

芽室町 公営住宅等長寿命化計画
(案)

令和 2 年 2 月現在

芽室町

芽室町 公営住宅等長寿命化計画 目次

序 章 計画策定の目的と位置づけ

1. 計画の目的と位置づけ-----	1
2. 計画の運用期間-----	1
3. 策定体制-----	2

第1章 芽室町の概況

1. 自然環境の特性-----	3
2. 人口・世帯の特性-----	4

第2章 芽室町の公営住宅ストックの概況

1. 公営住宅ストックの特性-----	8
2. 公営住宅入居者の特性-----	17
3. 公営住宅入居者の意向（概要抜粋）-----	21
4. 公営住宅の現状整理と対応方針-----	27

第3章 長寿命化計画の基本方針と事業手法の判定

1. 長寿命化に関する基本方針-----	28
2. スtock活用手法の選定フロー-----	29
3. 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計----	32
4. 事業手法の判定-----	36

第4章 公営住宅等に係る実施方針と効果

1. 点検の実施方針-----	47
2. 計画修繕の実施方針-----	47
3. 改善事業の実施方針-----	50
4. 建替事業の実施方針-----	51
5. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果-----	52

序章 計画の目的と位置づけ

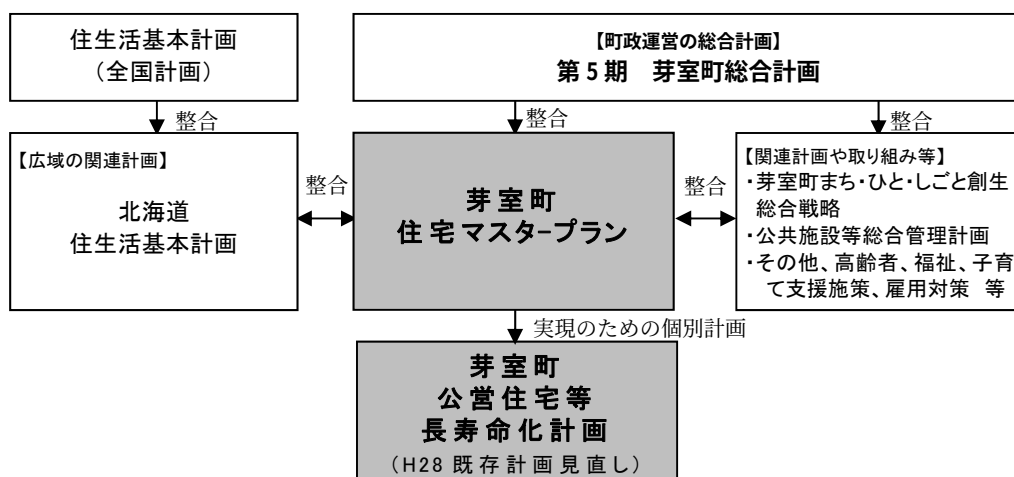
1. 計画の目的と位置づけ

芽室町（以下、本町）では、令和元（2019）年度末現在で 139 棟、734 戸の公営住宅を管理しています。これらは現時点で耐用年限の 1/2 を経過している住戸が 518 戸（70.6%）、全経過している住戸が 308 戸（42.0%）となっています。また、それ以外についても修繕や改善を必要とする住戸が増えている状況です。

本町では、平成 22（2010）年度に芽室町公営住宅等長寿命化計画（以下、本計画）を策定し、平成 28（2016）年度には見直しを行い、計画に基づき公営住宅等の管理を行ってきました。

このような中、町の最上位計画である第 5 期芽室町総合計画が策定された他、上位計画である「第 2 期芽室町住宅マスタープラン」が策定から約 10 年が経過したことにより見直し時期を迎えたことから、上位計画と合わせ、新たな住宅施策に即した、将来管理戸数及び事業年次計画等の再設定を行い、良質な住宅ストックの維持と長寿命化につなげることを目的に本計画の見直しを行います。

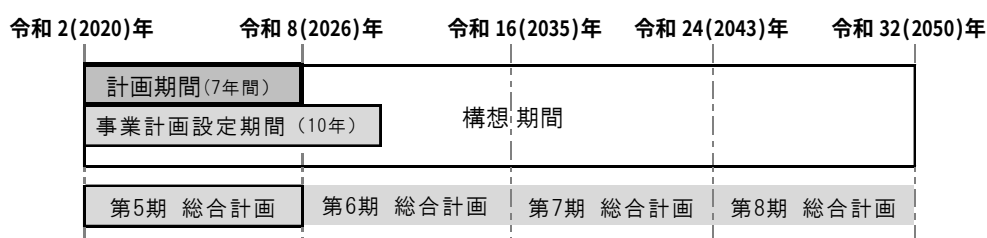
図表 0-1 計画の位置づけ



2. 計画の運用期間

本計画の計画期間は、第 5 期芽室町総合計画に合わせ令和 8（2026）年までの 7 年間とします。なお、本計画は平成 28 年度に改定された長寿命化計画の策定指針に基づき、中長期の事業内容、実施時期、各住棟の共用期間等を検討し、30 年程度の「長期的な管理の見通し」を作成することとされていることから、総合計画の更新期間 8 年に合わせ構想期間は令和 32（2050）年とします。なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 4 年ごとに定期的に見直しを行うこととします。

図表 0-2 計画の運用期間



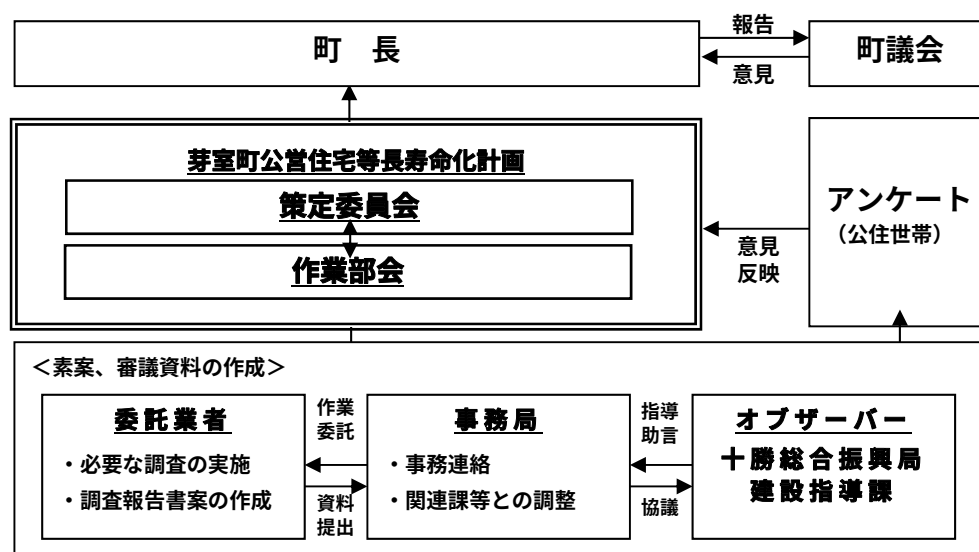
３．策定体制

本計画の策定にあたり、多角的な視点から実現性の高い計画策定を図るため、庁内関係課長で構成する策定委員会を設置し、策定内容に対する意見聴取や各課間の調整を図りました。

また、計画策定に向けて調査検討し、各課間の事業の整合性や調整を図り、横断的かつ戦略的な構想を練るために庁内関係課長で構成する作業部会を設置しました。

なお、事務局については住民生活課に置き、策定委員会や作業部会の運営全般や各種データの収集、分析、資料のとりまとめ、計画素案の提出など基礎的な作業を行いました。

図表 0-3 策定体制



２．人口・世帯の特性

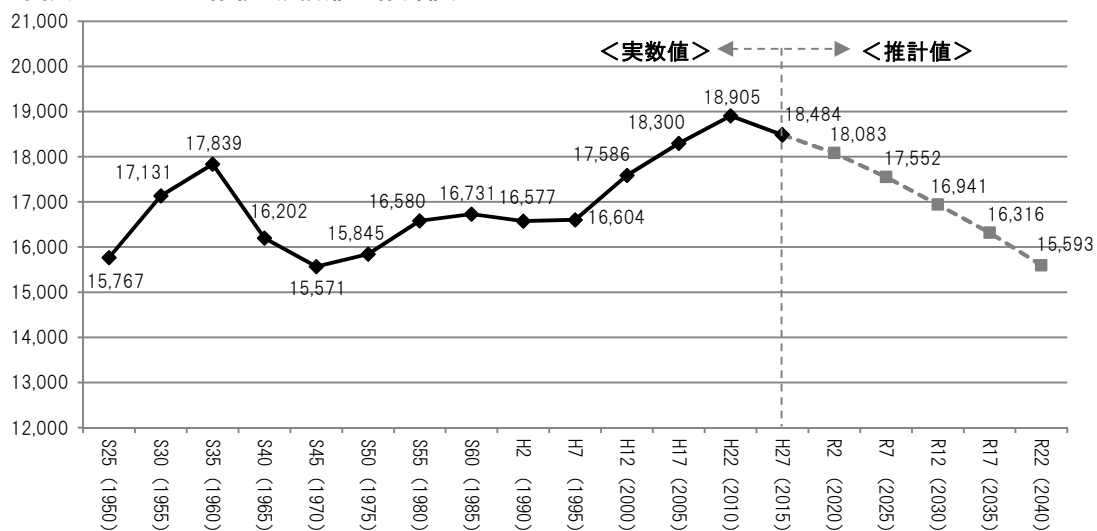
（１）人口・世帯数

本町の人口は、昭和 35（1960）年のピーク以降、一度減少となりましたが、その後増加に転じ平成 22（2010）年に 18,905 人を数え、平成 27（2015）年には 18,484 人となっています。

世帯数は微増傾向が続いており、平成 27（2015）年で 7,169 世帯となっています。

なお、第 5 期芽室町総合計画における将来人口の推計では、10 年後の令和 12（2030）年には 16,941 人程度、令和 22（2040）年には 15,593 人程度と推計しています。

図表 1-3 人口の推移（実数値と推計値）



※人口（実数値） --- 各年国勢調査による

※人口（推計値） --- 第 5 期芽室町総合計画（町独自推計）

図表 1-4 芽室町の人口の推移

	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)
北海道	5,692,321 —	5,683,062 -0.2%	5,627,737 -1.0%	5,506,419 -2.2%	5,381,733 -2.3%
郡部	1,443,200 —	1,293,694 -11.6%	1,217,137 -6.3%	1,057,059 -15.1%	986,561 -7.1%
十勝管内	185,411 —	184,828 -0.3%	183,566 -0.7%	180,540 -1.7%	174,109 -3.7%
芽室町	16,604 —	17,586 5.6%	18,300 3.9%	18,905 3.2%	18,484 -2.3%

資料 各年国勢調査（※上段：実数、下段：前回調査年度比）

図表 1-5 芽室町の世帯数の推移

	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)
北海道	2,187,000 —	2,306,419 5.2%	2,368,892 2.6%	2,424,314 2.3%	2,444,810 0.8%
郡部	508,281 —	485,696 -4.7%	475,829 -2.1%	435,081 -9.4%	423,112 -2.8%
十勝管内	64,350 —	68,290 5.8%	71,037 3.9%	72,681 2.3%	72,818 0.2%
芽室町	5,432 —	6,051 10.2%	6,623 8.6%	7,089 6.6%	7,169 1.1%

資料 各年国勢調査（※上段：実数、下段：前回調査年度比）

(2) 年齢別人口

人口の年齢別構成をみると、平成27（2015）年国勢調査において、年少人口（15歳未満）は15.2%と全道（11.3%）、郡部（11.4%）、十勝管内（12.4%）よりも高くなっています。

全道、郡部、十勝管内と比較すると、年少人口率は最も高く、高齢人口率は最も低くなっています。15年間（平成12～27年）の推移をみると、年少人口と生産年齢人口数は平成22年を境に減少しているのに対し、高齢人口数は1.5倍と急速に増加しています。

図表 1-6 年齢別人口の比較

(単位：人)

	15歳未満 (年少人口)	15～64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
北海道	608,296 11.3%	3,190,804 59.3%	1,558,387 29.0%	24,246 0.5%	5,381,733 100.0%
郡部	112,948 11.4%	543,409 55.1%	329,145 33.4%	1,059 0.1%	986,561 100.0%
十勝管内	63,745 12.4%	305,014 59.5%	143,350 28.0%	654 0.1%	512,763 100.0%
芽室町	2,815 15.2%	10,600 57.3%	5,042 27.3%	27 0.1%	18,484 100.0%

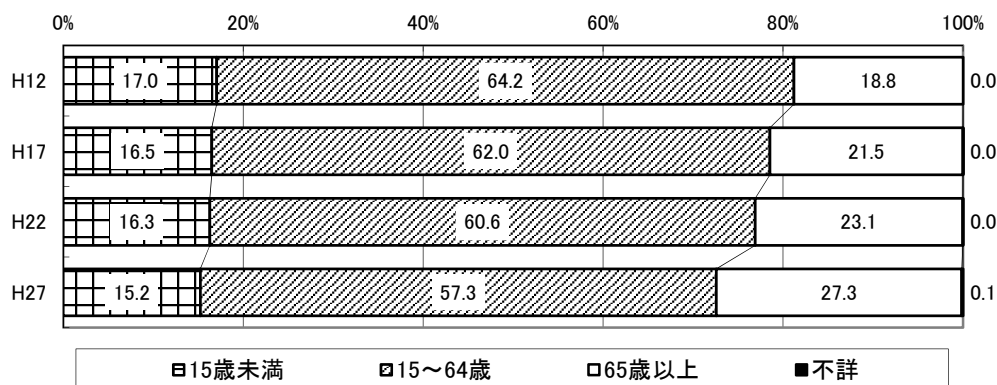
資料：平成27年国勢調査結果（総務省統計局）

図表 1-7 年齢別人口の推移

(単位：人)

	15歳未満 (年少人口)	15～64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
H12	2,997 17.0%	11,283 64.2%	3,306 18.8%	0 0.0%	17,586 100.0%
H17	3,019 16.5%	11,353 62.0%	3,926 21.5%	2 0.0%	18,300 100.0%
H22	3,080 16.3%	11,458 60.6%	4,361 23.1%	6 0.0%	18,905 100.0%
H27	2,815 15.2%	10,600 57.3%	5,042 27.3%	27 0.1%	18,484 100.0%

資料：各年国勢調査



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

(3) 平均世帯人員

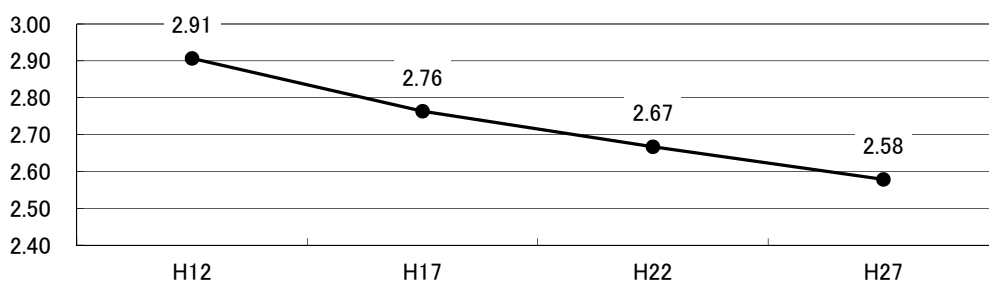
本町の平均世帯人員は、平成27（2015）年国勢調査において2.58人／世帯となっています。過去20年間では16%の減少率となっており、世帯規模の縮小化が進んでいます。

図表 1-8 平均世帯人員の推移

(単位：人／世帯)

	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	2.60	2.46	2.36	2.27	2.20	0.85
郡部	2.84	2.66	2.54	2.43	2.33	0.82
十勝管内	2.73	2.57	2.45	2.35	2.28	0.84
芽室町	3.06	2.91	2.76	2.67	2.58	0.84

単位：人／世帯



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

(4) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数をみると、多い順に「2人世帯」34.0%、「1人世帯」24.4%、「3人世帯」19.1%となっています。1～2人の小規模世帯が過半を占めていますが、全道、郡部、十勝管内と比較すると、その割合は最も低くなっています。

図表 1-9 世帯人員別世帯数の比較

(単位：世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
北海道	909,106 37.3%	782,444 32.1%	397,985 16.3%	249,980 10.3%	72,728 3.0%	25,963 1.1%	2,438,206 100.0%
郡部	139,214 33.1%	145,601 34.6%	67,718 16.1%	43,558 10.3%	16,226 3.9%	8,828 2.1%	421,145 100.0%
十勝管内	51,725 34.5%	49,614 33.1%	24,914 16.6%	16,214 10.8%	5,371 3.6%	2,280 1.5%	150,118 100.0%
芽室町	1,745 24.4%	2,431 34.0%	1,366 19.1%	1,013 14.2%	375 5.2%	219 3.1%	7,149 100.0%

資料：平成27年国勢調査結果（総務省統計局）

(5) 住宅に住む一般世帯

本町の世帯数のうち、住宅に住む一般世帯数は7,087人(98.9%)となっています

図表1-10 住宅に住む一般世帯数

総世帯数	一般世帯数	住宅に住む一般世帯数
7,169 (100.0%)	7,149 (99.7%)	7,087 (98.9%)

資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

(6) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数の割合は、平成 27（2015）年で持ち家 69.9%、公的借家 9.7%、民営借家 16.2%、給与住宅 3.4%、間借り 0.8%となっています。

平成 7（1995）年から平成 27（2015）年までの 20 年間の推移では、持ち家、民営借家の割合は増加傾向、公的借家、給与住宅は減少傾向となっています。また、公的借家の割合は平成 22（2010）年に大きく減少しています。

図表 1-11 住宅所有関係別世帯数の比較

(単位：世帯)

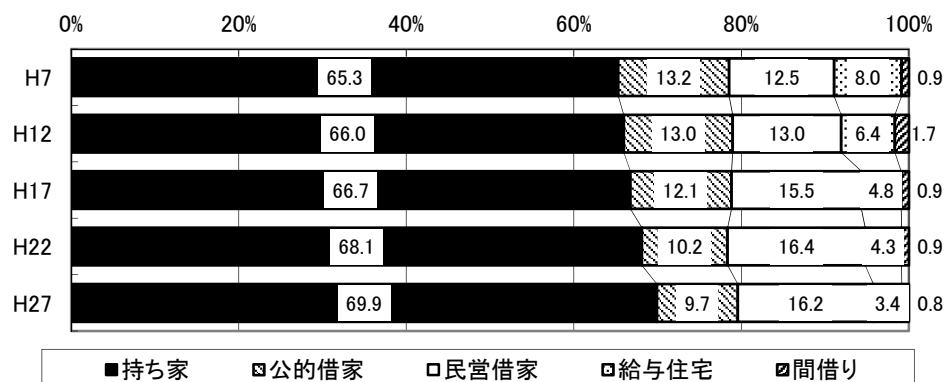
	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	間借り	合計
北海道	1,365,338 56.8%	166,252 6.9%	762,401 31.7%	80,805 3.4%	30,965 1.3%	2,405,761 100.0%
郡部	273,972 66.6%	52,240 12.7%	53,772 13.1%	26,648 6.5%	4,612 1.1%	411,244 100.0%
十勝管内	88,548 59.7%	11,876 8.0%	40,034 27.0%	6,161 4.2%	1,682 1.1%	148,301 100.0%
芽室町	4,955 69.9%	684 9.7%	1,148 16.2%	240 3.4%	60 0.8%	7,087 100.0%

資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図表 1-12 住宅所有関係別世帯数の推移

(単位：世帯)

	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	間借り	合計
H7	3,481 65.3%	706 13.2%	668 12.5%	429 8.0%	47 0.9%	5,331 100.0%
H12	3,958 66.0%	779 13.0%	778 13.0%	384 6.4%	101 1.7%	6,000 100.0%
H17	4,392 66.7%	795 12.1%	1,019 15.5%	314 4.8%	60 0.9%	6,580 100.0%
H22	4,793 68.1%	719 10.2%	1,156 16.4%	305 4.3%	62 0.9%	7,035 100.0%
H27	4,955 69.9%	684 9.7%	1,148 16.2%	240 3.4%	60 0.8%	7,087 100.0%



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

第 2 章 芽室町の公営住宅ストックの概況

1. 公営住宅ストックの特性

(1) 芽室町内の公営住宅

令和元年 6 月 1 日現在、芽室町が管理している公営住宅は、17 団地 734 戸あり、公営住宅のうち 94 戸が借上げ公営住宅となっています。

図表 2-1 町内公営住宅一覧表

(単位：上段 戸、下段 %)

管理主体	公営住宅	うち借上	計
市街地区	726 98.8	94 12.8	726 98.9
郊外地区	8 1.1	—	8 1.1
計	734 99.9	94 12.8	734 100.0

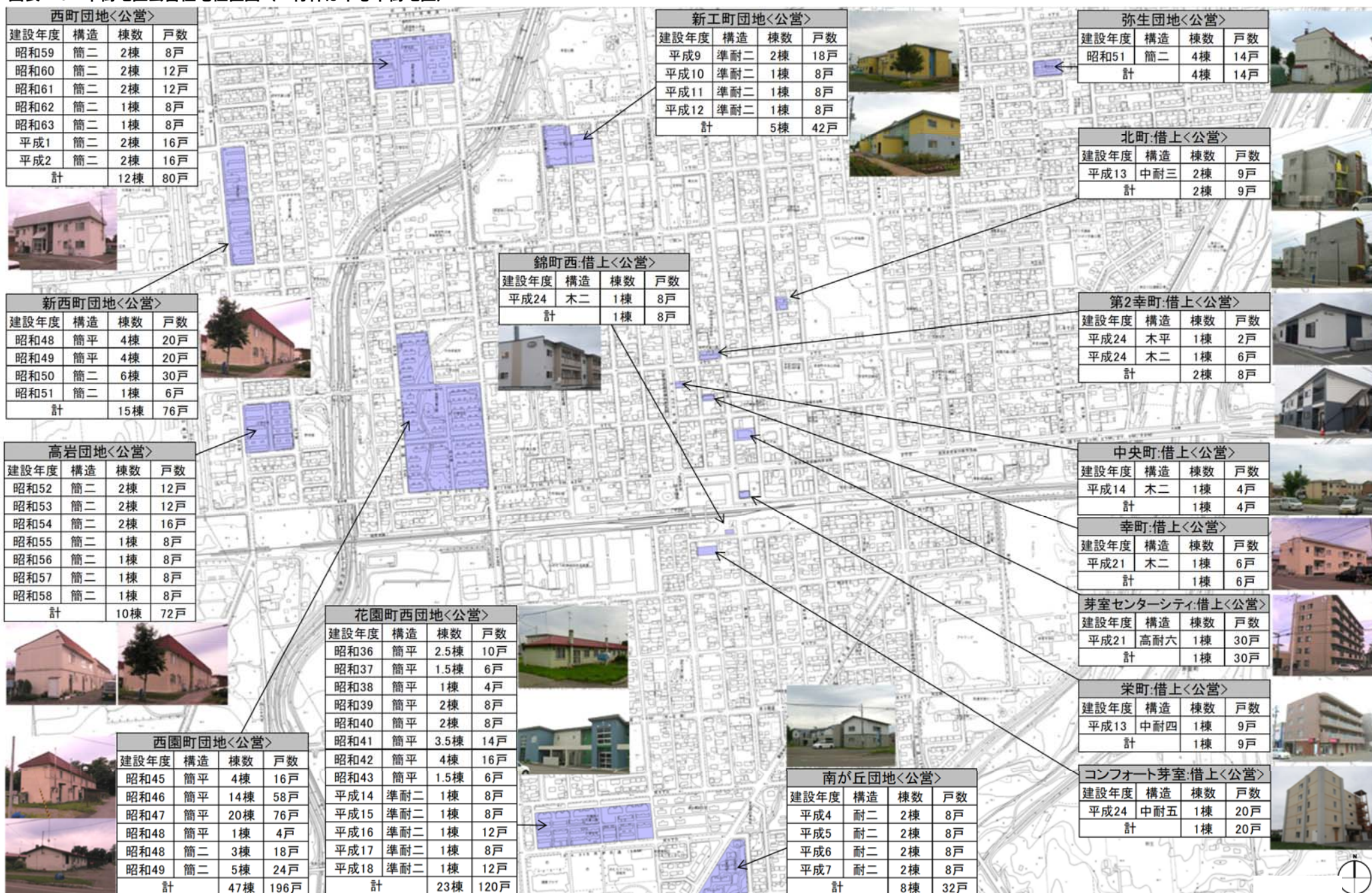
図表 2-2 町内公営住宅の団地別棟数・戸数

団地名		棟数	管理戸数	構造	建設年
市街地区	西園町団地	39	154	簡平	S45,46,47,48
		8	42	簡二	S48,49
	新西町団地	8	40	簡平	S48,49
		7	36	簡二	S50,51
	高岩団地	4	24	簡二	S52,53
		6	48	簡二	S54,55,56,57,58
	西町団地	12	80	簡二	S59,60,61,62,63,H1,2
	新工町団地	5	42	準耐二	H9,10,11,12
	弥生団地	4	14	簡二	S51
	花園町西団地	21	72	簡平	S36,37,38,39,40,41,42,43
		5	48	準耐二	H14,15,16,17,18
	南ヶ丘団地	8	32	耐二	H4,5,6,7
	栄町(借上)	1	9	中耐四	H13
	北町(借上)	2	9	中耐三	H13
	中央町(借上)	1	4	木二	H14
	芽室センターシティー(借上)	1	30	高耐六	H21
	幸町(借上)	1	6	木二	H21
	第 2 幸町(借上)	1	6	木二	H24
		1	2	木平	H24
	錦町西団地(借上)	1	8	木二	H24
	コンフォート芽室(借上)	1	20	高耐五	H24
郊外地区	上美生団地	1	4	木二	H15
		1	4	木平	H22
合計		139	734		

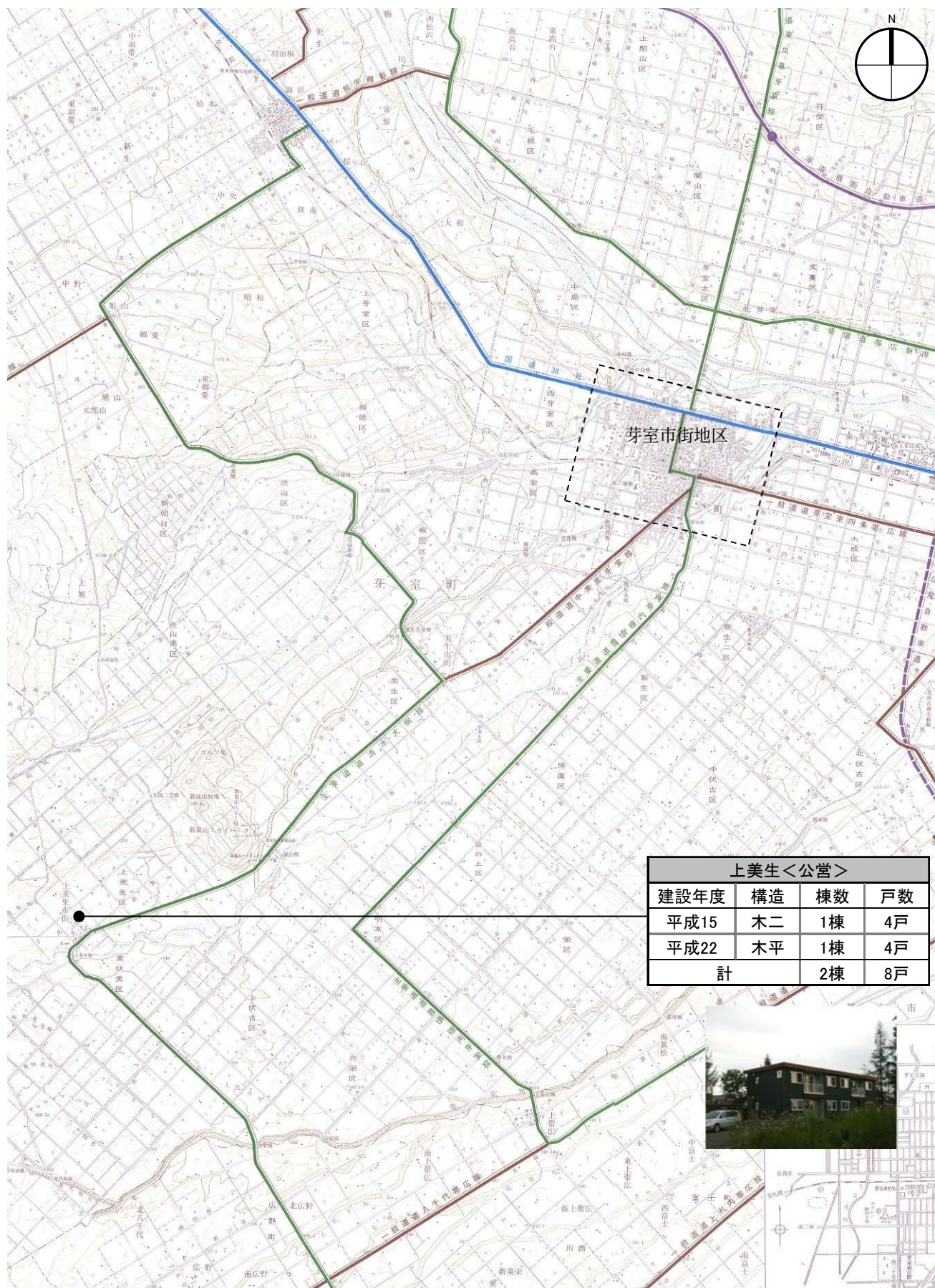
構造別 戸数	木造	7	34	4.6%
	簡易耐火構造平屋建て	68	266	36.2%
	簡易耐火構造 2 階建て	41	244	33.2%
	準耐火構造	10	90	12.3%
	耐火構造	13	100	13.6%

令和元年 6 月 1 日現在

図表 2-3 市街地区公営住宅位置図（※青枠は中心市街地区）



図表 2-4 町内公営住宅の位置図（郊外地区）



(2) 耐用年限¹

令和元年度末現在、町が管理している公営住宅 734 戸のうち、既に 308 戸 (42.0%) が耐用年限を経過しており、518 戸 (70.6%) が耐用年限の 1/2 を経過しています。これらは全て簡易耐火構造の住戸であり、特に平屋建ては全住戸が耐用年限を経過しています。

令和 11 年度には、438 戸の簡易耐火構造住戸が耐用年限を経過し、町が管理する公営住宅の 59.7%になります。

図表 2-5 構造別耐用年限経過戸数

(単位：戸)

団 地 名	構造	棟数	管理戸数	R1年度末時点		R11年度末時点	
				耐用年限 1/2経過	耐用年限 全経過	耐用年限 1/2経過	耐用年限 全経過
市 街 地 区	西園町団地	簡平	39	154	154	154	154
		簡二	8	42	42	42	42
	新西町団地	簡平	8	40	40	40	40
		簡二	7	36		36	36
	高岩団地	簡二(メゾネット)	4	24		24	24
		簡二	6	48		48	48
	西町団地	簡二	12	80		80	8
	新工町団地	準耐二	5			42	
	弥生団地	簡二	4	14		14	14
	花園町西団地	簡平	21	72	72	72	72
		準耐二	5			48	
	南が丘団地	耐二	8			24	
	栄町(借上)	中耐四	1	9			
	北町(借上)	中耐三	2	9			
	中央町(借上)	木二	1	4	4	4	
	芽室センターシティ(借上)	高耐六	1	30			
	幸町(借上)	木二	1	6		6	
	第2幸町(借上)	木二	1	6		6	
		木平	1	2		2	
	錦町西(借上)	木二	1	8		8	
	コソフォート芽室(借上)	高耐五	1	20			
	計		137	726	514	308	650
郊 外 地 区	上美生団地	木二	1	4		4	
		木平	1	4		4	
	計		2	8	4	8	
合計			139	734 100.0%	518 70.6%	308 42.0%	658 89.6%
							438 59.7%

¹ 公営住宅の耐用年限は、耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造 30 年となっており、その 1/2 を経過したものについて建替が可能とされています。また、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」(平成 8 年 8 月 30 日 建設省住総発第 135 号)により、簡易耐火構造の耐用年限は 2 階建て 45 年、平屋建て 30 年となっています。

[illegible]

- 12 -

(3) 住戸タイプの状況

住戸タイプ別の供給状況をみると、1LDK（又は2DK）：2LDK（又は3DK）：3LDKの割合は概ね3：4：3となっています。（29.9%：43.8%：26.3%）

図表 2-7 公営住宅の団地別・型別戸数

団 地 名		1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	合計
市 街 地 区	西園町団地		98 50.0%		96 49.0%		2 1.0%	196 100.0%
	新西町団地		31 40.8%		45 59.2%			76 100.0%
	高岩団地				32 44.4%	40 55.6%		72 100.0%
	西町団地					80 100.0%		80 100.0%
	新工町団地			26 61.9%		16 38.1%		42 100.0%
	弥生団地		2 14.3%		12 85.7%			14 100.0%
	花園町西団地	4 3.3%	71 59.2%	34 28.3%	1 0.8%	10 8.3%		120 100.0%
	南が丘団地			9 28.1%		23 71.9%		32 100.0%
	栄町(借上)			6 66.7%		3 33.3%		9 100.0%
	北町(借上)			9 100.0%				9 100.0%
	中央町(借上)			2 50.0%		2 50.0%		4 100.0%
	芽室センターシティ(借上)	6 20.0%		12 40.0%		12 40.0%		30 100.0%
	幸町(借上)			6 100.0%				6 100.0%
	第2幸町(借上)	2 25.0%		6 75.0%				8 100.0%
	錦町西(借上)			8 100.0%				8 100.0%
	コンフォート芽室(借上)	5 25.0%		10 50.0%		5 25.0%		20 100.0%
計		17 2.3%	202 27.9%	128 17.6%	186 25.6%	191 26.3%	2 0.3%	726 100.0%
郊 外 地 区	上美生団地			8 100.0%				8 100.0%
	計	0	0	8 100.0%	0	0	0	8 100.0%
合計		17 2.3%	202 27.6%	136 18.5%	186 25.3%	191 26.0%	2 0.3%	734 100.0%

令和元年6月1日現在

(4) 住戸内の整備状況

浴室は、概ね昭和45年度以降に竣工した438戸(59.7%)で浴室のみ、平成4年度以降に竣工した256戸(34.9%)で浴室、浴槽がともに整備されています。

3箇所給湯設備は、平成4年度以降に竣工した224戸(30.5%)で整備されています。

住戸内の高齢化対応を満たしている住戸は184戸(25.1%)で整備されています。

図表 2-8 住戸内の整備状況戸数

(単位：戸)

団地名		構造	棟数	管理戸数	設備			高齢化対応				
					浴室有	水洗化済	3箇所給湯有	未整備	準じる(※1)	満たす(※2)	段差解消+手摺設置のみ	
市街地区	西園町団地	簡平	39	154	△	154	154		154			
		簡二	8	42	△	42	42		42			
	新西町団地	簡平	8	40	△	40	40		40			
		簡二	7	36	△	36	36		36			
	高岩団地	簡二(※1 不)	4	24	△	24	24		24			
		簡二	6	48	※3	48	48	※3	48			
	西町団地	簡二	12	80	※3	80	80	※3	80			
	新工町団地	準耐二	5	42		42	42	42			42	42
	弥生団地	簡二	4	14	△	14	14		14			
	花園町西団地	簡平	21	72		32	72		72			
		準耐二	5	48		48	48	48			48	48
	南が丘団地	耐二	8	32		32	32	32		32		32
	栄町(借上)	中耐四	1	9		9	9	9			9	9
	北町(借上)	中耐三	2	9		9	9	9			9	9
	中央町(借上)	木二	1	4		4	4	4			4	4
	芽室センターシティ(借上)	高耐六	1	30		30	30	30			30	30
	幸町(借上)	木二	1	6		6	6	6			6	6
	第2幸町(借上)	木二	1	6		6	6	6			6	6
		木平	1	2		2	2	2			2	2
	錦町西(借上)	木二	1	8		8	8	8			8	8
	コソフォート芽室(借上)	高耐五	1	20		20	20	20			20	20
計			137	726	686	726	216	510	32	184	216	
郊外地区	上美生団地	木二	1	4		4	4	4				
		木平	1	4		4	4	4	4			
	計			2	8	8	8	8	8			
合計			139	734	694	734	224	518	32	184	216	
				100%	94.6%	100%	30.5%	70.6%	4.4%	25.1%	29.4%	

注) 「浴室」の欄 △：浴室のみ整備済み、※1準じる(高齢化対策基準に準じる)：平成3年に行われた建築基準法の改正に基づき**高齢化対応仕様**を行っているもの(段差の解消や、手摺の設置、握りやすいレバーハンドルの設置、その他)、※2・満たす(高齢化対応基準を満たす)：平成8年に行われた新公営住宅法に基づき、住戸内・外において**基本的なバリアフリー**を行っているもの、※3長寿命化型改善(高岩団地48戸、西町団地80戸)となった住戸を対象に、平成29年4月以降に現入居者の退去後に給湯設備等を町で設置する。

(5) 共用部分の整備状況

共用階段等の手摺りは、概ね平成4年度以降に竣工した9団地21棟で整備されています。共用玄関の段差解消は、平成4年度以降に竣工した12団地29棟で整備されています。中層（3階建て）以上の4団地のうち、エレベーターは平成13年度竣工の北町（借上）が未整備となっています。

図表 2-9 共用部分の整備状況戸数（共用部分を有している団地のみ）

団 地 名		構造	棟数	管理戸数	共用部分		
					共用部分の手摺り	段差解消	E V 設置
市街地区	高岩団地	簡二	6	48	×	×	—
	西町団地	簡二	12	80	×	×	—
	新工町団地	準耐二	5	42	○	○	—
	花園町西団地	準耐二	5	48	×	○	—
	南が丘団地	耐二	8	32	○	○	—
	栄町(借上)	中耐四	1	9	×	○	○
	北町(借上)	中耐三	2	9	×	○	×
	中央町(借上)	木二	1	4	○	○	—
	芽室センターシティ(借上)	高耐六	1	30	○	○	○
	幸町(借上)	木二	1	6	○	○	—
	第2幸町(借上)	木二	1	6	○	○	—
	錦町西(借上)	木二	1	8	○	○	—
	コンフォート芽室(借上)	高耐五	1	20	○	○	○
郊外地区	上美生団地	木二	1	4	○	○	—
		木平	1	4	○	○	—

令和元年6月1日現在

(6) 屋外の整備状況

駐車場は昭和 59 年度以降に竣工した 14 団地で整備されています。駐輪場は平成 4 年度以降に竣工した 12 団地で整備されています。物置は全団地で整備されています。児童遊園は概ね 40 戸以上の 6 団地で整備されています。

図表 2-10 屋外の整備状況

団 地 名		構造	棟数	管理戸数	屋外の整備状況				
					駐車場	駐輪場	物置	児童遊園	集会所
市街地区	西園町団地	簡平	39	154	×	×	○	○	×
		簡二	8	42	×	×	○		
	新西町団地	簡平	8	40	×	×	○	○	×
		簡二	7	36	×	×	○		
	高岩団地	簡二(メゾネット)	4	24	×	×	○	×	×
		簡二	6	48	×	×	○		
	西町団地	簡二	12	80	○	×	○	○	×
	新工町団地	準耐二	5	42	○	○	○	○	×
	弥生団地	簡二	4	14	×	×	○	×	×
	花園町西団地	簡平	21	72	×	×	○	○	×
		準耐二	5	48	○	○	○		
	南が丘団地	耐二	8	32	○	○	○	○	×
	栄町(借上)	中耐四	1	9	○	○	○	×	×
	北町(借上)	中耐三	2	9	○	○	○	×	×
	中央町(借上)	木二	1	4	○	○	○	×	×
	芽室センターシティ(借上)	高耐六	1	30	○	○	○	×	×
	幸町(借上)	木二	1	6	○	○	○	×	×
	第 2 幸町(借上)	木二	1	6	○	○	○	×	×
		木平	1	2	○	○	○		
	錦町西(借上)	木二	1	8	○	○	○	×	×
	コソフォート芽室(借上)	高耐五	1	20	○	○	○	×	×
郊外地区	上美生団地	木二	1	4	○	○	○	×	×
		木平	1	4	○	○	○		

令和元年 6 月 1 日現在

２．公営住宅入居者の特性

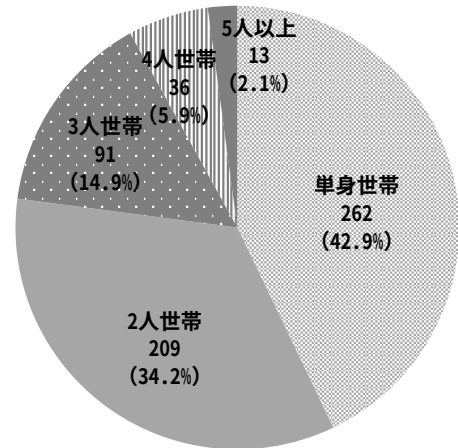
（１）世帯人員別入居状況

令和元（2019）年６月末現在の公営住宅等の入居世帯数は、合計で 611 世帯となっています。

世帯人員別での入居状況は単身世帯が 262 世帯（42.9%）、２人世帯は 209 世帯（34.2%）、３人世帯は 91 世帯（14.9%）となっています。

地区別世帯数は市街地区 603 世帯（98.7%）、郊外地区 8 世帯（1.3%）となっています。

図表 2-11 世帯人員別世帯数



図表 2-12 団地別世帯数の状況

地区	地区	団地		建設年度	構造	戸数	世帯数	世帯人員					
								単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	
公営	市街地区	1	西園町団地	S45～46	簡平	154	137	82	40	10	4	1	
				S48～49	簡二	42	32	11	13	7	1		
		2	新西町団地	S48～49	簡平	40	25	15	8	2			
				S50～51	簡二	36	24	13	9	2			
		3	高岩団地	S52～53	簡二	24	17	5	3	5	3	1	
				S54～58	簡二	48	40	7	15	10	5	3	
		4	西町団地	S59～H2	簡二	80	69	16	29	13	10	1	
		5	新工町団地	H9～11	準耐二	42	36	13	14	6	3		
		6	弥生団地	S51	簡二	14	11	3	4	4			
		7	花園町西団地	S36～43	簡平	72	50	34	12	4			
				H14～18	準耐二	48	46	13	21	7	3	2	
		8	南が丘団地	H4～7	耐二	32	25	4	9	8	2	2	
		9	栄町(借上)	H13	中耐四	9	9	1	6		1	1	
		10	北町(借上)	H13	中耐三	9	9	4	4	1			
		11	中央町(借上)	H14	木二	4	4	2	1	1			
		12	芽室センターシティ(借上)	H21	高耐六	30	29	15	6	4	2	2	
		13	幸町(借上)	H21	木二	6	6	3	2	1			
	14	第2幸町(借上)	H24	木二	6	6	4	2					
			H24	木平	2	2		2					
	15	錦町西(借上)	H24	木二	8	8	3	4	1				
	16	コンフォート芽室(借上)	H24	高耐五	20	18	11	4	2	1			
	小計						726 100.0%	603 83.1% 100.0%	259 43.0%	208 34.5%	88 14.6%	35 5.8%	13 2.2%
	郊外地区	17	上美生団地	H15	木二	4	4	1		2	1		
H22				木平	4	4	2	1	1				
小計						8 100.0%	8 100.0% 100.0%	3 37.5%	1 12.5%	3 37.5%	1 12.5%	0 0.0%	
合計						734 100.0%	611 83.2% 100.0%	262 42.9%	209 34.2%	91 14.9%	36 5.9%	13 2.1%	

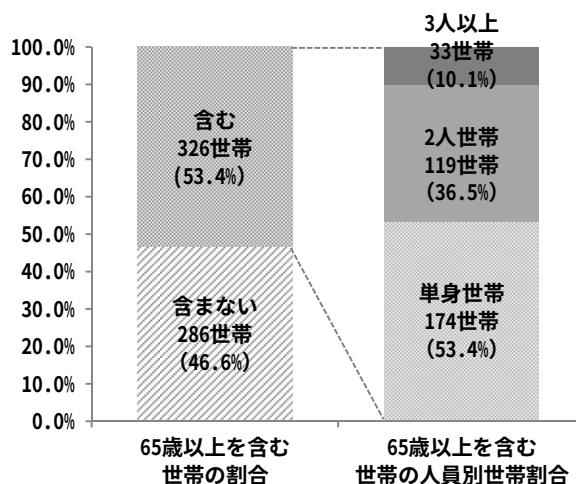
(2) 高齢世帯等の入居状況

全入居世帯(611世帯)の内、65歳以上の高齢者を含む世帯は326世帯(53.4%)となっています。

高齢者世帯の内訳を見ると単身世帯が最も多く174世帯(53.4%)、次いで2人世帯が119世帯(36.5%)と小規模世帯が9割近くを占めています。

また、障がい者を含む世帯は69世帯(11.3%)、生活保護世帯は83世帯(13.6%)となっています。

図表 2-13 65歳以上高齢者の状況



図表 2-14 65歳以上高齢者・障がい者・生活保護世帯等の入居状況

地区	団地	構造	戸数	団地 世帯数 計	65歳以上を含む世帯				障がい 者を含 む世帯	生活保 護世帯
					計	単身 世帯	2人 世帯	3人 以上		
市街 地区	1 西園町団地	簡平	154	137	90 65.7%	59	27	4	17	83
		簡二	42	32	20 62.5%	8	9	3	1	
	2 新西町団地	簡平	40	25	14 56.0%	10	4		2	
		簡二	36	24	13 54.2%	7	6		2	
	3 高岩団地	簡二	24	17	8 47.1%	2	2	4	3	
		簡二	48	40	14 35.0%	2	9	3	1	
	4 西町団地	簡二	80	69	25 36.2%	4	16	5	8	
	5 新工町団地	準耐二	42	36	17 47.2%	12	5		5	
	6 弥生団地	簡二	14	11	2 18.2%	1		1		
	7 花園町西団地	簡平	72	50	33 66.0%	23	7	3	6	
		準耐二	48	46	22 47.8%	9	11	2	7	
	8 南が丘団地	耐二	32	25	10 40.0%	1	6	3	3	
	9 栄町（借上）	中耐四	9	9	3 33.3%		3		3	
	10 北町（借上）	中耐三	9	9	2 22.2%	2			2	
	11 中央町（借上）	木二	4	4	2 50.0%		1	1		
	12 芽室センターシティ（借上）	高耐六	30	29	18 62.1%	12	3	3	6	
	13 幸町（借上）	木二	6	6	6 100.0%	3	2	1		
木二		6	6	4 66.7%	3	1		1		
14 第2幸町（借上）	木平	2	2	2 100.0%		2				
15 錦町西（借上）	木二	8	8	5 62.5%	3	2				
16 コンフォート芽室（借上）	中耐五	20	18	13 72.2%	10	3		2		
小計			726	603 100.0%	323 53.6% 100.0%	171 52.9%	119 36.8%	33 10.2%	69 11.4%	83 13.8%
郊外 地区	17 上美生地区	木二	4	4	1 25.0%	1				
		木平	4	4	2 50.0%	2				
	小計			8	8 100.0%	3 37.5% 100.0%	3 100.0%			
合 計			734	611 100.0%	326 53.4% 100.0%	174 53.4%	119 36.5%	33 10.1%	69 11.3%	83 13.6%

資料：町調べ(令和元年6月1日現在)

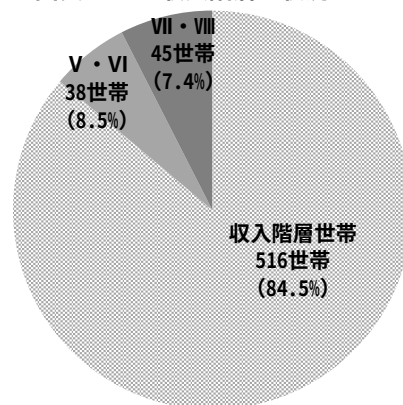
(3) 公営住宅入居者の収入の状況

公営住宅入居者の収入状況は、収入階層Ⅰ～Ⅳが516世帯(84.5%)、Ⅴ・Ⅵ階層は38世帯(8.5%)、Ⅶ・Ⅷ階層は45世帯(7.4%)となっています。

その他、未申告世帯や収入超過世帯、高額所得世帯は合わせて12世帯となっています。

(※図表 2-16「その他」は収入申告未提出の為、収入分位不明の世帯。)

図表 2-15 収入階層の状況



図表 2-16 公営住宅入居者の収入階層の状況

地区	団地		構造	戸数	世帯数	収入分位別世帯数								その他
						I 0-10	II 10-15	III 15-20	IV 20-25	V 25-32.5	VI 32.5-40	VII 40-50	VIII 50-	
市街地区	1	西園町団地	簡平	154	137	447	22	22	25	23	15	20	25	12
			簡二	42	32									
	2	新西町団地	簡平	40	25									
			簡二	36	24									
	3	高岩団地	簡二	24	17									
			簡二	48	40									
	4	西町団地	簡二	80	69									
	5	新工町団地	準耐二	42	36									
	6	弥生団地	簡二	14	11									
	7	花園町西団地	簡平	72	50									
			準耐二	48	46									
	8	南が丘団地	耐二	32	25									
	9	栄町(借上)	中耐四	9	9									
	10	北町(借上)	中耐三	9	9									
	11	中央町(借上)	木二	4	4									
	12	芽室センターシティ(借上)	高耐六	30	29									
	13	幸町(借上)	木二	6	6									
14	第2幸町(借上)	木二	6	6										
		木平	2	2										
15	錦町西(借上)	木二	8	8										
16	コンフォート芽室(借上)	中耐五	20	18										
郊外地区	17	上美生地区	木二	4	4									
			木平	4	4									
合 計				734	611	447	22	22	25	23	15	20	25	
					100.0%	73.2%	3.6%	3.6%	4.1%	3.8%	2.5%	3.3%	4.1%	
						516				38		45		12
						84.5%				8.5%		7.4%		2.0%

<参考：公営住宅家賃制度>

公営住宅の家賃制度は、入居者の収入に応じ8段階に階層を分けています。なお、公営住宅の入居はⅠ～Ⅳ(収入階層)となっています。

- ・Ⅰ～Ⅳ(収入階層)
- ・Ⅴ・Ⅵ
- ・Ⅶ・Ⅷ

収入分位 (%)	入居者の収入(円)	家賃算定基礎額(円)
Ⅰ 0～10	0～104,000	34,400
Ⅱ 10～15	104,001～123,000	39,700
Ⅲ 15～20	123,001～139,000	45,400
Ⅳ 20～25	139,001～158,000	51,200
Ⅴ 25～32.5	158,001～186,000	58,500
Ⅵ 32.5～40	186,001～214,000	67,500
Ⅶ 40～50	214,001～259,000	79,000
Ⅷ 50～	259,001～	91,100

(4) 入居・応募状況

平成26～30年度の入居・応募状況は、116戸の入居に対し135世帯の応募があり、1.2倍の倍率となっています。

図表2-17 団地別入居・応募状況（単位：世帯）

団地名	平成26年度			平成27年度			平成28年度			平成29年度			平成30年度			合 計		
	入居	応募	倍率	入居	応募	倍率	入居	応募	倍率	入居	応募	倍率	入居	応募	倍率	入居	応募	倍率
西園町団地	3			14			3									20		
新西町団地	2			0			2						1			5		
高岩団地	1			1			1			1						4		
西町団地	4			1			4			4			1			14		
新工町団地	1			9			3			4			6			23		
弥生団地	2															2		
花園町西団地	3			2						2			1			8		
南が丘団地				4						2			3			9		
栄町(借上)	1															1		
北町(借上)	1			2									1			4		
中央町(借上)				0			1						1			2		
芽室センターシティ(借上)	4			2			1			1			1			9		
幸町(借上)				1												1		
第2幸町(借上)										1						1		
錦町西(借上)	1									1			1			3		
コソフォート芽室(借上)							1			1			3			5		
上美生団地	2			1			1						1			5		
合 計	25	31	1.2	37	36	1.0	17	22	1.3	17	31	1.8	20	15	0.8	116	135	1.2

※各年年度末現在

３．公営住宅入居者の意向（概要抜粋）

（１）調査概要

- ①調査目的 芽室町公営住宅等長寿命化計画の策定にあたり、本町の公営住宅入居者の住宅に対する評価や改善意向等に関する傾向を把握し、計画策定の基礎資料とするものです。
- ②調査対象 本町の公営住宅の全入居者（令和元年８月末現在）
- ③調査日程 令和元年８月２８日～９月３０日
- ④調査方法 アンケート調査（郵送による配布、持参もしくは郵送による回収）
- ⑤回収票数 配布 611 世帯：回収 231 票（全体回収率 37.8%）

<団地別内訳>

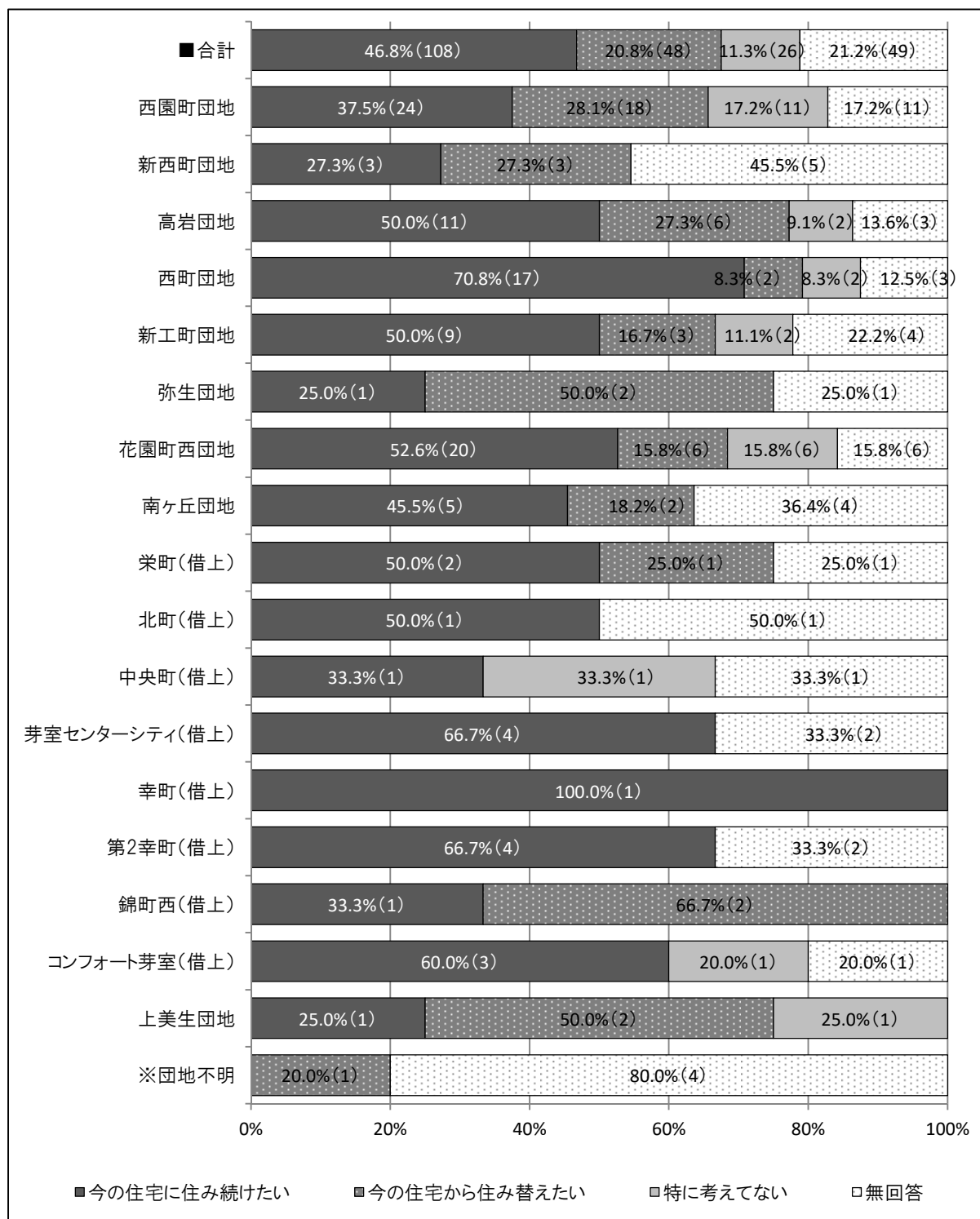
地区	団地名	戸数	世帯数 (配布数)	回収数	回収率
市街地区	1 西園町団地	196	169	64	37.9%
	2 新西町団地	76	49	11	22.4%
	3 高岩団地	72	57	22	38.6%
	4 西町団地	80	69	24	34.8%
	5 新工町団地	42	36	18	50.0%
	6 弥生団地	14	11	4	36.4%
	7 花園町西団地	120	96	38	39.6%
	8 南が丘団地	32	25	11	44.0%
	9 栄町（借上）	9	9	4	44.4%
	10 北町（借上）	9	9	2	22.2%
	11 中央町（借上）	4	4	3	75.0%
	12 芽室センターシティ（借上）	30	29	6	20.7%
	13 幸町（借上）	6	6	1	16.7%
	14 第2幸町（借上）	8	8	6	75.0%
	15 錦町西（借上）	8	8	3	37.5%
	16 コンフォート芽室（借上）	20	18	5	27.8%
郊外地区	17 上美生団地	8	8	4	50.0%
団地不明				5	
合計		734	611	231	37.8%

(2) 調査結果（抜粋集計）

【抜粋集計①】今後の入居意向

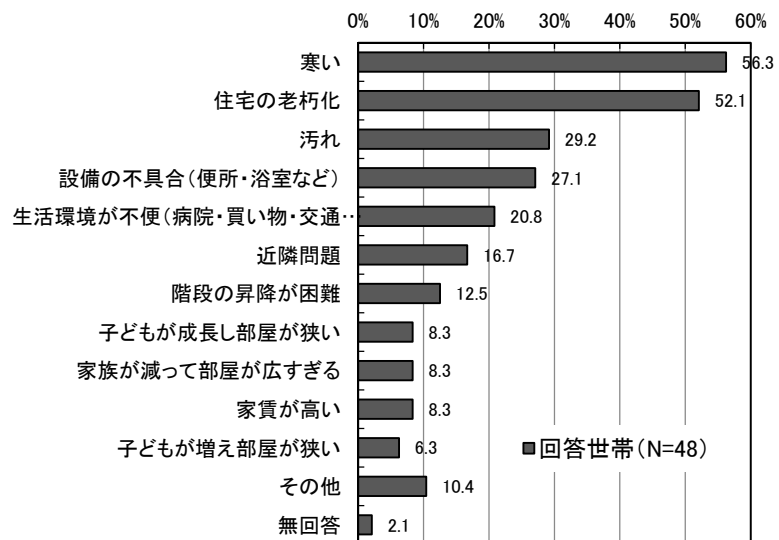
- ・今後の入居意向は、全団地の合計を見ると「今の住宅に住み続けたい」が最も多く 46.8%となっています。なお、「特に考えていない」の 11.3%と合わせると約 6 割が継続入居意向となっています。

[※グラフの（ ）は回答世帯数を示します。]



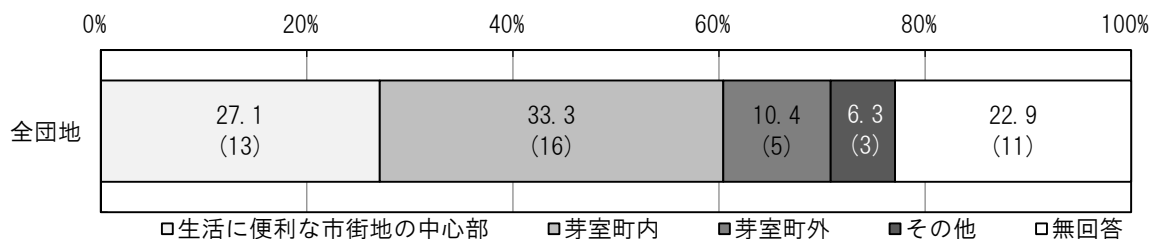
【抜粋集計②】 住み替えたい理由（抜粋集計①「今の住宅から住み替えたい」選択者）

- ・①にて「今の住宅から住み替えたい」選択者に対する住み替えたい理由（複数回答）は、「寒い」が最も多く 56.3% となっています。
- ・以下、「住宅の老朽化」が 52.1%、「汚れ」が 29.2% となっています。



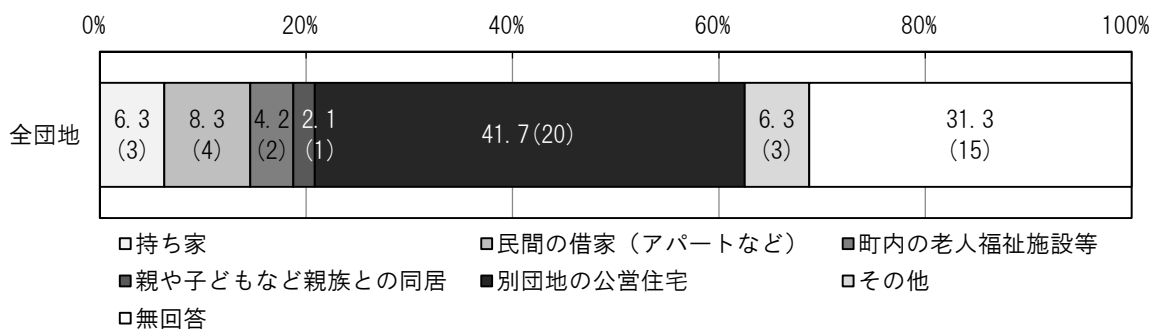
【抜粋集計③】 住み替えたい理由（抜粋集計①「今の住宅から住み替えたい」選択者）

- ・①にて「今の住宅から住み替えたい」選択者に対する希望の住み替え先は、「芽室町内」が最も多く 33.3%、次いで「生活に便利な市街地の中心部」が 27.1% となっています。



【抜粋集計④】 希望する住宅の種類（抜粋集計①「今の住宅から住み替えたい」選択者）

- ・①にて「今の住宅から住み替えたい」の選択者に対する希望の住み替え先は、無回答を除くと「別団地の公営住宅」が最も多く 41.7%、次いで「賃貸住宅（アパートなど）」が 8.3% となっています。



【抜粋集計⑤】住宅に対する満足度

・住宅の部位ごとの満足度で「問題がある」と回答した票数の合計を見ると、「サッシやドア」、「床・壁紙・天井」、「浴室」等で課題が多く挙げられています。

※回収数の内 50%以上が「問題ある」と返答した項目は■、30%以上は■としています。（回収数 3 票以下の団地はハッチングをしていません）

『問題ある』の回答数															
種別	団地名	建設年度	構造	「世帯数／配布数」	「回収数」	① 水道管・排水管	② サッシやドア	③ 台所	④ 洗面や便所	⑤ 浴室	⑥ 床・壁紙・天井	⑦ 室内の段差や手すり	⑧ 屋根・外壁	⑨ 屋外物置等	⑩ その他
公営	西園町団地	S45～49	簡平・簡二	169	64	14 21.9%	25 39.1%	18 28.1%	16 25.0%	18 28.1%	29 45.3%	10 15.6%	23 35.9%	8 12.5%	14 21.9%
	新西町団地	S48～51	簡平・簡二	49	11	5 45.5%	7 63.6%	6 54.5%	5 45.5%	4 36.4%	6 54.5%	3 27.3%	5 45.5%	1 9.1%	2 18.2%
	高岩団地	S52～58	簡二	57	22	2 9.1%	7 31.8%	4 18.2%	6 27.3%	5 22.7%	9 40.9%	3 13.6%	2 9.1%	1 4.5%	6 27.3%
	西町団地	S59～H2	簡二	69	24	5 20.8%	8 33.3%	10 41.7%	11 45.8%	11 45.8%	10 41.7%	4 16.7%	5 20.8%	1 4.2%	2 8.3%
	新工町団地	H9～11	準耐二	36	18	1 5.6%	6 33.3%	6 33.3%	4 22.2%	2 11.1%	3 16.7%		1 5.6%	1 5.6%	1 5.6%
	弥生団地	S51	簡二	11	4	1 25.0%	3 75.0%		1 25.0%	4 100.0%	2 50.0%		2 50.0%		2 50.0%
	花園町西団地	S36～43, H14～18	簡平・準耐二	96	38	7 18.4%	14 36.8%	4 10.5%	5 13.2%	5 13.2%	12 31.6%	2 5.3%	1 2.6%	3 7.9%	4 10.5%
	南が丘団地	H4～7	耐二	25	11	3 27.3%	4 36.4%	3 27.3%	1 9.1%	4 36.4%	6 54.5%		2 18.2%	3 27.3%	2 18.2%
	栄町(借上)	H13	中耐四	9	4		1 25.0%	1 25.0%	1 25.0%		1 25.0%				
	北町(借上)	H13	中耐三	9	2		1 50.0%		1 50.0%	1 50.0%					
	中央町(借上)	H14	木二	4	3		2 66.7%		1 33.3%		1 33.3%			1 33.3%	
	芽室センターシティ(借上)	H21	高耐六	29	6		1 16.7%		1 16.7%		1 16.7%				
	幸町(借上)	H21	木二	6	1										
	第2幸町(借上)	H24	木平・木二	8	6	1 16.7%						1 16.7%	1 16.7%	1 16.7%	1 16.7%
	錦町西(借上)	H24	木二	8	3				1 33.3%			1 33.3%			
	コンフォート芽室(借上)	H24	中耐五	18	5		1 20.0%							1 20.0%	1 20.0%
	上美生団地	H15	木平・木二	8	4										1 25.0%
	団地不明					5		3	1	1	2	2	1	2	
合計				611	231	39 16.9%	83 35.9%	53 22.9%	55 23.8%	56 24.2%	82 35.5%	25 10.8%	44 19.0%	21 9.1%	36 15.6%

【抜粋集計⑥】建替や改修に関する考え

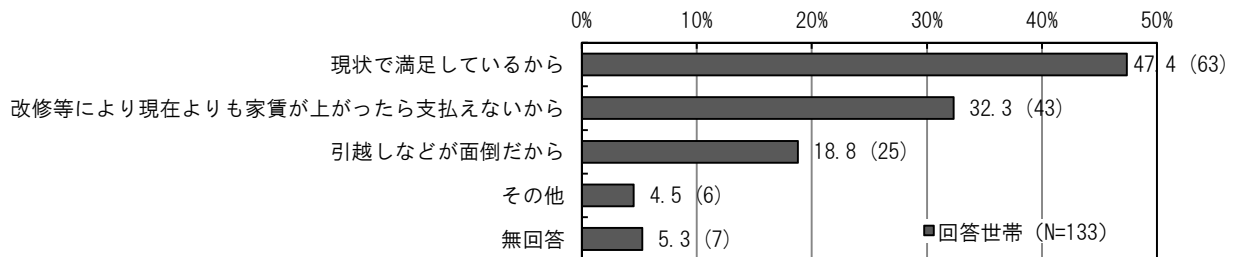
- ・現在お住まいの団地に対する建替えや改修意向については、“建替えや改修（リフォーム）は望まない（今のままでよい）”が57.6%、“改修をして欲しい”は22.5%、“建て替えてほしい”は5.2%となっています。
- ・団地別では、西町団地、弥生団地は“改修（リフォーム）をして欲しい”の回答が最も多くなっています。また、“建て替えをしてほしい”の回答は西園町、新西町、高岩、花園町西団地で少数票が挙げられていますが、過半を占める団地はありません。

[※回収数の内50%以上は■、30%以上は■としています。]

建替えや改修に関する考え										
種別	団地名	建設年度	構造	「世帯数／配布数」	「回収数」	①建替・改修は望まない	②改修してほしい	③建替えてほしい	④その他	⑤無回答
公営	西園町団地	S45～49	簡平・簡二	169	64	29 45.3%	19 29.7%	7 10.9%	1 1.6%	8 12.5%
	新西町団地	S48～51	簡平・簡二	49	11	7 63.6%	0 0.0%	2 18.2%	0 0.0%	2 18.2%
	高岩団地	S52～58	簡二	57	22	12 54.5%	4 18.2%	1 4.5%	1 4.5%	4 18.2%
	西町団地	S59～H2	簡二	69	24	10 41.7%	13 54.2%	0 0.0%	0 0.0%	1 4.2%
	新工町団地	H9～11	準耐二	36	18	11 61.1%	6 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 5.6%
	弥生団地	S51	簡二	11	4	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	花園町西団地	S36～43, H14～18	簡平・準耐二	96	38	24 63.2%	5 13.2%	2 5.3%	0 0.0%	7 18.4%
	南が丘団地	H4～7	耐二	25	11	9 81.8%	1 9.1%	0 0.0%	0 0.0%	1 9.1%
	栄町(借上)	H13	中耐四	9	4	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%
	北町(借上)	H13	中耐三	9	2	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	中央町(借上)	H14	木二	4	3	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	芽室センターシティ(借上)	H21	高耐六	29	6	3 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 50.0%
	幸町(借上)	H21	木二	6	1	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	第2幸町(借上)	H24	木平・木二	8	6	5 83.3%	1 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	錦町西(借上)	H24	木二	8	3	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	コンフォート芽室(借上)	H24	中耐五	18	5	4 80.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%
	上美生団地	H15	木平・木二	8	4	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	団地不明				5	1	1			3
	合計			611	231	133 57.6%	52 22.5%	12 5.2%	2 0.9%	32 13.9%

【抜粋集計⑦】建替えや改修は望まない理由（抜粋集計⑥「建替・改修は望まない」選択者）

- ・⑥で“建替えや改修は望まない”を選択した入居者の理由としては、“現状で満足しているから”が47.4%、“改修等により現在よりも家賃が上がったら支払えないから”が32.3%となっています。



[※複数項目回答があり合計は133にはなりません]

【抜粋集計⑧】特に改修が必要と思われるもの（抜粋集計⑥「改修をしてほしい」選択者）

- ・⑥で“改修をしてほしい”を選択した入居者の住戸内で特に改善してほしい箇所（複数回答）は、「窓の樹脂サッシや玄関ドア等の取替え」「浴室の改善（ユニット化）」が最も多く回答世帯の40.4%、次いで「台所の改善（流し台、給湯器など）」が36.5%となっています。

[※回収数の内50%以上は■、30%以上は■としています。回答が無い団地は掲載していません。]

『特に改善が必要と思われるもの』複数回答															
団地名	建設年度	構造	「世帯数／配布数」	「回答世帯数」	①窓の樹脂サッシや玄関ドア等の取替	②床・内壁・天井	③住宅内のバリアフリー化	④浴室（UB化）	⑤台所（流し台・給湯）	⑥外壁の塗替え等	⑦トイレ（手すり等）	⑧物置等収納の充実	⑨湿気結露対策	⑩その他	⑪無回答
西園町団地	S45～49	簡平・簡二	169	19	7 36.8%	7 36.8%	3 15.8%	8 42.1%	6 31.6%	2 10.5%	4 21.1%	1 5.3%	8 42.1%	6 31.6%	
高岩団地	S52～58	簡二	57	4	2 50.0%		1 25.0%	3 75.0%	2 50.0%		1 25.0%	1 25.0%		1 25.0%	
西町団地	S59～H2	簡二	69	13	4 30.8%	3 23.1%	2 15.4%	7 53.8%	7 53.8%	2 15.4%	6 46.2%		4 30.8%	1 7.7%	
新工町団地	H9～11	準耐二	36	6	3 50.0%	1 16.7%			3 50.0%		1 16.7%		2 33.3%	1 16.7%	
弥生団地	S51	簡二	11	2	2 100.0%			2 100.0%			1 50.0%			1 50.0%	
花園町西団地	S36～43、 H14～18	簡平・準耐二	96	5	2 40.0%	1 20.0%		1 20.0%	1 20.0%	2 40.0%		3 60.0%		1 20.0%	1 20.0%
南が丘団地	H4～7	耐二	25	1									1 100.0%		
第2幸町（借上）	H24	木平・木二	8	1										1 100.0%	
団地不明				1	1						1				
合計			611	52	21 40.4%	12 23.1%	6 11.5%	21 40.4%	19 36.5%	6 11.5%	14 26.9%	5 9.6%	15 28.8%	12 23.1%	1 1.9%

4. 公営住宅の現状整理と対応方針

芽室町の公営住宅の現状、課題に対する対応方針を以下に整理します。

現 状	対 応 方 針
1. 公営住宅ストックの状況 (1) 公営住宅の管理戸数 ・芽室町が管理している公営住宅は 734 戸 ・地区別に見ると、市街地区に 98.9% (726 戸)、上美生の郊外地区に 1.1% (8 戸) ・構造は簡易耐火構造が69.5%、準耐火構造が12.3%、耐火構造が13.6%を占め、近年は簡易耐火構造以外の構造手法へシフトしています ・新耐震基準を満たしていない住戸は全体の55.3% ・令和元年度末現在、全住戸の42.0%が耐用年限を全経過、70.6%が耐用年限の1/2を経過しています ・住戸タイプ別の供給状況は、1LDK (又は 2DK) : 2LDK (又は 3DK) : 3LDK の割合は概ね 3 : 4 : 3 (29.9% : 43.8% : 26.3%)	方針 1 : 適正な管理戸数、ストック活用手法の設定 ・令和元年度末現在で全住戸の42.0%が耐用年数を全経過していますが、これらはすべて昭和40年代建設の簡易耐火構造であり、新耐震基準を満たしていない住棟でもあります。 ・芽室町では前計画であるストック活用計画のプログラムに沿った建替が進められていますが、今後も財政状況を勘案の上、実現可能なプログラムを再設定し、老朽ストックを効率的に解消するため、建替のみならず、改善等によるストックの有効活用手法を設定します。
(2) 住戸内設備の整備状況 ・浴室は、概ね昭和45年度以降に竣工した438戸(59.7%)で浴室のみ、平成4年度以降に竣工した256戸(34.9%)で浴室、浴槽がともに整備 ・3箇所給湯設備は、平成4年度以降に竣工した224戸(30.5%)で整備 ・住戸内の高齢化対応を満たしている住戸は184戸で整備(11.5%)	方針 2 : 居住水準に満たない老朽ストックの解消 ・最低居住水準未達となる浴室未整備住宅や、共用部をはじめとする住戸内の高齢化未対応住棟が見られる老朽団地については、建替事業(移転集約)の実施により早期解消を図ります。 ・長寿命化型改善とする高岩団地、西町団地については、現入居者が退去後に3箇所給湯及び浴槽を町で整備します。
(3) 共用部分の整備状況 ・共用階段等の手摺りは、概ね平成4年度以降に竣工した9団地21棟で整備 ・共用玄関の段差解消は平成4年度以降に竣工した12団地29棟で整備 ・中層(3階建)以上の3団地のうち、エレベーターは平成13年度竣工の北町(借上)が未整備となっています。	
(4) 屋外の整備状況 ・駐車場は、昭和59年度以降に竣工した14団地で整備 ・駐輪場は、平成4年度以降に竣工した12団地で整備 ・物置は、全団地で整備 ・児童遊園は、概ね40戸以上の6団地で整備 ・集会所は別の計画により各地域にコミセンを設置	方針 3 : 駐車場、駐輪場の適切な整備 ・駐車場、駐輪場が整備されていない団地については、団地単位での建替や改善事業の際に併せて整備を行います。
2. 公営住宅入居者の状況 ・令和元年6月1日現在の入居世帯数は611世帯(83.2%) ・単身、2人世帯といった小規模世帯は77.1%、特に高齢世帯では単身世帯が28.5% (174世帯) ・65歳以上の高齢者を含む世帯は326世帯 (53.4%) ・障がい者世帯は69世帯 (11.3%)、生活保護世帯は83世帯 (13.6%) ・収入分位Ⅰ～Ⅳ世帯は516世帯 (84.5%)、Ⅴ・Ⅵ世帯は38世帯 (8.5%)、Ⅶ・Ⅷ世帯は45世帯 (7.4%)	方針 4 : 高齢化に対応した住環境整備 ・高齢世帯率が高く、単身者の割合も増加傾向にあります。 ・また、障がい者世帯の入居も少なくないことから、高齢化に対応し、安心して暮らせる住環境整備を行います。

第3章 長寿命化計画の基本方針と事業手法の判定

1. 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

適切なストックマネジメント²の基盤として、公営住宅ストックの状況を的確に把握し管理することが重要です。それらを基に、長寿命化のための中長期的な修繕計画を策定し、予防保全的な観点から、定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進することが重要です。

公営住宅は、団地・住棟単位で整備・管理・修繕履歴等を整理するとともに、今後は、公営住宅の定期点検を実施、その結果を管理記録等に反映させ、予防保全的な維持管理を実施します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコスト³の縮減に関する方針

今後の公営住宅の維持管理にあたっては、対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図り、従来型の短いサイクルでの更新に比べたライフサイクルコストの縮減を図ります。

² スtockマネジメント：既存の構造物や施設（ストック）を有効に活用し、長寿命化を図る体系的な手法の総称のことです。ストックマネジメントの手法や理論は、施設の社会的な必要性や老朽度を判定したり、改修時の費用と効果などを考え、解体するか、用途を変更するのか、改築するのか、改修するのかを的確に判断し、長期的な管理費用を低減しようとする際に重要となります。

³ ライフサイクルコスト（LCC：Life cycle cost）：製品や構造物、施設等を取得・使用するするために必要な費用の総額のことです。主には企画・設計から維持・管理・廃棄に至る過程（ライフサイクル）の経費の合計額となります。

２．ストック活用手法の選定フロー

（１）ストック活用の手法

ストック活用のための主な手法としては、以下の４つがあります。

①既存ストックの建替え

公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる地区外建替えを含む。）

②全面的改善

以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの

- イ 住戸改善（居住性向上、高齢者対応）
- ロ 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保）
- ハ 屋外・外構部分（高齢者対応）

③個別改善

公営住宅の質の向上のために行う次の改善

- イ 居住性向上
 - ・住戸改善（間取りの改修、給湯設備の設置、電気容量のアップ 等）
 - ・共用部分改善（給水方式の変更、断熱化対応、灯油集中配管設備設置 等）
 - ・屋外・外構改善（雨水貯留施設の設置、集会所の整備・増改築 等）
- ロ 福祉対応
 - ・住戸改善（住戸内部の段差解消、浴室・便所等への手摺設置 等）
 - ・共用部分改善（廊下・階段の手摺設置、中層ＥＶの設置・機能向上 等）
 - ・屋外・外構改善（屋外階段の手摺設置、屋外通路等の幅員確保 等）
- ハ 安全性確保
 - ・住戸改善（台所壁の不燃化、避難経路の確保 等）
 - ・共用部分改善（耐震改修、外壁落下防止改修 等）
 - ・屋外・外構改善（屋外消火栓設置、避難経路となる屋外通路等の整備 等）
- ニ 長寿命化
 - ・住戸改善（浴室の防水向上に資する工事 等）
 - ・共用部分改善（躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、避難施設の耐久性向上 等）
 - ・屋外・外構改善（配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等）

④維持管理

公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等

(2) 標準管理期間

ストック活用手法ごとの標準管理期間は以下のとおりとします。

図表 3-1 標準管理期間

手法		標準管理期間
建替	耐火構造	35 年～70 年
	準耐火構造・簡易耐火構造 2 階建て	23 年～45 年
	木造・簡易耐火構造平屋建て	15 年～30 年
全面的改善		概ね 30 年以上
個別改善		概ね 10 年以上

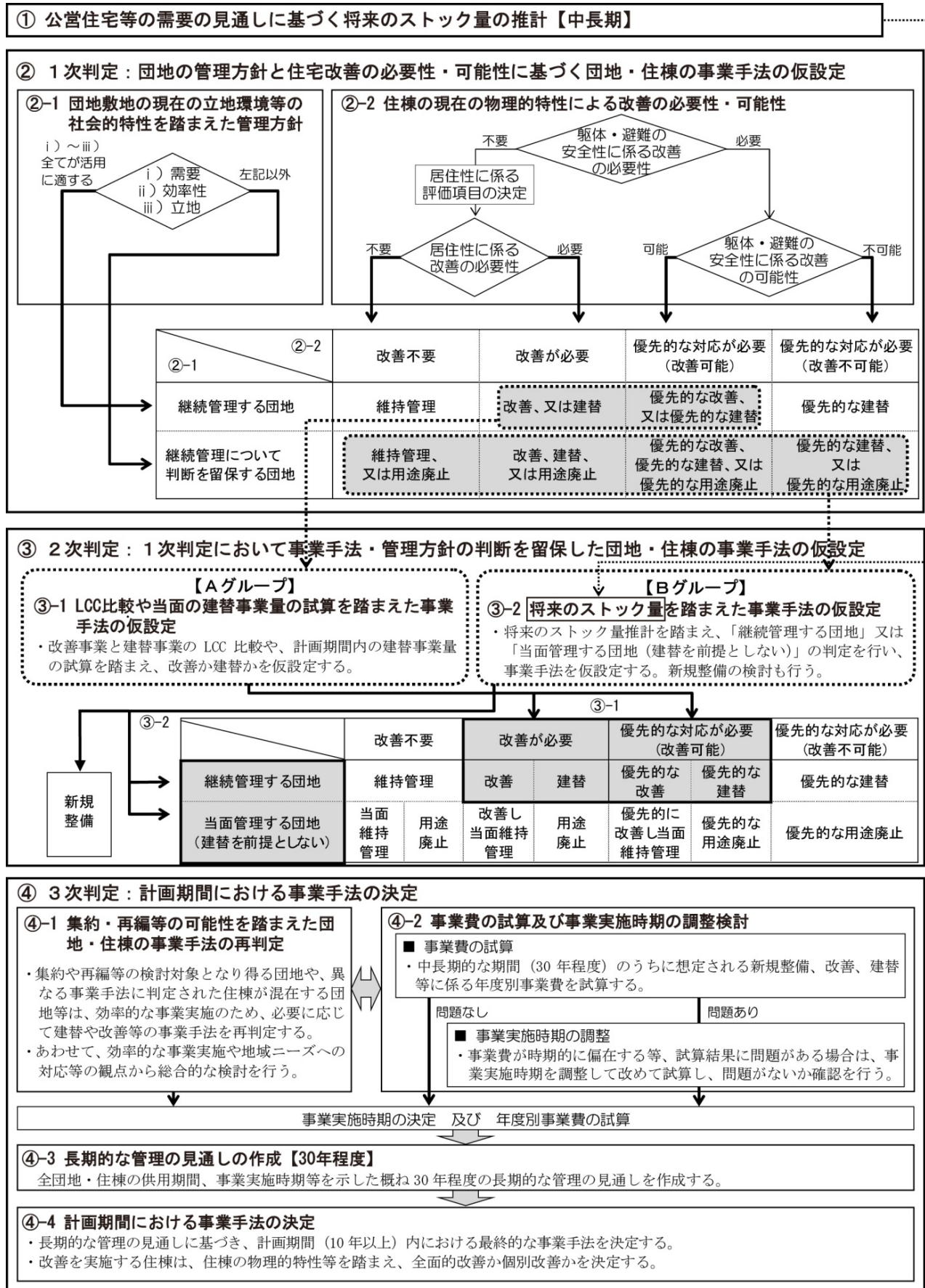
(3) スtock活用手法の選定フロー

事業手法の選定方法としては次頁の図に示すとおり、1 次判定として団地の需要、高度利用の可能性等から、団地の管理方針及び住棟の躯体・避難の安全性や、居住性改善の必要性から、改善の必要性・可能性を判定し、団地・住棟の事業手法を仮設定します。

2 次判定は 1 次判定の結果、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟について、改善・建替事業のライフサイクルコスト比較等や将来ストック量を踏まえて、団地・住棟の事業手法を仮設定します。

3 次判定は 1 次及び 2 次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性、事業実施時期の調整、長期的な管理見通しを検討し、本計画期間内における事業手法を決定します。

図表 3-2 判定及び選定フロー



3. 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

(1) ストック推計プログラムによる将来世帯数の推計

ストック推計プログラムにより、芽室町の将来世帯数を推計します。

芽室町の将来世帯数の推計結果は、計画年次である令和8年（2026年）及び10年後の令和11年前後の推計値を見ると、令和7年（2025年）7,342世帯、令和11年（2030年）7,261世帯と推計されます。

図表 3-3 ストック推計プログラムによる将来世帯数の推計（第5期芽室町総合計画町独自推計使用）

世帯主 の年齢	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	7,149	7,305	7,342	7,261	7,111	6,896	6,752
20歳未満	16	15	15	15	15	15	15
20～24歳	85	75	69	59	46	39	28
25～29歳	228	192	181	173	150	125	112
30～34歳	354	313	269	256	254	234	205
35～39歳	496	404	354	302	285	283	268
40～44歳	694	572	452	396	339	328	335
45～49歳	616	745	624	488	429	371	364
50～54歳	708	642	773	646	507	447	396
55～59歳	575	707	637	767	639	504	454
60～64歳	760	634	767	703	858	723	580
65～69歳	771	741	618	735	683	833	699
70～74歳	552	755	748	628	744	708	872
75～79歳	566	566	778	781	665	783	764
80～84歳	415	489	491	680	676	582	703
85歳以上	312	454	568	635	822	921	957

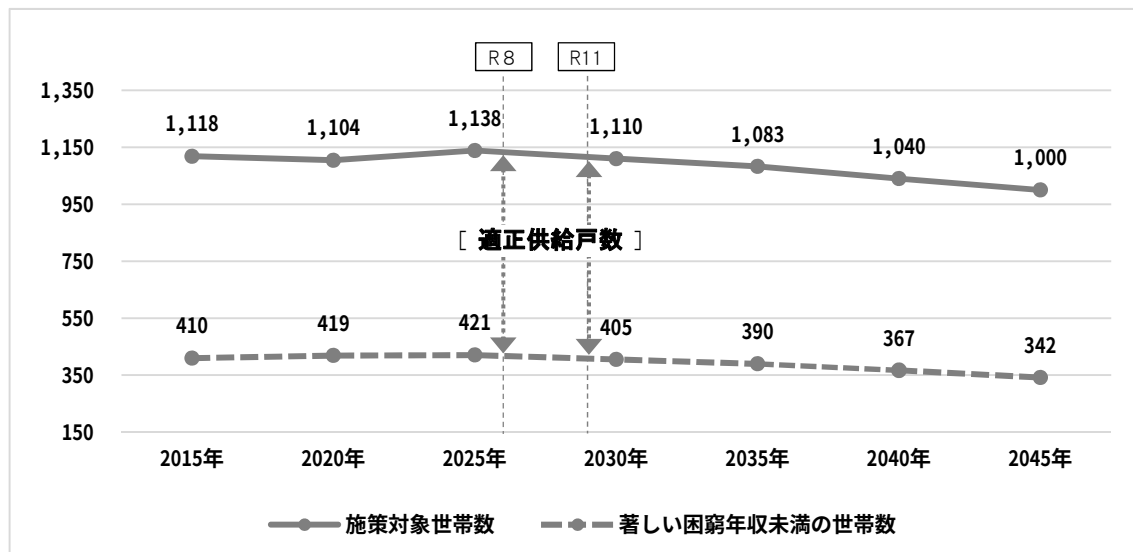
(2) 公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

ストック推計プログラムにより、前述の芽室町の将来世帯数の推計を基に、令和8年（2026年）および令和11年の公営住宅施策対象世帯数、及びそのうち著しい困窮年収⁴未満の世帯数を推計します。

推計結果より、供給不足とならない戸数は、著しい困窮年収未満の世帯数の概ね405世帯以上と想定できます。また、過剰供給とならない戸数は、公営住宅施策対象世帯数の概ね1,110世帯以下となり、適正な供給戸数はこの範囲内と想定できます。

⁴ 著しい困窮年収：世帯年収と民間借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収をいいます。
【計算式】＝民間借家家賃㎡単価×最低居住水準面積÷地域別家賃負担限度率（平均的な相場で借家を借りようとした時に負担できる限度の家賃割合）

図表 3-4 スtock推計プログラム⁵による公営住宅施策対象世帯及び著しい困窮年収未満世帯数の推計



図表 3-5 公営住宅の施策対象世帯数の推計

[2025 年]

住宅 の所有 関係	世帯 人員	第Ⅰ 分位	第Ⅱ 分位	第Ⅲ 分位	第Ⅳ 分位	第Ⅴ 分位	合計
		0 ～ 214	214 ～ 355	314 ～ 428	428 ～ 633	633 ～	
借家	1人	249	110	49	0	0	407
	2人	203	90	58	3	0	353
	3人	88	43	49	2	0	183
	4人	35	21	58	12	0	126
	5人	10	7	22	8	0	47
	6人～	10	5	5	3	0	22
	合計	594	275	240	28	0	1,138

[2030 年]

住宅 の所有 関係	世帯 人員	第Ⅰ 分位	第Ⅱ 分位	第Ⅲ 分位	第Ⅳ 分位	第Ⅴ 分位	合計
		0 ～ 201	201 ～ 355	295 ～ 400	400 ～ 598	598 ～	
借家	1人	245	114	67	0	0	427
	2人	183	85	52	11	0	332
	3人	79	37	53	3	0	172
	4人	28	13	48	21	0	111
	5人	8	4	20	13	0	45
	6人～	11	5	5	4	0	25
	合計	554	259	245	52	0	1,110

図表 3-6 著しい困窮年収未満世帯数の推計

[2025 年]

世帯人員	第Ⅰ 分位	第Ⅱ 分位	第Ⅲ 分位	第Ⅳ 分位	第Ⅴ 分位	合計
	0 ～ 214	214 ～ 314	314 ～ 428	428 ～ 633	633 ～	
1人	132	0	0	0	0	132
2人	133	0	0	0	0	133
3人	87	0	0	0	0	87
4人	35	5	0	0	0	40
5人	10	4	0	0	0	14
6人以上	10	5	0	0	0	15
合計	406	14	0	0	0	421

[2030 年]

世帯人員	第Ⅰ 分位	第Ⅱ 分位	第Ⅲ 分位	第Ⅳ 分位	第Ⅴ 分位	合計
	0 ～ 201	201 ～ 295	295 ～ 400	400 ～ 598	598 ～	
1人	138	0	0	0	0	138
2人	127	0	0	0	0	127
3人	79	0	0	0	0	79
4人	28	5	0	0	0	34
5人	8	3	0	0	0	11
6人以上	11	5	0	0	0	16
合計	392	13	0	0	0	405

⁵ スtock推計プログラム：国土交通省による「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年改訂）」に合わせて公開されたプログラムのことです。Stock推計により算定された結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等を含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計するものです。公的賃貸住宅の他、サービス付き高齢者向け住宅や、民間賃貸住宅の活用等、地域の実情に応じた対応を検討するために参考とする数値です。

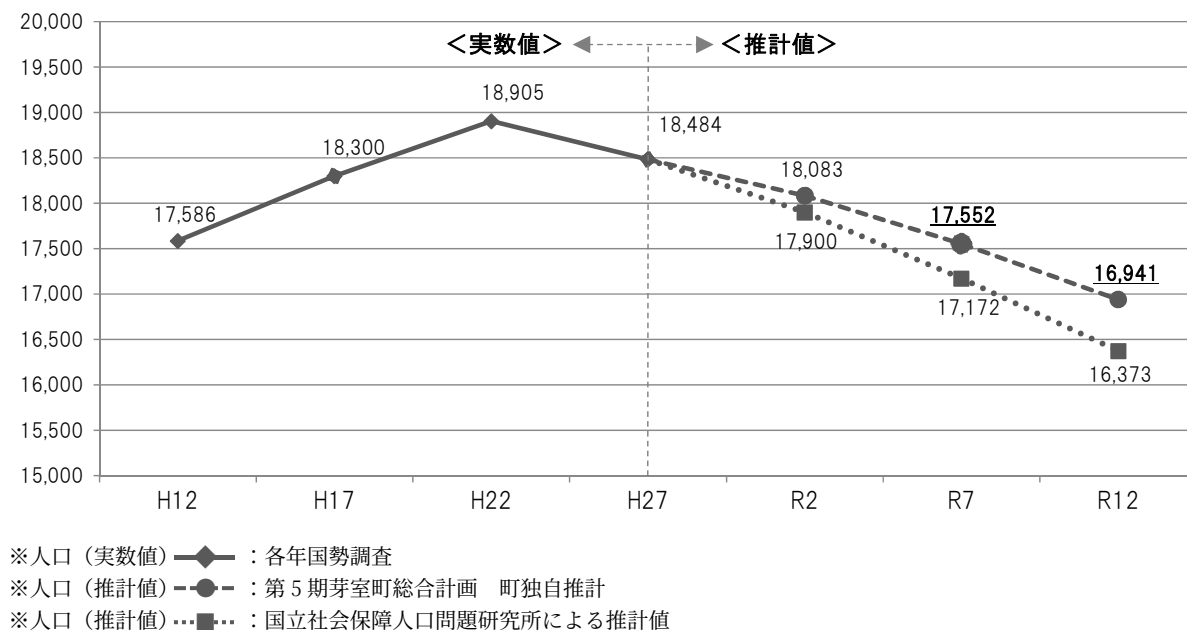
（※なお後述図表 3-10 の将来世帯数の推計とは、上記推計目的および手法が異なるため、同数とはなりません。）

(3) 人口の推移と将来推計

芽室町の人口は平成22年をピークに減少傾向に転じ、平成27年で18,484人となっています。

第5期芽室町総合計画では、本計画期間の前年となる令和7年は17,552人、令和12年は16,941人と推計しています。また、国立社会保障人口問題研究所では、令和7年は17,172人、令和12年は16,373人と推計しています。

図表 3-7 人口の推移（実数値と推計値）

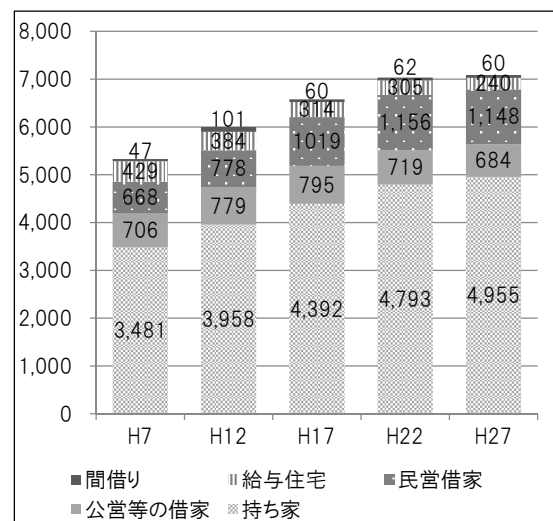


(4) 住宅所有関係別世帯数、平均世帯人員の推移

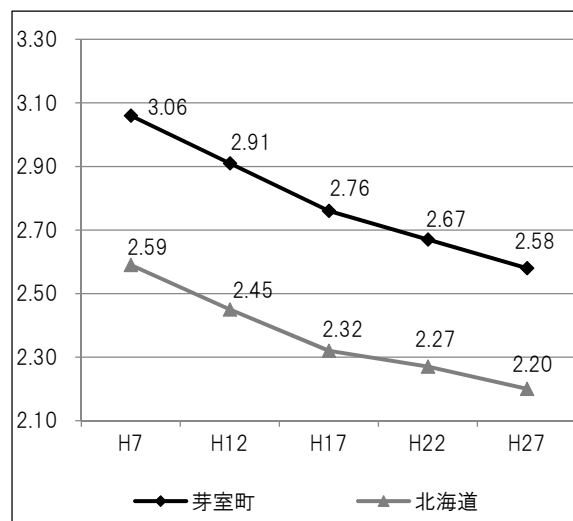
住宅所有関係別世帯数の推移をみると、「公営等の借家」世帯数は平成17年以降減少傾向となっています。

世帯人員は平成7年から20年間の全道推移と同様に減少傾向で推移し、平成27年には2.58人となっています。

図表 3-8 住宅所有関係別世帯数の推移



図表 3-9 世帯人員の推移



(5) 公営住宅等の必要戸数の想定

令和8年の公営住宅等必要戸数を想定します。想定の基本となる人口は『第5期芽室町総合計画』による町独自推計人口を使用します。

推計結果は下表となり令和7年の住宅に住む一般世帯数は7,690世帯程度、令和12年は7,820世帯程度と想定できます。

図表 3-10 人口・世帯数の想定

	実数値（国勢調査）			推計値		
	2005年 (H17年)	2010年 (H22年)	2015年 (H27年)	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)
人口	18,300	18,905	18,484	—	—	—
	推計値（第5期芽室町総合計画 町独自推計）			18,083	17,552	16,941
世帯数（一般世帯）	6,615	7,080	7,149	7,556	7,765	7,901
住宅居住世帯率(%)	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99
住宅に住む一般世帯	6,580	7,035	7,087	7,480	7,690	7,820

※将来世帯数：都道府県の将来世帯主率（都道府県のみ公表）を芽室町の場合に置換し世帯主率を人口に掛けた値です。
（置換＝道の世帯数と芽室町の世帯数の国調実績格差を元に格差の将来値についてトレンド推計）

※住宅居住世帯率：平成17年からの国勢調査の推移により0.99%と想定します。

※住宅に住む一般世帯数：世帯数の推計値に住宅居住世帯率とした0.99%を乗じた数値です。

公営等の借家世帯比率は平成17年から27年の10年間で約2.4%減少しています。

令和元年現在の世帯数は611世帯であり令和2年度を同程度とした場合、構成比は8.2%となります。今後も同傾向により緩やかに減少が続くと想定し、令和7年で7.0%、令和12年で5.8%と仮定します。これに住宅に住む一般世帯数を乗じると公営等の借家世帯数の推計は下表となります。

図表 3-11 住宅に住む一般世帯数の想定

	実数値			推計値		
	H17	H22	H27	R2	R7	R12
住宅に住む一般世帯	6,580 100.0%	7,035 100.0%	7,087 100.0%	7,480 100.0%	7,690 100.0%	7,820 100.0%
持ち家	4,392 66.7%	4,793 68.1%	4,955 69.9%	5,340 71.4%	5,580 72.6%	5,770 73.8%
借家	2,128 32.3%	2,180 31.0%	2,072 29.3%	2,070 27.8%	2,050 26.6%	1,990 25.4%
公営等の借家	795 12.1%	719 10.2%	684 9.7%	610 8.2%	540 7.0%	450 5.8%
民営借家	1,019 15.5%	1,156 16.4%	1,148 16.2%	1,210 16.2%	1,250 16.2%	1,270 16.2%
給与住宅	314 4.8%	305 4.3%	240 3.4%	250 3.4%	260 3.4%	270 3.4%
間借り	60 0.9%	62 0.9%	60 0.8%	60 0.8%	60 0.8%	60 0.8%

以上により、計画期間の最終年次となる令和8年度の公営住宅等必要戸数は、前年となる令和7年の推計値である540世帯と同程度、また、計画策定後10年の節目となる令和11年度の必要戸数は令和12年の450世帯と同程度と想定します。

入居戸数（管理戸数） ＜令和元年＞		将来想定必要戸数 ＜令和8年＞	＜令和11年＞
611戸（734戸）	→	540戸程度 （535～545戸）	450戸程度 （445～455戸）

4. 事業手法の判定

長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和元年度現在で町が管理している公営住宅 139 棟 734 戸としますが、事業手法の判定においては、町が供給する 129 棟 640 戸を対象とし、借上公営住宅の 10 棟 94 戸は除外します。

(1) 1次判定

1次判定は、「①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討により、事業手法を仮設定します。

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

下記3項目（需要、効率性、立地）のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

■需要による判定

- ・団地の入居率について判定します。
 - 町が管理している公営住宅全体の入居率が83.2%であることを踏まえ、入居率が80%以下の場合、需要が低いと判定します。

■効率性による判定

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、団地の建替事業の効率性を評価します。
 - 市街化区域内の第一種または第二種低層住居専用地域、もしくは都市計画区域外である場合は、建替事業の効率性が低いと判定します。

■立地による判定

- ・災害危険区域等の内外について判定します。
 - 団地の敷地が災害危険区域内等（洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域等）に指定されている場合は、公営住宅の立地として適さないと判定します。

図表 3-12 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

地区	団地名	需要[入居率]	効率性[市街地]	立地[災害区域]	1次判定①
市街	西園町	86.2%	一中高	—	継続管理
	新西町	64.5%	一中高	—	判断留保
	高岩	79.2%	一中高	—	判断留保
	西町	86.3%	一中高	—	継続管理
	新工町	85.7%	二中高	—	継続管理
	弥生	78.6%	一低	—	判断留保
	花園町西	80.0%	一低	—	判断留保
	南ヶ丘	78.1%	一低・二中高	—	判断留保
郊外	上美生	100.0%	都市計画区域外	—	判断留保

効率性：「一低」第一種低層住居専用地域

「一中高」「二中高」：第一種・第二種中高層住居専用地域

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性から住棟の改善の必要性や可能性について判定し、4区分（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）、改善が必要、改善不要に分類します。

■躯体の安全性に係る改善の必要性・可能性の判定

i) 耐震改修の必要性を判定します。

➢S56 年度以降の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は耐震性を有すると判断します。

➢S56 年度以前の建築基準法施行令（旧耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は耐震診断結果に基づいて判断します。

ii) 耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

■避難の安全性に係る改善の必要性・可能性の判定

i) 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。

ii) 二方向避難、防火区画が確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画確保の可能性を評価します。

■（躯体・避難の安全性に問題がない場合）居住性の判定

・以下の項目について現状を評価し、改善の必要性について判定します。

➢設備：浴槽及び3箇所給湯の設置状況

➢住戸内の高齢化対応（段差解消・手摺り設置）状況

図表 3-13 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性			1次判定②
								設備		高齢化 対応	
								浴槽	3箇所 給湯		
市街	西園町	S45～48	簡平	39	154	△	○	×	×	×	改善必要
		S48,49	簡二	8	42	△	○	×	×	×	改善必要
	新西町	S48,49	簡平	8	40	○	○	×	×	×	改善必要
		S50,51	簡二	7	36	△	○	×	×	×	改善必要
	高岩	S52,53	簡二(ｽﾌﾟﾚｯﾄ)	4	24	△	○	×	×	×	改善必要
		S54～58	簡二(階段室)	6	48	○一部△	○	○	一部	×	改善必要
	西町	S59～H2	簡二	12	80	○	○	○	一部	×	改善必要
	新工町	H9～12	準耐二	5	42	○	○	○	○	○	改善不要
	弥生	S51	簡二	4	14	○	○	○	×	×	改善必要
	花園町西	S36～43	簡平	21	72	○	○	×	×	×	改善必要
		H14～18	準耐二	5	48	○	○	○	○	○	改善不要
	南ヶ丘	H4～7	耐二	8	32	○	○	○	○	○	改善不要
郊外	上美生	H15	木二	1	4	○	○	○	○	○	改善不要
		H22	木平	1	4	○	○	○	○	○	改善不要
合計				129	640						

△：簡易診断結果による耐震性確認

③ 1次判定結果

1次判定「①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

以下の2つのグループについては、2次判定を行った上で、事業手法を仮設定します。

■ Aグループ：継続管理する団地

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、2次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

■ Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定を実施し、改めて「維持管理」や「用途廃止」等について判定します。

図表 3-14 1次判定結果（事業手法の仮設定）

		②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		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）
①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
		新工町	西園町 西町	（該当なし）	（該当なし）
				Aグループ	
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
		花園町西[準耐二] 南ヶ丘 上美生	新西町 高岩 弥生 花園町西[簡平]	（該当なし）	（該当なし）
				Bグループ	

(2) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

① ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループ（改善か建替の判断を留保）と判定された住棟は、当面の建替事業量を踏まえて改善若しくは建替の判定を行います。

■ 建替候補団地

- ・令和元年度現在で既に耐用年限を超過した住棟については、住戸の老朽化により改善に不向きであると判断し「建替」と仮設定します。

西園町団地

■ 改善候補団地

- ・上記の団地・住棟について「建替」と仮設定した場合、建替事業量（20戸前後／年）となり、本町における当面の建替事業量に達することから、上記以外の団地については、「改善」と仮設定します。
- ・なお、次の改善候補団地はLCC比較により改善が有利と判断できます。（※「第4章6.ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」参照）

西町団地

図表 3-15 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	耐用年限 [R1 時点]	2次判定①	判定理由
市街	西園町	S45～48	簡平	39	154	154	建替	耐用年限経過
		S48,49	簡二	8	42	42	建替	耐用年限経過
	西町	S59～H2	簡二	12	80		改善	当面の建替事業量

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループと判定された住棟については、ストック推計を踏まえ事業手法を仮設定します。

【検討 i】建替の必要性に関する検討

- ・将来ストック量の推計では、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、需要、立地等を勘案した将来的な活用について検討し、以下のいずれかに当てはまる場合は将来にわたって「継続管理する団地」、当てはまらない場合は、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。

➤入居率が80%以上の住棟については、需要があるとして将来的に活用します。

【検討 ii】管理方針等の仮設定検討

■「継続管理する団地」の仮設定検討

- ・令和元年度現在で既に耐用年限を超過した住棟については、住戸の老朽化により改善に不向きであると判断し「建替」と仮設定します。
- ・上記を除く住棟は、1次判定結果を踏まえて「改善」もしくは「維持管理」とします。

■「当面管理する団地（建替を前提としない）」の仮設定検討

- ・事業計画設定期間の最終年度である令和11年度現在で耐用年限を超過する住棟については、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、「用途廃止」と仮設定します。
- ・上記を除く住棟は、1次判定結果を踏まえて「改善し当面維持管理」もしくは「当面維持管理」とします。

【検討 iii】新規整備の検討

- ・上記検討結果で「用途廃止」と仮設定された住棟入居者の住み替え先として、まちなかに新団地を借上げて整備します。

図表 3-16 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	入居率	判定 i		判定 ii		
							判定結果	建替の必要性	判定結果	耐用年限 [R1 時点]	耐用年限 [R11 時点]
市街	新西町	S48,49	簡平	8	40	62.5%	当面管理	特になし	用途廃止	40	40
		S50,51	簡二	7	36	66.7%	当面管理	特になし	用途廃止		36
	高岩	S52,53	簡二(メネット)	4	24	70.8%	当面管理	特になし	用途廃止		24
		S54~58	簡二(階段室)	6	48	83.3%	継続管理	需要あり	改善		48
	弥生	S51	簡二	4	14	78.6%	当面管理	特になし	用途廃止		8
	花園町西	S36~43	簡平	21	72	69.4%	当面管理	特になし	用途廃止	72	72
		H14~18	準耐二	5	48	95.8%	継続管理	需要あり	維持管理		
	南ヶ丘	H4~7	耐二	8	32	78.1%	当面管理	特になし	当面維持管理		
郊外	上美生	H15	木二	1	4	100.0%	継続管理	需要あり	維持管理		
		H22	木平	1	4	100.0%	継続管理	需要あり	維持管理		

図表 3-17 2次判定結果（事業手法の仮設定）

新規整備 まちなか新		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 （改善可能）	優先的な対応が必要 （改善不可能）
	継続管理 する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	新工町 花園町西[準耐二] 上美生		高岩[階段室] 西町	（該当なし）	（該当なし）
			建替	優先的な建替	
			西園町	（該当なし）	
	当面管理 する団地 （建替を 前提とし ない）	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	南ヶ丘		（該当なし）	（該当なし）	（該当なし）
		用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
		（該当なし）	新西町 高岩[ﾏｼﾞﾈｯﾄ] 弥生 花園町西[簡平]	（該当なし）	

(3) 3次判定

1次・2次判定及び以下の方向性を踏まえ、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の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については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

【検討 i】 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・異なる事業手法の住棟が混在する団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合判定の見直しを検討します。

➤該当無し

【検討 ii】 集約・再編等の可能性に関する検討

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

■ 「建替」と判定された“西園町団地”については

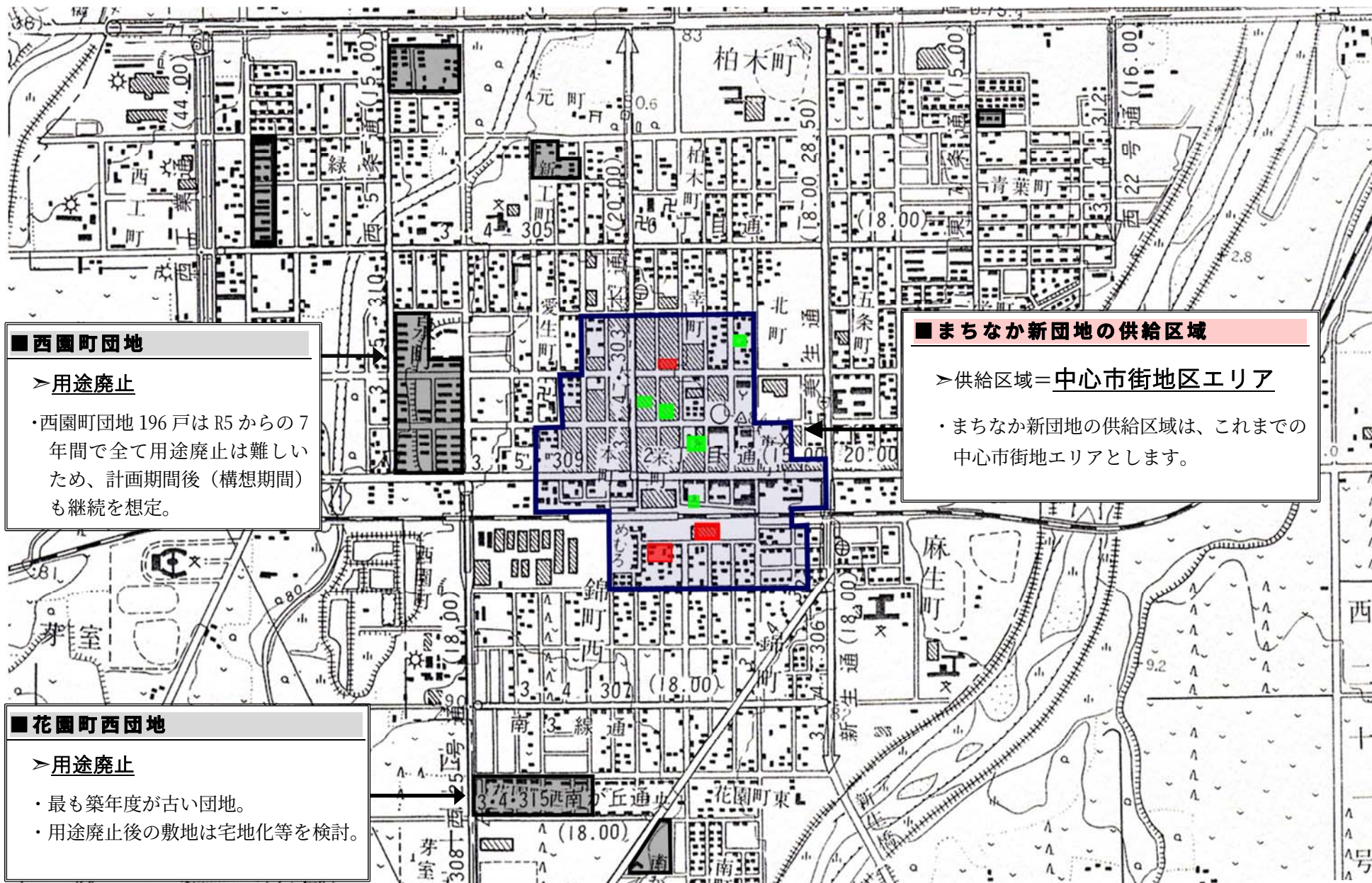
- 将来ストック量の推計では、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、建替えせず「用途廃止」と判定された他団地とともに、まちなかへ新規借上予定である新団地へ集約することとし、「用途廃止」とします。

【検討 iii】 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・建替事業を行う場合は、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。また、複数の事業主体が混在する団地における効率的な事業実施や、民間事業者との連携・事業間調整等を検討します。

➤該当無し

【参考】市街地区計画の方向性



図表 3-18 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

地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	事業手法の仮設定 【1・2次判定】	集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定	再判定結果 ※太字：変更
市街	西園町	S45～48	簡平	39	154	建 替	まちなか新団地へ移転集約	用途廃止
		S48,49	簡二	8	42	建 替	まちなか新団地へ移転集約	用途廃止
	新西町	S48,49	簡平	8	40	用途廃止	—	用途廃止
		S50,51	簡二	7	36	用途廃止	—	用途廃止
	高岩	S52,53	簡二(ｽﾌﾟﾚｯﾄ)	4	24	用途廃止	—	用途廃止
		S54～58	簡二(階段室)	6	48	改 善	—	改 善
	西町	S59～H2	簡二	12	80	改 善	—	改 善
	新工町	H9～12	準耐二	5	42	維持管理	—	維持管理
	弥生	S51	簡二	4	14	用途廃止	—	用途廃止
	花園町西	S36～43	簡平	21	72	用途廃止	—	用途廃止
		H14～18	準耐二	5	48	維持管理	—	維持管理
	南ヶ丘	H4～7	耐二	8	32	当面維持管理	—	当面維持管理
	まちなか新団地					新規整備(借上)		新規整備(借上)
郊外	上美生	H15	木二	1	4	維持管理	—	維持管理
		H22	木平	1	4	維持管理	—	維持管理
合計				129	640			

②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年間）における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

【検討 i】事業費の試算

- ・中長期的な期間（30年間）における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を想定し今後の見通しを立てます。
- ・近年の改善事業の実績により計画期間内で基準とする事業量は以下とします。

➢改善：16戸程度／年
➢用途廃止：40戸程度／年

【検討 ii】事業実施時期の調整

- ・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
- ・改善事業においては、原則、劣化度調査において判定結果が悪かったものから順番に実施しますが、建設年度や劣化状況・予防保全的な観点等から早期に改善すべき住棟については、本計画期間に実施する等の調整を行います。

■「維持管理」「当面維持管理」と判定された団地のうち以下の団地については、予防保全的な観点等から「改善」とし、計画期間内で改善事業を実施します。

➢新工町団地、南ヶ丘団地

※上記以外の団地・住棟は、本計画期間で「維持管理」とします。

③長期的な管理の見通し

3次判定「②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に長期的な管理の見通しを作成します。

■構想期間の事業想定

- 全団地、住棟を対象に概ね30年程度の長期的な管理の見通しを示します。
- 長期的管理の見通しは、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期を示します。
- 長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

④計画期間における事業手法の決定

3次判定「③長期的な管理の見通し」に基づき、計画期間内における事業手法を決定します。

構想期間内の長期的な管理の見通しも含め、計画期間内に実施を予定する団地別事業手法及び個別改善の内容を次ページに決定します。

図表3-19 団地別長期的な管理の見通し・計画期間内事業手法（借上公営住宅含む）

地区	種類	団地名	住棟	戸数	世帯数 (R1)		構造	棟形式	建設 年度	3次判定			備考	第5期 芽室町総合計画（2022年中間見直）								第6～8期総合計画					
					事業計画 設定期間					事業計画 期間以降 (R12～) 2030～	計 画 期 間								構 想 期 間								
					(R2～R11) 2020～2029	将来 戸数					事業計画設定期間（10年）										R12-21 2030-39	R22-31 2040-49					
											R2 2020	R3 2021		R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	将来 戸数	R9 2027			R10 2028	R11 2029	将来 戸数		
市 公 街 地	営 借 上	西園町団地	39	154	137	89%	簡平	連続 住宅	S45-48	移転集約 〔除却〕		—	前計画全面的改善を見送り、移転集約 （用途廃止）に変更				64戸			78	78戸						
										当面維持管理	12	用途廃止 〔除却〕								12				12	12戸		
		新西町団地	8	42	32	76%	簡二	メゾ ネット	S48-49	移転集約 〔除却〕		—	計画期間内に移転集約（用途廃止）を想定				30戸			12	12戸						
			8	40	25	63%	簡平	連続 住宅	S48-49	移転集約 〔除却〕		—	計画期間内に移転集約（用途廃止）を想定			40戸											
		高岩団地	7	36	24	67%	簡二	メゾ ネット	S50-51	移転集約 〔除却〕		—	計画期間内に移転集約（用途廃止）を想定			36戸											
			4	24	17	71%	簡二	メゾ ネット	S52-53	移転集約 〔除却〕		—	計画期間内に移転集約（用途廃止）を想定			24戸											
		西町団地	6	48	40	83%	簡二	階段 室型	S57-58	個別改善 〔居住性〕	48	維持保全	〔居住性〕浴室ユニットバス化、給湯ボイ ラー、3箇所給湯	空住戸に対し適宜改善					48				48				
			12	80	69	86%	簡二	階段 室型	S59-H2	個別改善 〔長寿命化〕〔居住性〕	80	維持保全	〔長寿命〕屋根改修、外壁改修 〔居住性〕開口部の断熱サッシ化	8戸 〔7号棟〕	8戸 〔8号棟〕	8戸 〔9号棟〕	8戸 〔10号棟〕	8戸 〔11号棟〕	8戸 〔12号棟〕		80				80		
		新工町団地	5	42	36	86%	準耐二	階段 室型	H9-12	個別改善 〔長寿命化〕	42	個別改善 〔長寿命化〕	〔長寿命〕屋根改修、外壁改修							42		34戸		42	8戸		
		弥生団地	4	14	11	79%	簡二	メゾ ネット	S51	移転集約 〔除却〕		—	—						14戸								
		花園町西団地	21	72	50	69%	簡平	連続 住宅	S36-43	移転集約 〔除却〕		—	計画期間内に移転集約（用途廃止）を想定			72戸											
			5	48	46	96%	準耐二	階段 室型	H14-18	維持保全	48	維持保全	—								48				48		
		南ヶ丘団地	8	32	25	78%	耐二	階段 室型	H4-7	個別改善 〔長寿命化〕	32	維持保全	〔長寿命〕屋上防水、屋根改修、外壁改修							16戸	32	16戸			32		
		借 上	栄町	1	9	9	100%	中耐四	片廊下	H13	維持保全	9	維持保全	—							9				9		
			北町	2	9	9	100%	中耐三	階段 室型	H13	維持保全	9	維持保全	—							9				9		
			中央町	1	4	4	100%	木二	階段 室型	H14-18	維持保全	4	維持保全	—							4				4		
			芽室センターシティ	1	30	29	97%	高耐六	片廊下	H21	維持保全	30	維持保全	—							30				30		
幸町	1		6	6	100%	木二	階段 室型	H21	維持保全	6	維持保全	—							6				6				
第2幸町	2		8	8	100%	木二 木平	階段室 型 連続住宅	H24	維持保全	8	維持保全	—							8				8				
錦町西団地	1		8	8	100%	木二	階段 室型	H24	維持保全	8	維持保全	—							8				8				
コンフォート芽室	1		20	18	90%	中耐五	片廊下	H24	維持保全	20	維持保全	—							20				20				
※まちなか新団地									移転集約 〔建設（借上）〕	90		供給区域は中心市街地区エリア内				90戸			90				90				
郊外 地区	公 営	上美生団地	1	4	4	100%	木二	階段 室型	H15	維持保全	4	維持保全	—						4				4				
			1	4	4	100%	木平	連続 住宅	H22	維持保全	4	維持保全	—							4				4			
合計			139	734	611					454								544				454					

活用方針別 将来管理戸数	A.建替（借上）	90	454
	B.個別改善	202	
	C.維持保全	150	
	D.当面維持管理	12	
	E.用途廃止	370	370

・ B+C+D+E＝ 734

■将来管理戸数

・ 公営住宅の将来必要戸数は、令和8年度540戸程度、令和11年度450戸程度と想定しましたが、各団地の状況および想定必要戸数に基づき、将来管理戸数は令和8年度544戸、令和11年度454戸と設定します。

第4章 公営住宅等に係る実施方針と効果

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

法定点検の対象となる住棟については、今後も引き続き建築基準法12条の規定に基づく点検を実施するとともに、対象とならない住棟についても建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

定期点検の他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。

日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

(3) 点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検等の点検結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

2. 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等の原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて、耐久性の向上が図られる工事内容については長寿命化型の個別改善として計画的に実施します。なお、計画修繕は以下の実施方針のもと行います。また、修繕周期は概ね次頁の表を参考に行います。

実施内容
◇部分的な屋根・外壁の修繕（塗装） ◇住宅内部における建具の損傷、給排水他設備等の不具合など小規模改修、給湯ボイラーの修繕、手すり修繕、等

◇定期点検や、一般的な修繕周期から緊急性、損傷、老朽化の程度を踏まえながら、各年の事業予定及び予算等を勘案し効果的・効率的に実施します。

◇残りの供用期間が短い建替や用途廃止の対象住棟は、原則として計画修繕は実施せず、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。

◇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。

図表 4-1 修繕周期表

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	修繕の目的				
					安全 性の 確保	供給 処理 機能 の維持	劣化 の軽減	利便 性の確保	美観 の維持
1 屋根防水									
① 屋上防水(保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)			○		
② 屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)			○		
		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			○		
③ 傾斜屋根	屋根	修繕	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			○		
④ 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			○		
2 床防水									
① バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等			○		
3 外壁塗装等									
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コン クリート、モルタル部分)	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮 き等の補修	○		○		
② 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	○		○		○
③ 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	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○		
4 鉄部塗装等									
① 鉄部塗装(雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架 台、避難ハッチ、万ホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
② 鉄部塗装(非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器 具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製など)サッシ、面格子、ドア、手すり、 避難ハッチ、換気口など	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング			○		
	(ホード、樹脂、木製など)隔て伊田・スリーブ・雨どい等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装			○		
5 建具・金物等									
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検： 調整	12 年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	○				
		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、ヒート等)の取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
② 手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、暴風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	○				
④ 金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難 ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金 物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	36 年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤ 金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法					
6 共用内部									
① 共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、 床、天井	張替・ 塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
	エントランスホール、エレベーターホール/壁、床、天井、	張替・ 塗替	12 年	床・壁・天井の塗替等					○
7 給水設備									
① 給水管	共用給水立て管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)		○			
	専用給水枝管	取替	40 年	ステンレス鋼管		○			
		水道メーター	取替	8 年	支給品		○		
② 貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	FRP 製		○			
③ 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			○			

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	修繕の目的				
					安全 性の 確保	供給 処理 機能 の 維持	劣化 の 軽減	利便 性の 確保	美観 の 維持
8 排水設備									
① 雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管		○			
②汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管		○			
		取替	50年	鋳鉄管		○			
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管		○			
		取替	30年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤ 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			○			
9 ガス設備									
①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10年			○			
②ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50年	被覆鋼管、ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年					○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年			○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年			○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ～6年			○	○		
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年			○			
④ 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			○			
⑤ 自家発電設備	発電設備	取替	30年			○			
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年					○	
② テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブル除く	取替	15年					○	
③ 光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年					○	
④ インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年					○	
13 消防用設備									
① 屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年			○			
② 自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年			○			
③ 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			○			
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○	
	全構成機器	取替	30年					○	
15 立体駐車場設備									
① 自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨増+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		取替	30年	全部撤去の上建替				○	
② 機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ビット式)、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換				○	
		取替	20年	撤去、新設				○	
16 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年				○	○	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年			○		○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年				○		
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年					○	
	植栽	整備	20年						○
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等					
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年					○	
	分電盤	取替	15年			○			
②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年					○	
	換気扇	取替	20年					○	

３．改善事業の実施方針

（１）長寿命化型改善

引き続き中長期的に活用する住棟のうち、耐久性及び断熱性の向上、躯体への影響の低減、または維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は、予防保全的に長寿命化型改善を行います。

実施内容	対象団地
◇屋根改修、外壁改修	西町団地、新工町団地
◇屋上防水改修・屋根改修、外壁改修	南ヶ丘団地

（２）居住性向上型改善

断熱性能が現在の基準と比べて低く、結露等が頻繁に発生する既存住棟については断熱改修や内窓の断熱性の高いサッシへの改修、熱交換型換気扇(24H)の新設等、住戸の省エネルギー対策に係る改善も併せて行います。

実施内容	対象団地
◇浴室ユニットバス化、給湯ボイラー、3箇所給湯設置	高岩団地
◇内窓の断熱サッシ化	西町団地

（３）福祉対応型改善

入居者の高齢化等の状況に応じ、手すり等の設置が必要となった場合は、引き続き、福祉施策と連携し、団地毎では無く住戸毎に修繕で対応します。

よって、本計画期間内において個別改善としての福祉対応型改善は実施しません。

（４）安全性確保型改善

設計図書等により、二方向避難、防火区画の確保が必要な住棟は無いと判定します。

よって、本計画期間内において個別改善としての安全性確保型改善は実施しません。

なお、耐用年限を経過した住棟は、定期的に目視調査を行い、安全性の確保に努めます。

4. 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の実施方針

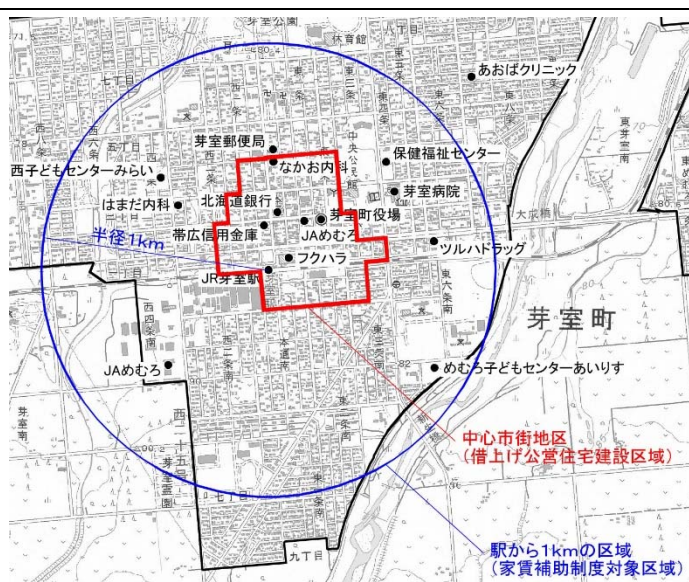
芽室町の既存公営住宅のうち、西園町団地、新西町団地、高岩団地、弥生団地、花園町西町団地に既に耐用年数を超過、もしくは本計画期間内で超過する住棟があることから、高齢者をはじめ、障がい者や子育て世帯など、町内で住宅に困窮する世帯が安全・安心して暮らせる住環境づくりを進めるため、まちなかへの集約移転を行います。

まちなか新団地の整備は、以下の方針を踏まえ実施します。

- ◇建替年次に即した政策空家の確保による円滑な事業の推進
- ◇相互扶助の良好なコミュニティ形成を促す多様な世帯居住の推進
- ◇福祉施策と連携した高齢者向け施設や住戸の導入検討
- ◇事業説明会や団地単位での入居者意向把握を通じた住民理解の推進
- ◇傾斜家賃や仮住居の確保等による入居者負担の軽減や低所得者への対応

◆民間借家入居者への家賃補助制度

- ・既存公営住宅のまちなか新団地への移転建替にあたり、移転先の戸数を確保できない場合においては、近年増加傾向にある民間借家の空室を活用した「家賃補助制度」を創設し、家賃の一部を入居者に補助します。
- ・その区域は、主要な都市機能を含む駅から半径1kmの範囲内とし、生活利便施設（芽室駅、病院、役場、商店街、金融機関）への距離及び交通アクセスの利便性を考慮して選定するものとします。



(2) 建替事業の整備水準

建替事業の整備水準は、誰もが安心して入居できる居住環境を実現するため、「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き」に準拠し、併せて、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン⁶対応の住戸とします。

⁶ ユニバーサルデザイン：「特殊な設計や調整をすることなく、できる限り多くの人が利用できるように製品やサービス・生活環境をデザインする」という考え方です。また、ユニバーサルデザインには以下の7つの原則が提唱されています。

※「①誰にでも公平に利用できる」、「②使ううえで自由度が高い」、「③使い方が簡単ですぐにわかる」、「④必要な情報がすぐに理解できる」、「⑤うっかりミスや危険につながらないデザインである」、「⑥体への負担の少なさ」、「⑦アクセスしやすいスペースと大きさを確保する」

５．ライフサイクルコスト（LCC）⁷の縮減効果

（１）新規整備及び建替事業を実施する場合のライフサイクルコストの算出

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

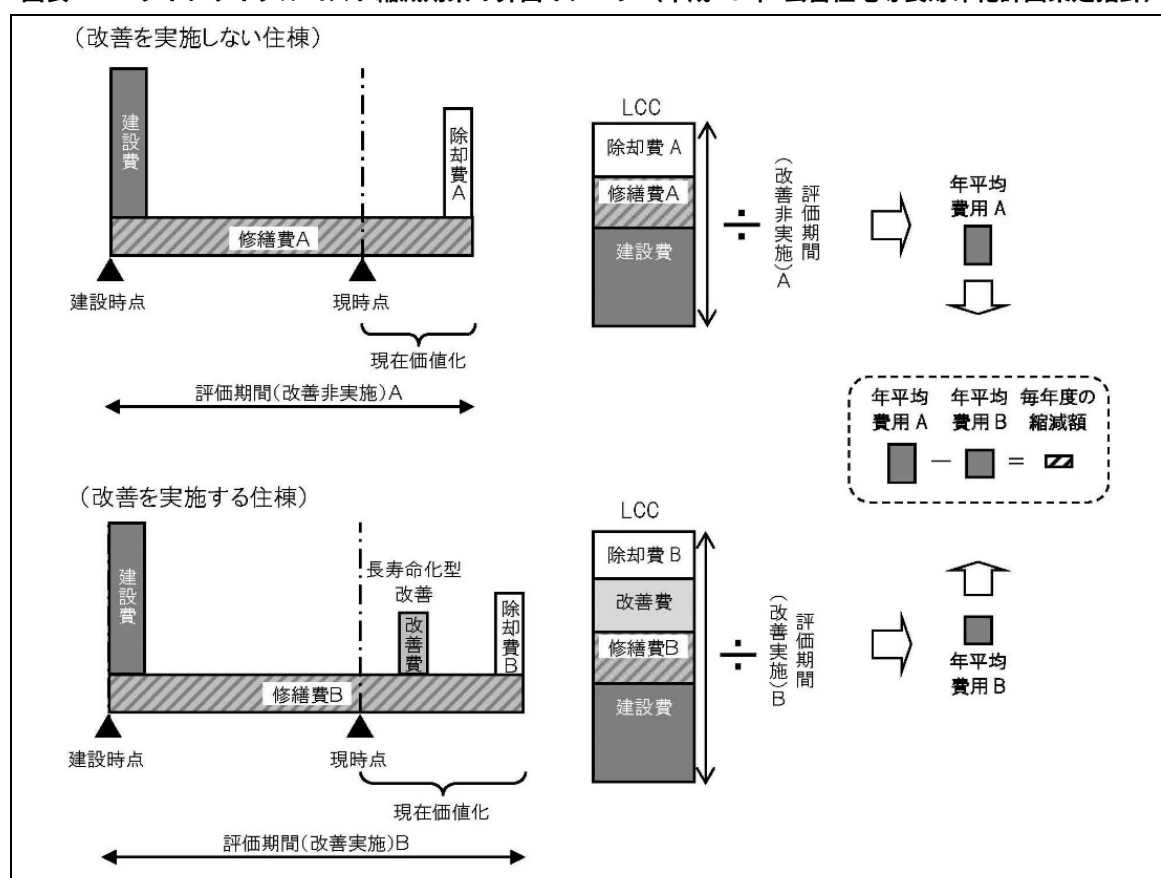
（２）長寿命化型改善事業の実施によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

従来の対処療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。

本計画では、計画期間においては、高岩団地等の簡易耐火構造 2 階建て住棟や南ヶ丘団地の耐火構造等について長寿命化型改善の実施を位置付け、改善を実施する場合としない場合の双方について、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し比較を行いました。その結果、年平均改善額が対象住棟全体で、LCC 縮減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図表 4-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ（平成 28 年 公営住宅等長寿命化計画策定指針）



⁷ ライフサイクルコスト（LCC：Life cycle cost）：製品や構造物、施設等を取得・使用するするために必要な費用の総額のことです。主には企画・設計から維持・管理・廃棄に至る過程（ライフサイクル）の経費の合計額となります。

図表 4-3 長寿命化型改善による LCC 縮減効果の算出

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	長寿命化型改善の項目別費用			計画前モデル					計画後モデル						LCC縮減効果	
					外壁 改修	屋根 改修	屋上防水 改修	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬
								評価 期間	累積修繕費	建設費(推 定再建築 費)	除却費(現 在価値化)	計画前LCC	評価 期間	累積修繕費	長寿命化型 改善費	建設費(推 定再建築 費)	除却費(現 在価値化)	計画後LCC	年平均縮 減額	年平均縮 減額
								(年)	(円)	(円)	(円)	(円/戸・年)	(年)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円/戸・年)	戸	棟
西町	7	8	簡二階段室型	S62	2,668,000	852,000		45	7,933,668	10,906,760	418,000	427,965	55	8,230,368	3,384,615	10,906,760	282,386	414,621	13,345	106,756
西町	8	8	簡二階段室型	S63	2,668,000	852,000		45	7,337,820	10,219,720	401,923	399,099	55	7,605,139	3,254,438	10,219,720	271,525	388,197	10,902	87,219
西町	9	8	簡二階段室型	H1	2,668,000	852,000		45	6,574,385	9,275,040	386,464	360,798	55	6,807,662	3,129,267	9,275,040	261,081	354,055	6,742	53,937
西町	10	8	簡二階段室型	H1	2,668,000	852,000		45	6,574,385	9,275,040	386,464	360,798	55	6,833,635	3,008,911	9,275,040	261,081	352,339	8,458	67,665
西町	11	8	簡二階段室型	H2	2,668,000	852,000		45	6,037,594	8,673,880	371,600	335,179	55	6,270,716	2,893,183	8,673,880	251,040	328,888	6,292	50,334
西町	12	8	簡二階段室型	H2	2,668,000	852,000		45	6,037,594	8,673,880	371,600	335,179	55	6,293,173	2,781,907	8,673,880	251,040	327,273	7,907	63,254
新工町	1	8	準耐階段室型	H9	643,000	520,000		45	9,812,741	17,771,630	282,386	619,261	55	9,965,816	817,108	17,771,630	190,770	522,642	96,619	772,952
新工町	2	10	準耐階段室型	H9	643,000	520,000		45	9,812,741	17,771,630	282,386	619,261	55	9,965,816	817,108	17,771,630	190,770	522,642	96,619	966,190
新工町	3	8	準耐階段室型	H10	643,000	520,000		45	9,670,702	17,937,720	271,525	619,554	55	9,819,264	785,681	17,937,720	183,432	522,293	97,262	778,093
新工町	4	8	準耐階段室型	H11	643,000	520,000		45	9,618,553	18,269,900	261,081	625,545	55	9,727,494	785,681	18,269,900	176,377	526,536	99,010	792,078
南ヶ丘	1	4	低耐階段室型	H4	915,000	393,000	377,000	50	10,291,194	15,460,300	282,386	520,678	70	10,684,610	1,280,462	15,460,300	128,877	393,632	127,045	508,182
南ヶ丘	2	4	低耐階段室型	H4	915,000	393,000	377,000	50	10,291,194	15,460,300	282,386	520,678	70	10,684,610	1,280,462	15,460,300	128,877	393,632	127,045	508,182
南ヶ丘	3	4	低耐階段室型	H5	915,000	393,000	377,000	50	10,522,027	16,111,260	271,525	538,096	70	10,879,980	1,280,462	16,111,260	123,920	405,652	132,444	529,778
南ヶ丘	4	4	低耐階段室型	H5	915,000	393,000	377,000	50	10,522,027	16,111,260	271,525	538,096	70	10,879,980	1,280,462	16,111,260	123,920	405,652	132,444	529,778
南ヶ丘	5	4	低耐階段室型	H6	915,000	393,000	377,000	50	10,742,475	16,762,220	261,081	555,316	70	11,100,567	1,231,213	16,762,220	119,154	417,331	137,985	551,939
南ヶ丘	6	4	低耐階段室型	H6	915,000	393,000	377,000	50	10,742,475	16,762,220	261,081	555,316	70	11,100,567	1,231,213	16,762,220	119,154	417,331	137,985	551,939
南ヶ丘	7	4	低耐階段室型	H7	915,000	393,000	377,000	50	10,703,474	17,087,700	251,040	560,844	70	11,017,502	1,231,213	17,087,700	114,571	420,728	140,116	560,464
南ヶ丘	8	4	低耐階段室型	H7	915,000	393,000	377,000	50	10,703,474	17,087,700	251,040	560,844	70	11,017,502	1,231,213	17,087,700	114,571	420,728	140,116	560,464