

第3章 団地別住棟別事業計画及び 長寿命化のための維持管理計画

1 町営住宅における事業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2 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

町営住宅の事業手法は、『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。これらの事業手法は、各住棟または団地ごとに選定します。

【事業手法】

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

町営住宅としての用途を廃止する。

2 事業手法の選定結果

(1) 事業手法判定方法の概要

町営住宅の事業手法の判定は、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）を踏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踏まえた管理方針の再検討

■ 3次判定（総合的な判定、事業手法の決定）

- ・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」のいずれかに事業手法を決定

(2) 団地別・住棟別事業手法

(1) の考え方により、町営住宅の団地別・住棟別の事業手法を判定した結果は、以下の図に示すとおりとなります。

なお、判定内容の詳細は、資料編 P49～53 に掲載します。

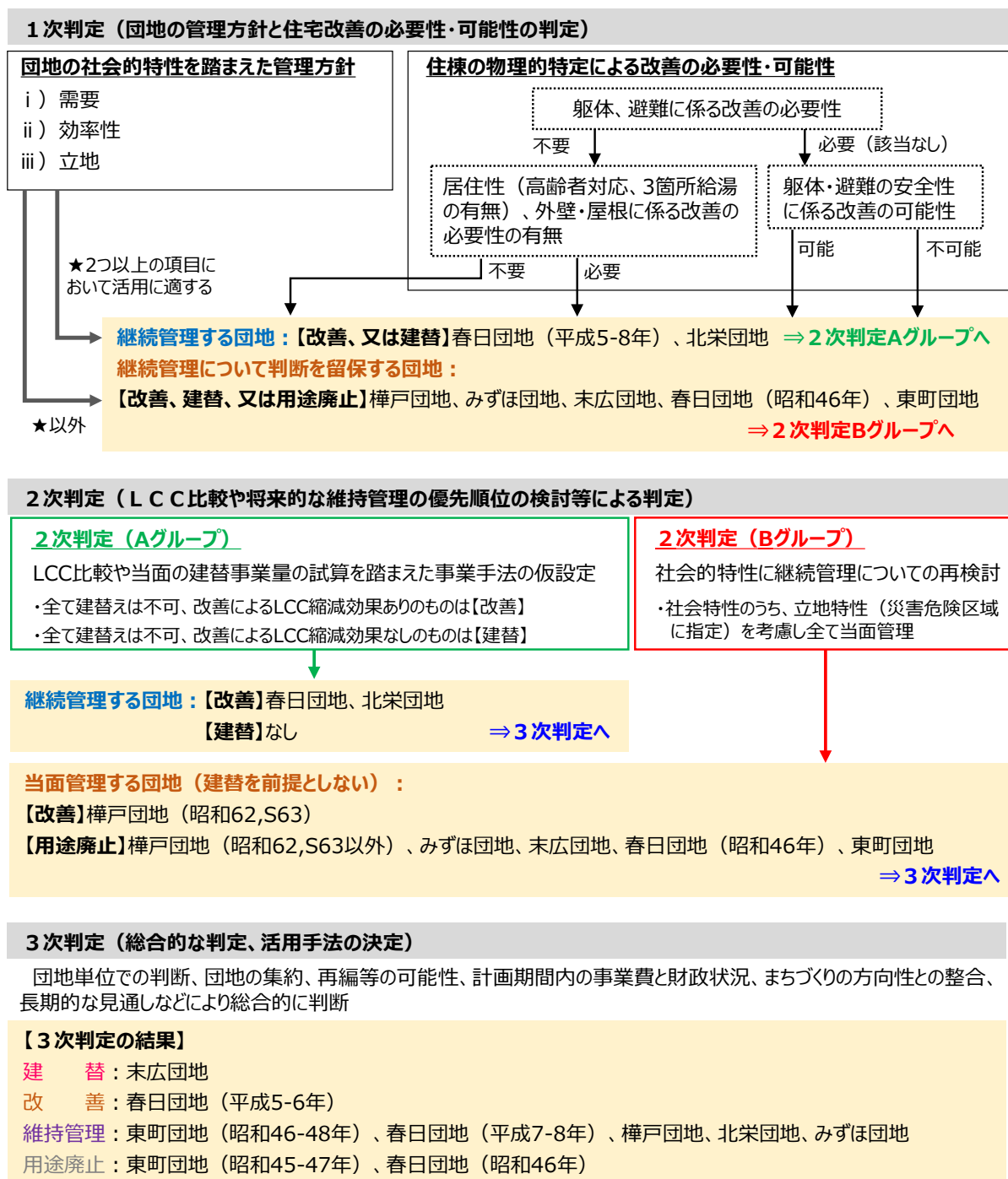


図 2 団地別・住棟別事業手法

第3章 団地別住棟別事業計画及び長寿命化のための維持管理計画

団地別事業手法を踏まえ、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、末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。

なお、公共賃貸住宅の COCOTTO については、公営住宅法に基づく町営住宅と特性が異なる住宅であり、現在、町所有の既存住宅を改修して整備を進めているところであることから、事業手法の選定フローによる判断は行いませんが、今後の方針を「維持管理」として、適切に管理していきます。

表3 団地別事業手法

	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) 樺戸団地 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) 樺戸団地 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 町営住宅等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、重点施策を踏まえ、町営住宅等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うなど、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案し、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) 町営住宅等の再配置

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。

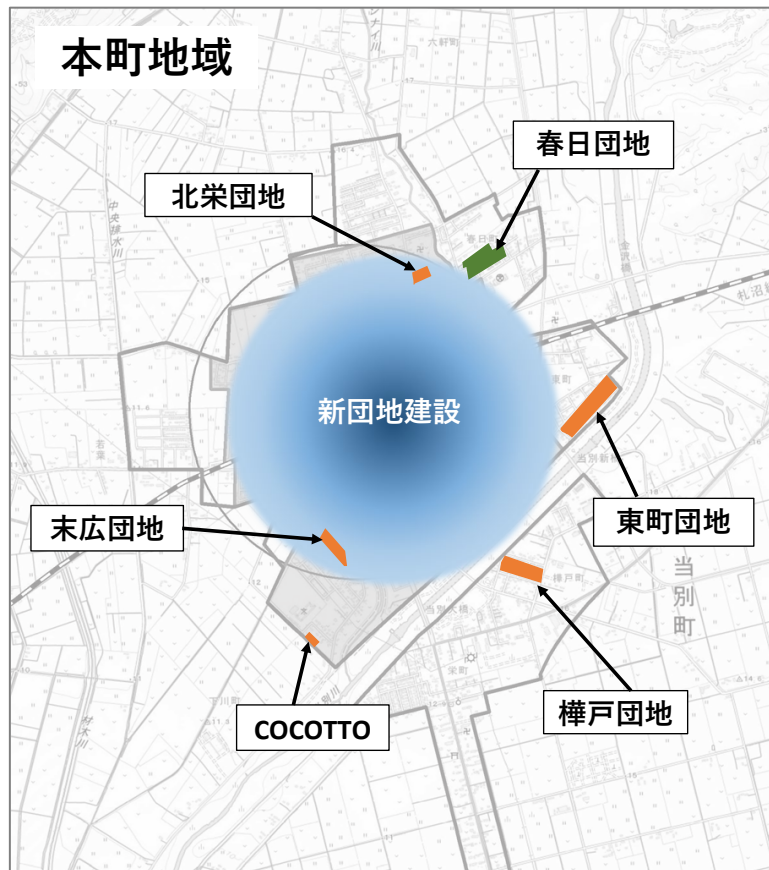


図3 町営住宅等の集約のイメージ

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。

表4 修繕周期

修繕箇所	国土交通省	国土交通省		住宅金融支援機構		
	公営住宅等 長寿命化策定指針	長期修繕計画作成 ガイドライン		長期修繕計画		
小修繕	1年	—		—		
EV保守	保守1年	補修15年	取替30年	改善10～15年	取替30年～	
量水器	8年	—		—		
給水ポンプ	10年	補修8年	取替16年	取替12～18年		
給湯器	13年	—		—		
外壁	15年	塗替・補修12年		補修10～15年		
屋上防水	15年	補修12年	修繕24年	保護	補修10年～	取替20～30年
				露出	補修10年	取替12～15年
排水ポンプ	15年	補修8年	取替16年	—		
共聴アンテナ	15年	15年		12～18年		
給水管	20年	更正15年	取替30年	亜鉛めっき鋼管	取替15～20年	
				塩ビライニング鋼管	取替15～20年	
				ステンレス鋼管	30年～	
流し台	20年	—		—		
排水管洗浄	20年	更正15年	取替30年	亜鉛めっき鋼管	取替20～30年	
				硬質塩ビライニング鋼管	取替30年～	
				鋳鉄	取替30年～	

(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次判定の事業手法に沿って、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5 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
									R3	R13	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23			R23
末広団地	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) 建替事業の事業方式

計画期間内に建替を予定している（仮称）本町地域新団地について、多額の建設費、維持管理費を要することから、町の財政的な負担をできるだけ抑えつつ、効率的で質の高いサービスを目指す必要があります。

そのため、民間事業者の創意工夫と活力の導入も含め、今後、以下のような事業方式について、導入にあたってのメリット、デメリットなどの検討を行います。

- ①従来の「直接建設方式」
- ②民間事業者が設計・施工を行い、町が買い取る「買取方式」
- ③民間事業者が設計・施工を行い、町が借り上げて町営住宅及び公共賃貸住宅として運用する「借上方式」
- ④設計、施工、維持管理、運営を、民間の資金・能力を活用して行う「PFI方式」
公営住宅における導入事例の多くがBT方式、BTO方式となっているため、この2つの方式を想定する。

各事業方式について、現時点で下記のような課題が想定されます。

- ・「買取方式」については、建設費調達に必要な地元事業者の資金力や工事における町営住宅としての品質を確保する観点から、検討を行う余地がある。
- ・「借上方式」については、借上げ期間の長期化によるコスト増大の可能性が考えられる。
- ・「PFI方式」について、現時点では、PFI方式に関して豊富な実績を持つ地元事業者がみられず、事業における地元事業者の活用が困難と考えられる。

※BT方式及び、BTO方式とは、PFI方式のうち、施設・資産の所有形態等により、以下のように事業方式が分かれる。

BT方式：民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を設計・建設し、施設の所有権を行政に譲渡する方式のこと。

BTO方式：民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式のこと。

(4) 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。

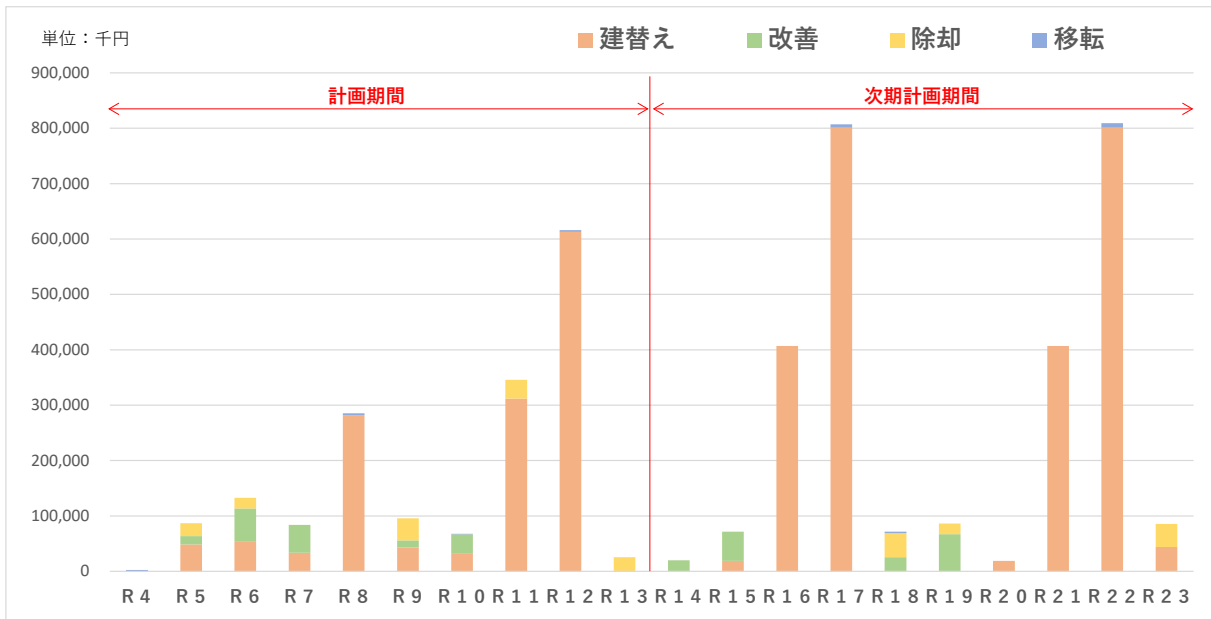


図4 町営住宅の概算事業費（全体）

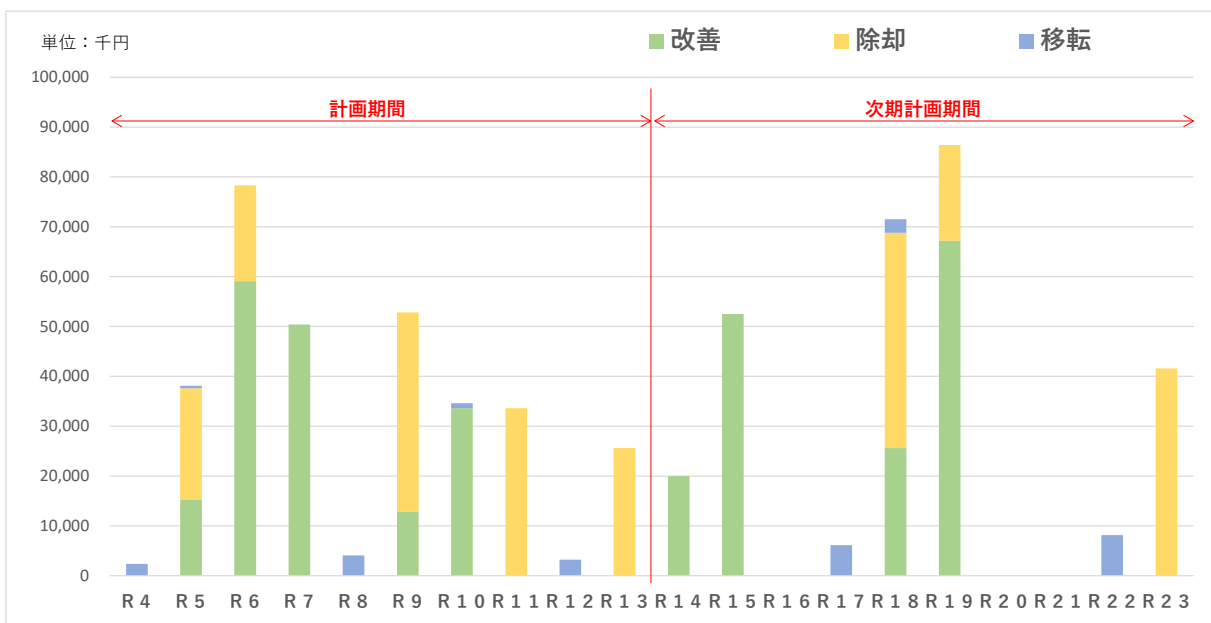


図5 町営住宅の概算事業費（建替え以外）

6 長寿命化のための維持管理による効果

(1) コスト縮減

壊れたら直すといった、従来の対症療法的な維持管理から、定期点検を実施し、継続的に町営住宅ストックの状況を把握した上で、修繕周期を勘案しなが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により、町営住宅の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。

例えば、本計画の計画期間内で予定している、改善事業（長寿命化型・福祉対応型）を全て実施した場合のLCCと、事業を実施しない場合のLCCを比較すると、年当たり約23%程度の縮減が可能と試算しています。

※LCCとは、施設の建設から建物の寿命期間中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。

※LCCの試算は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づいて行います。

表6 LCC試算結果（長寿命化型・福祉対応型改善実施住棟）

団地名	住棟番号	戸数	構造	竣工年度	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
春日団地	93-1（1号棟）	19	簡平	H5	1,238
春日団地	94-1（2号棟）	12	耐火	H6	912
春日団地	94-2（3号棟）	12	耐火	H6	912
春日団地	95-1（4号棟）	16	耐火	H7	1,337
春日団地	95-2（5号棟）	25	耐火	H7	2,154
春日団地	96-1（6号棟）	16	耐火	H8	1,405
春日団地	96-2（7号棟）	16	耐火	H8	1,405

(2) 安全性の確保

定期点検の実施と適切な修繕及び改善を実施することで、町営住宅の安全性の確保にもつながります。

(3) 効率的な維持管理の実施

町営住宅について、建設年度や立地特性等を踏まえた事業計画をもとに、適切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の実施することが可能です。

(4) 住民の満足度の向上

定期点検の実施によるストックの状況の把握と予防保全的な修繕や改善の実施により、住民の満足度の向上が期待できます。