

令和3年3月

士 幌 町

目 次

第1章	計画策定の目的と位置付け	
1 – 1	計画策定の目的と位置付け	1
1-2	計画の位置付け	2
1-3	計画の対象	2
1 - 4	計画の期間	2
第2章	士幌町の公営住宅等を取り巻く現状	
2-1	公営住宅等の整備状況	3
2-2	公営住宅等の入居者の状況	9
2-3	公営住宅等を取り巻く状況の整理	15
第3章	公営住宅等長寿命化に関する基本方針	
3-1	公営住宅等にかかる課題	16
3-2	公営住宅等整備における基本方針	17
3-3	公営住宅等の供給戸数の設定	20
3-4	居住水準等の目標設定	22
3-5	ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	24
3-6	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	24
3-7	民間活力の活用に関する方針	24
第4章	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	
4-1	事業手法の内容と選定基準	25
4-2	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定結果	28
第5章	公営住宅等長寿命化に関する実施方針	
5-1	点検の実施方針	33
5-2	計画修繕の実施方針	33
5-3	改善事業の実施方針	34
5-4	建替事業の実施方針	35
第6章	長寿命化のための事業実施予定一覧	36
第7章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	
7-1	ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方	38
	ライフサイクルコスト縮減効果	
【資料編	引」士幌町住生活基本計画・士幌町公営住宅等長寿命化計画 策定委員会	

第1章 計画策定の目的と位置付け

1-1 計画策定の目的と位置付け

(1)計画の背景

国の住宅施策においては、住宅セーフティネット*の確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を目指す政策へと転換が示されています。具体的には、平成18年に「住生活基本法」を制定し、「住生活基本計画(全国計画)」の策定を踏まえて(平成18年9月 平成28年3月改訂)、北海道が「北海道住生活基本計画」(平成19年2月、平成29年3月改訂)を策定しています。

士幌町においても、平成 23 年度に策定した「士幌町住生活基本計画」「士幌町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、住宅施策や公営住宅の計画的な建替、改善等の事業を進めてきました。

また、TPP (環太平洋戦略的経済連携協定)や道東道開通など、士幌町の産業基盤である農業をとりまく環境は大きな転換期を迎えています。このような中、地域住民の生活も緩やかに変化することが予想され、地域の持続可能性を維持するために公共が担うべき役割についても明確化することが求められています。

このような状況の中、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつ ある老朽化した公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応する ことが地方公共団体の課題となっており、公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を実現す るうえで、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につなげていくことが重 要となっています。

令和2年4月現在、士幌町では13団地、108棟407戸の公営住宅等を管理していますが、このうち特に、昭和40~50年代に大量に供給された公営住宅等を中心に、建物や設備の老朽化が進行しています。このため、長期的な展望のもとで公営住宅等の供給を計画的に実施すること、さらには効率的な活用及び適正な維持管理を図ることが求められています。

(2)計画の目的

公営住宅等の建替や改善を実施する公営住宅等整備事業及び公営住宅等ストック総合改善事業では、「社会資本整備総合交付金」を活用することが士幌町の財政負担を抑えるために必要です。 平成 26 年度以降、「社会資本整備総合交付金」の活用は、公営住宅等長寿命化計画に基づく事業であることが要件となっており、効率的な公費の活用を目的として、公営住宅等の整備に必要な事業を予め計画することが必要となっています。

そのため、従前計画(第 1 期計画)の検証等をもとに見直しを図り、「士幌町住生活基本計画」における公営住宅等の位置づけと役割を踏まえ、長期的な視点で効率的・効果的な公営住宅等の活用手法を定め、安全で快適な住まいやライフサイクルコストの縮減に向けた計画とすることを目的として、「第 2 期士幌町公営住宅等長寿命化計画」(以下、本計画)を策定します。

※住宅セーフティネット:経済的な危機に陥っても、最低限の生活を保障する社会的な対策の一環として、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策の名称

(3) 計画の基本的な考え方

本計画では、第2期士幌町住生活基本計画における住宅全般の現状と課題ならびに展望を踏まえながら、持ち家や民間賃貸住宅等、公営住宅等がそれぞれ果たすべき役割を適切に分担していくことと併せて、ライフサイクルコストの縮減を図りながら、住宅セーフティネットとしての公営住宅等の地域課題に応じた住宅性能を保持することを基本的な考えとします。

1-2 計画の位置付け

本計画は、「第2期士幌町住生活基本計画(令和3年度~令和13年度)」を上位計画として位置づけられており、その他関連計画として空家等対策計画をはじめ、高齢者福祉政策、子育て支援施策等とも連携しながら、公・民を含めた住宅分野の施策の方向性を定めるものです。

また、国や北海道の「住生活基本計画」等とも整合を図るものとします。

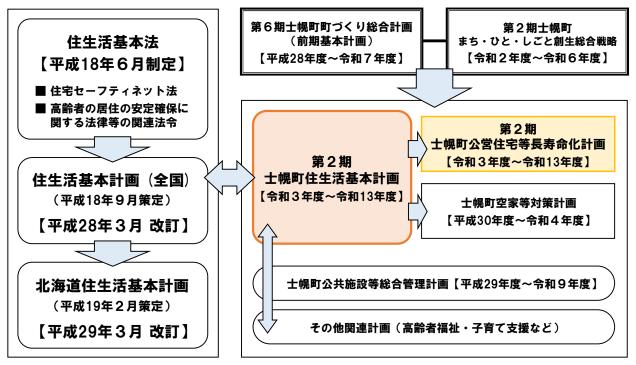


図1-1 士幌町公営住宅等長寿命化計画の位置付け

1-3 計画の対象

本計画は、令和 2 年度建設の 1 棟 4 戸を含む士幌町が管理する町営住宅(13 団地、109 棟 411 戸)である公営住宅、公共賃貸住宅、特定公共賃貸住宅を対象とします。

1-4 計画の期間

本計画の計画期間は、令和 3 年度から令和 13 年度までの 11 年間とし、令和 14 年度~令和 23 年度までの 10 年間を構想期間とします。

なお、進捗状況や社会経済情勢の変化を踏まえ、概ね中間時を目処に見直しを行います。

第2章 士幌町の公営住宅等を取り巻く現状

2-1 公営住宅等の整備状況

(1)管理戸数

① 管理戸数の現状

士幌町では、町内に合計で13団地、108棟407戸(令和2年4月時点)の公営住宅等を管理しています。

昭和 40~50 年代の住宅では空家率が比較的高くなっているため、団地全体の入居率が低くなっています。また、住宅の老朽化等に伴い、近年では睦団地や南百戸団地、若葉団地において古い住宅の建替を実施しています。

表2-1 団地別 公営住宅等の管理戸数

(資料:士幌町建設課 R2.4時点)

種別	団地名	建築年	構造	棟数	管理 戸数	入居 戸数	一般 空家	政策 空家	空家計	空家率
八世仕字	味田地	S48~S49	簡易耐火平屋	22	00	50	10	10	22	15.00/
公営住宅	睦団地	H29~H30	木造	23	80	58	12	10	22	15.0%
公営住宅	南百戸団地	S48~S55	簡易耐火平屋	20	64	47	11	6	17	17.2%
五百任七	用日广凹地	H29~H30	木造	20	04	4/	11	0	1 /	17.270
公営住宅	若葉団地	S48~S58	簡易耐火平屋	23	94	78	13	3	16	13.8%
五百任七	石采凹地	H26∼H31	木造	23	94	70	13	3	10	13.670
公営住宅	大通西団地	H11~H13	耐火二階	6	48	43	5	0	5	10.4%
公営住宅	士幌北団地	S51	簡易耐火平屋	5	10	7	3	0	3	30.0%
と 公営住宅	士幌南団地	S62∼H1	簡易耐火平屋	4	12	11	1	0	1	8.3%
五百任七	工機用凹地	Н5	準耐火	4	12	11	1	Ü	1	0.370
公営住宅	みのり野団地	H14~H17	耐火二階	2	12	12	0	0	0	0.0%
公営住宅	中士幌北団地	S47~S48	簡易耐火平屋	4	16	8	0	8	8	0.0%
		S51~H5	簡易耐火平屋		23	18				
公営住宅	中士幌東団地	Н5	準耐火	8			5	0	5	21.7%
		S58	木造							
公営住宅	昭和南団地	S63∼H4	簡易耐火平屋	6	24	14	10	0	10	41.7%
公営住宅	下居辺団地	S53~S54	簡易耐火平屋	2	4	4	0	0	0	0.0%
特定公共賃貸住宅	協進団地	Н7∼Н8	木造	2	8	8	0	0	0	0.0%
特定公共賃貸住宅	みのり野団地	H14	耐火二階	1	4	4	0	0	0	0.0%
公共賃貸住宅	かしわ荘	S56	簡易耐火二階	2	8	6	2	0	2	25.0%
	合	計	108	407	318	62	27	89	21.9%	

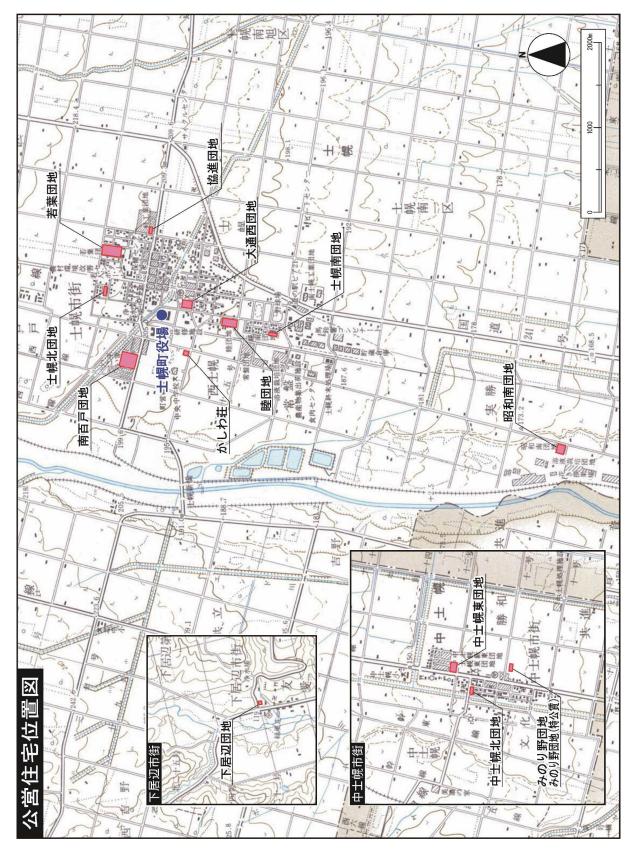


図2-1 公営住宅等の位置図

② 管理戸数、一般空家率の推移

管理戸数は、平成16年度以降の441戸をピークに減少傾向にあります。

管理戸数に対する一般空家率 (入居の募集を停止している住戸 (政策空家) を除いた空き家の割合) は平成 18 年度以降に増加傾向となり、近年では 15%を超えています。

民間賃貸住宅戸数の推移をみると、近年では間取りの小規模な 1DK、1LDK 等の建設が増加傾向にあり、総戸数は増え続けています。

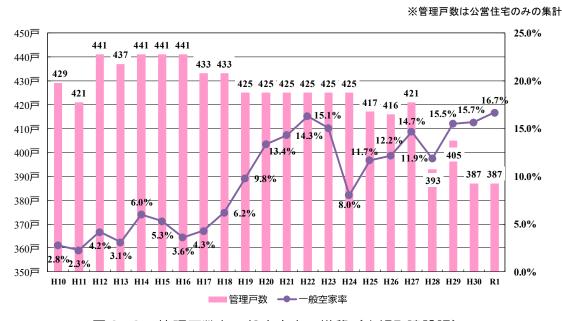


図2-2 管理戸数と一般空家率の推移(士幌町建設課)

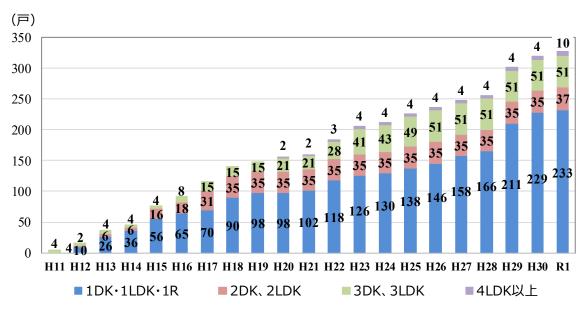


図2-3 民間賃貸住宅戸数の推移(士幌町建設課)

(2)建物の構造と耐用年限

昭和時代に大量に建設された簡易耐火構造の公営住宅等が耐用年限*を迎えており、すでに耐用年限を迎えている住宅は268戸で、全団地に占める割合は65.8%になっています。

睦団地、南百戸団地、若葉団地の3団地では194戸が耐用年限を超えており、士幌北団地、士幌南団地、昭和南団地、中士幌北団地、中士幌東団地、下居辺団地、協進団地では、2030年には全97戸が耐用年限を超えることになります。

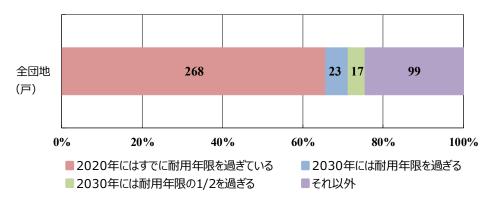


図2-4 公営住宅等の耐用年限を迎える戸数(士幌町建設課)

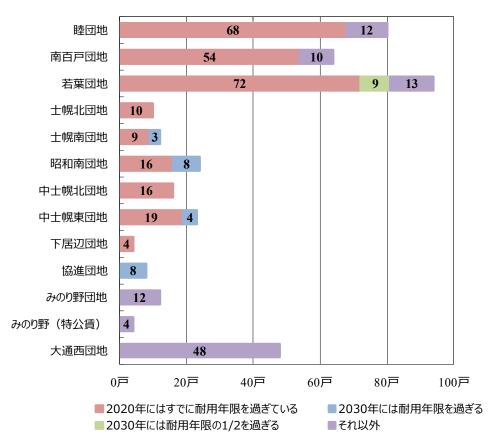


図2-5 団地別 公営住宅等の耐用年限を迎える戸数(士幌町建設課)

※耐用年限:公営住宅法に基づく各構造に応じた年数。簡易耐火構造及び木造は30年、簡易耐火構造(2階)及び準耐火構造は45年、耐火構造は70年となっています。

(3) 住戸の居住性の整備状況

① 面積

面積水準については、80%以上の住戸が北海道の定める都市居住型誘導居住面積水準*(単身者42 ㎡)を満たしており、水準を満たしていない住戸は昭和50年以前に建設の46戸で2DKのみとなっており、全団地に占める割合は11.3%となっています。

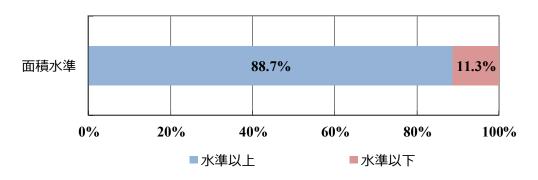


図2-6 公営住宅等の住戸の面積水準における整備状況(士幌町建設課)

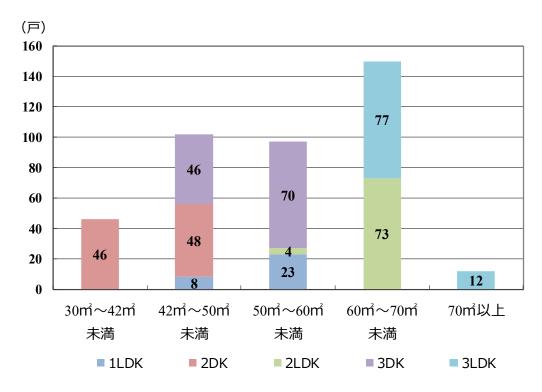


図2-7 公営住宅等の住宅タイプの整備状況(士幌町建設課)

[※]都市居住型誘導居住面積水準:世帯の人数に応じた様々な生活様式に対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。この水準は、共同住宅の居住を想定したものとなっており、北海道住生活基本計画では、単身者で42 ㎡以上の住戸を確保することが求められています。

② 設備

高齢者対応の住宅は、108戸で管理戸数の26.5%となっています。

3箇所給湯(台所、洗面所、浴室)が整備されているのは、116戸で管理戸数の28.5%と3割に満たない状況となっています。

水洗化については、ほぼすべての住宅で整備が完了しています。

浴室は、すべての住宅で整備済みであり、そのうち 116 戸 (28.5%) がユニット化されています。

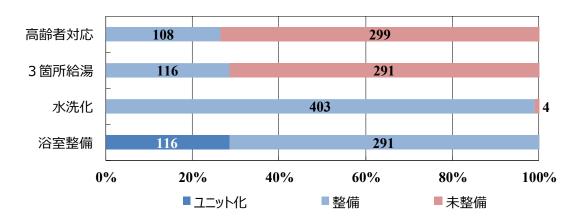
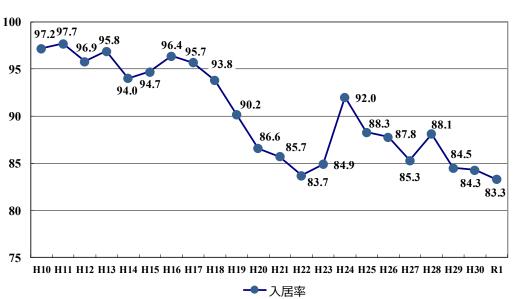


図2-8 公営住宅等の住宅タイプの整備状況(士幌町建設課)

2-2 公営住宅等の入居者の状況

(1) 入居率

入居率は年々下がっている傾向にあり、建物の老朽化や空き家の増加、民間賃貸住宅戸数の増加等による影響が出ているものと考えられます。



※入居率は公営住宅のみの集計

図2-9 入居率の推移(士幌町建設課)

(2) 入退居の状況

公営住宅等の入退居の状況は、平成18年度に退去世帯が入居世帯を上回って以降、経年的に入 居世帯よりも退居世帯が多くなっている傾向が続いています。



図2-10 公営住宅等の入居率の推移(士幌町建設課)

(3)年齢構成

① 世帯主の年齢

全団地における世帯主の年齢構成は、70歳以上が最も多く100世帯で全体の25%を超えており、60代を含めた高齢者世帯主の割合を合わせると、合計165世帯で全体の半数以上を占めています。睦団地や南百戸団地、若葉団地、大通西団地、中士幌北団地、昭和南団地、下居辺団地で50%を超えています。一方で、30歳代より若い世帯の割合は全体の20%程度となっています。

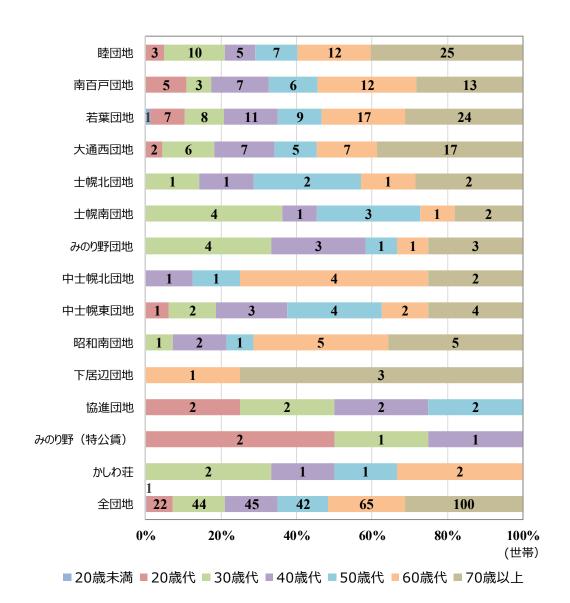


図2-11 公営住宅等の団地別世帯主の年齢(士幌町建設課)

② 入居者の年齢

全団地における入居者の年齢構成は、20歳未満が134世帯、70歳以上が128世帯で全体の20%程度を占めています。20歳未満の入居者がいる世帯は、大通西団地や士幌南団地、みのり野団地において比較的高い割合にあります。一方で、60歳代以上の入居者については、睦団地や若葉団地、中士幌北団地、昭和南団地、下居辺団地で40%以上を占めている状況です。

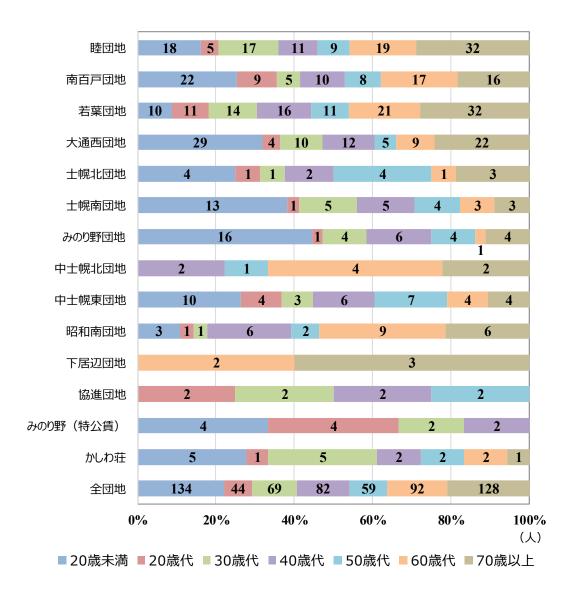


図2-12 公営住宅等の団地別入居者の年齢(士幌町建設課)

(4)世帯の状況

世帯の状況では、高齢者単身世帯及び高齢者 2 人世帯をあわせて約 35%、子育て世帯が約 22%を占めています。

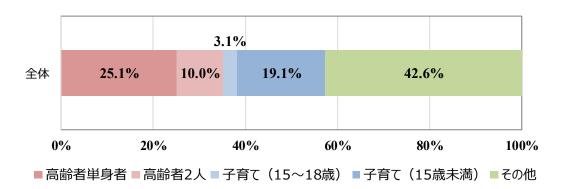


図2-13 公営住宅等の世帯別状況(士幌町建設課)

① 単身高齢者及び高齢者2人の世帯

高齢者のいる世帯のうち、単身高齢者及び高齢者夫婦の世帯の割合は、全体で112戸(35.1%)となっています。

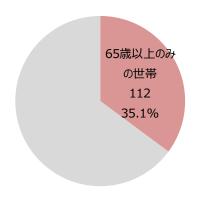


図2-14 65歳以上の高齢者のみの世帯数及び割合

② 子育て世帯

子育て世帯(18歳未満のいる世帯)の割合は、全体で71戸(22.3%)となっています。

③ 障がい者世帯

障がい者のいる世帯の割合は、全体で30戸(9.4%)となっています。

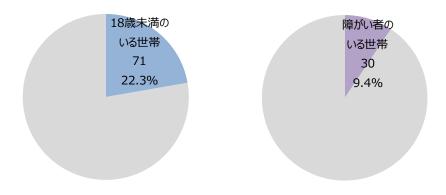
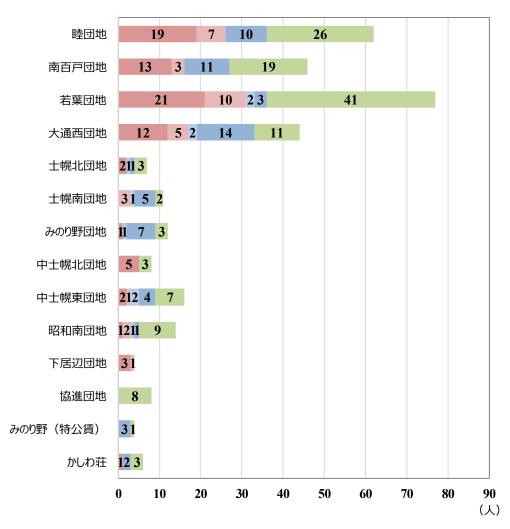


図2-15 18歳未満、障がい者のいる世帯数及び割合



■高齢者単身者 ■高齢者2人 ■子育て(15~18歳) ■子育て(15歳未満) ■その他

図2-16 公営住宅等の団地別世帯状況

(5) 入居者の収入

入居者の収入分位については、全団地でみると収入分位 I が 190 世帯で 60%以上を占めており、収入分位 I \sim IVを合わせると 234 世帯で 77.7%近くとなっています。

団地別でみると、睦団地、大通西団地、士幌北団地、下居辺団地では収入分位 I の割合が 70%以上を占めています。一方で、収入分位 V 以上の収入超過世帯については、士幌南団地、昭和南団地において比較的高い割合となっています。

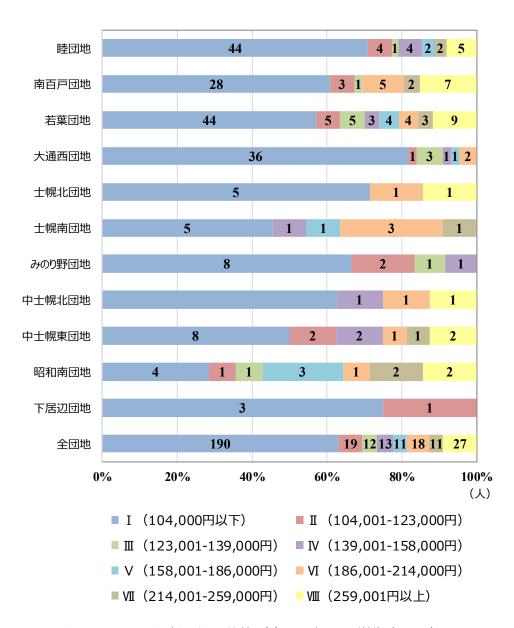


図2-17 入居者の収入分位(令和2年、公営住宅のみ)

2-3 公営住宅等を取り巻く状況の整理

前項までの公営住宅等の整備状況を踏まえて、公営住宅等を取り巻く状況について、以下に整理しました。

<状況1> 公営住宅等の空き家率は増加、民間賃貸住宅は増加

- 公営住宅の入居率は、年々減少傾向にあります(令和元年度時点で83.3%)。
- 民営借家の世帯数は、平成 12 年以降に増加しており、平成 27 年では全体の 10.0%となっています。

<状況2> 公営住宅は建設年度が古い住宅が多く老朽化、設備面でも一部は整備進まず

- 耐用年数を迎える公営住宅等の増加や、経年による老朽化が進行しています。
- 設備面では、水洗化や浴室整備が完了していますが、3 箇所給湯や高齢化対応の整備率が低くなっています。

<状況3> 入居者の高齢化・低所得化

- 世帯主は 60 代以上の割合が全体の半数以上を占めており、高齢者世帯のみの世帯は全体の 35.1%を 占めています。
- 公営住宅法に基づく収入基準では、低所得者の割合が全体の8割近くを占めています。

<状況4> 子育て世帯は、約22%

- 18歳未満のいる世帯は、22.3%を占めています。
- 団地別では、睦団地・南百戸団地・大通西団地・みのり野団地で多い状況です。

第3章 公営住宅等長寿命化に関する基本方針

3-1 公営住宅等にかかる課題

前章における公営住宅等を取り巻く状況を踏まえて、今後の士幌町における公営住宅等にかかる課題について、以下に整理しました。

<課題1> 住宅ニーズに対応した適切な公営住宅等の供給

- 様々な世帯の構成に応じた居住水準の整備や適切な住戸の供給・マッチングに向けた対策が必要です。
- 民間賃貸住宅の建設動向を踏まえた公営住宅の供給バランスへの配慮が必要です。

<課題2> 公営住宅等の需要を踏まえた計画的な更新と適切な維持管理の推進

- 住宅セーフティネットとして、誰もが安心して住宅を確保し暮らせる環境が必要です。
- 老朽化が進行している古い公営住宅について、今後のニーズ等を踏まえた改善や建替が必要です。
- 様々な世帯の構成に配慮した居住整備水準の向上が求められています。

<課題3> 多様な世代に配慮した安全で安心な公営住宅等の整備

- 高齢の入居者が占める割合が高いことから、これを踏まえた供給戸数の設定が必要です。
- 建替を実施する場合は、高齢者世帯に配慮した住宅整備を行う必要があります。
- バリアフリー化は、整備済みの住宅が少ないため対応が必要です。
- 子育て世帯では、子どもの人数に応じた住宅タイプの適切な供給が求められています。
- 子育て世帯が多い団地では、子どもたちの安全性確保に向けた機能を整備する必要があります。

〈課題4〉 自然環境と共生した公営住宅等の整備

- 自然環境と調和した団地形成を図る必要があります。
- CO₂排出量を削減するために、地産地消の考え方が重要です。

3-2 公営住宅等整備における基本方針

(1) 基本理念

本計画では、上位計画である「第2期士幌町住生活基本計画」における基本理念や基本目標と併せて、士幌町における公営住宅の状況及び課題を踏まえ、公営住宅等整備の基本理念を以下のとおり定めます。

■ 士幌町第6期町づくり総合計画の基本構想(まちづくりテーマ)

「輝く未来へ しほろ創生」

■ 第2期士幌町住生活基本計画の基本理念

『絆を育む住まいを築き伝える 住みたい・住み続けたいまち』

■ 本計画の基本理念

『高齢者世帯から子育て世帯まで 安全・安心に暮らせる公営住宅の整備』

(2) 基本目標及び方針

前項に挙げた課題に対して、本計画における公営住宅等整備の基本目標及び方針について、以下に整理しました。

【基本目標1】公営住宅等ストックの計画的な更新と適切な維持管理の推進

<方針1> 住宅ニーズに対応した適切な公営住宅等の供給

1) 多様な住宅ニーズを見据えた公営住宅の整備

様々な世帯の構成に応じた適切な住戸の供給及びマッチングの適正化を図ります。

2) 民間賃貸住宅の位置付けを踏まえた公営住宅の整備

• 民間賃貸住宅の建設動向を踏まえた公営住宅等の適切な供給戸数を設定します。

<方針2> 公営住宅の需要を踏まえた計画的な更新と適切な維持管理の推進

1)計画的かつ効率的な公営住宅等の整備

- 住宅セーフティネットとしての公営住宅の供給を図ります。
- 本計画の事業プログラムに基づいた、計画的かつ効率的な公営住宅等の整備を推進します。

2) 長寿命化によるライフサイクルコストの縮減とストックの有効活用を図ります。

- 建替までの期間における修繕コストを抑制するための長寿命化型改善を実施します。
- 計画期間における計画的な事業展開と事業費の平準化を図ります。

【基本目標2】誰もが安心して地域に住み続けるための公営住宅等の整備

〈方針3〉 多様な世代に配慮した安全で安心な公営住宅等の整備

多様な世代(単身・子育て世帯・高齢者世帯)に配慮した公営住宅等の整備

- 世帯構成に応じた、適切な住戸タイプの選定及び供給を行います。
- ・ユニバーサルデザインの考え方を基本とした住宅整備を図ります。
- ・公営住宅の建替時については、基本的な整備水準(水洗トイレ・ユニットバス・3箇所給湯・高齢者対応)を確保します。
- 町内における子育て支援機能との連携に配慮した住宅の整備を図ります。
- 民間賃貸住宅の供給動向を踏まえた公営住宅の役割について検討します。
- ・民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット制度について検討します。
- ・公営住宅の借り上げ制度について検討します。

〈方針4〉 自然環境と共生した公営住宅等の整備

1)良好な団地景観の確保

・ 建替時における駐車スペースや物置、緑化スペース、周辺の自然環境等に配慮した団地景観の形成に努めます。

2) CO2排出量を削減するための地産地消に向けた取り組み

・公営住宅建設において、道産材の活用を促進します。

3-3 公営住宅等の供給戸数の設定

(1)計画期間終了年における将来人口・世帯数の設定

公営住宅等の供給戸数については、上位計画である「第2期士幌町住生活基本計画」において設定した将来人口及び世帯数に基づいて設定します。

計画期間終了年(令和13年)における将来人口・世帯数の目標値については、以下のとおりそれぞれ設定しました。

計画期間終了年(令和 13 年度)の人口・世帯数 【目標人口】5,462 人 【目標世帯数】2,561 世帯

(2) 公営住宅等の目標供給戸数の設定

公営住宅等の目標供給戸数は、(1)で設定した計画期間終了年(令和 13 年度)における目標世帯数をもとに算出します。

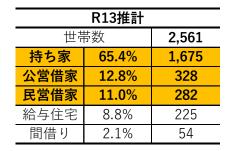
平成27年における国勢調査の世帯数の実績において、公営借家の割合は14.8%でした。今後、 想定される計画期間内の事業プログラムでは、建設年度が古い公営住宅等の建替を順次図ってい くことにより、将来的な公営住宅等の管理戸数は減少することが想定されます。

また、上記の事業推進により、公営借家の占める割合は減少しますが、持ち家や民営借家については、現状においても増加傾向にあることを踏まえ、いずれも1%程度の増加を見込むこととし、表3-1のように推計しました。

表3-1 国勢調査に基づく住宅所有関係別世帯数の将来推計

 \Rightarrow

H27国調									
世青	2,479								
持ち家	64.4%	1,596							
公営借家	14.8%	367							
民営借家	10.0%	248							
給与住宅	8.8%	218							
間借り	2.1%	52							



【世帯数増加率のシナリオに対する根拠】

- ▼ 持ち家(1%程度増加)
 - ・ 国勢調査の実績では持ち家の占める割合が微増
 - 今後の住宅施策推進(宅地分譲や定住促進制度等)による持ち家取得が期待
- ▼ 民営借家(1%程度増加)
 - 定住雇用に向けた民間賃貸住宅の建設助成推進(近年でも実績があり、需要が見込める)

表 3-1 の推計により、計画期間終了年における公営借家の世帯数は 328 世帯となります。

さらに、この世帯数に公営住宅の空家率を考慮します。現在、士幌町の管理する公営住宅の空家率は15%を超えていますが、今後は建替等に伴う古い公営住宅の除却数が相対的に増えることを踏まえ、最終的な空家率は8%程度にまで減少すると想定します。

上記の世帯数の推計値に、空家率が8%程度であると仮定すると、

 $328 \div (1.0-0.08) = 357 戸$

したがって、計画期間終了年(令和13年度)における公営住宅等の目標供給戸数(供給すべき 公営住宅等)は、357戸と設定します。

計画期間終了年(令和13年度)の公営住宅等の目標供給戸数 357戸

3-4 居住水準等の目標設定

士幌町の公営住宅等においては、新たな建設や建替を行う場合、以下に挙げる居住水準を目標に整備を推進します。

(1) 団地内環境の水準

必要な日照、通風、採光及びプライバシーの確保や、騒音・振動といった住環境の阻害等を総合的に考慮した住棟の配置とします。住棟の形態は、団地周辺の景観や環境に調和するデザインとします。敷地内通路は、日常生活の利便性や安全性、災害防止、環境保全等の観点から、適正な規模及び構造により機能的に配置します。

(2) 住戸の水準

住戸専用床面積は、北海道の定める都市居住型誘導居住水準の 42m²以上を確保します。また、 住戸の性能は、地震等に対する耐震性や火災に対する防火性、長期の安定した居住を可能とする 耐久性等について、適正な水準の確保に努めます。

(3) 住戸内各部の水準

① 住戸機能 専用の台所、トイレ、洗面所及び浴室を確保します。

② 住戸環境

居住室は、機能性や快適性に配慮するとともに、内装材等からの汚染物質の発生防止、換気等の室内空気環境について適正な水準を確保するものとします。

③ 住戸設備

耐久性を持ちながら、交換・保守等の維持管理の容易性が高い設備を採用します。

④ 床・出入口・廊下

住戸内の床は段差のない構造とし、出入口や廊下の幅及びその配置については、機能的に配置 します。

⑤ 収納

想定家族人数を考慮した、適正な収納スペースを確保します。

⑥ バルコニー・窓

落下防止のため、手摺等の設置を行います。

(4) 共用部分の水準

廊下については、少なくとも補助手摺が設置可能な構造のものとし、幅や床の仕上げについてはユニバーサルデザインに則ったものとします。また、段差がある場合は傾斜路を設けるものとします。階段には補助手摺を設け、踏み面や蹴上げの寸法及び路面の仕上げについては、高齢者等の通行に配慮したものとします。

(5) 附帯・共同施設の水準

敷地内の物置等については、入居者の衛生面や利便性(容量、スペース等)に配慮するものとします。駐車場については、敷地の規模や形状、住棟の配置及び入居者の利便性と子どもの安全性等を考慮しながら、原則として1世帯に1台分の駐車スペースを確保するものとします。

(6) 環境・エネルギーへの配慮

暖房等にかかるエネルギー使用の省力化、低減を図り、住戸内の居住性を向上するために、断熱性や気密性等について適正な水準を確保します。また、設備更新が容易な構造・工法やリサイクル資材の活用や再生の行いやすい建材・部品等を採用し、環境に配慮した資源の有効活用を図ります。

(7) 高齢者対応の水準

ユニバーサルデザインを導入し、高齢者・身障者等の多様な人々の居住に対応したバリアフリー化を図ります。

3-5 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

適切な管理を行う上では、公営住宅等ストックの状況について的確に把握することが重要です。 士幌町においては、ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関して、以下に掲げる方針 とします。

- 定期的な点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。
- 管理する公営住宅等の整備・データ(団地カルテ)について、住棟単位に整理します。
- 住棟単位の改善や修繕履歴データについて、年度ごとに整理・記録します。

3-6 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、建物の老朽化や劣化による不具合や事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な視点に立った維持管理が重要になります。

このため、士幌町においては、公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る ための維持管理の方針について、以下のように定めます。

- 対処療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を計画 的に実施することにより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に繋 げます。
- 修繕周期に基づいた定期点検を実施し、老朽化や劣化による居住性の低下や事故等を未然 に防ぐとともに、修繕・改善の効率的・効果的な実施に繋げます。

3-7 民間活力の活用に関する方針

公営住宅等の供給にあたっては、PPP/PFI 事業をはじめとする民間活力の活用等による財政負担の軽減に向けて、幅広い手法の検討を行います。

実際の公営住宅等整備の際は、上記の民間活力の活用の可能性について必要な条件の整理や事業内容を考慮しながら、士幌町の実情や住宅ニーズの展望等を踏まえた上で手法の導入について検討を行うものとします。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 事業手法の内容と選定基準

(1) 事業手法の内容

公営住宅ストックの事業手法は、建替、改善(全面的改善、個別改善)、用途廃止、維持管理(修繕対応)があります。これら手法の中から、ストックの状況に応じた適切な手法を選択します。

ストック事業手法の詳細について、以下の表 4-1 に示します。

表4-1 事業手法一覧

事業手法	手 法 の 概 要												
建替	①現地建替: 既存の公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに												
	公営住宅を建築するもの												
	② 非現地建替 :他団地への統合や利便性が高い場所に新規建設するもの												
	※建替は、耐用年限の2分の1を経過した場合に実施可能												
全面的改善	以下の事項を全て含み、躯体を残して全面的に(又はそれに準ずる)改善を行うもの												
	① 居住性向上 :住戸規模・居住想定世帯に相応しい間取りへの改善、給湯方式変更、												
	洗面化粧台、流し台等の設備改修を行うもの												
	②福祉対応: 住戸内部の段差解消、手摺の設置、浴室・便所の高齢者対応改修、共用												
	廊下・階段の高齢者対応、エレベーター設置、団地内通路の段差解消等												
	を行うもの												
	③安全性確保: 2方向避難の改善、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁の防災安全改修												
	等を行うもの												
	④長寿命化:躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上を行うもの												
個別改善	上記の①~④のいずれか又は、いくつかを組み合わせて行う改善												
用途廃止	当該敷地を引き続き管理することが不適当である場合に、建物の除却を行うもの。												
	また、他公共施設への機能転換や他の公的事業主体への譲渡、個人や民間事業者への												
	売却等についても適宜検討する。												
	※用途廃止は、耐用年限の2分の1を経過した場合に実施可能												
維持管理	維持保守点検、一般修繕(日常的に必要な小規模修繕)、計画修繕等を行い、住宅の												
	効用を維持するもの												

(2) 公営住宅の目標管理期間

公営住宅ストックの事業手法は、表 4-1 に示したとおり、建替、改善(全面的改善・個別改善)、維持管理及び用途廃止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法により定められた公営住宅の耐用年限、 全面的改善・個別改善については公営住宅ストック総合改善事業による改善事業の実施後に引き続き 管理する期間に基づくものです。

手法目標管理期間耐火構造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4-2 公営住宅の目標管理期間

(3) ストック事業手法の選定フロー及び判定結果

ストックの事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年3月、国土交通省住宅局住宅総合整備課)に基づいて行います。

なお、事業手法の選定フローにおける①の「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計」については、第3章の公営住宅等の目標供給戸数の項目で設定した戸数に基づいて事業プログラムを策定します。

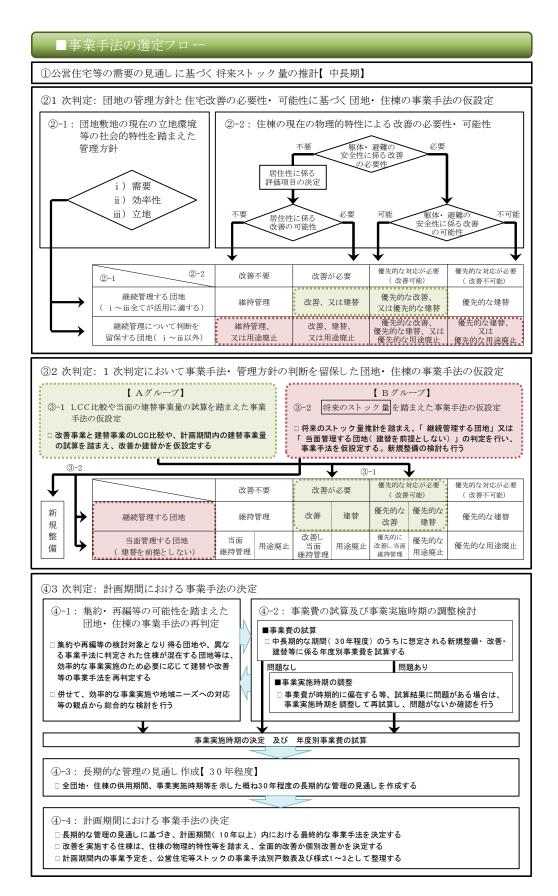


図4-1 事業手法選定のフロー(H28公営住宅等長寿命化計画策定指針より)

4-2 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定結果

<ストックの事業手法の選定(1~3次判定)>

① 1次判定

【1次判定の基準とした検討項目】

1) 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

指標:需要、効率性、立地

2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

指標:躯体安全性、避難安全性、居住性改善対応の必要性

各団地における現在の立地環境等の社会的特性や、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・ 可能性に対する判定を行いました。

将来的な団地に対するニーズの見通しや建設年度等の住棟状況を考慮した結果、現在の士幌町に おける公営住宅を必要とする世帯割合の高さや立地環境の状況からみて、士幌北団地と中士幌北団 地以外のすべての団地においては、「継続管理」が望ましいものと判定しました。

士幌北団地では、建設年度が古い住宅であり入居率が低いこと、中士幌北団地では、現団地から別 敷地における管理が予定されているため、ここでは「判断留保」として判定しました。

住棟の躯体・避難に係る改善の必要性については、安全性が確保されていることから不要と判断 しました。

居住性に係る改善対応の必要性については、各団地の住棟において、建設年度の古い住宅や、過去における改善履歴の有無について考慮し、それぞれ必要性について判定しました。

② 2次判定

【2次判定の基準とした検討項目】

1) ライフサイクルコスト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

指標:改善事業と建替事業のライフサイクルコスト比較

2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

指標:公営住宅の将来供給目標に基づいた団地継続についての方針

1次判定結果において改善が必要と判断された住棟に対して、2次判定では、ライフサイクルコストや想定される事業費や将来のストック量を踏まえた事業手法(建替・改善)に対して、それぞれ判定を行いました。

■ 1次判定で継続管理とした団地について

対応が必要と判定された住棟のうち、改善か建替かを判定する際、ライフサイクルコストの観点を考慮すると、建設年度の古い住宅においては、改善による長寿命化等を実施しても得られる効果が期待できないことから、これらの住宅については「建替」と判定しました。

また、建設年度が比較的新しい平成に建設された住宅に関しては、大通西団地及びみのり野団地については耐用年数が長く、これまでの改善履歴もないことから「改善」と判定しました。

■ 1次判定で継続管理について判断を留保した団地について

士幌北団地については、住宅の建設年度が古く、入居率も低いことから今後の建替を見込まないことを踏まえ、当面管理する団地(建替を前提としない)と判定しました。中士幌北団地については、士幌町における将来のストック量を踏まえると、公営住宅の目標供給戸数を確保する上で必要な団地であると考えられることから、2次判定では継続管理する団地として判定しました。

また、中士幌北団地の住棟については、ライフサイクルコストの観点を考慮すると、建設年度が古く改善による長寿命化等を実施しても得られる効果が期待できないことから、「建替」と判定しました。

③ 3次判定

【3次判定の基準とした検討項目】

1) 長期的な管理の見通し

指標:計画期間から構想期間に向けた将来的な事業手法の見通し

2) 建替及び改善と判定した住棟に対する具体的な事業手法及び事業内容

指標:建替(現地 or 非現地)、改善(全面的 or 個別)

1次判定及び2次判定による各住棟別の判定結果を踏まえ、事業実施の重要度や優先度、地域ニーズへの対応の観点から総合的な検討を行い、団地別住棟別の事業内容に対する判定を行いました。また、士幌町では、計画期間終了後の構想期間(10年間程度)における事業内容や実施時期についても見据えたものとし、長期的な管理の見通し(表 4-3)を踏まえた上で、住宅の供給状況や地域ニーズに見合った適切かつ計画的な活用プログラムの推進に努めます。

2次判定で「建替」と判定された住棟については、現地建替か非現地建替かを検討します。「改善」 と判定された住棟については、全面的改善か個別改善かを検討し、適切な事業内容を選定します。

1次判定において居住改善対応の必要性がないと判定された住棟のうち、今後の計画を踏まえて 解体を検討する場合は「用途廃止」と判定します。また、2次判定で当面管理する団地とした士幌北 団地についても、「用途廃止」の判定とします。

最終的な事業手法及び手法の種類について、表4-4、表4-5にそれぞれ整理しました。

表4-3 長期的な管理の見通し(3次判定)

団 地 名	計画期間 (R3~R13)	構想期間 (R14~R23)	構想期間以降 (R24~)
睦団地	建	替	
若葉団地		建替	
南百戸団地	建替		建替
中士幌東団地	用途廃止	建	替
士幌南団地			
昭和南団地			
大通西団地			
みのり野団地	個別改善(長寿命化)		
中士幌北団地	非現地建替		
士幌北団地	用途廃止		
下居辺団地		用途廃止	
協進団地		個別改善	
かしわ荘			

表4-4 計画期間における事業手法の結果①

							判定	2次判定	3 /47	判定				経過	年数		
分		住	構	形	戸		②−2	③−1	34	T) Æ	事	建	耐	47 D	∠ _v R	実個	
"	団 地	棟		7.5	•	継続管理		建替			業	設	用	経 R 過 3	R 経 1 過 2		
類	名	番号	生	式	米石	Or 业山地C K77 /日	居住改善	or	事業手法	手法種類	内宏	年度	年 数	年時	年品	履改 歴善	
知		75	造	工	数	判断留保 (団地)	対応	改善		(改善)	容	及	致	数点	数点	WE C	
	 睦	1. 2	木造	2LDK	2							H29	30	4	14		
	咥	3, 4	木造	2LDK	2							H29	30	4	14		
		5, 6	木造	2LDK	2		必要なし	-	維持管理		_	H29	30	4	14		
		7, 8 9, 10	<u>木造</u>	2LDK 2LDK	2		2200		4211 11-11			H30 H30	30 30	3	13 13	-	
		11. 12	<u>木造</u> 木造	2LDK 2LDK	2							H30	30	3	13		
		25-28	簡平	2, 3DK	4							S48	30	48	58	0	
		29-32 33-36	<u>簡平</u> 簡平	2, 3DK 2, 3DK	4	•	必要	建替	現地建替		除却 4棟16戸 建替 2棟8戸	S48 S48	30 30	48 48	58 58	0	
		37-40	簡平	2, 3DK	4						连自 21末07·	S48	30	48	58	Ö	
		41-44	簡平	2, 3DK	4						BA 1 = 11 + 10 =	\$48	30	48	58	0	
		45-48 49-52	簡平 簡平	2, 3DK 2, 3DK	<u>4</u>	継続管理	必要	建替	現地建替	-	除却 4棟16戸 建替 2棟8戸	S48 S48	30 30	48	58 58	0	
		53-56	簡平	2, 3DK	4						是自 2407	S48	30	48	58	Ŏ	
		57-60	簡平	2, 3DK	4							S49	30	47	57	Ŏ	
		61-64 65-68	簡平 簡平	2, 3DK 2, 3DK	<u>4</u>	+						S49 S49	30 30	47 47	57 57	0	
		69-72	簡平	2, 3DK	4							S49	30	47	57	Ŏ	
		73-76	簡平	2, 3DK	4		必要なし	-	維持管理	-	-	S49	30	47	57	0	
		77-80 81-84	簡平 簡平	3DK 3DK	<u>4</u>							S49 S49	30 30	47 47	57 57	\circ	
		85-88	簡平	3DK	4							S49	30	47	57	Ŏ	
		89-92	簡平	3DK	4							S49	30	47	57	0	
	 南百戸	1. 2	木造	2LDK	80 2							H29	30	4	14		
	HI 🗆 /	3, 4	木造	2LDK	2						-	H29	30	4	14		
公		5, 6	木造	2LDK	2		必要なし 	-	維持管理	-		H29	30	4	14		
		7, 8 9, 10	<u>木造</u> 木造	2LDK 2LDK	2							H30 H30	30 30	3	13 13		
		33, 34	簡平	2, 3DK	2					除却 3棟10戸	\$48	30	48	58	0		
		35-38	簡平	2, 3DK	4		必要	建替	現地建替	-	建替 2棟6戸	S48	30	48	58	0	
		39-42 43-46	簡平 簡平	2DK 2. 3DK	4							S48 S48	30 30	48 48	58 58	0	
		47-50	簡平	2, 3DK	4		必要	建替	現地建替	-	除却 3棟12戸 建替 2棟6戸	S48	30	48	58	ŏ	
		51-54	簡平	3DK	4						建省 2棟0戸	S49	30	47	57	Ó	
		55-58 59-62	簡平 簡平	3DK 2, 3DK	4	1	必要	建替	現地建替	_	除却 3棟12戸	S49 S49	30 30	47 47	57 57	0	
		63-66	簡平	2, 3DK	4			~~	~1	90-0221		建替 2棟6戸	\$49	30	47	57	Ŏ
		67-70	簡平	3DK	4						-	S53	30	43	53	0	
		71-74 75-78	簡平 簡平	3DK 3DK	<u>4</u>		必要なし	_	維持管理	_		S54 S54	30 30	42 42	52 52	0	
		79-82	簡平	3LDK	4		200		作1寸日土	IN F.C.		S54	30	42	52	Ŏ	
営		83-86	簡平	3LDK	4							S55	30	41	51	0	
	若葉	1–5	木造	1, 2LDK	64 5							H27	30	6	16		
		6-9	木造	1, 2LDK	4							H26	30	7	17		
		10-14 15-18	<u>木造</u> 木造	1, 2LDK 2LDK	5 4	1	必要なし	-	維持管理	-	-	H26 R1	30 30	7 2	17 12	\vdash	
		19-22	木造	2LDK 2LDK	4	1						R1	30	2	12		
		23-26	木造	2LDK	4							R2	30	1	11		
		33-36 37-40	簡平 簡平	2, 3DK 2, 3DK	4		必要	建替	現地建替	_	除却 3棟12戸	S48 S48	30 30	48 48	58 58	0	
		41-44	簡平	2, 3DK	4		20.55	ÆĦ	%で注目		建替 2棟6戸	S48	30	48	58	Ö	
		45-48	簡平	2, 3DK	4	t	必要	建替	現地建替	-	除却 2棟8戸	\$48	30	48	58	Ŏ	
		49-52 53-56	簡平 簡平	2, 3DK 2, 3DK	<u>4</u>						<u>建替 2棟6戸</u>	S48 S49	30 30	48 47	58 57	0	
		57-60	簡平	2, 3DK	4	継続管理						S49	30	47	57	Ö	
		61-64	簡平	2, 3DK	4	•						S49	30	47	57	0	
		65-68 69-72	簡平 簡平	2, 3DK 2, 3DK	<u>4</u>							S49 S49	30 30	47 47	57 57	0	
		73-76	簡平	2, 3DK	4							S50	30	46	56	ŏ	
		77-80	簡平	2, 3DK	4		必要なし	-	維持管理	_	-	S50	30	46	56	00	
		81-84 85-88	<u>簡平</u> 簡平	2, 3DK 2, 3DK	<u>4</u>	1						S50 S50	30 30	46 46	56 56	0	
		89-92	簡平	2, 3DK	4							S50	30	46	56	Ŏ	
		93-96	簡平	2, 3DK	4							S50	30	46	56	0	
		97-100 101-104	<u>簡平</u> 簡平	3LDK 3LDK	<u>4</u>							S58 S58	30 30	38	48 48	0	
			al-		98												
× ±	葉団地の1枚	±4= (<i>l</i> +±	± - - □ 00	06)1-01	71+	A100 F 4 D	い アタノー 7キ 三几										

※若葉団地の1棟4戸(住棟番号23-26)については、令和2年4月以降に建設

表4-5 計画期間における事業手法の結果②

						1次	欠判定 2次判定 3次判定					経過	年数			
分		住	構	形	戸		2 -2	③−1	3%	TIAC	事	建	耐	4 ∀ D	ν ν R	実個
	団 地	棟				継続管理		建替		~ \L T=\r	業	設	用	経 R 過 3	AE 1 3 E	
類	名	番号	造	式	数	or 判断留保	居住改善 対応	or	事業手法	手法種類 (改善)	内容	年度	年数	年時	年時	ルス ストライン 歴 善
,,,			~	-,		(団地)	7.170	改善		(4)	_	~		数点	サ数点	
	大通西	101-103	耐 2	1LDK	3		必要	改善	個別改善	長寿命化		H11	70	22	32	
		201-203 104-106	11111 2	2LDK 1LDK	3		20女	以古	個別以古	及对明旧			70			
		204-206	耐2	2LDK	3		必要	改善	個別改善	長寿命化		H11	70	22	32	
		107-109 207-209	耐2	1LDK 2LDK	3	継続管理	必要	改善	個別改善	長寿命化	屋根・外壁	H12	70	21	31	
		110-112 210-212	耐2	1LDK 2LDK	3	松似日 生	必要	改善	個別改善	長寿命化	塗装	H12	70	21	31	
		113-118 213-218	耐2	2LDK 3LDK	6		必要	改善	個別改善	長寿命化		H13	70	20	30	
		119-124 219-224	耐2	2LDK 3LDK	6		必要	改善	個別改善	長寿命化		H12	70	21	31	
		219-224	B†	SLUK	48											
	士幌北	1, 2	簡平	3LDK 3LDK	2							S51	30 30	45 45	55	0
		3, 4 5, 6	簡平 簡平	3LDK 3LDK	2	判断留保	必要なし	-	用途廃止	-	除却 5棟10戸	S51	30	45	55 55	0
		7, 8	簡平	3LDK	2							S51	30	45	55	Ô
		9, 10	簡平計	3LDK	10							S51	30	47	57	0
	士幌南	1-3	簡平	3LDK	3						·	S62	30	34	44	0
公		4-6 7-9	簡平 簡平	3LDK 3LDK	3	継続管理	必要なし	-	維持管理	-	_	S62 H1	30 30	34 32	44 42	0
		10-12	準耐	3LDK	3							Н5	45	28	38	0
	みのり野	101-104	計 耐 2	2LDK	12 4		必要	改善	個別改善	長寿命化		H14	70	19	29	
		105-108	耐2	2LDK	4	継続管理	必要	改善	個別改善	長寿命化	屋根・外壁 塗装	H17	70	16	26	
		205-208	B†	2LDK	12						-					
	中士幌北	1-4	簡平	2, 3DK	4		必要	建替	非現地建替	-	除却 2棟8戸 建替 2棟6戸 除却 2棟8戸	S47	30	49	59	0
		5-8 9-12	簡平 簡平	2, 3DK 2, 3DK	4	判断留保	.v ==	Z-D +++	北田州油井	_		S47 S48	30 30	49 48	59 58	0
営		13-16	簡平	2, 3DK	4		必要	建替	非現地建替	_	建替 2棟6戸	S48	30	48	58	0
	中士幌東	1-4	簡平	3DK	16 4							S51	30	45	55	0
		5-8	簡平	3DK	4		必要なし	:し - 1	用途廃止	-	除却 1棟4戸	S52	30	44	54	00
		9–12 13, 14	簡平 木造	3DK 3LDK	<u>4</u> 2	継続管理						S52 S58	30	38	54 48	Ŏ
		15, 16 17–19	木造	3LDK	2	松机官生	必	_	4#+± <i>5</i> 5∓⊞			S58 H1	30	38 32	48 42	0
		20, 21	簡平 準耐	3LDK 3LDK	3 2		必要なし	_	維持管理	_	_	H5	30 45	28	38	0
		22, 23	準耐	3LDK	2							Н5	45	28	38	0
	昭和南	1-4	簡平	3LDK	23 4							S63	30	33	43	0
		5-8	簡平	3LDK	4							S63	30	33	43	0
		9-12 13-16	簡平 簡平	3LDK 3LDK	4	継続管理	必要なし	_	維持管理	-	-	H1 H1	30 30	32 32	42 42	0
		17-20 21-24	簡平	3LDK 3LDK	4							H2 H4	30 30	31 29	41 39	0
		Z1 ⁻ Z4	簡平計	SLUN	24							114	30	29		
	下居辺	1, 2 3, 4	簡平	3DK 3DK	2	継続管理	必要なし	_	維持管理	-	-	S53 S54	30 30	43 42	53 52	0
		•	簡平 計	אעט	4							334	υU	42	üΖ	
\vdash	みのり野	公営住宅			391						屋根・外壁					
	υァ ∪ノ ソ 野	201–204	耐 2	2LDK	4	継続管理	必要	改善	個別改善	長寿命化	産板・外壁 塗装	H14	70	19	29	
特	協進	1, 2	木造	1LDK	2							H7	30	26	36	0
公		3, 4	木造	1LDK	2	継続管理	必要なし	_	維持管理	_	_	H7	30	26	36	Ŏ
賃		5, 6 7, 8	<u>木造</u> 木造	1LDK 1LDK	2		-					H8 H8	30 30	25 25	35 35	0
		•	計		8											
公	かしわ荘	特公賃	計 簡 2	2LDK	12 4							S56	45	40	50	0
共賃		5–8	簡 2	3LDK	4	継続管理	必要なし	-	維持管理	-	-	S56	45	40	50	0
貸		公共賃貸	t iii	SEDIN	8							300	.5	,,,		
	管	理戸数総	計		411											

第5章 公営住宅等長寿命化に関する実施方針

5-1 点検の実施方針

公営住宅等の点検にあたっては、目視等により建物の状況を把握する日常点検に加え、有資格 者等による定期点検を適宜実施します。

日常点検の際は、水漏れや外壁のひび割れ等の不特定時期に発生する不具合や、空き家となっている住戸の状況について留意し、居住性や安全性等の維持に努めます。また、日常点検を通じて異常等が発見された場合は、必要に応じて専門業者への調査依頼を行う等、適切な対応を図ります。

点検結果については、データベース化と履歴の蓄積を行い定期的な更新を行うことにより、今後の修繕や維持管理の計画的な実施や次期点検へ向けた基礎資料としての活用を図ります。

5-2 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽化した部位や設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の 仕様と比較して、劣化の軽減(耐久性の向上等)が図られる工事については、個別改善事業(長寿 命化型)により対応します。

計画修繕の項目及び修繕の実施周期については、これまでの士幌町における計画修繕等の実績 を踏まえながら、日常点検における結果や不具合等を総合的に考慮した上で判断し、適切な対応 を図ります。

また、修繕結果についても点検の実施方針と同様に、データベース化と履歴の蓄積を行い定期 的な更新を行うことにより、今後の修繕や改善等の見通しを行うための基礎資料としての活用を 図ります。

実施にあたっては、以下の点を考慮して効果的・効率的に進めるものとします。

- 建設年度が古く、今後の対応として建替が望ましいとされる住棟については、原則として 計画修繕は実施せず、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等を把握した上で、計画修繕及び改善事業を同時に実施する等、効率化を図ります。
- 計画修繕は、団地における住棟ニーズを十分に考慮した上で実施を図ります。

5-3 改善事業の実施方針

公営住宅等を管理していく上で、住戸内の設備や性能については、時代のニーズに応じ、現在の 住宅に求められる水準への適合を図っていく必要があります。

改善事業については、住棟の整備水準や劣化等の状況を適切に把握し、以下の表 5-1 に示す改善事業の類型ごとに応じた対応を図り、効果的かつ効率的な改善を実施します。

本計画における公営住宅の改善事業については、第4章にて選定した活用手法の判定結果により、個別改善(D:長寿命化型改善)の実施を図ります。対象となる団地及び住棟、工事内容、概算工事費については、表5-2に示すとおりです。

表5-1 公営住宅等の改善事業における類型別概要

A:居住性確保型改善

公営住宅等における利便性や衛生、快適性等の居住性向上のため、住戸内の設備や周辺施設 水準の向上、断熱化等の推進等など機能向上を図る。

B:福祉対応型改善

高齢者や障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のため、手摺の設置や段差の解消、 ユニバーサルデザインの導入等に配慮した設備等の導入を行う。

※福祉対応型改善は、改善事業によらず、建替等に伴う新規建設時に併せて対応を図る。

C:安全性確保型改善

公営住宅等の耐震性、耐火性、防犯性向上のため、不燃材料の活用による不燃化の推進、玄 関や窓における防犯性に配慮した設備の採用など、安全性を確保するための改善を行う。

D:長寿命化型改善

公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のため、修繕周期の長い部材や設備への交換、屋根や外壁塗装性能の向上等の改善を行う。

表5-2 公営住宅の改善事業実施予定住棟及び概算工事費一覧(計画期間内)

団 地 名	棟番号	戸 数	工事内容	改善の種類	概算工事費
	101-103 201-203	6			1,250 千円/戸
	104-106 204-206	6			1,250 千円/戸
十次亚国地	107-109 207-209	6	层扣 从 晚冷壮	長寿命化型改善	1,250 千円/戸
大通西団地 	110-112 210-212	6	屋根・外壁塗装		1,250 千円/戸
	113-118 213-218	12			1,083 千円/戸
	119-124 219-224	12			1,083 千円/戸
みのり野団地	101-104 201-204	8	屋根•外壁塗装	長寿命化型改善	1,000 千円/戸
ののグ野団地	105-108 205-208	8	学派・介学学表	技术叩化坐以普	1,000 千円/戸

5-4 建替事業の実施方針

計画期間において、耐用年数を超過した住棟のうち、今後の維持管理が困難かつ住民ニーズに適さないものについては建替を実施します。

建替事業の実施にあたっては、優先順位として基本的に建設年度の古い住棟から実施していく こととし、地域の実情や入居状況、高齢者や若年層世帯、さらに民間賃貸住宅等の需給動向を踏 まえながら計画を策定し、各年度における事業量の平準化を図ります。

特に、団地の整備においては子育て世帯に向けた安心して子どもを生み育てられる住宅や、高齢者が安心して暮らせる住宅等、多様な世帯の住宅ニーズに応じた住宅整備に努めます。

本計画における公営住宅の建替事業については、第4章にて選定した活用手法の判定結果により、建替及びそれに伴う用途廃止(除却)の実施を図ります。対象となる団地及び住棟、概算工事費については、表5-3に示すとおりです。

表5-3 公営住宅の建替事業実施予定住棟及び概算工事費一覧(計画期間内)

	# # P	建替	対 象	概算コ	概算工事費			
団地名	棟 番 号	除却戸数	建設戸数	除却費	建 設 費			
	25-28							
	29-32	16	8	750 千円/戸	20,000 千円/戸			
	33-36	10	O	/50 113//-	20,000 113//			
睦団地	37-40							
#E E 20	41-44							
	45-48	16	8	750 千円/戸	20,000 千円/戸			
	49-52	10	G	750 113/7	20,000 113/7			
	53-56							
	33,34							
	35-38	10	6	900 千円/戸	20,000 千円/戸			
	39-42							
	43-46		6		••••• T E/-			
南百戸団地	47-50	12		750 千円/戸	20,000 千円/戸			
	51-54							
	<u>55-58</u>	10		550 TEVE	20 000 755			
	59-62	12	6	750 千円/戸	20,000 千円/戸			
	63-66	4	4	前計画期間内で除却	20,000 7.00			
	27-30	4	4	用計画知問的で味か	20,000 千円/戸			
	33-36	10	(750 4m/5	20,000 4111/5			
若葉団地	37-40	12	6	750 千円/戸	20,000 千円/戸			
	41-44 45-48							
	49-52	8	6	750 千円/戸	20,000 千円/戸			
	1-4							
 中士幌北団地	5-8	8	6	750 千円/戸	20,000 千円/戸			
一十二州次40万时 ₆	9-12 13-16	8	6	750 千円/戸	20,000 千円/戸			

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

本計画では、効果的・効率的な事業の実施及び平準化を推進するため、計画期間及び構想期間 (計画期間終了年から概ね 10 年間程度) における事業プログラムを設定し、建替や改善、用途廃 止等の事業について計画的な実施を図ります。

また、事業プログラムについては、公営住宅等の需要や財政状況、定期点検及び日常点検等を踏まえた改善・修繕対応による効果等についての検証を行うため、必要に応じて計画の見直しを行います。

表6-1 公営住宅の事業手法別戸数(計画期間)

				1~6年目	7~11年目	合 計
公	公営住宅等管理戸数			411 戸	387 戸	357 戸
	• \$	新規	整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	• \$	新規	整備事業予定戸数維持管理予定戸数	359 戸	323 戸	- 戸
		うち	5計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	- 戸
		うち	5改善事業予定戸数	56 戸	8 戸	64 戸
			個別改善事業予定戸数	56 戸	8 戸	64 戸
			全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
		うち	5その他戸数	303 戸	315 戸	- 戸
	・建替事業予定戸数			28 戸	34 戸	62 戸
	٠, ۶	用途	廃止予定戸数	24 戸	30 戸	54 戸

表6-2 計画期間及び構想期間における事業プログラム

-		2 事業手法	7###	知 世	2年1年6年11日	帯は日生	Z# #X	TI W	%#+±@2IH	神氏す 目4 生		1	維持管理		維持管理	HALLOW TT TITY	維持官埋	† †	建替	維持管理	用途廃止	個別改善	維持管理	維持管理	
4	KISH	管理戸数	3	5	40	64	70	,	94	40	•		12		12	;	71	,	19	24	4	∞	4	8	357
	2031	(R13)			9+ 昇郵													4	用途廃止						357
	2030	(R12)			9+ 暴藝	除却 -12					9	用途廃止													355
	2020	(R11)			建替 +6	除却 -10					4-	用除													367
噩	2078	2028 (R10)	2			除却 -12																			375
異	7000	(R9)	8+ 韓藪	除却 -16										8	華塗装										379
	2006	(R8)		除却 -16			建替 +6							4	屋根·外壁塗装								4 屋根·外壁塗装		387
阃	2005	(R7)					建替 +6	8 - 四数	12							-16	用途廃止								397
盂	2024	2024 (R6)						除却 -12	12	·壁塗装							(年) (中) (日) (日) (日) (日) (日) (日) (日) (日) (日) (日								415
	2003	(R5)							12	屋根·外壁塗装							0+ 短製								424
	2022	(R4)					Z# ± ± 1.4	工	12								5+ 短票								418
	2021	(R3)																							411
	事業手法		**#*	in W	半半年2	田世	¥¥∉2	TI W	弄化旧田	旭加以普	7' 劉令, 田	用逐光正	無持農理		個別改善	非現地	建替	維持管理	用途廃止	維持管理	無持農理	維持管理	個別改善	維持管理	
	23.5	管理戸数	00	Q O	73	-	00	0,	40	64	10	2	12		12	,	91	:	23	24	4	∞	4	8	
	難		計	土	簡平	十造	簡平	十	c ŧ	My 2	6年 117	 E	北與		耐 2	1	+ ==	簡平,木造	準耐火	北與	世間	州	耐2	簡2	理戸数
	建設年度		S48-49	H29-30	S48-55	H29-30	848-58	H26-R2	111 13	CI-III	120	68	S62-H5		H14-17		K4-5		S51-H5	S63-H4	S53-54	H7-8	H14-17	9 <u>2</u> S	各年度管理戸数
	回地名		Ħ	샖	二七舉	L ⊞	##	ά ∦	H	○■○	1	上零七	単獅干		みのり野	1	平于惠北	-	中士幌東	昭和南	正国工	協進	みのり野	乗なつな	
	種別												辺									ţ	特公真	公共賃貸	

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

7-1 ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方

長寿命化を図るメリットとして、これまでの対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して 公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び劣化の軽減(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、コストの縮減に繋がること が期待されます。

また、定期点検や日常点検により日頃から現状を把握し、適切な修繕及び改善を実施することで、住宅の安全性や性能の維持・保全も期待できます。

本項では、建替事業及び長寿命化型改善事業を実施する住棟に対し、図 7-1 に示すライフサイクルコスト(以下、LCCという)算出の基本的な考え方に基づいてLCCを算出し、その効果を算定します。

(改善を実施しない住棟) LCC 除却費A 除却費A 改善非実施 年平均 修繕費A 費用A 修繕費A 建設費 建設時点 現時点 現在価値化 評価期間(改善非実施)A 年平均 年平均 毎年度の 費用A 費用B 縮減額 (改善を実施する住棟) LCC 除却費B 長寿命化型 改善 改善費 修繕費B 費用B 修繕費B 建設費 現時点 建設時点 現在価値化 評価期間(改善実施)B

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 平成28年8月)

図7-1 LCC の算出イメージ

7-2 ライフサイクルコスト縮減効果

LCCの算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月)に合わせて公表された、LCC算定プログラムを活用します。

建替事業においては、建設費・改善費・修繕費・除却費に要するコストを考慮したLCCを算出し、 今後のコストの見通しについて把握します。

長寿命化型改善事業においては、1住棟のLCCにおいて、建設時点から長寿命化型改善事業を実施しない場合とした場合のLCCの差分を求め、改善によるコストの縮減効果を算出します。

【建替事業(今後のコスト見通しの把握)】

LCC = (建設費+改善費+修繕費+除却費)

【長寿命化型改善事業(改善による縮減効果の算出)】

1住棟のLCC縮減効果=LCC(計画前)-LCC(計画後)

- ① L C C (計画前) = (建設費+修繕費+除却費) ÷ 評価期間(改善非実施)
- ②LCC(計画後)=(建設費+改善費+修繕費+除却費)÷ 評価期間(改善実施)

(1) LCC算出に必要な項目の概要

修繕率

1.25%

3.80%

4.42%

■ 建設費:当該住棟の建設時点における建設工事費 (木造平屋建て、延床面積 70 ㎡/戸、20,000 千円/戸を想定)

- 修繕費:評価期間における修繕工事費。LCC算定プログラムで示された修繕項目を抽出し、項目 別の修繕費乗率により、経過年数までの累積修繕費を算出する(表 7-1 参照)
- 除却費:評価期間が経過した時点における除却工事費
- 改善費:評価期間における長寿命化型に該当する改善工事費(士幌町における実績を踏まえ設定)
- 評価期間:建替事業(木造)の場合 使用年数は50年と想定 長寿命化型改善事業(耐火構造)の場合 計画前は50年、計画後は70年と想定
- 社会的割引率:将来に発生する改善費・修繕費・除却費については、4%の社会的割引率を適用して現在価値化を行う(現在価値化係数:1÷(1+4%) Â経過年数)

9-2 7_1 12-2 17-1 17-2 8 18 修繕項目 外壁 給水管、 テレビ共聴 屋上防水 排水設備 給湯器 流し台 浴室ユニット 経常修繕 塗装等 給湯管 設備 修繕周期 12 18 35 30 15 15 30

1.26%

表7-1 修繕項目別の修繕費乗率一覧(本試算で使用する項目)

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 平成28年8月)を参考に設定

0.46%

1.14%

5.94%

0.29%

1.89%

(2) LCC算出及び縮減効果

■ 建替事業におけるLCC算出

建替事業の対象となる住棟においてLCCを算出した結果、表 7-2 に示すとおりとなり、計画期間内においてLCCは約 28,268 千円/年となることが把握されました。

■ 長寿命化型改善事業におけるLCC縮減効果算出

長寿命化型改善事業の対象となる住棟において、長寿命化型改善を実施しない場合(計画前)と実施した場合(計画後)についてLCC縮減効果を算出した結果、表 7-3に示すとおりとなりました。 長寿命化型改善を計画的に実施し、公営住宅等を長期にわたって使用することにより、計画期間内

において約6,494 千円/年の縮減になることが見込まれます。

団地名	構造	事業手法	事業内容	対象戸数	LCC (千円/棟·年)
睦	木造	建替	現地建替	4	1,950
	木造	建替	現地建替	4	1,950
	木造	建替	現地建替	4	1,950
	木造	建替	現地建替	4	1,950
南百戸	木造	建替	現地建替	3	1,462
	木造	建替	現地建替	3	1,462
	木造	建替	現地建替	3	1,462
	木造	建替	現地建替	3	1,462
	木造	建替	現地建替	3	1,462
	木造	建替	現地建替	3	1,462
若葉	木造	建替	現地建替	3	1,462
	木造	建替	現地建替	3	1,462
	木造	建替	現地建替	3	1,462
	木造	建替	現地建替	3	1,462
中士幌北	木造	建替	非現地建替	3	1,462
	木造	建替	非現地建替	3	1,462
	木造	建替	非現地建替	3	1,462
	木造	建替	非現地建替	3	1,462
	合	計		58	28,268

表7-2 建替事業におけるLCC算出

表7-3 長寿命化型改善事業におけるLCC縮減効果

団地名	構造	事業手法	事業内容	対象戸数	LCC縮減効果 (千円/棟·年)
大通西	耐 2	個別改善	屋根·外壁塗装	6	617
	耐 2	個別改善	屋根·外壁塗装	6	617
	耐 2	個別改善	屋根·外壁塗装	6	637
	耐 2	個別改善	屋根·外壁塗装	6	637
	耐 2	個別改善	屋根·外壁塗装	12	1,226
	耐 2	個別改善	屋根·外壁塗装	12	1,264
みのり野	耐 2	個別改善	屋根·外壁塗装	8	798
	耐 2	個別改善	屋根·外壁塗装	8	698
	合	計		64	6,494

資料編

士幌町住生活基本計画・士幌町公営住宅等長寿命化計画 策定委員会

1. 策定委員会構成員

委員長	町長	小林	康雄
副委員長	副町長	高木	康弘
	総務企画課長	亀野	倫生
	保健福祉課長	藤村	延
委員	産業振興課長	西野	孝典
	士幌農協参事	髙橋	弘行
	士幌町商工会事務局長	髙下	慎一
オブザーバー (北海道十勝総合振興局 帯広建設管理部建設行政室)	建設指導課建設指導係長建設指導課建設指導係技師	小林北原	喜彦海

2. 事務局

	建設課長	増田	優治
事務局	建設課施設担当課長	田中	敏博
	建築住宅担当主任	結城	兄太

3. 計画策定スケジュール

	第1回 策定委員会開催
	1. 計画に関する基本的事項
	(1) 計画の位置付けと策定のポイント
	(2) 計画の策定体制及び策定スケジュール
	2. 士幌町の住宅の現状
	(1) 士幌町の住宅及び公営住宅等の現状
令和2年11月17日(火)	(2) 民間賃貸共同住宅に関する意向調査
	(3) 士幌町住生活及び公営住宅等にかかる課題
	3. 住宅施策、公営住宅等に関する意見交換
	(1) 高齢者関連
	(2) 子育て関連
	(3) 空家関連
	(4) 公営住宅関連

(計画策定スケジュール続き)

令和3年1月21日(木)	第2回 策定委員会開催 1. 住生活基本計画 (案)の確認 (1) 課題の整理及び基本方針の確認 (2) 計画フレームの確認 (3) 計画の推進方針の確認 2. 公営住宅等長寿命化計画 (案)の確認 (1) 課題の整理及び基本方針の確認 (2) 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 (3) 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 (4) 長寿命化のための事業実施予定一覧 (5) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出
令和3年2月15日(月) ~令和3年3月15日(月)	パブリックコメント実施
令和3年3月	第2期士幌町住生活基本計画 策定 第2期士幌町公営住宅等長寿命化計画 策定

士幌町公営住宅等長寿命化計画(第2期)

■発 行 日 令和3年3月

■発 行 者 北海道河東郡士幌町

■編 集 士幌町建設課

〒080-1200 北海道河東郡士幌町字士幌 225 番地

TEL: 01564-5-5216 FAX: 01564-5-2860

URL: http://www.shihoro.jp