁式	階段室型	1		1	18		18	18	改善、又は建替	建替	優先的な用途廃止					