

5 事業手法の選定

(1) 事業手法の選定方法

事業手法の選定は、団地または住棟ごとに以下の手順に沿って行います。

◆1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

団地単位における需要，効率性，立地の社会的特性から，「継続管理する団地」，「継続管理について判断を留保する団地」の区分を判断します。

また，住棟単位における躯体の安全性や避難の安全性，居住性の評価などの物理的特性から，「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）」の区分を判断し，団地の社会的特性により判断した区分とあわせて事業手法を仮設定します。

◆2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

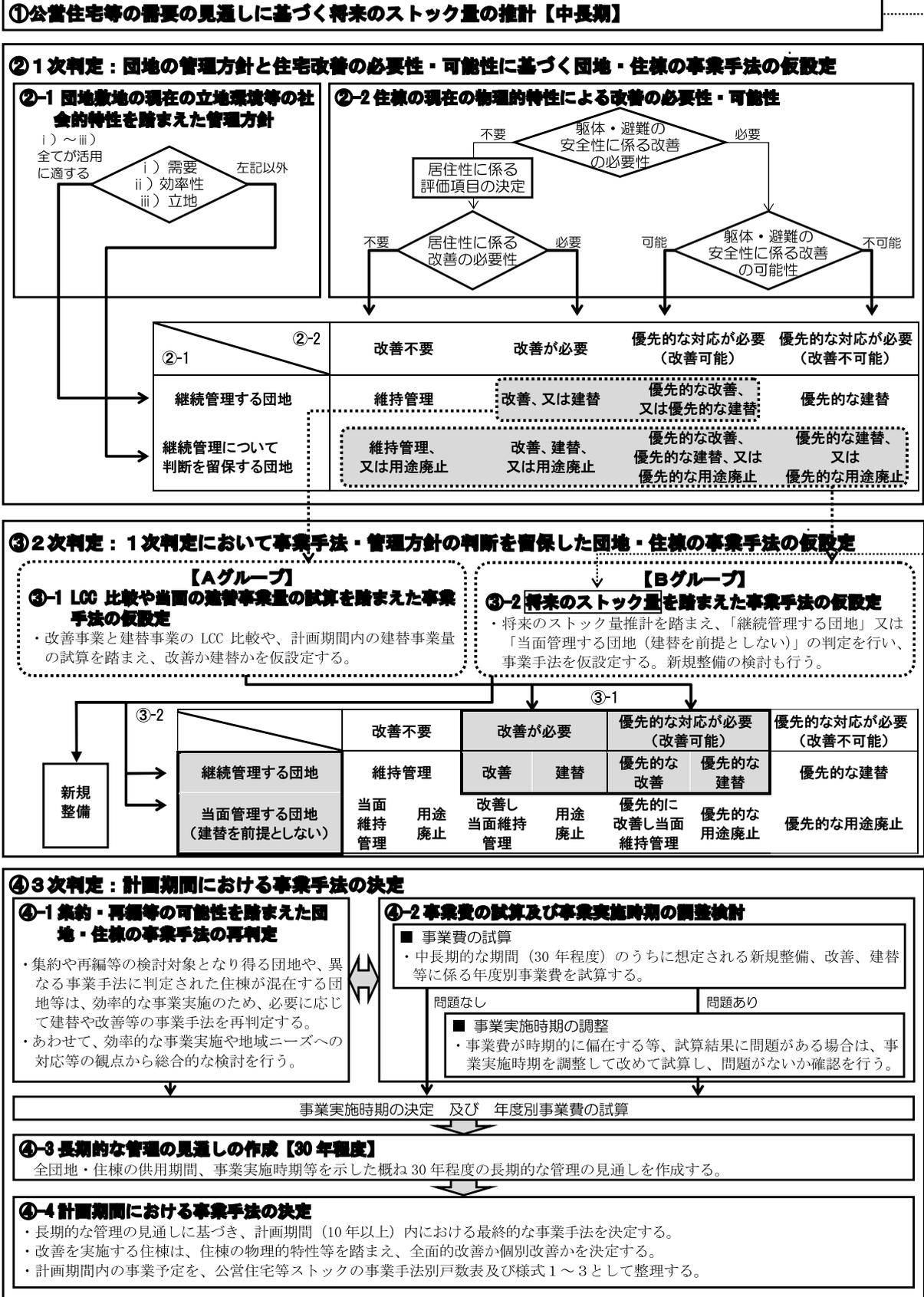
1次判定の結果，改善か建替かの判断を留保した住棟を対象に，長寿命化改善事業を実施した場合のLCC縮減効果の算出や，建替事業量の試算により，事業手法（改善または建替）を仮設定します。

また，1次判定の結果，継続管理について判断を留保した団地を対象に，将来の必要供給戸数の推計や将来的な活用の優先順位を踏まえ，将来の管理方針を判定したうえで，事業手法を仮設定します。

◆3次判定：計画期間における事業手法の決定

1次・2次判定結果を踏まえ，再編等の対象となり得る団地や，異なる事業手法に判定した結果が混在する団地は，効率的な事業の実施のため，事業手法を再判定し，計画期間における事業手法を決定します。

■事業手法の選定フロー

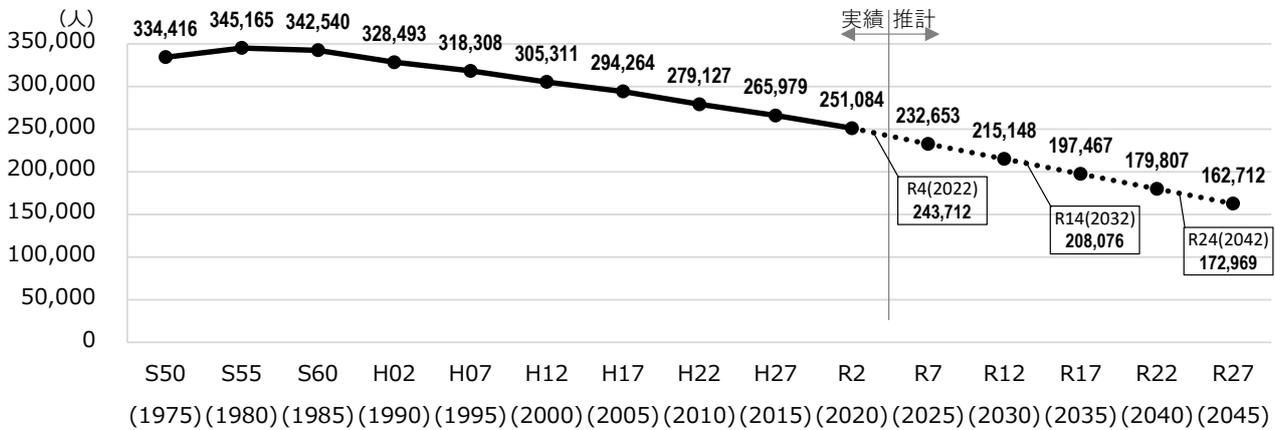


出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）

図5-1 事業手法選定フロー [再掲]

(2) 必要供給戸数の推計

【将来人口の推計】

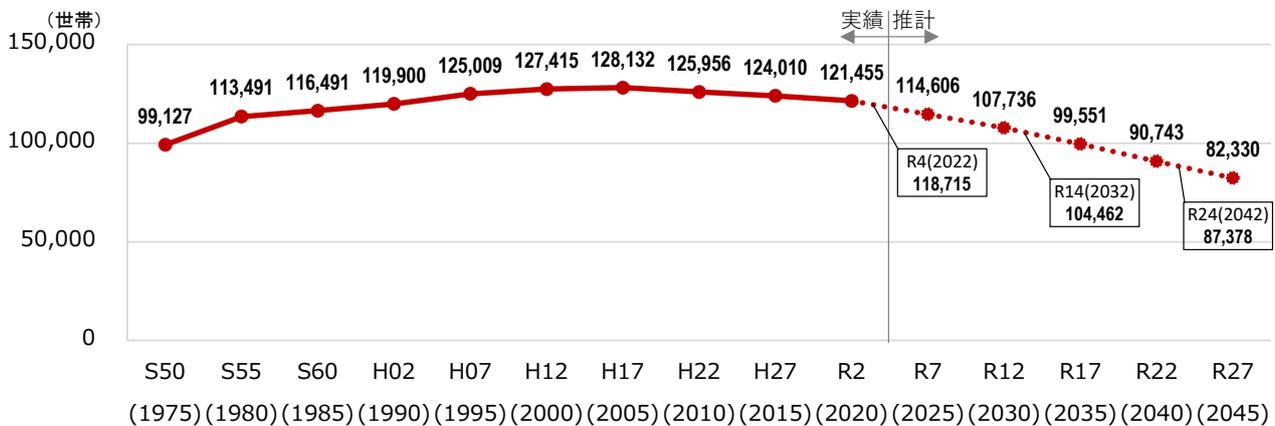


※令和2（2020）年までの総人口は、年齢不詳を含む数を示します。

出典：実績は国勢調査（昭和50(1975)年～令和2(2020)年），推計は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30(2018)年推計）」

図5-2 人口の推移

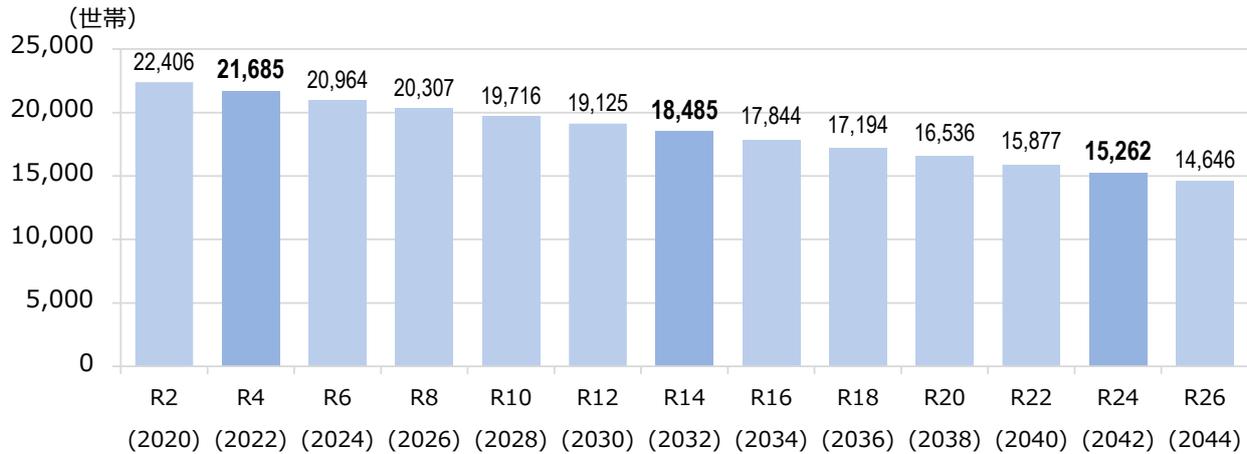
【将来世帯数の推計】



出典：実績は国勢調査（昭和50(1975)年～令和2(2020)年），推計は住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所）

図5-3 一般世帯数の推移

【公営住宅入居資格世帯数の推計】



出典：住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（国土交通省 令和3年10月公開）

図5-4 公営住宅の入居資格世帯数の推計結果 [再掲]

【必要供給戸数の推計】

表5-1 必要供給戸数の推計結果

	計画期間末 R14(2032)	見通し期間末 R24(2042)
函館市の将来人口	208,076 人	172,969 人
一般世帯数	104,462 世帯	87,378 世帯
市営住宅の必要戸数 ①-②-③	4,923 戸	3,631 戸
① 公営住宅入居資格世帯数	18,485 世帯	15,262 世帯
② 道営住宅戸数 ^{※1}	1,752 戸	1,752 戸
③ 低廉かつ一定の質を有する民間賃貸住宅 ^{※2}	11,810 戸	9,879 戸

※1 令和4(2022)年4月時点の戸数に、今後整備予定の24戸を含んだ戸数

※2 平成30年住宅・土地統計調査から、以下の条件で戸数を推計

- ① 公営住宅並みの低廉な家賃の住宅
- ② 耐震性を確保していると想定される住宅（昭和56(1981)年以降に建設された新耐震基準のもの）
- ③ 住生活基本計画で示されている最低居住面積水準以上の住宅

表5-2 道営住宅一覧

【旧市域】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	田家町団地	H6～10	高耐9,10	3	148
2	谷地頭町団地	H14～15	耐平,中耐3	6	30
3	日吉町A団地	S38～41	中耐4	3	52
		H30	中耐5, 一部4	1	20
		R2			20
		R3	中耐5, 一部4	1	20
		(R5)			(24)
4	上湯川B団地	H6～8	中耐3	3	53
5	弥生町団地	H16	中耐3	1	17
6	船見町団地	H19	中耐4	1	18
7	東川町団地	S50	高耐7	1	67
8	旭岡団地	S52～59	中耐4	11	208
9	愛宕団地	S53	高耐7	1	49
10	駒場町団地	S55	高耐7	1	83
11	柳町団地	S57	中耐5	3	100
12	大川町団地	S58～60	中耐4,5	8	194
		S59～61	高耐7,8	2	150
13	人見町団地	S58	高耐4,6	1	62
14	サニータウンみはら団地	H4	中耐3	3	50
15	住吉団地	H11	耐2	2	12
16	宝来団地	H11	中耐3	1	18
17	ガーデンヒル旭岡団地	H12～14	木平	20	58
18	的場町団地	H12～13	中耐3	4	48
19	日吉町団地	H14	中耐5	1	33
20	東坂団地	H14	中耐3	1	18
21	高田屋通団地	H16	中耐5	1	50
22	旭森団地	H17	中耐5	1	30
23	であえーる大森浜団地	H22～H23	中耐5	2	99
24	ガーデンヒル旭岡第二団地	H25～H29	木平	7	15
25	ガーデンヒル旭岡第三団地	R1	木平	1	6
道営住宅計		25団地		91	1728 (1752)

() 内は整備予定のもの

出典：北海道（令和4(2022)年4月時点）

(3) 1次判定

「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」と「住棟の現在の物理特性による改善の必要性・可能性」から事業手法を仮設定します。

【社会的特性】

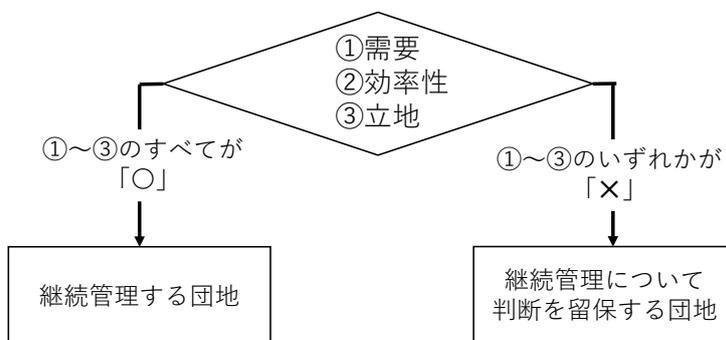


図 5 - 5 社会的特性の判定フロー

【社会的特性の判定基準】

<p>①需要</p>	<p>〔旧市域〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・直近5か年の公募倍率^{※1}が1倍以上かつ空家率^{※2}30%未満の団地は「○」 ・直近5か年の公募倍率が1倍未満または空家率30%以上の団地は「×」 <p>※直近5か年で公募していない場合は空家率のみで判定</p> <p>〔東部地区〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家率30%未満の団地は「○」 ・空家率30%以上の団地は「×」 <p>※1 公募倍率：平成29(2017)年度～令和3(2021)年度の世帯人員別・特定目的住宅（管理・子育て）の公募から平均を算出</p> <p>※2 空家率：政策空家を除く一般空家（令和4(2022)年6月時点）で、旧市域平均22.4%と東部地区平均22.9%、全市平均22.5%を参考に、問題とすべき空家率を「30%以上」と設定</p>
<p>②効率性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が1,000㎡以上かつ敷地形状が整形の団地は「○」 ・敷地面積が1,000㎡未満または敷地形状が不整形の団地は「×」 <p>※1,000㎡は公営住宅建替事業の施行要件（公営住宅法第36条第1号）を参考に設定</p>
<p>③立地</p>	<p>以下、全てに該当する団地は「○」、1つでも該当しない団地は「×」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧市域は居住誘導区域内、東部地区はバス停から徒歩10分圏内に立地している団地 ・災害危険区域（洪水浸水、津波浸水、土砂災害）に立地していない団地 <p>※地域バランスは、同一地区内（旧市域は西部地区ほか4地区、東部地区は戸井地区ほか3地区のそれぞれ）に、複数の団地が供給されているため判定項目から除外</p>

【物理的特性】

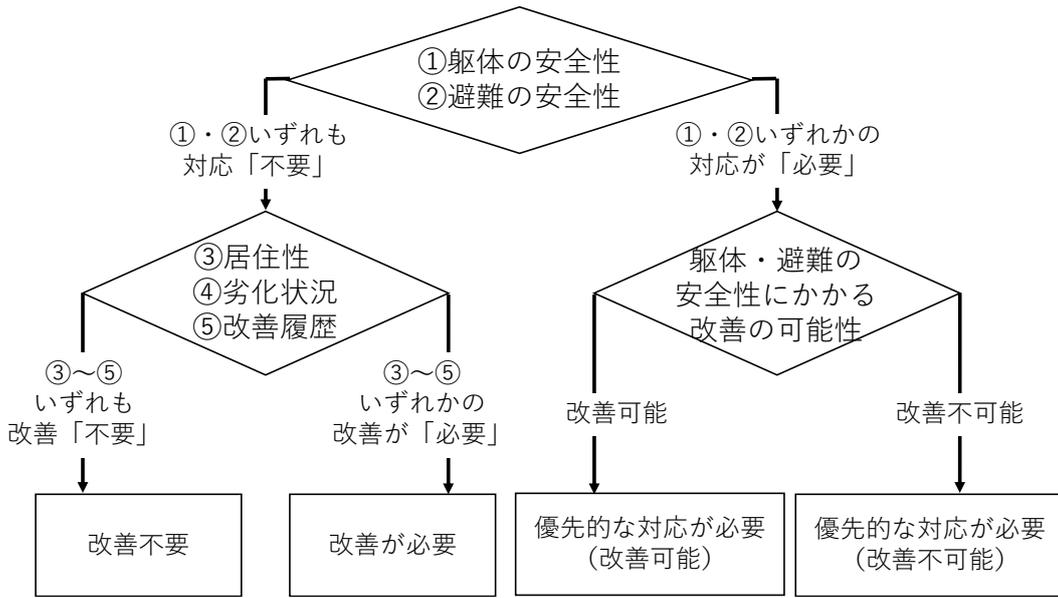


図5-6 物理的特性の判定フロー

【物理的特性の判定基準】

①躯体の安全性	耐震性が確保されていない住棟は優先的な対応が「必要」
②避難の安全性	二方向避難および防火区画が確保されていない住棟は優先的な対応が「必要」
③居住性	以下の設備が未設置の住棟は改善が「必要」 <ul style="list-style-type: none"> ・福祉対応（エレベーター（3階以上・片廊下型の住棟※），階段室手すり） ・灯油配管（3階以上・階段室型の住棟※） ・浴室 ※青柳団地は法規上，エレベーターの設置が難しいという結果になったため，灯油配管設置の有無で判定
④劣化状況	劣化状況調査から，外壁（壁体・塗装），屋根の調査結果が評価 A・B の住棟は改善が「必要」
⑤改善履歴	<ul style="list-style-type: none"> ・直近 10 年以内に外壁，屋根の長寿命化型改善履歴がない住棟は改善が「必要」 ※直近 10 年以内に改善履歴がなく，今後 10 年間改善計画を実施しない場合，少なくとも 20 年は改善を実施しないこととなり，策定指針で示されている修繕周期を超えることになるため。

【1次判定結果】

事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（Aグループ・Bグループ）に、2次判定で事業手法を仮設定します。

		物理的特性による判定結果			
		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)
社会的特性による判定結果	継続管理する団地	維持管理	改善, または建替	優先的な改善, または 優先的な建替	優先的な建替
	大川団地 (68戸)	青柳, 田家 A, 美原 1 丁目, 駒場改良, 小安西, 釜谷東, 豊浦, 見晴台, 川汲緑ヶ丘 (633戸)	該当なし	該当なし	該当なし
社会的特性による判定結果	継続管理について判断を留保する団地	維持管理, または 用途廃止	改善, 建替, または 用途廃止	優先的な改善, 優先的な建替, または 優先的な用途廃止	優先的な建替, または 優先的な用途廃止
	旭岡, 宮前改良 (208戸)	旭町, 港 2 丁目, 港 3 丁目 B, 深堀, 湯浜, 花園, 日吉 3 丁目, 湯川 (中耐), 旭岡, 本通, 鍛冶 2 丁目, 弁天改良, 大町改良, 豊川改良, 松川改良, 日乃出改良, 本町改良, 五稜郭改良, 本町モデル, 豊川 (特公賃), 弥生 (特公賃), 浜町西, 中浜, 恵山第 1, 新八幡町, 新浜町, 銚子, カラマツ, 東海 (3,802戸)	該当なし	該当なし	該当なし

Aグループ
継続管理する団地のうち、改善か建替か判断を留保した団地・住棟

Bグループ
継続管理について、判断を留保した団地・住棟

※青字は住棟で判定が異なる団地を示す。

(4) 2次判定

【Aグループ】

1次判定でAグループと判定した住棟は、長寿命化型改善事業を実施した場合のLCCの縮減効果や、建替事業量の試算から「改善」または「建替」と仮設定します。

【Aグループの判定基準】

令和4(2022)年度末時点で耐用年限を経過している住棟は、計画期間でさらに10年経過することとなり将来的な活用が難しいことから、以下の判断基準によらず「建替」と仮設定します。

①LCCの縮減効果	長寿命化型改善（屋根改修または屋上防水改修，外壁改修）を実施した場合におけるLCCの縮減効果から判定 ・LCCの縮減額がプラスになる場合は「改善」 ・LCCの縮減額がマイナスになる場合は「建替」
②建替事業量の比較	Aグループ全ての住棟を建替えると想定した場合の事業量と，函館市において計画期間に実施可能な建替事業量を比較し判定（表5-3参照） ・実施可能な建替えの事業量を上回る場合は「改善」 ・実施可能な建替えの事業量を下回る場合は「建替」

表5-3 建替事業量の比較

Aグループ全ての住棟を建替えた場合の事業量	約190億円	633戸×3千万円※ ※戸あたりの建替事業量
計画期間に実施可能な建替事業量	約55億円	

【Bグループ】

1次判定でBグループと判定した団地を対象に、将来の必要供給戸数や将来的な活用の優先順位を踏まえた管理方針を検討し、将来にわたって「維持管理する団地」または将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」に判定したうえで、1次判定結果を踏まえた事業手法を仮設定します。

【Bグループの判定基準】

①将来の管理方針	<p>令和14(2032)年度末の必要供給戸数に対し、計画期間に事業手法を検討する団地の戸数との比較により判定（表5-4参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> 必要供給戸数と比較し、不足する場合は全て「継続管理」、余剰がある場合は余剰分を将来的な活用の優先順位（表5-5参照）が低い団地から「当面管理」、残りは全て「継続管理」
②事業手法の仮設定	<p>①将来の管理方針と1次判定結果を踏まえた事業手法の仮設定（表5-6参照）</p> <p>「継続管理」する団地の事業手法の仮設定</p> <p>1次判定で「維持管理、または用途廃止」</p> <ul style="list-style-type: none"> 1次判定の物理的特性の判定結果から、今後の長期的な活用が見込めるため「維持管理」 <p>1次判定で「改善、建替、または用途廃止」</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和4(2022)年度末時点で耐用年限を経過していない住棟は、「改善」 令和4(2022)年度末時点で耐用年限を経過している住棟は、計画期間でさらに10年経過することとなり将来的な活用が難しいため「建替」 <p>「当面管理」する団地の事業手法の仮設定</p> <p>1次判定で「維持管理、または用途廃止」</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和4(2022)年度末時点で、耐用年限を経過していない住棟は「当面維持管理」 令和4(2022)年度末時点で耐用年限を経過している住棟は、計画期間でさらに10年経過することとなり将来的な活用が難しいため「用途廃止」 <p>1次判定で「改善、建替、または用途廃止」</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和4(2022)年度末時点で耐用年限を経過していない住棟は「改善し当面維持管理」 令和4(2022)年度末時点で耐用年限を経過している住棟は、計画期間でさらに10年経過することとなり将来的な活用が難しいため「用途廃止」

表5-4 必要供給戸数との比較

令和14(2032)年度末の必要供給戸数	4,923戸	
計画期間に事業手法を検討する団地の戸数	4,947戸	令和4(2022)年度末時点の管理戸数5,924戸(特公賃除く)から、前計画で予定した建替104戸を加え、用途廃止951戸、計画期間に返還する借上市営住宅130戸を引いた戸数

表5-5 将来的な活用の優先順位と将来の管理方針

優先順位※	社会的特性による判定結果			将来の管理方針		
	立地	需要	効率性			
高 ↑ ↓ 低	1	○	○	×	1棟16戸	継続管理
	2	○	×	○	13棟225戸	継続管理
	3	×	○	○	59棟1,811戸	継続管理
	4	○	×	×	該当なし	
	5	×	○	×	10棟224戸	継続管理
	6	×	×	○	80棟1,704戸	継続管理
	7	×	×	×	1棟30戸	当面管理

※社会的特性による判定結果から「立地」を最優先、次いで「需要」、「効率性」

表5-6 1次判定結果を踏まえた事業手法の仮設定

将来の管理方針 (表5-5)	1次判定結果	令和4(2022)年度末 耐用年限経過状況	事業手法の 仮設定
継続管理 する団地	維持管理、または用途廃止		維持管理
	改善、建替、または用途廃止	耐用年限 未経過	改善
		耐用年限経過	建替
当面管理 する団地	維持管理、または用途廃止	耐用年限 未経過	当面維持管理
		耐用年限経過	用途廃止
	改善、建替、または用途廃止	耐用年限 未経過	改善し当面維持 管理
		耐用年限経過	用途廃止

【2次判定結果】

仮設定した事業手法について、3次判定で効率的な事業実施など総合的に検討を行います。

	改善不要	Aグループによる判定結果		優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)		
Bグループによる判定結果	継続管理する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
		旭岡， 大川， 宮前改良 (276戸)	青柳，旭町，港2丁目， 港3丁目B，田家A，深堀， 湯浜，花園，日吉3丁目， 湯川(中耐)，旭岡，本通， 鍛冶2丁目，美原1丁目， 弁天改良，大町改良， 松川改良，日乃出改良， 本町改良，五稜郭改良， 駒場改良，本町モデル， 豊川(特公賃)， 弥生(特公賃)，小安西， 釜谷東，浜町西，豊浦， 中浜，新八幡町，銚子， カラマツ，見晴台， 川汲緑ヶ丘，東海 (4,359戸)	該当なし	該当なし
			建替	優先的な建替	
			小安西，中浜，恵山第1， 新浜町，東海(46戸)	該当なし	
	当面管理する団地	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止
		該当なし	豊川改良(30戸)	該当なし	該当なし
		用途廃止	用途廃止	優先的な 用途廃止	
		該当なし	該当なし	該当なし	

※青字は住棟で判定が異なる団地を示す。

(5) 3次判定

団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算および事業実施時期の調整・検討を行い、事業手法と実施時期について長期的な管理の見通しを決定します。

【集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定】

1・2次判定結果を踏まえ、再編等の対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定した住棟が混在する団地は、効率的な事業の実施のため事業手法を再判定します。

対象団地	2次判定 の仮設定	再判定	
湯川団地(中耐)の一部, 旭岡団地の一部	改善	老朽化が著しく、入居率の低下が進み今後の入居需要を見込むことが難しく、改善による長期的な維持管理が困難なため、段階的な集約化を図ります。	
		建替	集約化を進めるにあたり、居住誘導区域内の団地では、入居者の移転先が不足するため、不足戸数分を集約建替とします。
		用途廃止	建物の劣化状況や土地のまとまり等を考慮し、湯川団地（中耐）の一部（12棟）、旭岡団地の一部（8棟）は用途廃止とします。
		維持管理	湯川団地（中耐）の一部（25棟）、旭岡団地の一部（5棟）は維持管理とします。
弁天改良団地, 大町改良団地	改善	建替 [用途廃止]	老朽化の進行や、浴室が未設置などの理由により入居需要が低く、改善による長期的な維持管理が困難なため、3団地を集約し建替とします。
豊川改良団地	改善し 当面維持 管理		
日乃出改良団地, 本町改良団地, 五稜郭改良団地	改善	用途廃止	日乃出改良団地は、見通し期間以降に耐用年限を経過しますが、老朽化が著しく改善による長期的な維持管理が困難なため用途廃止とします。 本町改良団地と五稜郭改良団地は、見通し期間に耐用年限を経過し、改善による長期的な維持管理が困難なため、用途廃止とします。

対象団地	2次判定 の仮設定	再判定	
湯浜団地(1号棟), 松川改良団地	改善	維持管理	劣化状況調査の結果から、劣化が著しい他の住棟より比較的状态が良好であり、直近10年以内に改善を実施しているため、維持管理とします。
旭町団地, 駒場改良団地	改善	維持管理	劣化状況調査の結果から、劣化が著しい他の住棟より比較的状态が良好であり、これまでに改善を実施しているため、維持管理とします。
小安西団地(3~12号棟), 釜谷東団地, 浜町西団地, 豊浦団地, 中浜団地(4号棟), 新八幡町団地, 銚子団地, カラムツ団地, 見晴台団地, 川汲緑ヶ丘団地, 東海団地(1~3, 7号棟)	改善	維持管理	東部地区の団地は、2階建て以下の小規模な住棟であり大規模な工事とならないため、改善は行わず維持管理とします。
小安西団地(1, 2号棟), 中浜団地(1~3号棟), 恵山第1団地, 新浜町団地, 東海団地(6号棟)	建替		東部地区の団地は、新規入居世帯が直近3年間の平均で8世帯と需要が低いため、建替は行わず以下のとおりとします。
		維持管理	耐用年限を経過していますが、入居者の移転先確保や東部地区内での供給バランスを考慮し、入居率が高い団地・住棟を維持管理とします。
		用途廃止	小安西団地(1, 2号棟)は、耐用年限が経過しており、対象団地のなかで最も古い住棟のため、用途廃止とします。

【事業費の試算および事業実施時期の調整・検討】

今後20年間（令和5(2023)年度～令和24(2042)年度）に想定される事業費を踏まえ、各事業の実施時期を調整・検討します。

対象団地	事業手法	実施時期	
青柳団地，港3丁目B団地， 田家A団地，深堀団地， 湯浜団地の一部， 旭岡団地の一部， 本通団地，鍛冶2丁目団地， 美原1丁目団地， 本町モデル団地， 弥生団地(特公賃)	改善	計画期間	劣化状況調査の結果から劣化が著しく，これまでに改善を実施していないため，計画期間に改善を行います。
港2丁目団地，花園団地， 日吉3丁目団地， 豊川団地(特公賃)		見通し期間	これまでに改善を実施していないものの，劣化状況調査の結果から比較的状态が良好なため，見通し期間に改善を行います。
西部地区改良団地 (弁天改良団地， 大町改良団，豊川改良団地)	建替 [用途廃止]	計画期間	近隣に銭湯がないことから，計画期間に優先的に建替えます。 各団地は入居者が移転後，用途廃止とします。
集約用団地	建替	計画期間 から 見通し期間	旧市域の大規模団地の集約化を進めるにあたり，居住誘導区域内では，入居者の移転先が不足するため，計画期間から見通し期間にかけて，不足戸数分を建替えます。
湯川団地(中耐)の一部， 旭岡団地の一部	用途廃止	計画期間 から 見通し期間	湯川団地は，建物の劣化状況や土地のまとまり等を考慮し，計画期間に4棟，見通し期間に8棟を用途廃止とします。 旭岡団地は，劣化状況が著しい住棟から着手し，計画期間に4棟，見通し期間に4棟を用途廃止とします。

対象団地	事業手法	実施時期	
日乃出改良団地, 本町改良団地, 五稜郭改良団地	用途廃止	見通し期間	日乃出改良団地は、見通し期間以降に耐用年限を経過しますが、老朽化が著しいことから、見通し期間に用途廃止とします。 本町改良団地と五稜郭改良団地は、耐用年限を経過する見通し期間に用途廃止とします。
小安西団地(1, 2号棟)		見通し期間	2号棟の入居者の移転にあたり、地区内で移転先の確保が難しいことから、入居状況を鑑みて1号棟と合わせて見通し期間に用途廃止とします。

事業手法選定フローによらず手法を決定した団地

対象団地	事業手法	実施時期	
メゾン松風, シーサイドテラス日和坂, ウエストプラザ基坂, グランシア大手町, ベイコート末広, A-サム サカエ	用途廃止	計画期間	計画期間に再借上契約が満了するため、順次返還します。
函館弁天いぶき荘, カーサミア大森, コンフォート東雲町, リバ東雲, クレストコート松風, メゾン若松	用途廃止	見通し期間	見通し期間に再借上契約が満了するため、順次返還します。
大川団地の一部	建替 [前計画]	計画期間	前計画に引き続き、計画期間に建設します。
松川団地, 田家B団地, 中道2丁目団地, 港3丁目改良団地,	用途廃止 [前計画]	計画期間	大川団地への集約に伴い、計画期間に用途廃止とします。
湯川団地(簡平・簡2)		計画期間	全ての住棟が耐用年限を経過し、政策空家としていることから、計画期間に用途廃止とします。

対象団地	事業手法	実施時期	
釜谷町団地，汐首町団地， 弁才町団地，東浜町団地， 戸井沢団地，女那川第2団地， 川上団地の一部， 日ノ浜第1団地， 恵山第2団地， 白樺団地	用途廃止	計画期間	老朽化が進んでいることから，入居者不在または入居者が少ない団地を計画期間に用途廃止とします。
浜町東団地， 川上団地の一部， 日ノ浜第2団地， 日ノ浜第3団地， 恵山第3団地，八木川団地， 弥生団地，アカシア団地， アスナロ団地，はまゆり団地	[前計画]	見通し期間	入居者の移転にあたり，地区内で移転先の確保が難しいことから，入居状況を鑑みて，見通し期間に用途廃止とします。

【長期的な管理の見通し・事業手法の決定】

今後20年間における管理の見通しと事業手法を以下のとおりとします。

表5-7 事業手法の選定結果〔再掲〕

	計画期間 (R5~R14)	見通し期間 (R15~R24)
改善事業	青柳団地, 港3丁目B団地, 田家A団地, 深掘団地, 湯浜団地の一部, 旭岡団地の一部, 本通団地, 鍛冶2丁目団地, 美原1丁目団地, 本町モデル団地, 弥生団地(特公賃), 市営住宅:1,375戸 特公賃:30戸	港2丁目団地, 花園団地, 日吉3丁目団地, 豊川団地(特公賃) 市営住宅:1,018戸 特公賃:32戸
建替事業	大川団地の一部104戸, 西部地区改良団地(弁天改良団地・大町改良団地・豊川改良団地)50戸, 集約用団地50戸	集約用団地50戸
用途廃止	<p>【旧市域地区】</p> <p>計1,066戸(うち借上市営住宅返還130戸)</p> <p>松川団地, 田家B団地, 中道2丁目団地, 港3丁目改良団地, 湯川団地(簡平・簡2), 湯川団地(中耐)の一部, 旭岡団地の一部, 弁天改良団地, 大町改良団地, 豊川改良団地, メゾン松風, シーサイドテラス日和坂, ウエストプラザ基坂, グランシア大手町, ベイコート末広, A-サム サカエ</p> <p>【戸井地区】計44戸</p> <p>釜谷町団地, 汐首町団地, 弁才町団地, 東浜町団地, 戸井沢団地</p> <p>【恵山地区】計50戸</p> <p>女那川第2団地, 川上団地の一部, 日ノ浜第1団地, 恵山第2団地</p> <p>【南茅部地区】8戸</p> <p>白樺団地</p>	<p>【旧市域地区】</p> <p>計822戸(うち借上市営住宅返還202戸)</p> <p>湯川団地(中耐)の一部, 旭岡団地の一部, 日乃出改良団地, 本町改良団地, 五稜郭改良団地, 函館弁天いぶき荘, カーサミア大森, コンフォート東雲町, リバ東雲, クレストコート松風, メゾン若松</p> <p>【戸井地区】計24戸</p> <p>小安西団地の一部, 浜町東団地</p> <p>【恵山地区】計89戸</p> <p>川上団地の一部, 日ノ浜第2団地, 日ノ浜第3団地, 恵山第3団地</p> <p>【南茅部地区】計72戸</p> <p>八木川団地, 弥生団地, アカシア団地, アスナロ団地, はまゆり団地</p>

※上記以外の団地・住棟は, 今後「維持管理」をしていくこととし, 修繕で対応します

※赤字は事業手法選定フローによらず, 手法を決定した団地・住棟

団地名	棟名称	竣工年度	構造	階数	管理戸数	耐用年限経過年	
						1/2	1/1
深堀団地	7	1986	耐火	4	8	2021	2056
深堀団地	8	1986	耐火	4	16	2021	2056
深堀団地	9	1981	耐火	4	24	2016	2051
深堀団地	10	1985	耐火	4	24	2020	2055
深堀団地	11	1984	耐火	4	22	2019	2054
湯浜団地	1	1974	耐火	7	140	2009	2044
湯浜団地	2	1976	耐火	7	106	2011	2046
湯浜団地	3	1976	耐火	7	105	2011	2046
花園団地	1	1994	耐火	6	60	2029	2064
花園団地	2	1994	耐火	6	48	2029	2064
花園団地	3	1996	耐火	14	52	2031	2066
花園団地	4	1996	耐火	6	40	2031	2066
花園団地	5	1997	耐火	6	48	2032	2067
花園団地	6	1998	耐火	6	48	2033	2068
花園団地	7	2000	耐火	14	52	2035	2070
花園団地	8	2000	耐火	6	48	2035	2070
花園団地	9	1997	耐火	6	48	2032	2067
花園団地	10	1998	耐火	14	52	2033	2068
日吉3丁目団地	1	2000	耐火	5	48	2035	2070
日吉3丁目団地	2	2001	耐火	5	48	2036	2071
日吉3丁目団地	3	2002	耐火	4	35	2037	2072
日吉3丁目団地	4	2003	耐火	5	29	2038	2073
日吉3丁目団地	5	2004	耐火	4	28	2039	2074

団地の社会的特性による管理方針															1次判定												2次判定				3次判定															
①需要			②効率性			③立地									社会的特性の判定	住棟の物理的特性による改善の必要性												Aグループ		Bグループ		2次判定	事業手法再判定	長期的な管理の見通し												
公募倍率(H29~R3)	空家率(R4.6)	評価	敷地面積	敷地形状	評価	利便性			災害危険区域に立地			評価	評価	①躯体の安全性			②避難の安全性			③居住性			④劣化状況			⑤長寿命化型改善履歴(直近10年)			物理的特性の判定	改善項目	1次判定	①LCCの縮減効果(千円/棟・年)	②建替事業量の比較	①将来的な活用の優先順位(高1~7低)	②将来の管理方針	2次判定	事業手法再判定	計画期間	見通し期間							
						旧市域居住誘導区域内に立地	東部地区最寄りのバス停から徒歩10分圏内に立地	評価	洪水浸水	津波浸水	土砂災害			評価	耐震基準	耐震改修	耐震性の確保	評価	二方向避難の確保	防火区画の確保	評価	福祉対応	エレベーター	階段室手すり	灯油配管	浴室	評価	外壁躯体												外壁塗装	屋根屋上	評価	外壁	屋根屋上	評価	
深堀団地	7	1986	耐火	4	8	2021	2056	○	-	○	×	×	○	×	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	○	不要	A	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	改善	維持管理
深堀団地	8	1986	耐火	4	16	2021	2056	○	-	○	×	×	○	×	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	A	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	改善	維持管理
深堀団地	9	1981	耐火	4	24	2016	2051	○	-	○	×	×	○	×	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	A	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	改善	維持管理
深堀団地	10	1985	耐火	4	24	2020	2055	○	-	○	×	×	○	×	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	A	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	改善	維持管理
深堀団地	11	1984	耐火	4	22	2019	2054	○	-	○	×	×	○	×	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	A	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	改善	維持管理
湯浜団地	1	1974	耐火	7	140	2009	2044	○	-	○	○	×	○	×	×	旧	済	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	B	B	必要	2016改修	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	維持管理	維持管理	維持管理
湯浜団地	2	1976	耐火	7	106	2011	2046	○	-	○	○	×	○	×	×	旧	済	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	A	B	C	必要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	改善	維持管理
湯浜団地	3	1976	耐火	7	105	2011	2046	○	-	○	○	×	○	×	×	旧	済	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	B	B	必要	2015改修	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	改善	維持管理
花園団地	1	1994	耐火	6	60	2029	2064	○	-	○	○	○	○	×	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善
花園団地	2	1994	耐火	6	48	2029	2064	○	-	○	○	○	○	×	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善
花園団地	3	1996	耐火	14	52	2031	2066	○	-	○	○	○	○	×	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	B	C	C	必要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善
花園団地	4	1996	耐火	6	40	2031	2066	○	-	○	○	○	○	×	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善
花園団地	5	1997	耐火	6	48	2032	2067	○	-	○	○	○	○	×	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善
花園団地	6	1998	耐火	6	48	2033	2068	○	-	○	○	○	○	×	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善
花園団地	7	2000	耐火	14	52	2035	2070	○	-	○	○	○	○	×	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	B	C	C	必要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善
花園団地	8	2000	耐火	6	48	2035	2070	○	-	○	○	×	○	○	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善
花園団地	9	1997	耐火	6	48	2032	2067	○	-	○	○	×	○	○	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善
花園団地	10	1998	耐火	14	52	2033	2068	○	-	○	○	○	○	×	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	B	C	C	必要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善
日吉3丁目団地	1	2000	耐火	5	48	2035	2070	×	-	×	○	○	○	○	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	C	C	不要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善
日吉3丁目団地	2	2001	耐火	5	48	2036	2071	×	-	×	○	○	○	○	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	C	C	不要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善
日吉3丁目団地	3	2002	耐火	4	35	2037	2072	×	-	×	○	○	○	○	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	C	C	不要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善
日吉3丁目団地	4	2003	耐火	5	29	2038	2073	×	-	×	○	○	○	○	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	C	C	不要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善
日吉3丁目団地	5	2004	耐火	4	28	2039	2074	×	-	×	○	○	○	○	×	新	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	C	C	不要	無	無	必要	改善が必要	屋上,外壁	改善,建替,または用途廃止			3	継続管理	改善	-	維持管理	改善

※湯浜団地は、改良団地・単身老人住宅を含めた戸数・空家率

団地名	棟名称	竣工年度	構造	階数	管理戸数	耐用年限経過年	
						1/2	1/1
湯川団地	321~326	1969	簡二	2	6	1992	2014
湯川団地	327~332	1970	簡二	2	6	1993	2015
湯川団地	333~334	1971	簡平	1	2	1986	2001
湯川団地	335~336	1970	簡平	1	2	1985	2000
湯川団地	337~340	1970	簡平	1	4	1985	2000
湯川団地	341~344	1971	簡平	1	4	1986	2001
湯川団地	345~348	1970	簡平	1	4	1985	2000
湯川団地	349~352	1971	簡平	1	4	1986	2001
湯川団地	353~356	1970	簡平	1	4	1985	2000
湯川団地	357~360	1971	簡平	1	4	1986	2001
湯川団地	361~364	1970	簡平	1	4	1985	2000
湯川団地	365~370	1973	簡二	2	6	1996	2018
湯川団地	371~376	1973	簡二	2	6	1996	2018
湯川団地	1	1969	耐火	4	24	2004	2039
湯川団地	2	1970	耐火	4	24	2005	2040
湯川団地	3	1970	耐火	4	24	2005	2040
湯川団地	4	1971	耐火	4	24	2006	2041
湯川団地	5	1971	耐火	4	24	2006	2041
湯川団地	6	1972	耐火	4	24	2007	2042
湯川団地	7	1971	耐火	4	16	2006	2041
湯川団地	8	1972	耐火	4	16	2007	2042
湯川団地	9	1972	耐火	4	16	2007	2042
湯川団地	10	1970	耐火	4	16	2005	2040

団地の社会的特性による管理方針														1次判定														2次判定				3次判定														
①需要		②効率性			③立地									社会的 特性の 判定	住棟の物理的特性による改善の必要性													物理的 特性の 判定	改善 項目	1次 判定	Aグループ		Bグループ		2次 判定	事業 手法 再判定	長期的な 管理の見直し									
公募倍率 (H29~ R3)	空家率 (R4.6)	評価	敷地面積	敷地 形状	評価	利便性			災害危険区域に立地			評価	①躯体の安全性			②避難の安全性			③居住性			④劣化状況			⑤長寿命化型改善履歴 (直近10年)						LCCの 縮減効果 (千円/ 棟・年)	②建替 事業量 の比較	①将来的な 活用の 優先順位 (高1~7低)	②将来 の管理 方針			計画 期間	見直し 期間								
						旧市域 居住誘導 区域内に 立地	東部地区 最寄のバス停 から徒歩10分 圏内に立地	評価	洪水 浸水	津波 浸水	土砂 災害		評価		耐震 基準	耐震 改修	耐震性 の確保	評価	二方向 避難の 確保	防火 区画の 確保	評価	福祉対応	エレ ベーター	階段室 手すり	灯油 配管	浴室	評価												外壁 壁体	外壁 塗装	屋根 屋上	評価	外壁	屋根 屋上	評価	
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根, 外壁, 浴室	改善, 建替, または用途廃止			6	継続管理	改善	用途廃止	維持管理	用途廃止
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根, 外壁, 浴室	改善, 建替, または用途廃止			6	継続管理	改善	用途廃止	維持管理	用途廃止
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根, 外壁, 浴室	改善, 建替, または用途廃止			6	継続管理	改善	用途廃止	維持管理	用途廃止
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根, 外壁, 浴室	改善, 建替, または用途廃止			6	継続管理	改善	維持管理	維持管理	維持管理
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根, 外壁, 浴室	改善, 建替, または用途廃止			6	継続管理	改善	維持管理	維持管理	維持管理
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	A	C	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根, 外壁, 浴室	改善, 建替, または用途廃止			6	継続管理	改善	用途廃止	用途廃止	
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	A	C	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根, 外壁, 浴室	改善, 建替, または用途廃止			6	継続管理	改善	用途廃止	用途廃止	
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	A	C	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根, 外壁, 浴室	改善, 建替, または用途廃止			6	継続管理	改善	用途廃止	用途廃止	
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根, 外壁, 浴室	改善, 建替, または用途廃止			6	継続管理	改善	用途廃止	維持管理	用途廃止

団地名	棟名称	竣工年度	構造	階数	管理戸数	耐用年限経過年	
						1/2	1/1
湯川団地	11	1970	耐火	4	16	2005	2040
湯川団地	12	1971	耐火	4	16	2006	2041
湯川団地	13	1971	耐火	4	16	2006	2041
湯川団地	14	1973	耐火	4	16	2008	2043
湯川団地	15	1972	耐火	4	24	2007	2042
湯川団地	16	1973	耐火	4	24	2008	2043
湯川団地	17	1974	耐火	4	24	2009	2044
湯川団地	18	1975	耐火	4	24	2010	2045
湯川団地	19	1976	耐火	4	24	2011	2046
湯川団地	20	1974	耐火	4	16	2009	2044
湯川団地	21	1970	耐火	4	16	2005	2040
湯川団地	22	1970	耐火	4	24	2005	2040
湯川団地	23	1971	耐火	4	24	2006	2041
湯川団地	24	1971	耐火	4	24	2006	2041
湯川団地	25	1975	耐火	4	16	2010	2045
湯川団地	26-1	1975	耐火	4	16	2010	2045
湯川団地	26-2	1975	耐火	4	16	2010	2045
湯川団地	27	1972	耐火	4	24	2007	2042
湯川団地	28	1972	耐火	4	24	2007	2042
湯川団地	29	1972	耐火	4	24	2007	2042
湯川団地	30	1974	耐火	4	16	2009	2044
湯川団地	31	1974	耐火	4	16	2009	2044
湯川団地	32	1972	耐火	4	16	2007	2042

団地の社会的特性による管理方針														1次判定														2次判定				3次判定											
①需要		②効率性			③立地									社会的 特性の 判定	住棟の物理的特性による改善の必要性														Aグループ		Bグループ		2次 判定	事業 手法 再判定	長期的な 管理の見直し								
公募倍率 (H29~ R3)	空家率 (R4.6)	評価	敷地面積	敷地 形状	評価	利便性			災害危険区域に立地			評価	評価		①躯体の安全性		②避難の安全性		③居住性			④劣化状況			⑤長寿命化型改善履歴 (直近10年)		物理的 特性の 判定	改善 項目	1次 判定	①LCCの 縮減効果 (千円/ 棟・年)	②建替 事業量 の比較	①将来的な 活用の 優先順位 (高1~7低)			②将来 の管理 方針	計画 期間	見直し 期間						
						旧市域 居住誘導 区域内に 立地	東部地区 最寄のバス停 から徒歩10分 圏内に立地	評価	洪水 浸水	津波 浸水	土砂 災害				評価	評価	耐震 基準	耐震 改修	耐震性 の確保	評価	二方向 避難の 確保	防火 区画の 確保	評価	福祉対応	エレ ベーター	階段室 手すり							灯油 配管	浴室				評価	外壁 躯体	外壁 塗装	屋根 屋上	評価	外壁
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	用途 廃止	維持 管理	用途 廃止
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	用途 廃止	維持 管理	用途 廃止
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	用途 廃止	維持 管理	用途 廃止
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	用途 廃止	維持 管理	用途 廃止
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	A	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	A	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	A	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	A	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	A	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	A	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	A	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	A	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	A	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	C	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理

団地名	棟名称	竣工年度	構造	階数	管理戸数	耐用年限経過年	
						1/2	1/1
本通団地	1	1976	耐火	4	24	2011	2046
本通団地	2	1977	耐火	4	24	2012	2047
鍛冶2丁目団地	1	1974	耐火	4	24	2009	2044
鍛冶2丁目団地	2	1974	耐火	4	24	2009	2044
鍛冶2丁目団地	3	1974	耐火	4	24	2009	2044
鍛冶2丁目団地	4	1975	耐火	4	24	2010	2045
鍛冶2丁目団地	5	1975	耐火	4	24	2010	2045
鍛冶2丁目団地	6	1976	耐火	4	24	2011	2046
鍛冶2丁目団地	7	1975	耐火	4	24	2010	2045
鍛冶2丁目団地	8	1976	耐火	4	16	2011	2046
鍛冶2丁目団地	9	1976	耐火	4	16	2011	2046
美原1丁目団地	1	1979	耐火	8	46	2014	2049
弁天改良団地	1	1969	耐火	5	50	2004	2039
大町改良団地	1	1972	耐火	5	24	2007	2042
豊川改良団地	1	1970	耐火	5	30	2005	2040
松川改良団地	1	1979	耐火	5	19	2014	2049
港3丁目改良団地	1	1966	簡二	2	6	1989	2011
港3丁目改良団地	2	1966	簡二	2	6	1989	2011
港3丁目改良団地	3	1966	簡二	2	6	1989	2011
港3丁目改良団地	4	1966	簡二	2	6	1989	2011
港3丁目改良団地	5	1967	耐火	4	24	2002	2037
宮前改良団地	1	1980	耐火	5	24	2015	2050
日乃出改良団地	1	1973	耐火	7	98	2008	2043

団地の社会的特性による管理方針															1次判定															2次判定					3次判定												
①需要			②効率性			③立地									社会的特性の判定	住棟の物理的特性による改善の必要性															物理的特性の判定	改善項目	1次判定	Aグループ		Bグループ		2次判定	事業手法再判定	長期的な管理の見直し							
公募倍率(H29~R3)	空家率(R4.6)	評価	敷地面積	敷地形状	評価	利便性			災害危険区域に立地			評価	評価	①躯体の安全性			②避難の安全性			③居住性			④劣化状況			⑤長寿命化型改善履歴(直近10年)			LCCの縮減効果(千円/棟・年)	②建替事業量の比較				①将来的な活用の優先順位(高1~7低)	②将来の管理方針	計画期間	見直し期間										
						旧市域居住誘導区域内に立地	東部地区最寄りのバス停から徒歩10分圏内に立地	評価	洪水	津波	土砂災害			評価		耐震基準	耐震改修	耐震性の確保	評価	二方向避難の確保	防火区画の確保	評価	福祉対応エレベーター	階段室手すり	灯油配管	浴室	評価	外壁躯体												外壁塗装	屋根	評価	外壁	屋根	評価		
本通団地	4.5	0.0%	○	5,387.5	整形	○	○	-	○	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	×	○	必要	C	C	C	不要	無	無	必要	改善が必要	灯油配管, 屋根, 外壁	改善, 建替, または用途廃止	3	継続管理	改善	-	改善	維持管理			
本通団地	4.5	0.0%	○	5,387.5	整形	○	○	-	○	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	×	○	必要	C	C	C	不要	無	無	必要	改善が必要	灯油配管, 屋根, 外壁	改善, 建替, または用途廃止	3	継続管理	改善	-	改善	維持管理			
鍛冶2丁目団地	11.5	5.0%	○	18,834.5	不整形	×	○	-	○	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	×	×	×	○	必要	B	B	C	必要	無	無	必要	改善が必要	階段室手すり, 灯油配管, 屋根, 外壁	改善, 建替, または用途廃止	5	継続管理	改善	-	改善	維持管理			
鍛冶2丁目団地	11.5	5.0%	○	18,834.5	不整形	×	○	-	○	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	×	×	×	○	必要	B	B	C	必要	無	無	必要	改善が必要	階段室手すり, 灯油配管, 屋根, 外壁	改善, 建替, または用途廃止	5	継続管理	改善	-	改善	維持管理			
鍛冶2丁目団地	11.5	5.0%	○	18,834.5	不整形	×	○	-	○	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	×	×	×	○	必要	B	B	C	必要	無	無	必要	改善が必要	階段室手すり, 灯油配管, 屋根, 外壁	改善, 建替, または用途廃止	5	継続管理	改善	-	改善	維持管理			
鍛冶2丁目団地	11.5	5.0%	○	18,834.5	不整形	×	○	-	○	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	×	×	×	○	必要	B	B	C	必要	無	無	必要	改善が必要	階段室手すり, 灯油配管, 屋根, 外壁	改善, 建替, または用途廃止	5	継続管理	改善	-	改善	維持管理			
鍛冶2丁目団地	11.5	5.0%	○	18,834.5	不整形	×	○	-	○	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	×	×	×	○	必要	B	B	C	必要	無	無	必要	改善が必要	階段室手すり, 灯油配管, 屋根, 外壁	改善, 建替, または用途廃止	5	継続管理	改善	-	改善	維持管理			
鍛冶2丁目団地	11.5	5.0%	○	18,834.5	不整形	×	○	-	○	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	×	×	×	○	必要	B	B	C	必要	無	無	必要	改善が必要	階段室手すり, 灯油配管, 屋根, 外壁	改善, 建替, または用途廃止	5	継続管理	改善	-	改善	維持管理			
鍛冶2丁目団地	11.5	5.0%	○	18,834.5	不整形	×	○	-	○	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	×	×	×	○	必要	B	B	C	必要	無	無	必要	改善が必要	階段室手すり, 灯油配管, 屋根, 外壁	改善, 建替, または用途廃止	5	継続管理	改善	-	改善	維持管理			
鍛冶2丁目団地	11.5	5.0%	○	18,834.5	不整形	×	○	-	○	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	×	×	×	○	必要	B	B	C	必要	無	無	必要	改善が必要	階段室手すり, 灯油配管, 屋根, 外壁	改善, 建替, または用途廃止	5	継続管理	改善	-	改善	維持管理			
鍛冶2丁目団地	11.5	5.0%	○	18,834.5	不整形	×	○	-	○	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	×	×	×	○	必要	B	B	C	必要	無	無	必要	改善が必要	階段室手すり, 灯油配管, 屋根, 外壁	改善, 建替, または用途廃止	5	継続管理	改善	-	改善	維持管理			
美原1丁目団地	17.1	2.2%	○	5,011.3	整形	○	○	-	○	○	○	○	○	○	継続管理する団地	旧	済	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	○	不要	C	B	A	必要	無	無	必要	改善が必要	屋上, 外壁	改善, または建替	7,602	改善		改善	-	改善	維持管理		
弁天改良団地	0.0	44.0%	×	1,140.0	整形	○	○	-	○	○	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	×	必要	C	C	C	不要	無	無	必要	改善が必要	屋根, 外壁, 浴室	改善, 建替, または用途廃止	6	継続管理	改善	建替	建替	維持管理			
大町改良団地	-	33.3%	×	1,096.5	整形	○	○	-	○	○	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	済	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	×	必要	C	C	C	不要	2017改修	2017改修	不要	改善が必要	浴室	改善, 建替, または用途廃止	6	継続管理	改善	建替	建替	維持管理			
豊川改良団地	2.0	30.0%	×	918.3	整形	×	○	-	○	○	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根, 外壁, 浴室	改善, 建替, または用途廃止	7	当面管理	改善し当面維持管理	建替	建替	維持管理			
松川改良団地	1.0	15.8%	○	1,039.3	整形	○	○	-	○	○	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	○	不要	C	B	C	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根, 外壁	改善, 建替, または用途廃止	3	継続管理	改善	維持管理	維持管理	維持管理			
港3丁目改良団地																																													用途廃止		
港3丁目改良団地																																														用途廃止	
港3丁目改良団地																																															用途廃止
港3丁目改良団地																																															用途廃止
港3丁目改良団地																																															用途廃止
宮前改良団地	0.0	8.3%	×	1,229.9	整形	○	○	-	○	○	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	済	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	○	不要	C	C	C	不要	2020改修	2020改修	不要	改善不要	-	維持管理, または用途廃止	6	継続管理	維持管理	-	維持管理	維持管理			
日乃出改良団地	-	38.7%	×	7,050.5	整形	○	○	-	○	○	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	済	○	不要	○	○	不要	○	○	○	-	×	必要	A	B	C	必要	無	無	必要	改善が必要	屋上, 外壁, 浴室	改善, 建替, または用途廃止	6	継続管理	改善	用途廃止	維持管理	用途廃止			

