

大樹町公営住宅等長寿命化計画（概要版）

令和4年3月

大樹町

1章 はじめに

1 計画の目的

本町では、平成 23 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「大樹町住生活基本計画」を策定、さらに「大樹町住生活基本計画」の公営住宅に関連する個別計画として「大樹町公営住宅等長寿命化計画」を策定しています。

令和 3 年度には両計画の計画期間満了を迎えるとともに、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、大樹町を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込まれます。大樹町は、こうした背景を踏まえ、住生活基本計画、公営住宅等長寿命化計画を見直します。

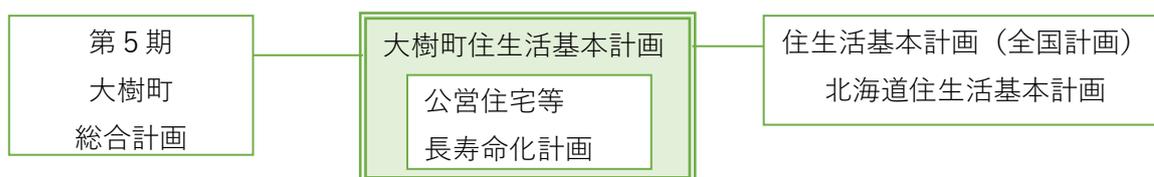
公営住宅等長寿命化計画は、住生活基本計画に定める公営住宅の役割を果たすために、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、公営住宅の長寿命化によるコスト縮減を図ることを目的とします。

2 計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、10 年間（令和 4～13 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、5 年後に見直しを検討します。

3 計画の位置づけ

本計画は、住宅部門の分野別計画である「大樹町住生活基本計画」を上位計画とする公営住宅等の活用方針等を定める個別の事業計画となります。



4 計画策定体制

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「住生活基本計画及び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。

2章 公営住宅等の特性

1 公営住宅の特性

(1) 公営住宅等の供給状況

令和3年度末現在、本町の公営住宅等は17団地、102棟、431戸あります。種別の内訳は、公営住宅が16団地、98棟、387戸（89.8%）、特定公共賃貸住宅が2団地、3棟32戸（7.4%）、町単独住宅が1団地、1棟、12戸（2.8%）です。

柏木町団地は公営住宅と特定公共賃貸住宅が混在、川南団地は特定公共賃貸住宅と町単独住宅が混在する団地です。

表 公営住宅等の管理状況

地域	団地名	種類	構造	建設年度	棟数	戸数	用途地域
市街地	柏木町	公営住宅	簡平、耐平、耐二	S63~H13	10	66	1中専
		特公賃	耐二	H14	1	8	1中専
	双葉町	公営住宅	簡平	S53~S57	13	44	1中専
	松山	公営住宅	簡平	S52~S54	7	28	1中専
	新通	公営住宅	簡平	S50	1	4	2中専
	松並町	公営住宅	簡平	S56,57	4	16	1住居
	鏡町	公営住宅	簡平、耐二	S58~H8	13	71	1住居
	日方	公営住宅	木造、簡平	S51~R3	12	47	2中専、1住居
	川南	特公賃	耐二	H4,5	2	24	準工
		町単独住宅	耐二	H3	1	12	準工
	川南第2	公営住宅	木造	H26,27	3	12	準工
	寿町	公営住宅	木造	H28,29	2	8	2中専
小計		-	-	-	69	340	-
郊外	石坂	公営住宅	簡平	S52~H1	10	27	-
	石坂第2	公営住宅	簡平	S58~S60	7	17	-
	中島	公営住宅	簡平	S53	1	3	-
	旭	公営住宅	簡平	S60~H2	4	11	-
	尾田	公営住宅	簡平	S53~S55	5	11	-
	浜大樹	公営住宅	簡平	S56~H3	3	10	-
	上生花	公営住宅	簡平	S54~S57	3	12	-
	小計		-	-	-	33	91
公営住宅		-	-	-	98	387	-
特公賃		-	-	-	3	32	-
町単独住宅		-	-	-	1	12	-
合計		-	-	-	102	431	-

資料：大樹町調べ（令和3年度末現在）

図 公営住宅等の位置（用途地域内）

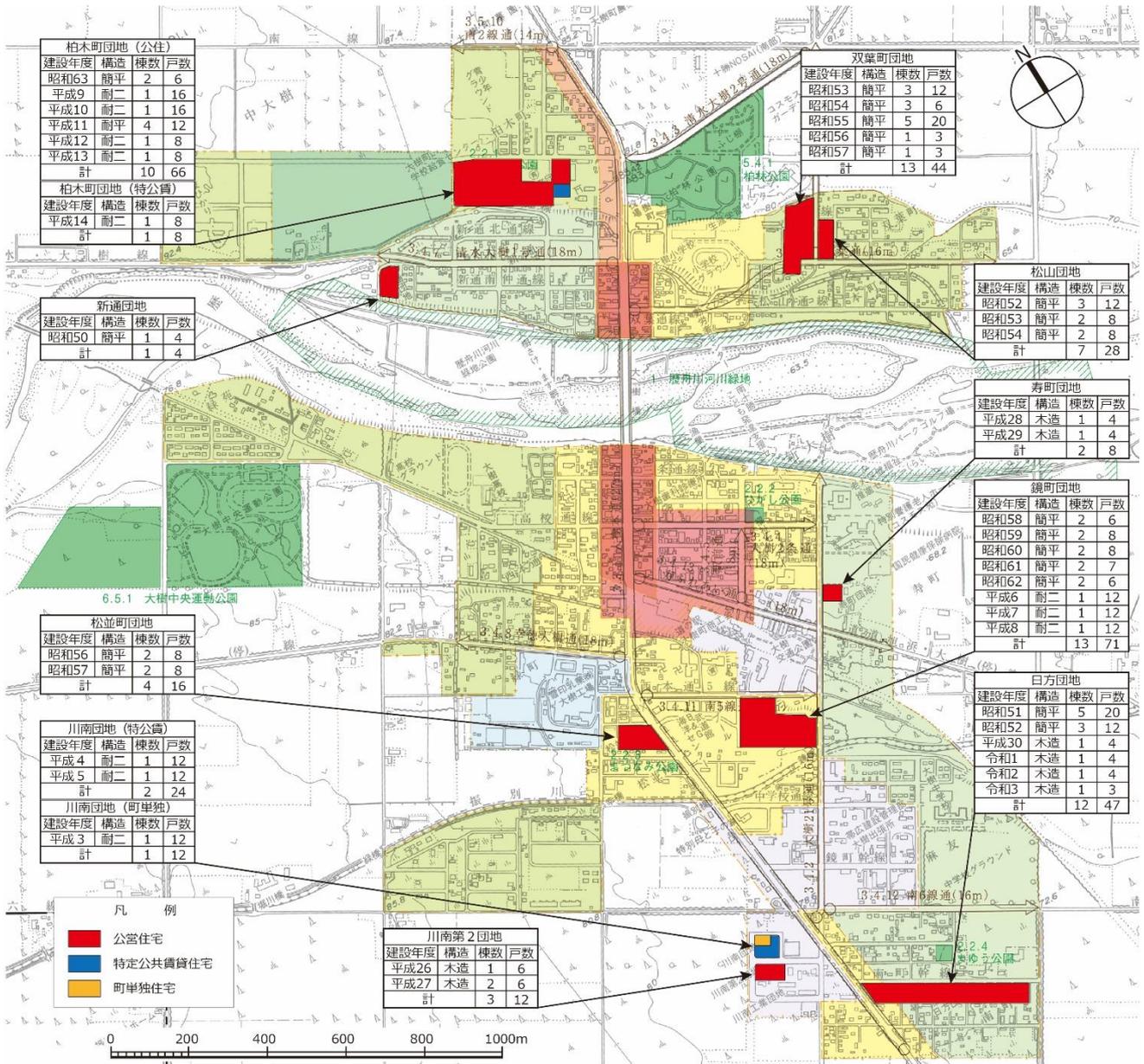
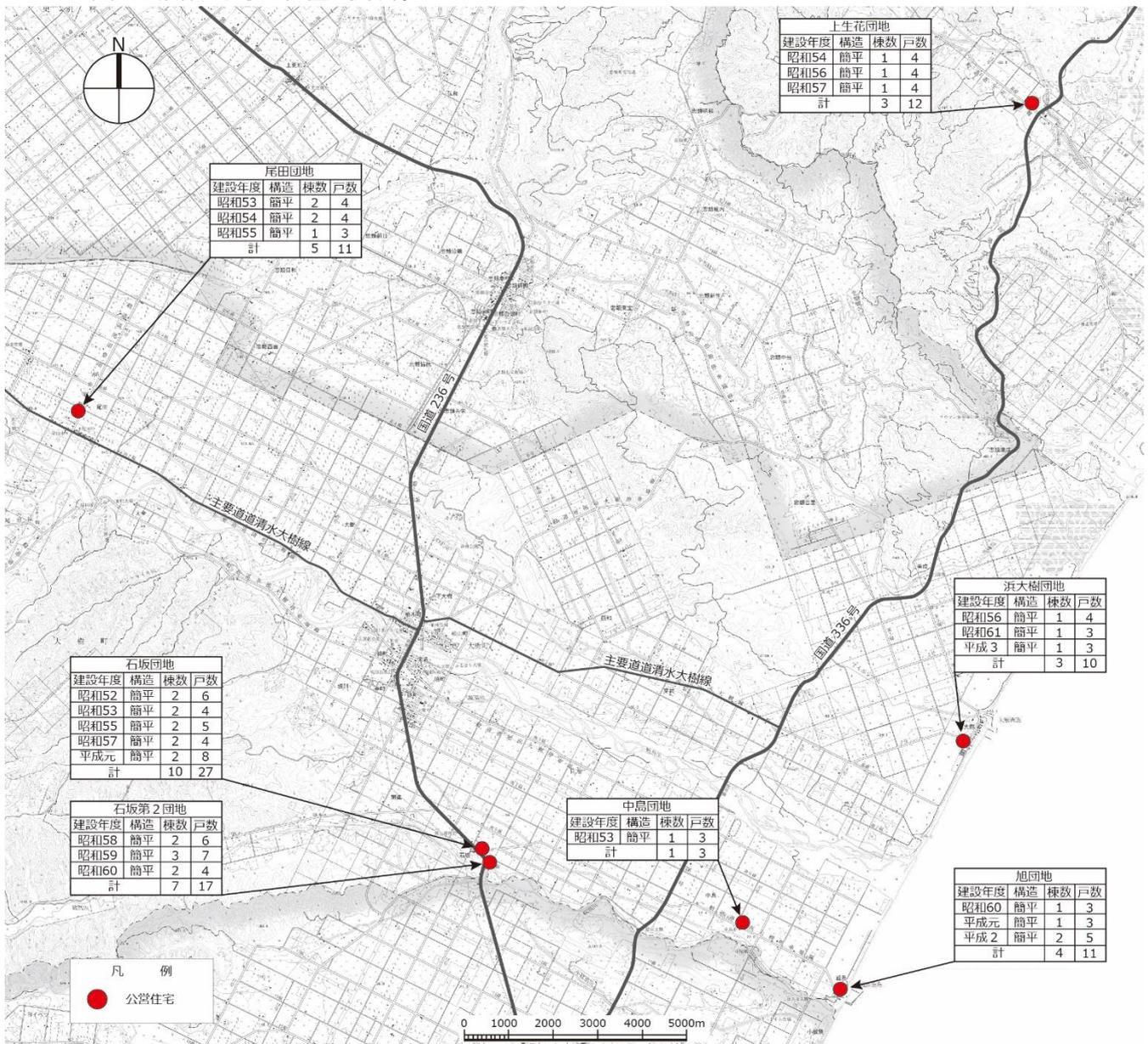


図 公営住宅等の位置 (郊外)

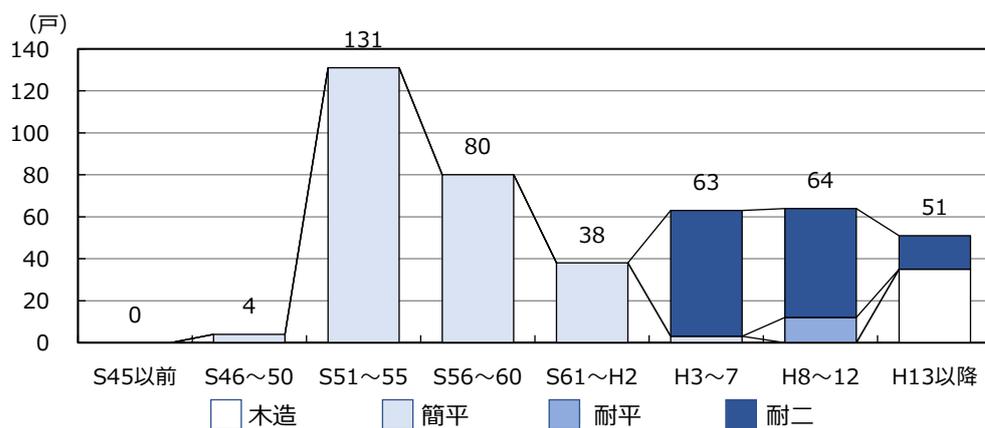


(2) 構造、建設年度

公営住宅等 431 戸の構造は、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が 256 戸（59.4%）と最も多く、次いで耐火構造住宅が 140 戸（32.5%）、木造住宅が 35 戸（8.1%）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昭和 50～平成 3 年度、耐火構造住宅が平成 3～14 年度、木造住宅が平成 26～令和 3 年度となっています。

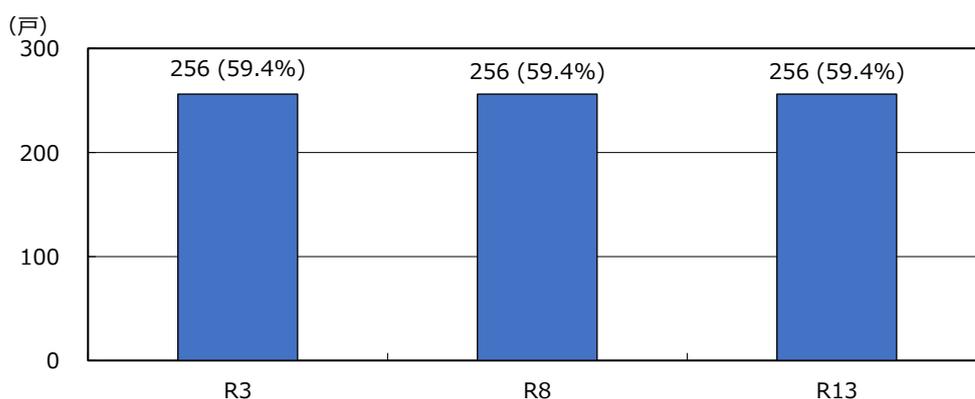
図 構造別整備戸数



(3) 耐用年数の経過状況

令和 3 年度現在、公営住宅等 431 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは簡易耐火構造平屋建て住宅全戸の 256 戸（59.4%）です。今後建替えや除却を行わない場合、10 年後の令和 13 年度も同様のまま 256 戸（59.4%）となる見込みです。

図 耐用年数経過状況



(4) 設備

浴室は全戸が整備済みとなっており、そのうち、浴槽が整備されているのは 40.6%となっています。3 箇所給湯が整備されているのは 40.6%です。水洗化は 70.5%が公共下水道でその他はくみ取りとなっています。市街地部では水洗化率は 89.4%となります。

2 入居世帯の特性

(1) 入居率

令和3年6月10日現在、公営住宅等431戸のうち入居世帯は351世帯で入居率は81.4%です。また、政策空家を除くと管理戸数は405戸、入居率は86.7%となります。

表 団地別入居率の状況

(単位：戸、世帯)

地域	団地名	種類	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)
市街地	柏木町	公営住宅	66	1	65	59	89.4%	90.8%
		特公賃	8	0	8	7	87.5%	87.5%
	双葉町	公営住宅	44	0	44	43	97.7%	97.7%
	松山	公営住宅	28	0	28	22	78.6%	78.6%
	新通	公営住宅	4	2	2	2	50.0%	100.0%
	松並町	公営住宅	16	0	16	15	93.8%	93.8%
	鏡町	公営住宅	71	0	71	67	94.4%	94.4%
	日方	公営住宅	47	23	24	20	42.6%	83.3%
	川南	特公賃	24	0	24	21	87.5%	87.5%
		町単独住宅	12	0	12	11	91.7%	91.7%
	川南第2	公営住宅	12	0	12	10	83.3%	83.3%
	寿町	公営住宅	8	0	8	8	100.0%	100.0%
	小計		340	26	314	285	83.8%	90.8%
郊外	石坂	公営住宅	27	0	27	24	88.9%	88.9%
	石坂第2	公営住宅	17	0	17	11	64.7%	64.7%
	中島	公営住宅	3	0	3	2	66.7%	66.7%
	旭	公営住宅	11	0	11	7	63.6%	63.6%
	尾田	公営住宅	11	0	11	10	90.9%	90.9%
	浜大樹	公営住宅	10	0	10	8	80.0%	80.0%
	上生花	公営住宅	12	0	12	4	33.3%	33.3%
		小計		91	0	91	66	72.5%
	合計		431	26	405	351	81.4%	86.7%

資料：大樹町調べ（令和3年6月10日現在）

(2) 子育て世帯、高齢世帯

入居世帯351世帯のうち、11歳以下の子どもがいる子育て世帯は41世帯で11.7%です。また、入居世帯351世帯のうち、高齢世帯（65歳以上の高齢者のいる世帯）は過半の179世帯で51.0%です。

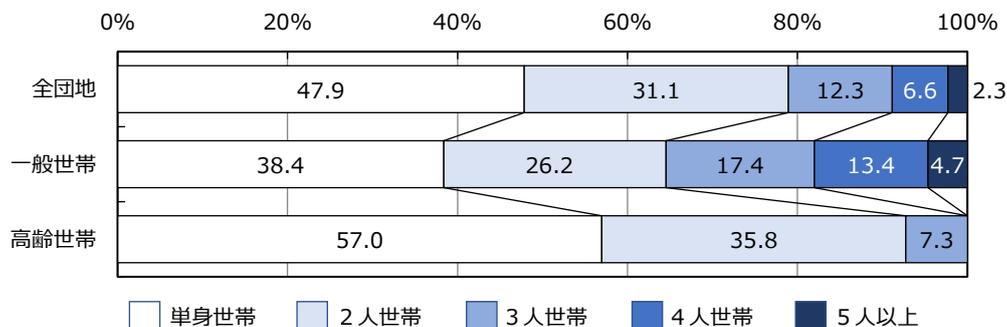
(3) 収入超過・高額所得世帯

公営住宅に居住する世帯の収入超過者は58世帯(16.5%)、高額所得者は14世帯(4.0%)であり、合計72世帯(20.5%)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 168 世帯 (47.9%)、次いで 2 人世帯が 109 世帯 (31.1%)、3 人世帯が 43 世帯 (12.3%) となっています。さらに一般世帯と高齢世帯で分けると、高齢単身世帯は 102 世帯、29.1%を占めています。

図 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較



(5) 年度別入居状況

公営住宅等の入居状況をみると、ここ 10 ヶ年で 184 戸、年平均 18 戸に新規世帯及び住み替え世帯が入居しています。

表 公営住宅等の入居状況

	公営住宅	特公賃住宅	町単独住宅	合計
平成 23 年度	8	1	1	10
平成 24 年度	12	1	1	14
平成 25 年度	12	1	0	13
平成 26 年度	12	1	1	14
平成 27 年度	21	4	0	25
平成 28 年度	13	2	0	15
平成 29 年度	21	3	0	24
平成 30 年度	24	3	2	29
令和元年度	14	5	3	22
令和 2 年度	12	5	1	18
10 年間合計	149	26	9	184
10 年間平均	15	3	1	18

3 入居者意向の特性

(1) 調査の目的と方法

a. 調査の目的

公営住宅等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、公営住宅等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. 調査期間

調査時点を7月1日現在とし、回収期限を8月24日としました。

c. 配布回収方法

配布・回収はともに郵送としました。

d. 調査対象、調査項目

公営住宅等に入居する全世帯（343世帯）を対象としました。回収数108票、回収率は31.5%となりました。質問内容は町民意向調査に以下の内容を追加しています。

e. アンケート種別対象団地

建替対象団地として、双葉町団地、松山団地、日方団地19～24号棟、改善対象団地として、柏木町団地、柏木町団地（特公賃）、新通団地、松並町団地、鏡町団地、日方団地1～3号棟、川南団地（特公賃、町単独）、石坂団地、石坂第2団地、中島団地、旭団地、尾田団地、浜大樹団地、上生花団地、川南第2団地、寿町団地としました。

表 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
1) 回答者(世帯)の世帯属性・居住履歴	・世帯全員の状況(性別・年齢・身体状況・就業の有無・就業場所)	・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
2) 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。
3) 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。
4) 今後の居住意向(建替対象団地のみ)	・今後の居住意向 ・将来の団地づくり ・住まい方のイメージ	・今後の建替事業に当たっての整備方針検討の参考とする。
5) 改善要望(改善対象団地のみ)	・住戸内の改善要望 ・周辺環境の改善要望 ・庭や家庭菜園の要望 ・団地全体の緑化について	・今後の改善事業、修繕事業の参考とする。
6) 共同生活への貢献	・団地内の生活で貢献できること	

1)、3)は住生活基本計画の町民意向調査と共通質問である。

4)は建替対象団地(双葉町、松山、日方(一部))を対象とした

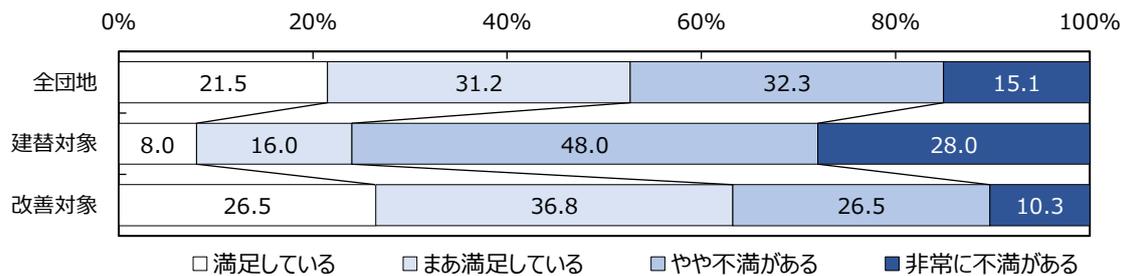
5)は改善対象団地(柏木町、新通、松並町、鏡町、日方(一部)、川南、石坂、石坂第2、中島、旭、尾田、浜大樹、上生花、川南第2、寿町)を対象とした

(2) 現在の住まいについて

a. 現在の住宅の総合的な満足度

現在の住まいについて「住宅の満足度」は、満足傾向（「満足している」及び「まあ満足している」）が52.7%、不満傾向（「やや不満がある」及び「非常に不満がある」）が47.4%となっています。

種類別にみると、「満足傾向」の構成比は、建替対象団地 24.0%、改善対象団地 63.3%となっています。

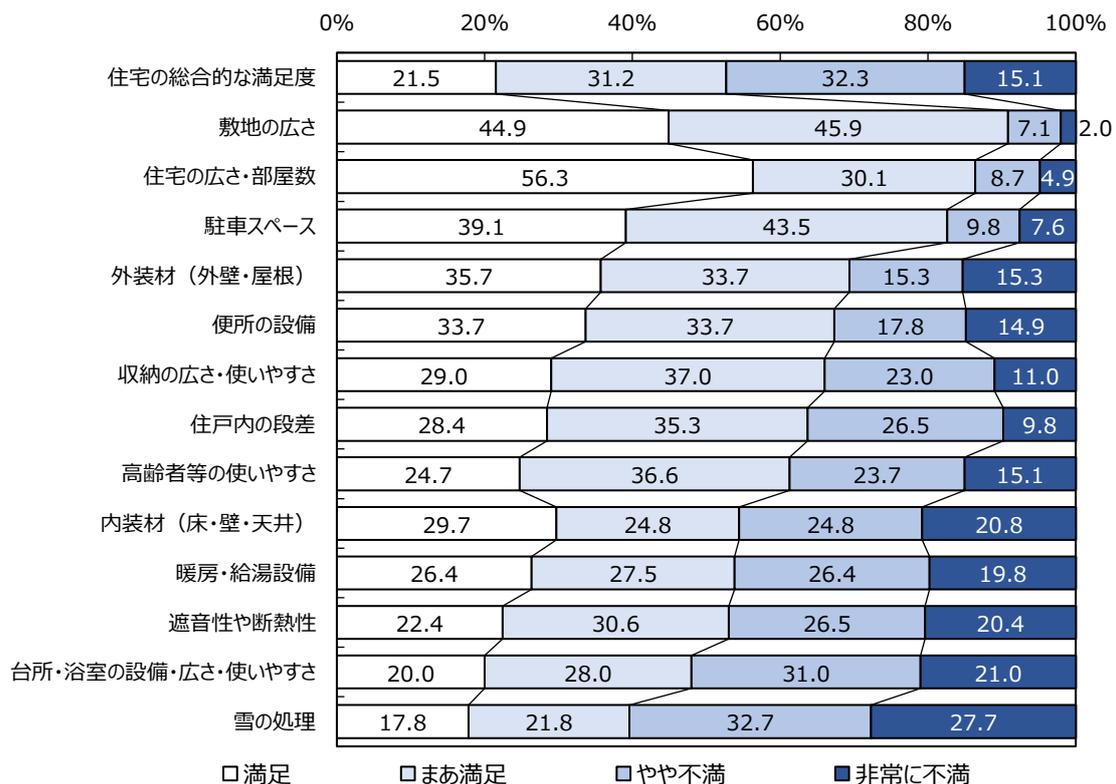


b. 住宅の具体的な内容についての満足度・各項目の比較

住宅の具体的な内容に関する13項目の満足度を比較すると、「雪の処理」、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」を除く項目において満足傾向が不満傾向を上回っています。

満足傾向の構成比の多い項目は、多い順に、「敷地の広さ」90.8%、「住宅の広さ・部屋数」86.4%、「駐車スペース」82.6%となっています。

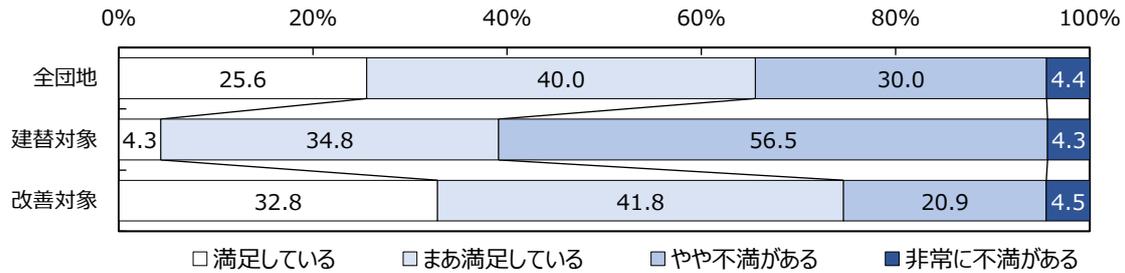
また、不満傾向の構成比の多い項目は、多い順に、「雪の処理」60.4%、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」52.0%、「遮音性や断熱性」46.9%となっています。



c. 住宅周辺の環境や設備の総合的な満足度

現在の住宅について「住宅周辺の環境や設備の満足度」は、満足傾向（「満足している」及び「まあ満足している」）が65.6%、不満傾向（「やや不満がある」及び「非常に不満がある」）が34.4%となっています。

種類別にみると、「満足傾向」の構成比は、建替対象団地 39.1%、改善対象団地 74.6%となっています。

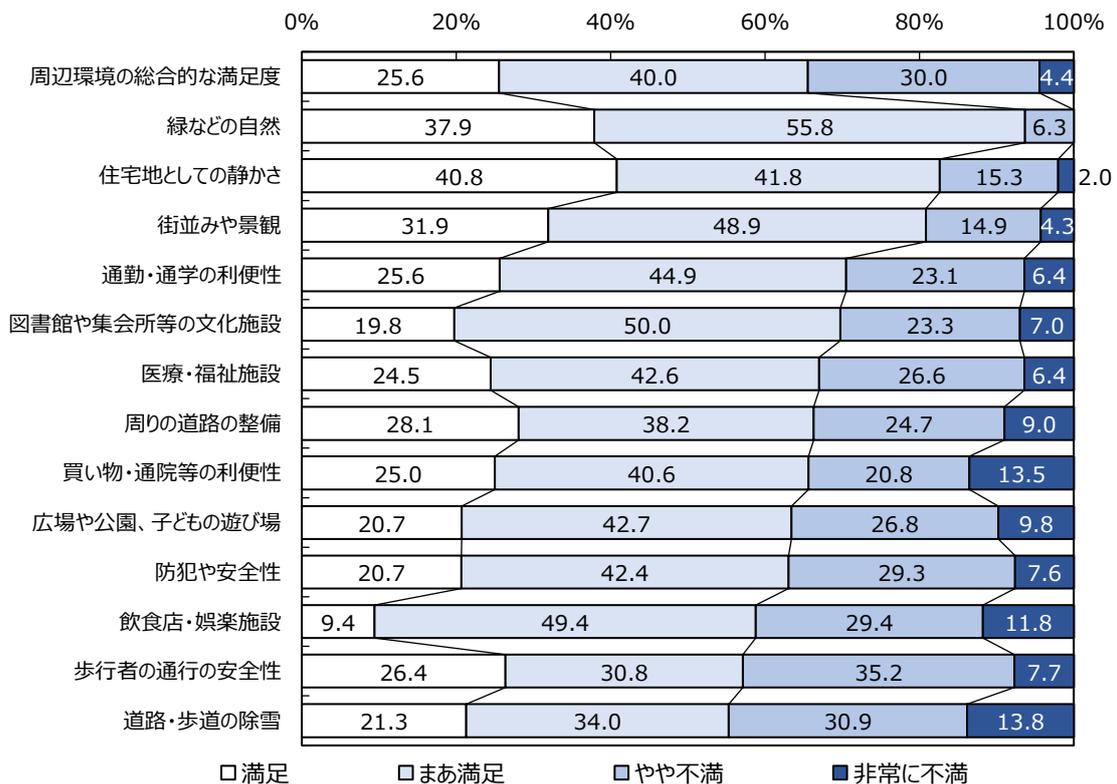


d. 周辺環境の具体的な内容についての満足度・各項目の比較

周辺環境の具体的な内容に関する13項目の満足度を比較すると、全ての項目において満足傾向が不満傾向を上回っています。

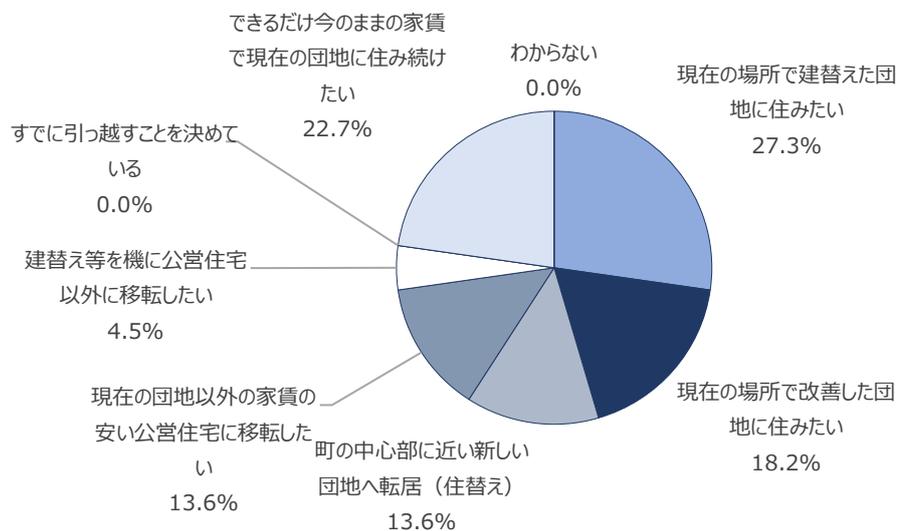
満足傾向の構成比の多い項目は、多い順に、「緑などの自然」93.7%、「住宅地としての静かさ」82.6%、「街並みや景観」80.8%となっています。

また、不満傾向の構成比の多い項目は、多い順に、「道路・歩道の除雪」44.7%、「歩行者の通行の安全性」42.9%、「飲食店・娯楽施設」41.2%となっています。



(3) 今後の居留意向（建替対象団地入居者のみ）

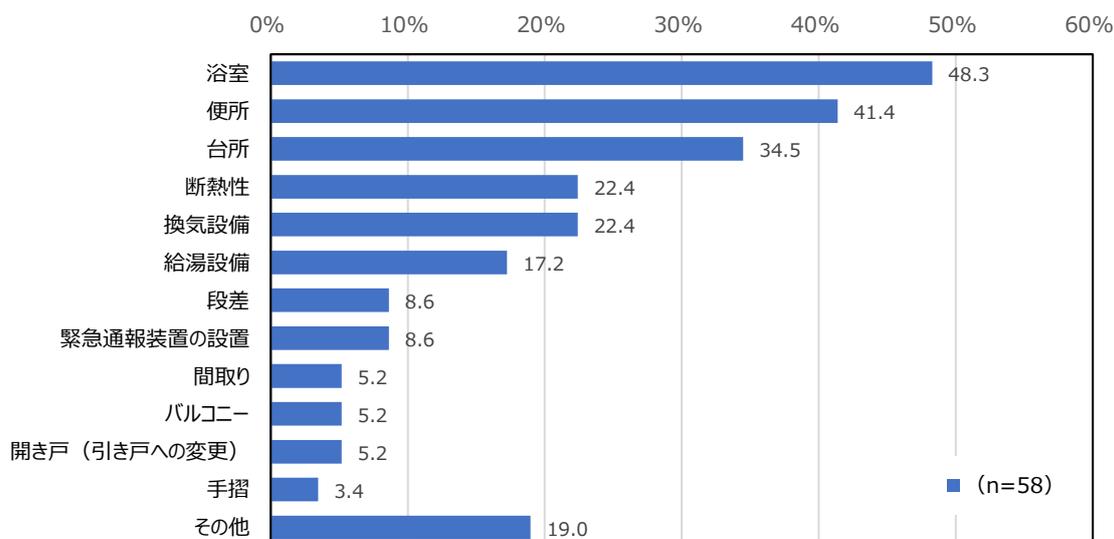
建替対象団地居住世帯の今後の居留意向は、多い順に、「現在の場所で建替えた団地に住みたい」27.3%、「できるだけ今のままの家賃で現在の団地に住み続けたい」22.7%、「現在の場所で改善した団地に住みたい」18.2%となっています。



(4) 住宅改善に対する要望（改善対象団地入居者のみ）

a. 住戸内について改善してほしいもの（複数回答）

回答世帯の住戸内について改善してほしいものは、多い順に、「浴室」28件 48.3%、「便所」24件 41.4%、「台所」20件 34.5%、「断熱性」及び「換気設備」がともに13件 22.4%となっています。



3章 長寿命化に関する基本方針

1 町全体の住宅施策の基本理念・基本目標

大樹町は、令和3年度策定の「大樹町住生活基本計画」において、住宅施策の推進方針を以下のように定めています（太字は重要施策）。

（居住者の視点）目標1 安心して暮らすことのできる住まいづくり

推進方針	主な取り組み		施策対象	
			公営住宅	民間住宅
1 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備	①	公営住宅の適正な管理戸数の確保	○	
	②	公営住宅老朽ストックの計画的な更新	○	
	③	既存公営住宅等ストックの長寿命化	○	
	④	新たな住宅セーフティネット制度の活用検討		○
2 地域で暮らし続けられる住生活の実現	①	民間賃貸住宅の入居動向の把握と整備の支援		○
	②	高齢者向け住宅の確保と住み替え支援	○	○
	③	子どもを産み育てやすい住まいの実現	○	○
	④	需要に応じた宅地分譲		○
3 移住・定住の促進	①	お試し暮らし住宅の利用促進	○	
	②	住民票窓口における転出入者に対するアンケート調査の実施		○
	③	移住希望者への情報提供	○	○

（地域・まちづくりの視点）目標2 持続可能な住環境の維持・向上

推進方針	主な取り組み		施策対象	
			公営住宅	民間住宅
4 大樹の気候風土に応じた住環境づくり	①	研究機関と連携した風土に根ざした住宅づくりの調査・研究	○	○
	②	住まいづくりにおける環境負荷低減の促進		○
	③	大樹型住宅の建設促進（大樹でかなえるマイホーム支援事業）		○
5 コンパクトで災害に強い住宅市街地の実現	①	まちなか居住の促進とコンパクトな住宅市街地の形成	○	○
	②	住宅の耐震化の促進	○	○
	③	防災・減災対策の促進		○

（ストックの視点）目標3 良質な住宅ストックの形成

推進方針	主な取り組み		施策対象	
			公営住宅	民間住宅
6 住宅の性能向上の推進	①	既存住宅のリフォーム支援（大樹町住宅リフォーム支援事業）		○
	②	相談窓口、相談体制の充実		○
	③	北方型住宅 2020[*]等の啓発普及 ※道が推奨する高性能認定住宅の名称		○
	④	地域材の活用	○	○
	⑤	BIS [*] 、BIS-Eの資格取得支援制度 ※温熱環境の設計・施工資格		○
7 空き家等の適正管理の推進	①	大樹町空き家情報登録制度の活用促進		○
	②	空家等対策計画の策定による空き家予備軍の対策や空き家の発生抑制、適切な管理の推進の検討		○

2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況の把握・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

公営住宅等の点検については、これまで実施していた建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検の対象とならない住棟を含めた定期点検を実施します。

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を実施します。

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、点検結果、修繕周期を踏まえ、本計画とは別に長期修繕計画の策定を今後検討します。

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、管理データとして活用している施設カルテ等に記録し、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共に、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

改善事業は、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、及び仕様のグレードアップ等の耐久性向上に資する改善事業の実施により公営住宅等の長寿命化を図り、従来型の短いサイクルでの更新よりもライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて改善事業は、効果的・効率的に実施すると共に計画的に行い、事業費・事業量の平準化につなげます。

4章 公営住宅等の事業手法の選定

1 事業手法の選定方針

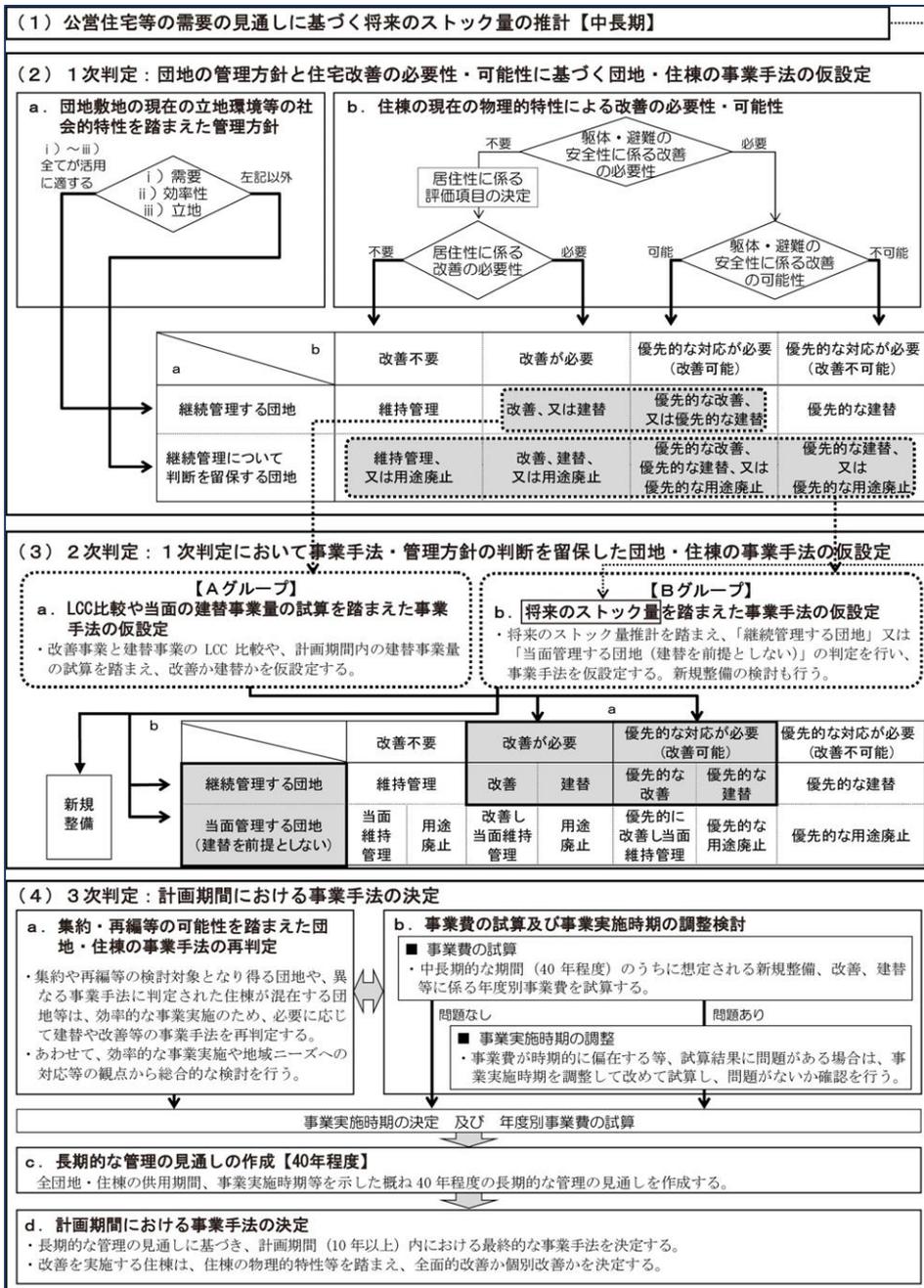
(1) 対象

長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和4年3月末時点で町が管理している101棟431戸（公営住宅387戸、特定公共賃貸住宅32戸、町単独住宅12戸）とします。また、公営住宅団地内の集会所や児童遊園等の共同施設も対象とします。

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

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

図 事業手法の選定フロー



2 事業手法の判定

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

a. 総人口

本町の総人口は、令和 2 年国勢調査で 5,420 人です。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 7 年 5,134 人、令和 12 年 4,827 人、令和 17 年 4,532 人、令和 22 年 4,258 人としています。大樹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、令和 7 年 5,135 人、令和 12 年 4,867 人、令和 17 年 4,599 人、令和 22 年 4,347 人としています。

本計画においては、国立社会保障・人口問題研究所の推計値との整合を図ることとします。

表 将来人口の設定

	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
国勢調査	6,407	5,977	5,738	5,420					
社人研推計値				5,449	5,134	4,827	4,532	4,258	3,977
人口ビジョン				5,437	5,135	4,867	4,599	4,347	4,095

b. 将来世帯数

本町の一般世帯数^{※1}は、平成 27 年国勢調査で 2,530 世帯です。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。国立社会保障・人口問題研究所の推計値による将来人口をベースにした一般世帯数では、令和 12 年 2,352 世帯、令和 22 年 2,194 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。過去の国勢調査結果を勘案して主世帯率を 97%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 将来世帯数の設定

	国勢調査					推計値				
	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
a.一般世帯数	2,550	2,555	2,528	2,530	2,481	2,424	2,352	2,278	2,194	2,114
b.主世帯率	0.96	0.98	0.98	0.97	0.95	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97
c=a*b.主世帯	2,447	2,504	2,475	2,442	2,450	2,340	2,270	2,200	2,120	2,040

c. 将来住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数の内訳は、過去の国勢調査における構成比を勘案して設定します。

借家世帯の割合は 42%のまま推移すると想定します。その内訳として、公営借家の割合は減少傾向、民営借家・給与住宅の割合は増加傾向にあることを踏まえ、公営借家世帯の割合は徐々に減少すると想定します（5年毎に1ポイントずつ減少）。

その結果、公営借家世帯は、令和12年で320世帯、令和22年で250世帯となります。

表 住宅所有関係別世帯数の想定

	国勢調査				推計値				
	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
主世帯	2,504 100.0%	2,475 100.0%	2,442 100.0%	2,450 100.0%	2,340 100%	2,270 100%	2,200 100%	2,120 100%	2,040 100%
持ち家	1,413 56.4%	1,427 57.7%	1,418 58.1%	1,411 57.6%	1,360 58%	1,320 58%	1,280 58%	1,230 58%	1,180 58%
借家	1,091 43.6%	1,048 42.3%	1,024 41.9%	1,039 42.4%	980 42%	950 42%	920 42%	890 42%	860 42%
公営借家	496 19.8%	459 18.5%	417 17.1%	357 14.6%	360 15%	320 14%	290 13%	250 12%	220 11%
民営借家	595	589	607	682	620	630	630	640	640
給与住宅	23.8%	23.8%	24.9%	27.8%	26%	28%	29%	30%	31%

d. 公営住宅等管理戸数の想定

上記の公営借家世帯に5%程度の空き家を考慮し、公営住宅等必要管理戸数は、令和13年で約340戸、令和23年で約260戸と想定します。

(2) 判定結果

1～3次判定結果を以下に示します。

表 長期的な管理の見通し

種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	2次判定結果	事業実施時期			将来戸数	
							計画期間 R4-13	構想期間 R14-23	構想期間 以降 R24-33	R13 末	R23 末
公営住宅	柏木町	簡平	S63	2	6	建替	維持管理	用途廃止	－	6	0
		耐平、耐二	H9～13	8	60	維持管理	改善	維持管理	維持管理	60	60
	双葉町	簡平	S53～57	13	44	建替	建替	維持管理	維持管理	16	12
	松山	簡平	S52～54	7	28	建替	用途廃止	－	－	0	0
	新通	簡平	S50	1	4	建替	用途廃止	－	－	0	0
	(仮) まちなか	－	－	－	－	－	移転建替	維持管理	維持管理	30	30
	松並町	簡平	S56,57	4	16	建替	改善	建替	維持管理	16	0
	鏡町	簡平	S58～62	10	35	建替	改善	建替	維持管理	35	30
		耐二	H6～8	3	36	維持管理	維持管理	改善	維持管理	36	36
	日方	簡平	S51,52	8	32	用途廃止	用途廃止	－	－	0	0
		木造	H30～ R3	4	15	当面維持管理	維持管理	維持管理	改善	15	15
	川南第2	木造	H26,27	3	12	維持管理	維持管理	改善	維持管理	12	12
	寿町	木造	H28,29	2	8	当面維持管理	維持管理	維持管理	改善	8	8
	石坂	簡平	S52～ H1	10	27	用途廃止	用途廃止	維持管理	維持管理	20	20
	石坂第2	簡平	S58～60	7	17	用途廃止	用途廃止	用途廃止	－	11	0
	中島	簡平	S53	1	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止	－	0	0
	旭	簡平	S60～ H2	4	11	用途廃止	用途廃止	用途廃止	－	8	0
	尾田	簡平	S53～55	5	11	用途廃止	用途廃止	用途廃止	－	0	0
浜大樹	簡平	S56～ H3	3	10	用途廃止	用途廃止	用途廃止	－	6	0	
上生花	簡平	S54～57	3	12	用途廃止	用途廃止	用途廃止	－	4	0	
特公賃	柏木町	耐二	H14	1	8	維持管理	維持管理	改善	維持管理	8	8
	川南	耐二	H4,5	2	24	維持管理	改善	維持管理	維持管理	24	24
単独住宅	川南	耐二	H3	1	12	維持管理	改善	維持管理	維持管理	12	12
合計				102	431					339	267

5章 長寿命化のための実施方針

本章では、公営住宅等の長寿命化に向けた点検事業、修繕事業、改善事業及び建替事業の実施方針を示すとともに、本計画期間の整備プログラムを整理します。

1 点検事業の実施方針

(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、公営住宅等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。

計画修繕の修繕周期は参考資料に示す「修繕周期表」を参考にすることとします。

(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。

3 改善事業の実施方針

本計画期間内で実施する改善事業については、前章の事業手法選定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。

個別改善（居住性向上型）	住戸内の断熱性向上と入居者の負担軽減による居住環境の改善に努めます。
（福祉対応型）	高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住棟のバリアフリー化を進めます。
（安全性確保型）	設備等の耐震性を向上させ入居者等の安全性の確保を図ります。
（長寿命化型）	耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性向上の観点から屋根・外壁・配管等の仕様を一定の水準まで向上させるなどの予防保全的な改善を行います。

実施内容	(居住性向上型)	・室内側窓のプラスチック化 ・給湯設備の設置 等
	(安全性確保型)	・アスベストの除去 等
	(長寿命化型)	・屋上・屋根・外壁・配管等の耐久性向上 等

上記に掲げた改善以外についても、「公営住宅等ストック総合改善事業」に定められた改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施していきます。

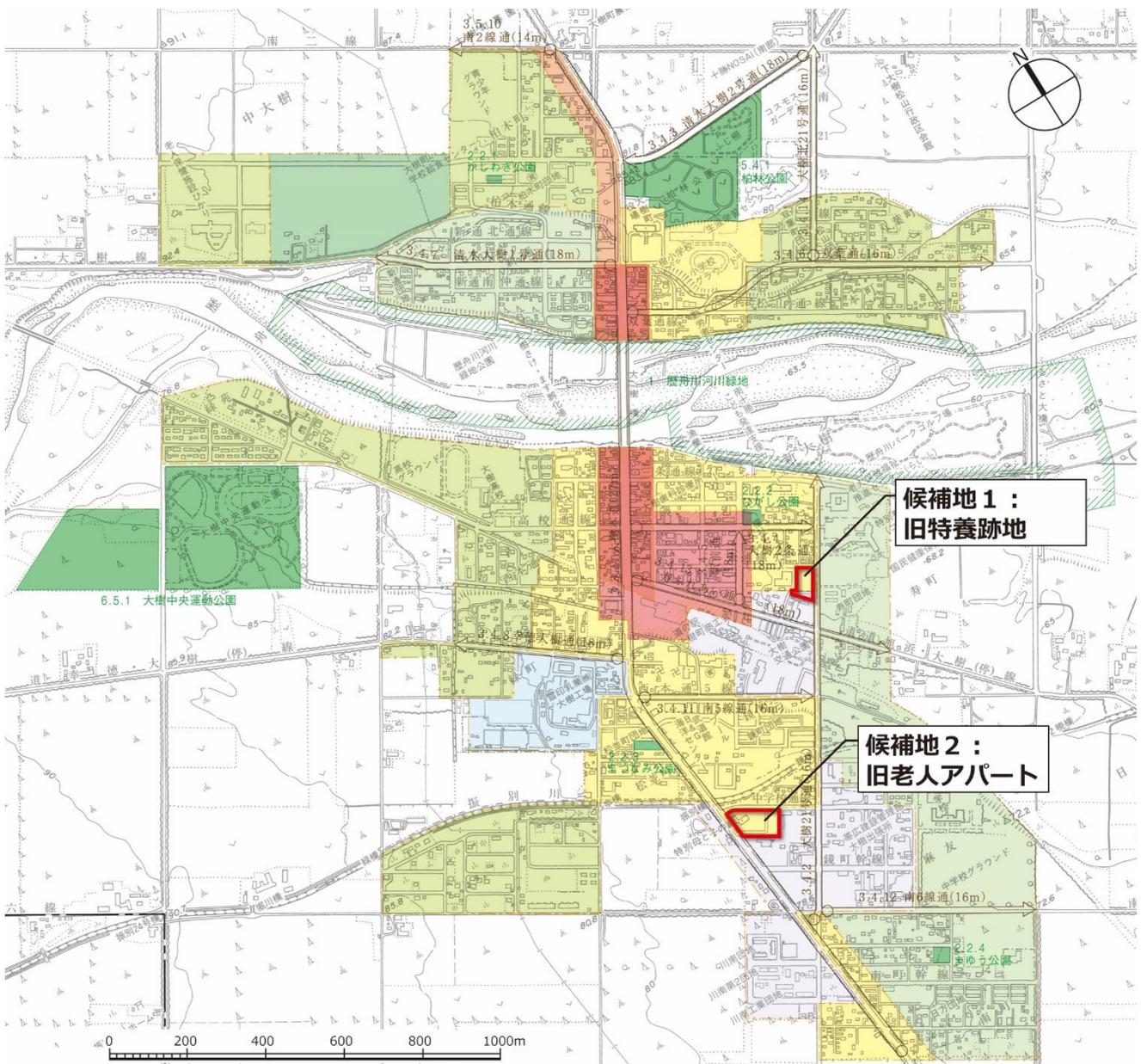
4 建替事業の実施方針

活用手法の判定結果から、将来必要管理戸数、団地単位での効率的ストック活用、地域単位での効率的ストック活用、財政状況等を勘案して建替団地を設定します。

誰もが安心して入居できる居住環境を実現するため、「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き」（平成27年3月）に準拠し、併せて、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」（平成21年3月）に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とします。

具体的には、計画期間内に双葉町団地の建替事業に伴う(仮)まちなか団地(旧特養跡地、旧老人アパート跡地)の建設、双葉団地の現地建替えおよび松山団地の除却を行います。

図 (仮) まちなか団地建替候補地



5 長寿命化を図るための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、事業プログラムについては公営住宅等の需要、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね5年後に見直しを検討します。

図 事業プログラム（計画期間）

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)	現入居世帯 (R3.6月)	活用手法	年度別対象戸数(戸)													管理戸数 構造 (実施後)
								前 期					前期計	後 期					後期計	計画 期間計	
								4 年度	5 年度	6 年度	7 年度	8 年度		9 年度	10 年度	11 年度	12 年度	13 年度			
市街地	公住	柏木町	S63	簡平	6	6	維持管理												6 簡平		
			H9~13	耐平、耐二	60	53	個別改善							16	16	12	44	44	60 耐平、耐二		
	特公	柏木町	H14	耐二	8	7	維持管理												8 耐二		
	公住	双葉町	S53~57	簡平	44	43	現地建替							3	3	6	12	12	16 木造、簡平		
	公住	松山	S52~54	簡平	28	22	用途廃止							(4)	(4)	(4)	(4)	(16)	(16)	12 簡平	
	公住	神通	S50	簡平	4	2	用途廃止	(4)											(4)		
	公住	(仮) まちなか	-	-	-	-	移転建替			5	5	4	14	4	4	4	4		16	30	30 木造
	公住	松並町	S56,57	簡平	16	15	個別改善				4	4	8	3	5				8	16	16 簡平
	公住	鏡町	S58~62	簡平	35	34	個別改善							6	8	8	7	6	35	35	35 簡平
			H6~8	耐二	36	33	維持管理														
	公住	日方	S51~52	簡平	32	9	用途廃止	(16)	(4)	(4)	(4)	(4)	(32)							(32)	
			H30~R3	木造	15	11	維持管理														
	特公	川南	H4,5	耐二	24	21	個別改善				12	12	24							24	24 耐二
	町単	川南	H3	耐二	12	11	個別改善			12			12							12	12 耐二
	公住	川南第2	H26,27	木造	12	10	維持管理														12 木造
	公住	寿町	H28,29	木造	8	8	維持管理														8 木造
郊外	公住	石坂	S52~H元	簡平	27	24	用途廃止										(7)	(7)	(7)	20 簡平	
	公住	石坂第2	S58~60	簡平	17	11	用途廃止										(6)	(6)	(6)	11 簡平	
	公住	中島	S53	簡平	3	2	用途廃止							(3)				(3)	(3)		
	公住	旭	S60~H2	簡平	11	7	用途廃止										(3)	(3)	(3)	8 簡平	
	公住	尾田	S53~55	簡平	11	10	用途廃止								(4)			(7)	(11)	(11)	
	公住	浜大樹	S56~H3	簡平	10	8	用途廃止											(4)	(4)	(4)	6 簡平
	公住	上生花	S54~57	簡平	12	4	用途廃止											(8)	(8)	(8)	4 簡平
	合 計				431	351	建替			5	5	4	14	4	4	7	7	6	28	42	339
						個別改善			12	16	16	44	9	13	24	23	18	87	131		
						用途廃止	20	4	4	4	16	48	6	23	8	12	37	86	134		
						計画修繕															

下段の()は除却を含む用途廃止戸数を示す