

幕 別 町

公営住宅等長寿命化計画

(検討案)



平成 30 年 1 月

幕 別 町

目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の目的	1
(1) 目的	1
(2) 計画期間	1
2. 幕別町における公営住宅等	2
(1) 公営住宅等の現状	2
3. 長寿命化に関する基本方針	10
(1) 長寿命化に関する基本方針	10
4. 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定方法	11
(1) 対象	11
(2) 事業手法の選定フロー	11
(3) 公営住宅等の需要の見通し	13
(4) 事業手法の判定	16
5. 点検の実施方針	34
(1) 点検の方針	34
6. 計画修繕の実施方針	34
(1) 計画修繕の方針	34
7. 改善事業の実施方針	37
(1) 長寿命化型	37
8. 建替事業の実施方針	38
(1) 基本方針	38
(2) 計画期間内の建替対象団地別方針	38

1. 公営住宅等長寿命化計画の目的

(1) 目的

幕別町においては、平成 25 年 3 月に「幕別町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、忠類白銀町団地と桂町東団地の全面的改善を行い、現在は春日東団地の建替事業に着手しているなど、公営住宅の計画的な整備を推進しているところである。

しかし、昭和 30 年代から 60 年代に建設された簡易耐火構造平屋建の公営住宅は、全戸が耐用年限を経過しているなど老朽住戸が多くなっている状況である。

また、特に近年は、建築後 40 年程度経過している中層耐火住宅において、外壁の劣化や給排水管等設備面のトラブルが頻発しており、その対応が喫緊の課題として広く認識されている。

健全で良質な公営住宅等の供給にとって、これらを早期かつ着実に更新していくことが必要といえる。

一方、十分な安全性や居住性を備えた住宅については、予防保全的な観点からの維持管理や改善を行い、長期間にわたり管理していくことが必要となっている。

本計画は、社会情勢の変化や事業の進捗等に応じて、概ね 5 年ごとに定期的な見直しを行うこととされており、幕別町においても当初計画の策定（平成 24 年度）から 5 年を経過した今年度、昨今の財政状況や社会状況、各団地の老朽状況、居住者ニーズ等を勘案し、効率的かつ効果的な公営住宅等の管理運営に向けて、計画内容についての見直しが必要な状況となっている。

以上より、本計画においては、安全で快適な住戸の形成に向け、改善や建替などの公営住宅等の活用手法を団地別・住棟別に定め、長期的な維持管理を実現することを目的とする。

(2) 計画期間

本計画は、平成 30 年度から平成 39 年度までの 10 年間を計画期間とし、幕別町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、概ね 5 年ごとに見直すものとする。

2. 幕別町における公営住宅等

(1) 公営住宅等の現状

幕別町の公営住宅等は、平成 29 年 3 月末現在で 172 棟 876 戸となっている。

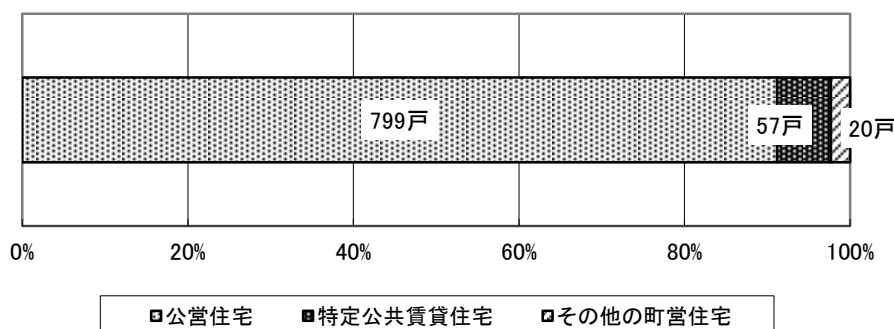
住宅の管理区分別では、公営住宅は 149 棟 799 戸、特定公共賃貸住宅は 15 棟 57 戸、町単独住宅は 8 棟 20 戸となっている。

一方、幕別町内にある道営住宅は、4 団地（293 戸）であり、全て公営住宅となっている。

①管理区分別戸数

幕別町の公営住宅等のうち、公営住宅が 799 戸（91.2%）と最も高く、特定公共賃貸住宅が 57 戸（6.5%）、町営住宅が 20 戸（2.3%）となっている。

図 管理区分別戸数

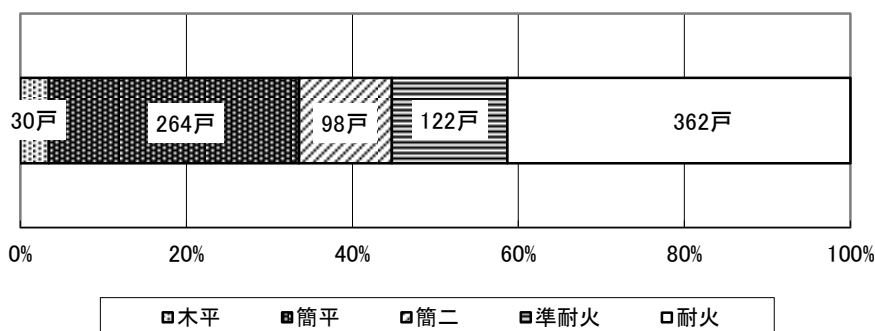


資料：幕別町調べ

②構造別戸数

構造別戸数では、耐火構造が 362 戸（41.3%）と最も多く、次いで簡易耐火構造平家建（簡平）が 264 戸（30.1%）、準耐火構造（準耐）が 122 戸（13.9%）、簡易耐火構造二階建（簡二）が 98 戸（11.2%）、木造平家（木平）が 30 戸（3.4%）となっている。

図 構造別戸数



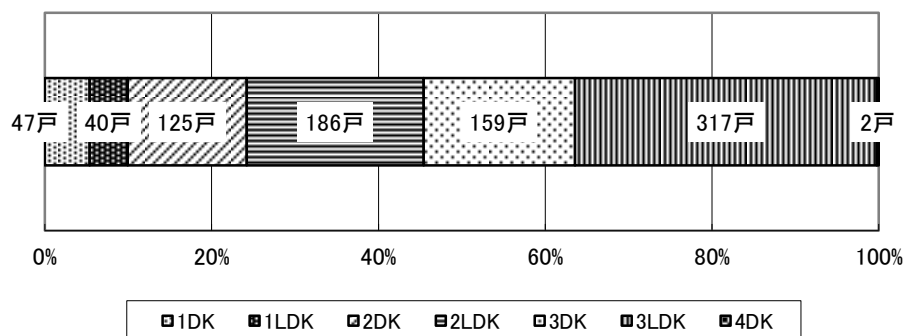
資料：幕別町調べ

注：耐火構造 主要構造部が耐火構造であるなど、一定の耐火性能を有するもの。
準耐火構造 耐火構造に準ずる耐火性能を有するもの。公営住宅法施行令等の改正（平成 5 年）以降の構造区分。
簡易耐火構造 公営住宅法施行令等の改正（平成 5 年）以前の公営住宅の構造区分。概ね現在の準耐火構造と同じ。

③タイプ別戸数

タイプ別戸数では、3LDKが317戸（36.2%）と最も多く、2LDKが186戸（21.2%）、3DKが159戸（18.2%）、2DKが125戸（14.3%）、1DKが47戸（5.4%）、1LDKが40戸（4.6%）、4DKが2戸（0.2%）となっている。

図 タイプ別戸数

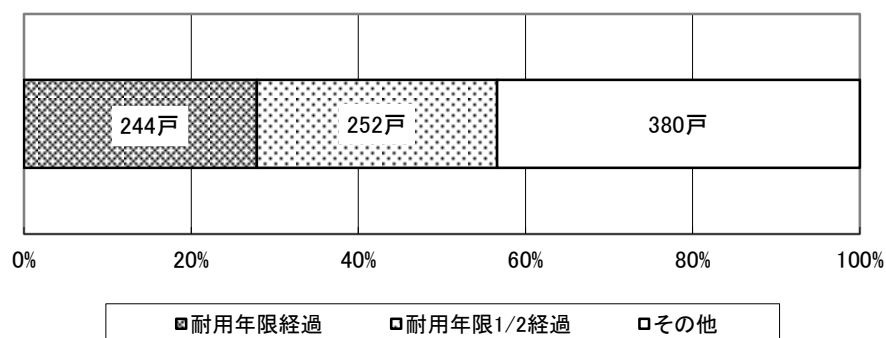


資料：幕別町調べ

④老朽化の状況

現在、公営住宅等において耐用年限を経過している住戸は約3割、また、耐用年限の1/2を経過している住戸も約3割であり、あわせて全体の約6割を占めている。

図 耐用年限等（戸数）



※構造別の耐用年限 木平・簡平：30年 簡二・準耐火：45年 耐火：70年

資料：幕別町調べ

⑤空家戸数

空家の状況は以下の表のようになっており、全体では政策空家を除く空家率は 1 割以下となっている。

表 団地別空家概要

団地名		棟数	管理戸数	居住状況（H29.3末）			
				入居戸数	空家戸数	（うち政策空家）	空家率（政策空家を除く）
公営住宅	本町1	1	4	3	1		25%
	本町2	2	12	12	0		0%
	寿町	3	20	17	3		15%
	南町旧	5	18	0	18	18	0%
	南町新	2	16	14	2		13%
	緑町3	4	16	15	1	1	0%
	新緑町西	12	48	44	4		8%
	新緑町東	6	24	20	4		17%
	新緑町南	2	12	8	4	1	25%
	新緑町2	10	26	26	0		0%
	旭町西	2	32	30	2		6%
	旭町東	3	36	35	1		3%
	千住	2	8	3	5		63%
	桂町東	4	16	15	1		6%
	桂町	5	30	28	2		7%
	桂町2	5	30	26	4		13%
	あかしや南	6	112	101	11	11	0%
	泉町東	5	20	17	3		15%
	泉町	4	126	118	8		6%
	春日東（旧）	8	32	15	17	17	0%
	春日東（新）	2	8	8	0		0%
	忠類白銀町	18	62	56	6	1	8%
	忠類あけぼの	23	46	45	1		2%
	忠類栄町	9	27	24	3		11%
	忠類あおぞら	4	8	8	0		0%
	忠類せせらぎ	2	10	9	1		10%
	合計		149	799	697	102	49
うち、幕別本町地区の合計		52	264	224	40	20	8%
うち、札内地区の合計		41	382	331	51	28	6%
うち、忠類地区の合計		56	153	142	11	1	7%
特定公共賃貸住宅	緑町	3	24	20	4		17%
	メゾンさいわい	4	8	7	1		13%
	メゾンせせらぎ	3	15	15	0		0%
	せせらぎ	3	6	5	1		17%
	栄町	2	4	4	0		0%
	合計	15	57	51	6	0	11%
その他の町営住宅	糠内	3	6	6	0		0%
	緑町南2	1	6	5	1		17%
	メゾンあけぼの	4	8	8	0		0%
	合計	8	20	19	1	0	5%
合計		172	876	767	109	49	7%

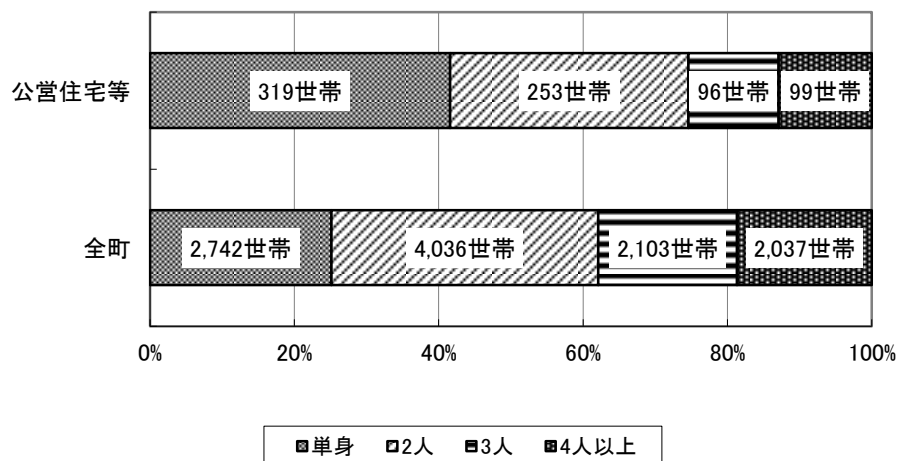
※「千住」は、札内地区に計上

資料：幕別町調べ

⑥世帯人員

入居者の世帯人員を見ると、町全体に比較して規模の小さい世帯が多く、うち、単身世帯割合が大きくなっている。

図 世帯人数別世帯数



資料：公営住宅等～幕別町調べ（H29.3 末）

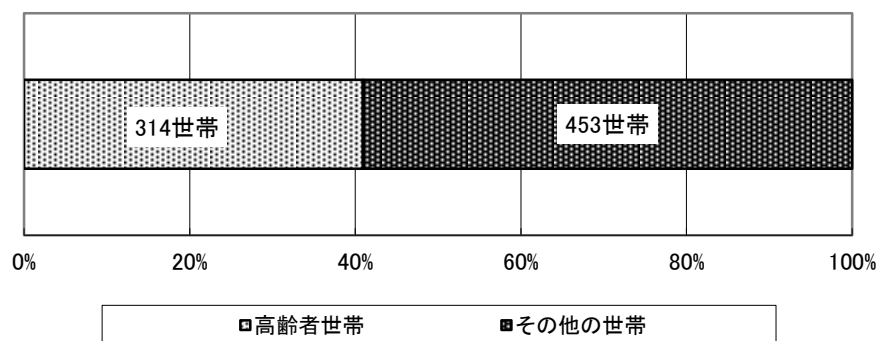
全町～国勢調査（平成 27 年）

⑦高齢者世帯

世帯主が 60 歳以上の高齢者世帯割合を見ると、全体の約 41%となっており、高齢化が進行している状況である。

また、高齢者世帯のうちの約 64%（202 世帯）は単身世帯となっている。

図 高齢者世帯の状況



資料：幕別町調べ（H29.3 末）

⑧収入超過世帯の状況

収入超過者は 61 世帯であり、公営住宅入居者の 9%程度となっている。

表 幕別町の公営住宅等の状況

管理 区分	地区	団地名	H29.3末																											備考								
			棟数	管理 戸数	建設年度	構造(戸)					老朽化状況 (戸)		階数別(戸)				間取り別(戸)								入居 戸数	空き家戸数					入居世帯の状況(戸)							
						木造	簡平	簡二	準耐	耐火	1/2 経過	耐用 経過	1F	2F	3F	4F	1DK	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	合計		一般	政策	摘要	入居 戸数		1人 世帯	2人 世帯	3人 世帯	4人 世帯	5人 世帯 以上	うち高 齢者世 帯(60 歳以上)	うち 単身 高齢者	
公 営	幕別本町	本町1	1	4	H15					4			2	2					4				3	1	1			3	1	1	1	0	0	1	0			
	幕別本町	本町2	2	12	H16					12			6	6					12				12	0				12	3	8	1	0	0	9	3			
	幕別本町	寿町	3	20	S61、62			20			20		10	10							20		17	3	3			17	4	2	5	3	3	3	3			
	幕別本町	南町旧	5	18	S39		18				18	18					18					0	18		18	政策空き家	0		0	0	0	0	0					
	幕別本町	南町新	2	16	H10					16			8	8					8		8		14	2	2			14	6	3	3	1	1	4	3			
	幕別本町	緑町3	4	16	S46、47		16					16	16				12		4			15	1		1	政策空き家	15	10	5	0	0	0	12	10				
	幕別本町	新緑町西	12	48	S52～55		48				48	48						34	12	2	44	4	4			44	12	18	8	3	3	18	10					
	幕別本町	新緑町東	6	24	S56～58		24				24	24							24		20	4	4			20	4	7	6	0	3	6	2					
	幕別本町	新緑町南	2	12	S59、60			12			12		6	6					12		8	4	3	1	政策空き家	8	1	2	4	0	1	1	1					
	幕別本町	新緑町2	10	26	H11、12				26				26				6		10		10		26	0				26	7	11	5	3	0	13	7			
	幕別本町	旭町西	2	32	H13、14					32			16	16				4	24		4		30	2	2			30	11	15	1	3	0	19	10			
	幕別本町	旭町東	3	36	H17～19					36			18	18					30		6		35	1	1			35	11	19	1	3	1	21	11			
	千住	千住	2	8	S43		8					8	8					6		2		3	5	5			3	3		0	0	0	2	2				
	札内	桂町東	4	16	S46、S47		16					16	16					16				15	1	1			15	9	6	0	0	0	13	7	全面的改善済み			
	札内	桂町	5	30	S55～59			30			30		15	15						30		28	2	2			28	6	10	7	3	2	9	5				
	札内	桂町2	5	30	S57～59			30			30		15	15						30		26	4	4			26	3	10	6	5	2	4	0				
	札内	あかしや南	6	112	S51～56					112	112		28	28	28	28				96	16	101	11		11	政策空き家	101	41	34	9	15	2	43	31				
	札内	泉町東	5	20	S47		20					20	20					15		5		17	3	3			17	10	4	2	1	0	12	8				
	札内	泉町	4	126	H5～9					126			42	42	42				57		69		118	8	8			118	37	41	18	16	6	44	32			
	札内	春日東(旧)	8	32	S48		32					32	32					24		8		15	17		17	政策空き家	15	9	5	1	0	0	11	8	建替事業中			
札内	春日東(新)	2	8	H28		8						8						6		2		8	0				8	5	2		0	1	5	3				
忠類	忠類白銀町	18	62	S46～60		62					62	62					30	12	10	10	56	6	5	1	政策空き家	56	34	20	2	0		29	21	S47建設16戸 全面的改善済み				
忠類	忠類あけぼの	23	46	H2～7		20		26		20		46						12		34		45	1	1			45	9	17	12	5	2	10	6				
忠類	忠類栄町	9	27	H11～13				27				27					16		11		24	3	3			24	18	5	1	0	0	18	14					
忠類	忠類あおぞら	4	8	H14				8				8							8		8	0				8	0	1	2	1	4	0	0					
忠類	忠類せせらぎ	2	10	H13				10				10					10				9	1	1			9	9	0	0	0	0	0	0	0				
－	小計	149	799	－	8	264	92	97	338	224	244	535	166	70	28	0	32	125	186	159	295	2	697	102	53	49		697	263	246	95	62	31	307	197			
特 公 賃	幕別本町	緑町	3	24	H7、9					24			8	8	8		24						20	4	4			20	20	0	0	0	0	0	0			
	忠類	メゾンさいわい	4	8	H6		8				8		8				8						7	1	1			7	7	0	0	0	0	0	0			
	忠類	メゾンせせらぎ	3	15	H8、9				15				15				15						15					15	15	0			0	0	0			
	忠類	せせらぎ	3	6	H8、9				6				6							6		5	1	1			5	0	2	1	1	1	1	0				
	忠類	栄町	2	4	H12				4				4							4		4					4	0	2		2	0	0	0				
	－	小計	15	57	－	8	0	0	25	24	8	0	41	8	8	0	47	0	0	0	0	10	0	51	6	6	0		51	42	4	1	3	1	1	0		
町 単 独	糠内	糠内	3	6	H6、8、13		6				6		6							6		6					6	2	2		1	1	3	2				
	幕別本町	緑町南2	1	6	S59			6			6		3	3						6		5	1	1			5	4	1	0	0	0	3	3				
	忠類	メゾンあけぼの	4	8	H3		8				8		8				8					8					8	8	0	0	0	0	0	0				
	－	小計	8	20	－	14	0	6	0	0	20	0	17	3	0	0	0	8	0	0	0	12	0	19	1	1	0		19	14	3	0	1	1	6	5		
－	－	合計	172	876	－	30	264	98	122	362	252	244	593	177	78	28	47	40	125	186	159	317	2	767	109	60	49		767	319	253	96	66	33	314	202		

※構造別の耐用年限　木平・簡平:30年　簡二・準耐火:45年　耐火:70年

図 公営住宅等位置（全町）

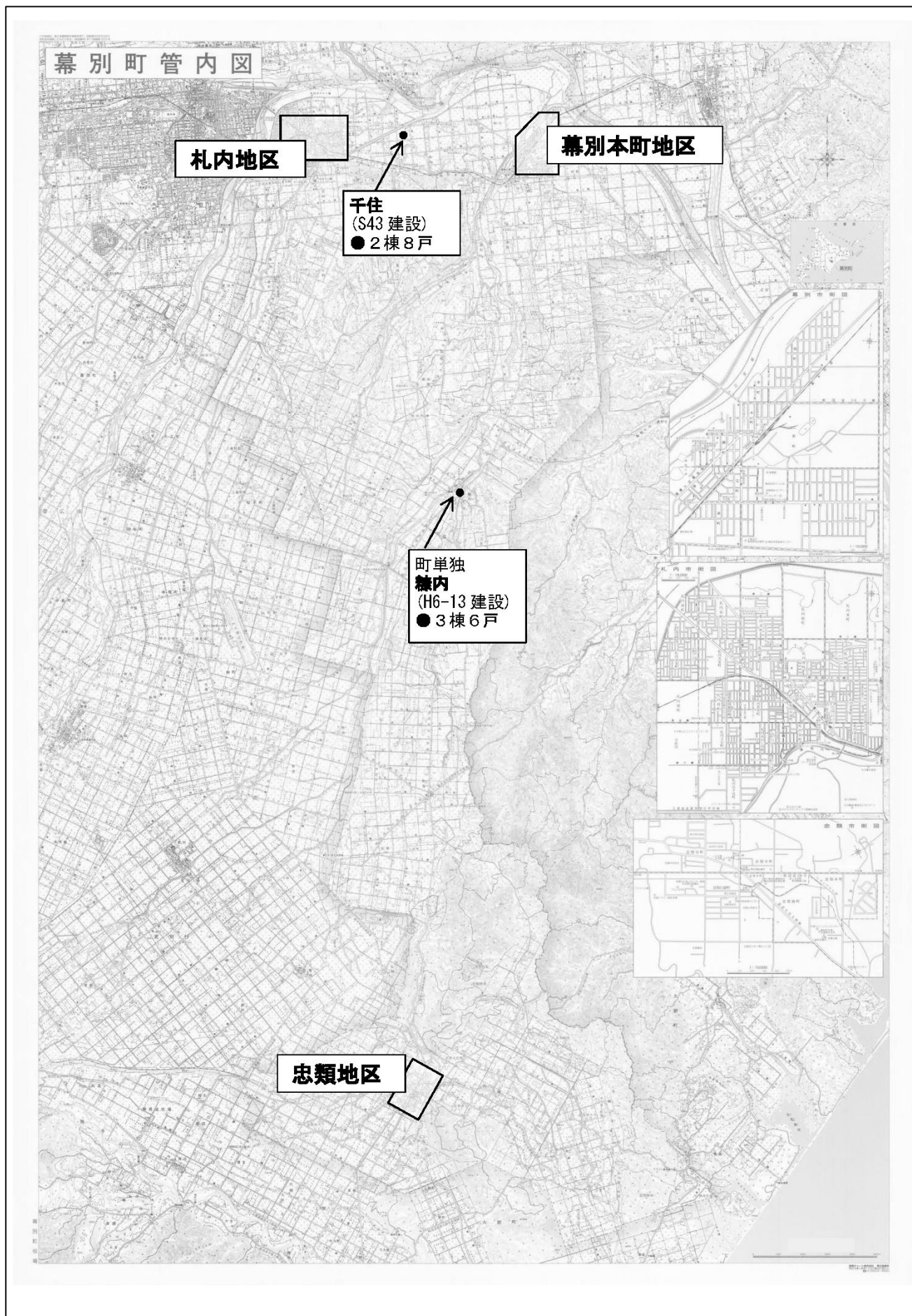


図 公営住宅等位置（幕別本町地区）

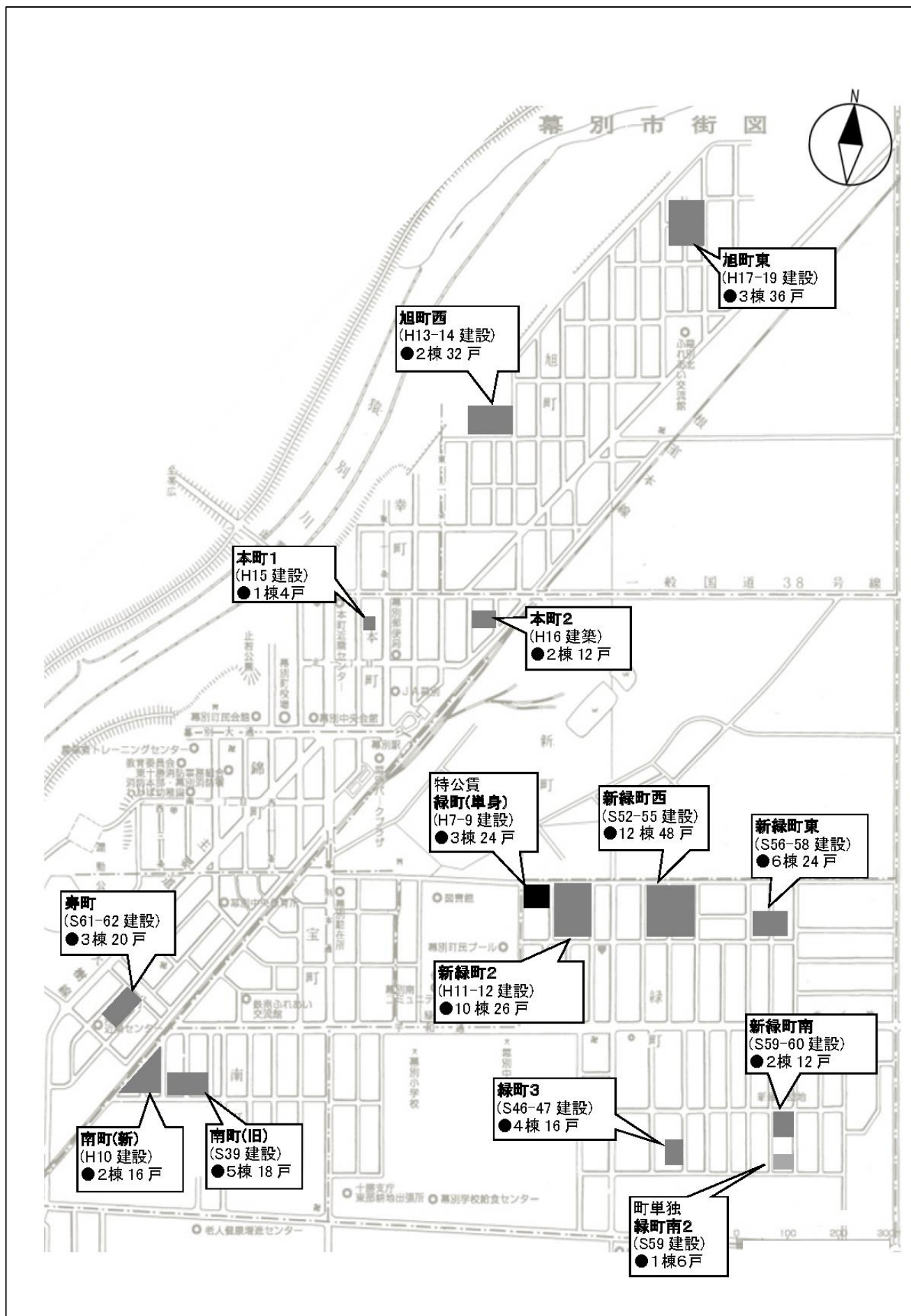


図 公営住宅等位置（札幌地区）

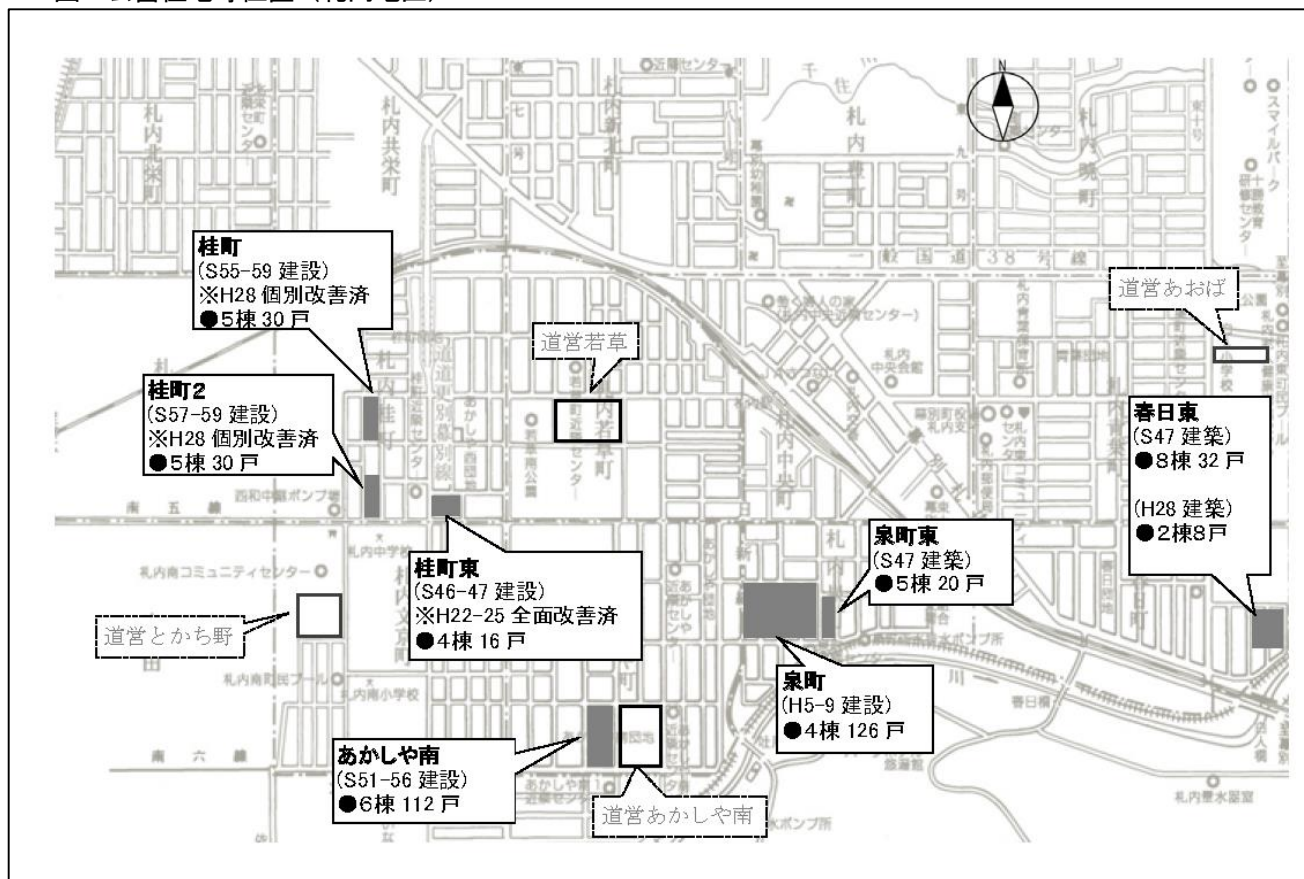
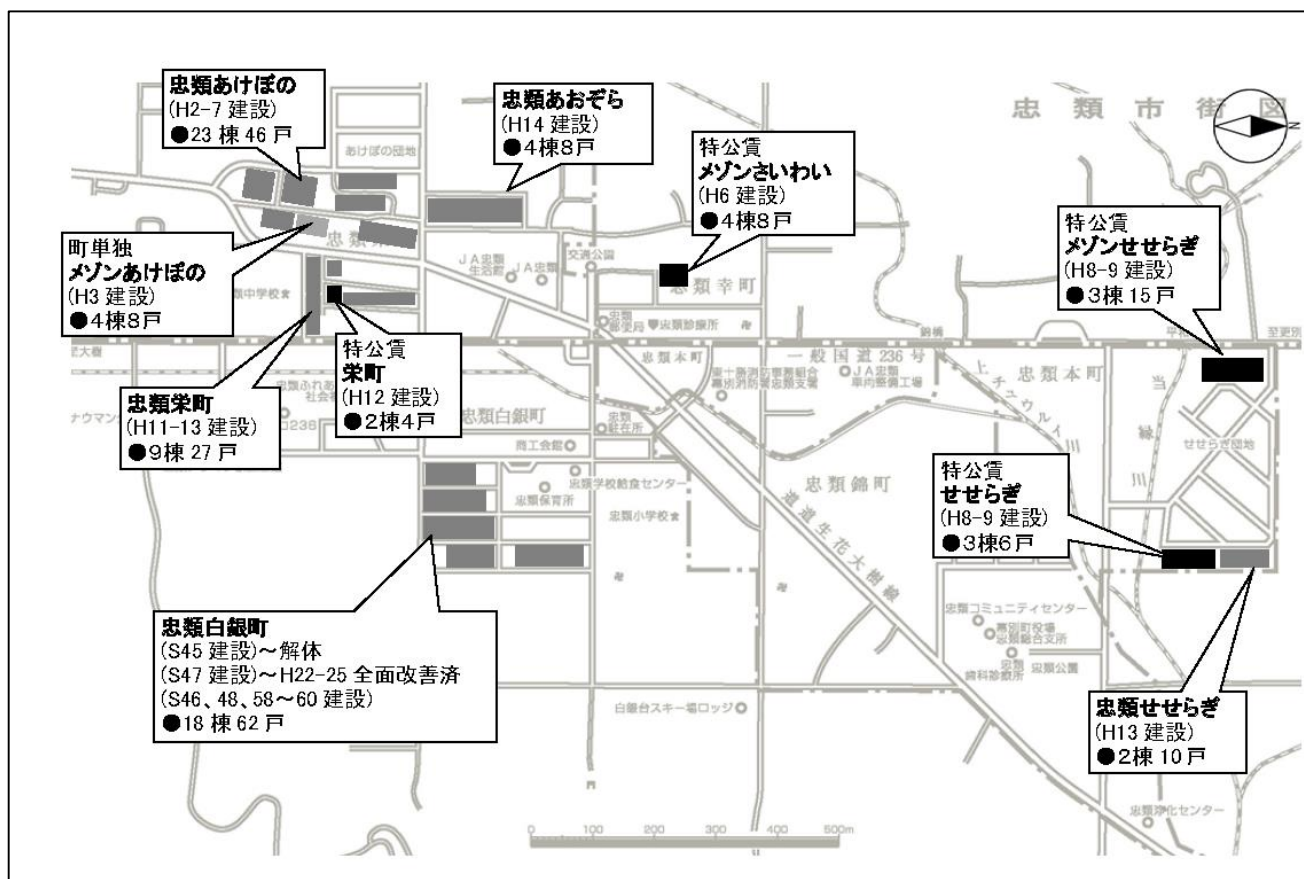


図 公営住宅等位置（忠類地区）



3. 長寿命化に関する基本方針

(1) 長寿命化に関する基本方針

①公営住宅等の現状把握と予防保全的な管理

公営住宅等について、整備・修繕等の維持管理情報を住棟単位で適切に整理・管理する。
定期的な公営住宅等の点検を実施し、予防保全的な維持管理に努める。

②長寿命化の視点における維持管理等

維持管理を行う公営住宅等については、長期修繕計画の視点から修繕や改善等を実施し、公営住宅等の長寿命化と維持管理コストの低減に努める。

4. 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定方法

(1) 対象

平成 30 年 3 月末現在で、幕別町が管理している町営住宅及び共同施設を対象とする。

※以降の公営住宅等の現況棟数・戸数については、「H30.3 末」時点の 171 棟・872 戸で統一表記する

(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する。

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、

①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

の 2 つの視点から事業手法を仮設定する。

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、

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

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

の 2 つの視点から事業手法を仮設定する。

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う。

事業手法の選定フローは次ページに示すとおりである。

【ライフサイクルコスト(LCC)】

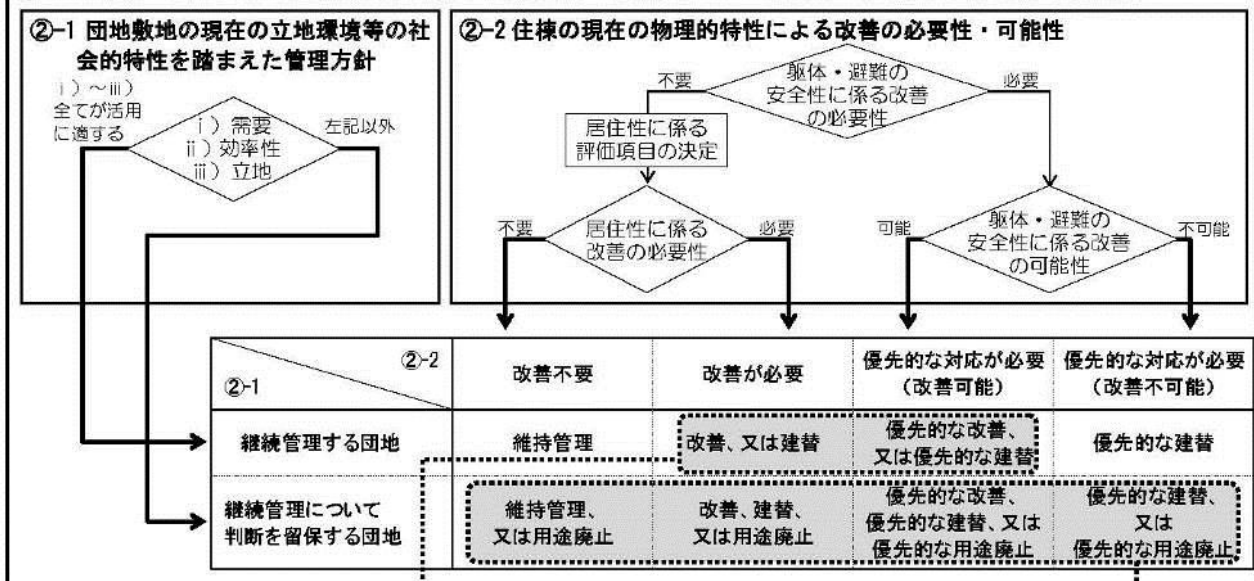
製品や構造物等の費用を、調達・製造～使用～廃棄の段階をトータルして考えたもの。訳語は「生産費用」とも呼ばれる。(Life cycle cost の頭文字から LCC と略する)

費用対効果を推し量る上でも重要な基礎となり、企画・設計などの初期費用、初期建設費などのイニシャルコストと、エネルギー費、保全費、改修費、更新費などのランニングコストにより構成される。

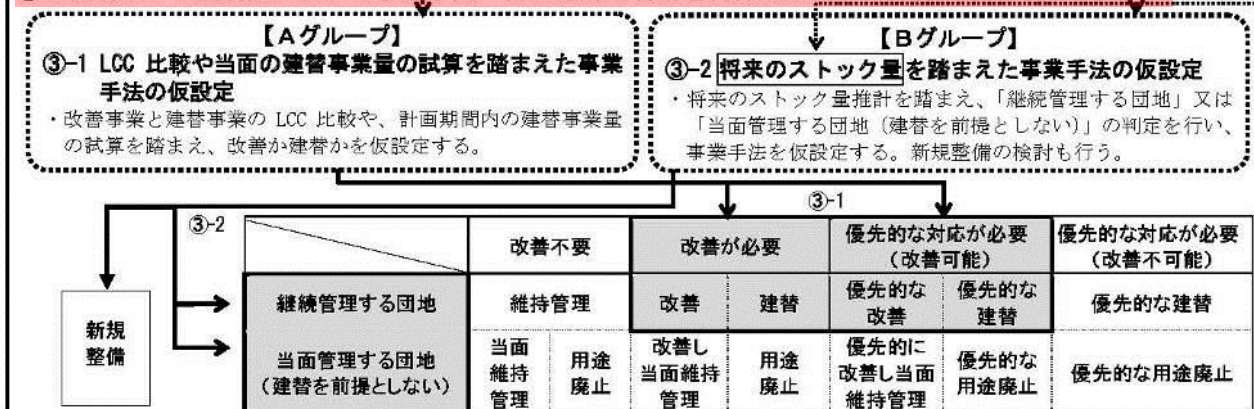
【事業手法選定のフロー】

① 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【中長期】

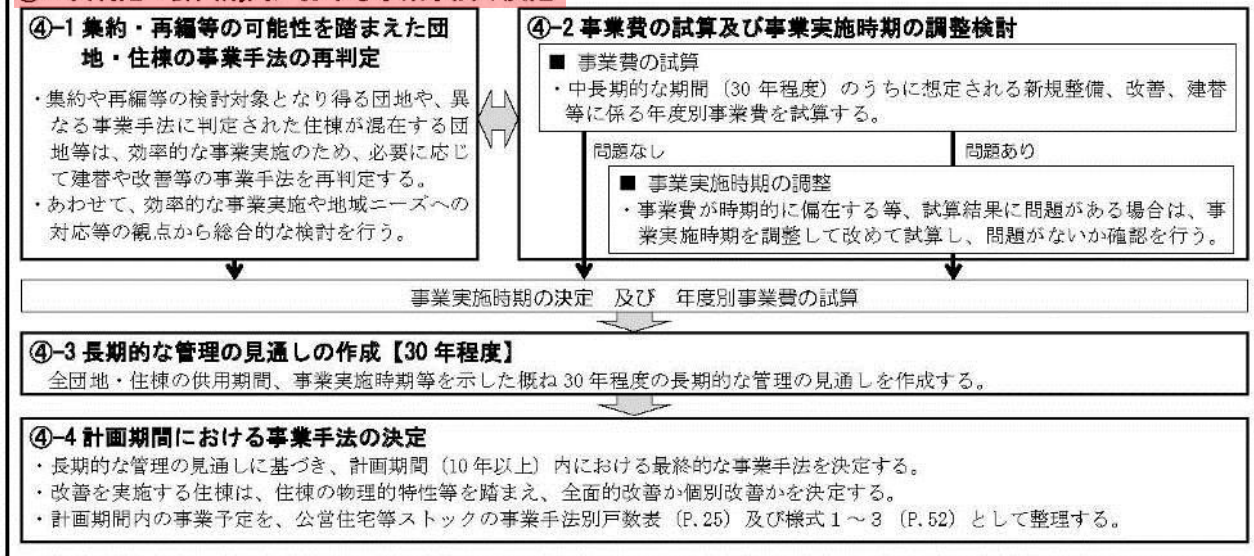
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：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



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



(3) 公営住宅等の需要の見通し

以下に、国より示されている「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」にもとづき、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、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を推計する。

①「国の策定指針（改定版）をベースとした全町の公営住宅需要の検討

国の策定指針（改定版）にもとづき、国より配布されているストック推計プログラムを使用し推計を行う。

これによる幕別町の将来世帯数の推計結果は、以下の通りとなり、本計画の計画期間である平成39年（2027年）の前後の世帯数の推計値をみると、平成37年（2025年）では10,301世帯、平成42年（2030年）では9,956世帯となる。

表 世帯数の推計結果

幕別町 世帯主 の年齢	平成22年 2010年	平成27年 2015年	平成32年 2020年	平成37年 2025年	平成42年 2030年	平成47年 2035年	平成52年 2040年
総数	10,342	10,573	10,507	10,301	9,956	9,585	9,320
20歳未満	24	16	13	11	9	9	7
20～24歳	166	196	249	225	179	165	146
25～29歳	378	316	343	437	393	314	292
30～34歳	589	489	389	416	530	483	396
35～39歳	779	711	570	454	482	609	563
40～44歳	749	873	758	602	479	503	648
45～49歳	911	880	987	857	684	548	600
50～54歳	871	915	874	964	826	652	533
55～59歳	1,035	882	918	869	956	819	669
60～64歳	1,257	1,093	939	987	954	1,069	933
65～69歳	1,040	1,243	1,059	904	947	917	1,028
70～74歳	922	975	1,146	970	825	862	808
75～79歳	769	809	855	1,006	842	710	723
80～84歳	502	627	642	665	767	616	524
85歳以上	350	548	766	936	1,082	1,308	1,449

同様に、上述プログラムによる、平成 37 年（2025 年）と平成 42 年（2030 年）における幕別町の「公営住宅の施策対象世帯数」は、以下の様に推計される。

表 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅施策対象世帯数」

【H37 年（2025 年）】							
住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 241	第Ⅱ分位 241 ～ 366	第Ⅲ分位 354 ～ 486	第Ⅳ分位 486 ～ 705	第Ⅴ分位 705 ～	合計
借 家	1人	388	142	30	0	0	561
	2人	330	133	60	0	0	524
	3人	148	81	45	0	0	273
	4人	66	56	75	3	0	200
	5人	19	19	36	3	0	77
	6人以上	12	5	6	2	0	25
	合計	963	437	252	8	0	1,660 ←H37
【H42 年（2030 年）】							
住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 238	第Ⅱ分位 238 ～ 366	第Ⅲ分位 350 ～ 479	第Ⅳ分位 479 ～ 696	第Ⅴ分位 696 ～	合計
借 家	1人	387	145	35	0	0	566
	2人	314	128	61	0	0	502
	3人	140	76	45	0	0	261
	4人	61	51	73	3	0	188
	5人	17	18	34	4	0	73
	6人以上	12	5	6	2	0	25
	合計	932	422	253	9	0	1,616 ←H42

表 公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」

【H37 年（2025 年）】						
世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 241	第Ⅱ分位 241 ～ 354	第Ⅲ分位 354 ～ 486	第Ⅳ分位 486 ～ 705	第Ⅴ分位 705 ～	合計
1人	195	0	0	0	0	195
2人	205	0	0	0	0	205
3人	137	0	0	0	0	137
4人	66	8	0	0	0	73
5人	19	9	0	0	0	27
6人以上	12	5	0	0	0	17
合計	634	21	0	0	0	655 ←H37
【H42 年（2030 年）】						
世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 238	第Ⅱ分位 238 ～ 350	第Ⅲ分位 350 ～ 479	第Ⅳ分位 479 ～ 696	第Ⅴ分位 696 ～	合計
1人	197	0	0	0	0	197
2人	197	0	0	0	0	197
3人	132	0	0	0	0	132
4人	61	8	0	0	0	69
5人	17	9	0	0	0	26
6人以上	12	5	0	0	0	17
合計	617	22	0	0	0	639 ←H42

これより、本計画の目標年次である平成 39 年（2027 年）の世帯数は、平成 37 年（2025 年）から平成 42 年（2030 年）への減少数から次の様に想定される。

公営施策対象世帯数

- ・ H37 年から H42 までの減少数： $1,660 - 1,616 = 44$
- ・ H39 年の世帯数： $1,660 - 44 / 5 \times 2 \text{ 年} = 1,660 - 17.6 = 1,642 \div 1,640 \text{ 世帯}$

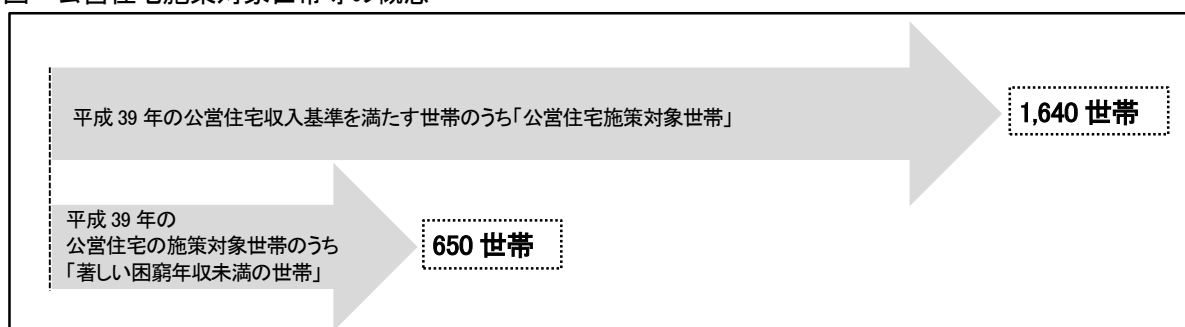
著しい困窮年収未満世帯数

- ・ H37 年か H42 までの減少数： $655 - 639 = 16$
- ・ H39 年の世帯数： $655 - 16 / 5 \times 2 \text{ 年} = 649 \div 650 \text{ 世帯}$

平成 39 年 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅施策対象世帯」：1,640 世帯

平成 39 年 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」：650 世帯

図 公営住宅施策対象世帯等の概念



上述の結果を踏まえ、「幕別町人口ビジョン（平成 28 年 1 月）」における将来推計人口をもとにした、目標年次（平成 39 年）の幕別町における住宅所有形態別世帯数は、次の様に想定される。

表 幕別町の平成 39 年における住宅所有形態別世帯数の内訳

平成39年		
	実数(世帯)	割合
主世帯	10,570 程度	100.0%
持ち家	7,695 程度	72.8%
公営借家等	1,065 程度	10.1%
民営借家	1,640 程度	15.5%
給与住宅	170 程度	1.6%

※詳細は「幕別町住生活基本計画（平成 29 年度）」に記載

※上記の「公営借家等」には道営住宅も含む

なお、公営住宅等の管理戸数については、今後の円滑な建替事業等の推進や住宅セーフティネットとしての役割、また、市街地以外の農村地域における公的住宅の確保、また、特に民営借家割合が低い忠類市街地における持続的な地域づくりを支える賃貸住宅の受け皿としての役割等も踏まえ、地域の実情に応じた適切なストック量を確保していく。

(4) 事業手法の判定

以下に、国より示されている「事業手法判定のフロー」にもとづき、3つの段階により事業手法の判定を行う。

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する。

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】

団地の空き家率について評価する（政策空家を除く空家率が5割以上）。

評価の結果、空家率が5割を超える団地は「千住」のみである。

【効率性による判定】

幕別町においては、その整備にあたって高度利用を図るなどの効率性に配慮する必要のある団地はみられない。

【立地による判定】

幕別地域においては用途地域内または農村集落の中心地、忠類地域においては市街地内に立地しているか否かを評価する。

評価の結果、上記以外に立地しているのは、市街化調整区域にある「千住」のみである。

次ページに団地別の判定結果を示す。

表 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

区分	地区	団地名	棟数 (H30.3末)	戸数 (H30.3末)	建設 年度	構造	需要	効率性	立地	全てが 該当	仮判定	備考
公営	幕別本町	本町1	1	4	H15	耐火	○	-	○	OK	継続管理	
		本町2	2	12	H16	耐火	○	-	○	OK	継続管理	
		寿町	2	12	S61	簡二	○	-	○	OK	継続管理	
			1	8	S62	簡二	○	-	○	OK	継続管理	
		南町旧	5	18	S39	簡平	-	-	-	-	-	全戸が政策空家
		南町新	2	16	H10	耐火	○	-	○	OK	継続管理	
		緑町3	3	12	S46	簡平	○	-	○	OK	継続管理	
			1	4	S47	簡平						
			4	16	S52	簡平						
		新緑町西	4	16	S53	簡平	○	-	○	OK	継続管理	
			2	8	S54	簡平						
			2	8	S55	簡平						
		新緑町東	2	8	S56	簡平	○	-	○	OK	継続管理	
			2	8	S57	簡平						
			2	8	S58	簡平						
		新緑町南	1	6	S59	簡二	○	-	○	OK	継続管理	
			1	6	S60	簡二						
		新緑町2	3	9	H11	準耐	○	-	○	OK	継続管理	
			1	3	H11	準耐						
			2	6	H12	準耐						
			1	2	H12	準耐						
			3	6	H12	準耐						
		旭町西	1	16	H13	耐火	○	-	○	OK	継続管理	
			1	16	H14	耐火						
		旭町東	1	12	H17	耐火	○	-	○	OK	継続管理	
			1	12	H18	耐火						
			1	12	H19	耐火						
	千住	千住	2	8	S43	簡平	×	-	×	×	判断留保	空家5割以上 市街化調整区域に立地
	札内	桂町東	3	12	S46	簡平	○	-	○	OK	継続管理	全面的改善済
			1	4	S47	簡平						
		桂町	1	6	S55	簡二	○	-	○	OK	継続管理	
			1	6	S56	簡二						
			1	6	S57	簡二						
			1	6	S58	簡二						
			1	6	S59	簡二						
		桂町2	2	12	S57	簡二	○	-	○	OK	継続管理	
			2	12	S58	簡二						
			1	6	S59	簡二						
		あかしや南	1	24	S51	耐火	○	-	○	OK	継続管理	
			1	16	S52	耐火						
			1	24	S53	耐火						
			1	16	S54	耐火						
			1	16	S55	耐火						
			1	16	S56	耐火						
		泉町東	5	20	S47	簡平	○	-	○	OK	継続管理	
			1	30	H5,H6	耐火						
		泉町	1	36	H7	耐火	○	-	○	OK	継続管理	
			1	24	H8	耐火						
			1	36	H9	耐火						
		春日東(旧)	5	20	S48	簡平	-	-	-	-	-	建替に伴い解体中
		春日東(新)	2	8	H28	木平	○	-	○	OK	継続管理	建替事業実施中
			2	8	H29	木平						
	忠類	忠類白銀町	5	20	S46	簡平	○	-	○	OK	継続管理	S47年建設(16戸)は全面的 改善済
			4	16	S47	簡平						
			4	16	S48	簡平						
			2	4	S58	簡平						
			2	4	S59	簡平						
			1	2	S60	簡平						
		忠類あけぼの	4	8	H2	簡平	○	-	○	OK	継続管理	
			3	6	H3	簡平						
			3	6	H4	簡平						
			6	12	H5	準耐						
			3	6	H6	準耐						
			4	8	H7	準耐						
		忠類米町	2	10	H11	準耐	○	-	○	OK	継続管理	
			3	9	H12	準耐						
			4	8	H13	準耐						
		忠類あおぞら	4	8	H14	準耐	○	-	○	OK	継続管理	
		忠類せせらぎ	2	10	H13	準耐	○	-	○	OK	継続管理	
	小計		148	795	-	-	-	-	-	-	-	-
特公賃	幕別本町	緑町	1	12	H7	耐火	○	-	○	OK	継続管理	
			2	12	H9	耐火						
	忠類	メゾンさいわい	4	8	H6	木平	○	-	○	OK	継続管理	
		メゾンせせらぎ	2	10	H8	準耐	○	-	○	OK	継続管理	
			1	5	H9	準耐						
		せせらぎ	2	4	H8	準耐	○	-	○	OK	継続管理	
			1	2	H9	準耐						
	栄町		2	4	H12	準耐	○	-	○	OK	継続管理	
	小計		15	57	-	-	-	-	-	-	-	-
町単独	糠内	糠内	1	2	H6	木平	○	-	○	OK	継続管理	
			1	2	H8	木平						
			1	2	H13	木平						
	幕別本町	緑町南2	1	6	S59	簡二	○	-	○	OK	継続管理	
	忠類	メゾンあけぼの	4	8	H3	木平	○	-	○	OK	継続管理	
小計			8	20	-	-	-	-	-	-	-	-
合計			171	872	-	-	-	-	-	-	-	-

※南町旧は全戸が政策空家の為判定の対象とせず

※春日東(旧)は建替に伴い解体中の為対象とせず

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。

【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、全団地とも避難の安全性は確認されている。

【居住性】

居住性の現状及び改善の必要性について評価する。項目としては以下の評価項目を設定する。

①住戸面積

- ・「公営住宅等整備基準」第 9 条に示されている 25 m²以上を基準として居住性を評価した結果、全ての住戸がこの基準を超えている。

②省エネルギー性能

- ・平成 4 年省エネルギー基準相当（住宅性能評価等級 4）への対応状況进行评估する。

③バリアフリー対応

- ・住戸内のバリアフリー化状況进行评估する（平成 3 年以降新設の公営住宅等については、原則バリアフリー構造を標準化）。

④住戸内設備

- ・浴室が確保されているか否かを評価する。

⑤住棟レベルにおける問題の発生状況

- ・中層住宅における結露の発生など、住棟全体にわたり居住環境や躯体に対する広範囲の影響が懸念される不具合の発生状況を考慮する。

次ページに団地別の判定結果を示す。

表 2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

区分	地区	団地名	棟数 (H30.3末)	戸数 (H30.3末)	建設 年度	構造	新耐震 対応	避難の 安全性	居住性					備考
									面積	省エネ	バリアフリー	住戸内	住棟	
公営	幕別本町	本町1	1	4	H15	耐火	○	○	○	○	○	○	-	
		本町2	2	12	H16	耐火	○	○	○	○	○	○	-	
		寿町	2	12	S61	簡二	○	○	○	×	×	○	-	全戸耐用年限1/2経過済
		南町旧	1	8	S62	簡二	○	○	○	×	×	○	-	全戸耐用年限経過済全戸政策空家
		南町新	5	18	S39	簡平	-	-	-	-	-	-	-	
		緑町3	2	16	H10	耐火	○	○	○	○	○	○	-	
			3	12	S46	簡平	×	○	○	×	×	○	-	全戸耐用年限経過済
			1	4	S47	簡平								
			4	16	S52	簡平								
		新緑町西	4	16	S53	簡平	×	○	○	×	×	○	-	全戸耐用年限経過済
			2	8	S54	簡平								
			2	8	S55	簡平								
		新緑町東	2	8	S56	簡平	×							
			2	8	S57	簡平	○	○	○	×	×	○	-	全戸耐用年限経過済
			2	8	S58	簡平								
		新緑町南	1	6	S59	簡二	○	○	○	×	×	○	-	全戸耐用年限1/2経過済
			1	6	S60	簡二								
			3	9	H11	準耐								
			1	3	H11	準耐								
		新緑町2	2	6	H12	準耐	○	○	○	○	○	○	-	
			1	2	H12	準耐								
			3	6	H12	準耐								
		旭町西	1	16	H13	耐火	○	○	○	○	○	○	-	
			1	16	H14	耐火								
			1	12	H17	耐火								
		旭町東	1	12	H18	耐火	○	○	○	○	○	○	-	
			1	12	H19	耐火								
	千住	千住	2	8	S43	簡平	×	○	○	×	×	×	-	全戸耐用年限経過済
	札内	桂町東	3	12	S46	簡平	-	-	-	-	-	-	-	全戸全面的改善済
			1	4	S47	簡平								
			1	6	S55	簡二	×							
			1	6	S56	簡二								
		桂町	1	6	S57	簡二	○	○	○	×	×	○	-	全戸耐用年限1/2経過済
			1	6	S58	簡二								
			1	6	S59	簡二								
		桂町2	2	12	S57	簡二	○	○	○	×	×	○	-	全戸耐用年限1/2経過済
			2	12	S58	簡二								
			1	6	S59	簡二								
			1	24	S51	耐火								
			1	16	S52	耐火								
		あかしや南	1	24	S53	耐火	×	○	○	×	×	○	×	全戸耐用年限1/2経過済
			1	16	S54	耐火								
			1	16	S55	耐火								
			1	16	S56	耐火								
		泉町東	5	20	S47	簡平	×	○	○	×	×	○	-	全戸耐用年限経過済
			1	30	H5.H6	耐火								
		泉町	1	36	H7	耐火	○	○	○	○	○	○	×	
			1	24	H8	耐火								
			1	36	H9	耐火								
	忠類	春日東(旧)	5	20	S48	簡平	-	-	-	-	-	-	-	建替に伴い解体中
		春日東(新)	2	8	H28	木平	○	○	○	○	○	○	-	建替事業実施中
			2	8	H29	木平								
			5	20	S46	簡平	×	○	○	×	×	○	-	全戸耐用年限経過済
			4	16	S47	簡平	-	-	-	-	-	-	-	全戸全面的改善済
		忠類白銀町	4	16	S48	簡平	×							
			2	4	S58	簡平	○	○	○	×	×	○	-	全戸耐用年限経過済
			2	4	S59	簡平								
			1	2	S60	簡平								
			4	8	H2	簡平				×	×			
			3	6	H3	簡平								
		忠類あけぼの	3	6	H4	簡平	○	○	○			○	-	一部耐用年限1/2経過済
			6	12	H5	準耐				○	○			
			3	6	H6	準耐								
			4	8	H7	準耐								
		忠類栄町	2	10	H11	準耐	○	○	○	○	○	○	-	
			3	9	H12	準耐								
			4	8	H13	準耐								
		忠類あおぞら	4	8	H14	準耐	○	○	○	○	○	○	-	
		忠類せせらぎ	2	10	H13	準耐	○	○	○	○	○	○	-	
		小計	148	795	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
特公賃	幕別本町	緑町	1	12	H7	耐火	○	○	○	○	○	○	○	
			2	12	H9	耐火								
	忠類	メゾンさいわい	4	8	H6	木平	○	○	○	○	○	○	-	全戸耐用年限1/2経過済
		メゾンせせらぎ	2	10	H8	準耐	○	○	○	○	○	○	-	
			1	5	H9	準耐								
		せせらぎ	2	4	H8	準耐	○	○	○	○	○	○	-	
			1	2	H9	準耐								
		栄町	2	4	H12	準耐	○	○	○	○	○	○	-	
		小計	15	57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
町単独	糠内	糠内	1	2	H6	木平								
			1	2	H8	木平	○	○	○	○	○	○	-	全戸耐用年限1/2経過済
			1	2	H13	木平								
	幕別本町	緑町南2	1	6	S59	簡二	○	○	○	×	×	○	-	全戸耐用年限1/2経過済
	忠類	メゾンあけぼの	4	8	H3	木平	○	○	○	×	○	○	-	全戸耐用年限1/2経過済
	小計		8	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計			171	872	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※「住戸内」の判定に関して、浴室設置および浴室スペース有を「○」とする ※「住棟レベル」の判定については中耐団地を対象とする

※昭和56年以前の住棟については、簡易耐震診断が実施され、耐震性を有することは確認されている

3) 1次判定の結果

前述した検討結果に応じた事業手法の仮設定は、以下の通りである。

■継続管理する団地

【維持管理候補団地】

近年全面的改善事業を実施した団地、および、比較的建設年度が新しい団地については「維持管理」候補とする。

また、既に耐用年限の1/2している団地や、今後数年で耐用年限の1/2を経過する団地については、仮に改善事業を実施しても十分な使用期間が見込めずその効果が限定的であると考えられることから、「維持管理」候補とする。

本町1／本町2／寿町／南町新／新緑町南／新緑町2／旭町西／旭町東

緑町／緑町南2／桂町東／桂町2／春日東（建替後の新住棟）

忠類白銀町（S47年度建設住棟）／忠類あけぼの／忠類栄町

忠類あおぞら／忠類せせらぎ／メゾンさいわい／メゾンせせらぎ／せせらぎ

栄町／メゾンあけぼの／糠内

【改善、又は建替候補団地】

平成5年度～平成9年度建設と比較的新しい団地であるが、冬期間の結露の発生等に関して居住者から苦情が多く寄せられている「泉町」については、その対策の必要性から、「改善、又は建替」候補とする。

【優先的な改善、又は優先的な建替候補団地】

全棟が耐用年限の1/2を経過しており、かつ、昭和56年度以前の建設である「あかしや南」については、給排水管の錆やつまり、漏水などが頻発しているとともに、外壁のクラックや防水性の低下などの発生もみられるところであり、その早急な対策が必要といえることから「優先的な改善、又は優先的な建替」候補とする。

【優先的な建替候補団地】

「緑町3」・「新緑町西」・「新緑町東」および、「桂町」、「泉町東」、「忠類白銀町（S47年度建設以外の住棟）」については、既に全戸が耐用年限を経過しており、また、各団地に全部または一部が昭和56年度以前に建設した住棟となっている。

これらの団地においては、改善事業では効果的な対応が困難と考えられることから「優先的な建替」候補とする。

■継続管理について判断を留保する団地

【維持管理、又は用途廃止候補団地】

（該当なし）

【改善、建替、又は用途廃止候補団地】

（該当なし）

【優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止候補団地】

(該当なし)

【優先的な建替、又は優先的な用途廃止候補団地】

「南町旧」については、昭和 39 年度建設と全町の中で最も老朽化が進行している団地であり既に全戸が政策空家となっている。「千住」は、既に全戸が耐用年限を経過しており、空家率も 6 割以上と高く、また、全町の団地の中で唯一、市街化調整区域に立地している団地である。「春日東（建替前の旧住棟）」については、当該団地の建替事業の実施に伴い、順次除却の予定である。

これらの団地については、「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」候補とする。

表 1次判定結果－事業手法の仮設定

②-1	②-2	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)
継続管理 する団地		維持管理	改善、 又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	本町1	忠類白銀町(S47)	泉町	あかしや南	緑町3
	本町2	忠類あけぼの	Aグループ		新緑町西
	寿町	忠類栄町			新緑町東
	南町新	忠類あおぞら			桂町
	新緑町南	忠類せせらぎ			泉町東
	新緑町2	メゾンさいわい			忠類白銀町 (S47以外)
	旭町西	メゾンせせらぎ			
	旭町東	せせらぎ			
	緑町	栄町			
	緑町南2	メゾンあけぼの			
	桂町東	糠内			
	桂町2				
	春日東(新)				
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	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止
		(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	南町旧 千住 春日東(旧)

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、将来にわたって継続管理するのか、建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地について、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

1) ライフサイクルコスト（LCC）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

1次判定においてAグループ（改善か建替かの判断を留保）と判定された住棟・団地については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較において、改善事業よりも建替事業の方が効果が発現される場合に、事業手法を建替と仮設定することとされている。

前述の1次判定の結果、「あかしや南」と「泉町」がAグループと判定された。

【あかしや南】

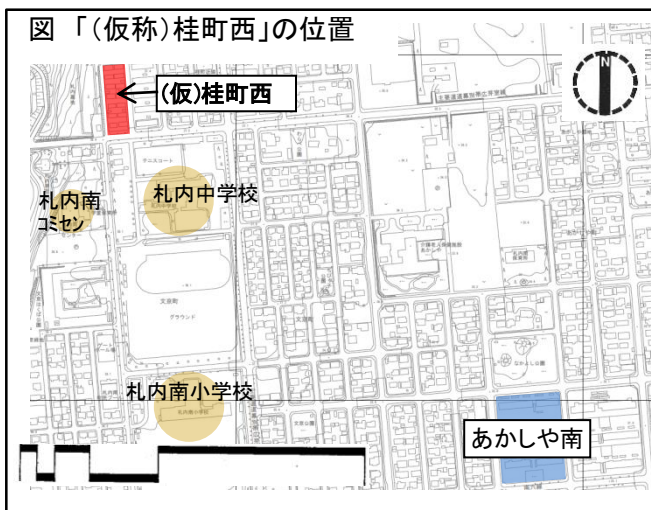
「あかしや南」においては、近年、給排水管の錆・つまり・漏水などについての居住者からの苦情が頻発しており、また、高齢化が進む中、上層階への移動が階段のみという現状は極めて厳しいものとなっている。また、建設から約40年以上を経過し、外壁のクラックや防水性の低下など建築構造そのもののさらなる劣化も進行しており、その対応が喫緊の課題と広く認識されている状況である。

そのため、平成28年度に「あかしや南団地改修基本計画」の策定を行い、「個別改善事業」「全面的改善事業」「建替」の手法別、また階数別や構造別など現段階で考え得る手法・パターンの検討を行ったところである。

その結果、財政シミュレーション上最も効果的な手法は「建替（低層RC構造）」という結論に至ったことから、「優先的な建替候補」団地として仮設定する。

なお、当該団地は政策空家を含めた入居率が92%と高い状況にある。建替事業の実施に際しては、敷地を有効に活用した現地建替を行うことを前提としているが、低層住棟とすると現況敷地のみで入居需要に対応した戸数の確保は困難となることが想定される。

このことから、近傍に位置する桂町の教員住宅跡地を有効活用し、「(仮称)桂町西」を整備することで円滑に建替事業を進めることとする。



【泉町】

「泉町」においては、建設年度が平成 5 年～平成 9 年と建設後 20～25 年程度経過しているが、耐用年限の 1/2 は経過していない。

当該団地においては、冬期間における住戸内の結露の発生が問題となっており、中でも特に 1 号棟にて多くの結露がみられる状況である。

これに対応し、「断熱性」とともに「耐久性」や「防水性」を高めるための長寿命化型改善を実施した場合と、建替（低層 R C 構造）を実施した場合のライフサイクルコスト（L C C）を比較し、その削減効果より、改善か建替かを仮設定する。

L C C の算出結果は以下の通りとなり、いずれの住棟においても「改善事業」の方が効果が見込めることから、「改善候補団地」としてと仮設定する。

表 泉町団地における手法別 L C C の比較

手法	内容	棟	L C C 算出結果 (円/戸・年)
改善事業	・屋上防水 ・外壁外断熱	1 号棟	261, 239
		2 号棟	289, 275
		3 号棟	286, 700
建替事業	・建替	－	413, 864

表「泉町 1号棟」におけるライフサイクルコスト(LCC)の算出

■「改善」事業実施のライフサイクルコスト(その1)

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	泉町団地
住棟番号	1号棟
戸数	30
構造	中耐階段室型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	24

評価時点(和暦)
H29

■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	1,000,000 円/戸	32 年
床防水		
外壁塗装等	3,000,000 円/戸	32 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		
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	4,000,000 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	32 年
床防水		
外壁塗装等	1	32 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		
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	2	—

除却費	2,100,000 円/戸
-----	---------------

■「改善」事業実施のライフサイクルコスト(その2)

■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)	3,763,344 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)	385,020 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B (⑦-1+⑦-2)	5,489,787 円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	4,000,000 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)	2,922,761 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)	9,528,500 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	2,100,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.165 %	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)	345,689 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)	261,239 円/戸・年	—

※改善・除却費用は以下の様に仮定

屋上防水:1.23号棟とも100万円/戸 外壁外断熱:1号棟300万円/戸、2.3号棟250万円/戸 除却:210万円/戸

■「建替」事業実施のライフサイクルコスト(その1)

モデル住棟別LCCの算定

入力欄

■住棟諸元

団地名	新泉町団地
住棟番号	新1号棟
戸数	50
構造	中耐階段室型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	24

評価時点(和暦)
H29

■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	—

■「建替」事業実施のライフサイクルコスト(その2)

■修繕項目

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

除却費	2,100,000 円/戸
-----	---------------

■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)	3,763,344 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費相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	5,874,807 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)	22,750,000 円	想定RC戸当り建設費
⑩-1	除却費	2,100,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.165 %	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)	345,689 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)	413,864 円/戸・年	—

2) 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定においてBグループ（将来的に継続管理か、建替を前提とせず当面管理かの判断を留保）と判定された住棟・団地については、ストック推計を踏まえ、将来にわたり「継続管理する団地」とするのか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行うこととされている。

前述の1次判定の結果、「南町旧」・「千住」・「春日（建替前の旧住棟）」がBグループと判定された。

幕別町においては、今後の世帯数の減少に伴い将来的な必要ストック量も減少するものと推定されることも踏まえ、次のように判定を行う。

「南町旧」については、耐用年限経過後 20 年以上経ている全町で最も古い団地であり、また、既に全戸が政策空家となっていることから、「優先的な用途廃止」と仮設定する。

「千住」については、昭和 43 年度建設と「南町旧」に次いで老朽化が進んでいる市街化調整区域に立地する団地である。また、空家率も 6 割以上と全町の団地の中で最も高いことから、立地面や需要面を勘案し「優先的な用途廃止」と仮設定する。

「春日（建替前の旧住棟）」については、木造平屋団地への建替事業の実施に伴い順次除却予定であることから「優先的な用途廃止」と仮設定する。

以上を踏まえ、2次判定の結果を以下に示す。

表 2次判定結果－事業手法の仮設定

新規整備 (該当なし)		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)
	継続管理 する団地	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
		本町1	忠類白銀町(S47)	泉町	(該当なし)	(該当なし)	あかしや南	緑町3 新緑町西 新緑町東 桂町 泉町東 忠類白銀町 (S47以外)
		本町2	忠類あけぼの					
		寿町	忠類栄町					
南町新	忠類あおぞら							
新緑町南	忠類せせらぎ							
新緑町2	メゾンさいわい							
旭町西	メゾンせせらぎ							
旭町東	せせらぎ							
緑町	栄町							
緑町南2	メゾンあけぼの							
桂町東	糠内							
桂町2								
春日東(新)								
当面管理 する団地 (建替を 前提と しない)	当面 維持管理	用途廃止	改善し当面 維持管理	用途廃止	優先的に 改善し当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	南町旧 千住 春日東(旧)	

②3次判定

3次判定では、「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」を行う。

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、改善、建替と判定された住棟が混在する団地における事業の効率性を考慮した判定の見直しを検討することとされている。

「桂町」においては、昭和56年以前の旧耐震の住棟が存在しているが、過半を占めるのは昭和57年以降の新耐震対応住棟であること、また、近年改善事業（共用部手すりの設置ほか）を実施していることなどから、団地全体として当面は「維持管理」を行うこととする。

「春日東」においては、現在、建替事業が進められているところであり、今後とも、平成31年度の事業完了を目指して、老朽化している旧住棟の除却を進めながら、敷地を効率的に活用した建替事業の着実な継続を図っていく。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

国の指針によると、一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討することとされている。

この様な中、幕別本町地区の緑町においては、複数の団地が数か所に分散して立地しており、中でも「緑町3」は昭和46～47年度建設と耐用年限経過後15年以上経過し最も老朽化が進行しており、かつ、簡易耐火構造平屋建の団地の中では最も小規模な団地である。今後の幕別本町地区における人口減少に対応した公営住宅等戸数などを勘案し、「緑町3」に関しては、居住者の他団地への移転を促し、「用途廃止」を行うこととする。なお、そのほかの緑町に立地する団地（「新緑町西」・「新緑町東」）については、その需要動向を見据えながら、当面は「維持管理」を行うこととする。

【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

国の指針によると、特に100戸以上の建替事業に際しての老人福祉施設等の併設や、都市計画道路や公園等の整備との連携の視点が記載されているが、幕別町の場合、特段の連携を図るべき他の事業等はみられない。

なお、「千住」については、地域実情や過去からの経緯を踏まえ、現在入居者が入居する2戸については当面「維持管理」を行うこととし、その他の6戸については「用途廃止」とする。

また、忠類地区においては、公営住宅等割合が他の地区と比較して高く、建設年度も新しい団地が多いことなどから、「忠類白銀町（昭和47年度の全面的改善実施済み以外の住棟）」については、当面は「維持管理」を行うこととする。

■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や、民間事業者との連携・事業間調整の視点が記載されている。

幕別町の場合、このような特段の連携・事業間調整が必要な団地はみられない。

以上を踏まえ、以下に結果を示す。

表 3次判定結果（団地・住棟の事業手法の再判定）

区分	地区	団地名	棟数 (H30.3末)	戸数 (H30.3末)	建設年度	1次判定	2次判定	事業手法の再判定					
								効果的 活用	集約・ 再編	総合的 検討	再判定		
公営	幕別本町	本町1	1	4	H15	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
		本町2	2	12	H16	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
		寿町	3	20	S61～62	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
		南町旧	5	18	S39	優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	-	-	-	用途廃止		
		南町新	2	16	H10	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
		緑町3	4	16	S46～47	優先的な建替	優先的な建替	-	人口動向 や老朽度 合を勘案し た、地区内 での集約 検討	-	用途廃止		
		新緑町西	12	48	S52～55	優先的な建替	優先的な建替	-		-	維持管理		
		新緑町東	6	24	S56～58	優先的な建替	優先的な建替	-		-	維持管理		
		新緑町南	2	12	S59～60	維持管理	維持管理	-		-	維持管理		
		新緑町2	10	26	H11～12	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
		旭町西	2	32	H13～14	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
		旭町東	3	36	H17～19	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
	千住	千住	2	8	S43	優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	-	-	地域事情等 を勘案	維持管理 (一部用途 廃止)		
		札内	桂町東	4	16	S46～47	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理	
	桂町		5	30	S55～59	優先的な建替	優先的な建替	-	-	-	維持管理		
	桂町2		5	30	S57～59	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
	あかしや南		6	112	S51～56	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な 建替	-	-	-	建替		
	泉町東		5	20	S47	優先的な建替	優先的な建替	-	-	-	建替		
	泉町		4	126	H5～9	改善、又は建替	改善	-	-	-	改善		
	春日東(旧)		5	20	S48	優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	敷地を有効に活用 した建替 事業の継続	-	-	建替		
	春日東(新)		4	16	H28～29	維持管理	継続管理		-	-			
	忠類	忠類白銀町	14	46	S46.48～60	優先的な建替	優先的な建替	-	-	地区特性や、 地区内の公 住等の管理 状況を勘案	維持管理		
			4	16	S47	維持管理	維持管理	-	-			-	
		忠類あけぼの	23	46	H2～7	維持管理	維持管理	-	-			-	維持管理
		忠類栄町	9	27	H11～13	維持管理	維持管理	-	-			-	維持管理
		忠類あおぞら	4	8	H14	維持管理	維持管理	-	-			-	維持管理
		忠類せせらぎ	2	10	H13	維持管理	維持管理	-	-			-	維持管理
	小計		148	795	-	-	-	-	-	-	-		
特公賃	幕別本町	緑町	3	24	H7～9	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
		忠類	メゾンさいわい	4	8	H6	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理	
	メゾンせせらぎ		3	15	H8～9	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
	せせらぎ		3	6	H8～9	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
	栄町		2	4	H12	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
	小計		15	57	-	-	-	-	-	-	-		
町単独	糠内	糠内	3	6	H6～13	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
	幕別本町	緑町南2	1	6	S59	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
	忠類	メゾンあけぼの	4	8	H3	維持管理	維持管理	-	-	-	維持管理		
	小計		8	20	-	-	-	-	-	-	-		
合計			171	872	-	-	-	-	-	-	-		

2) 事業実施時期の調整検討

【事業実施時期の検討】

各事業期間に考え方については、次の通りとする。

○計画期間（当初の 10 年間）

- ・「春日東」の建替事業の継続実施に続き、緊急性の高い中耐の建替と改善を行うとともに、地区の人口動向や需要を勘案して建替や用途廃止等の実施を図る。

○構想期間（11 年後～20 年後）

- ・人口減少等の需要環境を踏まえながら、老朽ストックの解消を図っていく。

○長期修繕計画期間（21 年後～30 年後）

- ・さらなる人口減少の進行など、公営住宅等を取り巻く様々な環境変化に呼応しながら、時々の課題に対応した着実な事業の推進を図る。

3) 長期的な管理の見通し

事業実施時期の検討結果を踏まえ、中長期的な（概ね 30 年程度）管理の見通しを次ページに示す。

【長期的な管理の見通し】

区分								計画期間											構想期間		
								○「春日東」の建替事業の継続 ○緊急性の高い中耐団地の建替(あかしや南)、改善(泉町) ○地区の人口動向や需要を勘案した、建替や用途廃止(南町旧・緑町3・千住)										H30年度末戸数	備考	11～20年後 ○人口減少等を踏まえ、老朽ストックの解消	21～30年後 ○さらなる人口減少ほか、公営住宅等と取り巻く環境変化に呼応した事業展開
1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目												
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027												
H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39												
葛城本町	本町1	公営	1	4	耐二	H15													4		
	本町2	公営	2	12	耐二	H16													12		
	寿町	公営	3	20	簡二	S61～62	・全戸が耐用年限の1/2経過												20		建替
	南町旧	公営	5	18	簡平	S39	・全戸が耐用年限経過 ・全戸が政策空家				用廃								0		
	南町新	公営	2	16	耐二	H10													16		
	緑町3	公営	4	16	簡平	S46～47	・全戸が耐用年限経過								用廃			0			
	新緑町西	公営	12	48	簡平	S52～55	・全戸が耐用年限経過												48		建替
	新緑町東	公営	6	24	簡平	S56～58	・全戸が耐用年限経過												24		建替
	新緑町南	公営	2	12	簡二	S59～60	・全戸が耐用年限の1/2経過												12		建替
	新緑町2	公営	10	26	準平	H11～12													26		
	旭町西	公営	2	32	耐二	H13～14													32		
	旭町東	公営	3	36	耐二	H17～19	・最も新しい団地												36		
	緑町	特公賃	3	24	中耐	H7～9													24		
	緑町南2	町単独	1	6	簡二	S59	・全戸が耐用年限の1/2経過												6		
札内	桂町東	公営	4	16	簡平	S46～47	・全戸が全面的改善済み												16		
	桂町	公営	5	30	簡二	S55～59	・全戸が耐用年限の1/2経過												30		
	桂町2	公営	5	30	簡二	S57～59	・全戸が耐用年限の1/2経過												30		
	あかしや南	公営	6	112	中耐	S51～56	・全戸が耐用年限の1/2経過 ・現地に加入別途敷地を確保	建替		建替	建替	建替	建替	建替	建替	外構等		104	現地80戸(仮称)桂町西24戸		
	泉町東	公営	5	20	簡平	S47	・全戸が耐用年限経過	建替									建替	15	2棟8戸除却、1棟3戸建設と想定 旧3棟12戸＋新1棟3戸	建替	
	泉町	公営	4	126	中耐	H5～9		改善						改善	改善	改善	126		改善		
	春日東	公営	9	36	簡平 木平	S48	・現在、建替事業を実施中	建替	建替	建替								32			
忠類	忠類白銀町	公営	4	16	簡平	S47	・全戸が全面的改善済み												16		
		公営	9	36	簡平	S46.48	・全戸が耐用年限経過												36		建替
		公営	5	10	簡平	S58～60	・全戸が耐用年限経過												10		建替
	忠類あけぼの	公営	23	46	簡平 準耐	H2～7													46		
	忠類栄町	公営	9	27	準耐	H11～13													27		
	忠類あおぞら	公営	4	8	準耐	H14													8		
	忠類せせらぎ	公営	2	10	準耐	H13													10		
	メゾンさいわい	特公賃	4	8	木平	H6	・全戸が耐用年限の1/2経過												8		
	メゾンせせらぎ	特公賃	3	15	準耐	H8～9													15		
	せせらぎ	特公賃	3	6	準耐	H8～9													6		
	栄町	特公賃	2	4	準耐	H12													4		
	メゾンあけぼの	町単独	4	8	木平	H3	・全戸が耐用年限の1/2経過												8		
千住	千住	公営	2	8	簡平	S43	・全戸が耐用年限経過	維持管理 (一部用途廃止)									一部用廃	2			
緑内	緑内	町単独	3	6	木平	H6～13	・全戸が耐用年限の1/2経過	維持管理										6			
合計				171	872	-	-	-										815			

4) 計画期間における事業手法の決定

前述の検討結果の整理のもと、平成 30 年度～平成 39 年度の計画期間における事業手法及び事業プログラムは次ページに示す。

また、公営住宅等ストックの事業手法別戸数は以下に示す。

表 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		— 戸	— 戸	872 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	0 戸	90 戸	692 戸
	うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うち改善事業予定戸数	0 戸	90 戸	90 戸
	個別改善事業予定戸数	0 戸	90 戸	90 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	— 戸	— 戸	602 戸
	・建替事業予定戸数	52 戸	88 戸	140 戸
	・用途廃止予定戸数	18 戸	22 戸	40 戸

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。

注2) 特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能。

注3) 5年単位での記載を基本とする(概ね5年ごとの見直しを行うため)。

【計画期間における事業手法と事業プログラム】

地区	団地名	管理	種別	建設年度	構造	戸数 (H30.3末)	方向性	前期					後期					H39 戸数
								H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	
幕別 本町地区	本町1	町営	公営	H15	耐2	4	維持											4
	本町2	町営	公営	H16	耐2	12	維持											12
	寿町	町営	公営	S61、62	簡2	20	維持											20
	南町旧	町営	公営	S39	簡平	18	用廃					用廃 18						0
	南町新	町営	公営	H10	耐2	16	維持											16
	緑町3	町営	公営	S46、47	簡平	16	用廃										用廃 16	0
	新緑町西	町営	公営	S52～55	簡平	48	維持											48
	新緑町東	町営	公営	S56～58	簡平	24	維持											24
	新緑町南	町営	公営	S59、60	簡2	12	維持											12
	新緑町2	町営	公営	H11、12	準平	26	維持											26
	旭町西	町営	公営	H13、14	耐2	32	維持											32
	旭町東	町営	公営	H17～19	耐2	36	維持											36
	緑町	町営	特公賃	H7、9	中耐	24	維持											24
	緑町南2	町営	町単独	S59	簡2	6	維持											6
合計						294	-											260
札内 地区	桂町東	町営	公営	S46、47	簡平	16	維持											16
	桂町	町営	公営	S55～59	簡2	30	維持											30
	桂町2	町営	公営	S57～59	簡2	30	維持											30
	あかしや南	町営	公営	S51～56	中耐	112	建替	準備	設計	設計	建替 建設 16 除却 32	建替 建設 16	建替 建設 16 除却 40	建替 建設 16 除却 40	建替 建設 16	外構 整備		80
	泉町東	町営	公営	S47	簡平	20	建替								準備	設計	建替 建設 3 除却 8	15
	泉町	町営	公営	H5～9	中耐	126	改善						準備	設計	改善 1号棟 30	改善 2号棟 36	改善 3号棟 24	126
	春日東	町営	公営	S48、 H28～29	簡平 木平	36	建替	建替 建設 8 除却 12	建替 建設 8 除却 8									32
	(仮称)桂町西	町営	公営			0	移転 建替		設計・ 除却	移転 建替 12	移転 建替 12							24
	あかしや南	道営	公営		中耐	119	-											119
	若草町	道営	公営		中耐	108	-											108
	とから野	道営	公営		中耐	44	-											44
	青葉	道営	公営		木平	22	-											22
合計		-	-	-	-	663	-											646
忠類 地区	忠類白銀町	町営	公営	S46～60	簡平	62	維持											62
	忠類あけぼの	町営	公営	H2～7	簡平・準平	46	維持											46
	忠類栄町	町営	公営	H11～13	準平	27	維持											27
	忠類あおぞら	町営	公営	H14	準平	8	維持											8
	忠類せせらぎ	町営	公営	H13	準平	10	維持											10
	忠類メゾンさいわい	町営	特公賃	H6	木平	8	維持											8
	忠類メゾンせせらぎ	町営	特公賃	H8、9	準平	15	維持											15
	忠類せせらぎ	町営	特公賃	H8、9	準平	6	維持											6
	忠類栄町	町営	特公賃	H12	準平	4	維持											4
	メゾンあけぼの	町営	町単独	H3	木平	8	維持											8
合計		-	-	-	-	194	-											194
農村部	千住	町営	公営	S43	簡平	8	維持 一部用廃										用廃 6	2
	糠内	町営	町単独	H6、8、13	木平	6	維持											6
合計		-	-	-	-	14	-											8
道営を含む合計						1,165	-											1,108
町営住宅の合計						872	-											815

※「(仮称)桂町西」のH31は、既存教員住宅の除却

5. 点検の実施方針

(1) 点検の方針

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

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）を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。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。

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する。

6. 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の方針

計画期間内における計画修繕については、修繕項目別の修繕周期表等を参考にして、適宜実施することとする。

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する。

参考として、次ページに公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示されている「修繕周期表」を掲載する。

【参考】修繕周期表

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 修繕	12年 24年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修 下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③ ③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕 撤去・新設	12年 24年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式） 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			○		
③傾斜屋根	屋根	補修 撤去・葺替	12年 24年	下地調整の上保護塗装 既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③ 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、隔て板枠、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 取替	12年 36年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等 撤去又はかぶせ工法	③ ③	○				
		窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整 取替	12年 36年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等 撤去又はかぶせ工法	③ ③	○			
	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（メーターボックス扉等）	メーターボックスの扉、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、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、張替等	③					○
		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	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			

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
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	鋳鉄管	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		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
		補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9. ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管 ガスメーター	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
		取替	10年		－		○			
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管	①		○			
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、外非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		取替	4年～6年		－	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	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、消防隊専用栓箱等	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＋ALC）	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			○	○	
	囲障（塙、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					○
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	桟組足場、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）

7. 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業の実施方針について、以下の通り検討する。

(1) 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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う。

具体的には、屋上防水、外壁断熱改修等を行う。

【計画期間内に実施する長寿命化型改善】

実施予定年度	改善内容	対象団地	備考
H37	屋上防水・外壁断熱改修	泉町 1号棟	
H38	屋上防水・外壁断熱改修	泉町 2号棟	
H39	屋上防水・外壁断熱改修	泉町 3号棟	

※「居住性向上型」「安全性確保型」「福祉対応型」については、該当なし。

8. 建替事業の実施方針

(1) 基本方針

緊急性の高い「あかしや南」とともに、住宅ストックの老朽化の進行に対応するため、建設年度が古くまた用途地域内に位置し一定程度の需要も想定される「泉町東」を対象として、計画期間内において建替事業を実施する。

これらの建替事業にあたっては、以下の3点に配慮する。

○良質なストックの形成

住宅セーフティネットとしての役割を踏まえ、幕別町における定住を支える受け皿として適切な居住水準を確保していく。

○少子高齢化社会等への対応

子育て世帯から高齢者・障がい者まで幅広い世代が快適に生活できるように、住棟・住戸のユニバーサルデザインの導入を図り、誰もが安心・安全に生活できる環境整備を行う。

○整備や管理面でのコストへの配慮

住棟・住戸及び外構の整備にあたっては、初期費用のみならず管理のしやすさや維持管理費用等にも留意した団地形成を図っていく。

(2) 計画期間内の建替対象団地別方針

①あかしや南

あかしや南の建替事業においては、低層 RC 構造での整備を検討しており、現在の敷地で整備することとなるので 80 戸程度の整備となる。

また、現在の敷地での建替となることから、現在の入居者は他団地への仮移転が必要となる。札内地区における公営住宅の需要から現在の供給戸数程度は確保する必要があり、建替事業に伴って新たに「(仮称)桂町西団地」を先行して整備することで札内地区全体での公営住宅の管理戸数を確保するものとする。

これらの整備内容に基づき、先行する「(仮称)桂町西団地」を平成 32 年度から 33 年度、その後、あかしや南団地の建替事業を平成 33 年度から 38 年度にかけて実施するものとする。

②泉町東

泉町東団地は、入居停止等により必要な空き家を確保しながら、平成 39 年度から現地建替を行う。

現在も平屋であることから、今後も木造平屋を想定し、敷地条件などから 15 戸程度の建設を予定する。

