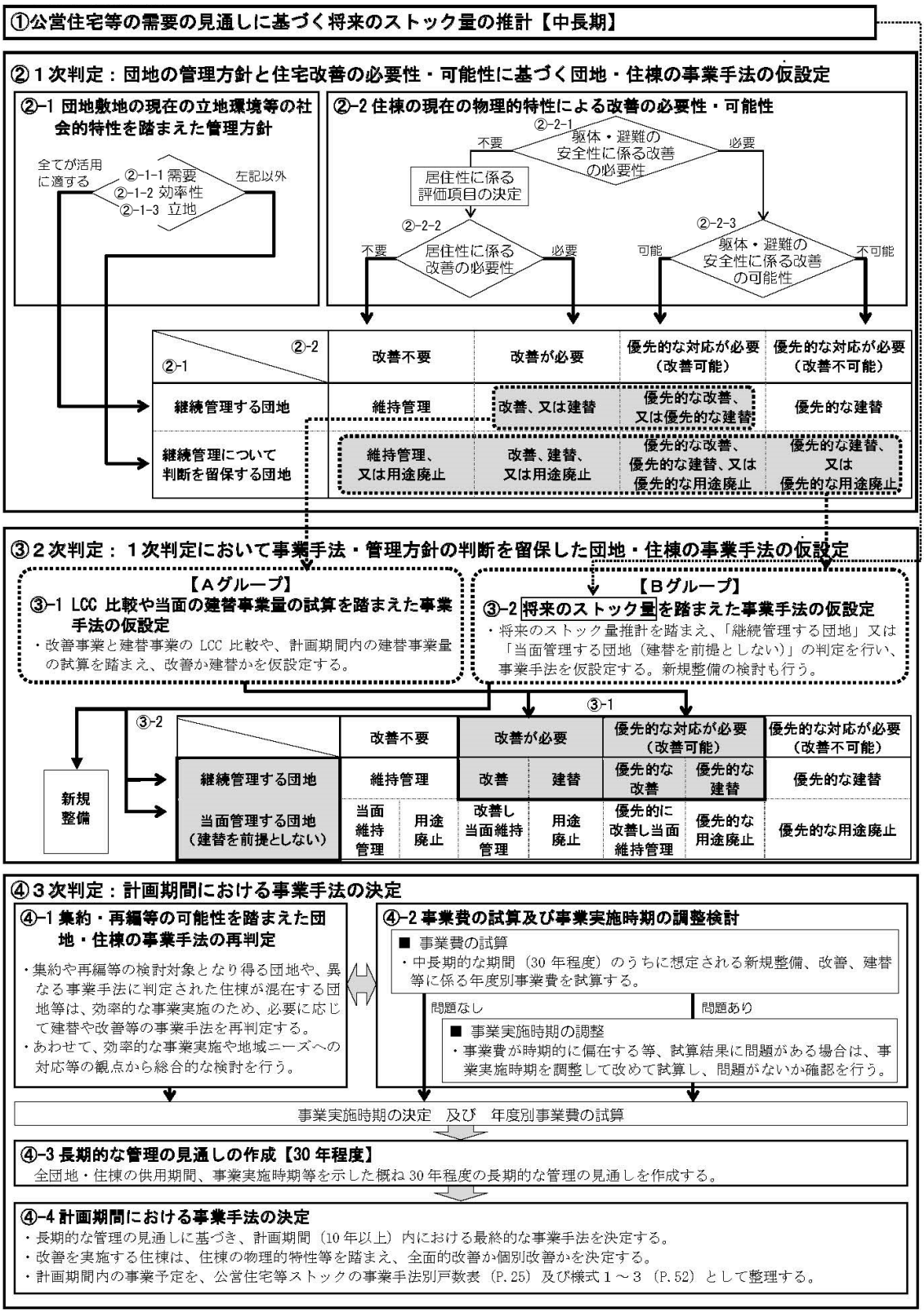
第５章 長寿命化計画の事業手法の選定

５－１ 事業手法の選定フロー

事業手法の選定にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき、下記のフローを用いて行う。



５－２ 事業手法の選定

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

2031年（令和13年）における市営住宅供給量の推計

①-1 公営住宅施策対象世帯数の検討

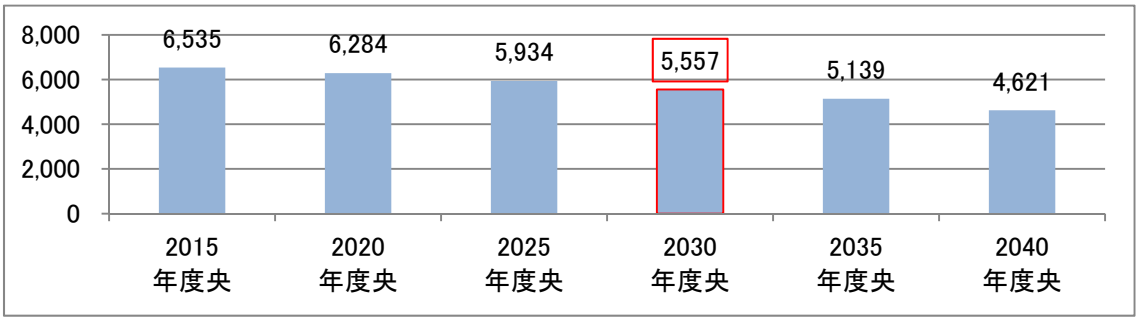
公営住宅等の需要の見通しの検討にあたり、本検討では、将来（2030年時点）の大村市における世帯数等の推計をもとに、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが難しく困難な年収である世帯（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計する。

推計に当たっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成28年8月）にて示された著しい困窮年収未満の世帯数を推計するプログラム（ストック推計プログラム）を活用する。

ストック推計プログラムによる大村市全体の著しい困窮年収未満の世帯数は、今後減少していき、2030年時点では、5,557世帯と予測される。これは、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用等を含めて対応すべきものである。

大村市では、この5,557世帯のうち、特に他の民間賃貸住宅に入居が困難であると考えられる第Ⅰ分位及び第Ⅱ～Ⅳ分位に属する子育て世帯や高齢小世帯を公営住宅の施策対象とする。また、第Ⅱ分位から第Ⅳ分位までのその他の世帯を公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用等により対応することとする。

■著しい困窮年収未満の世帯の将来推計



■2030 年時点における世帯人員、年収分位の著しい困窮年収未満の世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	合計
	0～201	201～295	295～400	400～598	
1人	1,009	472	176	0	1,657
2人	944	441	287	3	1,675
3人	528	247	349	18	1,143
4人	223	104	254	115	696
5人	47	22	127	111	308
6人以上	42	20	10	8	80
合計	2,793	1,306	1,203	255	5,557

全ての世帯を対象　　子育て世帯及び高齢者世帯のみを対象

（参考１）2020 年時点における世帯人員、年収分位別の著しい困窮年収未満の世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	合計
	0～227	227～334	334～457	457～670	
1人	1,135	484	10	0	1,628
2人	1,201	513	172	0	1,886
3人	686	359	311	3	1,359
4人	321	211	373	36	940
5人	83	74	172	59	388
6人以上	41	19	20	4	84
合計	3,468	1,658	1,057	101	6,284

（参考２）2040 年時点における世帯人員、年収分位別の著しい困窮年収未満の世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	合計
	0～178	178～261	261～351	351～533	
1人	822	383	383	0	1,588
2人	678	315	269	48	1,309
3人	371	173	210	126	880
4人	142	66	119	182	509
5人	24	11	58	143	237
6人以上	52	24	14	7	97
合計	2,090	972	1,053	505	4,621

①-2　第Ⅰ～Ⅳ分位における公営住宅施策対象世帯数の推計

１）第Ⅰ分位の推計

第Ⅰ分位に属する世帯は、全ての世帯を公営住宅施策対象世帯とするため、2,793世帯となる。

２）子育て世帯の推計

第Ⅱ～Ⅳ分位のうち、市営住宅施策対象となる子育て世帯を推計する。本市では、子育て世帯のうち、誘導居住面積水準未満の世帯を施策対象とする。

ストック推計プログラムの2030年（R12年）推計値によると、子育て世帯の世帯数は、8,007世帯となり、総世帯数の20.4%を占めることとなる。さらに、子育て世帯のうち誘導居住面積水準未満の世帯は、長崎県住生活基本計画における目標値より子育て世帯の50%となる。

（1,306 世帯＋1,203 世帯＋255 世帯）×20.4%×50%＝282 世帯

■子育て世帯の総世帯数に対する割合の推計

	H27 2015 年	R2 2020 年	R7 2025 年	R12 2030 年	R17 2035 年	R22 2040 年
総世帯数	35,849 100.0%	37,196 100.0%	38,289 100.0%	39,329 100.0%	40,396 100.0%	40,864 100.0%
子育て世帯	7,760 21.6%	7,875 21.2%	7,757 20.3%	8,007 20.4%	8,583 21.2%	8,915 21.8%

３）高齢者小世帯の推計

第Ⅱ～Ⅳ分位のうち、市営住宅施策対象となる高齢者小世帯を推計する。

ストック推計プログラムの 2030 年（R12 年）推計値によると、高齢小世帯の世帯数は、9,605 世帯となり、総世帯数の 24.4%を占めることとなる。

このことから、高齢者小世帯数は、674 世帯となる。

（1,306 世帯＋1,203 世帯＋255 世帯）×24.4%＝674 世帯

■高齢者小世帯の総世帯数に対する割合の推計

	H27 2015 年	R2 2020 年	R7 2025 年	R12 2030 年	R17 2035 年	R22 2040 年
総世帯数	35,849 100.0%	37,196 100.0%	38,289 100.0%	39,329 100.0%	40,396 100.0%	40,864 100.0%
高齢単身 A	3,781 10.5%	4,325 11.6%	4,715 12.3%	5,042 12.8%	5,332 13.2%	5,674 13.9%
高齢夫婦 B	3,985 11.1%	4,361 11.7%	4,534 11.8%	4,563 11.6%	4,527 11.2%	4,670 11.4%
高齢小世帯 C＝A＋B	7,766 21.7%	8,686 23.4%	9,249 24.2%	9,605 24.4%	9,859 24.4%	10,344 25.3%

４）第Ⅰ～Ⅳ分位における公営住宅施策対象

ストック推計プログラムの 2030 年（R12 年）推計値による公営住宅施策対象は、3,750 世帯となる。

第Ⅰ分位（2,793 世帯）＋第Ⅱ～Ⅳ分位（子育て世帯 282 世帯＋高齢者小世帯 674） ≒3,750 世帯

以上より、著しい困窮年収未満の世帯数の将来推計の減少割合を考慮した本計画最終年度 2031 年（R13 年）の公営住宅施策対象は、3,700 世帯となる。

3,750 世帯×（5,473 世帯（著しい困窮年収未満の世帯数の将来推計 2031） ÷5,557 世帯（著しい困窮年収未満の世帯数の将来推計 2030） ≒3,700 世帯

①-3　市営住宅適正管理戸数の推計

１）2031 年における市営住宅適正管理戸数

2020 年における公営住宅施策対象世帯は 4,400 世帯であり、市営住宅数は約 1,450 戸、県営住宅は約 560 戸であることから、民間等に居住する公営住宅施策対象世帯は、約 2,390 世帯となる。

■2020 年における公営住宅施策対象世帯をカバーする住宅の内訳

<table>
<tr><td colspan="3">著しい困窮年収未満の世帯：6,284 世帯</td></tr>
<tr><td colspan="2">公営住宅施策対象世帯：4,400 世帯</td><td></td></tr>
<tr><td>市営：1,450 戸
（33.0%）</td><td>県営：560 戸
（12.7%）</td><td>民間等：2,390 戸
（54.3%）</td></tr>
</table>

民間等に居住する世帯の割合は、2031 年においても一定の割合（54.3%）を維持することとし、県営住宅の長寿命化計画による計画戸数 440 戸と仮定すると、本来あるべき市営住宅数は 1,250 戸となり、約 10 年間で 200 戸の削減が必要になる。

■2031 年における本来あるべき公営住宅施策対象世帯をカバーする住宅の内訳

<table>
<tr><td colspan="3">著しい困窮年収未満の世帯：5,473 世帯</td></tr>
<tr><td colspan="2">公営住宅施策対象世帯：3,700 世帯</td><td></td></tr>
<tr><td>市営：1,250 戸
（33.8%）</td><td>県営：440 戸
（11.9%）</td><td>民間等：2,010 戸
（54.3%）</td></tr>
</table>

しかし、本市は大村市総合計画（第 5 次）のなかで新工業団地の分譲及び九州新幹線西九州ルートの開業などにより、今後も更に人口が増加することを考慮した場合、本来あるべき市営住宅数は 1,390 戸となり、約 10 年間で 60 戸の削減が必要になる。

■2031 年における本来あるべき公営住宅施策対象世帯をカバーする住宅の内訳（補正）

<table>
<tr><td colspan="3">著しい困窮年収未満の世帯：5,881 世帯</td></tr>
<tr><td colspan="2">公営住宅施策対象世帯：4,000 世帯</td><td></td></tr>
<tr><td>市営：1,390 戸
（34.7%）</td><td>県営：440 戸
（11.0%）</td><td>民間等：2,170 戸
（54.3%）</td></tr>
</table>

2022 年における市営住宅管理戸数は 1,434 戸。今後用途廃止を予定している戸数は 42 戸（東諏訪住宅）のため、2031 年における市営住宅管理戸数は 1,392 戸となるが、適正管理戸数と差が少ないため、算出された戸数のとおり 1,390 戸とする。

2031 年における市営住宅管理戸数（目標）：1,390 戸

２）現状と 2031 年の世帯数の推計の内訳

■2020 年における世帯数の内訳

<table>
<tr><td colspan="3">全世帯　38,200 世帯</td></tr>
<tr><td colspan="2">公営住宅　2,010 戸（5.3%）</td><td rowspan="2">その他
36,190 戸（94.7%）</td></tr>
<tr><td>市営住宅
1,450 戸（3.8%）</td><td>県営住宅
560 戸（1.5%）</td></tr>
</table>

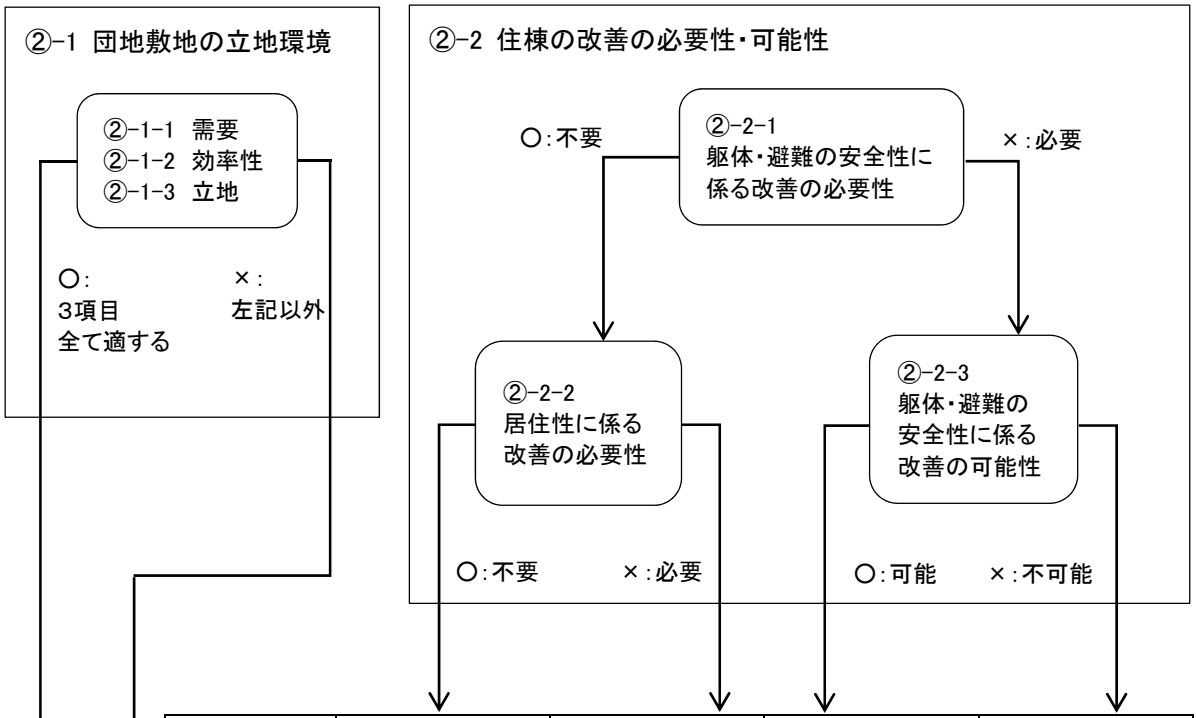
■2031 年における世帯数の内訳

<table>
<tr><td colspan="3">全世帯　42,600 世帯</td></tr>
<tr><td colspan="2">公営住宅　1,830 戸（4.3%）</td><td rowspan="2">その他
40,770 戸（95.7%）</td></tr>
<tr><td>市営住宅
1,390 戸（3.3%）</td><td>県営住宅
440 戸（1.0%）</td></tr>
</table>

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、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する。

■１次判定フロー



	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	A1 維持管理	A2 改善、又は建替	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	A4 優先的な建替
維持管理について判断を留保する団地	B1 維持管理、又は用途廃止	B2 改善、建替、又は用途廃止	B3 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止

②-1　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次の判定基準により判定する。

■１次判定②-1の判定基準

<table>
<tr><th colspan="2">判定項目</th><th colspan="2">判定手法</th></tr>
<tr><td rowspan="7">②-1
団地敷地の
立地環境</td><td>②-1-1
需要</td><td colspan="2">募集停止、又は平成 29 年度～令和 2 年度募集倍率が 1.0 未満の団地→×
上記以外→〇</td></tr>
<tr><td>②-1-2
効率性</td><td colspan="2">敷地面積が 2,000 ㎡未満の団地→×
上記以外→〇</td></tr>
<tr><td rowspan="4">②-1-3
立地</td><td>a.利便性</td><td>団地周辺 300m 圏内にバス停、又は 800m 圏内（徒歩圏）に鉄道駅があり、かつ 500m 圏内小学校、800m 圏内に中学校・病院・福祉施設のうち 2 種類以上が立地する団地→〇
上記以外→×</td></tr>
<tr><td>b.地域バランス</td><td>中学校校区の唯一の団地であり、かつ周辺 800m 圏内に他の団地がない→〇
上記以外→×</td></tr>
<tr><td>c.災害危険区域等の内外</td><td>災害危険区域外→〇
災害危険区域内→×</td></tr>
<tr><td colspan="2">a、又は b が〇、かつ c が〇の団地→〇
上記以外→×</td></tr>
<tr><td colspan="2">②-1-1、②-1-2、②-1-3 の全てが〇→〇
上記以外→×</td></tr>
</table>

■１次判定②-1 の判定結果

No.	団地名	棟数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	H29～R2年度募集倍率	空家率	②-1-1需要判定結果	敷地面積	②-1-2効率性判定結果	300m圏内バス停数
1	竹松アパート	6	122	103	19	1.6	15.6%	○	7,945	○	1
2	池田アパート	7	192	123	69	1.1	35.9%	○	7,054	○	2
3	常盤アパート	2	32	26	6	0	18.8%	×	3,255	○	3
4	東諏訪住宅	7	42	23	19	募集停止	45.2%	×	5,985	○	0
5	久原第二アパート	5	120	97	23	0.7	19.2%	×	5,926	○	1
6	三城アパート	3	42	38	4	1.4	9.5%	○	7,024	○	2
7	原口アパート	6	144	125	19	1.4	13.2%	○	14,344	○	2
8	松原アパート	2	14	10	4	募集停止	28.6%	×	1,496	×	1
9	福重アパート	2	10	9	1	募集停止	10.0%	×	1,202	×	1
10	古賀島アパート	4	96	84	12	1.5	12.5%	○	9,633	○	2
11	松並第一アパート	5	118	104	14	3.6	11.9%	○	12,132	○	2
12	中央アパート	3	42	42	0	1.0	0%	○	4,536	○	1
13	植松アパート	6	80	77	3	1.1	3.8%	○	12,300	○	1
14	久原アパート	3	50	45	5	4.8	10.0%	○	7,533	○	4
15	木場アパート	5	73	69	4	2.5	5.5%	○	10,628	○	2
16	池田第一アパート	2	35	33	2	3.5	5.7%	○	3,587	○	2
17	池田第二アパート	2	34	32	2	4.3	5.9%	○	5,270	○	2
18	小路口アパート	4	96	94	2	6.5	2.1%	○	10,687	○	2
19	水主町アパート	1	40	38	2	10.0	5.0%	○	3,277	○	0
20	黒木住宅	4	4	4	0	0.1	0%	×	1,379	×	2
21	本町アパート	1	48	47	1	8.6	2.1%	○	2,030	○	2

800m 圏内 鉄道駅数	500m 圏内 小学校数	800m 圏内 中学校数	800m 圏内 病院数	800m 圏内 福祉施設数	②-1-3a 利便性 判定結果	②-1-3b 地域バランス 判定結果	②-1-3c 災害危険区域等の内外 判定結果	②-1-3 立地 判定結果	1次判定②-1 団地敷地の立地環境 判定結果
1	0	0	5	8	○	×	○	○	○
1	0	0	8	7	○	×	○	○	○
1	0	1	9	6	○	×	○	○	×
1	1	1	14	7	○	×	○	○	×
0	0	1	3	3	○	×	○	○	×
1	1	0	15	10	○	×	○	○	○
1	0	1	11	14	○	×	○	○	○
1	1	0	1	5	○	×	○	○	×
0	0	1	3	3	○	×	○	○	×
0	1	1	8	5	○	×	○	○	○
0	1	1	9	9	○	×	○	○	○
1	1	1	12	8	○	×	○	○	○
0	0	1	9	11	○	×	○	○	○
0	0	0	7	7	○	×	○	○	○
0	0	0	4	5	○	×	○	○	○
1	0	0	8	7	○	×	○	○	○
0	0	0	6	9	○	×	○	○	○
1	0	0	12	13	○	×	○	○	○
1	1	0	18	20	○	×	○	○	○
0	1	0	0	0	×	○	×	×	×
1	0	0	19	17	○	×	○	○	○

②-2　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する。

■１次判定②-2の判定基準

<table>
<tr><th colspan="2">判定項目</th><th colspan="2">判定手法</th></tr>
<tr><td rowspan="8">②-2
住棟の改善の必要性・可能性</td><td>②-2-1
躯体・避難の安全性に係る改善の必要性</td><td colspan="2">令和 3 年時点で未耐震の住棟、かつ 2 方向避難の確保がされていない住棟→×
上記以外→○</td></tr>
<tr><td rowspan="6">②-2-2
居住性に係る改善の必要性</td><td>a.住戸面積</td><td>1DK、1K、1LK で 25 ㎡未満、2DK、2LK で 30 ㎡未満、3DK、3K、3LK で 40 ㎡未満、4K、4LK、50 ㎡未満のもの→×
上記以外→○</td></tr>
<tr><td>b.省エネルギー性</td><td>平成 10 年以降に建設されて住棟→○
上記以外→×</td></tr>
<tr><td>c.バリアフリー性</td><td>住棟内の全戸が平成 3 年の基準に対応※→○
上記以外→×
※三点給湯改修工事を行った際に手摺り及び段差解消工事を行ったものも含む。</td></tr>
<tr><td>d.3 か所給湯</td><td>3 か所給湯あり→○
3 か所給湯なし→×</td></tr>
<tr><td>e.浴槽</td><td>浴槽あり→○
浴槽なし→×</td></tr>
<tr><td colspan="2">a～e が全て○→○
上記以外→×</td></tr>
<tr><td>②-2-3
躯体・避難の安全性に係る改善の可能性</td><td colspan="2">未耐震住棟のうち耐震改修工事の予定のあるもの、又は検討中のもの→○
上記以外→×</td></tr>
</table>

■１次判定②-2 の判定結果

No.	団地名	住棟番号	戸数	②-1 団地敷地の立地環境 判定結果	②-2-1 安全性に係る改善の必要性 判定結果	②-2-2 居住性に係る改善の必要性 判定結果	②-2-3 安全性に係る改善の可能性	１次判定結果	
1	竹松アパート	A1	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		A2	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		B1	16	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		B2	16	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		1	22	○	○	○	—	A1	維持管理
		2	20	○	○	○	—	A1	維持管理
2	池田アパート	イ	32	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ロ	16	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ハ	16	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ニ	32	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ホ	32	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ヘ	32	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ト	32	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
3	常盤アパート	B	21	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		C	11	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
4	東諏訪住宅	A	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		B	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		C	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		D	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		F	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		G	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		H	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
5	久原第二アパート	イ	30	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		ロ	20	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		ハ	20	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		ニ	20	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		ホ	30	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
6	三城アパート	イ	18	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ロ	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ハ	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
7	原口アパート	A	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		B	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		C	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		D	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		E	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		F	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
8	松原アパート	A	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		B	8	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
9	福重アパート	A	4	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		B	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
10	古賀島アパート	A	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		B	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		C	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		D	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
11	松並第一アパート	A	30	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		B	20	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		C	20	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		D	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		E	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替

No.	団地名	住棟番号	戸数	②-1 団地敷地の立地環境 判定結果	②-2-1 安全性に係る改善の必要性 判定結果	②-2-2 居住性に係る改善の必要性 判定結果	②-2-3 安全性に係る改善の可能性	1 次判定結果	
12	中央アパート	あじさい	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		しょうぶ	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		さくら	18	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
13	植松アパート	A	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		B	14	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		C	14	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		D	14	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		E	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		F	14	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
14	久原アパート	1	16	○	○	○	—	A1	維持管理
		2	16	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		3	18	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
15	木場アパート	1	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		2	14	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		3	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		4	14	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		5	21	○	○	○	—	A1	維持管理
16	池田第一アパート	1	14	○	○	○	—	A1	維持管理
		2	21	○	○	○	—	A1	維持管理
17	池田第二アパート	1	14	○	○	○	—	A1	維持管理
		2	20	○	○	○	—	A1	維持管理
18	小路口アパート	1	30	○	○	○	—	A1	維持管理
		2	24	○	○	○	—	A1	維持管理
		3	24	○	○	○	—	A1	維持管理
		4	18	○	○	○	—	A1	維持管理
19	水主町アパート	1	40	○	○	○	—	A1	維持管理
20	黒木住宅	1	1	×	○	○	—	B1	維持管理、又は用途廃止
		2	1	×	○	○	—	B1	維持管理、又は用途廃止
		3	1	×	○	○	—	B1	維持管理、又は用途廃止
		4	1	×	○	○	—	B1	維持管理、又は用途廃止
21	本町アパート	1	48	○	○	○	—	A1	維持管理

■１次判定結果

A1　維持管理	No.	団地名	棟名	戸数	→　3次判定
	1	竹松アパート	1	22	
			2	20	
	14	久原アパート	1	16	
	15	木場アパート	5	21	
	16	池田第一アパート	1	14	
			2	21	
	17	池田第二アパート	1	14	
			2	20	
	18	小路口アパート	1	30	
			2	24	
			3	24	
			4	18	
	19	水主町アパート	1	40	
	21	本町アパート	1	48	
		計	14 棟	332 戸	
A2　改善、又は建替	No.	団地名	棟名	戸数	→　2次判定
	1	竹松アパート	A1	24	
			A2	24	
			B1	16	
			B2	16	
	2	池田アパート	イ	32	
			ロ	16	
			ハ	16	
			ニ	32	
			ホ	32	
			ヘ	32	
			ト	32	
	6	三城アパート	イ	18	
			ロ	12	
			ハ	12	
	7	原口アパート	A	24	
			B	24	
			C	24	
			D	24	
			E	24	
			F	24	
	10	古賀島アパート	A	24	
			B	24	
			C	24	
			D	24	
	11	松並第一アパート	A	30	
			B	20	
			C	20	
			D	24	
			E	24	
	12	中央アパート	あじさい	12	
			しょうぶ	12	
			さくら	18	
	13	植松アパート	A	12	
			B	14	
			C	14	
			D	14	
			E	12	
			F	14	
	14	久原アパート	2	16	
			3	18	

	15	木場アパート	1	12	
			2	14	
			3	12	
			4	14	
		計	44 棟	880 戸	
B1　維持管理、又は用途廃止	No.	団地名	棟名	戸数	→ ２次判定
	20	黒木住宅	1	1	
			2	1	
			3	1	
			4	1	
		計	4 棟	4 戸	
B2　改善、建替、又は用途廃止	No.	団地名	棟名	戸数	→ ２次判定
	3	常盤アパート	B	21	
			C	11	
	4	東諏訪住宅	A	6	
			B	6	
			C	6	
			D	6	
			F	6	
			G	6	
			H	6	
	5	久原第二アパート	イ	30	
			ロ	20	
			ハ	20	
			ニ	20	
			ホ	30	
	8	松原アパート	A	6	
			B	8	
	9	福重アパート	A	4	
			B	6	
		計	18 棟	218 戸	

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

１次判定の結果より、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（Aグループ：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、Bグループ：継続管理について判断を留保する団地）として、次の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

■１次判定フロー

	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	A1 維持管理	A2 改善、又は建替	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	A4 優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地	B1 維持管理、又は用途廃止	B2 改善、建替、又は用途廃止	B3 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止

■２次判定フロー

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

③-1　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

Bグループ
継続管理について判断を留保する団地

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

	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）
維持管理する団地	維持管理	建替	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	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	優先的な建替、又は優先的な用途廃止

③-1　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

１次判定において、継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地（A グループ）と判定された住棟について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定する。

③-1-1　残り耐用年数による仮設定

継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地（Aグループ）の住棟を次の判定基準で事業手法を仮設定する。

■２次判定③-1-1の判定基準

○計画期間内に耐用年数に満たない住棟については、「優先的な改善」または「改善」と仮設定する。 ○既に耐用年数を超過している住棟、または計画期間内に耐用年数を超過する住棟については、「優先的な建替」または「建替」と仮設定する。

③-1-2　計画期間内の建替事業量試算による仮設定

③-1-1において「建替」と仮設定した住棟を次の判定基準で事業手法を仮設定する。

■２次判定③-1-2の判定基準

○過去の実績等から、計画期間内に実施可能建替事業量を試算する。 ○優先順位の高いもの（残り耐用年数の少ない住棟）から計画期間内の「建替」、その他は「次期建替」と仮設定する。

■２次判定③-1の判定結果（Ａグループ）

No.	団地名	住棟番号	戸数	1次判定結果	建設年度	建設年度（西暦）	耐用年数	残り耐用年数	③-1-1 耐用年数による仮設定	判定理由	LCC縮減効果（千円/年）	③-1-2 建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定結果】
1	竹松アパート	A1	24	A2	S48	1973	70	22	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	871	改善
		A2	24	A2	S50	1975	70	24	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,315	改善
		B1	16	A2	S49	1974	70	23	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	584	改善
		B2	16	A2	S52	1977	70	26	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,168	改善
2	池田アパート	イ	32	A2	S45	1970	70	19	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	935	改善
		ロ	16	A2	S46	1971	70	20	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	453	改善
		ハ	16	A2	S46	1971	70	20	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	434	改善
		ニ	32	A2	S47・S48	1972	70	21	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,891	改善
		ホ	32	A2	S49	1974	70	23	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,607	改善
		ヘ	32	A2	S49	1974	70	23	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,668	改善
		ト	32	A2	S51	1976	70	25	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,577	改善
6	三城アパート	イ	18	A2	S53	1978	70	27	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,559	改善
		ロ	12	A2	S53	1978	70	27	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1.040	改善
		ハ	12	A2	S53	1978	70	27	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1.040	改善
7	原口アパート	A	24	A2	S54	1979	70	28	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,095	改善
		B	24	A2	S54	1979	70	28	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,079	改善
		C	24	A2	S54	1979	70	28	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,083	改善
		D	24	A2	S55	1980	70	29	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,050	改善
		E	24	A2	S55	1980	70	29	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,057	改善
		F	24	A2	S55	1980	70	29	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,038	改善
10	古賀島アパート	A	24	A2	S57	1982	70	31	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,160	改善
		B	24	A2	S62	1987	70	36	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,150	改善
		C	24	A2	S63	1988	70	37	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,984	改善
		D	24	A2	H元	1989	70	38	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,872	改善
11	松並第一アパート	A	30	A2	S58	1983	70	32	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,767	改善
		B	20	A2	S59	1984	70	33	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,841	改善
		C	20	A2	S59	1984	70	33	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,846	改善
		D	24	A2	S61	1986	70	35	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,200	改善
		E	24	A2	S61	1986	70	35	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,207	改善
12	中央アパート	あじさい	12	A2	H2	1990	70	39	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	948	改善
		しょうぶ	12	A2	H2	1990	70	39	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	948	改善
		さくら	18	A2	H3	1991	70	40	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,380	改善

No.	団地名	住棟番号	戸数	1次判定結果	建設年度	建設年度（西暦）	耐用年数	残り耐用年数	③-1-1 耐用年数による仮設定	判定理由	LCC縮減効果（千円/年）	③-1-2 建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定結果】
13	植松アパート	A	12	A2	H3	1991	70	40	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	787	改善
		B	14	A2	H3	1991	70	40	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	907	改善
		C	14	A2	H4	1992	70	41	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,143	改善
		D	14	A2	H4	1992	70	41	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	984	改善
		E	12	A2	H5	1993	70	42	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	832	改善
		F	14	A2	H5	1993	70	42	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	979	改善
14	久原アパート	2	16	A2	H6	1994	70	43	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,569	改善
		3	18	A2	H6	1994	70	43	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,769	改善
15	木場アパート	1	12	A2	H9	1997	70	46	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,261	改善
		2	14	A2	H9	1997	70	46	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,471	改善
		3	12	A2	H8	1996	70	45	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,242	改善
		4	14	A2	H8	1996	70	45	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,449	改善

③-2　将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

１次判定において、継続管理について判断を留保する団地（B グループ）と判定された住戸について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定する。

③-2-1　需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替えの必要性

継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）の住棟について、１次判定の需要、効率性、立地等を再度勘案し、将来的な活用の優先順位から、「継続管理する団地」または「当面管理する団地」を定める。

■２次判定③-2-1の判定基準

〇1次判定の需要、効率性、立地等の結果を再度用いて次のように将来的な活用に関する優先順位を設定する。

需要が〇、かつ立地等が〇→優先順位1

需要が〇、かつ効率性等が〇→優先順位2

需要が×、かつ効率性と立地等が〇→優先順位3

需要、効率性、立地等の〇が1つ→優先順位4

需要、効率性、立地等が全て×→優先順位5　とします。

〇優先順位1を「継続管理する団地」、優先順位2～5を「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定する。

③-2-2　将来的なストック量による仮設定

２次判定③-2-1の判定により「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定した団地のうち、次の団地については、「用途廃止」とし、それ以外の団地について「当面維持管理」と仮設定する。

■２次判定②-2-2の判定基準

〇計画期間内に耐用年数を超過する住棟については「用途廃止」、既に耐用年数を超過している住棟については「優先的な用途廃止」と仮設定する。

〇耐用年数が残っている住棟のうち、改善が必要な住棟については、「改善し当面維持管理」または「優先的に改善し当面維持管理」と仮設定する。

■２次判定③-2 の判定結果（Ｂグループ）

No.	団地名	住棟番号	戸数	1次判定結果	②-1-1 需要判定結果	②-1-2 効率性判定結果	②-1-3 立地判定結果	優先順位	③-2-1 需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替の必要性	建設年度	建設年度（西暦）	耐用年数	残り耐用年数	③-2-2 将来的なストック量による仮設定【2 次判定結果】
3	常盤アパート	B	21	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S50	1975	70	24	改善し当面維持管理
		C	11	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S50	1975	70	24	改善し当面維持管理
4	東諏訪住宅	A	6	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S50	1975	45	-1	優先的な用途廃止
		B	6	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S50	1975	45	-1	優先的な用途廃止
		C	6	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S50	1975	45	-1	優先的な用途廃止
		D	6	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S50	1975	45	-1	優先的な用途廃止
		F	6	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S52	1977	45	1	用途廃止
		G	6	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S52	1977	45	1	用途廃止
		H	6	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S52	1977	45	1	用途廃止
5	久原第二アパート	イ	30	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S51	1976	70	25	改善し当面維持管理
		ロ	20	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S51	1976	70	25	改善し当面維持管理
		ハ	20	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S52	1977	70	26	改善し当面維持管理
		ニ	20	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S52	1977	70	26	改善し当面維持管理
		ホ	30	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S53	1978	70	27	改善し当面維持管理
8	松原アパート	A	6	B2	×	×	○	4	当面管理する団地	S56	1981	45	5	用途廃止
		B	8	B2	×	×	○	4	当面管理する団地	S56	1981	45	5	用途廃止
9	福重アパート	A	4	B2	×	×	○	4	当面管理する団地	S56	1981	45	5	用途廃止
		B	6	B2	×	×	○	4	当面管理する団地	S56	1981	45	5	用途廃止
20	黒木住宅	1	1	B1	×	×	×	5	当面管理する団地	H25	2013	30	22	改善し当面維持管理
		2	1	B1	×	×	×	5	当面管理する団地	H25	2013	30	22	改善し当面維持管理
		3	1	B1	×	×	×	5	当面管理する団地	H25	2013	30	22	改善し当面維持管理
		4	1	B1	×	×	×	5	当面管理する団地	H25	2013	30	22	改善し当面維持管理

④　３次判定：計画期間における事業手法の決定

３次判定では、１次・２次判定を踏まえ、集約や再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見通しを検討した上で、計画期間内に実施可能な事業手法を決定する。

④-1　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・２次判定を踏まえ、集約や再編の検討対象となる団地等については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的な検討を行う。

■集約・再編等の可能性に関して検討した団地

No.	団地名	住棟番号	管理戸数	2次判定結果	3次判定結果	変更理由
8	松原アパート	A	6	用途廃止	当面維持管理	当該アパートよりも古い市営住宅が多数あるため、「当面維持管理」としながら、中長期的な期間内に建替えに向けての検討を行う。
		B	8			
9	福重アパート	A	4	用途廃止	当面維持管理	
		B	6			

④-2　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（令和 4 年～令和 33 年度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整して各事業の実施時期を決定する。

＜事業費の試算＞

中長期的な期間における費用を、下記の点に留意しつつ、今後の見通しを立てる。

〇改善事業

・経過年数と構造に応じて、必要性の高いものから改善事業を実施するものと仮設定する。

・改善内容については、長寿命化を図る外壁及び屋上防水等の改善、居住性の向上を図る給湯設備及び共同アンテナ等の改善を実施する。

〇建替事業

・「建替」と仮設定した住棟については、経過年数と構造に応じて必要性の高いものから順に建替事業に着手する。

・建替え時に適正管理戸数との調整を図る。

＜事業実施時期等の調整＞

一定の時期に事業が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断されるものについて事業実施時期を調整する。

④-3　長期的な管理の見通しの作成

事業実施時期に基づく、令和 4 年度～令和 33 年度までの長期的な管理の見通し

▼長期的な管理の見通し

No.	団地名	住棟番号	管理戸数	R4～R13 年（現在～10 年後）		R14～R23 年（現在～20 年後）		R24～R33 年（現在～30 年後）	
				実施計画	管理戸数	実施計画	管理戸数	実施計画	管理戸数
1	竹松アパート	A1	24	改善	24	維持管理	24	当面維持管理	24
		A2	24	改善	24	改善	24	当面維持管理	24
		B1	16	改善	16	改善	16	当面維持管理	16
		B2	16	改善	16	改善	16	当面維持管理	16
		1	22	維持管理	22	改善	22	維持管理	22
		2	20	維持管理	20	改善	20	維持管理	20
2	池田アパート	イ	32	改善	32	改善	32	当面維持管理	32
		ロ	16	改善	16	改善	16	当面維持管理	16
		ハ	16	改善	16	改善	16	当面維持管理	16
		ニ	32	改善	32	改善	32	当面維持管理	32
		ホ	32	改善	32	改善	32	当面維持管理	32
		ヘ	32	改善	32	改善	32	当面維持管理	32
		ト	32	改善	32	改善	32	当面維持管理	32
3	常盤アパート	B	21	改善	21	改善	21	当面維持管理	21
		C	11	改善	11	改善	11	当面維持管理	11
4	東諏訪住宅	A	6	優先的な用途廃止		—		—	
		B	6	優先的な用途廃止		—		—	
		C	6	優先的な用途廃止		—		—	
		D	6	優先的な用途廃止		—		—	
		F	6	優先的な用途廃止		—		—	
		G	6	優先的な用途廃止		—		—	
		H	6	優先的な用途廃止		—		—	
5	久原第二アパート	イ	30	改善	30	維持管理	30	当面維持管理	30
		ロ	20	改善	20	維持管理	20	当面維持管理	20
		ハ	20	改善	20	維持管理	20	当面維持管理	20
		ニ	20	改善	20	維持管理	20	当面維持管理	20
		ホ	30	改善	30	維持管理	30	当面維持管理	30
6	三城アパート	イ	18	改善	18	維持管理	18	当面維持管理	18
		ロ	12	改善	12	維持管理	12	当面維持管理	12
		ハ	12	改善	12	維持管理	12	当面維持管理	12
7	原口アパート	A	24	改善	24	維持管理	24	当面維持管理	24
		B	24	維持管理	24	改善	24	当面維持管理	24
		C	24	維持管理	24	改善	24	当面維持管理	24
		D	24	改善	24	改善	24	当面維持管理	24
		E	24	改善	24	維持管理	24	当面維持管理	24
		F	24	改善	24	維持管理	24	当面維持管理	24
8	松原アパート	A	6	当面維持管理	6	維持管理状況による	6	—	
		B	8	当面維持管理	8	維持管理状況による	8	—	

No.	団地名	住棟番号	管理戸数	R4～R13 年（現在～10 年後）		R14～R23 年（現在～20 年後）		R24～R33 年（現在～30 年後）	
				実施計画	管理戸数	実施計画	管理戸数	実施計画	管理戸数
9	福重アパート	A	4	当面維持管理	4	維持管理状況による	4	—	
		B	6	当面維持管理	6	維持管理状況による	6	—	
10	古賀島アパート	A	24	維持管理	24	改善	24	維持管理	24
		B	24	維持管理	24	改善	24	維持管理	24
		C	24	維持管理	24	改善	24	維持管理	24
		D	24	維持管理	24	改善	24	維持管理	24
11	松並第一アパート	A	30	改善	30	改善	30	改善	30
		B	20	維持管理	20	改善	20	改善	20
		C	20	維持管理	20	改善	20	改善	20
		D	24	改善	24	改善	24	改善	24
		E	24	改善	24	改善	24	改善	24
12	中央アパート	あじさい	12	維持管理	12	改善	12	維持管理	12
		しょうぶ	12	維持管理	12	改善	12	維持管理	12
		さくら	18	維持管理	18	改善	18	維持管理	18
13	植松アパート	A	12	改善	12	維持管理	12	改善	12
		B	14	改善	14	維持管理	14	改善	14
		C	14	維持管理	14	改善	14	維持管理	14
		D	14	改善	14	改善	14	維持管理	14
		E	12	改善	12	維持管理	12	改善	12
		F	14	改善	14	維持管理	14	改善	14
14	久原アパート	1	16	改善	16	維持管理	16	改善	16
		2	16	改善	16	維持管理	16	改善	16
		3	18	改善	18	維持管理	18	改善	18
15	木場アパート	1	12	改善	12	維持管理	12	改善	12
		2	14	改善	14	維持管理	14	改善	14
		3	12	改善	12	維持管理	12	改善	12
		4	14	改善	14	維持管理	14	改善	14
		5	21	改善	21	維持管理	21	改善	21
16	池田第一アパート	1	14	改善	14	維持管理	14	維持管理	14
		2	21	改善	21	維持管理	21	維持管理	21
17	池田第二アパート	1	14	改善	14	維持管理	14	維持管理	14
		2	20	改善	20	維持管理	20	維持管理	20
18	小路口アパート	1	30	維持管理	30	改善	30	維持管理	30
		2	24	維持管理	24	改善	24	維持管理	24
		3	24	維持管理	24	改善	24	維持管理	24
		4	18	維持管理	18	改善	18	維持管理	18
19	水主町アパート	1	40	維持管理	40	改善	40	維持管理	40
20	黒木住宅	1	1	維持管理	1	維持管理	1	当面維持管理	1
		2	1	維持管理	1	維持管理	1	当面維持管理	1
		3	1	維持管理	1	維持管理	1	当面維持管理	1
		4	1	維持管理	1	維持管理	1	当面維持管理	1
21	本町アパート	1	48	維持管理	48	改善	48	維持管理	48

④-4　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く、本計画期間内における事業手法

▼本計画期間における事業手法

No.	団地名	住棟番号	管理戸数	建設年度	1次判定結果		2次判定結果	3次判定結果	管理戸数（現在～10年後）	3次判定による検討内容
1	竹松アパート	A1	24	1973	A2	改善、又は建替	改善	改善	24	2次判定のとおり個別改善を実施する。
		A2	24	1975					24	
		B1	16	1974					16	
		B2	16	1977					16	
		1	22	2008	A1	維持管理	→	維持管理	22	1次判定のとおり維持管理とする。
		2	20	2017					20	
2	池田アパート	イ	32	1970	A2	改善、又は建替	改善	改善	32	2次判定のとおり個別改善を実施する。
		ロ	16	1971					16	
		ハ	16	1971					16	
		ニ	32	1972					32	
		ホ	32	1974					32	
		ヘ	32	1974					32	
		ト	32	1976					32	
3	常盤アパート	B	21	1975	B2	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善	21	需要が見込まれるため、個別改善とする。
		C	11	1975					11	
4	東諏訪住宅	A	6	1975	B2	改善、建替、又は用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	0	2次判定のとおり優先的な用途廃止を実施する。
		B	6	1975					0	
		C	6	1975					0	
		D	6	1975					0	
		F	6	1977			用途廃止		0	団地として、優先的な用途廃止とする。
		G	6	1977					0	
		H	6	1977					0	
5	久原第二アパート	イ	30	1976	B2	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善	30	需要が見込まれるため、個別改善とする。
		ロ	20	1976					20	
		ハ	20	1977					20	
		ニ	20	1977					20	
		ホ	30	1978					30	
6	三城アパート	イ	18	1978	A2	改善、又は建替	改善	改善	18	2次判定のとおり個別改善を実施する。
		ロ	12	1978					12	
		ハ	12	1978					12	
7	原口アパート	A	24	1979	A2	改善、又は建替	改善	改善	24	2次判定のとおり個別改善を実施する。
		B	24	1979				維持管理	24	個別改善済み（10年以内）のため、維持管理とする。
		C	24	1979					24	
		D	24	1980				改善	24	2次判定のとおり個別改善を実施する。
		E	24	1980					24	
		F	24	1980					24	
8	松原アパート	A	6	1981	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	当面維持管理	6	中長期的な期間内に建替えを検討するため、当面維持管理とする。
		B	8	1981					8	
9	福重アパート	A	4	1981	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	当面維持管理	4	中長期的な期間内に建替えを検討するため、当面維持管理とする。
		B	6	1981					6	

No.	団地名	住棟番号	管理戸数	建設年度	1次判定結果		2次判定結果	3次判定結果	管理戸数（現在～10年後）	3次判定による検討内容
10	古賀島アパート	A	24	1982	A2	改善、又は建替	改善	維持管理	24	個別改善済み（10年以内）のため、維持管理とする。
		B	24	1987					24	
		C	24	1988					24	
		D	24	1989					24	
11	松並第一アパート	A	30	1983	A2	改善、又は建替	改善	改善	30	2次判定のとおり個別改善を実施する。
		B	20	1984				維持管理	20	個別改善済み（10年以内）のため、維持管理とする。
		C	20	1984					20	
		D	24	1986				改善	24	2次判定のとおり改善し当面維持管理とする。
		E	24	1986					24	
12	中央アパート	あじさい	12	1990	A2	改善、又は建替	改善	維持管理	12	個別改善済み（10年以内）のため、維持管理とする。
		しょうぶ	12	1990					12	
		さくら	18	1991					18	
13	植松アパート	A	12	1991	A2	改善、又は建替	改善	改善	12	2次判定のとおり改善し当面維持管理とする。
		B	14	1991					14	
		C	14	1992				維持管理	14	個別改善済み（10年以内）のため、維持管理とする。
		D	14	1992				改善	14	2次判定のとおり改善し当面維持管理とする。
		E	12	1993					12	
		F	14	1993					14	
14	久原アパート	1	16	1999	A1	維持管理	→	改善	16	個別改善を未実施（10年以内）のため、改善とする。
		2	16	1994	A2	改善、又は建替	改善		16	2次判定のとおり改善し当面維持管理とする。
		3	18	1994					18	
15	木場アパート	1	12	1997	A2	改善、又は建替	改善	改善	12	2次判定のとおり改善し当面維持管理とする。
		2	14	1997					14	
		3	12	1996					12	
		4	14	1996					14	
		5	21	1998	A1	維持管理	→		21	個別改善を未実施（10年以内）のため、改善とする。
16	池田第一アパート	1	14	2000	A1	維持管理	→	改善	14	個別改善を未実施（10年以内）のため、改善とする。
		2	21	2000					21	
17	池田第二アパート	1	14	2001	A1	維持管理	→	改善	14	個別改善を未実施（10年以内）のため、改善とする。
		2	20	2002					20	
18	小路口アパート	1	30	2003	A1	維持管理	→	維持管理	30	1次判定のとおり維持管理とする。
		2	24	2004					24	
		3	24	2005					24	
		4	18	2006					18	
19	水主町アパート		40	2010	A1	維持管理	→	維持管理	40	1次判定のとおり維持管理とする。
20	黒木住宅	1	1	2013	B1	維持管理、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	1	地域の活性化（本市施策）のため、維持管理とする。
		2	1	2013					1	
		3	1	2013					1	
		4	1	2013					1	
21	本町アパート		48	2014	A1	維持管理	→	維持管理	48	1次判定のとおり維持管理とする。