
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。

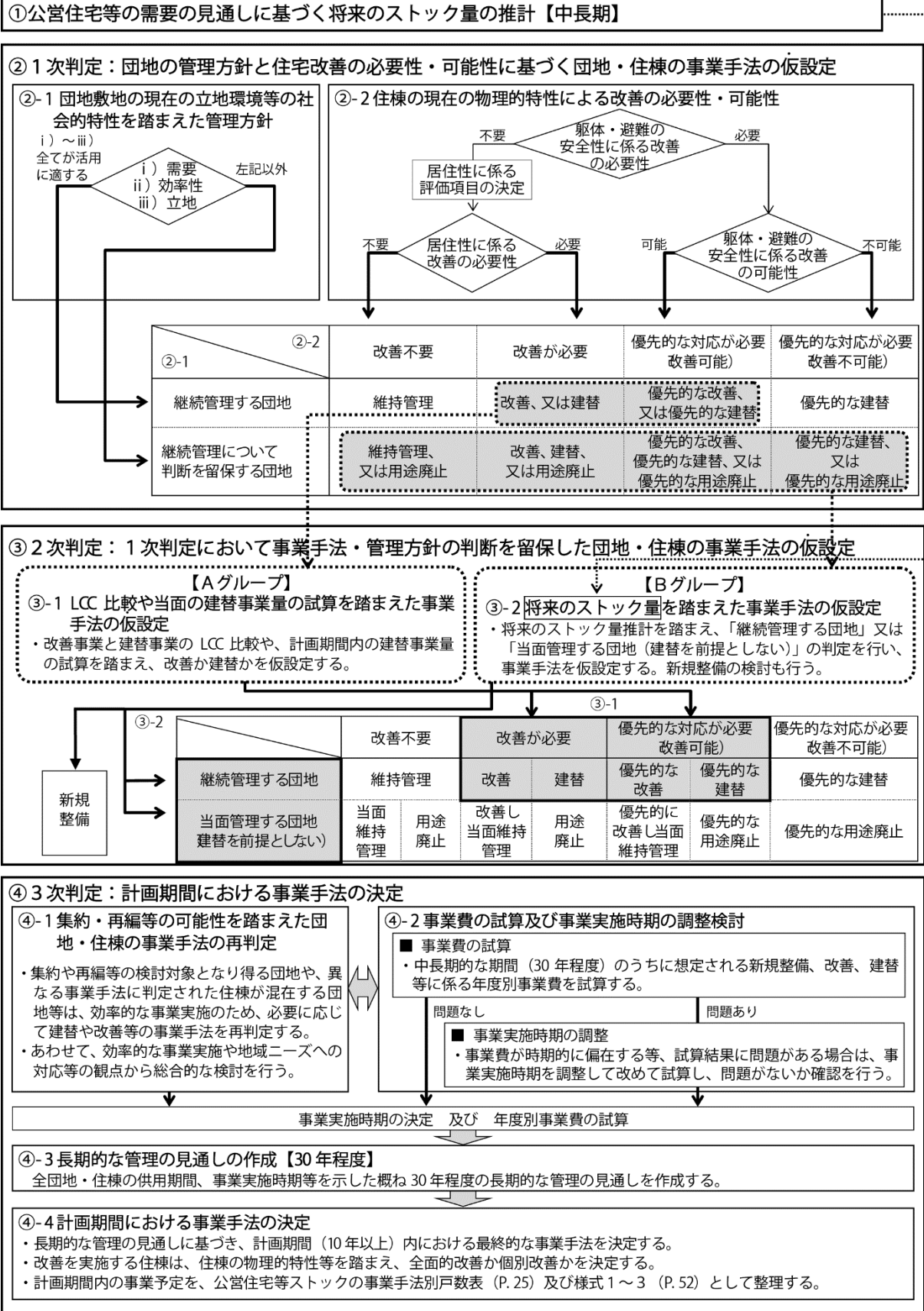
2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、

- 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。

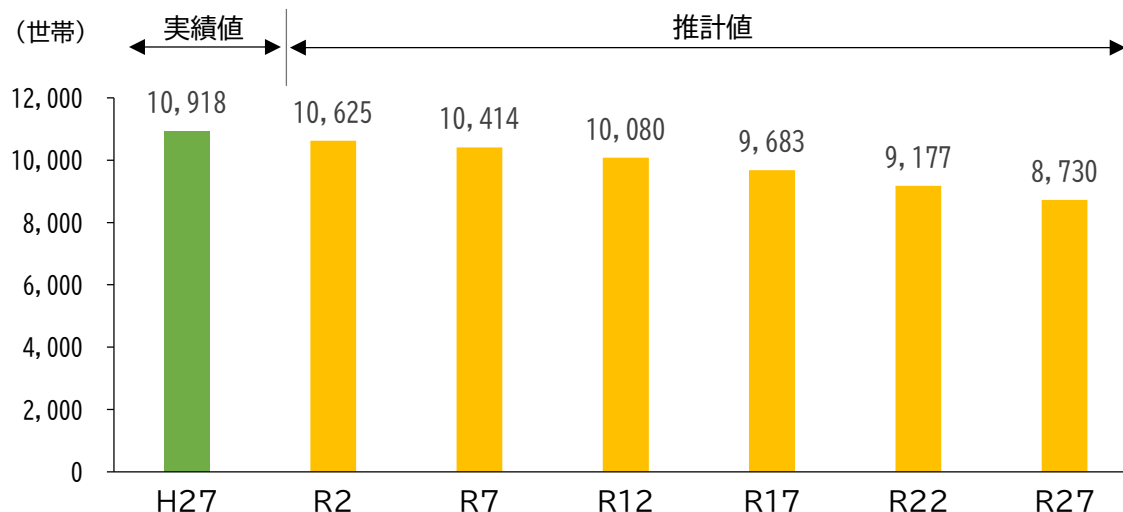
プログラムによる推計結果は次のようになり、本町の一般世帯数は今後ゆるやかに減少していくと推計される。

※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



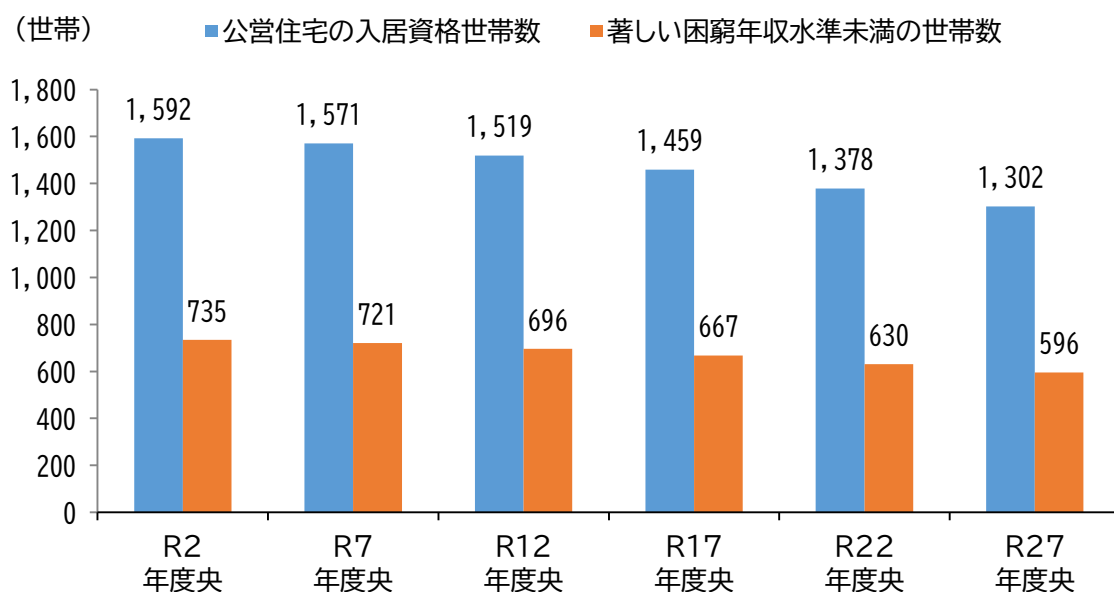
② 著しい困窮年収水準未満の世帯数等の推計

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

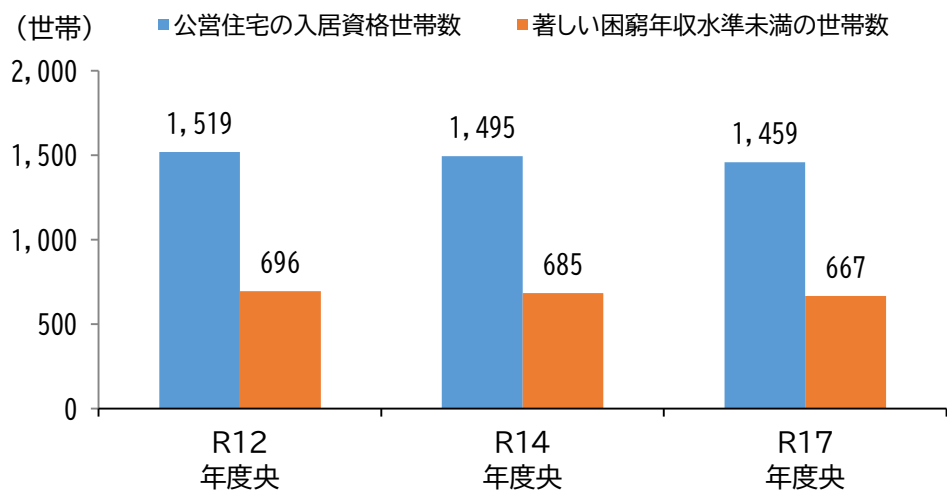


本計画の目標年次である令和14年度の「公営住宅の入居資格世帯数」および「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は令和12年度と令和17年度の推計値を踏まえ、以下のように算出される。

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、幕別地区、札内地区、忠類地区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
R2	10,625	1,689	7,286	501	973	176
R7	10,414	1,601	7,238	484	921	170
R12	10,080	1,495	7,099	459	868	159
R17	9,683	1,379	6,903	432	818	151
R22	9,177	1,248	6,626	401	761	141
R27	8,730	1,138	6,372	377	712	131
R32	8,283	1,043	6,100	355	660	125
R37	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
R12	10,080	1,495	7,099	459	868	159
R14	9,921	1,449	7,020	448	848	156
R17	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	札幌市街地	忠類市街地	幕別札幌内 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	札幌市街地	忠類市街地	幕別札幌内 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	札幌市街地	忠類市街地	幕別札幌内 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	札幌市街地	忠類市街地	幕別札幌内 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いとみなし、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市街化区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			—	○	継続管理
	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			—	○	継続管理
	新緑町西	S52	4	16	簡平	H19	29.2%	○	—	○	継続管理
		S53	4	16	簡平	H20			—	○	継続管理
		S54	2	8	簡平	H21			—	○	継続管理
		S55	2	8	簡平	H22			—	○	継続管理
	新緑町東	S56	2	8	簡平	H23	25.0%	○	—	○	継続管理
		S57	2	8	簡平	H24			—	○	継続管理
		S58	2	8	簡平	H25			—	○	継続管理
	新緑町南	S59	1	6	簡二	R11	58.3%	×	—	○	判断留保
		S60	1	6	簡二	R12			—	○	判断留保
	新緑町2	H11	4	12	準耐	R26	3.8%	○	—	○	継続管理
		H12	6	14	準耐	R27			—	○	継続管理
	旭町西	H13	1	16	耐火	R53	3.1%	○	—	○	継続管理
		H14	1	16	耐火	R54			—	○	継続管理
	旭町東	H17	1	12	耐火	R57	11.1%	○	—	○	継続管理
		H18	1	12	耐火	R58			—	○	継続管理
		H19	1	12	耐火	R59			—	○	継続管理
	千住	S43	1	4	簡平	H10	87.5%	×	—		判断留保
		S43	1	4	簡平	H10			—		判断留保
	桂町東	S46	3	12	簡平	H13	0.0%	○	—	○	継続管理
		S47	1	4	簡平	H14			—	○	継続管理
	桂町	S55	1	6	簡二	R7	6.7%	○	—	○	継続管理
		S56	1	6	簡二	R8			—	○	継続管理
		S57	1	6	簡二	R9			—	○	継続管理
		S58	1	6	簡二	R10			—	○	継続管理
S59		1	6	簡二	R11	—			○	継続管理	
桂町2	S57	2	12	簡二	R9	10.0%	○	—	○	継続管理	
	S58	2	12	簡二	R10			—	○	継続管理	
	S59	1	6	簡二	R11			—	○	継続管理	
あかしや南	S51	1	24	耐火	R28	0.0%	○	—	○	継続管理	
	S52	1	16	耐火	R29			—	○	継続管理	
あかしや南(新)	R3	2	16	耐火	R73	0.0%	○	—	○	継続管理	
	R4	2	16	耐火	R74			—	○	継続管理	

■ 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	R2	2	12	耐火	R72	0.0%	○	—	○	継続管理
		R3	2	12	耐火	R73			—	○	継続管理
	泉町東	S47	5	20	簡平	H14	0.0%	○	—	○	継続管理
	泉町	H5,H6	1	30	耐火	R45	0.0%	○	—	○	継続管理
		H7	1	36	耐火	R47			—	○	継続管理
		H8	1	24	耐火	R48			—	○	継続管理
		H9	1	36	耐火	R49			—	○	継続管理
	春日東	H28	2	8	木造	R28	0.0%	○	—	○	継続管理
		R1	2	8	木造	R31			—	○	継続管理
		H29	2	8	木造	R29			—	○	継続管理
		H30	2	8	木造	R30			—	○	継続管理
	忠類白銀町	S46	5	20	簡平	H13	29.0%	○	—	○	継続管理
		S47	4	16	簡平	H14			—	○	継続管理
		S48	4	16	簡平	H15			—	○	継続管理
		S58	2	4	簡平	H25			—	○	継続管理
		S59	2	4	簡平	H26			—	○	継続管理
		S60	1	2	簡平	H27			—	○	継続管理
	忠類あけぼの	H2	4	8	簡平	R2	23.9%	○	—	○	継続管理
		H3	3	6	簡平	R3			—	○	継続管理
		H4	3	6	簡平	R4			—	○	継続管理
		H5	6	12	簡平	R5			—	○	継続管理
		H6	3	6	簡平	R6			—	○	継続管理
		H7	4	8	簡平	R7			—	○	継続管理
	忠類栄町	H11	2	10	準耐	R26	0.0%	○	—	○	継続管理
		H12	3	9	準耐	R27			—	○	継続管理
		H13	4	8	準耐	R28			—	○	継続管理
	忠類あおぞら	H14	4	8	準耐	R29	25.0%	○	—	○	継続管理
忠類せせらぎ	H13	2	10	準耐	R28	0.0%	○	—	○	継続管理	
特公賃	緑町	H7	1	12	耐火	R47	20.8%	○	—	○	継続管理
		H9	2	12	耐火	R49			—	○	継続管理
	メゾンさいわい	H6	4	8	木造	R6	0.0%	○	—	○	継続管理
	メゾンせせらぎ	H8	2	10	準耐	R23	0.0%	○	—	○	継続管理
		H9	1	5	準耐	R24			—	○	継続管理
	せせらぎ	H8	2	4	準耐	R23	16.7%	○	—	○	継続管理
		H9	1	2	準耐	R24			—	○	継続管理
栄町	H12	2	4	準耐	R27	0.0%	○	—	○	継続管理	
町単独住宅	糠内	H6	1	2	木造	R6	16.7%	○	—	○	継続管理
		H8	1	2	木造	R8			—	○	継続管理
		H13	1	2	木造	R13			—	○	継続管理
	緑町南2	S59	1	6	簡二	R11	16.7%	○	—	○	継続管理
	メゾンあけぼの	H3	4	8	木造	R3	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を評価し、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が、全面的改善を実施した「桂町東」および「忠類白銀町」の一部住棟では基準を満たしている。

住戸内の設備状況については、「南町（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、以下のようになる。

■ 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	本町1	H15	1	4	耐火	R55	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	本町2	H16	2	12	耐火	R56	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	寿町	S61	2	12	簡二	R13	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S62	1	8	簡二	R14	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
	南町旧	S39	5	18	簡平	H6	○	○	○	×	×	×	○	改善が必要
	南町新	H10	2	16	耐火	R50	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	緑町3	S46	3	12	簡平	H13	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S47	1	4	簡平	H14	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
	新緑町西	S52	4	16	簡平	H19	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S53	4	16	簡平	H20	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S54	2	8	簡平	H21	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S55	2	8	簡平	H22	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
	新緑町東	S56	2	8	簡平	H23	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S57	2	8	簡平	H24	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S58	2	8	簡平	H25	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
	新緑町南	S59	1	6	簡二	R11	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S60	1	6	簡二	R12	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
	新緑町2	H11	4	12	準耐	R26	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H12	6	14	準耐	R27	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	旭町西	H13	1	16	耐火	R53	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H14	1	16	耐火	R54	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	旭町東	H17	1	12	耐火	R57	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H18	1	12	耐火	R58	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H19	1	12	耐火	R59	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	千住	S43	1	4	簡平	H10	○	○	○	×	×	×	×	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	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		S47	1	4	簡平	H14	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	桂町	S55	1	6	簡二	R7	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S56	1	6	簡二	R8	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S57	1	6	簡二	R9	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
		S58	1	6	簡二	R10	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
S59		1	6	簡二	R11	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要	
桂町2	S57	2	12	簡二	R9	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要	
	S58	2	12	簡二	R10	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要	
	S59	1	6	簡二	R11	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要	
あかしや南	S51	1	24	耐火	R28	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要	
	S52	1	16	耐火	R29	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要	
あかしや南(新)	R3	2	16	耐火	R73	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
	R4	2	16	耐火	R74	○	○	○	○	○	○	○	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		その他
公営住宅	桂町西	R2	2	12	耐火	R72	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		R3	2	12	耐火	R73	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	泉町東	S47	5	20	簡平	H14	○	○	○	×	×	○	○	○	改善が必要
	泉町	H5,H6	1	30	耐火	R45	○	○	○	○	○	○	○	※	改善が必要
		H7	1	36	耐火	R47	○	○	○	○	○	○	○	※	改善が必要
		H8	1	24	耐火	R48	○	○	○	○	○	○	○	※	改善が必要
		H9	1	36	耐火	R49	○	○	○	○	○	○	○	※	改善が必要
	春日東	H28	2	8	木造	R28	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		R1	2	8	木造	R31	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H29	2	8	木造	R29	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H30	2	8	木造	R30	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	忠類白銀町	S46	5	20	簡平	H13	○	○	○	×	×	○	○	○	改善が必要
		S47	4	16	簡平	H14	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		S48	4	16	簡平	H15	○	○	○	×	×	○	○	○	改善が必要
		S58	2	4	簡平	H25	○	○	○	×	×	○	○	○	改善が必要
		S59	2	4	簡平	H26	○	○	○	×	×	○	○	○	改善が必要
		S60	1	2	簡平	H27	○	○	○	×	×	○	○	○	改善が必要
	忠類あけぼの	H2	4	8	簡平	R2	○	○	○	×	×	○	○	○	改善が必要
		H3	3	6	簡平	R3	○	○	○	×	○	○	○	○	改善が必要
		H4	3	6	簡平	R4	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H5	6	12	簡平	R5	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H6	3	6	簡平	R6	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H7	4	8	簡平	R7	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		忠類栄町	H11	2	10	準耐	R26	○	○	○	○	○	○	○	○
	H12		3	9	準耐	R27	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	H13		4	8	準耐	R28	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	忠類あおぞら	H14	4	8	準耐	R29	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
忠類せせらぎ	H13	2	10	準耐	R28	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
特公賃	緑町	H7	1	12	耐火	R47	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H9	2	12	耐火	R49	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	メゾンさいわい	H6	4	8	木造	R6	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	メゾンせせらぎ	H8	2	10	準耐	R23	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H9	1	5	準耐	R24	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	せせらぎ	H8	2	4	準耐	R23	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H9	1	2	準耐	R24	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
栄町	H12	2	4	準耐	R27	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
町単独住宅	糠内	H6	1	2	木造	R6	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H8	1	2	木造	R8	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		H13	1	2	木造	R13	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	緑町南2	S59	1	6	簡二	R11	○	○	○	×	×	○	○	○	改善が必要
	メゾンあけぼの	H3	4	8	木造	R3	○	○	○	×	○	○	○	○	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、同年代に建設された他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
		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 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	
	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	
	判断を留保する団地		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」、令和5年3月末時点で耐用年限を経過している住棟は「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	棟数	戸数	構造	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	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	耐用年限前のため改善		
		S62	1	8	簡二	R14	耐用年限前のため改善		
	南町旧	S39	5	18	簡平	H6		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	2	16	耐火	R50			維持管理
	緑町3	S46	3	12	簡平	H13	耐用年限経過のため建替		
		S47	1	4	簡平	H14	耐用年限経過のため建替		
	新緑町西	S52	4	16	簡平	H19	耐用年限経過のため建替		
		S53	4	16	簡平	H20	耐用年限経過のため建替		
		S54	2	8	簡平	H21	耐用年限経過のため建替		
		S55	2	8	簡平	H22	耐用年限経過のため建替		
	新緑町東	S56	2	8	簡平	H23	耐用年限経過のため建替		
		S57	2	8	簡平	H24	耐用年限経過のため建替		
		S58	2	8	簡平	H25	耐用年限経過のため建替		
	新緑町南	S59	1	6	簡二	R11		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	1	6	簡二	R12		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	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		当面管理する団地（建替を前提としない）	用途廃止
		S43	1	4	簡平	H10		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	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	耐用年限前のため改善		
		S56	1	6	簡二	R8	耐用年限前のため改善		
		S57	1	6	簡二	R9	耐用年限前のため改善		
		S58	1	6	簡二	R10	耐用年限前のため改善		
S59		1	6	簡二	R11	耐用年限前のため改善			
桂町2	S57	2	12	簡二	R9	耐用年限前のため改善			
	S58	2	12	簡二	R10	耐用年限前のため改善			
	S59	1	6	簡二	R11	耐用年限前のため改善			
あかしや南	S51	1	24	耐火	R28	建替事業中	建替	建替	
	S52	1	16	耐火	R29	建替事業中	建替	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	

■ 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	建設年度	棟数	戸数	構造	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	R2	2	12	耐火	R72			維持管理
		R3	2	12	耐火	R73			維持管理
	泉町東	S47	5	20	簡平	H14	耐用年限経過のため建替		
	泉町	H5,H6	1	30	耐火	R45	耐用年限前のため改善		
		H7	1	36	耐火	R47	耐用年限前のため改善		
		H8	1	24	耐火	R48	耐用年限前のため改善		
		H9	1	36	耐火	R49	耐用年限前のため改善		
	春日東	H28	2	8	木造	R28			維持管理
		R1	2	8	木造	R31			維持管理
		H29	2	8	木造	R29			維持管理
		H30	2	8	木造	R30			維持管理
	忠類白銀町	S46	5	20	簡平	H13	耐用年限経過のため建替		
		S47	4	16	簡平	H14			維持管理
		S48	4	16	簡平	H15	耐用年限経過のため建替		
		S58	2	4	簡平	H25	耐用年限経過のため建替		
		S59	2	4	簡平	H26	耐用年限経過のため建替		
		S60	1	2	簡平	H27	耐用年限経過のため建替		
	忠類あけぼの	H2	4	8	簡平	R2	耐用年限経過のため建替		
		H3	3	6	簡平	R3	耐用年限経過のため建替		
		H4	3	6	簡平	R4			維持管理
H5		6	12	簡平	R5			維持管理	
H6		3	6	簡平	R6			維持管理	
H7		4	8	簡平	R7			維持管理	
忠類栄町		H11	2	10	準耐	R26			維持管理
	H12	3	9	準耐	R27			維持管理	
	H13	4	8	準耐	R28			維持管理	
忠類あおぞら	H14	4	8	準耐	R29			維持管理	
忠類せせらぎ	H13	2	10	準耐	R28			維持管理	
特公賃	緑町	H7	1	12	耐火	R47			維持管理
		H9	2	12	耐火	R49			維持管理
	メゾンさいわい	H6	4	8	木造	R6			維持管理
	メゾンせせらぎ	H8	2	10	準耐	R23			維持管理
		H9	1	5	準耐	R24			維持管理
	せせらぎ	H8	2	4	準耐	R23			維持管理
		H9	1	2	準耐	R24			維持管理
栄町	H12	2	4	準耐	R27			維持管理	
町単独住宅	糠内	H6	1	2	木造	R6			維持管理
		H8	1	2	木造	R8			維持管理
		H13	1	2	木造	R13			維持管理
	緑町南2	S59	1	6	簡二	R11	耐用年限前のため改善		
	メゾンあけぼの	H3	4	8	木造	R3	耐用年限経過のため建替		

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	糠内				
	(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
				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」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	R2	2	12	耐火	R72				維持管理	
		R3	2	12	耐火	R73				維持管理	
	泉町東	S47	5	20	簡平	H14		隣接団地等へ移転		用途廃止	
	泉町	H5,H6	1	30	耐火	R45		隣接団地等から入居受入		改善	
		H7	1	36	耐火	R47		隣接団地等から入居受入		改善	
		H8	1	24	耐火	R48		隣接団地等から入居受入		改善	
		H9	1	36	耐火	R49		隣接団地等から入居受入		改善	
	春日東	H28	2	8	木造	R28				維持管理	
		R1	2	8	木造	R31				維持管理	
		H29	2	8	木造	R29				維持管理	
		H30	2	8	木造	R30				維持管理	
	忠類白銀町	S46	5	20	簡平	H13	建替		※2	建替	
		S47	4	16	簡平	H14				維持管理	
		S48	4	16	簡平	H15	建替		※2	建替	
		S58	2	4	簡平	H25	建替		※2	建替	
		S59	2	4	簡平	H26	建替		※2	建替	
		S60	1	2	簡平	H27	建替		※2	建替	
	忠類あけぼの	H2	4	8	簡平	R2	維持管理			維持管理	
		H3	3	6	簡平	R3	維持管理			維持管理	
		H4	3	6	簡平	R4	維持管理			維持管理	
		H5	6	12	簡平	R5	維持管理			維持管理	
		H6	3	6	簡平	R6	維持管理			維持管理	
		H7	4	8	簡平	R7	維持管理			維持管理	
		忠類栄町	H11	2	10	準耐	R26				維持管理
	H12		3	9	準耐	R27				維持管理	
	H13		4	8	準耐	R28				維持管理	
	忠類あおぞら	H14	4	8	準耐	R29				維持管理	
	忠類せせらぎ	H13	2	10	準耐	R28				維持管理	
	特公賃	緑町	H7	1	12	耐火	R47				維持管理
			H9	2	12	耐火	R49				維持管理
メゾンさいわい		H6	4	8	木造	R6				維持管理	
メゾンせせらぎ		H8	2	10	準耐	R23				維持管理	
		H9	1	5	準耐	R24				維持管理	
せせらぎ		H8	2	4	準耐	R23				維持管理	
		H9	1	2	準耐	R24				維持管理	
栄町	H12	2	4	準耐	R27				維持管理		
町単独住宅	糠内	H6	1	2	木造	R6				維持管理	
		H8	1	2	木造	R8				維持管理	
		H13	1	2	木造	R13				維持管理	
	緑町南2	S59	1	6	簡二	R11		近隣団地等へ移転		用途廃止	
	メゾンあけぼの	H3	4	8	木造	R3				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	ユニットバス交換	80	他自治体例
脱炭素社会対応型改善	窓サッシ交換	198	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

事業費の試算を基に、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うように調整する。また、幕別地区、札内地区、忠類地区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、居住性向上や省エネルギー化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	R2	2	12	耐火	R72		維持管理	維持管理
		R3	2	12	耐火	R73		維持管理	維持管理
	泉町東	S47	5	20	簡平	H14	計画期間	用途廃止	
	泉町	H5,H6	1	30	耐火	R45	計画期間	改善	維持管理
		H7	1	36	耐火	R47	計画期間	改善	維持管理
		H8	1	24	耐火	R48	計画期間	改善	維持管理
		H9	1	36	耐火	R49	計画期間	改善	維持管理
	春日東	H28	2	8	木造	R28		維持管理	維持管理
		R1	2	8	木造	R31		維持管理	維持管理
		H29	2	8	木造	R29		維持管理	維持管理
		H30	2	8	木造	R30		維持管理	維持管理
	忠類白銀町	S46	5	20	簡平	H13	計画期間	建替	維持管理
		S47	4	16	簡平	H14		維持管理	維持管理※2
		S48	4	16	簡平	H15	計画期間	建替	維持管理
		S58	2	4	簡平	H25	計画期間	建替	維持管理
		S59	2	4	簡平	H26	計画期間	建替	維持管理
		S60	1	2	簡平	H27	計画期間	建替	維持管理
	忠類あけぼの	H2	4	8	簡平	R2		維持管理	用途廃止・建替
		H3	3	6	簡平	R3		維持管理	用途廃止・建替
		H4	3	6	簡平	R4		維持管理	用途廃止・建替
		H5	6	12	簡平	R5		維持管理	用途廃止・建替
		H6	3	6	簡平	R6		維持管理	用途廃止・建替
		H7	4	8	簡平	R7		維持管理	用途廃止・建替
		忠類栄町	H11	2	10	準耐	R26		維持管理
	H12		3	9	準耐	R27		維持管理	維持管理
	H13		4	8	準耐	R28		維持管理	維持管理
	忠類あおぞら	H14	4	8	準耐	R29		維持管理	維持管理
忠類せせらぎ	H13	2	10	準耐	R28		維持管理	維持管理	
特公賃	緑町	H7	1	12	耐火	R47		維持管理	改善
		H9	2	12	耐火	R49		維持管理	改善
	メゾンさいわい	H6	4	8	木造	R6		維持管理	用途廃止・建替
	メゾンせせらぎ	H8	2	10	準耐	R23		維持管理	維持管理
		H9	1	5	準耐	R24		維持管理	維持管理
	せせらぎ	H8	2	4	準耐	R23		維持管理	維持管理
		H9	1	2	準耐	R24		維持管理	維持管理
	栄町	H12	2	4	準耐	R27		維持管理	維持管理
町単独住宅	糠内	H6	1	2	木造	R6		維持管理	用途廃止・建替
		H8	1	2	木造	R8		維持管理	用途廃止・建替
		H13	1	2	木造	R13		維持管理	用途廃止・建替
	緑町南2	S59	1	6	簡二	R11	計画期間内	用途廃止	
	メゾンあけぼの	H3	4	8	木造	R3	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	町単独住宅 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	14戸	—
	うち計画修繕対応戸数	20戸	14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	6戸	6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	674戸	0戸
	うち計画修繕対応戸数	728戸	546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	156戸	166戸

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および事業プログラムは以下ようになる。

■ 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

区分	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	耐用年数 経過年度	計画期間内の年度別ストック活用戸数														事業実施 戸数	計画期間未 管理戸数								
							事業手法 ※2		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14												
公営住宅	本町1	H15	1	4	耐火	R55	維持管理																				4			
	本町2	H16	2	12	耐火	R56	維持管理																					12		
	寿町	S61～S62	3	20	簡二	R13	維持管理																					20		
	南町旧	S39	5	18	簡平	H6	用途廃止 除却				18																18			
	南町新	H10	2	16	耐火	R50	維持管理																					16		
	緑町3	S46～S47	4	16	簡平	H13	用途廃止 除却													16							16			
	新緑町西 ※1	S52～S55	7	28	簡平	H19	用途廃止 除却														28							28		
			5	20	簡平		改善 居・脱							8	12													20		20
	新緑町東 ※1	S56～S58	3	12	簡平	H23	用途廃止 除却															12						12		
			3	12	簡平		改善 居・脱							8	4													12		12
	新緑町南	S59～S60	2	12	簡二	R11	用途廃止 除却														12						12			
	新緑町2	H11～H12	10	26	準耐	R26	維持管理																					26		
	旭町西	H13～H14	2	32	耐火	R53	維持管理																					32		
	旭町東	H17～H19	3	36	耐火	R57	維持管理																					36		
	千住	S43	1	4	簡平	H10	用途廃止 除却															4						4		
			1	4	簡平		維持管理																						4	
	桂町東	S46～S47	4	16	簡平	H13	維持管理																					16		
	桂町 ※1	S55～S59	2	12	簡二	R7	用途廃止 除却															12						12		
			3	18	簡二		改善 居・脱															12	6					18		18
	桂町2 ※1	S57～S59	2	12	簡二	R9	用途廃止 除却														12						12			
	3		18	簡二	改善 居・脱																12	6					18		18	
	あかしゃ南	S51～S52	2	40	耐火	R28	建替 除却			40																	40			
	あかしゃ南(新)	R3～R4	4	32	耐火	R73	維持管理																					32		
			4	48	耐火	R75	建替 建設	16	16	16																	48		48	
	桂町西	R2～R3	4	24	耐火	R72	維持管理																				24			
	泉町東	S47	5	20	簡平	H14	用途廃止 除却														20						20			
	泉町	H5～H9	4	126	耐火	R45	改善 長・脱					30	36	60													126		126	
	春日東	H28～R1	8	32	木造	R28	維持管理																				32			
	忠類白銀町	S46～S60	14	46	簡平	H13	建替 除却													8	8	20	10			46				
		S47	4	16	簡平	H14	維持管理																				16			
忠類白銀町(新)	R10～R14			木造	R40	建替 建設								6	6										12		12			
忠類あけぼの	H2～H7	23	46	簡平	R2	維持管理																				46				
忠類栄町	H11～H13	9	27	準耐	R26	維持管理																				27				
忠類あおぞら	H14	4	8	準耐	R29	維持管理																				8				
忠類せせらぎ	H13	2	10	準耐	R28	維持管理																				10				
特公賃	緑町	H7～H9	3	24	耐火	R47	維持管理																			24				
	メゾンさいわい	H6	4	8	木造	R6	維持管理																			8				
	メゾンせせらぎ	H8～H9	3	15	準耐	R23	維持管理																			15				
	せせらぎ	H8～H9	3	6	準耐	R23	維持管理																			6				
	栄町	H12	2	4	準耐	R27	維持管理																			4				
町単独住宅	糠内	H6～H13	3	6	木造	R6	維持管理																			6				
	緑町南2	S59	1	6	簡二	R11	用途廃止 除却														6					6				
	メゾンあけぼの	H3	4	8	木造	R3	維持管理																			8				
合計			174	852				868	844	860	860	842	842	840	838	818	686	480	686											
地域別	幕別市街地		56	294				294	294	294	294	276	276	276	276	276	202	124	202											
	札内市街地		41	350				366	342	358	358	358	358	358	358	358	314	294	314											
	忠類市街地		72	194				194	194	194	194	194	194	192	190	170	160	58	160											
	農村地域		5	14				14	14	14	14	14	14	14	14	14	10	4	10											
区分別	公営住宅		151	775				791	767	783	783	765	765	763	761	741	615	474	615											
	特公賃		15	57				57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57											
	町単独住宅		8	20				20	20	20	20	20	20	20	20	20	14	14	14											

※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 長：長寿命化型改善 居：居住性向上型改善 脱：脱炭素社会対応型改善 を示す。

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		事業費(万円)											
		単価 万円/戸	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	UB交換	80	0	0	0	0	0	0	0	1,280	3,200	960	5,440
脱炭素社会 対応型改善	サッシ交換	198	0	0	0	5,940	7,128	11,880	0	0	0	0	24,948
	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