

上富良野町公営住宅等長寿命化計画

(令和2年度～令和11年度)

令和2年3月

上富良野町

【目 次】

第 1 章 計画策定の目的と概要	1
1-1 計画策定の背景と目的.....	1
1-2 計画の概要.....	2
第 2 章 公営住宅ストックの現況の整理	3
2-1 公営住宅ストックの状況.....	3
2-2 公営住宅の入居者の状況.....	9
2-3 整備・改善事業の実施状況.....	12
第 3 章 入居者意向	13
3-1 目的と方法.....	13
3-2 家族の状況.....	14
3-3 住まいの状況.....	19
3-4 住宅の状況.....	23
3-5 居住意向について.....	30
3-6 結果の総括.....	37
第 4 章 長寿命化に関する基本方針	38
第 5 章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	39
5-1 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握.....	39
第 6 章 団地別・住棟別の事業手法の選定	41
第 7 章 長寿命化のための実施方針	43
7-1 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.....	43
第 8 章 長寿命化のための実施方針	62
8-1 点検の実施方針.....	62
8-2 計画修繕の実施方針.....	62
8-3 改善事業の実施方針.....	67
8-4 建替事業の実施方針.....	68
第 9 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	69
9-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方.....	69
9-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例.....	72

第1章 計画策定の目的と概要

1-1 計画策定の背景と目的

平成 21 年度に「公営住宅等長寿命化計画」の策定が制度化され、公営住宅等の長寿命化のための計画策定と改善費用が助成対象として追加拡充される一方で、平成 26 年以降、「公営住宅等長寿命化計画」に位置づけなければ、公営住宅等の建替、新規建設、改善、用途廃止など公営住宅等に係る全ての事業が実施できなくなった。

このため、上富良野町では「上富良野町公営住宅等長寿命化計画」を平成 26 年 3 月に策定し、各種改善事業等を実施して良好な公営住宅等ストックの形成を図ってきた。

しかしながら、昭和 40 年代後半から昭和 50 年代に建設された住宅ストックがなお多数残され、その多くが耐用年限を超過して老朽化が進んでいる状況である。

今後は良好な住宅ストックの形成に向け、これら老朽化した住宅の適切な維持管理、更新、用途廃止等を図ることが必要である。

また、近年建設された住宅では、長期にわたる良好な居住水準、環境を維持するために、計画的な修繕、改善の実施など、予防保全的な取り組みが必要である。

さらに、人口減少と高齢化が進み公営住宅等の需要が変化していることから、老朽公営住宅の適切な更新のために、その立地環境も含めて見直しが必要となっている。

一方、平成 28 年 8 月には「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、点検・データ管理の位置づけ、計画修繕の実施、事業手法の選定方法及び LCC（ライフサイクルコスト）の算定手法の改定等が行われた。

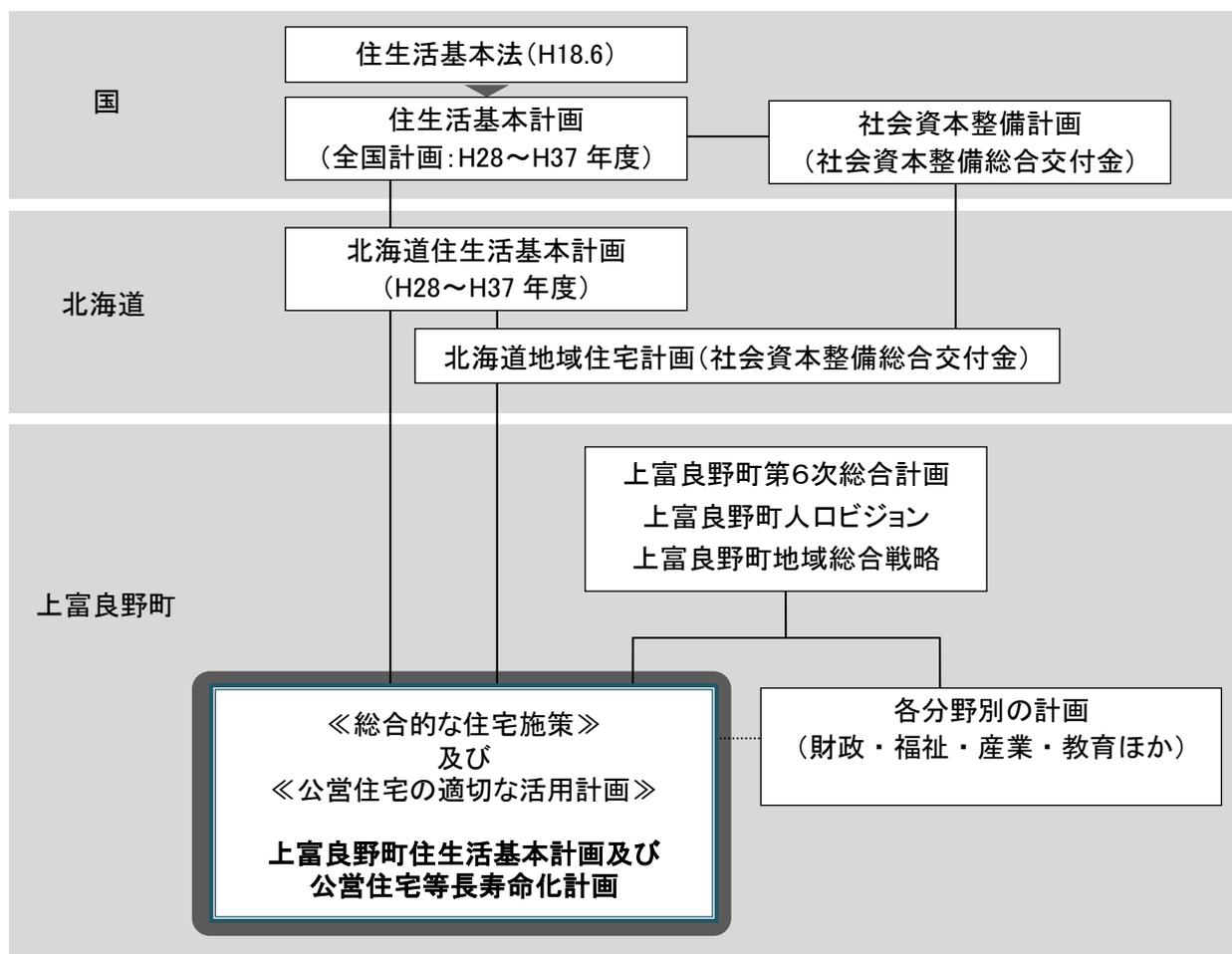
こうした背景を踏まえ、現在の上富良野町公営住宅等長寿命化計画が今年で 5 年を経過することから、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」に準拠し、公営住宅等の需要を踏まえて適切な管理戸数を設定するとともに、事業プログラムを含めて計画の見直しを行うことを目的とする。

1-2 計画の概要

(1) 計画の位置づけ

本計画は、国及び北海道の住生活基本計画を踏まえるとともに、本町の「第6次上富良野町総合計画」や「上富良野町人口ビジョン」、「上富良野町地域総合戦略」、その他福祉・まちづくりなどの上位・関連計画との連携や整合を図りながら、公営住宅等の適切な活用を目指すものである。

【上富良野町公営住宅等長寿命化計画の位置づけ】



(2) 計画期間

本計画は、令和2年度から令和11年度の10年間を計画期間とする。なお、社会・経済状況の変化等に応じて適宜見直しを行うものとする。

第2章 公営住宅ストックの現況の整理

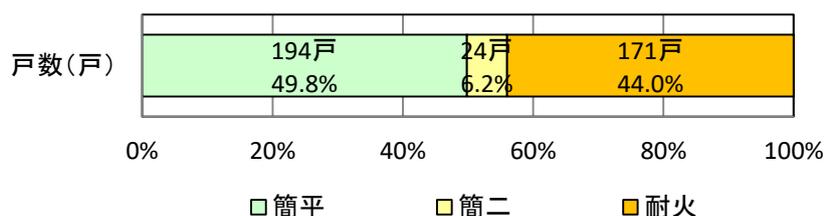
2-1 公営住宅ストックの状況

上富良野町が管理する公営住宅は、9 団地、77 棟、389 戸で、市街地に8 団地、72 棟、379 戸が立地し、郊外の東中地区に東中団地 10 戸が立地している。

市街地をみると、JR 富良野線の西側市街地に 307 戸（富町団地、西町団地、泉町南団地、扇町団地、泉町北団地）、東側市街地に 72 戸（緑町団地、宮町団地、東町団地）が立地している。平成 31 年 4 月 1 日現在の住民基本台帳に基づく人口は、西側市街地が 2,974 人、東側市街地が 6,252 人となっており、人口が少ない西側に公営住宅戸数の約 8 割が立地している。

構造別には、簡平^{※1}が最も多く 194 戸と 49.8%を占め、次いで、耐火^{※3}171 戸、44.0%、簡二^{※2}24 戸、6.2%となっている。

図表 2-1-1 構造別戸数



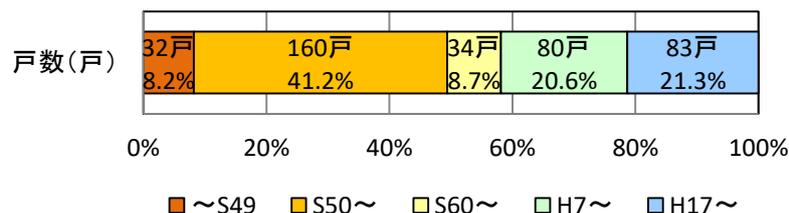
※1：簡易耐火構造平屋建ての住宅で、耐用年限は 30 年。

※2：簡易耐火構造二階建ての住宅で、耐用年限は 45 年。

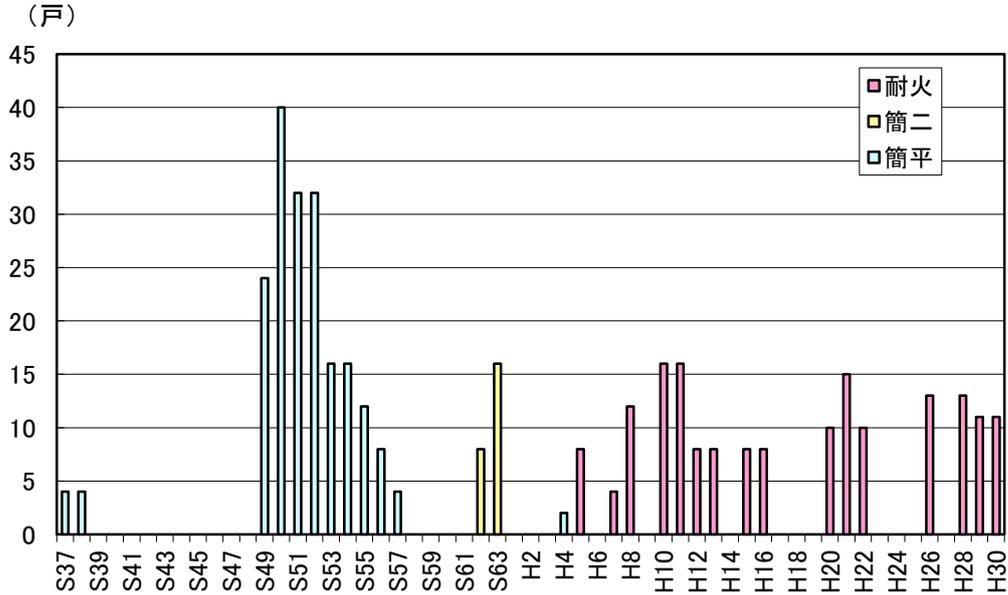
※3：耐火構造の住宅で、鉄筋コンクリート造の住宅をいう。耐用年限は 70 年。

建設年代別には、昭和 50 年代に建設された住宅が 160 戸（41.2%）と最も多く、次いで、平成 17 年以降に建設された住宅が 83 戸（21.3%）、平成 7 年～平成 16 年に建設された住宅が 80 戸（20.6%）、昭和 60 年代が 34 戸（8.7%）、昭和 49 年以前が 32 戸（8.2%）と続き、昭和 50 年代以前に建設された更新時期を迎えている住宅が約 5 割を占める。

図表 2-1-2 建設年代別戸数

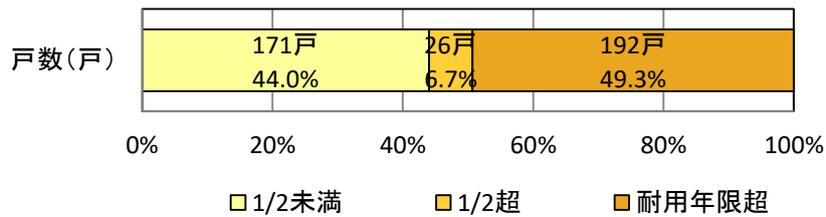


図表 2-1-3 建設年度の分布状況



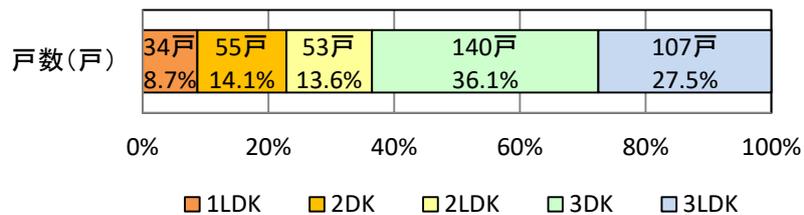
現時点で耐用年限に達している住宅は 192 戸 (49.3%)、耐用年限の 1/2 に達している住宅は 26 戸 (6.7%) で、両方を合わせると全体の約 5 割強を占めることとなり、公営住宅の全体ストックの老朽化が進んでいる。

図表 2-1-4 耐用年限の状況



住戸型式別には、3DK が 140 戸 (36.1%) と最も多く、3LDK (107 戸、27.5%) と合わせると全体の約 6 割を占め、家族向けの間取りが多くなっている。

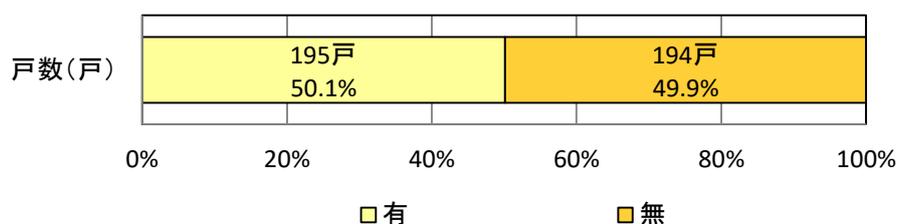
図表 2-1-5 住戸形式別戸数



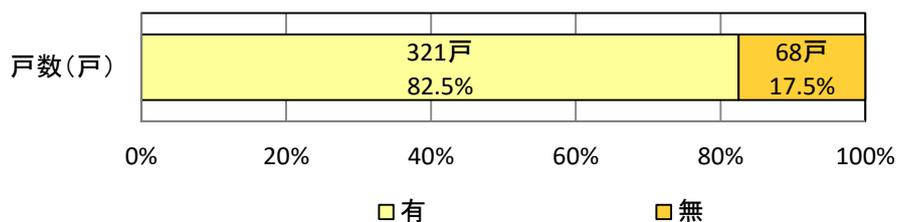
浴室未整備（不明含む）は 194 戸（49.9%）、水洗トイレ未整備 68 戸（17.5%）、給湯設備は 171 戸（44.0%）しか普及しておらず、設備面の改善が必要である。

また、政策空き家 30 戸を含む全体の空き家数は 52 戸で、空き家率は 13.4%となっている。

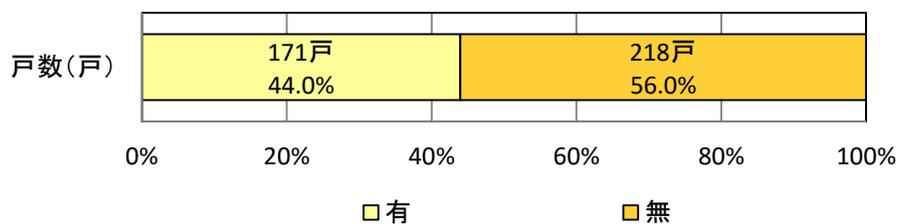
図表 2-1-6 浴室整備状況



図表 2-1-7 水洗トイレ整備状況



図表 2-1-8 給湯設備整備状況

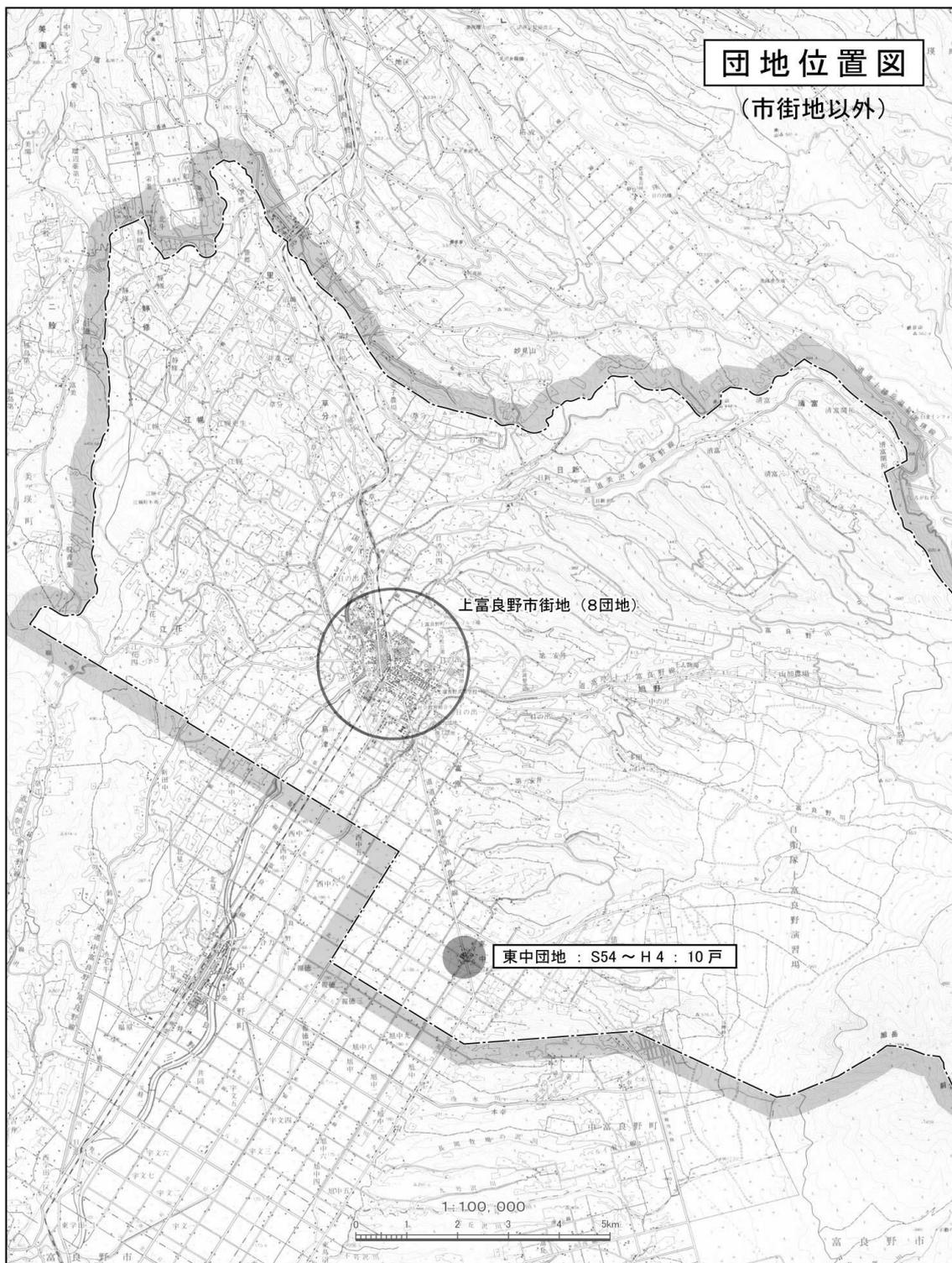


図表 2-1-9 公営住宅団地一覧

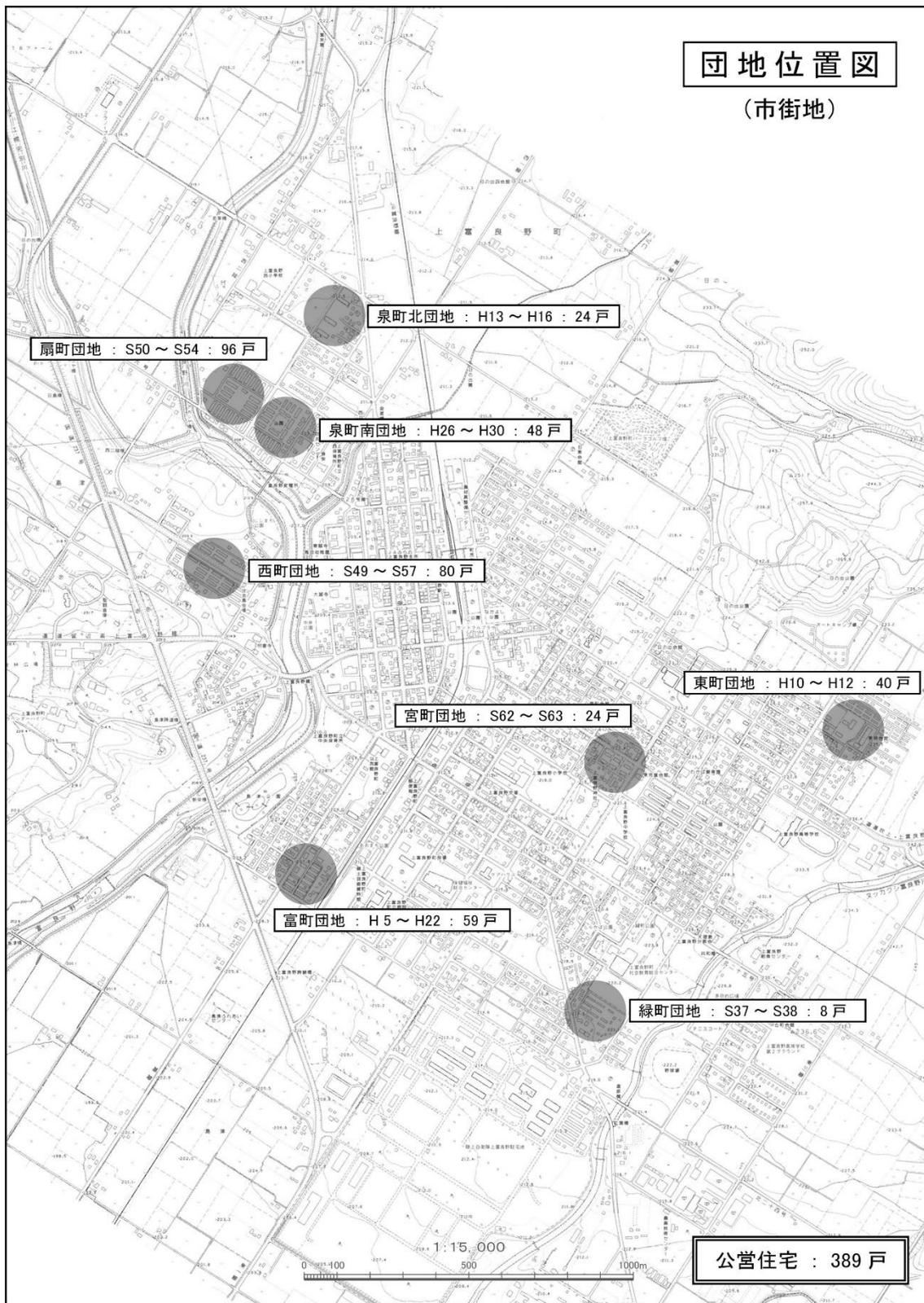
団地名	敷地面積(m ²)	用途地域	棟数	管理戸数	種類	建設年	構造	階数	住戸形式	浴室	トイレ(水洗)	給湯	空家戸数(空家率)	うち政策空家戸数(空家率)
1 宮町団地	5,368.86	第1種中高層 住居専用地域	6	24	公営	S62・S63	簡二	2F	3LDK	○	○	×	1 (4.2%)	0 (0.0%)
2 東中団地	5,849.35	用途地域外	5	10	公営	S54・S55 ・H4	簡平	1F	3LDK	×	○	×	2 (20.0%)	0 (0.0%)
3 緑町団地	1,489.96	第1種中高層 住居専用地域	2	8	公営	S37・S38	簡平	1F	2DK	×	×	×	6 (75.0%)	6 (75.0%)
4 雷町団地	11,923.60	第1種中高層 住居専用地域	9	59	公営	H5～H22	耐二	2F	1LDK,2DK, 2LDK,3LDK	○	○	○	1 (1.7%)	0 (0.0%)
5 東町団地	9,674.40	第1種低層 住居専用地域	3	40	公営	H10～H12	耐二	2F	2DK,2LDK, 3LDK	○	○	○	2 (5.0%)	0 (0.0%)
6 泉町北団地	6,932.54	第1種低層 住居専用地域	3	24	公営	H13～H16	耐二	2F	2DK,2LDK, 3LDK	○	○	○	1 (4.2%)	0 (0.0%)
7 泉町南団地	19,037.35	第1種低層 住居専用地域	4	48	公営	H26～H30	耐二	2F	1LDK,2DK, 2LDK,3LDK	○	○	○	7 (14.6%)	0 (0.0%)
8 扇町団地	24,706.72	第1種低層 住居専用地域	24	96	公営	S50～S54	簡平	1F	3DK	×	○	×	7 (7.3%)	0 (0.0%)
9 西町団地	23,670.85	第1種中高層 住居専用地域	21	80	公営	S49～S57	簡平	1F	2DK,3DK, 3LDK	×	○×	×	25 (31.3%)	24 (30.0%)
合計	108,653.63		77	389									52 (13.4%)	30 (7.7%)

(平成31年4月1日現在)

図表 2-1-10 町営住宅団地位置図 (市街地以外)



図表 2-1-11 町営住宅団地位置図 (市街地)



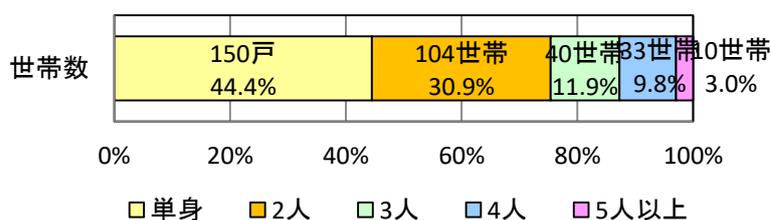
2-2 公営住宅の入居者の状況

(1) 公営住宅入居者の状況

平成31年4月1日現在の公営住宅入居世帯数は337世帯となっている。

入居者の状況を見ると、世帯人員別世帯数では単身世帯が150世帯（44.4%）と最も多く、次いで、2人世帯が104世帯（30.9%）となっており、これらを合わせると全体の7割強を占め、家族世帯の割合は少なくなっている。

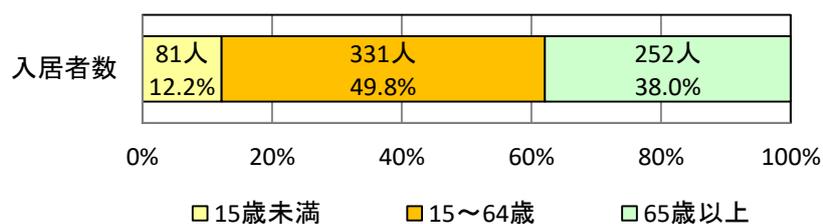
図表 2-2-1 世帯人数別世帯数



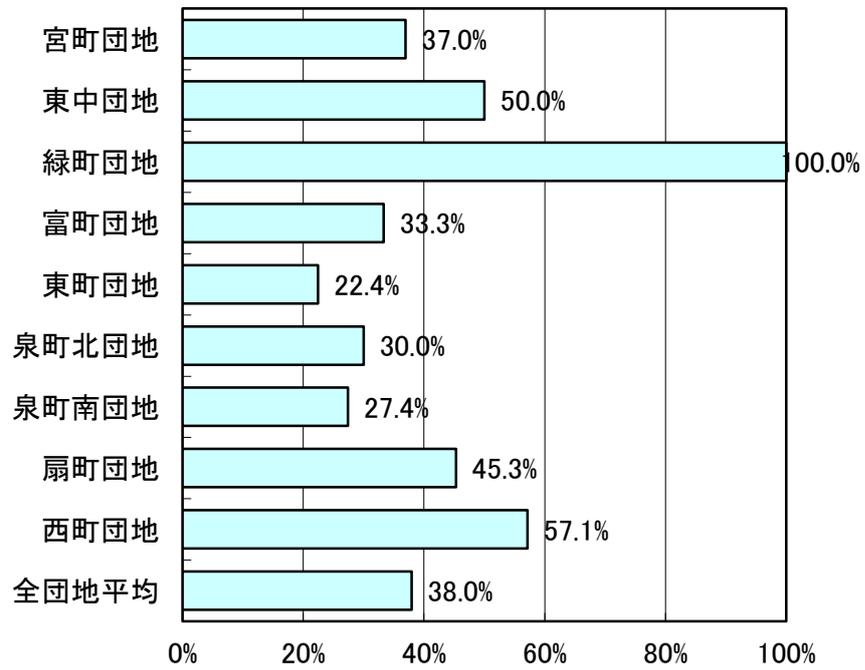
また、全入居者の年齢別割合をみると、65歳以上の高齢者の割合は252人（38.0%）、世帯主年齢が65歳以上の世帯は195世帯（57.9%）に及ぶなど、高齢化が進んでいる。団地別には、東中団地、緑町団地、扇町団地、西町団地で高齢化が顕著になっている。

収入の状況では、収入超過世帯が25世帯（7.4%）となっている。

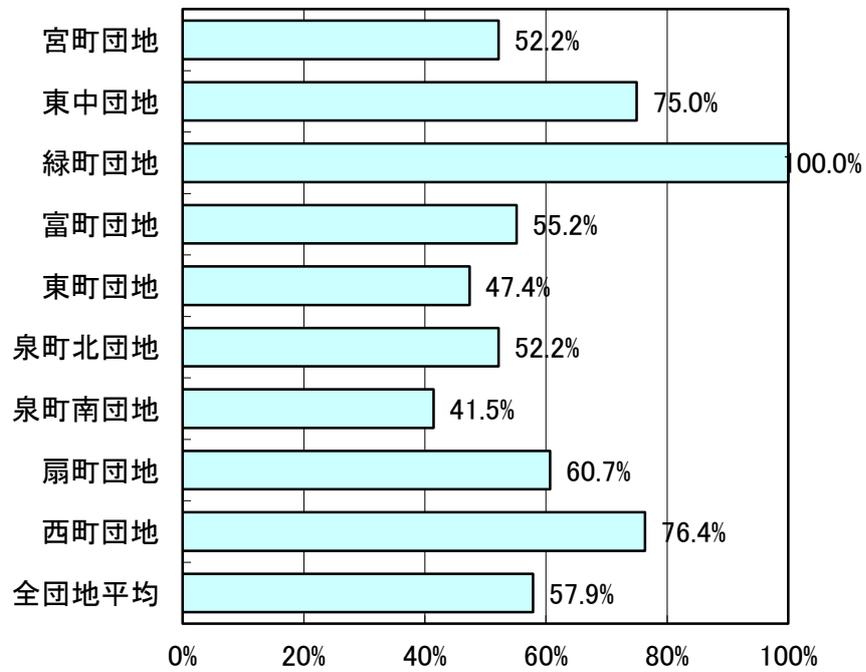
図表 2-2-2 年齢別入居者数



図表 2-2-3 団地別高齢入居者の割合



図表 2-2-4 団地別高齢世帯主の割合



図表 2-2-5 公営住宅入居世帯一覽

団地名	入居者の年齢構成(人)				高齢者世帯数 (世帯主年齢 65歳以上)	世帯人員別世帯数					収入状況		福祉対象入居者		
	15歳未満	15~64歳	65歳以上	小計		単身	2人	3人	4人	5人以上	小計	収入超過 世帯数	内高額収 入世帯数	障がい者 数	介護保険 認定者数
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
1 宮町団地	2 (4.3%)	27 (58.7%)	17 (37.0%)	46 (100.0%)	12 (52.2%)	8 (34.8%)	9 (39.1%)	4 (17.4%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	3 (6.5%)	0 (0.0%)
2 東中団地	4 (25.0%)	4 (25.0%)	8 (50.0%)	16 (100.0%)	6 (75.0%)	4 (50.0%)	2 (25.0%)	0 (0.0%)	2 (25.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (6.3%)	0 (0.0%)
3 緑町団地	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	2 (100.0%)	2 (100.0%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
4 富町団地	14 (12.6%)	60 (54.1%)	37 (33.3%)	111 (100.0%)	32 (55.2%)	32 (55.1%)	12 (20.7%)	4 (6.9%)	7 (12.1%)	3 (5.2%)	58 (100.0%)	5 (8.6%)	1 (1.7%)	9 (8.1%)	0 (0.0%)
5 東町団地	22 (22.4%)	54 (55.2%)	22 (22.4%)	98 (100.0%)	18 (47.4%)	11 (29.9%)	8 (21.1%)	9 (23.7%)	7 (18.4%)	3 (7.9%)	38 (100.0%)	3 (7.9%)	0 (0.0%)	4 (4.1%)	0 (0.0%)
6 泉町北団地	12 (24.0%)	23 (46.0%)	15 (30.0%)	50 (100.0%)	12 (52.2%)	12 (52.2%)	4 (17.4%)	1 (4.3%)	4 (17.4%)	2 (8.7%)	23 (100.0%)	4 (17.4%)	0 (0.0%)	1 (2.0%)	0 (0.0%)
7 泉町南団地	13 (15.5%)	48 (57.1%)	23 (27.4%)	84 (100.0%)	17 (41.5%)	16 (39.1%)	14 (34.1%)	5 (12.2%)	5 (12.2%)	1 (2.4%)	41 (100.0%)	3 (7.3%)	0 (0.0%)	9 (10.7%)	0 (0.0%)
8 扇町団地	13 (8.2%)	74 (46.5%)	72 (45.3%)	159 (100.0%)	54 (60.7%)	40 (45.0%)	35 (39.3%)	10 (11.2%)	3 (3.4%)	1 (1.1%)	89 (100.0%)	5 (5.6%)	1 (1.1%)	24 (15.1%)	0 (0.0%)
9 西町団地	1 (1.0%)	41 (41.8%)	56 (57.2%)	98 (100.0%)	42 (76.4%)	25 (45.4%)	20 (36.4%)	7 (12.7%)	3 (5.5%)	0 (0.0%)	55 (100.0%)	3 (5.5%)	0 (0.0%)	9 (9.2%)	0 (0.0%)
合計	81 (12.2%)	331 (49.8%)	252 (38.0%)	664 (100.0%)	195 (57.9%)	150 (44.4%)	104 (30.9%)	40 (11.9%)	33 (9.8%)	10 (3.0%)	337 (100.0%)	25 (7.4%)	2 (0.6%)	60 (9.0%)	0 (0.0%)

(平成31年4月1日現在)

2-3 整備・改善事業の実施状況

平成26年3月に策定した「上富良野町公営住宅等長寿命化計画」で予定された事業の実施状況は以下に示すとおりである。

図表 2-3-1 事業の実施状況

団地名	事業予定	実施状況
宮町団地	H28～H29 屋根改修・住戸改善	H29 集合煙突改修
東中団地	H30 住戸改善	今年予定又は未実施
東町団地	H26～H27 ルーバー塗装	H26～H28 ルーバー塗装
泉町北団地	H29～H31 外壁塗装	未実施
扇町団地	H26～H27 住戸改善	H27 水洗化
西町団地	H29～H30 住戸改善	未実施
泉町南団地	H26～H32 建替	H26～H30 48戸建設

第3章 入居者意向

3-1 目的と方法

(1) 調査の目的

本アンケート調査は現在住んでいる住宅の評価と改善要望を把握し、公営住宅長寿
命化計画策定の参考とすることを目的とする。

(2) 調査期間

調査期間は令和元年 8 月 23 日に配布を開始し、9 月 6 日を回収期限とした。

(3) 配布回収方法

配布・回収は郵送で行った。

(4) 配布回収状況

公営住宅等に入居する 341 世帯に配布し、回収数は 169 票、回収率は 49.6%
である。

図表 3-1-1 配布回収状況

配布数	回収数	回収率
341	169	49.6%

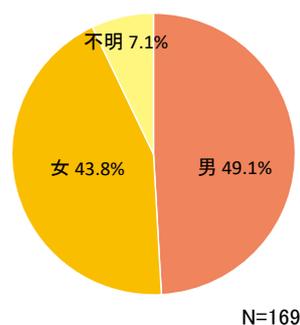
3-2 家族の状況

(1) 世帯主の性別

世帯主の性別は「男」49.1%、「女」43.8%と「男」の方が多くなっている。

図表 3-2-1 世帯主の性別

設問	回答数	割合	公住全体	
			世帯数	割合
男	83	49.1%	168	49.3%
女	74	43.8%	173	50.7%
不明	12	7.1%	0	0.0%
計	169	100.0%	341	100.0%

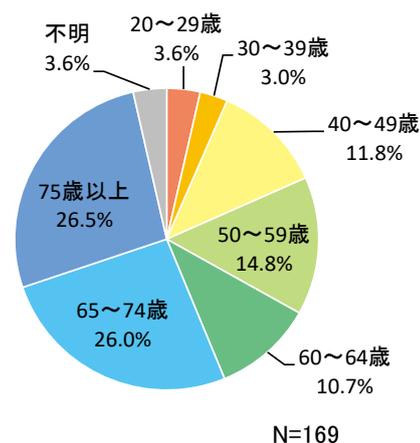


(2) 世帯主の年齢

世帯主の年齢は「75歳以上」が26.5%と最も多く、以下「65～74歳」が26.0%、「50～59歳」14.8%、「40～49歳」11.8%と続く。65歳以上が半数以上となっている。

図表 3-2-2 世帯主の年齢

設問	回答数	割合	公住全体	
			世帯数	割合
20～29歳	6	3.6%	7	2.1%
30～39歳	5	3.0%	21	6.2%
40～49歳	20	11.8%	49	14.4%
50～59歳	25	14.8%	44	12.9%
60～64歳	18	10.7%	33	9.7%
65～74歳	44	26.0%	84	24.6%
75歳以上	45	26.5%	103	30.1%
不明	6	3.6%	0	0.0%
計	169	100.0%	341	100.0%

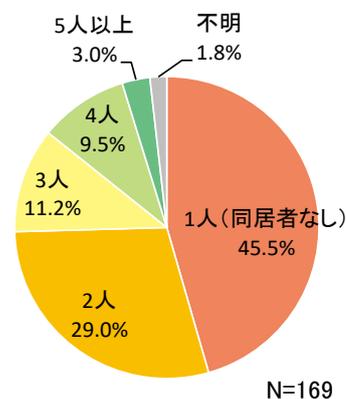


(3) 家族人数

家族人数は「1人」が45.5%と最も多く、以下「2人」29.0%、「3人」11.2%と続き、1～2人の小規模世帯が全体の7割以上を占めている。

図表 3-2-3 家族人数

設問	回答数	割合	公住全体	
			世帯数	割合
1人(同居者なし)	77	45.5%	151	44.3%
2人	49	29.0%	107	31.4%
3人	19	11.2%	39	11.4%
4人	16	9.5%	33	9.7%
5人以上	5	3.0%	11	3.2%
不明	3	1.8%	0	0.0%
計	169	100.0%	341	100.0%



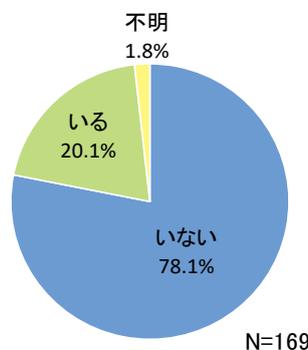
N=169

(4) 同居家族

65歳以上の同居家族について、「いない」が78.1%と大半を占め、「いる」は20.1%となっている。

図表 3-2-4 65歳以上の同居家族の有無

設問	回答数	割合
いない	132	78.1%
いる	34	20.1%
不明	3	1.8%
計	169	100.0%



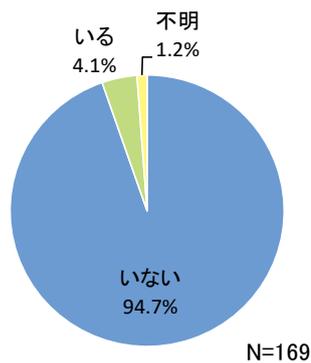
N=169

小学校入学前の未就学児について、「いない」が94.7%と大半を占め、「いる」はわずか4.1%となっている。

未就学児がいる世帯の未就学児の人数は、「1人」が42.8%と最も多く、以下「3人」28.6%、「2人」14.3%と続く。

図表 3-2-5 未就学児の有無

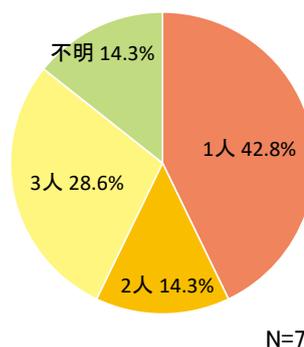
設問	回答数	割合
いない	160	94.7%
いる	7	4.1%
不明	2	1.2%
計	169	100.0%



N=169

図表 3-2-6 未就学児の人数

未就学児の人数	回答数	割合
1人	3	42.8%
2人	1	14.3%
3人	2	28.6%
不明	1	14.3%
計	7	100.0%

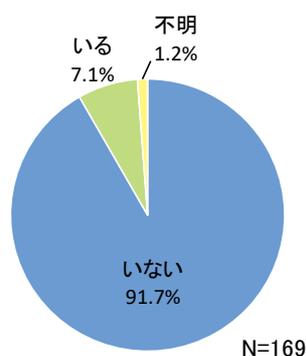


小中学生について、「いない」が91.7%と大半を占め、「いる」はわずか7.1%となっている。

小中学生のいる世帯の小中学生の人数は、「1人」が80.0%と大半を占め、「2人」が20.0%と続く。

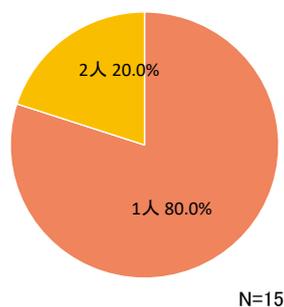
図表 3-2-7 小中学生の有無

設問	回答数	割合
いない	155	91.7%
いる	12	7.1%
不明	2	1.2%
計	169	100.0%



図表 3-2-8 小中学生の人数

小中学生の人数	回答数	割合
1人	12	80.0%
2人	3	20.0%
計	15	100.0%

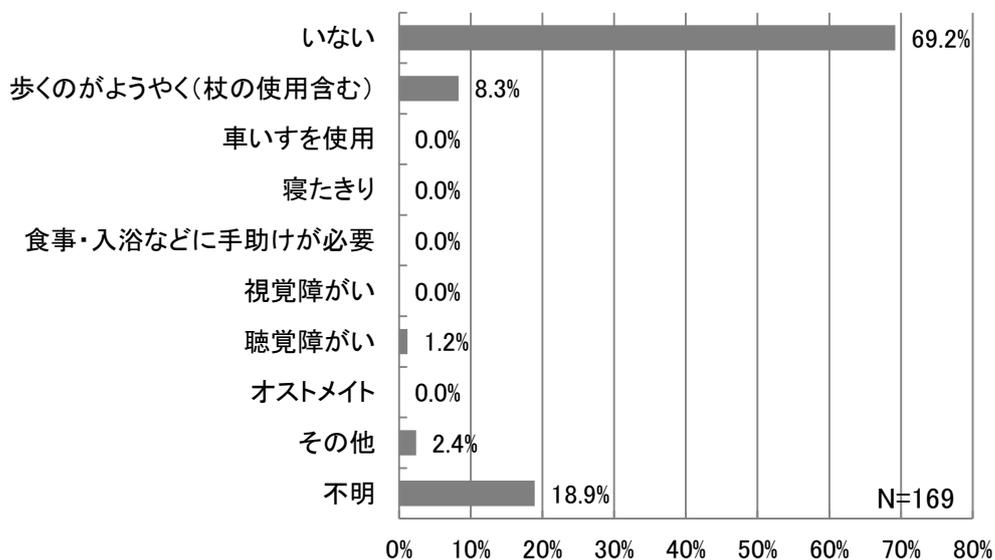


(5) 同居家族の介助状況

「歩くのがようやく(杖の使用含む)」という方と同居している世帯は 8.3%、「聴覚障がい」の方と同居している世帯は 1.2%となっており、何らかの介助が必要な方と同居している世帯は 1 割程度いる。今後高齢化が進み、体の不自由な方が増加することが予想されるため、住宅のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化が求められている。

図表 3-2-9 同居家族の介助状況

設問	回答数	割合
いない	117	69.2%
歩くのがようやく(杖の使用含む)	14	8.3%
車いすを使用	0	0.0%
寝たきり	0	0.0%
食事・入浴などに手助けが必要	0	0.0%
視覚障がい	0	0.0%
聴覚障がい	2	1.2%
オストメイト	0	0.0%
その他	4	2.4%
不明	32	18.9%
計	169	100.0%



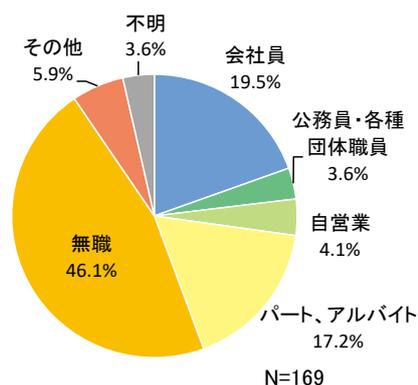
(6) 世帯主の職業・勤務先

世帯主の職業は「無職」が 46.1%と最も多く、以下「会社員」19.5%、「パート、アルバイト」17.2%と続く。

また、世帯主の勤務先は「上富良野町」が62.6%と最も多く、以下「富良野市」15.4%、「中富良野町」5.5%と続く。

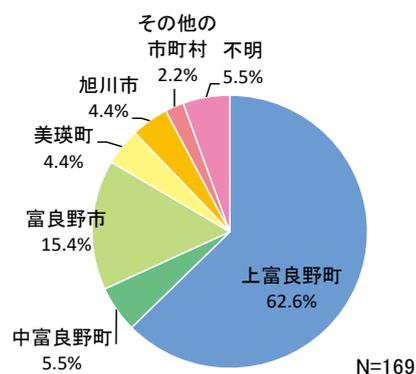
図表 3-2-10 世帯主の職業

設問	回答数	割合
会社員	33	19.5%
公務員・各種団体職員	6	3.6%
自営業	7	4.1%
パート、アルバイト	29	17.2%
無職	78	46.1%
その他	10	5.9%
不明	6	3.6%
計	169	100.0%



図表 3-2-11 世帯主の勤務先

設問	回答数	割合
上富良野町	57	62.6%
中富良野町	5	5.5%
富良野市	14	15.4%
美瑛町	4	4.4%
旭川市	4	4.4%
その他の市町村	2	2.2%
不明	5	5.5%
計	91	100.0%



3-3 住まいの状況

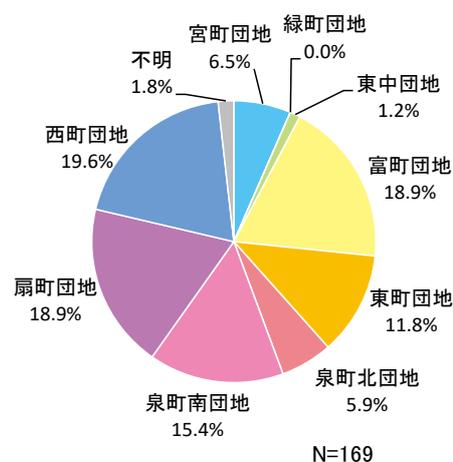
(1) 住んでいる団地

居住団地別は「西町団地」が19.6%と最も多く、以下「富町団地」及び「扇町団地」が18.9%、「泉町南団地」15.4%、「東町団地」11.8%と続く。

平成31年4月1日現在の団地別入居世帯数と比較すると、概ね同様の傾向となっている。

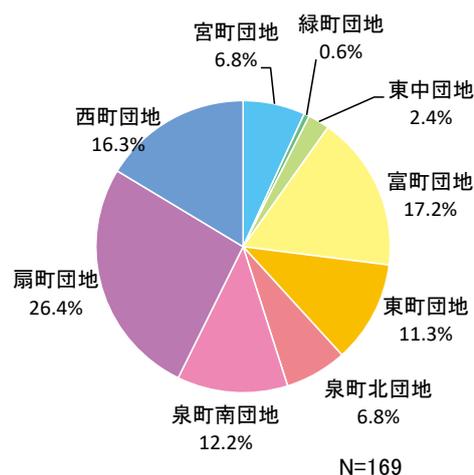
図表 3-3-1 住んでいる団地

設問	回答数	割合
宮町団地	11	6.5%
緑町団地	0	0.0%
東中団地	2	1.2%
富町団地	32	18.9%
東町団地	20	11.8%
泉町北団地	10	5.9%
泉町南団地	26	15.4%
扇町団地	32	18.9%
西町団地	33	19.6%
不明	3	1.8%
計	169	100.0%



図表 3-3-2 団地別入居世帯数（平成31年4月1日現在）

団地名	入居世帯数	割合
宮町団地	23	6.8%
緑町団地	2	0.6%
東中団地	8	2.4%
富町団地	58	17.2%
東町団地	38	11.3%
泉町北団地	23	6.8%
泉町南団地	41	12.2%
扇町団地	89	26.4%
西町団地	55	16.3%
計	337	100.0%

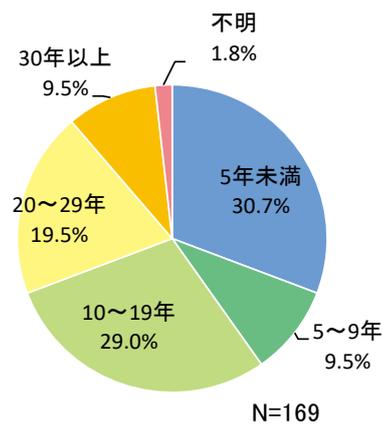


(2) 居住年数

居住年数は「5年未満」が30.7%と最も多く、以下「10～19年」が29.0%、「20～29年」19.5%、「30年以上」及び「5～9年」が9.5%と続く。

図表 3-3-3 居住年数

設問	回答数	割合
5年未満	52	30.7%
5～9年	16	9.5%
10～19年	49	29.0%
20～29年	33	19.5%
30年以上	16	9.5%
不明	3	1.8%
計	169	100.0%



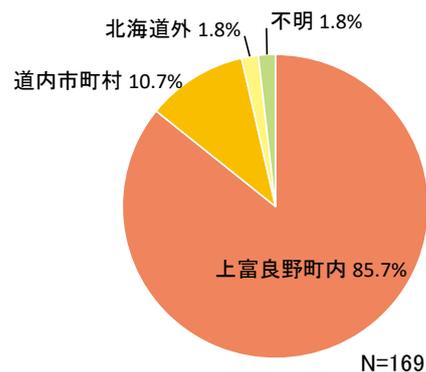
(3) 以前の居住地

以前の居住地は「上富良野町内」が85.7%と最も多く、以下「道内の市町村」10.7%、「北海道外」1.8%と続く。

多くは町内からだが、町外（旭川市、富良野市、中富良野町等）からの移転の受け皿として機能している。

図表 3-3-4 以前の居住地

設問	回答数	割合
上富良野町内	145	85.7%
道内市町村	18	10.7%
北海道外	3	1.8%
不明	3	1.8%
計	169	100.0%



<道内市町村>

旭川市	5
富良野市	3
中富良野町	2
釧路市	1
東山	1
錦町	1
札幌市	1
下川町一ノ橋	1
無回答	3
計	18

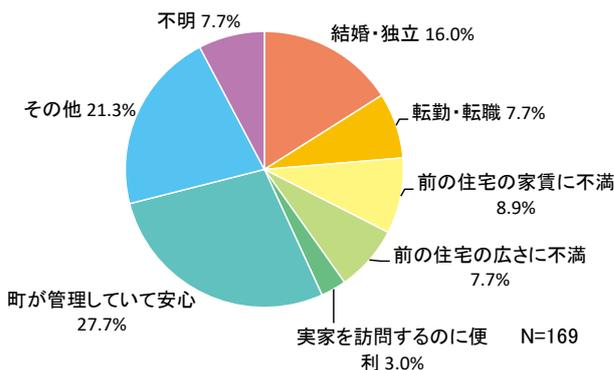
(4) 公営住宅の選択理由

現在の住宅を選択した理由は「町が管理していて安心」が27.7%と最も多く、以下「その他」21.3%、「結婚・独立」16.0%、「前の住宅の家賃に不満」8.9%と続く。

また、現在の団地（場所）の入居理由は「その他」が38.5%と最も多く、以下「通勤の便利さ」16.6%、「通園・通学の便利さ」11.2%、「買物の便利さ」10.7%と続く。

図表 3-3-5 公営住宅の選択理由

設問	回答数	割合
結婚・独立	27	16.0%
転勤・転職	13	7.7%
前の住宅の家賃に不満	15	8.9%
前の住宅の広さに不満	13	7.7%
実家を訪問するのに便利	5	3.0%
町が管理していて安心	47	27.7%
その他	36	21.3%
不明	13	7.7%
計	169	100.0%

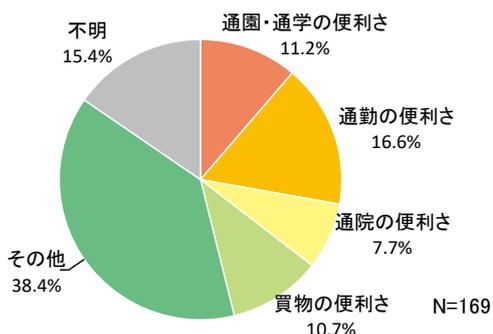


<その他の内容>

立ち退き
住宅に欠陥
親の面倒をみる
娘のそば
取り壊し
老朽化
建替え
家賃の安さ
離農
離婚
所得が低い為
病気の療養の為
ケースワーカーに勧められて
新築に伴い

図表 3-3-6 現在の団地（場所）の選択理由

設問	回答数	割合
通園・通学の便利さ	19	11.2%
通勤の便利さ	28	16.6%
通院の便利さ	13	7.7%
買物の便利さ	18	10.7%
その他	65	38.4%
不明	26	15.4%
計	169	100.0%



<その他の内容>

空室だった為
母親が入居していた為
抽選に当選した
間取りが良かった
家賃の安さ
車庫、キッチンIH等整っているので
広さ
部屋の数
前と同じ町内
役場の人のすすめ
建て替えの為
新築
泉町公住
実家が近い
全てに好位置
こだわり無く
元々方向が同じだから
町営住宅しかない
動物
両親と住んでいた為

(5) 公営住宅へ入居する前の住宅の種類

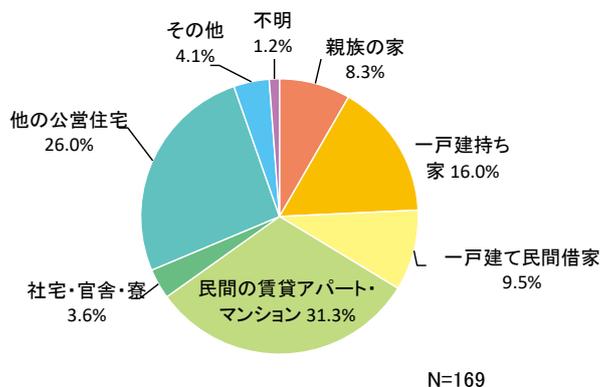
現在の住宅へ入居する前の住宅の種類は「民間の賃貸アパート・マンション」が31.3%と最も多く、以下「他の公営住宅」26.0%、「一戸建持ち家」16.0%と続く。

また、「一戸建持ち家」から公営住宅への入居理由は「その他」が59.3%と最も多く、以下「家が老朽化している」25.9%、「家の修繕費用がかかる」7.4%と続く。

「一戸建て民間借家」と「民間の賃貸アパート・マンション」から公営住宅への入居理由は「収入に対して家賃が高かった」が30.4%と最も多く、以下「家が狭かった、古かった」18.8%、「収入がない又は減少した」14.5%と続く。

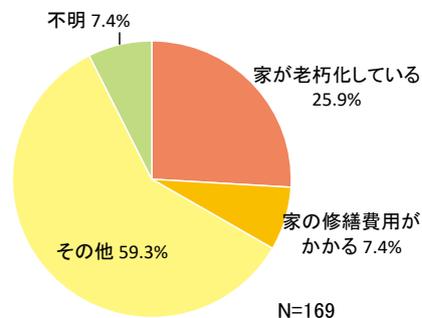
図表 3-3-7 以前の住宅の種類

設問	回答数	割合
親族の家	14	8.3%
一戸建持ち家	27	16.0%
一戸建て民間借家	16	9.5%
民間の賃貸アパート・マンション	53	31.3%
社宅・官舎・寮	6	3.6%
他の公営住宅	44	26.0%
その他	7	4.1%
不明	2	1.2%
計	169	100.0%



図表 3-3-8 戸建てからの入居理由

設問	回答数	割合
家が老朽化している	7	25.9%
家の修繕費用がかかる	2	7.4%
その他	16	59.3%
不明	2	7.4%
計	27	100.0%

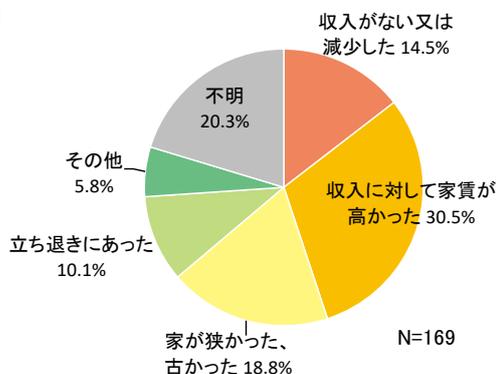


<その他の内容>

離農のため
離婚のため
河川工事で立ち退きになった
安さ
通勤の利便性

図表 3-3-9 民間の借家・賃貸住宅からの入居理由

設問	回答数	割合
収入がない又は減少した	10	14.5%
収入に対して家賃が高かった	21	30.5%
家が狭かった、古かった	13	18.8%
立ち退きにあった	7	10.1%
その他	4	5.8%
不明	14	20.3%
計	69	100.0%



<その他の内容>

床が落ちた
母親の面倒をみる為
ケースワーカーの勧めで

3-4 住宅の状況

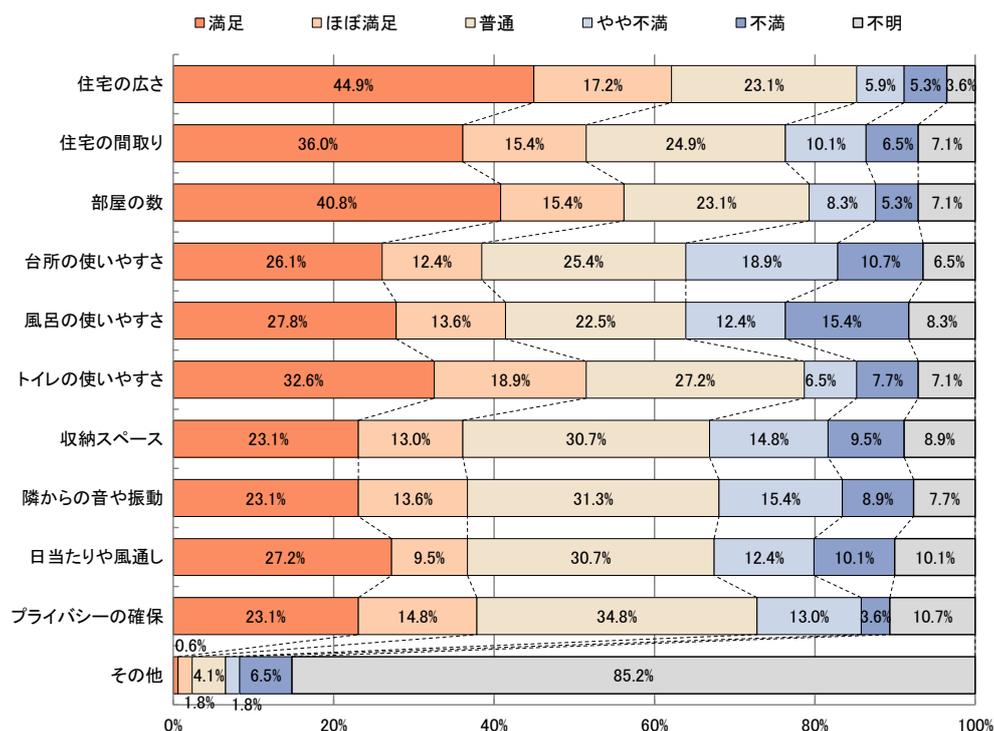
(1) 住宅の満足状況

現在の住まいの満足度で満足が多い傾向のものは「住宅の広さ」、「住宅の間取り」、「部屋の数」等であり、広さやゆとりある住環境の満足が多くなっている。

不満が多い傾向のものは「風呂の使いやすさ」「台所の使いやすさ」等であり、設備についての不満が多くなっている。

図表 3-4-1 住宅の満足状況

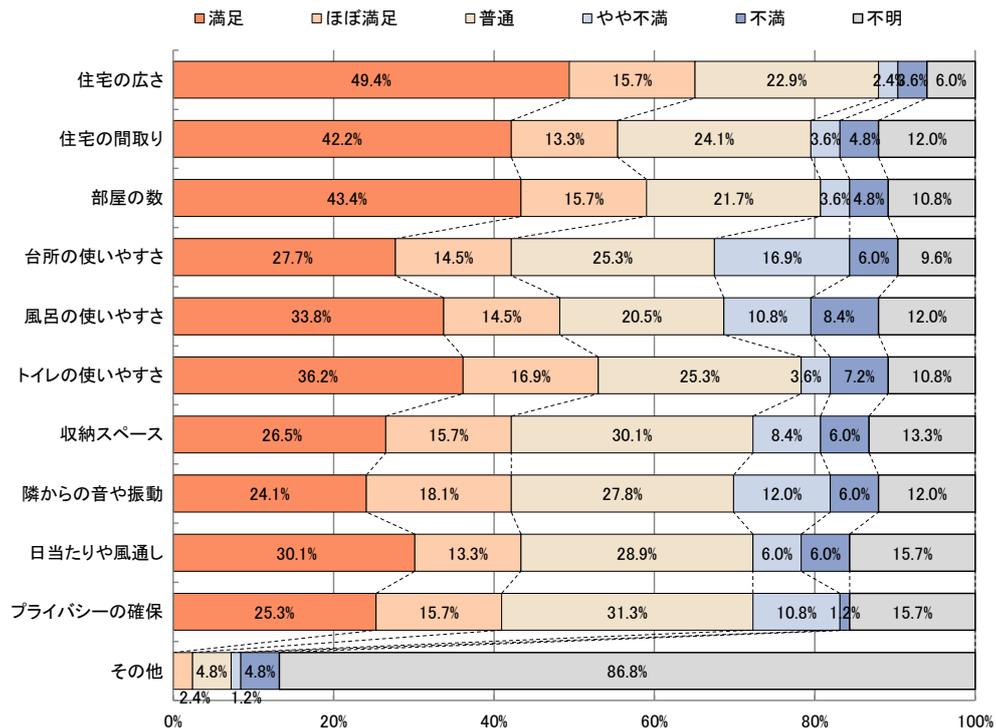
設 問	満足	ほぼ満足	普通	やや不満	不満	不明	計
住宅の広さ	76 44.9%	29 17.2%	39 23.1%	10 5.9%	9 5.3%	6 3.6%	169 100.0%
住宅の間取り	61 36.0%	26 15.4%	42 24.9%	17 10.1%	11 6.5%	12 7.1%	169 100.0%
部屋の数	69 40.8%	26 15.4%	39 23.1%	14 8.3%	9 5.3%	12 7.1%	169 100.0%
台所の使いやすさ	44 26.1%	21 12.4%	43 25.4%	32 18.9%	18 10.7%	11 6.5%	169 100.0%
風呂の使いやすさ	47 27.8%	23 13.6%	38 22.5%	21 12.4%	26 15.4%	14 8.3%	169 100.0%
トイレの使いやすさ	55 32.6%	32 18.9%	46 27.2%	11 6.5%	13 7.7%	12 7.1%	169 100.0%
収納スペース	39 23.1%	22 13.0%	52 30.7%	25 14.8%	16 9.5%	15 8.9%	169 100.0%
隣からの音や振動	39 23.1%	23 13.6%	53 31.3%	26 15.4%	15 8.9%	13 7.7%	169 100.0%
日当たりや風通し	46 27.2%	16 9.5%	52 30.7%	21 12.4%	17 10.1%	17 10.1%	169 100.0%
プライバシーの確保	39 23.1%	25 14.8%	59 34.8%	22 13.0%	6 3.6%	18 10.7%	169 100.0%
その他	1 0.6%	3 1.8%	7 4.1%	3 1.8%	11 6.5%	144 85.2%	169 100.0%



高齢同居世帯（年齢が65歳以上で家族人数について同居者なしと回答した世帯または同居家族について65歳以上の同居者がいると回答した世帯）と子育て世帯（同居家族に未就学児又は小中学生がいると回答した世帯）を比較すると、子育て世帯の方が不満の割合が高く、特に「台所の使いやすさ」や「収納スペース」の不満割合が高くなっている。

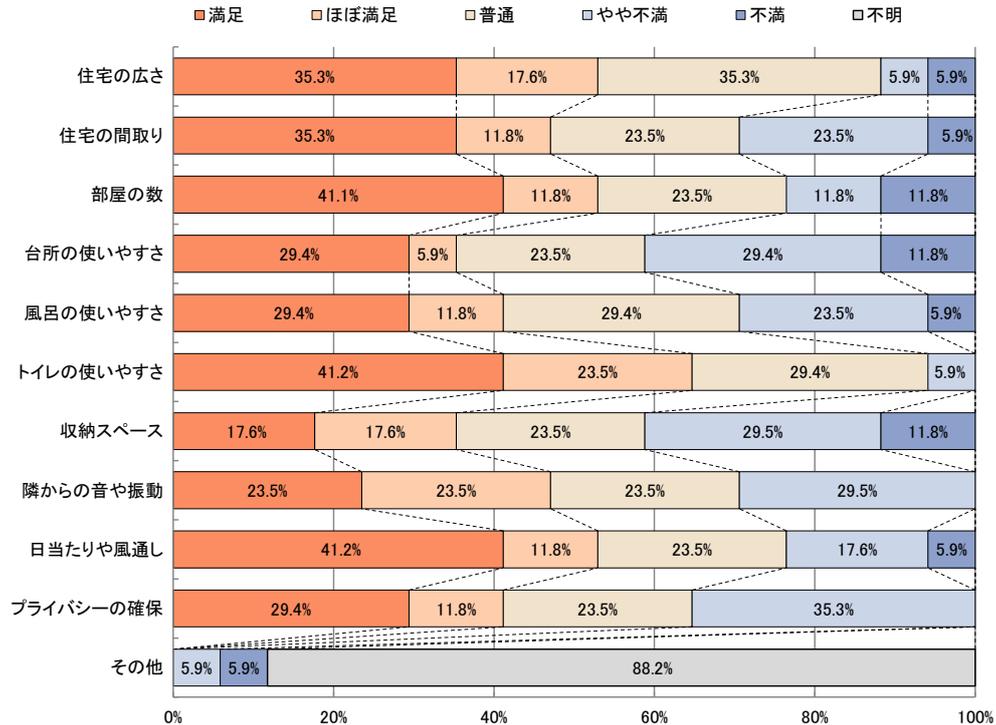
図表 3-4-2 高齢世帯の住宅の満足状況

設 問	満足	ほぼ満足	普通	やや不満	不満	不明	計
住宅の広さ	41 49.4%	13 15.7%	19 22.9%	2 2.4%	3 3.6%	5 6.0%	83 100.0%
住宅の間取り	35 42.2%	11 13.3%	20 24.1%	3 3.6%	4 4.8%	10 12.0%	83 100.0%
部屋の数	36 43.4%	13 15.7%	18 21.7%	3 3.6%	4 4.8%	9 10.8%	83 100.0%
台所の使いやすさ	23 27.7%	12 14.5%	21 25.3%	14 16.9%	5 6.0%	8 9.6%	83 100.0%
風呂の使いやすさ	28 33.8%	12 14.5%	17 20.5%	9 10.8%	7 8.4%	10 12.0%	83 100.0%
トイレの使いやすさ	30 36.2%	14 16.9%	21 25.3%	3 3.6%	6 7.2%	9 10.8%	83 100.0%
収納スペース	22 26.5%	13 15.7%	25 30.1%	7 8.4%	5 6.0%	11 13.3%	83 100.0%
隣からの音や振動	20 24.1%	15 18.1%	23 27.8%	10 12.0%	5 6.0%	10 12.0%	83 100.0%
日当たりや風通し	25 30.1%	11 13.3%	24 28.9%	5 6.0%	5 6.0%	13 15.7%	83 100.0%
プライバシーの確保	21 25.3%	13 15.7%	26 31.3%	9 10.8%	1 1.2%	13 15.7%	83 100.0%
その他	0 0.0%	2 2.4%	4 4.8%	1 1.2%	4 4.8%	72 86.8%	83 100.0%



図表 3-4-3 子育て世帯の住宅の満足状況

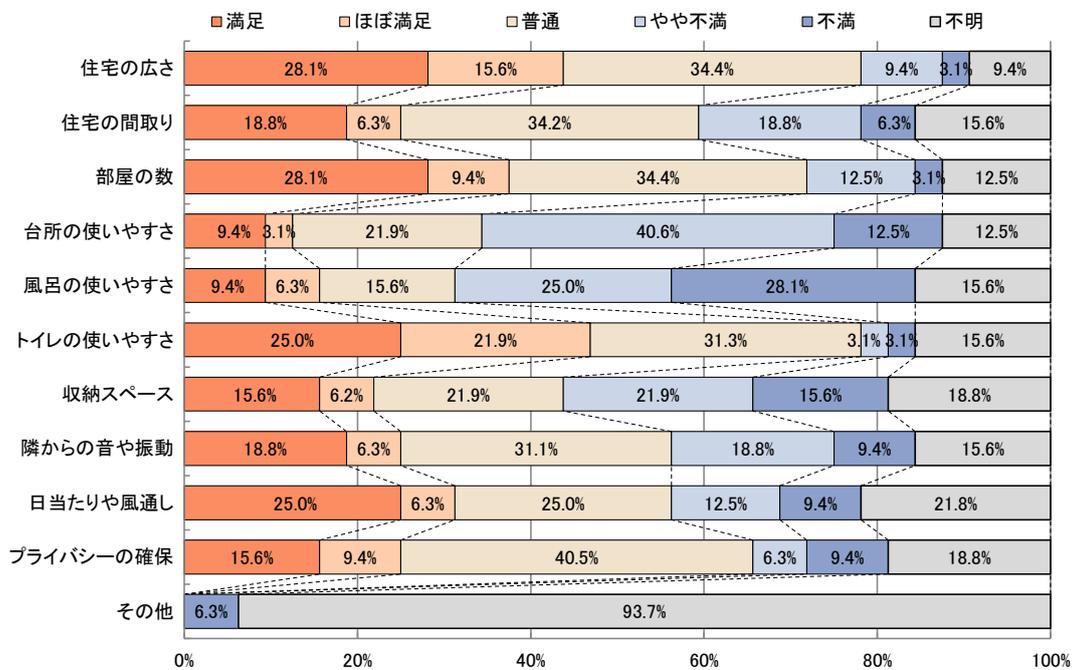
設 問	満足	ほぼ満足	普通	やや不満	不満	不明	計
住宅の広さ	6 35.3%	3 17.6%	6 35.3%	1 5.9%	1 5.9%	0 0.0%	17 100.0%
住宅の間取り	6 35.3%	2 11.8%	4 23.5%	4 23.5%	1 5.9%	0 0.0%	17 100.0%
部屋の数	7 41.1%	2 11.8%	4 23.5%	2 11.8%	2 11.8%	0 0.0%	17 100.0%
台所の使いやすさ	5 29.4%	1 5.9%	4 23.5%	5 29.4%	2 11.8%	0 0.0%	17 100.0%
風呂の使いやすさ	5 29.4%	2 11.8%	5 29.4%	4 23.5%	1 5.9%	0 0.0%	17 100.0%
トイレの使いやすさ	7 41.2%	4 23.5%	5 29.4%	1 5.9%	0 0.0%	0 0.0%	17 100.0%
収納スペース	3 17.6%	3 17.6%	4 23.5%	5 29.5%	2 11.8%	0 0.0%	17 100.0%
隣からの音や振動	4 23.5%	4 23.5%	4 23.5%	5 29.5%	0 0.0%	0 0.0%	17 100.0%
日当たりや風通し	7 41.2%	2 11.8%	4 23.5%	3 17.6%	1 5.9%	0 0.0%	17 100.0%
プライバシーの確保	5 29.4%	2 11.8%	4 23.5%	6 35.3%	0 0.0%	0 0.0%	17 100.0%
その他	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 5.9%	1 5.9%	15 88.2%	17 100.0%



老朽化が進む扇町団地をみると、全体的に不満割合が高く、特に「台所の使いやすさ」や「風呂の使いやすさ」で不満割合が高くなっている。

図表 3-4-4 扇町団地の住宅の満足状況

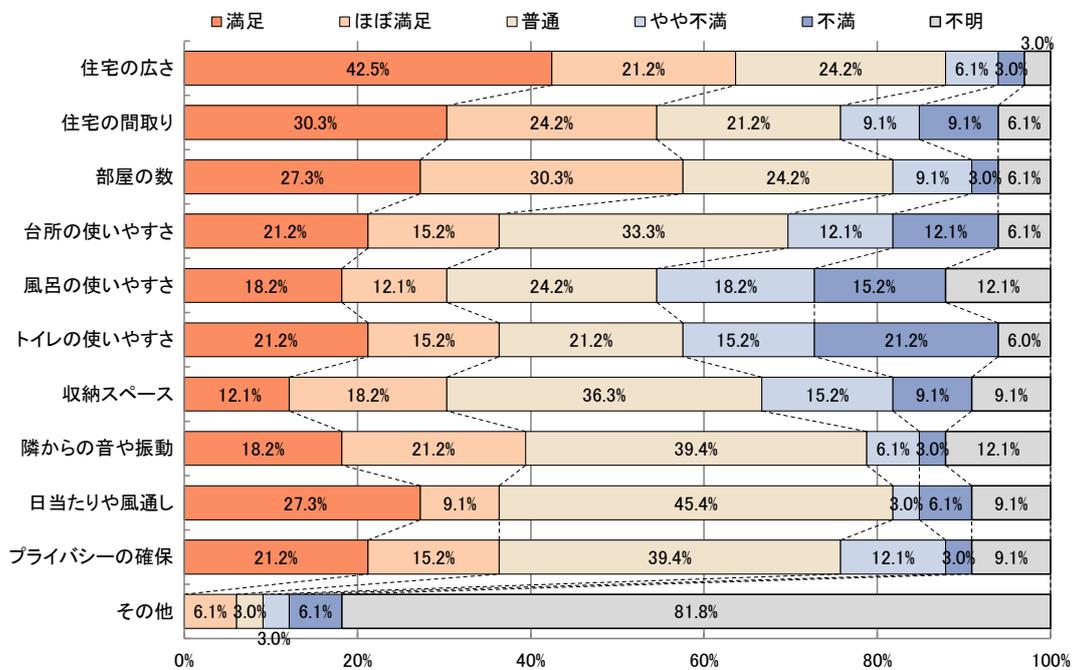
設 問	満足	ほぼ満足	普通	やや不満	不満	不明	計
住宅の広さ	9	5	11	3	1	3	32
	28.1%	15.6%	34.4%	9.4%	3.1%	9.4%	100.0%
住宅の間取り	6	2	11	6	2	5	32
	18.8%	6.3%	34.2%	18.8%	6.3%	15.6%	100.0%
部屋の数	9	3	11	4	1	4	32
	28.1%	9.4%	34.4%	12.5%	3.1%	12.5%	100.0%
台所の使いやすさ	3	1	7	13	4	4	32
	9.4%	3.1%	21.9%	40.6%	12.5%	12.5%	100.0%
風呂の使いやすさ	3	2	5	8	9	5	32
	9.4%	6.3%	15.6%	25.0%	28.1%	15.6%	100.0%
トイレの使いやすさ	8	7	10	1	1	5	32
	25.0%	21.9%	31.3%	3.1%	3.1%	15.6%	100.0%
収納スペース	5	2	7	7	5	6	32
	15.6%	6.2%	21.9%	21.9%	15.6%	18.8%	100.0%
隣からの音や振動	6	2	10	6	3	5	32
	18.8%	6.3%	31.1%	18.8%	9.4%	15.6%	100.0%
日当たりや風通し	8	2	8	4	3	7	32
	25.0%	6.3%	25.0%	12.5%	9.4%	21.8%	100.0%
プライバシーの確保	5	3	13	2	3	6	32
	15.6%	9.4%	40.5%	6.3%	9.4%	18.8%	100.0%
その他	0	0	0	0	2	30	32
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%	93.7%	100.0%



老朽化が進む西町団地をみると、特に「風呂の使いやすさ」と「トイレの使いやすさ」の不満割合が高くなっている。

図表 3-4-5 西町団地の住宅の満足状況

設 問	満足	ほぼ満足	普通	やや不満	不満	不明	計
住宅の広さ	14	7	8	2	1	1	33
	42.5%	21.2%	24.2%	6.1%	3.0%	3.0%	100.0%
住宅の間取り	10	8	7	3	3	2	33
	30.3%	24.2%	21.2%	9.1%	9.1%	6.1%	100.0%
部屋の数	9	10	8	3	1	2	33
	27.3%	30.3%	24.2%	9.1%	3.0%	6.1%	100.0%
台所の使いやすさ	7	5	11	4	4	2	33
	21.2%	15.2%	33.3%	12.1%	12.1%	6.1%	100.0%
風呂の使いやすさ	6	4	8	6	5	4	33
	18.2%	12.1%	24.2%	18.2%	15.2%	12.1%	100.0%
トイレの使いやすさ	7	5	7	5	7	2	33
	21.2%	15.2%	21.2%	15.2%	21.2%	6.0%	100.0%
収納スペース	4	6	12	5	3	3	33
	12.1%	18.2%	36.3%	15.2%	9.1%	9.1%	100.0%
隣からの音や振動	6	7	13	2	1	4	33
	18.2%	21.2%	39.4%	6.1%	3.0%	12.1%	100.0%
日当たりや風通し	9	3	15	1	2	3	33
	27.3%	9.1%	45.4%	3.0%	6.1%	9.1%	100.0%
プライバシーの確保	7	5	13	4	1	3	33
	21.2%	15.2%	39.4%	12.1%	3.0%	9.1%	100.0%
その他	0	2	1	1	2	27	33
	0.0%	6.1%	3.0%	3.0%	6.1%	81.8%	100.0%



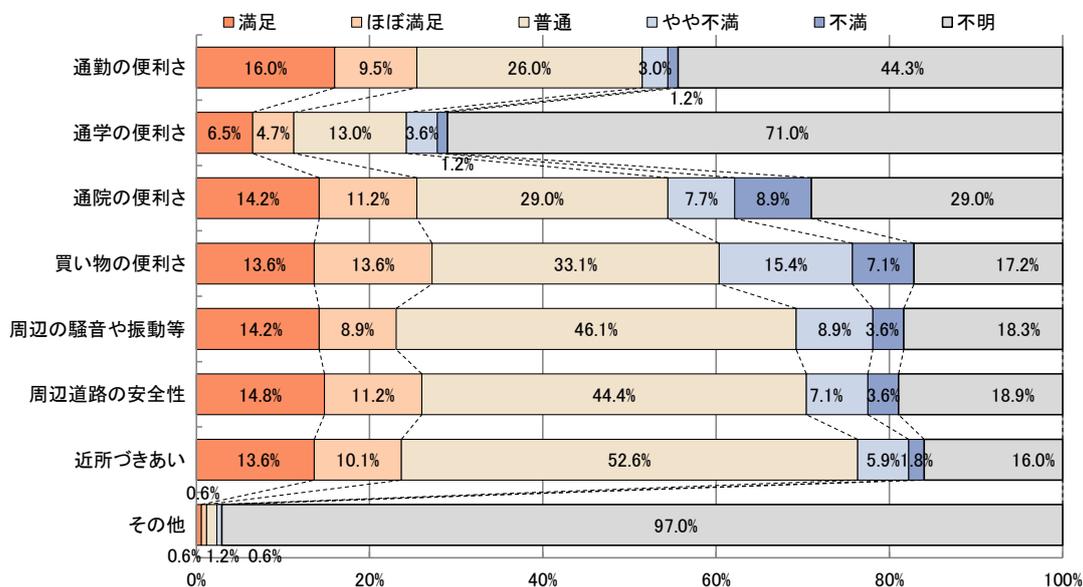
(2) 住環境の満足状況

現在の住宅周辺の環境や設備の満足度で満足が多い傾向のものは「通勤の便利さ」、「周辺道路の安全性」等である。

不満が多い傾向のものは「通院の便利さ」、「買い物の便利さ」等であり、各種施設へのアクセスについて不満が多くなっている。

図表 3-4-6 住環境の満足状況

設 問	満足	ほぼ満足	普通	やや不満	不満	不明	計
通勤の便利さ	27 16.0%	16 9.5%	44 26.0%	5 3.0%	2 1.2%	75 44.3%	169 100.0%
通学の便利さ	11 6.5%	8 4.7%	22 13.0%	6 3.6%	2 1.2%	120 71.0%	169 100.0%
通院の便利さ	24 14.2%	19 11.2%	49 29.0%	13 7.7%	15 8.9%	49 29.0%	169 100.0%
買い物の便利さ	23 13.6%	23 13.6%	56 33.1%	26 15.4%	12 7.1%	29 17.2%	169 100.0%
周辺の騒音や振動等	24 14.2%	15 8.9%	78 46.1%	15 8.9%	6 3.6%	31 18.3%	169 100.0%
周辺道路の安全性	25 14.8%	19 11.2%	75 44.4%	12 7.1%	6 3.6%	32 18.9%	169 100.0%
近所づきあい	23 13.6%	17 10.1%	89 52.6%	10 5.9%	3 1.8%	27 16.0%	169 100.0%
その他	1 0.6%	1 0.6%	2 1.2%	1 0.6%	0 0.0%	164 97.0%	169 100.0%



(3) 現住居の不満点

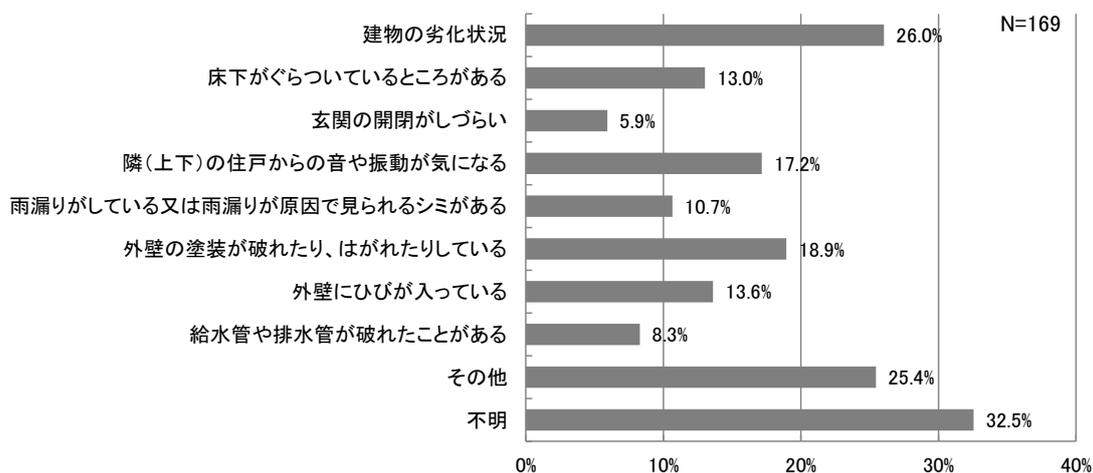
現住居の不満点は「建物の劣化状況」が26.0%と最も多く、以下「その他」25.4%、「外壁の塗装が破れたり、はがれたりしている」18.9%、「隣（上下）の住戸からの音や振動が気になる」17.2%と続く。

図表 3-4-9 現住居の不満点（複数回答）

設問	回答数	割合
建物の劣化状況	44	26.0%
床下がぐらついているところがある	22	13.0%
玄関の開閉がしづらい	10	5.9%
隣(上下)の住戸からの音や振動が気になる	29	17.2%
雨漏りがしている又は雨漏りが原因で見られるシミがある	18	10.7%
外壁の塗装が破れたり、はがれたりしている	32	18.9%
外壁にひびが入っている	23	13.6%
給水管や排水管が破れたことがある	14	8.3%
その他	43	25.4%
不明	55	32.5%
サンプル数	169	-

<その他の内容>

ベランダの屋根壊れてる
ボイラー
天井のひび
電気温水器の管が破れる
浴室の脱衣所の狭い事
カビ
寒い
排水管
下水の臭い、外臭
トイレ
虫が入ってくる
屋根に積もる雪や氷の問題
外壁の汚れ
動物を飼う人がいる
2階の通路・駐車場にヒビが入っている
湿気、結露
給水管
窓枠やドアのゆがみ
押し入れの戸が冬になると開かない所がある
外ではなく屋内の集合煙筒の穴のずれを直して欲しい



3-5 居留意向について

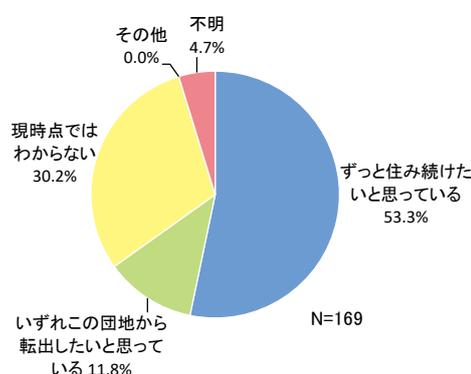
(1) 居留意向

今後の居留意向は「ずっと住み続けたいと思っている」が53.3%と最も多く、以下「現時点ではわからない」30.2%、「いずれこの団地から転出したいと思っている」11.8%と続く。

住み続けたい理由では「家賃が適当である」が65.6%と最も多く、以下「広さや間取りが適当である」53.3%、「買い物や病院などの施設利用が便利」32.2%と続く。

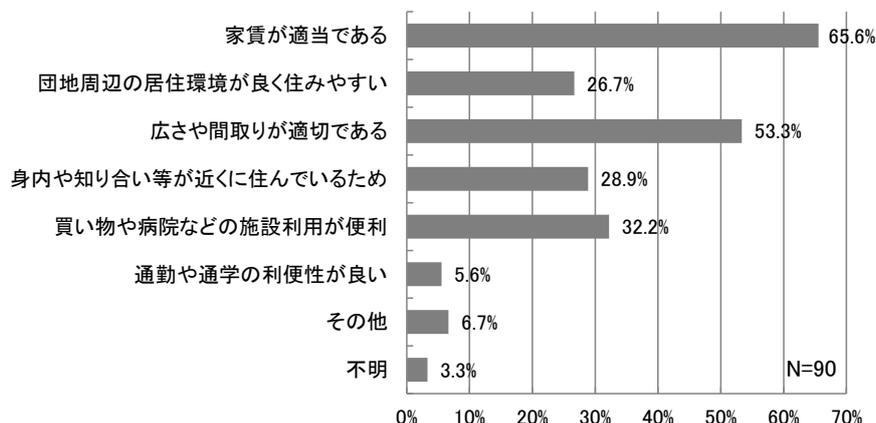
図表 3-5-1 居留意向

設問	回答数	割合
ずっと住み続けたいと思っている	90	53.3%
いずれこの団地から転出したいと思っている	20	11.8%
現時点ではわからない	51	30.2%
その他	0	0.0%
不明	8	4.7%
計	169	100.0%



図表 3-5-2 住み続けたい理由 (複数回答)

設問	回答数	割合
家賃が適当である	59	65.6%
団地周辺の居住環境が良く住みやすい	24	26.7%
広さや間取りが適切である	48	53.3%
身内や知り合い等が近くに住んでいるため	26	28.9%
買い物や病院などの施設利用が便利	29	32.2%
通勤や通学の利便性が良い	5	5.6%
その他	6	6.7%
不明	3	3.3%
サンプル数	90	-

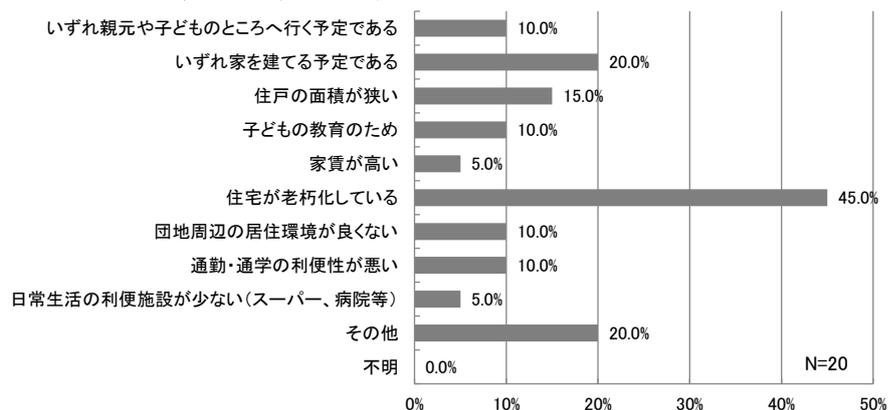


転出したい理由では「住宅が老朽化している」が45.0%と最も多く、以下「いずれ家を建てる予定である」20.0%、「住戸の面積が狭い」15.0%と続く。

転出する場合の希望の住宅種類では「公営住宅」が35.0%と最も多く、以下「持ち家（一戸建）」30.0%、「生活サービス付き高齢者住宅」10.0%と続く。

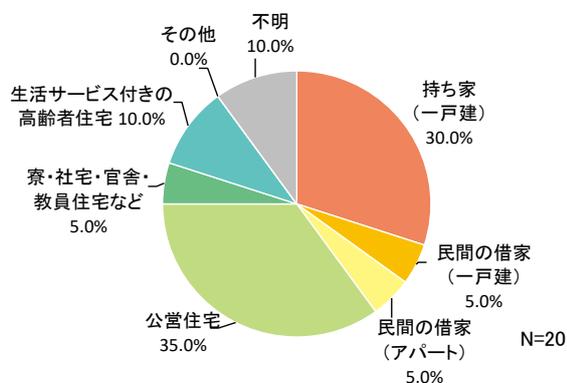
図表 3-5-3 転出したい理由（複数回答）

設問	回答数	割合
いずれ親元や子どものところへ行く予定である	2	10.0%
いずれ家を建てる予定である	4	20.0%
住戸の面積が狭い	3	15.0%
子どもの教育のため	2	10.0%
家賃が高い	1	5.0%
住宅が老朽化している	9	45.0%
団地周辺の居住環境が良くない	2	10.0%
通勤・通学の利便性が悪い	2	10.0%
日常生活の利便施設が少ない（スーパー、病院等）	1	5.0%
その他	4	20.0%
不明	0	0.0%
サンプル数	20	-



図表 3-5-4 転出する場合の希望の住宅の種類

設問	回答数	割合
持ち家（一戸建）	6	30.0%
民間の借家（一戸建）	1	5.0%
民間の借家（アパート）	1	5.0%
公営住宅	7	35.0%
寮・社宅・官舎・教員住宅など	1	5.0%
生活サービス付きの高齢者住宅	2	10.0%
その他	0	0.0%
不明	2	10.0%
計	20	100.0%

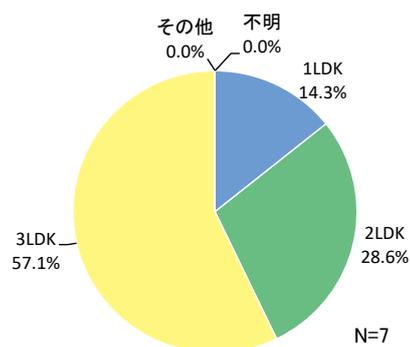


公営住宅へ転出する場合の希望の間取りでは、「3LDK」が57.1%と最も多く、以下「2LDK」28.6%、「1LDK」14.3%と続く。

転出する場合の希望の場所では、「上富良野町内」が75.0%と多くを占めるものの、「上富良野町外」が20.0%となっている。

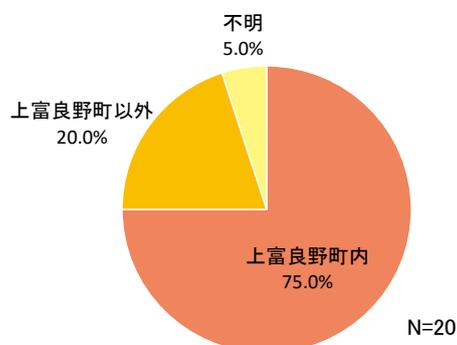
図表 3-5-5 公営住宅へ転出する場合の希望の間取り

設問	回答数	割合
1LDK	1	14.3%
2LDK	2	28.6%
3LDK	4	57.1%
その他	0	0.0%
不明	0	0.0%
計	7	100.0%



図表 3-5-6 転出する場合の希望の場所

設問	回答数	割合
上富良野町内	15	75.0%
上富良野町以外	4	20.0%
不明	1	5.0%
計	20	100.0%

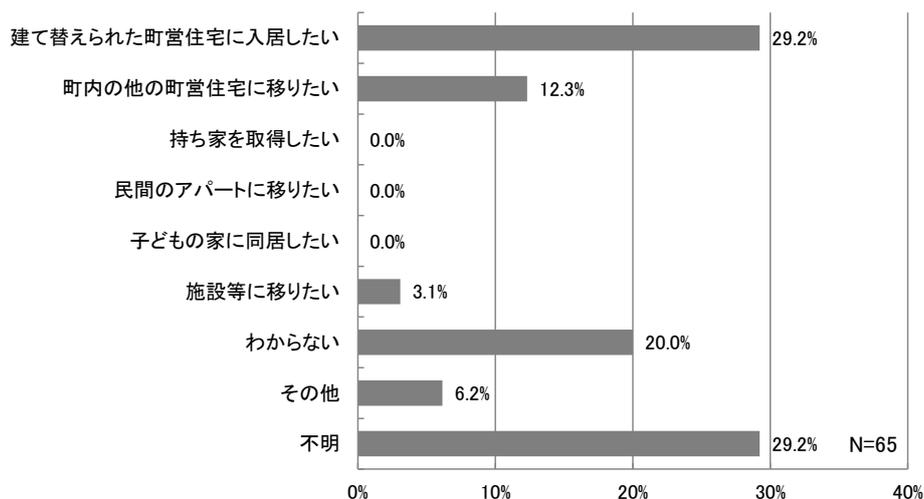


(2) 建替えられた場合の意向（扇町団地・西町団地）

仮に建替えられた場合の意向は、「建て替えられた町営住宅に入居したい」が29.2%と最も多く、以下「わからない」20.0%、「町内の他の町営住宅に移りたい」12.3%と続く。

図表 3-5-7 建替えられた場合の意向

設問	回答数	割合
建て替えられた町営住宅に入居したい	19	29.2%
町内の他の町営住宅に移りたい	8	12.3%
持ち家を取得したい	0	0.0%
民間のアパートに移りたい	0	0.0%
子どもの家に同居したい	0	0.0%
施設等に移りたい	2	3.1%
わからない	13	20.0%
その他	4	6.2%
不明	19	29.2%
計	65	100.0%

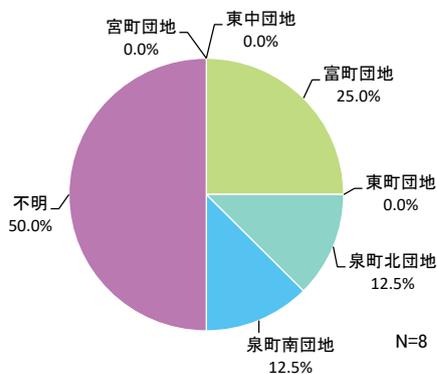


(3) 住み替えたい公営住宅（扇町団地・西町団地）

前項にて「町内の他の町営住宅に移りたい」と回答した方の移転希望団地は、「富町団地」が25.0%と最も多く、以下「泉町北団地」「泉町南団地」12.5%と続く。

図表 3-5-8 住み替えたい公営住宅

設問	回答数	割合
宮町団地	0	0.0%
東中団地	0	0.0%
富町団地	2	25.0%
東町団地	0	0.0%
泉町北団地	1	12.5%
泉町南団地	1	12.5%
不明	4	50.0%
計	8	100.0%

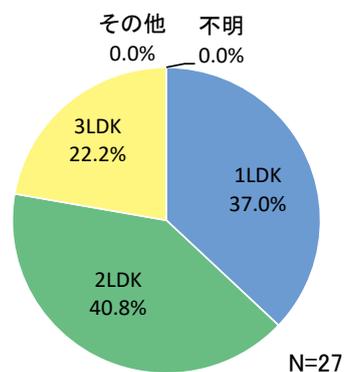


(4) 住み替えたい公営住宅（扇町団地・西町団地）

前項にて「建て替えられた町営住宅に入居したい」、「町内の他の町営住宅に移りたい」と回答した方の希望間取りは、「2LDK」が40.8%と最も多く、以下「1LDK」37.0%、「3LDK」22.2%と続く。

図表 3-5-9 「建て替えられた町営住宅に入居したい」「町内の他の町営住宅に移りたい」の回答者の希望の間取り

設問	回答数	割合
1LDK	10	37.0%
2LDK	11	40.8%
3LDK	6	22.2%
その他	0	0.0%
不明	0	0.0%
計	27	100.0%

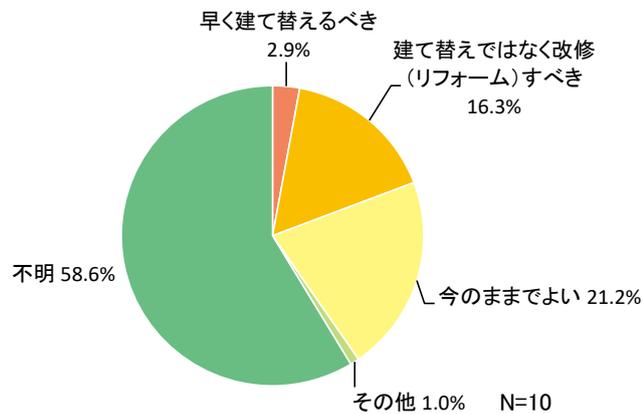


(5) 改修意向（扇町団地・西町団地以外）

現在住んでいる公営住宅等に対する改修意向は、「今のままでよい」が 21.2%と最も多く、以下「建て替えではなく改修（リフォーム）すべき」が 16.3%、「早く建て替えるべき」2.9%と続く。

図表 3-5-10 住んでいる住宅の改修意向

設問	回答数	割合
早く建て替えるべき	3	2.9%
建て替えではなく改修（リフォーム）すべき	17	16.3%
今のままでよい	22	21.2%
その他	1	1.0%
不明	61	58.6%
計	104	100.0%

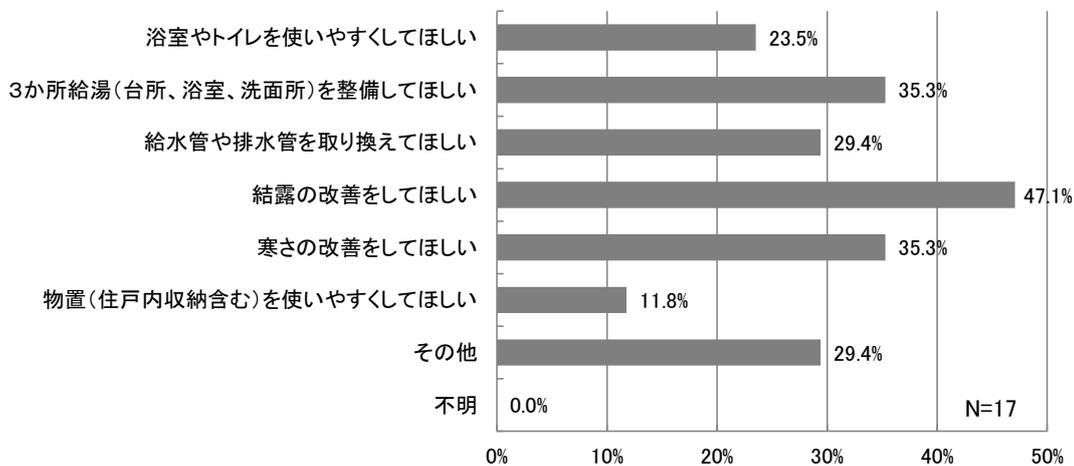


(6) 希望する改修内容（扇町団地・西町団地以外）

希望する改修内容は、「結露の改善をしてほしい」が47.1%と最も多く、以下「3か所給湯(台所、浴室、洗面所)を整備してほしい」と「寒さの改善をしてほしい」35.3%、「給水管や排水管を取り換えてほしい」と「その他」29.4%、「浴室やトイレを使いやすくしてほしい」23.5%と続く。

図表 3-5-11 リフォーム意向（複数回答）

設問	回答数	割合
浴室やトイレを使いやすくしてほしい	4	23.5%
3か所給湯(台所、浴室、洗面所)を整備してほしい	6	35.3%
給水管や排水管を取り換えてほしい	5	29.4%
結露の改善をしてほしい	8	47.1%
寒さの改善をしてほしい	6	35.3%
物置(住戸内収納含む)を使いやすくしてほしい	2	11.8%
その他	5	29.4%
不明	0	0.0%
サンプル数	17	-



3-6 結果の総括

○住宅セーフティネットをはじめとする多様な役割を担う

民営借家から公営住宅に入居した理由としては家賃が低いことが4割を占めるなど低廉な賃貸住宅としての住宅セーフティネットの役割を担うことはもちろんのこと、結婚や独立の受け皿や上富良野町外からの移住の受け皿などの役割も担っています。また、ずっと住み続けたいと思っている世帯は5割、居住年数では20年以上の方が約3割いるなど、終の棲家としての役割も担っています。

本町では公営住宅は住宅セーフティネット以外にも多様な役割を担っていることから民営借家と役割分担を図りながら、公営住宅の今後の役割や需要等を勘案する必要があると考えられます。

○躯体の長寿命化だけでなく、設備改修や断熱改修の要望が多い

住宅の不満では風呂や台所といった設備に対する不満割合が高く、改修希望内容も結露・寒さ対策や3箇所給湯の設置といった項目の割合が高くなっています。

既存ストックを長期間良好に活用するために、躯体の長寿命化はもちろんのこと、設備改修や断熱・換気改修等を検討する必要があると考えられます。

○建替団地への戻り入居希望はあまり多くない

扇町団地・西町団地の建替の際の戻り入居希望は約3割にとどまっている一方、他の町営住宅への移転希望が約1割います。

現地での建替戸数については、ある程度、戸数の縮小を検討する必要があると考えられます。

○持ち家への円滑な移行により適切な空き家確保が可能

居住意向をみると現団地から転出したい世帯は約1割おり、うち、約3割は持ち家取得を希望しています。

持ち家への円滑な移行を促進することにより、公営住宅から持ち家への循環が生じ、公営住宅に適切な空き家が確保することが可能であると考えられます。

第4章 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

管理する公営住宅等ストックの整備・管理・修繕履歴データ等を、住棟単位で整理し、日常的な維持管理に役立てる。

また、公営住宅等ストックの点検（定期点検及び日常点検）を実施し、その点検結果に応じて適切な修繕を実施するとともに、予防保全的な維持管理を図る。

(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（LCC）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へと転換するとともに、耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等ストックの長寿命化を図る。

また、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（LCC）の縮減を図る。

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握

(1) 計画の対象

公営住宅等長寿命化計画の対象としては、上富良野町が管理する公営住宅 77 棟 389 戸と、これらの団地に附属する駐車場や集会所、児童遊園等の共同施設とする。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的項目は次ページに示すとおりである。

図表 5-1-1 対象住宅の団地別・住棟別基礎的データ (平成 31 年 4 月 1 日現在)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	建設年度建設年度	住戸型式(戸数)					浴室	水洗	給湯	EV	空家 (vacant)	募集 (H30)	戸数	応募 (H30)	倍率	改善履歴				
						1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK										3LDK	屋根 改修	外壁 塗装	屋根 塗装	ルバー 塗装
宮町団地	2	4	簡二	S62	1987					4	0	0	-							H13			H29	
	5	4	簡二	S62	1987					4	0	0	-							H13			H29	
	12	4	簡二	S63	1988					4	0	0	-	1	1	0				H14			H29	
	14	4	簡二	S63	1988					4	0	0	-		1	1	1.0			H15			H29	
東中団地	19	4	簡二	S63	1988					4	0	0	-							H15			H29	
	24	4	簡二	S63	1988					4	0	0	-							H14			H29	
	1-1~2	2	簡平	S54	1979					2	0	0	-							H22				
	1-3~4	2	簡平	S54	1979					2	0	0	-							H23				
	1-5~6	2	簡平	S55	1980					2	0	0	-	1	1	0				H23				
	1-7~8	2	簡平	S55	1980					2	0	0	-							H24				
	2-1~2	2	簡平	H4	1992					2	0	0	-	1	1	0				H25				
	1	4	簡平	S37	1962				4				-	3										
	2	4	簡平	S38	1963				4				-	3										
	雷町団地	1	4	耐二	H5	1993					2	0	0	-							H22			
2		4	耐二	H5	1993					2	0	0	-							H22				
3		4	耐二	H7	1995					2	0	0	-							H23				
4		4	耐二	H8	1996					2	0	0	-							H23				
5		4	耐二	H8	1996					2	0	0	-							H25				
6		4	耐二	H8	1996					2	0	0	-							H25				
7		10	耐二	H20	2008				2	4	2	0	0	-										
8		15	耐二	H21	2009				3	6	3	0	0	-	1	1	1.0							
9		10	耐二	H22	2010				2	4	2	0	0	-	1	1	1.0							
東町団地		1	16	耐二	H10	1998				4	6	6	0	0	-	1	1	1.0						
	2	16	耐二	H11	1999				4	6	6	0	0	-	1	2	2.0							
	3	8	耐二	H12	2000				2	4	2	0	0	-	1									
泉町北団地	1	8	耐二	H13	2001				2	2	4	0	0	-										
	2	8	耐二	H15	2003				2	2	4	0	0	-										
	3	8	耐二	H16	2004				2	2	4	0	0	-										
泉町南団地	1	13	耐二	H26	2014				7	4	2	0	0	-	1	1	1.0							
	2	13	耐二	H28	2016				7	4	2	0	0	-										
	3	11	耐二	H29	2017				4	3	2	0	0	-	1	2	2.0							
	4	11	耐二	H30	2018				4	3	2	0	0	-	2	11	9.08							
扇町団地	1-1~4	4	簡平	S50	1975				4			0	-							H20			H27	H14
	1-5~8	4	簡平	S50	1975				4			0	-							H20			H27	H14
	1-9~12	4	簡平	S50	1975				4			0	-							H20			H27	H14
	1-13~16	4	簡平	S50	1975				4			0	-							H20			H27	H14
	2-1~4	4	簡平	S50	1975				4			0	-							H21			H27	H20
	2-5~8	4	簡平	S50	1975				4			0	-	1						H21			H27	H20
	1-17~20	4	簡平	S51	1976				4			0	-	1	1	0				H20			H27	H20
	1-21~24	4	簡平	S51	1976				4			0	-	1	1	1.0				H20			H27	H20
	1-25~28	4	簡平	S51	1976				4			0	-	2	2	1.0				H20			H27	H20
	2-9~12	4	簡平	S51	1976				4			0	-							H21			H27	
	3-1~4	4	簡平	S51	1976				4			0	-							H21			H27	
	3-5~8	4	簡平	S51	1976				4			0	-							H21			H27	
	1-29~32	4	簡平	S52	1977				4			0	-							H20			H27	
	1-33~36	4	簡平	S52	1977				4			0	-	1	1	0				H21			H27	
	1-37~40	4	簡平	S52	1977				4			0	-	1	1	0				H21			H27	
	1-41~44	4	簡平	S52	1977				4			0	-							H21			H27	
	2-13~16	4	簡平	S52	1977				4			0	-	1	1	0				H21			H27	
3-9~12	4	簡平	S52	1977				4			0	-							H20			H27		
1-45~48	4	簡平	S53	1978				4			0	-							H21			H27		
1-49~52	4	簡平	S53	1978				4			0	-							H21			H27		
1-53~56	4	簡平	S53	1978				4			0	-	1						H21			H27		
1-57~60	4	簡平	S54	1979				4			0	-	1	1	0				H21			H27		
1-61~64	4	簡平	S54	1979				4			0	-							H21			H27		
2-17~20	4	簡平	S54	1979				4			0	-							H21			H27		
西町団地	2-1~4	4	簡平	S49	1974				2	2			-	1						H21				
	2-5~8	4	簡平	S49	1974				2	2			-	4						H21				
	3-1~4	4	簡平	S49	1974				2	2			-	2						H21				
	3-5~8	4	簡平	S49	1974				2	2			-							H21				
	3-9~12	4	簡平	S49	1974				2	2			-	1						H21				
	3-13~16	4	簡平	S49	1974				2	2			-	2						H21				
	3-17~20	4	簡平	S50	1975				1	3			-	1						H21				
	3-21~24	4	簡平	S50	1975				1	3			-	2						H21				
	3-25~28	4	簡平	S50	1975				1	3			-	2						H21				
	3-29~32	4	簡平	S50	1975				1	3			-	2						H21				
	3-33~36	4	簡平	S51	1976				4				-	2						H21				
	3-37~40	4	簡平	S51	1976				4				-	1						H21				
	3-41~44	4	簡平	S52	1977				4				-							H21				
	3-45~48	4	簡平	S52	1977				4				-	2						H21				
	2-9~10	2	簡平	S53	1978				2				-	2						H21				
	2-11~12	2	簡平	S53	1978				2				-							H21				
	1-1~4	4	簡平	S55	1980							4	0	-	1	1	0				H21			H15
1-5~8	4	簡平	S55	1980							4	0	-							H21			H15	
1-9~12	4	簡平	S56	1981							4	0	-											

第6章 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

公営住宅等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(改定)平成28年8月(国土交通省住宅局住宅総合整備課)」の事業手法の選定フローにしたがい、①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と、②1次判定、③2次判定、④3次判定によって実施する。

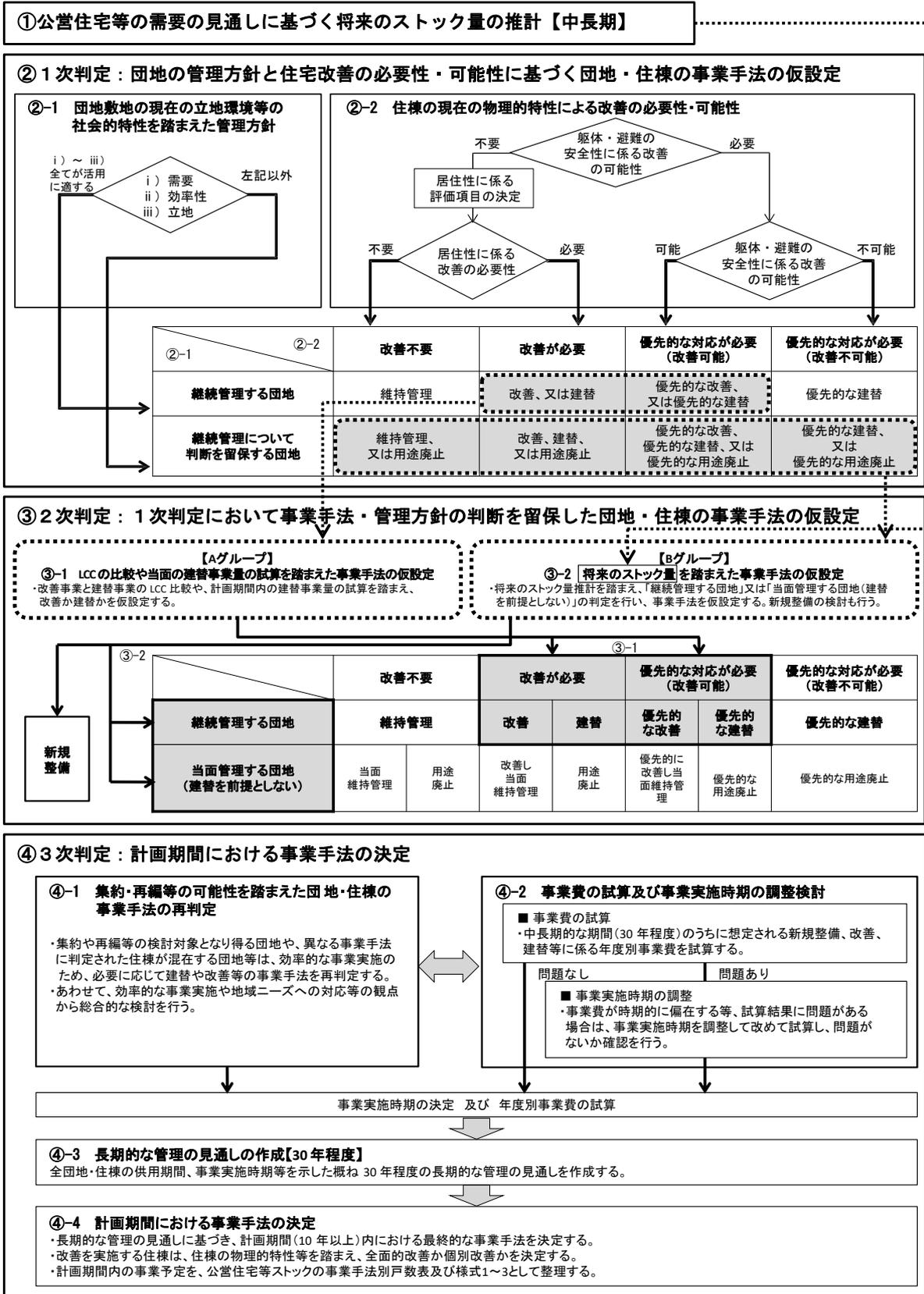
このうち、②1次判定は、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針、②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の2つの視点から事業手法を仮設定する。あわせて、改善の必要性の判断のために、改善工事の実施状況を把握する。

③2次判定は、②1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・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、③-1 ライフサイクルコスト(LCC)の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、③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の2つの視点から事業手法を仮設定する。

④3次判定は、④-1 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と、④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、④-3 長期的な管理の見通しを作成し、④-4 計画期間における事業手法の決定を行う。

事業手法の選定フローは次ページに示すとおりである。

図表 6-1-1 事業手法の選定フロー



第7章 長寿命化のための実施方針

7-1 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

ここでは国の「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）」を活用し、将来における世帯推計をもとに、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を推計する。

a) 将来世帯数の推計

ストック推計プログラムによる上富良野町の将来世帯数の推計を下表に示す。

計画期間である2029年の直近の2025年の世帯数は3,885世帯、2030年の世帯数は3,624世帯と推計され、その後も世帯数の減少は続くと推計される。

2025年から2030年にかけての5年間の推移から直線補正して2,029年を算出すると、3,676世帯と推計される。

【ストック推計プログラムによる上富良野町の世帯数の推計】

(世帯)

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	4,375	4,317	4,127	3,885	3,624	3,293	3,013
20歳未満	5	14	9	9	7	6	6
20～24歳	55	70	59	54	46	35	33
25～29歳	212	137	109	99	87	72	54
30～34歳	329	243	191	147	142	128	113
35～39歳	337	354	256	181	140	134	123
40～44歳	349	359	350	260	184	144	142
45～49歳	366	349	354	341	245	171	135
50～54歳	362	357	364	360	349	255	186
55～59歳	405	348	346	349	349	343	261
60～64歳	490	408	333	331	333	331	322
65～69歳	350	456	387	319	315	316	320
70～74歳	402	349	449	382	313	307	302
75～79歳	382	398	361	468	401	333	328
80～84歳	226	323	350	331	448	392	346
85歳以上	106	165	219	265	275	335	351

資料: スtock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)

b) 公営住宅の施策対象世帯数と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る 2025 年および 2030 年の公営住宅施策対象世帯数と、そのうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果を以下に示す。

推計結果では、**2025 年**の公営住宅施策対象世帯数は 568 世帯、うち著しい困窮年収未満の世帯数は 218 世帯、2030 年にはそれぞれ 508 世帯、194 世帯と推計されている。

目標年次である 2029 年については、2025 年から 2030 年にかけての 5 年間の推移から、直線補正して算出すると、**施策対象世帯は 520 世帯**、同様に**困窮年収未満世帯は 199 世帯**と推計される。

【2025 年の上富良野町の公営住宅施策対象世帯数の推計】

(世帯)

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 209	209 ～ 306	306 ～ 415	415 ～ 619	619 ～	
借 家	1人	121	55	27	0	0	203
	2人	98	45	29	3	0	175
	3人	43	20	26	1	0	90
	4人	17	9	27	8	0	62
	5人	5	3	11	5	0	24
	6人以上	7	3	2	2	0	15
	合計	291	135	121	20	0	568

資料: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)

【2025 年の上富良野町の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】

(世帯)

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 209	209 ～ 306	306 ～ 415	415 ～ 619	619 ～	
1人	68	0	0	0	0	68
2人	68	0	0	0	0	68
3人	43	0	0	0	0	43
4人	17	4	0	0	0	21
5人	5	2	0	0	0	7
6人以上	7	3	0	0	0	11
合計	209	9	0	0	0	218

資料: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)

【2030 年の上富良野町の公営住宅施策対象世帯数の推計】

(世帯)

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 193	193 ～ 283	283 ～ 380	380 ～ 575	575 ～	
借 家	1人	106	49	35	2	0	192
	2人	79	37	26	9	0	150
	3人	34	16	22	4	0	76
	4人	13	6	18	14	0	51
	5人	4	2	7	8	0	21
	6人以上	9	4	2	3	0	18
	合計	245	114	110	40	0	508

資料: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)

【2030年の上富良野町の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】

(世帯)

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 193	193 ～ 283	283 ～ 380	380 ～ 575	575 ～	
1人	65	0	0	0	0	65
2人	59	0	0	0	0	59
3人	34	0	0	0	0	34
4人	13	4	0	0	0	17
5人	4	2	0	0	0	5
6人以上	9	4	0	0	0	13
合計	184	10	0	0	0	194

資料: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)

c) 計画期間の目標年次における公営住宅等の管理戸数について

上富良野町においては、平成31年4月1日現在、389戸の公営住宅等を管理し、入居世帯は337世帯、うち空き家は52戸(空き家率13.4%)、政策空き家30戸を除く実質的な空き家率は6.1%[(52戸-30戸)/(389戸-30戸)]となっている。

「上富良野町住生活基本計画」における「第2期上富良野町人口ビジョン」の目標人口をもとに、2029年度の住宅所有関係別世帯数を推計した結果が下表となる。

結果、2029年度の公的借家世帯数は299世帯と推計され、公営住宅の目標管理戸数としては約300戸程度と設定する。

【2029年度の上富良野町の所有関係別の住宅に住む世帯数の推計と想定値】

(単位:人、世帯、人/世帯)

	1990年 平成2年 (国勢調査)	1995年 平成7年 (国勢調査)	2000年 平成12年 (国勢調査)	2005年 平成17年 (国勢調査)	2010年 平成22年 (国勢調査)	2015年 平成27年 (国勢調査)	2025年 令和7年 (第2期 上富良野 町人口ビ ジョン)	2030年 令和12年 (第2期 上富良野 町人口ビ ジョン)	2029年 令和11年 (推計)	備考
①総人口	13,265	12,881	12,809	12,352	11,545	10,826	9,745	9,149	9,268	※1
②総世帯数	3,934	4,106	4,410	4,540	4,416	4,363			4,029	①÷③
③平均世帯人員	3.37	3.14	2.90	2.72	2.61	2.48			2.30	※2
④総世帯に占める⑤の割合	98.0%	98.6%	98.4%	98.6%	98.7%	98.1%			98.0%	※3
⑤住宅に住む一般世帯数	3,855	4,049	4,339	4,476	4,360	4,280			3,948	②×④
⑥持ち家	⑥' 実数	2,493	2,627	2,739	2,816	2,817	2,830		2,605	⑤×⑥'
	⑥' 割合	64.7%	64.9%	63.1%	62.9%	64.6%	66.1%		66.0%	※4
⑦公的借家	⑦' 実数	404	391	391	382	369	327		299	⑤-(⑥+⑧+⑨+⑩)
	⑦' 割合	10.5%	9.7%	9.0%	8.5%	8.5%	7.6%		7.6%	⑦÷⑤
⑧民間借家	⑧' 実数	552	612	790	900	849	833		789	⑤×⑧'
	⑧' 割合	14.3%	15.1%	18.2%	20.1%	19.5%	19.5%		20.0%	※5
⑨給与住宅	⑨' 実数	364	404	381	324	288	260		236	⑤×⑨'
	⑨' 割合	9.4%	10.0%	8.8%	7.2%	6.6%	6.1%		6.0%	※4
⑩間借り等	⑩' 実数	42	15	38	54	37	30		19	⑤×⑩'
	⑩' 割合	1.1%	0.4%	0.9%	1.2%	0.8%	0.7%		0.5%	※4
借家計	⑪' 実数	1,362	1,422	1,600	1,660	1,543	1,450		1,343	
	⑪' 割合	35.3%	35.1%	36.9%	37.1%	35.4%	33.9%		34.0%	

- ※1 ①総人口:第2期上富良野町人口ビジョンの2025年及び2030年の目標人口をもとに直線補正
- ※2 ③平均世帯人員:総合戦略等の施策効果により、減少傾向が緩やかになるものとして想定
- ※3 ④総世帯数に占める住宅に住む一般世帯数の割合:平成27年と同程度と設定
- ※4 ⑥'持ち家割合、⑧'民間借家割合、⑨'給与住宅割合、⑩'間借り等割合は平成27年数値を参考に設定
- ※ ⑦'公的借家数は(住宅に住む一般世帯数)-(持家+民間借家+給与住宅+間借り等)世帯数で算出
- ※ 四捨五入の関係で合計が不一致の場合がある。

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定では、「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」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定する。

②-1 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

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する。

現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定することを原則とするが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することもあるため、総合的に勘案して団地の将来的な管理方針を判定する。

a) 需要

- 応募倍率及び空き家率の状況等により需要を評価する。
- 応募倍率は平成30年の町平均応募倍率が0.7倍であることから応募倍率0.65以上の団地を需要があると判断する。
- 空き家率は町平均空き家率が12.3%であることから空き家率15%未満の団地は、需要があると判断する。応募倍率が基準未満でも空き家率が基準以内の団地は、ある程度需要があると評価する。
- 応募倍率、空き家率について、両方基準内もしくは空き家率が基準内のものは、団地を継続管理することに適するものを評価する。

富町団地、東町団地、泉町南団地は需要が高く、宮町団地、泉町北団地、扇町団地は空き家率が基準内で低くある程度需要が高いと判断する。

東中団地は需要が低いと判断する。

緑町団地、西町団地は政策空き家を実施しており、需要の判断から除外する。

b) 効率性

- 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。
- 団地の敷地が第1種中高層住居専用地域にある場合は高度利用の可能性があると判断する。
- 団地の敷地が第1種低層住居専用地域にある場合は指定容積率に従い適切に土地利用が行われることから、効率性が適正であると判断する。
- 団地の敷地が用途地域外にある場合は高度利用の可能性があると判断する。

宮町団地・緑町団地・富町団地・西町団地は第1種中高層住居専用地域、東町団地・泉町北団地・泉町南団地・扇町団地は第1種低層住居専用地域、東中団地は用途地域外に位置しており、いずれの団地においても土地の高度利用は可能または適切な土地利用が可能と考えられる。

c) 立地

【利便性】

- 公益施設や生活便利施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。
- 団地敷地が用途地域内にある場合は利便性が高い、用途地域外にある場合は利便性が低いと判断する。

【地域バランス】

- 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。
- 市街地においてはバランス良く配置されている場合は地域バランスが確保されていると判断し、団地が隣接して位置している場合は需要等から検討する必要があると判断する。

【災害危険区域等の内外】

- 団地が建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内にある場合は、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。
- 団地敷地が土砂災害計画区域、洪水浸水想定区域、十勝岳融雪泥流到達区域内にある場合は、公営住宅等の立地に適さないと判断する。ただし、洪水浸水想定区域内であっても浸水想定深より高い建物が団地内にある場合は垂直避難（建物上階への避難）が可能であることから継続管理できると判断する。

【利便性】

東中団地のみが用途地域外に位置しているため、利便性が低いと判断し、その他の団地は用途地域内にあることから利便性が高いと判断する。

【地域バランス】

扇町団地は建替事業を実施している泉町南団地に隣接しており、需要等から継続管理することについて検討が必要であると判断する。

東中団地は東中地域で唯一の団地であり、地域の公営住宅等の需要を支える団地として判断する。

その他団地は市街地にバランス良く配置されていると判断する。

【災害危険区域】

①土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域に位置する団地はない。

②洪水浸水想定区域

宮町団地・東町団地は洪水浸水想定区域外である。

富町団地・泉町北団地・泉町南団地は垂直避難が可能である。

東中団地・緑町団地・扇町団地・西町団地は洪水浸水想定区域内である。

③十勝岳融雪泥流到達区域

宮町団地・東中団地・緑町団地・東町団地は予想到達区域外である。

富町団地は条件変更で到達する可能性がある区域内である。

泉町北団地・泉町南団地・扇町団地・西町団地は予想到達区域内である。

d) 判定結果

以上より、判定結果は以下のとおりとなる。

判定	団地
継続管理する団地	宮町団地、富町団地、東町団地
継続管理について判断を留保する団地	東中団地、緑町団地、泉町北団地、泉町南団地、扇町団地、西町団地

②-2 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する。

住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」の4区分に分類する。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。

安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

a) 躯体の安全性

- 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する。
- 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震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する。

昭和56年以前に建設された住棟は簡易診断済みであり、公営住宅及び特定公共賃貸住宅は全て耐震性を有するものと判断する。

b) 避難の安全性

- 二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価する。

どの住棟も避難の安全性が確保されていると判断する。

c) 居住性

- 次の項目により、居住性の現状及び改善の必要性について評価する。

評価項目	評価基準
住戸面積	「公営住宅等整備基準」第九条に示されている25㎡以上を基準として居住性を満たすと評価する。
省エネルギー性	省エネルギー性は「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境（省エネ）による「原則として住宅性能評価等級4（平成25年省エネ基準相当）を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は等級3（平成4年省エネ基準相当）を満たすこと」を参考に、平成4年以降整備された建物について省エネルギー性を満たすものと評価する。
バリアフリー性	平成3年以降新設の公共賃貸住宅については、整備基準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、平成3年以降整備された建物についてバリアフリー性を満たすものと評価する。
住戸内の設備状況	浴室及び水洗化、3箇所給湯設備が設置されている住戸については、設備性能を満たすものと評価する。

住戸面積については、どの住棟も基準を満たしている。

省エネルギー性については、東中団地 2-1～2号棟、富町団地、東町団地、泉町北団地、泉町南団地が各性能を満たすものと判断し、その他団地は各性能を満たしていないと判断する。

設備状況については、富町団地、東町団地、泉町北団地、泉町南団地は全て満たしており、その他の団地は各性能を満たしていない。

d) 改善履歴

- 過去 10 年以内（平成 21 年以降）に改善事業を実施した住棟は、個別改善事業後の標準管理期間（10 年間等）の間は、建替や用途廃止の候補とはせず、維持管理又はその他の改善事業の候補と判定する。

宮町団地、東中団地、富町団地 1～6 号棟、東町団地、扇町団地は、過去 10 年以内に改善事業を実施している。

e) 長寿命化型改善の必要性

- 過去の修繕履歴をもとに、修繕する必要のある項目について、管理担当者等の意見を踏まえ、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は、屋根・外壁の長寿命化型改善候補と判定する。

長寿命化型改善の候補としては、東中団地の外壁改修、富町団地・東町団地・泉町北団地の屋根・外壁改修が考えられる。

f) 1次判定結果のまとめ

以上より、1次判定結果を整理すると下表のようになる。

図表 7-1-1 1次判定による事業手法の仮設定

②-2 \ ②-1	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)
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
		<ul style="list-style-type: none"> 宮町団地 富町団地 東町団地 	Aグループ	
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
	<ul style="list-style-type: none"> 東中団地 泉町南団地 	<ul style="list-style-type: none"> 緑町団地 泉町北団地 扇町団地 西町団地 	Bグループ	

1次判定において、事業手法を仮設定できないグループとして、以下の2グループが考えられ、続く2次判定ではこの2グループを対象として事業手法の仮設定を行う。

【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、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟である。2次判定において「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う。

【Bグループ】

「継続管理について判断を留保する団地」である。2次判定において将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのか等の判定を行うとともに、事業手法を仮設定する。

③ 2次判定：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・住棟の事業手法の仮設定

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（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

③-1 ライフサイクルコスト（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次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、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）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

Aグループに該当する団地・住棟は、宮町団地、富町団地、東町団地である。

これらの団地は過去10年以内に改善事業を実施していることから、「継続管理する団地」とし、事業手法は「改善」と仮設定する。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループの団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行うとともに、事業手法を仮設定する。

Bグループに該当する団地・住棟は、東中団地、緑町団地、泉町北団地、泉町南団地、扇町団地、西町団地である。

現在の公営住宅等管理戸数は389戸だが、本計画においては令和11年度の公営借家の世帯数を299世帯と想定しており、今後の人口動向に応じてその削減が求められることから、政策空き家を中心に入居者がいなくなった時点で順次用途廃止を進めるとともに建替事業においても従前戸数を下回るように配慮する。

東中団地は、将来ストック数の余剰に対応しつつ、過去10年以内に改善事業を実施していることから、「当面管理する団地（建替を前提としない）」とし、事業手法は「当面維持管理」と仮設定する。

緑町団地は、既に政策空き家を実施しており、「当面管理する団地（建替を前提としない）」とし、事業手法は「用途廃止」と仮設定する。

泉町北団地は、耐用年限が1/2未満であり今後長期に渡って管理する必要があることから、「継続管理する団地」とし、事業手法は「改善」と仮設定する。

泉町南団地 1～4 号棟は、建替事業による新住棟であることから、「継続管理する団地」とし、事業手法は「維持管理」と仮設定する。

また、泉町南団地の既存住棟除却済み敷地は、扇町団地との一部統合を含め必要最低限の戸数を確保する建替事業を継続するため、「継続管理する団地」とし、事業手法は「建替」と仮設定する。

扇町団地は、将来ストック数の余剰に対応し、24 戸（住棟未定だが、仮設定として 1-1～1-16 号棟、2-1～8 号棟）を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とし、事業手法は「用途廃止」と仮設定する。

扇町団地の上記以外の住棟・住戸は、過去 10 年以内に改善事業を実施していることから、「当面管理する団地（建替を前提としない）」とし、事業手法は「当面維持管理」と仮設定する。

西町団地は、将来ストック数の余剰に対応して、「当面管理する団地（建替を前提としない）」とし、事業手法は「用途廃止」と仮設定する。

以上の方針に基づき、2次判定において、団地・住棟の事業手法を仮設定すると次のようになる。

図表 7-1-4 2次判定による事業手法の仮設定

	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)
	維持管理	改善	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	・泉町南団地 (1～4)	・宮町団地 ・富町団地 ・東町団地 ・泉町北団地		・泉町南団地 (除却済み敷地)			
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	改善し当面維持管理	用途廃止		優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	・東中団地 ・扇町団地 (1-17～3-12)		・緑町団地 ・扇町団地 (1-1～16、2-1～8) ・西町団地				
【1次判定結果による事業手法の仮設定】							
②-1 継続管理する団地	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)			
	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	Aグループ		
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	Bグループ		
	・東中団地 ・泉町南団地	・宮町団地 ・富町団地 ・東町団地	・緑町団地 ・泉町北団地 ・扇町団地 ・西町団地				

④3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、「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」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行う。

④-1 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次判定結果を踏まえ、集約や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等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。

あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

a) 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。また、事業実施時期の調整も行う。

該当する団地・住棟はない。

b) 集約・再編等の可能性に関する検討

- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。

建替事業を実施している泉町南団地と老朽化が進む扇町団地は隣接しており、将来ストック数の減少に対応するため、扇町団地入居者の一部について泉町南団地への移転を促す。

c) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入、都市計画道路整備事業との連携、地域に不足する公園・広場の整備など、まちづくりの視点から検討する。
- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅が存する場合は、敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。

西町団地は、西町地区で唯一の公営住宅であることから、住宅需要等を勘案し、水洗

化を実施した 1-1~20 号棟については「当面管理する団地（建替を前提としない）」とし、事業手法は「当面維持管理」と設定する。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

a) 事業費の試算

中長期的な期間（30 年程度）における改善事業、建替事業、用途廃止事業等の事業費を概算する。概算にあたっての事業費単価は、以下のとおり想定する。

【事業費単価の想定】

事業内容		事業費
長寿命化型改善	屋根改修	1,000
	外壁改修	1,500
建替		23,000
用途廃止・除却		1,500

b) 事業実施時期の調整

事業費試算結果をもとに、他の公共事業等による予算の確保や事業費の平準化等に配慮しながら事業実施時期を調整する。

計画期間中（当初の 10 年間）は、事業費の平準化に配慮しながら、まず前半に宮町団地の個別改善事業や泉町南団地の建替事業に着手する。後半には、引き続き耐火構造の個別改善事業を進めながら、入居者がいなくなった住棟の用途廃止（除却）を進める。

その後の 20 年間は、人口動向や需要を勘案しながら、計画期間で対応できない富町団地の改善事業に着手するほか、既存住棟の修繕を適宜実施する。

④-3 長期的な管理の見通しの作成

事業実施時期の調整結果を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを次ページに示す。

④-4 計画期間における事業手法の決定

緑町団地は入居者がいなくなった時点で用途廃止を予定しており、入居者がいる間は修繕対応することから計画期間は修繕対応とする。

令和2年度～令和11年度の計画期間における事業手法及び事業プログラムについても、次ページ以降に示すとおりである。この結果、目標年次の管理戸数は303戸になると想定される。

また、公営住宅等ストックの事業手法別戸数をまとめると、以下のようになる。

図表 7-1-5 公営住宅ストックの事業手法別戸数

事業手法別	1～5年目	6～10年目	合計
・公営住宅等事業予定戸数合計	46戸	349戸	395戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	戸
・維持管理予定戸数	40戸	257戸	297戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	40戸	56戸	96戸
個別改善事業予定戸数	40戸	56戸	96戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	201戸	201戸
・建替事業予定戸数	6戸	0戸	6戸
・用途廃止予定戸数	0戸	92戸	92戸

* 合計は、平成31年4月1日現在管理戸数389戸＋泉町南団地建替戸数6戸＝395戸
修繕対象戸数201戸は6～10年目の「うちその他戸数」に計上

第8章 長寿命化のための実施方針

8-1 点検の実施方針

(1) 法定点検（定期点検）

法定点検の対象となるのは、原則3階以上かつ1,000㎡以上の住棟であり、本町には該当住棟はない。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。また、点検時期は長寿命化計画の見直し時期にあわせて概ね5年ごととする。

定期点検の結果は、それぞれ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する。データベースについては、「公営住宅等維持管理データベース（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等を参考に、今後検討する。

(2) 日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検とあわせた実施、計画修繕前の実施等を効率的に行う。

8-2 計画修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示されている「修繕周期表」（次ページ参照）を参考に、計画期間内に必要な計画修繕を実施する。

具体的には、屋上・外壁の長寿命化型改善や全面的改善、及び建替の対象とはならない住棟について、屋根・外壁塗装の修繕等を行う。

また、今後は、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等をあらかじめ想定した長期修繕計画の策定について検討する。

図表 8-2-1 修繕周期表 (1/4)

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	参照文献	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	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
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)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルトの防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		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	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
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			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
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	○		○		
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、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
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	②	○		○		○
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	②	○		○		
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・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、隔て板柵、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	③			○		
	(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	③			○		
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)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	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)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

図表 8-2-2 修繕周期表 (2/4)

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	参照文献	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
②手すり	開放廊下・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	○				
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	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
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	③				○	
	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、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	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	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
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	③					○
	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・天井の塗替等	③					○
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 垂鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①		○			
	取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○				
	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		○			
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	③		○			
		取替	15年		③		○			
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	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 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	① ④ ⑤		○			
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鋼管 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	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	铸铁管	①		○			
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	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
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	⑥		○			
	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	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管	①		○			

図表 8-2-3 修繕周期表 (3/4)

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	参照文献	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 0. 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
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		③	○				
1 1. 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、外非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		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		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
1 2. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
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		③					○
1 3. 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
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	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消防隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
1 4. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等 全構成機器	補修	15年		③					○
		取替	30年		③					○
1 5. 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
1 6. 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		①			○	○	
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○				○
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①					○
	植栽	整備	20年		①					○

図表 8-2-4 修繕周期表 (4/4)

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	参照文献	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
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 直接仮設		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		①				○	
② 設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

（資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月 国土交通省）

8-3 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る公営住宅ストックについては、居住者の安全性、躯体の長寿命化、居住性等の必要性や効果などを考慮し、財政状況を勘案しながら適切に改善事業を実施する。

なお、本計画期間内で実施する改善事業としては、長寿命化型改善事業を予定している。

(1) 長寿命化型改善事業の実施方針

一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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う。

本計画期間内では、宮町団地、富町団地、東町団地、泉町北団地で屋根・外壁改修を実施予定である。

(各団地の実施内容及び実施予定時期は「計画期間における事業手法・事業プログラム」を参照、以下同様)

実施内容：屋根・外壁改修 等

(2) 居住性向上型改善事業の実施方針

計画期間での実施予定はない。

(3) 安全性確保型改善事業の実施方針

計画期間での実施予定はない。

(4) 福祉対応型改善事業の実施方針

計画期間での実施予定はない。

8-4 建替事業の実施方針

計画期間内の建替事業として、泉町南団地を予定する。

実施時期については、今後の人口・世帯の動向や需要の状況、財政支出の平準化などを総合的に勘案していくこととし、計画期間の前半で泉町南団地の実施を想定する。

構造と戸数に関しては、将来ストック数の減少に対応し、泉町南団地は6戸建設を想定する。

建替事業にあたっては、上富良野町住生活基本計画を踏まえ、ユニバーサルデザインの導入、堆雪スペースの確保、木材の活用等を進め、高齢者・障がい者から子育て世帯まで誰もが使いやすく、安心して暮らせる住まいづくりをめざすとともに、将来の適正な住宅セーフティネットづくりに貢献する。

また、今後とも公営住宅の供給・維持管理に係る事業の継続性を確保するため、建設コストの低減と管理効率化の観点を踏まえた整備を進める。

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

9-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」においては、公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行うこととしている。

①新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出する。

②計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出する。

算出にあたっては、国土交通省により公表された「ライフサイクルコスト（LCC）算出プログラム」を活用する。

(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$ 〔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^{※1}（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^{（注）}
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額^{（注）}。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもかまわない。
- 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^{（注）}

※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈9-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。

（注）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。

(2) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

$$\textcircled{2} \text{LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

※2：(建設費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- 建設費：推定再建築費(=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- 修繕費：建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費^(注)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定します。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用してもかまわない。
- 評価期間(改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえますが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間(構造種別)を評価期間(改善非実施)としてもかまわない。
- 除却費：評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費^(注)。

(注) 現時点以後、将来に発生するコスト(将来の修繕費、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。

$$\textcircled{3} \text{LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*3}}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

※3：(建設費+改善費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(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)に要するコスト。

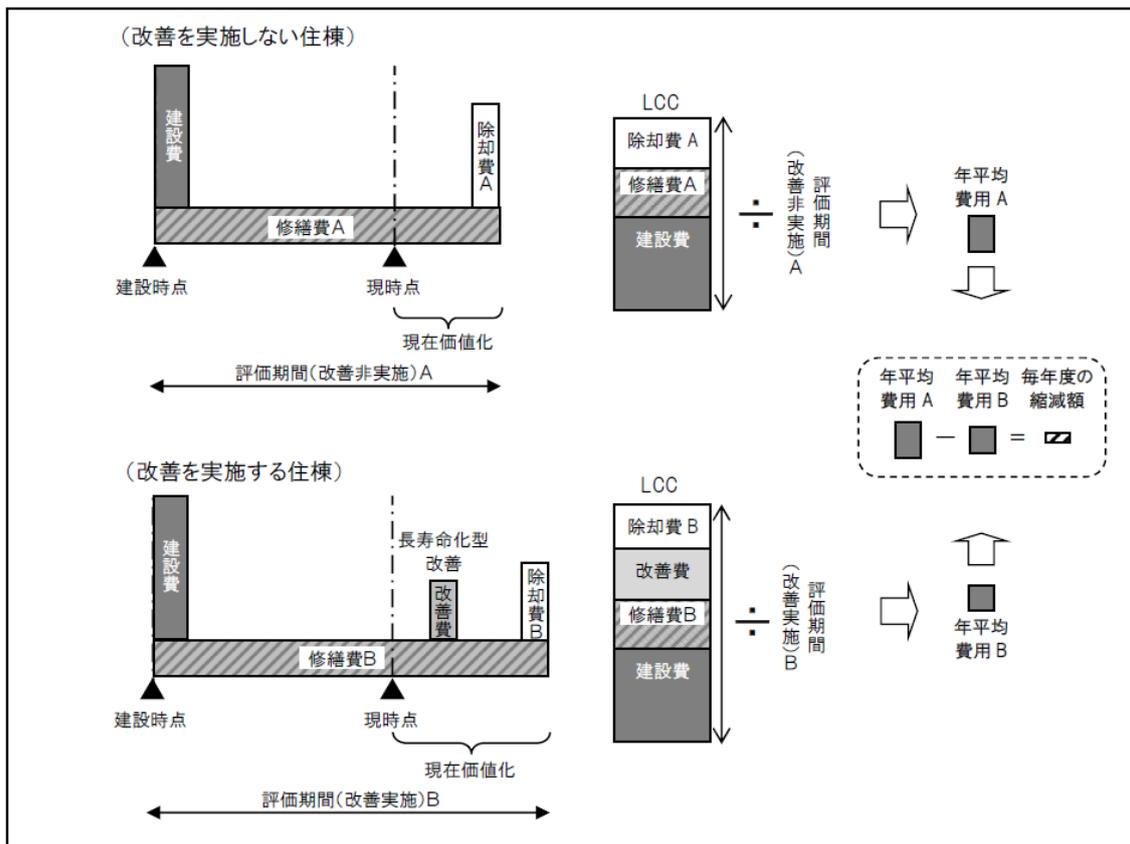
- 建設費：②の記載と同じ
- 改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額^{※4 (注)}

- 修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費^(注)。
以下、②の記載と同じ。
- 除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費^(注)
- 評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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）。

※4：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈9-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。

（注）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。

図表 9-1-1 ライフサイクルコストの算出イメージ



（資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月 国土交通省）

9-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例

(1) 長寿命化型改善モデルの想定

長寿命型改善モデルとしては、東町団地（耐火・1号棟：平成10年建設、1棟16戸）の耐久性・防水性を向上させる改善（屋根・外壁改修）を、令和6年に実施することを想定する。

この改善に要する工事費は、類似例より、屋根改修工事を戸あたり約100万円、外壁改修工事を戸あたり約150万円、合計戸あたり250万円と想定する。

(2) 算出の考え方

算出にあたっては、公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合についての評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。

現時点以降、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、社会的割引コスト4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は以下のとおりである。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値
 $= b \times c$

a : 現時点以降の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

(3) 計画前モデルのライフサイクルコスト（LCC）

① 評価期間（改善非実施）A

- ・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。耐火構造の住棟の平均的管理期間として50年を想定する。

② 修繕費A

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額。
- ・建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③ 建設費

- ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設費 × 公営住宅法施行規則第23

条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

- ・戸当たり 150 万円と想定する。
- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前 LCC

- ・計画前 LCC = (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) ÷ ①評価期間（改善非実施）
A（単位：円／戸・年）

以上から、計画前（長寿命化型改善を実施しない場合）のライフサイクルコスト（LCC）は、約 37.2 万円／年・戸となる。

(4) 計画後モデルのライフサイクルコスト（LCC）

⑥評価期間（改善実施）B

- ・当該改善を行うことによって、耐火構造の耐用年限である 70 年を目標管理期間と想定する。

⑦修繕費B

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額。
- ・建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善工事費

- ・250 万円／戸と想定。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費上率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（= 当該住棟の建設時点に投資した建設費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

- ・戸当たり 150 万円と想定する。
- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後 LCC

- ・計画後 LCC = (⑨建設費 + ⑧長寿命化改善費 + ⑦修繕費 B + ⑩除却費 B) ÷ ⑥評価期間（改善実施）B （単位：円／戸・年）

以上から、計画後（長寿命化型改善を実施した場合）のライフサイクルコスト（LCC）は、約 29.1 万円／年・戸となる。

(5) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

⑫年平均縮減額

- ・前述の⑤、⑪より、年平均改善額 = ⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・⑫の戸あたり額に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

以上より、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果としては、年平均戸あたり 80,867 円、住棟あたり約 129.4 万円のコストが縮減すると算出した。

したがって、長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコスト（LCC）が縮減し、対象となる東町団地（耐火・1号棟）について、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断される。

図表 9-2-1 東町団地1号棟におけるライフサイクルコストと縮減効果の算出例 (1/2)

■住棟諸元

団地名	東町団地
住棟番号	1号棟
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	H10
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	21

評価時点(和暦)	H31
----------	-----

■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	26年
床防水		
外壁塗装等	1,500,000 円/戸	26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		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,500,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	26年
床防水		
外壁塗装等	1	26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		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	1,500,000 円/戸
-----	---------------

図表 9-2-2 東町団地1号棟におけるライフサイクルコストと縮減効果の算出例 (2/2)

■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)	2,283,647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)	3,957,465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	6,241,112円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,866,400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	1,500,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.321	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)	480,977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)	371,770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)	4,478,188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)	539,358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 ((⑦-1+⑦-2))	6,222,476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	2,500,000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)	2,054,818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)	11,866,400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	1,500,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.146	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)	219,512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)	290,903円/戸・年	—
■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	80,867円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,293,869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