

幕別町
公営住宅等長寿命化計画(案)



令和5年3月

幕別町

目次

第1章. 公営住宅長寿命化計画の目的	1
(1) 計画の背景・目的	1
(2) 計画期間	1
第2章. 幕別町における公営住宅等の現状	2
(1) 公営住宅等の現状	2
第3章. 長寿命化に関する基本方針	12
3-1. ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データの管理 に関する方針	12
(1) 定期点検および日常点検の実施	12
(2) 定期点検および日常点検の実施	12
(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	12
3-2. 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	12
第4章. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	13
4-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象	13
4-2. 事業手法の選定フロー	13
4-3. 団地別・住棟別の事業手法の選定	15
(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	15
(2) 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	22
(3) 2次判定：1次判定において判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定	30
(4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定	34

第1章. 公営住宅長寿命化計画の目的

(1) 計画の背景・目的

幕別町においては、平成30年3月に「幕別町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、春日東団地の建替事業や桂町西団地の建設事業を行い、現在はあかしや南団地の建替事業を実施しているなど、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年代から平成初期に建設された簡易耐火構造平屋建の公営住宅は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、近年は建築後30年程度経過している中層耐火住宅において、外壁の劣化や結露の発生等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、幕別町においても前回計画の策定（平成29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、令和5年度から令和14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。

第2章. 幕別町における公営住宅等の現状

(1) 町営住宅等の管理状況

令和5年3月末現在、幕別町は174棟852戸の町営住宅等（公営住宅、特定公共賃貸住宅、町単独住宅を含む）を管理している。

■ 町営住宅等の管理状況

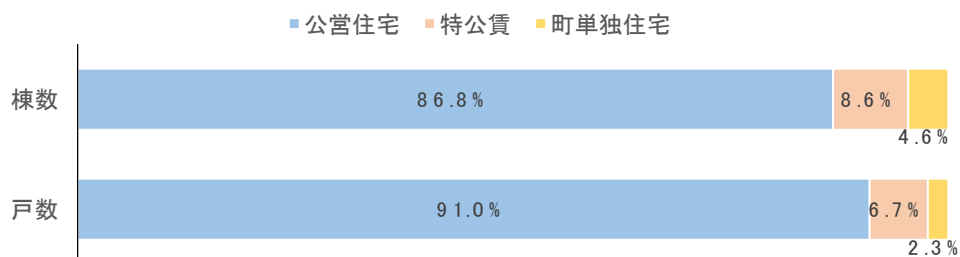
区分	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	階数	地区
公営住宅	本町1	H15	1	4	耐火	2	幕別本町
	本町2	H16	2	12	耐火	2	幕別本町
	寿町	S61 ~ S62	3	20	簡二	2	幕別本町
	南町旧	S39	5	18	簡平	1	幕別本町
	南町新	H10	2	16	耐火	2	幕別本町
	緑町3	S46 ~ S47	4	16	簡平	1	幕別本町
	新緑町西	S52 ~ S55	12	48	簡平	1	幕別本町
	新緑町東	S56 ~ S58	6	24	簡平	1	幕別本町
	新緑町南	S59 ~ S60	2	12	簡二	2	幕別本町
	新緑町2	H11 ~ H12	10	26	準耐	1	幕別本町
	旭町西	H13 ~ H14	2	32	耐火	2	幕別本町
	旭町東	H17 ~ H19	3	36	耐火	2	幕別本町
	千住	S43	2	8	簡平	1	農村部
	桂町東	S46 ~ S47	4	16	簡平	1	札内
	桂町	S55 ~ S59	5	30	簡二	2	札内
	桂町2	S57 ~ S59	5	30	簡二	2	札内
	あかしや南	S51 ~ S52	2	40	耐火	4	札内
	あかしや南 新)	R3 ~ R4	4	32	耐火	2	札内
	桂町西団地	R2 ~ R3	4	24	耐火	2	札内
	泉町東	S47	5	20	簡平	1	札内
	泉町	H5 ~ H9	4	126	耐火	3	札内
	春日東 新)	H28 ~ H31	8	32	木造	1	札内
	忠類白銀町	S46 ~ S60	18	62	簡平	1	忠類
	忠類あけぼの	H2 ~ H7	23	46	簡平	1	忠類
	忠類栄町	H11 ~ H13	9	27	準耐	1	忠類
	忠類あおぞら	H14	4	8	準耐	1	忠類
忠類せせらぎ	H13	2	10	準耐	1	忠類	
特 公 賃	緑町	H7 ~ H9	3	24	耐火	3	幕別本町
	メゾンさいわい	H6	4	8	木造	1	忠類
	メゾンせせらぎ	H8 ~ H9	3	15	準耐	1	忠類
	せせらぎ	H8 ~ H9	3	6	準耐	1	忠類
	栄町	H12	2	4	準耐	1	忠類
町 単 独 住 宅	糠内	H6 ~ H8	3	6	木造	1	農村部
	緑町南2	S59	1	6	簡二	1	幕別本町
	メゾンあけぼの	H3	4	8	木造	1	忠類
合計			174	852			

(2) 管理区分別戸数

幕別町の公営住宅等のうち、公営住宅が775戸（91.0%）と最も高く、特定公共賃貸住宅が57戸（6.7%）、町単独住宅が20戸（2.3%）となっている。

■ 町営住宅等の管理区分別棟数・戸数

	棟数		戸数	
		割合		割合
公営住宅	151	86.8%	775	91.0%
特公賃	15	8.6%	57	6.7%
町単独住宅	8	4.6%	20	2.3%
合計	174	100.0%	852	100.0%

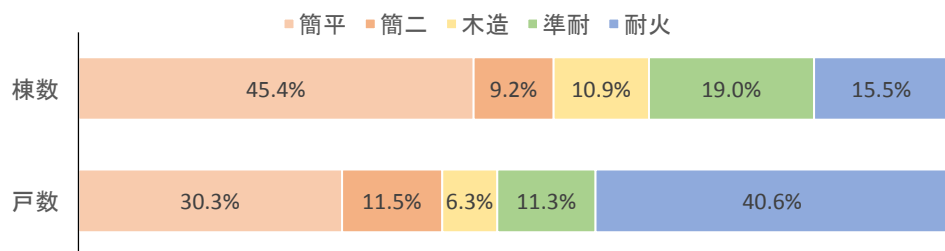


(3) 構造別戸数

構造別戸数では、耐火構造が346戸（40.6%）と最も多く、次いで簡易耐火構造平家建（簡平）が258戸（30.3%）、簡易耐火構造二階建（簡二）が98戸（11.5%）、準耐火構造（準耐）が96戸（11.3%）、木造が54戸（6.3%）となっている。

■ 町営住宅等の構造別棟数・戸数

	棟数		戸数	
		割合		割合
簡平	79	45.4%	258	30.3%
簡二	16	9.2%	98	11.5%
木造	19	10.9%	54	6.3%
準耐	33	19.0%	96	11.3%
耐火	27	15.5%	346	40.6%
合計	174	100.0%	852	100.0%

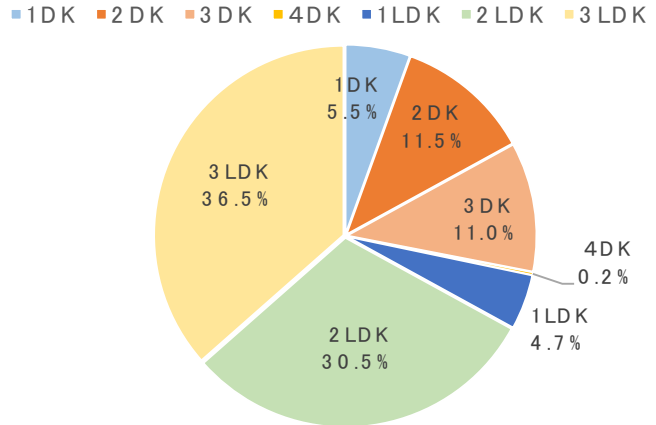


(4) 住戸形式別の戸数

タイプ別戸数では、3LDKが311戸（36.5%）と最も多く、2LDKが260戸（30.5%）、1DKが98戸（11.5%）、3DKが94戸（11.0%）、2DKが47戸（5.5%）、1LDKが40戸（4.7%）、4DKが2戸（0.2%）となっている。

■ 町営住宅等の住戸形式別・戸数

	戸数	
	戸数	割合
1DK	47	5.5%
2DK	98	11.5%
3DK	94	11.0%
4DK	2	0.2%
1LDK	40	4.7%
2LDK	260	30.5%
3LDK	311	36.5%
合計	852	100.0%



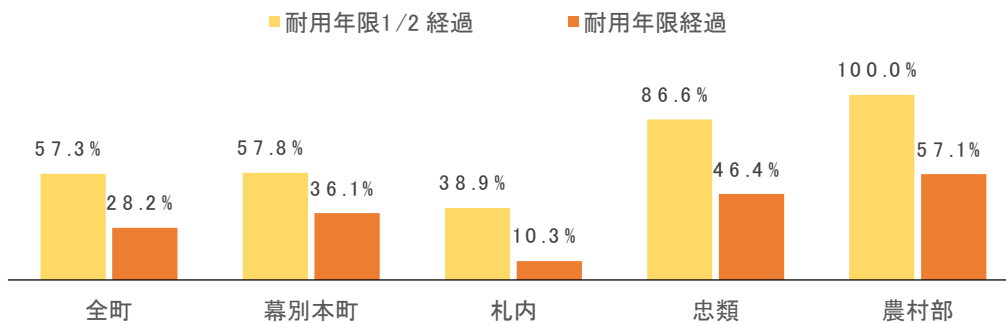
(5) 老朽化の状況

令和5年3月末現在、公営住宅等において耐用年限を経過している住戸は約28.2%、また、耐用年限の1/2を経過している住戸は57.3%となっている。

耐用年限を経過している住戸の割合を地域別にみると、農村部が最も高く、次いで忠類地区、幕別本町地区となっている。

■ 町営住宅等の老朽化の状況

	耐用年限1/2 経過		耐用年限経過	
	戸数	割合	戸数	割合
幕別本町	170	57.8%	106	36.1%
札内	136	38.9%	36	10.3%
忠類	168	86.6%	90	46.4%
農村部	14	100.0%	8	57.1%
全町	488	57.3%	240	28.2%

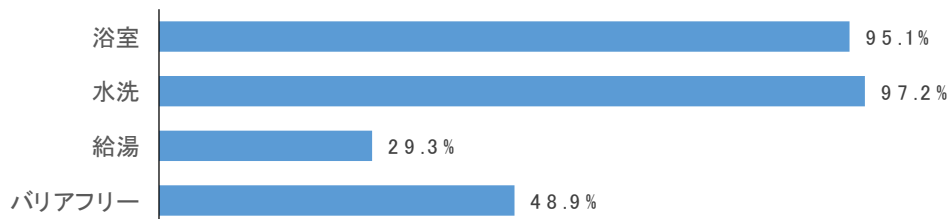


(6) 設備の状況

公営住宅等における設備として、浴室、水洗化、給湯設備の設置状況とバリアフリー化の有無についてみると、浴室の設置や水洗化はほとんどの住戸でなされているが、給湯設備の設置は29.3%、バリアフリー化は48.9%となっている。

■ 町営住宅等の設備の状況

区分	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	階数	地区	設備状況			
								浴室	水洗	給湯	バリアフリー
公営住宅	本町1	H15	1	4	耐火	2	幕別本町	4	4		4
	本町2	H16	2	12	耐火	2	幕別本町	12	12		12
	寿町	S61 ~ S62	3	20	簡二	2	幕別本町	20	20		
	南町旧	S39	5	18	簡平	1	幕別本町		18		
	南町新	H10	2	16	耐火	2	幕別本町	16	16		16
	緑町3	S46 ~ S47	4	16	簡平	1	幕別本町	16	16		
	新緑町西	S52 ~ S55	12	48	簡平	1	幕別本町	48	48		
	新緑町東	S56 ~ S58	6	24	簡平	1	幕別本町	24	24		
	新緑町南	S59 ~ S60	2	12	簡二	2	幕別本町	12	12		
	新緑町2	H11 ~ H12	10	26	準耐	1	幕別本町	26	26		26
	旭町西	H13 ~ H14	2	32	耐火	2	幕別本町	32	32		32
	旭町東	H17 ~ H19	3	36	耐火	2	幕別本町	36	36		36
	千住	S43	2	8	簡平	1	農村部				
	桂町東	S46 ~ S47	4	16	簡平	1	札内	16	16	16	16
	桂町	S55 ~ S59	5	30	簡二	2	札内	30	30		
	桂町2	S57 ~ S59	5	30	簡二	2	札内	30	30		
	あかしや南	S51 ~ S52	2	40	耐火	4	札内	40	40		
	あかしや南(新)	R3 ~ R4	4	32	耐火	2	札内	32	32	32	32
	桂町西団地	R2 ~ R3	4	24	耐火	2	札内	24	24	24	24
	泉町東	S47	5	20	簡平	1	札内	20	20		
	泉町	H5 ~ H9	4	126	耐火	3	札内	126	126		126
	春日東(新)	H28 ~ H31	8	32	木造	1	札内	32	32	32	32
	忠類白銀町	S46 ~ S60	18	62	簡平	1	忠類	46	46	16	16
忠類あけぼの	H2 ~ H7	23	46	簡平	1	忠類	46	46	20		
忠類栄町	H11 ~ H13	9	27	準耐	1	忠類	27	27	27	15	
忠類あおぞら	H14	4	8	準耐	1	忠類	8	8	8		
忠類せせらぎ	H13	2	10	準耐	1	忠類	10	10	10		
特公賃	緑町	H7 ~ H9	3	24	耐火	3	幕別本町	24	24	24	24
	メゾンさいわい	H6	4	8	木造	1	忠類	8	8	8	
	メゾンせせらぎ	H8 ~ H9	3	15	準耐	1	忠類	15	15	15	
	せせらぎ	H8 ~ H9	3	6	準耐	1	忠類	6	6	6	
	栄町	H12	2	4	準耐	1	忠類	4	4	4	
町単独住宅	糠内	H6 ~ H8	3	6	木造	1	農村部	6	6		6
	緑町南2	S59	1	6	簡二	1	幕別本町	6	6		
	メゾンあけぼの	H3	4	8	木造	1	忠類	8	8	8	
合計								810	828	250	417



(7) 空家戸数

令和4年3月末時点における空家の状況は下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10.4%となっている。

空家率を地域別にみると、農村部が57.1%と最も高く、次いで忠類地区が16.5%、幕別本町地区が15.6%、札内地区が1.3%となっている。

■ 町営住宅等の入居状況

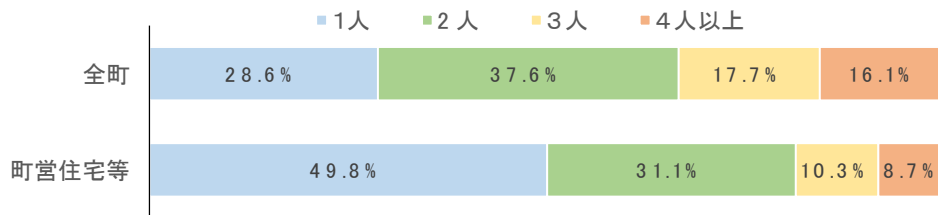
区分	団地名	所在地域	管理戸数	入居戸数	空き家戸数			空家率
					入居可能 空家	政策空家		
公営住宅	本町1	幕別本町	4	4	0	0	0	0.0%
	本町2	幕別本町	12	12	0	0	0	0.0%
	寿町	幕別本町	20	18	2	2	0	10.0%
	南町旧	幕別本町	18	0	18	0	18	0.0%
	南町新	幕別本町	16	15	1	1	0	6.3%
	緑町3	幕別本町	16	11	5	4	1	25.0%
	新緑町西	幕別本町	48	34	14	14	0	29.2%
	新緑町東	幕別本町	24	18	6	6	0	25.0%
	新緑町南	幕別本町	12	4	8	7	1	58.3%
	新緑町2	幕別本町	26	25	1	1	0	3.8%
	旭町西	幕別本町	32	31	1	1	0	3.1%
	旭町東	幕別本町	36	32	4	4	0	11.1%
	千住	農村部	8	1	7	7	0	87.5%
	桂町東	札内	16	13	3	0	3	0.0%
	桂町	札内	30	26	4	2	2	6.7%
	桂町2	札内	30	25	5	3	2	10.0%
	あかしや南	札内	80	60	20	0	20	0.0%
	あかしや南(新)	札内	16		16	0	16	0.0%
	桂町西	札内	24	7	17	0	17	0.0%
	泉町東	札内	20	17	3	0	3	0.0%
	泉町	札内	126	114	12	0	12	0.0%
	春日東(新)	札内	32	30	2	0	2	0.0%
	忠類白銀町	忠類	62	43	19	18	1	29.0%
	忠類あけぼの	忠類	46	35	11	11	0	23.9%
	忠類栄町	忠類	27	27	0	0	0	0.0%
	忠類あおぞら	忠類	8	6	2	2	0	25.0%
忠類せせらぎ	忠類	10	10	0	0	0	0.0%	
特公賃	緑町	幕別本町	24	19	5	5	0	20.8%
	メゾンさいわい	忠類	8	8	0	0	0	0.0%
	メゾンせせらぎ	忠類	15	15	0	0	0	0.0%
	せせらぎ	忠類	6	5	1	1	0	16.7%
	栄町	忠類	4	4	0	0	0	0.0%
町単独住宅	糠内	農村部	6	5	1	1	0	16.7%
	緑町南2	幕別本町	6	5	1	1	0	16.7%
	メゾンあけぼの	忠類	8	8	0	0	0	0.0%
合計			876	687	189	91	98	10.4%

(8) 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、単身世帯割合が49.8%を占めている。

■ 町営住宅等の世帯人員別の割合

		1人	2人	3人	4人以上	合計
全町		3,147	4,137	1,945	1,765	10,994
	割合	28.6%	37.6%	17.7%	16.1%	100.0%
町営住宅等		342	214	71	60	687
	割合	49.8%	31.1%	10.3%	8.7%	100.0%

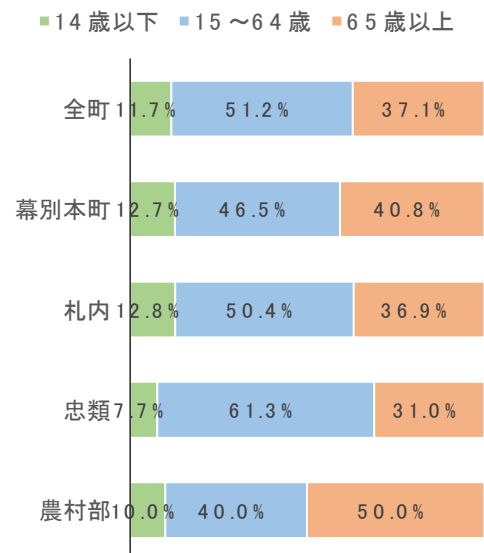


(9) 公営住宅等の入居者の年齢構成

公営住宅等の入居者の年齢構成をみると、65歳以上が37.1%を占めており、高齢化が進行している状況にある。65歳以上の割合を地域別にみると、農村部が50.0%と最も高く次いで幕別本町地区が40.8%、札内地区が36.9%、忠類地区が31.0%となっている。

■ 町営住宅等の入居者の年齢3区分別の割合

		14歳以下	15～64歳	65歳以上
幕別本町		53	194	170
	割合	12.7%	46.5%	40.8%
札内		72	284	208
	割合	12.8%	50.4%	36.9%
忠類		19	152	77
	割合	7.7%	61.3%	31.0%
農村部		1	4	5
	割合	10.0%	40.0%	50.0%
全町		145	634	460
	割合	11.7%	51.2%	37.1%



(10) 収入超過世帯の状況

収入超過世帯は51世帯であり、公営住宅入居者の7.4%となっている。地域別にみると、大きな差は見られないが、札内地区が8.9%と最も高く、次いで幕別本町地区が6.6%、忠類地区が6.2%、農村部が0%となっている。

■ 町営住宅等の入居世帯に占める収入超過世帯の割合

	入居 世帯数	耐用年限経過	
			割合
幕別本町	228	15	6.6%
札内	292	26	8.9%
忠類	161	10	6.2%
農村部	6	0	0.0%
全町	687	51	7.4%

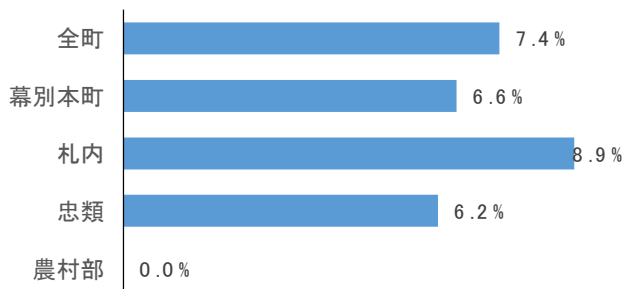


図 幕別町の公営住宅等の位置（全町）

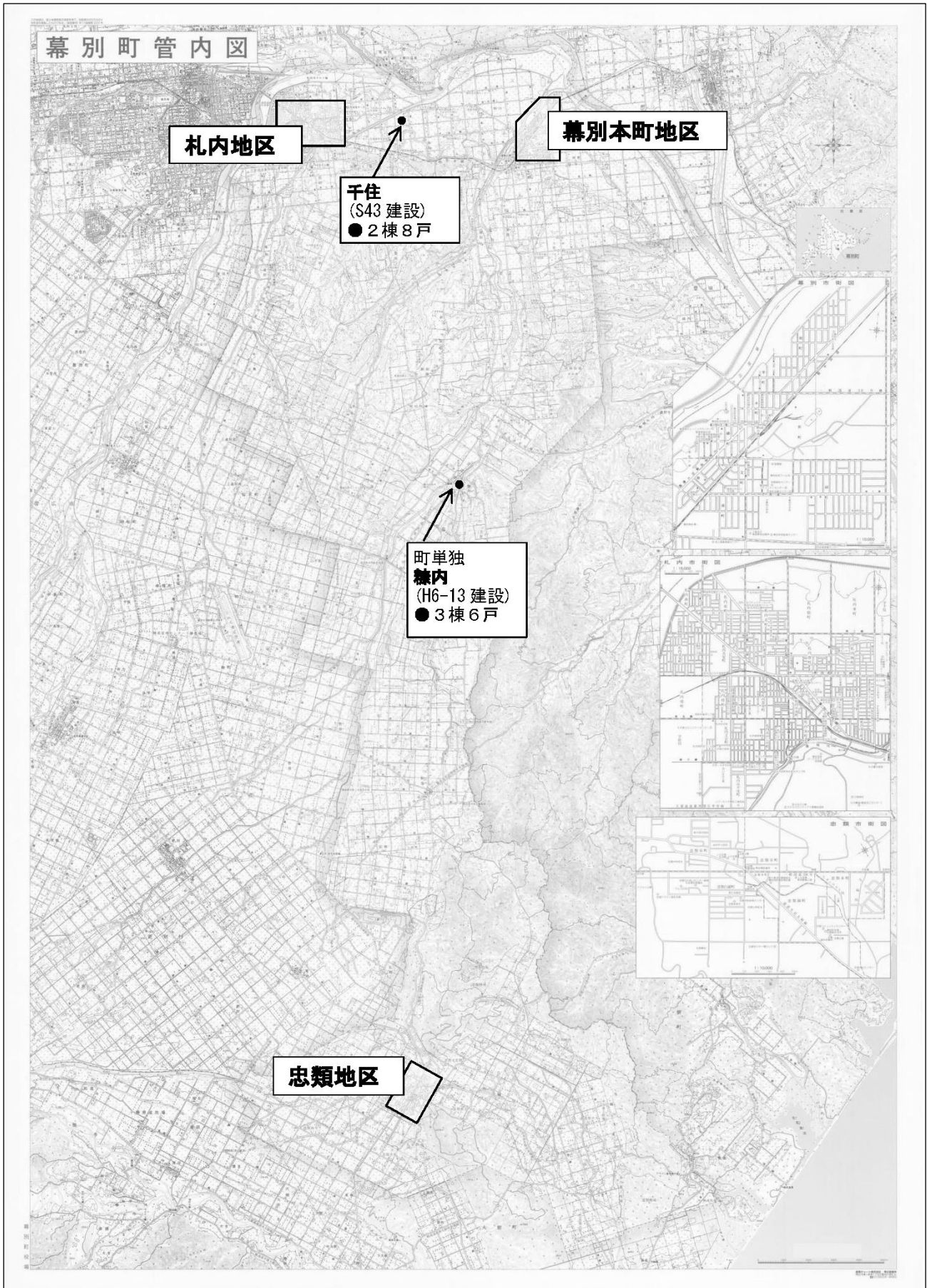


図 幕別町の公営住宅等の位置（幕別本町地区）

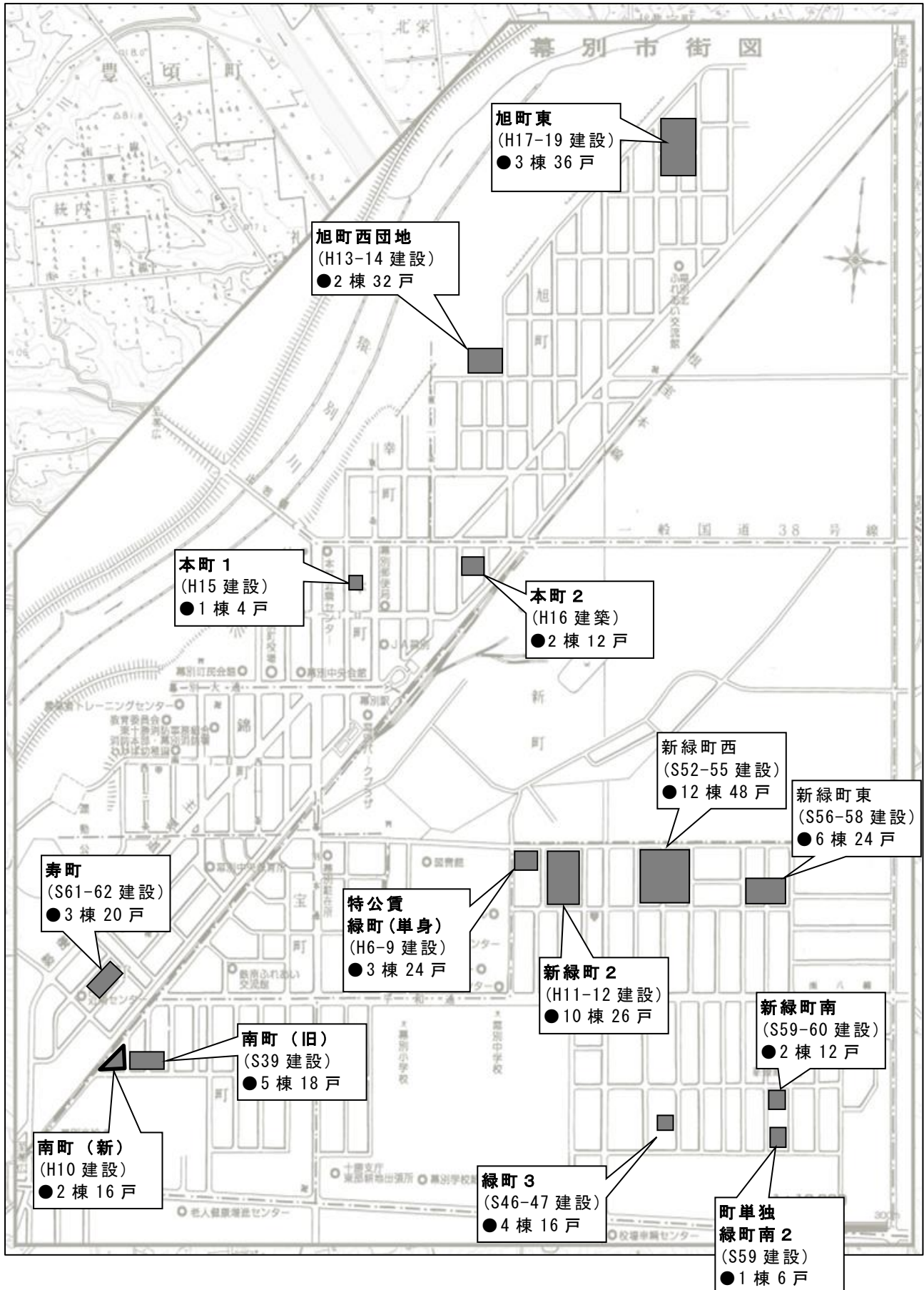


図 幕別町の公営住宅等の位置（札内地区）

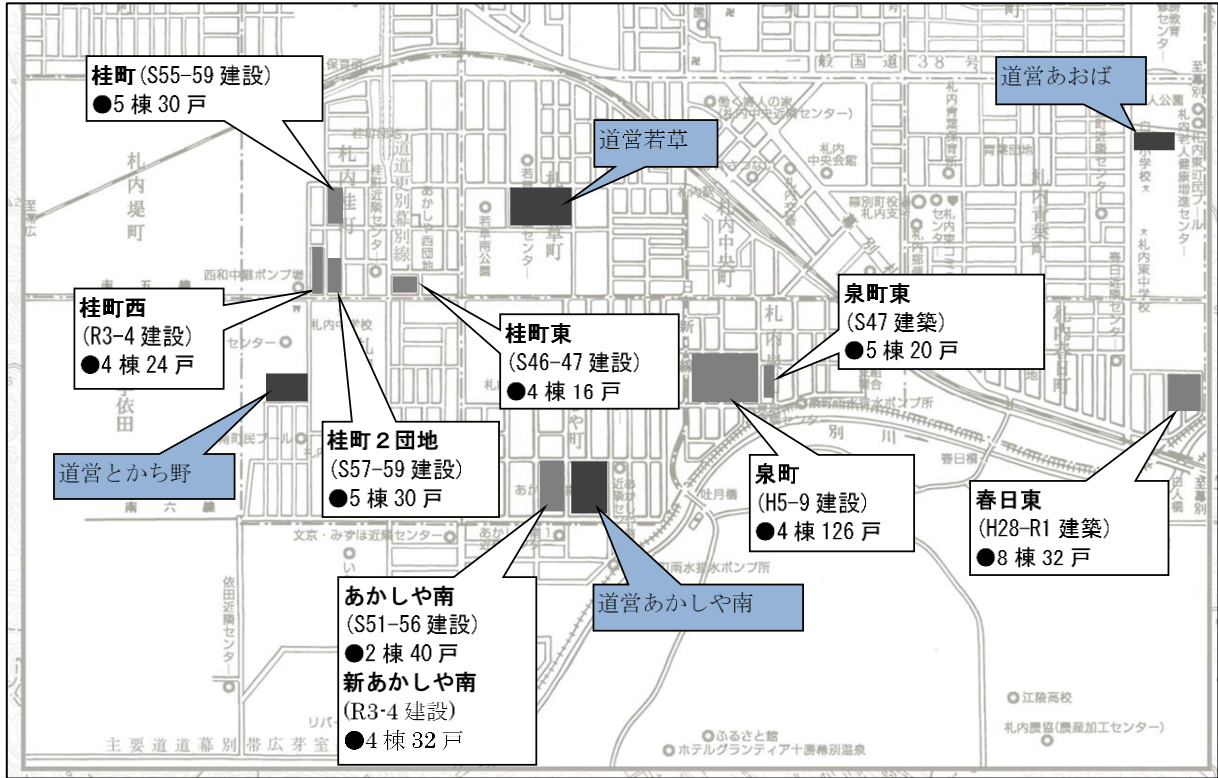
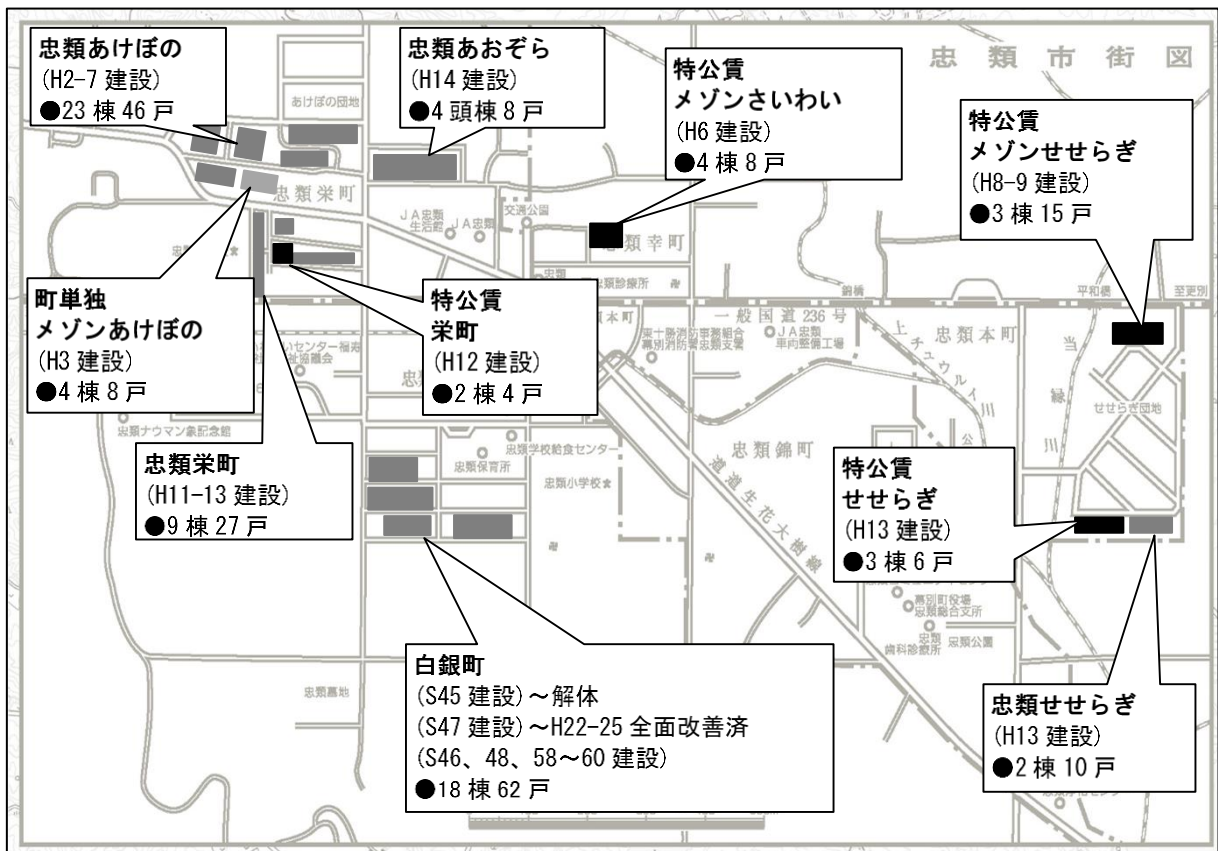


図 幕別町の公営住宅等の位置（忠類地区）



第3章. 長寿命化に関する基本方針

3-1. ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データの管理に関する方針

(1) 定期点検および日常点検の実施

公営住宅等の点検については、これまで実施していた建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検の対象とならない住棟を含めた定期点検を実施する。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施する。

(2) 定期点検および日常点検の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を効果的・効率的に実施する。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、管理データとして活用している施設カルテ等に記録し、公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくと共に、次回の点検ではこれらの記録を活用するというサイクルを構築する。

3-2. 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

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ぐ予防保全的な改善、および仕様のグレードアップ等の耐久性向上に資する改善事業の実施により公営住宅等の長寿命化を図り、従来型の短いサイクルでの更新よりもライフサイクルコストの縮減を図る。

改善事業は効果的、効率的かつ計画的に実施し、事業費の平準化につなげる。

第4章. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象

本計画の対象となる住宅は、令和5年3月末現在で幕別町が管理している町営住宅151棟775戸、特定公共賃貸住宅15棟57棟、町単独住宅8棟20棟の合計174棟852戸とする。

4-2. 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。

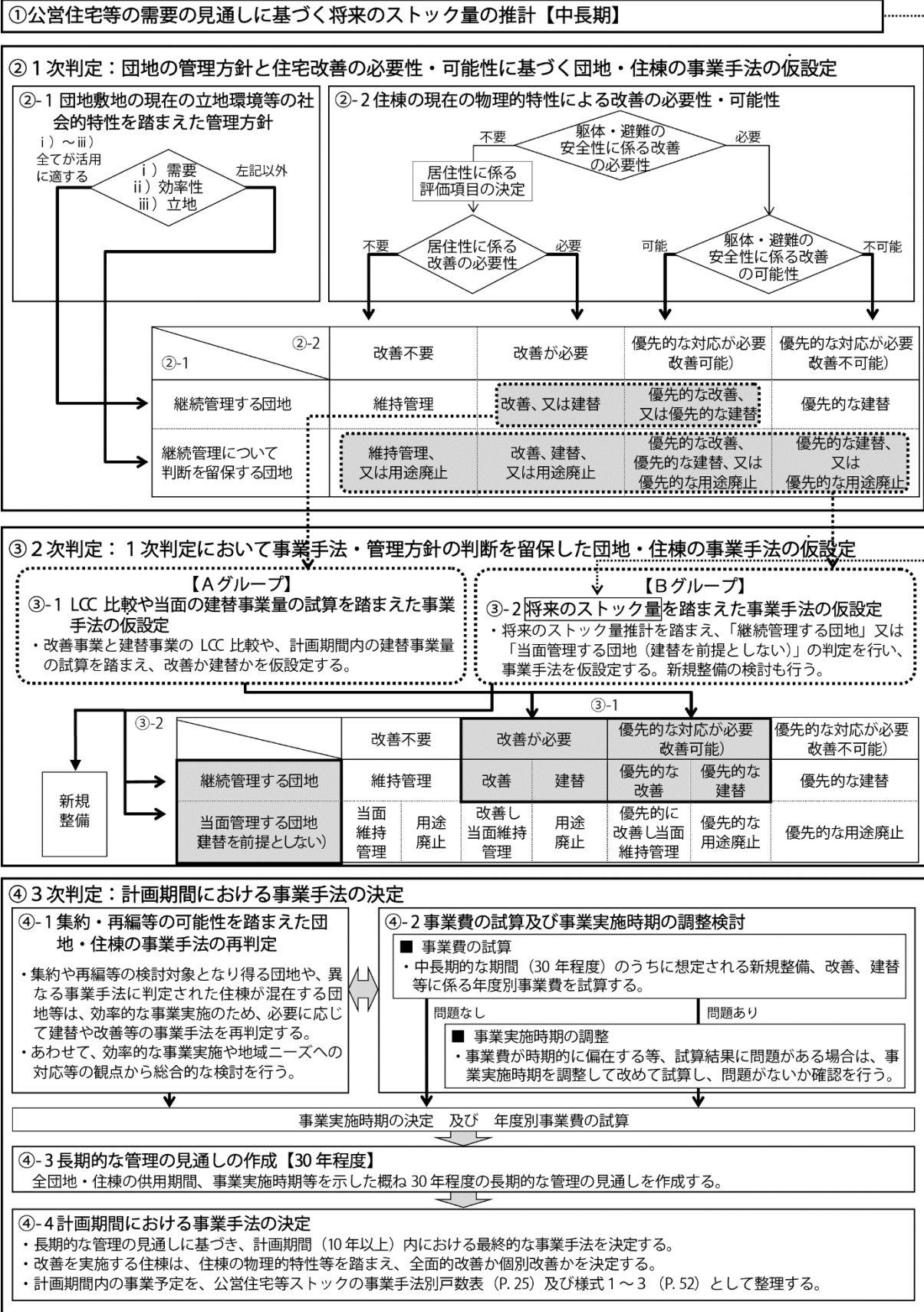
2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、

- 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。

■ 事業手法選定のフロー



4-3. 団地別・住棟別の事業手法の選定

(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

ここでは、国より示されている「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」(以下、プログラム)にもとづき、公営住宅の入居対象世帯数を推計し、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(著しい困窮年収水準未達の世帯数)を推計する。

著しい困窮年収水準未達の世帯：公営住宅の入居対象世帯のうち、適正家賃負担限度額の範囲で、住生活基本計画(全国計画)で定める最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に達していない世帯のこと。

① 将来の一般世帯数の推計

ここでは、プログラムに基づき幕別町の令和2年～令和27年までの一般世帯数の推計を行う。推計に当たっては「幕別町人口ビジョン」(令和2年3月改訂)で推計した本町の将来人口推計に基づき一般世帯数を算出するものとする。

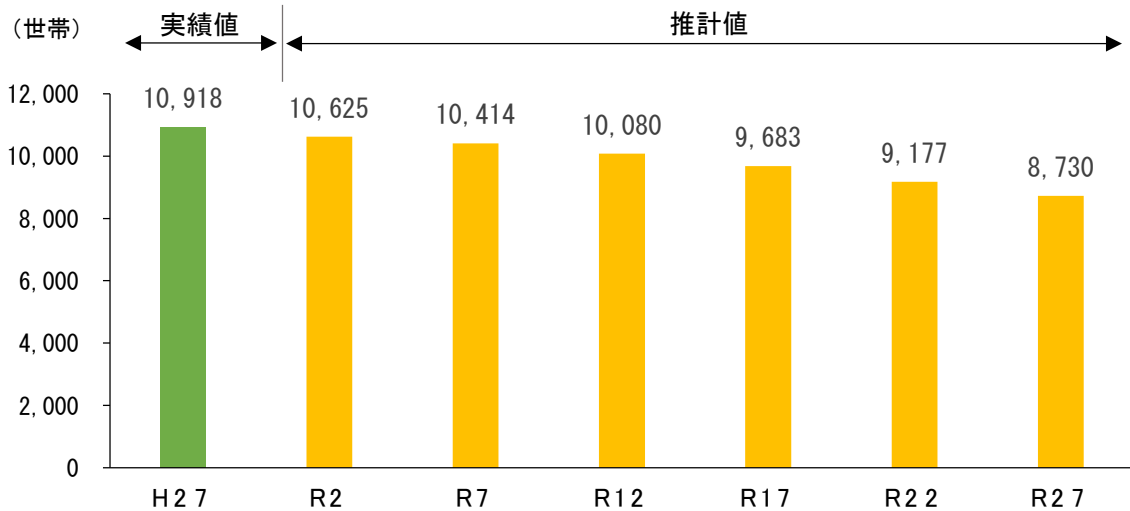
プログラムによる推計結果は次のようになり、本町の一般世帯数は今後ゆるやかに減少していくと推計される。

※本プログラムは平成27年までの国勢調査の実績値をもとに一般世帯数を推計しているため、令和2年の値についても推計値として算出している。

■ 世帯数の推計結果(世帯主の年齢別)

世帯主の年齢	実績値	推計値					
	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
総数	10,918	10,625	10,414	10,080	9,683	9,177	8,730
20歳未満	21	19	18	17	16	14	13
20～24歳	173	192	180	159	143	149	137
25～29歳	324	337	369	344	302	267	274
30～34歳	542	458	492	531	506	461	426
35～39歳	761	647	536	565	608	576	528
40～44歳	925	857	714	589	619	660	623
45～49歳	851	962	882	730	599	627	672
50～54歳	936	878	988	901	740	604	632
55～59歳	933	931	872	982	881	722	578
60～64歳	1,107	918	929	894	1,009	910	743
65～69歳	1,266	1,111	930	942	913	1,039	932
70～74歳	1,007	1,203	1,065	887	911	892	1,011
75～79歳	891	915	1,107	978	835	852	810
80～84歳	663	781	813	989	881	751	755
85歳以上	519	416	520	572	721	654	596

■ 世帯数の推計結果



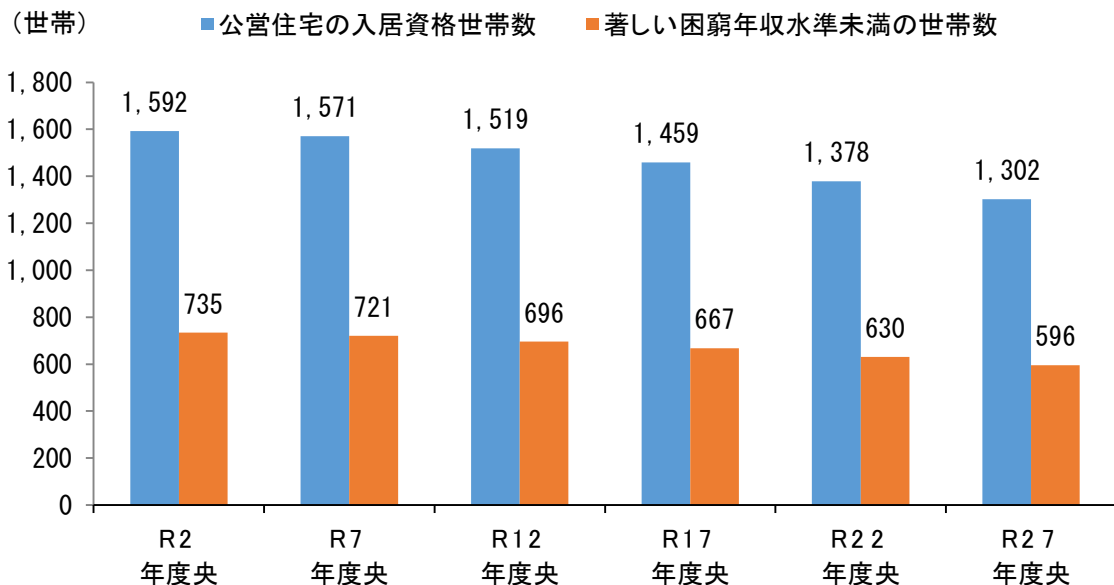
② 著しい困窮年収水準未満の世帯数等の推計

①で推計した一般世帯数を踏まえ、プログラムにより、「公営住宅の入居資格世帯数」や「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計する。

推計結果は以下のようになり、「公営住宅の入居資格世帯数」、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」ともに今後減少すると推計される。

■ 著しい困窮年収水準未満の世帯数等の推計結果

	R2 年度央	R7 年度央	R12 年度央	R17 年度央	R22 年度央	R27 年度央
公営住宅の入居資格世帯数	1,592	1,571	1,519	1,459	1,378	1,302
著しい困窮年収水準未満の世帯数	735	721	696	667	630	596

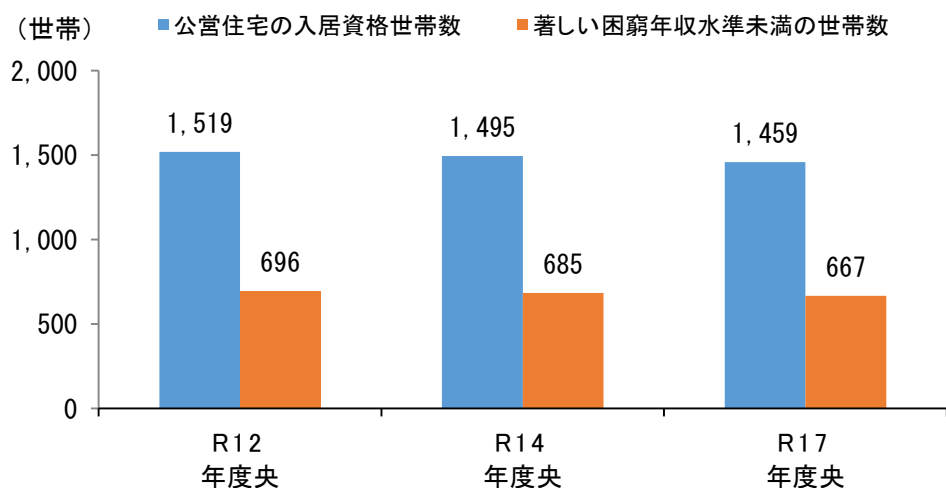


本計画の目標年次である令和14年度の「公営住宅の入居資格世帯数」および「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は令和12年度と令和17年度の推計値を踏まえ、以下のように算出される。

令和14年度の公営住宅の入居資格世帯数	1,495世帯
令和14年度の著しい困窮年収水準未満の世帯数	685世帯

■ 令和14年度の著しい困窮年収水準未満の世帯数等の推計結果

	R12 年度央	R14 年度央	R17 年度央
公営住宅の入居資格世帯数	1,519	1,495	1,459
著しい困窮年収水準未満の世帯数	696	685	667



③公営住宅等の必要管理戸数の推計

ここでは、「幕別町人口ビジョン」（令和2年3月改訂）における本町の将来人口推計値やこれまでの住宅所有関係別の世帯数の実績値から、目標年次において公営住宅に居住する一般世帯数を推計する。

推計結果は、②で算出した「公営住宅の入居資格世帯数」および「著しい困窮年収水準未達の世帯数」と比較することで、適正な戸数となっているか検証する。

なお、必要管理戸数の推計にあたっては、幕別本町、札内地域、忠類地域で人口規模や地域特性が異なる本町の特性を考慮して、「幕別町人口ビジョン」と同様に、幕別市街地、札内市街地、忠類市街地、幕別札内農村地域、忠類農村地域の5地域に分けて推計を行う。

i) 将来人口の推計

本計画における本町の将来人口の推計値は「幕別町人口ビジョン」（令和2年3月改訂）における数値を採用する。

■幕別町人口ビジョンにおける将来人口の推計値

	総人口	幕別市街地	札内市街地	忠類市街地	幕別札内 農村地域	忠類 農村地域
R2	26,649	3,833	18,375	1,050	2,947	444
R7	26,003	3,616	18,176	1,009	2,777	425
R12	25,152	3,375	17,809	956	2,615	397
R17	24,227	3,120	17,357	902	2,469	379
R22	23,085	2,837	16,742	842	2,308	356
R27	22,096	2,601	16,192	796	2,174	333
R32	21,225	2,415	15,692	758	2,038	322
R37	20,330	2,273	15,102	718	1,930	307

本計画の目標年次である令和14年の人口は令和12年と令和17年の推計値を踏まえ、以下のように推計される。

■令和14年の将来人口の推計値

	総人口	幕別市街地	札内市街地	忠類市街地	幕別札内 農村地域	忠類 農村地域
R12	25,152	3,375	17,809	956	2,615	397
R14	24,782	3,273	17,628	934	2,557	390
R17	24,227	3,120	17,357	902	2,469	379

ii) 一般世帯数の推計

「ストック推計プログラム」による一般世帯数の推計結果は以下のようになる。
 地域ごとの一般世帯数については、地域ごとの将来人口の推計値と各地域の1世帯あたりの一般世帯人員から算出した。

■ 幕別町人口ビジョンを踏まえた一般世帯数の推計値

	一般世帯数	幕別市街地	札内市街地	忠類市街地	幕別札内 農村地域	忠類 農村地域
R 2	10,625	1,689	7,286	501	973	176
R 7	10,414	1,601	7,238	484	921	170
R 12	10,080	1,495	7,099	459	868	159
R 17	9,683	1,379	6,903	432	818	151
R 22	9,177	1,248	6,626	401	761	141
R 27	8,730	1,138	6,372	377	712	131
R 32	8,283	1,043	6,100	355	660	125
R 37	7,835	970	5,798	332	617	118

※各地域の一般世帯数は、「ストック推計プログラム」で算出することができないため、幕別町人口ビジョンにおける各地域の将来人口の推計値と、各地域の1世帯あたりの一般世帯人員から、町全体に占める各地域の一般世帯数の割合を計算したうえで、算出した。

※「ストック推計プログラム」は令和27年までの推計に対応しているため、令和32年以降の一般世帯数は、令和22年から令和27年にかけての減少率がそのまま推移すると仮定して算出した。

本計画の目標年次である令和14年の一般世帯数は令和12年と令和17年の推計値を踏まえ、以下のように推計される。

■ 令和14年の一般世帯数の推計値

	一般世帯数	幕別市街地	札内市街地	忠類市街地	幕別札内 農村地域	忠類 農村地域
R 12	10,080	1,495	7,099	459	868	159
R 14	9,921	1,449	7,020	448	848	156
R 17	9,683	1,379	6,903	432	818	151

iii) 公営住宅等に居住する世帯数の推計

算出した一般世帯数をもとに、公営住宅等に居住する世帯数を推計する。

推計に当たっては、一般世帯数に占める主世帯の割合（主世帯率）や主世帯の住宅所有関係別の世帯数割合を活用する。

公営住宅等に居住する世帯数の推計結果は以下のようになる。

■ 令和 14年の住宅所有関係別世帯数の推計値（5地域別）

	幕別町	幕別市街地	札内市街地	忠類市街地	幕別札内 農村地域	忠類 農村地域
一般世帯数	9,921	1,449	7,020	448	848	156
主世帯数	9,652	1,407	6,899	443	772	131
主世帯率	97.3%	97.1%	98.4%	99.0%	91.1%	84.2%
持ち家	7,170	1,068	5,014	241	726	121
公営住宅等	867	201	528	131	7	0
民営の借家	1,481	110	1,295	53	21	2
給与住宅	134	30	56	19	20	9

※町全体の住宅所有関係別世帯数の推計値と各地域の推計値の整合を図るため、各地域の数値の補正を行っているため、各地域の住宅所有関係別の世帯数の合計値は主世帯数に一致しない。

<参考> 住宅所有関係別世帯数の推計方法について

※住宅所有関係別世帯数の推計は、以下の①～②の手順で行った。

①令和 14年の主世帯数を一般世帯数に占める主世帯の割合（主世帯率）を乗することで算出する。なお、主世帯率はこれまでと同程度に推移すると想定し、直近（令和 2年）の国勢調査の値を採用する。

■ 令和 14年における主世帯率の推計（5地域別）

	幕別町	幕別市街地	札内市街地	忠類市街地	幕別札内 農村地域	忠類 農村地域
一般世帯数	9,921	1,449	7,020	448	848	156
主世帯率	97.3%	97.1%	98.4%	99.0%	91.1%	84.2%
主世帯数	9,652	1,407	6,899	443	772	131

②目標年次における住宅所有関係別世帯数の割合を5地域に分けて推計する。推計に当たっては、今後も住宅所有関係別世帯数の割合はこれまでと同程度に推移すると想定し、直近（令和 2年）の国勢調査の値を採用する。

■ 住宅所有関係別世帯数の割合（令和 2年）

	幕別町	幕別市街地	札内市街地	忠類市街地	幕別札内 農村地域	忠類 農村地域
持ち家	74.3%	75.8%	72.5%	54.3%	93.8%	91.9%
公営住宅等	9.0%	14.2%	7.6%	29.5%	0.9%	0.0%
民営の借家	15.3%	7.9%	19.0%	12.1%	2.8%	1.3%
給与住宅	1.4%	2.1%	0.8%	4.1%	2.6%	6.7%

③①で算出した一般世帯人員に②の住宅所有関係別世帯数の割合を乗することで、目標年次における住宅所有関係別の世帯数を推計する。

■ 令和 14年の住宅所有関係別世帯数の推計結果

	幕別町	幕別市街地	札内市街地	忠類市街地	幕別札内 農村地域	忠類 農村地域
持ち家	7,170	1,068	5,014	241	726	121
公営住宅等	867	201	528	131	7	0
民営の借家	1,481	110	1,295	53	21	2
給与住宅	134	30	56	19	20	9

iv) 町営住宅等の必要管理戸数の推計

幕別町における町営住宅等の必要管理戸数は、住宅所有形関係別の公営住宅等の世帯数とする。

その結果、本町の町営住宅等の必要管理戸数は 574 戸となり、道営を含めた公営住宅等の必要管理戸数は 867 戸となる。

公営住宅等の必要管理戸数は令和 14 年の著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計値（685 戸）を上回り、公営住宅の入居資格世帯数（1,495 世帯）を下回る結果となる。^{※1}

■ 町営住宅等の必要管理戸数の推計結果（5地域別）

	幕別町	幕別市街地	札内市街地	忠類市街地	幕別札内 農村地域	忠類 農村地域
公営住宅等の必要管理戸数	867	201	528	131	7	0
うち道営住宅	293	0	293	0	0	0
町営住宅等必要管理戸数	574	201	235	131	7	0

※1：公営住宅は住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があることから、少なくとも著しい困窮年収水準未満の世帯数以上の管理戸数が求められる。一方、公営住宅の入居資格世帯は、著しい困窮年収水準未満の世帯を除けば、民間賃貸住宅需要層と重複するため、公営住宅施策対象世帯の全てを公営住宅で対応することは現実的ではないと考えられる。そのため、令和 14 年の公営住宅等の管理戸数（867 戸）は、著しい困窮年収水準未満の世帯数を上回り、かつ公営住宅の入居資格世帯数を下回ることから適正值と考えられる。

(2) 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

現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則として全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する」とする。

策定指針に記載されている評価基準を踏まえた幕別町における判定基準と判定結果を以下に示す。

i) 需要

【判定基準】

団地の全住棟に占める実空家の割合が50%以上となっている団地は需要が少なくとみなし、団地を継続管理することに適さないものと判定する。

また、既に全住戸が政策空き家となっている団地についても、団地を継続管理することに適さないものと判定する。

※建替事業中の団地や政策空き家の団地を除いた値

【判定結果】

「南町(旧)」「新緑町南」「千住」は継続管理することに適さないものとする。

ii) 効率性

本町の町営住宅等は2階以下の低層住宅がほとんどであり、町営住宅の整備にあたって高度利用を図るなど効率性に配慮する必要はないものと考えられる。

iii) 立地

【判定基準】

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。

【判定結果】

市街化調整区域に立地する「千住」は継続管理することに適さないものとする。

「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」における判定結果を団地別にまとめると、以下のようになる。

■ 1次判定：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（1/2）

区分	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	耐用年数 経過年度	1次判定（団地敷地の社会的特性を踏まえた管理方針）				
							需要 (空家率)	効率性	立地	判定 結果	
公営住宅	本町1	H15	1	4	耐火	R55	0.0%	○	—	○	継続管理
	本町2	H16	2	12	耐火	R56	0.0%	○	—	○	継続管理
	寿町	S61	2	12	簡二	R13	10.0%	○	—	○	継続管理
		S62	1	8	簡二	R14					
	南町旧	S39	5	18	簡平	H6	全戸政策空家	×	—	○	判断留保
	南町新	H10	2	16	耐火	R50	6.3%	○	—	○	継続管理
	緑町3	S46	3	12	簡平	H13	25.0%	○	—	○	継続管理
		S47	1	4	簡平	H14					
	新緑町西	S52	4	16	簡平	H19	29.2%	○	—	○	継続管理
		S53	4	16	簡平	H20					
		S54	2	8	簡平	H21					
		S55	2	8	簡平	H22					
	新緑町東	S56	2	8	簡平	H23	25.0%	○	—	○	継続管理
		S57	2	8	簡平	H24					
		S58	2	8	簡平	H25					
	新緑町南	S59	1	6	簡二	R11	58.3%	×	—	○	判断留保
		S60	1	6	簡二	R12					
	新緑町2	H11	4	12	準耐	R26	3.8%	○	—	○	継続管理
		H12	6	14	準耐	R27					
	旭町西	H13	1	16	耐火	R53	3.1%	○	—	○	継続管理
		H14	1	16	耐火	R54					
	旭町東	H17	1	12	耐火	R57	11.1%	○	—	○	継続管理
		H18	1	12	耐火	R58					
		H19	1	12	耐火	R59					
	千住	S43	1	4	簡平	H10	87.5%	×	—	○	判断留保
		S43	1	4	簡平	H10					
	桂町東	S46	3	12	簡平	H13	0.0%	○	—	○	継続管理
		S47	1	4	簡平	H14					
	桂町	S55	1	6	簡二	R7	6.7%	○	—	○	継続管理
		S56	1	6	簡二	R8					
		S57	1	6	簡二	R9					
		S58	1	6	簡二	R10					
S59		1	6	簡二	R11						
桂町2	S57	2	12	簡二	R9	10.0%	○	—	○	継続管理	
	S58	2	12	簡二	R10						
	S59	1	6	簡二	R11						
あかしや南	S51	1	24	耐火	R28	0.0%	○	—	○	継続管理	
	S52	1	16	耐火	R29						
あかしや南 新)	R3	2	16	耐火	R73	0.0%	○	—	○	継続管理	
	R4	2	16	耐火	R74						

■ 1次判定：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（2/2）

区分	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	耐用年数 経過年度	1次判定（団地敷地の社会的特性を踏まえた管理方針）					
							需要 (空家率)	効率性	立地	判定 結果		
公営住宅	桂町西	R 2	2	12	耐火	R 72	0.0%	○	—	○	継続管理	
		R 3	2	12	耐火	R 73			—	○	継続管理	
	泉町東	S47	5	20	簡平	H 14	0.0%	○	—	○	継続管理	
	泉町	H 5	1	30	耐火	R 45	0.0%	○	—	○	継続管理	
		H 7	1	36	耐火	R 47			—	○	継続管理	
		H 8	1	24	耐火	R 48			—	○	継続管理	
		H 9	1	36	耐火	R 49			—	○	継続管理	
	春日東 新)	H 28	2	8	木造	R 28	0.0%	○	—	○	継続管理	
		H 31	2	8	木造	R 31			—	○	継続管理	
		H 29	2	8	木造	R 29			—	○	継続管理	
		H 30	2	8	木造	R 30			—	○	継続管理	
	忠類白銀町	S46	5	20	簡平	H 13	29.0%	○	—	○	継続管理	
		S47	4	16	簡平	H 14			—	○	継続管理	
		S48	4	16	簡平	H 15			—	○	継続管理	
		S58	2	4	簡平	H 25			—	○	継続管理	
		S59	2	4	簡平	H 26			—	○	継続管理	
		S60	1	2	簡平	H 27			—	○	継続管理	
	忠類あけぼの	H 2	4	8	簡平	R 2	23.9%	○	—	○	継続管理	
		H 3	3	6	簡平	R 3			—	○	継続管理	
		H 4	3	6	簡平	R 4			—	○	継続管理	
		H 5	6	12	簡平	R 5			—	○	継続管理	
		H 6	3	6	簡平	R 6			—	○	継続管理	
		H 7	4	8	簡平	R 7			—	○	継続管理	
	忠類栄町	H 11	2	10	準耐	R 26	0.0%	○	—	○	継続管理	
		H 12	3	9	準耐	R 27			—	○	継続管理	
		H 13	4	8	準耐	R 28			—	○	継続管理	
	忠類あおぞら	H 14	4	8	準耐	R 29	25.0%	○	—	○	継続管理	
	忠類せせらぎ	H 13	2	10	準耐	R 28	0.0%	○	—	○	継続管理	
	特公賃	緑町	H 7	1	12	耐火	R 47	20.8%	○	—	○	継続管理
			H 9	2	12	耐火	R 49			—	○	継続管理
メゾンさいわい		H 6	4	8	木造	R 6	0.0%	○	—	○	継続管理	
メゾンせせらぎ		H 8	2	10	準耐	R 23	0.0%	○	—	○	継続管理	
		H 9	1	5	準耐	R 24			—	○	継続管理	
せせらぎ		H 8	2	4	準耐	R 23	16.7%	○	—	○	継続管理	
		H 9	1	2	準耐	R 24			—	○	継続管理	
栄町		H 12	2	4	準耐	R 27	0.0%	○	—	○	継続管理	
町単独住宅	糠内	H 6	1	2	木造	R 6	16.7%	○	—	○	継続管理	
		H 8	1	2	木造	R 8			—	○	継続管理	
		H 13	1	2	木造	R 13			—	○	継続管理	
	緑町南2	S59	1	6	簡二	R 11	16.7%	○	—	○	継続管理	
	メゾンあけぼの	H 3	4	8	木造	R 3	0.0%	○	—	○	継続管理	

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

ここでは、住棟の現在の物理的特性から住棟の改善の必要性や可能性を判定し、住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」の4区分に分類する。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに關わることから、「優先的な対応が必要」と判定する。

安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

i) 躯体の安全性

【判定基準】

昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工した住棟については耐震性を有するものとする。また、新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。

【判定結果】

いずれの団地も躯体の安全性が確保されていると判定する。

ii) 避難の安全性

【判定基準】

二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。

【判定結果】

いずれの団地も避難の安全性が確保されていると判定する。

iii) 居住性

【判定基準】

下表の評価項目と評価基準により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。

評価項目	評価基準
住戸面積	「公営住宅等整備基準」第9条に示されている25㎡以上を基準として居住性を評価する。
省エネルギー性	「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境（省エネ）による「原則として住宅性能評価等級4（平成25年省エネ基準相当）を満たすこと。ただしこれにより難しい場合は等級3（平成4年省エネ基準相当）を満たすこと」を参考に、平成4年以降整備された建物について省エネルギー性を満たすものと評価する。
バリアフリー性	平成3年以降新設の公共賃貸住宅については、整備基準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、平成3年以降整備された建物についてバリアフリー性を満たすものと評価する。
住戸内の設備状況	浴槽・風呂釜が設置されている住戸については、設備性能を満たすものと評価する。

【判定結果】

住戸面積については、全ての住戸が基準を満たしている。

省エネルギー性については平成4年以前、バリアフリー性については平成3年以前に整備された住棟は基準を満たしていない。

住戸内の設備状況については、「南町団地(旧)」では浴室が設置されておらず、「千住」では浴室の設置と水洗化がなされていない状況である。

また、「泉町」については、評価項目は満たしているものの、特殊な団地形状により、ヒートブリッジが形成され、同年代の団地より結露発生が著しく、壁紙のカビ等が発生し、健康被害が懸念されるため、「改善が必要」と判定する。

「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」における判定結果を団地別にまとめると、以下ようになる。

■ 1次判定：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（1/2）

区分	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	耐用年数 経過年数	1次判定（住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性）										判定結果
							躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性								
									住戸 面積	省エネ	バリア フリー	浴室	水洗化	その他			
公営住宅	本町1	H15	1	4	耐火	R55	○	○	○	○	○	○	○	○	6	改善不要	
	本町2	H16	2	12	耐火	R56	○	○	○	○	○	○	○	○	6	改善不要	
	寿町	S61	2	12	簡二	R13	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
		S62	1	8	簡二	R14	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
	南町旧	S39	5	18	簡平	H6	○	○	○	×	×	×	○	○	3	改善が必要	
	南町新	H10	2	16	耐火	R50	○	○	○	○	○	○	○	○	6	改善不要	
	緑町3	S46	3	12	簡平	H13	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
		S47	1	4	簡平	H14	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
	新緑町西	S52	4	16	簡平	H19	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
		S53	4	16	簡平	H20	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
		S54	2	8	簡平	H21	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
		S55	2	8	簡平	H22	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
	新緑町東	S56	2	8	簡平	H23	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
		S57	2	8	簡平	H24	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
		S58	2	8	簡平	H25	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
	新緑町南	S59	1	6	簡二	R11	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
		S60	1	6	簡二	R12	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
	新緑町2	H11	4	12	準耐	R26	○	○	○	○	○	○	○	○	6	改善不要	
		H12	6	14	準耐	R27	○	○	○	○	○	○	○	○	6	改善不要	
	旭町西	H13	1	16	耐火	R53	○	○	○	○	○	○	○	○	6	改善不要	
		H14	1	16	耐火	R54	○	○	○	○	○	○	○	○	6	改善不要	
	旭町東	H17	1	12	耐火	R57	○	○	○	○	○	○	○	○	6	改善不要	
		H18	1	12	耐火	R58	○	○	○	○	○	○	○	○	6	改善不要	
		H19	1	12	耐火	R59	○	○	○	○	○	○	○	○	6	改善不要	
	千住	S43	1	4	簡平	H10	○	○	○	×	×	×	×	○	2	改善が必要	
		S43	1	4	簡平	H10	○	○	○	×	×	×	×			改善が必要	
	桂町東	S46	3	12	簡平	H13	○	○	○	○	○	○	○	○	6	改善不要	
		S47	1	4	簡平	H14	○	○	○	○	○	○	○	○	6	改善不要	
	桂町	S55	1	6	簡二	R7	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
		S56	1	6	簡二	R8	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
		S57	1	6	簡二	R9	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
		S58	1	6	簡二	R10	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
		S59	1	6	簡二	R11	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
	桂町2	S57	2	12	簡二	R9	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
		S58	2	12	簡二	R10	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
		S59	1	6	簡二	R11	○	○	○	×	×	○	○	○	4	改善が必要	
	あかしや南	S51	1	24	耐火	R28	○	○	○	×	×	○	○	×	3	改善が必要	
		S52	1	16	耐火	R29	○	○	○	×	×	○	○	×	3	改善が必要	
	あかしや南 新)	R3	2	16	耐火	R73	○	○	○	○	○	○	○	○	6	改善不要	
		R4	2	16	耐火	R74	○	○	○	○	○	○	○	○	6	改善不要	

■ 1次判定：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（2/2）

区分	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	耐用年数 経過年度	1次判定（住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性）							判定結果
							躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性					
									住戸 面積	省エネ	バリア フリー	浴室	水洗化	
公営住宅	桂町西	R 2	2	12	耐火	R 72	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		R 3	2	12	耐火	R 73	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	泉町東	S 47	5	20	簡平	H 14	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
	泉町	H 5	1	30	耐火	R 45	○	○	○	○	○	○	○	改善が必要
		H 7	1	36	耐火	R 47	○	○	○	○	○	○	○	改善が必要
		H 8	1	24	耐火	R 48	○	○	○	○	○	○	○	改善が必要
		H 9	1	36	耐火	R 49	○	○	○	○	○	○	○	改善が必要
	春日東 新)	H 28	2	8	木造	R 28	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H 31	2	8	木造	R 31	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H 29	2	8	木造	R 29	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H 30	2	8	木造	R 30	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	忠類白銀町	S 46	5	20	簡平	H 13	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S 47	4	16	簡平	H 14	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		S 48	4	16	簡平	H 15	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S 58	2	4	準耐	R 10	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S 59	2	4	準耐	R 11	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S 60	1	2	準耐	R 12	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
	忠類あけぼの	H 2	4	8	簡平	R 2	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		H 3	3	6	簡平	R 3	○	○	○	×	○	○	○	改善が必要
		H 4	3	6	簡平	R 4	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H 5	6	12	簡平	R 5	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H 6	3	6	簡平	R 6	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H 7	4	8	簡平	R 7	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	忠類栄町	H 11	2	10	準耐	R 26	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H 12	3	9	準耐	R 27	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H 13	4	8	準耐	R 28	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	忠類あおぞら	H 14	4	8	準耐	R 29	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
忠類せせらぎ	H 13	2	10	準耐	R 28	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
特公賃	緑町	H 7	1	12	耐火	R 47	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H 9	2	12	耐火	R 49	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	メゾンさいわい	H 6	4	8	木造	R 6	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	メゾンせせらぎ	H 8	2	10	準耐	R 23	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H 9	1	5	準耐	R 24	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	せせらぎ	H 8	2	4	準耐	R 23	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H 9	1	2	準耐	R 24	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	栄町	H 12	2	4	準耐	R 27	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
町単独住宅	糠内	H 6	1	2	木造	R 6	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H 8	1	2	木造	R 8	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H 13	1	2	木造	R 13	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	緑町南2	S 59	1	6	簡二	R 11	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
	メゾンあけぼの	H 3	4	8	木造	R 3	○	○	○	×	○	○	○	改善が必要

※泉町団地については、耐用年限の1/2を経過していない中、特殊な団地形状により、ヒートブリッジが形成され、同年代の団地より結露発生が著しく、壁紙にカビ等が発生し、健康被害が懸念されるため、「改善が必要」と判定する。

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。

■ 1次判定の結果による事業手法の仮設定

		② 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		居住性の改善の必要性		安全性の改善の可能性	
		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)
① 敷地の社会的特性を踏まえた管理方針	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
	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
		本町1 忠類白銀町※1 本町2 忠類あけぼの※2 寿町 忠類栄町 南町(新) 忠類あおぞら 新緑町2 忠類せせらぎ 旭町西 緑町 旭町東 メゾンさいわい 桂町東 メゾンせせらぎ あかしや南(新) せせらぎ 桂町西 栄町 春日東(新) 糠内	寿町 緑町3 新緑町西 新緑町東 桂町 桂町2 あかしや南 泉町東 泉町 忠類白銀町※1 忠類あけぼの※2 緑町南2 メゾンあけぼの	Aグループ	
			南町(旧) 新緑町南 千住	Bグループ	

※1：忠類白銀町団地については、全面的改善を実施した住棟（12～15号棟）は「維持管理」とし、その他の住棟は「改善、又は建替」と判定する。

※2：忠類あけぼの団地については、平成4年以降に建設された住棟（8～23号棟）は「維持管理」とし、その他の住棟は「改善、又は建替」と判定する。

Aグループの団地は「継続管理する団地」のうち、「改善が必要」と判定され、改善か建替かの判断を留保する団地である。2次判定において、「建替」又は「改善」の事業手法の仮設定を行う。

Bグループの団地は「継続管理について判断を留保する団地」であり、2次判定において「将来にわたって継続管理する」とするのか、「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い、事業手法を仮設定する。

(3) 2次判定：1次判定において判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定結果においてAグループもしくはBグループと判定され、事業手法や管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2つの検討から事業手法を仮設定する。

① 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（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟は、建替事業量の試算等により、建替又は改善の事業手法を仮設定する。

【判定基準】

令和5年3月末時点で耐用年限を経過していない住棟は「改善」と仮設定する。

令和5年3月末時点で耐用年限を経過している住棟は改善事業を実施しても長期的な活用が困難であるため「建替」と仮設定する。

現在建替事業を実施している「あかしや南」は建替と判定する。

【判定結果】

「寿町」「桂町」「桂町2」「泉町」「忠類白銀町（簡二）」「緑町南2」は改善と仮設定する。

「緑町3」「新緑町西」「新緑町東」「あかしや南」「泉町東」「忠類白銀町（簡平）」「忠類あけぼの」「メゾンあけぼの」は「建替」と仮設定する。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定結果において、Bグループと判定した団地・住棟について将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのか判定を行い、事業手法を仮設定する。

【判定基準】

将来的に幕別町の公営住宅の必要管理戸数は減少すると見込まれるため、Bグループと判定した団地は「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。更に、新耐震基準により建設された住棟は「改善し維持管理」とし、旧耐震基準により建設された住棟は「用途廃止」と仮設定する。

【判定結果】

「南町（旧）」「千住」は事業手法を「用途廃止」とし、「新緑町南」は事業手法を「改善し当面維持管理」と仮設定する。

2次判定における結果を団地別にまとめると、以下のようになる。

■ 2次判定：1次判定において判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定（1/2）

区分	団地名	建設年度	2次判定			
			LCCの比較等を踏まえた管理方針	将来ストック量を踏まえた管理方針	事業手法の仮設定	
公営住宅	本町1	H15			維持管理	
	本町2	H16			維持管理	
	寿町	S61	耐用年限前のため改善と設定	改善		改善
		S62	耐用年限前のため改善と設定	改善		改善
	南町旧	S39			当面管理する団地（建替を前提としない）	用途廃止
	南町新	H10				維持管理
	緑町3	S46	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
		S47	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
	新緑町西	S52	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
		S53	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
		S54	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
		S55	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
	新緑町東	S56	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
		S57	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
		S58	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
	新緑町南	S59			当面管理する団地（建替を前提としない）	改善し当面維持管理
		S60			当面管理する団地（建替を前提としない）	改善し当面維持管理
	新緑町2	H11				維持管理
		H12				維持管理
	旭町西	H13				維持管理
		H14				維持管理
	旭町東	H17				維持管理
		H18				維持管理
		H19				維持管理
	千住	S43			当面管理する団地（建替を前提としない）	用途廃止
		S43			当面管理する団地（建替を前提としない）	用途廃止
	桂町東	S46				維持管理
		S47				維持管理
	桂町	S55	耐用年限前のため改善と設定	改善		改善
		S56	耐用年限前のため改善と設定	改善		改善
		S57	耐用年限前のため改善と設定	改善		改善
		S58	耐用年限前のため改善と設定	改善		改善
S59		耐用年限前のため改善と設定	改善		改善	
桂町2	S57	耐用年限前のため改善と設定	改善		改善	
	S58	耐用年限前のため改善と設定	改善		改善	
	S59	耐用年限前のため改善と設定	改善		改善	
あかしや南	S51	建替事業中のため建替と判定	建替		建替	
	S52	建替事業中のため建替と判定	建替		建替	
あかしや南 新)	R3				維持管理	
	R4				維持管理	

■ 2次判定：1次判定において判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定（2/2）

区分	団地名	耐用年数 経過年度	2次判定			
			LCCの比較等を踏まえた管理方針		将来ストック量を踏まえた管理方針	事業手法の仮設定
公営住宅	桂町西	R 72				維持管理
		R 73				維持管理
	泉町東	H 14	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
	泉町	R 45	耐用年限前のため改善と設定	改善		改善
		R 47	耐用年限前のため改善と設定	改善		改善
		R 48	耐用年限前のため改善と設定	改善		改善
		R 49	耐用年限前のため改善と設定	改善		改善
	春日東 新)	R 28				維持管理
		R 31				維持管理
		R 29				維持管理
		R 30				維持管理
	忠類白銀町	H 13	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
		H 14				維持管理
		H 15	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
		H 25	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
		H 26	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
		H 27	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
	忠類あけぼの	R 2	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
		R 3	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替
		R 4				維持管理
		R 5				維持管理
		R 6				維持管理
		R 7				維持管理
		忠類栄町	R 26			
	R 27					維持管理
	R 28					維持管理
	忠類あおぞら	R 29				維持管理
忠類せせらぎ		R 28			維持管理	
特公賃	緑町	R 47				維持管理
		R 49				維持管理
	メゾンさいわい	R 6				維持管理
	メゾンせせらぎ	R 23				維持管理
		R 24				維持管理
	せせらぎ	R 23				維持管理
		R 24				維持管理
	栄町	R 27				維持管理
町単独住宅	糠内	R 6				維持管理
		R 8				維持管理
		R 13				維持管理
	緑町南2	R 11	耐用年限前のため改善と設定	改善		改善
	メゾンあけぼの	R 3	耐用年限経過のため建替と設定	建替		建替

③ 2次判定の結果

以上を踏まえた2次判定結果は次のようになる。

■ 2次判定結果

		住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		居住性の改善の必要性			
		改善不要		改善が必要	
将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定	継続管理する団地	維持管理		改善	建替
		本町1	忠類白銀町※1	寿町	緑町3
		本町2	忠類あけぼの※2	桂町	新緑町西
		寿町	忠類栄町	桂町2	新緑町東
		南町(新)	忠類あおぞら	泉町	あかしや南
		新緑町2	忠類せせらぎ	緑町南2	泉町東
		旭町西	緑町		忠類白銀町※1
		旭町東	メゾンさいわい		忠類あけぼの※2
		桂町東	メゾンせせらぎ		
		あかしや南(新)	せせらぎ		
	桂町西	栄町			
	春日東(新)	糠内			
	を当面管理しない団地 (建替)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止
				新緑町南	南町(旧) 千住

※1：忠類白銀町団地については、全面的改善を実施した住棟（12～15号棟）は「維持管理」とし、それ以外の住棟は「建替」と判定する。

※2：忠類あけぼの団地については、平成4年以降に建設された住棟（8～23号棟）は「維持管理」とし、その他の住棟は「建替」と判定する。

(4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」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

1次・2次判定結果を踏まえ、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地や、集約や再編等の検討対象となり得る団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

i) 団地単位での効率的活用に関する検討

【判定基準】

改善や建替、用途廃止、維持管理と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討し、事業実施時期の調整を行う。

【判定結果】

「忠類白銀町」は「建替」と「維持管理」と判定された住棟が混在しているが、「維持管理」と判定された住棟は平成25年に全面的改善を実施していることから判定の見直しは行わないこととする。

「忠類あけぼの」は「建替」「維持管理」と判定された住棟が混在しているが、「維持管理」と判定された住棟が過半を占めるため、効率的な事業実施の観点から、「維持管理」と設定する。

ii) 集約・再編等の可能性に関する検討

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。

複数の団地が隣接して立地している例として、「南町(旧)」と「南町(新)」、「泉町東」と「泉町」がある。「南町(旧)」および「泉町東」については、近隣の比較的新しい団地への移転が容易であることや、耐用年限を大幅に超過していることから「用途廃止」とする。

また、「緑町3」「新緑町西」「新緑町東」「新緑町南」「緑町南2」は近接して立地しており、2次判定では「建替」もしくは「改善し当面維持管理」と判定されている。これらの団地は効率的な事業実施の観点から、比較的敷地面積の大きい「新緑町西」「新緑町東」へ集約・再編を行う。

iii) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

ア) まちづくりの視点

2次判定で「用途廃止」と判定された「千住」は、近隣に移転可能な町営住宅等がないため、入居者がいる住棟のみ当面の間「維持管理」とする。

「忠類白銀町」の建替事業にあたっては、管理戸数の縮減の観点から現状の戸数から減らした上で建替を行う。また、当該団地は忠類市街地内では比較的利便性の高い立地条件にあることから、余剰地の有効利用についても検討する。

「桂町」「桂町2」の改善事業にあたっては、管理戸数の縮減の観点から現状の戸数から減らした上で行う。

イ) 地域単位の視点・他の事業主体等の連携の視点

本町には、北海道が管理する道営若草団地、道営あおば団地が札内市街地に立地しているが、比較的新しい団地であり、周辺に建替予定の町営住宅もないことから、他の事業主体との連携の可能性のある団地は存在しない。

「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」における判定結果を団地別にまとめると、以下のようになる。

■ 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（1/2）

区分	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	耐用年数 経過年度	3次判定			
							集約・再編等の可能性を踏まえた再判定			
							団地単位	集約・再編の可能性	地域 ニーズ	
公営住宅	本町1	H15	1	4	耐火	R55				維持管理
	本町2	H16	2	12	耐火	R56				維持管理
	寿町	S61	2	12	簡二	R13				改善
		S62	1	8	簡二	R14				改善
	南町旧	S39	5	18	簡平	H6		隣接団地等へ移転		用途廃止
	南町新	H10	2	16	耐火	R50		隣接団地等から入居受入		維持管理
	緑町3	S46	3	12	簡平	H13		近隣団地等へ移転		用途廃止
		S47	1	4	簡平	H14		近隣団地等へ移転		用途廃止
	新緑町西	S52	4	16	簡平	H19		近隣団地等から入居受入		建替
		S53	4	16	簡平	H20		近隣団地等から入居受入		建替
		S54	2	8	簡平	H21		近隣団地等から入居受入		建替
		S55	2	8	簡平	H22		近隣団地等から入居受入		建替
	新緑町東	S56	2	8	簡平	H23		近隣団地等から入居受入		建替
		S57	2	8	簡平	H24		近隣団地等から入居受入		建替
		S58	2	8	簡平	H25		近隣団地等から入居受入		建替
	新緑町南	S59	1	6	簡二	R11		近隣団地等へ移転		用途廃止
		S60	1	6	簡二	R12		近隣団地等へ移転		用途廃止
	新緑町2	H11	4	12	準耐	R26				維持管理
		H12	6	14	準耐	R27				維持管理
	旭町西	H13	1	16	耐火	R53				維持管理
		H14	1	16	耐火	R54				維持管理
	旭町東	H17	1	12	耐火	R57				維持管理
		H18	1	12	耐火	R58				維持管理
		H19	1	12	耐火	R59				維持管理
	千住	S43	1	4	簡平	H10			※1	維持管理
		S43	1	4	簡平	H10				用途廃止
	桂町東	S46	3	12	簡平	H13				維持管理
		S47	1	4	簡平	H14				維持管理
	桂町	S55	1	6	簡二	R7				改善
		S56	1	6	簡二	R8				改善
		S57	1	6	簡二	R9				改善
		S58	1	6	簡二	R10				改善
S59		1	6	簡二	R11				改善	
桂町2	S57	2	12	簡二	R9				改善	
	S58	2	12	簡二	R10				改善	
	S59	1	6	簡二	R11				改善	
あかしや南	S51	1	24	耐火	R28				建替	
	S52	1	16	耐火	R29				建替	
あかしや南(新)	R3	2	16	耐火	R73				維持管理	
	R4	2	16	耐火	R74				維持管理	

※1：近隣に移転可能な町営住宅等が存在しないため、入居者のいる住棟のみ「維持管理」とする。

■ 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（2/2）

区分	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	耐用年数 経過年度	3次判定			
							集約・再編等の可能性を踏まえた再判定			
							団地単位	集約・再編の可能性	地域 ニーズ	
公営住宅	桂町西	R 2	2	12	耐火	R 7 2				維持管理
		R 3	2	12	耐火	R 7 3				維持管理
	泉町東	S 4 7	5	20	簡平	H 1 4		隣接団地等へ移転		用途廃止
	泉町	H 5	1	30	耐火	R 4 5		隣接団地等から入居受入		改善
		H 7	1	36	耐火	R 4 7		隣接団地等から入居受入		改善
		H 8	1	24	耐火	R 4 8		隣接団地等から入居受入		改善
		H 9	1	36	耐火	R 4 9		隣接団地等から入居受入		改善
	春日東 新)	H 2 8	2	8	木造	R 2 8				維持管理
		H 3 1	2	8	木造	R 3 1				維持管理
		H 2 9	2	8	木造	R 2 9				維持管理
		H 3 0	2	8	木造	R 3 0				維持管理
	忠類白銀町	S 4 6	5	20	簡平	H 1 3	建替		※ 2	建替
		S 4 7	4	16	簡平	H 1 4				維持管理
		S 4 8	4	16	簡平	H 1 5	建替		※ 2	建替
		S 5 8	2	4	簡平	H 2 5	建替		※ 2	建替
		S 5 9	2	4	簡平	H 2 6	建替		※ 2	建替
		S 6 0	1	2	簡平	H 2 7	建替		※ 2	建替
	忠類あけぼの	H 2	4	8	簡平	R 2	維持管理			維持管理
		H 3	3	6	簡平	R 3	維持管理			維持管理
		H 4	3	6	簡平	R 4	維持管理			維持管理
		H 5	6	12	簡平	R 5	維持管理			維持管理
		H 6	3	6	簡平	R 6	維持管理			維持管理
		H 7	4	8	簡平	R 7	維持管理			維持管理
		忠類栄町	H 1 1	2	10	準耐	R 2 6			
	H 1 2		3	9	準耐	R 2 7				維持管理
	H 1 3		4	8	準耐	R 2 8				維持管理
	忠類あおぞら	H 1 4	4	8	準耐	R 2 9				維持管理
忠類せせらぎ	H 1 3	2	10	準耐	R 2 8				維持管理	
特公賃	緑町	H 7	1	12	耐火	R 4 7				維持管理
		H 9	2	12	耐火	R 4 9				維持管理
	メゾンさいわい	H 6	4	8	木造	R 6				維持管理
	メゾンせせらぎ	H 8	2	10	準耐	R 2 3				維持管理
		H 9	1	5	準耐	R 2 4				維持管理
	せせらぎ	H 8	2	4	準耐	R 2 3				維持管理
		H 9	1	2	準耐	R 2 4				維持管理
	栄町	H 1 2	2	4	準耐	R 2 7				維持管理
町単独住宅	糠内	H 6	1	2	木造	R 6				維持管理
		H 8	1	2	木造	R 8				維持管理
		H 1 3	1	2	木造	R 1 3				維持管理
	緑町南 2	S 5 9	1	6	簡二	R 1 1		近隣団地等へ移転		用途廃止
	メゾンあけぼの	H 3	4	8	木造	R 3				改善

※ 2：管理戸数の縮減の観点から現状の戸数から減らした上で建替を行う。また、当該団地は忠類市街地内では比較的利便性の高い立地条件にあることから、余剰地の有効利用についても検討する。

② 事業の試算及び事業実施時期の調整検討

i) 事業費の試算

中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間内の改善事業、建替事業、用途廃止事業等にかかる費用を算出する。

事業費は以下のとおり設定する。

■事業費の単価設定

事業内容		事業費 (万円/戸)	出所
長寿命化型改善	屋上断熱改修	264	R4 年度新営単価表・他自治体例
	外断熱改修	322	R4 年度新営単価表・他自治体例
居住性向上型改善	サッシ交換	198	他自治体例
	ユニットバス交換	80	他自治体例
	給湯器交換	65	他自治体例
建替		2,800	他自治体例
除却		150	他自治体例

ii) 事業実施時期の検討

事業費試算を基に、事業費の平準化に配慮するとともに、建替事業が途切れないように調整する。また、幕別本町、札内、忠類の各地域の事業バランスを考慮しながら実施時期を検討する。

【検討基準】

「建替」と判定された団地について、全ての団地の事業を計画期間内に実施するのは困難なため、最も築年数の古い「忠類白銀町」の建替を計画期間内に行い、その他の団地は計画期間後に実施する。

改善事業については、現状では健康被害が懸念される「泉町」を優先的に行い、その後、建設年次の古い住棟から順番に行う。

【検討結果】

現在事業中のあかしや南団地の建替の後、「泉町」の改善を行い、その後「忠類白銀町」の建替や「桂町」「桂町2」の改善を行う。

「新緑町西」「新緑町東」の建替は計画期間後となるが、周辺団地からの移転先となるため、居住性向上に資する個別改善事業を実施する[※]。

※管理戸数の縮減の観点から現状の戸数から減らした上で改善事業を行う。

③ 長期的な管理の見通し

上記の事業実施時期の検討結果を踏まえ、計画期間後の令和15年～令和34年までの長期的な管理の見通しを検討する。なお、計画期間後に実施する事業は以下のように想定した。

- ・建設から40年を経過する耐火構造の住棟は改善事業を実施する。
- ・耐用年限を20年経過した住棟は用途廃止または建替とする。

事業実施時期の調整検討や長期的な管理の見通しを踏まえた判定結果は以下のようになる。

■ 事業実施時期の調整検討・長期的な管理の見通しによる事業手法の判定結果（1/2）

区分	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	耐用年数 経過年度	3次判定		
							事業実施時期の調整	計画期間における 事業手法の決定	長期的な管理の見 通し(30年程度)
公営住宅	本町1	H15	1	4	耐火	R55		維持管理	改善
	本町2	H16	2	12	耐火	R56		維持管理	改善
	寿町	S61	2	12	簡二	R13	計画期間後	維持管理	用途廃止・建替
		S62	1	8	簡二	R14	計画期間後	維持管理	用途廃止・建替
	南町旧	S39	5	18	簡平	H6	計画期間	用途廃止	
	南町新	H10	2	16	耐火	R50		維持管理	改善
	緑町3	S46	3	12	簡平	H13	計画期間	用途廃止	
		S47	1	4	簡平	H14	計画期間	用途廃止	
	新緑町西	S52	4	16	簡平	H19	長期的に建替、計画期間内は改善	改善※1	建替
		S53	4	16	簡平	H20	長期的に建替、計画期間内は改善	改善※1	建替
		S54	2	8	簡平	H21	長期的に建替、計画期間内は改善	改善※1	建替
		S55	2	8	簡平	H22	長期的に建替、計画期間内は改善	改善※1	建替
	新緑町東	S56	2	8	簡平	H23	長期的に建替、計画期間内は改善	改善※1	建替
		S57	2	8	簡平	H24	長期的に建替、計画期間内は改善	改善※1	建替
		S58	2	8	簡平	H25	長期的に建替、計画期間内は改善	改善※1	建替
	新緑町南	S59	1	6	簡二	R11	計画期間	用途廃止	
		S60	1	6	簡二	R12	計画期間	用途廃止	
	新緑町2	H11	4	12	準耐	R26		維持管理	維持管理
		H12	6	14	準耐	R27		維持管理	維持管理
	旭町西	H13	1	16	耐火	R53		維持管理	改善
		H14	1	16	耐火	R54		維持管理	改善
	旭町東	H17	1	12	耐火	R57		維持管理	改善
		H18	1	12	耐火	R58		維持管理	改善
		H19	1	12	耐火	R59		維持管理	改善
	千住	S43	1	4	簡平	H10		維持管理	用途廃止・建替
		S43	1	4	簡平	H10	計画期間	用途廃止	
	桂町東	S46	3	12	簡平	H13		維持管理	維持管理※2
		S47	1	4	簡平	H14		維持管理	維持管理※2
	桂町	S55	1	6	簡二	R7	計画期間	改善※1	用途廃止・建替
		S56	1	6	簡二	R8	計画期間	改善※1	用途廃止・建替
		S57	1	6	簡二	R9	計画期間	改善※1	用途廃止・建替
		S58	1	6	簡二	R10	計画期間	改善※1	用途廃止・建替
S59		1	6	簡二	R11	計画期間	改善※1	用途廃止・建替	
桂町2	S57	2	12	簡二	R9	計画期間	改善※1	用途廃止・建替	
	S58	2	12	簡二	R10	計画期間	改善※1	用途廃止・建替	
	S59	1	6	簡二	R11	計画期間	改善※1	用途廃止・建替	
あかしや南	S51	1	24	耐火	R28	計画期間	建替	維持管理	
	S52	1	16	耐火	R29	計画期間	建替	維持管理	
あかしや南(新)	R3	2	16	耐火	R73		維持管理	維持管理	
	R4	2	16	耐火	R74		維持管理	維持管理	

※1：「新緑町西」「新緑町東」「桂町」「桂町2」において改善事業を実施する住棟は、今後の入居者の状況等を踏まえ決定する

※2：全面改善を行った「桂町東」は、計画期間後も「維持管理」とする。

■ 事業実施時期の調整検討・長期的な管理の見通しによる事業手法の判定結果（2/2）

区分	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	耐用年数 経過年度	3次判定		
							事業実施時期の調整	計画期間における 事業手法の決定	長期的な管理の見 通し(30年程度)
公営住宅	桂町西	R 2	2	12	耐火	R 7 2		維持管理	維持管理
		R 3	2	12	耐火	R 7 3		維持管理	維持管理
	泉町東	S 4 7	5	20	簡平	H 1 4	計画期間	用途廃止	
	泉町	H 5	1	30	耐火	R 4 5	計画期間	改善	維持管理
		H 7	1	36	耐火	R 4 7	計画期間	改善	維持管理
		H 8	1	24	耐火	R 4 8	計画期間	改善	維持管理
		H 9	1	36	耐火	R 4 9	計画期間	改善	維持管理
	春日東 新)	H 2 8	2	8	木造	R 2 8		維持管理	維持管理
		H 3 1	2	8	木造	R 3 1		維持管理	維持管理
		H 2 9	2	8	木造	R 2 9		維持管理	維持管理
		H 3 0	2	8	木造	R 3 0		維持管理	維持管理
	忠類白銀町	S 4 6	5	20	簡平	H 1 3	計画期間	建替	維持管理
		S 4 7	4	16	簡平	H 1 4		維持管理	維持管理※2
		S 4 8	4	16	簡平	H 1 5	計画期間	建替	維持管理
		S 5 8	2	4	簡平	H 2 5	計画期間	建替	維持管理
		S 5 9	2	4	簡平	H 2 6	計画期間	建替	維持管理
		S 6 0	1	2	簡平	H 2 7	計画期間	建替	維持管理
	忠類あけぼの	H 2	4	8	簡平	R 2		維持管理	用途廃止・建替
		H 3	3	6	簡平	R 3		維持管理	用途廃止・建替
		H 4	3	6	簡平	R 4		維持管理	用途廃止・建替
		H 5	6	12	簡平	R 5		維持管理	用途廃止・建替
		H 6	3	6	簡平	R 6		維持管理	用途廃止・建替
		H 7	4	8	簡平	R 7		維持管理	用途廃止・建替
	忠類栄町	H 1 1	2	10	準耐	R 2 6		維持管理	維持管理
		H 1 2	3	9	準耐	R 2 7		維持管理	維持管理
		H 1 3	4	8	準耐	R 2 8		維持管理	維持管理
	忠類あおぞら	H 1 4	4	8	準耐	R 2 9		維持管理	維持管理
忠類せせらぎ	H 1 3	2	10	準耐	R 2 8		維持管理	維持管理	
特公賃	緑町	H 7	1	12	耐火	R 4 7		維持管理	改善
		H 9	2	12	耐火	R 4 9		維持管理	改善
	メゾンさいわい	H 6	4	8	木造	R 6		維持管理	用途廃止・建替
	メゾンせせらぎ	H 8	2	10	準耐	R 2 3		維持管理	維持管理
		H 9	1	5	準耐	R 2 4		維持管理	維持管理
	せせらぎ	H 8	2	4	準耐	R 2 3		維持管理	維持管理
		H 9	1	2	準耐	R 2 4		維持管理	維持管理
	栄町	H 1 2	2	4	準耐	R 2 7		維持管理	維持管理
町単独住宅	糠内	H 6	1	2	木造	R 6		維持管理	用途廃止・建替
		H 8	1	2	木造	R 8		維持管理	用途廃止・建替
		H 1 3	1	2	木造	R 1 3		維持管理	用途廃止・建替
	緑町南2	S 5 9	1	6	簡二	R 1 1	計画期間内	用途廃止	
	メゾンあけぼの	H 3	4	8	木造	R 3	計画期間後	維持管理	用途廃止・建替

※2「忠類白銀町」において全面改善を行った住棟は、計画期間後も「維持管理」とする。

④ 計画期間における事業手法の選定

前述の検討結果を踏まえた、令和5年度～令和14年度の計画期間における公営住宅等の事業手法別の戸数は以下ようになる。

■ 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

対 象		事業予定戸数		
		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅	公営住宅 合計	775戸	765戸	615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	717戸	603戸	—
	うち計画修繕対応戸数	651戸	475戸	—
	うち改善事業予定戸数	66戸	128戸	194戸
	個別改善事業予定戸数	66戸	128戸	194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	0戸	0戸	—
	・建替予定戸数	48戸	12戸	60戸
	・用途廃止予定戸数	10戸	150戸	160戸
特定公共賃貸住宅	特定公共賃貸住宅 合計	57戸	57戸	57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	57戸	57戸	—
	うち計画修繕対応戸数	57戸	57戸	—
	うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0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	0戸	0戸	—
	・建替予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸
町単独住宅	地域優良賃貸住宅 合計	20戸	20戸	14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	20戸	20戸	—
	うち計画修繕対応戸数	20戸	20戸	—
	うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0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	0戸	0戸	—
	・建替予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸
合計	合計	852戸	842戸	686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	794戸	680戸	0戸
	うち計画修繕対応戸数	728戸	552戸	0戸
	うち改善事業予定戸数	66戸	128戸	194戸
	個別改善事業予定戸数	66戸	128戸	194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	0戸	0戸	0戸
	・建替予定戸数	48戸	12戸	60戸
	・用途廃止予定戸数	10戸	150戸	160戸

前述の事業プログラムを踏まえた、計画期間における事業費の概算は以下のようになる。

■ 計画期間における事業費の概算結果

事業手法		単価 万円/戸	事業費(万円)										
			R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	合計
建替	建設	2,800	44,800	44,800	44,800	0	0	0	16,800	16,800	0	0	168,000
長寿命化型 改善	屋上断熱	264	0	0	0	7,920	9,504	15,840	0	0	0	0	33,264
	外断熱	322	0	0	0	9,660	11,592	19,320	0	0	0	0	40,572
居住性向上 型改善	サッシ交換	198	0	0	0	5,940	7,128	11,880	0	0	0	0	24,948
	UB交換	80	0	0	0	0	0	0	0	1,280	3,200	960	5,440
	給湯器交換	65	0	0	0	0	0	0	0	1,040	2,600	780	4,420
用途廃止	除却	150	0	6,000	0	0	2,700	0	1,200	1,200	3,000	19,800	33,900
合計			44,800	50,800	44,800	23,520	30,924	47,040	18,000	20,320	8,800	21,540	310,544