

洞爺湖町営住宅等長寿命化計画（見直し）

2019（平成31）年4月

洞爺湖町

目 次

1. 計画の目的と位置づけ	1
1.1. 計画策定の背景と目的	1
1.2. 計画の位置づけ	2
1.3. 計画の対象	2
1.4. 計画期間	2
1.5. 計画の構成	3
1.6. 上位計画（洞爺湖町住生活基本計画の概要）	4
1.6.1. 基本理念	4
1.6.2. 基本方向	4
1.7. 策定体制	5
1.7.1. 策定委員会	5
1.7.2. 事務局	5
2. 町営住宅等を取り巻く現況	6
2.1. 人口・世帯数	6
2.1.1. 人口	6
2.1.2. 世帯数	9
2.2. 住宅事情	12
2.2.1. 住宅の所有関係	12
2.2.2. 高齢者世帯の住まい	13
2.2.3. 住宅供給	13
2.3. 町営住宅等の現状	14
2.3.1. 町営住宅等の概要	14
2.3.2. 町営住宅等の建物の状況	20
2.3.3. 町営住宅等の管理の状況	25
2.3.4. 入居者の状況	29
3. 町営住宅等長寿命化計画	43
3.1. 取り組むべき課題	43
3.2. 基本方針	44
3.2.1. 基本理念	44
3.2.2. 基本目標	45
3.2.3. 町営住宅等の役割	46
3.2.4. 長寿命化に関する基本方針	46
3.3. 目標管理戸数	47

3.3.1. 将来人口の推計.....	47
3.3.2. 将来世帯数の推計.....	48
3.3.3. 住宅需要（公営借家比率）の推計.....	49
3.3.4. 著しい困窮年収未満の世帯数.....	49
3.3.5. 目標管理戸数の設定.....	49
3.4. 町営住宅等の活用方針の考え方.....	50
3.4.1. 活用手法の種類.....	50
3.4.2. 町営住宅等の耐用年数.....	50
3.4.3. 活用手法の判定方法.....	51
3.5. 町営住宅等の活用方針、事業計画.....	60
3.5.1. 住棟別・団地別活用方針.....	60
3.5.2. 団地別の総合的な判定.....	63
3.6. 長寿命化のための維持管理計画.....	65
3.6.1. 点検.....	65
3.6.2. 修繕事業.....	67
3.6.3. 改善事業.....	69
3.6.4. 建替え事業.....	70
3.6.5. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	71
3.6.6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	73

1. 計画の目的と位置づけ

1.1. 計画策定の背景と目的

これまで洞爺湖町では、町民のニーズに応じて町営住宅や特定公共賃貸住宅、単独住宅（以下、町営住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅について述べる場合、「町営住宅等」と表記）の建設を進め、2000（平成 12）年の有珠山噴火災害後の緊急的な住宅整備を行うなど、町営住宅等の整備を適切に進めてきました。

しかし、1961（昭和 36）年から 1972（昭和 47）年に供給された既存町営住宅等が、耐用年数を超えて更新時期を迎え、1975（昭和 50）年以降に供給された住宅にも一部劣化が見られ、これらの住宅の建替え・改善等が必要となっています。

今後は、町の厳しい財政状況をふまえ、これらの更新・改善需要に対し、計画的で効率的な整備の実施、既存建物の老朽化を予防する維持管理への転換及び計画的な修繕の実施による建物の長寿命化を進める必要があります。

このような状況をふまえ、洞爺湖町では建物の長寿命化など、町営住宅等ストックの効率的な維持管理や有効活用を図るため、2013（平成 25）年 2 月に「洞爺湖町営住宅等長寿命化計画」（以下、「当初計画」という。）を策定しました。

この度の見直しでは、策定から 6 年が経過することから、公営住宅ストックの状況や事業の進捗状況のほか、国が 2016（平成 28）年 8 月に改定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を勘案し、「洞爺湖町営住宅等長寿命化計画（見直し）」（以下、「本計画」という。）を策定します。

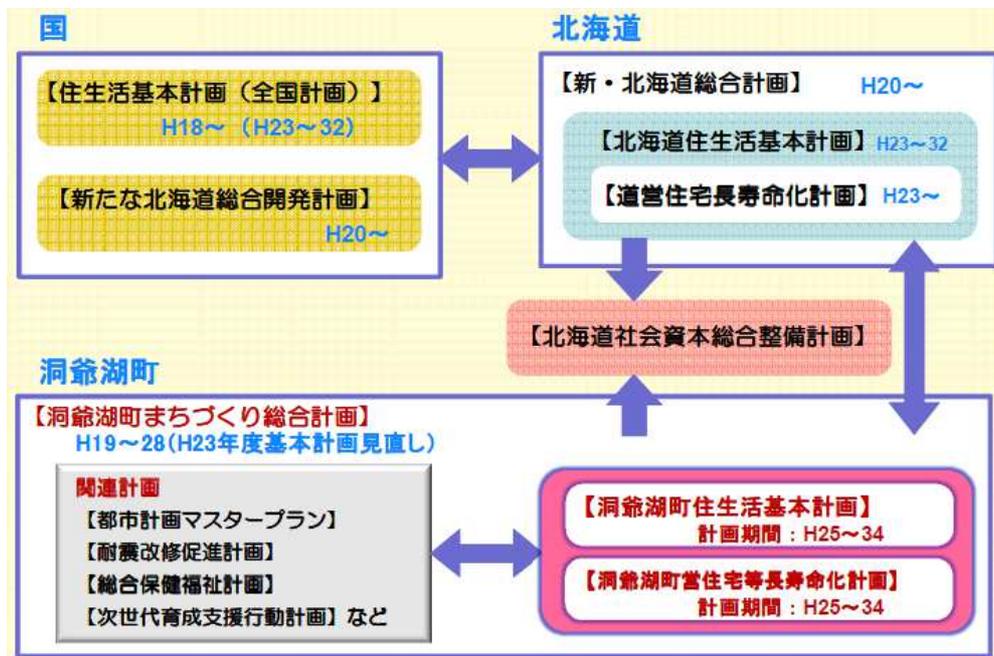
なお、本計画は策定指針の改定に基づく見直しを主たる目的としているため、改定内容に関連しない部分については、一部、当初計画の情報を活用しています。

本計画では、町営住宅等ストックの状況を把握し、住宅セーフティネットとしての町営住宅の役割をふまえた需要を的確に把握します。また、老朽化した町営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新、建物の点検の強化及び早期の修繕による維持管理コストの縮減を図るため、建替え、改善及び維持管理に関する団地別住棟別活用方針と事業計画を立案します。

今後は本計画に基づき、建物の予防保全的な維持管理、長寿命化のための改善等を推進し、町営住宅等ストックの適切なマネジメントを推進します。

1.2. 計画の位置づけ

本計画は、「洞爺湖町まちづくり総合計画」の町営住宅等に関する取り組みを推進するための個別計画となり、今後の町営住宅等の建替え、改善等の整備や維持管理を行うための具体的な整備計画として位置づけます。



1.3. 計画の対象

本計画の対象は、計画期間に管理されるすべての町営住宅、特定公共賃貸住宅（以下、「特公賃住宅」という）、単独住宅とします。

1.4. 計画期間

本計画は、2013（平成 25）年度から 2022（平成 34）年度の 10 年間を計画期間とします。

計画期間の 10 年間のあり方を検討する際には、長期的な視点から町営住宅等のあり方や整備の方向性をとらえる必要があるため、2023（平成 35）年度から 2032（平成 44）年度を構想期間として設定します。

また、今後の社会経済情勢の変化や町民ニーズの多様化などに対応するため、中間時のほか必要に応じて見直しを行います。



1.5. 計画の構成

本計画の構成は、以下の図に示すとおりとなります。



1.6. 上位計画（洞爺湖町住生活基本計画の概要）

1.6.1. 基本理念

豊かな自然環境が定住と交流を生む
誰もが安心して住み続けるまち

1.6.2. 基本方向

(1) 人口減少への対応について

快適な住居環境につつまれた良好な住宅宅地の供給確保は、人口の定着を促し、町外からの人口流入を図るうえで基本となります。そのため、良質な住宅宅地の確保や適切な宅地開発の誘導を図ります。

町内の空き地・空き家等の資産を活用するため、住民等から情報収集し、定住促進推進事業（空き家バンク）と連携し、移住・定住施策を充実・促進します。

(2) 少子・高齢社会への対応について

少子・高齢社会に対応するため、福祉施策と連携し子どもから高齢者まで、安全に安心して暮らせる住まい、環境づくりを推進します。

既成市街地の再生整備を進めるにあたっては、都市計画マスタープランと連携し、高齢社会に対応した、「サービス付き高齢者向け住宅」の誘致など、まちなか居住を推進します。

(3) 住宅ストックへの対応について

既存住宅ストックの活用を図るため、断熱性能や省エネなどの住宅性能向上リフォームを推進します。併せて、環境に配慮するため、新エネルギービジョンと連携し、CO₂削減を目指した自然エネルギー等の導入を推進します。

今後起こりうる大地震や有珠山噴火等の災害に備え、耐震改修促進計画と連携し住宅の耐震改修を推進するなど、町民の安全と安心の確保を図ります。

(4) 町営住宅等事業のマネジメントについて

町営住宅については、住宅セーフティネットとして、町営住宅等長寿命化計画にもとづき、適切に長寿命化等改善を実施するなど、計画的な維持管理を図ります。

老朽化した町営住宅については、町営住宅需要と地域事情に配慮し、団地再編を含めた検討を行います。また、改善・建替え等の整備にあたっては、ユニバーサルデザインの視点に立った整備を推進します。

1.7. 策定体制

本計画の策定にあたっては、以下の検討組織を設置し、町営住宅等の効率的かつ計画的な更新及び適切な維持修繕を実施し、建物の長寿命化等を図るための検討や計画に関わる協議・検討・連絡・調整等を行います。

1.7.1. 策定委員会

洞爺湖町における町営住宅等長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）策定のため、洞爺湖町営住宅等長寿命化計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置しました。

委員会は、洞爺湖町の町営住宅等の状況調査や今後の役割について検討し、建替え、改善、維持保全、用途廃止などの手法を選択する事により、効果的に活用するための方針を定め、計画期間10年間を対象とした年次別整備計画を作成し、今後の適切な町営住宅等のあり方について計画を策定しました。

なお、北海道胆振総合振興局室蘭建設管理部建設行政室建設指導課にアドバイザーとして、国の動向や計画内容についての意見等を頂きました。

1.7.2. 事務局

委員会の円滑な運営のため、町営住宅等長寿命化計画策定委員会事務局（以下「事務局」という。）を設置しました。

事務局は、関係各課担当職員で構成し、計画策定に必要な各種資料データの収集や各種検討を行い、策定委員会が円滑に進行するように、協議・検討に必要な各種素案などを作成・整理することを目的とします。

■策定委員会構成員

役職	部署等	職名
委員長	建設課	課長
委員	企画防災課	課長
委員	税務財政課	課長
委員	健康福祉課	課長
委員	産業振興課	課長
委員	上下水道課	課長
委員	庶務課	課長
委員	洞爺湖温泉支所	支所長

■事務局構成員

役職	部署等	職名
事務局長	建設課	主幹
事務局	建設課建築・住宅G	主査
事務局	庶務課環境・施設G	主査
事務局	建設課建築・住宅G	主任
事務局	建設課建築・住宅G	主任

2. 町営住宅等を取り巻く現況

2.1. 人口・世帯数

2.1.1. 人口

(1) 人口の推移

洞爺湖町の人口は1985(昭和60)年の13,749人から2010(平成22)年の人口は10,132人となり、25年間で3,617人が減少しています。

人口の増減の状況を見ると、自然増減(出生・死亡)は、死亡数が出生数を上回っていることから減少し、社会増減(転入・転出)は、転出数が転入数を上回っていることから減少しています。また、平成23年では、自然減が社会減より減少の幅が大きくなっています。

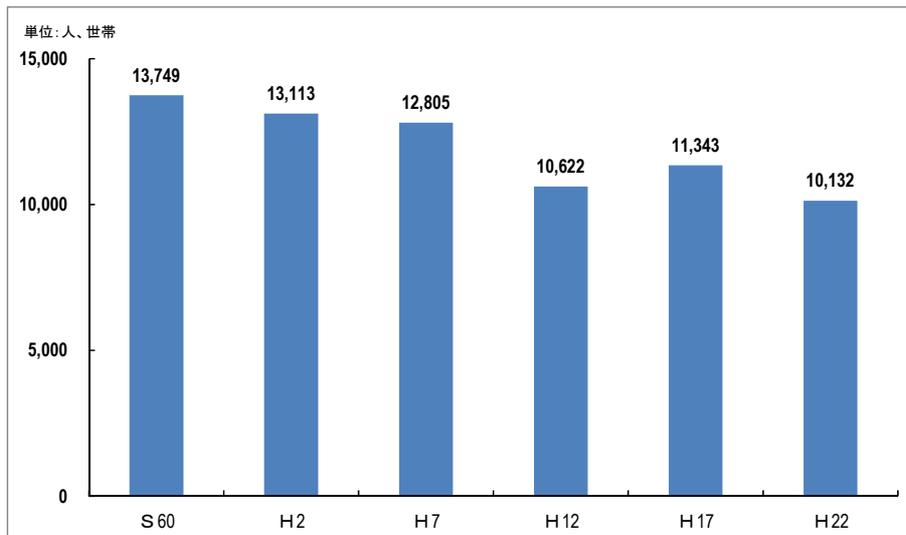


図 2.1.1 総人口の推移

出典 各年国勢調査

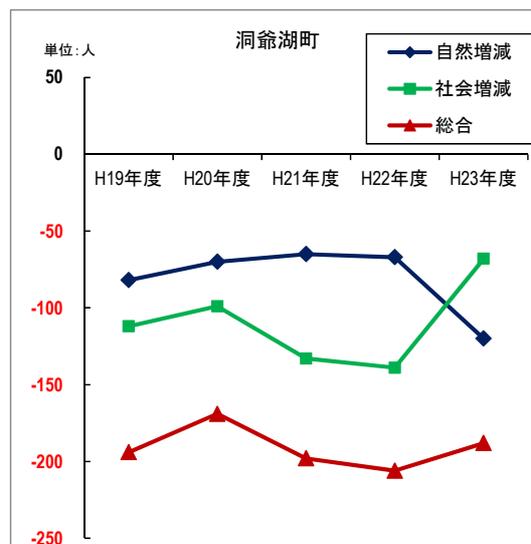


図 2.1.2 人口の増減

出典 各年住民基本台帳

(2) 年齢構成

年齢別人口の推移をみると、年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15歳～64歳）は減少している一方、老年人口（65歳以上）は増加が続いており、2010（平成22）年で全体の約35%を占めています。

また、1985（昭和60）年と2010（平成22）年の5歳階級別人口の分布をみると、若年人口が減少し、高齢人口が大幅に増加していることがわかります。

2010（平成22）年の年齢別人口構成比では、全国、北海道の平均と比較すると65歳以上の人口の割合が10%以上高くなっており、他市町と比較しても高い割合となっていることがわかります。

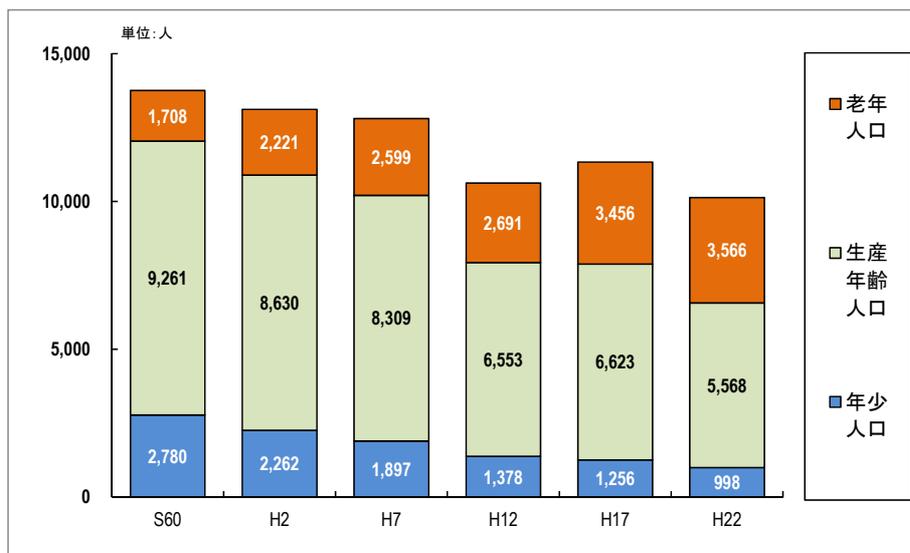


図 2.1.3 年齢別人口の推移

出典 各年国勢調査

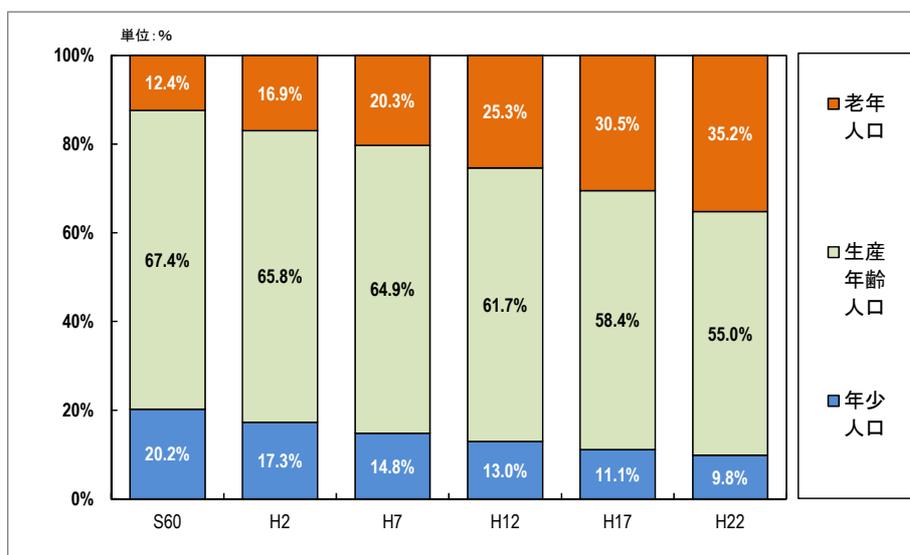


図 2.1.4 年齢別人口構成の推移

出典 各年国勢調査

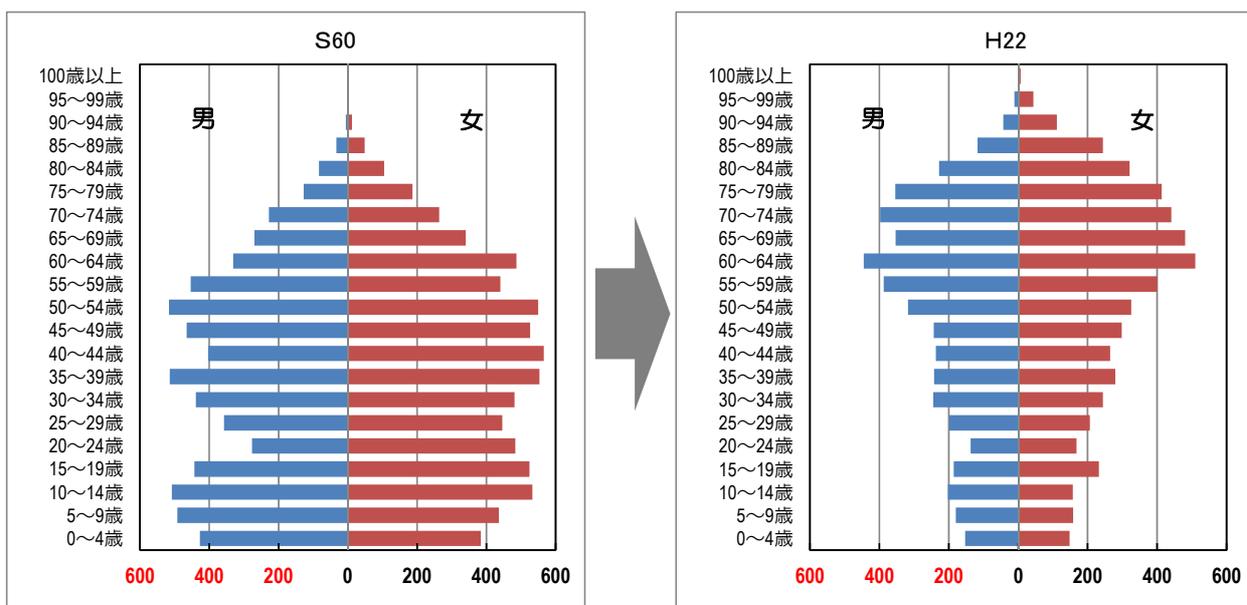


図 2.1.5 5 歳階級別人口の推移 (単位: 人)

出典 1985 (昭和 60) 年、2010 (平成 22) 年国勢調査

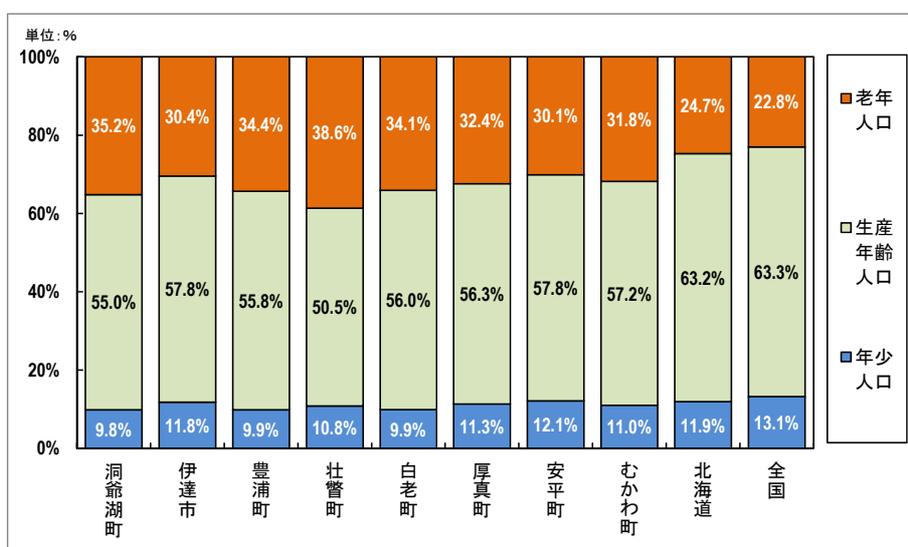


図 2.1.6 都市別の年齢別人口構成

出典 2010 (平成 22) 年国勢調査

2.1.2. 世帯数

(1) 世帯数の推移

総世帯数の推移では、増加、減少を繰り返していますが、長期的にみると減少傾向がみられ、2010（平成22）年には4,461世帯となっています。

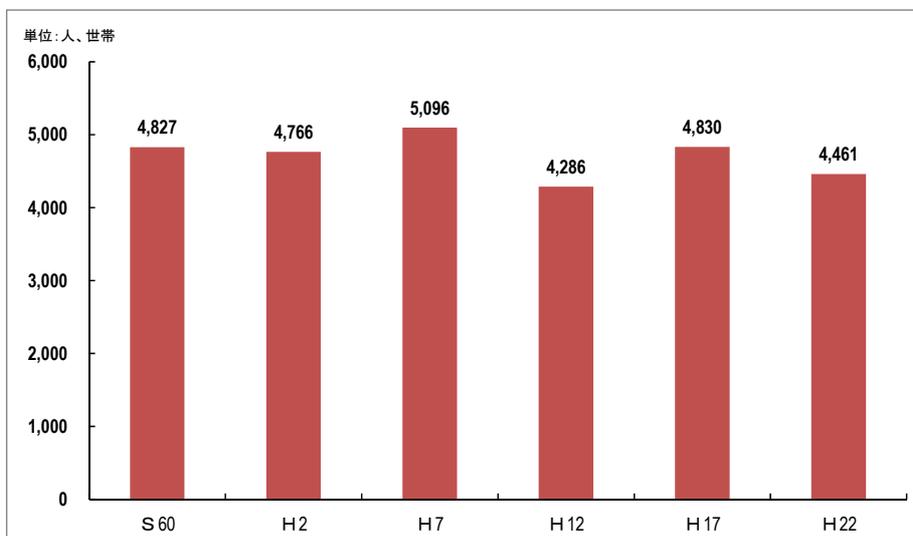


図 2.1.7 総世帯数の推移

出典 各年国勢調査

(2) 世帯の規模

世帯人員別世帯割合と主世帯1世帯あたりの世帯人員の推移をみると、1人、2人世帯の割合の増加により世帯規模が年々縮小し、2010（平成22）年では洞爺湖町の平均で2.13人となっています。

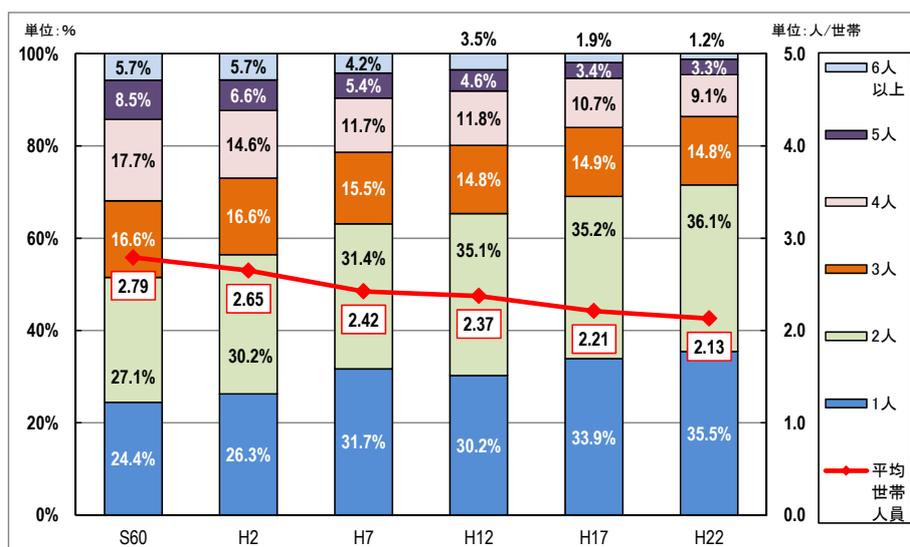


図 2.1.8 世帯人員別世帯数の割合の推移

出典 各年国勢調査

(3) 世帯の種類

世帯の家族型別の割合をみると、単独世帯、夫婦のみの世帯が増加し、家族世帯（夫婦と子、その他の世帯）が減少しています。

また、2010（平成22）年の家族型別の割合は、全国、北海道の平均、他市町と比較すると、単独世帯・夫婦のみの世帯の合計が約65%と高い割合となっています。

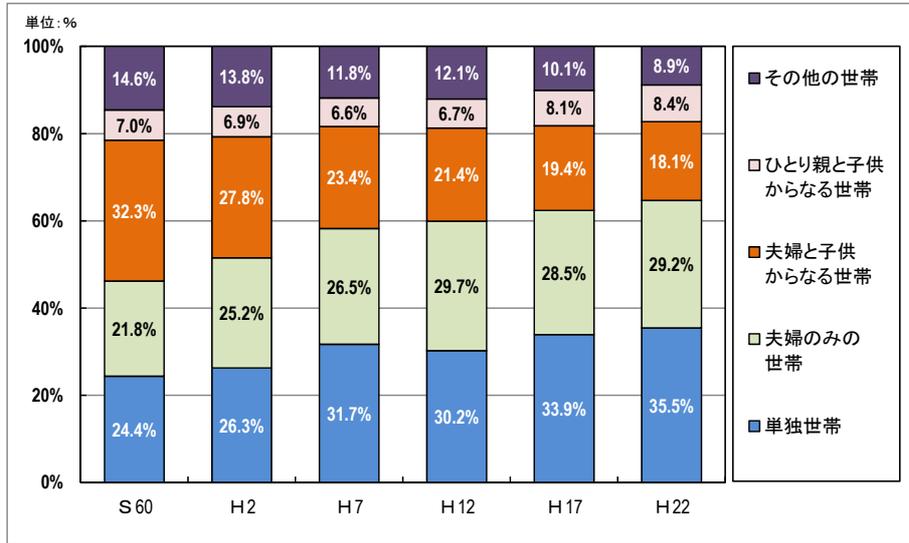


図 2.1.9 家族型別世帯数の割合の推移

出典 各年国勢調査

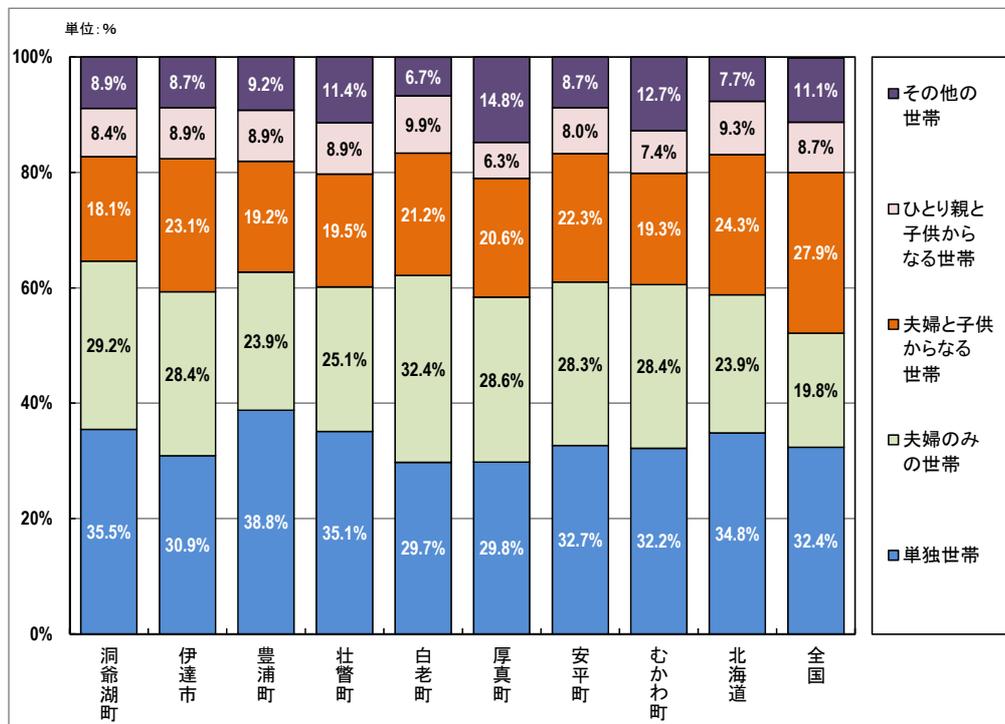


図 2.1.10 都市別の家族型別世帯数の割合

出典 2010（平成22）年国勢調査

(4) 高齢者のいる世帯

65歳以上の高齢者のいる世帯は、洞爺湖町全体では、2010（平成22）年の高齢単身世帯の割合が14.9%、高齢夫婦世帯の割合が15.2%となっており、単身・夫婦世帯が急速に増加しています。

※高齢夫婦世帯：夫婦ともに65歳以上の世帯

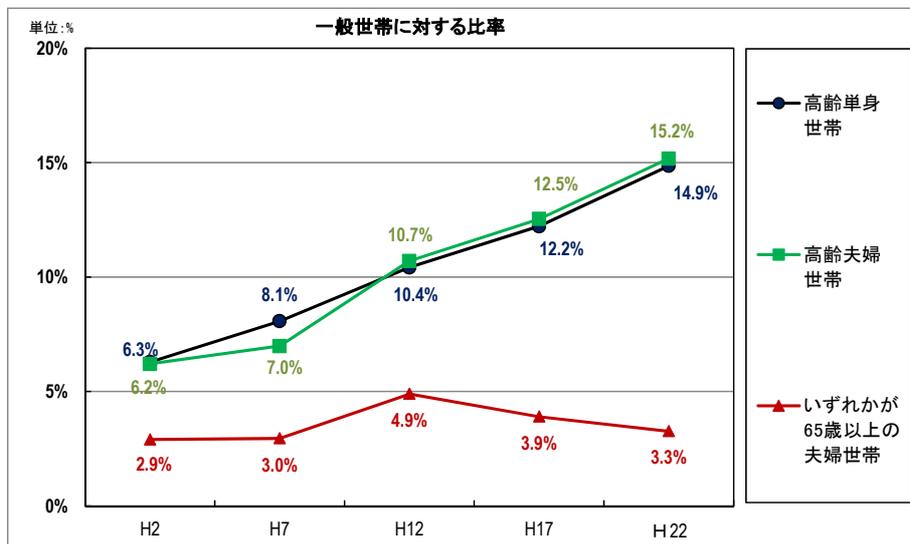


図 2.1.11 家族型別世帯数の割合の推移

出典 各年国勢調査

(5) 子どものいる世帯

子どものいる世帯は、洞爺湖町全体では、2010（平成22）年の18歳未満の子どものいる世帯の割合が16.2%、6歳未満の子どものいる世帯の割合が6.2%となっています。

1990（平成2）年から20年間でみると半減しており、子どものいる世帯が大きく減少しています。

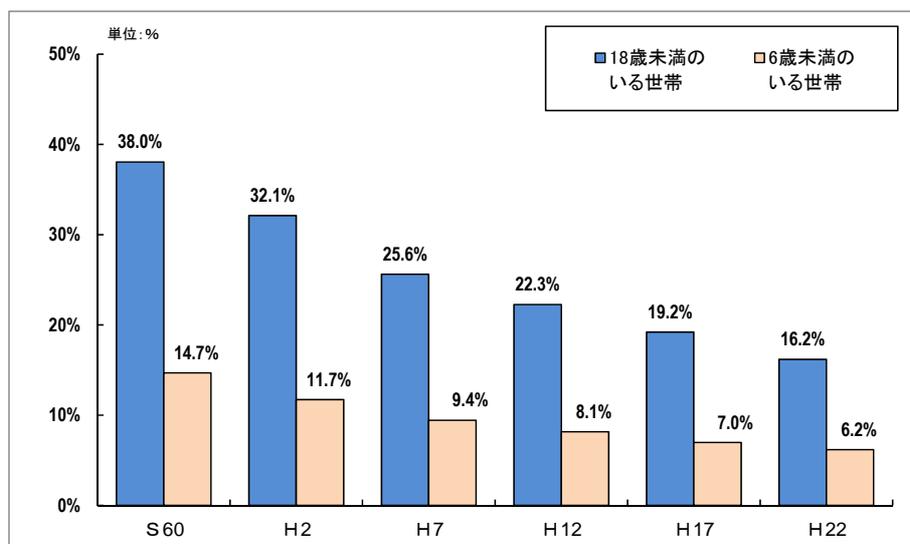


図 2.1.12 子どものいる世帯の割合の推移

出典 各年国勢調査

2.2. 住宅事情

2.2.1. 住宅の所有関係

洞爺湖町全体の住宅所有関係別世帯数の比率の推移をみると、2000（平成12）年に持ち家※1と公営借家※2の増加、民営借家※3と給与住宅※4の減少がみられ、その後はそれほど大きな変化がみられません。

2010（平成22）年の住宅所有関係別世帯数の比率は、全国、北海道の平均と比較すると、民営借家の割合が低く、公営借家の割合が高い傾向にあります。

- ※1 持ち家：個人所有の戸建て、アパート等
- ※2 公営借家：町営住宅、単独住宅、特定公共賃貸住宅
- ※3 民営借家：民間による賃貸アパート、賃貸戸建て等
- ※4 給与住宅：民間企業の社宅、教職員住宅、公務員宿舎等

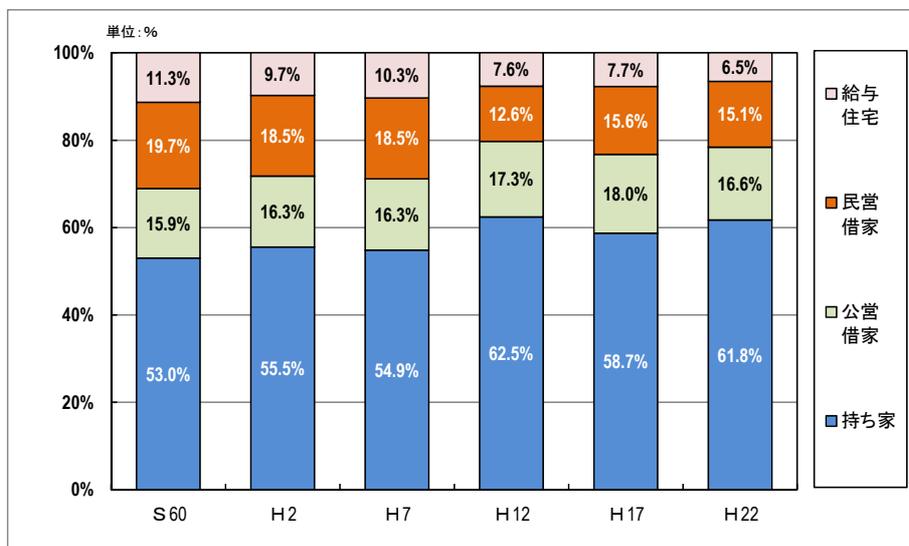


図 2.2.1 住宅の所有関係別世帯数の割合の推移

出典 各年国勢調査

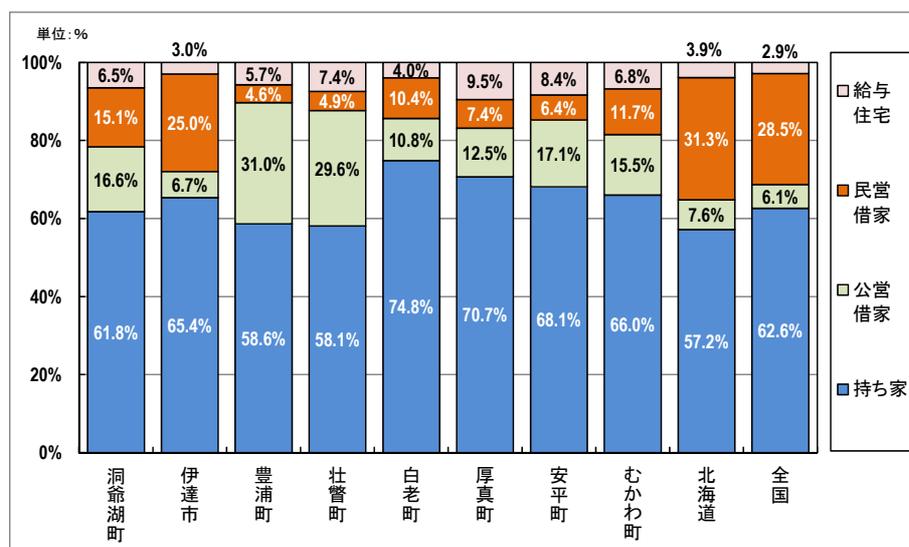


図 2.2.2 都市別の住宅の所有関係別世帯数の割合

出典 2010（平成22）年国勢調査

2.2.2. 高齢者世帯の住まい

高齢者世帯の住宅所有関係別世帯数の比率をみると、高齢夫婦世帯(※5)等では持ち家が約8割となっていますが、高齢単身世帯(※6)では66.3%となっており、高齢者の単身世帯は借家に住む世帯が多い傾向にあります。

※5 高齢夫婦世帯：夫婦の両方が65歳以上の高齢者の世帯

※6 高齢単身世帯：65歳以上の高齢者の単身世帯

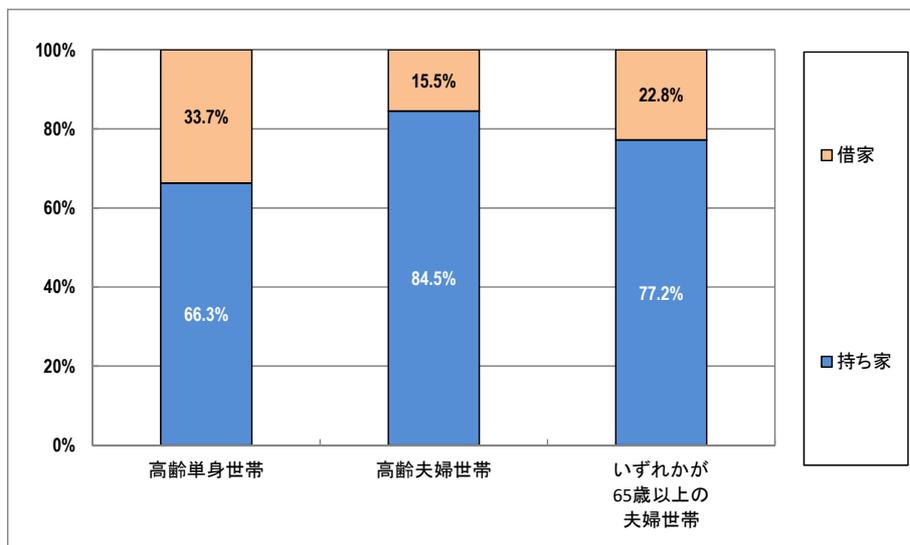


図 2.2.3 住宅の所有関係別世帯数の割合の推移

出典 2010（平成22）年国勢調査

2.2.3. 住宅供給

洞爺湖町の住宅新築件数は、有珠山噴火災害後の町営住宅建設等により、2001（平成13）年～2003（平成15）年まで多くなっていますが、2004（平成16）年以降は減少しており、持ち家が毎年30戸程度建設されています。

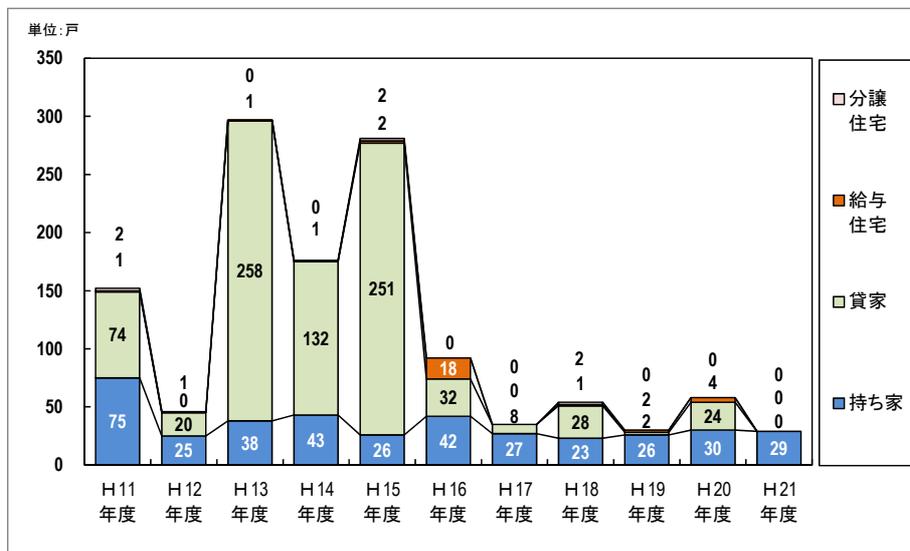


図 2.2.4 住宅新築件数の推移

出典 各年建築統計年報

2.3. 町営住宅等の現状

2.3.1. 町営住宅等の概要

(1) 町営住宅等の概要

洞爺湖町の町営住宅等の管理戸数は、2018（平成30）年10月現在で765戸（町営住宅709戸、単独住宅38戸、特公賃18戸）となっています。

地区別では、町営住宅は虻田地区で613戸、洞爺地区で96戸、単独住宅38戸と特公賃18戸はいずれも洞爺地区のみの供給となっています。

町営住宅は1961（昭和36）年から供給しており、単独住宅は1990（平成2）年から、特公賃は1994（平成6）年に供給しています。なお、単独住宅のファミリア洞爺は、2016（平成28）年に北海道から移管された団地です。

表 2.3.1 町営住宅の供給状況

住宅区分	地区区分	団地名	建設年度	管理戸数
町営住宅	虻田	清水団地	1961～2001(S36～H13)	60
		高砂団地	2001～2002(H13～14)	81
		板谷川団地	1983～1991(S58～H3)	28
		月浦団地	1981～2001(S56～H13)	36
		柳川通り団地	1983～1984(S58～59)	40
		新青葉団地	1986～1988(S61～63)	26
		青葉第2団地	2003(H15)	16
		泉公園団地	1996～1999(H8～11)	60
		コスモス団地	2000(H12)	54
		のぞみ団地	2000～2003(H12～15)	102
		あさひ団地	2003(H15)	30
	ひまわり団地	2003(H15)	68	
	白鳥団地	2003(H15)	12	
	洞爺	緑沢団地	1971～1972(S46～47)	24
3号団地		1995～1996(H7～8)	24	
美沢団地		2001～2008(H13～20)	48	
町営住宅 計			1961～2008(S36～H20)	709
単独	洞爺	オアシス18	1990(H2)	18
		ファミリア洞爺	1997(H9)	4
		レジデンス洞爺	2016(H28)	16
単独住宅 計			1990(H2)	38
特公賃	洞爺	ホープ21	1994(H6)	18
特公賃 計			1994(H6)	18
虻田地区 計			1961～2003(S36～H15)	613
洞爺地区 計			1971～2008(S46～H20)	152
合計			1961～2008(S36～H20)	765

(2018（平成30）年10月末現在)

(2) 町営住宅等の位置

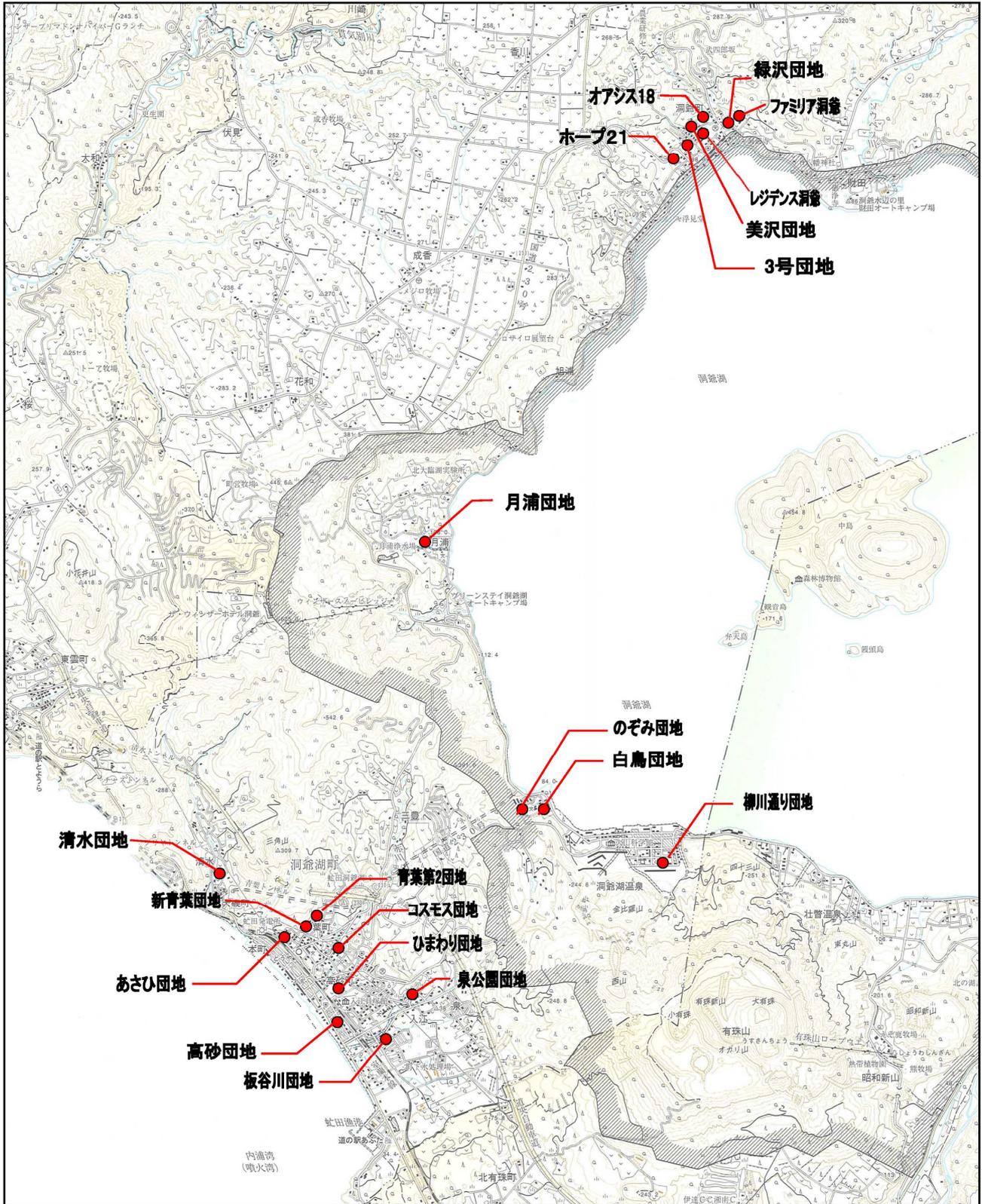


図 2.3.1 町営住宅等位置図

(2018 (平成 30) 年 10 月末現在)

(3) 町営住宅等の団地概要

① 虹田地区

1) 清水団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
清水団地	簡耐 1F	S36	S36	5	16	29.8・36.5
	簡耐 1F	S37	S37	1	6	33.1
	簡耐 1F	S39	S39	1	4	33.0
	簡耐 1F	S41	S41	2	8	39.1
	簡耐 1F	S42	S42	1	4	39.1
	簡耐 1F	S44	S44	1	4	39.6・46.5
	耐火 3F	H13	H13	1	12	60.6・66.1・77.4・79.0
	耐火 3F	H14	H14	1	12	60.6・66.1・77.4
合計	-	-	-	13	66	-



2) 高砂団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
高砂団地	耐火 5F	H13	H13	1	35	52.2・54.6・64.4・74.6・74.8
	耐火 5F	H14	H14	1	30	51.1・64.5・74.6
	耐火 4F	H14	H15	1	16	51.1・64.5・74.6
	合計	-	-	-	3	81



3) 板谷川団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
板谷川団地	簡耐 2F	S58	S58	1	8	60.0
	耐火 2F	H3	H3	1	12	50.8・73.0
	耐火 2F	H3	H3	1	8	50.8・73.0
	合計	-	-	-	3	28



4) 月浦団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
月浦団地	簡耐 2F	S56	S56	3	12	62.1
	耐火 3F	H12	H13	1	12	65.0・75.3
	耐火 3F	H13	H13	1	12	65.0・75.3
	合計	-	-	-	5	36



5) 柳川通り団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
柳川通り団地	耐火 5F	S58	S58	1	20	64.6
	耐火 5F	S59	S59	1	20	64.6
	合計	-	-	-	2	40



6) 新青葉団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
新青葉団地	耐火 3F	S61	S61	1	13	42.0・46.5・57.7・69.1
	耐火 3F	S63	S63	1	13	42.0・46.5・57.7・69.1
	合計	-	-	2	26	-



7) 青葉第2団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
青葉第2団地	耐火 2F	H15	H16	2	16	55.9・65.3・75.7
	合計	-	-	2	16	-



8) 泉公園団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
泉公園団地	耐火 4F	H9	H9	1	16	49.1・65.7・74.8
	耐火 4F	H10	H10	1	16	49.1・65.7・74.8
	耐火 4F	H10	H11	1	16	52.7・52.8・65.7・74.8
	耐火 3F	H11	H12	1	12	52.7・52.8・65.7・74.8
	合計	-	-	4	60	-



9) コスモス団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
コスモス団地	耐火 3F	H12	H13	1	21	60.6・66.1・77.4
	耐火 3F	H12	H13	1	18	60.6・66.1・77.4
	耐火 3F	H12	H13	1	15	60.6・66.1・77.4
	合計	-	-	3	54	-



10) のぞみ団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
のぞみ団地	耐火 3F	H13	H13	3	36	61.0・64.7・76.0
	耐火 3F	H13	H13	1	14	61.0・62.3・64.7・76.0
	耐火 4F	H15	H16	1	26	55.9・63.4・76.2
	耐火 4F	H15	H16	1	26	63.4・76.2
	合計	-	-	6	102	-



11) あさひ団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
あさひ団地	耐火 5F	H15	H16	1	30	55.2・63.7・65.9・75.1・77.0
	合計	-	-	1	30	-



12) ひまわり団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
ひまわり団地	耐火 5F	H15	H16	1	33	53.5・62.8・75.3
	耐火 4F	H15	H16	1	35	53.5・62.8・75.3
	合計	-	-	2	68	-



13) 白鳥団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
白鳥団地	耐火 3F	H15	H16	2	12	55.6・63.8・74.5
	合計	-	-	2	12	-



②洞爺地区

1) 緑沢団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
緑沢団地	簡耐 1F	S46	S46	1	16	37.1・40.0・45.4・46.5
	簡耐 1F	S47	S47	1	8	37.7・40.5・45.0
	合計	-	-	2	24	-



2) 3号団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)
3号団地	耐火 3F	H6	H7	1	12	57.2・60.7・74.7・79.1
	耐火 3F	H7	H8	1	12	57.2・60.7・74.7・79.1
	合計	-	-	2	24	-



3) 美沢団地

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)	
美沢団地	耐火	3F	H12	H13	1	12	59.0・59.2・66.1・78.2
	耐火	3F	H14	H14	1	12	59.0・59.2・66.1・78.2
	木造	2F	H16	H17	1	8	60.2
	木造	2F	H18	H19	1	8	60.2
	木造	2F	H20	H21	1	8	60.2
	合計	-	-	-	5	48	-



4) オアシス18【単独住宅】

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)	
オアシス18	耐火	3F	H2	H2	1	18	34.0
	合計	-	-	-	1	18	-



5) ホープ21【特定公共賃貸住宅】

団地名	構造	建設	管理開始	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)	
ホープ21	耐火	3F	H6	H6	1	18	37.8
	合計	-	-	-	1	18	-



2.3.2. 町営住宅等の建物の状況

(1) 構造

町営住宅の構造は、耐火構造が84.6%と全体の約8割以上を占め、その他、木造・簡易耐火（平屋）構造が12.6%、準耐火構造が2.8%となっています。また、特公賃住宅と単独住宅は、耐火構造となっています。

管理開始年度別の住宅の構造をみると、1974（昭和49）年までは簡易耐火（平屋）構造となっており、1975（昭和50）年からは耐火構造が中心となっています。近年では、木造の建物を建設しています。

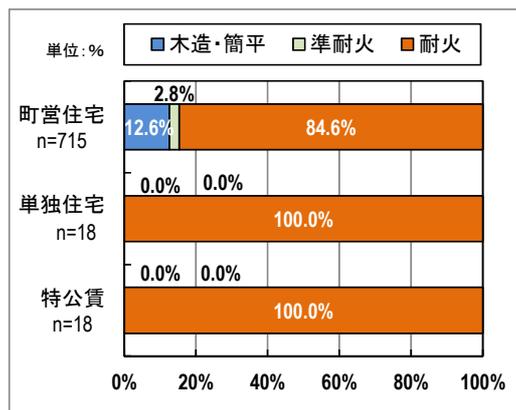


図 2.3.2 構造別戸数の割合
(2012（平成24）年7月末現在)

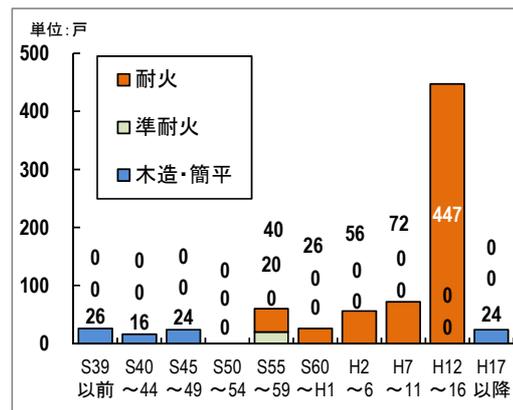


図 2.3.3 管理開始年度別の構造別戸数
(2012（平成24）年7月末現在)

(2) 住戸の規模

町営住宅の住戸規模をみると、約9割が50㎡以上、6割以上が60㎡以上となっており、特公賃住宅と単独住宅は40㎡未満の規模の小さい住戸となっています。

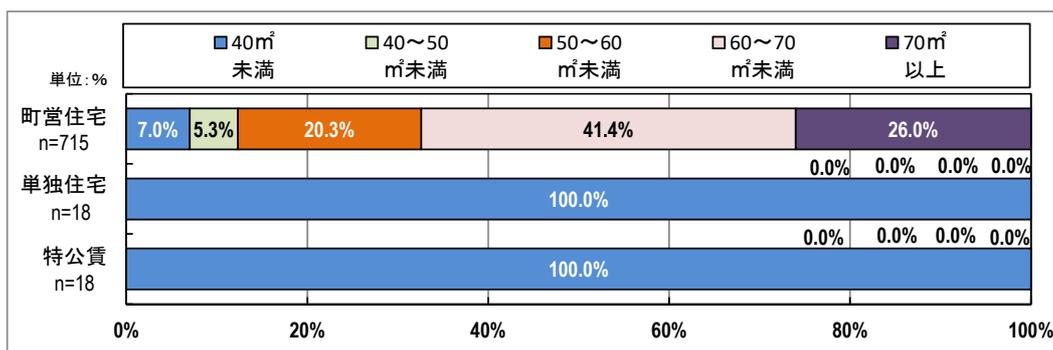


図 2.3.4 住戸の専用面積別戸数の割合
(2012（平成24）年7月末現在)

管理開始年度別の住戸規模をみると、1975（昭和 50）年以前は 50 m²未満の住戸となっており、1975（昭和 50）年以降は 50 m²以上の住戸を供給しています。特に、2000（平成 12）年以降では、60 m²以上の規模の大きい住戸が中心となっています。

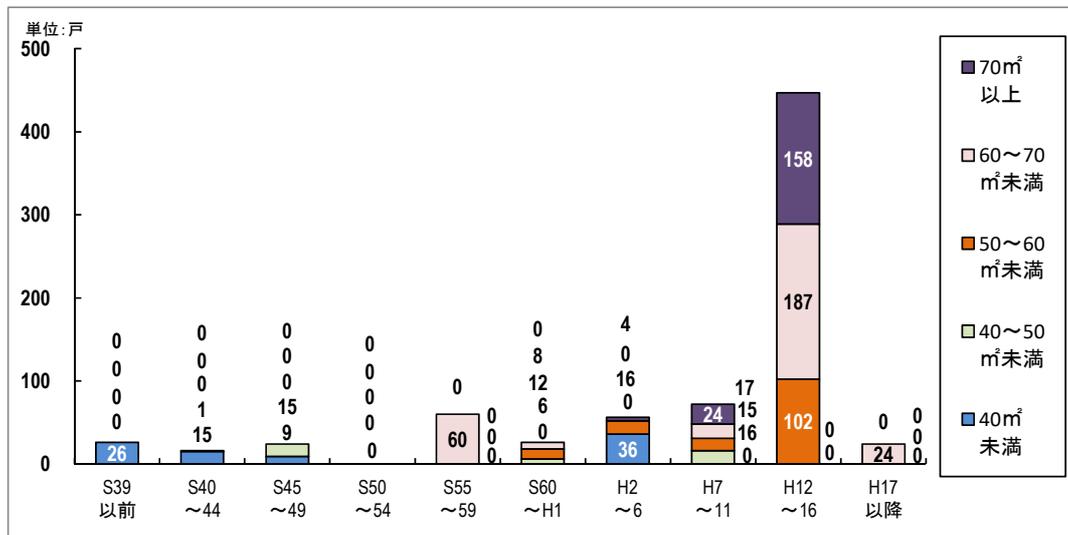


図 2.3.5 管理開始年度別の住戸の専用面積別戸数
(2012（平成 24）年 7 月末現在)

(3) 住戸の居住水準

住戸の規模と世帯規模による居住面積水準の達成状況について、北海道住生活基本計画で設定された以下に示す基準により検証しました。

最低居住面積水準

単身者	25m ²
2人以上の世帯	10m ² ×世帯人数+10m ² （世帯人数が4人を超える場合は、5%控除する）

都市居住型誘導居住面積水準

単身者	42.0m ²
2人以上の世帯	21.2m ² ×世帯人数+15.8m ² （世帯人数が4人を超える場合は、5%控除する）

※世帯人数について、3歳未満：0.25人、3歳以上6歳未満：0.5人、6歳以上10歳未満：0.75人とする。
ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

①最低居住水準

最低居住面積水準については、ほぼ全ての住宅で水準を達成しており、町営住宅の 1.0%が水準に満たない状況となっています。

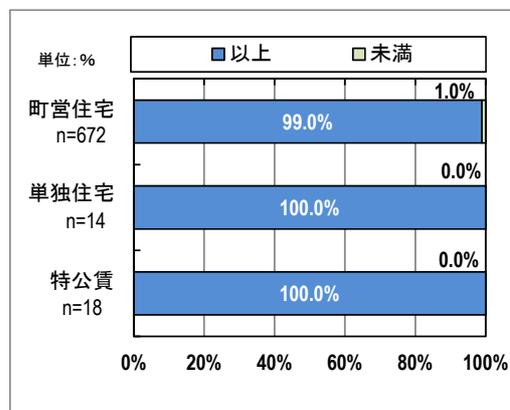


図 2.3.6 最低居住面積水準の達成状況（住宅種類別）
(2012（平成 24）年 7 月末現在)

②都市居住型誘導居住水準

都市居住型誘導居住面積水準については、町営住宅で63.5%が水準を達成していますが、単独住宅、特公賃住宅では全て水準に満たない状況となっています。

団地別の都市居住型誘導居住面積水準の達成状況をみると、多くの団地において水準に達していない住戸がみられますが、特に、町営住宅では、清水団地、泉公園団地、緑沢団地の半数以上の住宅が水準に達していない状況となっています。

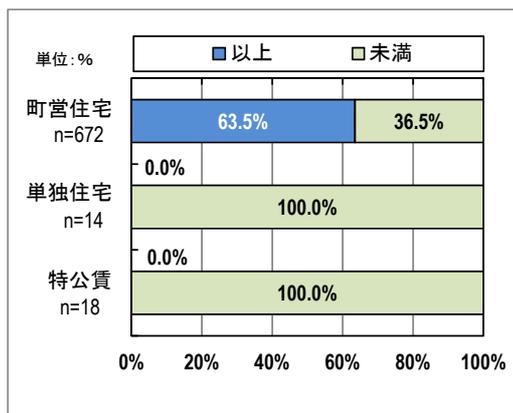


図 2.3.7 都市居住型誘導居住面積水準の達成状況 (住宅種類別)
(2012 (平成 24) 年 7 月末現在)

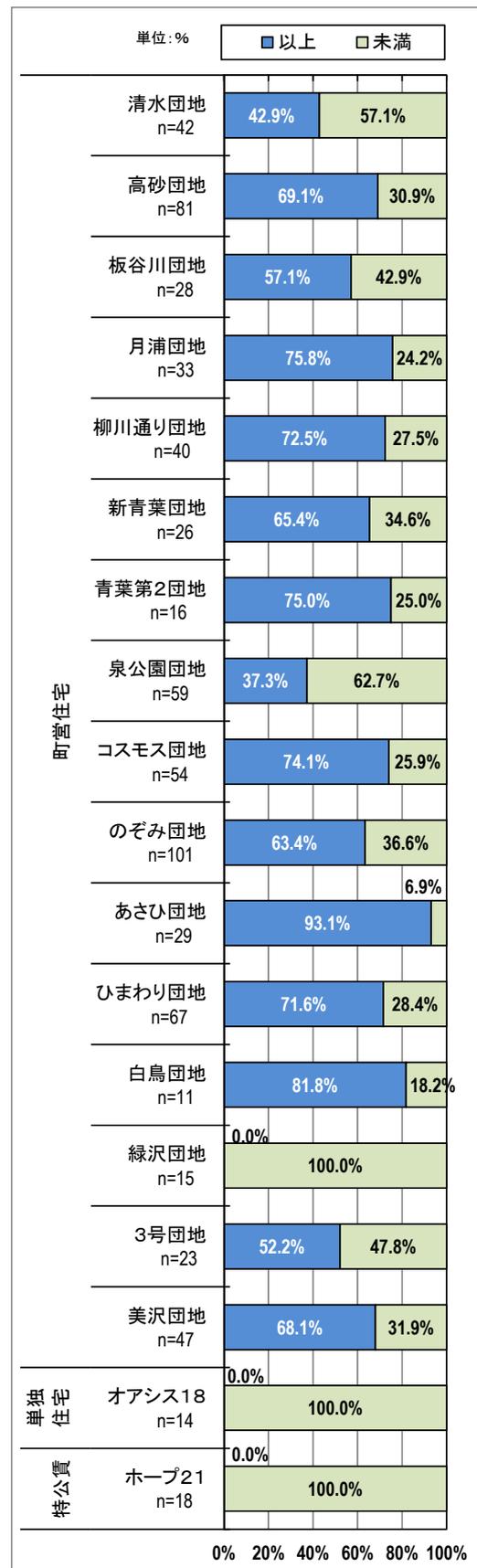


図 2.3.8 都市居住型誘導居住面積水準の達成状況 (住宅種類別)
(2012 (平成 24) 年 7 月末現在)

(4) 住宅設備の整備状況

設備の整備状況は、全体の約2割の住戸で浴室、3カ所給湯(※7)、水洗便所、高齢化対応仕様(※8)の4項目の何れかが未整備となっています。

項目別にみると、3カ所給湯、高齢化対応仕様について未整備となっている住戸が約2割となっており、浴室、水洗便所については未整備の住戸が1割以下と概ね整備されています。

※7 3カ所給湯：台所、洗面所、浴室の3か所に給湯設備が設置されている

※8 高齢化対応仕様：公営住宅整備基準に示されている段差のない床、階段・浴室に手すりを設置などの配慮がなされている（長寿社会対応住宅設計指針の基礎的水準）

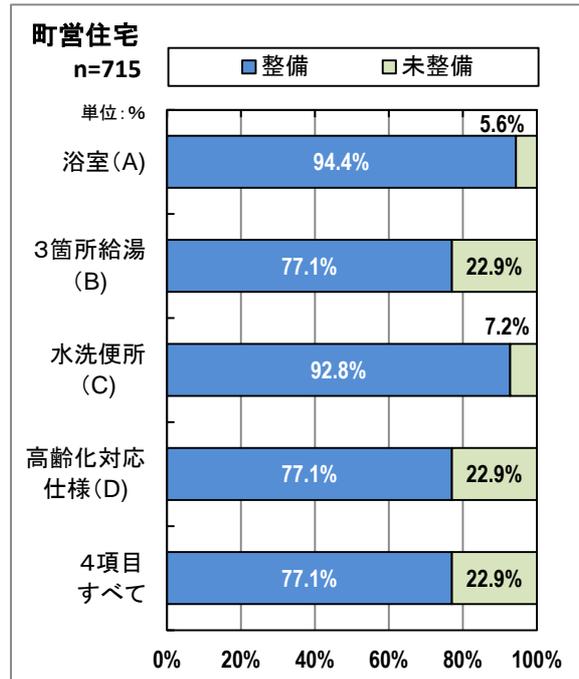


図 2.3.9 都市居住型誘導居住面積水準の達成状況（住宅種類別）
（2012（平成24）年7月末現在）

表 2.3.2 団地別住宅設備の整備状況（1）

住宅区分	団地名	管理開始年度	戸数	設備状況													
				EV (3F以上)	階段手すり	浴室	3カ所給湯	便所	高齢化整備済	物置	駐車場						
町営住宅	清水団地	S36	16	-	-	×	×	汲み取り	×	×	×						
		S37	6	-	-	×	×	汲み取り	×	×	×						
		S39	4	-	-	×	×	汲み取り	×	×	×						
		S41	8	-	-	×	×	汲み取り	×	×	×						
		S42	4	-	-	×	×	汲み取り	×	×	×						
		S44	4	-	-	×	×	汲み取り	×	×	×						
		H13	12	×	○	○	○	浄化槽	○	○	○						
		H14	12	×	○	○	○	浄化槽	○	○	○						
		66	×	24		×	42	×	42	×	42	×	42	×	42	×	42
	高砂団地	H13	35	○	○	○	○	水洗	○	○	○						
		H14	30	○	○	○	○	水洗	○	○	○						
		H15	16	○	○	○	○	水洗	○	○	○						
			81														
	板谷川団地	S58	8	-	×	○	×	水洗	×	○	○						
		H3	12	-	×	○	×	水洗	×	○	○						
H3		8	-	×	○	×	水洗	×	○	○							
		28		×	28		×	28									
月浦団地	S56	12	-	×	○	×	汲み取り	×	○	○							
	H13	12	×	○	○	○	浄化槽	○	○	○							
	H13	12	×	○	○	○	浄化槽	○	○	○							
		36	×	24	×	12		×	12								

（2012（平成24）年7月末現在）

表 2.3.3 団地別住宅設備の整備状況（2）

住宅区分	団地名	管理開始年度	戸数	設備状況							
				EV (3F以上)	階段 手すり	浴室	3か所 給湯	便所	高齢化 整備済	物置	駐車場
町営住宅	柳川通り団地	S58	20	×	×	○	×	水洗	×	○	○
		S59	20	×	×	○	×	水洗	×	○	○
			40	×	×		×		×		
	新青葉団地	S61	13	×	×	○	×	水洗	×	○	○
		S63	13	×	×	○	×	水洗	×	○	○
			26	×	×		×		×		
	青葉第2団地	H16	16	-	○	○	○	水洗	○	○	○
			16								
	泉公園団地	H9	16	×	○	○	○	水洗	○	○	○
		H10	16	×	○	○	○	水洗	○	○	○
		H11	16	×	○	○	○	水洗	○	○	○
		H12	12	×	○	○	○	水洗	○	○	○
			60	×	×						
	コスモス団地	H13	21	×	○	○	○	水洗	○	○	○
		H13	18	×	○	○	○	水洗	○	○	○
		H13	15	×	○	○	○	水洗	○	○	○
			54	×	×						
	のぞみ団地	H13	36	×	○	○	○	水洗	○	○	○
		H13	14	×	○	○	○	水洗	○	○	○
		H16	26	○	○	○	○	水洗	○	○	○
		H16	26	○	○	○	○	水洗	○	○	○
			102	×	×						
	あさひ団地	H16	30	○	○	○	○	水洗	○	○	○
			30								
	ひまわり団地	H16	33	○	○	○	○	水洗	○	○	○
		H16	35	○	○	○	○	水洗	○	○	○
			68								
白鳥団地	H16	12	×	○	○	○	水洗	○	○	○	
		12	×	×							
緑沢団地	S46	16	-	-	○	×	水洗	×	○	×	
	S47	8	-	-	○	×	水洗	×	○	×	
		24				×		×		×	
3号団地	H7	12	×	○	○	○	水洗	○	○	○	
	H8	12	×	○	○	○	水洗	○	○	○	
		24	×	×							
美沢団地	H13	12	×	○	○	○	水洗	○	○	○	
	H14	12	×	○	○	○	水洗	○	○	○	
	H17	8	-	○	○	○	水洗	○	○	○	
	H19	8	-	○	○	○	水洗	○	○	○	
	H21	8	-	○	○	○	水洗	○	○	○	
		48	×	×							
町営計			715	×	×	×	×	×	×	×	
				×	×	×	×	×	×	×	
単独住宅	オアシス18	H2	18	×	×	○	○	水洗	○	○	○
			18	×	×						
特公賃	ホープ21	H6	18	×	○	○	○	水洗	○	○	○
			18	×	×						
	特公賃計		18	×	×						
合計			36	×	×	×	×	×	×	×	

(2012 (平成 24) 年 7 月末現在)

2.3.3. 町営住宅等の管理の状況

(1) 管理戸数の推移

洞爺湖町の町営住宅等は1954（昭和29）年から建設が始まり、管理戸数は2002（平成14）年まで増加を続けていましたが、2002（平成14）年の855戸をピークに減少し、現在の管理戸数は751戸となっています。

管理開始（建設）戸数と除却戸数をみると、2000（平成12）年の有珠山噴火災害という特殊事情により、除却と建設が一時的に多く行われていますが、2012（平成24）年までに1,296戸を建設し、545戸を除却しています。

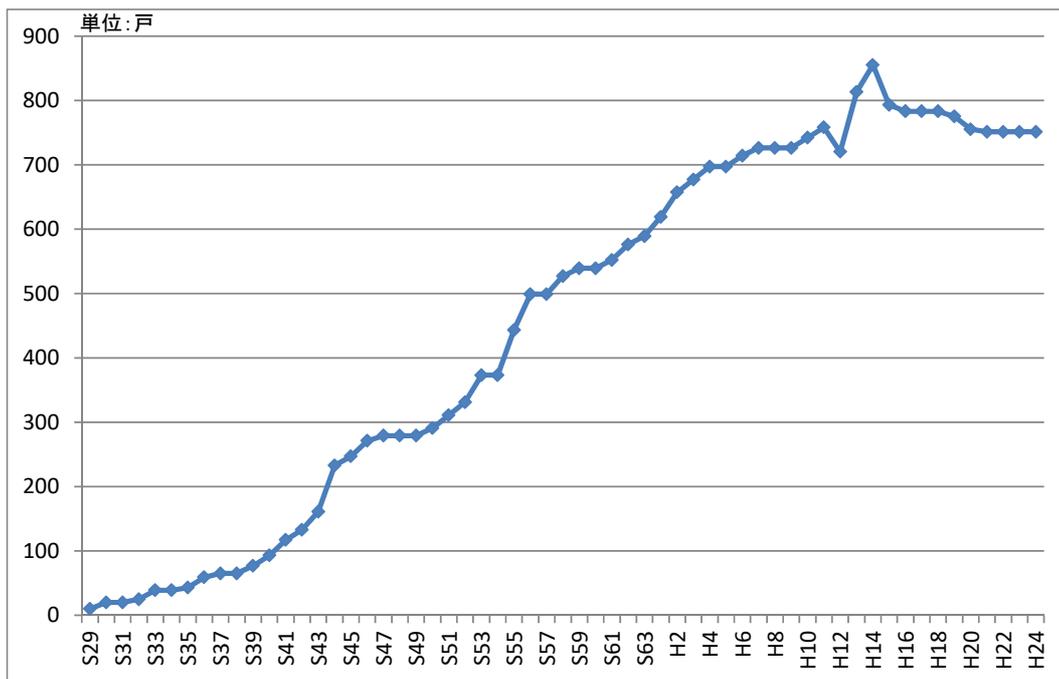


図 2.3.10 管理戸数の推移（町営住宅等）

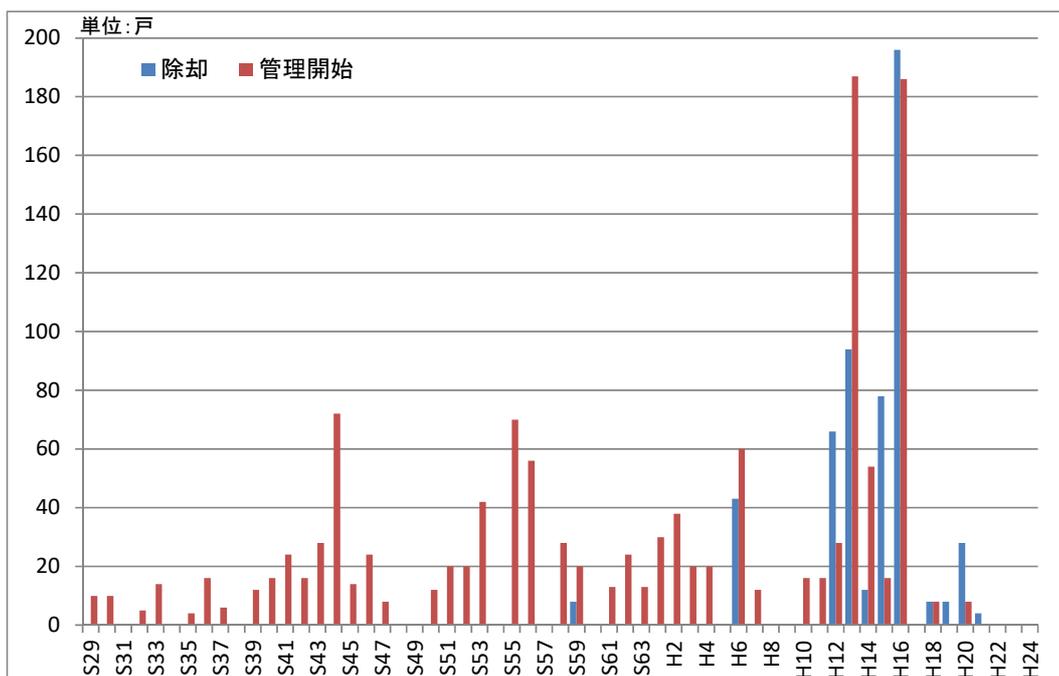


図 2.3.11 建設・管理開始戸数の推移（町営住宅等）

(2) 耐用年数経過状況

2012（平成 24）年時点で、町営住宅等の 11%となる 86 戸が建物の耐用年数の 1/2 を経過し、9%となる 66 戸が既に耐用年数を経過しています。

構造別で見ると、簡易耐火（平屋）構造の全ての住戸が、2012（平成 24）年時点で耐用年数を超過しており、早急に建替え・用途廃止等の整備を行う必要があります。

※耐用年数については、50 ページを参照

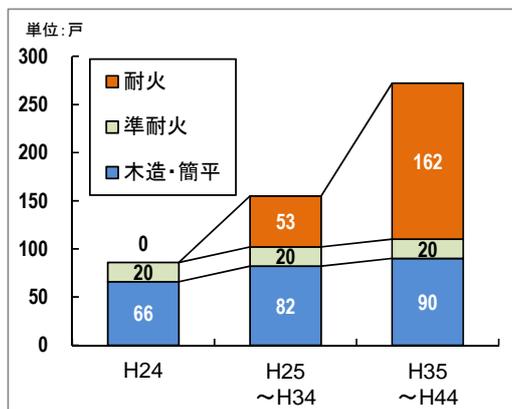


図 2.3.12 耐用年数 1/2 経過戸数
(2012 (平成 24) 年 7 月末現在)

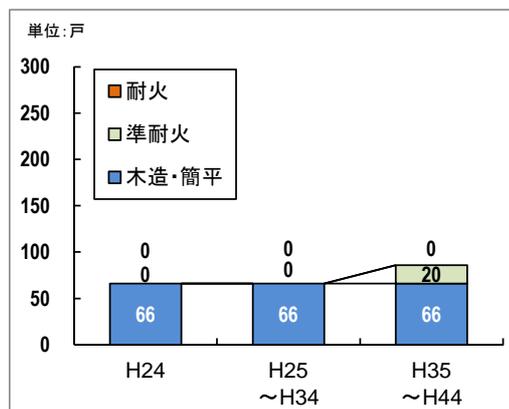


図 2.3.13 耐用年数経過戸数
(2012 (平成 24) 年 7 月末現在)

表 2.3.4 耐用年数経過状況

	町営																	単 独	特 公 賃	計	累 計					
	木造・簡平			準耐火		耐火											耐火					耐火				
	清水 団地	緑沢 団地	美沢 団地	板 谷 川 団 地	月 浦 団 地	清 水 団 地	高 砂 団 地	板 谷 川 団 地	月 浦 団 地	柳 川 通 り 団 地	新 青 葉 団 地	青 葉 第 2 団 地	泉 公 園 団 地	コ ス モ ス 団 地	の そ み 団 地	あ さ ひ 団 地	ひ ま わ り 団 地					白 鳥 団 地	3 号 団 地	美 沢 団 地	オ ア シ ス 1 8	ホ ー プ 2 1
S 36 年	16																								16	16
37	6																								6	22
38																									0	22
39	4																								4	26
40																									0	26
41	8																								8	34
42	4																								4	38
43																									0	38
44	4																								4	42
45																									0	42
46		16																							16	58
47		8																							8	66
48																									0	66
49																									0	66
50																									0	66
51																									0	66
52																									0	66
53																									0	66
54																									0	66
55																									0	66
56					12																				12	78
57																									0	78
58				8					20																28	106
59									20																20	126
60																									0	126
61										13															13	139
62																									0	139
63										13															13	152
H 元 年																									0	152
2																					18				18	170
3								20																	20	190
4																									0	190
5																									0	190
6																						18			18	208
7																						12			12	220
8																						12			12	232
9												16													16	248
10												16													16	264
11												16													16	280
12												12													12	292
13						12	35		24					54	50						12				187	479
14						12	30														12				54	533
15							16																		16	549
16											16				52	30	68	12							178	727
17			8																						8	735
18																									0	735
19			8																						8	743
20																									0	743
21			8																						8	751
22																									0	751
23																									0	751
24																									0	751
計	42	24	24	8	12	24	81	20	24	40	26	16	60	54	102	30	68	12	24	24	18	18		751		

(2012 (平成 24) 年 7 月末現在)

(3) 改善・改修実績

これまでの改善・改修の実績をみると、1997（平成9）年に緑沢団地の水洗化、2003（平成15）年に板谷川団地、月浦団地、新青葉団地の屋根・外壁の修繕、2008（平成20）年に柳川通り団地の給排水管の取り替えを実施しています。

表 2.3.5 改善・改修実績

住宅区分	団地名	構造	管理開始年度	戸数	修繕履歴							
					内部改修		外部塗装		屋根葺替		屋根塗装	
町営住宅	板谷川団地	簡耐 2F	S58	8			○	H15			○	H15
		耐火 2F	H3	12			○	H15			○	H15
		耐火 2F	H3	8			○	H15			○	H15
		合計			28							
	月浦団地	簡耐 2F	S56	12			○	H15	○	H15		
		耐火 3F	H13	12								
		耐火 3F	H13	12								
		合計			36							
	柳川通り団地	耐火 5F	S58	20	給排水管取替	H20						
		耐火 5F	S59	20	給排水管取替	H20						
		合計			40							
	新青葉団地	耐火 3F	S61	13			○	H15			○	H15
		耐火 3F	S63	13			○	H15			○	H15
		合計			26							
	緑沢団地	簡耐 1F	S46	16	水洗化	H9						
簡耐 1F		S47	8	水洗化	H9							
合計				24								

(2012（平成24）年7月末現在)

2.3.4. 入居者の状況

(1) 入居状況

2012（平成24）年7月現在の洞爺湖町の町営住宅等の空家率は、全体で6.3%となっています。そのうち、政策空家（建替え・改善等の事業を行うための入居募集停止により生じた空家）が4.4%と空家の中では高い割合を占めています。

団地別の入居状況では、清水団地、緑沢団地で政策空家が33戸みられ、その他の一般空家は月浦団地、オアシス18などに全体で14戸みられますが、ほとんど空家がみられず、ほぼ満室の状況となっています。

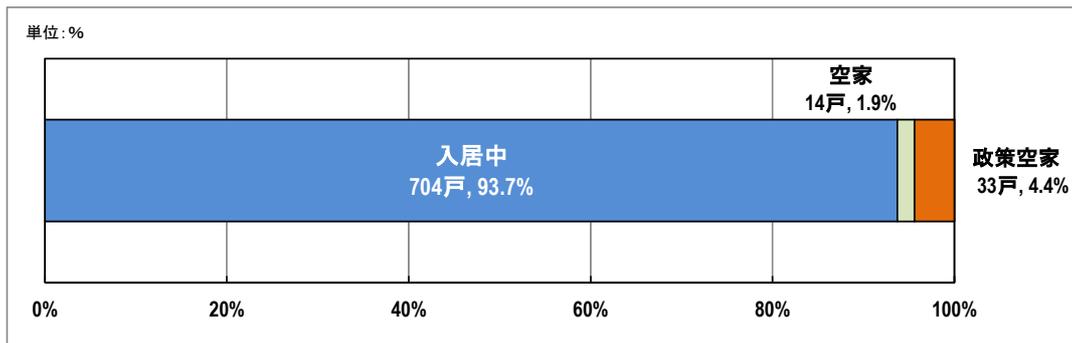


図 2.3.14 入居状況（町営住宅等）

（2012（平成24）年7月末現在）

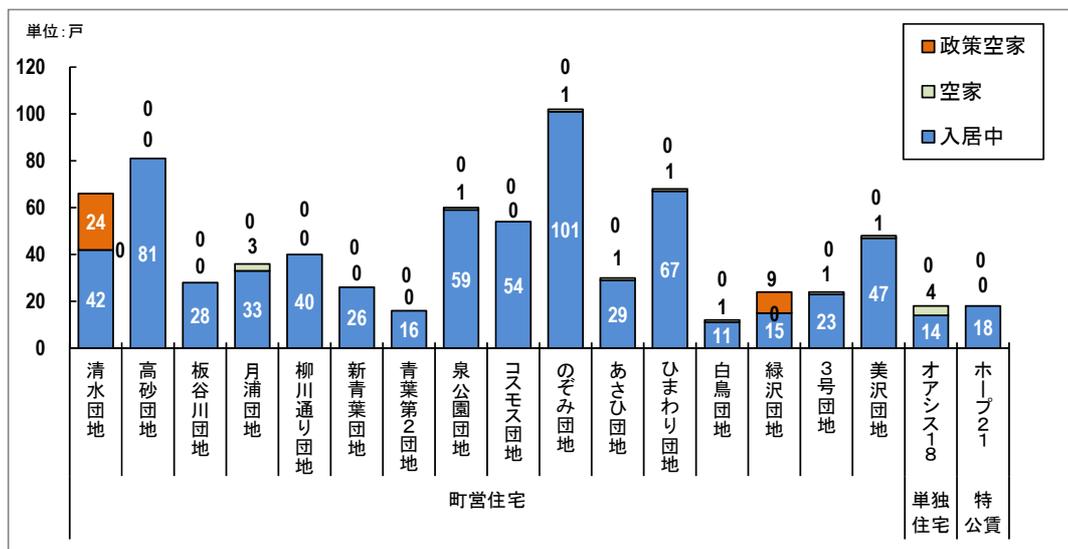


図 2.3.15 入居状況（団地別）

（2012（平成24）年7月末現在）

(2) 年齢構成

①世帯主

町営住宅の入居世帯の世帯主の年齢構成は、60歳以上の高齢者の割合が6割以上、65歳以上では約5割となっています。単独住宅、特公賃住宅では60歳以上の高齢者がほとんどみられず、比較的若い世帯主が多くなっています。

地区別の状況を見ると、虻田地区では60歳以上の高齢者の割合が6割以上、65歳以上では約5割と、洞爺地区に比べて高齢の世帯主が多い傾向となっています。

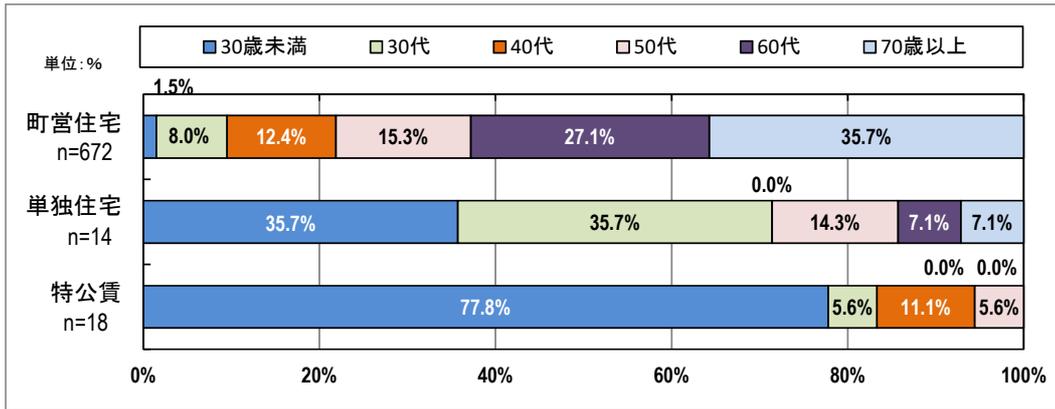


図 2.3.16 世帯主の年齢構成（住宅種類別）

(2012（平成24）年7月末現在)

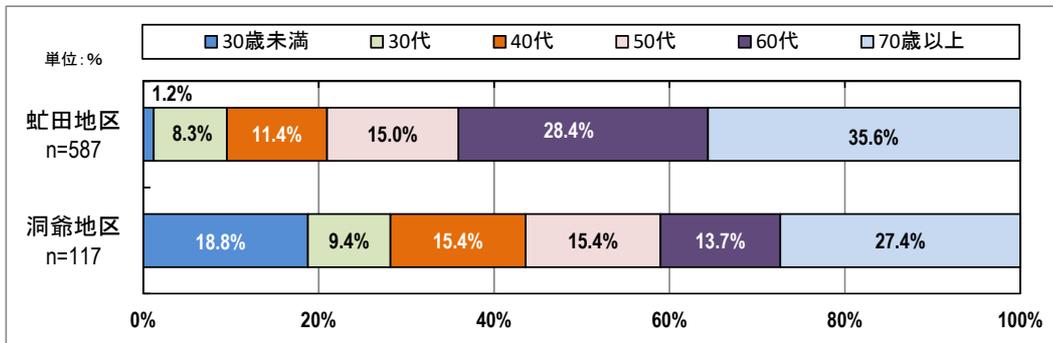


図 2.3.17 世帯主の年齢構成（地区別）

(2012（平成24）年7月末現在)

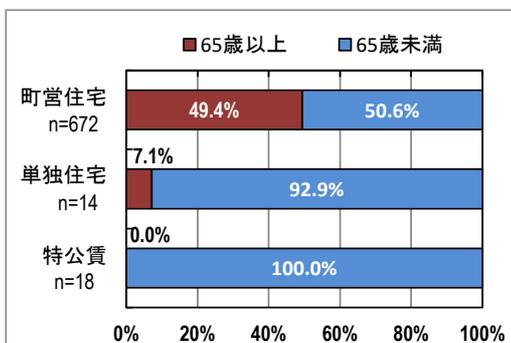


図 2.3.18 65歳以上の世帯主の割合（住宅種類別）

(2012（平成24）年7月末現在)

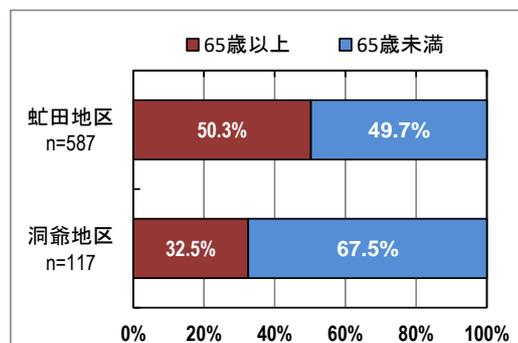


図 2.3.19 65歳以上の世帯主の割合（地区別）

(2012（平成24）年7月末現在)

団地別の 65 歳以上の世帯主の割合をみると、多くの団地で半数以上が 65 歳以上の高齢世帯主となっており、特に、高砂団地で約 7 割、あさひ団地で 8 割以上と高い割合となっています。

また、柳川通り団地、泉公園団地、のぞみ団地、美沢団地では、65 歳以上の高齢世帯主の割合が比較的低くなっています。

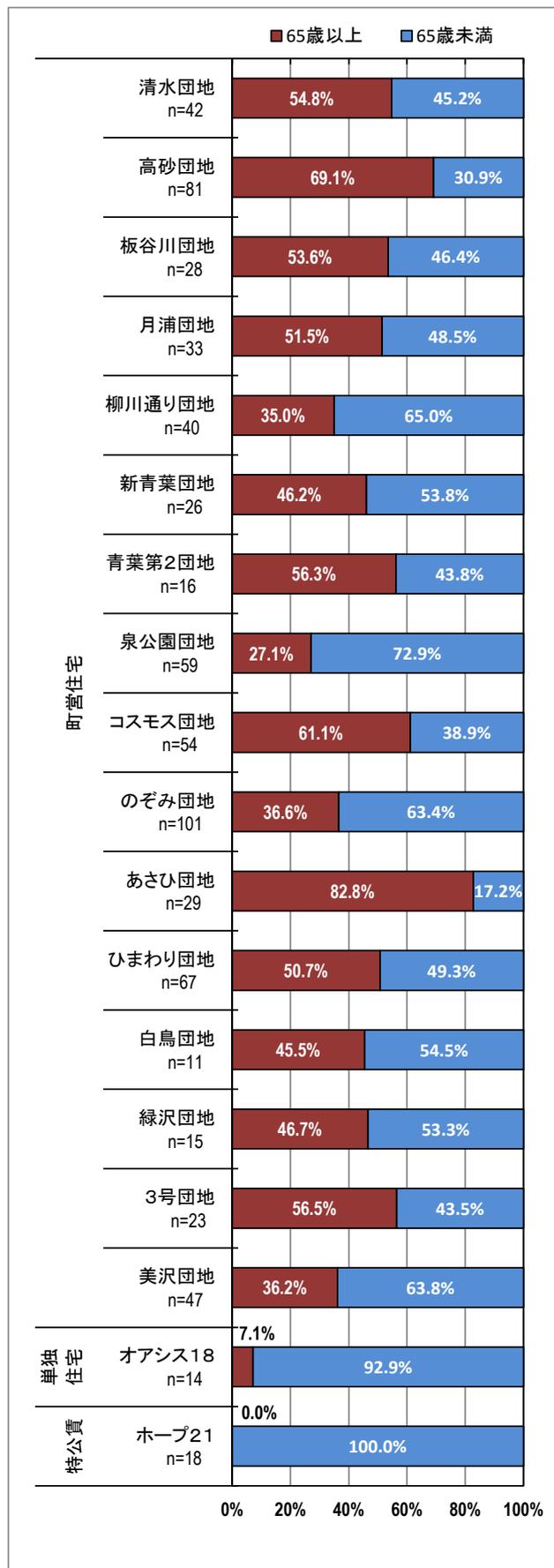


図 2.3.20 65 歳以上の世帯主の割合 (団地別)
(2012 (平成 24) 年 7 月末現在)

②入居者

町営住宅の入居者の年齢構成は、60歳以上の高齢者の割合が4割以上、65歳以上では約3割となっています。単独住宅、特公賃住宅では60歳以上の高齢者がほとんどみられず、40歳未満の比較的若い世帯主が多くなっています。

地区別の状況を見ると、虻田地区では60歳以上の高齢者の割合が4割以上、65歳以上では約3割と、洞爺地区に比べて高齢の世帯主が多い傾向となっています。

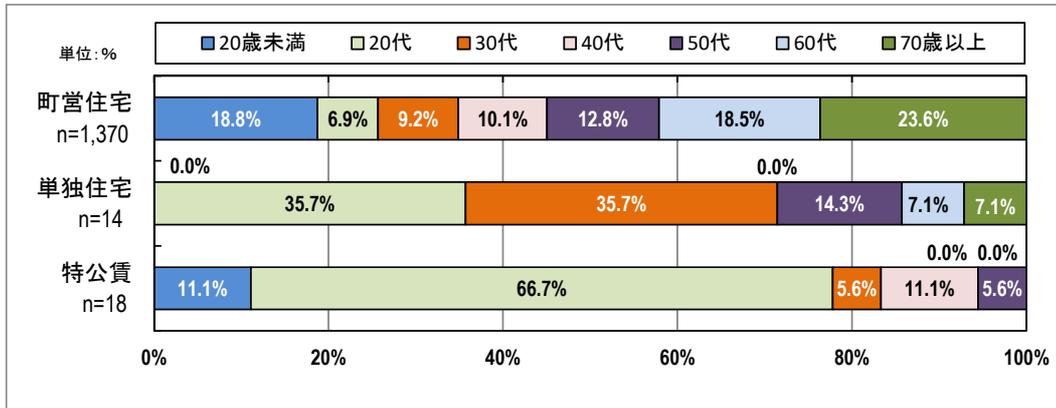


図 2.3.21 入居者の年齢構成（住宅種類別）
(2012（平成24）年7月末現在)

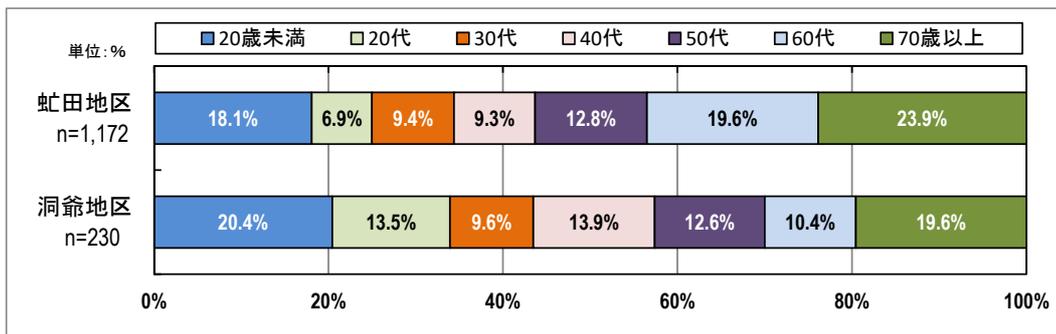


図 2.3.22 入居者の年齢構成（地区別）
(2012（平成24）年7月末現在)

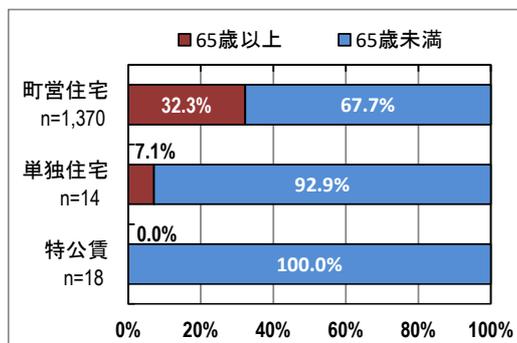


図 2.3.23 65歳以上の入居者の割合（住宅種類別）
(2012（平成24）年7月末現在)

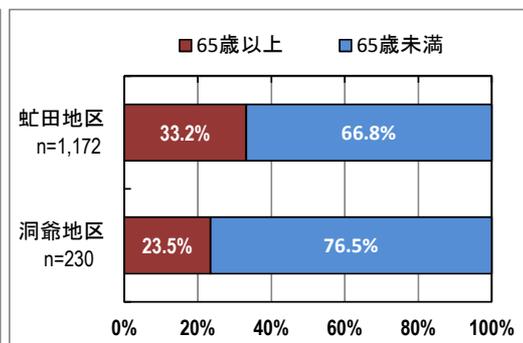


図 2.3.24 65歳以上の入居者の割合（地区別）
(2012（平成24）年7月末現在)

団地別の 65 歳以上の入居者の割合をみると、多くの団地で 3～4 割程度が 65 歳以上の高齢者となっており、高砂団地、白鳥団地で約 5 割、あさひ団地で約 7 割と高い割合となっています。

また、柳川通り団地、泉公園団地、のぞみ団地、美沢団地では、65 歳以上の高齢者の割合が 1～2 割程度となっており、比較的低い割合となっています。

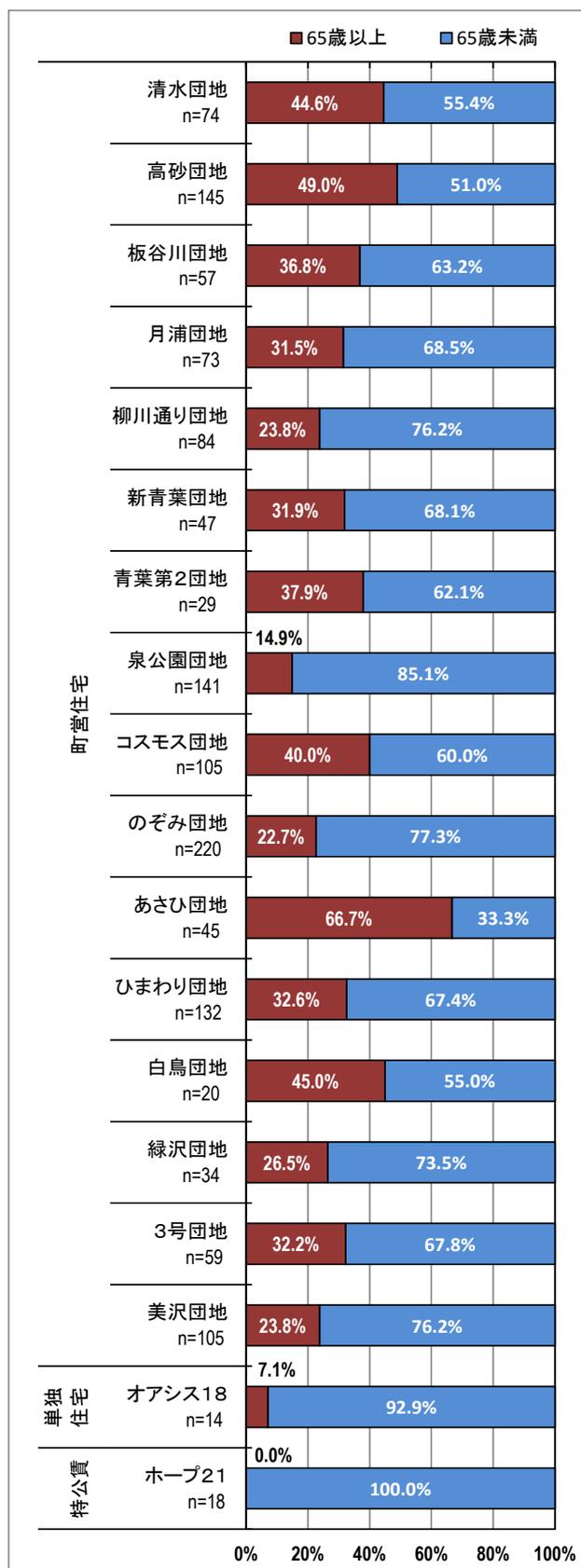


図 2.3.25 65 歳以上の入居者の割合 (団地別)
(2012 (平成 24) 年 7 月末現在)

③高齢者が同居する世帯

高齢者が同居する世帯の割合は、町営住宅は約半数、単独住宅、特公賃住宅ではほとんどみられません。高齢者が同居する世帯の内訳をみると、町営住宅では、高齢単身世帯が約5割、高齢夫婦世帯が約4割を占め、高齢者が同居する世帯では、単身・夫婦世帯が約9割となっています。

地区別では、高齢者が同居する世帯の割合は虻田地区で約半数と洞爺地区に比べて多くなっており、世帯の内訳をみると、両地区ともに単身・夫婦世帯が多くなっていますが、特に、虻田地区で単身世帯の割合が多くなっていきます。

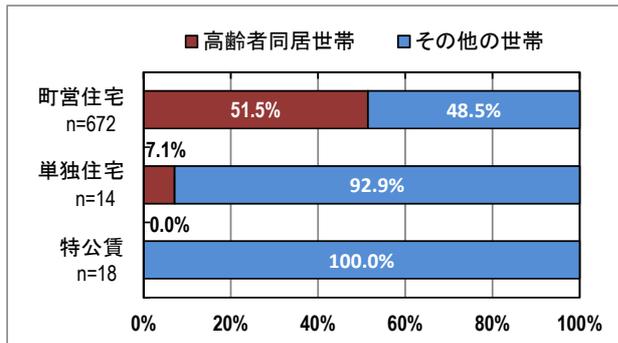


図 2.3.26 入居者の年齢からみた
高齢者同居世帯の割合（住宅種類別）
(2012（平成24）年7月末現在）

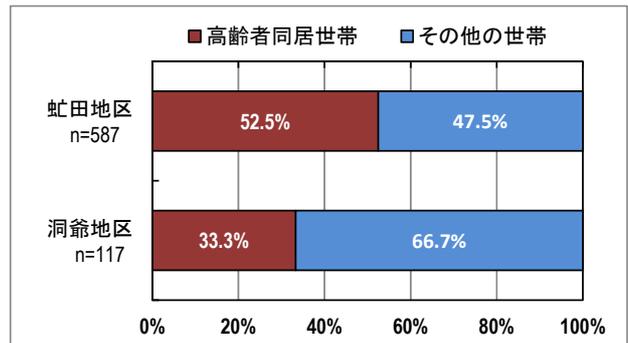


図 2.3.27 入居者の年齢からみた
高齢者同居世帯の割合（地区別）
(2012（平成24）年7月末現在）

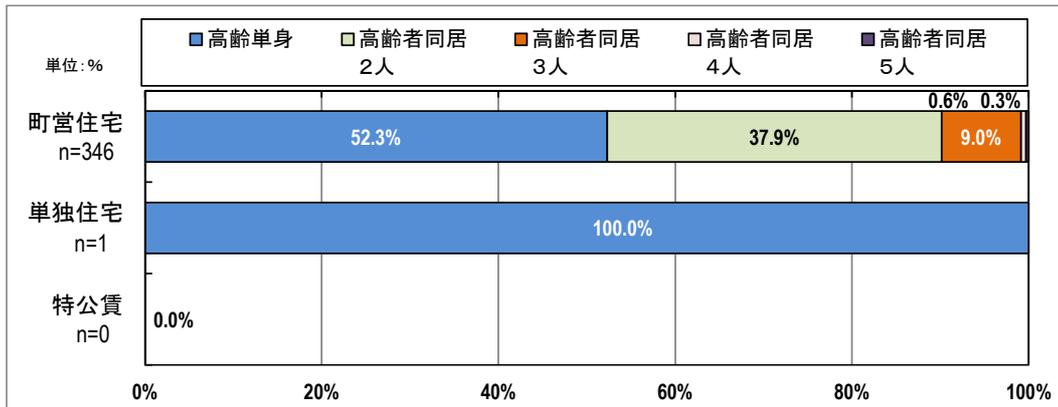


図 2.3.28 高齢者同居世帯の世帯人数別世帯数の割合（住宅種類別）
(2012（平成24）年7月末現在）

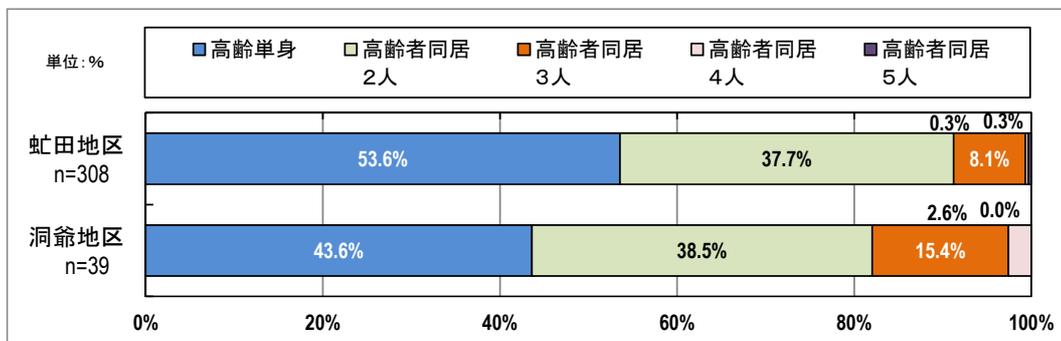


図 2.3.29 高齢者同居世帯の世帯人数別世帯数の割合（地区別）
(2012（平成24）年7月末現在）

(3) 世帯の規模

入居世帯の規模は、町営住宅では1人世帯、2人世帯ともに約4割を占め、小規模な世帯が多くなっています。また、単独住宅、特公賃住宅では全てが1人世帯となっています。

地区別の状況を見ると、それほど大きな傾向の違いはみられませんが、洞爺地区で1人世帯の割合が少し高くなっています。



図 2.3.30 世帯人数別世帯数の割合（住宅種類別）
(2012（平成24）年7月末現在)

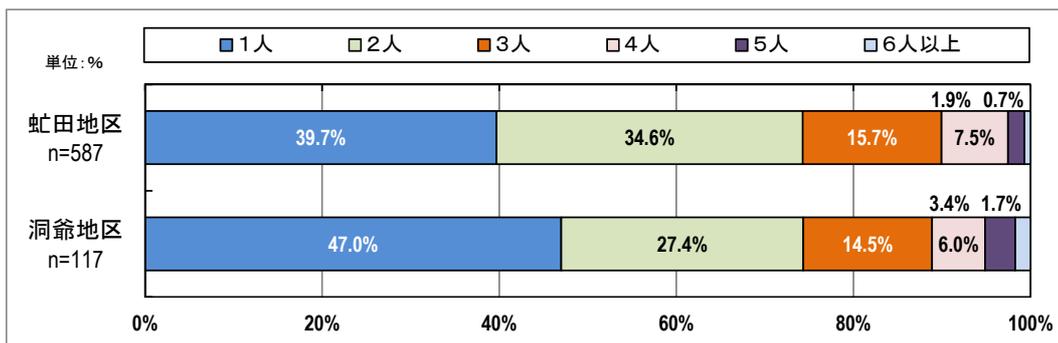


図 2.3.31 世帯人数別世帯数の割合（地区別）
(2012（平成24）年7月末現在)

団地別の世帯規模をみると、多くの団地で1人世帯が4～5割程度となっており、特に、あさひ団地では6割を超える高い割合となっています。

また、泉公園団地、3号団地では、1人世帯の割合が2割程度となっており、3人以上の世帯の割合が他の団地と比較して高い割合となっていることから、世帯規模が比較的大きい傾向となっています。

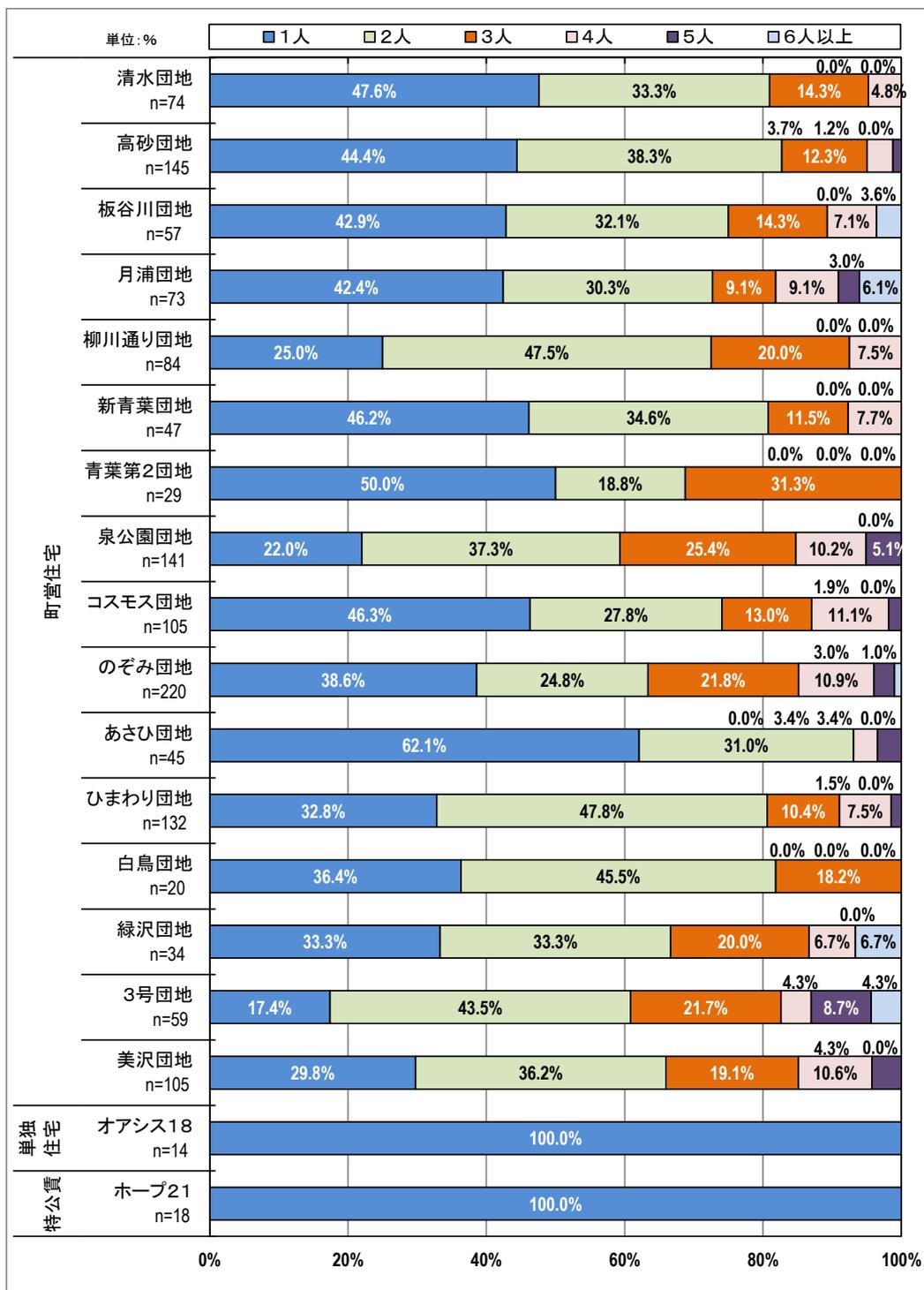


図 2.3.32 世帯人数別世帯数の割合（団地別）

(2012（平成24）年7月末現在)

(4) 居住年数

入居者の居住年数は、2000（平成12）年の有珠山噴火災害後に建設された住宅が多いことから、多くの世帯が10年未満の居住年数となっていますが、町営住宅では、10年以上の世帯が4割程度みられます。

地区別の状況を見ると、虻田地区で10年以上居住している入居者が約4割となっており、洞爺地区と比較すると比率が高くなっています。

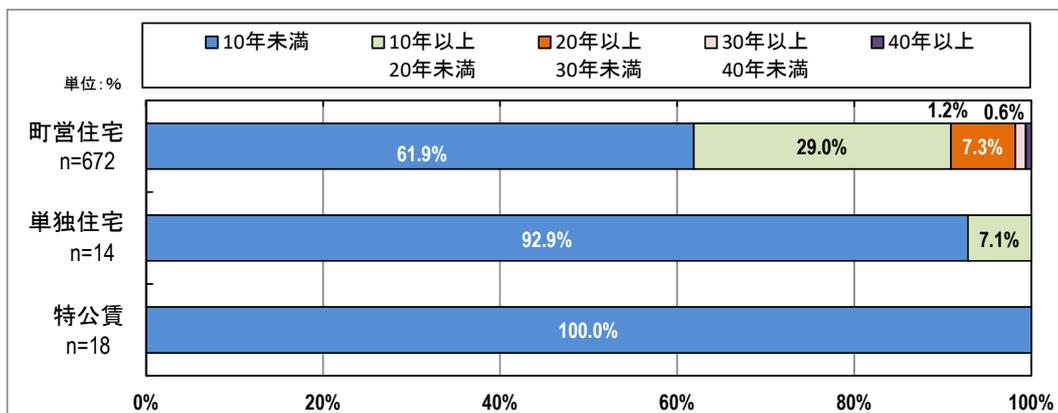


図 2.3.33 居住年数別世帯数の割合（住宅種類別）
（2012（平成24）年7月末現在）

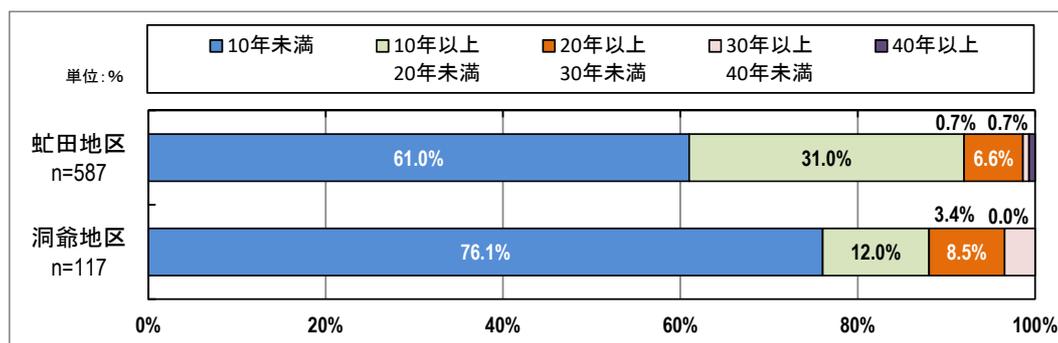


図 2.3.34 居住年数別世帯数の割合（地区別）
（2012（平成24）年7月末現在）

団地別の居住年数を見ると、多くの団地で10年未満の居住年数の世帯が多くなっているなか、板谷川団地、柳川通り団地、緑沢団地では、居住年数が20年以上の長期居住者の割合が4割程度となっており、他の団地と比較して高い割合となっています。

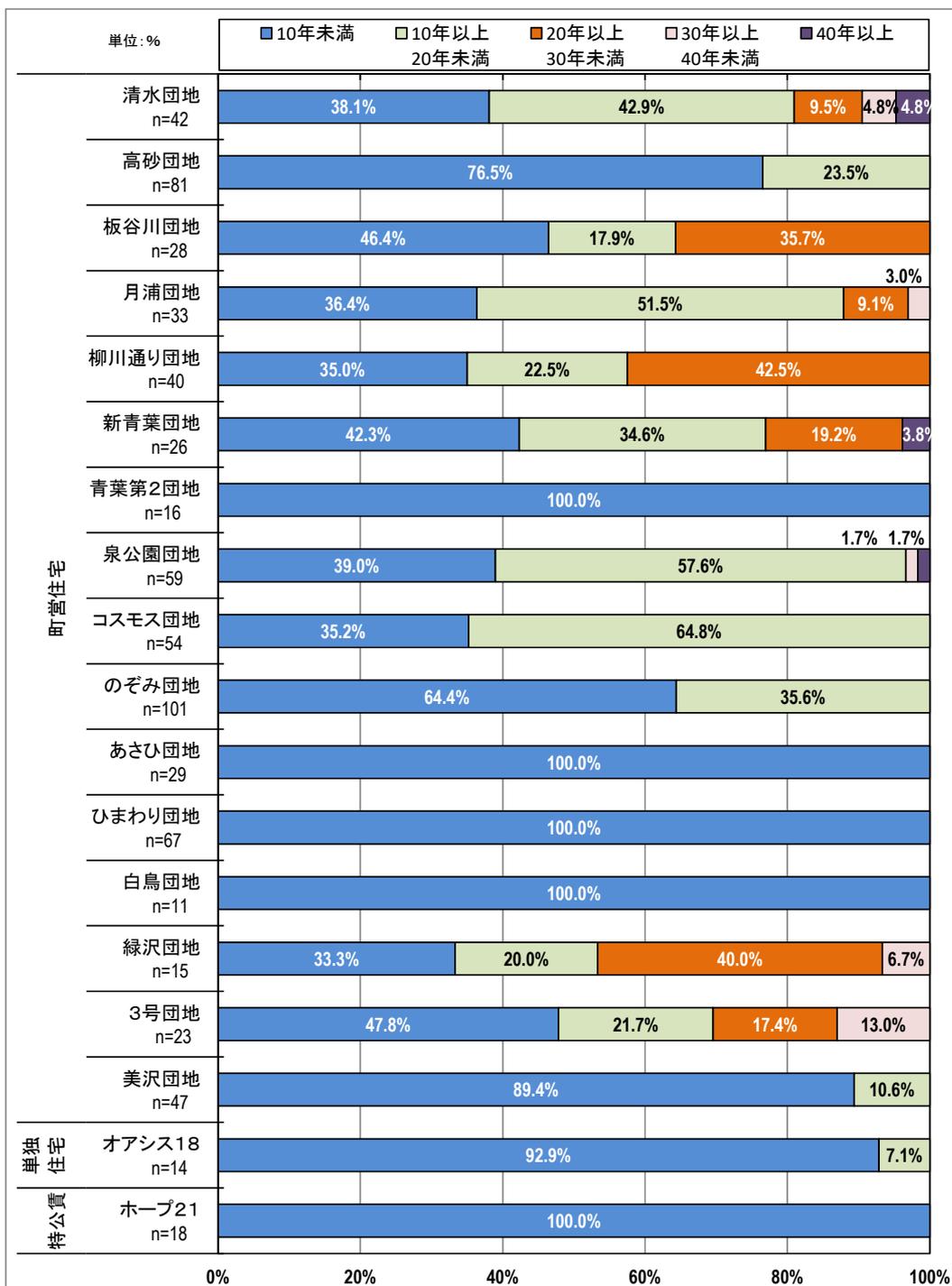


図 2.3.35 居住年数別世帯数の割合（団地別）

(2012（平成24）年7月末現在)

(5) 家賃

住宅の家賃は、町営住宅では約6割が2万円未満となっており、単独住宅は2～3万円、特公賃住宅は3～4万円となっています。

地区別にみると、洞爺地区において、緑沢団地の影響から1万円未満の低家賃の住宅の比率が高く、また、単独住宅、特公賃住宅の影響から2万円以上の家賃の住宅の比率が高くなっています。

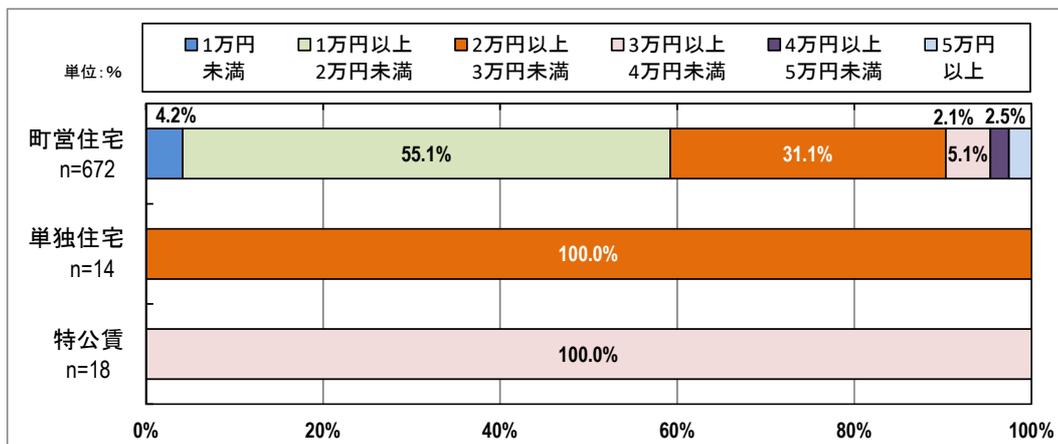


図 2.3.36 家賃別世帯数の割合（住宅種類別）

(2012（平成24）年7月末現在)

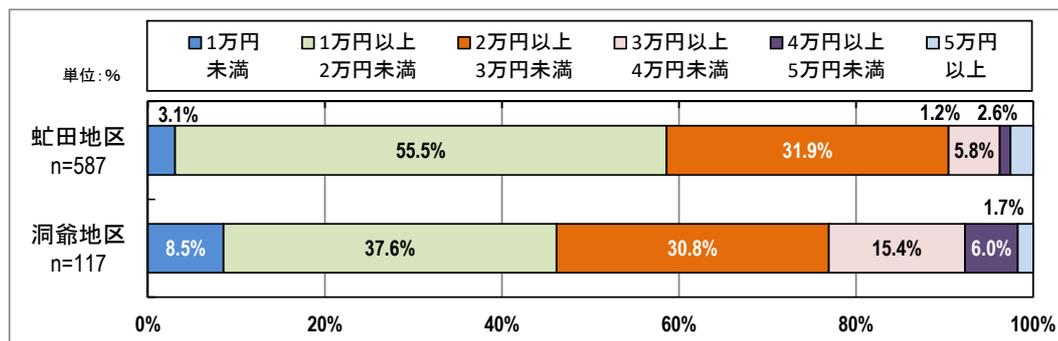


図 2.3.37 家賃別世帯数の割合（地区別）

(2012（平成24）年7月末現在)

団地別の家賃をみると、清水団地、緑沢団地で1万円未満の低家賃の住宅の比率が高く、高砂団地、あさひ団地で2万円以上の家賃の住宅の比率が高くなっています。

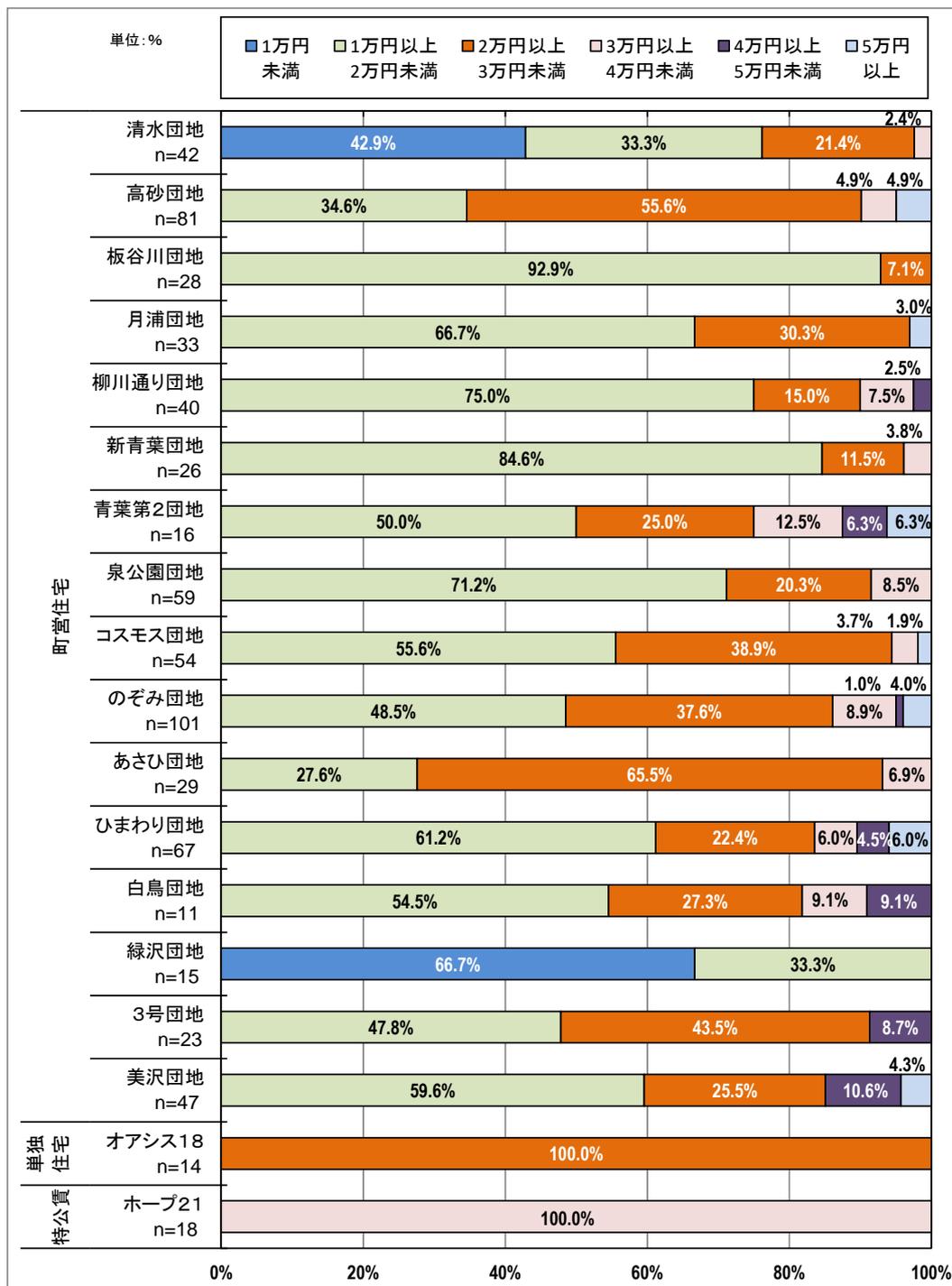


図 2.3.38 家賃別世帯数の割合（団地別）

（2012（平成24）年7月末現在）

(6) 入居世帯の所得

町営住宅の入居世帯の月額所得（扶養親族の人数等による控除後の所得）は、所得の無い世帯が町営住宅の約4割を占めています。

地区別の状況を見ると、地区によりそれほど大きな傾向の違いはみられませんが、虻田地区で所得の低い世帯が比較的多い傾向となっています。

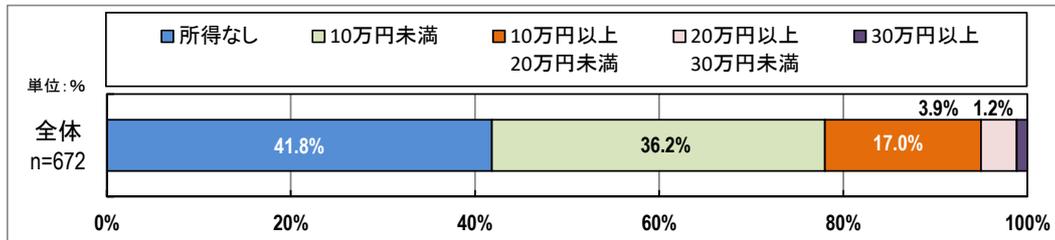


図 2.3.39 世帯の所得別世帯数の割合（町営住宅）
（2012（平成24）年7月末現在）

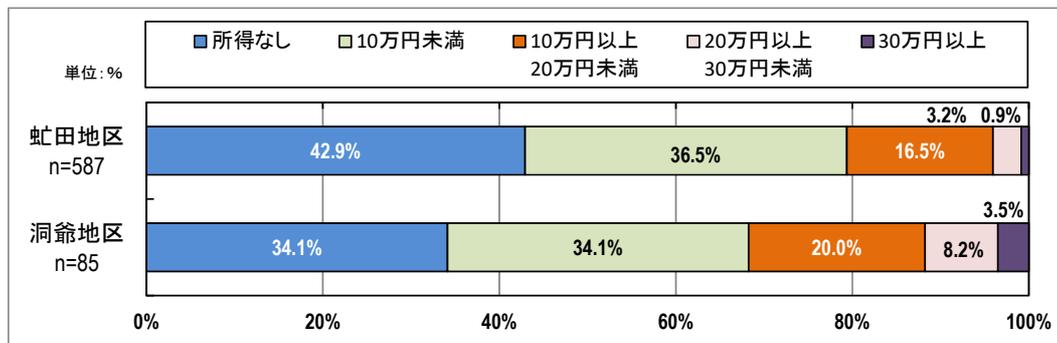


図 2.3.40 世帯の所得別世帯数の割合（町営住宅：地区別）
（2012（平成24）年7月末現在）

(7) 入居世帯の収入超過の状況

町営住宅の収入超過世帯は26世帯、高額所得世帯は2世帯となっており、入居世帯に対し、約4%の割合となっています。

世帯主の年齢別にみると、収入超過世帯等は40代以上となっており、特に50代後半から60代前半にかけて多くなっています。

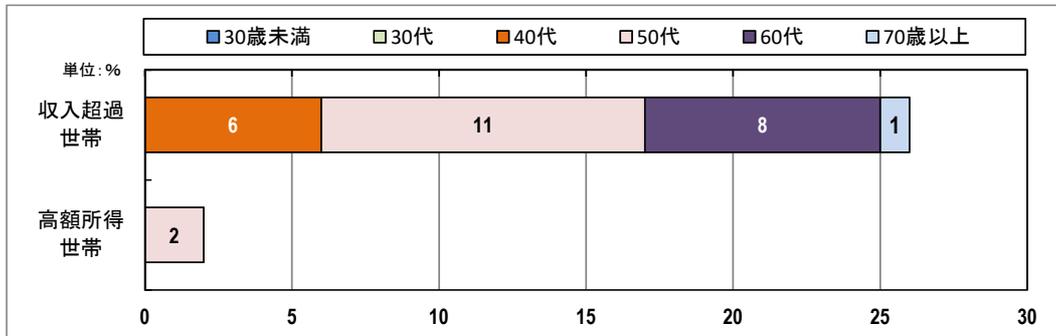


図 2.3.41 世帯主の年齢別の収入超過、高額所得世帯の数（町営住宅）
（2012（平成24）年7月末現在）

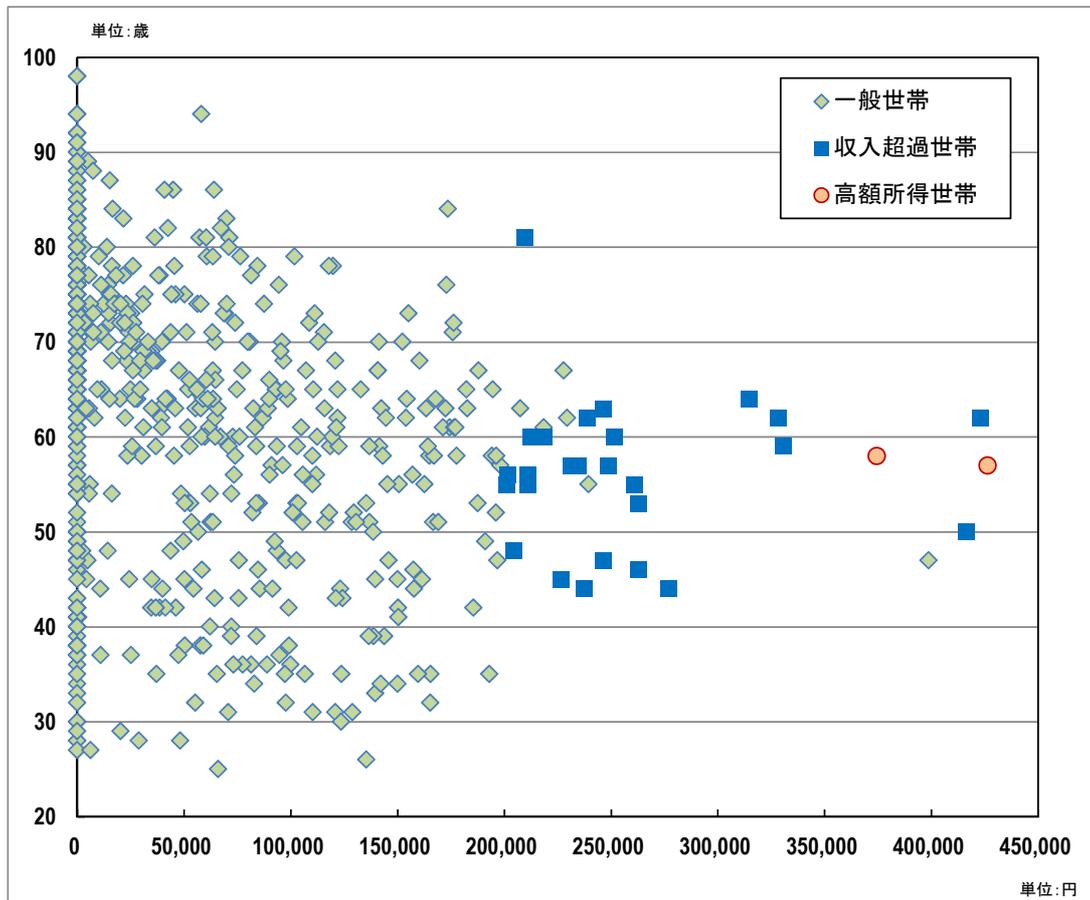


図 2.3.42 収入超過、高額所得世帯の世帯主の年齢別の分布（町営住宅）
（2012（平成24）年7月末現在）

3. 町営住宅等長寿命化計画

3.1. 取り組むべき課題

「2. 町営住宅等を取り巻く現況」で示した現況等をふまえ、今後の町営住宅等の整備、維持管理において取り組むべき課題を以下に示します。

課題1 町営住宅等の適正な管理戸数の設定

町営住宅等の管理戸数は、2012（平成 24）年現在で 751 戸となっており、最近数年では、応募や入退去の状況を考慮しながらこの戸数を維持しています。

将来の人口・世帯数の推計結果をふまえて設定された洞爺湖町住生活基本計画における住宅需要に応じて、住宅セーフティネットとしての役割やまちづくりの観点などを考慮し、町営住宅等の適正な管理戸数を維持していく必要があります。

課題2 町営住宅等の整備・管理手法の適切な選定

洞爺湖町の町営住宅等は、1955（昭和 30）年～1974（昭和 49）年に建設した簡易耐火平屋構造の建物の耐用年数が経過し、老朽化が進んでいることから、早急な整備が必要となっています。

その他の建物についても、計画期間内に耐用年数の 1/2 を経過するものもあることから、建物の劣化状況をふまえ、計画的に整備を進めることが必要です。特に、洞爺湖町の町営住宅等の特徴として、2000（平成 12）年の有珠山噴火災害後に一斉に建設された建物が多いことから、今後、建物の老朽化が一斉に進むことが予測されます。そのため、建物の劣化状況を定期的に確認し、計画的に改善や整備を行うなどの対応が必要となります。

以上の状況をふまえ、町の厳しい財政状況のなかで建物を適切に維持していくため、事業の平準化の視点も含め、適切な整備・管理手法を選定していくことが重要となります。

課題3 耐用年数を超えた町営住宅等の解消のための計画的な建替え及び団地再編等の検討

1955（昭和 30）年～1974（昭和 49）年に建設した簡易耐火平屋構造の町営住宅（清水団地、緑沢団地）は既に耐用年数が経過し、老朽化が進んでいることから、建替えや用途廃止等の早急な対応が必要となっています。

今後の団地の活用方針の設定にあたっては、町営住宅の住宅需要やまちづくりの観点などをふまえて適切な活用手法を選定するとともに、団地再編等も視野に入れた総合的な検討を行う必要があります。

課題4 長寿命化を図るべき町営住宅等の適切な維持管理等によるライフサイクルコストの縮減

住宅需要や建物の立地状況、住宅の質などを考慮し、今後、長期的に維持していくべき建物については、建物を長持ちさせるための改善等を行う必要があります。また、改善後は、定期的な点検や計画的な修繕などにより適切な維持管理を実施しなければなりません。

建物の改善や維持管理等には費用負担がともなうため、より効果的な改善手法、また、維持管理費用を縮減する仕様への変更など、建物にかかる費用の総額（ライフサイクルコスト）を可能な限り縮減し、町の厳しい財政状況に応じて実現可能な手法を選択することが重要です。

課題5 世帯人員と住宅規模のミスマッチ解消など、適切な住替え等の促進

町営住宅の入居世帯のうち、約半数は高齢者が住む世帯となっており、今後、さらに高齢化が進むことが想定されます。また、高齢者の住む世帯は1人、2人世帯が約9割を占めていることから、小規模な世帯が多くなっています。

このようななか、規模の大きい町営住宅に1人、2人の高齢世帯が住み、家族の多い子育て世帯などが規模の小さい住宅に住むミスマッチの状況がみられます。また、エレベーターのない中層の建物の上階に高齢者が住むなど、高齢化にともなった対応も求められています。

そのため、世帯の規模縮小や高齢化などの世帯の変化に応じた住み替え、バリアフリー化やユニバーサルデザインの導入など、高齢者等が暮らしやすい環境づくりが必要となります。

3.2. 基本方針

「3.1. 町営住宅等における課題」で示した課題解決に向け、今後の町営住宅等の整備・維持管理において、以下に示す基本理念・基本目標を設定します。

3.2.1. 基本理念

洞爺湖町では少子化・高齢化が進行するなか、特に、町営住宅等において入居者の高齢化が進んでいることから、高齢社会に対応した町営住宅等の整備が必要となっています。

また、建物の老朽化が進んだ町営住宅等の解消や良質な住宅ストックを維持していくため、計画的な住宅・住環境の整備や適正な維持管理が求められています。

そのため、住宅に困窮する低所得者に対する住宅供給により、住宅セーフティネットとして町民の暮らしの安定を確保することを最大の目的としながら、社会情勢等をふまえた適正な戸数の町営住宅等の供給、計画的な既存住宅ストックの更新や適切な維持・管理、高齢者等の暮らしに配慮した居住環境整備など、良質な住宅ストックの形成を目指します。

町民の暮らしの安定を確保する

良質な住宅ストックの形成

3.2.2. 基本目標

基本目標1 需要に応じた適正な管理戸数の維持

町営住宅の役割や住宅事情をふまえた将来の住宅需要の推計により、町営住宅の目標管理戸数を適切に設定し、建替え等の整備事業の実施、募集時の配慮や収入超過世帯への適切な対応を行うことなどにより、目標管理戸数を目安として適正な戸数の町営住宅を維持管理します。

また、個々の団地の入居状況等をふまえたうえで、まちづくりの観点にも配慮し、団地の集約化・再編等に努めます。

基本目標2 町営住宅等ストックの有効活用

耐用年数を超えて老朽化した町営住宅の建替えや用途廃止、安全性確保や高齢化対応等に配慮した改善などの整備を適切に進めるとともに、長期にわたり維持すべき建物については、建物の耐久性向上や維持管理のしやすさなどを考慮した改善を行います。

また、高齢者の暮らしやすい住宅・住環境や景観形成、まちづくりの観点からの団地の再編など、町営住宅等ストックを有効に活用します。

基本目標3 効率的・効果的な維持管理

今後、長期的に維持していきべき建物については、建物の耐久性向上や維持管理のしやすさなどを考慮した仕様のグレードアップなどの改善を計画的に行います。また、日常的な建物の点検や計画的な修繕に努め、建物の老朽化を予防する適正な維持管理を図ります。

建物の改善や維持管理等を行う際には、より効果的な改善手法を選定し、維持管理費用を縮減する改善を行うなど、建物にかかる費用の総額（ライフサイクルコスト）を可能な限り縮減できる効率的かつ効果的な維持管理を実施します。

基本目標4 入居世帯が暮らしやすい居住環境の形成

世帯の規模縮小や高齢化などの世帯の変化に応じた住み替え手法の検討、バリアフリー化の改善、建替えの際のユニバーサルデザインの考え方を基本とした住宅整備、福祉サービスと連携した団地形成など、高齢化への対応や入居者のニーズに応じて、入居世帯が暮らしやすい居住環境づくりを促進します。

3.2.3. 町営住宅等の役割

～公営住宅法第1条～

住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保

- ・住宅セーフティネットの基礎づくり
→適正な戸数の維持
- ・高齢者や障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる環境づくり
→福祉的な役割をふまえた安心できる居住環境の形成
- ・計画的なまちづくりの先導役
→定住促進、景観形成、質の高い住宅・住環境形成などのまちづくりへの貢献

今後の町営住宅の役割は、公営住宅法第1条の「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または、転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」ことを基本的な役割と考えます。

また、住宅政策においても重要な役割を担う必要があることから、

- ①適正な管理戸数の維持による住宅セーフティネットの基礎づくり
- ②少子・高齢社会において、福祉的な役割をふまえた高齢者や障がい者、子育て世帯が安心して暮らせる環境づくり
- ③定住促進や良好な景観形成、質の高い住宅・住環境の形成など、計画的なまちづくりへの先導役としての貢献

などにも取り組んでいきます。

3.2.4. 長寿命化に関する基本方針

既存町営住宅等ストックの活用を図るため、今後、建物の長寿命化を図ることが重要となります。そのための基本的な考え方を以下に示します。

(1) ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・町営住宅等の整備・管理データを整理し、それらを活用した日常的な保守点検の実施等により、適切な維持管理を行います。

(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

- ・対処療法的な事後保全から、建物の劣化状況を踏まえた計画的な予防保全体制へ移行し、建物の長寿命化によりライフサイクルコストの縮減を図るとともに、更新事業量・事業費の平準化を図ります。

3.3. 目標管理戸数

町営住宅等の役割をふまえて町営住宅等の管理を適切に行うため、将来を見据えた適正な目標管理戸数を設定します。

目標管理戸数は、将来の人口・世帯数の推移と住宅需要を検討することにより設定し、以下の手順で設定します。

- (1) 将来人口の推計
- (2) 将来世帯数の推計
- (3) 住宅需要（公営借家比率）の推計
- (4) 目標管理戸数の設定

3.3.1. 将来人口の推計

洞爺湖町全体の将来人口は、洞爺湖町人口ビジョンの将来推計人口の推計値（2020（平成 32）～2035（平成 47）年）を採用します。

その結果、将来人口の推計値は以下のとおりとなります。

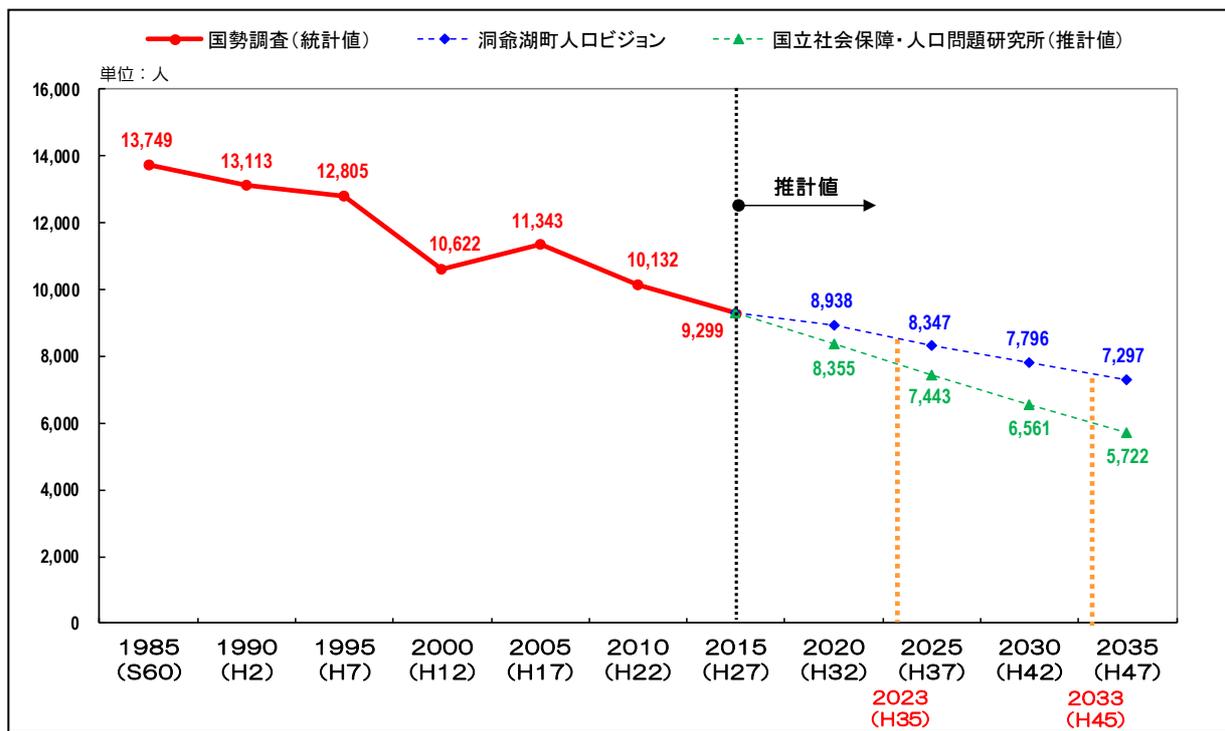


図 3.3.1 総人口の推計（2015（平成 27）年までは実績値、2020（平成 32）年以降は推計値）
出典 各年国勢調査、洞爺湖町人口ビジョン、国立社会保障・人口問題研究所（2018（平成 30）年 3 月推計）

3.3.2. 将来世帯数の推計

洞爺湖町全体の将来の一般世帯数（※）は、洞爺湖町人口ビジョンで推計した人口推計値を使用し、1985（昭和 60）年からの平均一般世帯人員の傾向を用いて推計し、「将来人口÷将来の平均一般世帯人員」による推計値を採用します。

その結果、将来一般世帯数の推計値は以下のとおりとなります。

※一般世帯数：総世帯数から施設等の世帯数を除いた世帯数

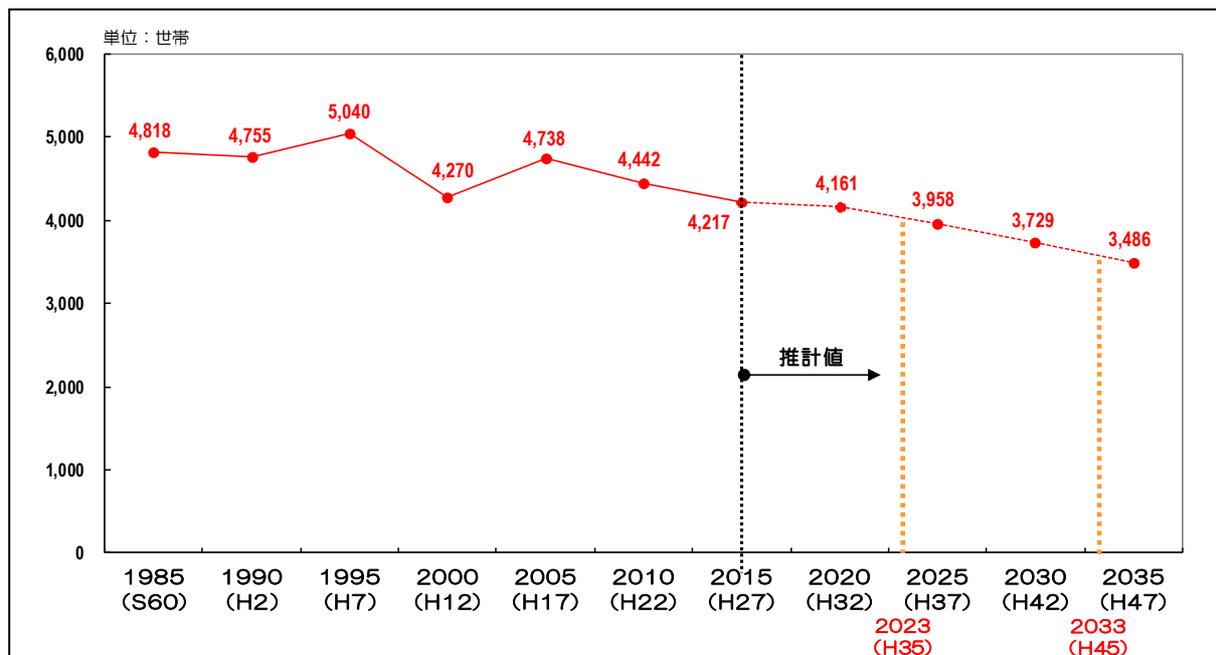


図 3.3.2 一般世帯数の推計（2015（平成 27）年までは実績値、2020（平成 32）年以降は推計値）

出典 各年国勢調査、洞爺湖町推計

◆参考：世帯の種類

主世帯：持ち家、公営借家、民営借家、給与住宅に住む世帯

一般世帯：住宅に住む世帯に住宅以外に住む世帯が加わる（間借り等）

住宅以外の一般世帯：寄宿舍・寮など生計を共にしない単身者の集まりを居住させるための建物（施設等）に住む世帯

総世帯：一般世帯に施設等の世帯が加わる

3.3.3. 住宅需要（公営借家比率）の推計

「3.3.2. 将来世帯数の推計」の結果をふまえ、これまでの住宅所有関係別住宅数の比率の傾向を考慮して行った住宅需要の推計結果は以下のとおりとなります。

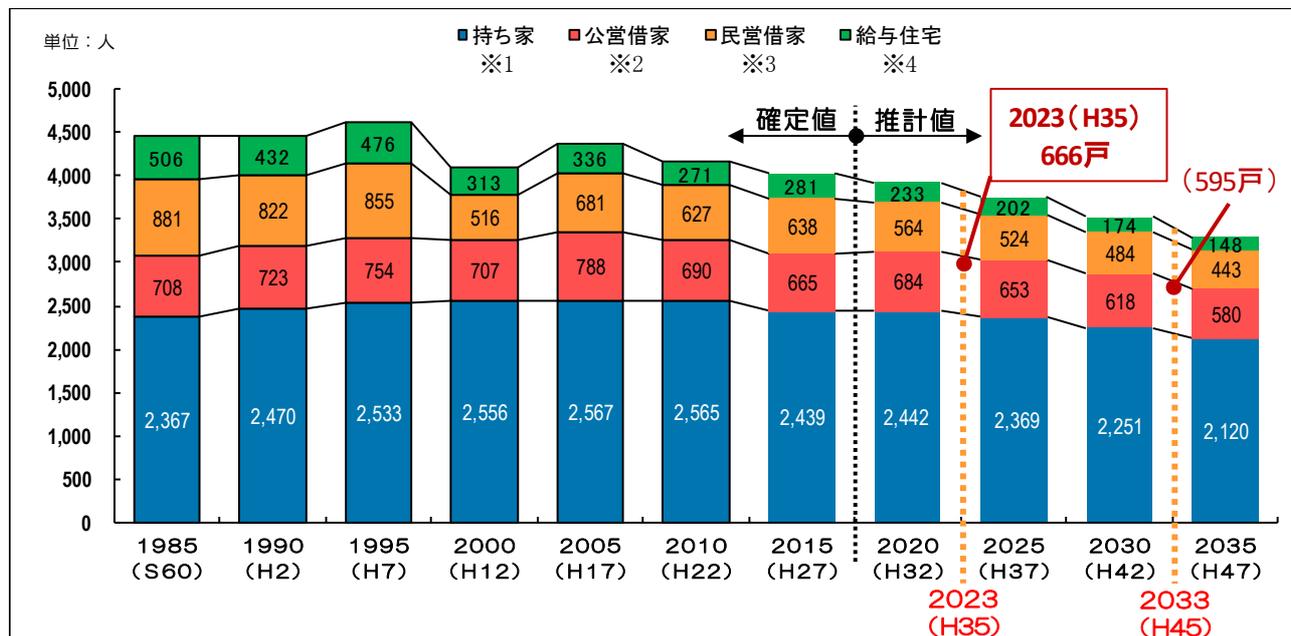


図 3.3.3 住宅需要の推計（2015（平成 27）年までは実績値、2020（平成 32）年以降は推計値）

出典 各年国勢調査、洞爺湖町推計

- ※1 持ち家：個人所有の戸建て、アパート等
- ※2 公営借家：町営住宅、単独住宅、特定公共賃貸住宅
- ※3 民営借家：民間による賃貸アパート、賃貸戸建て等
- ※4 給与住宅：民間企業の社宅、教職員住宅、公務員宿舍等

3.3.4. 著しい困窮年収未満の世帯数

公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）で示されたプログラムを用いて、公的な支援等の何らかの支援を要する、健康で文化的な住生活を営むための住戸規模を自力で確保することが難しいとされる世帯数を推計し、2022（平成 34）年では約 280 世帯、2032（平成 44）年では約 230 世帯あることが見込まれます。

その結果、前述（3.3.3）で推計した公営借家の住宅需要がこれらの世帯数を上回ることから、当面は公営住宅を中心とした対応とし、中長期的には町営住宅等入居者の状況を勘案しつつ計画的に縮減していく方向とします。

3.3.5. 目標管理戸数の設定

町営住宅の目標管理戸数は、3.3.3 で設定した公営借家の住宅需要（入居戸数ととらえる）の数値に、入退去や事業実施に必要な一定の空家戸数を上乗せして設定します。なお、事業実施に必要な空家戸数について、2018（平成 30）年時点の町営住宅等の空き家率は 9%ですが、管理の効率性を向上させるため、余剰ストックを可能な限り減らしていくこととし、5%に設定します。

これらの考え方により計算すると、701 戸（ $666 \times 1/0.95$ ）程度が公営借家の適正管理戸数と考えられます。

町営住宅における目標管理戸数は、前述した 701 戸のうち、単独住宅と特公賃住宅 56 戸を除いた **645 戸をベースに設定します。**なお、計画内容に多少の変動が生じる可能性があることも想定し、5%程度の余裕を持たせた **概ね 610 戸～680 戸を目標管理戸数として設定**します。

3.4. 町営住宅等の活用方針の考え方

3.4.1. 活用手法の種類

町営住宅等の活用手法は次の4つとします。

■建替え

- ・ 現地建替え：町営住宅を除却し、その土地の全部または一部の区域に、新たに町営住宅を建設します。
- ・ 移転建替え：用途廃止を行い他の団地へ統合、または、他の利便性の高い場所などに新規建設します。

■改善

- ・ 個別改善：安全性確保、福祉対応、居住性向上、長寿命化等、既存町営住宅等において不足している機能を一部改善します。
- ・ 全面的改善：個別改善の指定メニューを含めた全面的、またはそれに準じて改善を行います。

■修繕対応

維持保守点検、一般修繕（日常的に必要な小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施する大規模な修繕）等を行い、町営住宅等の効用を維持します。

■用途廃止

町営住宅等として管理することを止め、建物を除却します。建替えにともなう除却により用途廃止する場合があります。

3.4.2. 町営住宅等の耐用年数

町営住宅等の建物の耐用年数は、公営住宅法により定められています。公営住宅法による耐用年数1/2を経過した場合、建替え、用途廃止を行うことができ、やむをえず、耐用年数を超過して使用する場合には、安全性を確認のうえ使用可能になります。

公営住宅法で定められた各構造別の耐用年数は次のとおりとなります。

①耐火構造	公営住宅法による耐用年数	: 70年
②準耐火構造	公営住宅法による耐用年数	: 45年
③簡易耐火構造(2階)	公営住宅法による耐用年数	: 45年
④簡易耐火構造(平屋)	公営住宅法による耐用年数	: 30年
⑤木造	公営住宅法による耐用年数	: 30年

3.4.3. 活用手法の判定方法

(1) 判定手法の概要

町営住宅等の活用手法の判定は、住棟または団地ごとに以下の手順に沿って行います。

◆ 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）

団地及び住棟単位の需要、効率性、立地の社会的特性から、継続管理する団地、継続管理について判断を留保する団地の区分を判断します。

また、躯体の安全性や避難の安全性、居住性の評価などの物理的特性から、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）の区分を判断し、社会的特性により判断した区分とあわせて事業手法を仮設定します。

◆ 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）

1次判定の結果、改善か建替かの判断を留保とした住棟を対象に、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の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）を仮設定します。

また、1次判定の結果、継続管理について判断を留保とした住棟を対象に、ストック推計をふ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）」とするかの判定を行います。

◆ 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

1次・2次判定結果をふまえ、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します。また、これとあわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から、総合的な検討を行います。

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(中長期)

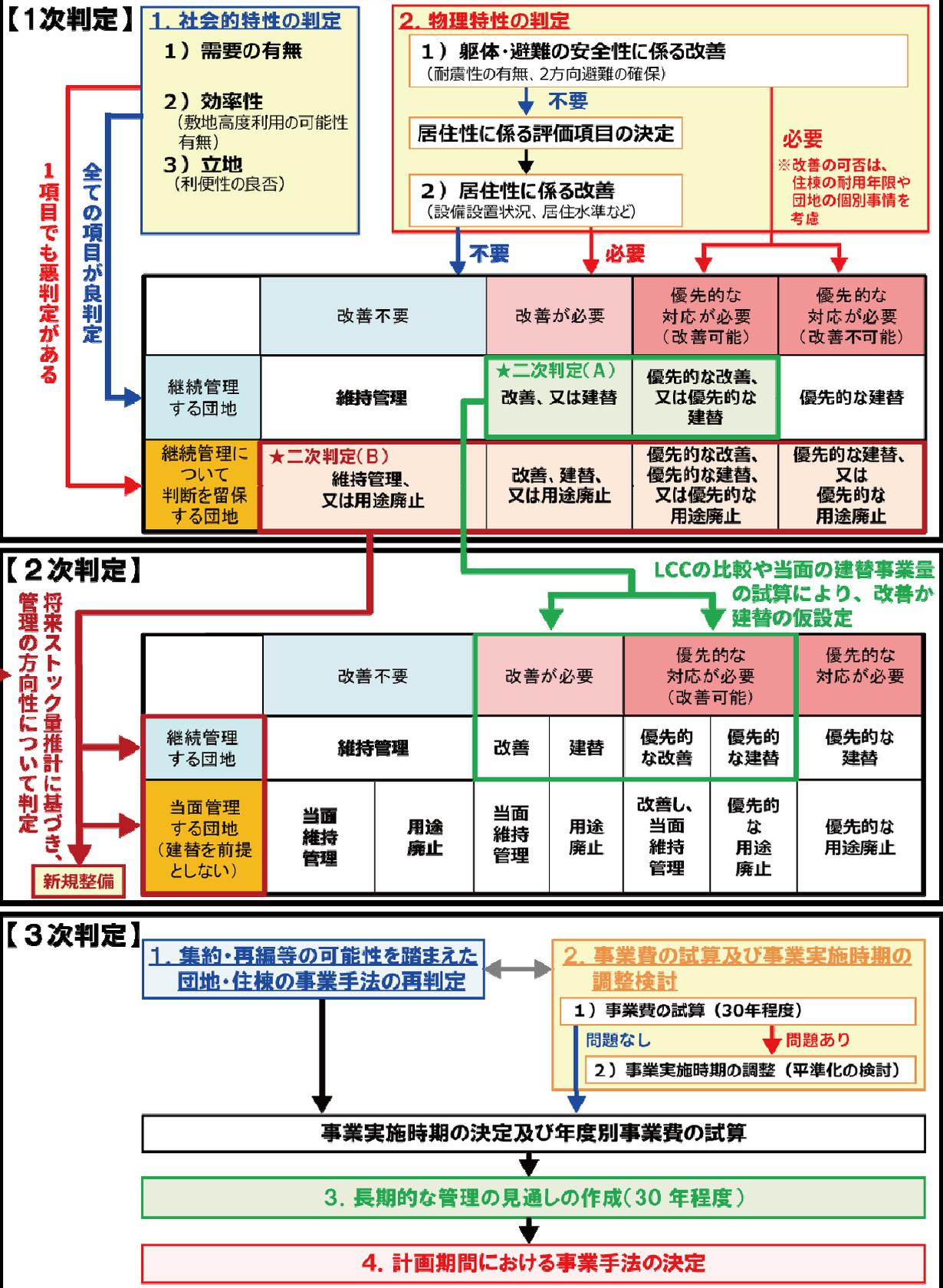


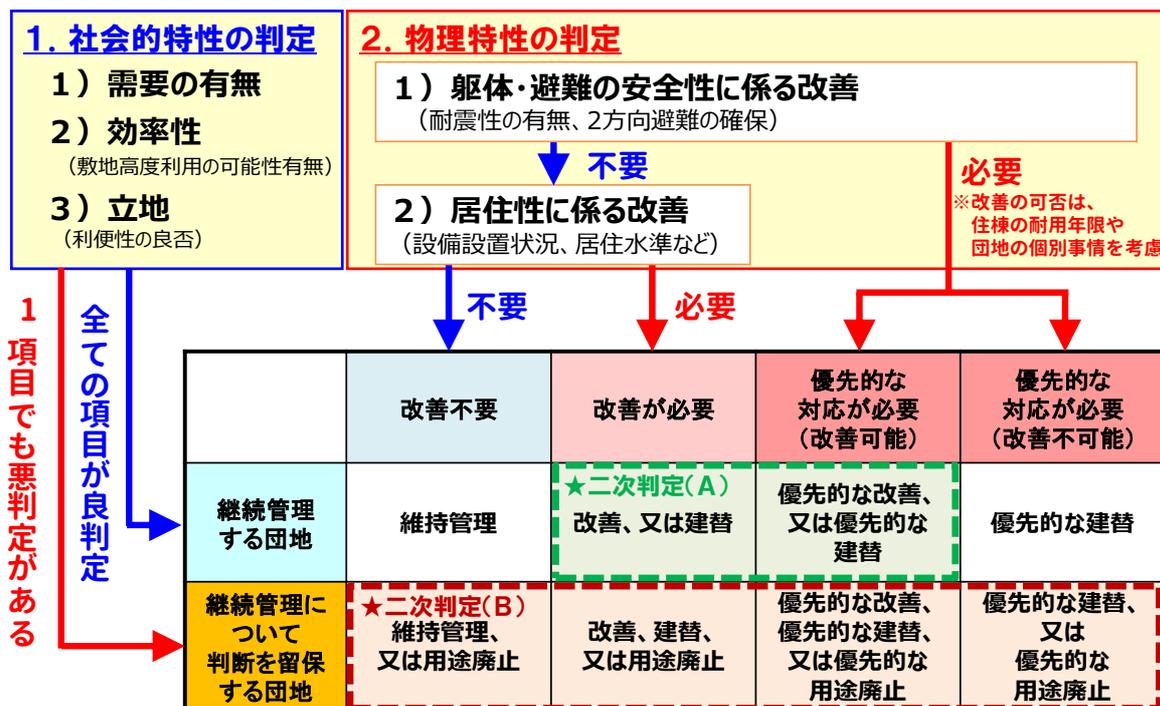
図 3.4.1 活用手法選定フロー

(2) 具体的な判定方法

① 1次判定

1次判定では、需要、効率性、立地の社会的特性に関する項目から、継続管理する団地とするか判断を留保する団地とするかの判断を行い、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の安全性などの物理的特性に関する項目から、改善の要否とその優先度について判断を行います。

また、1次判定結果で、「継続管理」、「優先的な建替」と判定できなかった住棟について、2次判定を行います。



■維持管理の対象とする住棟

2018（平成 30）年 10 月時点で耐用年数を経過しておらず、社会的特性の状況から継続管理する団地と判断され、かつ、物理的特性の状況から改善の必要がないと判断された住棟

■優先的な建替の対象とする住棟

社会的特性の状況から継続管理する団地と判断され、かつ、物理的特性から耐震性が不十分、二方向避難が確保されていないなどで優先的な対応が必要な住棟のうち、改善を行った場合に居住性が著しく損なわれるなどの理由から改善不可能と判断された住棟

■継続判定とする住棟

維持管理、優先的な建替と判定できなかった住棟

i) 団地の社会的特性に関する評価の考え方

【社会的特性】 次の基準で判定する。

継続管理する団地

- ◆耐用年数を1／2経過していない団地
- ◆耐用年数1／2を経過し、耐用年数を経過していない団地の内、次の判定項目において、2つ以上を良判定と評価できる団地

継続管理について判断を留保する団地

- ◆上記に該当しない団地
 - ・耐用年数まで残り20年ない団地
 - ・耐用年数1／2を経過し、耐用年数を経過していない団地の内、次の判定項目において、良判定が1つ以下の団地

■需要

- ・一般空き家率10%以下の団地を需要のある団地として評価します。

■効率性

- ・団地の敷地面積6,500㎡以上かつ容積充足率（指定容積率に対する現況容積率の割合）20%以下の団地を、効率性が良い（敷地の高度利用の可能性のある）団地として評価します。

■立地

以下のア)～ウ)の項目のうち、2項目以上良評価される団地を、立地条件の良い団地として評価します。

ア) 利便性

最寄のバス停までの直線距離(徒歩時間)10分圏内にある団地を、交通利便性・生活利便性の高い地域にあるものとして評価します。

イ) 地域バランス

同じ地区内※に他の市営住宅が立地していない団地を、地域バランスを維持するために需要が高い団地として良評価（今後も維持すべき団地）として評価します。

※洞爺地区と虻田地区

ウ) 災害危険区域の指定

山麓噴火の危険予測区域、津波浸水予測区域、土砂災害危険予測箇所の指定のない団地を、継続的に管理するうえでの適地にあるものとして評価します。

ii) 団地の物理的特性に関する評価の考え方

【物理的特性】 次の基準で判定する。

優先的な対応が必要

◆ 次の判定項目「躯体の安全性」、「避難の安全性」のいずれか1つが良判定の評価不可
このうち耐用年限を経過したものについては「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定

改善が必要

◆ 当初策定時の現地調査で長寿命化改善の必要性あり
◆ 次の判定項目「躯体の安全性」、「避難の安全性」のいずれも良判定だが、「居住性」が良判定の評価不可

改善不要

◆ 上記以外

■ **躯体の安全性**

- ・ 1981（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します。
- ・ 新耐震基準以前の住棟で、既に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します。
- ・ 上記以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造型式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとします。

■ **避難の安全性**

設計図書により、二方向避難、防火区画の状況、必要性を判定します。

■ **居住性**

- ・ 3箇所給湯：未整備は問題ありとします。
- ・ 高齢化対応：未整備は問題ありとします。

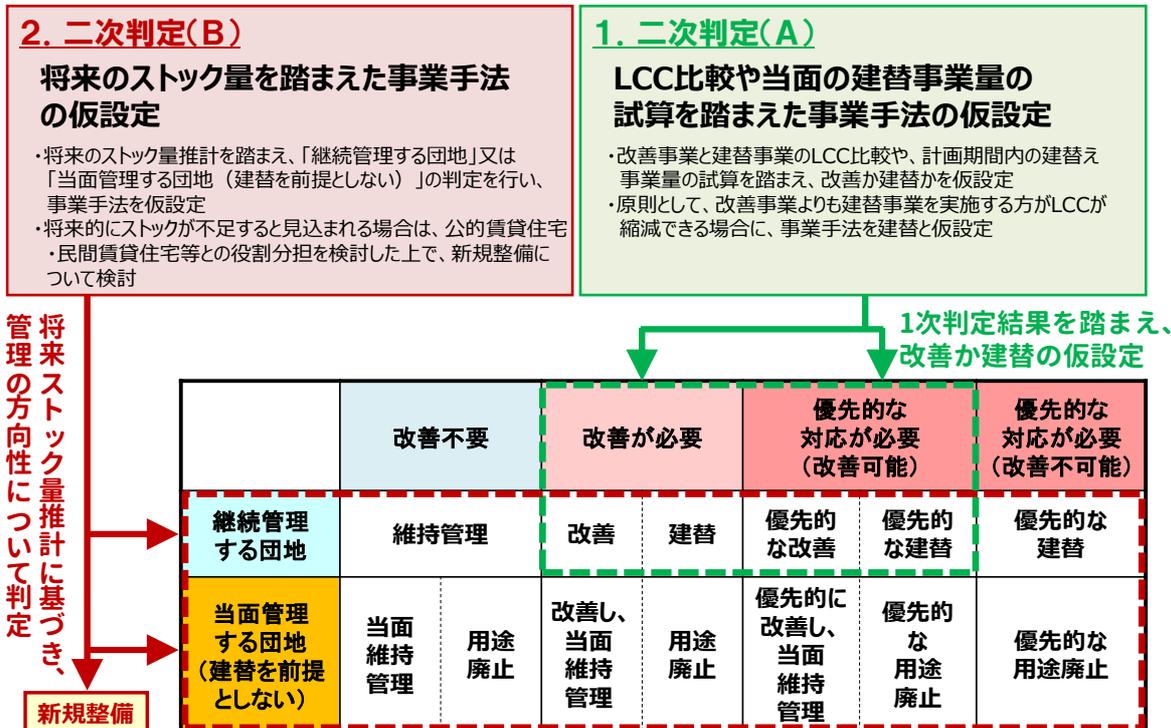
表 3.4.1 1次判定結果

	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	<p>【維持管理】</p> <p>清水団地20・21号棟、高砂団地1～3号棟、青葉第2団地1・2号棟、泉公園団地2・4号棟、コスモス団地1～3号棟、あさひ団地、ひまわり団地1・2号棟、白鳥団地1・2号棟、のぞみ団地1～4号棟、月浦団地4・5号棟、美沢団地1～5号棟、3号団地1・2号棟、ホープ21</p>	<p>【改善、又は建替】</p> <p>板谷川団地2・3号棟、新青葉団地1・2号棟、泉公園団地1・3号棟、柳川通り団地2号棟、のぞみ団地5・6号棟、オアシス18、ファミリア洞爺、レジデンス洞爺A・B棟</p> <p>★二次判定へ</p>	<p>【優先的な改善、又は優先的な建替】</p>	<p>【優先的な建替】</p>
継続管理について判断を留保する団地	<p>【維持管理、又は用途廃止】</p>	<p>【改善、建替、又は用途廃止】</p> <p>清水団地1・6・7・9・10・12～15号棟、板谷川団地1号棟、柳川通り団地1号棟、月浦団地1～3号棟、緑沢団地1～4・7・8号棟</p> <p>★二次判定へ</p>	<p>【優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止】</p>	<p>【優先的な建替、又は優先的な用途廃止】</p>

② 2次判定

2次判定は、1次判定の結果、改善か建替とするかの判断を留保した住棟を対象に、LCC比較や、計画期間内の建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

また、1次判定の結果、継続管理について判断を留保するとした住棟を対象に、ストック推計や団地ごとの社会的特性をふ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います。



i) Aグループの事業手法の仮設定方法

- ・1次判定において事業手法や管理方針の判断を留保した団地・住棟については、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較や、計画期間内の建替事業量の試算等により、改善または建替の事業手法を仮設定します。なお、参考として算出した改善を行った場合のLCC縮減効果は、以下の項目を想定しました。

【板谷川団地2、3号棟】 屋根改修、外壁改修、3箇所給湯設置、高齢化対応を実施

【新青葉団地1、2号棟】 屋根改修、外壁改修、3箇所給湯設置、高齢化対応を実施

【泉公園団地1、3号棟】 屋上防水、外壁改修を実施

【柳川通り団地2号棟】 3箇所給湯設置、高齢化対応を実施

【のぞみ団地5、6号棟】 屋根改修、外壁改修を実施

【オアシス18】 屋上防水、外壁改修を実施

【ファミリア洞爺】 屋上防水、外壁改修、高齢化対応を実施

【レジデンス洞爺A、B棟】 屋上防水、外壁改修、高齢化対応を実施

※屋根改修、屋上防水、外壁改修については、過去に改善実績がない住棟を対象とし、3箇所給湯及び高齢化対応については、未対応の住棟を改善対象と仮定しています。

- ・改善事業を行った場合と建替事業を行った場合のLCC比較では、原則として、改善事業によるLCCの縮減効果が見込めない場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次のとおり行います。
 - 1) 1次判定において「継続管理する団地」かつ、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算します。
 - 2) 予算や人員体制等を勘案し、計画期間内に実施可能な建替事業量を検討します。
 - 3) 上記「1）」及び「2）」の状況をふまえ、建替と改善に係る事業設定の考え方を検討します。なお、Aグループに位置付けられた団地全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類します。
- ・1)～3)の検討結果、計画期間内に実施可能な建替事業量を考慮すると、「改善、又は建替」と判定された団地において建替事業量を抑制する必要があります。よって、1次判定においてAグループと位置付けられた団地（板谷川団地・新青葉団地・泉公園団地・柳川通り団地・のぞみ団地の一部住棟、オアシス18、ファミリア洞爺、レジデンス洞爺）の事業手法は、改善に仮設定します。

■二次判定（Aグループ）の検討結果■

・板谷川団地・新青葉団地・泉公園団地・柳川通り団地・のぞみ団地の一部住棟、オアシス18、ファミリア洞爺、レジデンス洞爺の計画期間内の建替事業量試算の結果より、いずれの団地も改善と仮設定します。

ii) Bグループの事業手法の仮設定方法

- 1) Bグループに該当する団地・住棟について、需要、立地、効率性等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。
- 2) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。
- 3) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「1)」で定めた優先順位の低い団地・

住棟から、「2)」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。

将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で公営住宅の新規整備について検討し、仮設定します。

なお、将来的な活用に係る優先順位を、以下の考え方で設定し、本計画では上述した 2)～3)の検討を行った結果、優先度2までを「継続管理する団地」として仮設定します。

【団地ごとの将来的な活用に係る優先順位の考え方】

優先度1：需要、立地、効率性の評価がいずれもA判定の団地：2棟8戸

優先度2：需要及び立地がA判定で、効率性がB判定の団地：4棟16戸

優先度3：需要及び効率性がA判定で、立地がB判定の団地：12棟48戸

優先度4：需要のみA判定で、立地及び効率性がB判定の団地：2棟28戸

→優先度2までを、継続管理する団地として判定

4) さらに、1次判定における物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定しますが、耐用年限を経過した団地について、「継続管理する団地」は改善、「当面管理する団地」は耐用年限の経過状況などを勘案し、改善または用途廃止となるよう事業手法を仮設定します。

■二次判定（Bグループ）の検討結果■

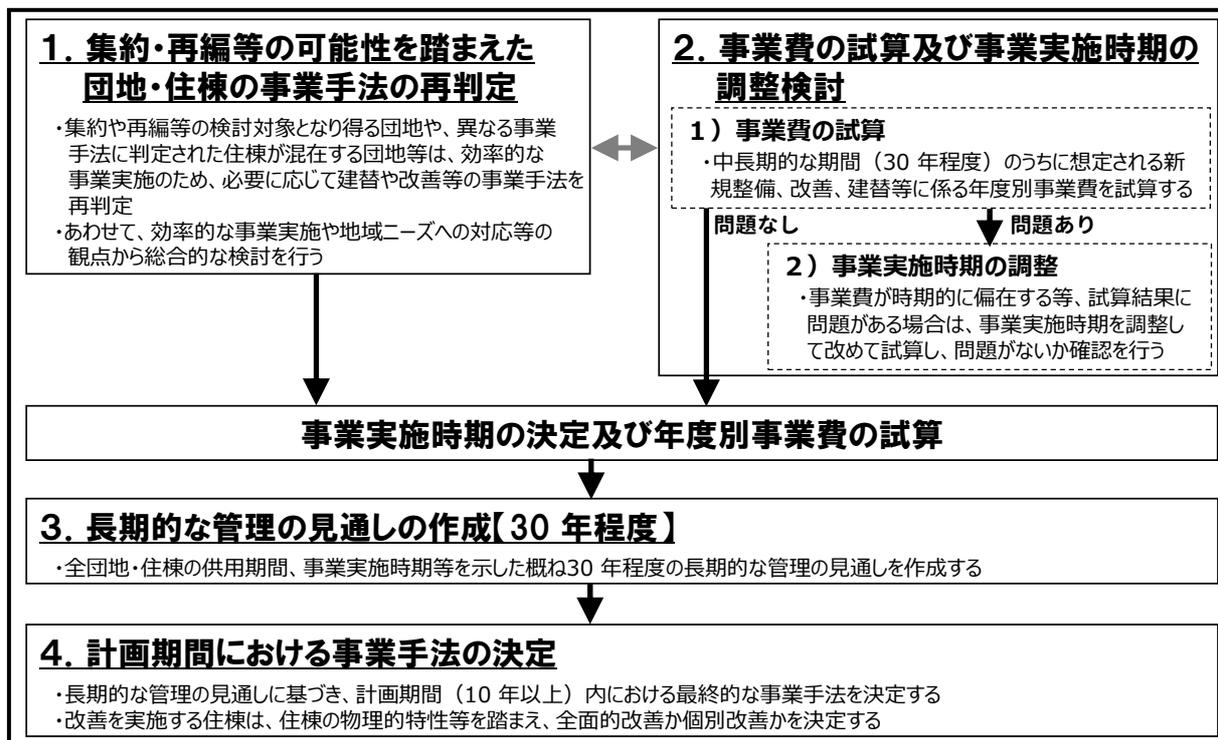
- ・清水団地、月浦団地、板谷川団地、柳川通り団地：当面管理する団地（建替を前提としない）と仮設定します。
- ・緑沢団地：継続管理する団地と仮設定します。

表4-2-7 1次判定及び2次判定の結果

	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)
			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	【維持管理】 清水団地20・21号棟、 高砂団地1～3号棟、 青葉第2団地1・2号棟、 泉公園団地2・4号棟、 コスモス団地1～3号棟、 あさひ団地1号棟、 ひまわり団地1・2号棟、 白鳥団地1・2号棟、 のぞみ団地1～4号棟、 月浦団地4・5号棟、 美沢団地1～5号棟、 3号団地1・2号棟、 ホープ21		板谷川団地2・3号棟、 新青葉団地1・2号棟、 泉公園団地1・3号棟、 柳川通り団地2号棟、 のぞみ団地5・6号棟、 緑沢団地1～4・7・8号棟、 オアシス18、 ファミリア洞爺、 レジデンス洞爺A・B棟				
当面継続管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理 板谷川団地1号棟、 柳川通り団地1号棟	用途廃止 清水団地1・6・7・9・10・12～15号棟、 月浦団地1～3号棟	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

③ 3次判定

1次判定、2次判定で何らかの整備が必要と判定された住棟について、団地単位または団地の一部を対象に、以下の考え方に基づいて最終的な団地別の活用方針を定めます。



i) 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します。
- ・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います。

ii) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- ・事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。
- ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

iii) 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・ii) で決定した事業実施時期を基に、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作成します。

iv) 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備・改善・建替・用途廃止）を決定します。
- ・改善を実施する住棟は、その物理的特性等をふまえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

3.5. 町営住宅等の活用方針、事業計画

3.5.1. 住棟別・団地別活用方針

「3.4.3. 活用手法の判定方法」の考え方により、町営住宅等の住棟別・団地別の活用方針の判定結果は、以下の表に示すとおりとなります。

表 3.5.1 団地別住棟別活用方針の選定（1）

地域	団地名	棟番号	管理開始年度	構造	管理棟数	管理戸数	延床面積	耐用年数経過年		1次判定	2次判定	計画期間 (3次判定)	構想期間
								1/2	1/1				
虻田	清水団地	01	1961 S 36	簡易耐火 平屋建	1	4	146.04	1976 S 51	1991 H 3	改善、建替、又は 用途廃止	用途廃止	用地廃止	
虻田	清水団地	06	1961 S 36	簡易耐火 平屋建	1	4	119.52	1976 S 51	1991 H 3	改善、建替、又は 用途廃止	用途廃止	用地廃止	
虻田	清水団地	07	1961 S 36	簡易耐火 平屋建	1	4	119.52	1976 S 51	1991 H 3	改善、建替、又は 用途廃止	用途廃止	用地廃止	
虻田	清水団地	09	1962 S 37	簡易耐火 平屋建	1	4	132.52	1977 S 52	1992 H 4	改善、建替、又は 用途廃止	用途廃止	用地廃止	
虻田	清水団地	10	1964 S 39	簡易耐火 平屋建	1	4	132.36	1979 S 54	1994 H 6	改善、建替、又は 用途廃止	用途廃止	用地廃止	
虻田	清水団地	12	1967 S 42	簡易耐火 平屋建	1	4	156.72	1982 S 57	1997 H 9	改善、建替、又は 用途廃止	用途廃止	用地廃止	
虻田	清水団地	13	1966 S 41	簡易耐火 平屋建	1	4	156.72	1981 S 56	1996 H 8	改善、建替、又は 用途廃止	用途廃止	用地廃止	
虻田	清水団地	14	1966 S 41	簡易耐火 平屋建	1	4	156.72	1981 S 56	1996 H 8	改善、建替、又は 用途廃止	用途廃止	用地廃止	
虻田	清水団地	15	1969 S 44	簡易耐火 平屋建	1	4	165.54	1984 S 59	1999 H 11	改善、建替、又は 用途廃止	用途廃止	用地廃止	
虻田	清水団地	20	2001 H 13	中層耐火	1	12	1089	2036 H 48	2071 H 83	維持管理	-	維持管理	改善 (屋上防水)
虻田	清水団地	21	2002 H 14	中層耐火	1	12	1017.1	2037 H 49	2072 H 84	維持管理	-	維持管理	改善 (屋上防水)
虻田	高砂団地	01	2002 H 14	中層耐火	1	30	2405.3	2037 H 49	2072 H 84	維持管理	-	維持管理	改善 (屋上防水)
虻田	高砂団地	02	2001 H 13	中層耐火	1	35	2795.9	2036 H 48	2071 H 83	維持管理	-	維持管理	改善 (屋上防水)
虻田	高砂団地	03	2003 H 15	中層耐火	1	16	1286.4	2038 H 50	2073 H 85	維持管理	-	維持管理	改善 (屋上防水)
虻田	板谷川団地	01	1983 S 58	簡易耐火 2階建	1	8	542.16	2005 H 17	2028 H 40	改善、建替、又は 用途廃止	改善し 当面維持管理	維持管理	維持管理
虻田	板谷川団地	02	1991 H 3	低層耐火	1	12	654.48	2026 H 38	2061 H 73	改善、又は建替	改善	維持管理	維持管理
虻田	板谷川団地	03	1991 H 3	低層耐火	1	8	451.12	2026 H 38	2061 H 73	改善、又は建替	改善	維持管理	維持管理
虻田	月浦団地	01	1981 S 56	簡易耐火 2階建	1	4	275.16	2003 H 15	2026 H 38	改善、建替、又は 用途廃止	用途廃止	用地廃止	
虻田	月浦団地	02	1981 S 56	簡易耐火 2階建	1	4	276.16	2003 H 15	2026 H 38	改善、建替、又は 用途廃止	用途廃止	用地廃止	
虻田	月浦団地	03	1981 S 56	簡易耐火 2階建	1	4	275.16	2003 H 15	2026 H 38	改善、建替、又は 用途廃止	用途廃止	用地廃止	
虻田	月浦団地	04	2001 H 13	中層耐火	1	12	1095.8	2036 H 48	2071 H 83	維持管理	-	維持管理	維持管理
虻田	月浦団地	05	2001 H 13	中層耐火	1	12	1095.8	2036 H 48	2071 H 83	維持管理	-	維持管理	維持管理
虻田	柳川通り団地	01	1983 S 58	中層耐火	1	20	1537.6	2018 H 30	2053 H 65	改善、建替、又は 用途廃止	改善し 当面維持管理	維持管理	維持管理
虻田	柳川通り団地	02	1984 S 59	中層耐火	1	20	1537.6	2019 H 31	2054 H 66	改善、又は建替	改善	維持管理	維持管理

表 3.5.2 団地別住棟別活用方針の選定（2）

地域	団地名	棟番号	管理開始年度	構造	管理棟数	管理戸数	延床面積	耐用年数経過年		1次判定	2次判定	計画期間 (3次判定)	構想期間
								1/2	1/1				
虻田	新青葉団地	01	1986 S 61	中層耐火	1	13	850.48	2021 H 33	2056 H 68	改善、又は建替	改善	維持管理	維持管理
虻田	新青葉団地	02	1988 S 63	中層耐火	1	13	850.48	2023 H 35	2058 H 70	改善、又は建替	改善	維持管理	維持管理
虻田	青葉第2団地	01	2004 H 16	低層耐火	1	8	688.18	2039 H 51	2074 H 86	維持管理	-	維持管理	維持管理
虻田	青葉第2団地	02	2004 H 16	低層耐火	1	8	688.18	2039 H 51	2074 H 86	維持管理	-	維持管理	維持管理
虻田	泉公園団地	01	1997 H 9	中層耐火	1	16	1146.6	2032 H 44	2071 H 83	改善、又は建替	改善	改善 (屋上防水)	維持管理
虻田	泉公園団地	02	1998 H 10	中層耐火	1	16	1125	2033 H 45	2068 H 80	維持管理	-	改善 (屋上防水)	維持管理
虻田	泉公園団地	03	1999 H 11	中層耐火	1	16	1151.6	2034 H 46	2069 H 81	改善、又は建替	改善	改善 (屋上防水)	維持管理
虻田	泉公園団地	04	2000 H 12	中層耐火	1	12	846.21	2035 H 47	2070 H 82	維持管理	-	改善 (屋上防水)	維持管理
虻田	コスモス団地	01	2001 H 13	中層耐火	1	21	1819.5	2036 H 48	2071 H 83	維持管理	-	維持管理	維持管理
虻田	コスモス団地	02	2001 H 13	中層耐火	1	18	1519.1	2036 H 48	2071 H 83	維持管理	-	維持管理	維持管理
虻田	コスモス団地	03	2001 H 13	中層耐火	1	15	1320.8	2036 H 48	2071 H 83	維持管理	-	維持管理	維持管理
虻田	のぞみ団地	01	2001 H 13	中層耐火	1	12	978.84	2036 H 48	2071 H 83	維持管理	-	維持管理	維持管理
虻田	のぞみ団地	02	2001 H 13	中層耐火	1	14	1109.6	2036 H 48	2071 H 83	維持管理	-	維持管理	維持管理
虻田	のぞみ団地	03	2001 H 13	中層耐火	1	12	978.84	2036 H 48	2071 H 83	維持管理	-	維持管理	維持管理
虻田	のぞみ団地	04	2001 H 13	中層耐火	1	12	978.84	2036 H 48	2071 H 83	維持管理	-	維持管理	維持管理
虻田	のぞみ団地	05	2004 H 16	中層耐火	1	26	2499.6	2039 H 51	2074 H 86	改善、又は建替	改善	維持管理	改善 (屋上防水)
虻田	のぞみ団地	06	2004 H 16	中層耐火	1	26	2618.3	2039 H 51	2074 H 86	改善、又は建替	改善	維持管理	改善 (屋上防水)
虻田	あさひ団地	-	2004 H 16	中層耐火	1	30	2666.4	2039 H 51	2074 H 86	維持管理	-	維持管理	改善 (屋上防水)
虻田	ひまわり団地	01	2004 H 16	中層耐火	1	33	3174.5	2039 H 51	2074 H 86	維持管理	-	維持管理	改善 (屋上防水)
虻田	ひまわり団地	02	2004 H 16	中層耐火	1	35	3292.9	2039 H 51	2074 H 86	維持管理	-	維持管理	改善 (屋上防水)
虻田	白鳥団地	01	2004 H 16	中層耐火	1	6	519.77	2039 H 51	2074 H 86	維持管理	-	維持管理	維持管理
虻田	白鳥団地	02	2004 H 16	中層耐火	1	6	508.57	2039 H 51	2074 H 86	維持管理	-	維持管理	維持管理

表 3.5.3 団地別住棟別活用方針の選定（3）

地域	団地名	棟番号	管理開始年度	構造	管理棟数	管理戸数	延床面積	耐用年数経過年		1次判定	2次判定	計画期間 (3次判定)	構想期間
								1/2	1/1				
洞爺	緑沢団地	01	1971 S 46	簡易耐火 平屋建	1	4	165.56	1986 S 61	2001 H 13	改善、建替、又は 用途廃止	改善	用地廃止	
洞爺	緑沢団地	02	1971 S 46	簡易耐火 平屋建	1	4	165.56	1986 S 61	2001 H 13	改善、建替、又は 用途廃止	改善	用地廃止	
洞爺	緑沢団地	03	1971 S 46	簡易耐火 平屋建	1	4	157.01	1986 S 61	2001 H 13	改善、建替、又は 用途廃止	改善	用地廃止	
洞爺	緑沢団地	04	1971 S 46	簡易耐火 平屋建	1	4	157.01	1986 S 61	2001 H 13	改善、建替、又は 用途廃止	改善	用地廃止	
洞爺	緑沢団地	07	1972 S 47	簡易耐火 平屋建	1	4	157.06	1987 S 62	2002 H 14	改善、建替、又は 用途廃止	改善	用地廃止	
洞爺	緑沢団地	08	1972 S 47	簡易耐火 平屋建	1	4	157.06	1987 S 62	2002 H 14	改善、建替、又は 用途廃止	改善	用地廃止	
洞爺	3号団地	01	1995 H 7	中層耐火	1	12	911.26	2030 H 42	2065 H 77	維持管理	-	改善 (屋上防水)	維持管理
洞爺	3号団地	02	1996 H 8	中層耐火	1	12	911.26	2031 H 43	2066 H 78	維持管理	-	改善 (屋上防水)	維持管理
洞爺	美沢団地	01	2001 H 13	中層耐火	1	12	963.22	2036 H 48	2071 H 83	維持管理	-	維持管理	改善 (屋上防水)
洞爺	美沢団地	02	2002 H 14	中層耐火	1	12	963.22	2037 H 49	2072 H 84	維持管理	-	維持管理	改善 (屋上防水)
洞爺	美沢団地	03	2005 H 17	木造	1	8	607.36	2020 H 32	2035 H 47	維持管理	-	維持管理	維持管理
洞爺	美沢団地	04	2007 H 19	木造	1	8	578.42	2022 H 34	2037 H 49	維持管理	-	維持管理	維持管理
洞爺	美沢団地	05	2009 H 21	木造	1	8	578.42	2024 H 36	2039 H 51	維持管理	-	維持管理	維持管理
洞爺	オアシス18	-	1990 H 2	中層耐火	1	18	616.98	2025 H 37	2060 H 72	改善、又は建替	改善	改善 (外壁・屋上防水)	維持管理
洞爺	ホープ21	-	1994 H 6	中層耐火	1	18	921.4	2029 H 41	2064 H 76	維持管理	-	維持管理	改善 (屋上防水)
洞爺	ファミリア洞爺	-	1997 H 9	低層耐火	1	4	315.18	2032 H 44	2067 H 79	改善、又は建替	改善	維持管理	維持管理
洞爺	レジデンス洞爺	A	2017 H 29	木造	1	8	493.26	2032 H 44	2047 H 59	改善、又は建替	改善	維持管理	維持管理
洞爺	レジデンス洞爺	B	2017 H 29	木造	1	8	493.26	2032 H 44	2047 H 59	改善、又は建替	改善	維持管理	維持管理
合計					64	765							

※ファミリア洞爺は2016(平成28)年以前は北海道の職員住宅で、竣工・建設年度が1997(平成9)年、2016(平成28)年から洞爺湖町に移管し管理開始したので、上記の管理開始年度に竣工・建設年度「1997(平成9)年」を記載しています。

3.5.2. 団地別の総合的な判定

※特記すべき団地のみ掲載

2次判定から3次判定の過程において、事業量やまちづくり的な視点などを考慮し、判定結果を見直した団地を以下に整理します。

(1) 清水団地

簡易耐火平屋の住棟(全9棟)について、2次判定において当面管理する団地と判定されましたが、既に耐用年数の超過していることから用途廃止と仮設定しました。

3次判定においても、今後の入居ニーズが見込みづらく、政策空家を設定していることを勘案し、用途廃止としました。

(2) 板谷川団地

1号棟について、2次判定では維持管理の優先度が最も低いと判定されましたが、他の2棟が改善と判定されたため、団地の一体的な管理を考慮して改善と設定しました。

これにより、いずれの住棟においても2次判定では改善の判定となりましたが、他の団地における事業実施の優先度を勘案し、計画期間内は維持管理と位置付けました。

(3) 月浦団地

1～3号棟について、2次判定において当面管理する団地と判定されましたが、耐用年数の満了時期が近いことから、用途廃止と仮設定しました。

3次判定においても、今後の入居ニーズが見込みづらく、政策空家を設定していることを勘案し、用途廃止としました。

(4) 柳川通り団地

1号棟について、2次判定では維持管理の優先度が最も低いと判定されましたが、耐用年数の満了までまだ余裕があることから、改善し当面維持管理としました。

これにより、いずれの住棟においても2次判定では改善の判定となりましたが、他の団地における事業実施の優先度を勘案し、計画期間内は維持管理と位置付けました。

(5) 緑沢団地

2次判定では最も維持管理の優先度が高いため、改善と判定しました。

3次判定では、既に耐用年数を経過していることや、入居ニーズが見込めず政策空家を設定していることなどを勘案し、用途廃止としました。

(6) 新青葉団地、のぞみ団地(5, 6号棟)、ファミリア洞爺、レジデンス洞爺

2次判定では改善の判定となりましたが、他の団地における事業実施の優先度を勘案し、計画期間内は維持管理と位置付けました。

なお、のぞみ団地(5, 6号棟)については、構想期間に改善を予定します。

(7) 泉公園団地(2号棟、4号棟)

2次判定で改善と判定されませんでしたでしたが、事業の効率性を考慮し、2次判定で改善の判定となった1号棟、3号棟と共に、計画期間内に改善を実施します。

(8) 3号団地

2次判定で改善と判定されませんでしたでしたが、管理者の日常点検により、屋上防水について短期的な改善の必要性が発覚したため、計画期間内に改善を実施します。

前述の考え方により、計画期間と構想期間に設定した事業手法を下表に示します。
 計画期間後期においては、清水団地全棟、月浦団地の一部、緑沢団地全棟の用途廃止のほか、泉公園団地、3号団地、オアシス18の長寿命化型改善を予定します。構想期間には、清水団地（中層耐火）、高砂団地、あさひ団地、のぞみ団地、ひまわり団地、美沢団地、ホープ21の長寿命化型改善を予定します。

表 3.5.4 団地別活用方針

	計画期間 2013(H25)～2022(H34)	構想期間 2023(H35)～2032(H44)
用途廃止	【虻田地区】清水団地、月浦団地 【洞爺地区】緑沢団地	—
改善 (全て長寿命化型)	【虻田地区】柳川通り団地、 泉公園団地 【洞爺地区】3号団地、 オアシス18	【虻田地区】清水団地（中層耐火）、 高砂団地、あさひ団地、のぞみ団地（5、 6号棟）、ひまわり団地 【洞爺地区】 美沢団地（1、2号棟）、ホープ21

※上記以外の団地は「修繕対応」

表 3.5.5 計画期間における事業手法別戸数

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数		751戸	765戸	—
	・新規整備事業予定戸数	20戸	0戸	20戸
	・維持管理予定戸数	745戸	693戸	—
	うち計画修繕対応戸数	0戸	248戸	248戸
	うち改善事業予定戸数	40戸	102戸	142戸
	個別改善事業予定戸数	40戸	102戸	142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	705戸	343戸	—
	・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	6戸	72戸	78戸	

※公営住宅等管理戸数には、特公賃住宅・単独住宅を含む。

3.6. 長寿命化のための維持管理計画

3.6.1. 点検

(1) 実施方針

建物の点検を実施するにあたり、基本的な考え方を以下に示します。

①定期点検、保守点検

以下に、定期点検、保守点検の方針を示します。その他の詳細な内容は、以下の資料を参考に、適切な維持管理を行います。

◆建築保全業務共通仕様書

◆建築保全業務報告書作成の手引き

※編集・発行：財団法人 建築保全センター、財団法人 経済調査会

■専門家による定期点検（5年以内）

- ・本計画の見直しを計画期間の中間時に行うことから、計画的な改善・修繕の実施を検討するため、計画の見直しの際に管理している全ての建物について、専門家による点検を行います。
- ・見直しの前に改善事業、計画修繕等を行う場合には、建物の状況を適切に把握して効果的な方法を検討するため、実施年の前年に専門家による点検を行います。
- ・点検を行う際には、事前に日常保守点検を実施している建物管理者から状況を聞き取り、参考にした上で、効率的な点検を実施します。
- ・上記の点検は、目視、触接、軽打等により行うものとし、必要に応じてその他建物の劣化状況を把握する詳細な調査を行います。

表 3.6.1 専門家による点検項目

分野	項目
設備	火災報知設備、その他の消防用設備
	防犯装置
	受水槽
	エレベーター
	貯水槽

■建物管理者による日常保守点検（毎年）

- ・建物の状況を適切に把握し、予防的な維持管理を行うため、日常的な保守点検を行います。
- ・保守点検は、建物の維持管理に最も影響が大きいと考えられる屋根、外壁を基本とし、その他、外部床、外構（屋根付き通路等）、内部共用部等、入居者の安全や維持管理上の問題把握に必要な部位とします。

【主な点検項目】

◆屋根

点検項目	判断基準	
陸屋根	保護層	排水状態が良好である
	【押さえコンクリート、保護モルタル、保護砂利、押さえコンクリートブロック等】	伸縮調整目地材に劣化、欠損がない
		押さえコンクリート及び保護モルタルの平面、立上がり部に浮き、ひび割れがない
		保護砂利に片寄りがない
		押さえコンクリートブロックに移動、あばれ及び欠損がない
	露出防水層 【保護層のない場合】	排水状態が適正である
		き裂、破断及びめくれがない
		ふくれ、変形及びしわがない
		立上がり部にめくれ、ずり落ちがない
		押さえ金物の取付け状態が適正である
保護塗装に変退色、チョーキングがない		
砂付ルーフィングに砂落ちがない		

点検項目	判断基準
勾配屋根 【金属葺、アスファルトスレート葺、瓦葺等】	葺材に変形、乱れ、割れ、さび、腐食、塗装及び表面処理の劣化がない
	留付け金物にさび及び腐食がない
	シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない
パラペット	コンクリート又はモルタル笠木にひび割れ、浮き、剥離等がない
	金属笠木及び防水押さえ金物に変形、さび、腐食、損傷がない
	同上の取付け状態（脱落及びビスの緩み）が適正である
手すり・丸環・点検口	シーリング材に破断、き裂、だれ、変形及び剥離がない
	取付け状態が適正である
ルーフトレイン・とい	変形、破損、さび及び腐食がない
	取付け状態が適正である
	さび、腐食、破損及び塗装の劣化がない
	漏水がなく排水状態が適正である

◆外壁

点検項目	判断基準
コンクリート 打放し仕上げ	剥落、浮き、ひび割れ、さび汚れ、エフロレッセンス、ポップアウト、表面脆弱化、汚れ及び漏水がない
	シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形、剥離がない
モルタル塗り・タイル張り	剥落、浮き、はらみ、ひび割れ、さび汚れ、エフロレッセンス、表面脆弱化及び汚れがない
	各階の各方位面に、浮き及び剥離がない
	目地にひび割れ及び剥離がない
	シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない

点検項目	判断基準
金属製カーテンウォール	変形、浮き、剥離、さび及び腐食がない
	表面処理の劣化がない
	シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない
塗装	摩耗、割れ、ふくれ、剥がれ、汚れ、変退色、光沢度低下及びチョーキングがない
サイディング	欠け及び割れがない
	取付け状態が適正である
タラップ等 金物類	取付け金物にさび、腐食および脱落がない
	さび、腐食及び変形がない
	取付け状態が適正である

3.6.2. 修繕事業

(1) 修繕事業の種類

国が定める耐用年数（木造・簡易耐火平屋：30年、簡易耐火2階・準耐火：45年、耐火：70年）まで、既存の町営住宅等を有効に活用するためには、適正な修繕や補修を計画的に行うことが不可欠です。

そのために必要な手法として、以下の3つの手法があり、定期的な点検により建物の劣化状況を把握しながら、標準修繕周期をふまえて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことにより、居住性・安全性等の維持・向上を図り、建物の長期的な活用を図ります。

- ①**計画修繕**：外壁の再塗装、屋根防水工事の実施等、材料の性能維持のために定期的実施する必要がある修繕
- ②**一般修繕**：水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対しその都度実施する必要がある修繕
- ③**入退去時修繕**：空家となった段階で再入居に備え行う修繕

以下に、維持管理のために必要な各手法について、具体的な方針等を定めます。

(2) 修繕事業の実施方針

①計画修繕

- ・ 使用材料に応じた修繕周期を目安とし、計画的な修繕を実施します。
- ・ 屋根、外壁、給排水設備を基本とし、その他、必要に応じて付属物の修繕を計画します。
- ・ 建物ごと、材料ごとの修繕時期を勘案しつつ、建物単位、団地単位の効率的な事業実施、公営住宅等事業の全体事業費など、総合的な検討を行い、適切な実施時期等を計画します。
- ・ 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮の上、総合的に判断します。

②一般修繕

- ・ 日常の点検や入居者からの要望等により、建物の状況を適宜把握し、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性、居住性等）を勘案して必要な修繕を行います。
- ・ 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮の上、総合的に判断します。

③入退去時修繕

- ・ 入居者が居住している状態で行うことが難しい住戸内部の設備やバルコニー等の状況について、退去時に点検を行い、必要な修繕を行います。

表 3.6.2 仕様材料に応じた修繕周期の目安と修繕内容

	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
屋根防水	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
			修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)
	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)
			撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等
	傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装
		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	
	庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等
外壁塗装等	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
	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
	軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等
	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
	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
鉄部塗装等	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
	鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア (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
建具・金具等	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
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
		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、ビード等)の取替等
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	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
給水設備	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
		水道メーター	取替	8年	支給品
	貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
	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
			取替	15年	
排水設備	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
	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
	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
	雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
	排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
			取替	15年	
ガス設備	ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
		ガスメーター	取替	10年	
	ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
設備換気	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	
電灯設備	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、外灯等	取替	15年	
		非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4~6年	
	配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年	
	幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	
	避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年	
通信設備	情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年	
	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	
	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	
消防設備	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	
	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	
	連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（平成28年度 国土交通省）

3.6.3. 改善事業

(1) 実施方針

改善事業を実施するにあたり、基本的な考え方を以下に示します。

①福祉対応型

- ・高齢化が進む入居者の移動しやすさに配慮した改善を行い、高齢者等の暮らしやすさの向上を図ります。

【実施内容】EVの設置 等

②安全性確保型

- ・落下などの生活事故防止に配慮した改善を行います。

【実施内容】バルコニー手すりの交換・アルミ化 等

③長寿命化型

- ・建物の長期活用を図るため、屋根や外壁を中心とした性能向上のための改善を実施します。
- ・改善方法の選定にあたっては、日常点検による建物の状況等から維持管理上問題となっている部位等を的確に把握し、また、今後の維持管理における効果の検討を行い、効果的な手法を選定します。
- ・外壁については、躯体の耐久性確保や維持管理のしやすい仕様への更新を図ります。
- ・屋上については、劣化の改善を行うとともに、耐久性の確保や維持管理のしやすい仕様への更新を図ります。

【実施内容】外壁仕上げのグレードアップ、耐候性を考慮した屋上防水によるグレードアップ、鉄筋さび・躯体の補修による躯体の中酸化防止 等

(2) 団地別の改善手法

①オアシス18【長寿命化型（外壁・屋上防水）】

1) 事業の考え方

経年劣化が進んでいる外壁と屋上の長寿命化型の改善を実施し、建物の長期的な活用を図ります。また、共用廊下の手すりの劣化が著しいため、更新します。

2) 実施例

外壁：外壁仕上げ材のグレードアップ（マスチック、弾性吹き付けタイル、外断熱改修等）、共用廊下の手すりのアルミ化

屋上防水：屋上防水材料のグレードアップ（改質アスファルト防水 AS-J2（既存ウレタン防水用プライマー共）を施工し、トップコートとして高耐候遮熱塗料を塗布）

②泉公園団地【長寿命化型（屋上防水）】

1) 事業の考え方

経年劣化が進んでいる屋上の長寿命化型の改善を実施し、建物の長期的な活用を図ります。

2) 実施例

屋上防水：屋上防水材料のグレードアップ（改質アスファルト防水 AS-T2 を施工し、トップコートとして高耐候遮熱塗料を塗布）

③3号団地【長寿命化型（屋上防水）】

1) 事業の考え方

経年劣化が進んでいる屋上の長寿命化型の改善を実施し、建物の長期的な活用を図ります。

2) 実施例

屋上防水：屋上防水材料のグレードアップ（改質アスファルト防水 AS-J2（既存ウレタン防水用プライマー共）を施工し、トップコートとして高耐候遮熱塗料を塗布）

3.6.4. 建替え事業

(1) 実施方針

洞爺湖町では、計画期間内に建替えの対象となる団地はありませんが、将来的な社会情勢の変化等により建替え事業の検討が必要となった際は、以下の視点に基づいた検討を進めます。

①住宅セーフティネットとして、住宅需要に応じた適正な管理戸数の設定

- ・人口減少、少子高齢化等の社会情勢をふまえた住宅需要を勘案し、世帯数の推移等から町営住宅等の適正な管理戸数を設定し、また、高齢者向け住宅等の整備についても検討します。

②多様化する居住ニーズをふまえた整備計画の検討

- ・事前に入居者アンケートなどを実施することにより、子育て世帯や単身高齢世帯など、多様化する居住ニーズに対応できる住戸の整備を検討します。

③まちづくり施策と連携した整備手法の検討

- ・まちなか居住のほか、建替えの際に発生する余剰地の有効活用等、都市計画や関連するまちづくり施策と連携した整備手法を検討します。

3.6.5. 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 実施予定（年次計画）

団地別活用手法をふまえ、事業実施の年次計画を以下に示します。

計画期間前期には、清水団地の用途廃止に着手し（2014（平成26）年に5、6号棟、2015（平成27）年に27～30号棟）、柳川通り団地の長寿命化型改善を実施しました（2017（平成29）年に1号棟、2018（平成30）年に2号棟）。計画期間後期は、清水団地の用途廃止をさらに進めるとともに、緑沢団地と月浦団地の用途廃止を実施し、泉公園団地、3号団地、オアシス18の改善を進めます。なお、用途廃止に際しては、転居費用などの転居支援を行います。

また、改善を行わない団地についても、修繕周期等を勘案した計画的な修繕に努め、建物の健全性や居住性を確保します。

表 3.6.3 計画期間の整備プログラム

地域	団地名	棟名称	管理開始年度	構造	管理棟数	管理戸数	3次判定		計画期間							
							計画期間	構想期間	2019 H 31	2020 H 32	2021 H 33	2022 H 34				
虻田	清水団地	01	1961 S 36	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-			1棟	4戸				
虻田	清水団地	06	1961 S 36	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-			1棟	4戸				
虻田	清水団地	07	1961 S 36	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-			1棟	4戸				
虻田	清水団地	09	1962 S 37	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-			1棟	4戸				
虻田	清水団地	10	1964 S 39	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-					1棟 4戸			
虻田	清水団地	12	1967 S 42	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-					1棟 4戸			
虻田	清水団地	13	1966 S 41	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-					1棟 4戸			
虻田	清水団地	14	1966 S 41	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-					1棟 4戸			
虻田	清水団地	15	1969 S 44	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-					1棟 4戸			
虻田	泉公園団地	01	1997 H 9	中層耐火	1	16	改善 (屋上防水)	維持 管理		1棟	16戸					
虻田	泉公園団地	02	1998 H 10	中層耐火	1	16	改善 (屋上防水)	維持 管理			1棟	16戸				
虻田	泉公園団地	03	1999 H 11	中層耐火	1	16	改善 (屋上防水)	維持 管理		1棟	16戸					
虻田	泉公園団地	04	2000 H 12	中層耐火	1	12	改善 (屋上防水)	維持 管理			1棟	12戸				
虻田	月浦団地	01	1981 S 56	簡易耐火 2階建	1	4	用途 廃止	-	1棟	4戸						
虻田	月浦団地	02	1981 S 56	簡易耐火 2階建	1	4	用途 廃止	-	1棟	4戸						
虻田	月浦団地	03	1981 S 56	簡易耐火 2階建	1	4	用途 廃止	-	1棟	4戸						
洞爺	緑沢団地	01	1971 S 46	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-			1棟	4戸				
洞爺	緑沢団地	02	1971 S 46	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-			1棟	4戸				
洞爺	緑沢団地	03	1971 S 46	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-			1棟	4戸				
洞爺	緑沢団地	04	1971 S 46	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-					1棟 4戸			
洞爺	緑沢団地	07	1972 S 47	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-					1棟 4戸			
洞爺	緑沢団地	08	1972 S 47	簡易耐火 平屋建	1	4	用途 廃止	-					1棟 4戸			
洞爺	3号団地	01	1995 H 7	中層耐火	1	12	改善 (屋上防水)	維持 管理					1棟 12戸			
洞爺	3号団地	02	1996 H 8	中層耐火	1	12	改善 (屋上防水)	維持 管理					1棟 12戸			
洞爺	オアシス18	-	1990 H 2	中層耐火	1	18	改善 (外壁・屋上 防水)	維持 管理					1棟 18戸			
事業対象 の合計					25	174	改善 計		0棟	0戸	2棟	32戸	2棟	28戸	3棟	42戸
							用途廃止 計		3棟	12戸	0棟	0戸	7棟	28戸	8棟	32戸
							管理戸数		697戸	697戸	669戸	637戸				
管理戸数合計 (単独住宅、特公賃住宅を除く)					59	709	目標管理戸数		概ね610戸～680戸							

(2) 概算事業費

前述の年次計画に基づいて事業を実施する際の概算事業費を以下に示します。

計画期間内は、入居者の転居を支援しつつ用途廃止を進めるとともに、改善事業を進めていくことから、継続的な除却費用等の負担が発生し、また、改善事業実施の際は事業費の負担が大きくなることが考えられます。

そのため、効率的で実現性の高い事業実施手法の検討のほか、庁内における合意形成など、事業実施に向けた準備が重要となります。

また、構想期間は、改善事業を中心とした事業費負担が大きくなることが想定されるため、効率性の高い事業手法や事業の優先順位について、入念に検討していくことが重要です。

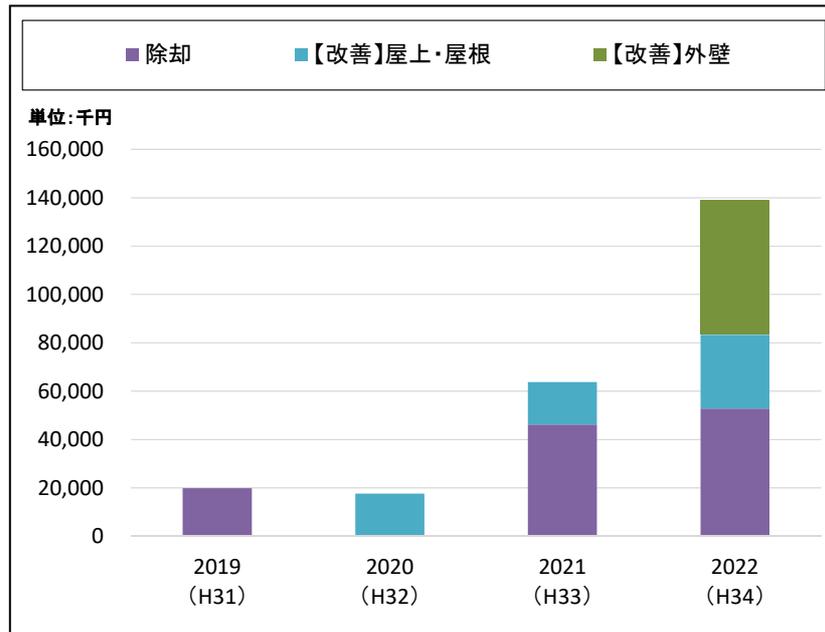


図 3.6.1 年間事業費の試算結果

3.6.6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) 長寿命化のための維持管理による効果

建物の長寿命化を図るための改善事業の実施にあたり、ライフサイクルコスト（建設時点から次の建替までの要するコスト。以下「LCC」という。）の縮減効果を算出します。

算出方法、計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する建物についての算出結果は以下のとおりです。

1) LCCの算出方法

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づくプログラム（国土交通省住宅局住宅総合整備課）を基本とし、以下の考え方をを用いてLCCの算出を行います。

①建替事業を行う建物のLCC算定

1. LCCは、建設費、改善費、修繕費、除却費を合計した費用とし、改善費については、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（改善を実施することにより不要となる修繕費）を控除した額を除いた額とします。
2. 将来的に発生する改善費、修繕費、除却費については、社会的割引率4%として現在価値化し算出します。

②改善事業を行う建物のLCC算定

1. 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評価期間中に要するコストを算出し、改善を実施した場合のコスト面に係る縮減効果を算出します。
2. LCC算定期間は、改善を実施する建物の耐用年（木造・簡易耐火平屋 30年、簡易耐火2階・準耐火45年、耐火70年）とし、評価時点は2018（平成30）年とします。
3. LCC改善効果は、将来コストを社会的割引率4%として現在価値化し算出します。

2) LCCの算出結果

改善事業の実施により一時的に改善工事費が発生しますが、耐久性の高い資材を使用して改善を行うことで、修繕回数及び修繕費が減少します。そのため、耐用年数まで建物を使用する場合、改善事業を実施した建物の維持管理コストの累積は、改善事業を実施しない建物の維持管理コストより低減されます。

下記に、計画期間内に建替事業を実施する団地のLCCと、改善事業を実施する団地のLCCの縮減効果を示します。

①オアシス18 【長寿命化型（外壁・屋上防水）】

- ・長寿命化型改善により外壁と屋上防水の改修を行い、建物の健全性を確保します。
- ・長寿命化型改善は、建替より維持管理コストが軽減され、大幅な縮減効果を期待することができます。

住棟番号	戸数	構造	建設年度	実施事業	LCC 縮減効果 (円/年・棟)
-	18	RC造	1990 (H2)	外壁改修・屋上防水 (長寿命化型)	729,414

②泉公園団地 【長寿命化型（屋上防水）】

- ・長寿命化型改善により屋上防水の改修を行い、建物の健全性を確保します。
- ・長寿命化型改善は、建替より維持管理コストが軽減され、大幅な縮減効果を期待することができます。

住棟番号	戸数	構造	建設年度	実施事業	LCC 縮減効果 (円/年・棟)
1	16	RC造	1996 (H8)	屋上防水 (長寿命化型)	1,628,291
2	16	RC造	1997 (H9)	屋上防水 (長寿命化型)	1,655,633
3	16	RC造	1998 (H10)	屋上防水 (長寿命化型)	1,666,462
4	12	RC造	1999 (H11)	屋上防水 (長寿命化型)	1,252,234

③3号団地 【長寿命化型（屋上防水）】

- ・長寿命化型改善により屋上防水の改修を行い、建物の健全性を確保します。
- ・長寿命化型改善は、建替より維持管理コストが軽減され、大幅な縮減効果を期待することができます。

住棟番号	戸数	構造	建設年度	実施事業	LCC 縮減効果 (円/年・棟)
1	12	RC造	1995 (H7)	屋上防水 (長寿命化型)	1,092,866
2	12	RC造	1996 (H8)	屋上防水 (長寿命化型)	1,082,984