

# 洞爺湖町営住宅等長寿命化計画（見直し）

## 【概要版】

2019（平成31）年4月

洞爺湖町

# 目 次

<b>1. 計画の目的と位置づけ</b> .....	<b>1</b>
1.1. 計画策定の背景と目的 .....	1
1.2. 計画の位置づけと対象 .....	1
1.3. 計画期間 .....	1
<b>2. 町営住宅等の現状</b> .....	<b>2</b>
2.1. 町営住宅等の概要.....	2
<b>3. 町営住宅等長寿命化計画</b> .....	<b>4</b>
3.1. 取り組むべき課題.....	4
3.2. 基本方針 .....	5
3.3. 目標管理戸数.....	8
3.4. 町営住宅等の活用方針の考え方 .....	9
3.5. 町営住宅等の活用方針、事業計画 .....	11
3.6. 長寿命化のための維持管理計画 .....	15

# 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単独住宅、特定公共賃貸住宅（以下、町営住宅、単独住宅、特定公共賃貸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。

一方、耐用年数を超過するなど、劣化が著しい建物も一部見られており、今後はより一層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を構築するために必要な公営住宅の需要を整理したうえで、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. 計画の位置づけと対象

本計画は、「洞爺湖町まちづくり総合計画」と「洞爺湖町住生活基本計画」を上位計画とする、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。また、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、単独住宅、特定公共賃貸住宅（以下、「特公賃住宅」という）とします。

## 1.3. 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、5 年後の中間時のほか必要に応じて見直しを行います。

## 2. 町営住宅等の現状

### 2.1. 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 2.1.1 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

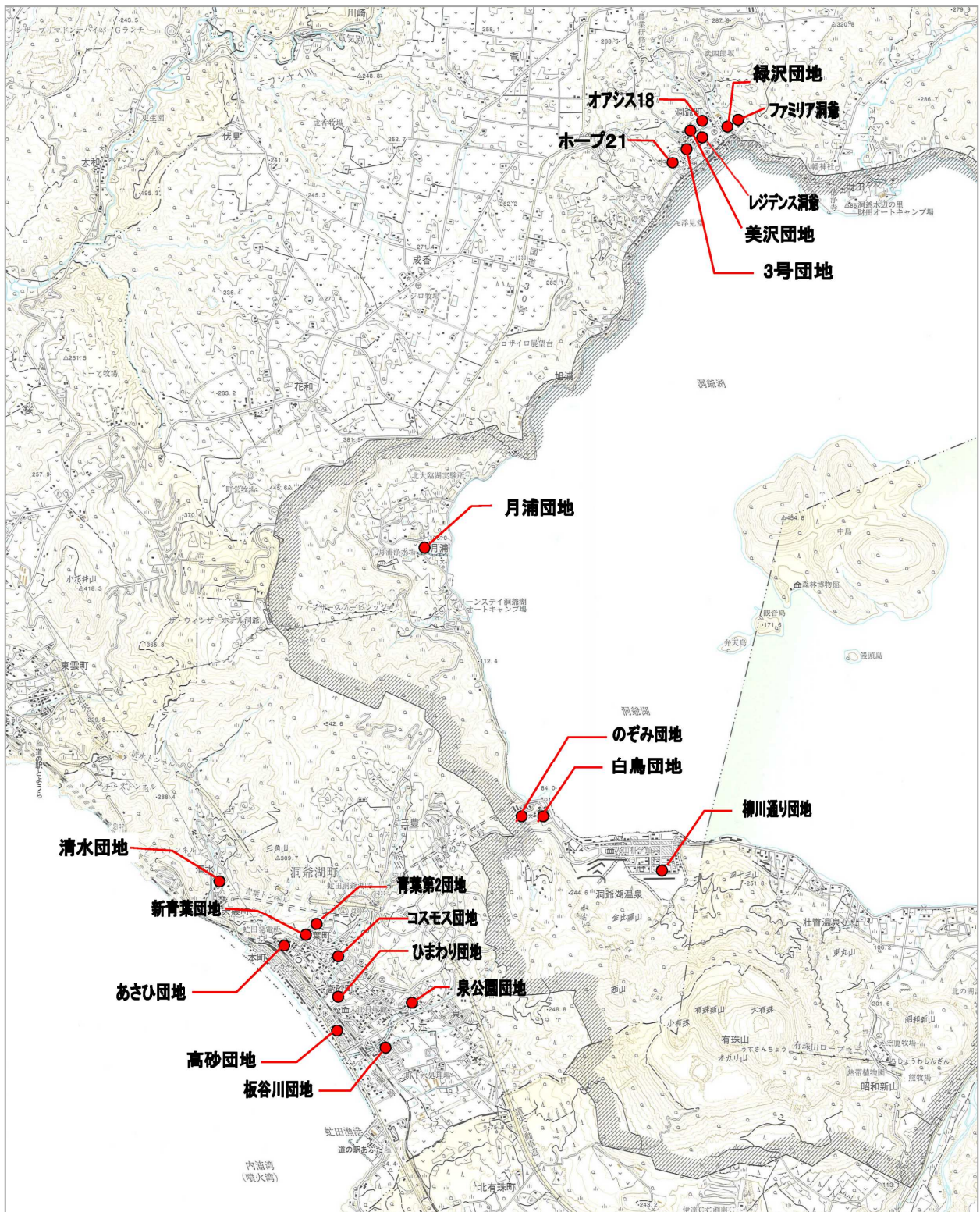


図 2.1.1 町営住宅等位置図

## 3. 町営住宅等長寿命化計画

### 3.1. 取り組むべき課題

#### 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）～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）～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

#### (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**

## (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) 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。

### (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。

#### ■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。

#### ■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ます。

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

#### (1) 住宅需要（公営借家比率）の推計

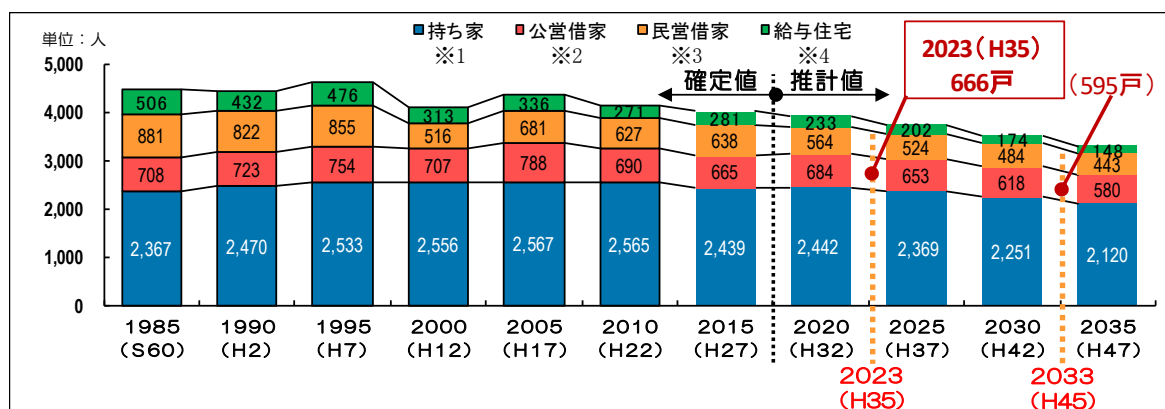


図 3.3.1 住宅需要の推計 2015（平成 27）年までは実績値、2020（平成 32）年以降は推計値

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、公務員宿舎等

#### (2) 目標管理戸数の設定

町営住宅の目標管理戸数は、著しい困窮年収未満の世帯数の推計をふまえたうえで設定します。(1)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。

- ※ 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

### 3.4. 町営住宅等の活用方針の考え方

#### (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。

#### (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) 活用手法の判定方法

町営住宅等の活用手法の判定は、団地または住棟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。

### 3.5. 町営住宅等の活用方針、事業計画

#### (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



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	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
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。

## (2) 総合的な判定

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。

### ■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。

### ■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。

### ■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。

### ■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。

### ■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。

### ■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。

### ■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。

### ■ 3号団地

2次判定で改善と判定されませんでした。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」

## 3.6. 長寿命化のための維持管理計画

### (1) 点検

#### 1) 実施方針

設備機器のほか、建物外部などを対象に、専門家による定期点検（5年以内）や建物管理者による日常保守点検（毎年）を実施します。

### (2) 修繕事業

#### 1) 修繕事業の種類

国が定める耐用年数まで、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、以下の考え方に基づき適切な修繕に努め、建物の長期的な活用を図ります。

- ①計画修繕：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：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

## 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。

## (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性化防止 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）

## (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

・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す。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。

## (5) 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（建設時点から次回の建替までに要するコスト。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。

#### ①LCC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

1-1. 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。

1-2. 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

2-1. 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。

2-2. 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。

3-3. 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 L C C 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。

以下に、計画期間内に改善事業を実施する団地に係る L C C の縮減効果の概要を示します。

### 1. オアシス 1 8 【長寿命化型】

- ・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。

### 2. 泉公園団地、3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。