

江別市営住宅
長寿命化計画

<素案>

令和2（2020）年10月

江 別 市

目 次

I. 市営住宅長寿命化計画の目的	1
I-1 計画の目的と背景	1
I-2 計画の位置づけ	2
I-3 計画期間	2
II. 市の住宅等の概要	3
II-1 人口・世帯数の推移	3
II-2 住宅所有形態別世帯の現状	4
III. 市営住宅の状況	5
III-1 市営住宅管理状況	5
III-2 市営住宅入居者の状況	20
IV. 市営住宅長寿命化計画の基本方針	23
IV-1 長寿命化計画に関する基本方針	23
IV-2 市営住宅の整備・活用に関する理念と基本目標	24
IV-3 市営住宅の目標管理戸数の設定	26
V. 計画の対象と事業手法の選定	36
V-1 対象	36
V-2 事業手法の選定フロー	36
V-3 事業手法選定フローに基づく判定	38
VI. 事業の実施方針	49
VI-1 点検の方針	49
VI-2 計画修繕の方針	49
VI-3 改善事業の方針	50
VI-4 建替事業の方針	51
VI-5 長寿命化のための事業実施予定一覧	52
VII. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	56
VII-1 ライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方	56
VII-2 ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出例	59
■資料編	64
資料Ⅰ. あけぼの団地の整備に関する方針の検討	66
資料Ⅱ. 江別市営住宅長寿命化計画検討委員会について	78
資料Ⅲ. 補足資料	81
資料Ⅳ. 用語集	90

本文中にて以下のような※印が付いた文言は、用語集に解説があります
例：改良住宅*

I . 市営住宅長寿命化計画の目的

I - 1 計画の目的と背景

平成 18（2006）年 6 月、本格的な人口・世帯数減少社会の到来を控え、国民の住生活の安定確保に向けて「住生活基本法」が公布・施行されました。

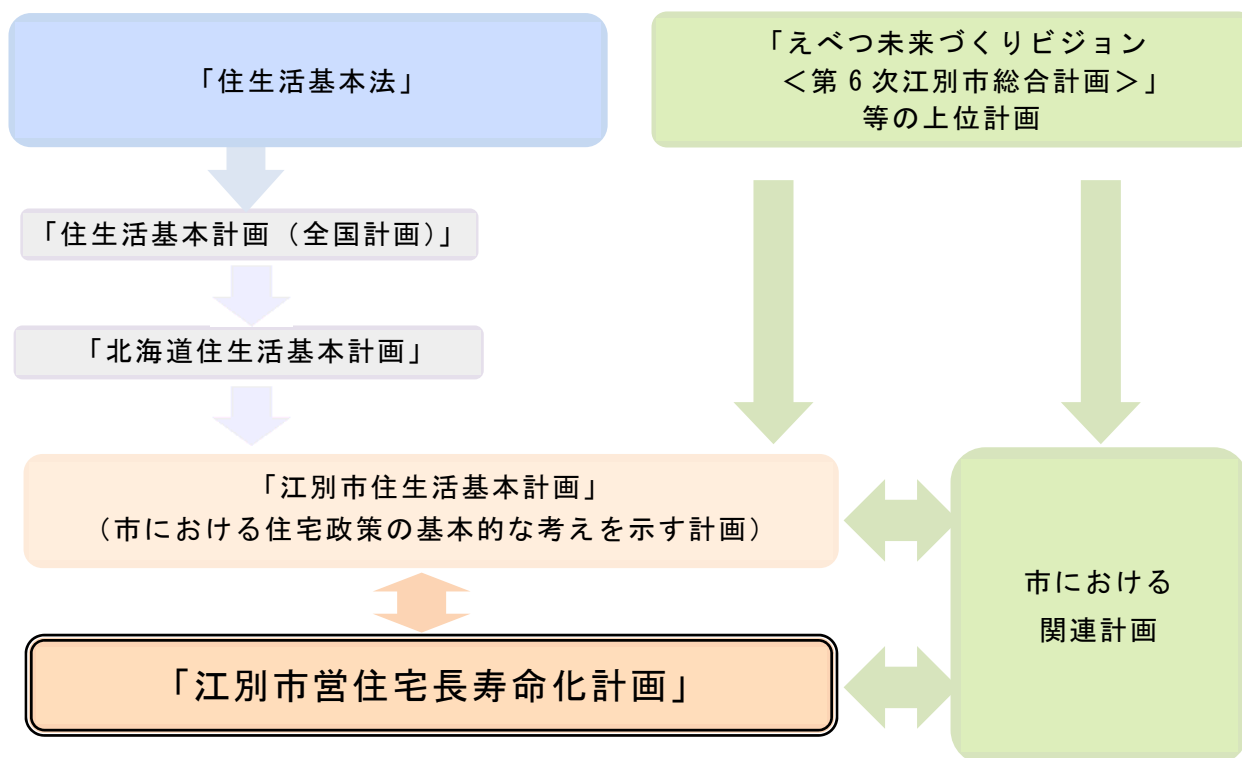
また、公営住宅等の分野に関しては、この「住生活基本法」制定の趣旨を受けて、老朽化した住宅の更新や効率的な管理・運営に向け、平成 21（2009）年 3 月に国土交通省において「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の策定が行われました。

このような中、市においては、上記の指針に従い平成 23（2011）年度に当初の「江別市営住宅長寿命化計画」の策定を行い、これに基づきながら市営住宅の計画的な整備を行っているところであり、今般、昨今の財政状況や社会状況や各団地の老朽状況等を勘案し、効率的かつ効果的な市営住宅の管理運営に向けて、新たに計画を策定するものです。

I - 2 計画の位置づけ

本計画は、「えべつ未来づくりビジョン<第6次江別市総合計画>」の住宅分野の部門別計画である「江別市住生活基本計画」に基づく、市営住宅に関する整備と維持管理に係る計画であり、市におけるその他の関連計画との整合を図り策定されるものです。

計画の位置づけ



I - 3 計画期間

本計画は、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間を計画期間とし、市をとりまく社会経済情勢等の変化や事業の実施状況等を踏まえて、必要に応じて見直すものとしします。

Ⅱ. 市の住宅等の概要

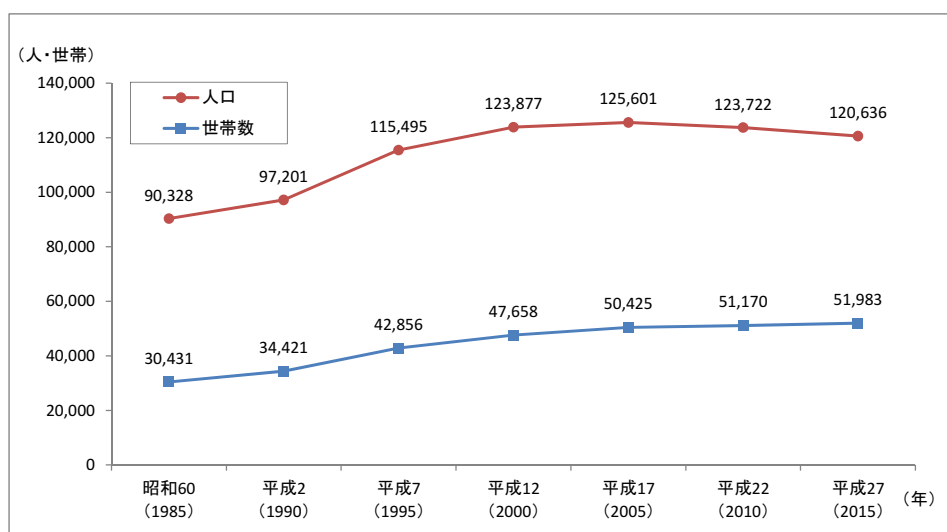
Ⅱ－１ 人口・世帯数の推移

市の人口（平成 27（2015）年、国勢調査）は 120,636 人、世帯数は 51,983 世帯となっています。

国勢調査によると、人口・世帯数とも一貫して増加基調にありましたが、人口は平成 17（2005）年の 125,601 人をピークに減少に転じています。

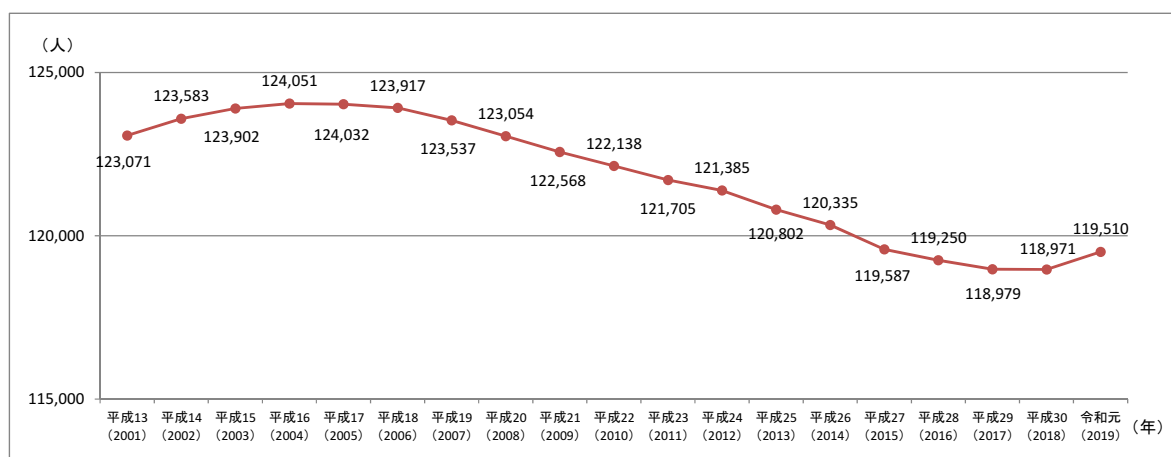
なお、住民基本台帳における数字をみると、令和元（2019）年 10 月時点で 119,510 人となっており、若干増加に転じています。

人口・世帯の推移



資料：国勢調査

住民基本台帳による総人口の推移



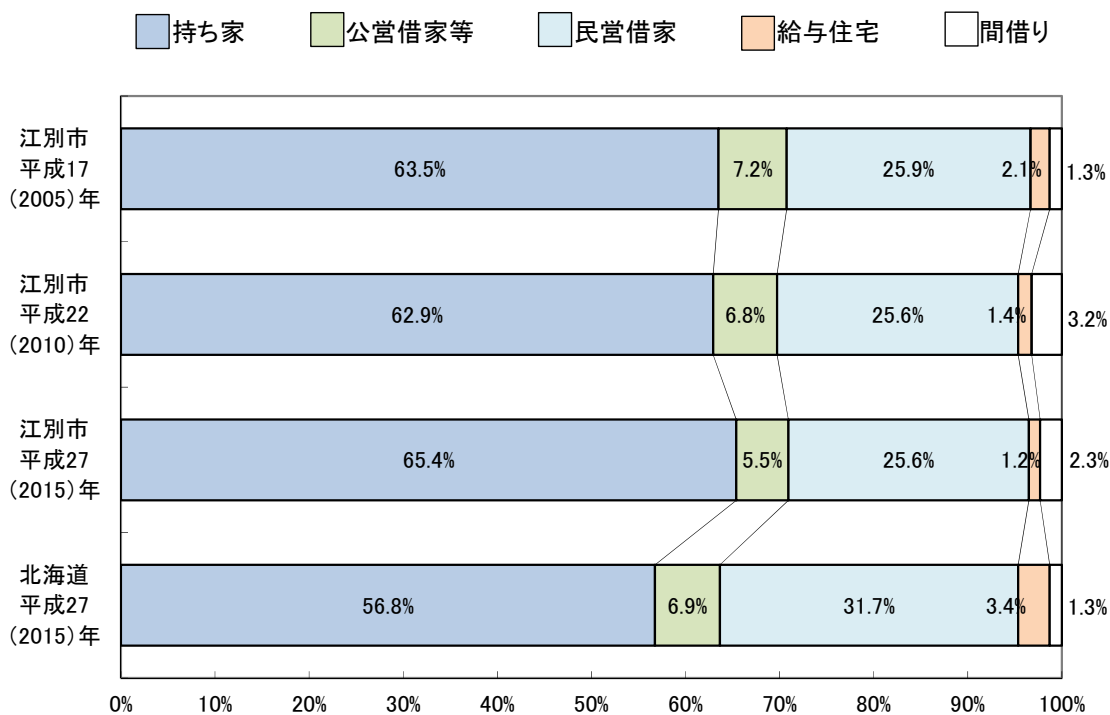
資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日）

Ⅱ－２ 住宅所有形態別世帯の現状

市の住宅所有形態別世帯数をみると、平成 27（2015）年国勢調査では持ち家が 65.4%と最も多くなっており、次いで民営借家 25.6%となっています。

また、北海道の値と比較すると、江別市は持ち家率が高いことが特徴です。

住宅所有形態別世帯数の推移



注) 割合は四捨五入表示の為、合計が 100%にならない場合があります。(以下同様)

資料：国勢調査

Ⅲ. 市営住宅の状況

Ⅲ－1 市営住宅管理状況

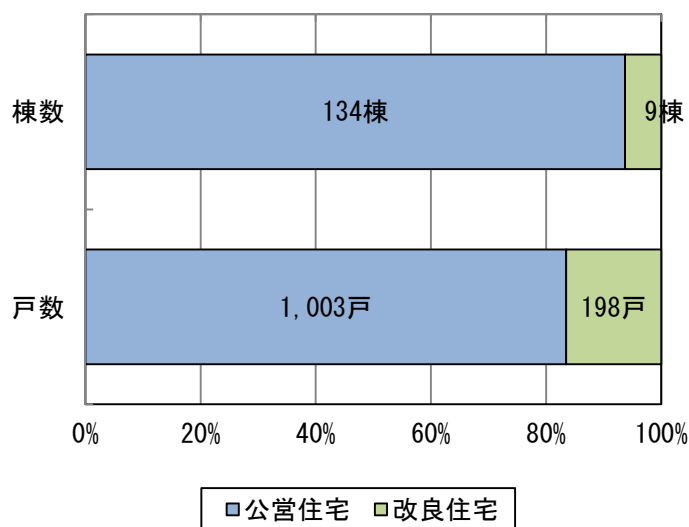
1. 管理種別戸数

市営住宅の管理戸数は、令和2（2019）年3月末現在で143棟1,201戸となっています。

住宅の種別では、公営住宅134棟（93.7％）1,003戸（83.5％）、改良住宅[※]9棟（6.3％）198戸（16.5％）となっています。

このうち、新栄団地は、現在建替整備が進められており、また、野幌団地は、建替後の新栄団地への移転が完了次第、用途廃止を行う予定です。

管理種別



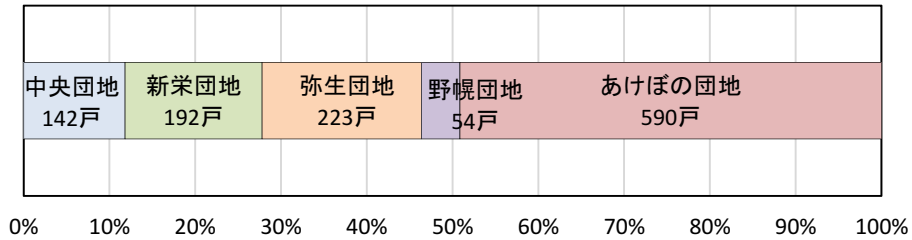
資料：江別市調べ

2. 団地別戸数

団地別管理戸数をみると、中央団地が 142 戸、新栄団地が 192 戸、弥生団地が 223 戸、野幌団地が 54 戸、あけぼの団地が 590 戸となっており、あけぼの団地が約半数を占めています。

各団地の立地位置については、下の図に示します。

団地別戸数



資料：江別市調べ

市営団地の立地状況



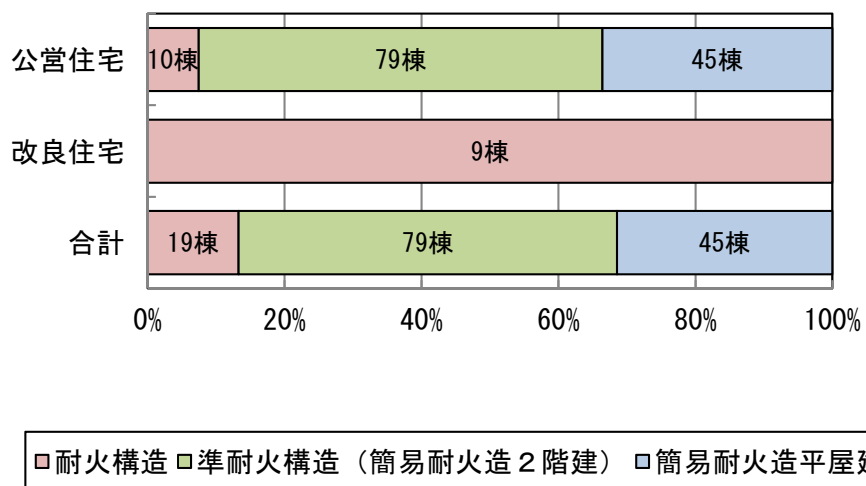
3. 構造別戸数

(1) 全体

住棟数では、耐火構造 19 棟 (13.3%)、準耐火構造 (簡易耐火構造 2 階建*) 79 棟 (55.2%)、簡易耐火構造平屋建*45 棟 (31.5%) となっており、一方、戸数別にみると、耐火構造 611 戸 (50.9%)、準耐火構造 (簡易耐火構造 2 階建) 417 戸 (34.7%)、簡易耐火構造平屋建 173 戸 (14.4%) となっています。

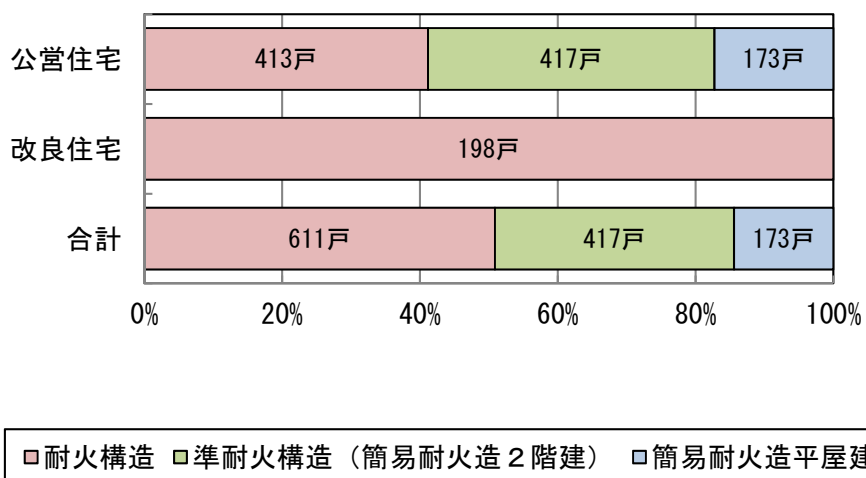
また、住宅種別ごとの特徴をみると、改良住宅では全てが耐火構造の住宅となっており、一方、公営住宅では耐火構造とともに、準耐火構造 (簡易耐火構造 2 階建、簡易耐火構造平屋建) も立地しています。

構造別棟数



資料：江別市調べ

構造別戸数

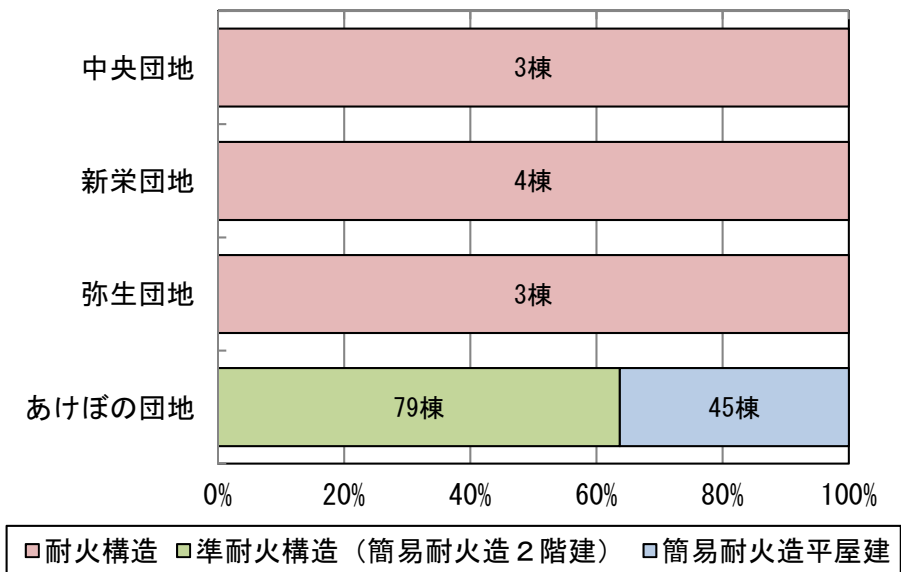


資料：江別市調べ

(2) 団地別

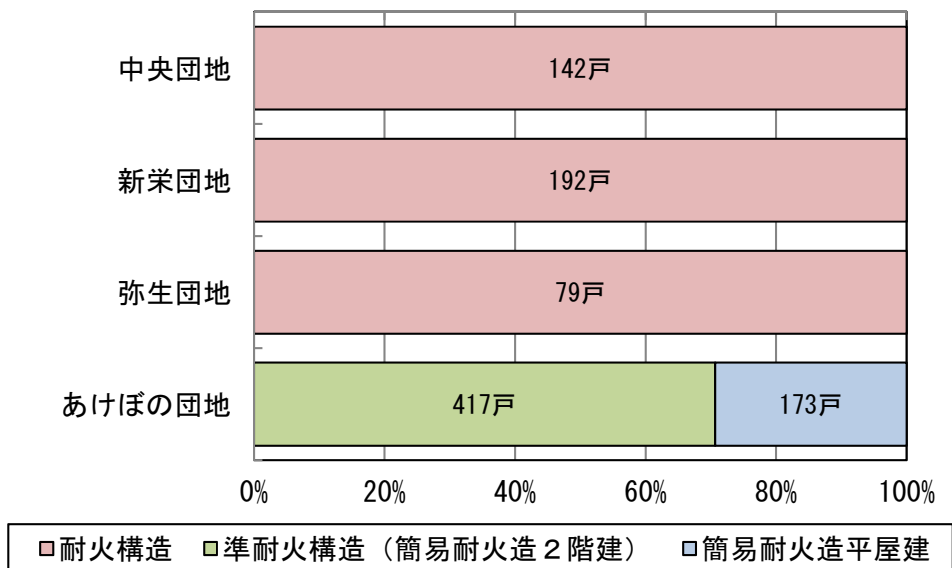
団地別に建物の構造種別をみると、公営住宅団地においては、中央団地・新栄団地・弥生団地については、全てが耐火構造であるのに対し、あけぼの団地については、耐火構造の建物が立地していない状況です。

公営住宅団地別構造別棟数



資料：江別市調べ

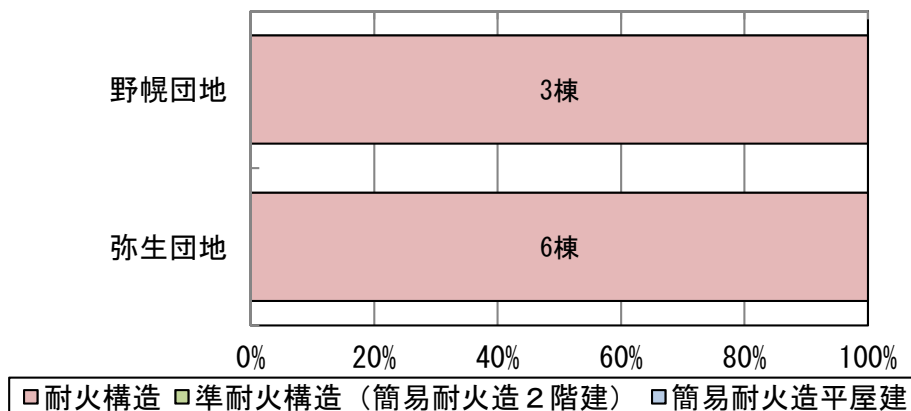
公営住宅団地別構造別戸数



資料：江別市調べ

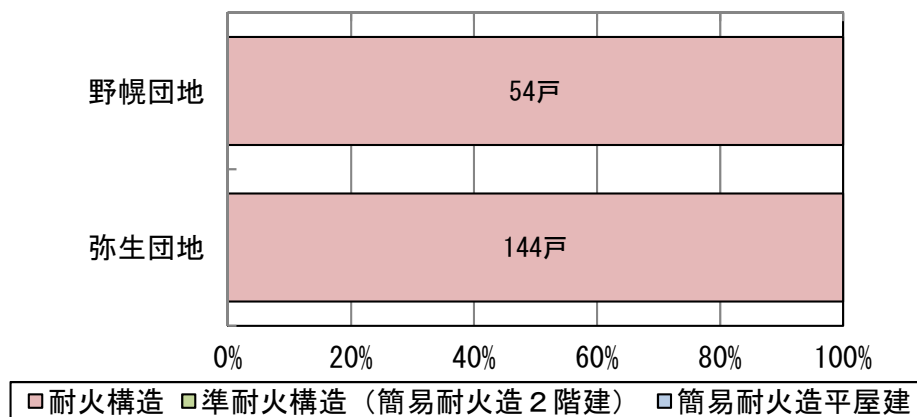
改良住宅団地においては、野幌団地・弥生団地とも、全ての住棟・住戸が耐火構造になっています。

改良住宅団地別構造別棟数



資料：江別市調べ

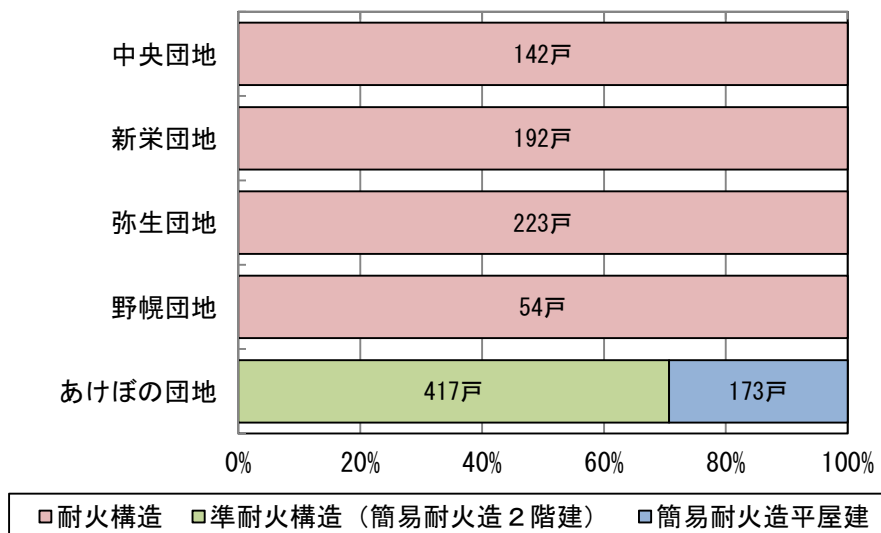
改良住宅団地別構造別戸数



資料：江別市調べ

公営住宅と改良住宅を合わせた団地別の構造種別戸数をみると、中央団地・新栄団地・弥生団地・野幌団地の4団地においては全てが耐火構造となっていますが、あけぼの団地においては、準耐火構造（簡易耐火構造2階建）と簡易耐火平屋建で構成されています。

団地別の構造別戸数



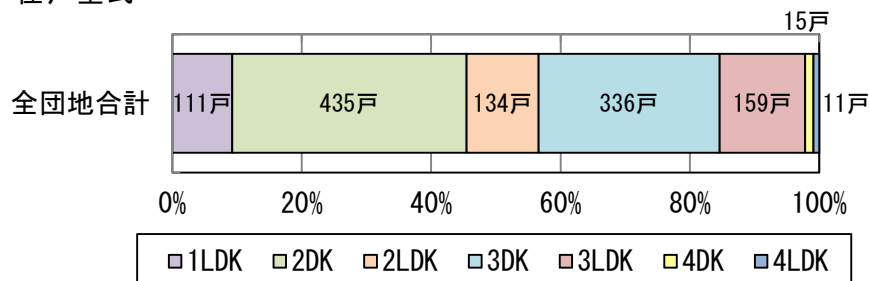
資料：江別市調べ

4. 住戸型式

(1) 全体

住戸型式では、1LDK 111戸 (9.2%)、2DK 435戸 (36.2%)、2LDK 134戸 (11.2%)、3DK 336戸 (28.0%)、3LDK 159戸 (13.2%)、4DK 15戸 (1.2%)、4LDK 11戸 (0.9%) となっており、2DKと3DKで全体の60%以上を占めています。

住戸型式



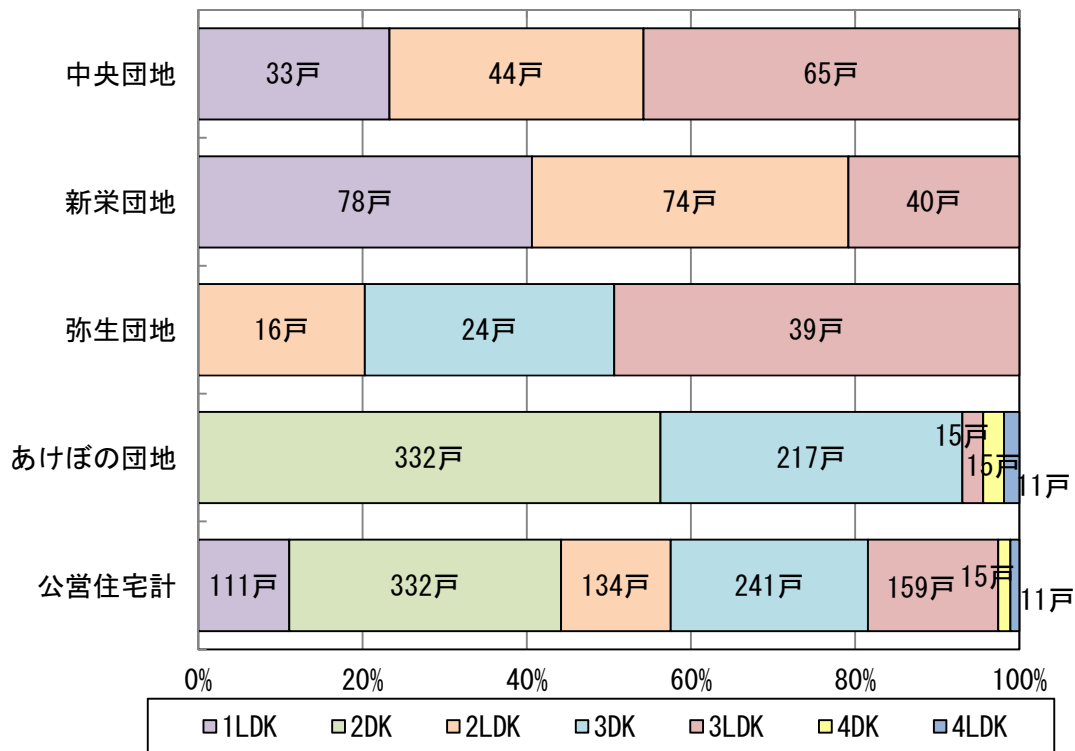
資料：江別市調べ

(2) 団地別

団地別では、公営住宅団地のうち、あけぼの団地は2DKと3DKが大半を占めているものの、中央団地や新栄団地、また、弥生団地においては、様々な住戸型式で構成されています。

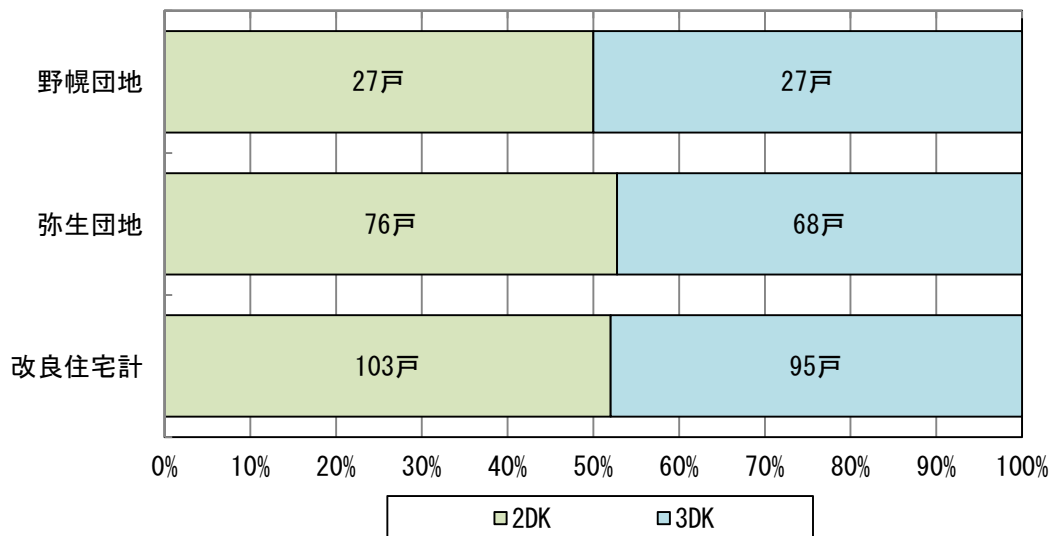
一方、改良住宅では、2DKと3DKにより構成されています。

公営住宅団地別住戸型式



資料：江別市調べ

改良住宅団地別住戸型式



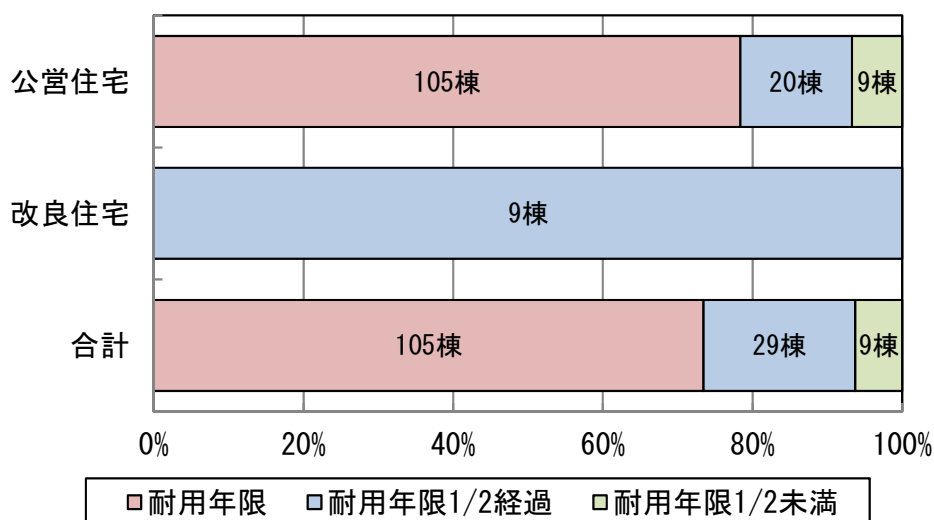
資料：江別市調べ

5. 住宅の老朽化の状況

(1) 全体

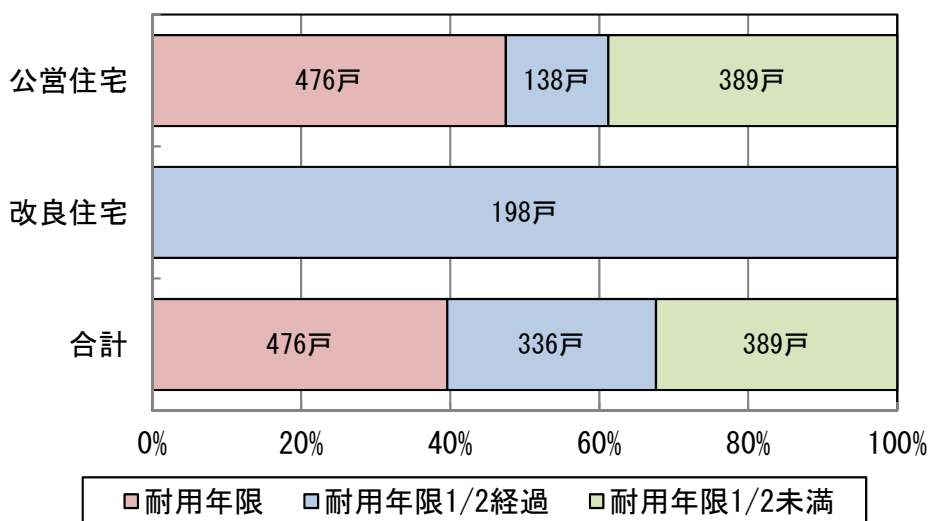
令和2(2020)年3月末現在、耐用年限*を経過した住宅が105棟(73.4%)、476戸(36.9%)、耐用年限の1/2を経過した住宅が29棟(20.3%)、336戸(28.0%)、耐用年限を経過していない住宅が9棟(6.3%)、389戸(32.4%)となっており、住棟数でおおよそ95%、住戸数ではおおよそ70%が耐用年限の1/2以上を経過している状況となっています。

耐用年限経過状況別棟数



資料：江別市調べ

耐用年限経過状況別戸数



資料：江別市調べ

※耐用年限：構造別の耐用年限は以下のとおりです。

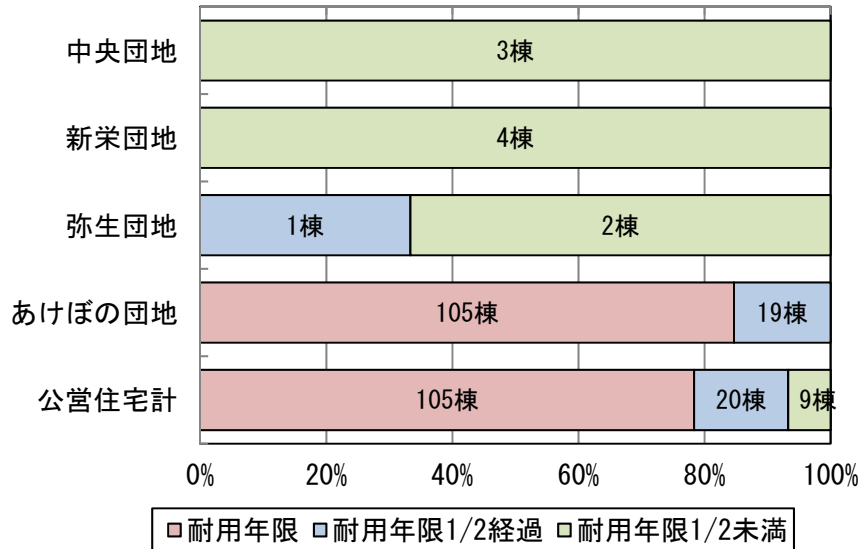
簡易耐火構造平屋建：30年 準耐火構造（簡易耐火構造2階建）：45年
耐火構造：70年

(2) 団地別

公営住宅では、最も老朽化が進行している団地はあけぼの団地であり、耐用年限を経過した住宅が105棟(84.7%)、476戸(80.7%)、耐用年限の1/2を経過した住宅が19棟(15.3%)、114戸(19.3%)であり、全戸が耐用年限の1/2以上を経過している状況です。

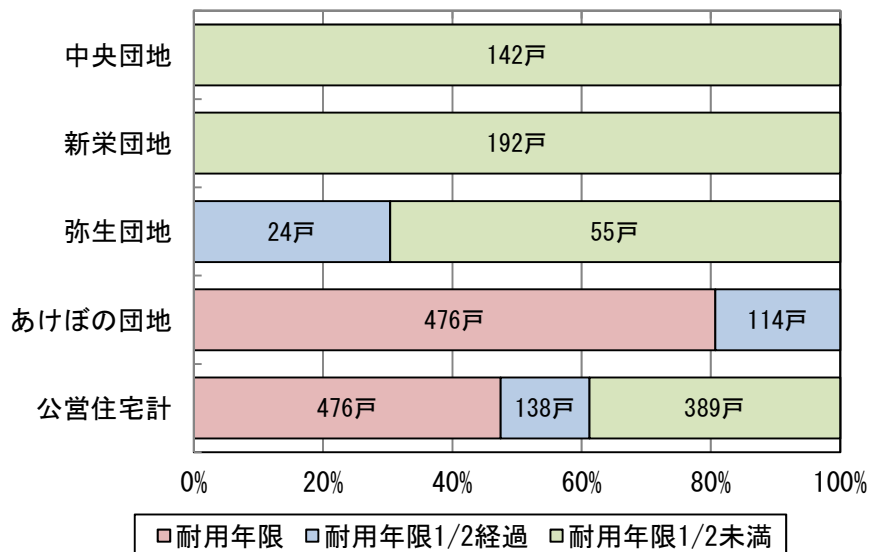
また、弥生団地においては、1棟(33.3%)、24戸(30.4%)が耐用年限の1/2を超えた住宅となっています。

公営住宅団地別耐用年限経過状況別棟数



資料：江別市調べ

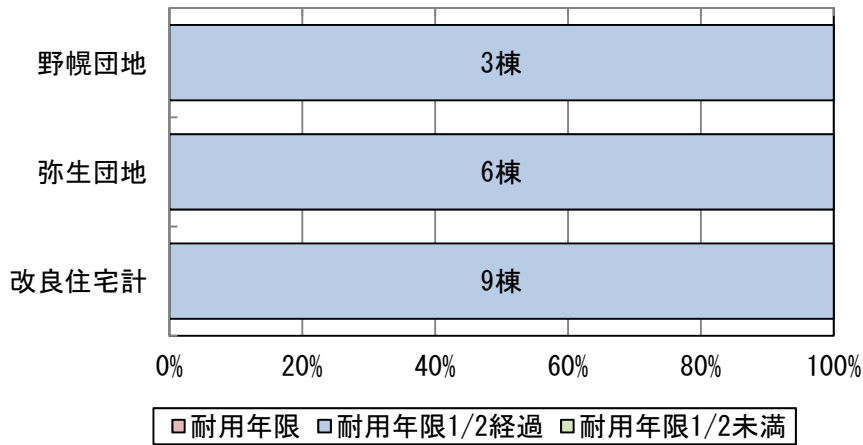
公営住宅団地別耐用年限経過状況別戸数



資料：江別市調べ

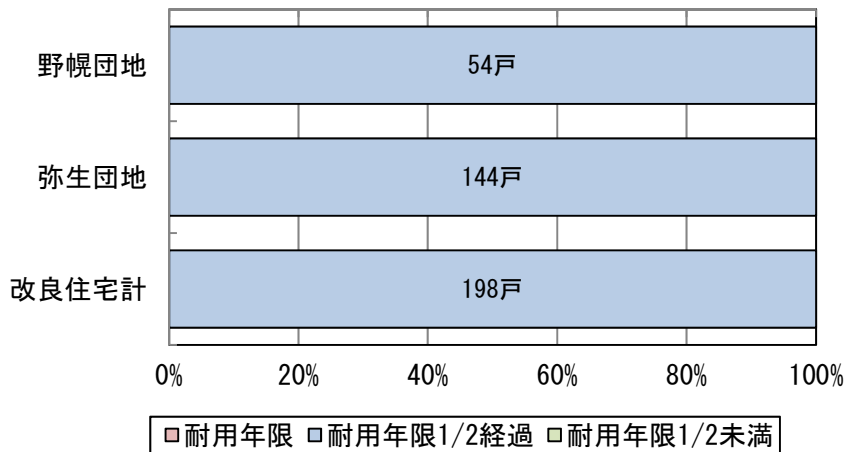
改良住宅では、野幌団地・弥生団地の双方とも、全ての住戸が耐用年限の 1/2 を経過している状況です。

改良住宅団地別耐用年限経過状況別棟数



資料：江別市調べ

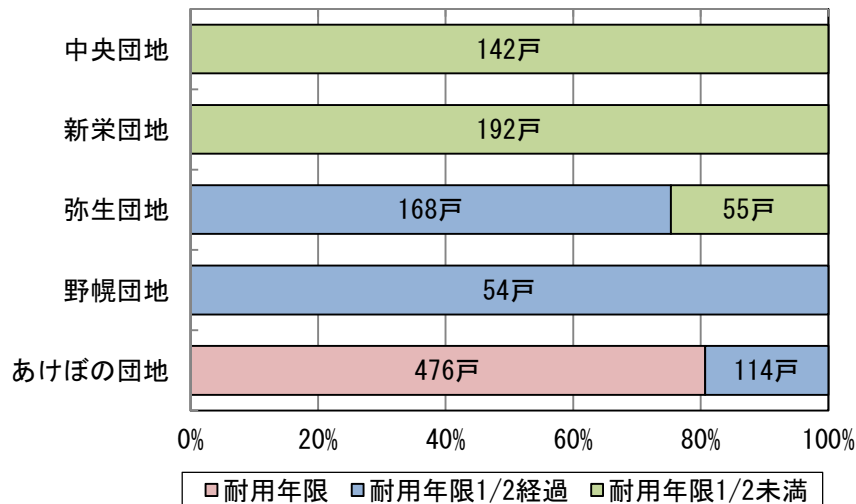
改良住宅団地別耐用年限経過状況別戸数



資料：江別市調べ

団地別にみると、あけぼの団地においては、全ての住戸で耐用年限を経過または耐用年限の 1/2 を経過している状況です。

団地別耐用年限経過状況別戸数

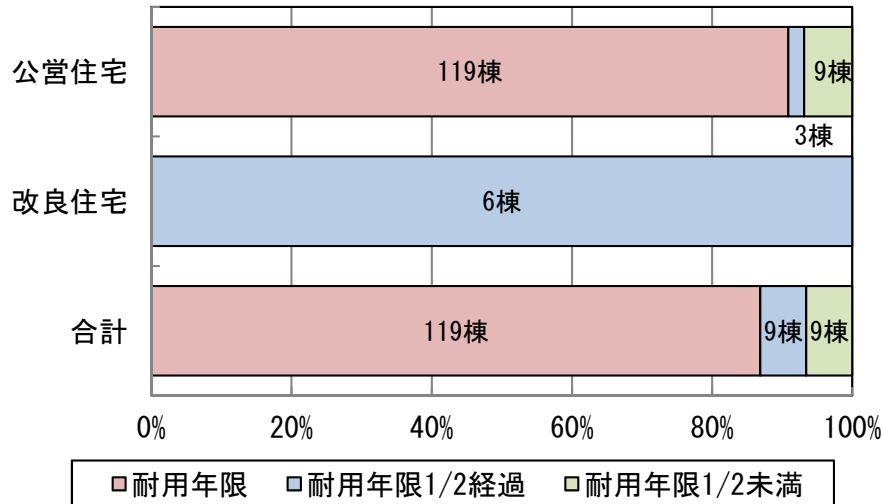


資料：江別市調べ

(3) このまま老朽化した場合

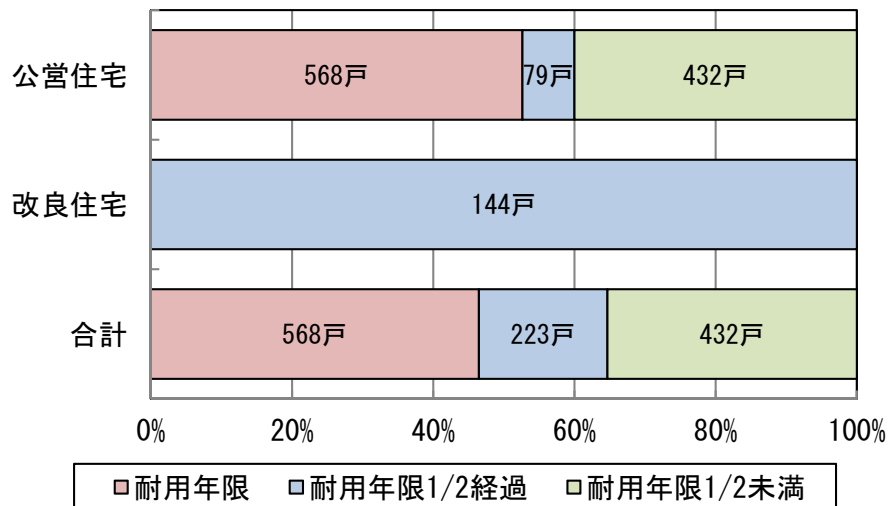
新栄団地の建替事業の完了後、建替や用途廃止などの対応をせずに推移すると仮定した場合、約10年後の令和12(2030)年時点では、あけぼの団地の全戸が耐用年限を経過することから、市営住宅全体で、住棟数で119棟(86.9%)、住戸数で568戸(46.4%)が耐用年限を経過することとなります。

耐用年限経過状況別棟数



資料：江別市調べ

耐用年限経過状況別戸数



資料：江別市調べ

江別市営住宅の一覧

区分	団地名	管理の状況(令和2(2020)年3月末日現在)																入居の状況(令和2(2020)年3月末日現在)																備考						
		棟数(棟)	管理戸数(戸)	建設年度	構造(戸)				老朽化状況(戸)			間取り(戸)						入居世帯数	空家(戸)			入居世帯の状況(世帯)								入居者の年齢構成(人)										
					簡易耐火構造平屋建	準耐火構造(簡易耐火構造2階建)	耐火構造 中層(中耐) 高層(高耐)		耐用年限1/2未満	耐用年限1/2経過	耐用年限経過	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK		4LDK	合計	一般	政策	入居世帯数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上世帯	名義人が65歳以上	65歳以上単身	入居者総数	10歳未満	10歳代		20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上
公営住宅	中央	3	142	H8(1996)、 H10(1998)、 H12(2000)	0	0	0	142	142	0	0	33	0	44	0	65	0	0	130	12	12	0	130	54	32	24	16	4	73	45	275	15	57	18	13	40	28	33	71	8~10階建て
	新栄	4	192	H25(2013)~ R1(2019)	0	0	0	192	192	0	0	78	0	74	0	40	0	0	188	4	4	0	188	98	60	15	9	6	126	82	330	34	35	12	23	31	26	43	126	6階建て
	弥生	3	79	S56(1981)、 H4(1992)~ H6(1994)	0	0	49	30	55	24	0	0	0	16	24	39	0	0	73	6	6	0	73	25	20	19	4	5	35	15	164	12	22	14	15	25	18	29	29	4~6階建て
	あけぼの	124	590	S41(1966)~ S54(1979)	173	417	0	0	0	114	476	0	332	0	217	15	15	11	372	218	214	4	372	158	141	46	17	10	233	110	700	28	50	43	36	88	82	129	244	1~2階建て
	小計	134	1,003	-	173	417	49	364	389	138	476	111	332	134	241	159	15	11	763	240	236	4	763	335	253	104	46	25	467	252	1,469	89	164	87	87	184	154	234	470	
改良住宅	野幌	3	54	S53(1978)~ S55(1980)	0	0	54	0	0	54	0	0	27	0	27	0	0	0	47	7	0	7	47	23	15	5	3	1	32	17	85	2	11	4	8	9	9	14	28	3階建て
	弥生	6	144	S47(1972)~ S52(1977)	0	0	144	0	0	144	0	0	76	0	68	0	0	0	127	17	17	0	127	61	44	13	5	4	92	49	231	11	15	12	9	32	21	36	95	4階建て
	小計	9	198	-	0	0	198	0	0	198	0	0	103	0	95	0	0	0	174	24	17	7	174	84	59	18	8	5	124	66	316	13	26	16	17	41	30	50	123	
合計	143	1,201	-	173	417	247	364	389	336	476	111	435	134	336	159	15	11	937	264	253	11	937	419	312	122	54	30	591	318	1,785	102	190	103	104	225	184	284	593		

資料：江別市調べ

6. 空き家戸数など

政策空家※を除く空き家率の状況を見ると、あけぼの団地が 36.5%、弥生団地（改良住宅）が 11.8%となっているほかは、10%以下の空き家率となっています。

また、集会所については、全ての団地において確保されています。

一方、近年の応募倍率をみると、新栄団地の 36.2 倍や中央団地の 12.6 倍といった高い倍率の団地もみられます。

団地別概要

団地	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	建替履歴	駐車場の有無	集会所の有無	空き家戸数(戸)		空き家率(政策空家を除く)	応募倍率	
							うち、 政策空家			
公営住宅	中央団地	3	142	平成8(1996)年度～平成12(2000)年度	有	有	12	0	8.5%	12.6
	新栄団地	4	192	平成25(2013)年度～(建替中)	有	有	4	0	2.1%	36.2
	弥生団地	3	79	-	有	有	6	0	7.6%	5.2
	あけぼの団地	124	590	-	有	有	218	4	36.5%	0.9
	小計	134	1,003	-	-	-	240	4	23.6%	-
改良住宅	野幌団地	3	54	-	無	有	7	7	(空き家全戸が政策空家)	-
	弥生団地	6	144	-	有	(公営と共用)	17	0	11.8%	-
	小計	9	198	-	-	-	24	7	8.9%	-
合計	143	1,201	-	-	-	264	11	21.3%	-	

注) 空き家戸数については、令和2(2020)年3月末日現在

応募倍率については、令和元(2019)年度の3回分の平均値 改良住宅は公営住宅の欄に合計値を記載 (申込者数/募集戸数)

資料：江別市調べ

Ⅱ－2 市営住宅入居者の状況

1. 世帯人員の状況

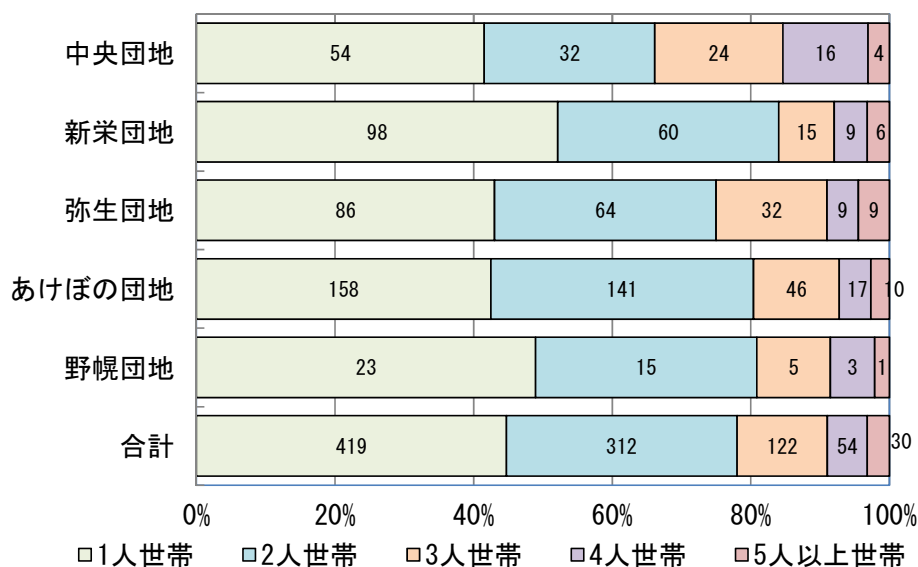
令和2（2020）年3月末日時点における、世帯人員別世帯数の状況をみると、単身世帯と2人世帯が多く、入居世帯937世帯のうち、それぞれ419世帯（44.7%）、312世帯（33.3%）となっており、これらの小規模世帯が全体の約80%を占めています。

以下、3人世帯が122世帯（13.0%）、4人世帯が54世帯（5.8%）、5人以上世帯が30世帯（3.2%）となっています。

また、平均世帯人員については全団地の合計で1.9人／世帯であり、各団地別には、1.8～2.1人／世帯となっています。

世帯人数別入居世帯数

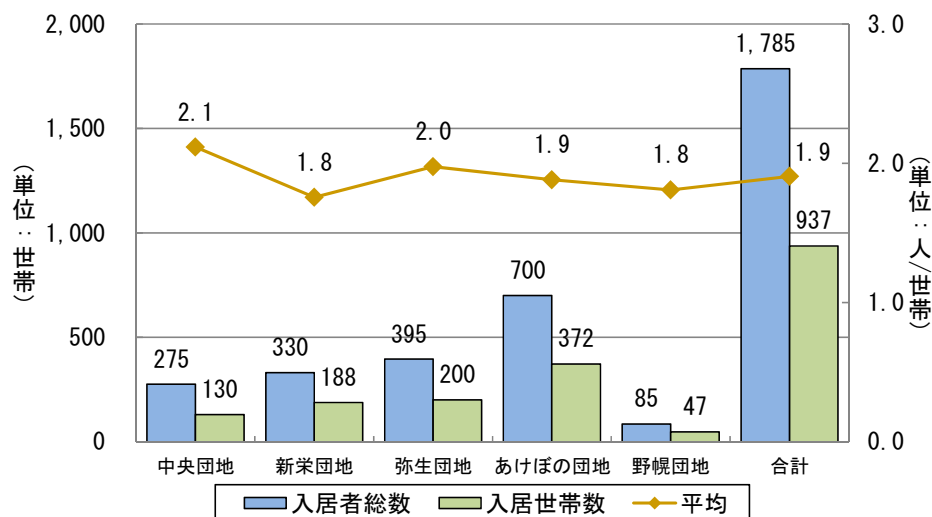
（単位：世帯）



※弥生団地は、公営と改良の合計を記載しています。（以下同様）

資料：江別市調べ

平均世帯人数



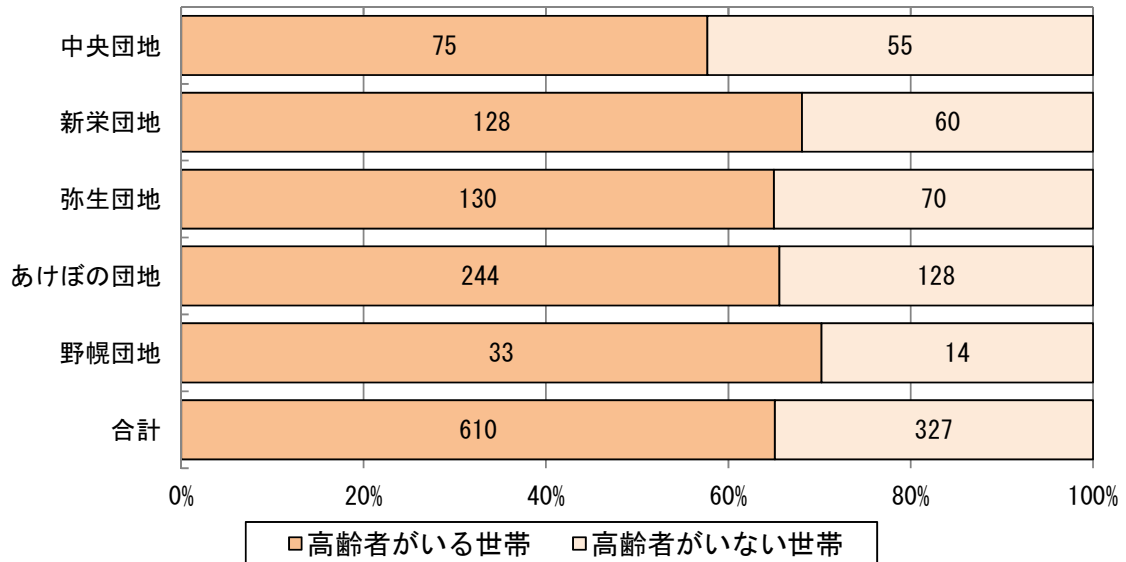
資料：江別市調べ

2. 高齢者のいる世帯の状況

65歳以上の高齢者がいる世帯の状況をみると、全体（937世帯）のうち610世帯（65.1%）が高齢者がいる世帯となっており、団地別にみても高齢者のいる世帯の割合は、いずれの団地もほぼ50%以上となっています。

65歳以上の高齢者がいる世帯数

（単位：世帯）

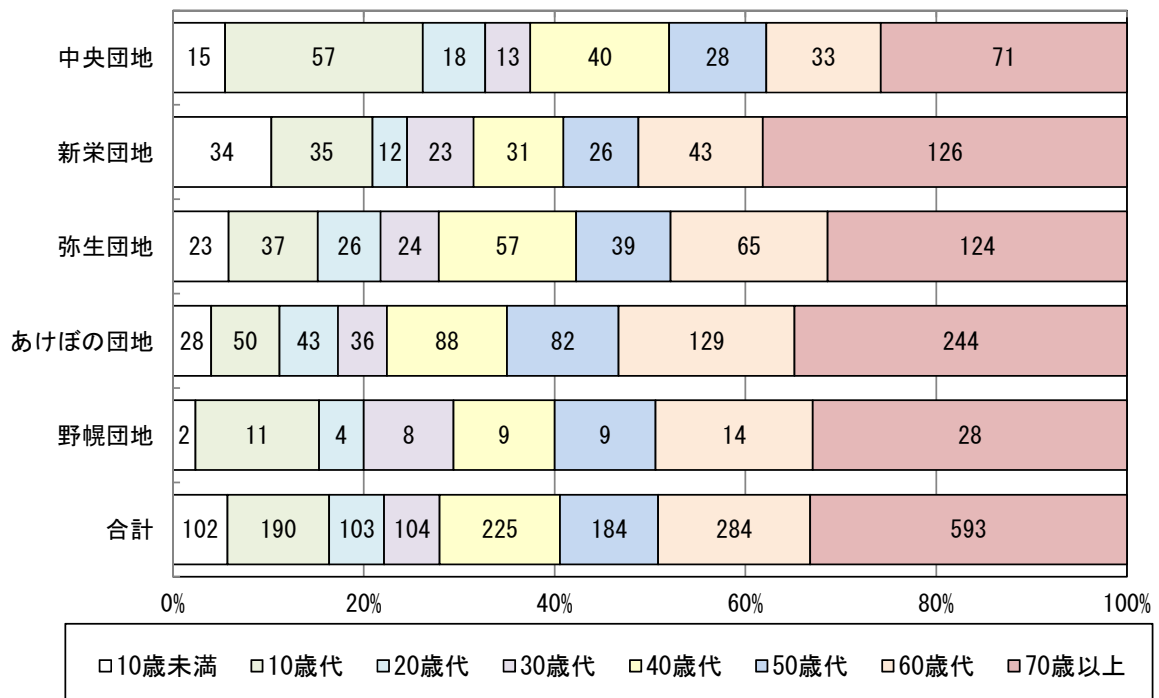


資料：江別市調べ

入居者全体の年齢別人数をみると、全ての団地において70歳以上が占める割合が多くなっており、高齢化が進んでいる状況です。

入居者の年齢別人数

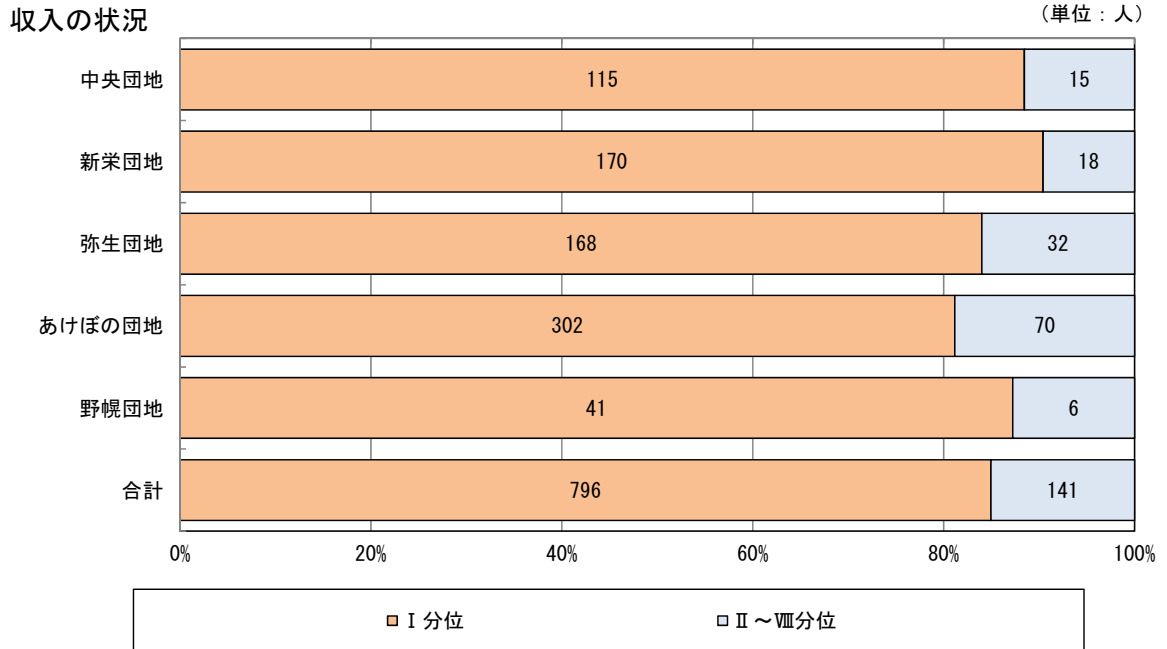
（単位：人）



資料：江別市調べ

3. 収入の状況

令和2（2020）年3月末日現在の団地別の収入分位※の状況をみると、いずれの団地においてもI分位の世帯が80%以上となっています。



資料：江別市調べ

※収入分位：全国の2人以上の世帯を対象に、収入の低い順に並べ収入の低い方から高い方へI分位からVIII分位まで同じ人数の階層に分けたものです。

【収入分位】 (単位：円)

収入分位	収入月額
I分位	0 ～ 104,000
II分位	104,001 ～ 123,000
III分位	123,001 ～ 139,000
IV分位	139,001 ～ 158,000
V分位	158,001 ～ 186,000
VI分位	186,001 ～ 214,000
VII分位	214,001 ～ 259,000
VIII分位	259,001 ～

IV. 市営住宅長寿命化計画の基本方針

IV-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、日常的な点検及び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。
- ・建物の老朽化や劣化による事故を未然に防ぐため、日常点検や定期点検を通して適宜状況を把握し、必要となる修繕等について適切に対応していきます。

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。

IV-2 市営住宅の整備・活用に関する理念と基本目標

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）」と同様に、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出来る市営住宅づくり

【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、前計画と同様に、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。

IV—3 市営住宅の目標管理戸数の設定

以下に、「1. 江別市の人口推計に基づく推計」、及び、「2. 国のストック推計プログラム*に基づく推計」の比較検討を行い、この結果から市営住宅の目標管理戸数を設定します。

1. 「江別市の人口推計」に基づく推計

(1) 目標年次における総人口

「第2期江別市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2（2020）年3月策定）」において、市の将来人口は次のように推計されています。

将来人口の推計結果

単位：人

年次	令和2 (2020)年	令和7 (2025)年	令和12 (2030)年	令和17 (2035)年	令和22 (2040)年	令和27 (2045)年	令和32 (2050)年	令和37 (2055)年	令和42 (2060)年
令和元(2019)年度推計	120,123	118,889	116,243	113,037	109,053	102,491	96,933	91,331	85,696
平成27(2015)年度推計	118,059	114,518	110,788	106,911	102,755	98,227	93,760	89,443	85,454

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人員の推移と平均

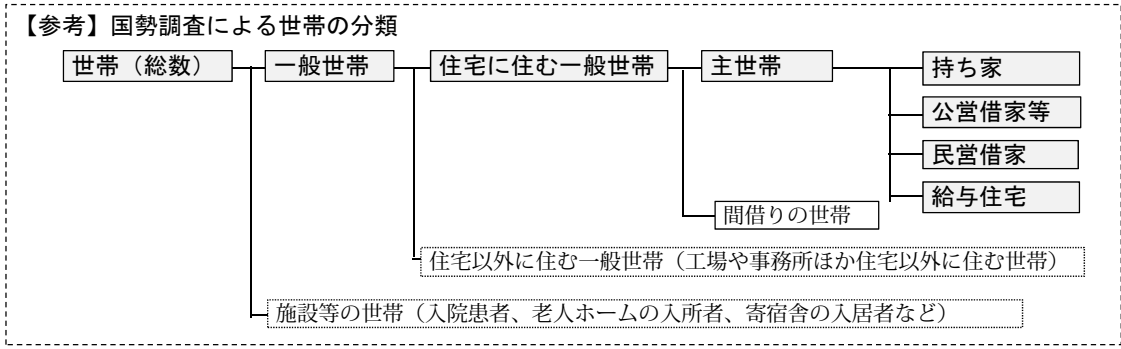
年次	平成7 (1995)年	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年
総人口	115,495	123,877	125,601	123,722	120,636
一般世帯人員	113,407	121,655	123,530	121,339	117,458
一般世帯人員／総人口	0.98	0.98	0.98	0.98	0.97
5か年の平均				0.98	

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



(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

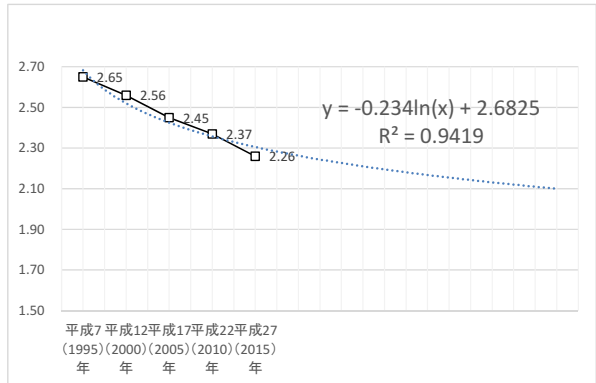
項目	平成7 (1995)年	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年
一般世帯における 1世帯当たり人員	2.65	2.56	2.45	2.37	2.26

資料：国勢調査

一般世帯における一世帯当たり人員については、国立社会保障・人口問題研究所により、北海道値の推計がなされており、今後は緩やかなカーブで減少していくものと想定されています。

このことから、江別市においても同様の傾向になるものと想定し、直線式・指数式・対数式による推計のうち、この傾向を示す対数式を採用することとします。

市の一般世帯における一世帯当たり世帯人員の推計（対数式）



この結果を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%
民営借家 (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

(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、直線式・指数式・対数式により推計を行い、こ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

これらをもとに、直線式・指数式・対数式により各所有形態の将来推計を行った結果、公営借家等と給与住宅については減少する傾向にある一方、民営借家については、何れの推計式においても増加していく傾向にあり、推計方法によっては100%近くになる結果もみられたところです。

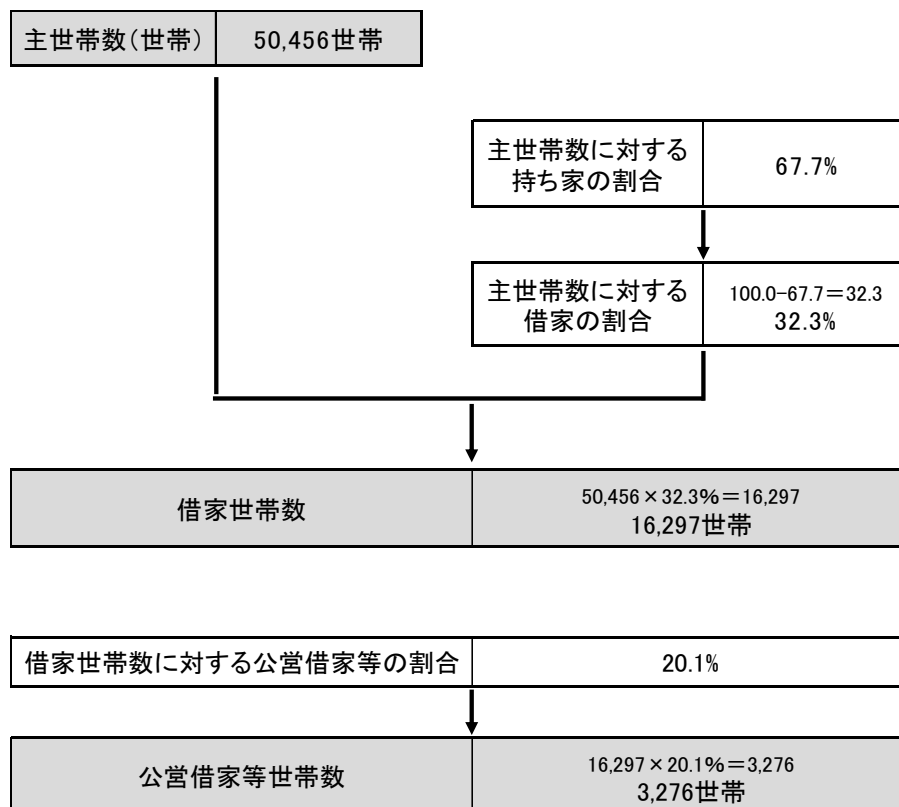
このような状況ですが、民間賃貸住宅は、景気動向に左右され安定的な供給が期待できない中、公営借家等については、住宅セーフティネットとしての役割のもと、今後とも借家世帯における受け皿として一定程度割合を担っていくことが必要といえることから、公営借家等は近年の平均値である 20.1%を確保していくこととします。

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

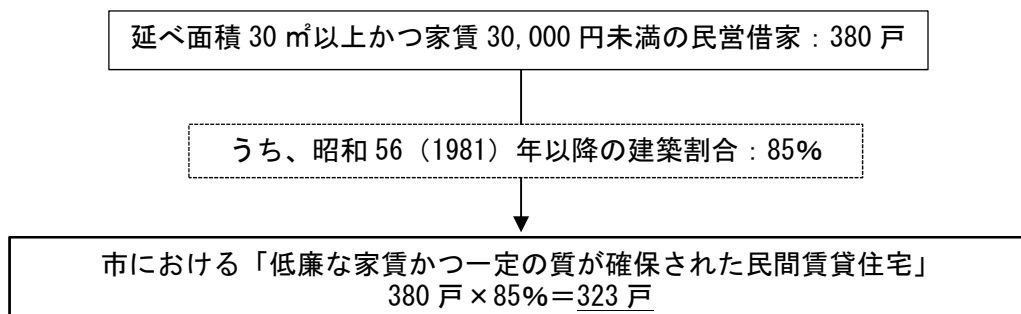
国の指針によると、「著しい困窮年収未満の世帯」に対応してくためには、公営住宅とともに、次に示すような「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の活用もあわせて行っていくこととされています。

■ 「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						給与住宅
			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		
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、これらの民営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 戸程度

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) $= 1,130 - 655 = 475$
-------------------------------	------	---

V. 計画の対象と事業手法の選定

V-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。

V-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。

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

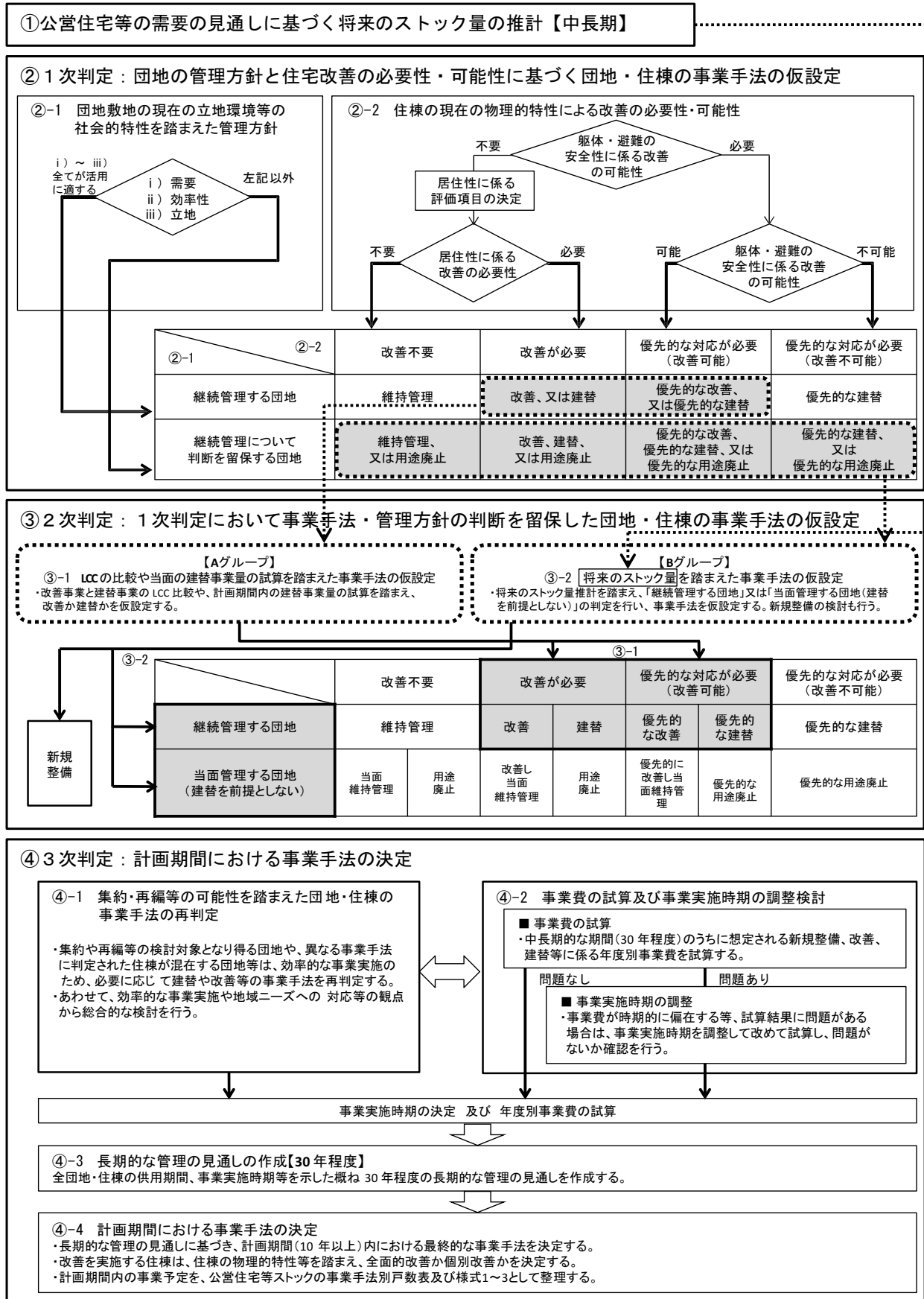
2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には次の視点から事業手法を仮設定します。

- 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
- 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



V-3 事業手法選定フローに基づく判定

前段で検討した「公営住宅等の需要の見通しに基づくストック量の推計」に基づき、国により示されている「事業手法判定のフロー」に従い、次の3つの段階により事業手法の判定を行います。

1. 1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 ②-1 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				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		効率性	用途地域		災害危険区域等
		内訳	内訳	内訳	空家率	空家率					応募倍率	応募倍率						
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	590	590	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							
						B	B1~B8	8	36	簡二	1966							
							B9~B11	3	16	簡二	1967							
						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							
						D	D7	1	4	簡平	1969							
						F	F1~F8	8	44	簡二	1970							
							F9~F10	2	8	簡平	1970							
							F11~F12	2	8	簡平	1971							
						G	G1~G9	9	47	簡二	1971							
							G10~G13	4	16	簡平	1972							
						H	H1~H6	6	36	簡二	1972							
H7~H10	4	16	簡平	1972														
I	I1~I3	3	18	簡二	1973													
	I4~I5	2	8	簡平	1973													
	I6~I11	6	36	簡二	1973													
J	J1~J7	7	42	簡二	1974													
	J8~J9	2	8	簡平	1974													
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													
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							
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

「-」：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設備等の状況、エレベーターの法令基準への適合ほか、日常的な維持管理・住棟点検などから中層住棟における改善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 ②-2 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		改善等の必要性	【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	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	590	51	A	A1~A4	4	16	簡平	1966	○	○	○	●	○	-	●			
						A	A5~A12	8	16	簡二	1967	○	○	○	○	○	-	●			
						A	A13~A18	6	19	簡平	1968	○	○	○	▲	○	-	●			
					52	B	B1~B8	8	36	簡二	1966	○	○	○	▲	○	-	●			
						B	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	○	○	○	▲	○	○	○			
						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。

外壁の劣化等への対応が必要な、「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

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)

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。（資料編—81～84ページ参照）

■ 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、前述の「市営住宅の目標管理戸数の設定」（35ページ）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) ○弥生(A～D)	○中央(全棟) ○あけぼの ○弥生 (E・F・G・H1・H2)	○あけぼの	(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-	○野幌	(該当無)	(該当無)	(該当無)	(該当無)
	(該当無)		(該当無)	(該当無)	(該当無)	(該当無)	(該当無)	(該当無)

3. 3次判定

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」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ありません。

(2) 事業費の試算

中長期的な期間（30年程度）における、改善事業・建替事業・用途廃止等の事業費の概算を検討します。

なお、概算にあたっての単価は、実績や他の事例などを参考に以下のように想定します。

事業費の想定

事業手法など		事業内容		事業費単価	備考
改善	中央	長寿命化型	屋上防水	500 (千円/戸)	A,B,C
			外壁改修	2,100 (千円/戸)	
			給水改修	900 (千円/戸)	
		安全性確保型	エレベーター改修	50,000 (千円/機)	
	弥生	長寿命化型	屋上防水	500 (千円/戸)	G
			外壁改修	1,300 (千円/戸)	G
				2,100 (千円/戸)	H1,H2
			給水改修	900 (千円/戸)	E,F,G,H1,H2
		居住性向上型	換気改修	300 (千円/戸)	H1,H2
			サッシ改修	2,500 (千円/戸)	G
安全性確保型	エレベーター改修	50,000 (千円/機)	H1		
建設		耐火		26,400 (千円/戸)	
用途廃止・除却		簡平・簡二		1,800 (千円/戸)	
		中耐		2,400 (千円/戸)	

(3) 事業実施時期の調整

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、「あけぼの団地」のAブロックにおける建替事業の着手を予定します。

なお、政策空家の住棟が1棟のみ立地しているDブロック、及び、飛び地であり周囲を一般住宅地に囲まれているF・Gブロックについては、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。

(4) 長期的な管理の見通しと計画期間における事業手法

前述の検討結果に基づき、今後30年程度の長期的な事業の見通しや計画期間における事業手法の決定を行います。

長期的な管理の見通しと計画期間における事業手法

管理	団地名	管理状況(R2(2020)年3月末現在)								事業予定												備考	構想期間 前期 (11~20年) 2031~2040 R13~R22	構想期間 後期 (21~30年) 2041~2050 R23~R32									
		団地棟数	団地戸数	住棟 番号	棟 数	戸 数	構造	建設 年度	整備手法 (計画期間)	計画期間(1~10年)																							
										2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	計画 期間 後 戸数													
		内訳	内訳	内訳	内訳	内訳	内訳	内訳	内訳	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12														
中央	3	3	142	142	A	-	1	32	高耐	1996	改善													32	長寿命化型(屋上・外壁・給水) 安全性確保型(エレベーター) ※換気改修(計画修繕)を含む	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														48	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																						
					C	-	1	48	高耐	2017	維持管理																						
					D	-	1	48	高耐	2019	維持管理																						
					-	-	-	-	-	-	建替	49戸建設																					
					-	-	-	-	-	-	建替		49戸建設																				
弥生	3	3	79	79	G	-	1	24	中耐	1981	改善	屋上・外壁・ サッシ	給水												24	長寿命化型(屋上・外壁・給水) 居住性向上型(サッシ)	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		外壁・換気	給水・ エレベーター																			
					H2	-	1	25	中耐	1994	改善		外壁・換気	給水																			
あけぼの	124	134	590	590	A	A1~A4	4	16	簡平	1966	建替													14戸建設	14	需要を判断しながら、 建替・用途廃止等の検討							
							8	16	簡二	1967	維持管理																						
							6	19	簡平	1968	建替							14戸建設	14戸建設	14戸建設										42	別ブロックの空き地での建替を含む		
					B	B1~B8	8	36	簡二	1966	維持管理																						
							3	16	簡二	1967	維持管理																						
							6	24	簡平	1967	維持管理																						
					C	C1~C6	6	24	簡平	1967	維持管理																						
							4	16	簡平	1968	維持管理																						
							2	12	簡二	1968	維持管理																						
							4	14	簡平	1966	維持管理																						
							2	8	簡平	1967	維持管理																						
							1	4	簡平	1969	用途廃止	用途廃止																					
					F	F1~F8	8	44	簡二	1970	用途廃止																						
							2	8	簡平	1970	用途廃止																						
							2	8	簡平	1971	用途廃止																						
					G	G1~G9	9	47	簡二	1971	用途廃止																						
							4	16	簡平	1972	用途廃止																						
					H	H1~H6	6	36	簡二	1972	維持管理																						
							4	16	簡平	1972	維持管理																						
					I	I1~I3	3	18	簡二	1973	維持管理																						
							2	8	簡平	1973	維持管理																						
							6	36	簡二	1973	維持管理																						
					J	J1~J7	7	42	簡二	1974	維持管理																						
							2	8	簡平	1974	維持管理																						
					K	K1~K5	5	30	簡二	1975	維持管理																						
							2	8	簡平	1975	維持管理																						
							1	6	簡二	1976	維持管理																						
							3	18	簡二	1978	維持管理																						
2	12	簡二	1976	維持管理																													
L	L3~L5	3	18	簡二	1977	維持管理																											
		2	12	簡二	1978	維持管理																											
		2	12	簡二	1978	維持管理																											
		3	18	簡二	1979	維持管理																											
計	134	134	1,003	1,003	0		134	1,003																									
野幌	3	3	54	54	A	-	1	18	中耐	1978	用途廃止	用途廃止																					
					B	-	1	18	中耐	1979	用途廃止	用途廃止																					
					C	-	1	18	中耐	1980	用途廃止		用途廃止																				
					A	-	1	24	中耐	1972	維持管理																						
					B	-	1	24	中耐	1973	維持管理																						
					C	-	1	24	中耐	1974	維持管理																						
弥生	6	6	144	144	D	-	1	24	中耐	1975	維持管理																						
					E	-	1	24	中耐	1976	改善	給水																					
					F	-	1	24	中耐	1977	改善	給水																					
計	9	9	198	198	-		9	198																									
合計	143	143	1,201	1,201	-		143	1,201																									

整備手法 (計画期間)	想定事業費の概略試算(百万円)												備考	構想期間		
	計画期間													合計	前期	後期
	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031~2040 R13~R22	2041~2050 R23~R32				
改善	146	154	100	122	157	149	162	100	0	0	0	1,089	中央の計画修繕を含む	0	930	
用途廃止	94	0	43	0	0	0	29	0	0	0	221	421		324	479	
建替	1,294	0	1,294	0	0	0	370	370	370	370	0	4,066		2,587	3,802	
年次別小計	1,534	154	1,436	122	157	149	566	499	370	370	591	-		2,911	5,210	
合計							5,576								8,121	

(5) 計画期間における事業手法戸数

以上を踏まえ、計画期間における市営住宅のストックの事業手法別の戸数をまとめると、次のようになります。(下表の各戸数については、資料編-85 ページ参照)

公営住宅等ストックの事業手法別戸数

		1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅等管理戸数		1,201 戸	1,241 戸	1,201 戸
	・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	・維持管理予定戸数	1,143 戸	1,083 戸	985 戸
	うち計画修繕対応戸数	86 戸	56 戸	142 戸
	うち改善事業予定戸数	213 戸	142 戸	269 戸
	個別改善事業予定戸数	213 戸	142 戸	269 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数	930 戸	941 戸	716 戸
	・建替事業予定戸数	0 戸	35 戸	35 戸
	・用途廃止予定戸数	58 戸	123 戸	181 戸

VI. 事業の実施方針

VI-1 点検の方針

1. 法定点検（定期点検）

法定点検の対象となる3階以上かつ1,000㎡を超える住棟については、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。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。データベースについては、「公営住宅等維持管理データベース（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等を参考に、今後検討していきます。

2. 日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととします。

VI-2 計画修繕の方針

中央団地の換気改修等、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。（資料編-86～89ページ参照）

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。

VI-3 改善事業の方針

計画期間内に実施する改善事業は、長寿命化型改善事業、居住性向上型改善事業、安全性確保型改善事業とし、これらの実施方針について以下に示します。

(1) 長寿命化型

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。

(2) 居住性向上型

中層の住棟で、給水設備や換気設備の改修が必要な住棟については、居住性向上型改善による対応を行っていきます。

(3) 安全性確保型

中高層の住棟で、関係法令に基づきエレベーターの改修が必要な住棟においては、安全性確保型改善による対応を行っていきます。

計画期間内に実施を予定する改善事業

区分	団地名	対象住棟	改善事業					備考
			長寿命化型			居住性 向上型	安全性 確保型	
			屋上防水	外壁改修	給水更新			
公営	中央	A, B, C	○	○	○	-	○	
	弥生	G	○	○	○	○	-	
		H1	-	○	○	○	○	
		H2	-	○	○	○	-	
		E, F	-	-	○	-	-	
改良								

VI-4 建替事業の方針

「新栄団地」においては、平成 24（2012）年度から工事着手している建替事業を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

○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。

○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。

Aブロックの老朽化住棟を建替の対象とします。円滑な事業展開に向けて、他のブロックの空地も活用しながら建替事業を進めます。

除却を予定している F・Gブロックの入居者は、建替後の住棟への移転を進めます。

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っていきます。

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。

VI-5 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間における事業の実施予定一覧を以下に示します。

各団地における棟ごと年度ごとの事業内容や、ライフサイクルコスト（LCC）について記載します。なお、ライフサイクルコストに関しては、56ページ以降に算出の考え方等を記載しています。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 江別市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地権賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

(その1)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC削減効果 (千円/戸・年)	備考									
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12													
中央	A	32	耐火	H8	R3	-					屋上・外壁【長寿命】 換気【計画修繕】												90						
	B	54	耐火	H10	R3	-						屋上・外壁【長寿命】 換気【計画修繕】												95					
	C	56	耐火	H12	R3	-								屋上・外壁【長寿命】 換気【計画修繕】											106				
新栄	A	48	耐火	H25	R3	-																							
	B	48	耐火	H27	R3	-																							
	C	48	耐火	H29	R3	-																							
	D	48	耐火	R1	R3	-																							
弥生	G	24	耐火	S56	R3	-		屋上・外壁【長寿命】 サッシ【居住性】																	74				
	H1	30	耐火	H5	R3	-		外壁【長寿命】 換気【居住性】																		78			
	H2	25	耐火	H6	R3	-		外壁【長寿命】 換気【居住性】																		76			
あけぼの	A1	4	簡平	S41	-	R3																							
	A2	4	簡平	S41	-	R3																					R10に除却予定		
	A3	4	簡平	S41	-	R3																					R12に14戸建替予定		
	A4	4	簡平	S41	-	R3																							
	A5	2	簡二	S42	-	R3																							
	A6	2	簡二	S42	-	R3																							
	A7	2	簡二	S42	-	R3																							
	A8	2	簡二	S42	-	R3																							
	A9	2	簡二	S42	-	R3																							
	A10	2	簡二	S42	-	R3																							
	A11	2	簡二	S42	-	R3																							
	A12	2	簡二	S42	-	R3																							
	A13	3	簡平	S43	-	R3																						R9に除却予定	
	A14	3	簡平	S43	-	R3																						R9に14戸建替予定(17戸)	
	A15	3	簡平	S43	-	R3																						R10に14戸建替予定	
A16	4	簡平	S43	-	R3																						R10に14戸建替予定		
A17	3	簡平	S43	-	R3																							R11に14戸建替予定	
A18	3	簡平	S43	-	R3																								

(その2)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC削減効果 (千円/戸・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
あけぼの	B1	6	簡二	S41	-	R3												-		
	B2	2	簡二	S41	-	R3												-		
	B3	6	簡二	S41	-	R3												-		
	B4	4	簡二	S41	-	R3												-		
	B5	6	簡二	S41	-	R3												-		
	B6	4	簡二	S41	-	R3												-		
	B7	6	簡二	S41	-	R3												-		
	B8	2	簡二	S41	-	R3												-		
	B9	6	簡二	S42	-	R3												-		
	B10	4	簡二	S42	-	R3												-		
	B11	6	簡二	S42	-	R3												-		
	C1	4	簡平	S42	-	R3												-		
	C2	4	簡平	S42	-	R3												-		
	C3	4	簡平	S42	-	R3												-		
	C4	4	簡平	S42	-	R3												-		
	C5	4	簡平	S42	-	R3												-		
	C6	4	簡平	S42	-	R3												-		
	C7	4	簡平	S43	-	R3												-		
	C8	4	簡平	S44	-	R4												-		
	C9	4	簡平	S43	-	R3												-		
	C10	4	簡平	S43	-	R3												-		
	C11	6	簡二	S43	-	R3												-		
	C12	6	簡二	S43	-	R3												-		
	C13	4	簡平	S41	-	R3												-		
	C14	2	簡平	S41	-	R3												-		
	C15	4	簡平	S41	-	R3												-		
	C16	4	簡平	S41	-	R3												-		
	C17	4	簡平	S42	-	R3												-		
	C18	4	簡平	S42	-	R3												-		
	D7	4	簡平	S44	-	R3												-	R3に用途廃止予定	
	F1	6	簡二	S45	-	R3												-		
	F2	4	簡二	S45	-	R3												-		
	F3	4	簡二	S45	-	R3												-		
	F4	6	簡二	S45	-	R3												-		
	F5	6	簡二	S45	-	R3												-		
	F6	6	簡二	S45	-	R3												-		
F7	6	簡二	S45	-	R3												-			
F8	6	簡二	S45	-	R3												-			
F9	4	簡平	S45	-	R3												-			
F10	4	簡平	S45	-	R3												-			
F11	4	簡平	S46	-	R3												-			
F12	4	簡平	S46	-	R3												-			
G1	4	簡二	S46	-	R3												-	R12に用途廃止予定		
G2	4	簡二	S46	-	R3												-			
G3	6	簡二	S46	-	R3												-			
G4	5	簡二	S46	-	R3												-			
G5	6	簡二	S46	-	R3												-			
G6	5	簡二	S46	-	R3												-			
G7	5	簡二	S46	-	R3												-			
G8	6	簡二	S46	-	R3												-			
G9	6	簡二	S46	-	R3												-			
G10	4	簡平	S47	-	R3												-			
G11	4	簡平	S47	-	R3												-			
G12	4	簡平	S47	-	R3												-			
G13	4	簡平	S47	-	R3												-			

事業主体名： 江別市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

(その4)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC削減効果 (千円/戸・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
野幌	A	18	耐火	S53	-	-												-	R3に用途廃止予定	
	B	18	耐火	S54	-	-												-		
	C	18	耐火	S55	R3	-												-	R5に用途廃止予定	
弥生	A	24	耐火	S47	R3	-												-		
	B	24	耐火	S48	R3	-												-		
	C	24	耐火	S49	R3	-												-		
	D	24	耐火	S50	R3	-												-		
	E	24	耐火	S51	R3	-	給水【長寿命】											85		
	F	24	耐火	S52	R3	-	給水【長寿命】											90		

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 江別市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/戸・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
新栄	-	-	-	-	-	-	R3	266	E棟 49戸
	-	-	-	-	-	-	R5	266	F棟 49戸
あけぼの	A1	4	簡平	S41	-	R3	R12	264	14戸
	A2	4	簡平	S41	-	R3			
	A3	4	簡平	S41	-	R3			
	A4	4	簡平	S41	-	R3			
	A13	3	簡平	S43	-	R3	R9	264	14戸(17'ロイヤ)
	A14	3	簡平	S43	-	R3			
	A15	3	簡平	S43	-	R3			
	A16	4	簡平	S43	-	R3			
A17	3	簡平	S43	-	R3	R11	264	14戸	
A18	3	簡平	S43	-	R3				

【様式3】 共同施設係る事業の実施予定一覧 (集会所・遊具等)

事業主体名： 江別市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
新栄	駐車場	R3、R5	-	-													建替にあわせて整備予定
	敷地内通路	R3、R5	-	-													建替にあわせて整備予定
あけぼの	駐車場	R9～R12	-	-													建替にあわせて整備予定
	敷地内通路	R9～R12	-	-													建替にあわせて整備予定

VII. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

VII-1 ライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方

国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」においては、公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行うこととされています。

- 新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出
- 計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出

これらの算出にあたっては、国土交通省により公表された「ライフサイクルコスト（LCC）算出プログラム」を活用します。

1. ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りです。

$$\text{○LCC} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \text{〔単位：千円/棟・年〕}$$

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除^{※1}（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（注）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（注）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（注）

※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈VII-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。

（注）現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

2. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

$$\text{○1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）} \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

$$\text{○LCC（計画前）} = \frac{\text{（建設費+修繕費+除却費）}^{\ast 2}}{\text{評価期間（改善非実施）}} \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

※2：（建設費+修繕費+除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）未までに実施した修繕工事費（注）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・評価機関（改善費実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（注）。

（注）現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

$$\text{○LCC（計画後）} = \frac{\text{（建設費+改善費+修繕費+除却費）}^{\ast 3}}{\text{評価期間（改善実施）}} \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

※3：（建設費+改善費+修繕費+除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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）に要するコスト。

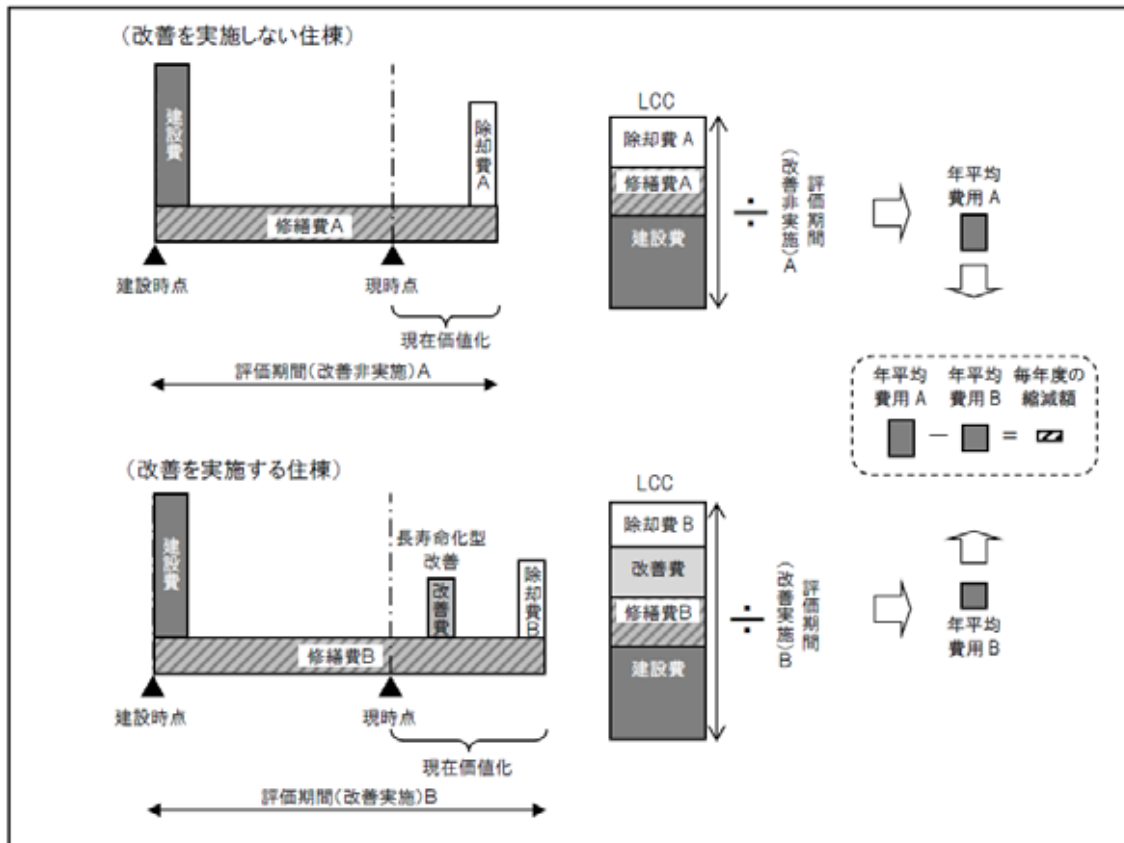
- ・建設費：前出の「建設費」と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額^{※4}（注）

- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（注）。以下、前出の「修繕費」と同じ。
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（注）
- ・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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）。

※4：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈VII-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。

（注）現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

【参考】ライフサイクルコストの算出イメージ



（資料：「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）

Ⅶ-2 ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出例

1. 長寿命化型改善モデルの想定

算出にあたっては、耐久性・防水性の向上のための改善事業を行う「弥生団地」（G棟 中層耐火、昭和56（1981）年度建設、24戸、令和3.4年度に実施）をモデルとします。

この改善事業に要する費用は、類似事例の実績より、戸当たり約270万円（屋上防水：50万円/戸、外壁改修：130万円/戸、給水改修：90万円/戸）と想定します。

2. 算出の考え方

算出にあたっては、公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合、それぞれの場合についての評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行います。

現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は以下の通りです。

○現時点以後の経過年数 a 年における

「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 = $b \times c$

a : 現時点以後の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

3. 計画前モデルのライフサイクルコスト

① 評価期間（改善非実施） A

・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。中層耐火構造の住棟の平均的管理期間として50年を想定。

② 修繕費 A

・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額

・建設時点から上記①評価期間（改善非実施） A 末までの各年の修繕費を累積した費用。

・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

③ 建設費

・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できな

い場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

④ 除却費 A

- ・戸当たり 240 万円と想定します。
- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

⑤ 計画前 LCC

- ・計画前 LCC（円／戸・年）

$$= (\text{③建設費} + \text{②修繕費 A} + \text{④除却費 A}) \div \text{①評価期間（改善非実施） A}$$

以上より、計画前（長寿命化型改善を実施しない場合）のライフサイクルコストは、およそ 33 万円／年・戸となります。

4. 計画後モデルのライフサイクルコスト

⑥ 評価期間（改善実施） B

- ・当該改善を行うことによって、中層耐火構造の耐用年限の 70 年を目標管理期間と想定。

⑦ 修繕費 B

- ・修繕費 =（当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・建設時点から上記⑥評価期間（改善実施） B 末までの各年の修繕費を累積した費用。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

⑧ 長寿命化型改善工事費

- ・230 万円／戸と想定。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応しています。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出します。

⑨ 建設費

- ・推定再建築費（=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

⑩ 除却費 B

- ・戸当たり 240 万円と想定します。
- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

⑪ 計画後 LCC

・計画後 LCC（円／戸・年）

$$= (\text{⑨建設費} + \text{⑧長寿命化型改善費} + \text{⑦修繕費 B} + \text{⑩除却費 B}) \div \text{⑥評価期間（改善実施） B}$$

以上より、計画後（長寿命化型改善を実施した場合）のライフサイクルコストは、およそ 26 万円／年・戸となります。

5. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

⑫ 年平均縮減額

・前述の⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前 LCC－⑪計画後 LCC

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

・⑫の戸あたり額に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

以上より、ライフサイクルコストの改善額としては、年平均戸あたり 74,206 円、住棟あたり約 178 万円のコストが縮減されることとなります。

したがって、長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコストが縮減し、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断されます。

ライフサイクルコストのモデル算出例

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	G
戸数	24
構造	中耐階段室型
建設年度	S56

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	500,000 円/戸	40 年
床防水		
外壁塗装等	1,300,000 円/戸	40 年
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	200,000 円/戸	41 年
貯水槽		
給水ポンプ	700,000 円/戸	41 年
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	2,700,000 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		
屋上防水	1	40 年
床防水		
外壁塗装等	1	40 年
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	1	41 年
貯水槽		
給水ポンプ	1	41 年
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	4	—

除却費	2,400,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,494,358円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,262,193円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,756,551円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,389,500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
④-1	除却費	2,400,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,558,994円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	334,101円/戸・年	—

■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)	2,049,632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)	1,015,210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)	6,528,780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	2,700,000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)	2,562,870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)	8,389,500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	2,400,000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)	711,505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)	259,895円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	74,206円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,780,940円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

資料編

資料Ⅰ．あけぼの団地の整備に関する方向性の検討……………	66
資料Ⅱ．江別市営住宅長寿命化計画検討委員会について……………	78
資料Ⅲ．補足資料……………	81
資料Ⅳ．用語集……………	90

資料Ⅰ．あけぼの団地の整備に関する方針の検討

I－1 あけぼの団地の現状

1. 団地の位置や周辺状況など

(1) 団地の位置など

「あけぼの団地」はJR江別駅の東側の位置しており、その敷地の大半があけぼの町（面積約47.3ha）に含まれています。

周辺状況を見ると、南西側は千歳川に隣接し、南東側一面に広がる広大な水田や畑地を望む場所にあるなど、市の有する特徴的な自然資源を身近に感じることができる立地条件にあります。

また、あけぼの町は、昭和45年の当初指定時から市街化区域とされている古くからの市街地です。

あけぼの町の人口は、年々減少傾向にあり、一方、65歳以上の高齢者割合は、全市平均よりも高い割合で推移しており、人口減少・高齢化が進行しています。

人口の推移

区分	平成18 (2006) 年	平成19 (2007) 年	平成20 (2008) 年	平成21 (2009) 年	平成22 (2010) 年	平成23 (2011) 年	平成24 (2012) 年	平成25 (2013) 年	平成26 (2014) 年	平成27 (2015) 年	平成28 (2016) 年	平成29 (2017) 年	平成30 (2018) 年	令和元 (2020) 年
江別市全体	123,917	123,537	123,054	122,568	122,138	121,705	121,385	120,802	120,335	119,587	119,250	118,979	118,971	119,510
あけぼの町	2,246	2,248	2,173	2,168	2,141	2,104	2,045	1,989	1,917	1,906	1,855	1,819	1,781	1,728
東光町	2,052	2,099	2,086	2,104	2,080	2,069	2,054	2,082	2,071	2,055	2,047	2,030	2,008	2,007
朝日町	1,901	1,892	1,892	1,902	1,891	1,856	1,854	1,839	1,788	1,791	1,741	1,690	1,695	1,657
萌えぎ野(西、中央、東)	2,114	2,203	2,258	2,295	2,345	2,346	2,390	2,411	2,458	2,441	2,449	2,493	2,498	2,491

資料：住民基本台帳（各年10月1日）

65歳以上の高齢者割合の推移

項目	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年
江別市全体	15.2%	17.9%	21.8%	27.0%
あけぼの町	16.7%	21.6%	27.7%	35.1%
東光町	22.7%	25.9%	28.1%	32.7%
朝日町	14.5%	17.8%	23.4%	32.4%
萌えぎ野 (西、中央、東)	-	4.1%	5.5%	7.9%

注)総数に年齢不詳を含む

資料：国勢調査

(1) 地区の状況

あけぼの団地が立地する市街地周辺の状況を見ると、北西方面は石狩川・千歳川の水辺空間に臨み、また、南東方面は南幌町・長沼町に連なる広大な石狩平野南部の農地が広がっているなど、自然を身近に感じることができる場所にあります。

周辺は住宅系の土地利用が広くなされており、あけぼの通り沿道にはスーパーマーケットや飲食店などが立地しています。今年3月の南大通大橋の開通により、市中心部方面とのアクセスが強化されました。

生活利便施設等の立地状況を見ると、あけぼの団地より直線距離で500m程度のところに江別太小学校及び江陽中学校が立地しているほか、郵便局やコミュニティ施設、また、水辺のせせらぎや野球場・ゲートボール場を擁する泉の沼公園（地区公園）のほか、周辺には多数の街区公園が整備されています。

地区の状況



【凡例】

- : 住宅地※
- : 商業地※
- : 河川敷など
- : 農地など
- : 主な公園など
- : 主な生活利便施設など
- : 主な商業施設など
- : あけぼの団地の敷地

※住宅地：江別市の都市計画において、住宅系の用途地域が定められている地域
 商業地：江別市の都市計画において、商業系の用途地域が定められている地域

(3) 団地及び周辺の状況

あけぼの団地及び周囲の状況みると、当該団地は、地区を縦断するあけぼの通を挟み敷地が2つに分かれており、千歳川側のブロック（A～E、H～L）と、もう一方のブロック（F、G）で構成されています。

このうち、千歳川沿いのブロックには、敷地のほぼ中央にからまつ公園（街区公園）が位置しているほか、数か所の団地内公園やあけぼの会館、第二あけぼの会館などのコミュニティ施設も整備されています。








また、周囲には「あけぼのパークゴルフ場（27ホール）」が立地しているほか、特別養護老人ホームやケアハウス、幼稚園も立地しています。

このように、当該団地の周辺地区には、コミュニティ・健康・福祉などの立地がみられます。

団地及び周辺の状況



【凡例】

- | | |
|--|--|
|  : 住宅地※ |  : 主な公園など |
|  : 商業地※ |  : 主な生活利便施設など |
|  : 河川敷など |  : 主な商業施設など |
|  : 農地など | |
|  : あけぼの団地の概ねのブロック区分 | |

※住宅地：江別市の都市計画において、住宅系の用途地域が定められている地域
商業地：江別市の都市計画において、商業系の用途地域が定められている地域

2. 団地の住棟・住戸及び居住者の状況

あけぼの団地の住棟の構造をみると、簡易耐火構造平屋建及び準耐火構造（簡易耐火構造2階建）で構成されており、準耐火構造（簡易耐火構造2階建）が約70%と多くを占めています。

住棟別の入居状況をみると、入居率は60%程度であり、空き家は40%ほどみられます。また、入居者は各住棟に分散して入居しています。

昭和41（1966）年～54（1979）年建設と、50年以上も前から管理されている団地であり、うち、昭和40年代の住戸が約80%と多くを占めています

耐用年限の経過状況をみると、全体の約80%の住戸が耐用年限を経過しており、残りの住戸も耐用年限の1/2を経過しています。

各住棟とも老朽化が進行していることから、空き家であっても大規模な修繕が必要で募集が不可能な住戸も存在しています。

昨年度の応募状況をみると、各回とも募集戸数が少ない状況ですが、平均で1倍程度の倍率となっています。

入居者の年齢構成をみると、70歳以上が最も多く30%以上となっており高齢化が進んでいます。一方、10代以下の居住者も10%程度みられます。

居住年数の分布をみると、30年以上と長期にわたり居住している世帯が約30%と多くなっていますが、一方では、居住年数10年未満の世帯も20%以上みられます。

あけぼの団地の管理状況（令和2（2020）年3月末日現在）

ブロック	区分	建設年度	棟数	戸数	構造		入居状況		入居率	備考
					簡易耐火構造平屋建	準耐火構造（簡易耐火構造2階建）	入居	空き家		
A	公営	S41(1966)~S43(1968)	18	51	35	16	33	18	64.7%	
B	公営	S41(1966)~S42(1967)	11	52	0	52	31	21	59.6%	
C	公営	S41(1966)~S43(1968)	18	74	62	12	36	38	48.6%	
D	公営	S44(1969)	1	4	4	-	0	4	-	
E	公営	-	-	-	-	-	-	-	-	
F	公営	S45(1970).S46(1971)	12	60	16	44	33	27	55.0%	
G	公営	S46(1971).S47(1972)	13	63	16	47	36	27	57.1%	
H	公営	S47(1972)	10	52	16	36	32	20	61.5%	
I	公営	S48(1973)	11	62	8	54	46	16	74.2%	
J	公営	S49(1974)	9	50	8	42	32	18	64.0%	
K	公営	S50(1975).S51(1976).S53(1978)	11	62	8	54	48	14	77.4%	
L	公営	S51(1976)~S54(1979)	10	60	0	60	45	15	75.0%	
合計	-	-	124	590	173	417	372	218	63.1%	

資料：江別市調べ

あけぼの団地の募集・応募状況

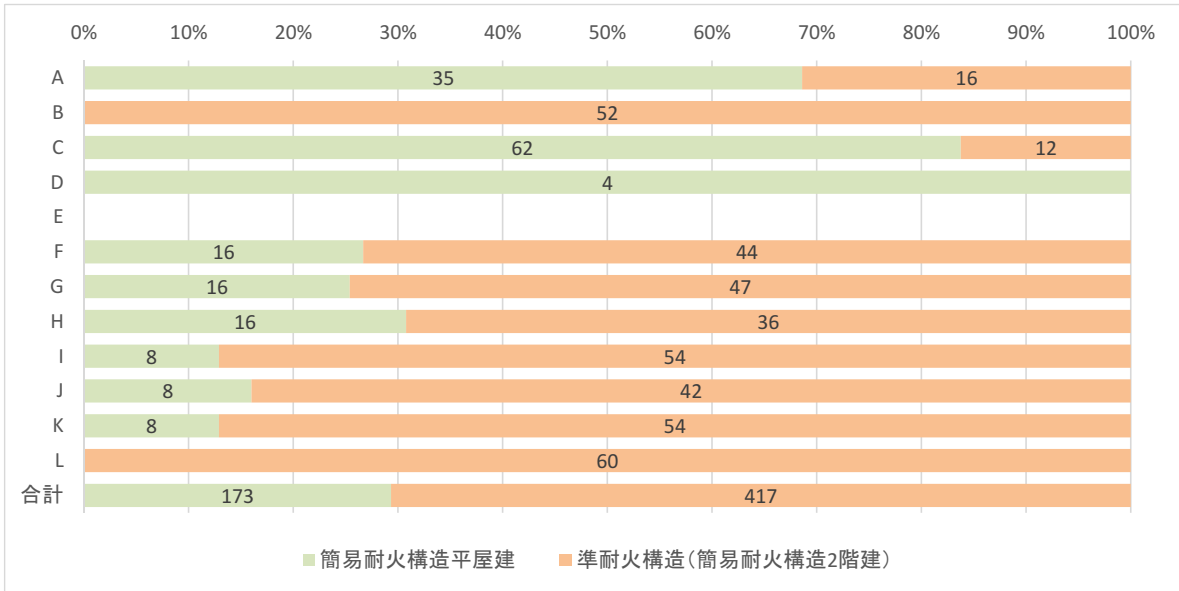
倍率：申込者数／募集戸数

団地名	令和元(2019)年度									合計		
	第1回			第2回			第3回			募集戸数	申込者数	倍率
	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率			
あけぼの団地	3	4	1.3	4	3	0.8	1	0	0.0	8	7	0.9

資料：江別市調べ

ブロック別の構造の状況

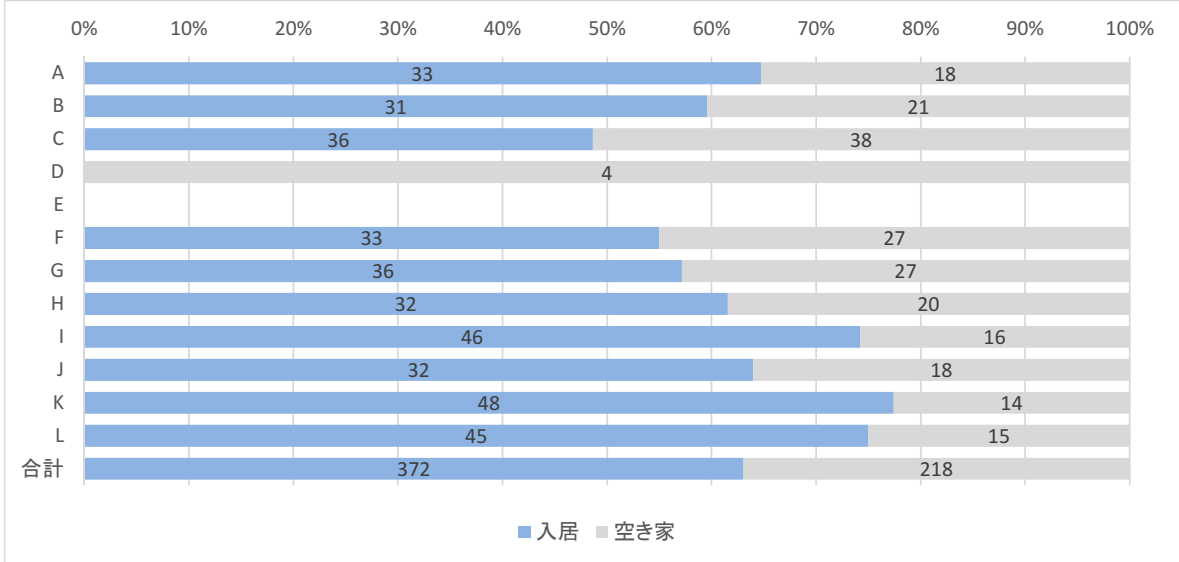
(単位:戸)



資料：江別市調べ

ブロック別の入居の状況

(単位:戸)



資料：江別市調べ

ブロック別の建設年次の状況

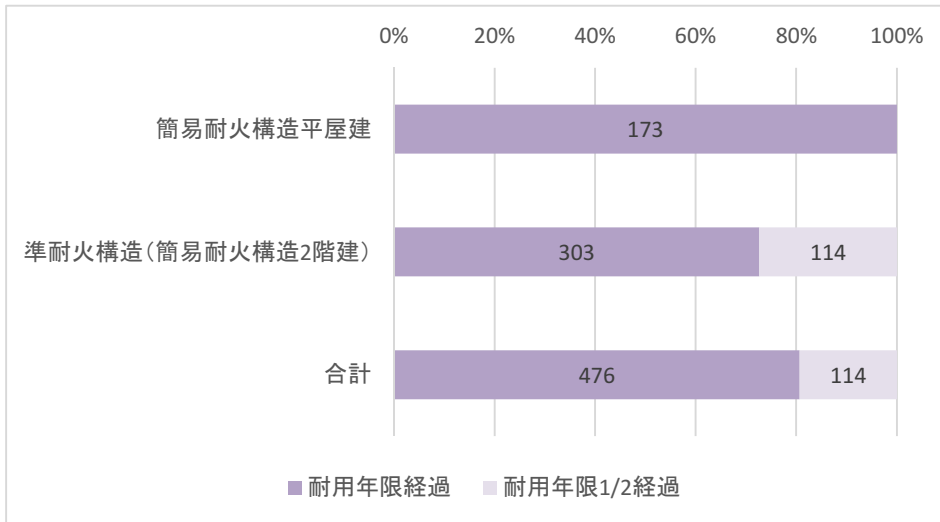
(単位:戸)

地区	区分	建設年次													
		昭和41 (1966)年	昭和42 (1967)年	昭和43 (1968)年	昭和44 (1969)年	昭和45 (1970)年	昭和46 (1971)年	昭和47 (1972)年	昭和48 (1973)年	昭和49 (1974)年	昭和50 (1975)年	昭和51 (1976)年	昭和52 (1977)年	昭和53 (1978)年	昭和54 (1979)年
A	簡平	16		19											
	簡2		16												
B	簡平														
	簡2	36	16												
C	簡平	14	32	16											
	簡2			12											
D	簡平				4										
	簡2														
E	簡平														
	簡2														
F	簡平					8	8								
	簡2					44									
G	簡平							16							
	簡2							47							
H	簡平							16							
	簡2							36							
I	簡平							54							
	簡2							8							
J	簡平								8						
	簡2								42						
K	簡平									8					
	簡2									30	6		18		
L	簡平											12	18	12	18
	簡2														
合計	簡平	30	32	35	4	8	8	32	54	8	8	0	0	0	0
	簡二	36	32	12	0	44	47	36	8	42	30	18	18	30	18
	年次別合計	66	64	47	4	52	55	68	62	50	38	18	18	30	18
	割合	11.2%	10.8%	8.0%	0.7%	8.8%	9.3%	11.5%	10.5%	8.5%	6.4%	3.1%	3.1%	5.1%	3.1%

※簡平:簡易耐火構造平屋建 簡二:準耐火構造(簡易耐火構造2階建)

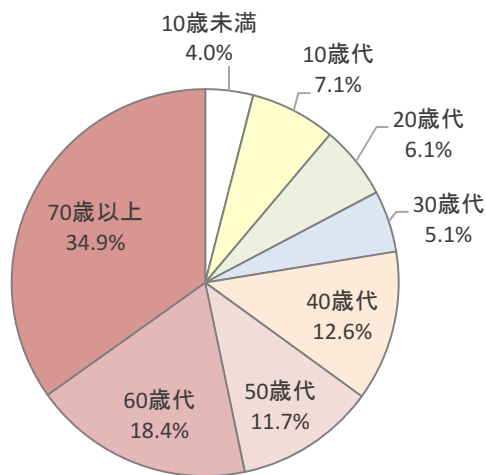
資料：江別市調べ

構造別の耐用年限の経過状況



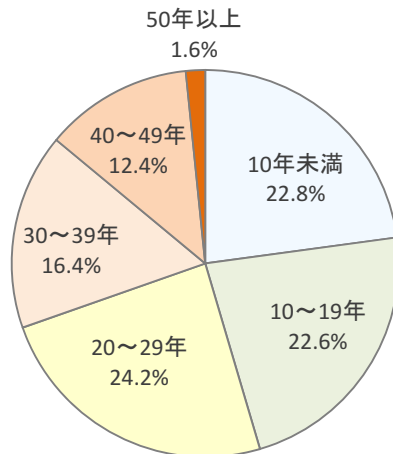
資料：江別市調べ

入居者の年齢構成



資料：江別市調べ

入居年数



資料：江別市調べ



簡易耐火構造平屋建(簡平)の住棟



簡易耐火構造平屋建(簡平)の住棟



簡易耐火構造二階建(簡二)の住棟



簡易耐火構造二階建(簡二)の住棟



団地内の住棟立地の様子



団地に隣接するパークゴルフ場の様子

I-2 入居者に対するアンケート調査結果の概要

1. 調査の概要

■配布対象：あけぼの団地に居住する全世帯

■配布回収方法：

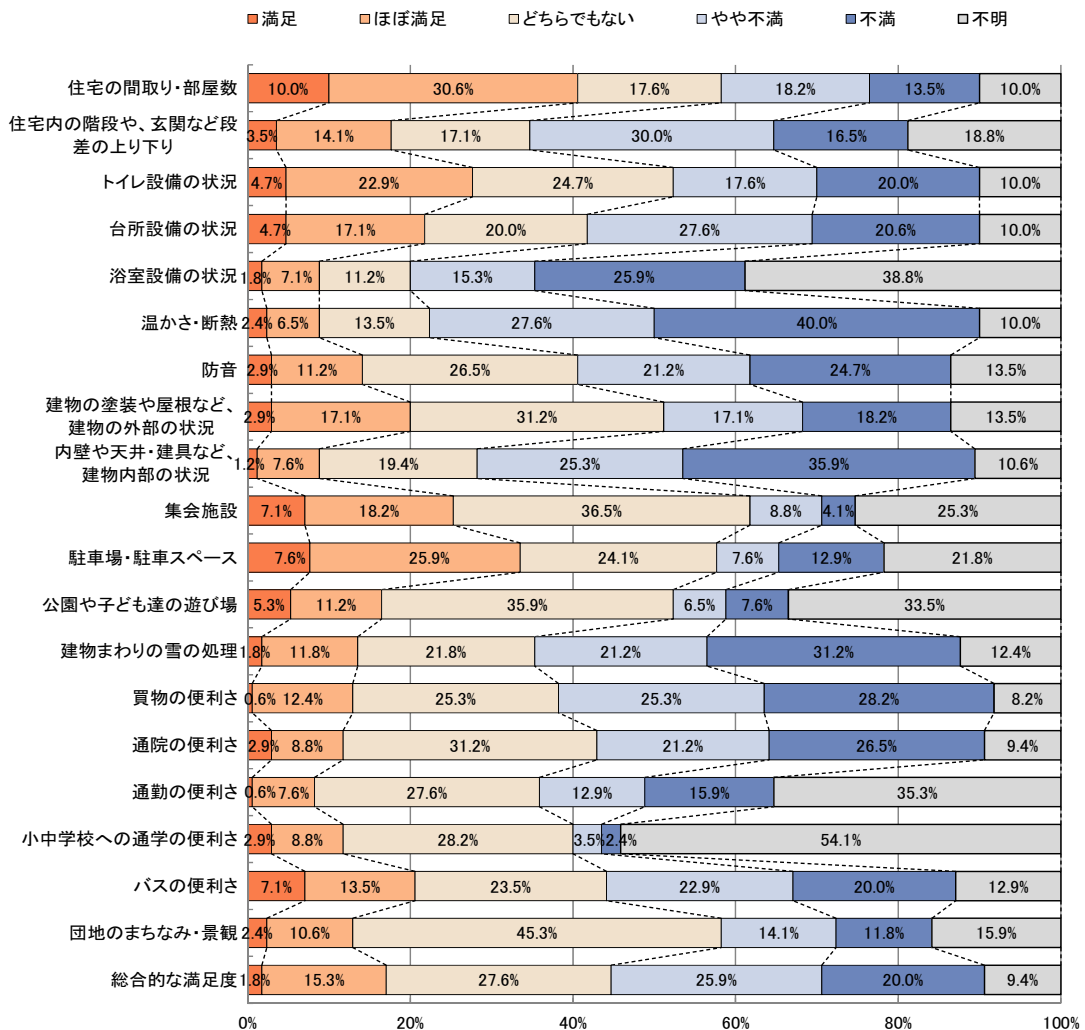
- ・配布～令和元（2019）年11月11日（月）、各戸にポスティング
- ・回収～住宅管理人または市建築住宅課に持参
令和元（2019）年11月22日（金）締切

■回収率：45.5%

2. 調査結果の概要

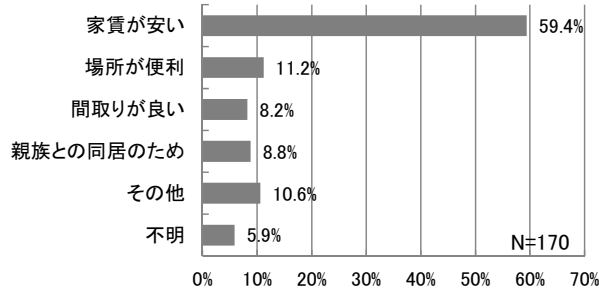
【問 あけぼの団地の住戸や周辺環境の満足度】

- ・建物の面では、断熱や建物の痛みなど老朽化に伴う不満が多くみられます。
- ・周辺環境の面では、雪の処理とともに買物の利便性の不満が多くみられます。



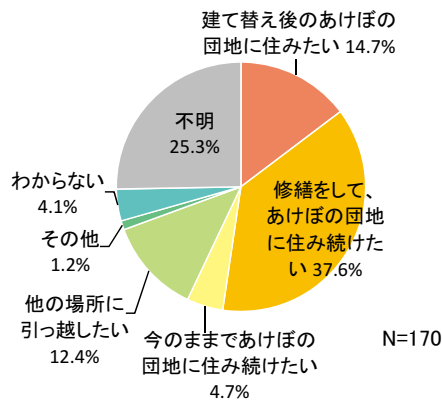
【問 あげぼの団地に居住した理由】

・居住した理由については、家賃の安さが多くを占めています。



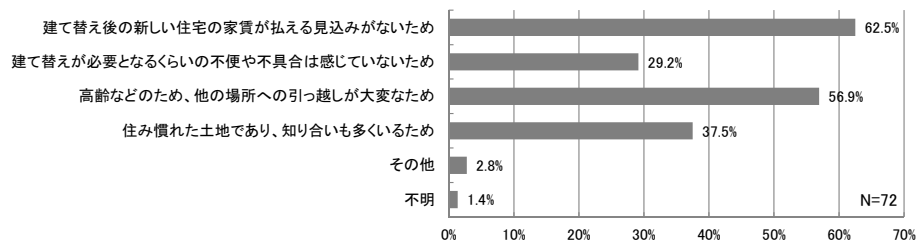
【問 今後の意向】

・改修希望が約 38%、建替希望は約 15%、移転希望が約 12%です。



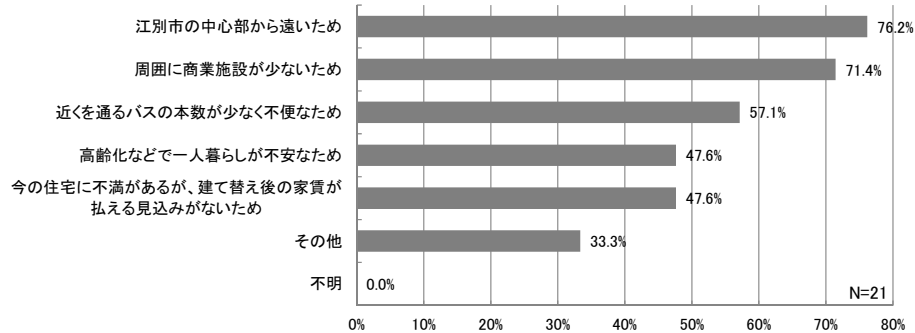
【問 建替せずに住み続けたい理由】

・家賃の問題、高齢化の問題などが多く挙げられています。



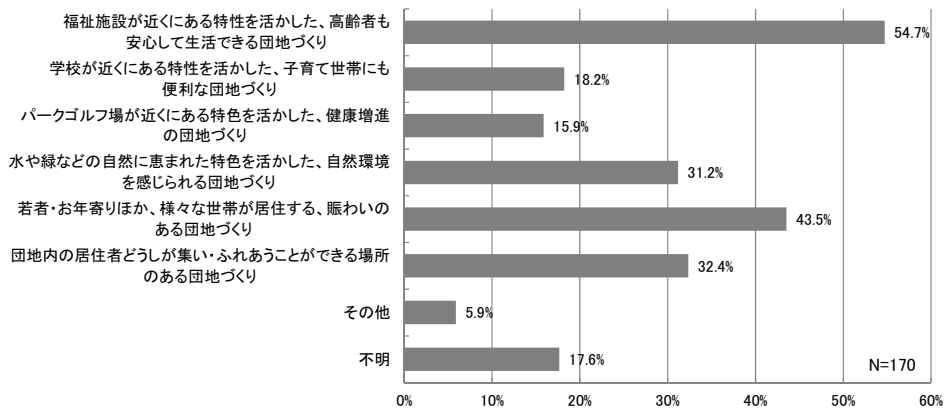
【問 あけぼの団地から移転したい理由】

- ・中心部から遠いこと、商業施設が少ないこと、バスが不便なことなどが多く挙げられています。



【問 あけぼの団地で今後必要な取り組み】

- ・高齢者の安心安全、自然環境の活用、様々な世帯の交流、集い・ふれあいなどが多く挙げられています。



II-3 あけぼの団地の整備の方向性の検討

1. あけぼの団地の再生に向けたコンセプト

前段で述べた団地の現状などから、次のように、あけぼの団地の再生に向けたコンセプト*をまとめます。

あけぼの団地の現状や課題・入居者意向

あけぼの団地周辺には、次のような**魅力**があります

- ◎広大な農地に近接、周辺には大小の公園が多数立地しています。
- ◎福祉・高齢者施設などが近接しています
- ◎パークゴルフ場が隣接し、健康増進等に恵まれた環境にあります。
- ◎小中学校や商業施設などが近接しています
- ◎人口が安定推移している萌えぎ野地区の近くにありす。
- などなど・・・

あけぼの地区やあけぼの団地には、次のような**課題**があります

- ◎人口減少により、地区コミュニティへの影響が懸念されます。
- ◎市全体よりも早いペースで、高齢化が進行しています。
- ◎あけぼの団地は、約8割の住戸が耐用年限を超過し老朽化が進んでいます。
- ◎あけぼの団地には、全戸の3割以上と多くの空き家が存在しています。
- ◎あけぼの団地は、その面積の大きさから、地区イメージに与える影響が懸念
- などなど・・・

あけぼの団地における**再生の視点**として、入居者から、次のような項目が挙げられています。

高齢者も安心して住める団地

若者や高齢者など、様々な世帯が住める団地

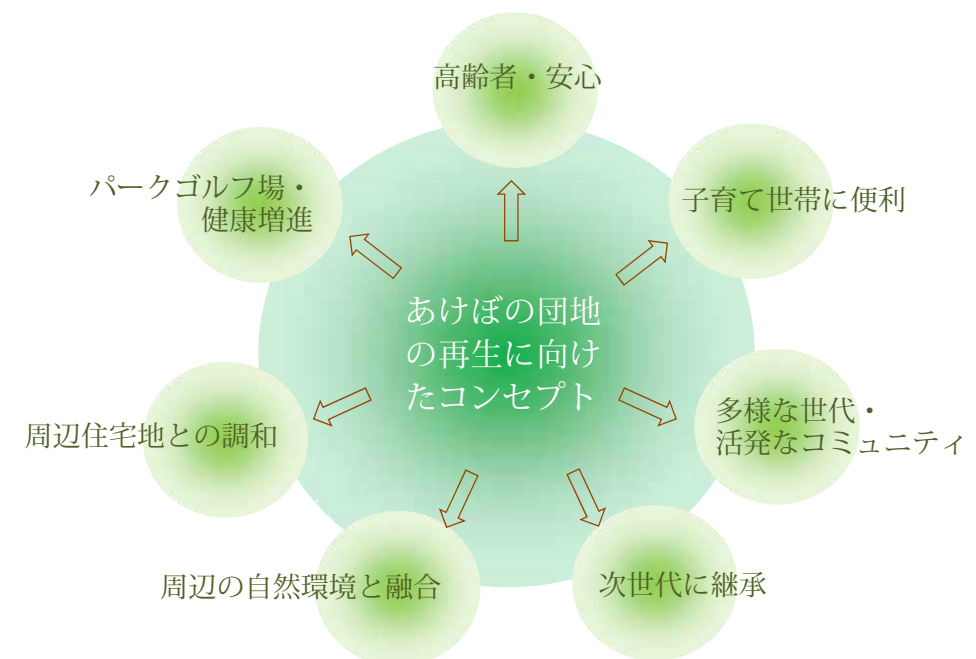
居住者同士の触れ合いが生まれる団地

自然環境の感じられる団地

などなど・・・

あけぼの団地の再生に向けたコンセプト

1. 福祉施設が近接している環境を活かした**高齢者が安心して生活できる団地づくり**
2. 小学校・中学校が近接した利便性を活かした**子育て世帯に便利な団地づくり**
3. **多様な世代がふれあい、活発なコミュニティが生まれる団地づくり**
4. **次世代に継承できる良質な住宅・住環境づくり**
5. 緑や団地内の菜園など、**周辺の自然環境と融合した団地づくり**
6. 低層で構成される**周辺住宅地と調和した団地づくり**
7. **パークゴルフ場などのスポーツ・レクリエーションと連携した健康増進の団地づくり**



2. あけぼの団地の再生イメージ

「あけぼの団地の再生に向けたコンセプト」を受け、からまつ公園を取り巻く一団のエリアを『あけぼの団地再生の中心エリア』と想定し、以下のようなイメージでの再生を検討していきます。

あけぼの団地の再生にあたっては、次の事項を前提として進めることとします。

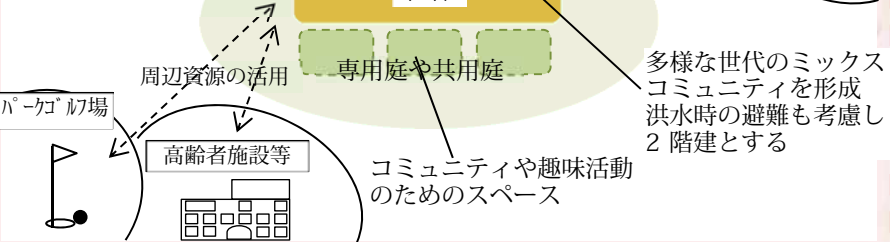
- ・現在の用途地域指定に基づいた整備とすること
(第1種低層住居専用地域、高さは2階程度まで)
- ・道路の廃止や新設など、街区の再編は予定しないこと

【あけぼの団地再生の中心エリア】

- ・浴室を備えた住戸や耐用年限を経過していない住戸が多く立地するエリアであり、地域の商業核にも近く、あけぼの会館などの生活利便施設もみられます。
- ・建替にあたっては、地域の個性を活かし、『あけぼのらしさ(仮称:あけぼのスタイル)』の創出を目指していきます。

【(仮)あけぼのスタイル】のイメージ

「テラスのある住宅」づくりなど、若年層にも魅力が感じられるライフスタイルをアピールしていく。



- ・また、居住者の意向を十分に踏まえ、『建替』のみならず、『既存住棟の活用』もあわせて行っていきます。

【市営住宅以外の利用を想定するエリア】

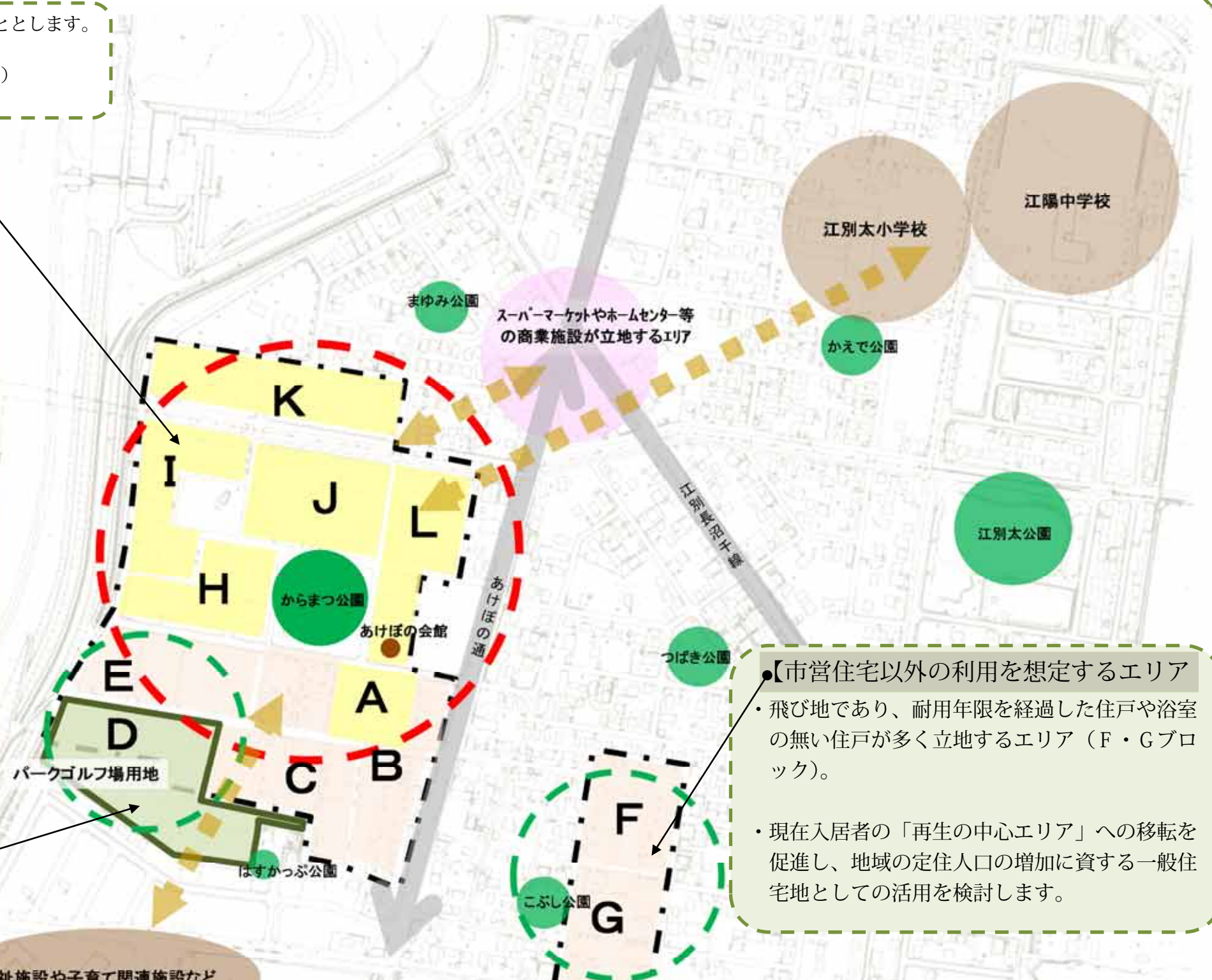
- ・既に大半の住棟が除却済であり、空き地が広がっているエリア(E・Dブロック)。
- ・残りの住棟の用途廃止を進め、パークゴルフ場の拡張など、地域の魅力増進に資する土地利用を検討します。

福祉施設や子育て関連施設など

【凡例】

■: 浴室のある住戸が多く立地するエリア

□: 浴室の無い住戸が多く立地するエリア



【市営住宅以外の利用を想定するエリア】

- ・飛び地であり、耐用年限を経過した住戸や浴室の無い住戸が多く立地するエリア(F・Gブロック)。
- ・現在入居者の「再生の中心エリア」への移転を促進し、地域の定住人口の増加に資する一般住宅地としての活用を検討します。

資料Ⅱ．江別市営住宅長寿命化計画検討委員会について

■江別市営住宅長寿命化計画検討委員会設置要綱

江別市営住宅長寿命化計画検討委員会設置要綱を次のように定める。

令和2年 3月25日

江別市長 三好昇

(設置)

第1条 江別市営住宅の効率的かつ効果的な管理運営を実現するため、現計画を見直し、策定する江別市営住宅長寿命化計画（以下「計画」という。）について、幅広い分野からの意見を反映させるため、江別市営住宅長寿命化計画検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、計画策定に関する次の事項について検討を行う。

- (1) 市営住宅の現状と課題に関すること。
- (2) 各団地の将来的な在り方に関すること。
- (3) その他計画に関して必要と認めること。

(組織)

第3条 委員会は、委員8人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 関係団体等から推薦された者
- (3) 公募による者
- (4) 前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、計画が策定されるまでとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によりこれらを定める。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集する。

2 委員長は、会議の議長となる。

3 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

4 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

5 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、建設部建築住宅課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

(会議の招集の特例)

2 この要綱による最初の会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

■江別市営住宅長寿命化検討委員会委員名簿

委員長・副委員長を除き50音順 敬称略

選出区分	氏名	所属	備考
学識経験者	小室 晴陽	北翔大学	委員長
関係団体	飯塚 正美	江別市営住宅運営委員会	副委員長
市民	赤川 和子	市民公募	
関係団体	桜田 峰子	(一社)北海道建築士会札幌支部	
関係団体	田原 久美子	江別市社会福祉協議会	
関係団体	田原 寿夫	江別市自治会連絡協議会	
その他市長が必要と認める者	田村 佳愛	石狩振興局産業振興部建設指導課	

■江別市営住宅長寿命化検討委員会開催経緯

回	開催日／場所	議事
第1回	令和2年7月28日(火) 江別市民会館 3階 37号室	(1)「江別市営住宅長寿命化計画」の策定について (2)市営住宅の概要について (3)あけぼの団地の現状などについて
第2回	令和2年9月29日(火) 江別市民会館 3階 37号室	(1)「市営住宅長寿命化計画の基本方針」について (2)「計画の対象と事業手法の選定」について (3)「事業の実施方針」について (4)「あけぼの団地 整備の方向性(案)」について
第3回	令和2年10月22日(木) 江別市民会館 3階 37号室	(1)「江別市営住宅長寿命化計画(素案)について

■「江別市営住宅長寿命化計画（案）」に対する意見募集の結果

期間	意見の件数
令和2年●月●日(●) ～ 令和●年●月●日(●)	●件

資料Ⅲ. 補足資料

■ 2次判定 LCCの比較 (43 ページ関連)

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	2,400,000 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	2,400,000 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)	711,505 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)	385,649 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	2,400,000 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)	26,400,000円	近年における市営住宅の建設実績
⑩-1	除却費	2,400,000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)	154,127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)	427,847円/戸・年	—

■ 「公営住宅等ストックの事業手法別戸数」の内訳（48 ページ関連）

団地名	公営																			改良																								
	中央			新栄			弥生			あけぼの										野幌	弥生																							
	合計棟数			合計戸数			合計戸数			合計戸数										合計戸数	合計戸数																							
	A	B	C	A-D	E-F	G・H1・H2	A			B	C	D	F	G	H	I	J	K	L	ABC	A-D	E-F																						
1	1	1	4	2	3	1~4	5~12	13~18	11	18	1	12	13	10	11	9	11	10	3	4	2																							
戸数	32	54	56	192	98	79	16	16	19	52	74	4	60	63	52	62	50	62	60	54	96	48																						
前	後	前	後	前	後	前	後	前	後	前	後	前	後	前	後	前	後	前	後	前	後	前	後	前	後																			
改善	改善	改善	維持	維持	建替	維持	維持	建替	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持																			
計繕	計繕	計繕																																										
管理戸数	前	後	合計																																									
新	-	-	-																																									
維持	1143	1083	985																																									
計画修繕	86	56	142	32	54	-	56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																			
改善	213	142	269																																									
個別改善	213	142	269	32	32	54	54	-	56																	48																		
全面	-	-	-																																									
その他	930	941	716	-	-	-	56	-	192	192	-	98	-	79	16	-	16	16	19	-	52	52	74	74	-	60	-	63	-	52	52	62	62	50	50	62	62	60	60	-	96	96	-	48
建替	0	35	35																																									
用廃	58	123	181																																									

	前	後	合計
管理戸数	1201	1241	1201
新	-	-	-
維持	1143	1083	985
計画修繕	86	56	142
改善	213	142	269
個別改善	213	142	269
全面	-	-	-
その他	930	941	716
建替	0	35	35
用廃	58	123	181

この表から作成

計画のスタート時点の戸数

R8年(後期のスタート時点)の戸数
 $1201 + \text{新栄 } 98 - (\text{野幌 } 54 + \text{あけぼの } 4) = 1241$

「合計」欄は、当初戸数 1201 のうちの、それぞれの内訳

公営住宅等ストックの事業手法別戸数	1~5年目	6~10年目	合計
公営住宅等管理戸数	1,201 戸	1,241 戸	1,201 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	1,143 戸	1,083 戸	985 戸
うち計画修繕対応戸数	86 戸	56 戸	142 戸
うち改善事業予定戸数	213 戸	142 戸	269 戸
個別改善事業予定戸数	213 戸	142 戸	269 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	930 戸	941 戸	716 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	35 戸	35 戸
・用途廃止予定戸数	58 戸	123 戸	181 戸

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」にもとづき作成

「計画修繕」は「個別改善」と重複しているため、それぞれの「維持管理戸数」は次のようになる

- ・前期の維持管理：個別改善 213 + その他 930 = 1143
- ・後期の維持管理：個別改善 142 + その他 941 = 1083

■修繕周期表 (49 ページ関連)

修繕周期表 (1/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1. 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水 (かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装 (かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルトの防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3. 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、庇等 (コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板柵、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5. 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物 (丁番、ドアチェック等) の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
		点検・調整	12年	動作点検、金物 (戸車、クレセント、ビート等) の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

修繕周期表 (2/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修 取替	12年 36年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等 全部撤去の上、取替	③ ③	○ ○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	-		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修 取替	8年 15年	オーバーホール	③ ③		○ ○			
8. 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鑄鉄管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修 取替	8年 15年	オーバーホール	③ ③		○ ○			
9. ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管 ガスメーター	取替 取替	30年 10年	配管用炭素鋼鋼管	⑥ -		○ ○			
②ガス管 (屋外)		取替 取替	20年 50年	配管用炭素鋼鋼管 被覆鋼管ポリエチレン管	① ①		○ ○			

修繕周期表 (3/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10. 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・フルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13. 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15. 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

修繕周期表 (4/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17. 仮設工事										
① 共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
② 直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18. 専用部分										
① 住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
② 設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

資料：「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

資料Ⅳ. 用語集

用語		解説
か行	改善	従前の仕様と比較して、性能や機能等が向上するような改修などのこと。 「長寿命化型」、「福祉対応型」、「安全性確保型」、「長寿命化型」に分類される。
	改良住宅	住宅地区改良法に基づき整備される公的賃貸住宅であり、収入基準が若干異なること以外に公営住宅との違いはほとんどない。
	簡易耐火構造平屋建 簡易耐火構造2階建	鉄筋コンクリート造等の耐火構造に準じる程度の耐火性能を有する構造であり、公営住宅では2階建以下の住宅で主に使われている構造。 準耐火構造も概ねこれに分類される。
	コミュニティ	人々が共同意識を持って共同生活を営む一定の地域及びその人々の集団。地域社会、共同体。
	コンセプト	計画などの全体をつらぬく基本的な観点や考え方。
さ行	ストック	現在または将来の時点で管理している建築物（住宅）のこと。
	政策空家	取り壊しを予定していることなどから、退去後は新たな入居者は入れず、空き家のままとしている住戸のこと。
	セーフティネット	住宅に困窮する世帯のため、社会的役割として確保される住宅やそのための支援のこと。
た行	耐火構造	鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造などの、一定の耐火性能を有する構造。
	耐用年限	公営住宅法に規定されている公営住宅等の構造別の耐用年数。 簡易耐火構造平屋建：30年 準耐火構造（簡易耐火構造2階建）：45年 耐火構造：70年
は行	フロー	作業の流れ、またはその各工程のこと。
	プログラム	計算や仕事の手順、計画や予定のこと。
や行	ユニバーサルデザイン	年齢や性別、障がいの有無など様々な理由によって利用者を差別しない、すべての人のためのデザインのこと。
ら行	ライフサイクルコスト	施設の建設から建物の寿命期間中に必要な総費用。一般的には、「工事コスト」と「維持管理コスト」を足し合わせて算定する。

