

足 寄 町

公 営 住 宅 等

長 寿 命 化 計 画

令和2年3月
令和7年3月改定
足寄町

目次

第 1 章 計画概要 ————— P 1

- 1 計画の目的と位置づけ
- 2 計画期間
- 3 計画の構成
- 4 策定体制
- 5 上位関連計画

第 2 章 公営住宅等に関わる現状と課題 ————— P 8

- 1 公営住宅等の現状
- 2 公営住宅等に関わる課題

第 3 章 長寿命化に関する基本方針 ————— P18

- 1 基本方針
- 2 計画目標
- 3 事業手法の選定

第 4 章 長寿命化に関する実施方針 ————— P28

- 1 点検の実施方針
- 2 計画修繕の実施方針
- 3 改善事業の実施方針
- 4 建替・用途廃止事業の実施方針
- 5 ライフサイクルコストとその縮減効果

第 1 章 計画概要

- 1 計画の目的と位置づけ
- 2 計画期間
- 3 計画の構成
- 4 策定体制
- 5 上位関連計画

1 計画の目的と位置づけ

(1) 計画の目的

足寄町では、令和 2 年 3 月に策定した「足寄町住生活基本計画」及び「足寄町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、住宅施策や公営住宅等の整備事業に取り組んでいます。

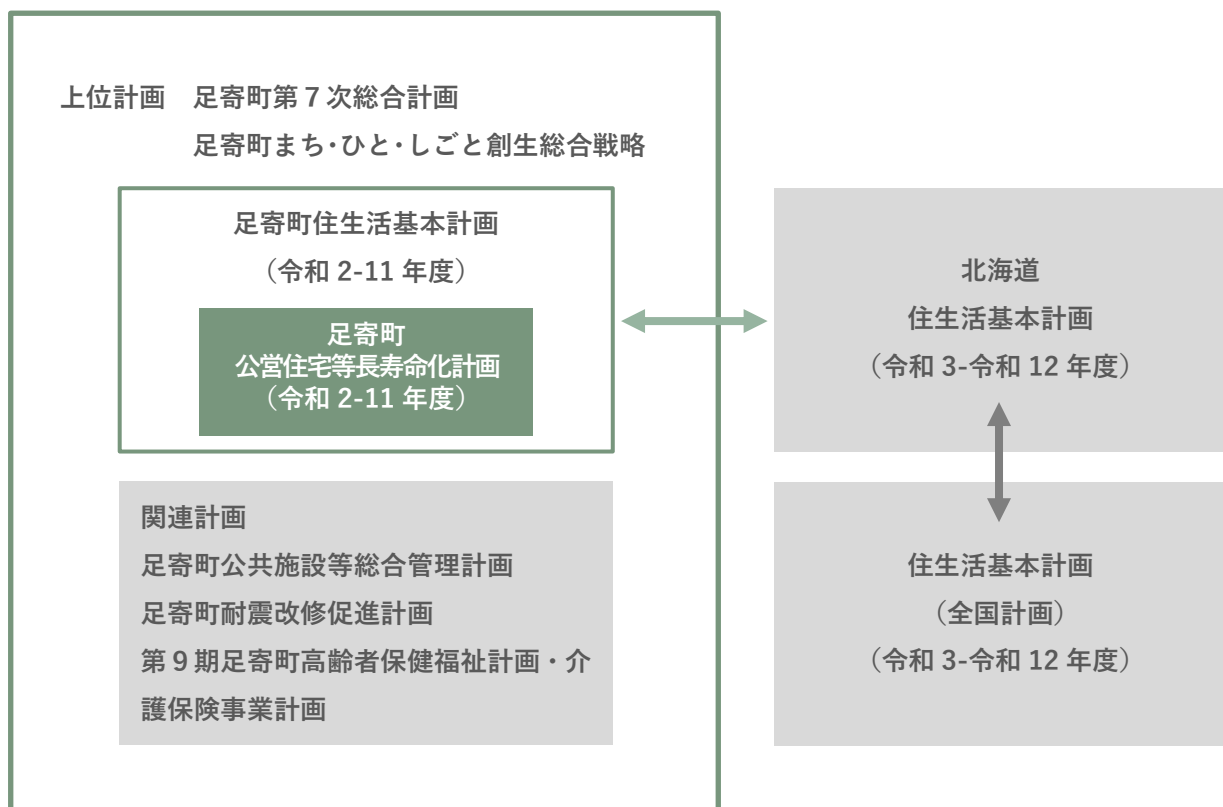
国の住宅政策として、平成 21 年度より「公営住宅等長寿命化計画」の策定を位置づけ、改善費用を助成対象として拡充、また平成 28 年 8 月には策定指針を改訂し、定期点検や日常点検の実施、データベースの蓄積、中長期の管理の見通しを踏まえた計画作成が盛り込まれています。

「足寄町公営住宅等長寿命化計画」においては、計画策定後 5 年が経過したため、町民のニーズや公営住宅需要等を再認識し、町の実状に沿った建替・改善等のプログラムの検討を図りました。

更に本計画では公営住宅等の適切な更新や維持管理を行うため、従前計画を評価するとともに、必要な事業等を見直すことを目的としています。

(2) 計画の位置づけ

本計画は「足寄町第 7 次総合計画」「足寄町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を上位計画とし、その他町の各種関連計画との整合性を図ります。また、「足寄町住生活基本計画」における公営住宅分野に特化した計画として位置づけられます。



2 計画期間

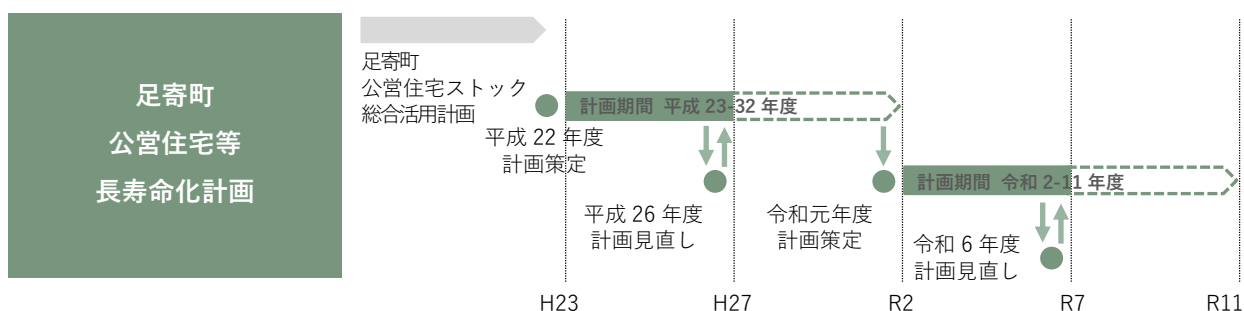
(1) 計画の対象

足寄町の公営住宅及び特公賃住宅を計画の対象とします。

(2) 計画の期間

計画期間は、令和 2 年度から令和 11 年度までの 10 年間。

策定後 5 年を経過した令和 6 年度に計画の見直しを行いました。



3 計画の構成

本計画の構成は以下の通りです。

第 1 章 計画概要

1 計画の目的と位置づけ 2 計画期間 3 計画の構成 4 策定体制 5 上位関連計画

第 2 章 公営住宅等に関わる現状と課題

1 公営住宅等の現状 2 公営住宅等に関わる課題

第 3 章 長寿命化に関する基本方針

1 基本方針 2 計画目標 3 事業手法の選定

第 4 章 長寿命化に関する実施方針

1 点検の実施方針 2 計画修繕の実施方針 3 改善事業の実施方針
4 建替・用途廃止事業の実施方針 5 ライフサイクルコストとその縮減効果

4 策定体制

本計画は策定委員会及び作業部会を構成し策定しております。策定体制は以下の通りです。

策定委員会

	氏名	職名
委員長 委員	丸山 晃徳 保多 紀江 松野 孝 森岡 彰寿 金澤 眞澄 佐々木 康仁 川島 英明 丸山 一人	副町長 総務課長 総務課参事 建設課長 福祉課長 住民課長 経済課長 国保病院事務長 教育委員会教育次長

作業部会

	氏名	職名
部会委員	松川 彰太 楠野 淳一 福田 知征 井出 英徳 白澤 淳 中川 郁子 桜井 淳子 和田 圭史 目黒 淳 岸山 麻梨子 山下 大輔 川原 正博 沼田 直志 児玉 壮生 平間 貴浩	建設課 土木担当主査 室次長兼管理都市計画担当主査 上下水道工務担当主査 総務課 財政担当主査 広報公聴担当主査 福祉課 主幹兼地域包括支援センター担当主査 主幹兼保健推進担当主査 福祉担当主査 高齢者福祉担当主査 住民課 住民生活担当主査 経済課 商工観光・エネルギー担当主査 室長兼農政担当主査 主幹兼林業振興担当主査 国民健康保険病院 事務次長兼総務担当主査 教育委員会事務局 総務担当主査

オブザーバー

	氏名	職名
協力委員		

事務局

	氏名	職名
事務局長 事務局員	岩渕 堅志 谷口 尚謙 赤間 恵一 門野 亮介 角野 慎一 金田 篤 内藤 美来	参事兼建設室長 建築担当主査 企画財政室長 企画調整担当主査 契約財産室長 財産管理担当主査 財産管理担当

5 上位関連計画

本計画は上位計画の内容を踏まえるとともに、関連計画との整合性を図り策定します。

(1) 足寄町第7次総合計画

足寄町第7次総合計画（R7.3）

■将来像

「誰もが安心して暮らせる 豊かで活気あふれるまち あしよろ」

■町づくりへの取り組み

1 緑豊かな自然と共生し安心して暮らせる快適なまちづくり

豊富な緑、きれいな水や空気を後世に継承するための環境保全と、自然にやさしい再生可能エネルギーの導入、快適に住み続けられるための道路や上下水道などの整備を推進し、美しい自然と安全で快適な住環境が両立できるまちを目指します。

2 いつでも健康で安心して暮らせる支え合いのまちづくり

年齢や障がいの有無にかかわらず、いつまでも健康で、生きがいを持ち安心して暮らすことが出来るまちを目指し、医療を中心として介護、保健、福祉の連携を図り、町民と協働した取り組みを通じて福祉のまちづくりを推進します。

3 多様な人々が豊かな考えや個性を受け入れ、共に成長していくまちづくり

自然豊かな足寄の大地で、世界を見つめ、いくつになっても夢をもち続け、幼児から大人まで一体感のある教育・研修活動により、地域や家庭などと連携を図り、特色ある教育を推進します。町づくりは人づくりの観点から、多様な人材を育成し、足寄への誇りと愛着をもち、相互に支え、育み合い、文化・芸術・スポーツ活動の取組を推進します。

4 地域の特性を活かした産業で魅力と活力を生み出すまちづくり

各産業において少子高齢化に伴う担い手不足が共通して見られることから、後継者対策や雇用の確保を推進します。恵まれた自然環境を最大限に活かし、「足寄ならではの」産業振興により、まちの魅力と活力を生み出し、住み良い町、働きやすい町、そして、活気にあふれるまちづくりを推進します。

5 ともに考え未来につなぐまちづくり

住民・地域・企業や団体と行政がつながり、みんなでともに考え、協力し合って、未来につなげるまちづくりを目指します。住民と行政が情報を共有できるよう適切な行政情報の提供を進めるほか、時代に即した行財政運営と行政サービスの提供を目指します。

(2) 第2期 足寄町まち・ひと・しごと創生総合戦略

足寄町まち・ひと・しごと創生総合戦略（R2.3）

■基本目標

基本目標1 若い世代を中心とした、安心して働くための産業振興と雇用の場の創出

〔数値目標〕 雇用創出数 5年間で20人
就業者数 5年間で20人

基本目標2 若い世代が希望に応じて、結婚、出産、子育て、働き方が出来る環境づくり

〔数値目標〕 人口の社会増減数 5年間の平均で40人以内
婚姻数 5年間で5組増加
出生数 年間出生数50人
合計特殊出生率 5年後に0.21ポイント増

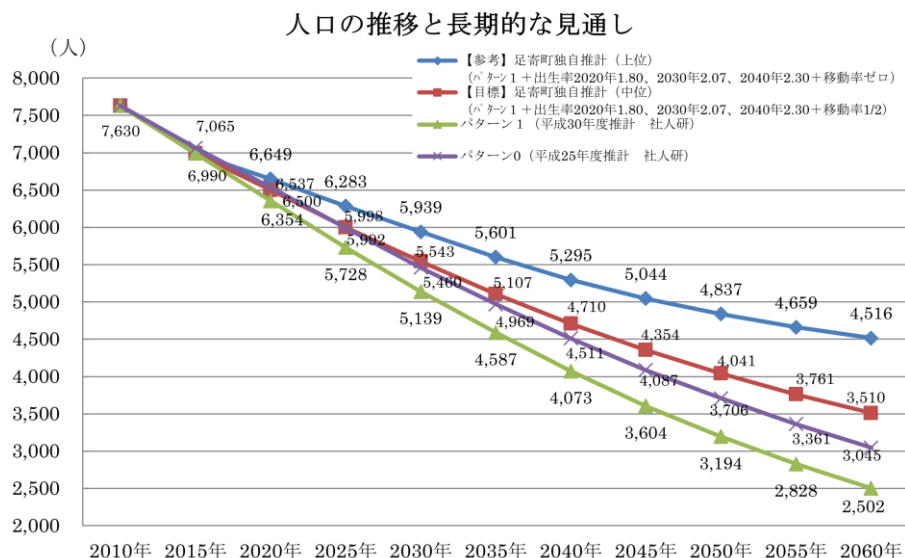
基本目標3 各地域における定住促進、農山村をはじめとした地域における日常生活の機能維持及び地域ネットワークの構築

〔数値目標〕 人口の社会増減数 5年間の平均で40人以内

■足寄町人口ビジョン

足寄町人口の長期的な見通し

総合戦略の効果が着実に反映され、合計特殊出生率と純移動率が目標の仮定値に改善されれば、2060年の人口は3,510人となり、約1,000人の施策効果を見込んでいます。



(3) 足寄町住生活基本計画

足寄町住生活基本計画（R2.3）

■住宅施策の基本方針

基本目標 1 高齢者や子育て世帯など誰もが安心して暮らせる快適な住生活の実現

- ①高齢者や障がい者のための住まいづくり
- ②子育て世帯のための住まいづくり
- ③若年世帯のための住まいづくり
- ④移住・定住促進に向けた住まいづくり
- ⑤コミュニティ形成・発展に向けた地域づくり

基本目標 2 地域の住宅ニーズに対応したストックで形成する魅力的な住生活の実現

- ①新築・建替による良質な住宅ストックの形成
- ②改修・解体による良質な住宅ストックの形成
- ③空き家再生利用フローの構築
- ④循環型住宅市場の形成

基本目標 3 豊かな自然と共生し愛着を持って住み続けられる持続可能な住生活の実現

- ①地域資源を活用した住宅づくり
- ②環境負荷低減に寄与した住宅づくり
- ③新技術導入による住宅関連産業の活性化

■住宅施策における重点的な取り組み

1 子育て安心プロジェクト

- ①子育て世帯向け住宅情報提供と整備指針
- ②公営住宅における子育て環境の充実

2 住宅・住環境再生プロジェクト

- ①既存住宅ストックの更新
- ②空き家等の活用・適正管理の推進

3 地域資源・技術活用プロジェクト

- ①地域資源活用の推進
- ②地域を支える林業・住宅関連産業の振興

第 2 章 公営住宅等に関わる現状と課題

1 公営住宅等の現状

2 公営住宅等に関わる課題

1 公営住宅等の現状

(1) 管理状況

①管理概要

令和7年3月時点での足寄町の公営住宅等の管理戸数は409戸です。

その内訳は、公営住宅12団地365戸、特公賃住宅（若年単身者用）1団地6戸、町有住宅（単身勤労者住宅を除く）6団地30戸、単身勤労者住宅1団地8戸となっています。

公営住宅等（公営住宅法による整備）		町有住宅（町独自に整備）	
公営住宅 12 団地 365 戸	特公賃住宅 1 団地 6 戸	町有住宅 6 団地 30 戸	単身勤労者住宅 1 団地 8 戸

■公営住宅等の概要（R7年3月末予定）

団地名		住棟数	住戸数	入居数	建設年度
公営住宅	1 校南団地	2	16	13	S59-S60
	2 東団地	7	64	60	S62-H12
	3 栄団地	2	30	26	H13-H14
	4 北団地	13	52	44	H17-H21
	5 下愛冠団地	5	56	44	H4-H9
	6 北星団地	10	40	17	S52-S56
	7 美盛団地	9	32	4	S49-S58
	8 南区団地	3	16	15	H25
	9 上利別団地	2	8	2	S55-S56
	10 大萱地団地	2	4	2	H3
	11 芽登団地	1	4	3	H12
	12 はるにれ団地	9	43	38	H28-R3
	計	65	365	268	
特公賃	南団地（若年単身者用）	1	6	5	H9
町有住宅	1 螺湾地区	5	5	—	S54-H5
	2 上足寄地区	3	3	—	S58-S59
	3 芽登地区	8	8	—	S44-H6
	4 上利別地区	6	6	—	S48-H7
	5 下愛冠地区	2	4	—	S55-S56
	6 中足寄地区	4	4	—	S49-H5
	計	28	30	—	
	単身勤労者住宅	2	8	7	H5

網掛け：計画対象外

②地区別概要

足寄市街地には公営住宅 9 団地 349 戸、特公賃住宅 1 団地 6 戸、町有住宅 3 団地 12 戸が整備されています。芽登地区には公営住宅 1 団地 4 戸、町有住宅 1 団地 8 戸、大誉地・上利別地区には公営住宅 2 団地 12 戸、町有住宅 1 団地 6 戸、螺湾・上足寄・中足寄地区には町有住宅 3 団地 12 戸が整備されています。



③団地別概況

各団地の概況は次の通りです。

●校南団地 [簡 2・2 棟 16 戸・S59-S60]



●東団地 [簡 2-耐 2・7 棟 64 戸・S62-H12]



●栄団地 [耐 2・2 棟 30 戸・H13-H14]



●北団地 [木平-木 2・13 棟 52 戸・H17-H21]



●下愛冠団地 [中耐 3-耐 2・5 棟 56 戸・H4-H9]



●北星団地 [簡平・10 棟 40 戸・S52-S56]



●美盛団地 [簡平-木平・9 棟 32 戸・S49-S58]



●南区団地 [木平・3 棟 16 戸・H25]



●上利別団地 [簡平・2棟8戸・S55-S56]



●大誉地団地 [簡平・2棟4戸・H3]



●芽登団地 [木平・1棟4戸・H12]



●はるにれ団地 [木造・9棟43戸・H28-R3]



●南団地 [木2・1棟6戸・H9]



公営住宅等団地位置図（足寄市街地）



(2) 入居世帯状況

① 入居概要

公営住宅等の全体管理戸数 371 戸に対し、空家・政策空家が 114 戸あります。入居世帯数は 273 世帯となっており、入居率（政策空家を除く）は 91.6%(約 6%減)です。政策空家以外の空家は 41 戸あります。

② 世帯概要

公営住宅等の入居世帯は 273 世帯（公営住宅 268 世帯、特公賃住宅 5 世帯）です。

世帯人員別では、1 人世帯 144 世帯（52.7% 約 5%増）、2 人世帯 85 世帯（31.1% 約 2%減）で全体の約 8 割を占め、世帯人員の少ない世帯が非常に多い状況となっています。

世帯主の年齢別では、60 歳以上の世帯が最も多く 190 世帯（69.6% 約 9%増）を占めています。続いて 30 歳以上の世帯 77 世帯（28.2% 約 7%減）となっています。

入居基準別（対象：公営住宅）では、基準内収入の世帯が 247 世帯（92.2% 約 6%増）を占めています。収入超過世帯は 19 世帯、高額世帯は 2 世帯の状況です。

■公営住宅等の入居者現況

団地名		管理戸数	空家戸数	政策空家	入居世帯数	入居率(%)	世帯人員別世帯数				世帯主の 年齢別世帯数			入居基準別 世帯数		
							1人	2人	3人	4人以上	30歳未満	30歳以上	60歳以上	基準内	収入超過	高額
公営住宅	校南団地	16	3	0	13	81.3	5	6	0	2	0	2	11	10	3	0
	東団地	64	4	0	60	93.8	30	19	5	6	3	16	41	54	4	2
	栄団地	30	4	0	26	66.7	14	10	2	0	0	12	14	22	4	0
	北団地	52	8	0	44	84.6	19	16	4	5	0	13	31	44	0	0
	下愛冠団地	56	12	0	44	78.6	20	10	8	6	0	18	26	37	7	0
	北星団地	40	0	23	17	100.0	7	10	0	0	0	2	15	16	1	0
	美盛団地	32	0	28	4	100.0	3	1	0	0	0	0	4	4	0	0
	南区団地	16	1	0	15	93.8	12	2	1	0	0	4	11	15	0	0
	上利別団地	8	0	6	2	100.0	1	0	0	1	0	1	1	2	0	0
	大誉地団地	4	2	0	2	50.0	0	2	0	0	0	0	2	2	0	0
	芽登団地	4	1	0	3	75.0	1	0	2	0	0	1	2	3	0	0
	はるにれ団地	43	5	0	38	88.4	27	9	1	1	0	6	32	38	0	0
特	南団地	6	1	0	5	83.3	5	0	0	0	3	2	0			
合計		371	41	57	273	97.6	144	85	23	21	6	77	190	247	19	2

※管理戸数は令和 6 年度解体分を含む

③ 当初計画の団地住棟別活用手法の選定結果と進捗状況

令和2年度策定の計画で判定した団地別の活用手法の選定結果及び従前計画以降の事業進捗状況は以下の通りです。

■団地住棟別活用手法の選定

団地名		棟数	戸数	建設年度	構造	選定結果
公 営 住 宅	校南団地	2	16	S59-S60	簡2	維持管理
	東団地	7	64	S62-H2	簡2・耐2	個別改善
	栄団地	2	30	H13-H14	耐2	個別改善
	北団地	13	52	H17-H21	木平・木2	個別改善
	下愛冠団地	5	56	H4- H9	耐3・耐2	個別改善
	北星団地	21	84	S47-S56	簡平	建替（移転）
	美盛団地	9	32	S49-S58	簡平・木平	建替（現地）
	南区団地	3	16	H25	木平	維持管理
	上利別団地	2	8	S55-S56	簡平	用途廃止
	大誉地団地	2	4	H3	簡平	個別改善
	芽登団地	1	4	H12	木平	個別改善
	はるにれ団地	7	33	H28-R1	木造	維持管理
特	南団地	1	6	H9	木造	個別改善

当初計画における前期（令和6年度）までの事業の進捗状況は以下の通りです。

【建替事業】

- はるにれ団地は、建替を3棟15戸→2棟10戸に変更し、事業を実施。
- 美盛団地は、建替5棟16戸・用途廃止7棟28戸を取止め。
- 北星団地は、はるにれ団地への移転建替として、用途廃止を実施。戸数については、前期14棟56戸→11棟44戸に変更。

【改善事業】

- 東団地40戸で浴室UB化・3箇所給湯・外装長寿命化改善を実施。
- 栄団地16戸で外装長寿命化改善を実施。
- 大誉地団地2戸で水洗化改善を実施。
- 芽登団地4戸で外装長寿命化改善を実施。

【修繕事業】

- 従前計画以降、必要時応じ、経常修繕や入退去に伴う修繕を実施。

④公営住宅に対する需要

平成 26 年度以降の公営住宅の公募・応募状況は以下の通りです。

応募倍率は、平成 28 年度までは 1.0 倍を超えていましたが、平成 29 年度以降は 1.0 倍を下回っており、近年は 0.5 倍以下となっています。今後は需要状況を踏まえた供給戸数の設定が求められます。

■公営住宅応募状況

		公募戸数	応募者数	応募倍率	特定入居	募集戸数
平成 26 年度	新築	0	0	-	0	0
	既存	16	45	2.8	5	21
	合計	16	45	2.8	5	21
平成 27 年度	新築	0	0	-	0	0
	既存	17	48	2.8	0	17
	合計	17	48	2.8	0	17
平成 28 年度	新築	0	0	-	10	10
	既存	16	54	3.4	4	20
	合計	16	54	3.4	14	30
平成 29 年度	新築	0	0	-	0	0
	既存	24	18	0.8	1	25
	合計	24	18	0.8	1	25
平成 30 年度	新築	0	0	-	9	9
	既存	40	36	0.9	0	40
	合計	40	36	0.9	9	49
令和元年度	新築	0	0	-	0	0
	既存	14	12	0.9	0	14
	合計	14	12	0.9	0	14
令和 2 年度	新築	0	0	-	5	5
	既存	22	17	0.8	0	22
	合計	22	17	0.8	5	27
令和 3 年度	新築	0	0	-	0	0
	既存	18	8	0.4	4	18
	合計	18	8	0.4	4	18
令和 4 年度	新築	0	0	-	0	0
	既存	18	8	0.4	4	18
	合計	18	8	0.4	4	18
令和 5 年度	新築	0	0	-	0	0
	既存	25	13	0.5	2	27
	合計	25	13	0.5	2	27

2 公営住宅等に関わる課題

近年の全般的な住宅事情と同様、足寄町の公営住宅においても人口減少や少子高齢化の影響は大きく、世帯減少や小世帯化、入居者の高齢化は顕著に表れてきています。

これらの状況を踏まえ、公営住宅が今後も住宅セーフティネットの役割を果たすために、誰もが安心して暮らせる住環境の維持向上に努める必要があります。

①公営住宅ストック量及び入居者管理の適正化

- 世帯減少や多様化する入居者ニーズを把握した適切な管理戸数の設定。
- 螺湾・芽登・大誉地地区の需要動向を踏まえた適正な公営住宅ストックの管理。
- 収入超過者や高額所得者の移転促進方策の検討。

②多様化する生活形態に対する良質な住宅ストックの確保

- 東団地・大誉地団地・下愛冠団地への高齢者等へ配慮した手摺設置や床段差解消等、福祉対応型改善の検討。
- 大誉地団地への浴室ユニットバス化による居住性向上型改善の検討。
- 既存木造住棟の躯体保護やメンテナンスフリーを目的とした外装材の長寿命化型改善の検討。
- 多様化する生活・家族形態に対応した改修プランの検討。

③まちづくりの視点を踏まえた団地整備

- 老朽化が進む北星団地からまちなかへの居住誘導の促進。
- 認定こども園・子育て支援センターに近接する北団地への子育て世帯住替の促進。
- 地域資源の木材を活用した新技術（CLT 等）による木造公営住宅整備の検討。
- 福祉サービスと連携した団地の整備。
- 高齢者が自立した生活を営むことのできる団地の整備。
- 生活から切りはなす事のできない車両の駐車スペースの確保。

第 3 章 長寿命化に関する基本方針

- 1 基本方針
- 2 計画目標
- 3 事業手法の選定

1 基本方針

公営住宅等ストックの長寿命化に関する基本方針について、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8 改定）」を踏まえ、次の通り定めることとします。

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

① 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めた定期点検の実施を方針に位置付けます。外観から目視により容易に確認することが可能な部位等については、必要に応じて日常点検を実施します。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

良質な公営住宅等ストックを継続して維持していくために、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装や設備等の計画修繕を効率的に実施します。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

公営住宅等ストックの状況を把握するために、点検結果や修繕内容をデータベース等に記録し、効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てるとともに、次回以降活用するサイクルを構築します。

(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

上記において示す点検・修繕・データ管理を基に、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行ったうえで、安全性・居住性・省エネルギー性の低い住宅等に対しては、効果的・効率的に改善事業を実施し住宅性能の向上を図ります。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図ることは、建替事業を基本とする短いサイクルの更新と比べ、ライフサイクルコストの縮減につながるものであり、今後公営住宅等をより实际的にマネジメントするため、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に位置付けます。

2 計画目標

(1) 目標管理戸数

公営住宅等の入居世帯数は、上位計画による人口推計を考慮すると、今後も減少傾向にあります。
本計画においては、「第2期 足寄町まち・ひと・しごと創生総合戦略」の人口推計を基に、当初計画の推計値を見直し、中長期に目標とする公営住宅等の管理戸数を設定します。

足寄町の公営借家には、公営住宅及び特公賃住宅、町有住宅があります。
目標管理戸数については、移転や建替等の住み替えに必要となる空き家戸数（15 戸程度）を見込み、以下の通り設定することとします。

■将来の所有関係別世帯数想定（「足寄町住生活基本計画」より）と目標管理戸数の推計

		2020 年(R2) 国勢調査	2029 年(R11) 目標年	2039 年(R21)	2049 年(R31)
人口		6,563	5,630	4,780	4,100
世帯数		3,085	2,780	2,414	2,071
主世帯数		3,028	2,719	2,360	2,025
所有 関係 別 世 帯 数	持ち家 (63.9%)	1,936	1,737	1,508	1,294
	公営借家 (11.7%)	354	318	276	237
	民営借家 (16.8%)	509	457	397	340
	給与住宅 (7.6%)	229	207	179	154
目標管理戸数		—	311	260	220

(2) 目標整備水準

今後の公営住宅等の整備においては、建築基準法・住宅品質確保法・公営住宅整備基準・北海道 UD 公営住宅整備指針等の関連規定を遵守するとともに、「足寄町住生活基本計画」における住宅施策に関する展開方向を踏まえた水準を目標とします。

今後の公営住宅等の取組みにおいては、老朽住宅を解消するため、建替事業等により確保した住宅に耐用年限を超過した住宅からの住み替えの促進や、計画修繕や個別改善による長寿命化を図るとともに、維持保全・管理の適正化を推進し、快適な住環境の創出を目指します。

3 事業手法の選定

(1) 事業手法について

①事業手法別の活用計画

ストック活用手法は、建替（現地建替・移転建替）・改善（全面的改善・個別改善）・維持管理（修繕）・用途廃止により構成されます。各事業手法の目標管理期間及び対処法は以下の通りです。改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業に基づきます。

■事業手法別の目標管理期間

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

■事業手法別の対処法

事業手法		対処法
建替		公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設すること。 建替には、現団地の用途廃止を行い、他の団地への統合、または他の敷地への新規建設などの移転建替を含む。
改善	全面的改善	住棟の躯体を残し、全面的又はそれに準ずる改善を行う。
	個別改善	住棟の一部について改変し行う工事 個別改善事業は、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施する。個別改善事業には 4 つの種類がある。 1 居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等住居性の向上の為の設備等の改善。 2 福祉対応型：高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化の為の設備等の改善。 3 安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保する為の設備等の改善。 4 長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の為の設備等の改善。 5 脱炭素社会対応型：公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入の為の設備等の改善。
修繕		住棟の老朽化の程度、緊急性、損傷等の状態を踏まえながら、効果的・効率的に実施する。 1 計画修繕：経年劣化や変化に伴い計画的に行う大規模な修繕 2 入退去修繕：入居者の退去に伴い公営住宅等の効率的な運用を目的に行う修繕 3 経常修繕：個々の入居者の日常生活に支障を来す破損、故障等に伴う緊急性の高い修繕

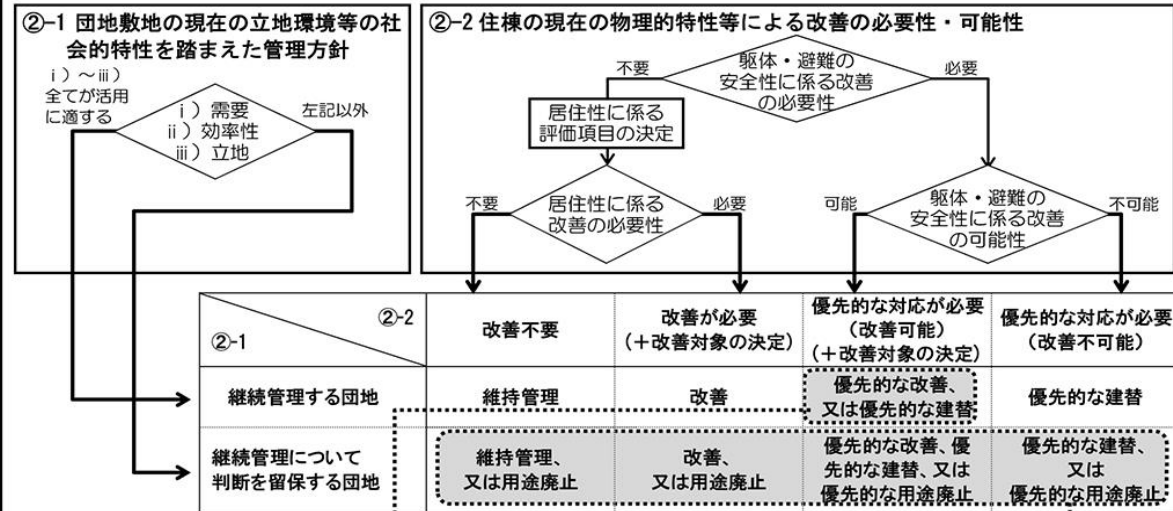
②事業手法の選定フロー

団地別・住棟別の事業手法の選定については、「事業手法の選定フロー（公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成 27 年度改定版）」を参考に判定を行います。

■事業手法の選定フロー

①公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

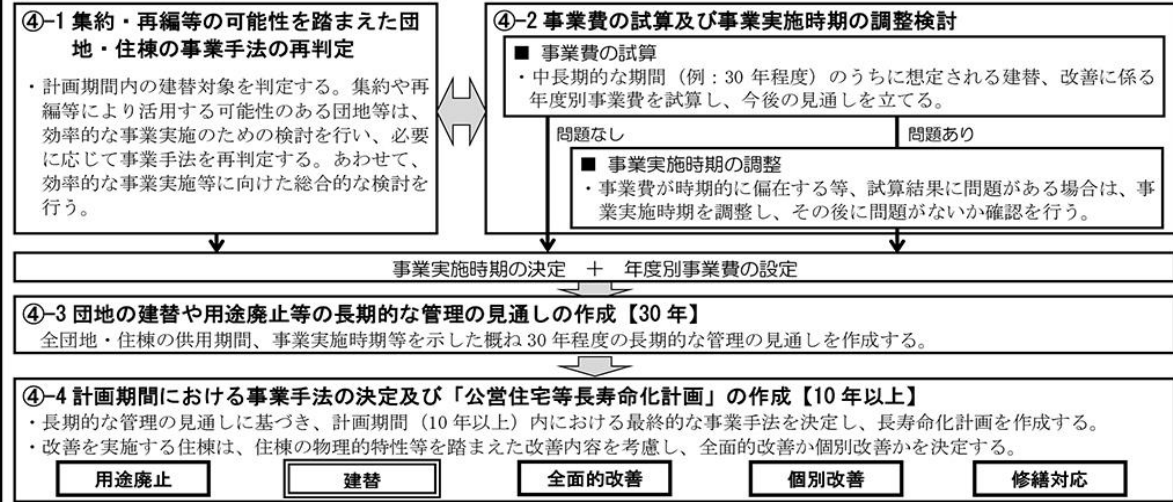
② 1 次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2 次判定：1 次判定において管理方針等の判断を留保する団地・住棟の管理方針等の仮設定



④ 3 次判定：計画期間における事業手法の決定



(2) 事業手法の選定の概要

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【中長期】

公営住宅等の将来のストック量の推計は、[2-(1)目標管理戸数] によるものとします。

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

1 次判定では、次の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会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総合的に勘案し判定します。

【検討内容】

i) 需要

- ・応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。
- ・応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適すると評価する。なお、入居率が低い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて総合的に評価する。

ii) 効率性

- ・団地建替についての効率性を評価する。
- ・高度利用の可能性（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）団地の敷地規模及び形状等を踏まえて総合的に評価する。

iii) 立地

- ・公益施設や生活便利施設・教育施設等が近接している等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。
- ・市街地以外の地域において、利便性が低くとも公営住宅等の需要がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。
- ・災害危険区域等内にある場合は、公営住宅等として継続的に管理する上で適さないものと評価する。

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します。

【検討内容】

i) 躯体の安全性

- ・昭和 56 年の建築基準法施工令（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。

ii) 避難の安全性

- ・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価する。

iii) 居住性

- ・躯体及び避難の安全性に問題がない場合、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。

- 1) 住戸面積 : 北海道住生活基本計画において、共同住宅居住を想定した面積（単身者：42.0㎡）を基準とする。
- 2) 省エネルギー性 : 省エネルギー対策等級 3（新省エネ）以上を基準とする。
- 3) バリアフリー性 : 床段差や手摺、EV 設置の有無等について評価する。
- 4) 住戸内の設備状況 : 浴室のユニットバス化や 3 箇所給湯、水洗化の有無等について評価する。

□1 次判定結果の仮設定

②-1 及び②-2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

事業手法が定まらない次の 2 つのグループの団地・住棟については、2 次判定を行います。

A グループ：継続管理する団地のうち「優先的な対応が必要（改善可能）な団地」及び「改善が必要な団地」

B グループ：継続管理について判断を留保する団地

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

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

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1 次判定において A グループと判定した団地・住棟について、改善事業と建替事業の場合の LCC 比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善 or 建替）を仮設定します。

〔検討内容〕

- ・原則、改善事業よりも建替事業を実施する方が LCC を縮減できる場合は、事業手法を建替と仮設定する。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1 次判定において B グループと判定した団地・住棟について、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、「継続管理する団地」or「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定します。

〔検討内容〕

- ・需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。
- ・現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、過不足量を試算する。
- ・ストック量に余剰が見込まれる場合は、優先順位の低い団地・住棟から余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。ストック量が不足すると見込まれる場合は、新規整備について検討し仮設定する。
- ・1 次判定における②-2 の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

④3 次判定：計画期間における事業手法の決定

3 次判定では、1 次・2 次判定結果を踏まえ、団地の集約・再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見通しの検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

(3) 事業手法の選定の結果

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【中長期】

足寄町における公営住宅等の将来のストック量の推計については、[2-(1)目標管理戸数]の通りです。

■将来の目標管理戸数の推計(再掲)

	2015 年(H27) 国勢調査	2029 年(R11) 目標年	2039 年(R21)	2049 年(R31)
目標管理戸数	—	311	260	220

②1 次判定

団地の将来的な管理方針や住棟の改善の必要性や可能性を判定した 1 次判定の結果は以下の通りです。

■1 次判定の結果

団地名		管理戸数	建設年度	②-1 管理方針				②-2 改善の必要性・可能性						判定結果
				i 需要	ii 効率性	iii 立地	判定結果	i 躯体の安全性	ii 避難の安全性	iii 居住性				
										1 住戸面積	2 省エネ	3 バリアフリー	4 住戸内の設備	
公 営 住 宅	校南団地	16	S59-S60	○	○	○	維持管理	○	○	○	×	×	△	改善・建替
	東団地	64	S62-H12	○	○	○	維持管理	○	○	○	△	△	○	改善・建替
	栄団地	30	H13-H14	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	○	○	維持管理
	北団地	52	H17-H21	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	○	○	維持管理
	下愛冠団地	56	H4-H9	○	○	△	維持管理	○	○	○	○	×	○	改善・建替
	北星団地	40	S52-S56	×	○	△	留保	×	○	△	×	×	×	優先的な 建替・用廃
	美盛団地	32	S49-S58	×	○	△	留保	△	○	○	×	×	×	優先的な 建替・用廃
	南区団地	16	H25	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	○	○	維持管理
	上利別団地	8	S55-S56	×	△	△	留保	×	○	○	×	×	×	優先的な 建替・用廃
	大菅地団地	4	H3	○	△	△	維持管理	○	○	○	×	×	×	改善・建替
	芽登団地	4	H12	○	△	△	維持管理	○	○	○	○	○	○	維持管理
	はるにれ団地	43	H28-R3	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	○	○	維持管理
特	南団地	6	H9	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	○	○	維持管理

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・住棟を対象とした 2 次判定の結果は以下の通りです。

■2 次判定の結果

団地名		管理戸数	建設年度	1次判定結果	グループ	2次判定	
						判定内容	判定結果
公 営 住 宅	校南団地	16	S59-S60	改善・建替	A	供用期間内	改善
	東団地	64	S62-H12	改善・建替	A	供用期間内	改善
	栄団地	30	H13-H14	維持管理	—	—	維持管理
	北団地	52	H17-H21	維持管理	—	—	維持管理
	下愛冠団地	56	H4-H9	改善・建替	A	供用期間内	改善
	北星団地	40	S52-S56	優先的な 建替・用廃	B	耐用年限経過	優先的な 建替
	美盛団地	32	S49-S58	優先的な 建替・用廃	B	耐用年限経過	優先的な 用途廃止
	南区団地	16	H25	維持管理	—	—	維持管理
	上利別団地	8	S55-S56	優先的な 建替・用廃	B	耐用年限経過	優先的な 用途廃止
	大誉地団地	4	H3	改善・建替	A	供用期間内	改善
	芽登団地	4	H12	維持管理	—	—	維持管理
	はるにれ団地	43	H28-R3	維持管理	—	—	維持管理
特	南団地	6	H9	維持管理	—	—	維持管理

【A グループ】

- 耐用年限を経過していないことから、「改善」と仮設定する。

【B グループ】

- 北星団地は、中心市街地から多少距離があるため利便性が低く、入居需要も少ないことから移転による「優先的な建替」と仮設定する。
- 美盛団地は、耐用年限経過・改善の必要性があることに加え、将来的に公営住宅ストック量が余剰すると見込まれることから、「優先的な用途廃止」と仮設定する。
- 上利別団地は、これまで地域の公営住宅需要を支える団地として継続管理をしてきたが、近年その需要が減少していることから「優先的な用途廃止」と仮設定する。

④3 次判定

計画期間に実施する事業手法を判定した 3 次判定の結果は以下の通りです。

■3 次判定の結果

	団地名	管理戸数	建設年度	1 次判定結果	グループ	2 次判定結果	3 次判定結果 (計画期間内の方針)
公 営 住 宅	校南団地	16	S59-S60	改善・建替	A	改善	維持管理
	東団地	64	S62-H12	改善・建替	A	改善	維持管理
	栄団地	30	H13-H14	維持管理	—	維持管理	個別改善
	北団地	52	H17-H21	維持管理	—	維持管理	維持管理
	下愛冠団地	56	H4-H9	改善・建替	A	改善	維持管理
	北星団地	40	S52-S56	優先的な 建替・用廃	B	優先的な 建替	建替（移転）
	美盛団地	32	S49-S58	優先的な 建替・用廃	B	優先的な 用途廃止	用途廃止
	南区団地	16	H25	維持管理	—	維持管理	維持管理
	上利別団地	8	S55-S56	優先的な 建替・用廃	B	優先的な 用途廃止	維持管理
	大誉地団地	4	H3	改善・建替	A	改善	維持管理
	芽登団地	4	H12	維持管理	—	維持管理	維持管理
	はるにれ団地	43	H28-R3	維持管理	—	維持管理	維持管理
特	南団地	6	H9	維持管理	—	維持管理	維持管理

【計画期間内における団地の主な活用方針】

- 校南団地は、計画期間内では維持管理の方針とし、今後改善事業の実施を検討する。
- 東団地・大誉地団地・芽登団地・南団地は、計画前期において改善事業を実施、後期は維持管理の方針とし、計画期間以降、再度改善事業の実施を検討する。
- 栄団地は、計画期間内において改善事業の実施を図る。
- 北団地・南区団地・はるにれ団地は、維持管理の方針とする。
- 下愛冠団地は、計画期間以降の改善事業を検討する。
- 北星団地は、優先的な建替（移転）の方針とする。
- 美盛団地は、計画期間内において、簡平 20 戸を用途廃止の方針とする。
- 上利別団地は、現状は維持管理の方針とするが、空き家になり次第用途廃止とする。

第4章 長寿命化に関する実施方針

- 1 点検の実施方針
- 2 計画修繕の実施方針
- 3 改善事業の実施方針
- 4 建替・用途廃止事業の実施方針
- 5 ライフサイクルコストとその縮減効果

1 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検を行うことが重要であることから、定期点検及び日常点検を実施します。

①定期点検の実施方針

建築基準法に基づき適切な法定点検を実施するとともに、法定点検対象外の住棟においても、建築基準法 12 条の規定に準じて同様の点検を実施します。

②日常点検の実施方針

全ての住棟を対象に、目視により容易に確認することが可能な部位等について、日常点検を実施します。日常点検は、年に 1 回程度「公営住宅等日常点検マニュアル(H28.8 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則り効率的に行います。また、点検は建築基準法 12 条で規定する有資格者以外の者による実施が可能な簡便なものとし、その結果、不具合等が判明した場合は適切な対処を図ることとします。

③その他の点検の実施方針

入居者が専用的に使用する共用部分や、専用部分のうち、入居者の安全性に係る部位・部品等については、住戸内部に立ち入る必要があり、定期点検や日常点検が困難であることから、入退去時には確実に点検を実施することとします。

④点検結果のデータベース化

点検結果はデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

2 計画修繕の実施方針

計画修繕は予防保全的な観点から、データベース化した点検結果の内容に基づき計画的に実施します。

①計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕を計画的に実施します。また、効果的な計画修繕の実施にあたり、以下の項目について考慮します。

- 残りの供用期間の短い建替対象住棟においては、原則計画修繕を実施しない。
- 改善事業の実施時期と修繕事業の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し行う。
- 修繕事業の実施にあたっては、実情を踏まえ優先順位をつけるなど計画的に行う。
- 改善事業を実施する住棟については、修繕事業との実施時期を勘案し、同時に事業を行うなど柔軟な対応に努める。

②修繕周期

計画修繕の実施時期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8 改定）」記載の修繕周期表を参考に
取り決めることとします。

■修繕周期表（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8 改定）」抜粋）

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
屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上保護塗装
		撤去・ 葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上下地補 修、葺替え
庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、 パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等
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
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
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
建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・ 調整	12 年	動作点検、金物（丁番、ドアチェ ック等）の取替等
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・ 調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセン ト、ビート等）の取替等
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法
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
給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 （コア継手）
		取替	40 年	ステンレス鋼管
	水道メーター	取替	8 年	支給品
雑排水管 （屋内）	共用雑排水立て管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管
	専用雑排水枝管	取替	30 年	排水用硬質塩化ビニル管
污水管 （屋内）	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30 年	排水用硬質塩化ビニル管
		取替	50 年	鋳鉄管
ガス管 （屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管
	ガスメーター	取替	10 年	
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	
外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、 側溝、排水溝	補修	20 年	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊 具、ベンチ等	取替	20 年	
	埋設排水管、排水柵等、※埋設給 水管を除く	取替	20 年	
住設機器	浴室ユニット	取替	25 年	
設備機器	分電盤	取替	15 年	
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年	
	換気扇	取替	20 年	

③修繕内容のデータベース化

将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベースに記録し、履歴を蓄積します。

3 改善事業の実施方針

今後も公営住宅等ストックとして活用する団地・住棟について、安全性・長寿命化・福祉対応・居住性向上の観点から、必要性・効果を考慮し、改善事業の実施を図ります。

①改善事業の実施方針

長期的な活用を図るべき住棟については、「長寿命型改善」として、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います。必要に応じ、居住者が快適に暮らすための「居住性向上型改善」や高齢者等が安全・安心して居住できるための「福祉対応型改善」を実施します。

②改善事業概要

計画期間内に改善事業を実施する団地とその事業内容は以下の通りです。

複数の改善事業を行う団地については、可能な限り同時期の実施を図ります。

■改善事業の対象団地と事業内容

団地名		棟数	戸数	建設年度	構造	事業内容
公 営 住 宅	東団地	7	64	S62-H12	簡2・耐2	居：断熱改修 福：手摺設置
	栄団地	2	30	H13-H14	耐2	長：外装材
	北団地	13	52	H17-H21	木平・木2	長：外装材
	下愛冠団地	5	56	H4-H9	耐3・耐2	個：ボイラー
	大萱地団地	2	4	H3	簡平	居：UB 福：手摺設置
	芽登団地	1	4	H12	木平	個：ボイラー
特	南団地	1	6	H9	木造	個：ボイラー

③改善事業プログラム

計画期間内の改善事業プログラム（個別改善を除く）は以下の通りです。

事業の実施時期を基準に、適宜住棟の状況に即し、柔軟に対応することとします。

北団地は、外壁等に目立った劣化等が見られないことから、改善時期を計画期間以降へ延期します。

■改善事業プログラム

団地名		管理 戸数	前期					後期					事業 戸数
			R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
公 営 住 宅	東団地	64	8	16	8	8							40
	栄団地	30					16	14					30
	北団地	56							8	8	42	42	0
	大萱地団地	4	2										2
	芽登団地	4				4							4
特	南団地	6			6								6

4 建替・用途廃止事業の実施方針

事業手法の選定により建替・用途廃止と判定した団地・住棟について、次に示す実施方針に基づき事業を行います。

①建替事業の実施方針

新たに住棟を整備し、耐用年限を経過し安全性に不安のある老朽住棟の解消に努めます。建替団地は、需要や立地特性等を踏まえ、現地若しくは移転建替とします。

②建替事業概要

美盛団地については老朽化が著しいことから、2棟4戸を残し用途廃止を図ります。今計画中の建設予定はありませんが、建設方針を地域材活用の観点から木造とし、CLT等の新技術について積極的な導入を図ることとします。

③建替事業プログラム

計画期間内の建替事業プログラムは以下の通りです。

用廃事業戸数は、27棟104戸（北星団地・美盛団地）、計画期間以降、美盛団地3棟8戸（令和12年度）、上利別団地2棟8戸（令和13年度）を予定する。

■建替事業プログラム

※上段：建替戸数、下段：用廃戸数

団地名		管理戸数	前期					管理戸数	後期					管理戸数
			R2	R3	R4	R5	R6		R7	R8	R9	R10	R11	
公 営 住 宅	北星団地	84		(8)	(12)	(8)	(16)	40	(12)	(12)	(16)			0
	美盛団地	32						32				(8)	(12)	12
	上利別団地	8					(8)	0						0
	はるにれ団地	33	5	5				43						43
	その他団地	248						248						248
事業戸数			5 (0)	5 (8)	0 (12)	0 (8)	0 (16)		0 (12)	0 (12)	0 (16)	0 (8)	0 (12)	
総戸数		405						371						311

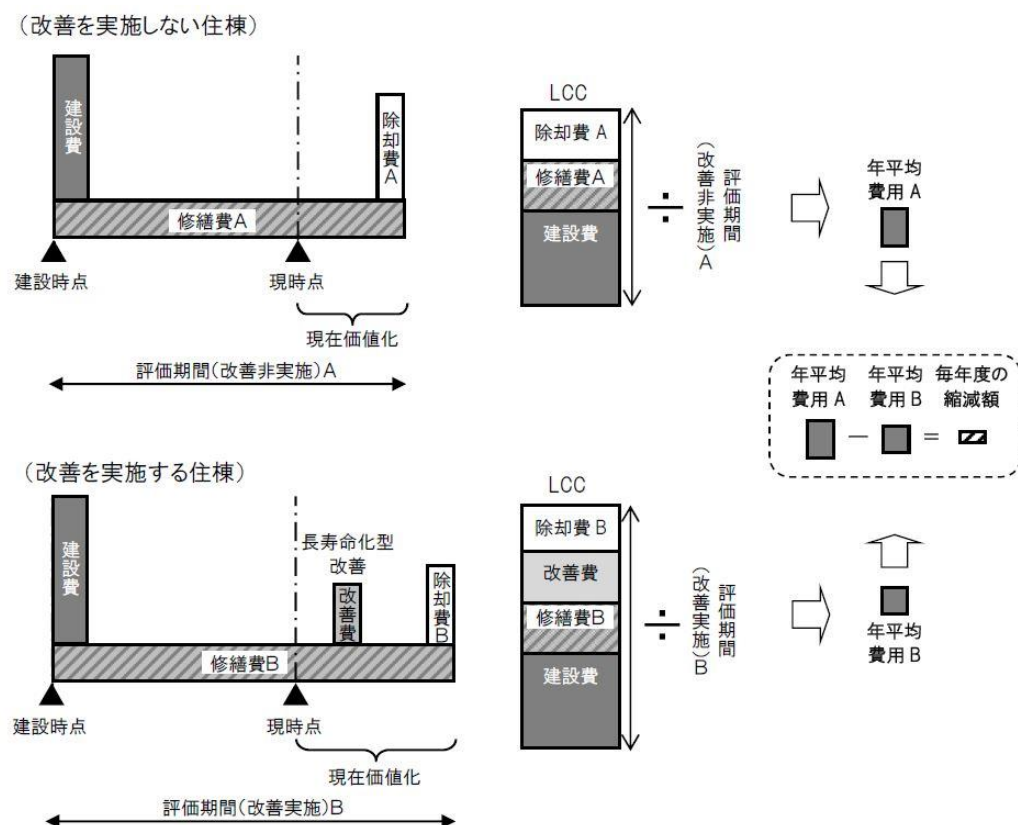
5 ライフサイクルコストとその縮減効果

①基本的な考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8 改定）」に準じ、新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等について、次のようにライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出を行うこととします。

- 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。
- 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。

■ライフサイクルコストの算出イメージ（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8 改定）」より）



②ライフサイクルコストの縮減効果

団地別・住棟別のライフサイクルコストの縮減効果については、別添「住棟別 LCC の算定」によることとします。