

6 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 6-1 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		おおむね30年以上
個別改善		おおむね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できます。

(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付けされていること。
- ・ 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、おおむね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の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 6-2 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 等 (原則、4 階以上の住棟でEV設置)	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を除く。) 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付けされていること。
- ・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、おおむね 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、おおむね 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、おおむね 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、管理期間要件はなし。
- ・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 6-3 具体的な個別改善事例

	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 ・灯油集中配管設備の設置 ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 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 ・交流スペースの設置 ・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 ・グループホームへの改良 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 ・集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・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・省エネルギー性能の向上に資する交換） ・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） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
子育て 世帯 支援型	<ul style="list-style-type: none"> ・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・キッズスペースの設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・キッズスペースの設置 等

資料：公的賃貸住宅の整備・改善等マニュアル（北海道 R7.3）



(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。

なお、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

(1) 対象

本計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和8年3月末時点（見込み）で本市が管理している19団地183棟1,711戸※（市営住宅182棟1,696戸※、特公賃1棟15戸）とします。

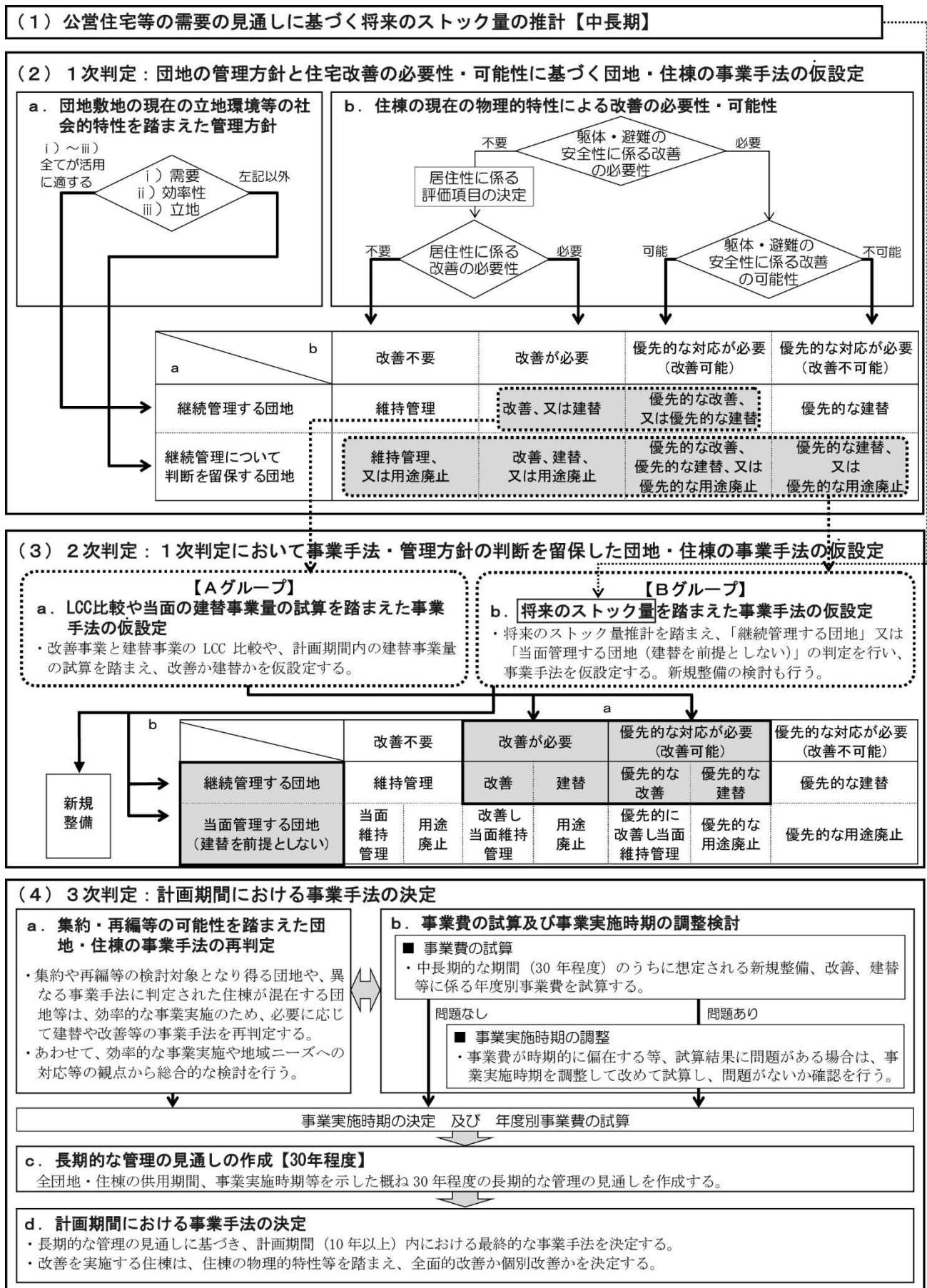
また、公営住宅等団地内の集会所や児童遊園等の共同施設も対象とします。

※ 開西団地簡平19棟79戸は、建替事業に伴う政策空家であることから事業手法を「用途廃止」とします。

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

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」に沿って判定します。

図 6-1 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

滝川市の総人口は、令和2年国勢調査で39,490人です。

令和5年に公表された、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計では、令和17年は32,218人とされています。

一方で、「滝川市総合計画」では、平成30年に公表された社人研推計を示しており、令和17年は30,952人としています。

両推計結果では、今後も減少傾向が続く見込みとなっており、市営住宅等における将来ストック量の推計については、令和5年に公表された社人研推計に基づき検討します。

図 6-2 将来人口の推移

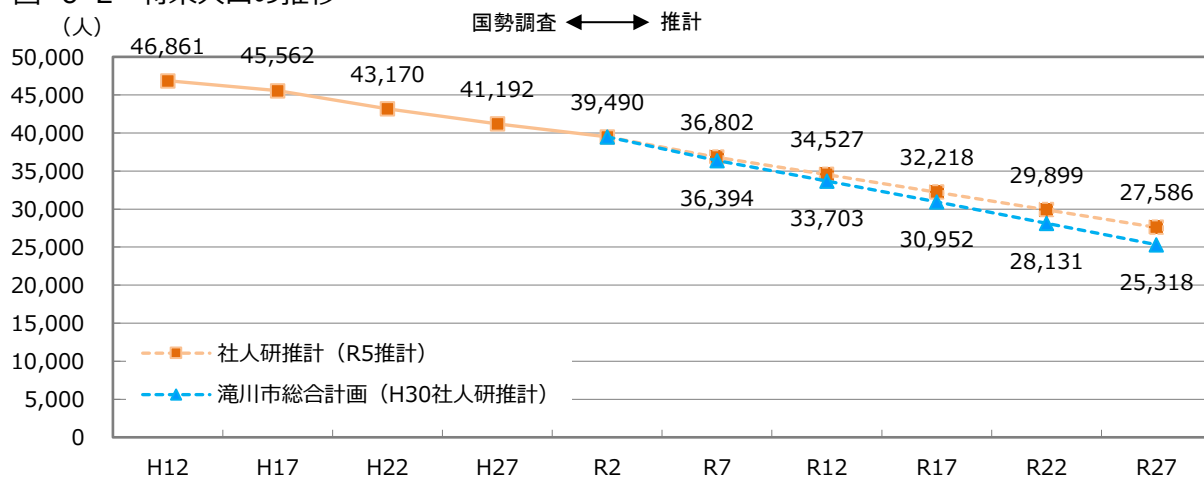


表 6-4 将来人口の推移

(単位：人)

	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
社人研推計 (R5 推計)	46,861	45,562	43,170	41,192	39,490	36,802	34,527	32,218	29,899	27,586
滝川市総合計画 (H30 社人研推計)					39,490	36,394	33,703	30,952	28,131	25,318

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当たっては、将来人口を基に、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）を推計することとし、ストック推計プログラム※によって算出します。

推計の結果、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、計画期間終了年の令和 17 年では 1,313 世帯と推計されます。

※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）にて示された、著しい困窮年収未満の世帯数を推計するプログラム（住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土技術政策総合研究所 令和 3 年 10 月公開））のこと。将来人口、国勢調査、住宅・土地統計調査などを基に推計する。

図 6-3 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

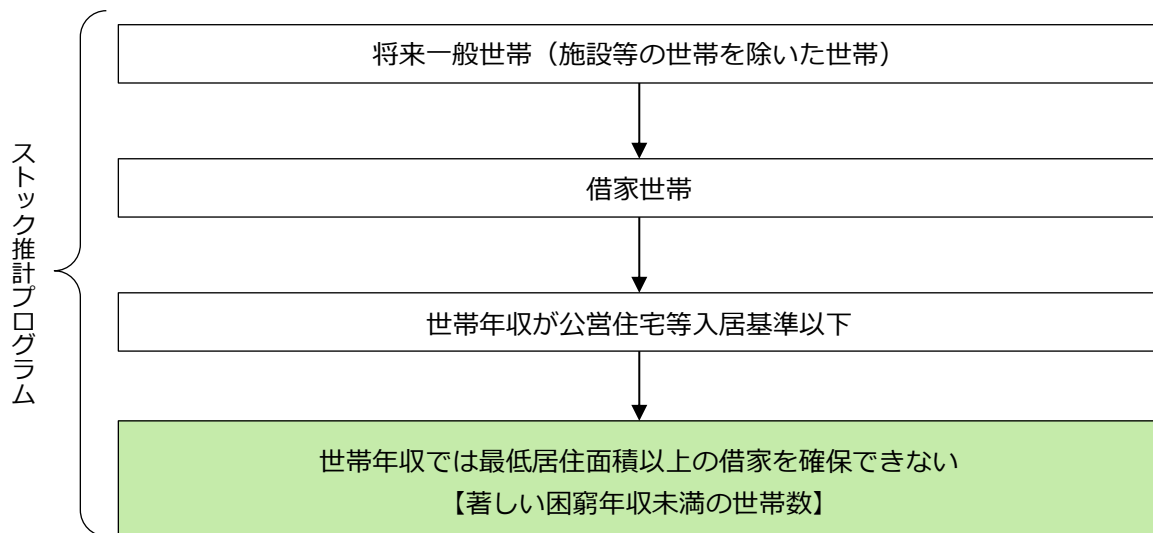
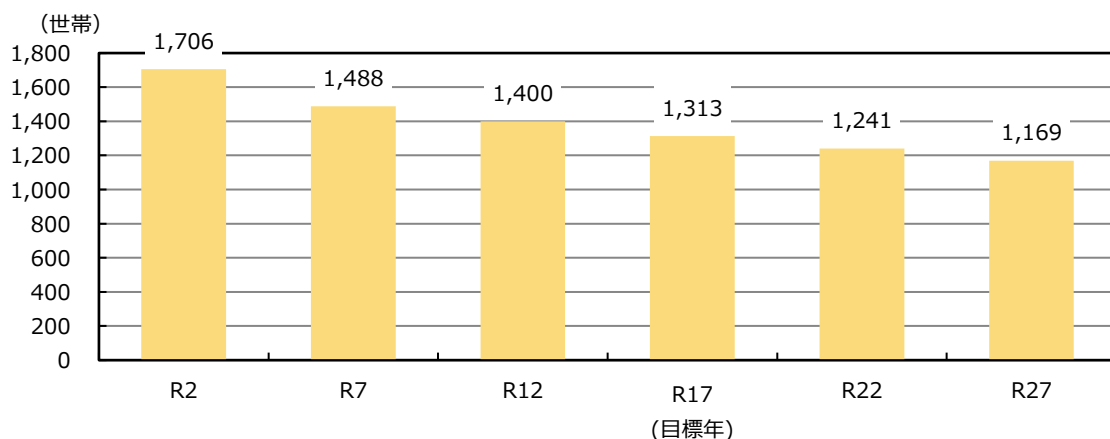


図 6-4 著しい困窮年収未満の世帯数推計の推移





c. 市営住宅等目標管理戸数の設定

滝川市内の公営住宅等は市営住宅等のほか、道営住宅が 296 戸（令和 7 年度末時点）あります。

令和 7 年での公営住宅等世帯数は、著しい困窮年収未満の世帯数と同程度です。

今後においては、著しい困窮年収未満の世帯数の減少や、道営住宅及び民間賃貸住宅等の動向を踏まえつつ、市営住宅等については、令和 27 年に入居率が改善することを考慮して将来の管理戸数を設定します。

以上から、入居率の改善及び事業量を踏まえた市営住宅等の管理戸数は、計画終了年である令和 17 年で 1,380 戸程度、令和 27 年で 1,000 戸程度となります。

表 6-5 市営住宅等目標管理戸数の設定

（単位：戸）

	R7	R17	R27
公営住宅等管理戸数	2,007	1,579	1,197
市営住宅等 ^{※2}	1,711 ^{※1}	1,381	999
R7 時点との差引		▲ 330	▲ 712
道営住宅 ^{※3}	296	198	198
R7 時点との差引		▲ 428	▲ 810
公営住宅等世帯数（A）	1,483	1,291	1,077
入居率	73.9%	81.8%	90.0%
市営住宅等	1,217 ^{※1}	1,113	899
入居率	71.1%	80.6% ^{※4}	90.0%
道営住宅 ^{※5}	266	178	178
入居率	90.0%	90.0%	90.0%
（参考） 著しい困窮年収未満の世帯数（B）	1,488	1,313	1,169

※1 管理戸数は令和 7 年度末見込み、入居世帯数は令和 7 年 5 月末現在

※2 長期的な管理見通しに基づく管理戸数（特定公共賃貸住宅 15 戸を含む）

※3 北海道の事業計画に基づく想定値

※4 R7 と R27 の案分

※5 概算として設定

※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。

(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）

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)

- ・市営住宅等の入居率（政策空家を含む。）が71.1%（令和7年5月末現在）であることから70%未満の場合、需要が低いと判定します。

(効率性)

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域、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)

- ・居住誘導区域外に立地する場合は、継続管理について判断を留保する団地とします。
- ・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、垂直避難が可能である浸水深の洪水浸水想定区域内は除外

表 6-6 「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	需要		効率性		立地		判定結果	
			入居率		用途		利便性		災害区域
第一	一の坂団地	×	66.2%	○	一住	○	居住誘導	－	継続管理について判断を留保する団地
第二	滝の川団地	×	58.2%	×	一低・一中	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
	みずほ団地	○	80.6%	○	一中	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
	見晴団地	○	93.3%	○	一中・二中	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
	江陵団地	○	97.5%	○	一住	○	居住誘導	－	継続管理する団地
第三	啓南団地	○	94.4%	○	一住	△	－	5m 未満	継続管理について判断を留保する団地
	新町団地	○	83.3%	○	一住	△	居住誘導	3m 未満	継続管理する団地
	駅前団地さかえ	○	95.0%	○	商業	△	居住誘導	3m 未満	継続管理する団地
東	東町団地	○	100%	○	二中	△	居住誘導	3m 未満	継続管理する団地
	緑町団地	○	97.5%	○	一中・二中	△	居住誘導	3m 未満	継続管理する団地
西	開西団地(中耐)	○	95.2%	○	一中	△	居住誘導	3m 未満	継続管理する団地
	銀川団地	○	91.8%	○	一住	△	－	5m 未満	継続管理について判断を留保する団地
	西町団地	×	33.3%	○	一中	△	－	5m 未満	継続管理について判断を留保する団地
	泉町団地	○	97.5%	○	一中	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
江部乙	江南団地	×	48.1%	○	一住	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
	新興団地	×	35.7%	○	一中	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
	北辰団地	×	51.0%	○	一住	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
東滝川	東滝川団地	○	85.7%	○	一住	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
	東栄団地	×	60.5%	×	二低	△	－	0.5m 未満	継続管理について判断を留保する団地
第二	見晴団地(特)	○	86.7%	○	一中	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地

※開西団地(中耐)：関西団地（中層耐火構造）

※見晴団地(特)：見晴団地（特公賃）

※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：第一種住居地域 商業：商業地域

※災害区域：洪水浸水想定区域内、ただし浸水想定深が垂直避難建物（建物上階へ避難）が可能であるため、「△」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）

- ・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のうち北海道標準設計による場合は、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、改善の必要性を評価します。
 - ・住戸面積：40 m²以上
 - ・バリアフリー性：エレベーター設置（住棟）
 - ・住戸内設備：浴室あり、3 か所以上給湯設置

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 6-5 「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

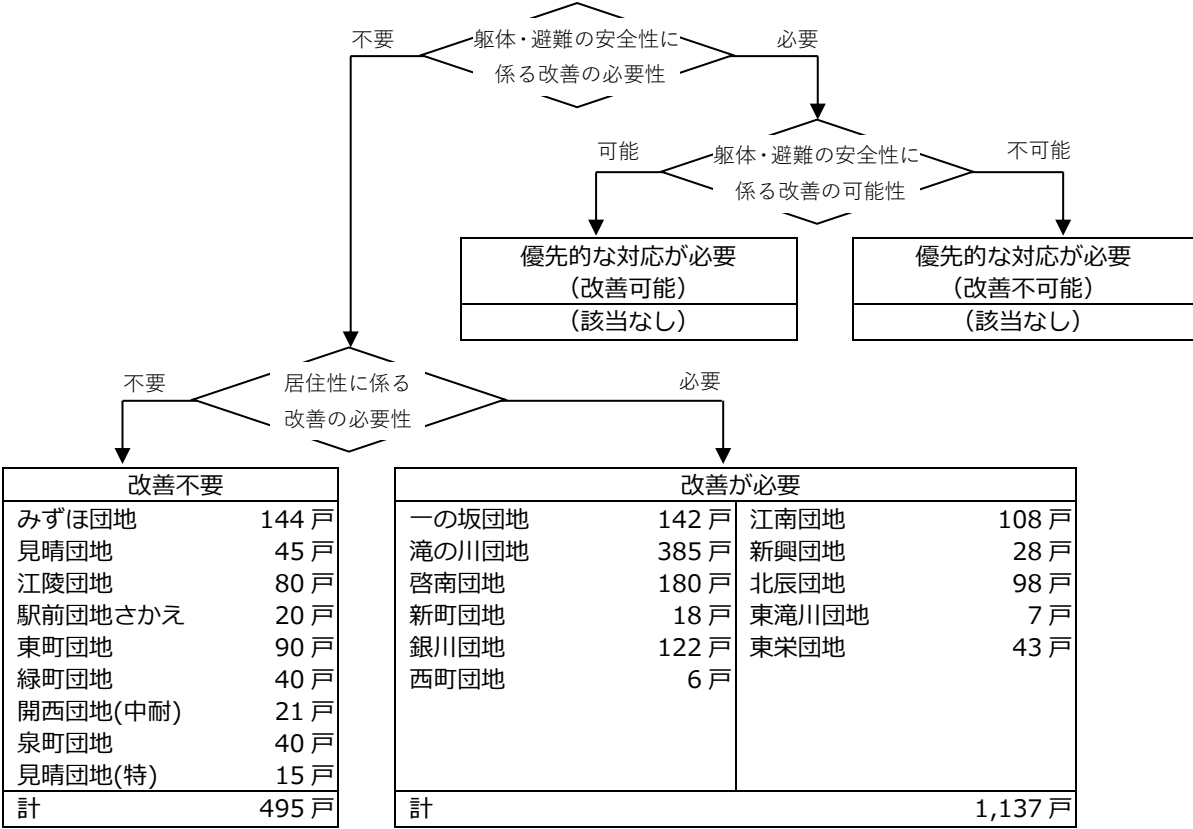


表 6-7 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

地区	団地名	構造	建設 年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性				判定結果
						新旧	安全 性		面積 40㎡ 未満	バリア フリー EV	設備		
								安全 性			浴室	3 給湯	
第一	一の坂団地	中耐	S54-57	6	142	新旧	○	○	○	×	○	×	改善必要
第二	滝の川団地	簡平、簡二、中耐	S50-56	54	385	旧	○	○	○	×	○	×	改善必要
	みずほ団地	中耐	H7-11	5	144	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
	見晴団地	中耐	H13,14	1	45	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
	江陵団地	耐二、中耐	H18-21	5	80	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
第三	啓南団地	高耐	S57-58	2	180	新	○	○	○	○	○	×	改善必要
	新町団地	中耐	S59	1	18	新	○	○	○	×	○	5△	改善必要
	駅前団地さかえ	中耐	H22	1	20	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
東	東町団地	中耐	H25-R1	3	90	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
	緑町団地	木造	H28-30	6	40	新	○	○	○	－	○	○	改善不要
西	開西団地	中耐	R6	1	21	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
	銀川団地	中耐	S63-H3	4	122	新	○	○	○	○	○	×	改善必要
	西町団地	高耐	H2	1	6	新	○	○	△	－	○	○	改善必要
	泉町団地	耐二	H22-25	4	40	新	○	○	○	－	○	○	改善不要
江部乙	江南団地	簡平	S42-53	30	108	旧	○	○	△	－	△	×	改善必要
	新興団地	簡平、簡二	S45-55	6	28	旧	○	○	△	－	○	×	改善必要
	北辰団地	簡平	S50-58	21	98	新旧	○	○	○	－	○	×	改善必要
東滝川	東滝川団地	簡平	S53	2	7	旧	○	○	○	－	○	×	改善必要
	東栄団地	簡平	S54-58	10	43	新旧	○	○	○	－	○	×	改善必要
第二	見晴団地(特)	中耐	H15	1	15	新	○	○	○	○	○	○	改善不要

※△：一部該当



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 6-6 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
		江陵団地	5棟	80戸	新町団地	1棟	18戸	(該当なし)	(該当なし)
		駅前団地さかえ	1棟	20戸					
		東町団地	3棟	90戸					
		緑町団地	6棟	40戸					
		開西団地(中耐)	1棟	21戸					
		計	16棟	251戸	計	1棟	18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
		みずほ団地	5棟	144戸	一の坂団地	6棟	142戸	(該当なし)	(該当なし)
		見晴団地	1棟	45戸	滝の川団地	54棟	385戸		
		泉町団地	4棟	40戸	啓南団地	2棟	180戸		
		見晴団地(特公賃)	1棟	15戸	銀川団地	4棟	122戸		
					西町団地	1棟	6戸		
					江南団地	30棟	108戸		
					新興団地	6棟	28戸		
					北辰団地	21棟	98戸		
					東滝川団地	2棟	7戸		
					東栄団地	10棟	43戸		
		計	11棟	244戸	計	136棟	1,119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（A・Bグループ）を対象として、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新町団地1棟18戸については、当面の建替事業量の試算を踏まえて、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）

- ・本計画期間の終了年度である令和17年度末時点で耐用年数を経過している住棟については、「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。
→・該当なし
- ・令和17年度末時点で耐用年数が1/2未満の住棟については、建替対象とならないため「改善」と仮設定します。
→・該当なし
- ・令和17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。
→・新町団地はライフサイクルコストの比較結果によって「改善」とします。

※LCC算出方法については後述

表 6-8 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	建設年度	棟数	戸数	R17末耐用年数	LCC縮減効果	判定結果
第三	新町団地	中耐	S59	1	18	1/2経過	あり	改善

〈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。

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

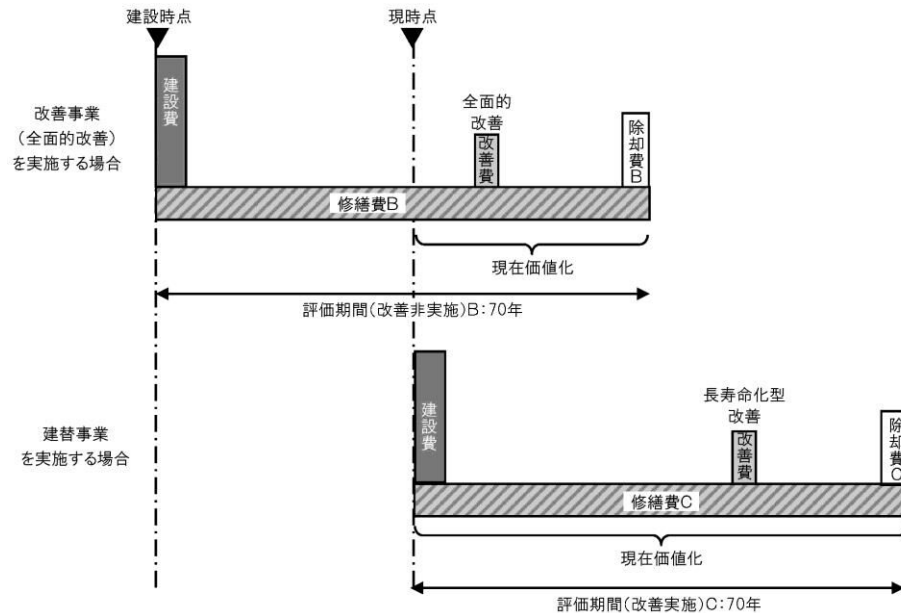
- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※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、建替事業を実施の方が LCC を削減できる場合に、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、700 万円／戸を超える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、700 万円を超える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。

新町団地については、700 万円／戸以下の改善事業によって一定の性能を確保できることから「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	建設年度	戸数	LCC (円／戸・年)		全面的改善の 費用 (円／戸)	判定結果
			全面的改善	建替 (新築)		
新町団地	S59	18	542,411	545,048	7,000,000	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147棟1,363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」又は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）」と判定を行った上で、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、将来的な活用に当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。

→ ・一の坂団地については、居住誘導区域内であるため、将来的には建替を想定する「継続管理する団地」とします。

（判定②）

- 本市のストック推計では、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され、既に一部住棟が耐用年数を経過している団地については「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」又は「当面維持管理」とします。
- 「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、既に耐用年数を経過している住棟がある場合は「建替」、そうでない場合は、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。

表 6-9 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	建設年度	棟数	戸数	建替の必要性	判定①	R7末耐用年数	判定②
第一	一の坂団地	中耐	S54-57	6	142	居住誘導区域内	継続管理する団地	—	改善
第二	滝の川団地	簡平、簡二、中耐	S50-56	54	385	特になし	当面管理する団地	一部経過	用途廃止
	みずほ団地	中耐	H7-11	5	144	特になし	当面管理する団地	—	当面維持管理
	見晴団地	中耐	H13,14	1	45	特になし	当面管理する団地	—	当面維持管理
第三	啓南団地	高耐	S57-58	2	180	特になし	当面管理する団地	—	改善し当面維持管理
西	銀川団地	中耐	S63-H3	4	122	特になし	当面管理する団地	—	改善し当面維持管理
	西町団地	高耐	H2	1	6	特になし	当面管理する団地	—	改善し当面維持管理
	泉町団地	耐二	H22-25	4	40	特になし	当面管理する団地	—	当面維持管理
江部乙	江南団地	簡平	S42-53	30	108	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
	新興団地	簡平、簡二	S45-55	6	28	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
	北辰団地	簡平	S50-58	21	98	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
東滝川	東滝川団地	簡平	S53	2	7	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
	東栄団地	簡平	S54-58	10	43	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
第二	見晴団地(特)	中耐	H15	1	15	特になし	当面管理する団地	—	当面維持管理

以上から、事業手法の仮設定は次頁のとおりです。



図 6-7 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
		江陵団地 5棟 80戸	一の坂団地 6棟 142戸	(該当なし)	(該当なし)
		駅前団地さかえ 1棟 20戸	新興団地 1棟 18戸		
		東町団地 3棟 90戸	計 7棟 160戸		
		緑町団地 6棟 40戸	建替	優先的な建替	
		開西団地(中耐) 1棟 21戸	(該当なし)	(該当なし)	
		計 16棟 251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
		みずほ団地 5棟 144戸	啓南団地 2棟 180戸	(該当なし)	(該当なし)
		見晴団地 1棟 45戸	銀川団地 4棟 122戸		
		泉町団地 4棟 40戸	西町団地 1棟 6戸		
		見晴団地(特公賃) 1棟 15戸			
		計 11棟 244戸	計 7棟 308戸		
		用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
		(該当なし)	滝の川団地 54棟 385戸	(該当なし)	
			江南団地 30棟 108戸		
			新興団地 6棟 28戸		
			北辰団地 21棟 98戸		
			東滝川団地 2棟 7戸		
			東栄団地 10棟 43戸		
			計 123棟 669戸		

表 6-10 事業手法の仮設定（１・２次判定 団地別）

地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
第一	一の坂団地	中耐	S54-57	6	142	改善
第二	滝の川団地	簡平、簡二、中耐	S50-56	54	385	用途廃止
	みずほ団地	中耐	H7-11	5	144	当面維持管理
	見晴団地	中耐	H13,14	1	45	当面維持管理
	江陵団地	耐二、中耐	H18-21	5	80	維持管理
第三	啓南団地	高耐	S57-58	2	180	改善し当面維持管理
	新興団地	中耐	S59	1	18	改善
	駅前団地さかえ	中耐	H22	1	20	維持管理
東	東町団地	中耐	H25-R1	3	90	維持管理
	緑町団地	木造	H28-30	6	40	維持管理
西	開西団地	中耐	R6	1	21	維持管理
	銀川団地	中耐	S63-H3	4	122	改善し当面維持管理
	西町団地	高耐	H2	1	6	改善し当面維持管理
	泉町団地	耐二	H22-25	4	40	当面維持管理
江部乙	江南団地	簡平	S42-53	30	108	用途廃止
	新興団地	簡平、簡二	S45-55	6	28	用途廃止
	北辰団地	簡平	S50-58	21	98	用途廃止
東滝川	東滝川団地	簡平	S53	2	7	用途廃止
	東栄団地	簡平	S54-58	10	43	用途廃止
第二	見晴団地(特)	中耐	H15	1	15	当面維持管理
市営住宅等 計				164	1,632	

(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）

- ・本市では、市営住宅について多数の老朽ストックがあることや、人口減少下において、入居率が低い団地が増加傾向にある中で、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めていくためには、段階的に老朽ストックを解消し、集約化を進めていく必要があります。
- ・「滝川市公共施設等総合管理計画」における市営住宅の管理戸数については、人口動向に応じた必要管理戸数の確保と老朽住宅の計画的な解消を図ることとしていることから、立地や需要動向、地域の実情などを踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。
- ・「用途廃止」と仮設定された滝の川団地、江南団地、新興団地、北辰団地、東滝川団地、東栄団地については、直近8か年の平均申込み件数が1件/年を下回っているとともに（P25 参照）、大部分の住宅が耐用年数を経過しているなど、老朽化が進行していることから、集約化対象団地とします。
- ・集約化対象団地については、江部乙・東滝川地区内に立地する団地は入居者保護の観点から、また、滝の川団地は滝川市街地内で一定の需要のある低廉な平屋住宅の確保の観点から、長期的な見通しのもと段階的に用途廃止を実施します。
- ・「改善」と仮設定された新町団地については、エレベーターが未整備であることから、長期的には他団地への集約化を図ることとし、「改善し当面維持管理」と再判定します。

（地域ニーズへの対応等の総合的な検討）

- ・建替事業を行う場合における地域ニーズに応じた施設導入、一定の地域において複数の団地が存在する場合における効率的な事業実施など総合的な検討を必要に応じて行います。
- ・滝川市では、「滝川市立地適正化計画」に基づく居住誘導区域（P4 参照）を設定し、コンパクト化を進めていますが、市営住宅においては、居住誘導区域内に立地する市営住宅が約3割に留まるため（P3 参照）、市営住宅の集約化における既存入居者の受け皿が足りない状況です。そこで、「滝川市住生活基本計画」で設定した住宅施策区域（P4 参照）内に立地する市営住宅のうち、100戸を超える啓南団地及び銀川団地については、「改善し当面維持管理」から「改善」へ再判定し、長期的な活用による市営住宅の集約化に向けた入居者の受け皿とします。



表 6-11 集約化対象団地一覧及び方針

地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	集約・再編方針
第二	滝の川団地	簡平	S50-53 【耐用年数経過】	33	173	・段階的に規模を縮小（33 棟 173 戸から 27 棟 138 戸へ） ・一部を用途廃止 （新規募集を停止し、入居者退去後に用途廃止して解体） ・住宅施策区域内団地、みずほ団地及び見晴団地へ移転集約
		簡二	S51-53 【耐用年数経過】	15	84	・用途廃止 （新規募集を停止し、入居者退去後に用途廃止して解体） ・住宅施策区域内団地、みずほ団地及び見晴団地へ移転集約
		中耐	S53-56	6	128	・本計画期間内は当面維持 ・必要に応じて団地内移転集約
江部乙	江南団地	簡平	S42-53 【耐用年数経過】	30	108	・用途廃止 （新規募集を停止し、入居者退去後に用途廃止して解体） ・住宅施策区域内団地、みずほ団地、見晴団地及び北辰団地へ移転集約
	新興団地	簡平	S45-46 【耐用年数経過】	5	20	・用途廃止 （新規募集を停止し、入居者退去後に用途廃止して解体） ・住宅施策区域内団地、みずほ団地、見晴団地及び北辰団地へ移転集約
		簡二	S55 【耐用年数経過】	1	8	・本計画期間内は当面維持
	北辰団地	簡平	S50-58 【耐用年数経過】	21	98	・江南団地、新興団地（簡平）の集約先団地として、本計画期間内は当面維持
東滝川	東滝川団地	簡平	S53 【耐用年数経過】	2	7	・本計画期間内は当面維持
	東栄団地	簡平	S54-58 【耐用年数経過】	10	43	・段階的に規模を縮小（10 棟 43 戸から 9 棟 39 戸へ） ・一部を用途廃止 （団地内移転集約し、入居者退去後に用途廃止して解体）

※集約化対象団地については個別改善事業を実施せず、修繕対応のみとする。

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（令和 8 年度～27 年度）における改善事業、建替事業、用途廃止事業に係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。
→ ・「改善」と仮設定された一の坂団地については、長期的な建替対象として「当面維持管理」とし、長期的な見通しのもと必要に応じた対応を行います。
- ・改善事業は、「維持管理」「当面維持管理」「改善」「改善し当面維持管理」と仮設定された住棟のうち、住棟の安全性の確保と長寿命化・脱炭素化に資する改善を優先的に行うこととし、それらの事業と同時実施が効果的・効率的である場合は居住性向上型・福祉対応型改善を付加することとします。

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 8 年度～27 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、令和 8 年度～27 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（建替・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、耐用年数を超過している住棟の解消及びストック量の削減を段階的に行います。



表 6-12 長期的な管理の見通し

区分	地区	団地名	区域区分	構造	建設年度	R17 耐用年数	EV	R7 末		管理方針※	計画期間 R8～17	構想期間 R18～27	R17 末 戸数	R27 末 戸数
								棟数	戸数					
市営	第一	一の坂団地	居住誘導	中耐	S54-57		×	6	142	当面維持管理 〔長期的な建替対象〕		一部用途廃止	142	72
	第二	滝の川団地		簡平、簡二	S50-53	経過	－	48	257	一部用途廃止 〔低廉な住宅確保〕	一部用途廃止	一部用途廃止	138	46
				中耐	S53-56		×	6	128	用途廃止		用途廃止	128	
		みずほ団地		中耐	H7-11		○	5	144	当面維持管理			144	144
		見晴団地		中耐	H13,14		○	1	45	当面維持管理			45	45
		江陵団地	居住誘導	耐二、中耐	H18-21		○	5	80	維持管理			80	80
	第三	啓南団地	住宅施策	高耐	S57,58		○	2	180	維持管理			180	180
		新町団地	居住誘導	中耐	S59		×	1	18	当面維持管理			18	18
		駅前団地さかえ	居住誘導	中耐	H22		○	1	20	維持管理			20	20
	東	東町団地	居住誘導	中耐	H25-R1		○	3	90	維持管理			90	90
		緑町団地	居住誘導	木造	H28-30		－	6	40	維持管理			40	40
	西	開西団地	居住誘導	簡平	S41-43	経過	－	19	79	用途廃止〔建替事業〕	用途廃止			
				中耐	R6		○	1	21	維持管理			21	21
		銀川団地	住宅施策	中耐	S63-H3		○	4	122	維持管理			122	122
		西町団地	住宅施策	中耐	H2		－	1	6	当面維持管理			6	6
		泉町団地		耐二	H22-25		－	4	40	当面維持管理			40	40
	江部乙	江南団地		簡平	S42-53	経過	－	30	108	用途廃止	用途廃止			
		新興団地		簡平、簡二	S45-55	経過	－	6	28	用途廃止	一部用途廃止	用途廃止	8	
		北辰団地		簡平	S50-58	経過	－	21	98	一部用途廃止 〔地区内の入居者保護〕		一部用途廃止	98	33
	東滝川	東滝川団地		簡平	S53	経過	－	2	7	当面維持管理 〔地区内の入居者保護〕			7	7
		東栄団地		簡平	S54-58	経過	－	10	43	一部用途廃止 〔地区内の入居者保護〕	一部用途廃止	一部用途廃止	39	20
市営住宅 計								182	1,696				1,366	984
特公賃	第二	見晴団地		中耐	H15		○	1	15	当面維持管理			15	15
市営住宅等 計								183	1,711				1,381	999
											R7 からの差引		-330	-712

※維持管理：長寿命化を図る維持管理

当面維持管理：安全性を確保しつつ耐用年数まで維持管理（住宅動向による用途廃止前倒し可能性）

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の作成」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の作成」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般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、安全性確保型、福祉対応型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型）を判断します。
- ➡・本計画期間内では、既存住宅の整備水準の達成に向けて、築年数や現状の整備水準、長期的な活用方針などを踏まえながら、下表の改善を計画的に実施します。

表 6-13 改善メニュー検討結果

地区名	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	改善項目	改善手法	個別改善メニュー
第二	みずほ団地	中耐	H7-11	5	144	・エレベーター改修(1,2,4,5号棟) ・屋上防水(2号棟) ・共用部LED化	個別改善	・安全性確保型 ・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
	見晴団地	中耐	H13,14	1	45	・流し台の高齢者対応 ・エレベーター改修 ・給水・給湯管の耐久性向上 ・屋上防水 ・共用部LED化	個別改善	・福祉対応型 ・安全性確保型 ・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
	江陵団地	耐二、中耐	H18-21	5	80	・共用部LED化	個別改善	・脱炭素社会対応型
第三	啓南団地	高耐	S57	1	90	・電気容量アップ	個別改善	・居住性向上型
	新町団地	中耐	S59	1	18	・共用部LED化	個別改善	・脱炭素社会対応型
	駅前団地さかえ	中耐	H22	1	20	・共用部LED化	個別改善	・脱炭素社会対応型
東	東町団地	中耐	H25,27	2	60	・共用部LED化	個別改善	・脱炭素社会対応型
西	銀川団地	中耐	S63-H3	4	122	・電気容量アップ ・灯油集中配管設備の設置 ・外壁・給排水管の耐久性向上 ・屋上防水	個別改善	・居住性向上型 ・長寿命化型
	西町団地	高耐	H2	1	6	・共用部LED化	個別改善	・脱炭素社会対応型
	泉町団地	耐二	H22-25	4	40	・共用部LED化	個別改善	・脱炭素社会対応型
第二	見晴団地(特)	中耐	H15	1	15	・エレベーター改修 ・屋上防水 ・共用部LED化	個別改善	・安全性確保型 ・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型



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

表 6-14 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	R7		本計画期間 事業手法	R17 戸数
				棟数	戸数		
第一	一の坂団地	中耐	S54-57	6	142	維持管理	142
第二	滝の川団地	簡平、簡二、中耐	S50-56	54	385	用途廃止(一部)	266
	みずほ団地	中耐	H7-11	5	144	個別改善 (安全性・長寿命・脱炭素)	144
	見晴団地	中耐	H13,14	1	45	個別改善 (安全性・福祉・長寿命・脱炭素)	45
	江陵団地	耐二、中耐	H18-21	5	80	個別改善(脱炭素)	80
第三	啓南団地	高耐	S57	1	90	個別改善(居住性)	180
			S58	1	90	維持管理	
	新町団地	中耐	S59	1	18	個別改善(脱炭素)	18
	駅前団地さかえ	中耐	H22	1	20	個別改善(脱炭素)	20
東	東町団地	中耐	H25,27	2	60	個別改善(脱炭素)	90
			R1	1	30	維持管理	
	緑町団地	木造	H28-30	6	40	維持管理	40
西	開西団地	中耐	R6	1	21	維持管理	21
		簡平	S41-43	19	79	用途廃止	
	銀川団地	中耐	S63-H3	4	122	個別改善 (居住性・長寿命)	122
	西町団地	高耐	H2	1	6	個別改善(脱炭素)	6
	泉町団地	耐二	H22-25	4	40	個別改善(脱炭素)	40
江部乙	江南団地	簡平	S42-53	30	108	用途廃止	
	新興団地	簡平、簡二	S45-55	6	28	用途廃止(一部)	8
	北辰団地	簡平	S50-58	21	98	維持管理	98
東滝川	東滝川団地	簡平	S53	2	7	維持管理	7
	東栄団地	簡平	S54-58	10	43	用途廃止(一部)	39
第二	見晴団地(特)	中耐	H15	1	15	個別改善 (安全性・長寿命・脱炭素)	15
市営住宅等 計				183	1,711		1,381