【1次判定指標】No.1

判定項目		指標	指標内容		石巻中心部地区															河北地区									雄勝地区										河南地区											
					向陽町	蛇田	新橋	水押	南浜町	桃浦	荻浜	小積	牧浜	流留	上井内	鹿妻	渡波	万石浦	稲井	飯野川本屋敷	飯野川上町	飯野川亀ヶ森	河北川の上上納・上	河北川の上上納・下	河北川の上上納・新	六本木・4F	六本木・2F	河北田崎山	雄勝折下・1号	雄勝折下・2号	雄勝折下	大浜	水浜	雄勝味噌作・1号	雄勝味噌作・2号	雄勝味噌作・3号	味噌作上野	下雄勝	前谷地黒沢前	前谷地西柳原	和渕佐沼川	和渕清水	和渕日照	和渕黄金袋	鹿又	須江小竹	須江糠塚	広渕藤ヶ崎	広渕長山	北村	前谷地さくら
1次判定項目	①経過年数評価	耐用年数	・ 耐用年限超過している 【○は②「高度利用・団地需要評価」へ】		●	○	○	●	●	○		○	○	○	○		○			○				○					○	○	○	○	○				○	○	○		○	○		○		○	○	○	○	○	
			・ 耐用年限 1/2 以上である 【○は②「高度利用・団地需要評価」へ】		○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	-	○	-	-	○	-	-	○	○	-	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	-
			・ 耐用年限 1/2 未満である 【○は一次判定「継続判定」へ】													○		○	○		○	○			○	○	○													○					○						○
	②高度利用・団地需要評価	高度化の必要性・可能性	地区の状況	・ＤＩＤ地区内である	○	○	○	○	○					○	○	○		○	○																																
			敷地面積実容積率	・ＤＩＤ地区内の現敷地の活用性：容積率 50%未満は高度化の必要性が有る	○	○	○	○	○					○	○																																				
		団地需要評価	団地需要	応募倍率	・退去者に対する応募倍率 100%以上＝団地需要が有る 【○は応募倍率 100%以上】 【△は応募倍率 100%未満】 【×は応募がない】	▲	○	○	○	○					○	○	○		○	○		○	○			○	○	○	○	△	△				△	△	△			○	○	○		○	○	○	○	○	○			○
					空家政策																																														
	1次判定	・高度化・団地需要が有る場合は一次判定「建替え候補」 ・高度化・団地需要が無い場合は一次判定「用途廃止候補」 ・団地需要が少ない及び耐用年限１／２以上の場合△は ③「高度利用評価」へ】			建替え候補	建替え候補	建替え候補	建替え候補	建替え候補	用途廃止候補	用途廃止	用途廃止候補	用途廃止候補	建替え候補	建替え候補		用途廃止候補			用途廃止候補			△	用途廃止候補				建替え候補	△	△	用途廃止候補	用途廃止候補	用途廃止候補	△	△	△	用途廃止候補	用途廃止候補	建替え候補		建替え候補	用途廃止候補	建替え候補	建替え候補		建替え候補	建替え候補	建替え候補	用途廃止候補	用途廃止候補	
	③高度利用評価	高度化の必要性	周辺環境	周辺宅地の密集度、建物高さ、景観等を勘案し、高度化する必要性が有る ・高度化の必要性○は 一次判定「建替え候補」 ・高度化の必要性△は「継続判定」																								△	△				△	△	△															
	1次判定	1次判定 「継続判定」						一部用途廃止候補	一部用途廃止候補							継続判定		継続判定	継続判定		継続判定	継続判定	継続判定		継続判定	継続判定	継続判定		継続判定	継続判定				継続判定	継続判定	継続判定				継続判定									継続判定

○：指標・評価内容に該当、△：検討を要する

＊：●は、一部耐用年限未満の耐火住棟あり

【1次判定指標】No.2

判定項目		指標	指標内容		桃生地区							北上		牡鹿地区																
					桃生城内	桃生給人町	桃生神取	桃生四軒	メゾン白鳥	メゾン北上	メゾン的場	橋浦1	橋浦2	鮎川笹ヶ平	鮎川笹ヶ平・特公賃	鮎川笹ヶ平・勤労者	鮎川南	鮎川南第二	鮎川寺前	鮎川寺下	鮎川金山	鮎川浜	鮎川湊川	鮎川湊川第二	鮎川湊川第三	牡鹿小沢	牡鹿十八成浜	牡鹿大原	牡鹿大原第二	鮎川南・勤労者	鮎川湊川・勤労者
1次判定項目	①経過年数評価	耐用年数	・ 耐用年限超過している 【○は②「高度利用・団地需要評価」へ】		○	○											●	○	○	○	○		○	○	○	○	○		○		
			・ 耐用年限 1/2 以上である 【○は②「高度利用・団地需要評価」へ】		○	○	○	○	-	-	-	-	-	○	-	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	-	-
			・ 耐用年限 1/2 未満である 【○は一次判定「継続判定」へ】						○	○	○	○	○		○														○	○
	②高度利用・団地需要評価	高度化の必要性・可能性	地区の状況	・ＤＩＤ地区内である																										
			敷地面積実容積率	・ＤＩＤ地区内の現敷地の活用性：容積率 50%未満は高度化の必要性が有る																										
		団地需要	応募倍率	・退去者に対する応募倍率 100%以上＝団地需要が有る 【○は応募倍率 100%以上】 【△は応募倍率 100%未満】 【×は応募がない】			○	○				○	○	○			○	△				△		△		○	○				
	1次判定	・高度化・団地需要が有る場合は一次判定「建替え候補」 ・高度化・団地需要が無い場合は一次判定「用途廃止候補」 ・団地需要が少ない及び耐用年限１/２以上の場合△は③「高度利用評価」へ			用途廃止候補	用途廃止候補	建替え候補	建替え候補						建替え候補		△	建替え候補	△	用途廃止候補	用途廃止候補	用途廃止候補	△	用途廃止候補	△	用途廃止候補	建替え候補	建替え候補	用途廃止	用途廃止候補		
	③高度利用評価	高度化の必要性	周辺環境	周辺宅地の密集度、建物高さ、景観等を勘案し、高度化する必要性が有る ・高度化の必要性○は一次判定「建替え候補」 ・高度化の必要性△は「継続判定」												△		△				△		△							
	1次判定	1次判定「継続判定」							継続判定	継続判定	継続判定	継続判定	継続判定		継続判定	継続判定		継続判定				継続判定		継続判定					継続判定	継続判定

○：指標・評価内容に該当、△：検討を要する

＊：●は、一部耐用年限未満の耐火住棟あり

【2 次判定指標】No.1

判定項目	指標	指標内容		石巻中心部地区															河北地区									雄勝地区									河南地区											
				向陽町	蛇田	新橋	水押	南浜町	桃浦	荻浜	小積	牧浜	流留	上井内	鹿妻	渡波	万石浦	稲井	飯野川本屋敷	飯野川上町	飯野川亀ヶ森	河北川の上上納・上	河北川の上上納・下	河北川の上上納・新	六本木・4F	六本木・2F	河北田崎山	雄勝折下・1号	雄勝折下・2号	雄勝折下	大浜	水浜	雄勝味噌作・1号	雄勝味噌作・2号	雄勝味噌作・3号	味噌作上野	下雄勝	前谷地黒沢前	前谷地西柳原	和渕佐沼川	和渕清水	和渕日照	和渕黄金袋	鹿又	須江小竹	須江糠塚	広渕藤ヶ崎	広渕長山	北村	前谷地さくら
2次判定項目・指標	①構造	構造	・ 木造・準耐火構造である【○は「改修履歴」へ】																						○			○	○										○					○						○
			・ 耐火構造である【○は②「躯体の安全性」へ】												○		○	○		○	○	○			○	○							○	○	○														
		改修履歴	・ 個別改善実施後 10 年未満である【○は**２次判定「維持保全候補」へ**】																						ー	ー		ー	ー									ー					ー						
	②躯体の安全性		・ S56 年建築基準法施行令に基づいた耐震性有又は壁式構造である【○は③「避難安全性」へ】【×は改修不可 **２次判定「建替え候補」へ**】												○		○	○		×	○×	×		○	×	×		×	×				×	×	×				○					○						○
	③避難安全性	避難安全性	・ 二方向避難、防火区画を確保している【○は④「住棟の改善要望」へ】【×は「改修可能性」へ】												○		○	○			○			○															○					○						○
		改修可能性	・ 二方向避難確保の改修が可能である【○は④「住棟の改善要望」へ】【×は**２次判定「建替え候補」へ**】 **2次判定「建替え候補」**																	建替え候補	一部建替え候補	建替え候補			建替え候補	建替え候補		建替え候補	建替え候補				建替え候補	建替え候補	建替え候補															
	④住棟の改善要望	住戸改善要望	居住性												ー		ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー				ー	ー	ー				ー					ー						ー
			高齢者対応												ー		ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー				ー	ー	ー				ー					ー						ー
			安全性												ー		ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー				ー	ー	ー				ー					ー						ー
		共用部分改善要望	居住性												ー		ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー				ー	ー	ー				ー					ー						ー
			高齢者対応												ー		ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー				ー	ー	ー				ー					ー						ー
			安全性												ー		ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー				ー	ー	ー				ー					ー						ー
		周辺環境改善要望	居住性												ー		ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー				ー	ー	ー				ー					ー						ー
			高齢者対応												ー		ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー				ー	ー	ー				ー					ー						ー
			安全性												ー		ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー	ー		ー	ー				ー	ー	ー				ー					ー						ー
	2次判定「維持保全候補」【改善要望が多いは⑤「全面的改善の要件」へ】【改善要望が少ないは**２次判定「維持保全候補」へ**】														維持保全候補		維持保全候補	維持保全候補			維持保全候補			維持保全候補															維持保全候補					維持保全候補						維持保全候補
	⑤全面的改善の要件		・ 昭和 53 年度以降の予算で建設したものである【○は**２次判定「個別改善候補」へ**】【×は**２次判定「全面的改善候補」へ**】																																														
	2次判定「個別改善候補」「全面改善候補」																																															

○：指標・評価内容に該当する、●：指標・評価内容に一部該当しない、×：指標・評価内容に該当しない

【2 次判定指標】No.2

判定項目	指標	指標内容		桃生地区							北上		牡鹿地区																	
				桃生城内	桃生給人町	桃生神取	桃生四軒	メゾン白鳥	メゾン北上	メゾン的場	橋浦1	橋浦2	鮎川笹ヶ平	鮎川笹ヶ平・特公賃	鮎川笹ヶ平・勤労者	鮎川川南	鮎川川南第二	鮎川川寺前	鮎川川寺下	鮎川川金山	鮎川浜	鮎川川湊	鮎川川湊川第二	鮎川川湊川第三	牡鹿小沢	牡鹿十八成浜	牡鹿大原	牡鹿大原第二	鮎川南・勤労者	鮎川湊川・勤労者
2次判定項目・指標	①構造 構造	・ 木造・準耐火構造である【○は「改修履歴」へ　】						○	○	○	○	○		○	○		○												○	○
		・ 耐火構造である【○は②「躯体の安全性」へ】																			○									
	改修履歴	・ 個別改善実施後 10 年未満である						－	－	－	－	－		－	－		－												－	－
	②躯体の安全性	・ S56 年建築基準法施行令に基づいた耐震性有又は壁式構造である【○は③「避難安全性」へ　】【×は改修不可 **２次判定「建替え候補」へ】**						○	○	○	○	○		○	○		×				耐震改修済								○	○
	③避難安全性 避難安全性	・ 二方向避難、防火区画を確保している【○は④「住棟の改善要望」へ】【×は「改修可能性」へ　】						○	○	○	○	○		○	○														○	○
	改修の可能性	・ 二方向避難確保の改修が可能である【○は④「住棟の改善要望」へ　】【×は**２次判定「建替え候補」へ】** **2次判定「建替え候補」**															建替え候補													
	④住棟の改善要望	住戸改善要望	居住性					－	－	－	－	－		－	－		－				－								－	－
			高齢者対応					－	－	－	－	－		－	－		－				－								－	－
			安全性					－	－	－	－	－		－	－		－				－								－	－
		共用部分改善要望	居住性					－	－	－	－	－		－	－		－				－								－	－
			高齢者対応					－	－	－	－	－		－	－		－				－								－	－
			安全性					－	－	－	－	－		－	－		－				－								－	－
		周辺環境改善要望	居住性					－	－	－	－	－		－	－		－				－								－	－
			高齢者対応					－	－	－	－	－		－	－		－				－								－	－
			安全性					－	－	－	－	－		－	－		－				－								－	－
	2次判定【改善要望が多いは⑤「全面的改善の要件」へ】【改善要望が少ないは「維持保全候補」へ　】							維持保全候補	維持保全候補	維持保全候補	維持保全候補	維持保全候補		維持保全候補	維持保全候補						維持保全候補								維持保全候補	維持保全候補
	⑤全面的改善の要件	・ 昭和 53 年度以降の予算で建設したものである【○は**２次判定「個別改善候補」へ　】**【×は**２次判定「全面的改善候補」へ】**																												
	2次判定「個別改善候補」「全面改善候補」																													

○：指標・評価内容に該当する、×：指標・評価内容に該当しない

【3 次判定指標】No.1

団地名			石巻中心部地区															河北地区									雄勝地区										河南地区											
			向陽町	蛇田	新橋	水押	南浜町	桃浦	荻浜	小積	牧浜	流留	上井内	鹿妻	渡波	万石浦	稲井	飯野川本屋敷	飯野川上町	飯野川亀ヶ森	河北川の上上納・上	河北川の上上納・下	河北川の上上納・新	六本木・4F	六本木・2F	河北田崎山	雄勝折下・1号	雄勝折下・2号	雄勝折下	大浜	水浜	雄勝味噌作・1号	雄勝味噌作・2号	雄勝味噌作・3号	味噌作上野	下雄勝	前谷地黒沢前	前谷地西柳原	和渕佐沼川	和渕清水	和渕日照	和渕黄金袋	鹿又	須江小竹	須江糠塚	広渕藤ヶ崎	広渕長山	北村	前谷地さくら
1次･2次判定結果			建替え候補	建替え候補	建替え候補	建替え候補	建替え候補	用途廃止候補	用途廃止	用途廃止候補	用途廃止候補	建替え候補	建替え候補	維持保全候補	用途廃止候補	維持保全候補	維持保全候補	用途廃止候補	建替え候補	維持保全候補	建替え候補	用途廃止候補	維持保全候補	建替え候補	建替え候補	建替え候補	建替え候補	建替え候補	用途廃止候補	用途廃止候補	用途廃止候補	建替え候補	建替え候補	建替え候補	用途廃止候補	用途廃止候補	建替え候補	維持保全候補	建替え候補	用途廃止候補	建替え候補	建替え候補	維持保全候補	建替え候補	建替え候補	建替え候補	用途廃止候補	用途廃止候補	維持保全候補
判定項目	指標	指標内容																																														
3次判定	住棟相互の連携の可能性	・「維持保全候補」は判定通りとする	－	－	－	－	－	－		－	－	－	－	○	－	○	○	－	－	○	－	－	○	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	○	－	－	－	○	－	－	－	－	－	○
		・耐用年限を越える建替え候補は「建替え重点団地」として優先的に整備する	○	○	○	○	○	－		－	－	×	○	－	－	－	－	－	○	－	○	－	－	○	○	○	×	×	－	－	－	○	○	○	－	－	×	－	×	－	○	×	－	×	×	×	－	－	－
		・一団地内に建替えを要する建物や維持保全可能な建物が混在する場合における「一体的建替え」の可能性	○	○	○	○	○	－		－	－	－	－	－	－	－	－	－	×	△	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
		・一団地内でソーシャルミックスを図った整備の可能性	○	○	○	○	○	－		－	－	－	－	－	－	－	－	－	△	△	△	－	－	△	△	△	△	△	－	－	－	△	△	△	－	－	△	－	△	－	△	△	－	×	×	×	－	－	－
	まちづくりから見た地域整備への貢献	・社会福祉施設やその他公共・公益施設等との一体的整備（公共・公益施設併設）の可能性	△	△	△	△	△	－		－	－	×	×	－	－	－	－	－	×	×	△	－	－	×	×	×	×	×	－	－	－	△	△	△	－	－	△	－	×	－	×	×	－	×	×	×	－	－	－
		・地区周辺に係わる都市計画道路、公共下水道等の整備時期とあわせた整備の可能性						－		－	－			－	－	－	－	－		－		－	－						－	－	－				－	－		－		－			－				－	－	－
		・幅員 6m 未満道路に接続される団地における、道路拡幅整備時期にあわせた団地整備の可能性						－		－	－			－	－	－	－	－		－		－	－						－	－	－				－	－		－		－			－				－	－	－
	事業主体・団地相互の連携の可能性	・近接する他事業主体等の賃貸住宅（公共含む）との連携（仮住居等）による団地整備の可能性	△	△	△	△	△	－		－	－	△	△	－	－	－	－	－	×	－	×	－	－	×	×	×	×	×	－	－	－	×	×	×	－	－	×	－	×	－	×	×	－	×	×	×	－	－	－
		・当該団地での高度利用が困難で、別団地の整備にあわせ当該団地分を加えた（非現地建替え）整備の可能性	－	－	－	－	－	－		－	－	△	○	－	－	－	－	－	△	－	△	－	－	－	△	△	△	△	－	－	－	△	△	△	－	－	△	－	△	－	△	△	－	○	○	△	－	－	－
	仮住居の確保	・当該団地整備にあたって、近接した仮住居確保の可能性	△	△	△	△	△	－		－	－	△	○	－	－	－	－	－	△	－	△	－	－	×	△	○	△	△	－	－	－	△	△	△	－	－	×	－	△	－	×	△	－	○	○	△	－	－	－
	スケジュールの確実性	・今後 10 年間における供給スケジュール実行の可能性又は優先度	○	△	△	△	△	－		－	－	×	△	－	－	－	－	－	△	－	△	－	－	△	△	△	×	×	－	－	－	△	△	△	－	－	×	－	×	－	△	×	－	×	×	×	－	－	－
最終判定 3次判定			建替え	建替え	建替え	建替え（一部用途廃止）	建替え（一部用途廃止）	用途廃止		用途廃止	用途廃止	用途廃止	建替え	維持保全（個別改善）	用途廃止	維持保全（個別改善）	維持保全	用途廃止	建替え	維持保全（一部建替え）	建替え	用途廃止	維持保全	建替え	建替え	建替え	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	建替え	建替え	建替え	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持保全	用途廃止	用途廃止	建替え	用途廃止	維持保全（個別改善）	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持保全

○：可・高、△：検討要・中、×：不可・困難・低、－：非該当

【3 次判定指標】No.2

団地名			桃生地区							北上		牡鹿地区																	
			桃生城内	桃生給人町	桃生神取	桃生四軒	メゾン白鳥	メゾン北上	メゾン的場	橋浦1	橋浦2	鮎川笹ヶ平	鮎川笹ヶ平・特公賃	鮎川笹ヶ平・勤労者	鮎川川南	鮎川川南第二	鮎川川寺前	鮎川川寺下	鮎川金山	鮎川川浜	鮎川湊川	鮎川湊川第二	鮎川湊川第三	牡鹿小沢	牡鹿十八成浜	牡鹿大原	牡鹿大原第二	鮎川南・勤労者	鮎川湊川・勤労者
1次･2次判定結果			用途廃止候補	用途廃止候補	建替え候補	建替え候補	維持保全候補	維持保全候補	維持保全候補	維持保全候補	維持保全候補	建替え候補	維持保全候補	維持保全候補	建替え候補	建替え候補	用途廃止候補	用途廃止候補	用途廃止候補	維持保全候補	用途廃止候補	建替え候補	用途廃止候補	建替え候補	建替え候補	用途廃止	用途廃止候補	維持保全候補	維持保全候補
判定項目	指標	指標内容																											
3次判定	住棟相互の連携の可能性	・「維持保全候補」は判定通りとする	―	―	―	―	○	○	○	○	○	―	○	○	―	―	―	―	―	○	―	―	―	―	―		―	○	○
		・耐用年限を越える建替え候補は「建替え重点団地」として優先的に整備する	―	―	○	○	―	―	―	―	―	―	―	―	○	○	―	―	―	―	○	○	―	×	×		―	―	―
		・一団地内に建替えを要する建物や維持保全可能な建物が混在する場合における「一体的建替え」の可能性	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―		―	―	―
		・一団地内でソーシャルミックスを図った整備の可能性	―	―	○	×	―	―	―	―	―	○	―	―	△	△	―	―	―	―	―	○	―	×	×		―	―	―
	まちづくりから見た地域整備への貢献	・社会福祉施設やその他公共・公益施設等との一体的整備（公共・公益施設併設）の可能性	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×		×	×	×
		・地区周辺に係わる都市計画道路、公共下水道等の整備時期とあわせた整備の可能性	―	―			―	―	―	―	―		―	―			―	―	―	―	―		―				―	―	―
		・幅員 6m 未満道路に接続される団地における、道路拡幅整備時期にあわせた団地整備の可能性	―	―			―	―	―	―	―		―	―			―	―	―	―	―		―				―	―	―
	事業主体・団地相互の連携の可能性	・近接する他事業主体等の賃貸住宅（公共含む）との連携（仮住居等）による団地整備の可能性	―	―	×	×	―	―	―	―	―	×	―	―	×	×	―	―	―	―	―	×	―	×	×		―	―	―
		・当該団地での高度利用が困難で、別団地の整備にあわせ当該団地分を加えた（非現地建替え）整備の可能性	―	―	△	△	―	―	―	―	―	△	―	―	△	△	―	―	―	―	―	△	―	○	○		―	―	―
	仮住居の確保	・当該団地整備における、近接した仮住居確保の可能性	―	―	×	△	―	―	―	―	―	△	―	―	△	△	―	―	―	―	○	×	―	△	△		―	―	―
	スケジュールの確実性	・今後 10 年間における供給スケジュール実行の可能性又は優先度	―	―	△	△	―	―	―	―	―	―	―	―	△	△	―	―	―	―	△	△	―	×	×		―	―	―
最終判定 3次判定			用途廃止	用途廃止	建替え	建替え	維持保全（個別改善）	維持保全	維持保全	維持保全	維持保全	建替え	維持保全（個別改善）	維持保全	建替え	建替え	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持保全（個別改善）	建替え	建替え	用途廃止	用途廃止	用途廃止		用途廃止	維持保全（個別改善）	維持保全

○：可・高、△：検討要・中、×：不可・困難・低、―：非該当