

7章 公営住宅等の事業手法の選定

1 事業手法の内容

ストック事業手法は、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、建替が公営住宅建替事業による公営住宅の耐用年限、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 7-1 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	45年
	木造、簡易耐火構造平屋建	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、公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設するものを指し、他団地への統合もしくは非現地への建替えも含まれます。

建替は、耐用年限の1/2を経過した場合に行うことができます。

(2) 改善

a. 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）を行った結果、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位置づけされていること。
- ・原則として、建築後、30年を経過した公営住宅であること。
- ・改善後の公営住宅が、概ね30年以上引き続き管理するものであること。
- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第28条第1項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として5割以下であること。
- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増改築や追加整備を行う場合）、原則として150戸以上の団地であること。

<改善内容>

- ・改善内容として、以下の①～③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となる。）
- ・規模増改善（増築、2戸1戸改善等）との組み合わせも可能。
- ・住戸について空き住戸発生ごと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いずれの選択も可能。

表 7-2 全面的改善の改善内容

	①住戸改善	②共用部分改善	③屋外・外構改善
居住性向上型	住戸規模、居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修		
福祉対応型	住戸内部のバリアフリー化 等	共用部分のバリアフリー化（原則、4階以上の住棟でEV必置）等	屋外・外構の一定のバリアフリー化 等
安全性確保型		（最適改善手法で安全性が確保されている場合除く）耐震改修、外壁の防災安全改修等	

b. 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。
- ・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
- ・長寿命化型改善、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害者向けの改善、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又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、年度要件は無し。
- ・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）引き続き使用可能であること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置については、管理期間要件は無し。
- ・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、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づ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 号通知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。
- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第 28 条第 1 項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として 5 割以下であること。

- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増改築や追加整備を行う場合）、原則として150戸以上の団地であること。

<改善内容>

表 7-3 改善メニューの例

	住戸改善（規模増含む）	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・浴室のユニットバス化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・6面点検できない受水槽の改修 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の追加整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺設置 ・浴槽、便所の高齢化対応 ・高齢者対応建具の設置 ・流し台、洗面台の高齢者対応 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・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 ・防災・減災対策 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺アルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・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、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・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 ・防災・減災対策 等
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化（室内側のプラストサッシ化・省エネルギー向上に資する交換） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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：公営住宅整備事業等マニュアル（北海道 令和4年10月）（一部編集）

(3) 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。

a. 修繕区分

- ①入居者の退去に伴い公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。

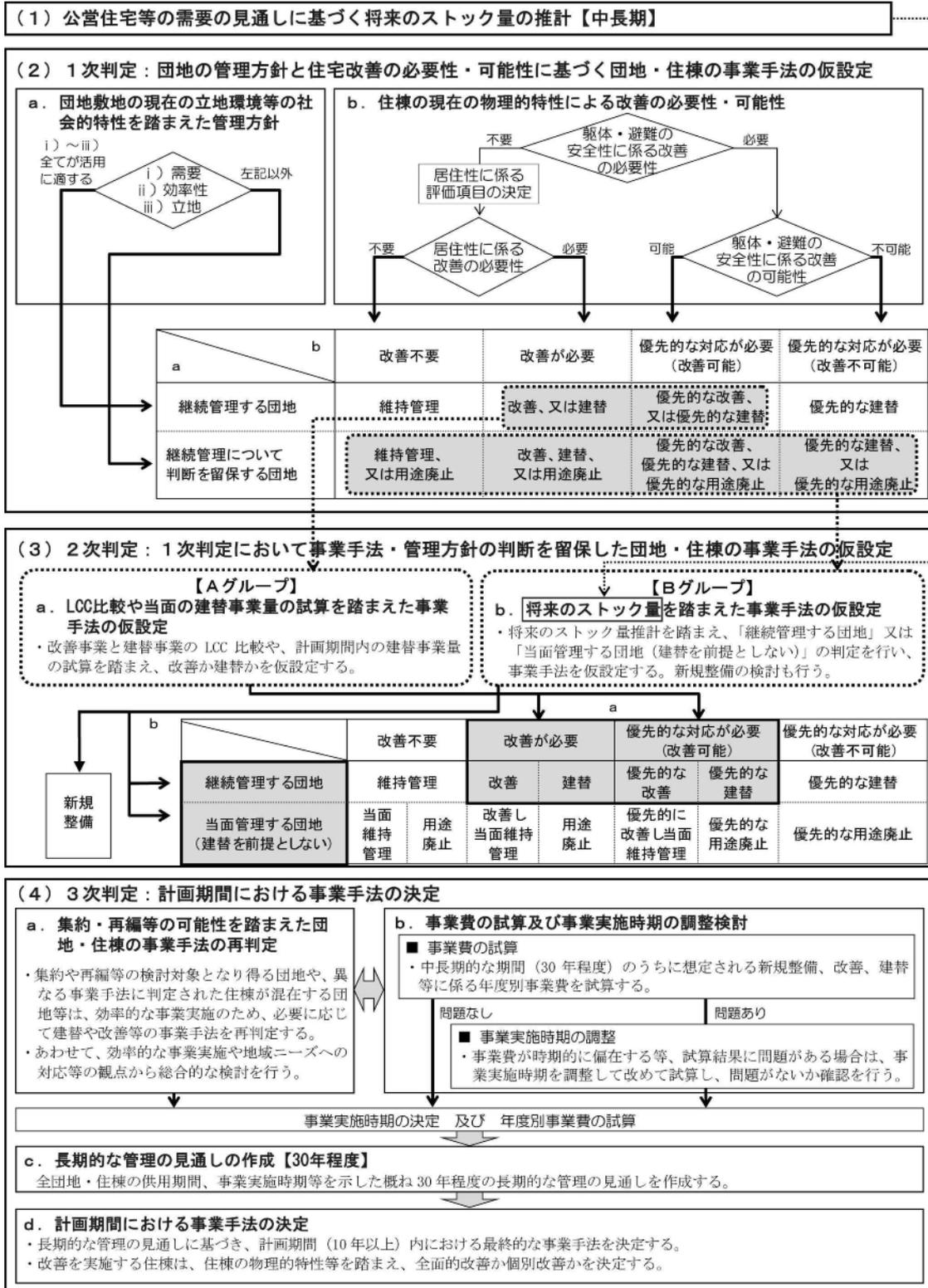
2 対象団地

令和5年度末現在で、恵庭市が管理する市営住宅 11 団地 98 棟 1,098 戸（9 頁参照）及び市営住宅団地内の集会所等の共同施設を対象とします。

3 事業手法の選定フロー

公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、選定を行います。

図 7-1 事業手法の選定フロー



4 事業手法の判定

(1) 公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】

公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計等については、上位計画である「恵庭市住生活基本計画」にて設定しており、本計画は「恵庭市住生活基本計画」に基づくものとします。

以下に「恵庭市住生活基本計画」にて設定した内容を示します。

a. 将来人口・世帯数・住宅所有関係別世帯数

上位計画である恵庭市住生活基本計画では、恵庭市人口ビジョンの目標人口等を踏まえて、将来人口、世帯数、住宅所有関係別世帯数を以下としています。

表 7-4 将来人口・世帯数・住宅所有関係別世帯数（概数）の推計（単位：世帯）

	実績値（国勢調査）						推計値（人口ビジョン 2019）						
	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R14	R17	R22	R27	
人口	62,351	65,239	67,614	69,384	69,702	70,331	69,825	68,851	—	67,461	66,000	64,128	
一般世帯数 ^{※1}	21,314	23,581	25,579	27,546	28,752	30,172	30,715	30,819	30,767	30,690	30,314	29,929	
主世帯 ^{※2}	20,748	22,883	24,610	26,927	28,120	29,562	30,101	30,203	30,152	30,076	29,708	29,330	
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	持ち家	13,325	14,870	15,908	17,156	18,019	18,623	18,819	18,605	18,574	18,256	17,896	17,530
		64.2%	65.0%	64.6%	63.7%	64.1%	63.0%	62.5%	61.60%	61.60%	60.7%	60.2%	59.8%
	借家	7,423	8,013	8,702	9,771	10,101	10,939	11,282	11,598	11,578	11,820	11,812	11,800
	35.8%	35.0%	35.4%	36.3%	35.9%	37.0%	37.5%	38.40%	38.40%	39.3%	39.8%	40.2%	
公営借家	1,292	1,303	1,326	1,121	1,099	946	895	833	832	826	813	800	
	6.2%	5.7%	5.4%	4.2%	3.9%	3.2%	3.0%	2.76%	2.76%	2.7%	2.7%	2.7%	
民営+給与	6,131	6,710	7,376	8,650	9,002	9,993	10,386	10,765	10,747	10,993	10,999	11,000	
	29.5%	29.3%	30.0%	32.1%	32.0%	33.8%	34.5%	35.64%	35.64%	36.6%	37.0%	37.5%	

※1 一般世帯：総世帯－施設等の世帯

※2 主世帯：持ち家・公営借家・民営借家・給与住宅に居住する世帯

b. 公営住宅管理戸数の将来推計

恵庭市の公営住宅等は市営住宅のほか、道営住宅 54 戸があります。

公営借家世帯（市営住宅、道営住宅）の推計は、上述で設定した公営借家世帯（令和 14 年 832 世帯）に、入居率（概ね 90%）を勘案し、令和 14 年で市営住宅 782 世帯、道営住宅 50 世帯と設定しました。

また、公営住宅管理戸数（市営住宅、道営住宅）の推計は、道営住宅の現況戸数、入居率より、令和 14 年で市営住宅 870 戸、道営住宅 54 戸と設定し、合計で概ね 920 戸としました。

表 7-5 公営借家世帯数・公営住宅管理戸数の将来推計 (単位：世帯、戸)

	実績値		推計値					
	H28	R4	R7	R12	R14	R17	R22	R27
公営借家世帯数	－	－	895	833	832	826	813	800
市営住宅	1,042	828	845	783	782	776	763	750
道営住宅	－	－	50	50	50	50	50	50
公営住宅管理戸数	1,162	1,162	995	926	924	918	903	889
市営住宅	－	－	941	872	870	864	849	835
道営住宅	－	－	54	54	54	54	54	54
入居率	89.7%	71.3%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

c. 著しい困窮年収未満の民間借家等世帯・新たな公的支援住宅対象世帯数

著しい困窮年収未満の世帯数^{※1}は、「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム^{※2}」を用いて、令和14年で3,202世帯と推計しました。

下表に示すとおり、「著しい困窮年収未満の世帯数(a)」から「公営借家世帯数(b)」、「生活保護受給世帯数(市営住宅入居者を除く)^{※3}(c)」を除いた世帯を、「著しい困窮年収未満の民間借家等世帯(d)」とし、令和14年で1,765世帯と設定しました。

また、「著しい困窮年収未満の民間借家等世帯(d)」に「最低居住面積水準未満の民間借家及び給与住宅に居住する世帯率(5.9%^{※4})」を乗じた数を「新たな公的支援住宅対象世帯」と設定し、令和14年で104世帯(概ね100戸)と設定しました。

表 7-6 公的支援対象世帯の推移 (単位：世帯)

	R7	R12	R14	R17	R22	R27
著しい困窮年収未満の世帯数 ^{※1} a	3,082	3,185	3,202	3,227	3,199	3,182
公営借家世帯数 b	895	833	832	826	813	800
生活保護受給世帯(市営住宅入居者を除く) ^{※3} c	605	605	605	605	605	605
著しい困窮年収未満の民間借家等世帯数 d=a-b-c	1,582	1,747	1,765	1,796	1,781	1,777
新たな公的支援住宅対象世帯 e=d×5.9% ^{※4}	93	103	104	106	105	105

※1 著しい困窮年収未満の世帯数：自力では適切な家賃負担で最低居住面積水準を達成することが困難な借家世帯数

恵庭市住生活基本計画では、公営住宅の入居収入基準を参考に政令月収10.4万円以下(収入分位10%相当)と設定した。

(参考：「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説」国土交通省 国土技術政策総合研究所 令和3年9月)

※2 住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム：住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム(一般市版)(国土交通省国土技術政策総合研究所 令和4年)

※3 生活保護受給世帯750世帯(R3年度実績749世帯を勘案)から市営住宅居住する生活保護受給世帯120世帯(R3年度末実績120世帯を勘案)及び生活保護受給持ち家世帯25世帯(R3年度末実績25世帯を勘案)を差し引いた値

※4 最低居住面積水準未満の民間借家及び給与住宅に居住する世帯率(H30住宅・土地統計調査)

d. 令和 14 年度における公的支援必要戸数（まとめ）

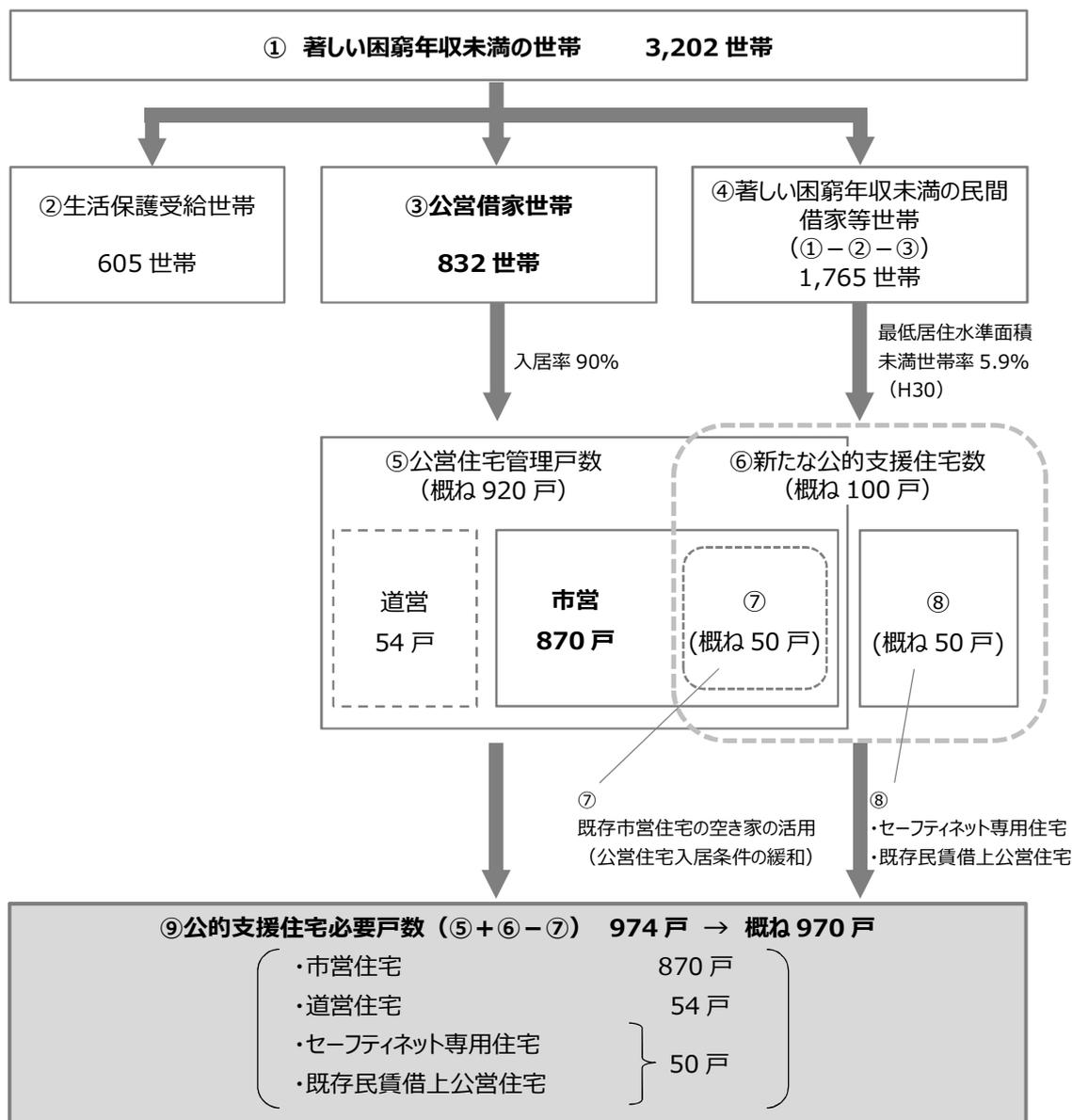
上位計画である「恵庭市住生活基本計画」の計画終了年である、令和 14 年度における公的支援住宅必要戸数は、公営住宅管理戸数と新たな公的支援住宅戸数を合わせた概ね 970 戸となります。

なお、新たな公的支援住宅（概ね 100 戸）は、「既存市営住宅の空き家の活用」「セーフティネット専用住宅」「既存民賃借上公営住宅」を設定しました。

以上を踏まえ、公的支援住宅必要戸数の内訳は、市営住宅 870 戸、道営住宅 54 戸、セーフティネット専用住宅及び既存民賃借上公営住宅 50 戸となります。

本計画の終了年である令和 15 年度においては、上記の戸数を維持することとし、市が所有する市営住宅管理戸数等については、後述の事業手法判定結果に基づき事業実施時期を検討した上で設定します。

図 7-2 令和 14 年度における公的支援住宅必要戸数



(2) 1次判定

1次判定は、以下の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）

【需要】

- ・直近10年間の平均応募倍率が3倍未満の場合、需要が低いと判定します。
- ・令和5年度現在、入居募集停止している団地については、継続管理について判断を留保します。

【効率性】

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の場合、高度利用の可能性が低いため、建替事業の効率性が低いとします。

【立地】

- ・鉄道等公共交通機関に近接する、又は公益施設や生活利便施設・教育施設等に近接するなどの利便性や地域バランス確保の観点からの公営住宅等の必要性を評価します。
- ・災害危険区域内等にある場合は、公営住宅等として適さないと判定します。ただし、洪水浸水想定区域内であるものの、団地内で建物上階への垂直避難が可能である場合は、除外します。

上記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。

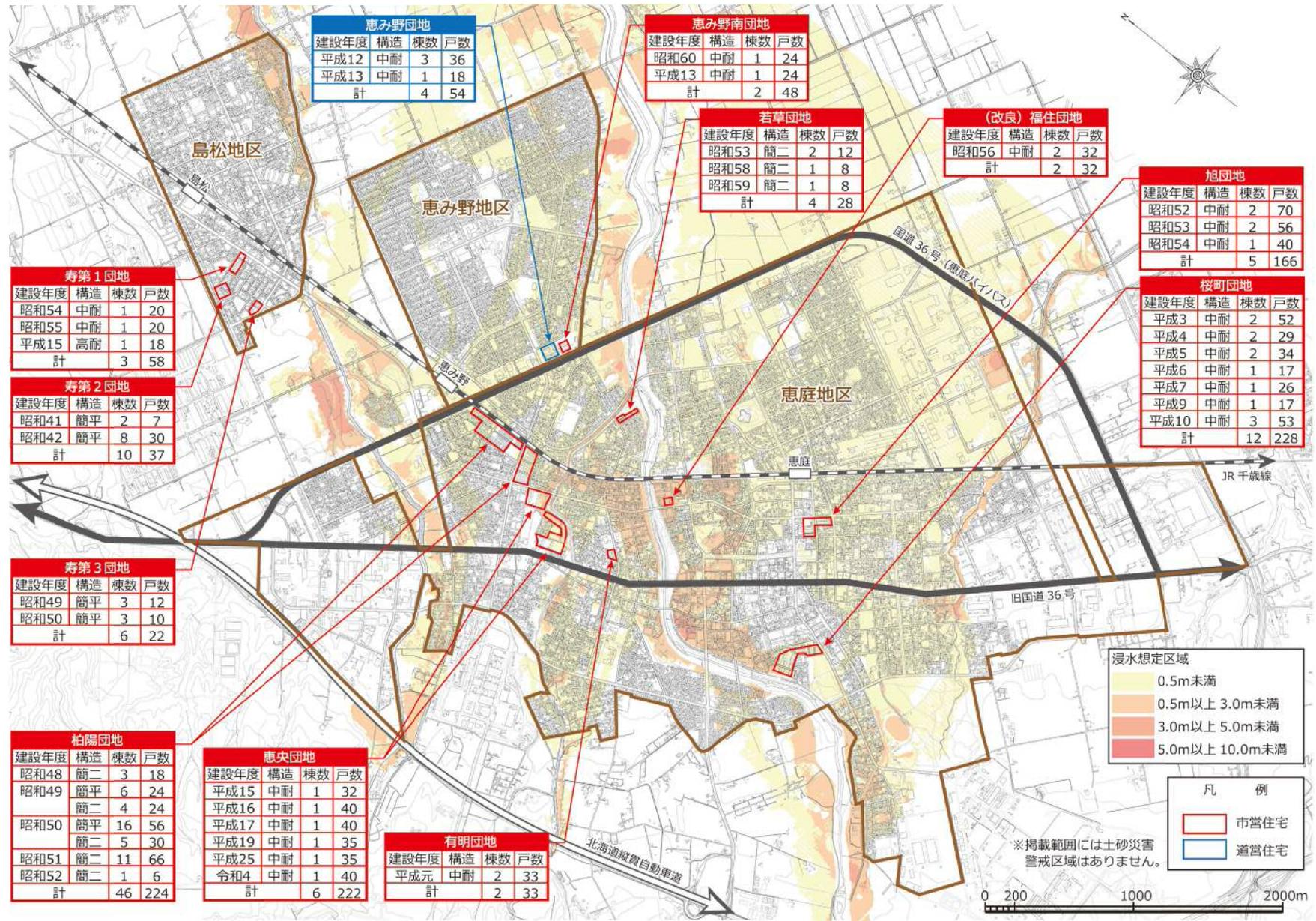
表 7-7 1次判定「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」
検討結果

団地名	検討内容				判定結果	
	需要		効率性	立地		
柏陽	-	募集停止	×	一部 第一種低層 住居専用地域	○	継続管理について判断を留保する団地
恵央	○	10.8倍	○		△	継続管理する団地
桜町	○	3.9倍	○		△	継続管理する団地
旭	×	2.6倍	○		○	継続管理について判断を留保する団地
有明	○	5.1倍	○		○	継続管理する団地
若草	×	2.2倍	○		○	継続管理について判断を留保する団地
寿第1	○	3.3倍	○		○	継続管理する団地
寿第2	-	募集停止	○		○	継続管理について判断を留保する団地
寿第3	-	募集停止	○		○	継続管理について判断を留保する団地
恵み野南	○	7.0倍	○		○	継続管理する団地
福住	○	3.6倍	○		△	継続管理する団地

○：0.5m未満

△：0.5m以上 3.0m未満だが、建物上階への垂直避難が可能

図 7-3 公営住宅等の位置と洪水浸水想定区域



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】

- ・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で、既に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し、耐震診断未実施の住宅については、耐震診断により耐震性の有無を確認します。
⇒ ・新耐震基準に基づかない住棟については、『公共住宅耐震診断・改修マニュアル 平成 8 年 1 月（公共住宅建設事業者等連絡協議会）』における予備診断を行った結果、耐震性を有しているものとします。
- ・耐震性に問題がある場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

【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ます。改善の必要性を評価します。
 - ・住戸面積：30 m²以上
 - ・バリアフリー性：住戸内高齢化対応
 - ・住戸内設備：浴室・浴槽あり、3 箇所給湯設置
- ・居住性に課題がある場合、改善の必要性を判定します。

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 7-4 「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

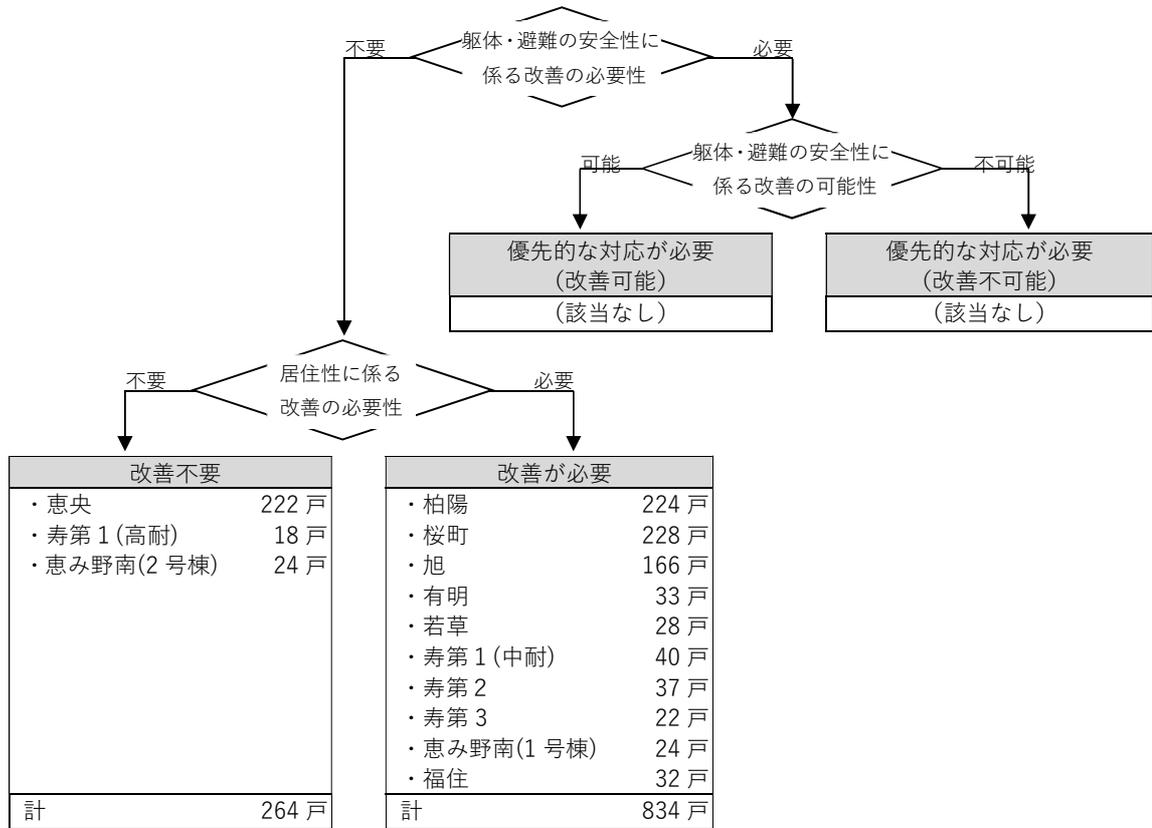


表 7-8 1次判定「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性			判定結果	
					新旧	安全性	安全性	面積	バリアフリー	設備		
									浴槽	3 給湯		
柏陽	簡平・簡二	S48~52	46	224	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
恵央	中耐	H15~R4	6	222	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
桜町	中耐	H3~10	12	228	新	○	○	○	○	△	○	改善必要
旭	中耐	S52~54	5	166	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
有明	中耐	H1	2	33	新	○	○	○	×	△	○	改善必要
若草	簡二	S53~59	4	28	新旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
寿第 1	中耐	S54~55	2	40	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
	高耐	H15	1	18	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
寿第 2	簡平	S41~42	10	37	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
寿第 3	簡平	S49~50	6	22	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
恵み野南	中耐	S60	1	24	新	○	○	○	×	×	×	改善必要
	中耐	H13	1	24	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
福住	中耐	S56	2	32	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要

△：一部住戸に浴槽無

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。

表 7-9 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	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
	・恵中央 6棟 222戸 ・寿第1(高耐) 1棟 18戸 ・恵み野南(2号棟) 1棟 24戸	・桜町 12棟 228戸 ・有明 2棟 33戸 ・寿第1(中耐) 2棟 40戸 ・恵み野南(1号棟) 1棟 24戸 ・福住 2棟 32戸	(該当なし)	(該当なし)	
	計 8棟 264戸	計 19棟 357戸	Aグループ		
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	(該当なし)	・柏陽 46棟 224戸 ・旭 5棟 166戸 ・若草 4棟 28戸 ・寿第2 10棟 37戸 ・寿第3 6棟 22戸	(該当なし)	(該当なし)	
		計 71棟 477戸		Bグループ	

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19棟357戸については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、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）

- ・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。

〈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 = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費)

- ・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。

LCC算出の結果、対象の19棟357戸は、全て改善事業を実施する方がLCCの縮減が可能であるため、仮設定は「改善」とします。

表 7-10 2次判定「a. LCCを踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

団地名	住棟名	構造	建設年度	戸数	判定結果	
桜町	1号棟	中耐	H3	26戸	改善	
	2号棟	中耐	H3	26戸	改善	
	3号棟	中耐	H10	24戸	改善	
	4号棟	中耐	H7	26戸	改善	
	5号棟	中耐	H10	17戸	改善	
	6号棟	中耐	H10	12戸	改善	
	7号棟	中耐	H9	17戸	改善	
	8号棟	中耐	H6	17戸	改善	
	9号棟	中耐	H5	17戸	改善	
	10号棟	中耐	H5	17戸	改善	
	11号棟	中耐	H4	17戸	改善	
	12号棟	中耐	H4	12戸	改善	
有明	1号棟	中耐	H1	20戸	改善	
		中耐	H1	13戸	改善	
	寿第1	1号棟	中耐	S55	20戸	改善
		2号棟	中耐	S54	20戸	改善
	恵み野南	1号棟	中耐	S60	24戸	改善
	福住	1号棟	中耐	S56	16戸	改善
		2号棟	中耐	S56	16戸	改善

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71棟477戸については、ストック推計を踏まえて「継続管理する団地」とするか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの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。

【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、本計画終了時点（令和15年度末）で耐用年数を経過している住棟がある場合は「建替」とします。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」もしくは「維持管理」とします。
- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地・住棟のうち、本計画終了時点（令和15年度末）で耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」とします。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 7-11 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

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替の必要性	判定①	R15末耐用年数	判定②
柏陽	簡平 簡二	S48～52	46	224	恵み野駅近・大規模団地 一体的な建替事業実施中	継続管理する団地	経過	建替
旭	中耐	S52～54	5	166	耐用年数まで残20年以上 現時点で建替の必要性なし	当面管理する団地	-	改善し当面維持管理
若草	簡二	S53～59	4	28	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
寿第2	簡平	S41～42	10	37	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
寿第3	簡平	S49～50	6	22	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止

(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寿第1、恵み野南団地については、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。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・恵央、柏陽団地については、同一地区内にある団地であることから、「市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画」に基づいた、一体的な建替えを行うこととします。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・現在建替事業中の柏陽団地については、事業前が300戸以上の大規模団地であることから、「市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画」に基づいた、公共施設の整備や土地の利活用などを行います。

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、事業量及び事業費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（令和6～35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。
 - ⇒ 現在建替事業中の柏陽団地については、「市営住宅柏陽・恵中央団地建替基本計画」に基づき、恵中央団地に新設借上公営住宅を整備します。
- ・改善事業においては、原則、これまで改善事業を行っていない住棟のうち、建設年代順に実施しますが、令和5年度時点の劣化度状況や予防保全的な観点等から早期に改善すべき住棟については、本計画期間に実施する等の調整を行います。
 - ⇒ 劣化状況調査（27頁参照）で「Eランク」の住棟がある桜町、寿第1団地については、本計画期間内で「Eランク」の住棟から改善を実施します。
 - ・居住者の安全性確保に資するエレベーター改修については、本計画期間内で改善を実施します。
 - ・現在、受水槽方式の団地（桜町団地・旭団地）については、本計画期間で給水方式を切り替えます。

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基に、令和 6～35 年度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、令和 6～35 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、各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期を示します。
 - ⇒ ・本計画期間では、柏陽・恵中央地の一体的な建替え及び寿第 2 団地等の用途廃止により、上位計画である「恵庭市住生活基本計画」で示された約 870 戸（市が管理する市営住宅・新設借上公営住宅の合計）との整合性を図ります。
- ・用途廃止に伴う既存入居者の受入れ先は、恵中央地に整備する新設借上型市営住宅や他団地の他、既存民間賃貸住宅等の借上を想定します。
- ・耐火構造については、既存設備設置状況を踏まえて、以下の管理方針とします。
 - 住戸内高齢化対応・浴槽・3 箇所給湯が全て設置されていない住棟
 - ⇒ ・耐用年数に合わせた用途廃止とします。
 - 住戸内高齢化対応・浴槽・3 箇所給湯が全てもしくは一部設置されている住棟
 - ⇒ ・居住性向上に資する改善を実施するとともに、長寿命化に資する改善を適切に実施し、長期的な活用を図ります。
- ・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。

表 7-13 長期的な管理の見通し

団地名	構造	建設年度	R5		供用期間	管理方針	事業実施時期			R15戸数	市所有 + 新設 借上	既存 借上	
			棟数	戸数			計画期間	見通し期間					
							R6-15	R16-25	R26-35				
柏陽	簡平 簡二	S48～52	46	224	50	用途廃止・解体	建替え (用途廃止)						
恵央	中耐	H15～R4	6	222	70 超	長寿命化型改善(建物・設備)による長期的活用	改善 新設借上	改善	改善	302	302		
桜町	中耐	H3～10	12	228	70 超	居住性向上(1-3階住戸内)・長寿命化型改善(建物・設備)による長期的活用	改善	改善		228	228		
旭	中耐	S52～54	5	166	70	耐用年数に合わせた用途廃止	改善		用途廃止	166	166		
有明	中耐	H1	2	33	70 超	居住性向上(住戸内)・長寿命化型改善(建物・設備)による長期的活用		改善		33	33		
若草	簡二	S53～59	4	28	50	本計画期間での入居停止・用途廃止	用途廃止						
寿第1	中耐	S54～55	2	40	70	耐用年数に合わせた用途廃止	改善		用途廃止	58	58		
	高耐	H15	1	18	70 超	長寿命化型改善(建物・設備)による長期的活用	改善	改善					
寿第2	簡平	S41～42	10	37	60	本計画期間の用途廃止	用途廃止						
寿第3	簡平	S49～50	6	22	60	本計画期間の用途廃止	用途廃止						
恵み野南	中耐	S60	1	24	70	耐用年数に合わせた用途廃止				48	48		
		H13	1	24	70 超	長寿命化型改善(建物・設備)による長期的活用		改善					
福住	中耐	S56	2	32	70	耐用年数に合わせた用途廃止			用途廃止	32	32		
既存借上							既存借上			20		20	
			98	1,098							887	867	20

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。
- ・個別改善については、該当する改善メニュー（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型）を判断します。

以上から、本計画期間内の事業手法は次のとおりであり、建替えが46棟224戸、個別改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型）が23棟579戸、維持管理が9棟208戸、用途廃止が20棟87戸となります。

表 7-14 本計画期間における事業手法

事業手法	棟数	戸数
建替	46	224
個別改善	23	579
維持管理	9	208
用途廃止	20	87
計	98	1,098

表 7-15 本計画期間における事業手法（団地別）

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法※	事業理由
公営	柏陽	簡平 簡二	S48~52	46	224	建替	耐用年数経過、 恵み野駅近・大規模団地
			H15~19	4	147	個別改善（安）	・EV 安全性確保
	H25、R4	2		75	維持管理	—	
	桜町	中耐	H3~7	8	158	個別改善（居・福・長・脱）	・給水方式切替 ・外壁・配管等劣化 ・住戸内居住性能向上 ・灯油集中配管設備の設置 ・省エネ化
				H9、10	4	70	個別改善（居）
	旭	中耐	S52~54	5	166	個別改善（居）	・給水方式切替
	有明	中耐	H1	2	33	維持管理	—
	若草	簡二	S53~59	4	28	用途廃止	耐用年数経過
	寿第1	中耐	S54	1	20	個別改善（福・長）	・外壁劣化 ・共用部高齢化対応
			S55	1	20	維持管理	—
			H15	1	18	個別改善（安）	・EV 安全性確保
	寿第2	簡平	S41~42	10	37	用途廃止	耐用年数経過
	寿第3	簡平	S49~50	6	22	用途廃止	耐用年数経過
	恵み野南	中耐	S60	1	24	維持管理	—
H13			1	24	維持管理	—	
改良	福住	中耐	S56	2	32	維持管理	—
合計				98	1,098		

※居：居住性向上型 福：福祉対応型 安：安全性確保型 長：長寿命化型 脱：脱炭素社会対応型

表 7-16 事業手法選定統括表

団地名	構造	建設年度	R5未現在		1次判定											2次判定					3次判定				本計画期間 (R6-15) 事業手法					
			棟数	戸数	判定a			判定b								判定結果	1次判定結果	判定	判定b			2次判定結果	供用期間	事業実施時期			R15戸数			
					需要 倍率	効率性	立地	判定結果	躯体		避難		居住性						R5 耐用年数	判定結果	計画期間			見通し期間						
									新旧	安全性	安全性	面積	パリア ル	設備	3 給湯									判定結果		R6-15		R16-25	R26-35	
柏陽	簡平簡二	S48-52	46	224	募集停止	一低	○	判断留保	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要	改善/建替/用廃	-	恵み野駅近・大規模団地	経過	建替	建替	50	建替え(用途廃止)					建替	
恵央	中耐	H15-R4	6	222	10.8	-	△	継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理	-	-	-	-	維持管理	70超	改善新設備上	改善	改善			302	個別改善(安)
桜町	中耐	H3-10	12	228	3.9	-	△	継続管理	新	○	○	○	○	△	○	改善必要	改善/建替	改善	-	-	-	改善	70超	改善	改善			228	個別改善(居・福・長・脱)	
旭	中耐	S52-54	5	166	2.6	-	○	判断留保	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要	改善/建替/用廃	-	耐用年数まで残20年以上	-	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	70	改善		用途廃止		166	個別改善(居)	
有明	中耐	H1	2	33	5.1	-	○	継続管理	新	○	○	○	×	△	○	改善必要	改善/建替	改善	-	-	-	改善	70超		改善			33	維持管理	
若草	簡二	S53-59	4	28	2.2	-	○	判断留保	新旧	○	○	○	×	×	×	改善必要	改善/建替/用廃	-	特になし	経過	用途廃止	用途廃止	50	用途廃止					用途廃止	
寿第1	中耐	S54-55	2	40	3.3	-	○	継続管理	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要	改善/建替	改善	-	-	-	改善	70	改善		用途廃止		58	個別改善(福・長)	
	高耐	H15	1	18				継続管理	新	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理	-	-	-	-	維持管理	70超	改善	改善			
寿第2	簡平	S41-42	10	37	募集停止	-	○	判断留保	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要	改善/建替/用廃	-	特になし	経過	用途廃止	用途廃止	60	用途廃止					用途廃止	
寿第3	簡平	S49-50	6	22	募集停止	-	○	判断留保	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要	改善/建替/用廃	-	特になし	経過	用途廃止	用途廃止	60	用途廃止					用途廃止	
恵み野南	中耐	S60	1	24	7.0	-	○	継続管理	新	○	○	○	×	×	×	改善必要	改善/建替	改善	-	-	-	改善	70					48	維持管理	
		H13	1	24				継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理	-	-	-	-	維持管理	70超		改善				維持管理	
福住	中耐	S56	2	32	3.6	-	△	継続管理	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要	改善/建替	改善	-	-	-	改善	70			用途廃止		32	維持管理	
既存借上																							既存借上					20		
公営住宅等 計			98	1,098																	公営住宅等 計				887					
																					うち市が所有する市営住宅+新設備上住宅				867					

△：垂直避難可

△：一部住戸に浴槽無