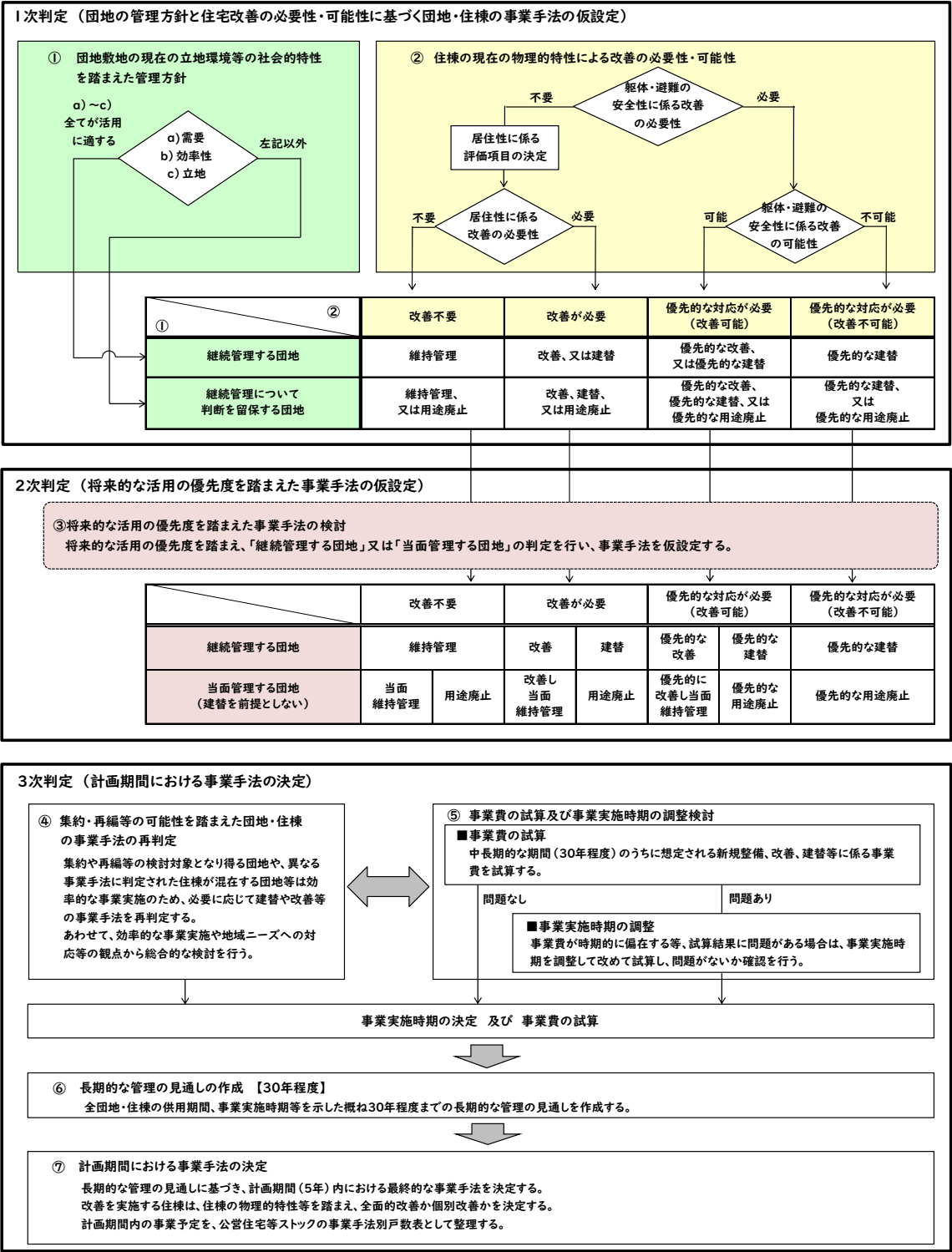


第5章 整備・管理手法の選定

市営住宅及び改良住宅13団地69棟1,726戸（借上型公営住宅150戸を除く）を対象として、整備・管理手法の選定を行います。事業手法の判定フローは、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局H28.8改定）を踏まえ、基本方針で定めたエリア毎の整備・再編の考え方を考慮したものとします。

＜判定フロー＞



5-1 1次判定

(1) 1次判定の方法

1次判定では、次の①②の視点で、事業手法の仮設定をします。

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。

需要、敷地効率性、立地を評価し、全ての項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの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。

(a) 需要・・・応募倍率、入居率

(b) 敷地効率性・・・用途地域、容積率・建ぺい率、敷地形状、敷地面積、その他指定区域等

(c) 立地・・・生活利便施設との近接状況（交通・教育・銀行等・商業・医療）

<評価基準>

	○（活用に適する）	△	×（活用に適さない）
(a) 需要	過去5年間の平均応募倍率が1.0倍以上	—	過去5年間の平均応募倍率が1.0倍以下
(b) 敷地効率性	問題なし	法規制に問題がなく、敷地状況にやや支障がある（傾斜地など）	法規制、敷地状況に問題あり（災害危険区域、市街化調整区域、1種低層地域、狭小敷地など）
(c) 立地	生活利便施設がすべて1,000m以内にある	生活利便施設のうち、1種が1,000m以内でない	生活利便施設のうち、2種以上が1,000m以内でない

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判定します。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、安全性が確保されていない場合は、「優先的な対応が必要」を判定します。さらに、これらについて改善が可能か不可能かを判定し、「優先的な対応が必要（改善可能）」か「優先的な対応が必要（改善不可能）」かの判断を行います。

一方、躯体・避難の安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。区分として、「改善不要」、「改善が必要」のどちらかに分類します。

(a) 躯体の安全性・・・耐震性及び耐震改修の必要性、耐用年限

(b) 避難の安全性・・・二方向避難の確保、防火区画の状況

(c) 居住性の評価(※)・・・居住改善の必要性、外壁・防水改善の必要性、その他改善の必要性

(※)居住性の評価については、バリアフリー性能や、設備・内装の老朽化・劣化とともに、長期に活用していく上で必要な外装（外壁・屋上防水等）の耐久性向上の必要性等も含めて評価します。

<躯体・避難の安全性に関する評価基準>

	改善不要	改善必要(改善可能)	改善必要(改善不可能)
(a) 躯体の安全性	新耐震基準で建設された 耐震診断で耐震性が確認された 既に耐震補強工事を実施した	耐震性はないが 補強工事の実施が可能	耐用年数を経過し、 躯体の更新には建替が必要
(b) 避難の安全性	二方向避難が可能 防火区画が出来ている	増築せずに改善が可能 かつ 入居者が居ながらの工事が可能	改善には増築等が必要 又は 改善には入居者の一時移転が必要

<(C) 居住性に関する評価基準>

	改善が必要	改善不要
居住改善の必要性	過去に居住改善事業を未実施 かつ、 10年以内に耐用年数の概ね1/2を経過する	左記以外
外壁・防水改善の 必要性	過去20年間に外壁・防水改善事業を未実施 かつ、 10年以内に築後20年以上経過する	左記以外

(2) 1次判定①

団地名		住棟	戸数	建設年度	階数	構造	経過 年数	耐用年限の 1/2を ◎＝経過 ○＝10年以 内に経過	1次判定①							
									(a) 需要				(b) 効率性			
									政 策 空 家	入 居 率 (%)	過 去 5 年 応 募 倍 率	判 定	法規制			
													用途地域	容積率／建ぺい率		その他 指定 地域等
指定 (%)	実態 (%)															
大岡駅 周辺	石田	H-1	20	S63～H1	5	RC造	32	○	無	98.1	0.7	×	2中高住専 1住	200/60 200/60	100/25	-
		H-2	16	H1	4	RC造	32	○								
		H-3	16	H1	4	RC造	32	○								
	自由ヶ丘	N-1	44	H22	7	RC造	11		無	97.6	7.3	○	2中高住専	200/60	122/26	-
		N-2	14	H22	5	RC造	11									
		N-3	39	H20～21	8	RC造	12									
		N-4	43	H20～21	8	RC造	12									
		N-5	21	H18～19	8	RC造	14									
		N-6	53	H18～19	9	RC造	14									
		N-7	20	S47	5	RC造	49	◎								
		N-8	20	S47	5	RC造	49	◎								
	富岳	F-1	50	S48	5	RC造	48	◎	無	94.0	1.3	○	1住	200/60	69/15	-
		F-2	50	S49	5	RC造	47	◎								
片浜駅 周辺	今沢A	A-1	32	S45	4	RC造	51	◎	有	77.8	0.6	×	1中高住専	150/60	74/23	-
		A-2	32	S45	4	RC造	51	◎								
		A-3	24	S44	4	RC造	52	◎								
		A-4	24	S43	4	RC造	53	◎								
		A-5	30	S45	5	RC造	51	◎								
		A-6	50	S45	5	RC造	51	◎								
		A-7	20	S46	5	RC造	50	◎								
		A-8	50	S45	5	RC造	51	◎								
		A-9	24	S46	4	RC造	50	◎								
		無	A-10	24	S46	4	RC造	50	◎	無	1中高住専	150/60	69/21	-		
			A-11	50	S46	5	RC造	50	◎							
下香貫	八重	Y-1	30	H27	3	RC造	6		無	95.0	4.4	○	1住 1低住専	200/60 80/50	45/19	2種風致 土砂災害
		Y-2	30	H28	3	RC造	5									
その他	小林	C-1	24	S47	4	RC造	49	◎	無	92.9	0.6	×	1低住専	60/40	51/14	-
		C-2	32	S47	4	RC造	49	◎								

Ⅰ次判定①									判定結果	
(b) 効率性			(c) 立地							
敷地状況		判定	周辺の生活利便施設 (敷地より1000m以内・バス停は250m以内)					判定	継続管理する 団地	継続管理につ いて判断を留 保する団地
敷地面積 (㎡)	留意点		交通 (駅・ バス)	教育	銀行 郵便局	商業	医療 福祉			
3,767	-	○	○	○	×	○	○	△		●
11,620	-	○	○	○	○	○	○	○	●	
6,156	-	○	○	○	○	○	○	○	●	
15,215	-	○	○	○	○	○	○	○		●
6,288	-	○	○	○	○	○	○	○		●
7,252	やや不整形	×	○	○	×	×	×	×		●
4,755	-	△	○	×	○	○	○	△		●

今沢Bの判定は除く

団地名		住棟	戸数	建設年度	階数	構造	経過 年数	耐用年限の 1/2を ◎＝経過 ○＝10年以 内に経過	1次判定①							
									(a) 需要				(b) 効率性			
									政策 空家	入居率 (%)	過去 5年 応募 倍率	判定	法規制			
													用途地域	容積率／建ぺい率		その他 指定 地域等
指定 (%)	実態 (%)															
原 駅 周 辺	松原	M-1	32	S61～62	4	RC造	34	○	無	78.6	0.1	×	準工業	200/60	60/16	-
		M-2	24	S62	4	RC造	34	○								
	原鳥沢	E-1	28	S58	3～4	RC造	38	◎	無	67.9	0.1	×	I住	200/60	81/25	-
	原町中	G-1	24	S59～60	4	RC造	36	◎	無	78.6	0.1	×	I中高住専	150/60	74/20	-
		G-2	32	S60～61	4	RC造	35	◎								
	西井出	U-1	20	H10～11	5	RC造	22		無	78.7	0.6	×	調整	200/60	50/12	-
		U-2	25	H11～12	5	RC造	21									
		U-3	16	H12～13	4	RC造	20									
	原	D-1	32	S48	4	RC造	48	◎	無	75.5	0.3	×	2中高住専	150/60	61/14	一部 都市計画 公園
		D-2	32	S48	4	RC造	48	◎								
		D-3	32	S48	4	RC造	48	◎								
		D-4	32	S48	4	RC造	48	◎								
		D-5	30	S49	4	RC造	47	◎								
		D-6	30	S49	4	RC造	47	◎								
		D-7	24	S50	4	RC造	46	◎								
		D-8	32	S52	4	RC造	44	◎								
		D-9	24	S51	4	RC造	45	◎								
		D-10	30	S53	5	RC造	43	◎								
		D-11	16	S54	4	RC造	42	◎								
		D-12	20	S54	5	RC造	42	◎								
		D-13	30	S55	5	RC造	41	◎								
		D-14	24	S56	4	RC造	40	◎								
		D-15	28	S57	5	RC造	39	◎								
愛 鷹	中尾	J-1	20	H2～3	5	RC造	30	○	無	91.6	0.9	×	2中高住専 I住	150/60 200/60	92/20	-
		J-2	24	H3～4	5	RC造	29	○								
		J-3	16	H4～5	4	RC造	28	○								
		J-4	26	H5～6	7	RC造	27	○								
		J-5	21	H5～6	7	RC造	27	○								
	大久望	K-1	24	H6～7	3～4	RC造	26	○	無	90.9	0.4	×	2中高住専 I住	150/60 200/60	84/24	-
		K-2	18	H7～8	3～4	RC造	25	○								
		K-3	24	H8～9	3～4	RC造	24									

I次判定①									判定結果	
(b) 効率性			(c) 立地							
敷地状況		判定	周辺の生活利便施設 (敷地より1000m以内・バス停は250m以内)					判定	継続管理する 団地	継続管理につ いて判断を 留保する団地
敷地面積 (㎡)	留意点		交通 (駅・ バス)	教育	銀行 郵便局	商業	医療 福祉			
6,021	-	△	○	○	○	○	○	○		●
2,260	狭小・傾斜	×	×	○	×	×	×	×		●
4,855	-	○	○	×	○	○	○	△		●
7,825	やや不整形	×	○	○	×	×	×	×		●
36,492	-	○	○	×	○	○	○	△		●
8,627	やや不整形・ 傾斜	△	○	○	○	○	○	○		●
4,758	やや不整形・ 傾斜	△	○	○	○	○	○	○		●

(3) 1次判定②

団地名		住棟	戸数	建設年度	階数	構造	1次判定②							
							(a)躯体の安全性			(b)避難の安全性				躯体・避難の安全性 についての判定
							新耐震 基準 (S56 以降)	耐震性 あり	改善の 必要性	二方向 避難	防火 区画	改善の 必要性	改善の 可能性	
大岡駅周辺	石田	H-1	20	S63~H1	5	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		H-2	16	H1	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		H-3	16	H1	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
	自由ヶ丘	N-1	44	H22	7	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		N-2	14	H22	5	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		N-3	39	H20~21	8	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		N-4	43	H20~21	8	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		N-5	21	H18~19	8	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		N-6	53	H18~19	9	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		N-7	20	S47	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		N-8	20	S47	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
	富岳	F-1	50	S48	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		F-2	50	S49	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
片浜駅周辺	今沢A	A-1	32	S45	4	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-2	32	S45	4	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-3	24	S44	4	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-4	24	S43	4	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-5	30	S45	5	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-6	50	S45	5	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-7	20	S46	5	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-8	50	S45	5	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-9	24	S46	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		A-10	24	S46	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		A-11	50	S46	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
下香貫	八重	Y-1	30	H27	3	RC造	●		不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		Y-2	30	H28	3	RC造	●		不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
その他	小林	C-1	24	S47	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		C-2	32	S47	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →

1次判定②								判定結果				
(C)居住性の評価											改善内容	
居住改善				外壁・防水改善								
居住改善の履歴	経過年数	10年以内に耐用年限1/2経過	改善必要性	過去20年		10年以内に築20年経過	改善必要性					
				外壁改善の履歴	防水改善の履歴							
-	32	○	必要	2005	2006	○	不要	改善が必要	●			
-	32	○	必要	2005	2006	○	不要	改善が必要	●			
-	32	○	必要	2005	2006	○	不要	改善が必要	●			
-	11	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●		
-	11	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●		
-	12	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●		
-	12	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●		
-	14	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●		
-	14	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●		
2013	49	○	不要	2008	2006	○	不要	改善不要				
2013	49	○	不要	2009	2006	○	不要	改善不要				
2014	48	○	不要	2001	2001	○	不要	改善不要				
2015	47	○	不要	2002	2002	○	不要	改善不要				
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)				
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)				
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)				
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)				
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)				
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)				
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)				
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)				
2015	50	○	不要	2012	2003	○	不要	改善不要				
2015	50	○	不要	2012	2003	○	不要	改善不要				
2016	50	○	不要	2013	2003	○	不要	改善不要				
-	6	-	不要	-	-	-	不要 (築浅)	改善不要				
-	5	-	不要	-	-	-	不要 (築浅)	改善不要				
2013	49	○	不要	2002	2002	○	不要	改善不要				
2014	49	○	不要	2002	2003	○	不要	改善不要				

今沢Bの判定は除く

団地名		住棟	戸数	建設年度	階数	構造	1次判定②							躯体・避難の安全性 についての判定
							(a)躯体の安全性			(b)避難の安全性				
							新耐震 基準 (S56 以降)	耐震性 あり	改善の 必要性	二方向 避難	防火 区画	改善の 必要性	改善の 可能性	
原 駅 周 辺	松原	M-1	32	S61~62	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		M-2	24	S62	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
	原鳥沢	E-1	28	S58	3~4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
	原町中	G-1	24	S59~60	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		G-2	32	S60~61	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
	西井出	U-1	20	H10~11	5	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		U-2	25	H11~12	5	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		U-3	16	H12~13	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
	原	D-1	32	S48	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-2	32	S48	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-3	32	S48	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-4	32	S48	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-5	30	S49	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-6	30	S49	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-7	24	S50	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-8	32	S52	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-9	24	S51	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-10	30	S53	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-11	16	S54	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-12	20	S54	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-13	30	S55	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-14	24	S56	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-15	28	S57	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
愛 鷹	中尾	J-1	20	H2~3	5	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		J-2	24	H3~4	5	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		J-3	16	H4~5	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		J-4	26	H5~6	7	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		J-5	21	H5~6	7	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
	大久望	K-1	24	H6~7	3~4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		K-2	18	H7~8	3~4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		K-3	24	H8~9	3~4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →

1次判定②								判定結果		
(C)居住性の評価										
居住改善				外壁・防水改善						
居住改善の 履歴	経過年数	10年以 内に耐用 年限1/2 経過	改善必要 性	過去20年		10年 以内に 築20年 経過	改善必要 性		居住 改善	外 壁・ 防水
				外壁改善 の履歴	防水改善 の履歴					
-	34	○	必要	2013	-	○ (防水)	必要 (防水)	改善が必要	●	● 防水
-	34	○	必要	2014	-	○ (防水)	必要 (防水)	改善が必要	●	● 防水
-	38	○	必要	-	2005	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	36	○	必要	-	-	○	必要	改善が必要	●	●
-	35	○	必要	-	-	○	必要	改善が必要	●	●
-	22	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●
-	21	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●
-	20	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●
2017	48	○	不要	2017	2004	○	不要	改善不要		
2018	48	○	不要	2018	2004	○	不要	改善不要		
2018	48	○	不要	2018	2004	○	不要	改善不要		
2019	48	○	不要	2019	2005	○	不要	改善不要		
2019	47	○	不要	2019	2006	○	不要	改善不要		
2020	47	○	不要	2020	2012	○	不要	改善不要		
2020	46	○	不要	2020	2013	○	不要	改善不要		
2021	44	○	不要	2021	2014	○	不要	改善不要		
2021	45	○	不要	2021	2016	○	不要	改善不要		
-	43	○	必要	-	2016	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	42	○	必要	-	2019	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	42	○	必要	-	2019	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	41	○	必要	-	2020	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	40	○	必要	-	2020	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	39	○	必要	-	2021	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	30	○	必要	-	-	○	必要	改善が必要	●	●
-	29	○	必要	-	-	○	必要	改善が必要	●	●
-	28	○	必要	-	-	○	必要	改善が必要	●	●
-	27	○	必要	-	2006	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	27	○	必要	-	2006	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	26	○	必要	-	-	○	必要	改善が必要	●	●
-	25	○	必要	-	-	○	必要	改善が必要	●	●
-	24		不要	-	-	○	必要	改善が必要		●

(4) 1次判定結果

1次判定の結果は、以下のとおりです。

		②			
		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)
①	継続管理する団地 【354戸】	維持管理 【140戸】	改善、又は建替 【214戸】	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
		富岳【100戸】 自由ヶ丘N-7・8【40戸】	自由ヶ丘N1～6【214戸】	-	-
	継続管理について 判断を留保する団地 【1,318戸】	維持管理、 又は用途廃止 【482戸】	改善、建替、 又は用途廃止 【574戸】	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止 【262戸】
		今沢A9～11【98戸】 八重【60戸】 小林【56戸】 原D1～9【268戸】	石田【52戸】 松原【56戸】 原鳥沢【28戸】 原町中【56戸】 西井出【61戸】 原D10～15【148戸】 中尾【107戸】 大久望【66戸】	-	今沢A1～A8【262戸】 (今沢B1～B9【54戸】)

5-2 2次判定

(1) 2次判定の方法

③将来的な活用の優先度を踏まえた事業手法の検討

2次判定においては、1次判定での2つの要素「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」と「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の結果を考慮するとともに、EVの設置状況や、基本方針における集約エリア内の有無を踏まえた「将来的な活用の優先度」の視点を加えて、「継続管理する団地」と「当面管理する団地（建替を前提としない）」のいずれかを判定します。

1次判定の2つの要素	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 需要、敷地効率性、立地 ②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性 躯体の安全性、避難の安全性、居住性評価
将来的な活用の優先度	・1次判定の2つの要素 ・EVの設置状況 ・基本方針における集約エリア内の有無 居住環境や生活利便性、公共交通の利便性に優れるエリアとして7つのエリアを選定している。

(2) 2次判定

団地名		住棟	戸数	建設年度	階数	構造	経過 年数	2次判定					
								耐用年限の 1/2を ◎＝経過 ○＝10年以 内に経過	1次判定①			1次判定②	
									(a) 需要 判定	(b) 効率性	(c) 立地 判定	躯体の 安全性	避難の 安全性
大岡駅 周辺	石田	H-1	20	S63～H1	5	RC造	32	○	×	○	△	○	○
		H-2	16	H1	4	RC造	32	○				○	○
		H-3	16	H1	4	RC造	32	○				○	○
	自由ヶ丘	N-1	44	H22	7	RC造	11		○	○	○	○	○
		N-2	14	H22	5	RC造	11					○	○
		N-3	39	H20～21	8	RC造	12					○	○
		N-4	43	H20～21	8	RC造	12					○	○
		N-5	21	H18～19	8	RC造	14					○	○
		N-6	53	H18～19	9	RC造	14					○	○
		N-7	20	S47	5	RC造	49	◎				○	○
		N-8	20	S47	5	RC造	49	◎				○	○
	富岳	F-1	50	S48	5	RC造	48	◎	○	○	○	○	○
		F-2	50	S49	5	RC造	47	◎				○	○
片浜駅 周辺	今沢A	A-1	32	S45	4	RC造	51	◎	×	○	○	○	×
		A-2	32	S45	4	RC造	51	◎				○	×
		A-3	24	S44	4	RC造	52	◎				○	×
		A-4	24	S43	4	RC造	53	◎				○	×
		A-5	30	S45	5	RC造	51	◎				○	×
		A-6	50	S45	5	RC造	51	◎				○	×
		A-7	20	S46	5	RC造	50	◎				○	×
		A-8	50	S45	5	RC造	51	◎				○	×
		A-9	24	S46	4	RC造	50	◎		○	○	○	○
		A-10	24	S46	4	RC造	50	◎				○	○
		A-11	50	S46	5	RC造	50	◎				○	○
下香貫	八重	Y-1	30	H27	3	RC造	6	○	×	×	○	○	
		Y-2	30	H28	3	RC造	5				○	○	
その他	小林	C-1	24	S47	4	RC造	49	◎	×	△	△	○	○
		C-2	32	S47	4	RC造	49	◎				○	○

2次判定						判定結果
1次判定②			EVの 設置状況	「基本方針」 における集 約エリア内	将来的な活 用の優先度	
改善の必要性	改善内容					
	居 住 改 善	外 壁 ・ 防 水				
改善が必要	●		×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善が必要	●		×	○	中	
改善が必要	●		×	○	中	
改善が必要		●	○	○	高	継続管理する団地
改善が必要		●	○	○	高	
改善が必要		●	○	○	高	
改善が必要		●	○	○	高	
改善が必要		●	○	○	高	
改善が必要		●	○	○	高	
改善が必要		●	○	○	高	
改善不要			×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善不要			×	○	中	
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	継続管理する団地 (建替)
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	
改善不要			×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善不要			○	○	高	継続管理する団地
改善不要			○	○	高	
改善不要			×	×	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善不要			×	×	中	

今沢Bの判定は除く

団地名		住棟	戸数	建設年度	階数	構造	経過 年数	2次判定					
								耐用年限の 1/2を ◎＝経過 ○＝10年以 内に経過	1次判定①			1次判定②	
									(a) 需 要判定	(b) 効 率性	(c) 立 地判定	躯体の 安全性	避難の 安全性
原 駅 周 辺	松原	M-1	32	S61~62	4	RC造	34	○	×	△	○	○	○
		M-2	24	S62	4	RC造	34	○				○	○
	原鳥沢	E-1	28	S58	3~4	RC造	38	◎	×	×	×	○	○
	原町中	G-1	24	S59~60	4	RC造	36	◎	×	○	△	○	○
		G-2	32	S60~61	4	RC造	35	◎				○	○
	西井出	U-1	20	H10~11	5	RC造	22	×	×	×	○	○	
		U-2	25	H11~12	5	RC造	21				○	○	
		U-3	16	H12~13	4	RC造	20				○	○	
	原	D-1	32	S48	4	RC造	48	◎	×	○	△	○	○
		D-2	32	S48	4	RC造	48	◎				○	○
		D-3	32	S48	4	RC造	48	◎				○	○
		D-4	32	S48	4	RC造	48	◎				○	○
		D-5	30	S49	4	RC造	47	◎				○	○
		D-6	30	S49	4	RC造	47	◎				○	○
		D-7	24	S50	4	RC造	46	◎				○	○
		D-8	32	S52	4	RC造	44	◎				○	○
		D-9	24	S51	4	RC造	45	◎				○	○
		D-10	30	S53	5	RC造	43	◎				○	○
		D-11	16	S54	4	RC造	42	◎				○	○
		D-12	20	S54	5	RC造	42	◎				○	○
		D-13	30	S55	5	RC造	41	◎				○	○
		D-14	24	S56	4	RC造	40	◎				○	○
		D-15	28	S57	5	RC造	39	◎				○	○
愛 鷹	中尾	J-1	20	H2~3	5	RC造	30	○	×	△	○	○	○
		J-2	24	H3~4	5	RC造	29	○				○	○
		J-3	16	H4~5	4	RC造	28	○				○	○
		J-4	26	H5~6	7	RC造	27	○				○	○
		J-5	21	H5~6	7	RC造	27	○				○	○
	大久望	K-1	24	H6~7	3~4	RC造	26	○	×	△	○	○	○
		K-2	18	H7~8	3~4	RC造	25	○				○	○
		K-3	24	H8~9	3~4	RC造	24					○	○

2次判定						判定結果
1次判定②			EVの 設置状況	「基本方針」 における集 約エリア内	将来的な活 用の優先度	
改善の必要性	改善内容					
	居 住 改 善	外 壁 ・ 防 水				
改善が必要	●	● 防水	×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善が必要	●	● 防水	×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善が必要	●	●	×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善が必要	●	●	×	○	中	
改善が必要		●	○	○	高	継続管理する団地
改善が必要		●	○	○	高	
改善が必要		●	○	○	高	
改善不要			×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	×	○	中	
改善が必要	●	●	×	○	中	継続管理する団地
改善が必要	●	●	×	○	中	
改善が必要	●	●	×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	○	○	高	
改善が必要	●	● 外壁	○	○	高	
改善が必要	●	●	×	○	中	継続管理する団地
改善が必要	●	●	×	○	中	
改善が必要		●	×	○	高	

(3) 2次判定結果

2次判定の結果は、以下のとおりです。

	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)
		改善 【448戸】	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替 【262戸】
継続管理する団地 【770戸】	維持管理 【60戸】	自由ヶ丘N1～6【214戸】 西井出【61戸】 中尾【107戸】 大久望【66戸】	-	-	-	今沢A1～A8【262戸】 (今沢B1～B9【54戸】)
	ハ重【60戸】					
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【902戸】	当面維持管理 【562戸】	改善し当面維持管理 【340戸】	用途廃止	優先的に 改善し、当面 維持・管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止
	富岳【100戸】 自由ヶ丘N-7・8【40戸】 今沢A9～11【98戸】 小林【56戸】 原D1～9【268戸】	石田【52戸】 松原【56戸】 原鳥沢【28戸】 原町中【56戸】 原D10～15【148戸】	-	-	-	-

5-3 3次判定

(1) 3次判定の方法

2次判定において、仮設定した事業手法について、以下の視点で、計画期間における整備・管理手法を決定します。

④集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の整備手法の再判定

1次、2次判定結果を踏まえ、集約・再編の検討対象となり得る団地や、異なる整備手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の整備手法を再判定します。併せて、集約・再編の可能性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ます。

(a)団地単位での効率的な事業実施に関する検討

団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

改善事業候補団地については、住棟毎の内外装・設備等の状況および年間対応事業量を踏まえて、年次別の事業計画を作成して、計画期間中の事業対象を設定します。なお、当面管理する住棟については、エレベーターの更新、外灯・共用部の照明器具のLED化を計画します。

(b)集約・再編等の可能性に関する検討

地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性等について検討を行います。

(c)地域整備への貢献

次の視点から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

【まちづくりの視点】

団地周辺の歩道の拡幅や緑化、公園、広場等のパブリックスペースの整備、周辺環境と調和した連続性のある団地景観の形成など、まちづくりの視点から検討します。建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた福祉施設等の導入について検討します。

(d)長期的な方針（沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針）

以上の判定結果について、基本方針で定めたエリア毎の将来管理戸数や、集約・再編の方針との整合を確認し、長期的な方針として整理します。

⑤事業費の試算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、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

⑥長期的な整備・管理の見通しの作成【30年程度】

⑤で決定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30年程度の長期的な整備・管理の見通しを作成します。

⑦計画期間における整備・管理手法の決定

長期的な整備・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。

事業実施予定

団地名		住棟	戸数	階数	事業実施予定								
					2021年以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	
大岡駅 周辺	石田	H-1	20	5			LED化						
		H-2	16	4									
		H-3	16	4									
	自由ヶ丘	N-1	44	7			LED化	自由ヶ丘団地 整備事業 事後評価及び 次期事業手法検討	インターホン更新工事				
		N-2	14	5									
		N-3	39	8									
		N-4	43	8									
		N-5	21	8									
		N-6	53	9									
		N-7	20	5	H18防水、H20外壁 H25居住改善						移転	移転	
富岳	N-8	20	5	H18防水、H21外壁 H25居住改善						移転	移転		
	F-1	50	5	H13外壁・防水 H26居住改善						移転	移転		
	F-2	50	5	H14外壁・防水 H27居住改善						移転	移転		
片浜駅 周辺	今沢A	A-1	32	4	H29給水管改善	今沢団地建替事業 事業化の検討							
		A-2	32	4	H30給水管改善								
		A-3	24	4	H30給水管改善								
		A-4	24	4									
		A-5	30	5								用廃・集約建替	
		A-6	50	5								用廃・集約建替	
		A-7	20	5									
		A-8	50	5								用廃・集約建替	
		A-9	24	4	H27居住改善				(居住改善)				
		A-10	24	4	H27居住改善				(居住改善)				
	今沢B	A-11	50	5	H28居住改善				(居住改善)				
		B-1	6	2		今沢団地建替事業 事業化の検討 用廃・解体(2022年)		集約建替					
		B-2	6	2									
		B-3	6	2									
		B-4	6	2									
		B-5	6	2									
		B-6	6	2									
		B-7	6	2									
		B-8	6	2									
B-9	6	2											
下番貫	八重	Y-1	30	3								下水接続	
		Y-2	30	3									
その他	小林	C-1	24	4	H14外壁・防水 H25居住改善							移転	移転
		C-2	32	4	H26居住改善								
原駅 周辺	松原	M-1	32	4	H25外壁		LED化						居住・給湯・防水
		M-2	24	4	H26外壁								
	原島沢	E-1	28	3・4		移転	移転	移転	移転	移転	用廃		
	原町中	G-1	24	4		外壁	LED化						
		G-2	32	4		外壁							
	西井出	U-1	20	5			LED化		EV更新	防水			
		U-2	25	5							防水		
		U-3	16	4								防水	
	原	D-1	32	4	H16防水 H29長寿命化		LED化						
		D-2	32	4	H16防水 H30長寿命化		LED化		(居住改善)				
		D-3	32	4	H16防水 H30長寿命化		LED化		(居住改善)				
		D-4	32	4	H17防水 R1長寿命化		LED化						
		D-5	30	4	H18防水 R1長寿命化		LED化		(居住改善)				
		D-6	30	4	H24防水 R2長寿命化		LED化		(居住改善)				
		D-7	24	4	H25防水 R2長寿命化		LED化		(居住改善)				
		D-8	32	4	H26防水 R3長寿命化		LED化		(居住改善)				
		D-9	24	4	H16防水 R3長寿命化		LED化		(居住改善)				
		D-10	30	5	H16防水	長寿命化	LED化						
		D-11	16	4	R1防水	長寿命化	LED化		(居住改善)				
D-12		20	5	R1防水		長寿命化・LED化							
D-13		30	5	R2防水		長寿命化・LED化							
D-14		24	4	R2防水		LED化	長寿命化						
D-15		28	5	R3防水		LED化	長寿命化						
愛鷹	中尾	J-1	20	5		LED化		長寿命化					
		J-2	24	5					長寿命化				
		J-3	16	4					長寿命化				
		J-4	26	7			EV更新			長寿命化			
		J-5	21	7						長寿命化			
	大久望	K-1	24	3・4		LED化・防水							
		K-2	18	3・4		LED化	防水						
		K-3	24	3・4		LED化	防水						

居住改善:キッチン・浴室・給排水給湯設備等の改修、給湯:給湯器の更新、防水:屋上・屋根の防水改修、外壁:外壁等の塗装等、LED化:外灯・共用部のLED化、

[illegible]

火報:住宅用防災警報器の更新、自火報:自動火災報知設備の更新、長寿命化=居住改善・外壁・給湯

(2) 3次判定

団地名	住棟	戸数	建設年度	階数	構造	3次判定						
						(a) 団地単位での効率的活用		(b) 集約・再編等の可能性				
						同一団地内における判定の混在	複数の判定手法実施の可否	団地内住戸が100戸以上	同一地区内の建替団地の有無	集約・再編の可能性	同一団地内での仮住居の確保の可能性	同一地区内での仮住居の確保の可能性
大岡駅周辺	石田	H-1	20	S63~H1	5	RC造	なし	-	×	なし	なし	-
		H-2	16	H1	4	RC造						
		H-3	16	H1	4	RC造						
	自由ヶ丘	N-1	44	H22	7	RC造	あり	可能	○	なし	なし	-
		N-2	14	H22	5	RC造						
		N-3	39	H20~21	8	RC造						
		N-4	43	H20~21	8	RC造						
		N-5	21	H18~19	8	RC造						
		N-6	53	H18~19	9	RC造						
		N-7	20	S47	5	RC造					検討対象	入居率が高いため困難
		N-8	20	S47	5	RC造						
	富岳	F-1	50	S48	5	RC造	なし	-	○	なし	検討対象	棟が少ないため困難
		F-2	50	S49	5	RC造						
片浜駅周辺	今沢A	A-1	32	S45	4	RC造	あり	可能	○	あり	あり	可能
		A-2	32	S45	4	RC造						
		A-3	24	S44	4	RC造						
		A-4	24	S43	4	RC造						
		A-5	30	S45	5	RC造						
		A-6	50	S45	5	RC造						
		A-7	20	S46	5	RC造						
		A-8	50	S45	5	RC造						
		A-9	24	S46	4	RC造						
		A-10	24	S46	4	RC造						
		A-11	50	S46	5	RC造						
下香貫	八重	Y-1	30	H27	3	RC造	なし	-	×	なし	なし	-
		Y-2	30	H28	3	RC造						
その他	小林	C-1	24	S47	4	RC造	なし	-	×	なし	検討対象	棟が少ないため困難
		C-2	32	S47	4	RC造						

3次判定						最終判定結果									
(c) 地域整備への貢献【建替時】			(d) 長期的な方針 (整備・管理に関する基本方針)			計画期間(5年)における活用方針	計画期間(5年)における活用手法								
							用途 廃止	建 替	(修繕 対応) 維持 管理	改善				L E D 化	
福祉施設等の整備の検討(100戸以上の建替)	まちづくりの視点	都市計画等との整合性	エリア毎の2045年の目標管理戸数	エリア毎の集約の核	長期的な活用方針	居住改善				外壁・防水	E V 更新				
-	-	-	320戸 (R3:406戸)	-	改善し維持管理	継続管理									●
-	-	-		集約の核	改善し維持管理	継続管理									●
															●
															●
															●
				集約	当面管理 (建替を前提としない)				●						●
								●						●	
-	-	-		-	用途廃止	当面管理 (建替を前提としない)				●					
										●					
地域包括 支援センター (相談窓口)	あり	問題なし	380戸 (R3:414戸)	集約の核	建替	優先的な建替		●							
								●							
								●							
								●							
								●							
								●							
								●							
							●								
			●												
			●												
-	-	-	60戸 (R3:60戸)	集約の核	改善し維持管理	継続管理				●					
									●						
-	-	-	-	-	用途廃止	当面管理 (建替を前提としない)				●					
									●						

今沢Bの判定は除く

第5章 整備・管理手法の選定

団地名	住棟	戸数	建設年度	階数	構造	3次判定							
						(a) 団地単位での効率的活用		(b) 集約・再編等の可能性					
						同一団地内における判定の混在	複数の判定手法実施の可否	団地内住戸が100戸以上	同一地区内の建替団地の有無	集約・再編の可能性	同一団地内での仮住居の確保の可能性	同一地区内での仮住居の確保の可能性	
原駅周辺	松原	M-1	32	S61~62	4	RC造	なし	-	×	あり(原)	検討対象	棟が少ないため困難	可能
		M-2	24	S62	4	RC造							
	原鳥沢	E-1	28	S58	3~4	RC造	なし	-	×	あり(原)	検討対象	棟が少ないため困難	可能
	原町中	G-1	24	S59~60	4	RC造	なし	-	×	あり(原)	検討対象	棟が少ないため困難	可能
		G-2	32	S60~61	4	RC造							
	西井出	U-1	20	H10~11	5	RC造	なし	-	×	あり(原)	なし	-	-
		U-2	25	H11~12	5	RC造							
		U-3	16	H12~13	4	RC造							
	原	D-1	32	S48	4	RC造	あり	可能	○	あり	あり	可能	可能
		D-2	32	S48	4	RC造							
		D-3	32	S48	4	RC造							
		D-4	32	S48	4	RC造							
		D-5	30	S49	4	RC造							
		D-6	30	S49	4	RC造							
		D-7	24	S50	4	RC造							
		D-8	32	S52	4	RC造							
		D-9	24	S51	4	RC造							
		D-10	30	S53	5	RC造							
		D-11	16	S54	4	RC造							
		D-12	20	S54	5	RC造							
		D-13	30	S55	5	RC造							
		D-14	24	S56	4	RC造							
		D-15	28	S57	5	RC造							
中尾	J-1	20	H2~3	5	RC造	なし	-	○	なし	なし	-	-	
	J-2	24	H3~4	5	RC造								
	J-3	16	H4~5	4	RC造								
	J-4	26	H5~6	7	RC造								
	J-5	21	H5~6	7	RC造								
大久望	K-1	24	H6~7	3~4	RC造	なし	-	×	なし	なし	-	-	
	K-2	18	H7~8	3~4	RC造								
	K-3	24	H8~9	3~4	RC造								

3次判定						最終判定結果								
(c) 地域整備への貢献【建替時】			(d) 長期的な方針 (整備・管理に関する基本方針)			計画期間(5年)に おける活用方針	計画期間(5年)における活用手法							
福祉施設等の 整備の検討 (100戸以上の 建替)	まちづくりの 視点	都市計画等との 整合性	エリア毎の2045 年の目標管理戸数	エリア毎の 集約の核	長期的な 活用方針		用途 廃止	建 替	(修 繕 対 応) 維持 管理	改善				
										居住 改善	外 壁・ 防 水	E V 更 新	L E D 化	
-	-	-	500戸 (R3:617戸)	-	集約	当面管理 (建替を前提 としない)								●
-	-	-		-	用途廃止	用途廃止に 伴う移転	● 移転							
-	-	-		-	集約	当面管理 (建替を前提 としない)					● 外壁			●
-	-	-		-	改善し維持 管理	継続管理					● 外壁			●
											● 防水		●	●
												●	●	
検討対象	検討対象	検討対象		集約の核	建替	継続管理			●					●
									●					●
									●					●
									●					●
									●					●
									●					●
									●					●
									●					●
						当面管理 (建替を前提 としない)				●	● 外壁			●
										●	● 外壁			●
									●	● 外壁			●	
									●	● 外壁			●	
-	-	-	140戸 (R3:173戸)	集約の核	改善し 維持管理	継続管理				●	● 外壁		●	
										●	● 外壁		●	
										●	● 外壁		●	
												●	●	
-	-	-	-	改善し 維持管理	継続管理					● 防水		●		
										● 防水		●		
										● 防水		●		

(3) 3次判定結果

3次判定の結果は、以下のとおりです。

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地 【1,090戸】	維持管理 【682戸】		改善 【146戸】		建替 【262戸】
	石田【52戸】 自由ヶ丘N1～N6【214戸】 八重【60戸】 原D1～D9【268戸】 西井出U2～U3【41戸】 中尾J4～J5【47戸】		西井出U1【20戸】 中尾J1～J3【60戸】 大久望【66戸】		今沢A1～A8【262戸】 (今沢B1～B9【54戸】)
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【582戸】	当面維持管理 【350戸】	用途廃止	改善し、 当面維持管理 【204戸】	用途廃止 【28戸】	用途廃止
	自由ヶ丘N7～N8【40戸】 今沢A9～A11【98戸】 小林【56戸】 富岳【100戸】 松原【56戸】	-	原町中【56戸】 原D10～D15【148戸】	原鳥沢【28戸】 (用途廃止に伴う移転)	-

改善：居住改善、外壁・防水改善

5-4 団地別の整備・管理手法

(1) 整備・管理手法別戸数

判定結果を踏まえ、計画期間内の事業予定について整備・管理手法別にまとめると以下のとおりです。

整備・管理手法別戸数表

		前期1～5年目 (H29～R3)	後期6～10年目 (R4～R8)	合計 (計画最終年度)
市営住宅等管理戸数(各期間初年度)		1,974戸	1,876戸	1,850戸
新規整備事業予定戸数		0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数		1,974戸	1,876戸	1,850戸
うち改善事業予定戸数		474戸	350戸	824戸
個別改善事業予定戸数		474戸	350戸	824戸
全面的改善事業予定戸数		0戸	0戸	0戸
建替事業予定戸数				
除却予定戸数		0戸	54戸	54戸
整備予定戸数		0戸	74戸	74戸
用途廃止・契約終了予定戸数		98戸	46戸	144戸

(2) 団地別の整備・管理手法

計画期間見通しに基づく、団地別の整備・管理計画は以下のとおりです。

団地名	棟数	戸数 (R4)	計画期間	戸数 (R8末)	備考 (中長期の見通し等)
			整備・管理手法		
石田	3	52	-	52	
自由ヶ丘 (N1～N6)	6	214	-	214	
自由ヶ丘 (N7～N8)	2	40	-	40	次期に集約・再編等の検討
富岳	2	100	-	100	次期以降の用途廃止に向けた準備
今沢A (A1～A8)	8	262	-	262	R6から建替事業の予定
今沢A (A9～A11)	3	98	-	98	次期以降の用途廃止に向けた準備
今沢B (B1～B9)	9	54	建替	74	
八重	2	60	-	60	
小林	2	56	-	56	次期以降の用途廃止に向けた準備
松原	2	56	-	56	
原鳥沢	1	28	用途廃止 に伴う移転	28	
原町中	2	56	改善	56	
西井出	3	61	改善	61	
原 (D1～D9)	9	268	-	268	
原 (D10～D15)	6	148	改善	148	
中尾	5	107	改善	107	
大久望	3	66	改善	66	
借上型住宅	10	150	-	104	3棟46戸契約終了
総数	67	1,876	-	1,850	