

上富良野町公営住宅等長寿命化計画

平成26年3月

北海道 上富良野町 町民生活課

1. 公営住宅等ストックの状況

上富良野町の町営住宅については、平成13年に「上富良野町ストック総合活用計画」が策定され、平成14年度から平成34年までの20年間で建て替えと維持修繕により管理戸数を444戸から406戸とする計画を策定した。

その後、町財政の状況や人口の動向、既存町営住宅の老朽度等を考慮しながら、建て替え等を行い、平成25年度末で405戸を管理している。

現在泉町南団地で建て替えを行っており、平成31年度までに72戸から72戸の建て替えを行う予定である。

(1) 現在の管理戸数（平成26年3月31日現在）

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数
宮 町	昭和62年度	簡二	2	8
	昭和63年度	簡二	4	16
	計		6	24
東 中	昭和54年度	簡平	2	4
	昭和55年度	簡平	2	4
	平成4年度	簡平	1	2
	計		5	10
緑 町	昭和37年度	簡平	1	4
	昭和38年度	簡平	1	4
	計		2	8
富 町	平成5年度	耐二	2	8
	平成7年度	耐二	1	4
	平成8年度	耐二	3	12
	平成20年度	耐二	1	10
	平成21年度	耐二	1	15
	平成22年度	耐二	1	10
	計		9	59
東 町	平成10年度	耐二	1	16
	平成11年度	耐二	1	16
	平成12年度	耐二	1	8
	計		3	40
泉町北	平成13年度	耐二	1	8
	平成15年度	耐二	1	8
	平成16年度	耐二	1	8
	計		3	24

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数
泉町南	昭和47年度	簡平	6	18
	昭和48年度	簡平	9	30
	昭和49年度	簡平	4	16
	計		19	64
扇町	昭和50年度	簡平	6	24
	昭和51年度	簡平	6	24
	昭和52年度	簡平	6	24
	昭和53年度	簡平	3	12
	昭和54年度	簡平	3	12
	計		24	96
西町	昭和49年度	簡平	6	24
	昭和50年度	簡平	4	16
	昭和51年度	簡平	2	8
	昭和52年度	簡平	2	8
	昭和53年度	簡平	2	4
	昭和55年度	簡平	2	8
	昭和56年度	簡平	2	8
	昭和57年度	簡平	1	4
	計		21	80
総計			92	405

(2) 入居者の状況（平成26年3月1日現在）

世帯の人数は、単身・2人世帯で約71.4%を占め、世帯主の年齢分布は、65歳以上で約47.6%、60歳以上では、約59.5%と過半数を占めることから、町の高齢化以上に高齢単身・高齢夫婦の世帯が多く入居している状況である。

(3) 入居者の収入状況（平成26年3月1日現在）

全入居者の353世帯の内、IV分位以下の所得月額に当たる15万8千円以下の世帯は、329世帯、93.2%であり、この内I分位（104,000円以下）は295世帯、83.6%である。

また、所得月額が2万円以下の世帯は213世帯で全体の約6割を占めている。

所得月額2万円以下の世帯は、扇町（66.3%）・西町（64.2%）などの建替が行われていない団地に多い傾向が見られる。

また、生活保護世帯は、38世帯であり全入居者の10.8%を占め、町内の受給世帯96世帯の約4割が公営住宅に入居している。

(4) 空き家の状況（平成26年3月1日現在）

現在の町営住宅の空き家状況は、緑町団地については、ストック総合計画で用途廃止の方針があり入居をさせていない。また、泉町南団地については、現在建て替えを進めている最中であり、西町団地については、老朽化と将来の建て替えを想定し入居を制限している。

これらの政策空き家を除いた場合は、6 / 359戸となり、空き家率は1.8%でほぼ満室の状態である。

2. 長寿命化計画の目的

①背景

現存する上富良野町の町営住宅の建物は、昭和36～42年度建設の緑町団地が最も古く、次いで、泉町南団地（昭和47～49年度）、西町団地（昭和49～57年度）、扇町団地（昭和50～54年度）東中団地（昭和54・55年度、平成4年度）と建設された。

他の団地については、昭和62・63年度の宮町団地以降、富町団地（平成5～8年度、平成20～22年度）、東町団地（平成10～12年度）、泉町北団地（平成13・15・16年度）、建替が進められている。

平成13年度には「上富良野町ストック総合活用計画」が策定され、全9団地のうち、緑町団地の用途廃止、他の5団地の建替、3団地の継続管理が定められ、建替・修繕を行ってきたが、町の財政事情や入居者の都合などにより、用途廃止・建替・修繕ともに後年度に先送りされている状況である。

しかしながら、昭和40年代後半から集中的に建設された公営住宅の老朽化は著しく、建替や大規模修繕・改修などは急務であり、既存のストック総合計画の見直しを行いながら、新たな長寿命化計画を策定する必要に迫られている。

今後は、町の人口動向に大きな影響を持つ、陸上自衛隊上富良野駐屯地の隊員削減の方向を見極めながら、どの程度町の人口や世帯数が減少し、民間・町営を問わず住宅の需要がどの程度まで減少するかを考慮し、計画を策定していく必要がある。

②目的

安全で快適な住まいを長期間確保するため、修繕、改善、建替などの町営住宅等の活用方法を定め、長期的な維持管理を実現する。

予防保全的な観点から、修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

高齢化社会や低所得者の増加に対応した、町営住宅のあり方を検証し、住宅使用料の高騰をおさえた低コストの修繕、改善、建替を進めることを目的とする。

町の人口減少を的確に判断し、民営・町営のバランスの取れた賃貸住宅の供給に配慮した計画とする。

3. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

管理する町営住宅の整理・管理データを住棟単位で整理する。

町営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

町営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。

②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

対症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実施することによって、町営住宅の長寿命化を図る。

仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコストの縮減を図る。

修繕標準周期に先だって定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

4. 計画期間

7年間 【平成26年度から平成32年度まで】

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

<公営住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	405戸
・維持管理予定戸数	297戸
うち修繕対応戸数	149戸
うち改善予定戸数	148戸
・建替予定戸数	104戸
・用途廃止予定戸数	108戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

本町の町営住宅の建替については、扇町団地（96戸）、西町団地（80戸）が未実施であり、今後の検討の対象になっている。

いずれの団地も昭和49年～57年度の期間に建築され、耐用年数を経過した住棟であることから、現時点では全棟建替を原則とする。

なお、建替にあたっては、北海道が推進する「ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅整備」や「北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針」を取り入れ、良質な町営住宅の供給と合わせて、民間住宅の質の向上について先導的役割を果たすよう努めていく。

また、耐用年数を越える団地の躯体は簡易診断により安全性を確認しているため、今後、定期的な点検により、適切な修繕を行い、経年劣化が著しく見られた場合には、より詳細な診断に基づき、躯体の安全を確認していく。

7. 長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

（修繕対応）

宮町団地・東中団地・富町団地・東町団地・泉町北団地については、適切な維持修繕と長寿命化型改善によって現在の建物の延命をはかり、より長期間にわたって、安定的に住宅の供給を維持することとする。

一般的な修繕は、住宅の機能向上を伴わない定期的な修繕とし、主に次の項目について計画的に実施し、そのほかの修繕については、各住棟の状況を見極めながら随時実施する。

- ・屋根塗装 周期 15年
- ・外壁塗装 周期 15年
- ・水道計量器交換 周期 8年

（居住性向上型）

本計画期間内は、耐用年数を経過した団地の建替え事業を重点的に進めるほか、宮町団地・東中団地・西町団地については浴室等改善、扇町団地についてはトイレ及び排水の住戸改善事業を進める。

（福祉対応型）

同上

（安全性確保型）

同上

（長寿命化型）

同上

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による。

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式3による。

8. 長寿命化のための維持管理による効果

長寿命化のための維持管理効果については、棟ごとの LCC の算出を行い、効果を数値化しながら進めることを基本とする。

本計画期間内は建替え事業を重点的に進めることから、該当する改善事業は位置づけていない。

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	備考
						H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32		
扇町団地	1-33~36	4	ブロック	S52	H23					住戸改善							
扇町団地	1-37~40	4	ブロック	S52	H23					住戸改善							
扇町団地	1-41~44	4	ブロック	S52	H23					住戸改善							
扇町団地	2-13~16	4	ブロック	S52	H23				住戸改善								
扇町団地	3-9~12	4	ブロック	S52	H23					住戸改善							
扇町団地	1-45~48	4	ブロック	S53	H23					住戸改善							
扇町団地	1-49~52	4	ブロック	S53	H23					住戸改善							
扇町団地	1-53~56	4	ブロック	S53	H23					住戸改善							
扇町団地	1-57~60	4	ブロック	S54	H23					住戸改善							
扇町団地	1-61~64	4	ブロック	S54	H23					住戸改善							
扇町団地	2-17~20	4	ブロック	S54	H23					住戸改善							
西町団地	1-1~4	4	ブロック	S55	H23							住戸改善					
西町団地	1-5~8	4	ブロック	S55	H23							住戸改善					
西町団地	1-9~12	4	ブロック	S56	H23								住戸改善				
西町団地	1-13~16	4	ブロック	S56	H23								住戸改善				
西町団地	1-17~20	4	ブロック	S56	H23								住戸改善				

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：上富良野町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
泉町南団地	1-1～3	3	ブロック	S47	H23	H30	
泉町南団地	1-4～6	3	ブロック	S47	H23	H30	
泉町南団地	1-7～9	3	ブロック	S47	H23	H30	
泉町南団地	1-10～12	3	ブロック	S47	H23	H30	
泉町南団地	2-1～3	3	ブロック	S47	H23	H29	
泉町南団地	2-4～6	3	ブロック	S47	H23	H29	
泉町南団地	1-13～16	4	ブロック	S47	H23	H26	H25用途廃止済
泉町南団地	2-7～10	4	ブロック	S47	H23	H26	H25用途廃止済
泉町南団地	1-17～19	3	ブロック	S48	H23	H30	
泉町南団地	1-20～22	3	ブロック	S48	H23	H30	
泉町南団地	2-11～13	3	ブロック	S48	H23	H28	
泉町南団地	2-14～16	3	ブロック	S48	H23	H28	
泉町南団地	2-17～19	3	ブロック	S48	H23	H28	
泉町南団地	2-20～22	3	ブロック	S48	H23	H28	
泉町南団地	3-1～4	4	ブロック	S48	H23	H27	
泉町南団地	3-5～8	4	ブロック	S48	H23	H27	
泉町南団地	3-9～12	4	ブロック	S48	H23	H27	
泉町南団地	1-23～26	4	ブロック	S49	H23	H31	
泉町南団地	1-27～30	4	ブロック	S49	H23	H31	
泉町南団地	1-31～34	4	ブロック	S49	H23	H31	
泉町南団地	2-23～26	4	ブロック	S49	H23	H30	

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
泉町南団地 (集会所)	—	—	—	—	—	H30	団地内の集会所 を建設予定
西町団地	3-1~4	4	ブロック	S49	H23	H31	
西町団地	3-5~8	4	ブロック	S49	H23	H31	
西町団地	3-9~12	4	ブロック	S49	H23	H31	
西町団地	3-13~16	4	ブロック	S49	H23	H31	
西町団地	2-1~4	4	ブロック	S49	H23	H31	
西町団地	2-5~8	4	ブロック	S49	H23	H31	
西町団地	3-17~20	4	ブロック	S50	H23	H32	
西町団地	3-21~24	4	ブロック	S50	H23	H32	
西町団地	3-25~28	4	ブロック	S50	H23	H32	

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：上富良野町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供
給) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考	
				H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32		
東中団地	合併浄化槽	H16	H25									一部改修			
東中団地	合併浄化槽	H18	H27											一部改修	
富町団地	児童遊園	H8	H27											一部改修	
泉町南団地	児童遊園	S49	H23			用途廃止									
泉町南団地	児童遊園	—	—									建設			
泉町南団地	集会所	—	—									建設			
泉町南団地	通路	—	—					建設	建設						
泉町南団地	広場・菜園	—	—									建設			
扇町団地	集会所	S53	H26					一部改善							
西町団地	児童遊園	S53	H23											用途廃止	
西町団地	集会所	S55	H23										用途廃止		
西町団地	集会所	—	—									建設			
西町団地	通路	—	—											建設	

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

