

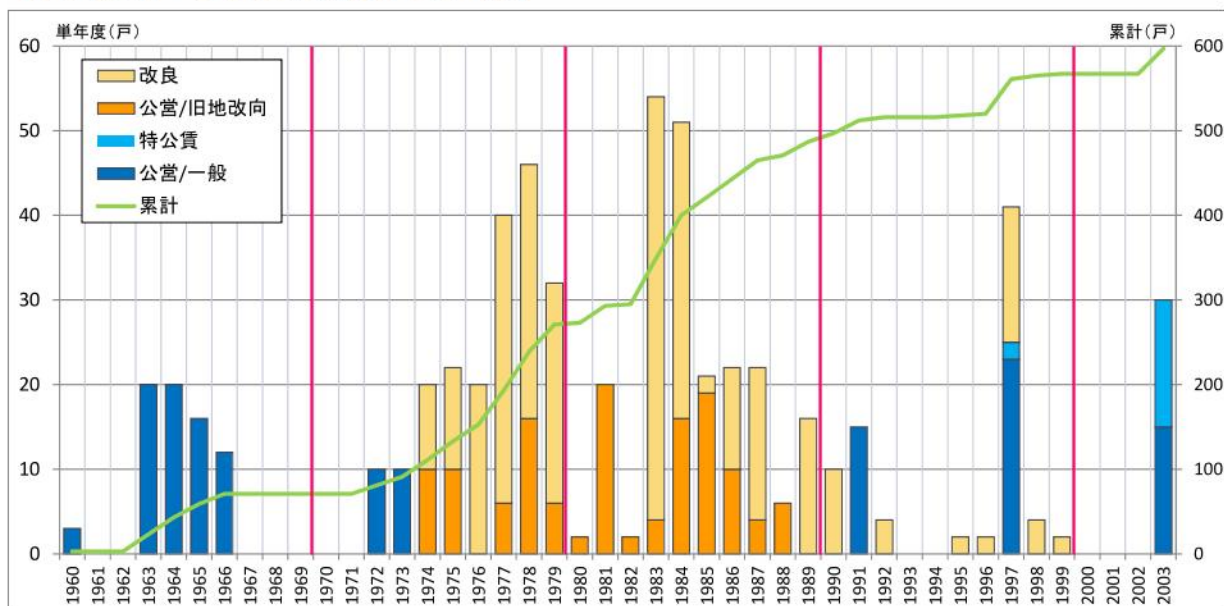




## ■ 市営住宅ストックの現状

- 1960年代には公営住宅（一般）が、1970年代から1980年代にかけては改良住宅と公営住宅（旧地域改善向）が多く建設されている。

【住宅種別・建設年度別の管理戸数】



## ■ 市営住宅の維持管理・活用に関する基本方針

### 市営住宅の 維持管理・活用 に関する課題

- 市営住宅ストックの老朽化と更新時期の集中への対応
- 公営住宅（旧地域改善向）、改良住宅のあり方見直しの必要性
- 将来の入居需要に対応した、住宅セーフティネットとしての適正な管理と活用
- 効率的・効果的な維持管理の必要性

### ① 将来の入居需要とのバランスを踏まえた、市営住宅ストックの建替、改善等

- 継続的に維持管理していくことが有効と判断される団地を対象として、建替や改善等を計画的に進める。
- 小規模な団地など活用の見込みが低いものについては、統廃合などにより集約化を行うことを基本とする。
- 今後増加が見込まれる高齢者世帯の居住環境を確保するため、住戸内の高齢化仕様対応などを適宜行う。

### ② 公営住宅（旧地域改善向）、改良住宅の適切な利活用の推進

- 公営住宅（旧地域改善向）、改良住宅については、当初の事業目的を一定程度達成している状況も踏まえ、空家化など状況の変化が生じた場合には、住宅に困窮する世帯等へのセーフティネットの役割を果たす住宅としての利活用を図る。
- また、法定耐用年数を超過した住宅については、入居者の居住安定の面にも配慮しながら、用途廃止も視野に入れたあり方の検討を行う。

### ③ 効率的・効果的な維持管理の実施

- 長期間の活用を想定する団地・住棟については予防保全的な維持管理を想定し、長寿命化を図る。
- 用途廃止や他団地への集約化等を見込む団地・住棟については、事後保全的な維持管理を想定する。

## ■ 事業手法の判定

➤ 国土交通省の指針に基づき、事業手法（建替、用途廃止、改善、維持管理）の判定を行う。

用途廃止	法定耐用年数を経過し、将来に渡る継続管理に適さない団地は用途を廃止し、敷地については他の用途での活用などを図る。
建替	現存する住宅等を除却し、当該敷地または周辺地域に新たな住宅を建設する。近接する複数の団地を一体的に再編することを基本とする。
改善	安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型の4類型を設定。
維持管理	保守点検、経常修繕（小規模な補修や修理対応等の修繕）、退去時等における空家修繕等を通じて、適切な維持管理を行う。

地域	団地	種別	計画期間(10年間)の事業手法				目標供用期間 ※1 (法定耐用年数)	中長期的な管理の見通し	
			維持管理	改善	建替	用途廃止		2029-2038年度	2039-2048年度
大宇陀	第1団地	旧地改向	□				2036	集約建替・用途廃止 ※2	
	中河原団地	改良	□				2029-2030	集約建替・用途廃止	
	内原団地	改良	□				2031	集約建替・用途廃止	
	第3団地	改良	□				2032-2034	集約建替・用途廃止	
	第4団地	改良	□				2033	集約建替・用途廃止	
	第5団地	改良	□				2033	集約建替・用途廃止	
	第6団地	改良	□				2034	集約建替・用途廃止	
	第7団地	改良	□				2038	集約建替・用途廃止	
	梅ノ木団地	改良	□				2038	用途廃止(集約化) ※3	
	芝生第1(小附)団地	改良	□				2038	用途廃止(集約化)	
	協和団地	改良	□				2039	集約建替・用途廃止	
	芝生第2(芝生)団地	改良	□				2039	用途廃止(集約化)	
菟田野	上笠神団地	一般/特公賃		■			2058		
	笠神団地	一般/特公賃	□				2077	改善	
	浅後南団地	旧地改向	□			●簡平	(2029-2030)		用途廃止(集約化)
	古屋谷団地	改良		■			2038		集約建替・用途廃止
	川向団地	改良		■			2042		入居者状況を踏まえあり方を検討
	2工区団地	改良		■			2045-2053		入居者状況を踏まえあり方を検討
	下川原団地	改良		■			2029-2044		集約建替・用途廃止
	川原団地	改良		■			2041-2050		集約建替・用途廃止
榛原	墨坂団地	一般				●	(1993)		
	鳥見団地	一般			★		(1994-1995)		
	五味原団地	一般				●	(1996)		
	つつじ台団地	一般	□				2028	用途廃止(集約化)	
	長峯団地	旧地改向	□				2029	入居者状況を踏まえあり方を検討	
	新五味原団地	旧地改向	□				2029	入居者状況を踏まえあり方を検討	
	高倉中団地	旧地改向	□				(2019)	入居者状況を踏まえあり方を検討	
	井戸ヶ谷団地	旧地改向	□				2033	入居者状況を踏まえあり方を検討	
	高倉西団地	旧地改向	□				(2016)	入居者状況を踏まえあり方を検討	
	高倉東団地	旧地改向	□				(2016)	入居者状況を踏まえあり方を検討	
室生	大野団地	一般				●	(1990)		
	大野東団地	一般				●	(2017)		
	大野東団地(集合住宅)	一般		■			2046		
	大野西団地	旧地改向	□				(2023-2033)	入居者状況を踏まえあり方を検討	
	無山団地	旧地改向	□				2030-2035	入居者状況を踏まえあり方を検討	
	西谷団地	旧地改向	□				(2023-2033)	入居者状況を踏まえあり方を検討	
	無山改良団地	改良	□				(2029-2031)	入居者状況を踏まえあり方を検討	
	西谷改良団地	改良	□				2052		

※ 1 長寿命化の修繕等を実施済みの住棟(または今後実施を想定するもの)は、目標供用期間として法定耐用年数+10年程度を設定する

※ 2 集約建替・用途廃止:当該団地の敷地での集約建替を行う または 当該団地は用途廃止し、他団地への集約を行う

※ 3 用途廃止(集約化):当該団地は用途廃止し、他団地への集約を行う



