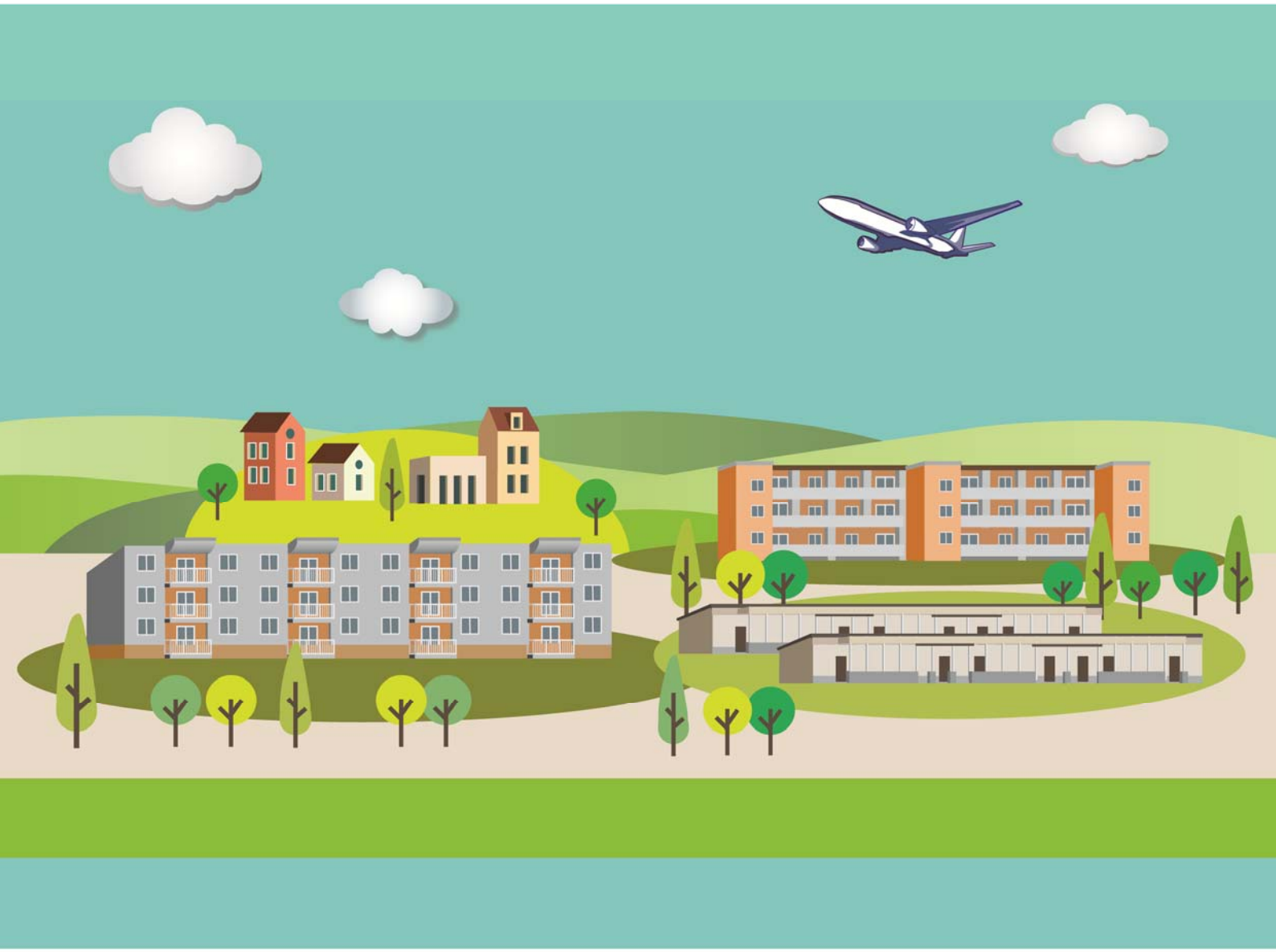
中標津町
公営住宅等長寿命化計画



中標津町

目　　次

1章 はじめに 1
1 計画の目的 1
2 計画期間 1
3 策定体制 2

2章 公営住宅等の状況 3
1 中標津町の概況 3
2 公営住宅等の供給状況 16
3 入居世帯の特性 30
4 関連既定計画における取組方針 35
5 公営住宅等入居者意向の特性 39
6 課題の整理 55

3章 長寿命化に関する基本方針 56
1 建替えに関する基本方針 56
2 長寿命化に関する基本方針 58
3 管理運営に関する基本方針 59

4章 事業手法の選定 60
1 活用手法の内容 60
2 事業手法の選定フロー 64
3 事業手法の判定 65

5章 公営住宅等に係る実施方針と効果 81
1 点検の実施方針 81
2 計画修繕の実施方針 82
3 改善事業の実施方針 87
4 建替事業の実施方針 92
5 長寿命化のための事業実施計画 101
6 ライフサイクルコストの縮減効果 102
7 事業の推進を評価する成果指標 105

参考資料 106
1 策定経過 106

1章　はじめに

1　計画の目的

本町においては、公営住宅等のうち、主に昭和 50 年代に供給された簡易耐火構造平屋建て住宅が既に耐用年数を経過し、それらの早期の建替えや、簡易耐火構造 2 階建て住宅、準耐火構造住宅及び耐火構造住宅の計画的な修繕・改善による長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

本町では、2007（平成 19）年度に町における住宅施策を総合的・体系的に推進するものとして「中標津町住生活基本計画」を策定、さらに「中標津町住生活基本計画」の公的住宅に関連する個別計画として 2012（平成 24）年度に「中標津町公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。2017（平成 29）年度に中標津町住生活基本計画の計画期間が満了、中標津町公営住宅等長寿命化計画は策定後 5 年が経過し計画の中間時を迎えるとともに、今後、さらなる急速な高齢化の進展、人口減少社会への転換等、本町を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込まれます。

こうした背景を踏まえ、進捗状況の評価や公営住宅等管理戸数の設定、既存公営住宅等の建替、改善等活用手法の見直し等を行い、安全で快適な公営住宅等の長期的な維持管理を実現するために見直し策定するものです。

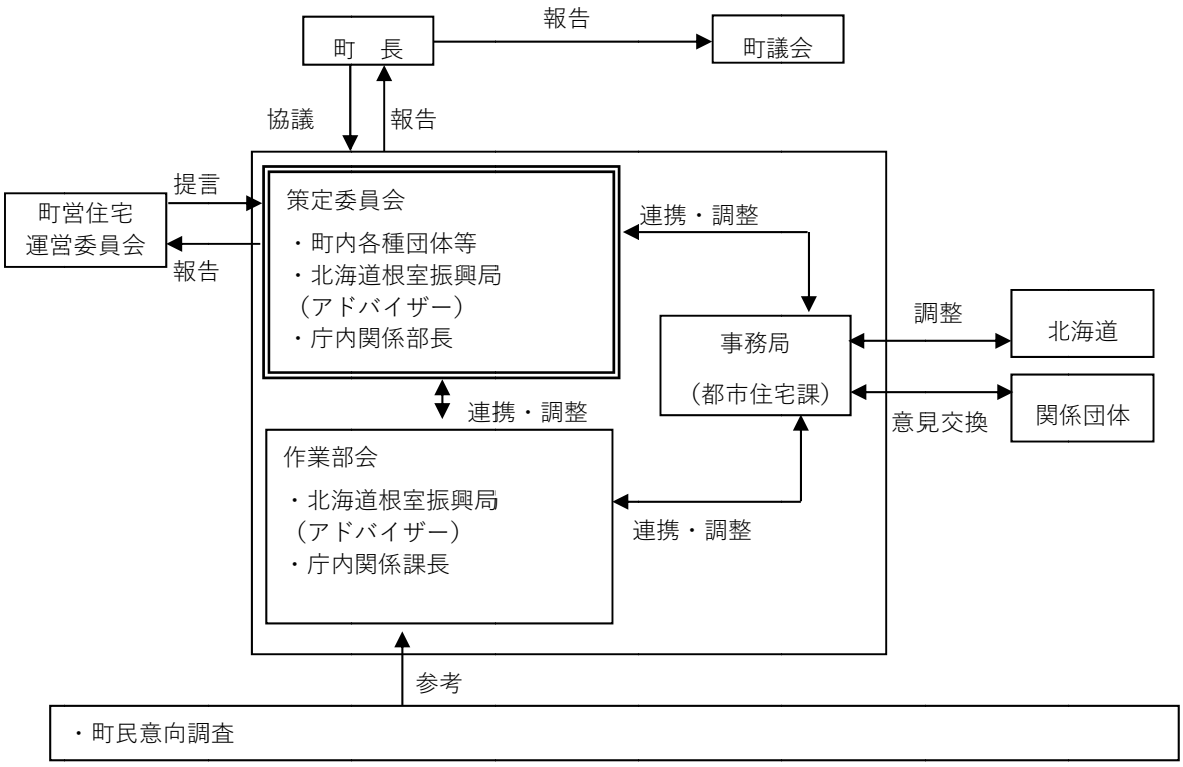
2　計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、10 年間（2018（平成 30）～2027(平成 39)年度）を計画期間として策定します。なお、社会経済動向の変化に対応して、中間年次に見直すことも考えられます。

3　策定体制

公営住宅等長寿命化計画の策定においては、庁内オーソライズの場として「策定委員会」、庁内調整の場として「作業部会」を設置します。

図　1-1　策定体制



２章　公営住宅等の状況

１　中標津町の概況

（１）自然環境

a. 土地利用

本町は、北海道の東部、根室管内の中部に位置し、町域は東西約 42km、南北約 27km に及びます。面積は、684.87 ㎢。北部は千島火山帯につながる丘陵地で、南側に向かって緩やかに傾斜し、平坦な根釧原野が広がっています。

図　2-1　中標津町の位置

b. 気候

内陸性の気候で、夏の平均気温は 20℃前後、冬の平均気温はマイナス 10℃前後。積雪は、道内でも少ない方です。

表　2-1　年次別気象概要

	年降水量	気温			平均風速	年間日照時間	降雪量	最深積雪
		平均気温	最高気温	最低気温				
	(㎜)	(℃)	(℃)	(℃)	(m/s)	(時間)	(cm)	(cm)
2012(平成 24)年	1,386.0	5.7	32.7	-24.4	2.3	1,613.3	470	106
2013(平成 25)年	1,341.0	5.8	30.6	-23.5	2.3	1,662.9	374	95
2014(平成 26)年	1,191.5	6.1	30.5	-21.0	2.2	1,953.9	310	71
2015(平成 27)年	1,494.5	6.7	32.6	-22.5	2.3	1,761.3	452	156
2016(平成 28)年	1,700.5	5.7	30.6	-22.4	2.2	1,777.2	243	79
平均	1,422.7	6.0	31.4	-22.8	2.3	1,753.7	370	101

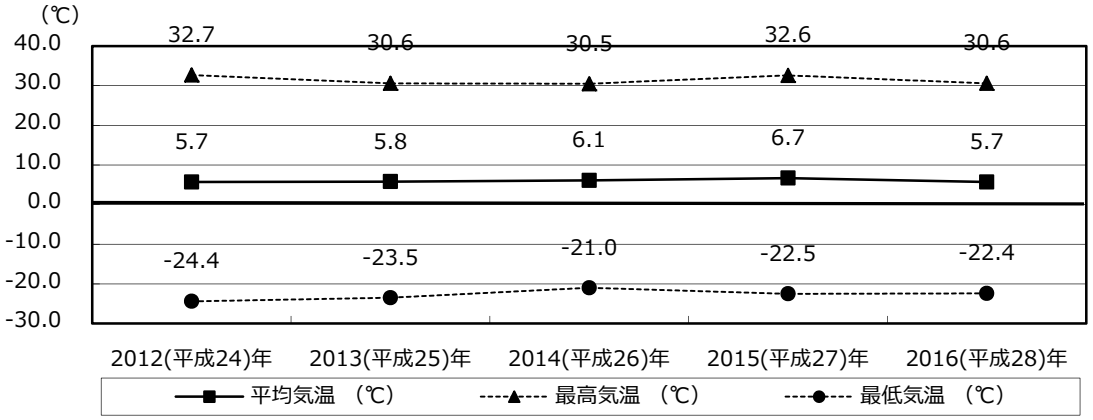
資料：気象庁ホームページ

表 2-2　月別気象概要 2016（平成 28）年

	降水量 (mm)	気温 平均気温 (℃)	気温 最高気温 (℃)	気温 最低気温 (℃)	平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
1 月	28.5	-7.0	1.7	-19.8	1.8	171.4	95	36
2 月	22.5	-5.9	6.5	-22.4	2.0	185.0	71	67
3 月	8.0	-1.5	10.5	-19.1	2.1	216.5	31	79
4 月	71.0	3.7	19.8	-2.7	2.6	141.6	19	9
5 月	66.5	11.3	30.6	-2.2	2.9	224.1	0	3
6 月	268.5	11.1	27.3	1.1	2.1	113.4	0	0
7 月	182.0	16.2	27.0	8.3	2.1	82.2	0	0
8 月	666.0	21.0	29.7	13.4	2.6	93.2	0	0
9 月	217.5	15.6	27.0	5.2	1.7	95.2	0	0
10 月	44.0	8.2	22.4	-6.1	2.5	183.9	0	0
11 月	57.0	0.0	10.7	-15.6	2.1	138.2	24	7
12 月	69.0	-4.2	9.7	-18.2	2.3	132.5	78	47
全年	1,700.5	5.7	30.6	-22.4	2.2	1,777.2	318	79

資料：気象庁ホームページ

図 2-2　年次別気温概要



資料：気象庁ホームページ

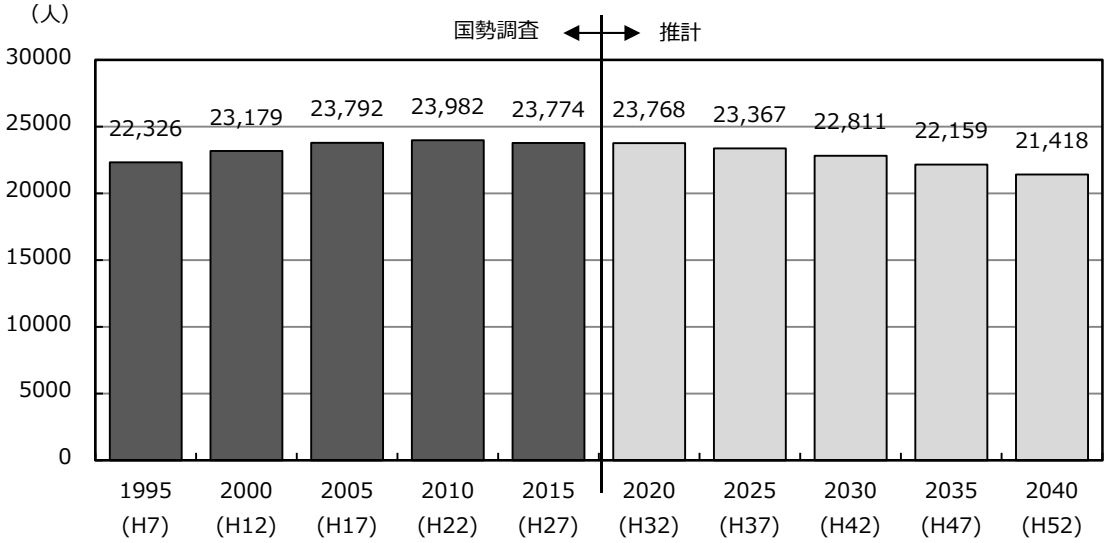
（2）人口・世帯

a. 人口

本町の人口は 2015（平成 27）年国勢調査で 23,774 人、20 年間（1995（平成 7）～2015（平成 27）年）の推移をみると、6%の増加となっています。これまで増加傾向にありましたが、2015（平成 27）年は減少に転じています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口では、今後は減少が続き、2020（平成 32）年で 23,768 人、2025（平成 37）年で 23,367 人と推計されています。

図 2-3 中標津町の人口の推移



資料：1995（平成 7）～2015（平成 27）年「各年国勢調査結果」（総務省統計局）、
2020（平成 32）～2040（平成 52）年は国立社会保障・人口問題研究所推計値

表 2-3 総人口の推移の比較 （単位：人）

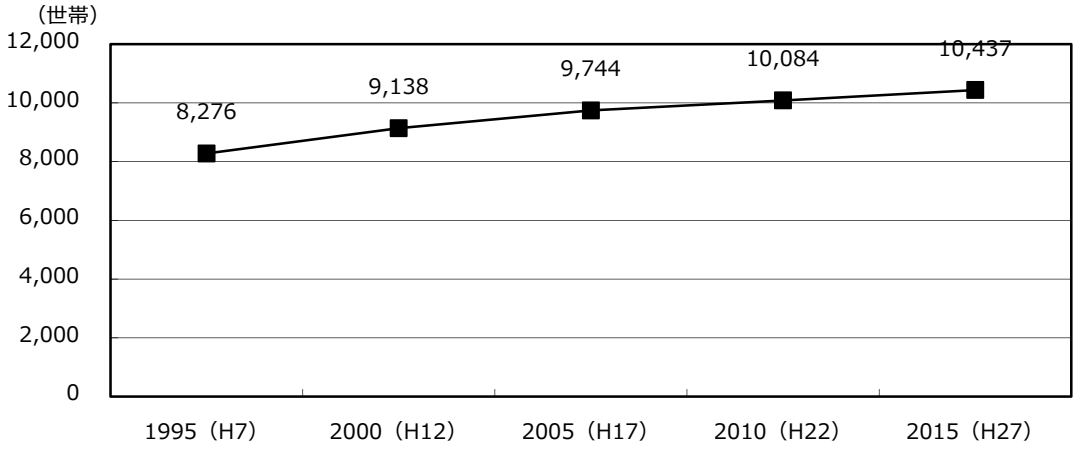
	1995（H7）	2000（H12）	2005（H17）	2010（H22）	2015（H27）	2015(H27)／1995(H7)
北海道	5,692,321	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	0.95
市部	4,249,121	4,389,368	4,410,600	4,449,360	4,395,172	1.03
郡部	1,443,200	1,293,694	1,217,137	1,057,059	986,561	0.68
根室管内	89,367	86,493	84,057	80,569	76,621	0.86
中標津町	22,326	23,179	23,792	23,982	23,774	1.06

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

b. 総世帯数

本町の世帯数は 2015（平成 27）年国勢調査で 10,437 世帯です。20 年間（1995（平成 7）～2015（平成 27）年）の推移をみると 26%の増加となっています。

図 2-4 中標津町の世帯数の推移



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-4 世帯数の推移の比較 （単位：世帯）

	1995（H7）	2000（H12）	2005（H17）	2010（H22）	2015（H27）	2015(H27)／1995(H7)
北海道	2,187,000	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	1.12
市部	1,678,719	1,820,723	1,901,288	1,989,236	2,021,698	1.20
郡部	508,281	485,696	478,963	435,081	423,112	0.83
根室管内	30,743	31,547	32,226	32,255	32,087	1.04
中標津町	8,276	9,138	9,744	10,084	10,437	1.26

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

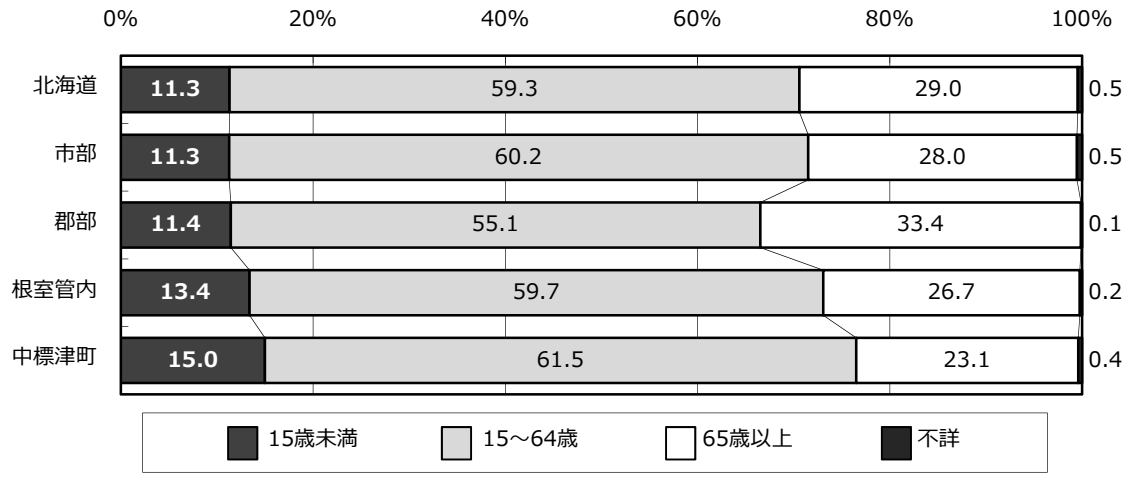
c. 年齢別人口

年齢別人口をみると、2015（平成 27）年国勢調査で、年少人口（15 歳未満）が 3,563 人（15.0%）、生産年齢人口（15～64 歳）が 14,625 人（61.5%）、高齢人口（65 歳以上）が 5,491 人（23.1%）となっています。

これらの割合は、全道、市部、郡部、根室管内と比較して、年少人口、生産年齢人口ともに割合が高く、高齢人口は低くなっていますが、15 年間（2000（平成 12）～2015（平成 27）年）の推移をみると、年少人口、生産年齢人口ともに減少、高齢人口は増加傾向にあります。

特に、高齢人口は 15 年間で 1.6 倍以上と急速に増加しています。

図 2-5　年齢別人口構成比の比較



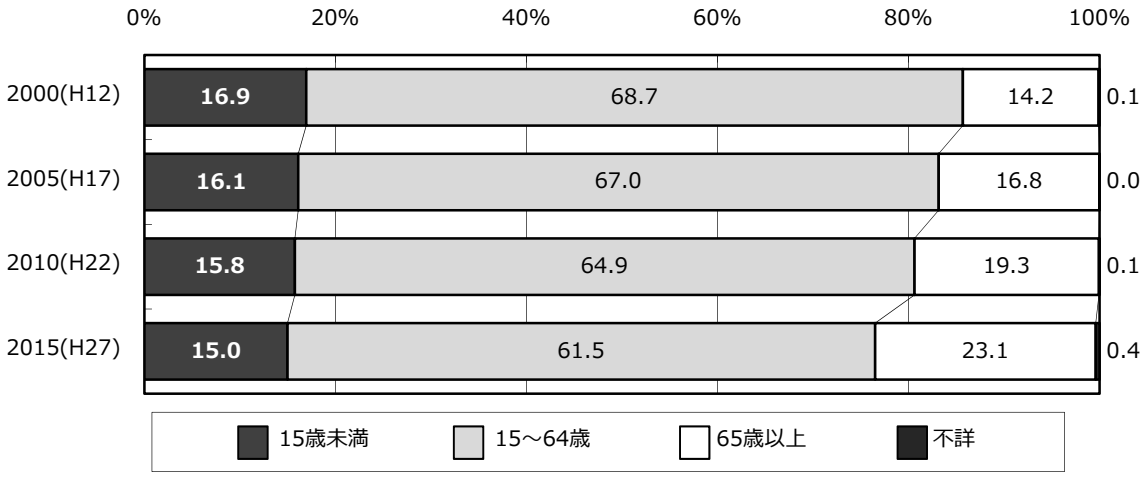
資料：「2015（平成 27）年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-5 年齢別人口の比較　（単位：人）

	15 歳未満 （年少人口）	15～64 歳 （生産年齢人口）	65 歳以上 （高齢人口）	不詳	総人口
北海道	608,296 11.3%	3,190,804 59.3%	1,558,387 29.0%	24,246 0.5%	5,381,733 100.0%
市部	495,348 11.3%	2,647,395 60.2%	1,229,242 28.0%	23,187 0.5%	4,395,172 100.0%
郡部	112,948 11.4%	543,409 55.1%	329,145 33.4%	1,059 0.1%	986,561 100.0%
根室管内	10,258 13.4%	45,733 59.7%	20,453 26.7%	177 0.2%	76,621 100.0%
中標津町	3,563 15.0%	14,625 61.5%	5,491 23.1%	95 0.4%	23,774 100.0%

資料：「2015（平成 27）年国勢調査結果」（総務省統計局）

図 2-6　年齢別人口構成比の推移



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

注：本計画における構成比は、小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100%とはならない。

表 2-6　年齢別人口の推移　（単位：人）

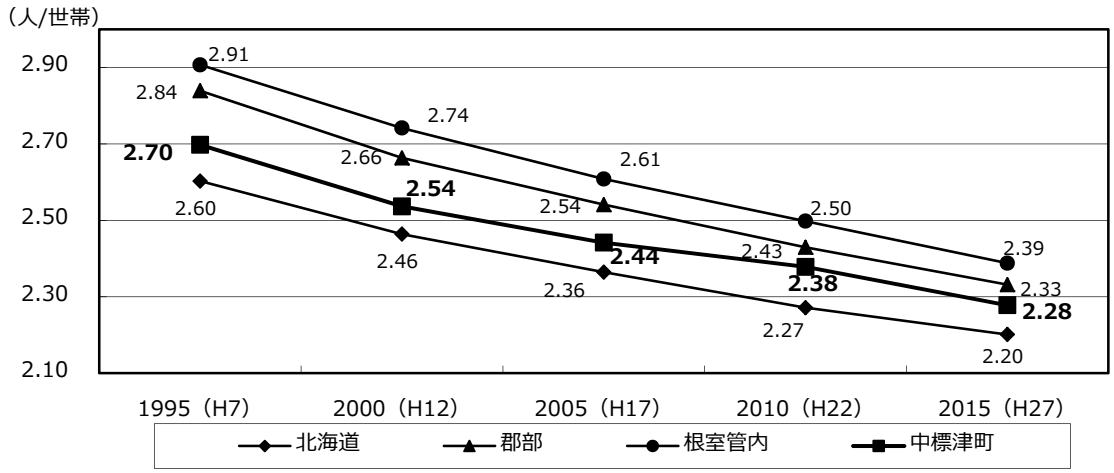
	15 歳未満 （年少人口）	15～64 歳 （生産年齢人口）	65 歳以上 （高齢人口）	不詳	総人口
2000（H12）	3,927	15,935	3,293	24	23,179
	16.9%	68.7%	14.2%	0.1%	100.0%
2005（H17）	3,834	15,951	4,005	2	23,792
	16.1%	67.0%	16.8%	0.0%	100.0%
2010（H22）	3,779	15,558	4,629	16	23,982
	15.8%	64.9%	19.3%	0.1%	100.0%
2015（H27）	3,563	14,625	5,491	95	23,774
	15.0%	61.5%	23.1%	0.4%	100.0%

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

d. 平均世帯人員

平均世帯人員は 2015（平成 27）年国勢調査で 2.28 人／世帯であり、全道と比較して世帯規模が大きく、郡部、根室管内平均と比較して小さくなっています。20 年間（1995（平成 7）～2015（平成 27）年）の推移をみると、全道、市部、郡部、根室管内とともに世帯規模の縮小化が見られます。

2-7　平均世帯人員の推移の比較



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-7　平均世帯人員の推移の比較　（単位：人／世帯）

	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2015(H27) ／1995(H7)
北海道	2.60	2.46	2.36	2.27	2.20	0.87
市部	2.53	2.41	2.32	2.24	2.17	0.88
郡部	2.84	2.66	2.54	2.43	2.33	0.86
根室管内	2.91	2.74	2.61	2.50	2.39	0.86
中標津町	2.70	2.54	2.44	2.38	2.28	0.88

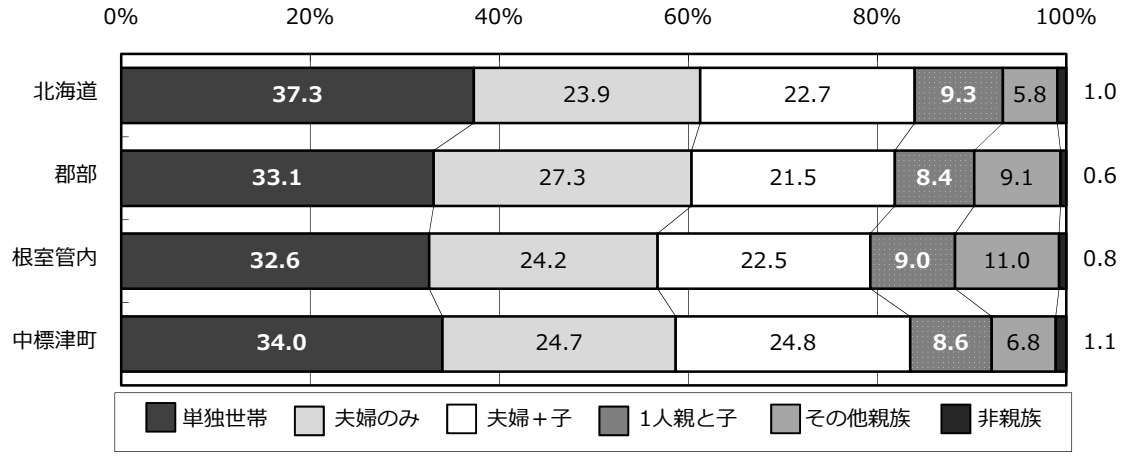
資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

e. 家族類型別世帯数

家族類型別世帯構成比をみると、2015（平成 27）年国勢調査では、「単独世帯」が 34.0%で最も高く、以下、「夫婦＋子世帯」が 24.8%、「夫婦のみ世帯」が 24.7%となっています。全道、郡部と比べると夫婦＋子世帯の割合が最も高くなっています。

15 年間（2000（平成 12）～2015（平成 27）年）の推移をみると、単独世帯、夫婦のみ世帯、1 人親と子世帯の割合が増加し、夫婦＋子世帯は減少となっています。

図 2-8　家族類型別世帯数の比較



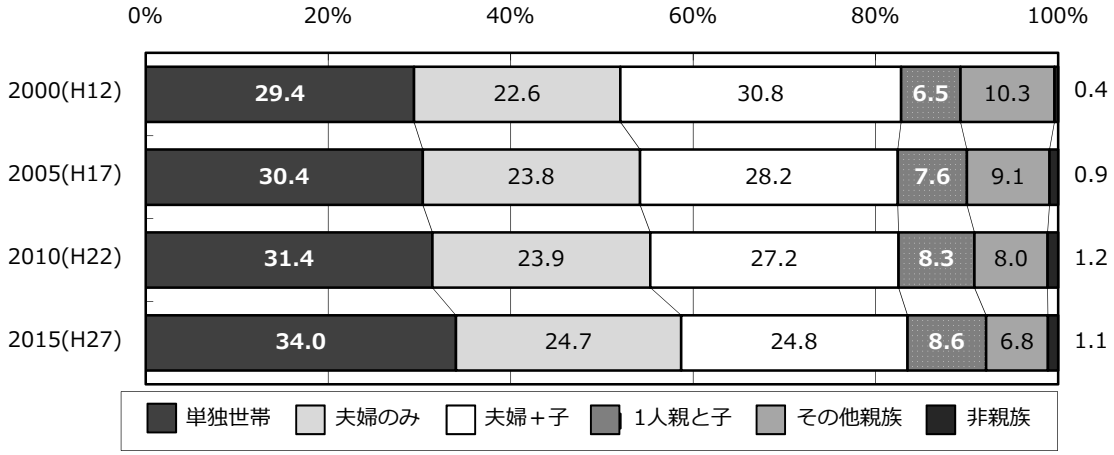
資料：「2015（平成 27）年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-8　家族類型別世帯数の比較　（単位：世帯）

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦＋子	1 人親と子	その他親族	非親族	合計
北海道	909,106	583,361	553,149	227,308	140,277	23,175	2,436,376
	37.3%	23.9%	22.7%	9.3%	5.8%	1.0%	100.0%
市部	769,892	468,482	462,583	191,908	101,821	20,606	2,015,292
	38.2%	23.2%	23.0%	9.5%	5.1%	1.0%	100.0%
郡部	139,214	114,879	90,566	35,400	38,456	2,569	421,084
	33.1%	27.3%	21.5%	8.4%	9.1%	0.6%	100.0%
根室管内	10,432	7,737	7,206	2,867	3,526	243	32,011
	32.6%	24.2%	22.5%	9.0%	11.0%	0.8%	100.0%
中標津町	3,540	2,571	2,584	898	705	117	10,415
	34.0%	24.7%	24.8%	8.6%	6.8%	1.1%	100.0%

資料：「2015（平成 27）年国勢調査結果」（総務省統計局）

図 2-9　家族類型別世帯数の推移



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-9　家族類型別世帯数の推移　（単位：世帯）

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦＋子	1 人親と子	その他親族	非親族	合計
2000 (H12)	2,681	2,062	2,806	593	939	37	9,118
	29.4%	22.6%	30.8%	6.5%	10.3%	0.4%	100.0%
2005 (H17)	2,956	2,318	2,750	737	882	92	9,735
	30.4%	23.8%	28.2%	7.6%	9.1%	0.9%	100.0%
2010 (H22)	3,166	2,405	2,742	839	808	116	10,076
	31.4%	23.9%	27.2%	8.3%	8.0%	1.2%	100.0%
2015 (H27)	3,540	2,571	2,584	898	705	117	10,415
	34.0%	24.7%	24.8%	8.6%	6.8%	1.1%	100.0%

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

（3）住宅ストック・フロー

a. 住宅数・空き家数

本町の住宅数は 2013（平成 25）年現在で 11,450 戸であり、そのうち空き家は 1,080 戸、空家率は 9.4％となっています。

空家率は、全道と比較して低いですが、経年的にみると増加傾向にあります。

空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が 37.0％で、市場に流通せず、長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」が約 6 割あります。

表 2-10　住宅数、空家率の比較

	a.普通世帯数（世帯）	b.住宅数（戸）	c.空家数（戸）	d=b-a 住宅の過不足（戸）	e=b/a 住宅の過不足率（%）	f=c/b 空家率（%）
北海道	2,355,600	2,746,600	388,200	391,000	116.6%	14.1
中標津町	10,360	11,450	1,080	1,090	110.5%	9.4

資料：「2013（平成 25）年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

表 2-11　中標津町の住宅数、空家率の推移

	a.普通世帯数（世帯）	b.住宅数（戸）	c.空家数（戸）	d=b-a 住宅の過不足（戸）	e=b/a 住宅の過不足率（%）	f=c/b 空家率（%）
2003（H15）	9,280	10,150	880	870	109.4%	8.7
2008（H20）	10,210	11,170	960	960	109.4%	8.6
2013（H25）	10,360	11,450	1,080	1,090	110.5%	9.4

資料：「各年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

表 2-12　空き家の内訳　（単位：戸）

	空家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
北海道	388,200	12,100	224,300	12,400	139,500
	100.0%	3.1%	57.8%	3.2%	35.9%
中標津町	1,080	0	400	0	680
	100.0%	0.0%	37.0%	0.0%	63.0%

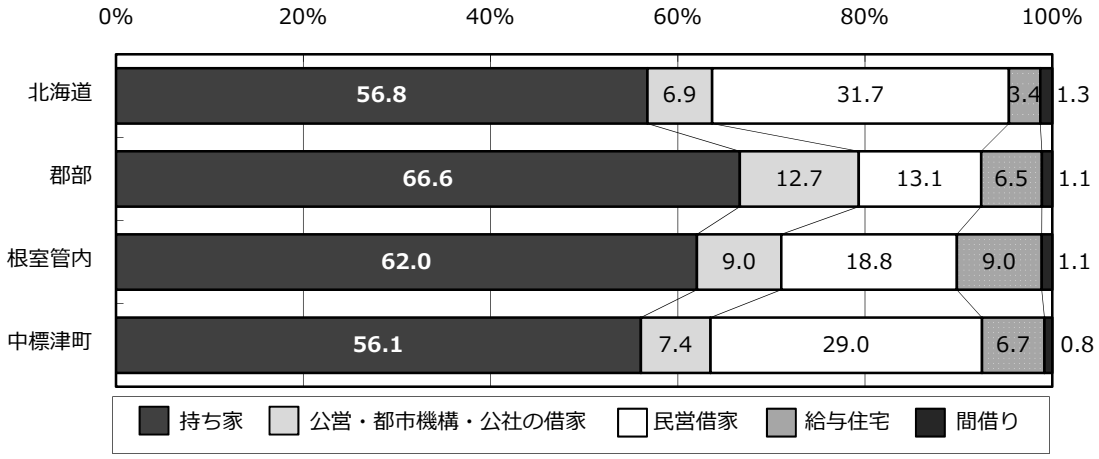
二次的住宅　　：別荘、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅
賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅　　：上記以外の住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
資料：「2013（平成 25）年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

b. 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数をみると、2015（平成 27）年国勢調査では、持ち家が 56.1%、公営借家が 7.4%、民営借家が 29.0%、給与住宅が 6.7%となっています。全道と比較すると、公営借家率が高く、民営借家率は低くなっています。

15 年間（2000（平成 12）～2015（平成 27）年）の推移をみると、持ち家率、民営借家率が増加傾向であり、公営借家率、給与住宅率が減少傾向となっています。

図 2-10　住宅所有関係別世帯数構成比の比較



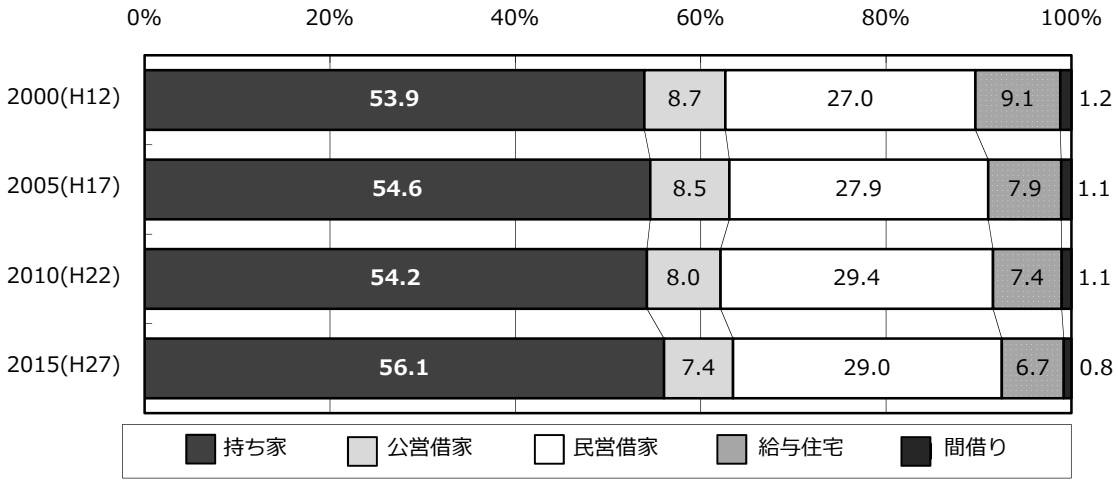
資料：「2015（平成 27）年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-13　住宅所有関係別世帯数の比較　（単位：世帯）

	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
北海道	1,365,338 56.8%	166,252 6.9%	762,401 31.7%	80,805 3.4%	30,965 1.3%	2,405,761 100.0%
市部	1,091,366 54.7%	114,012 5.7%	708,629 35.5%	54,157 2.7%	26,353 1.3%	1,994,517 100.0%
郡部	273,972 66.6%	52,240 12.7%	53,772 13.1%	26,648 6.5%	4,612 1.1%	411,244 100.0%
根室管内	19,397 62.0%	2,816 9.0%	5,865 18.8%	2,829 9.0%	356 1.1%	31,263 100.0%
中標津町	5,767 56.1%	766 7.4%	2,983 29.0%	687 6.7%	86 0.8%	10,289 100.0%

資料：「2015（平成 27）年国勢調査結果」（総務省統計局）

図 2-11　住宅所有関係別世帯数構成比の推移



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-14　住宅所有関係別世帯数の推移　（単位：世帯）

	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
2000 (H12)	4,824	782	2,414	818	109	8,947
	53.9%	8.7%	27.0%	9.1%	1.2%	100.0%
2005 (H17)	5,231	818	2,678	755	106	9,588
	54.6%	8.5%	27.9%	7.9%	1.1%	100.0%
2010 (H22)	5,376	789	2,916	735	105	9,921
	54.2%	8.0%	29.4%	7.4%	1.1%	100.0%
2015 (H27)	5,767	766	2,983	687	86	10,289
	56.1%	7.4%	29.0%	6.7%	0.8%	100.0%

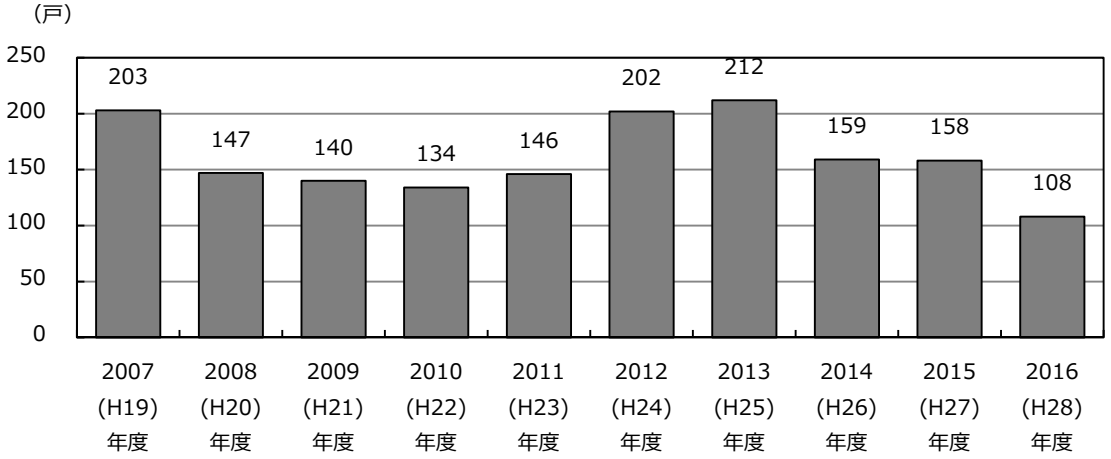
資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

c. 新築住宅の供給状況

新築住宅の建設戸数は、直近の 10 年（2007（平成 19）～2016（平成 28）年度）で年平均 160.9 戸です。内訳をみると、持ち家が 89.1 戸、貸家が 71.2 戸となっています。

推移をみると、2013（平成 25）年度に 212 戸と増加するも、2014（平成 26）年度には 159 戸と減少しています。

図 2-12 年度別新設住宅の建設状況の推移



資料：各年建築統計年報

表 2-15 年度別新築住宅の建設状況 （単位：戸）

	合計	持ち家			貸家	給与住宅
			注文	分譲		
2007(H19)年度	203	81	75	6	121	1
2008(H20)年度	147	81	74	7	65	1
2009(H21)年度	140	67	61	6	72	1
2010(H22)年度	134	72	69	3	62	0
2011(H23)年度	146	83	79	4	63	0
2012(H24)年度	202	111	104	7	91	0
2013(H25)年度	212	144	142	2	65	3
2014(H26)年度	159	102	97	5	57	0
2015(H27)年度	158	81	79	2	77	0
2016(H28)年度	108	69	63	6	39	0
平均	160.9	89.1	84.3	4.8	71.2	0.6

資料：各年建築統計年報

2　公営住宅等の供給状況

2017（平成 29）年度末現在、本町の公営住宅等は 12 団地、112 棟、863 戸あります。事業主体別の内訳は、道営住宅が 3 団地、9 棟、125 戸（14.5%）、町営住宅が 9 団地、103 棟、738 戸（85.5%）です。町営住宅のうち 4 戸は特定公共賃貸住宅、その他 734 戸は公営住宅となっています。

表 2-16　公営住宅等の管理状況（道営含む）

管理主体	団地名	種別	棟数（棟）	戸数（戸）	敷地面積（㎡）	備考
道営	泉中央	公住	3	54	10,186	
	白樺	公住	5	40	9,827	
	さかえ	公住	1	31	3,191	
	小計		9	125	23,204	
町営	あずまグリーン	公住	7	112	15,634	
	旭第 2	公住	8	88	17,192	
	宮下	公住	13	70	23,770	
	宮下高台	公住	5	48	15,294	
	泉	公住	6	96	29,316	
	東中	公住	50	202	66,670	
	西町	公住	2	44	10,070	1 住棟内に公住、特公賃が混在
		特公賃	−	4		
		小計	2	48		
	計根別	公住	9	50	23,532	
	旭ふれあい	公住	3	24	5,374	
	小計		103	738	206,852	
合計			112	863	230,055	

資料：中標津町調べ（2018（平成 30）年 3 月末現在）

表 2-17　町営住宅の概要

団地名	種別	構造	建設年度	棟数（棟）	戸数（戸）
あずまグリーン	公住	耐火	1989～1992（H1～4）	7	112
旭第 2	公住	簡二、耐火	1984,2012～2015,2017（S59,H24～27,29）	8	88
宮下	公住	簡平、簡二	1974,1975,1981,1985（S49,50,56,60）	13	70
宮下高台	公住	簡二	1986～1988（S61～63）	5	48
泉	公住	耐火	1995～1997,1999～2001（H7～9,11～13）	6	96
東中	公住	簡平、簡二	1976～1984（S51～59）	50	202
西町	公住	耐火	2003,2004（H15,16）	2	44
	特公賃	耐火	2003,2004（H15,16）	−	4
	小計	−	−	2	48
計根別	公住	準耐平、準耐二	1993～1996,2005（H5～8,17）	9	50
旭ふれあい	公住	耐火	2011（H23）	3	24
合計				103	738

資料：中標津町調べ（2018（平成 30）年 3 月末現在）

注：西町団地の公営住宅 44 戸のうち 6 戸については、2018（平成 30）年 3 月 15 日に、特定公共賃貸住宅を用途廃止し、公営住宅（準特定優良賃貸住宅（公営型））として活用しているものである。

図　2-13　公共賃貸住宅の位置

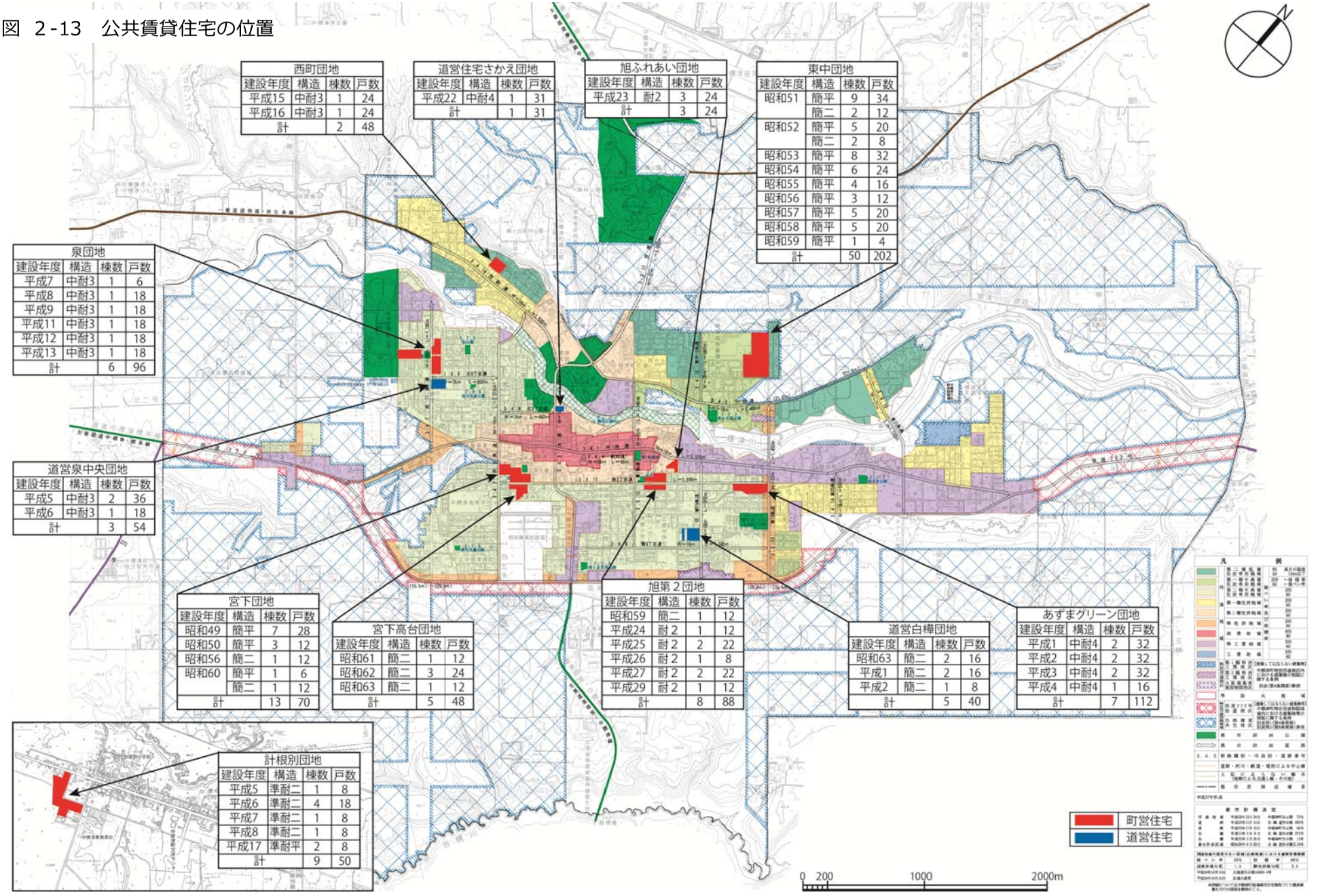


図 2-14　公営住宅等現況写真（1）

あずまグリーン団地

旭第２団地（耐２）

旭第２団地（簡二）

宮下団地（簡二）

宮下団地（簡平）

宮下高台団地

図 2-15　公営住宅等現況写真（2）

泉団地（中耐）

東中団地（簡平）

東中団地（簡二）

西町団地

計根別団地

旭ふれあい団地

（1）構造、建設年度

町営住宅 738 戸の構造は、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が 228 戸（30.9%）、簡易耐火構造 2 階建て住宅（簡二）が 104 戸（14.1%）、準耐火構造平屋建て住宅（準耐平）が 8 戸（1.1%）、準耐火構造 2 階建て住宅（準耐二）が 42 戸（5.7%）、耐火構造住宅（耐火）が 356 戸（48.3%）となっています。

建設年度は、簡易耐火構造平屋建て住宅が 1974（昭和 49）～1985(昭和 60)年度、簡易耐火構造 2 階建て住宅が 1976（昭和 51）～1988（昭和 63）年度、準耐火構造平屋建て住宅が 2005（平成 17）年度、準耐火構造二階建て住宅が 1993（平成 5）～1996（平成 8）年度、耐火構造住宅が 1989（平成元）～2017（平成 29）年度です。

図 2-16　構造別整備戸数

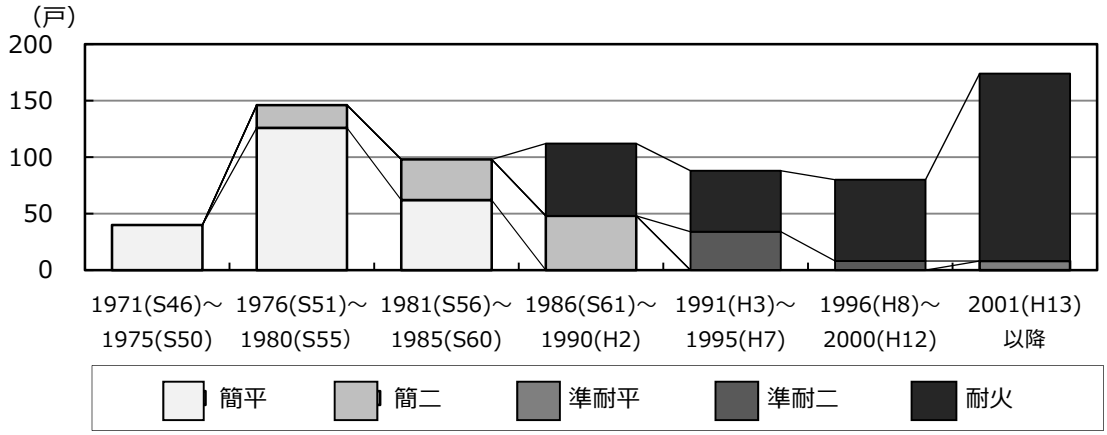


表 2-18　構造別整備戸数　（単位：戸）

	合計	簡平	簡二	準耐平	準耐二	耐火
1970(昭和 45）以前						
1971(昭和 46)～1975(昭和 50)	40 5.4%	40 5.4%				
1976(昭和 51)～1980(昭和 55)	146 19.8%	126 17.1%	20 2.7%			
1981(昭和 56)～1985(昭和 60)	98 13.3%	62 8.4%	36 4.9%			
1986(昭和 61)～1990(平成 2)	112 15.2%		48 6.5%			64 8.7%
1991(平成 3)～1995(平成 7)	88 11.9%				34 4.6%	54 7.3%
1996(平成 8)～2000(平成 12)	80 10.9%				8 1.1%	72 9.8%
2001(平成 13)以降	174 23.6%			8 1.1%		166 22.5%
計	738 100.0%	228 30.9%	104 14.1%	8 1.1%	42 5.7%	356 48.3%

資料：中標津町調べ（2018（平成 30）年 3 月末現在）

図 2-17　構造別整備棟数

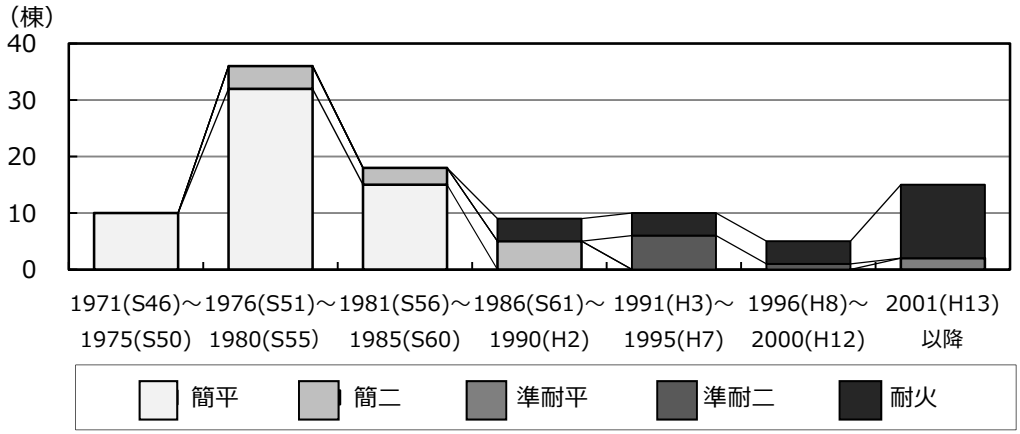


表 2-19　構造別整備棟数　（単位:棟）

	合計					
		木造	簡平	簡二	準耐	耐火
1970(昭和 45）以前						
1971(昭和 46)～1975(昭和 50)	10 1.4%	10 1.4%				
1976(昭和 51)～1980(昭和 55)	36 4.8%	32 4.3%	4 0.5%			
1981(昭和 56)～1985(昭和 60)	18 2.4%	15 2.0%	3 0.4%			
1986(昭和 61)～1990(平成 2)	9 1.2%		5 0.7%			4 0.5%
1991(平成 3)～1995(平成 7)	10 1.3%				6 0.8%	4 0.5%
1996(平成 8)～2000(平成 12)	5 0.6%				1 0.1%	4 0.5%
2001(平成 13)以降	15 2.0%			2 0.3%		13 1.8%
計	103 14.0%	57 7.7%	12 1.6%	2 0.3%	7 0.9%	25 3.3%

資料：中標津町調べ（2018（平成 30）年 3 月末現在）

（2）耐用年数の経過状況

2017（平成 29）年度現在、町営住宅 738 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは 228 戸（30.9%）です。

今後建替えや除却を行わないと、簡易耐火構造 2 階建て住宅が順次耐用年数を迎え、5 年後の 2022（平成 34）年度が 240 戸（32.5%）、10 年後の 2027（平成 39）年度は 260 戸（35.2%）と増加する見込みです。

図 2-18　耐用年数経過状況

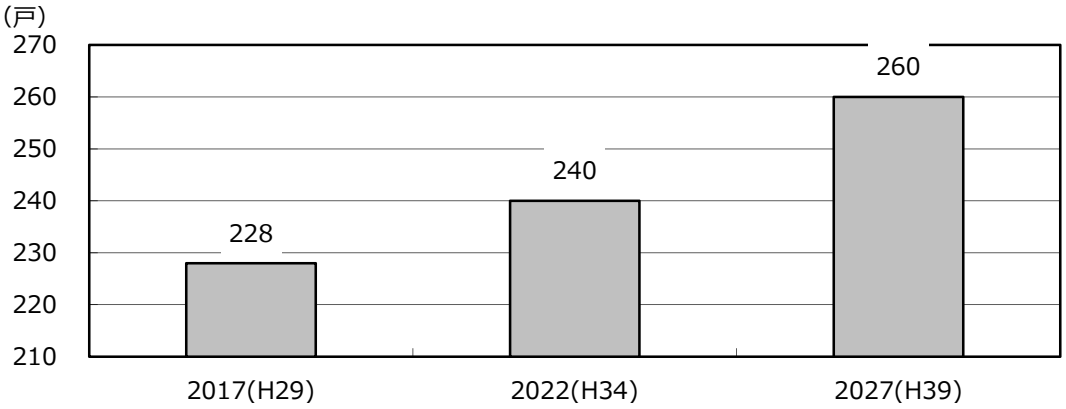


表 2-20　団地別耐用年数経過状況　（単位：戸）

団地名	種別	管理戸数	構造	建設年度	耐用年数経過戸数		
					H29 2017	H34 2022	H39 2027
あずまグリーン	公住	112	耐火	H1～4	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
旭第２	公住	12	簡二	S59	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		76	耐火	H24～27,29	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
宮下	公住	46	簡平	S49,50,60	46 100.0%	46 100.0%	46 100.0%
		24	簡二	S56,60	0 0.0%	0 0.0%	12 50.0%
宮下高台	公住	48	簡二	S61～63	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
泉	公住	96	耐火	H7～9,11～13	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
東中	公住	182	簡平	S51～59	182 100.0%	182 100.0%	182 100.0%
		20	簡二	S51,43	0 0.0%	12 60.0%	20 100.0%
西町	公住	44	耐火	H15,16	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	特公賃	4	耐火	H15,16	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
計根別	公住	8	準耐平	H17	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		42	準耐二	H5～8	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
旭ふれあい	公住	24	耐火	H23	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計		738	－	－	228 30.9%	240 32.5%	260 35.2%

資料：中標津町調べ（2018（平成 30）年 3 月末現在）

参考：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

表 2-21　種別構造別耐用年数経過状況　　（単位：戸）

管理開始年度	経過年数	簡平《耐用年数30年》		簡二《耐用年数45年》				準耐《耐用年数45	耐火《耐用年数70年》・低層（2階）・中層（3、4階）					合計	累計
		宮下	東中	旭第２	宮下	宮下高台	東中	計根別	あずまグリーン	旭第２	泉	西町	旭ふれあい		
1974(S49)	43	**28**												28	28
1975(S50)	42	**12**												12	40
1976(S51)	41		**34**				**12**							46	86
1977(S52)	40		**20**		2027（平成39）年度末耐用年数超過260戸									20	106
1978(S53)	39		**20**				**8**							28	134
1979(S54)	38		**28**											28	162
1980(S55)	37		**24**											24	186
1981(S56)	36		**12**		**12**									24	210
1982(S57)	35		**20**											20	230
1983(S58)	34		**20**											20	250
1984(S59)	33		**4**	12										16	266
1985(S60)	32	**6**	2017（平成29）年度末耐用年数超過228戸		12									18	284
1986(S61)	31					12								12	296
1987(S62)	30					24								24	320
1988(S63)	29					12								12	332
1989(H1)	28								32					32	364
1990(H2)	27								32					32	396
1991(H3)	26								32					32	428
1992(H4)	25								16					16	444
1993(H5)	24							8						8	452
1994(H6)	23							18						18	470
1995(H7)	22							8			6			14	484
1996(H8)	21							8			18			26	510
1997(H9)	20										18			18	528
1998(H10)	19													0	528
1999(H11)	18										18			18	546
2000(H12)	17										18			18	564
2001(H13)	16										18			18	582
2002(H14)	15													0	582
2003(H15)	14											24		24	606
2004(H16)	13											24		24	630
2005(H17)	12							8						8	638
2006(H18)	11													0	638
2007(H19)	10													0	638
2008(H20)	9													0	638
2009(H21)	8													0	638
2010(H22)	7													0	638
2011(H23)	6												24	24	662
2012(H24)	5									12				12	674
2013(H25)	4									22				22	696
2014(H26)	3									8				8	704
2015(H27)	2									22				22	726
2016(H28)	1													0	726
2017(H29)	0									12				12	738
合計		46	182	12	24	48	20	50	112	76	96	48	24	738	738

資料：中標津町調べ（2018（平成 30）年 3 月末現在）

（3）住戸内外の整備状況

a. 住戸タイプ、住戸規模

住戸タイプの状況をみると、2LDK・3DK が 378 戸（51.2%）と最も多く、次いで 3LDK が 287 戸（38.9%）、1LDK・2K・2DK が 71 戸（9.6%）となっています。

住戸専用面積の状況をみると、60 ㎡台（60 ㎡以上 70 ㎡未満）が 315 戸（42.7%）と最も多く、次いで 50 ㎡台（50 ㎡以上 60 ㎡未満）203 戸（27.5%）、70 ㎡以上 145 戸（19.6%）となっています。

図 2-19 種別住戸タイプ別戸数の割合

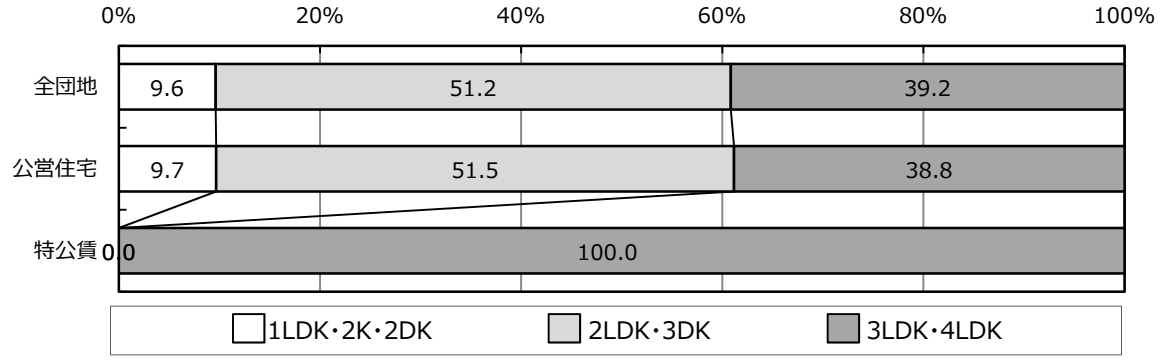


図 2-20 種別住戸規模別戸数の割合

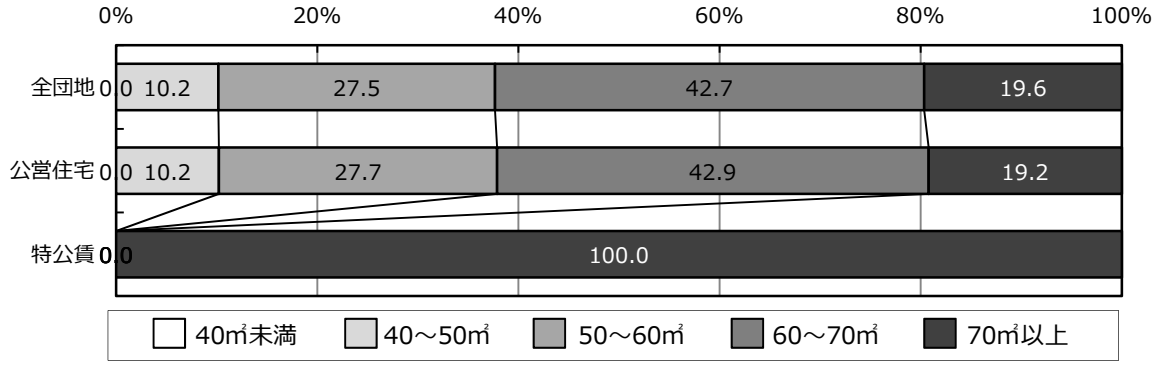


表 2-22　団地別住戸タイプ別戸数　（単位：戸）

団地名	種別				計			計	3LDK	4LDK	合計
		1LDK	2K	2DK		2LDK	3DK				
あずまグリーン	公住	32	0	0	32	36	0	36	42	2	112
		28.6%	0.0%	0.0%	28.6%	32.1%	0.0%	32.1%	37.5%	1.8%	100.0%
旭第２	公住	14	0	0	14	50	0	50	24	0	88
		15.9%	0.0%	0.0%	15.9%	56.8%	0.0%	56.8%	27.3%	0.0%	100.0%
宮下	公住	0	0	13	13	12	33	45	12	0	70
		0.0%	0.0%	18.6%	18.6%	17.1%	47.1%	64.3%	17.1%	0.0%	100.0%
宮下高台	公住	0	12	0	12	14	0	14	22	0	48
		0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	29.2%	0.0%	29.2%	45.8%	0.0%	100.0%
泉	公住	0	0	0	0	45	0	45	51	0	96
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	46.9%	0.0%	46.9%	53.1%	0.0%	100.0%
東中	公住	0	0	0	0	0	118	118	84	0	202
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	58.4%	58.4%	41.6%	0.0%	100.0%
西町	公住	0	0	0	0	28	0	28	16	0	44
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	63.6%	0.0%	63.6%	36.4%	0.0%	100.0%
	特公賃	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
計根別	公住	0	0	0	0	24	0	24	26	0	50
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	48.0%	0.0%	48.0%	52.0%	0.0%	100.0%
旭ふれあい	公住	0	0	0	0	18	0	18	6	0	24
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	100.0%
合計		46	12	13	71	227	151	378	287	2	738
		6.2%	1.6%	1.8%	9.6%	30.8%	20.5%	51.2%	38.9%	0.3%	100.0%

資料：中標津町調べ（2018（平成 30）年 3 月末現在）

表 2-23　団地別住戸規模別戸数　（単位：戸）

団地名	種別	40 ㎡未満	40～50 ㎡	50～60 ㎡	60～70 ㎡	70 ㎡以上	合計
あずまグリーン	公住	0	32	0	36	44	112
		0.0%	28.6%	0.0%	32.1%	39.3%	100.0%
旭第２	公住	0	14	38	24	12	88
		0.0%	15.9%	43.2%	27.3%	13.6%	100.0%
宮下	公住	0	29	29	12	0	70
		0.0%	41.4%	41.4%	17.1%	0.0%	100.0%
宮下高台	公住	0	0	26	22	0	48
		0.0%	0.0%	54.2%	45.8%	0.0%	100.0%
泉	公住	0	0	0	45	51	96
		0.0%	0.0%	0.0%	46.9%	53.1%	100.0%
東中	公住	0	0	82	120	0	202
		0.0%	0.0%	40.6%	59.4%	0.0%	100.0%
西町	公住	0	0	0	28	16	44
		0.0%	0.0%	0.0%	63.6%	36.4%	100.0%
	特公賃	0	0	0	0	4	4
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
計根別	公住	0	0	10	28	12	50
		0.0%	0.0%	20.0%	56.0%	24.0%	100.0%
旭ふれあい	公住	0	0	18	0	6	24
		0.0%	0.0%	75.0%	0.0%	25.0%	100.0%
合計		0	75	203	315	145	738
		0.0%	10.2%	27.5%	42.7%	19.6%	100.0%

資料：中標津町調べ（2018（平成 30）年 3 月末現在）

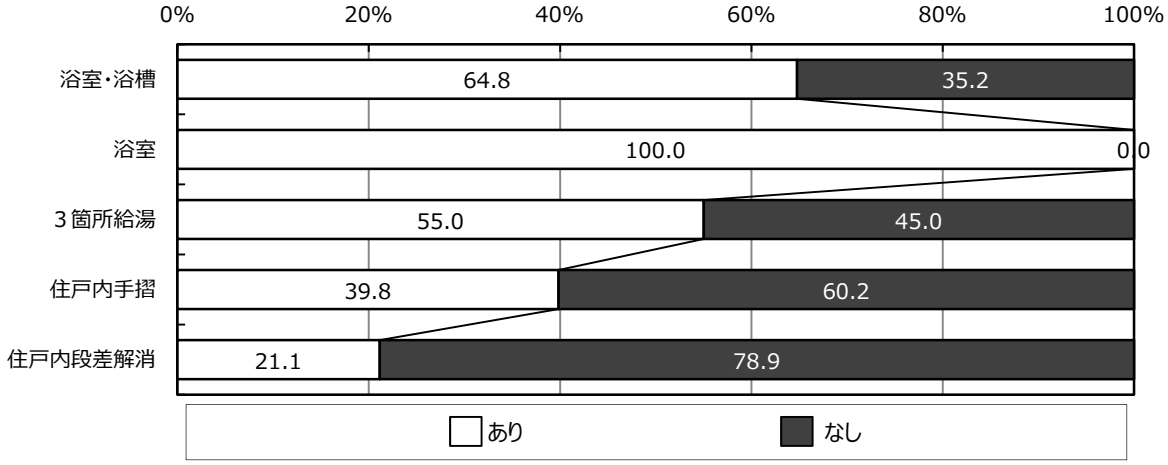
b. 住戸内設備

浴室は全ての住戸で確保されていますが、浴槽（ユニットバス）については東中団地の全戸及び宮下団地の一部で未整備であり、整備率は 64.8%となっています。

３箇所給湯設備は、1989（平成元）年以降に整備された耐火構造及び計根別団地のみで整備済みであり、整備率は 55.0%となっています。

玄関・便所・浴室・洗面所等の手すり設置は 1995（平成７）年度以降対応しており、整備率は 39.8%となっています。また、住戸内段差解消は 2003（平成 15）年度以降、対応しており、整備率は 21.1%となっています。

図 2-21　住戸内設備設置割合



c. 共用部

階段室のある住棟（簡二、耐二、中耐）について、手すり設置は、計根別団地の一部を除くほぼ全ての住棟で整備済みです。

また、共用廊下のある住棟（耐火、計根別団地）について、手すり設置は、旭第２団地、西町団地、旭ふれあい団地、計根別団地の一部のみ整備済み、あずまグリーン団地、泉団地、計根別団地の一部では未整備となっています。

共用玄関の段差解消は 2003（平成 15）年度以降、対応しており、旭第２団地の一部、西町団地、計根別団地の簡平、旭ふれあい団地で整備済みとなっています。

３階建て以上の３団地、15 棟（あずまグリーン団地、泉団地、西町団地）のうち、エレベーターが設置されているのは、西町団地２棟のみです。

表 2-24　団地別住戸内設備の状況　（単位：戸）

団地名	種別	構造	管理戸数	風呂		3箇所給湯	住戸内手すり有	住戸内段差解消	共用部手すり		共用玄関の段差解消	EV（3階以上）
				浴室有浴槽有	浴室有浴槽無				有	階段のみ		
あずまグリーン	公住	耐火	112	112 100.0%	0 0.0%	112 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	112 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
旭第2	公住	簡二	12	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	– –
		耐火	76	76 100.0%	0 0.0%	76 100.0%	76 100.0%	76 100.0%	76 100.0%	0 0.0%	76 100.0%	– –
宮下	公住	簡平	46	0 0.0%	46 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	– –	– –	– –	– –
		簡二	24	12 50.0%	12 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	– –
宮下高台	公住	簡二	48	48 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	48 100.0%	0 0.0%	– –
泉	公住	耐火	96	96 100.0%	0 0.0%	96 100.0%	96 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	96 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
東中	公住	簡平	182	0 0.0%	182 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	– –	– –	– –	– –
		簡二	20	0 0.0%	20 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	– –	– –	– –	– –
西町	公住	耐火	44	44 100.0%	0 0.0%	44 100.0%	44 100.0%	44 100.0%	44 100.0%	0 0.0%	44 100.0%	44 100.0%
	特公賃	耐火	4	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%
計根別	公住	準耐平	8	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	– –
		準耐二	42	42 100.0%	0 0.0%	42 100.0%	42 100.0%	0 0.0%	12 28.6%	22 52.4%	0 0.0%	– –
旭ふれあい	公住	耐火	24	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	– –
合計		–	738	478 64.8%	260 35.2%	406 55.0%	294 39.8%	156 21.1%	168 22.8%	314 42.5%	156 21.1%	48 6.5%

資料：中標津町調べ（2018（平成 30）年 3 月末現在）

d. 屋外設備

児童遊園は旭ふれあい団地以外の全ての団地で整備されています。集会所はあずまグリーン団地、宮下団地、計根別団地の３団地で整備されています。

駐車場整備は、1986（昭和 61）年度以降、対応しており、旭第２団地（整備予定を含む）、宮下高台団地、泉団地、西町団地、計根別団地、旭ふれあい団地の６団地は舗装済で有料、あずまグリーン団地は未舗装のため無料となっています。

駐輪場整備は、1993（平成５）年度以降、対応しており、旭第２団地（整備予定を含む）、泉団地、西町団地、計根別団地、旭ふれあい団地の 3 団地と 2 団地の一部で整備されています。

物置整備は、1984（昭和 59）年度頃から対応しており、東中団地と宮下団地の一部を除く団地で整備されています。

表 2-25　団地別屋外設備の状況　（単位：戸）

団地名	種別	管理戸数	児童遊園	集会所	駐車場※	駐輪場	物置
あずまグリーン	公住	112	○	○	△	×	○
旭第２	公住	88	○	×	○（整備予定を含む）	○（整備予定を含む）	○
宮下	公住	70	○	○	×	×	○（簡二の一部のみ）
宮下高台	公住	48	○	×	○	×	○
泉	公住	96	○	×	○	○	○
東中	公住	202	○	×	×	×	×
西町	公住	44	○	×	○	○	○
	特公賃	4	○	×	○	○	○
計根別	公住	50	○	○	○	○	○
旭ふれあい	公住	24	×	×	○	○	○

※注：駐車場の○は有料化、△は未舗装で無料
資料：中標津町調べ（2018（平成 30）年３月末現在）

（4）公営住宅等の建替え実績

2012（平成 24）年度策定の「中標津町公営住宅等長寿命化計画」においては 10 年間（2013（平成 25）～2022（平成 34）年度）の事業プログラムが位置づけられています。

前期 5 ヶ年については、建替え 88 戸、個別改善 116 戸、用途変更 5 戸の事業が位置づけられていました。

前期の実績をみると、建替えについては旭第 2 団地が完了し、進捗率は 73%となっていますが、個別改善については、未着手で計画の見直しが必要となっています。

計画（2012（H24）年度策定公営住宅等長寿命化計画）

	2013（H25）	2014（H26）	2015（H27）	2016（H28）	2017（H29）
建替え	22 戸 旭第 2	8 戸 旭第 2	22 戸 旭第 2	12 戸 旭第 2	24 戸 泉
個別改善			36 戸 旭第 2 宮下	64 戸 あずまｸﾞﾘｰﾝ 宮下高台	16 戸 あずまｸﾞﾘｰﾝ
用途変更（特公賃→公営住宅）		5 戸 西町			

実績

	2013（H25）	2014（H26）	2015（H27）	2016（H28）	2017（H29）
建替え	22 戸 旭第 2	8 戸 旭第 2	22 戸 旭第 2		12 戸 旭第 2
個別改善					
用途変更（特公賃→公営住宅）					6 戸 西町

3　入居世帯の特性

（1）入居率

2017（平成 29）年 7 月 1 日現在、町営住宅 726 戸（2017（平成 29）年度建設中の旭第 2 団地 12 戸を除く）のうち入居世帯は 618 世帯で入居率は 85.1%です。また、政策空家を除くと管理戸数は 657 戸、入居率は 94.1%となります。

表 2-26　団地別入居率の状況　（単位:戸、世帯）

団地名	種別	a.戸数	b.政策空家戸数	c=a-b.政策空家を除く戸数	d.入居世帯数	e=d/a.入居率	f=d/c.入居率（政策空家除く）
あずまグリーン	公住	112	0	112	107	95.5%	95.5%
旭第 2	公住	76	0	76	74	97.4%	97.4%
宮下	公住	70	0	70	61	87.1%	87.1%
宮下高台	公住	48	0	48	48	100.0%	100.0%
泉	公住	96	0	96	93	96.9%	96.9%
東中	公住	202	69	133	133	65.8%	100.0%
西町	公住	38	0	38	36	94.7%	94.7%
	特公賃	10	0	10	1	10.0%	10.0%
計根別	公住	50	0	50	41	82.0%	82.0%
旭ふれあい	公住	24	0	24	24	100.0%	100.0%
合計		726	69	657	618	85.1%	94.1%

資料：中標津町調べ（2017（平成 29）年 7 月 1 日）

注：西町団地の特公賃は 2017（平成 29）年 7 月 1 日時点では 10 戸であったが、2018（平成 30）年 3 月 15 日に 6 戸を用途廃止し、公営住宅として活用している。

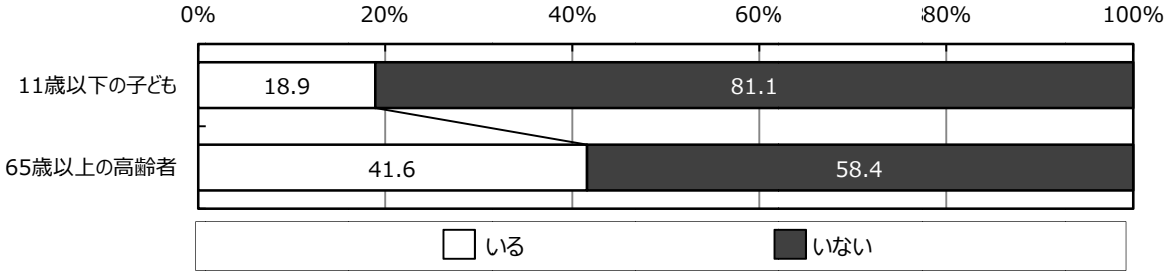
（2）子育て世帯

入居世帯 618 世帯のうち、子育て世帯（11 歳以下の子どもがいる世帯）は 117 世帯で 18.9%です。団地別にみると、子育て世帯の割合が高いのは、西町（公住）38.9%、計根別 31.7%、泉 22.6%となっています。

（3）高齢世帯

入居世帯 618 世帯のうち、高齢世帯（65 歳以上の高齢者のいる世帯）は 257 世帯で 41.6%です。団地別にみると、高齢世帯の割合が高いのは、西町（特公賃）100%、旭ふれあい 62.5%、宮下 62.3%となっています。

図 2-22　子育て世帯、高齢者がいる世帯の割合



（4）収入超過・高額所得世帯

収入超過者は 60 世帯（9.7%）、高額所得者は 1 世帯（0.2%）であり、合計 61 世帯（9.9%）です。団地別にみると、収入超過者・高額所得者が多いのは東中で全体の 44%が集中しています。

表 2-27　団地別子育て世帯・高齢世帯・収入超過、高額所得者の状況　（単位：世帯）

団地名	種別	入居世帯数	11 歳以下の子どもがいる世帯	65 歳以上高齢者がいる世帯	収入超過者	高額所得者
あずまグリーン	公住	107	21 19.6%	36 33.6%	11 10.3%	1 0.9%
旭第 2	公住	74	14 18.9%	33 44.6%	2 2.7%	0 0.0%
宮下	公住	61	5 8.2%	38 62.3%	2 3.3%	0 0.0%
宮下高台	公住	48	8 16.7%	22 45.8%	6 12.5%	0 0.0%
泉	公住	93	21 22.6%	37 39.8%	9 9.7%	0 0.0%
東中	公住	133	18 13.5%	51 38.3%	27 20.3%	0 0.0%
西町	公住	36	14 38.9%	9 25.0%	1 2.8%	0 0.0%
	特公賃	1	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
計根別	公住	41	13 31.7%	15 36.6%	2 4.9%	0 0.0%
旭ふれあい	公住	24	3 12.5%	15 62.5%	0 0.0%	0 0.0%
合計		618	117 18.9%	257 41.6%	60 9.7%	1 0.2%

資料：中標津町調べ（2017（平成 29）年 7 月 1 日）

（5）世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く 235 世帯（38.1%）、次いで 2 人世帯が 176 世帯（28.5%）、3 人世帯が 107 世帯（17.3%）となっています。さらに一般世帯と高齢世帯で分けると、高齢世帯では単身世帯が 59.4%を占めています。

図 2-23　一般世帯・高齢世帯別世帯人員別世帯数構成比の比較

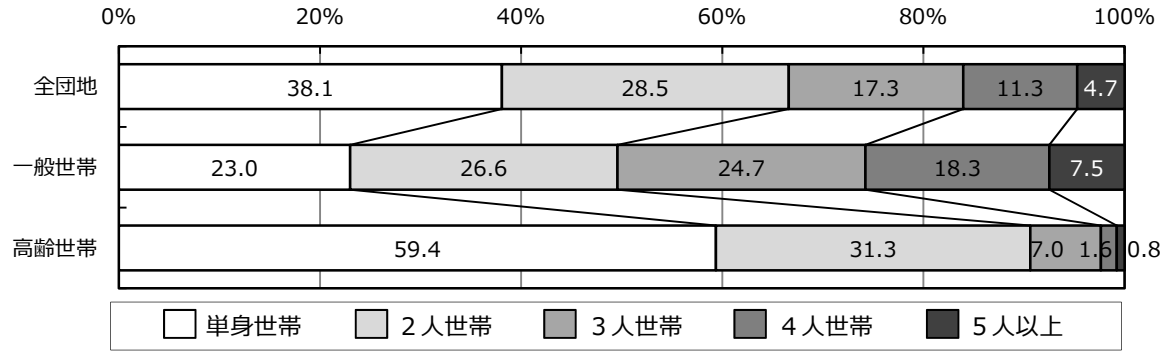


表 2-28　団地別世帯人員別世帯数　（単位：世帯）

団地名	種別	区分	単身 世帯	2人 世帯	3人 世帯	4人 世帯	5人 以上	合計
あずまグリーン	公住	一般世帯	15	19	23	10	4	71
		高齢世帯	25	10	0	1	0	36
		小計	40	29	23	11	4	107
旭第2	公住	一般世帯	12	11	8	8	2	41
		高齢世帯	20	11	1	1	0	33
		小計	32	22	9	9	2	74
宮下	公住	一般世帯	8	7	7	1	0	23
		高齢世帯	23	10	5	0	0	38
		小計	31	17	12	1	0	61
宮下高台	公住	一般世帯	7	7	8	4	0	26
		高齢世帯	15	4	2	1	0	22
		小計	22	11	10	5	0	48
泉	公住	一般世帯	9	18	12	12	5	56
		高齢世帯	20	14	2	1	0	37
		小計	29	32	14	13	5	93
西町	公住	一般世帯	5	8	6	4	4	27
		高齢世帯	7	1	1	0	0	9
		小計	12	9	7	4	4	36
	特公賃	一般世帯	0	0	0	0	0	0
		高齢世帯	0	0	1	0	0	1
		小計	0	0	1	0	0	1
東中	公住	一般世帯	18	22	14	23	5	82
		高齢世帯	24	22	3	0	2	51
		小計	42	44	17	23	7	133
計根別	公住	一般世帯	5	4	8	4	5	26
		高齢世帯	7	5	3	0	0	15
		小計	12	9	11	4	5	41
旭ふれあい	公住	一般世帯	4	0	3	0	2	9
		高齢世帯	11	3	1	0	0	15
		小計	15	3	4	0	2	24
合計		一般世帯	83	96	89	66	27	361
		高齢世帯	152	80	18	4	2	256
		小計	235	176	107	70	29	617

資料：中標津町調べ（2017（平成 29）年 7 月 1 日）

表 2-29　団地別世帯人員別世帯割合

団地名	種別	区分	単身 世帯	2人 世帯	3人 世帯	4人 世帯	5人 以上	合計
あずまグリーン	公住	一般世帯	14.0%	17.8%	21.5%	9.3%	3.7%	66.4%
		高齢世帯	23.4%	9.3%	0.0%	0.9%	0.0%	33.6%
		小計	37.4%	27.1%	21.5%	10.3%	3.7%	100.0%
旭第2	公住	一般世帯	16.2%	14.9%	10.8%	10.8%	2.7%	55.4%
		高齢世帯	27.0%	14.9%	1.4%	1.4%	0.0%	44.6%
		小計	43.2%	29.7%	12.2%	12.2%	2.7%	100.0%
宮下	公住	一般世帯	13.1%	11.5%	11.5%	1.6%	0.0%	37.7%
		高齢世帯	37.7%	16.4%	8.2%	0.0%	0.0%	62.3%
		小計	50.8%	27.9%	19.7%	1.6%	0.0%	100.0%
宮下高台	公住	一般世帯	14.6%	14.6%	16.7%	8.3%	0.0%	54.2%
		高齢世帯	31.3%	8.3%	4.2%	2.1%	0.0%	45.8%
		小計	45.8%	22.9%	20.8%	10.4%	0.0%	100.0%
泉	公住	一般世帯	9.7%	19.4%	12.9%	12.9%	5.4%	60.2%
		高齢世帯	21.5%	15.1%	2.2%	1.1%	0.0%	39.8%
		小計	31.2%	34.4%	15.1%	14.0%	5.4%	100.0%
西町	公住	一般世帯	13.9%	22.2%	16.7%	11.1%	11.1%	75.0%
		高齢世帯	19.4%	2.8%	2.8%	0.0%	0.0%	25.0%
		小計	33.3%	25.0%	19.4%	11.1%	11.1%	100.0%
	特公賃	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		高齢世帯	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		小計	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
東中	公住	一般世帯	13.5%	16.5%	10.5%	17.3%	3.8%	61.7%
		高齢世帯	18.0%	16.5%	2.3%	0.0%	1.5%	38.3%
		小計	31.6%	33.1%	12.8%	17.3%	5.3%	100.0%
計根別	公住	一般世帯	12.2%	9.8%	19.5%	9.8%	12.2%	63.4%
		高齢世帯	17.1%	12.2%	7.3%	0.0%	0.0%	36.6%
		小計	29.3%	22.0%	26.8%	9.8%	12.2%	100.0%
旭ふれあい	公住	一般世帯	16.7%	0.0%	12.5%	0.0%	8.3%	37.5%
		高齢世帯	45.8%	12.5%	4.2%	0.0%	0.0%	62.5%
		小計	62.5%	12.5%	16.7%	0.0%	8.3%	100.0%
合計		一般世帯	13.5%	15.6%	14.4%	10.7%	4.4%	58.5%
		高齢世帯	24.6%	13.0%	2.9%	0.6%	0.3%	41.5%
		小計	38.1%	28.5%	17.3%	11.3%	4.7%	100.0%

資料：中標津町調べ（2017（平成 29）年 7 月 1 日）

（6）募集・応募の状況

公営住宅入居者の募集は、2016（平成 28）年度において 3 回行っており、3 回合計 14 戸の募集に対し、83 世帯が応募しており平均倍率は 5.9 倍となっています。

また、実際に入居した世帯に対する応募者の倍率は 6.4 倍となっています。

表 2-30　募集・応募の状況（2016（平成 28）年度）　（単位：戸、世帯）

回	団地名	型別	募集戸数	応募世帯数	倍率	入居戸数	倍率
1	あずまグリーン	1LDK	1	8	8.0	1	8.0
		2LDK	1	1	1.0	0	－
	宮下高台	3LDK	1	6	6.0	1	6.0
	旭第２	3LDK	1	19	19.0	1	19.0
	小計		4	34	8.5	3	11.3
2	あずまグリーン	1LDK	1	10	10.0	1	10.0
		2LDK	3	12	4.0	3	4.0
	泉	3LDK	1	5	5.0	1	5.0
	宮下	2LDK	1	1	1.0	1	1.0
	宮下高台	2K	1	3	3.0	1	3.0
	小計		7	31	4.4	7	4.4
3	泉	2LDK	1	6	6.0	1	6.0
		3LDK	2	12	6.0	2	6.0
	小計		3	18	6.0	3	6.0
合計			14	83	5.9	13	6.4

資料：中標津町調べ

４　関連既定計画における取組方針

（１）第６期中標津町総合発展計画　後期基本計画

計画期間	平 2016（平成 28）～2025（平成 37）年度
策定目的	地方分権から地域主権が叫ばれる中、内外の動向に的確に対応し、町民と行政が協働して新しいまちを築いていくため、今後のまちづくりの方向性とその実現のための基本目標を示す、新たな指針として第６期中標津町総合発展計画を策定。
理念、まちの将来像	**<基本理念>** １.「自然と暮らし」が調和した、笑顔あふれるまちづくり ２.「中標津らしさ」を創造する、誇れるまちづくり ３.「連携と協働」でつくる、希望あふれるまちづくり **<まちの将来像>** 「空とみどりの交流拠点・中標津」 ～あつまるまち　つながるまち　ひろがるまち～
住宅関連個別施策	**<安心して暮らせる環境づくり>** ①福祉サービスの充実、高齢者に配慮した公営住宅や民間賃貸住宅の推進など、高齢者の自立支援を図ります。 ②地域福祉ネットワーク、災害時における高齢者支援、見守り体制の推進など、安心して暮らせる環境づくりを推進します。 **<林業・林産業の活性化>** ①施業の近代化など、林業生産体制の充実を図ります。 ②人工林などの優良カラマツ材や間伐材の住宅や公共施設など（地材地消）への利用など、他用途への利用拡大を促進します。 **<優良カラマツ材のブランド化を図るための利用促進>** ①優良カラマツ材が価値ある材として市場流通するためのブランド化への取り組みを支援します。 ②地元生産物を地元製材業者により加工し、地元建築業者により住宅を建てるなど、一般建築材への利用促進に取り組み、木材産業の活性化や需用拡大を図ります。 **<公営住宅の整備・維持管理の推進>** ①老朽化した公営住宅の整備・改善・維持保全を推進します。 ②公営住宅の機能維持に必要な修繕及び、法定更新を適切な時期に行います。 **<住環境の形成>** ①各関係機関との連携を図り、違反建築物の防止や建築技術指導を行い、良好な住環境の形成を図ります。 **<建築物の耐震化>** ①建築物の耐震化をさらに促進させるために、国や道の動向などに応じて、中標津町耐震改修促進計画の必要な見直しを行います。 ②既存住宅の耐震改修の促進を図るための補助制度の周知に努めるとともに、活用促進に向けた補助制度の充実を図ります。 ③公共施設の計画的な耐震化を推進します。特に防災拠点となる公共施設の耐震化については、計画的かつ効果的な実施に努めます。

（2）中標津町人口ビジョン

対象期間	2060（平成 72）年
将来人口	2040（平成 52）年：22,607 人　　2060（平成 72）年：20,017 人 （合計特殊出生率を平成 42 年までに 1.9 まで上昇させ、以降合計特殊出生率 1.9 を維持すると仮定。平成 28 年から 20 代の男女 1 年あたり 12 人増えると仮定）
目指すべきまちの姿	本町の総人口は、社人研の将来人口推計では 2060(平成 72)年に 17,625 人となりますが、合計特殊出生率の向上による 1,565 人の減少抑制（自然減少抑制)、転出超過対策による 827 人の減少抑制（社会減少抑制）を図ることによって、年齢 3 区分の割合を改善しながら、全体で社人研将来人口推計から 2,392 人の人口減少を抑制し、総人口 20,017 人の確保を目指します。

（3）中標津町まち・ひと・しごと創生総合戦略～あつまる　つながる　ひろがるまち～

計画期間	2015（平成 27）～2019（平成 31）年度
目的	自然増・社会増どちらか一方を推し進めるのではなく、両方のバランスをとりながら幅広い視点で施策を推し進めることが必要となります。 本町において人口減少に歯止めをかけていくために、若い世代を中心に自己実現ができる魅力ある雇用の場の創出と観光関連産業の活性化、地場産業の支援などが重要と捉え、以下のような基本的方向で、今後の人口減少対策に取り組んでいきます。 （1）自己実現ができる魅力ある雇用の場の創出 （2）結婚、出産、子育ての切れ目ない支援 （3）観光関連産業の活性化による交流人口の拡大
目標	基本目標 1　力みなぎる産業と雇用の場をつくる 基本目標 2　結婚し子どもを産み育てたいという希望をかなえる 基本目標 3　中標津町の魅力で人を呼び込み・呼び戻す 基本目標 4　住み続けたいと思える生活環境を整える
住宅関連施策	**＜移住の推進＞** 移住体験や北海道移住促進協議会などの実施する取り組みへの参加や、既存のふるさと会との連携により、本町への人の呼び込みに係る活動を行います。

具体的施策イメージ	基準値（現況）	重要業績評価指標（KPI）
■移住体験「お試し暮らし」などの推進 ■友好都市・ふるさと会との交流の深化 ■地域おこし協力隊の受け入れ など	・お試し暮らし参加者 年間 75 人 ・ふるさと会々員数 666 人 ・地域おこし協力隊着任数 2 人	・お試し暮らし参加者 年間 79 人 ・ふるさと会々員数 750 人 ・地域おこし協力隊退任後の定住数 2 人

（4）中標津町都市計画マスタープラン

目標年度	2001（平成 13）～2020（平成 32）年度 （2011（平成 23）～2020（平成 32）年度を後期計画期間）
位置づけと役割	「中標津町の都市計画に関する基本的な方針（都市計画法第 18 条の 2)」として策定します。中標津町の「暮らしやすいまちづくりのための設計図」として、町の創意工夫により定めます。
将来都市像、目標	■将来都市像…『環境首都 なかしべつ』 ■都市づくりの基本目標 目標① 自然環境と歴史環境を大切にした超長期的な都市の骨格づくり 目標② 交流・共生・自律をテーマとした長期的な都市の構造づくり 目標③ 生活実感に基づいた施策を展開する中期的な都市の整備推進
住宅関連施策	**総合計画連動構想の目標と内容** **【まちなか住宅の整備促進】** まちなかに一定の居住人口を保持し、人の住まうコミュニティとしての機能を果たしていける中心市街地の形成を目指し、まちなかへの公営住宅整備を推進するとともに、職住一体の店舗やまちなか居住ニーズに対応した民間賃貸住宅など民間活力によるまちなか住宅の整備を誘導します。 **【都市間交流、お試し暮らしの充実】** 田舎でありながら都市的な生活を送ることのできる農村と都市とが共生した中標津らしい環境の魅力を発信し、中標津町への移住や定住を促進するため、川崎市をはじめとした都市間交流の充実を図るとともに、移住体験「お試し暮らし」における人的交流の充実を図ります。 **【まちなか居住の誘導】** 中心市街地の利便性を享受し、安全・快適に歩いて暮らせるまちなかづくりに向けて、高齢期でのまちなか居住を希望する層、利便性の高い暮らしを望む層、まちなかで新たなビジネスチャンスを求めている層など、まちなか居住の潜在的なニーズに対応した住宅供給の促進とまちなか居住の誘導を図ります。

（5）中標津町公共施設等総合管理計画

計画期間	2016（平成 28）～2026（平成 38）年度
計画の目的	公共施設等の全体像を明らかにし、様々な社会情勢を踏まえ、長期的な視点を持って、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的に策定。
住宅関連施策	**公共施設（建築物）の管理に関する基本方針** **＜公営住宅＞** 「中標津町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、老朽化が進行しつつある公営住宅等の更新や改善を効果的かつ効率的に進め、ストックの有効活用を図り、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減を図ります。

（６）中標津町高齢者福祉計画、第７期介護保険事業計画

計画期間	2018（平成 30）～2020（平成 32）年度
目的	「高齢期を豊かに過ごすまちづくり」を目指し、2018（平成 30）年度から 2020（平成 32）年度において、本町における高齢者福祉施策を総合的に展開し、介護保険制度の円滑な実施を図るため、地域包括ケアシステムの構築を進め、施策展開の考え方や方策、施策の目標及び介護サービス量の見込みを定めます。
基本理念、基本方向	**＜基本理念＞** 高齢者が生きがいを感じ、ともに支え合い、安心して暮らせるまちづくり **＜施策の基本方向＞** （１）安心して暮らせる環境づくり （２）高齢者の生きがいと健康づくり （３）多様な暮らしを支え合うまちづくり
住宅関連施策	**２）高齢者に配慮した住まいの確保** ①養護老人ホーム 養護老人ホームは、基本的には自立できる高齢者が入所することとなりますが、加齢により日常生活動作（ADL）が低下したり認知症が進むなどの場合には介護保険を利用して入所を続けられます。また、病気などにより日常生活で医療行為が必要となった場合には対応できないため退所を余儀なくされることもあり、入所先の確保は容易ではない状況があります。 低所得であったり、居住環境が劣悪な高齢者の養護について適切に措置していきます。 ②高齢者向け公営住宅 高齢者が自立した生活を営めるよう、老朽化した公営住宅の建替え計画により、ユニバーサルデザインを採用した泉団地４棟24戸の建設を進めており、子どもから高齢者まで、できるだけ多くの人を対象に身体状況や家族構成の変化などに対応できるよう、暮らしやすい公営住宅の整備を推進します。 しかし、老朽化した公営住宅の建替えのため、入居替えとなり、新たに提供できる戸数が限られ入居が難しい状況となっています。 今後も、老朽化した公営住宅の建替え計画を進めていきます。 ③住宅改修の相談と支援 高齢者の住宅改修に関する相談や情報提供を行っています。介護認定者の住宅改修費の支給の申請に係る必要な理由が分かる書類を介護支援専門員等が作成した場合の経費の助成や住宅改修のみを希望する要介護者には、居宅介護支援事業所の負担を軽減するため、地域包括支援センターで対応しています。

5　公営住宅等入居者意向の特性

（1）調査概要

a. 調査の目的

町営住宅入居者向けアンケート調査は、現在住んでいる住宅の評価、改善要望を把握し、町営住宅長寿命化計画策定の参考とすることを目的としています。

b. 調査概要

・調査時点　　：2017（平成 29）年 6 月 1 日現在
・調査期間　　：2017（平成 29）年 6 月 23 日～7 月 10 日
・配布・回収方法：配布・回収ともに郵送
・調査対象　　：町営住宅に入居する全世帯（619 世帯）

c. 回収状況

調査票の回収数は 277 票であり、回収率は 44.7%です。

表 2-31　団地別回収率

アンケート種類	団地名	発送数	回収数	回収率
一般	あずまグリーン	105	35	33.3%
	旭第２	74	36	48.6%
	宮下	60	24	40.0%
	宮下高台	48	20	41.7%
	泉	93	37	39.8%
	西町	37	16	43.2%
	計根別	42	23	54.8%
	旭ふれあい	24	12	50.0%
建替え	東中	136	74	54.4%
合計		619	277	44.7%

d. 質問項目

質問内容は以下のとおりです。

表 2-32　質問項目と期待する効果

大項目	質問項目	期待する成果等
質問１）回答者（世帯）の世帯属性・居住履歴	・世帯全員の状況（年齢・身体の状況・就業の有無・就業場所） ・以前の居住地域 ・以前の住宅の種類 ・居住開始年	・意向の満足度等の解析に当たり、住宅の種類別、居住年別等のクロス集計等を可能とする ・入居世帯と入居している住宅の性能のマッチングの状況を把握する（例えば、世帯人員と住戸タイプの関係、高齢世帯の入居階など）
質問２）居住する住宅の部位別の満足・不満状況	・住宅の満足度（全体） ・住宅の満足度（部位別） ・周辺環境の満足度（全体） ・周辺環境の満足度（部位別）	・住宅、周辺環境の４段階評価（満足、まあ満足、やや不満、非常に不満）をしてもらい、地区別・部位別等で満足度の高い地区（項目）、低い地区（項目）を把握する。 ・成果目標の設定等に活用する。
質問３）居住する住宅の部位別の改善要望（一般用のみ）	・住宅の改善箇所、改善内容 ・周辺環境の改善箇所、改善内容 ・庭や家庭菜園等の整備希望 ・団地内の緑化管理	・住宅、周辺環境の改善箇所や改善内容を書いてもらい、地区別・部位別等で改善箇所の多い地区（項目）、少ない地区（項目）を把握する。 ・成果目標の設定等に活用する。
質問４）住み替え意向（建替対象用は質問３）	・住み替え意向、住み替え先 ・住み替え希望の住宅の種類	・住み替え意向や住み替え希望の住宅を把握し、今後の住宅の種類別の施策検討の参考資料とする。
質問４）団地内の緑化（建替対象用のみ）	・庭や家庭菜園等の整備希望 ・団地内の緑化管理	・団地内の緑化の必要性や管理方針の参考資料とする。
質問５）自動車等の保有状況	・自動車の保有状況 ・自転車の保有状況 ・車椅子の使用状況	・今後の駐車場、駐輪場の整備水準設定の参考とする。 ・今後の公営住宅建替等に当たり、車椅子対応住戸の整備検討の参考とする。
質問６）共同生活への貢献	・団地内の生活で貢献できること	・今後の団地の維持管理方針の参考とする
質問７）自由意見	・自由記入	・今後の改善事業、修繕事業の参考とする。

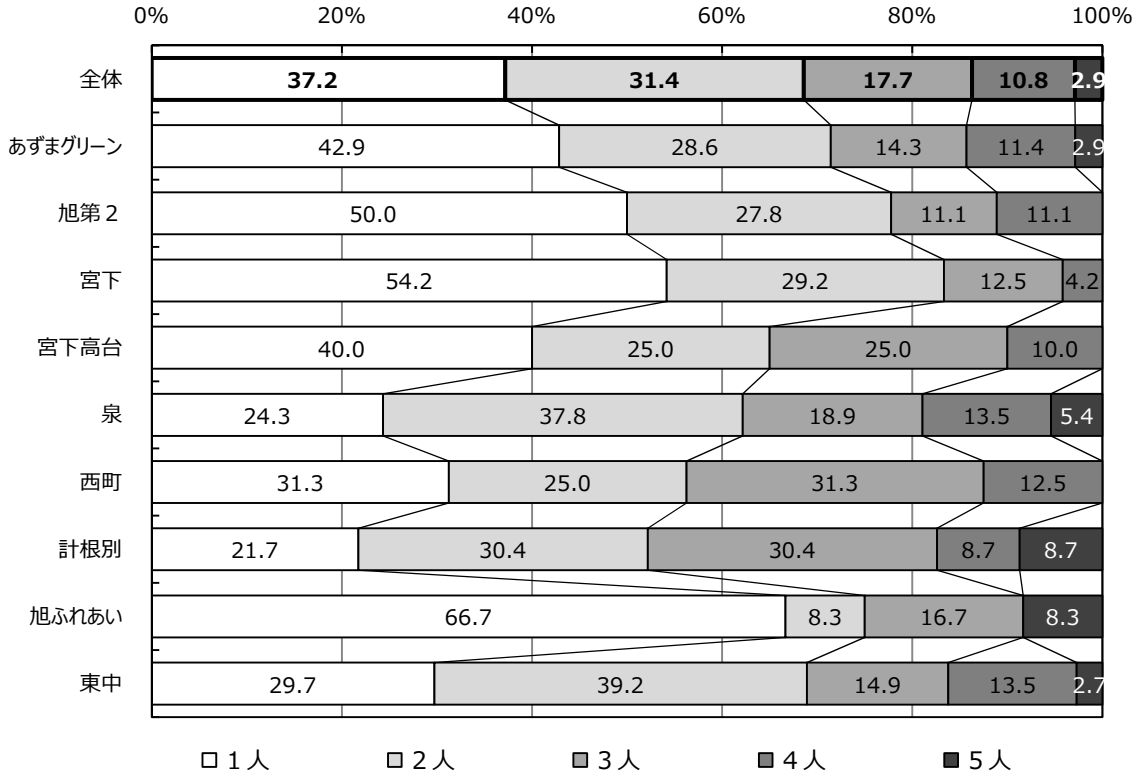
（2）回答者属性

a. 家族人数

回答世帯の家族人数は、「１人」が 37.2%で最も高く、以下、「２人」が 31.4%、「３人」が 17.7%です。２人以下の小規模世帯は約７割を占めています。

団地別にみると、「１人」の割合が高いのは、高い順に「旭ふれあい」66.7%、「宮下」54.2%、「旭第２」50.0%となっています。

図 2-24　家族人数

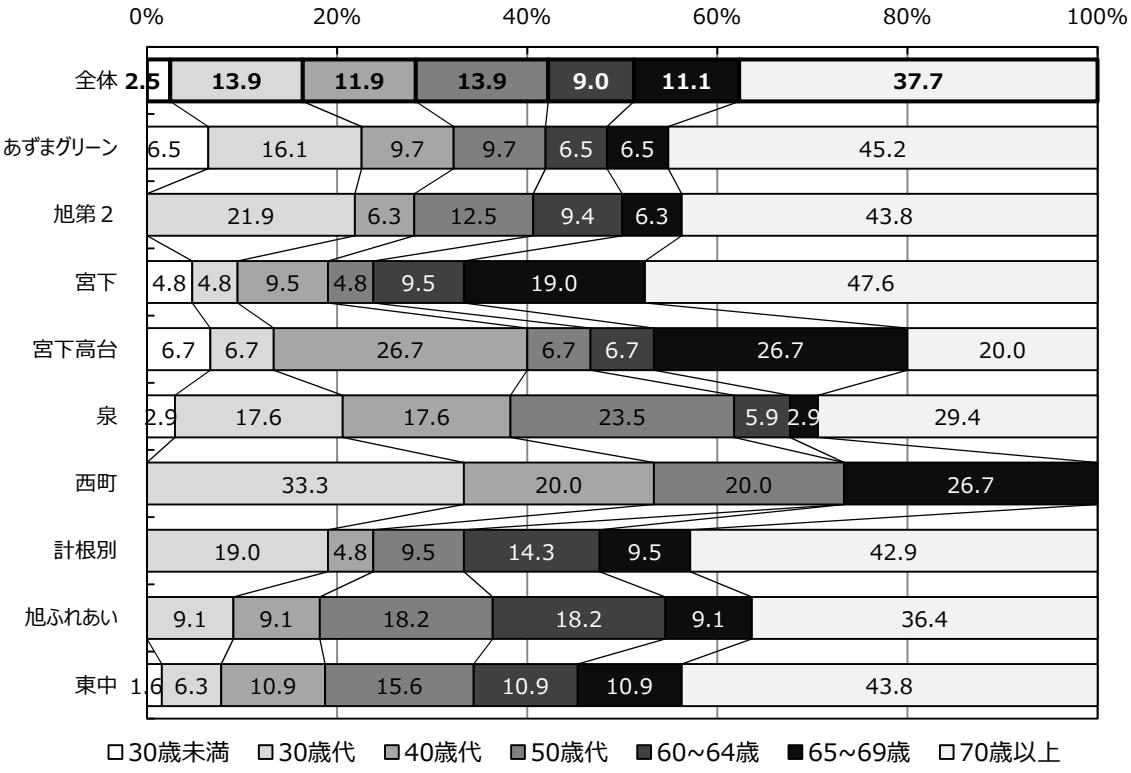


b. 世帯主の年齢

世帯主の年齢は、「70 歳以上」が 37.7%で最も高く、以下、「30 歳代」及び「50 歳代」13.9%、「40 歳代」11.9%、「65～69 歳」が 11.1%です。「65 歳以上」の割合は 48.8%と約５割を占めています。

団地別にみると、65 歳以上の高齢者の比率が高いのは、高い順に、「宮下」66.7%、「東中」54.7%、「計根別」52.4%となっています。

図 2-25　世帯主の年齢


0%
20%
40%
60%
80%
100%
全体 2.5 13.9 11.9 13.9 9.0 11.1 37.7
あずまグリーン 6.5 16.1 9.7 9.7 6.5 6.5 45.2
旭第２ 21.9 6.3 12.5 9.4 6.3 43.8
宮下 4.8 4.8 9.5 4.8 9.5 19.0 47.6
宮下高台 6.7 6.7 26.7 6.7 6.7 26.7 20.0
泉 2.9 17.6 17.6 23.5 5.9 2.9 29.4
西町 33.3 20.0 20.0 26.7
計根別 19.0 4.8 9.5 14.3 9.5 42.9
旭ふれあい 9.1 9.1 18.2 18.2 9.1 36.4
東中 1.6 6.3 10.9 15.6 10.9 10.9 43.8
30歳未満
30歳代
40歳代
50歳代
60~64歳
65~69歳
70歳以上

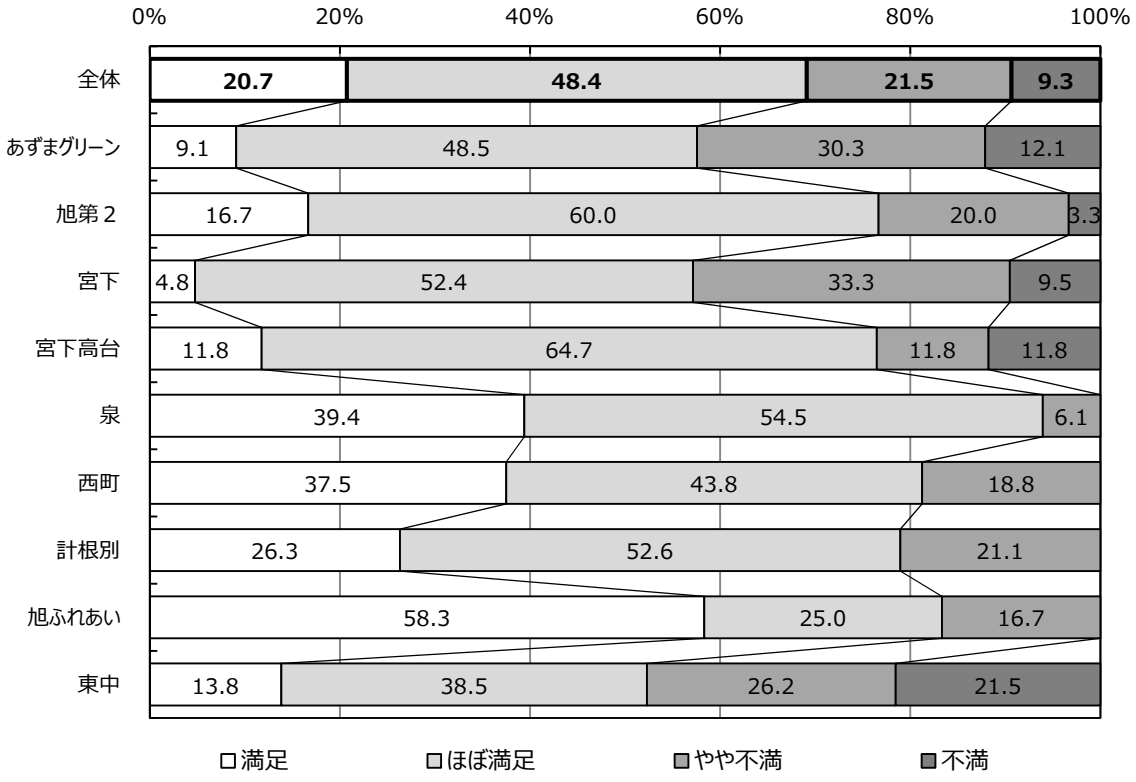
（3）現在の住まいや住環境に関する満足度

a. 住宅の総合的な満足度

現在の住宅の総合的な満足度は、「満足」及び「ほぼ満足」（以下、「満足傾向」という。）が 69.1%であり、内訳は「満足」が 20.7%、「ほぼ満足」が 48.4%です。一方で「やや不満」及び「不満」（以下、「不満傾向」という。）は 30.9%であり、満足傾向が不満傾向を大きく上回っています。

団地別にみると、満足傾向は高い順に「泉」93.9%、「旭ふれあい」83.3%、「西町」81.3%、「計根別」78.9%となっています。逆に満足傾向の割合が低いのは「東中」52.3%、「宮下」57.2%、「あずまグリーン」57.6%となっています。

図 2-26　住宅の総合的な満足度

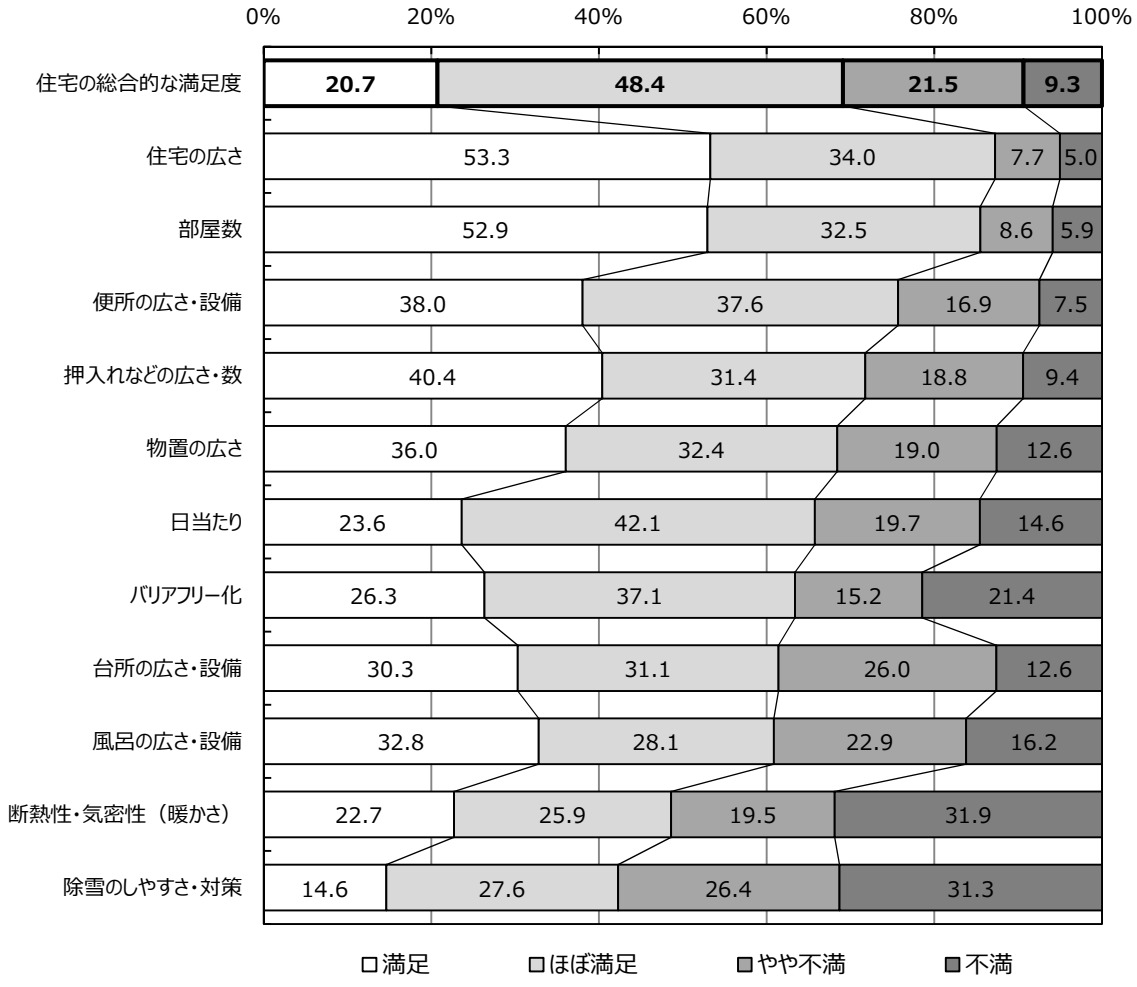


現在の住宅に関する 11 項目の満足度を比較すると、「除雪のしやすさ・対策」及び「断熱性・気密性（暖かさ）」以外は満足傾向が不満傾向を上回っています。

住宅の総合的な満足度に比べ、満足傾向が高い項目は 4 項目で、高い順に、「住宅の広さ」が 87.3%、「部屋数」が 85.5%、「便所の広さ・設備」が 75.7%、「押し入れなどの広さ・数」が 71.8%となっています。

一方で満足傾向が低い項目は、低い順に「除雪のしやすさ・対策」が 42.3%、「断熱性・気密性（暖かさ）」が 48.6%、「風呂の広さ・設備」が 60.9%、「台所の広さ・設備」が 61.4%となっています。

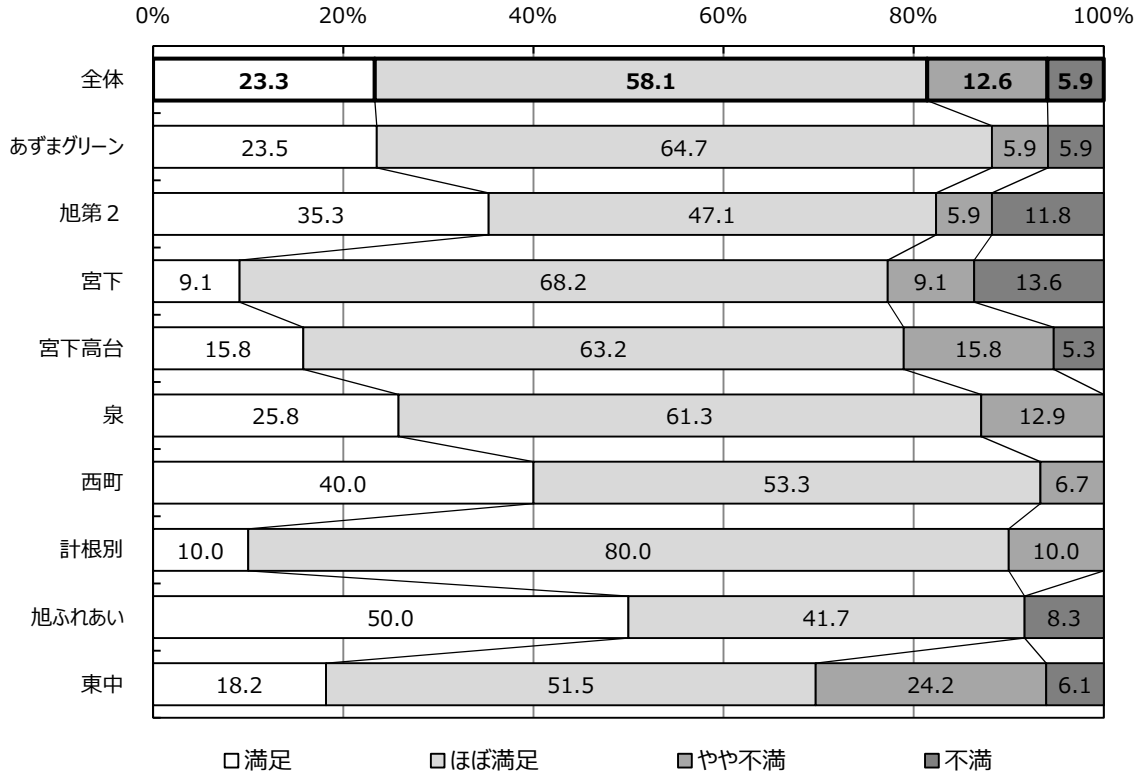
図 2-27　住宅の具体的な満足度



b. 周辺環境の総合的な満足度

周辺環境の総合的な満足度は、満足傾向が 81.4%であり、内訳は「満足」が 23.3%、「ほぼ満足」が 58.1%です。一方で不満傾向は 18.6%であり、満足傾向が不満傾向を大きく上回っています。

図 2-28 周辺環境に関する総合的な満足度

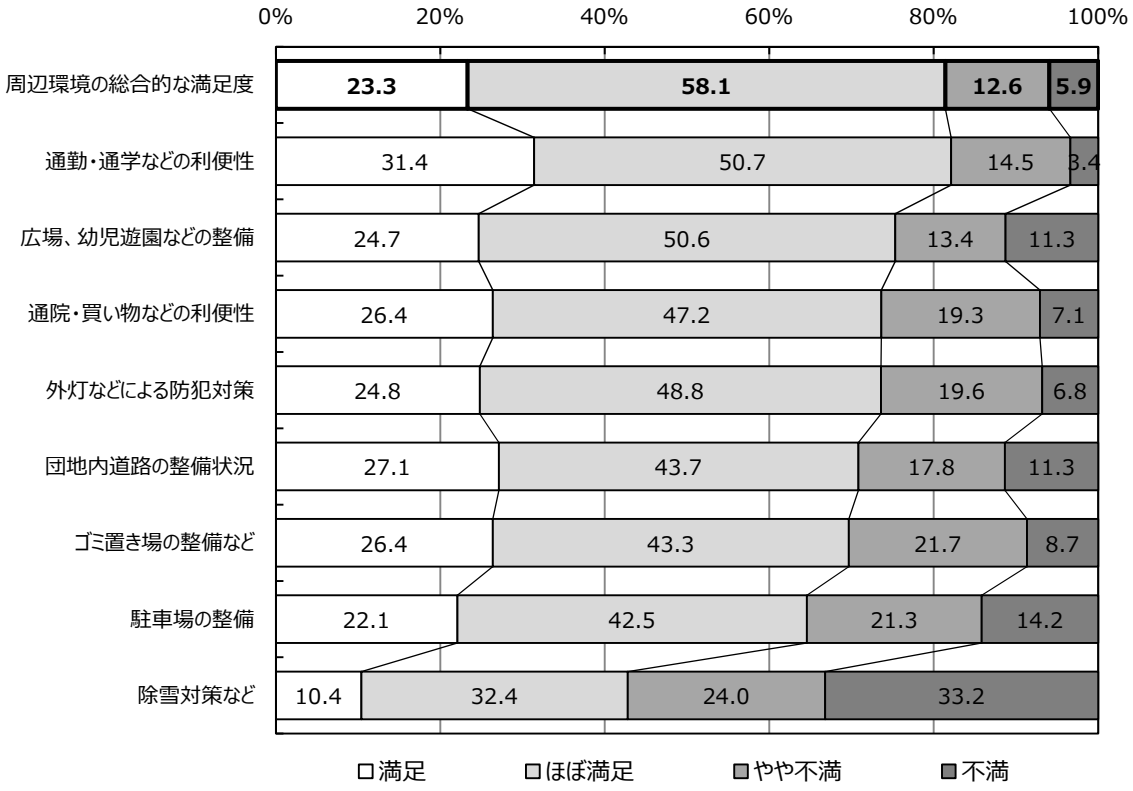


住宅周辺の環境に関する 8 項目の満足度を比較すると、「除雪対策など」以外で満足傾向が不満傾向を上回っています。

周辺環境の総合的な満足度に比べ、満足傾向の割合が高いのは「通勤・通学などの利便性」の 1 項目のみとなっています。

一方で満足傾向が低い項目は、低い順に「除雪対策」が 42.8%、「駐車場の整備」が 64.6%、「ごみ置き場の整備など」が 69.7%となっています。

図 2-29 周辺環境に関する具体的な満足度

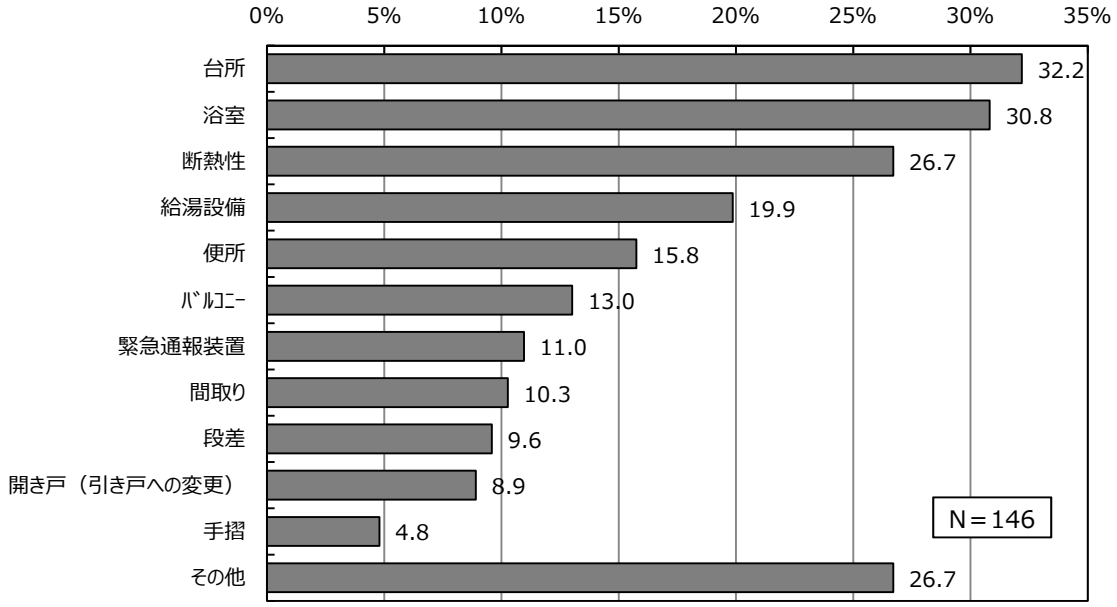


（4）住宅や周辺環境の改善要望

a. 住戸内の改善要望（複数回答）

住戸内の改善要望（複数回答）は、「台所」が 32.2％で最も高く、以下、「浴室」が 30.8％、「断熱性」が 26.7％、「給湯設備」が 19.9％です。

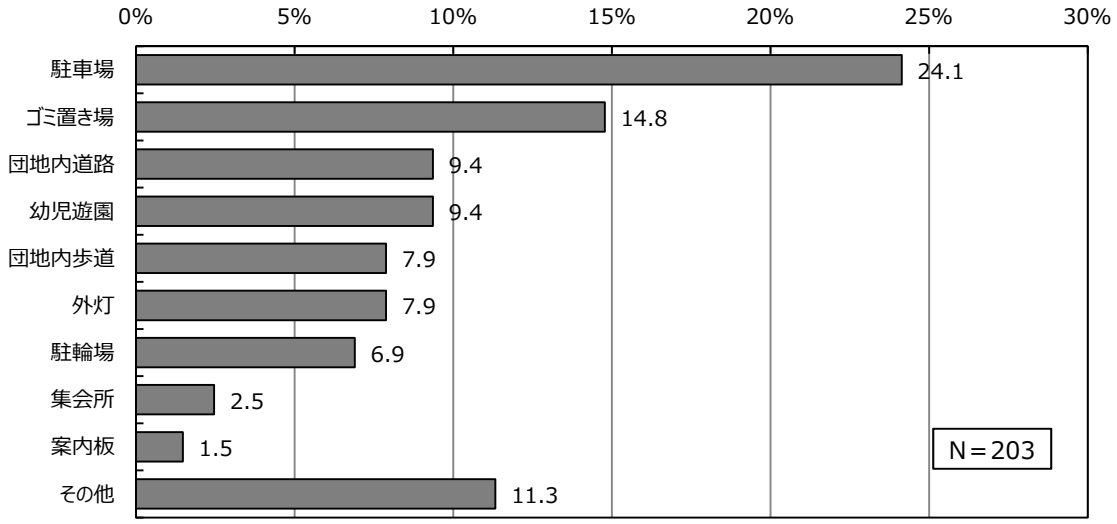
図 2-30 住戸内の改善要望



b. 周辺環境の改善要望

周辺環境の改善要望（複数回答）は、「駐車場」が 24.1％で最も高く、以下、「ごみ置き場」が 14.8％です。

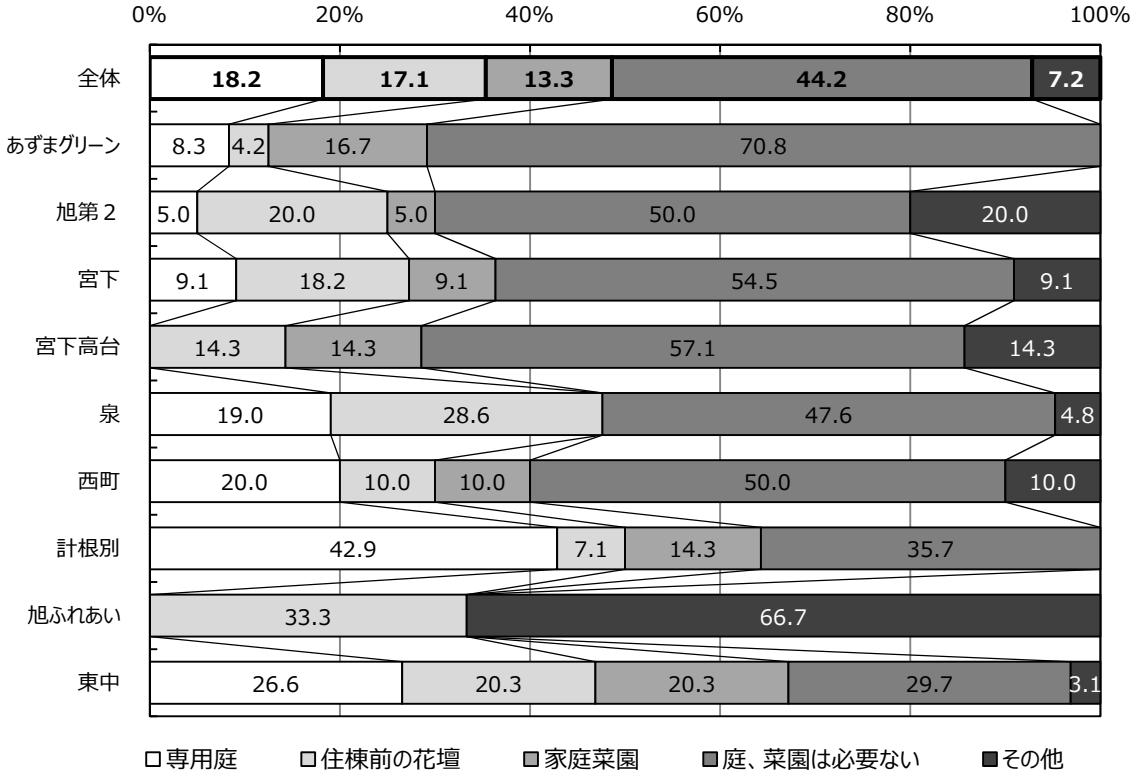
図 2-31 周辺環境の改善要望



c. 団地内の庭や菜園の整備

団地内の庭や菜園の整備の要望は、「庭や菜園は必要ない」が 44.2%で最も高く、以下、「専用庭」が 18.2%、「住棟前の花壇」が 17.1%、「家庭菜園」が 13.3%です。

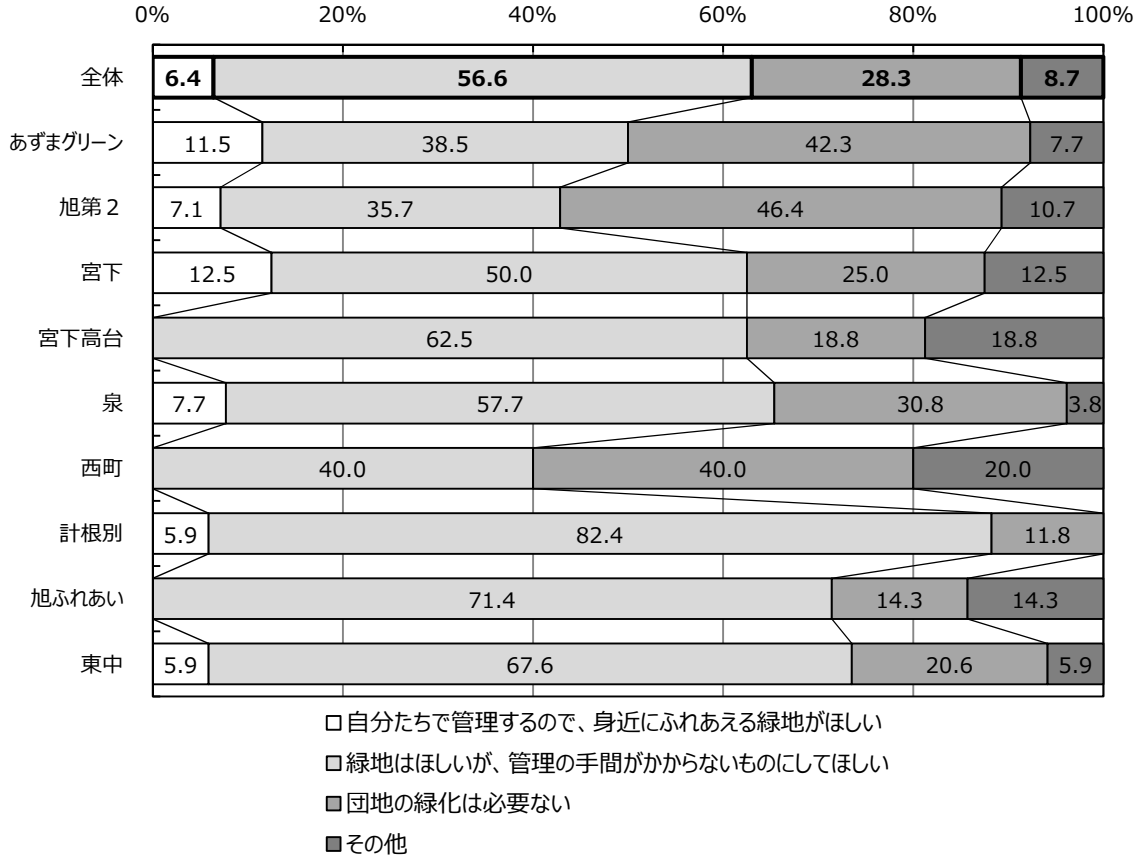
図 2-32 団地内の庭や菜園の整備の要望



d. 団地全体の緑化について

団地全体の緑化は、「緑地はほしいが管理の手間がかからないものにしてほしい」が 56.6%で最も高く、以下、「団地の緑化は必要ない」が 28.3%です。

図 2-33 団地全体の緑化



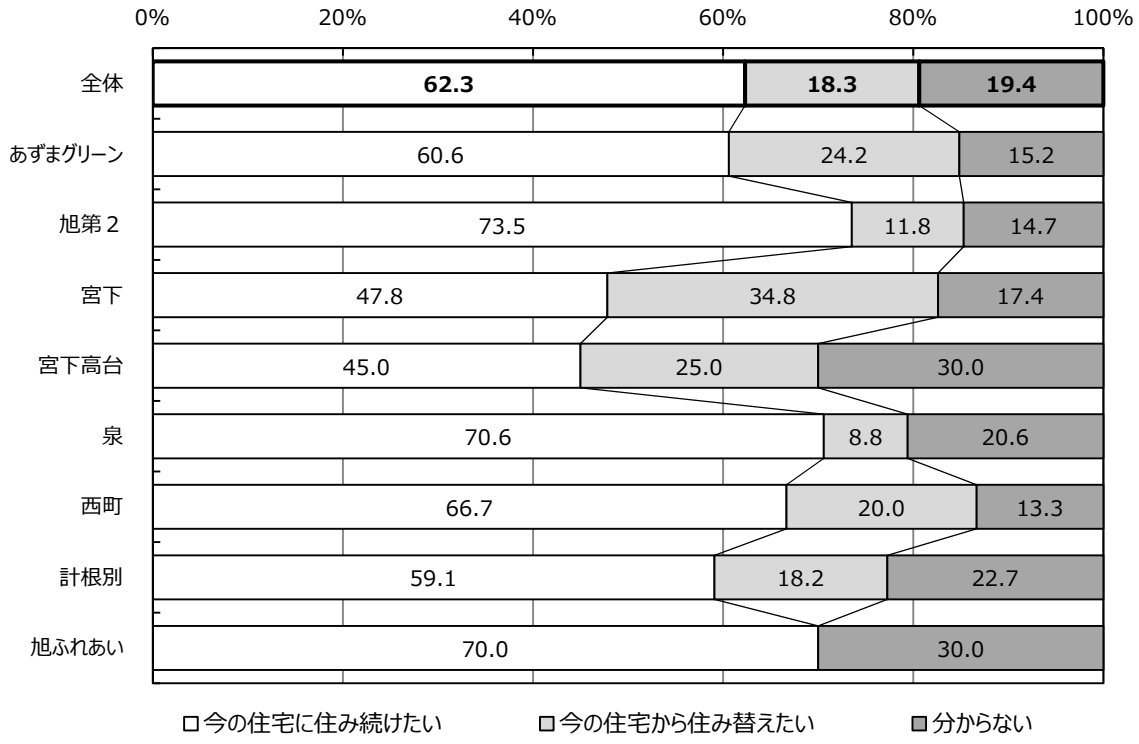
（５）住宅の住み替え意向

a. 現在の住宅からの住み替え意向（東中団地を除く）

現在の住宅からの住み替え意向については、「今の住宅に住み続けたい」が 62.3%、「今の住宅から住み替えたい」が 18.3%、「わからない」が 19.4%です。

団地別にみると、「今の住宅に住み続けたい」は、「旭第２」が 73.5%で最も高く、以下、「泉」が 70.6%、「旭ふれあい」が 70.0%で、「宮下高台」45.0%及び「宮下」47.8%は５割を切ります。

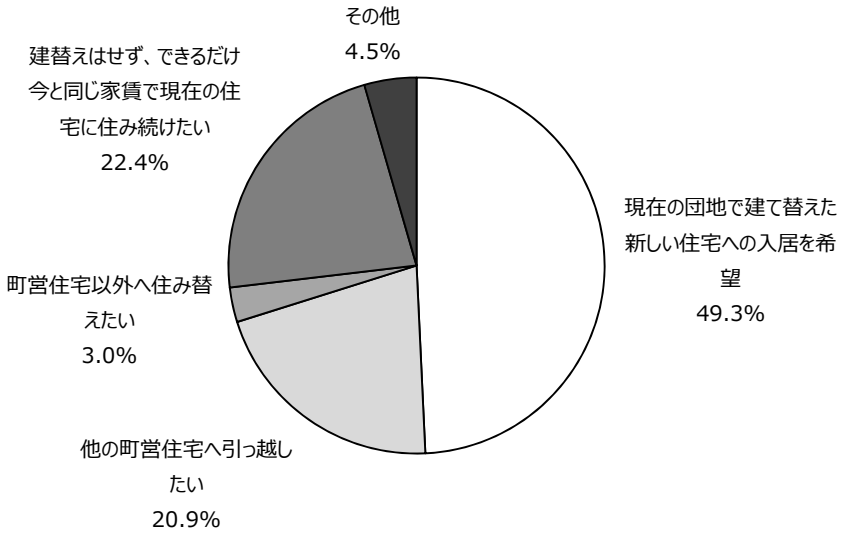
図 2-34　現在の住宅からの住み替え意向



b. 団地の建替え後の新しい住宅への入居希望（東中団地のみ）

東中団地における建替え後の新しい住宅への入居希望については、「現在の場所で建て替えた新しい住宅への入居を希望」が 49.3%と最も多く、次いで、「建替えはせず、できるだけ今と同じ家賃で現在の住宅に住み続けたい」が 22.4%、「他の町営住宅へ引っ越したい」が 20.9%です。

図 2-35 団地の建替え後の新しい住宅への入居希望



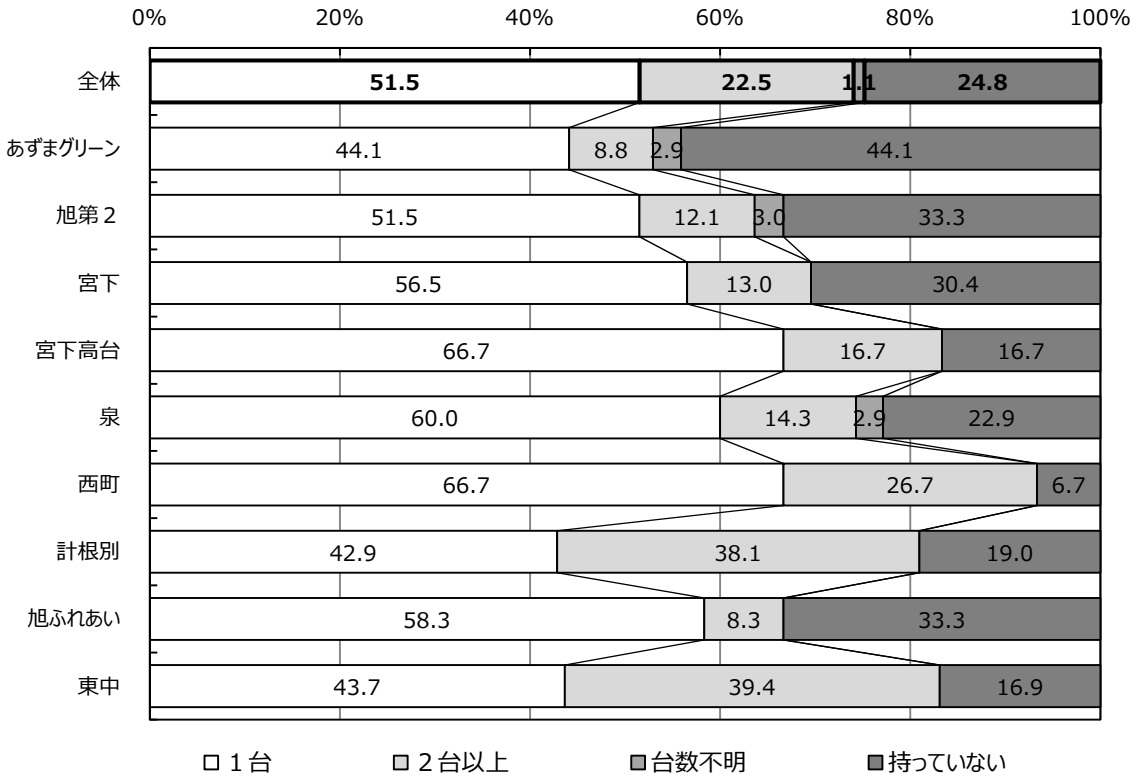
（6）自動車や自転車、車いすの保有状況

a. 自動車の保有状況

自動車保有状況は、「持っている」が 75.2%です。保有する世帯の保有台数は「1 台」が 51.5%、「2 台以上」が 22.5%であり、回答世帯全体の平均保有台数は 0.98 台／世帯となっています。

団地別にみると、平均保有台数は「東中」が 1.25 台／世帯で最も高く、「あずまグリーン」が 0.64 台／世帯で最も低くなっています。

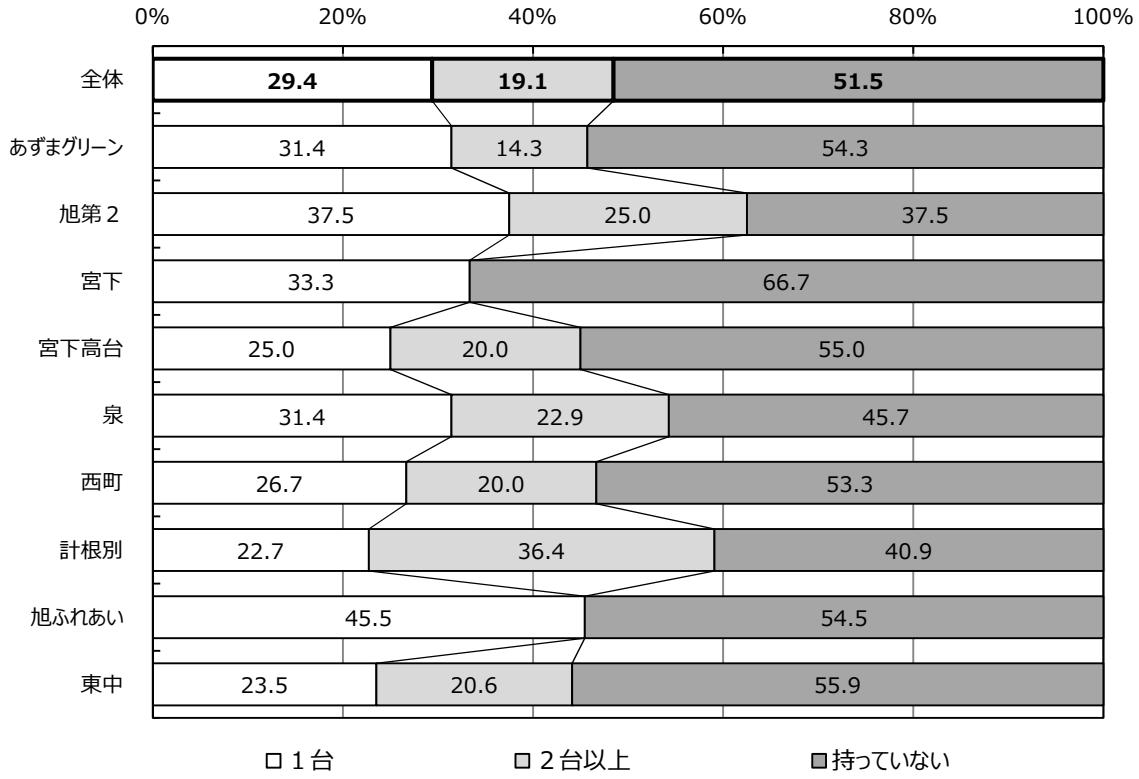
図 2-36　自動車保有状況



b. 自転車の保有状況

自転車保有状況は、「持っている」が 48.5％です。保有する世帯の保有台数は「１台」が 29.4％、「２台以上」が 19.1％であり、回答世帯全体の平均保有台数は 0.74 台／世帯となっています。

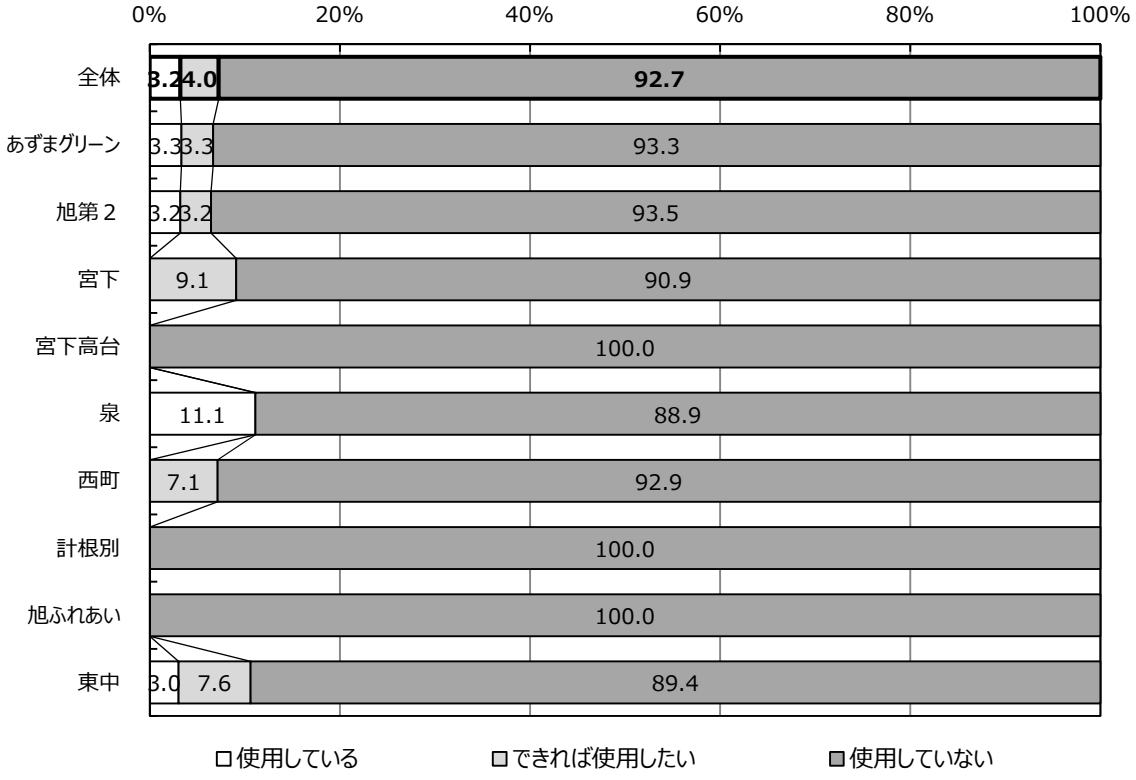
図 2-37 自転車保有状況



c. 車いすの使用状況

車椅子使用状況は、「使用している」が 8 世帯 3.2%、「できれば使用したい」が 10 世帯 4.0%であり、あわせて 18 世帯 7.2%となっています。

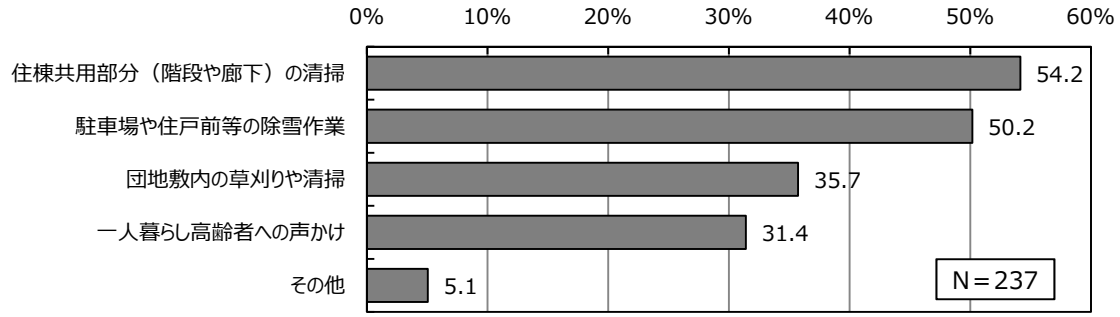
図 2-38 車椅子使用状況



（7）団地内の生活で貢献できること

団地内の生活で貢献できることは、「住棟共用部分（階段や廊下）の清掃」が 54.2%と最も高く、次いで「駐車場や住戸前等の除雪作業」が 50.2%、「団地敷地内の草刈りや清掃」が 35.7%、「一人暮らし高齢者への声かけ」が 31.4%です。

図 2-39 団地内の生活で貢献できること



6　課題の整理

（1）適正な管理戸数、地域バランスの設定

人口が減少していることから、真に公営住宅等を必要とする世帯の需要を把握し、適切な管理戸数を設定する必要があります。

（2）耐用年数を経過するストックの解消

10 年後には耐用年数を経過するストックが 260 戸となり、計画的な更新プログラムを検討する必要があります。特に最も古い東中団地について整備位置を含め早急に検討する必要があります。

（3）長期的に活用するストック（準耐火構造、耐火構造）の適切な維持管理

準耐火構造（耐用年数 45 年）及び耐火構造住宅（耐用年数 70 年）の多くは 1993（平成 5）年度以降に整備しており、耐用年数が十分に残されています。これらの住宅については、計画的に改善を実施するなど長寿命化への対応を進めていく必要があります。

（4）高齢者対策、子育て支援対策

町営住宅等入居世帯のうち 4 割以上が 65 歳以上の高齢者のいる世帯となっています。一方で子育て世帯は 2 割程度となっています。さらなる少子高齢化を見据え、高齢者、子育て世帯等が安心して暮らせる環境整備が必要です。

３章　長寿命化に関する基本方針

１　建替えに関する基本方針

（１）老朽住宅の計画的な更新

本町は、2017（平成 29）年度現在、738 戸の町営住宅を管理しています（道営を入れると 863 戸）。2017（平成 29）年度の段階で 228 戸（30.9%）が既に耐用年数を経過しています。本計画では、2027（平成 39）年度の管理戸数を 812 戸（道営を含む）と設定しています。この目標管理戸数を目指し、計画的な建替、改善、維持管理を実施していくこととします。また、公営住宅の建替え計画は、バリアフリー化はもちろん、ユニバーサルデザイン化、地場産材の活用、中標津町景観計画に基づく景観、環境に配慮した整備等に取り組んでいきます。

なお、建替えに伴い余剰地が発生する場合は、社会福祉施設等の整備を検討します。

（２）建替えにおける民活方式導入の検討

本町は、今後、町営住宅の老朽住宅の計画的な建替、改善を進めていきますが、事業実施に当たっては、効率的に進めるため、これまでの直接建設方式のみならず、買取・借上方式、ＰＦＩ型借上方式等、民活型手法の導入について検討します。

（３）ユニバーサルデザイン化の促進

高齢者が自立した生活を営めるよう、あずまグリーン団地、宮下団地を合わせて 34 戸の高齢者向け住宅が確保され、また、建替えられた泉団地、西町団地においては、緊急時の通報設備やバリアフリー化により高齢者にも対応したものとなっています。

北海道では、2005（平成 17）年１月に「ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅整備の手引き」を策定しており、ユニバーサルデザインの普及に取り組んでいます。本町においても、北海道の手引きを参酌し、町営住宅旭ふれあい団地、旭第２団地はこれに基づく整備を行っています。

また、現在、西町団地、あずまグリーン団地において、車いす対応住戸を供給、旭ふれあい団地、旭第２団地においては、車いす使用者も生活しやすいユニバーサルデザインを採用した住宅を整備しています。

今後の町営住宅の建替に当たっても、ユニバーサルデザインを採用した住宅の整備を促進します。

（４）地域材の活用促進

町営住宅の整備に当たっては、これまで耐火構造を中心に整備を進めてきましたが、2018（平成 30）年度着工の泉団地の建替事業においては、木造での整備が予定されています。

今後も、地域材の利用を拡大することが求められており、町営住宅等公共建築物の整備における木造化等を検討する必要があります。

「中標津町地域材利用推進方針」に基づき、町が整備する公営住宅等について、低層住宅の木造化、中高層・低層にかかわらず内装等の木質化が適切と判断される部分は木質化、又は使用する家具の地域材製品の導入を促進します。

（５）建替え等に伴う駐車場整備の考え方

建替えに伴う駐車場整備の考え方は、以下の通りとします。

表 3-1 駐車場の整備方針

地区		団地名	現況と課題	駐車場の整備方針
中標津市街地	まちなか	旭第２ 宮下 宮下高台 旭ふれあい	・旭第２（ＲＣ）と旭ふれあいでは戸当１.2 台程度、宮下高台では戸当１台分の駐車場を整備、それ以外では未整備	・まちなかの利便性の高い位置にあること等から、新規建設に当たっては来客車両及び介護サービス車両等の台数も勘案し、戸当 1.2 台程度の駐車場を確保することとします。
	まちなか以外	あずまグリーン 泉 東中 西町	・泉（ＲＣ）、西町では戸当１台分の駐車場を整備、それ以外では未整備 ・一部の団地で路上駐車等の問題がある	・路上駐車等の課題が見られること等から、新規建設に当たっては来客車両及び介護サービス車両等の台数も勘案し、戸当 1.2 台程度の駐車場を確保することとします。
計根別市街地		計根別	・戸当１台分の駐車場を整備	・郊外部に位置すること等から、新規建設に当たっては来客車両及び介護サービス車両等の台数も勘案し、戸当 1.2 台程度の駐車場を確保することとします。

２　長寿命化に関する基本方針

（１）ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

a. 定期点検及び日常点検の実施

現在、公営住宅等の点検については、建築基準法に基づく法定点検のみとなっています。しかしながら、今後は法定点検外である住棟も含めて、定期点検の実施を行います。

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

日常点検における点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課　2016（平成 28）年 8 月）」を参考に実施することとします。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検の結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、修繕周期に応じた将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要です。そのため今後、30 年以上の長期的な計画期間である長期修繕計画の策定を検討します。

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築します。

（２）改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコスト[1]の縮減にもつながるものです。

今後の公営住宅等の改善事業の実施にあたっては、対症療法型の事業から、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り住宅の長寿命化に取り組みます。

---

[1] ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）：
構造物などの企画、設計に始まり、竣工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過により解体処分するまでを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用を意味する。

3　管理運営に関する基本方針

（1）真に住宅に困窮する世帯への住宅供給の推進

公営住宅は公費を投入して建設され、その特性である家賃の低廉さも公費により補填されています。公営住宅法において入居者は収入基準以下であることが求められていますが、社会的公平の観点からや受益者負担の原則からみても、その家賃は適正に支払わなければなりません。また、空き家がほとんど無い状況を踏まえ、民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過者、家賃滞納者等に対する適切な対応が必要となっています。

これらのことから、きめの細かい入居者対応を心掛けるとともに、収入超過者に対して明け渡しの努力義務の周知や、滞納者に対して家賃の納入を求めるなど滞納の早期解消を進めます。

（2）指定管理者制度導入の検討

指定管理者制度とは、それまで地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理を、株式会社をはじめとした民間法人にもさせることができるという制度です。本町では、これまで町が直接管理していた公営住宅について、施設運営面でのサービス向上による利用者の利便性の向上及び管理運営経費の削減による町の負担の軽減等を目指し、同制度の導入について検討します。

（3）地域優良賃貸住宅制度導入の検討

地域優良賃貸住宅制度は、特定優良賃貸住宅制度・高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編し、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度として、既存の賃貸住宅を有効活用しながら、地域の状況に応じて対象世帯を設定する等地域の住宅事情に対応できる枠組みのもとで、住宅整備や子育て世帯、高齢者・障がい者世帯等に対する入居者の負担軽減のための助成を効果的に行う制度です。

今後、民間賃貸住宅の動向を勘案しながら長期的な視野に立ち、同制度の活用を検討します。

（4）用途変更の検討

西町団地は、特定公共賃貸住宅の入居率が低く 2017（平成 29）年度に、特定公共賃貸住宅 10 戸中 6 戸を用途廃止し、新たに公営住宅（準特定優良賃貸住宅（公営型））として活用しています。今後、残り 4 戸についても需要に応じて用途変更することを検討します。

４章　事業手法の選定

１　活用手法の内容

ストック活用手法は、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 ４-1　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。なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する、いわゆる移転建替を含んでいます。

建替は、耐用年限の 1/2 を経過した場合に行うことが出来ます。

表 ４-2　建替手法の考え方

現地建替	現行敷地において、従前入居者が入居可能な戸数を確保した上で、駐車場や児童遊園など住環境を整備でき、かつ、現行敷地内において従前入居者の移転が可能であるか既存住宅で仮住居を確保できる団地については、「現地建替」を基本として建替手法を検討する。
移転建替	団地規模が小さく、従前入居者が入居可能な戸数を十分確保できない場合、地形・敷地形状等から、建替を行っても駐車場や児童遊園などの住環境を形成することが困難な場合、現行敷地内において従前入居者の移転ができない又は既存住宅で仮住居を確保できない場合については、別の敷地への「移転建替」を基本として建替手法を検討する。

（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）との組み合わせ可。
○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 4-3　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）		
高齢者対応型	・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）	・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ＥＶ設置等）	・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		・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（必要要件への適合を確認したものに限る。）に基づいて行う改善事業であること。

○原則として平成 2 年度以前の予算によりに整備された既設公営住宅を対象とするものであること。ただし、

・耐震改修については原則として昭和 56 年度以前の予算により整備され旧耐震基準の適用を受けたもの

・住戸改善及び共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善については平成 6 年度以前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対策に係る改善及び EV 設置を伴う共用部分のバリアフリー化については平成 14 年度以前の予算により整備されたもの

・長寿命化型、身体障がい者向けの改善及び住宅用防犯機器、地上デジタル放送対応設備、P 波感知型地震時管制運転装置等の設置については予算年度を問わない

○改善後の住宅について、概ね 10 年以上引き続き管理するものであること。

＜改善内容＞

表 4-4　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： 居住性確保	・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 ・開口部のアルミサッシ化等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置等	・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

資料：国土交通省住宅局住宅総合整備課「公営住宅等長寿命化計画策定指針」2009（平成 21）年 3 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。

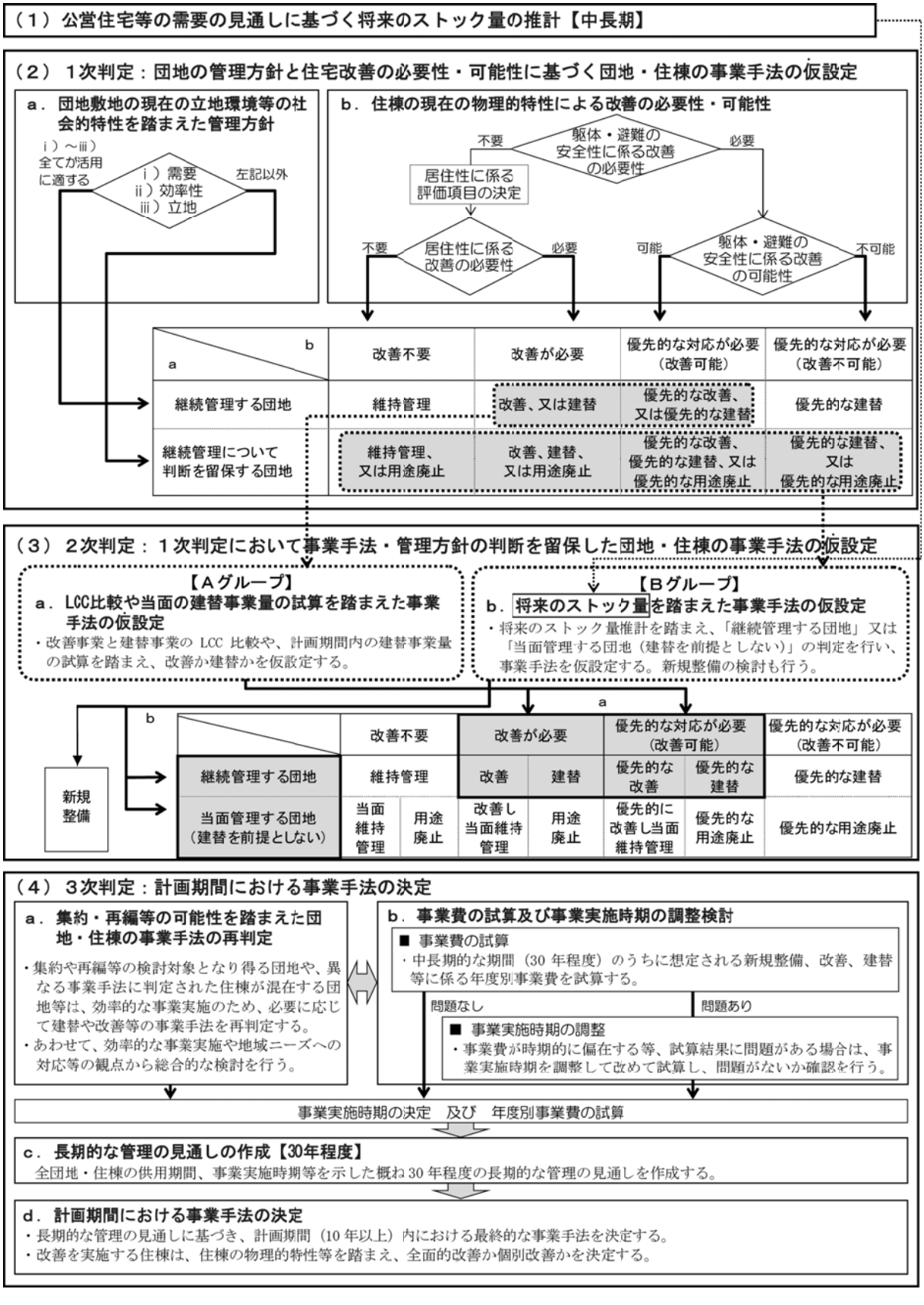
②団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。

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　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　2016（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 4-1　事業手法の選定フロー



3　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】

a. 将来人口

本町の総人口は、2015（平成 27）年国勢調査で 23,774 人です。推移をみるとこれまで増加傾向にありましたが、2015（平成 27）年度は減少に転じています。国立社会保障・人口問題研究所による国勢調査に基づく推計（社人研の 2010（平成 22）年国勢調査に基づく推計値）では、今後、減少が続き、2025（平成 37）年 23,367 人、2030（平成 42）年 22,811 人、2035（平成 47）年 22,159 人、2040（平成 52）年 21,418 人としています。中標津町人口ビジョンでは、将来的な出生率向上等を踏まえた目標値を設定しており、2020（平成 32）年 23,949 人、2025（平成 37）年 23,767 人、2030（平成 42）年 23,473 人、2035（平成 47）年 23,082 人、2040（平成 52）年 22,607 人としています。本計画においては、中標津町人口ビジョンとの整合を図ることとし、2027（平成 39）年の人口を 23,650 人、2037（平成 49）年の人口を 22,890 人と設定します。

表 4-5　将来人口の想定

	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (H32)	2025 (H37)	2027 (H39)	2030 (H42)	2035 (H47)	2037 (H49)	2040 (H52)
国勢調査	23,792	23,982	23,774							
社人研推計値)			23,965	23,768	23,367		22,811	22,159		21,418
人口ビジョン		23,982	23,994	23,949	23,767	23,650	23,473	23,082	22,890	22,607

b. 将来一般世帯数

本町の一般世帯数※1は、2015（平成 27）年国勢調査で 10,426 世帯です。推移をみると増加傾向にあります。将来一般世帯数は、「ストック推計プログラム※2」による世帯主率法で算出します。人口ビジョンによる将来人口をベースにした一般世帯数では、2027（平成 39）年 11,820 世帯、2037（平成 49）年 13,600 世帯となります。主世帯※3については、一般世帯数に主世帯率を乗じて算出します。2015（平成 27）年国勢調査結果を勘案して主世帯率を 98%と想定すると、主世帯数は以下のとおりとなります。

※1：一般世帯数＝総世帯数-施設等の世帯
※2：ストック推計プログラム：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）によるプログラム
※3:主世帯数＝持ち家・公営借家・民営借家・給与住宅に居住する世帯

表 4-6　将来世帯数の設定

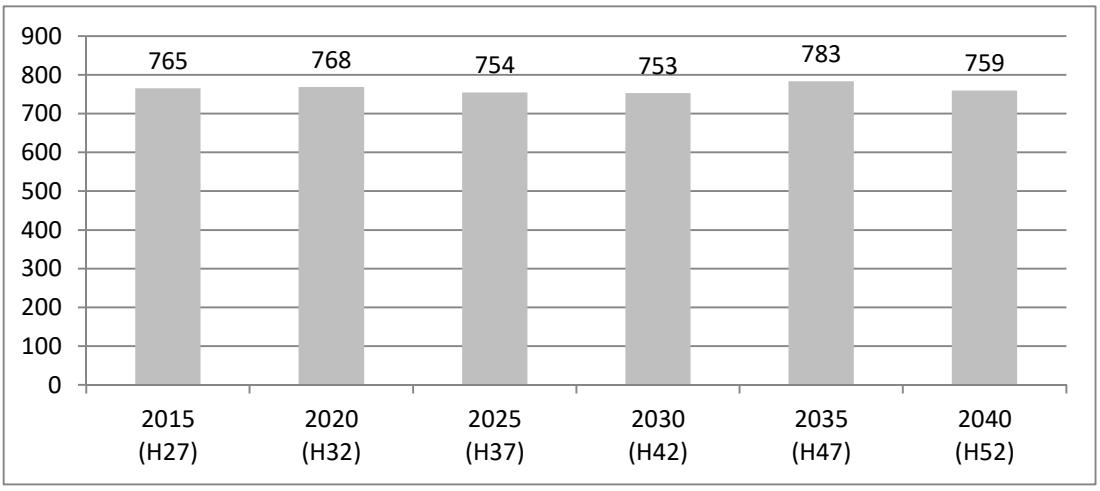
	国勢調査					推計値	
	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2027 (H39)	2037 (H49)
人口	22,326	23,179	23,792	23,982	23,774	23,650	22,890
a.一般世帯	8,230	9,118	9,735	10,076	10,426	11,820	13,600
b.主世帯率	0.96	0.97	0.97	0.97	0.98	0.98	0.98
c=a*b.主世帯	7,894	8,838	9,482	9,816	10,203	11,580	13,330

c. 公的支援が必要な一般世帯数

公営住宅等の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、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出来ない借家世帯（以下「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概ね 25 年の間は 760～780 世帯程度で推移しています。これらの世帯は、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、生活保護を含む民間賃貸住宅等の活用等、町の状況に応じて公的支援を検討する必要があります。公営住宅等の管理戸数は 2017（平成 29）年度現在 863 戸（道営含む）ですが、こうした状況を踏まえ、中長期的には 770 戸程度まで削減することとします。

図　4-2　著しい困窮年収未満の世帯数の推計



※ストック推計プログラムにより人口ビジョンの将来人口をベースに推計

参考：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【中長期】について

国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」2016（平成 28）年 8 月より抜粋

・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、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（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。
・ストック推計は、公営住宅等長寿命化計画を策定する事業主体の単位で行う。本指針と合わせて公開する「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）※」を活用されたい。
※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム
・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。

d. 目標管理戸数の算定

国勢調査における公的借家世帯は、総世帯の増加傾向にもかかわらず微減傾向にあります。総世帯については今後も増加していくことが推計されますが、公的借家世帯は、ストック推計プログラムで算定した著しい困窮年収未満の世帯数の通り、2040（平成52）年頃までに 770 戸程度まで削減することとします。

このことから計画期間の 2027（平成 39）年は 810 戸程度、2037（平成 49）年は 790 戸程度と想定します。

また、2017（平成 29）年度現在、東中団地で政策空き家を行っていることもあり、町営住宅の管理戸数に対し 6 %程度の空き家がありますが、今後は老朽ストックの更新を推進し空き家率を減少させていくことを目指します。

表 4-7 住宅所有関係別世帯数の想定

	国勢調査					推計値	
	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2027 (H39)	2037 (H49)
主世帯	7,894 100.0%	8,838 100.0%	9,482 100.0%	9,816 100.0%	10,203 100.0%	11,580 100%	13,330 100%
持ち家	4,205 53.3%	4,824 54.6%	5,231 55.2%	5,376 54.8%	5,767 56.5%	6,600 57%	7,600 57%
公的借家	802 10.2%	782 8.8%	818 8.6%	789 8.0%	766 7.5%	810 7%	790 6%
民借、給与	2,887 36.6%	3,232 36.6%	3,433 36.2%	3,651 37.2%	3,670 36.0%	4,170 36%	4,940 37%

（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）

・入居率（政策空き家を除く）が85%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又は用途地域外の場合、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）

・まちなか居住推進ゾーン内及び隣接地にない場合は、公営住宅等として適さないと判定します。

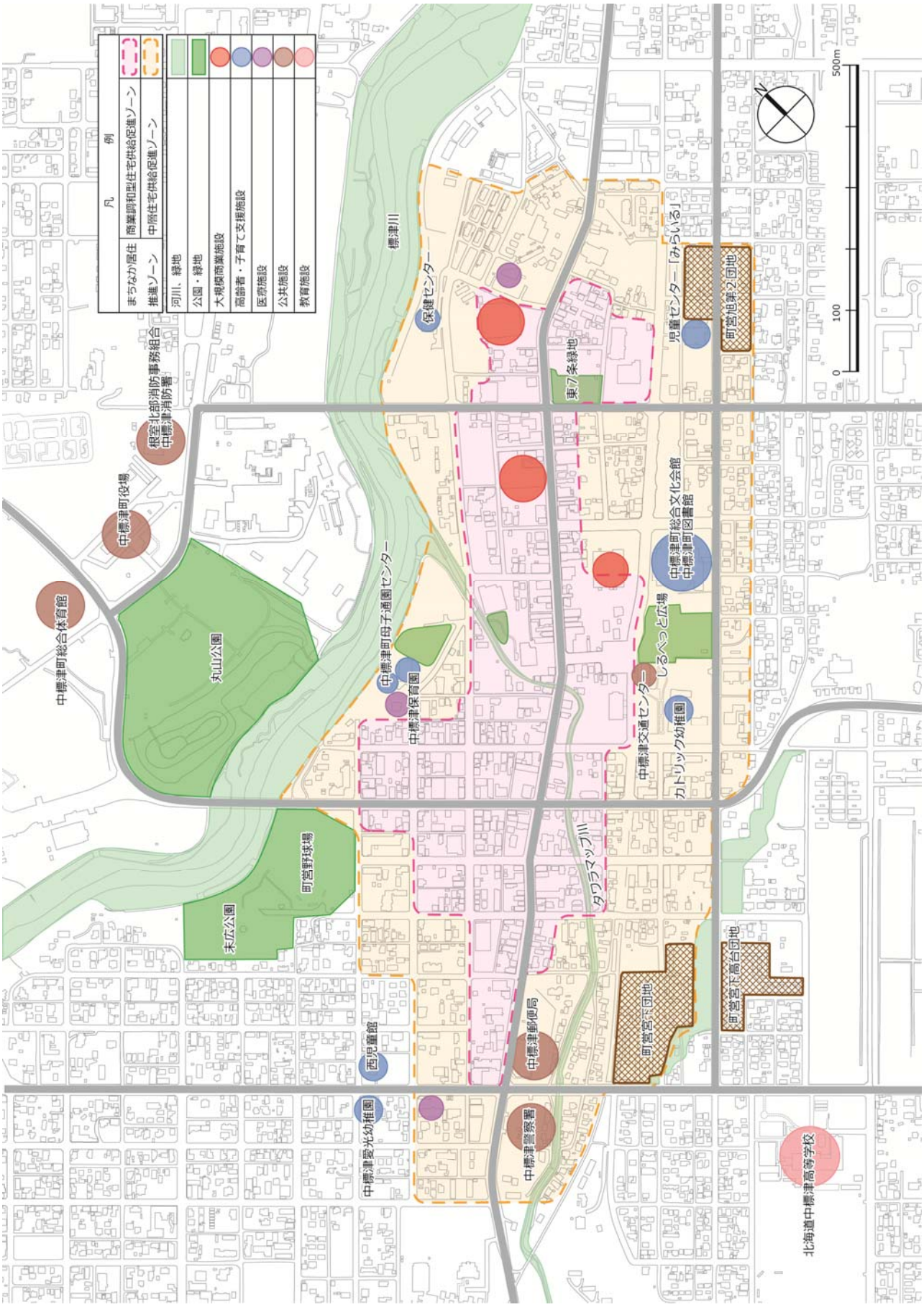
・災害危険区域内等にある場合は、公営住宅等として適さないと判定します。

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 4-8 「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	
あずまグリーン	○	95.5%	○	2中高、準住居	×	継続管理について判断を留保する団地
旭第2	○	97.4%	○	2中高、2住	○	継続管理する団地
宮下	○	87.1%	○	2中高	○	継続管理する団地
宮下高台	○	100.0%	○	2中高	○	継続管理する団地
泉	○	96.9%	○	2中高	×	継続管理について判断を留保する団地
東中	○	100.0%	×	2低	×	継続管理について判断を留保する団地
西町（公住）	○	94.7%	×	2低	×	継続管理について判断を留保する団地
西町（特公賃）	○	10.0%	×	2低	×	継続管理について判断を留保する団地
計根別	×	82.0%	×	用途地域外	×	継続管理について判断を留保する団地
旭ふれあい	○	100.0%	○	準工業	○	継続管理する団地

図 4-3　まちなか居住ゾーンの設定



b．住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

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）

・1981（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。

・簡易耐火構造の場合は、壁で荷重を支える構造特性から耐力壁の量や配置が適切であるとして、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 ㎡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 4-4 「 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

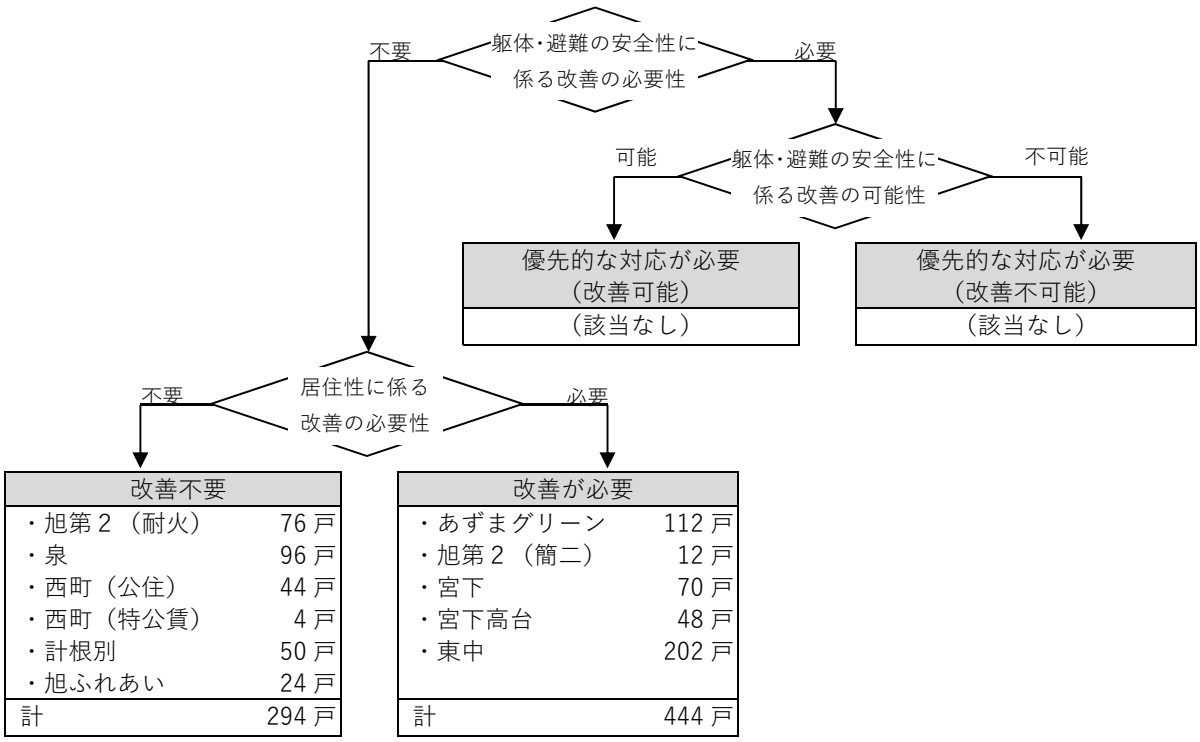


表 4-9 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

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	設備		住戸内手摺	
								浴槽	給湯		
あずまグリーン	耐火	H元～4	7	112	新	○	○	○	○	×	改善必要
旭第２	簡二	S59	1	12	新	○	○	○	×	×	改善必要
	耐火	H24～29	7	76	新	○	○	○	○	○	改善不要
宮下	簡平	S49～60	11	46	新旧	○	○	×	×	×	改善必要
	簡二	S56,60	2	24	新旧	○	○	△	×	×	改善必要
宮下高台	簡二	S61～63	5	48	新	○	○	○	×	×	改善必要
泉	耐火	H7～13	6	96	新	○	○	○	○	○	改善不要
東中	簡平、簡二	S51～59	50	202	新旧	○	○	×	×	×	改善必要
西町（公住）	耐火	H15,16	2	44	新	○	○	○	○	○	改善不要
西町（特公賃）				4	新	○	○	○	○	○	改善不要
計根別	準耐	H5～17	9	50	新	○	○	○	○	○	改善不要
旭ふれあい	耐火	H23	3	24	新	○	○	○	○	○	改善不要

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 4-5　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**
		・旭第２（耐火）　7 棟　76 戸 ・旭ふあれあい　3 棟　24 戸	・旭第２（簡二）　1 棟　12 戸 ・宮下　13 棟　70 戸 ・宮下高台　5 棟　48 戸	（該当なし） **Aグループ**	（該当なし）
		計　10 棟　100 戸	計　19 棟　130 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**
		・泉　6 棟　96 戸 ・西町（公住）　2 棟　44 戸 ・西町（特公賃）　2 棟　4 戸 ・計根別　9 棟　50 戸	・あずまグリーン　7 棟　112 戸 ・東中　50 棟　202 戸	（該当なし） **B グループ**	（該当なし）
		計　17 棟　194 戸	計　57 棟　314 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 19 棟 130 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　2016（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）　　〔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。

対象の 19 棟 130 戸は、全て簡易耐火構造で今後 30 年を見通した長期的な活用は困難なため、LCC の算出はせずにここでは仮設定を「建替」とします。

表 4-10　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	構造	建設年度	棟数	戸数	判定結果
旭第２	簡二	S59	1	12	建替
宮下	簡平、簡二	S49～60	13	70	建替
宮下高台	簡二	S61～63	5	48	建替

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 74 棟 508 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）

・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①)。
・「当面管理する団地（建替を前提としない)」と判定され「改善が必要」である団地・住棟のうち、既に耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」をします（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、既に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（判定②)。

表 4-11　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	H29 末 耐用年数	判定②
あずまグリーン	耐火	H 元～4	7	112	耐用年数まで残 30 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
泉	耐火	H7～13	6	96	耐用年数まで残 30 年以上、現時点で建替の必要性なし	当面管理する団地	-	当面維持管理
東中	簡平 簡二	S51～59	50	202	本来は移転だが、現団地に住み続けたい入居者が多いため、戸数を削減し現地建替	継続管理する団地	経過	戸数を削減し建替
西町	耐火	H15,16	2	48	耐用年数まで残 30 年以上、現時点で建替の必要性なし	当面管理する団地	-	当面維持管理
計根別	準耐	H5～17	9	50	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のとおりです。

図 4-6　事業手法の仮設定（１・２次判定）

		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）
新規整備	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**
		・旭第２（耐火）	7 棟　76 戸			（該当なし）	（該当なし）
		・旭ふあれあい	3 棟　24 戸				
				計			
				建替		**優先的な建替**	
				・旭第２（簡二）	1 棟　12 戸	（該当なし）	
				・宮下	13 棟　70 戸		
				・宮下高台	5 棟　48 戸		
		計	10 棟　100 戸	計	19 棟　130 戸		
（該当なし）	当面管理する団地（建替を前提としない）	**当面維持管理止**		**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**
		・泉	6 棟　96 戸	・あずまグリーン	7 棟　112 戸	（該当なし）	（該当なし）
		・西町	2 棟　48 戸				
		・計根別	9 棟　50 戸				
			17 棟　194 戸	計	7 棟　112 戸		
		用途廃止		**建替**		**優先的な用途廃止**	
		（該当なし）		・東中	50 棟　202 戸	（該当なし）	
				計	50 棟　202 戸		

表 4-12　事業手法の仮設定（１・２次判定　団地別）

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法
公営	あずまグリーン	耐火	H 元～4	7	112	改善
	旭第 2	簡二	S59	1	12	建替
		耐火	H24～29	7	76	維持管理
	宮下	簡平、簡二	S49～60	13	70	建替
	宮下高台	簡二	S61～63	5	48	建替
	泉	耐火	H7～13	6	96	当面維持管理
	東中	簡平、簡二	S51～59	50	202	建替
	西町	耐火	H15,16	2	44	当面維持管理
	計根別	準耐火	H5～17	9	50	当面維持管理
	旭ふあれあい	耐火	H23	3	24	維持管理
特公賃	西町	耐火	H15,16		4	当面維持管理
合計				103	738	

（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旭第 2 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】

・宮下団地、宮下高台団地については、隣接する団地であり、1・2 次判定結果が「建替」となっていることから、一体的な建替えを行うこととします。

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）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。

⇒・建替えと判定された宮下、宮下高台、東中については、老朽化の著しい東中から事業を開始し、宮下高台については、次期計画以降に実施するなど事業実施時期を調整します。

・2017（平成 29）年度現在、実施設計中で 2018（平成 30）整備予定の泉団地 24 戸は、前回計画からの継続として見込むこととします。

・改善事業においては、原則、建設年代順に実施しますが、2017（平成 29）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。

⇒・耐火構造で最もあずまグリーンについては、本計画期間で外壁・屋上防水改修などの予防保全による改善事業を実施し、住宅の長寿命化を図ります。

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、2018（平成 30）～2047（平成 59）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、2018（平成 30）～2047（平成 59）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、2047（平成 59）年度末の管理戸数、概算事業費を示します。
・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。

長期的な管理の見通しとしては、構想期間（概ね 20 年後）までに建替え・用途廃止などによる簡易耐火構造の解消を行い、その間、準耐火、耐火構造、木造の適切な改善を行います。

図 4-7 長期的な管理の見通し

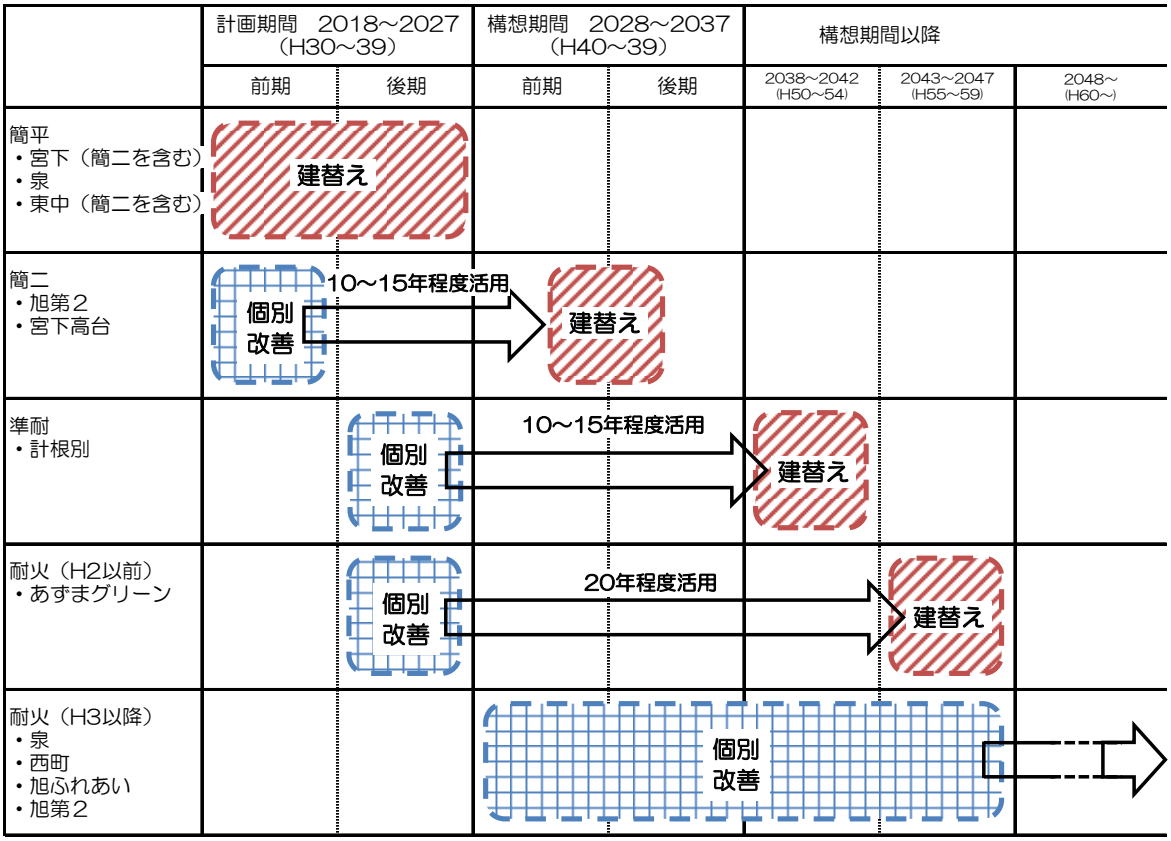


表 4-13　長期的な管理の見通し

団地名	構造	建設年度	H29		供用期間	事業実施時期			H59 2047 戸数
			棟数	戸数		建替え	改善	用途廃止	
あずまグリーン	耐火	H 元～4	7	112	70		計画期間		112
旭第 2	簡二	S59	1	12		構想期間	計画期間		0
	耐火	H24～29	7	76	70		構想以降		76
宮下	簡平、簡二	S49～60	13	70		計画期間			69
宮下高台	簡二	S61～63	5	48		構想期間	計画期間		48
泉	耐火	H7～13	6	96	70		構想期間		96
	木造※				30	計画期間			24
東中	簡平、簡二	S51～59	50	202		計画期間			128
西町	耐火	H15,16	2	48	70		構想期間		48
計根別	準耐火	H5～17	9	50		構想以降	計画期間		20
旭ふあれあい	耐火	H23	3	24	70		構想以降		24
公営住宅等　計			103	738					644

※注：泉団地の既存住棟（簡平）は除却済み、木造 24 戸は 2017（平成 29）年度現在、実施設計中で 2018（平成 30）年度に整備予定

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（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）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 272 戸、個別改善（居住性向上型、福祉対応、長寿命化型）が 210 戸、維持管理が 256 戸となります。

表 4-14　3次判定結果

活用手法	管理主体	団地名	種別	構造	建設年度	現況戸数 2017 (H29)	将来戸数 2027 (H39)
建替	町営	泉	公住				24
		東中	公住	簡平、簡二	1976～1984 (S51～59)	202	128
		宮下	公住	簡平、簡二	1974,1975,1981,1985 (S49,50,56,60)	70	69
		小計				272	221
個別改善	町営	あずまグリーン	公住	耐火	1989～1992 (H1～4)	112	112
		旭第２	公住	簡二	1984 (S59)	12	12
		宮下高台	公住	簡二	1986～1989 (S61～63)	48	48
		計根別	公住	準耐平、準耐二	1993～1996,2005 (H5～8,17)	50	50
		小計				222	222
維持管理	町営	旭第２	公住	耐火	2012～2015,2017 (H24～27,29)	76	76
		泉	公住	耐火	1995～1997,1999～2001 (H7～9,11～13)	96	96
		西町	公住	耐火	2003,2004 (H15,16)	44	44
			特公賃	耐火	2003,2004 (H15,16)	4	4
		旭ふれあい	公住	耐火	2011 (H23)	24	24
		小計				244	244
	道営	泉中央	公住	耐火	1993,1994 (H5,6)	54	54
		白樺	公住	簡二	1988～1990 (S63,H1,2)	40	40
		さかえ	公住	耐火	2010 (H22)	31	31
		小計				125	125
	中計					369	369
合計						863	812

５章　公営住宅等に係る実施方針と効果

１　点検の実施方針

（１）定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

（２）日常点検の実施方針

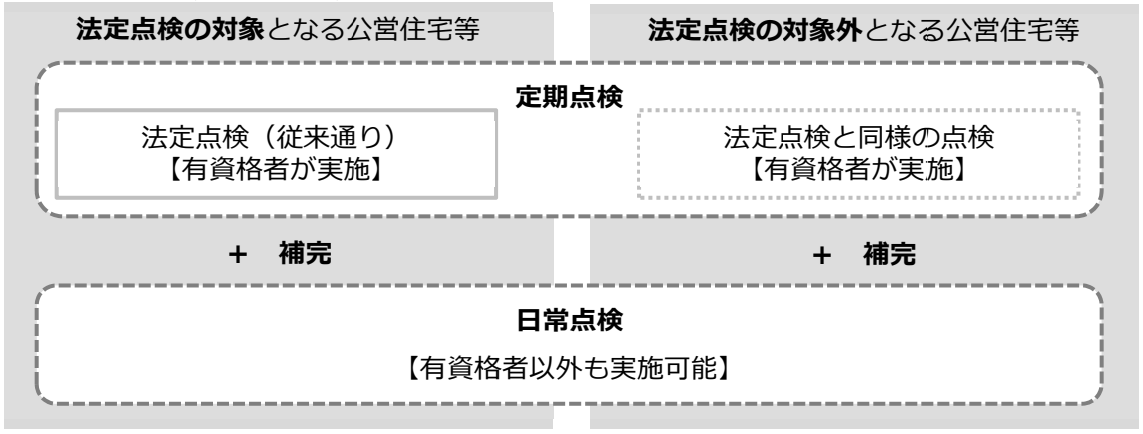
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検は、年１回程度建築基準法 12 条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課　2016（平成 28）年 8 月)」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、町営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図　５-1　定期点検、日常点検の位置づけ



（３）住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

（４）点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

２　計画修繕の実施方針

（１）計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期は概ね次ページの表を参考とします。

（２）効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

・残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
・計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
・計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

（３）修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

（参考）修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1　屋根防水									
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上、保護塗装（かぶせ方式）			○		
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上、保護塗装			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
2　床防水									
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
②開放廊下・階段等床防水	解放廊下・階段の床（側溝、幅木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
3　外壁塗装等									
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18 年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○		
4　鉄部塗装等									
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）解放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋、・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装			○		
5　建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12 年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	○				
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤金物類（メーターボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法				○	
6　共用内部									
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床、壁、天井等の塗替等					○
7　給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管		○			
	水道メーター	取替	8 年	支給品		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	FRP 製		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8 年	オーバーホール		○			
		取替	15 年			○			

8　排水設備									
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	30 年	タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管		○			
		取替	50 年	鋳鉄管		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管		○			
		取替	30 年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール		○			
		取替	15 年			○			
9　ガス設備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10 年			○			
②ガス管（屋外）		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10　空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15 年					○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年			○			
11　電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年～6 年		○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30 年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年			○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年			○			
12　情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年					○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年					○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年					○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年					○	

13　消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消化管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消化管、消化隊専用栓箱等	取替	25 年		○				
14　昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年					○	
	全構成機器	取替	30 年					○	
15　立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30 年	全部撤去の上、建替				○	
②機械式駐車場	2 段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換				○	
		建替	20 年	撤去、新設				○	
16　外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年				○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		○			○	
	埋設排水管、排水桝等 ※埋設給水管を除く	取替	20 年			○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年					○	
	植栽	整備	20 年						○
17　仮設工事									
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接架設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等					
18　専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年					○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年					○	
	換気扇	取替	20 年					○	

出典：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　2016（平成 28 年）8 月）

３　改善事業の実施方針

（１）計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

a. 長寿命化型改善

計画期間後も長期的な活用を図るべき住棟においては、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【主な実施内容】
・外壁の耐久性向上
・屋根・屋上防水の耐久性向上
・給排水管等の耐久力向上　等

b. 居住性向上型改善

長寿命化型改善や計画修繕を行う住棟のうち、居住水準が現在の一般的な水準に満たないものについては、居住性を向上させる改善を合わせて行います。

【主な実施内容】
・換気設備改修（24h 換気設備新設）
・給湯器設置
・内窓のサッシ化　等

c. その他の改善

上記の改善事業のほか、住棟の状況により、必要に応じた改善を行います。なお、上記改善事業を行う場合には、次の改善事業を合わせて実施する必要性について検討することとします。

【主な実施内容】
・福祉対応型改善
・安全性確保型改善（外壁落下防止改修、ガス管改修、台所不燃化改修など）

（２）あずまグリーン団地

a. 居住性能等の現状

あずまグリーン団地は７棟、112 戸、1989（平成元）～1992（平成４）年度の建設で、町内の耐火構造住宅の中では最も古い団地です。居住性能をみると、①住戸規模は概ね 50 ㎡以上を確保、②ユニットバス及び三点給湯設置済みであるものの、③バリアフリー化未対応、④４階建てであるもののＥＶなし、⑤省エネ基準対応で、新省エネ、次世代省エネ基準対応ではない、⑥熱交換器はなく、台所、風呂等の個別換気扇対応、となっています。あずまグリーン団地以降の耐火構造住宅は概ね上記の一定の居住性能を確保しています。

よって、あずまグリーン団地において、当面、必要な改善項目として、③バリアフリー化改修、④エレベーター設置、⑤断熱改修、⑥換気システム改修等が挙げられます。

概ね平成２年以前の団地 （あずまグリーン）	概ね平成３年以降の団地 （泉、西町、旭ふれあい、旭第２等）
・一定の居住性能が確保されていない ※あずまグリーン団地の居住性能 ①住戸面積 50 ㎡程度は確保（1LDK49.3 ㎡） ②ユニットバス及び三点給湯 ③住戸内等のバリアフリー化未対応 ④４階建てでＥＶなし ⑤省エネ基準対応 ⑥熱交換器等の換気システム無し	・一定の居住性能が確保されている ※一定の居住性能 ①住戸面積 50 ㎡程度 ②ユニットバス及び三点給湯 ③住戸内等のバリアフリー化 ④ＥＶ設置（泉団地（３階建て）はなし） ⑤新省エネ基準以上 ⑥熱交換器、第３種換気等

b. 活用手法の検討

上記の一定の居住性能を全て確保するためには、「建替え」「全面的改善」が考えられます。また、一部の性能を満たしませんが「個別改善」で対応することも考えられます。

「建替え」は最新の居住性能（一定の居住性能以上）が確保され、戸当たり 1,700 万円程度の事業費が必要、また、一度、入居者に出てもらうため仮住居の確保が必要です。

「全面的改善」は、一定の居住性能は確保（ユニバーサル対応にならずバリアフリー化まで、次世代省エネ基準にまでならず新省エネまで）されるものの、戸当たり 1,400 万円程度（道営住宅実績）の事業費が必要、また、一度、入居者に出てもらうため仮住居の確保が必要です。

「個別改善」は、バリアフリー化未対応、ＥＶなしとなりますが、事業費は戸当たり 150 万円程度、また、入居したままの工事が可能です。

全面的改善と個別改善を比較すると、全面的改善はバリアフリー化対応、ＥＶ設置が可能であり、高齢者等にとっての利便性は高くなりますが、そのために戸当たり 1,000 万円以上の事業費がかかることになります。仮に、規模増、間取り変更、浴室設置、給湯器設置等が必要であれば、全面的改善のメリットもあると思われます。

建替え	全面的改善	個別改善
・既存住宅を除却し新築 ・新築後 70 年活用 ・戸当たり事業費 1,700 万円程度 ・工事期間中に仮住居が必要 ※建替え後の居住性能 ①住戸面積 50 ㎡程度以上 ②ユニットバス及び三点給湯 ③ユニバーサルデザイン対応 ④ＥＶ設置 ⑤次世代省エネ基準対応	・躯体のみを残し全面的に改善 ・改善後 30 年以上の活用が必要 ・戸当たり事業費 1,400 万円程度 ・工事期間中の仮住居が必要 ※改善後の居住性能 ①住戸面積 50 ㎡程度以上 ②ユニットバス及び三点給湯 ③バリアフリー化 ④ＥＶ設置 ⑤新省エネ基準対応	・屋根・外壁、換気のみ改善 ・改善後 10 年以上の活用が必要 ・戸当たり事業費 150 万円程度 ・入居したままの工事が活用 ※改善後の居住性能 ①住戸面積 50 ㎡程度以上 ②ユニットバス及び三点給湯 ③バリアフリー化未対応 ④ＥＶなし ⑤新省エネ基準対応

c. 整備可能時期の検討

本町は、これまで計画的に老朽団地の建替えを実施してきておりが、今のままの事業ペースを維持すると、簡易耐火構造住宅、準耐火構造住宅の建替えにあと 25 年程度かかります。

これら簡易耐火構造等の建替えと並行して、耐火構造の建替えに着手するのは困難であるため、あずまグリーン団地の建替えに着手できるのは 25 年以上先になると想定されます。（また、耐用年数の過半を経過が事業の要件なので、早くても 2024（平成 36）年度以降となります。）

全面的改善についても、建替えに近い戸当たり整備費が必要であり、全面的改善に着手できるのは同様に 25 年以上先になると想定されます。（また、建築後 30 年以上経過が事業の要件なので、早くても 2019（平成 31）年度以降となります。）

個別改善については、建替え、全面的改善と比べて戸当たりの事業費が大幅に低いので、条件によっては、簡易耐火構造の建替えと並行しての事業が可能な場合もあると考えられます。

d. まとめ

上記を勘案し、バリアフリー化未対応、ＥＶ無し等の問題はあるものの、当面、屋根・外壁改修、換気改修の個別改善の実施により耐久性を向上させ、25 年以上活用後、建替えを実施することとします。

25 年後、建替え又は全面的改善を実施するにしても、それまでの期間の有効活用を図るためには、長寿命化改善が必要と考えます。

また、現時点では、入居したままで可能な屋根・外壁、換気のみの改善を想定しますが、必要に応じて入居者に一度、仮移転してもらい、間取り変更、浴室設置、給湯器設置等の大規模な改善も検討することとします。

（3）旭第２、宮下高台、計根別

a. 居住性能の現状

簡易耐火構造２階建て住宅の旭第２、宮下高台は、現時点で全戸が耐用年数の１／２を経過しています。また、2033（平成 45）年度に全戸が耐用年数を経過します。

居住性能をみると、①住戸面積 50 ㎡程度は確保（宮下 2LDK のみ 45.3 ㎡）されているものの、②一部の住戸では浴室はあるものの浴槽は入居者の持ち込み、③三点給湯なし、④バリアフリー化未対応、⑤省エネ基準未対応となっています。

よって、簡易耐火構造２階建て住宅において、必要な改善項目として、②一部の住戸でユニットバス設置、③三点給湯器設置、④バリアフリー化改修、⑤断熱改修等が挙げられます。

準耐火構造住宅の計根別は、1993（平成 5）～2005（平成 17）年度の建設で比較的新しく、一定の居住性能も確保されていますが、結露等による外壁の劣化がみられます。

旭第２、宮下高台	計根別
・一定の居住性能が確保されていない ※居住性能 ①住戸面積 50 ㎡程度は確保 ②ユニットバス ③三点給湯なし ④住戸内等のバリアフリー化未対応 ⑤省エネ基準未対応	・一定の居住性能が確保されている ※居住性能 ①住戸面積 50 ㎡程度は確保 ②ユニットバス ③三点給湯あり ④住戸内等のバリアフリー化対応 ⑤省エネ基準対応

b. 活用手法の検討

旭第２（簡易耐火構造２階建て）、宮下高台は、構想期間中に全戸が耐用経過するので、基本的には構想期間中に建替えることとします。但し、建替えまでの間に、上記の居住性能の確保をどうするかということが課題となります。

上記の一定の居住性能を確保するためには、「建替え」の他に「個別改善」で対応することが考えられます。「全面的改善」については、現在のところ、簡易耐火構造２階建て住宅は対象となっていません（北海道においては、北総研が耐力度調査の手法を開発したことにより平屋建ての実績はありますが、２階建てについては調査手法はまだ確立されていません。もし２階建ての全面的改善を実施するなら、北総研と連携し、調査手法の確立から始める必要があります）。

実際に個別改善で対応とするとした場合、③給湯器設置については、現状で入居者が持ち込みで利用しており、苦情も少ないことから、現状維持で良いと考えます。④バリアフリー化改修については、住戸内の大規模改善が必要となり、結局、全面的改善に近い改善が必要となります（共用階段の手摺は既に設置済み）。⑤断熱改修については、外壁の改修時にガルバリウム鋼板等を貼り付ける手法で行うなら、併せて断熱材を貼り付けることが可能です。

計根別団地は、結露等による外壁の劣化が著しく早急な改善を検討する必要があります。

c. 整備可能時期の検討

旭第 2（簡易耐火構造 2 階建て）、宮下高台は、構想期間中に全戸が耐用経過します。基本的に構想期間中の「建替え」としますが、少なくとも後 10 年以上の維持管理が必要となります。

計根別団地は、建替えまで 20 年程度の期間がありますが、結露等による外壁の劣化が著しく早急な改善を検討する必要があります。

d. まとめ

旭第 2（簡易耐火構造 2 階建て）、宮下高台については構想期間、計根別団地はそれ以降に建替えするとして、計画期間の活用手法としては、下記の①～④が考えられます。

①当面、経常修繕のみで建替えまで活用する
②居住したまま工事が可能な長寿命化型改善
③居住したまま工事が可能な長寿命化型改善＋断熱改修を実施
④入居者に仮住居に移ってもらい、住戸内バリアフリー化＋長寿命化型改善＋断熱改修を実施

上記検討を勘案し、事業費や入居者対応の問題等も踏まえ、当面、屋根・外壁改修の個別改善の実施により耐久性を向上させ、10 年以上活用後、建替えを実施することとします。

４　建替事業の実施方針

（１）建替えを行う時期の考え方

a. 簡易耐火構造平屋建て住宅

簡易耐火構造平屋建て住宅の耐用年数は 30 年であり、町営住宅では東中、宮下団地にこの構造の住棟（228 戸）があります。これらの住棟は既に全戸が耐用年数を経過していることから順次、建替えに着手することとし、計画期間内に完了することとします。

b. 簡易耐火構造２階建て住宅、準耐火構造住宅

簡易耐火構造 2 階建て住宅及び準耐火構造住宅の耐用年数は 45 年であり、町営住宅では宮下、旭第 2 、宮下高台、東中、計根別団地にこの構造の住棟（154 戸）があります。これらの住棟は今後、順次、耐用年数を経過し始めるため、構想期間以降に、建替え、用途廃止に着手することとします（但し、東中団地については、隣接する簡易耐火構造平屋建て住宅の建替えに合わせ、計画期間内に建替えとします）。建替え、用途廃止に着手できるのは 10 年以上先となってしまうため、本計画期間内に長寿命化改善等を実施します。

c. 耐火構造住宅

耐火構造住宅の耐用年数は 70 年であり、町営住宅では、あずまグリーン、泉、西町、旭ふれあい、旭第 2 団地にこの構造の住棟があります。これらの住棟は平成元年以降に整備され、耐用年数を経過するのは 2059（平成 71）年度以降と比較的新しい住棟（356 戸）です。

建築後一定期間を経過した住宅では、外壁の剥離や給排水管の腐食が生じるなど、物理的・衛生的な安全性の確保が早急に求められる状況となることから、一定期間を経過するごとに外壁、屋根、給排水設備等の大規模な修繕や更新が必要となります。

一方、平成 21 年度に創設された公営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善がメニュー化されたことにより、外壁、屋根、給排水設備等の耐久性向上等を図ることが可能となりました。

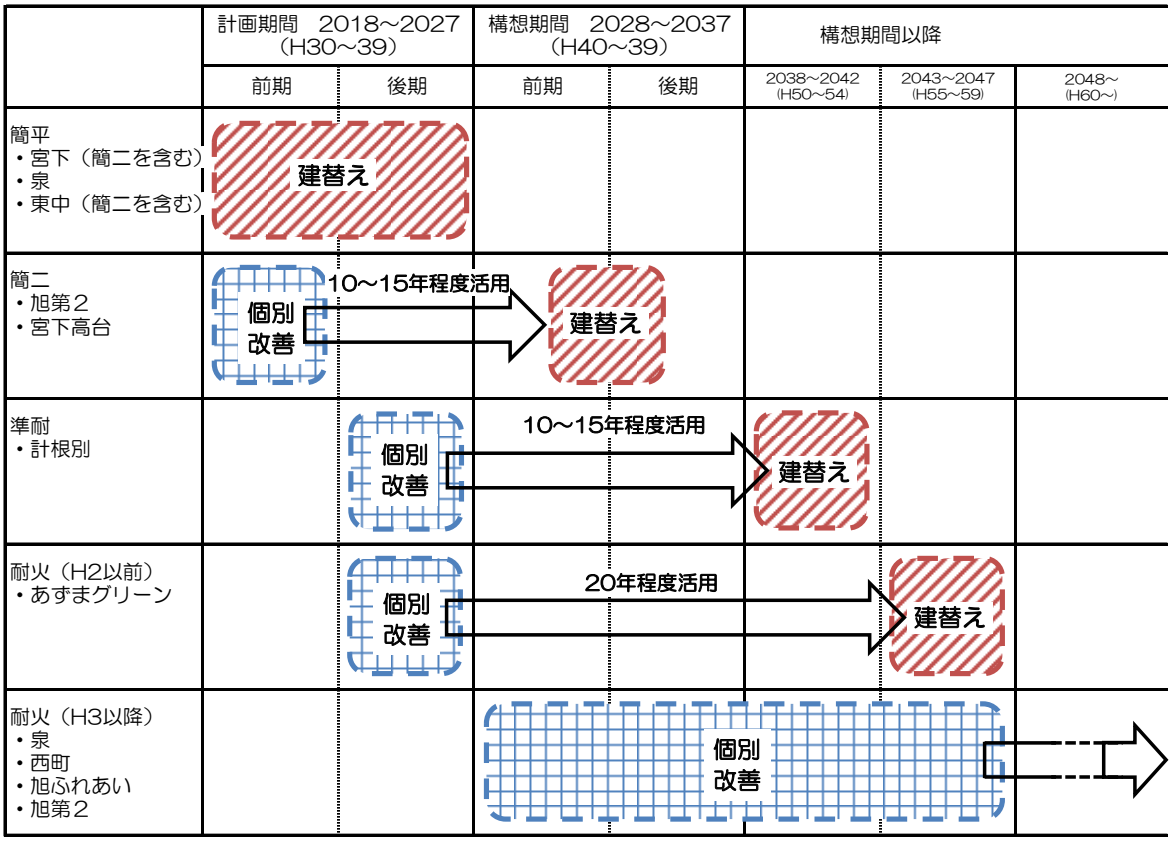
以上から、長期活用による設備性能の陳腐化や既存ストックの修繕状況などを考慮し、当面は竣工後概ね 25～30 年を目処に長寿命化型改善を実施していくことが必要であると考えられます。

長寿命化型改善の実施から概ね 15～20 年経過すると、再度大規模な修繕や更新が必要となりますが、一定の居住性能を満足しない住棟（あずまグリーン）については、建替時に居住性能を確保していくことが効率的であると考え、竣工後概ね 45～50 年程度で建替等を検討するものとします。

ただし、一定の居住性能を満足する住棟（西町、旭ふれあい、旭第 2 ）については、

良質なストックの有効活用の観点から、再度大規模な修繕や更新を実施することにより、竣工後概ね 60～70 年を目処に建替等を検討するものとします。

図　5-2　長期的な管理の見通し（再掲）

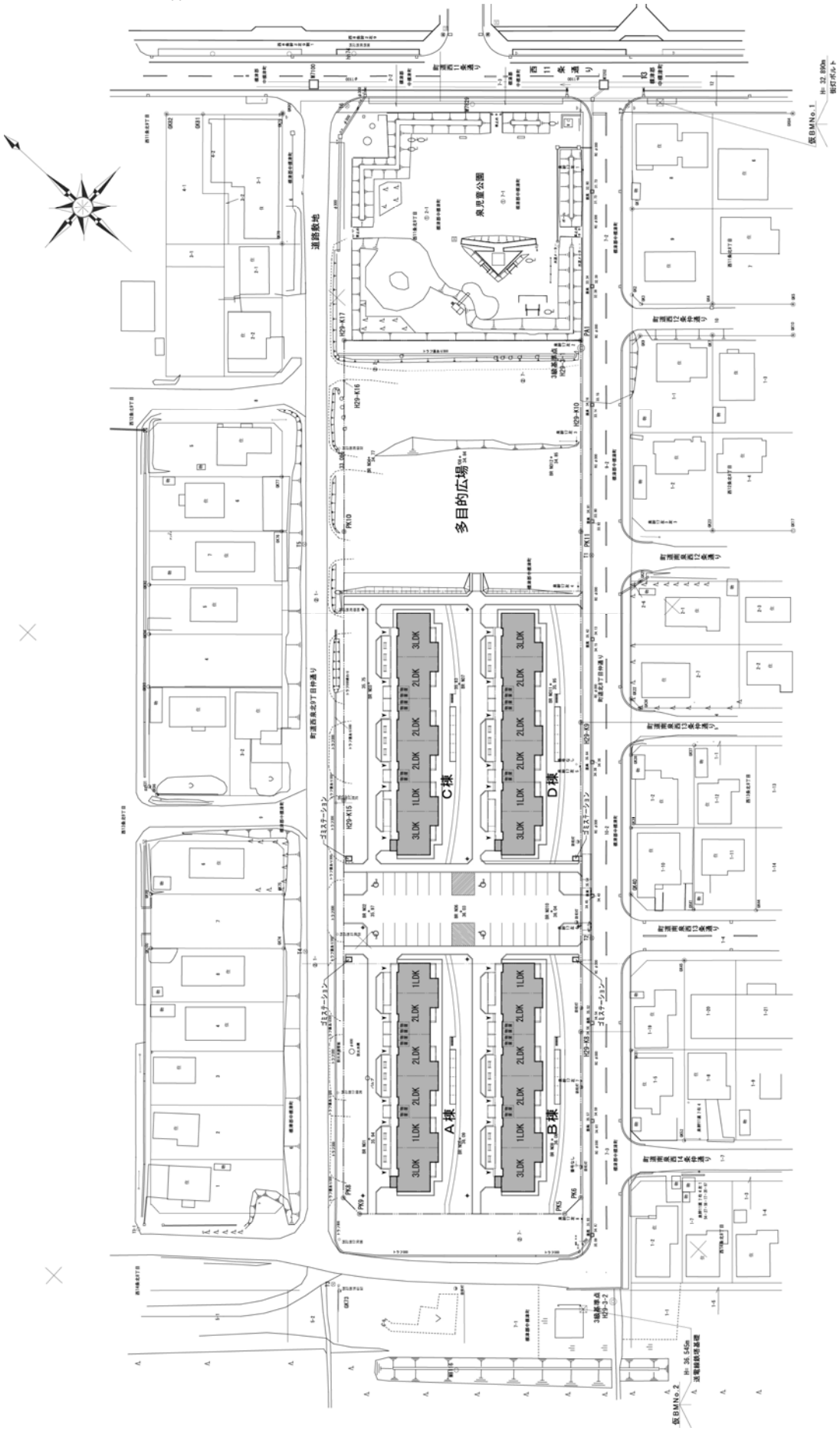


（２）泉団地

団地整備の基本方針

項目	内容
団地の現況 （中耐を除く）	・簡平 44 戸 ・敷地面積　29,316 ㎡（中耐の敷地を含む） ・1973（昭和 48）～1975（昭和 50）年度建設
配置計画	**■整備内容** ・活用手法：現地建替 ・計画戸数：建替 4 棟 24 戸 ・構造階数：低層木造 **■整備方針** ・まちなか居住推進ゾーン外のため、低層とします。 ・地域材の利用促進を図ります。

図 5-3 泉団地の配置の例



（3）東中団地

団地整備の基本方針

<table>
<tr><th>項目</th><th colspan="2">内容</th></tr>
<tr><td>団地の現況</td><td colspan="2">・簡平 202 戸
・敷地面積　66,670 ㎡
・1976（昭和 51）～1984（昭和 59）年度建設</td></tr>
<tr><td rowspan="2">配置計画</td><td colspan="2">■整備内容</td></tr>
<tr><td>ケース１
・活用手法：現地建替
・計画戸数：建替 32 棟 128 戸
・構造階数：２階建て</td><td>ケース２
・活用手法：現地建替
・計画戸数：建替 32 棟 128 戸
・構造階数：木造平屋建て</td></tr>
<tr><td colspan="2">■整備方針
・まちなか居住推進ゾーン外のため、低層とします。
・地域材の利用促進を図ります。
・建替え計画の仮住戸として活用するため、一部の住戸について個別改善を実施することも検討します。</td></tr>
</table>

図 5-4　東中団地の配置の例（ケース１：２階建ての場合）

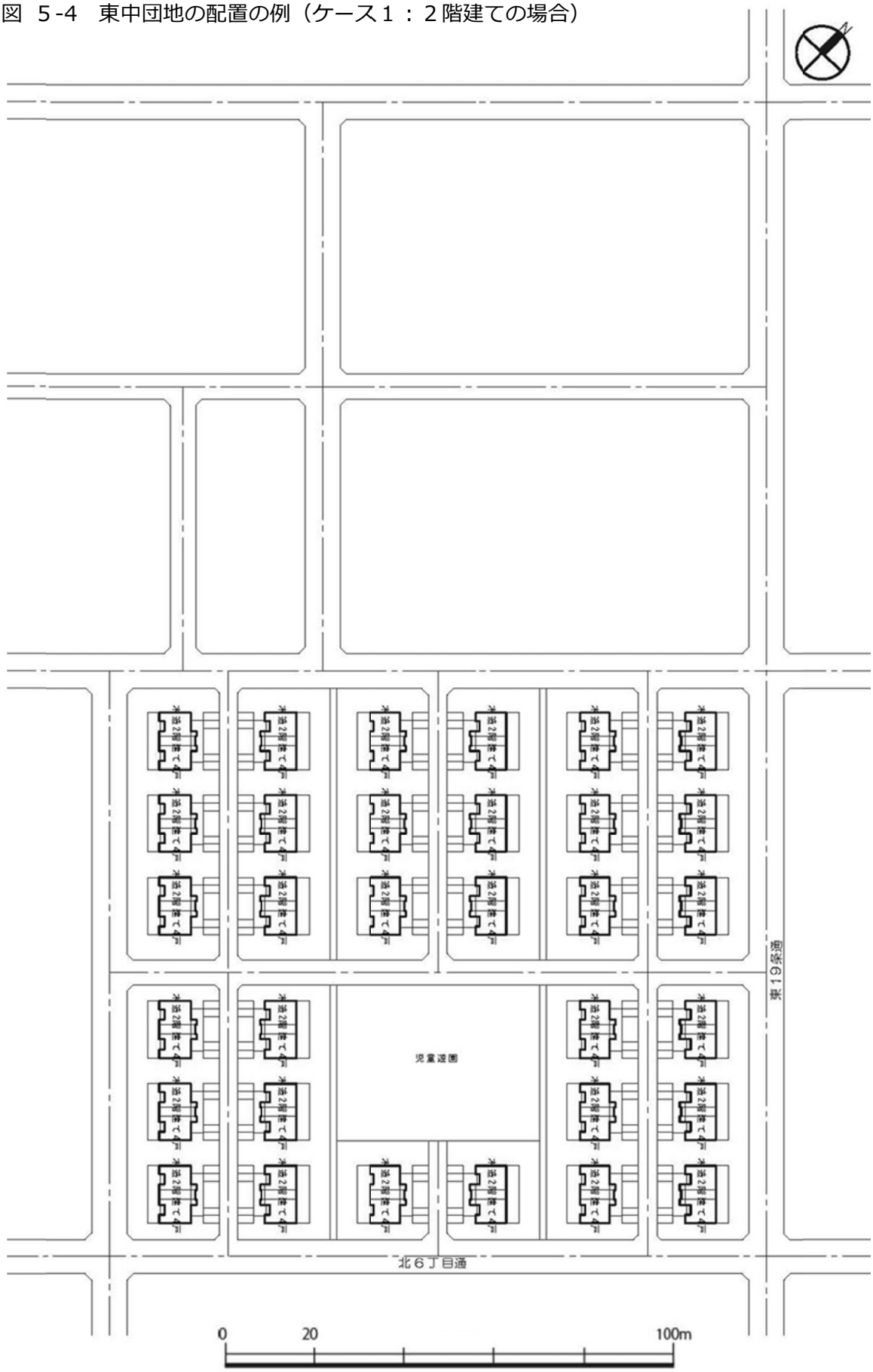


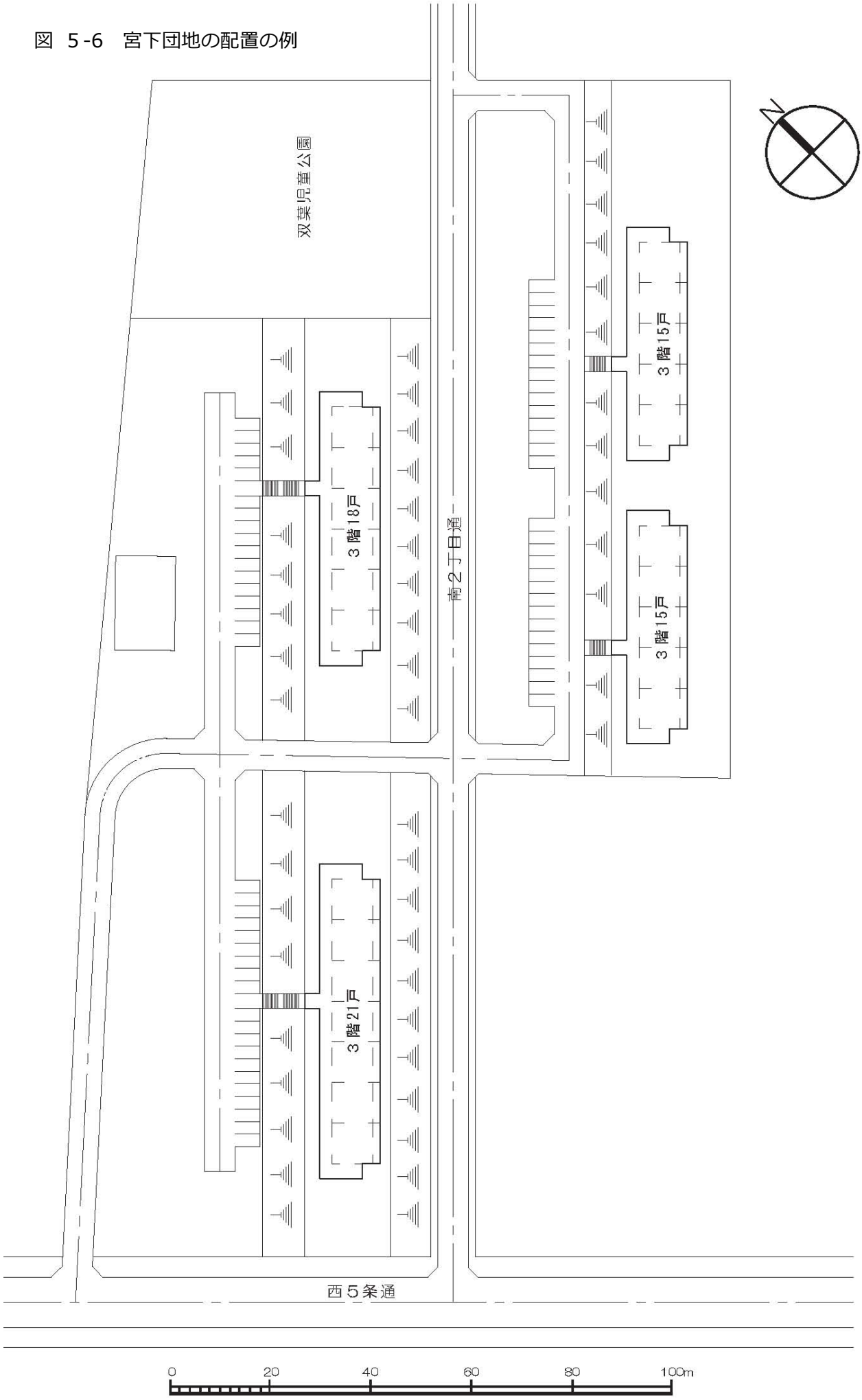
図 5-5　東中団地の配置の例（ケース２：木造平屋建ての場合）

（4）宮下団地

団地整備の基本方針

項目	内容
団地の現況	・簡平 46 戸、簡二 24 戸、計 70 戸 ・敷地面積　23,770 ㎡ ・1974（昭和 49）～1985（昭和 60）年度建設
配置計画	**■整備内容** ・活用手法：現地建替 ・計画戸数：建替 4 棟 69 戸 ・構造階数：中層耐火 **■整備方針** ・まちなか居住推進ゾーン内の中層住宅供給促進ゾーンに位置するため、中層住宅で高度利用を図ります。

図 5-6　宮下団地の配置の例



地区名	事業主体名	種別 団地名 (地区名)	建設年度	構造	管理戸数 (計画当初)	活用手法	年度別対象戸数（戸）													計画期間後活用残戸数	管理戸数 構造 (実施後)
							前期						後期								
							2018 H30	2019 H31	2020 H32	2021 H33	2022 H34	前期計	2023 H35	2024 H36	2025 H37	2026 H38	2027 H39	後期計	計画期間計		
中標津町	中標津町	公住 あずまグリーン	H1～4	中耐4	112	個別改善				16	16	32	16	16	16	16	16	80	112		112 中耐4
		公住 旭第２	S59	簡二	12	個別改善			12			12							12		12 簡二
			H24～29	低耐2	76	維持管理															76 低耐2
		公住 宮下	S49,50,60	簡平	46	現地建替									30	18		48	48		48 中耐3
														(38)	(8)			(46)	(46)		
			S56,60	簡二	24	現地建替											21	21	21		21 中耐3
																(24)		(24)	(24)		
		公住 宮下高台	S61～63	簡二	48	個別改善			24	24		48							48		48 簡二
		公住 泉	H7～9,11～13	中耐3	96	維持管理															96 中耐3
						現地建替※1	24														24 木造
		公住 東中	S51～59	簡平、簡二	202	現地建替			24	24	24	72	24	32				56	128		128 木造
								(36)	(38)	(32)	(32)	(138)	(40)	(24)				(64)	(202)		
		公住 西町	H15,16	中耐3	44	維持管理※2															44 中耐3
		特公 西町	H15,16	中耐3	4	維持管理															4 中耐3
		公住 計根別	H5～8,17	準耐平、準耐2	50	個別改善							8	18	8	8	8	50	50		50 準耐平、準耐2
		公住 旭ふれあい	H23	低耐2	24	維持管理															24 低耐2
	北海道	公住 泉中央	H5,6	中耐3	54	維持管理															54 中耐3
		公住 白樺	S63～H2	簡二	40	維持管理															40 簡二
		公住 さかえ	H22	中耐4	31	維持管理															31 中耐4
合計					863	建替	24		24	24	24	96	24	32	30	18	21	125	221		812
						全面的改善															
						個別改善			36	40	16	92	24	34	24	24	24	130	222		
						用途廃止		36	38	32	32	138	40	62	8	24		134	272		

下段の（　　）は除却戸数

※１注：泉団地の既存住棟（簡平）は除却済み、木造24戸は2017（平成29）年度現在、実施設計中で2018（平成30）年度に整備予定

※２注：西町団地の公営住宅44戸のうち６戸については、2018（平成30）年３月15日に、特定公共賃貸住宅を用途廃止し、公営住宅（準特定優良賃貸住宅（公営型））として活用しているものである。

6　ライフサイクルコストの縮減効果

従来の対症療法型の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

計画期間においては、屋根・外壁改修等の長寿命化型改善を実施することを位置付けています。これらについて、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額がプラスであり、ＬＣＣ縮減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図　5-7　ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ

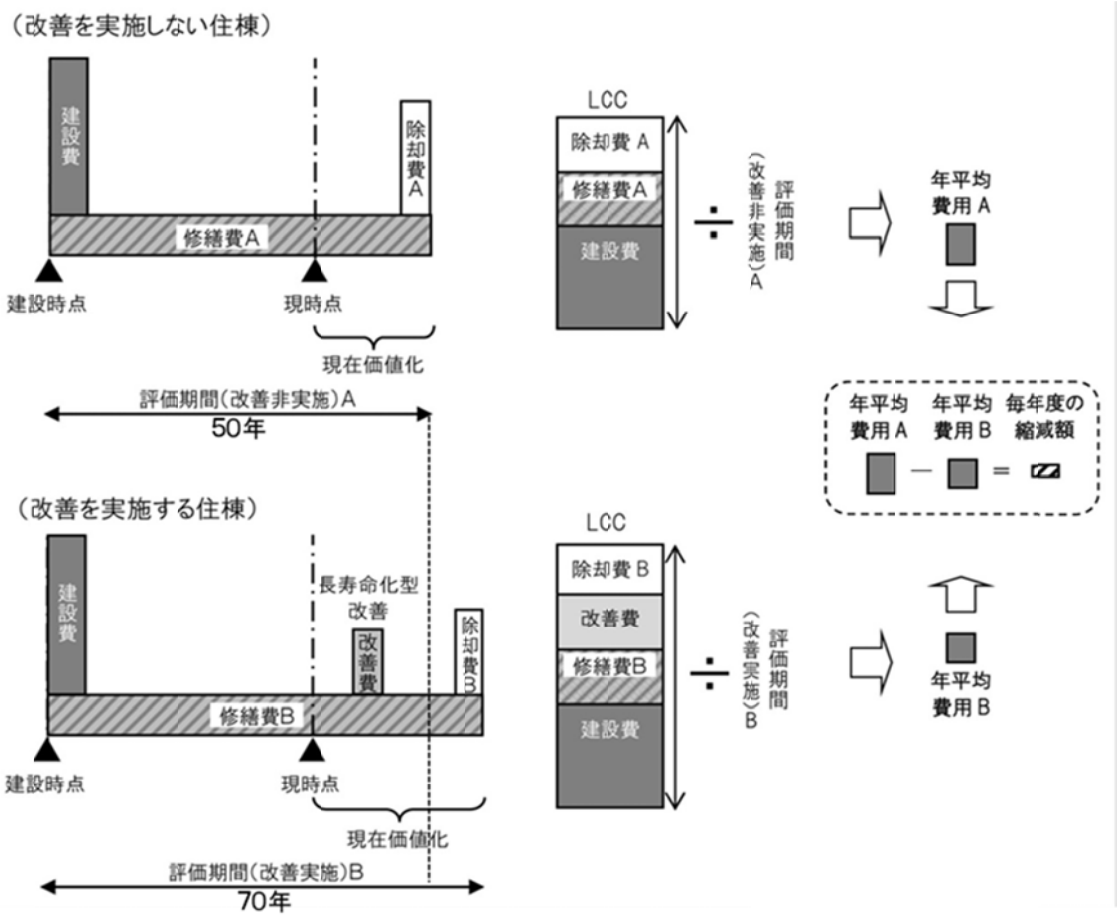


表 5-1　ＬＣＣ算出の例

■住棟諸元

団地名	あずまグリーン
住棟番号	1
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	H1
建設年代	S60
モデル住棟	S60 中耐階段室型
経過年数	28

評価時点（和暦）
H29

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水	1,000,000	円/戸	32	年
床防水				
外壁塗装等	1,000,000	円/戸	32	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB 扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管	500,000	円/戸	32	年
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備	500,000	円/戸	32	年
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
ＥＶ保守				
ＥＶ更新				
流し台				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h 換気				
経常修繕				
計	3,000,000	円/戸	－	

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施） A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費Ａ１（現時点まで）	4,044,239 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費Ａ２（現時点から評価期間 A まで）（現在価値化）	4,179,742 円	現時点＋１年から①評価期間（改善非実施） A までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費Ａ	8,223,980 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費（推定再建築費）	11,900,188 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.422	①評価期間（改善非実施） A 末における現在価値化係数
④	除却費Ｂ（現在価値化）	421,955 円	①評価期間（改善非実施） A 末における除却費
⑤	計画前ＬＣＣ （（②＋③＋④）÷①）	410,922 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施） B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（ＬＣＣ算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（ＬＣＣ算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費Ｂ２（現時点から評価期間Ｂまで）（現在価値化）	4,905,293 円	現時点＋１年から⑥評価期間（改善実施）Ｂまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	1,430,230 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費Ｂ （②-1＋⑦-1-⑦-2）	7,519,302 円	②-1 と⑦-1 の合計から、⑦-2 を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,000,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	2,564,413 円	⑧-1 長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	11,900,188 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.193	⑥評価期間（改善実施） B 末における現在価値化係数
⑩	除却費Ｂ（現在価値化）	192,575 円	⑥評価期間（改善実施） B 末における除却費
⑪	計画後ＬＣＣ （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	316,807 円／戸・年	－

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	94,116 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	1,505,851 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、ＬＣＣ縮減効果があると判断

7　事業の推進を評価する成果指標

事業の推進状況を評価する成果指標を次のとおり定めます。

（1）町営住宅のうち耐用年数を経過する住宅戸数の比率

住宅セーフティネットの機能向上を示す指標として、町営住宅のうち耐用年数を経過する住宅戸数の比率を次のとおり定め、老朽住宅の計画的な更新、北海道と連携した地域再編型整備の推進等を進めます。

【基準年】2027（平成 39）年度の見通し：35%
↓
【目標年】2027（平成 39）年：0%

2017（平成 29）年度現在、町営住宅の管理戸数は 738 戸で、このうち耐用年数を経過する住宅は 228 戸、30.9%を占めています。仮にこのまま建替等の更新をしないとすると、2027（平成 39）年度には 260 戸、35.2%となります。今後、老朽住宅の建替等を進め、2027（平成 39）年度における老朽住宅率を 0%まで低減します。

（2）町営住宅のうち木造住宅戸数の比率

地域材の活用促進を指標として、町営住宅のうち木造住宅戸数の比率を次のとおり定め、公営住宅における地域材の活用の推進を進めます。

【基準年】2017（平成 29）年：0%　→→→　【目標年】2027（平成 39）年：22%

2017（平成 29）年度現在、町営住宅の管理戸数は 738 戸で、このうち木造住宅はありません。今後、老朽住宅の建替等を進め、2027（平成 39）年度における木造率を 22%とします。

（参考）

2027（H39）年度の管理戸数：738＋221（建設）―272（除却）＝687 戸
2027（H39）年度の木造住宅戸数：24（泉）＋128（東中）＝152 戸
木造住宅の割合：152／687＝22.4%

	建替後の構造(予定)	建設	除却
泉	木造	24	
東中	木造	128	202
宮下	ＲＣ	69	70
計		221	272

参考資料

1　策定経過

（住生活基本計画と同時開催）

	回数	開催日	内容
策定委員会	第１回	2017（平成 29）年８月 31 日（木）	・目的、策定体制、作業内容、スケジュール等 ・アンケート調査結果報告 ・住宅事情の特性と課題
	第２回	2017（平成 29）年 11 月 27 日（月）	・住宅施策の目標、推進方針 ・公営住宅等長寿命化に関する基本方針、事業手法の選定
	第３回	2017（平成 29）年 12 月 22 日（金）（書面会議）	・住宅施策の推進方針の修正について
	第４回	2018（平成 30）年１月 29 日（月）	・住生活基本計画（素案）検討 ・公営住宅等長寿命化計画（素案）検討
作業部会	第１回	2017（平成 29）年７月４日（火）	・目的、策定体制、作業内容、スケジュール等 ・現行計画の進捗状況調査について
	第２回	2017（平成 29）年８月 17 日（木）	・アンケート調査結果報告 ・住宅事情の特性と課題
	第３回	2017(平成 29)年 10 月 23 日(月)、24 日（火）	・関連各課・室個別協議
	第４回	2018（平成 30）年１月 16 日（火）	・住生活基本計画（素案）検討 ・公営住宅等長寿命化計画（素案）検討
事務局会議	第１回	2017（平成 29）年５月 24 日（水）	
	第２回	2017（平成 29）年７月 28 日（金）	
	第３回	2017（平成 29）年 10 月５日（木）	
	第４回	2017（平成 29）年 11 月 16 日（木）	
北総研協議	－	2017（平成 29）年 11 月９日（木）	・住宅施策の目標、推進方針 ・公営住宅等長寿命化に関する基本方針、事業手法の選定
パブリックコメント	－	2018（平成 30）年２月５日（月）～３月６日（火）	

発行：
中標津町建設水道部　都市住宅課

平成30年3月

〒086-1197　標津郡中標津町丸山2丁目22番地
TEL: 0153-73-3111