

江 別 市 営 住 宅
長 寿 命 化 計 画

平成 2 4 年 3 月

江 別 市

目次

はじめに	1
(1) 公営住宅等長寿命化計画策定の背景	1
(2) 計画の位置づけ	1
1. 市営住宅ストックの状況	2
(1) 管理種別	2
(2) 構造種別	3
(3) 住戸型式	6
(4) 住宅の老朽化の状況	8
(5) 空家等の概要	16
(6) 入居者の状況	17
(7) 収入の状況	19
2. 市営住宅長寿命化計画の目的	20
(1) 背景	20
(2) 目的	20
3. 長寿命化に関する基本方針	21
(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	21
(2) 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	21
(3) 市営住宅ストック活用の基本方針	22
(4) 市営住宅の目標管理戸数の設定	24
4. 計画期間	25
5. 長寿命化を図るべき市営住宅	26
(1) 対象	26
(2) 団地別・住棟別活用計画	26
(3) 団地の活用プログラム	29
(4) ストック活用手法別戸数	31

6 . 市営住宅における建替事業の実施方針	3 2
(1) 団地建替のテーマ	3 2
(2) 団地建替の基本方針	3 2
(3) 建替事業予定一覧	3 4
7 . 長寿命化のための維持管理計画	3 6
(1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容	3 6
(2) 事業予定一覧	3 9
8 . 長寿命化のための維持管理による効果	4 5
(1) 効果の基本的な考え方	4 5
(2) 長寿命化型改善事業による効果の概要	4 6
(3) 長寿命化型改善事業によるライフサイクルコスト (LCC) の算出	4 7

はじめに

(1) 公営住宅等長寿命化計画策定の背景

平成 18 年に住生活基本法が制定され、良質な住宅ストックを次世代へと継承すること等が住宅施策の重要課題であるとされました。

平成 20 年度の財務省予算執行調査では、築後 30 年以上を経過した老朽公営住宅が大量に存在している一方、公営住宅ストックに関する長寿命化の視点を含めた効果的な更新の計画が不十分とされ、公営住宅等長寿命化計画の策定が必要とされています。

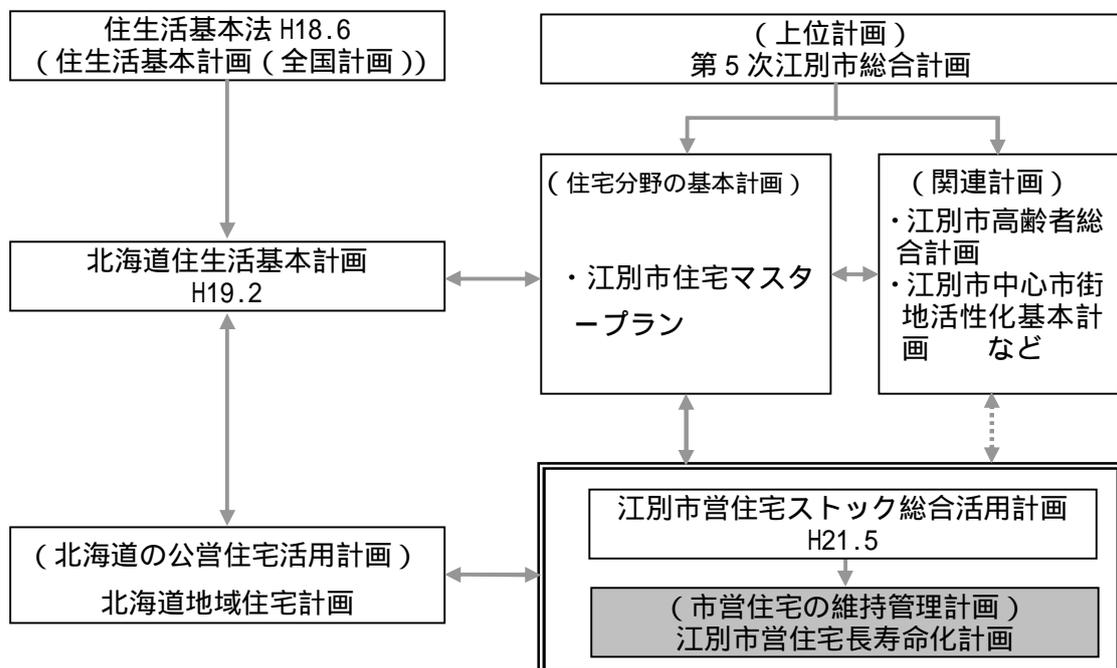
これらを踏まえ、国土交通省は平成 21 年度より、公営住宅等長寿命化計画の策定とこれに基づく長寿命化に資する改善等の実施が進むよう、計画策定費、改善事業費、設計費の助成費を社会資本整備総合交付金の基幹事業に位置づけています。

また、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック改善事業に係る社会資本整備総合交付金の交付にあたっては、原則公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う必要があり、平成 26 年度以降は、本計画に基づく建替、改善事業以外は助成対象外になります。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「第 5 次江別市総合計画」の住宅分野の部門別計画である「江別市住宅マスタープラン」を上位計画とする、江別市の市営住宅の維持管理計画です。

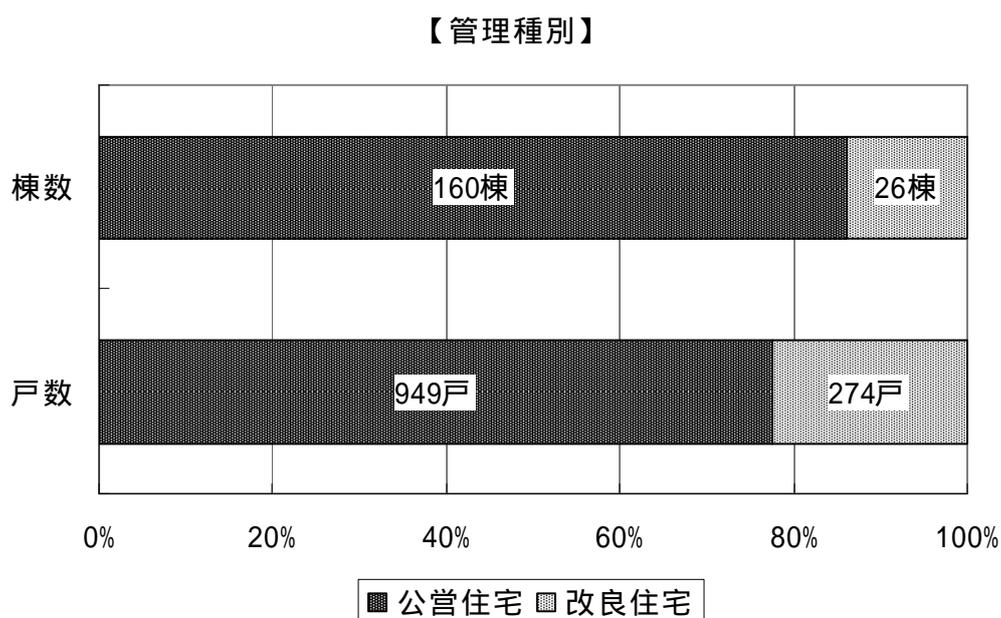
【計画の位置づけ】



1 . 市営住宅ストックの状況

(1) 管理種別

江別市の市営住宅は、平成 23 年度末現在で 186 棟、1,223 戸になっています。
住宅の種別では公営住宅 160 棟 (86.0%)、949 戸 (77.6%)、改良住宅 26 棟
(14.0%)、274 戸 (22.4%) となっています。



公営住宅・改良住宅

公営住宅は公営住宅法、改良住宅は住宅地区改良法に基づき、地方公共団体等が整備する公的賃貸住宅です。

江別市では、それぞれの住宅に入居できる方の収入の金額が改良住宅の方が若干少ないほか、違いはほとんどありません。

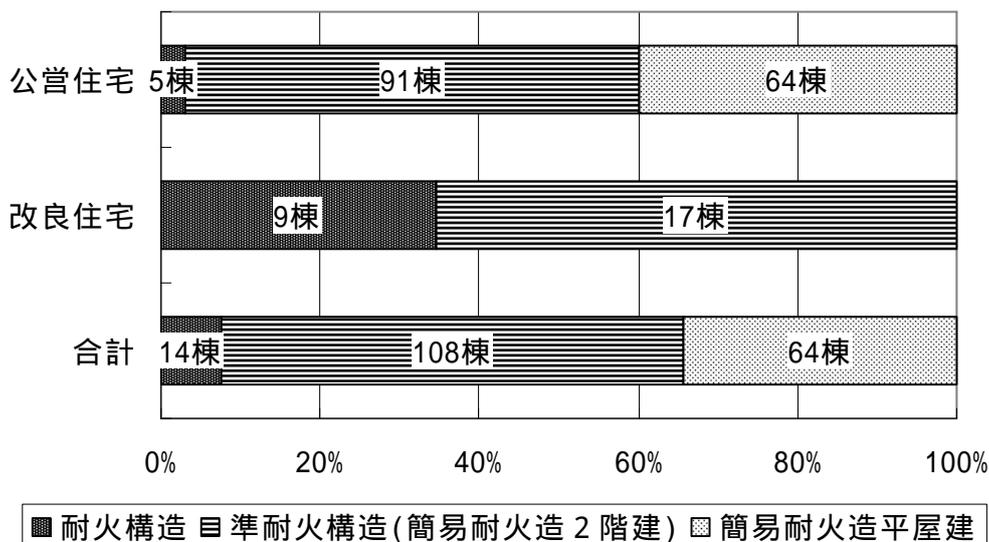
(2) 構造種別

概要

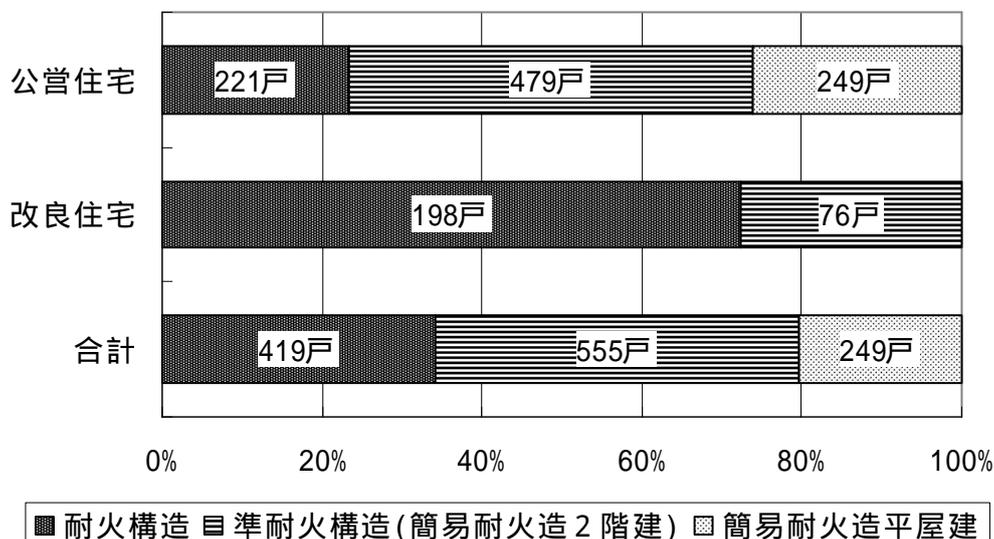
住棟の数では、耐火構造 14 棟 (7.5%)、準耐火構造 (簡易耐火構造 2 階建) 108 棟 (58.1%)、簡易耐火構造平屋建 64 棟 (34.4%) となっていますが、戸数別にみると、耐火構造 419 戸 (34.3%)、準耐火構造 (簡易耐火構造 2 階建) 555 戸 (45.4%)、簡易耐火構造平屋建 249 戸 (20.4%) となっています。

また、改良住宅で耐火構造の建物の割合が多く、反対に公営住宅では準耐火構造 (簡易耐火構造 2 階建)、簡易耐火構造平屋建の建物が多くなっています。

【構造別棟数】



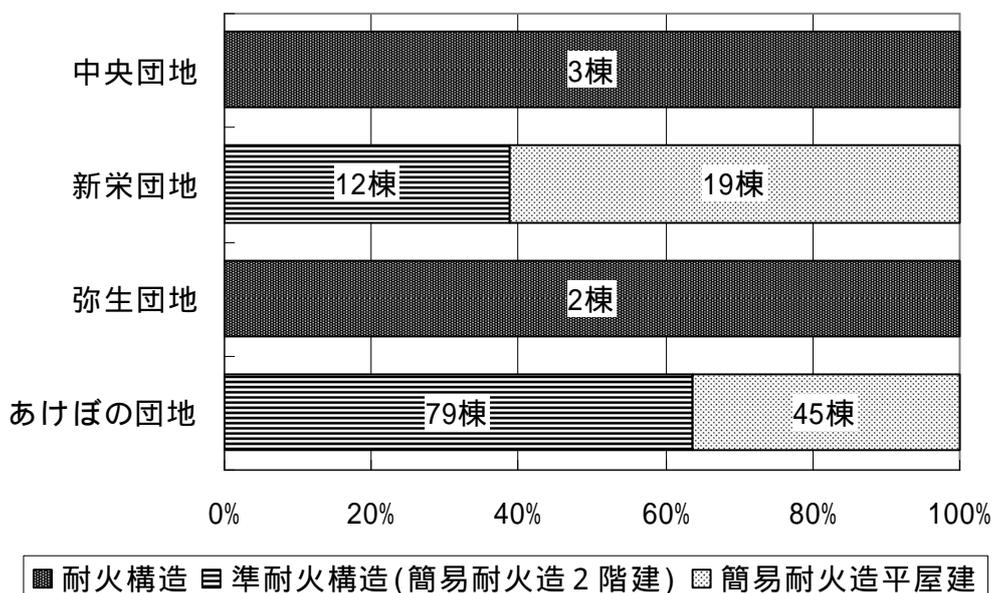
【構造別戸数】



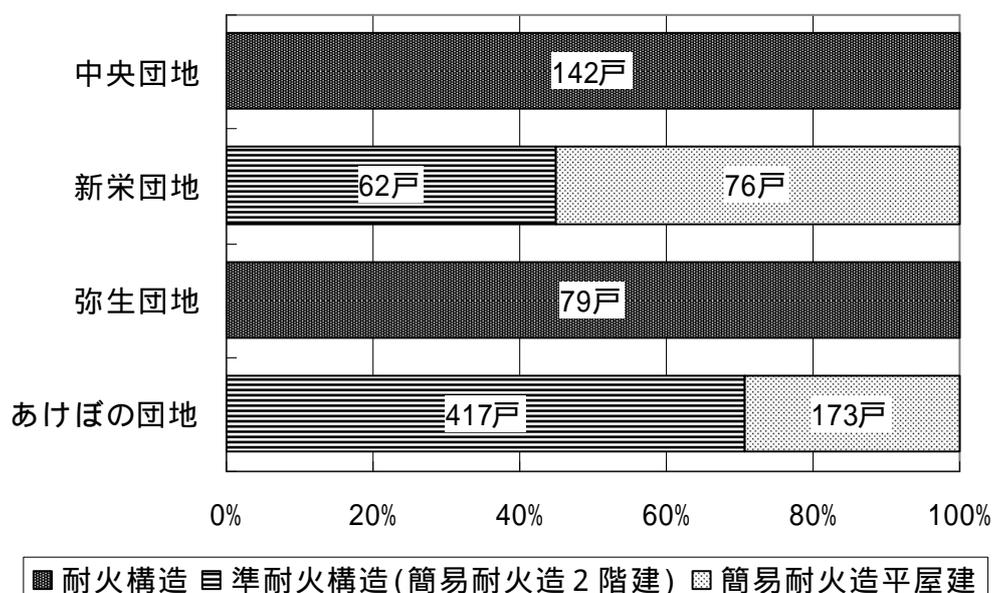
団地別概要

団地別に建物の構造種別を見ると、公営住宅の弥生団地、中央団地は全て耐火構造の建物となっているのに対し、あけぼの団地、新栄団地では耐火構造の建物がない状態です。

【公営住宅団地別構造別棟数】



【公営住宅団地別構造別戸数】

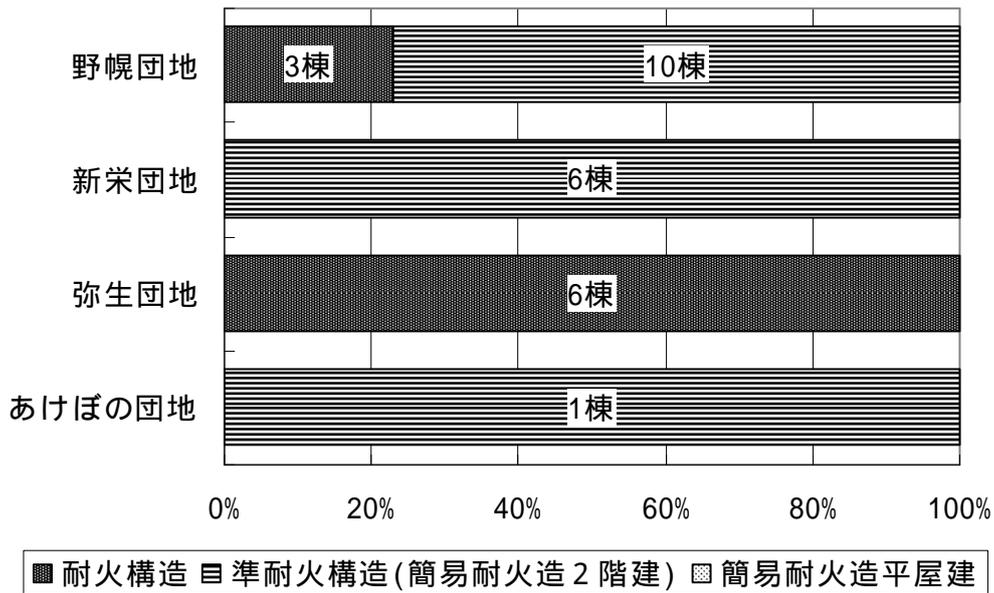


改良住宅では、弥生団地の全ての住棟が耐火構造となっています。

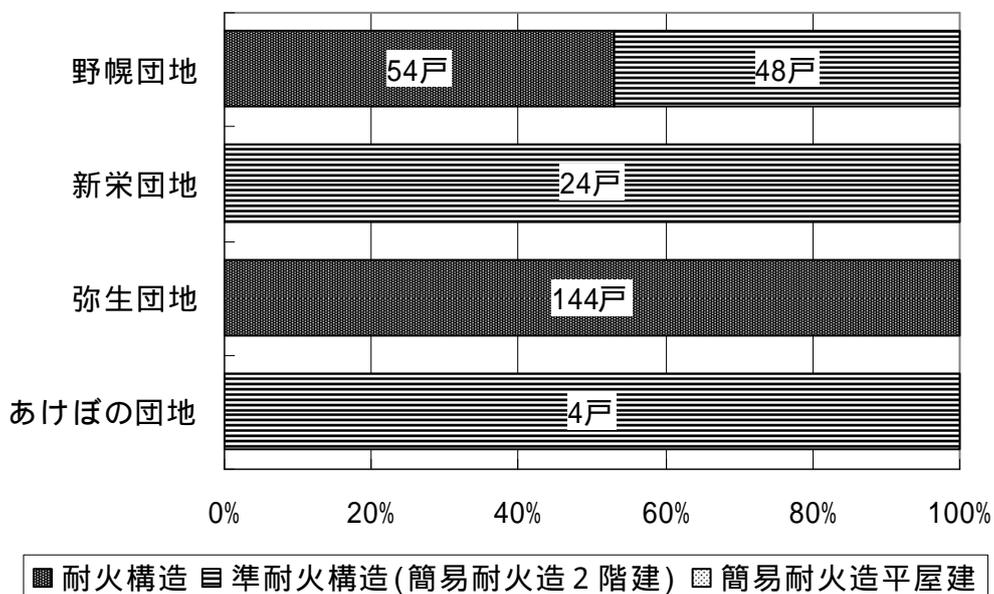
また、あけぼの団地、新栄団地では、準耐火構造（簡易耐火構造2階建）及び簡易耐火構造平屋建の建物となっています。

野幌団地は耐火構造と準耐火構造（簡易耐火構造2階建）の住棟で構成され、耐火構造の住宅は住戸数で54戸（52.9%）、住棟数で3棟（23.1%）となっています。

【改良住宅団地別構別棟数】



【改良住宅団地別構造別戸数】



(3) 住戸型式

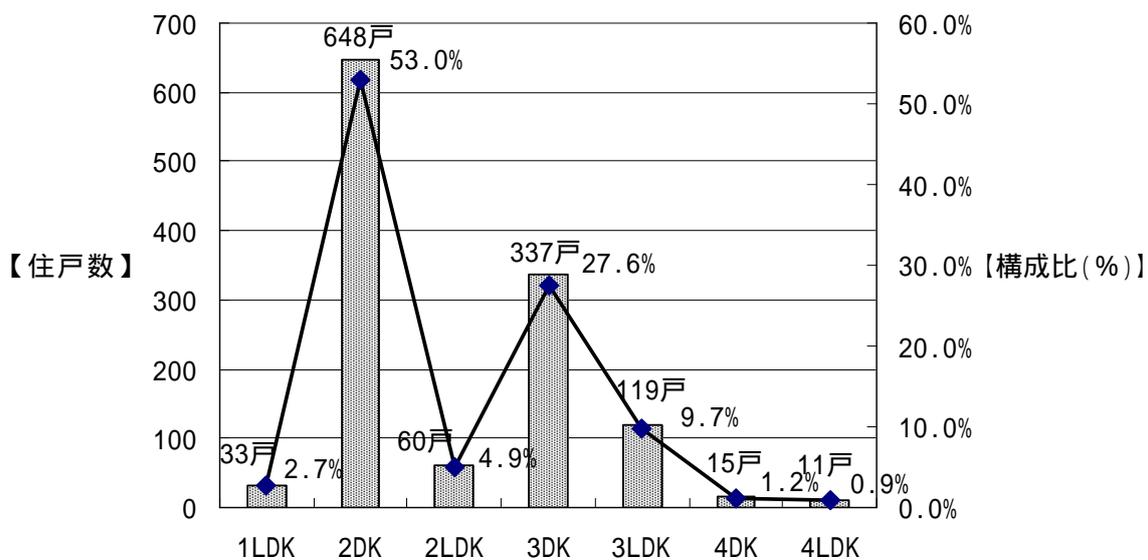
概要

住戸型式では、1LDK 33戸(2.7%)、2DK 648戸(53.0%)、2LDK 60戸(4.9%)、3DK 337戸(27.6%)、3LDK 119戸(9.7%)、4DK 15戸(1.2%)、4LDK 11戸(0.9%)となっています。

2DKと3DKの住戸がおよそ80%以上占め、比較的小規模な世帯向けの住宅が多くなっています。

また、4DKなど大家族世帯向けの住戸も整備されています。

【住戸型式別戸数】

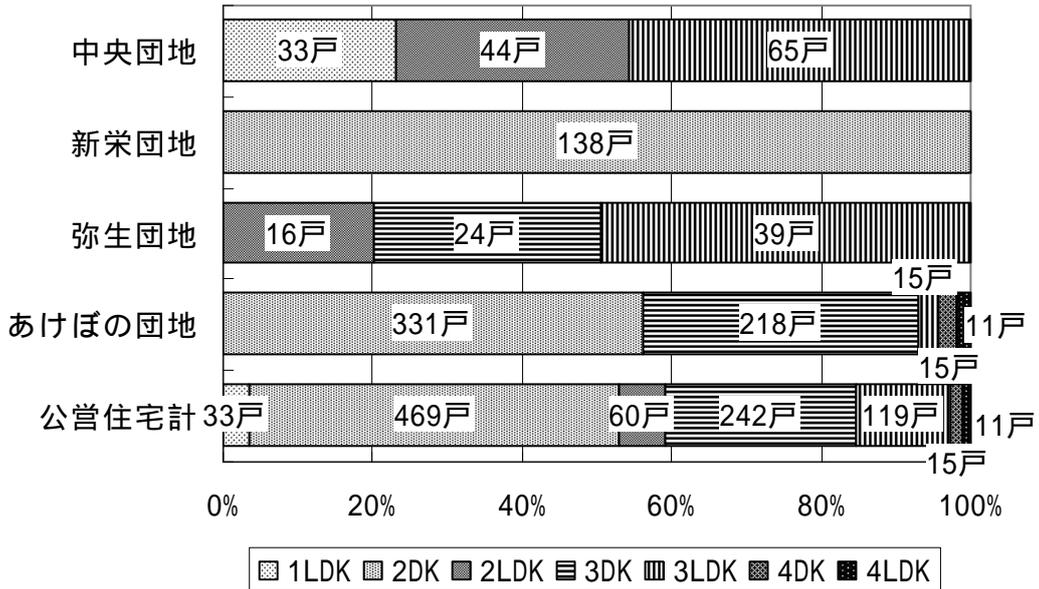


団地別概要

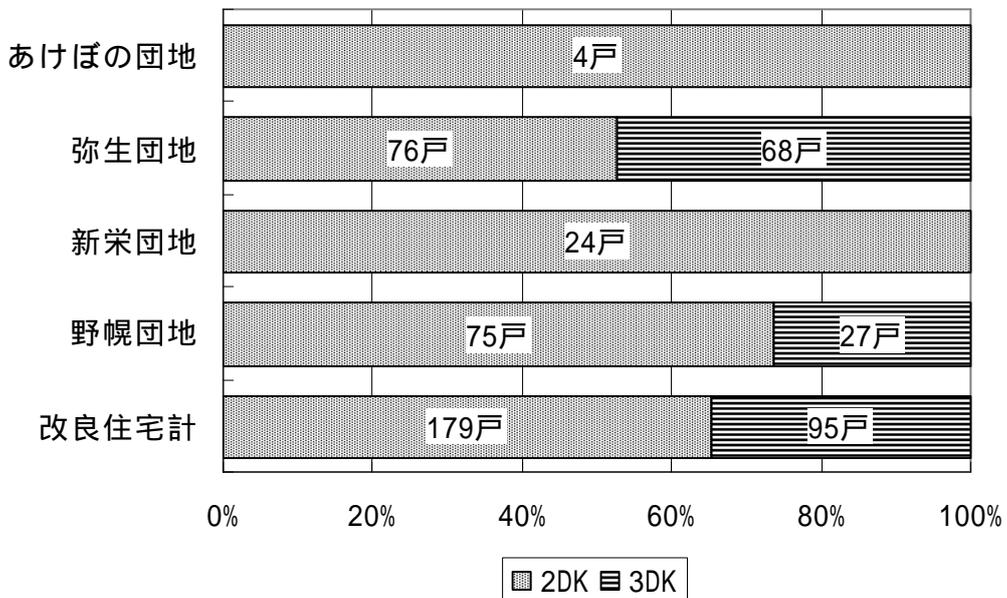
団地別では、公営住宅団地のうち、新栄団地は全ての住戸が2DKにより構成され、あけぼの団地は2DKと3DKタイプの住戸が大半を占めているものの、中央団地、弥生団地では大小さまざまな形式の住戸が確保されています。

一方、改良住宅では、2DK型式と3DK型式となっています。

【公営住宅団地別住宅型式】



【改良住宅団地別住宅型式】

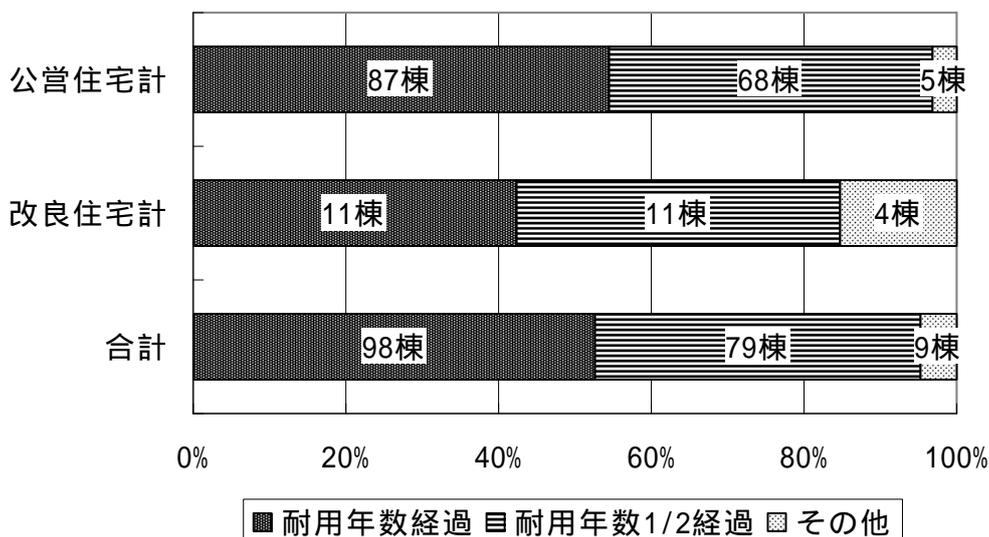


(4) 住宅の老朽化の状況

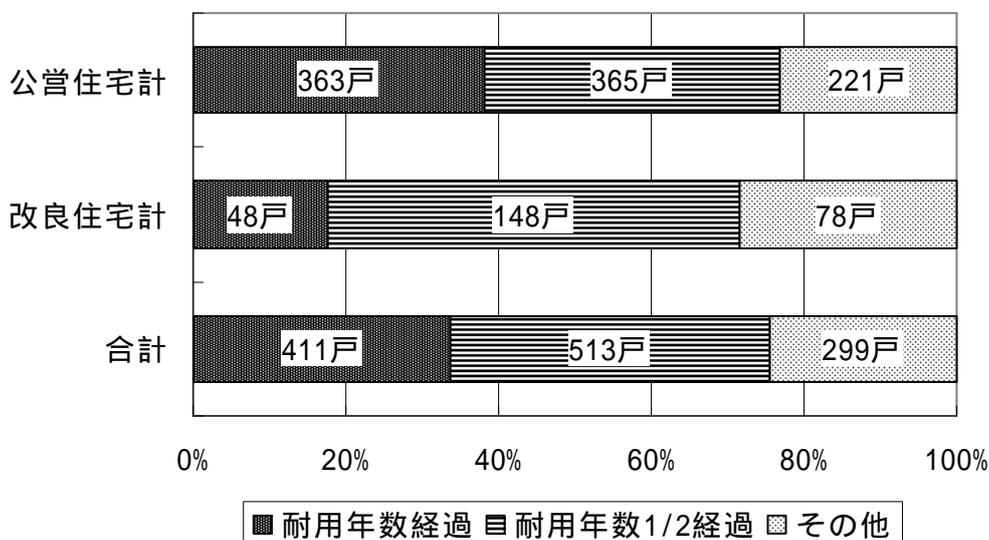
概要

平成 23 年 3 月末現在、耐用年数を経過した住宅が 98 棟 (52.7%)、411 戸 (33.6%)、耐用年数の 1/2 を経過した住宅は、79 棟 (42.5%)、513 戸 (41.9%) となっており、住棟数でおよそ 95%、戸数ではおよそ 75% が老朽化の進んだ住宅となっています。

【耐用年数経過状況 (棟数)】



【耐用年数経過状況 (戸数)】

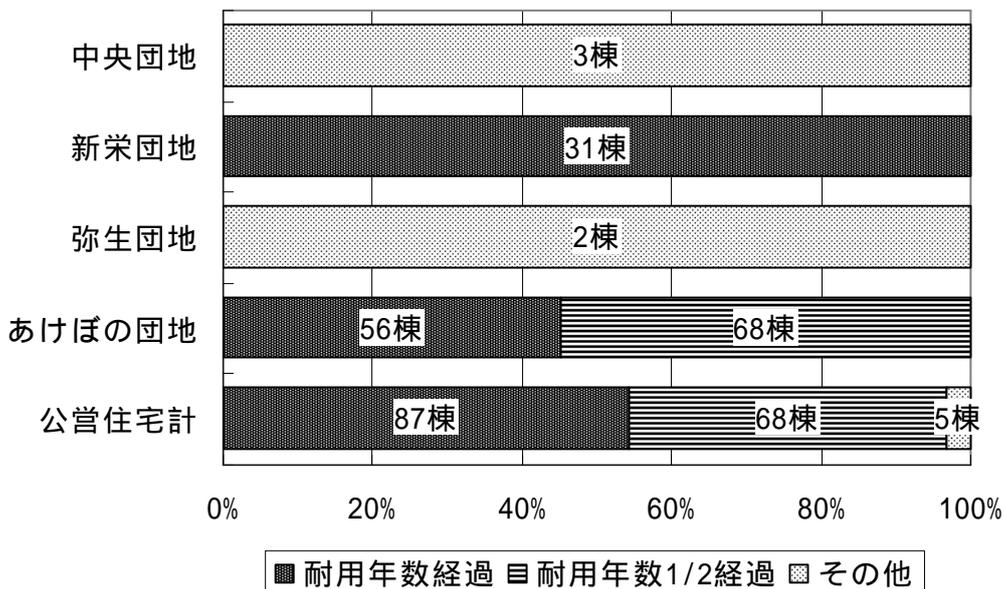


団地別の老朽化の状況

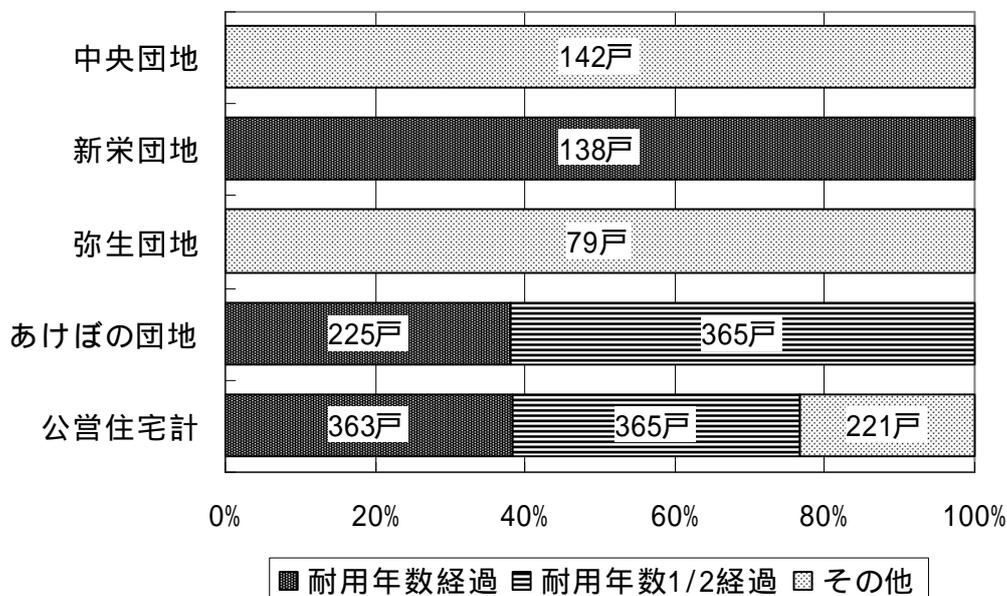
公営住宅では、新栄団地の老朽化が最も進んでおり、全ての住棟、住戸が耐用年数を経過しています。

あけぼの団地は全ての住棟、住戸が耐用年数の1/2を経過し、住棟数、住戸数ともおよそ4割超は耐用年数を経過した状態になっています。

【公営住宅耐用年数経過状況（棟数）】

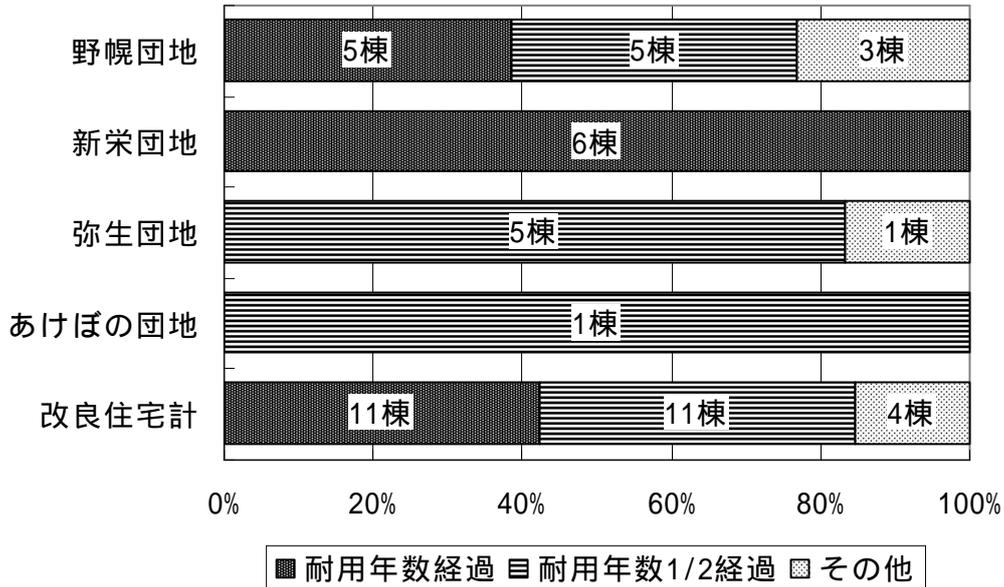


【公営住宅耐用年数経過状況（戸数）】

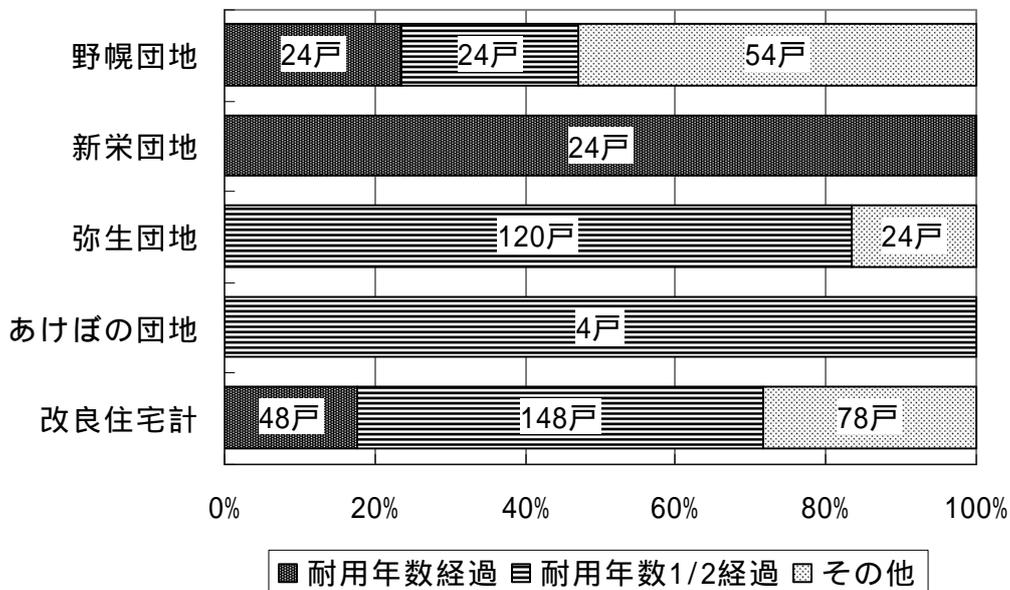


改良住宅では、新栄団地の全てと野幌団地の一部が耐用年数を経過しています。
 野幌団地では、住棟数のおよそ 8 割、住戸数のおよそ半分で耐用年数の 1/2 以上を経過するか耐用年数を経過しています。
 また、あけぼの団地では、耐用年数を経過した住棟、住戸はないものの、全ての住棟、住戸が耐用年数の 1/2 を経過しています。

【改良住宅耐用年数経過状況（棟数）】



【改良住宅耐用年数経過状況（戸数）】

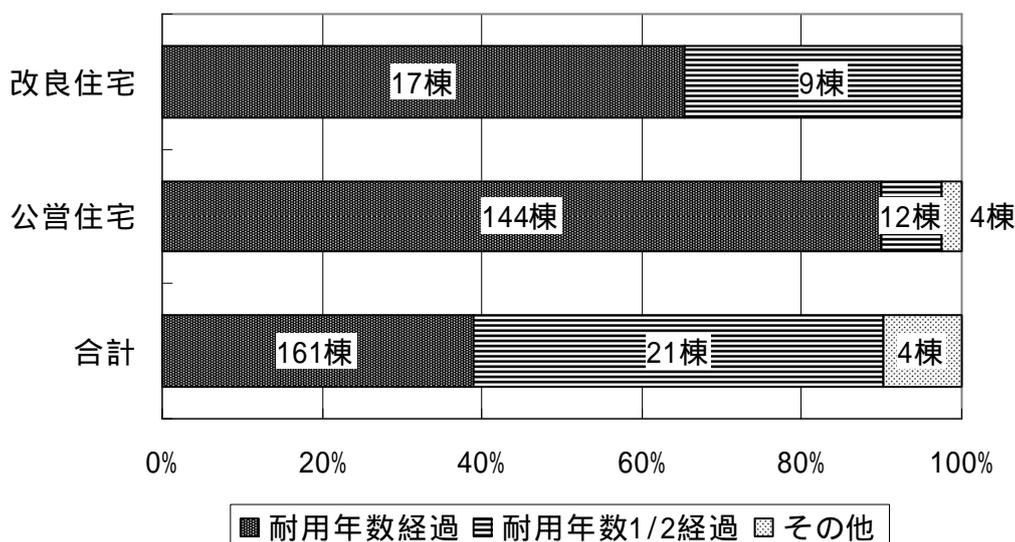


このまま推移した場合の老朽化の進展状況

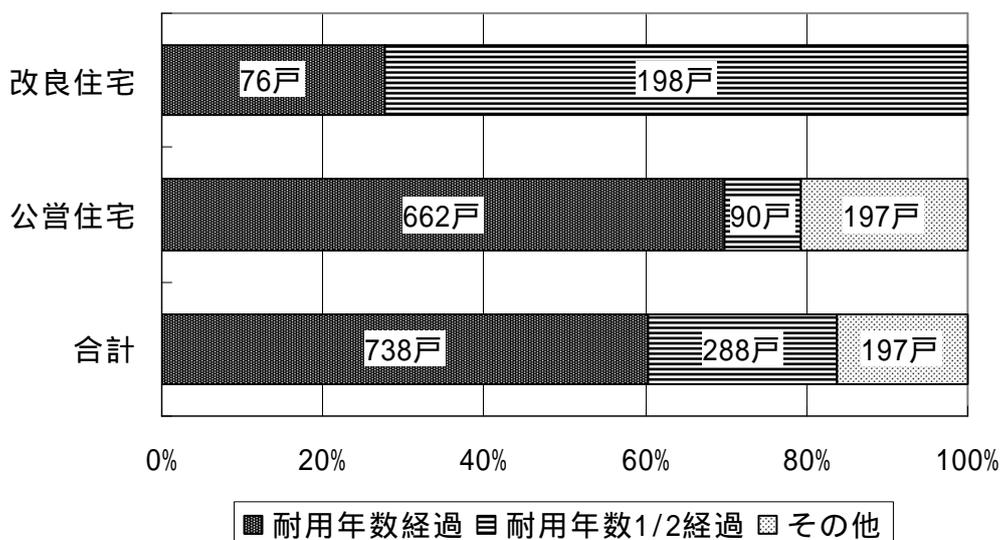
建替、用途廃止などの対応をせずに現状のまま推移した場合、およそ10年後、平成33年時点の老朽化の状況は、市営住宅全体で、住棟数の8割強、住戸数の6割が耐用年数を経過し、住棟数、住戸数の8割以上が耐用年数の1/2を経過してしまうという状況になります。

着実な建替事業の推進等が不可欠な状況に置かれているものと考えられます。

【平成33年時点の耐用年数経過状況（棟数）】



【平成33年時点の耐用年数経過状況（戸数）】



(5) 空家等の概要

江別市の市営住宅の空家戸数は、平成 23 年 4 月 1 日現在 124 戸となっており、管理戸数 1,223 戸のおよそ 10.1%となっています。

空家の大半の 95 戸は、あけぼの団地にあります。

また、ほとんどの団地で駐車場、集会所が確保されているが、建替の行われた団地は中央団地のみにとどまっています。

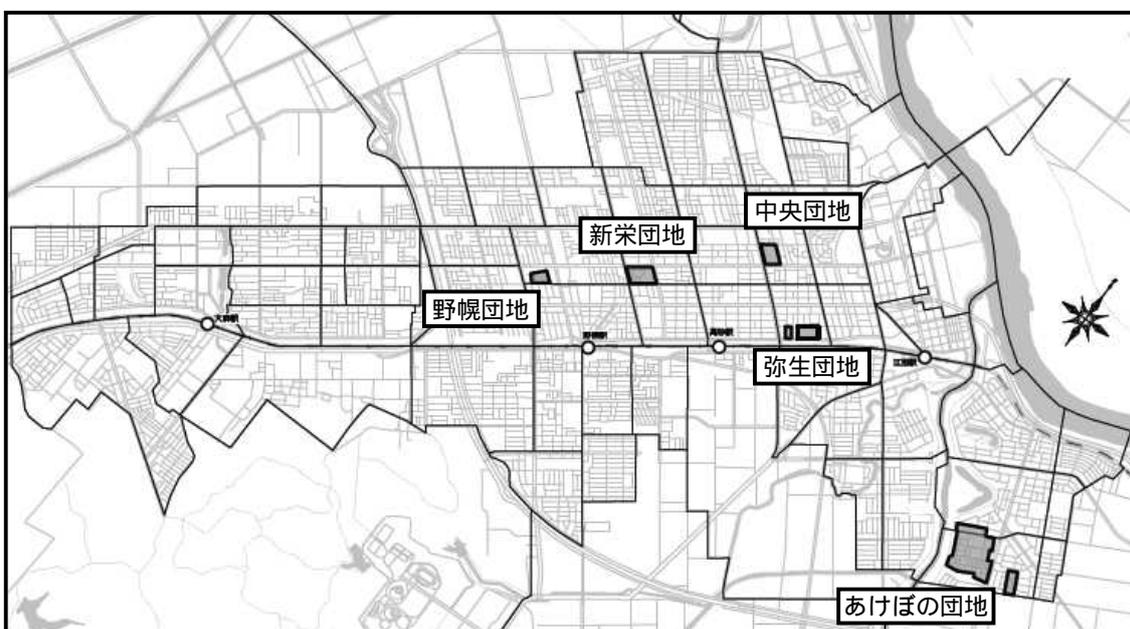
一方、直近 3 年間の空家募集に対する応募倍率を見ると、中央団地の 51.4 倍をはじめ、高い応募倍率となっています。総じて、江別市では市営住宅へのニーズは高くなっています。

【江別市の団地別概要】

(単位：戸，台)

団地		管理戸数 合計	駐車場 設置台数	建替履歴	集会所の 有無	空家戸数 合計	応募倍率 (直近 3 年間の 平均)
公営住宅	中央団地	142	132	H8～H12	有	4	51.4
	新栄団地	138	52		有	15	16.0
	弥生団地	79	51		有	0	17.0
	あけぼの団地	590	244		有	91	7.5
改良住宅	野幌団地	102	0		有	5	22.0
	新栄団地	24	公営と共用		公営と共用	2	-
	弥生団地	144	72		公営と共用	3	4.7
	あけぼの団地	4	公営と共用		公営と共用	4	-
合計		1,223				124	

【江別市の団地位置図】



(6) 入居者の状況

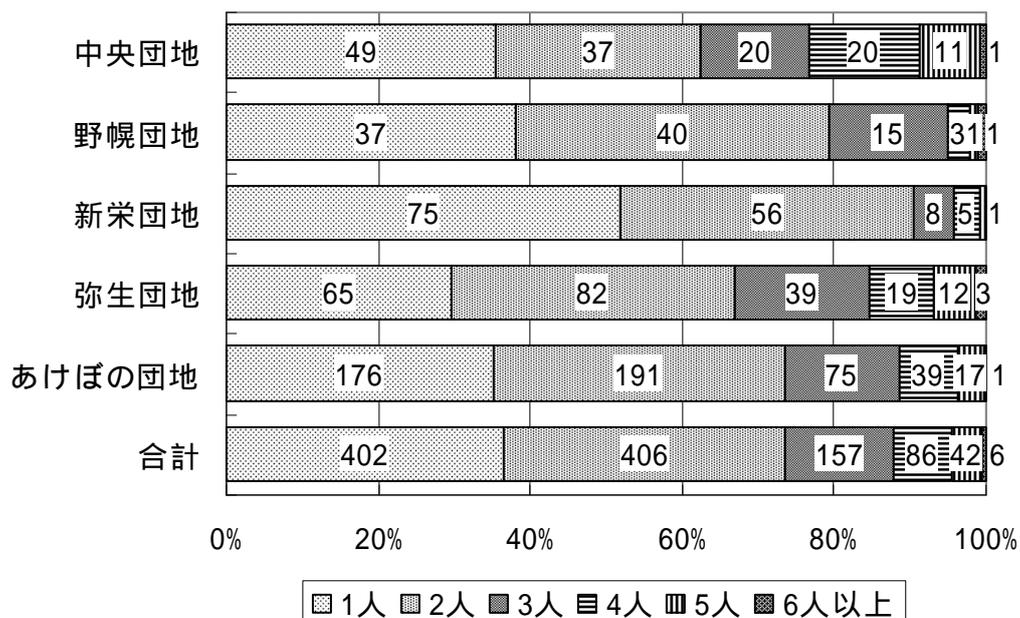
世帯人数をみると、単身世帯、2人世帯が多く、それぞれ入居世帯1,099世帯のうち402世帯(36.6%)、406世帯(36.9%)であり、小規模世帯が全体の70%以上を占めています。

以下、3人世帯157世帯(14.3%)、4人世帯86世帯(7.8%)、5人世帯42世帯(3.8%)、6人以上世帯6世帯(0.5%)となっています。

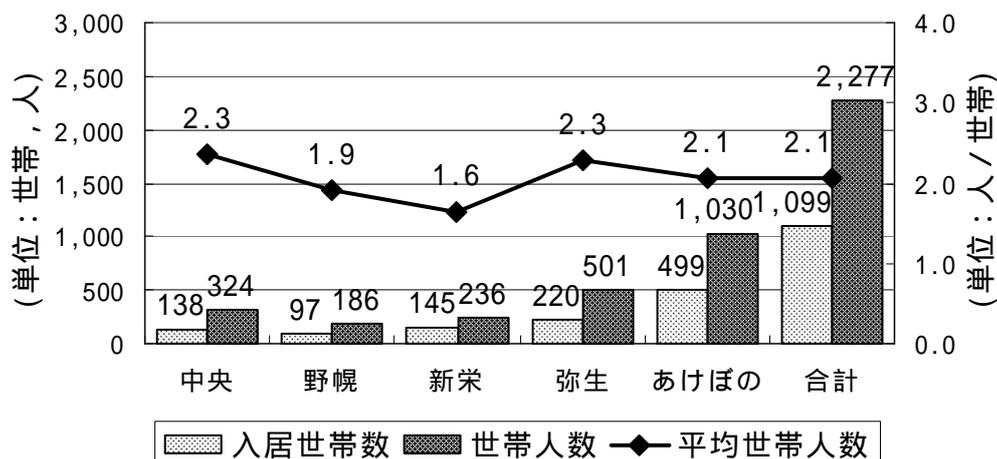
平均世帯人数は、全団地で2.1人/世帯に対し、新栄団地1.6人/世帯、野幌団地1.9人/世帯と両団地では2人を下回り、世帯規模の縮小、小規模化が進んでいます。

【世帯人数別入居世帯数】

(単位：世帯)



【平均世帯人数】

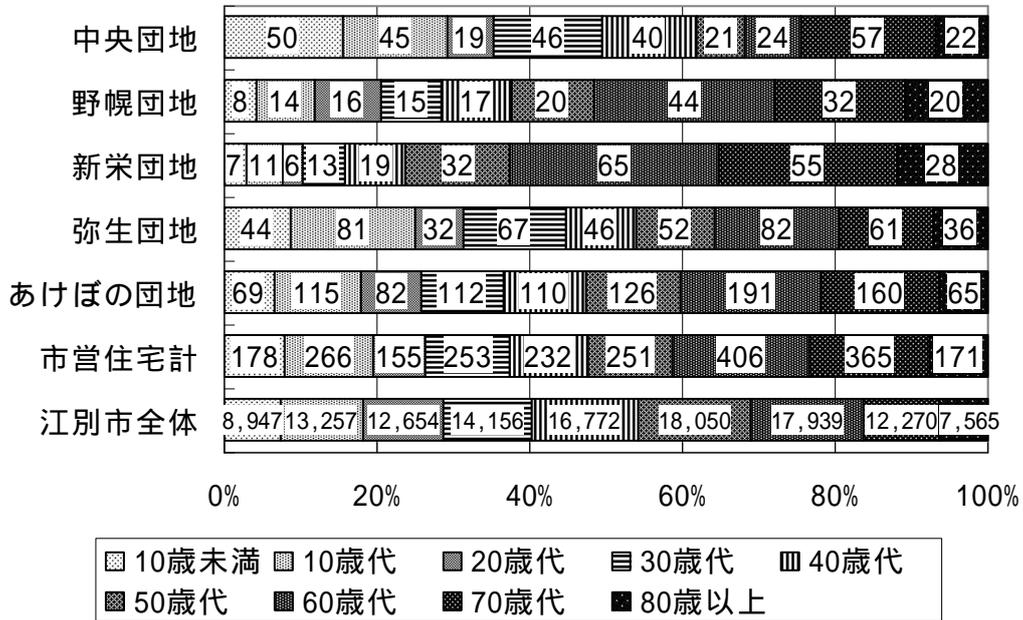


入居者の年齢構成を見ると、60歳代、70歳代が多く、60歳代以上で41.3%を占め、入居者の高齢化が進んでいます。

江別市全体と比べると、10歳代以下の若年世代と60歳代以上の高齢者世代が多く、20歳代から50歳代の勤労世代が少ないのが特徴です。

【入居者及び江別市の年齢別人数】

(単位：人)

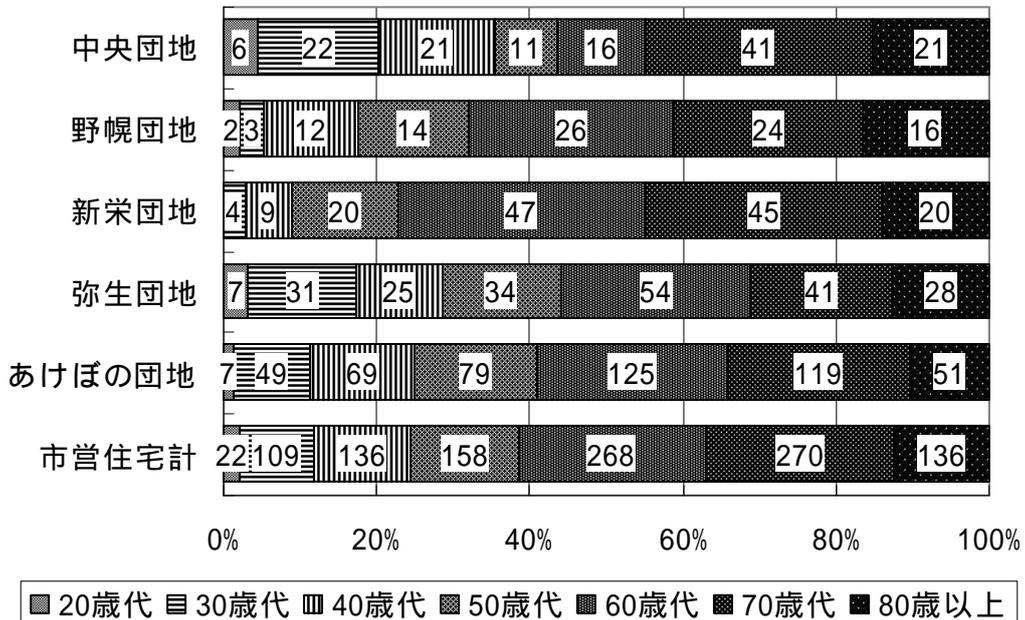


世帯主の年齢構成を見ると、70歳代が最も多く270世帯(24.6%)を占め、60歳代以上で674世帯(61.4%)と過半数を上回る状況です。

中でも新栄団地、野幌団地の世帯主の年齢層が高く、新栄団地では60歳代以上が77.2%、野幌団地では68%を占めています。

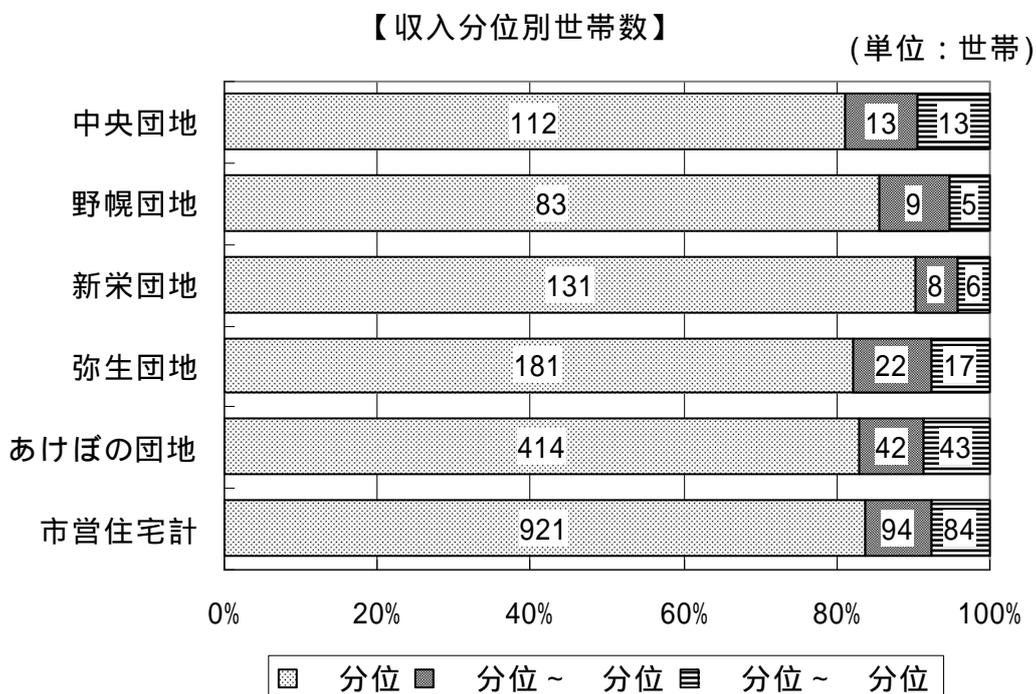
【世帯主年齢別世帯数】

(単位：世帯)



(7) 収入の状況

入居世帯の収入分位をみると、第 分位の低所得の世帯が 921 世帯 (83.8%) と大半を占め、 分位 ~ 分位 94 世帯 (8.6%)、 分位 ~ 分位 84 世帯 (7.6%) となっています。



収入分位は、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 分位から 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
分位	0 ~ 104,000
分位	104,001 ~ 123,000
分位	123,001 ~ 139,000
分位	139,001 ~ 158,000
分位	158,001 ~ 186,000
分位	186,001 ~ 214,000
分位	214,001 ~ 259,000
分位	259,001 ~

平成 23 年 4 月 1 日現在、入居世帯総数 1,099 世帯のうち、34 世帯が収入超過者となっており、収入超過者にはその旨を通知するとともに、他の住宅のあっせんなど市営住宅からの明け渡しを容易にするように努めます。

2 . 市営住宅長寿命化計画の目的

(1) 背景

江別市の市営住宅は、平成 23 年度末現在で 1,223 戸、186 棟になっています。これらの住宅のうち、耐用年数の 1/2 を経過した住宅が 513 戸 (41.9%)、79 棟 (42.5%)、耐用年数を経過した住宅が 411 戸 (33.6%)、98 棟 (52.7%) となっており、戸数でおよそ 75%、住棟数ではおよそ 95% が老朽化の進んだ住宅となっています。

また、建替、用途廃止などの対応をせずに現状のまま推移した場合、およそ 10 年後、平成 33 年時点の老朽化の状況は、市営住宅全体で、住戸数で 6 割、住棟数の 8 割強が耐用年数を経過してしまうという状況になります。

昭和 30 年代及び昭和 40 年代に供給された大量のストックに対し、建替事業の実施による更新が不可欠な状況に置かれており、着実な建替を進めるとともに、計画的な修繕・改善によって長寿命化を図る住宅を明確化するなど、効率的・効果的な事業の実施による適切な市営住宅の維持管理を図ることが求められています。

さらに、耐用年数が確保された耐火構造の住宅で、十分な安全性、居住性を備え、長期間にわたって活用することが必要な住棟については、国や北海道の住宅施策の方針にも示されているように、予防保全的な観点からの改善を行うため、長期の見通しに即した維持管理計画の策定が求められています。

(2) 目的

江別市の市営住宅について、将来の需要や役割を見据え、修繕、改善、建替などの市営住宅の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的に、江別市営住宅長寿命化計画 (以下「本計画」という) を策定します。

なお、本計画の策定にあたっては、平成 21 年 5 月に策定された「江別市営住宅ストック総合活用計画」を踏まえるとともに、新たに制度化された「長寿命化型改善事業」の事業可能性の検討を行い、とりまとめるものとします。

3 . 長寿命化に関する基本方針

国の定めている「公営住宅等長寿命化計画策定指針」によると、管理している公営住宅等ストックの現状把握やデータの維持管理に関する方針、及び予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画的な修繕、改善事業の実施によるライフサイクルコストの縮減に関する方針を定めることとされています。

また、「江別市営住宅ストック総合活用計画」では、市営住宅ストックの活用についての方針が定められており、本計画では、国の指針とともにストック総合活用計画の方針を含め、長寿命化に関する基本方針を以下のように設定します。

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

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。

- ・ 江別市が管理している市営住宅について、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) 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、仕様のグレードアップ化を図ることによって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。

(3) 市営住宅ストック活用の基本方針

基本理念

江別市住宅マスタープランの住宅施策の基本理念「誰もが安心して住み続けられる江別市の住まいづくり」を踏まえ、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¹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江別市内で住み続けられるセーフティネット²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

1 ユニバーサルデザイン

年齢、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」。(出典：北海道住生活基本計画)

2 セーフティネット

住宅に困窮する世帯のために社会的役割として確保する住宅。(出典：北海道住生活基本計画)

市営住宅ストックの基本目標

基本理念を実現するため、江別市住宅マスタープランの基本目標である「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、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。

耐用年数が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、耐震性の確保、バリアフリー化などの適切な改善、修繕を行い、良好な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

江別市では、障害者向け住宅の供給、団地内公園の整備など、障害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害のある方、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、市の直接供給以外にも、借上げ公営住宅など民間との共同事業を検討し、供給手法の多様化に務めます。

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土地区画整理事業の保留地の活用といった、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。

ストック

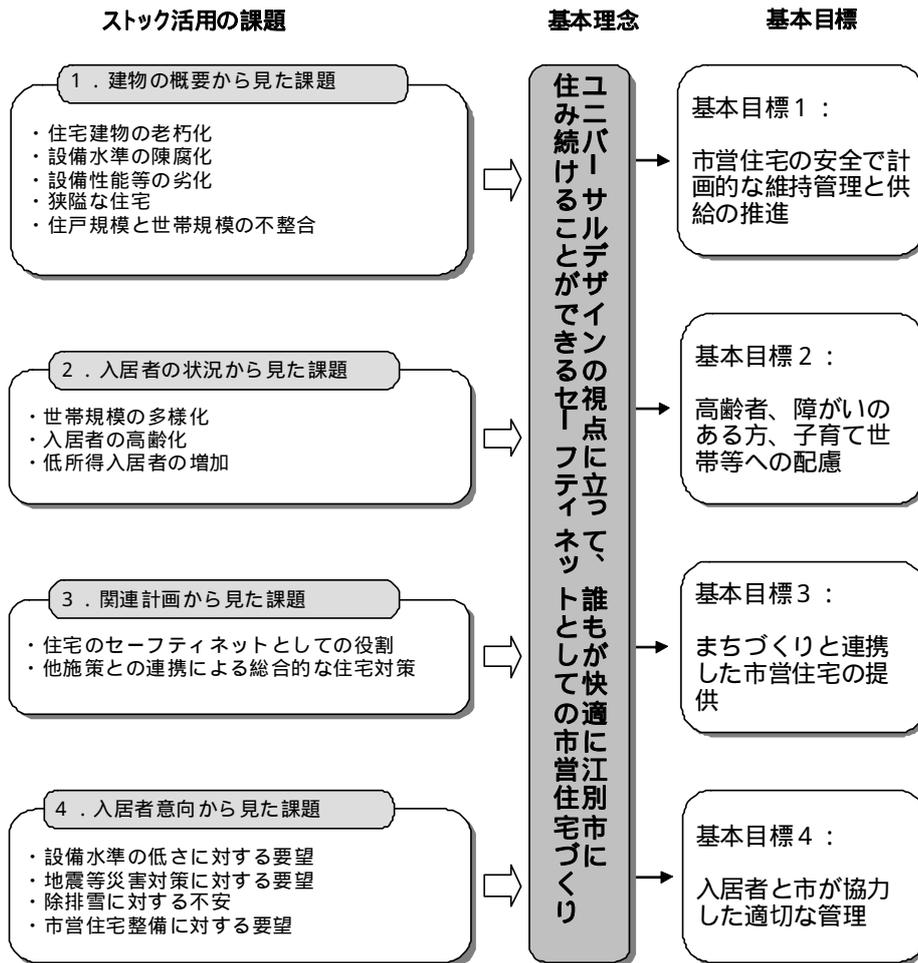
従来、個々の家族が生涯所有し続けたり、その直系家族に引き継がれてきた住宅を、今後は、自由に住み替えを行うことにより、家族構成、価値観に応じ適切な住宅の選択が可能となるよう、社会全体として使用される社会的資産（＝ストック）としての住宅、もしくはその住宅戸数（出典：平成１２年、国土交通省住宅地審議会答申）

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。

【基本理念と基本目標】



出典：江別市営住宅ストック総合活用計画

(4) 市営住宅の目標管理戸数の設定

「江別市営住宅ストック総合活用計画」を踏まえ、本計画の計画期間内においては、現状の戸数前後で推移させることが妥当と考えます。

(現在の市営住宅管理戸数 1,223 戸)

4 . 計画期間

本計画は、平成 24 年度から平成 33 年度までの 10 年間を計画期間とし、江別市を巡る社会・経済状況等の変化、国、北海道の公営住宅施策の動向、事業の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直しをおこないます。

5 . 長寿命化を図るべき市営住宅

(1) 対象

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

(2) 団地別・住棟別活用計画

ストック活用手法の選定

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

住棟ごとの活用手法の選定基準と結果（ストック総合活用計画による）

イ . 1 次判定

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

ロ . 2 次判定

- ・ 1 次判定で建替または用途廃止候補となった住棟について、改善事業の有無を判定し、実施していないものは建替または用途廃止候補、実施しているものは個別改善または維持保全候補とします。
- ・ 1 次判定で個別改善または維持保全候補となった住棟のうち、躯体の安全性について昭和 56 年以前の旧耐震基準で建設されたものは建替候補とします。
- ・ 昭和 56 年以降の新耐震基準で建設された住棟のうち、避難の安全性については、各住棟の設計図書により、二方向避難及び防火区画の確保を判定し、問題があるものは建替候補とします。
- ・ 1 次判定で個別改善または維持保全候補となった住棟について、居住性の判定として、住戸面積 40 m²以上、浴室、水洗トイレ、3 箇所給湯、高齢化対応の 5 項目の整備水準の状況を判定し、全て満たしているものは維持保全

候補、満たしていないものは全面的改善または個別改善候補とします。

八．3次判定

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

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

また、維持保全を図るのが中央団地、弥生団地、あけぼの団地の一部となります。

長寿命化型改善事業の必要性の判定

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

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

公営住宅：中央団地、弥生団地

改良住宅：弥生団地

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

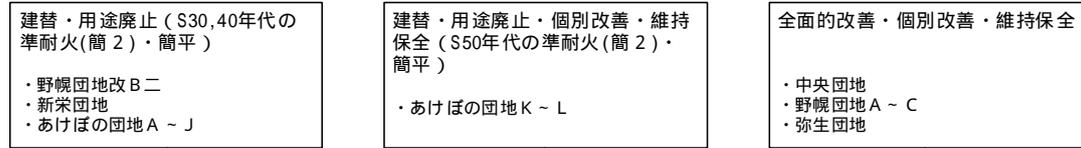
このため、老朽化の進む弥生団地を長寿命化型改善事業の対象とします。

市営住宅の耐震化促進への基本的な考え方

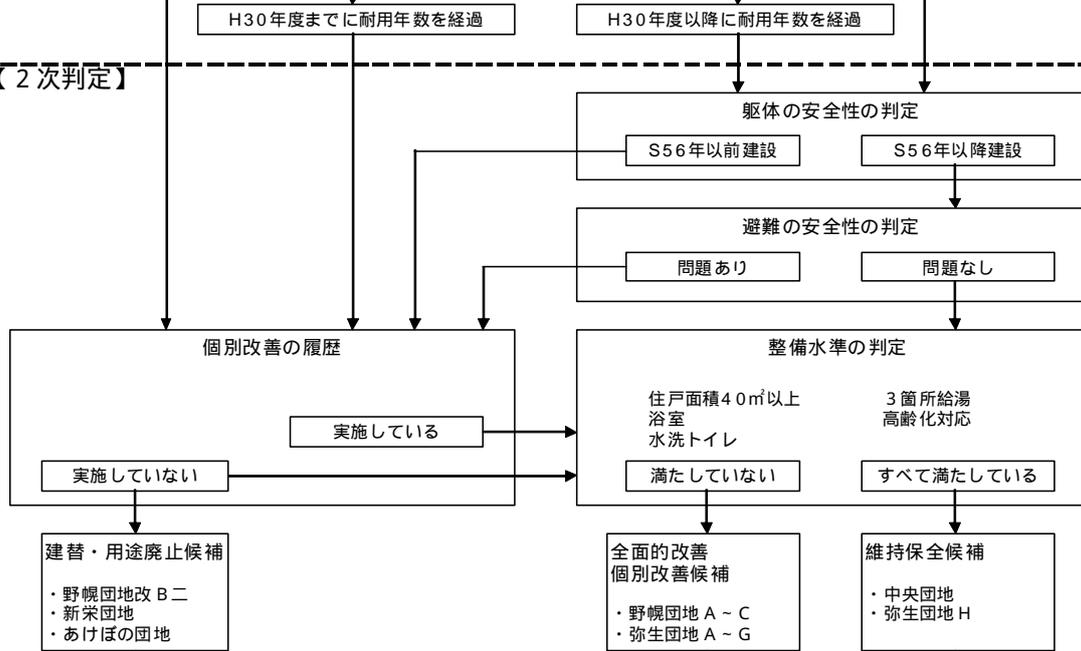
市営住宅の耐震化促進への基本的な考え方は、平成22年3月に策定した『江別市耐震改修促進計画』において定められていることから、当該考え方に基づき、建替などの事業を進めていくこととします。

【活用手法の選定フロー】

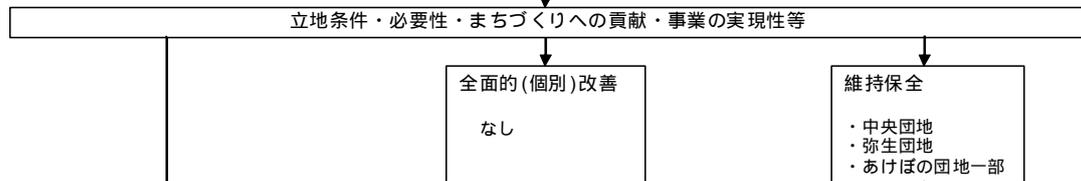
【1次判定】



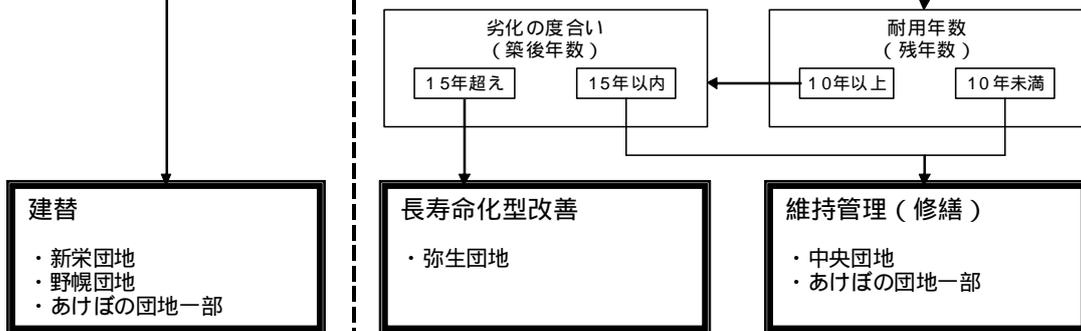
【2次判定】



【3次判定】



【長寿命化型改善事業の必要性の判定】



(3) 団地の活用プログラム

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

建替えを行うのは新栄団地、及びあけぼの団地の一部とします。

このうち、あけぼの団地については新栄団地への移転建替を予定します。

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

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

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

【市営住宅の活用プログラム】

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

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

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

(4) ストック活用手法別戸数

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

【公営住宅】

(単位：戸)

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

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

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

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

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

【改良住宅】

(単位：戸)

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

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

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

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

6 . 市営住宅における建替事業の実施方針

江別市営住宅ストック総合活用計画に位置づけられ、建替事業を行う新築団地に関しては、次の方針にもとづいて建替事業を実施するものとします。

(1) 団地建替のテーマ

これからの公営住宅団地の建替には、江別市を取り巻く少子高齢化などの人口構造の変化に対応しつつ、まちづくり施策と連携・相乗的な効果の得られるよう進めることが重要になります。

このため、お年寄りの加齢による身体能力の低下や障がいの有無に関らず、誰もが安全、快適に暮らすことのできる、住宅・住環境の整備を進める必要があります。

また、子育て世代や若者とお年寄りとの交流や相互支援のできる、都市型の新しい住文化を育み、地域コミュニティの活性化、再構築を先導する住宅団地形成を目指し、次のテーマにより団地の建替を進めます。

～ 多世代の人々が憩い・集い・交流する

まちなかの安全、快適居住空間の形成～

(2) 団地建替の基本方針

少子・高齢化の進行に対応した多世代型の住宅、住環境整備

子育て世帯から高齢者まで生き生きと末永く暮らし続けることのできる多様な住戸型式を導入するとともに、住棟・住戸や屋外環境のバリアフリー化とユニバーサルデザインを導入し、誰もが安全・快適な環境整備を進めます。

また、オープンスペースの確保や多世代が交流できる場の提供などにより、お年寄りの生きがい作りの場や子育てに悩む母親達の交流の場を形成するとともに、周辺の一般市街地住民にも開かれた活動空間を確保します。

国による支援を受けた合理的、効率的な事業実施

社会資本整備総合交付金制度を活用し、円滑な公営住宅建替事業の実施を図るとともに、自動車利用の利便性を高める駐車場の確保、適切な居住水準確保による豊かな住生活の実現を一体的、総合的に進めます。

野幌都心地区にふさわしい団地環境の形成

都心地区にふさわしい中層住宅の整備を図るとともに、周辺の住宅地と調和の取れた魅力的な住棟、団地景観の形成を目指します。

また、周辺の学校や鉄道駅など、徒歩による利用が想定される施設への円滑なアクセスを実現するための団地内の歩行者動線の設定及び地域のコミュニティを活性化させる環境の整備を図ります。

積雪寒冷の気候風土への対応

堆雪スペースの確保された円滑な排雪動線を設定し、冬期の除排雪作業の軽減、合理化を図るとともに、住宅の気密性の確保や断熱性能の向上など北海道の気候風土に適した住宅の供給を図ります。

環境への配慮

環境負荷の少ない設備や建材、新しい技術の導入など、地球環境に配慮した住宅の供給を図るとともに、化学物質の発散量が少ない建材の使用、適切な換気システムの採用など、健康で快適な室内空間の形成を図ります。

また、環境負荷低減のための方策を実施する上では、事業費に対する過剰な負担とならないように、環境に関するさまざまな交付金制度の活用可否を検討します。

市営住宅の適正な管理システムの検討

指定管理者の導入や一部の管理業務を民間に委託するなど、アウトソーシングの検討をするとともに、収入超過者や高額所得者への対応等による入居の適正化、家賃収納の効率化など、市営住宅を適正に管理するためのシステムづくりを検討します。

(3) 建替事業予定一覧

【様式 2】建替えに係る事業予定一覧

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 地優賃（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	次期定期点検時期	建替予定年度	備考
新栄団地	新B平37-1~4	4	簡平	S 37	H27	H29	
	新B平37-5~8	4	簡平	S 37	H27	H29	
	新B平37-9~12	4	簡平	S 37	H27	H29	
	新B平37-13~16	4	簡平	S 37	H27	H29	
	新B平37-17~20	4	簡平	S 37	H27	H29	
	新B平37-21~24	4	簡平	S 37	H27	H29	
	新A二38-1~6	6	準耐火	S 38	H24	H25	
	新A二38-7~12	6	準耐火	S 38	H24	H25	
	新A二38-13~18	6	準耐火	S 38	H24	H25	
	新A二38-19~24	6	準耐火	S 38	H24	H25	
	新A平39-1~4	4	簡平	S 39	H25	H27	
	新A平39-5~8	4	簡平	S 39	H25	H27	
	新A平39-9~12	4	簡平	S 39	H25	H27	
	新A平39-13~16	4	簡平	S 39	H25	H27	
	新A二39-1~4	4	準耐火	S 39	H24	H25	
	新A二39-5~8	4	準耐火	S 39	H24	H25	

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	建替予定年度	備考
新栄団地	新B平39-1~4	4	簡平	S39	H25	H27	
	新B平39-5~8	4	簡平	S39	H27	H29	
	新B平39-9~12	4	簡平	S39	H27	H29	
	新A二40-1~6	6	準耐火	S40	H24	H25	
	新A二40-7~12	6	準耐火	S40	H24	H25	
	新A平40-1~4	4	簡平	S40	H25	H27	
	新A平40-5~8	4	簡平	S40	H25	H27	
	新A平40-9~12	4	簡平	S40	H25	H27	
	新B平40-1~4	4	簡平	S40	H25	H27	
	新B平40-5~8	4	簡平	S40	H25	H27	
	新B平40-9~12	4	簡平	S40	H25	H27	
	新A二41-1~4	4	準耐火	S41	H24	H25	
	新A二41-5~8	4	準耐火	S41	H24	H25	
	新A二41-9~14	6	準耐火	S41	H25	H27	
新A二41-15~18	4	準耐火	S41	H25	H27		
あけぼの団地	C16	4	簡平	S41	H27	H31	新栄団地への移転建替を予定
	C18	4	簡平	S42	H27	H31	新栄団地への移転建替を予定
	D7	4	簡平	S44	H28	H33	新栄団地への移転建替を予定
	G5	6	準耐火	S46	H28	H33	新栄団地への移転建替を予定
新栄団地 (集会所)			木造	S42	H25	H27	団地内の集会所を建替予定

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式2は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

7. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

市営住宅ストックの適切な維持管理に向けて、次の修繕・改善事業を実施します。

(修繕対応)

市営住宅の良好な居住環境を保全するために、今後とも適切に維持保全を行います。

維持保全の内容としては、以下のものを計画的に実施します。

- a) 保守点検：受水槽などの設備類の日常的な保守点検
- b) 計画修繕：屋根修繕など、周期的に実施する必要がある修繕
- c) 一般修繕：水漏れ、外壁のひびわれなど、支障が生じるたびに実施する必要がある修繕
- d) 空家修繕：退去後の修繕

なお、計画修繕に関しては、屋根修繕、外壁修繕は概ね20年ごと、給排水設備修繕は概ね25年～35年ごとに、具体的には個々の建物の劣化状況を判断しながら計画修繕を実施します。

また、一般修繕は、予算の範囲内において、外壁の補修、塗装の必要性のある住棟について実施します。

【計画修繕の修繕周期の想定】

部位	工種	対象	修繕周期		
			推奨値	実績値	採用値
屋根	塗装	簡易耐火及び勾配屋根耐火住棟		10～15年	概ね15年
	葺替	簡易耐火及び勾配屋根耐火住棟		概ね25年	概ね25年
	防水シート改修	陸屋根耐火住棟	18～25年	概ね20年	概ね20年
外壁	塗装	簡易耐火住棟	10～15年	概ね20年	概ね20年
		耐火住棟	10～15年	概ね20年	概ね20年
給排水設備	給水管改修	耐火住棟	20～25年		概ね25年
	排水管改修	耐火住棟	25～30年		概ね30年
ガス設備	ガス管改修	全棟	30～40年	概ね35年	概ね35年
換気設備	換気設備取替	ロスナイ設置住棟			概ね20年
電気設備	幹線改修	簡易耐火住棟		20～30年	概ね25年
	引込線改修	耐火住棟	27～32年	概ね30年	概ね30年
物置	建替	簡易耐火及び耐火住棟		20～30年	概ね25年

推奨値は、国土交通省「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」より参照
採用値は、残りの活用期間（廃止までの期間）が5年以上の場合実施することが望まれる

(長寿命化型)

弥生団地の一定の居住性や安全性が確保され、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容】

屋根・外壁の耐久性向上、給排水管の耐久性向上

【弥生団地の住棟別の長寿命化型改善事業の概要】

長寿命化型改善事業の方針		改良住宅						公営住宅	
		A	B	C	D	E	F	G	H
外壁改修	外壁塗装の改修								
	シーリング改修								
	サッシ取替え								
	バルコニー手摺取替え								
金属屋根改修									
屋上防水改修									
給水管、排水管更新									

印は当該住棟で想定している長寿命化型改善事業の主な工種を示します。

< 参考 >

【弥生団地の長寿命化型改善の想定】

外壁塗装改修	・アクリル系弾性吹付タイルから、ウレタン樹脂溶剤系の透湿弾性複層塗材にし、塗膜の膨れの防止、寒暖の差による躯体の温度収縮への追従性向上等により耐久性の向上を図る。
シーリング改修	・塗装下地にノンブリードタイプのポリウレタン系シーリング材を使用し、汚れに対する耐久性の向上を図る。
金属屋根改修	・カラー鉄板から、カラーガルバリウム鋼板 t=0.4 に材質を変更し、耐久性の向上を図る。
屋上防水改修	・シート防水から、ウレタン防水の緩衝工法に仕様を変更し、耐久性の向上を図る。
サッシ取替え	・外窓のスチールサッシをアルミサッシに交換すると共に、内窓の木製サッシを樹脂サッシ(ペアガラス)に交換し、耐久性及び断熱性能の向上を図る。
バルコニー手摺取替え	・スチール製手摺を、アルミ製手摺に交換し、耐久性の向上を図る。
配管更新	・住民が生活しながらの更新できる工法を採用する。 ・給水管は、建物外部に仮設給水管を布設し、住戸内への供給を維持しながら、パイプシャフト内の既存の給水管を撤去の上新たな管を布設し、直圧加圧給水方式への給水方式の変更を行う。 ・汚水及び雑排水管のうち、流し台の排水管については住戸内部に新たな排水管を布設し、排水を行う。また、浴室の排水管については、既存排水管の経路に布設替えを行い、排水を行う。汚水管は、トイレ内に新設汚水管を布設し、経路を変更する。なお、パイプスペース内の既存の雑排水管は撤去するほか、屋外排水は新たに排水管を設け、順次切替を行う。 ・配管の更新にあたっては、ステンレス鋼管や塩ビライニング鋼管などに変更し、耐久性の向上を図る。

注：金属屋根改修、屋上防水改修、サッシ取替え、バルコニー手摺取替えは、住棟によって対象とするか否かが異なります。

(2) 事業予定一覧

【様式1】住棟単位の修繕・改善事業予定一覧

【公営住宅】

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 地産地消（公営住宅） 改良住宅 その他（ ）

(千円/年・棟)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容													LCC 削減効果	備考
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33					
中央団地	A	32	耐火	H8	H28															
	B	54	耐火	H10	H25															
	C	56	耐火	H12	H27															
新栄団地	新B平37-1~4	4	簡平	S37	H27														H29建替予定	
	新B平37-5~8	4	簡平	S37	H27														H29建替予定	
	新B平37-9~12	4	簡平	S37	H27														H29建替予定	
	新B平37-13~16	4	簡平	S37	H27														H29建替予定	
	新B平37-17~20	4	簡平	S37	H27														H29建替予定	
	新B平37-21~24	4	簡平	S37	H27														H29建替予定	
	新A二38-1~6	6	準耐火	S38	H24														H25建替予定	
	新A二38-7~12	6	準耐火	S38	H24														H25建替予定	
	新A二38-13~18	6	準耐火	S38	H24														H25建替予定	
	新A二38-19~24	6	準耐火	S38	H24														H25建替予定	
	新A平39-1~4	4	簡平	S39	H25														H27建替予定	
	新A平39-5~8	4	簡平	S39	H25														H27建替予定	
	新A平39-9~12	4	簡平	S39	H25														H27建替予定	
	新A平39-13~16	4	簡平	S39	H25														H27建替予定	
	新A二39-1~4	4	準耐火	S39	H24														H25建替予定	
	新A二39-5~8	4	準耐火	S39	H24														H25建替予定	
	新B平39-1~4	4	簡平	S39	H25														H27建替予定	
	新B平39-5~8	4	簡平	S39	H27														H29建替予定	
	新B平39-9~12	4	簡平	S39	H27														H29建替予定	
	新A二40-1~6	6	準耐火	S40	H24														H25建替予定	
	新A二40-7~12	6	準耐火	S40	H24														H25建替予定	
	新A平40-1~4	4	簡平	S40	H25														H27建替予定	
	新A平40-5~8	4	簡平	S40	H25														H27建替予定	
	新A平40-9~12	4	簡平	S40	H25														H27建替予定	
	新B平40-1~4	4	簡平	S40	H25														H27建替予定	
	新B平40-5~8	4	簡平	S40	H25														H27建替予定	
	新B平40-9~12	4	簡平	S40	H25														H27建替予定	
	新A二41-1~4	4	準耐火	S41	H24														H25建替予定	
	新A二41-5~8	4	準耐火	S41	H24														H25建替予定	
	新A二41-9~14	6	準耐火	S41	H25														H27建替予定	
	新A二41-15~18	4	準耐火	S41	H25														H27建替予定	
	A	48	耐火	H25															H24着工、H25竣工予定 48戸供給予定	
B	48	耐火	H27															H26着工、H27竣工予定 48戸供給予定		
C	48	耐火	H29															H28着工、H29竣工予定 48戸供給予定		
D	48	耐火	H31															H30着工、H31竣工予定 48戸供給予定		
E	49	耐火	H33															H32着工、H33竣工予定 49戸供給予定		

(千円/年・棟)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容								LCC 削減効果	備考			
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31			H32	H33	
弥生団地	G	24	耐火	S56	H28										屋上、外 壁改修	481	外壁改修、屋上防水改 修、H34配管更新	
	H	55	耐火	H6	H25				屋上防水 改修							1,449	屋上防水改修、H34外 壁改修、H35配管更新	
あけぼの団地	A1	4	簡平	S41	H28													
	A2	4	簡平	S41	H28													
	A3	4	簡平	S41	H28													
	A4	4	簡平	S41	H28													
	A5	2	準耐火	S42	H28													
	A6	2	準耐火	S42	H28													
	A7	2	準耐火	S42	H28													
	A8	2	準耐火	S42	H28													
	A9	2	準耐火	S42	H28													
	A10	2	準耐火	S42	H28													
	A11	2	準耐火	S42	H28													
	A12	2	準耐火	S42	H28													
	A13	3	簡平	S43	H28													
	A14	3	簡平	S43	H28													
	A15	3	簡平	S43	H28													
	A16	4	簡平	S43	H28													
	A17	3	簡平	S43	H28													
	A18	3	簡平	S43	H28													
	B1	6	準耐火	S41	H28													
	B2	2	準耐火	S41	H28													
	B3	6	準耐火	S41	H28													
	B4	4	準耐火	S41	H28													
	B5	6	準耐火	S41	H28													
	B6	4	準耐火	S41	H28													
	B7	6	準耐火	S41	H28													
	B8	2	準耐火	S41	H28													
	B9	6	準耐火	S41	H28													
	B10	4	準耐火	S41	H28													
	B11	6	準耐火	S41	H28													
	C1	4	簡平	S42	H28													
	C2	4	簡平	S42	H28													
	C3	4	簡平	S42	H28													
	C4	4	簡平	S42	H28													
	C5	4	簡平	S42	H28													
C6	4	簡平	S42	H28														
C7	4	簡平	S43	H28														
C8	4	簡平	S43	H28														
C9	4	簡平	S43	H28														
C10	4	簡平	S43	H28														
C11	6	準耐火	S43	H28														
C12	6	準耐火	S43	H28														
C13	4	簡平	S41	H28														
C14	2	簡平	S41	H28														
C15	4	簡平	S41	H28														
C16	4	簡平	S41	H27													H31建替予定	
C17	4	簡平	S42	H28														
C18	4	簡平	S42	H27													H31建替予定	

(千円/年・棟)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容								LCC削減効果	備考	
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31			H32
あけぼの団地	J1	6	準耐火	S49	H28											
	J2	6	準耐火	S49	H28											
	J3	6	準耐火	S49	H28											
	J4	6	準耐火	S49	H28											
	J5	6	準耐火	S49	H28											
	J6	6	準耐火	S49	H28											
	J7	6	準耐火	S49	H28											
	J8	4	簡平	S49	H28											
	J9	4	簡平	S49	H28											
	K1	6	準耐火	S50	H28											
	K2	6	準耐火	S50	H28											
	K3	6	準耐火	S50	H28											
	K4	6	準耐火	S50	H28											
	K5	6	準耐火	S50	H28											
	K6	4	簡平	S50	H28											
	K7	4	簡平	S50	H28											
	K8	6	準耐火	S51	H28											
	K9	6	準耐火	S53	H28											
	K10	6	準耐火	S53	H28											
	K11	6	準耐火	S53	H28											
L1	6	準耐火	S51	H28												
L2	6	準耐火	S51	H28												
L3	6	準耐火	S52	H28												
L4	6	準耐火	S52	H28												
L5	6	準耐火	S52	H28												
L6	6	準耐火	S53	H28												
L7	6	準耐火	S53	H28												
L8	6	準耐火	S54	H28												
L9	6	準耐火	S54	H28												
L10	6	準耐火	S54	H28												

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【改良住宅】

事業主体名：江別市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
民間住宅 (公団等) 改良住宅 その他 ()

(千円/年・棟)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果	備考
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33		
野幌団地	改B二41-1~6	6	準耐火	S41	H27												H31用途廃止予定
	改B二41-7~10	4	準耐火	S41	H27												H31用途廃止予定
	改B二41-11~16	6	準耐火	S41	H27												H31用途廃止予定
	改B二41-17~20	4	準耐火	S41	H27												H31用途廃止予定
	改B二41-21~24	4	準耐火	S41	H27												H31用途廃止予定
	改B二42-1~4	4	準耐火	S42	H27												H31用途廃止予定
	改B二42-5~10	6	準耐火	S42	H27												H31用途廃止予定
	改B二42-11~16	6	準耐火	S42	H27												H31用途廃止予定
	改B二42-17~20	4	準耐火	S42	H27												H31用途廃止予定
	改B二42-21~24	4	準耐火	S42	H27												H31用途廃止予定
	A	18	耐火	S53	H28												H33用途廃止予定
	B	18	耐火	S54	H28												H33用途廃止予定
C	18	耐火	S55	H28												H35用途廃止予定	
新栄団地	改B二40-1~4	4	準耐火	S40	H26											H29用途廃止予定	
	改B二40-5~8	4	準耐火	S40	H26											H29用途廃止予定	
	改B二40-9~12	4	準耐火	S40	H26											H29用途廃止予定	
	改B二40-13~16	4	準耐火	S40	H26											H29用途廃止予定	
	改B二40-17~20	4	準耐火	S40	H26											H29用途廃止予定	
	改B二40-21~24	4	準耐火	S40	H26											H29用途廃止予定	
弥生団地	A	24	耐火	S47	H24		屋根、外壁			配管更新					289	外壁改修、屋根改修 配管更新	
	B	24	耐火	S48	H25		屋根、外壁			配管更新					285	外壁改修、屋根改修 配管更新	
	C	24	耐火	S49	H26				屋上防水、外壁		配管更新				304	外壁改修、屋上防水改修、配管更新	
	D	24	耐火	S50	H27					屋上防水、外壁		配管更新			316	外壁改修、屋上防水改修、配管更新	
	E	24	耐火	S51	H27						屋上防水、外壁		配管更新		316	外壁改修、屋上防水改修、配管更新	
	F	24	耐火	S52	H28							屋上防水、外壁	配管更新		316	外壁改修、屋上防水改修、配管更新	
あけぼの団地	D4	4	準耐火	S44	H28												

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧

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 地價補
(公社借給) 改良住宅 その他()

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	
新栄団地	新栄集会所	S42	H 25											H27建替予定
	多目的集会所	H27					新設							RC造平屋建、390㎡ 多世代交流スペース、 団地集会所他

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

8 . 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 効果の基本的な考え方

本計画に基づいた市営住宅の維持管理を図ることによって、次に示す効果が生じるものと想定されます。

【市営住宅の長寿命化と維持管理コストの縮減、平準化】

- ・ 対症的な維持管理から、定期的な点検を実施することによって、市営住宅の現状を的確に把握し、住棟・住戸の状況に応じた予防保全的な修繕を行うことが可能になり、市営住宅の長寿命化が図られます。

また、計画的な点検と修繕の実施によって、維持管理コストの縮減、事業費の平準化が図られます。

【市営住宅の安全性の確保】

- ・ 定期的な点検を行うことにより、躯体の劣化の状況等を継続的に把握でき、必要な修繕等を適時適切に実施することにより、市営住宅の安全性が確保されます。

【効率的、効果的な維持管理の実現】

- ・ 市営住宅全体の状況を俯瞰的に把握することによって、住棟・住戸の状況に応じた適切な維持管理を実施し、限られた財源による効率的、効果的な維持管理を実現することができます。

(2) 長寿命化型改善事業による効果の概要

長寿命化型改善事業を実施した場合の効果について、国の示している方法によってライフサイクルコストを算定すると下表に示すとおりとなります。

各住棟の条件によって違いが生じているものの、年間の平均改善額はいずれもプラスの値となります。

すなわち、改善事業を行うことによって長期的な視点で見た維持管理コストの縮減が進むものと考えられ、事業効果が高いものと判断されます。

弥生団地のLCC算出結果

項目	A棟	B棟	C棟	D棟	E棟	F棟	G棟	H棟	
計画前LCC (円/年)	456,460	456,460	456,460	456,460	456,460	456,460	456,460	600,112	
計画後LCC (円/年)	420,398	420,942	418,542	417,084	417,084	417,084	396,469	521,264	
改善効果	累積改善額 (円/戸)	843,666	830,966	887,113	921,202	921,202	921,202	1,403,464	1,844,613
	年平均改善額 (円/年・戸)	12,052	11,871	12,673	13,160	13,160	13,160	20,049	26,352
	年平均改善額 (千円/年・棟)	289	285	304	316	316	316	481	1,449

改善効果は現在価値化した後の値

(3) 長寿命化型改善事業によるライフサイクルコスト(LCC)の算出

ライフサイクルコスト(LCC)の算出にあたっては、国の示している考え方に即して算出することとし、次の考え方にしたがって算出します。

【算出の考え方】

- ・ 長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。
- ・ 住棟あたりのコストは、現地調査による劣化状況の把握をもとに、住棟ごと、改善項目ごとに概略積算します。これをもとに、戸当たりの長寿命化型改善事業に要するコストを算出します。
- ・ 建設時点から次回の建替えまでに要するコストに関しては、まず、現時点で当該住宅を新たに建設するものと仮定して建替工事費を算出します。修繕費は、建替工事費をもとに定められた修繕費乗率、修繕周期をもとに算出し、維持管理を図る年数分を累積し、累積修繕費を算出します。
- ・ 以上に基づき、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化したモデルとしています。

【修繕項目の設定条件】

- ・ 修繕費の工事費総額に占める比率(修繕費乗率)と修繕周期について、弥生団地の住棟の条件により、エレベーター、排水ポンプの有無をもとに次のように設定します。

【住棟による修繕項目の違い】

修繕項目	弥生団地							
	A棟	B棟	C棟	D棟	E棟	F棟	G棟	H棟
EV 保守	×	×	×	×	×	×	×	
排水ポンプ	×	×	×	×	×	×	×	×

- : 当該修繕項目の経費を算出する
× : 当該修繕項目の経費を算出しない

【修繕項目】

- 各住棟の修繕費乗率及び修繕周期を、次のように設定します。

(弥生団地 A ~ G 棟の修繕費の設定条件)

修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.000%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.000%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定して
現在価値化係数：4%/年

(弥生団地 H 棟の修繕費の設定条件)

修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.000%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定して
現在価値化係数：4%/年

【算出の手順】

< 計画前モデル >

使用年数

- 国の算出例にならい耐火構造の住棟の平均的な使用年数をもとに 50 年とします。

累積修繕費

- 修繕費 = 建替工事費 × 修繕費乗率
- 上記の修繕費算出式、及び設定条件に基づく修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

建替工事費

- 過去の建替事例における戸当たり建設費とし、A ~ G 棟、15,225 千円/戸、H 棟、18,900 千円/戸とします。

計画前 LCC

- 計画前 LCC = (建替工事費 + 累積修繕費) ÷ 使用年数
(単位：円 / 戸 ・ 年)
- 以上により A ~ G 棟、456,460 円/戸、H 棟、600,112 円/戸となります。

< 計画後モデル >

使用年数

- ・ 当該改善事業を行うことによって想定される当該住棟の使用年数で、ここでは70年とします。

累積修繕費

- ・ 修繕費 = 建替工事費 × 修繕費乗率
- ・ 上記の修繕費算出式、及び設定条件に基づく修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

長寿命化型改善工事費

- ・ ここでは、長寿命化型改善工事として屋上防水、外壁改修及び給排水管更新の工事費を計上します。
- ・ 工事費は、住棟により185万円/戸程度から360万円/戸程度になります。

建替工事費

- ・ と同様に、過去の建替事例における戸当たり建設費とし、A～G棟、15,225千円/戸、H棟、18,900千円/戸とします。

計画後LCC

- ・ 計画後LCC = (建替工事費 + 長寿命化型改善工事費 + 累積修繕費) ÷ 使用年数 (単位 : 円 / 戸 ・ 年)
- ・ 以上によって算出した計画後LCCは、A棟420,398円/戸、B棟420,941円/戸、C棟418,542円/戸、D～F棟417,084円/戸、G棟396,469円/戸、H棟521,264円/戸となります。

< LCC 改善効果 >

年平均改善額

- ・ 上記、より、年平均改善額 = 計画前 LCC - 計画後 LCC

累積改善額

- ・ 上記 年平均改善額について、将来コストを社会的割引率 4% / 年により現在価値化し、上記 使用年数期間の累積改善額を算出します。
- ・ 現在価値化のための算出式は次の通り。

築後経過年数 a 年における年平均改善額 b の現在価値 = $b \times c$

a : 築後経過年数

b : 上記 年平均改善額

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

- ・ 以上による累積改善額(現在価値化)は、A棟 843,666 円/戸、B棟 830,966 円/戸、C棟 887,113 円/戸、D~F棟 921,202 円/戸、G棟 1,403,464 円/戸、H棟 1,844,613 円/戸となります。

年平均改善額(現在価値化)

- ・ 上記 より、年平均改善額(現在価値化) = 累積改善額 ÷ 使用年数
(単位: 円/戸・年)
- ・ 現在価値化後の年平均改善額は、A棟 12,052 円/戸・年、B棟 11,871 円/戸・年、C棟 12,673 円/戸・年、D~F棟 13,160 円/戸・年、G棟 20,049 円/戸・年、H棟 26,352 円/戸・年となります。
- ・ 以上より求めた戸当たり年平均改善額(現在価値化)を、各団地の当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出します。
- ・ 年平均改善額がプラスであれば、LCC 縮減効果があると判断できます。
- ・ 住棟あたりの現在価値化後の年平均改善額は、A棟 289 千円/年・棟、B棟 285 千円/年・棟、C棟 304 千円/年・棟、D~F棟 316 千円/年・棟、G棟 481 千円/年・棟、H棟 1,449 千円/年・棟となります。
- ・ いずれもプラスの値となることから、LCC 縮減効果を確認できます。

設定条件（弥生 A ~ G）

修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.000%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.000%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している
現在価値化係数：4%/年

弥生団地 A 棟

住棟諸元

(円/戸)

弥生	団地
A	棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	550,000 円
金属屋根改修	349,000 円
サッシ取替え	1,953,000 円
給水管更新	407,000 円
排水管更新	261,000 円

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	7,598,021 円	現在価値化しない費用
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画前)	456,460 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	10,682,850 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	3,520,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画後)	420,398 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	36,063 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	843,666 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	12,052 円/年・戸	
	24戸/棟	289 千円/年・棟

弥生団地B棟

住棟諸元 (円/戸)

弥生	団地
B	棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	589,000 円
金属屋根改修	364,000 円
サッシ取替え	1,937,000 円
給水管更新	407,000 円
排水管更新	261,000 円

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	7,598,021 円	現在価値化しない費用
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画前)	456,460 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	10,682,850 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	3,558,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画後)	420,941 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	35,520 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	830,966 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	11,871 円/年・戸	
24戸/棟	285 千円/年・棟	

弥生団地C棟

住棟諸元 (円/戸)

弥生	団地
C	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋上防水改修	138,000 円
外壁改修	593,000 円
サッシ取替え	1,991,000 円
給水管更新	407,000 円
排水管更新	261,000 円

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	7,598,021 円	現在価値化しない費用
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画前)	456,460 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	10,682,850 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	3,390,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画後)	418,541 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	37,920 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	887,113 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	12,673 円/年・戸	
24戸/棟	304 千円/年・棟	

弥生団地D棟

住棟諸元 (円/戸)

弥生	団地
D	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋上防水改修	155,000 円
外壁改修	436,000 円
サッシ取替え	2,029,000 円
給水管更新	407,000 円
排水管更新	261,000 円

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	7,598,021 円	現在価値化しない費用
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画前)	456,460 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	10,682,850 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	3,288,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画後)	417,084 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	39,377 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	921,202 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	13,160 円/年・戸	
24戸/棟	316 千円/年・棟	

弥生団地E棟

住棟諸元 (円/戸)

弥生	団地
E	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋上防水改修	155,000 円
外壁改修	436,000 円
サッシ取替え	2,029,000 円
給水管更新	407,000 円
排水管更新	261,000 円

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	7,598,021 円	現在価値化しない費用
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画前)	456,460 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	10,682,850 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	3,288,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画後)	417,084 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	39,377 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	921,202 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	13,160 円/年・戸	
24戸/棟	316 千円/年・棟	

弥生団地F棟

住棟諸元 (円/戸)

弥生	団地
F	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋上防水改修	155,000 円
外壁改修	436,000 円
サッシ取替え	2,029,000 円
給水管更新	407,000 円
排水管更新	261,000 円

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	7,598,021 円	現在価値化しない費用
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画前)	456,460 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	10,682,850 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	3,288,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画後)	417,084 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	39,377 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	921,202 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	13,160 円/年・戸	
24戸/棟	316 千円/年・棟	

弥生団地G棟LCC算出

住棟諸元 (円/戸)

弥生	団地		
G	棟		
長寿命化型改善項目	費用		
屋上防水改修	278,000 円		
外壁改修	899,000 円		
給水管更新	407,000 円	H34 予定	
排水管更新	261,000 円	H34 予定	
			円

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	7,598,021 円	現在価値化しない費用
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画前)	456,460 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	10,682,850 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	1,845,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画後)	396,469 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	59,991 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	1,403,464 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	20,049 円/年・戸	
	24戸/棟	481 千円/年・棟

設定条件（弥生H）

修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.000%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している
現在価値化係数: 4%/年

弥生団地H棟LCC算出

住棟諸元

(円/戸)

弥生	団地	
H	棟	
長寿命化型改善項目	費用	
屋上防水改修	242,000 円	
外壁改修	973,000 円	H34 予定
給水管更新	354,000 円	H35 予定
排水管更新	415,000 円	H35 予定
	円	

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	11,105,621 円	現在価値化しない費用
建替工事費	18,900,000 円	
LCC(計画前)	600,112 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	15,604,502 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	1,984,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	18,900,000 円	
LCC(計画後)	521,264 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	78,848 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	1,844,613 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	26,352 円/年・戸	
55戸/棟	1,449 千円/年・棟	

【参考：住棟別改善項目別概算工事費】

弥生団地A棟		24 戸			戸当たり工事費(円)
項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考	
直接工事費	直接仮設	3,369,000			
	外壁改修	9,829,900	13,203,000		550,000
	金属屋根改修	6,240,000	8,381,000		349,000
	サッシ取替え	34,900,600	46,878,100		1,953,000
	給水管更新	7,760,000	9,777,600	外部足場不要	407,000
	排水管更新	4,980,000	6,274,800	外部足場不要	261,000
	小計	67,079,500			
	小計(再計)	67,079,000		百円以下切捨て	
諸経費	13,415,000		20%、百円以下切捨て		
中計	80,494,000				
中計(再計)	80,490,000		千円以下切捨て		
消費税	4,024,500		5%		
合計	84,514,500	84,514,500		合計	3,520,000

弥生団地B棟		24 戸			戸当たり工事費(円)
項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考	
直接工事費	直接仮設	3,545,800			
	外壁改修	10,497,700	14,137,000		589,000
	金属屋根改修	6,480,000	8,726,000		364,000
	サッシ取替え	34,514,200	46,481,100		1,937,000
	給水管更新	7,760,000	9,777,600	外部足場不要	407,000
	排水管更新	4,980,000	6,274,800	外部足場不要	261,000
	小計	67,777,700			
	小計(再計)	67,777,000		百円以下切捨て	
諸経費	13,555,000		20%、百円以下切捨て		
中計	81,332,000				
中計(再計)	81,330,000		千円以下切捨て		
消費税	4,066,500		5%		
合計	85,396,500	85,396,500		合計	3,558,000

弥生団地C棟		24 戸			戸当たり工事費(円)
項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考	
直接工事費	直接仮設	3,103,800			
	防水改修	2,479,840	3,323,000		138,000
	外壁改修	10,626,800	14,241,000		593,000
	サッシ取替え	35,651,600	47,779,600		1,991,000
	給水管更新	7,760,000	9,777,600	外部足場不要	407,000
	排水管更新	4,980,000	6,274,800	外部足場不要	261,000
	小計	64,602,040			
	小計(再計)	64,602,000		百円以下切捨て	
諸経費	12,920,000		20%、百円以下切捨て		
中計	77,522,000				
中計(再計)	77,520,000		千円以下切捨て		
消費税	3,876,000		5%		
合計	81,396,000	81,396,000		合計	3,390,000

弥生団地D棟

24 戸

項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考	戸当たり工事費(円)
直接工事費	直接仮設	3,037,500			
	防水改修	2,779,840	3,729,000		155,000
	外壁改修	7,790,600	10,452,000		436,000
	サッシ取替え	36,286,200	48,684,600		2,029,000
	給水管更新	7,760,000	9,777,600	外部足場不要	407,000
	排水管更新	4,980,000	6,274,800	外部足場不要	261,000
	小計	62,634,140			
	小計(再計)	62,634,000		百円以下切捨て	
諸経費	12,526,000		20%、百円以下切捨て		
中計	75,160,000				
中計(再計)	75,160,000		千円以下切捨て		
消費税	3,758,000		5%		
合計	78,918,000	78,918,000			合計 3,288,000

弥生団地E棟

24 戸

項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考	戸当たり工事費(円)
直接工事費	直接仮設	3,037,500			
	防水改修	2,779,840	3,729,000		155,000
	外壁改修	7,790,600	10,452,000		436,000
	サッシ取替え	36,286,200	48,684,600		2,029,000
	給水管更新	7,760,000	9,777,600	外部足場不要	407,000
	排水管更新	4,980,000	6,274,800	外部足場不要	261,000
	小計	62,634,140			
	小計(再計)	62,634,000		百円以下切捨て	
諸経費	12,526,000		20%、百円以下切捨て		
中計	75,160,000				
中計(再計)	75,160,000		千円以下切捨て		
消費税	3,758,000		5%		
合計	78,918,000	78,918,000			合計 3,288,000

弥生団地F棟

24 戸

項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考	戸当たり工事費(円)
直接工事費	直接仮設	3,037,500			
	防水改修	2,779,840	3,729,000		155,000
	外壁改修	7,790,600	10,452,000		436,000
	サッシ取替え	36,286,200	48,684,600		2,029,000
	給水管更新	7,760,000	9,777,600	外部足場不要	407,000
	排水管更新	4,980,000	6,274,800	外部足場不要	261,000
	小計	62,634,140			
	小計(再計)	62,634,000		百円以下切捨て	
諸経費	12,526,000		20%、百円以下切捨て		
中計	75,160,000				
中計(再計)	75,160,000		千円以下切捨て		
消費税	3,758,000		5%		
合計	78,918,000	78,918,000			合計 3,288,000

弥生団地G棟

24 戸

項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考
直接工事費	直接仮設	4,699,900		
	防水改修	5,288,640	6,663,300	外部足場不要
	外壁改修	12,434,400	21,583,800	
	給水管更新	7,760,000	9,777,600	外部足場不要
	排水管更新	4,980,000	6,274,800	外部足場不要
	小計	35,162,940		
	小計(再計)	35,162,000		百円以下切捨て
	諸経費	7,032,000		20%、百円以下切捨て
	中計	42,194,000		
	中計(再計)	42,190,000		千円以下切捨て
	消費税	2,109,500		5%
	合計	44,299,500	44,299,500	

戸当たり工事費(円)

278,000

899,000

407,000

261,000

合計

1,845,000

弥生団地H棟

55 戸

項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考
直接工事費	直接仮設	10,666,670		
	防水改修	10,568,380	13,316,100	外部足場不要
	外壁改修	31,822,100	53,526,900	
	給水管更新	15,450,000	19,467,000	外部足場不要
	排水管更新	18,125,000	22,837,500	外部足場不要
	小計	86,632,150		
	小計(再計)	86,632,000		百円以下切捨て
	諸経費	17,326,000		20%、百円以下切捨て
	中計	103,958,000		
	中計(再計)	103,950,000		千円以下切捨て
	消費税	5,197,500		5%
	合計	109,147,500	109,147,500	

戸当たり工事費(円)

242,000

973,000

354,000

415,000

合計

1,984,000

資料編

1 . 策定経過

(1) 策定経過

江別市営住宅長寿命化計画策定委員会	
平成 22 年 10 月 7 日	設置
平成 22 年 11 月 10 日	第 1 回委員会
平成 23 年 2 月 22 日	第 2 回委員会
平成 23 年 7 月 29 日	第 3 回委員会
平成 23 年 11 月 30 日	第 4 回委員会
平成 24 年 2 月 10 日	第 5 回委員会
策定手続き	
平成 22 年 10 月 12 日	着手報告（北海道）
平成 23 年 9 月 29 日	中間報告（北海道）
平成 23 年 12 月 13 日	策定協議（北海道）
平成 24 年 1 月 5 日 ～ 2 月 3 日	パブリックコメント（意見公募）

パブリックコメントにおいて、1 人の方から 2 件の意見を戴きましたが、本計画に関する内容ではなかったことから、市営住宅の運営に関する参考意見として扱うことと策定委員会において判断し、計画への反映はしていません。

(2) 江別市営住宅長寿命化計画策定委員会構成員

総務部財務室財政課長
企画政策部政策調整課長
企画政策部都市計画課長
生活環境部市民生活課長
健康福祉部福祉課長
健康福祉部介護保険課長
健康福祉部子育て支援室子ども家庭課長
建設部顔づくり推進室都心整備課長
建設部建築指導課長
江別市営住宅運営委員会学識経験委員

2 . 次期計画見直しに向けた課題

本計画の計画期間は、平成 24 年度から平成 33 年度までの 10 年間としており、江別市を巡る社会・経済状況等の変化、国、北海道の公営住宅施策の動向、事業の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直しをおこなうとしております。

計画の見直しにあたっては、次の課題について十分な検討を行う必要があります。

(1) あけぼの団地の活用方針の検討

- ・ 本計画において、あけぼの団地の活用方針は、新栄団地に移転建替する住棟を除き、維持管理（修繕）とされています。
- ・ あけぼの団地は、計画期間終了時点（平成 33 年度）において、110 棟 510 戸（あけぼの団地全体の各 90.9%、88.5%）の住宅が耐用年数を超過し、新栄団地・野幌団地の建替に次ぐ建替などの活用手法の検討対象となります。
- ・ 一方、平成 23 年 4 月 1 日時点において、東光町、朝日町、あけぼの町、萌えぎ野西、萌えぎ野中央、萌えぎ野東、江別太の人口 8,794 人のうち 11.7%にあたる 1,030 人、世帯数 3,746 世帯のうち 13.3%にあたる 499 世帯があけぼの団地の入居者となっています。
- ・ 今後のこの地区のまちづくりにおける市営住宅の役割については、地域の経済、教育などに対する影響や、平成 29 年度完成予定の南大通の架橋や国道 337 号の整備等による交通利便性の向上などの要因により地区のポテンシャルが大きく変化することなども考慮に入れながら、都市計画との連携を図りつつ慎重に検討する必要があります。

(2) 中央団地の長寿命化型改善事業の検討

- ・ 本計画においては、中央団地の活用手法は維持管理としていますが、平成 33 年度においては、建設後 20 年以上を経過することとなることから、弥生団地の次の長寿命化型改善事業の候補となります。
- ・ 長寿命化型改善事業は、耐用年数である 70 年間建物を保たせるための改善工事を対象としており、一度事業を実施すると同一部分の事業実施ができないことから、最も効果が大きくなる時期や工法を選定する必要があります。
- ・ 計画の見直し時においては、詳細な調査を行い、中央団地の劣化度合いを正しく把握し再検証する必要があります。

(3) 市営住宅の長寿命化を取り巻く環境の変化への対応

- ・ 少子高齢化の進展や人口減少、生活様式の多様化に伴い、近年、市営住宅などの公的賃貸住宅の役割が変化しています。
- ・ 国の政策は、従来の住宅の供給を重視したものから、住生活の安定確保、向上を重視したものに変わるとともに、住宅の確保に特に配慮を要する低額所得者や高齢者、障がい者などへの公的賃貸住宅の適切な供給の促進が求められています。
- ・ 住宅は、人々の暮らしを支えるための基盤となるものであることから、その施策はまちづくりの基本となり、市の総合計画や都市計画に深く関わります。
- ・ このようなことから、今後の市営住宅の長寿命化等についての検討をする際には、平成 24 年改訂予定の北海道住生活基本計画にも対応するとともに、老朽化した住宅の建替など、建築的な観点からの検討にとどまらず、江別市全体の住宅施策を見据えて、まちづくりや福祉などのさまざまな視点から、幅広い検討をする必要があります。
- ・ また、今後、住宅と福祉がこれまで以上に密接な連携を求められることになると考えられることから、子育て世帯向け住宅や高齢者向け住宅と福祉施設との連携や、サービス付高齢者住宅などの新しい住宅のあり方を考える必要があります。