

標茶町公営住宅等長寿命化計画

【概要版】

令和6年3月

標茶町

目 次

1章 はじめに	1
1 計画の背景.....	1
2 計画の目的.....	1
3 計画期間.....	1
2章 公営住宅等の状況	2
1 公営住宅等の概要.....	2
2 入居世帯の特性.....	8
3 課題の整理.....	11
3章 公営住宅等の事業手法の選定	12
1 長寿命化に関する基本方針.....	12
2 対象.....	13
3 事業手法の選定フロー.....	13
4 事業手法の判定.....	15
5 長寿命化のための事業実施計画.....	17
4章 公営住宅等に係る実施方針と効果	18
1 点検の実施方針.....	18
2 計画修繕の実施方針.....	19
3 改善事業の実施方針.....	20
4 建替事業の実施方針.....	21
5 ライフサイクルコストの縮減効果.....	22

1章 はじめに

1 計画の背景

標茶町では、平成 26 年度に公的住宅に関連する個別計画として「標茶町公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

平成 30 年度に令和元年～10 年度の 10 年間を計画期間として見直し改定を実施し、中間年次を迎える令和 5 年度に新たに 10 年を計画期間（令和 6～15 年度）とする見直し改定計画を策定します。

2 計画の目的

公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅等の将来的な需要見通しを踏まえた適切なマネジメント方針を定め、予防保全的な維持管理や改善等の計画的な実施により、施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げ、施設の有効活用と効率的かつ円滑な更新を実現することを目的としています。

3 計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、10 年間（令和 6～15 年度）を計画期間として策定します。なお、社会経済動向の変化に対応して、中間年次に見直しを実施します。

2章 公営住宅等の状況

1 公営住宅等の概要

(1) 棟数、戸数

公営住宅等は令和6年3月末現在、公営住宅が82棟381戸、改良住宅が2棟30戸、特定公共賃貸住宅が2棟8戸、単独住宅が3棟24戸あり、合わせて89棟443戸が供給されています。

(2) 立地特性

公営住宅等は、都市計画区域内の市街地に7団地、55棟、357戸が立地しており、都市計画区域外の集落には4団地、34棟、86戸が立地しています。

表 2-1 公営住宅等の概要

団地名	種別	構造	階数	建設年度	棟数	戸数
常盤	公営	簡易耐火	1階	S48~50	9	32
川上	公営	簡易耐火	1階	S52,56,57	8	23
		耐火	3階	S60~62	3	36
	改良	耐火	3階	S58,59	2	30
小計					13	89
開運	公営	木造	1階	H18,20,21	4	20
桜	公営	耐火	2階	H16,17,19	3	24
		耐火	3階	H1~6	9	116
小計					12	140
桜南	公営	木造	1階	H28~30,R1,2	9	36
麻生	公営	木造	1階	H21~25	7	28
磯分内	公営	耐火	2階	H11,13,14	4	16
		木造	1階	H25,27,28	4	12
	特公賃	耐火	2階	H13,14	2	8
	単独	耐火	3階	H11	2	12
小計					12	48
虹別	公営	簡易耐火	1階	S50	2	4
		木造	1階	H7~10	10	20
小計					12	24
塘路	公営	木造	1階・2階	H12,15	8	8
塘路第2	公営	木造	1階	H11	2	6
ときわ	単独	耐火	2階	H11	1	12
再計	公営住宅				82	381
	改良住宅				2	30
	特公賃住宅				2	8
	単独住宅				3	24
合計					89	443

資料：標茶町調べ（令和6年3月末現在）

図 2-1 公営住宅等の位置（市街地）

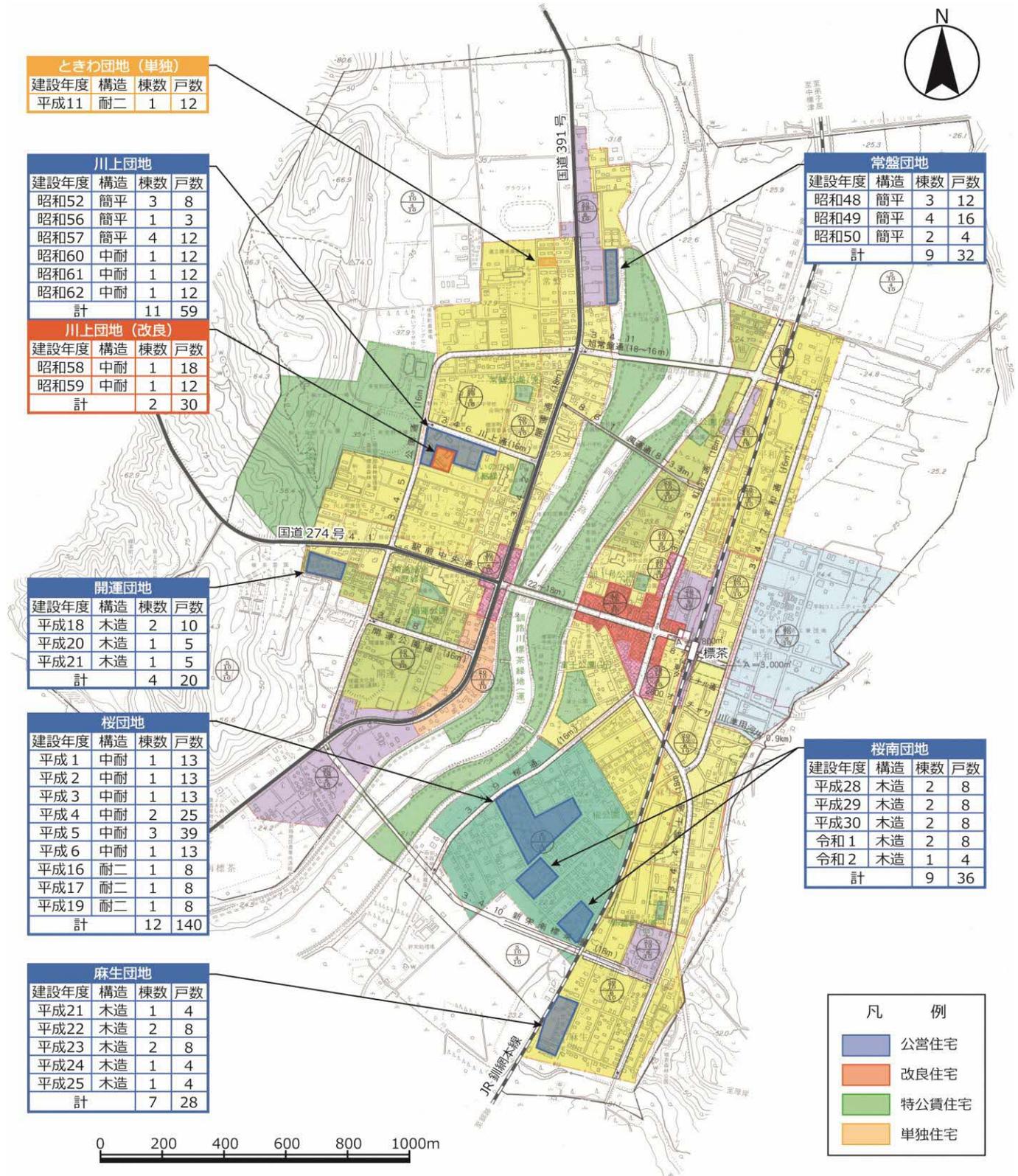
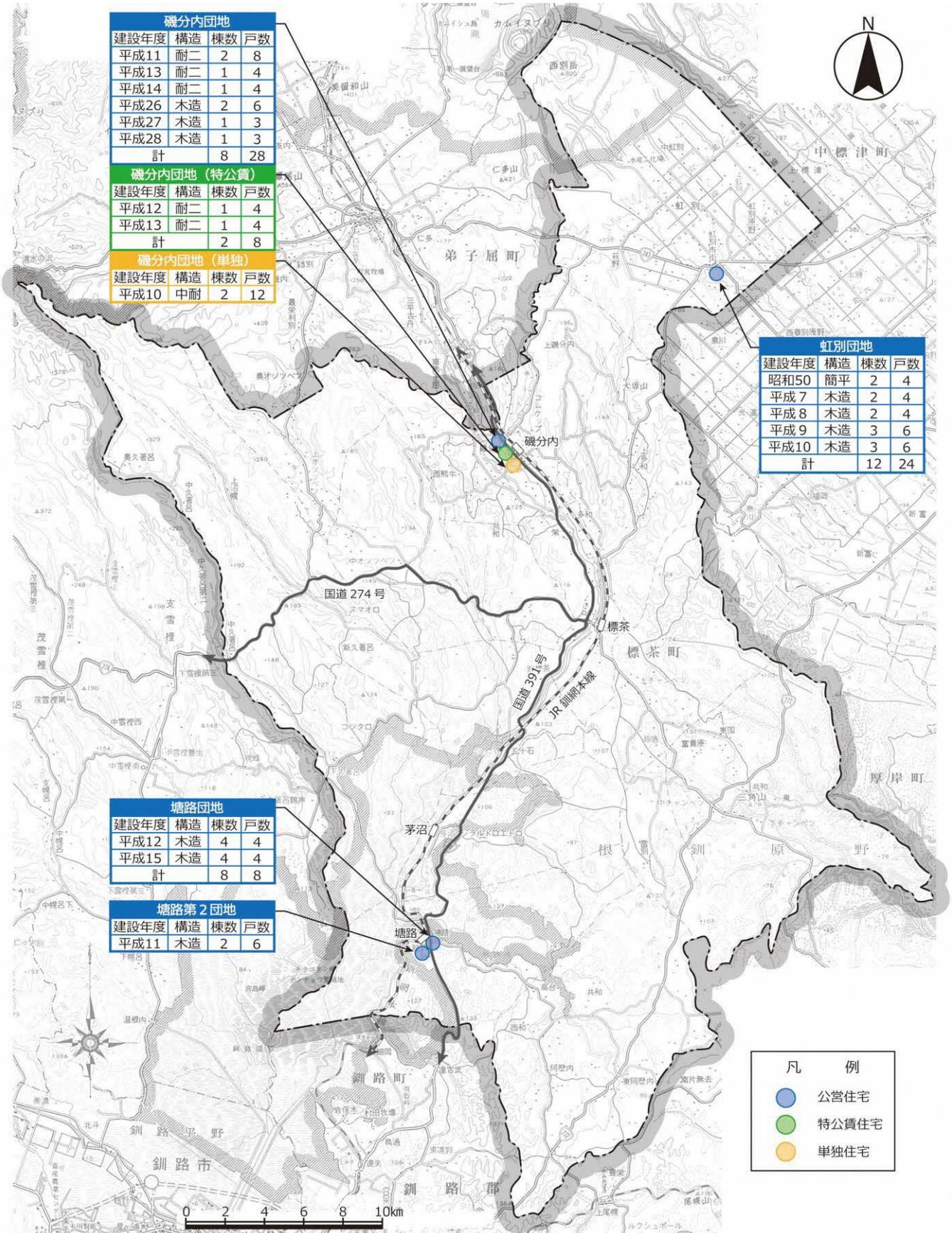


図 2-2 公営住宅等の位置（全町）

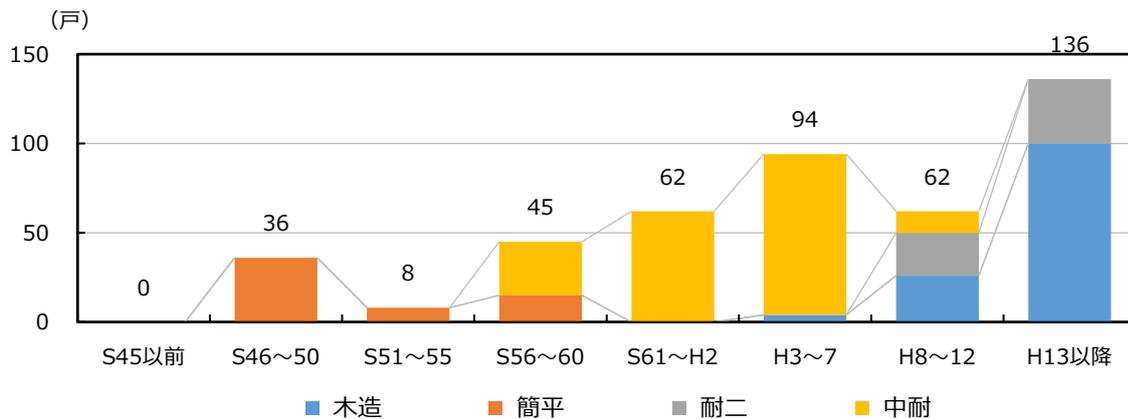


(3) 構造、建設年度

公営住宅等 443 戸の構造は、木造が 130 戸 (29.3%)、簡易耐火構造平屋建て住宅 (簡平) が 59 戸 (13.3%)、耐火構造二階建て住宅 (耐二) が 60 戸 (13.5%)、耐火構造中層住宅 (中耐) が 194 戸 (43.8%) となっています。

建設年度は、木造が平成 7～令和 2 年度、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和 48～57 年度、耐火構造二階建て住宅が平成 10～19 年度、耐火構造中層住宅が昭和 57～平成 10 年度です。

図 2-3 構造別整備戸数

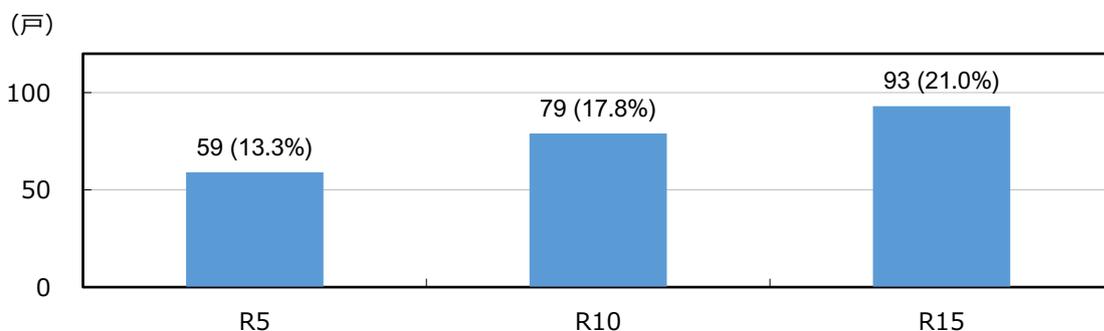


(4) 耐用年数の経過状況

令和 5 年度現在、公営住宅等 443 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは簡易耐火構造平屋建ての住宅の全て 59 戸 (13.3%) です。

今後建替えや除却を行わないと、木造住宅が順次耐用年数を迎え、5 年後の令和 10 年度が 79 戸 (17.8%)、10 年後の令和 15 年度は 93 戸 (21.0%) と増加する見込みです。

図 2-4 耐用年数経過状況



(5) 住戸内の整備状況

a. 住戸タイプ、住戸規模

住戸タイプは、3LDKが38.1%と最も多く、次いで2LDKが34.3%となっています。

住戸規模は、60～70㎡が44.2%と最も多く、次いで70㎡以上が25.3%、50～60㎡が19.0%、40～50㎡が11.1%、40㎡未満が0.5%となっています。

図 2-5 種別住戸タイプ別戸数の割合

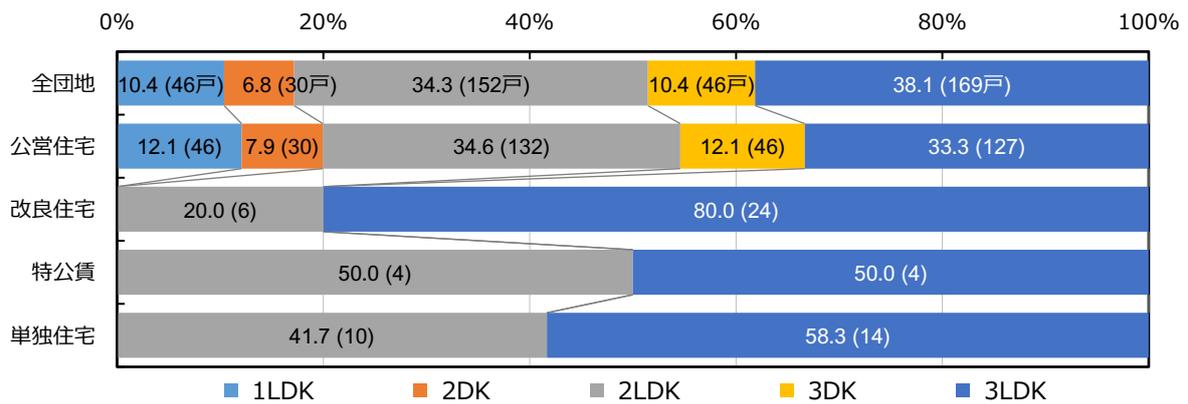
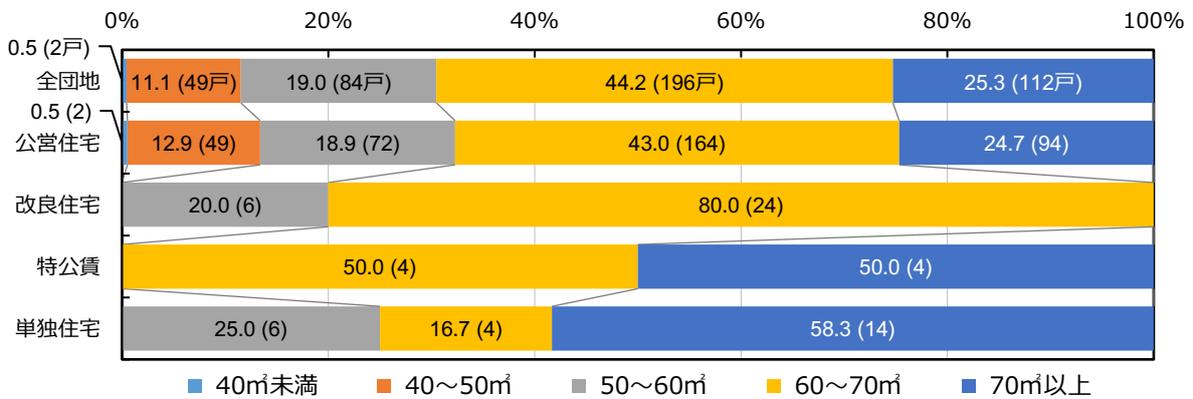


図 2-6 種別住戸規模別戸数の割合

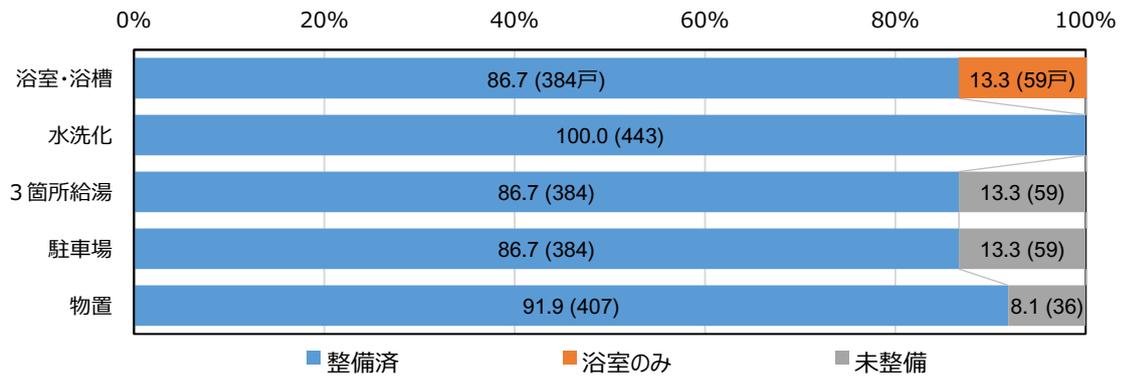


b. 設備

公営住宅等 443 戸のうち、浴室のない住戸はありません。浴室有・浴槽有が 86.7%、浴室有・浴槽無が 13.3%となっています。

水洗化されていない住戸は無く、3箇所給湯、駐車場が整備されているのは 86.7%、物置が整備されているのは 91.9%となっています。

図 2-7 設備設置状況割合



2 入居世帯の特性

(1) 入居率

令和5年9月現在、公営住宅等443戸のうち入居世帯は352世帯で入居率は79.5%です。また、政策空き家を除くと管理戸数は392戸、入居率は89.8%となります。

表 2-2 町営住宅団地別入居率の状況

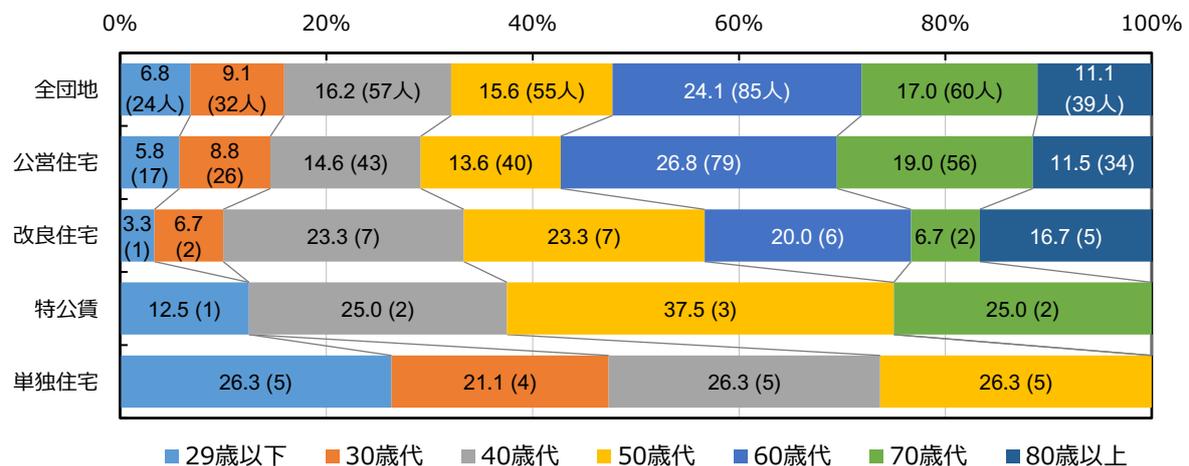
団地名	種別	a.戸数	b.政策空き家戸数	c=a-b.政策空き家を除く戸数	d.入居世帯数	e=d/a.入居率	f=d/c.入居率(政策空き家を除く)
常盤	公営	32	23	9	9	28.1%	100.0%
川上	公営	59	0	59	55	93.2%	93.2%
	改良	30	0	30	30	100.0%	100.0%
	小計	89	0	89	85	95.5%	95.5%
開運	公営	20	0	20	20	100.0%	100.0%
桜	公営	140	25	115	92	65.7%	80.0%
桜南	公営	36	0	36	34	94.4%	94.4%
麻生	公営	28	0	28	26	92.9%	92.9%
磯分内	公営	28	0	28	27	96.4%	96.4%
	特公賃	8	0	8	8	100.0%	100.0%
	単独	12	0	12	12	100.0%	100.0%
	小計	48	0	48	47	97.9%	97.9%
虹別	公営	24	3	21	20	83.3%	95.2%
塘路	公営	8	0	8	7	87.5%	87.5%
塘路第2	公営	6	0	6	5	83.3%	83.3%
ときわ	単独	12	0	12	7	58.3%	58.3%
合計		443	51	392	352	79.5%	89.8%

資料：標茶町調べ（令和5年9月末）

(2) 世帯主の年齢

入居世帯の世帯主の年齢は60歳代が85人24.1%と最も多く、ついで70歳代が60人17.0%、40歳代が57人16.2%などとなっています。また、65歳以上の世帯主は141人40.1%人となっています。

図 2-8 種別世帯主の年齢割合



(3) 入居者全体の年齢

入居者全体（653人）のうち、65歳以上の高齢人口は182人27.9%、14歳以下の年少人口は82人12.6%となっています。

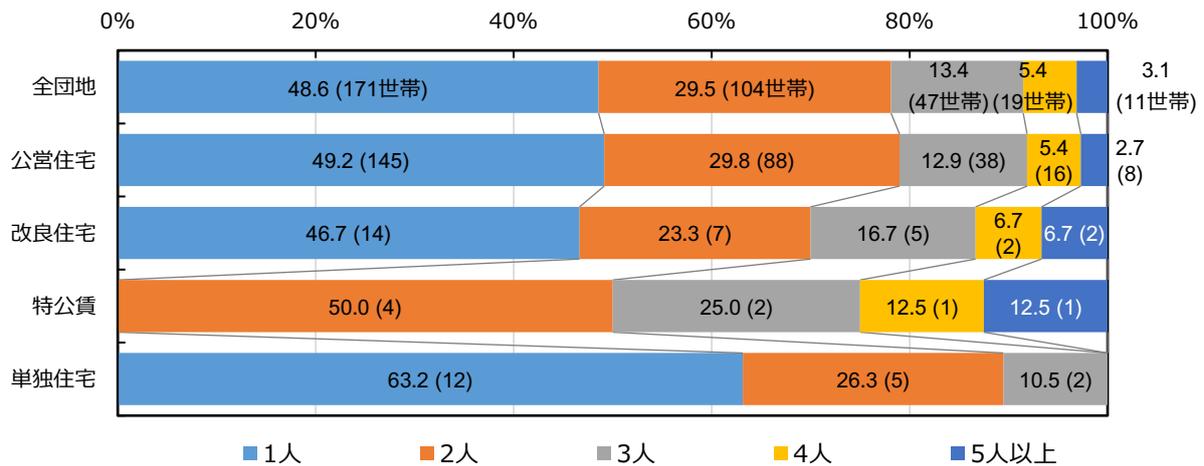
図 2-9 種別入居者全体の年齢割合



(4) 世帯人数・平均世帯人員

入居世帯の世帯人数は、1人世帯が171世帯48.6%と最も多く、ついで2人世帯が104世帯29.5%、3人世帯が47世帯13.4%などとなっています。入居世帯全体の平均世帯人員は1.86人/世帯となっています。

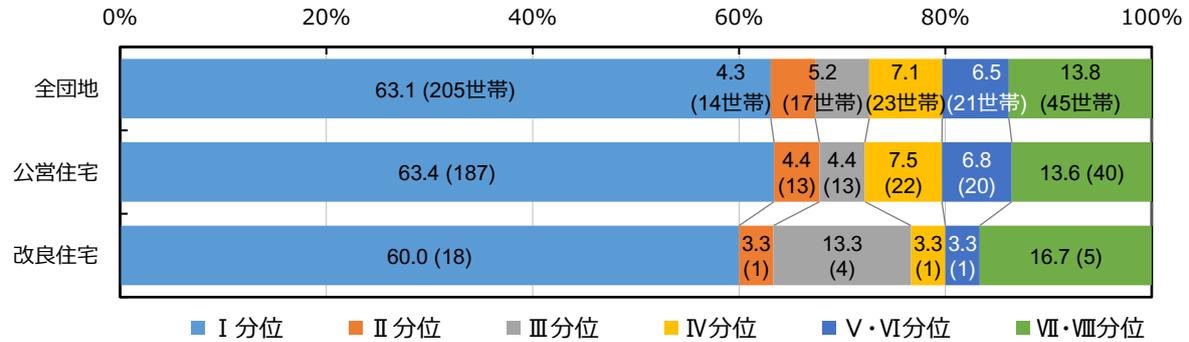
図 2-10 種別世帯人数割合



(5) 世帯収入

政令月収の把握されている 325 世帯のうち、月収分位Ⅳ分位以下は 259 世帯 79.7% となっています。また、収入超過世帯は 53 世帯 16.3%、裁量階層世帯は 11 世帯 3.4% となっています。

図 2-11 種別世帯収入割合



(6) 募集・応募の状況

公営住宅の募集応募の状況を見ると、直近3箇年（令和2～4年度）で、107戸の募集があり、106件の応募がありました。平均応募倍率は1.0倍となっています。

団地別では開運団地、麻生団地、桜南団地などで応募倍率が高くなっています。

表 2-3 年度別団地別募集・応募状況

(単位：戸、世帯)

団地名	種別	令和2年度			令和3年度			令和4年度			合計		
		募集戸数	申込者数	応募倍率	募集戸数	申込者数	応募倍率	募集戸数	申込者数	応募倍率	募集戸数	申込者数	応募倍率
常盤	公営	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
川上	公営・改良	2	4	2.0	10	11	1.1	8	4	0.5	20	19	1.0
開運	公営	2	4	2.0	3	5	1.7	0	0	-	5	9	1.8
桜	公営	5	2	0.4	2	4	2.0	9	9	1.0	16	15	0.9
桜南	公営	4	8	2.0	2	2	1.0	2	1	0.5	8	11	1.4
麻生	公営	4	7	1.8	5	7	1.4	2	4	2.0	11	18	1.6
磯分内	公営	1	1	1.0	3	3	1.0	4	3	0.8	8	7	0.9
	特公賃	1	0	0.0	3	2	0.7	2	2	1.0	6	4	0.7
	単独	6	4	0.7	5	3	0.6	4	4	1.0	15	11	0.7
虹別	公営	3	3	1.0	1	1	1.0	3	2	0.7	7	6	0.9
塘路	公営	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
塘路第2	公営	0	0	-	2	0	0.0	4	2	0.5	6	2	0.3
ときわ	単独	3	2	0.7	2	2	1.0	0	0	-	5	4	0.8
合計		31	35	1.1	38	40	1.1	38	31	0.8	107	106	1.0

資料：標茶町調べ

3 課題の整理

公営住宅等の状況、入居者特性などの調査結果や関連計画の位置づけを踏まえ、今後の公営住宅等の活用・維持管理へ向けた課題を整理します。

(1) 適正な管理戸数、地域バランスの設定

人口、世帯数が減少していることから、真に公営住宅等を必要とする世帯の需要を把握し、適切な管理戸数を設定する必要があります。

(2) 耐用年数を経過するストック（簡平）の解消

10年後には耐用年数を経過するストックが93戸となり、計画的な更新プログラムを検討する必要があります。

令和5年度現在、常盤団地（32戸）や川上団地（23戸）、虹別団地（4戸）などの簡易耐火構造平屋建てすべてが耐用年数を経過しており、今後は平成7年度以降に整備した木造住宅の耐用年数経過住宅は増加する見込みであることから、これらの住宅については早急な更新が求められます。

(3) 長期的に活用するストック（耐火構造）の適切な維持管理

耐火構造住宅（耐用年数70年）は、昭和58年度以降に整備しており、耐用年数が十分に残されています。これらの住宅については、計画的に外壁塗装、屋上防水等の長寿命化型改善を実施するなど長寿命化への対応を進めていく必要があります。

(4) 高齢者対策、子育て支援対策

入居者全体のうち65歳以上の高齢者は182人、27.9%となっています。一方で14歳以下の年少人口は82人、12.6%程度となっています。

少子高齢化を見据え、高齢者、子育て世帯等が安心して暮らせる住宅性能の確保や生活をサポートする方策が必要です。

(5) 入居者の適正な管理

収入超過者が入居世帯の16.3%を占めており、真に必要とする世帯に適切に供給されるよう、移転促進方策等について検討する必要があります。

3章 公営住宅等の事業手法の選定

1 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

a. 定期点検及び日常点検の実施

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を行います。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）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、修繕周期等を踏まえ、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

点検結果や修繕等の内容については、団地単位で整理するとともに、詳細な修繕履歴データについては、戸別にも整備・管理し、随時、履歴を確認できる仕組みを保持します。

また、これらは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サイクルを構築します。

(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、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。

公営住宅等の維持管理にあたっては、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、公営住宅等の長寿命化を図ります。

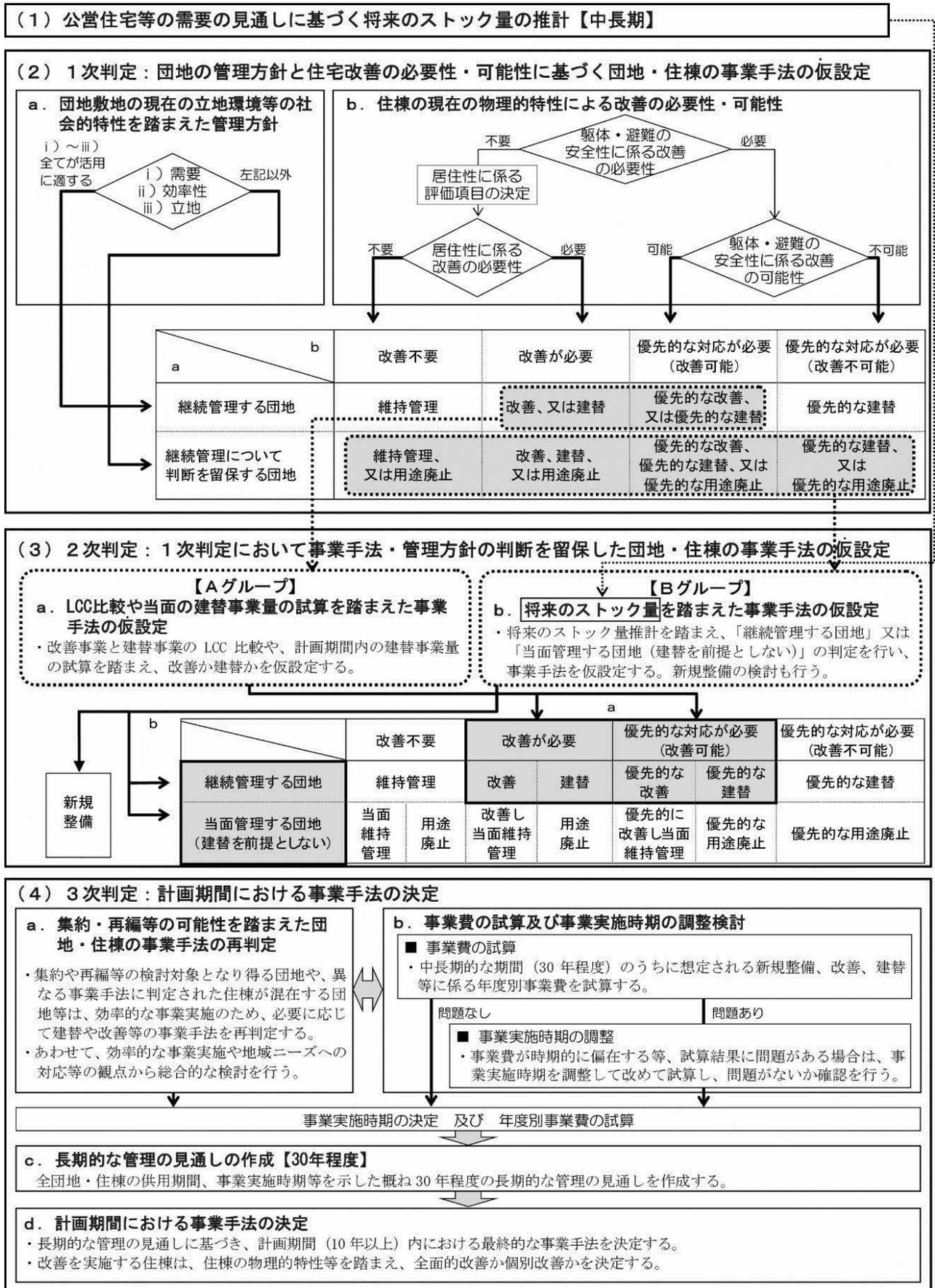
2 対象

長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和 5 年度末時点で町が管理している 443 戸（公営住宅 381 戸、改良住宅 30 戸、特定公共賃貸住宅 8 戸、単独住宅 24 戸）とします。

3 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）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。

図 3-1 事業手法の選定フロー



4 事業手法の判定

(1) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

a. 将来人口

本町の総人口は、令和2年国勢調査で7,230人です。推移をみると減少傾向にあり20年間で23%減少しています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口では、今後も減少が続き、令和12年で6,108人、令和22年で5,080人と推計されています。一方で、改訂版標茶町人口ビジョンでは、令和12年で6,883人、令和22年で6,280人と推計されています。

本計画の将来人口については、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口を採用することとしその将来人口を基に将来世帯数の推計を行います。

図 3-2 将来人口の推移

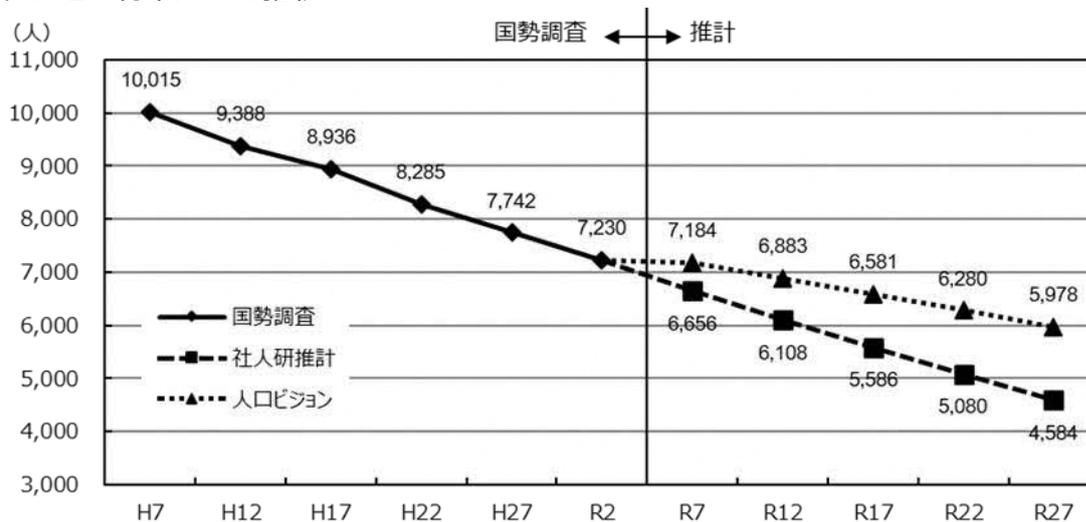


表 3-1 将来人口の推移

(単位: 人)

	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
国勢調査	9,388	8,936	8,285	7,742	7,230					
社人研推計値					7,230	6,656	6,108	5,586	5,080	4,584
人口ビジョン目標値					7,230	7,184	6,883	6,581	6,280	5,978

b. 将来一般世帯数

本町の一般世帯数（総世帯数-施設等の世帯）は、令和2年国勢調査で3,236世帯です。推移をみると平成17年をピークに減少傾向にあります。将来一般世帯数は、「ストック推計プログラム」による世帯主率法で算出します。国立社会保障・人口問題研究所による将来人口をベースにした一般世帯数では、令和15年2,710世帯、令和25年2,290世帯となります。主世帯（持ち家・公営借家・民営借家・給与住宅に居住する世帯）については、一般世帯数に主世帯率を乗じて算出します。令和2年国勢調査結果を勘案して主世帯率を97%と想定すると、主世帯数は次のとおりとなります。

表 3-2 将来世帯数の設定

	国勢調査					推計値	
	H12	H17	H22	H27	R2	R15	R25
a.一般世帯数	3,391	3,448	3,360	3,273	3,236	2,710	2,290
b.主世帯率	0.97	0.97	0.97	0.99	0.97	0.97	0.97
c=a*b.主世帯（概数）	3,297	3,338	3,253	3,227	3,144	2,630	2,220

c. 将来住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数の内訳は、平成 12～令和 2 年国勢調査における構成比を勘案し、公営借家の割合は 13%で推移すると想定します。

その結果、公営借家世帯は、令和 15 年度で 340 世帯、令和 25 年度で 290 世帯となります。

表 3-3 住宅所有関係別世帯数の設定

	国勢調査					推計値	
	H12	H17	H22	H27	R2	R15	R25
主世帯	3,297	3,338	3,253	3,227	3,144	2,630	2,220
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100%	100%
持ち家	2,121	2,156	2,186	2,170	2,108	1,760	1,490
	64.3%	64.6%	67.2%	67.2%	67.0%	67%	67%
借家	1,176	1,182	1,067	1,057	1,036	870	730
	35.7%	35.4%	32.8%	32.8%	33.0%	33%	33%
公営借家	457	473	470	426	412	340	290
	13.9%	14.2%	14.4%	13.2%	13.1%	13%	13%
民営借家	719	709	597	631	624	530	440
給与住宅	21.8%	21.2%	18.4%	19.6%	19.8%	20%	20%

d. 公営住宅等管理戸数

公営住宅等においては、今後、改善事業や用途廃止に向けた団地の入居募集停止に伴い、政策空家が一定数発生するため、現況の政策空家を除く入居率の 90%で推移するとし、公営住宅等管理戸数は公営住宅等入居世帯数を入居率で割って算出します。

$$R15 \text{ 管理戸数} = \text{入居世帯数 } 340 \div \text{入居率 } 90\% \approx 380 \text{ 戸}$$

$$R25 \text{ 管理戸数} = \text{入居世帯数 } 290 \div \text{入居率 } 90\% \approx 330 \text{ 戸}$$

よって、計画期間内の公営住宅等の将来管理戸数目標は約 380 戸、構想期間の管理戸数目標は約 330 戸とします。

4章 公営住宅等に係る実施方針と効果

1 点検の実施方針

(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。

(2) 日常点検の実施方針

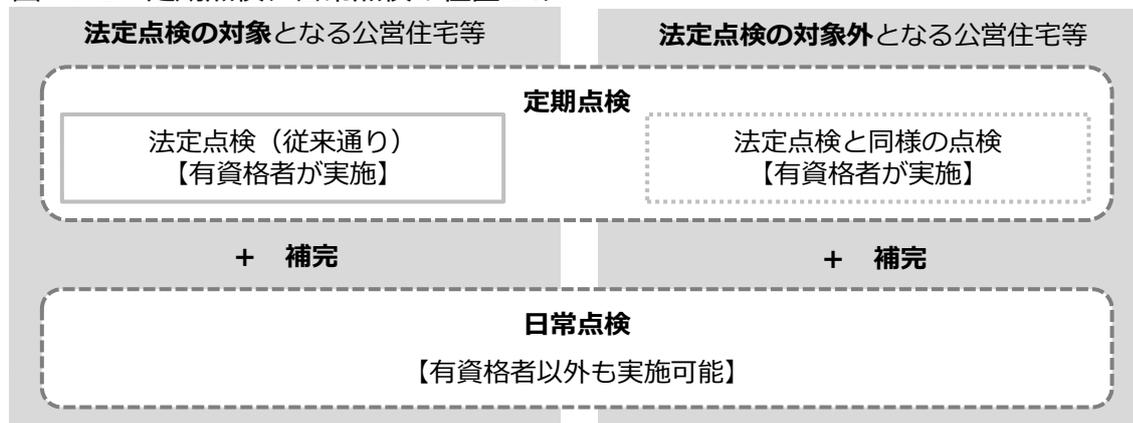
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

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、町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、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 4-1 定期点検、日常点検の位置づけ



(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。

(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。

2 計画修繕の実施方針

(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、従前の仕様等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次ページの表を参考とします。

(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。

(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。

3 改善事業の実施方針

(1) 居住性向上型改善

住戸及び共用部分の設備等の機能向上を行い、居住性の向上を図る改善を実施します。

【実施内容】

- ・ 給湯設備の設置
- ・ 浴室のユニットバス化 等

(2) 福祉対応改善

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内・共用部・屋外のバリアフリー化を進めます。

【実施内容】

- ・ 住戸内の段差解消
- ・ 浴室、便所等の手すり設置
- ・ 高齢者対応建具の設置
- ・ 共用部、屋外外構のスロープ、手すり設置 等

(3) 安全性確保型改善

公営住宅等の耐震性、耐火性等を確保することで安全性の向上を図ります。

【実施内容】

- ・ 消防法に準拠する内装改善 等

(4) 長寿命化型改善

長期的な活用を図るべき住棟については、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観点から予防保全的な改善を実施します。

【実施内容】

- ・ 外壁の耐久性向上
- ・ 屋根・屋上防水の耐久性向上
- ・ 給排水管等の耐久力向上 等

(5) 脱炭素型改善

脱炭素社会の実現のため、公営住宅等の断熱化や、省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を図ります。

【実施内容】

- ・ 断熱化対応（耐熱性向上、壁・床・天井（屋根）断熱及びサッシ取替）
- ・ 窓のプラスチック化

- ・省エネ性の高い機器への交換（LED化等）
- ・再生可能エネルギー設備導入 等

（6）その他の改善

上記の改善事業のほか、住棟の状況により、必要に応じた改善を行います。

4 建替事業の実施方針

計画期間においては、基本的には長寿命化型改善をはじめとする改善、老朽ストックの解体を中心に事業を進めるため、建替事業は予定していません。

5 ライフサイクルコストの縮減効果

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を位置付けています。これらについて、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であり、LCC縮減効果があると判断できます。

本計画に基づく、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。

図 4-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ

