
第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等

第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等

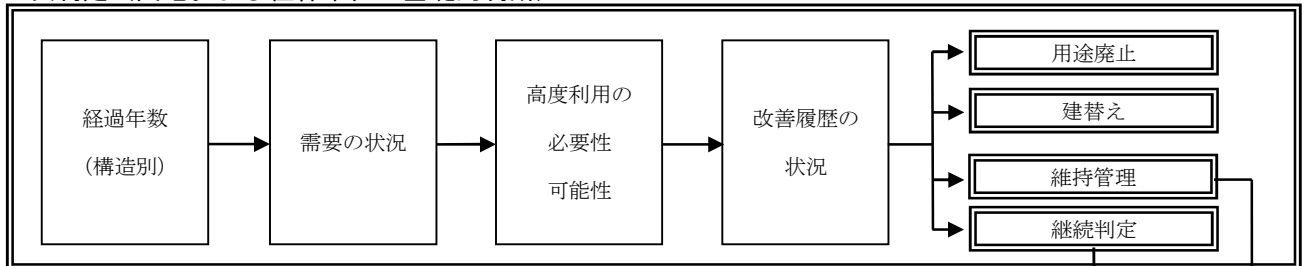
3-1 公営住宅等の団地別、住棟別の活用計画

(1) 活用手法の選定

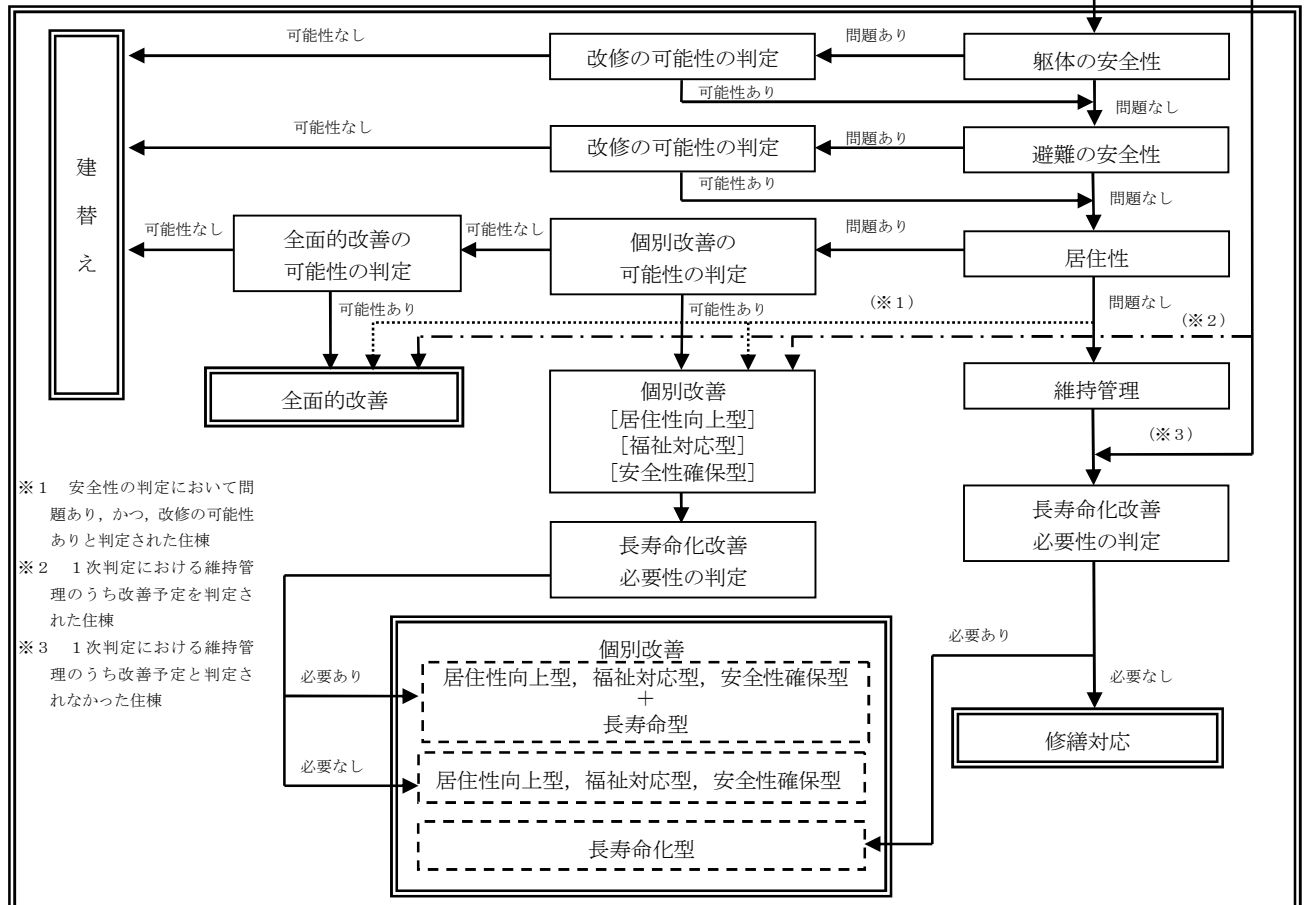
活用手法の選定は、以下のフローにより行う。

■図3-1(1) 手法選定のフロー

1次判定（団地および住棟単位の基礎的判断）



2次判定（住棟単位の技術的判断）



3次判定（団地単位の総合的判断）

- 1次判定および2次判定の結果を踏まえ、団地単位の総合的検討を行う。
- ・ 団地単位または地域単位での効率的な整備のあり方を考慮して、住棟別の活用方法を検討
 - ・ まちづくりの観点から見た地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
 - ・ 工事用アクセス道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討
 - ・ 他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用を検討

団地別住棟別活用計画 → 公営住宅等長寿命計画に反映

○適用手法の方針

- ・ 修繕対応
- ・ 個別改善
- ・ 全面的改善
- ・ 建替え
- ・ 用途廃止
- ・ 事業主体変更

○整備方針

○整備時期

【資料: 公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省)】

(2) 1次判定

① 1次判定の考え方

1次判定は、経過年数、需要見込み、高度利用の必要性と可能性および改善履歴の有無により、「建替え」・「用途廃止」・「維持管理」の対象となる住棟を判定する。

なお、これらの対象候補とならなかった住棟については、2次判定を行う。

② 経過年数による判定

経過年数による判定として、公営住宅法上の耐用年限の超過時期を目安に以下の3つに区分する。

A：耐用年限を超過している住棟

計画期間（平成34年度まで）に耐用年限を超過するまたは耐用年限の残りが概ね10年未満となる老朽化ストック

B：耐用年限の1/2を経過している住棟

計画期間に耐用年限の1/2を超過するストック

C：上記以外の住棟

計画期間内には耐用年限の1/2を超過しない良質なストック

■表3-1(2)② 経過年数判定の結果【旧市域】

区分	団地名称	構造	竣工年度	耐用年限超過年度	棟数	戸数
A	松川団地	中耐4	S25~27	H33~35	3棟	72戸
	田家B団地	簡2	S31~33	H14~16	10棟	58戸
	日吉4丁目団地	簡平	S40~42	H8~10	42棟	166戸
	湯川団地	簡平, 簡2	S43~48	H11~15, 26~31	76棟	352戸
	中道2丁目団地	簡平, 簡2	S43~47	H11~15, 26~29	34棟	142戸
	港3丁目改良住宅	簡2	S41	H24	4棟	24戸
小計					169棟	814戸
B	旭町団地	高層7	S52	H60	1棟	49戸
	港3丁目B団地	中耐4	S48	H56	1棟	24戸
	深掘団地	中耐4	S56~59	H64~67	6棟	134戸
	湯浜団地(改良, その他住宅含む)	高層7	S49~51	H57, 59	3棟	351戸
	湯川団地	中耐4	S44~51	H52~59	37棟	784戸
	旭岡団地	中耐4	S52~59	H60~67	28棟	536戸
	本通団地	中耐4	S51, 52	H59, 60	2棟	48戸
	鍛冶2丁目団地	中耐4	S49~51	H57~59	9棟	200戸
	美原1丁目団地	高層8	S54	H62	1棟	46戸
	弁天改良住宅	中耐5	S44	H52	1棟	50戸
	大町改良住宅	中耐5	S47	H55	1棟	24戸
	豊川改良住宅	中耐5	S45	H53	1棟	30戸
	松川改良住宅	中耐5	S54	H62	1棟	19戸
	港3丁目改良住宅	中耐4	S42	H50	1棟	24戸

区分	団地名	構造	竣工年度	耐用年限超過年度	棟数	戸数
B	宮前改良住宅	中耐5	S55	H63	1棟	24戸
	日乃出改良住宅	高層7	S48,49	H56,57	2棟	194戸
	本町改良住宅	中耐5	S47	H55	2棟	48戸
	五稜郭改良住宅	中耐5	S44~46	H52~54	5棟	130戸
	駒場改良住宅	高層7	S53	H61	1棟	63戸
	本町モデル住宅	中耐5	S59	H67	1棟	16戸
小計					105棟	2,794戸
C	青柳団地	中耐4	H2	H73	1棟	27戸
	田家A団地	中耐4,5	S62~H5	H70~76	20棟	392戸
	深堀団地	中耐4,5	S60,61	H64~69	5棟	93戸
	旭岡団地	中耐4	S60,62	H68~70	3棟	56戸
	港2丁目団地	高層6	H6,7	H77,78	2棟	130戸
	花園団地	高層6,14	H6~12	H77~83	10棟	496戸
	日吉3丁目団地	中耐4,5	H12~22	H83~93	11棟	392戸
	函館弁天いぶき荘	高層6	H15	H86	1棟	25戸
	ウエストプラザ基坂	高層6	H13	H84	1棟	15戸
	ベイコート末広	高層8	H14	H85	1棟	15戸
	シーサイドテラス日和坂	高層8	H12	H83	1棟	22戸
	グランシア大手町	高層7	H13	H84	1棟	21戸
	A-サム サカエ	中耐5	H14	H85	1棟	40戸
	コンフォート東雲町	高層11	H16	H87	1棟	40戸
	リバ東雲	高層10	H17	H88	1棟	46戸
	カーサミア大森	高層8	H15	H86	1棟	22戸
	メゾン松風	高層6	H12	H83	1棟	18戸
	クレストコート松風	高層9	H18	H89	1棟	24戸
	メゾン若松	高層10	H19	H90	1棟	45戸
	豊川団地(特公賃)	高層6	H9	H80	1棟	32戸
弥生団地(特公賃)	中層3	H10	H81	1棟	30戸	
小計					66棟	1,981戸
合計					340棟	5,589戸

■表3-1(2)② 経過年数判定の結果【戸井地区】

区分	団地名称	構造	竣工年度	耐用年限超過年度	棟数	戸数
A	小安町団地	簡平	S42	H10	3棟	8戸
	小安西団地	簡平	S52	H20	2棟	8戸
	釜谷町団地	簡平	S47	H15	2棟	6戸
	釜谷東団地	簡2	S58	H41	2棟	8戸
	汐首町団地	簡平	S49	H17	2棟	8戸
	弁才町団地	簡平	S39	H7	1棟	4戸
	浜町東団地	簡平	S44	H12	4棟	16戸
	東浜町団地	簡平	S47	H15	3棟	10戸
	戸井沢団地	簡平	S43,44	H10,11	4棟	16戸
小計					23棟	84戸
B	小安西団地	簡2, 準2	S63,H9	H46,H55	2棟	9戸
	浜町西団地	準2	H5~7	H51~53	3棟	20戸
小計					5棟	29戸
C	小安西団地	準平, 準2	H10~17	H56~63	5棟	24戸
		耐平, 耐2	H18,20	H89,91	2棟	8戸
	小安西団地(特公賃)	準2	H8	H54	1棟	4戸
小計					8棟	36戸
合計					36棟	149戸

■表3-1(2)② 経過年数判定の結果【恵山地区】

区分	団地名称	構造	竣工年度	耐用年限超過年度	棟数	戸数
A	中浜団地	簡平	S55	H23	3棟	8戸
	女那川第2団地	簡平	S44,45	H11,12	3棟	12戸
	川上団地	簡平	S46~51	H14~19	11棟	44戸
	日ノ浜第1団地	簡平	S37,54	H5,22	4棟	12戸
	日ノ浜第2団地	簡平	S41~52	H9~20	11棟	37戸
	日ノ浜第3団地	簡平	S56	H24	4棟	8戸
	恵山第1団地	簡平	S58,H4	H26,35	3棟	9戸
	恵山第2団地	簡平	S42	H10	2棟	6戸
	恵山第3団地	簡平	S48~54	H16~22	5棟	20戸
小計					46棟	156戸
B	豊浦団地	準2	H6,7	H52,53	2棟	12戸
	中浜団地	簡2	S62	H45	1棟	6戸
小計					3棟	18戸
合計					49棟	174戸

■表3-1(2)② 経過年数判定の結果【楹法華地区】

区分	団地名称	構造	竣工年度	耐用年限超過年度	棟数	戸数
A	新浜町団地	簡平	S55,59,62	H23,27,30	5棟	17戸
B	新八幡団地	簡2	H3,4	H49,50	3棟	8戸
C	銚子団地	耐2	H20	H91	1棟	8戸
合計					9棟	33戸

■表3-1(2)② 経過年数判定の結果【南茅部地区】

区分	団地名称	構造	竣工年度	耐用年限超過年度	棟数	戸数
A	八木川団地	簡平	S45	H13	4棟	16戸
	弥生団地	簡平	S43	H11	2棟	8戸
	アカシア団地	簡平	S42	H10	2棟	12戸
	見晴台団地	簡2	S53,S60	H36,43	3棟	12戸
	白樺団地	簡平	S43	H11	2棟	8戸
	東海団地	簡平, 簡2	S40,52,54	H8,35,37	5棟	18戸
	アスナロ団地	簡平	S41~43	H9~11	7棟	26戸
	はまゆり団地	簡平	S41,45	H9,13	4棟	14戸
小計					29棟	114戸
B	カラマツ団地	準2	H6,7	H52,53	2棟	8戸
	見晴台団地	簡2	S62	H45	1棟	4戸
	川汲緑ヶ丘団地	簡2, 準2	H4,5	H50,51	2棟	12戸
小計					5棟	24戸
C	カラマツ団地	耐2	H8~10	H79~81	3棟	12戸
	東海団地	耐2	H9,11	H80,82	3棟	16戸
	川汲緑ヶ丘団地(特公賃)	耐2	H7	H78	1棟	4戸
小計					7棟	32戸
合計					41棟	170戸

③-1 1次判定の結果（区分A）

区分Aに分類された住棟については、需要見込み、高度利用の必要性と可能性により検討し、「×判定」のない場合は「建替え」とし、1項目でも「×判定」がある場合は、「用途廃止」とする。

○ 需要の判定

直近の入居率の値によって、以下のア、イに分けて判定する。

入居率＝入居戸数÷管理戸数

【旧市域】

ア 入居率が80%以上の場合には、「需要あり」と判定

イ 入居率が80%未満の場合には、「需要なし」と判定

【戸井地区、恵山地区、椴法華地区、南茅部地区】

ア 入居率が75%以上の場合には、「需要あり」と判定

イ 入居率が75%未満の場合には、「需要なし」と判定

○ 高度利用の必要性と可能性の判定

【旧市域】

以下のア、イの全てを満たす場合に、「高度利用可能」とする。

ア 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、工業地域および工業専用地域以外の用途地域に位置し、かつ、敷地面積が2,000㎡以上であること

イ 敷地が不整形でないこと

【戸井地区、恵山地区、椴法華地区、南茅部地区】

以下のア、イの全てを満たす場合に、「高度利用可能」とする。

ア 敷地面積が1,000㎡以上であること

イ 敷地が不整形でないこと

■表3-1(2)③-1 1次判定の結果(区分A)【旧市域】

団地名	需要		高度利用				1次判定
	入居率	判定	用途地域	敷地面積	敷地形状	判定	
松川団地	88.9%	○	○	3,550㎡	整形	○	建替え
田家B団地	91.4%	○	○	7,724㎡	整形	○	建替え
日吉4丁目団地	0.0%	×	×	62,818㎡	整形	×	用途廃止
湯川団地	80.9%	○	○	181,894㎡	整形	○	建替え
中道2丁目団地	87.5%	○	○	24,202㎡	整形	○	建替え
港3丁目改良住宅	66.7%	×	○	4,419㎡	整形	○	用途廃止

■表3-1(2)③-1 1次判定の結果(区分A)【戸井地区】

団地名	需要		高度利用			1次判定
	入居率	判定	敷地面積	敷地形状	判定	
小安町団地	37.5%	×	2,409 m ²	整形	○	用途廃止
小安西団地	75.0%	○	14,482 m ²	整形	○	建替え
釜谷町団地	100.0%	○	1,545 m ²	整形	○	建替え
釜谷東団地	75.0%	○	1,839 m ²	整形	○	建替え
汐首町団地	75.0%	○	2,559 m ²	整形	○	建替え
弁才町団地	50.0%	×	621 m ²	整形	×	用途廃止
浜町東団地	50.0%	×	1,603 m ²	整形	○	用途廃止
東浜町団地	80.0%	○	1,591 m ²	整形	○	建替え
戸井沢団地	31.3%	×	3,105 m ²	整形	○	用途廃止

■表3-1(2)③-1 1次判定の結果(区分A)【恵山地区】

団地名	需要		高度利用			1次判定
	入居率	判定	敷地面積	敷地形状	判定	
中浜団地	100.0%	○	3,451 m ²	整形	○	建替え
女那川第2団地	50.0%	×	1,240 m ²	不整形	×	用途廃止
川上団地	59.1%	×	10,497 m ²	整形	○	用途廃止
日ノ浜第1団地	25.0%	×	2,085 m ²	整形	○	用途廃止
日ノ浜第2団地	59.5%	×	17,394 m ²	整形	○	用途廃止
日ノ浜第3団地	100.0%	○	3,307 m ²	整形	○	建替え
恵山第1団地	77.8%	○	2,227 m ²	整形	○	建替え
恵山第2団地	83.3%	○	1,578 m ²	整形	○	建替え
恵山第3団地	80.0%	○	5,002 m ²	整形	○	建替え

■表3-1(2)③-1 1次判定の結果(区分A)【楸法華地区】

団地名	需要		高度利用			1次判定
	入居率	判定	敷地面積	敷地形状	判定	
新浜町団地	76.4%	○	1,802 m ²	整形	○	建替え

■表3-1(2)③-1 1次判定の結果(区分A)【南茅部地区】

団地名	需要		高度利用			1次判定
	入居率	判定	敷地面積	敷地形状	判定	
八木川団地	62.5%	×	3,745 m ²	整形	○	用途廃止
弥生団地	75.0%	○	4,979 m ²	整形	○	建替え
アカシア団地	75.0%	○	3,265 m ²	整形	○	建替え
見晴台団地	87.5%	○	2,595 m ²	整形	○	建替え
白樺団地	25.0%	×	3,749 m ²	整形	○	用途廃止

団地名	需要		高度利用			1次判定
	入居率	判定	敷地面積	敷地形状	判定	
東海団地	100.0%	○	9,556 m ²	整形	○	建替え
アスナロ団地	53.8%	×	4,928 m ²	整形	○	用途廃止
はまゆり団地	64.3%	×	4,795 m ²	整形	○	用途廃止

③-2 1次判定の結果（区分B）

区分Bに分類された住棟は、需要見込み、高度利用の必要性と可能性、改善履歴の有無により、全ての項目で「×判定」を受けた場合は「用途廃止」、それ以外の場合は「建替え」または「個別改善」を検討する「継続判定」とする。

■表3-1(2)③-2 1次判定の結果(区分B)【旧市域】

団地名	需要		高度利用				改善履歴	1次判定
	入居率	判定	用途地域	敷地面積	敷地形状	判定		
旭町団地	100.0%	○	○	2,417 m ²	整形	○	有	継続判定
港3丁目B団地	91.1%	○	○	891 m ²	整形	×	無	継続判定
深堀団地	98.2%	○	○	22,433 m ²	整形	○	有	継続判定
湯浜団地 (改良, その他住宅含む)	95.1%	○	○	20,766 m ²	整形	○	有	継続判定
湯川団地	85.8%	○	○	181,894 m ²	整形	○	有	継続判定
旭岡団地	89.5%	○	○	65,957 m ²	整形	○	無	継続判定
本通団地	100.0%	○	○	5,387 m ²	整形	○	無	継続判定
鍛冶2丁目団地	98.0%	○	○	18,834 m ²	不整形	×	有	継続判定
美原1丁目団地	97.8%	○	○	5,011 m ²	整形	○	有	継続判定
弁天改良住宅	94.0%	○	○	1,139 m ²	整形	×	有	継続判定
大町改良住宅	91.7%	○	○	1,096 m ²	整形	×	無	継続判定
豊川改良住宅	86.7%	○	○	918 m ²	整形	×	無	継続判定
松川改良住宅	100.0%	○	○	1,039 m ²	不整形	×	無	継続判定
港3丁目改良住宅	83.3%	○	○	4,419 m ²	整形	○	無	継続判定
宮前改良住宅	95.8%	○	○	1,229 m ²	不整形	×	無	継続判定
日乃出改良住宅	85.1%	○	○	7,050 m ²	整形	○	有	継続判定
本町改良住宅	85.4%	○	○	2,175 m ²	整形	○	無	継続判定
五稜郭改良住宅	92.3%	○	○	7,336 m ²	整形	○	無	継続判定
駒場改良住宅	98.4%	○	○	5,871 m ²	整形	○	無	継続判定
本町モデル住宅	93.8%	○	○	632 m ²	整形	×	無	継続判定

■表3-1(2)③-2 1次判定の結果(区分B)【戸井地区】

団地名	需要		高度利用			改善履歴	1次判定
	入居率	判定	敷地面積	敷地形状	判定		
小安西団地	100.0%	○	14,482 m ²	整形	○	無	継続判定
浜町西団地	95.0%	○	4,262 m ²	整形	○	無	継続判定

■表3-1(2)③-2 1次判定の結果(区分B)【恵山地区】

団地名	需要		高度利用			改善履歴	1次判定
	入居率	判定	敷地面積	敷地形状	判定		
豊浦団地	100.0%	○	3,951 m ²	整形	○	無	継続判定
中浜団地	100.0%	○	3,451 m ²	整形	○	無	継続判定

■表3-1(2)③-2 1次判定の結果(区分B)【楸法華地区】

団地名	需要		高度利用			改善履歴	1次判定
	入居率	判定	敷地面積	敷地形状	判定		
新八幡団地	75.0%	○	2,415 m ²	整形	○	無	継続判定

■表3-1(2)③-2 1次判定の結果(区分B)【南茅部地区】

団地名	需要		高度利用			改善履歴	1次判定
	入居率	判定	敷地面積	敷地形状	判定		
カラマツ団地	100.0%	○	5,174 m ²	整形	○	無	継続判定
見晴台団地	100.0%	○	2,595 m ²	整形	○	無	継続判定
川汲緑ヶ丘団地	100.0%	○	7,472 m ²	整形	○	無	継続判定

③-3 1次判定の結果(区分C)

区分Cに分類された住棟は、新設住棟となることから、需要見込み、高度利用の必要性と可能性について検討し、全ての項目で「×判定」を受けた場合は「継続判定」、それ以外の場合は「維持管理」とし、2次判定において長寿命化型改善の必要性を検討する。

■表3-1(2)③-3 1次判定の結果(区分C)【旧市域】

団地名	需要		高度利用				1次判定
	入居率	判定	用途地域	敷地面積	敷地形状	判定	
青柳団地	100.0%	○	○	2,049 m ²	整形	○	維持管理
港2丁目団地	95.4%	○	○	11,902 m ²	整形	○	維持管理
田家A団地	96.9%	○	○	34,743 m ²	整形	○	維持管理
深堀団地	98.2%	○	○	22,433 m ²	整形	○	維持管理
旭岡団地	89.5%	○	○	65,957 m ²	整形	○	維持管理
花園団地	95.0%	○	○	61,697 m ²	整形	○	維持管理
日吉3丁目団地	96.7%	○	○	65,984 m ²	整形	○	維持管理

団地名	需要		高度利用				1次判定
	入居率	判定	用途地域	敷地面積	敷地形状	判定	
函館弁天いぶき荘	100.0%	○	○	713 m ²	整形	×	維持管理
ウエストプラザ基坂	100.0%	○	○	341 m ²	整形	×	維持管理
ベイコート末広	100.0%	○	○	809 m ²	整形	×	維持管理
シーサイドテラス日和坂	100.0%	○	○	765 m ²	整形	×	維持管理
グランシア大手町	100.0%	○	○	684 m ²	整形	×	維持管理
Aーサム サカエ	100.0%	○	○	1,773 m ²	整形	×	維持管理
コンフォート東雲町	97.5%	○	○	917 m ²	整形	×	維持管理
リバ東雲	100.0%	○	○	1,529 m ²	整形	×	維持管理
カーサミア大森	95.5%	○	○	777 m ²	整形	×	維持管理
メゾン松風	100.0%	○	○	527 m ²	整形	×	維持管理
クレストコート松風	100.0%	○	○	646 m ²	整形	×	維持管理
メゾン若松	100.0%	○	○	1,119 m ²	整形	×	維持管理
豊川団地(特公賃)	87.5%	○	○	1,567 m ²	整形	×	維持管理
弥生団地(特公賃)	70.0%	×	○	3,337 m ²	整形	○	維持管理

■表3-1(2)③-3 1次判定の結果(区分C)【戸井地区】

団地名	需要		高度利用			1次判定
	入居率	判定	敷地面積	敷地形状	判定	
小安西団地	93.8%	○	14,482 m ²	整形	○	維持管理
小安西団地 (特公賃)	100.0%	○	14,482 m ²	整形	○	維持管理

■表3-1(2)③-3 1次判定の結果(区分C)【榎法華地区】

団地名	需要		高度利用			1次判定
	入居率	判定	敷地面積	敷地形状	判定	
銚子団地	87.5%	○	1,742 m ²	整形	○	維持管理

■表3-1(2)③-3 1次判定の結果(区分C)【南茅部地区】

団地名	需要		高度利用			1次判定
	入居率	判定	敷地面積	敷地形状	判定	
カラマツ団地	94.7%	○	5,174 m ²	整形	○	維持管理
東海団地	100.0%	○	9,556 m ²	整形	○	維持管理
川汲緑ヶ丘団地 (特公賃)	75.0%	○	7,472 m ²	整形	○	維持管理

(3) 2次判定

① 2次判定の考え方

2次判定は、1次判定により「継続判定」となった住棟を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟ごとの活用手法の候補を判定する。

また、1次判定により「維持管理」となった住棟のうち、改善予定とする住棟を対象に全面的改善または個別改善の判定を行う。

次に、1次判定において維持管理（改善予定のない住棟）の判定、2次判定において維持管理または個別改善とした住棟を対象に長寿命化型改善の必要性を検討する。

○ 躯体の安全性（耐震性）の評価

躯体の耐震性の判定は、以下により行う。

ア 昭和56年の改正建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計、施工された住棟については、「耐震性を有する」ものとし、「避難の安全性の評価」を行う。

イ ア以外の住棟（昭和55年度以前に建設された住棟）のうち、「公共住宅耐震診断・改修マニュアル」（公共住宅建設事業者等連絡協議会）による予備診断および耐震診断により耐震性が確認されたものについては、「耐震性を有する」ものとし、「避難の安全性の評価」を行う。

ウ 耐震診断により耐震性に問題があるとされた住棟のうち、耐震改修が可能なものについては、「個別改善」または「全面的改善」候補とし、「避難の安全性の評価」を行う。

エ 耐震診断により耐震性に問題があるとされた住棟のうち、耐震改修が不可能と判断されたものについては、「建替え」候補とする。

※ 評価の判定は、新耐震基準による住棟（昭和56年以降に建設されたもの）について「◎」、耐震診断により耐震性が確認された住棟または耐震改修を行った住棟について「○」、耐震診断により耐震性に問題があると判断された住棟について「×」と表記する。

○ 避難の安全性の評価

避難の安全性の判定は、以下により行う。

ア 建築基準法および消防法に基づく避難施設および防火区画が確保されている住棟については、「避難の安全性を有する」ものとし、引き続き「居住性の評価」を行う。

イ ア以外の住棟のうち、改修により避難施設および防火区画の確保が可能なものについては、「個別改善」または「全面的改善」候補とし、引き続き「居住性の評価」を行う。

ウ ア以外の住棟のうち、改修により避難施設および防火区画の確保が不可能なものについては、「建替え」候補とする。

※ 評価の判定は、法令に適合している住棟について「◎」、法令に不適合な住棟について「×」と表記する。

○ 居住性の評価

居住性の判定は、以下により行う。

ア 居住性の改善の必要性、可能性について評価する。

イ 評価項目について、

住棟：日照，通風，採光，開放性，プライバシー確保，騒音 等

住戸：最低居住水準

住戸内各部：浴室の有無，3箇所給湯（台所・洗面所・風呂），高齢化対応（段差，手すり）等

共用部分：高齢化対応（エレベーター，スロープ，手すり），灯油配管 等

附帯施設：自転車置場，物置，ゴミ置場，居住性に係る問題点 等

共同施設：集会所，児童遊園，高齢化対応 等

ウ 上記評価項目を満たしている場合は、「維持管理」候補とし，引き続き「長寿命化型改善の必要性の判定」を行う。

エ 上記評価項目を満たしていない場合は，部分的改善により対応が可能な場合は，個別改善候補とし，引き続き「長寿命化改善の必要性の判定」を行い，それ以外の場合については，「全面的改善」または「建替え」候補とする。

※ 評価の判定は，良好なものについて「○」，何らかの対応が必要であるが今後対応を検討するものについて「△」，緊急性のあるものについて「×」と表記する。

○ 長寿命化型改善の必要性の判定

長寿命化改善の必要性の判定は，以下により行う。

ア 中高層耐火住棟を対象とする。

イ 中長期的な修繕計画および定期点検等に基づいて，耐久性の向上，躯体への影響の低減，維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判断される住棟は，長寿命化型改善を行う。

ウ 上記のような改善について，予防保全的な改善の必要性が認められる場合，他の修繕・改善工事と合わせて合理的・効率的に行うことが適当と認められる場合は，長寿命化型改善を行う。

エ 長寿命化型改善の必要性が低いと判断された住棟は，修繕または長寿命化型改善以外の個別改善とする。

※ 評価の判定は，ライフサイクルコストの縮減につながる改善事業であって，これを行う必要性が高いものについて「要」，必要性の低いものについて「不要」と表記する。

②-1 2次判定の結果（区分B）

■表3-1(3)②-1 2次判定の結果(区分B)【旧市域】

団地名称	号棟	構造	竣工年度	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	第2次判定
旭町団地		高層7	S52	49戸	○	◎	△	不要	修繕対応
港3丁目B団地		中耐4	S48	24戸	○	◎	×	要	長寿命改善
深堀団地	3	中耐4	S57	24戸	◎	◎	△	不要	修繕対応
	4	中耐4	S58	20戸	◎	◎	△	不要	修繕対応
	5	中耐4	S58	24戸	◎	◎	△	不要	修繕対応
	6	中耐4	S57	20戸	◎	◎	△	不要	修繕対応
	9	中耐4	S56	24戸	◎	◎	△	不要	修繕対応

団地名称	号棟	構造	竣工年度	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	第2次判定
深堀団地	11	中耐4	S59	22戸	◎	◎	△	不要	修繕対応
湯浜団地 (改良, その他住宅含む)	1	高層7	S49	140戸	○	◎	△ ×	不要	修繕対応 個別改善
	2	高層7	S51	106戸	○	◎	△ ×	不要	
	3	高層7	S51	105戸	○	◎	△ ×	不要	
湯川団地	1	中耐4	S44	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	2	中耐4	S45	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	3	中耐4	S45	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	4	中耐4	S46	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	5	中耐4	S46	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	6	中耐4	S47	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	7	中耐4	S46	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	8	中耐4	S47	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	9	中耐4	S47	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	10	中耐4	S45	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	11	中耐4	S45	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	12	中耐4	S46	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	13	中耐4	S46	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	14	中耐4	S48	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	15	中耐4	S47	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	16	中耐4	S48	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	17	中耐4	S49	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	18	中耐4	S50	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	19	中耐4	S51	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	20	中耐4	S49	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	21	中耐4	S45	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	22	中耐4	S45	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	23	中耐4	S46	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	24	中耐4	S46	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	25	中耐4	S50	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	26-1	中耐4	S50	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	26-2	中耐4	S50	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	27	中耐4	S47	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	28	中耐4	S47	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	29	中耐4	S47	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	30	中耐4	S49	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	31	中耐4	S49	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
32	中耐4	S47	16戸	○	◎	×	不要	個別改善	

団地名	号棟	構造	竣工年度	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	第2次判定
湯川団地	33	中耐4	S48	32戸	○	◎	×	不要	個別改善
	34	中耐4	S48	32戸	○	◎	×	不要	個別改善
	35	中耐4	S50	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	59	中耐4	S46	32戸	○	◎	×	不要	個別改善
旭岡団地	1-1	中耐4	S55	8戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	1-2	中耐4	S53	8戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	1-3	中耐4	S53	8戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	1-4	中耐4	S53	8戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	1-5	中耐4	S54	8戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	1-6	中耐4	S54	8戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	1-7	中耐4	S52	32戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	1-8	中耐4	S52	24戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	1-9	中耐4	S54	16戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	1-10	中耐4	S53	24戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	1-11	中耐4	S55	16戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	1-12	中耐4	S53	24戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	1-13	中耐4	S54	16戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	1-14	中耐4	S54	24戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	1-28	中耐4	S58	24戸	◎	◎	×	要	長寿命改善
	2-16	中耐4	S55	24戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	2-17	中耐4	S55	24戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	2-18	中耐4	S56	32戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	2-19	中耐4	S55	24戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	2-20	中耐4	S57	24戸	◎	◎	×	要	長寿命改善
	2-21	中耐4	S56	24戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	2-22	中耐4	S58	16戸	◎	◎	×	要	長寿命改善
	2-23	中耐4	S58	16戸	◎	◎	×	要	長寿命改善
	3-10	中耐4	S57	16戸	◎	◎	×	要	長寿命改善
3-12	中耐4	S57	24戸	◎	◎	×	要	長寿命改善	
3-13	中耐4	S59	16戸	◎	◎	×	要	長寿命改善	
3-14	中耐4	S56	24戸	◎	◎	×	要	長寿命改善	
3-16	中耐4	S57	24戸	◎	◎	×	要	長寿命改善	
本通団地	1	中耐4	S51	24戸	○	◎	×	要	長寿命改善
	2	中耐4	S52	24戸	○	◎	×	要	長寿命改善
鍛冶2丁目 団地	1	中耐4	S49	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	2	中耐4	S49	24戸	○	◎	×	不要	個別改善

団地名称	号棟	構造	竣工年度	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	第2次判定
鍛冶2丁目 団地	3	中耐4	S49	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	4	中耐4	S50	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	5	中耐4	S50	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	6	中耐4	S51	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	7	中耐4	S50	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
	8	中耐4	S51	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
	9	中耐4	S51	16戸	○	◎	×	不要	個別改善
美原1丁目団地		高層8	S54	46戸	○	◎	△	不要	修繕対応
弁天改良住宅		中耐5	S44	50戸	○	◎	△ ×	不要	修繕対応 個別改善
大町改良住宅		中耐5	S47	24戸	×	◎	×	要	長寿命改善
豊川改良住宅		中耐5	S45	30戸	○	◎	×	要	長寿命改善
松川改良住宅		中耐5	S54	19戸	○	◎	×	要	長寿命改善
港3丁目改良住宅		中耐4	S42	24戸	○	◎	×	不要	個別改善
宮前改良住宅		中耐5	S55	24戸	×	◎	×	要	長寿命改善
日乃出 改良住宅	1	高層7	S48	98戸	○	◎	△ ×	不要	修繕対応
	2	高層7	S49	96戸	○	◎	△ ×	不要	個別改善
本町 改良住宅	1	中耐5	S47	24戸	×	◎	×	要	長寿命改善
	2	中耐5	S47	24戸	×	◎	×	要	長寿命改善
五稜郭 改良住宅	1	中耐5	S44	16戸	×	◎	×	不要	個別改善
	2	中耐5	S44	30戸	○	◎	×	不要	個別改善
	3	中耐5	S45	30戸	○	◎	×	不要	個別改善
	4	中耐5	S45	30戸	○	◎	×	不要	個別改善
	5	中耐5	S46	24戸	×	◎	×	不要	個別改善
駒場改良住宅		高層7	S53	63戸	○	◎	△	不要	修繕対応
本町モデル住宅		中耐5	S59	16戸	◎	◎	×	要	長寿命改善

■表3-1(3)②-1 2次判定の結果(区分B)【戸井地区】

団地名称	号棟	構造	竣工年度	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	第2次判定
小安西団地	3	簡2	S63	5戸	◎	◎	△	不要	修繕対応
	5	準2	H9	4戸	◎	◎	○	不要	修繕対応
浜町西団地	1	準2	H5	10戸	◎	◎	△	不要	修繕対応
	2	準2	H6	6戸	◎	◎	△	不要	修繕対応
	3	準2	H7	4戸	◎	◎	△	不要	修繕対応

■表3-1(3)②-1 2次判定の結果(区分B)【恵山地区】

団地名称	号棟	構造	竣工年度	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	第2次判定
豊浦団地	1	準2	H6	6戸	◎	◎	○	不要	修繕対応
	2	準2	H7	6戸	◎	◎	○	不要	修繕対応
中浜団地	4	簡2	S62	6戸	◎	◎	△	不要	修繕対応

■表3-1(3)②-1 2次判定の結果(区分B)【楸法華地区】

団地名称	号棟	構造	竣工年度	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	第2次判定
新八幡団地	1	簡2	H3	3戸	◎	◎	△	不要	修繕対応
	2	簡2	H4	3戸	◎	◎	△	不要	修繕対応
	3	簡2	H4	2戸	◎	◎	△	不要	修繕対応

■表3-1(3)②-1 2次判定の結果(区分B)【南茅部地区】

団地名称	号棟	構造	竣工年度	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	第2次判定
カラマツ団地	1	準2	H6	4戸	◎	◎	△	不要	修繕対応
	2	準2	H7	4戸	◎	◎	△	不要	修繕対応
見晴台団地	4	簡2	S62	4戸	◎	◎	△	不要	修繕対応
川汲緑ヶ丘団地	1	簡2	H4	8戸	◎	◎	△	不要	修繕対応
	2	準2	H5	4戸	◎	◎	△	不要	修繕対応

②-2 2次判定の結果(区分C)

■表3-1(3)②-2 2次判定の結果(区分C)【旧市域】

団地名称	号棟	構造	竣工年度	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	第2次判定
青柳団地		中耐4	H2	27戸	—	—	×	不要	個別改善
港2丁目団地	1	高層6	H6	78戸	—	—	—	不要	修繕対応
	2	高層6	H7	52戸	—	—	—	不要	修繕対応
田家A団地	1	中耐4	H2	24戸	—	—	×	不要	個別改善
	2	中耐4	H2	16戸	—	—	×	不要	個別改善
	3	中耐5	H4	20戸	—	—	×	不要	個別改善
	4	中耐5	H3	30戸	—	—	×	不要	個別改善
	5	中耐5	H4	20戸	—	—	×	不要	個別改善
	6	中耐5	H4	20戸	—	—	×	不要	個別改善
	7	中耐5	H4	20戸	—	—	×	不要	個別改善
	8	中耐5	H5	30戸	—	—	×	不要	個別改善
	9	中耐4	H5	16戸	—	—	×	不要	個別改善

団地名	号棟	構造	竣工年度	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	第2次判定
田家A団地	10	中耐4	H3	16戸	—	—	×	不要	個別改善
	11	中耐4	H3	16戸	—	—	×	不要	個別改善
	12	中耐4	S62	24戸	—	—	×	不要	個別改善
	13	中耐4	S63	16戸	—	—	×	不要	個別改善
	14	中耐4	S63	24戸	—	—	×	不要	個別改善
	15	中耐4	H1	16戸	—	—	×	不要	個別改善
	16	中耐4	H1	12戸	—	—	×	不要	個別改善
	17	中耐4	H1	12戸	—	—	×	不要	個別改善
	18	中耐5	H2	20戸	—	—	×	不要	個別改善
	19	中耐5	H1	20戸	—	—	×	不要	個別改善
	20	中耐5	S62	20戸	—	—	×	不要	個別改善
深堀団地	1	中耐5	S61	20戸	—	—	△	不要	修繕対応
	2	中耐5	S60	25戸	—	—	△	不要	修繕対応
	7	中耐4	S61	8戸	—	—	×	不要	個別改善
	8	中耐4	S61	16戸	—	—	△	不要	修繕対応
	10	中耐4	S60	24戸	—	—	△	不要	修繕対応
旭岡団地	1-25	中耐4	S62	16戸	—	—	×	要	長寿命改善
	1-26	中耐4	S62	16戸	—	—	×	要	長寿命改善
	1-27	中耐4	S60	24戸	—	—	×	要	長寿命改善
花園団地	1	高層6	H6	60戸	—	—	—	不要	修繕対応
	2	高層6	H6	48戸	—	—	—	不要	修繕対応
	3	高層14	H8	52戸	—	—	—	不要	修繕対応
	4	高層6	H8	40戸	—	—	—	不要	修繕対応
	5	高層6	H9	48戸	—	—	—	不要	修繕対応
	6	高層6	H10	48戸	—	—	—	不要	修繕対応
	7	高層14	H12	52戸	—	—	—	不要	修繕対応
	8	高層6	H12	48戸	—	—	—	不要	修繕対応
	9	高層6	H9	48戸	—	—	—	不要	修繕対応
	10	高層14	H10	52戸	—	—	—	不要	修繕対応
日吉3丁目 団地	1	中耐5	H12	48戸	—	—	—	不要	修繕対応
	2	中耐5	H13	48戸	—	—	—	不要	修繕対応
	3	中耐4	H14	35戸	—	—	—	不要	修繕対応
	4	中耐5	H15	29戸	—	—	—	不要	修繕対応
	5	中耐4	H16	28戸	—	—	—	不要	修繕対応
	6	中耐4	H21	28戸	—	—	—	不要	修繕対応
	7	中耐5	H20	42戸	—	—	—	不要	修繕対応
	8	中耐4	H22	34戸	—	—	—	不要	修繕対応

団地名称	号棟	構造	竣工年度	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	第2次判定
日吉3丁目 団地	9	中耐4	H17	34戸	—	—	—	不要	修繕対応
	10	中耐4	H18	38戸	—	—	—	不要	修繕対応
	11	中耐5	H19	28戸	—	—	—	不要	修繕対応
函館弁天いぶき荘		高層6	H15	25戸	—	—	—	—	維持管理
ウエストプラザ基坂		高層6	H13	15戸	—	—	—	—	維持管理
ベイコート末広		高層8	H14	15戸	—	—	—	—	維持管理
シーサイドテラス 日和坂		高層8	H12	22戸	—	—	—	—	維持管理
グランシア大手町		高層7	H13	21戸	—	—	—	—	維持管理
Aーサム サカエ		中耐5	H14	40戸	—	—	—	—	維持管理
コンフォート東雲町		高層11	H16	40戸	—	—	—	—	維持管理
リバ東雲		高層10	H17	46戸	—	—	—	—	維持管理
カーサミア大森		高層8	H15	22戸	—	—	—	—	維持管理
メゾン松風		高層6	H12	18戸	—	—	—	—	維持管理
クレストコート松風		高層9	H18	24戸	—	—	—	—	維持管理
メゾン若松		高層10	H19	45戸	—	—	—	—	維持管理
豊川団地(特公賃)		高層7	H9	32戸	—	—	—	—	維持管理
弥生団地(特公賃)		中層3	H10	30戸	—	—	—	—	維持管理

■表3-1(3)②-2 2次判定の結果(区分C)【戸井地区】

団地名称	号棟	構造	竣工年度	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	第2次判定
小安西団地	6	準2	H10	4戸	—	—	—	—	修繕対応
	7	準2	H11	8戸	—	—	—	—	修繕対応
	8	準平	H14	4戸	—	—	—	—	修繕対応
	9	準平	H15	4戸	—	—	—	—	修繕対応
	10	準平	H17	4戸	—	—	—	—	修繕対応
	11	耐平	H18	4戸	—	—	—	—	修繕対応
	12	耐2	H20	4戸	—	—	—	—	修繕対応
小安西団地(特公賃)		準2	H8	4戸	—	—	—	—	修繕対応

■表3-1(3)②-2 2次判定の結果(区分C)【榎法華地区】

団地名称	号棟	構造	竣工年度	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	第2次判定
銚子団地		耐2	H20	8戸	—	—	—	—	修繕対応

■表3-1(3)②-2 2次判定の結果(区分C)【南茅部地区】

団地名称	号棟	構造	竣工年度	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	第2次判定
カラマツ団地	3	耐2	H8	4戸	—	—	—	—	修繕対応
	4	耐2	H9	4戸	—	—	—	—	修繕対応
	5	耐2	H10	4戸	—	—	—	—	修繕対応
東海団地	1	耐2	H9	4戸	—	—	—	—	修繕対応
	2	耐2	H9	4戸	—	—	—	—	修繕対応
	3	耐2	H11	8戸	—	—	—	—	修繕対応
川汲緑ヶ丘団地 (特公賃)		耐2	H7	4戸	—	—	—	—	修繕対応

(4) 3次判定

① 3次判定の考え方

3次判定は、1次判定および2次判定の結果を踏まえ、次の視点による団地単位または団地の一部について総合的判断を行い、住棟別の活用手法の最終判定を行う。

○ 団地単位での効率的ストック活用

団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。

ア 建替え、全面的改善または個別改善と判断された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。

イ 大規模な団地等で、コミュニティミックスを図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善または建替えの複合的实施を検討する。

○ まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

周辺市街地における公益的施設等および基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。

ア 周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。

イ 団地および周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。

ウ 団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅道路を検討する。

○ 地域単位での効率的ストック活用

建替え、全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。

ア 団地相互での住み替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討する。

イ 高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備を検討する。

○ 周辺道路の整備状況

全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置場等の確保について検討する。

ア 幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善もしくは建替えを行うことを検討する。

○ 仮住居の確保

全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。

ア 同一団地内もしくは近隣における建替え事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持保全、全面的改善もしくは建替えのスケジュールを検討する。

○ 他の事業主体との連携

他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。

ア 他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討

イ 他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換

ウ 供給スケジュールの検討

エ 近隣・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整

オ 余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備

② 3次判定の結果

■表3-1(4)② 3次判定の結果【旧市域】

団地名	棟番号	構造	竣工年度	戸数	1次判定項目			1次判定結果	2次判定項目				2次判定結果	3次判定項目						最終判定						
					経過年数	需要	高度利用		躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命		団地単位	まちづくり	地域単位	周辺道路	仮居住	他との連携							
青柳団地		中耐4	H2	27戸	C	-	-	維持管理	-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	個別改善						
旭町団地		高層7	S52	49戸	B	○	○	継続判定	○	○	△	不要	修繕対応	-	-	-	-	-	-	修繕対応						
松川団地	1	中耐4	S25	24戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	他団地と 統合 (追記)	-	他団地および 団地内で確保 他団地と連 携	-	-	建替え						
	2	中耐4	S26	24戸					-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-	建替え	
	3	中耐4	S27	24戸					-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	建替え
港2丁目団地	1	高層6	H6	78戸	C	-	-	維持管理	-	-	-	不要	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応					
	2	高層6	H7	52戸					-	-	-	不要	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応		
港3丁目B団地		中耐4	S48	24戸	B	○	×	継続判定	○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応					
田家A団地	1	中耐4	H2	24戸	C	-	-	維持管理	-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善				
	2	中耐4	H2	16戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善	
	3	中耐5	H4	20戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善	
	4	中耐5	H3	30戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善	
	5	中耐5	H4	20戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善	
	6	中耐5	H4	20戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善	
	7	中耐5	H4	20戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善	
	8	中耐5	H5	30戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	9	中耐4	H5	16戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	10	中耐4	H3	16戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	11	中耐4	H3	16戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	12	中耐4	S62	24戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	13	中耐4	S63	16戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	14	中耐4	S63	24戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	15	中耐4	H1	16戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	16	中耐4	H1	12戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	17	中耐4	H1	12戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	18	中耐5	H2	20戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	19	中耐5	H1	20戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	20	中耐5	S62	20戸					-	-	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
田家B団地	1~10	簡2	S31~33	58戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	他団地 と統合	-	他団地 と連携	-	-	建替え					
深堀団地	1	中耐5	S61	20戸	C	-	-	維持管理	-	-	△	不要	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応				
	2	中耐5	S60	25戸					-	-	△	不要	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応	
	3	中耐4	S57	24戸	B	○	○	継続判定	○	○	△	不要	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応			
	4	中耐4	S58	20戸					○	○	△	不要	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応	

団地名	棟番号	構造	竣工年度	戸数	1次判定項目			1次判定結果	2次判定項目				2次判定結果	3次判定項目						最終判定			
					経過年数	需要	高度利用		躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命		団地単位	まちづくり	地域単位	周辺道路	仮居住	他との連携				
深堀団地	5	中耐4	S58	24戸	B	○	○	継続判定	○	○	△	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応		
	6	中耐4	S57	20戸					○	○	△	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	7	中耐4	S61	8戸	C	○	○	維持管理	—	—	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	個別改善		
	8	中耐4	S61	16戸					—	—	△	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	9	中耐4	S56	24戸	B	○	○	継続判定	○	○	△	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応		
	10	中耐4	S60	24戸	C	○	○	維持管理	—	—	△	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応		
	11	中耐4	S59	22戸	B	○	○	継続判定	○	○	△	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応		
湯浜団地 (改良, その他住宅含む)	1	高層7	S49	140戸	B	○	○	継続判定	○	○	△ ×	不要	修繕対応 個別改善	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応 個別改善		
	2	高層7	S51	106戸					○	○	△ ×	不要		—	—	—	—	—	—	—		—	—
	3	高層7	S51	105戸					○	○	△ ×	不要		—	—	—	—	—	—	—		—	—
花園団地	1	高層6	H6	60戸	C	—	—	維持管理	—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応		
	2	高層6	H6	48戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	3	高層14	H8	52戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	4	高層6	H8	40戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	5	高層6	H9	48戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	6	高層6	H10	48戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	7	高層14	H12	52戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	8	高層6	H12	48戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	9	高層6	H9	48戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	10	高層14	H10	52戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
日吉3丁目団地	1	中耐5	H12	48戸	C	—	—	維持管理	—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応		
	2	中耐5	H13	48戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	3	中耐4	H14	35戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	4	中耐5	H15	29戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	5	中耐4	H16	28戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	6	中耐4	H21	28戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	7	中耐5	H20	42戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	8	中耐4	H22	34戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	9	中耐4	H17	34戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	10	中耐4	H18	38戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
	11	中耐5	H19	28戸					—	—	—	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応
日吉4丁目団地	1~42	簡平,簡2	S40~42	166戸	A	×	×	用途廃止	—	—	—	—	—	—	—	—	—	退去済	—	用途廃止			
湯川団地	1~76	簡平,簡2	S43~48	352戸	A	○	○	建替え	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	用途廃止			
	1	中耐4	S44	24戸	B	○	○	継続判定	○	○	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	個別改善		
2	中耐4	S45	24戸	○					○	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善	

団地名	棟番号	構造	竣工年度	戸数	1次判定項目			1次判定結果	2次判定項目				2次判定結果	3次判定項目						最終判定			
					経過年数	需要	高度利用		躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命		団地単位	まちづくり	地域単位	周辺道路	仮居住	他との連携				
湯川団地	3	中耐4	S45	24戸	B	○	○	継続判定	○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	個別改善			
	4	中耐4	S46	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	5	中耐4	S46	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	6	中耐4	S47	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	7	中耐4	S46	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	8	中耐4	S47	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	9	中耐4	S47	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	10	中耐4	S45	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	11	中耐4	S45	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	12	中耐4	S46	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	13	中耐4	S46	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	14	中耐4	S48	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	15	中耐4	S47	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	16	中耐4	S48	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	17	中耐4	S49	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	18	中耐4	S50	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	19	中耐4	S51	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	20	中耐4	S49	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	21	中耐4	S45	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	22	中耐4	S45	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	23	中耐4	S46	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	24	中耐4	S46	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	25	中耐4	S50	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	26-1	中耐4	S50	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	26-2	中耐4	S50	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	27	中耐4	S47	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	28	中耐4	S47	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	29	中耐4	S47	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	30	中耐4	S49	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	31	中耐4	S49	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	32	中耐4	S47	16戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	33	中耐4	S48	32戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	34	中耐4	S48	32戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	35	中耐4	S50	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
	59	中耐4	S46	32戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善
旭岡団地	1-1	中耐4	S55	8戸	B	○	○	継続判定	○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	修繕対応			

団地名	棟番号	構造	竣工年度	戸数	1次判定項目			1次判定結果	2次判定項目				2次判定結果	3次判定項目						最終判定		
					経過年数	需要	高度利用		躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命		団地単位	まちづくり	地域単位	周辺道路	仮居住	他との連携			
旭岡団地	1-2	中耐4	S53	8戸	B	○	○	継続判定	○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	修繕対応		
	1-3	中耐4	S53	8戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応
	1-4	中耐4	S53	8戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善
	1-5	中耐4	S54	8戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応
	1-6	中耐4	S54	8戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善
	1-7	中耐4	S52	32戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善
	1-8	中耐4	S52	24戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善
	1-9	中耐4	S54	16戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善
	1-10	中耐4	S53	24戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善
	1-11	中耐4	S55	16戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善
	1-12	中耐4	S53	24戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善
	1-13	中耐4	S54	16戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善
	1-14	中耐4	S54	24戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善
	1-25	中耐4	S62	16戸					C	-	-	維持管理	-	-	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-
	1-26	中耐4	S62	16戸	-	-	×	要					長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応	
	1-27	中耐4	S60	24戸	-	-	×	要					長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応	
	1-28	中耐4	S58	24戸	B	○	○	継続判定	○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	修繕対応		
	2-16	中耐4	S55	24戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善	
	2-17	中耐4	S55	24戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善	
	2-18	中耐4	S56	32戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善	
	2-19	中耐4	S55	24戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善	
	2-20	中耐4	S57	24戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応	
	2-21	中耐4	S56	24戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善	
	2-22	中耐4	S58	16戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善	
2-23	中耐4	S58	16戸	○					○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応		
3-10	中耐4	S57	16戸	○					○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善		
3-12	中耐4	S57	24戸	○					○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善		
3-13	中耐4	S59	16戸	○					○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応		
3-14	中耐4	S56	24戸	○					○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善		
3-16	中耐4	S57	24戸	○					○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善		
中道2丁目団地	1~34	簡平,簡2	S43~47	142戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止			
本通団地	1	中耐4	S51	24戸	B	○	○	継続判定	○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	長寿命改善		
	2	中耐4	S52	24戸					○	○	×	要	長寿命改善	-	-	-	-	-	-	-	長寿命改善	
鍛冶2丁目団地	1	中耐4	S49	24戸	B	○	×	継続判定	○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	個別改善		
	2	中耐4	S49	24戸					○	○	×	不要	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	個別改善	

団地名	棟番号	構造	竣工年度	戸数	1次判定項目			1次判定結果	2次判定項目				2次判定結果	3次判定項目						最終判定			
					経過年数	需要	高度利用		躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命		団地単位	まちづくり	地域単位	周辺道路	仮居住	他との連携				
鍛冶2丁目団地	3	中耐4	S49	24戸	B	○	×	継続判定	○	○	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	個別改善			
	4	中耐4	S50	24戸					○	○	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善	
	5	中耐4	S50	24戸					○	○	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善
	6	中耐4	S51	24戸					○	○	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善
	7	中耐4	S50	24戸					○	○	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善
	8	中耐4	S51	16戸					○	○	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善
	9	中耐4	S51	16戸					○	○	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善
美原1丁目団地		高層8	S54	46戸	B	○	○	継続判定	○	○	△	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	修繕対応			
弁天改良住宅		中耐5	S44	50戸	B	○	×	継続判定	○	○	△ ×	不要	修繕対応 個別改善	—	—	—	—	—	—	修繕対応 個別改善			
大町改良住宅		中耐5	S47	24戸	B	○	×	継続判定	△	○	×	要	長寿命改善	—	—	—	—	—	—	長寿命改善			
豊川改良住宅		中耐5	S45	30戸	B	○	×	継続判定	○	○	×	要	長寿命改善	—	—	—	—	—	—	長寿命改善			
松川改良住宅		中耐5	S54	19戸	B	○	×	継続判定	○	○	×	要	長寿命改善	—	—	—	—	—	—	長寿命改善			
港3丁目改良住宅	1~4	簡2	S41	24戸	A	×	○	用途廃止	—	—	—	—	—	—	—	他団地 と統合	—	—	—	用途廃止			
	1	中耐4	S42	24戸	B	○	○	継続判定	○	○	×	不要	個別改善	—	—		—	—	—	—	用途廃止		
宮前改良住宅		中耐5	S55	24戸	B	○	×	継続判定	△	○	×	要	長寿命改善	—	—	—	—	—	—	—	長寿命改善		
日乃出改良住宅	1	高層7	S48	98戸	B	○	○	継続判定	○	○	△ ×	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	修繕対応			
	2	高層7	S49	96戸					○	○	△ ×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善	
本町改良住宅	1	中耐5	S47	24戸	B	○	○	継続判定	△	○	×	要	長寿命改善	—	—	—	—	—	—	—	長寿命改善		
	2	中耐5	S47	24戸					△	○	×	要	長寿命改善	—	—	—	—	—	—	—	—	—	長寿命改善
五稜郭改良住宅	1	中耐5	S44	16戸	B	○	○	継続判定	△	○	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	個別改善		
	2	中耐5	S44	30戸					○	○	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善
	3	中耐5	S45	30戸					○	○	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善
	4	中耐5	S45	30戸					○	○	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善
	5	中耐5	S46	24戸					△	○	×	不要	個別改善	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
駒場改良住宅		高層7	S53	63戸	B	○	○	継続判定	○	○	△	不要	修繕対応	—	—	—	—	—	—	—	修繕対応		
本町モデル住宅		中耐5	S59	16戸	B	○	×	継続判定	○	○	×	要	長寿命改善	—	—	—	—	—	—	—	長寿命改善		
函館弁天いぶき荘		高層6	H15	25戸	C	—	—	維持保全	—	—	—	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	維持管理		
ウエストプラザ基坂		高層6	H13	15戸																			
ベイコート末広		高層8	H14	15戸																			
シーサイドテラス日和坂		高層8	H12	22戸																			
グランシア大手町		高層7	H13	21戸																			
A-サム サカエ		中耐5	H14	40戸																			
コンフォート東雲町		高層11	H16	40戸																			
リバ東雲		高層10	H17	46戸																			

団地名	棟番号	構造	竣工年度	戸数	1次判定項目			1次判定結果	2次判定項目				2次判定結果	3次判定項目						最終判定		
					経過年数	需要	高度利用		躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命		団地単位	まちづくり	地域単位	周辺道路	仮居住	他との連携			
カーサミア大森		高層8	H15	22戸	C	-	-	維持管理	-	-	-	-	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	
メゾン松風		高層6	H12	18戸																		
クレストコート松風		高層9	H18	24戸																		
メゾン若松		高層10	H19	45戸																		
豊川団地(特公賃)		高層7	H9	32戸	C	-	-	維持管理	-	-	-	不要	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応
弥生団地(特公賃)		中層3	H10	30戸	C	-	-	維持管理	-	-	-	不要	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応

■表3-1(4)② 3次判定の結果【戸井地区】

団地名	棟番号	構造	竣工年度	戸数	1次判定項目			1次判定結果	2次判定項目				2次判定結果	3次判定項目						最終判定					
					経過年数	需要	高度利用		躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命		団地単位	まちづくり	地域単位	周辺道路	仮居住	他との連携						
小安町団地	1~3	簡平	S42	8戸	A	×	○	用途廃止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止			
小安西団地	1~2	簡平	S52	8戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止を前提とした維持管理			
	3	簡2	S63	5戸	B	○	○	継続判定	○	○	△	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応			
	5	準2	H9	4戸					○	○	○	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応	
	6	準2	H10	4戸	C	-	-	維持管理	-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応		
	7	準2	H11	8戸					-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応
	8	準平	H14	4戸					-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応
	9	準平	H15	4戸					-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応
	10	準平	H17	4戸					-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応
	11	耐平	H18	4戸					-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	耐2	H20	4戸	-					-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応
釜谷町団地	1~2	簡平	S47	6戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止			
釜谷東団地	1~2	簡2	S58	8戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止を前提とした維持管理			
汐首町団地	1~2	簡平	S49	8戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止			
弁才町団地	1	簡平	S39	4戸	A	×	×	用途廃止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止			
浜町東団地	1~4	簡平	S44	16戸	A	×	○	用途廃止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止			
東浜町団地	1~3	簡平	S47	10戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止			
浜町西団地	1	準2	H5	10戸	B	○	○	継続判定	○	○	△	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応		
	2	準2	H6	6戸					○	○	△	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応	
	3	準2	H7	4戸					○	○	△	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応
戸井沢団地	1~4	簡平	S43,44	16戸	A	×	○	用途廃止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止			
小安西団地(特公賃)		準2	H8	4戸	C	-	-	維持管理	-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応			

■表3-1(4)② 3次判定の結果【恵山地区】

団地名	棟番号	構造	竣工年度	戸数	1次判定項目			1次判定結果	2次判定項目				2次判定結果	3次判定項目						最終判定
					経過年数	需要	高度利用		躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命		団地単位	まちづくり	地域単位	周辺道路	仮居住	他との連携	
豊浦団地	1	準2	H6	6戸	B	○	○	継続判定	○	○	○	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	修繕対応
	2	準2	H7	6戸					○	○	○	-		修繕対応	-	-	-	-	-	
中浜団地	1~3	簡平	S55	8戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止を前提とした維持管理
	4	簡2	S62	6戸	B	○	○	継続判定	○	○	△	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	修繕対応
女那川第2団地	1~3	簡平	S44,45	12戸	A	×	×	用途廃止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止
川上団地	1~11	簡平	S46~51	44戸	A	×	○	用途廃止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止
日ノ浜第1団地	1~4	簡平	S37,54	12戸	A	×	○	用途廃止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止
日ノ浜第2団地	1~18	簡平	S41~52	37戸	A	×	○	用途廃止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止
日ノ浜第3団地	1~4	簡平	S56	8戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止
恵山第1団地	1~3	簡平	S58, H4	9戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止を前提とした維持管理
恵山第2団地	1~2	簡平	S42	6戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止
恵山第3団地	1~5	簡平	S48~54	20戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止

■表3-1(4)② 3次判定の結果【楸法華地区】

団地名	棟番号	構造	竣工年度	戸数	1次判定項目			1次判定結果	2次判定項目				2次判定結果	3次判定項目						最終判定			
					経過年数	需要	高度利用		躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命		団地単位	まちづくり	地域単位	周辺道路	仮居住	他との連携				
新八幡町団地	1	簡2	H3	3戸	B	○	○	継続判定	○	○	△	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	修繕対応			
	2	簡2	H4	3戸					○	○	△	-		修繕対応	-	-	-	-	-		-	-	修繕対応
	3	簡2	H4	2戸					○	○	△	-		修繕対応	-	-	-	-	-		-	-	-
新浜町団地	1~5	簡平	S55~62	17戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止を前提とした維持管理			
銚子団地	1	耐2	H20	8戸	C	○	○	維持管理	-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	修繕対応			

■表3-1(4)② 3次判定の結果【南茅部地区】

団地名	棟番号	構造	竣工年度	戸数	1次判定項目			1次判定結果	2次判定項目				2次判定結果	3次判定項目						最終判定		
					経過年数	需要	高度利用		躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命		団地単位	まちづくり	地域単位	周辺道路	仮居住	他との連携			
八木川団地	1~4	簡平	S45	16戸	A	×	○	用途廃止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止		
弥生団地	1~2	簡平	S43	8戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止		
カラマツ団地	1	準2	H6	4戸	B	○	○	継続判定	○	○	△	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	修繕対応		
	2	準2	H7	4戸					○	○	△	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応
	3	耐2	H8	4戸	C	○	○	維持管理	-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	修繕対応		
	4	耐2	H9	4戸					-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応
	5	耐2	H10	4戸					-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応
アカシア団地	1~2	簡平	S42	12戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止		
見晴台団地	1~3	簡2	S53.60	12戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止を前提とした維持管理		
	4	簡2	S62	4戸	B	○	○	継続判定	○	○	△	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	修繕対応		
川汲緑ヶ丘団地	1	簡2	H4	8戸	B	○	○	継続判定	○	○	△	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	修繕対応		
	2	準2	H5	4戸					○	○	△	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応	
白樺団地	1~2	簡平	S43	8戸	A	×	○	用途廃止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止		
東海団地	1	耐2	H9	4戸	C	○	○	維持管理	-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	修繕対応		
	2	耐2	H9	4戸					-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応
	3	耐2	H11	8戸					-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	-	-	修繕対応
	6~7	簡2	S52.56	8戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止を前提とした維持管理		
	8~10	簡平	S40	10戸	A	○	○	建替え	-	-	-	-	-	-	-	-	-	退去済	-	用途廃止		
アスナロ団地	1~7	簡平	S41~43	26戸	A	×	○	用途廃止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止		
はまゆり団地	1~4	簡平	S41.45	14戸	A	×	○	用途廃止	-	-	-	-	-	-	-	バイパス道路整備	-	-	-	用途廃止		
川汲緑ヶ丘団地(特公賃)		耐2	H7	4戸	C	-	-	維持管理	-	-	-	-	修繕対応	-	-	-	-	-	-	修繕対応		

(5) 公営住宅等ストックの活用手法別戸数

活用手法の選定による判定の結果を踏まえ、公営住宅等ストックの活用手法別の戸数を以下に示す。

■表3-1(5) 活用手法別戸数

【公営住宅】

対 象	合 計
管理戸数	5,271 戸
維持管理戸数	4,232 戸
うち修繕対応戸数	1,894 1,671 戸
うち改善予定戸数	1,883 2,106 戸
建替え予定戸数	130(192) 戸
用途廃止戸数	909 戸

※()内は、~~田家B団地の増加分を算入した戸数~~(仮称)大川団地の新規建設分の戸数

【改良住宅】

対 象	合 計
管理戸数	758 戸
維持管理戸数	710 戸
うち修繕対応戸数	419 63 戸
うち改善予定戸数	291 647 戸
建替え予定戸数	0 戸
用途廃止戸数	48 戸

【その他住宅(単身老人住宅)】

対 象	合 計
管理戸数	16 戸
維持管理戸数	16 戸
うち修繕対応戸数	16 0 戸
うち改善予定戸数	0 16 戸
建替え予定戸数	0 戸
用途廃止戸数	0 戸

【特定公共賃貸住宅】

対 象	合 計
管理戸数	70 戸
維持管理戸数	70 戸
うち修繕対応戸数	70 戸
うち改善予定戸数	0 戸
建替え予定戸数	0 戸
用途廃止戸数	0 戸

