

事業手法の選定

資料No. 2 補足（別添資料）

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

①ー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）

i) 需要

- ・団地ごとの公募時の応募倍率と空き家率から需要を評価
- ・直近5年間の公募倍率の応募倍率が1倍以上であるか、実質の空き家率（政策空き家を除く空き家率）が20%以下であるかにより判断

団地名	応募倍率	空き家率	評価
曙	—	—	—（評価対象外）
角 鹿	—	—	—（評価対象外）
清 水	×（0.00倍）	×（22.9%）	×
新津内	○（1.00倍）	○（5.0%）	◎
東 洋	×（0.10倍）	×（31.0%）	×
三楽園	×（0.62倍）	×（27.0%）	×
三 島	×（0.50倍）	×（33.3%）	×
開	×（0.75倍）	×（41.7%）	×
松 栄	○（1.09倍）	×（23.2%）	○
桜ヶ丘	×（0.00倍）	○（18.9%）	○
和久野	○（3.41倍）	○（16.0%）	◎

評価基準：◎⇒どちらの項目も○ / ○⇒どちらの項目が× / ×⇒どちらの項目も×

1

ii) 効率性

- ・団地の敷地の高度利用の可能性を検討し、建替事業の効率性を評価
- ・敷地面積3,000㎡以上であるか、団地部分の用途地域が工業・工業専用・低層住居地域ではないか、建ぺい率が60%以上かの3項目により判断

団地名	敷地面積	用途地域	建ぺい率	評価
曙	×（1,518㎡）	○（近隣商業）	○（80%）	○
角 鹿	×（2,243㎡）	○（一種住居）	○（60%）	○
清 水	○（4,074㎡）	○（一種中高層）	○（60%）	◎
新津内	○（8,878㎡）	○（商業、近隣商業）	○（80%）	◎
東 洋	○（7,954㎡）	○（一種中高層）	○（60%）	◎
三楽園	○（34,858㎡）	○（一種中高層）	○（60%）	◎
三 島	×（1,734㎡）	○（一種住居）	○（60%）	○
開	×（1,493㎡）	○（一種住居）	○（60%）	○
松 栄	○（5,486㎡）	○（一種中高層）	○（60%）	◎
桜ヶ丘	○（47,951㎡）	○（近隣商業、一種中高層）	○（60%）	◎
和久野	○（40,563㎡）	○（一種中高層）	○（60%）	◎

評価基準：◎⇒すべての項目が○ / ○⇒いずれかの項目が× / ×⇒2つ以上の項目が×

2

iii) 立地

- ・災害の発生による安全性と利便性を評価
- ・災害の発生による安全性は、災害区域外であるか、笹の川水系・井の口川水系洪水ハザードマップで浸水想定が0.5m未満か、津波ハザードマップで浸水想定が0.3m未満かを総合して判断
- ・利便性は、敦賀市立地適正化計画における居住誘導区域内であるかにより判断

団地名	災害危険区域	浸水想定	居住誘導区域	評価
曙	○ (区域外)	× (笹の川1.0m以上)	○ (区域内)	○
角 鹿	○ (区域外)	○	○ (区域内)	◎
清 水	○ (区域外)	○	○ (区域外)	◎
新津内	○ (区域外)	× (笹の川0.5m以上)	○ (区域外)	○
東 洋	○ (区域外)	× (笹の川1.0m以上)	× (区域外)	×
三楽園	○ (区域外)	○	○ (区域外)	◎
三 島	○ (区域外)	× (笹の川1.0m以上)	○ (区域外)	○
開	○ (区域外)	× (笹の川0.5m以上)	○ (区域外)	○
松 栄	○ (区域外)	× (笹の川1.0m以上)	○ (区域外)	○
桜ヶ丘	○ (区域外)	× (井の口川0.5m以上)	× (区域外)	×
和久野	○ (区域外)	× (笹の川0.5m以上)	× (区域外)	×

評価基準：◎⇒すべての項目が○ / ○⇒いずれかの項目が× / ×⇒2つ以上の項目が×

3

1 次判定①－ 1 結果

団地名	i) 需要 評価	ii) 効率性 評価	iii) 立地 評価	判定
曙	－ (評価対象外)	○	○	判 断 保 留
角 鹿	－ (評価対象外)	○	◎	判 断 保 留
清 水	×	◎	◎	判 断 保 留
新津内	◎	◎	○	継 続 管 理
東 洋	×	◎	×	判 断 保 留
三楽園	×	◎	◎	判 断 保 留
三 島	×	○	○	判 断 保 留
開	×	○	○	判 断 保 留
松 栄	○	◎	○	継 続 管 理
桜ヶ丘	○	◎	×	判 断 保 留
和久野	◎	◎	×	判 断 保 留

判定：評価に×、－を含まない⇒継続管理 評価に×、－を含む⇒判断保留

4

1 次判定

①ー 2 (住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性)

【判断 a】躯体・避難の安全性に係る改善の必要性による判断

a - 1 躯体の耐震性

【評価結果】躯体の耐震性

評価の考え方	対象団地・住棟	評価
ア) 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	・清水（1、2号棟） ・新津内（5、6号棟） ・松栄（1～3号棟） ・三島（1、2号棟） ・開（1、2号棟） ・三楽園（9、11～17号棟） ・和久野（1、2、5、6号棟） ・桜ヶ丘（4～7号棟）	耐震性を有する
イ) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断の結果A～B判定に該当する住宅	・新津内（1、4号棟） ・三楽園（1、2、5、7、8、10号棟）	
ウ) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断の結果C～D判定に該当する住棟のうち耐震補強工事を実施した住棟	・新津内（2、3号棟）※R7：耐震工事完了予定 ・東洋（1、3号棟）※R6：耐震工事完了 ・東洋（2、4号棟）※R7：耐震工事完了予定 ・三楽園（4、6号棟）※R5：耐震工事完了	
エ) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断の結果C～D判定に該当する住棟	・曙（1、2号棟） ・角鹿（2、3号棟） ・三楽園（3号棟） ・桜ヶ丘（1～3号棟）	耐震性が低い

5

【判断 a】躯体・避難の安全性に係る改善の必要性による判断

a - 2 避難の安全性

【評価の考え方】

評価項目	評価の考え方
二方向避難	・2以上の異なった避難経路（避難上有効なバルコニーを含む。）を確保していると認められる場合、避難の安全性が確保されているものと判定する。
防火区画	・建築基準法に基づき建築された住棟であることから、防火区画は確保されていると評価する。

【評価結果】二方向避難、防火区画の確保の状況

対象住棟	二方向避難	防火区画	評価
・曙（1、2号棟） ・角鹿（2、3号棟） ・清水（1、2号棟） ・新津内（1～4号棟） ・東洋（1～4号棟） ・三楽園（3～12号棟） ・三島（1、2号棟） ・開（1、2号棟） ・松栄（1号棟） ・桜ヶ丘（1～6号棟）	避難階段 バルコニー	縦穴区画 防火界壁	避難の安全性は 確保されている
・新津内（6号棟） ・三楽園（1、2号棟） ・松栄（2、3号棟） ・桜ヶ丘（7号棟） ・和久野（1、2、5、6号棟）	避難階段 バルコニー	防火界壁	
・松栄（木造3棟） ・桜ヶ丘（簡平15棟、簡二17棟） ・和久野（簡二8棟）	不要	不要	

6

【判断 a 結果】優先的対応の必要性

躯体の耐震性	避難の安全性	対象団地・住棟	判断結果
耐震性が低い	確保されている	- 曙（1、2号棟） - 角 鹿（2、3号棟） - 三楽園（3号棟） - 桜ヶ丘（1～3号棟）	優先的な対応必要 ↓ 【判断 b】
耐震性を有する		- 清 水（1、2号棟） - 新津内（1～6号棟） - 東 洋（1～4号棟） - 三楽園（1、2、4～17号棟） - 三 島（1、2号棟） - 開（1、2号棟） - 松 栄（1～3号棟） - 桜ヶ丘（4～7号棟） - 和久野（1、2、5、6号棟）	優先的な対応不要 ↓ 【判断 c】
対象外	不 要	- 松 栄（木造3棟） - 桜ヶ丘（簡平15棟、簡二17棟） - 和久野（簡二8棟）	

7

【判断 b】安全性に係る改善の可能性による判断

【判断 b 結果】改善の可能性

評価の考え方	対象団地・住棟	評価結果
ア) 耐震性がかなり低い住棟のうち住戸数の少ない住棟	・桜ヶ丘（3号棟）	優先的な対応が必要 （改善不可能）
イ) 耐震性が低い住棟のうち上記の条件に当てはまらない住棟	- 曙（1、2号棟） - 角 鹿（2、3号棟） - 三楽園（3号棟） - 桜ヶ丘（1、2号棟）	優先的な対応が必要 （改善可能） ↓ 【判断 c】

【判断 c】居住性に係る改善に必要な判断

【評価の考え方】

評価項目	評価の考え方
住 戸 面 積	・住戸面積が最低居住面積水準（単身25㎡、2人世帯30㎡）以上であるか
省 エ ネ 性	・断熱性の確保がされているか
バ リ ア フ リ ー 対 応	・住戸内及び共用部の高齢者対応がされているか
住 戸 内 設 備	・台所・洗面所・浴室の3箇所すべて給湯可能か、浴室・浴槽があるか

8

【判断 c 結果】居住性に係る改善の必要性

対象住棟	住戸面積	省エネ性	バリアフリー	住戸内設備	判断
・ 曙 (1号棟) ・ 桜ヶ丘 (簡平15棟、簡二17棟)	× (単身25㎡、 一般30㎡未満)	× (断熱性なし)	× (E Vなし)	× (浴槽なし)	改善が 必要
・ 曙 (2号棟) ・ 角 鹿 (2、3号棟) ・ 清 水 (1、2号棟) ・ 新津内 (1～4号棟) ・ 東 洋 (1～4号棟) ・ 三楽園 (1～16号棟) ・ 三 島 (1、2号棟) ・ 開 (1、2号棟) ・ 松 栄 (1～3号棟、木造3棟) ・ 桜ヶ丘 (1、2、4～7号棟)	○ (単身25㎡、 一般30㎡以上)	× (断熱性なし)	× (E Vなし)	× (浴槽なし)	
・ 新津内 (5号棟) ※R5EV設置完了 ・ 三楽園 (17号棟) ※R7EV設置完了予定			○		
・ 新津内 (6号棟) ・ 和久野 (1、2、5、6号棟、 簡二8棟)		○ (断熱性あり)	○	○	改善不要

9

1 次判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要			
					改善可能		改善不可能	
継続管理する 団地 ・ 新津内 ・ 松 栄	維持管理		改善 又は 建替		優先的な改善 又は 優先的な建替		優先的な建替	
	新津内 6 号棟	27	新津内 1～5 号棟 松 栄 1～3 号棟 松 栄 木造 3 棟	114 50 6	A グループ			
	1 棟	27戸	1 1 棟	170戸				
継続管理について 判断を保留する 団地 ・ 曙 ・ 角鹿 ・ 清水 ・ 東洋 ・ 三島 ・ 開 ・ 三楽園 ・ 和久野 ・ 桜ヶ丘	維持管理 又は 用途廃止		改善、建替 又は 用途廃止		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	
	和久野 1、2、5、6 号棟 (特公賃含む)	120	清 水 1、2 号棟 東 洋 1～4 号棟 三楽園 1、2、4～17号棟	70 100 451	曙 1、2 号棟 角 鹿 2、3 号棟 三楽園 3 号棟 桜ヶ丘 1、2 号棟	46 38 30 70	桜ヶ丘 3 号棟	16
	和久野簡二 8 棟	48	三 島 1、2 号棟 開 1、2 号棟 桜ヶ丘 4～7 号棟 桜ヶ丘簡平15棟 桜ヶ丘簡二17棟	18 24 78 56 102				
	1 2 棟	168戸	6 1 棟	899戸	7 棟	184戸	1 棟	16戸

Aグループ 1 1 棟 1 7 0 戸
Bグループ 8 1 棟 1, 2 6 7 戸
対象外 1 棟 2 7 戸

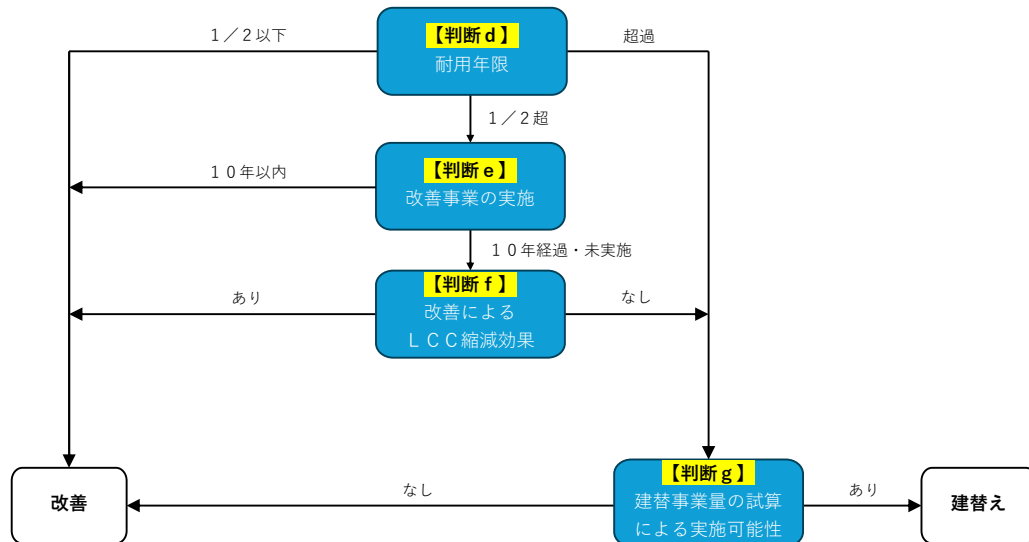
合計 9 3 棟 1, 4 3 7 戸

Bグループ

10

2. 2次判定（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）

2－①Aグループ（LCC比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定）



11

耐用年限による判断【判断d】

【判断d結果】計画期間内の耐用年限

評価の考え方	対象団地・住棟	判断結果
ア) 計画期間内に耐用年限を超過しないが1/2以下の住棟	—	改善 (建替対象外)
イ) 計画期間内に耐用年限を超過しないが1/2を超える住棟	・新津内（1～5号棟） ・松 栄（1～3号棟）	改善検討 ↓ 【判断e】へ
ウ) 計画期間内に耐用年限を超過する住棟	・松 栄（木造3棟）	改善不可（建替検討） ↓ 【判断g】へ

12

改善事業の実施後の経過年数による判断【判断 e】

【判断 e 結果】改善事業実施後の経過年

評価の考え方	対象団地・住棟	判断結果
ア) 改善事業を実施し 10 年以内の住棟	・新津内 (1～5 号棟) ・松 栄 (1～3 号棟)	改善 (建替対象外)
イ) 改善事業を実施し 10 年を経過した住棟	－	改善検討 ↓ 【判断 f】へ
ウ) 改善事業を実施していない住棟	－	

イ)、ウ) に該当する住棟がないことから、【判断 f】の検討は行わない。

建替事業量の試算による建替事業実施可能性【判断 g】

【判断 g 結果】建替事業実施可能性

評価の考え方	対象団地・住棟	判断結果
・建替事業量に計画期間内に建替の可能性のある住棟	・松栄 (木造 3 棟)	他の検討候補なし ↓ 建替

※計画期間内に実施可能な建替事業量と比較し、計画期間内に建替が可能であれば「建替」と仮定

13

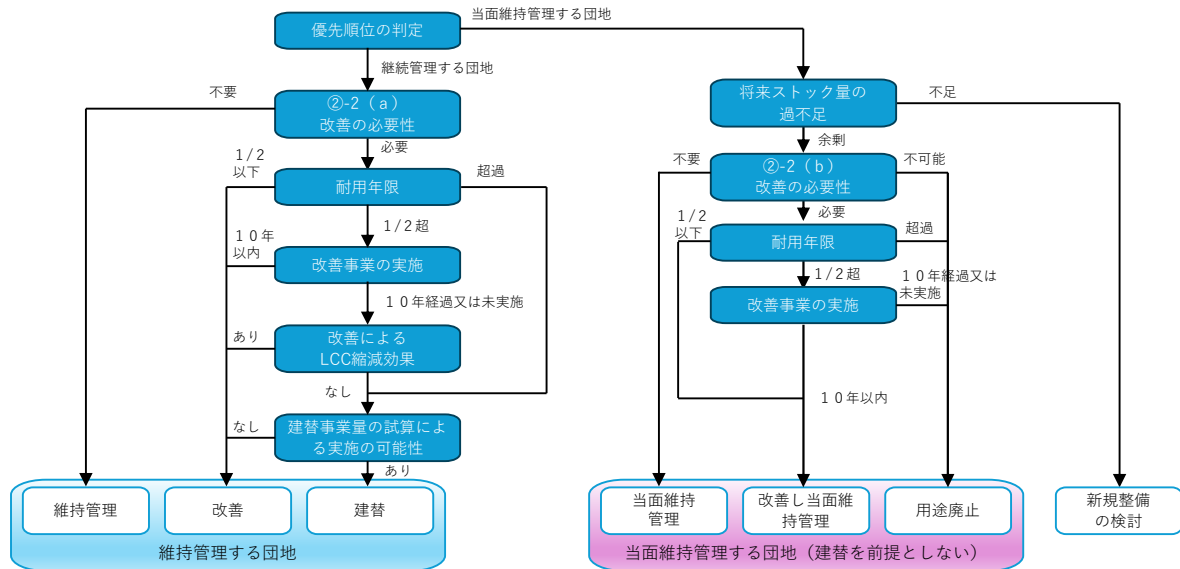
2 次判定②－1 Aグループの判定結果

団地名	棟番号	建設年度	経過年数	判断 d	判断 e	判断 f	判断 g	判定
				耐用年限	改善事業の実施	改善によるLCC 縮減効果	建替事業実施の 可能性	
新 津 内	1 号棟	S 5 1	4 9	1/2 超	10 年以内			改善
	2 号棟	S 5 1	4 9	1/2 超	10 年以内			改善
	3 号棟	S 5 0	5 0	1/2 超	10 年以内			改善
	4 号棟	S 5 2	4 8	1/2 超	10 年以内			改善
	5 号棟	S 6 1	3 9	1/2 超	10 年以内			改善
松 栄	1 号棟	H 2	3 5	1/2 超	10 年以内			改善
	2 号棟	H 3	3 4	1/2 超	10 年以内			改善
	3 号棟	H 4	3 3	1/2 超	10 年以内			改善
	木造 3 棟	H 5	3 2	超過			あり	建替

14

2 次判定

②ー 2 B グループ (将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定)



15

(a) 将来的な活用にわたっての優先順位

【評価基準】	
需 要	・ 実質空き家率（公募対象戸数に対する実質的空き家の割合）を点数化 （政策空き家…0点 30%以上…1点 30%未満…2点） ・ 政策空き家と公営・改良に区分し、直近5年間の公募時の応募倍率を点数化 （1倍以上…3点 1倍未満…2点 募集実績なし…1点 募集停止…0点）
効 率 性	・ ②ー 1 ii) 効率性の結果を引用 （◎…3点 ○…2点） ・ 建替が可能な空地が団地敷地内にあるかを点数化 （あり…2点 なし…0点）
立 地	・ 笹の川水系・井の口川水系洪水ハザードマップの浸水想定について点数化 （どちらも該当しない…3点 どちらも0.5m未満…2点 どちらかが0.5m以上…1点 どちらも0.5m以上…0点）

・ 点数の合計が7点以上であれば『継続管理する団地』、7点未満であれば『当面管理する団地』と判定

16

2-② (a) の判定結果

団地名	棟番号	需 要		効率性		立地	合計点数	判定
		空家率	応募倍率	②-1 ii	団地内空地			
曙	1、2号棟	0	0	2	0	1	3	当 面 管 理 す る 団 地
角 鹿	2、3号棟	0	0	2	0	3	5	当 面 管 理 す る 団 地
清 水	1、2号棟	1	2	3	0	3	9	継 続 管 理 す る 団 地
東 洋	1～4号棟	1	2	3	0	1	7	当 面 管 理 す る 団 地
三 楽 園	1～5号棟	0	0	3	2	3	8	当 面 管 理 す る 団 地
	6～8号棟	1	2	3	2	3	11	継 続 管 理 す る 団 地
	9～17号棟	2	2	3	2	3	12	継 続 管 理 す る 団 地
三 島	1、2号棟	1	2	2	0	1	6	当 面 管 理 す る 団 地
開	1、2号棟	1	2	2	0	1	6	当 面 管 理 す る 団 地
桜 ケ 丘	1～3号棟	0	0	3	2	1	6	当 面 管 理 す る 団 地
	4、5号棟	1	2	3	2	1	9	継 続 管 理 す る 団 地
	6、7号棟	1	2	3	2	1	9	継 続 管 理 す る 団 地
	簡平15号棟	0	0	3	2	1	6	当 面 管 理 す る 団 地
	簡二17号棟	0	0	3	2	1	6	当 面 管 理 す る 団 地
和 久 野	1、2、5、6号棟	2	3	3	2	1	11	継 続 管 理 す る 団 地
	簡二8棟	0	0	3	2	1	6	当 面 管 理 す る 団 地

・点数の合計が9点以上であれば『継続管理する団地』、9点未満であれば『当面管理する団地』と判定

17

(b) 将来のストック量の過不足

評価の考え方	対象団地・住棟	判断結果
・将来的なストック量が余剰	- 曙 (1、2号棟) - 角 鹿 (2、3号棟) - 三 島 (1、2号棟) - 開 (1、2号棟) - 和久野 (簡二8棟) - 桜ヶ丘 (1～3号棟、簡平15棟、簡二17棟)	建替を前提としない

※将来的なストック量は余剰と見込まれるため「当面維持管理する団地」は建替を前提としない。

(c) 物理的特性等に係る評価結果を基にした事業手法の仮設定

【判断結果】継続管理する団地

評価の考え方			対象団地・住棟	判定結果
・改善が不要			・和久野 (1、2、5、6号棟)	維持管理
・改善が必要	・耐用年限が1／2超	・改善事業実施後10年超	・三楽園 (6～17号棟) ・桜ヶ丘 (7号棟)	L C C 検討
		・改善事業実施後10年以内	・清 水 (1、2号棟) ・桜ヶ丘 (4～6号棟)	改善
	・耐用年限が1／2以下		—	

18

(c) 物理的特性等に係る評価結果を基にした事業手法の仮設定

【判断結果】改善によるLCC縮減効果

評価の考え方	対象団地・住棟	判定結果
・改善事業によるLCC縮減効果のある住棟	・三楽園（6～17号棟） ・桜ヶ丘（7号棟）	改善

【判断結果】当面維持管理する団地

評価の考え方	対象団地・住棟	判定結果
・改善が不要	・和久野（簡二8棟）	当面維持管理
・改善が必要	・改善事業実施後10年以内	改善し当面維持管理
	・改善事業実施後10年超	用途廃止
	・耐用年限が1/2超	用途廃止
・優先的な対応が必要（改善不可能）	・桜ヶ丘（簡平15棟、簡二17棟） ・桜ヶ丘（3号棟）	優先的な用途廃止

19

2次判定結果

	改善不要		改善が必要				優先的な対応が必要						
							改善可能		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				
	新津内 6号棟	27	清水 1号棟	40	三楽園12号棟	40	松栄木造 3棟	6	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)		
	和久野 1号棟	32	清水 2号棟	30	三楽園13号棟	19							
	和久野 2号棟	20	新津内 1号棟	12	三楽園14号棟	18							
	和久野 5号棟	34	新津内 2号棟	24	三楽園15号棟	12							
	和久野 6号棟	34	新津内 3号棟	24	三楽園16号棟	12							
			新津内 4号棟	24	三楽園17号棟	24							
			新津内 5号棟	30	松栄 1号棟	12							
			三楽園 6号棟	34	松栄 2号棟	20							
			三楽園 7号棟	40	松栄 3号棟	18							
当面維持 管理する 団地			三楽園 8号棟	40	桜ヶ丘 4号棟	32							
			三楽園 9号棟	40	桜ヶ丘 5号棟	16							
			三楽園10号棟	40	桜ヶ丘 6号棟	16							
			三楽園11号棟	32	桜ヶ丘 7号棟	14							
	5棟 147戸		26棟 663戸				3棟 6戸						
	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	優先的な用途廃止				
	和久野簡二 8棟	48	(該当なし)	東洋 1号棟	30	曙 1号棟	20	桜ヶ丘簡二17棟	102	(該当なし)	(該当なし)	桜ヶ丘 3号棟	16
				東洋 2号棟	30	曙 2号棟	26						
				東洋 3号棟	20	角鹿 2号棟	18						
				東洋 4号棟	20	角鹿 3号棟	20						
				三楽園 3号棟	30	三楽園 1号棟	25						
				三楽園 4号棟	20	三楽園 2号棟	25						
				三楽園 5号棟	30	三島 2号棟	6						
				三島 1号棟	12	桜ヶ丘 1号棟	40						
				関 1号棟	12	桜ヶ丘 2号棟	30						
				関 2号棟	12	桜ヶ丘簡平15棟	56						
	8棟 48戸		10棟 216戸	41棟 368戸						1棟 16戸			

20

2 次判定結果団地別

団地名	棟番号	1 次判定			2 次判定	
曙	1、2号棟	判断保留する団地	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	用途廃止
角鹿	2、3号棟	判断保留する団地	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	用途廃止
清水	1、2号棟	判断保留する団地	改善又は建替	B	継続管理する団地	改善
新津内	1～3号棟	判断保留する団地	改善又は建替	A	継続管理する団地	改善
	4、5号棟		改善又は建替	A		改善
	6号棟		維持管理	A		維持管理
三楽園	1、2号棟	判断保留する団地	改善、建替又は用途廃止	B	当面管理する団地	用途廃止
	3号棟		優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B		改善し当面維持管理
	4、5号棟		改善、建替又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
	6～17号棟		改善、建替又は用途廃止	B	継続管理する団地	改善
東洋	1～4号棟	判断保留する団地	改善又は建替	B	当面管理する団地	改善し当面維持管理
三島	1号棟	判断保留する団地	改善、建替又は用途廃止	B	当面管理する団地	改善し当面維持管理
	2号棟					用途廃止
開	1、2号棟	判断保留する団地	改善、建替又は用途廃止	B	当面管理する団地	改善し当面維持管理
松栄	1～3号棟	判断保留する団地	改善又は建替	A	継続管理する団地	改善
	木造3棟		改善又は建替	A	継続管理する団地	建替
桜ヶ丘	1、2号棟	判断保留する団地	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	用途廃止
	3号棟		優先的な建替又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
	4～7号棟		改善又は建替	B	継続管理する団地	改善
	簡平15棟		当面管理する団地	B	当面管理する団地	用途廃止
	簡二17棟		当面管理する団地	B		用途廃止
和久野	1、2、5、6号棟	判断保留する団地	維持管理又は用途廃止	B	継続管理する団地	維持管理
	簡二8棟		維持管理又は用途廃止	B	当面管理する団地	当面維持管理

21

3. 3 次判定 (計画期間における事業手法の決定)

③ー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) 将来的な活用に当たっての優先的順位

※2次判定の結果、団地内で判定結果が異なるものについて再判定を行う。

対象団地	2 次判定結果	判定結果
・新津内団地	1～5号棟 :〔改善〕 6号棟 :〔維持管理〕	2次判定のまま
・三楽園団地	1、2号棟 :〔用途廃止〕 3号棟 :〔優先的な改善〕 4、5号棟 :〔改善し当面維持管理〕 6～17号棟 :〔改善〕	見直し (3号棟:優先的な改善→将来的に用途廃止)
・三島団地	1号棟 :〔当面維持管理〕 2号棟 :〔用途廃止〕	2次判定のまま
・松栄団地	1～3号棟 :〔改善〕 木造3棟 :〔建替〕	見直し (木造8棟:建替→用途廃止)
・桜ヶ丘団地	1、2号棟 :〔改善し当面維持管理〕 4～7号棟 :〔改善〕 3号棟、簡平15棟、簡二17棟 :〔用途廃止〕	2次判定のまま
・和久野団地	1、2、5、6号棟 :〔維持管理〕 簡二8棟 :〔当面維持管理〕	2次判定のまま

22

2) 集約・再編等の可能性に関する検討
※近接団地について集約等の可能性を検討

対象団地	判定結果
・清水団地	2次判定のまま (一定の規模を有し需要が見込まれる)
・新津内団地	
・東洋団地	2次判定のまま (将来的には統合を検討)
・開団地	
・三島団地	

23

3次判定結果

	改善不要		改善が必要			優先的な対応が必要			
	維持管理		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
継続 管理 する 団地	新津内6号棟	27	清水1、2号棟	70	(該当なし)	松栄木造3棟	6	(該当なし)	(該当なし)
	和久野1、2、5、6号棟	120	新津内1～5号棟	114					
			三楽園6～17号棟	351					
			松栄1～3号棟	50					
			桜ヶ丘4～7号棟	78					
	5棟	147戸	26棟	663戸		3棟	6戸		
当面 維持 管理 する 団地	当面維持管理		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	優先的な建替	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	和久野簡二8棟	48	(該当なし)	東洋1～4号棟	100	曙1、2号棟	46	(該当なし)	桜ヶ丘3号棟
				三楽園4、5号棟	50	角鹿2、3号棟	38		
				三島1号棟	12	三楽園1、2、3号棟	50		
				開1、2号棟	24	三島2号棟	6		
						桜ヶ丘1、2号棟	70		
						桜ヶ丘簡平15棟	56		
						桜ヶ丘簡二17棟	102		
	8棟	48戸		9棟	186戸	43棟	398戸		1棟
									16戸

24