

第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

3.1 対象住宅の抽出

(1) 管理対象施設

令和2年4月1日現在の市営住宅の管理対象施設は、公営住宅4,007戸（うち借上住宅107戸）、改良住宅837戸、一般住宅18戸の計4,862戸となります。（P9.「第1章1.2市営住宅ストックの現状（1）市営住宅一覧」参照）

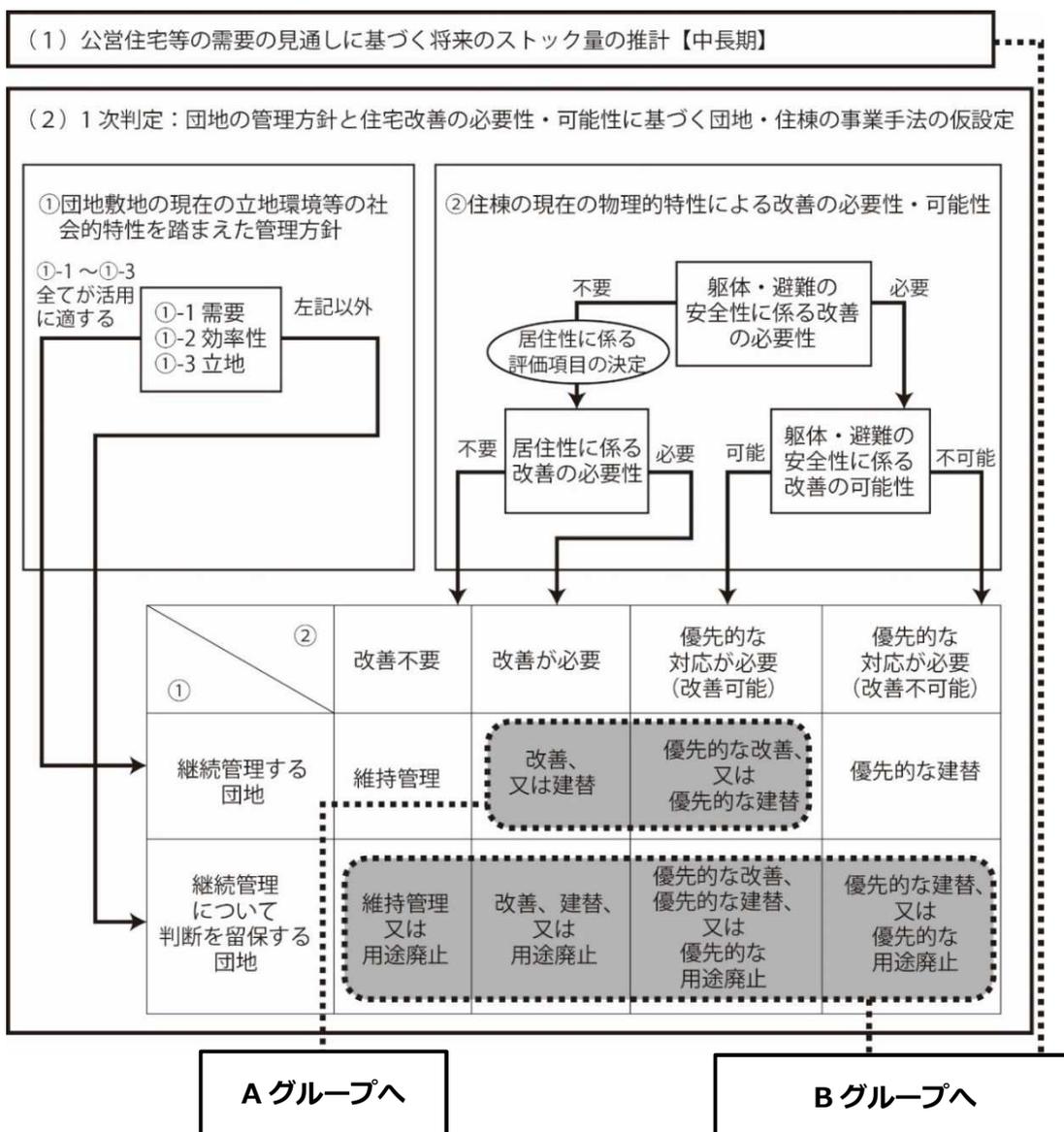
※借上住宅は、契約期間満了時に契約の延長をせず、本計画期間内に全ての住宅を廃止します。

3.2 団地別・住棟別の事業手法の選定

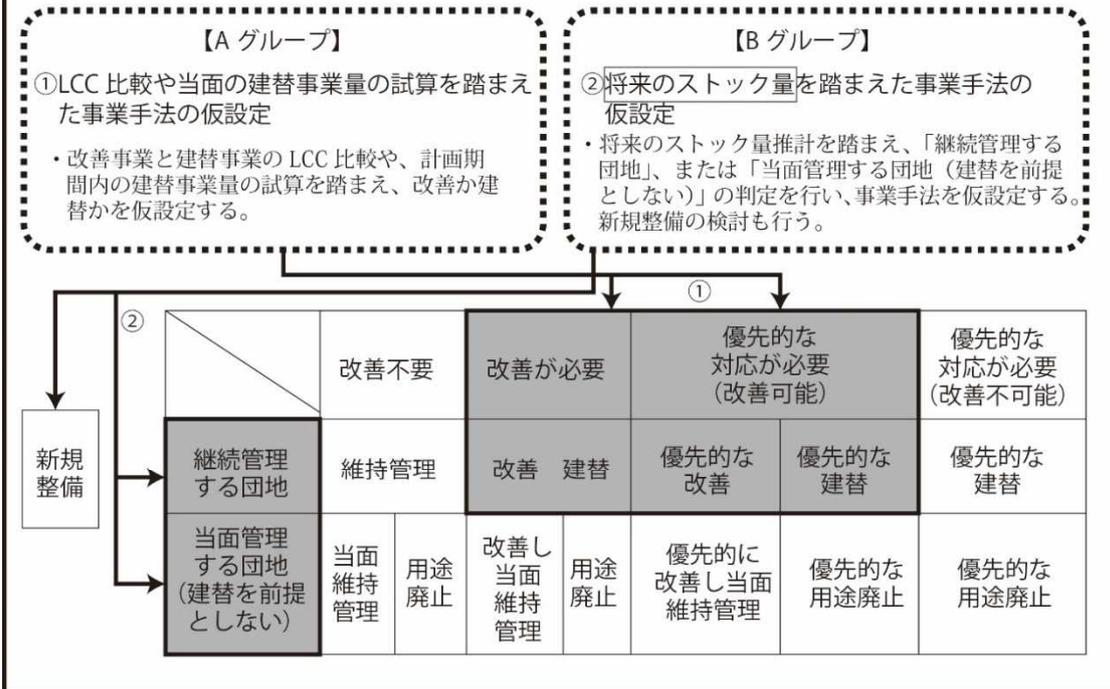
(1) スtock活用手法の選定フロー

事業手法の選定については、「市営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）（国土交通省）」に基づき、下記のフローに従って行うものとします。

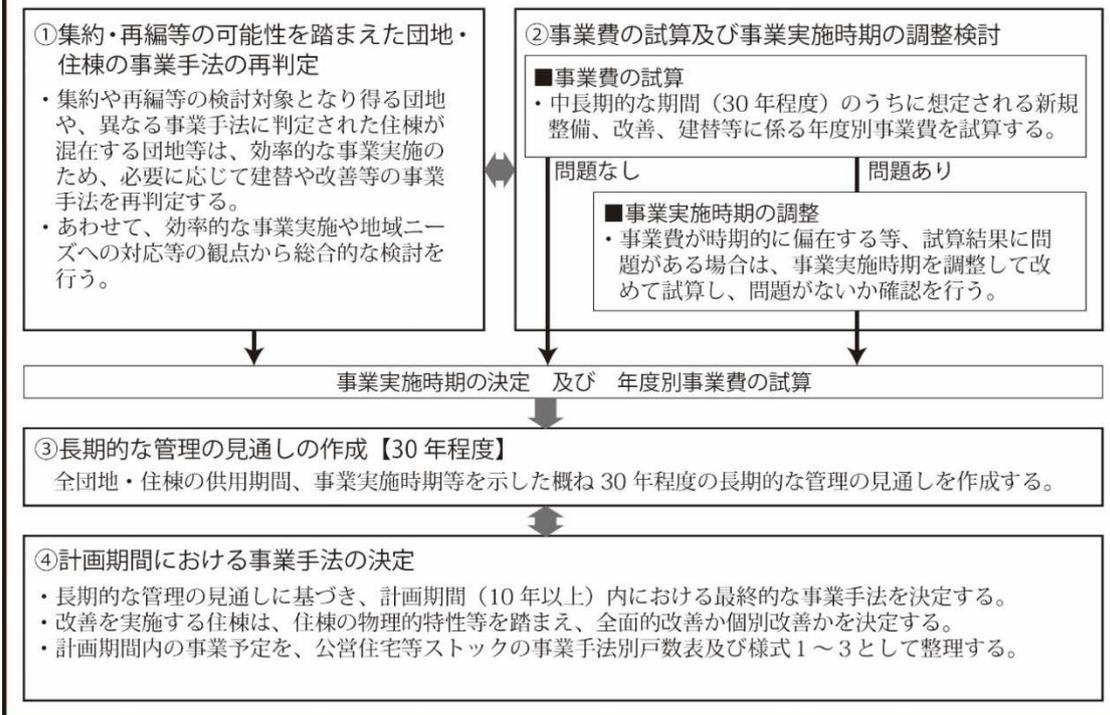
▼Stock活用手法の選定フロー図



(3) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



(4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定



3.3 事業手法の選定

(1) 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

① 市営住宅の需要に関わる世帯数の推計

市営住宅の需要の見通しの検討に当たり、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という）について、市営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成28年8月）にて示された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を活用し推計しました。

▼市営住宅需要に関わる世帯数の推計

（単位：世帯、戸数）

年	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)
人口	406,586	391,523	373,613	353,831	333,121	312,373
総世帯数	164,059	162,892	158,578	151,488	143,114	136,532
公営住宅施策対象世帯数	28,703	27,283	27,863	26,592	25,285	24,191
総世帯数に対する割合	17.5%	17.8%	17.7%	17.7%	17.9%	18.1%
著しい困窮年収未満世帯数	21,271	21,289	20,844	20,229	19,139	17,744
総世帯数に対する割合	13.0%	13.0%	13.1%	13.3%	13.4%	13.0%

※2015年の人口は、国立社会保障・人口問題研究所による平成25年3月推計値。2015年の総世帯数は、ストック推計プログラムによる推計値。

② 市営住宅の目標管理戸数の検討

市営住宅の目標管理戸数について、下記のとおり検討しました。

著しい困窮年収未満世帯へは、「市営住宅」、「県営住宅」、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」、及び「介護施設等（介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護付き有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅）」で対応すると想定します。

ア) 著しい困窮年収未満の世帯数について

ストック推計プログラムによる推計値から、本市における著しい困窮年収未満の世帯数は、令和2年度は21,289世帯、令和22年度は17,744世帯となる見通しです。

イ) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の設定

平成30年住宅・土地統計調査の公表データを用いて、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の設定を行います。

横須賀市の住宅扶助費は、単身世帯で44,000円、2人世帯53,000円、3～5人世帯57,000円、6人世帯62,000円、7人以上世帯69,000円であることから、低廉な家賃の額を6万円以下と設定します。

令和2年度現在、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（UR・公社、民間借家）は12,480戸と推計され、令和22年度では、同期間の総世帯数の減少割合と同程度に推移すると見込み、10,460戸と推計します。

ウ) 県営住宅の設定

神奈川県「県営住宅 健康団地推進計画」の中で、県営住宅は、令和2年度現在4,086戸あり、今後10年間で一部集約化され3,755戸となる予定です。

エ) 介護施設等（介護老人福祉施設、介護老人保健施設、及び介護付き有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅）の設定

今後も高齢者世帯の増加が見込まれることから、介護老人福祉施設、介護老人保健施設、及び介護付き有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅も、著しい困窮年収未満の世帯に対する住戸として想定します。

横須賀市の「横須賀高齢者保健福祉計画」の中で、令和2年度の市全体の介護施設等の床数は合計4,838床あります。

（介護老人福祉施設…2,200床、介護老人保健施設…1,040床、介護付き有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅…1,598床）

そのうち、著しい困窮年収未満の世帯の住戸として、総世帯数に対する著しい困窮年収未満の世帯数の割合から推計し、令和2年度では632床、令和22年度では629床と見込みます。

以上、ア)～エ)より、令和22年度の著しい困窮年収未満世帯数は17,744世帯と推計され、一方、必要な住宅は、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」が10,460戸、「県営住宅」が3,755戸、介護施設等が629床と見込まれ、市営住宅については2,900戸以上と設定すると、著しい困窮年収未満の世帯数を上回ることが出来ます。

▼2040年までの管理戸数の推計

	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)
総世帯数	162,892	158,578	151,488	143,114	136,532
公営住宅施策対象世帯数	27,283	27,863	26,592	25,285	24,191
著しい困窮年収未満世帯数(①)	21,289	20,844	20,229	19,139	17,744
県営住宅	4,086	4,086	3,755	3,755	3,755
市営住宅	4,862	4,543	4,440	4,305	4,000
民営借家(UR・公社含む)	12,480	12,149	11,606	10,965	10,460
介護施設等	632	636	646	647	629
合計(②)	22,060	21,414	20,447	19,672	18,844
差し引き(②-①)	771	570	218	533	1,100

市営住宅の年平均返還戸数は、平成25年度から令和2年度まで毎年約160戸あり、一方、年平均募集戸数は約120戸であることから、市営住宅管理戸数は年40戸程度の縮減が可能であると考えます。(※政策空家は除く)

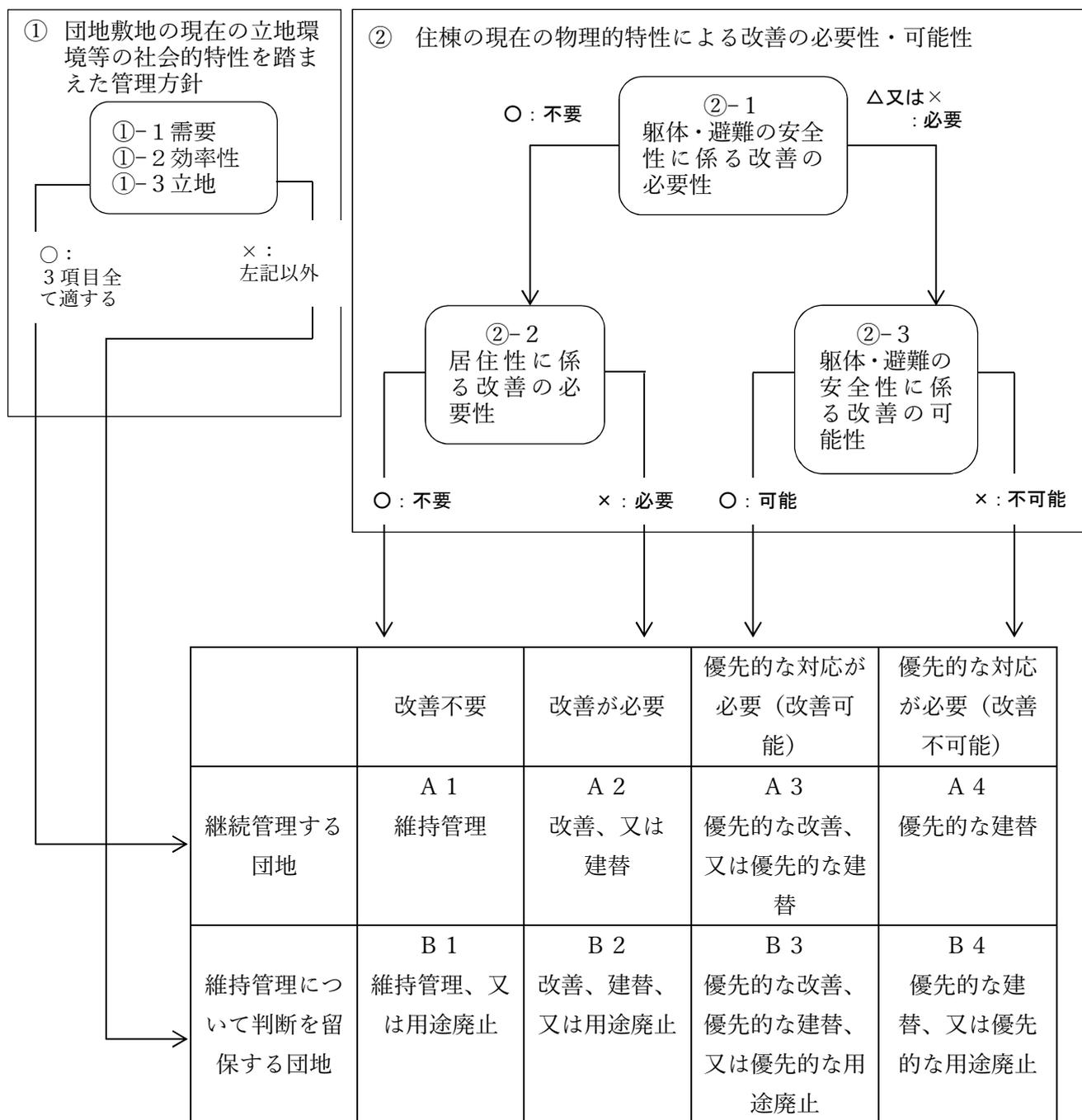
したがって、20年後の令和22年度には800戸の縮減が可能と推計し、目標管理戸数を4,000戸と設定します。

上記より、令和22年度の著しい困窮年収未満世帯に対する住戸を「市営住宅」、「県営住宅」、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」、及び「介護施設等」で確保することが出来ることから、市営住宅の管理戸数は、令和2年度の4,862戸から令和22年度には4,000戸へと縮減する方針とします。

(2) 1次判定

1次判定では、団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

▼ 1次判定フロー



①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を次の判定基準により判定します。

▼1次判定①の判定基準

判定項目	判定手法	
①-1 需要	空家率が低い、また、申込数が募集数を上回る、空家が発生しないため募集できない（募集なし）等、需要が高い団地かどうかを基準とする。 ○：空家率が30%未満かつH24～28年度募集倍率が1.0以上の団地（募集なしも含む） ×：上記以外	
①-2 効率性	建替を想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、敷地規模や形状、接道条件等が適当かどうかを基準とする。 ○：敷地面積が概ね1,000㎡以上かつ敷地条件（形状や接道状況）に問題が無く、効率的な利用が可能 ×：敷地面積が概ね1,000㎡未満又は敷地条件（形状や接道状況）に問題があり、効率的な利用が困難	
①-3 立地	a. 利便性	公共交通機関や生活便利施設、教育施設等が近接しており、利便性が高い団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺800m圏内（徒歩圏）にバス停があり、かつ小学校、医療機関（病院、診療所）、福祉施設（高齢者施設、子育て関連施設等）のうち2種類以上が立地する団地 ×：上記以外
	b. 地域バランス	近隣に団地がなく、地域の市営住宅等の需要を支える唯一の団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺800m圏が隣接する団地と重ならない ×：上記以外
	c. 災害危険区域等の内外	災害危険区域等（団地敷地が「土砂災害危険箇所」、「土砂災害警戒区域」、「津波浸水想定区域」、「浸水想定区域」に該当するかどうかを基準とする。 ○：災害危険区域外 ×：災害危険区域内
	○：a又はbが○、かつcが○の団地 ×：上記以外	
○（継続管理する団地）：①-1、①-2、①-3の全てが○ ×（継続管理について判断を留保する団地）：上記以外		

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的評価について次の判定基準によって評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

▼ 1次判定②の判定基準

判定項目	判定手法	
②-1 躯体・避難の 安全性に係る 改善の必要性	a. 躯体の安全性	建築基準法の新耐震基準（昭和56年6月1日施行）への適合状況を基準とする。 ○：新耐震基準施行後に建設された住棟 耐震診断で耐震性を確認し新耐震基準に適合する住棟、又は不適合で耐震改修を実施した住棟 △：新耐震基準施行前の建設で耐震性未確認の住棟 ×：耐震診断で耐震性を確認し不適合で耐震改修未実施の住棟
	b. 避難の安全性	二方向避難の確保、廊下階段の開放性、防火区画の確保が、現在の避難・防火規定に適合しているかどうかを基準とする。 ○：避難の安全性が確保されている住棟 ×：避難の安全性が確保されていない住棟
	○：aかつbが○ ×：上記以外	
②-2 居住性に係る 改善の必要性	a. 住戸面積	○：戸当たり住宅専用面積が40㎡以上の住棟 ×：上記以外
	b. 手すり設置	○：共用階段への手すり設置あり、又は共用階段なし ×：上記以外
	c. 浴室	○：浴室あり ×：浴室なし
	d. 3か所給湯	○：3か所給湯あり ×：3か所給湯なし
	e. 下水道・浄化槽	○：下水道への接続、又は合併処理浄化槽の設置あり ×：上記以外（単独浄化槽を含む）
	快適な生活に十分な住棟の居住性の目安として、住戸規模、共用階段への手すり、浴室、3か所給湯、排水方式の状況を基準とする。 ○：a～eが全て○ ×：上記以外	
②-3 躯体・避難の 安全性に係る 改善の可能性	躯体・避難の安全性が確保されていない住棟のうち、耐用年数が残っており、改善の可能性あるかどうかを基準とする。 ○：未耐震住棟のうち耐用年数が10年以上残っている住棟 ×：上記以外	

▼ 1次判定結果

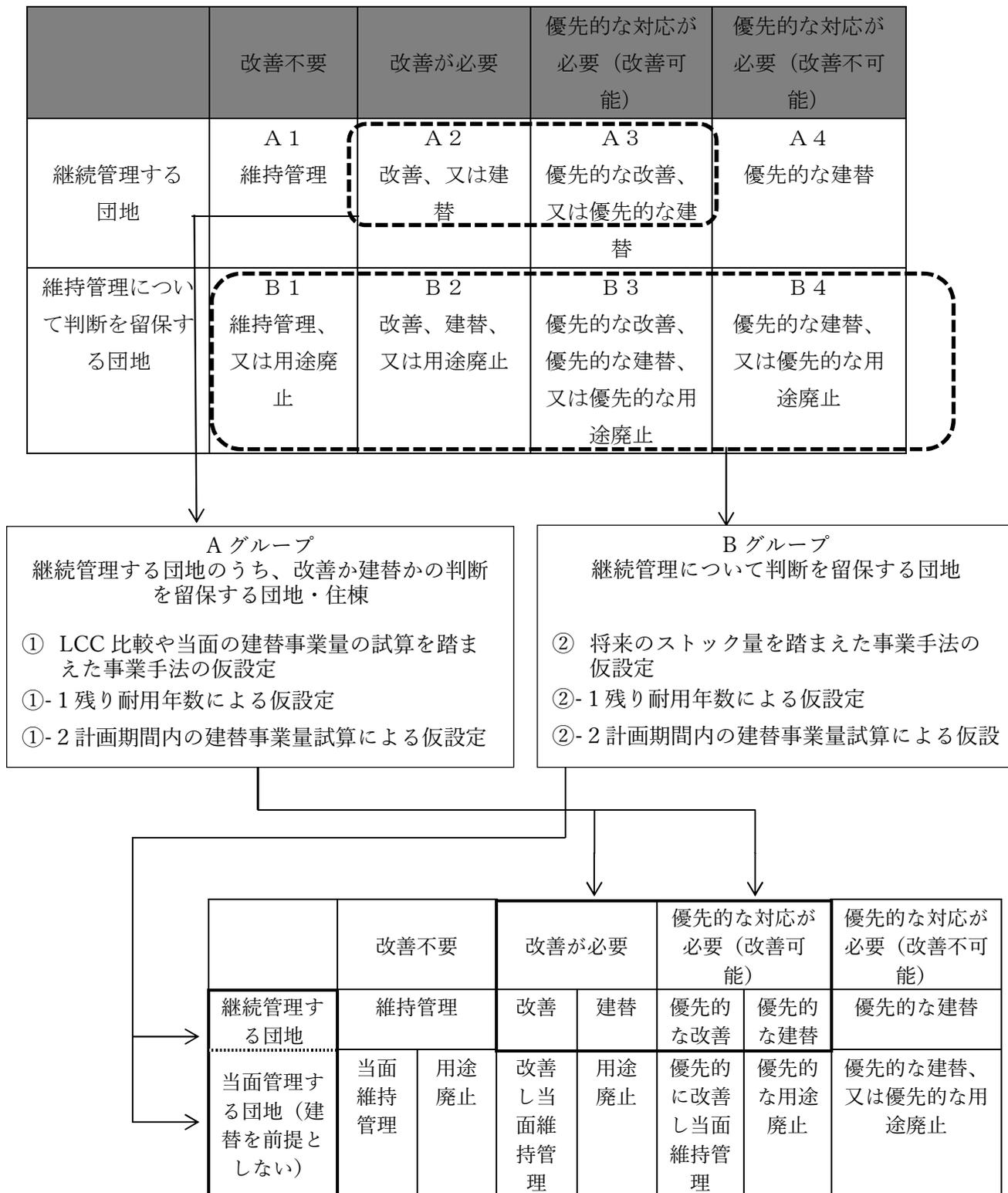
行政区域	住宅名	棟	戸数	耐用年数	経過	残り	構造	階数	① 団地敷地の立地環境	②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	②-2 居住性に係る改善の必要性	②-3 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	1次判定結果	
本庁	金堀アパート	A	50	70	49	21	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	金堀アパート	B	30	70	49	21	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	金堀アパート	C	30	70	49	21	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	金堀アパート	D	40	70	49	21	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
追浜	追浜東町アパート	A	30	70	48	22	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	追浜東町アパート	B	30	70	48	22	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	浦郷改良アパート		75	70	58	12	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	日向アパート	A	30	70	37	33	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	日向アパート	B	30	70	37	33	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	日向アパート	C	28	70	36	34	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	日向アパート	D	28	70	36	34	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	天神アパート	A	30	70	38	32	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	B	30	70	39	31	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	C	40	70	39	31	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	D	20	70	39	31	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	E	20	70	44	26	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	F	40	70	44	26	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	G	40	70	41	29	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	H	40	70	41	29	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	I	40	70	41	29	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	J	30	70	40	30	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	K	20	70	40	30	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
田浦	池の谷戸住宅	A	8	30	66	-36	ブロック造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	池の谷戸住宅	C	9	30	63	-33	ブロック造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	池の谷戸住宅	D	3	30	61	-31	木造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	田浦月見台住宅	A	40	30	61	-31	木造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	田浦月見台住宅	B	5	30	61	-31	ブロック造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	田浦月見台住宅	C	6	30	61	-31	木造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	田浦月見台住宅	D	23	30	61	-31	ブロック造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	長浦住宅	A	23	30	62	-32	木造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
長浦住宅	B	11	30	61	-31	木造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止		
衣笠	衣笠アパート	A	20	70	39	31	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	衣笠アパート	B	20	70	38	32	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	森崎アパート	A	24	70	57	13	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	B	40	70	57	13	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	C	24	70	56	14	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	D	24	70	56	14	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	E	24	70	55	15	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	F	32	70	55	15	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	G	32	70	55	15	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	H	24	70	54	16	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	I	24	70	54	16	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	J	16	70	54	16	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	K	8	70	53	17	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	L	40	70	53	17	RC壁	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	M	30	70	53	17	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	N	44	70	52	18	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	O	45	70	52	18	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	P	60	70	52	18	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	R	40	70	51	19	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	S	40	70	51	19	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	T	40	70	51	19	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	U	40	70	51	19	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	V	40	70	50	20	PC壁	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	W	30	70	50	20	PC壁	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	Y	40	70	50	20	PC壁	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
		本公郷改良アパート							H30～R7建替中					
		本公郷改良アパート							H30～R7建替中					
		本公郷改良アパート							H30～R7建替中					
		本公郷改良アパート							H30～R7建替中					
	阿部倉	阿部倉アパート	A	20	70	48	22	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替
		阿部倉アパート	B	30	70	48	22	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替
		阿部倉アパート	C	30	70	48	22	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替
阿部倉アパート		D	30	70	47	23	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
阿部倉アパート		E	30	70	47	23	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
阿部倉アパート		F	30	70	47	23	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
阿部倉アパート		G	30	70	47	23	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
阿部倉アパート		H	20	70	47	23	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
阿部倉アパート		I	40	70	46	24	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
阿部倉アパート		J	30	70	46	24	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
公郷アパート		A	40	70	48	22	RC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
公郷アパート		B	30	70	48	22	RC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
平作ハイム		A	56	70	28	42	PC壁	8階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
平作ハイム		B	54	70	27	43	PC壁	8階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
平作ハイム		C	51	70	26	44	PC壁	8階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
池上ハイム		A	25	70	24	46	PC壁	4階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
池上ハイム		B	52	70	23	47	PC壁	7階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	

行政区域	住宅名	棟	戸数	耐用年数	経過	残り	構造	階数	① 団地敷地の 立地環境	②-1 躯体・避難の 安全性に係る 改善の必要性	②-2 居住性に 係る改善の 必要性	②-3 躯体・避難の 安全性に係る 改善の可能性	1次判定結果	
大津	大津住宅		42	30	65	-35	ブロック造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	岩瀬アパート	A	20	70	43	27	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	岩瀬アパート	B	16	70	43	27	PC壁	4階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	岩瀬アパート	C	20	70	42	28	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	岩瀬アパート	D	16	70	42	28	PC壁	4階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
岩瀬アパート	E	16	70	42	28	PC壁	4階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替		
浦賀	立野アパート	A	12	70	36	34	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	立野アパート	B	24	70	36	34	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	立野アパート	C	20	70	36	34	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	立野アパート	D	20	70	35	35	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	立野アパート	E	20	70	35	35	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	立野アパート	F	21	70	35	35	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	鶴居ハイム	A	12	70	15	55	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	B	18	70	15	55	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	C	15	70	13	57	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	D	18	70	13	57	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	E	18	70	13	57	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	F	18	70	13	57	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	G	10	70	15	55	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	H	12	70	15	55	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	I	14	70	14	56	RC壁	2階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	J	15	70	14	56	RC壁	2階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	K	10	70	14	56	RC壁	2階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	浦賀改良アパート	A	24	70	58	12	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	浦賀改良アパート	B	24	70	58	12	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	早稲田ハイム	A	18	70	32	38	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	B	16	70	32	38	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	C	14	70	32	38	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	D	16	70	32	38	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	E	16	70	30	40	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	F	12	70	30	40	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	G	12	70	30	40	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	H	24	70	30	40	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	I	13	70	30	40	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	J	18	70	30	40	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	K	12	70	30	40	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	久里浜	久里浜改良アパート	A	32	70	55	15	RC壁	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替
		久里浜改良アパート	B	32	70	55	15	RC壁	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替
久里浜改良アパート		C	32	70	54	16	RC壁	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替	
久里浜改良アパート		D	32	70	54	16	RC壁	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替	
久里浜改良アパート		E	32	70	54	16	RC壁	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替	
久里浜改良アパート		F	32	70	54	16	RC壁	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替	
久里浜改良アパート		G	40	70	53	17	RCラーメン	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替	
久里浜改良アパート		H	40	70	53	17	RCラーメン	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替	
久里浜改良アパート		I	32	70	53	17	RCラーメン	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替	
明浜改良アパート		A	40	70	47	23	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
明浜改良アパート		B	40	70	46	24	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
八幡ハイム		A	56	70	30	40	PC壁	7階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
八幡ハイム		B	56	70	30	40	PC壁	7階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
八幡ハイム		C	56	70	29	41	PC壁	7階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
八幡ハイム		D	56	70	29	41	PC壁	7階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
八幡ハイム		E	56	70	29	41	PC壁	7階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
久里浜ハイム		A	70	70	25	45	PC壁	7階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
久里浜ハイム		B	60	70	24	46	PC壁	6階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
久里浜ハイム		C	35	70	24	46	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
西		長坂アパート	A	40	70	45	25	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替
	長坂アパート	B	40	70	45	25	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長坂アパート	C	40	70	44	26	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長坂アパート	D	40	70	44	26	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長坂アパート	E	40	70	43	27	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長坂アパート	F	40	70	43	27	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長井アパート	A	12	70	41	29	PC壁	3階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長井アパート	B	30	70	41	29	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長井アパート	C	20	70	41	29	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長井アパート	D	30	70	40	30	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長井アパート	E	30	70	40	30	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	林ハイム	A	20	70	35	35	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	林ハイム	B	16	70	35	35	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	林ハイム	C	24	70	35	35	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	林ハイム	D	13	70	35	35	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	林ハイム	E	16	70	35	35	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	林ハイム	F	26	70	34	36	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	武ハイム	A	25	70	34	36	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	武ハイム	B	20	70	34	36	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	武ハイム	C	6	70	34	36	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	竹川ハイム	A	30	70	32	38	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	竹川ハイム	B	30	70	32	38	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	竹川ハイム	C	16	70	31	39	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	竹川ハイム	D	30	70	31	39	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	竹川ハイム	E	20	70	31	39	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	竹川ハイム	F	38	70	31	39	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	

(3) 2次判定

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

▼2次判定フロー



① ライフサイクルコスト比較を踏まえた事業手法の仮設定

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

▼ 2次判定①判定基準

- ・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定します。

〈ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方〉

LCCの算出手順は市営住宅長寿命化計画策定指針（改定）に準じ、以下の通りとします。

$$\mathbf{1 \text{ 棟のLCC縮減効果} = \text{LCC（計画前）}^{\ast 1} - \text{LCC（計画後）}^{\ast 2}}$$

※1 LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）

※2 LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

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

②-1 需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替えの必要性

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

▼2次判定②-1判定基準

- ・1次判定の需要が○、かつ効率性が○→優先順位1、需要が○、かつ立地等が○→優先順位2、需要が×で、かつ効率性と立地等が○→優先順位3、需要、効率性、立地の○が1つ以下→優先順位4とします。
- ・優先順位1を「継続管理する団地」、優先順位2～4を「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定します。

②-2 将来的なストック量

本市のストック推計においては、将来的にストックが余剰すると見込まれるため、②-1の判定により、「継続管理する団地」と判定した団地については、①と同様の手順で、事業手法を仮設定します。「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定した団地のうち、次の団地については、「用途廃止」とし、それ以外の団地について「当面維持管理」と仮設定します。

▼2次判定②-2判定基準

- ・既に耐用年数を超過している住棟については「用途廃止」又は「優先的な用途廃止」と仮設定します。
- ・耐用年数が残っている住棟のうち改善が必要な住棟については、「改善し当面維持管理」又は「優先的に改善し当面維持管理」と仮設定します。
- ・長寿命化を既に実施している住棟については、「当面維持管理」と仮設定します。

▼2次判定結果

行政区域	住宅名	棟	戸数	構造	階数	1次判定結果	Aグループ判定		Bグループ判定						2次判定結果		
							①-1ライフサイクルコストの比較による仮設定	①-2建替事業量試算による仮設定	需要判定結果	効率性判定結果	立地判定結果	将来的な活用の優先順位	②-1需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替の必要性	残り耐用年数(2020年時)		②-2将来的なストック量(継続管理する団地)	②-2将来的なストック量(当面管理する団地)
本庁	金堀アパート	A	50	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	21	-	-	改善
	金堀アパート	B	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	21	-	-	改善
	金堀アパート	C	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	21	-	-	改善
	金堀アパート	D	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	21	-	-	改善
追浜	追浜東町アパート	A	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	22	-	-	改善
	追浜東町アパート	B	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	22	-	-	改善
	浦郷改良アパート		75	RC壁	4階	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	12		改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	日向アパート	A	30	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	33	-	-	改善
	日向アパート	B	30	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	33	-	-	改善
	日向アパート	C	28	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	34	-	-	改善
	日向アパート	D	28	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	34	-	-	改善
	天神アパート	A	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	32	-	-	改善
	天神アパート	B	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	31	-	-	改善
	天神アパート	C	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	31	-	-	改善
	天神アパート	D	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	31	-	-	改善
	天神アパート	E	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	26	-	-	改善
	天神アパート	F	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	26	-	-	改善
	天神アパート	G	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	29	-	-	改善
	天神アパート	H	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	29	-	-	改善
	天神アパート	I	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	29	-	-	改善
	天神アパート	J	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	30	-	-	改善
天神アパート	K	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	30	-	-	改善	
田浦	池の谷戸住宅	A	8	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-36		用途廃止	用途廃止
	池の谷戸住宅	C	9	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-33		用途廃止	用途廃止
	池の谷戸住宅	D	3	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-31		用途廃止	用途廃止
	田浦月見台住宅	A	40	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-31		用途廃止	用途廃止
	田浦月見台住宅	B	5	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-31		用途廃止	用途廃止
	田浦月見台住宅	C	6	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-31		用途廃止	用途廃止
	田浦月見台住宅	D	23	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-31		用途廃止	用途廃止
	長浦住宅	A	23	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-32		用途廃止	用途廃止
長浦住宅	B	11	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-31		用途廃止	用途廃止	

第3章 団地別・住棟別の事業手法の選定

行政区域	住宅名	棟	戸数	構造	階数	1次判定結果	Aグループ判定				Bグループ判定				2次判定結果		
							①-1ライフサイクルコストの比較による仮設定	①-2建替事業量試算による仮設定	需要判定結果	効率性判定結果	立地判定結果	将来的な活用の優先順位	②-1需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替の必要性	残り耐用年数(2020年時)		②-2将来的なストック量(継続管理する団地)	②-2将来的なストック量(当面管理する団地)
浦賀	立野アパート	A	12	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	34	-	-	改善
	立野アパート	B	24	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	34	-	-	改善
	立野アパート	C	20	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	34	-	-	改善
	立野アパート	D	20	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35	-	-	改善
	立野アパート	E	20	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35	-	-	改善
	立野アパート	F	21	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35	-	-	改善
	鶴居ハイム	A	12	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	55	-	-	維持管理
	鶴居ハイム	B	18	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	55	-	-	維持管理
	鶴居ハイム	C	15	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	57	-	-	維持管理
	鶴居ハイム	D	18	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	57	-	-	維持管理
	鶴居ハイム	E	18	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	57	-	-	維持管理
	鶴居ハイム	F	18	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	57	-	-	維持管理
	鶴居ハイム	G	10	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	55	-	-	維持管理
	鶴居ハイム	H	12	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	55	-	-	維持管理
	鶴居ハイム	I	14	RC壁	2階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	56	-	-	維持管理
	鶴居ハイム	J	15	RC壁	2階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	56	-	-	維持管理
	鶴居ハイム	K	10	RC壁	2階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	56	-	-	維持管理
	浦賀改良アパート	A	24	RC壁	4階	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	12	-	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	浦賀改良アパート	B	24	RC壁	4階	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	12	-	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	久里浜	早稲田ハイム	A	18	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	38	-	-
早稲田ハイム		B	16	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	38	-	-	改善
早稲田ハイム		C	14	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	38	-	-	改善
早稲田ハイム		D	16	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	38	-	-	改善
早稲田ハイム		E	16	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40	-	-	改善
早稲田ハイム		F	12	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40	-	-	改善
早稲田ハイム		G	12	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40	-	-	改善
早稲田ハイム		H	24	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40	-	-	改善
早稲田ハイム		I	13	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40	-	-	改善
早稲田ハイム		J	18	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40	-	-	改善
早稲田ハイム		K	12	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40	-	-	改善
久里浜改良アパート		A	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	15	-	-	優先的な建替
久里浜改良アパート		B	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	15	-	-	優先的な建替
久里浜改良アパート	C	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	16	-	-	優先的な建替	
久里浜改良アパート	D	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	16	-	-	優先的な建替	
久里浜改良アパート	E	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	16	-	-	優先的な建替	
久里浜改良アパート	F	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	16	-	-	優先的な建替	
久里浜改良アパート	G	40	RCラーメン	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	17	-	-	優先的な建替	
久里浜改良アパート	H	40	RCラーメン	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	17	-	-	優先的な建替	
久里浜改良アパート	I	32	RCラーメン	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	17	-	-	優先的な建替	
明浜改良アパート	A	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	23	-	-	改善	
明浜改良アパート	B	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	24	-	-	改善	
八幡ハイム	A	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40	-	-	改善	
八幡ハイム	B	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40	-	-	改善	
八幡ハイム	C	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	41	-	-	改善	
八幡ハイム	D	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	41	-	-	改善	
八幡ハイム	E	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	41	-	-	改善	
久里浜ハイム	A	70	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	45	-	-	改善	
久里浜ハイム	B	60	PC壁	6階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	46	-	-	改善	
久里浜ハイム	C	35	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	46	-	-	改善	

行政 区域	住宅名	棟	戸数	構造	階数	1次判定結果	Aグループ判定		Bグループ判定					2次判定結果	
							①-1ライフサイクルコストの比較による仮設定	①-2建替事業量試算による仮設定	需要判定結果	効率性判定結果	立地判定結果	将来的な活用の優先順位	②-1需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替の必要性		残り耐用年数(2020年時)
西	長坂アパート	A	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	25	-	改善
	長坂アパート	B	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	25	-	改善
	長坂アパート	C	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	26	-	改善
	長坂アパート	D	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	26	-	改善
	長坂アパート	E	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	27	-	改善
	長坂アパート	F	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	27	-	改善
	長井アパート	A	12	PC壁	3階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	29	-	改善
	長井アパート	B	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	29	-	改善
	長井アパート	C	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	29	-	改善
	長井アパート	D	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	30	-	改善
	長井アパート	E	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	30	-	改善
	林ハイム	A	20	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35	-	改善
	林ハイム	B	16	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35	-	改善
	林ハイム	C	24	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35	-	改善
	林ハイム	D	13	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35	-	改善
	林ハイム	E	16	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35	-	改善
	林ハイム	F	26	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	36	-	改善
	武ハイム	A	25	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	36	-	改善
	武ハイム	B	20	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	36	-	改善
	武ハイム	C	6	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	36	-	改善
	竹川ハイム	A	30	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	38	-	改善
	竹川ハイム	B	30	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	38	-	改善
	竹川ハイム	C	16	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	39	-	改善
	竹川ハイム	D	30	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	39	-	改善
竹川ハイム	E	20	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	39	-	改善	
竹川ハイム	F	38	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	39	-	改善	

(4) 3次判定

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

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

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

②事業費の試算及び事業実施時期の調整

中長期的な期間（令和2～令和32年度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整して各事業の実施時期を決定します。

<事業費の試算>

中長期的な期間における費用を、下記の点に留意しつつ、今後の見通しを立てるものとします。

○改善事業

- ・「優先的な改善」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・経過年数と構造に応じて、必要性の高いものから改善事業を実施するものと仮定します。
- ・改善内容については、屋根及び外壁、屋上防水の改善等の長寿命化を図る改善、給湯設備の整備や下水道への接続等の居住性の向上を図る改善について実施するものとします。

○建替事業

- ・「優先的な建替」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・「建替」と仮設定した住棟については、経過年数と構造に応じて必要性の高いものから順に建替事業に着手するものとします。
- ・建替え時に必要に応じて減少させる等、適正管理戸数との調整を図るものとします。

<事業実施時期等の調整>

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

▼ 3次判定結果

行政区域	住宅名	棟数	戸数	構造	階数	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果				
								検討内容	R4～13年実施計画	計画期間における	R14～23年の実施計画	R24～33年の実施計画
本庁	金堀アパート	A	50	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	金堀アパート	B	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	金堀アパート	C	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	金堀アパート	D	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
追浜	追浜東町アパート	A	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	追浜東町アパート	B	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	浦郷改良アパート		75	RC壁	4階	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	用途廃止	用途廃止	-	-
	日向アパート	A	30	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	日向アパート	B	30	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	日向アパート	C	28	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	日向アパート	D	28	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	A	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	B	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	C	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	D	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	E	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	F	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	G	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	H	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	I	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	J	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
天神アパート	K	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理	
田浦	池の谷戸住宅	A	8	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	池の谷戸住宅	C	9	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	池の谷戸住宅	D	3	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	田浦月見台住宅	A	40	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	田浦月見台住宅	B	5	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	田浦月見台住宅	C	6	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	田浦月見台住宅	D	23	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	長浦住宅	A	23	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	長浦住宅	B	11	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-

行政区域	住宅名	棟数	戸数	構造	階数	1次判定結果		2次判定結果	3次判定結果					
									検討内容	R4～13年実施計画	計画期間における		R14～23年の実施計画	R24～33年の実施計画
衣笠	阿部倉アパート	A	20	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
	阿部倉アパート	B	30	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
	阿部倉アパート	C	30	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
	阿部倉アパート	D	30	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
	阿部倉アパート	E	30	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
	阿部倉アパート	F	30	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
	阿部倉アパート	G	30	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
	阿部倉アパート	H	20	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
	阿部倉アパート	I	40	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
	阿部倉アパート	J	30	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
	公郷アパート	A	40	RC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
	公郷アパート	B	30	RC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替	
	平作ハイム	A	56	PC壁	8階	A2	改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理	
	平作ハイム	B	54	PC壁	8階	A2	改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理	
	平作ハイム	C	51	PC壁	8階	A2	改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理	
	池上ハイム	A	25	PC壁	4階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理	
	池上ハイム	B	52	PC壁	7階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理	
	大津	大津住宅		42	ブロック造	平屋	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
岩瀬アパート		A	20	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理	
岩瀬アパート		B	16	PC壁	4階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理	
岩瀬アパート		C	20	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理	
岩瀬アパート		D	16	PC壁	4階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理	
岩瀬アパート		E	16	PC壁	4階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理	

行政区域	住宅名	棟数	戸数	構造	階数	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果				
								検討内容	R4～13年実施計画	計画期間における	R14～23年の実施計画	R24～33年の実施計画
久里浜	久里浜改良アパート	A	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	B	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	C	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	D	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	E	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	F	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	G	40	RCラーメン	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	H	40	RCラーメン	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	I	32	RCラーメン	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	明浜改良アパート	A	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	明浜改良アパート	B	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	八幡ハイム	A	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	八幡ハイム	B	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	八幡ハイム	C	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	八幡ハイム	D	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	八幡ハイム	E	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	久里浜ハイム	A	70	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	久里浜ハイム	B	60	PC壁	6階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	久里浜ハイム	C	35	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理

(5) まとめ

本計画においては、建築基準法第12条点検の結果から劣化度が著しい建物が見られないことや、10年後に耐用年数を迎える住宅がないため、基本的に改善事業で対応を行うこと基本とする。

また、借上住宅と計画期間内に耐用年数を迎える住宅については用途廃止を行うこととする。

R4～13年実施計画	住宅名
改善 個別改善（長寿命化型）	金堀アパート
	追浜東町アパート
	日向アパート
	天神アパート
	衣笠アパート
	阿部倉アパート
	公郷アパート
	平作ハイム
	池上ハイム
	岩瀬アパート
	立野アパート
	鴨居ハイム
	早稲田ハイム
	明浜改良アパート
	八幡ハイム
	久里浜ハイム
	長坂アパート
	長井アパート
	林ハイム
	武ハイム
竹川ハイム	
改善し、当面維持管理	森崎アパート
	久里浜改良アパート
用途廃止	浦郷改良アパート
	池の谷戸住宅
	田浦月見台住宅
	長浦住宅
	大津住宅
	浦賀改良アパート

※本公郷改良アパート建替中 330戸→260戸（70戸用途廃止）