第5章　長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1．対象

本計画では、会津若松市市営住宅条例に規定されている市営住宅（公営住宅、改良住宅、更新住宅、特定公共賃貸住宅）及び共同施設を対象とします。

対象住宅は、令和2年4月1日現在で、25 団地、258 棟、2,517 戸になります。

公営住宅：市が公営住宅法に基づき建設した住宅
改良住宅：市が住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業により建設した住宅
更新住宅：改良住宅等建替事業により建て替えられた住宅
特定公共賃貸住宅：市が特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の基準に従い建設した住宅
共同施設：公営住宅法または住宅地区改良法で規定されている施設（集会所、公園等）

2．団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的項目、事業手法の選定に必要な項目、維持管理の計画に必要な項目を、次の表に示します。

団地別・住棟別状況の把握

団地番号	団地名	棟数	棟番号	棟名称	建設年度		築年数	種別	構造	階数	戸数	所在地	社会的特性 需要	
					和暦	西暦							実空家率	応募倍率（過去3年）
1	徒之町団地	2									16			
			325	第1棟	S27	1952	68	特耐	RC	2	8	宮町8-39～8-42	---	---
			326	第2棟	S27	1952	68	特耐	RC	2	8	宮町8-35～8-38		
				公園	S27	1952	68	-	-	-	-		---	---
2	本町団地	18									67			
			329	1～3号（S39/1種）	S39	1964	56	簡平	CB	1	3	本町7-52	17.9%	2.3
			330	4～6号（S39/1種）	S39	1964	56	簡平	CB	1	3	本町5-39～5-41		
			344	7～10号（S39/1種）	S39	1964	56	簡平	CB	1	4	本町5-36～5-38		
			334	1～5号（S39/2種）	S39	1964	56	簡平	CB	1	5	本町6-25～6-29		
			335	1～3号（S39/2種）	S39	1964	56	簡平	CB	1	3	本町6-33～6-35		
			333	1～3号（S39/2種）	S39	1964	56	簡平	CB	1	3	本町6-30～6-32		
			336	4～7号（S39/2種）	S39	1964	56	簡平	CB	1	4	本町6-21～6-24		
			337	8～11号（S39/2種）	S39	1964	56	簡平	CB	1	4	本町6-17～6-20		
			338	12～15号（S39/2種）	S39	1964	56	簡平	CB	1	4	本町6-9～6-12		
			339	16～19号（S39/2種）	S39	1964	56	簡平	CB	1	4	本町6-13～6-16		
			340	20～23号（S39/2種）	S39	1964	56	簡平	CB	1	4	本町6-5～6-8		
			341	24～27号（S39/2種）	S39	1964	56	簡平	CB	1	4	本町6-1～6-4		
			342	1～3号（S40/1種）	S40	1965	55	簡平	CB	1	3	本町7-57		
			343	4～6号（S40/1種）	S40	1965	55	簡平	CB	1	3	本町7-57		
			331	7～8号（S40/1種）	S40	1965	55	簡平	CB	1	2	本町7-55		
			332	9～10号（S40/1種）	S40	1965	55	簡平	CB	1	2	本町7-54		
			345	11～14号（S40/1種）	S40	1965	55	簡平	CB	1	4	本町7-48		
			346	1～8号（S47）	S47	1972	48	簡二	PC	2	8	本町6-40		
				公園	S40	1965	55	-	-	-	-		---	---
3	黒川団地	12									46			
			349	1～4号（S40/2種）	S40	1965	55	簡平	CB	1	4	緑町6-13～6-16	15.2%	1.5
			350	5～8号（S40/2種）	S40	1965	55	簡平	CB	1	4	緑町6-5～6-8		
			351	9～12号（S40/2種）	S40	1965	55	簡平	CB	1	4	緑町2-37		
			352	13～16号（S40/2種）	S40	1965	55	簡平	CB	1	4	緑町6-9～6-12		
			354	17～20号（S40/2種）	S40	1965	55	簡平	CB	1	4	緑町6-1～6-4		
			353	21～25号（S40/2種）	S40	1965	55	簡平	CB	1	5	緑町7-1～7-5		
			360	26～29号（S40/2種）	S40	1965	55	簡平	CB	1	4	緑町2-45		
			355	30～31号（S40/2種）	S40	1965	55	簡平	CB	1	2	緑町2-46		
			356	1～4号（S41/1種）	S41	1966	54	簡平	CB	1	4	緑町2-38		
			357	5～8号（S41/1種）	S41	1966	54	簡平	CB	1	4	緑町2-39		
			358	9～12号（S41/1種）	S41	1966	54	簡平	CB	1	4	緑町2-40		
			359	13～15号（S41/1種）	S41	1966	54	簡平	CB	1	3	緑町2-41		
				公園	S41	1966	54	-	-	-	-		---	---
4	緑町団地	15									79			
			367	1～4号（S43/1種）	S43	1968	52	簡平	CB	1	4	緑町9-14	10.1%	2.0
			368	5～8号（S43/1種）	S43	1968	52	簡平	CB	1	4	緑町9-10		
			369	9～12号（S43/1種）	S43	1968	52	簡平	CB	1	4	緑町9-9		
			370	13～16号（S43/1種）	S43	1968	52	簡平	CB	1	4	緑町9-6		
			371	17～20号（S43/1種）	S43	1968	52	簡平	CB	1	4	緑町9-5		
			372	1～4号（S43/2種）	S43	1968	52	簡平	CB	1	4	緑町9-13		
			373	5～9号（S43/2種）	S43	1968	52	簡平	CB	1	5	緑町9-12		
			374	10～14号（S43/2種）	S43	1968	52	簡平	CB	1	5	緑町9-11		
			375	15～19号（S43/2種）	S43	1968	52	簡平	CB	1	5	緑町9-8		
			376	20～23号（S43/2種）	S43	1968	52	簡平	CB	1	4	緑町9-7		
			377	24～27号（S43/2種）	S43	1968	52	簡平	CB	1	4	緑町9-4		
			378	28～31号（S43/2種）	S43	1968	52	簡平	CB	1	4	緑町9-3		
			379	32～35号（S43/2種）	S43	1968	52	簡平	CB	1	4	緑町9-1		
			380	1棟	S56	1981	39	中耐	RC	3	12	緑町1-35	8.3%	1.0
			381	2棟	S56	1981	39	中耐	RC	3	12	緑町1-37		
				公園	S56	1981	39	-	-	-	-		---	---

令和２年４月１日現在

社会的特性							物理的特性								
効率性			立地				躯体の安全性	避難の安全性	居住性						
				公益施設等											
敷地面積（㎡）	土地所有	地域区分（建ぺい率／容積率）	公共交通機関（300m圏内）	公共施設・医療施設等（500m圏内）	教育施設等（500m圏内）	災害危険区域等	耐震性	二方向避難	間取り	住戸専用面積（㎡）	高齢化対応	浴室	インフラ整備		
													給水	排水	ガス
1,273.54	市有地	第二種住居（60/200）	バス停	F	c,d,e	区域外	○（１次）	×	2DK	37.26	有	無	直圧	下水道	LPG
							○（１次）	×	2DK	37.26	有	無	直圧	下水道	LPG
108.58							---	---	---	---	---	---	---	---	---
9,761.33	市有地借地	第二種住居（60/200）	バス停	E,F	a,d,e	区域外	○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.05	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.05	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.05	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.05	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.05	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.05	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.05	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.05	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.05	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(標準)	○	1SDK	42.74	---	有	直圧	下水道	LPG
606.66							---	---	---	---	---	---	---	---	---
6,339.06	市有地借地	第一種住居（60/200）	---	---	a,d,e	区域外	○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
392.41							---	---	---	---	---	---	---	---	---
10,064.95	市有地	第一種住居（60/200）	---	E,F	a,d,e	区域外	○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
			バス停	F	a,d,e	区域外	○（１次）	○	3DK	60.83	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							○（１次）	○	3DK	60.83	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
281.27							---	---	---	---	---	---	---	---	---

凡例　公共施設・医療施設・生活利便施設等

A：市庁舎等　D：保健センター等
B：公民館・図書館　E：コミュニティセンター
C：総合病院　F：スーパーマーケット

凡例　教育施設等

a：小学校　d：許可保育所・認定こども園等
b：中学校　e：児童館・こどもクラブ
c：高等学校

団地番号	団地名	棟数	棟番号	棟名称	建設年度		築年数	種別	構造	階数	戸数	所在地	社会的特性	
													需要	
					和暦	西暦							実空家率	応募倍率（過去3年）
5	新横町団地	11									39			
			390	1～2号（木）	S38	1963	57	木二	W	1	2	新横町5-38,5-39	---	---
			400	3～4号（木）	S38	1963	57	木二	W	1	2	新横町5-36,5-37		
			391	1～4号	S38	1963	57	簡平	CB	1	4	新横町5-25～5-28	17.1%	0.4
			392	5～8号	S38	1963	57	簡平	CB	1	4	新横町5-29～5-32		
			393	9～11号	S38	1963	57	簡平	CB	1	3	新横町5-33～5-35		
			394	12～15号	S38	1963	57	簡平	CB	1	4	新横町5-13～5-16		
			395	16～19号	S38	1963	57	簡平	CB	1	4	新横町5-17～5-20		
			396	20～23号	S38	1963	57	簡平	CB	1	4	新横町5-21～5-24		
			397	24～27号	S38	1963	57	簡平	CB	1	4	新横町5-1～5-4		
			398	28～31号	S38	1963	57	簡平	CB	1	4	新横町5-5～5-8		
			399	32～35号	S38	1963	57	簡平	CB	1	4	新横町5-9～5-12		
				公園	S38	1963	57	-	-	-	-		---	---
6	柳原団地	19									62			
			401	1～2号（2種）	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	御旗町4-50	21.0%	0.5
			402	3～6号（2種）	S41	1966	54	簡平	CB	1	4	御旗町4-51		
			403	7～10号（2種）	S41	1966	54	簡平	CB	1	4	御旗町4-52		
			404	11～12号（2種）	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	御旗町4-53		
			405	13～14号（2種）	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	御旗町4-54		
			406	15～18号（2種）	S41	1966	54	簡平	CB	1	4	御旗町4-57		
			407	19～20号（2種）	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	御旗町4-55		
			408	21～24号（2種）	S41	1966	54	簡平	CB	1	4	御旗町4-58		
			409	25～26号（2種）	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	御旗町4-56		
			410	27～30号（2種）	S41	1966	54	簡平	CB	1	4	御旗町4-59		
			411	1～3号（1種）	S42	1967	53	簡平	CB	1	3	御旗町4-60		
			412	4～6号（1種）	S42	1967	53	簡平	CB	1	3	御旗町4-63		
			413	7～9号（1種）	S42	1967	53	簡平	CB	1	3	御旗町4-61		
			414	10～12号（1種）	S42	1967	53	簡平	CB	1	3	御旗町4-64		
			415	13～15号（1種）	S42	1967	53	簡平	CB	1	3	御旗町4-62		
			416	16～18号（1種）	S42	1967	53	簡平	CB	1	3	御旗町4-65		
			417	19～20号（1種）	S42	1967	53	簡平	CB	1	2	御旗町4-66		
			418	1～6号（二）	S45	1970	50	簡二	PC	2	6	柳原町一丁目4-5		
			419	7～12号（二）	S45	1970	50	簡二	PC	2	6	柳原町一丁目4-2		
				公園	S42	1967	53	-	-	-	-		---	---
7	材木町団地	16									169			
			420	1～2号	S42	1967	53	簡平	CB	1	2	材木町二丁目6-30	28.0%	1.2
			425	3～4号	S42	1967	53	簡平	CB	1	2	材木町二丁目6-31		
			421	5～7号	S42	1967	53	簡平	CB	1	3	材木町二丁目6-32		
			422	8～10号	S42	1967	53	簡平	CB	1	3	材木町二丁目6-33		
			423	11～13号	S42	1967	53	簡平	CB	1	3	材木町二丁目6-34		
			424	14～16号	S42	1967	53	簡平	CB	1	3	材木町二丁目6-35		
			426	17～18号	S42	1967	53	簡平	CB	1	2	材木町二丁目6-36		
			427	19～20号	S42	1967	53	簡平	CB	1	2	材木町二丁目6-37		
			429	21～22号	S42	1967	53	簡平	CB	1	2	材木町二丁目6-38		
			428	23～25号	S42	1967	53	簡平	CB	1	3	材木町二丁目6-39		
			430	A棟	S43	1968	52	中耐	RC	4	24	材木町二丁目7-1～7-3	38.3%	0.1
			431	B棟	S44	1969	51	中耐	RC	4	40	材木町二丁目7-4～7-8		
			432	C棟	S45	1970	50	中耐	RC	4	24	材木町二丁目7-9～7-11		
			433	D棟	S45	1970	50	中耐	RC	4	16	材木町二丁目7-13,7-14		
			434	E棟	S46	1971	49	中耐	RC	5	24	材木町二丁目7-15,7-16		
			435	F棟	S46	1971	49	中耐	RC	4	16	材木町二丁目7-17,7-18		

令和２年４月１日現在

社会的特性							物理的特性								
効率性			立地				躯体の安全性	避難の安全性	居住性						
敷地面積（㎡）	土地所有	地域区分（建ぺい率／容積率）	公共交通機関（300m圏内）	公益施設等		災害危険区域等	耐震性	二方向避難	間取り	住戸専用面積（㎡）	高齢化対応	浴室	インフラ整備		
				公共施設・医療施設等（500m圏内）	教育施設等（500m圏内）								給水	排水	ガス
5,118.55	市有地	第二種住居（60/200）	バス停	F	a,d,e	区域外	---	○	2K	31.35	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	31.35	---	有	直圧	汲取	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.00	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.00	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.00	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.00	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.00	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.00	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.00	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.00	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.00	---	有	直圧	下水道	LPG
192.92							---	---	---	---	---	---	---	---	---
9,911.75	市有地借地	第一種住居（60/200）	バス停	---	d	区域外	○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	36.68	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(標準)	○	1SDK	39.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(標準)	○	1SDK	39.50	---	有	直圧	下水道	LPG
493.13							---	---	---	---	---	---	---	---	---
9,615.01	市有地借地	第一種住居（60/200）	バス停	E,F	b,d	区域外	○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	31.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(１次)	×	2K	40.00	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	40.00	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	42.96	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	42.96	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							△(２次)	×	2K	43.84	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	43.88	有	有	受水槽	下水道	都市ガス

凡例　公共施設・医療施設・生活利便施設等

A：市庁舎等　D：保健センター等
B：公民館・図書館　E：コミュニティセンター
C：総合病院　F：スーパーマーケット

凡例　教育施設等

a：小学校　d：許可保育所・認定こども園等
b：中学校　e：児童館・こどもクラブ
c：高等学校

団地番号	団地名	棟数	棟番号	棟名称	建設年度		築年数	種別	構造	階数	戸数	所在地	社会的特性 需要	
					和暦	西暦							実空家率	応募倍率（過去3年）
8	城前団地	35									506			
			449	改良1棟	S35	1960	60	簡二	CB	2	8	城前9-1	---	---
			451	改良3棟	S35	1960	60	簡二	CB	2	6	城前1-3		
			452	改良4棟	S35	1960	60	簡二	CB	2	8	城前1-4		
			453	改良5棟	S35	1960	60	簡二	CB	2	6	城前1-5		
			455	改良7棟	S36	1961	59	中耐	RC	3	24	城前9-7		
			457	改良9棟	S37	1962	58	中耐	RC	4	40	城前1-9		
			458	改良10棟	S37	1962	58	中耐	RC	4	24	城前1-10		
			459	改良11棟	S38	1963	57	中耐	RC	4	24	城前9-11		
			460	改良12棟	S38	1963	57	中耐	RC	4	24	城前9-12		
			462	改良14棟	S39	1964	56	中耐	RC	4	24	城前9-14		
			463	改良15棟	S39	1964	56	中耐	RC	4	32	城前1-15		
			464	改良16棟	S39	1964	56	中耐	RC	4	12	城前1-16		
			466	改良18棟	S40	1965	55	中耐	RC	4	32	城前1-18		
			467	改良19棟	S41	1966	54	中耐	RC	4	32	城前1-19		
			468	改良20棟	S41	1966	54	中耐	RC	3	6	城前9-32		
			469	改良21棟	S41	1966	54	中耐	RC	3	6	城前9-33		
			470	改良22棟	S41	1966	54	中耐	RC	3	6	城前9-34		
			471	改良23棟	S41	1966	54	中耐	RC	3	6	城前10-15		
			472	改良24棟	S41	1966	54	中耐	RC	3	6	城前10-13		
			473	改良25棟	S41	1966	54	中耐	RC	3	6	城前10-11		
			475	改良26棟	S42	1967	53	中耐	RC	4	24	城前1-30		
			476	改良27棟	S42	1967	53	中耐	RC	3	12	城前1-40		
			477	改良28棟	S42	1967	53	中耐	RC	4	24	城前1-60		
			478	公営6棟	S29	1954	66	特耐	RC	2	8	城前5-8,5-9	---	---
			479	公営7棟	S29	1954	66	特耐	RC	2	8	城前5-4		
			480	公営8棟	S29	1954	66	特耐	RC	2	8	城前5-2		
			488	公営19～24号	S31	1956	64	簡平	CB	1	6	城前6-7		
			489	公営A棟	S56	1981	39	簡二	PC	2	6	城前6-15		
			490	公営B棟1,2号	S56	1981	39	簡二	PC	2	2	城前9-26		
			491	公営B棟3,4号	S56	1981	39	簡二	PC	2	2	城前9-27		
			492	公営B棟5,6号	S56	1981	39	簡二	PC	2	2	城前9-28		
			1420	公営S1棟	H27	2015	5	中耐	RC	2	28	城前8-8,8-12	2.4%	—
			1567	公営S2棟	R1	2019	1	中耐	RC	2	14	城前9-5		
			1502	更新K1棟	H29	2017	3	中耐	RC	4	20	城前10-20	10.0%	—
			1504	更新K2棟	H29	2017	3	中耐	RC	2	10	城前10-21		

令和２年４月１日現在

社会的特性							物理的特性								
効率性			立地				躯体の安全性	避難の安全性	居住性						
敷地面積（㎡）	土地所有	地域区分（建ぺい率／容積率）	公共交通機関（300m圏内）	公益施設等：公共施設・医療施設等（500m圏内）	公益施設等：教育施設等（500m圏内）	災害危険区域等	耐震性	二方向避難	間取り	住戸専用面積（㎡）	高齢化対応	浴室	インフラ整備：給水	インフラ整備：排水	インフラ整備：ガス
33,359.67	市有地	第二種住居（60/200）	バス停	D,E,F	a,b,c,d,e	区域外	○(壁量)	○	2SK	34.71	---	無	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	34.71	---	無	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	34.71	---	無	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2SK	34.71	---	無	直圧	下水道	LPG
							○(１次)	○	2K	33.06	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	33.00	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	33.00	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	33.00	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	33.00	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	33.00	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	33.00	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	33.00	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	35.00	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	35.10	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	35.10	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	35.10	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	35.10	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	35.10	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	35.10	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	35.10	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	35.10	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	35.10	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	35.10	有	無	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2DK	39.66	有	無	直圧	下水道	LPG
							○(１次)	×	2DK	39.66	有	無	直圧	下水道	LPG
							○(１次)	×	2DK	39.66	有	無	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	36.30	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(標準)	○	3DK	62.29	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							○(標準)	○	3DK	62.29	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							○(標準)	○	3DK	62.29	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							○(標準)	○	3DK	62.29	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							新耐震	○	1DK	35.20	有	有	直圧	下水道	都市ガス
									2DK	50.30					
									3DK	65.40					
									3DK車	64.80					
							新耐震	○	1DK	36.20	有	有	直圧	下水道	都市ガス
									2DK	50.30					
									3DK	65.40					
									3DK車	64.90					
							新耐震	○	1DK	35.20	有	有	直圧	下水道	都市ガス
									2DK	50.30					
									3DK	65.40					
							新耐震	○	1DK/A	35.20	有	有	直圧	下水道	都市ガス
									1DK/B	35.20					
									2DK	50.30					
									2DK車	51.40					
									3DK	65.40					

凡例　公共施設・医療施設・生活利便施設等

Ａ：市庁舎等　　Ｄ：保健センター等
Ｂ：公民館・図書館　　Ｅ：コミュニティセンター
Ｃ：総合病院　　Ｆ：スーパーマーケット

凡例　教育施設等

ａ：小学校　　ｄ：許可保育所・認定こども園等
ｂ：中学校　　ｅ：児童館・こどもクラブ
ｃ：高等学校

団地番号	団地名	棟数	棟番号	棟名称	建設年度		築年数	種別	構造	階数	戸数	所在地	社会的特性 需要	
					和暦	西暦							実空家率	応募倍率（過去3年）
9	住吉向団地	28									80			
			560	1～4号	S35	1960	60	簡平	CB	1	4	住吉町3-1	24.5%	1.1
			561	5～8号	S35	1960	60	簡平	CB	1	4	住吉町3-20		
			562	9～12号	S35	1960	60	簡平	CB	1	4	住吉町3-16		
			575	13～18号	S35	1960	60	簡平	CB	1	6	住吉町3-2		
			574	19～21号	S35	1960	60	簡平	CB	1	3	住吉町3-18		
			576	22～27号	S35	1960	60	簡平	CB	1	6	住吉町3-3		
			577	28～33号	S35	1960	60	簡平	CB	1	6	住吉町3-14		
			585	89～92号	S36	1961	59	簡平	CB	1	4	住吉町3-14		
			586	93～96号	S36	1961	59	簡平	CB	1	4	住吉町15-56		
			587	97～100号	S36	1961	59	簡平	CB	1	4	住吉町15-49		
			588	101～104号	S36	1961	59	簡平	CB	1	4	住吉町15-48		
			564	38,39号（木）	S35	1960	60	木二	W	1	2	住吉町3-5	---	---
			566	41,44号（木）	S35	1960	60	木二	W	1	2	住吉町7-16		
			569	42,45号（木）	S35	1960	60	木二	W	1	2	住吉町7-17		
			570	46,47号（木）	S35	1960	60	木二	W	1	2	住吉町6-17		
			571	50,55号（木）	S35	1960	60	木二	W	1	2	住吉町8-7		
			572	51,56号（木）	S35	1960	60	木二	W	1	2	住吉町8-6		
			558	65号（木）	S35	1960	60	木一	W	1	1	住吉町2-11		
			559	66号（木）	S35	1960	60	木一	W	1	1	住吉町7-7		
			578	71,72号（木）	S36	1961	59	木二	W	1	2	住吉町10-9		
			579	73,74号（木）	S36	1961	59	木二	W	1	2	住吉町15-58		
			581	75,76号（木）	S36	1961	59	木二	W	1	2	住吉町15-56		
			582	79,80号（木）	S36	1961	59	木二	W	1	2	住吉町15-56		
			583	81,82号（木）	S36	1961	59	木二	W	1	2	住吉町10-19		
			584	83,84号（木）	S36	1961	59	木二	W	1	2	住吉町15-47		
			590	107,108号（木）	S37	1962	58	木二	W	1	2	住吉町9-19		
			591	109,110号（木）	S37	1962	58	木二	W	1	2	住吉町8-4		
			589	111号（木）	S37	1962	58	木一	W	1	1	住吉町7-3		
				公園（北側）	S37	1962	58	-	-	-	-		---	---
				公園（南側）	S37	1962	58	-	-	-	-		---	---
10	年貢町団地	18									235			
			592	1～5号（1種）	S44	1969	51	簡平	CB	1	5	館馬町12-28	13.8%	3.4
			593	6～10号（1種）	S44	1969	51	簡平	CB	1	5	館馬町12-26		
			594	11～15号（1種）	S44	1969	51	簡平	CB	1	5	館馬町12-25		
			595	16～20号（1種）	S44	1969	51	簡平	CB	1	5	館馬町13-13		
			596	1～7号（2種）	S44	1969	51	簡平	CB	1	7	館馬町13-9		
			597	8～14号（2種）	S44	1969	51	簡平	CB	1	7	館馬町13-10		
			598	15～20号（2種）	S44	1969	51	簡平	CB	1	6	館馬町12-29		
			599	21～28号（2種）	S44	1969	51	簡平	CB	1	8	館馬町8-12		
			600	29～36号（2種）	S44	1969	51	簡平	CB	1	8	館馬町8-11		
			601	37～40号（2種）	S44	1969	51	簡平	CB	1	4	館馬町8-8		
			607	1～5号（S47/1種）	S47	1972	48	簡平	CB	1	5	館馬町13-12		
			602	第1棟	S45	1970	50	中耐	RC	4	32	館馬町8-20	12.4%	2.4
			603	第2棟	S45	1970	50	中耐	RC	4	24	館馬町8-17		
			604	第3棟	S46	1971	49	中耐	RC	4	32	館馬町8-14		
			605	第4棟	S46	1971	49	中耐	RC	4	16	館馬町12-35		
			606	第5棟	S46	1971	49	中耐	RC	4	16	館馬町12-32		
			608	第6棟	S47	1972	48	中耐	RC	5	30	館馬町13-1		
			609	第7棟	S47	1972	48	中耐	RC	5	20	館馬町13-7		

令和２年４月１日現在

社会的特性							物理的特性								
効率性			立地				躯体の安全性	避難の安全性	居住性						
敷地面積（㎡）	土地所有	地域区分（建ぺい率／容積率）	公共交通機関（300m圏内）	公益施設等		災害危険区域等	耐震性	二方向避難	間取り	住戸専用面積（㎡）	高齢化対応	浴室	インフラ整備		
				公共施設・医療施設等（500m圏内）	教育施設等（500m圏内）								給水	排水	ガス
16,097.61	市有地	第一種住居（60/200） 第二種住居（60/200）	バス停	F	d	区域外	○(壁量)	○	2K	34.71	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	34.71	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	2K	34.71	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	1SK	28.10	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	1SK	28.10	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	1SK	28.10	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	1SK	28.10	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	1SK	29.75	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	1SK	29.75	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	1SK	29.75	---	有	直圧	下水道	LPG
							○(壁量)	○	1SK	29.75	---	有	直圧	下水道	LPG
							---	○	2K	28.10	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	28.10	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	28.10	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	28.10	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	28.10	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	28.10	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2SK	34.71	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2SK	34.71	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	29.75	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	29.75	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	29.75	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	29.75	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	29.75	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	29.75	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	31.40	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	31.40	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	31.40	---	有	直圧	汲取	LPG
289.08							---	---	---	---	---	---	---	---	---
341.01							---	---	---	---	---	---	---	---	---
18,019.38	市有地	第二種中高層（60/200） 準住居（60/200）	バス停	F	a,d,e	区域外	○(壁量)	○	2K	36.52	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							○(壁量)	○	2K	36.52	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							○(壁量)	○	2K	36.52	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							○(壁量)	○	2K	36.52	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							○(壁量)	○	2K	31.47	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							○(壁量)	○	2K	31.47	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							○(壁量)	○	2K	31.47	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							○(壁量)	○	2K	31.47	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							○(壁量)	○	2K	31.47	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							○(壁量)	○	2K	31.47	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							○(壁量)	○	2K	36.52	---	有	直圧	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	38.16	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2DK	40.86	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	×	2K	36.62	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	○	2SK	41.00	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	○	2SK	41.00	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	○	2DK	39.76	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							○(１次)	○	3K	46.41	有	有	受水槽	下水道	都市ガス

凡例　公共施設・医療施設・生活利便施設等

Ａ：市庁舎等　　Ｄ：保健センター等
Ｂ：公民館・図書館　　Ｅ：コミュニティセンター
Ｃ：総合病院　　Ｆ：スーパーマーケット

凡例　教育施設等

ａ：小学校　　ｄ：許可保育所・認定こども園等
ｂ：中学校　　ｅ：児童館・こどもクラブ
ｃ：高等学校

団地番号	団地名	棟数	棟番号	棟名称	建設年度		築年数	種別	構造	階数	戸数	所在地	社会的特性 需要	
					和暦	西暦							実空家率	応募倍率（過去3年）
11	居合団地	6									180			
			643	第1棟	S48	1973	47	中耐	RC	5	40	居合町13-3	22.9%	2.3
			644	第2棟	S48	1973	47	中耐	RC	5	30	居合町13-4		
				公園（2棟北側）	S48	1973	47	-	-	-	-		---	---
			645	第4棟	S49	1974	46	中耐	RC	4	24	居合町1-1	20.0%	0.1
			646	第5棟	S49	1974	46	中耐	RC	4	32	居合町1-2		
			647	第6棟	S50	1975	45	中耐	RC	4	32	居合町1-3		
			648	第7棟	S50	1975	45	中耐	RC	4	22	居合町1-4		
				公園（4棟南側）	S50	1975	45	-	-	-	-		---	---
12	城西団地	6									112			
			664	第1棟	S51	1976	44	中耐	RC	4	15	城西町7-30,7-31	14.8%	0.9
			665	第2棟	S51	1976	44	中耐	RC	4	15	城西町7-32,7-33		
			666	第3棟	S51	1976	44	中耐	RC	4	20	城西町7-34,7-35		
			667	第4棟	S52	1977	43	中耐	RC	5	30	城西町7-36～7-38		
			668	第5棟	S52	1977	43	中耐	RC	5	28	城西町7-39～7-41		
			669	1～4号（二）	S53	1978	42	簡二	CB	2	4	城西町8-34～8-37	0.0%	---
				公園	S52	1977	43	-	-	-	-		---	---
13	錦町団地	7									123			
			687	第1棟	S53	1978	42	中耐	RC	4	15	錦町3-10	8.1%	0.9
			688	第2棟	S53	1978	42	中耐	RC	4	15	錦町3-9		
			689	第3棟	S53	1978	42	中耐	RC	4	15	錦町3-8		
			690	第4棟	S54	1979	41	中耐	RC	4	22	錦町3-1		
			691	第5棟	S54	1979	41	中耐	RC	4	16	錦町3-2		
			691	第6棟	S55	1980	40	中耐	RC	4	16	錦町3-3		
			692	第7棟	S55	1980	40	中耐	RC	4	24	錦町3-3		
				公園	S55	1980	40	-	-	-	-		---	---
14	藤室団地	2									32			
			714	第1棟	S58	1983	37	中耐	RC	4	16	金川町7-11	6.3%	0.8
			715	第2棟	S59	1984	36	中耐	RC	4	16	金川町7-11		
				公園	S59	1984	36	-	-	-	-		---	---
15	小田垣団地	4									64			
			720	第1棟	S57	1982	38	中耐	RC	4	16	城東町1-102	0.0%	3.0
			721	第2棟	S59	1984	36	中耐	RC	4	16	城東町8-3		
			722	第3棟	S60	1985	35	中耐	RC	4	16	城東町2-18		
			723	第4棟	S61	1986	34	中耐	RC	4	16	城東町2-19		
				公園（1棟西側）	S57	1982	38	-	-	-	-		---	---
				公園（4棟北側）	S61	1986	34	-	-	-	-		---	---
16	北川原丁団地	6									96			
			742	第1棟	S58	1983	37	中耐	RC	4	16	南町1-60	3.1%	2.8
			741	第2棟	S57	1982	38	中耐	RC	4	16	南町1-52		
			743	第3棟	S60	1985	35	中耐	RC	4	16	南町1-51		
			744	第4棟	S61	1986	34	中耐	RC	4	16	南町1-50		
			745	第5棟	H1	1989	31	中耐	RC	4	16	南町1-45		
			745	第6棟	H3	1991	29	中耐	RC	4	16	南町1-43		
				公園（東側）	S60	1985	35	-	-	-	-		---	---
				公園（西側）	H3	1991	29	-	-	-	-		---	---

令和２年４月１日現在

社会的特性							物理的特性								
効率性			立地				躯体の安全性	避難の安全性	居住性						
敷地面積（㎡）	土地所有	地域区分（建ぺい率／容積率）	公共交通機関（300m圏内）	公益施設等：公共施設・医療施設等（500m圏内）	公益施設等：教育施設等（500m圏内）	災害危険区域等	耐震性	二方向避難	間取り	住戸専用面積（㎡）	高齢化対応	浴室	インフラ整備：給水	インフラ整備：排水	インフラ整備：ガス
4,309.86	市有地	第一種中高層（60/200）	バス停	C	c,d	区域外	○（１次）	○	2SK	42.47	有	有	受水槽	下水道	集中LPG
							○（１次）	○	3K	46.46	有	有	受水槽	下水道	集中LPG
346.65							---	---	---	---	---	---	---	---	---
8,749.60			バス停	C	c,d	区域外	○（１次）	○	3K	50.69	有	有	受水槽	下水道	集中LPG
							○（１次）	○	3K	46.46	有	有	受水槽	下水道	集中LPG
							○（１次）	○	3K	48.62	有	有	受水槽	下水道	集中LPG
							○（１次）	○	3K	48.62	有	有	受水槽	下水道	集中LPG
									4K	73.41					
499.68							---	---	---	---	---	---	---	---	---
9,279.68	市有地	第一種住居（60/200） 第二種住居（60/200）	鉄道駅 バス停	E,F	a,b,d,e	区域外	○（１次）	○	3K	50.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									4K	78.21					
							○（１次）	○	3K	50.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									4K	78.21					
							○（１次）	○	3K	50.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							○（１次）	○	3K	53.86	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							○（１次）	○	3K	53.86	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									4K	81.38					
							○(標準)	○	3DK	62.29	---	有	受水槽	下水道	都市ガス
686.40							---	---	---	---	---	---	---	---	---
12,136.20	市有地	第二種中高層（60/200）	---	F	d,e	区域外	○（１次）	○	3DK	57.26	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									4DK	84.62					
							○（１次）	○	3DK	57.26	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									4DK	84.62					
							○（１次）	○	3DK	57.26	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									4DK	84.62					
							○（１次）	○	3DK	57.26	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									4DK	84.62					
							○（１次）	○	3DK	57.26	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							○（１次）	○	3DK	57.26	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							○（１次）	○	3DK	57.26	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
1,142.48							---	---	---	---	---	---	---	---	---
3,248.42	市有地	第二種中高層（60/200）	バス停	E	a,d,e	区域外	新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
416.75							---	---	---	---	---	---	---	---	---
10,007.70	市有地	第一種住居（60/200） 第二種住居（60/200）	バス停	D,E,F	b,c,d,e	区域外	新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
152.95							---	---	---	---	---	---	---	---	---
247.41							---	---	---	---	---	---	---	---	---
11,228.04	市有地	第二種住居（60/200） 第一種住居（60/200）	---	---	c,d	区域外	新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	62.17	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
127.89							---	---	---	---	---	---	---	---	---
236.47							---	---	---	---	---	---	---	---	---

凡例　公共施設・医療施設・生活利便施設等

A：市庁舎等　D：保健センター等
B：公民館・図書館　E：コミュニティセンター
C：総合病院　F：スーパーマーケット

凡例　教育施設等

a：小学校　d：許可保育所・認定こども園等
b：中学校　e：児童館・こどもクラブ
c：高等学校

団地番号	団地名	棟数	棟番号	棟名称	建設年度		築年数	種別	構造	階数	戸数	所在地	社会的特性 需要	
					和暦	西暦							実空家率	応募倍率（過去3年）
17	米代団地	8									128			
			766	第1棟	S62	1987	33	中耐	RC	4	16	米代二丁目6-3	2.3%	3.3
			767	第2棟	S62	1987	33	中耐	RC	4	16	米代二丁目6-2		
			768	第3棟	H2	1990	30	中耐	RC	4	16	米代二丁目6-1		
			769	第4棟	H2	1990	30	中耐	RC	4	16	米代二丁目6-7		
			770	第5棟	S63	1988	32	中耐	RC	4	16	米代二丁目6-6		
			771	第6棟	H1	1989	31	中耐	RC	4	16	米代二丁目6-5		
			772	第7棟	H3	1991	29	中耐	RC	4	16	米代二丁目6-4		
			773	第8棟	H3	1991	29	中耐	RC	4	16	米代二丁目5-10		
			778	集会所	H2	1890	30	木造	W	1	-		---	---
				公園（5棟南側）	H1	1989	31	-	-	-	-		---	---
				公園（8棟南側）	H4	1992	28	-	-	-	-		---	---
18	松長団地	2									32			
			802	第1棟	S63	1988	32	中耐	RC	4	16	一箕町松長一丁目17-6	9.4%	0.1
			803	第2棟	H2	1990	30	中耐	RC	4	16	一箕町松長一丁目17-13		
				公園	H2	1990	30	-	-	-	-		---	---
19	厩町団地	3									135			
			813	第1棟	H5	1993	27	高耐	RC	7	35	湯川町5-13	0.7%	10.7
			816	第2棟	H6	1994	26	高耐	RC	7	50	湯川町5-15		
			814	第3棟	H7	1995	25	高耐	RC	7	50	湯川町5-16		
			820	集会所	H4	1992	28	木造	W	1	-		---	---
				公園	H8	1996	24	-	-	-	-		---	---
20	片柳町団地	5									80			
			824	第1棟	H8	1996	24	中耐	RC	5	20	御旗町9-1	1.4%	4.5
			833	第2棟	H9	1997	23	中耐	RC	5	20	御旗町9-2		
			834	第3棟	H10	1998	22	中耐	RC	4	16	御旗町9-3		
				第4棟	H10	1998	22	中耐	RC	4	16	御旗町9-4		
			829	第5棟	H8	1996	24	中耐	RC	4	8	御旗町8-30	62.5%	0.0
			823	集会所	H8	1996	24	木造	W	1	-		---	---
				公園	H10	1998	22	-	-	-	-		---	---

令和２年４月１日現在

社会的特性							物理的特性								
効率性			立地				躯体の安全性	避難の安全性	居住性						
敷地面積（㎡）	土地所有	地域区分（建ぺい率／容積率）	公共交通機関（300m圏内）	公益施設等：公共施設・医療施設等（500m圏内）	公益施設等：教育施設等（500m圏内）	災害危険区域等	耐震性	二方向避難	間取り	住戸専用面積（㎡）	高齢化対応	浴室	インフラ整備：給水	インフラ整備：排水	インフラ整備：ガス
20,536.62	市有地	第一種住居（60/200） 第二種住居（60/200）	バス停	C,F	a,b,c,d,e	区域外	新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	62.17	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	3DK	62.17	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	---	96.89	---	---	---	---	---
592.14							---	---	---	---	---	---	---	---	---
699.36							---	---	---	---	---	---	---	---	---
3,810.90	市有地	第一種中高層（60/200）	バス停	E,F	e	区域外	新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	集中LPG
							新耐震	○	3DK	61.69	有	有	受水槽	下水道	集中LPG
535.31							---	---	---	---	---	---	---	---	---
12,549.43	市有地 国有地	第一種住居（60/200） 第二種住居（60/200）	バス停	C,E,F	a,b,c,d,e	区域外	新耐震	○	3DK	60.76	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									2DK	51.29					
									2LDK	60.24					
							新耐震	○	3DK/A	63.36	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									3DK/B	60.76					
									2DK	51.29					
									1K	29.90					
									2LDK	60.24					
							新耐震	○	3DK/A	63.36	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									3DK/B	60.76					
									2DK	51.29					
									1K	29.90					
									2LDK	60.24					
							新耐震	○	---	102.06	---	---	---	---	---
205.86							---	---	---	---	---	---	---	---	---
10,481.56	市有地	第一種住居（60/200）	バス停	---	---	区域外	新耐震	○	3DK/A	74.06	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									3DK/B	78.43					
									2DK/A	64.95					
									2DK/B	63.17					
									3LDK	74.06					
							新耐震	○	3DK/A	74.06	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									3DK/B	78.43					
									2DK/A	64.95					
									2DK/B	63.17					
									3LDK	74.06					
							新耐震	○	3DK/A	74.06	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									3DK/B	78.43					
									2DK/A	64.95					
									2DK/B	63.17					
									3LDK	78.43					
							新耐震	○	3DK	74.06	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									2DK/A	64.95					
									2DK/B	63.17					
									3LDK	74.06					
							新耐震	○	3LDK	81.71	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	---	98.54	---	---	---	---	---
524.67							---	---	---	---	---	---	---	---	---

凡例　公共施設・医療施設・生活利便施設等

A：市庁舎等　D：保健センター等
B：公民館・図書館　E：コミュニティセンター
C：総合病院　F：スーパーマーケット

凡例　教育施設等

a：小学校　d：許可保育所・認定こども園等
b：中学校　e：児童館・こどもクラブ
c：高等学校

団地番号	団地名	棟数	棟番号	棟名称	建設年度		築年数	種別	構造	階数	戸数	所在地	社会的特性 需要	
					和暦	西暦							実空家率	応募倍率（過去3年）
21	南花畑団地	4									120			
			837	第1棟	H11	1999	21	中耐	RC	5	30	南花畑4-1	3.3%	11.8
			1097	第2棟	H13	2001	19	中耐	RC	5	45	南花畑4-2		
			1096	第3棟	H15	2003	17	中耐	RC	6	33	南花畑5-1		
			1213	第4棟	H17	2005	15	中耐	RC	2	12	南花畑4-4		
			842	集会所	H10	1998	22	木造	W	1	-		---	---
				公園	H17	2005	15	-	-	-	-		---	---
22	高塚団地	13									42			
			1246	101,102号	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	河東町南高野字高塚125	---	---
			1247	201,202号	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	河東町南高野字高塚125		
			1372	301,302号	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	河東町南高野字高塚125		
			1373	401,402号	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	河東町南高野字高塚125		
			1374	501,502号	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	河東町南高野字高塚124		
			1375	601,602号	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	河東町南高野字高塚124		
			1376	701,702号	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	河東町南高野字高塚124		
			1377	801,802号	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	河東町南高野字高塚124		
			1378	901,902号	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	河東町南高野字高塚124		
			1379	1001,1002号	S41	1966	54	簡平	CB	1	2	河東町南高野字高塚124		
			1248	1301～1305号	S42	1967	53	簡平	CB	1	5	河東町南高野字高塚126		
			1380	1401～1405号	S42	1967	53	簡平	CB	1	5	河東町南高野字高塚126		
			1249	第1棟	H11	1999	21	中耐	RC	3	12	河東町南高野字高塚126-2	0.0%	1.3
23	一揆塚団地	10									10			
			1251	1号	S43	1968	52	木造	W	1	1	河東町郡山字一揆塚4	---	---
			1381	2号	S43	1968	52	木造	W	1	1	河東町郡山字一揆塚4		
			1382	3号	S43	1968	52	木造	W	1	1	河東町郡山字一揆塚4		
			1383	4号	S43	1968	52	木造	W	1	1	河東町郡山字一揆塚4		
			1384	5号	S43	1968	52	木造	W	1	1	河東町郡山字一揆塚4		
			1385	6号	S43	1968	52	木造	W	1	1	河東町郡山字一揆塚4		
			1386	7号	S43	1968	52	木造	W	1	1	河東町郡山字一揆塚4		
			1387	8号	S43	1968	52	木造	W	1	1	河東町郡山字一揆塚4		
			1388	9号	S43	1968	52	木造	W	1	1	河東町郡山字一揆塚4		
			1389	10号	S43	1968	52	木造	W	1	1	河東町郡山字一揆塚4		
24	葉山団地	2									48			
			1235	第1棟	S56	1981	39	中耐	RC	4	24	河東町南高野字葉山83	8.3%	1.0
			1237	第2棟	H3	1991	29	中耐	RC	4	24	河東町南高野字葉山82		
			1239	集会所	H3	1991	29	木造	W	1	-		---	---
				公園	H3	1991	29	-	-	-	-		---	---
25	トドメキ団地	6									16			
			1240	101,102号	H5	1993	27	木造	W	2	2	河東町広田字東175	0.0%	3.0
			1241	201,202号	H6	1994	26	木造	W	2	2	河東町広田字東175		
			1242	301,302号	H7	1995	25	木造	W	2	2	河東町広田字東175		
			1243	401,402号	H7	1995	25	木造	W	2	2	河東町広田字東175		
			1245	601～604号	H10	1998	22	木造	W	2	4	河東町広田字東175		
			1244	501～504号	H8	1996	24	木造	W	2	4	河東町広田字東175	25.0%	0.0
				公園	H10	1998	22	-	-	-	-		---	---

令和２年４月１日現在

社会的特性							物理的特性								
効率性			立地				躯体の安全性	避難の安全性	居住性						
敷地面積（㎡）	土地所有	地域区分（建ぺい率／容積率）	公共交通機関（300m圏内）	公益施設等 公共施設・医療施設等（500m圏内）	公益施設等 教育施設等（500m圏内）	災害危険区域等	耐震性	二方向避難	間取り	住戸専用面積（㎡）	高齢化対応	浴室	インフラ整備 給水	インフラ整備 排水	インフラ整備 ガス
11,195.92	市有地借地	第一種住居（60/200）	バス停	F	a,b,c,d,e	区域外	新耐震	○	3DK	73.80	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									2DK	61.69					
									3DK車	73.80					
							新耐震	○	3DK	73.80	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
									2DK	61.69					
									3DK車	73.80					
							新耐震	○	3DK	72.64	有	有	受水槽直圧	下水道	都市ガス
									2DK	62.64					
									3DK車	72.12					
							新耐震	○	2DK	56.36	有	有	受水槽	下水道	都市ガス
							新耐震	○	---	94.61	---	---	---	---	---
787.70							---	---	---	---	---	---	---	---	---
5,020.20	市有地	第一種中高層（60/200）	バス停	---	---	区域外	○(壁量)	○	2K	32.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							○(壁量)	○	2K	32.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							○(壁量)	○	2K	32.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							○(壁量)	○	2K	32.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							○(壁量)	○	2K	32.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							○(壁量)	○	2K	32.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							○(壁量)	○	2K	32.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							○(壁量)	○	2K	32.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							○(壁量)	○	2K	32.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							○(壁量)	○	2K	32.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							○(壁量)	○	2K	32.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							○(壁量)	○	2K	32.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							新耐震	○	2DK	52.50	有	有	直圧	下水道	集中LPG
									3DK	63.40					
1,770.83	市有地	市街化調整区域（60/200）	---	A,B,D	d	区域外	---	○	2K	33.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	33.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	33.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	33.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	33.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	33.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	33.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	33.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	33.00	---	有	直圧	汲取	LPG
							---	○	2K	33.00	---	有	直圧	汲取	LPG
6,550.50	市有地借地	第一種中高層（60/200）	バス停	---	---	区域外	○(１次)	○	3DK	59.80	有	有	受水槽	下水道	集中LPG
							新耐震	○	3DK	61.50	有	有	受水槽	下水道	集中LPG
							新耐震	○	---	93.00	---	---	---	---	---
820.00							---	---	---	---	---	---	---	---	---
3,990.33	市有地	第一種住居（60/200）	バス停	---	---	区域外	新耐震	○	3LDK	70.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							新耐震	○	3LDK	70.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							新耐震	○	3LDK	70.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							新耐震	○	3LDK	70.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							新耐震	○	3LDK	70.50	---	有	直圧	下水道	LPG
							新耐震	○	3LDK	78.40	---	有	直圧	下水道	LPG
110.00							---	---	---	---	---	---	---	---	---

凡例　公共施設・医療施設・生活利便施設等

Ａ：市庁舎等　　Ｄ：保健センター等
Ｂ：公民館・図書館　　Ｅ：コミュニティセンター
Ｃ：総合病院　　Ｆ：スーパーマーケット

凡例　教育施設等

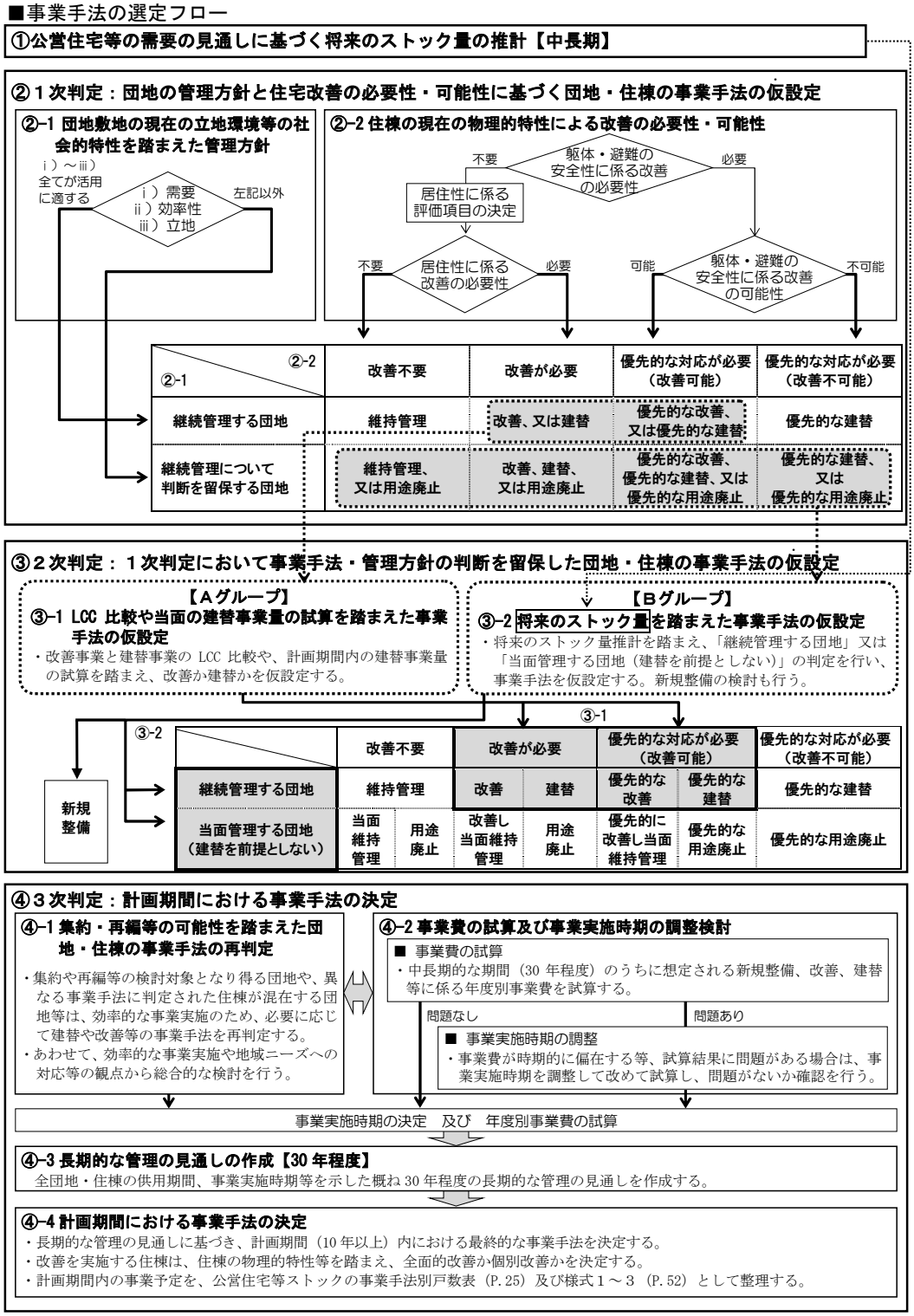
ａ：小学校　　ｄ：許可保育所・認定こども園等
ｂ：中学校　　ｅ：児童館・こどもクラブ
ｃ：高等学校

3. 団地別・住棟別の事業手法の選定

策定指針において示されている「事業手法の選定フロー」に基づき、団地別・住棟別の事業手法を選定します。

中長期的な需要見通しを踏まえること、改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先すること、現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地・住棟の事業を優先的に実施すること、他の団地と集約・再編することなどを考慮しています。

■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（平成 28 年8月改定　国土交通省）

（1）市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

市営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来のある時点における世帯数等の推計を基に、市営住宅の入居資格を有する収入区分の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「住宅確保要配慮世帯」という。）の世帯数を推計します。この推計手法を「ストック推計」といいます。

ストック推計は、策定指針に示されている「ストック推計プログラム」にて算定します。

このストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）における県営・市営などの公営住宅や民間賃貸住宅等を含めた全ての借家に居住する住宅確保要配慮世帯の世帯数を示しています。

この結果をもとに、県営住宅の供給戸数の見込みや民間賃貸住宅等の状況などを考慮したうえで、将来の市営住宅のストック量を検討します。

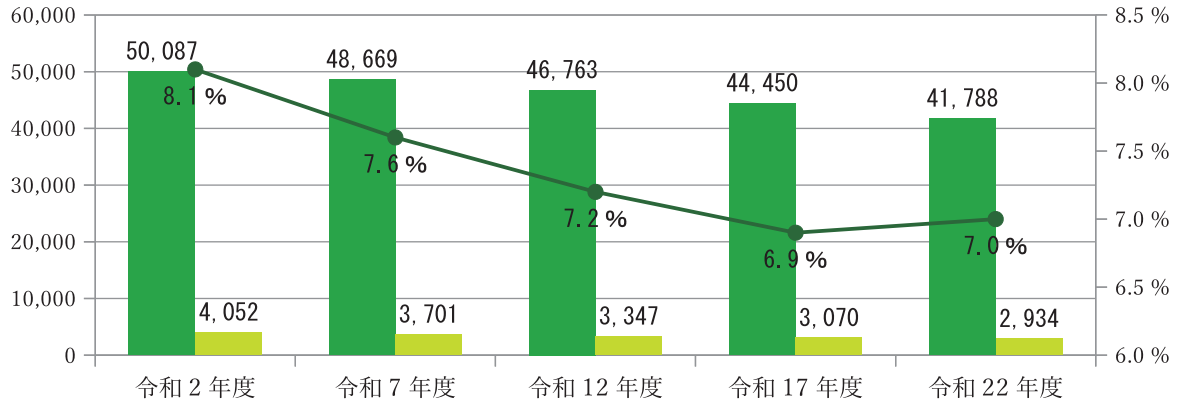
1）将来の「住宅確保要配慮世帯の世帯数」の推計結果

策定指針に示されている「ストック推計プログラム」に基づき、本市の将来における「住宅確保要配慮世帯数」を推計した結果は以下のようになります。

一般世帯数と住宅確保要配慮世帯数

※ R2.4.1 現状値

単位：年度	令和２年度	令和７年度	令和 12 年度	令和 17 年度	令和 22 年度
一般世帯数	50,087 ※	48,669	46,763	44,450	41,788
住宅確保要配慮世帯数	4,052	3,701	3,347	3,070	2,934
割合	8.1%	7.6%	7.2%	6.9%	7.0%



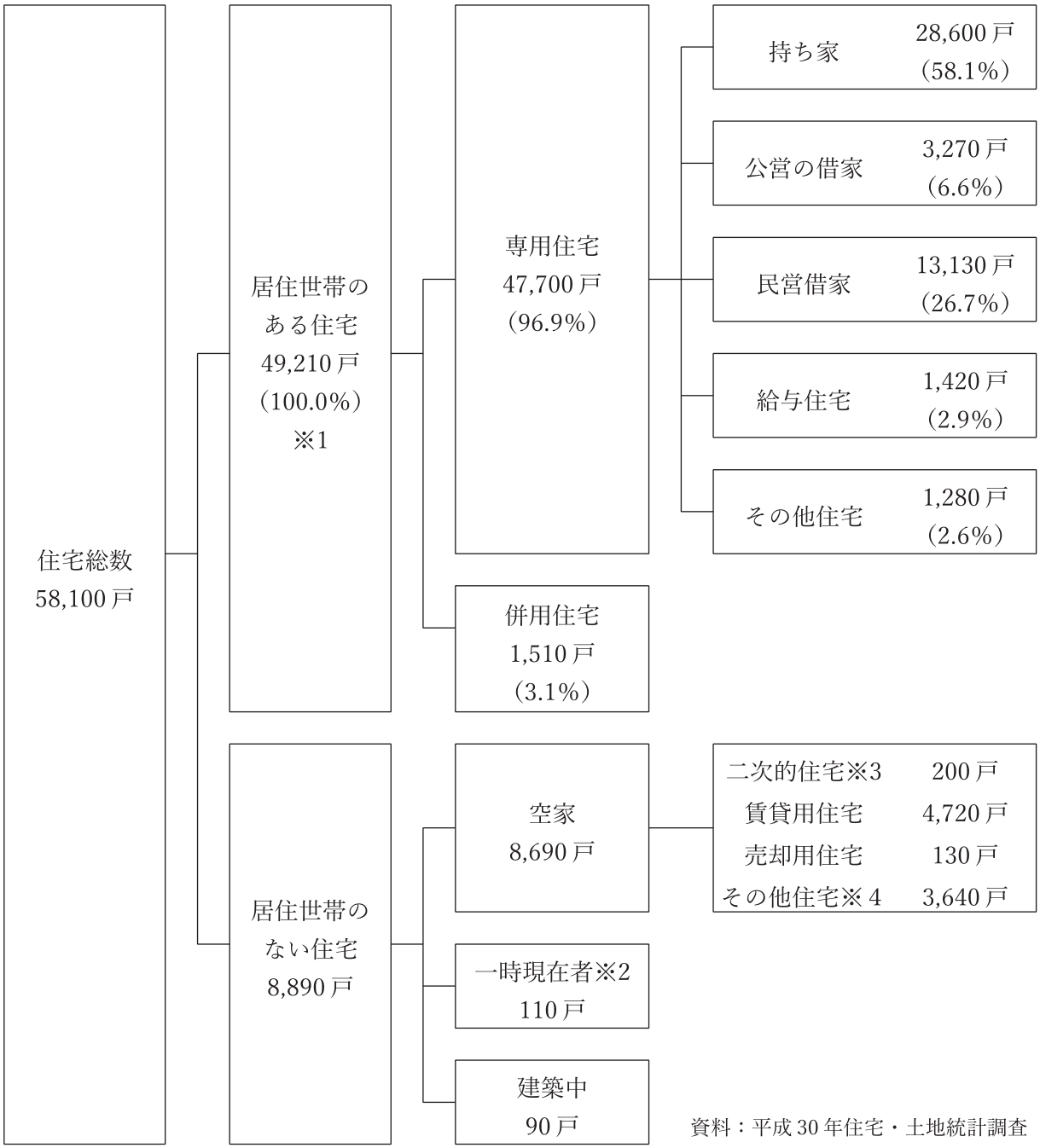
使用データ：総務省「国勢調査」（2000（平成 12）年、2005（平成 17）年、2010（平成 22）年、2015（平成 27）年 ）
「住宅・土地統計調査」（2003（平成 15）年、2008（平成 20）年、2013（平成 25）年、2018（平成 30）年 ）
「家計調査年報」（2007（平成 19）年～ 2019（令和元）年）
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019 年推計）
「日本の地域別将来推計人口」（平成 30（2018）年推計）

住宅確保要配慮世帯数は、一般世帯数の減少に伴い、令和２年度の 4,052 世帯から令和 22 年度には 2,934 世帯（令和２年度との比率：72.4%）に減少する見通しとなっています。

2）会津若松市の住宅ストックの概況の把握

本市の居住世帯のある住宅は 49,210 戸となっており、公営の借家としては、3,270 戸の調査値となっています。なお、令和 2 年 4 月 1 日現在の公営借家実数は、市営住宅 2,517 戸、県営住宅 1,234 戸、復興住宅 134 戸（合計 3,885 戸）となっています。

また、13,130 戸の民間借家（民間賃貸住宅）があるものの、都市再生機構（UR）・公社の借家は整備されていません。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

※1　（）内の％は「居住世帯のある住宅」に対する比率
※2　「一時現在者」とは、昼間だけとか、何人かが交代で寝泊まりしているなどの住宅
※3　「二次的住宅」とは、別荘などたまに寝泊まりしている人がいる住宅
※4　「その他の住宅」とは、所有などの状況が不明な住宅

3)「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

本市においては、UR・公社借家は整備されていないことから、民間賃貸住宅（民営借家）のみを対象として算定を行うこととします。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、１人世帯は 30,000 円未満、２人以上の世帯については、40,000 円未満を「低廉な家賃」と考えます。また、住宅面積が 30㎡以上（２人世帯の最低居住面積水準は上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和 56 年以降に建設されたストックを「一定の質」と考えます。

会津若松市の住宅扶助費一般基準上限額

級地	１人	２人	３～５人	６人	７人以上
３級地	33,000 円	40,000 円	43,000 円	46,000 円	51,000 円

延べ面積区分・家賃帯別借家数

	総数	１万円未満	１～２万円未満	２～３万円未満	３～４万円未満	４～６万円未満	６～８万円未満	８～10 万円未満	10 万円以上
29㎡以下	4,060	-	70	550	1,300	1,350	410	-	-
30 ～ 49㎡	4,340	110	130	140	940	2,450	570	-	-
50 ～ 69㎡	3,100	110	20	30	490	1,280	1,060	90	-
70 ～ 99㎡	920	30	40	110	180	150	280	90	30
100 ～ 149㎡	440	160	30	30	10	110	60	20	-
150㎡以上	280	-	-	30	10	120	110	-	-
民営借家（専用住宅）	13,130	400	290	890	2,930	5,460	2,510	200	30

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査　基本集計 131 表

①上記表の網掛け部分のストック＝ 1,660 戸

②昭和 56 年以降に建設された民営借家率＝ 68.5%

（平成 30 年住宅・土地統計調査　基本集計 6-2 表より）

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅　①×②＝ 1,137 戸

（民間賃貸住宅における「低廉な家賃かつ一定の質」の比率＝ 1,137 戸／ 13,130 戸＝ 8.6%）

4）住宅確保要配慮世帯への対応と目標管理戸数の設定

令和 22 年度までの住宅確保要配慮世帯の世帯数（＝需要量）の推移とともに、将来の一般世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅や低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（＝対応可能量）の推移を整理すると次のとおりとなります。

	年度		令和 2 年度	令和 7 年度	令和 12 年度	令和 17 年度	令和 22 年度	備考
需要量の推計	推計総世帯数		50,087 ※	48,669	46,763	44,450	41,788	※ R2.4.1 現状値。
	推計対象世帯数		4,052	3,701	3,347	3,070	2,934	
	総世帯数に対する割合		(8.1%)	(7.6%)	(7.2%)	(6.9%)	(7.0%)	
対応戸数の想定	公営住宅等	市営住宅	2,517	2,299	2,079	1,907	1,823	対象世帯と同じ減少割合で管理戸数を減少させるものと想定し、各年度の戸数を設定。
		県営住宅（復興住宅を除く）	1,234	1,127	1,019	935	894	対象世帯と同じ減少割合で管理戸数を減少させるものと想定し、各年度の戸数を設定。
		小計	3,751	3,426	3,098	2,842	2,717	
	低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	1,137	1,105	1,062	1,009	949	総世帯数と連動して減少していくものと想定し、各年度の推計値を設定。
		賃貸用の空家	406	395	379	360	339	賃貸用の空家のうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保されたストックが存在すると仮定。(8.6%) 総世帯数と連動して減少していくものと想定し、各年度の推計値を設定。
		小計	1,543	1,500	1,441	1,369	1,288	
	合計		5,294	4,926	4,539	4,211	4,005	
対応戸数－対象世帯数			1,242	1,225	1,192	1,141	1,071	

令和 22 年度の住宅確保要配慮世帯の世帯数は、2,934 世帯と推計されています。一方で、公営住宅等は対象世帯と連動して減少すると想定すると、市営住宅が 1,823 戸、県営住宅が 894 戸の合計 2,717 戸になります。また、民間賃貸住宅においては、総世帯数に連動して減少すると想定すると、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」が 1,288 戸存在するものと考えられます。上記の対応戸数を合計すれば、需要量を上回る 4,005 戸であることが確認できます。

上記の検証結果において、需要量に対して対応可能量が上回っていることから、今後建替事業に伴い管理戸数を削減していく予定であること、これまで用途廃止予定としていた住宅を計画的に廃止していくことを踏まえ、令和 12 年度時点での市営住宅の管理戸数を約 2,000 戸と設定します。

令和 2 年度管理戸数　2,517 戸　⇒　令和 12 年度管理戸数　約 2,000 戸（約 2 割減）

（2） 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

1次判定では、「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「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

1）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

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。また、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられますが、個々の団地の状況等に留意し、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定します。

①評価内容

i）需要

・応募倍率及び空家率の状況等により、需要を評価をします。

・応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、「需要がある」と判断し、団地を継続管理することに適するものと評価します。なお、応募倍率が低く、空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価します。

ii）効率性

・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。

・団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

iii）立地

・鉄道やバス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設、教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

・地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の市営住宅の需要を支える団地として継続管理することが考えられます。

・団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他の法令等に基づき、災害の発生により住民等の生命または身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域内(以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価します。

②評価基準

ⅰ）需要

・政策空家を除く実空家率が 11.3%未満の団地は「需要がある」と判断し、11.3%以上の団地は「需要がない」と判定します。

（実空家率の全体平均：11.3%（令和２年４月１日現在））

・実空家率が 11.3%以上で、過去３年間の平均応募倍率が1倍より低い団地は「需要がない」と判定します。

ⅱ）効率性

・敷地面積が 5,000㎡未満の場合は、今後の建替事業において、同一敷地内での建替用地や整備戸数の十分な確保が難しいことから、高度利用の可能性がないと判定します。

・敷地内に民間からの借地を含む場合（土地を取得する計画がある場合を除く）は、高度利用の可能性がないと判定します。

・敷地の位置が市街化調整区域内の場合は、高度利用の可能性がないと判定します。

ⅲ）立地

・団地から 300 m内に鉄道駅がある、もしくは 300 m以内にバス停留所がある場合に利便性が高いと判定します。

・団地から 500 m内に公共施設や医療施設、教育施設などの日常生活に必要なサービス機能が３つ以上ある場合には利便性が高いと判定します。

・災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の有無にかかわらず、市営住宅として継続的に管理する上での適地としては扱わないこととします。

2）住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を評価します。住棟の改善の必要性・可能性として、「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４区分に分類します。

①評価内容

ⅰ）躯体の安全性

・耐震改修の必要性の有無と必要な場合の耐震改修の可能性を評価します。
・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価します。なお、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。
・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価します。
・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行います。

ⅱ）避難の安全性

・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断します。
・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価します。

ⅲ）居住性

・設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価します。居住性は住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）、住戸内の設備状況等を考慮します。
・居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められますが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、改善等を実施しないことも検討します。

②評価基準

ⅰ）躯体の安全性

・昭和 56 年の建築基準法施行令（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ます。
・昭和 56 年以前に建設された住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。

ii）避難の安全性

・防火区画の確保は原則として新築時に法定に基づき計画されており、基本的に確保されているとします。

・二方向避難の確保は原則として新築時に法定に基づき計画されていますが、３階建て以上の住棟では、通常使用する住戸の玄関の他にバルコニーから隣戸等を経由して避難できる、または、バルコニー設置の避難器具を使用して避難できる場合は確保されているとします。

iii）居住性

・住戸専用面積

部屋の間取りに応じて最低居住面積水準を満たしているか判定します。

1K～1DK：25㎡　　2K～2DK：30㎡　　3K～3DK 以上：40㎡

・高齢化対応

共用部分における階段手摺の有無について判定します。

・浴室

浴室の有無について判定します。

・インフラ整備

住棟のインフラ整備が適切であるか判定します。公共下水道に接続されている、都市ガスや集中プロパンが整備されている住棟は適切であると判定します。

1 次判定

団地番号	団地名	棟名称	建設年度	構造	戸数	社会的特性											団地の存続の判断	物理的特性							ストック改善の判断
						（ｉ）需要			（ii）効率性				（iii）立地					（ｉ）躯体の安全性	（ii）避難の安全性	（iii）居住性					
						実空家率	応募倍率	判定	敷地面積	土地所有	地域区分	判定	公共交通機関	公益施設等	災害危険区域	判定				住戸専用面積	高齢対応	浴室	排水	ガス	
1	徒之町団地	1～8号	1952	特耐	8	―	―	×	×	○	○	×	○	○	○	○	2	○	×	○	―	×	○	×	d
		9～16号	1952	特耐	8													○	×	○	―	×	○	×	d
2	本町団地	1～3号（S39/1種）	1964	簡平	3	×	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	2	○	○	○	―	○	○	×	b
		4～6号（S39/1種）	1964	簡平	3													○	○	○	―	○	○	×	b
		7～10号（S39/1種）	1964	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		1～5号（S39/2種）	1964	簡平	5													○	○	○	―	○	○	×	b
		1～3号（S39/2種）	1964	簡平	3													○	○	○	―	○	○	×	b
		1～3号（S39/2種）	1964	簡平	3													○	○	○	―	○	○	×	b
		4～7号（S39/2種）	1964	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		8～11号（S39/2種）	1964	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		12～15号（S39/2種）	1964	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		16～19号（S39/2種）	1964	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		20～23号（S39/2種）	1964	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		24～27号（S39/2種）	1964	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		1～3号（S40/1種）	1965	簡平	3													○	○	○	―	○	○	×	b
		4～6号（S40/1種）	1965	簡平	3													○	○	○	―	○	○	×	b
		7～8号（S40/1種）	1965	簡平	2													○	○	○	―	○	○	×	b
		9～10号（S40/1種）	1965	簡平	2													○	○	○	―	○	○	×	b
		11～14号（S40/1種）	1965	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		1～8号（S47）	1972	簡二	8													○	○	○	―	○	○	×	b
3	黒川団地	1～4号（S40/2種）	1965	簡平	4	×	○	○	○	×	○	×	×	○	○	○	2	○	○	○	―	○	○	×	b
		5～8号（S40/2種）	1965	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		9～12号（S40/2種）	1965	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		13～16号（S40/2種）	1965	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		17～20号（S40/2種）	1965	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		21～25号（S40/2種）	1965	簡平	5													○	○	○	―	○	○	×	b
		26～29号（S40/2種）	1965	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		30～31号（S40/2種）	1965	簡平	2													○	○	○	―	○	○	×	b
		1～4号（S41/1種）	1966	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		5～8号（S41/1種）	1966	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		9～12号（S41/1種）	1966	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		13～15号（S41/1種）	1966	簡平	3													○	○	○	―	○	○	×	b
4	緑町団地	1～4号（S43/1種）	1968	簡平	4	○	―	○	○	○	○	○	×	○	○	×	2	○	○	○	―	○	○	×	b
		5～8号（S43/1種）	1968	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		9～12号（S43/1種）	1968	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		13～16号（S43/1種）	1968	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		17～20号（S43/1種）	1968	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		1～4号（S43/2種）	1968	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		5～9号（S43/2種）	1968	簡平	5													○	○	○	―	○	○	×	b
		10～14号（S43/2種）	1968	簡平	5													○	○	○	―	○	○	×	b
		15～19号（S43/2種）	1968	簡平	5													○	○	○	―	○	○	×	b
		20～23号（S43/2種）	1968	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		24～27号（S43/2種）	1968	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		28～31号（S43/2種）	1968	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		32～35号（S43/2種）	1968	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		1棟	1981	中耐	12	○	―	○					○	○	○	○	1	○	○	○	○	○	○	○	a
		2棟	1981	中耐	12													○	○	○	○	○	○	○	a
5	新横町団地	1～2号（木）	1963	木二	2	―	―	×									2	―	○	○	―	○	×	×	d
		3～4号（木）	1963	木二	2													―	○	○	―	○	×	×	d
		1～4号	1963	簡平	4	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	2	○	○	○	―	○	○	×	b
		5～8号	1963	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		9～11号	1963	簡平	3													○	○	○	―	○	○	×	b
		12～15号	1963	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		16～19号	1963	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		20～23号	1963	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		24～27号	1963	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		28～31号	1963	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b
		32～35号	1963	簡平	4													○	○	○	―	○	○	×	b

団地の存続の判断
1．継続管理する団地
2．継続管理について判断を留保する団地

ストック改善の判断
a．改善不要
b．改善が必要
c．優先的な対応が必要（改善可能）
d．優先的な対応が必要（改善不可能）

団地番号	団地名	棟名称	建設年度	構造	戸数	社会的特性												団地の存続の判断	物理的特性							ストック改善の判断
						（ⅰ）需要			（ⅱ）効率性				（ⅲ）立地						（ⅰ）躯体の安全性	（ⅱ）避難の安全性	（ⅲ）居住性					
						実空家率	応募倍率	判定	敷地面積	土地所有	地域区分	判定	公共交通機関	公益施設等	災害危険区域	判定					住戸専用面積	高齢対応	浴室	排水	ガス	
6	柳原団地	1～2号（2種）	1966	簡平	2	×	×	×	○	×	○	×	○	×	○	×	2	○	○	○	－	○	○	×	b
		3～6号（2種）	1966	簡平	4													○	○	○	－	○	○	×	b
		7～10号（2種）	1966	簡平	4													○	○	○	－	○	○	×	b
		11～12号（2種）	1966	簡平	2													○	○	○	－	○	○	×	b
		13～14号（2種）	1966	簡平	2													○	○	○	－	○	○	×	b
		15～18号（2種）	1966	簡平	4													○	○	○	－	○	○	×	b
		19～20号（2種）	1966	簡平	2													○	○	○	－	○	○	×	b
		21～24号（2種）	1966	簡平	4													○	○	○	－	○	○	×	b
		25～26号（2種）	1966	簡平	2													○	○	○	－	○	○	×	b
		27～30号（2種）	1966	簡平	4													○	○	○	－	○	○	×	b
		1～3号（1種）	1967	簡平	3													○	○	○	－	○	○	×	b
		4～6号（1種）	1967	簡平	3													○	○	○	－	○	○	×	b
		7～9号（1種）	1967	簡平	3													○	○	○	－	○	○	×	b
		10～12号（1種）	1967	簡平	3													○	○	○	－	○	○	×	b
		13～15号（1種）	1967	簡平	3													○	○	○	－	○	○	×	b
		16～18号（1種）	1967	簡平	3													○	○	○	－	○	○	×	b
		19～20号（1種）	1967	簡平	2													○	○	○	－	○	○	×	b
		1～6号（二）	1970	簡二	6													○	○	○	－	○	○	×	b
		7～12号（二）	1970	簡二	6													○	○	○	－	○	○	×	b
7	材木町団地	1～2号	1967	簡平	2	×	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	2	○	○	○	－	○	○	×	b
		3～4号	1967	簡平	2													○	○	○	－	○	○	×	b
		5～7号	1967	簡平	3													○	○	○	－	○	○	×	b
		8～10号	1967	簡平	3													○	○	○	－	○	○	×	b
		11～13号	1967	簡平	3													○	○	○	－	○	○	×	b
		14～16号	1967	簡平	3													○	○	○	－	○	○	×	b
		17～18号	1967	簡平	2													○	○	○	－	○	○	×	b
		19～20号	1967	簡平	2													○	○	○	－	○	○	×	b
		21～22号	1967	簡平	2													○	○	○	－	○	○	×	b
		23～25号	1967	簡平	3													○	○	○	－	○	○	×	b
		A棟	1968	中耐	24	×	×	×									2	○	×	○	○	×	○	○	d
		B棟	1969	中耐	40													○	×	○	○	×	○	○	d
		C棟	1970	中耐	24													○	×	○	○	×	○	○	d
		D棟	1970	中耐	16													○	×	○	○	×	○	○	d
		E棟	1971	中耐	24													△	×	○	○	○	○	○	d
		F棟	1971	中耐	16													○	×	○	○	○	○	○	d
8	城前団地	改良1棟	1960	簡二	8	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	○	1	○	○	○	－	×	○	×	b
		改良3棟	1960	簡二	6													○	○	○	－	×	○	×	b
		改良4棟	1960	簡二	8													○	○	○	－	×	○	×	b
		改良5棟	1960	簡二	6													○	○	○	－	×	○	×	b
		改良7棟	1961	中耐	24													○	○	○	○	×	○	○	b
		改良9棟	1962	中耐	40													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良10棟	1962	中耐	24													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良11棟	1963	中耐	24													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良12棟	1963	中耐	24													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良14棟	1964	中耐	24													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良15棟	1964	中耐	32													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良16棟	1964	中耐	12													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良18棟	1965	中耐	32													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良19棟	1966	中耐	32													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良20棟	1966	中耐	6													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良21棟	1966	中耐	6													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良22棟	1966	中耐	6													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良23棟	1966	中耐	6													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良24棟	1966	中耐	6													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良25棟	1966	中耐	6													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良26棟	1967	中耐	24													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良27棟	1967	中耐	12													○	×	○	○	×	○	○	d
		改良28棟	1967	中耐	24													○	×	○	○	×	○	○	d
		公営6棟	1954	特耐	8													○	×	○	○	×	○	×	d
		公営7棟	1954	特耐	8													○	×	○	○	×	○	×	d
		公営8棟	1954	特耐	8													○	×	○	○	×	○	×	d
		公営19～24号	1956	簡平	6													○	○	○	－	○	○	×	b
		公営A棟	1981	簡二	6													○	○	○	－	○	○	○	a
		公営B棟1,2号	1981	簡二	2													○	○	○	－	○	○	○	a
		公営B棟3,4号	1981	簡二	2													○	○	○	－	○	○	○	a
		公営B棟5,6号	1981	簡二	2													○	○	○	－	○	○	○	a
		公営S1棟	2015	中耐	28	○	－	○										○	○	○	○	○	○	○	a
		公営S2棟	2019	中耐	14													○	○	○	○	○	○	○	a
		更新K1棟	2017	中耐	20	○	－	○										○	○	○	○	○	○	○	a
		更新K2棟	2017	中耐	10													○	○	○	○	○	○	○	a

団地の存続の判断
1．継続管理する団地
2．継続管理について判断を留保する団地

ストック改善の判断
a．改善不要
b．改善が必要
c．優先的な対応が必要（改善可能）
d．優先的な対応が必要（改善不可能）

団地番号	団地名	棟名称	建設年度	構造	戸数	社会的特性											団地の存続の判断	物理的特性							ストック改善の判断
						（ⅰ）需要			（ⅱ）効率性				（ⅲ）立地					（ⅰ）躯体の安全性	（ⅱ）避難の安全性	（ⅲ）居住性					
						実空家率	応募倍率	判定	敷地面積	土地所有	地域区分	判定	公共交通機関	公益施設等	災害危険区域	判定				住戸専用面積	高齢対応	浴室	排水	ガス	
9	住吉向団地	1～4号	1960	簡平	4	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	2	○	○	○	－	○	○	×	b
		5～8号	1960	簡平	4													○	○	○	－	○	○	×	b
		9～12号	1960	簡平	4													○	○	○	－	○	○	×	b
		13～18号	1960	簡平	6													○	○	○	－	○	○	×	b
		19～21号	1960	簡平	3													○	○	○	－	○	○	×	b
		22～27号	1960	簡平	6													○	○	○	－	○	○	×	b
		28～33号	1960	簡平	6													○	○	○	－	○	○	×	b
		89～92号	1961	簡平	4													○	○	○	－	○	○	×	b
		93～96号	1961	簡平	4													○	○	○	－	○	○	×	b
		97～100号	1961	簡平	4													○	○	○	－	○	○	×	b
		101～104号	1961	簡平	4													○	○	○	－	○	○	×	b
		38,39号（木）	1960	木二	2	－	－	×									2	－	○	×	－	○	×	×	d
		41,44号（木）	1960	木二	2													－	○	×	－	○	×	×	d
		42,45号（木）	1960	木二	2													－	○	×	－	○	×	×	d
		46,47号（木）	1960	木二	2													－	○	×	－	○	×	×	d
		50,55号（木）	1960	木二	2													－	○	×	－	○	×	×	d
		51,56号（木）	1960	木二	2													－	○	×	－	○	×	×	d
		65号（木）	1960	木一	1													－	○	○	－	○	×	×	d
		66号（木）	1960	木一	1													－	○	○	－	○	×	×	d
		71,72号（木）	1961	木二	2													－	○	×	－	○	×	×	d
		73,74号（木）	1961	木二	2													－	○	×	－	○	×	×	d
		75,76号（木）	1961	木二	2													－	○	×	－	○	×	×	d
		79,80号（木）	1961	木二	2													－	○	×	－	○	×	×	d
		81,82号（木）	1961	木二	2													－	○	×	－	○	×	×	d
		83,84号（木）	1961	木二	2													－	○	×	－	○	×	×	d
		107,108号（木）	1962	木二	2													－	○	○	－	○	×	×	d
		109,110号（木）	1962	木二	2													－	○	○	－	○	×	×	d
		111号（木）	1962	木一	1													－	○	○	－	○	×	×	d
10	年貢町団地	1～5号（1種）	1969	簡平	5	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1	○	○	○	－	○	○	○	a
		6～10号（1種）	1969	簡平	5													○	○	○	－	○	○	○	a
		11～15号（1種）	1969	簡平	5													○	○	○	－	○	○	○	a
		16～20号（1種）	1969	簡平	5													○	○	○	－	○	○	○	a
		1～7号（2種）	1969	簡平	7													○	○	○	－	○	○	○	a
		8～14号（2種）	1969	簡平	7													○	○	○	－	○	○	○	a
		15～20号（2種）	1969	簡平	6													○	○	○	－	○	○	○	a
		21～28号（2種）	1969	簡平	8													○	○	○	－	○	○	○	a
		29～36号（2種）	1969	簡平	8													○	○	○	－	○	○	○	a
		37～40号（2種）	1969	簡平	4													○	○	○	－	○	○	○	a
		1～5号（S47/1種）	1972	簡平	5													○	○	○	－	○	○	○	a
		第1棟	1970	中耐	32	×	○	○									1	○	×	○	○	○	○	○	d
		第2棟	1970	中耐	24													○	×	○	○	○	○	○	d
		第3棟	1971	中耐	32													○	×	○	○	○	○	○	d
		第4棟	1971	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第5棟	1971	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第6棟	1972	中耐	30													○	○	○	○	○	○	○	a
		第7棟	1972	中耐	20													○	○	○	○	○	○	○	a
11	居合団地	第1棟	1973	中耐	40	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1	○	○	○	○	○	○	○	a
		第2棟	1973	中耐	30													○	○	○	○	○	○	○	a
		第4棟	1974	中耐	24	×	×	×					○	○	○	○	2	○	○	○	○	○	○	○	a
		第5棟	1974	中耐	32													○	○	○	○	○	○	○	a
		第6棟	1975	中耐	32													○	○	○	○	○	○	○	a
		第7棟	1975	中耐	22													○	○	○	○	○	○	○	a
12	城西団地	第1棟	1976	中耐	15	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	2	○	○	○	○	○	○	○	a
		第2棟	1976	中耐	15													○	○	○	○	○	○	○	a
		第3棟	1976	中耐	20													○	○	○	○	○	○	○	a
		第4棟	1977	中耐	30													○	○	○	○	○	○	○	a
		第5棟	1977	中耐	28													○	○	○	○	○	○	○	a
		1～4号（二）	1978	簡二	4	○	－	○									1	○	○	○	－	○	○	○	a
13	錦町団地	第1棟	1978	中耐	15	○	－	○	○	○	○	○	×	○	○	×	2	○	○	○	○	○	○	○	a
		第2棟	1978	中耐	15													○	○	○	○	○	○	○	a
		第3棟	1978	中耐	15													○	○	○	○	○	○	○	a
		第4棟	1979	中耐	22													○	○	○	○	○	○	○	a
		第5棟	1979	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第6棟	1980	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第7棟	1980	中耐	24													○	○	○	○	○	○	○	a
14	藤室団地	第1棟	1983	中耐	16	○	－	○	×	○	○	×	○	○	○	○	2	○	○	○	○	○	○	○	a
		第2棟	1984	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a

団地の存続の判断
1．継続管理する団地
2．継続管理について判断を留保する団地

ストック改善の判断
a．改善不要
b．改善が必要
c．優先的な対応が必要（改善可能）
d．優先的な対応が必要（改善不可能）

団地番号	団地名	棟名称	建設年度	構造	戸数	社会的特性											団地の存続の判断	物理的特性							ストック改善の判断
						（ⅰ）需要			（ⅱ）効率性				（ⅲ）立地					（ⅰ）躯体の安全性	（ⅱ）避難の安全性	（ⅲ）居住性					
						実空家率	応募倍率	判定	敷地面積	土地所有	地域区分	判定	公共交通機関	公益施設等	災害危険区域	判定				住戸専用面積	高齢対応	浴室	排水	ガス	
15	小田垣団地	第1棟	1982	中耐	16	○	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1	○	○	○	○	○	○	○	a
		第2棟	1984	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第3棟	1985	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第4棟	1986	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
16	北川原丁団地	第1棟	1983	中耐	16	○	—	○	○	○	○	○	×	×	○	×	2	○	○	○	○	○	○	○	a
		第2棟	1982	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第3棟	1985	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第4棟	1986	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第5棟	1989	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第6棟	1991	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
17	米代団地	第1棟	1987	中耐	16	○	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1	○	○	○	○	○	○	○	a
		第2棟	1987	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第3棟	1990	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第4棟	1990	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第5棟	1988	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第6棟	1989	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第7棟	1991	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第8棟	1991	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
18	松長団地	第1棟	1988	中耐	16	○	—	○	×	○	○	×	○	○	○	○	2	○	○	○	○	○	○	○	a
		第2棟	1990	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
19	厩町団地	第1棟	1993	高耐	35	○	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1	○	○	○	○	○	○	○	a
		第2棟	1994	高耐	50													○	○	○	○	○	○	○	a
		第3棟	1995	高耐	50													○	○	○	○	○	○	○	a
20	片柳町団地	第1棟	1996	中耐	20	○	—	○	○	○	○	○	○	×	○	×	2	○	○	○	○	○	○	○	a
		第2棟	1997	中耐	20													○	○	○	○	○	○	○	a
		第3棟	1998	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第4棟	1998	中耐	16													○	○	○	○	○	○	○	a
		第5棟	1996	中耐	8	×	—	×									2	○	○	○	○	○	○	○	a
21	南花畑団地	第1棟	1998	中耐	30	○	—	○	○	△	○	○	○	○	○	○	1	○	○	○	○	○	○	○	a
		第2棟	2000	中耐	45													○	○	○	○	○	○	○	a
		第3棟	2003	中耐	33													○	○	○	○	○	○	○	a
		第4棟	2005	中耐	12													○	○	○	○	○	○	○	a
22	高塚団地	101,102号	1966	簡平	2	—	—	×	○	○	○	○	○	×	○	×	2	○	○	○	—	○	×	×	b
		201,202号	1966	簡平	2													○	○	○	—	○	×	×	b
		301,302号	1966	簡平	2													○	○	○	—	○	×	×	b
		401,402号	1966	簡平	2													○	○	○	—	○	×	×	b
		501,502号	1966	簡平	2													○	○	○	—	○	×	×	b
		601,602号	1966	簡平	2													○	○	○	—	○	×	×	b
		701,702号	1966	簡平	2													○	○	○	—	○	×	×	b
		801,802号	1966	簡平	2													○	○	○	—	○	×	×	b
		901,902号	1966	簡平	2													○	○	○	—	○	×	×	b
		1001,1002号	1966	簡平	2													○	○	○	—	○	×	×	b
		1301～1305号	1967	簡平	5													○	○	○	—	○	×	×	b
		1401～1405号	1967	簡平	5													○	○	○	—	○	×	×	b
		第1棟	1999	中耐	12	○	—	○									2	○	○	○	○	○	○	○	a
23	一揆塚団地	1号	1968	木一	1	—	—	×	×	○	×	×	×	○	○	×	2	—	○	○	—	○	×	×	d
		2号	1968	木一	1													—	○	○	—	○	×	×	d
		3号	1968	木一	1													—	○	○	—	○	×	×	d
		4号	1968	木一	1													—	○	○	—	○	×	×	d
		5号	1968	木一	1													—	○	○	—	○	×	×	d
		6号	1968	木一	1													—	○	○	—	○	×	×	d
		7号	1968	木一	1													—	○	○	—	○	×	×	d
		8号	1968	木一	1													—	○	○	—	○	×	×	d
		9号	1968	木一	1													—	○	○	—	○	×	×	d
		10号	1968	木一	1													—	○	○	—	○	×	×	d
24	葉山団地	第1棟	1981	中耐	24	○	—	○	○	×	○	×	○	×	○	×	2	○	○	○	○	○	○	○	a
		第2棟	1991	中耐	24													○	○	○	○	○	○	○	a
25	トドメキ団地	101,102号	1993	木二	2	○	—	○	×	○	○	×	○	×	○	×	2	○	○	○	—	○	○	×	b
		201,202号	1994	木二	2													○	○	○	—	○	○	×	b
		301,302号	1995	木二	2													○	○	○	—	○	○	×	b
		401,402号	1995	木二	2													○	○	○	—	○	○	×	b
		601～604号	1998	木四	4													○	○	○	—	○	○	×	b
		501～504号	1996	木四	4	×	×	×									2	○	○	○	—	○	○	×	b

団地の存続の判断
1．継続管理する団地
2．継続管理について判断を留保する団地

ストック改善の判断
a．改善不要　　c．優先的な対応が必要（改善可能）
b．改善が必要　　d．優先的な対応が必要（改善不可能）

3） 1次判定結果

２段階の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。下表における区分のうち、「Ａグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）」及び「Ｂグループ（継続管理について判断を留保する団地）」に区分された団地・住棟については引き続き２次判定を実施し、それ以外のストックについては３次判定に進みます。

	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）
継続管理する団地	維持管理	改善 建替	優先的な改善 優先的な建替	優先的な建替
	【776戸】 緑町団地（中耐） 城前団地 （A,B,S1,S2,K1,K2） 年貢町団地 （簡平、4～7棟） 居合団地（1,2棟） 城西団地（簡二） 小田垣団地 米代団地 厩町団地 南花畑団地	【58戸】 城前団地 （改良簡二、 改良７棟、簡平）	【0戸】 Ａグループ	【452戸】 城前団地 （7棟を除く改良中耐、特耐） 年貢町団地 （1～3棟）
継続管理について判断を留保する団地	維持管理 用途廃止	改善 建替 用途廃止	優先的な改善 優先的な建替 優先的な用途廃止	優先的な建替 優先的な用途廃止
	【641戸】 居合団地（4～７棟） 城西団地（中耐） 錦町団地 藤室団地 北川原丁団地 松長団地 片柳町団地 高塚団地（中耐） 葉山団地	【385戸】 本町団地 黒川団地 緑町団地（中耐） 新横町団地（簡平） 柳原団地 材木町団地（簡平） 住吉向団地（簡平） 高塚団地（簡平） トドメキ団地	【0戸】 Ｂグループ	【205戸】 徒之町団地 新横町団地（木造） 材木町団地 （改良中耐） 住吉向団地（木造） 一揆塚団地

（3） 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

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、「ライフサイクルコスト（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」及び「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

1）ライフサイクルコスト（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（Ａグループの事業手法の仮設定）

1次判定において、Ａグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善または建替）を仮設定します。

ライフサイクルコストについては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針Ｑ＆Ａ（平成30年1月）のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）算定プログラム」を参考にして算出を行います。

改善事業または建替事業を行い、耐用年数まで活用した場合のＬＣＣ結果を比較し、原則として、改善よりも建替を実施する方がＬＣＣを縮減できる場合にのみ、事業手法を建替と仮設定します。

1次判定の結果、Ａグループと分類された城前団地については、耐用年数を経過している住棟が多く、また、城前団地建替計画に基づき、現在建替事業を進めていることから、比較検討に適さないものと判断し、「建替」と仮設定します。

2）将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（Ｂグループの事業手法の仮設定）

1次判定において、Ｂグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定した団地について、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い、さらに、事業手法を仮設定します。

併せて、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、市営住宅の新規整備についても検討を行います。

（ｉ）将来的な活用にあたっての優先順位

1次判定に用いた社会的特性及び物理的特性に評点を付与し、住棟単位で合計して評価A，B，Cに分類して優先順位を付けます。

将来的な活用の優先順位付けのための評価基準

評価	合計点数	評価判定
A	13 点以上	継続管理する団地
B	11 点以上 12 点以下	当面管理する団地 （建替を前提としない）
C	10 点以下	用途廃止を検討する団地

将来的な活用にあたっての優先順位付けの評価点

評価	合計点数	評価判定	判定基準	評点
社会的特性	需要	実空家率	10%未満	3
			10%以上 20% 未満	2
			20%以上	1
			政策空家	0
	効率性	敷地形状	平坦地で規模が大きい（5,000㎡以上）	2
			傾斜地、不整形または規模が小さい等	1
		土地所有	市有地のみ	2
			借地を含む	0
		用途地域	市街化区域	1
			市街化調整区域	0
	立地	公共交通機関	鉄道駅またはバス停まで 300 m以内	2
			鉄道駅またはバス停まで 300 mを超える	1
		公益施設等	5 つ以上	3
			3 つ～ 4 つ	2
			2 つ以下	1
物理的特性	居住性	住戸専用面積	間取りに応じた最低居住面積水準以上	1
			間取りに応じた最低居住面積水準未満	0
		浴室	浴室あり	1
			浴室なし	0
その他		耐用年数	耐用年数を経過していない	1
			耐用年数を経過している（計画期間中含む）	－1

（ⅱ）B グループの管理方針等の仮設定

ストック推計プログラムにより算定した推計値と住宅ストックの現状値から、住宅供給量は十分に充足しているものと考えられることから、（ⅰ）で評価した優先順位を基に、以下のとおり仮設定します。

・評価 A について、「継続管理する団地」として仮設定します。

・評価 B について、「当面管理する団地（建替を前提としない）」として仮設定します。

・評価 C について、「用途廃止を検討する団地」として仮設定します。

2次判定

団地番号	団地名	棟名称	建設年度	構造	戸数	社会的特性						物理的特性		その他	合計点	評価
						需要	効率性			立地		居住性				
						実空家率	敷地形状	土地所有	用途地域	公共交通機関	公益施設等	住戸専用面積	浴室	耐用年数		
1	徒之町団地	1～8号	1952	特耐	8	0	1	2	1	2	2	1	0	-1	8	C
		9～16号	1952	特耐	8	0	1	2	1	2	2	1	0	-1	8	C
2	本町団地	1～3号（S39/1種）	1964	簡平	3	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		4～6号（S39/1種）	1964	簡平	3	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		7～10号（S39/1種）	1964	簡平	4	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		1～5号（S39/2種）	1964	簡平	5	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		1～3号（S39/2種）	1964	簡平	3	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		1～3号（S39/2種）	1964	簡平	3	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		4～7号（S39/2種）	1964	簡平	4	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		8～11号（S39/2種）	1964	簡平	4	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		12～15号（S39/2種）	1964	簡平	4	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		16～19号（S39/2種）	1964	簡平	4	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		20～23号（S39/2種）	1964	簡平	4	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		24～27号（S39/2種）	1964	簡平	4	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		1～3号（S40/1種）	1965	簡平	3	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		4～6号（S40/1種）	1965	簡平	3	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		7～8号（S40/1種）	1965	簡平	2	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		9～10号（S40/1種）	1965	簡平	2	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		11～14号（S40/1種）	1965	簡平	4	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
		1～8号（S47）	1972	簡二	8	2	2	0	1	2	3	1	1	-1	11	B
3	黒川団地	1～4号（S40/2種）	1965	簡平	4	2	2	0	1	1	2	1	1	-1	9	C
		5～8号（S40/2種）	1965	簡平	4	2	2	0	1	1	2	1	1	-1	9	C
		9～12号（S40/2種）	1965	簡平	4	2	2	0	1	1	2	1	1	-1	9	C
		13～16号（S40/2種）	1965	簡平	4	2	2	0	1	1	2	1	1	-1	9	C
		17～20号（S40/2種）	1965	簡平	4	2	2	0	1	1	2	1	1	-1	9	C
		21～25号（S40/2種）	1965	簡平	5	2	2	0	1	1	2	1	1	-1	9	C
		26～29号（S40/2種）	1965	簡平	4	2	2	0	1	1	2	1	1	-1	9	C
		30～31号（S40/2種）	1965	簡平	2	2	2	0	1	1	2	1	1	-1	9	C
		1～4号（S41/1種）	1966	簡平	4	2	2	0	1	1	2	1	1	-1	9	C
		5～8号（S41/1種）	1966	簡平	4	2	2	0	1	1	2	1	1	-1	9	C
		9～12号（S41/1種）	1966	簡平	4	2	2	0	1	1	2	1	1	-1	9	C
		13～15号（S41/1種）	1966	簡平	3	2	2	0	1	1	2	1	1	-1	9	C
4	緑町団地	1～4号（S43/1種）	1968	簡平	4	2	2	2	1	1	3	1	1	-1	12	B
		5～8号（S43/1種）	1968	簡平	4	2	2	2	1	1	3	1	1	-1	12	B
		9～12号（S43/1種）	1968	簡平	4	2	2	2	1	1	3	1	1	-1	12	B
		13～16号（S43/1種）	1968	簡平	4	2	2	2	1	1	3	1	1	-1	12	B
		17～20号（S43/1種）	1968	簡平	4	2	2	2	1	1	3	1	1	-1	12	B
		1～4号（S43/2種）	1968	簡平	4	2	2	2	1	1	3	1	1	-1	12	B
		5～9号（S43/2種）	1968	簡平	5	2	2	2	1	1	3	1	1	-1	12	B
		10～14号（S43/2種）	1968	簡平	5	2	2	2	1	1	3	1	1	-1	12	B
		15～19号（S43/2種）	1968	簡平	5	2	2	2	1	1	3	1	1	-1	12	B
		20～23号（S43/2種）	1968	簡平	4	2	2	2	1	1	3	1	1	-1	12	B
		24～27号（S43/2種）	1968	簡平	4	2	2	2	1	1	3	1	1	-1	12	B
		28～31号（S43/2種）	1968	簡平	4	2	2	2	1	1	3	1	1	-1	12	B
		32～35号（S43/2種）	1968	簡平	4	2	2	2	1	1	3	1	1	-1	12	B
		1棟	1981	中耐												
		2棟	1981	中耐												
5	新横町団地	1～2号（木）	1963	木二	2	0	2	2	1	2	2	1	1	-1	10	C
		3～4号（木）	1963	木二	2	0	2	2	1	2	2	1	1	-1	10	C
		1～4号	1963	簡平	4	2	2	2	1	2	2	1	1	-1	12	B
		5～8号	1963	簡平	4	2	2	2	1	2	2	1	1	-1	12	B
		9～11号	1963	簡平	3	2	2	2	1	2	2	1	1	-1	12	B
		12～15号	1963	簡平	4	2	2	2	1	2	2	1	1	-1	12	B

団地番号	団地名	棟名称	建設年度	構造	戸数	社会的特性						物理的特性		その他	合計点	評価
						需要	効率性			立地		居住性				
						実空家率	敷地形状	土地所有	用途地域	公共交通機関	公益施設等	住戸専用面積	浴室	耐用年数		
		16～19号	1963	簡平	4	2	2	2	1	2	2	1	1	-1	12	B
		20～23号	1963	簡平	4	2	2	2	1	2	2	1	1	-1	12	B
		24～27号	1963	簡平	4	2	2	2	1	2	2	1	1	-1	12	B
		28～31号	1963	簡平	4	2	2	2	1	2	2	1	1	-1	12	B
		32～35号	1963	簡平	4	2	2	2	1	2	2	1	1	-1	12	B
6	柳原団地	1～2号（2種）	1966	簡平	2	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		3～6号（2種）	1966	簡平	4	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		7～10号（2種）	1966	簡平	4	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		11～12号（2種）	1966	簡平	2	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		13～14号（2種）	1966	簡平	2	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		15～18号（2種）	1966	簡平	4	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		19～20号（2種）	1966	簡平	2	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		21～24号（2種）	1966	簡平	4	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		25～26号（2種）	1966	簡平	2	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		27～30号（2種）	1966	簡平	4	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		1～3号（1種）	1967	簡平	3	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		4～6号（1種）	1967	簡平	3	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		7～9号（1種）	1967	簡平	3	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		10～12号（1種）	1967	簡平	3	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		13～15号（1種）	1967	簡平	3	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		16～18号（1種）	1967	簡平	3	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		19～20号（1種）	1967	簡平	2	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		1～6号（二）	1970	簡二	6	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
		7～12号（二）	1970	簡二	6	1	2	0	1	2	1	1	1	-1	8	C
7	材木町団地	1～2号	1967	簡平	2	1	2	0	1	2	2	1	1	-1	9	C
		3～4号	1967	簡平	2	1	2	0	1	2	2	1	1	-1	9	C
		5～7号	1967	簡平	3	1	2	0	1	2	2	1	1	-1	9	C
		8～10号	1967	簡平	3	1	2	0	1	2	2	1	1	-1	9	C
		11～13号	1967	簡平	3	1	2	0	1	2	2	1	1	-1	9	C
		14～16号	1967	簡平	3	1	2	0	1	2	2	1	1	-1	9	C
		17～18号	1967	簡平	2	1	2	0	1	2	2	1	1	-1	9	C
		19～20号	1967	簡平	2	1	2	0	1	2	2	1	1	-1	9	C
		21～22号	1967	簡平	2	1	2	0	1	2	2	1	1	-1	9	C
		23～25号	1967	簡平	3	1	2	0	1	2	2	1	1	-1	9	C
		A棟	1968	中耐	24	1	2	0	1	2	2	1	0	1	10	C
		B棟	1969	中耐	40	1	2	0	1	2	2	1	0	1	10	C
		C棟	1970	中耐	24	1	2	0	1	2	2	1	0	1	10	C
		D棟	1970	中耐	16	1	2	0	1	2	2	1	0	1	10	C
		E棟	1971	中耐	24	0	2	0	1	2	2	1	1	1	10	C
		F棟	1971	中耐	16	1	2	0	1	2	2	1	1	1	11	B
8	城前団地	改良1棟	1960	簡二	8											
		改良3棟	1960	簡二	6											
		改良4棟	1960	簡二	8											
		改良5棟	1960	簡二	6											
		改良7棟	1961	中耐	24											
		改良9棟	1962	中耐	40											
		改良10棟	1962	中耐	24											
		改良11棟	1963	中耐	24											
		改良12棟	1963	中耐	24											
		改良14棟	1964	中耐	24											
		改良15棟	1964	中耐	32											
		改良16棟	1964	中耐	12											
		改良18棟	1965	中耐	32											
		改良19棟	1966	中耐	32											
		改良20棟	1966	中耐	6											
		改良21棟	1966	中耐	6											

団地番号	団地名	棟名称	建設年度	構造	戸数	社会的特性						物理的特性		その他	合計点	評価
						需要	効率性			立地		居住性				
						実空家率	敷地形状	土地所有	用途地域	公共交通機関	公益施設等	住戸専用面積	浴室	耐用年数		
		改良22棟	1966	中耐	6											
		改良23棟	1966	中耐	6											
		改良24棟	1966	中耐	6											
		改良25棟	1966	中耐	6											
		改良26棟	1967	中耐	24											
		改良27棟	1967	中耐	12											
		改良28棟	1967	中耐	24											
		公営6棟	1954	特耐	8											
		公営7棟	1954	特耐	8											
		公営8棟	1954	特耐	8											
		公営19～24号	1956	簡平	6											
		公営A棟	1981	簡二	6											
		公営B棟1,2号	1981	簡二	2											
		公営B棟3,4号	1981	簡二	2											
		公営B棟5,6号	1981	簡二	2											
		公営S1棟	2015	中耐	28											
		公営S2棟	2019	中耐	14											
		更新K1棟	2017	中耐	20											
		更新K2棟	2017	中耐	10											
9	住吉向団地	1～4号	1960	簡平	4	1	1	2	1	2	1	1	1	-1	9	C
		5～8号	1960	簡平	4	1	1	2	1	2	1	1	1	-1	9	C
		9～12号	1960	簡平	4	1	1	2	1	2	1	1	1	-1	9	C
		13～18号	1960	簡平	6	1	1	2	1	2	1	1	1	-1	9	C
		19～21号	1960	簡平	3	1	1	2	1	2	1	1	1	-1	9	C
		22～27号	1960	簡平	6	1	1	2	1	2	1	1	1	-1	9	C
		28～33号	1960	簡平	6	1	1	2	1	2	1	1	1	-1	9	C
		89～92号	1961	簡平	4	1	1	2	1	2	1	1	1	-1	9	C
		93～96号	1961	簡平	4	1	1	2	1	2	1	1	1	-1	9	C
		97～100号	1961	簡平	4	1	1	2	1	2	1	1	1	-1	9	C
		101～104号	1961	簡平	4	1	1	2	1	2	1	1	1	-1	9	C
		38,39号（木）	1960	木二	2	0	1	2	1	2	1	0	1	-1	7	C
		41,44号（木）	1960	木二	2	0	1	2	1	2	1	0	1	-1	7	C
		42,45号（木）	1960	木二	2	0	1	2	1	2	1	0	1	-1	7	C
		46,47号（木）	1960	木二	2	0	1	2	1	2	1	0	1	-1	7	C
		50,55号（木）	1960	木二	2	0	1	2	1	2	1	0	1	-1	7	C
		51,56号（木）	1960	木二	2	0	1	2	1	2	1	0	1	-1	7	C
		65号（木）	1960	木一	1	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		66号（木）	1960	木一	1	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		71,72号（木）	1961	木二	2	0	1	2	1	2	1	0	1	-1	7	C
		73,74号（木）	1961	木二	2	0	1	2	1	2	1	0	1	-1	7	C
		75,76号（木）	1961	木二	2	0	1	2	1	2	1	0	1	-1	7	C
		79,80号（木）	1961	木二	2	0	1	2	1	2	1	0	1	-1	7	C
		81,82号（木）	1961	木二	2	0	1	2	1	2	1	0	1	-1	7	C
		83,84号（木）	1961	木二	2	0	1	2	1	2	1	0	1	-1	7	C
		107,108号（木）	1962	木二	2	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		109,110号（木）	1962	木二	2	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		111号（木）	1962	木一	1	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
10	年貢町団地	1～5号（1種）	1969	簡平	5											
		6～10号（1種）	1969	簡平	5											
		11～15号（1種）	1969	簡平	5											
		16～20号（1種）	1969	簡平	5											
		1～7号（2種）	1969	簡平	7											
		8～14号（2種）	1969	簡平	7											
		15～20号（2種）	1969	簡平	6											
		21～28号（2種）	1969	簡平	8											
		29～36号（2種）	1969	簡平	8											

団地番号	団地名	棟名称	建設年度	構造	戸数	社会的特性						物理的特性		その他	合計点	評価
						需要	効率性			立地		居住性				
						実空家率	敷地形状	土地所有	用途地域	公共交通機関	公益施設等	住戸専用面積	浴室	耐用年数		
		37～40号（2種）	1969	簡平	4											
		1～5号（S47/1種）	1972	簡平	5											
		第1棟	1970	中耐	32											
		第2棟	1970	中耐	24											
		第3棟	1971	中耐	32											
		第4棟	1971	中耐	16											
		第5棟	1971	中耐	16											
		第6棟	1972	中耐	30											
		第7棟	1972	中耐	20											
11	居合団地	第1棟	1973	中耐	40											
		第2棟	1973	中耐	30											
		第4棟	1974	中耐	24	1	2	2	1	2	2	1	1	1	13	A
		第5棟	1974	中耐	32	1	2	2	1	2	2	1	1	1	13	A
		第6棟	1975	中耐	32	1	2	2	1	2	2	1	1	1	13	A
		第7棟	1975	中耐	22	1	2	2	1	2	2	1	1	1	13	A
12	城西団地	第1棟	1976	中耐	15	2	2	2	1	2	3	1	1	1	15	A
		第2棟	1976	中耐	15	2	2	2	1	2	3	1	1	1	15	A
		第3棟	1976	中耐	20	2	2	2	1	2	3	1	1	1	15	A
		第4棟	1977	中耐	30	2	2	2	1	2	3	1	1	1	15	A
		第5棟	1977	中耐	28	2	2	2	1	2	3	1	1	1	15	A
		1～4号（二）	1978	簡二	4											
13	錦町団地	第1棟	1978	中耐	15	3	2	2	1	1	2	1	1	1	14	A
		第2棟	1978	中耐	15	3	2	2	1	1	2	1	1	1	14	A
		第3棟	1978	中耐	15	3	2	2	1	1	2	1	1	1	14	A
		第4棟	1979	中耐	22	3	2	2	1	1	2	1	1	1	14	A
		第5棟	1979	中耐	16	3	2	2	1	1	2	1	1	1	14	A
		第6棟	1980	中耐	16	3	2	2	1	1	2	1	1	1	14	A
		第7棟	1980	中耐	24	3	2	2	1	1	2	1	1	1	14	A
14	藤室団地	第1棟	1983	中耐	16	3	1	2	1	2	2	1	1	1	14	A
		第2棟	1984	中耐	16	3	1	2	1	2	2	1	1	1	14	A
15	小田垣団地	第1棟	1982	中耐	16											
		第2棟	1984	中耐	16											
		第3棟	1985	中耐	16											
		第4棟	1986	中耐	16											
16	北川原丁団地	第1棟	1983	中耐	16	3	2	2	1	1	1	1	1	1	13	A
		第2棟	1982	中耐	16	3	2	2	1	1	1	1	1	1	13	A
		第3棟	1985	中耐	16	3	2	2	1	1	1	1	1	1	13	A
		第4棟	1986	中耐	16	3	2	2	1	1	1	1	1	1	13	A
		第5棟	1989	中耐	16	3	2	2	1	1	1	1	1	1	13	A
		第6棟	1991	中耐	16	3	2	2	1	1	1	1	1	1	13	A
17	米代団地	第1棟	1987	中耐	16											
		第2棟	1987	中耐	16											
		第3棟	1990	中耐	16											
		第4棟	1990	中耐	16											
		第5棟	1988	中耐	16											
		第6棟	1989	中耐	16											
		第7棟	1991	中耐	16											
		第8棟	1991	中耐	16											
18	松長団地	第1棟	1988	中耐	16	3	1	2	1	2	2	1	1	1	14	A
		第2棟	1990	中耐	16	3	1	2	1	2	2	1	1	1	14	A
19	厩町団地	第1棟	1993	高耐	35											
		第2棟	1994	高耐	50											
		第3棟	1995	高耐	50											
20	片柳町団地	第1棟	1996	中耐	20	3	2	2	1	2	1	1	1	1	14	A
		第2棟	1997	中耐	20	3	2	2	1	2	1	1	1	1	14	A
		第3棟	1998	中耐	16	3	2	2	1	2	1	1	1	1	14	A

団地番号	団地名	棟名称	建設年度	構造	戸数	社会的特性						物理的特性		その他	合計点	評価
						需要	効率性			立地		居住性				
						実空家率	敷地形状	土地所有	用途地域	公共交通機関	公益施設等	住戸専用面積	浴室	耐用年数		
		第4棟	1998	中耐	16	3	2	2	1	2	1	1	1	1	14	A
		第5棟	1996	中耐	8	1	2	2	1	2	1	1	1	1	12	B
21	南花畑団地	第1棟	1998	中耐	30											
		第2棟	2000	中耐	45											
		第3棟	2003	中耐	33											
		第4棟	2005	中耐	12											
22	高塚団地	101,102号	1966	簡平	2	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		201,202号	1966	簡平	2	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		301,302号	1966	簡平	2	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		401,402号	1966	簡平	2	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		501,502号	1966	簡平	2	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		601,602号	1966	簡平	2	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		701,702号	1966	簡平	2	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		801,802号	1966	簡平	2	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		901,902号	1966	簡平	2	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		1001,1002号	1966	簡平	2	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		1301～1305号	1967	簡平	5	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		1401～1405号	1967	簡平	5	0	1	2	1	2	1	1	1	-1	8	C
		第1棟	1999	中耐	12	3	1	2	1	2	1	1	1	1	13	A
23	一揆塚団地	1号	1968	木一	1	0	1	2	0	1	2	1	1	-1	7	C
		2号	1968	木一	1	0	1	2	0	1	2	1	1	-1	7	C
		3号	1968	木一	1	0	1	2	0	1	2	1	1	-1	7	C
		4号	1968	木一	1	0	1	2	0	1	2	1	1	-1	7	C
		5号	1968	木一	1	0	1	2	0	1	2	1	1	-1	7	C
		6号	1968	木一	1	0	1	2	0	1	2	1	1	-1	7	C
		7号	1968	木一	1	0	1	2	0	1	2	1	1	-1	7	C
		8号	1968	木一	1	0	1	2	0	1	2	1	1	-1	7	C
		9号	1968	木一	1	0	1	2	0	1	2	1	1	-1	7	C
		10号	1968	木一	1	0	1	2	0	1	2	1	1	-1	7	C
24	葉山団地	第1棟	1981	中耐	24	3	2	0	1	2	1	1	1	1	12	B
		第2棟	1991	中耐	24	3	2	0	1	2	1	1	1	1	12	B
25	トドメキ団地	101,102号	1993	木二	2	3	1	2	1	2	1	1	1	-1	11	B
		201,202号	1994	木二	2	3	1	2	1	2	1	1	1	-1	11	B
		301,302号	1995	木二	2	3	1	2	1	2	1	1	1	-1	11	B
		401,402号	1995	木二	2	3	1	2	1	2	1	1	1	-1	11	B
		601～604号	1998	木四	4	3	1	2	1	2	1	1	1	-1	11	B
		501～504号	1996	木四	4	1	1	2	1	2	1	1	1	-1	9	C

3） 2次判定結果

2次判定では、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・住棟を対象として、将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定を行います。

なお、その他の団地・住棟は1次判定の結果のままとし、最終的に対象団地・住棟すべてを下記の区分に従い、仮設定します。

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">改善不要</td><td colspan="2">改善が必要</td><td colspan="2">優先的な
対応が必要
（改善可能）</td><td>優先的な
対応が必要
（改善
不可能）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">継続管理
する団地</td><td colspan="2">維持管理</td><td>改善</td><td>建替</td><td>優先的
な改善</td><td>優先的
な建替</td><td>優先的な
建替</td></tr>
<tr><td colspan="2">【1,361戸】
緑町団地（中耐）
城前団地
（A,B,S1,S2,K1,K2）
年貢町団地
（簡平、4～7棟）
居合団地、城西団地
錦町団地、藤室団地
小田垣団地、
北川原丁団地
米代団地、松長団地
厩町団地、片柳町団地
南花畑団地
高塚団地（中耐）</td><td>【0戸】</td><td>【58戸】
城前団地
（改良簡二、
改良7棟、
簡平）</td><td>【0戸】</td><td>【0戸】</td><td>【452戸】
城前団地
（7棟を除く
改良中耐、
特耐）
年貢町団地
（1～3棟）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">当面管理
する団地
（建替を前提
としない）</td><td>当面
維持
管理</td><td>用途
廃止</td><td>改善し
当面
維持
管理</td><td>用途
廃止</td><td>優先的
に改善
し当面
維持
管理</td><td>優先的な
用途廃止</td><td>優先的な
用途廃止</td></tr>
<tr><td>【56戸】
片柳町団地
（特公賃）
葉山団地</td><td>【0戸】</td><td>【169戸】
本町団地
緑町団地
（簡平）
新横町団地
（簡平）
トドメキ団地</td><td>【216戸】
黒川団地
柳原団地
材木町団地
（簡平）
住吉向団地
（簡平）
高塚団地
（簡平）
トドメキ団地
（特公賃）</td><td>【0戸】</td><td>【0戸】</td><td>【205戸】
徒之町団地
新横町団地
（木造）
材木町団地
（改良中耐）
住吉向団地
（木造）
一揆塚団地</td></tr>
</table>

（4） 3次判定：計画期間における事業手法の決定

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

1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、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、効率的に事業を実施するため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。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い、最終的に対象団地・住棟すべての事業手法を決定します。

①団地単位での効率的活用に関する検討

今後も継続管理していくと判定された団地において、改善、建替と判定された住棟が混在する場合には、個別で事業手法を決定していくのではなく、団地全体の今後の事業がより効率的に実施できるように再検討したうえで、各住棟の事業手法を決定します。

②集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域内に複数の団地が存在し、「用途廃止」や「優先的な用途廃止」、「優先的な建替え」、「維持管理」などの異なる判定になっている場合には、複数の団地を1つの団地に移転集約して、その他の敷地の有効利用を図っていくことが考えられるため、地域全体での判定結果を俯瞰し、各団地の入居状況や地域の実情なども踏まえて検討したうえで、各団地の事業手法を決定します。

③地域ニーズへの対応等の総合的な検討

まちづくりの視点や地域単位の視点や他の事業主体等との連携の視点など、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を検討します。

2）事業費の資産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改善事業、建替事業、維持管理等に係る年度別事業費を試算し、今後の財政的な見通しを立てるとともに、財政負担の平準化のための事業実施時期の調整を行います。

3）長期的な管理の見通しの作成

上記において検討した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを検討します。

4）計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（改善、建替、用途廃止）を決定します。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

以上の検討を踏まえた結果、下記のとおりとします。

「維持管理」と判定された年貢町団地の簡平について、既に耐用年数を経過していることから、「当面維持管理」とし、他団地との集約・建替を検討していきます。

「優先的な建替」と判定された年貢町団地第1棟～第3棟については、過年度に大規模改善事業により外壁改修や屋上防水の断熱改善、電気・給排水設備の改善工事を実施していることから、耐用年限まで利用する「維持管理」とします。

本町団地、緑町団地（簡平）、新横町団地（簡平）について、既に耐用年数を経過しているため、改善を見送り、「当面維持管理」とします。なお、既に耐用年数を経過していることを踏まえ、今後需要の見通しを踏まえながら、他団地との集約・建替について検討していきます。

トドメキ団地については、改善の対象となるガスの供給方式に関して、団地の位置が供給エリア外となっていることから、改善を見送り、「当面維持管理」とします。

「用途廃止」と判定された特定公共賃貸住宅であるトドメキ団地の住棟については、住棟自体に問題はないため、同団地内の他の住棟と合わせて、団地全体として「当面維持管理」とします。なお、片柳町団地と合わせて、特定公共賃貸住宅の在り方について検討していきます。

「用途廃止」と判定された高塚団地（簡平）については、旧河東町における「旧町ストック総合活用計画」において、非現地での建替団地に位置付けられ、既に用地取得を終えております。また、河東町に位置する市営住宅の平均応募倍率はいずれも1.0以上であり、一定程度の需要があること、取得済みである用地は公共交通の利便性が高く、周辺の公益施設等も充実していることから、非現地での「建替」とし、「優先的な用途廃止」と判定された一揆塚団地をはじめ、周辺の他団地の集約についても検討していきます。

「用途廃止」「優先的な用途廃止」と判定された材木町団地について、別途実施した入居者アンケートの結果から現在地での需要が多いこと、一部借地はあるものの概ね市有地であること、公共交通機関や公益施設等が充実していることから、規模を縮小し、また他団地の集約を検討しながら「建替」を検討していきます。

「用途廃止」と判定された団地については、周辺に複数の団地が存在する場合には、他団地への集約を検討しながら、用途廃止に向けて整理していきます。

5）3次判定結果

以上の検討の結果から、下表のとおり事業を設定します。

<table>
<tr><td rowspan="2">継続管理
する団地</td><td colspan="2">維持管理</td><td colspan="2">建替</td></tr>
<tr><td colspan="2">【1,384戸】
緑町団地（中耐）
城前団地
（A,B,S1,S2,K1,K2）
年貢町団地（中耐）
居合団地
城西団地
錦町団地
藤室団地
小田垣団地
北川原丁団地
米代団地
松長団地
厩町団地
片柳町団地
南花畑団地
高塚団地（中耐）</td><td colspan="2">【621戸】
城前団地
（改良住宅、特耐、簡平）
材木町団地
高塚団地（簡平）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">当面管理
する団地
（建替を前提
としない）</td><td>当面維持管理</td><td>当面維持管理
（集約建替検討）</td><td>用途廃止
（集約検討）</td><td>優先的な
用途廃止</td></tr>
<tr><td>【72戸】
片柳町団地
（特公賃）
葉山団地
トドメキ団地</td><td>【222戸】
本町団地
緑町団地（簡平）
新横町団地
（簡平）
年貢町団地
（簡平）</td><td>【157戸】
黒川団地
柳原団地
住吉向団地
（簡平）</td><td>【61戸】
徒之町団地
新横町団地
（木造）
住吉向団地
（木造）
一揆塚団地</td></tr>
</table>

6）計画期間における管理戸数の推移

3次判定までの結果を基に、計画期間（10年間）における管理戸数の推移を次の表に示します。

市営住宅管理戸数の推移（想定）

団地名		土地所有	R2	R12			判定結果	公共施設再編プラン
			管理戸数	戸数	増減	備考		
徒之町団地		市有地	16	0	-16	城前に集約	優先的な用途廃止	複合・集約
天寧寺町口団地		---	0	0	0	城前に集約済	---	---
本町団地		一部借地有	67	64	-3		当面維持管理（集約・建替検討）	複合・集約
黒川団地		一部借地有	46	25	-21	借地部から用途廃止	用途廃止（集約検討）	複合・集約
緑町団地	（簡平）	市有地	55	55	0		当面維持管理（集約・建替検討）	複合・集約
	（中耐）		24	24	0		維持管理	
新横町団地	（木造）	市有地	4	0	-4		優先的な用途廃止	複合・集約
	（簡平）		35	35	0		当面維持管理（集約・建替検討）	
柳原団地		一部借地有	62	34	-28	借地部から用途廃止	用途廃止（集約検討）	複合・集約
材木町団地	（簡平）	一部借地有	25	10	-15	借地部から用途廃止	建替	複合・集約
	（改良）	市有地	144	120	-24	E棟用途廃止	建替	
城前団地（建替中）	（公営・前）	市有地	42	12	-30	A,B棟継続管理	建替	複合・集約
	（公営・後）		42	62	20	7期	維持管理	
	（改良）		392	0	-392	建替	建替	
	（更新）		30	92	62	4～6期	維持管理	
住吉向団地	（簡平）	市有地	49	34	-15	住棟1/2が利用不可	用途廃止（集約検討）	複合・集約
	（木造）		31	0	-31		優先的な用途廃止	
年貢町団地	（簡平）	市有地	65	65	0		当面維持管理（集約・建替検討）	複合・集約
	（中耐）		170	170	0		維持管理	
居合団地	（1,2棟）	市有地	70	70	0		維持管理	当面継続
	（4～7棟）		110	110	0		維持管理	
城西団地	（中耐）	市有地	108	108	0		維持管理	当面継続
	（簡二）		4	4	0		維持管理	
錦町団地		市有地	123	123	0		維持管理	当面継続
藤室団地		市有地	32	32	0		維持管理	当面継続
小田垣団地		市有地	64	64	0		維持管理	当面継続
北川原丁団地		市有地	96	96	0		維持管理	当面継続
米代団地		市有地	128	128	0		維持管理	当面継続
松長団地		市有地	32	32	0		維持管理	当面継続
厩町団地		市有地	135	135	0		維持管理	当面継続
片柳町団地		市有地	72	72	0		維持管理	当面継続
	（特公賃）		8	8	0		当面維持管理	
南花畑団地		一部借地有	120	120	0		維持管理	当面継続
高塚団地	（簡平）	市有地	30	0	-30	非現地建替	建替	複合・集約
	（中耐）	市有地	12	12	0		維持管理	
一揆塚団地		市有地	10	0	-10	広田西に集約	優先的な用途廃止	複合・集約
葉山団地		一部借地有	48	48	0		当面維持管理	当面継続
トドメキ団地		市有地	12	12	0		当面維持管理	当面継続
	（特公賃）		4	4	0		当面維持管理	
（仮称）広田西団地		市有地		20	20	高塚・一揆塚集約	---	---
合計			2,517	2,000	-517			