

富良野市公営住宅等長寿命化計画

令和3年 月

北海道 富良野市

目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的
 - 1-1 計画策定の背景
 - 1-2 計画の目的
 - 1-3 計画の位置付け
2. 計画期間
3. 公営住宅等の状況
 - 3-1 公営住宅等の供給状況
 - 3-2 市営住宅の構造、建設年度
 - 3-3 市営住宅の耐用年数の経過状況
 - 3-4 公営住宅等の管理戸数
 - 3-5 市営住宅の入居率
 - 3-6 世帯人員別世帯数
 - 3-7 団地別年代構造及び高齢者世帯の状況
 - 3-8 公営住宅の応募状況
 - 3-9 公営住宅入居世帯の収入階層の状況
4. 長寿命化に関する基本方針
 - 4-1 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
 - 4-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定
 - 5-1 事業手法の選定フロー
 - 5-2 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
 - 5-3 事業計画
6. 点検の実施方針
 - 6-1 定期点検の実施方針
 - 6-2 日常点検の実施方針
 - 6-3 住宅内部における点検の実施方針
 - 6-4 点検結果のデータベース化
7. 計画修繕の実施方針
 - 7-1 計画修繕の内容と修繕周期
 - 7-2 効率的な計画修繕の実施
 - 7-3 修繕内容のデータベース化
8. 改善事業の実施方針
 - 8-1 個別改善
 - 8-2 全面的改善
9. 建替事業の実施方針
 - 9-1 全体方針
10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出
 - 10-1 建替事業におけるライフサイクルコストの算出
 - 10-2 公営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出
11. 長寿命化のための事業実施予定一覧
 - 11-1 住棟別判定データ一覧

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1-1 計画策定の背景

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

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る一方で、公営住宅等の建替え、新規建設、改善、用途廃止など公営住宅等に係る事業の実施のためには当該計画の策定が必須とされました。平成28年8月には「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省住宅局住宅総合整備課)」が改定されたところです。

富良野市においては、平成22年度に平成32年度(令和2年度)までの10年間を計画期間とする「富良野市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成27年度に計画の中間見直しを行ったところでありますが、今後、更なる急速な高齢化の進展、人口減少社会への転換等、本市を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込まれます。

このため、こうした背景や上記の国の指針の改定を踏まえ、長期的な視点及び予防的な観点から、公営住宅等長寿命化計画を策定します。

1-2 計画の目的

本計画は、公営住宅等ストックの適切な維持・管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要の見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を旨とするを目的としています。

1-3 計画の位置付け

本計画は、住宅部門の基本計画である「富良野市住生活基本計画」を上位計画とする公営住宅等の整備方針を定める個別の事業計画として位置付けられます。

2. 計画期間

計画期間は令和3年度から令和17年度（2021年度から2035年度）の15年間、構想期間は令和18年度から令和32年度（2036年度から2050年度）の15年間とします。

なお、計画内容は社会情勢の変化や事業の進捗状況を鑑み、必要に応じて、概ね5年ごとに見直しを行います。

3. 公営住宅等の状況

3-1 公営住宅等の供給状況

公営住宅等は令和3年3月末時点で、市営住宅が143棟630戸、道営住宅が6棟72戸となり、合わせて149棟702戸となります。市営住宅と道営住宅の比率は大よそ9：1です。市営住宅の内訳をみると、公営住宅が140棟624戸、単独住宅が3棟6戸となります。

3-2 市営住宅の構造、建設年度

市営住宅630戸の構造は木造住宅（木平）が2戸（0.3%）、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が352戸（55.9%）、簡易耐火構造2階建て住宅（簡2）が80戸（12.7%）、耐火構造住宅（耐2）が104戸（16.5%）、中層耐火構造住宅（中耐3または中耐5）が92戸（14.6%）となっています。

建設年度は木造住宅が昭和61年度、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和43～平成元年度、簡易耐火構造2階建て住宅が昭和56～平成5年度、耐火構造住宅が平成13～令和2年度、中層耐火構造住宅が平成7～18年度です。

3-3 市営住宅の耐用年数の経過状況

公営住宅の耐用年数は公営住宅法により、耐火構造の住宅にあっては70年、簡易耐火構造2階建ての住宅にあっては45年、簡易耐火構造平屋建て及び木造の住宅にあっては30年と定められています。

令和3年3月末時点では、市営住宅630戸のうち、耐用年数を経過しているのは354戸（56.2%）あり、全ての簡易耐火構造平屋建て住宅が該当しています。今後、建替えや除却を行わないと、簡易耐火構造2階建て住宅も耐用年数を迎え、10年後の令和12年度末が390戸（61.9%）、15年後の令和17年度末は410戸（65.1%）と増加する見込みです。

3-4 公営住宅等の管理戸数（令和3年3月31日現在）

○市営住宅

地区	団地名	建設年度	構造	住戸形式	棟数	戸数	浴室	UB	水洗
富良野	緑町	平成7年度	耐3	2LDK 3LDK	1	12	○	○	○
		平成8年度	耐3	2LDK 3LDK	1	12	○	○	○
		平成9年度	耐3	2LDK 3LDK	2	24	○	○	○
		平成10年度	耐3	2LDK 3LDK	1	12	○	○	○
		計			5	60			
	北の峰	平成12年度	耐3	2LDK 3LDK	1	12	○	○	○
		平成12年度	耐2	2LDK	1	4	○	○	○
		平成13年度	耐2	2LDK	1	4	○	○	○
		平成14年度	耐2	2LDK	1	4	○	○	○
		平成15年度	耐2	2LDK 3LDK	1	4	○	○	○
		平成16年度	耐2	2LDK 3LDK	1	4	○	○	○
		平成17年度	耐2	1LDK	2	8	○	○	○
	計			8	40				

地区	団地名	建設年度	構造	住戸形式	棟数	戸数	浴室	UB	水洗
富良野	北の峰西	昭和52年度	簡平	3DK	4	16	△	×	○
		昭和53年度	簡平	3DK	6	24	△	×	○
		昭和54年度	簡平	3DK	1	4	△	×	○
		昭和55年度	簡平	3DK	2	8	△	×	○
		計				13	52		
	北の峰南	昭和56年度	簡2	3LDK	4	16	△	△	○
		昭和57年度	簡2	3LDK	2	8	△	△	○
		昭和58年度	簡2	3LDK	1	4	△	△	○
		昭和59年度	簡2	3LDK	1	4	△	△	○
		計				8	32		
	朝日町	平成18年度	中耐5	1LDK 2LDK 3LDK	1	20	○	○	○
		計				1	20		
	東町	昭和43年度	簡平	2DK 3DK	3	12	×	×	×
		計				3	12		
	北麻町	昭和44年度	簡平	2DK 3DK	2	8	×	×	×
		昭和45年度	簡平	2DK 3DK	3	12	×	×	×
		昭和46年度	簡平	2DK 3DK	6	24	×	×	×
		昭和47年度	簡平	2DK 3DK	6	24	△	×	×
		昭和48年度	簡平	2DK 3DK	2	8	△	×	×
		昭和50年度	簡平	3DK	2	6	△	×	×
		平成25年度	耐2	2LDK	1	8	○	○	○
		平成26年度	耐2	2LDK	1	8	○	○	○
		平成27年度	耐2	2LDK	1	8	○	○	○
		平成28年度	耐2	2LDK	1	8	○	○	○
		平成30年度	耐2	2LDK	1	8	○	○	○
		令和元年度	耐2	2LDK	1	8	○	○	○
令和2年度		耐2	2LDK	1	8	○	○	○	
計				28	138				
東麻町	昭和47年度	簡平	2DK 3DK	4	15	△	×	×	
	昭和48年度	簡平	2DK 3DK	4	16	△	×	×	
	昭和49年度	簡平	2DK 3DK	11	43	△	×	×	
	昭和50年度	簡平	2DK 3DK	6	24	△	×	×	
	昭和51年度	簡平	3DK	4	16	△	×	×	
	計				29	114			

地区	団地名	建設年度	構造	住戸形式	棟数	戸数	浴室	UB	水洗
富良野	西麻町	平成29年度	耐2	2LDK	1	12	○	○	○
		計			1	12			
	瑞穂	昭和60年度	簡2	3LDK	1	4	△	△	○
		昭和61年度	簡2	3LDK	1	4	△	△	○
		昭和62年度	簡2	3LDK	1	4	△	△	○
		昭和63年度	簡2	3LDK	1	4	△	△	○
		平成元年度	簡2	3LDK	1	4	△	△	○
		平成2年度	簡2	3LDK	1	4	△	△	○
		平成3年度	簡2	3LDK	1	4	△	△	○
		平成4年度	簡2	3LDK	1	4	△	×	○
		平成5年度	簡2	3LDK	1	4	○	○	○
	計			9	36				
	麓郷	昭和54年度	簡平	3DK	1	2	△	×	×
昭和55年度		簡平	3LDK	1	2	△	×	×	
計			2	4					
山部	紅い実 (単独住宅)	昭和55年度	簡平	2DK	2	4	△	×	○
		計			2	4			
	黄の花	昭和42年度	簡平	2DK	2	8	×	×	×
		昭和43年度	簡平	2DK 3DK	3	12	×	×	×
		昭和44年度	簡平	2DK 3DK	2	8	×	×	×
		昭和45年度	簡平	2DK 3DK	2	8	×	×	×
		昭和46年度	簡平	2DK 3DK	1	4	×	×	×
	計			10	40				
	緑ヶ丘	昭和54年度	簡平	3DK	4	8	△	×	○
		昭和55年度	簡平	3DK	2	4	△	×	○
		昭和57年度	簡平	3LDK	2	4	△	×	○
		昭和58年度	簡平	3LDK	3	6	△	×	○
計			11	22					

地区	団地名	建設年度	構造	住戸形式	棟数	戸数	浴室	UB	水洗
山部	ユーフレ	昭和59年度	簡平	3LDK	1	2	△	×	○
		昭和61年度	簡平(木造)	3LDK	1	2	△	×	○
		平成元年度	簡2	3LDK	1	4	△	×	○
		平成元年度	簡平	3LDK	1	2	△	△	○
		平成3年度	簡2	3LDK	1	4	△	△	○
		平成5年度	簡2	3LDK	1	4	△	△	○
		平成24年度	耐2	2LDK 3LDK	1	8	○	○	○
	計					7	26		
東山	東山	昭和52年度	簡平	3DK	2	8	△	×	×
		昭和53年度	簡平	3DK	1	4	△	×	×
		計					3	12	
	西達布	昭和54年度	簡平	3DK	1	2	△	×	×
		昭和55年度	簡平	3DK	1	2	△	×	×
		計					2	4	
	樹海 (単独住宅)	昭和45年度	簡平	2DK	1	2	△	×	×
		計					1	2	
市営住宅 計					143	630			

○道営住宅

地区	団地名	建設年度	構造	住戸形式	棟数	戸数	浴室	UB	水洗
富良野	しらかば	平成10年度	耐3	2LDK 3LDK	3	36	○	○	○
		平成11年度	耐3	2LDK 3LDK	3	36	○	○	○
	計					6	72		
道営住宅 計					6	72			

合計					149	702		
----	--	--	--	--	-----	-----	--	--

※浴室 ×：浴室なし △：浴槽設置スペースあり ○：浴室あり

※UB ×：ユニットバスなし △：浴槽設置スペースとユニットバス混在住棟 ○：ユニットバスあり

※水洗 ×：水洗化未整備 ○：水洗化済み

3-5 市営住宅の入居率

令和2年9月末現在、市営住宅630戸のうち入居戸数は493戸で入居率は78.3%です。ただし、政策空き家が126戸あり、政策空き家を除くと入居率は97.8%となります。

また地区別に政策空き家を除く入居率をみると、富良野地区98.4%、山部地区95.7%、東山地区88.9%となります。

地区	団地名	管理戸数	入居戸数	入居率	空き家のうち、 政策空き家戸数	政策空き家を除く入居率
富良野	緑町	60	58	96.7%	0	96.7%
	北の峰	40	39	97.5%	0	97.5%
	北の峰西	52	51	98.1%	0	98.1%
	北の峰南	32	31	96.9%	0	96.9%
	朝日町	20	20	100.0%	0	100.0%
	東町	12	7	58.3%	5	100.0%
	北麻町	138	89	64.5%	49	100.0%
	東麻町	114	73	64.0%	41	100.0%
	西麻町	12	12	100.0%	0	100.0%
	瑞穂	36	35	97.2%	0	97.2%
	麓郷	4	3	75.0%	0	75.0%
	地区計	520	418	80.4%	95	98.4%
山部	紅い実	4	4	100.0%	0	100.0%
	黄の花	40	18	45.0%	22	100.0%
	緑ヶ丘	22	21	95.5%	0	95.5%
	ユーフレ	26	24	92.3%	0	92.3%
		地区計	92	67	72.8%	22
東山	東山	12	4	33.3%	8	100.0%
	西達布	4	3	75.0%	0	75.0%
	樹海	2	1	50.0%	1	100.0%
		地区計	18	8	44.4%	9
	計	630	493	78.3%	126	97.8%

※管理戸数には令和2年度建設中の住宅を含む。

3-6 世帯人員別世帯数

市営住宅入居者の世帯規模は、1人世帯が47.7%と最も多く、2人世帯（33.9%）と合せて約8割程度の世帯が小規模世帯となっています。

地区	団地名	管理戸数	世帯規模及び割合					
			1人	左記割合	2人	左記割合	3人以上	左記割合
富良野	緑町	60	22	37.9%	22	37.9%	14	24.1%
	北の峰	40	22	56.4%	7	17.9%	10	25.6%
	北の峰西	52	18	35.3%	23	45.1%	10	19.6%
	北の峰南	32	5	16.1%	15	48.4%	11	35.5%
	朝日町	20	13	65.0%	6	30.0%	1	5.0%
	東町	12	5	71.4%	2	28.6%	0	0.0%
	北麻町	138	69	77.5%	18	20.2%	2	2.2%
	東麻町	114	39	53.4%	23	31.5%	11	15.1%
	西麻町	12	5	41.7%	5	41.7%	2	16.7%
	瑞穂	36	4	11.4%	12	34.3%	19	54.3%
	麓郷	4	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
	地区計	520	205	49.0%	133	31.8%	80	19.1%
山部	紅い実	4	1	25.0%	2	50.0%	1	25.0%
	黄の花	40	14	77.8%	3	16.7%	1	5.6%
	緑ヶ丘	22	5	23.8%	11	52.4%	5	23.8%
	ユーフレ	26	5	20.8%	15	62.5%	4	16.7%
	地区計	92	25	37.3%	31	46.3%	11	16.4%
東山	東山	12	2	50.0%	2	50.0%	0	0.0%
	西達布	4	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
	樹海	2	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
	地区計	18	5	62.5%	3	37.5%	0	0.0%
計	630	235	47.7%	167	33.9%	91	18.5%	

※管理戸数には令和2年度建設中の住宅を含む。

3-7 団地別年代構造及び高齢者世帯の状況

年代構成をみると、高齢者（65歳以上）の割合が44.6%となっており、全市の割合と比較して、やや多くなっています。

入居戸数に対する高齢者世帯の状況をみると、高齢者のいる世帯数は294世帯（59.6%）であり、富良野地区で入居戸数の61.5%、山部地区で49.3%、東山地区で50.0%となっており、富良野地区での割合が高くなっています。

また、高齢者の単身世帯数は163世帯であり、入居戸数の約3割となっています。

地区	団地名	管理戸数	年代構成		高齢者世帯の状況	
			65歳未満	65歳以上	高齢者のいる世帯数	うち、高齢者の単身世帯数
富良野	緑町	60	83	36	27	15
	北の峰	40	40	29	25	16
	北の峰西	52	55	44	31	12
	北の峰南	32	56	13	10	3
	朝日町	20	10	19	15	9
	東町	12	3	6	5	3
	北麻町	138	32	81	69	51
	東麻町	114	56	73	54	31
	西麻町	12	9	12	8	4
	瑞穂	36	69	22	11	1
	麓郷	4	1	2	2	2
	地区計	520	414	337	257	147
山部	紅い実	4	7	2	2	1
	黄の花	40	12	11	8	5
	緑ヶ丘	22	23	19	11	2
	ユーフレ	26	28	18	12	4
	地区計	92	70	50	33	12
東山	東山	12	2	4	2	1
	西達布	4	0	3	2	2
	樹海	2	2	0	0	0
	地区計	18	4	7	4	3
	計	630	488	394	294	162

※管理戸数には令和2年度建設中の住宅を含む。

3-8 公営住宅の応募状況

公営住宅の応募状況は下記のとおりとなっております。平成10年度からは公募により募集を行い、申込み多数の場合は抽選で入居者の決定を行っています。

	募集戸数	応募延人数	倍率	募集した団地
平成27年度	28	259	9.3	一般世帯 北の峰(1) 北の峰南(2) 瑞穂(3) 緑町(3) 東山(1) 緑ヶ丘(1) 西達布(1) しらかば(2) 一般世帯(単身可) 北の峰(1) 北麻町(1) 東麻町(1) ユーフレ(1) 東山(1) 麓郷(1) 高齢者 北の峰(2) 緑町(3) しらかば(3)
一般世帯	14	124	8.9	
一般世帯(単身可)	6	70	11.7	
高齢者	8	65	8.1	
平成28年度	28	248	8.9	一般世帯 北の峰(1) 北の峰西(2) 北の峰南(2) 瑞穂(2) 緑町(1) 緑ヶ丘(1) ユーフレ(1) 東山(2) しらかば(6) 一般世帯(単身可) 東山(2) 麓郷(1) 高齢者 北の峰(1) 緑町(2) 朝日町(2) しらかば(2)
一般世帯	18	156	8.7	
一般世帯(単身可)	3	1	0.3	
高齢者	7	91	13.0	
平成29年度	24	152	6.3	一般世帯 北の峰西(3) 緑町(2) 緑ヶ丘(1) ユーフレ(2) しらかば(2) 一般世帯(単身可) 北の峰(1) 北の峰西(1) 北麻町(1) 緑ヶ丘(1) 東山(5) 高齢者 北の峰(1) 北麻町(2) 緑町(1) しらかば(1)
一般世帯	10	46	4.6	
一般世帯(単身可)	9	36	4.0	
高齢者	5	70	14.0	
平成30年度	27	170	6.3	一般世帯 北の峰(2) 北の峰西(1) 北の峰南(3) 朝日町(2) 瑞穂(1) 緑町(3) 緑ヶ丘(1) しらかば(5) 一般世帯(単身可) 紅い実(1) 東山(4) 高齢者 北の峰(1) 北麻町(2) 朝日町(1)
一般世帯	18	92	5.1	
一般世帯(単身可)	5	1	0.2	
高齢者	4	77	19.3	
令和元年度	36	194	5.4	一般世帯 北の峰(1) 北の峰西(2) 北の峰南(2) 朝日町(1) 瑞穂(1) 緑町(1) ユーフレ(3) 西達布(1) しらかば(5) 一般世帯(単身可) 北の峰(1) 北の峰西(1) 麓郷(1) 紅い実(2) 緑ヶ丘(1) ユーフレ(1) 東山(5) 高齢者 北の峰(1) 北麻町(2) 西麻町(2) 緑町(1) しらかば(1)
一般世帯	17	47	2.8	
一般世帯(単身可)	12	14	1.2	
高齢者	7	133	19.0	
合計	143	1,023	7.2	
一般世帯	77	465	6.0	
一般世帯(単身可)	35	122	3.5	
高齢者	31	436	14.1	

3-9 公営住宅入居世帯の収入階層の状況

階層別世帯は、下記のとおりとなっており、収入超過世帯37世帯（7.5%）、高額所得世帯5世帯（1.2%）となっています。

地区	団地名	本来階層世帯		裁量階層世帯		収入超過世帯		高額所得世帯		計
		世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	
富良野	緑町	48	82.8%	2	3.4%	6	10.3%	2	3.4%	58
	北の峰	35	89.7%	2	5.1%	2	5.1%	0	0.0%	39
	北の峰西	43	84.3%	2	3.9%	5	9.8%	1	2.0%	51
	北の峰南	22	71.0%	1	3.2%	6	19.4%	2	6.5%	31
	朝日町	19	95.0%	1	5.0%	0	0.0%	0	0.0%	20
	東町	7	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	7
	北麻町	88	98.9%	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	89
	東麻町	66	90.4%	0	0.0%	7	9.6%	0	0.0%	73
	西麻町	12	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	12
	瑞穂	30	85.7%	2	5.7%	3	8.6%	0	0.0%	35
	麓郷	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3
	地区計	373	89.2%	10	2.4%	30	7.2%	5	1.2%	418
山部	紅い実	2	50.0%	2	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
	黄の花	17	94.4%	0	0.0%	1	5.6%	0	0.0%	18
	緑ヶ丘	17	81.0%	1	4.8%	2	9.5%	1	4.8%	21
	ユーフレ	21	87.5%	0	0.0%	3	12.5%	0	0.0%	24
	地区計	57	85.1%	3	4.5%	6	9.0%	1	1.5%	67
東山	東山	3	75.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	4
	西達布	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3
	樹海	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
	地区計	7	87.5%	0	0.0%	1	12.5%	0	0.0%	8
計	437	88.6%	13	2.6%	37	7.5%	6	1.2%	493	

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1 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

a. 定期点検及び日常点検の実施

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

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

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

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

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

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

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

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

4-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要です。

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

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

加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り住宅の長寿命化に取り組めます。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 事業手法の選定フロー

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

5-2 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

（1）将来人口の設定

富良野市の総人口は、平成27年国勢調査で22,936人です。推移をみると減少傾向にあります。国立社会保障・人口問題研究所による国勢調査に基づく推計（平成27年度国勢調査結果による推計値）では、今後も減少が続き、令和7年20,161人、令和12年18,681人、令和17年17,169人、令和22年15,619人としています。

表 将来人口の推計 (単位：人)

	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年
国勢調査	22,936					
社人研(H27)	22,936	21,596	20,161	18,681	17,169	15,619

（2）将来一般世帯数の設定

将来の平均世帯人員は、国立社会保障・人口問題研究所公表（平成30年1月推計）の全国における平均世帯人員（一般世帯）の推移から算定される平均減少数を適用し推計します。

平均世帯人員の推計結果は次の表のとおりとなり、令和17年度の世帯数は8,137世帯となります。

表 将来一般世帯数の推計

	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年
国勢調査(世帯)	9,929					
社人研(H27)(人)		2.26	2.19	2.15	2.11	2.08
将来世帯数(世帯)		9,556	9,206	8,689	8,137	7,509

（3）市営住宅管理戸数の推計

a. 将来主世帯数の設定

将来主世帯数は、国立社会保障・人口問題研究所における推計値を採用し算出します。

住宅に居住する一般世帯率は、高齢化に伴う施設等に住む世帯の増加や近年の伸びの鈍化等を考慮し、平成27年度国勢調査（北海道市部）における値約98.7%程度が今後も維持されるものと想定し、令和17年度の住宅に住む一般世帯率を98.7%を想定すると、令和17年度に住宅に居住する主世帯数は8,031世帯となります。

表 将来の主世帯数の推計 (単位：人)

	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年
^a 一般世帯	9,929	9,556	9,206	8,689	8,137	7,509
^b 主世帯率	0.987	0.987	0.987	0.987	0.987	0.987
^{c = a × b} 主世帯	9,800	9,432	9,086	8,576	8,031	7,411

※主世帯：一般世帯のうち、「間借り」以外の区分（持ち家、公的借家、民営借家、給与住宅）に居住する世帯

b. 将来主世帯数の設定

現在の公営住宅率は7.4%（702世帯（630+72）／9,432世帯）になります。民営借家や高齢者、障がい者が安心して暮らせる住宅の増加など、近年の住宅需要の変化によっても7%程度は維持するものすると公営住宅世帯数は下表のようになります。

表 公的借家世帯数の推計

(単位：人)

	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年
主世帯	9,800 100%	9,432 100%	9,086 100%	8,576 100%	8,031 100%	7,411 100%
公営住宅世帯	743 7.6%	702 7.4%	636 7.0%	600 7.0%	562 7.0%	519 7.0%

c. 管理戸数の推計結果

ここでは、前述の公営住宅世帯数から、稼働率（政策空き家を除く）を見込み、算定します。稼働率を0.978（493／（630－126））と設定すると、令和17年度の算定結果は、 $R17: 562 \div 0.978 = 574$ 戸と推計されますので、令和17年度の目標管理戸数は574戸となります。

なお、公営住宅は住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があることから、公営住宅等の管理戸数は少なくとも「著しい困窮年収未満の世帯数」以上であることが求められます。指針に基づく「ストック推計プログラム」による本市における著しい困窮年収未満の世帯数はおよそ400戸と推計され、目標管理戸数はこれを上回るため適正と考えられます。

表 管理戸数の推計結果

(単位：戸)

	前々回計画	前回計画	推計結果
目標年	平成27年	平成32年	令和17年
管理戸数	645	681	574

※道営住宅を含む。

5-3 事業計画

目標管理戸数を踏まえ、事業量や更新時期、財政状況等を総合的に勘案して、計画期間内の事業計画を策定します。

なお、実施時期等は、国や市の財政状況等により変更する場合があります。

6. 点検の実施方針

6-1 定期点検の実施方針

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

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

6-2 日常点検の実施方針

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

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

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

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

6-3 住宅内部における点検の実施方針

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

6-4 点検結果のデータベース化

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

7. 計画修繕の実施方針

7-1 計画修繕の内容と修繕周期

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

計画修繕の修繕周期は概ね以下のとおりとします。

表 計画修繕の修繕周期

	項目	周期	備考
建築	外壁塗装	15年	砂壁状吹付材
		20年	マスチック塗装
		20年	外断熱複合板、バルコニー改修
	防水	25年	アスファルト防水（押え有）
		20年	ウレタン塗膜防水
	屋根	30年	長尺カラー鉄板
	その他	適時	内装、建具、流し台、浴室、外構
設備	給水管	25年	ポリ粉体ライニング鋼管
		30年	ステンレス鋼管、架橋ポリエチレン管
	排水管	20年	炭素鋼鋼管（白）
		30年	塩化ビニル管
	ポンプ	20年	加圧給水ポンプユニット、ブースターポンプ
	換気扇	20年	
	エレベーター	30年	

※建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修

7-2 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

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

7-3 修繕内容のデータベース化

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

8. 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る公営住宅等ストックについては、躯体等の長寿命化、居住者の居住性・安全性等の必要性・効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施します。

8-1 個別改善

a. 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ための設備等の改善
実施内容

屋上、外壁、給排水管等の耐久性・防水性・耐食性向上、断熱改修など

b. 安全性確保

公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

実施内容

内装不燃化、地震時管制運転装置等の設置など

c. 福祉対応型

高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

実施内容

段差の解消、住戸内・共用部手摺設置、水栓のシングルレバー化、ワイドスイッチ設置など

d. 居住性向上型

公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

実施内容

間取りの改修、浴室のユニットバス化、給湯設備の設置、開口部の断熱化改修

8-2 全面的改善

公営住宅について、住棟単位または団地単位で行われる全面的な改善

実施内容

- ・ 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体及び大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を伴うもの。
- ・ 共用部分改善で、福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。
- ・ 屋外、外構改善で福祉的対応を行うもの。

9. 建替事業の実施方針

9-1 全体方針

計画期間内に建替事業を開始する団地については、4. 長寿命化に関する基本方針で示した市営住宅の整備目標を基に、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

- a. 多様な住戸タイプの供給
今後新たに設計を行う住戸については、単身世帯や家族世帯など様々な世帯を考慮し、多様な住戸タイプの供給に努めます。
- b. 団地の統合集約及び一体的整備
地域単位で効率的な市営住宅の供給を図るため、公営住宅の立地や物理的特性を踏まえ他団地との集約や再編について検討します。
- c. 老朽住宅の削減
耐用年数を経過した著しい老朽住宅については、事業を着実に進め、耐用年数経過住戸の削減を進めます。
- d. 民間活力導入の検討
公営住宅等の建替えを行うにあたっては、更なる効果的・効率的な事業を進めるため、本市の事情を踏まえつつ、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法について検討します。
- e. ユニバーサルデザインの推進
「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸都市、誰もが安心して住むことができる居住環境の実現を図ります。
- f. 景観に配慮した整備の推進
建替等にあたっては、周辺の景観に配慮した公営住宅等の整備を進めます。また、用途廃止を行う団地は速やかに除却を行い、周辺の景観や防犯上の配慮に努めます。
- g. コストの縮減
建設費については、資材の高騰、人件費の上昇等により、年々上昇しています。市営住宅の整備にあたっては、これらの情勢を踏まえながらも、より一層の建設コストの縮減に努めます。

10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

10-1 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

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を算出し、長期的な見通しを把握します。

10-2 公営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

従来の対症療法型の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

計画期間内においては、屋根・外壁改修等の長寿命化型改善を実施することとし、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額がプラスとなり、ライフサイクルコスト縮減効果があると判断できます。

本計画に基づき、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

11. 長寿命化のための事業実施予定一覧

11-1 住棟別判定データ一覧

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定を基に住棟ごとの事業手法を選定します。

また、本データをもとに、計画修繕・改善事業の実施予定、新規整備事業及び建替事業を検討します。

なお、公営住宅ストックの事業手法別戸数は次のとおりとなります。

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

単位：戸

		1～5年目	6～10年目	11～15年目
		令和3～7年度	令和8～12年度	令和13～17年度
公営住宅等管理戸数		650	614	574
新規整備事業予定戸数		16	0	0
維持管理予定戸数		566	578	534
	うち計画修繕対応戸数	140	184	112
	うち改善事業予定戸数	144	72	16
	個別改善事業予定戸数	144	72	16
	全面的改善事業予定戸数	0	0	0
	うちその他戸数	282	322	406
建替事業予定戸数		46	0	0
用途廃止予定戸数		22	36	40

※道営住宅を含む。

□ 発 行 □

富良野市建設水道部都市建築課

〒076-8555

富良野市弥生町1番1号

電話 0167-39-2316