

### Ⅲ・ストック活用の方針

## 1. ストック活用の方針

剣淵町住宅マスタープランにおける目標の実現を目指し、公営住宅のストック活用の方針は次の通りとします。

### 方針1. 少子高齢社会における、これからの住まい方の提案

- 高齢者の入居割合は、全体の5割近くなることが想定され、若年単身者向け住宅を除く全ての公営住宅においてバリアフリーを目指します。
- 高齢社会に対応した、まちなかへの居住誘導を推進します。
- 高齢者や子どもをシックハウスなどから守り、健康的な室内環境の公営住宅づくりを推進します。

### 方針2. 地域における良質な住宅ストックの形成

- 老朽化した住宅、狭小な住宅を解消し、必要に応じて建替えます。
- 入居世帯の実状・需要を定期的に把握し、適正な入居を促します。
- 整備水準の低い住戸は、住戸改善を実施します。(浴室・3箇所給湯バリアフリー改善)
- 良好な居住環境を保つために適正な管理・維持保全を行い、計画修繕を実施します。
- 入居者が安全に、暖かく住むことのできる住まいを提供します。

### 方針3. まちづくりに寄与する住宅地づくりの推進

- 公営住宅・団地整備を通し、地域や地区の個性や特色づくりを促進します。
- 地域が、より活性化するための中心となるような公営住宅・団地づくりを推進します。
- 公営住宅整備を通して剣淵町らしい住まいづくりを提案します。

### 方針4. 地域における自然環境共生の住まいづくりの推進

- 環境への負担を減らす、省エネルギーを目指した住まいづくりを推進します。
- 建設リサイクルなど、循環型住宅市場を支える技術活用を先導的に実践します。

## 2. 供給目標

### 〔計画期間の目標〕

□平成27年管理戸数 263戸（住宅マスタープランでの公営借家世帯数は262世帯と推計されていますが、用途廃止住棟が1棟2戸のため目標管理戸数を263戸とします。）

□住宅種類別計画管理戸数

住宅種類	計画管理戸数
公営住宅	225戸
特公賃住宅（単身向）	28戸
特公賃住宅（世帯向）	10戸
合計	263戸

□バリアフリー目標戸数

バリアフリーストック	6割（現況3割） （単身者向住宅を除く）
------------	-------------------------

□計画期間における事業目標

事業区分	計画期間(H20~H27)
○建替戸数	36戸+新規建設8戸=計44戸
○個別改善戸数	42戸
○用途廃止戸数	50戸

### 〔構想期間の目標〕

□平成37年管理戸数 217戸

□バリアフリー目標戸数

バリアフリーストック	10割 （単身者向住宅を除く）
------------	--------------------

□住宅種類別計画管理戸数

住宅種類	計画管理戸数
公営住宅	179戸
特公賃住宅（単身向）	28戸
特公賃住宅（世帯向）	10戸
合計	217戸

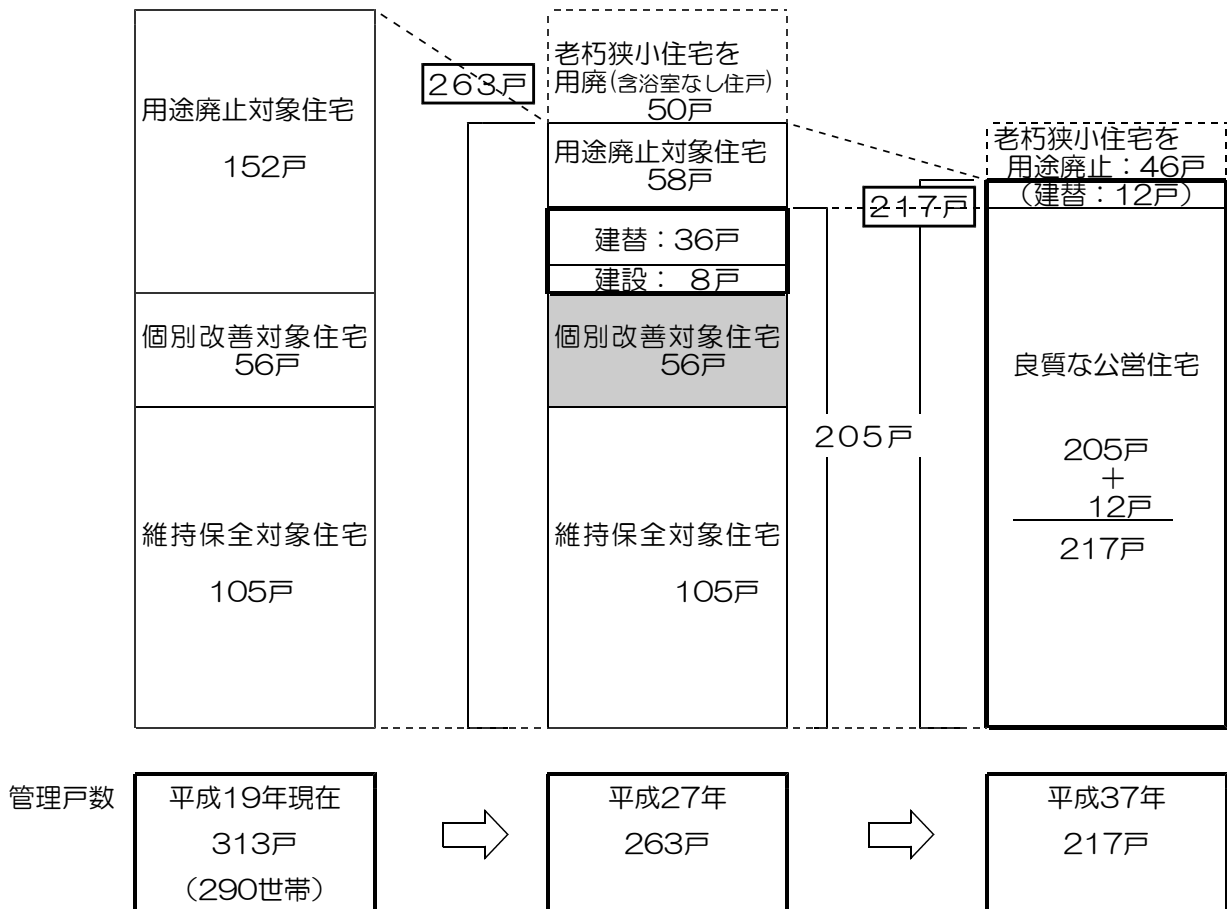
□構想期間における事業目標

事業区分	計画期間(H28~H37)
○建替戸数	12戸
○個別改善得戸数	14戸
○用途廃止戸数	46戸

■公営住宅ストック活用の枠組みについて

□用途廃止対象		□昭和56年以前建設の住棟	
・元町東団地	: 46戸	・緑町北団地	: 8戸
・東中央団地	: 76戸	・中央団地	: 6戸
・その他		・仲町北団地	: 4戸
		・西団地	: 4戸
		・西原団地	: 8戸
: 昭和56年以前建設住棟 : 30戸		計 : 30戸	
計 152戸			

■目標管理戸数と事業戸数



- ◇ 維持管理対象住宅は、今後20年以上の活用を想定
- ◇ 個別改善対象住宅は、今後10年間で改善を実施し、その後20年間程度は活用することを想定
- ◇ 老朽狭小住宅（用途廃止対象住宅）は、今後20年間で解消  
浴室なし住戸の解消が優先
- ◇ 必要管理戸数を確保するため、今後17年間(実質)において56戸の建替を計画

### 3. 整備水準の目標

#### (1) 建替団地の整備水準の目標

建替事業においては、新規建設の特性を活かし、今後の高齢社会を見据えたモデル的住宅、住環境整備を推進します。整備目標及び目標とする整備水準は次のとおりとし、誰にとっても使いやすいことを目標とする“ユニバーサルデザイン”を整備の方針とします。

整備目標		
□広さ	●高齢社会に対応できる、ゆとりある住まいの提供	
□居住性能	●居住者が安全に、快適に住むことができる住宅性能の確保	
□住環境等	●高齢者や子供達が安全・安心に暮らすことのできる居住環境の創出	
目標整備水準		
□住戸の水準	○住戸規模	・2DK50㎡、2LDK60㎡、3LDK70㎡を基本としつつ、ひとまわり余裕のある住戸規模の検討。
	○高齢化対応	・床段差の解消及び手摺の設置。 ・バリアフリー浴槽の設置。 ・使い易く広い主要出入口開口寸法の確保。 ・オール電化の検討。
	○子育て対応	・子どもの成長にあわせて部屋の広さを変更できる可変間仕切りの検討。 ・3箇所給湯の整備。
	○消防設備	・火災警報器の設置。
□住棟の水準	○配置	・団地の景観、周辺環境との調和を考慮した住棟・配置計画。
	○省エネ対策 <sup>*</sup> -対応	・省エネルギー基準に基づく、高断熱仕様。 ・計画的な換気システムの採用。
□外構の水準	○共用部分	・風雪から守られた、住戸玄関までの安全で安心な通路の確保。 ・専用庭、共同菜園などの適正な利用及び維持管理の推進。 ・安全で、除雪のしやすい団地内通路・歩道の整備。 ・通路などを活用した、小さなコミュニティ形成への配慮。
	○付帯施設	・冬期間に使用する除雪道具などを収納する外物置整備。 ・住戸数分の駐車場確保と来客用駐車スペースの確保。 ・ゴミステーション、自転車置場の設置。 ・子どもが安心して遊べる広場・幼児遊園の整備。
	○環境共生	・四季の変化や周辺環境との調和を考慮した、緑化や植栽計画。

(2) 個別改善団地の整備目標

個別改善事業においては、既設住宅の居住性向上及び高齢化対応整備の改善（バリアフリー改善）を推進します。

整備目標及び目標とする整備水準は次のとおりとします。

■個別改善事業における整備水準の目標

整備目標		
□居住性能	●居住者が安全に、暖かく住むことができる住宅性能の確保	
□住環境等	●高齢者や子供達が安全・安心に暮らすことのできる住環境整備	
目標整備水準		
□住戸内部	○高齢化対応工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バリアフリー改善 →※次頁詳細参照</li> <li>・手摺り取付（便所・脱衣室・玄関など）</li> <li>・オール電化の検討</li> </ul>
	○設備的改善*	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給湯（3箇所給湯—給湯器の設置・取替）</li> <li>・台所（コンロ台・吊り戸棚・レンジフードなどの取替）</li> <li>・浴室（ユニットバスの取替）</li> <li>・洗面器の設置</li> <li>・レジスター交換</li> <li>・火災警報器の整備</li> </ul>
	○断熱改修工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱性能向上の検討（断熱材及び開口部性能向上）</li> </ul>
	○その他居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸間取り変更工事（3DK→2LDK住戸へなど）の検討</li> <li>・洗濯機置場又は洗面台を置くスペースの確保</li> </ul>
□屋外・外構	○高齢化対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アプローチと玄関段差の縮小化</li> <li>・滑りにくい床材への変更</li> <li>・歩道などの段差解消と安全な歩行通路の舗装整備</li> </ul>
	○住環境向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同施設（広場など）の改善</li> <li>・団地内通路の整備と補修</li> <li>・景観向上、緑化修景</li> <li>・専用庭の適正な利用及び維持管理の促進</li> </ul>
	○その他駐車場など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場・駐輪場整備の検討</li> <li>・堆雪スペースの確保</li> </ul>

■バリアフリー改善－詳細■

○洋室（居間）と和室の段差について

- a. 洋室の床を敷居の高さに揃え、上張りする。
- b. 洋室の床を厚いものに張り替える（下地とも調整の上）。
- c. 和室の床を洋室（居間）と同じ仕上げにして、洋室に変更する。
- d. 敷居に小スロープ（三角材）を取り付ける。

○出入り口について

- a. 枠の交換－敷居のない三方枠に交換する。
- b. 敷居に小スロープ（三角材）を取り付ける。
- c. “片開き戸”を“引き戸”へ変更する。

○玄関

- a. 座って靴をはくことができるよう、ベンチを設置する。

○浴室

- a. 段差なしユニットバスへの交換。

**(3) 維持保全団地の整備目標**

現在剣淵町の公共賃貸住宅では、屋根の塗装などの修繕が行われています。住宅団地の良好な居住環境を保全するためには、適正な維持管理を行う必要があり、今後も計画修繕を、継続して実施することとします。

計画修繕の内容は、主に<外壁等の再塗装工事><屋根板金の塗装工事><屋根防水の保護塗料の再塗布工事><各開口部廻りの防水工事>等を想定し、建築物の延命化と修繕費コストの低減・抑制を図りながら、下記による工事仕様を標準とします。

設備機器・配管類等の計画修繕については、今後も定期的な調査確認をしながら適時修繕を行います。

また、環境共生型公共賃貸住宅の基本方針である地球環境の保全や、VOC規制により有機化合物の使用を抑え、水性反応型や環境配慮型等の自然環境に優しい材料を優先的に選択選定し、居住環境・地球環境問題の取組みについても十分に配慮するとともに、適正な修繕計画を行います。

修繕プログラムの立案にあたっては、以下に示す<修繕周期表>を参考とします。

**■修繕周期表**

区分	項目		修繕周期（年）
建築	屋根	屋根葺き替え	20
		屋根塗装	10
	外壁	外壁塗装	10
		外壁サイディング張替	20
	防水	バルコニー床防水	10
		屋根露出防水層取替	12
		屋根断熱防水層取替	20
	その他	集合郵便受け箱取替	20
	機械設備	給水	屋内給水管取替（専用）
屋外給水管取替（共用）			20
汚水		台所排水管取替	15
		浴室・洗面所排水管取替	30
		屋内污水管取替	36
ガス		屋外ガス管取替	20
	屋内ガス管取替	36	
電気設備	屋内	照明器具（共用灯）取替	10
		開閉器取替	25
	屋外	開閉器取替	15
		照明器具（屋外灯）取替	10
		制御盤取替	16

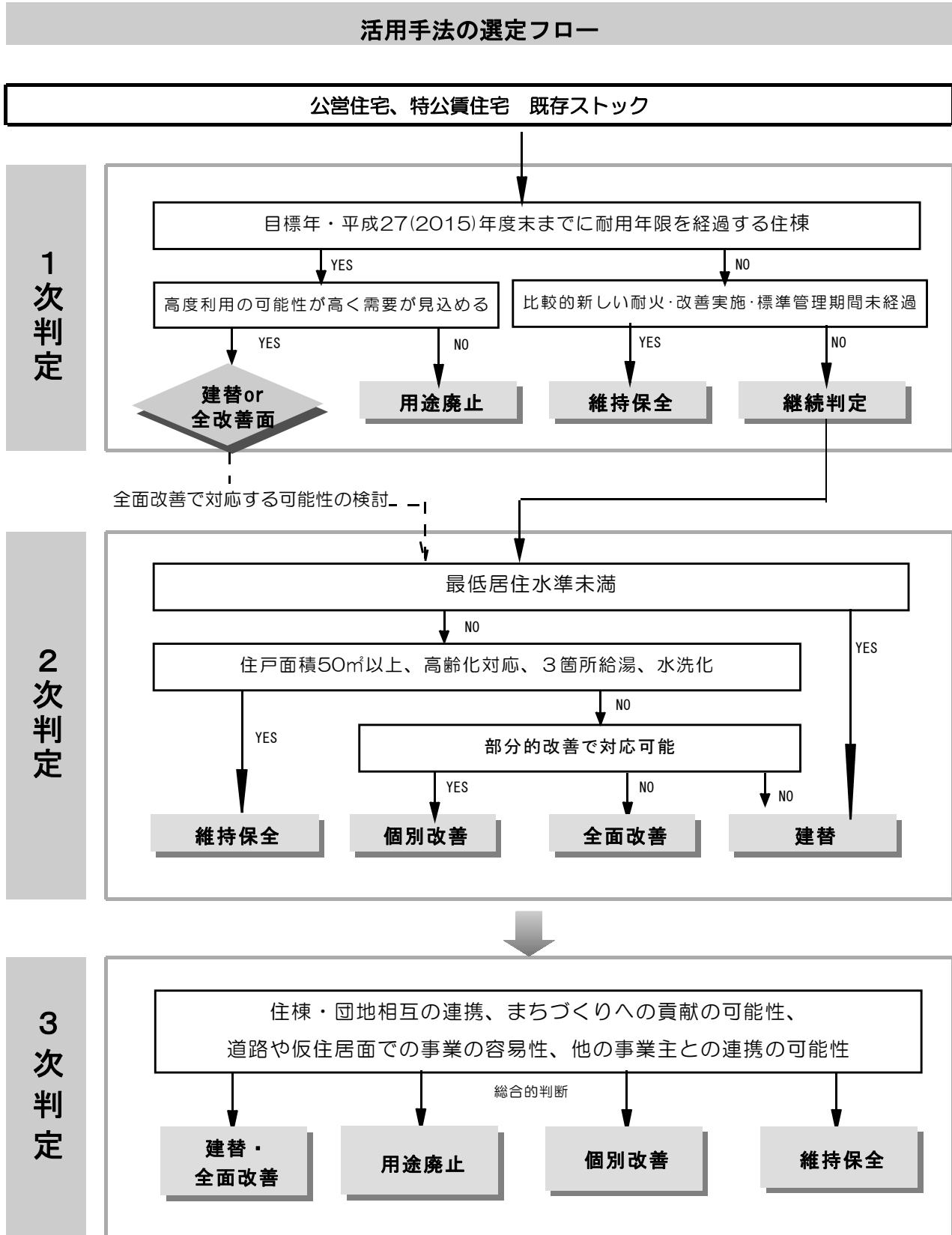
（株団地サービス、マンション管理センター編「マンションの修繕計画」を参照作成）



## 4. ストック活用手法選定の方針

### (1) 手法の選定フロー

本計画における活用手法の選定フローは、以下の通りに設定します。



## (2) 活用手法の選定基準

本計画における活用手法の検討対象、及び手法選定基準（方針）は、次の通りです。

### ① 1次判定の基準

1次判定では、住棟の「経過年数」「需要」「高度利用の可能性」「改善履歴」による評価によって住棟別の活用手法を判定します。

<b>A</b>	平成27(2015)年度末までに耐用年限を経過する住棟は原則として「建替」の方針とする
<b>B</b>	上記Aの条件に該当する住棟の内、借地団地及び団地の立地・敷地規模等の状況から判断して、団地再生が不適当な団地の住棟は「用途廃止対象」とする
<b>C</b>	耐火造の昭和50年代ストック及び昭和60年代以降ストックのうち、改善事業を実施しており、標準管理期間を経過していない住棟は、原則として「維持保全」の方針とする

### ② 2次判定の基準

剣淵町においては、2次判定対象の住棟はすべて「躯体の安全性」と「避難の安全性」の基準を満たしており「居住性」の判定が主体となります。

整備水準の目標を満たしている場合には維持保全の対象とします。満たしていない場合には、部分的改善により対応が可能なものについては個別改善、それ以外の場合については全面的改善又は建替えの対象とします。

判定基準項目	内 容
躯体の安全性	昭和57年以降建設の住棟 → 新耐震基準を満たしているので要件満足 昭和57年以前建設の簡平住棟 → 耐力度確認により全棟要件満足
避難の安全性	継続判定対象住棟の → 全住棟の避難の安全性が 平面計画を図面で確認 確保されている
居住性	最低居住水準（3人世帯で40㎡以上） 住戸面積概ね57.4㎡以上*、高齢化対応、 3か所給湯、水洗化、などの項目に照合して判定

\*、北海道住生活基本計画の1人世帯の誘導居住水準値を目安として採用。

③ 3次判定の基準

1次判定及び2次判定による各住棟別の判定結果を踏まえ、基本的な判断指標から、団地単位又は団地の一部を対象に事業別選定の方針を踏まえ総合的検討を行い最終判定を行います。

●事業別選定の方針

事業名	選定の方針
建替	計画期間である平成27年度までに耐用年限を経過する建物、及び著しく老朽化の進んだ建物の内、建替後良好な住環境が整備できる団地。
全面改善	「建替」と判断された住棟・団地の内、計画期間の後半に耐用年限を迎える住棟で、長期的な視点で見た場合、建替ほどコストをかけない、大規模な改善での整備が適切と判断された住棟・団地。 “まちなか”から離れた周辺地区の団地が主に該当する。
用途廃止	建替の必要性はあるが、団地の立地・敷地規模等の状況から判断して、団地再生が不適当な住棟・団地。
個別改善	「維持保全」と判定された住棟の内、既存ストックの有効活用の観点から、適切な個別改善を行うべき住棟・団地。個別改善を行った簡平住棟は、その後20年間継続管理するものとする。 地域住宅交付金の補助要件では平成2年度以前に建設された住棟が該当するが、良質なストック整備の観点から、他の交付金補助の可能性の検討、及び単費での事業の検討などを行う。
維持保全	1次・2次判定において維持保全と判定され、居住性向上等の改善が必要な建物 の内、当面は維持保全する住棟・団地。 本計画の計画期間である平成27(2015)年度末までに耐用年限を経過しない比較的新しい住棟は、計画修繕を行いながら現時点から20年以上継続管理することを目標とする。

(3) 既存ストックの活用方針

「ストック活用手法の選定フロー」に従い、剣淵町の既存公営住宅313戸について現状を判定した結果は、次のとおりです。

- |                  |        |                |
|------------------|--------|----------------|
| ・維持管理対象戸数 — 105戸 |        | 個別改善対象住棟の内     |
| ・個別改善対象戸数 — 56戸  | —————> | ・平成2年度以前建設：42戸 |
| ・用途廃止対象戸数 — 152戸 |        | ・平成3年度以降建設：14戸 |

[参照：■既設公営住宅の活用判定表]

■既設公営住宅の活用判定表

団地名	棟数	住戸数	建設年	耐用年限	活用手法の選定				備考
					1次判定	2次判定	現況の技術的判定 1・2次の判定結果	3次判定	
緑町北団地 12戸	4	8	S54	H21	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	建替・用途廃止	
	2	4	H2	H32	→	個別改善	個別改善	個別改善	
中央団地 45戸	2	4	S53	H20	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	用途廃止	
	1	2	S55	H22	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	用途廃止	
	2	4	H5	H35	→	個別改善	個別改善	個別改善	
	2	4	H5	H35	→	維持保全	維持保全	維持保全	
	2	4	H6	H36	→	維持保全	維持保全	維持保全	
	3	8	H7	H37	→	維持保全	維持保全	維持保全	
	1	3	H8	H38	→	維持保全	維持保全	維持保全	
	2	4	H13	H43	→	維持保全	維持保全	維持保全	
	1	4	H14	H44	→	維持保全	維持保全	維持保全	
	2	4	H15	H45	→	維持保全	維持保全	維持保全	
東中央団地 76戸	11	22	S45	H12	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	建替	
	5	10	S46	H13	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	建替	
	6	12	S47	H14	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	建替	
	4	8	S48	H15	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	建替	
	4	8	S50	H17	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	建替	
	3	6	S51	H18	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	建替	
	4	8	S52	H19	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	建替	
	1	2	S55	H22	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	建替	
仲町南団地 24戸	2	4	S57	H24	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	個別改善	
	2	4	S60	H27	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	個別改善	
	2	4	S61	H28	→	個別改善	個別改善	個別改善	
	2	4	S62	H29	→	個別改善	個別改善	個別改善	
	2	4	S63	H30	→	個別改善	個別改善	個別改善	
仲町北団地 12戸	2	4	S56	H23	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	用途廃止	
	2	4	H5	H35	→	維持保全	維持保全	維持保全	
	2	4	H8	H38	→	維持保全	維持保全	維持保全	
	2	8	S41	H8	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	用途廃止	
	2	8	S43	H10	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	用途廃止	
元町東団地 46戸	2	8	S44	H11	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	用途廃止	
	2	8	S47	H14	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	用途廃止	
	4	8	S48	H15	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	用途廃止	
	2	4	S50	H17	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	用途廃止	
	1	2	S51	H18	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	用途廃止	
	2	4	S53	H20	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	建替・用途廃止	
西原団地 10戸	2	4	S55	H22	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	建替・用途廃止	
	2	4	S56	H23	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	建替・用途廃止	
	1	2	S60	H27	建替・用途廃止	→	建替・用途廃止	個別改善	
西原北団地	1	2	H5	H35	→	個別改善	個別改善	個別改善	
	4	8	S58	H25	→	個別改善	建替・用途廃止	個別改善	
平波団地 16戸	2	4	H3	H33	→	個別改善	個別改善	個別改善	
	2	4	H4	H34	→	個別改善	個別改善	個別改善	
	3	6	H8	H78	→	維持保全	維持保全	維持保全	
平波新団地 24戸	4	10	H10	H80	→	維持保全	維持保全	維持保全	
	2	4	H11	H81	→	維持保全	維持保全	維持保全	
	1	4	H12	H82	→	維持保全	維持保全	維持保全	
	1	6	H5	H50	→	維持保全	維持保全	維持保全	单身
西町南団地	1	6	H6	H51	→	維持保全	維持保全	維持保全	
	2	8	H7	H77	→	維持保全	維持保全	維持保全	单身
元町団地	1	4	H8	H78	→	維持保全	維持保全	維持保全	
	1	4	H7	H77	→	維持保全	維持保全	維持保全	单身
桜岡団地	1	4	H7	H77	→	維持保全	維持保全	維持保全	单身
中央団地	1	2	H17	H47	→	維持保全	維持保全	維持保全	世帯
平波新団地	1	2	H8	H38	→	維持保全	維持保全	維持保全	世帯
	2	4	H10	H40	→	維持保全	維持保全	維持保全	
	1	2	H12	H42	→	維持保全	維持保全	維持保全	
総合計	135	313					建替・用途廃止 : 152戸		
							個別改善 : 56戸		
							維持保全 : 105戸		

## IV・ストック活用計画

## 1. 団地別活用計画

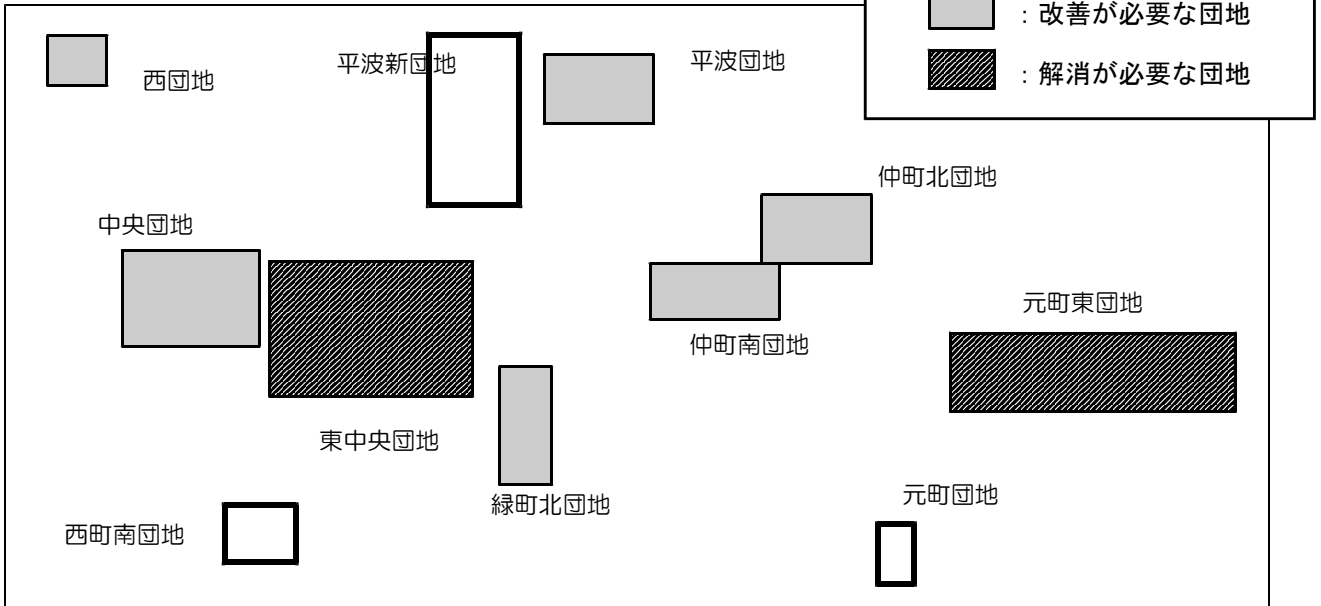
### (1) 団地別活用の方針

ストック活用の方針を踏まえ、既設団地の活用の方針は次のとおりとします。

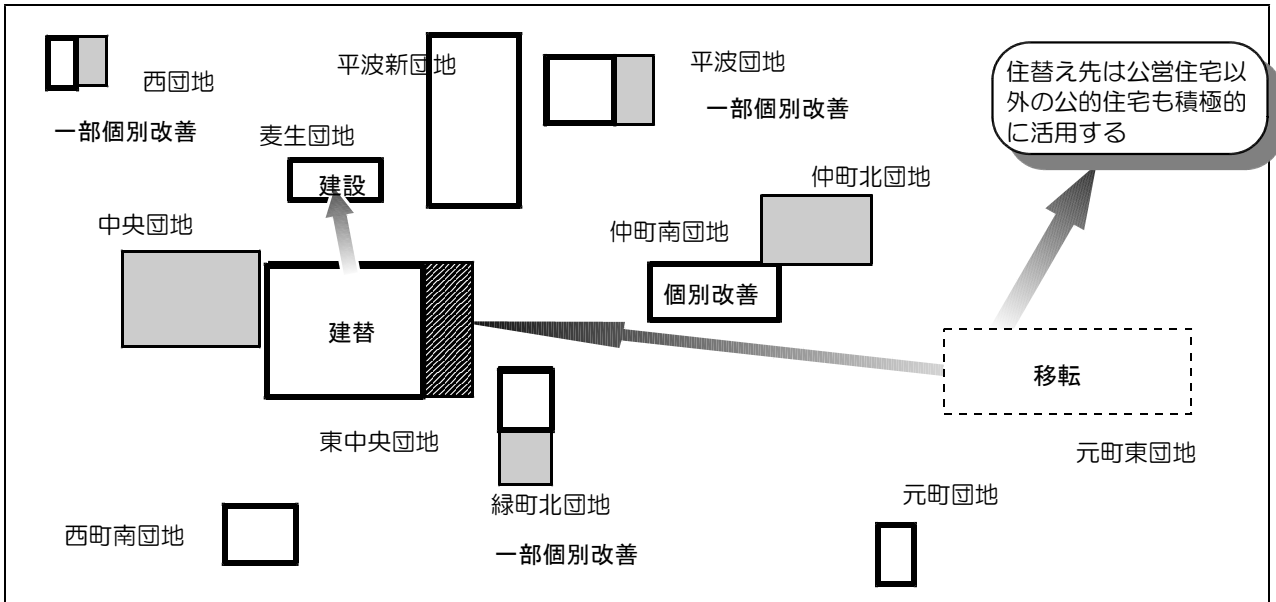
#### ■団地別活用方針と整備概要

団地名	現況 管理 戸数		活用方針	整備概要方針	
緑町北団地	12戸	4棟 8戸 2棟 4戸	用途廃止 個別改善	・一部用途廃止・個別改善 を行い、継続維持管理	市街地区
中央団地	45戸	3棟 6戸 2棟 4戸 8棟 19戸 4棟 8戸 2棟 8戸	用途廃止 個別改善 維持保全 維持保全 維持保全	・一部用途廃止・個別改善 を行い、継続維持管理	
東中央団地	76戸	36棟 76戸	建替	・浴室なし・老朽住戸を早 急に解消。建替を行い、 継続維持管理	
仲町南団地	24戸	2棟 8戸 4棟 16戸	用途廃止 個別改善	・一部用途廃止・個別改善 を行い、継続維持管理	
仲町北団地	12戸	2棟 4戸 4棟 8戸	用途廃止 維持保全	・一部用途廃止を行い、継 続維持管理	
元町東団地	46戸	15棟 46戸	用途廃止	・浴室なし・老朽住戸解消 まちなかへ転居。跡地は 住宅地として活用	
西団地	8戸	2棟 4戸 2棟 4戸	全面改善 個別改善	・全面改善・個別改善を行 い、継続維持管理	市街地区
西原団地	10戸	5棟 10戸	全面改善	・全面改善し活用*	周辺地区
西原北団地	2戸	1棟 2戸	個別改善	・個別改善し活用*	
平波団地	16戸	4棟 8戸 4棟 8戸	用途廃止 個別改善	・一部用途廃止・個別改善 を行い、維持管理	市街地区
平波新団地	24戸	10 24戸	維持保全	・継続維持管理	
小 計	275戸	275戸	※：構想期間に需要を再検討して一部用途廃止の可能性あり		
〈特公賃住宅〉					
中央団地（世）	2戸	1棟 2戸	維持保全	・継続維持管理	市街地区
西町南（単）	12戸	2棟 12戸	維持保全	・継続維持管理	
元町団地（単）	12戸	3棟 12戸	維持保全	・継続維持管理	
桜岡団地（単）	4戸	1棟 4戸	維持保全	・継続維持管理	周辺地区
平波新（世）	8戸	4棟 8戸	維持保全	・継続維持管理	市街地区
小 計	38戸	38戸			
合 計	313戸				

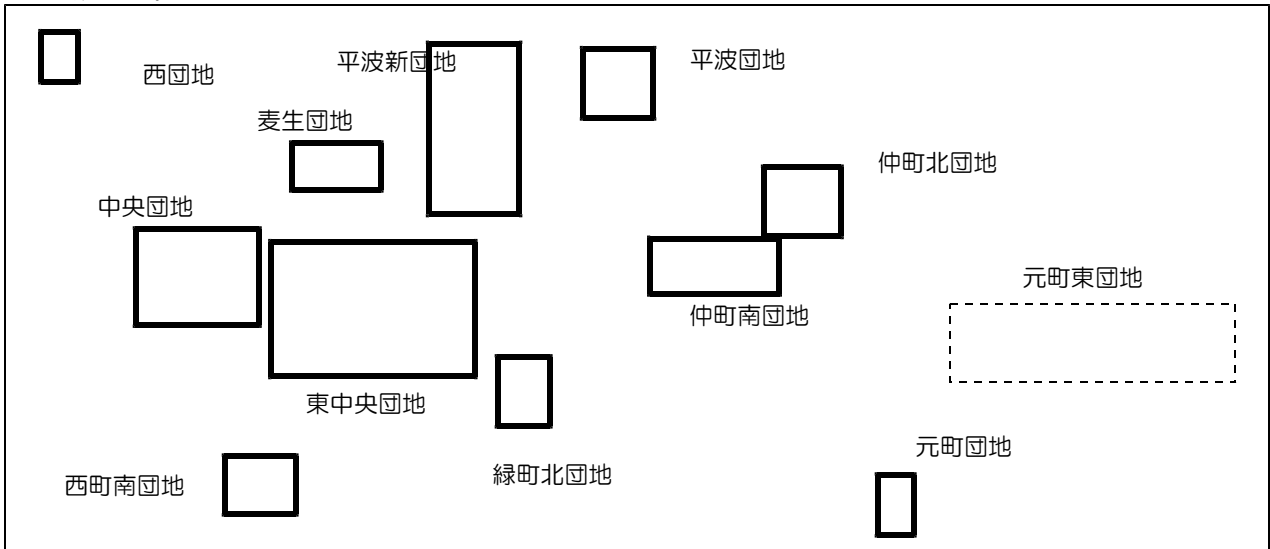
■ 現況



■ 平成27年



■ 平成37年



## ②整備時期

活用手法は大きく“建替”“用途廃止”“全面改善”“個別改善”“維持保全”の5種類に分けられます。整備の優先順位については、入居者の安全性の確保を第一に考えて、用途廃止と建替・全面改善を早急に行いたいところですが、町全体における他の事業の円滑な推進に配慮するとともに、入居者の円滑な住み替え、他事業との整合性などに配慮して各々の整備事業の優先度を定めることとします。

計画期間・構想期間の事業の方針は以下の通りです。

### 【計画期間の事業】

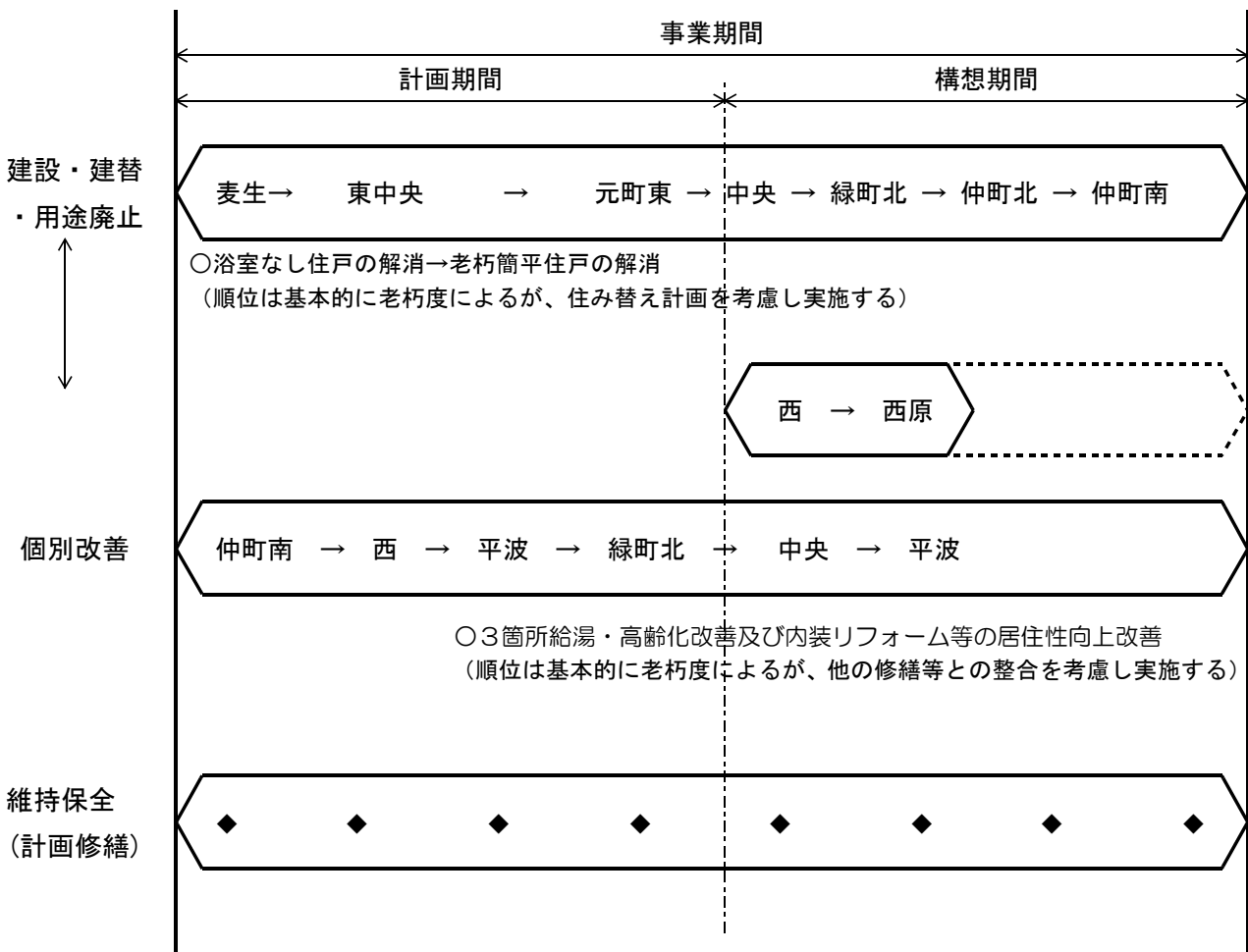
- ① 「東中央団地」の建替、それに伴う「元町東団地」の住み替え促進を主題とします。

東中央団地には、現在12戸の政策空き家がありますが、現地での円滑な建替事業推進のため、現在空き家になっている特公賃住宅、職員住宅、教員住宅などを、仮移転住宅として有効利用を図る方針とします。

- ② 建設年次に準じ、平成2年以前建設住戸の、個別改善事業を行います。

### 【構想期間の事業】

- ① 東中央団地の残り住棟の建替整備を行います。
- ② 建設年次に準じ、平成2年以前建設住戸の、個別改善事業を実施し、事業を完了します。





## 2. 事業方針

### (1) 建替事業

#### ① 入居者の住替え方針

建替事業に伴い、発生する入居者の住替えを、以下のように想定します。

事業を計画的に進めるにあたり、収入超過世帯の住替えの促進を図ると共に、町内の職員住宅や教員住宅を積極的に活用することとします。

#### ■入居者住替えプログラム

( ) 内数字は入居世帯数（入居世帯数はH19年度時点）

□ : 建設      □ : 用途廃止

団地名	計画期間	構想期間
麦生団地	8	
東中央団地	8世帯 36戸建設 48戸:用途廃止	12
元町東団地	46戸用途廃止 (42世帯)	

#### ② 事業（建替・用途廃止）プログラム

建設・用途廃止のプログラムは以下の通りとなります。

#### ■建設・用途廃止の事業プログラム〈計画期間〉

(上段：建設戸数・下段用途廃止戸数)

団地名	当初 管理 戸数	計画期間								計画期 事業計	計画 完了後 戸数
		H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27		
麦生団地	0	8								8	8
東中央団地	76			8	8	4	8	8		36	64
			(12)	(12)	(10)	(10)	4戸：順次用途廃止			(48)	
元町東団地	46				東中央団地へ移転 46戸：順次用途廃止						0
										(46)	
建設戸数計		8		8	8	4	8	8		44	
用途廃止戸数計			(12)	(12)	70戸：順次用途廃止						(94)
管理戸数	313	321	309	305						263	263

(2) 個別改善事業

計画期間に行う団地別・個別改善計画は、次のとおりです。

① 個別改善内容

- ◆緑町北団地： 4戸（H2建設）－3箇所給湯・高齢化対応工事
- ◆仲町南団地：24戸（S57～H1）－3箇所給湯・高齢化対応工事（断熱改修工事）
- ◆西団地： 4戸（S57）－高齢化対応工事（断熱改修工事）
- ◆西原団地： 2戸（S60）－3箇所給湯・高齢化対応工事
- ◆平波団地： 8戸（S58）－3箇所給湯・高齢化対応工事（断熱改修工事）

② 事業プログラム

事業時期は、対象団地の現状及び修繕履歴等に応ずるものとし、次のとおりとします。  
ただし、高齢者の入居世帯を優先します。

■計画期間個別改善事業プログラム

団地名		計画期間							計画期 事業計	
		H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26		H27
緑町北団地	4戸								4	4
仲町南団地	24戸				4		4	8	8	24
西団地	4戸		2	2						4
西原団地	2戸							2		2
平波団地	8戸					4	4			8
個別改善戸数計		0	2	2	4	4	8	10	12	42