

江別市営住宅
長寿命化計画

第2回委員会資料

令和2(2020)年9月

江 別 市

目 次（案）

1. 市営住宅長寿命化計画の目的	第1回委員会提示済み
(1) 目的・背景	
(2) 計画の位置づけ	
(3) 計画期間	
2. 市の住宅等の概要	第1回委員会提示済み
(1) 人口・世帯数の推移	
(2) 住宅所有関係別世帯の現状	
3. 市営住宅の状況	第1回委員会提示済み
(1) 市営住宅管理状況	
(2) 市営住宅入居者の状況	
4. 市営住宅長寿命化計画の基本方針	1
(1) 長寿命化計画に関する基本方針	1
(2) 市営住宅の整備・活用に関する理念と基本方針	2
(3) 市営住宅の需要の見通し	4
5. 計画の対象と事業手法の選定	18
(1) 対象	18
(2) 事業手法の選定フロー	18
(3) 事業手法選定フローに基づく判定	20
6. 事業の実施方針	34
(1) 点検の方針	34
(2) 計画修繕の方針	34
(3) 改善事業の方針	34
(4) 建替事業の方針	35
7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	第3回委員会で提示予定
■ 「別冊」または「資料編」	
1. あげぼの団地の整備に関する方針	
(1) あげぼの団地の現状	第1回委員会提示済み
(2) 入居者意向の把握	第1回委員会提示済み
(3) あげぼの団地の整備方向の検討	(資料-2)で提示

4. 市営住宅長寿命化計画の基本方針

(1) 長寿命化計画に関する基本方針

長寿命化に関する基本方針については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月」を踏まえ、前計画である「江別市営住宅長寿命化計画(平成24(2012年3月)」の基本方針を引き継ぎ以下のように設定します。

①ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

今後、予防保全的な観点から修繕や改善を的確に実施できるよう、次の方針により市営住宅の状態を把握することとします。

- ・市営住宅について、整備、修繕等の維持管理データを住棟単位で適切に整理し、必要に応じて随時情報を確認できる仕組みをつくることとします。
- ・市営住宅について、定期的な点検を実施し、予防保全的な維持管理に努めます。

②改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅の長寿命化には、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防止する予防保全的な維持管理を実施することが重要です。

そこで次の方針によって、市営住宅の長寿命化等に向けて取り組みます。

- ・定期点検など予防保全的な維持管理に努めるとともに、長期間にわたって活用する予定の住棟に関しては、耐久性の向上を図る改善を実施し、市営住宅の長寿命化を図ります。
- ・改善に当たっては、性能向上を図ることで躯体の耐久性を高め、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・定期点検では、建物の老朽化や劣化による事故を未然に防ぐとともに、修繕等を適宜適切に実施できるよう努めます。

(2) 市営住宅の整備・活用に関する理念と基本方針

① 基本理念

基本理念については、「江別市住生活基本計画」における基本理念を踏まえ、前計画である「江別市営住宅長寿命化計画（平成 24（2012）年）」を引き継ぎ、次のとおりとします。

<誰もが>

子どもからお年寄りまで、単身世帯から子育て世帯まで、誰もが住み続けることができる市営住宅づくり

<安心して>

耐震性や耐火性が高く、ユニバーサルデザインの観点に基づいた安心できる市営住宅づくり

<住み続けられる>

低所得者、障がいのある方、高齢者など民間借家では対応が難しい世帯が市内で住み続けられるセーフティネットとしての市営住宅づくり

ユニバーサルデザインの視点に立って、
誰もが快適に江別市に住み続けることができる
セーフティネットとしての市営住宅づくり

②市営住宅ストックの基本目標

基本理念を実現するため、「江別市住生活基本計画」基本目標である「すべての人が安全に安心して暮らせる住宅づくり」、「個性的で多様性のある住環境づくり」、「みんなで助け合う地域社会づくり」を踏まえ、前計画を引き継ぎ、次の4つの基本目標を設定します。

基本目標1：市営住宅の安全で計画的な維持管理と供給の促進

老朽化した市営住宅の建替を推進し、計画的な供給を図ります。

耐用年限が70年と長期にわたって活用可能な耐火構造建物については、長寿命化に資する改善や修繕を行い、良好住環境の維持を図ります。

基本目標2：高齢者、障がいのある方、子育て世帯等への配慮

市では、障がい者向け住宅の供給、児童遊園の整備など、障がいのある方や子育て世帯へ配慮した住宅供給を進めています。

今後とも高齢者や障がいのある方、子育て世帯等に配慮した住宅及び住環境の確保を図ります。

基本目標3：まちづくりと連携した市営住宅の提供

市営住宅の供給にあたっては、民間借家と適切な機能分担を図るとともに、住宅セーフティネットとしての役割に基づきながら、着実な整備に務めます。

また、中心市街地活性化に寄与するまちなか居住の推進や地域における定住人口の確保、地域づくりの側面からの跡地の効果的な活用といった、まちづくりへの貢献や地域の活性化に寄与する団地の確保を図ります。

基本目標4：入居者と市が協力した適切な管理

市営住宅の入居者は、団地の清掃活動や除雪活動等に積極的に参加し、団地や地域の良好なコミュニティが形成されています。

今後も、入居者と行政が協力して団地の維持管理を行うとともに、コミュニティ活動が円滑となるような整備、維持管理を図ります。

(3) 市営住宅の需要の見通し

以下に、①「江別人口ビジョン」に基づく推計」、及び、②「国によるストック推計プログラムに基づく推計」を行い、これらの結果から市営住宅の需要の見通しについて検討します。

①「江別市人口ビジョン」に基づく推計

「江別市 将来人口推計<分析結果> (令和元(2019)年9月)」における将来人口の推計値に基づく推計結果を以下に示します。

1) 目標年次における総人口

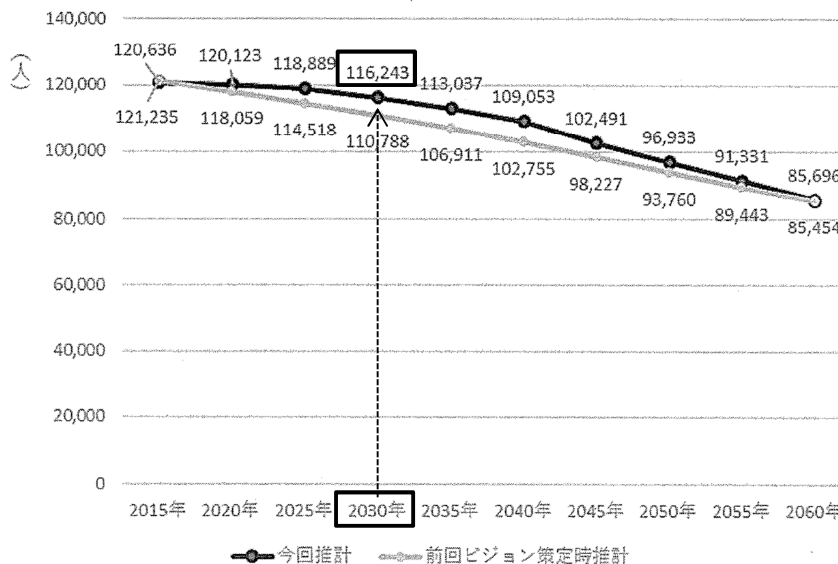
「江別市 将来人口推計 <分析結果>」において、市の将来人口は次のようになっています。

市における将来人口の推計結果

図表 2 江別市将来人口推計結果 (前回人口ビジョン策定時及び社人研推計との比較)

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
今回推計	120,636	120,123	118,889	116,243	113,037	109,053	102,491	96,933	91,331	85,696
(参考) 前回人口ビジョン策定時	121,235	118,059	114,518	110,788	106,911	102,755	98,227	93,760	89,443	85,454
(参考) 社人研推計準拠	120,636	120,123	115,789	110,763	104,903	97,763	89,907	82,360	74,792	67,232

図表 3 江別市将来人口推計結果 (総合計画策定時推計及び社人研推計との比較)



以上より、江別市営住宅長寿命化計画の目標年次である令和 12 (2030) 年の人口は、以下の通りです。

令和 12 (2030) 年における総人口 : 116,243 人

2) 目標年次における一般世帯人員の推計

市における総人口に対する一般世帯人員の割合は、以下のように近年はほぼ同値で推移しており、5か年の平均で0.98となっています。

市における総人口と一般世帯数の推移と平均

年次	平成7 (1995)年	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年
総人口	115,495	123,877	125,601	123,722	120,636
一般世帯人員	113,407	121,655	123,530	121,339	117,458
一般世帯人員／総人口	0.98	0.98	0.98	0.98	0.97
5か年の平均	0.98				

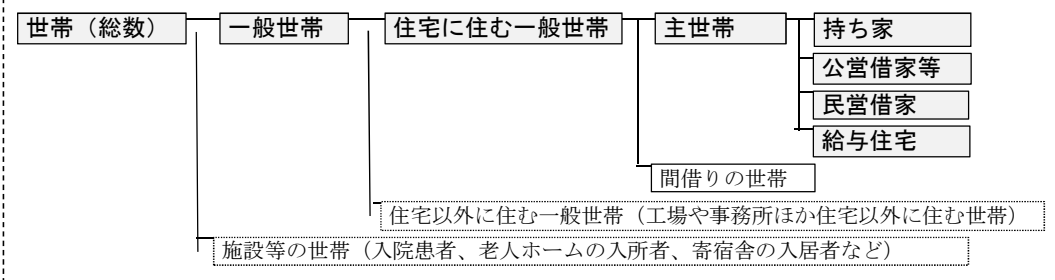
資料：国勢調査

このことから、今後とも同様の割合で推移するものとして、市の一般世帯人員を以下のように想定します。

$$\text{総人口} \times 0.98 = 116,243 \times 0.98 = 113,918$$

令和12(2030)年における一般世帯人員：113,918人

【参考】国勢調査による世帯の分類



3) 一般世帯における一世帯当たり人員の推計

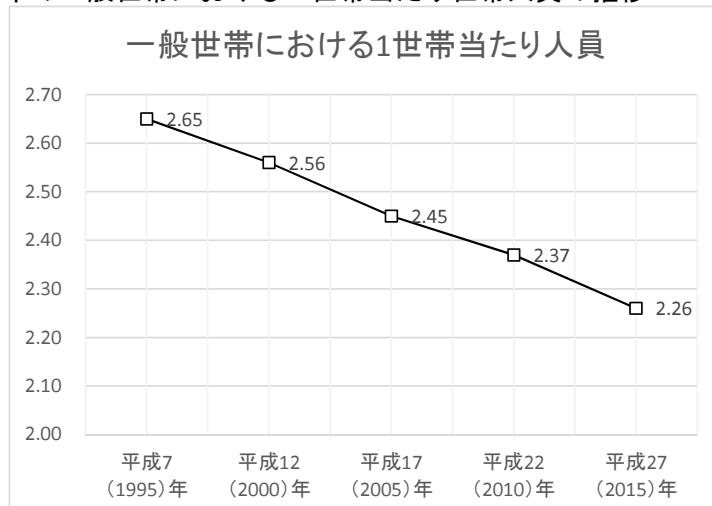
市における一世帯当たり人員は、以下のように推移しています。

市の一般世帯における一世帯当たり世帯人員の推移

項目	平成7 (1995)年	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年
一般世帯における 1世帯当たり人員	2.65	2.56	2.45	2.37	2.26

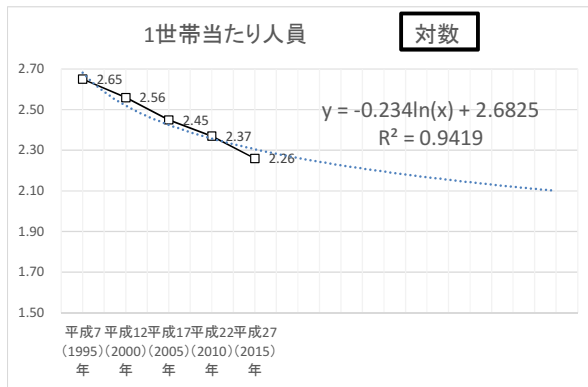
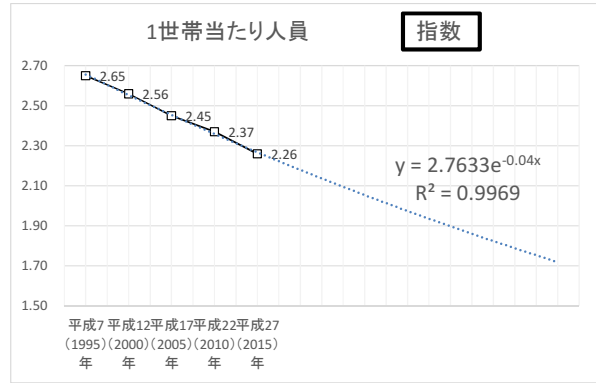
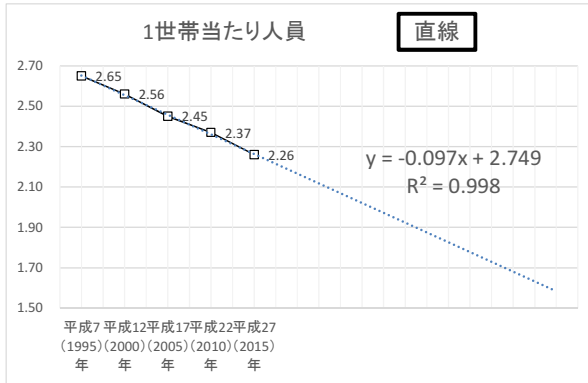
資料：国勢調査

市の一般世帯における一世帯当たり世帯人員の推移



上記について、推計式により推計を行うと以下のような結果となり、いずれの推計においても、相関係数が 0.9 以上と高い相関を示しています。

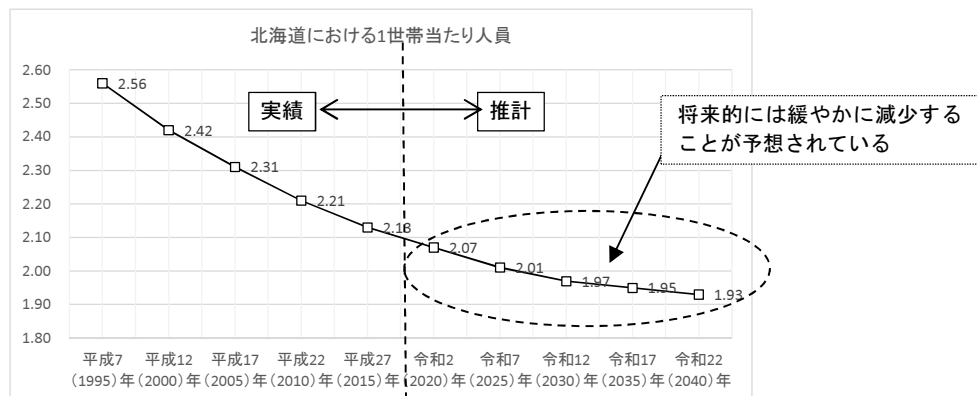
市の一般世帯における一世帯当たり世帯人員の推計



各推計式のうち、直線式と指数式の推計式においては、今後の世帯人員は速いペースで減少することとなり、現実との乖離がみられる状況です。

ここで、国立社会保障・人口問題研究所による、北海道における将来の一世帯当たり人員の推計結果（平成 31（2019）年公表）をみると、次のグラフのような状況であり、将来的には直線的な推移ではなく、緩やかなカーブを描いて減少していくことが予想されています。

北海道の一般世帯における一世帯当たり世帯人員の推移



全道における推移がこのような傾向にあることから、市における一般世帯人員についても、今後は同様に緩やかに減少していくことと想定し、推計式の中でもこの傾向を示している対数式を採用することとします。

数式にあてはめて計算すると、将来の一般世帯における一世帯当たり人員は、以下のようになります。

令和 12 (2030) 年における一般世帯の一世帯当たり人員 : 2.19 人/世帯

4) 一般世帯数の推計

以上の結果より、将来の市における一般世帯数は以下のように推計されます。

市の一般世帯における一般世帯数の推計値

年次	一般世帯人員 (人)	一世帯当たり 世帯人員 (人/世帯)	一般世帯数 (世帯)
令和12(2030)年	113,918	2.19	52,017

令和 12 (2030) 年における一般世帯数 : 52,017 世帯

5) 主世帯数の推計

市における一般世帯数に対する主世帯数の割合は、以下のように近年はほぼ同値で推移しており、5か年の平均で0.97となっています。

市における一般世帯数の主世帯数推移と平均

年次	平成7 (1995)年	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年
一般世帯数	42,802	47,594	50,382	51,106	51,905
主世帯数	41,696	46,380	49,375	49,184	50,319
主世帯数/一般世帯数	0.97	0.97	0.98	0.96	0.97
5か年の平均	0.97				

資料:国勢調査

このことから、今後とも同様の割合で推移するものとして、市の主世帯数を以下のように想定します。

$$\text{一般世帯数} \times 0.97 = 52,017 \times 0.97 = 50,456$$

令和 12 (2030) 年における主世帯数 : 50,456 世帯

6) 主世帯に対する住宅所有形態別世帯数と割合の推移

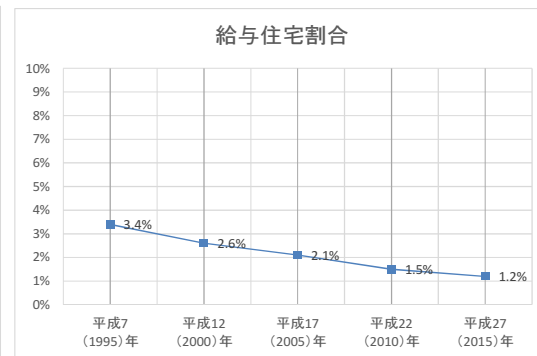
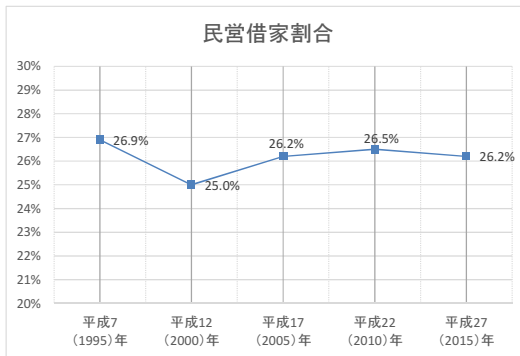
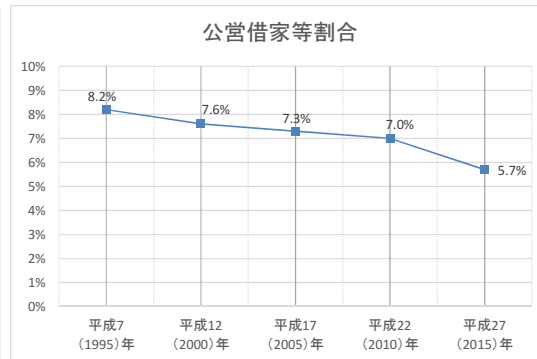
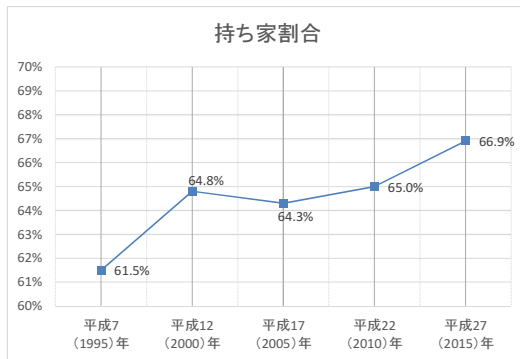
市における住宅所有形態別世帯、及び主世帯に対する割合の推移は以下のようになっています。

市における各住宅所有形態の推移

年次	平成7(1995)年	平成12(2000)年	平成17(2005)年	平成22(2010)年	平成27(2015)年
主世帯 (割合)	41,696 100.0%	46,380 100.0%	49,375 100.0%	49,184 100.0%	50,319 100.0%
持ち家 (割合)	25,658 61.5%	30,043 64.8%	31,769 64.3%	31,977 65.0%	33,688 66.9%
公営借家等 (割合)	3,425 8.2%	3,504 7.6%	3,624 7.3%	3,452 7.0%	2,845 5.7%
民間借家 (割合)	11,211 26.9%	11,610 25.0%	12,956 26.2%	13,029 26.5%	13,179 26.2%
給与住宅 (割合)	1,402 3.4%	1,223 2.6%	1,026 2.1%	726 1.5%	607 1.2%

資料: 国勢調査

市における各住宅所有形態割合の推移

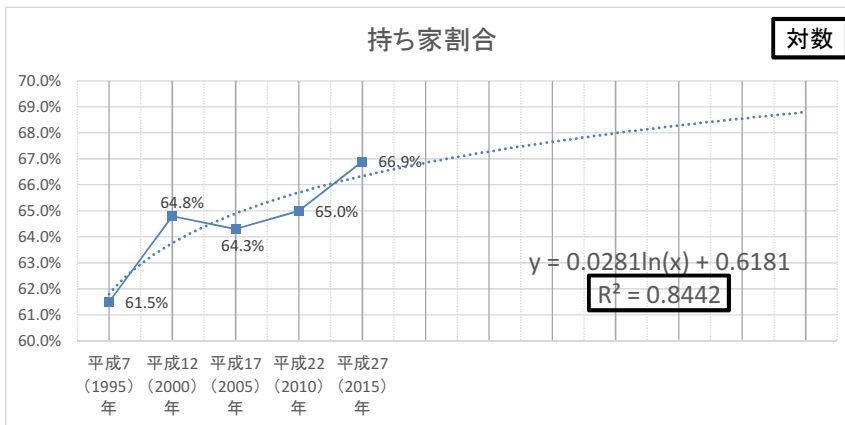
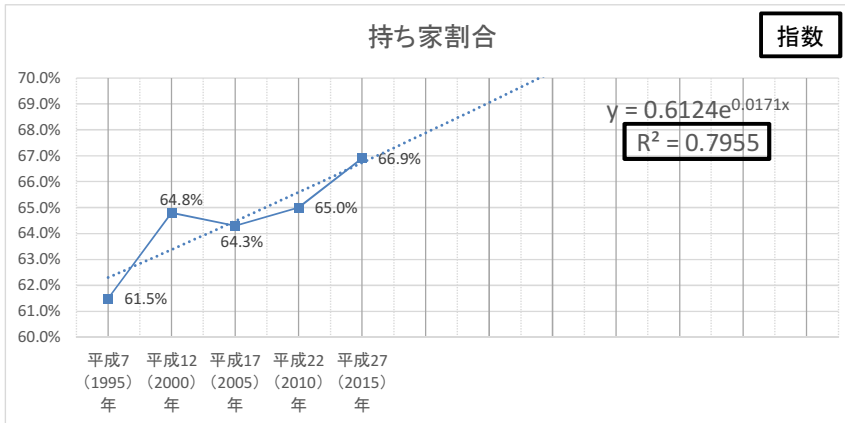
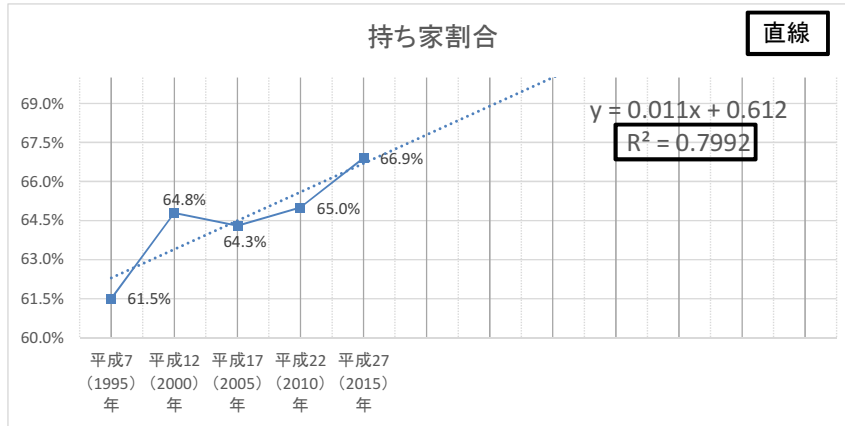


資料: 国勢調査

7) 持ち家割合の推計

過去の実績をもとに、持ち家率について各推計式により推計を行うと以下のよう
な結果となります。

市の持ち家率の推計



上記のうち最も相関係数が高い対数式を採用し、推計式にあてはめて目標年次である令和 12 (2030) 年の持ち家率を計算すると以下のようになります。

令和 12 (2030) 年における主世帯に対する持ち家割合 : 67.7%

8) 借家内訳の推計

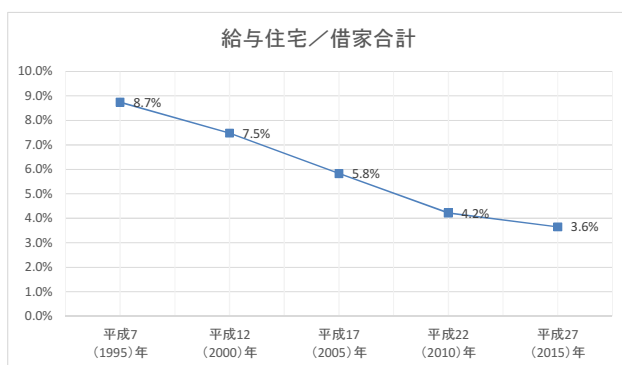
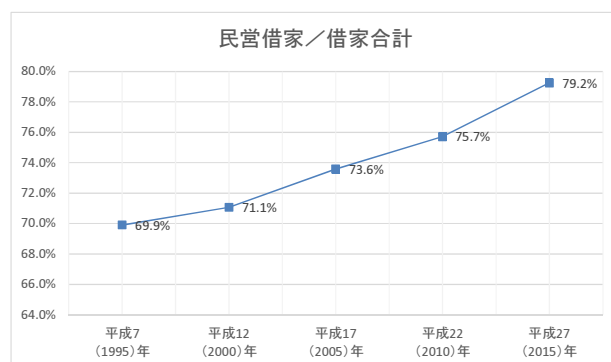
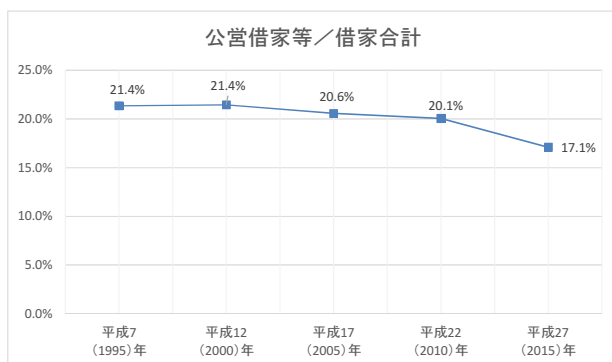
市における借家及び内訳の推移は次のようになっています。

市における借家及び内訳の推移

年次	平成7(1995)年	平成12(2000)年	平成17(2005)年	平成22(2010)年	平成27(2015)年
借家合計 (割合)	16,038 100.0%	16,337 100.0%	17,606 100.0%	17,207 100.0%	16,631 100.0%
公営借家等 (割合)	3,425 21.4%	3,504 21.4%	3,624 20.6%	3,452 20.1%	2,845 17.1%
民営借家 (割合)	11,211 69.9%	11,610 71.1%	12,956 73.6%	13,029 75.7%	13,179 79.2%
給与住宅 (割合)	1,402 8.7%	1,223 7.5%	1,026 5.8%	726 4.2%	607 3.6%

資料：国勢調査

借家合計に対する割合の推移

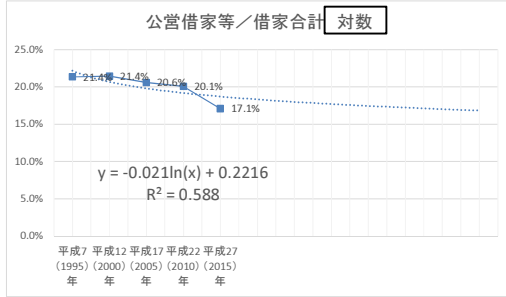
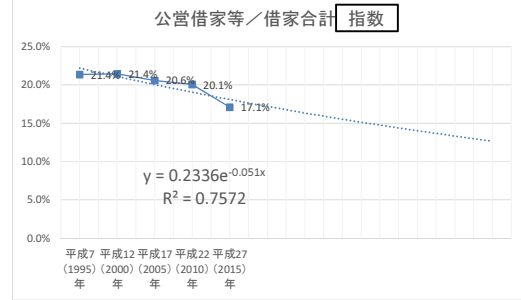
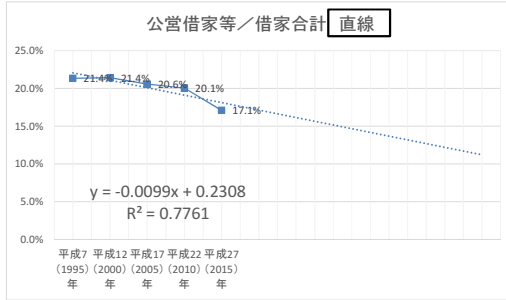


借家合計に対するそれぞれの割合の推移をみると、民営借家の割合が増加傾向にあり、公営借家等や給与住宅については減少傾向にあります。

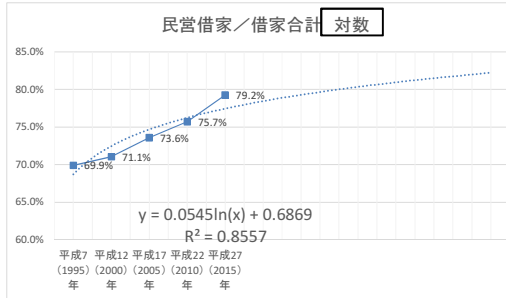
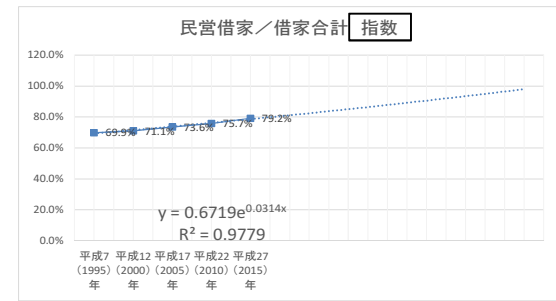
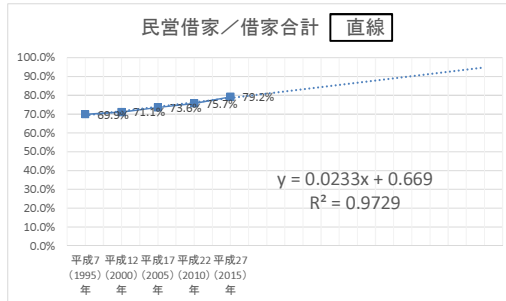
また、次ページに示すようにそれぞれの割合の将来推計をみても同様の傾向にあり、民営借家の割合が現況値よりも増加し、推計手法によっては100%近くになる結果もみられます。

借家合計に対する各所有形態割合の推計

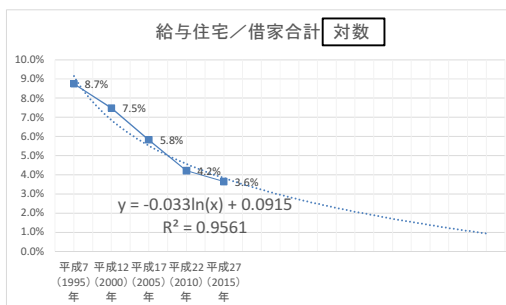
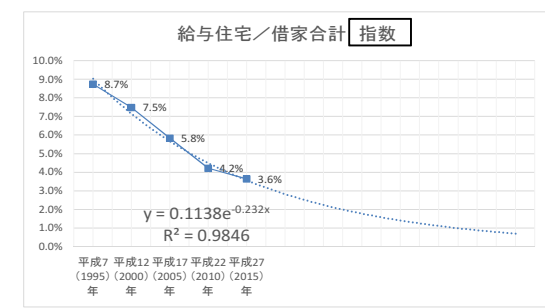
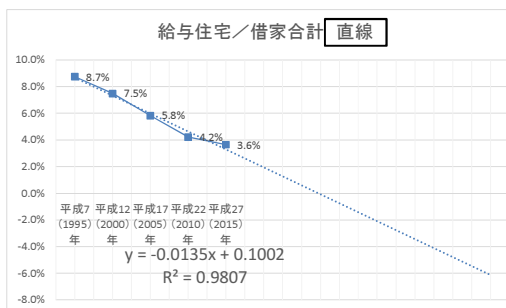
公営借家等の推計



民営借家の推計



給与住宅の推計



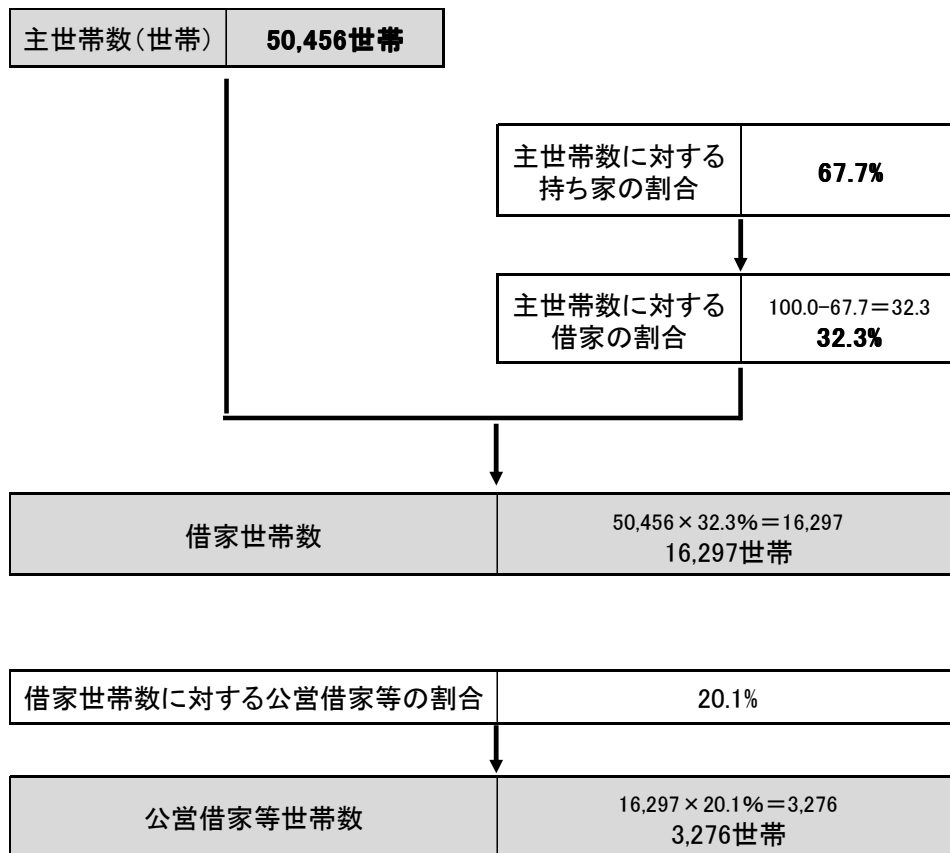
民間賃貸住宅は、景気動向に左右され安定的な供給が期待できない状況にある中、公営借家等については、住宅セーフティネットとしての役割のもと、今後とも借家世帯における受け皿として一定程度割合を担っていくことが必要といえることから、公営借家等は近年の平均値である 20.1%を確保していくこととします。

借家合計に対する公営借家等の割合の推移と平均

年次	平成7(1995)年	平成12(2000)年	平成17(2005)年	平成22(2010)年	平成27(2015)年	
借家合計 (割合)	16,038 100.0%	16,337 100.0%	17,606 100.0%	17,207 100.0%	16,631 100.0%	公営借家等 割合の平均 ↓ 20.1%
公営借家等 (割合)	3,425 21.4%	3,504 21.4%	3,624 20.6%	3,452 20.1%	2,845 17.1%	

9) 目標年次における公営借家等世帯数

以上の結果より、目標年次である令和 12 (2030) 年における公営借家等世帯数は次のように想定されます。



令和 12 (2030) 年における公営借家等世帯数 : 3,276 世帯

10) 市営住宅の必要戸数

市営住宅のうち、募集停止中の野幌団地と老朽化が進んでいるあけぼの団地を除く団地における入居率は下表のとおりです。

入居率の状況

団地		建設年度	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	入居率
公営住宅	中央団地	H8(1996)～H12(2000)年	142	130	92%
	新栄団地	H25(2013)～R1(2019)年	192	188	98%
	弥生団地	S56(1981)～H6(1994)年	79	73	92%
	小計	-	413	391	95%
改良住宅	弥生団地	S47(1972)～S52(1977)年	144	127	88%
	小計	-	144	127	88%
合計		-	557	518	93%

令和2(2020)年3月末日現在

入居率については、88%～98%程度と団地ごとにばらつきがある状況ですが、比較的建設年度が新しい公営住宅団地における平均の入居率は95%程度であり、このような中で市営住宅の円滑な管理・運営がなされている状況です。

以上のような現状を踏まえ、今後とも入居率について同割合程度での管理を行っていくことと想定し、将来戸数を以下のように設定します。

$$\text{公営借家等世帯数} / 0.95 = 3,276 / 0.95 = 3,448$$

令和12(2030)年における公的借家の必要戸数：3,448戸

市においては、公営借家等として市営住宅のほか道営住宅とUR賃貸住宅が管理されています。

ここで、道営住宅の今後の建替事業を加味し、令和12年(2030)年における、道営住宅とUR賃貸住宅を以下のように想定します。

道営住宅とUR賃貸住宅の管理戸数の想定

管理	団地名	大麻宮町団地の 建替前 管理戸数	備考	大麻宮町団地の 建替後 管理戸数	備考
道営	大麻中町	304	建替前	304	建替後
	大麻宮町	225		200	
	大麻沢町	281		281	
	大麻南樹町	389		389	
	大麻西町	169		169	
	道営計	1,368	1,343		
UR	大麻宮町	420		420	
	大麻園町	446		446	
	大麻中町	110		110	
UR計	976		976		
道営・UR合計		2,344		2,319	

大麻宮町団地は平成30(2018)年～令和10(2028)年で建替の予定

以上より、令和 12（2030）年時点での市営住宅における将来必要戸数は、全体から道営住宅とUR賃貸住宅分を差し引いて、次のように想定されます。

公営借家等必要戸数－（道営住宅＋UR賃貸住宅）

$$=3,448-2,319=1,129\approx 1,130$$

令和 12（2030）年における市営住宅の必要戸数：1,130 戸程度

②国の「ストック推計プログラム」に基づく推計

以下に、国の「ストック推計プログラム」により、将来における世帯数等の推計を基に、「公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）」の世帯数とともに、そのうち「自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯数（著しい困窮年収未満世帯数）」の推計を行います。結果は以下のとおりです。

1) 公営住宅の施策対象世帯数の推計

推計結果によれば、本計画の目標年次である令和 12（2030）年の公営住宅施策対象世帯数は、5,139 世帯になると推計されます。

2) 公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満世帯数の推計

推計結果によれば、本計画の目標年次である令和 12（2030）年の著しい困窮年収未満世帯数は、2,616 世帯になると推計されます。

以上より、公営住宅においては、このうち少なくとも「著しい困窮年収未満の世帯（2,616 世帯）」へ対応した戸数の確保が必要といえます。

3) 「著しい困窮年収未満の世帯」への対応の考え方

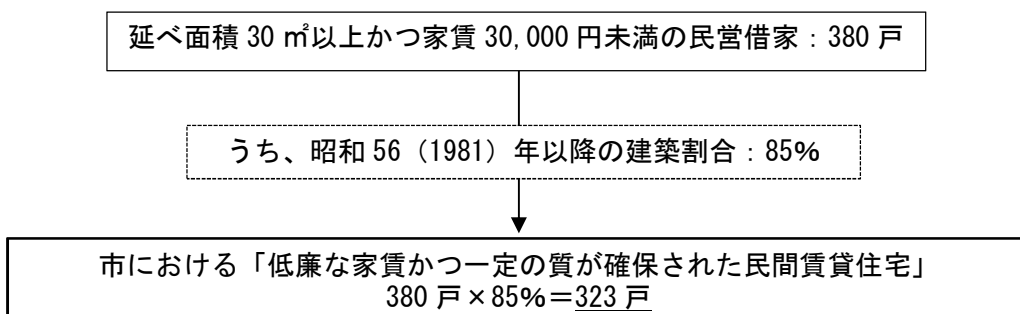
国の指針によると、「著しい困窮年収未満の世帯」に対応するためには、公営住宅とともに、次に示すような「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の活用もあわせて行っていくこととされています。

■ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

当該市の住宅扶助費一般基準（1人世帯・2人世帯）を考慮して、最低居住面積水準以上の「低廉な家賃」の住宅数を想定

・上記のうち、新耐震基準への対応を考慮して「一定の質」の住宅数を想定

市における「住宅扶助費一般基準上限値」は、1人世帯で29,000円、2人世帯で35,000円であることから、「住宅・宅地統計調査（平成30（2018）年）」により、対象となる民間賃貸住宅は以下のように想定されます。



民営借家の延べ面積別の1か月当たり家賃

単位：戸

延べ面積	総数	1か月当たり家賃																			
		0円	1 ～ 5,000 円未満	5,000 ～ 10,000 円未満	10,000 ～ 15,000 円未満	15,000 ～ 20,000 円未満	20,000 ～ 25,000 円未満	25,000 ～ 30,000 円未満	30,000 ～ 40,000 円未満	40,000 ～ 50,000 円未満	50,000 ～ 60,000 円未満	60,000 ～ 70,000 円未満	70,000 ～ 80,000 円未満	80,000 ～ 90,000 円未満	90,000 ～ 100,000 円未満	100,000 ～ 110,000 円未満	110,000 ～ 120,000 円未満	120,000 ～ 150,000 円未満	150,000 ～ 200,000 円未満	200,000 円以上	不詳
民間借家 (専用住宅) 総数	12,460	110	-	-	130	290	430	560	2,900	3,320	2,390	1,730	340	40	-	20	10	-	-	-	180
29㎡以下	3,360	-	-	-	60	180	380	430	1,330	450	410	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30～49㎡	3,850	-	-	-	70	40	30	90	1,070	1,440	860	180	20	-	-	-	-	-	-	-	60
50～69㎡	3,330	-	-	-	-	70	-	30	340	1,030	900	800	80	-	-	-	-	-	-	-	80
70～99㎡	1,160	60	-	-	-	-	20	-	90	240	110	530	80	10	-	20	-	-	-	-	10
100～149㎡	440	20	-	-	-	-	10	20	30	130	30	90	50	20	-	-	10	-	-	-	10
150㎡以上	320	40	-	-	-	-	-	-	40	20	80	10	110	-	-	-	-	-	-	-	10

資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

※本調査は、項目ごとに四捨五入標記となっていること、また、不詳があること等から合計が一致しない場合がある（以下同様）

30㎡以上かつ30,000円未満の戸数：500戸
うち、家賃0円を除いた戸数：380戸

建築の時期別の住宅所有形態

単位：戸

建築の時期	総数	持ち家	借家						
			総数	公営住宅等	UR・公社 の借家	民営借家		給与 住宅	
						総数	木造		非木造
総数	51,020	33,890	16,180	2,920	450	12,500	6,070	6,430	310
昭和45（1970）年以前	2,860	1,380	1,480	530	450	500	180	320	-
昭和46（1971）年～昭和55（1980）年	5,590	4,220	1,370	380	-	960	460	500	40
1981～1990年	9,860	6,880	2,970	690	-	2,230	1,380	850	50
1991～1995年	9,090	6,990	2,100	840	-	1,190	760	430	70
1996～2000年	6,730	5,010	1,720	250	-	1,460	460	1,000	-
2001～2005年	4,140	2,050	2,090	-	-	2,050	710	1,340	40
2006～2010年	4,480	2,440	2,040	-	-	2,020	940	1,080	20
2011～2015年	3,090	2,210	880	-	-	850	510	340	30
2016～2018年9月	2,310	1,170	1,140	240	-	860	340	520	50

資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

民営借家の総数：12,500戸
昭和56（1981）年以降に建築された民営借家：10,660戸
昭和56（1981）年以降の割合：10,660 / 12,500 = 85%

ここで、市における令和 12 (2030) 年の目標年次における道営住宅の戸数は、前述したように 1,343 戸と想定されることから、「著しい困窮年収未満の世帯 (2,616 世帯)」から、これらの民間借家と道営住宅を差し引くと 950 戸 ($2,616 - (323 + 1,343) = 2,616 - 1,666 = 950$) となります。

以上より、目標年次においては少なくとも 950 戸を超える戸数の市営住宅が必要となります。

③市営住宅の目標管理戸数の設定

前述した 2 つの推計結果を踏まえ、目標年次である令和 12 (2030) 年の市営住宅戸数については、「①江別市人口ビジョンに基づく推計」より、以下の通りとします。

令和 12 (2030) 年の市営住宅の目標管理戸数 : 1,130 戸程

次に、参考として、団地別の管理戸数について検討します。

現在進行中の建替事業等を考慮すると、老朽化が進行しているあけぼの団地以外の将来の管理戸数は 655 戸と想定されます。

これらを市営住宅の目標管理戸数 (1,130 戸程度) から差し引くと、あけぼの団地の将来管理戸数は 475 戸と想定されます。

団地別の将来管理戸数の想定

団地名	令和12(2030)年の 想定管理戸数(戸)	備考
中央団地	142	
新栄団地	290	現在建替事業を実施中 令和2(2020)年3月末で192戸 R3(2021)年に49戸、R5(2022)年に49戸建設
弥生団地	223	
野幌団地	0	新栄団地へ移転後に除却
小計	655戸	

項目	戸数(戸)	備考
令和12(2030)年の 市営住宅の目標管理戸数	1,130戸程度	

令和12(2030)年の あけぼの団地の想定管理戸数	475戸	市営住宅全体 - (中央 + 新栄 + 弥生 + 野幌) = 1,130 - 655 = 475
-------------------------------	------	-----------------------------------------------------

5. 計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

令和 2 (2020) 年度末 (令和 3 (2021) 年 3 月末) 現在で、市が管理している公営住宅と改良住宅の合計 143 棟 1,201 戸を対象とします。

(2) 事業手法の選定フロー

公営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) 平成 28 年 8 月 (国土交通省住宅局住宅総合整備課)」の事業手法の選定フローに従い、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計と、1～3 次の判定によって実施します。

このうち、1 次判定は、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には次の視点から事業手法を仮設定します。

- ①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- ②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

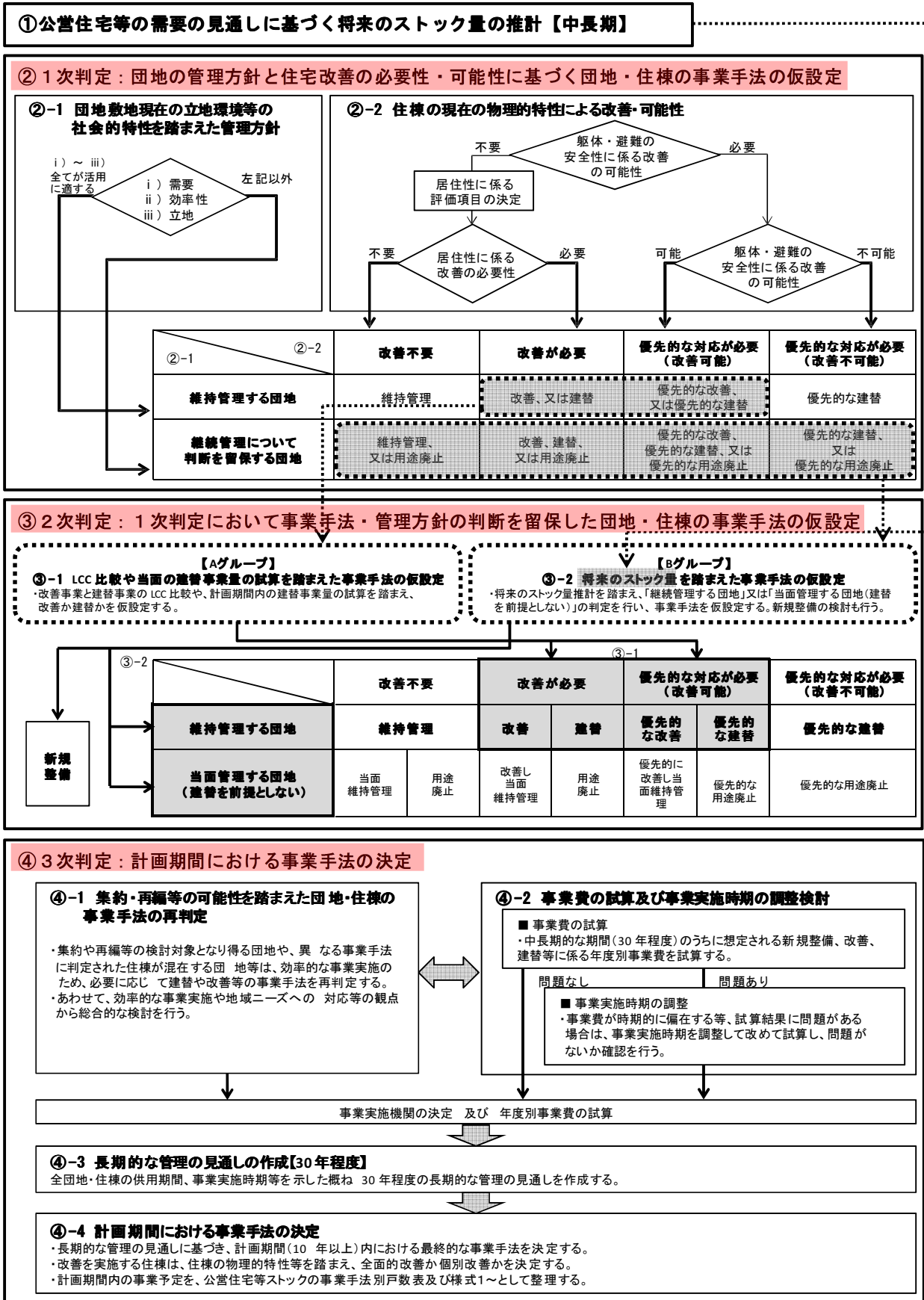
2 次判定は、1 次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には次の視点から事業手法を仮設定します。

- ①ライフサイクルコスト (LCC) の比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
- ②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

3 次判定は、集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定と、事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、長期的な管理の見通しを作成し、計画期間における事業手法の決定を行います。

事業手法の選定フローは以下に示すとおりです。

【事業手法選定のフロー】



(3) 事業手法選定フローに基づく判定

以下に、国により示されている「事業手法判定のフロー」に基づき、3つの段階により事業手法の判定を行います。

①1 次判定

団地の管理方針と住宅の改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

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

1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

【需要による判定】

空き家率と応募倍率から判断します。「あけぼの団地」のみ応募倍率が1倍を下回っており、また、「あけぼの団地」の空き家率は30%以上と高くなっています。

【効率性による判定】

何れの団地においても、まちづくり上の高度利用等に係る特段の位置づけはなされていません。

【立地による判定】

何れの団地も、都市計画用途地域内に位置しています。

また、建築基準法39条に規定する災害危険区域、及び、急傾斜地崩壊危険箇所（「防災マップ（平成29（2017）年12月作成）」）に位置する団地はみられません。

「江別市防災あんしんマップ」において、あけぼの団地は、ほぼ全域が洪水時に0.5～3.0mの浸水が想定される区域に位置していますが、遊水地や排水機場の整備などによる浸水対策がなされている状況です。

なお、野幌団地については、現行計画に基づき、他の団地への移転及び用途廃止を前提として入居停止中であることから、判定からは除外します。（以下同様）。

次ページに団地別の判定結果を示します。

【1次判定-① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針】

管理	団地名	管理状況(令和3(2021)年4月末予定)								需要				効率性	立地		備考		
		団地棟数		団地戸数		住棟番号		棟数	戸数	構造	建設年度	空家率 (政策空家を除く)			応募倍率	用途地域		災害危険区域等	
		内訳	内訳	内訳	内訳	空家率	○												
公営	中央	3	3	142	142	A	-	1	32	高耐	1996	8.5%	○	12.6	○	-	○	-	
						B	-	1	54	高耐	1998								
						C	-	1	56	高耐	2000								
	新栄	4	4	192	192	A	-	1	48	高耐	2013	2.1%	○	36.2	○	-	○	-	
						B	-	1	48	高耐	2015								
						C	-	1	48	高耐	2017								
						D	-	1	48	高耐	2019								
	弥生	3	3	79	79	G	-	1	24	中耐	1981	7.6%	○	5.2	○	-	○	-	
						H1	-	1	30	高耐	1993								
						H2	-	1	25	中耐	1994								
	あけぼの	124	134	1,003	1,003	51	A	A1~A4	4	16	簡平	1966	36.5%	×	0.9	×	-	○	-
							A5~A12	8	16	簡二	1967								
							A13~A18	6	19	簡平	1968								
						52	B	B1~B8	8	36	簡二	1966							
								B9~B11	3	16	簡二	1967							
						74	C	C1~C6	6	24	簡平	1967							
								C7~C10	4	16	簡平	1968							
								C11~C12	2	12	簡二	1968							
								C13~C16	4	14	簡平	1966							
								C17~C18	2	8	簡平	1967							
						4	D	D7	1	4	簡平	1969							
						60	F	F1~F8	8	44	簡二	1970							
								F9~F10	2	8	簡平	1970							
								F11~F12	2	8	簡平	1971							
						63	G	G1~G9	9	47	簡二	1971							
								G10~G13	4	16	簡平	1972							
						52	H	H1~H6	6	36	簡二	1972							
H7~H10	4	16	簡平	1972															
62	I	I1~I3	3	18	簡二	1973													
		I4~I5	2	8	簡平	1973													
		I6~I11	6	36	簡二	1973													
50	J	J1~J7	7	42	簡二	1974													
		J8~J9	2	8	簡平	1974													
62	K	K1~K5	5	30	簡二	1975													
		K6~K7	2	8	簡平	1975													
		K8	1	6	簡二	1976													
		K9~K11	3	18	簡二	1978													
60	L	L1~L2	2	12	簡二	1976													
		L3~L5	3	18	簡二	1977													
		L6~L7	2	12	簡二	1978													
		L8~L10	3	18	簡二	1979													
計	134	134	1,003	1,003	-	-	134	1,003	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
改良	野幌	3	3	54	54	A	-	1	18	中耐	1978	(移転及び用途廃止を前提に、入居停止中)							
						B	-	1	18	中耐	1979								
						C	-	1	18	中耐	1980								
	弥生	6	6	144	144	A	-	1	24	中耐	1972	11.8%	○	(公営住宅欄に合計を記載)	-	○	-		
						B	-	1	24	中耐	1973								
						C	-	1	24	中耐	1974								
						D	-	1	24	中耐	1975								
計	9	9	198	198	-	-	9	198	-	-	-	-	-	-	-	-			
					9	9	1,201	1,201	-	-	143	1,201	-	-	-	-	-	-	

※判定記号の凡例

「○」: 要件を満たしている

「-」: 該当なし

2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

【躯体の安全性】

昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟か否かを評価するが、昭和 56 年以前の公営住宅等についても、簡易耐震診断により安全性が確認されているため、全団地で躯体の安全性は確保されていると判断されます。

【避難の安全性】

二方向避難及び防火区画の確保状況について、全団地とも安全性は確保されています。

【居住性】

居住性に関して、以下の評価項目を設定します。

○住戸面積

- ・「公営住宅等整備基準」第九条に示されている 25 m²以上の基準については、全ての住戸が満たしています。

○浴室

- ・居住水準確保の上で、特に重要な指標といえる浴室の有無を判断します。

○水洗・洋式トイレ

- ・水洗トイレ・洋式トイレの設置状況を判断します。

【外壁等改修の必要性】

- ・建設からの経過年数や、日常的な維持管理・住棟点検などから、中層住棟における外壁や配管等の劣化状況・改修等の必要性について判断します。

次ページに団地別の判定結果を示します。

【1次判定-② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】

管理	団地名	管理状況(令和3(2021)年4月末予定)								躯体の安全性	避難の安全性	住戸面積	居住性		外壁等修繕の必要性	【参考】耐用年限経過状況	備考				
		団地棟数	団地戸数	住棟番号	棟数	戸数	構造	建設年度	浴室				トイレ水洗洋式								
														内訳				内訳			
公営	中央	3	3	142	142	A	-	1	32	高耐	1996	○	○	○	○	○	●	○			
						B	-	1	54	高耐	1998	○	○	○	○	○	○	●	○		
						C	-	1	56	高耐	2000	○	○	○	○	○	○	●	○		
	新栄	4	4	192	192	A	-	1	48	高耐	2013	○	○	○	○	○	○	○	○		
						B	-	1	48	高耐	2015	○	○	○	○	○	○	○	○		
						C	-	1	48	高耐	2017	○	○	○	○	○	○	○	○		
						D	-	1	48	高耐	2019	○	○	○	○	○	○	○	○		
	弥生	3	3	79	79	G	-	1	24	中耐	1981	○	○	○	○	○	○	●	○		
						H1	-	1	30	高耐	1993	○	○	○	○	○	○	○	●	○	
						H2	-	1	25	中耐	1994	○	○	○	○	○	○	○	●	○	
	あけぼの	124	134	1,003	1,003	51	A1~A4	4	16	簡平	1966	○	○	○	●	○	-	●			
							A5~A12	8	16	簡二	1967	○	○	○	○	○	-	●			
							A13~A18	6	19	簡平	1968	○	○	○	▲	○	-	●			
						52	B1~B8	8	36	簡二	1966	○	○	○	▲	○	-	●			
							B9~B11	3	16	簡二	1967	○	○	○	●	○	-	●			
							74	C1~C6	6	24	簡平	1967	○	○	○	●	○	-	●		
						C7~C10		4	16	簡平	1968	○	○	○	●	○	-	●			
						C11~C12		2	12	簡二	1968	○	○	○	●	○	-	●			
						C13~C16		4	14	簡平	1966	○	○	○	▲	○	-	●			
						C17~C18		2	8	簡平	1967	○	○	○	●	○	-	●			
						4	D	D7	1	4	簡平	1969	○	○	○	●	○	-	●		
						60	F	F1~F8	8	44	簡二	1970	○	○	○	●	○	-	●		
							F9~F10	2	8	簡平	1970	○	○	○	●	○	-	●			
							F11~F12	2	8	簡平	1971	○	○	○	●	○	-	●			
						63	G	G1~G9	9	47	簡二	1971	○	○	○	▲	○	-	●		
							G10~G13	4	16	簡平	1972	○	○	○	○	○	-	●			
						52	H	H1~H6	6	36	簡二	1972	○	○	○	○	○	-	●		
							H7~H10	4	16	簡平	1972	○	○	○	○	○	-	●			
						62	I	I1~I3	3	18	簡二	1973	○	○	○	○	○	-	●		
							I4~I5	2	8	簡平	1973	○	○	○	○	○	-	●			
							I6~I11	6	36	簡二	1973	○	○	○	○	○	-	●			
						50	J	J1~J7	7	42	簡二	1974	○	○	○	○	○	-	●		
							J8~J9	2	8	簡平	1974	○	○	○	○	○	-	●			
						62	K	K1~K5	5	30	簡二	1975	○	○	○	○	○	-	○		
	K6~K7	2	8	簡平	1975		○	○	○	○	○	-	●								
	K8	1	6	簡二	1976		○	○	○	○	○	-	○								
K9~K11	3	18	簡二	1978	○		○	○	○	○	-	○									
60	L	L1~L2	2	12	簡二	1976	○	○	○	○	○	-	○								
	L3~L5	3	18	簡二	1977	○	○	○	○	○	-	○									
	L6~L7	2	12	簡二	1978	○	○	○	○	○	-	○									
	L8~L10	3	18	簡二	1979	○	○	○	○	○	-	○									
計	134	134	1,003	1,003	-	-	134	1,003	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
改良	野幌	3	3	54	54	A	-	1	18	中耐	1978	(移転及び用途廃止を前提に、入居停止中)									
						B	-	1	18	中耐	1979										
						C	-	1	18	中耐	1980										
	弥生	6	6	144	144	A	-	1	24	中耐	1972	○	○	○	▲	○	○	○			
						B	-	1	24	中耐	1973	○	○	○	○	○	○	○	○		
						C	-	1	24	中耐	1974	○	○	○	○	○	○	○	○		
						D	-	1	24	中耐	1975	○	○	○	○	○	○	○	○		
E	-	1	24	中耐	1976	○	○	○	○	○	○	○	○								
F	-	1	24	中耐	1977	○	○	○	○	○	○	○	○								
計	9	9	198	198	-	-	9	198	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
合計	143	143	1,201	1,201	-	-	143	1,201	-	-	-	-	-	-	-	-	-				

※判定記号の凡例

「○」: 要件を満たしている

「●」: 要件を満たしていない

「▲」: 要件を満たす住戸と満たさない要件を満たしていない住戸が混在

「-」: 該当なし

3) 1次判定結果

前述の検討結果に応じた事業手法の仮設定は以下の通りです。

■1次判定（①社会的特性）にて継続管理とされた団地

全ての項目を満足している、「新栄団地（全棟）」・「弥生団地（A～D棟）」については、「維持管理」候補とします。

外壁等の劣化への対応が必要な、「中央団地（全棟）」・「弥生団地（E・F・G・H1・H2棟）」については「改善、又は建替」候補とします。

「弥生団地（A棟）」については、浴室の設置がない住戸がみられますが、昭和47（1972）年建設と整備後既に50年近く経ており、仮に改善事業を実施しても十分な活用期間が見込めずその効果も限定的と想定されることから、「維持管理」候補とします。

■1次判定（①社会的特性）にて継続管理について判断保留とされた団地

「あけぼの団地」については、既に耐用年限を経過している住戸や浴室の設置が無い住戸が多くを占めていることから「改善、建替、又は用途廃止」候補とします。

【1次判定結果－検討結果による事業手法の仮設定】

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的対応が必要 (改善可能)	優先的対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	-維持管理- ○新栄(全棟) ○弥生(A～D)	-改善、又は建替- ○中央(全棟) ○弥生(E・F・G・H1・H2)	-優先的な改善、 又は優先的な建替- (該当無)	-優先的な建替- (該当無)
継続管理 について 判断を留保 する団地	-維持管理、又は用途 廃止- (○野幌)	-改善、建替、又は用途廃止- ○あけぼの(全棟)	-優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止- (該当無)	-優先的な建替、又は 優先的な用途廃止- (該当無)

※ Aグループ (中央団地、弥生E-F-G-H1-H2棟)
※ Bグループ (あけぼの全棟)

② 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか）を留保した団地・住棟を対象として、事業手法を仮設定します。

■ Aグループ

「中央団地（全棟）」・「弥生団地（H1・H2棟）」については、耐用年限の1/2を経過しておらず建替の要件を満たさないため、「改善」と仮判定します。

「弥生団地（E・F・G棟）」においては、改善の場合と建替の場合のライフサイクルコスト（LCC）の検討結果から「改善」と仮判定します。

■ Bグループ

「あけぼの団地」については、全体の約8割が耐用年限を経過している状況から、「建替」と仮判定します。

なお、前述（4～17 ページ）の「4-（3）市営住宅の需要の見通し」の検討結果から、市営住宅においては既存の団地でその需要を十分に満足できることが見込まれるため、新たな団地の位置づけは必要ないものと判断されます。

【2次判定結果-事業手法の仮設定】

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
	-維持管理-		-改善-	-建替-	-優先的な改善-	-優先的な建替-	-優先的な建替-
新規整備 (該当無)	継続管理する団地	○新栄(全棟)	○中央(全棟)	○あけぼの	(該当無)	(該当無)	(該当無)
		○弥生(A～D)	○弥生(E・F・G・H1・H2)		(該当無)	(該当無)	(該当無)
当面管理する団地 (建替を前提としない)	-当面維持管理-	-用途廃止-	-改善し当面維持管理-	-用途廃止-	-優先的に改善し当面維持管理-	-優先的な用廃-	-優先的な用廃-
	(該当無)	○野幌	(該当無)	(該当無)	(該当無)	(該当無)	(該当無)

弥生団地 E棟 改善を行った場合のLCC (その1)

モデル住棟別LCCの算定

:入力欄

■住棟諸元

団地名	弥生
住棟番号	E
戸数	24
構造	中耐階段室型
建設年度	S51

評価時点(和暦)
H32

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	13,500,000 円/戸	45年
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	13,500,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善	1	45年
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

除却費 2,100,000 円/戸

弥生団地 E棟 改善を行った場合のLCC (その2)

	項目	費用等	備考
②-1	修繕費A1(現時点まで)	4,995,510 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	75 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,613,994 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((②-1)+⑦-1-⑦-2)	7,609,504 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	13,500,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	12,980,769 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	7,621,900 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,100,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.296	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	622,567 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	384,463 円/戸・年	—

弥生団地 E棟 建替を行った場合のLCC (その1)

モデル住棟別LCCの算定

:入力欄

■住棟諸元

団地名	弥生
住棟番号	新
戸数	24
構造	中耐階段室型
建設年度	H33

評価時点(和暦)
H32

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	0円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	0	—

除却費	2,100,000円/戸
-----	--------------

弥生団地 E棟 建替を行った場合のLCC (その2)

	項目	費用等	備考
②-1	修繕費A1(現時点まで)	0円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,395,176円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	3,395,176円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	0円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	0円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	24,000,000円	近年における市営住宅の建設実績
⑩-1	除却費	2,100,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	134,861円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	393,286円/戸・年	—

③ 3次判定：計画期間（10年間）における事業手法の決定

3次判定においては、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」などから「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行います。

1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

【団地単位での効率的活用に関する検討】

国の指針によると、工事の一括発注などによるコストダウンが可能になる場合等においては判定の見直しを検討することと記載されていますが、市においてはこれに該当する事項はみられません。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

「野幌団地」においては、団地の集約・再編等の観点から、建替事業を実施している「新栄団地」への居住者の移転を継続的に進め、移転完了後は用途廃止を予定します。

「あけぼの団地」においては、耐用年限の経過状況や浴室の設置状況などを踏まえて、比較的建築年次の新しい住戸が集積するエリアへの居住者の移転・集約等を進めていきます。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

■まちづくりの視点

「野幌団地」においては、中心市街地に近接して立地していることを踏まえ、その跡地の利用にあたっては、当該エリアの位置づけにふさわしい活用が望まれます。

「あけぼの団地」においては、近傍に小学校・中学校、また、福祉・子育て・健康関連施設が立地する特性を活かして、高齢者や子育て世帯も安心して住める団地づくりを行っていきます。

また、「あけぼの団地」の集約・再編にともなって発生する、市営住宅以外の利用を図る用地については、周辺の魅力向上に寄与する土地利用を検討していきます。

■地域単位の視点・他の事業主体等の連携の視点

国の指針によると、複数の事業主体が混在する団地における効率的な事業実施等の視点が記載されていますが、市においては、このような複数の事業主体の混在する団地等はみられません。

2) 事業実施時期の想定・調整

計画期間の前期においては、現行計画の位置づけにより現在実施中の以下の事業を継続することとします。

「新栄団地」については建替事業を継続し、令和3(2021)年度に1棟49戸、令和5(2023)年度に1棟49戸の建設を予定します。

「野幌団地」については、順次、新たな「新栄団地」への居住者の移転を進め、移転が完了次第、用途廃止を予定します。

「弥生団地」については、計画期間前期に、E・F・G・H1・H2棟の改善事業の実施を予定します。

計画期間の中期から、「中央団地」の改善事業について順次着手し、その後に、「あけぼの団地」の建替事業の着手を予定します。

「あけぼの団地」においては、耐用年限や浴室設置状況、また、周辺施設への利便性などを考慮し、Aブロック及びH～Lブロックを中心として団地の集約を進めていくこととします。

なお、団地の集約にあたっては、からまつ公園に隣接するAブロックから建替事業に着手し、駐車場など周辺の空地を利用した移転建替や、隣接するB・Cブロックの活用も視野に入れながら、順次、居住者の移転や建替用地の確保を進め円滑に事業を展開していきます。

また、上記以外のブロックに関しては、政策空家住棟が1棟のみ立地しているDブロックの用途廃止を優先させるとともに、飛び地であり周囲を一般住宅地に囲まれているF・Gブロックにおいては居住者の移転を進め、計画期間内の用途廃止を検討します。

また、11年目以降の構想期間においては、都度需要を見定めながら、計画期間に引き続き「あけぼの団地」の建替や用途廃止を進めるとともに、各団地の劣化状況等に応じた改善事業の実施、また、耐用年限を迎える団地における建替の必要性等の検討を進めていきます。

【3次判定結果－団地・住棟事業手法の再判定】

管理	団地名	2次判定結果								1次判定結果	2次判定結果	3次判定					判定結果	備考
		団地戸数	内訳	住棟番号		棟数	戸数	構造	建設年度			効率的活用	集約・再編	まちづくり	地域単位			
				内訳	内訳													
公営	中央	142	142	A	-	1	32	高耐	1996	継続管理	改善	-	-	-	-	改善		
				B	-	1	54	高耐	1998		改善	-	-	-	-	改善		
				C	-	1	56	高耐	2000		改善	-	-	-	-	改善		
	新栄	192	192	A	-	1	48	高耐	2013	継続管理	維持管理	-	-	-	-	維持管理		
				B	-	1	48	高耐	2015		維持管理	-	-	-	-	維持管理		
				C	-	1	48	高耐	2017		維持管理	-	-	-	-	維持管理		
				D	-	1	48	高耐	2019		維持管理	-	-	-	-	維持管理		
				-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	建替	
				-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	建替
	弥生	79	79	G	-	1	24	中耐	1981	継続管理	改善	-	-	-	-	改善		
				H1	-	1	30	高耐	1993		改善	-	-	-	-	改善		
				H2	-	1	25	中耐	1994		改善	-	-	-	-	改善		
	あけぼの	590	51	A	A1~A4	-	4	16	簡平	1966	判断保留	建替	住棟の状態や立地状況を踏まえた集約・再編	周辺資源の活用	周辺まちづくりへの寄与	-	建替	移転建替も検討
					A5~A12	-	8	16	簡二	1967						-	維持管理	
					A13~A18	-	6	19	簡平	1968						-	建替	移転建替も検討
			52	B	B1~B8	-	8	36	簡二	1966						-	維持管理	
					B9~B11	-	3	16	簡二	1967						-	維持管理	
					74	C	C1~C6	-	6	24						簡平	1967	-
			C7~C10	-			4	16	簡平	1968						-	維持管理	
			C11~C12	-			2	12	簡二	1968						-	維持管理	
			C13~C16	-			4	14	簡平	1966						-	維持管理	
			C17~C18	-			2	8	簡平	1967						-	維持管理	
			4	D	D7	-	1	4	簡平	1969						-	用途廃止	
			60	F	F1~F8	-	8	44	簡二	1970						-	用途廃止	
					F9~F10	-	2	8	簡平	1970						-	用途廃止	
					F11~F12	-	2	8	簡平	1971						-	用途廃止	
			63	G	G1~G9	-	9	47	簡二	1971						-	用途廃止	
					G10~G13	-	4	16	簡平	1972						-	用途廃止	
			52	H	H1~H6	-	6	36	簡二	1972						-	維持管理	
					H7~H10	-	4	16	簡平	1972						-	維持管理	
62			I	I1~I3	-	3	18	簡二	1973	-						維持管理		
				I4~I5	-	2	8	簡平	1973	-						維持管理		
				I6~I11	-	6	36	簡二	1973	-						維持管理		
50			J	J1~J7	-	7	42	簡二	1974	-						維持管理		
				J8~J9	-	2	8	簡平	1974	-						維持管理		
62			K	K1~K5	-	5	30	簡二	1975	-						維持管理		
	K6~K7	-		2	8	簡平	1975	-	維持管理									
	K8	-		1	6	簡二	1976	-	維持管理									
	K9~K11	-		3	18	簡二	1978	-	維持管理									
60	L	L1~L2	-	2	12	簡二	1976	-	維持管理									
		L3~L5	-	3	18	簡二	1977	-	維持管理									
		L6~L7	-	2	12	簡二	1978	-	維持管理									
		L8~L10	-	3	18	簡二	1979	-	維持管理									
計	1,003	1,003	-	-	134	1,003	-	-										
改良	野幌	54	54	A	-	1	18	中耐	1978	除却	用途廃止	-	新栄団地への移転集約	立地条件にふさわしい土地利用	-	用途廃止		
				B	-	1	18	中耐	1979			-	用途廃止					
				C	-	1	18	中耐	1980			-	用途廃止					
	弥生	144	144	A	-	1	24	中耐	1972	継続管理	維持管理	-	-	-	-	維持管理		
				B	-	1	24	中耐	1973		維持管理	-	-	-	-	維持管理		
				C	-	1	24	中耐	1974		維持管理	-	-	-	-	維持管理		
				D	-	1	24	中耐	1975		維持管理	-	-	-	-	維持管理		
E	-	1	24	中耐	1976	改善	-	-	-	-	改善							
F	-	1	24	中耐	1977	改善	-	-	-	-	改善							
計	198	198	-	-	9	198	-	-										
合計	1,201	1,201	-	-	143	1,201	-	-										

事業プログラムの検討

管理	団地名	管理状況 (R2 (2020)年3月末現在)									整備手法 (計画期間)	事業実績	事業予定													備考						
		団地棟数		団地戸数		住棟 番号	棟 数	戸 数	構造	建設 年度			計画期間 (1～10年)										構想期間 前期 (11～20年)	構想期間 後期 (21～30年)								
		内訳	内訳	内訳	2012								2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		2026	2027	2028	2029	2030	2031～2040
						H 24	H 25	H 26	H 27	H 28											H 29	H 30	R 1	R 2	R 3		R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9
公営	中央	3	3	142	142	A	-	1	32	高耐	1996	改善															経年劣化等に応じた 改善事業等の検討					
						B	-	1	54	高耐	1998	改善																				
						C	-	1	56	高耐	2000	改善																				
	新栄	4	4	192	192	A	-	1	48	高耐	2013	維持管理															経年劣化等に応じた 改善事業等の検討					
						B	-	1	48	高耐	2015	維持管理		建設																		
						C	-	1	48	高耐	2017	維持管理																				
						D	-	1	48	高耐	2019	維持管理								建設												
						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	建替															
						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	建替															
	弥生	3	3	79	79	G	-	1	24	中耐	1981	改善															経年劣化等に応じた 改善事業等の検討					
						H1	-	1	30	高耐	1993	改善																				
						H2	-	1	25	中耐	1994	改善																				
	あけぼの	124	134	590	51	A	A1～A4	4	16	簡平	1966	建替														団地内の空地 も活用した 建替事業の実施 老朽化住戸の 用途廃止 需要を判断しながら、建 替・用途廃止等の検討						
							A5～A12	8	16	簡二	1967	維持管理																				
							A13～A18	6	19	簡平	1968	建替																				
					52	B	B1～B8	8	36	簡二	1966	維持管理																				
							B9～B11	3	16	簡二	1967	維持管理																				
					74	C	C1～C6	6	24	簡平	1967	維持管理																				
							C8～C10	4	16	簡平	1968	維持管理																				
C11～C12							2	12	簡二	1968	維持管理																					
C13～C16							4	14	簡平	1966	維持管理																					
C17～C18							2	8	簡平	1967	維持管理																					
4					D	D7	1	4	簡平	1969	用途廃止																					
60						F	F1～F8	8	44	簡二	1970	用途廃止																				
					F9～F10		2	8	簡平	1970	用途廃止																					
					F11～F12		2	8	簡平	1971	用途廃止																					
63					G	G1～G9	9	47	簡二	1971	用途廃止																					
						G10～G13	4	16	簡平	1972	用途廃止																					
52					H	H1～H6	6	36	簡二	1972	維持管理																					
	H7～H10	4	16	簡平		1972	維持管理																									
62	I	I1～I3	3	18	簡二	1973	維持管理																									
		I4～I5	2	8	簡平	1973	維持管理																									
		I6～I11	6	36	簡二	1973	維持管理																									
50	J	J1～J7	7	42	簡二	1974	維持管理																									
		J8～J9	2	8	簡平	1974	維持管理																									
62	K	K1～K5	5	30	簡二	1975	維持管理																									
		K6～K7	2	8	簡平	1975	維持管理																									
		K8	1	6	簡二	1976	維持管理																									
		K9～K11	3	18	簡二	1978	維持管理																									
60	L	L1～L2	2	12	簡二	1976	維持管理																									
		L3～L5	3	18	簡二	1977	維持管理																									
		L6～L7	2	12	簡二	1978	維持管理																									
		L8～L10	3	18	簡二	1979	維持管理																									
計	134	134	1,003	1,003	0		134	1,003																								
改良	野幌	3	3	54	54	A	-	1	18	中耐	1978	用途廃止																				
						B	-	1	18	中耐	1979	用途廃止																				
						C	-	1	18	中耐	1980	用途廃止																				
	弥生	6	6	144	144	A	-	1	24	中耐	1972	維持管理			改善											経年劣化等 に応じた 改善事業等 の検討	耐用年限経過 のため、 需要を判断しな がら、建替等の 検討					
						B	-	1	24	中耐	1973	維持管理																				
						C	-	1	24	中耐	1974	維持管理																				
						D	-	1	24	中耐	1975	維持管理																				
E	-	1	24	中耐	1976	改善																										
F	-	1	24	中耐	1977	改善																										
計	9	9	198	198	-		9	198																								
合計	143	143	1,201	1,201	-		143	1,201																								

6. 事業の実施方針

(1) 点検の方針

建築基準法第12条の規定に基づく法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟においても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

(2) 計画修繕の方針

計画期間内における計画修繕の実施方針については、修繕項目別の修繕周期表を参考に、適宜、補修・修繕を行います。

なお、将来的に見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等をあらかじめ想定した上で、長期修繕計画の策定について検討します。

(3) 改善事業の方針

一定の居住水準や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき団地において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上等の観点から予防保全的な改善を行います。

計画期間内に実施を予定する長寿命化型改善

区分	対象団地	対象住棟	想定される実施時期	想定される内容	備考
公営	中央	A・B・C	計画期間の中期	屋上防水、外壁改修、配管更新、など	
公営	弥生	G・H1・H2	計画期間の前期	屋上防水、外壁改修、配管更新、など	現行計画より事業を継続
改良	弥生	E・F	計画期間の前期	配管更新、など	現行計画より事業を継続

(4) 建替事業の方針

「新栄団地」においては、平成 24（2012）年度以降に実施している建替事業について継続していくとともに、老朽化が進行しているあけぼの団地においては、地区の特性を十分に踏まえて建替事業を行っていきます。

建替にあたっては、以下に示すような基本理念や基本目標を踏まえて事業を進めていくこととします。

○基本理念

ユニバーサルデザインの視点に立って、誰もが快適に江別市に住み続けることができるセーフティネットとしての市営住宅づくり

○基本目標

1. 市営住宅の安全で計画的な維持管理と供給の促進
2. 高齢者、障がいのある方、子育て世帯等への配慮
3. まちづくりと連携した市営住宅の提供
4. 入居者と市が協力した適切な管理

■団地別の方針

①新栄団地

現行計画に基づいて継続して、令和 3 年度に 1 棟 49 戸、令和 5 年度に 1 棟 49 戸の整備を予定します。

②あけぼの団地

計画期間の後期で建替事業の着手を予定します。

建替にあたっては、効率的な団地管理や居住の利便性等を考慮し、からまつ公園周辺の一団の土地（A、H～Lブロック）を中心としつつ、円滑な事業展開に向けて、B・Cブロックの活用も視野に入れながら事業を進めていくこととします。

また、団地の再生にあたっては、福祉施設や子育て関連施設の立地する優位性も活かしながら、誰もが安心して生活できる空間づくりを行うこととします。

なお、あけぼの団地の集約・再編にあたり、市営住宅以外の利用を予定するエリアにおいては、周辺環境や特性を十分に踏まえ、地域の魅力向上に資する土地利用への転換を図っていきます。

