

函館市公営住宅等長寿命化計画

策定	平成 25 年 6 月
一部改定	平成 27 年 3 月
一部改定	平成 31 年(2019 年) 3 月
一部改定	令和 2 年(2020 年) 3 月
一部改定	令和 3 年(2021 年) 3 月
一部改定	令和 4 年(2022 年) 3 月

函 館 市

目次

第 1 章	長寿命化計画の目的および基本方針	1
1-1	長寿命化計画の目的	1
1-2	長寿命化に関する基本方針	1
1-3	長寿命化計画の対象住宅	1
1-4	計画期間	2
1-5	地区の区分	2
第 2 章	公営住宅等ストックの状況	3
2-1	公営住宅等の団地別住棟数・戸数	3
2-2	公営住宅等の地区別供給戸数	4
2-3	市営住宅等の概要	8
2-4	建替事業・改善事業の実績	11
2-5	市営・道営住宅の目標戸数	14
第 3 章	長寿命化を図るべき公営住宅等	16
3-1	公営住宅等の団地別、住棟別の活用計画	16
第 4 章	公営住宅等における建替え事業の実施方針	45
4-1	市営住宅建替え事業	45
第 5 章	長寿命化のための維持管理計画	46
5-1	計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容	46
第 6 章	長寿命化のための維持管理による効果	47
6-1	予防保全的な維持管理による効果	47
資料編		48
【様式 1】	修繕・改善に係る事業予定一覧	48
【様式 2】	建替えに係る事業予定一覧	55
【様式 3】	共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>	56
(別表 1)	団地別の基礎的項目	57
(別表 2)	団地別活用計画の手法選定(1次判定)に必要な項目	60
(別表 3)	団地別、住棟別活用計画の手法選定(2次判定)に必要な項目	63
◇	ストック活用プログラム	69

第 1 章 長寿命化計画の目的および基本方針

第1章 長寿命化計画の目的および基本方針

1-1 長寿命化計画の目的

(1) 背景

本市においては、877戸の市営住宅が耐用年数を超過しているほか、昭和40年代以降に大量に供給した耐火構造の市営住宅が耐用年限の2分の1を超過している。このため、今後、建替えや改善を必要とする市営住宅が急速に増加し、数多くのストックが更新時期を迎えることから、早期の建替えや、計画的な修繕、改善により公営住宅等（公営住宅、改良住宅、単身老人住宅、特定公共賃貸住宅および集会所等の共同施設。以下「公営住宅等」という。）の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋がるよう、効率的で効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

(2) 目的

本計画は、公営住宅等の安全で快適な住まいを長期的に渡って確保するため、敷地条件、住戸や住棟の整備状況、建設からの経過年数や経年劣化状況等に応じて、修繕、改善、建替えなどの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、予防保全的な観点から修繕や改善計画を定めることにより、更新コストの削減を目指すことを目的とする。

1-2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握および日常的な維持管理の方針

公営住宅等ストックの維持管理においては、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐため、日常的な保守点検や建築基準法第12条第2項および第4項の規定による定期点検（以下「定期点検」という。）の実施を行うとともに、公営住宅等の修繕履歴を住棟単位で整備し、修繕や改善の実施を効率的に行う。

(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理および耐久性の向上等を図る改善を実施し、修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。

1-3 長寿命化計画の対象住宅

長寿命化計画の対象住宅は、以下の市営住宅等とする。

○市営住宅

- ・公営住宅（借上住宅を含む。）
- ・改良住宅（モデル住宅を含む。）
- ・単身老人住宅

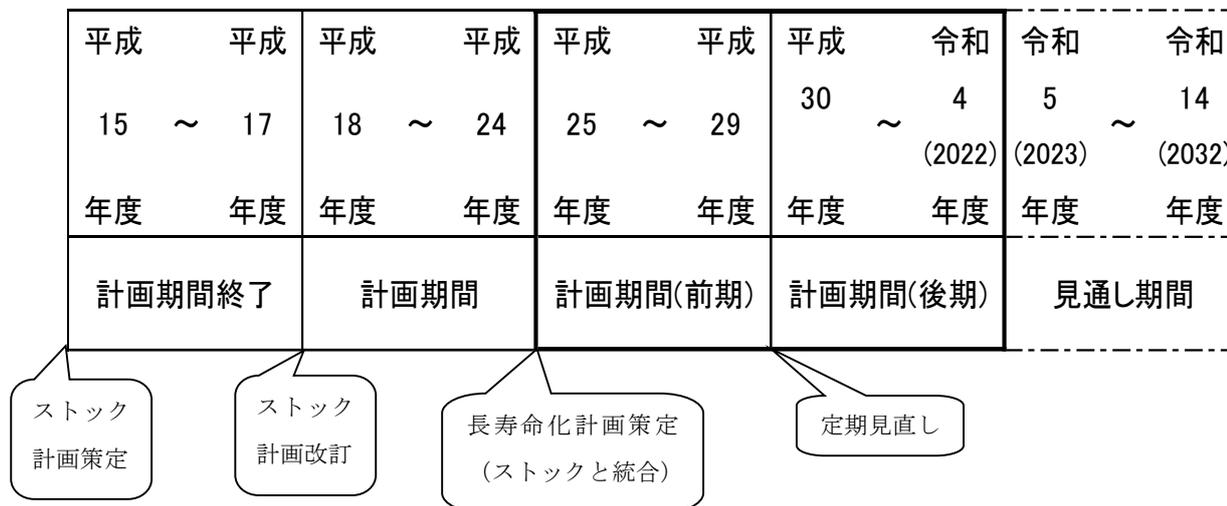
○特定公共賃貸住宅

1-4 計画期間

計画期間は、平成25年度から令和4年度(2022年度)の10年間とする。

平成18年に改訂した「函館市公営住宅等ストック総合活用計画」の定期見直しに併せ、本計画と統合し、長期的な視点から公営住宅等の総合的なストックの有効活用を図るため、概ね20年後の令和14年(2032年)までの活用を見据えながら、事業の進捗状況や社会情勢等の変化に応じ、概ね5年ごとに、定期的な見直しを行うこととする。

■図1 計画期間イメージ



1-5 地区の区分

本計画では、函館市の区域を次の地区に区分する。

■表1-5 地区の区分

地区区分	町名
旧市域	西部地区 入舟町, 船見町, 弥生町, 弁天町, 大町, 末広町, 元町, 青柳町, 谷地頭町, 住吉町, 宝来町, 東川町, 豊川町, 大手町, 栄町, 旭町, 東雲町, 大森町, 松風町, 若松町
	中央部地区 千歳町, 新川町, 上新川町, 海岸町, 大縄町, 松川町, 万代町, 亀田町, 大川町, 田家町, 白鳥町, 八幡町, 宮前町, 中島町, 千代台町, 堀川町, 高盛町, 宇賀浦町, 日乃出町, 的場町, 時任町, 杉並町, 本町, 梁川町, 五稜郭町, 柳町, 松陰町, 人見町, 金堀町, 乃木町, 柏木町
	東央部地区 川原町, 深堀町, 駒場町, 広野町, 湯浜町, 湯川町1丁目, 湯川町2丁目, 湯川町3丁目, 戸倉町, 榎本町, 花園町, 日吉町1丁目, 日吉町2丁目, 日吉町3丁目, 日吉町4丁目, 上野町, 高丘町, 滝沢町, 見晴町, 鈴蘭丘町, 上湯川町, 銅山町, 旭岡町, 西旭岡町1丁目, 西旭岡町2丁目, 西旭岡町3丁目, 鱒川町, 寅沢町, 三森町, 紅葉山町, 庵原町, 亀尾町, 米原町, 東畑町, 鉄山町, 蛾眉野町, 根崎町, 高松町, 志海苔町, 瀬戸川町, 赤坂町, 銭亀町, 中野町, 新湊町, 石倉町, 古川町, 豊原町, 石崎町, 鶴野町, 白石町
	北東部地区 富岡町1丁目, 富岡町2丁目, 富岡町3丁目, 中道1丁目, 中道2丁目, 山の手1丁目, 山の手2丁目, 山の手3丁目, 本通1丁目, 本通2丁目, 本通3丁目, 本通4丁目, 鍛冶1丁目, 鍛冶2丁目, 陣川町, 陣川1丁目, 陣川2丁目, 神山町, 神山1丁目, 神山2丁目, 神山3丁目, 東山町, 東山1丁目, 東山2丁目, 東山3丁目, 美原1丁目, 美原2丁目, 美原3丁目, 美原4丁目, 美原5丁目, 赤川町, 赤川1丁目, 亀田中野町, 北美原1丁目, 北美原2丁目, 北美原3丁目, 水元町, 亀田大森町, 石川町, 昭和1丁目, 昭和2丁目, 昭和3丁目, 昭和4丁目, 亀田本町
	北部地区 浅野町, 吉川町, 北浜町, 港町1丁目, 港町2丁目, 港町3丁目, 追分町, 桔梗町, 桔梗1丁目, 桔梗2丁目, 桔梗3丁目, 桔梗4丁目, 桔梗5丁目, 西桔梗町, 昭和町, 亀田港町
東部地区	戸井地区 小安町, 小安山町, 釜谷町, 汐首町, 瀬田来町, 弁才町, 泊町, 館町, 浜町, 新二見町, 原木町, 丸山町
	恵山地区 日浦町, 吉畑町, 豊浦町, 大洞町, 中浜町, 女那川町, 川上町, 日和山町, 高岱町, 日ノ浜町, 古武井町, 恵山町, 柏野町, 御崎町
	楳法華地区 恵山岬町, 元村町, 富浦町, 島泊町, 新恵山町, 絵紙山町, 新八幡町, 新浜町, 銚子町
	南茅部地区 古部町, 木直町, 尾札部町, 川汲町, 安浦町, 臼尻町, 豊崎町, 大船町, 双見町, 岩戸町

第2章 公営住宅等ストックの状況

第2章 公営住宅等ストックの状況

2-1 公営住宅等の団地別住棟数・戸数

■表2-1(1) 市営住宅

【旧市域(公営住宅)】

No.	団地名	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	敷地面積
1	青柳	H1	中耐4	1	27	2,049.04
2	旭町	S51	高層7	1	49	2,417.23
3	松川	S24~26	中耐4	3	72	3,550.41
4	港2丁目	H5.6	高層6	2	130	11,902.72
5	港3丁目B	S47	中耐4	1	24	891.47
6	田家A	S62~H4	中耐4.5	20	392	34,743.41
7	田家B	S31~33	簡2	10	58	7,724.42
8	深堀	S56~61	中耐4.5	11	227	22,433.57
9	湯浜	S48~49	高層7	3	223	20,766.91
10	花園	H5~11	高層6.14	10	496	61,697.12
11	日吉3丁目	H11~22	中耐4.5	11	392	65,984.63
12	日吉4丁目	S40~42	簡平	42	166	62,818.86
13	湯川	S43~48	簡平・簡2	76	352	181,894.83
		S44~51	中耐4	37	784	
14	旭岡	S52~61	中耐4	31	592	65,957.70
15	中道2丁目	S43~47	簡平・簡2	34	142	24,202.10
16	本通	S51.52	中耐4	2	48	5,387.54
17	鍛冶2丁目	S48~51	中耐4	9	200	18,834.54
18	美原1丁目	S53	高層8	1	46	5,011.26
小計				305	4,420	598,267.76

【旧市域(改良住宅)】

No.	団地名	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	敷地面積
19	弁天改良	S43	中耐5	1	50	1,139.95
20	大町改良	S46	中耐5	1	24	1,096.51
21	豊川改良	S45	中耐5	1	30	918.34
22	松川改良	S53	中耐5	1	19	1,039.26
23	港3丁目改良	S41	簡2	4	24	4,419.15
		S42	中耐4	1	24	
24	宮前改良	S54	中耐5	1	24	1,229.88
25	日乃出改良	S47.48	高層7	2	194	7,050.49
26	本町改良	S46.47	中耐5	2	48	2,175.22
27	五稜郭改良	S44~46	中耐5	5	130	7,312.95
28	駒場改良	S51	高層7	1	63	5,871.18
29	湯浜改良#1	S48	高層7	(1)	112	(16,934.84)
30	本町モデル	S58	中耐5	1	16	632.91
小計				21	758	32,885.84

【旧市域(借上住宅)】

No.	団地名	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	敷地面積
31	函館弁天いぶき荘	H15	高層6	1	25	713.89
32	ウエストプラザ基坂	H12	高層6	1	15	341.12
33	ベイコート末広	H13	高層8	1	15	809.88
34	シーサイドテラス日和坂	H11	高層8	1	22	765.02
35	グランシア大手町	H13	高層7	1	21	684.02
36	A-サム サカエ	H14	中耐5	1	40	1,773.31
37	コンフォート東雲町	H16	高層11	1	40	917.87
38	リハ東雲	H17	高層10	1	46	1,529.91
39	カーサミア大森	H15	高層8	1	22	777.58
40	メゾン松風	H11	高層6	1	18	527.48
41	クレストコート松風	H18	高層9	1	24	646.84
42	メゾン若松	H19	高層10	1	45	1,119.03
小計				12	333	10,605.95

【旧市域(単身老人住宅)】

No.	団地名	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	敷地面積
43	湯浜単身老人#2・3	S49	高層7	(2)	16	(16,934.84)
小計					16	

旧市域市営住宅計				338	5,527	641,759.55
----------	--	--	--	-----	-------	------------

【戸井地区(公営住宅)】

No.	団地名	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	敷地面積
1	小安町	S42	簡平	3	8	2,409.85
2	小安西	S52~H11	簡平・簡2・準2	6	29	14,482.25
		H14~19	準2・耐平・耐2	5	20	
3	釜谷町	S47	簡平	2	6	1,545.59
4	釜谷東	S58	簡2	2	8	1,839.04
5	汐首町	S49	簡平	2	8	2,559.62
6	弁才町	S39	簡平	1	4	621.79
7	浜町東	S44	簡平	4	16	1,565.40
8	東浜町	S47	簡平	3	10	1,603.78
9	浜町西	H5~7	準2	3	20	4,262.97
10	戸井沢	S43~44	簡平	4	16	3,105.05
小計				35	145	33,995.34

【恵山地区(公営住宅)】

No.	団地名	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	敷地面積
1	豊浦	H6~7	準2	2	12	3,951.35
2	中浜	S55~61	簡平・簡2	4	14	3,451.00
3	我那川第2	S44~45	簡平	3	12	1,240.00
4	川上	S46~51	簡平	11	44	10,497.10
5	日ノ浜第1	S37.54	簡平	4	12	2,085.93
6	日ノ浜第2	S40~52	簡平	11	37	17,394.12
7	日ノ浜第3	S56	簡平	4	8	3,307.92
8	恵山第1	S58.H4	簡平	3	9	2,227.00
9	恵山第2	S42	簡平	2	6	1,578.06
10	恵山第3	S48~54	簡平	5	20	5,002.18
小計				49	174	50,734.66

【榎法華地区(公営住宅)】

No.	団地名	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	敷地面積
1	新八幡	H3~4	簡2	3	8	2,415.00
2	新浜町	S55~62	簡平	5	17	1,802.06
3	銚子	H19	耐2	1	8	1,742.23
小計				9	33	5,959.29

【南茅部地区(公営住宅)】

No.	団地名	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	敷地面積
1	八木川	S45	簡平	4	16	3,745.01
2	弥生	S43	簡平	2	8	4,979.10
3	カラマツ	H6~7	準2	2	8	5,174.00
		H8~10	耐2	3	12	
4	アカシア	S42	簡平	2	12	3,265.30
5	見晴台	S53.60.62	簡2	4	16	2,595.71
6	川汲緑ヶ丘	H4~5	簡2・準2	2	12	7,472.76
7	白樺	S43	簡平	2	8	3,749.05
8	東海	S40.52.54	簡平・簡2	5	18	9,556.11
		H9~10	耐2	3	16	
9	アスナロ	S41~43	簡平	7	26	4,928.00
10	はまゆり	S41.45	簡平	4	14	4,795.00
小計				40	166	50,260.04

市営住宅合計				471	6,045	782,708.88
--------	--	--	--	-----	-------	------------

【資料：函館市(平成25年3月31日)】

■表2-1(2) 特定公共賃貸住宅

【旧市域】						
No.	団地名	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	敷地面積
1	豊川	H8	高層6	1	32	1,567.13
2	弥生	H9	中耐3	1	30	3,337.46
小計				2	62	4,904.59
【戸井地区】						
No.	団地名	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	敷地面積
1	小安西	H8	準2	1	4	14,482.25
小計				1	4	14,482.25
【南茅部地区】						
No.	団地名	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	敷地面積
1	川汲緑ヶ丘	H7	耐2	1	4	7,472.76
小計				1	4	7,472.76
特定公共賃貸住宅計				4	70	26,859.60

【資料：函館市(平成25年3月31日)】

■表2-1(3) 道営住宅(参考)

【旧市域】						
No.	団地名	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	敷地面積
1	田家町	H4.6.8	高層9.10	3	148	11,912
2	谷地頭町	H13	準平	3	6	13,274
		H13	耐2	3	24	
3	日吉町A 日吉町	S38~42.44	中耐4	6	104	11,753
		H13	中耐5	1	33	4,069
4	上湯川B	H5~7	中耐3	3	53	6,137
5	愛宕	S52	高層7	1	49	1,736
6	船見町	H18~19	中耐4	1	18	3,313
7	ともえ	S46	高層7	1	83	2,122
8	東川町	S48	高層7	1	75	2,451
9	旭岡	S52.53.55.59	中耐4	11	208	20,190
10	駒場町	S53	高層7	1	83	7,143
11	柳町	S57	高層7	3	100	10,664
12	大川町	S57~60	中耐4.5 高層7.8	10	344	30,676
13	人見町	S56	高層6	1	62	4,103
14	サニータウンみはら	H3	中耐3	3	50	6,983
15	住吉	H10	耐2	2	12	1,335
16	宝来	H10	中耐3	1	18	2,366
17	ガーデンヒル旭岡	H11~14	木平	20	58	24,026
18	の場町	H11.12	中耐3	4	48	7,618
19	東坂	H13	中耐3	1	18	2,096
20	高田屋通	H14	中耐5	1	50	3,434
21	弥生	H15	中耐3	1	17	1,485
22	旭森	H16	中耐5	1	30	2,108
23	であえ〜る大森浜	H22~H23	中耐5	2	99	9,982
計				85	1,790	190,976

【資料：函館市(平成25年3月31日)】

2-2 公営住宅等の地区別供給戸数

本市の公営住宅等の供給戸数は、平成25年3月31日現在で103団地7,905戸、その内訳は、市営住宅が76団地6,045戸、特定公共賃貸住宅が4団地70戸、道営住宅が23団地で1,790戸となっている。

また、地区別の公営住宅等の供給戸数は、西部地区が31団地1,074戸、中央部地区が14団地1,655戸、東央部地区が15団地3,962戸、北東部地区が5団地486戸、北部地区が3団地202戸、戸井地区が11団地149戸、恵山地区が10団地174戸、椴法華地区が3団地33戸、南茅部地区が11団地170戸となっている。

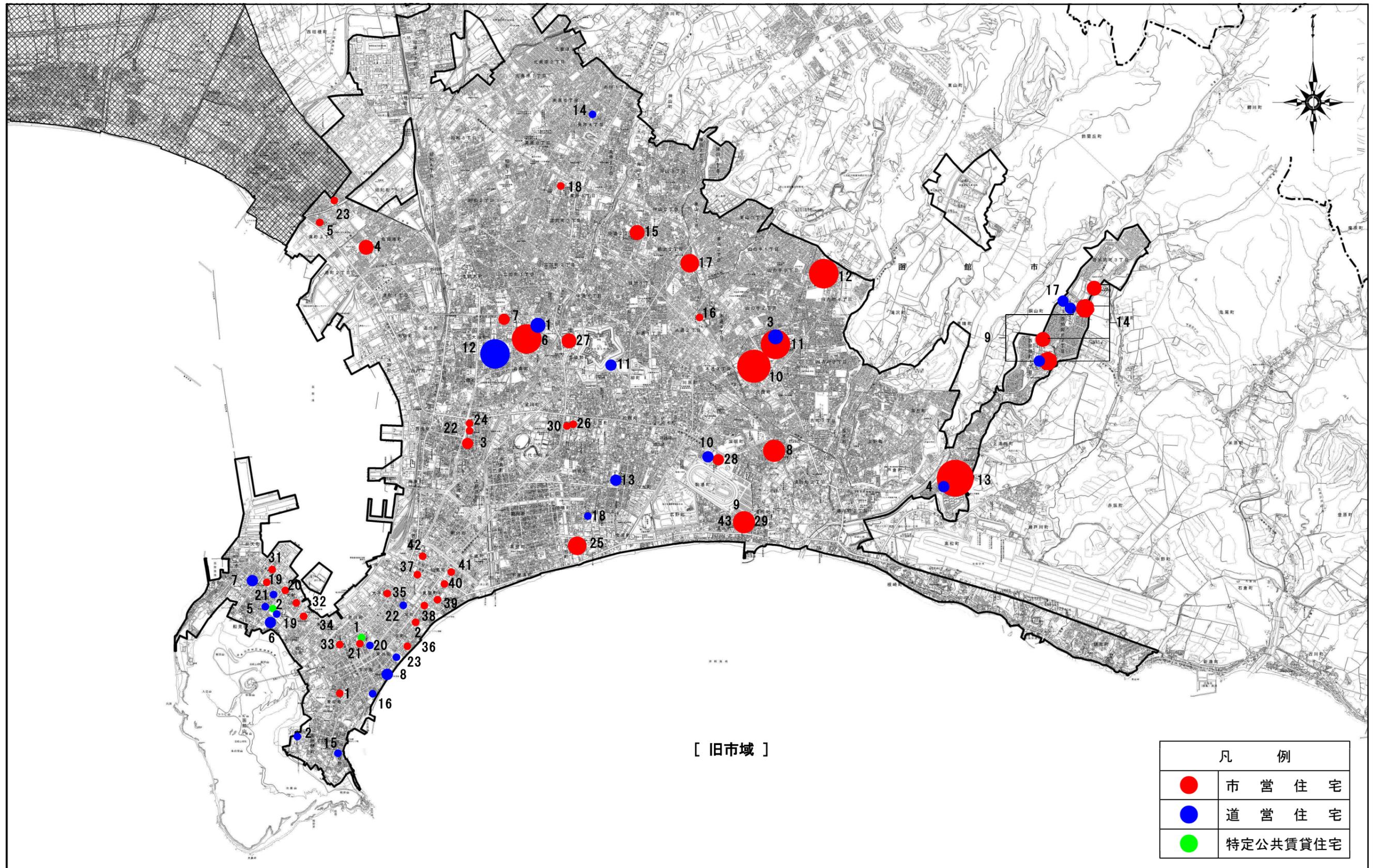
■表2-2 公営住宅等の地区別供給戸数

(単位：戸)

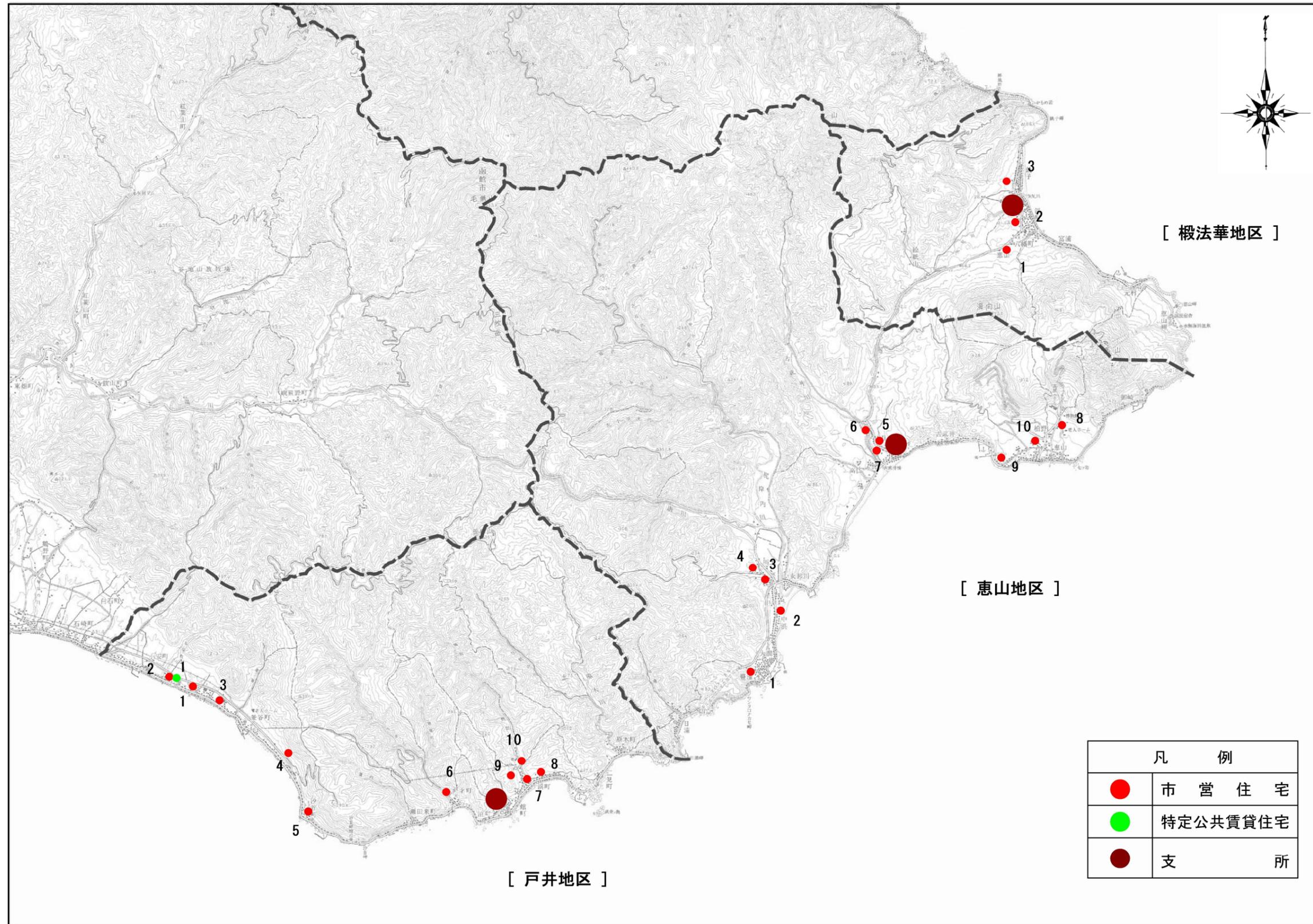
区分	公営住宅等							
	市営住宅					特定公共 賃貸住宅	道営住宅	計
	公営住宅	借上住宅	改良住宅	単身老人 住宅	計			
函館市	4,938	333	758	16	6,045	70	1,790	7,905
旧市域	4,420	333	758	16	5,527	62	1,790	7,379
西部地区	76	333	104	-	513	62	499	1,074
中央部地区	522	-	431	-	953	-	702	1,655
東央部地区	3,232	-	175	16	3,423	-	539	3,962
北東部地区	436	-	-	-	436	-	50	486
北部地区	154	-	48	-	202	-	-	202
東部地区	518	0	0	0	518	8	0	526
戸井地区	145	-	-	-	145	4	-	149
恵山地区	174	-	-	-	174	-	-	174
椴法華地区	33	-	-	-	33	-	-	33
南茅部地区	166	-	-	-	166	4	-	170

【資料：函館市(平成25年3月31日)】

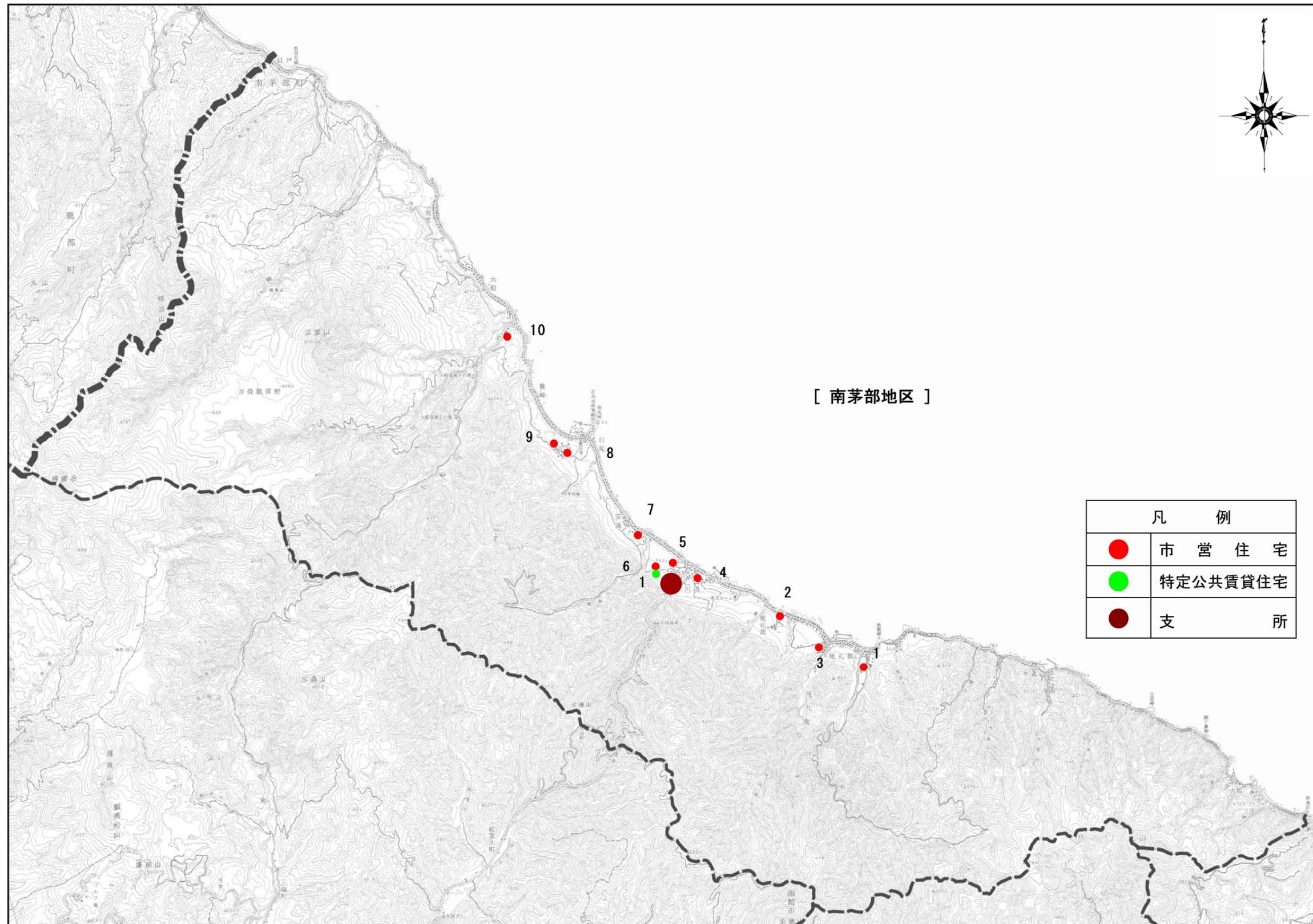
■ 公営住宅等位置図（旧市域）



■ 公営住宅等位置図（戸井地区・恵山地区・楸法華地区）



■ 公営住宅等位置図（南茅部地区）



2-3 市営住宅等の概要

(1) 管理戸数の推移

本市の市営住宅等の管理戸数は、約6,200戸前後で推移しており、平成25年3月31日現在で80団地6,115戸、その内訳は、公営住宅（借上住宅を含む。）が63団地5,271戸、改良住宅（モデル住宅を含む。）が12団地758戸、単身老人住宅が1団地16戸、特定公共賃貸住宅が4団地70戸となっている。

■表2-3(1) 管理戸数の推移

(単位:戸)

種別\年度	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
公営住宅	5,289	5,303	5,398	5,387	5,517	5,421	5,271
改良住宅	758	758	758	758	758	758	758
単身老人住宅	6	6	6	6	16	16	16
特定公共賃貸住宅	70	70	70	70	70	70	70
計	6,123	6,137	6,232	6,221	6,361	6,265	6,115

【資料:函館市(平成25年3月31日)】

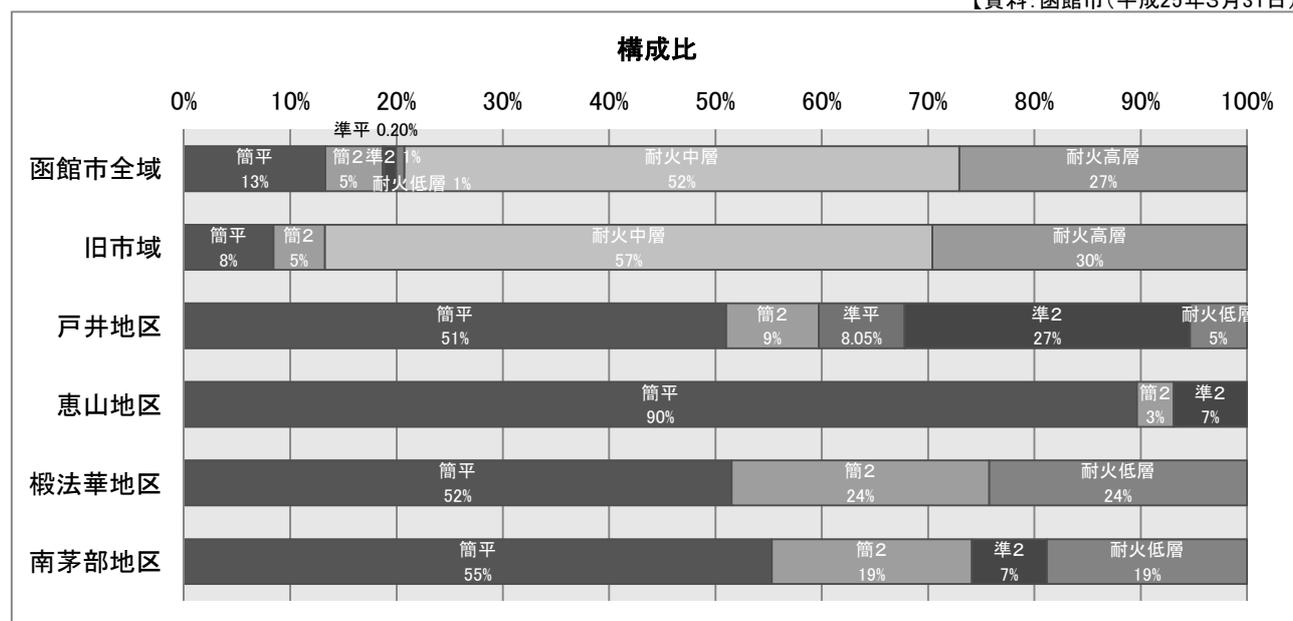
(2) 構造

市営住宅等の構造は、簡易耐火構造平屋建て（以下、「簡平」という。）が213棟813戸、簡易耐火構造2階建て（以下、「簡2」という。）が63棟331戸、準耐火構造平屋建てが3棟12戸、準耐火構造2階建てが12棟64戸、耐火構造平屋建ておよび2階建て10棟48戸、中層耐火構造が142棟3,193戸、高層耐火構造が32棟1,654戸となっている。

■図表2-3(2) 構造別管理棟数および戸数

構造別	旧市域		戸井地区		恵山地区		椴法華地区		南茅部地区		計		
	棟数(棟)	戸数(戸)	棟数(棟)	戸数(戸)	棟数(棟)	戸数(戸)	棟数(棟)	戸数(戸)	棟数(棟)	戸数(戸)	棟数(棟)	戸数(戸)	
簡易耐火構造	平屋	117	470	21	76	46	156	5	17	24	94	213	813
	2階建て	49	272	3	13	1	6	3	8	7	32	63	331
準耐火構造	平屋	-	-	3	12	-	-	-	-	-	-	3	12
	2階建て	-	-	7	40	2	12	-	-	3	12	12	64
耐火構造	低層(1~2)	-	-	2	8	-	-	1	8	7	32	10	48
	中層(3~5)	142	3,193	-	-	-	-	-	-	-	-	142	3,193
	高層(6以上)	32	1,654	-	-	-	-	-	-	-	-	32	1,654
計	340	5,589	36	149	49	174	9	33	41	170	475	6,115	

【資料:函館市(平成25年3月31日)】



(3) 耐用年限

本市の市営住宅等では、6,115戸のうち既に877戸（約14%）が耐用年限を超過し、これらを含む3,212戸（約52%）が耐用年限の2分の1を超過している。なかでも昭和40年代に建設した795戸の簡平が耐用年限を超過しており、次いで簡2および耐火構造の中層住宅が、今後数年で耐用年数を超過する状況となっている。

このことから、的確な公営住宅等の供給を図るため、ストックの効率的な改善・更新を行う必要がある。

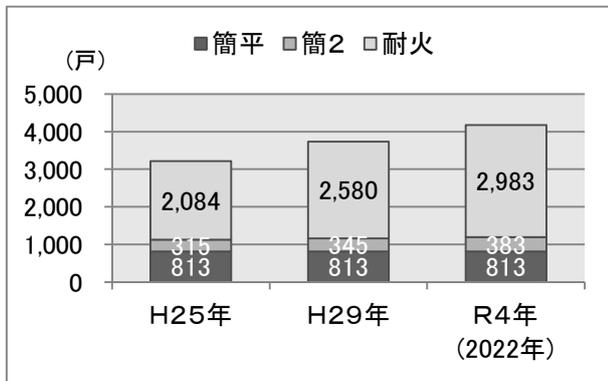
■表2-3(3) 構造別耐用年限超過状況

構造別	耐用年限	旧市域		戸井地区		恵山地区		楸法華地区		南茅部地区		計		
		棟数(棟)	戸数(戸)											
簡易耐火平屋	30年	1/2超	117	470	21	76	46	156	5	17	24	94	213	813
	超過	117	470	21	76	43	147	2	8	24	94	207	795	
簡易耐火2階建て	45年	1/2超	49	272	3	13	1	6	-	-	6	24	59	315
		超過	14	82	0	0	0	0	-	-	0	0	14	82
準耐火平屋	45年	1/2超	-	-	0	0	-	-	0	0	-	-	0	0
		超過	-	-	0	0	-	-	0	0	-	-	0	0
準耐火2階建て	45年	1/2超	-	-	0	0	-	-	-	-	0	0	0	0
		超過	-	-	0	0	-	-	-	-	0	0	0	0
耐火低層(1~2)	70年	1/2超	-	-	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0
		超過	-	-	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0
耐火中層(3~5)	70年	1/2超	65	1,490	-	-	-	-	-	-	-	-	65	1,490
		超過	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
耐火高層(6以上)	70年	1/2超	7	594	-	-	-	-	-	-	-	-	7	594
		超過	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
計		1/2超	238	2,826	24	89	47	162	5	17	30	118	344	3,212
		超過	131	552	21	76	43	147	2	8	24	94	221	877

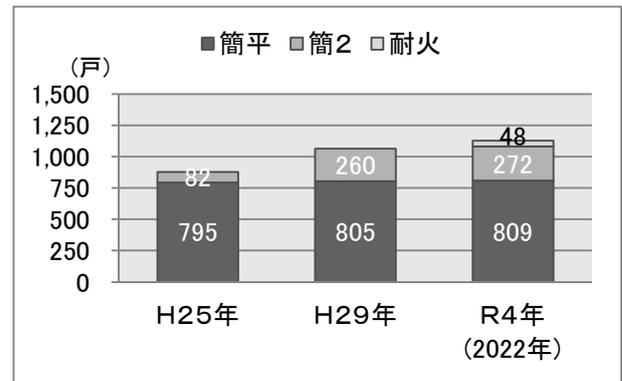
【資料：函館市(平成25年3月31日)】

※公営住宅の耐用年限については、「公営住宅法施行令(昭和26年6月30日政令第240号)」第12条の規定により、木造住宅が30年、準耐火構造の住宅が45年、耐火構造の住宅が70年となっている。

■図2-3(3)-1 耐用年限の1/2を超過する戸数の推移



■図2-3(3)-2 耐用年限を超過する戸数の推移



(4) 住戸の状況

簡平および簡2の住棟は、昭和30年から40年に建設しており、住戸面積も約30平方メートルから40平方メートルと狭小で、老朽化が著しい状況となっている。

中層耐火構造の住棟は、昭和45年頃から建設が始まり、住戸面積も約40平方メートルから60平方メートルと大きくなっているものの、階段室型の住戸でエレベーター、浴室、灯油配管の設置がないものも多く、また、エレベーターがある住戸については、既存型式の部品の製造および保存期間の終了に伴い、リニューアル改修が必要な状況となっている。

平成5年以降に建設した住棟は、片廊下式の住戸となっており、住戸面積も約45平方メートルから60平方メートルで、浴室やエレベーターの設置、バリアフリー化などが行われ、快適で安全な住環境となるよう整備している。

(5) 共用部分の状況

平屋建ておよび2階建ての住棟は、長屋形式の住宅となるため、屋外に物置や通路を設置している。

中層耐火構造の階段室型の住棟は、階段室に手すりを設置し、屋外に物置やゴミ置場等を設置している。

中層耐火構造の片廊下型の住棟は、階段室および廊下の手すり、コモンスペース、トランクルーム、エレベーター、花壇、ゴミ置場等を設置している。また、エレベーターの設置のない住棟については、可能な限りエレベーターの設置を行い、高齢者対応ストックの拡充を行っている。

(6) 住宅施策に対応した公営住宅の状況

高齢者等が安心して住むことができる住宅を供給するため、平成6年6月に「函館市地域高齢者住宅計画」を策定し、高齢化に対応した住宅を供給している。

また、高齢者および障害者世帯を対象に優先的に選考して入居させる管理特定目的住宅を556戸供給する一方で、高齢者、障害者、母子家庭および低所得者などの特定の者を対象とし、優先的に選考して入居させることを目的に整備した建設特定目的住宅を920戸供給しており、このうち花園団地には、シルバーハウジングを40戸供給している。

このほかに、日吉3丁目団地には、車いす常用者向けの住宅を2戸供給している。

2-4 建替事業・改善事業の実績

(1) 建替事業の実績

市営住宅の建替事業は、「市営住宅建替基本計画」、「函館市公共賃貸住宅総合再生計画（平成10年6月）」および「函館市公営住宅等ストック総合活用計画（平成15年7月）」に基づき、計画的に行っている。

■表2-4(1)-1 函館市の市営住宅の建替状況【旧市域】

団地名	竣工年度	棟番号	戸数	備考
青柳団地	H2	1号棟	27戸	
港2丁目団地	H6	1号棟	78戸	
	H7	2号棟	52戸	
田家A団地	S62	12号棟	24戸	
	S62	20号棟	20戸	
	S63	13号棟	16戸	
	S63	14号棟	24戸	
	H1	15号棟	16戸	
	H1	16号棟	12戸	
	H1	17号棟	12戸	
	H1	19号棟	20戸	
	H2	1号棟	24戸	
	H2	2号棟	16戸	
	H2	18号棟	20戸	
	H3	4号棟	30戸	
	H3	10号棟	16戸	
	H3	11号棟	16戸	
	H4	3号棟	20戸	
	H4	5号棟	20戸	
	H4	6号棟	20戸	
	H4	7号棟	20戸	
	H5	8号棟	30戸	
	H5	9号棟	16戸	
深堀団地	S56	9号棟	24戸	
	S57	3号棟	24戸	
	S57	6号棟	20戸	
	S58	4号棟	20戸	
	S58	5号棟	24戸	
	S59	11号棟	22戸	
	S60	2号棟	25戸	
	S60	10号棟	24戸	
	S61	1号棟	20戸	

団地名	竣工年度	棟番号	戸数	備考
深堀団地	S61	7号棟	8戸	
	S61	8号棟	16戸	
湯浜団地	S49	1号棟	140戸	改良住宅112戸含む。
	S51	2号棟	106戸	単身老人住宅10戸含む。
	S51	3号棟	105戸	単身老人住宅6戸含む。
花園団地	H6	1号棟	60戸	
	H6	2号棟	48戸	
	H8	3号棟	52戸	
	H8	4号棟	40戸	
	H9	5号棟	48戸	
	H9	9号棟	48戸	
	H10	6号棟	48戸	
	H10	10号棟	52戸	
	H12	7号棟	52戸	
	H12	8号棟	48戸	
日吉3丁目団地	H12	1号棟	48戸	
	H13	2号棟	48戸	
	H14	3号棟	35戸	
	H15	4号棟	29戸	
	H16	5号棟	28戸	
	H17	9号棟	34戸	
	H18	10号棟	38戸	
	H19	11号棟	28戸	
	H20	7号棟	42戸	
	H21	6号棟	28戸	
	H22	8号棟	34戸	
合計		58棟	2,015戸	

【資料:函館市(平成25年3月31日)】

■表2-4(1)-2 函館市の市営住宅の建替状況【戸井地区】

団地名	竣工年度	棟番号	戸数	備考
浜町西団地	H5	1号棟	10戸	
	H6	2号棟	6戸	
	H7	3号棟	4戸	
合計		3棟	20戸	

【資料:函館市(平成25年3月31日)】

■表2-4(1)-3 函館市の市営住宅の建替状況【恵山地区】

団地名	竣工年度	棟番号	戸数	備考
豊浦団地	H6	1号棟	6戸	
	H7	2号棟	6戸	
日ノ浜第1団地	S54	1号棟	2戸	
	S54	2号棟	4戸	
恵山第1団地	S58	1号棟	2戸	
	S58	2号棟	3戸	
	H4	3号棟	4戸	
合計		7棟	27戸	

【資料:函館市(平成25年3月31日)】

■表2-4(1)-4 函館市の市営住宅の建替状況【楸法華地区】

団地名	竣工年度	棟番号	戸数	備考
銚子団地	H20	1号棟	8戸	
合計		1棟	8戸	

【資料:函館市(平成25年3月31日)】

■表2-4(1)-5 函館市の市営住宅の建替状況【南茅部地区】

団地名	竣工年度	棟番号	戸数	備考
カラマツ団地	H6	1号棟	4戸	
	H7	2号棟	4戸	
	H8	3号棟	4戸	
	H9	4号棟	4戸	
	H10	5号棟	4戸	
川汲緑ヶ丘団地	H4	1号棟	8戸	
東海団地	H9	1号棟	4戸	
	H9	2号棟	4戸	
	H11	3号棟	8戸	
合計		9棟	44戸	

【資料:函館市(平成25年3月31日)】

(2) 改善事業の実績

市営住宅の改善事業は、「函館市公共賃貸住宅総合再生計画」および「函館市公営住宅等ストック総合計画」において、個別改善の実施により既存ストックの活用を図ることとされた住棟について、高齢者対応（エレベーター等の設置）、耐震改修および外壁等改修を中心に行い、また、「消防法（昭和23年7月24日法律第186号）」等の改正に係る防災警報器の設置を行っている。

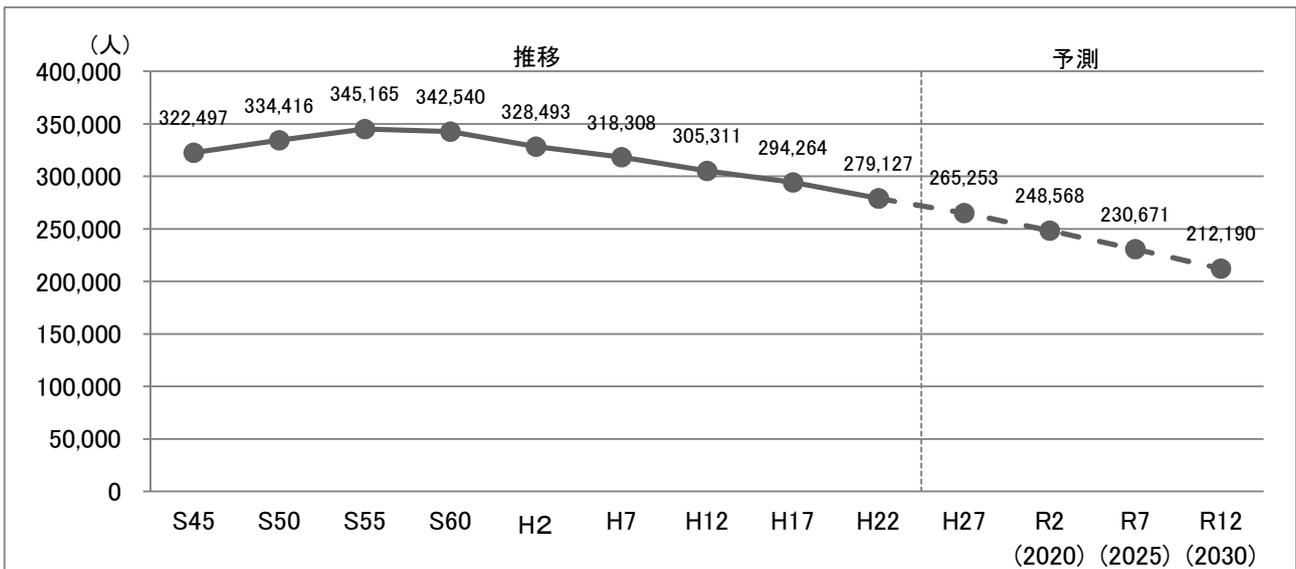
2-5 市営・道営住宅の目標戸数

(1) 将来人口

本市においては、進学・就職による道央や首都圏への転出や、近隣市町への転居などの社会減少によるほか、少子高齢化の進展による自然減少の拡大により、人口の減少が続いている。

「新函館市総合計画（平成19年）」においては、これまでの人口の推移を勘案しつつ、今後の施策展開による効果などを基に平成28年の人口を28万人と設定しているが、本計画では、令和4年までを計画期間としているため、将来人口は、「国立社会保障・人口問題研究所」の推計値から、約24万1,000人と設定する。

■図2-5(1) 人口の推移と予測



【資料：国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所】

(2) 世帯数

本市の世帯数については、「新函館市総合計画」において、平成28年の世帯数を13万2,300世帯としているが、将来人口と同様に、本計画では、令和4年までの計画期間としているため、国勢調査における1世帯当たりの世帯人員の推移を基に、指数関数式などを用いて算出した令和4年の世帯人員推計値1.93人で将来人口を割り返し、世帯数を約12万5,000世帯と設定する。

(3) 市営・道営住宅の供給の考え方

市営・道営住宅には、少子高齢化が進む中で住宅困窮者となりやすい高齢者や子育て世帯等の居住の安定確保に的確な役割を果たして行くことが求められており、今後も当該住宅を住宅セーフティネットの中核として、最大限活用していく必要がある。

しかし、耐用年限を越えたものや間近に控える老朽化した住宅については、長期的な使用ができないほか、維持管理費の増大が見込まれることから、将来の需要量を見据えながら、計画的に建替えまたは用途廃止しなければならない。

(4) 市営・道営住宅需要量

将来の需要量の推計については、住宅・土地統計調査による「世帯の年間収入階級」および「住宅の所有の関係」における統計値を基に算出することとし、直近の調査年となる平成20年の統計値が今後とも推移するものとして推計した。

令和4年における需要量を算出するため、令和4年の世帯数12万5,000に借家割合約42%を乗じて将来借家数を算出し、次に市営・道営住宅対象世帯割合約63%を乗じて対象世帯数を算出し、さらに市営・道営住宅分担率約21%を乗じて得た数値となる6,946戸を需要量とする。

■表2-5(4) 市営・道営住宅需要量の推計

項目\年次	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成29年	令和4年(2022年)
人口 (人)	312,270	305,627	293,069	303,346	258,579	241,000
世帯数 (世帯)	109,710	115,320	112,180	122,020	126,600	125,000
持ち家数 (世帯)	55,230	60,370	60,830	67,980	73,428	72,500
持ち家比率 (%)	50.3%	52.3%	54.2%	55.7%	55%	55%
借家数 (世帯)	54,430	53,530	49,730	52,210	53,172	52,500
借家比率 (%)	49.6%	46.4%	44.3%	42.8%	42%	42%
市営・道営住宅対象世帯数 (世帯)	35,360	35,910	34,080	33,240	33,498	33,075
市営・道営住宅対象世帯比率 (%)	65.0%	67.1%	68.5%	63.7%	63%	63%
市営・道営住宅居住世帯数 (世帯)	5,800	6,660	6,670	7,140	-	-
市営・道営住宅分担率 (%)	16.4%	18.5%	19.6%	21.5%	21%	21%
市営・道営住宅需要量 (戸)	-	-	-	-	7,035	6,946

【資料：国勢調査，住宅・土地統計調査，国立社会保障・人口問題研究所】

※人口：平成5年～20年までは、国勢調査の人口を住宅土地統計の調査年で案分

平成29年および令和4年(2022年)は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値

市営・道営住宅対象世帯数：借家に居住する市営・道営住宅へ入居可能な収入階層世帯

平成29年以降は、平成20年の比率で推移すると設定

市営・道営住宅分担率：平成5年～20年は、市営・道営住宅居住世帯/市営・道営住宅対象世帯数

平成29年以降については、平成20年の分担率で推移すると設定

市営・道営住宅需要量：市営・道営住宅対象世帯数×市営・道営住宅分担率

(5) 市営・道営住宅の目標戸数

令和4年までの市営・道営住宅の供給目標戸数は、6,940戸として設定する。

内訳については、市営住宅は、現在管理戸数6,045戸から簡平および簡2の住宅を順次用途廃止し5,150戸とする。

また、道営住宅は、1,790戸とする。

第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等

第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等

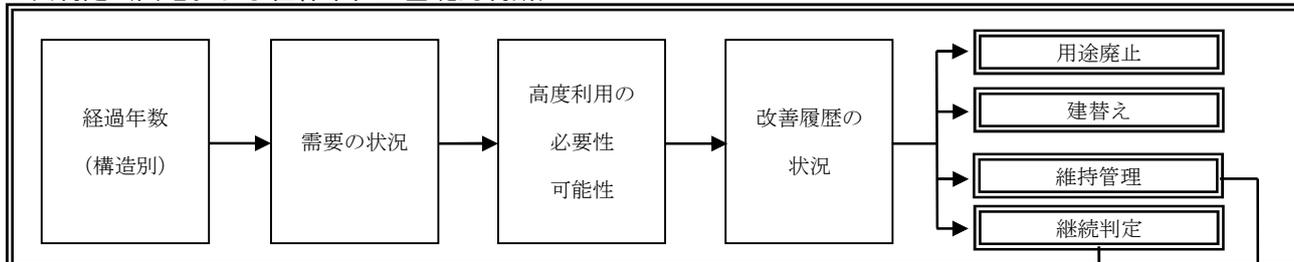
3-1 公営住宅等の団地別、住棟別の活用計画

(1) 活用手法の選定

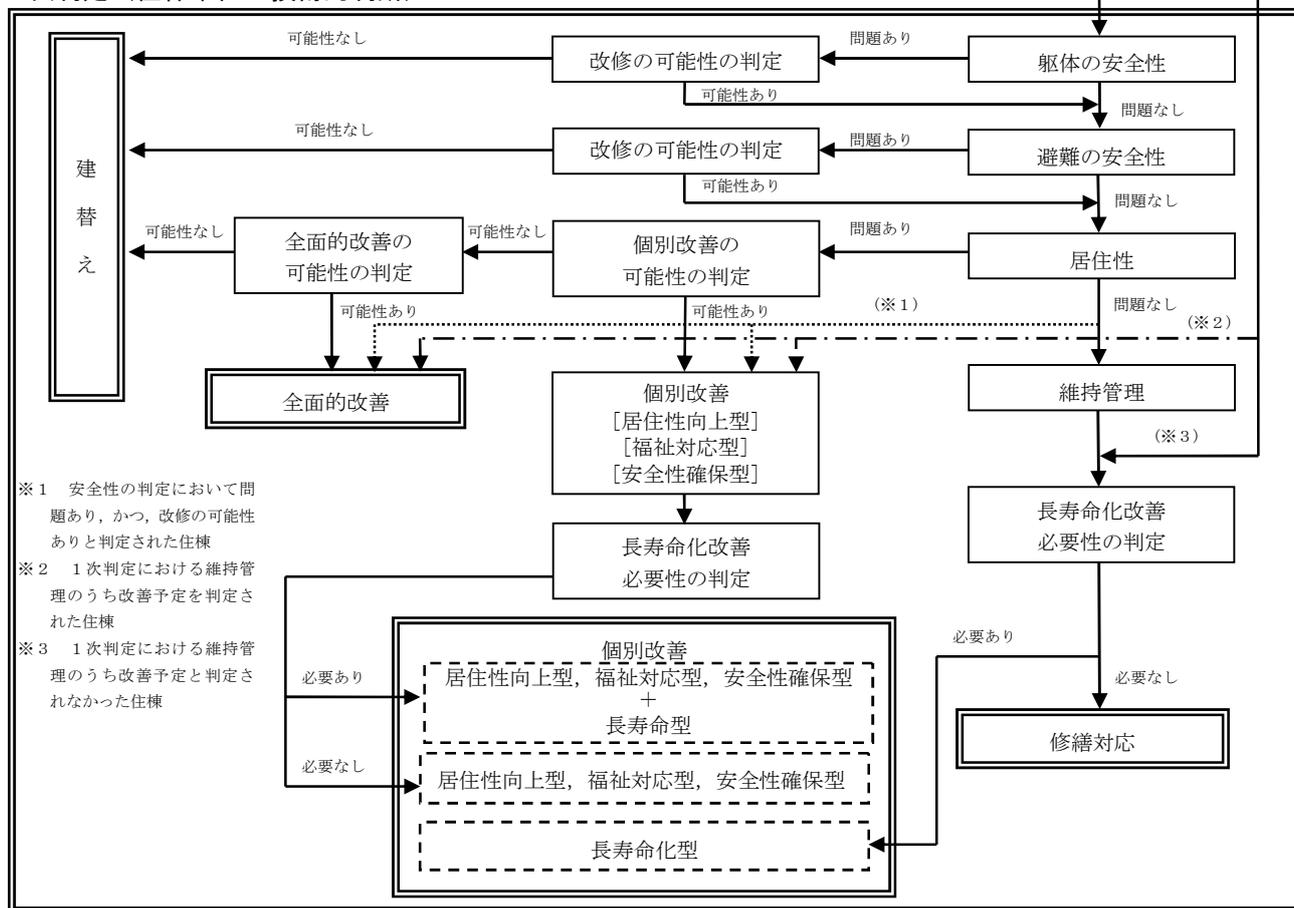
活用手法の選定は、以下のフローにより行う。

■図3-1(1) 手法選定のフロー

1次判定（団地および住棟単位の基礎的判断）



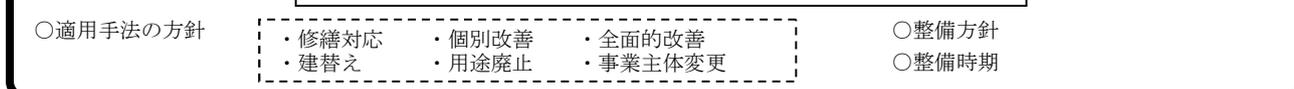
2次判定（住棟単位の技術的判断）



3次判定（団地単位の総合的判断）

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

団地別住棟別活用計画 → 公営住宅等長寿命計画に反映



【資料: 公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省)】

(2) 1次判定

① 1次判定の考え方

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

なお、これらの対象候補とならなかった住棟については、2次判定を行う。

② 経過年数による判定

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

A：耐用年限を超過している住棟

計画期間（令和4年度まで）に耐用年限を超過するまたは耐用年限の残りが概ね10年未満となる老朽化ストック

B：耐用年限の1/2を経過している住棟

計画期間に耐用年限の1/2を超過するストック

C：上記以外の住棟

計画期間内には耐用年限の1/2を超過しない良質なストック

■表3-1(2)② 経過年数判定の結果【旧市域】

区分	団地名称	構造	竣工年度	耐用年限超過年度	棟数	戸数
A	松川団地	中耐4	S25~27	R3~5(2021~2023)	3棟	72戸
	田家B団地	簡2	S31~33	H14~16	10棟	58戸
	日吉4丁目団地	簡平	S40~42	H8~10	42棟	166戸
	湯川団地	簡平, 簡2	S43~48	H11~15, 26~31(2019)	76棟	352戸
	中道2丁目団地	簡平, 簡2	S43~47	H11~15, 26~29	34棟	142戸
	港3丁目改良住宅	簡2	S41	H24	4棟	24戸
小計					169棟	814戸
B	旭町団地	高層7	S52	R30(2048)	1棟	49戸
	港3丁目B団地	中耐4	S48	R26(2044)	1棟	24戸
	深掘団地	中耐4	S56~59	R34~37(2052~2055)	6棟	134戸
	湯浜団地(改良, その他住宅含む)	高層7	S49~51	R27(2045), 29(2047)	3棟	351戸
	湯川団地	中耐4	S44~51	R22(2040)~29	37棟	784戸
	旭岡団地	中耐4	S52~59	R30~37	28棟	536戸
	本通団地	中耐4	S51, 52	R29, 30	2棟	48戸
	鍛冶2丁目団地	中耐4	S49~51	R27~29	9棟	200戸
	美原1丁目団地	高層8	S54	R32(2050)	1棟	46戸
	弁天改良住宅	中耐5	S44	R22	1棟	50戸
	大町改良住宅	中耐5	S47	R25(2043)	1棟	24戸

区分	団地名称	構造	竣工年度	耐用年限超過年度	棟数	戸数
B	豊川改良住宅	中耐5	S45	R23(2041)	1棟	30戸
	松川改良住宅	中耐5	S54	R32	1棟	19戸
	港3丁目改良住宅	中耐4	S42	R20(2038)	1棟	24戸
	宮前改良住宅	中耐5	S55	R33(2051)	1棟	24戸
	日乃出改良住宅	高層7	S48,49	R26,27	2棟	194戸
	本町改良住宅	中耐5	S47	R25	2棟	48戸
	五稜郭改良住宅	中耐5	S44~46	R22~24(2042)	5棟	130戸
	駒場改良住宅	高層7	S53	R31(2049)	1棟	63戸
	本町モデル住宅	中耐5	S59	R37	1棟	16戸
小計					105棟	2,794戸
C	青柳団地	中耐4	H2	R43(2061)	1棟	27戸
	田家A団地	中耐4,5	S62~H5	R40~46(2058~2064)	20棟	392戸
	深堀団地	中耐4,5	S60,61	R34~39(2057)	5棟	93戸
	旭岡団地	中耐4	S60,62	R38(2056)~40	3棟	56戸
	港2丁目団地	高層6	H6,7	R47(2065),48(2066)	2棟	130戸
	花園団地	高層6,14	H6~12	R47~53(2071)	10棟	496戸
	日吉3丁目団地	中耐4,5	H12~22	R53~63(2081)	11棟	392戸
	函館弁天いぶき荘	高層6	H15	R56(2074)	1棟	25戸
	ウエストプラザ基坂	高層6	H13	R54(2072)	1棟	15戸
	ベイコート末広	高層8	H14	R55(2073)	1棟	15戸
	シーサイドテラス日和坂	高層8	H12	R53	1棟	22戸
	グランシア大手町	高層7	H13	R54	1棟	21戸
	A-サム サカエ	中耐5	H14	R55	1棟	40戸
	コンフォート東雲町	高層11	H16	R57(2075)	1棟	40戸
	リバ東雲	高層10	H17	R58(2076)	1棟	46戸
	カーサミア大森	高層8	H15	R56	1棟	22戸
	メゾン松風	高層6	H12	R53	1棟	18戸
	クレストコート松風	高層9	H18	R59(2077)	1棟	24戸
	メゾン若松	高層10	H19	R60(2078)	1棟	45戸
	豊川団地(特公賃)	高層6	H9	R50(2068)	1棟	32戸
弥生団地(特公賃)	中層3	H10	R51(2069)	1棟	30戸	
小計					66棟	1,981戸
合計					340棟	5,589戸

■表3-1(2)② 経過年数判定の結果【戸井地区】

区分	団地名称	構造	竣工年度	耐用年限超過年度	棟数	戸数
A	小安町団地	簡平	S42	H10	3棟	8戸
	小安西団地	簡平	S52	H20	2棟	8戸

	釜谷町団地	簡平	S47	H15	2棟	6戸
	釜谷東団地	簡2	S58	H41	2棟	8戸
	汐首町団地	簡平	S49	H17	2棟	8戸
	弁才町団地	簡平	S39	H7	1棟	4戸
	浜町東団地	簡平	S44	H12	4棟	16戸
	東浜町団地	簡平	S47	H15	3棟	10戸
	戸井沢団地	簡平	S43,44	H10,11	4棟	16戸
小計					23棟	84戸
B	小安西団地	簡2, 準2	S63,H9	R16(2034),25	2棟	9戸
	浜町西団地	準2	H5~7	R21(2039)~23	3棟	20戸
小計					5棟	29戸
C	小安西団地	準平, 準2	H10~17	R26~33	5棟	24戸
		耐平, 耐2	H18,20	R59,61(2079)	2棟	8戸
	小安西団地(特公賃)	準2	H8	R24	1棟	4戸
小計					8棟	36戸
合計					36棟	149戸

■表3-1(2)② 経過年数判定の結果【恵山地区】

区分	団地名称	構造	竣工年度	耐用年限超過年度	棟数	戸数
A	中浜団地	簡平	S55	H23	3棟	8戸
	女那川第2団地	簡平	S44,45	H11,12	3棟	12戸
	川上団地	簡平	S46~51	H14~19	11棟	44戸
	日ノ浜第1団地	簡平	S37,54	H5,22	4棟	12戸
	日ノ浜第2団地	簡平	S41~52	H9~20	11棟	37戸
	日ノ浜第3団地	簡平	S56	H24	4棟	8戸
	恵山第1団地	簡平	S58,H4	H26,R5	3棟	9戸
	恵山第2団地	簡平	S42	H10	2棟	6戸
	恵山第3団地	簡平	S48~54	H16~22	5棟	20戸
小計					46棟	156戸
B	豊浦団地	準2	H6,7	R22,23	2棟	12戸
	中浜団地	簡2	S62	R15(2033)	1棟	6戸
小計					3棟	18戸
合計					49棟	174戸

■表3-1(2)② 経過年数判定の結果【楸法華地区】

区分	団地名称	構造	竣工年度	耐用年限超過年度	棟数	戸数
A	新浜町団地	簡平	S55,59,62	H23,27,30	5棟	17戸
B	新八幡団地	簡2	H3,4	R19(2037),20	3棟	8戸
C	銚子団地	耐2	H20	R61	1棟	8戸
合計					9棟	33戸

■表3-1(2)② 経過年数判定の結果【南茅部地区】

区分	団地名称	構造	竣工年度	耐用年限超過年度	棟数	戸数
A	八木川団地	簡平	S45	H13	4棟	16戸
	弥生団地	簡平	S43	H11	2棟	8戸
	アカシア団地	簡平	S42	H10	2棟	12戸
	見晴台団地	簡2	S53,S60	R6(2024),13(2031)	3棟	12戸
	白樺団地	簡平	S43	H11	2棟	8戸
	東海団地	簡平, 簡2	S40,52,54	H8,R5,7(2025)	5棟	18戸
	アスナロ団地	簡平	S41~43	H9~11	7棟	26戸
	はまゆり団地	簡平	S41,45	H9,13	4棟	14戸
小計					29棟	114戸
B	カラマツ団地	準2	H6,7	R22,23	2棟	8戸
	見晴台団地	簡2	S62	R15	1棟	4戸
	川汲緑ヶ丘団地	簡2, 準2	H4,5	R20,21	2棟	12戸
小計					5棟	24戸
C	カラマツ団地	耐2	H8~10	R49(2067)~51	3棟	12戸
	東海団地	耐2	H9,11	R50,52(2070)	3棟	16戸
	川汲緑ヶ丘団地(特公賃)	耐2	H7	R48	1棟	4戸
小計					7棟	32戸
合計					41棟	170戸

③-1 1次判定の結果（区分A）

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

○ 需要の判定

直近の入居率の値によって、以下のア、イに分けて判定する。

入居率＝入居戸数÷管理戸数

【旧市域】

ア 入居率が80%以上の場合には、「需要あり」と判定

イ 入居率が80%未満の場合には、「需要なし」と判定

【戸井地区、恵山地区、椴法華地区、南茅部地区】

ア 入居率が75%以上の場合には、「需要あり」と判定

イ 入居率が75%未満の場合には、「需要なし」と判定

○ 高度利用の必要性と可能性の判定

【旧市域】

以下のア、イの全てを満たす場合に、「高度利用可能」とする。

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

イ 敷地が不整形でないこと

【戸井地区、恵山地区、椴法華地区、南茅部地区】

以下のア、イの全てを満たす場合に、「高度利用可能」とする。

ア 敷地面積が1,000㎡以上であること

イ 敷地が不整形でないこと

■表3-1(2)③-1 1次判定の結果(区分A)【旧市域】

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

■表3-1(2)③-1 1次判定の結果(区分A)【戸井地区】

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

■表3-1(2)③-1 1次判定の結果(区分A)【恵山地区】

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

■表3-1(2)③-1 1次判定の結果(区分A)【楸法華地区】

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

■表3-1(2)③-1 1次判定の結果(区分A)【南茅部地区】

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

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

③-2 1次判定の結果（区分B）

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

■表3-1(2)③-2 1次判定の結果(区分B)【旧市域】

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

■表3-1(2)③-2 1次判定の結果(区分B)【戸井地区】

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

■表3-1(2)③-2 1次判定の結果(区分B)【恵山地区】

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

■表3-1(2)③-2 1次判定の結果(区分B)【楸法華地区】

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

■表3-1(2)③-2 1次判定の結果(区分B)【南茅部地区】

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

③-3 1次判定の結果(区分C)

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

■表3-1(2)③-3 1次判定の結果(区分C)【旧市域】

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

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

■表3-1(2)③-3 1次判定の結果(区分C)【戸井地区】

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

■表3-1(2)③-3 1次判定の結果(区分C)【榎法華地区】

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

■表3-1(2)③-3 1次判定の結果(区分C)【南茅部地区】

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

(3) 2次判定

① 2次判定の考え方

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

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

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

○ 躯体の安全性（耐震性）の評価

躯体の耐震性の判定は、以下により行う。

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

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

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

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

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

○ 避難の安全性の評価

避難の安全性の判定は、以下により行う。

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

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

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

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

○ 居住性の評価

居住性の判定は、以下により行う。

ア 居住性の改善の必要性、可能性について評価する。

イ 評価項目について、

住棟：日照，通風，採光，開放性，プライバシー確保，騒音 等

住戸：最低居住水準

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

共用部分：高齢化対応（エレベーター，スロープ，手すり），灯油配管 等

附帯施設：自転車置場，物置，ゴミ置場，居住性に係る問題点 等

共同施設：集会所，児童遊園，高齢化対応 等

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

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

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

○ 長寿命化型改善の必要性の判定

長寿命化改善の必要性の判定は，以下により行う。

ア 中高層耐火住棟を対象とする。

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

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

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

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

②-1 2次判定の結果（区分B）

■表3-1(3)②-1 2次判定の結果(区分B)【旧市域】

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

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

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

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

■表3-1(3)②-1 2次判定の結果(区分B)【戸井地区】

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

■表3-1(3)②-1 2次判定の結果(区分B)【恵山地区】

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

■表3-1(3)②-1 2次判定の結果(区分B)【楳法華地区】

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

■表3-1(3)②-1 2次判定の結果(区分B)【南茅部地区】

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

②-2 2次判定の結果(区分C)

■表3-1(3)②-2 2次判定の結果(区分C)【旧市域】

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

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

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

■表3-1(3)②-2 2次判定の結果(区分C)【戸井地区】

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

■表3-1(3)②-2 2次判定の結果(区分C)【榎法華地区】

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

■表3-1(3)②-2 2次判定の結果(区分C)【南茅部地区】

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

(4) 3次判定

① 3次判定の考え方

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

○ 団地単位での効率的ストック活用

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

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

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

○ まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

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

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

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

ウ 団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅道路を検討する。

○ 地域単位での効率的ストック活用

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

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

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

○ 周辺道路の整備状況

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

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

○ 仮住居の確保

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

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

○ 他の事業主体との連携

他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。

ア 他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討

イ 他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換

ウ 供給スケジュールの検討

エ 近隣・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整

オ 余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備

② 3次判定の結果

■表3-1(4)② 3次判定の結果【旧市域】

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

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

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

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

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

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

■表3-1(4)② 3次判定の結果【戸井地区】

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

■表3-1(4)② 3次判定の結果【恵山地区】

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

■表3-1(4)② 3次判定の結果【榎法華地区】

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

■表3-1(4)② 3次判定の結果【南茅部地区】

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

(5) 公営住宅等ストックの活用手法別戸数

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

■表3-1(5) 活用手法別戸数

【公営住宅】

対 象		合 計
管理戸数		5,271 戸
維持管理戸数		4,232 戸
	うち修繕対応戸数	1,671 戸
	うち改善予定戸数	2,106 戸
建替え予定戸数		130(68) 戸
用途廃止戸数		785 戸

※()内は、大川団地の新規建設分の戸数

【改良住宅】

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

【その他住宅(単身老人住宅)】

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

【特定公共賃貸住宅】

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

第4章 公営住宅等における建替え事業の実施方針

第4章 公営住宅等における建替え事業の実施方針

4-1 市営住宅建替え事業

(1) 建替えの実施方針

市営住宅の建替えにあたっては、「第2章 公営住宅等ストックの状況」において設定している市営住宅の目標戸数5,150戸を確保するため、既存ストックの修繕および改善事業を行い、適正な維持管理に努めるものであるが、耐用年限を越えたものや間近に控える老朽化した住宅については、長期的な使用ができないほか、維持管理費の増大が見込まれることから、計画的に建替えを進める。

市営住宅の建替え（現地建替えおよび新規建設）戸数については、令和4年までの10年間に130戸の建替えを目標とする。

① 団地の統合集約およびまちなか居住

人口減少や少子高齢化の進展を踏まえ、まちなか居住に資する住宅を優先的に建替えることとし、団地の統合集約を行いながら効率的な市営住宅の供給を図る。

② 事業手法

事業手法については、直接建設を基本とする。

建替えにより仮居住の確保が必要な場合は、当該団地内で確保するものであるが、仮居住の確保が困難な場合は、他団地への一次移転や他の公共用地での新規建設なども視野に入れた上で、当該事業の計画場所や事業目的などから最も有効な手法を選定するものとする。

第5章 長寿命化のための維持管理計画

第5章 長寿命化のための維持管理計画

5-1 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

(1) 修繕対応

活用手法の選定において、修繕対応と判断されたものについては、標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげるとともに、長期的に活用できるように維持管理を行うものとする。

【実施内容】

定期点検の実施，標準周期を踏まえた経常修繕の実施

(2) 個別改善事業

活用手法の選定において、個別改善と判断されたものについては、住棟の状況に応じた必要性・効果を考慮して改善項目を決定し、効率的な事業推進の観点から、各個別改善事業を同時に実施する。

① 居住性向上型

市営住宅等における利便性，衛生，快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行う。

【実施内容】

3階以上かつE Vがない住棟の灯油配管設備の設置，台所換気設備の改善

② 福祉対応型

高齢者，障害者等の市営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善を行う。

【実施内容】

住戸内および共用部の段差解消，玄関，便所および浴室等の高齢化対応，共用部階段室の手すり設置，中層住棟のE V等設置または機能向上

③ 安全性確保型

市営住宅等の耐震性，耐火性等安全性を確保するための設備等の改善を行なう。

【実施内容】

耐震改修，外壁の改修

④ 長寿命化型

市営住宅等の劣化防止，耐久性の向上および維持管理の容易化のための設備等の改善を行う。

【実施内容】

屋根および屋上防水，外壁の耐久性向上，避難ハッチ改修

第6章 長寿命化のための維持管理による効果

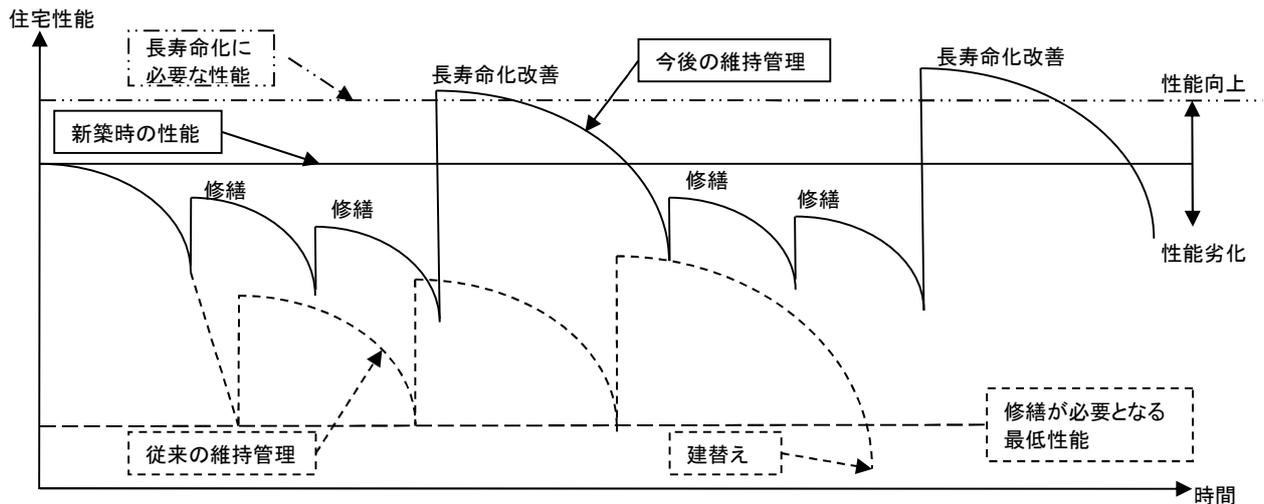
第6章 長寿命化のための維持管理による効果

6-1 予防保全的な維持管理による効果

定期的な点検を実施して市営住宅等ストックの状況を把握し、適切な時期に予防保全的な修繕および耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、市営住宅等の長寿命化が図られコスト削減が期待できる。

また、定期的な点検により現状を把握しながら適切な修繕および改善を実施することにより、市営住宅等の安全が確保される。

■図6-1 長寿命化のための維持管理イメージ



(1) ライフサイクルコストの算出

国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局平成21年3月）」のライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）算出の考え方にに基づき、LCCの削減効果を算出する。

LCCの算出は、長寿命化と判定された住棟を対象に行い、長寿命化型改善事業を実施しない場合と実施した場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを比較する。

① LCC削減効果

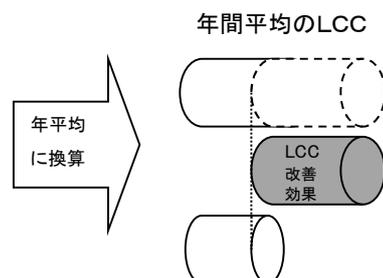
- ・ 1棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）
- ・ LCC（計画前） = （修繕費 + 建替え費） / 建替えまでの使用年数
- ・ LCC（計画後） = （修繕費 + 改善費 + 建替え費） / 建替えまでの使用年数

■図6-1(1)① LCC比較イメージ

○長寿命化型改善を実施しない場合(LCCは小さいが、使用年数は短い)



○長寿命化型改善を実施した場合(LCCは大きいが、使用年数は長い)



【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：函館市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 軽減効果 (千円)	事業内容	計画前モデル			計画後モデル			LCC改善効果								
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4			① 使用年数	② 累積修繕費	③ 建替工事費	④ LCC (計画前)	⑤ 使用年数	⑥ 累積修繕費	⑦今後10年 間の長寿命 化型 改善工事費	⑧ 建替工事費	⑨LCC (計画後)	⑩ 年平均 改善額	⑪ 累積改善額 (70年・現在 価値化)	⑫年平均 改善額 (現在価値 化)			
						(2019)	(2020)	(2021)	(2022)																							
旭岡団地	1-4	8	中耐	S52	H25										長寿命 個別 (居住、福祉)	256 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	280,000	950,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	1,230,000		20,000,000	540,028	95,901	2,243,546	32,051
旭岡団地	1-6	8	中耐	S53	H25	長寿命 個別 (居住、福祉)										256 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	280,000	950,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	1,230,000		20,000,000	540,028	95,901	2,243,546	32,051
旭岡団地	1-7	32	中耐	S52	H25	長寿命 個別 (居住、福祉)										1,096 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	180,000	590,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	770,000		20,000,000	533,457	102,472	2,397,281	34,247
旭岡団地	1-8	24	中耐	S52	H25				長寿命 個別 (居住、福祉)							805 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	210,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	920,000		20,000,000	535,600	100,329	2,347,150	33,531
旭岡団地	1-9	16	中耐	S53	H25				長寿命 個別 (居住、福祉)							524 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	250,000	830,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	1,080,000		20,000,000	537,885	98,043	2,293,677	32,767
旭岡団地	1-10	24	中耐	S53	H25				長寿命 個別 (居住、福祉)							805 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	210,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	920,000		20,000,000	535,600	100,329	2,347,150	33,531
旭岡団地	1-11	16	中耐	S54	H25				長寿命 個別 (居住、福祉)							524 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	250,000	830,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	1,080,000		20,000,000	537,885	98,043	2,293,677	32,767
旭岡団地	1-12	24	中耐	S53	H25	長寿命 個別 (居住、福祉)										805 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	210,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	920,000		20,000,000	535,600	100,329	2,347,150	33,531
旭岡団地	1-13	16	中耐	S53	H25			長寿命 個別 (居住、福祉)								524 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	250,000	830,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	1,080,000		20,000,000	537,885	98,043	2,293,677	32,767
旭岡団地	1-14	24	中耐	S54	H25			長寿命 個別 (居住、福祉)								805 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	210,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	920,000		20,000,000	535,600	100,329	2,347,150	33,531
旭岡団地	2-16	24	中耐	S54	H25				長寿命 個別 (居住、福祉)							805 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	210,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	920,000		20,000,000	535,600	100,329	2,347,150	33,531
旭岡団地	2-17	24	中耐	S54	H25			長寿命 個別 (居住、福祉)								805 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	210,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	920,000		20,000,000	535,600	100,329	2,347,150	33,531
旭岡団地	2-18	32	中耐	S55	H25				長寿命 個別 (居住、福祉)							1,096 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	180,000	590,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	770,000		20,000,000	533,457	102,472	2,397,281	34,247
旭岡団地	2-19	24	中耐	S55	H25			長寿命 個別 (居住、福祉)								805 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	210,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	920,000		20,000,000	535,600	100,329	2,347,150	33,531
旭岡団地	2-21	24	中耐	S55	H25			長寿命 個別 (居住、福祉)								805 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	210,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	920,000		20,000,000	535,600	100,329	2,347,150	33,531
旭岡団地	2-22	16	中耐	S57	H25				長寿命 個別 (居住、福祉)							524 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	250,000	830,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	1,080,000		20,000,000	537,885	98,043	2,293,677	32,767
旭岡団地	3-10	16	中耐	S56	H25				長寿命 個別 (居住、福祉)							524 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	250,000	830,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	1,080,000		20,000,000	537,885	98,043	2,293,677	32,767
旭岡団地	3-12	24	中耐	S56	H25				長寿命 個別 (居住、福祉)							839 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	200,000	420,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	620,000		20,000,000	531,314	104,615	2,447,413	34,963
旭岡団地	3-14	24	中耐	S56	H25				長寿命 個別 (居住、福祉)							805 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	210,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	920,000		20,000,000	535,600	100,329	2,347,150	33,531
旭岡団地	3-16	24	中耐	S56	H25				長寿命 個別 (居住、福祉)							805 屋根・外壁改修 灯油配管 手すり設置	210,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	920,000		20,000,000	535,600	100,329	2,347,150	33,531
本通団地	1	24	中耐	S51	H25				長寿命 個別 (居住性)							805 屋根・外壁改修 灯油配管	210,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	920,000		20,000,000	535,600	100,329	2,347,150	33,531
本通団地	2	24	中耐	S52	H25				長寿命 個別 (居住性)							805 屋根・外壁改修 灯油配管	210,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	920,000		20,000,000	535,600	100,329	2,347,150	33,531
合計		472																														

住宅の区分：改良住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 軽減効果 (千円)	事業内容	計画前モデル			計画後モデル			LCC改善効果								
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4			① 使用年数	② 累積修繕費	③ 建替工事費	④ LCC (計画前)	⑤ 使用年数	⑥ 累積修繕費	⑦今後10年 間の長寿命 化型 改善工事費	⑧ 建替工事費	⑨LCC (計画後)	⑩ 年平均 改善額	⑪ 累積改善額 (70年・現在 価値化)	⑫年平均 改善額 (現在価値 化)			
						(2019)	(2020)	(2021)	(2022)																							
大町改良住宅	1	24	中耐	S46	H25				耐震設計	長寿命個別 (安全居住、福祉)						805 屋上防水、外壁改修 耐震改修、換気設備 EV設置	210,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	920,000	0	20,000,000	535,600	100,329	2,347,150	33,531
宮前改良住宅	1	24	中耐	S54	H25				耐震設計	長寿命個別 (安全居住、福祉)						800 屋上防水、外壁改修 耐震改修、灯油配 管、手すり設置	250,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	960,000	0	20,000,000	536,171	99,758	2,333,782	33,340
本町改良住宅	1	24	中耐	S46	H25				耐震設計	長寿命個別 (安全居住、福祉)						800 屋上防水、外壁改修 耐震改修、換気設備 EV・スロープ設置	250,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	960,000	0	20,000,000	536,171	99,758	2,333,782	33,340
本町改良住宅	2	24	中耐	S47	H25				耐震設計	長寿命個別 (安全居住、福祉)						800 屋上防水、外壁改修 耐震改修、換気設備 EV・スロープ設置	250,000	710,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	960,000	0	20,000,000	536,171	99,758	2,333,782	33,340
本町モデル住宅	1	16	中耐	S58	H25					長寿命 個別 (居住性)						524 屋上防水、外壁改修 灯油配管	250,000	830,000	外壁改修に含む	50	11,796,440	20,000,000	635,929	70	16,571,980	1,080,000	0	20,000,000	537,885	98,043	2,293,677	32,767
合計		112																														

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：函館市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円)	備考
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)		
青柳団地	1	27	中耐	H1	H26								個別 (居住性)			—	灯油配管
田家A団地	1	24	中耐	H2	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	2	16	中耐	H2	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	3	20	中耐	H4	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	4	30	中耐	H3	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	5	20	中耐	H4	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	6	20	中耐	H4	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	7	20	中耐	H4	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	8	30	中耐	H4	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	9	16	中耐	H4	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	10	16	中耐	H3	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	11	16	中耐	H3	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	12	24	中耐	S62	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	13	16	中耐	S63	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	14	24	中耐	S63	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	15	16	中耐	H1	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	16	12	中耐	H1	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	17	12	中耐	H1	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	18	20	中耐	H2	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	19	20	中耐	H1	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
田家A団地	20	20	中耐	S62	H26								個別 (居住・長寿命)			—	灯油配管 避難ハッチ改修
深堀団地	7	8	中耐	S60	H26			個別 (居住・福祉)								—	灯油配管 手すり設置
湯浜団地	1	28	中耐	S48	H26				個別 (安全性)							—	外壁改修
湯浜団地	2	96	中耐	S49	H26							個別 (安全性)				—	外壁改修
湯浜団地	3	99	中耐	S49	H26	EV改修		個別 (安全性)								—	外壁改修
湯川団地	1	24	中耐	S44	H26			個別 (居住・福祉)								—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	2	24	中耐	S45	H26			個別 (居住・福祉)								—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	3	24	中耐	S45	H26			個別 (居住・福祉)								—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	4	24	中耐	S46	H26			個別 (居住・福祉)								—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	5	24	中耐	S46	H26			個別 (福祉)	個別 (居住性)							—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	6	24	中耐	S47	H26				個別 (居住性)							—	灯油配管
湯川団地	7	16	中耐	S46	H26			個別 (福祉)	個別 (居住性)							—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	8	16	中耐	S47	H26			個別 (福祉)	個別 (居住性)							—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	9	16	中耐	S47	H26			個別 (福祉)	個別 (居住性)							—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	10	16	中耐	S45	H26			個別 (福祉)	個別 (居住性)							—	灯油配管 手すり設置
合計		858															

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：函館市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円)	備考
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)		
湯川団地	11	16	中耐	S45	H26			個別 (福祉)	個別 (居住性)							—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	12	16	中耐	S46	H26			個別 (福祉)	個別 (居住性)							—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	13	16	中耐	S46	H26			個別 (福祉)	個別 (居住性)							—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	14	16	中耐	S48	H26			個別 (福祉)	個別 (居住性)							—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	15	24	中耐	S47	H26				個別 (居住性)							—	灯油配管
湯川団地	16	24	中耐	S48	H26				個別 (居住性)							—	灯油配管
湯川団地	17	24	中耐	S49	H26				個別 (居住性)							—	灯油配管
湯川団地	18	24	中耐	S50	H26				個別 (居住性)							—	灯油配管
湯川団地	19	24	中耐	S51	H26					個別 (居住性)						—	灯油配管
湯川団地	20	16	中耐	S49	H26					個別 (居住性)						—	灯油配管
湯川団地	21	16	中耐	S45	H26			個別 (福祉)		個別 (居住性)						—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	22	24	中耐	S45	H26			個別 (福祉)		個別 (居住性)						—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	23	24	中耐	S46	H26			個別 (福祉)		個別 (居住性)						—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	24	24	中耐	S46	H26			個別 (福祉)		個別 (居住性)						—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	25	16	中耐	S49	H26			個別 (福祉)			個別 (居住性)					—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	26-1	16	中耐	S50	H26						個別 (居住性)					—	灯油配管
湯川団地	26-2	16	中耐	S50	H26						個別 (居住性)					—	灯油配管
湯川団地	27	24	中耐	S47	H26			個別 (福祉)				個別 (居住性)				—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	28	24	中耐	S47	H26			個別 (福祉)				個別 (居住性)				—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	29	24	中耐	S46	H26			個別 (福祉)				個別 (居住性)				—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	30	16	中耐	S49	H26			個別 (福祉)					個別 (居住性)			—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	31	16	中耐	S49	H26			個別 (福祉)					個別 (居住性)			—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	32	16	中耐	S47	H26			個別 (福祉)					個別 (居住性)			—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	33	32	中耐	S48	H26			個別 (福祉)					個別 (居住性)			—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	34	32	中耐	S48	H26			個別 (福祉)						個別 (居住性)		—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	35	24	中耐	S50	H26			個別 (福祉)						個別 (居住性)		—	灯油配管 手すり設置
湯川団地	59	32	中耐	S46	H26									個別 (居住性)		—	灯油配管
鍛冶2丁目団地	1	24	中耐	S49	H27									個別 (居住、福祉)		—	灯油配管 手すり設置
鍛冶2丁目団地	2	24	中耐	S48	H27									個別 (居住、福祉)		—	灯油配管 手すり設置
鍛冶2丁目団地	3	24	中耐	S48	H27									個別 (居住、福祉)		—	灯油配管 手すり設置
鍛冶2丁目団地	4	24	中耐	S49	H27									個別 (居住、福祉)		—	灯油配管 手すり設置
鍛冶2丁目団地	5	24	中耐	S50	H27									個別 (居住、福祉)		—	灯油配管 手すり設置
鍛冶2丁目団地	6	24	中耐	S51	H27									個別 (居住、福祉)		—	灯油配管 手すり設置
鍛冶2丁目団地	7	24	中耐	S50	H27									個別 (居住、福祉)		—	灯油配管 手すり設置
鍛冶2丁目団地	8	16	中耐	S50	H27									個別 (居住、福祉)		—	灯油配管 手すり設置
鍛冶2丁目団地	9	16	中耐	S51	H27									個別 (居住、福祉)		—	灯油配管 手すり設置
合計		776															

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：函館市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円)	備考	
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)			
旭町団地	1	49	高層	S51	H25												—	修繕対応
港2丁目団地	1	78	中耐	H5	H26												—	修繕対応
港2丁目団地	2	52	中耐	H6	H26												—	修繕対応
港3丁目B団地	1	24	中耐	S48	H25												—	修繕対応
深堀団地	1	20	中耐	S60	H26												—	修繕対応
深堀団地	2	25	中耐	S60	H26												—	修繕対応
深堀団地	3	24	中耐	S57	H26												—	修繕対応
深堀団地	4	20	中耐	S58	H26												—	修繕対応
深堀団地	5	24	中耐	S58	H26												—	修繕対応
深堀団地	6	20	中耐	S57	H26												—	修繕対応
深堀団地	8	16	中耐	S61	H26												—	修繕対応
深堀団地	9	24	中耐	S56	H26												—	修繕対応
深堀団地	10	24	中耐	S59	H26												—	修繕対応
深堀団地	11	22	中耐	S59	H26												—	修繕対応
花園団地	1	60	高層	H5	H26												—	修繕対応
花園団地	2	48	高層	H5	H26												—	修繕対応
花園団地	3	52	高層	H6	H26												—	修繕対応
花園団地	4	40	高層	H7	H26												—	修繕対応
花園団地	5	48	高層	H8	H26												—	修繕対応
花園団地	6	48	高層	H9	H26												—	修繕対応
花園団地	7	52	高層	H10	H26												—	修繕対応
花園団地	8	48	高層	H11	H26												—	修繕対応
花園団地	9	48	高層	H8	H26												—	修繕対応
花園団地	10	52	高層	H8	H26												—	修繕対応
日吉3丁目団地	1	48	中耐	H11	H26												—	修繕対応
日吉3丁目団地	2	48	中耐	H12	H26												—	修繕対応
日吉3丁目団地	3	35	中耐	H13	H26												—	修繕対応
日吉3丁目団地	4	29	中耐	H14	H26												—	修繕対応
日吉3丁目団地	5	28	中耐	H15	H26												—	修繕対応
日吉3丁目団地	6	28	中耐	H20	H26												—	修繕対応
日吉3丁目団地	7	42	中耐	H19	H26												—	修繕対応
日吉3丁目団地	8	34	中耐	H21	H26												—	修繕対応
日吉3丁目団地	9	34	中耐	H16	H26												—	修繕対応
日吉3丁目団地	10	38	中耐	H17	H26												—	修繕対応
日吉3丁目団地	11	28	中耐	H18	H26												—	修繕対応
合計		1,310																

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：函館市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (万円)	備考	
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)			
旭岡団地	1-1	8	中耐	S55	H25												—	修繕対応
旭岡団地	1-2	8	中耐	S52	H25												—	修繕対応
旭岡団地	1-3	8	中耐	S52	H25												—	修繕対応
旭岡団地	1-5	8	中耐	S53	H25												—	修繕対応
旭岡団地	1-25	16	中耐	S61	H25												—	修繕対応
旭岡団地	1-26	16	中耐	S61	H25												—	修繕対応
旭岡団地	1-27	24	中耐	S59	H25												—	修繕対応
旭岡団地	1-28	24	中耐	S57	H25												—	修繕対応
旭岡団地	2-20	24	中耐	S7	H25												—	修繕対応
旭岡団地	2-23	16	中耐	S58	H25												—	修繕対応
旭岡団地	3-13	16	中耐	S58	H25												—	修繕対応
美原1丁目団地	1	46	高層	S53	H26												—	修繕対応
小安西団地	3	5	簡2	S63	—												—	修繕対応
小安西団地	5	4	準2	H9	H27												—	修繕対応
小安西団地	6	4	準2	H10	H27												—	修繕対応
小安西団地	7	8	準2	H11	H27												—	修繕対応
小安西団地	8	4	準平	H14	H27												—	修繕対応
小安西団地	9	4	準平	H15	H27												—	修繕対応
小安西団地	10	4	準平	H17	H27												—	修繕対応
小安西団地	11	4	耐平	H18	H27												—	修繕対応
小安西団地	12	4	耐2	H19	H27												—	修繕対応
浜町西団地	1	10	準2	H5	H27												—	修繕対応
浜町西団地	2	6	準2	H6	—												—	修繕対応
浜町西団地	3	4	準2	H7	—												—	修繕対応
豊浦団地	1	6	準2	H6	H27												—	修繕対応
豊浦団地	2	6	準2	H7	H27												—	修繕対応
中浜団地	4	6	簡2	S61	—												—	修繕対応
新八幡町団地	1	3	簡2	H3	—												—	修繕対応
新八幡町団地	2	3	簡2	H4	—												—	修繕対応
新八幡町団地	3	2	簡2	H4	—												—	修繕対応
銚子団地	1	8	耐2	H19	H27												—	修繕対応
カラマツ団地	1	4	準2	H6	H27												—	修繕対応
合計		313																

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：函館市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LOG 削減効果 (千円)	備考	
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)			
カラマツ団地	2	4	準2	H7	H27												—	修繕対応
カラマツ団地	3	4	耐2	H8	H27												—	修繕対応
カラマツ団地	4	4	耐2	H9	H27												—	修繕対応
カラマツ団地	5	4	耐2	H10	H27												—	修繕対応
見晴台団地	4	4	簡2	S62	—												—	修繕対応
川汲緑ヶ丘団地	1	8	簡2	H4	H27												—	修繕対応
川汲緑ヶ丘団地	2	4	準2	H5	H27												—	修繕対応
東海団地	1	4	耐2	H9	H27												—	修繕対応
東海団地	2	4	耐2	H9	H27												—	修繕対応
東海団地	3	8	耐2	H10	H27												—	修繕対応
合計		48																

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LOG 削減効果 (千円)	備考	
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)			
小安西団地	1～2	8	簡平	S52	—												—	用途廃止を前提とした維持管理
釜谷東団地	1～2	8	簡2	S58	—												—	用途廃止を前提とした維持管理
中浜団地	1～3	8	簡平	S55	—												—	用途廃止を前提とした維持管理
恵山第1団地	1～2	5	簡平	S58	—												—	用途廃止を前提とした維持管理
恵山第1団地	3	4	簡平	H4	—												—	用途廃止を前提とした維持管理
新浜町団地	1～5	17	簡平	S55～62	—												—	用途廃止を前提とした維持管理
見晴台団地	1～2	8	簡2	S53	—												—	用途廃止を前提とした維持管理
見晴台団地	3	4	簡2	S60	—												—	用途廃止を前提とした維持管理
東海団地	6～7	8	簡2	S52.54	—												—	用途廃止を前提とした維持管理
合計		70																

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：函館市

住宅の区分：改良住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LOG 削減効果 (千円)	備考
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)		
弁天改良住宅	1	50	中耐	S43	H25			個別 (居住性)								—	換気設備
豊川改良住宅	1	30	中耐	S45	H25		個別 (居住性)									—	灯油配管 換気設備
松川改良住宅	1	19	中耐	S53	H25									個別 (居住、福祉)		—	灯油配管 手すり設置
日乃出改良住宅	1	98	中耐	S47	H25		EV改修		個別 (居住性)							—	換気設備
日乃出改良住宅	2	96	中耐	S48	H25		EV改修		個別 (居住性)							—	換気設備
五稜郭改良住宅	1	16	中耐	S44	H25			耐震設計	個別 (安全、居住)							—	耐震改修 灯油配管、換気設備
五稜郭改良住宅	2	30	中耐	S44	H25				個別 (居住性)							—	灯油配管 換気設備
五稜郭改良住宅	3	30	中耐	S45	H25				個別 (居住性)							—	灯油配管 換気設備
五稜郭改良住宅	4	30	中耐	S45	H25				個別 (居住性)							—	灯油配管 換気設備
五稜郭改良住宅	5	24	中耐	S46	H25		耐震設計	個別 (安全、居住)								—	耐震改修 灯油配管、換気設備
湯浜改良住宅	1	112	中耐	S48	H26		EV改修		個別 (安全性)							—	外壁改修
合計		535															

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LOG 削減効果 (千円)	備考
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)		
駒場改良	1	63	高層	S53	H25											—	修繕対応
合計		63															

住宅の区分：その他住宅（単身老人住宅）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LOG 削減効果 (千円)	備考
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)		
湯浜団地	2	10	高層	S48	H26								個別 (安全性)			—	外壁改修
湯浜団地	3	6	高層	S49	H26			個別 (安全性)								—	外壁改修
合計		16															

住宅の区分：特定公共賃貸住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LOG 削減効果 (千円)	備考
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)		
豊川団地	1	32	高層	H8	H25											—	修繕対応
弥生団地	1	30	中耐	H9	H25											—	修繕対応
小安西団地	1	4	準2	H8	H27											—	修繕対応
川汲緑ヶ丘団地	1	4	耐2	H7	H27											—	修繕対応
合計		70															

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：函館市

住宅の区分：公営住宅

事業名	施工年度
もと大川中学校校舎等解体	H31 (2019)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
大川団地	1	35	中耐	—	—	R2—R6 (2020—2024)	・松川団地および田家B団地を団地統合し、市立大川中学校跡地を利用し建設する。
大川団地	2	33	中耐	—	—	R2—R6	
大川団地	3	62	高層	—	—	R2—R6	
大川団地	4	42	中耐	—	—	R2—R6	
大川団地 (集会所)	—	—	—	—	—	R4—R6	

【様式3】 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：函館市

住宅の区分：公営住宅

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考	
				H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)		
該当事業なし															

住宅の区分：改良住宅

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考	
				H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)		
該当事業なし															

住宅の区分：その他住宅（単身老人住宅）

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考	
				H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)		
該当事業なし															

住宅の区分：特定公共賃貸住宅

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考	
				H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)		
該当事業なし															

(別表1) 団地別の基礎的項目

【旧市域】

耐火・準耐火の区分	公営住宅等(団地名)	区分	構造	竣工年度	棟数	戸数	間取り	住戸規模(m ²)	住戸内の整備状況				共用部の整備状況				屋外の整備状況				
									浴室	3箇所給湯	段差	玄関、便所、浴室の手すり	階段室の手すり	入口の段差	EV	灯油配管	駐車場	駐輪場	物置	児童遊園、広場等	集会所
耐火構造	青柳団地	公営	中耐4	H2	1	27	2LDK,3LDK	62.5~78.3	○	○	○	×	○	×	×	×	○	○	×	×	×
	旭町団地	公営	高層7	S52	1	49	3DK	50.3	○	△2	×	×	○	×	○	—	○	×	○	×	×
	松川団地	公営	中耐4	S25~27	3	72	1DK	34.3	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	×
	港2丁目団地	公営	高層6	H6,7	2	130	1LDK,2LDK,3LDK	48.3~76.4	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	○	○
	港3丁目B団地	公営	中耐4	S48	1	24	2DK	44.3	○	△2	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	田家A団地	公営	中耐4, 5	S62~H5	20	392	2DK,2LDK,3LDK	51.8~71.4	○	○	△	△	○	×	×	×	×	○	○	○	○
	深堀団地	公営	中耐4, 5	S56~61	11	227	3DK	61.1~66.6	○	△2	×	×	○	○	○	△	○	○	×	○	○
	湯浜団地	公営, 改良, その他	高層7	S49,S51	3	351	2DK	45.4~48.7	○	△2	×	×	○	△	○	—	○	○	○	○	×
	花園団地	公営	高層6, 14	H6~12	10	496	1LDK,2LDK,3LDK,4LDK	45.0~73.4	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	○	○
	日吉3丁目団地	公営	中層4, 5	H12~21	11	392	1LDK,2DK,2LDK,3LDK	49.4~70.9	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	×
	湯川団地	公営	中耐4	S44~51	37	784	2DK,3DK	40.6~61.0	×	△1	×	×	△	×	×	×	○	×	×	○	○
	旭岡団地	公営	中耐4	S52~62	31	592	3DK,3LDK	61.1~68.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○
	本通団地	公営	中耐4	S51,52	2	48	3DK	57.7~58.8	○	△2	×	×	○	×	×	×	○	○	×	○	×
	鍛冶2丁目団地	公営	中耐4	S49~51	9	200	2DK,3DK	43.3~59.7	○	△2	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	×
	美原1丁目団地	公営	高層8	S54	1	46	3DK	59.8	○	△2	×	×	○	○	○	—	○	○	×	○	×
	弁天改良住宅	改良	中耐5	S44	1	50	2DK	32.0	×	△1	×	×	○	○	○	—	×	×	×	○	×
	大町改良住宅	改良	中耐5	S47	1	24	2DK,3DK	38.4~63.6	×	△1	×	×	○	×	×	×	○	×	×	○	×
	豊川改良住宅	改良	中耐5	S45	1	30	2DK	34.1	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	×
	松川改良住宅	改良	中耐5	S54	1	19	3DK	63.0	○	△2	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	×
	港3丁目改良住宅	改良	中耐4	S42	1	24	2DK	35.4	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	×
	宮前改良住宅	改良	中耐5	S55	1	24	3DK	60.4	○	△2	×	×	×	×	×	○	○	×	○	×	×
	日乃出改良住宅	改良	高層7	S48, 49	2	194	2DK	42.3~43.4	×	△1	×	×	○	○	○	—	○	○	×	○	○
	本町改良住宅	改良	中耐5	S47	2	48	2DK	38.2	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	×
	五稜郭改良住宅	改良	中耐5	S44~46	5	130	2DK	34.1~35.3	×	△1	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	×
	駒場改良住宅	改良	高層7	S53	1	63	3DK	54.1	○	△2	×	×	○	×	○	—	○	×	×	○	×
	本町モデル	改良	中耐5	S59	1	16	3DK	61.1	○	△2	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	函館弁天いぶき荘	借上	高層6	H15	1	25	2LDK	56.5~63.3	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	△	×
	ウェストプラザ基坂	借上	高層6	H13	1	15	2LDK	55.5~56.3	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	△	×
	ベイコート末広	借上	高層8	H14	1	15	2DK,2LDK,3LDK	55.0~77.9	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	△	×
	シーサイドテラス日和坂	借上	高層8	H12	1	22	3LDK	73.0~75.8	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	△	×
	グランシア大手町	借上	高層7	H13	1	21	2LDK,3LDK	55.0~78.5	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	△	×
A-サム サカエ	借上	中耐5	H14	1	40	2LDK,3LDK	61.3~73.7	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	△	×	
コンフォート東雲町	借上	高層11	H16	1	40	2LDK,3LDK	61.6~78.6	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	△	×	
リバ東雲	借上	高層10	H17	1	46	2LDK,3LDK	59.3~73.9	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	△	×	
カーサミア大森	借上	高層8	H15	1	22	2LDK,3LDK	60.6~75.0	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	△	×	
メゾン松風	借上	高層6	H12	1	18	2LDK,3LDK	63.9~73.6	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	△	×	
クレストコート松風	借上	高層9	H18	1	24	2LDK,3LDK	61.5~75.6	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	△	×	
メゾン若松	借上	高層10	H19	1	45	2LDK,3LDK	58.7~74.1	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	△	×	
豊川団地	特公賃	高層6	H9	1	32	2LDK,3LDK,4LDK	65.5~97.9	○	○	○	○	○	○	○	—	○	×	○	○	×	
弥生団地	特公賃	中耐3	H10	1	30	2LDK,3LDK	69.1~85.7	○	○	○	○	○	○	×	—	○	×	○	×	×	
小計					174	4,847															
準耐火構造	田家B団地	公営	簡2	S31~33	10	58	2DK	41.4	×	△1	×	×	—	—	—	—	×	×	○	○	×
	日吉4丁目団地	公営	簡平	S40~42	42	166	2DK	32.0~44.8	×	△1	×	×	—	—	—	—	×	×	○	○	×
	湯川団地	公営	簡平, 簡2	S43~48	76	352	2DK,3DK	30.4~51.9	×	△1	×	×	—	—	—	—	×	×	○	○	×
	中道2丁目団地	公営	簡平, 簡2	S43~47	34	142	2DK,3DK	33.1~52.2	×	△1	×	×	—	—	—	—	×	×	×	○	×
	港3丁目改良住宅	改良	簡2	S41	4	24	2DK	39.5	×	△1	×	×	—	—	—	—	×	×	×	○	×
小計					166	742															
合計					340	5,589															

(別表1) 団地別の基礎的項目

【戸井地区】																					
耐火・準耐火の区分	公営住宅等(団地名)	区分	構造	竣工年度	棟数	戸数	間取り	住戸規模	住戸内の整備状況			共用部の整備状況				屋外の整備状況					
									浴室	段差	玄関、 便所、 浴室の 手すり	階段室 の手すり	入口 の 段差	EV	灯油 配管	駐車場	駐輪場	物置	児童遊 園、広 場等	集会所	
耐火構造	小安西団地	公営	耐平, 2	H18,20	2	8	3LDK	75.9	○	○	○	○	○	-	-	○	×	○	○	×	
	小計				2	8															
準耐火構造	小安町団地	公営	簡平	S42	3	8	2LDK	33~37.5	×	×	×	-	-	-	-	×	×	○	×	×	
	小安西団地	公営	簡平, 2, 準2	S52,63, H9~17	9	41	2LDK,3DK,3LDK	53.5~79.9	○	×	×	○	×	-	-	○	×	△	○	×	
	釜谷町団地	公営	簡平	S47	2	6	2DK,3DK	37.7~43.8	○	×	×	-	-	-	-	×	×	×	×	×	
	釜谷東団地	公営	簡2	S58	2	8	3LDK	67.6~70.9	○	×	×	-	-	-	-	×	×	×	×	×	
	汐首町団地	公営	簡平	S49	2	8	2DK,3DK	43.0~50.0	○	×	×	-	-	-	-	×	×	○	×	×	
	弁才町団地	公営	簡平	S39	1	4	2DK	30.6	×	×	×	-	-	-	-	×	×	○	×	×	
	浜町東団地	公営	簡平	S44	4	16	2DK,3DK	34.1~46.5	×	×	×	-	-	-	-	×	×	×	×	×	
	東浜町団地	公営	簡平	S47	3	10	2DK,3DK	37.7~45.0	○	×	×	-	-	-	-	×	×	×	×	×	
	浜町西団地	公営	準2	H4~7	3	20	2LDK,3LDK	66.4~79.3	○	×	×	○	×	-	-	○	×	○	○	×	
	戸井沢団地	公営	簡平	S43,44	4	16	2DK,3DK	30.4~43.0	×	×	×	-	-	-	-	×	×	○	×	×	
	小安西団地	特公賃	準2	H8	1	4	1LDK,3LDK	34.5~81.5	○	×	×	-	×	-	-	○	×	○	○	×	
小計					34	141															
合計					36	149															

【恵山地区】																					
耐火・準耐火の区分	公営住宅等(団地名)	区分	構造	竣工年度	棟数	戸数	間取り	住戸規模	住戸内の整備状況			共用部の整備状況				屋外の整備状況					
									浴室	段差	玄関、 便所、 浴室の 手すり	階段室 の手すり	入口 の 段差	EV	灯油 配管	駐車場	駐輪場	物置	児童遊 園、広 場等	集会所	
準耐火構造	豊浦団地	公営	準2	H6,7	2	12	2LDK,3LDK	68.9~81.9	○	○	○	○	○	-	-	○	○	○	○	×	
	中浜団地	公営	簡平, 簡2	S55,62	4	14	3LDK	62.1~66.3	○	×	×	×	×	-	-	△	×	△	○	×	
	女那川第2団地	公営	簡平	S44,45	3	12	2DK,3DK	31.7~46.4	○	×	×	-	-	-	-	×	×	△	×	×	
	川上団地	公営	簡平	S46~51	11	44	2DK,3DK	37.1~54.4	△	×	×	-	-	-	-	△	×	○	○	×	
	日ノ浜第1団地	公営	簡平	S37,54	4	12	2DK,3DK	30.6~62.9	△	×	×	-	-	-	-	×	×	×	○	×	
	日ノ浜第2団地	公営	簡平	S41~52	11	37	2DK,3DK	33.6~56.3	△	×	×	-	-	-	-	×	×	○	○	×	
	日ノ浜第3団地	公営	簡平	S56	4	8	2DK,3LDK	43.4~66.3	○	×	×	-	-	-	-	△	×	×	×	×	
	恵山第1団地	公営	簡平	S58,H4	3	9	3LDK	66.6~74.2	○	×	×	-	-	-	-	×	×	○	×	×	
	恵山第2団地	公営	簡平	S42	2	6	3DK	50.0	×	×	×	-	-	-	-	×	×	○	×	×	
	恵山第3団地	公営	簡平	S48~54	5	20	2DK,3DK	43.4~62.9	○	×	×	-	-	-	-	×	×	△	×	×	
小計					49	174															

【楢法華地区】																					
耐火・準耐火の区分	公営住宅等(団地名)	区分	構造	竣工年度	棟数	戸数	間取り	住戸規模	住戸内の整備状況			共用部の整備状況				屋外の整備状況					
									浴室	段差	玄関、 便所、 浴室の 手すり	階段室 の手すり	入口 の 段差	EV	灯油 配管	駐車場	駐輪場	物置	児童遊 園、広 場等	集会所	
耐火構造	銚子団地	公営	耐2	H20	1	8	2DK,2LDK	52.5~61.3	○	○	○	○	○	-	-	○	×	○	×	×	
	小計				1	8															
準耐火構造	新八幡団地	公営	簡2	H3,4	3	8	3LDK	71.6~77.1	○	×	×	-	-	-	-	×	×	○	×	×	
	新浜町団地	公営	簡平	S55~62	5	17	3LDK	62.9~68.3	○	×	×	-	-	-	-	×	×	○	×	×	
小計					8	25															
合計					9	33															

(別表1) 団地別の基礎的項目

【南茅部地区】

耐火・準耐火の区分	公営住宅等(団地名)	区分	構造	竣工年度	棟数	戸数	間取り	住戸規模	住戸内の整備状況			共用部の整備状況				屋外の整備状況				
									浴室	段差	玄関、 便所、 浴室の 手すり	階段室 の手すり	入口 の 段差	EV	灯油 配管	駐車場	駐輪場	物置	児童遊 園、広 場等	集会所
耐火構造	カラマツ団地	公営	耐2	H8~10	3	12	1LDK,2LDK,3LDK	58.6~78.5	○	×	×	○	○	—	—	○	×	○	○	×
	東海団地	公営	耐2	H9,11	3	16	1LDK,2LDK,3LDK	49.6~78.8	○	×	×	○	○	—	—	○	×	○	×	×
	川汲緑ヶ丘団地	特公賃	耐2	H7	1	4	2LDK,3LDK	65.6~81.0	○	×	×	×	×	—	—	○	×	○	×	×
	小計				7	32														
準耐火構造	八木川団地	公営	簡平	S45	4	16	2DK,3DK	37.1~50.0	○	×	×	—	—	—	—	×	×	△	×	×
	弥生団地	公営	簡平	S43	2	8	2DK,3DK	35.8~44.5	○	×	×	—	—	—	—	×	×	△	×	×
	カラマツ団地	公営	準2	H6,7	2	8	2LDK,3LDK	45.3~78.1	○	×	×	○	○	—	—	○	×	○	○	×
	アカシア団地	公営	簡平	S42	2	12	2DK,3DK	39.1~50.0	○	×	×	—	—	—	—	×	×	△	×	×
	見晴台団地	公営	簡2	S53,60,62	4	16	3DK	62.7~71.1	○	×	×	×	×	—	—	○	×	△	×	×
	川汲緑ヶ丘団地	公営	簡2,準2	H4,5	2	12	2LDK,3LDK	59.2~74.4	○	×	×	×	×	—	—	○	×	○	×	×
	白樺団地	公営	簡平	S43	2	8	3DK	50.0	○	×	×	—	—	—	—	×	×	△	×	×
	東海団地	公営	簡平, 2	S40,52,56	5	18	2DK,3DK,3LDK	33.0~78.8	△	×	×	×	×	—	—	○	×	○	×	×
	アスナロ団地	公営	簡平	S41~43	7	26	2DK,3DK	33.3~43.0	○	×	×	—	—	—	—	×	×	○	×	×
	はまゆり団地	公営	簡平	S41,45	4	14	2DK,3DK	33.8~50.0	○	×	×	—	—	—	—	×	×	○	×	×
	小計					34	138													
合計					41	170														

(別表2) 団地別活用計画の手法選定(1次判定)に必要な項目

【旧市域】

耐火・準耐火の区分	公営住宅等(団地名)	棟数	戸数	住棟の経過年による判定						高度利用の必要性				改善履歴の有無	
				竣工年度	耐用年限1/2経過			耐用年限経過			必要性		可能性 敷地面積(m ²)		
					経過年	戸数	率	経過年	戸数	率	DID区域	都市計画区域			用途地域
耐火構造 (低, 中, 高層)	青柳団地	1	27	H2	R8(2026)	0	0%	R43(2061)	0	0%	区域内	区域内	第1種住居地域	2,049.04	
	旭町団地	1	49	S52	H25	0	0%	R30(2048)	0	0%	区域内	区域内	第2種住居地域	2,417.23	H21
	松川団地	3	72	S25~27	S61~63	72	100%	R3(2021)~5(2023)	0	0%	区域内	区域内	第1種住居地域, 準住居地域	3,550.41	
	港2丁目団地	2	130	H6,7	R12(2030), 13(2031)	0	0%	R47(2065), 48(2066)	0	0%	区域内	区域内	第1種住居地域	11,902.72	
	港3丁目B団地	1	24	S48	H21	24	100%	R26(2044)	0	0%	区域内	区域内	第1種住居地域	891.47	
	田家A団地	20	392	S62~H5	R5~11(2029)	0	0%	R40(2058)~46(2064)	0	0%	区域内	区域内	第2種中高層住居専用地域	34,743.41	
	深堀団地	11	227	S56~61	H29~R4(2022)	0	0%	R34(2052)~39(2047)	0	0%	区域内	区域内	第2種中高層住居専用地域	22,433.57	H14~21
	湯浜団地	3	351	S49,51	H22,24	351	100%	R27(2045), 29(2047)	0	0%	区域内	区域内	第1種住居地域, 準住居地域	20,766.91	H14~16
	花園団地	10	496	H6~12	R12~18(2036)	0	0%	R47~53(2071)	0	0%	区域内	区域内	第2種中高層住居専用地域	61,697.12	
	日吉3丁目団地	11	392	H12~22	R18~28(2046)	0	0%	R53~63(2081)	0	0%	区域内	区域内	第1種中高層住居専用地域	65,984.63	
	湯川団地	37	784	S44~51	H17~24	784	100%	R22(2040)~29	0	0%	区域内	区域内	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	181,894.83	H13~21
	旭岡団地	31	592	S52~S62	H25~R5	0	0%	R30~40	0	0%	区域内	区域内	第1種中高層住居専用地域	65,957.70	
	本通団地	2	48	S51,52	H24,25	24	50%	R29,30	0	0%	区域内	区域内	第2種中高層住居専用地域	5,387.54	
	鍛冶2丁目団地	9	200	S49~51	H22~24	200	100%	R27~29	0	0%	区域内	区域内	第1種中高層住居専用地域	18,834.54	H16~21
	美原1丁目団地	1	46	S54	H27	0	0%	R32(2050)	0	0%	区域内	区域内	第2種住居地域, 近隣商業地域	5,011.98	H17
	弁天改良住宅	1	50	S44	H17	50	100%	R22	0	0%	区域内	区域内	第1種住居地域, 近隣商業地域	1,139.95	H13
	大町改良住宅	1	24	S47	H20	24	100%	R25(2043)	0	0%	区域内	区域内	第1種住居地域, 近隣商業地域	1,096.51	
	豊川改良住宅	1	30	S45	H18	30	100%	R23(2041)	0	0%	区域内	区域内	近隣商業地域	918.34	
	松川改良住宅	1	19	S54	H27	0	0%	R32	0	0%	区域内	区域内	準住居地域	1,039.26	
	港3丁目改良住宅	1	24	S42	H15	24	100%	R20(2038)	0	0%	区域内	区域内	第1種住居地域	4,419.15	
	宮前改良住宅	1	24	S55	H28	0	0%	R33(2051)	0	0%	区域内	区域内	第1種住居地域	1,229.88	
	日乃出改良住宅	2	194	S48,49	H21,22	194	100%	R26,27	0	0%	区域内	区域内	準工業地域	7,050.49	H19~22
	本町改良住宅	2	48	S47	H20	48	100%	R25	0	0%	区域内	区域内	商業地域	2,175.22	
	五稜郭改良住宅	5	130	S44~46	H17~19	130	100%	R22~24(2042)	0	0%	区域内	区域内	第2種住居地域, 近隣商業地域	7,312.95	
	駒場改良住宅	1	63	S53	H26	0	0%	R31(2049)	0	0%	区域内	区域内	第2種中高層住居専用地域	5,871.18	
	本町モデル	1	16	S59	R2(2020)	0	0%	R37(2055)	0	0%	区域内	区域内	商業地域	632.91	
	函館弁天いぶき荘	1	25	H15	R22	0	0%	R56(2074)	0	0%	区域内	区域内	近隣商業地域	713.89	
	ウエストプラザ基坂	1	15	H13	R19(2037)	0	0%	R54(2072)	0	0%	区域内	区域内	近隣商業地域	341.12	
	ベイコート未広	1	15	H14	R20	0	0%	R55(2073)	0	0%	区域内	区域内	商業地域	809.88	
	シーサイドテラス日和坂	1	22	H12	R18	0	0%	R53	0	0%	区域内	区域内	第1種住居地域, 近隣商業地域	765.02	
グランシア大手町	1	21	H13	R19	0	0%	R54	0	0%	区域内	区域内	商業地域	684.02		
A-サム サカエ	1	40	H14	R20	0	0%	R55	0	0%	区域内	区域内	第1種住居地域	1,773.31		
コンフォート東雲町	1	40	H16	R22	0	0%	R57(2075)	0	0%	区域内	区域内	商業地域	917.87		
リバ東雲	1	46	H17	R23	0	0%	R58(2076)	0	0%	区域内	区域内	第2種住居地域, 近隣商業地域	1,529.91		
カーサミア大森	1	22	H15	R21(2039)	0	0%	R56	0	0%	区域内	区域内	第2種住居地域	777.58		
メゾン松風	1	18	H12	R18	0	0%	R53	0	0%	区域内	区域内	商業地域	527.48		
クレストコート松風	1	24	H18	R24	0	0%	R59(2077)	0	0%	区域内	区域内	商業地域	646.84		
メゾン若松	1	45	H19	R25	0	0%	R60(2078)	0	0%	区域内	区域内	商業地域	1,119.03		
豊川団地	1	32	H9	R15(2033)	0	0%	R50(2068)	0	0%	区域内	区域内	近隣商業地域	1,567.13		
弥生団地	1	30	H10	R16(2034)	0	0%	R51(2069)	0	0%	区域内	区域内	第1種住居地域	3,337.46		
小計		174	4,847			1,955		0							

(別表2) 団地別活用計画の手法選定(1次判定)に必要な項目

【旧市域】

耐火・準耐火の区分	公営住宅等(団地名)	棟数	戸数	住棟の経過年による判定						高度利用の必要性				改善履歴の有無	
				竣工年度	耐用年限1/2経過			耐用年限経過			必要性		可能性		
					経過年	戸数	率	経過年	戸数	率	DID区域	都市計画区域			用途地域
準耐火構造(簡2)	田家B団地	10	58	S31~33	S55~57	58	100%	H14~16	58	100%	区域内	区域内	第2種中高層住居専用地域, 第1種住居地域	7,724.42	
	湯川団地	27	148	S43~48	H4~9	148	100%	H26~31(2019)	0	0%	区域内	区域内	第1種中高層住居専用地域	181,894.83	
	中道2丁目団地	8	42	S43~46	H4~7	42	100%	H26~29	0	0%	区域内	区域内	第2種中高層住居専用地域, 第1種住居地域	24,202.10	
	港3丁目改良住宅	4	24	S41	H2	24	100%	H24	24	100%	区域内	区域内	第1種住居地域	4,419.15	
	小計	49	272			272			82						
準耐火構造(簡平)	日吉4丁目団地	42	166	S40~42	S56~58	166	100%	H8~10	166	100%	区域内	区域内	第1種低層住居専用地域	62,818.86	
	湯川団地	49	204	S43~47	S59~63	204	100%	H11~15	204	100%	区域内	区域内	第1種中高層住居専用地域	181,894.83	
	中道2丁目団地	26	100	S43~47	S59~63	100	100%	H11~15	100	100%	区域内	区域内	第2種中高層住居専用地域, 第1種住居地域	24,202.10	
	小計	117	470			470			470						
合計	340	5,589			2,697			552							

【戸井地区】

耐火・準耐火の区分	公営住宅等(団地名)	棟数	戸数	住棟の経過年による判定						高度利用の必要性				改善履歴の有無	
				竣工年度	耐用年限1/2経過			耐用年限経過			必要性		可能性		
					経過年	戸数	率	経過年	戸数	率	DID区域	都市計画区域			用途地域
耐火構造(低層)	小安西団地	2	8	H18,20	R24,26	0	0%	R59,61(2079)	0	0%	区域外	区域外	指定無し	14,482.25	
	小計	2	8			0			0						
準耐火構造(簡2, 準平, 準2)	小安西団地	8	37	S63,H8~17	H24,R2~11	5	14%	R16,24~33	0	0%	区域外	区域外	指定無し	14,482.25	
	釜谷東団地	2	8	S58	H19	8	100%	R11	0	0%	区域外	区域外	指定無し	1,839.04	
	浜町西団地	3	20	H5~7	H29~31	0	0%	R21~23	0	0%	区域外	区域外	指定無し	4,262.97	
	小計	13	65			13			0						
準耐火構造(簡平)	小安町団地	3	8	S42	S58	8	100%	H10	8	100%	区域外	区域外	指定無し	2,409.85	
	小安西団地	2	8	S52	H5	8	100%	H20	8	100%	区域外	区域外	指定無し	14,482.25	
	釜谷町団地	2	6	S47	S63	6	100%	H15	6	100%	区域外	区域外	指定無し	1,548.59	
	汐首町団地	2	8	S49	H2	8	100%	H17	8	100%	区域外	区域外	指定無し	2,559.62	
	弁才町団地	1	4	S39	S55	4	100%	H7	4	100%	区域外	区域外	指定無し	621.79	
	浜町東団地	4	16	S44	S60	16	100%	H12	16	100%	区域外	区域外	指定無し	1,565.40	
	東浜町団地	3	10	S47	S63	10	100%	H15	10	100%	区域外	区域外	指定無し	1,603.78	
	戸井沢団地	4	16	S43,44	S58,59	16	100%	H10,11	16	100%	区域外	区域外	指定無し	3,105.05	
小計	21	76			76			76							
合計	36	149			89			76							

【恵山地区】

耐火・準耐火の区分	公営住宅等(団地名)	棟数	戸数	住棟の経過年による判定						高度利用の必要性				改善履歴の有無	
				竣工年度	耐用年限1/2経過			耐用年限経過			必要性		可能性		
					経過年	戸数	率	経過年	戸数	率	DID区域	都市計画区域			用途地域
準耐火構造(準2)	豊浦団地	2	12	H6,7	H30,31	0	0%	R22,23	0	0%	区域外	区域外	指定無し	3,951.35	
	中浜団地	1	6	S62	H23	6	100%	R15	0	0%	区域外	区域外	指定無し	3,451.00	
	小計	3	18			6			0						
準耐火構造(簡平)	中浜団地	3	8	S55	H8	8	100%	H23	8	100%	区域外	区域外	指定無し	3,451.00	
	女那川第2団地	3	12	S44,45	S60,61	12	100%	H11,12	12	100%	区域外	区域外	指定無し	1,240.00	
	川上団地	11	44	S46~51	S62~H4	44	100%	H14~19	44	100%	区域外	区域外	指定無し	10,497.10	
	日ノ浜第1団地	4	12	S37,54	S53,H7	12	100%	H5,22	12	100%	区域外	区域外	指定無し	2,085.93	
	日ノ浜第2団地	11	37	S41~52	S56~H5	37	100%	H9~20	37	100%	区域外	区域外	指定無し	17,394.12	
	日ノ浜第3団地	4	8	S56	H9	8	100%	H24	8	100%	区域外	区域外	指定無し	3,307.92	
	恵山第1団地	3	9	S58,H4	H11,20	9	100%	H26,R5	0	0%	区域外	区域外	指定無し	2,227.00	
準耐火構造(簡平)	恵山第2団地	2	6	S42	S58	6	100%	H10	6	100%	区域外	区域外	指定無し	1,578.06	
	恵山第3団地	5	20	S48~54	H1~7	20	100%	H16~22	20	100%	区域外	区域外	指定無し	5,002.18	
	小計	46	156			156			147						
	合計	49	174			162			147						

【榎法華地区】

耐火・準耐火 の区分	公営住宅等(団地名)	棟数	戸数	住棟の経過年による判定						高度利用の必要性				改善履歴の 有無	
				竣工年度	耐用年限1/2経過			耐用年限経過			必要性				可能性
					経過年	戸数	率	経過年	戸数	率	DID区域	都市計画区域	用途地域		敷地面積(m ²)
耐火構造(低層)	銚子団地	1	8	H20	R26	0	0%	R61	0	0%	区域外	区域外	指定無し	1,742.23	
	小計	1	8			0			0						
準耐火構造(準2)	新八幡団地	3	8	H3.4	H27.28	0	0%	R19,20	0	0%	区域外	区域外	指定無し	2,415.00	
	小計	3	8			0			0						
準耐火構造(簡平)	新浜町団地	5	17	S55,59,62	H8,12,15	17	100%	H23,27,30	8	47%	区域外	区域外	指定無し	1,802.06	
	小計	5	17			17			8						
	合計	9	33			17			8						

【南茅部地区】

耐火・準耐火 の区分	公営住宅等(団地名)	棟数	戸数	住棟の経過年による判定						高度利用の必要性				改善履歴の 有無	
				竣工年度	耐用年限1/2経過			耐用年限経過			必要性				可能性
					経過年	戸数	率	経過年	戸数	率	DID区域	都市計画区域	用途地域		敷地面積(m ²)
耐火構造(低層)	カラマツ団地	3	12	H8~10	R14(2032) ~16	0	0%	R49(2067) ~51	0	0%	区域外	区域外	指定無し	5,174.00	
	東海団地	3	16	H9,11	R15,17(2035)	0	0%	R50,52(2070)	0	0%	区域外	区域外	指定無し	9,556.11	
	川汲緑ヶ丘団地	1	4	H7	R13	0	0%	R48		0%	区域外	区域外	指定無し	7,472.76	
	小計	7	32			0			0						
準耐火構造 (簡2, 準2)	カラマツ団地	2	8	H6,7	H30,31	0	0%	R22,23	0	0%	区域外	区域外	指定無し	5,174.00	
	見晴台団地	4	16	S53,60,62	H14,21,23	16	100%	R6(2024), 13,15	0	0%	区域外	区域外	指定無し	2,595.71	
	川汲緑ヶ丘団地	2	12	H4,5	H28,29	0	0%	R20,21	0	0%	区域外	区域外	指定無し	7,472.76	
	東海団地	2	8	S52,54	H13,15	8	100%	R5,7(2025)	0	0%	区域外	区域外	指定無し	9,556.11	
	小計	10	44			24			0						
準耐火構造 (簡平)	八木川団地	4	16	S45	S61	16	100%	H13	16	100%	区域外	区域外	指定無し	3,745.01	
	弥生団地	2	8	S43	S59	8	100%	H11	8	100%	区域外	区域外	指定無し	4,979.10	
	アカシア団地	2	12	S42	S58	12	100%	H10	12	100%	区域外	区域外	指定無し	3,265.30	
	白樺団地	2	8	S43	S59	8	100%	H11	8	100%	区域外	区域外	指定無し	3,749.05	
	東海団地	3	10	S40	S56	10	100%	H8	10	100%	区域外	区域外	指定無し	9,556.11	
	アスナロ団地	7	26	S41~43	S57~59	26	100%	H9~11	26	100%	区域外	区域外	指定無し	4,928.00	
	はまゆり団地	4	14	S41,45	S57,61	14	100%	H9,13	14	100%	区域外	区域外	指定無し	4,795.00	
	小計	24	94			94			94						
	合計	41	170			118			94						

(別表3) 団地別、住棟別活用計画の手法選定(2次判定)に必要な項目
【旧市域】

公営住宅等(団地名)	棟番号	構造階数	形式	竣工年度	戸数	躯体の安全性の判定			避難の安全性	住戸内					共用部			屋外		共同施設		
						新耐震基準	耐震改修	判定		間取り	住戸規模(m ²)	浴室	3箇所給湯	段差	玄関、便所、浴室の手すり	階段室の手すり	EV	灯油配管	スロープの有無	手すり	児童遊園、広場等	集会所
青柳団地	1	中耐4	RC	H2	27	○	—	○	○	2LDK,3LDK	62.5~78.3	○	○	○	×	○	×	×	×	×	○	×
旭町団地	1	高層7	RC	S52	49	×	○	○	○	2LDK	50.3	○	△2	×	×	○	○	—	○	×	×	×
松川団地	1	中耐4	RC	S25	24	診断○	—	○	○	1DK	34.3	×	△1	×	×	○	×	×	×	○	○	×
	2	中耐4	RC	S26	24	診断○	—	○	○	1DK	34.3	×	△1	×	×	○	×	×	×	○	○	×
	3	中耐4	RC	S27	24	診断○	—	○	○	1DK	34.3	×	△1	×	×	○	×	×	×	○	○	×
港2丁目団地	1	高層6	RC	H6	78	○	—	○	○	1LDK,2LDK,3LDK	48.3~76.4	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○
	2	高層6	RC	H7	52	○	—	○	○	1LDK,2LDK,3LDK	48.3~76.4	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○
港3丁目B団地	1	中耐4	RC	S48	24	診断○	—	○	○	2DK	44.3	○	△2	×	×	○	×	×	×	×	×	×
田家A団地	1	中耐4	RC	H2	24	○	—	○	○	2DK,3LDK	51.9~67.3	○	△2	×	△	○	×	×	×	×	○	○
	2	中耐4	RC	H2	16	○	—	○	○	2LDK,3LDK	59.2~69.6	○	△2	×	△	○	×	×	×	×	○	○
	3	中耐5	RC	H4	20	○	—	○	○	2LDK,3LDK	56.6~66.8	○	△2	○	△	○	×	×	×	×	○	○
	4	中耐5	RC	H3	30	○	—	○	○	2LDK	57.1	○	△2	○	△	○	×	×	×	×	○	○
	5	中耐5	RC	H4	20	○	—	○	○	2LDK,3LDK	56.6~66.8	○	△2	○	△	○	×	×	×	×	○	○
	6	中耐5	RC	H4	20	○	—	○	○	2LDK,3LDK	56.6~66.8	○	△2	○	△	○	×	×	×	×	○	○
	7	中耐5	RC	H4	20	○	—	○	○	2LDK,3LDK	56.5~66.6	○	△2	○	△	○	×	×	×	×	○	○
	8	中耐5	RC	H5	30	○	—	○	○	2LDK,3LDK	51.8~67.2	○	△2	○	△	○	×	×	×	×	○	○
	9	中耐4	RC	H5	16	○	—	○	○	2LDK,3LDK	61.4~71.4	○	△2	○	△	○	×	×	×	×	○	○
	10	中耐4	RC	H3	16	○	—	○	○	2LDK	56.9	○	△2	○	△	○	×	×	×	×	○	○
	11	中耐4	RC	H3	16	○	—	○	○	2LDK,3LDK	61.4~71.4	○	△2	○	△	○	×	×	×	×	○	○
	12	中耐4	RC	S62	24	○	—	○	○	2DK,3LDK	51.9~67.3	○	△2	×	△	○	×	×	×	×	○	○
	13	中耐4	RC	S63	16	○	—	○	○	2LDK,3LDK	56.2~66.8	○	△2	×	△	○	×	×	×	×	○	○
	14	中耐4	RC	S63	24	○	—	○	○	2DK,3LDK	51.9~67.3	○	△2	×	△	○	×	×	×	×	○	○
	15	中耐4	RC	H1	16	○	—	○	○	2LDK,3LDK	61.5~71.4	○	△2	×	△	○	×	×	×	×	○	○
	16	中耐4	RC	H1	12	○	—	○	○	2DK,3LDK	51.9~67.6	○	△2	×	△	○	×	×	×	×	○	○
	17	中耐4	RC	H1	12	○	—	○	○	2DK,3LDK	51.9~67.6	○	△2	×	△	○	×	×	×	×	○	○
	18	中耐5	RC	H2	20	○	—	○	○	2LDK,3LDK	56.6~66.8	○	△2	×	△	○	×	×	×	×	○	○
	19	中耐5	RC	H1	20	○	—	○	○	2LDK,3LDK	56.6~66.8	○	△2	×	△	○	×	×	×	×	○	○
	20	中耐5	RC	S62	20	○	—	○	○	2LDK,3LDK	58.9~69.5	○	△2	×	△	○	×	×	×	×	○	○
深堀団地	1	中耐5	RC	S61	20	○	—	○	○	3DK	61.2	○	△2	×	×	○	○	—	○	○	○	○
	2	中耐5	RC	S60	25	○	—	○	○	3DK	61.2	○	△2	×	×	○	○	—	○	○	○	○
	3	中耐4	RC	S57	24	○	—	○	○	3DK	61.1	○	△2	×	×	○	○	—	○	○	○	○
	4	中耐4	RC	S58	20	○	—	○	○	3DK	61.2	○	△2	×	×	○	○	—	○	○	○	○
	5	中耐4	RC	S58	24	○	—	○	○	3DK	64.2	○	△2	×	×	○	○	—	○	○	○	○
	6	中耐4	RC	S57	20	○	—	○	○	3DK	64.2	○	△2	×	×	○	○	—	○	○	○	○
	7	中耐4	RC	S61	8	○	—	○	○	3DK	66.6	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	8	中耐4	RC	S61	16	○	—	○	○	3DK	61.2	○	△2	×	×	○	○	—	○	○	○	○
	9	中耐4	RC	S56	24	○	—	○	○	3DK	61.1	○	△2	×	×	○	○	—	○	○	○	○
	10	中耐4	RC	S60	24	○	—	○	○	3DK	61.1	○	△2	×	×	○	○	—	○	○	○	○
	11	中耐4	RC	S59	22	○	—	○	○	3DK	61.5	○	△2	×	×	○	○	—	○	○	○	○
湯浜団地	1	高層7	RC	S49	140	×	○	○	○	2DK	48.4	○	△2	×	×	○	○	—	○	○	○	×
	2	高層7	RC	S51	106	×	○	○	○	2DK	52.9~55.4	○	△2	×	×	○	○	—	○	○	○	×
	3	高層7	RC	S51	105	×	○	○	○	2DK	45.4~48.7	○	△2	×	×	○	○	—	○	○	○	×
花園団地	1	高層6	RC	H6	60	○	—	○	○	1LDK,2LDK,3LDK,4LDK	45.2~73.4	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○
	2	高層6	RC	H6	48	○	—	○	○	1LDK,2LDK,3LDK	45.2~73.4	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○
	3	高層14	SRC	H8	52	○	—	○	○	2LDK,3LDK	60.4~73.4	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○
	4	高層6	RC	H8	40	○	—	○	○	1LDK,2LDK	47.3~62.7	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○
	5	高層6	RC	H9	48	○	—	○	○	1LDK,2LDK,3LDK,4LDK	45.0~73.1	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○
	6	高層6	RC	H10	48	○	—	○	○	1LDK,2LDK,3LDK	47.5~73.0	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○
	7	高層14	SRC	H12	52	○	—	○	○	2LDK,3LDK	63.2~70.6	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○
	8	高層6	RC	H12	48	○	—	○	○	1LDK,2LDK,3LDK	47.5~73.0	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○

公営住宅等(団地名)	棟番号	構造階数	形式	竣工年度	戸数	躯体の安全性の判定			避難の安全性	住戸内					共用部			屋外		共同施設			
						新耐震基準	耐震改修	判定		間取り	住戸規模(m ²)	浴室	3箇所給湯	段差	玄関, 便所, 浴室の手すり	階段室の手すり	EV	灯油配管	スロープの有無	手摺	児童遊園, 広場等	集会所	
花園団地	9	高層6	RC	H9	48	○	—	○	○	1LDK,2LDK,3LDK	45.0~70.2	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	
	10	高層14	SRC	H10	52	○	—	○	○	2LDK,3LDK	62.2~71.5	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	
日吉3丁目団地	1	中層5	RC	H12	48	○	—	○	○	1LDK,2LDK,3LDK	49.4~70.9	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	
	2	中層5	RC	H13	48	○	—	○	○	1LDK,2LDK,3LDK	49.9~70.8	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	
	3	中層4	RC	H14	35	○	—	○	○	2DK,2LDK,3LDK	51.8~70.8	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	
	4	中層5	RC	H15	29	○	—	○	○	2DK,2LDK,3LDK	51.8~70.8	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	
	5	中層4	RC	H16	28	○	—	○	○	2DK,2LDK	51.8~58.8	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	
	6	中層5	RC	H21	28	○	—	○	○	2DK,2LDK,3LDK	51.8~70.8	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	
	7	中層4	RC	H20	42	○	—	○	○	2DK,2LDK,3LDK	51.8~70.8	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	
	8	中層4	RC	H22	34	○	—	○	○	2DK,2LDK,3LDK	51.84~70.89	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	
	9	中層4	RC	H17	34	○	—	○	○	2DK,2LDK,3LDK	51.84~70.89	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	
	10	中層4	RC	H18	38	○	—	○	○	2DK,2LDK,3LDK	51.8~70.8	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	
	11	中層5	RC	H19	28	○	—	○	○	2DK,2LDK,3LDK	51.8~70.8	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	
湯川団地	1	中耐4	RC	S44	24	診断○	—	○	○	2DK,3DK	40.6~48.5	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	2	中耐4	RC	S45	24	診断○	—	○	○	2DK,3DK	41.9~58.8	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	3	中耐4	RC	S45	24	診断○	—	○	○	2DK	41.9	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	4	中耐4	RC	S46	24	診断○	—	○	○	2DK	42.9	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	5	中耐4	RC	S46	24	診断○	—	○	○	2DK	42.9	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	6	中耐4	RC	S47	24	診断○	—	○	○	2DK	43.3	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○
	7	中耐4	RC	S46	16	診断○	—	○	○	3DK	51	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	8	中耐4	RC	S47	16	診断○	—	○	○	3DK	53.7	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	9	中耐4	RC	S47	16	診断○	—	○	○	3DK	53.7	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	10	中耐4	RC	S45	16	診断○	—	○	○	3DK	50	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	11	中耐4	RC	S45	16	診断○	—	○	○	3DK	50	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	12	中耐4	RC	S46	16	診断○	—	○	○	3DK	51	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	13	中耐4	RC	S46	16	診断○	—	○	○	3DK	51	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	14	中耐4	RC	S48	16	診断○	—	○	○	3DK	56.7	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	15	中耐4	RC	S47	24	診断○	—	○	○	2DK	43.3	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○
	16	中耐4	RC	S48	24	診断○	—	○	○	2DK	45.3	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○
	17	中耐4	RC	S49	24	診断○	—	○	○	2DK	50.8	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○
	18	中耐4	RC	S50	24	診断○	—	○	○	2DK	51.9	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○
	19	中耐4	RC	S51	24	診断○	—	○	○	3DK	56.5	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○
	20	中耐4	RC	S49	16	診断○	—	○	○	3DK	61	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○
	21	中耐4	RC	S45	16	診断○	—	○	○	3DK	45.1	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	22	中耐4	RC	S45	24	診断○	—	○	○	2DK	39.6	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	23	中耐4	RC	S46	24	診断○	—	○	○	2DK,3DK	40.7~46.1	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	24	中耐4	RC	S46	24	診断○	—	○	○	2DK,3DK	40.7~46.1	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	25	中耐4	RC	S50	16	診断○	—	○	○	3DK	52.2	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	26-1	中耐4	RC	S50	16	診断○	—	○	○	2DK	48.5	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○
	26-2	中耐4	RC	S50	16	診断○	—	○	○	2DK	58.8	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○
	27	中耐4	RC	S47	24	診断○	—	○	○	3DK	50.6	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	28	中耐4	RC	S47	24	診断○	—	○	○	2DK	42.1	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	29	中耐4	RC	S47	24	診断○	—	○	○	2DK	43.3	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	30	中耐4	RC	S49	16	診断○	—	○	○	2DK,3DK	46.3~56.6	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	31	中耐4	RC	S49	16	診断○	—	○	○	2DK,3DK	46.3~56.6	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	32	中耐4	RC	S47	16	診断○	—	○	○	2DK	42.1	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	33	中耐4	RC	S48	32	診断○	—	○	○	2DK,3DK	42.1~51.7	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	34	中耐4	RC	S48	32	診断○	—	○	○	2DK,3DK	42.1~51.7	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
35	中耐4	RC	S50	24	診断○	—	○	○	3DK	61	×	△1	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
59	中耐4	RC	S46	32	診断○	—	○	○	2DK,3DK	49.4~51.7	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	

公営住宅等(団地名)	棟番号	構造階数	形式	竣工年度	戸数	躯体の安全性の判定			避難の安全性	住戸内					共用部			屋外		共同施設		
						新耐震基準	耐震改修	判定		間取り	住戸規模(m ²)	浴室	3箇所給湯	段差	玄関、便所、浴室の手すり	階段室の手すり	EV	灯油配管	スロープの有無	手摺	児童遊園、広場等	集会所
旭岡団地	1-1	中耐4	RC	S55	8	診断○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-2	中耐4	RC	S53	8	診断○	—	○	○	3DK	62.1	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-3	中耐4	RC	S53	8	診断○	—	○	○	3DK	62.1	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-4	中耐4	RC	S53	8	診断○	—	○	○	3DK	62.1	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-5	中耐4	RC	S54	8	診断○	—	○	○	3DK	63.9	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-6	中耐4	RC	S54	8	診断○	—	○	○	3DK	63.9	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-7	中耐4	RC	S52	32	診断○	—	○	○	3DK	61.1	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-8	中耐4	RC	S52	24	診断○	—	○	○	3DK	61.1	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-9	中耐4	RC	S54	16	診断○	—	○	○	3DK	63.6	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-10	中耐4	RC	S53	24	診断○	—	○	○	3DK	63.6	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-11	中耐4	RC	S55	16	診断○	—	○	○	3LDK	64.8	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-12	中耐4	RC	S53	24	診断○	—	○	○	3DK	63.6	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-13	中耐4	RC	S54	16	診断○	—	○	○	3DK	63.6	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-14	中耐4	RC	S54	24	診断○	—	○	○	3LDK	64.6	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-25	中耐4	RC	S62	16	○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-26	中耐4	RC	S62	16	○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-27	中耐4	RC	S60	24	○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	1-28	中耐4	RC	S58	24	○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	2-16	中耐4	RC	S55	24	診断○	—	○	○	3LDK	64.6	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	2-17	中耐4	RC	S55	24	診断○	—	○	○	3LDK	64.6	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	2-18	中耐4	RC	S56	32	診断○	—	○	○	3LDK	66.5	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	2-19	中耐4	RC	S55	24	診断○	—	○	○	3LDK	66.5	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	2-20	中耐4	RC	S57	24	○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	2-21	中耐4	RC	S56	24	診断○	—	○	○	3LDK	66.5	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	2-22	中耐4	RC	S58	16	○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	2-23	中耐4	RC	S58	16	○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	3-10	中耐4	RC	S57	16	○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	3-12	中耐4	RC	S57	24	○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	3-13	中耐4	RC	S59	16	○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	3-14	中耐4	RC	S56	24	○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○
3-16	中耐4	RC	S57	24	○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
本通団地	1	中耐4	RC	S51	24	診断○	—	○	○	3DK	58.8	○	△2	×	×	○	×	×	×	×	○	×
	2	中耐4	RC	S52	24	診断○	—	○	○	3DK	57.7	○	△2	×	×	○	×	×	×	×	○	×
鍛冶2丁目団地	1	中耐4	RC	S49	24	診断○	—	○	○	2DK,3DK	48.2~58.6	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	×
	2	中耐4	RC	S49	24	診断○	—	○	○	2DK,3DK	43.3~53	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	×
	3	中耐4	RC	S49	24	診断○	—	○	○	3DK	48.4	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	×
	4	中耐4	RC	S50	24	診断○	—	○	○	3DK	52	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	×
	5	中耐4	RC	S50	24	診断○	—	○	○	2DK,3DK	52.9~59.7	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	×
	6	中耐4	RC	S51	24	診断○	—	○	○	3DK	55.4	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	×
	7	中耐4	RC	S50	24	診断○	—	○	○	2DK,3DK	50.6~56.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	×
	8	中耐4	RC	S51	16	診断○	—	○	○	3DK	53.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	×
	9	中耐4	RC	S51	16	診断○	—	○	○	3DK	56.3	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	×
美原1丁目団地	1	高層8	SRC	S54	46	×	○	○	○	3DK	59.8	○	△2	×	×	○	○	—	○	○	○	×
弁天改良住宅	1	中耐5	RC	S44	50	診断○	—	○	○	2DK	32.0	×	△1	×	×	○	○	—	○	○	○	×
大町改良住宅	1	中耐5	RC	S47	24	×	×	×	○	2DK,3DK	38.4~63.6	×	△1	×	×	○	×	×	×	○	○	×
豊川改良住宅	1	中耐5	RC	S45	30	診断○	—	○	○	2DK	34.1	×	△1	×	×	○	×	×	○	○	○	×
松川改良住宅	1	中耐5	RC	S54	19	診断○	—	○	○	3DK	63.0	○	△2	×	×	×	×	×	×	○	×	
港3丁目改良住宅	1	中耐4	RC	S42	24	診断○	—	○	○	2DK	35.4	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	○	×
宮前改良住宅	1	中耐5	RC	S55	24	×	×	×	○	3DK	60.4	○	△2	×	×	×	×	×	×	×	○	×
日乃出改良住宅	1	高層7	RC	S48	98	×	○	○	○	2DK	42.3	×	△1	×	×	○	○	—	○	○	○	○
	2	高層7	RC	S49	96	×	○	○	○	2DK	43.4	×	△1	×	×	○	○	—	○	○	○	○

公営住宅等(団地名)	棟番号	構造階数	形式	竣工年度	戸数	躯体の安全性の判定			避難の安全性	住戸内						共用部			屋外		共同施設	
						新耐震基準	耐震改修	判定		間取り	住戸規模(m ²)	浴室	3箇所給湯	段差	玄関, 便所, 浴室の手すり	階段室の手すり	EV	灯油配管	スロープの有無	手摺	児童遊園, 広場等	集会所
本町改良住宅	1	中耐5	RC	S47	24	×	×	×	○	2DK	38.2	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	○	×
	2	中耐5	RC	S47	24	×	×	×	○	2DK	38.2	×	△1	×	×	○	×	×	×	×	○	×
五稜郭改良住宅	1	中耐5	RC	S44	16	×	×	×	○	2DK	34.4	×	△1	×	×	○	×	×	○	○	○	×
	2	中耐5	RC	S44	30	診断○	—	○	○	2DK	34.4	×	△1	×	×	○	×	×	○	○	○	×
	3	中耐5	RC	S45	30	診断○	—	○	○	2DK	34.1	×	△1	×	×	○	×	×	○	○	○	×
	4	中耐5	RC	S45	30	診断○	—	○	○	2DK	34.1	×	△1	×	×	○	×	×	○	○	○	×
	5	中耐5	RC	S46	24	×	×	×	○	2DK	35.3	×	△1	×	×	○	×	×	○	○	○	×
駒場改良住宅	1	高層7	RC	S53	63	×	○	○	○	3DK	54.1	○	△2	×	×	○	○	—	×	×	○	×
本町モデル	1	中耐5	RC	S59	16	○	—	○	○	3DK	61.1	○	△2	×	×	○	×	×	×	×	×	×
函館弁天いぶき荘	1	高層6	RC	H15	25	○	—	○	○	2LDK	56.5~63.3	○	○	○	○	○	○	—	○	○	△	×
ウェストプラザ基坂	1	高層6	RC	H13	15	○	—	○	○	2LDK	55.5~56.3	○	○	○	○	○	○	—	○	○	△	×
ベイコート末広	1	高層8	RC	H14	15	○	—	○	○	2DK,2LDK,3LDK	55.0~77.9	○	○	○	○	○	○	—	○	○	△	×
シーサイドテラス日和坂	1	高層8	RC	H12	22	○	—	○	○	3LDK	73.0~75.8	○	○	○	○	○	○	—	○	○	△	×
グランシア大手町	1	高層7	RC	H13	21	○	—	○	○	2LDK,3LDK	55.0~78.5	○	○	○	○	○	○	—	○	○	△	×
A-サム サカエ	1	中耐5	RC	H14	40	○	—	○	○	2LDK,3LDK	61.3~73.7	○	○	○	○	○	○	—	○	○	△	×
コンフォート東雲町	1	高層11	RC	H16	40	○	—	○	○	2LDK,3LDK	61.6~78.6	○	○	○	○	○	○	—	○	○	△	×
リバ東雲	1	高層10	RC	H17	46	○	—	○	○	2LDK,3LDK	59.3~73.9	○	○	○	○	○	○	—	○	○	△	×
カーサミア大森	1	高層8	RC	H15	22	○	—	○	○	2LDK,3LDK	60.6~75.0	○	○	○	○	○	○	—	○	○	△	×
メゾン松風	1	高層6	RC	H12	18	○	—	○	○	2LDK,3LDK	63.9~73.6	○	○	○	○	○	○	—	○	○	△	×
クレストコート松風	1	高層9	RC	H18	24	○	—	○	○	2LDK,3LDK	61.5~75.6	○	○	○	○	○	○	—	○	○	△	×
メゾン若松	1	高層10	RC	H19	45	○	—	○	○	2LDK,3LDK	58.7~74.1	○	○	○	○	○	○	—	○	○	△	×
豊川団地	1	高層6	RC	H9	32	○	—	○	○	2LDK,3LDK,4LDK	65.5~97.9	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×
弥生団地	1	中耐3	RC	H10	30	○	—	○	○	2LDK,3LDK	69.1~85.7	○	○	○	○	○	×	—	○	○	○	×

(別表3) 団地別、住棟別活用計画の手法選定(2次判定)に必要な項目

【戸井地区】

公営住宅等(団地名)	棟番号	構造階数	形式	竣工年度	戸数	躯体の安全性の判定			避難の安全性	住戸内					共用部			屋外		共同施設		
						新耐震基準	耐震改修	判定		間取り	住戸規模(m ²)	浴室	3箇所給湯	段差	玄関、便所、浴室の手すり	階段室の手すり	EV	灯油配管	スロープの有無	手すり	児童遊園、広場等	集会所
小安西団地	1	簡平	CB	S52	4	×	×	○	○	3DK	53.5	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	2	簡平	CB	S52	4	×	×	○	○	3DK	57	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	3	簡2	PC	S63	5	○	—	○	○	3LDK	76.4	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	5	準2	RC	H9	4	○	—	○	○	3LDK	79.9	○	△2	○	○	—	—	—	×	×	×	×
	6	準2	RC	H10	4	○	—	○	○	2LDK,3LDK	60.5~79.9	○	△2	○	○	—	—	—	△	×	×	×
	7	準2	RC	H11	8	○	—	○	○	2LDK,3LDK	62.6~79.9	○	△2	○	○	○	—	—	○	×	×	×
	8	準平	PC	H14	4	○	—	○	○	3LDK	75.9	○	○	○	○	—	—	—	○	○	×	×
	9	準平	PC	H15	4	○	—	○	○	3LDK	75.9	○	○	○	○	—	—	—	○	○	×	×
	10	準平	RC	H17	4	○	—	○	○	3LDK	75.9	○	○	○	○	—	—	—	○	○	×	×
	11	耐平	RC	H18	4	○	—	○	○	3LDK	75.9	○	○	○	○	—	—	—	○	○	×	×
	12	耐2	RC	H20	4	○	—	○	○	3LDK	75.9	○	○	○	○	○	—	—	○	○	×	×
	釜谷東団地	1	簡2	PC	S58	4	○	—	○	○	3LDK	70.9	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×
2		簡2	PC	S58	4	○	—	○	○	3LDK	67.6	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
浜町西団地	1	準2	PC	H5	10	○	—	○	○	2LDK,3LDK	66.4~79.3	○	△2	×	×	○	—	—	×	×	○	×
	2	準2	PC	H6	6	○	—	○	○	3LDK	79.3	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	○	×
	3	準2	PC	H7	4	○	—	○	○	3LDK	79.3	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	○	×
小安西団地(特公賃)	4	準2	PC	H8	4	○	—	○	○	1LDK,3LDK	34.5~81.5	○	△3	○	○	—	—	—	×	×	×	×

【恵山地区】

公営住宅等(団地名)	棟番号	構造階数	形式	竣工年度	戸数	躯体の安全性の判定			避難の安全性	住戸内					共用部			屋外		共同施設		
						新耐震基準	耐震改修	判定		間取り	住戸規模(m ²)	浴室	3箇所給湯	段差	玄関、便所、浴室の手すり	階段室の手すり	EV	灯油配管	スロープの有無	手すり	児童遊園、広場等	集会所
豊浦団地	1	準2	RC	H6	6	○	—	○	○	2LDK,3LDK	68.9~81.9	○	△2	○	○	○	—	—	△	×	○	×
	2	準2	RC	H7	6	○	—	○	○	2LDK,3LDK	68.9~81.9	○	△2	○	○	○	—	—	△	×	○	×
中浜団地	1	簡平	PC	S55	4	×	×	○	○	3LDK	66.3	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	○	×
	2	簡平	PC	S55	2	×	×	○	○	3LDK	66.3	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	○	×
	3	簡平	PC	S55	2	×	×	○	○	3LDK	66.3	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	○	×
	4	簡2	PC	S62	6	○	—	○	○	3LDK	62.1	○	△2	×	×	×	—	—	×	×	○	×
川上団地	9	簡平	RC-ド	S50	4	×	×	○	○	3DK	52.1	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	○	×
	10	簡平	RC-ド	S51	4	×	×	○	○	3DK	54.4	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	○	×
	11	簡平	RC-ド	S51	4	×	×	○	○	3DK	54.4	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	○	×
日ノ浜第1団地	1	簡平	PC	S54	2	×	×	○	○	3DK	62.9	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	○	×
	2	簡平	PC	S54	4	×	×	○	○	3DK	62.9	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	○	×
日ノ浜第2団地	20	簡平	RC-ド	S52	4	×	×	○	○	3DK	56.3	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	○	×
日ノ浜第3団地	1	簡平	PC	S56	2	×	×	○	○	3LDK	66.3	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	2	簡平	PC	S56	2	×	×	○	○	3LDK	66.3	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	3	簡平	PC	S56	2	×	×	○	○	3LDK	66.3	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	4	簡平	PC	S56	2	×	×	○	○	3LDK	66.3	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
恵山第1団地	1	簡平	PC	S58	2	○	—	○	○	3LDK	66.6	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	2	簡平	PC	S58	3	○	—	○	○	3LDK	66.6	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	3	簡平	PC	H4	4	○	—	○	○	3LDK	74.2	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
恵山第3団地	3	簡平	RC-ド	S50	4	×	×	○	○	3DK	52.1	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	4	簡平	RC-ド	S52	4	×	×	○	○	3DK	56.3	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	5	簡平	PC	S54	4	×	×	○	○	3DK	62.9	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×

(別表3) 団地別、住棟別活用計画の手法選定(2次判定)に必要な項目

【榎法華地区】

公営住宅等(団地名)	棟番号	構造階数	形式	竣工年度	戸数	躯体の安全性の判定			避難の安全性	住戸内					共用部			屋外		共同施設		
						新耐震基準	耐震改修	判定		間取り	住戸規模(m ²)	浴室	3箇所給湯	段差	玄関、便所、浴室の手すり	階段室の手すり	EV	灯油配管	スロープの有無	手すり	児童遊園、広場等	集会所
新八幡団地	1	簡2	CB	H3	3	○	—	○	○	3LDK	71.6	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	2	簡2	CB	H4	3	○	—	○	○	3LDK	77.1	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	3	簡2	CB	H4	2	○	—	○	○	3LDK	73	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
新浜町団地	1	簡平	PC	S55	4	×	×	○	○	3LDK	62.9	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	2	簡平	PC	S55	4	×	×	○	○	3LDK	62.9	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	3	簡平	PC	S59	3	○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	4	簡平	PC	S59	2	○	—	○	○	3LDK	68.3	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	5	簡平	PC	S62	4	○	—	○	○	3LDK	65.4	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
銚子団地	1	耐2	RC	H20	8	○	—	○	○	2DK,2LDK	52.5~61.3	○	○	○	○	○	—	—	△	○	×	×

【南茅部地区】

公営住宅等(団地名)	棟番号	構造階数	形式	竣工年度	戸数	躯体の安全性の判定			避難の安全性	住戸内					共用部			屋外		共同施設		
						新耐震基準	耐震改修	判定		間取り	住戸規模(m ²)	浴室	3箇所給湯	段差	玄関、便所、浴室の手すり	階段室の手すり	EV	灯油配管	スロープの有無	手すり	児童遊園、広場等	集会所
カラマツ団地	1	準2	RC	H6	4	○	—	○	○	2LDK,3LDK	59.3~78.1	○	○	×	×	○	—	—	△	×	×	×
	2	準2	RC	H7	4	○	—	○	○	2LDK,3LDK	59.3~78.1	○	○	×	×	○	—	—	△	×	×	×
	3	耐2	RC	H8	4	○	—	○	○	2LDK,3LDK	59.3~78.1	○	○	×	×	○	—	—	△	×	×	×
	4	耐2	RC	H9	4	○	—	○	○	2LDK,3LDK	59.3~78.1	○	○	×	×	○	—	—	△	×	×	×
	5	耐2	RC	H10	4	○	—	○	○	1LDK,2LDK,3LDK	45.3~78.5	○	○	×	×	○	—	—	△	×	×	×
見晴台団地	1	簡2	RC-ド	S53	4	×	×	○	○	3DK	62.7	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	2	簡2	RC-ド	S53	4	×	×	○	○	3DK	62.7	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	3	簡2	セラミック	S60	4	○	—	○	○	3DK	71.1	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	4	簡2	セラミック	S62	4	○	—	○	○	3DK	67.6	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
川汲緑ヶ丘団地	1	簡2	セラミック	H4	8	○	—	○	○	2LDK,3LDK	59.2~74.4	○	△2	×	×	△	—	—	×	×	×	×
	2	準2	セラミック	H5	4	○	—	○	○	2LDK,3LDK	59.2~74.4	○	△2	×	×	△	—	—	△	×	×	×
東海団地	1	耐2	RC	H9	4	○	—	○	○	1DK,2LDK,3LDK	49.6~78.8	○	○	×	×	○	—	—	○	×	×	×
	2	耐2	RC	H9	4	○	—	○	○	2LDK,3LDK	63.1~78.8	○	○	×	×	○	—	—	○	×	×	×
	3	耐2	RC	H11	8	○	—	○	○	1DK,2LDK,3LDK	49.6~78.8	○	○	×	×	○	—	—	○	×	×	×
	6	簡2	RC-ド	S52	4	×	×	○	○	3DK	60.2	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
	7	簡2	RC	S54	4	×	×	○	○	3DK	65.7	○	△2	×	×	—	—	—	×	×	×	×
川汲緑ヶ丘団地(特公賃)	3	耐2	RC	H7	4	○	—	○	○	2LDK,3LDK	65.6~81.0	○	△2	×	×	○	—	—	△	×	×	×

◇ ストック活用プログラム（楡法華地区、南茅部地区）

■ 楡法華地区

耐用年限1/2経過 耐用年限経過

No.	団地名	建設年度	竣工年度	構造・階数	棟数	現戸数	活用手法	計画期間							見通し期間								備考	R4年度 (2022年度) 末戸数			
								H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)			R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)
1	新八幡町団地	H3	H3	簡2	1	3	修繕対応																				8
		H4	H4	簡2	2	5																					
2	新浜町団地	S55	S55	簡平	2	8	維持管理																				17
		S59	S59	簡平	2	5																					
		S62	S62	簡平	1	4																					
3	鏡子団地	H19	H20	耐2	1	8	修繕対応																				8
計					9	33		33	33	33	33	33	33	33	33	33										33	

■ 南茅部地区

耐用年限1/2経過 耐用年限経過

No.	団地名	建設年度	竣工年度	構造・階数	棟数	現戸数	活用手法	計画期間							見通し期間								備考	R4年度 (2022年度) 末戸数				
								H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)			R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)
1	八木川団地	S45	S45	簡平	4	16	用途廃止																				0	
2	弥生団地	S43	S43	簡平	1	4	用途廃止																				0	
		S43	S43	簡平	1	4																						
3	カラマツ団地	H6	H6	準2	1	4	修繕対応																				20	
		H7	H7	準2	1	4																						
		H8~H10	H8~H10	耐2	3	12																						
4	アカシア団地	S42	S42	簡平	2	12	用途廃止																				0	
5	見晴台団地	S53	S53	簡2	2	8	維持管理																				16	
		S60	S60	簡2	1	4																						
		S62	S62	簡2	1	4																						
6	川汲緑ヶ丘団地	H4	H4	簡2	1	8	修繕対応																				12	
		H5	H5	準2	1	4																						
7	白樺団地	S43	S43	簡平	2	8	用途廃止																				0	
8	東海団地	H9~H10	H9~H11	耐2	3	16	修繕対応																				16	
		S52~S54	S52~S54	簡2	2	8		維持管理																				解体(8戸)
		S40	S40	簡平	3	10			用途廃止																			
9	アスナロ団地	S41~S43	S41~S43	簡平	7	26	用途廃止																				0	
10	はまゆり団地	S41~S45	S41~S45	簡平	4	14	用途廃止																				0	
計					40	166		166	166	152	152	152	152	152	152	152	152									72		
11	[特公賃]川汲緑ヶ丘団地	H7	H7	耐2	1	4	修繕対応																				4	
計					41	170		170	170	156	156	156	156	156	156	156	156									76		

函館市公営住宅等長寿命化計画

策定	平成 25 年 6 月
一部改定	平成 27 年 3 月
一部改定	平成 31 年 (2019 年) 3 月
一部改定	令和 2 年 (2020 年) 3 月
一部改定	令和 3 年 (2021 年) 3 月
一部改定	令和 4 年 (2022 年) 3 月

発行 函館市都市建設部住宅課

〒040-8666 北海道函館市東雲町 4 番 1 3 号 TEL (0138) 21-3385 FAX (0138) 27-2340

URL <https://www.city.hakodate.hokkaido.jp/soshiki/juutaku/>

E-mail jutakusesaku@city.hakodate.hokkaido.jp
