

## 5 . 長寿命化を図るべき市営住宅

---

### ( 1 ) 対象

平成 24 年 3 月末時点で江別市で管理している公営住宅と改良住宅を合わせた市営住宅、5 団地、186 棟、1,223 戸を対象とします。

### ( 2 ) 団地別・住棟別活用計画

#### ストック活用手法の選定

ストック活用手法の選定は、平成 21 年 5 月に策定された「江別市営住宅ストック総合活用計画」における活用方法の判定結果をもとに、新たに改善手法として加わった「長寿命化型改善事業」の可能性について検討するものとします。

#### 住棟ごとの活用手法の選定基準と結果（ストック総合活用計画による）

##### イ . 1 次判定

- ・ 昭和 30 年代及び昭和 40 年代の準耐火構造（簡易耐火構造 2 階建）及び簡易耐火構造平屋建は建替または用途廃止候補とします。
- ・ 昭和 50 年代の準耐火構造（簡易耐火構造 2 階建）及び簡易耐火構造平屋建のうち、平成 30 年度までに耐用年数を経過するものは、建替または用途廃止候補とし、平成 30 年度以降に耐用年数を経過するものは、個別改善または維持保全候補とします。
- ・ その他の団地は、全面的改善、個別改善または維持保全候補とします。

##### ロ . 2 次判定

- ・ 1 次判定で建替または用途廃止候補となった住棟について、改善事業の有無を判定し、実施していないものは建替または用途廃止候補、実施しているものは個別改善または維持保全候補とします。
- ・ 1 次判定で個別改善または維持保全候補となった住棟のうち、躯体の安全性について昭和 56 年以前の旧耐震基準で建設されたものは建替候補とします。
- ・ 昭和 56 年以降の新耐震基準で建設された住棟のうち、避難の安全性については、各住棟の設計図書により、二方向避難及び防火区画の確保を判定し、問題があるものは建替候補とします。
- ・ 1 次判定で個別改善または維持保全候補となった住棟について、居住性の判定として、住戸面積 40 m<sup>2</sup>以上、浴室、水洗トイレ、3 箇所給湯、高齢化対応の 5 項目の整備水準の状況を判定し、全て満たしているものは維持保全

候補、満たしていないものは全面的改善または個別改善候補とします。

#### ハ．3次判定

- ・ 1次判定、2次判定の結果を踏まえながら立地状況や必要性、まちづくりへの貢献、事業の実現性等を考慮した最終的な活用手法を選定します。

以上1次から3次までの活用手法の判定結果は以下のとおり、建替を行うのが新栄団地、野幌団地、あけぼの団地の一部となります。

また、維持保全を図るのが中央団地、弥生団地、あけぼの団地の一部となります。

#### 長寿命化型改善事業の必要性の判定

- ・ 長寿命化型改善事業は、事業実施に必要な調査設計業務について国の交付金を得た場合には20年以上、江別市が単独で設計業務を行った場合には10年以上、それぞれ当該住棟の使用が可能なが必要になっています。このため、事業実施の際には住棟の耐用年数が少なくとも10年以上残っている住棟が対象になります。
- ・ また、居住性向上型、安全性確保型の個別改善事業（住戸改善事業）とは別の事業となるため、一定の居住性、安全性が確保された住棟が対象になります。（居住性、安全性が満たされない住棟で事業を実施するには、複数の事業手法を導入することが必要になります。）

以上により、長寿命化型改善事業の検討対象になるのは1次～3次判定の結果、維持保全を図る団地のうち、耐用年数が残っている住棟で、居住性、安全性の確保された住棟になり、次の住棟になります。

公営住宅：中央団地、弥生団地

改良住宅：弥生団地

これらの住棟のうち、中央団地については、3棟のうち2棟が建設後15年以内の比較的新しい住棟で、劣化の度合いも進んでいないこと、事業を実施する上では団地全体をまとめて実施することが効率的になること、などから本計画期間においては定期的な点検等を行い、適切な維持管理を図ることとします。

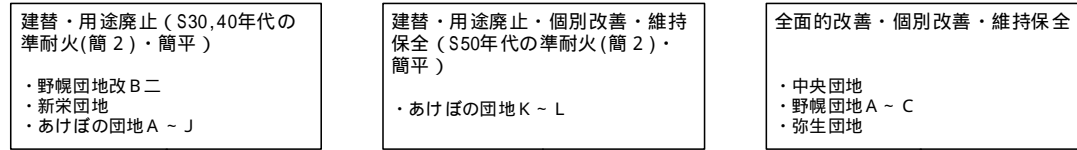
このため、老朽化の進む弥生団地を長寿命化型改善事業の対象とします。

#### 市営住宅の耐震化促進への基本的な考え方

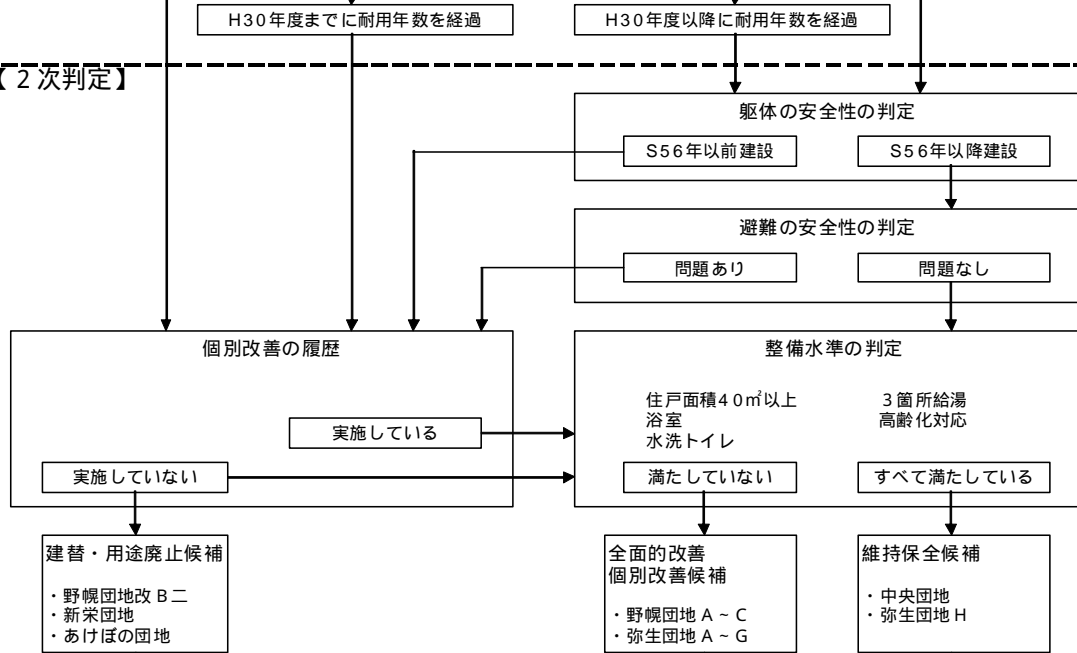
市営住宅の耐震化促進への基本的な考え方は、平成22年3月に策定した『江別市耐震改修促進計画』において定められていることから、当該考え方に基づき、建替などの事業を進めていくこととします。

【活用手法の選定フロー】

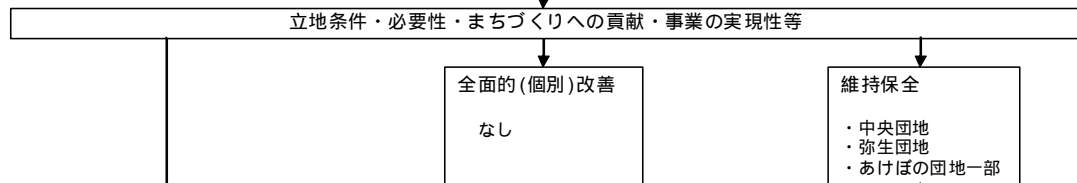
【1次判定】



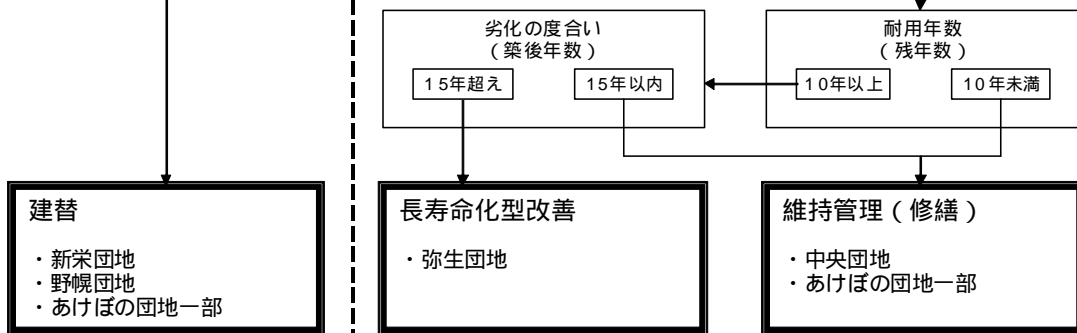
【2次判定】



【3次判定】



【長寿命化型改善事業の必要性の判定】



### (3) 団地の活用プログラム

以上の活用方針を踏まえ、団地別、住棟別に計画期間内の活用プログラムを設定すると、次頁に示すとおりとなります。

建替を行うのは新栄団地、及びあけぼの団地の一部とします。

このうち、あけぼの団地については新栄団地への移転建替を予定します。

建替事業は平成 24 年度より着手する予定とし、新栄団地の全住棟とあけぼの団地の一部の建替予定の簡易耐火構造平屋建住棟、準耐火構造（簡易耐火構造 2 階建）住棟は用途廃止を行います。

また、新栄団地への統合を図る野幌団地の改良住宅では、事業の進捗にあわせて用途廃止を行います。

長寿命化型改善事業は、公営住宅及び改良住宅の弥生団地の耐火構造の住棟とし、平成 25 年から平成 33 年にかけて、事業項目ごとに複数の年度にわたって事業の実施を予定します。

【市営住宅の活用プログラム】

団地名	建設年度	構造	管理棟数	管理戸数	活用手法	年度別ストック活用手法別戸数(平成)										計画期間 合計	計画期間 未管理 戸数	備考	
						24 年度	25 年度	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度	31 年度	32 年度	33 年度				
公営住宅	中央団地	H8、H10、H12	耐火	3	142	維持管理(修繕)										142	142		
	新栄団地					建替		48		48		48		48		49	241	241	H35に49戸建設予定
		S37、S39、S40	簡平	19	76	用途廃止				44		32					76	0	
		S38、S39	準耐火(簡2)	12	62	用途廃止		52		10						62	0		
	弥生団地	S56、H6	耐火	2	79	長寿命化型改善				55						24	79	79	
	あけぼの団地	S41～S45、 S47～S50	簡平	45	173	用途廃止								8		4	12	0	新栄団地への移転建替を予定
						維持管理(修繕)										161	161		
S41～S43、 S45～S54		準耐火(簡2)	79	417	用途廃止										6	6		新栄団地への移転建替を予定	
					維持管理(修繕)										411	411		H35年 4戸用途廃止予定	
改良住宅	野幌団地	S41、S42	準耐火(簡2)	10	48	用途廃止								48		48	0	公営住宅の新栄団地への移転統合化を図る。	
		S53～S55	耐火	3	54	用途廃止									36	36	0		
						維持管理(修繕)										18	18	H35年 18戸用途廃止予定	
	新栄団地	S40	準耐火(簡2)	6	24	用途廃止						24				24	0		
	弥生団地	S47～S52	耐火	6	144	長寿命化型改善		24	24		24		24	24	24	144	144		
あけぼの団地	S44	準耐火(簡2)	1	4	維持管理(修繕)										4	4	H35年 4戸用途廃止予定		
合 計			186	1223	建替		48		48		48		48		49	241			
					用途廃止		52		54		56		56		46	264			
					長寿命化型改善		24	24	55	24		24	24	24	223				
					維持管理(修繕)										736				
																1200			

注-1: 建替、用途廃止のプログラムはストック活用計画のプログラムを反映し、建替戸数は基本設計段階の予定戸数としている。  
 注-2: 建替事業は、1棟あたり2ヵ年の事業であるため、管理開始年度(竣工年度)に住戸数を記入している。  
 注-3: 長寿命化型改善事業は、複数年に事業期間が及ぶため、初年度に該当する住戸数を記入している。

簡平 : 簡易耐火構造平屋建  
 準耐火(簡2) : 準耐火構造(簡易耐火構造2階建)  
 耐火 : 耐火構造

#### (4) ストック活用手法別戸数

以上の判定結果により、公営住宅の建替対象になる住宅の戸数は156戸になります。  
また、用途廃止予定戸数（建替予定戸数を除く）は、0戸になり、793戸は維持管理予定で、うち長寿命化型改善事業を予定する戸数は79戸となります。

##### 【公営住宅】

(単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	949戸
・維持管理予定戸数	793戸
うち修繕対応戸数	714戸
うち改善予定戸数	79戸
・建替予定戸数	156戸
・用途廃止予定戸数	0戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

また、改良住宅では、建替予定戸数は0戸、用途廃止予定戸数は108戸になります。  
166戸は維持管理予定で、うち長寿命化型改善事業を予定する戸数は144戸、修繕対応の維持管理予定戸数が22戸となります。

##### 【改良住宅】

(単位：戸)

対 象	合 計
改良住宅管理戸数	274戸
・維持管理予定戸数	166戸
うち修繕対応戸数	22戸
うち改善予定戸数	144戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	108戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。