

中標津町公営住宅等長寿命化計画

概要版

令和 5 年 2 月

中標津町

1章 はじめに

1 計画の背景

本町では、平成 29 年度に公的住宅に関する個別計画として「中標津町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画期間を平成 30～令和 9 年度の 10 年間としました。しかし、本格的な少子高齢、人口減少時代を迎えるとともに、新興感染症の流行、物価の高騰など急速な社会情勢の変化により、町を取り巻く状況も大きく変化しています。更に町の最上位計画である第 7 期中標津町総合計画をはじめとした各種関連計画が見直されたことから、中間年次を迎える令和 4 年度に見直しをおこない、新たな計画期間を（令和 5 年～14 年度）とする改訂計画を策定します。

2 計画の目的

公営住宅等長寿命化計画は、町営住宅等のストックの状況を把握し、将来的な需要等を踏まえ、団地別・住棟別の活用方針を選定し、さらにはこれまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、公営住宅の長寿命化によるコスト縮減を図ることを目的とします。

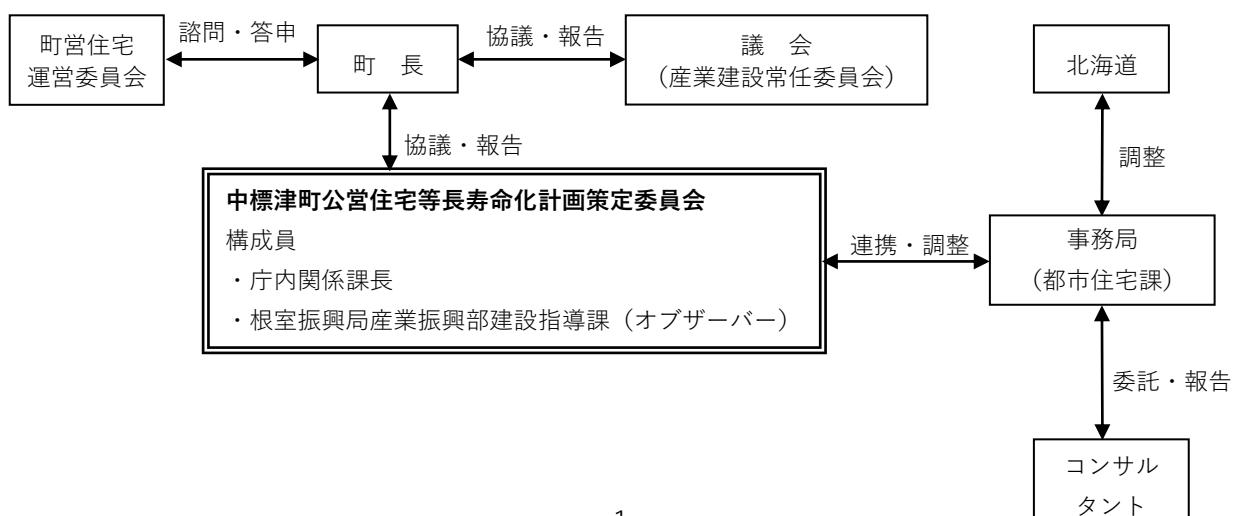
3 計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、10 年間（令和 5～令和 14 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。

4 策定体制

公営住宅等長寿命化計画の策定は、関係課長、オブザーバー等からなる「中標津町公営住宅等長寿命化計画策定委員会」において協議し、さらに適宜北海道など上位機関との調整を行いつつ実施します。

図 策定体制



2章 公営住宅等の状況

1 公営住宅等の特性

(1) 公営住宅等の供給状況

令和4年度末現在、本町の公営住宅等は12団地、111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、102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 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(m ²)	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	10	120	29,316	
	東中	公住	45	178	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			102	738	206,852	
合計			111	863	230,055	

資料：中標津町調べ（令和4年度末現在）

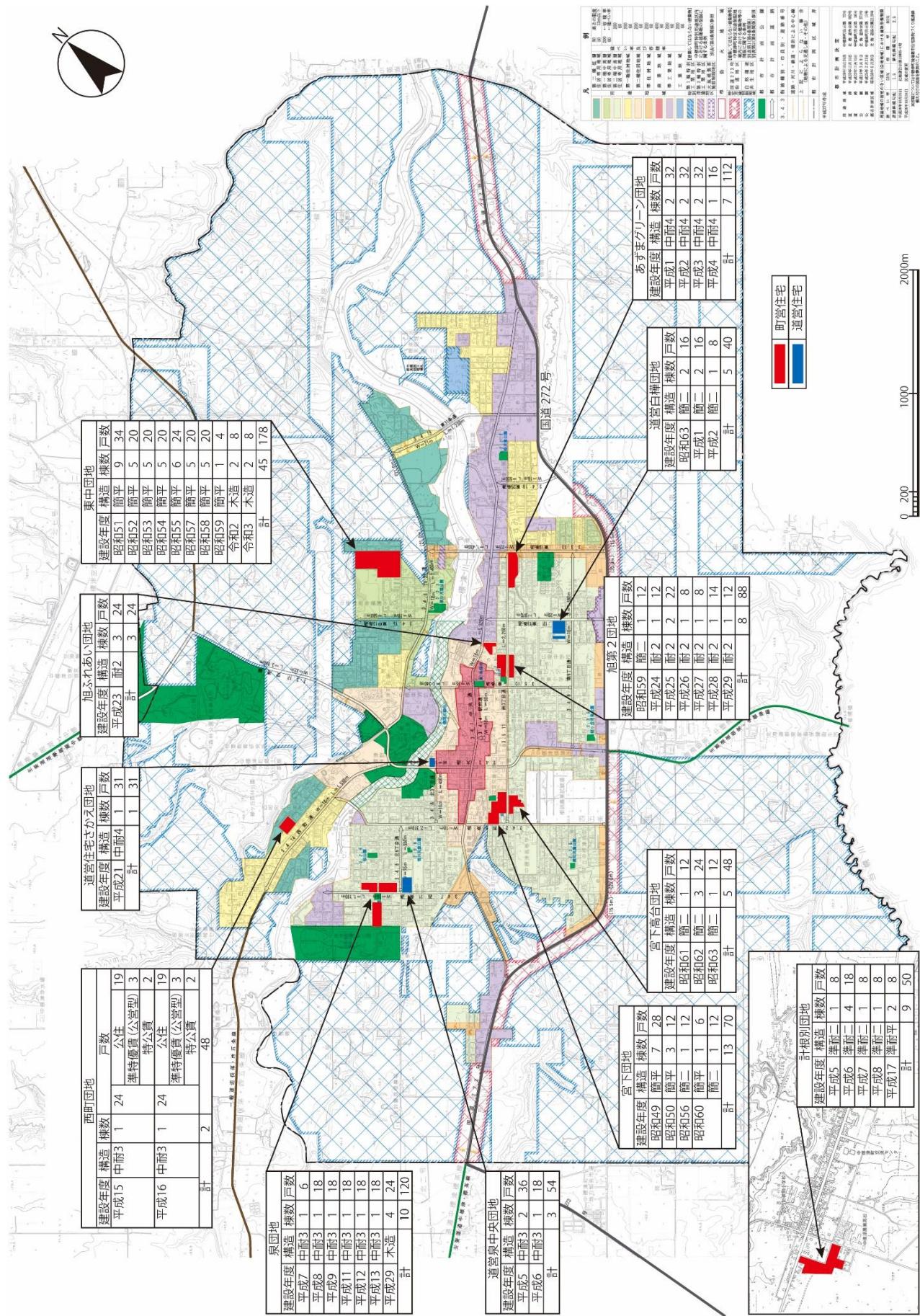
表 町営住宅の概要

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	H1~4	7	112
旭第2	公住	簡二、耐火	S59,H24~29	8	88
宮下	公住	簡平、簡二	S49,50,56,60	13	70
宮下高台	公住	簡二	S61~63	5	48
泉	公住	木造、耐火	H7~9,11~13,29	10	120
東中	公住	木造、簡平	S51~55,57~59,R2,3	45	178
西町	公住	耐火	H15,16	2	44
	特公賃	耐火	H15,16	-	4
	小計	-	-	2	48
計根別	公住	準耐平、準耐二	H5~8,17	9	50
旭ふれあい	公住	耐火	H23	3	24
合計				102	738

資料：中標津町調べ（令和4年度末現在）

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 公共賃貸住宅の位置

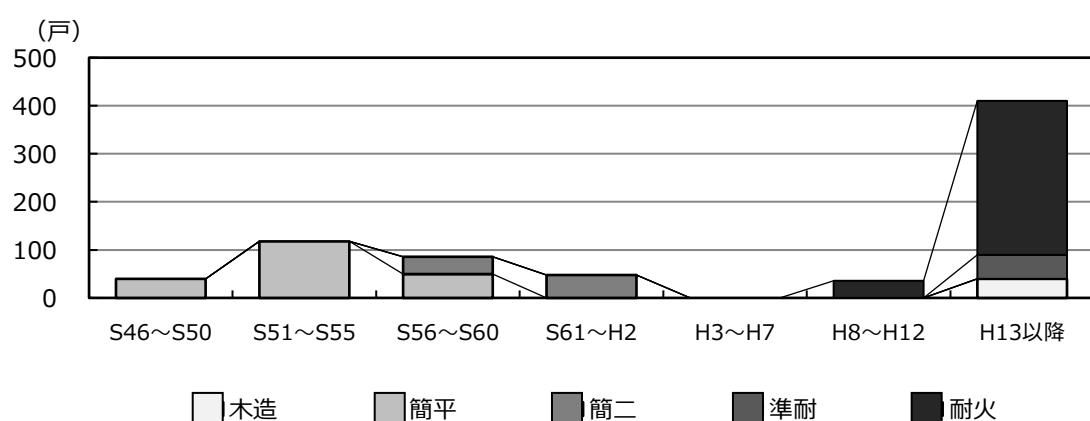


(2) 構造、建設年度

町営住宅 738 戸の構造は、木造住宅（木造）が 40 戸（5.4%）、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が 208 戸（28.2%）、簡易耐火構造 2 階建て住宅（簡二）が 84 戸（11.4%）、準耐火構造住宅（準耐）が 50 戸（6.8%）、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、木造住宅が平成 29～令和 3 年度、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和 49～60 年度、簡易耐火構造 2 階建て住宅が昭和 56～63 年度、準耐火構造住宅が平成 5～17 年度、耐火構造住宅が平成元～29 年度です。

図 構造別整備戸数

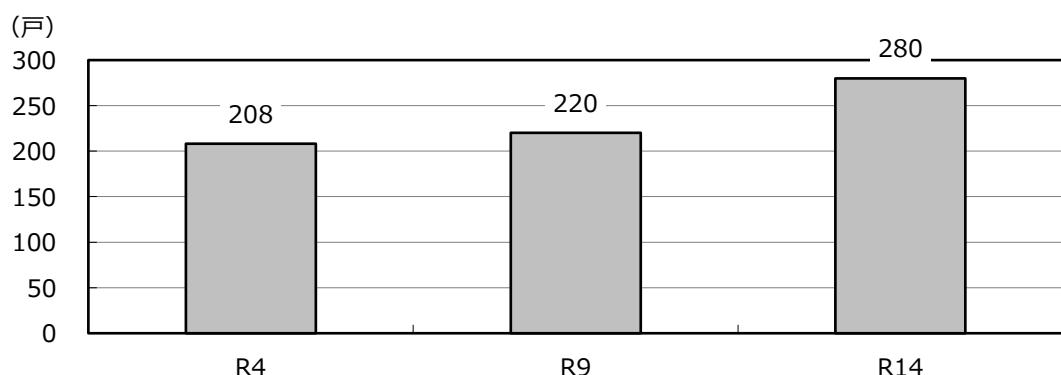


(3) 耐用年数の経過状況

令和 4 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 208 戸（28.2%）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る、5 年後の令和 9 年度が 220 戸（29.8%）、10 年後の令和 14 年度は 280 戸（37.9%）と増加する見込みです。

図 耐用年数経過状況



(4) 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382戸(51.8%)と最も多く、次いで3LDK・4LDKが277戸(37.5%)、1LDK・2K・2DKが79戸(10.7%)となっています。

住戸専用面積の状況をみると、60m²台(60m²以上70m²未満)が299戸(40.5%)と最も多く、次いで50m²台(50m²以上60m²未満)205戸(27.8%)、70m²以上153戸(20.7%)となっています。

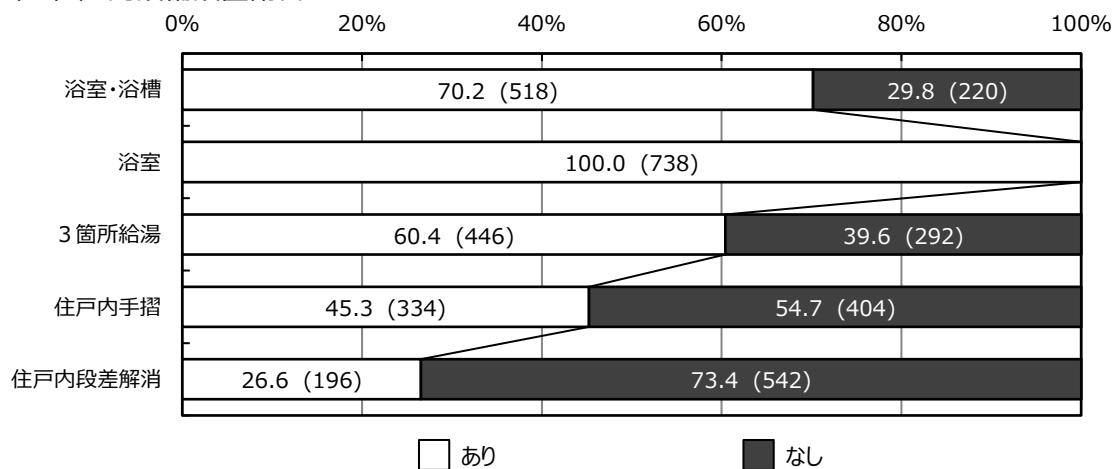
b. 住戸内設備

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及び宮下団地の一部で未整備であり、整備率は70.2%となっています。

3箇所給湯設備は、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60.4%となっています。

玄関・便所・浴室・洗面所等の手すり設置は平成7年度以降対応しており、整備率は45.3%となっています。また、住戸内段差解消は平成15年度以降、対応しており、整備率は26.6%となっています。

図 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。

共用玄関の段差解消は平成15年度以降、対応しています。

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。

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。

駐車場整備は昭和61年度以降、対応しており、宮下団地、東中団地の簡平以外は有料化となっています。

駐輪場整備は、平成5年度以降、対応しており、あずまグリーン団地、宮下団地、宮下高台団地、東中団地の簡平以外で整備されています。

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

(5) 公営住宅等の建替え実績

平成29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（平成30～令和9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96戸、個別改善92戸の事業が位置づけられています。

前期の実績をみると、建替えについては泉団地が完了、東中団地に着手していますが、戸数を大きく削減しており進捗率は42%となっています。個別改善については、未着手で建替えとともに計画の見直しが必要となっています。

計画（平成29年度策定公営住宅等長寿命化計画）

	H30	R1	R2	R3	R4
建替え	24戸 泉		24戸 東中	24 東中	24戸 東中
個別改善			36戸 旭第2 宮下高台	40戸 あずまグリーン 宮下高台	16戸 あずまグリーン

実績

	H30	R1	R2	R3	R4
建替え	24戸 泉		8戸 東中	8戸 東中	
個別改善					

2 入居世帯の特性

(1) 入居率

令和4年6月現在、町営住宅750戸のうち入居世帯は539世帯で入居率は71.9%です。また、政策空家を除くと管理戸数は575戸、入居率は93.7%となります。

表 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	7	105	99	88.4%	94.3%
旭第2	公住	88	1	87	86	97.7%	98.9%
宮下	公住	70	27	43	43	61.4%	100.0%
宮下高台	公住	48	8	40	38	79.2%	95.0%
泉	公住	120	0	120	110	91.7%	91.7%
東中	公住	190	128	62	62	32.6%	100.0%
西町	公住	44	0	44	41	93.2%	93.2%
	特公賃	4	0	4	1	25.0%	25.0%
計根別	公住	50	4	46	35	70.0%	76.1%
旭ふれあい	公住	24	0	24	24	100.0%	100.0%
合計		750	175	575	539	71.9%	93.7%

資料：中標津町調べ（令和4年6月現在）

(2) 子育て世帯・高齢世帯

入居世帯539世帯のうち、子育て世帯（11歳以下の子どもがいる世帯）は72世帯で13.4%です。また、高齢世帯（65歳以上の高齢者のいる世帯）は281世帯で52.1%です。

(3) 収入超過・高額所得世帯

収入超過者は28世帯（5.2%）、高額所得者は2世帯（0.4%）であり、合計30世帯（5.6%）です。

(4) 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254世帯（47.1%）、次いで2人世帯が164世帯（30.4%）、3人世帯が70世帯（13.0%）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61.6%を占めています。

(5) 募集・応募の状況

過去3ヶ年の公営住宅入居者の募集は、合計48戸の募集に対し、160世帯が応募しており平均倍率は3.3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3.4倍となっています。

3 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 292 戸、38.9%（簡平全戸と簡二のほとんど）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。

特に現在、建替事業を実施中の東中団地については、初の想定より建設年次を延長したことなどから、早急に事業の見直しを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

耐火構造住宅（耐用年数 70 年）平成元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 5 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 13% 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、令和4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）。令和4年度の段階で208戸（28.2%）が既に耐用年数を経過しています。本計画では、令和14年度の管理戸数を640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、脱炭素化等に取り組んでいきます。

(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、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（現在は、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」（平成21年3月））。

本町においても、整備指針を参照し、町営住宅旭ふれあい団地、旭第2団地、泉団地（木造）、東中団地（木造）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、平成30年度着工の泉団地の建替事業以降、木造での整備を行っています。

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 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台+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台+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台+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 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。

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

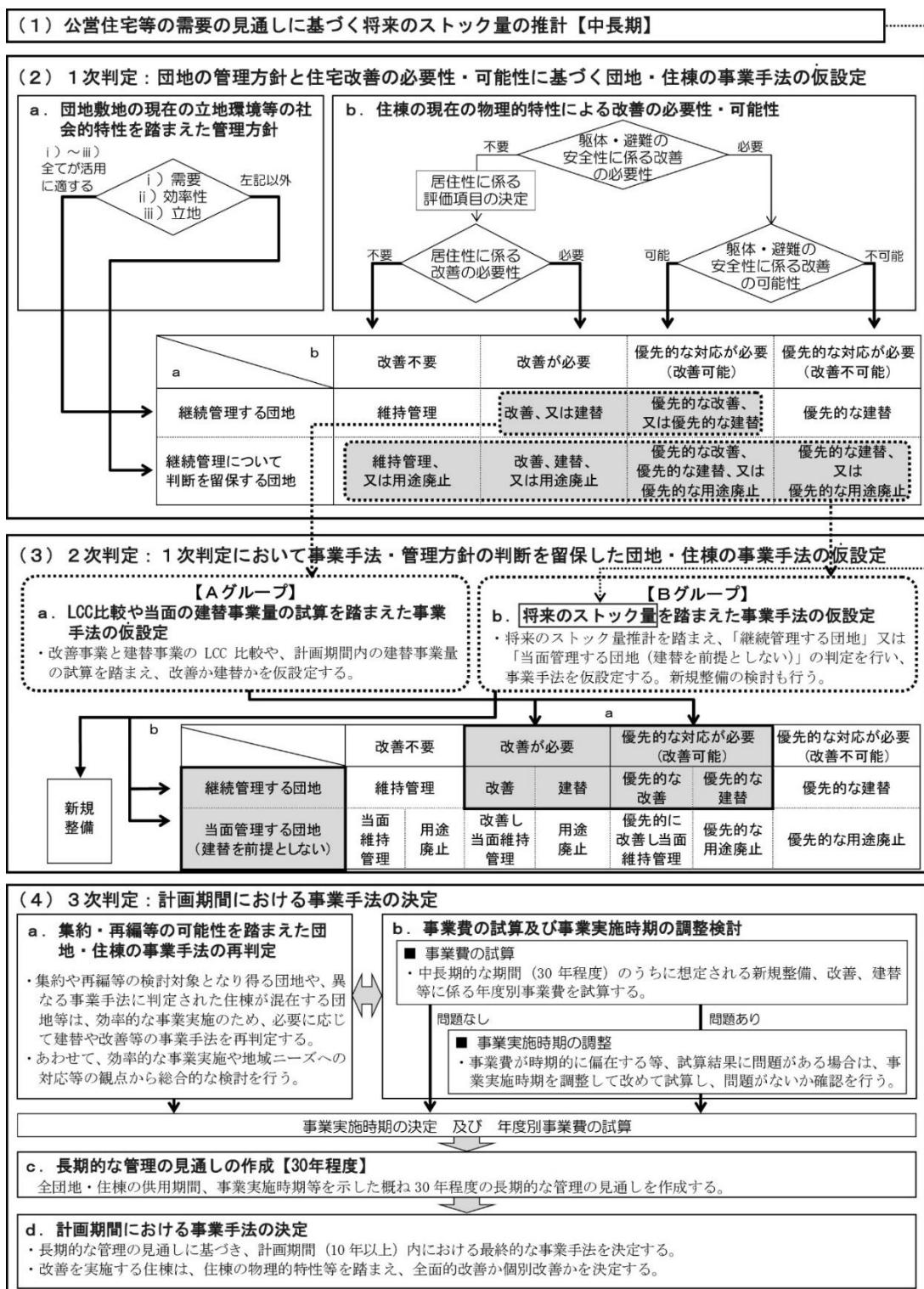
西町団地は、特定公共賃貸住宅の入居率が低く平成29年度に、特定公共賃貸住宅10戸中6戸を用途廃止し、新たに公営住宅（準特定優良賃貸住宅（公営型））として活用しています。今後、残り4戸についても需要に応じて用途変更することを検討します。

4章 事業手法の選定

1 事業手法の選定フロー

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

図 事業手法の選定フロー



2 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、令和 2 年国勢調査で 23,010 人です。推移をみると平成 22 年をピークに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（社人研の平成 27 年国勢調査に基づく推計値）では、今後、減少が続き、令和 12 年 21,803 人、令和 17 年 20,852 人、令和 22 年 19,740 人、令和 27 年 18,484 人となっています。

中標津町人口ビジョン（第 2 期）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、令和 12 年 21,970 人、令和 17 年 21,140 人、令和 22 年 20,164 人、令和 27 年 19,022 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（第 2 期）との整合を図ることとし、令和 14 年の人口を 21,640 人、令和 24 年の人口を 19,710 人と設定します。

表 将来人口の想定

	H22	H27	R2	R7	R12	R14	R17	R22	R24	R27
国勢調査	23,982	23,774	23,010							
社人研推計値			23,312	22,610	21,803		20,852	19,740		18,484
人口ビジョン			23,313	22,658	21,970	21,640	21,140	20,164	19,710	19,022

b. 将来一般世帯数

本町の一般世帯数※1 は、令和 2 年国勢調査で 10,554 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（第 2 期）による将来人口をベースにした一般世帯数では、令和 14 年 10,430 世帯、令和 24 年 9,890 世帯と、今後は減少することになります。

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。令和 2 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：主世帯率＝持ち家・公営借家・民営借家・給与住宅に居住する世帯

表 将来世帯数の設定

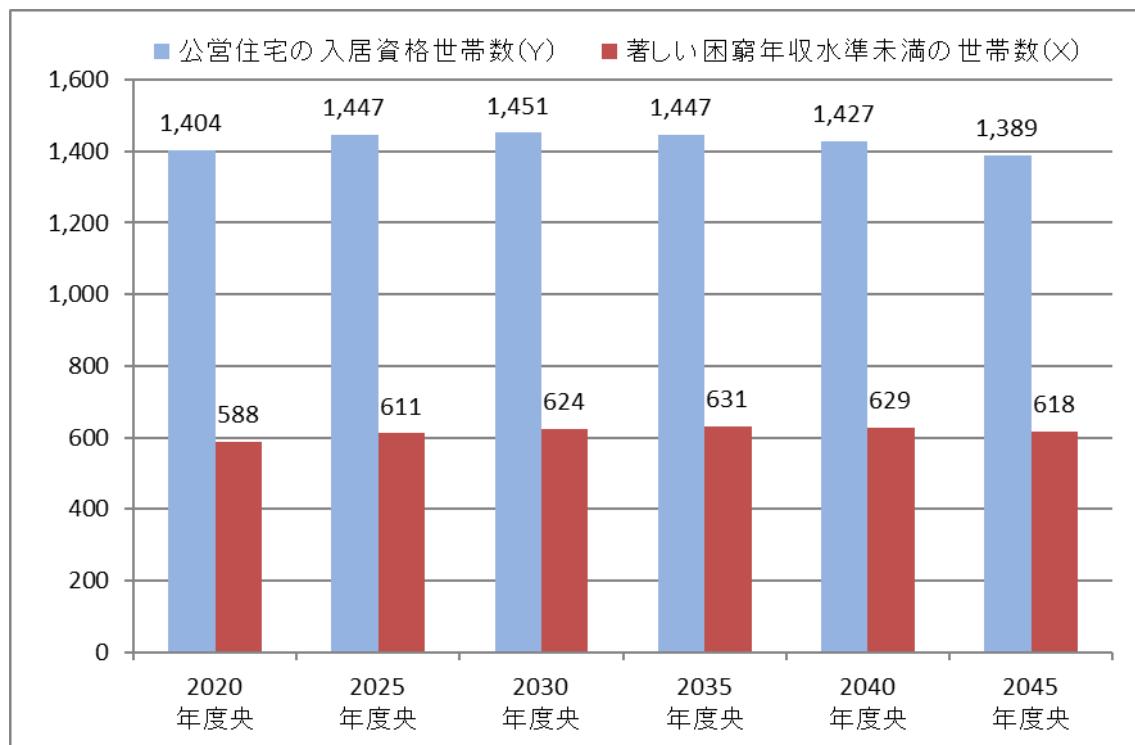
	国勢調査					推計値	
	H12	H17	H22	H27	R2	R14	R24
人口	23,179	23,792	23,982	23,774	23,313	21,640	19,710
a.一般世帯	9,118	9,735	10,076	10,426	10,554	10,430	9,890
b.主世帯率	0.97	0.97	0.97	0.98	0.98	0.98	0.98
c=a*b.主世帯	8,838	9,482	9,816	10,203	10,300	10,220	9,690

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、「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）」を用いて算出することとします。

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによると、著しい困窮年収未満の世帯数（地域補正を考慮しない場合）は今後概ね25年の間は590～630世帯程度で推移しています。これらの世帯は公営住宅等でカバーすることとします。公営住宅等の管理戸数は令和4年度現在875戸（道営含む）ですが、こうした状況を踏まえ、中長期的には600戸程度まで削減することとします。

図 公営住宅の入居資格世帯数、著しい困窮年収未満の世帯数の推計
(地域補正を考慮しない場合)



※住宅確保要配慮者世帯数推計支援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

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、一般世帯の増加傾向にもかかわらず減少傾向にあります。今後は一般世帯についても減少していくことが推計され、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、令和 27 年頃までに 600 戸程度まで削減することとします。

のことから計画期間の令和 14 年は 640 戸程度、令和 24 年は 610 戸程度と想定します。

表 住宅所有関係別世帯数の想定

	国勢調査					推計値	
	H12	H17	H22	H27	R2	R14	R24
主世帯	8,838 100.0%	9,482 100.0%	9,816 100.0%	10,203 100.0%	10,300 100.0%	10,220 100.0%	9,690 100%
持ち家	4,824 54.6%	5,231 55.2%	5,376 54.8%	5,767 56.5%	5,923 57.5%	5,880 57.5%	5,570 57.5%
公的借家	782 8.8%	818 8.6%	789 8.0%	766 7.5%	652 6.3%	640 6.3%	610 6.3%
民借、給与	3,232 36.6%	3,433 36.2%	3,651 37.2%	3,670 36.0%	3,725 36.2%	3,700 36.2%	3,510 36.2%

(2) 判定結果

1～3次判定を以下に示します。

表 長期的な管理の見通し

団地名	構造	建設年度	R4		事業実施時期			R14 末戸数
			棟数	戸数	計画期間 R5～14	構想期間 R15～24	構想以降 R25～34	
あずまグリーン	耐火	H元～4	7	112	用途廃止	用途廃止	用途廃止	80
旭第 2	簡二	S59	1	12	用途廃止	－	－	0
	耐火	H24～29	7	76	維持管理	維持管理	維持管理	76
宮下	簡平、簡二	S49～60	13	70	建替	建替	維持管理	30
宮下高台	簡二	S61～63	5	48	維持管理	建替	維持管理	48
泉	耐火	H7～13	6	96	個別改善	維持管理	維持管理	96
	木造	H29	4	24	維持管理	維持管理	維持管理	24
東中	簡平	S51～59	41	162	建替	－	－	0
	木造		4	16	維持管理	維持管理	維持管理	24
西町	耐火	H15,16	2	48	維持管理	個別改善	維持管理	4
計根別	準耐火	H5～17	9	50	維持管理	用途廃止	維持管理	50
旭ふあれあい	耐火	H23	3	24	維持管理	維持管理	個別改善	24
公営住宅等 計			102	738				516

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 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。

(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。

(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。

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（3点給湯） 等

c. 脱炭素社会対応型改善

居住性向上型の改善を行う住棟の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を合わせて行います。

【主な実施内容】

- ・断熱化対応（耐熱性向上、壁・床・天井（屋根）断熱及びサッシ取替）
- ・省エネ性の高い機器への交換（LED化等）
- ・再生可能エネルギー設備導入 等

d. 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、台所壁の不燃化改修 等）

4 建替事業の実施方針

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（208 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（東中団地は建替事業継続中）。

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、計根別団地にこの構造の住棟（134 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、計画期間から構想期間にかけて、建替え、用途廃止に着手することとします。

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令和 41 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。

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、計画的な改善や修繕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。

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。そのため、本計画期間においては、入居者の集約化を図り、全室空きとなった住棟の用途廃止を進めます。

5 長寿命化のための事業実施計画

事業主体名 地区名	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)							後期				計画期間				管理戸数 構造 (実施後)		
						前			期			(16)	2028 R10		2029 R11		2030 R12		2031 R13		2032 R14		
						2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	前期計	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)			
中標津町	公住 あすまグリーン	H1~4	中耐4	112	用途廃止																80 中耐4		
	公住 旭第2	S59	簡二	12	用途廃止																		
		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																15 中耐		
		S56,60	簡二	24	現地建替																15 中耐		
	公住 宮下高台	S61~63	簡二	48	維持管理																15 中耐		
	公住 泉	H7~9,11~13	中耐3	96	箇別改善																48 簡二		
		H29	木平	24	維持管理																24 木造		
	公住 東中	S51~59	簡平	162	現地建替																95 中耐3		
		R2,3	木造	16	維持管理																24 木造		
北海道	公住 西町	H15,16	中耐3	44	維持管理※2																16 木造		
	特公 西町	H15,16	中耐3	4	維持管理																44 中耐3		
	公住 計振別	H5~8,17	準耐平、準耐2	50	維持管理																4 中耐3		
	公住 旭ふれあい	H23	低耐2	24	維持管理																50 準耐平、準耐2		
	公住 泉中央	H5,6	中耐3	54	維持管理																24 低耐2		
	公住 白樺	S63~H2	簡二	40	維持管理																54 中耐3		
	公住 さかえ	H22	中耐4	31	維持管理																40 簡二		
																					31 中耐4		
合 計						863															641		

下段の（ ）は除却戸数

※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

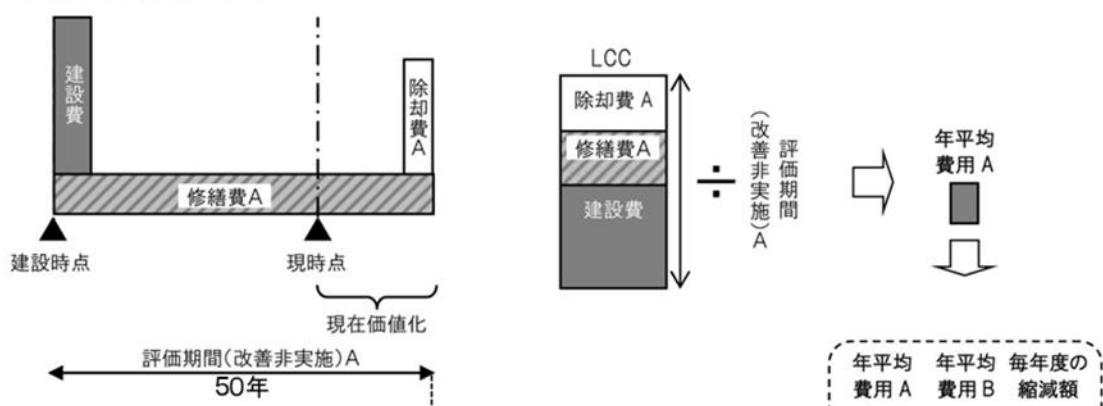
従来の対症療法型の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

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。

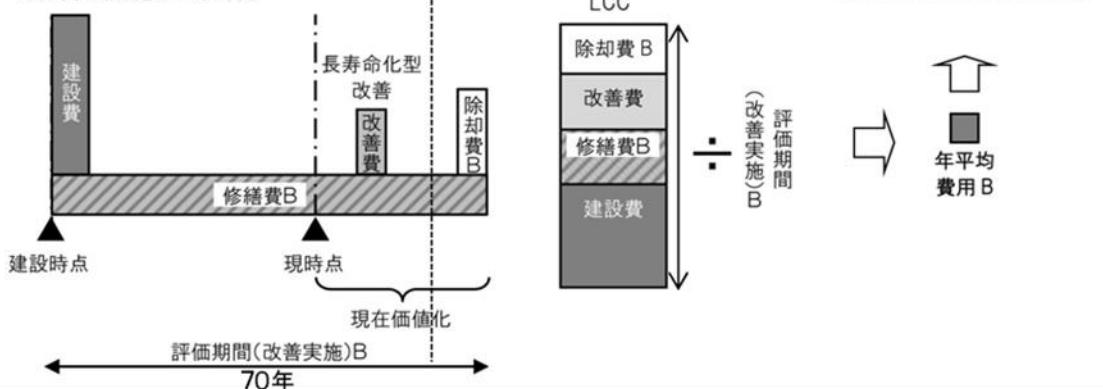
本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ

(改善を実施しない住棟)



(改善を実施する住棟)



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を進めます。

【基準年】令和 14 年度の見通し：39%



【目標年】令和 14 年度：7%

令和 4 年度現在、町営住宅の管理戸数は 750 戸で、このうち耐用年数を経過する住宅は 220 戸、29.3%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、令和 14 年度には 292 戸、38.9%となります。今後、老朽住宅の建替等を進め、令和 14 年度における老朽住宅率を 7%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】令和 4 年：5% →→→ 【目標年】令和 14 年：12%

令和 4 年度現在、町営住宅の管理戸数は 750 戸で、このうち木造住宅は 40 戸、5.3%を占めています。今後、老朽住宅の建替等を進め、令和 14 年度における木造率を 12%とします。