

帯広市市営住宅等長寿命化計画

平成 26 年 3 月

帯 広 市

1. 帯広市市営住宅等ストックの状況	1
(1) 公営住宅等供給の現状	1
(2) 市営住宅等の整備の現状	5
(3) 入居世帯の現状	20
(4) 建物劣化の現状	23
2. 計画の目的	25
(1) 計画の背景	25
(2) 計画の目的	25
(3) 計画の位置づけ	25
3. 長寿命化に関する基本方針	26
(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理	26
(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減	26
4. 計画期間	26
5. 長寿命化を図るべき市営住宅等の選定	27
(1) 判定フロー	27
(2) 公共賃貸住宅目標戸数	28
(3) 長寿命化を図るべき公営住宅等	28
6. 市営住宅等における建替事業の実施方針	29
(1) 早急な建替が必要な住棟	29
(2) 建替後の整備水準	29
(3) 中～長期的な建替の考え方	30
7. 長寿命化のための維持管理計画	31
(1) 計画期間に実施する修繕・改善事業の実施方針	31
(2) 維持管理のための修繕計画	34
(3) 長寿命化のための維持管理による効果	36

1. 帯広市市営住宅等ストックの状況

(1) 公営住宅等供給の現状

公共賃貸住宅は3,851戸(公営住宅、特定公共賃貸住宅、準特定優良賃貸住宅(公営型)、地域優良賃貸住宅)、その内訳は、概ね北海道：帯広市：民間=21：78：1 となっています。

市が管理している公共賃貸住宅2,988戸のうち、201戸は借上市営住宅です。

市営住宅団地のうち、4団地(柏林台団地、大空団地、公園東町団地、新緑団地)は道営住宅との混在団地となっておりますが、市民に対しては、公営住宅供給の目的は同じであることから、将来的には、事業主体により管理の取り扱いが異なることのないよう、管理の一元化等について検討をすすめる必要があります。

表 1-1 市内公共賃貸住宅一覧表

(単位：戸)

管理主体	公営住宅		特定公共賃貸住宅	準特定優良賃貸住宅(公営型)	地域優良賃貸住宅	合計
		うち借上住宅				
北海道	827					827
帯広市	2,933	201	28	27		2,988
民間					36	36
合計	3,760	201	28	27	36	3,851

資料：帯広市調べ

図 1-1 市内公的住宅一覧

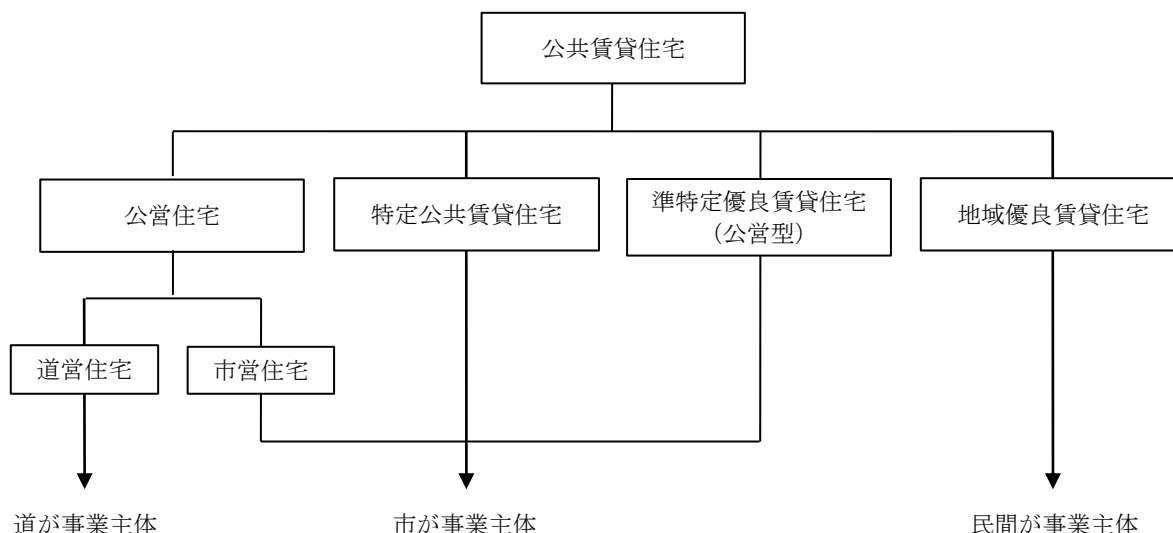
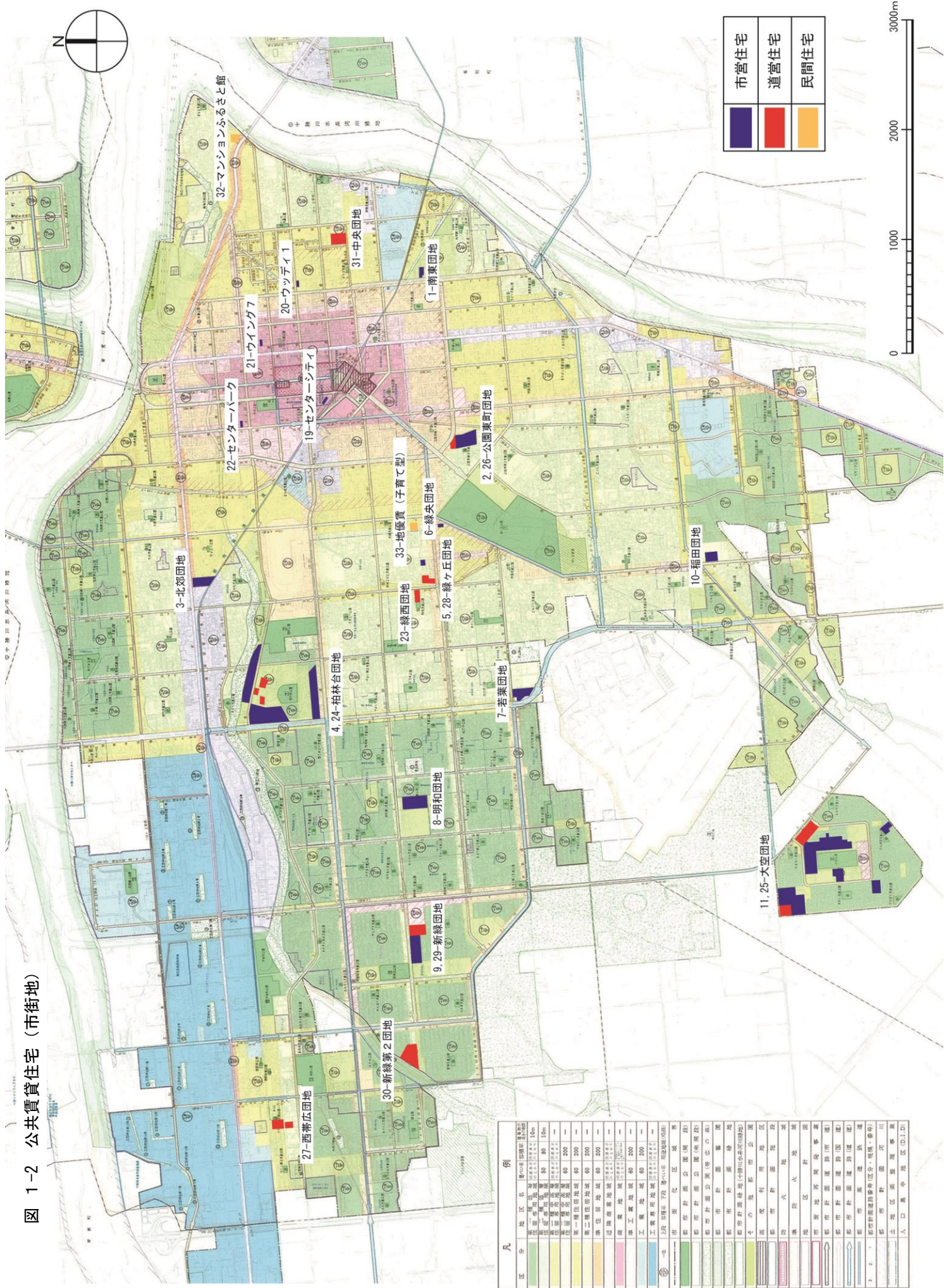


表 1-2 市内公共賃貸住宅の団地別棟数・戸数（特定公共賃貸住宅・借上含む）

事業主体	番号	団地名	棟数	戸数					敷地面積	土地所有	
				公営住宅		特定公共賃貸住宅	準特定優良賃貸住宅（公営型）	地域優良賃貸住宅			
					うち借上						
帯広市	1	南東	3	83	83				10,100	市有地	
	2	公園東町	3	252	252				21,500	市有地	
	3	北郊	3	110	110				11,300	市有地	
	4	柏林台	20	850	814		19	17	180,900	市有地	
	5	緑ヶ丘	2	42	42				4,500	市有地	
	6	緑央	1	16	16				1,100	市有地	
	7	若葉	3	105	105				12,500	市有地	
	8	明和	5	160	160				17,700	市有地	
	9	新緑	6	168	168				20,900	市有地	
	10	稲田	2	90	90				13,100	市有地	
	11	大空	75	816	816				119,600	市有地	
	12	川西	5	18	18	6			6,600	市有地、民有地（借上）	
	13	広野	5	16	15	6	1		4,300	市有地、民有地（借上）	
	14	清川	3	8	8				6,800	市有地	
	15	清川第二	3	6	6	6			2,200	民有地（借上）	
	16	大正	10	53	47		3	3	12,700	市有地	
	17	大正第二	2	12			5	7	2,200	市有地	
	18	パタータ	1	6	6	6			600	民有地（借上）	
	19	センターシティ	1	63	63	63			2,000	民有地（借上）	
	20	ウッドィ1	1	21	21	21			1,200	民有地（借上）	
	21	ウイング7	1	48	48	48			1,100	民有地（借上）	
	22	センターパーク	1	45	45	45			1,500	民有地（借上）	
	小計		156	2,988	2,933	201	28	27	0	454,400	
北海道	23	緑西団地	3	59	59				5,200	道有地	
	24	柏林台団地	4	117	117				13,500	道有地（一部借地）	
	25	大空団地	9	162	162				29,300	道有地	
	26	公園東町団地	1	30	30				3,200	道有地	
	27	西帯広団地	6	88	88				10,800	道有地	
	28	緑ヶ丘団地	3	53	53				6,200	道有地	
	29	新緑団地	4	90	90				10,500	道有地	
	30	新緑第2団地	9	119	119				19,600	道有地	
	31	中央団地	3	109	109				14,500	道有地	
		小計		42	827	827	0	0	0	0	112,800
民間	32	マンションふるさと館	1	26					26	1,560	民有地
	33	地優賃（子育て型）	2	10					10	1,025	民有地
合計			201	3,851	3,760	201	28	27	36	569,785	

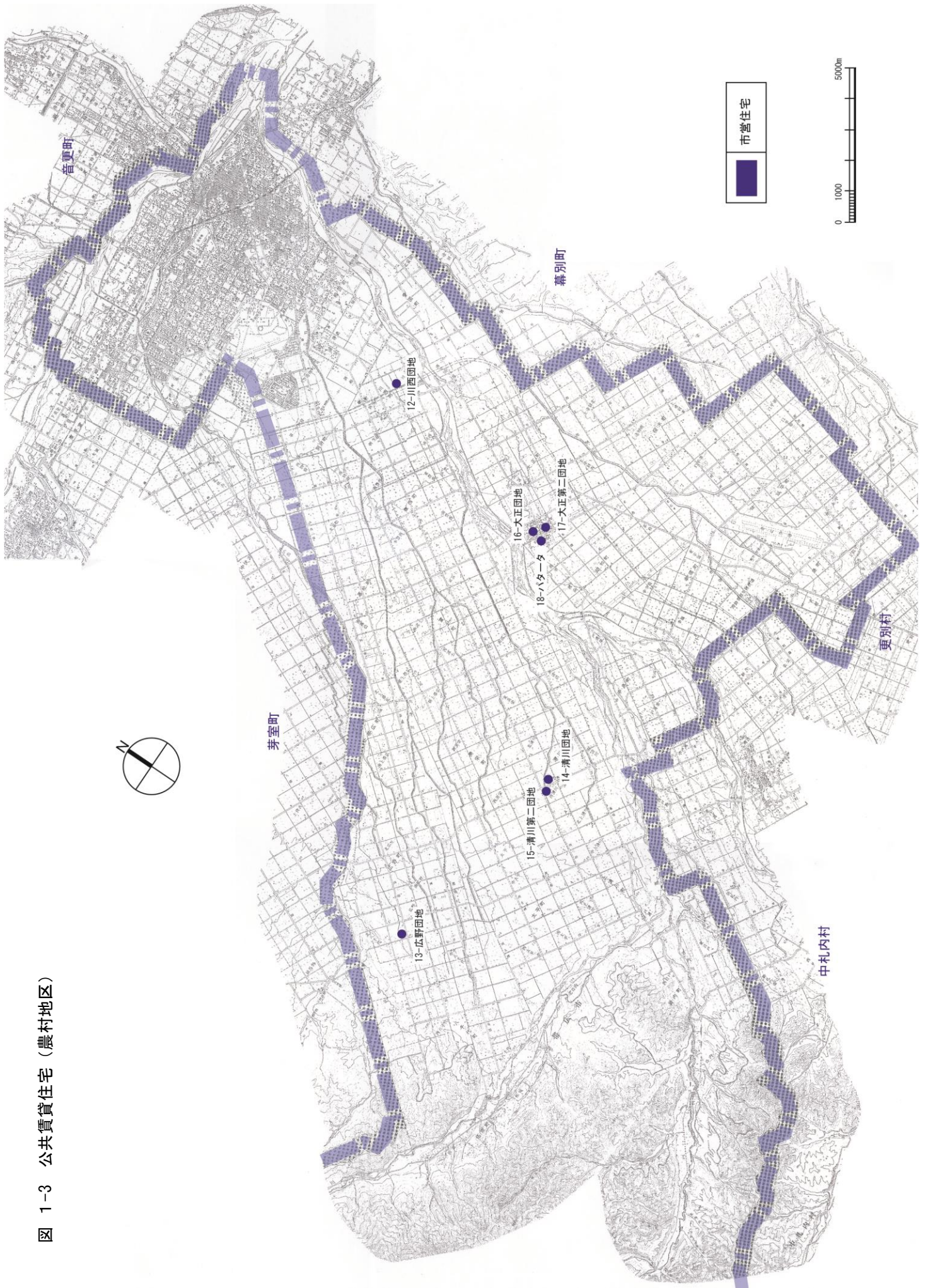
平成 26 年 3 月末現在

図 1-2 公共賃貸住宅（市街地）



区分	地区名	種別	面積	人口	備考
1	1-南東団地	民間賃貸住宅	約 100m	—	—
2	2-26公園東町団地	民間賃貸住宅	約 100m	—	—
3	3-北郊団地	民間賃貸住宅	約 200	—	—
4	4-24-柏林台団地	民間賃貸住宅	約 200	—	—
5	5-28-緑ヶ丘団地	民間賃貸住宅	約 200	—	—
6	6-緑中央団地	民間賃貸住宅	約 200	—	—
7	7-若葉団地	民間賃貸住宅	約 200	—	—
8	8-明和団地	民間賃貸住宅	約 200	—	—
9	9-29-新緑団地	民間賃貸住宅	約 200	—	—
10	10-稲田団地	民間賃貸住宅	約 200	—	—
11	11-大空団地	民間賃貸住宅	約 200	—	—
12	12-新緑第2団地	民間賃貸住宅	約 200	—	—
13	13-西帯広団地	民間賃貸住宅	約 200	—	—
14	14-21-ウイング7	民間賃貸住宅	約 200	—	—
15	15-20-ウッド1	民間賃貸住宅	約 200	—	—
16	16-19-センターシティ	民間賃貸住宅	約 200	—	—
17	17-22-センターパーク	民間賃貸住宅	約 200	—	—
18	18-31-中央団地	民間賃貸住宅	約 200	—	—
19	19-32-マンションふるさと館	民間賃貸住宅	約 200	—	—
20	20-33-地優賃(子育て型)	民間賃貸住宅	約 200	—	—
21	21-市営住宅	市営住宅	約 200	—	—
22	22-市営住宅	市営住宅	約 200	—	—
23	23-市営住宅	市営住宅	約 200	—	—
24	24-市営住宅	市営住宅	約 200	—	—
25	25-市営住宅	市営住宅	約 200	—	—
26	26-市営住宅	市営住宅	約 200	—	—
27	27-市営住宅	市営住宅	約 200	—	—
28	28-市営住宅	市営住宅	約 200	—	—
29	29-市営住宅	市営住宅	約 200	—	—
30	30-市営住宅	市営住宅	約 200	—	—
31	31-市営住宅	市営住宅	約 200	—	—
32	32-市営住宅	市営住宅	約 200	—	—
33	33-市営住宅	市営住宅	約 200	—	—

图 1-3 公共賃貸住宅（農村地区）



(2) 市営住宅等の整備の現状

a. 構造、耐用年限

①構造・建て方

本市は、木造、簡易耐火構造、準耐火構造、耐火構造の公共賃貸住宅を管理しています。

市が管理している公共賃貸住宅のストック 2,988 戸のうち、2,649 戸、88.7%が耐火構造です。そのうち、中層（3～5階建）は1,593 戸で、耐火構造の60.1%、全体では53.3%を占めており、そのほとんどが階段室型となっています。高層は928 戸で全体の31.1%を占めており、全て片廊下型の住棟形式です。また、低層は平屋と2階建を合わせて128 戸、4.3%を占めています。

簡易耐火構造は239 戸、8.0%を占め、そのうち平屋建が95 戸、2階建が144 戸となっています。

準耐火構造は82 戸、2.7%を占め、ほとんどが2階建となっています。

木造は24 戸、0.6%となっています。

図 1-4 構造別管理戸数の構成比

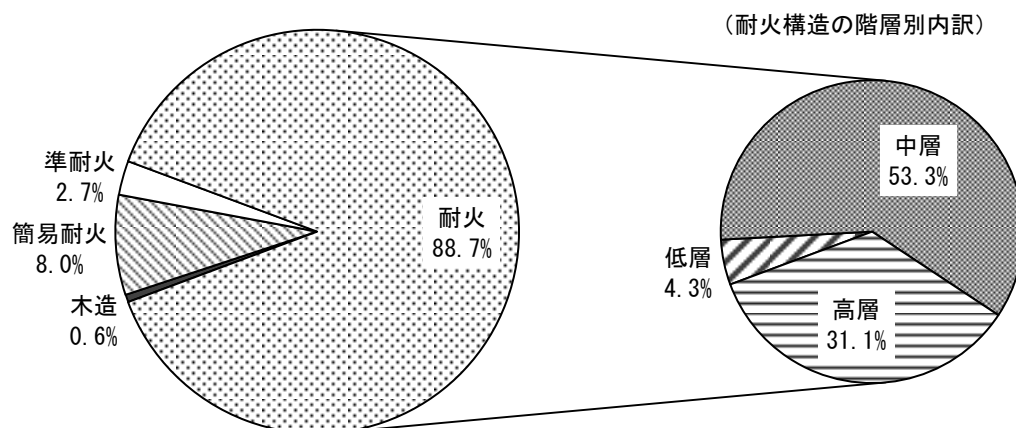


表 1-3 構造別建て方別戸数

(単位：戸)

	長屋建	階段室型	片廊下型	合計
木造	18 0.6%			18 0.6%
平屋建	18 0.6%			18 0.6%
簡易耐火構造	239 8.0%			239 8.0%
平屋建	95 3.2%			95 3.2%
2階建	144 4.8%			144 4.8%
準耐火構造	4 0.1%	50 1.7%	28 0.9%	82 2.7%
平屋建	4 0.1%			4 0.1%
2階建		50 1.7%	28 0.9%	78 2.6%
耐火構造	8 0.3%	1,319 44.1%	1,322 44.3%	2,649 88.7%
平屋建	8 0.3%			8 0.3%
2階建		120 4.0%		120 4.1%
中層（3～5F）		1,199 40.1%	394 13.2%	1,593 53.8%
高層（6～10F）			928 31.1%	928 31.4%
合計	269 9.0%	1,369 45.8%	1,350 45.2%	2,988 100.0%

平成 26 年 3 月末現在

②耐用年限

公共賃貸住宅の耐用年限は、耐火構造は 70 年、準耐火構造は 45 年、木造は 30 年となっており、その 1/2 を経過したものについて建替えが可能とされています。また、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成 8 年）により、簡易耐火構造の耐用年限は 2 階建が 45 年、平屋建が 30 年となっています。

平成 26 年 3 月末現在、市が管理している公共賃貸住宅 2,988 戸のうち、耐用年限の 1/2 を経過しているのは 715 戸で 23.9% を占めており、簡易耐火構造の住宅はすでに全戸が耐用年限の 1/2 を経過しています。木造については平成 33 年度、準耐火構造については平成 40 年度に全戸が耐用年限の 1/2 を経過します。

今後現状のままだと、耐用年限の 1/2 を経過する住宅は 5 年後の平成 30 年度で 1,153 戸、38.6%、10 年後の平成 35 年度で 1,547 戸、51.8% となります。

構造別にみると、木造 18 戸は平成 17、18 年度の建設であり、平成 33 年度に全戸が耐用年限の 1/2 を迎えます。

簡易耐火構造 239 戸は、昭和 56 年度までの建設であり、全戸が耐用年限の 1/2 を経過しています。特に耐用年限が 30 年である簡易耐火構造平屋建 95 戸は全てが耐用年限を経過しています。

準耐火構造は、昭和 60 年度以降建設しており、平成 20 年度から順次耐用年限の 1/2 を経過しはじめ、平成 40 年度にはすべてが耐用年限の 1/2 を経過します。

耐火構造は、昭和 42 年度以降に建設しており、全戸数 2,649 戸のうち、464 戸、17.5% が耐用年限の 1/2 を迎えています。建設されているものは、平成 59 年度までに耐用年限の 1/2 を経過し、平成 50 年度から順次耐用年限を迎えていきます。

表 1-4 建設年度別構造別戸数

(単位：戸)

建設年度	木造	簡易耐火	低層準耐火	低層耐火	中層耐火	高層耐火	合計
S40 以前	0	0	0	0	0	0	0 (0)
S41～45	0	102	0	0	80	0	182 (0)
S46～50	0	126	0	0	208	0	334 (0)
S51～55	0	6	0	0	176	0	182 (0)
S56～60	0	5	12	0	330	252	599 (0)
S61～H2	0	0	0	0	280	0	280 (0)
H3 以降	18	0	70	128 (9)	519	676 (19)	1,411 (28)
合計	18 (0)	239 (0)	82 (0)	128 (9)	1,593 (0)	928 (19)	2,988 (28)

平成 26 年 3 月末現在 () は特定公共賃貸住宅で内数

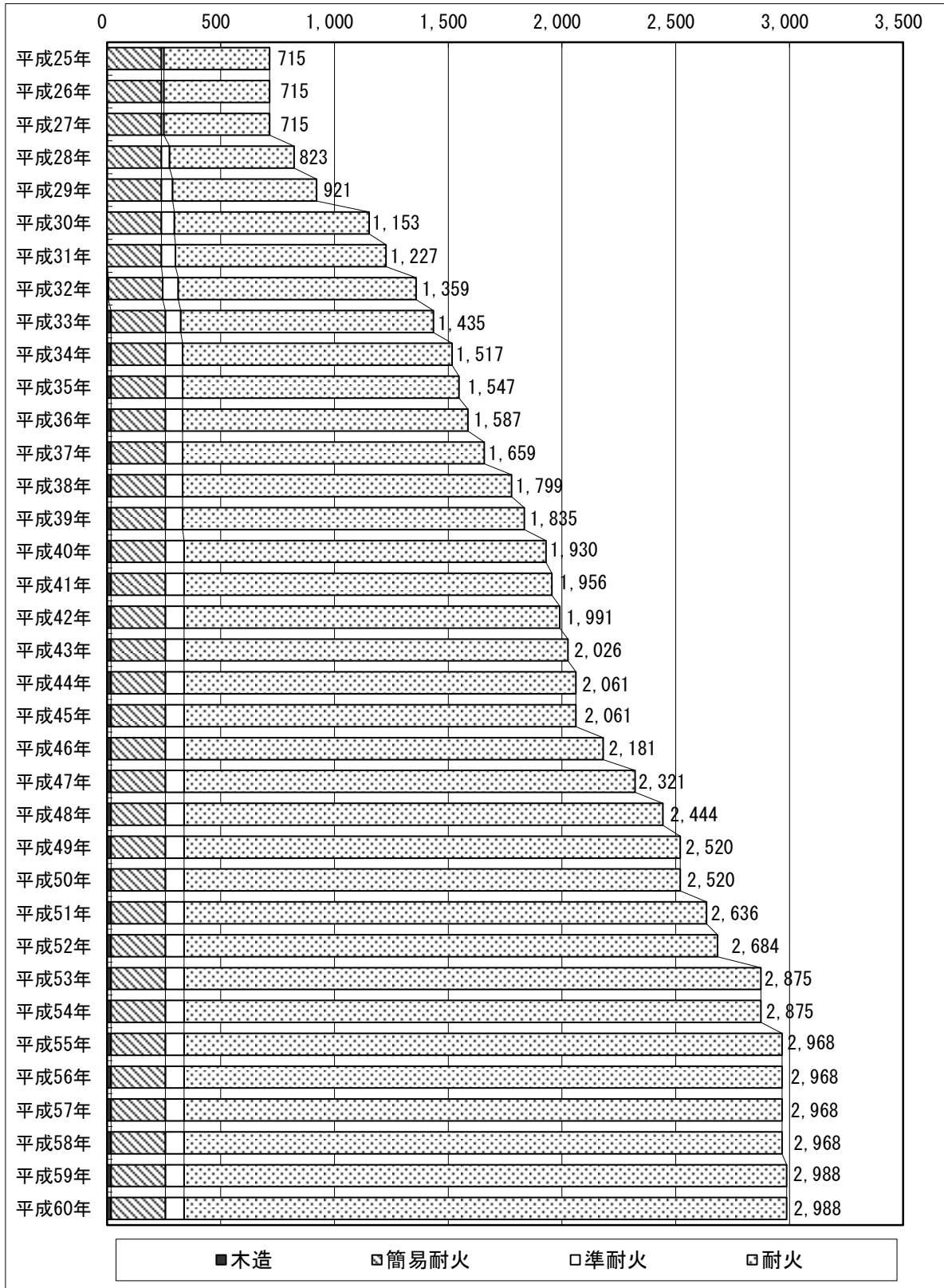
表 1-5 建設年度別構造別棟数

(単位：棟)

建設年度	木造	簡易耐火	低層準耐火	低層耐火	中層耐火	高層耐火	合計
S40 以前	0	0	0	0	0	0	0 (0)
S41～45	0	24	0	0	3	0	27 (0)
S46～50	0	22	0	0	8	0	30 (0)
S51～55	0	2	0	0	8	0	10 (0)
S56～60	0	2	2	0	10	3	17 (0)
S61～H2	0	0	0	0	10	0	10 (0)
H3 以降	9	0	11	13 (4)	16	13 (3)	62 (7)
合計	9 (0)	50 (0)	13 (0)	13 (4)	55 (0)	16 (3)	156 (7)

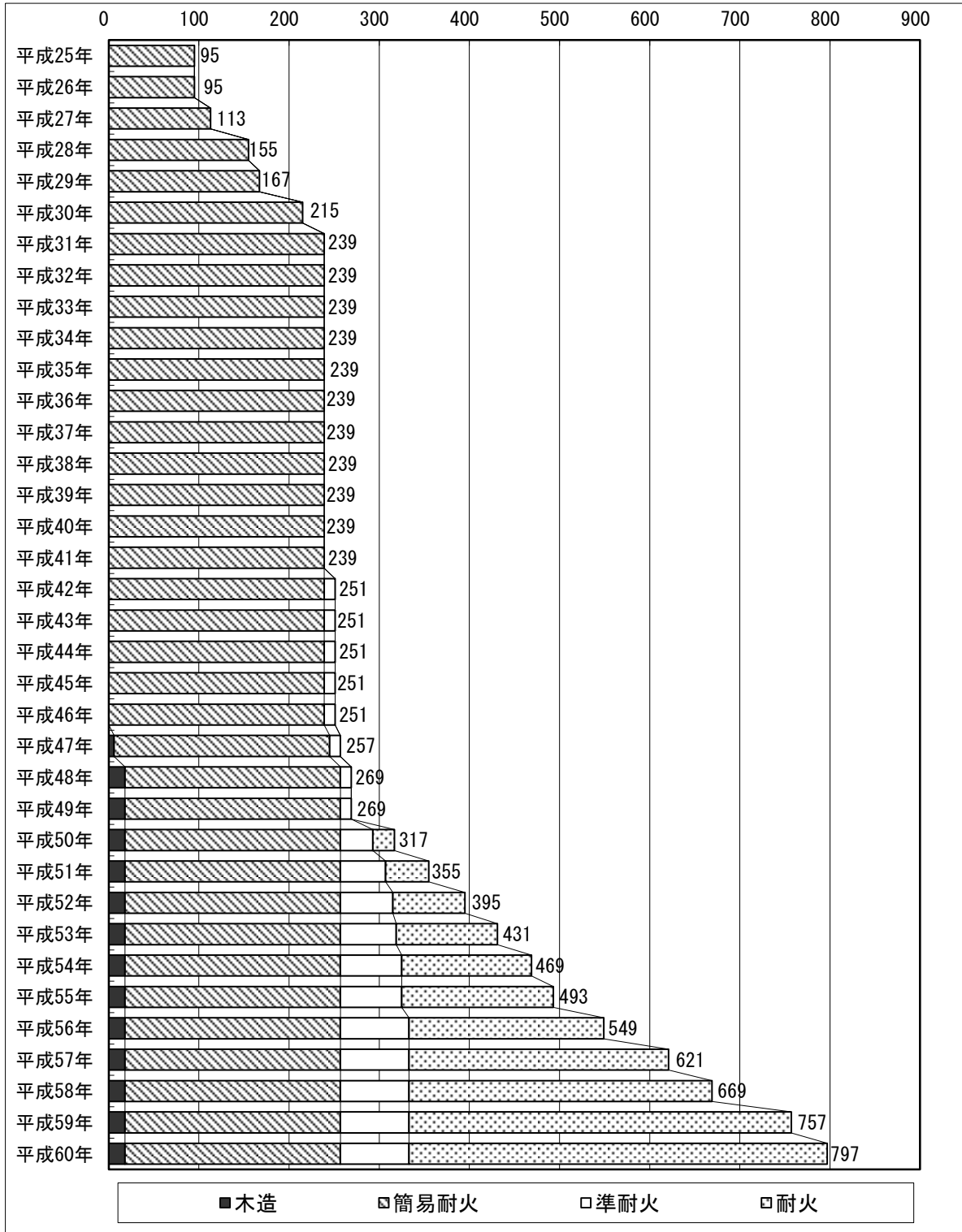
平成 26 年 3 月末現在 () は特定公共賃貸住宅で内数

図 1-5 公共賃貸住宅の構造別年度別耐用年限 1/2 経過戸数（帯広市管理分）



平成 26 年 3 月末現在

(参考) 公共賃貸住宅の構造別年度別耐用年限経過戸数 (帯広市管理分)



平成 26 年 3 月末現在

b. 住戸内の整備状況

①住戸専用面積

住戸専用面積は「60～70 m²」が最も多く 1,230 戸、41.2%、次いで「50～60 m²」691 戸、23.1%、「70 m²～」687 戸、23.0%、「40～50 m²」308 戸、10.3%、「30～40 m²」72 戸、2.4%となっています。

構造別にみると、簡易耐火構造 239 戸のうち「40～50 m²」が 98 戸、41.0%と最も多く、次いで「30～40 m²」72 戸、30.1%となっており、70 m²以上の住宅はありません。

木造、準耐火構造及び低層、中層、高層の耐火構造は共に「60～70 m²」が最も多く、全てが 40 m²以上となっています。

表 1-7 住戸専用面積別構造別戸数

(単位：戸)

	木造	簡易耐火	低層準耐火	低層耐火	中層耐火	高層耐火	合計
30～40 m ²	0	72	0	0	0	0	72 (0)
40～50 m ²	0	98	14 (5)	9	150	37	308 (5)
50～60 m ²	0	58	4	29	422	178 (6)	691 (6)
60～70 m ²	10	11	48 (4)	48	636	477 (7)	1,230 (11)
70 m ² ～	8	0	16	42	385	236 (6)	687 (6)
合計	18 (0)	239 (0)	82 (9)	128 (0)	1,593 (0)	928 (19)	2,988 (28)

平成 26 年 3 月末現在 () は特定公共賃貸住宅で内数

表 1-8 住戸専用面積別建設年度別戸数

(単位：戸)

	S41～45	S46～50	S51～55	S56～60	S61～H2	H3以降	合計
30～40 m ²	72	0	0	0	0	0	72 (0)
40～50 m ²	36	148	8	0	0	116 (5)	308 (5)
50～60 m ²	52	186	96	0	62	295 (6)	691 (6)
60～70 m ²	10	0	78	597	59	486 (11)	1,230 (11)
70 m ² ～	12	0	0	2	159	514 (6)	687 (6)
合計	182 (0)	334 (0)	182 (0)	599 (0)	280 (0)	1,411 (28)	2,988 (28)

平成 26 年 3 月末現在 () は特定公共賃貸住宅で内数

②浴室

浴室未整備の住戸は、大空団地の昭和 42～46 年度に建てられた住宅のうち、144 戸存在し、全体の戸数の 4.8%を占めています。

表 1-9 浴室未整備戸数

(単位：戸)

団地名	構造	建設年度	未整備戸数
大空団地 松	簡易耐火構造平屋建て	S42	24
大空団地 柳	簡易耐火構造平屋建て	S42	8
大空団地 桂	簡易耐火構造平屋建て	S43	24
大空団地 空 (一部)	簡易耐火構造 2 階建て	S45～46	60
大空団地 44 福祉	簡易耐火構造平屋建て	S44	28
合計			144

平成 26 年 3 月末現在

③三箇所給湯

三箇所給湯器が設置されていないのは、1,537戸です。整備率は48.6%となります。

表 1-10 三箇所給湯未整備戸数

(単位：戸)

団地名			構造	建設年度	未整備戸数	備考
公園東町団地			耐火構造7階建て	S54～56	252	
柏林台団地 南町			耐火構造5階建て	S58～59	326	身障者住宅4戸を除く
緑央団地			耐火構造3階建て	S52	16	
明和団地			耐火構造3階建て	H1	30	
			耐火構造4階建て	S63, H2	76	身障者住宅4戸を除く
新緑団地			耐火構造3階建て	S60～62	72	
			耐火構造4階建て	S60, S61	96	
大空団地	3街区	松	簡易耐火構造平屋建て	S42	24	
		柳	簡易耐火構造平屋建て	S42	8	
		桂	簡易耐火構造平屋建て	S43	24	
		空	簡易耐火構造2階建て	S45～47	72	
		光 R1, 光 R2	耐火構造4階建て	S45, S46	64	
	4街区	藤	簡易耐火構造2階建て	S48, S49	14	
		桜	簡易耐火構造2階建て	S49	58	
		丘	耐火構造4階建て	S50～53	216	
	7街区	44福祉	簡易耐火構造平屋建て	S44	28	
	虹	虹 R1～R5	耐火構造4階建て	S47～53	120	
川西団地			準耐火構造2階建て	S60	12	
広野団地			準耐火構造2階建て	H5, H8	10	
清川団地			耐火構造平屋建て	H6	8	
大正団地			簡易耐火構造平屋建て	S55, S56	11	
合計					1,537	

④高齢者及び身障者適応住宅

本市では、以下の①～④を満たす住戸を高齢者及び身障者適応住宅としています。この条件を満たす住戸は1,405戸です。また、この他身障者向け住宅を39戸整備しており、合わせて1,444戸、全体の48.3%となっています。

高齢者及び身障者適応住宅の基準

- ①便所及び浴室への手摺の設置
- ②共用階段への手すりの設置（片側以上）
- ③緊急通報警報ブザーの設置（便所を含む2ヶ所以上）
- ④住戸内の段差解消（主要部分）

表 1-11 高齢者及び身障者対応住宅戸数

(単位：戸)

団地名	建設年度	実績 (S42-H25)			
		建設戸数	高齢者及び身障者対応住宅	身障世帯対応	一般世帯(非対応)
緑ヶ丘	H1	42			42
北郊	H2-H3	110			110
南東	H3-H4	83	52	2	29
若葉	H6-H8	105	46	8	51
柏林台	南町 S57-S59	330	326	4	0
	北町 H9-H13	360	162	12	186
	西町 H15-H17	160	156	4	0
大空	2街区 H13-H15	72	70	2	0
	3街区 S42-H24	260	68		192
	4街区 S48-S53	288			288
	5街区 H19	48	47	1	0
	7街区 S44	28			28
	虹 S47-S53	120			120
緑央	S52	16			16
公園東町	S54-S56	252	168		84
新緑	S60-S62	168			168
明和	S63-H5	160	50	4	106
川西	S60	12			12
広野	H5-H8	10	5		5
清川	H6	8			8
大正	S55-H11	53	23		30
大正第二	H6-H9	12	6		6
稲田	H17-H19	90	88	2	0
川西	(借上) H17	6	6		0
広野	(借上) H18	6	6		0
清川第2	(借上) H18	6	6		0
センターシティ	(借上) H12	63			63
ウッディ1	(借上) H17	21	21		0
ウイング7	(借上) H17	48	48		0
センターパーク	(借上) H17	45	45		0
パタータ	(借上) H17	6	6		0
合計		2,988	1,405	39	1,544 (48.3%)

平成26年3月末現在

c. 共用部分の整備状況

①階段室の手摺

共用階段の手摺は木造の一部及び耐火、準耐火構造に設置されており、階段室の手すりが設置されていない団地は、緑央団地 1 棟、公園東町団地 3 棟のみとなっています。

②共用玄関の段差

共用玄関の段差解消（スロープの設置）は、高層耐火構造と木造住宅すべてと、大空団地の耐火構造 2 階建及び南東団地、若葉団地、明和団地、ウッディ 1、稲田団地の中層耐火構造について整備されています。

③雁木

雁木は、柏林台団地の高層耐火構造及び平成 24 年度建設の大空団地の中層耐火構造、明和団地と稲田団地、広野団地の 5 団地 20 棟に設置されています。特に柏林台団地と明和団地では、雁木を利用し物置が併設されています。

④エレベーター

エレベーターは、平屋及び 2 階建を除く全 71 棟 (2,521 戸) のうち、28 棟、39.4% (1,322 戸、52.4%) で設置されています。

構造別にみると、高層耐火構造住棟ではすべてにエレベーターが設置されており、中層耐火構造住棟では 12 棟 (394 戸) で設置されています。5 階建て住宅でエレベーターが設置されていないのは、柏林台団地南町 330 戸です。

表 1-12 中高層エレベーター設置状況

(単位：棟、戸)

階数		EV なし		EV あり		合計	
中層	3 階建	8	(178)			8	(178)
	4 階建	25	(691)	4	(89)	29	(780)
	5 階建	10	(330)	8	(305)	18	(635)
	小計	43	(1,199)	12	(394)	55	(1,593)
高層	6 階建以上			16	(928)	16	(928)
合計		43	(1,199)	28	(1,322)	71	(2,521)

平成 26 年 3 月末現在

表 1-13 団地別共用部の整備状況

構造	団地名	区分	構造	着工年度	竣工年度	棟数	戸数	共用部手摺設置		共用玄関段差解消		雁木	E V
								階段室	廊下	スロープ	手摺設置		
木造	川西	借上	木平	H17	H17	3	6					-	-
	広野	借上	木平	H18	H18	3	6					-	-
	清川第二	借上	木平	H18	H18	3	6					-	-
	小計					9	18						
簡易耐火構造	大空	公営	簡平、簡2	S42~49	S42~49	46	228	-	-	×	×	-	-
	大正	公営	簡平	S55、56	S55、56	4	11	-	-	×	×	-	-
	小計					50	239						
準耐火構造	川西	公営	準耐2	S60	S60	2	12	○		×	×	×	×
	広野	公営、特公賃	準耐2	H5、8	H5、8	2	10	○	×	○		○	×
	大正	公営、特公賃、準特優賃	準耐平、2	H5~11	H5~11	6	42	○	×	×	×	×	×
	大正第二	特公賃、準特優賃	準耐2	H6、9	H6、9	2	12	○	×	×	×	×	×
	パタータ	借上	木2	H17	H17	1	6	○	○			×	×
小計					13	82							
耐火構造	南東	公営	中耐4	H3、4	H4、5	3	83	○		×	×	×	×
	公園東町	公営	高耐7	S54、55	S56、57	2	168	○	○	○	○	×	○
				S56	S58	1	84	×	×	○	○	×	○
	北郊	公営	中耐5	H2、3	H3、4	3	110	○	×	○	○	×	○
	柏林台	公営、特公賃、準特優賃	中耐5、高耐8、10	S57~H17	S58~H18	20	850	○		×	×	×	×
	緑ヶ丘	公営	中耐3	H1	H2	2	42	○				×	×
	緑央	公営	中耐3	S52	S52	1	16	×				×	×
	若葉	公営	中耐5	H6、7、8	H7、8、9	3	105	○	○	○	○	×	○
	明和	公営	中耐3、4	S63~H5	H1~6	5	160	○		×	×	○	×
	新緑	公営	中耐3、4	S60~62	S61~63	6	168	○		×	×	×	×
	稲田	公営	中耐5	H17、19	H18、20	2	90	○	○			○	○
	大空	公営	耐火2、中耐4	S43~H23	S43~H24	29	588	○				×	-
	清川	公営	耐火平屋	H6	H6	3	8			×	×	×	-
	センターシティ	借上	高耐10	H12	H13	1	63	○	○			×	○
	ウッディ1	借上	中耐4	H17	H18	1	21	○	○			×	○
	ウイング7	借上	高耐10	H17	H17	1	48	○	○	○	○	×	○
	センターパーク	借上	高耐10	H17	H18	1	45	○	○		○	×	○
小計						84	2,649						
合計						156	2,988						

d. 屋外の整備状況

① 駐車場

22 団地すべてにおいて駐車場が整備されるよう、建替え等にあわせ順次整備を進めている現状です。現在では、大空団地（2 街区、5 街区、光の一部を除く）、緑央団地、川西団地の計 3 団地では駐車場が整備されておらず、その他の団地では整備済みで有料となっています。

② 駐輪場

駐輪場は、昭和 41～45 年度以降に建設した団地から整備されはじめ、昭和 61～平成 2 年度以降に建設した団地では、ほとんどが整備されています。

③ 物置

物置は、全戸数 2,988 戸のうち、2,170 戸（72.6%）で設置されています。

設置がされていない住宅は、大空団地の一部、緑央団地、公園東町団地、パタータの 4 団地となっています。

④ 公園

児童遊園は、概ね昭和 46～50 年度以降に建設した団地では、すべて整備されています（借上を除く）。

⑤ 集会所

集会所は、概ね 50 戸以上の 7 団地で整備されています。

表 1-14 団地別屋外の整備状況

構造	団地名	区分	構造	着工年度	竣工年度	棟数	戸数	屋外の整備状況				
								駐車場	駐輪場	物置	公園	集会所
木造	川西	借上	木平	H17	H17	3	6	01	○	○	×	×
	広野	借上	木平	H18	H18	3	6	01	○	○	×	×
	清川第二	借上	木平	H18	H18	3	6	01	○	○	×	×
	小計					9	18					
簡易耐火構造	大空	公営	簡平、簡2	S42~49	S42~49	46	228	02	×	△	△	×
	大正	公営	簡平	S55、56	S55、56	4	11	01	×	○	○	○
	小計					50	239					
準耐火構造	川西	公営	準耐2	S60	S60	2	12	02	×	○	○	×
	広野	公営、特公賃	準耐2	H5、8	H5、8	2	10	01	○	○	○	×
	大正	公営、特公賃、準特優賃	準耐平、2	H5~11	H5~11	6	42	01	○	○	○	○
	大正第二	特公賃、準特優賃	準耐2	H6、9	H6、9	2	12	01	○	○	○	×
	パタータ	借上	木2	H17	H17	1	6	01	○	×	×	×
	小計					13	82					
耐火構造	南東	公営	中耐4	H3、4	H4、5	3	83	01	○	○	○	○
	公園東町	公営	高耐7	S54~56	S56~58	3	252	01	○	×	○	×
	北郊	公営	中耐5	H2、3	H3、4	3	110	01	○	○	○	○
	柏林台	公営、特公賃、準特優賃	中耐5、高耐8、10	S57~H17	S58~H18	20	850	01	△	○	○	×
	緑ヶ丘	公営	中耐3	H1	H2	2	42	01	○	○	○	○
	緑央	公営	中耐3	S52	S52	1	16	02	×	×	○	×
	若葉	公営	中耐5	H6、7、8	H7、8、9	3	105	01	○	○	○	○
	明和	公営	中耐3、4	S63~H5	H1~6	5	160	01	×	○	○	○
	新緑	公営	中耐3、4	S60~62	S61~63	6	168	01	○	○	○	○
	稲田	公営	中耐5	H17、19	H18、20	2	90	01	○	○	×	×
	大空	公営	耐火2、中耐4	S43~H23	S43~H24	29	588	01,02	○	△	△	×
	清川	公営	耐火平屋	H6	H6	3	8	01	×	○	○	×
	センターシティ	借上	高耐10	H12	H13	1	63	01	○	○	○	×
	ウッドィ1	借上	中耐4	H17	H18	1	21	01	○	○	×	×
	ウイング7	借上	高耐10	H17	H17	1	48	01	○	○	×	×
	センターパーク	借上	高耐10	H17	H18	1	45	01	○	○	×	×
小計						84	2,649					
合計						156	2,988					

注：駐車場について、01：有料、02：無料 を示す

e. 特定目的住宅の整備状況

①身障者（車椅子専用）住宅

昭和 61 年度以降に建設した団地で南東団地 2 戸、若葉団地 8 戸、柏林台団地 20 戸、大空団地 3 戸、明和団地 4 戸、稲田団地 2 戸の 6 団地 39 戸（1.3%）で整備されています。

構造別にみると、耐火構造で整備されており、内訳は高層耐火構造 16 戸、耐火構造 2 階建 3 戸、中層高構造 20 戸となっています。

②高齢者向け住宅

高齢者向け住宅は、センターシティで 21 戸となっています。種別の内訳をみると、高齢単身向住宅（1LDK）は 9 戸、高齢世帯向け住宅（2LDK）は 12 戸となっています。

③母子世帯向け、多家族世帯向け住宅

母子世帯向け住宅は緑央団地 16 戸、多家族向け住宅は柏林台団地 4 戸となっています。

表 1-15 特定目的住宅の整備状況

(単位：戸)

種別	団地名	構造	戸数
身障者住宅	南東団地	中耐 4	2
	若葉団地	中耐 5	8
	柏林台団地（南町）	中耐 5	4
	柏林台団地（北町）	高耐 10	12
	柏林台団地（西町）	高耐 8	4
	大空団地（2 街区 3、6）	耐火 2	2
	大空団地（5 街区 3）	耐火 2	1
	明和団地	中耐 4	4
	稲田団地（R1、R2）	中耐 5	2
	小計		39
高齢単身向け住宅	センターシティ	高耐 10	9
高齢世帯向け住宅	センターシティ	高耐 10	12
母子世帯向け住宅	緑央団地	中耐 3	16
多家族向け住宅	柏林台団地（南町）	中耐 5	2
	柏林台団地（北町）	高耐 10	2
合計			80

平成 26 年 3 月末現在

表 1-16 団地別型別戸数

(単位：戸)

構造	団地名	間取り	戸数	計
木造	川西	2LDK	2	6
		3LDK	4	
	広野	2LDK	4	6
		3LDK	2	
	清川第二	2LDK	4	6
		3LDK	2	
小計				18 (0)
簡易耐火構造	大空	2DK	156	228
		2LDK	8	
		3DK	64	
	大正	3LDK	11	11
小計				239
準耐火構造	川西	3LDK	12	12
		2LDK	10 (1)	
	広野	1LDK	8 (1)	42
		2LDK	20 (2)	
	大正	3LDK	14	12
		1LDK	8 (4)	
	大正第二	2LDK	4 (1)	6
		1LDK	2	
	バタータ	2LDK	2	6
		3LDK	2	
小計				82 (9)
耐火構造	南東	1LDK	12	83
		2LDK	40	
		3LDK	29	
		身障2LDK	2	
	公園東町	3DK	252	252
	北郊	1LDK	20	110
		2LDK	50	
		3LDK	40	
	柏林台	1LDK	60 (2)	850
		2DK	118 (4)	
		2LDK	170 (7)	
		3LDK	478 (6)	
		身障2LDK	15	
		身障3LDK	5	
多家族4LDK		4		

構造	団地名	間取り	戸数	計
耐火構造	緑ヶ丘	2LDK	32	42
		3LDK	10	
	緑央	2LDK	8	16
		3LDK	8	
	若葉	1LDK	20	105
		2LDK	31	
		3LDK	46	
		身障2DK	4	
	明和	身障2LDK	4	160
		2LDK	88	
		3LDK	68	
	新緑	身障3LDK	2	168
		2LDK	47	
		3LDK	121	
	稲田	2DK	52	90
		2LDK	10	
		3LDK	26	
	大空	身障2LDK	2	588
		1LDK	34	
		2DK	48	
		2LDK	58	
		3DK	304	
	清川	3LDK	141	8
		身障1LDK	2	
		身障2LDK	1	
		2LDK	8	
	センターシティ	1LDK	18	63
		2LDK	36	
		3LDK	9	
	ウッディ1	1LDK	2	21
		2DK	2	
		2LDK	9	
3LDK		8		
ウイング7	1LDK	10	48	
	2LDK	19		
	3LDK	19		
センターパーク	1LDK	9	45	
	2LDK	9		
	3LDK	27		
小計				2,649 (19)
合計				2,988 (28)

※ () 内は特定公共賃貸住宅で内数。

・市営住宅総括表

間取り	戸数	備考
1LDK	196	(うち高齢単身 9 戸)
		(うち身障 2 戸)
2DK	378	(うち身障 4 戸)
		(うち母子 8 戸)
2LDK	684	(うち高齢世帯 12 戸)
		(うち身障 26 戸)
3DK	620	(うち母子 8 戸)
3LDK	1,078	(うち身障 7 戸)
4LDK	4	(うち多家族 4 戸)
合計	2,960	

・特定公共賃貸住宅総括表

間取り	戸数
1LDK	9
2DK	2
2LDK	11
3LDK	6
合計	28

平成 26 年 3 月末現在

(3) 入居世帯の現状

a. 入居率

平成 25 年 11 月末現在、市が管理している公共賃貸住宅管理戸数 2,988 戸のうち、入居世帯は 2,658 世帯であり、入居率は 89.0%となっています。

種別にみると、公営住宅は 89.1%、特定公共賃貸住宅は 67.9%、準特定優良賃貸住宅（公営型）は 96.3%となっています。

表 1-17 市が管理している公共賃貸住宅の入居率

団地名	管理戸数	入居世帯	入居率
公営住宅	南東	77	92.8%
	公園東町	249	98.8%
	北郊	108	98.2%
	柏林台	779	95.7%
	緑ヶ丘	41	97.6%
	緑央	12	75.0%
	若葉	103	98.1%
	明和	155	96.9%
	新緑	159	94.6%
	稲田	86	95.6%
	大空	583	71.4%
	川西	16	88.9%
	広野	14	93.3%
	清川	8	100.0%
	清川第二	6	100.0%
	大正	39	83.0%
	バタータ	6	100.0%
	センターシティ	61	96.8%
	ウッディ1	19	90.5%
	ウイング7	47	97.9%
	センターパーク	45	100.0%
小計	2,933	2,613	89.1%
特定公共賃貸住宅	柏林台	13	68.4%
	広野	1	100.0%
	大正	3	100.0%
	大正第二	2	40.0%
	小計	28	19
準特定優良賃貸住宅（公営型）	柏林台	17	100.0%
	大正	3	100.0%
	大正第二	6	85.7%
	小計	27	26
合計	2,988	2,658	89.0%

平成 25 年 11 月末現在

b. 高齢世帯、子育て世帯

入居世帯のうち、高齢世帯（世帯の中に 60 歳以上の高齢者がいる世帯）は 1,494 世帯で 56.2%を占めています。また、子育て世帯（世帯の中に 18 歳未満の子どもがいる世帯）は 696 世帯で 26.2%を占めています。

c. 世帯人員別世帯数

入居世帯 2,658 世帯の世帯人員別世帯数は、多い順に「単身世帯」37.4%、「2人世帯」33.9%、「3人世帯」16.3%、「4人世帯」8.5%となっており、1～2人の小規模世帯で71.3%を占めています。

高齢世帯では、「単身世帯」が52.1%と過半を占め、「2人世帯」を加えるとほぼ9割を占めます。

子育て世帯では、「3人世帯」が37.5%と最も多く、「3～4人世帯」で66.2%を占めます。

表 1-18 世帯人員別世帯数

(単位：世帯)

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯	8人世帯	合計
入居世帯	994 37.4%	901 33.9%	433 16.3%	227 8.5%	84 3.2%	15 0.6%	2 0.1%	2 0.1%	2,658 100.0%
高齢世帯	779 52.1%	563 37.7%	116 7.8%	27 1.8%	7 0.5%	2 0.1%	0 0.0%	0 0.0%	1,494 100.0%
子育て世帯	0 0.0%	133 19.1%	261 37.5%	200 28.7%	83 11.9%	15 2.2%	2 0.3%	2 0.3%	696 100.0%

平成 25 年 11 月末現在

d. 収入階層別世帯数

公営住宅入居世帯の収入階層別世帯は、I 分位が約 8 割となっています。また、V 分位以上の世帯は 9.0%となっています。

表 1-19 収入階層別世帯数（特公賃を除く）

(単位：世帯)

収入階層	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	合計
世帯数	2,091 79.2%	114 4.3%	108 4.1%	89 3.4%	83 3.1%	58 2.2%	52 2.0%	44 1.7%	2,639 100.0%

平成 25 年 11 月末現在

e. 最低居住面積水準達成状況

入居世帯 2,658 世帯のうち、最低居住面積水準未達の世帯は 11 世帯であり、割合としては 0.4%となっています。

表 1-20 最低居住面積水準の達成状況

(単位：世帯)

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯	8人世帯	合計
入居世帯	994 100.0%	901 100.0%	433 100.0%	227 100.0%	84 100.0%	15 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	2,658 100.0%
最低居住面積水準以上	994 100.0%	901 100.0%	433 100.0%	225 99.1%	82 97.6%	11 73.3%	1 50.0%	0 0.0%	2,647 99.6%
最低居住面積水準未達	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 0.9%	2 2.4%	4 26.7%	1 50.0%	2 100.0%	11 0.4%

平成 25 年 11 月末現在

f. 募集・応募の状況

公営住宅の募集・応募の状況を見ると、平成20～24年度の5年間で、年間平均106戸の募集に対し、約1,460世帯の応募があり、平均倍率13.85倍となっています。

表 1-21 募集・応募の状況

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平均
応募者数	1,770	1,449	1,416	1,395	1,282	1,462
募集戸数	112	101	98	107	110	106
倍率	15.80	14.35	14.45	13.04	11.65	13.85

g. 入居階

実際に入居している階に応じた世帯数の割合を見ると、高齢世帯では低階層（1、2階）は49.7%、中階層（3～5階）は33.1%、高層階（6階以上）は17.2%となっています。

6階以上の高層棟には全棟エレベーターが設置されていますが、中低層住宅には設置されていないものもあります。高齢世帯1,494世帯のうち、エレベーターが設置されていない2階以上の住戸に入居している世帯は335世帯、22.4%を占めています。

表 1-22 入居階別世帯数

(単位：世帯)

	1階入居	2階入居		3階入居		4階入居		5階入居		6階以上	合計
		内EVなし	内EVなし	内EVなし	内EVなし	内EVなし	内EVなし				
入居世帯	666	552	363	455	268	375	192	226	59	384	2,658
	25.1%	20.8%	13.7%	17.1%	10.1%	14.1%	7.2%	8.5%	2.2%	14.4%	100.0%
一般世帯	227	248	190	248	182	212	139	102	36	127	1,164
	19.5%	21.3%	16.3%	21.3%	15.6%	18.2%	11.9%	8.8%	3.1%	10.9%	100.0%
高齢世帯	439	304	173	207	86	163	53	124	23	257	1,494
	29.4%	20.3%	11.6%	13.9%	5.8%	10.9%	3.5%	8.3%	1.5%	17.2%	100.0%

平成25年11月末現在

(4) 建物劣化の現状

a. 調査の目的

既存建築物の劣化による支障が生じた部位等に対して、その修繕措置（大規模修繕又は部分修繕）の判定を統一的・効率的に行うことにより、修繕の適正な実施に資することを目的とします。

b. 調査の内容

①目視調査

調査対象は平成2年度以前建設の耐火、準耐火構造住宅の43棟と維持管理予定の簡易耐火構造住宅の17棟、計60棟とし、目視で老朽度を判定できる基準である「建築物修繕措置判定手法（財）建築保全センター」に準拠し、目視調査を実施しました。調査面の選定は劣化が最も多く認められた1面（調査方法において、4面調査を目的としている場合を除く）で行い、構造的な欠陥の有無の確認、外壁評価、塗装評価、シーリング評価及び屋根・屋上防水評価を行いました。

目視等調査の結果から、外壁については劣化の程度ごとに5段階に分類しました。（修繕の必要性が高いものから順に「A」～「D」、当面修繕の必要がないものを「E」とします。）

②詳細調査

目視等調査の結果により、劣化の程度が「A」又は「B」に分類された住棟を対象とし、コンクリートの中性化診断を実施しました。

中性化診断の結果から、中性化診断判定シートに示すとおり、劣化の程度ごとに軽度、中度、重度の3段階に分類しました。

詳細調査に用いる中性化診断の手順は、日本非破壊検査協会規格の「ドリル削孔粉を用いたコンクリート構造物の中性化深さ試験方法」に準拠し、1棟において南面3箇所以上を測定し、その平均値をcm単位に丸めた値をその住棟の中性化深さとします。

ドリル削孔については、樹脂モルタルによる補修を行いました。

表 1-23 建物劣化調査の概要

	目視調査	詳細調査
日時	平成24年11月8日（木）～ 11月9日（金）	平成24年12月27日（木）
調査時間	1棟30分程度	1棟1時間程度

c. 調査結果

目視調査の対象住棟 60 棟のうち、「A」6 棟（10.0%）、「B」0 棟（0.0%）、「C」1 棟（1.7%）、「D」39 棟（65.0%）、「E」14 棟（23.3%）となりました。修繕の必要性がある「A」から「D」のランクの合計が 46 棟、対象棟数の 76.7%を占めています。

劣化状況を建設年度別の構成比でみると、「A」、「B」、「C」ランクは昭和 60 年以降のストックにはなく、比較的新しい住棟では劣化があまり進んでいないといえます。一方で、昭和 60 年以前の住棟には「A」ランクが 6 棟、「C」ランクが 1 棟みられ、今後の修繕の検討が必要です。

団地別劣化状況をみると、「A」ランク全 6 棟のうち、5 棟（83.3%）を柏林台南町団地が占めており、柏林台南町団地の劣化が顕著であるといえます。また、柏林台南町団地を個別にみても調査対象住棟 10 棟のうち、「A」ランクが 5 棟（50.0%）を占めており、柏林台南町団地の修繕等を早急に検討する必要があります。

目視調査の判定結果により、劣化のランクが「A」に分類された住棟を対象とし、コンクリートの中性化診断を実施しました。また、建設から 40 年近く経過している大空団地の丘と虹のもっとも古い住棟も調査対象としました。

詳細調査の対象住棟 8 棟の劣化度の区分は、全棟が 1（軽度）となりました。中性化の進行はあまりなく、現時点での中性化による鉄筋腐食は少なく、補修等の必要はないと考えられます。

d. 調査結果を踏まえた活用方針

目視調査で劣化ランク「A」に分類された 8 棟の中性化試験結果は全棟が 1（軽度）となりました。そのため早急な建替え等は必要ないと考えられますが、可能な限り早期の建替えに着手することを検討します。

表 1-24 目視調査、詳細調査の結果概要（詳細調査実施住棟のみ）

団地名	棟番号	構造	建設年度	外壁判定	塗仕上げ判定	外壁シーリング判定	屋根塗装評価	目視調査劣化度ランク	中性化試験区分
大空	藤 10	簡二	S48	大規模修繕	維持保全	維持保全	かなり認められる	A	1（軽度）
	丘 R 1	中耐	S50	部分補修	維持保全	維持保全	わずかに認められる	D	1（軽度）
	虹 R 1	中耐	S47	維持保全	維持保全	維持保全	ほとんどない	E	1（軽度）
柏林台	柏南 R 2	中耐	S57	大規模修繕	維持保全	維持保全	ほとんどない	A	1（軽度）
	柏南 R 3	中耐	S57	大規模修繕	部分補修	維持保全	かなり認められる	A	1（軽度）
	柏南 R 4	中耐	S57	大規模修繕	部分補修	部分補修	わずかに認められる	A	1（軽度）
	柏南 R 6	中耐	S58	大規模修繕	維持保全	維持保全	ほとんどない	A	1（軽度）
	柏南 R 9	中耐	S59	大規模修繕	維持保全	維持保全	-	A	1（軽度）

2. 計画の目的

(1) 計画の背景

本市では、平成 15 年度に市における総合的・体系的に住宅施策を推進するものとして「帯広市住宅マスタープランⅡ」を策定、さらに「帯広市住宅マスタープランⅡ」の公的住宅に関連する個別計画として「帯広市公共賃貸住宅ストック総合活用計画」を策定しました。

その後、国の住宅政策は、平成 17 年度から公営住宅の補助金制度が地域住宅交付金制度に移行し、平成 18 年度に住生活基本法が立法化され、平成 21 年度からは「公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充」が図られ「公営住宅等長寿命化計画策定費用」と「長寿命化型改善」が地域住宅交付金の基幹事業として助成対象となることとなりました。

こうした経緯を踏まえ、本市は、平成 20 年度に「帯広市住宅マスタープランⅡ 中間見直し版」、「公共賃貸住宅ストック総合活用計画 中間見直し版」を策定、さらに、平成 21 年度には、「帯広市市営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

また、国、北海道はそれぞれ平成 23 年度、平成 24 年度に住生活基本計画を見直し、本市も平成 25 年度に新たに「帯広市住生活基本計画」を策定しました。

本計画は、平成 25 年度の「帯広市住生活基本計画」の策定に合わせ、「帯広市市営住宅等長寿命化計画」の見直しを行うものです。

(2) 計画の目的

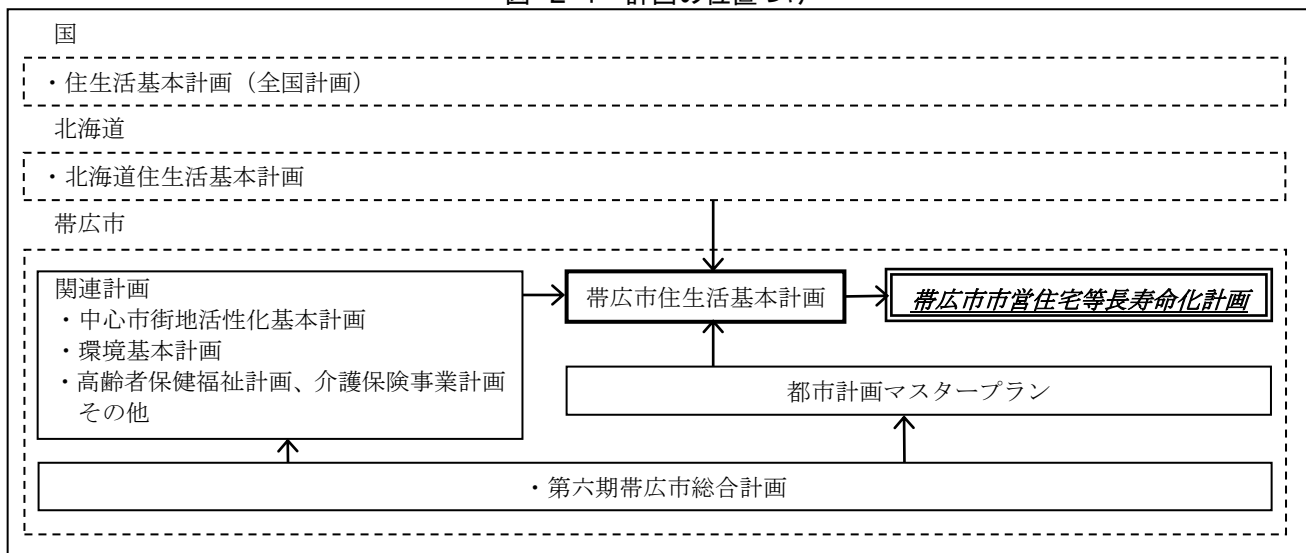
予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する、改善等の計画的な実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげ、公営住宅等ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を実現することを目的としています。

※ LCC(ライフサイクルコスト) : 建設から用途廃止に至るまでの建築物の生涯コスト(建設の初期投資・維持管理などの運営管理費)

(3) 計画の位置づけ

帯広市市営住宅等長寿命化計画は、「帯広市住生活基本計画」の公共賃貸住宅に関連する事業計画として位置づけられます。

図 2-1 計画の位置づけ



3. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理

市営住宅等の整備・管理データを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。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

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、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、市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。

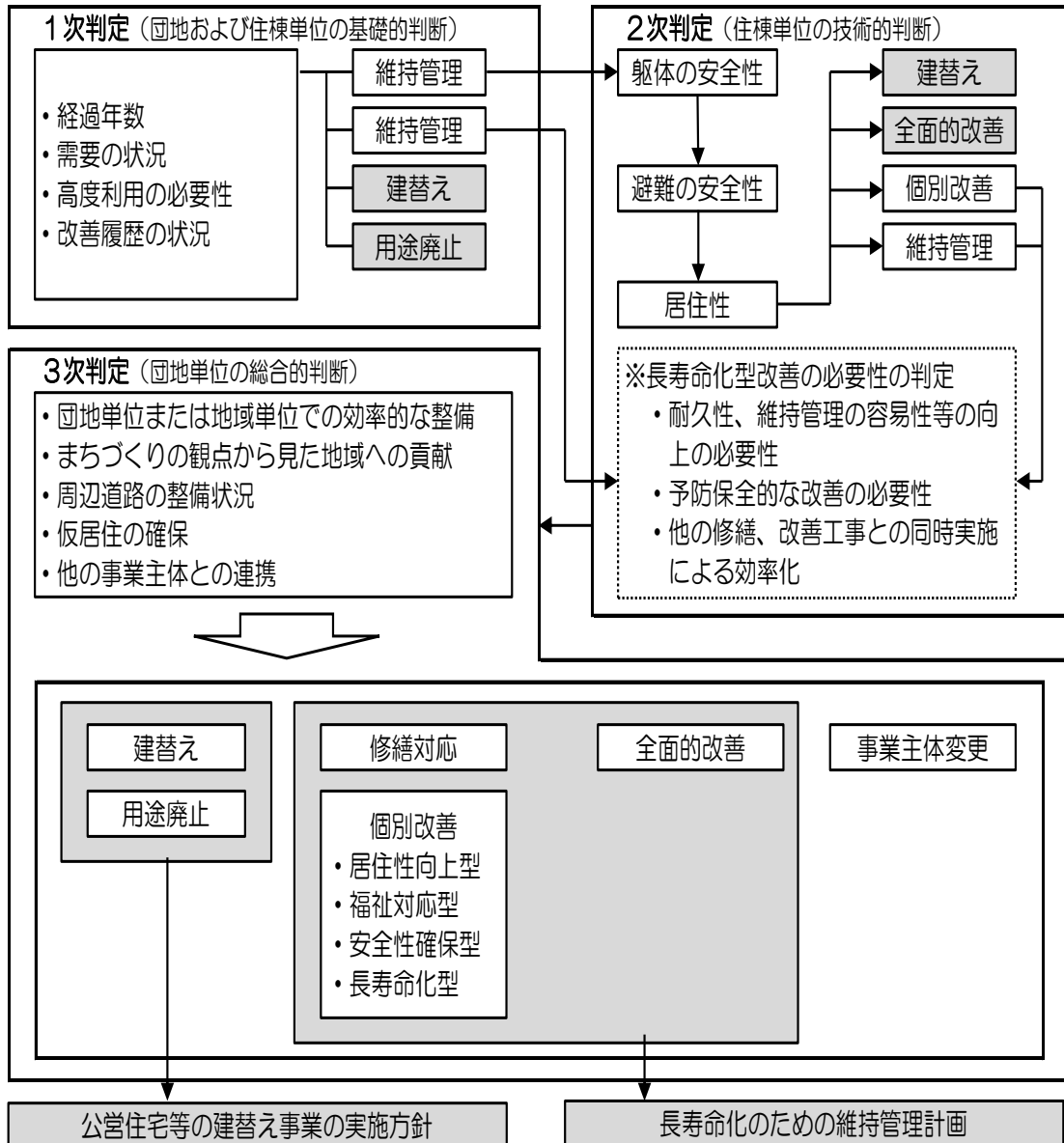
4. 計画期間

本計画は、帯広市住生活基本計画との整合性を図る必要があることから、計画期間を平成 26～35 年度の 10 年間とします。なお、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、5 年毎に見直しを行います。

5. 長寿命化を図るべき市営住宅等の選定

(1) 判定フロー

公営住宅等の活用手法の選定については、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局平成21年3月）」の選定フローにしたがって行います。



(2) 公共賃貸住宅目標戸数

今後の市営住宅等の供給は、住宅セーフティネットとして低額所得世帯や高齢の単身・夫婦世帯、子育て世帯等の居住の確保の視点をもちながら、平成35年度末の市営住宅等の目標戸数を、次のように定めます。

表 5-1 帯広市内の公共賃貸住宅目標戸数

公共賃貸住宅	管理戸数（戸）
市営住宅（特定公共賃貸住宅含む）	約3,000
道営住宅	約830
地域優良賃貸住宅	約230
合計	約4,060

(3) 長寿命化を図るべき公営住宅等

市営住宅の活用手法の選定について、前述の選定フローにしたがって判定した結果、計画期間においては、市営住宅等の活用手法を下表のとおりとします。

<公営住宅（準特定優良賃貸住宅（公営型）を含む）>

（単位：戸）

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	2,960戸
・維持管理予定戸数	2,628戸
うち修繕対応戸数	1,247戸
うち改善予定戸数	1,381戸
・建替予定戸数	296戸
・用途廃止予定戸数	36戸

<特定公共賃貸住宅>

（単位：戸）

対 象	合 計
特定公共賃貸住宅管理戸数	28戸
・維持管理予定戸数	28戸
うち修繕対応戸数	0戸
うち改善予定戸数	28戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸

6. 市営住宅等における建替事業の実施方針

(1) 建替えが必要な住棟

公営住宅の建替えは、公営住宅法にも基づく耐用年限の 1/2 を経過している住宅を対象とし、耐火構造は 35 年（耐用年限 70 年）、準耐火構造、簡易耐火構造 2 階建ては 23 年（耐用年限 45 年）、簡易耐火構造平屋建て、木造構造は 15 年（耐用年数 30 年）を経過したものを対象としています。

その中でも、本市では、簡易耐火構造の市営住宅 239 戸が、昭和 56 年度までの建設であり、全戸が耐用年限の 1/2 を経過しているだけではなく、計画期間の平成 35 年度までに全てが耐用年数を経過することになることから、一部の用途廃止とする住宅、更に維持保全とする住宅を除いて、早い時期での建替えが必要となっています。

また、高齢社会を迎え、建物のバリアフリー化や、ユニバーサルデザインの考え方に基づく住環境の整備が重要となっていることから、大空団地や柏林台団地で昭和 50 年代に建設された中層耐火構造の住宅については、外壁や構造体などの劣化がすすんでいることや段差解消及び給湯設備などが未整備となっており、今後、建替えをすすめる必要があります。

(2) 建替え後の整備水準

建替えにあたっては、居住性能では「ユニバーサルデザインによるすべての人が安心して暮らせる住宅性能を確保する」こととします。

住環境等では「環境と共生した住環境の整備を図るため、「帯広型環境共生住宅」の趣旨に基づいた整備を検討する」こととし、また、本市が平成 20 年に「環境モデル都市」に選定されたことから、その先導的役割に相応しいモデルとなるような公営住宅づくりについても、留意していくこととします。

また、大規模団地の建替えでは、子育て世帯が安心して子育てできるよう、団地内の保育所の立地状況に配慮しながら整備を進めていきます。さらに、自動車社会に対応し、来客者や介護サービス等のための一定の駐車スペースを建替え等の際に確保していきます。

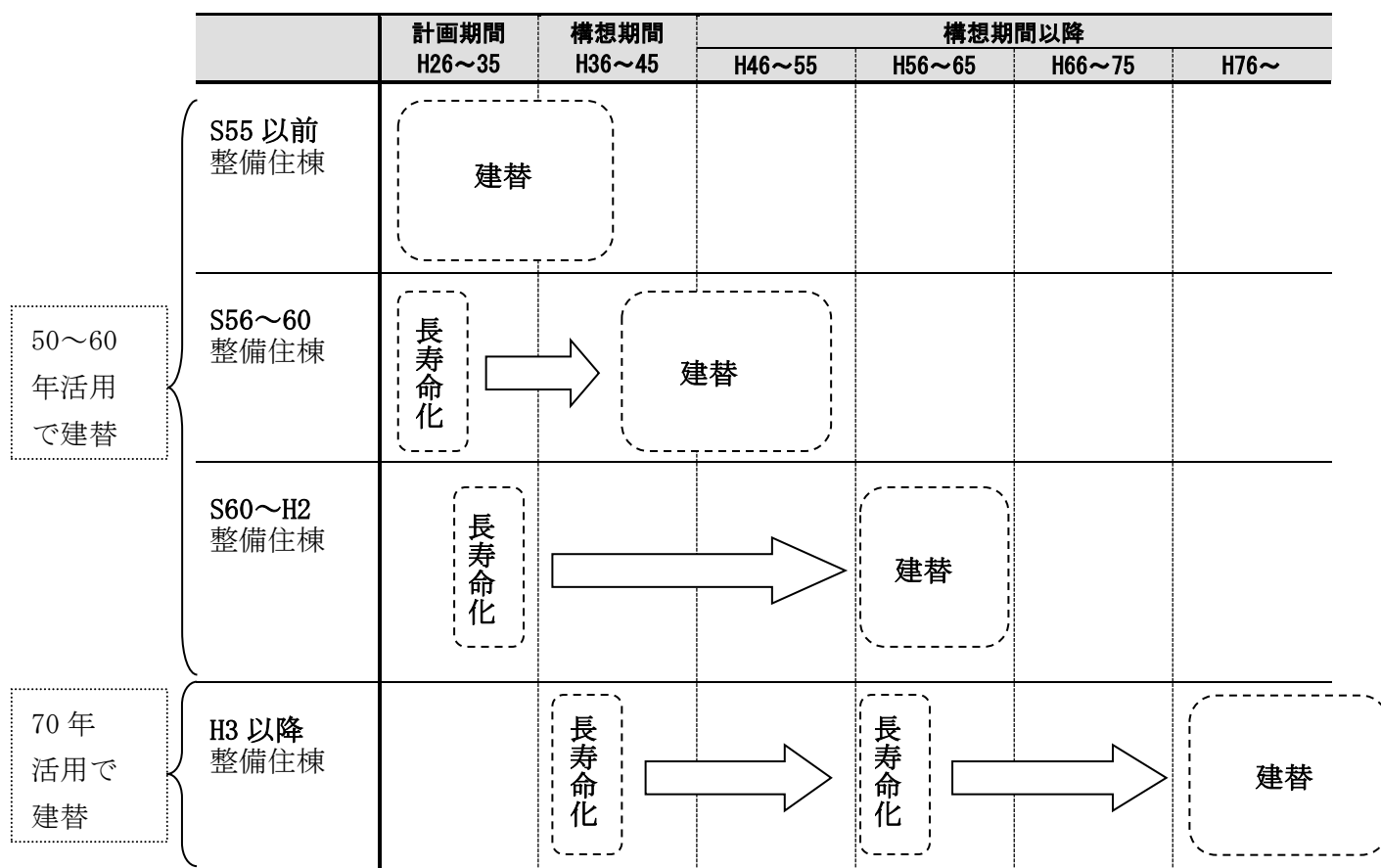
さらに、少子高齢社会を迎え、今後、公営住宅に対する需要の動向も変化することが想定されますが、そうした人口減少社会に対応した建替事業の実施方針も整理していきます。

(3) 中～長期的な建替えの考え方

前述のとおり、簡易耐火構造住宅については一部の維持保全するものを除き、早急な建替・用途廃止を進めます。その他の耐火構造住宅等については、以下の考え方で建替え等の更新を進めていきます。

- ・概ね昭和 55 年以前に整備された住宅は、一部維持保全する住宅を除き、計画期間～構想期間内に建替・用途廃止に着手します。
- ・概ね昭和 56～60 年に整備された住宅は、構想期間内に建替えが予定されている住宅を除き、計画期間内に少なくとも一度個別改善を実施し、改善後 10～20 年経過（建設後 50～60 年程度）時点で建替・用途廃止に着手します。
- ・概ね昭和 60～平成 2 年に整備された住宅は、計画期間内に少なくとも一度個別改善を実施し、改善後 15～30 年経過（建設後 50～60 年程度）時点で建替・用途廃止に着手します。
- ・概ね平成 3 年以降に整備された住宅は、適切に修繕・改善を行いながら耐用年限満了まで活用します。

図 6-1 長期的な市営住宅の活用イメージ



7. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間に実施する修繕・改善事業の実施方針

a. 維持管理

別に設定する標準修繕周期を基本としつつ、財政状況も踏まえながら、早急に対応する必要がある項目について、優先順位を決めつつ、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。

こうした計画的に実施する修繕とともに、入居者の退去に伴う既存住戸に対する「入退去修繕」についても、市営住宅応募状況の高倍率解消のためにも、空き家への再入居に向けて、可能な限り迅速に行い、毎年一定の戸数分を確保することとします。

また、不特定の時期に生じる緊急的な対応に伴う「一般修繕」についても、既存入居者の安心な居住生活を確保するために、最優先に実施することとします。

【実施内容】

- ・ 定期点検の実施
- ・ 標準周期を踏まえた経常修繕の実施
- ・ 給水ポンプ交換
- ・ 灯油メーターの交換
- ・ 水道量水器の交換
- ・ 消化器の交換
- ・ 給排気口の設置
- ・ 地下物置の防水

b. 個別改善

引き続き活用を図るストックについて、居住性向上型改善、福祉対応型改善を行うとともに、一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、長寿命化型改善を実施します。

① 居住性向上型

引き続き活用を図るストックについて、設備改修等を行い、居住性を向上させます。

【実施内容】

- ・ 3箇所給湯設備の設置
- ・ ユニットバスの設置

② 福祉対応型

引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化等をすすめます。

【実施内容】

- ・住戸内部の段差解消・手摺設置
- ・階段への手摺設置
- ・緊急通報装置の設置
- ・E Vへの安全装置の設置

③安全性確保型

エレベーターの防犯性や安全性に配慮した改善をすすめます。

【実施内容】

- ・E Vへの防犯カメラの設置
- ・E Vへの安全装置の設置

④長寿命化型

一定の居住や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、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。

【実施内容】

- ・給油設備（油槽・配管）改修
- ・屋上防水改修
- ・外壁改修
- ・ベランダ笠木改修
- ・ガスセントラル給湯暖房システム（T E S）の更新

⑤その他

建物を解体せずに、既存の建物躯体を活用して、全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善事業は、廃棄物排出量の抑制やコスト縮減、入居者の家賃負担の縮減に効果があり、建物の構造等により実施を検討します。

【実施内容】

- ・エレベーター・共用片廊下・共用階段の新設・増設
- ・給湯・流し台・洗面台・ユニットバス等機器・設備の更新設置
- ・内外装・電気設備の更新
- ・住戸内部の段差解消、手摺の設置、非常警報設備の設置等の福祉対応型改修

表 7-1 団地別計画期間内の活用方針（借上を除く）

団地名	計画期間内の活用方針
南東団地	・個別改善（緊急通報装置設置、屋上防水等）を行う
公園東町団地	・個別改善（共用部手摺設置、E V改修等）を行う
北郊団地	・個別改善（住戸内段差解消、屋上防水等）を行う
柏林台団地	・個別改善（TES改修、緊急通報装置設置等）、移転建替えを行う
緑ヶ丘団地	・個別改善（緊急通報装置設置、住戸内手摺設置、住戸内段差解消、屋上防水等）を行う
緑央団地	・個別改善（緊急通報装置設置、住戸内手摺設置、住戸内段差解消、共用部手摺設置、屋上板金、外壁補修等）を行う
若葉団地	・個別改善（緊急通報装置設置、屋上防水等）を行う
明和団地	・個別改善（給湯器設置、ユニットバス化、緊急通報装置設置、住戸内段差解消、屋上防水等）を行う
新緑団地	・個別改善（給湯器設置、ユニットバス化、緊急通報装置設置、住戸内手摺設置、住戸内段差解消、外壁塗装等）を行う
稲田団地	・個別改善（E V改修等）を行う
大空団地	・現地建替え、全面的改善、用途廃止を行う
川西団地	・個別改善（ユニットバス化、給湯器設置、緊急通報装置設置、住戸内手摺設置、住戸内段差解消、屋根塗装等）を行う
広野団地	・個別改善（緊急通報装置設置、屋根塗装、外壁塗装等）を行う
清川団地	・個別改善（緊急通報装置設置、屋根塗装等）を行う
清川第二団地	・当面維持管理とする
大正団地	・個別改善（緊急通報装置設置、屋根塗装等）を行う
大正第二団地	・個別改善（緊急通報装置設置、屋根塗装等）を行う

(2) 維持管理のための修繕計画

- ① 各年度の修繕費の執行については、厳しい財政状況を踏まえ、計画的にすすめていくこととします。
- ② なお、今回は、入居者の退去に伴う既存住戸に対する「入退去修繕」と、屋上防水・給排水系統などの修繕に関する経年変化に伴い実施していく必要がある「計画修繕」、そして、それ以外の不特定の時期に生ずる緊急的な対応に伴う「一般修繕」の3つについて、考え方を整理することにします。
- ③ 「入退去修繕」については、市営住宅応募状況の高倍率化が続いている現状に対応するため、発生する空家への円滑な再入居に向けて、可能な限り迅速に行い、毎年一定の戸数分を確保することとします。
- ④ 「計画修繕」については、実施すべき修繕項目、その周期について次ページの表のとおりまとめ、それに基づき取り組んだ場合の各団地毎のシミュレーションについても行ってみました。その結果、これまで実施してきていない現状から、膨大な費用がかかることが判明しました。

本市は、平成16年度に「帯広市公営住宅修繕管理システム」として、管理する公営住宅等の整備、入居者からの修繕依頼履歴、修繕履歴等のデータを住棟・住戸単位で整備し、平成17年度から運用し、随時、更新しています。

そこで、現実的な方策としては、こうした蓄積されたデータを活用し、各団地毎の現状を見極めながら早急に対応する必要がある項目について、優先順位を決めつつ、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によって、公営住宅等の長寿命化を図ります。ただし、全面的改善事業を実施する予定の住棟については、その時期に合わせることで、効果的・効率的な対応を図ることとします。
- ⑤ 「一般修繕」については、住宅及び共同設備の主要構造部分や給排水施設などの附帯設備の入居者の責務によらない修繕であることから既存入居者宅を良好な状態で提供するために、最優先に実施することとします。

(3) 長寿命化のための維持管理による効果

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、主に屋根改修、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。

〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

- ① 1棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）
- ② LCC（計画前） = （修繕費 + 建替費） / 建設～築後〇年までの使用年数
 - ・改善事業を実施しない場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するコスト
 - ・「築後〇年」は、建替えを実施すると想定し、それまでの経過年数
- ③ LCC（計画後） = （修繕費 + 改善費 + 建替費） / 建設～築後△年までの使用年数
 - ・改善事業を実施する場合の、建設時点から次回の建て替えまでに要するコスト
 - ・「築後△年」は、建設から改善後 15年までの経過年数

（注記）

- ・将来コストについては、社会的割引率を考慮して現在価値化する。

図 7-1 長寿命化改善と修繕の考え方（イメージ）

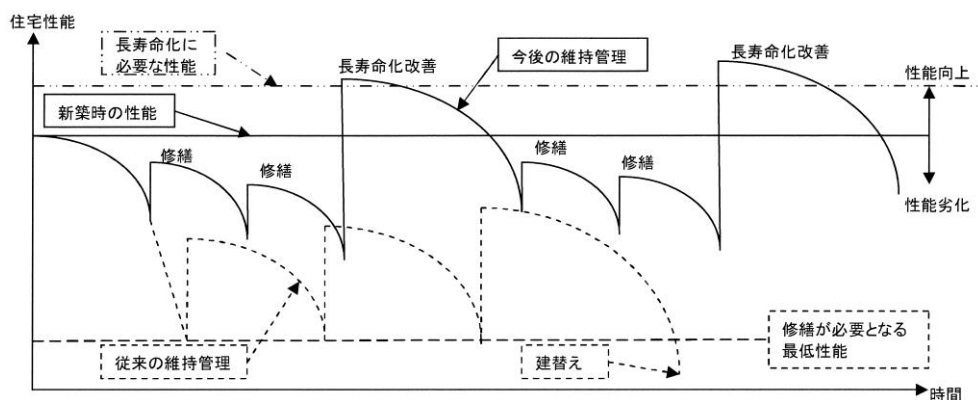


表 7-3 ライフサイクルコスト（LCC）算出の対象事業と結果

■住棟諸元

南東	団地
南東R 1	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋上防水	300,000 円
外壁塗装	0 円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	8,847,330 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	15,000,000 円	
④	LCC (計画前)	476,947 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	12,428,985 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	300,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	15,000,000 円	
⑨	LCC (計画後)	396,128 円/年	

■LCC 改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	80,818 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,890,704 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	27,010 円/年・戸	

33 戸/棟

891 千円/年・棟

