

当別町

第2期

# 当別町町営住宅等 長寿命化計画

【概要版】





## 第2期当別町町営住宅等長寿命化計画<概要版> 目次

### 第1章 計画策定の目的と位置付け

①	計画策定の背景と目的	1
②	計画期間	1
③	計画の位置付け	1

### 第2章 スtock活用の基本方針

①	これまでの取り組み（前計画の進捗確認）	2
②	基本理念・基本目標	3
③	長寿命化に関する基本方針	5
④	目標管理戸数	6

### 第3章 団地別住棟別活用計画及び長寿命化のための維持管理計画

①	公営住宅等Stock活用手法の基本的な考え方	7
②	活用手法の選定結果	8
③	町営住宅建替事業の実施方針	9
④	長寿命化のための維持管理計画	11
⑤	建替・改善に係る事業予定一覧	13

※割合を示すグラフの数値について、小数点第二位を四捨五入し、小数点第一位までを表示しているため、回答割合の合計が100%にならない場合があります。



# 第1章 計画策定の目的と位置付け

## 1 計画策定の背景と目的

当別町では、平成9年度に「町営住宅<sup>※1</sup>再生マスタープラン」、平成24年度に「当別町町営住宅長寿命化計画」（以下、「現行計画」とします。）を策定し、町営住宅の管理を行ってきました。また、近年では、町民や移住してきた子育て世帯がゆとりをもって居住できる住宅として、公共賃貸住宅<sup>※2</sup>の整備を進めています。

このようななか、現行計画の策定から一定の期間が経過するとともに、人口減少、少子高齢化のさらなる進行、また、町営住宅における建物の老朽化や空家の増加などがみられており、これらを踏まえた計画の見直しが必要となっています。

こうした背景を受け、「第2期当別町町営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」とします。）」は、当別町で管理する町営住宅と公共賃貸住宅を対象に、現行計画を見直し、町営住宅ストックの長寿命化を図り、老朽ストックの円滑な更新を目指すことを目的として作成します。

## 2 計画期間

本計画は、令和4年度から令和13年度までの10年間の計画期間とします。

なお、計画期間中においても、社会情勢の変化や、事業の進捗状況等に応じて、計画の変更を必要とする場合には、適宜、見直しを行います。

## 3 計画の位置付け

本計画は、「当別町第6次総合計画」の住宅分野における個別計画であり、「当別町公共施設等総合管理計画」や「当別町住生活基本計画」を踏まえ、当別町における町営住宅等の整備・維持管理に関する事業を推進するための実施計画となります。

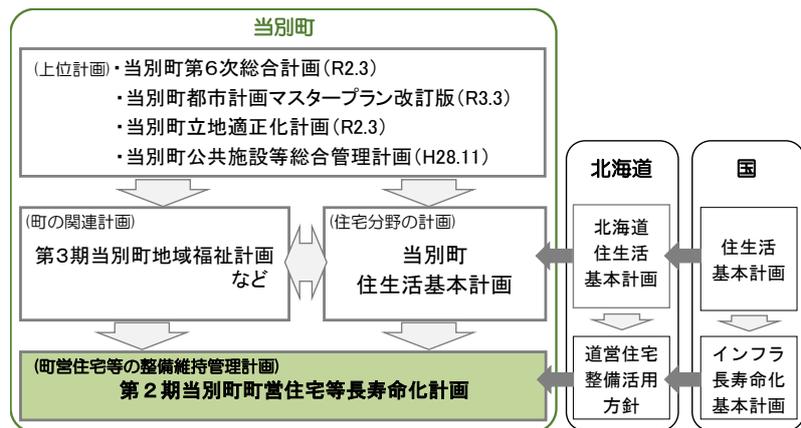


図1 本計画の位置付け

※1 町営住宅：公営住宅法に基づき、国の補助等により町が建設し、住宅に困窮する低所得者に対し、低廉な家賃で賃貸する住宅

※2 公共賃貸住宅：居住の安定を図る必要がある所得が一定の範囲の世帯に対して優良な賃貸住宅を供給するため、当別町が直接建設を行い、賃貸する住宅

## 第2章 ストック活用の基本方針

### 1 これまでの取り組み（現行の当別町町営住宅長寿命化計画の進捗確認）

#### （1）取り組み状況

「当別町町営住宅長寿命化計画（平成 24 年度策定）」の事業予定（年次計画）について、実施状況を整理、確認しました。

その結果、平成 31 年以降に予定していたもみじ団地、ひまわり団地の用途廃止は前倒して実施することができ、東町団地の改善を順次進めてきています。

既存の計画では、上記のほか、みずほ団地、樺戸団地、北栄団地の改善、末広団地の建替え、西部地域での新規団地の建設が計画されていました。しかし、みずほ団地、樺戸団地、北栄団地の改善については事業着手が遅れており、また、末広団地の建替えや西部地域での新規団地の建設については、事業実施に向けて検討を進めています。

#### 【実施した事業】

平成 29 年度：もみじ団地の用途廃止

平成 30 年度：ひまわり団地の用途廃止

平成 30～令和 3 年度：東町団地の UB、3 箇所給湯、高齢化対応の改善（毎年 1 棟 4 戸ずつ）

#### （2）取り組み状況をふまえた本計画の見直しの観点

（1）の取り組み状況、また、計画の目的等を踏まえ、下記の観点で本計画の見直しを行います。

- ・国が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年度改定）」に基づいた検討
- ・町営住宅の老朽化への対応として、除却だけではなく、事業着手が遅れている建替事業の計画的な実施
- ・改善事業について、対象団地の再検討など、実施可能な事業量の検討
- ・建替事業にあたり、入居者の生活利便性やまちづくりの方向をふまえた町営住宅の集約・統合
- ・子育て世帯向けなど、町の住宅事情をふまえた公共賃貸住宅の整備

## 2 基本理念・基本目標

前述のような、現行計画のこれまでの取り組み状況、住生活基本計画の基本理念、基本目標や町営住宅等における課題を踏まえ、今後、住宅ストックを長期に渡り有効活用していくための「基本理念」を設定します。また、基本理念を実現するために達成すべき目標として「基本目標」を設定します。

計画の策定にあたり整理・検討した、上位・関連計画、これまでの取り組み、当別町の町営住宅等に関する現状、課題については、資料編に掲載しています。

### (1) 基本理念

当別町住生活基本計画における基本理念である、「豊かな自然と共存し、当別町ですっと暮らし続けられる住生活」、また、町営住宅等に関連する施策が位置付けられている基本目標や施策の方針を踏まえ、本計画では、長期に渡り良好な住宅ストックを形成、維持していく視点を加えて、以下のようにストック活用の基本理念を設定しました。

#### 基本理念

子育て世帯に優しく  
高齢者世帯も安心して暮らせる  
町営住宅ストックの長期的な活用

## (2) 基本目標

当別町の町営住宅等を取り巻く課題、当別町住生活基本計画における基本目標などを踏まえ、基本理念を実現するために達成すべき基本目標を以下のとおり設定しました。

### 【基本目標1】

#### 当別町に住み続けられる町営住宅等ストックの形成

人口減少や少子高齢化が進むなか、当別町で暮らす若い世代や高齢者等が安心して住み続けられるよう、ユニバーサルデザインによる住宅の整備を基本としつつ、子育て世帯等、多様な世帯が暮らせる住宅供給について検討を行います。

### 【基本目標2】

#### 長期的に安心して活用できる町営住宅ストックの維持管理

耐用年数を経過した老朽化が進む住宅について、当別町における適切な目標管理戸数を考慮しながら用途廃止や建替えなどを進め、長期に渡り活用でき、安心して暮らせる住宅ストックを形成します。

また、一定程度の健全性を確保できる見込みのある既存住宅については、改善（建設当初より建物仕様をグレードアップする工事）により建物の長寿命化を図り、計画的な修繕（劣化した箇所を健全な状態に維持するための工事）により長期に渡り建物を健全な状態に維持していきます。

### 【基本目標3】

#### 町のまちづくりに寄与する町営住宅等ストックの再配置

町営住宅の建替え、集約、用途廃止等にあたっては、既存入居者の円滑な住み替えを図るとともに、世帯規模と住戸規模のミスマッチ解消を図ります。また、町のまちづくりの方向性を考慮し、町営住宅等の整備、再配置について検討を行います。

### 3 長寿命化に関する基本方針

#### (1) ストック状況の把握（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

##### ① 適切な維持管理のためのデータの管理

町営住宅等ストックの状態を適切に把握するため、対象となる町営住宅等の整備状況、修繕状況や履歴、現況の状態等を整理したデータを管理していきます。

##### ② 定期点検の実施と点検結果をもとにした維持管理

町営住宅等ストックを適切に維持管理するため、建築基準法に基づく定期点検などを実施するとともに、点検結果に基づき、壊れてからするのではなく、予防保全的な維持管理を実施します。

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

##### ① 予防保全的な維持管理と耐久性の向上に資する仕様による長寿命化改善

従来 of 壊れたら直すという対症療法的な維持管理から、修繕周期に配慮しながら予防保全的な維持管理目指すとともに、屋根改修における耐久性の向上を図る改善等を実施し、町営住宅等の長寿命化を図ります。

##### ② 耐久性の向上に資する仕様によるライフサイクルコストの縮減

計画修繕や改善の実施においては、耐久性の向上を目的に、設備の必要なアップグレードや予防保全的な維持管理の実践により、修繕周期の延長を図り、LCC の縮減に努めます。

※LCC（ライフサイクルコスト）とは、施設の建設から除却までに必要な総費用を現在価値で表したものであり、一般的には、「工事コスト」と「維持管理コスト」を足して算定します。

## 4 目標管理戸数

### (1) 町営住宅の目標管理戸数

#### ① 目標管理戸数設定の考え方

町営住宅の目標管理戸数は、将来の人口推計および世帯推計から、公営住宅等長寿命化計画策定指針で定められた国土交通省のストック推計プログラムを用いて算出し、低所得者の住宅不足を緩和するために必要な戸数を設定します。

設定にあたっては、低価格帯の家賃で供給されている民間賃貸住宅などの住宅事情を考慮しています。

#### ② 町営住宅の目標管理戸数

①により、町営住宅の目標管理戸数は、令和3年度時点の438戸に対し、以下のよう  
に設定します。

**令和13年度 300戸程度**

①の推計結果から、令和23年度には250～260戸程度と推計されることから、令和14年度以降の事業については、この戸数を目安としながら、随時見直しをしていきます。

# 第3章 団地別住棟別活用計画及び 長寿命化のための維持管理計画

## 1 公営住宅等ストック活用手法の基本的な考え方

### (1) 耐用年数

町営住宅の耐用年数は公営住宅法により構造別に定められており、耐用年数の1/2を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができます。構造別の耐用年数は下表のとおりです。

表1 耐用年数

構 造	公営住宅法による耐用年数
耐火構造	70年
簡易耐火構造二階建て	45年
簡易耐火構造平屋建て	30年

### (2) 事業手法

町営住宅等の活用手法は、『現地建替・移転建替』『全面的改善』『個別改善』『維持管理』『用途廃止』があります。これらの活用手法は、各住棟または団地ごとに選定します。

#### 【活用手法】

##### ① 建替

- ・現地建替 町営住宅を除却し、現地の敷地に建替を行う。
- ・移転建替 用途廃止を行い、利便性等を考慮し、別の敷地に移転して建替を行う。

##### ② 改善

- ・全面的改善 住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善や、これに準ずる改善を行う。
- ・個別改善 住戸改善や共用部分改善、屋外・外構改善等を行う事業をいい、安全性確保、福祉対応、居住性向上、長寿命化等、既存住宅において不足している機能の一部改善を行う。

##### ③ 維持管理

維持保守点検、一般修繕（日常的に必要な小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施する大規模な修繕）等を行い、住宅の効用を維持する。

##### ④ 用途廃止

町営住宅等としての用途を廃止する。

## 2 活用手法の選定結果

### (1) 活用手法判定方法の概要

町営住宅等の活用手法の判定は、国が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年度改定）」に基づき、住棟、または、団地ごとに以下の手順に沿って行います。

#### ■ 1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性の判定）

- ・団地の社会的特性（団地単位の需要、敷地の高度利用の可能性、立地の利便性・災害等に対する安全性による評価）をふまえた管理方針の判定
- ・住棟の物理的特性（躯体の安全性や避難の安全性、居住性、建物の劣化状況、改善・修繕履歴等による評価）による改善の必要性

#### ■ 2次判定（LCC比較や将来的な維持管理の優先順位の検討等による判定）

- ・LCCの比較や建替事業量の試算による事業手法の仮設定
- ・1次判定で評価した団地の社会的特性をふまえた管理方針の再検討

#### ■ 3次判定（総合的な判定、活用手法の決定）

- ・団地単位での判断、団地の集約、再編等の可能性、計画期間内の事業費と財政状況、まちづくりの方向性との整合、長期的な見通しなどにより総合的な判断を行い、「建替」、「改善」、「維持管理」、「用途廃止」のいずれかに活用手法を決定

### (2) 団地別・住棟別活用方針

(1) の考え方により、町営住宅等の団地別・住棟別の活用方針を判定した結果、計画期間内及び次期計画期間に実施予定の事業を以下に示します。

計画期間については、未広団地の建替事業に着手し、あわせて、用途廃止を計画的に進め、町営住宅の集約化を図ります。また、春日団地（平成5-8年）の個別改善（長寿命化型、福祉対応型）を実施し、長期に渡り建物の健全性を確保します。

表2 団地別活用方針

	計画期間(令和4~13年度)	次期計画期間(令和14~23年度)
建替	【本町地域】末広団地	—
個別改善	【長寿命化型・福祉対応型】 春日団地(平成5-8年)	【長寿命化型・福祉対応型】 春日団地(平成5-8年)
用途廃止	【本町地域】東町団地(昭和45-47年) 春日団地(昭和46年)	【本町地域】東町団地(昭和46-48年) 榎戸団地、北栄団地 【西部地域】みずほ団地
維持管理	【本町地域】東町団地(昭和46-48年) 春日団地(平成5-8年) 榎戸団地、北栄団地 COCOTTO 【西部地域】みずほ団地	【本町地域】(仮称)本町地域新団地 東町団地(昭和48年) 春日団地(平成5-8年) COCOTTO

## 3 町営住宅建替事業の実施方針

### (1) 実施方針

「当別町住生活基本計画」に位置づけた施策、重点施策をふまえ、町営住宅の建替事業の実施方針を以下に示します。

#### ① 多様な世帯の居住への配慮

子育て世帯や高齢者などにも配慮し、多様な住まい方に対応できるよう、小規模世帯向け住戸など、多様な世帯の居住に配慮した適切な間取りや仕様の町営住宅等の供給を目指します。

#### ② ユニバーサルデザインによる住宅の整備

建替えにより新たに建設する町営住宅等は、北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づき、高齢者、障害者、子育て世帯など、誰もが住みやすいユニバーサルデザインによる整備を行います。

#### ③ 住み替えによるミスマッチ解消

町営住宅で発生している世帯規模と住宅規模のミスマッチについて、建替え時に住み替えを行い、解消を図るなど、ミスマッチ解消に努めます。

#### ④ 計画的な建替え、町営住宅の集約・統合

老朽化した町営住宅について、需要や財政状況等を勘察し、計画的な建替えを進めます。また、町営住宅の集約・統合を進め、管理の効率化と地域ごとのバランスを考慮した戸数配置を行います。

#### ⑤ 環境への配慮

北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針に基づき、環境共生型の住宅整備や、街路灯等における省エネルギー化を目指し、自然環境との共生に配慮します。

## (2) 町営住宅の集約

町営住宅等の建替え、整備にあたっては、現在の町営住宅等の敷地の所有状況や土地の利活用の可能性、入居者の移転、管理のしやすさなどを考慮し、さらに、今後の当別町におけるまちづくりの方向性を踏まえ、本町地域において町営住宅等の集約を図ります。また、地域のバランスに配慮し、将来的には、西部地域においても一定程度の住戸数を確保します。

本町地域、西部地域の新団地建設地は、「当別町立地適正化計画」で定めた居住誘導区域（当別駅及び太美駅から概ね徒歩 10 分以内の範囲）内とし、今後、敷地面積、利便性、近隣状況、概算事業費等について検討を行い、具体的な建設候補地を選定していきます。

今後は、入居者の移転を順次行いながら、建物の老朽化した町営住宅の用途廃止や縮小を進めていきます。

また、子育て世帯等のニーズや民間賃貸住宅の動向などをふまえながら、公共賃貸住宅の今後の整備の必要性についても検討を進めていきます。

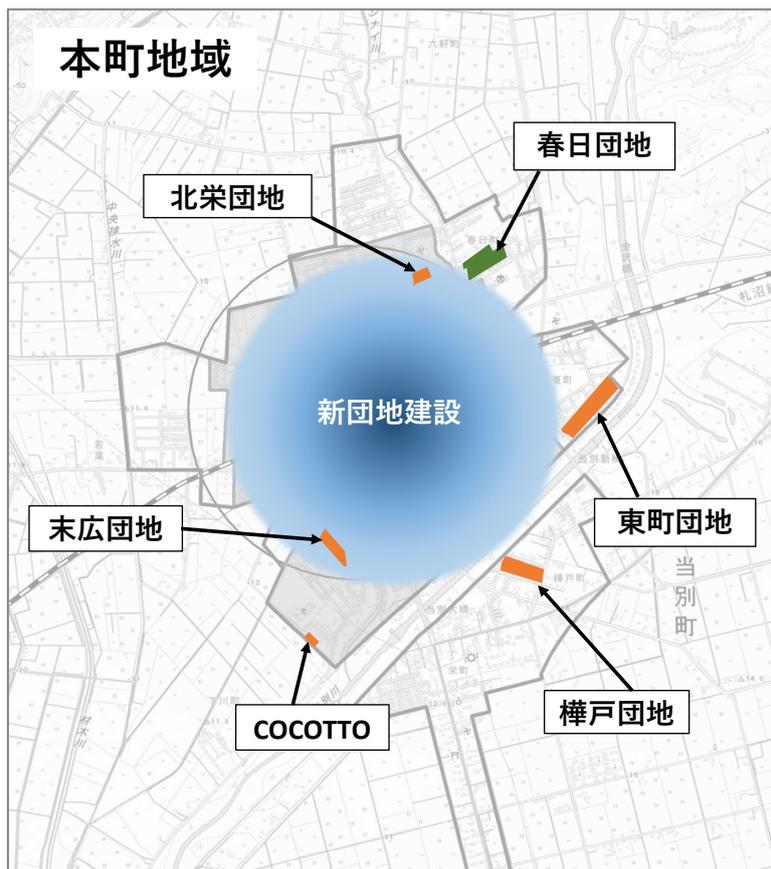


図 2 町営住宅集約のイメージ

## 4 長寿命化のための維持管理計画

### (1) 改善事業の実施方針

- 住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。
- 福祉対応型では、浴室や玄関等の手すり設置や、共用廊下での手すり設置等住戸内、共用部のバリアフリー化を推進し、高齢者をはじめ誰もが安心安全に居住できる環境の確保を目指します。
- 長寿命化型では、耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性向上の観点から屋根・外壁等の仕様を一定の水準まで向上させ、予防保全的な改善を行います。

実施内容	
(福祉対応型)	●住戸内部の段差解消 ●住戸内の手すり設置 ●共用部の手すり設置 等
(長寿命化型)	●外壁・屋根・外部金属部の改善 等

### (2) 計画的な修繕の実施方針

- 下記の表に示す修繕周期を踏まえ、定期的、計画的な点検の実施と点検結果に基づいた修繕を計画的に行い、既存ストックの良好な状態を維持し、長期的な活用を図ります。
- 屋根、外壁、給排水設備を基本とし、その他、必要に応じて付属物の修繕を計画します。
- 建物ごと、材料ごとの修繕時期を勘案しつつ、建物単位、団地単位の効率的な事業実施、町営住宅等事業の全体事業費など、総合的な検討を行い、適切な実施時期等を計画します。
- 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮の上、総合的に判断します。
- 建替え、用途廃止、改善による建物の長寿命化などの今後の事業手法を明確にし、建物の劣化状況により、事業着手までに必要な場合は、計画的に修繕を行います。
- 耐用年数を超えた建物のうち、建替え及び用途廃止の実施時まで当面維持管理するものについては、劣化状況を把握しながら必要な修繕を行っていきます。

### (3) 点検の実施方針

以下に、保守点検、定期点検の方針を示します。その他の詳細な内容は、以下の資料を参考に、適切な維持管理を行います。

◆建築保全業務共通仕様書

◆建築保全業務報告書作成の手引き

※編集・発行：財団法人 建築保全センター、財団法人 経済調査会

#### ■建物管理者による日常保守点検（毎年）

- 建物の状況を適切に把握し、予防的な維持管理を行うため、日常的な保守点検を行います。
- 保守点検は、建物の維持管理に最も影響が大きいと考えられる屋根、外壁を基本とし、その他、内部共用部等、入居者の安全や維持管理上の問題把握に必要な部位とします。

#### ■専門家による定期点検（5年以内）

- 建築基準法等に基づく法定点検の対象となる住棟については、法令等に基づく適切な点検を実施します。
- 計画の見直し及び計画的な改善・修繕の実施を検討する際は、専門家による点検を行い、建物の状況を適切に把握して効果的な方法を検討します。
- 上記の点検は、目視、触接、軽打等により行うものとし、必要に応じてその他建物の劣化状況を把握する詳細な調査を行います。

## 5 建替・改善に係る事業予定一覧

### (1) 事業の考え方

3次判定の活用方針に沿って、事業の年次計画を定めます。

年次計画は、事業費・事業量の平準化に努め、整備内容、整備時期を設定します。

#### ① 建替事業

建物の老朽化が著しいことから、計画期間に、末広団地、東町団地の一部、春日団地の一部を用途廃止し、移転建替団地として（仮称）本町地域新団地を建設します。

残った既存の住宅についても、耐用年数を超過し、老朽化が進むことが考えられるため、次期計画においても、一部の町営住宅について、（仮称）本町地域新団地への移転を検討します。

#### ② 改善事業

既存住宅のうち、春日団地の耐火構造の住宅を、今後、長期に渡り維持管理する建物とします。そのため、長寿命化型改善を実施し、その後、適切な修繕を行いながら、建物を健全な状態で長期に渡り維持していきます。あわせて、老朽化により撤去した春日団地内の遊具について、既存遊具の移設、または、新たに設置するなどの検討を行います。

#### ③ 修繕事業（維持管理）

維持管理を位置付けた町営住宅の多くは、耐用年数を超過し、老朽化が進んでいるため、次期計画において用途廃止を予定しています。用途廃止になるまで、入居者の居住環境を損なわないよう、適切な修繕を行い、維持管理していきます。

#### ④ 用途廃止

耐用年数を超過し、老朽化が進んでいる住宅について、移転建替えを進めながら、順次、用途廃止していきます。

(1)の考え方を踏まえ、次期計画も含めた中長期的な事業計画を検討し、次ページに、計画期間及び次期期間における年次計画を示します。

(2) 年次計画

①計画期間および次期計画期間の年次計画

表3 年次計画

団地名	竣工年度	構造	階数	事業方針		戸数		入居世帯数 (R3現在)	計画期間													次期計画期間										戸数	
									計画期間	次期計画期間	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041			
											R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R23		
未広団地	S38~41	簡易耐火	1階	用途廃止	-	70	0	29	入居者移転、用途廃止																							0	0
	S38	簡易耐火	2階	用途廃止	-	4	0	0	用途廃止																							0	0
東町団地	S45~48	簡易耐火	1階	用途廃止	用途廃止	100	42	49	入居者移転、用途廃止																							0	0
	0	0	0	維持管理	維持管理	16	16	11																								16	0
	S47	簡易耐火	2階	用途廃止	用途廃止	24	12	11	入居者移転、用途廃止																							0	0
春日団地	(旧)S46	簡易耐火	1階	用途廃止	-	32	0	18	入居者移転、用途廃止																							0	0
	(新)H5~8	耐火	3・4階	改善(長寿命化型 福祉対応型)	改善(長寿命化型 福祉対応型)	116	116	99	改善																							116	116
榊戸団地	S46,47	簡易耐火	1階	維持管理	用途廃止	24	24	16														入居者移転、用途廃止										0	0
	S53,54,56	簡易耐火	1階	維持管理	用途廃止	12	12	10														入居者移転、用途廃止										0	0
	S62,63	簡易耐火	2階	維持管理	用途廃止	8	8	8														入居者移転、用途廃止										0	0
北栄団地	S53,54,57	簡易耐火	1階	維持管理	用途廃止	24	24	23														入居者移転、用途廃止										0	0
みずほ団地	S48	簡易耐火	1階	維持管理	用途廃止	8	8	7														入居者移転、用途廃止										0	0
(仮称)本町地域新団地	-	耐火	未定	移転建替	移転建替	0	40	-	建替																							100	100
(仮称)西部地域新団地	-	未定	未定	-	-	0	0	-																								0	34
町営住宅管理戸数						438	302	281																								232	250

### (3) 年間事業費

町営住宅における計画期間、次期計画期間における概算事業費の推移を以下に示します。

建替事業の実施により、計画期間後半以降、建設工事を予定している年度の事業費が6～8億円程度と大きくなっています。また、改善事業や除却を継続して行うため、計画期間においては3～8千万円程度の事業費が必要となることが想定されます。

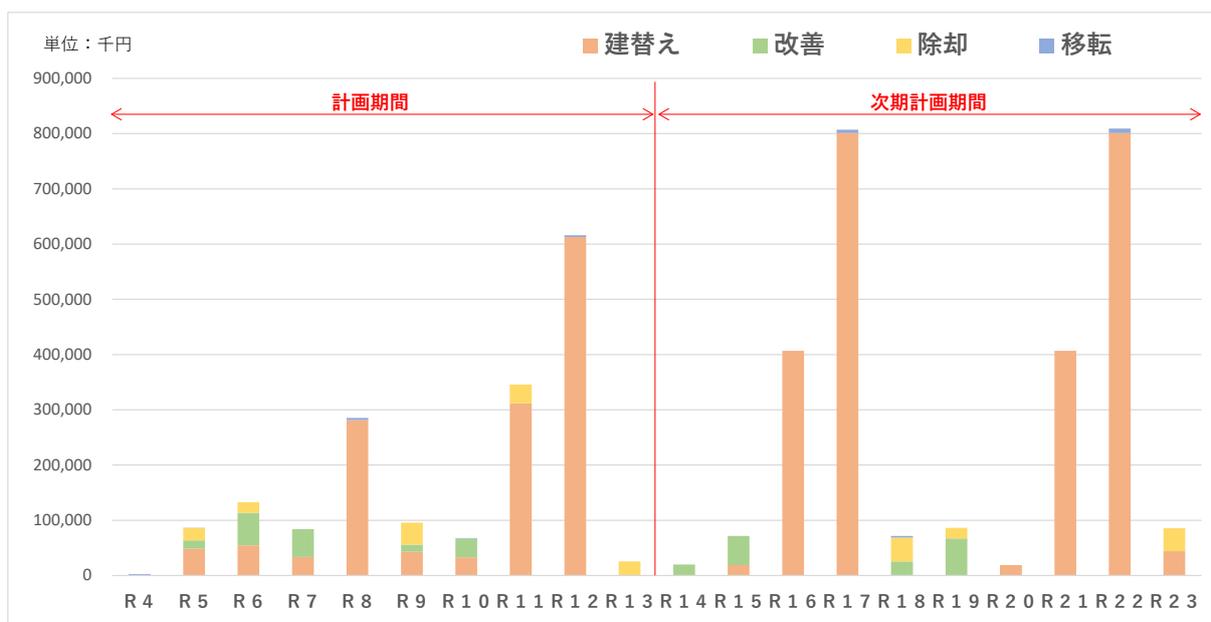


図 3 町営住宅の概算事業費（全体）

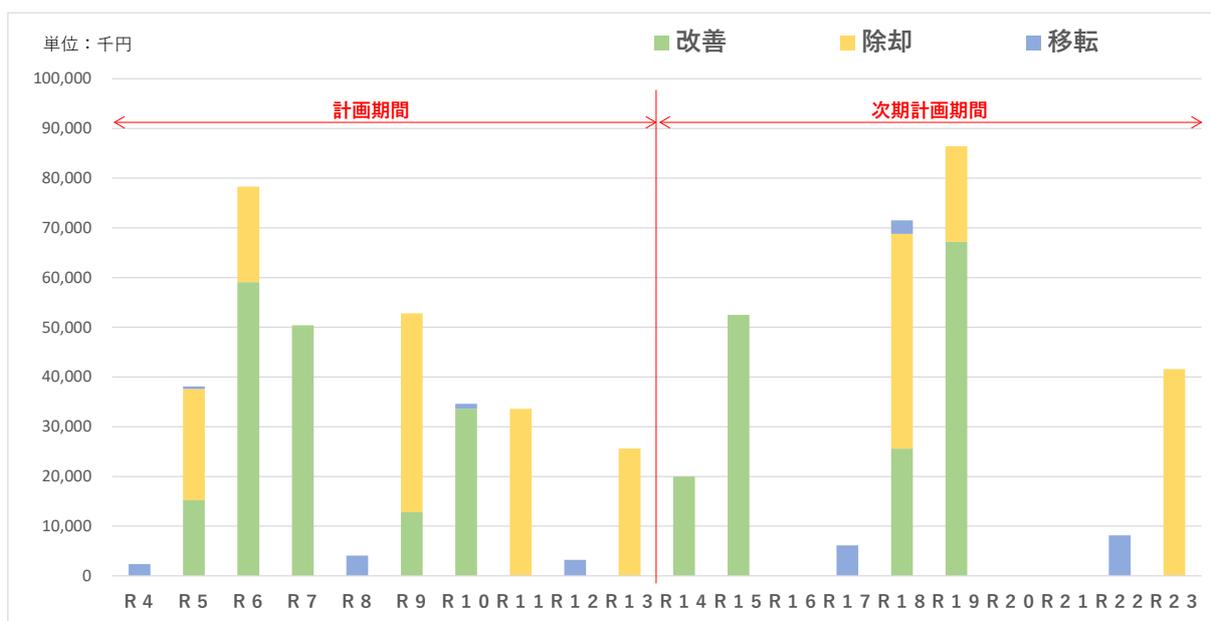


図 4 町営住宅の概算事業費（建替え以外）



---

## 第2期当別町町営住宅等長寿命化計画

発行／令和4年3月

編集・発行／当別町 建設水道部 建設課

北海道石狩郡当別町白樺町58番地9

TEL 0133-23-2330

---

