

8章 市営住宅等事業手法の選定

1 事業手法の内容

市営住宅等ストックの事業手法は、建替、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

目標管理期間は、建替が公営住宅法による耐用年限とし、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業による改善事業実施後に引き続き管理する期間に基づくものです。

表 8-1 目標管理期間

手 法		目標管理期間
建替	耐火構造	70年
	準耐火構造、簡易耐火構造2階建て	45年
	木造、簡易耐火構造平屋建て	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

(1) 建替

建替とは、公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを指します。

建替は、耐用年限の1/2を経過した住棟に対して検討することが出来ます。

(2) 全面的改善

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替の場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負担能力への適切な対応が可能となります。

しかし、全面的改善の実施前に最適改善手法評価（躯体診断、費用対効果）を行わなければならないことから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

<基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること。
- 建築後30年を経過したものであること。
- 改善後の住宅について概ね30年以上引き続き管理する予定のものであること。
- 規模増改善（増築、2戸1等）との組合せが可能。
- 住戸について空き住戸発生毎に改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型の選択を可能とする。

<改善内容>

- 改善内容として、以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要）。

表 8-2 全面的改善の改善内容

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	・間取りの改修 ・設備改修 （給湯方式の変更、流し台及び洗面化粧台の設置）		
福祉対応型	・住戸内部のバリアフリー化 （一定の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修等）等	・共用部分のバリアフリー化 （廊下、階段の一定の高齢者対応、4階以上の住棟へのE V必置等）	・屋外、外構の一定のバリアフリー化 （団地内通路の危険個所の改善等）
安全性確保型		・耐震改修 ・外壁の防災安全改修等	

（3）個別改善

個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。

<基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に位置づけされていること。
- 原則として、建築後 20 年を経過した公営住宅等であること。
- 共用部分改善のうち、耐震改修については昭和 56 年度以前(ただし、旧耐震基準の適用を受けたものに限る)の予算により整備されたもの
- 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー改善については平成 14 年度以前の予算により整備されたもの
- 共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成 14 年度以前の予算により整備されたもの
- 長寿命型改善、脱炭素社会対応型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障がい者向けの改善、住宅防災機器、地上デジタル放送対応設備又は、P 波感知器型地震管制運転装置等の設置若しくは戸開走行保護装置の設置またはエレベーターに係る主要機器耐震補強装置の実施、宅配ボックスの設置、防災・減災対策に係る改善、交流スペースの設置については、年度要件なし
- 個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね 10 年以上（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね 15 年、測量試験費に国費を充てた場合(耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く)は、概ね 20 年以上引続き管理するもの)
- 耐用年数が 30 年、45 年と比較的短い木造、簡易耐火構造平屋建て、簡易耐火構造 2 階建てについても、公営住宅等長寿命化計画に位置付けられた計画的な改善事業で、かつ平成 21 年 3 月 31 日付け住宅第 2061 号通知及び平成 26 年 7 月 2 日付け住宅第 419 号に基づき耐力度調査を実施し安全が確認された場合には、耐用年数までの残年数が 10 年未満であっても交付対象となり得る。

<改善内容>

表 8-3 主な改善事業のメニュー

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・浴室のユニットバス化 等	・給水方式の変更 ・灯油集中配管設備設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・排水処理施設の整備 等
B： 福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C： 安全性確保	・台所の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
D： 長寿命化	・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
E： 脱炭素社会 対応型	・外壁・最上快夫天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化（室内側のプラスチック化・省エネ性向上に資する交換） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等

資料：「公営住宅整備事業マニュアル」令和5年4月

（４）維持管理

点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施するものとします。

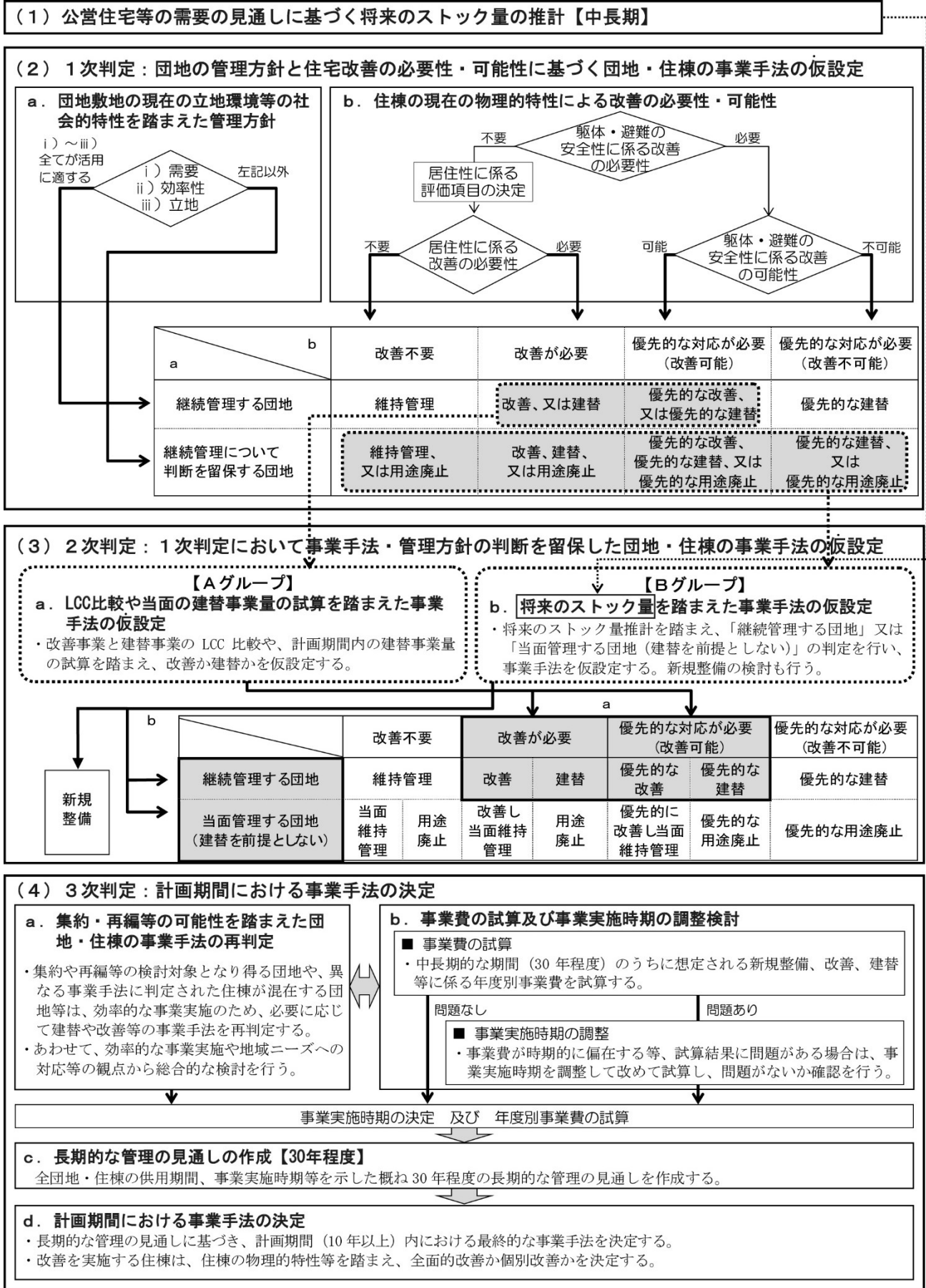
尚、修繕は以下の3区分に分類されます。

- ①入居者の退去に伴い市営住宅等の効率的な運用を目的に行う修繕を「入退去修繕」とします。
- ②団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

2 事業手法の選定方針

市営住宅等事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成28年8月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って判定します。

図 8-1 事業手法の選定フロー



3 事業手法の判定

(1) 市営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

a. 将来人口の動向

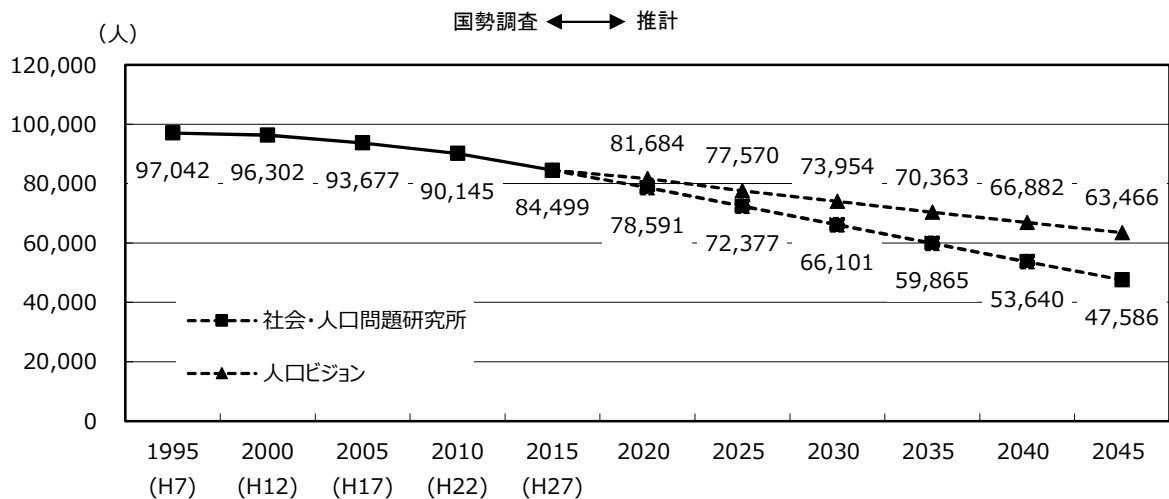
本市の総人口は、平成 27 年国勢調査で 84,499 人です。

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計では、2025 年が 72,377 人、2040 年は 53,640 人とされています。

一方で、岩見沢市人口ビジョンでは、将来的な出生率向上を踏まえた目標値を設定しており、2025 年が 77,570 人、2040 年は 66,882 人としています。

本計画では本市の将来目標を示す岩見沢市人口ビジョンの動向を踏まえて市営住宅等の見通しを検討します。

図 8-2 将来人口の推移



資料：1995～2015 年：国勢調査、2020～2045 年：国立社会保障人口問題研究所の推計値（平成 30 年 3 月推計）、岩見沢市人口ビジョン

b. 著しい困窮年収未満世帯数の推計（ストック推計プログラム）

市営住宅等の見通しの検討にあたっては、将来人口・世帯数等の推計をもとに、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計します。

著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「ストック推計プログラム（国土交通省平成28年8月）」を用いて算出することとします。

ストック推計プログラムによると、著しい困窮年収未満の世帯数は今後減少することが予測され、計画期間終了年の2028年では2,539世帯、2040年では2,217世帯と推計されます。

図 8-3 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

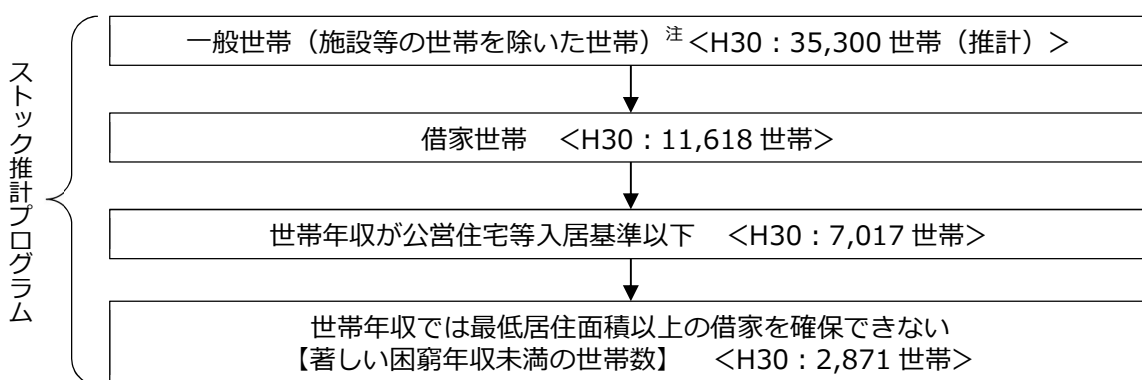


表 8-4 将来一般世帯数・著しい困窮年収未満の世帯数の推移

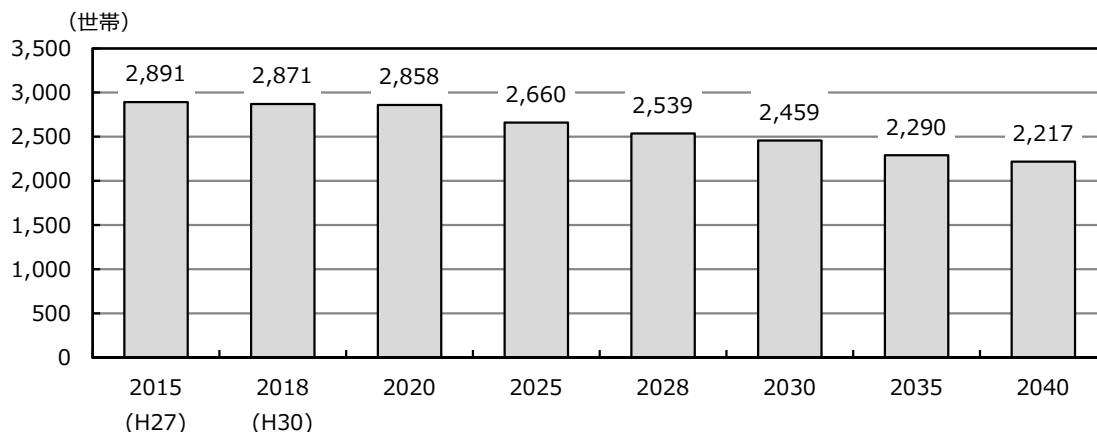
	2015 (H27)	2018 (H30)	2020	2025	2028	2030	2035	2040
一般世帯数 ^注	36,060	35,300	34,794	32,789	31,543	30,712	28,486	27,412
H27との比率	-	0.98	0.96	0.91	0.87	0.85	0.79	0.76
著しい困窮年収未満の世帯数	2,891	2,871	2,858	2,660	2,539	2,459	2,290	2,217
H27との比率	-	0.99	0.99	0.92	0.88	0.85	0.79	0.77

注：著しい困窮年収未満世帯数の推計は、施設等の世帯を除いた一般世帯数をベースに推計を行うため、2015（H27）年の世帯数は、P3の数値と異なる。

※H27一般世帯数は国勢調査実績値 2018,2028年は案分

※平成30年12月現在、ストック推計プログラムに基づく将来一般世帯数・著しい困窮年収未満の世帯数の推計は2040年まで

図 8-4 著しい困窮年収未満の世帯数推計の推移



※2018（H30）及び2028年は案分

c. 市営住宅等の将来見通し

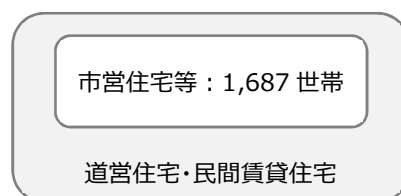
「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局・平成 28 年 8 月）では、「ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。」としています。

2018（H30）年現在、著しい困窮年収未満世帯が約 2,871 世帯、市営住宅等入居世帯数は 1,687 世帯（H30.6 月現在）であることから、著しい困窮年収未満世帯から市営住宅等入居世帯を差し引いた約 1,200 世帯については、主に道営住宅及び民間賃貸住宅が補完していることになります。今後も著しい困窮年収未満世帯については、市営住宅等だけでなく、民間賃貸住宅等の利用促進を行いながら対応することとします。

一方で、前章の「2 市営住宅等の整備・活用方針」では、関連計画である岩見沢市公共施設等総合管理計画との整合を図った延床面積の削減目標を掲げています。

著しい困窮年収未満世帯数は今後減少することが見込まれていることから、市営住宅等も管理戸数を段階的に削減し、目標の達成に向けて推進していきます。

図 8-5
著しい困窮年収未満世帯数への対応イメージ



著しい困窮年収未満世帯数：2,871 世帯
(2018(H30)年)

再掲：延床面積削減目標



※岩見沢市公共施設等総合管理計画策定時点（平成 25 年度末）

(参考) 将来市営住宅等管理戸数の推移

2018 (H30) 年現在の著しい困窮年収未満の世帯数は、市営住宅等が 1,687 世帯、道営住宅は 569 世帯、民間賃貸住宅等は 615 世帯と想定した場合、市営住宅等の世帯数推移は下表のようになります。

市営住宅等が対応すべき著しい困窮世帯数の将来推移イメージ

年度	現状	推計		備考
	2018 (H30)	2025	2040	
一般世帯数	35,300	32,789	27,412	
著しい困窮年収未満の世帯数 [A]	2,871 100.0%	2,660 100.0%	2,217 100.0%	
市営住宅等 [B]	1,687 58.8%	1,560 58.6%	1,069 48.2%	2025 年と 2040 年は予測管理戸数
道営住宅 [C]	569 19.8%	520 19.6%	450 20.3%	2018 年は管理戸数 2025 年と 2040 年は予測管理戸数
民間賃貸住宅 等 [D]	615 21.4%	580 21.8%	698 31.5%	D=A-B-C

市営住宅等が対応すべき著しい困窮年収未満世帯数から想定した将来管理戸数は下表のようになり、2025 年で約 1,560 戸、2040 年で約 1,069 戸程度となります。

市営住宅等管理戸数の将来推移イメージ

	現状	推計		備考
	2018 (H30)	2025	2040	
市営住宅等管理戸数	1,982	1,560	1,069	2025 年と 2040 年は予測管理戸数
差引 (H30 比戸数ベース)	-	422	913	
削減率 (H30 比戸数ベース)	-	21.3%	46.1%	

(2) 1次判定

1次判定は、以下 a、b の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 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

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

■検討内容（判定基準）

下記3項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

(需要)

- ・市営住宅等全体の入居率が 90.0%※であることを踏まえ、団地別入居率（政策空家含む）が90%未満の場合、需要が低いと判定します。

※空家全てが政策空家である志文、北村栄、必成、美流渡栄団地を除く入居率

(効率性)

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、用途地域区域外の場合、高度利用が出来ないため、建替事業の効率性が低いとします。

(立地)

- ・災害危険区域内等（土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域等）にある場合は、市営住宅等の立地として適さないと判定します。ただし団地内に浸水想定深より高い建物がある場合、垂直避難（建物上階への避難）が可能であるため、継続管理が出来るとします
- ・生活利便性の観点から用途地域区域外にある場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。

表 8-5 「a. 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」検討結果

地区	団地名	検討内容							判定結果	
		需要 [政策空 家含む]	効率性 用途	立地			利便性 用途地域 区域			
				災害区域 (一部も含む)	最上 階					
岩見沢	美鳩	×	88.9%	○	二中・準住	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	6条東	○	91.7%	○	二中・二住	○			区域内	継続管理する団地
	6条中央	○	95.8%	○	二中・二住	○			区域内	継続管理する団地
	5条東	×	85.4%	○	一住	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	2条	○	100.0%	○	商業	○			区域内	継続管理する団地
	3条西16	○	95.8%	○	二住	○			区域内	継続管理する団地
	春日	○	96.4%	×	一低	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	北2条	○	90.0%	○	二住・近商	△	0.5m未満	3F	区域内	継続管理する団地
	北5条	○	100.0%	×	一低・二低	△	0.5m未満	2F	区域内	継続管理について判断を留保する団地
	美園	○	96.9%	○	二中	○			区域内	継続管理する団地
	美園(改良)	○	90.6%	○	二中	○			区域内	継続管理する団地
	さくら木	○	91.7%	×	一低	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	日の出南	○	94.4%	×	一低	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	日の出北	○	95.3%	○	一中	○			区域内	継続管理する団地
	日の出北	○	98.7%	○	一中	○			区域内	継続管理する団地
	第1楓	×	85.4%	○	一中	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	第2楓	×	87.5%	○	一中	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	東町	×	84.0%	×	一低・一中	△	0.5m未満	4F	区域内	継続管理について判断を留保する団地
	志文	×	10.4%	○	一住	△	2.0-5.0m	2F	区域内	継続管理について判断を留保する団地
	こぶし	○	92.5%	○	一中	△	0.5m未満	4F	区域内	継続管理する団地
	北幌向	×	83.3%	×	区域外	×	5.0m以上	2F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	元町	○	100.0%	○	近商・準工	○			区域内	継続管理する団地
	第3東町	○	100.0%	○	一中・二住	○			区域内	継続管理する団地
北1条	○	100.0%	○	二中	○			区域内	継続管理する団地	
北村	北村栄	×	0.0%	×	区域外	×	2.0-5.0m	1F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	北栄	○	95.2%	×	区域外	△	2.0-5.0m	2F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	北村勤労者住宅	×	66.7%	×	区域外	△	2.0-5.0m	3F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
栗沢	栗沢栄	○	95.8%	○	一住	○			区域内	継続管理する団地
	弥生ヶ丘	×	78.7%	○	一中	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	必成	×	0.0%	×	一低	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	ひばりヶ丘	×	66.7%	○	一中	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	美流渡錦	○	100.0%	×	区域外	△	0.5-1.0m	1F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	美流渡栄	×	30.8%	×	区域外	-			区域外	継続管理について判断を留保する団地
	美流渡福寿	×	50.0%	×	区域外	-			区域外	継続管理について判断を留保する団地
	栗沢福寿住宅	○	100.0%	×	区域外	-			区域外	継続管理について判断を留保する団地

※用途 一低・二低：第一種・第二種低層住居専用地域
 一中・二中：第一種・第二種中高層住居専用地域
 一住・二住・準住：第一種・第二種・準住居地域 近商：近隣商業地域 商業：商業地域
 準工：準工業地域 区域外 用途地域区域外

※災害区域 浸水：洪水浸水想定区域内、ただし浸水想定深が垂直避難（建物上階へ避難）可能範囲内である場合は「△」とした。

b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■ 検討内容（判定基準）

（躯体の安全性）

- ・ 耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。
- ⇒ 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・ 新耐震基準に基づかない住棟については、全て耐震診断を実施しており、美鳩団地及び北 2 条団地は耐震改修を実施、残りの住棟は耐震性を有しています。

（避難の安全性の判定）

- ・ 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。
- ・ 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確保の可能性を評価します。

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

- ・ 以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。
 - ・ 住戸面積：40 m²以上（2人世帯の最低居住面積水準以上）
 - ・ バリアフリー性：高齢化対応（住戸内）、エレベーター設置（3階以上）
 - ・ 住戸内設備：浴室・浴槽あり、3箇所以上給湯設置、集中給油方式有無

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図 8-6 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

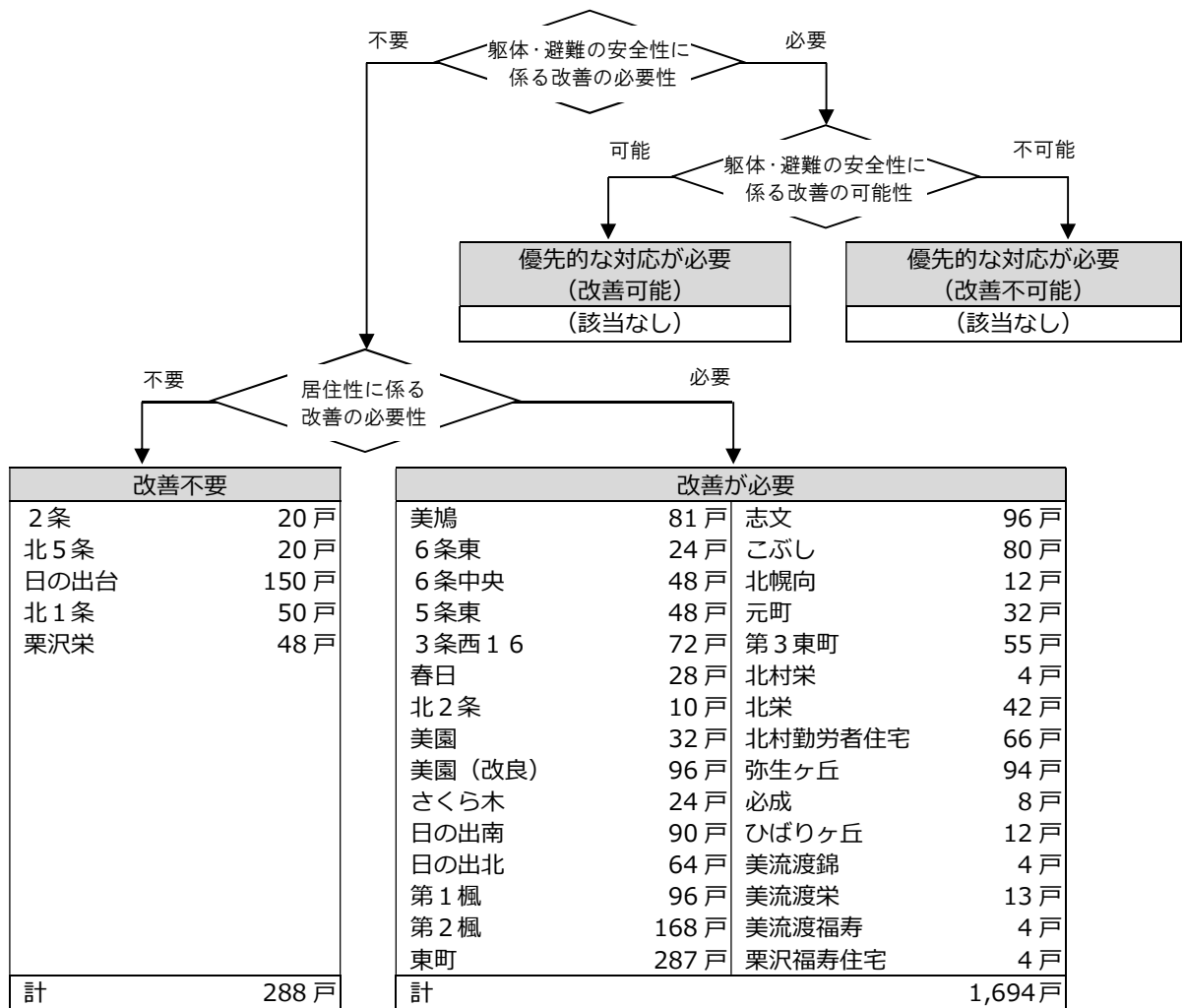


表 8-6 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

地区	団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性 ^{※1}						改善要否
						安全性			面積 40㎡ 以上	バリアリ-		設備			
						新旧	安全性	住戸 内 対応		EV ※2	浴槽	3 給湯	集中 給油		
														安全性	
岩見沢	美鳩	高耐	S56	1	81	旧	○	○	○	×	○	×	×	○	必要
	6条東	中耐	H1	1	24	新	○	○	○	×	×	×	×	○	必要
	6条中央	中耐	S54	3	48	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	必要
	5条東	中耐	H2,3	2	48	新	○	○	○	×	×	×	×	○	必要
	2条	高耐	H29	1	20	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
	3条西16	中耐	S55	2	72	旧	○	○	○	×	×	×	×	○	必要
	春日	耐二	S63	3	28	新	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
	北2条	中耐	S51	1	10	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	必要
	北5条	耐二	H26	1	20	新	○	○	○	○	-	○	○	○	不要
	美園	中耐	S62,63	2	32	新	○	○	○	×	×	×	×	○	必要
	美園(改良)	中耐	S58-60	6	96	新	○	○	○	×	×	×	×	○	必要
	さくら木	簡二	S48,51	4	24	旧	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
	日の出南	中耐	H7-10	5	90	新	○	○	○	×	×	×	○	○	必要
	日の出北	中耐	H4,5	3	64	新	○	○	○	×	×	×	○	×	必要
	日の出北	中耐、高耐	H18-22	4	150	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
	第1楓	中耐	S47,48	4	96	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	必要
	第2楓	中耐	S49-51	8	168	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	必要
	東町	簡平、簡二	S52-55,60-62	23	143	新旧	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
		中耐	S52-57	6	144	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	必要
	志文	簡平、簡二	S46-48	23	96	旧	○	○	×	×	-	×	×	×	必要
	こぶし	簡二	S57-59	5	60	新	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
		中耐	S52	1	20	旧	○	○	○	○	○	○	×	○	必要
	北幌向	簡二	S54	2	12	旧	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
	元町	中耐	S60,61	2	32	新	○	○	○	×	×	×	×	○	必要
第3東町	中耐	H13,15	1	55	新	○	○	○	×	○	○	○	○	必要	
北1条	中耐	H23	1	50	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	
北村	北村栄	簡平	S56,57	2	4	新旧	○	○	○	×	-	○	×	×	必要
	北栄	耐平、耐二	H2-5	5	42	新	○	○	○	×	-	○	×	×	必要
	北村勤労者住宅	中耐	H8-11	5	66	新	○	○	○	×	×	○	○	×	必要
栗沢	栗沢栄	中耐	H28	2	48	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
	弥生ヶ丘	耐平、中耐	H2-14	9	94	新	○	○	○	×	×	×	○	×	必要
	必成	簡平	S47	2	8	旧	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
	ひばりヶ丘	簡二	S60-H1	3	12	新	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
	美流渡錦	耐平	H7	1	4	新	○	○	○	×	-	○	○	×	必要
	美流渡栄	簡平	S51-55,57	4	13	新旧	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
	美流渡福寿	簡平	H3	1	4	新	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
	栗沢福寿住宅	簡平	H3	1	4	新	○	○	○	×	-	○	×	×	必要
合計				150	1,982										

※1：一部の住戸が対応している場合においても「×」としている。

※2：3階以上

c. 1次判定結果

「a. 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」及び「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

図 8-7 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・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)		
a. 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	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
		2条	1棟 20戸	6条東	1棟 24戸	Aグループ	(該当なし)
		日の出台	4棟 150戸	6条中央	3棟 48戸		
		北1条	1棟 50戸	3条西16	2棟 72戸		
		栗沢栄	2棟 48戸	北2条	1棟 10戸		
				美園	2棟 32戸		
				美園(改良)	6棟 96戸		
				日の出北	3棟 64戸		
				こぶし	6棟 80戸		
				元町	2棟 32戸		
			第3東町	1棟 55戸			
	計	8棟 268戸	計	27棟 513戸			
	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
		北5条	1棟 20戸	美鳩	1棟 81戸	Bグループ	(該当なし)
				5条東	2棟 48戸		
				春日	3棟 28戸		
				さくら木	4棟 24戸		
				日の出南	5棟 90戸		
				第1楓	4棟 96戸		
				第2楓	8棟 168戸		
				東町	29棟 287戸		
				志文	23棟 96戸		
				北幌向	2棟 12戸		
				北村栄	2棟 4戸		
				北栄	5棟 42戸		
				北村勤労者住宅	5棟 66戸		
				弥生ヶ丘	9棟 94戸		
				必成	2棟 8戸		
				ひばりヶ丘	3棟 12戸		
				美流渡錦	1棟 4戸		
				美流渡栄	4棟 13戸		
				美流渡福寿	1棟 4戸		
				栗沢福寿住宅	1棟 4戸		
	計	1棟 20戸	計	114棟 1,181戸			

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

・Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

そこで2次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

・Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 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：Aグループが対象)

1次判定において、Aグループと判定された27棟513戸については、建替事業と改善事業のライフサイクルコストの比較等を踏まえて、改善又は建替の事業手法を選定します。

■検討内容（判定基準）

- ・2028年度末時点で耐用年数を超過する住棟がある団地については、「改善」による長期的な活用が困難であるため、「建替」と仮設定します。
⇒ ・こぶし団地（簡二）は「建替」とします。
- ・2018（平成30）年度末時点で耐用年数が1/2未満の住棟（昭和59年度竣工以降）については、建替対象とならないため、「改善」と仮設定します。
⇒ ・6条東、美園、日の出北、元町及び第3東町団地は「改善」とします。
- ・2018（平成30）年度末時点で耐用年数を1/2経過するものの耐用年数未満の住棟については、建替事業と改善事業のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、改善事業によるLCCの縮減効果がある場合は「改善」、そうでない場合は「建替」と仮設定します。
⇒ ・6条中央、3条西16、北2条及び美園団地（改良）は「建替」とします。
・こぶし団地（中耐）は「改善」とします。

※LCC算出方法・比較検討結果については、次頁を参照

表 8-7 2次判定「a. LCC等を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

地区	団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	EV	階数	2028末 耐用年数	2018末 耐用年数 1/2	LCC縮減 効果	判定結果
岩見沢	6条東	中耐	H1	1	24		4		1/2 未満	—	改善
	6条中央	中耐	S54	3	48		4		1/2 経過	なし	建替
	3条西16	中耐	S55	2	72		4,5		1/2 経過	なし	建替
	北2条	中耐	S51	1	10		3		1/2 経過	なし	建替
	美園	中耐	S62,63	2	32		4		1/2 未満	—	改善
	美園（改良）	中耐	S58-60	6	96		4		一部 1/2 経過	なし	建替
	日の出北	中耐	H4,5	3	64		4		1/2 未満	—	改善
	こぶし	簡二	S57-59	5	60		2	一部超過	1/2 経過	—	建替
		中耐	S52	1	20	有	4		1/2 経過	あり	改善
	元町	中耐	S60,61	2	32		4		1/2 未満	—	改善
第3東町	中耐	H13,15	1	55	有	5		1/2 未満	—	改善	

※「—」はLCC比較の対象外（耐用年数が1/2未満であり、建替対象の要件を満たさない）

〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

LCCの算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いることとします。

LCC算出の基本的な考えは以下のとおりです。

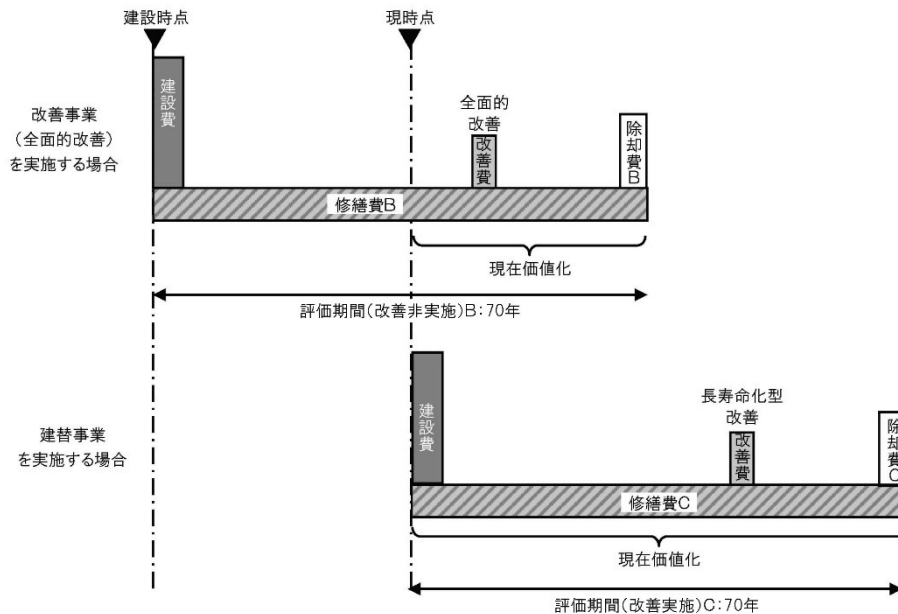
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

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

- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

〈建替事業と改善事業のLCCの比較対象イメージ図〉



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q&A別添02（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成30年1月）

■検討結果

下記の事例で検討した結果、1,200～1,550万円／戸以上の全面的改善を実施する場合に、全面的改善事業のLCCが建替事業のLCCを超えることとなりました。つまり、前述の金額以上の全面的改善事業を実施しなければ当該住棟を供用し続けることが困難な場合において、建替事業を選択することが合理的であることを示しています。

3階以上の住棟についてはエレベーターを設置する場合、概ね1,500万円／戸以上と

なることから、3～5階建てでエレベーターが設置されていない6条中央、3条西16、北2条及び美園団地（改良）は「建替」と仮設定します。

一方で、エレベーターが設置されているこぶし団地（中耐）については、全面的改善費用上限額以下の改善事業によって一定の居住性能を確保できると判断できることから「改善」と仮設定します。

建替と全面的改善のLCC比較結果

団地名	住棟名	竣工年度	戸数	階数	EV	LCC (円/戸・年)		全面的改善費用 上限額(円/戸)
						全面的改善	建替(新住棟)	
6条中央	A棟	S54	16	4	-	439,790	445,636	12,000,000
	B棟	S54	16	4	-	439,790	445,636	12,000,000
	C棟	S54	16	4	-	443,130	445,636	12,500,000
3条西16	1号棟	S55	32	4	-	444,767	445,636	13,000,000
	2号棟	S55	40	5	-	434,739	445,636	13,000,000
北2条	-	S51	10	3	-	445,469	445,636	12,500,000
こぶし	-	S52	20	4	○	444,232	445,636	15,500,000
美園 (改良)	2-2 1号棟	S58	16	4	-	443,594	445,636	13,000,000
	2-2 2号棟	S59	16	4	-	439,753	445,636	12,500,000
	2-2 3号棟	S59	16	4	-	439,753	445,636	12,500,000
	2-2 4号棟	S58	16	4	-	443,594	445,636	13,000,000
	2-3 2号棟	S60	16	4	-	438,922	445,636	12,000,000
	2-3 3号棟	S60	16	4	-	438,922	445,636	12,000,000

b. 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：Bグループが対象）

1次判定において、Bグループと判定された115棟1,201戸については、ストック推計を踏まえた「継続管理する団地」、もしくは将来的には他団地等との集約等による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）」と判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

■検討内容（判定基準）

【判定①】

- ・対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定めます。
- ・本市のストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれること、また、市営住宅等の延床面積削減を目標に掲げていることから、原則「当面管理する団地（建替を前提としない）」としますが、地区内需要や立地地域への影響を踏まえ将来的な活用が必要である場合は、「継続管理する団地」とします。

【判定②】

- ・「継続管理する団地」と判定された団地については、判定①で建替の必要性があると判定されていることから、2028年度時点で耐用年数1/2を経過する住棟がある場合は「建替」とします。それ以外の団地は、1次判定結果を踏まえて「維持管理」も

しくは「改善」とします。

- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され、2028年度時点で一部住棟が耐用年数を超過する団地については「用途廃止」をします。それ以外の団地については、1次判定結果を踏まえて「改善し当面維持管理」もしくは「当面維持管理」とします。

表 8-8 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

地区	団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	建替の必要性	判定①	耐用年数		判定②
								2018 末 1/2 経過	2028 末 経過	
岩見沢	美鳩	高耐	S56	1	81	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	—	改善し当面維持管理
	5条東	中耐	H2,3	2	48	特になし	当面管理する団地	1/2 未満	—	改善し当面維持管理
	春日	耐二	S63	3	28	特になし	当面管理する団地	1/2 未満	—	改善し当面維持管理
	北5条	耐二	H26	1	20	特になし	当面管理する団地	1/2 未満	—	当面維持管理
	さくら木	簡二	S48,51	4	24	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	超過	用途廃止
	日の出南	中耐	H7-10	5	90	特になし	当面管理する団地	1/2 未満	—	改善し当面維持管理
	第1楓	中耐	S47,48	4	96	両団地で200戸超あることから、立地地域への影響を踏まえ一定数は必要	継続管理する団地	1/2 経過	—	建替
	第2楓	中耐	S49-51	8	168		継続管理する団地	1/2 経過	—	建替
	東町	簡平 簡二	S52-62	23	143	200戸超あることから、立地地域への影響を踏まえ一定数は必要	継続管理する団地	1/2 経過	一部超過	建替
		中耐	S52-57	6	144			1/2 経過	—	
志文	簡平 簡二	S46-48	23	96	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	超過	用途廃止	
北幌向	簡二	S54	2	12	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	超過	用途廃止	
北村	北村栄	簡平	S56,57	2	4	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	超過	用途廃止
	北栄	耐平 耐二	H2-5	5	42	地区内需要の観点から必要	継続管理する団地	1/2 未満	—	改善
	北村勤労者住宅	中耐	H8-11	5	66	特になし	当面管理する団地	1/2 未満	—	改善し当面維持管理
栗沢	弥生ヶ丘	耐平 中耐	H2-14	9	94	地区内需要の観点から必要	継続管理する団地	1/2 未満	—	改善
	必成	簡平	S47	2	8	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	超過	用途廃止
	ひばりヶ丘	簡二	S60-H1	3	12	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	—	改善し当面維持管理
	美流渡錦	耐平	H7	1	4	地区内需要の観点から必要	継続管理する団地	1/2 未満	—	改善
	美流渡栄	簡平	S51-57	4	13	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	超過	用途廃止
	美流渡福寿	簡平	H3	1	4	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	超過	用途廃止
	栗沢福寿住宅	簡平	H3	1	4	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	超過	用途廃止

以上から、事業手法の仮設定は以下のとおりです。

図 8-8 事業手法の仮設定（1・2次判定）

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			優先的な改善	優先的な建替
		2条	1棟 20戸	6条東	1棟 24戸	(該当なし)	(該当なし)	
		日の出台	4棟 150戸	美園	2棟 32戸			
		北1条	1棟 50戸	日の出北	3棟 64戸			
		栗沢栄	2棟 48戸	こぶし[中耐]	1棟 20戸			
				元町	2棟 32戸			
				第3東町	1棟 55戸			
				北栄	5棟 42戸			
				弥生ヶ丘	9棟 94戸			
			美流渡錦	1棟 4戸				
		計	25棟 367戸					
		建替		優先的な建替				
			6条中央	3棟 48戸	(該当なし)			
			3条西16	2棟 72戸				
			北2条	1棟 10戸				
			美園（改良）	6棟 96戸				
			こぶし[簡二]	5棟 60戸				
			第1楓	4棟 96戸				
			第2楓	8棟 168戸				
			東町	29棟 287戸				
		計	8棟 268戸	計	58棟 837戸			
当面 管理 する 団地 （建 替を 前提 とし ない）	当面維持管理		改善し当面維持管理			優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	
	北5条	1棟 20戸	美鳩	1棟 81戸	(該当なし)	(該当なし)		
			5条東	2棟 48戸				
			春日	3棟 28戸				
			日の出南	5棟 90戸				
			北村勤労者住宅	5棟 66戸				
			ひばりヶ丘	3棟 12戸				
			計	1棟 20戸	計	19棟 325戸		
		用途廃止		用途廃止			優先的な用途廃止	
		(該当なし)		さくら木	4棟 24戸	(該当なし)		
			志文	23棟 96戸				
			北幌向	2棟 12戸				
			北村栄	2棟 4戸				
			必成	2棟 8戸				
			美流渡栄	4棟 13戸				
			美流渡福寿	1棟 4戸				
			栗沢福寿住宅	1棟 4戸				
			計	39棟 165戸				

表 8-9 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

地区	団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
岩見沢	美鳩	高耐	S56	1	81	改善し当面維持管理
	6条東	中耐	H1	1	24	改善
	6条中央	中耐	S54	3	48	建替
	5条東	中耐	H2,3	2	48	改善し当面維持管理
	2条	高耐	H29	1	20	維持管理
	3条西16	中耐	S55	2	72	建替
	春日	耐二	S63	3	28	改善し当面維持管理
	北2条	中耐	S51	1	10	建替
	北5条	耐二	H26	1	20	当面維持管理
	美園	中耐	S62,63	2	32	改善
	美園（改良）	中耐	S58-60	6	96	建替
	さくら木	簡二	S48,51	4	24	用途廃止
	日の出南	中耐	H7-10	5	90	改善し当面維持管理
	日の出北	中耐	H4,5	3	64	改善
	日の出台	中耐、高耐	H18-22	4	150	維持管理
	第1楓	中耐	S47,48	4	96	建替
	第2楓	中耐	S49-51	8	168	建替
	東町	簡平、簡二、中耐	S52-57,60-62	29	287	建替
	志文	簡平、簡二	S46-48	23	96	用途廃止
	こぶし	簡二	S57-59	5	60	建替
		中耐	S52	1	20	改善
	北幌向	簡二	S54	2	12	用途廃止
	元町	中耐	S60,61	2	32	改善
第3東町	中耐	H13,15	1	55	改善	
北1条	中耐	H23	1	50	維持管理	
北村	北村栄	簡平	S56,57	2	4	用途廃止
	北栄	耐平、耐二	H2-5	5	42	改善
	北村勤労者住宅	中耐	H8-11	5	66	改善し当面維持管理
栗沢	栗沢栄	中耐	H28	2	48	維持管理
	弥生ヶ丘	耐平、中耐	H2-14	9	94	改善
	必成	簡平	S47	2	8	用途廃止
	ひばりヶ丘	簡二	S60-H1	3	12	改善し当面維持管理
	美流渡錦	耐平	H7	1	4	改善
	美流渡栄	簡平	S51-55,57	4	13	用途廃止
	美流渡福寿	簡平	H3	1	4	用途廃止
	栗沢福寿住宅	簡平	H3	1	4	用途廃止
合計				150	1,982	

(4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

a. 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次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

■ 検討内容（判定基準）

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・異なる事業手法の住棟が混在する団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合、b「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行います。

⇒該当なし

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・本市のストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれること、また、市営住宅等の延床面積削減を目標に掲げていることから、市営住宅等の集約化を進め、市営住宅等将来管理戸数の縮減を図ります。

⇒・以下に該当する場合に、集約・再編を検討します。

【岩見沢地区】

- ・既に耐用年数が超過、もしくは本計画期間内に耐用年数が経過する住棟がある団地
- ・耐火構造で既に耐用年数1/2が経過した住棟がある団地
- ・概ね築30年以上（平成30年度時点、以下同じ）であり、かつ高度利用が困難である団地（第一種低層住居専用地域、用途地域区域外）
- ・近隣に概ね築30年以上団地が複数立地

【その他地区】

- ・全団地を対象とします。

⇒・集約・再編対象となった団地については、以下に該当する場合に建替とし、それ以外は用途廃止とします。

【岩見沢地区】

- ・利便性が高い立地（二種・準住居地域、（近隣）商業地域、準工業地域内）
- ・200戸超を超える団地、ただし建替後の戸数は現状から大幅な縮減とします。

【その他地区】

- ・当面は建替をせず、各地区の需要等を勘案しながら方針を検討します。

表 8-10 集約・再編対象団地一覧及び方針

地区	対象団地 【カッコ内：1・2次判定結果】	竣工年度	2028末 耐用年数	戸数	用地地域	検討理由	集約・再編方針	集約・再編後の 維持管理対象団地
岩見沢	<ul style="list-style-type: none"> ・美幌団地【改善し当面維持管理】 ・6条東団地【改善】 ・6条中央団地【建替】 ・3条西16団地【建替】 ・北2条団地【建替】 ・さくら木団地【用途廃止】 ・美園団地【改善】 ・美園団地【改良】【建替】 ・第1楓団地【建替】 ・第2楓団地【建替】 ・東町団地【建替】 ・春日団地【改善し当面維持管理】 ・志文団地【用途廃止】 ・こぶし団地【建替・改善】 ・北幌向団地【用途廃止】 	S56	—	81	二中・準住	・近隣に概ね築30年以上の2団地が立地	・2団地のうち、敷地面積の大きい美幌団地を戸数減による建替えとし、6条東団地は用途廃止	・美幌団地
		H1	—	24	二中・二住			
		S54	—	48	二中・二住	・耐用年数1/2経過	・集約・再編対象団地既存入居者の移転先として建替え	・6条中央団地
		S55	—	72	二住	・耐用年数1/2経過	・戸数減による建替え	・3条西16団地
		S51	—	20	二住・近商	・耐用年数1/2経過	・集約・再編対象団地既存入居者の移転先として建替え	・北2条団地
		S48,51	超過	24	一低	・本計画期間で耐用年数超過	・一低であるため用途廃止し、北2条団地へ集約	
		S62,63	—	32	二中	・近隣に築30年以上の2団地が立地	・竣工年度が古い美園団地（改良）を用途廃止し、美園団地へ集約	・美園団地
		S58-60	—	96	二中			
		S47,48	—	96	一中	・近隣に築30年以上の2団地が立地	・両団地で200戸超であるため、都市計画道路沿道の第1楓団地を戸数減による建替えとし、第2楓団地は用途廃止	・第1楓団地
		S49-51	—	168	一中			
		S52-62	一部超過	287	一低・一中	・本計画期間で一部が耐用年数超過	・200戸超の団地であるため、戸数減による建替え	・東町団地
		S63	—	28	一低	・築30年以上で高度利用が困難	・建替要件に該当しないため用途廃止	—
		S46-48	超過	96	一住	・耐用年数超過		
		S52-59	一部超過	80	一中	・本計画期間で一部が耐用年数超過		
S54	超過	12	区域外	・本計画期間で耐用年数超過				
北村	<ul style="list-style-type: none"> ・北村栄団地【用途廃止】 ・北栄団地【改善】 ・北村勤労者住宅【改善し当面維持管理】 	S56,57	超過	4	区域外	・北村地区内の全団地が対象	・公営住宅であり、耐用年数が残存する北栄団地を維持管理対象とし、北村栄及び北村勤労者住宅は用途廃止	・北栄団地
		H2-5	—	42	区域外			
		H8-11	—	66	区域外			
栗沢	<ul style="list-style-type: none"> ・栗沢栄団地【維持管理】 ・弥生ヶ丘団地【改善】 ・必成団地【用途廃止】 ・ひばりが丘団地【改善し当面維持管理】 	H28	—	48	一住	・栗沢地区内の全団地が対象	・耐用年数が30年超残存する栗沢栄及びひばりが丘団地を維持管理対象とし、必成及びひばりが丘団地は用途廃止	・栗沢栄団地
		H2-14	—	94	一中高			
		S47	超過	8	一低			
		S60-H1	—	12	一中高			
栗沢 美流渡	<ul style="list-style-type: none"> ・美流渡錦団地【改善】 ・美流渡栄団地【用途廃止】 ・美流渡福寿団地【用途廃止】 ・栗沢福寿住宅【用途廃止】 	H7	—	4	区域外	・栗沢美流渡地区内の全団地が対象	・耐用年数が残存する美流渡錦団地を維持管理対象とし、美流渡栄、美流渡福寿及び栗沢福寿住宅は用途廃止	・美流渡錦団地
		S51-57	超過	13	区域外			
		H3	超過	4	区域外			
		H3	超過	4	区域外			

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■ 検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

- ・ 中長期的な期間（30年間（2019～2048年度））における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算します。

【事業実施時期の調整】

- ・ 一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
- ・ 本市においては集約対象である団地が多数あることから、本計画期間内においては、耐火構造に比べ耐用年数が短い簡易耐火構造住棟のある団地を中心に以下の団地について事業を実施し、それ以外の団地については次期計画以降で実施します。
 - ⇒ ・ 建 替：6条中央団地、北2条団地、第1楓団地、東町団地
 - ・ 用途廃止：春日団地、さくら木団地、志文団地、こぶし団地（簡二）、北幌向団地、北村栄団地、北村勤労者住宅、必成団地、美流渡栄団地、美流渡福寿団地、栗沢福寿住宅
- ・ 改善事業においては、住棟の修繕周期や劣化状況、住戸内の居住性を勘案し、本計画期間内においては以下の団地について事業を実施します。
 - ⇒ ・ 美園団地、日の出南団地、日の出北団地、北栄団地、弥生ヶ丘団地、美流渡錦団地

c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期をもとに、2019～2045年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、2019～2045年度までの長期的な管理の見通しを示します。
- ・長期的な管理の見通しは、3次判定bを踏まえ、以下の項目を示します。
 - ⇒ 各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期
 - ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

長期的な管理の見通しとしては、団地建替・用途廃止による集約化を計画的に進めストック量の削減を行うとともに、耐火構造の適切な改善を行います。

構想期間以降では、耐火構造のうち本計画で改善対象となった団地については、次期計画で将来の必要ストック量に沿った事業手法について再度検討します。

図8-9 長期的な市営住宅等の活用イメージ

	計画期間 2019～2028	構想期間 2029～2038	構想以降 2039～2045
簡平構造 整備住棟	耐用年数超過に合わせ 用途廃止		
簡二構造 整備住棟	耐用年数1/2経過以降 用途廃止・建替		
耐火構造	耐用年数1/2経過以降 用途廃止・建替		
	長寿命化	改善後10～20年	再検討
	維持管理	長寿命化	

d. 計画期間における事業手法の決定

3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業手法を決定します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・ 3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。
 - ⇒ ・ 本計画期間内に実施する住棟については、改善項目から個別改善とします。
- ・ 個別改善については、該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、脱炭素社会対応型）を判断します。
 - ⇒ ・ 改善項目に基づき、下表に示すメニューとします。

表 8-11 改善メニュー検討結果

地区名	団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	改善項目	改善内容	個別改善メニュー
岩見沢	美園	中耐	S62,63	2	32	・屋上防水・外壁の耐久性向上	・共用部分改善（長寿命化）	・長寿命化型
	日の出南	中耐	H7-9	4	72	・屋上防水・外壁の耐久性向上	・共用部分改善（長寿命化）	・長寿命化型
	日の出北	中耐	H4,5	3	64	・室内側窓のプラストサッシ化 ・灯油集中配管設備設置 ・内壁の断熱性能向上 ・屋上防水・外壁の耐久性向上	・住戸改善（脱炭素化） ・共用部分改善（居住性向上） ・住戸改善（長寿命化） ・共用部分改善（長寿命化）	・脱炭素社会対応型 ・居住性向上型 ・長寿命化型
北村	北栄	耐平 耐二	H2-5	5	42	・給湯設備の設置 ・屋上防水・外壁の耐久性向上* （※3棟22戸のみ）	・住戸改善（居住性向上） ・共用部分改善（長寿命化）	・居住性向上型 ・長寿命化型
栗沢	弥生ヶ丘	耐平 中耐	H4,6	2	20	・室内側窓のプラストサッシ化 ・灯油集中配管設備設置 ・屋上防水・外壁の耐久性向上	・住戸改善（脱炭素化） ・共用部分改善（居住性向上） ・共用部分改善（長寿命化）	・脱炭素社会対応型 ・居住性向上型 ・長寿命化型
	美流渡錦	耐平	H7	1	4	・屋上防水・外壁の耐久性向上	・共用部分改善（長寿命化）	・長寿命化型
全地区	維持管理 団地					・照明器具のLED化 ・配管等の耐久性向上 等	・住戸、屋外・外構改善（脱炭素化） ・住戸、共用部分改善（長寿命化）	・脱炭素社会対応型 ・長寿命化型

以上から、本計画期間内における団地別住棟別の事業手法結果は以下のとおりとなります。

表 8-12 本計画期間内における事業手法（団地別）

地区	団地名	構造	建設年度	竣工年度	2018(H30)		本計画期間 事業手法	2028 戸数
					棟数	戸数		
岩見沢	美鳩	高耐	S55	S56	1	81	維持管理	81
	6条東	中耐	S63	H1	1	24	維持管理	24
	6条中央	中耐	S53	S54	3	48	建 替	50
	5条東	中耐	H1,2	H2,3	2	48	維持管理	48
	2条	高耐	H28	H29	1	20	維持管理	20
	3条西16	中耐	S54	S55	2	72	維持管理	72
	春日	耐二	S63	S63	3	28	用途廃止	
	北2条	中耐	S50	S51	1	10	用途廃止	
	北5条	耐二	H25	H26	1	20	維持管理	20
	美園	中耐	S61,62	S62,63	2	32	個別改善[長寿命化]	32
	美園(改良)	中耐	S57-59	S58-60	6	96	維持管理	96
	さくら木	簡二	S48,51	S48,51	4	24	用途廃止	
	日の出南	中耐	H6-8	H7-9	4	72	個別改善[長寿命化]	90
			H9	H10	1	18	維持管理	
	日の出北	中耐	H3,4	H4,5	3	64	個別改善 [居住性向上・長寿命化]	64
	日の出台	中耐、高耐	H16-21	H18-22	4	150	維持管理	150
	第1楓	中耐	S47,48	S47,48	4	96	維持管理	96
	第2楓	中耐	S49-51	S49-51	8	168	維持管理	168
	東町	簡平、簡二	S52-55	S52-55	23	143	維持管理・一部用途廃止	287
		中耐	S51-62	S52-62	6	144	個別改善[長寿命化]、維持管理	
	志文	簡平、簡二	S46-48	S46-48	23	96	用途廃止	
こぶし	簡二	S57-59	S57-59	5	60	用途廃止	20	
	中耐	S51	S52	1	20	維持管理		
北幌向	簡二	S54	S54	2	12	用途廃止		
元町	中耐	S59,60	S60,61	2	32	維持管理	32	
第3東町	中耐	H11,13	H13,15	1	55	維持管理	55	
北1条	中耐	H22	H23	1	50	維持管理	50	
北村	北村栄	簡平	S56,57	S56,57	2	4	用途廃止	
	北栄	耐平、耐二	H4,5	H4,5	3	22	個別改善[居住性向上・長寿命化]	42
		耐二	H2,3	H2,3	2	20	個別改善[居住性向上]	
	北村勤労者住宅	中耐	H7-10	H8,9,11	5	66	用途廃止	
栗沢	栗沢栄	中耐	H27	H28	2	48	維持管理	48
	弥生ヶ丘	耐平、中耐	H4,5	H4,6	2	20	個別改善[居住性向上・長寿命化]	94
			H2,3,6-13	H2,3,7-14	7	74	維持管理・一部用途廃止	
	必成	簡平	S47	S47	2	8	用途廃止	
	ひばりヶ丘	簡二	S60-H1	S60-H1	3	12	維持管理	12
	美流渡錦	耐平	H7	H7	1	4	個別改善[長寿命化]	4
	美流渡栄	簡平	S51-55,57	S51-55,57	4	13	用途廃止	
	美流渡福寿	簡平	H3	H3	1	4	用途廃止	
栗沢福寿住宅	簡平	H3	H3	1	4	用途廃止		
合計				150	1,982		1,655	