

中標津町公営住宅等長寿命化計画

令和 5 年 1 月現在

中標津町

目 次

1章 はじめに	1
1 計画の背景	1
2 計画の目的	1
3 計画期間	1
4 策定体制	1
2章 公営住宅等の状況	2
1 中標津町の概況	2
2 公営住宅等の特性	15
3 入居世帯の特性	27
4 関連既定計画における取組方針	32
5 課題の整理	36
3章 長寿命化に関する基本方針	37
1 建替えに関する基本方針	37
2 長寿命化に関する基本方針	39
3 管理運営に関する基本方針	41
4章 事業手法の選定	42
1 活用手法の内容	42
2 事業手法の選定フロー	45
3 事業手法の判定	46
5章 公営住宅等に係る実施方針と効果	63
1 点検の実施方針	63
2 計画修繕の実施方針	64
3 改善事業の実施方針	69
4 建替事業の実施方針	70
5 長寿命化のための事業実施計画	76
6 ライフサイクルコストの縮減効果	77
7 事業の推進を評価する成果指標	78

1章 はじめに

1 計画の背景

本町では、平成 29 年度に公的住宅に関連する個別計画として「中標津町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画期間を平成 30～令和 9 年度の 10 年間としました。しかし、本格的な少子高齢、人口減少時代を迎えるとともに、新興感染症の流行、物価の高騰など急速な社会情勢の変化により、町を取り巻く状況も大きく変化しています。更に町の最上位計画である第 7 期中標津町総合計画をはじめとした各種関連計画が見直されたことから、中間年次を迎える令和 4 年度に見直しをおこない、新たな計画期間を（令和 5 年～14 年度）とする改訂計画を策定します。

2 計画の目的

公営住宅等長寿命化計画は、町営住宅等のストックの状況を把握し、将来的な需要等を踏まえ、団地別・住棟別の活用方針を選定し、さらにはこれまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、公営住宅の長寿命化によるコスト縮減を図ることを目的とします。

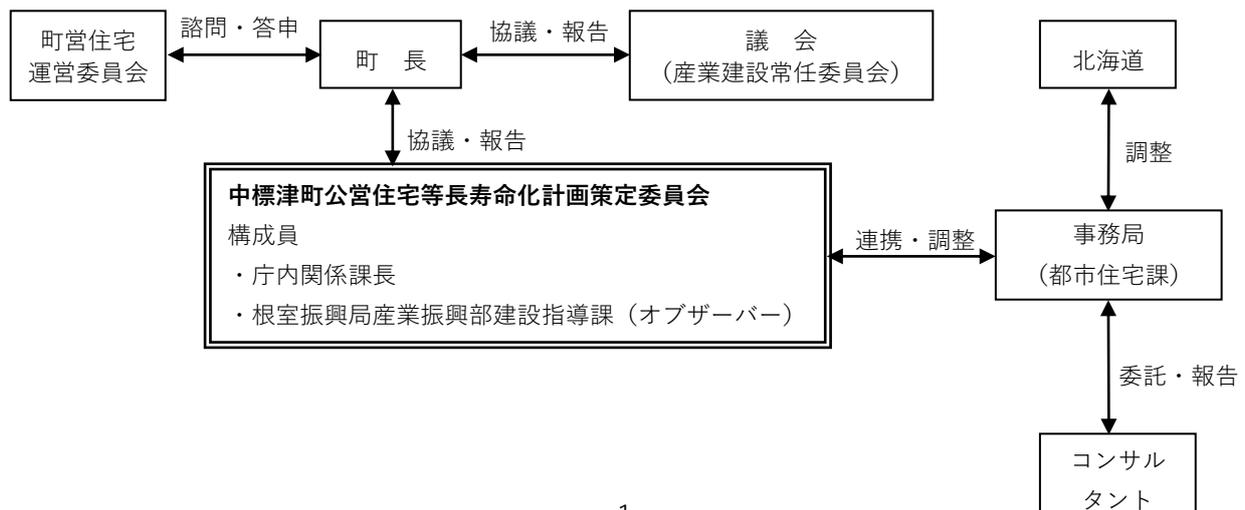
3 計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、10 年間（令和 5～令和 14 年度）を計画期間として策定します。なお、社会経済動向の変化に対応して、中間年次に見直すことも考えられます。

4 策定体制

公営住宅等長寿命化計画の策定は、関係課長、オブザーバー等からなる「中標津町公営住宅等長寿命化計画策定委員会」において協議し、さらに適宜北海道など上位機関との調整を行いつつ実施します。

図 1-1 策定体制



2章 公営住宅等の状況

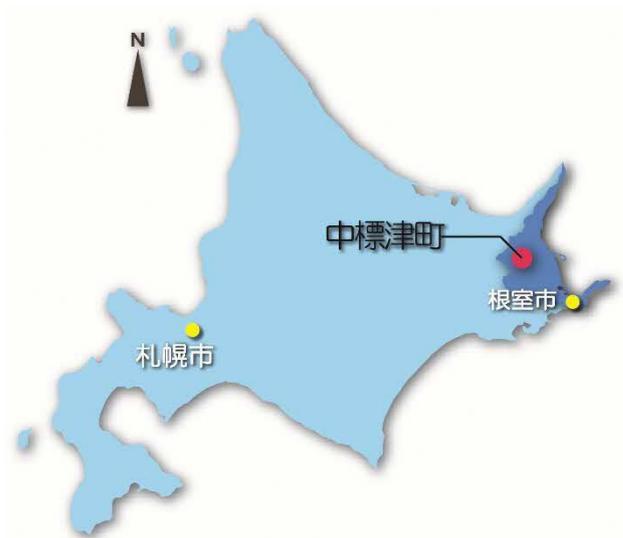
1 中標津町の概況

(1) 自然環境

a. 土地利用

本町は、北海道の東部、根室管内の中部に位置し、町域は東西約 42km、南北約 27km に及びます。面積は、684.87 km²。北部は千島火山帯につながる丘陵地で、南側に向かって緩やかに傾斜し、平坦な根釧原野が広がっています。

図 2-1 中標津町の位置



b. 気候

内陸性の気候で、夏の平均気温は 20℃前後、冬の平均気温はマイナス 10℃前後。積雪は、道内でも少ない方です。

表 2-1 年次別気象概要

	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	年間 日照 時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深 積雪 (cm)
		平均 気温 (℃)	最高 気温 (℃)	最低 気温 (℃)				
H29	999.5	5.8	35.2	-23.8	2.2	1,914.4	277	86
H30	1,267.5	6.1	31.1	-20.4	2.2	1,774.0	330	65
R 元	1,056.0	6.3	36.5	-26.0	2.2	1,932.5	306	61
R2	790.0	6.5	33.0	-19.8	2.1	1,739.4	259	81
R3	1,346.0	6.7	33.4	-23.0	2.4	1,547.1	200	58
平均	1,091.8	6.3	33.8	-22.6	2.2	1,781.5	274	70

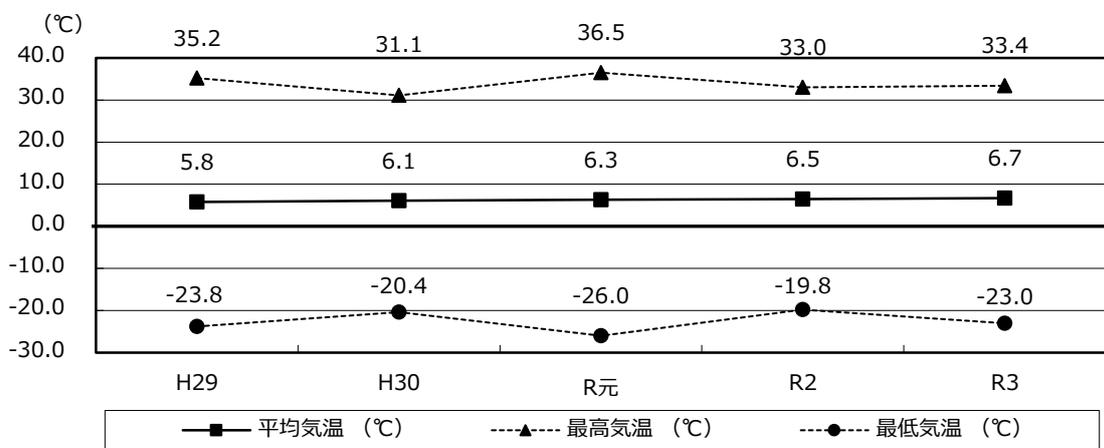
資料：気象庁ホームページ

表 2-2 月別気象概要 令和3年

	降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均 気温 (℃)	最高 気温 (℃)	最低 気温 (℃)				
1月	57.5	-7.7	4.3	-22.2	2.2	152.8	120	58
2月	49.0	-5.4	7.9	-23.0	2.5	156.0	34	52
3月	90.0	0.9	15.2	-17.3	2.7	156.1	33	45
4月	120.5	4.8	21.4	-6.3	3.3	186.9	2	2
5月	135.0	9.2	23.9	-1.7	2.7	134.1	0	0
6月	71.5	14.0	29.9	1.1	2.5	207.8	0	0
7月	41.5	19.4	33.4	10.9	2.3	167.9	0	0
8月	217.5	17.4	31.6	6.1	2.1	117.7	0	0
9月	156.0	14.9	25.0	2.8	2.0	145.2	0	0
10月	113.5	10.1	22.8	-3.0	2.0	149.9	0	0
11月	226.5	5.0	15.6	-6.1	2.4	115.0	1	1
12月	67.5	-2.4	13.9	-17.3	2.6	166.5	22	12
全年	1,346.0	6.7	33.4	-23.0	2.4	1,855.9	212	58

資料：気象庁ホームページ

図 2-2 年次別気温概要



資料：気象庁ホームページ

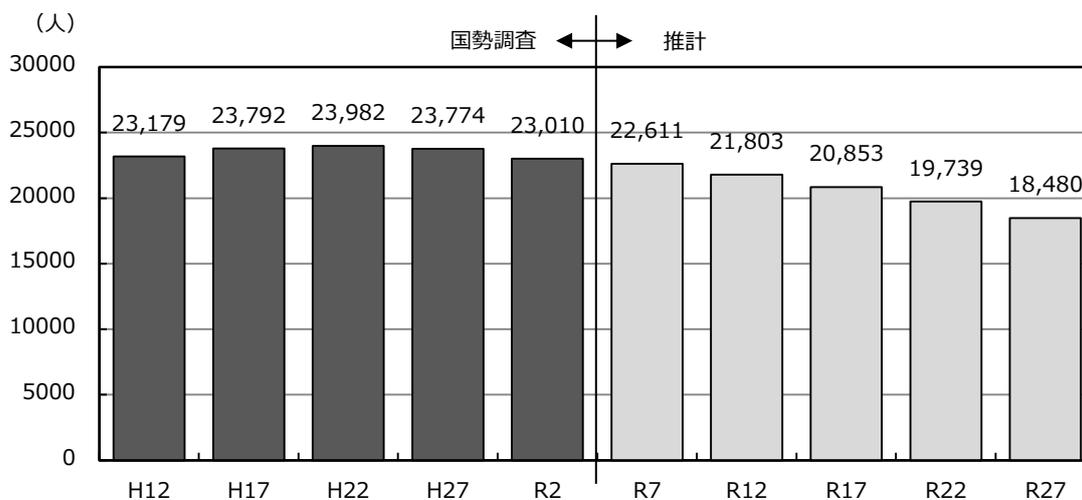
(2) 人口・世帯

a. 人口

本町の人口は令和 2 年国勢調査で 23,010 人、以前の増加傾向から平成 22 年をピークに減少に転じており、20 年前の平成 12 年と同程度となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口では、今後は減少が続き、令和 12 年で 21,803 人、令和 22 年で 19,739 人と推計されています。

図 2-3 中標津町の人口の推移



資料：平成 12～令和 2 年「各年国勢調査結果」（総務省統計局）、
令和 7～令和 27 年は国立社会保障・人口問題研究所推計値

表 2-3 総人口の推移の比較

(単位：人)

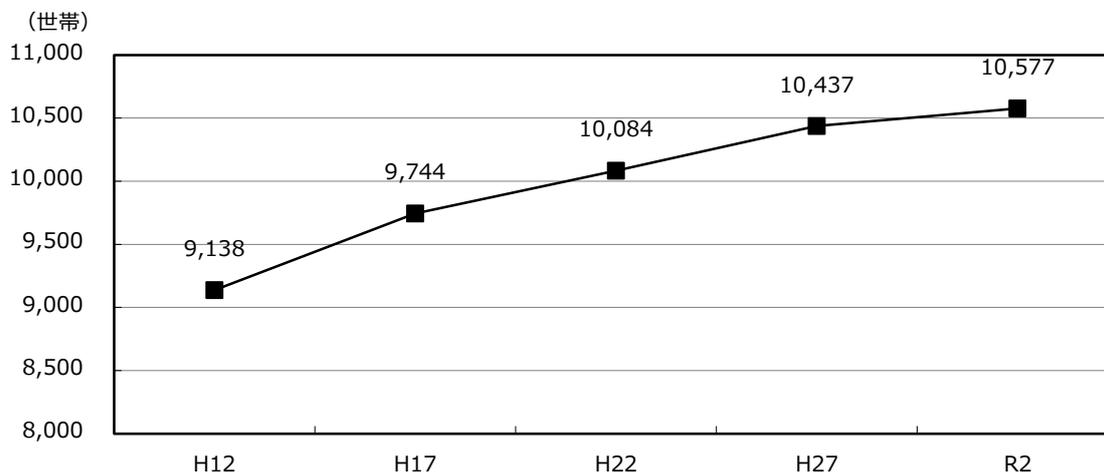
	H12	H17	H22	H27	R2	H12/R2
北海道	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	5,224,614	0.92
市部	4,389,368	4,410,600	4,449,360	4,395,172	4,310,477	0.98
郡部	1,293,694	1,217,137	1,057,059	986,561	914,137	0.71
根室管内	86,493	84,057	80,569	76,621	71,771	0.83
中標津町	23,179	23,792	23,982	23,774	23,010	0.99

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

b. 総世帯数

本町の世帯数は令和 2 年国勢調査で 10,577 世帯です。20 年間（平成 12～令和 2 年）の推移をみると 16%の増加となっています。

図 2-4 中標津町の世帯数の推移



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-4 世帯数の推移の比較

(単位：世帯)

	H12	H17	H22	H27	R2	H12/R2
北海道	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	2,476,846	1.07
市部	1,820,723	1,901,288	1,989,236	2,021,698	2,063,614	1.13
郡部	485,696	478,963	435,081	423,112	413,232	0.85
根室管内	31,547	32,226	32,255	32,087	31,986	1.01
中標津町	9,138	9,744	10,084	10,437	10,577	1.16

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

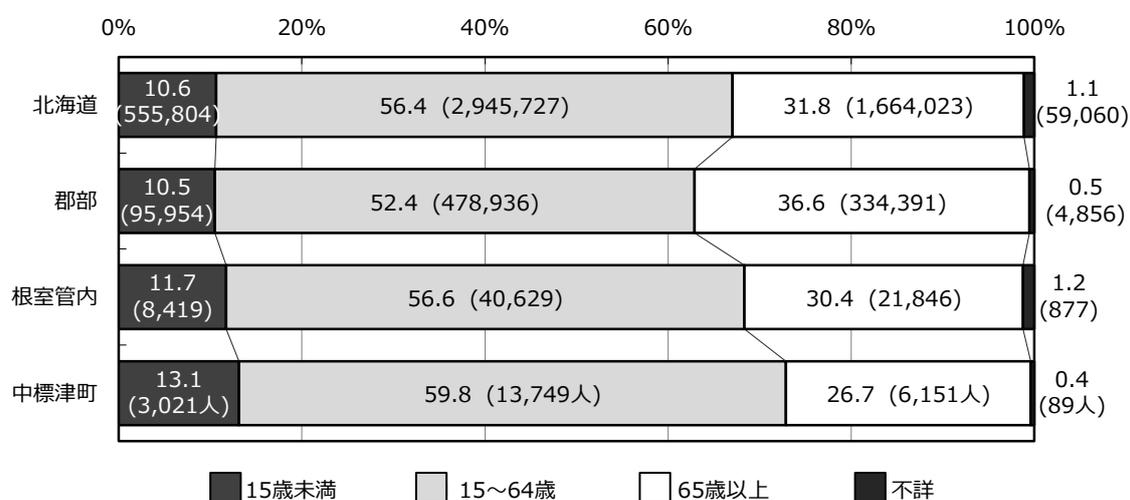
c. 年齢別人口

年齢別人口をみると、令和 2 年国勢調査で、年少人口（15 歳未満）が 3,021 人（13.1%）、生産年齢人口（15～64 歳）が 13,749 人（59.8%）、高齢人口（65 歳以上）が 6,151 人（26.7%）となっています。

これらの割合は、全道、郡部、根室管内と比較して、年少人口、生産年齢人口ともに割合が高く、高齢人口は低くなっていますが、15 年間（平成 17～令和 2 年）の推移をみると、年少人口、生産年齢人口ともに減少、高齢人口は増加傾向にあります。

特に、高齢人口は 15 年間で 1.5 倍以上と急速に増加しています。

図 2-5 年齢別人口構成比の比較



資料：「令和 2 年国勢調査結果」（総務省統計局）

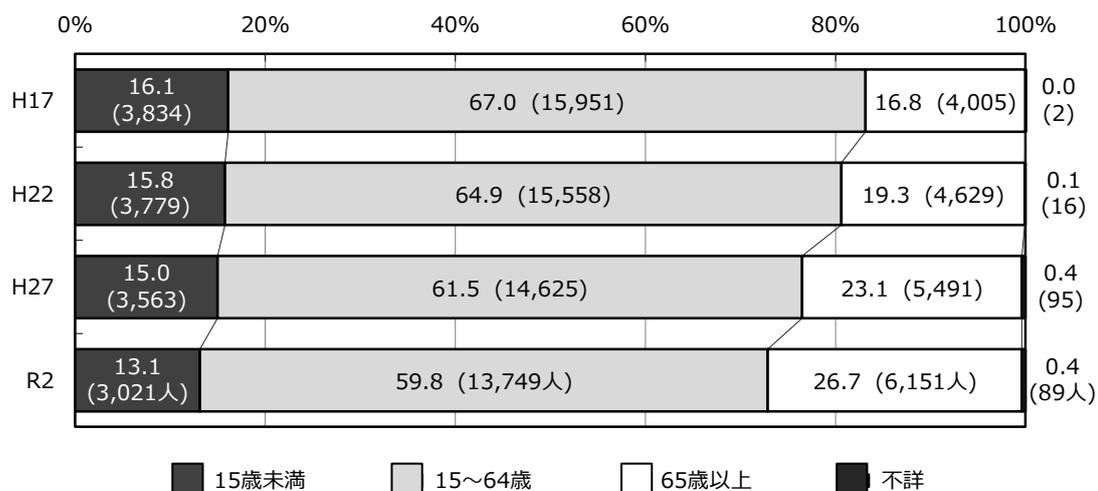
表 2-5 年齢別人口の比較

(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	555,804 10.6%	2,945,727 56.4%	1,664,023 31.8%	59,060 1.1%	5,224,614 100.0%
市部	459,850 10.7%	2,466,791 57.2%	1,329,632 30.8%	54,204 1.3%	4,310,477 100.0%
郡部	95,954 10.5%	478,936 52.4%	334,391 36.6%	4,856 0.5%	914,137 100.0%
根室管内	8,419 11.7%	40,629 56.6%	21,846 30.4%	877 1.2%	71,771 100.0%
中標津町	3,021 13.1%	13,749 59.8%	6,151 26.7%	89 0.4%	23,010 100.0%

資料：「令和 2 年国勢調査結果」（総務省統計局）

図 2-6 年齢別人口構成比の推移



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

注：本計画における構成比は、小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100% とはならない。

表 2-6 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
H17	3,834 16.1%	15,951 67.0%	4,005 16.8%	2 0.0%	23,792 100.0%
H22	3,779 15.8%	15,558 64.9%	4,629 19.3%	16 0.1%	23,982 100.0%
H27	3,563 15.0%	14,625 61.5%	5,491 23.1%	95 0.4%	23,774 100.0%
R2	3,021 13.1%	13,749 59.8%	6,151 26.7%	89 0.4%	23,010 100.0%

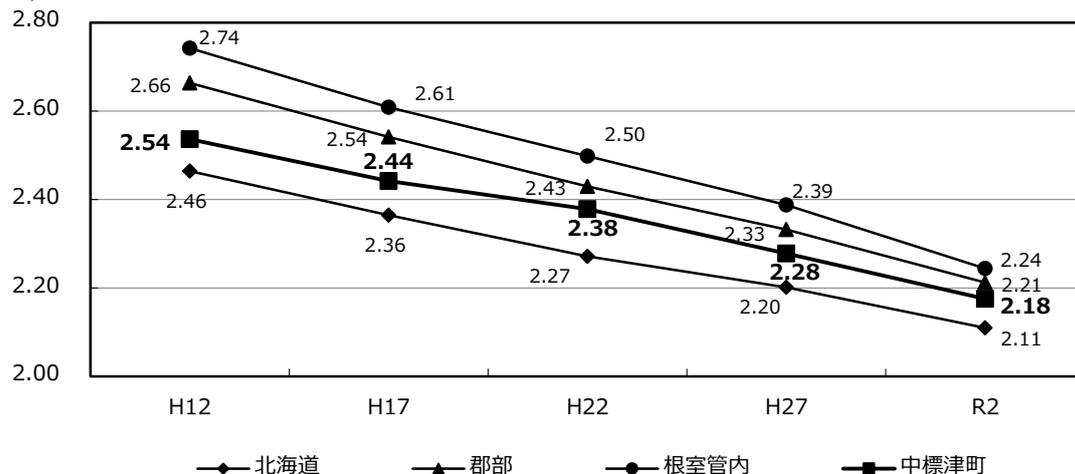
資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

d. 平均世帯人員

平均世帯人員は令和 2 年国勢調査で 2.18 人／世帯であり、全道と比較して世帯規模が大きく、郡部、根室管内平均と比較して小さくなっています。20 年間（平成 12～令和 2 年）の推移をみると、全道、郡部、根室管内とともに世帯規模の縮小化が見られます。

2-7 平均世帯人員の推移の比較

(人/世帯)



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-7 平均世帯人員の推移の比較

(単位：人／世帯)

	H12	H17	H22	H27	R2	H12/R2
北海道	2.46	2.36	2.27	2.20	2.11	0.86
郡部	2.66	2.54	2.43	2.33	2.21	0.83
根室管内	2.74	2.61	2.50	2.39	2.24	0.82
中標津町	2.54	2.44	2.38	2.28	2.18	0.86

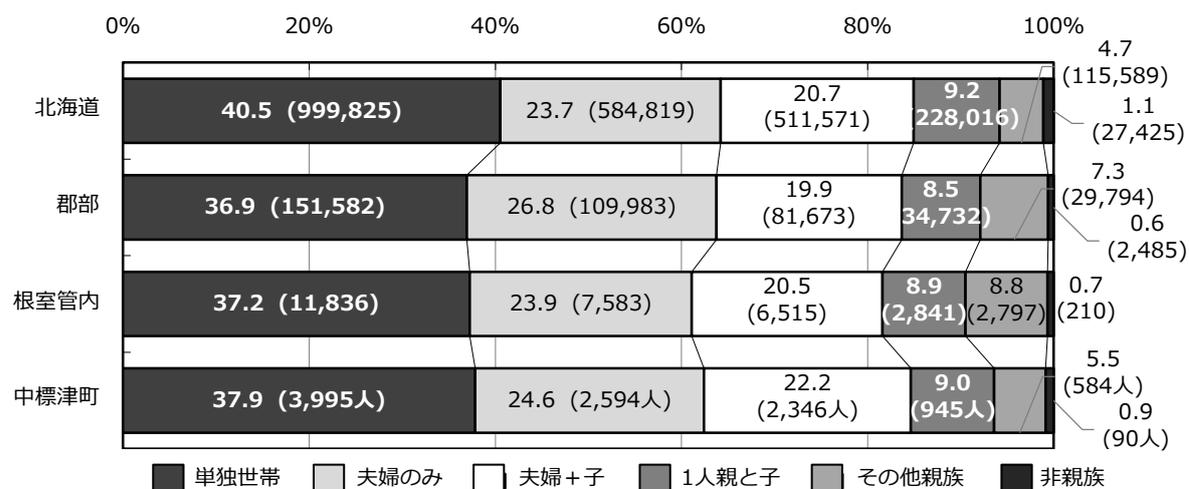
資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

e. 家族類型別世帯数

家族類型別世帯構成比をみると、令和 2 年国勢調査では、「単独世帯」が 37.9%で最も高く、以下、「夫婦のみ世帯」が 24.6%、「夫婦+子世帯」が 22.2%となっています。全道、郡部、根室管内と比べると夫婦+子世帯の割合が最も高くなっています。

15 年間（平成 17～令和 2 年）の推移をみると、単独世帯、1 人親と子世帯の割合が増加し、夫婦+子世帯は減少となっています。

図 2-8 家族類型別世帯数の比較



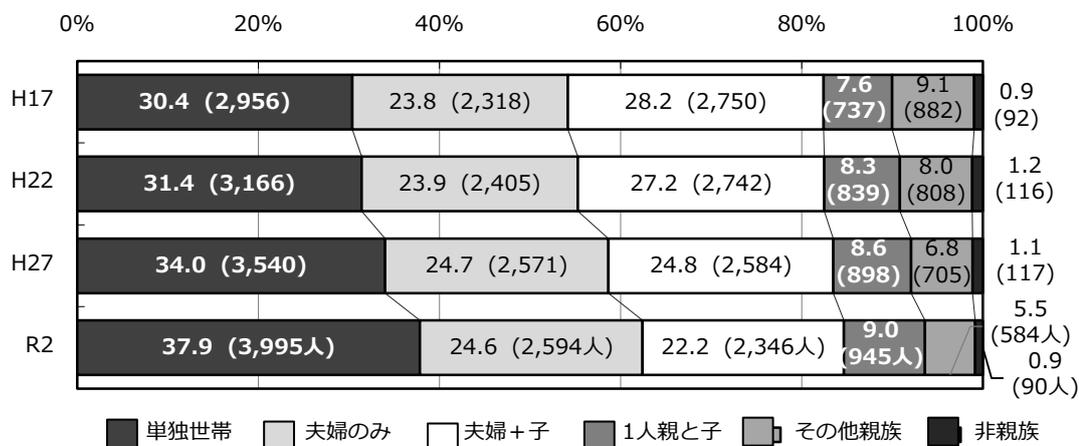
資料：「令和 2 年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-8 家族類型別世帯数の比較 (単位：世帯)

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親と子	その他親族	非親族	合計
北海道	999,825 40.5%	584,819 23.7%	511,571 20.7%	228,016 9.2%	115,589 4.7%	27,425 1.1%	2,467,245 100.0%
市部	848,243 41.2%	474,836 23.1%	429,898 20.9%	193,284 9.4%	85,795 4.2%	24,940 1.2%	2,056,996 100.0%
郡部	151,582 36.9%	109,983 26.8%	81,673 19.9%	34,732 8.5%	29,794 7.3%	2,485 0.6%	410,249 100.0%
根室管内	11,836 37.2%	7,583 23.9%	6,515 20.5%	2,841 8.9%	2,797 8.8%	210 0.7%	31,782 100.0%
中標津町	3,995 37.9%	2,594 24.6%	2,346 22.2%	945 9.0%	584 5.5%	90 0.9%	10,554 100.0%

資料：「令和 2 年国勢調査結果」（総務省統計局）

図 2-9 家族類型別世帯数の推移



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-9 家族類型別世帯数の推移 (単位：世帯)

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親と子	その他親族	非親族	合計
H17	2,956 30.4%	2,318 23.8%	2,750 28.2%	737 7.6%	882 9.1%	92 0.9%	9,735 100.0%
H22	3,166 31.4%	2,405 23.9%	2,742 27.2%	839 8.3%	808 8.0%	116 1.2%	10,076 100.0%
H27	3,540 34.0%	2,571 24.7%	2,584 24.8%	898 8.6%	705 6.8%	117 1.1%	10,415 100.0%
R2	3,995 37.9%	2,594 24.6%	2,346 22.2%	945 9.0%	584 5.5%	90 0.9%	10,554 100.0%

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

(3) 住宅ストック・フロー

a. 住宅数・空き家数

本町の住宅数は平成 30 年現在で 12,320 戸であり、そのうち空き家は 1,420 戸、空家率は 11.5%となっています。

空家率は、全道と比較して低いですが、経年的にみると増加傾向にあります。

空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が 76.8%で、市場に流通せず、長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」が 21.8%あります。

表 2-10 住宅数、空家率の比較

	a.普通世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
北海道	2,425,600	2,807,200	379,800	381,600	115.7%	13.5
中標津町	10,920	12,320	1,420	1,400	112.8%	11.5

資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

表 2-11 中標津町の住宅数、空家率の推移

	a.普通世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
H20	10,210	11,170	960	960	109.4%	8.6
H25	10,360	11,450	1,080	1,090	110.5%	9.4
H30	10,920	12,320	1,420	1,400	112.8%	11.5

資料：「各年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

表 2-12 空き家の内訳

(単位：戸)

	空家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
北海道	379,800 100.0%	8,900 2.3%	204,600 53.9%	9,000 2.4%	157,300 41.4%
中標津町	1,420 100.0%	0 0.0%	1,090 76.8%	20 1.4%	310 21.8%

二次的住宅：別荘、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅

賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

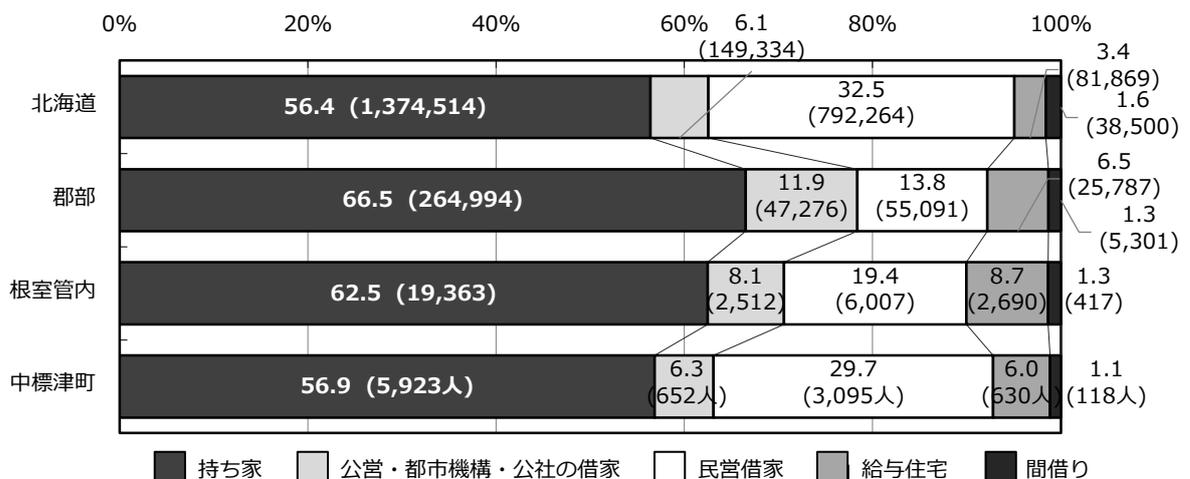
資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

b. 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数をみると、令和 2 年国勢調査では、持ち家が 56.9%、公営借家が 6.3%、民営借家が 29.7%、給与住宅が 6.0%となっています。全道と比較すると、公営借家率が高く、民営借家率は低くなっています。

15 年間（平成 17～令和 2 年）の推移をみると、持ち家率、民営借家率が増加傾向であり、公営借家率、給与住宅率が減少傾向となっています。

図 2-10 住宅所有関係別世帯数構成比の比較



資料：「令和 2 年国勢調査結果」（総務省統計局）

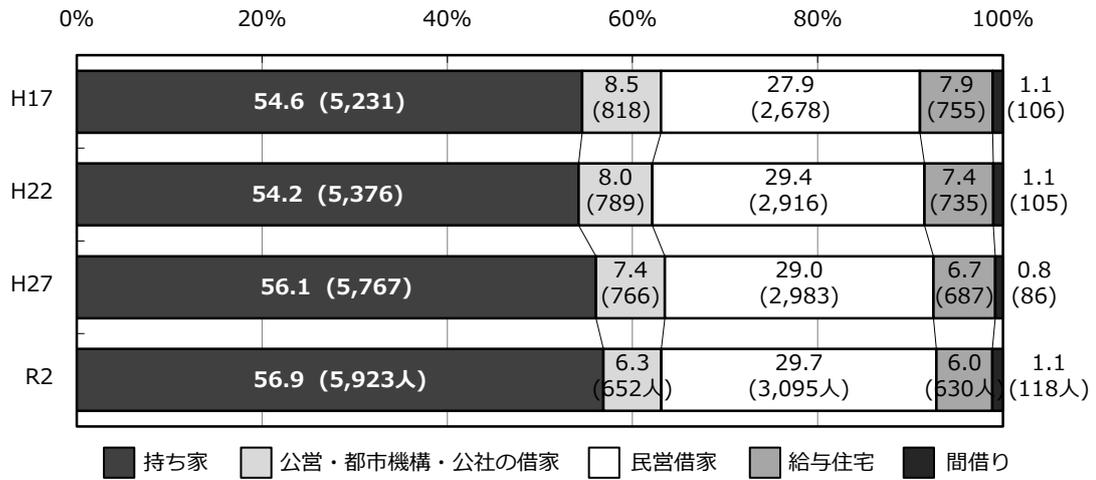
表 2-13 住宅所有関係別世帯数の比較

(単位：世帯)

	持ち家	公営・都市機構・会社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
北海道	1,374,514 56.4%	149,334 6.1%	792,264 32.5%	81,869 3.4%	38,500 1.6%	2,436,481 100.0%
市部	1,109,520 54.4%	102,058 5.0%	737,173 36.2%	56,082 2.8%	33,199 1.6%	2,038,032 100.0%
郡部	264,994 66.5%	47,276 11.9%	55,091 13.8%	25,787 6.5%	5,301 1.3%	398,449 100.0%
根室管内	19,363 62.5%	2,512 8.1%	6,007 19.4%	2,690 8.7%	417 1.3%	30,989 100.0%
中標津町	5,923 56.9%	652 6.3%	3,095 29.7%	630 6.0%	118 1.1%	10,418 100.0%

資料：「令和 2 年国勢調査結果」（総務省統計局）

図 2-11 住宅所有関係別世帯数構成比の推移



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-14 住宅所有関係別世帯数の推移

(単位：世帯)

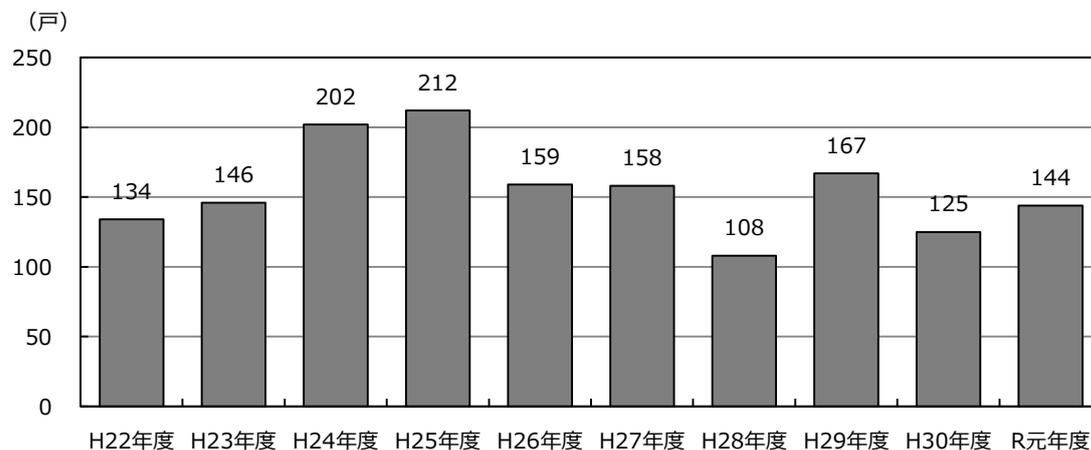
	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
H17	5,231 54.6%	818 8.5%	2,678 27.9%	755 7.9%	106 1.1%	9,588 100.0%
H22	5,376 54.2%	789 8.0%	2,916 29.4%	735 7.4%	105 1.1%	9,921 100.0%
H27	5,767 56.1%	766 7.4%	2,983 29.0%	687 6.7%	86 0.8%	10,289 100.0%
R2	5,923 56.9%	652 6.3%	3,095 29.7%	630 6.0%	118 1.1%	10,418 100.0%

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

c. 新築住宅の供給状況

新築住宅の建設戸数は、直近の 10 年（平成 22～令和元年度）で年平均 155.5 戸です。内訳をみると、持ち家が 92.6 戸、貸家が 62.4 戸となっています。

図 2-12 年度別新設住宅の建設状況の推移



資料：各年建築統計年報

表 2-15 年度別新築住宅の建設状況

(単位：戸)

	合計	持ち家		貸家	給与住宅
		注文	分譲		
H22年度	134	72	69	3	0
H23年度	146	83	79	4	0
H24年度	202	111	104	7	0
H25年度	212	144	142	2	3
H26年度	159	102	97	5	0
H27年度	158	81	79	2	0
H28年度	108	69	63	6	0
H29年度	167	74	71	3	0
H30年度	125	85	78	7	1
R元年度	144	105	90	15	1
平均	155.5	92.6	87.2	5.4	0.5

資料：各年建築統計年報

2 公営住宅等の特性

(1) 公営住宅等の供給状況

令和4年度末現在、本町の公営住宅等は12団地、111棟、863戸あります。事業主体別の内訳は、道営住宅が3団地、9棟、125戸（14.5%）、町営住宅が9団地、102棟、738戸（85.5%）です。町営住宅のうち4戸は特定公共賃貸住宅、その他734戸は公営住宅となっています。

表 2-16 公営住宅等の管理状況（道営含む）

管理主体	団地名	種別	棟数 (棟)	戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)	備考
道営	泉中央	公住	3	54	10,186	
	白樺	公住	5	40	9,827	
	さかえ	公住	1	31	3,191	
	小計		9	125	23,204	
町営	あずまグリーン	公住	7	112	15,634	
	旭第2	公住	8	88	17,192	
	宮下	公住	13	70	23,770	
	宮下高台	公住	5	48	15,294	
	泉	公住	10	120	29,316	
	東中	公住	45	178	66,670	
	西町	公住	2	44	10,070	1住棟内に公住、特公賃が混在
		特公賃	-	4		
		小計	2	48		
	計根別	公住	9	50	23,532	
	旭ふれあい	公住	3	24	5,374	
小計		102	738	206,852		
合計			111	863	230,055	

資料：中標津町調べ（令和4年度末現在）

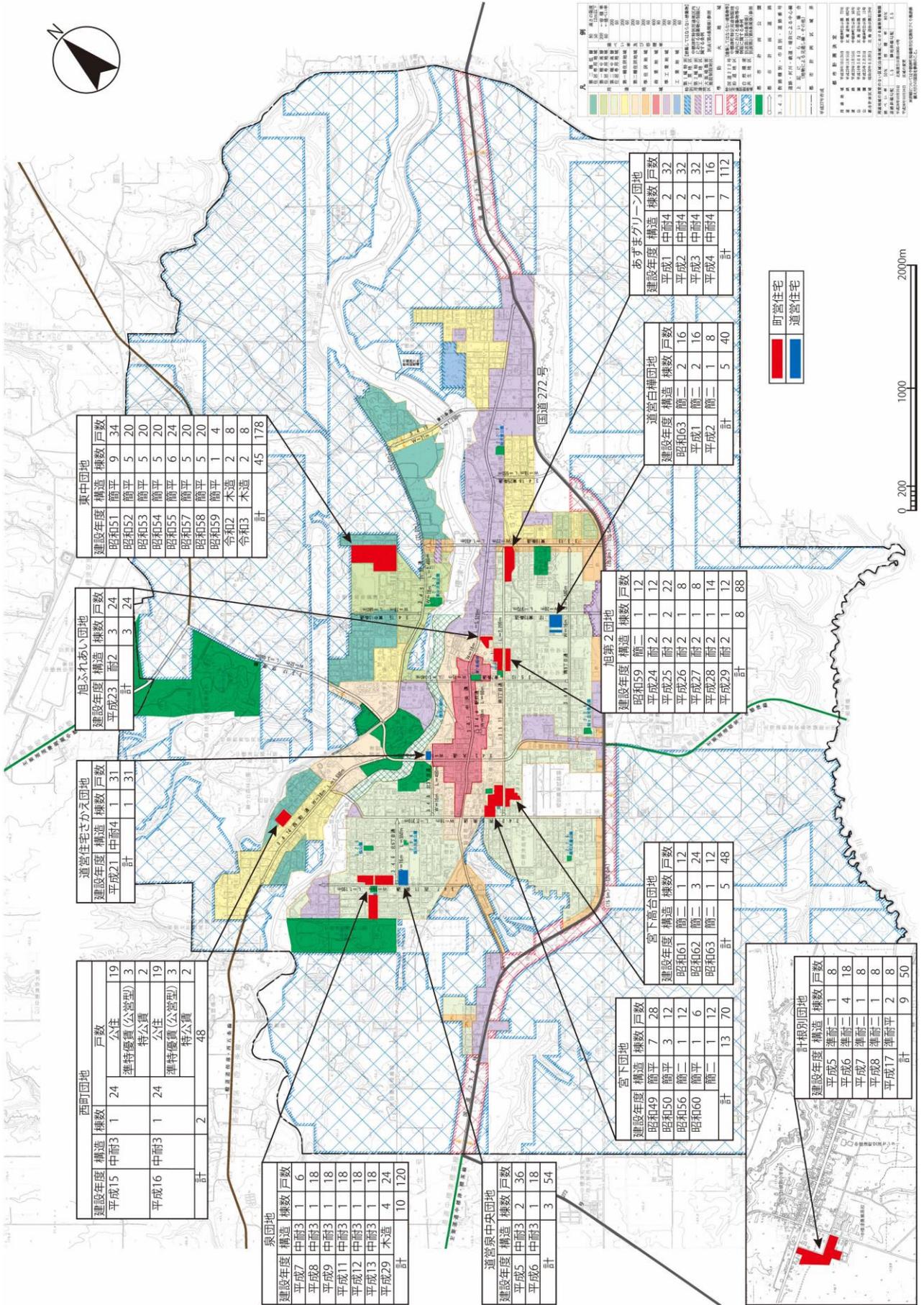
表 2-17 町営住宅の概要

団地名	種別	構造	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)
あずまグリーン	公住	耐火	H1~4	7	112
旭第2	公住	簡二、耐火	S59,H24~29	8	88
宮下	公住	簡平、簡二	S49,50,56,60	13	70
宮下高台	公住	簡二	S61~63	5	48
泉	公住	木造、耐火	H7~9,11~13,29	10	120
東中	公住	木造、簡平	S51~55,57~59,R2,3	45	178
西町	公住	耐火	H15,16	2	44
	特公賃	耐火	H15,16	-	4
	小計	-	-	2	48
計根別	公住	準耐平、準耐二	H5~8,17	9	50
旭ふれあい	公住	耐火	H23	3	24
合計				102	738

資料：中標津町調べ（令和4年度末現在）

注：西町団地の公営住宅44戸のうち6戸については、2018（平成30）年3月15日に、特定公共賃貸住宅を用途廃止し、公営住宅（準特定優良賃貸住宅（公営型））として活用しているものである。

図 2-13 公共賃貸住宅の位置



(2) 構造、建設年度

町営住宅 738 戸の構造は、木造住宅（木造）が 40 戸（5.4%）、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が 208 戸（28.2%）、簡易耐火構造 2 階建て住宅（簡二）が 84 戸（11.4%）、準耐火構造住宅（準耐）が 50 戸（6.8%）、耐火構造住宅（耐火）が 356 戸（48.3%）となっています。

建設年度は、木造住宅が平成 29～令和 3 年度、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和 49～60 年度、簡易耐火構造 2 階建て住宅が昭和 56～63 年度、準耐火構造住宅が平成 5～17 年度、耐火構造住宅が平成元～29 年度です。

図 2-14 構造別整備戸数

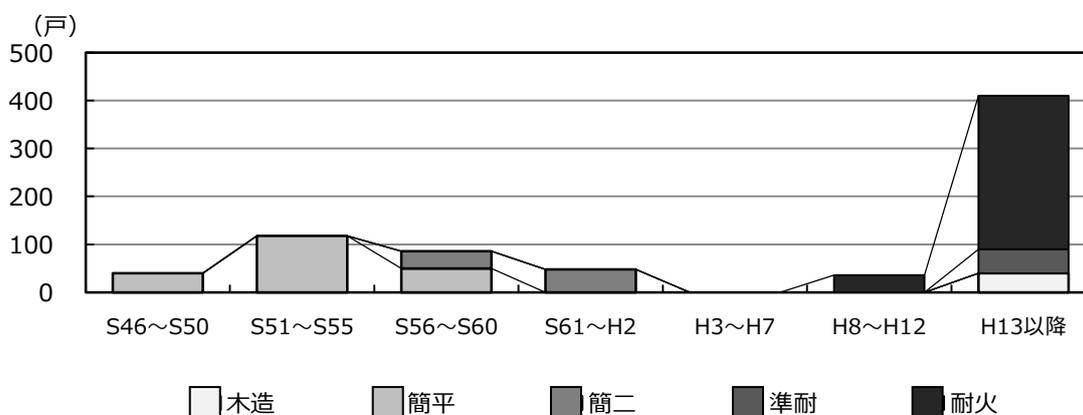


表 2-18 構造別整備戸数

(単位：戸)

	合計					
	木造	簡平	簡二	準耐	耐火	
S45 以前						
S46~S50	40 5.4%	40 5.4%				
S51~S55		118 16.0%				
S56~S60		86 11.7%	50 6.8%	36 4.9%		
S61~H2		48 6.5%		48 6.5%		
H3~H7						
H8~H12					36 4.9%	
H13 以降	40 5.4%			50 6.8%	320 43.4%	
計	738 100.0%	40 5.4%	208 28.2%	84 11.4%	50 6.8%	356 48.3%

資料：中標津町調べ（令和 4 年度末現在）

図 2-15 構造別整備棟数

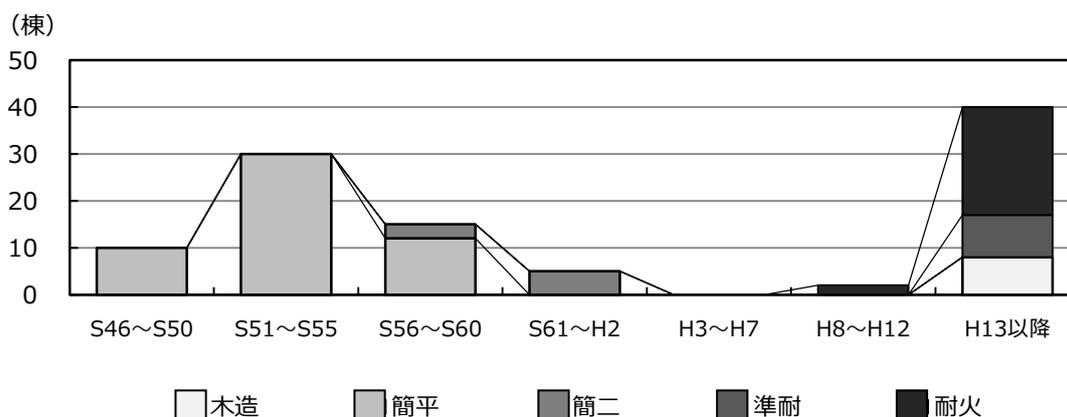


表 2-19 構造別整備棟数

(単位：棟)

	合計					
	木造	簡平	簡二	準耐	耐火	
S45 以前						
S46~S50	10 9.8%	10 9.8%				
S51~S55	30 29.4%	30 29.4%				
S56~S60	15 14.7%	12 11.8%	3 2.9%			
S61~H2	5 4.9%		5 4.9%			
H3~H7						
H8~H12	2 2.0%				2 2.0%	
H13 以降	40 39.1%	8 7.8%		9 8.8%	23 22.5%	
計	102 100.0%	8 7.8%	52 51.0%	8 7.8%	9 8.8%	25 24.5%

資料：中標津町調べ（令和 4 年度末現在）

(3) 耐用年数の経過状況

令和 4 年度現在、町営住宅 738 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは 208 戸 (28.2%) です。

今後建替えや除却を行わないと、簡易耐火構造 2 階建て住宅が順次耐用年数を迎え、5 年後の令和 9 年度が 220 戸 (29.8%)、10 年後の令和 14 年度は 280 戸 (37.9%) と増加する見込みです。

図 2-16 耐用年数経過状況

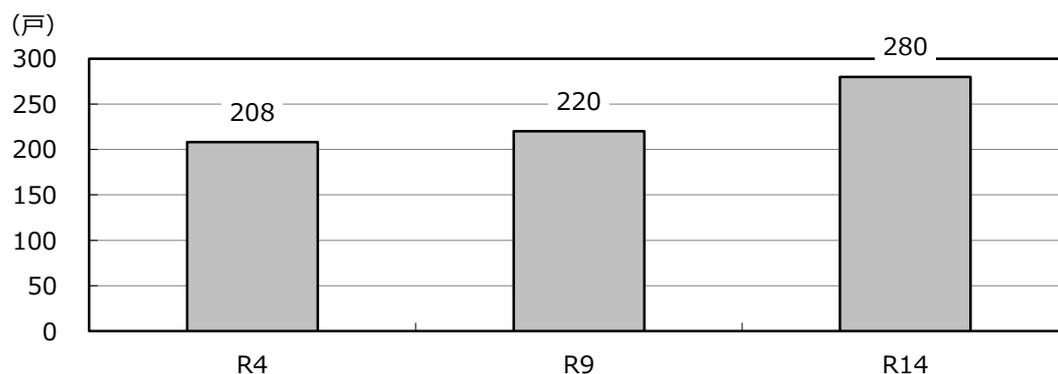


表 2-20 団地別耐用年数経過状況 (単位：戸)

団地名	種別	管理戸数	構造	建設年度	耐用年数経過戸数		
					R4	R9	R14
あずまグリーン	公住	112	耐火	H1~4	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
旭第2	公住	12	簡二	S59	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%
		76	耐火	H24~29	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
宮下	公住	46	簡平	S49,50,60	46 100.0%	46 100.0%	46 100.0%
		24	簡二	S56,60	0 0.0%	12 50.0%	24 100.0%
宮下高台	公住	48	簡二	S61~63	0 0.0%	0 0.0%	36 75.0%
泉	公住	24	木造	H29	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		96	耐火	H7~9,11~13	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
東中	公住	16	木造	R2,3	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		162	簡平	S51~55, S57~59	162 100.0%	162 100.0%	162 100.0%
西町	公住	44	耐火	H15,16	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	特公賃	4	耐火	H15,16	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
計根別	公住	50	準耐	H5~8,17	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
旭ふれあい	公住	24	耐火	H23	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計		738	-	-	208 28.2%	220 29.8%	280 37.9%

資料：中標津町調べ（令和4年度末現在）

参考：目標管理期間

手 法		目標管理期間
建替	耐火構造	70年
	準耐火構造、簡易耐火構造2階建	45年
	木造、簡易耐火構造平屋建	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

表 2-21 種別構造別耐用年数経過状況

(単位：戸)

管理開始年度	経過年数	木造 《耐用年数30年》		簡平 《耐用年数30年》		簡二《耐用年数45年》			準耐 《耐用年数45年》	耐火 《耐用年数70年》					合計	累計
		泉	東中	宮下	東中	旭第2	宮下	宮下高台	計根別	あずまグリーン	旭第2	泉	西町	旭ふれあい		
S49	48			28											28	28
S50	47			12											12	40
S51	46				34										34	74
S52	45				20										20	94
S53	44				20										20	114
S54	43				20										20	134
S55	42				24										24	158
S56	41							12							12	170
S57	40				20										20	190
S58	39				20										20	210
S59	38				4	12									16	226
S60	37			6				12							18	244
S61	36							12							12	256
S62	35							24							24	280
S63	34							12							12	292
H1	33									32					32	324
H2	32									32					32	356
H3	31									32					32	388
H4	30									16					16	404
H5	29								8						8	412
H6	28								18						18	430
H7	27								8		6				14	444
H8	26								8		18				26	470
H9	25										18				18	488
H10	24														0	488
H11	23										18				18	506
H12	22										18				18	524
H13	21										18				18	542
H14	20														0	542
H15	19											24			24	566
H16	18											24			24	590
H17	17								8						8	598
H18	16														0	598
H19	15														0	598
H20	14														0	598
H21	13														0	598
H22	12														0	598
H23	11												24		24	622
H24	10										12				12	634
H25	9										22				22	656
H26	8										8				8	664
H27	7										8				8	672
H28	6										14				14	686
H29	5	24									12				36	722
H30	4														0	722
R1	3														0	722
R2	2		8												8	730
R3	1		8												8	738
R4	0														0	738
合計		24	16	46	162	12	24	48	50	112	76	96	48	24	738	738

資料：中標津町調べ（令和4年度末現在）

(4) 住戸内外の整備状況

a. 住戸タイプ、住戸規模

住戸タイプの状況を見ると、2LDK・3DK が 382 戸 (51.8%) と最も多く、次いで 3LDK・4LDK が 277 戸 (37.5%)、1LDK・2K・2DK が 79 戸 (10.7%) となっています。

住戸専用面積の状況を見ると、60 m²台 (60 m²以上 70 m²未満) が 299 戸 (40.5%) と最も多く、次いで 50 m²台 (50 m²以上 60 m²未満) 205 戸 (27.8%)、70 m²以上 153 戸 (20.7%) となっています。

図 2-17 種別住戸タイプ別戸数の割合

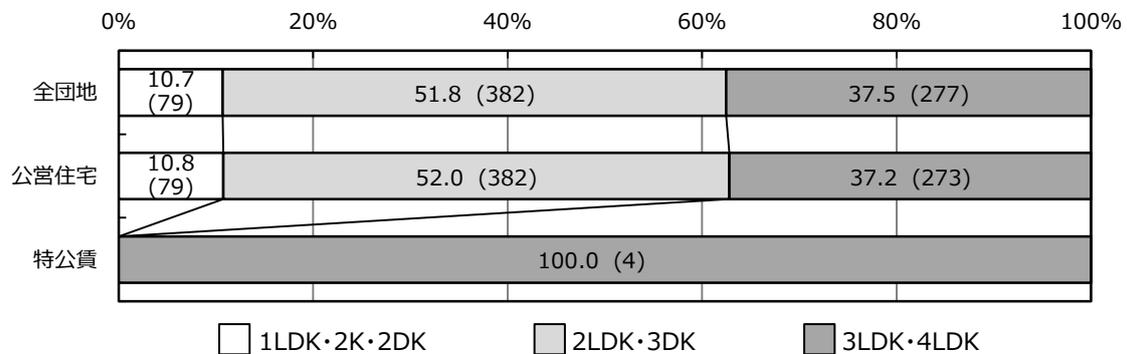


図 2-18 種別住戸規模別戸数の割合

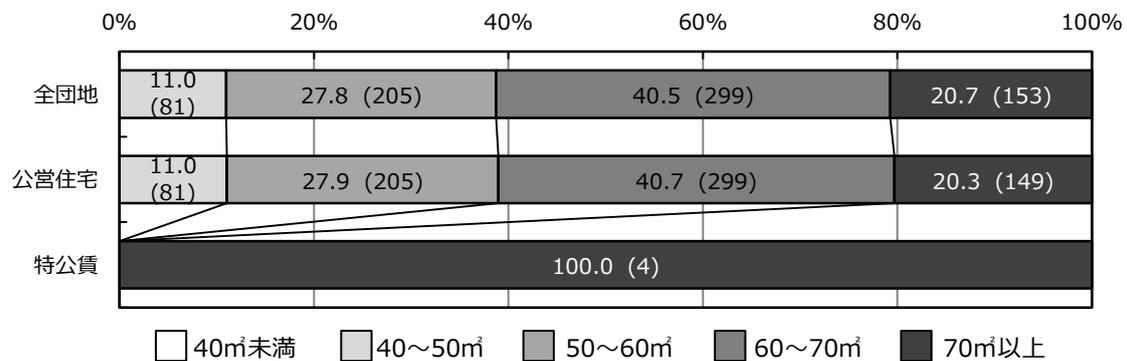


表 2-22 団地別住戸タイプ別戸数

(単位：戸)

団地名	種別	計			計			3LDK	4LDK	合計	
		1LDK	2K	2DK	2LDK	3DK	計				
あずまグリーン	公住	32 28.6%	0 0.0%	0 0.0%	32 28.6%	36 32.1%	0 0.0%	36 32.1%	42 37.5%	2 1.8%	112 100.0%
旭第2	公住	14 15.9%	0 0.0%	0 0.0%	14 15.9%	50 56.8%	0 0.0%	50 56.8%	24 27.3%	0 0.0%	88 100.0%
宮下	公住	0 0.0%	0 0.0%	13 18.6%	13 18.6%	12 17.1%	33 47.1%	45 64.3%	12 17.1%	0 0.0%	70 100.0%
宮下高台	公住	0 0.0%	12 25.0%	0 0.0%	12 25.0%	14 29.2%	0 0.0%	14 29.2%	22 45.8%	0 0.0%	48 100.0%
泉	公住	6 5.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 5.0%	57 47.5%	0 0.0%	57 47.5%	57 47.5%	0 0.0%	120 100.0%
東中	公住	2 1.1%	0 0.0%	0 0.0%	2 1.1%	12 6.7%	98 55.1%	110 61.8%	66 37.1%	0 0.0%	178 100.0%
西町	公住	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	28 63.6%	0 0.0%	28 63.6%	16 36.4%	0 0.0%	44 100.0%
	特公賃	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%
計根別	公住	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 48.0%	0 0.0%	24 48.0%	26 52.0%	0 0.0%	50 100.0%
旭ふれあい	公住	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 75.0%	0 0.0%	18 75.0%	6 25.0%	0 0.0%	24 100.0%
合計		54 7.3%	12 1.6%	13 1.8%	79 10.7%	251 34.0%	131 17.8%	382 51.8%	275 37.3%	2 0.3%	738 100.0%

資料：中標津町調べ（令和4年度末現在）

表 2-23 団地別住戸規模別戸数

(単位：戸)

団地名	種別	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計
あずまグリーン	公住	0 0.0%	32 28.6%	0 0.0%	36 32.1%	44 39.3%	112 100.0%
旭第2	公住	0 0.0%	14 15.9%	38 43.2%	24 27.3%	12 13.6%	88 100.0%
宮下	公住	0 0.0%	29 41.4%	29 41.4%	12 17.1%	0 0.0%	70 100.0%
宮下高台	公住	0 0.0%	0 0.0%	26 54.2%	22 45.8%	0 0.0%	48 100.0%
泉	公住	0 0.0%	6 5.0%	0 0.0%	57 47.5%	57 47.5%	120 100.0%
東中	公住	0 0.0%	0 0.0%	84 47.2%	92 51.7%	2 1.1%	178 100.0%
西町	公住	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	28 63.6%	16 36.4%	44 100.0%
	特公賃	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%
計根別	公住	0 0.0%	0 0.0%	10 20.0%	28 56.0%	12 24.0%	50 100.0%
旭ふれあい	公住	0 0.0%	0 0.0%	18 75.0%	0 0.0%	6 25.0%	24 100.0%
合計		0 0.0%	81 11.0%	205 27.8%	299 40.5%	153 20.7%	738 100.0%

資料：中標津町調べ（令和4年度末現在）

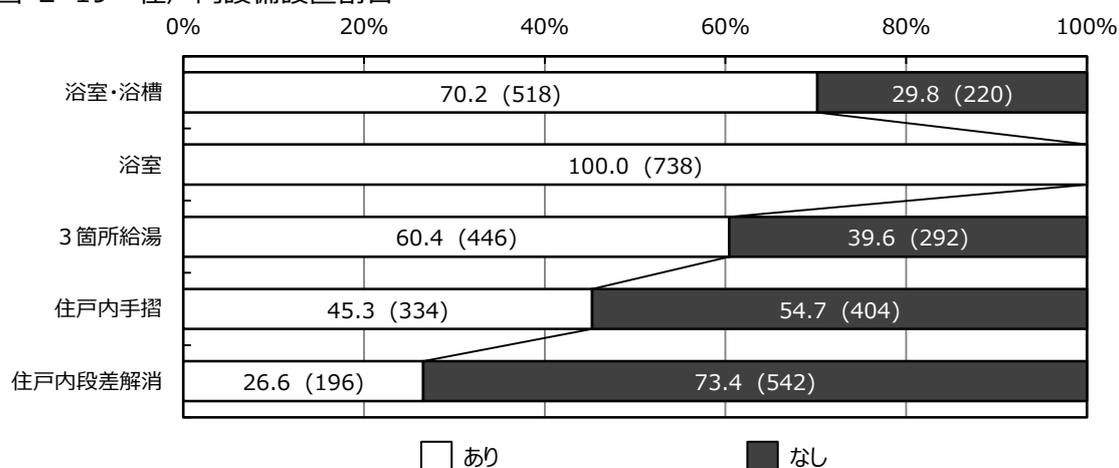
b. 住戸内設備

浴室は全ての住戸で確保されていますが、浴槽（ユニットバス）については東中団地及び宮下団地の一部で未整備であり、整備率は70.2%となっています。

3箇所給湯設備は、平成元年以降に整備された耐火構造及び計根別団地のみで整備済みであり、整備率は60.4%となっています。

玄関・便所・浴室・洗面所等の手すり設置は平成7年度以降対応しており、整備率は45.3%となっています。また、住戸内段差解消は平成15年度以降、対応しており、整備率は26.6%となっています。

図 2-19 住戸内設備設置割合



c. 共用部

階段室のある住棟（簡二、耐二、中耐）について、手すり設置は、計根別団地の一部を除くほぼ全ての住棟で整備済みです。

共用玄関の段差解消は平成15年度以降、対応しています。

3階建て以上の3団地、15棟（あずまグリーン団地、泉団地、西町団地）のうち、エレベーターが設置されているのは、西町団地2棟のみです。

表 2-24 団地別住戸内設備の状況

(単位：戸)

団地名	種別	構造	管理戸数	風呂		3箇所給湯	住戸内手すり有	住戸内段差解消	共用部手すり		共用玄関の段差解消	EV(3階以上)
				浴室有浴槽有	浴室有浴槽無				有	階段のみ		
あずまグリーン	公住	耐火	112	112 100.0%	0 0.0%	112 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	112 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
旭第2	公住	簡二	12	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	- -
		耐火	76	76 100.0%	0 0.0%	76 100.0%	76 100.0%	76 100.0%	76 100.0%	0 0.0%	76 100.0%	- -
宮下	公住	簡平	46	0 0.0%	46 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -	- -	- -
		簡二	24	12 50.0%	12 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	- -
宮下高台	公住	簡二	48	48 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	48 100.0%	0 0.0%	- -
泉	公住	木造	24	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	- -
		耐火	96	96 100.0%	0 0.0%	96 100.0%	96 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	96 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
東中	公住	木造	16	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%	- -
		簡平	162	0 0.0%	162 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -	- -	- -
西町	公住	耐火	44	44 100.0%	0 0.0%	44 100.0%	44 100.0%	44 100.0%	44 100.0%	0 0.0%	44 100.0%	44 100.0%
		特公賃	4	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%
計根別	公住	準耐	50	50 100.0%	0 0.0%	50 100.0%	50 100.0%	8 16.0%	20 40.0%	22 44.0%	8 16.0%	- -
旭ふれあい	公住	耐火	24	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	- -
合計		-	738	518 70.2%	220 29.8%	446 60.4%	334 45.3%	196 26.6%	208 28.2%	314 42.5%	196 26.6%	48 6.5%

資料：中標津町調べ（令和4年度末現在）

d. 屋外設備

児童遊園は旭ふれあい団地以外の全ての団地で整備されています。集会所はあずまグリーン団地、宮下団地、計根別団地の3団地で整備されています。

駐車場整備は昭和61年度以降、対応しており、宮下団地、東中団地の簡平以外は有料化となっています。

駐輪場整備は、平成5年度以降、対応しており、あずまグリーン団地、宮下団地、宮下高台団地、東中団地の簡平以外で整備されています。

物置整備は、昭和59年度頃から対応しており、東中団地の簡平と宮下団地の一部を除く団地で整備されています。

表 2-25 団地別屋外設備の状況

(単位：戸)

団地名	種別	管理戸数	児童遊園	集会所	駐車場※	駐輪場	物置
あずまグリーン	公住	112	○	○	○	×	○
旭第2	公住	88	○	×	○	○	○
宮下	公住	70	○	○	×	×	○ (簡二の一部のみ)
宮下高台	公住	48	○	×	○	×	○
泉	公住	120	○(広場)	×	○	○	○
東中	公住	178	○	×	○×	○×	○×
西町	公住	44	○	×	○	○	○
	特公賃	4	○	×	○	○	○
計根別	公住	50	○	○	○	○	○
旭ふれあい	公住	24	×	×	○	○	○

※注：駐車場の○は有料化

資料：中標津町調べ（令和4年度末現在）

(5) 公営住宅等の建替え実績

平成 29 年度策定の「中標津町公営住宅等長寿命化計画」においては 10 年間（平成 30～令和 9 年度）の事業プログラムが位置づけられています。

前期 5 ヶ年については、建替え 96 戸、個別改善 92 戸の事業が位置づけられていました。

前期の実績をみると、建替えについては泉団地が完了、東中団地に着手していますが、戸数を大きく削減しており進捗率は 42%となっています。個別改善については、未着手で建替えとともに計画の見直しが必要となっています。

計画（平成 29 年度策定公営住宅等長寿命化計画）

	H30	R1	R2	R3	R4
建替え	24 戸 泉		24 戸 東中	24 東中	24 戸 東中
個別改善			36 戸 旭第 2 宮下高台	40 戸 あずまグリーン 宮下高台	16 戸 あずまグリーン

実績

	H30	R1	R2	R3	R4
建替え	24 戸 泉		8 戸 東中	8 戸 東中	
個別改善					

3 入居世帯の特性

(1) 入居率

令和4年6月現在、町営住宅750戸のうち入居世帯は539世帯で入居率は71.9%です。また、政策空家を除くと管理戸数は575戸、入居率は93.7%となります。

表 2-26 団地別入居率の状況 (単位：戸、世帯)

団地名	種別	a.戸数	b.政策空家戸数	c=a-b. 政策空家を 除く戸数	d. 入居世帯数	e=d/a. 入居率	f=d/c. 入居率(政 策空家除く)
あずまグリーン	公住	112	7	105	99	88.4%	94.3%
旭第2	公住	88	1	87	86	97.7%	98.9%
宮下	公住	70	27	43	43	61.4%	100.0%
宮下高台	公住	48	8	40	38	79.2%	95.0%
泉	公住	120	0	120	110	91.7%	91.7%
東中	公住	190	128	62	62	32.6%	100.0%
西町	公住	44	0	44	41	93.2%	93.2%
	特公賃	4	0	4	1	25.0%	25.0%
計根別	公住	50	4	46	35	70.0%	76.1%
旭ふれあい	公住	24	0	24	24	100.0%	100.0%
合計		750	175	575	539	71.9%	93.7%

資料：中標津町調べ（令和4年6月現在）

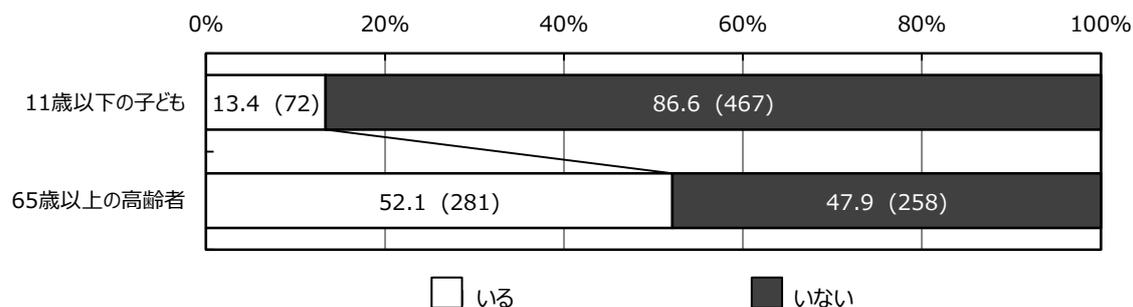
(2) 子育て世帯

入居世帯539世帯のうち、子育て世帯（11歳以下の子どもがいる世帯）は72世帯で13.4%です。団地別にみると、子育て世帯の割合が高いのは、西町（公住）19.5%、泉19.1%となっています。

(3) 高齢世帯

入居世帯539世帯のうち、高齢世帯（65歳以上の高齢者のいる世帯）は281世帯で52.1%です。団地別にみると、高齢世帯の割合が高いのは、西町（特公賃）100%、宮下高台73.7%、宮下72.1%となっています。

図 2-20 子育て世帯、高齢者がいる世帯の割合



(4) 収入超過・高額所得世帯

収入超過者は 28 世帯 (5.2%)、高額所得者は 2 世帯 (0.4%) であり、合計 30 世帯 (5.6%) です。団地別にみると、収入超過者・高額所得者が多いのは東中で全体の 37%が集中しています。

表 2-27 団地別子育て世帯・高齢世帯・収入超過、高額所得者の状況 (単位：世帯)

団地名	種別	入居世帯数	11歳以下の子どもがいる世帯	65歳以上高齢者がいる世帯	収入超過者	高額所得者
あずまグリーン	公住	99	17 17.2%	45 45.5%	7 7.1%	0 0.0%
旭第2	公住	86	11 12.8%	47 54.7%	5 5.8%	0 0.0%
宮下	公住	43	3 7.0%	31 72.1%	2 4.7%	0 0.0%
宮下高台	公住	38	1 2.6%	28 73.7%	0 0.0%	0 0.0%
泉	公住	110	21 19.1%	49 44.5%	3 2.7%	1 0.9%
東中	公住	62	2 3.2%	31 50.0%	10 16.1%	1 1.6%
西町	公住	41	8 19.5%	13 31.7%	1 2.4%	0 0.0%
	特公賃	1	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
計根別	公住	35	6 17.1%	21 60.0%	0 0.0%	0 0.0%
旭ふれあい	公住	24	3 12.5%	15 62.5%	0 0.0%	0 0.0%
合計		539	72 13.4%	281 52.1%	28 5.2%	2 0.4%

資料：中標津町調べ (令和4年6月現在)

(5) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く 254 世帯 (47.1%)、次いで2人世帯が 164 世帯 (30.4%)、3人世帯が 70 世帯 (13.0%) となっています。さらに一般世帯と高齢世帯で分けると、高齢世帯では単身世帯が 61.6%を占めています。

図 2-21 一般世帯・高齢世帯別世帯人員別世帯数構成比の比較

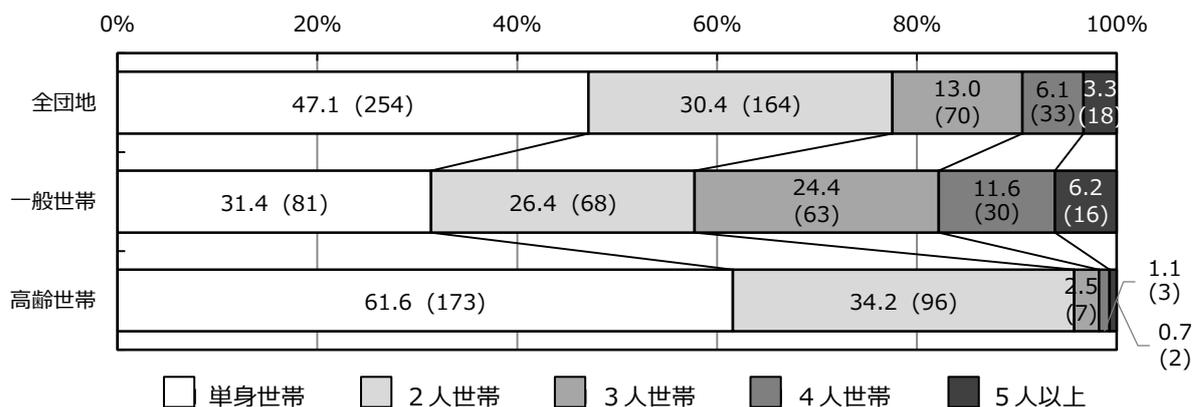


表 2-28 団地別世帯人員別世帯数

(単位：世帯)

団地名	種別	区分	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	合計
あずまグリーン	公住	一般世帯	16	14	13	5	6	54
		高齢世帯	36	9	0	0	0	45
		小計	52	23	13	5	6	99
旭第2	公住	一般世帯	14	9	12	2	2	39
		高齢世帯	29	18	0	0	0	47
		小計	43	27	12	2	2	86
宮下	公住	一般世帯	5	3	3	1	0	12
		高齢世帯	18	11	2	0	0	31
		小計	23	14	5	1	0	43
宮下高台	公住	一般世帯	4	2	4	0	0	10
		高齢世帯	18	8	1	1	0	28
		小計	22	10	5	1	0	38
泉	公住	一般世帯	15	18	17	7	4	61
		高齢世帯	27	20	0	1	1	49
		小計	42	38	17	8	5	110
東中	公住	一般世帯	10	14	6	1	0	31
		高齢世帯	17	11	1	1	1	31
		小計	27	25	7	2	1	62
西町	公住	一般世帯	10	5	3	7	3	28
		高齢世帯	8	5	0	0	0	13
		小計	18	10	3	7	3	41
	特公賃	一般世帯	0	0	0	0	0	0
		高齢世帯	0	0	1	0	0	1
		小計	0	0	1	0	0	1
計根別	公住	一般世帯	4	0	4	5	1	14
		高齢世帯	10	10	1	0	0	21
		小計	14	10	5	5	1	35
旭ふれあい	公住	一般世帯	3	3	1	2	0	9
		高齢世帯	10	4	1	0	0	15
		小計	13	7	2	2	0	24
合計		一般世帯	81	68	63	30	16	258
		高齢世帯	173	96	7	3	2	281
		小計	254	164	70	33	18	539

資料：中標津町調べ（令和4年6月現在）

表 2-29 団地別世帯人員別世帯割合

団地名	種別	区分	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	合計
あずまグリーン	公住	一般世帯	16.2%	14.1%	13.1%	5.1%	6.1%	54.5%
		高齢世帯	36.4%	9.1%	0.0%	0.0%	0.0%	45.5%
		小計	52.5%	23.2%	13.1%	5.1%	6.1%	100.0%
旭第2	公住	一般世帯	16.3%	10.5%	14.0%	2.3%	2.3%	45.3%
		高齢世帯	33.7%	20.9%	0.0%	0.0%	0.0%	54.7%
		小計	50.0%	31.4%	14.0%	2.3%	2.3%	100.0%
宮下	公住	一般世帯	11.6%	7.0%	7.0%	2.3%	0.0%	27.9%
		高齢世帯	41.9%	25.6%	4.7%	0.0%	0.0%	72.1%
		小計	53.5%	32.6%	11.6%	2.3%	0.0%	100.0%
宮下高台	公住	一般世帯	10.5%	5.3%	10.5%	0.0%	0.0%	26.3%
		高齢世帯	47.4%	21.1%	2.6%	2.6%	0.0%	73.7%
		小計	57.9%	26.3%	13.2%	2.6%	0.0%	100.0%
泉	公住	一般世帯	13.6%	16.4%	15.5%	6.4%	3.6%	55.5%
		高齢世帯	24.5%	18.2%	0.0%	0.9%	0.9%	44.5%
		小計	38.2%	34.5%	15.5%	7.3%	4.5%	100.0%
東中	公住	一般世帯	16.1%	22.6%	9.7%	1.6%	0.0%	50.0%
		高齢世帯	27.4%	17.7%	1.6%	1.6%	1.6%	50.0%
		小計	43.5%	40.3%	11.3%	3.2%	1.6%	100.0%
西町	公住	一般世帯	24.4%	12.2%	7.3%	17.1%	7.3%	68.3%
		高齢世帯	19.5%	12.2%	0.0%	0.0%	0.0%	31.7%
		小計	43.9%	24.4%	7.3%	17.1%	7.3%	100.0%
	特公賃	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		高齢世帯	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		小計	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
計根別	公住	一般世帯	11.4%	0.0%	11.4%	14.3%	2.9%	40.0%
		高齢世帯	28.6%	28.6%	2.9%	0.0%	0.0%	60.0%
		小計	40.0%	28.6%	14.3%	14.3%	2.9%	100.0%
旭ふれあい	公住	一般世帯	12.5%	12.5%	4.2%	8.3%	0.0%	37.5%
		高齢世帯	41.7%	16.7%	4.2%	0.0%	0.0%	62.5%
		小計	54.2%	29.2%	8.3%	8.3%	0.0%	100.0%
合計		一般世帯	15.0%	12.6%	11.7%	5.6%	3.0%	47.9%
		高齢世帯	32.1%	17.8%	1.3%	0.6%	0.4%	52.1%
		小計	47.1%	30.4%	13.0%	6.1%	3.3%	100.0%

資料：中標津町調べ（令和4年6月現在）

(6) 募集・応募の状況

過去3ヶ年の公営住宅入居者の募集は、合計48戸の募集に対し、160世帯が応募しており平均倍率は3.3倍となっています。

また、実際に入居した世帯に対する応募者の倍率は3.4倍となっています。

表 2-30 募集・応募の状況

(単位：戸、世帯)

年度	回	団地名	型別	募集戸数	応募世帯数	倍率	入居戸数	倍率	
R1	1	あずまグリーン	2LDK	1	7	7.0	1	7.0	
			3LDK	1	1	1.0	1	1.0	
		泉	3LDK	2	5	2.5	2	2.5	
		西町	3LDK	2	3	1.5	2	1.5	
	2	泉	2LDK	3	10	3.3	3	3.3	
			3LDK	1	0	0.0	0	—	
		宮下高台	2LDK	1	4	4.0	1	4.0	
		旭第2	3LDK	1	9	9.0	1	9.0	
	小計				12	39	3.3	11	3.5
	R2	1	旭第2	3LDK	1	7	7.0	1	7.0
泉			2LDK	2	8	4.0	2	4.0	
			3LDK	1	1	1.0	1	1.0	
あずまグリーン			1LDK	1	4	4.0	1	4.0	
			3LDK	1	2	2.0	1	2.0	
2		あずまグリーン	2LDK	5	8	1.6	5	1.6	
		泉	2LDK	1	7	7.0	1	7.0	
3		泉	3LDK	4	5	1.3	4	1.3	
		旭第2	3LDK	1	6	6.0	1	6.0	
		旭ふれあい	3LDK	1	2	2.0	1	2.0	
		西町	2LDK	1	5	5.0	1	5.0	
			2LDK	2	2	1.0	2	1.0	
小計				21	57	2.7	21	2.7	
R3		1	泉	2LDK	3	13	4.3	3	4.3
	旭第2		2LDK	1	11	11.0	1	11.0	
	西町		2LDK	1	2	2.0	1	2.0	
	2	泉	3LDK	3	3	1.0	3	1.0	
		あずまグリーン	1LDK	1	2	2.0	1	2.0	
			旭第2	1LDK	1	9	9.0	1	9.0
		旭第2	2LDK	1	10	10.0	1	10.0	
			西町	2LDK	1	5	5.0	1	5.0
		計根別	3LDK	1	1	1.0	1	1.0	
		随時	西町	3LDK	1	7	7.0	1	7.0
	あずまグリーン		2LDK	1	1	1.0	1	1.0	
	小計				15	64	4.3	15	4.3
	合計				48	160	3.3	47	3.4

資料：中標津町調べ

4 関連既定計画における取組方針

(1) 第7期中標津町総合発展計画 前期基本計画

計画期間	令和3～7年度
将来像	<p style="text-align: center;">空とみどり人が人をつないでいくまち 中標津</p> <p style="text-align: center;">～住みたいまち 住み続けたいまち～</p> <p>道東の空の玄関口である中標津空港を有する広域的な拠点性をはじめ、酪農を中心とした第1次産業、豊かな自然環境、これらを活かしながら「町民」「団体」「企業」「行政」がつながることにより、町の活気や支え合い、新たな価値の創造などにつなげ「住みたいまち、住み続けたいまち」に向かっていくことを目指します。</p>
基本目標	<p>基本目標1 つながりが未来を築くまちづくり</p> <p>基本目標2 安心と生きがいを感じるまちづくり</p> <p>基本目標3 産業の力みなぎるまちづくり</p> <p>基本目標4 住みやすいまちづくり</p> <p>住みやすく、利便性の高いコンパクトなまちを目指すとともに、豊かな自然や景観を守り、誰もが住みたいと思えるまちづくりを進めます。また、自助・共助・公助の連携による災害に強いまちづくりを進めます。</p> <p>(1) 計画的な土地利用の推進 (2) 景観形成の推進</p> <p>(3) 道路・交通網の充実 (4) 住環境の充実</p> <p>(5) 消防・防災・減災の充実 (6) 安全な生活環境の確保</p> <p>(7) 環境保全の推進 (8) 衛生環境の充実</p> <p>(9) 上・下水道の充実</p> <p>基本目標5 郷土愛あふれるまちづくり</p>
空家関連施策	<p>4 住環境の充実</p> <p>現状と課題</p> <p>(略)</p> <p>また、公営住宅は、住宅に困窮する町民へ低廉な家賃で供給し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としていますが、施設老朽化や人口減少に伴う民間借家の空室率増加などの課題もあり、適正な管理戸数の検討や、時代に適した新たな公営住宅のあり方の検討が求められています。</p> <p>主要施策</p> <p>(2) 安全・安心な住まいの充実</p> <p>①公営住宅の適正な管理戸数を見定め、維持保全や整備を推進するとともに、社会情勢の変化に対応した新たな視点での公営住宅のあり方についての検討を行います。</p> <p>②長期に渡り安心して、快適に暮らせる住環境を維持することができる取り組みを推進します。</p>

(2) 中標津町人口ビジョン

対象期間	2060（令和 42）年
将来人口	2040（令和 22）年：22,164 人　　2060（令和 42）年：15,412 人 （合計特殊出生率を令和 12 年までに 1.7 まで上昇させ、以降合計特殊出生率 1.7 を維持すると仮定。令和 3 年から 20 代の人口をさらに毎年 15 人増加させると仮定）
目指すべきまちの姿	本町の総人口は、社人研の将来人口推計では 2060 年(令和 42 年)に 14,550 人となりますが、合計特殊出生率の向上と転出超過対策を図ることによって、年齢 3 区分の割合を改善しながら、全体で社人研将来人口推計から 862 人の人口減少を抑制し、生産年齢人口、年少人口の増加を図るとともに総人口 15,412 人の確保を目指します。

(3) 第 2 期中標津町まち・ひと・しごと創生総合戦略～人口減少に対応した重点施策～

計画期間	2022（令和 4）年 3 月 1 日～2026（令和 8）年 3 月 31 日						
目的	<p>本町の人口増減は、自然増減の影響よりも、社会増減の影響が大きくなっています。また、地域全体で見ると、通勤・買い物・通院等において周辺市町村間の人々の移動が活発であり、病院や商業施設が充実している本町は地域において中核的な役割を果たしている状況にあります。</p> <p>これらを踏まえると、本町の人口減少対策を考える上での基本的な考え方として、自然減への対策を実施しながら、特に社会減への対策を強化する必要があります。</p> <p>本町において人口減少を少しでも緩やかにするために、若い世代を中心に自己実現ができる魅力ある雇用の場の創出と地域活性化、結婚機会の創出や、子育て環境の充実、そして定住意向を高めることが重要と考え、「雇用・活性化」「結婚・子育て」「定着・愛着」の 3 つの視点から次の基本目標を定め、今後の人口減少対策に取り組んでいきます。</p>						
目標	<p>基本目標 1　多様なつながりで活性化するまち</p> <p>基本目標 2　結婚し子どもを産み育てたいと思えるまち</p> <p>基本目標 3　愛着を持ち、住みたくなる、戻ってきたくなるまち</p>						
住宅関連施策	<p>③住みやすい環境整備</p> <p>暮らしやすい住宅環境づくりは町への定住意向を高めます。良好な住宅地の形成や公園・緑地の充実、少子高齢化社会に対応した地域交通のあり方の検討など、快適な生活環境を整え、中標津町に住み続けたいと思えるまちづくりを推進します。</p> <p>また、町の特性である豊かな自然を守る取り組みを推進し、“自然と暮らし”が調和した住みやすいまちである特性を伸ばす取り組みを推進します。</p> <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>主な施策</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>良好な住宅地の形成</td> <td>良好な住宅地のための開発指導・誘導 等</td> </tr> <tr> <td>空き家・空き地対策の推進</td> <td>空き家・空き地の発生予防・利活用の推進 等</td> </tr> </tbody> </table>	主な施策	内容	良好な住宅地の形成	良好な住宅地のための開発指導・誘導 等	空き家・空き地対策の推進	空き家・空き地の発生予防・利活用の推進 等
主な施策	内容						
良好な住宅地の形成	良好な住宅地のための開発指導・誘導 等						
空き家・空き地対策の推進	空き家・空き地の発生予防・利活用の推進 等						

(4) 第2期中標津町都市計画マスタープラン

目標年度	2021（令和3）～2040（令和22）年度
位置づけと役割	<p>本町では、平成13年（2001年）3月に町民との協働のもと、これからの“まちづくりの指針”となる「中標津町都市計画マスタープラン」を策定しました。計画期間は平成13年度（2001年度）～令和2年度（2020年度）とし、中間年を迎えた平成23年（2011年）3月に見直しを行いました。</p> <p>令和3年（2021年）3月で計画期間満了となることから、理念を継承しつつ、社会状況の変化に対応しながら、未来を見据えた持続可能なまちづくりを町民と協働によって進めるため、第2期中標津町都市計画マスタープランを策定します。</p>
将来都市像、目標	<p>■将来都市像…『環境首都 なかしべつ』</p> <p>■都市づくりの基本目標</p> <p>①都市の骨格を形成してきた自然や歴史を長期的に大切にします。</p> <p>②総合計画と連動しながら、生活実感に基づいた実効性の高い施策を展開する短期的な都市づくりに取り組みます。</p> <p>③協働による都市づくりを進めます。</p>
住宅関連施策	<p>(1) 土地利用の方針</p> <p>③機能的・効率的な市街地の土地利用を推進</p> <p>《専用住宅地》</p> <ul style="list-style-type: none"> 主に低層住宅及び中高層の住宅が集積している、または集積することが予測される地域に配置し、周辺の自然環境や田園環境と調和した良好な住環境の保全を図りながら居住水準の高い住宅地の形成を進めます。 低未利用地の利用促進にあたっては、必要に応じて、道路、下水道等の公共施設の整備や冠水対策など、良好な住環境の形成に向けた都市基盤施設整備を進め、周辺環境や景観との調和を重視した住環境の整備を誘導します。 公的住宅は、計画的な都市づくりへの寄与を図るよう、中心市街地をはじめとする既成市街地での移転等建替や新規建設を進めます。 <p>《まちなか居住・業務地区》</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地において、住宅のほか商店や事務所等が立地している、またはそのような状況が今後予測される地域に配置し、都市の活性化及び地域の利便性を確保するとともに良好な住環境の保全が図られたまちなか居住を促進します。 低未利用地の活用や老朽化した住宅の建替の促進等による都市型住宅の供給や業務施設の整備を誘導します。

(2) 中標津町公共施設等総合管理計画

計画期間	2016（平成28）～2026（平成38）年度
計画の目的	公共施設等の全体像を明らかにし、様々な社会情勢を踏まえ、長期的な視点を持って、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的に策定。
住宅関連施策	<p>公共施設（建築物）の管理に関する基本方針</p> <p><公営住宅></p> <p>「中標津町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、老朽化が進行しつつある公営住宅等の更新や改善を効果的かつ効率的に進め、ストックの有効活用を図り、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減を図ります。</p>

(3) 中標津町高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画

計画期間	2021（令和3）～2023（令和5）年度
目的	第7期計画の内容やその課題から、今後3年間の高齢者福祉施策及び介護保険事業において取り組むべき事項を整理し、団塊の世代がすべて75歳以上の後期高齢者となる令和7（2025）年と団塊ジュニア世代が65歳を迎える令和22（2040）年を見据え、地域共生社会の実現と制度の持続可能性を確保しながら、自立支援・重度化防止や日常生活支援等の役割・機能を果たし続けられるよう、制度の整備や取り組みの強化を図るものです。
基本理念、基本目標	<p><基本理念> 高齢者が生きがいを感じ、ともに支え合い、安心して暮らせるまちづくり</p> <p><基本目標></p> <p>(1) 安心して暮らせる地域づくり (2) 高齢者の生きがいづくりと健康づくり (3) 多様な暮らしを支え合うまちづくり</p>
住宅関連施策	<p>(2) 高齢者に配慮した住まいの確保</p> <p>2) 高齢者向け住宅の確保</p> <p>高齢者が自立した生活が営めるよう、耐用年数を経過した公営住宅は順次建て替えを進めており、高齢者も快適に居住できるユニバーサルデザインを採用した住まいの確保を進めていますが、既存公営住宅には、ユニバーサルデザインが取り入れていないものもあり、高齢者・障がい者が2階以上の住戸に入居することが困難な場合も見受けられます。</p> <p>今後は、東中団地の建て替え事業を行います。将来的な人口減少・超高齢社会を迎えるにあたり、公営住宅の管理戸数の見直しも含めて検討する必要があります。また、公営住宅だけでなく、民間賃貸住宅などの住宅ストックをベースにした家賃補助制度の活用を検討するなど、高齢者向け住宅の必要戸数の確保を図ります。</p>

5 課題の整理

(1) 適正な管理戸数、地域バランスの設定

人口が減少していることから、真に公営住宅等を必要とする世帯の需要を把握し、適切な管理戸数を設定する必要があります。

(2) 耐用年数を経過するストックの解消

10年後には耐用年数を経過するストックが292戸、38.9%（簡平全戸と簡二のほとんど）となり、計画的な更新プログラムを検討する必要があります。

特に現在、建替事業を実施中の東中団地については、当初の想定より建設年次を延長したことなどから、早急に事業の見直しを検討する必要があります。

(3) 長期的に活用するストック（準耐火構造、耐火構造）の適切な維持管理

耐火構造住宅（耐用年数70年）平成元年度以降に整備しており、耐用年数が十分に残されています。これらの住宅については、計画的に改善を実施するなど長寿命化への対応を進めていく必要があります。

(4) 高齢者対策、子育て支援対策

町営住宅等入居世帯のうち5割以上が65歳以上の高齢者のいる世帯となっています。一方で子育て世帯は13%程度となっています。さらなる少子高齢化を見据え、高齢者、子育て世帯等が安心して暮らせる環境整備が必要です。

3章 長寿命化に関する基本方針

1 建替えに関する基本方針

(1) 老朽住宅の計画的な更新

本町は、令和4年度現在、738戸の町営住宅を管理しています（道営を入れると863戸）。令和4年度の段階で208戸（28.2%）が既に耐用年数を経過しています。本計画では、令和14年度の管理戸数を640戸（道営を含む）と設定しています。この目標管理戸数を目指し、計画的な建替、改善、維持管理を実施していくこととします。

また、公営住宅の建替え計画は、バリアフリー化はもちろん、ユニバーサルデザイン化、地場産材の活用、中標津町景観計画に基づく景観、環境に配慮した整備、脱炭素化等に取り組んでいきます。

(2) 建替えにおける民活方式導入の検討

本町は、今後、町営住宅の老朽住宅の計画的な建替、改善を進めていきますが、事業実施に当たっては、効率的に進めるため、これまでの直接建設方式のみならず、買取・借上方式、PFI型借上方式等、民活型手法の導入について検討します。

(3) ユニバーサルデザイン化の促進

高齢者が自立した生活を営めるよう、あずまグリーン団地、宮下団地を合わせて34戸の高齢者向け住宅が確保され、また、建替えられた泉団地、西町団地においては、緊急時の通報設備やバリアフリー化により高齢者にも対応したものとなっています。

北海道では、平成17年1月に「ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅整備の手引き」を策定しており、ユニバーサルデザインの普及に取り組んでいます（現在は、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」（平成21年3月））。

本町においても、整備指針を参酌し、町営住宅旭ふれあい団地、旭第2団地、泉団地（木造）、東中団地（木造）はこれに基づく整備を行っています。

また、現在、西町団地、あずまグリーン団地において、車いす対応住戸を供給、旭ふれあい団地、旭第2団地においては、車いす使用者も生活しやすいユニバーサルデザインを採用した住宅を整備しています。

今後の町営住宅の建替に当たっても、ユニバーサルデザインを採用した住宅の整備を促進します。

(4) 地域材の活用促進

町営住宅の整備に当たっては、これまで耐火構造を中心に整備を進めてきましたが、平成 30 年度着工の泉団地の建替事業以降、木造での整備を行っています。

今後も、地域材の利用を拡大することが求められており、町営住宅等公共建築物の整備における木造化等を検討する必要があります。

「中標津町地域材利用推進方針」に基づき、町が整備する公営住宅等について、低層住宅の木造化、中高層・低層にかかわらず内装等の木質化が適切と判断される部分は木質化、又は使用する家具の地域材製品の導入を促進します。

(5) 建替え等に伴う駐車場整備の考え方

建替えに伴う駐車場整備の考え方は、以下の通りとします。

表 3-1 駐車場の整備方針

地区		団地名	現況と課題	駐車場の整備方針
中標津市街地	まちなか	旭第2 宮下 宮下高台 旭ふれあい	<ul style="list-style-type: none"> 旭第2（RC）と旭ふれあいでは戸当1.2台程度、宮下高台では戸当1台分の駐車場を整備、それ以外では未整備 	<ul style="list-style-type: none"> まちなかの利便性の高い位置にあること等から、新規建設に当たっては来客車両及び介護サービス車両等の台数も勘案し、戸当1台+2台程度の駐車場を確保することとします。
	まちなか以外	あずまグリーン 泉 東中 西町	<ul style="list-style-type: none"> 泉（RC）、西町では戸当1台分の駐車場を整備、それ以外では未整備 一部の団地で路上駐車等の問題がある 	<ul style="list-style-type: none"> 路上駐車等の課題が見られること等から、新規建設に当たっては来客車両及び介護サービス車両等の台数も勘案し、戸当1台+2台程度の駐車場を確保することとします。
計根別市街地		計根別	<ul style="list-style-type: none"> 戸当1台分の駐車場を整備 	<ul style="list-style-type: none"> 郊外部に位置すること等から、新規建設に当たっては来客車両及び介護サービス車両等の台数も勘案し、戸当1台+2台程度の駐車場を確保することとします。

2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

a. 定期点検及び日常点検の実施

現在、公営住宅等の点検については、建築基準法に基づく法定点検のみとなっています。しかしながら、今後は法定点検外である住棟も含めて、定期点検の実施を行います。

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

日常点検における点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考に実施することとします。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検の結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、修繕周期に応じた将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要です。そのため今後、30年以上の長期的な計画期間である長期修繕計画の策定を検討します。

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築します。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコスト¹の縮減にもつながるものです。

今後の公営住宅等の改善事業の実施にあたっては、対症療法型の事業から、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び

¹ ライフサイクルコスト（LCC）：

構造物などの企画、設計に始まり、竣工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過により解体処分するまでを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用を意味する。

修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り住宅の長寿命化に取り組みます。

3 管理運営に関する基本方針

(1) 真に住宅に困窮する世帯への住宅供給の推進

公営住宅は公費を投入して建設され、その特性である家賃の低廉さも公費により補填されています。公営住宅法において入居者は収入基準以下であることが求められていますが、社会的公平の観点からや受益者負担の原則からみても、その家賃は適正に支払わなければなりません。また、空き家がほとんど無い状況を踏まえ、民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過者、家賃滞納者等に対する適切な対応が必要となっています。

これらのことから、きめの細かい入居者対応を心掛けるとともに、収入超過者に対して明け渡しの努力義務の周知や、滞納者に対して家賃の納入を求めるなど滞納の早期解消を進めます。

(2) 指定管理者制度導入の検討

指定管理者制度とは、それまで地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理を、株式会社をはじめとした民間法人にもさせることができるという制度です。本町では、これまで町が直接管理していた公営住宅について、施設運営面でのサービス向上による利用者の利便性の向上及び管理運営経費の削減による町の負担の軽減等を目指し、同制度の導入について検討します。

(3) 地域優良賃貸住宅制度導入の検討

地域優良賃貸住宅制度は、特定優良賃貸住宅制度・高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編し、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度として、既存の賃貸住宅を有効活用しながら、地域の状況に応じて対象世帯を設定する等地域の住宅事情に対応できる枠組みのもとで、住宅整備や子育て世帯、高齢者・障がい者世帯等に対する入居者の負担軽減のための助成を効果的に行う制度です。

今後、民間賃貸住宅の動向を勘案しながら長期的な視野に立ち、同制度の活用を検討します。

(4) 用途変更の検討

西町団地は、特定公共賃貸住宅の入居率が低く平成 29 年度に、特定公共賃貸住宅 10 戸中 6 戸を用途廃止し、新たに公営住宅（準特定優良賃貸住宅（公営型））として活用しています。今後、残り 4 戸についても需要に応じて用途変更することを検討します。

4章 事業手法の選定

1 活用手法の内容

ストック活用手法は、建替、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

目標管理期間は、建替が公営住宅建替事業による公営住宅の耐用年限、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業による改善事業実施後に引き続き管理する期間に基づくものです。

表 4-1 目標管理期間

手 法		目標管理期間
建替	耐火構造	70年
	準耐火構造、簡易耐火構造2階建	45年
	木造、簡易耐火構造平屋建	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

(1) 建替

建替とは、公営住宅を除却し、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を指します。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、いわゆる移転建替を含んでいます。

建替は、耐用年限の1/2を経過した場合に行うことが出来ます。

(2) 全面的改善

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替の場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負担能力への適切な対応が可能となります。

しかし、全面的改善の実施前に最適改善手法評価（躯体診断、費用対効果）を行った結果、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

<基本的要件>

- ・公営住宅等長寿命化計画に位置づけされていること。
- ・原則として、建築後、30年を経過した公営住宅であること。
- ・改善後の公営住宅が、概ね30年以上引き続き管理するものであること。
- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第28条第1項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として5割以下であること。
- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増改築や追加整備を行う場合）、原則として150戸以上の団地であること。

<改善内容>

- ・改善内容として、以下の①～③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こととなります。（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要となります。）
- ・規模増改善（増築、2戸1戸改善等）との組み合わせも可能です。
- ・住戸について空き住戸発生ごとに改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型のいずれの選択も可能です。

表 4-2 全面的改善の改善内容

	①住戸改善	②共用部分改善	③屋外・外構改善
居住性向上型	住戸規模、居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修		
福祉対応型	住戸内部のバリアフリー化等	共用部分のバリアフリー化（原則、4階以上の住棟でE/V必置）等	屋外・外構の一定のバリアフリー化等
安全性確保型		（最適改善手法で安全性が確保されている場合除く）耐震改修、外壁の防災安全改修等	

(3) 個別改善

個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。

<基本的要件>

- ・公営住宅等長寿命化計画に位置づけされていること。
- ・原則として、建築後20年を経過した公営住宅等であること。
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー改善については、平成14年度以前の予算により整備されたもの
- ・共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成14年度以前の予算により整備されたもの
- ・長寿命化型改善、脱炭素社会対応型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障害者向けの改善、住宅防災機器、地上デジタル放送対応設備又はP波感知器型地震管制運転装置等の設置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強装置の実施、宅配ボックスの設置、防災・減災対策に係る改善、交流スペースの設置については、年度要件はありません。
- ・個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね10年以上（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね15年、測量試験費に国費を充てた場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く）は、概ね20年以上引き続き使用可能であること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置については、管理期間要件がありません。
- ・耐用年数が30年、45年と比較的短い木造、簡易耐火構造平屋建、簡易耐火構造2階建てについても、公営住宅等長寿命化計画に位置づけられた計画的な改善事業で、かつ平成21年3月31日付け住宅第2061号通知及び平成26年7月2日付け住宅第419号通知に基づき耐力度調査を実施し安全が確認された場合には、耐用年数までの残年数が10年未満であっても交付対象となり得ます。
- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第28条第1項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として5割以下であること。
- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増築や追加整備を行う場合）、原則として150戸以上の団地であること。

<改善内容>

表 4-3 主な改善事業のメニュー

	住戸改善（規模増含む）	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・浴室のユニットバス化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・灯油集中配管設備の設置 ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の追加整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺設置 ・浴槽、便所の高齢化対応 ・高齢者対応建具の設置 ・流し台、洗面台の高齢者対応 ・グループホームへの改良 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 ・防災・減災対策 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺アルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かがご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 ・防災・減災対策 等
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化（室内側のプラスチック化・省エネ性向上に資する交換） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等

資料：公営住宅整備事業等マニュアル（北海道 令和 4 年 10 月）

（４）維持管理

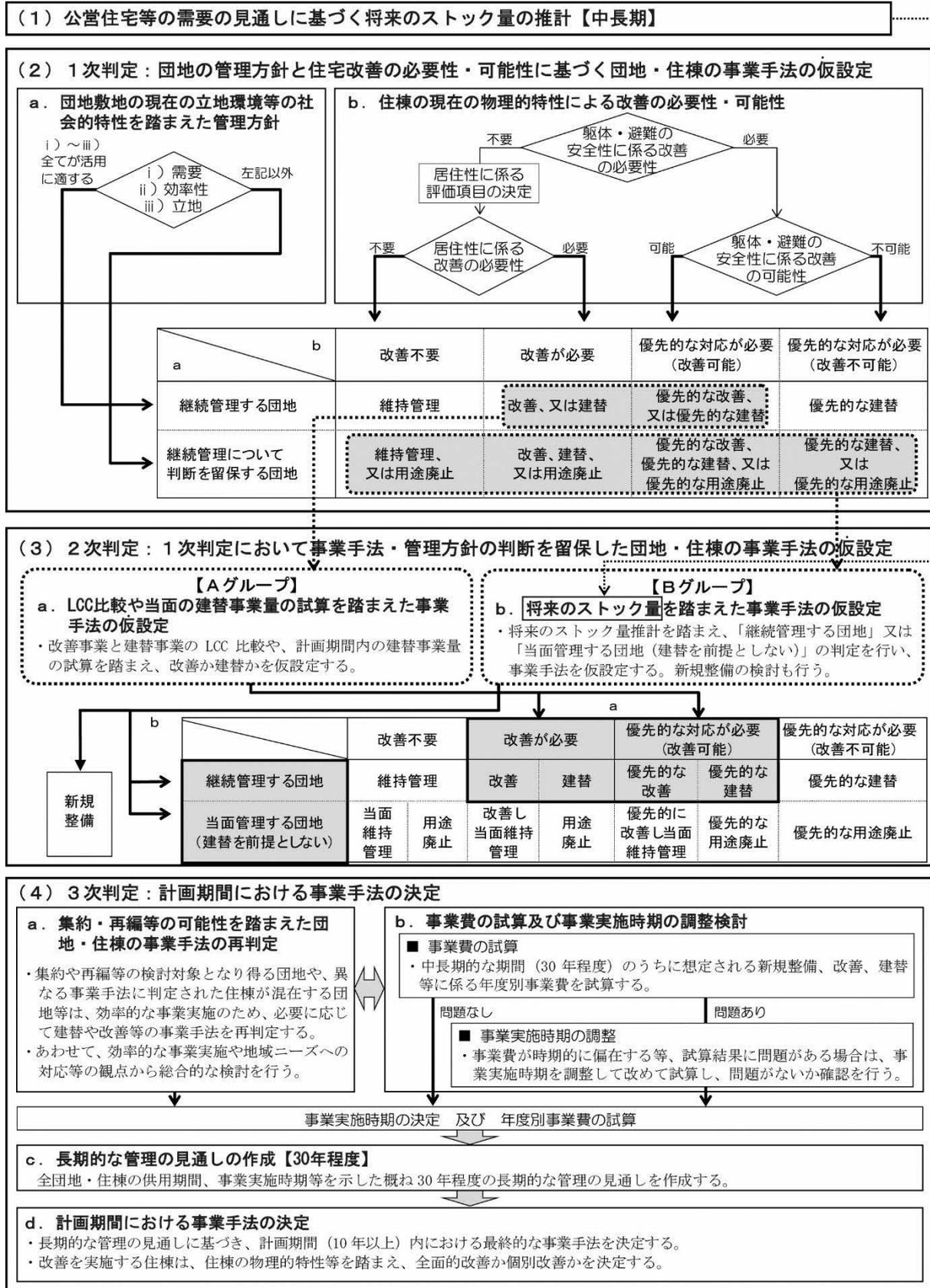
点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施するものとします。尚、修繕は以下の 3 区分に分類されます。

- ①入居者の退去に伴い公営住宅等の効率的な運用を目的に行う修繕を「入退去修繕」とします。
- ②団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

2 事業手法の選定フロー

公営住宅等事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年 8 月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って、選定を行います。

図 4-1 事業手法の選定フロー



3 事業手法の判定

(1) 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【中長期】

a. 将来人口

本町の総人口は、令和 2 年国勢調査で 23,010 人です。推移をみると平成 22 年をピークに減少に転じています。国立社会保障・人口問題研究所による国勢調査に基づく推計（社人研の平成 27 年国勢調査に基づく推計値）では、今後、減少が続き、令和 12 年 21,803 人、令和 17 年 20,852 人、令和 22 年 19,740 人、令和 27 年 18,484 人としています。

中標津町人口ビジョン（第 2 期）では、将来的な出生率向上等を踏まえた目標値を設定しており、令和 12 年 21,970 人、令和 17 年 21,140 人、令和 22 年 20,164 人、令和 27 年 19,022 人としています。

本計画においては、中標津町人口ビジョン（第 2 期）との整合を図ることとし、令和 14 年の人口を 21,640 人、令和 24 年の人口を 19,710 人と設定します。

表 4-4 将来人口の想定

	H22	H27	R2	R7	R12	R14	R17	R22	R24	R27
国勢調査	23,982	23,774	23,010							
社人研推計値			23,312	22,610	21,803		20,852	19,740		18,484
人口ビジョン			23,313	22,658	21,970	21,640	21,140	20,164	19,710	19,022

b. 将来一般世帯数

本町の一般世帯数^{※1}は、令和 2 年国勢調査で 10,554 世帯です。推移をみると増加傾向にあります。将来一般世帯数は、「ストック推計プログラム^{※2}」による世帯主率法で算出します。人口ビジョン（第 2 期）による将来人口をベースにした一般世帯数では、令和 14 年 10,430 世帯、令和 24 年 9,890 世帯と、今後は減少することになります。

主世帯^{※3}については、一般世帯数に主世帯率を乗じて算出します。令和 2 年国勢調査結果を勘案して主世帯率を 98%と想定すると、主世帯数は以下のとおりとなります。

※1：一般世帯数 = 総世帯数 - 施設等の世帯

※2：ストック推計プログラム：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成 28 年 8 月）によるプログラム

※3：主世帯数 = 持ち家・公営借家・民営借家・給与住宅に居住する世帯

表 4-5 将来世帯数の設定

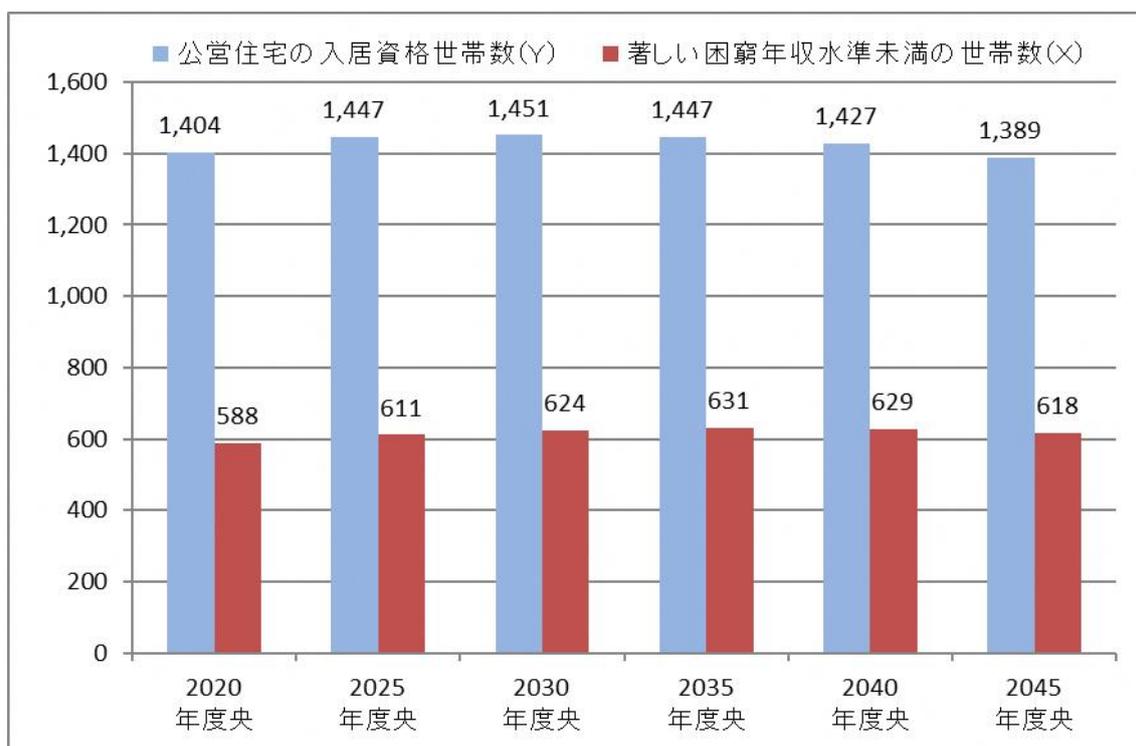
	国勢調査					推計値	
	H12	H17	H22	H27	R2	R14	R24
人口	23,179	23,792	23,982	23,774	23,313	21,640	19,710
a.一般世帯	9,118	9,735	10,076	10,426	10,554	10,430	9,890
b.主世帯率	0.97	0.97	0.97	0.98	0.98	0.98	0.98
c=a*b.主世帯	8,838	9,482	9,816	10,203	10,300	10,220	9,690

c. 公的支援が必要な一般世帯数

公営住宅等の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土技術政策総合研究所 令和3年10月）」を用いて算出することとします。

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによると、著しい困窮年収未満の世帯数（地域補正を考慮しない場合）は今後概ね25年の間は590～630世帯程度で推移しています。これらの世帯は公営住宅等でカバーすることとします。公営住宅等の管理戸数は令和4年度現在875戸（道営含む）ですが、こうした状況を踏まえ、中長期的には600戸程度まで削減することとします。

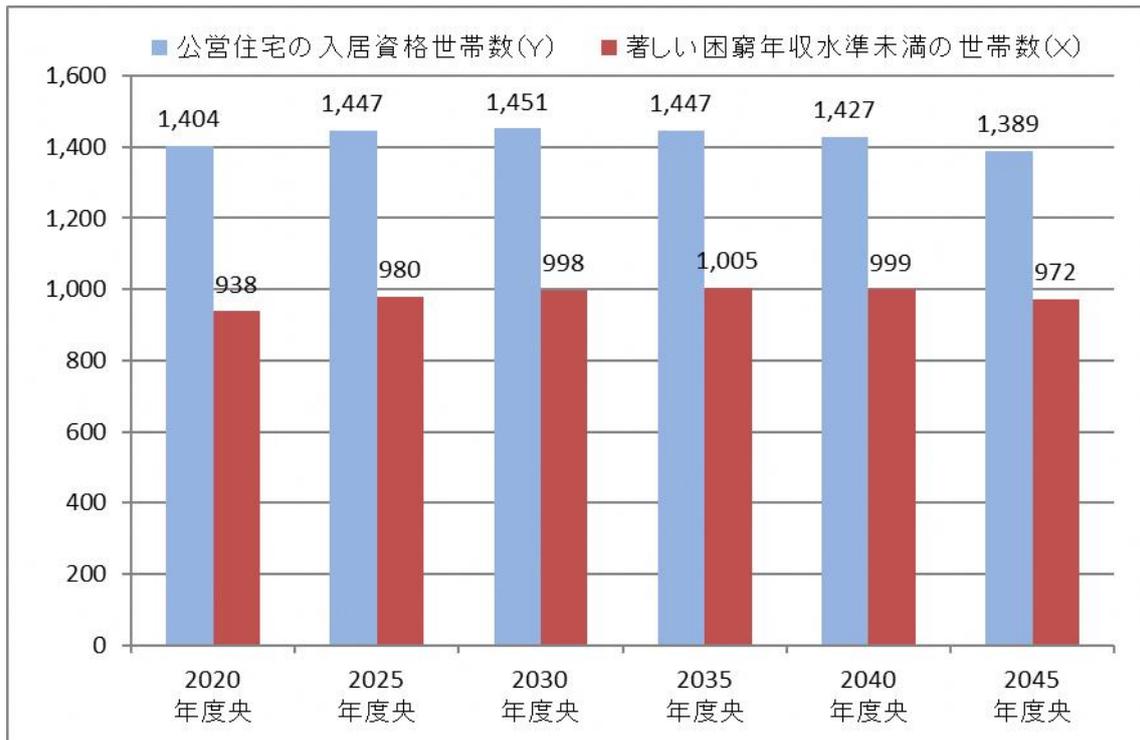
図 4-2 公営住宅の入居資格世帯数、著しい困窮年収未満の世帯数の推計
(地域補正を考慮しない場合)



※住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムにより人口ビジョンの将来人口をベースに推計

また、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムについて、地域補正を考慮すると、著しい困窮年収未満の世帯数は今後概ね 25 年の間は 940～1,000 世帯程度で推移しています。これらの世帯は公営住宅等の他、低廉な民間賃貸住宅等でカバーすることとします。

図 4-3 公営住宅の入居資格世帯数、著しい困窮年収未満の世帯数の推計
(地域補正を考慮する場合)



※住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムにより人口ビジョンの将来人口をベースに推計

d. 目標管理戸数の算定

国勢調査における公的借家世帯は、一般世帯の増加傾向にもかかわらず減少傾向にあります。今後は一般世帯についても減少していくことが推計され、公的借家世帯は、ストック推計プログラムで算定した著しい困窮年収未満の世帯数の通り、令和 27 年頃までに 600 戸程度まで削減することとします。

このことから計画期間の令和 14 年は 640 戸程度、令和 24 年は 610 戸程度と想定します。

表 4-6 住宅所有関係別世帯数の想定

	国勢調査					推計値	
	H12	H17	H22	H27	R2	R14	R24
主世帯	8,838 100.0%	9,482 100.0%	9,816 100.0%	10,203 100.0%	10,300 100.0%	10,220 100.0%	9,690 100%
持ち家	4,824 54.6%	5,231 55.2%	5,376 54.8%	5,767 56.5%	5,923 57.5%	5,880 57.5%	5,570 57.5%
公的借家	782 8.8%	818 8.6%	789 8.0%	766 7.5%	652 6.3%	640 6.3%	610 6.3%
民借、給与	3,232 36.6%	3,433 36.2%	3,651 37.2%	3,670 36.0%	3,725 36.2%	3,700 36.2%	3,510 36.2%

(2) 1次判定

1次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 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。

■検討内容（判定基準）

(需要)

- ・入居率（政策空き家を除く）が90%未満の場合、需要が低いと判定します。

(効率性)

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は用途地域外の場合、高度利用の可能性が低いいため、建替事業の効率性が低いとします。

(立地)

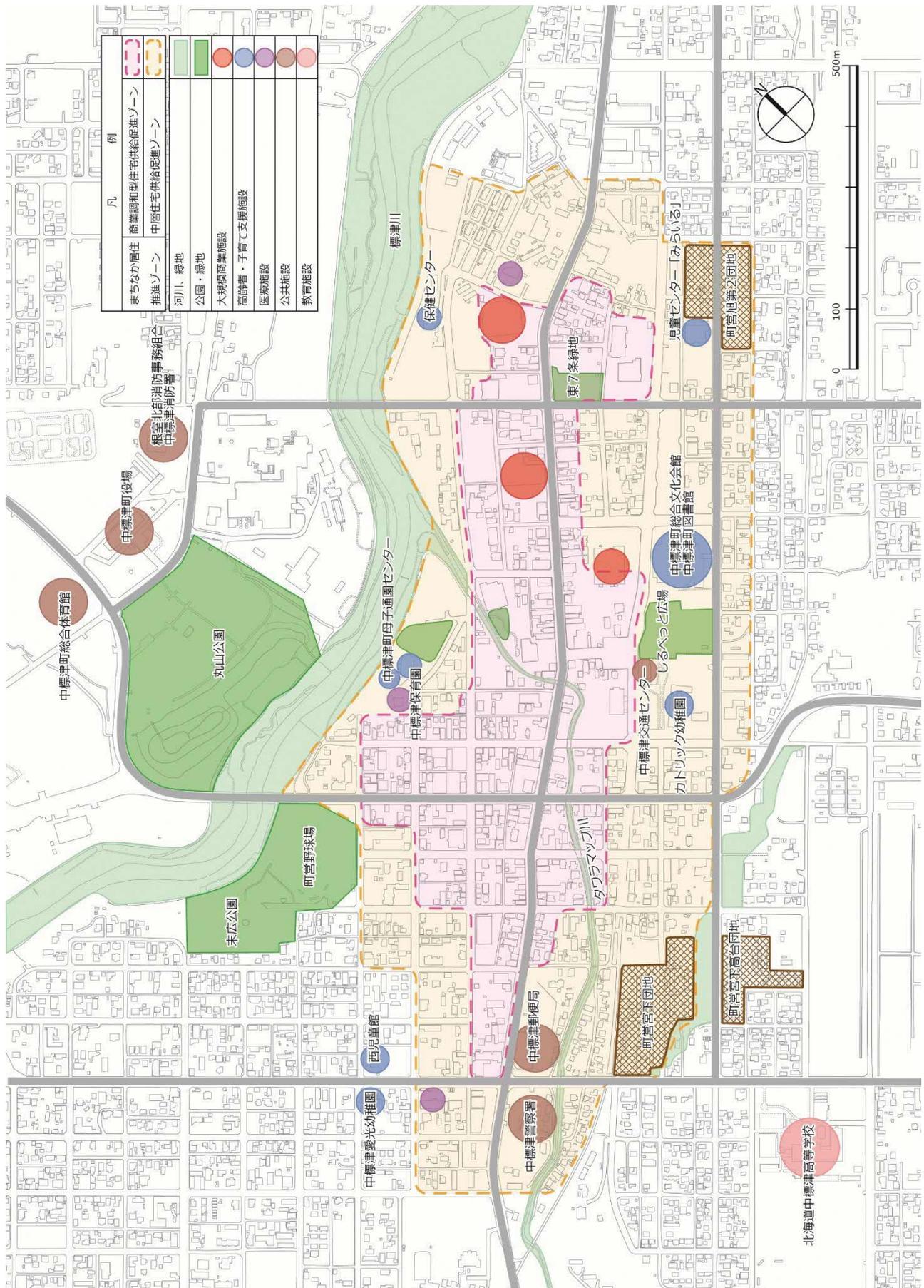
- ・まちなか居住推進ゾーン内及び隣接地にない場合は、公営住宅等として適さないと判定します。
- ・災害危険区域内等にある場合は、公営住宅等として適さないと判定します。

上記3項目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。

表 4-7 「a. 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」検討結果

団地名	検討内容			判定結果
	需要	効率性	立地	
あずまグリーン	○ 94.3%	○ 2中高、準住居	×	継続管理について判断を留保する団地
旭第2	○ 98.9%	○ 2中高、2住	○	継続管理する団地
宮下	○ 100.0%	○ 2中高	○	継続管理する団地
宮下高台	○ 95.0%	○ 2中高	○	継続管理する団地
泉	○ 91.7%	○ 2中高	×	継続管理について判断を留保する団地
東中	○ 100.0%	× 2低	×	継続管理について判断を留保する団地
西町（公住）	○ 93.2%	× 2低	×	継続管理について判断を留保する団地
西町（特公賃）	× 25.0%	× 2低	×	継続管理について判断を留保する団地
計根別	× 76.1%	× 用途地域外	×	継続管理について判断を留保する団地
旭ふれあい	○ 100.0%	○ 準工業	○	継続管理する団地

図 4-4 まちなか居住ゾーンの設定



b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■ 検討内容（判定基準）

（躯体の安全性）

- ・ 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・ 新耐震基準に基づかない住棟で、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、耐震診断未実施の住宅については、耐震診断により耐震性の有無を確認します。
- ・ 簡易耐火構造の場合は、壁で荷重を支える構造特性から耐力壁の量や配置が適切であるとして、耐震性を有しているものとします。
- ・ 耐震性に問題がある場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

（避難の安全性の判定）

- ・ 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。
- ・ 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。

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

- ・ 以下の項目について居住性の現状を評価します。改善の必要性を評価します。
 - ・ 住戸面積：30 m²以上
 - ・ バリアフリー性：住戸内高齢化対応
 - ・ 住戸内設備：浴室・浴槽あり、3 箇所給湯設置
- ・ 居住性に課題がある場合、改善の必要性を判定します。

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図 4-5 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

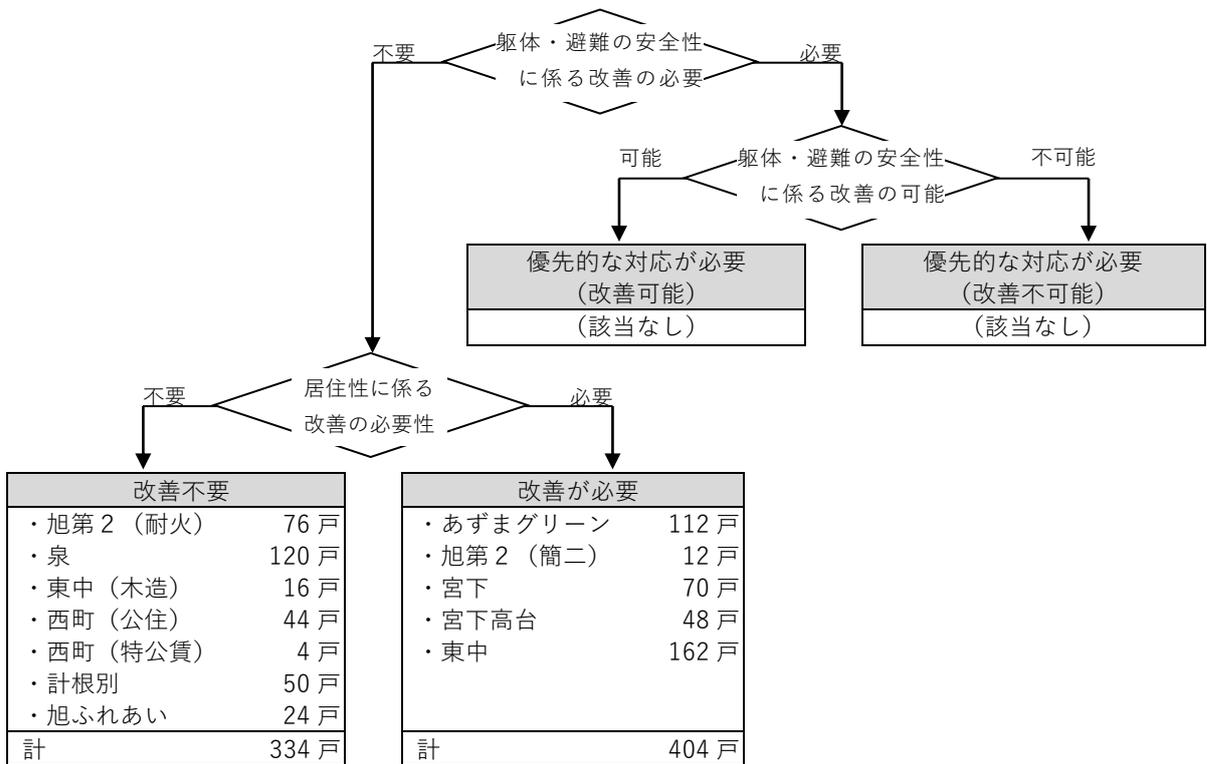


表 4-8 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性			判定結果
					新旧	安全性	安全性	設備		住戸内 手摺	
								浴槽	給湯		
あずまグリーン	耐火	H 元~4	7	112	新	○	○	○	○	×	改善必要
旭第2	簡二	S59	1	12	新	○	○	○	×	×	改善必要
	耐火	H24~29	7	76	新	○	○	○	○	○	改善不要
宮下	簡平	S49~60	11	46	新旧	○	○	×	×	×	改善必要
	簡二	S56,60	2	24	新旧	○	○	△	×	×	改善必要
宮下高台	簡二	S61~63	5	48	新	○	○	○	×	×	改善必要
泉	耐火	H7~13	6	96	新	○	○	○	○	○	改善不要
	木造	H29	4	24	新	○	○	○	○	○	改善不要
東中	簡平	S51~59	41	162	新旧	○	○	×	×	×	改善必要
	木造	R2,3	4	16	新	○	○	○	○	○	改善不要
西町 (公住)	耐火	H15,16	2	44	新	○	○	○	○	○	改善不要
西町 (特公賃)				4	新	○	○	○	○	○	○
計根別	準耐	H5~17	9	50	新	○	○	○	○	○	改善不要
旭ふれあい	耐火	H23	3	24	新	○	○	○	○	○	改善不要

c. 1次判定結果

「a. 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「b. 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。

図 4-6 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 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)
a. 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
		・旭第2(耐火) 7棟 76戸 ・旭ふあれあい 3棟 24戸	・旭第2(簡二) 1棟 12戸 ・宮下 13棟 70戸 ・宮下高台 5棟 48戸	(該当なし) Aグループ	(該当なし)
		計 10棟 100戸	計 19棟 130戸		
	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
		・泉 10棟 120戸 ・東中 4棟 16戸 ・西町(公住) 2棟 44戸 ・西町(特公) 4戸 ・計根別 9棟 50戸	・あずまグリーン 7棟 112戸 ・東中 41棟 162戸	(該当なし) Bグループ	(該当なし)
		計 25棟 234戸	計 48棟 274戸		

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

・Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要(改善可能)」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

そこで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」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

(3) 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。

a. 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：Aグループが対象)

1次判定において、Aグループと判定された19棟130戸については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、改善又は建替の事業手法を選定します。

■検討内容（判定基準）

- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。

〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

LCCの算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成28年8月）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いることとします。

LCC算出の基本的な考えは以下のとおりです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）
※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

対象の19棟130戸は、全て簡易耐火構造で今後30年を見通した長期的な活用は困難なため、LCCの算出はせずにここでは仮設定を「建替」とします。

表 4-9 2次判定「a. LCCを踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	判定結果
旭第2	簡二	S59	1	12	建替
宮下	簡平、簡二	S49～60	13	70	建替
宮下高台	簡二	S61～63	5	48	建替

b. 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：Bグループが対象）

1次判定において、Bグループと判定された76棟508戸については、ストック推計を踏まえて「継続管理する団地」とするか、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）」とするかの判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

■検討内容（判定基準）

- ・対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定めます（判定①）。
 - ⇒まちなか居住推進ゾーン及び隣接地に位置する団地は「継続管理する団地」とします。
 - ⇒現在、建替事業中の団地は「継続管理する団地」とします。
 - ⇒それ以外は「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。
- ・「継続管理する団地」と判定された団地については、判定①で建替の必要性があると判定されていることから、既に耐用年数を経過している住棟がある場合は「建替」とします（判定②）。
- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され「改善が必要」である団地・住棟については「用途廃止」とします（判定②）。

表 4-10 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替の必要性	判定①	改善の必要性	判定②
あずまグリーン	耐火	H元～4	7	112	まちなか居住推進ゾーン及び隣接地以外のため、建替の必要性なし	当面管理する団地	要改善	用途廃止
泉	耐火	H7～13	6	96	まちなか居住推進ゾーン及び隣接地以外のため、建替の必要性なし	当面管理する団地	改善不要	当面維持管理
	木造	H29	4	24	建替済み	継続管理する団地	改善不要	維持管理
東中	簡平	S51～59	41	162	建替事業中	継続管理する団地	要改善	建替
	木造	R2,3	4	16	建替済み	継続管理する団地	改善不要	維持管理
西町	耐火	H15,16	2	48	まちなか居住推進ゾーン及び隣接地以外のため、建替の必要性なし	当面管理する団地	改善不要	当面維持管理
計根別	準耐	H5～17	9	50	まちなか居住推進ゾーン及び隣接地以外のため、建替の必要性なし	当面管理する団地	改善不要	当面維持管理

以上から、事業手法の仮設定は次のとおりです。

図 4-7 事業手法の仮設定（1・2次判定）

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）	
	維持管理		改善		優先的な改善	優先的な建替	
新規整備	継続管理する 団地	・旭第2（耐火）	7棟	76戸	計	(該当なし)	(該当なし)
		・泉（木造）	4棟	24戸			
		・東中（木造）	4棟	16戸			
		・旭ふれあい	3棟	24戸			
計	18棟	140戸	計	19棟	130戸		
(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
		・泉	6棟	96戸	計	(該当なし)	(該当なし)
		・西町	2棟	48戸			
		・計根別	9棟	50戸			
		計	17棟	194戸			
		用途廃止		建替		優先的な用途廃止	
・あずまグリーン	7棟	112戸	・東中	41棟	162戸	(該当なし)	
計	7棟	112戸	計	41棟	162戸		

表 4-11 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法
公営	あずまグリーン	耐火	H元～4	7	112	用途廃止
	旭第2	簡二	S59	1	12	建替
		耐火	H24～29	7	76	維持管理
	宮下	簡平、簡二	S49～60	13	70	建替
	宮下高台	簡二	S61～63	5	48	建替
	泉	耐火	H7～13	6	96	当面維持管理
		木造		4	24	維持管理
	東中	簡平	S51～59	41	162	建替
		木造		4	16	維持管理
西町	耐火	H15,16	2	44	当面維持管理	
計根別	準耐火	H5～17	9	50	当面維持管理	
旭ふれあい	耐火	H23	3	24	維持管理	
特公賃	西町	耐火	H15,16		4	当面維持管理
合計				102	738	

(4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、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。

a. 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。

■ 検討内容（判定基準）

【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旭第2については、より効率的な事業実施が可能となる場合、b「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行います。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・宮下団地、宮下高台団地については、隣接する団地であり、1・2次判定結果が「建替」となっていることから、一体的な建替えを行うこととします。

b. 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）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、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。

■ 検討内容（判定基準）

【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試算します。

【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。
⇒ 建替えと判定された旭第2、宮下、宮下高台、東中については、宮下高台については、次期計画以降に実施するなど事業実施時期を調整します。
- ・改善事業においては、原則、建設年代順に実施しますが、令和4年度時点の劣化度状況や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。

c. 長期的な管理の見通しの作成

3 次判定「b. 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、令和 5～34 年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、令和 5～34 年度までの長期的な管理の見通しを示します。
- ・長期的な管理の見通しは、各団地・住棟の供用期間、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。

長期的な管理の見通しとしては、構想期間（概ね 20 年後）までに建替え・用途廃止などによる簡易耐火構造の解消を行い、その間、準耐火、耐火構造、木造の適切な改善を行います。

図 4-8 長期的な管理の見通し

前回策定時

	計画期間 2018~2027 (H30~39)		構想期間 2028~2037 (H40~39)		構想期間以降		
	前期	後期	前期	後期	2038~2042 (H50~54)	2043~2047 (H55~59)	2048~ (H60~)
簡平 ・宮下（簡二を含む） ・泉 ・東中（簡二を含む）	建替え						
簡二 ・旭第2 ・宮下高台	個別改善	10~15年程度活用	建替え				
準耐 ・計根別		個別改善	10~15年程度活用	建替え			
耐火（H2以前） ・あずまグリーン		個別改善	20年程度活用		建替え		
耐火（H3以降） ・泉 ・西町 ・旭ふれあい ・旭第2			個別改善				

見直し案

	計画期間 R5~14		構想期間 R15~24		構想期間以降		
	前期	後期	前期	後期	R25~29	R30~34	R35~
簡平 ・宮下（簡二を含む） ・東中	建替え						
簡二 ・旭第2 ・宮下高台			建替え				
準耐 ・計根別				建替え 用途廃止			
耐火（H2以前） ・あずまグリーン		集約化→用途廃止		建替え、 用途廃止検討			
耐火（H3以降） ・泉 ・西町 ・旭ふれあい ・旭第2		個別改善					
木造 ・泉 ・東中							建替え

表 4-12 長期的な管理の見通し

団地名	構造	建設年度	R4		事業実施時期			R14 末 戸数
			棟数	戸数	計画期間 R5～14	構想期間 R15～24	構想以降 R25～34	
あずまグリーン	耐火	H 元～4	7	112	用途廃止	用途廃止	用途廃止	80
旭第2	簡二	S59	1	12	用途廃止	-	-	0
	耐火	H24～29	7	76	維持管理	維持管理	維持管理	76
宮下	簡平、簡二	S49～60	13	70	建替	建替	維持管理	30
宮下高台	簡二	S61～63	5	48	維持管理	建替	維持管理	48
泉	耐火	H7～13	6	96	個別改善	維持管理	維持管理	96
	木造	H29	4	24	維持管理	維持管理	維持管理	24
東中	簡平	S51～59	41	162	建替	-	-	0
	木造		4	16	維持管理	維持管理	維持管理	40
西町	耐火	H15,16	2	48	維持管理	個別改善	維持管理	48
計根別	準耐火	H5～17	9	50	維持管理	用途廃止	維持管理	50
旭ふあれあい	耐火	H23	3	24	維持管理	維持管理	個別改善	24
公営住宅等 計			102	738				516

d. 計画期間における事業手法の決定

3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・ 3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。
- ・ 個別改善については、該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判断します。

以上から、本計画期間内の事業手法は次のとおりであり、用途廃止 44 戸、建替が 244 戸、個別改善が 96 戸、維持管理が 366 戸となります。

表 4-13 3次判定結果

活用手法	団地名	種別	構造	建設年度	現況 戸数 R4	将来 戸数 R14
用途廃止	旭第2	公住	簡二	S59	12	0
	あずまグリーン	公住	耐火	H1	32	0
	小計				44	0
建替	東中	公住	簡平	S51~59	162	24
	宮下	公住	簡平、簡二	S49,50,56,60	70	30
	小計				232	54
個別改善	泉	公住	耐火	H7~9,11~13	96	96
	小計				96	96
維持管理	あずまグリーン	公住	耐火	H2~4	80	80
	旭第2	公住	耐火	H24~27,29	76	76
	宮下高台	公住	簡二	S61~63	48	48
	泉	公住	木造	H29	24	24
	東中	公住	木造	R2,3	16	16
	西町	公住	耐火	H15,16	44	44
		特公賃	耐火	H15,16	4	4
	旭ふれあい	公住	耐火	H23	24	24
	計根別	公住	準耐平、準耐二	H5~8,17	50	50
小計				366	366	
合計					738	516

5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

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

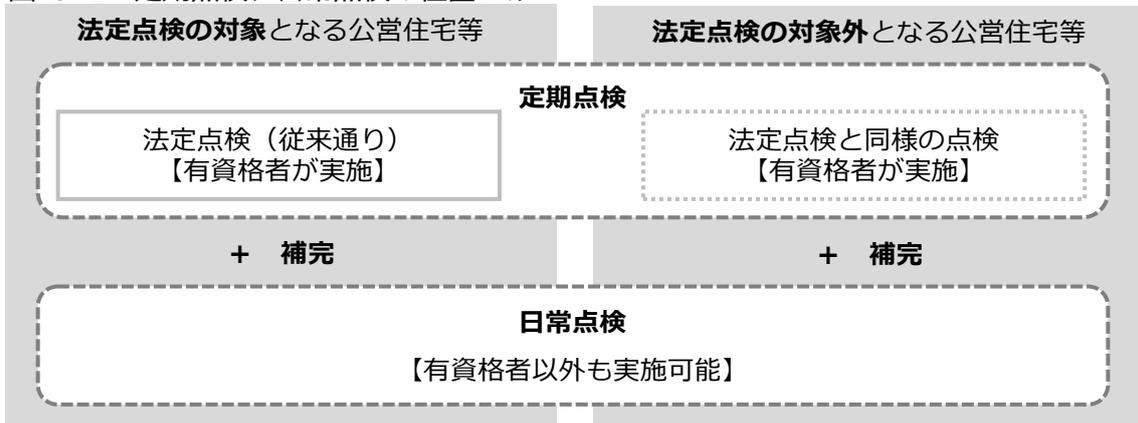
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

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

また、法定点検の点検項目にないものの、町営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 5-1 定期点検、日常点検の位置づけ



(3) 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

(4) 点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期は概ね次ページの表を参考とします。

(2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ・ 残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ・ 計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- ・ 計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

(3) 修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

(参考) 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	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			○		
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	高圧洗浄の上、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	解放廊下・階段の床（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			○		
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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
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）解放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋、支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、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			○		

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
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装			○		
5 建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)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、ビート等)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③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、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24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の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床、壁、天井等の塗替等					○
7 給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 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)		○			
		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交換 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	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 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	管理員室、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・プルボックス等	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			○			

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
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 ※同軸ケーブルを除く	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、消防隊専用栓箱等	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（鉄骨造+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替					○
		建替	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、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換					○
		建替	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直接架設		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						○
②設備機器	分電盤	取替	15年				○		
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年						○
	換気扇	取替	20年						○

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）

3 改善事業の実施方針

(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

a. 長寿命化型改善

計画期間後も長期的な活用を図るべき住棟においては、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【主な実施内容】

- ・外壁の耐久性向上
- ・屋根・屋上防水の耐久性向上
- ・給排水管等の耐久力向上 等

b. 居住性向上型改善

長寿命化型改善や計画修繕を行う住棟のうち、居住水準が現在の一般的な水準に満たないものについては、居住性を向上させる改善を合わせて行います。

【主な実施内容】

- ・換気設備改修（24h換気設備新設）
- ・給湯器設置（3点給湯） 等

c. 脱炭素社会対応型改善

居住性向上型の改善を行う住棟の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を合わせて行います。

【主な実施内容】

- ・断熱化対応（耐熱性向上、壁・床・天井（屋根）断熱及びサッシ取替）
- ・省エネ性の高い機器への交換（LED化等）
- ・再生可能エネルギー設備導入 等

d. その他の改善

上記の改善事業のほか、住棟の状況により、必要に応じた改善を行います。なお、上記改善事業を行う場合には、次の改善事業を合わせて実施する必要性について検討することとします。

【主な実施内容】

- ・福祉対応型改善
- ・安全性確保型改善（外壁落下防止改修、ガス管改修、台所壁の不燃化改修 等）

4 建替事業の実施方針

(1) 建替えを行う時期の考え方

a. 簡易耐火構造平屋建て住宅

簡易耐火構造平屋建て住宅の耐用年数は 30 年であり、町営住宅では東中、宮下団地にこの構造の住棟（208 戸）があります。これらの住棟は既に全戸が耐用年数を経過していることから順次、建替えに着手することとし、計画期間内に完了することとします（東中団地は建替事業継続中）。

b. 簡易耐火構造 2 階建て住宅、準耐火構造住宅

簡易耐火構造 2 階建て住宅及び準耐火構造住宅の耐用年数は 45 年であり、町営住宅では宮下、旭第 2、宮下高台、計根別団地にこの構造の住棟（134 戸）があります。これらの住棟は今後、順次、耐用年数を経過し始めるため、計画期間から構想期間にかけて、建替え、用途廃止に着手することとします。

c. 耐火構造住宅

耐火構造住宅の耐用年数は 70 年であり、町営住宅では、あずまグリーン、泉、西町、旭ふれあい、旭第 2 団地にこの構造の住棟があります。これらの住棟は平成元年以降に整備され、耐用年数を経過するのは令和 41 年度以降と比較的新しい住棟（356 戸）です。

建築後一定期間を経過した住宅では、外壁の剥離や給排水管の腐食が生じるなど、物理的・衛生的な安全性の確保が早急に求められる状況となることから、一定期間を経過するごとに外壁、屋根、給排水設備等の大規模な修繕や更新が必要となります。

一方、平成 21 年度に創設された公営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善がメニュー化されたことにより、外壁、屋根、給排水設備等の耐久性向上等を図ることが可能となりました。

以上から、長期活用による設備性能の陳腐化や既存ストックの修繕状況などを考慮し、当面は竣工後概ね 25～30 年を目処に長寿命化型改善を実施していくことが必要であると考えられます。

一定の居住性能を満足する住棟（西町、旭ふれあい、旭第 2）については、良質なストックの有効活用の観点から、計画的な改善や修繕を実施することにより、竣工後概ね 60～70 年を目処に建替等を検討するものとします。

一定の居住性能を満足しない住棟（あずまグリーン）については、建替時に居住性能を確保していくことが効率的であると考え、竣工後概ね 45～50 年程度で建替等を検討するものとします。そのため、本計画期間においては、入居者の集約化を図り、全室空きとなった住棟の用途廃止を進めます。

図 5-2 長期的な管理の見通し（再掲）

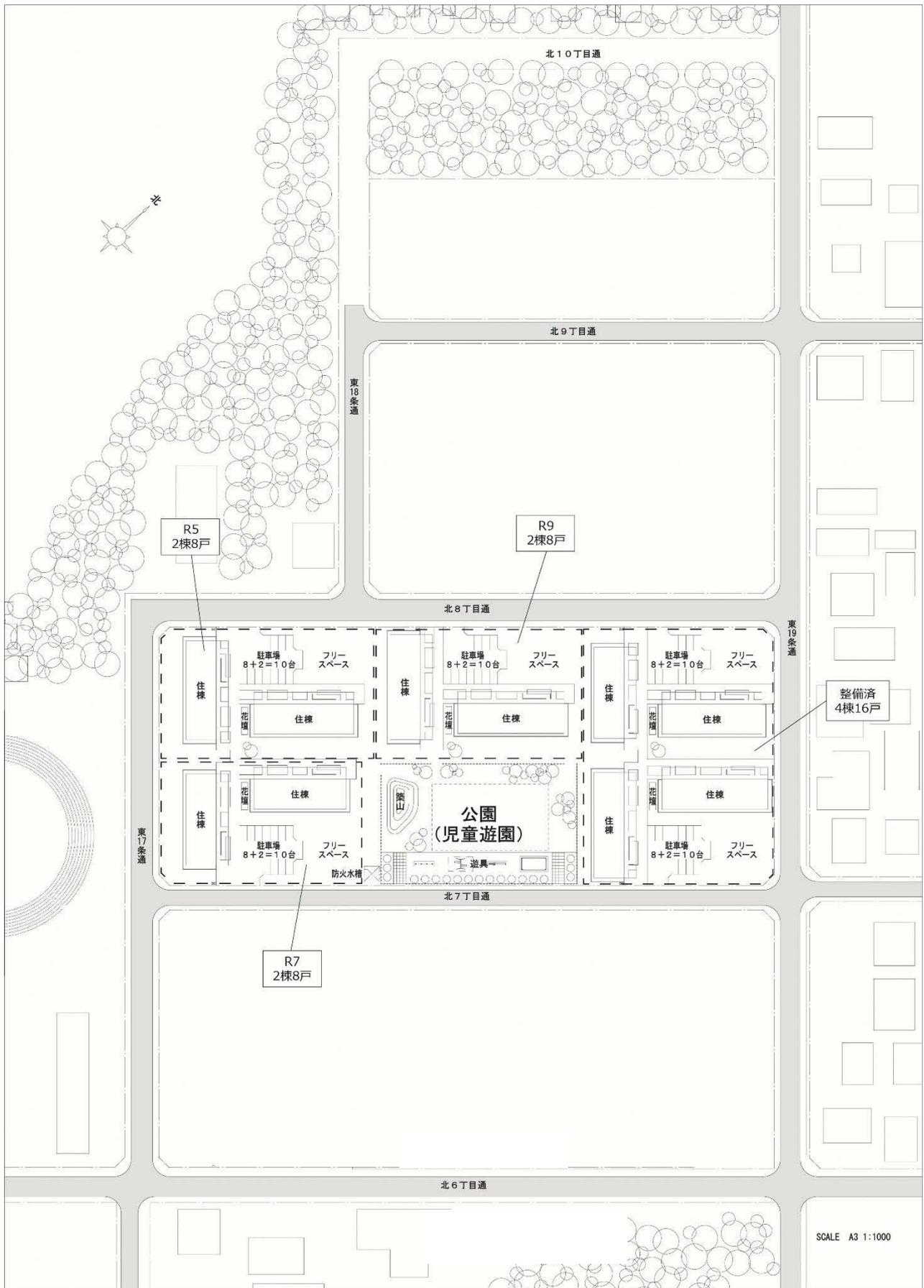
	計画期間 R5~14		構想期間 R15~24		構想期間以降		
	前期	後期	前期	後期	R25~29	R30~34	R35~
簡平 ・宮下（簡二を含む） ・東中	建替え						
簡二 ・旭第2 ・宮下高台			建替え				
準耐 ・計根別				建替え 用途廃止			
耐火（H2以前） ・あずまグリーン		集約化→用途廃止			建替え、 用途廃止検討		
耐火（H3以降） ・泉 ・西町 ・旭ふれあい ・旭第2		個別改善					→
木造 ・泉 ・東中							建替え

(2) 東中団地

団地整備の基本方針

項目	内容
団地の現況	<ul style="list-style-type: none">・簡易耐火構造平屋建て 162 戸、木造 16 戸、計 178 戸・敷地面積 66,670 m²・簡平は昭和 51～59 年度建設、木造は令和 2,3 年度建設
配置計画	<p>■整備内容</p> <ul style="list-style-type: none">・活用手法：現地建替・計画戸数：建替 6 棟 24 戸 (建替済みが 4 棟 16 戸あり、将来的に 10 棟 40 戸となる)・構造階数：平屋建て <p>■整備方針</p> <ul style="list-style-type: none">・まちなか居住推進ゾーン外のため、低層とします。・地域材の利用促進を図ります。・建替え計画の仮住戸として活用するため、一部の住戸について個別改善を実施することも検討します。

図 5-3 東中団地の配置の例

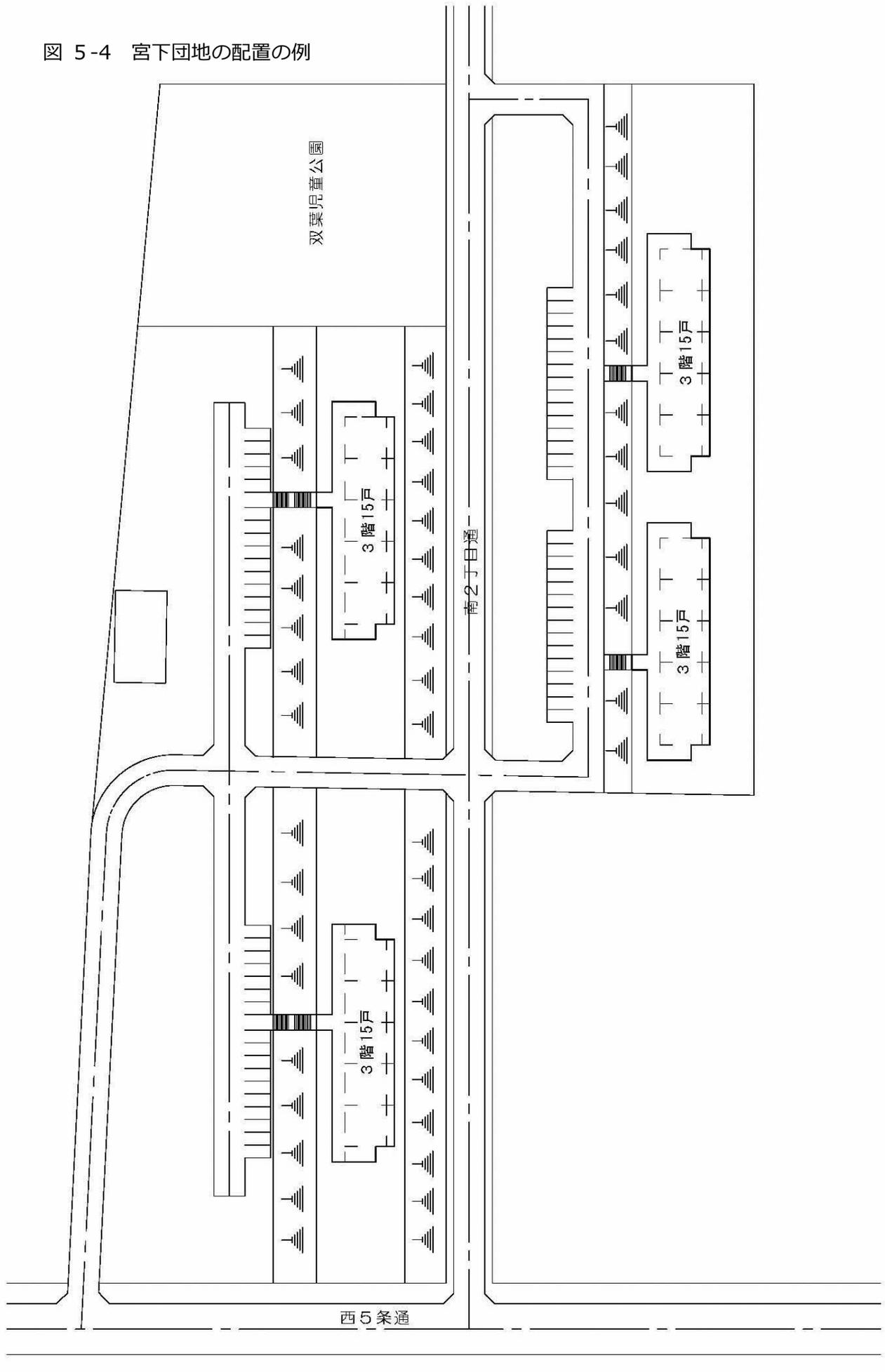


(3) 宮下団地

団地整備の基本方針

項目	内容
団地の現況	<ul style="list-style-type: none">・ 簡平 46 戸、簡二 24 戸、計 70 戸・ 敷地面積 23,770 ㎡・ 昭和 49～60 年度建設
配置計画	<p>■整備内容</p> <ul style="list-style-type: none">・ 活用手法：現地建替・ 計画戸数：建替 4 棟 60 戸（計画期間は 2 棟 30 戸）・ 構造階数：中層耐火 <p>■整備方針</p> <ul style="list-style-type: none">・ まちなか居住推進ゾーン内の中層住宅供給促進ゾーンに位置するため、中層住宅で高度利用を図ります。

図 5-4 宮下団地の配置の例



5 長寿命化のための事業実施計画

地区名	事業主体名	種別 団地名 (地区名)	建設年度	構造	管理戸数 (計画当初)	活用法	年度別対象戸数(戸)														計画 期間計	管理戸数 構造 (実施後)									
							前 期							後 期																	
							2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	前期計	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	後期計													
中標津町	公住 あずまグリーン	旭第2	H1~4	中耐4	112	用途廃止												(16)	(16)	(32)	(32)	80 中耐4									
			S59	簡二	12	用途廃止																(12)	(12)								
	公住 宮下	宮下高台	H24~29	低耐2	76	維持管理																	76 低耐2								
			S49,50,60	簡平	46	現地建替														15	(8)	(18)	(46)	15 中耐							
	公住 泉	宮下高台	S56,60	簡二	24	現地建替															15	(24)	15 中耐								
			S61~63	簡二	48	維持管理																		48 簡二							
	公住 東中	西町	H7~9,11~	中耐3	96	個別改善													24	36	36	96	96 中耐3								
			13	木平	24	維持管理																		24 木造							
	公住 西町	西町	S51~59	簡平	162	現地建替													8	(12)	8	(24)	24 木造								
			R2,3	木造	16	維持管理																		16 木造							
	公住 西町	西町	H15,16	中耐3	44	維持管理*2																	44 中耐3								
			H15,16	中耐3	4	維持管理																		4 中耐3							
	公住 旭ふれあい	泉中央	H5~8,17	準耐平、準耐2	50	維持管理																	50 準耐平、準耐2								
			H23	低耐2	24	維持管理																		24 低耐2							
公住 白樺	白樺	H5,6	中耐3	54	維持管理																	54 中耐3									
		S63~H2	簡二	40	維持管理																		40 簡二								
公住 さかえ	さかえ	H22	中耐4	31	維持管理																	31 中耐4									
合 計					863	建替 全面的改善 個別改善 用途廃止	8		8		8	24				24								15	15	30	54				

下段の()は除却戸数

*2注：西町団地の公営住宅44戸のうち6戸については、2018(平成30)年3月15日に、特定公共賃貸住宅を用途廃止し、公営住宅(準特定優良賃貸住宅(公営型))として活用しているものである。

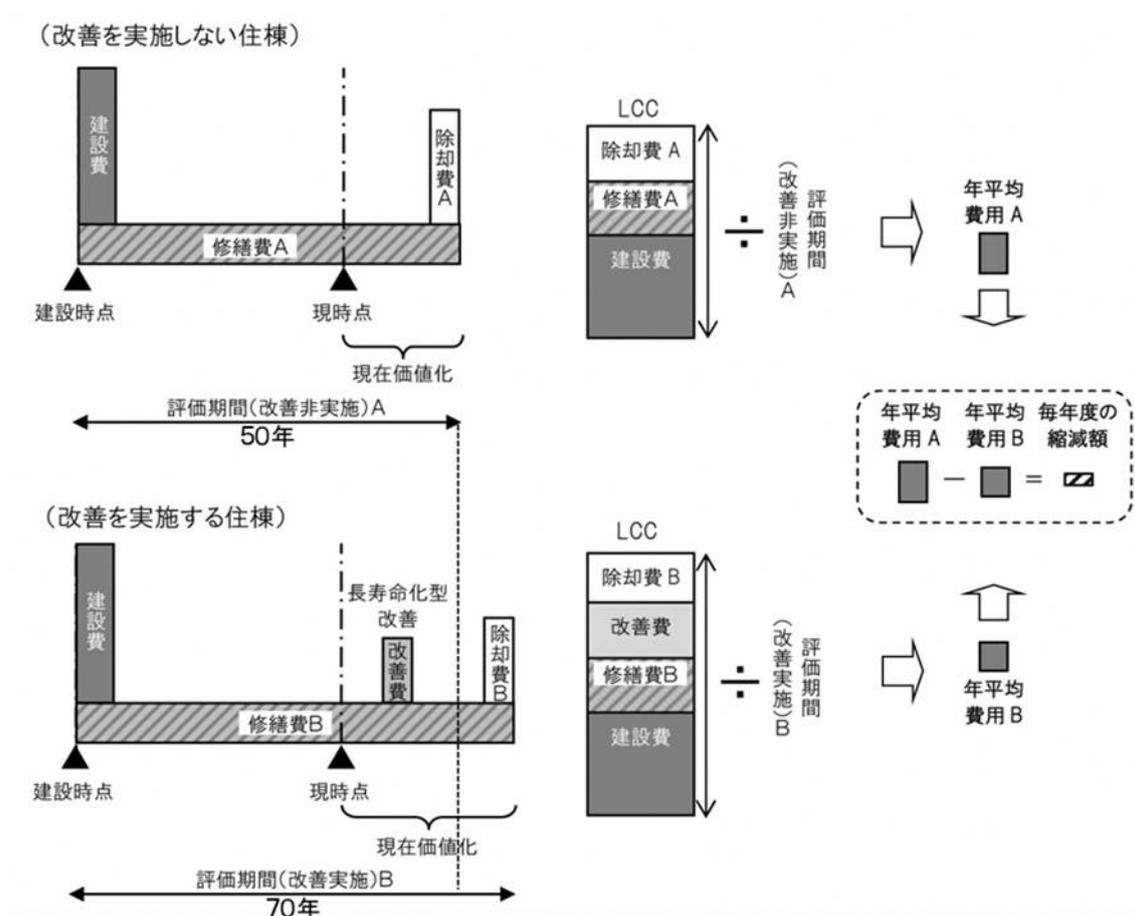
6 ライフサイクルコストの縮減効果

従来の対症療法型の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上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縮減につながります。

計画期間においては、屋根・外壁改修等の長寿命化型改善を実施することを位置付けています。これらについて、長寿命化型改善を実施する場合、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、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額がプラスであり、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 5-5 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ



7 事業の推進を評価する成果指標

事業の推進状況を評価する成果指標を次のとおり定めます。

(1) 町営住宅のうち耐用年数を経過する住宅戸数の比率

住宅セーフティネットの機能向上を示す指標として、町営住宅のうち耐用年数を経過する住宅戸数の比率を次のとおり定め、老朽住宅の計画的な更新を進めます。

【基準年】令和 14 年度の見通し：39%

↓

【目標年】令和 14 年度：7%

令和 4 年度現在、町営住宅の管理戸数は 750 戸で、このうち耐用年数を経過する住宅は 220 戸、29.3%を占めています。仮にこのまま建替等の更新をしないとすると、令和 14 年度には 292 戸、38.9%となります。今後、老朽住宅の建替等を進め、令和 14 年度における老朽住宅率を 7%まで低減します。

(2) 町営住宅のうち木造住宅戸数の比率

地域材の活用促進を指標として、町営住宅のうち木造住宅戸数の比率を次のとおり定め、公営住宅における地域材の活用の推進を進めます。

【基準年】令和 4 年：5% →→→ 【目標年】令和 14 年：12%

令和 4 年度現在、町営住宅の管理戸数は 750 戸で、このうち木造住宅は 40 戸、5.3%を占めています。今後、老朽住宅の建替等を進め、令和 14 年度における木造率を 12%とします。

(参考)

令和 4 年度の管理戸数：750 + 54 (建設) - 288 (除却) = 516 戸

令和 14 年度の木造住宅戸数：24 (泉) + 40 (東中) = 64 戸

木造住宅の割合：64 / 516 = 12.4%

