

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

平成28年3月

弟子屈町

弟子屈町住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画

平成28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	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.....	16
1-7 住宅施策の課題	19
2. 住宅施策の基本方向	20
2-1 住宅施策の目標	20
2-2 住宅供給フレーム	21
2-3 住宅施策の展開方向.....	24
2-4 計画の推進方針	30
【公営住宅等長寿命化計画編】	
3. 公営住宅等ストックの概要.....	31
3-1 町営住宅ストックの状況.....	31
3-2 町営住宅入居者の状況.....	37
4. 公営住宅等長寿命化計画の基本方針.....	40
4-1 長寿命化計画の背景と目的.....	40
4-2 長寿命化に関する基本方針.....	41

5. 長寿命化を図る公営住宅等の設定.....	42
5-1 活用手法の選定	42
5-2 団地別・住棟別活用計画.....	53
6. 長寿命化のための維持管理・改善計画等.....	57
6-1 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容.....	57
6-2 建替事業の実施方針.....	59
6-3 住棟単位の修繕・改善事業等一覧.....	60
7. 長寿命化のための維持管理・改善による効果.....	80
7-1 長寿命化計画策定による効果の概要.....	80
7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の算出.....	81
8. 参考資料	87
8-1 町営住宅ストックの耐用年限表.....	88
8-2 団地別・住棟別活用方針判定データ一覧.....	90

序. 計画策定の目的と概要

序－１ 計画策定の目的

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あるいは更新可能時期を迎え、早期の建替えや、計画的な改善・修繕により長寿命化を図るものの判別など、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。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。

こうした中、平成 17 年度に「地域住宅交付金制度」が創設され、地方公共団体が主体となった公営住宅等の建設や面的な居住環境整備など、地域における住宅政策を自主性と創意工夫のもと総合的かつ計画的な推進を図ることとなった。

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た。

一方で、上記計画を平成 21 年度から 5 年以内に策定しなければ、平成 26 年以降、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すべての事業が実施できなくなる状況にある。

こうした状況を受け、弟子屈町においては、平成 22 年度に住生活基本計画と公営住宅等長寿命化長計画を策定し、事業を進めてきた。

策定後 5 年が経過し、弟子屈町公営住宅等長寿命化計画の見直し時期を迎え、公営住宅等の整備プログラムを中心に、需要を勘案しながら公営住宅等長寿命化計画を見直すとともに、必要に応じて住生活基本計画の一部見直しも行い、公営住宅等需要に的確に対応した公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を図るものとする。

序－２ 計画の概要

(1) 住生活基本計画の策定の見直し

平成 22 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、住宅施策の変化（サービス付き高齢者住宅制度の創設等）及びこれらに伴う住宅供給フレームの見直しなどが想定される。

これらの変化要因を踏まえながら、社会資本整備総合交付金（地域住宅交付金）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について必要に応じて適宜見直す。

(2) 公営住宅等長寿命化計画の見直し

平成 23 年度に策定した弟子屈町公営住宅等長寿命化計画について、人口減少等今後の

公営住宅需要を踏まえ、団地別の活用方針、事業プログラムの見直しと目標管理戸数等について検討する。

(3) 計画期間

本計画は、平成 28 年度から平成 37 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。

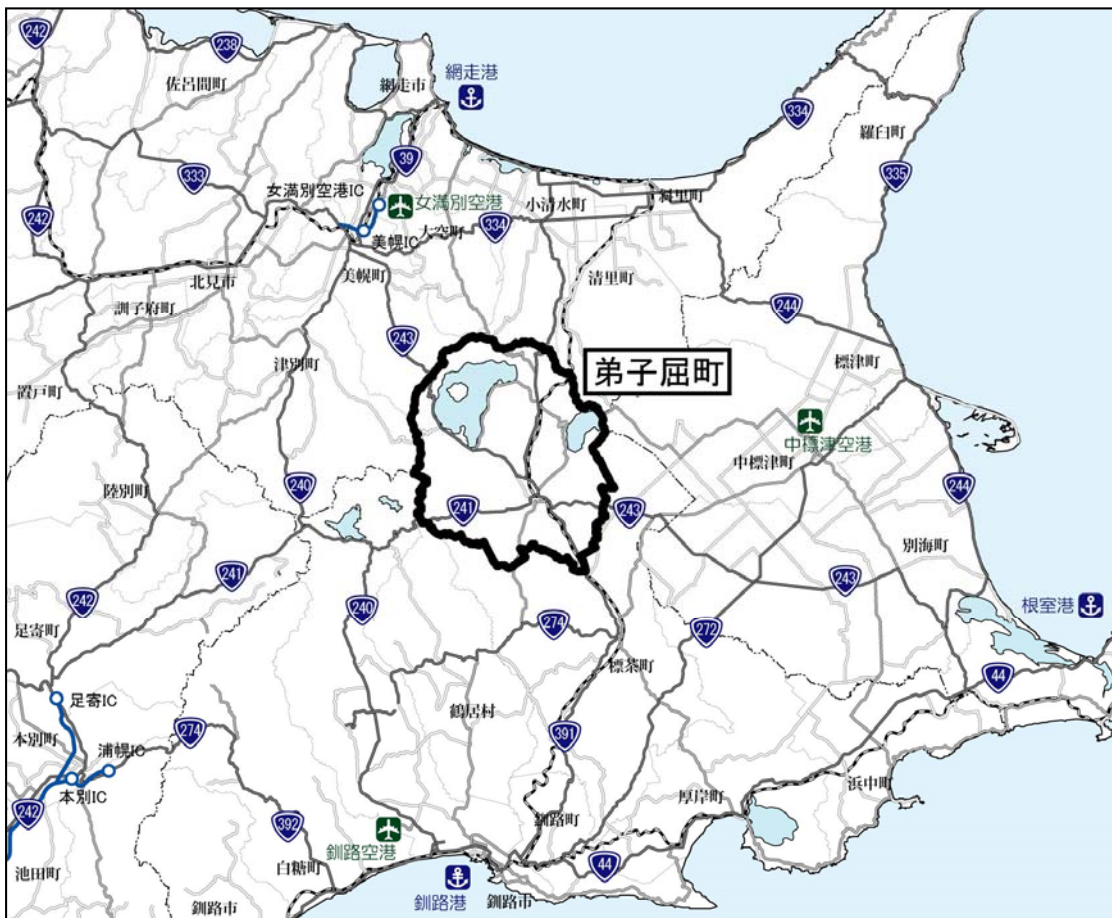
表 1-1-1 弟子屈町の広ぼう

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	64km	75分
中標津空港	62km	75分
釧路空港	76km	90分
釧路市	81km	95分
帯広市	142km	170分
網走市	90km	110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

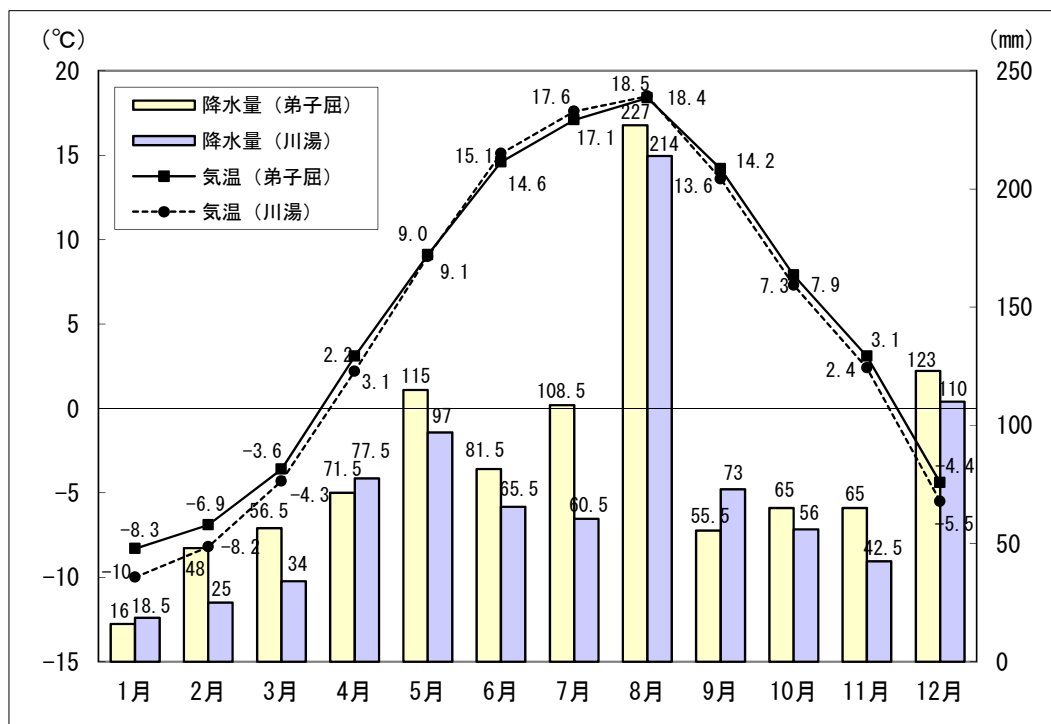
- ・阿寒国立公園等の優れた自然環境に恵まれ、北海道を代表する自然探勝系観光地である。
- ・温泉資源が豊富で、クアハウス、キャンプ場等のレクリエーション施設が充実している。
- ・道東各地への交通利便性に優れている。

(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4.8℃、年間降水量は弟子屈で1,033mm、川湯で874mm(平成26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(平成26年)



(地域気象観測所データ)

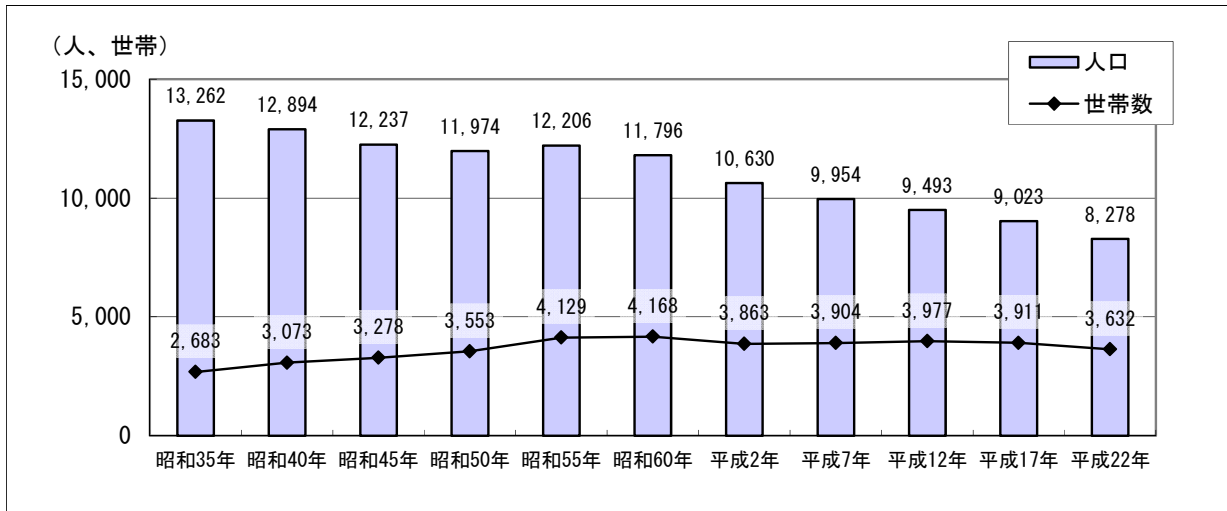
1-2 人口と世帯

(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22年には8,278人（いずれも国勢調査による）と最盛期の約6割にまで減少している。

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22年には3,632世帯と減少した。また、世帯人員の減少傾向がうかがえる。

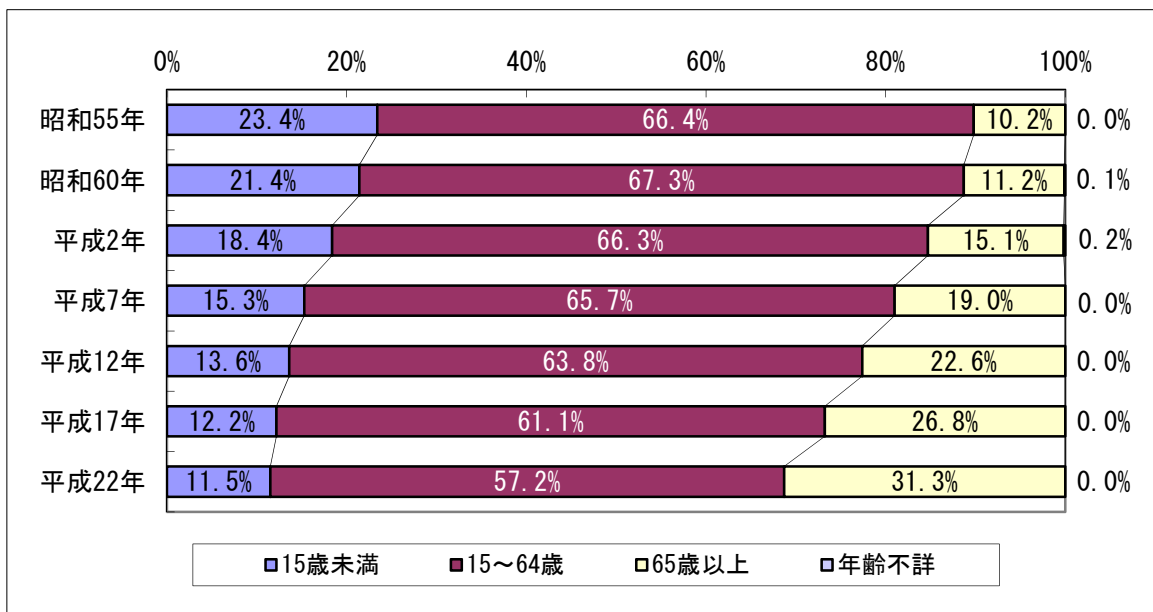
図1-2-1 人口と世帯数の推移



(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22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31.3%と、全国平均の23.0%、全道平均の24.7%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



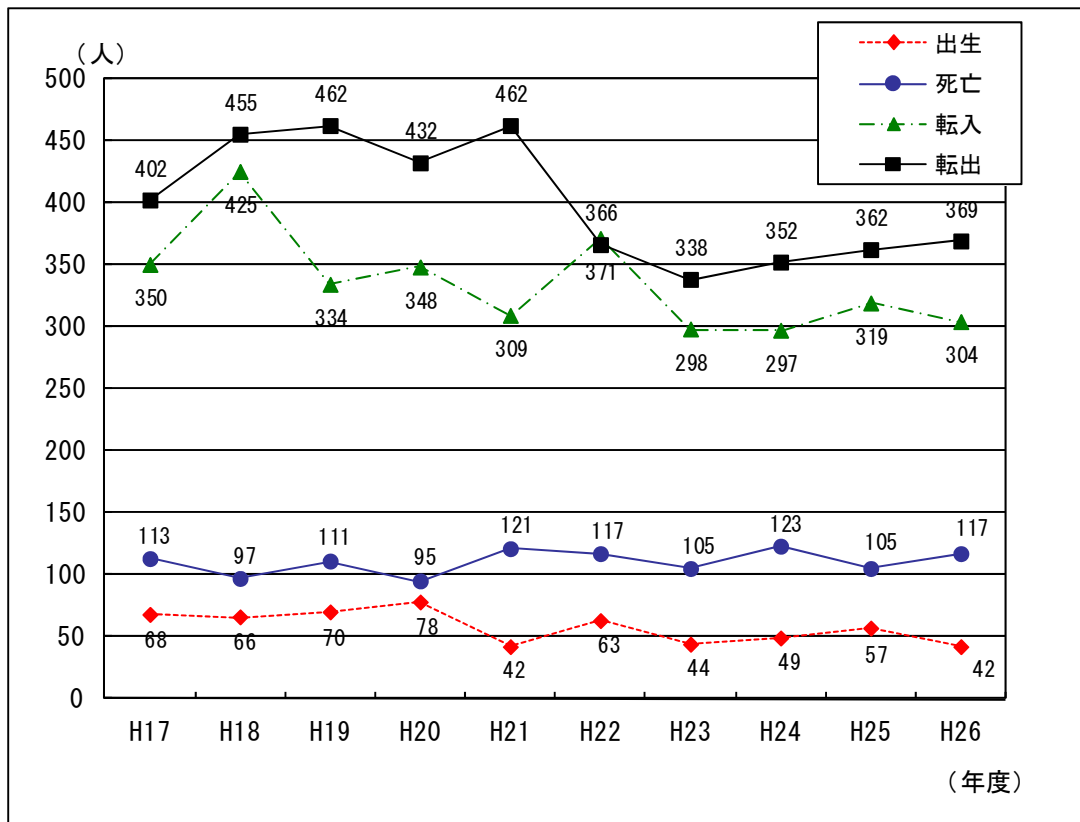
(国勢調査)

(3) 人口動態

平成 17 年度から平成 26 年度までの 10 年間の社会増減の推移をみると、転入者数、転出者数とも概ね減少傾向にあるが、ここ 5 年間に限って言えば、転出者はやや増加傾向、転入者は 300 人程度で横ばい傾向にある。また、近年は転出超過傾向が縮小し、転出者数が転入者数を 50 人程度上回っている状況にある。

一方、近年の自然増減の推移をみると、死亡者数は 100 人前後で、出生者数は 45 人前後でほぼ横ばい傾向にあるが、長期的には死亡者数がやや増加、出生者数が減少している。

図 1-2-3 人口動態



(住民基本台帳)

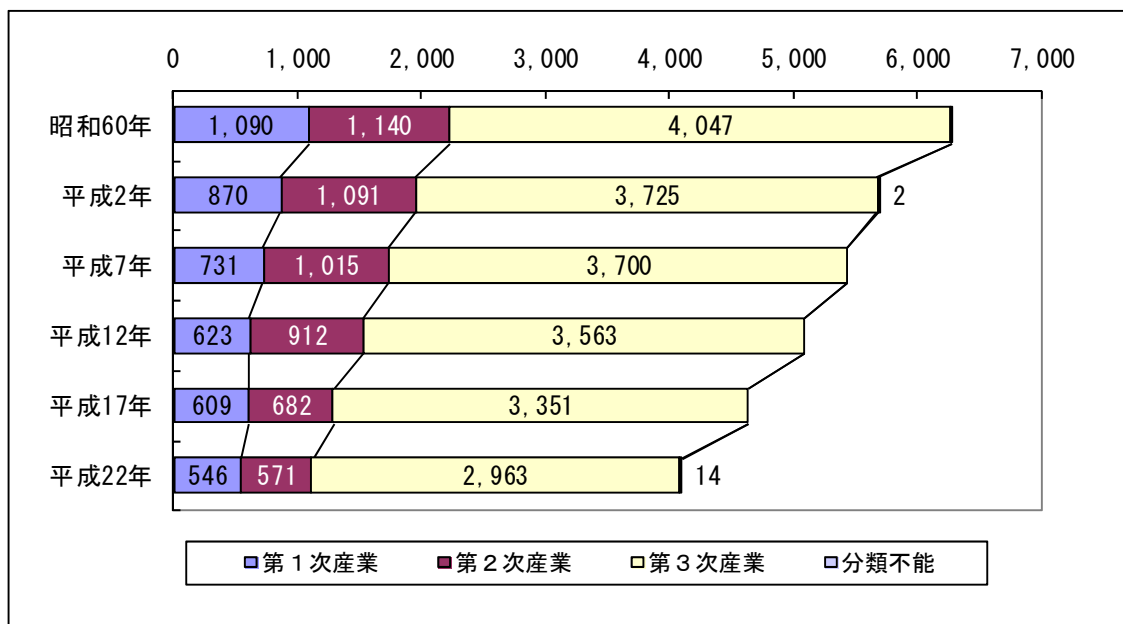
1-3 産業・観光

(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割程度の減少で、また就業者全体の7割以上を占め、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 14 軒 (2,834 人)、民宿・ペンション 29 軒 (406 人) に、貸別荘、ユースホステル、保養所を合わせて、全部で 47 軒、3,425 人となっている。

また、観光入込客数、宿泊客延数とも平成 23 年度までは減少傾向にあったが、観光入込客数は平成 24 年以降持ち直し平成 26 年度には大きく増加した。

表 1-3-1 主な観光施設一覧

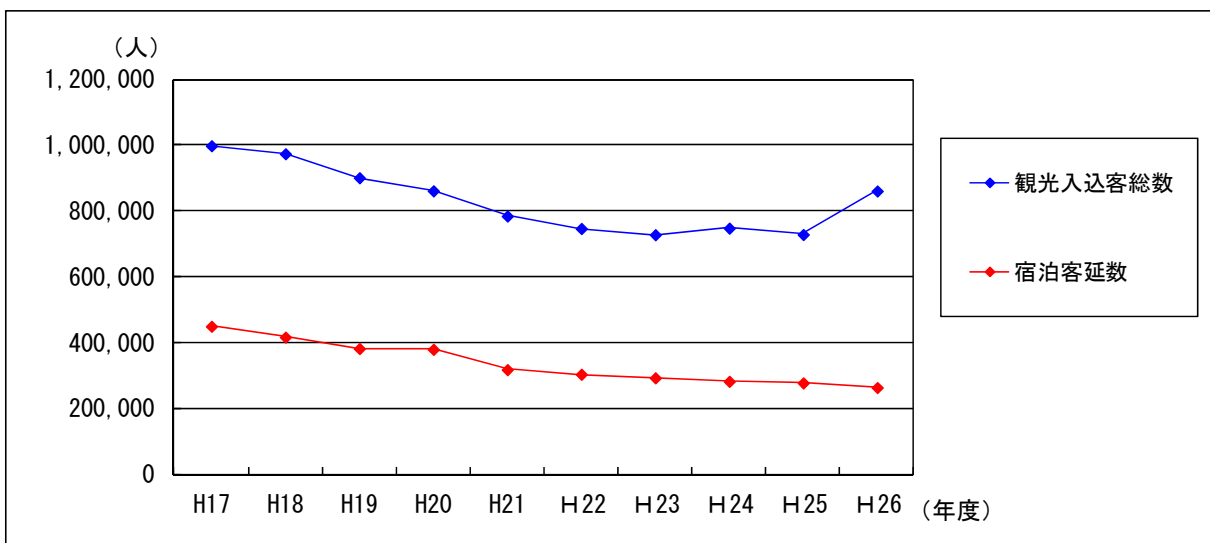
摩周観光文化センター、川湯相撲記念館、アイヌ民俗資料館、道の駅（観光交流施設）、川湯エコミュージアムセンター、野の花押花美術館、弟子屈カントリークラブゴルフ場、900 草原、点在する露天風呂等

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	14	2,834
民宿・ペンション	29	406
貸別荘	1	24
ユースホステル	2	99
保養所	1	62
合計	47	3,425

(町資料)

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17年度から平成26年度までの10年間の地区別人口の推移をみると、御卒別・鑑別で減少率が大きく、これに桜丘・川湯市街・仁伏が続いている。一方、奥春別・美留和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（各年度末人口）

(人)

地区名	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	増減率 H26/H17
1 弟子屈地区	5,895	5,879	5,784	5,704	5,549	5,543	5,526	5,447	5,388	5,289	89.7%
朝日	479	475	464	441	425	426	443	437	451	463	96.7%
中央	649	666	659	642	630	630	607	609	588	563	86.7%
泉	1,171	1,191	1,160	1,130	1,098	1,091	1,106	1,080	1,052	1,013	86.5%
桜丘	344	359	343	351	321	317	312	304	297	279	81.1%
高栄	825	806	791	793	775	775	775	735	731	730	88.5%
美里	999	979	980	985	959	954	939	938	963	953	95.4%
湯の島	294	281	282	282	287	293	303	312	293	291	99.0%
鈴蘭	652	628	618	610	596	597	587	578	572	558	85.6%
摩周	227	232	226	210	208	211	206	212	217	221	97.4%
鑑別高台	109	110	107	109	105	105	110	107	94	93	85.3%
原野	146	152	154	151	145	144	138	135	130	125	85.6%
2 川湯市街地区	1,196	1,159	1,118	1,098	1,062	1,066	1,057	1,039	1,009	975	81.5%
3 川湯駅前地区	117	118	108	120	118	114	119	113	113	107	91.5%
4 跡佐登地区	123	122	124	123	121	121	121	121	120	123	100.0%
5 仁伏地区	45	39	45	36	38	37	37	36	35	37	82.2%
6 屈斜路地区	396	395	385	380	369	370	363	361	341	345	87.1%
7 札友内地区	62	63	64	58	59	61	59	61	57	57	91.9%
8 美留和地区	309	310	320	323	311	307	312	304	298	318	102.9%
9 奥春別地区	193	201	194	200	204	204	204	201	199	201	104.1%
10 御卒別地区	28	25	23	23	22	22	22	22	22	22	78.6%
11 最栄利別地区	50	50	43	47	44	44	49	46	50	47	94.0%
12 鑑別地区	44	41	42	40	39	39	38	36	36	35	79.5%
13 仁多地区	192	188	184	187	179	180	175	179	187	186	96.9%
14 南弟子屈地区	208	206	198	196	190	188	191	197	186	178	85.6%
合計	8,858	8,796	8,632	8,535	8,305	8,296	8,273	8,163	8,041	7,920	89.4%

(住民基本台帳)

同様に地区別世帯数の推移をみると、奥春別・跡佐登で増加率が大きく、これに原野・美留和・最栄利別が続いている。一方、川湯市街・桜丘では比較的減少率が大きくなっている。

表 1-4-2 地区別世帯数の推移（各年度末世帯数）

											(世帯)
地区名	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	増減率 H26/H17
1 弟子屈地区	2,670	2,675	2,654	2,668	2,634	2,651	2,669	2,680	2,679	2,665	99.8%
朝日	226	224	219	220	222	221	226	225	226	239	105.8%
中央	308	309	310	310	306	309	302	308	308	305	99.0%
泉	542	551	545	535	518	527	532	522	512	501	92.4%
桜丘	215	224	214	209	201	199	203	198	197	190	88.4%
高栄	363	361	358	363	361	362	365	359	354	355	97.8%
美里	419	416	427	441	433	432	428	440	457	454	108.4%
湯の島	160	155	153	154	156	158	160	166	162	160	100.0%
鈴蘭	268	263	259	266	261	266	273	276	277	276	103.0%
摩周	84	84	81	78	81	82	83	87	88	88	104.8%
鑑別高台	35	36	36	39	42	42	44	43	40	39	111.4%
原野	50	52	52	53	53	53	53	56	58	58	116.0%
2 川湯市街地区	657	642	629	627	625	628	618	604	590	572	87.1%
3 川湯駅前地区	65	66	64	68	69	67	68	66	63	61	93.8%
4 跡佐登地区	34	34	37	41	41	41	43	44	43	43	126.5%
5 仁伏地区	21	20	23	22	23	23	23	22	21	23	109.5%
6 屈斜路地区	163	160	164	167	163	162	158	159	159	165	101.2%
7 札友内地区	21	22	23	20	23	23	21	22	21	22	104.8%
8 美留和地区	127	129	131	134	128	129	135	132	136	147	115.7%
9 奥春別地区	66	73	65	70	72	73	76	78	79	84	127.3%
10 御卒別地区	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	100.0%
11 最栄利別地区	20	20	18	20	20	20	22	21	24	23	115.0%
12 鑑別地区	14	14	15	15	15	15	14	14	14	13	92.9%
13 仁多地区	59	60	59	61	58	58	57	60	64	62	105.1%
14 南弟子屈地区	88	85	83	85	82	82	84	86	88	88	100.0%
合計	4,013	4,008	3,973	4,006	3,961	3,980	3,996	3,996	3,989	3,976	99.1%

(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

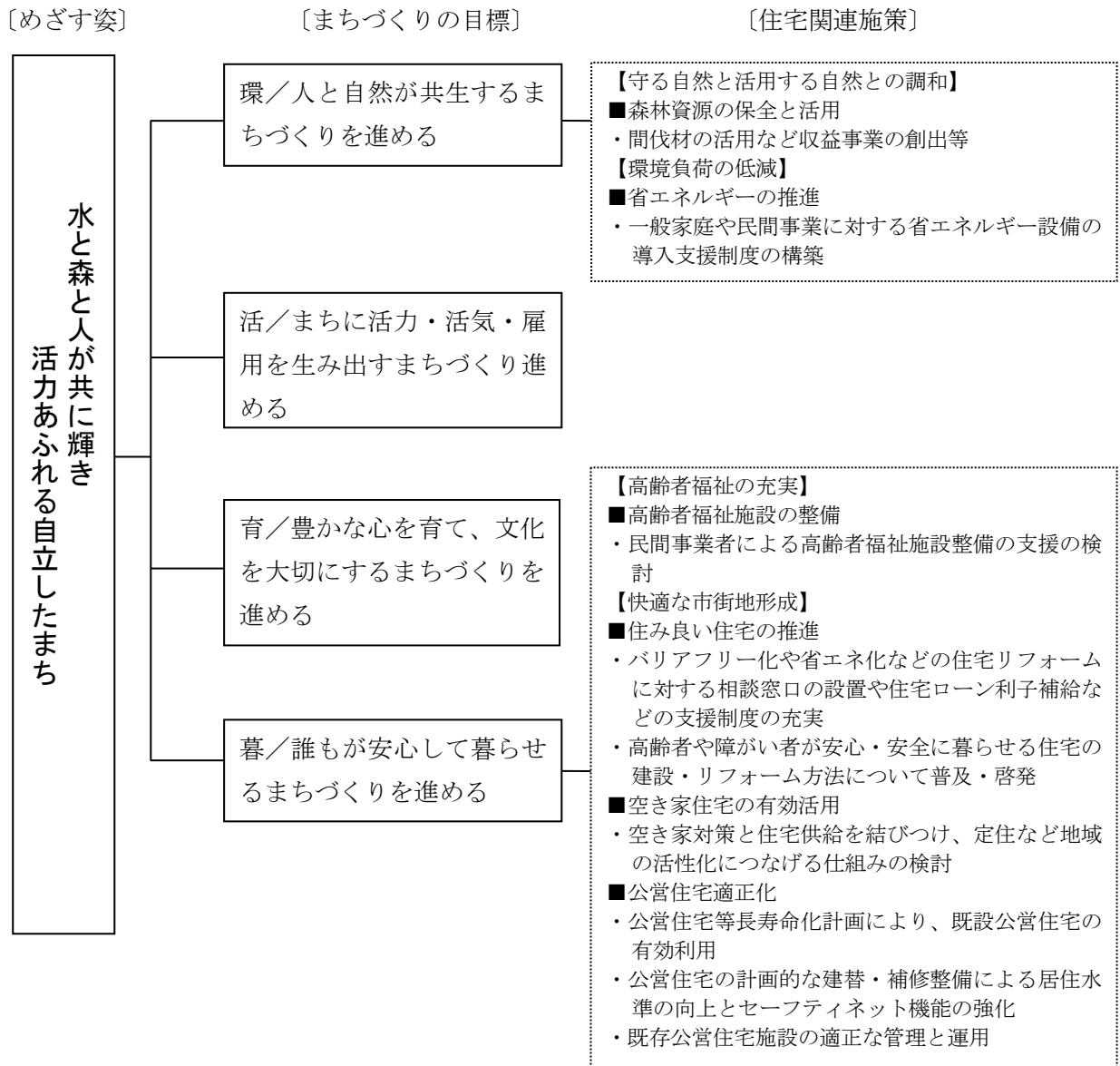
①第5次弟子屈町総合計画（平成24～33年度）

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



②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。

③弟子屈町環境基本計画（平成21～30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。

【基本方針】

1. 地球環境の保全

地域における環境への負荷軽減を図り、循環型社会の形成及び地球温暖化の防止を推進し、地球環境の保全に配慮した社会を創造すること。

2. 自然環境の保全

人と自然との共生を図るため、雄大で多様な自然環境の適正な保全等を推進すること。

3. 生活環境の保全

健康的な生活環境づくりを進めるため、環境の自然的構成要素を良好な状態に保全するとともに、潤いのある景観の形成及び歴史的かつ文化的遺産の保全等を図ること。

4. 環境教育の推進

環境保全等についての活動を促進するため、環境に関する情報を共有し、教育及び学習の推進を図ること。

【計画の対象】

地球環境の主な対象	自然環境の主な対象
◇循環型社会の実現 ◇地球温暖化防止対策 ◇廃棄物、リサイクル対策	◇摩周湖等、自然観光資源の適正な保全、整備等 ◇健全な生態系の保全と管理
生活環境の主な対象	環境教育の主な対象
◇景観形成、まち並みづくりの推進 ◇大気・水・土壌汚染防止、公害対策 ◇環境に配慮した産業の振興	◇環境に関する情報の提供 ◇環境教育の機会の提供 ◇学校教育との連携

④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

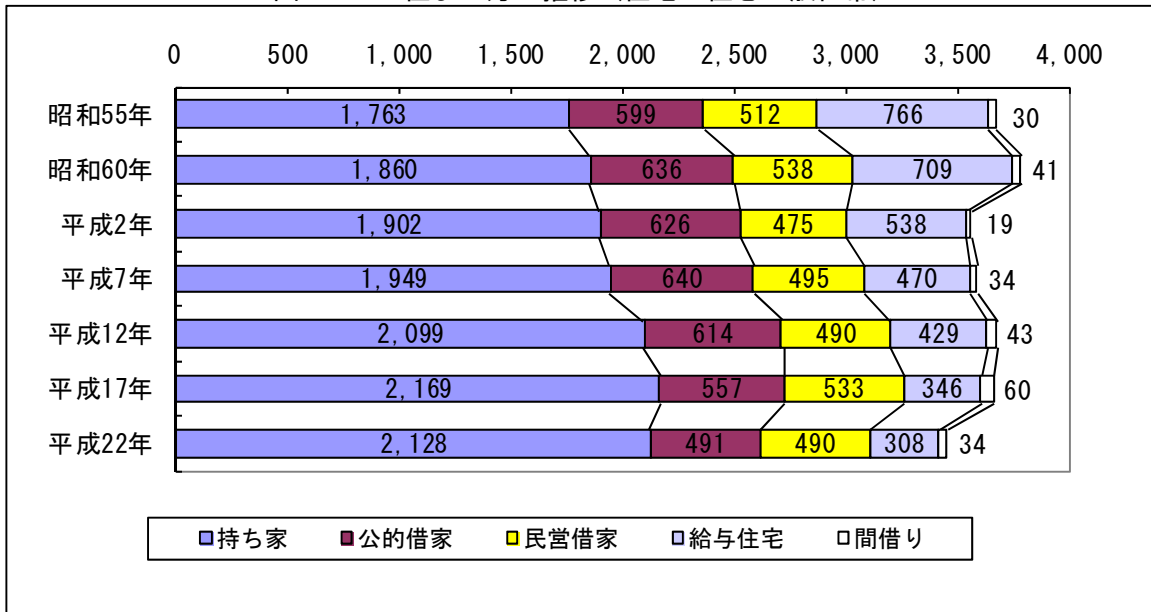
1-6 弟子屈町の住宅事情の特性

(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年は微減し、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、民営借家や給与住宅の比率はほぼ拮抗、持ち家の比率が低いという特性がうかがえる。

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

(世帯数)

市町村	住宅に住む一般世帯					計	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			
釧路市	43,852 54.2%	6,789 8.4%	23,755 29.4%	3,657 4.5%	1,740 2.2%	79,793 98.7%	1,063 1.3%	80,856 100.0%
釧路町	5,359 66.3%	303 3.8%	2,003 24.8%	233 2.9%	144 1.8%	8,042 99.6%	36 0.4%	8,078 100.0%
厚岸町	2,878 67.4%	355 8.3%	605 14.2%	363 8.5%	48 1.1%	4,249 99.6%	18 0.4%	4,267 100.0%
浜中町	1,697 72.5%	215 9.2%	148 6.3%	257 11.0%	10 0.4%	2,327 99.4%	13 0.6%	2,340 100.0%
標茶町	2,186 65.1%	470 14.0%	293 8.7%	304 9.0%	30 0.9%	3,283 97.7%	77 2.3%	3,360 100.0%
鶴居村	616 64.3%	183 19.1%	44 4.6%	95 9.9%	15 1.6%	953 99.5%	5 0.5%	958 100.0%
白糠町	2,721 70.2%	435 11.2%	493 12.7%	152 3.9%	56 1.4%	3,857 99.5%	19 0.5%	3,876 100.0%
弟子屈町	2,128 58.7%	491 13.5%	490 13.5%	308 8.5%	34 0.9%	3,451 95.2%	173 4.8%	3,624 100.0%
釧路総合振興局 (郡部計)	17,585 66.4%	2,452 9.3%	4,076 15.4%	1,712 6.5%	337 1.3%	26,162 98.7%	341 1.3%	26,503 100.0%

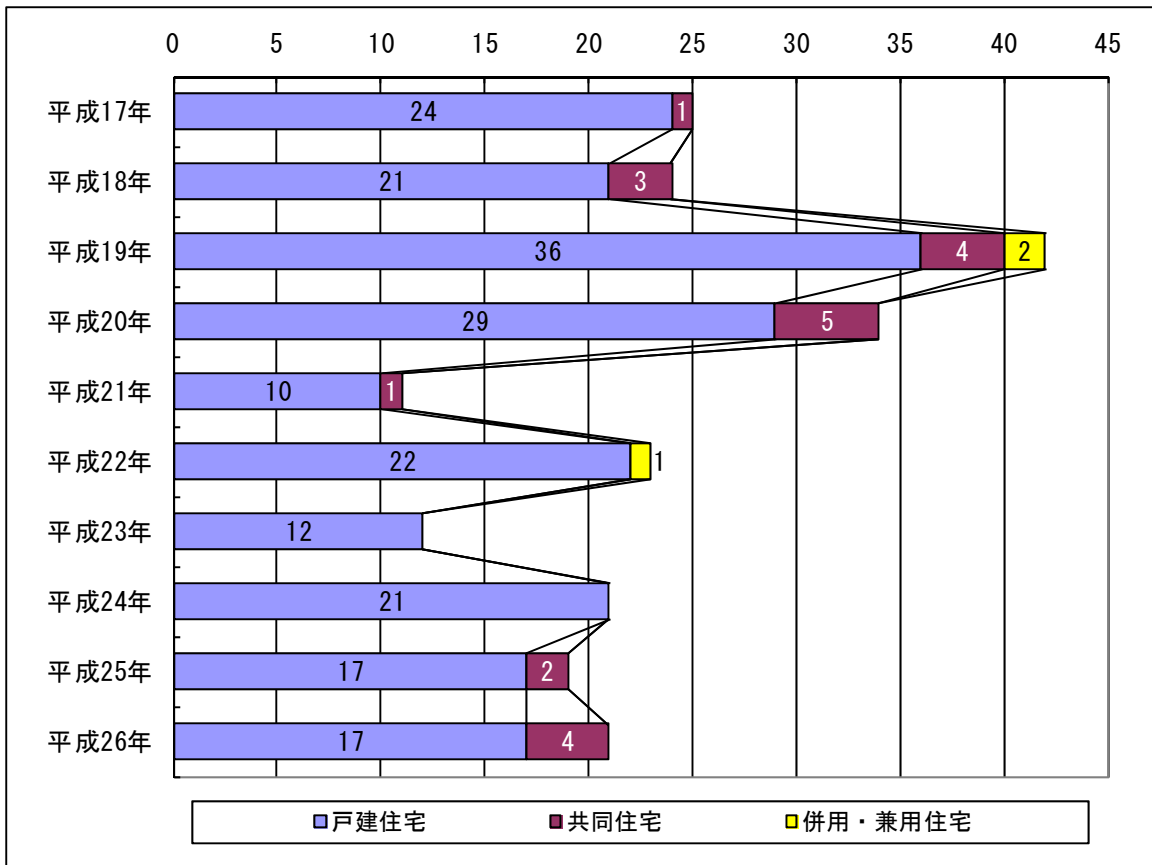
(平成22年国勢調査)

(2) 民間住宅の住宅建設状況の推移

弟子屈町の民間住宅の建設状況の推移をみると、平成19年と平成20年にかけては、年間30～40棟程度建設されたが、他の年は概ね年間20棟程度の建設となっている。

建て方別にみると、戸建住宅が最も多く、一方で共同住宅が近年建設されている。

図 1-6-2 民間住宅の建設状況の推移



(建築確認申請より)

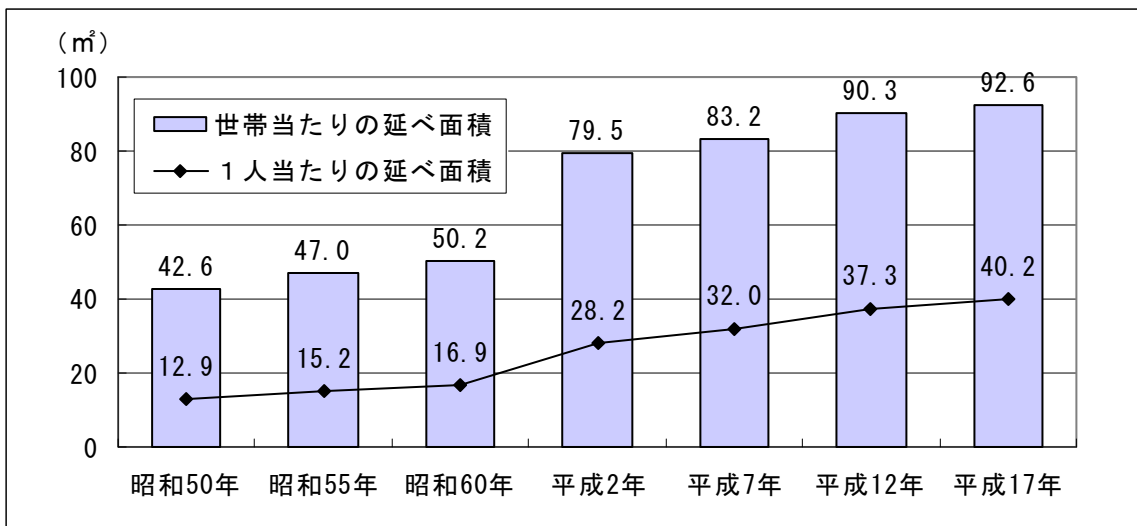
(3) 居住水準

弟子屈町内の住宅の居住水準をみると、1世帯当たりの延べ面積は増加を続けており、1世帯当たりの人員が微減しているため、平成2年当時は1人当たりの延べ面積は28.2㎡だったものが、平成17年時点では40.2㎡となっており、15年間で1.4倍以上に増えている。

ただし、延べ面積は昭和60年までは畳数で計算していたものが、平成2年からは㎡(平方メートル)となっているところから、面積の算出範囲が変更になった可能性が高いため一概に比較はできないが、居住水準は上がっているとみて差し支えないと考えられる。

(注：グラフ内の数値は畳を㎡に換算したものである。)

図 1-6-3 1世帯当たり・1人当たりの延べ面積の推移



(国勢調査)

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・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、若年勤労者及び若年夫婦世帯など、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
安心して暮らしつつ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

世帯構成や年齢、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に対する支援、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) 住宅供給フレーム（総数）の検討

人口・世帯数と住宅に住む世帯数の推移から、目標年次（平成 37 年）における住宅供給フレームを推計する。

目標年次における将来人口については、弟子屈町人口ビジョンに基づくものとする。同計画によれば、平成 37 年で 7,230 人となっており、現在の人口（7,777 人：平成 27 年 11 月末住民基本台帳）からおよそ 550 人程度減少することとなる。

住宅供給フレームの検討にあたっては平成 37 年の人口を 7,230 人と想定する。

次に将来世帯数については、公的機関等の推計値がないため、ここでは将来人口を一世帯当たりの人員の将来推計値で除して算出することとする。具体的には、今後とも少子高齢化や核家族化の進展によって世帯人員の減少傾向が続くものとして、過去 15 年間の平成 7 年から平成 22 年の国勢調査実績値の減少値（2.54 人－2.28＝0.26 人）が平成 22 年から平成 37 年の 15 年間で減少するものとし、目標年次の一世帯当たりの人員を推計すると 2.02 人（2.28 人－0.26 人）となり、この結果、将来世帯数は約 3,580 世帯となる。

また、住宅に住む一般世帯数は、今後とも現状程度（平成 22 年国勢調査値 95.0%）とすれば約 3,400 世帯となり、これを住宅供給フレーム（総数）とする。

表 2-2-1 人口・世帯数と住宅に住む一般世帯数の推移と想定値

区分	年次	人口	世帯数	一世帯当たりの人員	住宅に住む一般世帯数
実績	平成 2 年	10,630 人	3,863 世帯	2.75 人／世帯	3,560 世帯 (92.2%)
	平成 7 年	9,954 人	3,914 世帯	2.54 人／世帯	3,588 世帯 (91.7%)
	平成 12 年	9,493 人	3,977 世帯	2.39 人／世帯	3,675 世帯 (92.4%)
	平成 17 年	9,023 人	3,911 世帯	2.31 人／世帯	3,665 世帯 (93.7%)
	平成 22 年	8,278 人	3,632 世帯	2.28 人／世帯	3,451 世帯 (95.0%)
想定	平成 37 年	7,230 人	3,580 世帯	2.02 人／世帯	3,400 世帯 (95.0%)

(実績は国勢調査)

(2) 所有関係別住宅供給フレームの検討

①持ち家

国勢調査によれば、持ち家は世帯数、比率とも増加傾向にあり、今後とも増加が見込めるものとする。

持ち家に住む世帯数がこのまま増加するものと想定し、平成2年から平成22年の国勢調査による持ち家割合を直線式で推計し、計算すると、平成37年には2,310世帯が持ち家に住むものと想定される。

これは、平成22年より182世帯（年間12世帯程度）の増加となるが、持ち家の建設状況の推移や公営住宅等入居世帯・給与住宅入居世帯からの移行、都市部から弟子屈町への移住による新規入居、人口ビジョンや総合戦略等の施策効果などを勘案すると概ね想定範囲と考える。

②民営借家

国勢調査によれば、民営借家は平成7年から平成22年にかけて500世帯前後で推移しており、大きな変化が見られない。

今後とも、給与住宅などからの移動に伴う新規需要に対応して、建替えなどのストック更新が継続的に行われるものとして、全体の世帯数は現状並みの500世帯と想定する。

③給与住宅

国勢調査によれば、給与住宅は減少傾向にあり、今後とも減少が続くものと想定し、平成2年から平成22年の国勢調査による給与住宅割合を逆数式で推計し、計算すると、平成37年には130世帯が給与住宅に住むものと想定される。

④間借り

間借りは、平成7年から平成22年（国勢調査）の平均をとって40世帯とする。

⑤公営借家

国勢調査によれば、公営住宅等は平成7年から平成22年にかけて世帯数、比率とも減少傾向にある。平成22年の世帯数の比率14.2%は、全道の平均値（7.5%）、釧路総合振興局管内郡部の平均値（9.4%）を上回っており、適正な戸数に調整することが求められる。

平成27年8月末現在の公営住宅等の管理戸数は646戸であるが、政策空き家を含めて空き家が182戸あるため、入居世帯数は464世帯となっており、そのうちの28世帯は収入超過世帯となっている。

こうした状況を念頭に置きながら、公営住宅については、平成 37 年の住宅に住む世帯から上記の①～④を差し引いてその将来世帯数を求めると 420 世帯となり、構成比も 12.4%まで減少することとなる。

⑥まとめ

以上の所有関係別の住宅に住む世帯数の推計を整理し、下表に示すような想定値を設定する。

表 2-2-2 所有関係別の住宅に住む世帯数の推移と想定値

区分	年次	総世帯数	住宅に住む世帯数										
			持ち家		公営借家		民営借家		給与住宅		間借り		
			世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	
実績	平成 2 年	3,863	3,560	1,902	53.4%	626	17.6%	475	13.3%	538	15.1%	19	0.5%
	平成 7 年	3,914	3,588	1,949	54.3%	640	17.8%	495	13.8%	470	13.1%	34	0.9%
	平成 12 年	3,977	3,675	2,099	57.1%	614	16.7%	490	13.3%	429	11.7%	43	1.2%
	平成 17 年	3,911	3,665	2,169	59.2%	557	15.2%	553	14.5%	346	9.4%	60	1.6%
	平成 22 年	3,632	3,451	2,128	61.7%	491	14.2%	490	14.2%	308	8.9%	34	1.0%
想定	平成 37 年	3,580	3,400	2,310	67.9%	420	12.4%	500	14.7%	130	3.8%	40	1.2%

(実績は国勢調査)

2-3 住宅施策の展開方向

(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。

公営住宅等については、『高齢者安心居住ゾーン』において、老朽化した泉ヶ丘団地の建替整備にあわせて、高齢者向けの公営住宅の整備を進めるとともに、今後建替えや改善が行われる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り、今後の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とともに、コレクティブハウス^{*2}など、地域で支えあう新しい形態の高齢者向け住宅の供給について検討する。

※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：コレクティブハウスとは、高齢者が食事などの提供を受けながら、共同で生活する住居形態のひとつで、高齢者下宿などとも称される。

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^{*3}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。

※3：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が数多くあるなど、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。

また、従来の直接供給のみならず、借上公営住宅制度や買取公営住宅制度、民間賃貸住宅空き家の公営住宅としての活用など、多様な公営住宅の供給について検討するとともに、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供給手法について検討する。

また、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。

さらに、中層階への若年世帯の優先入居や公営住宅団地の同じ住棟内での転居促進等、高齢者世帯や子育て世帯にも考慮した既存ストックの有効利用に資する適正な管理運営の検討を図る。

②良質な民間住宅・住宅地の供給支援

若年勤労者及び若年夫婦世帯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、建設費の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、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、民間住宅の空き家等を有効活用した住宅セーフティネットづくりを進めていくものとする。

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、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歩い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づくりを進める。

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ったり、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。

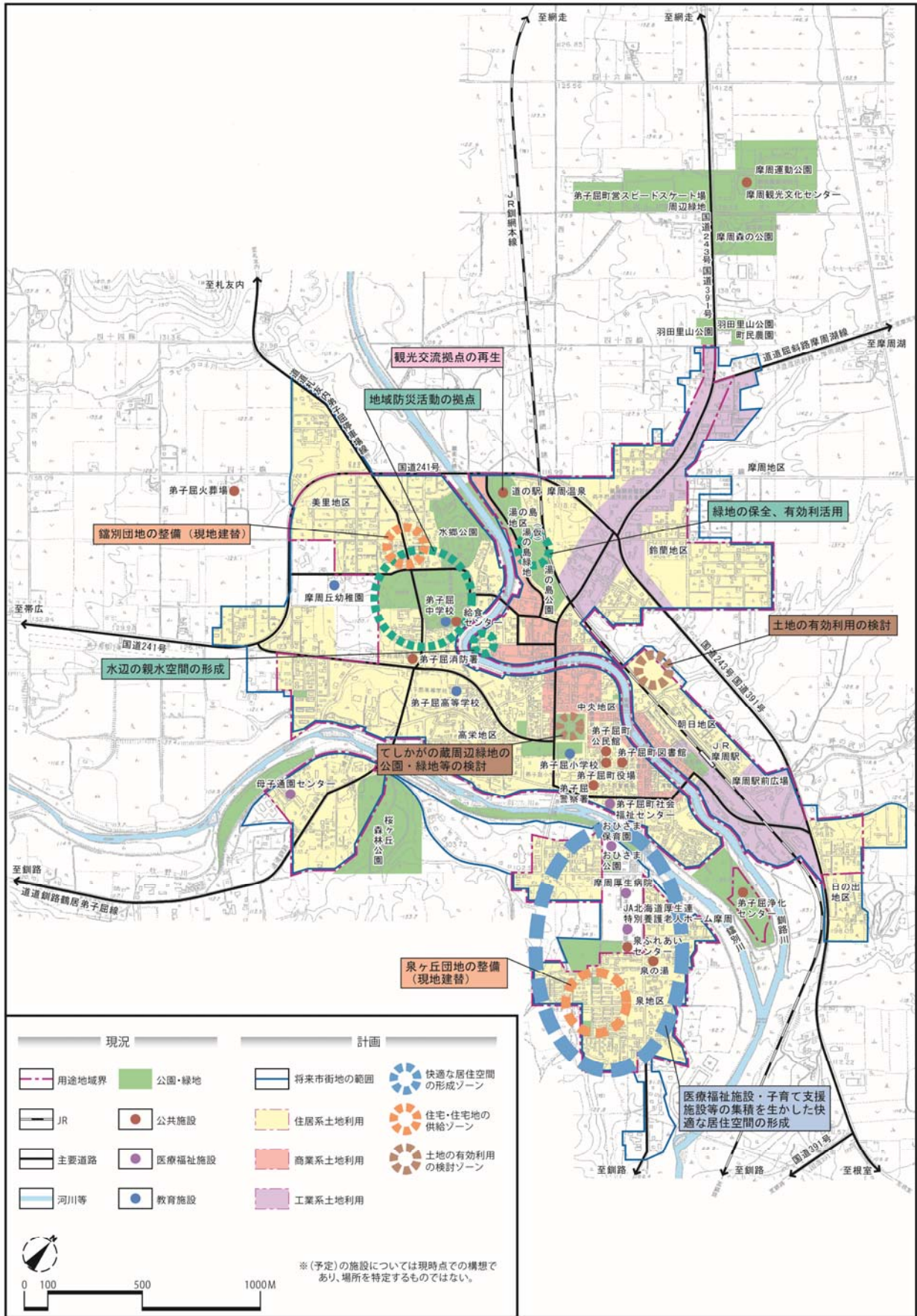
併せて、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）に規定する「長期優良住宅」の認定の促進に努める。

※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。

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 安心して暮らしつづけ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	○厚生病院及び（仮称）保健福祉総合センターを核とした、『高齢者安心居住ゾーン』の形成 ○泉ヶ丘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 ○建替えされる公営住宅における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 ○コレクションハウスなど、地域で支えあう高齢者向け住宅の供給検討	※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	○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）	※住宅ローンの利子補給制度の充実 ※建築士会を中心とした勉強会での検討テーマ
		誰もがまちなみしやすい環境づくり	○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	○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 ○多様で効率的な供給手法の検討 ○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 ○子育て支援を考慮した既存ストックの有効利用を図る適正な管理運営の検討	※公営住宅等長寿命化計画との連動
		良質な民間住宅・住宅地の供給支援	○良質な民間賃貸住宅の建設に対する支援制度の検討 ○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	※地域優良住宅制度等の活用検討
		移住者を受け入れる住環境の形成	○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） ○弟子屈での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	○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 ○花いっぱいまちづくりの推進（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、歩行空間の形成 ○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	○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	○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に行うことにより、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概要

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、121 棟、646 戸で、弟子屈市街地に 6 団地（54 棟、326 戸）、川湯市街地に 4 団地（56 棟、286 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 586 戸と 9 割以上を占め、次いで改良住宅 48 戸（7.4%）、特定公共賃貸住宅 12 戸（1.9%）となっている。また、構造別には、簡平（簡易耐火構造平屋建）が 260 戸と 4 割を占め、次いで 2～4 階建ての耐火構造（200 戸、31.0%）、簡二（簡易耐火構造二階建て：96 戸、14.9%）となっている。また、平成 16 年以降は木造住宅も 88 戸建設されている。

建設年代別には、昭和 50 年代に建設された住宅が 254 戸（39.3%）と最も多く、これに昭和 40 年代の 162 戸（25.1%）が続き、両方で全体の 6 割以上を占めるなど、更新時期の平準化が必要となっている。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。

現時点で耐用年限に達している住宅は 276 戸（42.7%）、耐用年限の 2 分の 1 に達している住宅は 120 戸（18.6%）で、両方を合わせると全体の 6 割以上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 260 戸（40.2%）と最も多く、これに 2LDK（198 戸、30.7%）が続いている。

設備面では、浴室の有る住宅が 482 戸と全体の 4 分の 3 程度を占める一方で、水洗トイレは全体の 5 割弱、給湯設備は全体の 15% しか普及しておらず、その普及促進が大きな課題となっている。

また、政策空家を含む全体の空き家数は 182 戸で、空家率は 28.2% であるが、内 176 戸は政策空家であり、実空き家は 6 戸（空家率 3.3%）しかなく、高い入居率となっている。

表3-1-1 公営住宅等団地一覧

団地名	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡) (容積率)	建築面積 (㎡) (建ぺい率)	棟数	管理戸数	種類	建設年	構造	階数	住戸型式	浴室	トイレ (水洗)	空家戸数 (空家率)		
													内実空家数	内政策空家	
1 鑑別	11,804.55	2,589.92 (22%)	1,507.46 (13%)	10	56	公営、改良	S45~S51	簡平、簡二	1F,2F	2DK,3DK	×(一部○)	×	21 (37.5%)	0 (0.0%)	21 (100.0%)
2 泉	6,492.56	4,689.06 (72%)	1,422.14 (22%)	6	56	公営	H5~H10	耐火	3F	1・2・3LDK	○	○	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
3 泉ヶ丘	25,831.27 ※1	4,851.26 (19%)	4,851.25 (19%)	24	100	公営	S43~H27	木造、簡平	1F	2・3DK,2LDK	×(一部○)	×	55 (55.0%)	0 (0.0%)	55 (100.0%)
4 みはらし台	10,155.52	5,282.84 (52%)	1,426.87 (14%)	5	76	公営	S52~S56	耐火	3F,4F	3DK	○	○	1 (1.3%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)
5 桜町	1,246.49	509.68 (41%)	509.68 (41%)	2	8	公営	S57	簡平	1F	3DK	○	○	1 (12.5%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
6 美留和	13,739.07	587.89 (4%)	587.89 (4%)	3	10	公営	S52~H9	簡平、準耐	1F	3DK,3LDK	○	×	3 (30.0%)	1 (33.3%)	2 (66.7%)
7 古丹	2,479.51	432.94 (17%)	432.94 (17%)	4	10	公営	S44~S50	簡平	1F	2・3DK	×	×	1 (10.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
8 南弟子屈	3,278.18	711.48 (22%)	711.48 (22%)	3	12	公営	S53~S56	簡平	1F	3DK	○	×	1 (8.3%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)
9 川湯駅前	5,491.86	1,220.98 (22%)	1,220.98 (22%)	7	26	公営	S42~S61	簡平	1F	2・3DK	○	×	7 (26.9%)	0 (0.0%)	7 (100.0%)
10 湯の川		1,536.70	1,671.66	12	46	公営	S38~S44	簡平	1F	2・3DK	×	×	26 (56.5%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
11 敷島	29,617.38	8,058.89 (27%)	6,145.54 (21%)	21	114	公営	S50~H23	木造、簡平、耐火	1F,2F,3F	2・3・4DK,2LDK	○	×	51 (44.7%)	2 (3.9%)	49 (96.1%)
12 緑	22,272.78	6,371.07 (29%)	3,578.09 (16%)	16	100	公営、特公賃	S51~H7	簡平、簡二、耐火	1F,2F,3F,4F	2・3DK,1LDK	○	×	14 (14.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
13 仁伏	11,242.41	127.42 (1%)	127.42 (1%)	1	2	公営	S60	簡平	1F	3DK	○	×	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
14 新泉ヶ丘	10,770.00	2,187.80 (20%)	2,285.00 (21%)	7	30	公営	H16~H20	木造	1F	2・3LDK	○	○	1 (3.3%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)
合計	—	—	—	121	646	—	—	—	—	—	—	—	182 (28.2%)	6 (3.3%)	176 (96.7%)

※1: 泉ヶ丘団地の敷地面積は建替事業終了後の予定面積

※2: 空家戸数は平成27年8月現在

図 3-1-1 町営住宅団地位置図

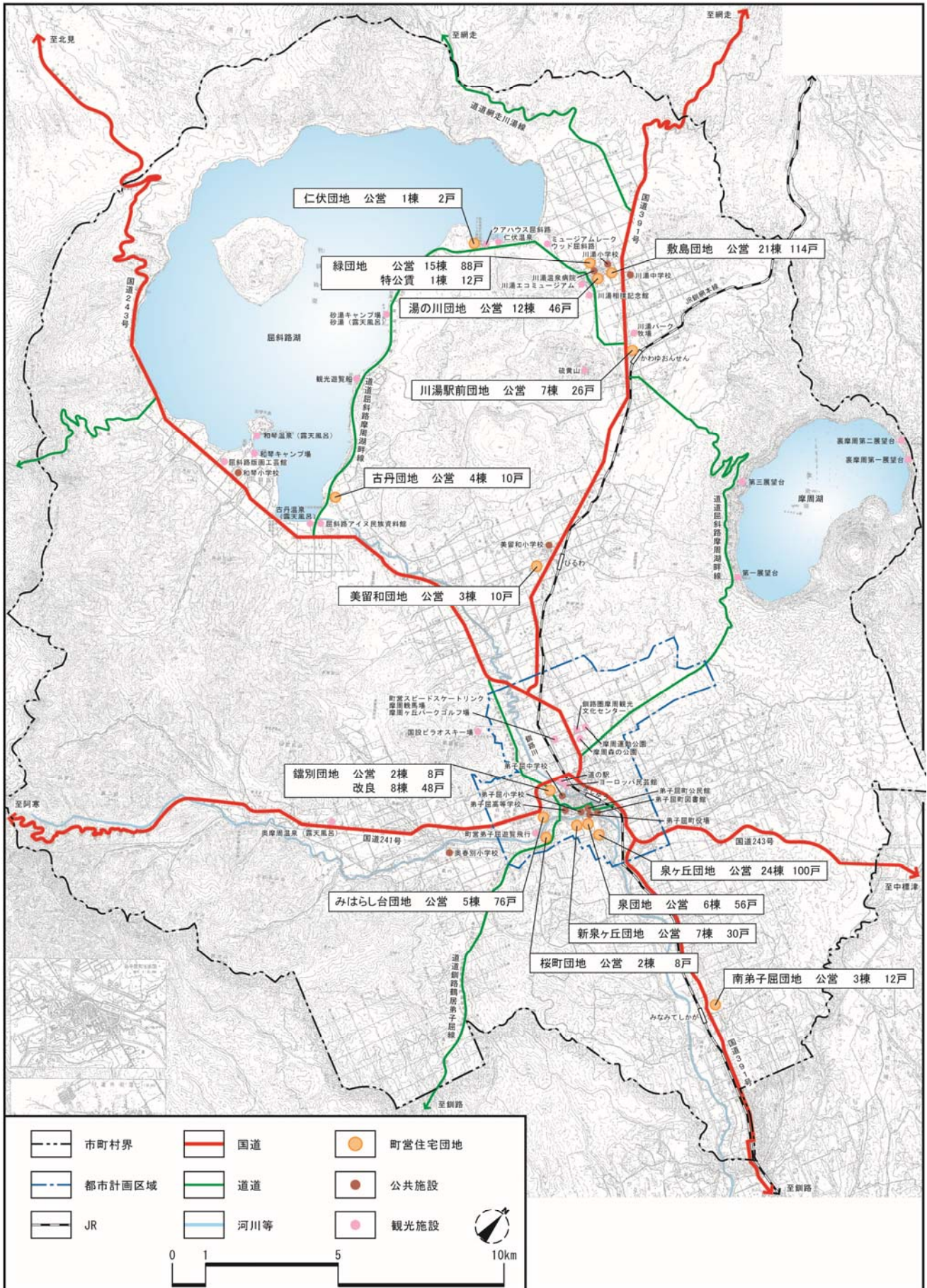
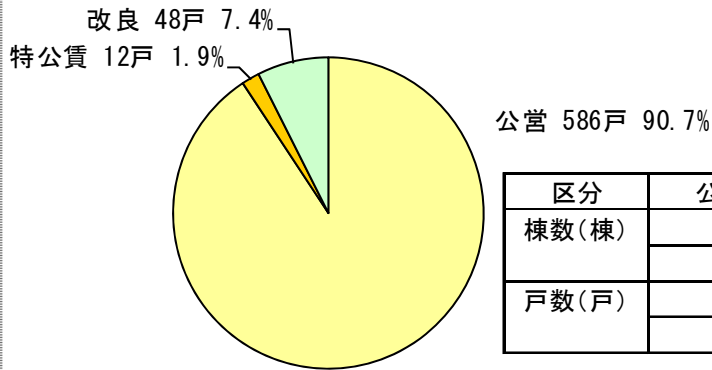
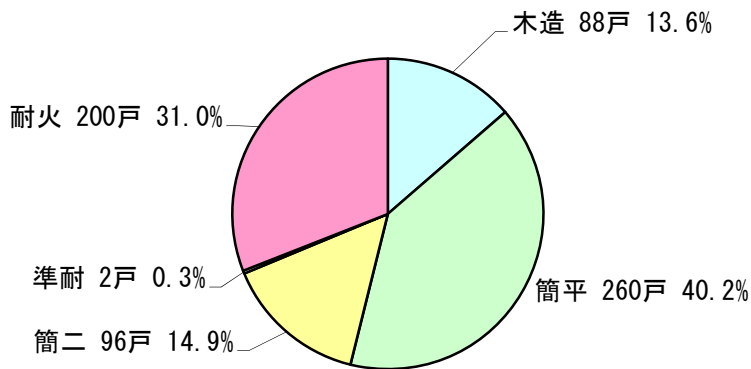


図 3-1-2 町営住宅ストックの状況

【住宅区分別】

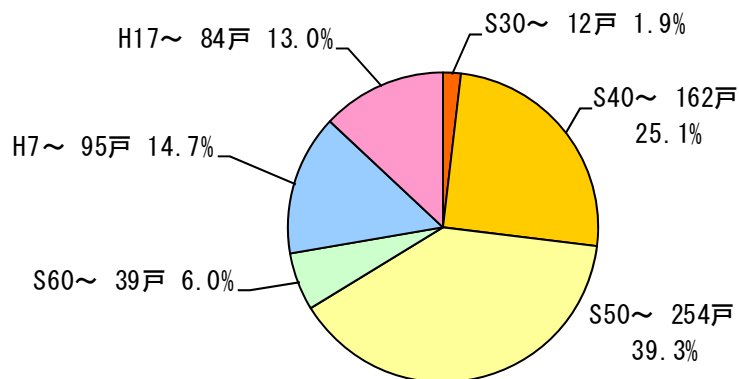


【構造別】

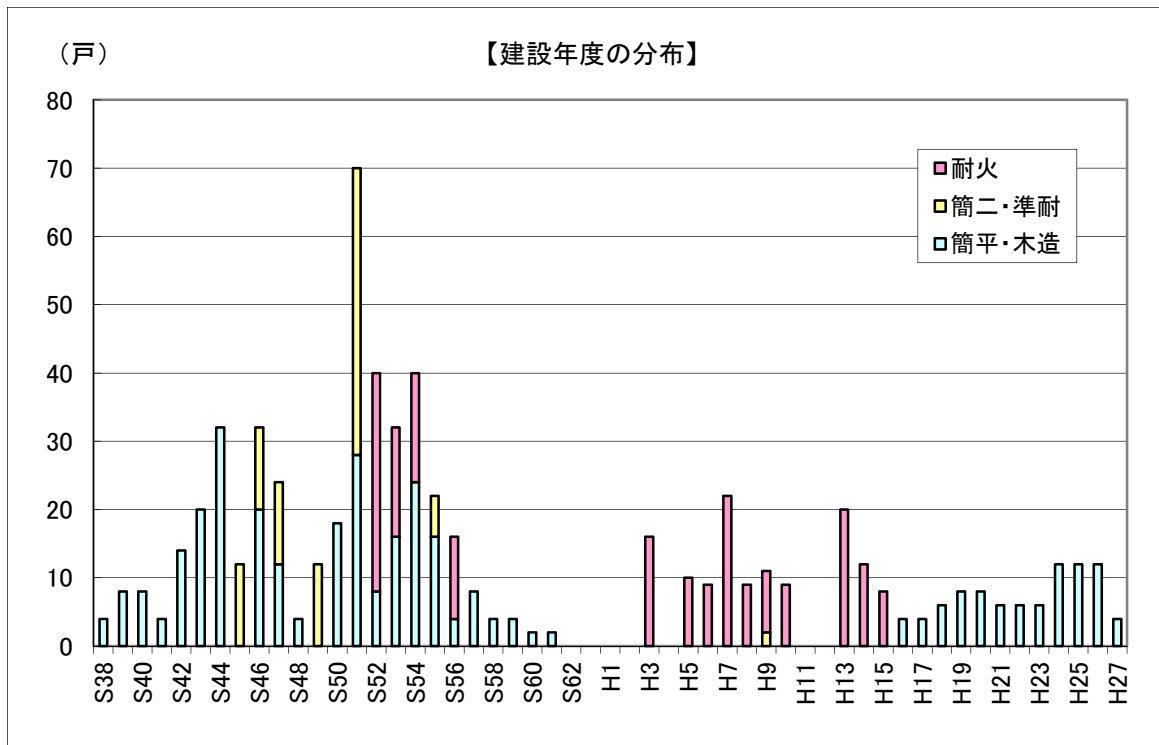


構造	木造	簡平	簡二	準耐	耐火	計
棟数(棟)	19棟	68棟	16棟	1棟	17棟	121棟
	15.7%	56.2%	13.2%	0.8%	14.0%	100.0%
戸数(戸)	88戸	260戸	96戸	2戸	200戸	646戸
	13.6%	40.2%	14.9%	0.3%	31.0%	100.0%

【建設年代別】



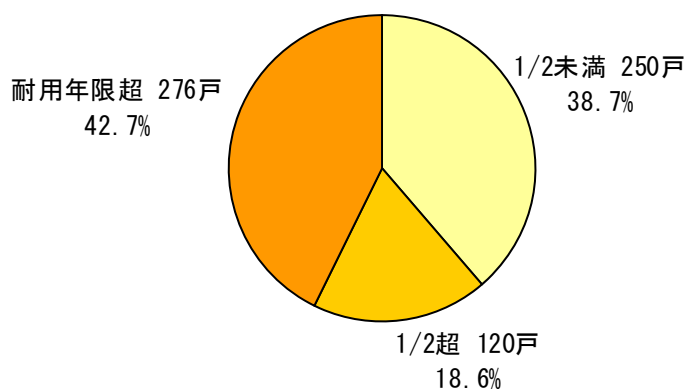
年代	S30~	S40~	S50~	S60~	H7~	H17~	計
棟数(棟)	3棟	37棟	47棟	5棟	11棟	18棟	121棟
	2.5%	30.6%	38.8%	4.1%	9.1%	14.9%	100.0%
戸数(戸)	12戸	162戸	254戸	39戸	95戸	84戸	646戸
	1.9%	25.1%	39.3%	6.0%	14.7%	13.0%	100.0%



【建設年度・構造別】

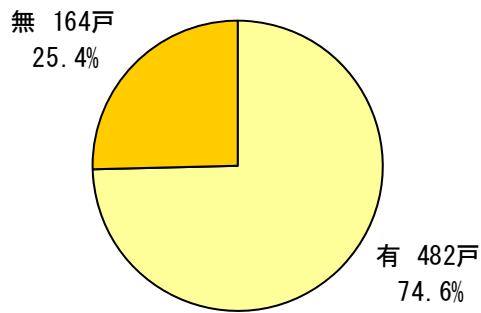
年代	S30~	S40~	S50~	S60~	H7~	H17~	計
耐火	0	0	76	35	89	0	200
簡二・準耐	0	48	48	0	2	0	98
簡平・木造	12	114	130	4	4	84	348
計	12	162	254	39	95	84	646

【耐用年限経過】



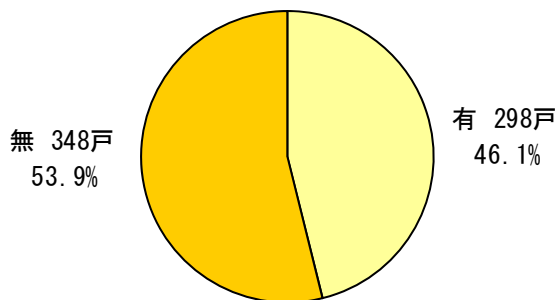
耐用年限	1/2未満	1/2超	耐用年限超	計
棟数(棟)	28棟	23棟	70棟	121棟
	23.1%	19.0%	57.9%	100.0%
戸数(戸)	250戸	120戸	276戸	646戸
	38.7%	18.6%	42.7%	100.0%

【浴室有無】



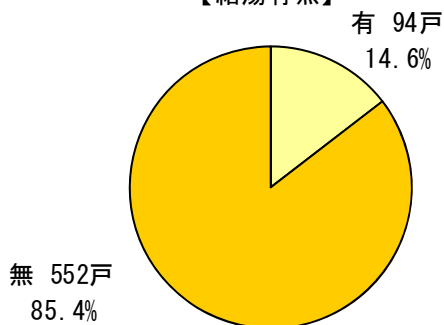
浴室	有	無	計
棟数(棟)	82棟	39棟	121棟
	67.8%	32.2%	100.0%
戸数(戸)	482戸	164戸	646戸
	74.6%	25.4%	100.0%

【水洗トイレ有無】



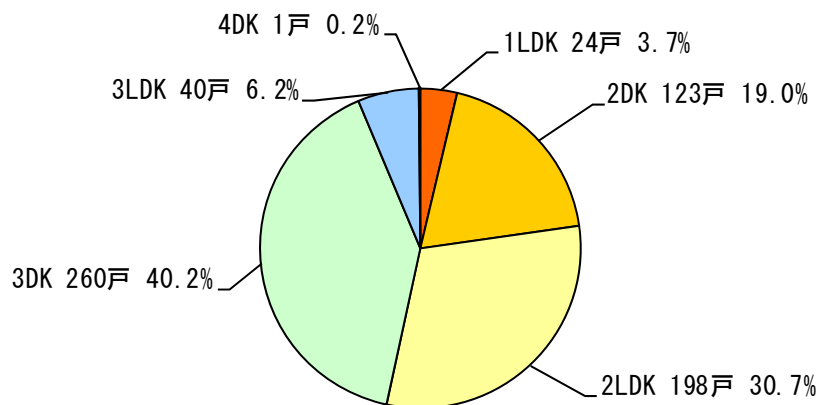
水洗トイレ	有	無	計
棟数(棟)	39棟	82棟	121棟
	32.2%	67.8%	100.0%
戸数(戸)	298戸	348戸	646戸
	46.1%	53.9%	100.0%

【給湯有無】



給湯	有	無	計
棟数(棟)	15棟	106棟	121棟
	12.4%	87.6%	100.0%
戸数(戸)	94戸	552戸	646戸
	14.6%	85.4%	100.0%

【住戸型式別】



住戸型式	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	計
戸数(戸)	24戸	123戸	198戸	260戸	40戸	1戸	646戸
	3.7%	19.0%	30.7%	40.2%	6.2%	0.2%	100.0%

3-2 町営住宅入居者の状況

平成 27 年 8 月末現在の町営住宅入居世帯数は 464 世帯となっている。

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 203 世帯（43.8%）と最も多く、2人世帯の 166 世帯（35.8%）と合わせると全体の 8 割を占め、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 38.0%と町の平均値より高く、世帯主年齢が 65 歳以上の世帯は 244 世帯（52.6%）と半数以上に及ぶなど、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（改良）、敷島団地、新泉ヶ丘団地、泉ヶ丘団地、古丹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 28 世帯みられる。

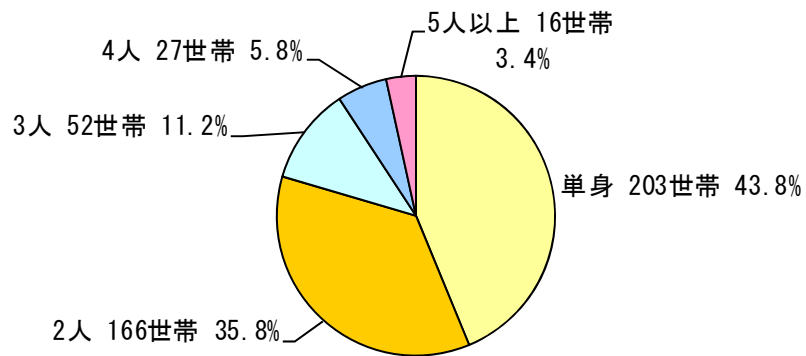
表 3-2-1 入居者データ（平成 27 年 8 月末現在）

団地名	入居者の年齢構成				高齢者世帯数 (世帯主年齢 65歳以上)	世帯人員別世帯数						収入状況		
	15歳以下	16～64歳	65歳以上	小計		単身	2人	3人	4人	5人以上	小計	収入超過 世帯数	内高額取 入世帯数	
公営住宅	鑑別団地	0	9	6	15	3	3	4	1	0	8	0	0	
		0.0%	60.0%	40.0%	100.0%	37.5%	37.5%	50.0%	12.5%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
	泉団地	26	66	30	122	23	22	16	8	8	2	56	2	0
		21.3%	54.1%	24.6%	100.0%	41.1%	39.3%	28.6%	14.3%	14.3%	3.6%	100.0%	3.6%	0.0%
	泉ヶ丘団地	3	30	40	73	29	22	19	3	1	0	45	2	0
		4.1%	41.1%	54.8%	100.0%	64.4%	48.9%	42.2%	6.7%	2.2%	0.0%	100.0%	4.4%	0.0%
	みはらし台団地	39	102	33	174	23	19	30	14	7	5	75	10	0
		22.4%	58.6%	19.0%	100.0%	30.7%	25.3%	40.0%	18.7%	9.3%	6.7%	100.0%	13.3%	0.0%
	桜町団地	4	11	5	20	4	2	2	0	2	1	7	1	0
		20.0%	55.0%	25.0%	100.0%	57.1%	28.6%	28.6%	0.0%	28.6%	14.3%	100.0%	14.3%	0.0%
	美留和団地	4	10	3	17	2	2	2	0	0	1	7	0	0
		23.5%	58.8%	17.6%	100.0%	28.6%	28.6%	28.6%	28.6%	0.0%	14.3%	100.0%	0.0%	0.0%
	古丹団地	0	6	7	13	5	5	4	0	0	0	9	0	0
		0.0%	46.2%	53.8%	100.0%	55.6%	55.6%	44.4%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	南弟子屈団地	2	12	7	21	5	3	7	0	1	0	11	3	0
		9.5%	57.1%	33.3%	100.0%	45.5%	27.3%	63.6%	0.0%	9.1%	0.0%	100.0%	27.3%	0.0%
	川湯駅前団地	7	20	8	35	7	11	3	3	1	1	19	0	0
		20.0%	57.1%	22.9%	100.0%	36.8%	57.9%	15.8%	15.8%	5.3%	5.3%	100.0%	0.0%	0.0%
	湯の川団地	0	5	22	27	17	15	4	1	0	0	20	0	0
		0.0%	18.5%	81.5%	100.0%	85.0%	75.0%	20.0%	5.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
敷島団地	12	48	60	120	43	26	27	5	2	3	63	3	0	
	10.0%	40.0%	50.0%	100.0%	68.3%	41.3%	42.9%	7.9%	3.2%	4.8%	100.0%	4.8%	0.0%	
緑団地	17	69	58	144	42	37	29	7	3	3	79	5	0	
	11.8%	47.9%	40.3%	100.0%	53.2%	46.8%	36.7%	8.9%	3.8%	3.8%	100.0%	6.3%	0.0%	
仁伏団地	0	2	1	3	1	1	1	0	0	0	2	0	0	
	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
新泉ヶ丘団地	2	22	33	57	20	10	12	5	2	0	29	1	0	
	3.5%	38.6%	57.9%	100.0%	69.0%	34.5%	41.4%	17.2%	6.9%	0.0%	100.0%	3.4%	0.0%	
特公賃	0	7	0	7	0	7	0	0	0	0	7	0	0	
	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
改良住宅	2	13	24	39	20	18	6	3	0	0	27	1	0	
	5.1%	33.3%	61.5%	100.0%	74.1%	66.7%	22.2%	11.1%	0.0%	0.0%	100.0%	3.7%	0.0%	
合計	118	432	337	887	244	203	166	52	27	16	464	28	0	
	13.3%	48.7%	38.0%	100.0%	52.6%	43.8%	35.8%	11.2%	5.8%	3.4%	100.0%	6.0%	0.0%	

30～40% 40～50% 50%以上

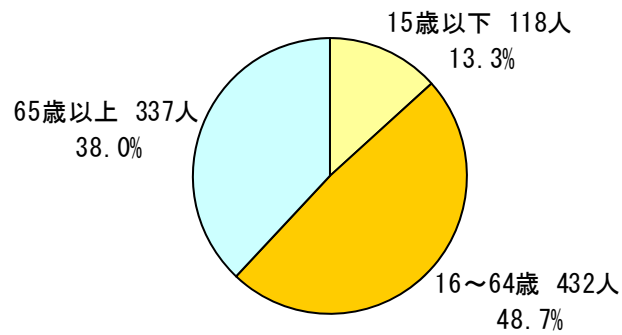
図 3-2-1 町営住宅入居者の状況

【世帯人員別世帯数】



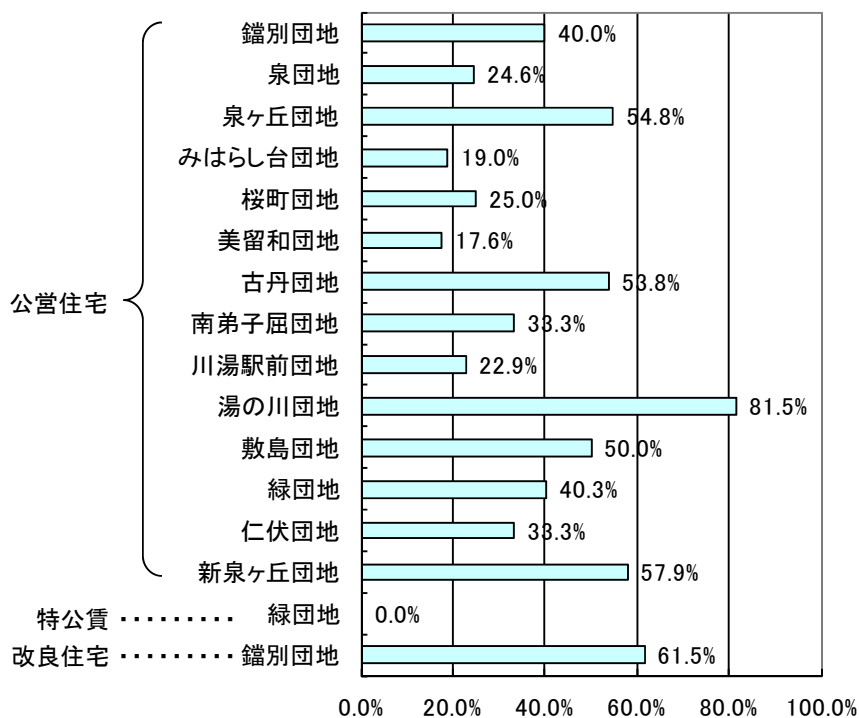
人員	単身	2人	3人	4人	5人以上	小計
世帯	203世帯	166世帯	52世帯	27世帯	16世帯	464世帯
	43.8%	35.8%	11.2%	5.8%	3.4%	100.0%

【入居者年齢別人数】

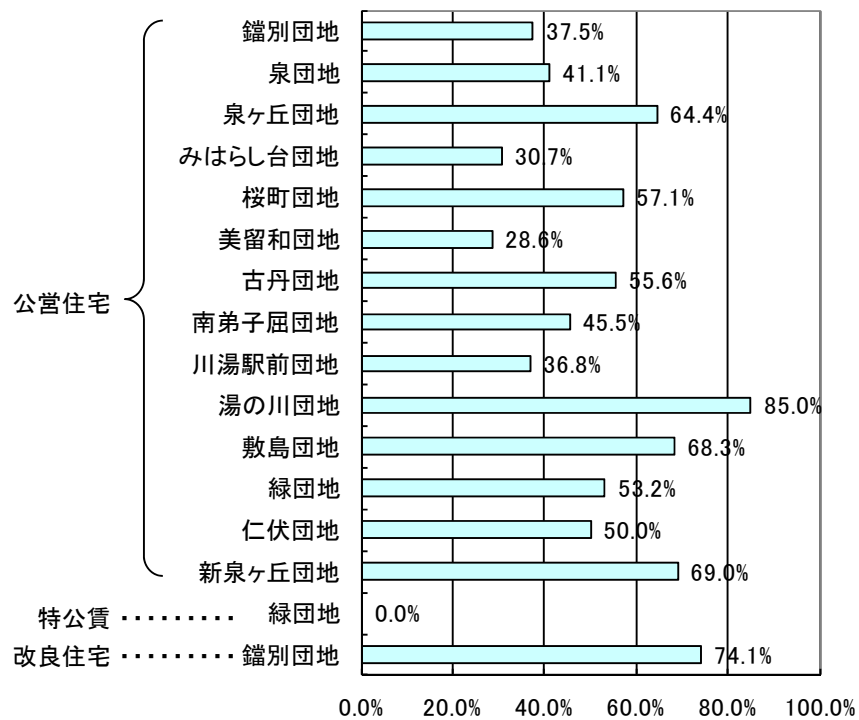


年齢	15歳以下	16～64歳	65歳以上	小計
人	118人	432人	337人	887人
	13.3%	48.7%	38.0%	100.0%

【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。

こうした状況は弟子屈町においても同様であり、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目指すため、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。

具体的には、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あるいは更新可能時期を迎え、早期の建替えや、計画的な改善・修繕により長寿命化を図るものの判別など、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。

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・住棟別の活用方針を定めるとともに、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活用手法を定め、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) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

管理する公営住宅等ストックの整備・管理・修繕履歴データ等を、住棟単位で整理し、日常的な維持管理に役立てる。

また、公営住宅等ストックの定期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) 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. 長寿命化を図る公営住宅等の設定

5-1 活用手法の選定

(1) 活用手法の選定フロー

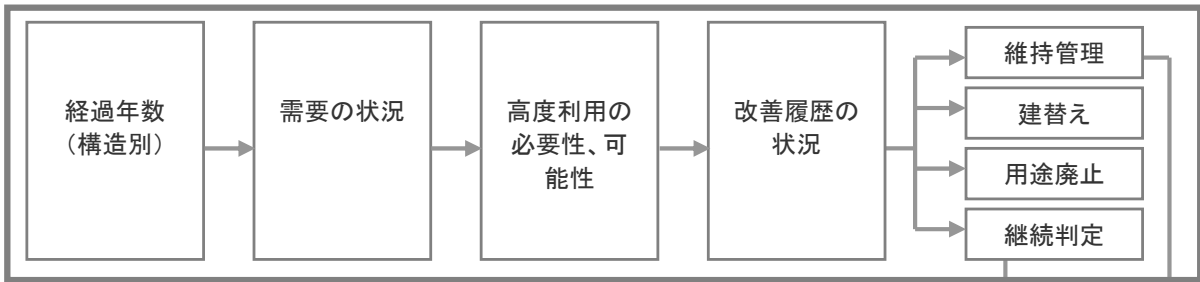
公営住宅等のストックマネジメント手法の検討にあたっては、ストック活用の必要性（住棟の老朽化への対応や居住水準の改善及び需要への対応等の視点）、経済性（投資効果の確保）、効率性（高度利用の可能性、まちづくりとの連携、住棟・団地相互の連携による一体的整備の可能性、他の公的賃貸住宅や社会福祉施設等の導入の可能性等の視点）、容易性（周辺道路の整備状況や仮住居の確保の可能性等の視点）の大きく4つの視点から行うことが必要と考えられる。

また、手法の選択の流れは、経過年数や安全性等の住棟単位での物理的特性による検討と、地域需要への対応や、敷地形状等からみた高度利用の可能性等の団地単位での社会的特性による検討の2段階に分けることができる。

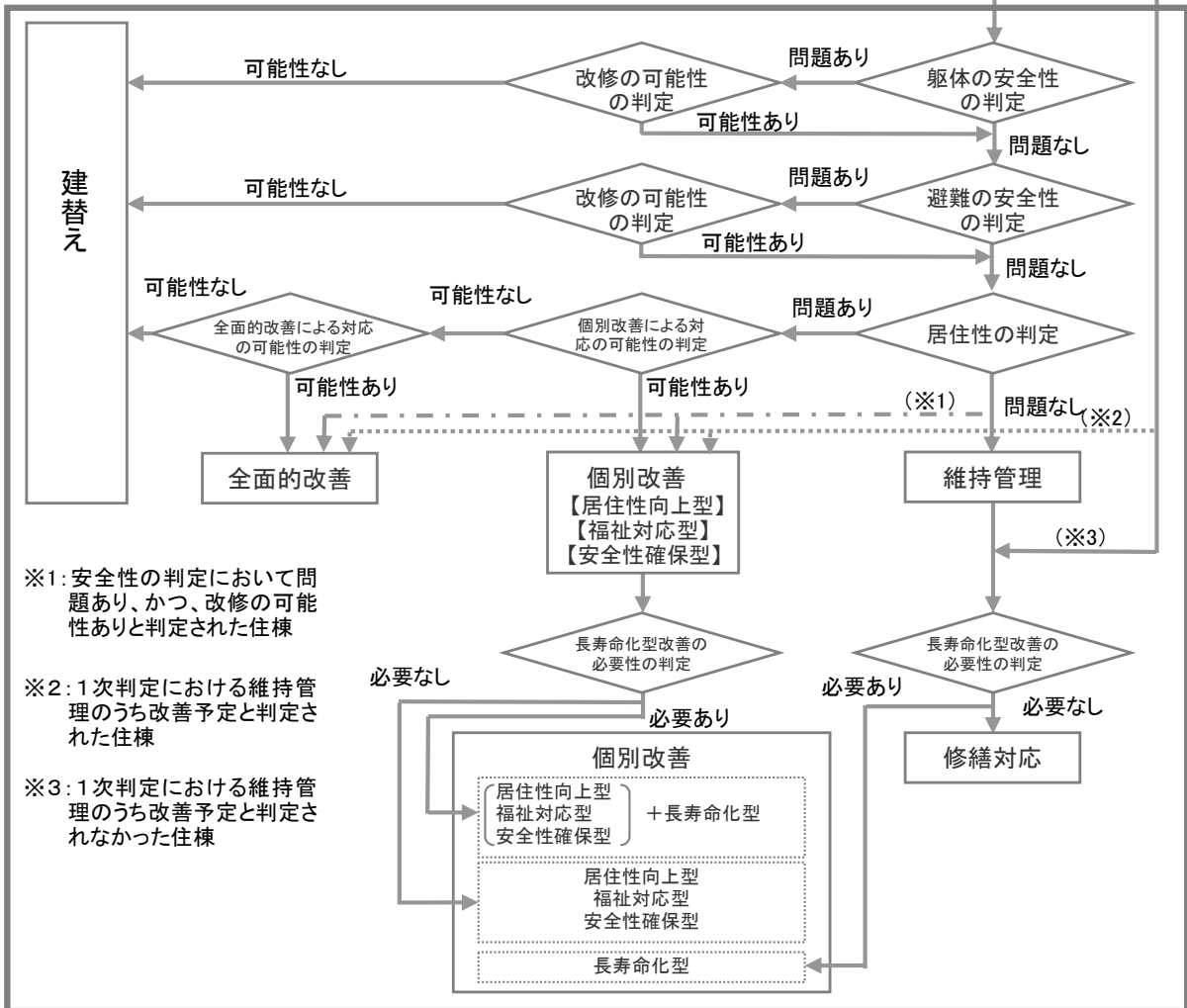
これらの考え方は、公営住宅ストック総合活用計画を策定する際の考え方と同様であることから、ここでは次頁に示すフローに基づき、団地別・住棟別に活用手法の判定を行うものとする。

図 5-1-1 活用手法の選定フロー

【1次判定(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)】



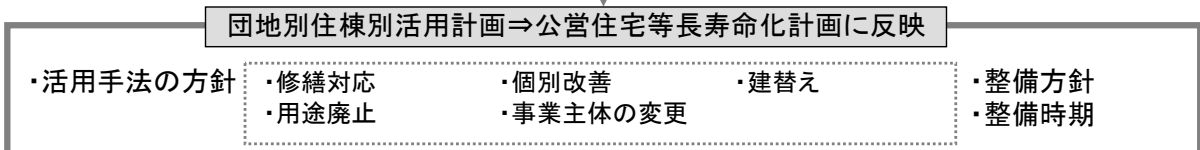
【2次判定(住棟単位の物理的特性による判定)】



【3次判定(団地単位の総合的検討)】

以上の判定経過及び結果を踏まえ、団地単位の総合的な検討を行う。

- ・団地単位又は地域単位での効果的な整備のあり方を考慮して住棟別の活用方針を検討
- ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
- ・工事前アクセス道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討
- ・他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用を検討



(2) 1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）

1次判定は、経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性、居住水準（浴室の有り・無し）及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定する。

また、維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟（継続判定）について、2次判定を行う。1次判定における選定の考え方は次のとおりである。

①建替えの対象とする住棟

平成37年度末時点で、耐火構造にあつては耐用年限まで20年に満たないストック、準耐・簡二にあつては耐用年限まで10年に満たないストック、簡平・木造にあつては耐用年限を超えるストックについて、高度利用の必要性、可能性が高い住棟。（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該計画期間中は維持管理の対象とする。）

②用途廃止の対象とする住棟

①のストックのうち、高度利用の必要性、可能性が低い住棟、需要が低い（入居率50%未満、空き家募集で1年以上募集がない）住棟。（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該計画期間中は維持管理の対象とする。）

③維持管理の対象とする住棟

平成37年度までに、耐用年限の2分の1を経過しない住棟で浴室の有る住棟、または、改善事業の実施後標準管理期間を経過していない住棟。（桜町団地は、平成20年度に水洗化、平成25年度に屋根葺き替えを行い比較的良好な住環境を維持しており、計画期間は維持管理対象とする。）

④継続判定とする住棟

維持管理、建替え、用途廃止との判定ができなかった住棟。

なお、需要、高度利用の必要性及び可能性の評価の考え方は次のとおりである。

【需要】

- ・応募倍率が1.0倍以上、または空家率が10%以下の住棟は需要ありと判断する。
- ・随時募集の住棟については、政策空家を除いた空家率及び募集状況で評価する。
- ・募集停止などにより空家率から需要が判断できない住棟については、別途立地条件等から評価する。

【高度利用の必要性及び可能性】

- ・高度利用の必要性については、都市計画区域内は必要性ありと判断し、それ以外は市街地の形成状況等で判断する。
- ・高度利用の可能性については、ある程度まとまった住宅供給を可能とする敷地規模1,000㎡(20戸程度供給可能な敷地規模=20戸×戸あたり敷地面積50㎡)を有することを基準とし、傾斜地等は可能性なしと判断する。

⑤ 1次判定結果

以上のような選定の考え方にに基づき1次判定を行うと、下表のようになる。

表 5-1-1 1次判定結果の概要

手法	維持管理	建替え	用途廃止	継続判定	合計
棟数(棟)	36	67	15	3	121
戸数(戸)	288	292	56	10	646

また、団地別・住棟別の判定結果は下表のとおりである。

表 5-1-2 1次判定結果表

団地名	区分	棟記号	棟数	戸数	構造	建設年度	判定結果
鑑別団地	公営	9、10	2	8	簡平	S51	建替え
	改良	1、2、3、4、5、6、7、8	8	48	簡二	S45 ~ S49	建替え
泉団地	公営	1、2、3、 4、5、6、	3	29	耐火	H5 ~ H7	維持管理
			3	27	耐火	H8 ~ H10	維持管理
泉ヶ丘団地	公営	21、22、23、24、26、27、30、31、32、33、37、38、39、 40、42、	15	60	簡平	S41 ~ S50	建替え
		1、2、3、4、5、6、7、8、9	9	40	簡平	S41 ~ S50	維持管理
みはらし台団地	公営	1、2、	2	32	耐火	S52	維持管理
		3、4、5	3	44	耐火	S53 ~ S56	維持管理
桜町団地	公営	1、2	2	8	簡平	S57	維持管理
美留和団地	公営	1、2	2	8	簡平	S52	用途廃止
		3	1	2	準耐	H9	継続判定
古丹団地	公営	1、2、3、4	4	10	簡平	S44 ~ S50	建替え
南弟子屈団地	公営	1、2、3	3	12	簡平	S53 ~ S56	建替え
川湯駅前団地	公営	1、2、3、4、5、6、7	7	26	簡平	S42 ~ S61	建替え
湯の川団地	公営	1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12	12	46	簡平	S38 ~ S44	用途廃止
敷島団地	公営	A、B、C、D、E、F、G	7	58	木造、耐火	H13 ~ H21	維持管理
		18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、 31	14	56	簡平	S50 ~ S54	建替え
緑団地	公営	15	1	16	耐火	H3	維持管理
		1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14	14	72	簡平、簡二	S51 ~ S55	建替え
	特公賃	16	1	12	耐火	H7	維持管理
仁伏団地	公営	1	1	2	簡平	S60	用途廃止
新泉ヶ丘団地	公営	C、D、E、F、G	5	22	木造	H18 ~ H20	維持管理
		A、B	2	8	木造	H16 ~ H17	継続判定
計	—	—	121	646	—	—	—

(3) 2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）

2次判定は、1次判定の結果、未判定（継続判定）の住棟を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性（浴室の有無）の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討する。

また、1次判定及び2次判定において、維持対応、改善予定とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討する。

① 躯体の安全性の判定

昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工されたと考えられる住棟（昭和57年度以降に竣工）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、既に診断を行い耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものとする。

② 避難の安全性の判定

基本的に二方向避難、防火区画については確保されていると判断する。

③ 居住性の判定

基本的に浴室無しの住戸は用途廃止または建替えの対象と判断する。

④ 長寿命化型改善の必要性の判定

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、長寿命化型改善の対象とする。

⑤ 2次判定結果

以上のような選定の考え方に基づき2次判定を行うと、下表のようになる。また、団地別・住棟別の判定結果は次ページのとおりである。

表 5-1-3 2次判定結果の概要

手法	修繕対応	建替え	用途廃止	長寿命化等	個別改善	合計
棟数（棟）	32	67	15	3	4	121
戸数（戸）	211	292	56	44	43	646

表 5-1-4 2次判定結果表

団地名	区分	棟記号	棟数	戸数	構造	建設年度	判定結果
鑑別団地	公営	9、10	2	8	簡平	S51	建替え
	改良	1、2、3、4、5、6、7、8	8	48	簡二	S45 ~ S49	建替え
泉団地	公営	1、2、3、	3	29	耐火	H5 ~ H10	修繕対応
		4、5、6	3	27	耐火	H6 ~ H8	個別改善
泉ヶ丘団地	公営	21、22、23、24、26、27、30、31、32、33、37、38、39、 40、42、44、45、46、47、48、49	15	60	簡平	S41 ~ S50	建替え
		1、2、3、4、5、6、7、8、9	9	40	簡平	S41 ~ S50	修繕対応
みはらし台団地	公営	1、2、	2	32	耐火	S52	修繕対応
		3、4、5	3	44	耐火	S53 ~ S56	長寿命化
桜町団地	公営	1、2	2	8	簡平	S57	修繕対応
美留和団地	公営	3	1	2	準耐	H9	修繕対応
		1、2	2	8	簡平	S52	用途廃止
古丹団地	公営	1、2、3、4	4	10	簡平	S44 ~ S50	建替え
南弟子屈団地	公営	1、2、3	3	12	簡平	S53 ~ S56	建替え
川湯駅前団地	公営	1、2、3、4、5、6、7	7	26	簡平	S42 ~ S61	建替え
湯の川団地	公営	1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12	12	46	簡平	S38 ~ S44	用途廃止
敷島団地	公営	A、B、C、D、E、F、G	7	58	木造、耐火	H13 ~ H21	修繕対応
		18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、 31	14	56	簡平	S50 ~ S54	建替え
緑団地	公営	15	1	16	耐火	H3	個別改善
		1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14	14	72	簡平、簡二	S51 ~ S55	建替え
	特公賃	16	1	12	耐火	H7	修繕対応
仁伏団地	公営	1	1	2	簡平	S60	用途廃止
新泉ヶ丘団地	公営	A、B、C、D、E、F、G	7	30	木造	H16 ~ H20	修繕対応
計	—	—	121	646	—	—	—

(4) 3次判定（団地単位の総合的検討）

3次判定は、1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の活用手法に関する最終判定を行う。

①将来管理戸数の目標

本計画の「住生活基本計画編」においては、公営住宅等の将来入居戸数を目標年次の平成37年では420戸と推計している。

本計画においてはこの平成37年の推計値を目標として、用途廃止、建替え等の戸数を設定する。

- ・人口減少、管理戸数の縮小、需要、団地の効率的な管理の面から、特に集落市街地の小規模団地（10戸程度）については、将来的に用途廃止とする。

2次判定で建替え対象となっている南弟子屈団地（12戸）については、地域の小学校は既に統合され、地域産業の従業による現地域での居住確保の必要性も低いことから用途廃止とする。

一方、同じく2次判定で建替え対象となっている古丹団地（10戸）については、和琴小学校への入学者の確保や土産店従業者の居住確保等を通して地域振興を図る視点から2次判定どおり建替えとする。

②団地単位での効率的ストック活用

団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。

検討にあたっての基本的考え方は次のとおりである。

- ・建替え、全面的改善又は個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。
- ・大規模な団地等で、コミュニティミックスを図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的实施を検討する。

2次判定で建替えと個別改善が混在している団地はない。

③まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。

検討にあたっての基本的考え方は次のとおりである。

- ・ 周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。
- ・ 団地及び周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。
- ・ 団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅道路を検討する。

弟子屈市街は公共下水道が整備済みであることから、泉ヶ丘団地や鑑別団地の建替えにあたっては速やかに接続を図ることとする。

④地域単位での効率的ストック活用

建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。

検討にあたっての基本的考え方は次のとおりである。

- ・ 団地相互での住み替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討する。
- ・ 高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備（いわゆる非現地建替え）を検討する。

建替事業の実施にあたっては、基本的に政策空家の確保による現地建替とする。

⑤周辺道路の整備状況

全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討する。

検討にあたっての基本的考え方は次のとおりである。

- ・ 幅員 6 m 未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善若しくは建替えを行うことを検討する。

周辺道路については、いずれの団地も特に問題はないと判断される。

⑥仮住居の確保

全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。

検討にあたっての基本的考え方は次のとおりである。

- ・同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持保全、全面的改善若しくは建替えのスケジュールを検討する。

建替事業の実施にあたっては、基本的に政策空家の確保による既存住棟の除却→建設によって対応可能と考えられるが、仮住居の確保が必要となった場合には、同一団地内若しくは近隣の団地における空き家の活用を検討する。

⑦他の事業主体との連携

他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。

また、多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から検討する。

検討にあたっての具体的な視点は次のとおりである。

- 1) 他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討
- 2) 他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換
- 3) 供給スケジュールの検討
- 4) 近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整
- 5) 余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備

現時点で他の事業主体との連携を図る予定はないが、福祉部局と連携を図りながら高齢者や身体障害者住宅等の供給を検討する。また、4) については、地域の世帯構成に応じたタイプ別供給について検討する。

⑧財政状況を踏まえた優先化、重点化

公営住宅等ストックの多くは老朽化が進んでおり、建替えの必要な住棟が数多くみられる。

しかしながら、財政状況等を勘案すると、一年間に実施できる建替えや改善の事業量は限られており、建替え、改善が必要であっても、住棟によりその時期を延伸させ、当面は維持管理によって活用を続けることも視野に入れて判断することとする。

⑨ 3次判定結果

以上のような選定の考え方に基づき3次判定を行うと、下表のようになる。

ただし、建替え対象団地にあつて、計画期間より後に着手予定の団地については、計画期間は修繕対応としている。

表 5-1-5 3次判定結果の概要

手法	修繕対応	建替え	用途廃止	長寿命化等	個別改善	合計
棟数（棟）	39	57	18	3	4	121
戸数（戸）	237	254	68	44	43	646

また、団地別・住棟別の判定結果は次ページのとおりである。

表 5-1-6 3次判定結果表

団地名	区分	棟記号	棟数	戸数	構造	建設年度	判定結果
鑑別団地	公営	9、10	2	8	簡平	S51	建替え
	改良	1、2、3、4、5、6、7、8	8	48	簡二	S45 ~ S49	建替え
泉団地	公営	1、2、3、	3	29	耐火	H5 ~ H10	修繕対応
		4、5、6	3	27	耐火	H6 ~ H8	個別改善
泉ヶ丘団地	公営	21、22、23、24、26、27、30、31、32、33、37、38、39、 40、42、44、45、46、47、48、49	15	60	簡平	S41 ~ S50	建替え
		1、2、3、4、5、6、7、8、9	9	40	簡平	S41 ~ S50	修繕対応
みはらし台団地	公営	1、2、	2	32	耐火	S52	修繕対応
		3、4、5	3	44	耐火	S53 ~ S56	長寿命化
桜町団地	公営	1、2	2	8	簡平	S57	修繕対応
美留和団地	公営	3	1	2	準耐	H9	修繕対応
		1、2	2	8	簡平	S52	用途廃止
古丹団地	公営	1、2、3、4	4	10	簡平	S44 ~ S50	建替え
南弟子屈団地	公営	1、2、3	3	12	簡平	S53 ~ S56	用途廃止
川湯駅前団地	公営	1、2、3、4、5、6、7	7	26	簡平	S42 ~ S61	修繕対応
湯の川団地	公営	1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12	12	46	簡平	S38 ~ S44	用途廃止
敷島団地	公営	A、B、C、D、E、F、G	7	58	木造、耐火	H13 ~ H21	修繕対応
		18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、 31	14	56	簡平	S50 ~ S54	建替え
緑団地	公営	15	1	16	耐火	H3	個別改善
		1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14	14	72	簡平、簡二	S51 ~ S55	建替え
	特公賃	16	1	12	耐火	H7	修繕対応
仁伏団地	公営	1	1	2	簡平	S60	用途廃止
新泉ヶ丘団地	公営	A、B、C、D、E、F、G	7	30	木造	H16 ~ H20	修繕対応
計	—	—	121	646	—	—	—

5-2 団地別・住棟別活用計画

3次判定の結果を受けて、住宅の区分別に活用手法別の戸数を取りまとめると、55ページのようになる。

これをもとに、団地別・住棟別活用計画を作成すると（56ページ参照）、将来の管理戸数は現在の646戸から420戸に減少することとなる。なお、建替事業については、財政的な側面から全ての事業を計画期間内に完了することが難しいため、計画期間後も継続して事業を実施していくことを想定している。

（1）建替予定

現在建替事業が行われている泉ヶ丘団地においては、地域特性に配慮して戸数減を図りつつ、木造平屋建をベースとした快適でゆとりある住宅地の形成を目指し、平成30年度までの建替事業を予定する。

並行して鑑別団地において平成30年度から建替事業に着手し、改良住宅は公営住宅として建替えを進め、泉ヶ丘団地と同様に戸数減を図りつつ、木造平屋建をベースとした快適でゆとりある住宅地の形成を目指す。

さらに平成30年度から敷島団地の建替えを再開し、同様に戸数減を図りつつ、木造平屋建をベースとした快適でゆとりある住宅地の形成を目指す。

その後、古丹団地のほか、緑団地の建替えに順次着手していくことを予定する。

（2）維持管理予定

泉団地の一部とみはらし台団地においては、結露防止による内壁の耐久性の向上や内壁の断熱性の向上といった長寿命化型の改善を順次実施する。

また、建設年次の比較的新しい泉団地の一部、美留和団地の一部、敷島団地の一部、緑団地の一部、新泉ヶ丘団地、さらに建替え後の泉ヶ丘団地の住棟は修繕対応とする。

さらに、建替え対象団地ながら計画期間よりあと（平成38年以降）に事業着手予定の川湯駅前団地については、計画期間は修繕対応とする。

（3）用途廃止予定

仁伏団地は、団地の規模が小さく、周辺が持ち家を中心とした地区であることなどから用途廃止とする。

また、湯の川団地は入居率が50%を切り、当初の湯の川地区における温泉従業員の受け皿という役割を終え、需要がないことから用途廃止とする。

美留和団地は、空き家募集を行っても1年以上も応募がなく、将来的に需要の低迷が予想されることから用途廃止とする。

南弟子屈団地は、地域の小学校は既に統廃合され、また、当該地域で居住する必要性がある地域産業もなく、さらに周辺に商店等といった生活利便施設も立地

していないことから、将来的に需要の低迷が予想されることから用途廃止とする。
用途廃止後の跡地利用については、民間住宅地としての活用や例えば堆雪スペースなど地域の住環境の向上のための土地利用等を検討する。

表 5-2-1 活用手法別戸数一覧

【町営住宅ストック全体の活用手法別戸数】

対 象	合 計
町営住宅管理戸数	646 戸
・維持管理予定戸数	324 戸
うち修繕対応戸数	237 戸
うち改善予定戸数	87 戸
・建替予定戸数	254 戸
・用途廃止予定戸数	68 戸

【内訳：公営住宅の活用手法別戸数】

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	586 戸
・維持管理予定戸数	312 戸
うち修繕対応戸数	225 戸
うち改善予定戸数	87 戸
・建替予定戸数	206 戸
・用途廃止予定戸数	68 戸

【内訳：特定公共賃貸住宅の活用手法別戸数】

対 象	合 計
特定公共賃貸住宅管理戸数	12 戸
・維持管理予定戸数	12 戸
うち修繕対応戸数	12 戸
うち改善予定戸数	0 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

【内訳：改良住宅の活用手法別戸数】

対 象	合 計
改良住宅管理戸数	48 戸
・維持管理予定戸数	0 戸
うち修繕対応戸数	0 戸
うち改善予定戸数	0 戸
・建替予定戸数	48 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

表 5-2-2 団地別活用計画一覧

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	活用手法	計画期間											計画期間後の管理戸数	計画期間以降の予定	計画期間以降の予定を含む管理戸数	備考		
						28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36年度	37年度	計						
公営住宅	鑑別団地	S51	簡平	2	8	建替え										4	4	4	改良鑑別団地と一体として公営住宅団地として整備			
						除却														8		
	泉団地	H8 ~ H10	耐火	3	27	個別改善				9	9	9						27	27	27	断熱補強等	
		H5 ~ H7	耐火	3	29	修繕対応												0	29	29		
	泉ヶ丘団地	S43 ~ S50	簡平	15	60	建替え	4	12	4									20	20	60		
						除却	36	24											60			
		H24 ~ H27	木造	9	40	修繕対応												40	40			
	みはらし台団地	S52	耐火	2	32	修繕対応												0	32	32		
		S53 ~ S56	耐火	3	44	長寿命化等	16	16	12									44	44	44		
	桜町団地	S57	簡平	2	8	修繕対応												8	8	8		
	美留和団地	H9	準耐	1	2	修繕対応												2	2	0	計画期間後状況みながら除却予定	
		S52	簡平	2	8	用途廃止													8	8	0	状況をみながら除却予定
	古丹団地	S44 ~ S50	簡平	4	10	建替え											2	2	2	4	6	
						除却									4	4	2		10			
	南弟子屈団地	S53 ~ S56	簡平	3	12	用途廃止													12	12	0	状況をみながら除却予定
	川湯駅前団地	S42 ~ S61	簡平	7	26	修繕対応													26		16	平成40年度以降建替予定
湯の川団地	S38 ~ S44	簡平	12	46	用途廃止													46	46	0	状況をみながら除却予定	
敷島団地	H13 ~ H23	木造、耐火	7	58	修繕対応													58	58	58		
	S50 ~ S54	簡平	14	56	建替え			4	4	4	4	4	4	4			28	28	28			
緑団地	H3	耐火	1	16	個別改善											16	16		16	換気改修等		
	S51 ~ S55	簡平、簡二	14	72	建替え									4	4	4	12	24	24	36		
緑団地	S51 ~ S55	簡平、簡二	14	72	除却											36	24		12			
					用途廃止												2	2	0	0	状況をみながら除却予定	
新泉ヶ丘団地	H16 ~ H20	木造	7	30	修繕対応												30	30	30			
特定公共賃貸住宅	緑団地	H7	1	12	修繕対応												12	12	12			
改良住宅	鑑別団地	S45 ~ S49	簡二	8	48	建替え			2	4	4	4					14	14	14	公営住宅として建替		
						除却	12	6	12		18								48			
合計						修繕対応											150	237	185			
						建替え	4	12	10	8	8	8	8	8	8	8	6	80	92	28	148	
						用途廃止	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	66		0	
						長寿命化等	16	16	12	0	0	0	0	0	0	0	0	44	44		44	
						個別改善	0	0	0	9	9	9	16	0	0	0	43	43		43		
						除却	48	46	28	32	18	0	4	40	26	0	242		12	0		
						計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	482	-	420		

6. 長寿命化のための維持管理・改善計画等

6-1 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

(1) 修繕対応

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、損傷・老朽化の程度、財政事情等を勘案して計画的に修繕を行う。

このほか、入退居時や不特定な時期に発生する不具合についても、緊急性等を考慮して修繕を行う。

【実施内容】

- ・定期点検及び計画的な修繕の実施

(2) 居住性向上型改善

引き続き活用を図る公営住宅等ストックについて、良好な居住環境の形成に向けて、結露防止のための換気の改善や開口部、設備、内装等の改善を行う。

このほか、建替事業以外に居住性向上型改善事業の実施予定はない。

【実施内容】

- ・結露防止のための断熱補強や換気改善
- ・開口部のアルミサッシ化
- ・給湯設備の設置
- ・内装の改修

【対象予定団地】

- ・泉団地（4～6号棟）
- ・緑団地（15号棟）

(3) 福祉対応型改善

建替事業以外に福祉対応型改善事業の実施予定はない。

(4) 安全性確保型改善

設置後10年経過した既存公営住宅等の住宅用火災報知機の交換を行う。

【実施内容】

- ・住宅用火災報知機の交換

(5) 長寿命化型改善

一定の居住性や安全性が確保されており、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への影響の低減、維持管理の容易性の向上の観点から、予防保全的な改善を図る。

【実施内容】

- ・結露防止による内壁の耐久性の向上
- ・内壁の断熱性の向上
- ・給排水管等の耐食性および耐久性の向上
- ・屋上防水及び屋根葺き替えによる耐久性の向上
- ・外壁改修による耐久性の向上

【対象予定団地】

- ・みはらし団地（3～5号棟）

6-2 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浴室なし住宅の解消を図るため、既に建替事業の実績のある泉ヶ丘団地および敷島団地における継続的な建替えに加え、今後とも需要は見込まれるが既に一部耐用年限に達している鑑別団地を対象に、順次建替えを実施する。

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郊外部団地からの移転促進のためのまちなか居住の推進により、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効率化の観点を踏まえた整備を図る。

(2) 団地別方針

① 泉ヶ丘団地

泉ヶ丘団地においては、138戸の管理戸数に対して61世帯が入居していることから、60戸を目標に戸数減を図りつつ、木造平屋建をベースとした快適でゆとりある住宅地の形成を目指す。

② 敷島団地

敷島団地においては、現行の114戸から86戸を目標に戸数減を図りつつ、木造平屋建をベースとした快適でゆとりある住宅地の形成を目指す。

③ 鑑別団地ほか

このほか、将来の人口動向等を踏まえながら、鑑別団地は現行の56戸から18戸へ、緑団地は100戸から64戸へ、古丹団地は10戸から6戸へ、それぞれ戸数減を図りつつ、ゆとりある住宅地の形成を目指す。

6-3 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

次の様式にしたがって、修繕・改善事業等の一覧表を作成する。

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分>

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

様式ごとの一覧表は次ページ以降に示すとおりである。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧 (1/15)

事業主体名：弟子屈町

住宅の区分：公営住宅 特設公共
賃貸住宅
（公営住宅） 改良住宅 その他（)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果	備考				
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37							
鑑別団地	9	4	簡平	S51								除却予定										
鑑別団地	10	4	簡平	S51								除却予定										
泉団地	1	10	耐火	H5	H32																	
泉団地	2	9	耐火	H6	H32																	
泉団地	3	10	耐火	H7	H32																	
泉団地	4	9	RC造	H8								換気改善 断熱改修 (居住性向 上)										
泉団地	5	9	RC造	H9									換気改善 断熱改修 (居住性向 上)									
泉団地	6	9	RC造	H10										換気改善 断熱改修 (居住性向 上)								

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧 (2/15)

事業主体名：弟子屈町

住宅の区分： 公営住宅 (特別公営 賃貸住宅) 改善住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果	備考	
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37				
泉ヶ丘団地	21	4	簡平	S43		除却予定													
泉ヶ丘団地	22	4	簡平	S43		除却予定													
泉ヶ丘団地	23	4	簡平	S43		除却予定													
泉ヶ丘団地	24	4	簡平	S44		除却予定													
泉ヶ丘団地	26	4	簡平	S46		除却予定													
泉ヶ丘団地	27	4	簡平	S46		除却予定													
泉ヶ丘団地	30	4	簡平	S44		除却予定													
泉ヶ丘団地	31	4	簡平	S44		除却予定													
泉ヶ丘団地	32	4	簡平	S44		除却予定													
泉ヶ丘団地	33	4	簡平	S44		除却予定													
泉ヶ丘団地	37	4	簡平	S46		除却予定													
泉ヶ丘団地	38	4	簡平	S46		除却予定													

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧 (3/15)

事業主体名：弟子屈町

住宅の区分：公営住宅 (特別公共賃貸住宅 (公営系)) 改善住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC削減効果	備考	
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37				
泉ヶ丘団地	39	4	簡平	S46		除却予定													
泉ヶ丘団地	40	4	簡平	S47		除却予定													
泉ヶ丘団地	42	4	簡平	S48		除却予定													
泉ヶ丘団地	1	6	木造	H24	H32														
泉ヶ丘団地	2	6	木造	H24	H32														
泉ヶ丘団地	3	4	木造	H25	H32														
泉ヶ丘団地	4	4	木造	H25	H32														
泉ヶ丘団地	5	4	木造	H25	H32														
泉ヶ丘団地	6	4	木造	H26	H32														
泉ヶ丘団地	7	4	木造	H26	H32														
泉ヶ丘団地	8	4	木造	H26	H32														
泉ヶ丘団地	9	4	木造	H27	H32														

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧 (4/15)

事業主体名：弟子屈町

住宅の区分：(公営住宅)
特別公共 地域間 公営住宅 (公営住宅) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LC 削減効果	備考				
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37						
みはらし台 団地	1	16	RC造	S52	H32																
みはらし台 団地	2	16	RC造	S52	H32																
みはらし台 団地	3	16	RC造	S53	H32	配管取替 断熱改修 (長寿命)												167			
みはらし台 団地	4	16	RC造	S54	H32	配管取替 断熱改修 (長寿命)												167			
みはらし台 団地	5	12	RC造	S56	H32			配管取替 断熱改修 (長寿命)										125			
桜町団地	1	4	簡平	S57	H32																
桜町団地	2	4	簡平	S57	H32																
美留和団地	1	4	簡平	S52	H32																
美留和団地	2	4	簡平	S52	H32																
美留和団地	3	2	準耐	H9	H32																

【様式 1】維持・改善に係る事業予定一覧 (5/15)

事業主体名：弟子屈町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LOC 縮減効果	備考			
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37					
古丹団地	1	4	簡平	S44	H32															
古丹団地	2	2	簡平	S50	H32															
古丹団地	3	2	簡平	S50	H32															
古丹団地	4	2	簡平	S50	H32															
南弟子屈団地	1	4	簡平	S53	H32															
南弟子屈団地	2	4	簡平	S53	H32															
南弟子屈団地	3	4	簡平	S56	H32															

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧 (6/15)

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 (公共賃貸) 地域賃貸 (公共賃貸) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容											備考	
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	LOC 縮減効果		
川湯駅前団地	1	4	簡平	S42	H32													
川湯駅前団地	2	4	簡平	S42	H32													
川湯駅前団地	3	4	簡平	S47	H32													
川湯駅前団地	4	4	簡平	S47	H32													
川湯駅前団地	5	4	簡平	S58	H32													
川湯駅前団地	6	4	簡平	S59	H32													
川湯駅前団地	7	2	簡平	S61	H32													

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LOC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧 (7/15)

事業主体名：弟子屈町

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共 地域型 賃貸住宅 (のみ募集) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次定期期 点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果	備考	
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37				
湯の川団地	1	4	簡平	H38	H32														
湯の川団地	2	4	簡平	H39	H32														
湯の川団地	3	4	簡平	H39	H32														
湯の川団地	4	4	簡平	H40	H32														
湯の川団地	5	4	簡平	H40	H32														
湯の川団地	6	4	簡平	H41	H32														
湯の川団地	7	2	簡平	H42	H32														
湯の川団地	8	4	簡平	H42	H32														
湯の川団地	9	4	簡平	H43	H32														
湯の川団地	10	47	簡平	H43	H32														
湯の川団地	11	4	簡平	H44	H32														
湯の川団地	12	4	簡平	H44	H32														

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧 (8/15)

事業主体名：弟子屈町

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共 地域型 賃貸住宅 (のみ募集) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次定期期 点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果	備考		
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37					
敷島団地	A	8	耐火	H13	H32															
敷島団地	B	12	耐火	H13	H32															
敷島団地	C	12	耐火	H14	H32															
敷島団地	D	8	耐火	H15	H32															
敷島団地	E	6	木造	H21	H32															
敷島団地	F	6	木造	H22	H32															
敷島団地	G	6	木造	H23	H32															
敷島団地	18	4	簡平	S50											除却予定					
敷島団地	18	4	簡平	S50											除却予定					
敷島団地	19	4	簡平	S50											除却予定					
敷島団地	20	4	簡平	S50											除却予定					
敷島団地	21	4	簡平	S51											除却予定					

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧 (9/15)

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 (公営住宅) 改善住宅 その他 ())

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC削減効果	備考	
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37				
敷島団地	22	4	簡平	S51				除却予定											
敷島団地	23	4	簡平	S51				除却予定											
敷島団地	24	4	簡平	S51				除却予定											
敷島団地	25	4	簡平	S51				除却予定											
敷島団地	26	4	簡平	S53					除却予定										
敷島団地	27	4	簡平	S53					除却予定										
敷島団地	28	4	簡平	S54					除却予定										
敷島団地	29	4	簡平	S54					除却予定										
敷島団地	30	4	簡平	S54					除却予定										
敷島団地	31	4	簡平	S54					除却予定										

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧 (10/15)

事業主体名：弟子屈町

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共 地域型 賃貸住宅 (公共準拠) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次定期期点検時期	修繕・改善事業の内容												LCC削減効果	備考
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37				
緑団地	1	6	簡二	S51	H32														
緑団地	2	6	簡二	S51	H32														
緑団地	3	6	簡二	S51	H32								除却予定						
緑団地	4	6	簡二	S51	H32								除却予定						
緑団地	5	6	簡二	S51	H32								除却予定						
緑団地	6	6	簡二	S51	H32								除却予定						
緑団地	7	6	簡二	S51	H32								除却予定						
緑団地	8	6	簡二	S55	H32								除却予定						
緑団地	9	4	簡平	S54	H32												除却予定		
緑団地	10	4	簡平	S54	H32												除却予定		
緑団地	11	4	簡平	S55	H32												除却予定		
緑団地	12	4	簡平	S55	H32												除却予定		

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式 1】維持・改善に係る事業予定一覧 (11/15)

事業主体名：弟子屈町

住宅の区分：公営住宅 (公営住宅) 特定公共
 地価償 改良住宅 (公営住宅) その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果	備考								
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37											
緑団地	13	4	簡平	S55	H32																					
緑団地	14	4	簡平	S55	H32																					
緑団地	15	16	RC造	H3																						
仁伏団地	1	2	簡平	S60	H32																					
新泉ヶ丘団地	A	4	木造	H16	H32																					
新泉ヶ丘団地	B	4	木造	H17	H32																					
新泉ヶ丘団地	C	6	木造	H18	H32																					
新泉ヶ丘団地	D	4	木造	H19	H32																					
新泉ヶ丘団地	E	4	木造	H19	H32																					
新泉ヶ丘団地	F	4	木造	H20	H32																					
新泉ヶ丘団地	G	4	木造	H20	H32																					

注 1) 様式 1 は、Microsoft office Excel 形式とする。
 注 2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注 3) L C C 削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧 (12/15)

事業主体名：弟子屈町

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果	備考	
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37				
泉ヶ丘団地 (新)	10	4	木造	H28															
泉ヶ丘団地 (新)	11	4	木造	H29															
泉ヶ丘団地 (新)	12	4	木造	H29															
泉ヶ丘団地 (新)	13	4	木造	H29															
泉ヶ丘団地 (新)	13	4	木造	H29															
鑑別団地(新)	A	2	木造	H30															
鑑別団地(新)	B	4	木造	H31															
鑑別団地(新)	C	4	木造	H32															
鑑別団地(新)	D	4	木造	H33															
鑑別団地(新)	E	4	木造	H34															
古丹団地(新)	A	2	木造	H37															

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式 1】 維持・改善に係る事業予定一覧 (13/15)

事業主体名：弟子屈町

住宅の区分：公営住宅 特別公共
賃貸住宅
(公共賃貸) 改善住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果	備考	
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37				
敷島団地(新)	A	4	木造	H30															
敷島団地(新)	B	4	木造	H31															
敷島団地(新)	C	4	木造	H32															
敷島団地(新)	D	4	木造	H33															
敷島団地(新)	E	4	木造	H34															
敷島団地(新)	F	4	木造	H35															
敷島団地(新)	G	4	木造	H36															
緑団地(新)	A	4	木造	H35															
緑団地(新)	B	4	木造	H36															
緑団地(新)	C	4	木造	H37															

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧 (14/15)

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) 地価償還 (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	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容							LCC縮減効果	備考			
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34			H35	H36	H37
緑団地	16	12	耐火	H7	H32												

- 注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
- 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
- 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧 (15/15)

事業主体名：弟子屈町

住宅の区分： 公営住宅 ()
特定公営
 賃貸住宅
 (公営系) 改善住宅 ()
地価買
 賃貸住宅
 (公営系) その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果	備考	
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37				
鑑別団地	1	6	簡二	S45		除却予定													
鑑別団地	2	6	簡二	S45		除却予定													
鑑別団地	3	6	簡二	S46			除却予定												
鑑別団地	4	6	簡二	S46				除却予定											
鑑別団地	5	6	簡二	S47					除却予定										
鑑別団地	6	6	簡二	S47										除却予定					
鑑別団地	7	6	簡二	S49											除却予定				
鑑別団地	8	6	簡二	S49												除却予定			

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧 (1/4)

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 賃貸住宅 (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	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
鑑別団地	9	4	簡平	S51		H34	
鑑別団地	10	4	簡平	S51		H34	
泉ヶ丘団地	21	4	簡平	S43		H29	
泉ヶ丘団地	22	4	簡平	S43		H29	
泉ヶ丘団地	23	4	簡平	S43		H29	
泉ヶ丘団地	24	4	簡平	S44		H29	
泉ヶ丘団地	26	4	簡平	S46		H29	
泉ヶ丘団地	27	4	簡平	S46		H29	
泉ヶ丘団地	30	4	簡平	S44		H28	
泉ヶ丘団地	31	4	簡平	S44		H28	
泉ヶ丘団地	32	4	簡平	S44		H28	
泉ヶ丘団地	33	4	簡平	S44		H28	
泉ヶ丘団地	37	4	簡平	S46		H28	
泉ヶ丘団地	38	4	簡平	S46		H28	
泉ヶ丘団地	39	4	簡平	S46		H28	
泉ヶ丘団地	40	4	簡平	S47		H28	
泉ヶ丘団地	42	4	簡平	S48		H28	

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式2は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧 (2/4)

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
賃貸住宅 (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	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
古丹団地	1	4	簡平	S44		H34	
古丹団地	2	2	簡平	S50		H35	
古丹団地	3	2	簡平	S50		H35	
古丹団地	4	2	簡平	S50		H36	
敷島団地	18	4	簡平	S50		H29	
敷島団地	19	4	簡平	S50		H29	
敷島団地	20	4	簡平	S50		H29	
敷島団地	21	4	簡平	S51		H29	
敷島団地	22	4	簡平	S51		H30	
敷島団地	23	4	簡平	S51		H30	
敷島団地	24	4	簡平	S51		H30	
敷島団地	25	4	簡平	S51		H30	
敷島団地	26	4	簡平	S53		H31	
敷島団地	27	4	簡平	S53		H31	
敷島団地	28	4	簡平	S54		H31	
敷島団地	29	4	簡平	S54		H31	
敷島団地	30	4	簡平	S54		H31	

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式2は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧 (3/4)

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
賃貸住宅 (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	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
敷島団地	31	4	簡平	S54		H31	
緑団地	1	6	簡二	S51		H37以降	
緑団地	2	6	簡二	S51		H37以降	
緑団地	3	6	簡二	S51		H35	
緑団地	4	6	簡二	S51		H35	
緑団地	5	6	簡二	S51		H35	
緑団地	6	6	簡二	S51		H35	
緑団地	7	6	簡二	S51		H35	
緑団地	8	6	簡二	S55		H35	
緑団地	9	4	簡平	S54		H36	
緑団地	10	4	簡平	S54		H36	
緑団地	11	4	簡平	S55		H36	
緑団地	12	4	簡平	S55		H36	
緑団地	13	4	簡平	S55		H36	
緑団地	14	4	簡平	S55		H36	

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式2は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧 (4/4)

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 賃住宅 (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	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
鑑別団地	1	6	簡二	S45		H28	
鑑別団地	2	6	簡二	S45		H28	
鑑別団地	3	6	簡二	S46		H29	
鑑別団地	4	6	簡二	S46		H30	
鑑別団地	5	6	簡二	S47		H30	
鑑別団地	6	6	簡二	S47		H33	
鑑別団地	7	6	簡二	S49		H33	
鑑別団地	8	6	簡二	S49		H33	

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式2は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

7. 長寿命化のための維持管理・改善による効果

7-1 長寿命化計画策定による効果の概要

定期的な点検を実施して町営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、従来はとかく対症療法的な対応になりがちであった維持管理から、良好な機能の維持された町営住宅の長寿命化が図られ、ライフサイクルコスト（LCC）縮減につながるものと考えられる。

また、定期的に点検を行うことにより、現状を把握しながら適切な修繕や改善を実施することが可能となり、町営住宅の安全性が確保されることとなる。

さらに、町営住宅について建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた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る。

7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の算出

（1）ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的考え方

ここでは、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、実施しない場合、それぞれ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う。算出にあたっては、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出する。

なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいが、過去の累積修繕費を算出することは困難と考えられる。また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見る上でも、現時点で当該住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化したモデルで算出する。

ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的考え方は次のとおりである。

【LCC算出の基本的考え方】

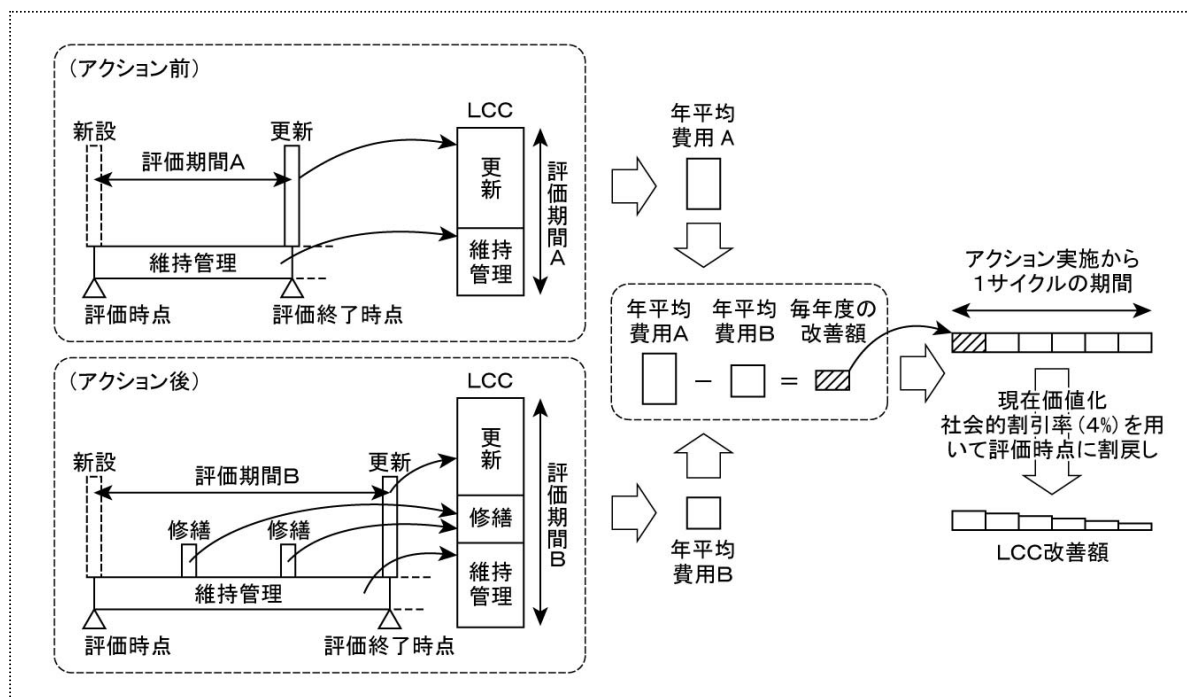
- ◇ 1 住棟の LCC 改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）
 - ・長寿命化型改善事業を実施しない場合と実施した場合の LCC の差分を求め、改善効果を算出する。

- ◇ LCC（計画前） = （修繕費 + 建替費） / 建設～築後 50 年までの使用年数
 - ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次回（築後 50 年）の建替えまでに要するコストを算出する。

- ◇ LCC（計画後） = （修繕費 + 改善費 + 建替費） / 建設～築後 70 年までの使用年数
 - ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出する。
 - ・長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数が 20 年延長し、70 年とする。

- ◇ その他
 - ・将来コストについては、社会的割引率を考慮して現在価値化する^{*1}。
 - ・修繕費の算定にあたっては、標準的な修繕周期の場合に生じるコストを、当該期間分積算する。

図 7-2-1 ライフサイクルコストの算出イメージ



出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 21 年 3 月 国土交通省住宅局）

※ 1：社会的割引率、現在価値化

長期にわたる公共事業の評価において費用便益分析を行う際には、発現時点の異なる費用や便益を適切に足し合わせて評価する必要があるが、同じ金額の費用や便益であってもその発現時点により価値が異なるため、各発現時点における 1 円の価値を揃えておく必要があり、その計算に用いるのが「社会的割引率」である。

「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」（平成 16 年 2 月、国土交通省）では、社会的割引率を 4%と定めている。

例えば、物価の変動が無いと仮定した場合、評価の基準となる年度の 10 年後における 100 万円は、

$$1,000,000 \times (1 \div (1+0.04)^{10}) \approx 675,564 \text{ 円}$$

また、20 年後における 100 万円は、

$$1,000,000 \times (1 \div (1+0.04)^{20}) \approx 456,387 \text{ 円}$$

として評価され、この計算を現在価値化という。

(2) ライフサイクルコスト (LCC) のモデル算出

①長寿命化型改善事業モデルの想定

長寿命化型改善事業モデルとしては、みはらし台団地3号棟の換気設備の改修及び内部改修等による結露防止・内壁の耐久性を向上させる改善を想定する。

この改善に要する工事費は、過去の工事実績から、戸あたり8,000,000円と想定する。

②計画前モデルのライフサイクルコスト

④使用年数

・建替前任棟の築年数を50年と想定する。

⑤累積修繕費

・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率

・累積修繕費は、上式および【設定条件】における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記④「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

⑥建替工事費

・中層RC造で、2,500万円/戸と想定する。

⑦計画前LCC

・計画前LCC＝(⑥建替工事費＋⑤累積修繕費)÷④使用年数(単位：円/戸・年)

以上より、計画前(長寿命化型改善事業を実施しないものと想定)のライフサイクルコストを所定の算出手順にしたがって計算すると、およそ73万円/年・戸になるものと想定される。

③計画後モデルのライフサイクルコスト

⑧使用年数

・当該改善事業を行うことによって使用年数20年延長し、70年になると想定する。

⑨累積修繕費

・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率

・累積修繕費は、上式および【設定条件】における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記⑧「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

⑩長寿命化型改善工事費

・戸あたり約8,000,000円と想定する。

⑪建替工事費

・⑥と同様とする(中層RC造で、2,500万円/戸と想定)。

①計画後 LCC

- ・計画後 LCC = (㊸建替工事費 + ㊿長寿命化型改善工事費 + ㊾累積修繕費) ÷
㊽使用年数 (単位: 円/戸・年)

以上より、長寿命化型改善を実施した場合を想定した計画後モデルでは、ライフサイクルコストはおよそ 70 万円/年・戸になるものと想定される。

④ライフサイクルコストの改善額

㊿年平均改善額

- ・上記㊽、㊿より、年平均改善額 = ㊿計画前 LCC - ㊿計画後 LCC

㊾累積改善額

- ・上記㊿年平均改善額について、将来コストを社会的割引率 (年 4%) により現在価値化し、上記㊽使用年数期間の累積改善額を算出する。
- ・現在価値化のための算出式は次の通り。

築後経過年数 a 年における年平均改善額 b の現在価値 = $b \times c$

a : 築後経過年数

b : 上記㊿年平均改善額

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

㊽年平均改善額 (現在価値化)

- ・上記㊽、㊾より、年平均改善額 (現在価値化) = ㊾累積改善額 ÷ ㊽使用年数
(単位: 円/戸・年)

以上より、年平均では戸あたり 10,429 円、住棟 (16 戸) あたり 167 千円 (いずれも現在価値化) のコストが縮減されるという結果になる。

また、改善実施後、住宅を 70 年間維持管理するものと想定した全期間の累積改善額は、戸あたり約 73 万円になるものと想定される。

この結果、長寿命化型改善事業を実施することによってライフサイクルコスト (LCC) が低減し、対象となるみはらし団地 3 号棟の住宅ストックについて、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になるものと判断される。

同様に計算すると、みはらし台団地 4 号棟 (16 戸) は、年平均では戸あたり 10,429 円、住棟 (16 戸) あたり 167 千円 (いずれも現在価値化) のコスト縮減、みはらし台 5 号棟 (12 戸) は、年平均では戸あたり 10,429 円、住棟 (12 戸) あたり 125 千円 (いずれも現在価値化) のコスト縮減という結果になる。

表 7-2-1 【みはらし台団地3号棟】：ライフサイクルコスト（LCC）モデル算出表

【設定条件】

■修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.000%	0.232%	0.000%	1.296%	4.882%	2.472%	0.000%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

■現在価値化係数：4%/年

【モデル算出】

みはらし台 団地	
3号 棟	
長寿命化型改善項目	費用
改修費用	8,000,000 円
	0 円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	現在経年年数
②	累積修繕費	11,446,125 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	25,000,000 円	
④	LCC(計画前)	728,923 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	耐用年限
⑥	累積修繕費	15,840,225 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	8,000,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	25,000,000 円	
⑨	LCC(計画後)	697,718 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	31,205 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (⑤使用年数・現在価値化)	730,026 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	10,429 円/年・戸	

16戸/棟

167 千円/年・棟

表 7-2-3 経過年数ごとの修繕費乗率

経過年数	修繕費乗率	累積乗率	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
1	0.278%	0.278%	0.278%	0.000%										
2	0.278%	0.556%	0.278%	0.000%										
3	0.278%	0.833%	0.278%	0.000%										
4	0.278%	1.111%	0.278%	0.000%										
5	0.278%	1.389%	0.278%	0.000%										
6	0.278%	1.667%	0.278%	0.000%										
7	0.278%	1.945%	0.278%	0.000%										
8	0.509%	2.454%	0.278%	0.000%	0.232%									
9	0.278%	2.732%	0.278%	0.000%										
10	0.278%	3.010%	0.278%	0.000%		0.000%								
11	0.278%	3.287%	0.278%	0.000%										
12	0.278%	3.565%	0.278%	0.000%										
13	1.574%	5.139%	0.278%	0.000%										
14	0.278%	5.417%	0.278%	0.000%										
15	7.669%	13.086%	0.278%	0.000%				4.882%	2.472%	0.000%	0.037%			
16	0.509%	13.595%	0.278%	0.000%	0.232%									
17	0.278%	13.873%	0.278%	0.000%										
18	0.278%	14.150%	0.278%	0.000%										
19	0.278%	14.428%	0.278%	0.000%										
20	4.445%	18.873%	0.278%	0.000%		0.000%						2.778%	1.296%	0.093%
21	0.278%	19.151%	0.278%	0.000%										
22	0.278%	19.428%	0.278%	0.000%										
23	0.278%	19.706%	0.278%	0.000%										
24	0.509%	20.215%	0.278%	0.000%	0.232%									
25	0.278%	20.493%	0.278%	0.000%										
26	1.574%	22.067%	0.278%	0.000%				1.296%						
27	0.278%	22.345%	0.278%	0.000%										
28	0.278%	22.623%	0.278%	0.000%										
29	0.278%	22.901%	0.278%	0.000%										
30	7.669%	30.569%	0.278%	0.000%		0.000%		4.882%	2.472%	0.000%	0.037%			
31	0.278%	30.847%	0.278%	0.000%										
32	0.509%	31.356%	0.278%	0.000%	0.232%									
33	0.278%	31.634%	0.278%	0.000%										
34	0.278%	31.912%	0.278%	0.000%										
35	0.278%	32.190%	0.278%	0.000%										
36	0.278%	32.468%	0.278%	0.000%										
37	0.278%	32.745%	0.278%	0.000%										
38	0.278%	33.023%	0.278%	0.000%										
39	1.574%	34.597%	0.278%	0.000%				1.296%						
40	4.676%	39.273%	0.278%	0.000%	0.232%	0.000%						2.778%	1.296%	0.093%
41	0.278%	39.551%	0.278%	0.000%										
42	0.278%	39.829%	0.278%	0.000%										
43	0.278%	40.107%	0.278%	0.000%										
44	0.278%	40.384%	0.278%	0.000%										
45	7.669%	48.053%	0.278%	0.000%				4.882%	2.472%	0.000%	0.037%			
46	0.278%	48.331%	0.278%	0.000%										
47	0.278%	48.609%	0.278%	0.000%										
48	0.509%	49.118%	0.278%	0.000%	0.232%									
49	0.278%	49.396%	0.278%	0.000%										
50	0.278%	49.673%	0.278%	0.000%		0.000%								
51	0.278%	49.951%	0.278%	0.000%										
52	1.574%	51.525%	0.278%	0.000%					1.296%					
53	0.278%	51.803%	0.278%	0.000%										
54	0.278%	52.081%	0.278%	0.000%										
55	0.278%	52.359%	0.278%	0.000%										
56	0.509%	52.868%	0.278%	0.000%	0.232%									
57	0.278%	53.146%	0.278%	0.000%										
58	0.278%	53.424%	0.278%	0.000%										
59	0.278%	53.701%	0.278%	0.000%										
60	11.835%	65.537%	0.278%	0.000%		0.000%		4.882%	2.472%	0.000%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
61	0.278%	65.814%	0.278%	0.000%										
62	0.278%	66.092%	0.278%	0.000%										
63	0.278%	66.370%	0.278%	0.000%										
64	0.509%	66.879%	0.278%	0.000%	0.232%									
65	1.574%	68.453%	0.278%	0.000%					1.296%					
66	0.278%	68.731%	0.278%	0.000%										
67	0.278%	69.009%	0.278%	0.000%										
68	0.278%	69.287%	0.278%	0.000%										
69	0.278%	69.565%	0.278%	0.000%										
70	0.278%	69.842%	0.278%	0.000%		0.000%								

8. 参考資料

- 8-1 公営住宅等ストックの耐用年限表
- 8-2 団地別・住棟別活用方針判定データ一覧

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 室 (10月末)	応 募 倍 率	改 善 履 歴	敷 地 面 積	用途 地域	1次判定								2次判定					3次判定												
																				経過年数 住棟	備置/庄 借住棟	積算/空 住棟/立地	浴室	改善履歴	高度利用 必要性	高度利用 必要性	高度利用 敷地	判定	躯体 の 安全 性	避難 の 安全 性	居住 性	長寿 化	判定	団地単位 地域 単位の 効率的 整備	まちづくり	周辺 道路	他の 事業主 との 連携	判定							
																				20,10,0	1.00	0.1	あり	あり	都計区域	都計以外 判別内否	1,000.00		67年以降		浴室有無	修繕計画		効率的 整備	地域 貢献	工 事 用 道 路									
川の川団地	1	4	簡平	1	ZDK	S38	S53	H5	○	×	×	×	×	1																							用途廃止								
	2	4	簡平	1	ZDK	S39	S54	H6	○	×	×	×	×	3																							用途廃止								
	3	4	簡平	1	ZDK	S39	S54	H6	○	×	×	×	×	4																								用途廃止							
	4	4	簡平	1	ZDK	S40	S55	H7	○	×	×	×	×	1																									用途廃止						
	5	4	簡平	1	ZDK	S40	S55	H7	○	×	×	×	×	1																									用途廃止						
	6	4	簡平	1	ZDK	S41	S56	H8	○	×	×	×	×	1																									用途廃止						
	7	2	簡平	1	ZDK	S42	S57	H9	○	×	×	×	×	2																									用途廃止						
	8	4	簡平	1	ZDK	S42	S57	H9	○	×	×	×	×	0																									用途廃止						
	9	4	簡平	1	ZDK、3DK	S43	S58	H10	○	×	×	×	×	1																										用途廃止					
	10	4	簡平	1	ZDK、3DK	S43	S58	H10	○	×	×	×	×	3																										用途廃止					
	11	4	簡平	1	ZDK、3DK	S44	S59	H11	○	×	×	×	×	2																										用途廃止					
	12	4	簡平	1	ZDK、3DK	S44	S59	H11	○	×	×	×	×	1																											用途廃止				
敷島団地	A	8	耐火	2	ZDK、3DK	H13	H48	H83	○	○	○	○	×	0																									修繕対応						
	B	12	耐火	3	ZDK、3DK	H13	H48	H83	○	○	○	○	×	0																										修繕対応					
	C	12	耐火	3	ZDK、3DK	H14	H49	H84	○	○	○	○	×	0																										修繕対応					
	D	8	耐火	2	ZDK、3DK	H15	H50	H85	○	○	○	○	×	1																										修繕対応					
	E	6	木造	1	2LDK	H21	H36	H51	○	○	○	○	×	0																										修繕対応					
	F	6	木造	1	2LDK	H22	H37	H51	○	○	○	○	×	0																										修繕対応					
	G	6	木造	1	2LDK	H23	H38	H51	○	○	○	×	×	0																										修繕対応					
	18	4	簡平	1	ZDK、3DK	S50	H2	H17	○	○	×	×	×	0																											建替え				
	19	4	簡平	1	3DK	S50	H2	H17	○	○	×	×	×	3																											建替え				
	20	4	簡平	1	3DK、4DK	S50	H2	H17	○	○	×	×	×	3																											建替え				
	21	4	簡平	1	3DK	S51	H3	H18	○	○	×	×	×	1																												建替え			
	22	4	簡平	1	3DK	S51	H3	H18	○	○	×	×	×	4																											建替え				
	23	4	簡平	1	3DK	S51	H3	H18	○	○	×	×	×	2																											建替え				
	24	4	簡平	1	3DK	S51	H3	H18	○	○	×	×	×	0																												建替え			
	25	4	簡平	1	3DK	S51	H3	H18	○	○	×	×	×	0																												建替え			
	26	4	簡平	1	3DK	S53	H5	H20	○	○	×	×	×	2																											建替え				
	27	4	簡平	1	3DK	S53	H5	H20	○	○	×	×	×	0																												建替え			
	28	4	簡平	1	3DK	S54	H6	H21	○	○	×	×	×	1																												建替え			
	29	4	簡平	1	3DK	S54	H6	H21	○	○	×	×	×	0																												建替え			
	30	4	簡平	1	3DK	S54	H6	H21	○	○	×	×	×	0																													建替え		
31	4	簡平	1	3DK	S54	H6	H21	○	○	×	×	×	1																													建替え			
緑団地	1	6	簡二	2	ZDK、3DK	S51	H11	H33	○	○	×	×	×	1																												建替え			
	2	6	簡二	2	ZDK、3DK	S51	H11	H33	○	○	×	×	×	1	1.0																											建替え			
	3	6	簡二	2	ZDK、3DK	S51	H11	H33	○	○	×	×	×	2																													建替え		
	4	6	簡二	2	ZDK、3DK	S51	H11	H33	○	○	×	×	×	0																														建替え	
	5	6	簡二	2	ZDK、3DK	S51	H11	H33	○	○	×	×	×	0																														建替え	
	6	6	簡二	2	ZDK、3DK	S51	H11	H33	○	○	×	×	×	0																															建替え
	7	6	簡二	2	ZDK、3DK	S51	H11	H33	○	○	×	×	×	1																														建替え	
	8	6	簡二	2	3DK	S55	H15	H37	○	○	×	×	×	0																														建替え	
	9	4	簡平	1	3DK	S54	H6	H21	○	○	×	×	×	0																													建替え		
	10	4	簡平	1	3DK	S54	H6	H21	○	○	×	×	×	0																													建替え		
	11	4	簡平	1	3DK	S55	H7	H22	○	○	×	×	×	0																														建替え	
	12	4	簡平	1	3DK	S55	H7	H22	○	○	×	×	×	0																														建替え	
	13	4	簡平	1	3DK	S55	H7	H22	○	○	×	×	×	0																													建替え		
	14	4	簡平	1	3DK	S55	H7	H22	○	○	×	×																																	

弟子屈町公営住宅等長寿命化計画

平成 28 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