

弟子屈町住生活基本計画
弟子屈町公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

弟子屈町

目 次

序. 計画策定の目的と概要.....	1
序-1 計画策定の目的.....	1
序-2 計画の概要と位置づけ.....	1
【住生活基本計画編】	
1. 弟子屈町の地域特性.....	3
1-1 位置と地勢.....	3
1-2 人口と世帯.....	5
1-3 産業・観光.....	7
1-4 地域別の特性.....	9
1-5 上位計画・関連計画.....	12
1-6 弟子屈町の住宅事情の特性.....	18
1-7 住宅施策の課題.....	20
2. 住宅施策の基本方向.....	21
2-1 住宅施策の理念と目標.....	21
2-2 住宅供給フレーム.....	22
2-3 住宅施策の展開方針.....	25
2-4 計画の推進方針.....	34
【公営住宅等長寿命化計画編】	
3. 公営住宅等ストックの現況.....	35
3-1 町営住宅ストックの状況.....	35
3-2 町営住宅入居者の状況.....	41
4. 公営住宅等長寿命化計画の基本方針.....	44
4-1 長寿命化計画の背景と目的.....	44
4-2 長寿命化に関する基本方針.....	45

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	46
5-1 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握	46
5-2 団地別・住棟別事業手法の選定	49
6. 長寿命化のための実施方針	65
6-1 点検の実実施方針	65
6-2 計画修繕の実実施方針	65
6-3 改善事業の実実施方針	70
6-4 建替事業の実実施方針	71
6-5 長寿命化のための事業実施予定一覧	72
7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	80
7-1 ライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方	80
7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例	83
8. 参考資料	89
8-1 町営住宅ストックの耐用年限表	91
8-2 団地別・住棟別事業手法判定データ一覧	93

序. 計画策定の目的と概要

序－1 計画策定の目的

我国においては、住宅政策全般に対する基本的な改革を示した「住生活基本法」が平成18年6月に施行された。

その後、国の住生活基本計画（平成18年9月策定、平成23年3月見直し、平成28年3月再見直し）と北海道住生活基本計画（平成19年2月策定、平成24年3月見直し、平成29年3月再見直し）が策定され、各市町村においてはこの計画に基づき、個別に「住生活基本計画」を策定し、住宅施策を展開するものとされている。

また、平成21年度には「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置づけられ、長寿命化のための計画策定と改善費用が助成対象として追加拡充される一方で、公営住宅等の建替え、新規建設、改善、用途廃止など公営住宅等に係る事業の実施のためには当該計画の策定が必須とされている。平成28年8月には「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」が改定されたところである。

弟子屈町においては、平成27年度に「住生活基本計画」、「公営住宅等長寿命化計画」が策定・見直しされてから令和2年度で5年が経過することから、策定・見直し後の諸条件の変化を反映させた形での計画の検討、見直しを行うものとする。

序－2 計画の概要と位置づけ

（1）住生活基本計画の見直し

平成27年度に策定した「住生活基本計画」について、人口・住宅等に関する統計データの時点修正、各種上位計画、住宅事情の変化を捉え、住宅供給フレームや住宅施策の見直しを検討する。住宅施策の在り方や空き家対策等、社会資本整備総合交付金の活用も検討しつつ、弟子屈町における住宅施策の展開方向を見直す。

（2）公営住宅等長寿命化計画の見直し

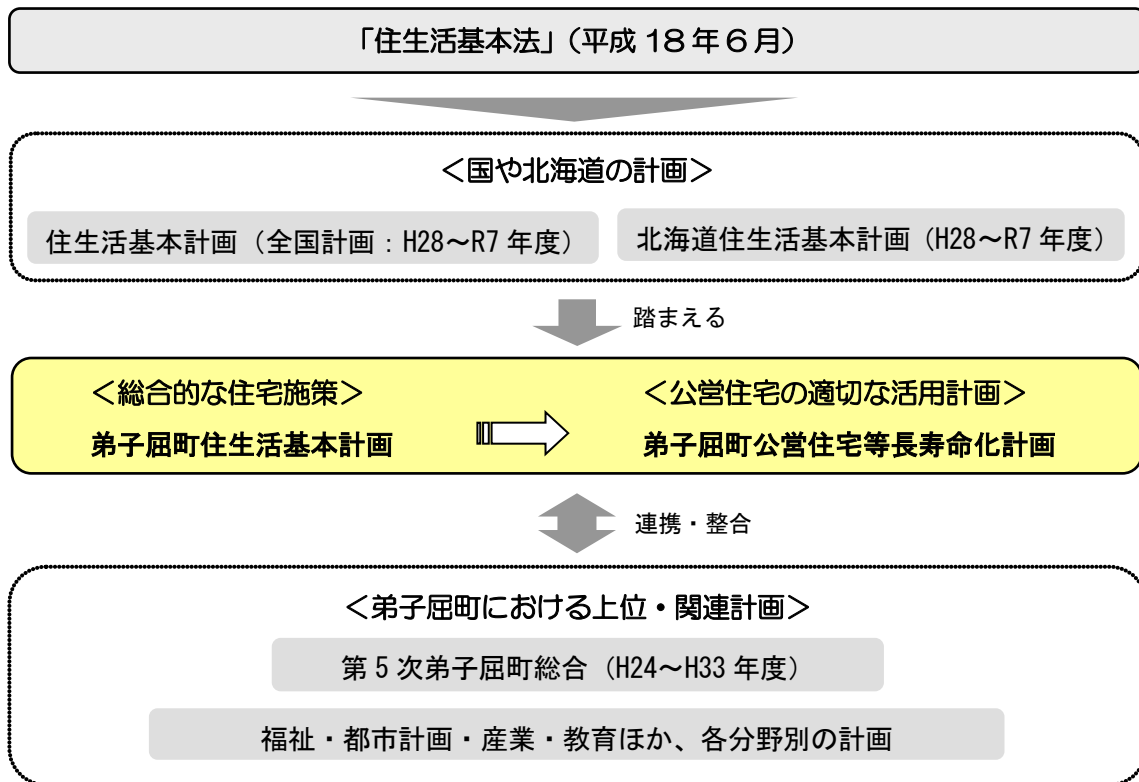
上記（1）住生活基本計画で位置づけた公営住宅の役割に沿って、平成27年度に策定した「公営住宅等長寿命化計画」を新しい指針に基づいて改定する。

公営住宅ストックの状態（整備、管理、修繕等の履歴データ）を住棟単位で把握・整理するとともに、長寿命化に関する基本方針を定め、長寿命化のための維持管理・改善計画とその効果について再検討する。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、国および北海道の住生活基本計画を踏まえて、第5次弟子屈町総合計画や福祉・まちづくり等の上位・関連計画との連携や整合を図りながら、総合的な住宅施策の展開と公営住宅等の適切な活用を目指すものである。

図 序-2-1 本計画の位置づけ



(4) 計画期間

本計画は、令和 3 (2021) 年度から令和 12 (2030) 年度の 10 年間を計画期間とする。
なお、社会・経済状況の変化等に応じて適宜見直しを行うものとする。

また、弟子屈町公営住宅等長寿命化計画は 5 年毎に見直しを行うものとする。

住生活基本計画編

1. 弟子屈町の地域特性

1-1 位置と地勢

(1) 位置と面積

弟子屈町は、ひがし北海道の中心に位置し、東経 144° 13' から 144° 36'、北緯 43° 23' から 43° 42' の地点にある。

西北面は高峻なる山脈をもってオホーツク地域に接し、東の山並みは根室高原に連なり、南は標茶町を経て釧路湿原に隣接している。

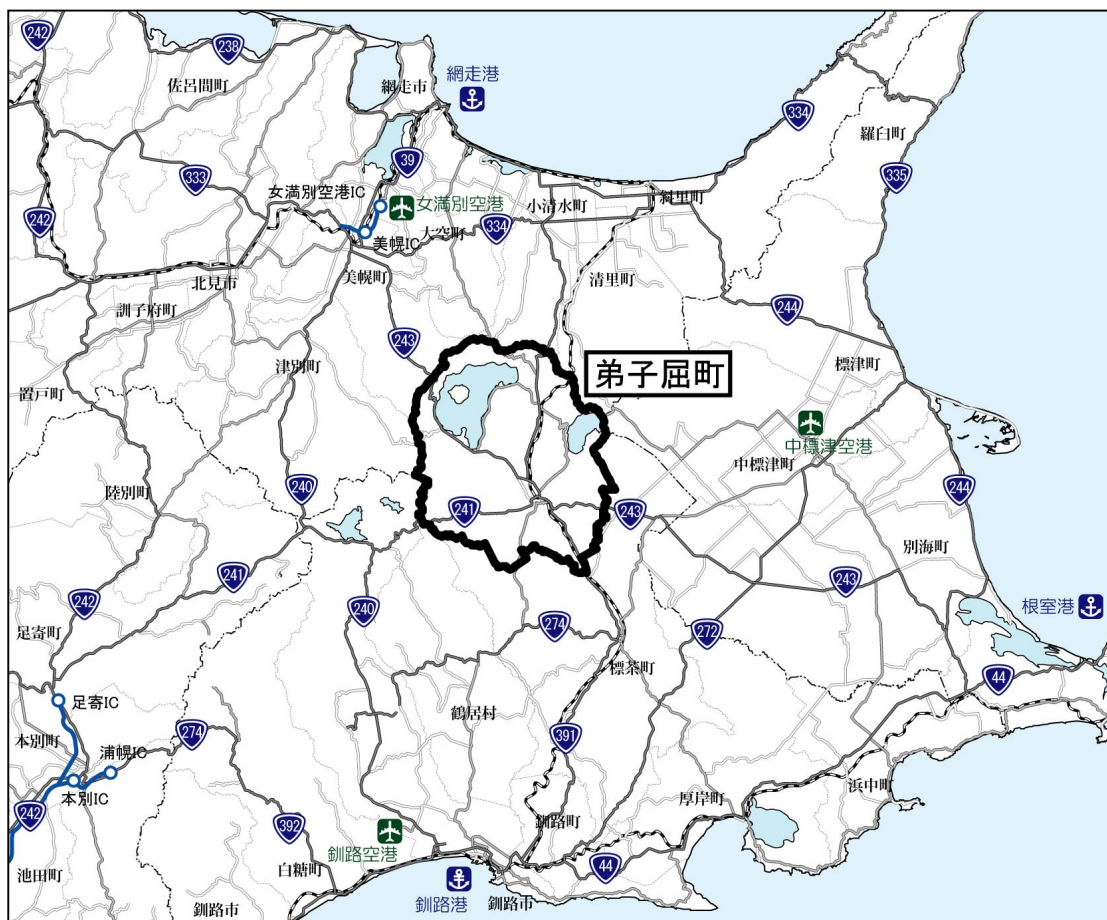
表 1-1-1 弟子屈町の広ぼう

面積	東西	南北
774.33km ²	28.8km	31.0km

表 1-1-2 弟子屈町までの距離と所要時間

地点名	距離	時間
女満別空港	約 65km	約 70 分
中標津空港	約 51km	約 55 分
釧路空港	約 69km	約 70 分
釧路市	約 71km	約 80 分
帯広市	約 160km	約 3 時間
網走市	約 77km	約 90 分

図 1-1-1 弟子屈町の位置



(2) 地勢と特徴

①地勢

弟子屈町は、透明度において世界有数の摩周湖、日本最大級のカルデラ湖の屈斜路湖をはじめ豊かな自然に恵まれている。また屈斜路湖に源を発する釧路川の源流付近は、日本では数少ない原始河川の状態を保っている。

地勢は概ね起伏に富んだ高燥地帯で、平坦地に乏しい。したがって地域の約70%は山林地帯で農耕地は屈斜路湖沿岸と釧路川をはじめ各河川の流域に散在し、酪農を中心として、草地、放牧地及び馬鈴薯、てん菜、小麦、蕎麦畑として主に利用されている。

②特徴

弟子屈町は、阿寒摩周国立公園等の優れた自然環境に恵まれ、北海道を代表する自然探勝系観光地となっており、川湯・摩周・和琴など温泉資源が豊富で、キャンプ場等のレクリエーション施設が充実している。

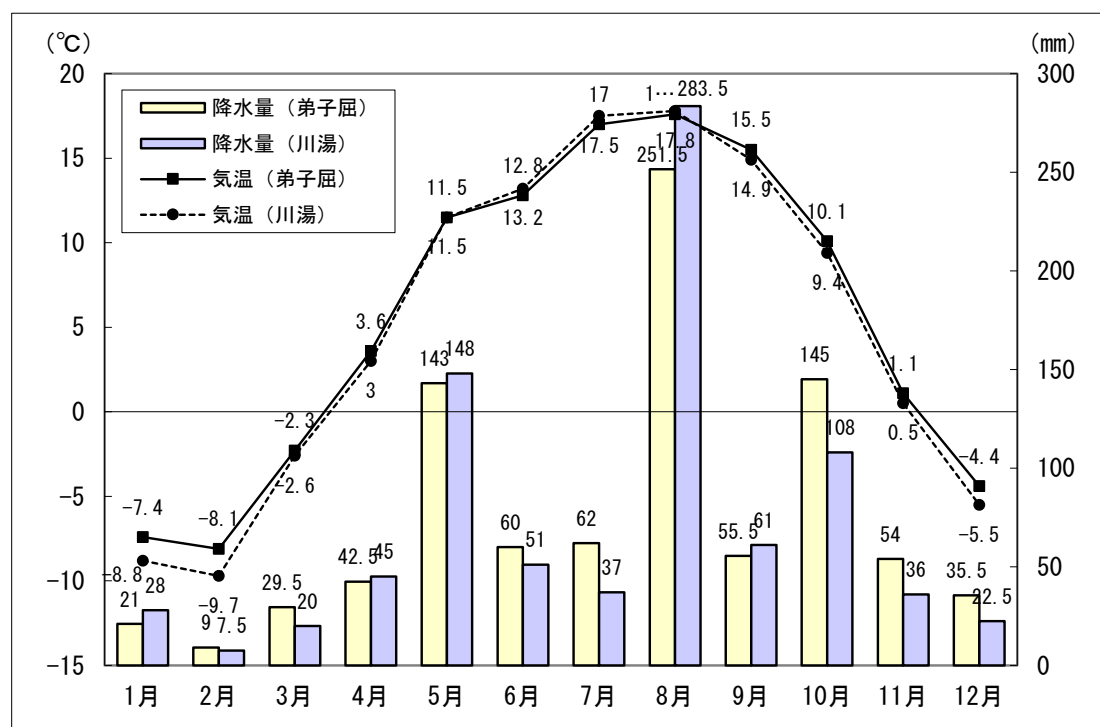
また、釧路・根室・十勝・オホーツク地域など、道東各地への交通利便性に優れている。

(3) 気候

弟子屈町の気候は一般に冷涼で、年間平均気温は弟子屈で5.4℃、川湯で4.9℃、年間降水量は弟子屈で908.5mm、川湯で847.5mm(令和元年)となっており、降雪量は50~100cmと比較的少ない反面、冬季の冷え込みが厳しいため土壌の凍結度が著しい。また、初霜、晩霜は年により変動が激しく、霜害を被ることがある。

内陸地帯(川湯・屈斜路)は、北見、網走地方の気象に類似している。

図 1-1-2 月別気温・降水量(令和元年)



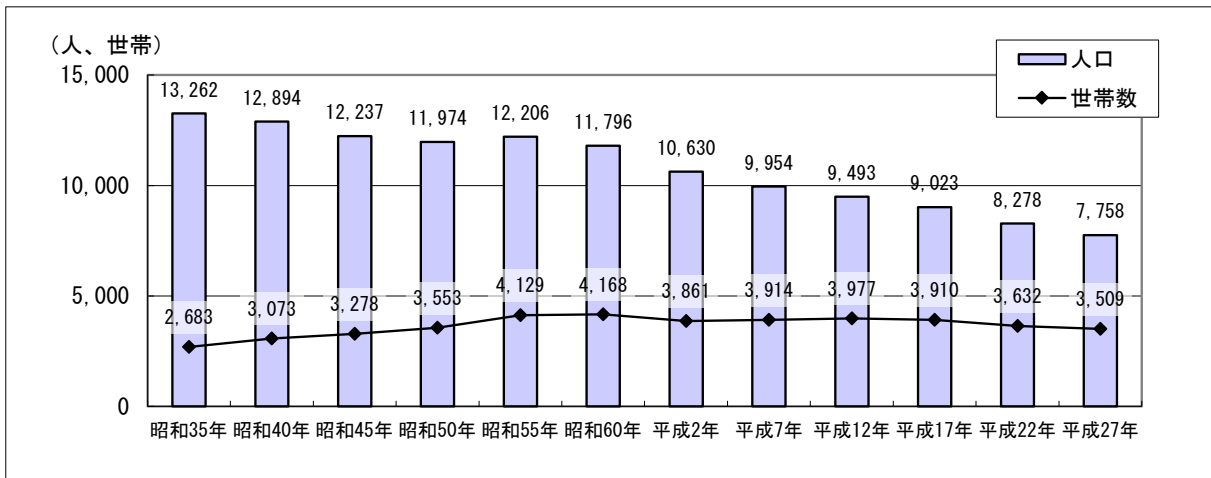
1-2 人口と世帯

(1) 人口・世帯数の推移

人口の推移をみると、昭和 35 年の 13,262 人をピークにその後は微減を続け、平成 27 年には 7,758 人（いずれも国勢調査による）と最盛期の 6 割弱に減少している。

一方世帯数は、人口の減少とは逆に昭和 60 年まで増加傾向、以降は 3,900 世帯前後で横ばいであったが、平成 27 年には 3,509 世帯に減少している。同時に、世帯人員の減少傾向がうかがえる。

図 1-2-1 人口と世帯数の推移

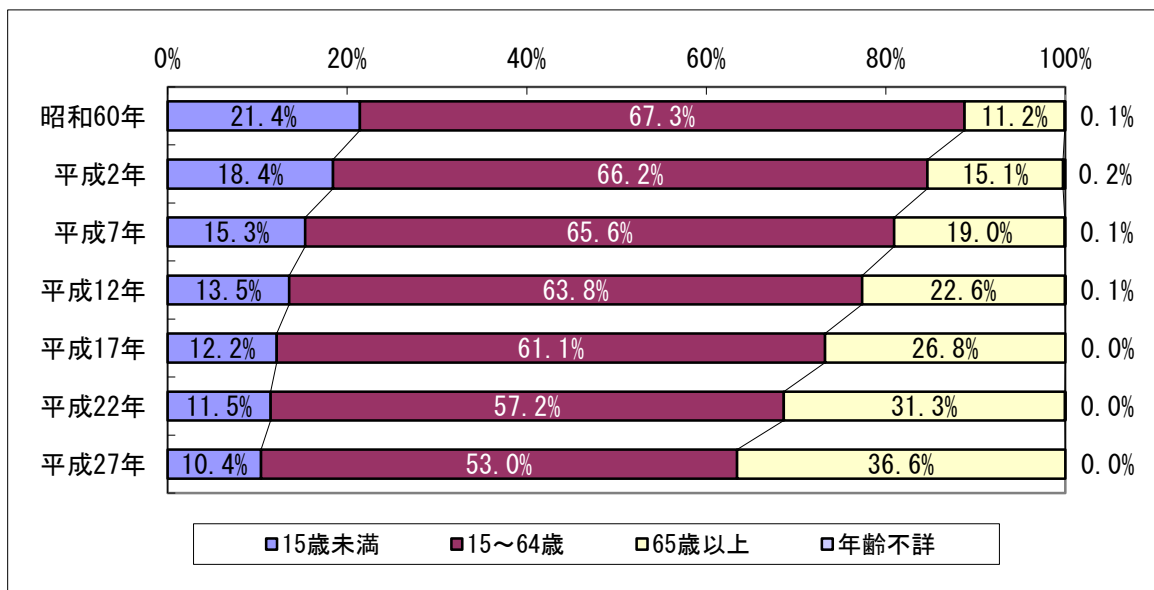


(国勢調査)

(2) 年齢別人口構成

近年、全国的に高齢化の進行が顕著であるが、弟子屈町もその例に漏れず高齢化が進んでいる。平成 27 年の国勢調査によれば、弟子屈町の高齢化率（65 歳以上の人口割合）は 36.6%と、全国平均の 26.6%、全道平均の 29.1%を上回る結果となっている。

図 1-2-2 年齢別人口比率の推移



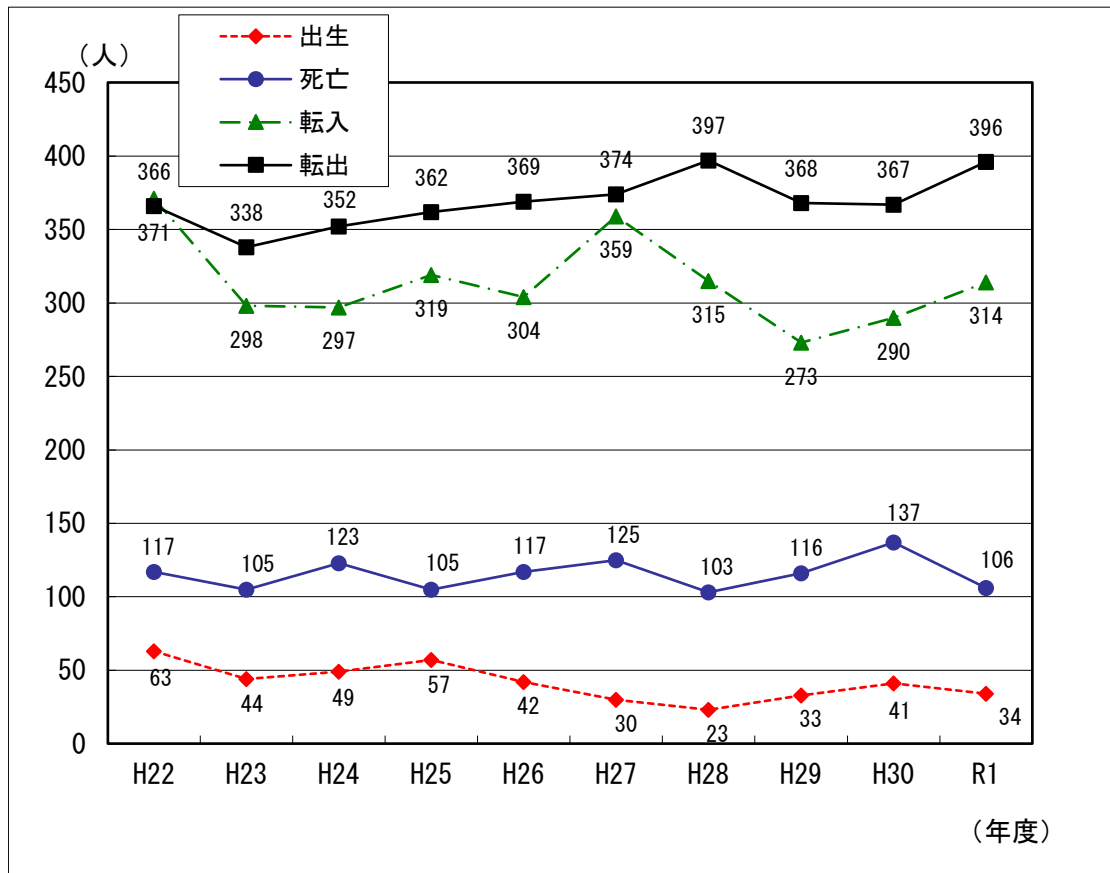
(国勢調査)

(3) 人口動態

平成 22 年度から令和元年度までの 10 年間の社会増減の推移をみると、平成 22 年を除き一貫して社会減となっている。転入者数は平成 23 年度以降ほぼ横ばい傾向、転出者数は平成 23 年度以降微増傾向にあり、社会減が少しずつ拡大する傾向にある。

一方、自然増減の推移をみると、一貫して自然減となっている。死亡者数は 120 人前後でほぼ横ばい傾向、出生者数は微減傾向にあり、自然減についても少しずつ拡大する傾向にある。

図 1-2-3 人口動態



(住民基本台帳)

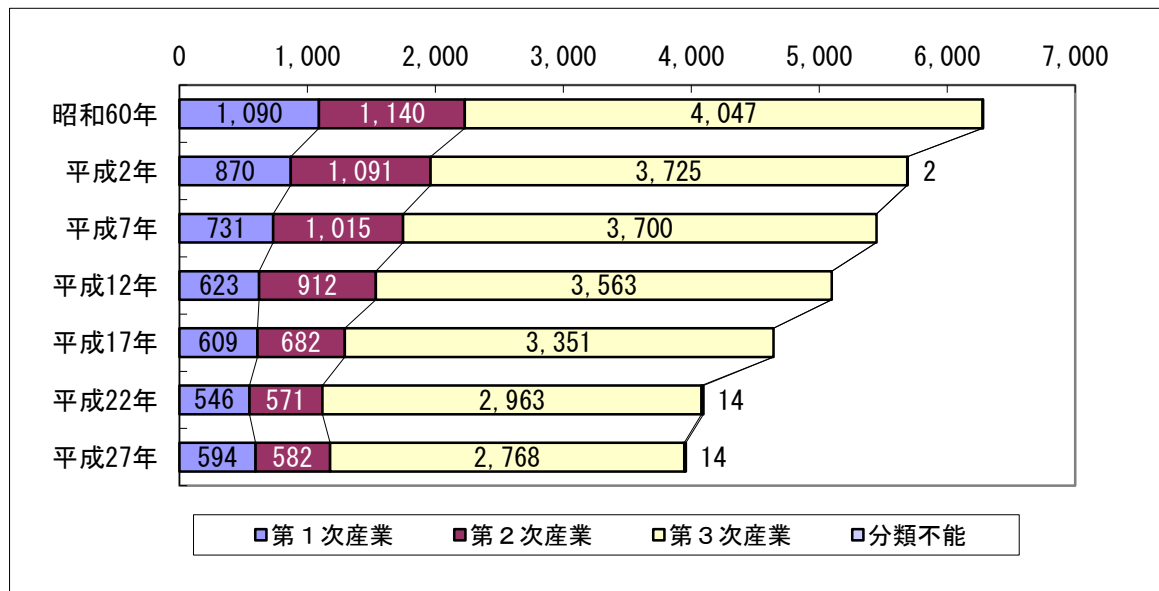
1-3 産業・観光

(1) 産業別就業者数の推移

弟子屈町の産業別就業者数をみると、就業者数全体が減少し、特に第1次産業および第2次産業の減少が顕著であり、昭和60年と比べると平成22年にはそれぞれ5割程度に減少したが、平成27年には若干増加に転じている。

一方、第3次産業の就業者は、昭和60年と比べると7割弱まで減少しているが、第1次産業や第2次産業に比べると減少率は小さく、また就業者全体の7割程度を占めるなど、観光地域としての特性がうかがえる。

図1-3-1 産業別就業者数の推移



(国勢調査)

(2) 観光の状況

弟子屈町は摩周湖、屈斜路湖、硫黄山、美幌峠など、国際的・全国的にも著名な優れた観光資源を有し、これらの資源を抱え込むように川湯・摩周・和琴などの温泉地が形成されている国内第一級の観光地である。

町内の宿泊収容能力は、ホテル・旅館12軒(1,686人)、民宿・ペンション31軒(380人)に、貸別荘、ユースホステル、保養所を合わせて、全部で49軒、2,244人となっている。

また、ここ10年間の観光入込客数をみると、平成25年度までは70万人台で横ばい傾向にあったが、平成26年度には増加に転じ、平成27年度以降は90万人前後で推移している。宿泊客延数は、平成22年度の約31万人から令和元年度には約21万人となっており、微減傾向にある。

表 1-3-1 主な観光施設一覧

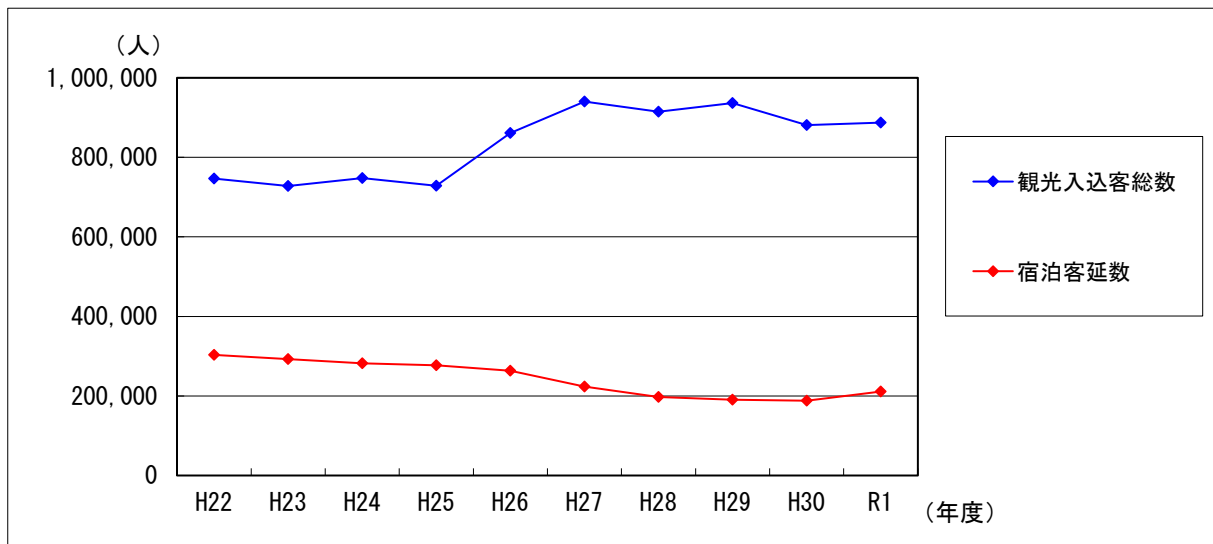
摩周観光文化センター、大鵬相撲記念館、アイヌ民族資料館、道の駅（観光交流施設）、川湯エコミュージアムセンター、弟子屈カントリークラブゴルフ場、900 草原、点在する露天風呂等

表 1-3-2 宿泊収容能力

宿泊施設	軒数(軒)	収容人数(人)
ホテル・旅館	12	1,686
民宿・ペンション	31	380
貸別荘	3	34
ユースホステル	2	82
保養所	1	62
合計	49	2,244

(R2.5 観光協会資料)

図 1-3-2 年度別観光入込客数・宿泊客延数の推移



(北海道観光入込客数調査報告書)

1-4 地域別の特徴

弟子屈町は、弟子屈・川湯の大きく2つの市街地と、川湯駅前・美留和等のその他の市街地に地区区分される。

(1) 各市街地の沿革と特性

①弟子屈市街

弟子屈市街は明治23年の駅通所の設置に始まり、明治28年には殖民区画に決定され、当初農地であったが、現在は弟子屈町最大の市街地として、JR摩周駅を中心に、国道391号、241号、243号をはじめ主要な幹線道路が縦貫し、サービス面では公共施設や医療・福祉施設が集中する中心市街地である。

②川湯市街

川湯市街は明治31年に温泉旅館が開業し、当初入植者の湯治利用が中心であったが、その後、昭和3年の国鉄釧網線の部分開通に伴う川湯・跡佐登間の道路の完成、昭和5年の川湯駅新設と川湯温泉間の道路の連絡、そして昭和9年の阿寒国立公園の指定等をステップに、摩周湖と屈斜路湖を結ぶ観光ルート上に位置するという立地条件の良さから、弟子屈町第1の保養地・観光地として発展してきた市街地である。

③川湯駅前市街

川湯駅前市街は、明治20年に跡佐登にて硫黄採掘が開始され、翌年には硫黄運搬のため跡佐登～標茶間に北海道で2番目の鉄道が敷設され、当初貨物専用であったが、明治25年には入植者の増加と利用の要望の高まりから一般旅客の営業も始まった。その後硫黄山は明治29年に採掘中止となり、鉄道も昭和4年の釧網線開通まで幻の鉄道となって消えたのである。

現在は、川湯市街のゲート的な位置づけにある。

④美留和市街

美留和市街は明治28年に殖民区画決定され、明治36年に道内在住の開拓経験者が入植し、その当時から林業と農業（酪農）の里として今日に至っている。

また、林業・農業以外にも昭和2年に鮭鱒のふ化場が設置され、第1次産業を中心に発展してきた市街となっている。

(2) 地区別人口構成・世帯構成

弟子屈町の人口は、弟子屈市街が全体の3分の2を占めており、川湯市街地をあわせると約8割となり、弟子屈・川湯の両市街地に集中していることがうかがえる。

平成23年から令和2年までの10年間の地区別人口の推移をみると、桜丘と最栄利別地区で減少率が大きく、これに鑑別高台が続いている。一方、仁多地区ではわずかながら増加している。

表 1-4-1 地区別人口の推移（各年4月末人口）

(人)

地区名	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	増減率 R2/H23
1 弟子屈市街地区	5,526	5,447	5,388	5,289	5,269	5,146	5,019	4,903	4,791	4,689	84.9%
朝日	443	437	451	463	455	460	461	449	444	421	95.0%
中央	607	609	588	563	573	561	532	526	491	466	76.8%
泉	1,106	1,080	1,052	1,013	1,097	1,079	1,078	1,052	1,035	1,010	91.3%
桜丘	312	304	297	279	211	178	164	172	163	160	51.3%
高栄	775	735	731	730	703	699	675	661	654	632	81.5%
美里	939	938	963	953	926	920	888	857	831	833	88.7%
湯の島	303	312	293	291	305	297	300	291	280	276	91.1%
鈴蘭	587	578	572	558	557	530	510	501	495	500	85.2%
摩周	206	212	217	221	218	211	201	192	204	198	96.1%
鑑別高台	110	107	94	93	89	86	84	76	74	72	65.5%
原野	138	135	130	125	135	125	126	126	120	121	87.7%
2 川湯市街地区	1,057	1,039	1,009	975	962	965	938	911	895	851	80.5%
3 川湯駅前地区	119	113	113	107	109	107	110	90	93	96	80.7%
4 跡佐登地区	121	121	120	123	120	122	116	118	114	112	92.6%
5 仁伏地区	37	36	35	37	38	36	36	36	34	33	89.2%
6 屈斜路地区	363	361	341	345	326	317	323	318	315	306	84.3%
7 札友内地区	59	61	57	57	55	52	49	46	46	49	83.1%
8 美留和地区	312	304	298	318	310	301	286	281	266	273	87.5%
9 奥春別地区	204	201	199	201	196	193	189	187	183	178	87.3%
10 御卒別地区	22	22	22	22	22	21	22	20	20	21	95.5%
11 最栄利別地区	49	46	50	47	42	39	38	35	32	27	55.1%
12 鑑別地区	38	36	36	35	33	31	32	29	29	32	84.2%
13 仁多地区	175	179	187	186	186	181	180	176	184	182	104.0%
14 南弟子屈地区	191	197	186	178	175	170	172	167	166	161	84.3%
合計	8,273	8,163	8,041	7,920	7,843	7,681	7,510	7,317	7,168	7,010	84.7%

(住民基本台帳)

同様に地区別世帯数の推移をみると、仁多地区、御卒別地区で増加率が大きく、これに奥春別地区、南弟子屈地区、泉、原野が続いている。その一方で、桜丘の減少率が極めて大きくなっている。

表 1-4-2 地区別世帯数の推移（各年 4 月末世帯数）

(世帯)

地区名	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	増減率 R2/H23
1 弟子屈市街地区	2,669	2,680	2,679	2,665	2,685	2,653	2,634	2,605	2,571	2,564	96.1%
朝日	226	225	226	239	236	243	243	236	233	224	99.1%
中央	302	308	308	305	313	308	298	292	284	275	91.1%
泉	532	522	512	501	587	607	613	605	602	608	114.3%
桜丘	203	198	197	190	125	93	90	97	97	96	47.3%
高栄	365	359	354	355	352	350	344	342	335	331	90.7%
美里	428	440	457	454	443	448	441	431	420	425	99.3%
湯の島	160	166	162	160	168	161	166	161	157	154	96.3%
鈴蘭	273	276	277	276	273	264	259	263	266	270	98.9%
摩周	83	87	88	88	86	84	83	83	85	87	104.8%
鑑別高台	44	43	40	39	37	36	37	34	34	34	77.3%
原野	53	56	58	58	65	59	60	61	58	60	113.2%
2 川湯市街地区	618	604	590	572	562	581	568	561	550	540	87.4%
3 川湯駅前地区	68	66	63	61	59	58	59	52	52	55	80.9%
4 跡佐登地区	43	44	43	43	42	42	41	43	42	41	95.3%
5 仁伏地区	23	22	21	23	23	21	21	22	20	18	78.3%
6 屈斜路地区	158	159	159	165	164	161	166	162	157	157	99.4%
7 札友内地区	21	22	21	22	21	20	20	19	21	23	109.5%
8 美留和地区	135	132	136	147	144	142	136	139	132	140	103.7%
9 奥春別地区	76	78	79	84	83	85	84	87	86	91	119.7%
10 御卒別地区	8	8	8	8	8	9	9	9	10	10	125.0%
11 最栄利別地区	22	21	24	23	23	23	24	22	22	19	86.4%
12 鑑別地区	14	14	14	13	12	12	13	11	13	14	100.0%
13 仁多地区	57	60	64	62	62	61	69	69	73	74	129.8%
14 南弟子屈地区	84	86	88	88	88	88	93	94	94	96	114.3%
合計	3,996	3,996	3,989	3,976	3,976	3,956	3,937	3,895	3,843	3,842	96.1%

(住民基本台帳)

1-5 上位計画・関連計画

(1) 上位計画・関連計画の概要

①住生活基本計画（全国計画：平成28年度～令和7年度）

平成18年6月に施行された住生活基本法に基づき、平成18年度から平成27年度までの10年間における国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、住生活基本計画（全国計画）が同年9月に閣議決定された。

国は同計画に基づき住宅政策を展開してきたが、同計画において、「今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行う」としていたことから、平成23年3月とさらにその5年後の平成28年3月に新たな「住生活基本計画（全国計画）」を閣議決定した。

以下に、最新の全国計画に関わる基本的な施策の概要について抜粋する。

【施策の概要】

本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、住生活に関わる課題に対応するための政策を、以下に示す3つの視点に立って示し、それらの政策として8つの目標を総合的に実施する。

①「居住者からの視点」

- 目標1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②「住宅ストックからの視点」

- 目標4：住宅すごろく※を超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6：急増する空き家の活用・除却の推進

③「産業・地域からの視点」

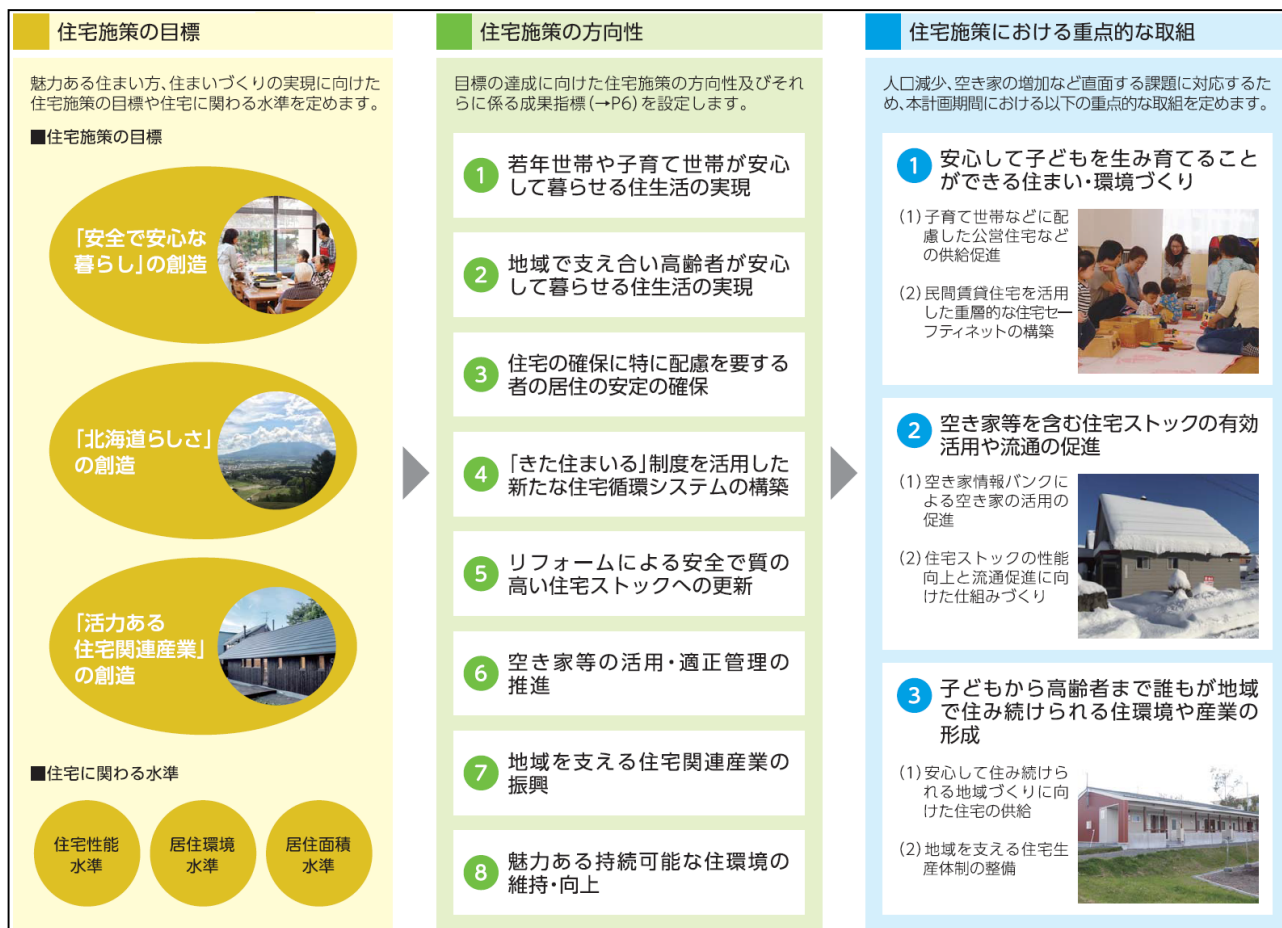
- 目標7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8：住宅地の魅力の維持・向上

※「住宅すごろく」とは、生涯の住まいの変遷をすごろく遊びにたとえたいい方で、ふりだしは「単身アパート暮らし」からスタートして、次に結婚して「ファミリータイプの賃貸マンション」を経て、「分譲マンションを購入」、そして「マンションを転売して「庭付き一戸建て住宅」を所有して、上がりになるというもの。

②北海道住生活基本計画（平成 28 年度～令和 7 年度）

「北海道住生活基本計画」は、住生活基本法第 17 条第 1 項に規定する都道府県計画として、平成 19 年 2 月に定められたが、同法第 15 条第 1 項に規定する全国計画（平成 23 年 3 月及び平成 28 年 3 月変更）に即して、北海道も 2 度の見直しを行っている。

最新の計画に記載されている住宅政策の目標、方向性、重点的な取組についての概要は、以下のとおりである。



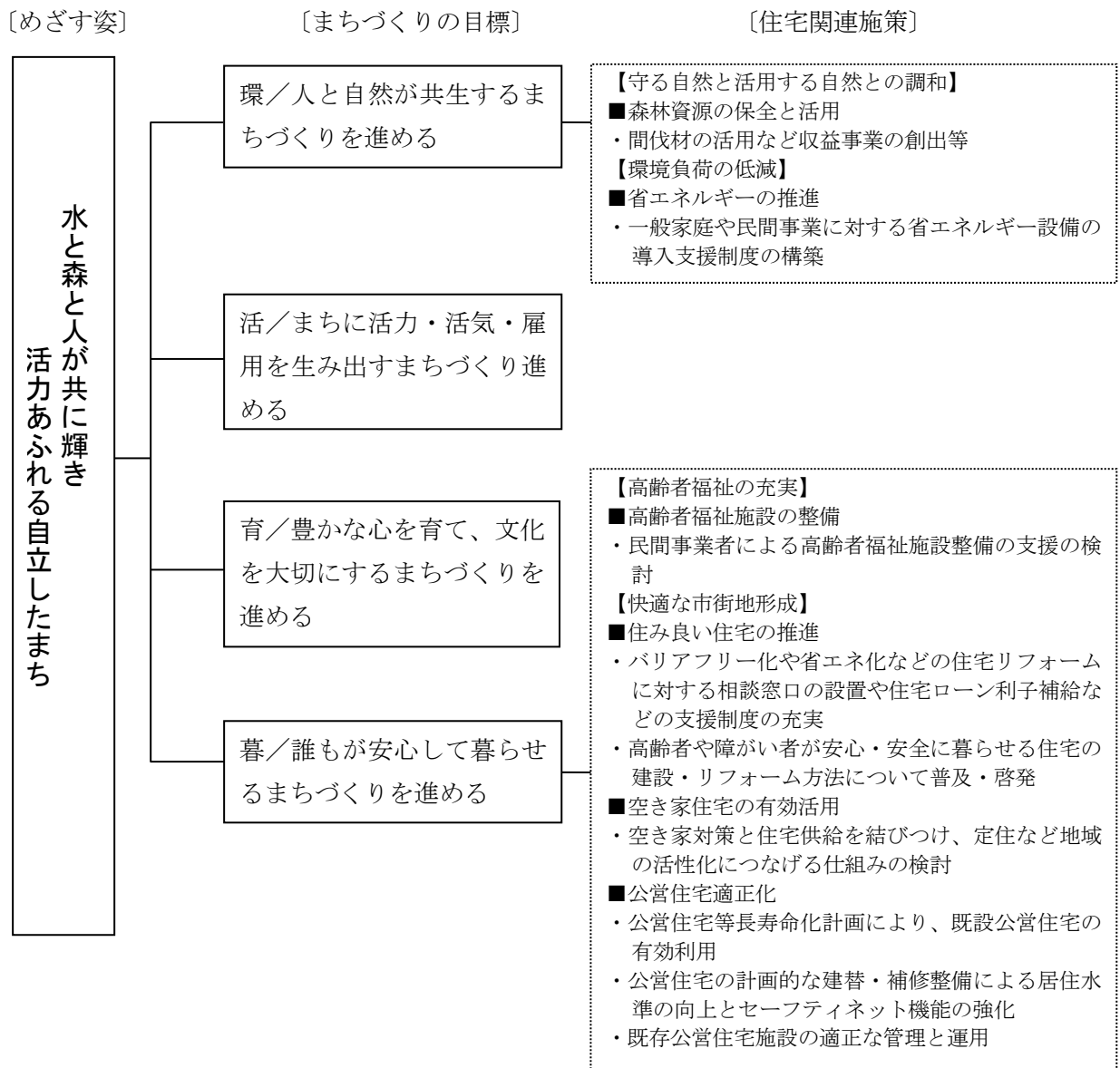
③第5次弟子屈町総合計画（平成24～33年度）

水と森と人が共に輝き、活力あふれる自立したまち

第5次弟子屈町総合計画では、下図に示すまちの将来像の実現に向けて、4つのまちづくりの基本目標を設定し、人づくりと場や体制づくりを行い、町民と行政が一体となって推進することとしている。

住宅関連施策としては、主に基本目標の「誰もが安心して暮らせるまちづくりを進める」に沿って、施策である「快適な市街地形成」において、住み良い住宅の整備、空き住宅の有効活用、公営住宅の適正化等の展開を図っていくこととしている。

図1-5-1 総合計画の構成と住宅関連施策の位置づけ



④弟子屈町都市計画マスタープラン（平成15～34年度）

笑顔で迎える心（ハート）を育むまちづくり

平成22年12月に見直しが行われた都市計画マスタープランでは、弟子屈町の豊かな自然環境に惹かれて訪れる多くの来訪者を、弟子屈町で働き・学び・暮らす町民それぞれが、「よく来ましたね、お元気ですか」と笑顔で迎えられるような、心（ハート）を育むまちづくりを目指すこととしている。

【まちづくりの基本姿勢】

まちづくりの基本姿勢として以下の3項目が位置づけられている。

- ・まちの暮らしを楽しみ、まちの良さを伝える
- ・弟子屈の売り、イメージを形成する
- ・みんなの手でまちを育てる

【市街地整備の基本目標】

市街地整備の基本目標として以下の8項目が位置づけられている。

- ・誰もが安心して暮らしを楽しむまちづくり
- ・弟子屈らしいゆとりと潤いのあるまちづくり
- ・温泉のまちとして魅力と活力あるまちづくり
- ・いつまでも暮らせる住宅・住宅地によるまちづくり
- ・環境負荷の小さなまちづくり
- ・市街地整備の拠点形成
- ・市街地の範囲の設定
- ・「弟子屈ルール」づくり

【市街地整備の方針】

市街地整備の方針として土地利用、交通体系、水と緑、その他の都市施設等の整備方針が位置づけられている。

住宅関連施策としては、弟子屈町の豊かな自然環境に調和した居住環境の維持、改善を図るとともに、多様な居住ニーズや高齢化社会に対応した仕様の住宅建設の推進に努めるとしている。この中で泉地区は、河川緑地をはじめとする自然環境に恵まれ、公営住宅や戸建て専用住宅などの良好な住宅ストックが形成されているとともに、医療・福祉施設が立地していることから、子育て世帯から高齢者世帯まで安心して生活できる住環境の形成を重点的に進めるとしており、また泉ヶ丘団地は、ユニバーサルデザインの平屋建てのゆとりある住宅団地に建替整備を行い、緑豊かな低層住宅を供給し、安全で快適な居住環境の形成を図ることが位置づけられている。

⑤第2次弟子屈町環境基本計画（令和元～10年度）

【基本理念】

- 共生：健康で安全かつ豊かな環境を享受するために、日常生活や事業活動における環境への配慮を積極的に行い、さわやかな大気環境や清らかな水環境等の快適で良好な環境保全等を図ること。
- 循環：大量生産、大量消費及び大量廃棄の社会経済構造の転換を目指し、環境への負荷の少ない資源エネルギー循環型社会の形成を図ること。
- 協働：町民、住民団体、事業者、町が、それぞれ担うべき責務及び取り組むべき役割を明らかにし、相互協力と連携により、自然にやさしいまちづくりを推進すること。

【基本目標】

基本目標	短期的目標	長期的目標
基本目標1 循環型社会の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の排出量抑制、再使用再利用の推進 ・ごみのポイ捨てや、不法投棄防止の実施 ・温泉熱の有効利用 	<ul style="list-style-type: none"> ・CO2の削減目標達成、地球温暖化防止対策の実施 ・フロンの使用抑制、適正処理の促進 ・地域特性に応じたエネルギー対策の推進
基本目標2 自然環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の活性化の推進 ・エコツーリズムの基本体系の構築 ・有害鳥獣の個体管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・適正・合理的な森林施業、林業従事者の確保の推進 ・水環境の保全の推進 ・摩周湖・屈斜路湖・硫黄山の環境保全の推進 ・摩周湖への代替交通体系の調査・検討 ・外来種の把握・希少種の保護
基本目標3 生活環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車の排出ガスの低減 ・公害防止に関する普及啓発 ・景観に関する意識の育成、関係法令の周知啓蒙 ・みどりを生かしたまち並みづくり ・安全で持続可能な生産の推進 ・適正な森林施業、機能的な整備の推進 ・地域経済の活性化、雇用機会の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ・水道水源の保全、生活排水対策 ・不法投棄防止・土壌汚染防止、食糧の安全確保 ・地域特性に即した景観形成の実 ・廃屋・荒廃地の実態把握、適切な対応 ・文化財の歴史的文化的価値の普及啓発 ・環境・健康・地域が連携した産業の振興
基本目標4 環境教育の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・環境教育、環境学習の機会の創出 ・日常生活における環境配慮行動の実施 ・地域との連携の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境保全活動を推進するシステムの構築 ・学校に派遣する講師育成、派遣制度の創設 ・学校での指導計画の作成、関係機関と連携した体験学習の実施

⑥弟子屈町景観ガイドプラン

世代を超えて継承しうる住民一人ひとりに心地よい景観づくりを認識してもらうことを目的として、平成8年3月に景観ガイドプランが策定された。

【景観形成のテーマ】

緑と水につつまれた
パークタウン・弟子屈
—誰もがやすらぎ楽しく集う公園の町—

弟子屈町のそれぞれのエリアが持つ個性を十分に生かし、動物たちも含めてみんなの集える場を町中に創ることを景観づくりの理念として、テーマを設定している。

【町全体の景観の指針】

「パークタウン・弟子屈」をテーマとした景観形成を図るため、景観エリアごとにそれぞれの特性に応じて保全、創生し、かつ連携を保ち補完し合いながら、誰もがやすらぎ楽しく集う公園の町の景観づくりを町全体の指針としている。

景観エリア	自然景観	田園景観	レジャー・リゾート景観	市街地景観	道路景観
位置づけ	自然保全の行き届いた眺望空間	新しい農村体験空間	活性に満ちたエンタテインメント空間	親しみのあるコミュニケーションと能動的な活動空間	安全で楽しい移動・散策空間

【重要整備地区の設定】

1. 弟子屈市街地景観の整備

街路、商店街、温泉街、釧路川築堤などの景観整備

2. 川湯地区温泉街景観の整備

温泉街、街路、歩道、商店街、小河川などの景観整備

3. 田園景観の整備

酪農、畑作地帯などの景観整備

4. 道路景観の整備

国道、道道、町道の適切な並木道などの景観整備

5. 公園緑地景観の整備

釧路川右岸側の水郷緑地公園等、地区全体を住む人にとっても訪れる人にとっても親しまれるテーマとキャラクターをもった計画的な景観整備

6. 町全体のサイン・ストリートファニチャー整備

分離された町のイメージから「1つの町」への強化と、すべての人が安心して楽しく生活できる町の情報の提供を施すサイン・ストリートファニチャーの整備

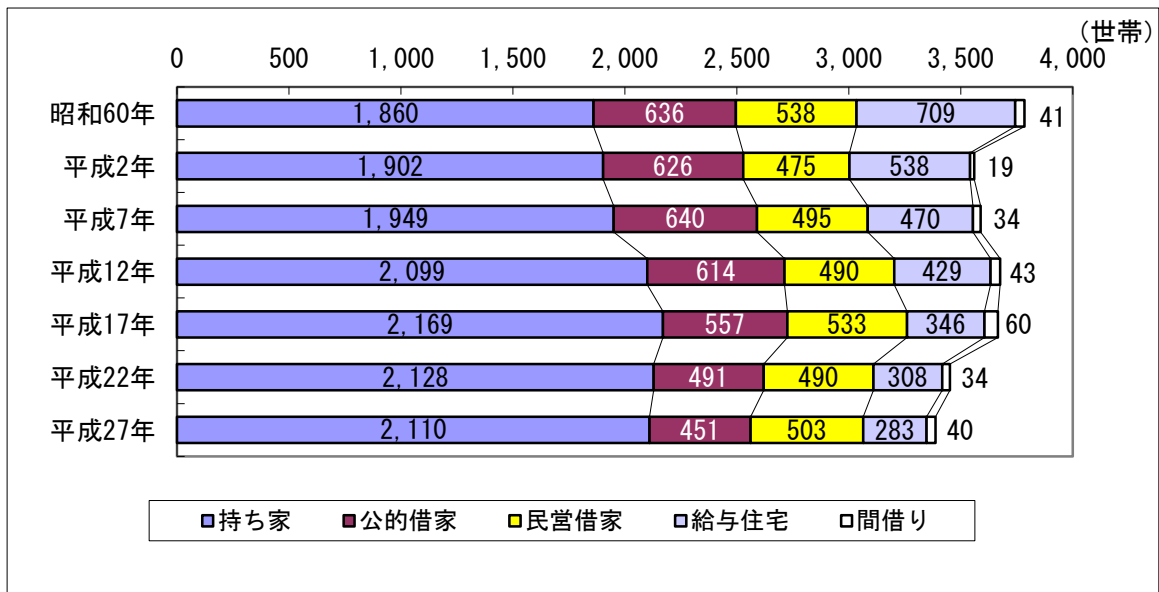
1-6 弟子屈町の住宅事情の特性

(1) 住まい方の推移

住宅の住まい方の推移をみると、平成17年までは持ち家は一貫して増加傾向にあったが平成22年からは微減、公的借家は近年減少、民営借家は横ばい、給与住宅は大幅な減少傾向にある。

また、公的借家や給与住宅の比率は釧路総合振興局の郡部平均と比べて高くなっている一方で、民営借家の比率は若干、持ち家の比率はかなり低くなっている。

図1-6-1 住まい方の推移（住宅に住む一般世帯）



(国勢調査)

表1-6-1 所有関係別世帯数の比較

市町村	住宅に住む一般世帯						住宅以外に住む一般世帯	合計
	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	間借り	計		
釧路市	44,769 54.7%	6,009 7.3%	25,484 31.1%	3,290 4.0%	1,148 1.4%	80,700 98.6%	1,146 1.4%	81,846 100.0%
釧路町	5,499 67.9%	290 3.6%	2,019 24.9%	161 2.0%	90 1.1%	8,059 99.6%	35 0.4%	8,094 100.0%
厚岸町	2,816 68.6%	333 8.1%	582 14.2%	296 7.2%	39 0.9%	4,066 99.0%	41 1.0%	4,107 100.0%
浜中町	1,672 72.0%	197 8.5%	168 7.2%	225 9.7%	29 1.2%	2,291 98.7%	31 1.3%	2,322 100.0%
標茶町	2,170 66.3%	426 13.0%	329 10.1%	302 9.2%	26 0.8%	3,253 99.4%	20 0.6%	3,273 100.0%
鶴居村	683 66.8%	213 20.8%	35 3.4%	76 7.4%	8 0.8%	1,015 99.3%	7 0.7%	1,022 100.0%
白糠町	2,586 71.8%	370 10.3%	431 12.0%	126 3.5%	48 1.3%	3,561 98.8%	43 1.2%	3,604 100.0%
弟子屈町	2,110 60.3%	451 12.9%	503 14.4%	283 8.1%	40 1.1%	3,387 96.9%	110 3.1%	3,497 100.0%
釧路総合振興局 (郡部計)	17,536 67.7%	2,280 8.8%	4,067 15.7%	1,469 5.7%	280 1.1%	25,632 98.9%	287 1.1%	25,919 100.0%

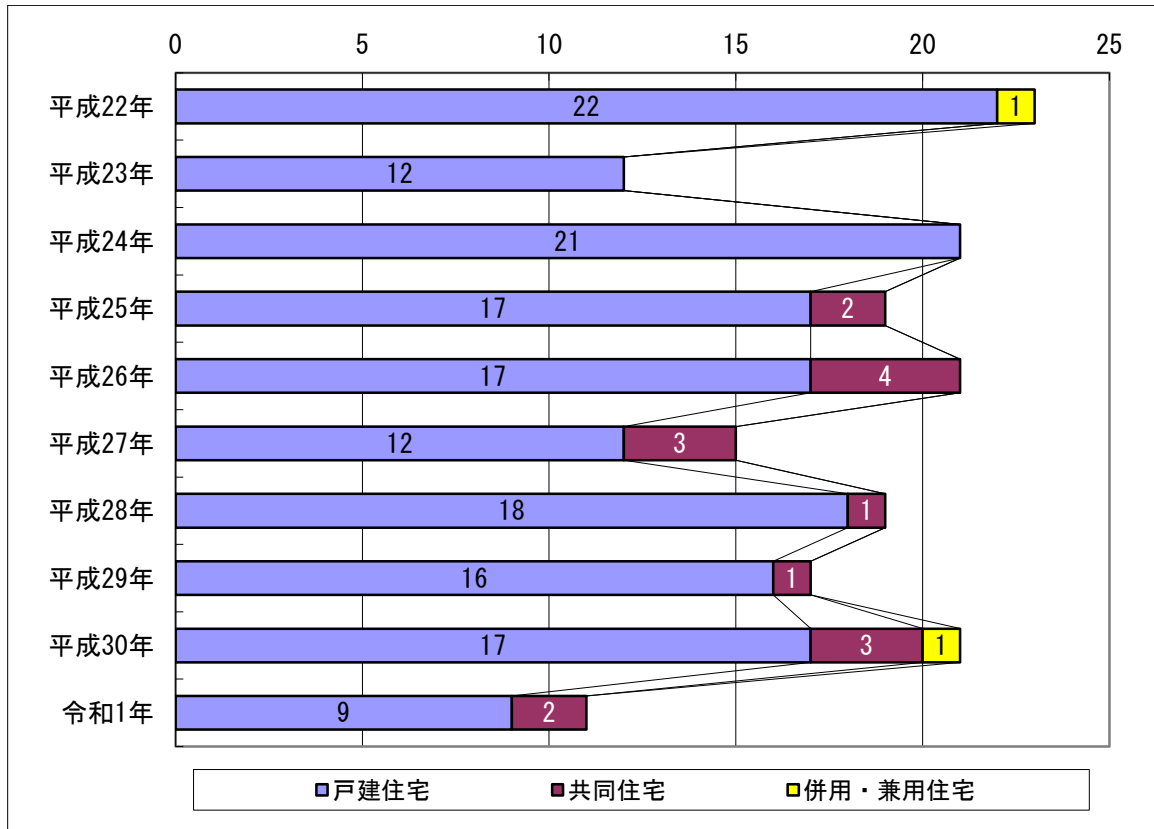
(平成27年国勢調査)

(2) 民間住宅の住宅建設状況の推移

ここ10年間の弟子屈町における民間住宅の建設状況の推移をみると、概ね年間15～20棟程度の建設が行われている。

建て方別にみると、戸建住宅が最も多く建設されている。

図 1-6-2 民間住宅の建設状況の推移



(建築確認申請より)

1-7 住宅施策の課題

(1) 高齢者等が安心して暮らせる住宅・住環境づくりについて

高齢化が急速に進展している中で、今後とも増加が見込まれる高齢単身・高齢夫婦世帯や要介護者などが、住みなれた弟子屈町で安心して暮らしつづけられるために、バリアフリー化の推進など高齢者等に配慮した住宅の供給や、高齢者等の自立した在宅生活を支える保健・医療・福祉サービスの供給、地域での支援体制づくりなどが求められる。

また、高齢者等の社会参加を支え、誰もがまちに出やすい環境づくりを進めることが必要である。

(2) 多様な住宅ニーズへの対応について

弟子屈町の公営住宅は、住宅全体に占める管理戸数の割合が釧路総合振興局管内郡部に比べて高く、また、老朽化が進むなどストックの適正な更新が求められており、計画的な建替整備による居住水準の向上や、適正な管理戸数への誘導、維持・管理の充実が必要である。

さらに、子育て世帯や若年夫婦世帯、若年勤労者など、公営住宅と持ち家の中間の需要層に対して、不足している良質な民間賃貸住宅及び住宅地の供給が求められているとともに、弟子屈町の豊かな自然環境の中での居住にあこがれて、都市部などから移住してくる人に対する適切な住宅情報の提供が求められる。

(3) ゆとりと潤いのある居住環境の形成について

弟子屈町景観ガイドプランにおいて定められた景観形成のテーマである「緑と水につつまれたパークタウン・弟子屈」の実現に向けて、緑と水につつまれた街並みづくりや、ゆとりある住宅地づくりなどを進めていくことが求められる。

また、弟子屈町の豊かな自然環境や森林を守り育てていくためにも、地場産のカラマツ材などをプランターやベンチ、さらには住宅建設にまで幅広く活用していくことが求められるとともに、省エネルギーや新エネルギーの導入の推進など、地球環境に優しい住まいづくりが求められる。

2. 住宅施策の基本方向

2-1 住宅施策の理念と目標

(1) 基本理念

ゆとりと潤いのある空間の中で
安心して暮らしつづけられる居住環境を形成する

豊かな森林と農業地帯に囲まれ、街なかを釧路川がゆったりと流れる弟子屈のゆとりと潤いのある空間の中で、子どもから高齢者まですべての世代の町民が安心して暮らせる居住環境を形成していくことを、住宅施策の基本理念とする。

(2) 基本目標

①誰もが安心して暮らせる住まいの実現

高齢化が急速に進展している中で、高齢者を含めた誰もが安心して暮らせる住まいの実現を目指して、行政と民間の協力による高齢者などが安心して住める住宅の供給、加齢に伴う身体状況の変化などにも対応できる安心して住みつけられる住まいづくりへの支援、建築物や道路などのバリアフリー化の推進とさりげない手助けの実践による誰もが町に出やすい環境づくりを進める。

②多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの形成

子育て世帯や住宅困窮者、都市部からの移住者など、住宅・住環境に対する多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの形成を目指して、公営住宅等ストックの総合的な活用、良質な民間賃貸住宅及び住宅地の供給や持ち家取得に対する支援の充実、郊外居住のルールづくりや相談窓口の設置による移住者を受け入れる住環境の形成を進める。

③ゆとりと潤いのある居住環境の形成

緑と水につつまれたパークタウン・弟子屈としてのゆとりと潤いのある居住環境の形成を目指して、景観ガイドプラン等に準拠した緑と水につつまれた街並みづくり、カラマツ材など地場産の木材の幅広い活用方法の検討、省エネルギー・新エネルギーの導入の検討などを進める。

2-2 住宅供給フレーム

(1) 将来の一般世帯数の推計

国のストック推計プログラムによる目標年次の将来世帯数（一般世帯数）の推計結果を下表に示す。

これによれば、計画期間である令和 12(2030)年度の世帯数は 2,742 世帯で、その後も世帯数の減少は続くと推計されている。

表 2-2-1 ストック推計プログラムによる一般世帯数の推計（世帯）

年度	実績		推計				
	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)
世帯数	3,624	3,497	3,268	3,016	2,742	2,451	2,207

(実績は国勢調査)

【参考】 ストック推計プログラムによる将来世帯数の推計方法について

ストック推計プログラムによる将来世帯数は、「世帯主率法」を用いて推計を行っている。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\text{世帯主率}} \quad (\text{人口に占める世帯主数の割合})$$

「将来の人口」については、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（2018年3月推計）が用いられている。『日本の地域別将来推計人口』とは、市町村単位で2040年（令和22年）まで5年ごとの男女・年齢（5歳）階級別人口が推計されたものである。

「将来の世帯主率」については、社人研が推計した『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年4月推計）が用いられている。『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』とは、都道府県単位では2040年までの世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されたものであるが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定する方法がとられている。

(2) 住宅に住む一般世帯数の推計

一般世帯数のうち、住宅に住む一般世帯数の推計を行う。

過去 20 年間の国勢調査結果から、一般世帯数に対する住宅に住む一般世帯数の割合について各種近似式を用いて推計すると、2,671 世帯になると推計される。

表 2-2-2 住宅に住む一般世帯数の推計（世帯）

年 度	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2030 R12
一般世帯数	3,904	3,970	3,904	3,624	3,497	2,742
住宅に住む一般世帯数	3,588	3,675	3,665	3,451	3,387	2,671
	91.9%	92.6%	93.9%	95.2%	96.9%	97.4%
住宅以外に住む一般世帯数	316	295	239	173	110	
	8.1%	7.4%	6.1%	4.8%	3.1%	

(H7～H27 は国勢調査)

表 2-2-3 住宅に住む一般世帯数の推計※

年 度	実績	理論値				
		直線	2次	指数	対数	べき乗
1995(H7)	91.9%	91.6%	91.9%	91.6%	91.3%	91.3%
2000(H12)	92.6%	92.8%	92.7%	92.8%	93.3%	93.3%
2005(H17)	93.9%	94.1%	93.8%	94.1%	94.5%	94.5%
2010(H22)	95.2%	95.4%	95.2%	95.3%	95.3%	95.3%
2015(H27)	96.9%	96.6%	96.9%	96.6%	96.0%	96.0%

2030(R12)		100.4%	103.5%	100.5%	97.4%	97.4%	⇒平均 97.4%
-----------	--	--------	--------	--------	-------	-------	-----------

※近似式のうち、直線、2次、指数は100%を超えるため、残りの対数、べき乗の平均値を用いることとした。

(3) 所有関係別住宅供給フレームの検討

住宅所有関係別住宅供給フレームの検討にあたっては、目標年次における住宅所有関係別世帯数の構成比を平成 27 年国勢調査値と同様とし、これに目標年次の住宅に住む一般世帯数を乗じて算出する。その結果は次表に示すとおりである。

表 2-2-4 目標年次における住宅所有関係別世帯数の想定

区 分	住宅に住む一般世帯 (世帯)						
		主世帯					間借り
		持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅		
世帯数(H27)	3,387	3,347	2,110	451	503	283	40
構成比(H27)	100.0%	98.8%	62.3%	13.3%	14.9%	8.4%	1.2%

↓ 構成比: H27値と同様

目標年次(R12)世帯数
2,671 世帯

↓

区 分	住宅に住む一般世帯						
		主世帯					間借り
		持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅		
構成比	100.0%	98.8%	62.3%	13.3%	14.9%	8.4%	1.2%
	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓
世帯数(世帯)	2,671	2,639	1,664	356	397	223	32

2-3 住宅施策の展開方針

(1) 誰もが安心して暮らせる住まいの実現

① 高齢者などが安心して住める住宅の供給

高齢化が急速に進展している中で、今後とも増加が見込まれる高齢単身・夫婦世帯や要介護者などが、住み慣れた弟子屈町に安心して住み続けられるために必要な住宅の供給を推進する。

具体的には、泉ヶ丘地区に立地する厚生病院を核として、周辺の一般住宅地、公営住宅団地、道路・公園などを含めたバリアフリー化や、在宅支援サービスの供給などを進め、市街地整備と福祉施策が連動した『高齢者安心居住ゾーン』の形成を図る。

建替えが行われる鑑別団地や敷島団地などの公営住宅等においては、住戸・住棟内はもちろんのこと、外構整備など周辺環境も含めたユニバーサルデザインの導入など、高齢者入居への配慮を進める。また、鑑別団地周辺においては、旧病院跡地や弟子屈中学校改築後の跡地等を公園・広場として整備することにより、町民や摩周温泉を訪れた人に潤いのある空間が創出されることとなっており、建替えにあたっては、隣接する水郷公園や弟子屈神社の豊かな緑、釧路川・鑑別川の緑を含めて、これらと調和する住環境の形成を進める。

このほか、民間の協力を得ながら、サービス付き高齢者向け住宅制度^{※1}等の活用による高齢者向け賃貸住宅の供給を検討する。

※1：サービス付き高齢者向け住宅制度は、平成23年度に創設され、高齢者向け地域優良賃貸住宅制度を再編し、住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の一定の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整え、北海道等の登録を受けた住宅を整備する制度をいう。

② 自宅で安心して住み続けられる住まいへの支援

高齢者や障がい者などが住み慣れた自分の家で、自立した在宅生活を送りつづけるために、加齢に伴う身体状況の変化などに対応した住宅のリフォーム等に対して、必要な情報の提供や相談窓口の充実とともに「介護保険による住宅改修」や「弟子屈町障害者等地域生活支援事業」による住宅改修、住宅の新築・増改築やリフォームに対する支援制度である「弟子屈町住宅建設促進事業」の充実を図る。

また、高齢者や障がい者も暮らしやすい住宅の建設、リフォームの方法についての普及・啓発を図るために、弟子屈町建築士会を中心とした勉強会の開催や、福祉住環境コーディネーター資格^{※2}の取得支援などにより、福祉施策と連携した住宅整備のあり方についての議論を深めるものとする。

※2：福祉住環境コーディネーターとは、高齢者や障害者に対して住みやすい住環境を提案するアドバイザーで、医療・福祉・建築について体系的な幅広い知識を身につけ、適切な住宅改修プランの提示、福祉用具や諸施策の情報の提供などを行う。東京商工会議所が認定した1～3級の検定がある。

③誰もがまちに出やすい環境づくり

『高齢者安心居住ゾーン』や、摩周駅と役場などの公共施設を結ぶ路線などを中心に、建築物、道路などのバリアフリー化を進めるとともに、高齢者や障がい者など困っている人へのさりげない手助けを浸透させることによって、誰もがまちに出やすい環境づくりを図る。

(2) 多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの形成

①適正な公営住宅等の供給と管理

耐用年限を超えていたり浴室が設置されていない住宅など、老朽化が進んでいる公営住宅ストックの活用を図るために、公営住宅等長寿命化計画を策定し、計画的な建替え、改善等によって居住水準の向上や高齢者への配慮を進めるとともに、適正な供給戸数の確保による住宅セーフティネットづくりを進めていくものとする。

公営住宅等の整備の際には、世帯規模の縮小等世帯構成の変化に柔軟に対応して、限られた予算の中でより効率的な住宅供給を行うとともに、建替えなどの対象にならない公営住宅等についても、高齢者への配慮や景観との調和などを考慮しながら、適正な維持・管理を行う。

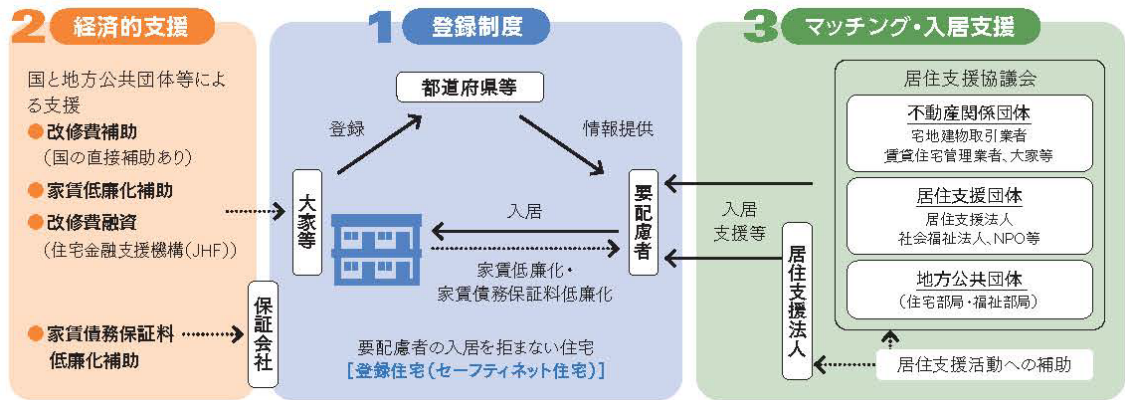
②子育て世帯等への良質な民間住宅・住宅地の供給支援

子育て世帯や若年夫婦世帯、若年勤労者などの需要層に対応して、公営住宅と持ち家の間をつなぐ良質な民間賃貸住宅の供給を支援するために、建設及びリフォーム費用に対する助成制度や入居者に対する家賃助成制度などの支援制度を検討する。また、子育て世帯・若年世帯に対して、「弟子屈町住宅建設促進事業」の更なる充実（支援の上乗せ）による持ち家取得支援を図るとともに、中心市街地の空き地などを活用した住宅地の供給、住宅建設の誘導に向けて、民間による地域優良賃貸住宅制度等の導入を支援する。

このほか、「弟子屈町空き家バンク制度」の活用促進を図り、民間住宅空き家の空き家バンクへの登録とその有効活用による住宅セーフティネットづくりを進めていくとともに、平成29年10月からスタートした新たな住宅セーフティネット制度^{※3}の活用についても検討する。

※3：「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）に基づき、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯などの住宅確保要配慮者

の居住の確保に向けて、民間賃貸住宅や空き家を賃貸住宅として都道府県等に登録するもの。この制度では、住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等の支援を行うとともに、居住支援協議会等による円滑な入居のための支援活動を行っている。



(資料：国土交通省)

③移住者を受け入れる住環境の形成

弟子屈町の豊かな自然環境の中での居住にあこがれて、都市部などから移住してくる人に対して、迎える心を大切にしながら、自然環境と調和した住宅建設のあり方や、ごみ収集・上下水道・道路の除排雪など行政サービスの供給方針などについて話し合い、郊外部で安心して暮らせる仕組みとなる「弟子屈ルール」^{※4}の作成を検討する。

また、まちづくりや民間住宅の空き家情報等について、庁内で総合的に整理・集約化するとともに、移住希望者などに対して居住ニーズに対応した住宅情報の提供や、弟子屈町で暮らす際の魅力と留意点（上記のルールなど）を伝える住宅相談窓口の充実を図る。

今後、人口減少に伴い増加が見込まれる空き家のうち、利用可能な空き家については、移住希望者等への空き家情報提供と購入物件改修補助や賃貸物件改修補助及び家財道具等処分に係る補助等による「弟子屈空き家バンク制度」の充実により、有効利用を図る。

※4：弟子屈ルールの例

<p>●基本精神</p> <ul style="list-style-type: none"> ・郊外部で安心して暮らすための、住民と行政の協調の仕組みづくり <p>■ルール1（前提条件）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・郊外部での住宅建設・住宅地整備にあたっては、まずは気軽にまちに相談して下さい <p>■ルール2（基盤整備）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅敷地の規模は700㎡（200坪）以上とし、周辺の自然環境と調和させましょう ・道路は除雪が可能な幅員（8m以上）とし、簡易舗装としましょう ・将来市街地の範囲を超えた上下水道の供給は行いませんので、合併浄化槽等の設置を進めましょう <p>■ルール3（行政サービス）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・除雪については、私道部分に対しては応分の負担をいただきます ・ごみの収集は5戸以上の単位で行いますので、それ以下の場合は最寄りの収集経路まで持参して下さい <p style="text-align: right;">・・・など</p>

(3) ゆとりと潤いのある居住環境の形成

①緑と水につつまれた街並みづくり

弟子屈町景観ガイドプランにおいて定められた景観形成のテーマである「緑と水につつまれたパークタウン・弟子屈」の実現に向けて、樹木、草花、水などに四季を通じて触れ合うことのできる居住環境の形成を図るため、公共施設や公営住宅団地、駅前広場や道路及び沿道商店街などを中心に、ゆとりのある住宅地の形成と花いっぱいのまちづくりを推進する。

また、釧路川沿いの水郷緑地公園、道の駅（観光交流施設）、摩周大橋などの橋梁を結びながら、道の駅から街なかを通して摩周駅に至る釧路川の水辺の親水化と、花と並木の散歩道の活用促進を図る。

さらに、住民が主体的に建築物や通りの手入れを丁寧に行うように、住民意識の向上を図りながら、美しい景観の維持・向上を図る。

倒壊等の危険性があつたり、景観を阻害する廃屋等については持ち主に対して撤去の協力を促す。

②地場産の木材の活用

弟子屈町の森林から産出されるカラマツ材など地場産の木材を利用して、プランターやベンチなどを作製し、上記の緑と水につつまれた街並みづくりとあわせて、街なかや釧路川沿いの並木道に設置を図る。

また、公営住宅建設時において、外構など周辺環境の整備にあわせてカラマツ材の利用を図ったり、HOP^{※5}などの取り組みを参考にしながら、地場産の木材を活用した住宅建設のあり方についての検討を行う。

※5：HOP（北海道ハウジングオペレーション株式会社）とは、藤田工務店と空知芦別木材協会の協力によって開発された産地直送型の住宅供給システム。

③環境に優しい住まいづくり

近年、地球温暖化の防止や環境保全のため、環境負荷を低減する取り組みが各分野で進められているが、家庭のエネルギー消費量や建築分野での廃棄物発生量は増加傾向にあり、住宅では今後一層、環境への負荷を低減することが求められる。

弟子屈町においては既に温泉水の活用が行われているが、今後は弟子屈町環境基本計画のもと、住まいにおける省エネルギーについて、住まい手・つくり手への情報提供を推進するとともに、自然エネルギーや未利用エネルギー等の普及・活用を図る。

また、北海道が普及を推進している省エネタイプの住宅制度に「きた住まいる」制度があり、基本性能（省エネ性能・耐久性能・耐震性能）を確保しながら、多様化するユーザーのニーズにも対応した良質な住まいを安心して取得し、維持管理できる環境の形成を目

指している。B I S、B I S-E^{※6}の認定を受けた専門技術者が設計・施工を行うなど要件を満たした北海道内の住宅事業者をきた住まいるメンバーとして登録し、設計・建設・改修等のデータを記録・保管できる北海道住宅履歴システムを備えている。

弟子屈町においても、北海道が主催する「きた住まいる」とリフォームに関するフェアなどに参加し、PRに努め、「きた住まいる」制度の普及促進を図る。

併せて、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）に規定する「長期優良住宅」の認定の促進に努める。

※6：BISは、Building Insulation Specialistの略で、住宅等の温熱環境要件に関して、高度な専門知識を持ち、正しい設計や精度の高い施工方法を指導できる技術者（主に設計者）として、(社)北海道住宅リフォームセンターが認定試験を行い、登録する資格者。BIS-Eは、断熱・気密・換気及び暖房などについて高度な専門知識を持ち、精度の高い施工ができる技術者（主に施工者）としてBISと同様に(社)北海道住宅リフォームセンターが認定試験を行い、登録する資格者。

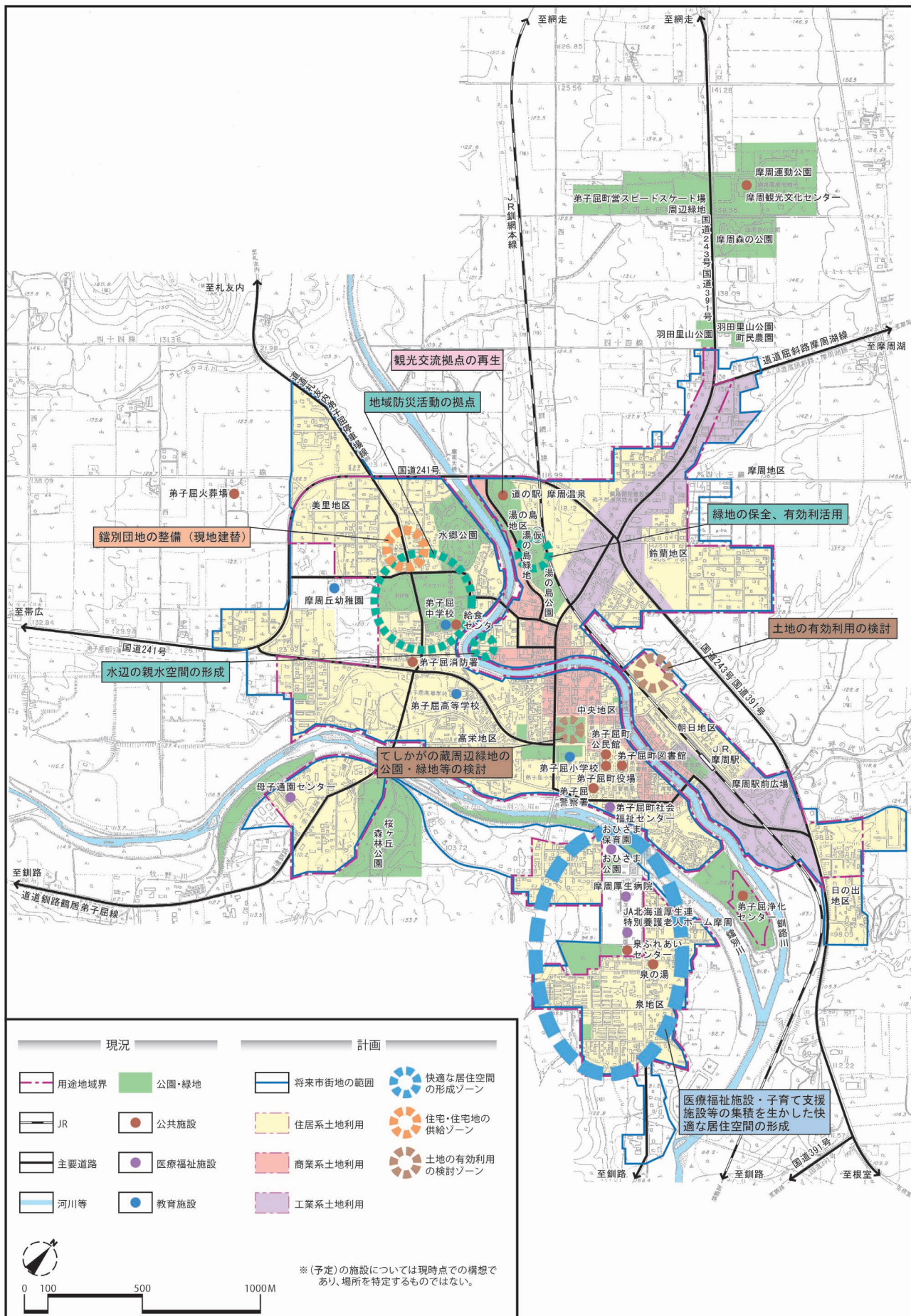


(資料：北海道住生活基本計画)

表 2-3-1 住宅施策の展開方向

基本理念	基本目標	展開方向	主な施策	備考
ゆとりと潤いのある空間の中で 安心して暮らしつつ住られる居住環境を形成する	誰もが安心して暮らせる住まいの実現	高齢者などが安心して住める住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> ○厚生病院を核とした『高齢者安心居住ゾーン』の形成 ○鑑別団地や敷島団地の建替整備にあわせた、高齢者向けの公営住宅の整備 ○建替えが予定される公営住宅等へのユニバーサルデザインの導入など、高齢者や障がい者の入居への配慮 ○優良な高齢者向け賃貸住宅の供給の検討 	※地域優良賃貸住宅制度等の活用検討
		自宅で安心して住み続けられる住まいへの支援	<ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリー化など住宅のリフォームに対する相談窓口の設置や各種支援制度の充実 ○高齢者や障がい者も暮らしやすい住宅の建設、リフォーム方法の普及・啓発 ○建築士会を中心とした、福祉施策と連携した住宅整備に関する勉強会などの開催（福祉住環境コーディネーター資格の取得支援など） 	※弟子屈町住宅建設促進事業の充実 ※建築士会を中心とした勉強会での検討テーマ
		誰もがまちな出やすい環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者安心居住ゾーンにおける建築物、道路などのバリアフリー化の推進 ○摩周駅と役場などの公共施設を結ぶ路線沿いの建築物、道路などのバリアフリー化の推進 	
	多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの形成	適正な公営住宅の供給と管理	<ul style="list-style-type: none"> ○公営住宅等長寿命化計画の策定による、公営住宅等ストックの有効活用 ○公営住宅等の計画的な建替整備による居住水準の向上 ○公営住宅等による適正な住宅セーフティネットづくり 	※公営住宅等長寿命化計画との連動
		子育て世帯等への良質な民間住宅・住宅地の供給支援	<ul style="list-style-type: none"> ○良質な民間賃貸住宅の建設及びリフォームに対する支援制度の検討 ○子育て世帯・若年世帯への持ち家取得支援の充実 ○中心市街地における空き地などを活用した住宅地供給、住宅建設の支援 ○民間住宅の空き家等を活用した住宅セーフティネットづくり 	※弟子屈町住宅建設促進事業の充実 ※地域優良住宅制度等の活用検討 ※弟子屈町空き家バンク制度の活用 ※住宅セーフティネット法の活用
		移住者を受け入れる住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ○別荘地など弟子屈の自然環境と調和した住宅の供給に対するルールづくり（居住者と行政の役割分担のルール） ○弟子屈町のまちづくりや民間住宅の空き家情報の総合的な整理・集約化と移住・居住ニーズに対応した相談窓口の設置 ○「弟子屈空き家バンク制度」の充実による利用可能な空き家の活用 	※都市計画マスタープランとの連動
	ゆとりと潤いのある居住環境の形成	緑と水につつまれた街並みづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○景観ガイドプラン、景観形成整備計画に準拠した住宅地景観の整備 ○花いっぱいのもちづくりの推進（花苗の公共施設、町内会への配布、駅前ロータリーの花壇づくりなど） ○釧路川の水辺を利用した親水空間、歩行空間の活用促進 ○廃屋の撤去に関する持ち主協力の促進 	※街なみ環境整備事業等の活用検討
		地場産の木材の活用	<ul style="list-style-type: none"> ○カラマツ材を利用したプランター、ベンチなどの設置 ○公営住宅建設時におけるカラマツ材の活用 	※建築士会を中心とした勉強会での検討テーマ
		環境に優しい住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○環境基本計画に基づく省エネルギーや新エネルギー導入の推進 ○「きた住まいる」制度の普及促進 ○長期優良住宅の認定の促進 	

図 2-3-1 住宅市街地整備の基本方向



2-4 計画の推進方針

(1) 横断的な体制づくりによる進行管理

住宅施策の具体的な展開に向けて、福祉・医療や観光などその他の庁内各課との連携体制（情報の共有化、調整、協力体制）づくりを推進し、連絡調整会議などを定期的で開催することにより、計画の進行管理や社会経済情勢の変化に応じた計画の見直しなどを行うものとする。

また、北海道や国など関連機関との調整・協力体制づくりを進める。

(2) 住宅施策と基盤整備施策の一体的な展開

総合計画、公営住宅等長寿命化計画、都市計画マスタープラン、環境基本計画など関連する計画とあわせて住宅施策を推進し、公営住宅の建替整備や道路、公園、下水道などの基盤整備施策と一体となった住宅施策の展開を図る。

(3) 住宅相談窓口の充実

弟子屈町における住宅に関するさまざまな相談の受付や情報の提供を行う、住宅相談窓口の充実を図る。

住宅相談窓口では、高齢化に伴う住宅のリフォーム等に関する相談、弟子屈町への移住を希望する人に対する相談、弟子屈町内での住み替えの相談などさまざまなニーズに答えることで、住民及び来訪者が弟子屈町に住む、住み続けられる環境づくりを支援していくものとする。

(4) 住民、民間事業者との協調による居住環境の形成

高齢者も暮らしやすい住宅の建設やリフォーム、中古住宅活用に向けたリフォーム等に向けて、民間事業者の参加と協力を得ながら、具体的な改善方法などのノウハウを学ぶとともに、優良な高齢者向け賃貸住宅の供給を検討する。

また、住民の参加と協力を得ながら、景観ガイドプランに基づいた緑と水につつまれた街並みづくりを進める。

公営住宅等長寿命化計画編

3. 公営住宅等ストックの現況

3-1 町営住宅ストックの状況

弟子屈町が管理する公営住宅等は、14 団地、111 棟、599 戸で、弟子屈市街地に 6 団地（47 棟、291 戸）、川湯市街地に 4 団地（53 棟、274 戸）、その他の地区に 4 団地（11 棟、34 戸）立地している。

住宅区分別内訳は、公営住宅が 557 戸と 9 割以上を占め、次いで改良住宅 30 戸（5.0%）、特定公共賃貸住宅 12 戸（2.0%）となっている。また構造別には、2～4 階建ての耐火構造が 200 戸（33.4%）と最も多く、次いで簡平（簡易耐火構造平屋建）が 192 戸（32.1%）、木造が 127 戸（21.2%）、簡二（簡易耐火構造二階建て）78 戸（13.0%）となっている。

建設年代別には、昭和 50 年代に建設された住宅が 230 戸（38.4%）と最も多く、これに昭和 40 年代の 100 戸（16.7%）を合わせると全体の 5 割以上を占めるなど、更新時期を迎えている住宅が多くなっている。平成に入ってからでは、耐火構造が多くなっており、また近年は木造が多く建設されている。

現時点で耐用年限を経過している住宅は 222 戸（37.1%）、耐用年限の 2 分の 1 を経過している住宅は 134 戸（22.4%）で、両方を合わせると全体の 6 割近くを占めることとなり、老朽化の進展がうかがえる。

住戸型式別には、3DK が 272 戸（45.4%）と最も多く、これに 2DK（142 戸、23.7%）が続いている。

設備面では、浴室の有る住宅が 497 戸と全体の 8 割以上を占める一方で、水洗トイレは全体の 5 割強、給湯設備は全体の 4 割弱しか普及しておらず、その普及促進が課題となっている。

また、政策空き家を含む全体の空き家数は 165 戸で、空き家率は 27.5% であるが、内 111 戸は政策空き家であり、実空き家は 54 戸（空き家率 9.0%）となっている。

表3-1-1 公営住宅等団地一覧

団地名	敷地面積(m ²)	用途地域	棟数	管理戸数	建設年	構造	階数	住戸型式	浴室	トイレ(水洗)	空家戸数(R2.10)			
											(空家率)	内実空家数	内政策空家	
公営住宅	鑑別	1,580.11	第一種中高層住居専用地域	4	15	S51~R2	簡平、木造	1F	1・2LDK,3DK	○	×(一部○)	4 (26.7%)	0 (0.0%)	4 (26.7%)
	泉	6,492.56	第一種低層住居専用地域	6	56	H5~H10	耐火	3F	1・2・3LDK	○	○	2 (3.6%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)
	泉ヶ丘	25,831.27	第一種低層住居専用地域	18	76	S43~H29	簡平、木造	1F	2・3DK,2LDK	×(一部○)	×(一部○)	16 (21.1%)	0 (0.0%)	16 (100.0%)
	みはらし台	10,155.52	第一種中高層住居専用地域	5	76	S52~S56	耐火	3F,4F	3DK	○	○	2 (2.6%)	2 (2.6%)	0 (0.0%)
	桜町	1,246.49	第二種住居地域	2	8	S57	簡平	1F	3DK	○	○	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	美留和	13,739.07	(都市計画区域外)	3	10	S52~H9	簡平、準耐	1F	3DK,3LDK	○	×(一部○)	2 (20.0%)	2 (20.0%)	0 (0.0%)
	古丹	2,479.51	(都市計画区域外)	4	10	S44~S50	簡平	1F	2・3DK	×	×	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	南弟子屈	3,278.18	(都市計画区域外)	3	12	S53~S56	簡平	1F	3DK	○	×	5 (41.7%)	5 (41.7%)	0 (0.0%)
	川湯駅前	5,491.86	(都市計画区域外)	7	26	S42~S61	簡平	1F	2・3DK	○	×	10 (38.5%)	10 (38.5%)	0 (0.0%)
	湯の川		(都市計画区域外)	12	46	S38~S44	簡平	1F	2・3DK	×	×	39 (84.8%)	0 (0.0%)	39 (84.8%)
	敷島	29,780.88	(都市計画区域外)	18	102	S51~R2	木造、簡平、耐火	1F,2F,3F	2・3DK,1・2LDK	○	×(一部○)	32 (31.4%)	3 (2.9%)	29 (28.4%)
	緑 (特公賃敷地含む)	22,272.78	(都市計画区域外)	15	88	S51~H3	簡平、簡二、耐火	1F,2F,4F	2・3DK	○	×(一部○)	28 (31.8%)	28 (31.8%)	0 (0.0%)
	仁伏	11,242.41	(区域外)	1	2	S60	簡平	1F	3DK	○	×	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	新泉ヶ丘	10,770.00	白地	7	30	H16~H20	木造	1F	2・3LDK	○	○	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
特公賃	緑 (公営住宅敷地含む)	22,272.78	(区域外)	1	12	H7	耐火	3F	1LDK	○	○	2 (16.7%)	2 (16.7%)	0 (0.0%)
改良住宅	鑑別	10,324.44	第一種中高層住居専用地域	5	30	S45~S49	簡二	2F	2・3DK	×	×	23 (76.7%)	0 (0.0%)	23 (76.7%)
合計	—	—	111	599	—	—	—	—	—	—	165 (27.5%)	54 (9.0%)	111 (18.5%)	

図 3-1-1 町営住宅団地位置図

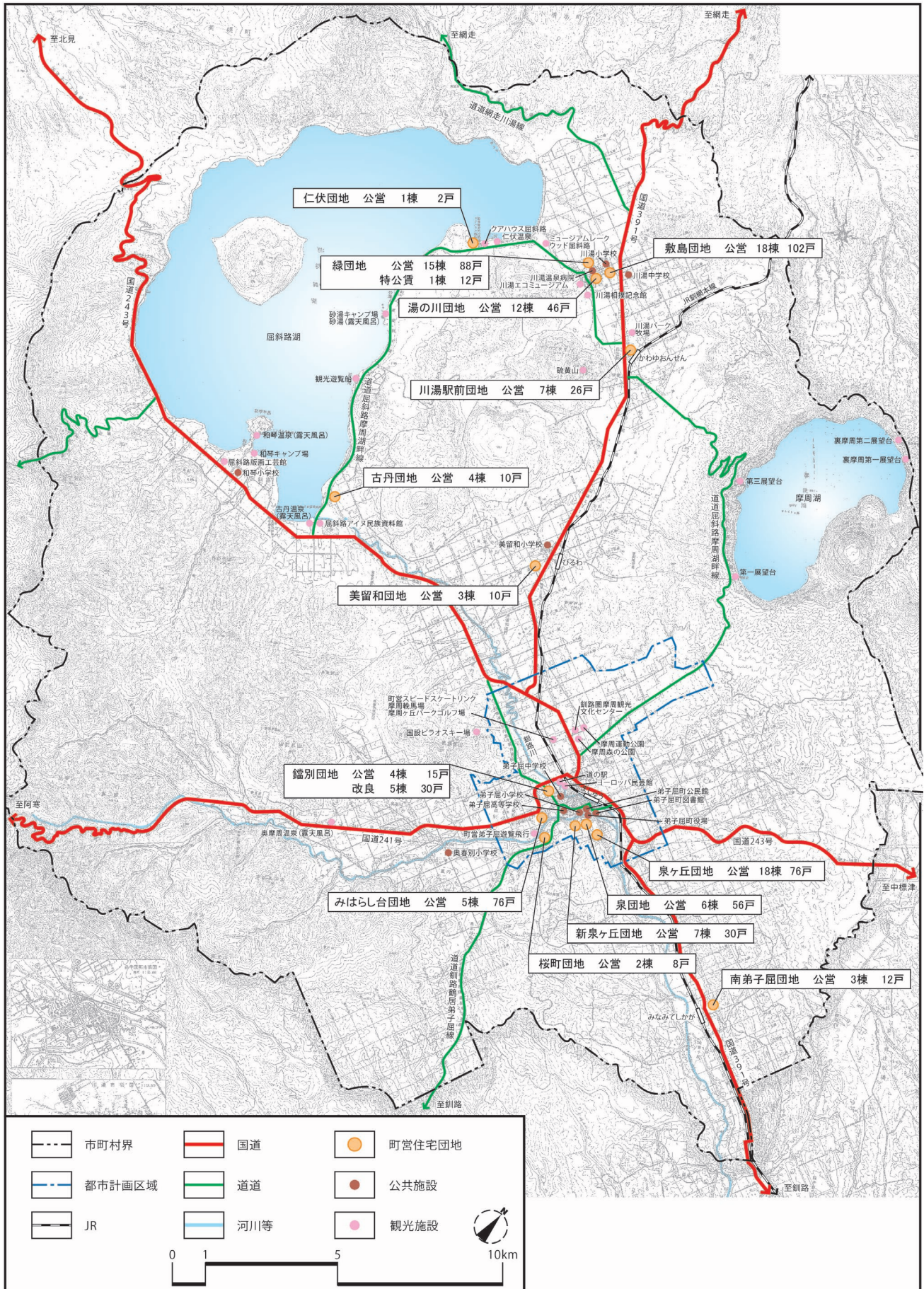
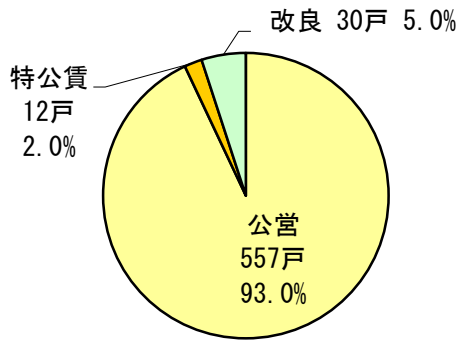


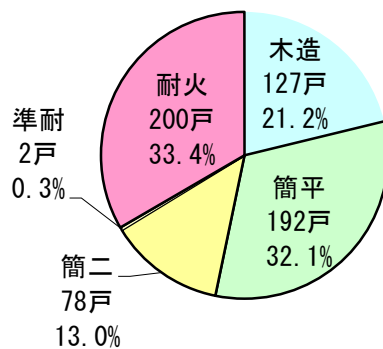
図 3-1-2 町営住宅ストックの状況

【住宅区分別】



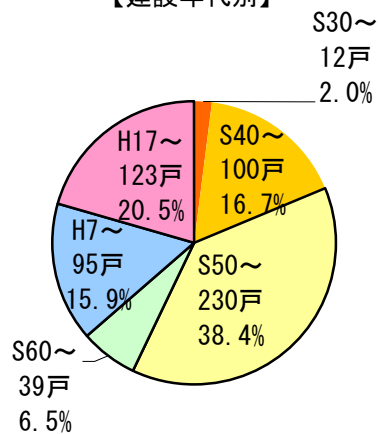
区分	公営	特公賃	改良	計
棟数(棟)	105棟	1棟	5棟	111棟
	94.6%	0.9%	4.5%	100.0%
戸数(戸)	557戸	12戸	30戸	599戸
	93.0%	2.0%	5.0%	100.0%

【構造別】

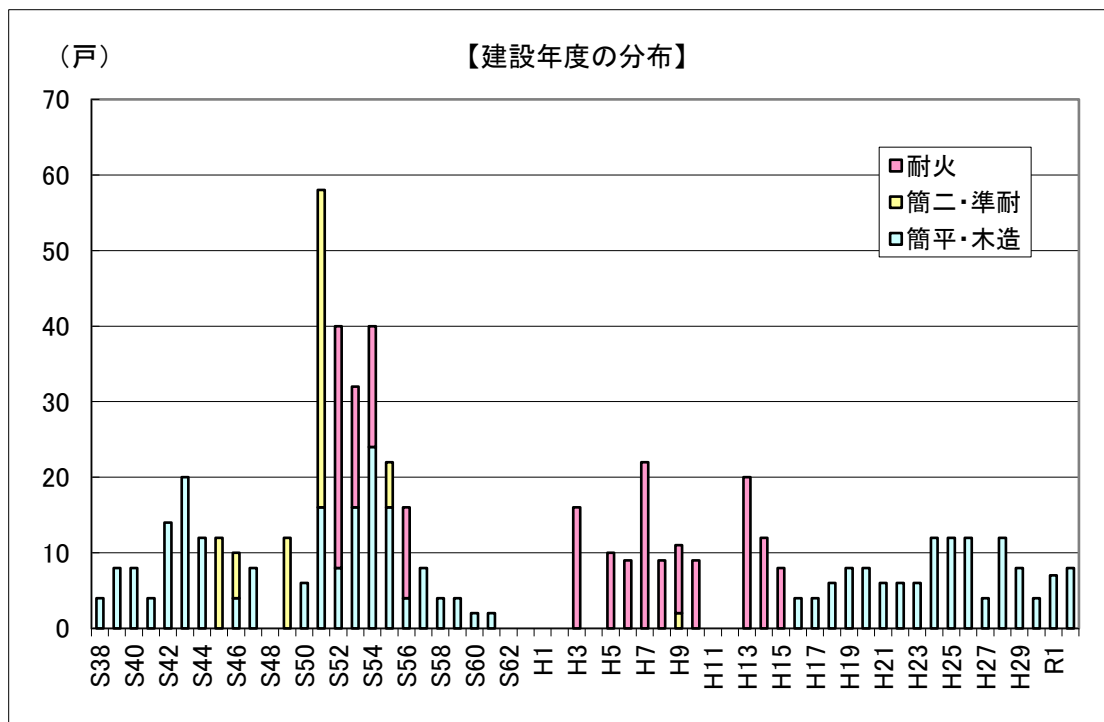


構造	木造	簡平	簡二	準耐	耐火	計
棟数(棟)	29棟	51棟	13棟	1棟	17棟	111棟
	26.1%	45.9%	11.7%	0.9%	15.3%	100.0%
戸数(戸)	127戸	192戸	78戸	2戸	200戸	599戸
	21.2%	32.1%	13.0%	0.3%	33.4%	100.0%

【建設年代別】



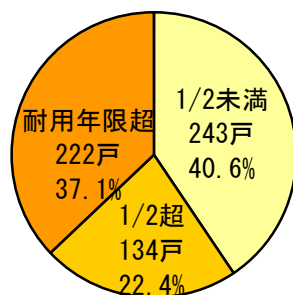
年代	S30~	S40~	S50~	S60~	H7~	H17~	計
棟数(棟)	3棟	23棟	41棟	5棟	11棟	28棟	111棟
	2.7%	20.7%	36.9%	4.5%	9.9%	25.2%	100.0%
戸数(戸)	12戸	100戸	230戸	39戸	95戸	123戸	599戸
	2.0%	16.7%	38.4%	6.5%	15.9%	20.5%	100.0%



(戸)

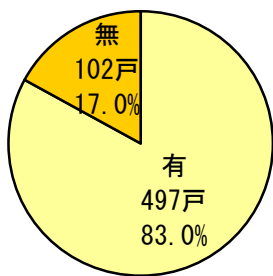
年代	S30～	S40～	S50～	S60～	H7～	H17～	計
耐火	0	0	76	35	89	0	200
簡二・準耐	0	30	48	0	2	0	80
簡平・木造	12	70	106	4	4	123	319
計	12	100	230	39	95	123	599

【耐用年限経過】



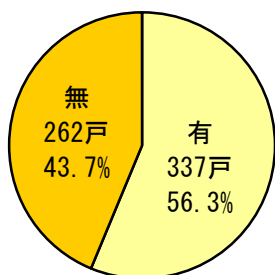
耐用年限	1/2未満	1/2超	耐用年限超	計
棟数(棟)	39棟	16棟	56棟	111棟
	35.1%	14.4%	50.5%	100.0%
戸数(戸)	243戸	134戸	222戸	599戸
	40.6%	22.4%	37.1%	100.0%

【浴室有無】



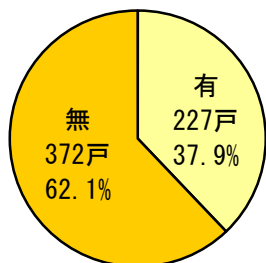
浴室	有	無	計
棟数(棟)	86棟	25棟	111棟
	77.5%	22.5%	100.0%
戸数(戸)	497戸	102戸	599戸
	83.0%	17.0%	100.0%

【水洗トイレ有無】



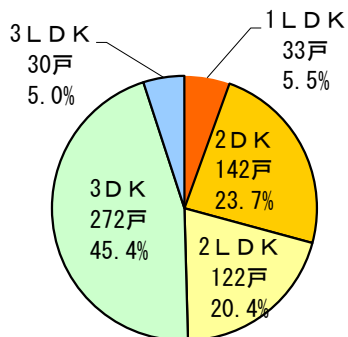
水洗トイレ	有	無	計
棟数(棟)	49棟	62棟	111棟
	44.1%	55.9%	100.0%
戸数(戸)	337戸	262戸	599戸
	56.3%	43.7%	100.0%

【給湯有無】



給湯	有	無	計
棟数(棟)	33棟	78棟	111棟
	29.7%	70.3%	100.0%
戸数(戸)	227戸	372戸	599戸
	37.9%	62.1%	100.0%

【住戸型式別】



住戸型式	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	計
戸数(戸)	33戸	142戸	122戸	272戸	30戸	599戸
	5.5%	23.7%	20.4%	45.4%	5.0%	100.0%

3-2 町営住宅入居者の状況

令和2年9月末現在の町営住宅入居世帯数は409世帯、入居者は739人となっている。

入居者の状況をみると、世帯人員別世帯数では単身世帯が199世帯（48.7%）と最も多く、2人世帯の140世帯（34.2%）と合わせると全体の8割以上を占め、ファミリー世帯の割合は少ない状況となっている。

また、全入居者の年齢別割合をみると、65歳以上の高齢者の割合は46.7%と町の平均値より高く、世帯主年齢が65歳以上の世帯は265世帯（64.8%）と全体の2/3近くに及ぶなど、高齢化の進展が顕著である。団地別には、湯の川団地、鑑別団地（公営）、古丹団地、桜町団地、新泉ヶ丘団地、泉ヶ丘団地などで高齢化が顕著になっている。

このほか、収入の状況では、収入超過世帯が26世帯みられる。

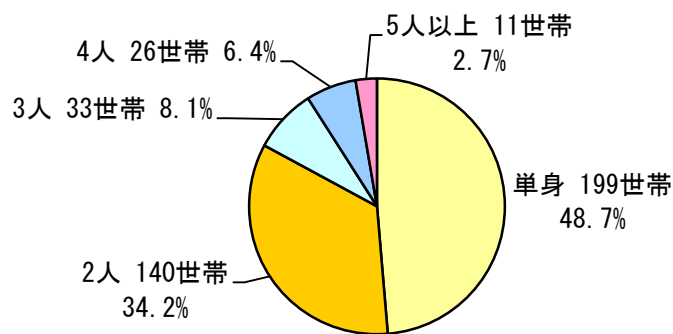
表3-2-1 入居者データ（平成2年9月末現在）

団地名	入居者の年齢構成(人)				65歳以上の 高齢者が居 る世帯数	高齢者世 帯主の世 帯数	高齢者単 身の世帯 数	世帯人員別世帯数(世帯)						収入状況		福祉対象入居者		
	～14歳	15～64歳	65歳～	小計				単身	2人	3人	4人	5人～	小計	収入超過 世帯数	内高額収 入世帯数	障がい者 数	介護保険 認定者数	
公営 住宅	鑑別団地	0	2	7	9	4	4	2	3	3	0	0	0	6	0	0	0	11.1%
		0.0%	22.2%	77.8%	100.0%	66.7%	66.7%	33.3%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%
	泉団地	19	60	30	109	25	25	18	24	18	4	8	1	55	6	0	6	7.3%
		17.4%	55.0%	27.5%	100.0%	45.5%	45.5%	32.7%	43.6%	32.7%	7.3%	14.5%	1.8%	100.0%	10.9%	0.0%	5.5%	7.3%
	泉ヶ丘団地	4	34	59	97	46	44	30	36	15	6	1	1	59	4	1	6	14.4%
		4.1%	35.1%	60.8%	100.0%	78.0%	74.6%	50.8%	61.0%	25.4%	10.2%	1.7%	1.7%	100.0%	6.8%	1.7%	6.2%	14.4%
	みはらし台団地	30	82	48	160	34	33	14	25	29	6	11	3	74	12	1	0	7.4%
		18.8%	51.3%	30.0%	100.0%	45.9%	44.6%	18.9%	33.8%	39.2%	8.1%	14.9%	4.1%	100.0%	16.2%	1.4%	0.0%	4.4%
	桜町団地	0	3	8	11	8	6	5	5	3	0	0	0	8	0	0	1	2.2%
		0.0%	27.3%	72.7%	100.0%	100.0%	75.0%	62.5%	62.5%	37.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	9.1%	18.2%
	美留和団地	0	5	6	11	5	5	3	4	2	1	0	0	7	0	0	0	2.2%
		0.0%	45.5%	54.5%	100.0%	71.4%	71.4%	42.9%	57.1%	28.6%	14.3%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	18.2%
	古丹団地	0	2	7	9	5	5	2	3	3	0	0	0	6	0	0	0	0.0%
		0.0%	22.2%	77.8%	100.0%	83.3%	83.3%	33.3%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	南弟子屈団地	1	7	8	16	6	5	2	2	2	2	1	0	7	1	1	0	2.2%
		6.3%	43.8%	50.0%	100.0%	85.7%	71.4%	28.6%	28.6%	28.6%	14.3%	0.0%	0.0%	100.0%	14.3%	14.3%	0.0%	12.5%
	川湯駅前団地	5	9	13	27	12	11	8	9	2	2	1	1	15	0	0	1	2.2%
		18.5%	33.3%	48.1%	100.0%	80.0%	73.3%	53.3%	60.0%	13.3%	13.3%	6.7%	6.7%	100.0%	0.0%	0.0%	3.7%	7.4%
	湯の川団地	0	1	9	10	7	6	4	4	3	0	0	0	7	0	0	0	2.2%
		0.0%	10.0%	90.0%	100.0%	100.0%	85.7%	57.1%	57.1%	42.9%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%
敷島団地	9	47	58	114	45	43	27	27	24	7	2	2	62	0	1	0	2.2%	
	7.9%	41.2%	50.9%	100.0%	72.6%	69.4%	43.5%	43.5%	38.7%	11.3%	3.2%	3.2%	100.0%	0.0%	1.6%	0.0%	1.8%	
緑団地	8	36	57	101	44	44	31	31	23	2	1	3	60	1	0	5	9.9%	
	7.9%	35.6%	56.4%	100.0%	73.3%	73.3%	51.7%	51.7%	38.3%	3.3%	1.7%	5.0%	100.0%	1.7%	0.0%	5.0%	8.9%	
仁伏団地	0	2	1	3	1	1	1	1	1	0	0	0	2	0	0	0	0.0%	
	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
新泉ヶ丘団地	3	16	30	49	30	30	13	16	10	3	1	0	30	1	0	4	11.1%	
	6.1%	32.7%	61.2%	100.0%	100.0%	100.0%	43.3%	53.3%	33.3%	10.0%	3.3%	0.0%	100.0%	3.3%	0.0%	8.2%	22.4%	
特公 賃	緑団地	0	6	0	6	0	0	0	6	0	0	0	6	0	0	0	0	0.0%
	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
改良 住宅	鑑別団地	0	3	4	7	4	3	3	3	2	0	0	5	1	0	0	0	0.0%
	0.0%	42.9%	57.1%	100.0%	80.0%	60.0%	60.0%	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
合計	79	315	345	739	276	265	163	199	140	33	26	11	409	26	4	23	6.2%	
	10.7%	42.6%	46.7%	100.0%	67.5%	64.8%	39.9%	48.7%	34.2%	8.1%	6.4%	2.7%	100.0%	6.4%	1.0%	3.1%	8.4%	

30～40%
40～50%
50%以上

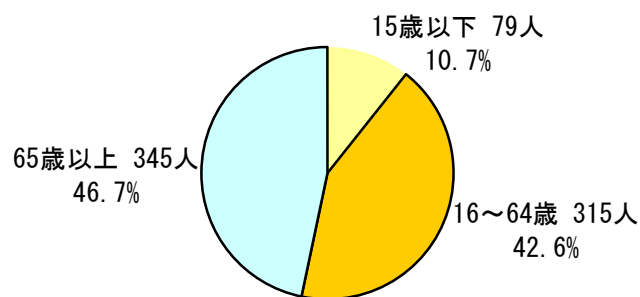
図 3-2-1 町営住宅入居者の状況

【世帯人員別世帯数】



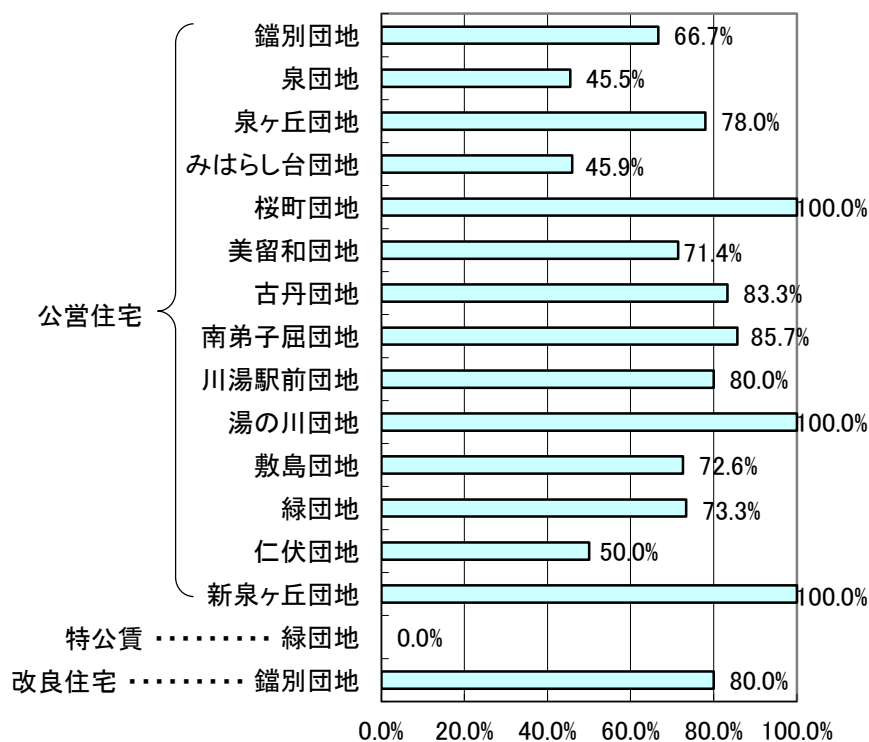
人員	単身	2人	3人	4人	5人以上	小計
世帯	199世帯	140世帯	33世帯	26世帯	11世帯	409世帯
	48.7%	34.2%	8.1%	6.4%	2.7%	100.0%

【入居者年齢別人数】

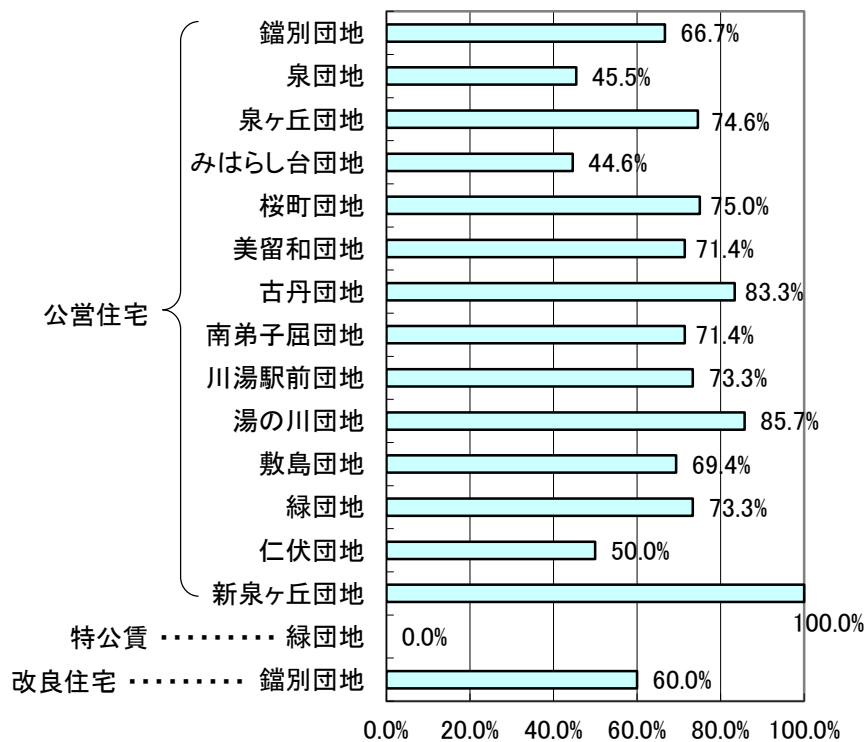


年齢	15歳以下	16～64歳	65歳以上	小計
人	79人	315人	345人	739人
	10.7%	42.6%	46.7%	100.0%

【団地別高齢入居者の割合】



【団地別高齢世帯主の割合】



4. 公営住宅等長寿命化計画の基本方針

4-1 長寿命化計画の背景と目的

(1) 長寿命化計画の背景

財務省予算執行調査によれば、都道府県においては、公営住宅等の管理にあたって予防保全的な管理・修繕等が建物の長寿命化に重要なことと認識しつつも、厳しい財政状況等によって事後保全的な措置とならざるを得ない状況にあることが明らかとなっている。

また、同調査によれば、全国的に老朽化した公営住宅等ストックが大量に存在する一方で、都道府県での老朽化した公営住宅等ストックに関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等の策定が不十分であるとの指摘もなされている。

こうした状況から、公営住宅等の長寿命化を図るためには、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を図るとともに、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的な管理、長寿命化に資する改善を推進することが重要となっている。

弟子屈町においては、昭和40年代から昭和50年代にかけて大量供給された公営住宅等ストックが更新時期を迎えていたことから、一部の住棟については建替えや改善等により長寿命化を進めてきたが、今後とも効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている状況にある。

また、十分な安全性や居住性を備えており長期活用を図るべき住棟について、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画の策定が求められている。

(2) 長寿命化計画の目的

本計画は、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、町内の公営住宅等ストックの状況を把握し、その役割やあり方を考慮した上で団地別・住棟別の事業手法を選定するとともに、長期的な視点をもって長寿命化のための維持管理・改善計画を策定するものである。

その中で長寿命化のための維持管理・改善計画は、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を推進し、ライフサイクルコストの削減等を目指すものである。

具体的には、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、建替え、改善、維持保全などの公営住宅等の事業手法を定め、長期的な維持管理・改善計画を策定することを目的とする。

また、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

4-2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

適切な公営住宅等のストックマネジメントに向けて、公営住宅等のストック状況を的確に把握し、予防保全的な観点から、定期点検及び日常点検や修繕等の維持管理を推進することが重要である。

そのため、管理する公営住宅等の整備・管理・修繕履歴等のデータを住棟単位で整理し蓄積していくことで、日常的な維持管理に役立てる。

さらに、管理データを活用しながら、公営住宅等の定期点検及び日常点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

(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

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、公営住宅等ストックの長寿命化を図る。

また、仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

さらには、修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握

(1) 計画の対象

長寿命化計画の対象としては、弟子屈町が管理している 14 団地、111 棟、599 戸（公営：105 棟・557 戸、改良：5 棟・30 戸、特公賃：1 棟・12 戸）と、これらの団地に付属する共同施設とする。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的データは次頁に示すとおりである。

表 5-1-1 団地別・住棟別基礎データ

団地	住棟 番号	戸数	構造	階数	間取	建設 年度	耐用 年限 1/2	耐用 年限	耐震化 状況	浴室	水洗	給湯	EV	有料 駐車 台数	空家 (R2.10)	うち 政策空 家	応募 倍率	改善 履歴	敷地面積	用途地域	
公営住宅	鐘別団地	9	4	簡平	1	3DK	S51	H3	H18	○	○	×	×	-	56	1	1		無	1,580.11	第一種中 高層住居 専用地域
		10	4	簡平	1	3DK	S51	H3	H18	○	○	×	×	-		3	3				
		1	3	木造	1	1LDK 2LDK	R1	R16	R31	○	○	○	○	-		0					
		2	4	木造	1	1LDK 2LDK	R2	R17	R32	○	○	○	○	-		0					
	泉団地	1	10	耐火	3	1LDK、3LDK	H5	R10	R45	○	○	○	×	×	56	1			有	6,492.56	第一種低 層住居専 用地域
		2	9	耐火	3	1LDK、2LDK、3LDK	H6	R11	R46	○	○	○	×	×		0		4.0	有		
		3	10	耐火	3	1LDK、3LDK	H7	R12	R47	○	○	○	×	×		0		5.0	有		
		4	9	耐火	3	1LDK、2LDK、3LDK	H8	R13	R48	○	○	○	×	×		0			有		
		5	9	耐火	3	1LDK、2LDK、3LDK	H9	R14	R49	○	○	○	×	×		0			無		
		6	9	耐火	3	1LDK、2LDK、3LDK	H10	R15	R50	○	○	○	×	×		1		1.0	有		
	泉ヶ丘団地	21	4	簡平	1	2DK、3DK	S43	S58	H10	○	×	×	×	-	56	4	4		無	25,831.27 ※	第一種低 層住居専 用地域
		22	4	簡平	1	2DK、3DK	S43	S58	H10	○	×	×	×	-		4	4				
		23	4	簡平	1	2DK、3DK	S43	S58	H10	○	×	×	×	-		4	4				
		27	4	簡平	1	2DK、3DK	S46	S61	H13	○	×	×	×	-		4	4				
		1	6	木造	1	2LDK	H24	R9	R24	○	○	○	○	-		0					
		2	6	木造	1	2LDK	H24	R9	R24	○	○	○	○	-		0					
		3	4	木造	1	2LDK	H25	R10	R25	○	○	○	○	-		0					
		4	4	木造	1	2LDK	H25	R10	R25	○	○	○	○	-		0					
		5	4	木造	1	2LDK	H25	R10	R25	○	○	○	○	-		0					
		6	4	木造	1	2LDK	H26	R11	R26	○	○	○	○	-		0		13.0			
		7	4	木造	1	2LDK	H26	R11	R26	○	○	○	○	-		0					
		8	4	木造	1	2LDK	H26	R11	R26	○	○	○	○	-		0					
		9	4	木造	1	2LDK	H27	R12	R27	○	○	○	○	-		0					
		10	4	木造	1	2LDK	H28	R12	R27	○	○	○	○	-		0					
	11	4	木造	1	2LDK	H28	R12	R27	○	○	○	○	-	0							
	12	4	木造	1	2LDK	H28	R12	R27	○	○	○	○	-	0							
	13	4	木造	1	2LDK	H29	R13	R28	○	○	○	○	-	0							
	14	4	木造	1	2LDK	H29	R13	R28	○	○	○	○	-	0							
	みはらし台団地	1	16	耐火	4	3DK	S52	H24	R29	○	○	○	○	×	56	0			有	10,155.52	第一種中 高層住居 専用地域
		2	16	耐火	4	3DK	S52	H24	R29	○	○	○	○	×		0		1.0	有		
		3	16	耐火	4	3DK	S53	H25	R30	○	○	○	○	×		1			有		
		4	16	耐火	4	3DK	S54	H26	R31	○	○	○	○	×		1			有		
		5	12	耐火	3	3DK	S56	H28	R33	○	○	○	○	×		0			有		
	桜町団地	1	4	簡平	1	3DK	S57	H9	H24	○	○	○	×	-	56	0			有	1,246.49	第二種住 居地域
2		4	簡平	1	3DK	S57	H9	H24	○	○	○	×	-	0				有			
美留和団地	1	4	簡平	1	3DK	S52	H4	H19	○	○	×	×	-	56	0			無	13,739.07	(都市計画 区域外)	
	2	4	簡平	1	3DK	S52	H4	H19	○	○	×	×	-		2						
	3	2	準耐	1	3LDK	H9	R2	R24	○	○	○	○	-		0						
古丹団地	1	4	簡平	1	2DK	S44	S59	H11	○	×	×	×	-	56	0			無	2,479.51	(都市計画 区域外)	
	2	2	簡平	1	3DK	S50	H2	H17	○	×	×	×	-		0						
	3	2	簡平	1	3DK	S50	H2	H17	○	×	×	×	-		0						
	4	2	簡平	1	3DK	S50	H2	H17	○	×	×	×	-		0						
南弟子屈団地	1	4	簡平	1	3DK	S53	H5	H20	○	○	×	×	-	56	0			無	3,278.18	(都市計画 区域外)	
	2	4	簡平	1	3DK	S53	H5	H20	○	○	×	×	-		2		0.0				
	3	4	簡平	1	3DK	S56	H8	H23	○	○	×	×	-		3						
川湯駅前団地	1	4	簡平	1	2DK	S42	S57	H9	○	○	×	×	-	56	3			無	5,491.86	(都市計画 区域外)	
	2	4	簡平	1	2DK	S42	S57	H9	○	○	×	×	-		2						
	3	4	簡平	1	2DK、3DK	S47	S62	H14	○	○	×	×	-		2						
	4	4	簡平	1	2DK、3DK	S47	S62	H14	○	○	×	×	-		3		1.0				
	5	4	簡平	1	3DK	S58	H10	H25	○	○	×	×	-		0		1.0				
	6	4	簡平	1	3DK	S59	H11	H26	○	○	×	×	-		0						
	7	2	簡平	1	3DK	S61	H13	H28	○	○	×	×	-		0						

団地	住棟 番号	戸数	構造	階数	間取	建設 年度	耐用 年限 1/2	耐用 年限	耐震化 状況	浴室	水洗	給湯	EV	有料 駐車 台数	空家 (R2.10)	うち 政策空 家	応募 倍率	改善 履歴	敷地面積	用途地域	
公営住宅	湯の川団地	1	4	簡平	1	2DK	S38	S53	H5	○	×	×	×	-		3	3		無	29,780.88	(都市計画 区域外)
		2	4	簡平	1	2DK	S39	S54	H6	○	×	×	×	-		3	3				
		3	4	簡平	1	2DK	S39	S54	H6	○	×	×	×	-		4	4				
		4	4	簡平	1	2DK	S40	S55	H7	○	×	×	×	-		3	3				
		5	4	簡平	1	2DK	S40	S55	H7	○	×	×	×	-		4	4				
		6	4	簡平	1	2DK	S41	S56	H8	○	×	×	×	-		3	3				
		7	2	簡平	1	2DK	S42	S57	H9	○	×	×	×	-		2	2				
		8	4	簡平	1	2DK	S42	S57	H9	○	×	×	×	-		3	3				
		9	4	簡平	1	2DK、3DK	S43	S58	H10	○	×	×	×	-		4	4				
		10	4	簡平	1	2DK、3DK	S43	S58	H10	○	×	×	×	-		3	3				
		11	4	簡平	1	2DK、3DK	S44	S59	H11	○	×	×	×	-		3	3				
		12	4	簡平	1	2DK、3DK	S44	S59	H11	○	×	×	×	-		4	4				
	救島団地	A	8	耐火	2	2DK、3DK	H13	R18	R53	○	○	○	○	-		0		4.0	無	29,780.88	(都市計画 区域外)
		B	12	耐火	3	2DK、3DK	H13	R18	R53	○	○	○	○	×		0					
		C	12	耐火	3	2DK、3DK	H14	R19	R54	○	○	○	○	×		0					
		D	8	耐火	2	2DK、3DK	H15	R20	R55	○	○	○	○	-		1		1.0			
		E	6	木造	1	2LDK	H21	R6	R21	○	○	○	○	-		0					
		F	6	木造	1	2LDK	H22	R7	R22	○	○	○	○	-		0		5.0			
		G	6	木造	1	2LDK	H23	R8	R23	○	○	○	○	-		0		4.0			
		H	4	木造	1	1LDK 2LDK	H30	R15	R30	○	○	○	○	-		1					
		I	4	木造	1	1LDK 2LDK	R1	R16	R31	○	○	○	○	-		1					
		J	4	木造	1	1LDK 2LDK	R2	R17	R32	○	○	○	○	-		0					
		24	4	簡平	1	3DK	S51	H3	H18	○	○	×	×	-		4	4				
		25	4	簡平	1	3DK	S51	H3	H18	○	○	×	×	-		4	4				
		26	4	簡平	1	3DK	S53	H5	H20	○	○	×	×	-		4	4				
		27	4	簡平	1	3DK	S53	H5	H20	○	○	×	×	-		4	4				
		28	4	簡平	1	3DK	S54	H6	H21	○	○	×	×	-		4	4				
		29	4	簡平	1	3DK	S54	H6	H21	○	○	×	×	-		4	4				
		30	4	簡平	1	3DK	S54	H6	H21	○	○	×	×	-		4	4				
		31	4	簡平	1	3DK	S54	H6	H21	○	○	×	×	-		1	1				
		緑団地	1	6	簡二	2	2DK、3DK	S51	H11	R3	○	○	×	×	-		3				
	2		6	簡二	2	2DK、3DK	S51	H11	R3	○	○	×	×	-		3					
	3		6	簡二	2	2DK、3DK	S51	H11	R3	○	○	×	×	-		5					
	4		6	簡二	2	2DK、3DK	S51	H11	R3	○	○	×	×	-		3					
	5		6	簡二	2	2DK、3DK	S51	H11	R3	○	○	×	×	-		3					
	6		6	簡二	2	2DK、3DK	S51	H11	R3	○	○	×	×	-		3					
	7		6	簡二	2	2DK、3DK	S51	H11	R3	○	○	×	×	-		3					
	8		6	簡二	2	3DK	S55	H15	R7	○	○	×	×	-		1					
	9		4	簡平	1	3DK	S54	H6	H21	○	○	×	×	-		0					
	10		4	簡平	1	3DK	S54	H6	H21	○	○	×	×	-		1		0.0			
	11		4	簡平	1	3DK	S55	H7	H22	○	○	×	×	-		0					
	12		4	簡平	1	3DK	S55	H7	H22	○	○	×	×	-		0					
13	4		簡平	1	3DK	S55	H7	H22	○	○	×	×	-		0						
14	4		簡平	1	3DK	S55	H7	H22	○	○	×	×	-		1						
15	16		耐火	4	2DK、3DK	H3	R8	R43	○	○	○	×	×		2		0.0				
仁伏団地	1	2	簡平	1	3DK	S60	H12	H27	○	○	×	×	-		0			無	11,242.41	(区域外)	
新泉ヶ丘団地	A	4	木造	1	2LDK、3LDK	H16	H31	R16	○	○	○	×	-		0			無	10,770.00	第一種低 層住居 専用地域	
	B	4	木造	1	2LDK、3LDK	H17	R2	R17	○	○	○	×	-		0						
	C	6	木造	1	2LDK	H18	R3	R18	○	○	○	×	-		0						
	D	4	木造	1	2LDK	H19	R4	R19	○	○	○	×	-		0		15.0				
	E	4	木造	1	2LDK	H19	R4	R19	○	○	○	×	-		0						
	F	4	木造	1	2LDK	H20	R5	R20	○	○	○	×	-		0						
	G	4	木造	1	2LDK	H20	R5	R20	○	○	○	×	-		0						
特定公共 賃貸住宅	緑団地	16	12	耐火	3	1LDK	H7	R12	R47	○	○	○	×	12	2		0.3	無	2,227.78 (公営住宅敷 地含む)	(都市計画 区域外)	
改良住宅	鑑別団地	1	6	簡二	2	2DK	S45	H5	H27	○	×	×	×	-		3	3		無	10,324.44	第一種中 高層住居 専用地域
		2	6	簡二	2	2DK	S45	H5	H27	○	×	×	×	-		4	4				
		3	6	簡二	2	2DK	S46	H6	H28	○	×	×	×	-		5	5				
		7	6	簡二	2	2DK、3DK	S49	H9	H31	○	×	×	×	-		6	6				
		8	6	簡二	2	2DK、3DK	S49	H9	H31	○	×	×	×	-		5	5				
合計	111	599											144	165	111						

5-2 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

公営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」の事業手法の選定フローにしたがい、①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計と、②1次判定、③2次判定、④3次判定によって実施することとする。

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

目標年次（令和12(2030)年）における、公営住宅等の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する。

この推計結果を踏まえ、住生活基本計画で想定した目標年次における公営住宅等の住宅供給フレームの検証を行う。

②1次判定

団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。

具体的には、②-1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、②-2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つの視点から事業手法を仮設定する。あわせて、改善の必要性の判断のために、改善工事の実施状況を把握する。

③2次判定

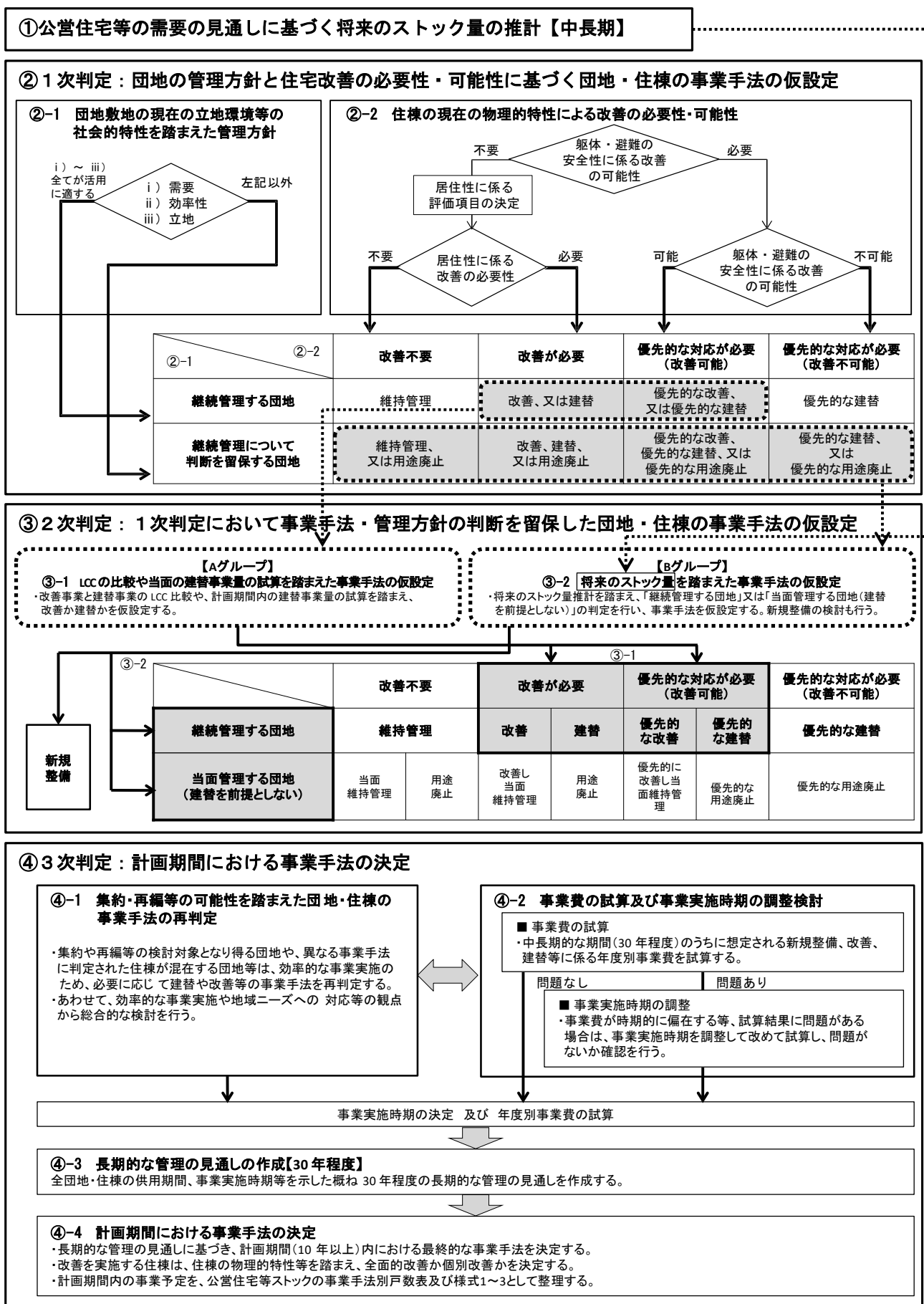
1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、③-1ライフサイクルコスト（LCC）の比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定、③-2将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の2つの視点から事業手法を仮設定する。

④3次判定

④-1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と、④-2事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、④-3長期的な管理の見通しを作成し、④-4計画期間における事業手法の決定を行う。

事業手法の選定フローは次ページに示すとおりである。

図 5-2-1 事業手法の選定フロー



(2) 選定フローに基づく検討結果

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

ここでは、国の「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用し、将来における世帯数等の推計を基に、公営住宅等の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下、「著しい困窮年収未満の世帯数」という）を推計する。

この推計結果を踏まえ、住生活基本計画で想定した目標年次（令和 12 年）における公営住宅等の住宅供給フレームの検証を行う。

i) 公営住宅等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る令和 12 年の公営住宅等施策対象世帯数と、そのうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果は、下表に示すように、前者が 430 世帯、後者が 179 世帯と推計されている。

表 5-2-1 公営住宅等施策対象世帯数（令和 12 年）

世帯 人員	年間収入(万円)					合計 (世帯)
	第Ⅰ 分位	第Ⅱ 分位	第Ⅲ 分位	第Ⅳ 分位	第Ⅴ 分位	
	0	201	295	400	598	
	～	～	～	～	～	
	201	295	400	598		
1人	99	46	27	0	0	172
2人	69	32	20	4	0	126
3人	30	14	20	1	0	64
4人	11	5	18	8	0	42
5人	3	1	7	5	0	17
6人～	4	2	2	2	0	9
合計	215	101	95	20	0	430

表 5-2-2 著しい困窮年収未満世帯数（令和 12 年）

世帯 人員	年間収入(万円)					合計 (世帯)
	第Ⅰ 分位	第Ⅱ 分位	第Ⅲ 分位	第Ⅳ 分位	第Ⅴ 分位	
	0	201	295	400	598	
	～	～	～	～	～	
	201	295	400	598		
1人	66	0	0	0	0	66
2人	57	0	0	0	0	57
3人	30	1	0	0	0	31
4人	11	4	0	0	0	15
5人	3	1	0	0	0	5
6人～	4	2	1	0	0	7
合計	170	9	1	0	0	179

【参考】公営住宅等の施策対象世帯とそのうち著しい困窮年収未満の世帯の推計について

ストック推計プログラムを用いた推計では、「公営住宅等の施策対象世帯」及び「著しい困窮年収未満の世帯」を以下のように定義し、それぞれの世帯数を推計している。

■公営住宅等の施策対象世帯：

- ①本来階層：収入分位が 25%以下の世帯で、同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち 60 歳以上の世帯
- ②裁量階層：収入分位が 25%以上 40%以下の世帯のうち、60 歳以上の高齢単身世帯、60 歳以上の高齢夫婦世帯、6 歳未満の子どものいる子育て世帯、障がい者のいる世帯

階層	収入分位		政令月収
本来階層	I	0～10 %	0 円～104,000 円
	II	10～15 %	104,001 円～123,000 円
	III	15～20 %	123,001 円～139,000 円
	IV	20～25 %	139,001 円～158,000 円
裁量階層	V	25～32.5 %	158,001 円～186,000 円
	VI	32.5～40 %	186,001 円～214,000 円

■著しい困窮年収未満の世帯：

世帯年収と地域の民営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（適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を確保すること）が著しく困難な年収である世帯

※最低居住面積水準：住生活基本計画（全国計画）で定められており、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（すべての世帯の達成を目指す）

【①単身者：25 m²、 ②2人以上の世帯：10 m²×世帯人数+10 m²】

ii) 目標年次における公営借家世帯数の想定について

弟子屈町においては、599 戸の公営住宅等を管理しており、409 世帯が入居している。住生活基本計画では、目標年次である令和 12 年の公営借家の居住世帯は 356 世帯と想定していることから、若干の空き家を考慮すると、これを上回る戸数が目標年次における管理戸数となる。

公営借家は住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があることから、少なくとも著しい困窮年収未満の世帯数（179 世帯）を収容できる戸数が必要となるが、これは十分満足する戸数となっている。

一方、公営住宅等施策対象世帯は、著しい困窮年収未満の世帯を除けば民間賃貸需要層と重複する部分もあることから、全てを公営住宅等で対応するのは必ずしも現実的とはいえないと考えられる。これらのことから、目標年次の公営借家世帯数（356 世帯）は、著しい困窮年収未満世帯数（179 世帯）を上回り、かつ公営住宅等施策対象世帯数（430 世帯）の範囲に収まっていることから、概ね適正と判断される。

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定では、「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「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つの視点から事業手法を仮設定する。

②-1 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する。

現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定することを原則とするが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することも考えられるため、総合的に勘案して団地の将来的な管理方針を判定する。

i) 需要

- ・ 応募倍率及び空き家率の状況等により需要を評価する。
- ・ 応募倍率が1倍以上の団地や空き家率が実空き家の平均（9%）未満の団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、応募倍率が低く空き家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

建替事業中などで募集停止となっている鑑別団地の一部（公営 1～2、改良）、泉ヶ丘団地の一部（21～23、27）、湯の川団地、敷島団地の一部（24～31）のほか、美留和団地、南弟子屈団地、川湯駅前団地、緑団地が空き家率 9%以上となっている。

ii) 効率性

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・ 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

法規制及び敷地規模等からいずれの団地も高度利用は可能と考えられるが、美留和団地、古丹団地、南弟子屈団地、川湯駅前団地、湯の川団地、敷島団地、緑団地、仁伏団地は都市計画区域外に立地している。

iii) 立地

【利便性】

- ・公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

【地域バランス】

- ・地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。

【災害危険区域等の内外】

- ・団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内にある場合は、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

郊外立地の美留和団地、古丹団地、南弟子屈団地、仁伏団地は利便性が低く、このうち古丹団地は一定の需要があることから、地域バランス上は必要と考えられる。その他の団地は弟子屈市街または川湯市街に立地しており、一定程度の利便性が確保されていると判断する。

このほか、土砂災害特別警戒区域等に立地している住棟はない。

iv) 判定結果

以上より、鑑別団地、泉団地、泉ヶ丘団地（政策空き家を除く）、みはらし台団地、桜町団地、敷島団地、新泉ヶ丘団地は「継続管理する団地」、その他の団地は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

②-2 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を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の 4 区分に分類する。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

i) 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する。
- ・新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震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する。

いずれの住棟においても躯体の安全性に問題のない状況にある。

ii) 避難の安全性

- ・二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估する。

二方向避難及び防火区画が求められる住棟は、いずれも確保されている状況にある。

iii) 居住性

- ・次の項目により、居住性の現状及び改善の必要性について評価する。

評価項目	評価基準
住戸面積	「公営住宅等整備基準」第九条に示されている25㎡以上を基準として居住性を満たすと評価する。
省エネルギー性	省エネルギー性能は「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境（省エネ）による「原則として住宅性能評価等級4（平成25年省エネ基準相当）を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は等級3（平成4年省エネ基準相当）を満たすこと」を参考に、平成4年以降整備された建物について省エネルギー性を満たすものと評価する。
バリアフリー性	平成3年以降新設の公共賃貸住宅については、整備基準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、平成3年以降整備された建物についてバリアフリー性を満たすものと評価する。
住戸内の設備状況	浴室があり、水洗化がなされている住戸については、設備性能を満たすものと評価する。 なお、給湯設備については、浴室に風呂釜やボイラー等が設置されていること、台所には個別の給湯機が取り付けられていることなどから、ここでは改善の対象とはしないこととする。

住戸面積については、どの住棟も基準を満たしている。

省エネルギー性については平成4年以前、バリアフリー性については平成3年以前に整備された住棟が基準を満たさないと考えられるが、住戸内のバリアフリー改修工事は入居者の仮移転を伴う工事となること、省エネルギー改修工事は壁、屋根、窓、換気を含めた全面的な改修工事となることなど、工事内容とコスト、入居者負担等を考慮し、既に耐用年限の1/2を経過しているか、または計画期間中に耐用年限の1/2を超過し残りの管理期間が短い住棟に関しては、これらの改善事業を実施しないと判断する。

住戸内の設備状況で浴室がなく水洗化もなされていないのは、泉ヶ丘団地の一部（21～23、27）、古丹団地、湯の川団地、鑑別団地の一部（改良）であるが、古

丹団地を除き既に募集停止により空き家になっていたり、建替事業が行われている状況にあることから改善不要と判断する。また、浴室はあるが水洗化がなされていないのは、鑑別団地の一部（公営：9～10）、美留和団地の一部（1、2）、南弟子屈団地、川湯駅前団地、敷島団地の一部（24～31）、緑団地の一部（1～14）、仁伏団地であるが、鑑別団地と敷島団地は建替事業中であることから、改善不要と判断する。

iv) 改善履歴

・過去に改善事業を実施した住棟は、個別改善事業後の標準管理期間（※）の間は、建替や用途廃止の候補とはせず、維持管理又はその他の改善事業の候補とする。

※改善事業の施行要件として位置づけられており、個別改善では10～20年間、全面的改善では30年以上管理することとされている。

過去10年以内に個別改善事業が実施された住棟としては、泉団地5棟（1～4、6）、みはらし台団地、桜町団地がある。

v) 長寿命化型改善の必要性

・町が設定した修繕周期に基づき、修繕する必要がある項目について、管理担当者等の意見を踏まえ、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善候補と判定する。

建替事業中の団地や政策空き家となっている住棟を除き、これまで外壁塗装や屋上防水の改修を行っていない住棟については、順次屋根葺替・外壁塗装等の長寿命化型改善を実施する。その候補としては、美留和団地、古丹団地、南弟子屈団地、川湯駅前団地、緑団地、仁伏団地が考えられる。

vi) 1次判定結果のまとめ

以上より、1次判定結果を整理すると次表のようになる。

表 5-2-3 1次判定による事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	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、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	<ul style="list-style-type: none"> ・鑑別団地(公営:1~2) ・泉団地 ・泉ヶ丘団地(1~14) ・みはらし台団地 ・桜町団地 ・敷島団地(A~J) ・新泉ヶ丘団地 	<ul style="list-style-type: none"> ・鑑別団地(公営:9~10、改良) ・敷島団地(24~31) 	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
	<ul style="list-style-type: none"> ・泉ヶ丘団地(21~23、27) ・湯の川団地 	<ul style="list-style-type: none"> ・美留和団地 ・古丹団地 ・南弟子屈団地 ・川湯駅前団地 ・緑団地 ・仁伏団地 	Bグループ	

③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

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（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）の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（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、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）の比較や、計画期間内の建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

Aグループに該当する団地・住棟としては、鑑別団地（公営：9～10、改良）、敷島団地（24～31）があるが、いずれも建替事業中であることから、建替と仮設定する。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループの団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行うとともに、事業手法を仮設定する。

Bグループに該当する団地・住棟としては、泉ヶ丘団地（21～23、27）、美留和団地、古丹団地、南弟子屈団地、川湯駅前団地、湯の川団地、緑団地、仁伏団地がある。

現在の公営住宅等の管理戸数は599戸で409世帯が入居しているが、住生活基本計画では、目標年次である令和12年の公営借家の居住世帯を356世帯と想定しており、今後の人口動向に応じて管理戸数の削減が求められることから、Bグループに該当する団地・住棟のうち、既に募集停止している泉ヶ丘団地（21～23、27）、湯の川団地については、入居者の動向をみながら順次用途廃止を進めることとする。また、郊外立地で今後需要が見込めないと考えられる美留和団地、南弟子屈団地、仁伏団地についても用途廃止と仮設定する。

その他の古丹団地、川湯駅前団地、緑団地については、今後とも地域バランス上必要と考えられることから、将来の管理戸数の削減を念頭に置き、戸数減建替と仮設定する。なお、緑団地：15～16号棟については、現時点で耐用年限の1/2を経過していないことから改善と仮設定する。

以上の方針に基づき、2次判定において、団地・住棟の事業手法を仮設定すると次表のようになる。

表 5-2-4 2次判定による事業手法の仮設定

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要		
					(改善可能)		(改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理		改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な 建替
		<ul style="list-style-type: none"> ・鑑別団地(公営:1~2) ・泉団地 ・泉ヶ丘団地(1~14) ・みはらし台団地 ・桜町団地 ・敷島団地(A~J) ・新泉ヶ丘団地 		・緑団地(15~16)	<ul style="list-style-type: none"> ・鑑別団地 (公営:9~10、改良) ・古丹団地 ・川湯駅前団地 ・敷島団地(24~31) ・緑団地(1~14) 		
当面管理 する団地 (建替を前 提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に 改善し当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
		<ul style="list-style-type: none"> ・泉ヶ丘団地 (21~23、27) ・湯の川団地 		<ul style="list-style-type: none"> ・美留和団地 ・南弟子屈団地 ・仁伏団地 			

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、「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」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行う。

④-1 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次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。

あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

i) 団地単位での効率的活用に関する検討

・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。また、事業実施時期の調整も行う。

2次判定で改善、建替と判定された住棟が混在するのは、緑団地だけである。改善対象となっている2棟のうち、15号棟は配管スペース等の関係で効率的な改善が困難なため、当面維持管理（将来的には用途廃止）することとし、16号棟は効率的な改善が可能であり、建設年次もさらに新しいことから2次判定通り改善とする。一方簡平は人気が高く、建替事業の円滑化の観点から改善の上、低家賃住宅として活用する。

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する。

川湯市街においては、将来的に現在建替事業中の敷島団地と2次判定で建替に仮設定した緑団地に集約化することとし、湯の川団地の用途廃止にあたってはこれらの団地を移転の受皿として活用する。

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、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入、都市計画道路整備事業との連携、地域に不足する公園・広場の整備など、まちづくりの視点から検討する。

・一定の地域において複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅が存する場合は、敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。

緑団地の簡平：9号棟は、将来的に道路用地として活用する必要があるため、用途廃止とする。

④－2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

i) 事業費の試算

中長期的な期間（30年程度）における改善事業、建替事業、用途廃止事業等の事業費を概算する。

概算にあたっての事業費単価は、以下の通り想定する。

表 5-2-5 事業費単価の想定

事業手法	事業内容	事業費単価 (千円/戸)
長寿命化型改善	屋根葺替、外壁塗装改修等	2,000
	給排水管改修等	1,000
居住性向上型・福祉対応型改善	浄化槽設置、住戸内部等改修（ユニットバス、3箇所給湯、段差解消、手摺設置等）	10,000
建替	木平	25,000
用途廃止・除却		1,500

ii) 事業実施時期の調整

事業費試算結果をもとに、事業費の平準化に配慮しながら事業実施時期を調整する。

計画期間の前半は、現在事業中の鑑別団地及び敷島団地の建替を継続するとともに、古丹団地の建替事業に着手する。また、緑団地の10～14号棟の長寿命化型改善（屋根葺替・外壁塗装・給排水管改修等）及び居住性向上型改善（浄化槽設置・ユニットバス化・3箇所給湯等）、福祉対応型改善（段差解消・手摺設置等）に着手するほか、政策空き家となっている泉ヶ丘団地の一部（21～23、27）や湯の川団地については、入居者の動向を見ながら順次用途廃止・除却を進める。

計画期間の後半は、川湯駅前団地と緑団地（簡二住棟）の建替事業に着手するほか、入居者の動向を見ながら仁伏団地や美留和団地、南弟子屈団地の用途廃止・除却を進めるとともに、緑団地16号棟の長寿命化型改善（屋根葺替・外壁塗装改修等）を行う。

計画期間以降は、継続して緑団地（簡二住棟）の建替や、南弟子屈団地及び道路用地として活用する緑団地9号棟の用途廃止・除却を行うほか、桜町団地の建替を想定する。

④－3 長期的な管理の見通しの作成

事業実施時期の調整結果を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを次頁に示す。

④－4 計画期間における事業手法の決定

令和3（2021）年度から令和12（2030）年度の計画期間における事業手法及び事業プログラムについても、次頁に示す通りである。この結果、目標年次の管理戸数は417戸になると想定され、目標とする公営借家世帯数（356世帯）の居住を可能とする戸数を確保することができる。

計画期間における公営住宅等ストックの事業手法別戸数をまとめると、次表のようになる。

表 5-2-6 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

事業手法別	1～5年目	6～10年目	合 計
・公営住宅等管理戸数	599戸	493戸	417戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	471戸	389戸	－ 戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	－ 戸
うち改善事業予定戸数	12戸	20戸	32戸
個別改善事業予定戸数	12戸	20戸	32戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	459戸	369戸	－ 戸
・建替事業予定戸数	22戸	28戸	50戸
・用途廃止予定戸数	106戸	76戸	182戸

6. 長寿命化のための実施方針

6-1 点検の実施方針

(1) 法定点検（定期点検）

法定点検の対象となる3階以上かつ1,000㎡以上の住棟については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第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」という）を実施する。また、点検時期は長寿命化計画の見直し時期にあわせて概ね5年ごととする。

定期点検の結果は、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する。データベースについては、「公営住宅等維持管理データベース（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等を参考に、今後検討を図る。

(2) 日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施する。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、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととする。

6-2 計画修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示されている「修繕周期表」（次頁参照）を参考に、計画期間内に必要な計画修繕を実施する。

また、今後は、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等をあらかじめ想定した長期修繕計画の策定について検討する。

【参考】修繕周期表（1/4）

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	参照文献	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	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
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）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルトの防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・置替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベットの天	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
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			○		
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	②			○		
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	○		○		
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	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
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	②	○		○		○
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	②	○		○		
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、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	③			○		
	(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			○		
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）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	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）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

【参考】修繕周期表（2/4）

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	参照文献	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
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修 取替	12年 36年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等 全部撤去の上、取替	③ ③	○ ○				
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	③				○	
	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	24年	取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	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	③	○				
	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
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	③					○
	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・天井の塗替等	③					○
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	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	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		○			
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	③		○			
		取替	15年		③		○			
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	①		○			
		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	① ④ ⑤		○			
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	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鑄鉄管	①		○			
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	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
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	⑥		○			
	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	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管	①		○			

【参考】修繕周期表 (3/4)

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	参照文献	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
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		③					○
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		③	○				
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、外非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		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		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
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	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
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		③					○
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		③	○				
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	○				
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		③	○				
14. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
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	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
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	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
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		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○				○
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①					○
	植栽	整備	20年		①					○

【参考】修繕周期表（4/4）

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	参照文献	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
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		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

（資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月 国土交通省）

6-3 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業としては、長寿命化型改善事業及び居住性向上型改善事業、福祉対応型改善事業を想定する。これらの実施方針は以下に示す通りである。

(1) 長寿命化型改善事業

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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う。

具体的には、屋上の防水性・耐久性の向上に資する屋根葺替、外壁の耐久性の向上に資する外壁塗装改修、給排水管の耐久性の向上に資する給排水管改修を行う。

当該事業の対象住棟としては、緑団地（10～14、16）を想定するが、このうち10～14号棟については改善実施時期が耐用年限超えとなるため、事前に構造についての耐力度調査を行い、問題がない場合の事業実施となる。

(2) 居住性向上型改善事業

引き続き活用を図るべき住棟で、居住性の向上が求められる住棟については、設備等住戸内部の改修による機能向上を図る。

具体的には、浄化槽の設置による便所の水洗化、3箇所給湯設備の設置、ユニットバスの設置、台所の改修等を行う。

当該事業の対象住棟としては、緑団地（10～14）を想定するが、改善実施時期が耐用年限超えとなるため、事前に構造についての耐力度調査を行い、問題がない場合の事業実施となる。

(3) 福祉対応型改善事業

引き続き活用を図るべき住棟で、高齢者等の安全・安心な居住が求められる住棟については、住戸内部及び共用部分のバリアフリー化（段差解消、手摺設置等）を進める。

当該事業の対象住棟としては、緑団地（10～14）を想定するが、改善実施時期が耐用年限超えとなるため、事前に構造についての耐力度調査を行い、問題がない場合の事業実施となる。

6-4 建替事業の実施方針

(1) 基本方針

公営住宅等ストックの老朽化の進展への対応と居住性の向上を図るため、現在建替事業中の鑑別団地及び敷島団地に加え、今後とも一定の需要は見込まれるが既に耐用年限を経過している、或いは計画期間中に耐用年限を経過する古丹団地、川湯駅前団地、緑団地を対象に順次建替事業を実施する。

これらの建替事業にあたっては、本計画における「住生活基本計画編」の理念を踏まえてユニバーサルデザイン化を進め、高齢者・障がい者から子育て世帯まで誰もが使いやすい住まいづくりをめざすとともに、用途廃止が予定されている周辺の団地からの移転の受皿として活用することにより、適正な住宅セーフティネットづくりに貢献する。また、今後とも公営住宅等の供給・維持管理に係る事業の継続性を確保するため、建設コストの低減と管理の効率化の観点を踏まえた整備を図る。

(2) 団地別方針

①事業継続団地

建替事業中の鑑別団地及び敷島団地においては、木造平屋建てを基本とした快適でゆとりある住宅地の形成を目指し、計画期間の前半にそれぞれ8戸ずつの建設を想定する。

②新規事業団地

その他の団地においても、木造平屋建てを基本とした快適でゆとりある住宅地の形成を目指すこととし、将来の人口動向等を踏まえながら、古丹団地は現行の10戸から6戸へ、川湯駅前団地は26戸から16戸へ、緑団地は48戸から16戸へ、それぞれ戸数減を図りながらの事業実施を想定する。

6-5 長寿命化のための事業実施予定等一覧

計画期間内に実施する事業予定について、次の様式にしたがい一覧表を作成する。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

団地・住棟ごとの一覧表は次頁以降に示す通りである。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 弟子屈町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地権者（公民団等） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12			
鑑別団地	9	4	簡平	S51															R4建替予定
鑑別団地	10	4	簡平	S51															
鑑別団地	1	3	木平	R1		R7													維持管理
鑑別団地	2	4	木平	R2		R7													維持管理
泉団地	1	10	RC造	H5		R7													維持管理
泉団地	2	9	RC造	H6		R7													維持管理
泉団地	3	10	RC造	H7		R7													維持管理
泉団地	4	9	RC造	H8		R7													維持管理
泉団地	5	9	RC造	H9		R7													維持管理
泉団地	6	9	RC造	H10		R7													維持管理
泉ヶ丘団地	21	4	簡平	S43															R4用途廃止予定
泉ヶ丘団地	22	4	簡平	S43															R5用途廃止予定
泉ヶ丘団地	23	4	簡平	S43															R3用途廃止予定
泉ヶ丘団地	27	4	簡平	S46															R6用途廃止予定
泉ヶ丘団地	1	6	木平	H24		R7													維持管理
泉ヶ丘団地	2	6	木平	H24		R7													維持管理
泉ヶ丘団地	3	4	木平	H25		R7													維持管理
泉ヶ丘団地	4	4	木平	H25		R7													維持管理
泉ヶ丘団地	5	4	木平	H25		R7													維持管理
泉ヶ丘団地	6	4	木平	H26		R7													維持管理
泉ヶ丘団地	7	4	木平	H26		R7													維持管理
泉ヶ丘団地	8	4	木平	H26		R7													維持管理
泉ヶ丘団地	9	4	木平	H27		R7													維持管理
泉ヶ丘団地	10	4	木平	H28		R7													維持管理
泉ヶ丘団地	11	4	木平	H28		R7													維持管理
泉ヶ丘団地	12	4	木平	H28		R7													維持管理
泉ヶ丘団地	13	4	木平	H29		R7													維持管理
泉ヶ丘団地	14	4	木平	H29		R7													維持管理

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12		
みはらし台団地	1	16	RC造	S52	R5													維持管理
みはらし台団地	2	16	RC造	S52	R5													維持管理
みはらし台団地	3	16	RC造	S53	R5													維持管理
みはらし台団地	4	16	RC造	S54	R5													維持管理
みはらし台団地	5	12	RC造	S56		R7												維持管理
桜町団地	1	4	簡平	S57		R7												維持管理
桜町団地	2	4	簡平	S57		R7												維持管理
美留和団地	1	4	簡平	S52		R7												R10用途廃止予定
美留和団地	2	4	簡平	S52		R7												R11用途廃止予定
美留和団地	3	2	準平	H9		R7												R12用途廃止予定
古丹団地	1	4	簡平	S44														R5～R7建替予定
古丹団地	2	2	簡平	S50														
古丹団地	3	2	簡平	S50														
古丹団地	4	2	簡平	S50														
南弟子屈団地	1	4	簡平	S53		R7												R12用途廃止予定
南弟子屈団地	2	4	簡平	S53		R7												R13用途廃止予定
南弟子屈団地	3	4	簡平	S56		R7												R14用途廃止予定
川湯駅前団地	1	4	簡平	S42		R7												R8～R11建替予定
川湯駅前団地	2	4	簡平	S42		R7												
川湯駅前団地	3	4	簡平	S47		R7												
川湯駅前団地	4	4	簡平	S47		R7												
川湯駅前団地	5	4	簡平	S58		R7												
川湯駅前団地	6	4	簡平	S59		R7												
川湯駅前団地	7	2	簡平	S61		R7												
湯の川団地	1	4	簡平	S38														R6用途廃止予定
湯の川団地	2	4	簡平	S39														R6用途廃止予定
湯の川団地	3	4	簡平	S39														R6用途廃止予定
湯の川団地	4	4	簡平	S40		R7												R7用途廃止予定
湯の川団地	5	4	簡平	S40														R7用途廃止予定
湯の川団地	6	4	簡平	S41														R7用途廃止予定
湯の川団地	7	2	簡平	S42		R7												R8用途廃止予定

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12			
湯の川団地	8	4	簡平	S42		R7													R8用途廃止予定
湯の川団地	9	4	簡平	S43		R7													R8用途廃止予定
湯の川団地	10	4	簡平	S43		R7													R9用途廃止予定
湯の川団地	11	4	簡平	S44		R7													R9用途廃止予定
湯の川団地	12	4	簡平	S44		R7													R9用途廃止予定
敷島団地	A	8	RC造	H13		R7													維持管理
敷島団地	B	12	RC造	H13	R5														維持管理
敷島団地	C	12	RC造	H14	R5														維持管理
敷島団地	D	8	RC造	H15		R7													維持管理
敷島団地	E	6	木平	H21		R7													維持管理
敷島団地	F	6	木平	H22		R7													維持管理
敷島団地	G	6	木平	H23		R7													維持管理
敷島団地	H	4	木平	H30		R7													維持管理
敷島団地	I	4	木平	R1		R7													維持管理
敷島団地	J	4	木平	R2		R7													維持管理
敷島団地	24	4	簡平	S51															R3~R4建替予定
敷島団地	25	4	簡平	S51															
敷島団地	26	4	簡平	S53															
敷島団地	27	4	簡平	S53															
敷島団地	28	4	簡平	S54															
敷島団地	29	4	簡平	S54															
敷島団地	30	4	簡平	S54															
敷島団地	31	4	簡平	S54															
緑団地	1	6	簡二	S51		R7													R10~R13建替予定
緑団地	2	6	簡二	S51		R7													
緑団地	3	6	簡二	S51		R7													
緑団地	4	6	簡二	S51		R7													
緑団地	5	6	簡二	S51		R7													
緑団地	6	6	簡二	S51		R7													
緑団地	7	6	簡二	S51		R7													
緑団地	8	6	簡二	S55		R7													

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12				
緑団地	9	4	簡平	S54		R7														道路用地として活用するためR13用途廃止予定
緑団地	10	4	簡平	S54		R7			個別改善(長寿命・居住性・福祉対応)										202	
緑団地	11	4	簡平	S55		R7			個別改善(長寿命・居住性・福祉対応)										205	
緑団地	12	4	簡平	S55		R7			個別改善(長寿命・居住性・福祉対応)										207	
緑団地	13	4	簡平	S55		R7				個別改善(長寿命・居住性・福祉対応)									180	
緑団地	14	4	簡平	S55		R7					個別改善(長寿命・居住性・福祉対応)								154	
緑団地	15	16	RC造	H3	R5															維持管理
仁伏団地	1	2	簡平	S60		R7														R10用途廃止予定
新泉ヶ丘団地	A	4	木平	H16		R7														維持管理
新泉ヶ丘団地	B	4	木平	H17		R7														維持管理
新泉ヶ丘団地	C	6	木平	H18		R7														維持管理
新泉ヶ丘団地	D	4	木平	H19		R7														維持管理
新泉ヶ丘団地	E	4	木平	H19		R7														維持管理
新泉ヶ丘団地	F	4	木平	H20		R7														維持管理
新泉ヶ丘団地	G	4	木平	H20		R7														維持管理

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 弟子屈町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃 (公民館) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12				
緑団地	16	12	RC造	H7		R7													1,057	屋根・外壁(長寿命化)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 弟子屈町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃 (公民館) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12				
鐘別団地	1	6	簡二	S45																R3建替予定
鐘別団地	2	6	簡二	S45																
鐘別団地	3	6	簡二	S46																
鐘別団地	7	6	簡二	S49																
鐘別団地	8	6	簡二	S49																

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 弟子屈町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 (公共供給) 賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
鑑別団地	9	4	簡平	S51			R4	2,157	木平1棟4戸
鑑別団地	10	4	簡平	S51					
古丹団地	1	4	簡平	S44			R5~R7	3,236	木平1棟2戸 ×3棟
古丹団地	2	2	簡平	S50					
古丹団地	3	2	簡平	S50					
古丹団地	4	2	簡平	S50					
川湯駅前団地	1	4	簡平	S42		R7	R8~R11	8,629	木平1棟4戸 ×4棟
川湯駅前団地	2	4	簡平	S42		R7			
川湯駅前団地	3	4	簡平	S47		R7			
川湯駅前団地	4	4	簡平	S47		R7			
川湯駅前団地	5	4	簡平	S58		R7			
川湯駅前団地	6	4	簡平	S59		R7			
川湯駅前団地	7	2	簡平	S61		R7			
敷島団地	24	4	簡平	S51			R3~R4	4,315	木平1棟4戸 ×2棟
敷島団地	25	4	簡平	S51					
敷島団地	26	4	簡平	S53					
敷島団地	27	4	簡平	S53					
敷島団地	28	4	簡平	S54					
敷島団地	29	4	簡平	S54					
敷島団地	30	4	簡平	S54					
敷島団地	31	4	簡平	S54					

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
緑団地	1	6	簡二	S51		R7	R10~R13	8,629	木平1棟4戸 ×4棟
緑団地	2	6	簡二	S51		R7			
緑団地	3	6	簡二	S51		R7			
緑団地	4	6	簡二	S51		R7			
緑団地	5	6	簡二	S51		R7			
緑団地	6	6	簡二	S51		R7			
緑団地	7	6	簡二	S51		R7			
緑団地	8	6	簡二	S55		R7			

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 弟子屈町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
鑑別団地	1	6	簡二	S45			R3	2,157	公営住宅として 建替 木平1棟4戸
鑑別団地	2	6	簡二	S45					
鑑別団地	3	6	簡二	S46					
鑑別団地	7	6	簡二	S49					
鑑別団地	8	6	簡二	S49					

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 弟子屈町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃 (公共賃貸) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考		
			法定点検	法定点検に準じた点検	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12			
敷島団地	児童遊園					(新規整備)											R4新規整備予定
敷島団地	広場					(新規整備)											R4新規整備予定

7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

7-1 ライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方

国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」においては、公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行うこととしている。

- ①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）」を算出する。
- ②計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出する。

これらの算出にあたっては、国土交通省により公表された「ライフサイクルコスト（LCC）算出プログラム」を活用する。

（1）ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りである。

○ $LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$ 〔単位：千円/棟・年〕

- ・建設費：当該住棟の建設時点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^{※1}（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（注）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（注）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・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（注）

※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する<7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例>を参照のこと。

（注）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。

(2) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。

$$\textcircled{1} \text{ 1棟の LCC 縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)} \quad [\text{単位: 千円/棟・年}]$$

$$\textcircled{2} \text{LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{\ast 2}}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad [\text{単位: 千円/棟・年}]$$

※ 2 : (建設費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・ 建設費 : 推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・ 修繕費 : 建設後、評価期間 (改善非実施) 末までに実施した修繕工事費 (注)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費 (推定再建築費) に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ 評価期間 (改善非実施) : 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間 (構造種別) を評価期間 (改善非実施) としてもよい。
- ・ 除却費 : 評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費 (注)。

(注) 現時点以後、将来に発生するコスト (将来の修繕費、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。

$$\textcircled{3} \text{LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{\ast 3}}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad [\text{単位: 千円/棟・年}]$$

※ 3 : (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (LCC 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間) に要するコスト。

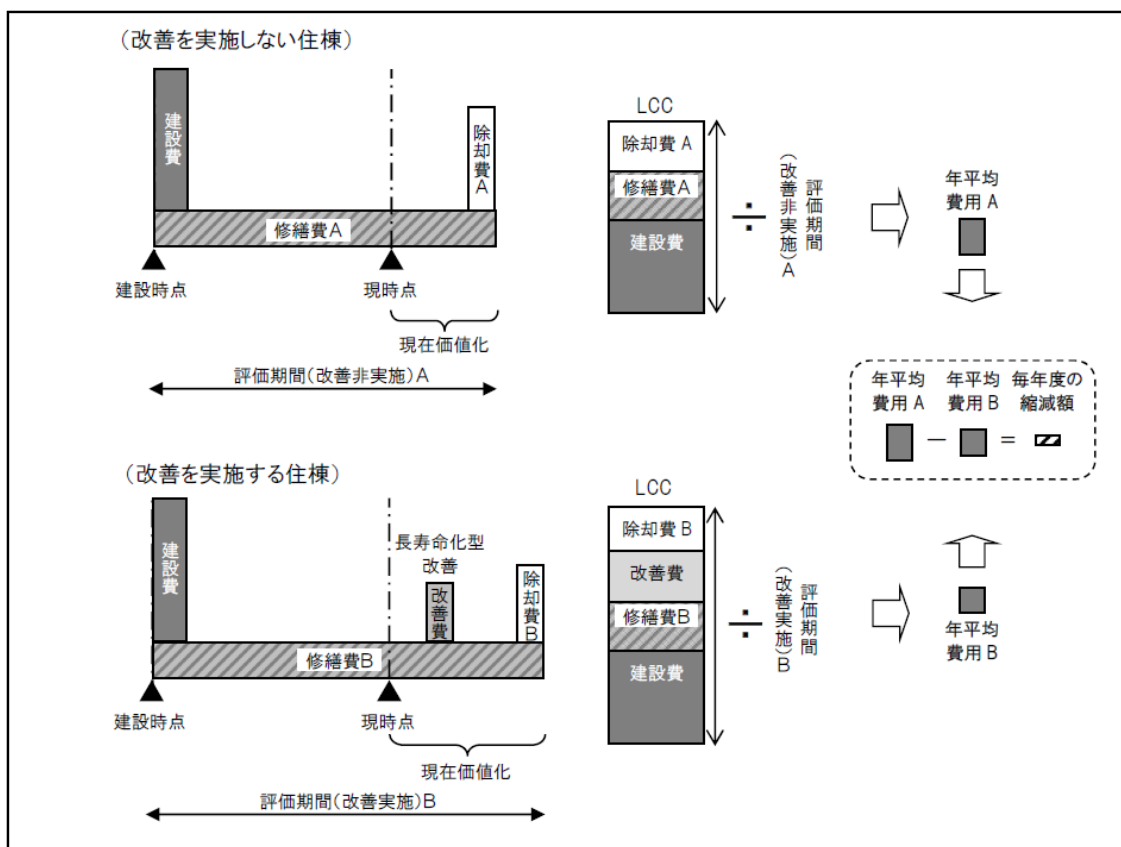
- ・ 建設費 : ②の記載と同じ

- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額※⁴（注）
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（注）。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（注）
- ・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

※4：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。

（注）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。

図 7-1-1 ライフサイクルコストの算出イメージ



（資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成 28 年 8 月 国土交通省）

7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例

（1）長寿命化型改善モデルの想定

長寿命化型改善モデルとしては、緑団地・16号棟（中層耐火構造、平成7年建設、12戸）の耐久性・防水性を向上させる改善（屋根葺替、外壁塗装改修）を、令和12（2030）年に実施することを想定する。

この改善に要する工事費は、屋根葺替と外壁塗装改修を合わせて、戸あたり約200万円と想定する。

（2）算出の考え方

算出にあたっては、公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合、それぞれの場合についての評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。

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%/年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は以下の通りである。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 = $b \times c$

a : 現時点以後の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 $d = 0.04$ (4%)

（3）計画前モデルのライフサイクルコスト

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。中層耐火構造の住棟の平均的管理期間として50年を想定する。

②修繕費A

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

- ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握でき

ない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費 A

- ・戸あたり 150 万円と想定する。
- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前 LCC

- ・計画前 LCC = (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) ÷ ①評価期間（改善非実施）
A（単位：円／戸・年）

以上から、計画前（長寿命化型改善を実施しない場合）のライフサイクルコストは、およそ 37 万円／年・戸となる。

(4) 計画後モデルのライフサイクルコスト

⑥評価期間（改善実施） B

- ・当該改善を行うことによって、中層耐火構造の耐用年限の 70 年を目標管理期間と想定する。

⑦修繕費 B

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・建設時点から上記⑥評価期間（改善実施） B 末までの各年の修繕費を累積した費用
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善工事費

- ・200 万円／戸と想定。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費 B

- ・戸あたり 150 万円と想定する。
- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後 LCC

- ・計画後 LCC = (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費 B + ⑩除却費 B) ÷ ⑥評価期間（改善実施） B（単位：円／戸・年）

以上から、計画後（長寿命化型改善を実施した場合）のライフサイクルコストは、およそ 28 万円／年・戸となる。

（５）ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

⑫年平均縮減額

- ・ 前述の⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前 LCC－⑪計画後 LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・ ⑫の戸あたり額に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

以上より、ライフサイクルコストの改善額としては、年平均戸あたり 88,115 円、住棟あたり約 106 万円のコストが縮減されることとなる。

このことから、長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコストが縮減し、対象となる緑団地・16号棟（中層耐火構造、平成7年建設、12戸）について、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断される。

表 7-2-1 ライフサイクルコスト（LCC）のモデル算出例

■住棟諸元

団地名	緑団地
住棟番号	16号棟
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	H7
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	25

評価時点(和暦)	H32
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	800,000 円/戸	35 年
床防水		
外壁塗装等	1,200,000 円/戸	35 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,000,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	35 年
床防水		
外壁塗装等	1	35 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	1,500,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,365,095円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,200,358円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,565,452円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,300,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,500,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.375	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	562,675円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②+③+④)÷①)$	368,563円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,780,453円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	422,153円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	6,723,394円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,000,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,351,128円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	11,300,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,500,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.171	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	256,798円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)$	280,447円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	88,115円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫×戸数)$	1,057,381円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

8. 参考資料

- 8-1 町営住宅ストックの耐用年限表
- 8-2 団地別・住棟別事業手法判定データ一覧

弟子屈町住生活基本計画
弟子屈町公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

発行 弟子屈町
企画編集 弟子屈町建設課
〒088-3292 北海道川上郡弟子屈町中央2丁目3番1号
TEL 015-482-2191 (代)
FAX 015-482-2696
<http://www.town.teshikaga.hokkaido.jp>