上士幌町公営住宅等長寿命化計画

（概要版）

令和４年４月

上士幌町

1章　はじめに

1　計画の目的

上士幌町は、平成 26 年度に、「上士幌町住生活基本計画」の公的住宅に関連する個別計画として「上士幌町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、その後、平成 28 年度に計画の一部を見直ししています（計画期間：平成 29～令和 8 年度）。

同計画は、令和 3 年度で計画期間の中間年次を迎えることから、経済社会情勢や制度の変革期の中で、前回計画を見直しより適切な整備プログラムを設定することにより、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て、「上士幌町公営住宅等長寿命化計画」を改定します。

なお、公営住宅に係る建替え、改善、用途廃止等の事業に際して、国の交付金（社会資本整備総合交付金）を活用する場合は、公営住宅等長寿命化計画に事業の位置づけがあることが必須条件となっています。

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、中間年次に見直しすることも考えます。

2章　公営住宅等の特性

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 12 団地、96 棟、465 戸あります。種別の内訳は、公営住宅が 368 戸（79.1％）、特定公共賃貸住宅が 24 戸（5.2％）、単費住宅が 73 戸（15.7％）です。

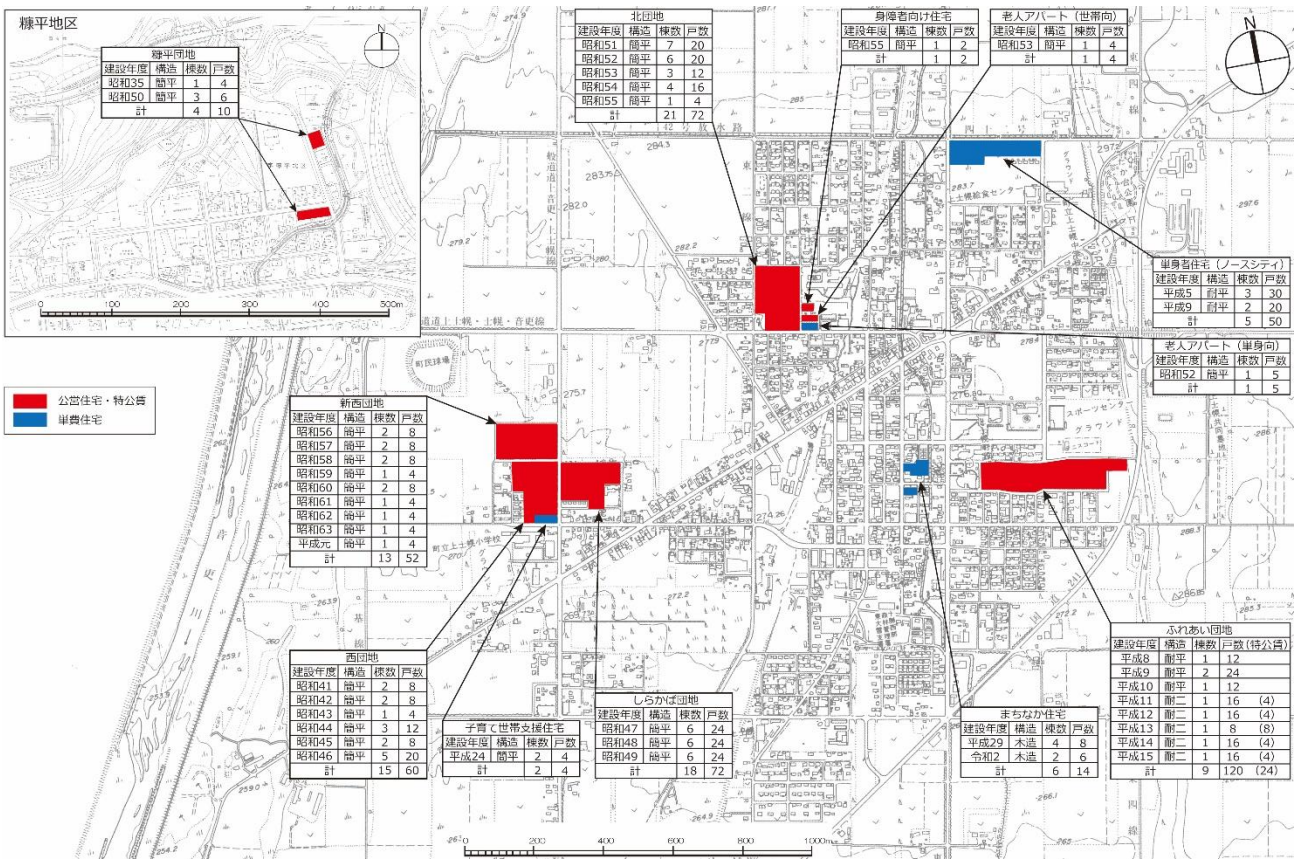
ふれあい団地は、公営住宅と特定公共賃貸住宅が混在する団地です。

表 2-1　公営住宅等の管理状況

種別	団地名	構造	建設年度	棟数（棟）	戸数（戸）	敷地面積（㎡）
公営住宅	西団地	簡平	S41～46	15	60	15,710.50
	新西団地	簡平	S56～H1	13	52	19,319.72
	老人アパート（世帯向）	簡平	S53	1	4	1,350.00
	身障者向け住宅	簡平	S55	1	2	1,500.00
	北団地	簡平	S51～55	21	72	14,883.91
	糠平団地	簡平	S35,50	4	10	1,894.64
	しらかば団地	簡平	S47～49	18	72	16,269.99
	ふれあい団地	耐火	H8～12,14,15	8	96	39,680.50
	計	－	－	81	368	110,609.26
特公賃	ふれあい団地（Ⅰ棟）	耐火	H13	1	8	3,427.50
	ふれあい団地（特公賃）※	耐火	H11,12,14,15	0	16	公住と併設
	計	－	－	1	24	3,427.50
小計		－	－	82	392	114,036.76
単費住宅	老人アパート（単身向）	簡平	S52	1	5	1,487.50
	子育て世帯支援住宅	簡平	H24	2	4	1,216.25
	単身者住宅（ノースシティ）	耐火	H5,9	5	50	8,221.26
	まちなか住宅	木造	H29,R2	6	14	2,553.31
小計		－	－	14	73	13,478.32
合計		－	－	96	465	127,515.08

※公営住宅との混在棟
資料：上士幌町調べ（令和３年度末現在）

図 2-1　公営住宅等の位置



2　構造、竣工年度、耐用年数の経過状況

公営住宅等 465 戸の構造は、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が 281 戸（60.4%）と最も多く、次いで耐火構造住宅が 170 戸（36.6%）、木造住宅が 14 戸（3.0%）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 35～平成 24 年度、耐火構造住宅が平成 5～15 年度、木造住宅が平成 29～令和 2 年度となっています。

令和 3 年度現在、公営住宅等 465 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは 277 戸（59.6%）です。これは今後建替えや除却を行わない場合、10 年後も変わりません。

図　2-2　構造別整備戸数

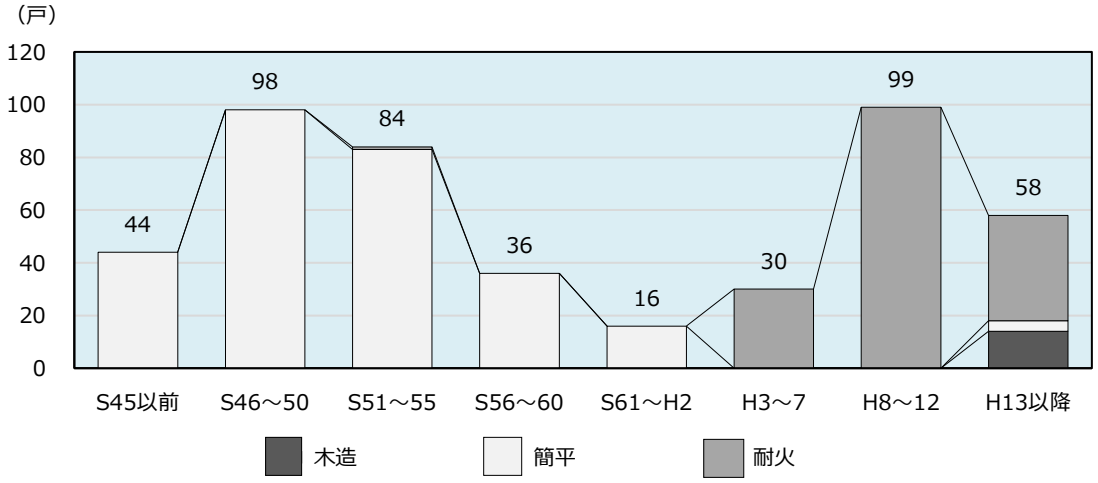
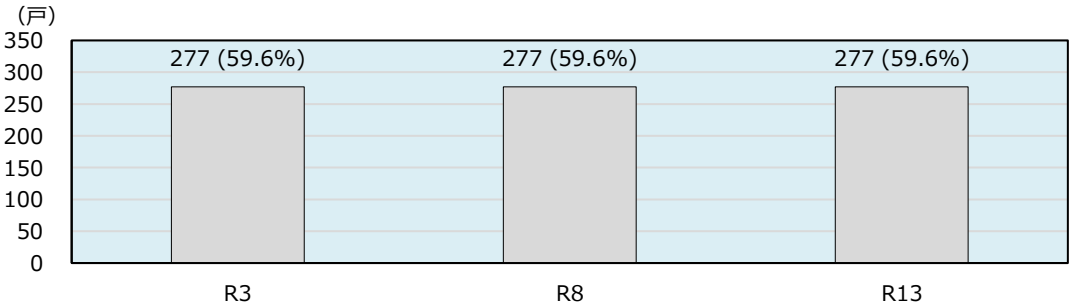


図　2-3　耐用年数経過状況



資料：上士幌町調べ（令和 3 年度末現在）

3　入居世帯の特性

（1）入居率

令和３年 12 月末現在、公営住宅等 465 戸のうち入居世帯は 339 世帯で入居率は 72.9％です。また、政策空家を除くと管理戸数は 419 戸、入居率は 80.9％となります。

表　2-2　団地別入居率の状況　（単位：戸、世帯）

種別	団地名	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）
公営住宅	西団地	60	46	14	14	23.3%	100.0%
	新西団地	52	0	52	44	84.6%	84.6%
	老人アパート（世帯向）	4	0	4	4	100.0%	100.0%
	身障者向け住宅	2	0	2	2	100.0%	100.0%
	北団地	72	0	72	68	94.4%	94.4%
	糠平団地	10	0	10	3	30.0%	30.0%
	しらかば団地	72	0	72	42	58.3%	58.3%
	ふれあい団地	96	0	96	85	88.5%	88.5%
	計	368	46	322	262	71.2%	81.4%
特公賃	ふれあい団地（Ⅰ棟）	8	0	8	6	75.0%	75.0%
	ふれあい団地（特公賃）	16	0	16	15	93.8%	93.8%
	計	24	0	24	21	87.5%	87.5%
小計		392	46	346	283	72.2%	81.8%
単費住宅	老人アパート（単身向）	5	0	5	5	100.0%	100.0%
	子育て世帯支援住宅	4	0	4	4	100.0%	100.0%
	単身者住宅（ノースシティ）	50	0	50	37	74.0%	74.0%
	まちなか住宅	14	0	14	10	71.4%	71.4%
小計		73	0	73	56	76.7%	76.7%
合計		465	46	419	339	72.9%	80.9%

資料：町調べ（令和３年８月４日現在）

（2）子育て世帯

入居世帯 339 世帯のうち、11 歳以下の子どもがいる子育て世帯は 26 世帯で 7.7％です。団地別にみると、子育て世帯が多いのは、ふれあい団地で公営住宅と特公賃合わせて 19 世帯となっています。

（3）高齢世帯

入居世帯 339 世帯のうち、高齢世帯（65 歳以上の高齢者のいる世帯）は 169 世帯で 49.9％です。

（4）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 39 世帯（11.5％）、高額所得者は１世帯（0.3％）であり、合計 40 世帯（11.8％）です。

（5）世帯人別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く 206 世帯（60.8%）、次いで 2 人世帯が 92 世帯（27.1%）、3 人世帯が 25 世帯（7.4%）となっています。さらに単身世帯を一般世帯と高齢世帯で分けると、高齢単身世帯は 110 世帯、32.4%を占めています。

図 2-4　種別世帯人員別世帯割合の比較

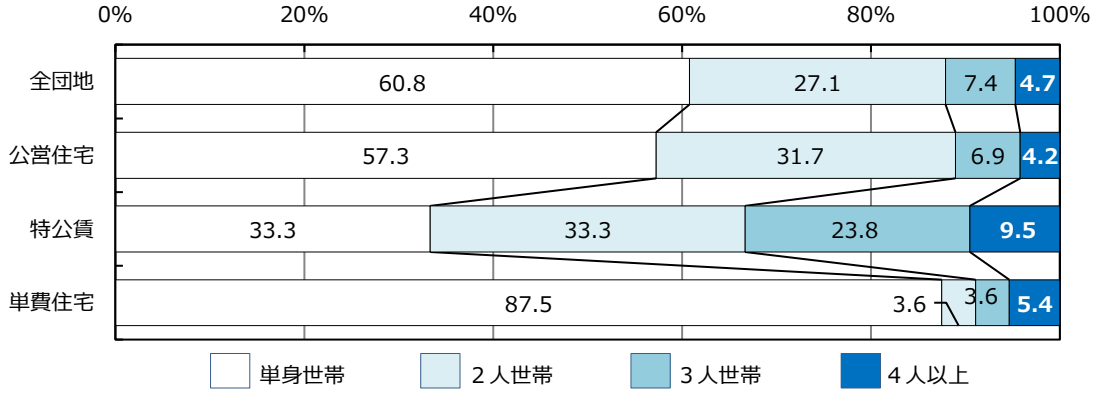
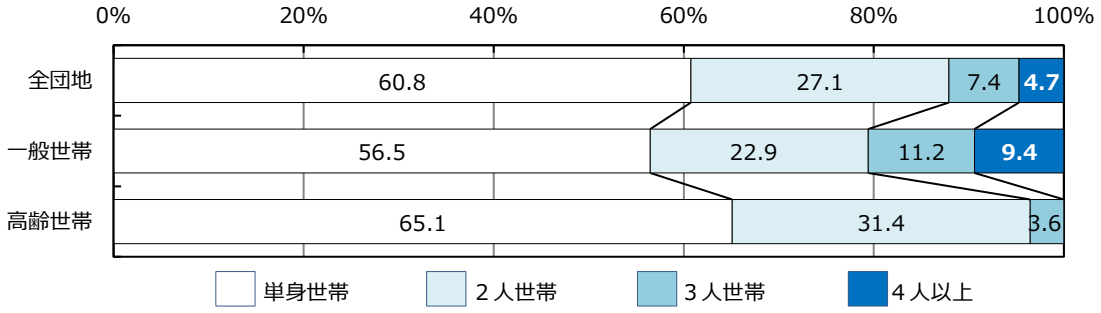


図 2-5　世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較



（6）募集、応募の状況

公募を行っている住宅は、ふれあい団地、ふれあい団地（特公賃）、老人アパート、子育て世帯支援住宅、まちなか住宅ですが、ここ 4 ヶ年（平成 29～令和 2 年度）で、206 件の募集に対し、申し込みは 171 件、応募倍率は 0.83 倍となっています。

表 2-3　年度別募集、応募の状況

	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	合計
募集戸数	49	41	53	63	206
申込戸数	50	43	43	35	171
応募倍率	1.02	1.05	0.81	0.56	0.83

4　課題の整理

（1）耐用年数を経過するストック（簡平）の解消

耐用年数を経過し老朽化が進むストックは令和 3 年度現在 277 戸（公営住宅等の 59.6%）あります。これらはすべて簡易耐火構造平屋建て住宅（耐用年数 30 年）であり、その多くが給湯器設置、バリアフリー化等に対応していないことから、早期の改善を検討する必要があります。しかし、これらを全て計画期間内に更新するのは困難な状況にあることから、実現可能な整備手法、プログラムを検討する必要があります。

（2）長期的に活用するストック（耐火構造）の適切な維持管理

公営住宅等の耐火構造住宅（耐用年数 70 年）は平成 5 年以降に整備し耐用年数が十分に残されているため、長期にわたって良好な住環境の維持を図る必要があります。これらは老朽化の進行を抑制するため、建設後の年数に応じて、計画的な修繕を実施する必要があります。

（3）高齢者・障がい者支援、子育て支援

公営住宅等の入居世帯のうち約半数の 49.9%の世帯が 65 歳以上の高齢者のいる世帯、特に高齢単身世帯は全体の 32.4%を占めており、高齢者等が安心して暮らせる住宅性能の確保や生活をサポートする方策を検討する必要があります。

一方で、町では単費住宅の子育て世帯支援住宅を供給するなどの子育て支援を行っています。今後も子育て世帯支援住宅の適切な対応を進める必要があります。

（4）将来の需要に対応した公営住宅等の供給

人口、世帯の動向などに基づき、将来的な需要を踏まえた供給目標戸数の検討を行うとともに、公営住宅、特定公共賃貸住宅、単費住宅を適切に役割分担し、管理していく必要があります。また、収入超過者、高額所得者は合わせて入居者の 11.8%います。真に必要とする世帯へ適切に供給されるよう、供給バランスや収入超過者等への対応等を検討する必要があります。

（5）まちづくりへの寄与

子育て世帯支援住宅による定住化の促進、公共施設等の木造化・内装木質化による地域資源、技術者の活用、脱炭素など環境負荷の低減、SDGs への貢献等、上士幌町全体のまちづくりに有効に寄与するための整備が行える条件設定などについて検討を行う必要があります。

また、本町では前回計画より、中心部から離れた団地について、まちなかへの移転促進を進めており、一定の成果を上げてきています（西団地からまちなか住宅等への住み替え）。こうした取り組みの継続等により、まちのコンパクト化と入居者の利便性の向上を促進する必要があります。

さらに、郊外部の糠平団地については住棟の老朽化が進んでおり、地域の需要や温泉観光地である地域特性等に応じて適切な対応を進める必要があります。

３章　長寿命化計画の目標、方針の検討

１　町全体の公営住宅等の住宅施策

（１）子育て世帯向けの住環境の整備

上士幌町では、子育て世帯支援住宅を２棟４戸管理しています。当住宅は、老朽化した公営住宅を用途変更したもので、所得制限は有りませんが、入居を子育て世帯に限定したものです。

また、今後の公営住宅等の整備にあたっては、特定階層を集めるのではなく、子育て世帯を含め多様な世帯が混在して生活できるミックスコミュニティを形成するよう、１ＬＤＫ、２ＬＤＫ、３ＬＤＫ等の型別供給戸数のバランスに配慮します。

また、近年北海道では、入居者を子育て世帯に限定し、子育てに適した間取りを持つ住宅の整備を行うなど、子育て世帯に配慮した道営住宅の整備を推進しており、公営住宅等の整備にあたってもこのような検討を行います。

（２）高齢者・障がい者向けの住環境の整備

上士幌町では、高齢単身者向けの住宅として老人アパート（単費住宅）を１棟５戸、高齢世帯向けの住宅として老人アパート（公営住宅）を１棟４戸、身障者向けの住宅として身障者向け住宅（公営住宅）を１棟２戸供給しています。進行する高齢化に対応するために、今後も高齢者向け住宅の確保や高齢化対応型の改善等を検討することとします。

高齢化対応型改善については、バリアフリー化や新省エネ基準等に配慮した改修の必要性が考えられます。

（３）だれもが暮らしやすい住環境の整備

a.　住宅におけるユニバーサルデザインの普及促進

北海道では、平成 16 年度に「ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅整備の手引き」、平成 21 年度に「北海道 UD 公営住宅整備指針」（現在は「北海道 UD 公営住宅整備指針（改訂版）」）を策定し、ユニバーサルデザインの普及に取り組んでいます。特に今後の道営住宅の整備については全戸、ユニバーサルデザイン対応とすることとしています。今後の公営住宅等の整備にあたっては、道の指針に準拠したユニバーサルデザイン住宅の整備を促進するとともに、その内容を広くＰＲし、民間住宅に対する啓発普及を図ります。

b.　公営住宅等の入居者の適正管理

公営住宅等は公費を投入して建設され、その特性である家賃の低廉さも公費により補填されています。公営住宅法において、入居者は収入基準以下であることが求められていますが、社会的公平の観点からや受益者負担の原則からみても、その家賃は適正に支

払わなければなりません。

また、空き家があまりない状況を踏まえ、民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過者、家賃滞納者等に対する適切な対応が必要となっています。

これらのことから、きめの細かい入居者対応を心掛けるとともに、収入超過者に対しては明け渡しの努力義務の周知や、滞納者に対しては家賃の納入を強く求めるなど更なる対応を進めます。

c. 公営住宅等の入居者の住み替えの検討

公営住宅等にはさまざまな面積の住宅があり世帯人数も多様ですが、住戸面積と世帯人数を比較すると、入居後の世帯人数の変動や高齢化、身体の状況変化により、住み替えが必要となることがあります。このため、世帯人数に応じた住戸等への住み替えを推奨していきます。例えば、入居している世帯の家族数を的確に把握し、空住戸が発生した場合に、最低居住水準を満たす住宅へ誘導する必要があります。

d. 単費住宅の有効活用

令和 3 年度現在、上士幌町は公営住宅、特定公共賃貸住宅の他に、「公営住宅法」によらない町の独自施策である単費住宅を 73 戸、管理しています。単費住宅は、高齢単身者向け（老人アパート、5 戸）、子育て世帯向け（子育て世帯支援住宅、4 戸）、単身者向け（ノースシティ、50 戸）、まちなか住宅（14 戸）等、団地によって入居者を限定しており、公営住宅、特定公共賃貸住宅を補完する住宅セーフティネット機能を果たすものとして、建替・改修の検討や適正な維持管理を進めていきます。

（4）公営住宅等の整備・改善

公営住宅等については、本計画に沿って、建替え・改善、維持管理、用途廃止などを計画的に実施することとします。

西団地については、コンパクトシティ形成の観点から、市街地内のより中心部に近い位置への移転建替えを進めており、継続していくこととします。本町の中心部はまとまった未利用地は少ない状況にありますが、数戸程度の小規模団地の形成も視野に入れ、その可能性を検討します。

北団地の建替えにあたっては、全棟を建替えるのではなく一部を用途廃止及び改善し、単身世帯の受け皿にすることなども合わせて検討します。

また、糠平団地については、単身・世帯向けの住宅の需要等を勘案しつつ整備を検討します。

建替えにあたっては、公営住宅全体の質の向上を図るため、ユニバーサルデザイン化、木造化・内装木質化、脱炭素化、環境共生等に取り組んでいきます。また、建替事業について、更に効率的に進めるために、買取・借上・ＰＦＩ型借上等、民活型方式のとの比較も行っていきます。

本計画に基づき、長寿命化型改善、居住性向上型改善等の個別改善をしながら適切に維持管理していきます。

耐火構造住宅であるふれあい団地については、新しい住棟でも、整備後 15 年を経過するため、屋根・外壁、配管等の改善について検討します。

（5）環境に調和した美しい景観の住環境づくり

今後の公営住宅等の整備にあたっては、北海道が策定した「新たな木造道営住宅推進方針」を参考に地域木材の活用を促進することとし、上士幌町においても可能な限り木造又は内装木質化を推進することとします。

北海道では「省エネ基準（H28 基準）適合に係る公営住宅整備ガイドライン」を策定し、その普及を図っています。今後の公営住宅等の整備にあたっては、本ガイドラインに準拠した環境共生型の団地づくりを目指します。

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、本町においては建築基準法に基づく法定点検の対象となる住棟はありませんが、法定点検の対象とならない住棟の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

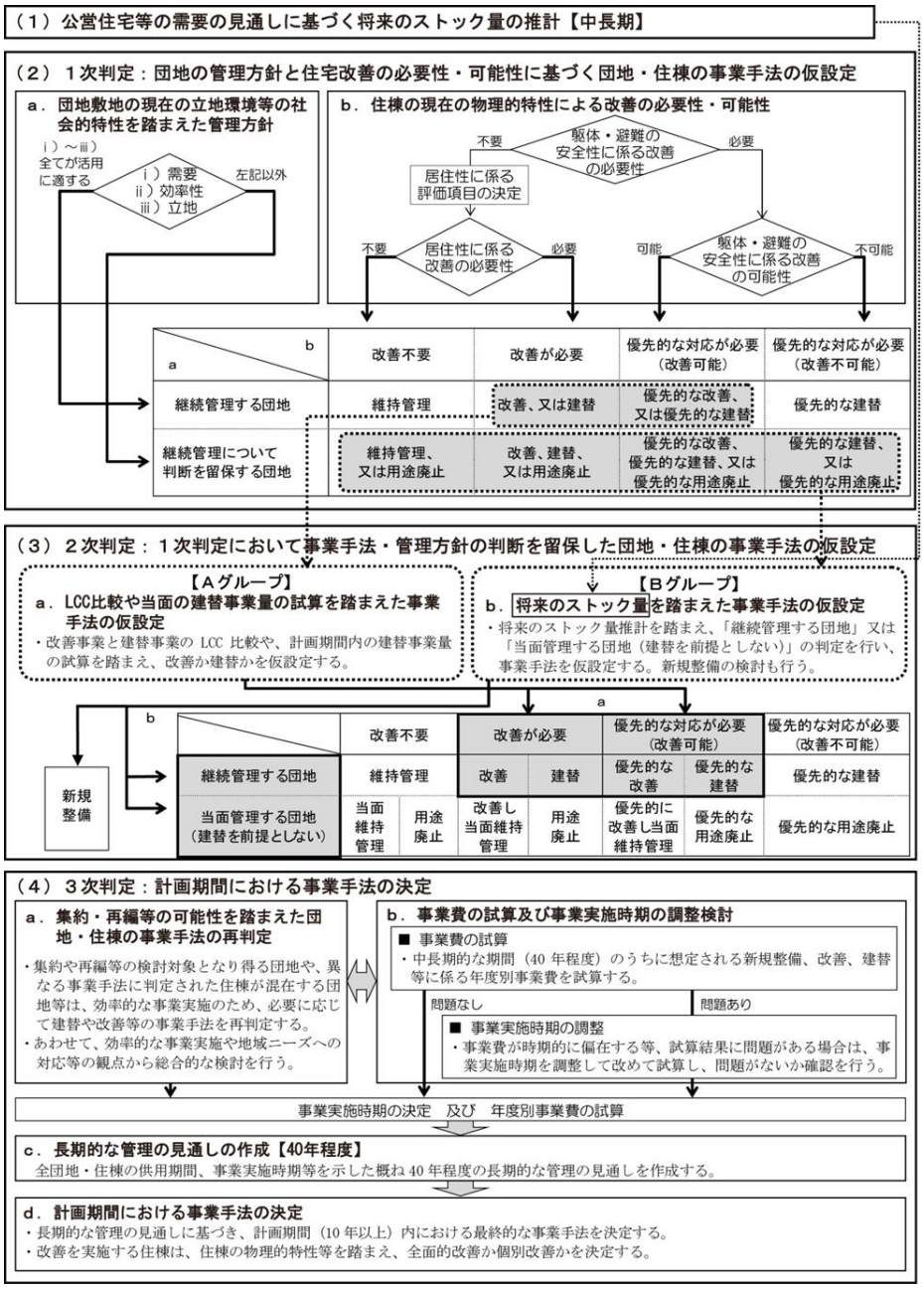
（１）対象

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公営住宅 96 棟 465 戸とします。また、公営住宅等団地内の駐車場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 ４-1　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. 将来人口

上士幌町の総人口は、令和 2 年国勢調査で 4,778 人、20 年間（平成 12～令和 2 年）で 15％の減少となっています。これまでは減少傾向にありましたが、令和 2 年は微増に転じています。

令和 2 年度改訂の「上士幌町人口ビジョン・総合戦略」においては、令和 7 年の目標人口を設定するにあたり、第Ⅰ期 5 年間の社会増と自然減を勘案し、人口ビジョンの令和 2 年推計値を適用し、令和 7 年の目標人口を 4,610 人とすることとしています。また、令和 2 年以降も施策を講じて、合計特殊出生率の上昇と令和 42 年までの転入超過 13 人/年（移動増減：マイナス移動率ゼロ、プラス移動率 1.5 倍）を継続し、中長期の目標として令和 22 年に 4,242 人、令和 42 年に 4,066 人を目指すこととしています。

国立社会保障・人口問題研究所による推計（コーホート要因法）では、令和 7 年 4,051 人、令和 12 年 3,728 人、令和 17 年 3,432 人とされています。

表 4-1　将来人口の想定

	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R13	R17
国勢調査	5,634	5,229	5,080	4,765	4,778				
人口ビジョン					4,762	4,610	4,460		4,336
（想定値）								4,435	
社人研					4,406	4,051	3,728		3,432
（想定値）								3,669	

b. 将来一般世帯数、主世帯数

本町の一般世帯数（総世帯数-施設等の世帯）は、令和 2 年国勢調査で 2,343 世帯です。将来一般世帯数は、「ストック推計プログラム」による世帯主率法で算出します。

人口ビジョンによる将来人口をベースにした一般世帯数では、令和 7 年 2,324 世帯、令和 13 年 2,294 世帯となります。

国立社会保障・人口問題研究所による将来人口をベースにした一般世帯数では、令和 7 年 1,975 世帯、令和 13 年 1,813 世帯となります。

主世帯（持ち家・公営借家・民営借家・給与住宅に居住する世帯）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 95％と想定すると、主世帯数は以下のとおりとなります。

表 4-2　将来一般世帯数、主世帯数の設定（人口ビジョン）

	国勢調査					推計値	
	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R13
a.人口	5,634	5,229	5,080	4,765	4,778	4,762	4,580
b.一般世帯数	2,225	2,211	2,221	2,172	2,343	2,324	2,294
c.主世帯率	0.95	0.96	0.96	0.95	0.94	0.95	0.95
d=b*c.主世帯数（概数）	2,113	2,126	2,143	2,053	2,198	2,210	2,180

表 4-3　将来一般世帯数、主世帯数の設定（国立社会保障・人口問題研究所）

	国勢調査					推計値	
	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R13
a.人口	5,634	5,229	5,080	4,765	4,778	4,051	3,669
b.一般世帯数	2,225	2,211	2,221	2,172	2,343	1,975	1,813
c.主世帯率	0.95	0.96	0.96	0.95	0.94	0.95	0.95
d=b*c.主世帯数（概数）	2,113	2,126	2,143	2,053	2,198	1,880	1,720

c. 将来住宅所有関係別世帯数

国勢調査における間借りを除く主世帯の住宅所有関係別世帯数構成比の推移をみると、表 4-4 及び表 4-5 のとおり平成 12 年から平成 27 年にかけて公営借家率は概ね 20%で安定的に推移していましたが、令和 2 年で 14.5%と大きく減少しています。

公営借家率に現時点での実際の入居者数等を勘案し、将来の主世帯に対する公営借家率を 15%と想定すると、公営借家への入居世帯数は以下のとおりとなります。

【ケース１：人口ビジョン】

平成 12～令和 2 年国勢調査における住宅所有関係別世帯数構成比の推移を勘案し、令和 13 年における構成比を持家 61%、借家 39%と想定します。また借家のうち公営借家を 15%と想定すると概ね 320 世帯となります。

表 4-4　住宅所有関係別世帯数の設定（ケース１：人口ビジョン）

	国勢調査					推計値	
	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R13
主世帯	2,113	2,126	2,143	2,053	2,198	2,210	2,180
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100%	100%
持ち家	1,397	1,401	1,385	1,362	1,349	1,350	1,330
	66.1%	65.9%	64.6%	66.3%	61.4%	61%	61%
借家	716	725	758	691	849	860	840
	33.9%	34.1%	35.4%	33.7%	38.6%	39%	39%
公的借家	408	447	433	404	319	320	320
	19.3%	21.0%	20.2%	19.7%	14.5%	15%	15%
民営借家	117	114	147	126	263	270	260
	5.5%	5.4%	6.9%	6.1%	12.0%	12%	12%
給与住宅	191	164	178	161	267	270	260
	9.0%	7.7%	8.3%	7.8%	12.1%	12%	12%

【ケース２：国立社会保障・人口問題研究所】

平成 12～令和 2 年国勢調査における住宅所有関係別世帯数構成比の推移を勘案し、令和 13 年における構成比を持家 61%、借家 39%と想定します。また借家のうち公営借家を 15%と想定すると概ね 260 世帯となります。

表 4-5　住宅所有関係別世帯数の設定（ケース２：国立社会保障・人口問題研究所）

	国勢調査					推計値	
	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R13
主世帯	2,113 100.0%	2,126 100.0%	2,143 100.0%	2,053 100.0%	2,198 100.0%	1,880 100%	1,720 100%
持ち家	1,397 66.1%	1,401 65.9%	1,385 64.6%	1,362 66.3%	1,349 61.4%	1,150 61%	1,050 61%
借家	716 33.9%	725 34.1%	758 35.4%	691 33.7%	849 38.6%	740 39%	680 39%
公的借家	408 19.3%	447 21.0%	433 20.2%	404 19.7%	319 14.5%	280 15%	260 15%
民営借家	117 5.5%	114 5.4%	147 6.9%	126 6.1%	263 12.0%	230 12%	210 12%
給与住宅	191 9.0%	164 7.7%	178 8.3%	161 7.8%	267 12.1%	230 12%	210 12%

d. 令和 13 年度における公的借家世帯の設定

上記を踏まえ、令和 13 年度の公営借家世帯数は、約 260～320 世帯と想定されることになります。

この公営借家世帯数に、随時の入居希望に備えた空き家や退去後の営繕期間に伴う空き家、また用途廃止が決定されたとしても計画期間内に用途廃止できない空き住戸も勘案し、公営住宅等必要管理戸数を設定します。

想定した公営借家世帯数の約 260～320 世帯に、令和 3 年 12 月時点の全管理戸数に対する入居率が 72.9%であることを適用し必要管理戸数を算定すると約 356 戸～438 戸となり、これを令和 13 年度末時点の公営住宅等必要管理戸数であるストック量の範囲とします。

この範囲内において各団地の状況に応じた判定を行い、管理戸数を決定します。

（2）判定結果

1~３次判定を以下に示します。

表 4-6　長期的な管理の見通し

区分	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	３次判定	事業実施期間			将来戸数	
							計画期間 R4-13	構想期間 R14-23	構想以降 R24-33	R13	R23
公営住宅	西団地	簡平	S41～46	15	60	用途廃止	用途廃止	–	–	0	0
	新西団地	簡平	S56～H1	13	52	用途廃止	維持管理	用途廃止	用途廃止	52	16
	老人アパート（世帯向）	簡平	S53	1	4	用途廃止	維持管理	用途廃止	–	4	0
	身障者向け住宅	簡平	S55	1	2	用途廃止	維持管理	用途廃止	–	2	0
	北団地	簡平	S51～55	21	72	建替	建替	建替	維持管理	60	60
							個別改善	用途廃止	–	5	0
							維持管理	用途廃止	–	7	0
	糠平団地	簡平	S35,50	4	10	建替	建替	維持管理	維持管理	10	10
	しらかば団地	簡平	S47～49	18	72	用途廃止	用途廃止	用途廃止	–	48	0
	ふれあい団地	耐火	H8～12,14,15	8	96	個別改善	個別改善	維持管理	維持管理	96	96
特公	ふれあい団地（Ⅰ棟）	耐火	H13	1	8	個別改善	個別改善	維持管理	維持管理	8	8
	ふれあい団地（特公賃）	耐火	H11,12,14,15	0	16	個別改善	個別改善	維持管理	維持管理	16	16
単費	老人アパート（単身向）	簡平	S52	1	5	用途廃止	維持管理	用途廃止	–	5	0
	子育て世帯支援住宅	簡平	H24	2	4	個別改善	維持管理	維持管理	維持管理	4	4
	単身者住宅（ノースシティ）	耐火	H5,9	5	50	個別改善	維持管理	個別改善	維持管理	50	50
	まちなか住宅	木造	H29,R2	6	14	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	14	14
		–	–	–	–	建替	建替	維持管理	維持管理	16	16
合計				96	465					397	290

5章　公営住宅等の事業実施方針

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、改善事業の実施方針と本計画期間で建替を行う団地の建替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

公営住宅等の点検について、本町においては建築基準法に基づく法定点検の対象となる住棟はありませんが、法定点検の対象とならない住棟の定期点検を実施します。

（2）日常点検の実施方針

定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検は、年1回程度建築基準法 12 条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成 28 年 8 月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、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

住居内設備やバルコニー等の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「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

計画修繕の実施にあたっては、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）では、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。

個別改善（福祉対応型）では、誰もが安全・安心に暮らせる居住環境の形成の観点から、浴室・便所・洗面所・玄関等の手すり設置や住戸内外の段差解消などの改善を行います。

個別改善（長寿命化型）では、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耐久性を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）	・室内側窓のプラストサッシ化 ・浴室のユニットバス化 ・給湯設備の設置 ・換気設備の設置　等
	（福祉対応型）	・住戸内、共用部の手すり設置　等
	（長寿命化型）	・屋根・外壁の耐久性向上 ・配管の耐久性向上に資する工事　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

人口・世帯の推移等を勘案し、令和 13 年度の公共賃貸住宅の管理戸数を現況の 465 戸から 68 戸減少させ約 397 戸程度と設定します。

この 397 戸を令和 13 年度における公営住宅等管理戸数の上限とし、民営借家や給与住宅、持ち家の居住世帯率を高め、公営住宅等は真に住宅に困窮する世帯への供給とすることで、今後も公営借家率の低減に努めていきます。

町はコンパクトなまちづくりのため、公共施設等についてまちなかへの集約化を進めており、公営住宅の更新にあたっても可能な限りまちなかへの移転を進めるべきと考えます。

前章の活用手法の判定結果から、本計画期間では前回計画に引き続き、西団地においてまちなかへの移転建替えを行うこととし、公営住宅の挿入重点エリア内の空き地を活用したまちなか住宅の整備を進めます。

北団地の建替えにあたっては、全棟を建替えるのではなく一部を用途廃止及び改善を行っていきます。

また、糠平団地については、単身・世帯向けの住宅の需要等を勘案しつつ建替えを行います。

移転建替えにあたっては、誰もが安心して入居できる居住環境を実現するため、「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅設計指針（改訂版）」に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とします。

耐用年数を経過した住棟については、用途廃止又は建替を実施するまで、以下の通り、安全性を確認します。

①現時点で、躯体の安全性については、事連協の簡易診断により安全性を確認しています。避難の安全性については、平屋建て等であるため安全です。

②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は、より詳細な診断を行い、躯体の安全性を確認します。

5　各団地の具体的実施方針

団地名	今後の具体的方針
西団地	引き続き用途廃止を行い、本計画期間内で全戸を解消する。
新西団地	当面は現状の維持管理を行うが、将来的に用途廃止する。
老人アパート 身障者向け住宅	当面は現状の維持管理を行うが、その機能を新たに建設する住宅に含め、将来的に用途廃止する。
北団地	本計画期間内より現地建て替えを進める。全棟を一度に建替えるのではなく、建替えるもの、バリアフリー化など個別改善を行うもの、現状を維持管理するものに分けて実施する。
糠平団地	本計画期間内での早期の建替えを行う。
しらかば団地	本計画期間の最終時期より用途廃止を進める。
ふれあい団地	屋上防水改修工事等の個別改善を実施しながら、引き続き適切な維持管理を図る。
子育て世帯支援住宅	引き続き適切な維持管理を行う。
単身者住宅（ノースシティ）	引き続き適切な維持管理を行う。
まちなか住宅	管理中の住宅については適切な維持管理を行うとともに、引き続き市街地中心部での建設を進め、老朽化し用途廃止を予定している住宅からの移転を進める。