第2編 【モデル2】団地の集約・再編により計画的な 建替事業の実施を図るモデル

第1章 本市の市営住宅建替事業の現状分析と団地の個別評価

1-1. 建替事業に係る現状及び課題

(1) 市営住宅建替事業の概要

○近年の市営住宅建替事業の概要は以下のとおりである。

■市営住宅建替事業の概要

項目	概要
建替事業量	・建替戸数は、年間平均 200 戸を目途
	・市営住宅全体の管理戸数は当面維持
	(第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画(市営住宅等長寿命化計画)【平成 29 年度~38 年度】の3-2 (1)より)
整備コスト	・調査設計費:平均 50 万円/戸(整備) 落札率:平均 72%
	・除却費 : 平均 83 万円/戸(除却) 落札率:平均 92%
	・新築工事費:平均1,361万円/戸(整備)、23.3万/㎡
	落札率:平均 96%
	・移転料:17.6万円/回
	(川崎市市営住宅建替事業実施要綱等において規定)
整備団地の	・耐用年限(70年)を迎えることを目安に住棟を選定
決定等	・仮移転を考慮し、複数住棟を抱える団地は、年度内に建替える住棟を限定し事業を
	実施
余剰地活用	・用途は、特別養護老人ホームが多く4件、次いで保育所が2件、その他障害者福祉
	施設、障害福祉サービス事務所、老人福祉センター、デイサービス、高齢者向け優
	良賃貸住宅等
	・合築しているケースもあるが、将来の建物の管理・更新のしやすさを見据え、近年
	は跡地利用を主としている
	・土地面積は、四方嶺跡地(約 17,000 ㎡)、次いで古市場(約 4,330 ㎡)、久末大谷
	(約 2,691 ㎡)、小向(約 2,239 ㎡)、その他は 1,000 ㎡未満
	・売却は2件
	・保育園、福祉系施設には敷地を無償貸与しているケースも多い

参考:第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画における建替事業の位置づけ

4-1 市営住宅等の整備手法

- (2)整備手法の選定
- ① 建替事業量の平準化
- ・耐用年限(70年)まで活用してから建替えることを原則とするが、この場合、2016年~2031年までは耐用年限を迎える住棟は8棟208戸(建替事業中を除く)に留まるが、2032年~2042年の期間には事業量が集中し、最大で年間約1500戸が耐用年限を迎えることとなる。
- ・今後到来する建替事業量の集中を避けるため、耐用年限を迎える住棟が少ない2031 年までの間にも建替事業を実施しながら、長寿命化改善事業を積極的に進め、<u>年間平均200戸の建替え</u>を目途とし、年間事業量の平準化を図る。

4-2 建替事業について

- (1) 長期にわたって活用できる技術の導入
- ・建替えにあたっては、建物の耐用年限(70年)活用を見据え、今後の維持管理や社会状況の変化に対応可能な仕様を選択するとともに、環境負荷低減につながる仕上げや省エネ設備について、より効果的な技術の導入について検討する。

(2) 周辺環境への配慮

・大規模な団地については、団地全体の将来像や周辺地域に及ぼす影響等を踏まえ、公園・緑地等のネットワークや団地内外の動線整備、周辺と調和した土地利用等の実現等に配慮し、計画的に再生事業を進める。

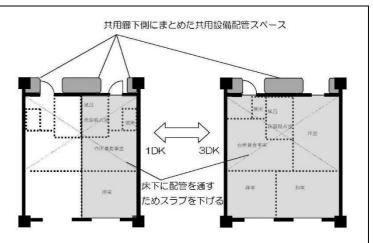
(3) 周辺まちづくりとの連携

- 1<u>00 戸以上の大規模団地の整備</u>に際しては、以下に示す「市営住宅の有効利用に向けたイメージ」に則り、<u>原則として敷地の一部を創出</u>することにより、保育所及び老人福祉施設等の<u>社会福祉施設を誘致</u>し、高齢化した市営住宅入居者の課題解決及び地域の社会福祉向上に寄与する計画とする。
- 〇今後の敷地創出予定:大島、末長、有馬第2
 - ■市営住宅の有効利用に向けたイメージ



(4)世帯の多様化への対応

・建替えにあたっては、コミュニティの形成に配慮して、多様な世帯タイプの住戸を整備するとともに、将来的な社会状況の変化に対応できるよう可変型の住戸を供給する。



(5) ユニバーサルデザインの導入

・ユニバーサルデザイン仕様による高齢者等の入居者に配慮した住戸や、車いす使用者向け住宅の 供給を進めていく。

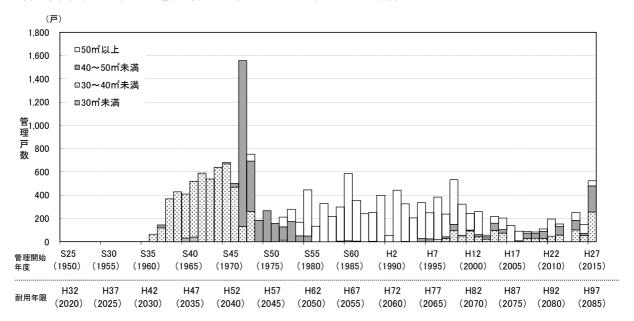
出典:第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画(市営住宅等長寿命化計画)【平成 29 年度~38 年度】/2017 (平成 29) 年 3 月/川崎市

(2) 市営住宅建替事業に係る課題

①200 戸/年程度の建替事業の実現

○第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画においては、2032 年から 2042 年の間に耐用年限を迎えるストックが集中していることから、一部の団地で長寿命化改善を図りながら、建替事業量を年間平均 200 戸程度に平準化することとしている。この年間平均 200 戸程度という事業目標は、市の予算措置、起債可能額、マンパワー等を鑑みて設定されたものであり、実現に向けた取組を進めていくことが求められる。

■管理開始年別·住戸面積別管理戸数(平成28年4月1日現在)



②自由度の高い効率的な建替事業の実施

- ○大規模団地においては、仮移転に伴う入居者の負担を配慮して、1年間に建替える住棟数を1~2棟に抑制している。また、事業量の平準化を図るため、団地内の一部の住棟において長寿命化 改善を行う場合もある。
- ○ストック全体でみた場合には、概ね予定戸数通り事業は進んでいるものの、大規模団地単体の再生という視点では、事業の自由度が低く、効果的な配置計画・土地利用再編、効率的な建設工事、 戦略的な余剰地創出等が行えていない団地も見受けられる。
- ○地域のまちづくりへの貢献、事業効率性の向上、建設コストの削減等の観点からも、大規模団地においては、スケールメリットを活かし、まとまった事業量の建替えを実施することが考えられる。

③増加する高齢者世帯・単身世帯への対応

- ○市営住宅には、高齢者世帯(特に高齢単身世帯)の入居が多く、将来的に、さらに増加することが予想される。
- ○建替事業に伴い、高齢者に対応したストックを確保するとともに、余剰地等を活用した生活支援 機能等の導入、若年世帯の入居促進、ソフト施策等によるコミュニティ形成促進等を進めていく ことが求められる。

■市営住宅全体の年齢階級別入居者数

		市営住宅	■ ○入居者		全市				
年齢	平成	28年	平成	22 年	平成 2	6 年**)	平成 2	平成 22 年	
1 1 1 1	(4月1	日現在)	(3 月末	現在)	(10月1	日現在)	(10月1	日現在)	
	人数	比率	人数	比率	人口	比率	人口	比率	
15 歳未満	1, 985	6.6%	2, 777	8.0%	189, 237	13.1%	185, 571	13.1%	
15~24 歳	2, 492	8.2%	3, 427	9.9%	148, 725	10.3%	149, 304	10.6%	
25~34 歳	1, 598	5.3%	2, 438	7.0%	216, 187	14. 9%	235, 122	16. 7%	
35~44 歳	2, 698	8.9%	3, 714	10.7%	257, 203	17.8%	258, 197	18.3%	
45~54 歳	3, 366	11.1%	3, 394	9.8%	208, 451	14.4%	177, 424	12.6%	
55~64 歳	3, 496	11.5%	5, 463	15.8%	153, 342	10.6%	168, 493	11.9%	
65 歳以上	14, 670	48.4%	13, 390	38. 7%	273, 795	18.9%	237, 298	16.8%	
合 計	30, 305	100.0%	34, 603	100.0%	1, 446, 940	100.0%	1, 411, 409	100.0%	

[※]全市人口は川崎市公表資料(国勢調査を基数に住民基本台帳による数値を加減)

[※]平成27年は未公表のため平成26年を計上

世帯人員	1 1	0 1	2.1	4.1	FINE	∆ = ⊥
世帯主年齢	1人	2 人	3 人	4 人	5 人以上	合計
25 歳未満	2	4	4	6	3	19
23 成木油	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
25~34 歳	15	67	68	60	37	247
25~34 成	0.1%	0.4%	0.4%	0.4%	0.2%	1.6%
35~44 歳	96	237	229	186	148	896
35~44 成	0.6%	1.5%	1.5%	1.2%	1.0%	5. 8%
45~54 歳	346	481	404	255	143	1,629
45~54 成	2. 2%	3.1%	2. 6%	1.6%	0.9%	10. 5%
55~64 歳	769	805	343	174	62	2, 153
55~64 成	5. 0%	5.2%	2. 2%	1.1%	0.4%	13. 9%
GE #EDILL	4, 827	4, 458	1, 029	193	52	10, 559
65 歳以上	31.1%	28.8%	6.6%	1.2%	0.3%	68. 1%
合計	6, 055	6, 052	2,077	874	445	15, 503
口前	39. 1%	39.0%	13.4%	5.6%	2.9%	100.0%

[※]世帯主年齢不明の世帯は除く

④余剰地の売却による事業費負担の軽減や地域まちづくりへの貢献

- ○これまで建替事業に伴う余剰地については、民間事業者へ売却したケースは少なく、社会福祉施 設の誘致等を行うために土地の無償貸与を図る等、確実な施設整備を行ってきた。
- ○公共施設として活用しない余剰地は、民間事業者による土地活用を誘導していくことが基本となる。売却による建替事業費負担の軽減、まちづくりに資する機能のより効率的な導入等、誘導の 仕方を工夫しつつ、民間ノウハウを活かした提案を求めていくことが考えられる。

[※]年齢不詳を除く

[※]入居世帯の世帯構成が不明な世帯を除く

1-2. 団地の個別評価

○ここでは、既往事例を参考に、市営住宅建替事業に対する民間事業者の参画意向が高まると考えら れる基準を設定して、団地の個別評価を行う。

■個別評価フロー

1-2. 団地の個別評価

(1)検討対象団地の選定

⇒市営住宅(17,573戸)のうち借上住宅(439戸)を除く17,134戸について、第4次川崎市市営 住宅等ストック総合活用計画の前期に位置づけがなく、H34 年度以降に築 50 年以上を迎える住棟 (1982年以前建築)が団地内に存する43団地(8,434戸)を対象。

(2) 立地評価

- 1)最寄りの鉄道駅への 距離の評価
 - ⇒マンションの適地 (上限) としてー 般的に評価される 最寄り駅への距離 1,000mを基準と した。
- 2) 幹線道路等への 接道状況の評価 ⇒非住宅系用途 としての活用
 - を考慮して幹 線道路への接 道の有無を基 準とした。
- 3) 評価結果の分類

	0	×
	接道している	接道していない
○ 最寄り駅への距離 ≦1,000m	a1	b1
× 最寄り駅への距離 >1,000m	c 1	d 1

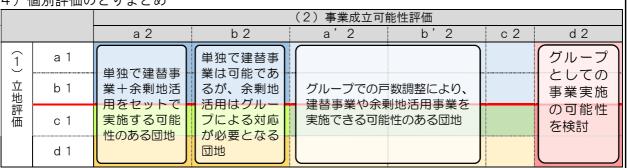
(3)事業成立可能性評価

- 1)建替事業による整 備戸数の評価
- ⇒建替事業の成立 可能性を評価
- 2) 建替事業による余 剰地面積の評価 ⇒余剰地活用の成 立可能性を評価
- 3) 評価結果の分類

	○ 余剰地面積	× 余剰地面積
	※ 不見面損 ≥3,000 m²	<3, 000 m ²
0		
現況戸数≧200戸、	a 2	b 2
かつ、整備戸数≥200 戸		
現況戸数<200戸、 かつ、整備戸数≧200戸	a'2	b'2
がり、登開戸数至200 戸 ×		
整備戸数<200 戸	c 2	d 2

 $\overline{}$

(4) 個別評価のとりまとめ



(1)検討対象団地の選定

- ○第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画に各団地の建替えや改善等が位置づけられていたとしても、民活事業を行なう合理性があるならば、当該計画を変更することも想定される。
- ○民活事業の実施に要する検討期間を考慮すると、当該計画の後期(2022年~2026年)に位置づけられている団地であれば、計画内容の変更の可能性があると考えられる。
- ○また、建替えについては築年数が相当程度経過している団地から事業化を図ることが望ましいことから、本調査の検討対象団地は、H34年度以降に築50年以上を迎える(1982年以前建築)、43団地、8,434戸とする。

■検討対象団地一覧

区名	団地名	団地内総戸数	検討対象戸数	棟数	構造	管理開始年度
麻生区	真福寺	100	92	5	中耐・木造	1973
多摩区	中野島南	44	44	2	中耐	1979
宮前区	南平耐火	378	324	27	中耐	1962
宮前区	初山	302	206	13	中耐	1965
宮前区	南平第2	180	180	6	中耐	1968
宮前区	清水台	160	160	5	中耐	1975
宮前区	高山	708	708	23	中耐	1969
宮前区	菅生	163	163	2	高層・中耐	1980
宮前区	鷲ヶ峰	151	151	2	中耐	1972
宮前区	宮崎	60	60	3	中耐	1967
宮前区	有馬第 1	530	530	19	中耐	1968
宮前区	有馬第2	556	482	16	中耐	1970
宮前区	有馬第3	158	158	1	高層	1976
宮前区	野川西	392	392	11	中耐	1972
高津区	久末大谷第2	120	120	1	高層	1971
高津区	明石穂	318	318	12	中耐	1966
高津区	千年前田	191	104	5	高層・中耐	1967
高津区	新作	242	242	8	中耐	1967
高津区	上作延	377	377	13	中耐	1967
高津区	上作延第 2	123	123	3	中耐	1982
高津区	二子	32	32	1	中耐	1971
高津区	日向	124	124	1	高層	1978
中原区	宮内	200	176	7	中耐	1961
中原区	苅宿	40	40	1	中耐	1966
中原区	中丸子	64	64	2	中耐	1970
中原区	木月耐火	114	114	1	高層	1980
幸区	小倉西	106	106	3	中耐	1975
幸区	小倉第1	50	50	1	中耐	1981
幸区	小倉南	160	40	4	中耐	1982
幸区	小倉第2	116	116	3	中耐	1982
幸区	小倉第3	85	55	2	中耐	1984
幸区	南加瀬第1	88	88	2	中耐	1980
幸区	南加瀬第2・3	277	160	8	中耐	1981
幸区	下平間	231	231	5	高層・中耐	1982
幸区	河原町	1598	1598	4	高層	1972
川崎区	藤崎	29	29	1	中耐	1970
川崎区	観音	114	114	1	高層	1977
川崎区	一田島	56	56	1	中耐	1980

区名	団地名	団地内総戸数	検討対象戸数	棟数	構造	管理開始年度
川崎区	京町 A	84	84	2	高層	1977
川崎区	京町 B	52	52	1	高層	1979
川崎区	京町 C	108	42	3	高層・中耐	1967
川崎区	浅田	57	57	1	中耐	1973
川崎区	小田	72	72	2	中耐	1979

(2) 立地評価

- ○本市は、鉄道・バス等の公共交通機関や道路等の交通インフラに恵まれていることから、市営住宅の建替えに伴って生じた余剰地については、これらの交通インフラへのアクセスが容易である場合、適切な事業条件を設定すれば、民間事業者は事業展開を検討していくものと考えられる。
- ○そこで、当評価においては、立地により特に事業成立性が左右されるマンションや商業系施設と して利用することを想定し、最寄り駅からの距離、幹線道路等への接道状況の2点を評価項目と して、検討を進めることとする。

1) 最寄りの鉄道駅への距離の評価

- 〇民間事業者が、マンションの事業成立可能性を立地により評価する際、最寄り駅への移動時間が 徒歩10分、距離にして800mとすることが一般的である。
- ○評価基準は、上記を踏まえつつ、可能性のある団地を幅広に残すという観点から、「1,000m」に 設定する。

【評価基準】

- (2) -1) 最寄り駅への距離の評価
 - 最寄り駅への距離≦1,000m ⇒ マンション用地としての事業展開の可能性がある
 - × 最寄り駅への距離>1,000m ⇒ マンション用地としての事業展開の可能性が低い

2) 幹線道路等への接道状況の評価

- ○当該敷地が商業等の非住宅系用途として活用される場合を想定し、当該団地の幹線道路等への接道の有無を評価する。
- ○当評価においては、都市計画道路、一般国道、主要地方道、県道を幹線道路等と定義し、接道の 有無を評価基準とする。

【評価基準】

- (2) -2) 幹線道路等への接道状況の評価
 - 接道している ⇒ 非住宅系の用途として事業展開の可能性がある
 - × 接道していない ⇒ 非住宅系の用途として事業展開の可能性が低い

3) 評価結果の分類

○1)最寄りの鉄道駅への距離と2)幹線道路等への接道状況の評価結果に基づき、以下のa1・b1・c1・d1の分類を設定する。

■最寄りの鉄道駅への距離と幹線道路等への接道状況による分類

			2) 幹線道路等への接道状況の評価		
			0	×	
			接道している	接道していない	
1)最寄り駅へ	0	最寄り駅への距離≦1,000m	a 1	b 1	
の距離の評価	×	最寄り駅への距離>1,000m	c 1	d 1	

(3) 事業成立可能性評価

○建替事業による整備戸数、建替事業に際して確保可能な余剰地の規模を評価し、民間事業者による事業への参画の可能性を評価する。

1) 建替事業による整備戸数の評価

- ○建替事業による整備戸数を評価項目として、民活による建替事業の成立可能性を評価する。
- ○民活による公営住宅建替事業における整備戸数は、民間事業者の大手・中堅か小規模かによらず、 参画意向に影響を与える。
- ○通常、全国的に公営住宅民活事業に数多く参画し、経験豊富な大手・中堅の民間事業者の参画を期待する場合、既往事例等を踏まえると、200 戸以上の整備戸数(工事規模で約30億円以上)を確保することができるか否かが事業参画の判断基準になると考えられる。ただし、これは建設業界の景況感にも左右される。
- ○一方、小規模の民間事業者の事業参画を視野に入れた場合、当該民間事業者が参画可能な規模の 整備戸数となるよう事業条件を設定することが考えられる。例えば、小規模の民間事業者が実施 可能な事業ボリュームに応じて事業単位を分割することや、複数の民間事業者が共同して事業参 画することが考えられる。
- ○また、本市においては、当面、市営住宅数を現況戸数で維持し続ける方針であることを踏まえ、ここでは、まず、現況戸数が「200 戸」以上、かつ建替事業による整備戸数が「200 戸」以上を確保できることを事業成立性が高いと評価する。
- ○上記を踏まえると、当調査においては、大手から小規模に至る多様な民間事業者の参画可能性を 評価するために、整備戸数 200 戸を基準にして検討を進める。
- 〇一方で、現況戸数が「200 戸」を下回っていても、当該敷地を最大限活用することにより、民間 事業者が建替事業に参画するだけのポテンシャルを有しているかどうかも評価する。具体的には、 現況戸数が「200 戸」未満の団地において「200 戸」以上の整備戸数を確保することの可否も評価 する(当該団地において建替事業による戸数増を想定)。
- ○なお、整備戸数が 200 戸を下回る団地については建替事業の成立性が低いと評価し、単独での建 替事業の実施が困難である団地として想定する。
- ○評価基準、評価手順は以下のとおりである。

【評価基準】

- (3) -1) 建替事業の整備戸数の評価
 - ◎ 現況戸数≥200戸、かつ、整備戸数≥200戸 ⇒ 建替事業の成立可能性が高い
 - 現況戸数<200戸、かつ、整備戸数≥200戸 ⇒ 建替事業の成立可能性がやや高い
 - × 整備戸数<200戸

⇒ 建替事業の成立可能性が低い

【評価手順】

①用途地域別の建替え後消化容積率の仮設定

○用途地域における日影規制、高度地区による最高限度の状況を鑑みて、建替え後の消化容積率を下表のように仮設定する。(建替え後の消化容積率は、過年度業務委託における高山住宅、及び初山住宅におけるボリューム検討を踏まえて仮設定している)

■用途地域別の建替え後消化容積率の仮設定表

対象区域		高度地区	日影規制		建替え後の
		における 最高限度	5m を超え 10m 以内	10mを 超える	消化容積率
第一種低層住居専用地域		10m	3	2	65%
第一種中高層住居専用地域	東横線以西	15m	3	2	80%
第二種中高層住居専用地域	東横線以東	20m	4	2.5	95%
第一種住居地域	東横線以西	15m	4	2. 5	85%
第二種住居地域 準住居地域	東横線以東	20m	5	3	100%
近隣商業地域で容積率 200%の地域		20m	5	3	100%

【参考】過年度業務委託における高山住宅・初山住宅のボリューム検討結果

団地名等		用途地域	敷地面積	専有面積	計画戸数	容積率
A案		第一種中高層			391 戸	96%
高山住宅	B案	住居専用地域	20, 593 m²	48 m²	364 戸	89%
	B ´案	工石等用地域			355 戸	87%
·				1DK : 34.60 m²		
		第一種中高層 住居専用地域	20, 508 m²	2DK : 48.75 m²	308 戸	73. 55%
初山住宅	初山住宅			3DK : 59.35 m²		
				車イス 1DK:47.57 ㎡		
				車イス 2DK: 59.35 ㎡		

②建替え後の想定住戸規模の設定

○建替え後の想定住戸規模は、近年実施した建替事業に際した密度スタディで設定したモデル住戸 の面積を参考に、48 ㎡ (2 D K を想定)と設定する。

③建替事業による最大整備戸数の算定

○次式により、建替事業による最大整備戸数を算定する。

【算定式】

[最大整備戸数] = ([消化容積率]×[敷地面積])/([想定住戸規模]×[補正係数])

消化容積率 = ①により設定した用途地域別の率

敷地面積 = 市資料より

想定住戸規模= 48 m²

補正係数* = 1.05

※補正係数=戸あたり容積対象床面積/想定住戸規模

④最大整備戸数の評価

○現況戸数が「200 戸」以上の場合と「200 戸」未満の場合に区分して、③で算定した最大整備戸数が「200 戸」以上であるかを整理し、評価する。

2) 建替事業による余剰地面積の評価

- ○市営住宅の建替事業に際して確保可能な余剰地面積を評価項目とし、民間事業者の参画による余 剰地活用の成立可能性を評価する。
- ○余剰地面積は、現況戸数を維持して建替えた場合に創出可能な面積として算定する。
- ○評価にあたっては、創出した余剰地が、マンション用地として活用されることを想定する。
- ○住宅地開発の余剰地活用を含んだPFI事業における、余剰地の平均面積は約8,900 ㎡、最低面積は約4,000 ㎡である。(参考1)
- ○当評価においては、可能性のある団地を残すという観点から、評価基準を「3,000 ㎡」に設定し、 余剰地活用の成立可能性を評価する。
- ○評価基準、評価手順は以下のとおりである。

【評価基準】

- (3) -2) 確保可能な余剰地面積の評価
 - 余剰地面積≥3,000 m² ⇒ 余剰地活用の成立可能性がある
 - × 余剰地面積<3,000 m² ⇒ 余剰地活用の成立可能性が低い

【評価手順】

①用途地域別の建替え後消化容積率の仮設定

○1) と同様に、用途地域別の建替え後の消化容積率を以下のように設定する。

■用途地域別の建替え後消化容積率の設定表

対象区域		高度地区	日影規制		建替え後の
		における 最高限度	5m を超え 10m 以内	10mを 超える	消化容積率
第一種低層住居専用地域		10m	3	2	65%
第一種中高層住居専用地域	東横線以西	15m	3	2	80%
第二種中高層住居専用地域	東横線以東	20m	4	2. 5	95%
第一種住居地域 第二種住居地域	東横線以西	15m	4	2. 5	85%
第二程住店地域 準住居地域	東横線以東	20m	5	3	100%
近隣商業地域で容積率 200%	の地域	20m	5	3	100%

②建替え後の想定住戸規模の設定

○建替え後の想定住戸規模は、近年実施した建替事業に際した密度スタディで設定したモデル住戸 の面積を参考に、48 ㎡ (2 D K を想定)と設定する。

③創出可能な余剰地面積の算定

○次式により、創出可能な余剰地面積を算定する。

【算定式】

[余剰地面積] = [敷地面積] - ([容積率算定対象床面積] / [消化容積率]) 容積率算定対象床面積 = 想定住戸規模 × 整備戸数 × 補正係数

想定住戸規模 = 48 m²

整備戸数 = 現況戸数

補正係数* = 1.05

※補正係数=戸あたり容積対象床面積/想定住戸規模

消化容積率 = ①により設定した用途地域別の率

敷地面積 = 市資料より

4 創出可能な余剰地面積の評価

○③で算定した創出可能な余剰地面積が「3,000 ㎡」以上であるかを整理し、評価する。

3) 評価結果の分類

○1) 建替事業による整備戸数と2) 建替事業による余剰地面積の評価結果に基づき、以下のa 2・b 2・a 2・b 2・c 2・d 2の分類を設定する。

■建替事業による整備戸数と建替事業による余剰地面積による分類

		2)確保可能な	余剰地面積の評価
		0	×
		余剰地面積≧3,000 ㎡	余剰地面積<3,000 ㎡
1)建替事業	©		
の整備戸	現況戸数≧200戸、	a 2	b 2
数の評価	かつ、整備戸数≧200戸		
	〇 現況戸数<200 戸、 かつ、整備戸数≧200 戸	a' 2	b'2
	× 整備戸数<200 戸	c 2	d 2

参考1:余剰地活用を含んだ住宅地開発のPFI事業における余剰地規模の事例一覧

			特定事業	公営住宅	余剰:	地
事業名	発注者	事業方式	選定時期	整備戸数	規模	用途
寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業	寝屋川市	BT	H26.9	143戸	13,999m ²	戸建住宅
大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	大阪府	ВТ	H19.3	181戸	13,000m ²	戸建住宅
新屋比内町市営住宅建替事業	秋田市	BT	H18.8	260戸	11,062m ²	戸建住宅
大阪府営岸和田下池田住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.5	221戸	8,721 ㎡	戸建住宅
大阪府営枚方田ノロ住宅民活プロジェクト	大阪府	ВТ	H23.7	200戸	8,217m ²	戸建住宅
広島市営吉島住宅新事業	広島市	ВТ	H24.9	200戸	5,124m ²	戸建住宅
大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H16.3	66戸	4,657m ²	戸建住宅
大阪府営吹田高野台住宅(1丁目)民活プロジェクト	大阪府	BT	H25.8	330戸	16,002m ²	共同住宅
大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H23.7	443戸	14,390m ²	戸建·共同
大阪府営千里佐竹台住宅(2丁目)民活プロジェクト	大阪府	BT	H19.3	505戸	9,453 m ²	共同住宅
大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト	大阪府	BT	H27.3	420戸	9,014m ²	共同住宅
大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	大阪府	ВТ	H23.10	385戸	8,541 m 1	共同住宅
大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H22.9	450戸	8,465m ²	共同住宅
大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	大阪府	ВТ	H23.7	527戸	7,000m ²	共同住宅
大阪府営苅田住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.5	248戸	6,118 m ²	共同住宅
大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	大阪府	ВТ	H17.7	278戸	4,770m ²	共同住宅
市営長曽根団地·深井中町団地建替事業	堺市	BT	H19.3	200戸	4,107m ²	共同住宅

参考2:PFI事業の事例における整備戸数等一覧

事業名	事業主体	事業方式	公募時期	整備戸数	代表企業					入札参加事業者 構成	企業				
	大阪府	ВТ	H23.7.17		代表企業 長谷エコーポレーション	近鉄不動産	市浦H&P	公成建設	野村建設工業	作用D	业本				
久市 日 八 日	7(8/11)	1 5.	1120.7.17	0277		アール・アイ・エー	紙谷工務店		日本住宅流通						
					大京	岩出建設	関電不動産			ヘイセイエステート	類設計室				
<u>に立営て出たなみた字/07-2)兄ばずらぎ_5</u> 1	+155	D.T.	1110.0.14	F0F=	-							· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			
阪府営千里佐竹台住宅(2丁目)民活プロジェクト	大阪府	BT	H19.3.14	505	阪急不動産	共同設計	近鉄不動産	生和建設	大和システム	竹中工務店		=ション 富国建設			
					総合地所	アロー建物管理	エイト設計	榎並工務店	北野建設	志眞建設	綜企画設計	森長工務店			
					伊藤忠都市開発	市浦H&P	伊藤忠アーバンコミュニティ		東海興業						
5営桜の宮住宅建替事業(1期)	神戸市	BT	H26.9.11	450F	大林組	神鋼興産建設	アール・アイ・エー	神鋼不動産ジークレフサービス	神鋼不動産						
阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H23.7.29	443F	長谷エコーポレーション	JR西日本不動産開発	サンユー都市開発	市浦H&P	野村建設工業						
、 に阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	大阪府	ВТ	H22.9.5	441戸		JR西日本不動産開発	田中啓文総合建築研究所	森組							
TOWN THE TANK SAME SAME	7 (12/11)		1122.0.0	,		日建ハウジングシステム	日本住宅流通	紙谷工務店							
					東レ建設	アール・アイ・エー	第一ビル	大勝建設	中林建設	阪急不動産					
阪府営吹田藤白台住宅民活(第2期)プロジェクト	大阪府	BT	H27.3.2	420戸	大和ハウス工業	紙谷工務店	住友商事	日本住宅流通	ユーデーコンサルツ						
					長谷エコーポレーション	近鉄不動産	公成建設	野村建設工業	三菱地所レジデンス						
					長谷エコーポレーション	,市浦H&P	近鉄不動産	志眞建設	野村建設工業						
					大和ハウス工業	紙谷工務店	日建ハウジングシステム	、 日本住宅流通							
阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H23.10.29	385戸	大京	浦野設計	大末建設	森長工務店							
					大鉄工業	IAO竹田設計	MID都市開発		富国建設	ヘイセイエステート					
					東レ建設	石本建築事務所	平田建築設計	松田組	東洋コミュニティサービス						+
浜町1番住宅等大規模集約事業	芦屋市	BT	H27.1.30	350戸	長谷エコーポレーション		アートプランニング	野村工務店	717 22	120 1 201X					+
		+ -			柄谷工務店	市浦H&P	宮崎建設	吉川組	アクロスコーポレーション	1					
営武庫3住宅第1期建替事業	尼崎市	ВТ	H26.1.31	350戸	ī	1			, シロヘコーホレーション						1
					長谷エコーポレーション		ユーデーコンサルタンツ		mz 1 1 z± 50 — 40	= 0 = 10 + 1					
				_	三菱地所レジデンス		近鉄不動産	神鋼不動産	野村建設工業	長谷エコーポレーション					
、阪府営吹田高野台住宅(1丁目)民活プロジェクト	大阪府	BT	H25.8.8	330戸	東レ建設	アール・アイ・エー	コーナン建設	大勝建設	東急コミュニティー	東急不動産	中林建設				
					NIPPO	MID都市開発	市浦H&P	第一ビルサービス	中道組	三井不動産レジデンシャル					
					大林組	日本管財									
					高亜リアルティ	中四国PFIマネジメント	姫野組	中道組	中筋建工	ビオトープ	田村電設	四国管制工業			
s島県県営住宅集約化PFI事業	徳島県	вот	H24.4.5	300戸	三菱UFJリース	太平ビルサービス									
5. 员乐乐名住七朱初化PF1争未	180 局景	ВОТ	П24.4.3	300)	四電工	西松建設	シティ・ハウジング	三菱電機ビルテクノサービス	井上建設	吉岡組	司工務店	大久保産業	宮建築設計		
					大鉄工業	北島建設	坂本工務店	平山建設	三笠電機	三晃産業	東和工業	綜合ビル・メンテム	徳島パブリック・ビジネス		
					NIPPO	アズマ建設	第一ビルサービス								
					東急建設	市浦H&P	大喜建設	DOM建築設計事務所	:						
					柄谷工務店	日光建設工業	綜企画設計								
					東レ建設	横山建築事務所	松田組								
5営甲子園九番町団地第1期建替事業	西宮市	ВТ	H21.7.10	280=	奥村組	新井組	大建設計	三弘建築事務所							
百一日因儿田叫回地为「郊廷日事朱	四百川		1121.7.10	2007			(本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本)								
					日本国土開発	京阪神建設		T .							
					三井住友建設	松田平田設計	三日月建設								
					ナカノフドー建設	日本管財	東急設計コンサルタン						1 11 65	NA NT 65	1
					近鉄不動産	関電不動産	総合地所	大和システム	近鉄住宅管理	アイ・エフ建築設計研究所	共同設計	竹中工務店	大林組	淺沼組	1
阪府筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H17.7.1	278戸		日建ハウジングシステム				ļ					1
						大建設計	東海興業	+	原弘産						1
					中田建設	中央土建	加藤建設	林工務店	汎建築設計事務所	共立総合設計					
					瀬下建設工業	日本海建設電気	長谷駒組	足利工務店	松橋設計	クリエイテブライフ					
屋比内町市営住宅建替事業	秋田市	ВТ	H18.8.28	260戸	山科建設	住建トレーディング	栗野工務店	珍田工業	渡辺佐文建築設計事務所	-					
					大和ハウス工業	小畑設計事務所									
					みらい建設工業	日建ハウジングシステム	シブヤ建設工業	伊藤工業							1
阪府営苅田住宅民活プロジェクト	大阪府	ВТ	H18.5.1	248戸	長谷エコーポレーション	アロー建物管理	志眞建物	綜企画設計	大末建設	ダイドーサービス	森長工務店				
					長谷エコーポレーション										1
田市営新佐竹台住宅集約建替事業	吹田市	ВТ	H24.2.7	240≡	東レ建設	クローバー	コーナン建設	ジャス	ナカイ建設	藤原工業					1
	SCHI III	-	,		NIPPO	アイ・エフ建築設計研究所		中道組							
・ 原在学生和田下地田尺洋ペラジー タ	↓ nr ↔	D7	111051	604					古が建筑	721-74-70 11-					1
阪府営岸和田下池田民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.5.1	221F	フジ住宅	板垣建築事務所	奥村組	ダイシン建築設計事務所	高松建設	フジ・アメニティサービス					1
					大岡建設工業	加藤工務店	佐藤建設	ゼクタ							
四津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	沼津市	вто	H17.8.31	214戸		内田祥三建築事務所		平和ハウジング							1
					PFC	東レ建設	メイク建築設計事務所	東洋コミュニティサービス							
		1			松井建設	大東建設工業	竹村設計	福室工務店	佐野電気	沼津設備工業	東海プラント	日立建設設計	東京エネシス	三晃空調	

[※]各事業の上段が選定グループ。また、複数事業に参画している構成企業のセルを同じ色で着色。

事業主体	事業方式	公募時期	整備戸数	代表企業					入札参加事業者 構成	龙企業				
				代表企業 NIPPO	大旗連合建築設計	五洋建設	錦建設	第一ビルサービス	パナホーム	トヨタホーム		T	T	
広島市	BT	H24.9.10	200戸			栗本							+	
						P14 1			7 1271111 -	77-71				
					1-112								+	
大阪府	ВТ	H23.7.15	200戸						¬ _ デ_ ¬ ` . + u . » /				+	
													+	
 	+								即洪住七					
								利光建 設						
堺市 	BT	H19.3.29	200戸											
								中道組	日野建設工業					
大阪府	вт	H19.3.28	181戸	中道組	アイ・エフ建築設計研究所	大阪ホーム販売	コーナン建設	澁谷建築コンサルタント事務所						
2 1,5017				フジ住宅	志眞建設	綜企画設計	大末建設	森長工務店						
西宮市	BT	H22.10.1	168戸	東急建設	市浦H&P	大喜建設								
- 東京市	DT	L126.4.0	150	東レ建設	市浦H&P	横山建設	八紘建設							
四名印	ы	HZ0.4.9	130,	長谷エコーポレーション	新井組	三弘建設								
寝屋川市	ВТ	H26.9.3	143戸	前田組	ジャス	田中啓文総合建築研究所	マエダエステート	エヌ・ケイ興産	エフ・エム・シー介護サービス					
				協和興産	協和建設工業	ロータリーコーポレーション	東光電設	安原設備工業	塩見	富士商	中央設計			
				安成工務店	友田組	福永建設	和田電機	新ホーム	美建築設計事務所	原弘産PFIインヴェストメント	復建調査設計			
山口県	вто	H18.2.21	136戸	山陽建設工業	成長建設	土井工務店	成長機電	三和設備工業	中電技術コンサルタント					
					澤田建設	大海電機	桂工業	大旗連合建築設計	笹戸建築事務所	ゼクタ				
											山口防災工業		+	
 	+							が打モベエチ	日工水差	八足以前	田口例久工术	+	+	+
							八政工占						+	_
岬町	вт	H24.11.20	126戸		1								+	
1.10-					+			URサホート						
小松市	BT	H20.5.21	110戸										+	
				仁田商事										
広島県	вто	H14.6.19	110戸	共立	出江建築事務所	共立建物管理	朝日コーヒーショップ	フレスタ	社会福祉法人広島良城会	共立ハウジング	山陽ビル	奥田建築事務所		
				大林組	村田相互設計	合人社計画研究所	積水ハウス							
				前田建設工業	社会福祉法人アイジイエル学園福祉会	中電技術コンサルタント	互光建物管理	医療法人アイジイエル医療会						
京都府	вто		105戸	東亜建設工業	類設計室	金下建設	オリックスファシリティーズ							
				フジタ	栗本	社会福祉法人若竹福祉会	フジタビルメンテナンス							
+ 5 /B /5 %				大本組	塩見	松本建設	社会福祉法人昭和愛育会	第一ビルサービス						
広島県、坂町	вто	H16.2.20	80戸	五洋建設	社会福祉法人住田学園福祉会	大旗連合建築設計	増岡商事	増岡組						
				大林組	村田相互設計	鴻治組	合人社計画研究所	社会福祉法人ひまわり福祉会						1
広島県・坂町	ВТ		80戸	フジタ	フジタ	栗本						+		+
1	+											+	+	+
			2.7									+	+	+
大阪府	BT	H16312	66 🗖										+	
×19×113	5.		307				大門丁茲庁					+	+	
山形用及が来の士	PTO.		^^=					古 小 更 幽 か エ	J. 兴凯进士士			+	+	
1	+	11400		1	+									
1	1				+		セオンノース	用進室	剧廷梁事務所					
+	ВТО			-	-									
米沢市	ВТО	H23.12.28												
米沢市	вто	H21.12.25	30戸	金子建設工業		シグマ								
				山形建設	本間利雄設計事務所	山形ナショナル電機								
	DTO.	U15 0 00	20=	沼田建設	黒澤建設工業	東北電機鉄工								
山形宗	BIO	п10.8.29	30 <i>F</i>	山形県勤労者住宅生活協同組合	羽田設計事務所	安藤建設	日本不動産コンサルティング							
				升川建設	平吹設計事務所	東北電化工業	弘栄設備工業							
+	 	H24.12.17	24日	栗山建設	アイ・エフ建築設計研究所			栗山ターフメンテナンス	ユーミー設計			+	+	+
みやき町	BTO	TZ4.1Z.17	27)											
みやき町 山形県	+			-									+	
	BTO BTO	H20.3.21 H24.9.7	20戸	金子建設工業大館都市開発	羽田設計事務所花岡土建	丸山建設	伊藤羽州建設	藤和建設	工藤米治商店	東北ビル管財	都市環境研究所	アトリエ建築設計室	望丁業所	奥羽電気設備
	大阪府 水 水 下 下 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市	大阪府 BT	大阪府 BT H23.7.15 ポ市 BT H19.3.29 大阪府 BT H19.3.28 西宮市 BT H26.4.9 寝屋川市 BT H26.4.9 寝屋川市 BT H26.9.3 山口県 BTO H18.2.21 岬町 BT H24.11.20 小松市 BT H20.5.21 広島県 BTO H14.6.19 京都府 BTO 広島県、坂町 BTO H16.2.20 広島県・坂町 BT H26.3.12 山形県及び酒田市 BT H16.3.12 山形県及び酒田市 BTO H18.9.20 米沢市 BTO H23.12.28 米沢市 BTO H23.12.28 米沢市 BTO H23.12.28	大阪府 BT H23.7.15 200戸 水市 BT H19.3.29 200戸 大阪府 BT H19.3.28 181戸 西宮市 BT H22.10.1 168戸 西宮市 BT H26.4.9 158戸 寝屋川市 BT H26.9.3 143戸 山口県 BTO H18.2.21 136戸 小松市 BT H26.9.3 143戸 広島県 BTO H14.6.19 110戸 広島県 BTO H14.6.19 110戸 広島県、坂町 BTO H16.2.20 80戸 広島県・坂町 BT G7戸 大阪府 BT H16.3.12 66戸 山形県及び酒田市 BTO H18.12.20 40戸 米沢市 BTO H18.12.20 40戸 米沢市 BTO H23.12.28 38戸 米沢市 BTO H23.12.28 38戸 米沢市 BTO H23.12.28 38戸	大阪府 BT H23.7.15 200万 東急建設 長谷エコーボレーション 東レ建設 四コーボレーション ブンタ 関電不動産 大妖工業 真柄建設 ラウンズ 柄谷工務店 中道組 フジ住宅 西宮市 BT H26.4.9 158万 東急建設 東レ建設 長谷エコーボレーション 東急建設 東北建設 東北建設 長谷エコーボレーション 東京建設 東北建設 東北建設 長谷エコーボレーション 東京建設 東北建設 東京北東 東京北東東 東京北東 東京北東東東 東京北東東 東京北東東 東京北東東 東京北東東 東京北東東東東東 東京北東東東東東東東東東東	大阪府	大阪府	広島市 日T	大阪前 日で 124,010 200	(本語	## 10 1 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1	(本語作 명 명 1944년 10 2017	## 19	## 19

[※]各事業の上段が選定グループ。また、複数事業に参画している構成企業のセルを同じ色で着色。

(4) 個別評価のとりまとめ

- ○個別評価のとりまとめ結果は、次ページの「検討対象団地の個別評価結果一覧」のとおりである。
- ○個別評価のとりまとめでは、第一種住居地域~近隣商業地域の用途地域に存する市営住宅については、総合設計制度の活用により高度地区の適用を除外して、民間事業者が参画するだけの整備戸数を確保するための検討の余地があるものとして評価した。市営住宅が立地する、第一種住居地域~近隣商業地域の用途地域の容積率は 200%であるが、高度地区における最高限度を考慮すると、建替え後の消化容積率は 100%以下になるものと想定される。また、市南部や鉄道駅の近くにおいては、第一種住居地域~近隣商業地域に指定されていることが多く、小規模な市営住宅が多く立地している特徴を踏まえると、このような地域に存する小規模な市営住宅単体の建替事業には、小規模の民間事業者の参画は期待できるものの、全国規模で事業展開する大手・中堅の民間事業者の参画可能性が低くなる可能性がある。
- ○団地の個別評価結果を踏まえると、整備戸数が 200 戸以上となる団地は、14 団地(現況戸数: 3,927 戸)である。現況戸数 700 戸を越える高山団地を除き、200~300 戸程度が大半であり、大規模団地は限られている状況にある。
- ○さらに、鉄道駅からの距離が1km 圏内の団地は3団地(有馬第1、有馬第2、下平間)、徒歩5 分圏内の団地は下平間のみであり、立地に恵まれた単独の団地は少ない状況にある。
- ○そのため、本市が、大手から小規模までの多様な民間事業者が参画できる民活型の建替事業を展開していくことを想定すると、複数団地をグループとして捉え、グループ内で戸数調整等を図りながら、事業規模や余剰地規模を確保していく手法が考えられる。よって、第2章以降においては、複数団地による連携事業の検討を行う。

■検討対象団地の個別評価結果一覧

				(2)事業成立可能	· 上性評価		
		a 2	b 2	a' 2	b'2	c 2	d 2
		整備戸数 ◎ 余剰地面積〇	整備戸数 ◎ 余剰地面積×	整備戸数 〇 余剰地面積〇	整備戸数 〇 余剰地面積×	整備戸数 × 余剰地面積〇	整備戸数 × 余剰地面積×
(1) 立地評価	a 1	/ ※当該敷地の権利関係が 複雑であることから、事 業実施に向けて個別に	幸区:河原町			高津区:上作延第2	単独での建替事業、余剰地活用の可能性は低いが、立地のポテンシャルの高さを活かしてグループによる事業実施が考えられる団地
価	最寄り駅への距離〇 接道〇	した。検討する必要がある。	・マンション用地等としての活用の可能性あり。			・非住宅用地としての活用 の可能性あり。	川崎区:京町A 高津区:日向 宮前区:有馬第3
	b 1	幸 区:下平間	宮前区:有馬第1 宮前区:有馬第2				川崎区:京町C 中原区:苅宿 中原区: 苅宿 中原区: 小田 中原区: 木月耐火
	最寄り駅への距離○ 接道×	・マンション用地等としての活用の可能性あり。	・マンション用地等としての活用の可能性あり。	- - - - - -	-	_	川崎区:藤崎 川崎区:観音 川崎区:田島 幸 区:南加瀬第1 東生区:真福寺 麻生区:真福寺
	c 1 最寄り駅への距離×	高津区:上作延	宮前区:南平	宮前区:清水台 宮前区:菅生			単独で建替事業、余剰地活用の可能 性が低く、グループの中で一体的に 事業を実施する必要のある団地
	接道〇	・非住宅用途による余剰地活用の可能性あり	・戸建住宅や福祉施設等の限 定的な用途による余剰地活 用の可能性あり。	・非住宅用途による余剰地活 用の可能性あり	_		高津区:千年前田
	d 1 最寄り駅への距離×	宮前区:初山 宮前区:高山 宮前区:野川西	高津区:明石穂 高津区:新作	I 幸 区:小倉第2 I 幸 区:南加瀬第2・3			【 幸 区:小倉西 【 幸 区:小倉第1 【 幸 区:小倉南 【 幸 区:小倉第3
	接道×	・戸建住宅や福祉施設等の限 定的な用途による余剰地活 用の可能性あり。	・戸建住宅や福祉施設等の限定的な用途による余剰地活用の可能性あり。	・戸建住宅や福祉施設等の限定的な用途による余剰地活用の可能性あり。			高津区: 久末大谷第2 宮前区: 鷲ヶ峰 宮前区: 南平第2
						,	
		単独で建替事業+余剰地活用 をセットで実施する可能性の ある団地	単独で建替事業は可能であるが、余剰地活用については十分な面積を確保できないため、グループによる対応が必要となる団地	グルー語を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を	プでの戸数調整に 活用を実施できる	より、	団地名:第一種住居地域〜近隣商業地域 の用途地域に存する団地 団地名:建替えにより現況戸数を確保で きない団地

【参考】団地諸元·個別評価結果表

	考】団均																都市計	曲							団地	諸元	
区名	団地名	種別	団地内総 検討対象	棟数	構造	管理	理開始年度			→ m	建替征			2中	1住 2·	住 準住	`C#	容積率	建蔽率	高度地区	最高限度	北側制限	日影規制	東横線	団地の 総敷地面 積	検討対象	団地名
			戸数 戸数							土安	用途 消化犯率	Ffe 層	高	高	居		近商				限及				積	敖地曲慎	
麻生区 多摩区		直接直接	100 92 44 44		·耐·木造 中耐	1973 S48,H1 1979 S54	13		低層・2中高 中高	1低月		65% •	•	0				80% 200%	60% 60%	第1種高度地區		5m+0.6/1 7.5m+1.25/1	3h 2h 4m 3h 2h 4m	以西 以西	5,410 3,973		真福寺 中野島南
宮前区	南平耐火	直接	378 324		F層·中耐	1962 S37,S3	38,S39,S63,H	1,H5,H8 1	中高	1中2	ħ	80%	•					200%	60%	第2種高度地区	ĭ 15m	7.5m+1.25/1 7.5m+1.25/1	3h 2h 4m	以西	45,617	17,920	南平
宮前区 宮前区		直接直接	302 206 180 180		中耐中耐	1965 S40 1968 S43			中高 住居	1中7		80% 85%	•		•			200%	60% 60%	第2種高度地區		7.5m+1.25/1 10m+1.25/1	3h 2h 4m 4h 2.5h 4m	以西 以西	22,848 11,063		初山 南平第2
宮前区	清水台	直接	160 160	5	中耐	1975 S50	15.040.055	<u>16</u>	集住居・1中高	準住	居	00%	0			•		200%	60%	第3種高度地區	₹ 20·15m	10m+1.25/1	3h 2h 4m	以西	13,117	13,117	清水台
宮前区 宮前区		直接直接	708 708 163 163		中耐 隔・中耐	1969 S44,S4 1980 S55	15,848,855		中高 近商	1中沿近商		80% 00%	•				•	200%	60% 60%	第2種高度地區		7.5m+1.25/1 10m+1.25/1	3h 2h 4m 5h 3h 4m	以西 以西	51,477 12,113	12,113	高山 菅生
宮前区 宮前区		直接改良	151 151 60 60		中耐中耐	1972 S47,S5 1967 S42	52		中高·2中高 全居·準住月	1中記		80% 85%	•	0		0		200% 200%	60% 60%	第2種高度地區 第3種高度地區		7.5m+1.25/1 10m+1.25/1	3h 2h 4m 4h 2.5h 4m	以西 以西	8,847 2,563		鷲ヶ峰 宮崎
宮前区	有馬第1	直接	530 530	19	中耐	1968 S43,S4		1	中高・1住居	1中	in in	80%	•		0	Ť		200%	60%	第2種高度地区	₹ 15•20m	7.5m+1.25/1	3h 2h 4m	以西	30,902	30,902	有馬第1
宮前区 宮前区		直接直接	556 482 158 158		中耐 高層	1970 S45,S4 1976 S51	10		中高・1 住 住居	1中2		80% 00%	•		0	•		200%	60% 60%	第2種高度地区第3種高度地区		7.5m+1.25/1 10m+1.25/1	3h 2h 4m 4h 2.5h 4m	以西 以西	26,019 7,516		有馬第2 有馬第3
宮前区	野川西 久末大谷第2	直接直接	392 392 120 120		中耐 高層	1972 S47,S4 1971 S46	18		中高 中高	1中2	-	80%	•					200%	60% 60%	第2種高度地區		7.5m+1.25/1 7.5m+1.25/1	3h 2h 4m 3h 2h 4m	以西 以西	33,232 8,988		野川西 久末大谷第2
高津区	明石穂	直接	318 318	12	中耐	1966 S41		1	中高·1住居	1中7	in in	80%	•		0			200%	60%	第2種高度地区	₹ 15m	7.5m+1.25/1	3h 2h 4m	以西	18,873	18,873	明石穂
高津区 高津区	千年前田 新作	直接直接	191 104 242 242		隔·中耐 中耐	1967 S42,S4 1967 S42	13,S45,H7		中高•準住居 中高	1 中 7 1 中 7		80%	•			- 0		200%	60% 60%	第2種高度地區		7.5m+1.25/1 7.5m+1.25/1	3h 2h 4m 3h 2h 4m	以西 以西	9,259 15,903		千年前田 新作
高津区	上作延 上作延第2	直接直接	377 377 123 123		中耐中耐	1967 S42,S5 1982 S57,S5			中高・1 低層 中高	1中2		80% 80%	•					200% 200%	60% 60%	第2種高度地區		7.5m+1.25/1 7.5m+1.25/1	3h 2h 4m 3h 2h 4m	以西 以西	30,201 11,872		上作延 上作延第2
高津区	二子	直接	32 32	1	中耐	1971 S46	76	1	住居	1住月	3	85%			•			200%	60%	第3種高度地区	₹ 20m	10m+1.25/1	4h 2.5h 4m	以西	1,877	1,87	二子
5津区 中原区		直接直接	124 124 200 176		高層 中耐	1978 S53 1961 S36,S3	37.S38		<u>住居・2住居</u> 中高	1住月		85% 80%	•		• (200%	60% 60%	第3種高度地區		10m+1.25/1 7.5m+1.25/1	4h 2.5h 4m 3h 2h 4m	以西 以西	9,558 13,528		日向 宮内
原区	苅宿	改良	40 40	1	中耐	1966 S41		1	住居	1住月	3	00%			•			200%	60%	第3種高度地區		10m+1.25/1	5h 3h 4m	以東	1,657	1,65	苅宿
	木月耐火	直接直接	64 64 114 114	1	中耐 高層	1970 S45 1980 S55,S5	56	1	住居 住居・近商	1住月 1住月	3	00%			•		0	200% 200%	60% 60%	第3種高度地區	<u>₹</u> 20m	10m+1.25/1 10m+1.25/1	5h 3h 4m 5h 3h 4m	以東 以東	2,068 6,987	6,987	中丸子 木月耐火
지 조	小倉西 小倉第1	直接直接	106 106 50 50		中耐中耐	1975 S50 1981 S56			中高 中高	1中2		95% 95%	•					200%	60% 60%	第2種高度地区		7.5m+1.25/1 7.5m+1.25/1	4h 2.5h 4m 4h 2.5h 4m	以東	6,790 2,300		小倉西 小倉第1
幸区	小倉南	直接	160 40	4	中耐	1982 S56,S5		1	中高	1中7	in in	95%	•					200%	60%	第2種高度地区	ĭ 15m	7.5m+1.25/1	4h 2.5h 4m	以東	12,360	1,660	小倉南
	小倉第2 小倉第3	直接直接	116 116 85 55		中耐中耐	1982 S57,S5 1984 S59,S6			中高	1住月		95%	•		•			200%	60% 60%	第3種高度地區		10m+1.25/1 7.5m+1.25/1	5h 3h 4m 4h 2.5h 4m	以東 以東	12,469 8,920		小倉第2 小倉第3
	南加瀬第1 南加瀬第2·3	直接直接	88 88 277 160		中耐中耐	1980 S55 1981 S56,S5	58 950 960 96		住居 住居	1住月		00%			•			200% 200%	60% 60%	第3種高度地區		10m+1.25/1 10m+1.25/1	5h 3h 4m 5h 3h 4m	以東 以東	4,988 21,343		南加瀬第1 南加瀬第2·3
幸区	下平間	直接	231 231	5 高	層·中耐	1982 S57,S5	58	1	住居	1住月	₹ .	00%			•			200%	60%	第3種高度地区	₹ 20m	10m+1.25/1	5h 3h 4m	以東	17,714	17,714	下平間
幸区 川崎区	河原町 藤崎	直接直接	1598 1598 29 29		高層 中耐	1972 S47,S4 1970 S45	19,S48		2住居・近商・ 2住居	準住居2住月 2住月		00%					0	200%	50% 60%	第3種高度地區			5h 3h 4m 5h 3h 4m	以東	53,178 1,324		河原町 藤崎
崎区		直接直接	114 114 56 56		高層中耐	1977 S52 1980 S55			2住居 2住居	2住月 2住月		00%						200%	60% 60%	第3種高度地區		10m+1.25/1 10m+1.25/1	5h 3h 4m 5h 3h 4m	以東	5,990 3,943		観音 田島
川崎区	京町A	直接	84 84	2	高層	1977 S42,S5		<u>8</u>	隼住居・2住居	準住	居	00%				•		200%	60%	第3種高度地区	⊻ 20m	10m+1.25/1	5h 3h 4m	以東		2,990	京町A
崎区		直接直接	52 52 108 42		高層 隔・中耐	1979 S42,S5 1967 S42,S5			準住居・2住居 準住居・2住居			00%						200%	60%	第3種高度地區		10m+1.25/1 10m+1.25/1	5h 3h 4m 5h 3h 4m	以東	12,782		京町B 京町C
崎区	浅田	直接直接	57 57 72 72	1	中耐中耐	1973 S49,S4 1979 S54		2	2住居	2住月	₹ .	00%						200%	60% 60%	第3種高度地區	⊻ 20m		5h 3h 4m	以東	2,680 5,757	2,680	浅田
/1 20 22	.1.144	田政	72 72			7地評価			- ш/п	L II /		00/0	-	-			270年至177年	200%	00%	N/O IEIDIX-DE					0,707	0,70	- 1-ра
1		1)最寄り	の鉄道駅への距離の	平			状況の評価					1)建替事:	業による	整備戸		 成立可能		替事業によ	る余剰地面	i積の評価	_		平価のとりまとぬ 事業成立す		iii		
- 7		1)最寄り	の鉄道駅への距離の	1		路等への接道	状況の評価				建替後の	1)建替事	業による			长双立 可 [2)建	替事業によ		請しています。	最寄り	立地評価 リの鉄 幹線道路	事業成立	可能性評価	高度地	砼	116.7
区名	団地名	1)最寄り 最寄り駅		都市計画	2)幹線道圖	路等への接道	状況の評価 県道	評価	評	価	建替後の 消化容積 窓	1)建替事 最大整備 戸数	業による現況	>	数の評価 ・現況戸 数に対す	評価		後の。	る余剰地面 剰地面 積		最寄り 価 道駅・ 距離	立地評価 リの鉄 幹線道路	事業成立	可能性評価 建替事業 による余	高度地 第 の適用 剰 外の可	除能	地名
区名	団地名		距離 評価					評価	評	価	建替後の 消化容積 率	最大整備		>	数の評価 <現況戸		2)建	後の。		評価評		立地評価 リの鉄 幹線道路	事業成立	可能性評価 建替事第	高度地 第 の適用 剰 外の可	除能	地名
床生区	真福寺	最寄り駅 柿生	距離 評価 1,000 740 〇	都市計画	2)幹線道圖	路等への接道		×	O×	b1	消化容積 率 65%	最大整備 戸数	現況)	戸数 第 92	数の評価 <現況戸 対に対す る割合 76.1%	評価 ×	2)建 建替 消化	後の 容積 率	剰地面 積 -1,724	評価 評 3,000 × d	価 道駅 距離 位	立地評価 Jの鉄 幹線道路 への 等への打 の評 道状況の 評価	事業成立 路)建替事業 接 による整備 の 戸数の評 価	可能性評価 建替事業 による余 地面積の 評価 ×	高度地 第 の適用 剰 外の可	能無	•
*生区 *摩区	真福寺 中野島南	最寄り駅	距離 評価	都市計画	2)幹線道圖	路等への接道					消化容積 率	最大整備 戸数	現況 7	戸数 参	数の評価 <現況戸 対に対す る割合	評価 × ×	2)建 建替 消化 ² 69	後の 容積 ^率	剰地面 積	評価 評 3,000 × d × d	価 道駅 距離 値	立地評価 Jの鉄 幹線道路 への 等への計 の評 道状況の 評価 × ×	事業成立 路)建替事業 接 による整備 の 戸数の評 価	可能性評価 建替事業 による余 地面積の 評価	高度地 第 の適用 剰 外の可	能無	· ·
集生区 多摩区 宮前区 宮前区	真福寺 中野島南 南平耐火 初山	最寄り駅 柿生 中野島 宮前平 鷺沼	距離 評価 1,000 740 〇 530 〇 1470 × 1660 ×	都市計画道路	2)幹線道圖	路等への接道		× × O ×	0× 0× ×0 ××	b1 b1 c1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 70 63 284 277	現況〕 0 3 4	戸数 92 44 324 206	数の評価 <現況戸 対に対す る割合 76.1% 143.2% 87.7% 134.5%	評価 × × ©	2)建 建替 消化 ² 68 80 80	後の 容積 5% 0% 0%	利地面 積 -1,724 1,201 -2,492 4,462	評価 評 3,000 × d × d × b O a	価 道駅 距離 位 2 (2 2 > 2 2 > 2	立地評価 Jの鉄 幹線道路 へのの 等への打 道状況の T	事業成立 路)建替事業 会 による整備 戸数の評 (C) (C) (C)	可能性評価 建替事第 による余 地面積の 評価 × ×	高度地 業 の適用 列 外の可 か 性の有	除能無 真福野平 初山	: 南 !火
を を を を で 前区 で 前区 で 前区 で 前区 で が で が で が で が で が が で が が が が が が が が が が が が が	真福寺 中野島南 中野県耐火 初山 南平第2 清水台	最寄り駅 柿生 中野前羽 宮前平 たまプラー	距離 評価 1,000 740 〇 530 〇 1470 × 1660 × 1250 × ザ 1700 ×	都市計画道路	2)幹線道圖	路等への接道		× × O × ×	0 × 0 × × 0 × × × ×	b1 b1 c1 d1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 85% 100%	最大整備 戸数 70 63 284 277 187 260	現況) 0 3 4 7 7 7	92 44 324 206 180 160	数の評価 <現況戸 対に対する割合 76.1% 143.2% 87.7% 134.5% 103.9% 162.5%	評価 × × ⑤ ⑥ ×	2)建 建替 消化 66 88 88 88	後の 容積 5% 0% 0% 0% 0% 0% 0%	利比面 積 -1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053	評価 評 3,000 × d × d × b O a × d O a	価 道駅 距離 位 2 (2 2) 2 >> 2 >> 2 >> 2 >>	立地評価 Jの鉄 幹線道節 等への対 等への対 第次の計 道状況の 評価 X	事業成立	可能性評価 建替事業 (Cよる森の ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	高度地 第 の適用 剰 外の可	原能無 真中南初南 東中南初南水 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京	: 南 !火
集生区 S摩区 S前区 S前区 S前区 S前区 S前区 S前区	真福寺 中野島南 南初山 南平第2 清水台 高山	最寄り駅 柿生 中野前平 鷺前平 たまプラー 宿河原	距離 評価 1,000 740 〇 530 〇 1470 × 1660 × 1250 × ザ 1700 × 1450 ×	都市計画道路	2)幹線道圖	各等への接道 主要 地方道	県道	× × O × ×	0× 0× ×0 ××	b1 b1 c1 d1 d1 c1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 85%	最大整備 戸数 70 63 284 277	現況》 00 33 44 7 7 7 00	戸数 92 44 324 206 180	数の評価 <現況戸 対に対する割合 76.1% 143.2% 87.7% 134.5% 103.9%	評価 × × ◎ ◎ × O	2)建 建替 消化 68 88 88 88 88	後の 容積 5% 0% 0% 0% 0%	利地面 積 -1,724 1,201 -2,492 4,462 390	評価 評 3,000 × d × d × b O a × d O a² O a°	価 道駅 距離 位 2 (C 2 (C 2 (C 2 (C) 2 (C	立地評価 Jの鉄 幹線道門 への 等へのわ の評 道状況価 N × O × C O × C X X C X X C X X C X X C X X C X X C X X C X X C X	事業成立 1	可能性評価 建替事業 による余: 地語価 × × ×	高度地業の適用外の可力性の有	院能無 真中南初南清高 福野平山平水山 新北山	: 南 !火
作生区 (第)区 (第 区 (第 区 (第 区 (8 E E E E E E E E E E E E E E E E E E E	真福寺 中野島南 南平耐火 初南平第2 清水台 高 音 生	最寄り駅 柿生 中野島 宮前平 たまプラー たまプラー たまプラー 生田	野離 評価 1,000 740 ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	都市計画道路	2)幹線道圖	各等への接道 主要 地方道	県道 O	× × O × O × O ×	O × O × O × × O × × O × × O × × O × × O × × O × × O × × O × × X O × × O × X O	b1 b1 c1 d1 d1 c1 d1	消化容積 	最大整備 戶数 70 63 284 277 183 260 817 244	現況 I 現況 I 33 44 77 77 00 77 00 4	92 44 324 206 180 160 708 163 151	数の評価 《現況戸 対に対する割合 76.1% 143.2% 87.7% 134.5% 102.5% 115.4% 147.2% 68.9%	評価	2)建 建替 消化 66 88 80 80 80 80 80 80 80 80 80 80 80 80	後の 余 ¹ 55% 00% 00% 00% 00% 00% 00% 00%	利地面 積 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 3,898 -2,973	評価 評 3,000 × d × d × b O a × d O a × d × d × d × d × d × d	価 道駅 距離 位 2 C 2 C 2 > 2 2 > 2	立地評価 ### ### ### ### ### ### ###	事業成立	可能性評価 理替事第 (による余) (による6) (に	高度地開列の適用のからである。	除能無 真中南初南清高 菅 鷲	· 南 大火
E E E E E E E E E E E E E E E E E E E	真福寺 中野南南 南平町火 初南平水台 高菅篤宮崎 高管監 「海山	最寄り駅 ・ 株生 ・ 中野島 平 ・ 電前 沼平 ・ たまブラー ・ たまブラー ・ 生 町 ・ 生 町 ・ 土 地田	距離 評価 740 0 530 0 1470 × 1660 × 1250 × 1700 × 1450 × 1180 × 1880 × 410 0	都市計画道路	2)幹線道圖	各等への接道 主要 地方道	県道 O	× × O × × O × × × × × × ×	O × O × O × O × O × O × O × O × O × O ×	b1 b1 c1 d1 d1 c1 d1 c1 d1 b1	消化容積 65% 80% 80% 80% 80% 100% 80% 100% 80% 80%	最大整備 戶数 70 63 284 277 181 266 817 244 449	現況) 0 3 4 4 7 7 7 0 0 4 4 3 1	92 44 324 206 180 160 708 163 151 60 530	数の評価 < 現況戸 如に対する割合 76.1% 143.2% 87.7% 134.5% 103.9% 162.5% 115.4% 147.2% 68.9% 71.7% 92.6%	評価×。×○×○○×○○×○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○<td>2)建 建替 消化 66: 88: 88: 100 88: 100 88: 88: 88:</td><td>後容 5% 0% 0% 0% 0% 00% 00% 00% 00%</td><td>7-1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 3,898 -2,973 -995 -2,488</td><td>評価 評 3,000 × dd × dd × b O aa × dd O aa' CO aa' X dd X dd X dd X dd X dd X dd X bb</td><td>価 道駅離 2 CC 2 CC 2 SC 2 SC 2 SC 2 SC 2 SC 2 S</td><td>立地評価 の</td><td>事業成立</td><td>可能性評価 理替事 第 1 による余 2 による余 2 による余 2 による余 2 による余 2 による余 2 による 3 による 3 による 4 に</td><td>高度地界の適用がある。</td><td>除能無真中南初南清高菅鷲宮有馬面、第七十年。</td><td>· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·</td>	2)建 建替 消化 66: 88: 88: 100 88: 100 88: 88: 88:	後容 5% 0% 0% 0% 0% 00% 00% 00% 00%	7-1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 3,898 -2,973 -995 -2,488	評価 評 3,000 × dd × dd × b O aa × dd O aa' CO aa' X dd X dd X dd X dd X dd X dd X bb	価 道駅離 2 CC 2 CC 2 SC 2 SC 2 SC 2 SC 2 SC 2 S	立地評価 の	事業成立	可能性評価 理替事 第 1 による余 2 による余 2 による余 2 による余 2 による余 2 による余 2 による 3 による 3 による 4 に	高度地界の適用がある。	除能無真中南初南清高菅鷲宮有馬面、第七十年。	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
在 生 摩 前 前 前 前 前 前 前 前 前 前 前 前 前	真福寺 中野南南 南平町火 初南平水台 高菅篤宮崎 高管監 「海山	最寄り駅 ・中野前沼 ・ウラッツ ・カラー ・カラー ・カラー ・カラー ・カラー ・カラー ・カラー ・カラー	1,000 740 ○ 0 530 ○ 0 1470 × 1660 × 1250 × ザ 1700 × 1450 × ザ 1180 × 1180 × 410 ○	都市計画道路	2)幹線道圖	各等への接道 主要 地方道	県道 O	× × × O × × O × × ×	O × O × × × × × × × × × × × × × × × × ×	b1 b1 c1 d1 d1 c1 d1 d1 b1	消化容積 80% 80% 80% 80% 80% 80% 100% 80% 80%	最大整備 戸数 70 66 284 277 187 266 817 240 100 43	現況) 00 33 44 7 7 7 00 0 4 4 3 3 1 1 3	92 44 324 206 180 160 708 163 151 60	数の評価 <現況戸 女に対する 3 (表現) (表現) (表現) (表現) (表現) (表現) (表現) (表現)	評価 × × ⑤ ⑥ × ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	2)建 建替 消化 6: 8: 8: 8: 100 8: 100 8: 8: 8: 8: 8: 8: 8: 8: 8: 8: 8: 8: 8:	後容 5% 5% 5% 5% 5% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0	一1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 3,898 -2,973 -995	評価 評 3,000 × d × b O a × d O a × d × d × d × d × d × d × d × d	価 道駅 距離 位 2 CC 2 CC 2 > 2 2 >	立地評価 Jの鉄 幹線道路 今の許	事業成立	可能性評価 建替事業 (による余 地面積の ※ ※ O 、 ×	高度地開列の適用のからである。	除能無 真中南初南清高菅鷲宮有有 第 第 第 第 第 第	東南 火火 22
森 生 摩 節 前 前 前 前 前 前 前 前 前 前 前 前 前 前 前 前 前 前	真福寺 南東野市 中野市山 東京 東野市 南南 東野市 南南 東京	最寄り駅 ・本生島平 ・空前第四 ・電がラー ・電がラー ・生宮崎山田田 ・北山田田 ・電路台	距離 評価 1,000 740 ○ 0 530 ○ 1470 × 1660 × 1250 × 1450 × 1450 × 1450 × 1880 × 1880 ○ 940 ○ 880 ○ 1631 ×	都市計画 道路	2) 幹線道第一般国道	各等への接道 主要 地方道	県道 O	x x 0 x x 0 x 0 x x 0 x x 0 x x 0 x x 0 x x x x x x x x x x x x x	O × O × × × O × × × O × × O × O × O × O	b1 b1 c1 d1 d1 c1 d1 c1 d1 c1 d1 b1 b1 b1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 80% 100% 80% 100% 80% 100% 80% 80% 80%	最大整備 戶数 770 653 2884 277 183 260 817 244 454 491 415 491	現況) 現況) 3 4 7 7 7 0 0 4 3 3 1 1 3 9 7	92 44 324 206 180 160 708 163 151 60 530 482 158 392	数の評価 <現況戸 女に対する割合 76.1% 143.2% 81.34.5% 103.9% 103.9% 115.4% 147.2% 68.9% 71.7% 92.6% 85.7% 94.3% 134.4%	評価 × x ×	2)建 建替 消化 66 88 88 80 100 88 88 88 81 100 88 88 88 88 88 88 88 88 88 88 88 88 8	後容 5% 0% 0% 0% 00% 00% 00% 00% 00	-1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 3,898 -2,973 -995 -2,488 -4,347 8,536	評価 評 3,000 x dd x dd x b O aa O aa X dd x	価 道駅離析 2 CC2 2 C2 2 >> 2 2 >> 2 2 >> 2 2 >> 2 2 >> 2 2 2 2 >> 2 2 2 2 >> 2 2 2 2 2 >> 2 2 2 2 2 >> 2 2 2 2 2 2 >> 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	立地評価 の	事業成立	可能性評価	業別の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本	除能無 真中南初南清高菅鷲宮有有馬馬の西清高菅鷲宮有有有野川 東北山生が崎馬馬馬四西	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
在 E E E E E E E E	真中野平山 第名 中野平山 第名 中野平山 第名 中野平山 第名 中野平山 第名 中斯平水山 中苏山 等 5 中國 馬馬馬斯西 大 6 中國 第第 3 中国 1 中国	最寄り駅 柿生 中野前沼 宮前沼 たまプラー 佐まプラー 佐まプラー 生 海 大まプラー 生 海 が 土 上 生 の に は の に は の に は の に は の に に に に に に に に に に に に に	1,000 1,	都市計画 道路 〇 〇 〇	2) 幹線道第一般国道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x 0 x x x 0 x x x x x x x x x x x x x	Ox Ox xx xx xx xx Ox Ox Ox Ox	b1 b1 c1 d1 d1 c1 d1 c1 d1 b1 b1 b1 d1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 100% 80% 100% 80% 100% 80% 100% 80%	最大整備 戸数 77(63: 284 277 183: 266 817 24(10) 41: 41: 14: 52: 14: 330(現況 7 0 3 4 7 7 7 0 0 4 4 3 3 1 1 3 9 9 7 7 7 7	戸数 92 44 324 206 180 160 708 163 151 60 530 482 158 392 120 318	数の評価	評価×○○×○○○○×○○×○○×○○×○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○<td>2)建 建替 消化 80 88 88 81 100 88 88 81 100 88 88 88 88 88 88 88 88 88 88 88 88 8</td><td>後の 奈計 55% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0</td><td>1.724 1.201 1.201 1.201 2.492 4.462 390 5.053 6.873 3.898 -2.973 -995 -2.488 -4.347 -447 8.536 -1.428 -1.161</td><td>評価 評 3,000 x d d x d d x b O a a O O a O X d d X d d O a a O A O A O A O A O A O A O A O A</td><td>価 道駅</td><td>立地評価 (の鉄 幹線道路</td><td>事業成立</td><td>可能性評価</td><td>業別の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本</td><td>除能無 真中南初南清高菅鷲宮南有有野久末石 神皇市 第全山 単崎 第3第四 フォス 東京 第一年 第一年 第一年 第一年 第一年 第一年 第一年 第一年 第一年 第一年</td><td>南 (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (8) (9) (9) (9) (9) (9) (9) (9) (9</td>	2)建 建替 消化 80 88 88 81 100 88 88 81 100 88 88 88 88 88 88 88 88 88 88 88 88 8	後の 奈計 55% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0	1.724 1.201 1.201 1.201 2.492 4.462 390 5.053 6.873 3.898 -2.973 -995 -2.488 -4.347 -447 8.536 -1.428 -1.161	評価 評 3,000 x d d x d d x b O a a O O a O X d d X d d O a a O A O A O A O A O A O A O A O A	価 道駅	立地評価 (の鉄 幹線道路	事業成立	可能性評価	業別の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本	除能無 真中南初南清高菅鷲宮南有有野久末石 神皇市 第全山 単崎 第3第四 フォス 東京 第一年	南 (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (8) (9) (9) (9) (9) (9) (9) (9) (9
森多宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮	真中野市 中華	最寄り駅 柿生 中野前平 宮前デステー たまプラー たまプラー 生 国 をは出し田田 北山田田 北端沼 高高田 武蔵中原	日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	都市計画 道路	2) 幹線道第一般国道	各等への接道 主要 地方道	県道 O	x x 0 x x 0 x 0 x x 0 x x 0 x x	Ox Ox xx xx xx xx xx xx xx 0x Ox Ox Ox	b1 b1 c1 d1 d1 c1 d1 c1 d1 b1 b1 b1 d1	消化容積	最大整備 戸数 70 66 284 277 183 266 100 45 49 49 41 41 41 45 52 14 44 57 77	現況 I 0 3 4 7 7 7 0 0 4 4 3 1 1 3 9 9 7 7 7 0 0 5 5 6 7 7 7 8 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9	92 44 324 206 180 160 708 163 151 60 530 482 158 392 120	数の評価 <現況戸 女に対する あいまする 143.2% 87.7% 134.5% 103.9% 162.5% 115.4% 147.2% 68.9% 71.7% 92.6% 85.7% 94.3% 134.4% 119.2%	評価××○○○×○○×○○×○○×○○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○×○○×○×○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○<td>2)建 建替 消化 66 88 88 88 100 86 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81</td><td>後容養 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5%</td><td>1,201 1,201 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 3,898 -2,973 -973 -973 -2,488 -4,347 -447 8,536 1,428</td><td>評価 評 3,000 x dd x dd x b b x dd x b b x dd x dd x b b x dd x dd x dd x b b x dd x dd x d x</td><td>価 道駅離</td><td>立地評価 (Dの鉄 幹線道計 (のの) 等へのかの 道</td><td>事業成立</td><td>可能性評価</td><td>業別の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本</td><td>除能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久 神野平山平水山生 / 峰崎馬馬馬川末 東京 (東京) (東京) (東京) (東京) (東京)</td><td>南 (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (8) (9) (9) (9) (9) (9) (9) (9) (9</td>	2)建 建替 消化 66 88 88 88 100 86 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81	後容養 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5%	1,201 1,201 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 3,898 -2,973 -973 -973 -2,488 -4,347 -447 8,536 1,428	評価 評 3,000 x dd x dd x b b x dd x b b x dd x dd x b b x dd x dd x dd x b b x dd x dd x d x	価 道駅離	立地評価 (Dの鉄 幹線道計 (のの) 等へのかの 道	事業成立	可能性評価	業別の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本の 日本	除能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久 神野平山平水山生 / 峰崎馬馬馬川末 東京 (東京) (東京) (東京) (東京) (東京)	南 (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (8) (9) (9) (9) (9) (9) (9) (9) (9
EXECUTE	真中所和 中海	最寄り駅 神生島平宮 高田 京 本野 できます できます できます できます できます できます できます できます	野離 評価	都市計画 道路 〇 〇 〇 〇	2) 幹線道第一般国道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x x O x x O x x O x x O x x x x x O x x x x O x x x x O x x x x O x x x x x O x x x x	Ox Ox xx xx xx xx Ox Ox Ox Ox	b1 b1 c1 d1 d1 d1 d1 b1 b1 b1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 85% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 77(66: 284 277: 188: 266: 817: 246: 100: 414: 491: 415: 52: 144: 300: 77: 255: 475:	現況 J 0 0 3 3 4 4 77 77 0 0 4 4 3 3 1 1 3 3 9 9 77 73 3 0 5 5 5 9 9	92 44 324 206 180 160 708 163 530 482 120 318 392 120 318 104 242 377	次の評価 <現況戸 欠に対する 76.1% 143.2% 87.7% 134.5% 103.9% 162.5% 115.4% 147.2% 68.9% 71.7% 92.6% 85.7% 94.3% 134.4% 119.2% 94.3% 72.1% 104.1% 104.1% 104.1%	※×※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※※*※※***********************	2)建 建替清化。 66 84 88 88 81 100 88 88 88 88 88 88 88 88 88 88 88	後の 会話 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5%	一1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 3,898 -2,973 -995 -2,483 -1,428 -1,161 -1,812 6,450	評価 評 3,000 x d x d x b a x d x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x b a x d a x a x d a x a x d a x a x d a x a x	価 道駅離	立地評価 Jの鉄 幹線道計 今の計 道状価 Nの計 Nの計 Nの計 Nの計 Nの計 Nの計 Nの計 Nの	事業成立	可能性評価 建替事	業別の 高度地 の	除能無 真野中南初南清高菅鷲宮有有有野久明干新上 有東京山平水山生ヶ崎馬馬川末石年作作 東野山東水山生ヶ崎馬馬川末石年作作 東野山東水山生ヶ崎馬馬川東京	南
年 区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区	真里斯中 東東斯中 東平山 東京 東東平山 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京	最寄り駅本生島平宮館前河平の東京では、東京では、東京では、東京では、東京では、東京では、東京では、東京では、	野師 野価 野価	都市計画 道路 〇 〇 〇 〇 〇	2) 幹線道第一般国道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x 0 x x 0 x 0 x x 0 x x x x 0 x x x x	Ox Ox xx xx xx 0x Ox Ox Ox Ox Ox xx xx xx xx xx xx xx xx	b1 b1 c1 d1 d1 c1 d1 b1 b1 b1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 85% 100% 85% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 70 63 284 277 183 260 817 244 104 413 145 145 522 475 188 333	現況 現況 別 現況 別 現	92 94 324 206 180 163 151 158 392 120 318 104 242 377 123 32	数の評価 <現況戸 女に対する 76.1% 143.2% 87.7% 134.5% 103.9% 162.5% 115.4% 147.2% 68.9% 71.7% 92.6% 85.7% 94.3% 119.2% 94.3% 119.2% 1		2)建 建替 消化 888 888 888 100 888 888 888 888	後の 奈杉 5% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0	1,201 -1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 3,898 -2,973 -995 -2,488 -4,347 -447 8,536 1,428 -1,161 -1,812 657 6,450 4,123 -20	評価 評 3,000 × d × d × b ○ a × d × d × d × d × d × d × d × d × d ×	価 道駅離 (C)	立地評価 Jの鉄 幹線道部 「	事業成立	可能性評価 建替事等(による余の	撃利の 内の	除能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二年 9年	南
森多官宮宮宮宮宮宮宮宮宮高高高高高高高高高高高高高高高高高高高高高高高高高高高高	真中南初南清高管繁宫有有野久明千新上上年高島耐火 中野平山平城山生峰崎馬馬馬川末石年作作延延 中野山東石年作修延延 京第第3 日本 12 日本 13 日本 13 日本 13 日本 14 日本	最寄り駅 柿生 中野前羽 中野前羽平 常窓 ボーラック ではます ではます ではます からます できます からます からます からます からます からます からます からます から	野離 評価	都市計画 道路 〇 〇 〇 〇	2) 幹線道第一般国道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x 0 x x 0 x x 0 x x 0 x x x x 0 x x x 0	Ox Ox XO XX XO XX XO XX OX OX OX OX	b1 b1 c1 d1 d1 c1 d1 b1 b1 b1 b1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 80% 100% 80% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 7(66: 284: 286: 266: 100: 44: 49: 41: 144: 52: 144: 52: 147: 188:	現況別 現況別 44 77 77 77 70 00 44 43 33 11 11 13 33 99 99 99 99 98 98 98 98 99 99	92 44 324 2206 180 160 708 163 151 60 482 158 392 120 318 104 242 242 377 123	数の評価 <現況戸 切に対する割合 76.1% 143.2% 87.7% 134.5% 103.9% 162.5% 115.4% 147.2% 68.9% 71.7% 92.6% 85.7% 94.3% 134.4% 119.2% 94.3% 72.1% 104.1%	評価××⊗○○○○×○○×○○×○○○××○○××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××	2) 注 注替 66: 88: 88: 88: 88: 88: 88: 88: 88: 88:	後の 容積 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5%	7-1,724 1,201 1,2	計価 評 3,000 × d d × b d ○ a d ○ a d ○ a d ○ a d × d d × d d × d d × b d × d d × b d × d d × d d × d d × d d × d d × d d ○ a d × d d d d × d d d d d d d d d d d d d d d d d d d	価 道駅離 (C 2 2 C 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	立地評価 Jの鉄 幹線道部 「	事業成立	可能性評価	業 利の 高度地間の 内の 内の 内の 日本	院能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明王新上上二日 神皇市 第全 東野山平水山生ケ崎馬馬馬川末石年作作子向 東野山東水山生ケ崎馬馬馬川末石年作作子向	南
年生区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区	真中新祖 東東南州 東東南山 東南山 東南山 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京	最寄り駅本生島平宮前河平では、大田田田田町町では、大田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田	1,000 1,	都市計画 道路 〇 〇 〇 〇 〇	2) 幹線道第一般国道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x x O x x O x x x O x x x x O x x x x	Ox Ox xx xx xx Ox Ox Ox Ox Ox Ox Ox Ox O	b1 b1 c1 d1 d1 c1 d1 b1 b1 b1 a1 d1 d1 d1 d1 b1	消化容積 率 65% 80% 80% 85% 100% 80% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 770 663 284 287 183 260 817 193 44 104 443 300 75 252 475 188 32 161 177 33	現況 J 現況 J 現況 J 現況 J 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	92 44 324 206 180 160 708 151 163 151 163 392 120 318 242 377 123 32 124 40 40	次の評価 (現況戸 欠に対する 76.1% 143.2% 87.7% 134.5% 103.9% 162.5% 115.4% 147.2% 68.9% 74.7% 92.6% 85.7% 94.3% 119.2% 94.3% 127.1% 104.1% 107.1% 108.8% 109.8% 100.0% 129.8% 98.8% 100.0% 129.8% 100.0% 129.8% 100.0% 129.8% 100.0% 129.8% 100.0% 129.8% 100.0% 129.8% 100.0% 129.8% 100.0% 129.8% 100.0% 129.8% 100.0% 129.8% 100.0% 129.8% 100.0% 129.8% 100.0% 129.8% 100.0% 129.8% 120.0% 12		2)建 注 消化 3.8 8.8 8.8 8.8 8.8 8.8 8.8 8.8 8.8 8.8	後の 奈杉 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5%	1,201 1,201	評価 評 3,000 x d x d x b O a a O a x d d x d x b x d d x b x d d x b b x d d x b b x d d x b b x d d x b b x d d x d x	価 道駅離	立地評価 Jの鉄 幹線道部 「	事業成立 ** * * * * * * * * * * * * * * * * *	可能性評 建替事美(による余の	撃利の	除能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮苅市・東面・第全一峰・第3第三十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
 	真中南州南清高曹 紫宫有有野久明干新上上二日宮苅中木南東州山平水山生 华崎馬馬馬川東石年作作子向内宿 九月十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十	最寄り駅 柿生島平 宮前河平・原 だまブ河戸・田 宮崎山田田 宮崎田田 武蔵 蔵田田山 高高蔵 蔵田田山 高高蔵 蔵田田山 高津 田中原城山 本津 蔵田 武津 配中原城 本津 田中原城	日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	都市計画 道路 〇 〇 〇 〇 〇	2) 幹線道第一般国道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x 0 x x 0 x x 0 x x x 0 x x x x 0 x x x x x 0 x x x x x x 0 x	Ox Ox XO XX XO XX XO OX OX OX OX OX	b1 b1 c1 d1 d1 d1 b1 b1 b1 b1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 80% 80% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 7(C 66.6 284 287 1887 266 100 44 410 415 411 45 522 441 522 525 71 188 33 31 166	現況 月 現況 月 現	92 44 324 206 180 708 163 151 60 530 155 158 392 120 120 242 377 123 32 124 176	数の評価 <現況戸 女に対する割合 76.1% 143.2% 87.7% 134.5% 103.9% 162.5% 115.4% 147.2% 68.9% 71.7% 92.6% 85.7% 94.3% 72.1% 104.1% 127.1% 152.8% 100.0% 129.8% 98.9%	 評価 × × ((<td>2) 注 注替 6:6:8 8:8:9 9:9 9:9 9:9 9:9 9:9 9:9 9:9 9:9</td><td>後の 会容 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5%</td><td>7-1,724 1,201 1,2</td><td>評価 評 3,000 x d x d x b D a a C D a a C D a a C D A C</td><td>価 道駅離 (C 2 2 C 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2</td><td>立地評価 Jの鉄 幹線道部 「</td><td>事業成立</td><td>可能性評価</td><td>業 利の</td><td>院能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮 苅中市初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮 苅中田 第4世 第9 第9 世 7 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元</td><td> 南 大 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1</td>	2) 注 注替 6:6:8 8:8:9 9:9 9:9 9:9 9:9 9:9 9:9 9:9 9:9	後の 会容 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5%	7-1,724 1,201 1,2	評価 評 3,000 x d x d x b D a a C D a a C D a a C D A C	価 道駅離 (C 2 2 C 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	立地評価 Jの鉄 幹線道部 「	事業成立	可能性評価	業 利の	院能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮 苅中市初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮 苅中田 第4世 第9 第9 世 7 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元	南 大 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
年	真中南州南洋高曹監宣有有野久明干新上上二日宮苅中木州南洋高曹監宣有有野久明干新上上二日宮苅中木州上上。日宮苅中木州上上。日宮苅中木州東京田大穂前田延第一十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十	最寄り駅本生島平宮町では、大田田田田町町町町では、大田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田	1,000 1,	都市計画 道路 〇 〇 〇 〇 〇	2) 幹線道第一般国道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x x O x x O x x O x x x x O x x x x O x x x x x O x x x x x O x	O×	b1 b1 c1 d1 d1 c1 d1 b1 b1 b1 a1 d1 d1 d1 b1 b1 b1 b1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 85% 100% 80% 85% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 770 663 284 287 277 188 2660 817 244 419 413 443 300 75 252 477 188 32 161 177 33 41 138	現況 J 現況 J 現況 J 現	92 44 324 206 160 160 708 151 163 151 60 153 392 120 318 392 120 377 372 32 124 176 40 64 114 1106 106 106 106 106 106 106 106 106 10	数の評価 (現況戸 女に対する 76.1% 143.2% 87.7% 134.5% 103.9% 162.5% 115.4% 147.2% 68.9% 71.7% 92.6% 85.7% 92.6% 85.7% 94.3% 119.2% 104.1% 102.1% 102.8% 102.8% 102.8% 102.8% 103.9% 103.9% 104.1% 104.1% 104.1% 105.6% 106.6% 107.1% 107.1% 107.1% 107.1% 108.6% 109.8% 10		2)建 注 消化 3 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	後の 奈杉 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5%	-1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 -399 -2,488 -2,973 -995 -2,488 -4,347 -447 8,536 1,428 -1,161 -1,812 657 6,450 4,123 -2,206 -2,206 -359 -1,158 1,241 1,166	評価 評 3,000 x d d x d x d d x d x d d x d x d d x d x d d x d	価 道駅離	立地評価 // の鉄 幹線道部	事業成立	可能性評	業利のの外のの有の外のの有のの外のの有のの外のの有のの外のの有のののののののののの	除能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮 苅中木小 東野中山平水山生 が崎馬馬川末石年作作子向内宿丸月倉	
区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区	真中南州南清高曹	最平のでは、大学のは、大学のは、大学のは、大学のは、大学のは、大学のは、大学のは、大学の	野離 野価 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	都市計画 道路 〇 〇 〇 〇 〇	2) 幹線道第一般国道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x x 0 x x 0 x x 0 x x x x x 0 x x x x	Ox	b1 b1 c1 d1 d1 d1 d1 b1 b1 b1 b1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 80% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 77(66) 284 277 1887 266 817 246 100 443 491 491 491 491 491 491 491 491 491 491	現況 現況 3 3 4 4 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	92 44 324 206 160 708 163 163 151 60 530 482 158 392 120 318 104 247 32 32 124 176 40 40 40 40 40 40 40 40 40 40 40 40 40	数の評価 <現況戸 対に対する割合 76.1% 143.2% 87.7% 134.5% 103.9% 162.5% 115.4% 147.2% 68.9% 71.7% 92.6% 85.7% 94.3% 71.7% 94.3% 134.4% 119.2% 94.3% 127.1% 152.8% 102.9% 127.1% 152.8% 103.9% 127.1% 1		2) 注 注替	後の 会替 5% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0	1,201 1,201	評価 評 3,000 x dd	価 道駅間 (C)	立地評価 の鉄	事業成立	可能性評 建替事業(による余の ・	戦利の 内の	除能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮苅中木小小小小東野中山平水山生ケ崎馬馬馬川末石年作作作子向内宿九月倉倉倉市 第9第一次 1 東東	南
年及宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮高高高高高田・中中中産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産	真中南州南海市管監宮有有野久明干新上上二日宮苅中木小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小小	最寄り、「おおおおり」、「おおります」を表する。「おおります。」では、「おおります。」では、「おおります。」では、「おおります。」では、「おおります。」では、「おおります。」では、「おおります。」では、「おおります。」では、「おおります。」では、「おおります。」では、「おおいます。」は、「おおいます。」は、「おおいます。」は、「おおいます。」は、「おおいます。」は、「おおいます。」は、「おおいます。」は、「おおいます。」は、「おおいます。」は、「おおいます。」は、「おおいます。」は、「おおいます。」は、「おおいます。」は、「おおいまます。」は、「おおいまます。」は、「おおいままままままままままままままままままままままままままままままままままま	日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	都市計画 道路 〇 〇 〇 〇 〇	2) 幹線道第一般国道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x x 0 x x 0 x x 0 x x x x 0 x x x x 0 x x x x x 0 x	O× O× XX XX XX XX OX OX OX OX OX OX OX OX OX	b1 b1 c1 d1 d1 d1 c1 d1 b1 b1 a1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 80% 80% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 770 663 284 277 188 260 817 244 104 413 144 499 413 300 75 255 477 255 477 255 33 411 133 124 44 43 30 124 44 44 44 44 44 44 44 44 44 44 44 44 4	現況 J 現況 J 現	P数	数の評価	 評価 × × ((<td>2)建 注 消化 3 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8</td><td>後の 会替 5% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0</td><td>-1,724 -1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 3,878 -2,973 -995 -2,488 -4,347 -447 8,536 1,428 -1,161 -1,812 657 6,450 4,123 -20 2,206 -108 -353 -1,158 1,241 1,168 1,168</td><td>評価 評 3,000 x d d x d x d d x d x d d x d x d d x d x d d x</td><td>価 道駅離 (C) (C) (C) (C) (C) (C) (C) (C) (C) (C)</td><td>立地評価 Oの鉄</td><td>事業成立</td><td>可能性評 建替事業 による余の ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・</td><td>業利のの外のの有の外のの有のの外のの有のの外のの有のの外のの有のののののののののの</td><td>除能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮町中木小小小小小原東野中山平水山生ケ崎馬馬川末石年作作行今向内宿丸月倉倉倉倉第の場合の東京の東京の東京の東京の東京の東京の東京の東京の東京の東京の東京の東京の東京の</td><td> </td>	2)建 注 消化 3 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	後の 会替 5% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0	-1,724 -1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 3,878 -2,973 -995 -2,488 -4,347 -447 8,536 1,428 -1,161 -1,812 657 6,450 4,123 -20 2,206 -108 -353 -1,158 1,241 1,168 1,168	評価 評 3,000 x d d x d x d d x d x d d x d x d d x d x d d x	価 道駅離 (C)	立地評価 Oの鉄	事業成立	可能性評 建替事業 による余の ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	業利のの外のの有の外のの有のの外のの有のの外のの有のの外のの有のののののののののの	除能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮町中木小小小小小原東野中山平水山生ケ崎馬馬川末石年作作行今向内宿丸月倉倉倉倉第の場合の東京の東京の東京の東京の東京の東京の東京の東京の東京の東京の東京の東京の東京の	
	真中南州南海高管 怎么有野人的一种,我们是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	最高の一方では、おいます。 おいま はいま はいま はいま はいま はいま はいま かっぱ かっぱ できま ではいま できま できま できま できま できま できま できま はいま はいま はいま はいま はいま はいま はいま はいま はいま はい	### ##################################	都市計画 道路 〇 〇 〇 〇 〇	2) 幹線道第一般国道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x x 0 x x 0 x x x x x x x x x x x x x	O× O× XX XX XX OX	b1 b1 c1 d1 d1 d1 b1 b1 b1 a1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 80% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 77(6:6 284 277 188:7 266 817 246 100 4:1 4:1 4:4 491 411 144 300 7: 188:32 166 177 33 413 139 122 424 44 44	現況 現況 3 3 4 4 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	P数	後の課価 <現況戸 対143.2% 87.7% 143.2% 87.7% 134.5% 103.9% 162.5% 115.4% 147.2% 68.9% 71.7% 92.6% 85.7% 92.6% 85.7% 94.3% 134.4% 119.2% 94.3% 127.1% 1		2) 注 注 情 (6) (6) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8	後のの 余 5 5 % 0 % 0 % 0 % 0 % 0 % 0 % 0 % 0 % 0	-1,724 -1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 3,898 -2,973 -995 -2,488 -1,161 -1,812 6,450 4,123 -20 2,206 -108 -359 -1,158 1,241 1,166 -353 -462 6,623 -462 6,623 -628 6,623 -626 6,623	計価 評価	価 道駅間 (C)	立地評価 の鉄	事業成立 事業成立 部	可能性評	業利のの外のの有○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	院能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明干新上上二日宮苅中木小小小南 真野平山平水山生ケ崎馬馬馬川木石年作作作子向内宿丸月倉倉倉倉加 東野山平水山生ケ崎馬馬馬川末石年作作作子向内宿丸月倉倉倉倉加 東西町町の南清高菅鷲宮有有野久明干新上上二日宮苅中木小小小南	南 大 2 2 3 1 2 3 3 4 4 5 5 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7
区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区	真中南州市省市 (中国) 中国 (中国) 中国) (中国) 中国 (中国) (中国)	最寄ります。 中宮館前ブ河ラ田台田田沼台田田瀬田田津田蔵平河住島中沼平一原一方田台田田沼台田田郡蔵田田津田蔵平河市田台田田田田田田町城山山津田町原本田田町町町田田町町町町町の元矢矢矢矢町川川島田田町町町町田町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町	日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	都市計画 道路 〇 〇 〇 〇 〇 〇	2) 幹線道 ii 一般道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x x 0 x x 0 x x x x 0 x x x x x 0 x	O× O× XX XX XX XX OX OX OX OX OX OX XX XX XX	b1 b1 c1 d1 d1 d1 b1 b1 b1 b1 a1 d1 b1 b1 b1 b1 b1 b1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 85% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 770 663 284 277 188 260 817 244 104 413 144 300 75 2255 475 188 333 166 172 31 31 1224 45 31 100 264 355	現況 J J J J J J J J J J J J J J J J J J J	92 44 324 206 160 160 155 88 8 160 231	数の評価 (現況戸 灯に対する 76.1% 143.2% 87.7% 134.5% 103.9% 162.5% 115.5% 115.5% 115.5% 117.7% 92.6% 85.7% 94.3% 134.4% 147.2% 94.3% 127.1% 127.1% 127.1% 129.8% 94.3% 127.1% 129.8% 94.3% 127.1% 129.8% 129.8% 129.8% 129.8% 120.8% 1	 評価 × × ((<td>2) 注 注 情 (6) 8) 8) 8) 8) 8) 8) 8) 8) 8) 8</td><td>後のの 余計 (各計 を) (会計 を)</td><td>-1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 3,898 -2,973 -995 -2,488 -4,347 -447 8,536 1,428 -1,161 -1,812 657 6,450 4,123 -206 2,206 -108 -108 -1,158 1,241</td><td>評価</td><td>価 道駅離 (C) (C) (C) (C) (C) (C) (C) (C) (C) (C)</td><td>立地評価 の鉄</td><td>事業成立 ・</td><td>可能性</td><td>業利のの外のの有○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○</td><td>院能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮苅中木小小小小小南南下東東市初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮苅中木小小小小小南南下では、</td><td> </td>	2) 注 注 情 (6) 8) 8) 8) 8) 8) 8) 8) 8) 8) 8	後のの 余計 (各計 を) (会計 を)	-1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 3,898 -2,973 -995 -2,488 -4,347 -447 8,536 1,428 -1,161 -1,812 657 6,450 4,123 -206 2,206 -108 -108 -1,158 1,241	評価	価 道駅離 (C)	立地評価 の鉄	事業成立 ・	可能性	業利のの外のの有○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	院能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮苅中木小小小小小南南下東東市初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮苅中木小小小小小南南下では、	
	真中南州南南河南南南州南南河南南南州南南河南南南州南南南河南南南州南南南河南南南州南南南河南南南州南南南河南南州南南南河南南南州南南南河南南南州南南南河南南南南南南	最高の一個では、「おおり」では、「おおりまり」では、「おおりまり」では、「おおりまり」では、「おおりまり」では、「おおりまり」では、「おおりまり」では、「おおりまり」では、「おおりまり」では、「おおりまり」では、「おおりまりまりまります。」では、「おおりまりまりまります。」では、「おおりまりまりまりまりまりまりまりまりまりまりまりまりまりまりまりまりまりまり	日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	都市計画 道路 〇 〇 〇 〇 〇	2) 幹線道第一般国道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x x 0 x x 0 x x 0 x x x x 0 x x x x x	O× O× XX XX XX OX	b1 b1 c1 c1 d1 c1 d1 b1 b1 b1 b1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 80% 80% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 770 663 284 287 286 817 286 100 44 491 413 300 77 255 477 188 32 166 177 43 33 41 133 122 44 43 100 266	現況	92 44 324 206 180 160 1708 370 370 370 370 370 370 370 370 370 370	数の 評価	x x x 0 0 x 0 0 x 0 0 x 0 0 x 0 x 0 0 x 0 x 0 0 x 0 0 x 0 0 x 0	2) 注 注 情 (6) (6) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8	後の 余彩 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5%	-1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 -3,898 -2,973 -995 -2,488 -4,347 -447 8,536 1,428 -1,161 -1,812 657 6,450 4,123 -2,206 -2,206 -1,158 1,166 -353 -1,166 -353 -462 -362 -362 -362 -362 -362 -362 -362 -3	計価 計	価 道駅離	立地評価 Oの鉄	事業成立	可能性 評	撃 利の	院能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮苅中木小小小小南南下河 東野山平水山生ケ崎馬馬馬川末石年作作作子向内宿丸月倉倉倉倉加加平町 東野山平水山・水山生ケ崎馬馬馬川末石年作作千百向	
 	真中南州南海高管監官有野久明干新上上二日宮苅中木小小小小南木河藤観市平山平水山生 峰崎第第第四大穂前 医氏耳上牙骨 医皮肤	最高、大学・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		都市計画 道路 〇 〇 〇 〇 〇 〇	2) 幹線道 ii 一般道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x x 0 x x x 0 x x x x x 0 x x x x x 0 x	Ox Ox XX XX XX OX OX OX OX OX OX OX	b1 b1 c1 d1 d1 c1 d1 b1 b1 b1 a1 d1 d1 d1 d1 d1 d1 d1 b1 b1 b1 a1 d1 d1 b1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 85% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 770 663 284 277 188 260 817 244 419 411 144 300 75 255 477 33 41 138 33 41 172 44 43 31 122 44 45 30 31 31 32 44 45 33 33 41 41 42 45 46 35 51 26 52 55 26	現況 J 現況 J 現	92 44 324 206 160 163 151 60 163 392 120 318 242 377 123 32 124 106 65 0 40 116 55 88 8 15 15 160 231 1,598 29 114	数の評価 (現況戸 灯に対する 76.1% 143.2% 87.7% 134.5% 103.9% 162.5% 115.4% 147.2% 68.9% 94.3% 134.4% 147.2% 94.3% 134.4% 147.1% 127.1% 127.1% 127.1% 129.8% 94.3% 127.1% 129.8% 94.3% 127.1% 129.8% 129.8% 129.8% 129.8% 120.8%	評価 X	2) ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ##	後の 会替 5% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0	-1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 390 -2,973 -995 -2,488 -4,347 -447 -447 6,450 4,123 -20 2,206 -108 -206 -108 -206 -108 -206 -108 -206 -206 -206 -206 -206 -206 -206 -206	評価	価 道駅	立地評価 Oの鉄	事業成立 ・	可能性	業利の 高の適用可有〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○<li< td=""><td>除能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮苅中木小小小小小南南下河藤観真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮苅中木小小小小小南南下河藤観は上上の崎馬馬馬川末石年作作千子向内宿丸月倉倉倉倉加加平原崎音</td><td> </td></li<>	除能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮苅中木小小小小小南南下河藤観真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮苅中木小小小小小南南下河藤観は上上の崎馬馬馬川末石年作作千子向内宿丸月倉倉倉倉加加平原崎音	
	真中南初南清高管 5营宿有有野久明干新上上二日宮苅中木小小小小小市南下河藤観田京南東州平水山生 4 岭馬馬馬川末石年作作子内内宿 九月倉倉倉倉加加平原崎音島町入港前 在延延 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	最高の一個では、「おおり」という。 おおり はいかい おおり はいかい おおり はいかい おおり はいかい かっぱ	1,000 1,00	都市計画 道路	2) 幹線道 ii 一般道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x x O x x O x x x O x x x x O x x x x	Ox Ox XX XX XX OX OX OX XX XX OX OX OX OX OX	b1 b1 c1 d1 c1 d1 c1 d1 b1 b1 b1 a1 d1 b1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 80% 100% 80% 100% 80% 80% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 770 663 284 287 266 100 45 45 491 415 145 300 77 255 475 188 32 166 177 33 44 40 33 41 178 45 46 31 178 46 31 178 46 35 188 35 188 36 36 37 37 38 38 38 38 38 38 38 38 38 38 38 38 38	現況 J 現況 J 現況 J 現況 J 1	92 44 324 206 180 160 160 170 8 170	数の 評価		2) ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ##	後の 余彩 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5%	-1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 -3,898 -2,973 -995 -2,488 -4,347 -447 -447 -447 -447 -4,347 -4,128 -1,161 -1,161 -1,166 -353 -2,206 -1,158 1,166 -353 -1,166 -353 -1,166 -353 -1,166 -353 -2,206 -1,161 -1,166 -353 -1,166 -1,1	評価	価 道駅	立地評価 (Dの鉄 幹線道計 (Aの)	事業成立 ・	可能性評	** 割かり高の適可可向のへ外のののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののの<	除能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮苅中木小小小小南南下河藤観田京福野平山平水山生ケ崎馬馬馬川末石年作作子向内宿丸月倉倉倉倉加加平原崎音島町 第 東	
(真中南和南清高管監督有野久明干新上上一百宮苅中木小小小小南南下河藤観田京京南南火湖南清高曹与崎禹馬川末石年作作上于向內宿丸月倉倉倉加加平原崎音島町田東京市近北市東京市東京東京市東京市東京市東京市東京市東京市東京市東京市東京市東京市東京市東	最高、大学・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		都市計画 道路	2) 幹線道 ii 一般道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x x 0 x x 0 x x x x x x x x x x x x x	Ox Ox XX XX XX OX OX OX OX OX OX OX	b1 b1 c1 d1 d1 d1 d1 b1 b1 b1 d1 d1 d1 d1 d1 d1 d1 d1 b1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 100% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 70 66 68 284 277 183 260 817 244 419 413 144 300 75 255 477 333 1224 440 310 244 450 311 311 311 311 311 311 311 3	現況 J 現況 J 現	92 44 324 206 160 160 151 160 160 160 160 176 160 176 176 176 176 176 176 176 176 176 176	次の評価 (現況戸 グロック 76.1% 143.2% 87.7% 134.5% 103.9% 162.5% 115.5% 115.5% 117.7% 92.6% 85.7% 94.3% 134.5% 117.7% 94.3% 127.1%	評価 **	2) ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ##	後の 会替 5% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0	-1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 390 -2,973 -995 -2,488 -4,347 -447 8,536 1,428 -1,161 -1,812 657 6,450 4,123 -20 2,206 -108 -1,241 1,166 -353 -462 6,623 -462 6,623 -6		価 道駅	立地評価 Oの鉄	事業成立 事業成立 第	可能性	戦利の 高の適用可有〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○<	「「「「「「」」」」 「「」」 「」」 「」 「」」 「」	
麻多宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮宮高高高高高高中中中中幸幸幸幸幸生摩前前前前前前前前前前前前非津津津津津津源原原原区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区区	真中南初南清高管 综合有野久明干新上上二日宮苅中木小小小小小兩市下河藤親田京京京浅田野平山平水山生 岭崎馬馬馬川末石年作作子向内宿 丸月倉倉倉倉倉町町町田・東島 本田 生	最高の一個では、「おおり」という。 おおり はいかい おおり はいかい おおり はいかい おおり はいかい かっぱ	1,000 1,00	都市計画 道路	2) 幹線道 ii 一般道	各等への接道 主要 地方道	県道 O O	x x x O x x x O x x x x O x x x x O x x x x O x x x x O 0 x x x x	Ox Ox XX XX XX OX OX OX XX XX OX OX OX OX OX	b1 b1 c1 c1 d1 c1 d1 c1 d1 b1 b1 b1 a1 d1 d1 d1 d1 d1 d1 d1 d1 d1 b1 b1 b1 b1 b1 b1 d1	消化容積 率 65% 80% 80% 80% 80% 100% 80% 100% 80% 80% 100% 80% 80% 80% 80% 80% 80% 80%	最大整備 戸数 770 663 284 287 266 100 45 45 491 415 145 300 77 255 475 188 32 166 177 33 44 40 33 41 178 45 46 31 178 46 31 178 46 35 188 35 188 36 36 37 37 38 38 38 38 38 38 38 38 38 38 38 38 38	現況 J 現況 J 現況 J 現況 J 1	92 44 324 206 180 160 160 170 8 170	数の 評価		2) ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ##	後の 余彩 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5% 5%	-1,724 1,201 -2,492 4,462 390 5,053 6,873 -3,898 -2,973 -995 -2,488 -4,347 -447 -447 -447 -447 -4,347 -4,128 -1,161 -1,161 -1,166 -353 -2,206 -1,158 1,166 -353 -1,166 -353 -1,166 -353 -1,166 -353 -2,206 -1,161 -1,166 -353 -1,166 -1,1	評価	価 道駅	立地評価 Oの鉄	事業成立 事業成立 おきでは、	可能性	** 割かり高の適可可向のへ外のののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののののの<	除能無 真中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮苅中木小小小小南南下河藤観田京京京浅東中南初南清高菅鷲宮有有有野久明千新上上二日宮苅中木小小小小南南下河藤観田京京京浅東中南 領土 峰 第第第五年作作子向内宿丸月倉倉倉倉加加平原崎音島田町町田田 長 重	

第2章 連携事業案の検討

2-1. グループ評価及びモデル検討地区の選定

(1) グループによる連携事業の必要性について

○第1章の結果を踏まえると、本市が民活型の建替事業を展開していく上では、検討対象団地を一定のまとまりでグルーピングし、そのグループ内の複数団地が連携して事業を実施していくことが有効であり、その検討を進めていく意義があるものと考えられる。理由は次のとおりである。

-1 民間事業者の参画可能性の高まる建設事業規模(整備戸数)を創出することが可能

- ・前述のように、民活による公営住宅建替事業における整備戸数の多寡は、民間事業者が大 手・中堅か小規模かによらず、参画意向に影響を与える。
- ・多様な民間事業者の参画可能性を高めるためには、一定戸数以上の建設ボリュームを確保 することが重要である。
- ・既述のように、単独で条件を満たせる団地は限定されることから、近接性等を考慮したグループ内の複数団地をセットにして1つの民活事業とすることで、多様な民間事業者の参画可能性が高まると考えられる200戸以上の建設事業規模を確保することが可能となる。
- ・また、連携事業とすることで、通常であれば大手・中堅の民間事業者が参画しないような小 規模な団地を含めた事業展開も可能となる。

-2 まとまった余剰地を確保しやすくなることからより自由度の高い活用が可能

- ・ 余剰地活用に積極的な民間事業者の参画可能性を高めるためには、土地利用に適した立地 にまとまった余剰地を確保することが有効である。
- ・団地毎に建替事業を実施して、小規模な余剰地を少しずつ供出し、団地毎に機能複合化を 図ることも可能であるものの、まとまった余剰地を形成する場合と比べて、民間事業者の 事業内容が限定され、一般に、参画意欲のある事業者が少なくなる傾向がある。
- ・これに対し、連携事業であれば、複数の団地のうちの一部の団地の現況戸数を、他の団地 へ集約することができることから、計画的にまとまった余剰地を確保することが可能とな る。余剰地活用の計画の自由度が高まることで、民間事業者の事業内容や創意の裁量も広 がるといえる。こうした点も、連携事業の効果と考えられる。

-3 上位計画や立地特性に応じた公有財産の有効活用が可能

- ・市営住宅は貴重な公有財産であることから、より公益性の高い有効活用が模索されるべき である。
- ・「川崎版PRE戦略 かわさき資産マネジメントプラン (川崎市/2011 (平成23年)2月)」 においても、市営住宅を含む市が保有する不動産の効率的・効果的な活用のための戦略として、施設の再編 (統廃合、機能転用等)による資産保有の最適化が位置づけられている。
- ・このように、市営住宅の建替に際しては、施設再編の観点も視野に入れながら、上位計画

や立地特性に応じた最適利用の可能性を追及することが重要である。

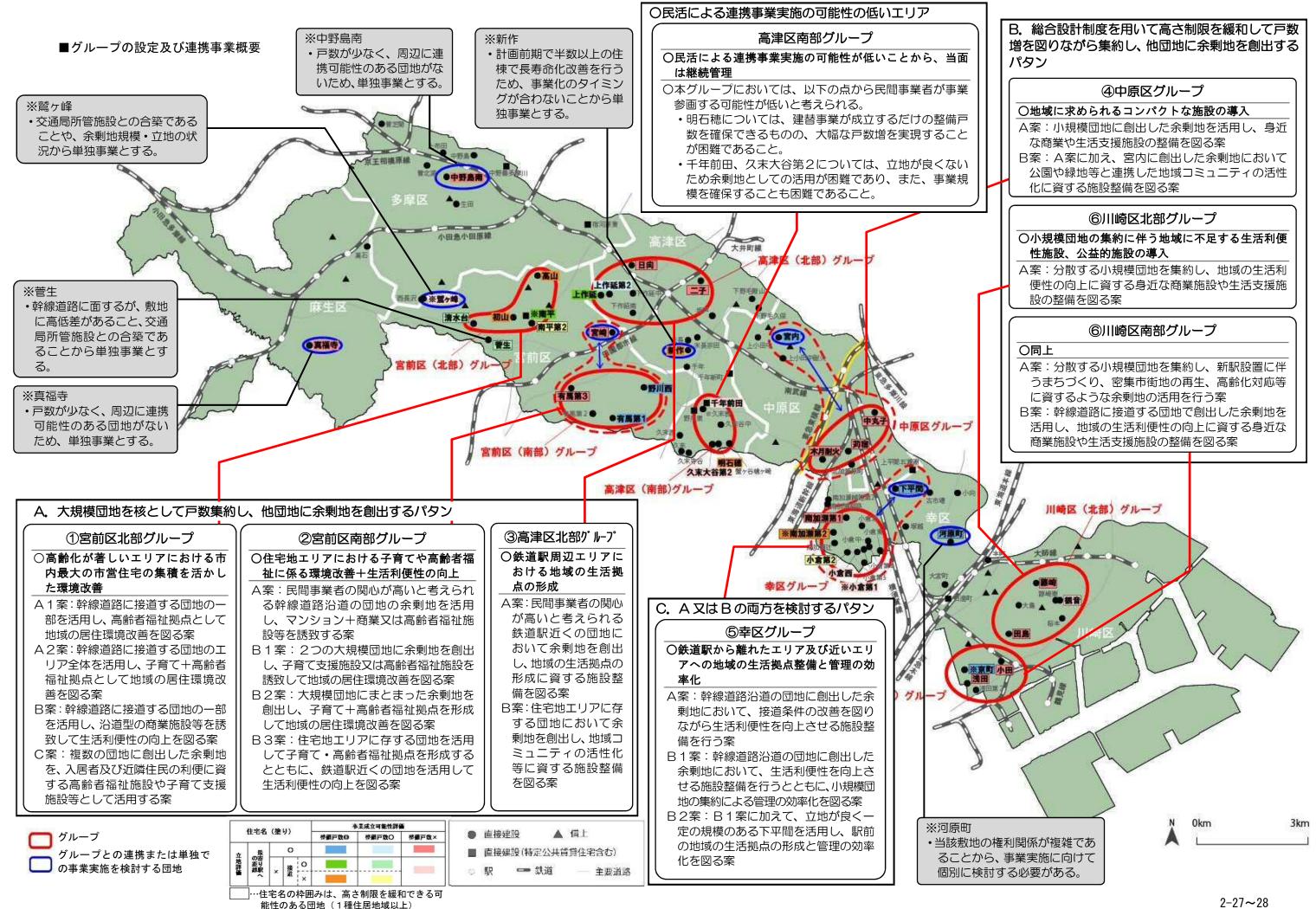
- ・連携事業は複数の団地を対象とすることから、計画的な団地の集約・再編が可能であり、 例えば、小規模団地の敷地を市営住宅以外の用途として活用する等、地域ニーズに応じた 土地利用転換等への対応が可能となる。こうした点も連携事業の利点と考えられる。
- ○上記にあげた①~③以外にも、複数の小規模団地が一定のエリアに点在している状態を改善し、 管理の効率化が図られることや、団地の規模に応じた最適な土地利用を図ることにつながる可能 性がある。
- ○このように連携事業は、立地に恵まれた大規模団地が少なく、かつ小規模団地が多いという本市の 団地特性に応答した、民活事業方式の一つと考えられる。従来、本市が実施してきた建替事業の進 め方と比較して、別の団地への住替えを求めざるを得ない入居者が多く発生する可能性が高いもの の、連携事業の可能性を検討することは重要と考えられる。
- 〇以上を踏まえ、当節では、複数団地のグループによる連携事業イメージを検討した上で、各グループの比較・評価を行い、具体的な事業内容の検討を進めるモデル検討地区を選定する。

(2) グループの設定

- ○入居者の移転の負担、事業の効率性、連携のしやすさを考慮して、同一区内、かつ団地間の距離 が近い複数団地をグループとして設定する。
- ○ただし、団地間の距離が離れていても、駅前に近接して立地している団地等、民間事業者にとって 事業参画のインセンティブが働きやすく、かつ連携事業を実施することの政策的な効果が高いと考 えられる場合は、連携事業の実施のメリットがあると考え、近隣のグループに含めることとする。 ⇒宮崎、下平間、宮内
- ○また、以下に該当する団地は、グループに含めず単独事業の実施を想定する。
 - ・区内で対象団地が1つである、又はグループからの距離が離れている団地(真福寺、中野島南、 新作)
 - ・交通部局等の施設が併設している、又は住棟内に含まれている団地(鷲ヶ峰、菅生)
 - ・当該敷地の権利関係が複雑であることから、事業実施に向けて個別に検討する必要がある団地 (河原町)
- ○上記を踏まえ、連携事業イメージを検討する8つのグループを設定した。

■グループ及び対象団地一覧

グループ	対象団地
宮前区北部グループ	高山、初山、南平耐火、南平第2、清水台、菅生
宮前区南部グループ	有馬第1、有馬第2、有馬第3、野川西、宮崎
高津区北部グループ	日向、二子、上作延、上作延第2
高津区南部グループ	千年前田、明石穂、久末大谷第2
中原区グループ	苅宿、中丸子、木月耐火、宮内
幸区グループ	小倉第1、小倉第2、小倉第3、小倉西、小倉南、南加瀬第1、南加瀬第 2・3、下平間
川崎区北部グループ	藤崎、観音、田島
川崎区南部グループ	京町A・B、京町C、浅田、小田



- (3)連携事業イメージの検討
 - 1) 連携事業イメージの検討における基本的な考え方

①政策的な狙いの整理

○各グループの地域特性・課題を踏まえ、連携事業の実施に関する政策的な狙いを整理する。

②集約建替えの考え方

- ○グループ内の連携事業による集約建替えの考え方は以下のとおりである。
 - -1 建替事業や維持管理の効率性を考慮し、戸数増が図りやすい団地を建替えて小規模な団地を 集約し、余剰地として活用することを基本とする。
 - -2 市北部のグループ (東横線以西) においては、戸数増を図ることのできる大規模な団地を核として、集約建替えを行う。
 - -3 市南部のグループ(東横線以東)においては、敷地規模が小さいために戸数増を見込むことができない場合であっても、総合設計制度を用いて高度地区による高さ規制を緩和する可能性を視野に入れて、集約建替えを行う。

※なお、ここでの整備戸数は、第1章の検討において算定した整備戸数のことである。

③余剰地創出の考え方

- ○グループ内の連携事業による余剰地創出の考え方は以下のとおりである。
 - -1 民間事業者による活用のインセンティブが比較的高く、民活による政策誘導が図りやすいと 想定される、立地の良い(幹線道路に面する、又は鉄道駅からの距離が近い)団地に余剰地 を創出することを基本とする。
 - -2 グループの特性(政策的・地域的課題や立地環境等)を考慮した結果、立地の良くない団地に余剰地を創出することが地域課題解決に資する場合は、立地の良くない団地においても、団地全体、又は一部に余剰地を創出する。

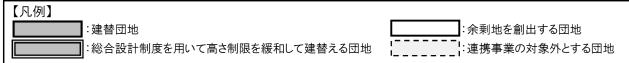
※なお、ここでの余剰地面積は、第1章の検討において算定した余剰地面積のことである。

④連携事業イメージのパタン整理

○各グループの事業連携イメージの検討を踏まえ、連携事業のパタンを分類する。

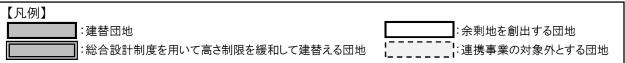
2) グループごとの連携事業イメージの検討

①宮前区北部グループ



①宮前区北部	部グルーノ	<u>,ーブ</u>			
狙(, ι	宮前区北部グループ:鉄道駅からの距離が遠く、高齢化が著しい住宅地エリアにおける市内最大の市営住宅の集積を活かした居住環境改善			いした居住環境改善
連携事業イ	メージ・	A1案	A 2 案	B案	C案
概要		幹線道路に接道する団地の一部を活用し、高齢者	幹線道路に接道する団地のエリア全体を活用し、	幹線道路に接道する団地の一部を活用し、沿道型	複数の団地に創出した余剰地を、入居者及び近隣
		福祉拠点等として地域の居住環境改善を図る案	子育て+高齢者福祉拠点等として地域の居住環	の商業施設等を誘致して生活利便性の向上を図	住民の利便に資する高齢者福祉施設や子育て支
			境改善を図る案	る案	援施設等として活用する案
余剰地創出	団地	南平耐火	南平耐火	清水台	南平耐火、初山、清水台
集約先団地		初山、南平第2、清水台	初山、南平第2、清水台、高山	初山	_
事業イメージ		206 ↓ 277 (+71) 南平 東東 東東 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京	高山 708 √ 708 √ 817 (+109) 南平耐火 余剩地 南平 180 第2 187 (+100) 南平 180 37 (-287) 菅生	206 → 初山 277 (+71) 南平 耐火 南平 耐火 第2 180 第2 187 (+7) 第2 187 (+7)	高山 708 324 ↓ 250 (-74) 南平 耐火 南平 耐火 (+55) 余剰地 高山 708 708
概要			□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	○幹線道路に接道している清水台の一部に余剰地	・
1945年		創出するため、初山、南平第2、清水台に移転	出するため、高山、初山、南平第2、清水台に	を創出するため、初山を建替えて戸数増を図る。	出するため、南平耐火の一部住戸を初山、清水
		する形で建替えて戸数増を図る。	移転する形で建替えて戸数増を図る。	○清水台の約 70 戸の移転により、約 8,600 ㎡程	台に移転する形で建替えて戸数増を図る。
		○南平耐火の約 180 戸の移転により、約 8,700 m²程	○南平耐火の約 290 戸の移転により、約 15,600	度の余剰地創出が可能であり、幹線沿道に適し	○初山: 1 · 2 号棟で約 3,200 ㎡、南平耐火: 14 ·
		度の余剰地創出が可能であり、子育て世帯向け住	m ² 程度の余剰地創出が可能であり、接道が良い	た商業施設、サ高住、戸建住宅として活用する	15 号棟で約 2, 200 ㎡、清水台:3 号棟で約 2, 300
		宅+福祉拠点を形成することなどが考えられる。	ことから、ロードサイド型の商業施設や、子育	ことなどが考えられる。	がを確保する。
		○菅生は、交通局と一体の敷地であること、幹線	て世帯向け住宅+高齢者福祉拠点としての活	○また、南平耐火、南平第2の連携建替えとのセ	
		道路から高低差があることから別事業とする。	用等が考えられる。	ット事業とし、事業者の参画メリットを出す。	域価値向上に資する活用等が考えられる。
建設時期	0.40	南平耐火 初山 高山	南平耐火 初山 高山	南平耐火 初山 高山	南平耐火 初山 高山
(年度)	~ \$40	[324(284)] [206(277)] [708(817]	[324(284)] [206(277)] [708(817)]	[324(284)] [206(277)] [708(817)]	[324(284)] [206(277)] [708(817)]
\ \ \ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\	S41~45				
【現況戸数(最大整備戸	S46~50	南平第2 【180(187)】 【160(260)】 【	南平第2 清水台 【180(187)】 【160(260)】	南平第2 【180(187)】	南平第2 清水台 【180(187)】 【160(260)】
数)】	S51~55	菅生 【163(240)】		管生 【163(240)】	
	S56~58				
	S59~				
備考		○南平耐火の14,15号棟は、計画前期に長寿命化改善を実施する予定であり、改善事業の実施時期を見直す必要が生じる可能性がある。○4団地の連携事業であるため、事業効率性が落	○同左○5団地の連携事業であるため、事業効率性が落	○同左 ○清水台の敷地形状が不整形であり、高低差もある	○同左 ○清水台の敷地形状が不整形であり、高低差もある
		ち、余剰地創出の時期が遅くなる。	ち、余剰地創出時期が遅くなる。	ことから、余剰地への導入機能に制約がある可能	ことから、余剰地への導入機能に制約がある可能
				性がある。	性がある。

②宮前区南部グループ



狙し	١			<u>└─────</u> ○高齢者福祉に係る居住環境改善・生活利便性の向上		
連携事業イ		A案	B 1 案	B 2 案	B 3 案	
概要		民間事業者の関心が高いと考えられる幹線道路	2つの大規模団地に余剰地を創出し、子育て支援	大規模団地にまとまった余剰地を創出し、子育て	住宅地エリアに存する団地を活用して子育て・高	
		沿道の団地の余剰地を活用し、マンション+商業	施設又は高齢者福祉施設等を誘致して地域の居住	+高齢者福祉拠点等を形成して地域の居住環境	齢者福祉拠点等を形成するとともに、鉄道駅近く	
		又は高齢者福祉施設等を誘致する案	環境改善を図る案	改善を図る案	の団地を活用して生活利便性の向上等を図る案	
余剰地創出	剰地創出団地 有馬第3		有馬第1、野川西	有馬第1	有馬第1、宮崎	
集約先団地		野川西	_	野川西	野川西	
事業イメージ		60 宮崎	60 宮崎	60 宮崎		
		有馬第3 余剰地 160 ↓ 25 (-135) 有馬第2 436	158 有馬第3 野川西 392 余剰地 480 (+88)	158 有馬第3 527 (+135) 530 余剰地	 	
		436 有馬第2 有馬第1 530	436 1 有馬第2 1 50	436 1 有馬第2 1 30 1 395 1 4馬第1	436 1 有馬第 2 1 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	
		○接道等の良い有馬第3に余剰地を創出するため、野川西に移転する形で建替えて戸数増を図る。 ○有馬第3の約140戸の移転により、約6,300㎡程度の余剰地を創出することが可能であり、マンション+低層部への商業施設としての活用等が考えられる。	○有馬第1と野川西に分散して余剰地を創出するため、有馬第1の一部住戸を野川西に移転する形で建替えて戸数増を図る。 ○有馬第1の約90戸の移転により、両団地に約3,000㎡程度の余剰地を確保することが可能であり、福祉系施設又は戸建住宅地としての活用等が考えられる。	○有馬第1にまとまって余剰地を創出するため、 有馬第1の一部住戸を野川西に移転する形で 建替えて戸数増を図る。 ○有馬第1の約140戸の移転により、約6,000 ㎡の余剰地を確保することが可能であり、福祉 系施設又は戸建住宅地としての活用等が考え られる。		
建設時期(年度)	~ \$40					
	S41~45	有馬第1 宮崎 有馬第2 【530(491)】 【60(43)】 【436(413)】	有馬第1 宮崎 有馬第2 【530(491)】 【60(43)】 【436(413)】	有馬第1 宮崎 有馬第2 【530(491)】 【60(43)】 【436(413)】	有馬第1 宮崎 有馬第 2 【530(491)】 【60(43)】 【436(413)】	
	S46~50	有馬第3 野川西 【158(149)】 【392(527)】	有馬第3 野川西 【158(149)】 【392(527)】	有馬第3 野川西 【158(149)】 【392(527)】	有馬第3 野川西 【158(149)】 【392(527)】	
	S51~55					
	S56~58					
	S59~					
備考		○有馬第3は、国道246号線に面するが高低差があるため、活用にあたっては民間事業者の見解を把握する必要がある。		○有馬第1の10,11号棟は、計画前期に長寿命化改善を実施する予定であり、改善事業の実施時期を見直す必要が生じる可能性がある。		

③高津区北部グループ

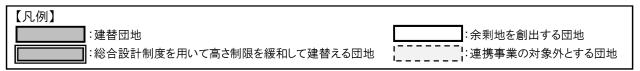
I	【凡例】	
ı	: 建替団地	: 余剰地を創出する団地
l	:総合設計制度を用いて高さ制限を緩和して建替える団地	:連携事業の対象外とする団地

狙い 高津区北部ク		
鉄道駅周辺エリアにおける	鉄道駅から距離のある住宅地エリアにおける	
地域の生活拠点の形成	地域コミュニティの形成	
連携事業イメージ・ A案	B案	
	住宅地エリアに存する団地において余剰地を創	
	出し、地域コミュニティの活性化等に資する施設	
点の形成に資する施設等の整備を図る案	等の整備を図る案	
	 上作延第2	
	上作延	
事業イメージ 南武線 日向 日向 日向 上作延 第2 123 177 (+54) 377 479 田園都市線	南武線 -124 日向 123 ↓ 123 ↓ 21 (-102)	
概要 ○鉄道駅から近く、立地の良い日向、二子を余剰 ○	○上作延第2を上作延に集約して余剰地として 活用するため、上作延に移転する形で建替えて	
地として活用するため、日向を上作延、上作延		
第2に、二子を上作延第2に移転する形で建替	戸数増を図る。	
えて戸数増を図る。	○上作延第2の約100戸の移転により、約10,500 ㎡程度の余剰地創出が可能であり、マンション	
○日向(約9,600 m²)は、周辺の大型児童公園(子		
ども夢パーク)、商業・娯楽施設等と連携した	+高齢者福祉施設、サ高住+高齢者福祉施設+	
活用等が考えられる。二子(約1,900 m²)は、	戸建住宅地としての活用等が考えられる。	
鉄道駅から近い立地の良さを活かしたマンシ	○また、戸数増を図りにくい日向、二子は別事業	
ョンや子育て支援施設等としての活用が考え	とする。	
られる。		
建設時期 ~\$40		
(年度) S41~45	二子 【32(32) 】	
【現況戸数 S46~50 上作延 【277(470)】	上作延	
(最大整備戸 数)】	【377(479】 日向 【124(161)】	
上作延第2 【123(188)】	上作延第2 【123(188)】	
\$59∼		
備考		

④中原区グループ

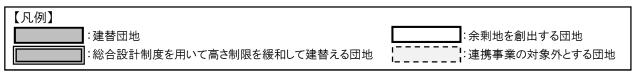
【凡例】	
: 建替団地	: 余剰地を創出する団地
:総合設計制度を用いて高さ制限を緩和して建替える団地	:連携事業の対象外とする団地

狙(.\	中原区グループ:地域に求められるコンパクトな施設の導入			
連携事業イ		中原区グルーク:地域に来る) A案	B案		
概要			A案に加え、宮内に創出した余剰地において公園		
1945年		対象検別地に制用した宗利地を旧用して多近な同 業や生活支援施設等の整備を図る案	や緑地等と連携した地域コミュニティの活性化		
		未く工伯又仮旭以寺の宝畑を囚る来 	に資する施設等の整備を図る案		
今 到		中もフーザウ	中丸子、苅宿、宮内		
余剰地創出		中丸子、苅宿			
集約先団地		木月耐火	木月耐火		
事業イメージ		宮内 176 176			
概要		○鉄道駅からの距離が近い中丸子、苅宿を集約して余剰地として活用するため、総合設計制度を用いて木月耐火に移転する形で建替えて戸数増を図る。 ○中丸子において約2,000㎡、苅宿において約1,700㎡程度の余剰地創出が可能であり、マンション+高齢者福祉施設、サ高住+高齢者福祉施設、又は小規模な商業施設としての活用等が考えられる。			
建設時期(年度)	~\$40	苅宿 宮内 【40(33)】 【176(174)】	対宿 宮内 【40(33)】 【176(174)】		
	S41~45	中丸子 【64(41)】	中丸子 [64(41)]		
【 現 況 戸 数 (最大整備戸	S46~50	· ·	· ·		
数)】	S51~55	木月耐火	木月耐火		
	S56~58	[114(139)]	[114(139)]		
	\$550~58 \$59~				
備考		○木月耐火において、総合設計制度により、高さ制限を緩和した場合に、どの程度の戸数増を見込むことができるか確認する必要がある。○中丸子には保育園を合築している住棟があるため、集約する場合は、建替時期の調整等が制約となる可能性がある。	○木月耐火において、総合設計制度により、高さ制限を緩和した場合に、どの程度の戸数増を見込むことができるか確認する必要がある。○中丸子には保育園を合築している住棟があるため、集約する場合は、建替時期の調整等が制約となる可能性がある。		
		なる円形性がめる。	(よの円肥性がめる。		



狙し	۸,	幸区グループ:鉄道駅	は道駅から離れたエリア及び近いエリアへの地域の生活拠点整備と管理の効率化			
連携事業イ	メージ・	A案	B 1 案	B 2 案		
概要		幹線道路沿道の団地に創出した余剰地において、	幹線道路沿道の団地に創出した余剰地において、生	B1案に加えて、立地が良く一定の規模のある下平		
		接道条件の改善を図りながら生活利便性を向上	活利便性を向上させる施設等の整備を行うととも	間を活用し、駅前の地域の生活拠点の形成と管理の		
		させる施設等の整備を行う案	に、小規模団地の集約による管理の効率化を図る案	効率化を図る案		
余剰地創出	団地	小倉西、小倉第1、小倉第2	小倉西、小倉第1、小倉第3、小倉南	下平間、小倉西、小倉第1、小倉第3、小倉南		
集約先団地		南加瀬第1、南加瀬第2・3	南加瀬第2・3、小倉第2	南加瀬第1、南加瀬第2・3、小倉第2		
事業イメージ		T 平間	Temp Temp	88 ↓ 195 南加瀬 第2·3 160 ↓ 364 (+204) 中加瀬 第2·3 小倉第2 小倉第2 小倉第1 小倉第1 50 ○ (-40) 小倉第1 50 ○ (-40)		
概要		○尻手黒川線に近く、規模の大きい小倉西、小倉	○小倉西を南加瀬第2・3に集約、小倉第3、小	小 〇鉄道駅に近く、規模の大きい下平間を余剰地とし		
		第2を、南加瀬第2・3、南加瀬第1に集約す	倉南、小倉第1を小倉第2に集約する形で建替	て活用するため、南加瀬第1、南加瀬第2・3に		
		る形で建替えて戸数増を図る。	えて戸数増を図る。	集約する形で建替えて分散して戸数増を図る。		
		○ただし、南加瀬第2・3、南加瀬第1では、総	○小倉西においては、幹線沿道に適した利用、又は、	○下平間(約17,700 m)においては、マンション		
		合設計制度を用いて、高度地区による高さ規制	近隣に幼稚園、児童プールがあることから子育て	+低層部における商業施設としての活用等が考		
		を緩和することが必要となる。	世帯向け住宅としての活用等が考えられる。	えられる。		
		○小倉西、小倉第2においては、接道改善を図り		○小倉西においては、接道改善を図りながら、幹線		
		ながら、幹線沿道に適した活用等を行う。		沿道に適した活用等を行う。		
建設時期	∼ \$40					
(年度)	S41~45					
【現況戸数	S46~50	小倉西 【106(128)】	小倉西 【106(128)】	小倉西 【106(128)】		
(最大整備戸 数)】	S51~55	南加瀬第1 小倉第1 南加瀬第2·3 【88(100)】 【50(43)】	南加瀬第2·3 【160(264)】	小倉第1 【50(43)】 南加瀬第2·3 【88(100)】 【160(264)】		
	\$56~58 \$59~	小倉第2 【116(247)】 「小倉南」「小倉第3」「下平間」 【40(31)】「【55(43)】「【231(351)】	小倉第2 【116(247)】 小倉南 【40(31)】 「小倉第3 【55(43)】 「下平間 【231(351)】	小倉第2 【116(247)】 小倉南 【40(31)】 【55(43)】 下平間 【231(351)】		
備考		○南加瀬第2・3は、建設年度が新しい住棟を除外して建替えを行う必要がある。○南加瀬第1、第2・3において、総合設計制度により、高さ制限を緩和した場合に、どの程度の戸数増を見込むことができるか確認が必要である。	○小倉西、小倉第3、小倉南、小倉第1といった小規模に分散した団地を、集約することにより、管理の効率性を図ることができる。			

⑥川崎区グループ



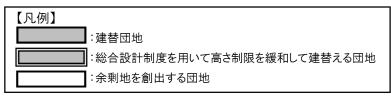
狙い		川崎区グループ:小規模団地の集約に伴う地域に不足する生活利便性施設や公益的施設の導入			
連携事業イ	(メージ・	A案(北部グループ)	A案(南部グループ)	B案(南部グループ)	
概要		分散する小規模団地を集約し、地域の生活利便性	分散する小規模団地を集約し、新駅設置に伴うま	幹線道路に接道する団地で創出した余剰地を活	
		の向上に資する身近な商業施設や生活支援施設	ちづくり、密集市街地の改善、高齢化対応等に資	用し、地域の生活利便性の向上に資する身近な商	
		等の整備を図る案	するような余剰地の活用を行う案	業施設や生活支援施設等の整備を図る案	
余剰地創出	団地	藤崎	小田、浅田	小田、浅田	
集約先団地	1	観音	京町 (A, B, C)	京町 (A, B)	
事業イメージ		藤崎 29→0(-29) 観音 114 199 (+85)	72 ↓ 小田 307 (+129) 京町 耐火 A 第一 178 京町 耐火 A 第一 172 172 172 173 174 175 175 175 175 175 175 175 175	52 ↓ 0 (-52) 京町 耐火 B 京町 耐火 C 84 ↓ 0 (-84) 表 表 表 表 表 表 表 表	
概要		○総合設計制度を用いて観音を建替え、比較的接道の良い藤崎、田島を集約して余剰地として活用する。○藤崎、田島は、戸建住宅、又は高齢者施設としての活用等が考えられる。	○総合設計制度を用いて京町A・B・Cを建替え、 小田、浅田を集約して余剰地として活用する。 ○小田、京町は、密集エリア改善の種地としての 活用を含む公益活用を図るほか、高齢化が著し い当該エリアにおいて、これに対応する施設を 導入することなどが考えられる。	○総合設計制度を用いて小田、浅田を建替え、バス通りに面している立地の比較的良い京町を集約して余剰地として活用する。○また、京町Cにおいては、敷地中央にある2号棟が新しいため、事業効率性を考慮して別事業とする。	
建設時期(年度)	~\$40				
	S41~45	藤崎 【29(26)】			
【 現 況 戸 数 (最大整備戸 数)】			京町 C 【42(47)】 【57(53)】	京町 C 浅田 【42(47】 【57(53)】	
	S51~55	観音 田島 【114(119)】 【56(78)】	京町 A·B 【136(114)】 【72(114)】	京町 A·B 【136(114】 【72(114)】	
	S56~58				
	S59~				
備考		○観音において、総合設計制度により、高さ制限を 緩和した場合に、どの程度の戸数増を見込むこと ができるか確認する必要がある。	○京町Cにおいては、敷地中央にある2号棟が新しいため、敷地を分割して建替える必要がある。 ○京町において、総合設計制度により、高さ制限を 緩和した場合に、どの程度の戸数増を見込むこと ができるか確認する必要がある。	○小田、浅田において、総合設計制度により、高さ制限を緩和した場合に、どの程度の戸数増を見込むことができるか確認する必要がある。	

3) 連携事業イメージのパタン整理

- ○ここまでの各グループの連携事業イメージを総括し、連携事業のパタンを整理する。
- -1 市北部(東横線以西)の団地への展開が考えられる連携事業パタンは、大規模団地を核として戸数集約し、他団地に余剰地を創出するパタンとする。
- -2 市南部(東横線以東)の団地への展開が考えられる連携事業パタンは、総合設計制度を用いて高さ制限を緩和して戸数増を図りながら集約し、他団地に余剰地を創出するパタンとする。

■連携事業イメージのパタン整理

連携事業パ	タン	主に市北部(東	横線以西)の団地への展開が考えられる	連携事業パタン	主に市南部(東横線以東)の団地へ	の展開が考えられる連携事業パタン
		パタン1	パタン2	パタン3	パタン4	パタン5
		大規模団地同士の連携建替えにより、	大規模団地との連携建替えにより、幹	大規模団地との連携建替えにより、鉄	核となる団地を建替えて戸数増を図	パタン4に加え、鉄道駅に近く、一定
		集約を図り、敷地全体又は一部に余剰	線道路に接道する立地の良い小規模団	道駅に近く立地の良い小規模団地を	り、周辺の複数の小規模団地を集約し	程度以上の事業規模が見込まれる団
		地を創出しその活用を図るパタン	地を余剰地として活用するパタン	余剰地として活用するパタン	て余剰地を活用するパタン	地を余剰地として活用するパタン
連携事業イ	メージ	B 200 350 (+150) A (+150) A (+150) B 200 (+50) B 200 (+50) C 150 400 (+200) C 150 200 (+100)	C 200 ↓ 250 (+50)	50 0 (-50) A 鉄道駅 C 200 250 (+50)	$ \begin{array}{c ccccccccccccccccccccccccccccccccccc$	200 0 (-200) A (-200) A (-200) A (-200) A (-200) A (-30) B 0 (-30) G (-50) F 110→280(+170)
各グルー	宮前区北部	A1案、A2案、B案、C案				
プの対応	宮前区南部	B1案、B2案、B3案	A案	B 3 案		
する連携	高津区北部	B案		A案		
事業イメ	中原区			A案、B案	A案、B案	
ージ	幸区	A案	A案		B案	C案
	川崎区北部				A案	
	川崎区南部				A案、B案	



(4) グループ評価及びモデル検討地区の選定

1) 評価項目の整理

- ○各グループを、以下の項目に基づき評価し、具体的な事業内容の検討を行うモデル検討地区を選定する。
- ○①~③の評価項目は、長寿命化計画上の位置づけや市営住宅自体の物的特性に基づき、事業化の優先順位を評価するものである。一方、④~⑥の評価項目は、検討してきた連携事業イメージの内容に基づき、検討の有益性や実現性を評価するものである。
- ○下表に示す評価項目は、グループ別、評価項目別に、「○」、「△」、「×」の3段階で評価する。

■評価項目一覧

=== /=	T T D		40T AT	評価の考え方			
高 半 10	西項目		to the second of the total control of the second of the s	0	Δ	×	
事業化の優先順位に係る評価項目	①長寿命化計 画における 位置づけ	来的に、修繕・改善の内容を行うことが困難になる。 が望ましく、原則、長寿命価する。 ・なお、長寿命化計画に建権 定時期が後期(2022~2024 の期間が確保されていると	学や改善事業を実施する団地・住棟が含まれる場合に連携事業を実施すると、将 学や更新時期が異なる住棟が混在することとなるため、効率的な維持管理・更新 そのため、連携事業は、当該グループ内の団地・住棟の全てを対象とすること な化計画において建替事業や長寿命化改善事業の位置づけがない場合に優位に評 事業、又は長寿命化改善事業の位置づけがされている団地であっても、その予 5年)である場合は、連携事業を実施するために、長寿命化計画を変更するだけ 考える。この考えに基づき、当評価においては、長寿命化計画の前期(2017~ 平価し、後期(2022~2026 年)への位置づけは評価対象外とする。	建替事業、及び改善事業の いずれにも位置づけられて いない	改善事業に位置づけられて	前期(2017~2021 年)に、 建替事業に位置づけられて いる住棟が含まれる	
	②改善・建替 えの着手状 況※	て効率的な維持管理・更新	を実施済みの住棟が含まれる場合、①と同様の視点から、当該グループにおい fを行うことが困難になる。 些替事業や改善事業を実施済みの住棟が含まれない場合に優位に評価する。	直近に建替えた住棟、又は 改善した住棟が含まれない		直近に建替えた住棟が含まれる	
	③対象住棟の 建設時期	も同様である。)住棟から順次建替えていくことが望ましく、グループ単位の連携事業において に属する各団地の形成時期(=各住棟の建設年)が比較的古い場合において優位	設) 団地により構成されて		比較的新しい(S51年以降に 建設)団地により構成され ている	
	○ · — <i>iii</i> · · · · ·	そのため、整理してきた返なお、モデル検討地区を複羅できていれば良いと考え	下の検討においては、多様な条件や手法を想定して行うことが望ましい。 重携事業のパタンが複数に該当するグループを優位に評価する。 更数選定する場合、それらのモデル検討地区全体で連携事業パタンを一定程度網 よる。よって、当該グループが1つの連携事業パタンにしか該当しない場合にお はしない。(「△」として評価)	に該当する	1~2つの連携事業パタンに該当する	<u> </u>	
検討の有益性・実現性	⑤事業実施の 意義	便性等の向上等が図られる	:推進することにより、そのエリアが抱える課題への対応や、居住環境や生活利 うことが肝要である。 こよりどのような成果を見込むことができるか、事業実施の意義を評価する。	環境や生活利便性等の向上	地域固有の課題解決や居住 環境や生活利便性等の向上 等を図ることのできる連携 事業の可能性が低い	_	
任・美現住に係る評価項目		する。	平価の結果を元に、民間事業者による建替事業、余剰地活用の成立可能性を評価 				
	⑥民間事業者 の参画可能	整備戸数 余剰地規模	・当該グループ全体の建替事業により、民間事業者の参画メリットのある整備 戸数を確保できている場合に優位に評価する。 ・当該グループに属する団地の連携事業により、民間事業者の参画メリットの			整備戸数<200戸 余剰地面積<3,000 ㎡	
	性	余剰地の立地	ある余剰地面積を確保できている場合に優位に評価する。 ・当該グループに属する団地の連携事業により創出する余剰地について、最寄り駅への距離、幹線道路等への接道状況を評価する。	m	m	最寄り駅への距離>1,000 m 幹線道路等に接道していない	
総合	·····································		· - - 総合評価を行う。	各評価項目の評価結果を鑑みて総合的な評価を行う。			
	着考	0 0 11 11 11 1	けにあたっての検討事項等を整理する。	-	_	_	

2) グループ評価及びモデル検討地区の選定

○1)で整理した評価項目について、各グループを評価する。各評価項目において、いずれか1項目で「×」として評価される場合、又は、「△」として評価される項目が多い場合、総合評価を「△」とする。 ○総合評価において「○」として評価された宮前区南部グループ、高津区北部グループ、川崎区南部グループをモデル検討地区として選定する。

■グループ評価結果

	ルーノ評価報		宮前区北部グループ	宮前区南部グループ	高津区北部グループ	中原区グループ	幸区グループ	川崎区北部グループ	川崎区南部グループ
対象団地		也	高山、初山、南平耐火、南平 第2、清水台、菅生	有馬第1、有馬第2、有馬 第3、野川西、宮崎	日向、二子、上作延、上作 延第 2	苅宿、中丸子、木月耐火、 宮内	小倉第1、小倉第2、小倉第3、 小倉西、小倉南、南加瀬第1、南 加瀬第2・3、下平間	藤崎、観音、田島	京町 A・B・C、浅田、小田
	①長寿命		×	Δ	Δ	Δ	0	O	Δ
事業化の優先順	化計画 におけ る位置	前期 (2017~ 2021)	・建替え(南平耐火、初山) ・長寿命化(南平耐火、南平 第2、高山)	・長寿命化(有馬第1、有 馬第2、野川西)	・長寿命化(上作延)	・長寿命化(中丸子)	_	_	・長寿命化(京町耐火 C)
	づけ	後期 (2022~ 2026)	・建替え(初山、高山、清水台) ・長寿命化(南平耐火、南平 第2、高山)	・長寿命化(有馬第1、有 馬第2、野川西)	_	・長寿命化(中丸子、苅宿)	・長寿命化(南加瀬第2)	_	_
順	②改善•建桂	替えの着手	×	0	0	0	0	Δ	Δ
位に係	状況※		・南平耐火全体 15 棟のうち 3 棟は2015〜2016 年度に建替 え済み	_	_	_	_	・藤崎は 2007 年度に 全面的改善実施済 み	・京町耐火 C (3 棟のうち 2 棟)は2016年度に長寿命化 改善実施済み
る評	③対象住棟	の建設時	0	0	Δ	Δ	×	Δ	Δ
価項目	期		・全団地が、S50 年以前建設。	・全団地が、S50 年以前建 設。	・二子は、S45年以前建設。 ・上作延第2、日向は、S51 年以降建設と新しい。 ・上作延は、S42年建設と S53年建設が混在。	・余剰地創出を想定する苅 宿、宮内、中丸子は、S45 年以前建設。 ・木月耐火は、S51~56 年 建設と比較的新しい。	・グループの大半の団地が S51年以降建設と新しい。	・観音、田島は、S51 〜56 年建設と比較 的新しい。	・京町耐火 A・B、小田は、S51 ~56 年建設と比較的新しい。
	④連携事業	パタンの	Δ	0	Δ	Δ	0	Δ	Δ
	網羅性	,	パタン1のみ対応。	・パタン1~3に対応。	・パタン1,3に対応。	・パタン3,4に対応。	・パタン1,2,4,5に対応。	・パタン4のみ対応。	・パタン4のみ対応。
	⑤事業実施	の意義	Δ	0	0	Δ	0	Δ	0
検討の有益性・実現性に			・丘陵部における子育て・高 齢者等の福祉に係る居住環 境改善。	・子育て・高齢者等の福祉 に係る居住環境改善。 ・駅徒歩圏、駅バス圏双方 の団地において余剰地 を創出し、それぞれの地 域課題に対応した活用を 図ることが可能。	の団地において余剰地 を創出し、それぞれの地 域課題に対応した活用を 図ることが可能。	に係る居住環境改善。 ・鉄道駅周辺の生活利便性の向上。 ・他団地から離れている宮内を事業に含めることが可能。	・子育て・高齢者等の福祉に 係る居住環境改善。 ・鉄道駅から近く敷地規模の 大きい下平間を活用して、 地域の生活拠点の形成に 資することが可能。	・子育て・高齢者等の 福祉に係る居住環 境改善。	・子育て・高齢者等の福祉に 係る居住環境改善。 ・密集エリア改善の種地とし て、余剰地を活用すること が可能。 ・新駅設置に伴うまちづくり に資するよう余剰地を活用 することが可能。
性	⑥民間事		0	0	0	0	0	*	0
	業者の		・700 戸~1,600 戸程度	・550 戸~900 戸程度	・500 戸~650 戸程度	・200 戸~400 戸程度	・500 戸~850 戸程度	・200 戸未満	・250 戸程度
係る評価項目	参 画 可 能性	余 剰 地 規模	・最大で 15,600 ㎡程度 (南平耐火)	● ○ ・最大で 6,300 ㎡程度 (有馬第 1)	○ ・最大で 10,500 ㎡程度 (上作延第 2)	○ ・最大で 3,000 ㎡程度 (宮内)	● ・最大で 17,700 ㎡程度 (下平間)	○ ・最大で 4,000 ㎡程度 (田島)	○ ・最大で 5,700 ㎡程度 (小田)
坦		余剰地	Δ	Δ	0	Δ	Δ	Δ	0
Р		の立地	・全団地が鉄道駅から1km圏 外。 ・南平耐火、清水台が幹線道 路等に接道	・野川西を除き鉄道駅から 1km圏内。 ・有馬第3は幹線道路等に 接道。	・上作延第2、二子、日向 が鉄道駅から1km圏内。 ・上作延第2、日向は幹線 道路等に接道。	圈内。	・南加瀬第1、下平間は鉄道駅から1km圏内。・全団地が幹線道路等に接道しない。	・全団地が鉄道駅から 1km圏内。 ・全団地が幹線道路等 に接道しない。	・全団地が鉄道駅から1km圏 内。 ・京町 A、京町 B は幹線道路 等に接道。
	総合評価	<u> </u>		0	0	Δ	Δ	Δ	0
	備考		_	_	_	・木月耐火において、総合 設計制度によりどの程 度の戸数増を図ること ができるか要検討。 ・宮内は都市計画法上の一 団地の住宅施設に指定。	・南加瀬第1、2・3において、総合設計制度によりどの程度の戸数増を図ることができるか要検討。	・観音において、総合 設計制度によりど の程度の戸数増を 図ることができる か要検討。	・京町耐火 A, B, C、浅田、小田において、総合設計制度によりどの程度の戸数増を図ることができるか要検討。

※耐震改修は、どのグループにおいても必要な住棟に対して2008~2015年度に実施しているため、評価対象外とした。