

8章 公営住宅等ストック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、引き続き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

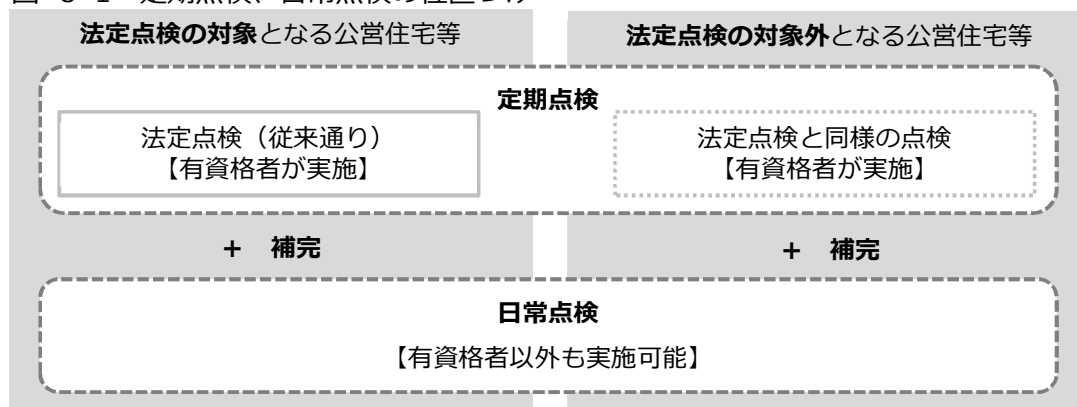
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、引き続き必要に応じて日常点検を実施します。

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、適宜点検を行います。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、今後も有資格者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 8-1 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引き続き実施します。

（４）エレベーター点検の実施方針

エレベーターについては、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（国土交通省 平成 28 年 2 月）等を参考に、点検を実施します。

（５）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、データベース等に記録し、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。

（６）新設借上型市営住宅における点検の実施方針

恵央地区における新設借上型市営住宅においては、恵庭市営住宅恵央団地 PFI 建替事業における要求水準書に基づき、住宅や設備、敷地等における点検を実施します。

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現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以下のとおりとします。

表 8-1 計画修繕の修繕周期

	項目	周期	備考	参考
建築	外壁塗装	15 年	砂壁状吹き付け材	※1
		20 年	マスチック塗装	※1
		18 年	バルコニーの軒天塗装・床防水	※2
	屋上防水改修	24 年	保護防水	※2
		20 年	改質アスファルト防水、ウレタン防水	※1
	屋根改修	30 年	長尺カラー 鉄板	※1
	躯体、その他	適時	内装、建具、流し台、浴室、外構	—
	外物置改修	15 年 20 年	スチール製 木製	— —
設備	給水管	25 年	ポリ粉体ライニング鋼管	※1
		30 年	ステンレス鋼管、架橋ポリエチレン管	※1
	排水管	20 年	炭素鋼鋼管（白）	※1
		30 年	塩化ビニル管	※1
	ガス管	30 年	炭素鋼鋼管（屋内）	※2
		20 年	炭素鋼鋼管（屋外）	※2
		50 年	被覆鋼管、ポリエチレン管（屋外）	※2
	ポンプ	20 年	加圧給水ポンプユニット、ブースターポンプ	※1
	貯水槽	30 年	FRP 製タンク	※1
	換気扇	20 年		※1
	エレベーター	30 年		※1
	住宅用火災警報器	10 年		※3

※1 平成 17 年版 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

※2 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定） 国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成 28 年 8 月）

※3 総務省消防庁ホームページ

(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。

- ・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、中長期的な修繕計画を策定し、修繕周期等に応じた将来見込まれる修繕工事の内容等をあらかじめ想定します。
- ・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。
- ・恵央地区における新設借上型市営住宅においては、長期修繕計画に基づき、維持管理を行う事業者にて、計画的な修繕を実施します。

（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等に記録し、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

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

（１）個別改善

居住性向上型

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、灯油集中配管設備の設置、
給水方式の変更 など

福祉対応型

高齢者等が安全に安心して居住できるように住戸内、共用部、屋外の住環境の改善を実施します。

実施内容：流し台・洗面台等の高齢者対応、住戸内・共用部の段差解消、
住戸内・共用部手摺り設置 など

安全性確保型

入居者の安全を確保するため、建物や設備の安全性能等が向上する改善を実施します。

実施内容：ＥＶへの安全装置、住宅用火災警報器等、台所壁の不燃化、
外壁落下防止改修 など

長寿命化型

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：躯体・屋上・外壁・配管等の耐久性向上 など

脱炭素社会対応型

公営住宅等の断熱性能の向上及び省エネルギー性向上のための設備等の改善を行います。

実施内容：外壁等の断熱、内窓の断熱化、省エネルギー性能の高い設備への交換 など

4 建替事業等の実施方針

(1) 全体方針

計画期間内に建替事業もしくは用途廃止を実施する柏陽団地、若草団地、寿第2団地及び寿第3団地については、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

a. 老朽住宅の削減

耐用年数を経過した老朽化が著しい住宅については、事業を着実に進め、耐用年数経過住戸の削減を進めます。

b. 市が所有する公営住宅等延床面積の削減と既存民間賃貸住宅の借上げ

本市では、公共施設等総合管理計画に基づき市が所有する公共施設の延床面積削減を推進しています。

事業に当たっては、市が所有する公営住宅等延床面積の削減を進める一方で、民間事業者が新設した賃貸住宅や既存の民間賃貸住宅を公営住宅として借上げ、既存入居者の受入れ先として確保しながら事業を進めます。

c. 民間活力導入の検討

公営住宅等の建替えにおいては、さらなる効果的・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事業を進めます。

d. 環境配慮・ユニバーサルデザインの推進

公営住宅等の建替等の際には、北国に適した高気密・高断熱化による環境負荷低減や本市が有する豊かな自然環境との共生に配慮し、ZEH基準⁴に対応します。

あわせて、ユニバーサルデザイン対応の住戸とし、誰もが安心して入居できる居住環境の実現を図ります。

e. 景観に配慮した整備の推進

建替等に当たっては、周辺の景観に配慮した公営住宅等の整備を進めます。

f. 入居者理解の促進

入居者に対しては、事業の理解と協力を得るとともに入居者意向を適切に反映させるように努めます。

加えて、傾斜家賃の設定や移転費の負担、既存住宅への移転斡旋など、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。

g. 政策空家の確保

事業の進捗にあわせて適切な時期に政策空家を確保し、事業の円滑な推進に配慮します。

⁴ZEH基準：

Net Zero Energy House の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅の基準

(2) 柏陽団地・恵央団地（柏陽団地からの移転）

両団地の一体的整備

柏陽、恵央団地については、同一地区内にある団地であるため、両団地の敷地を効率的に活用した事業を行うこととし、「市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画」に基づく一体的な整備を進めます。

公営住宅等については、全て恵央団地に集約します。

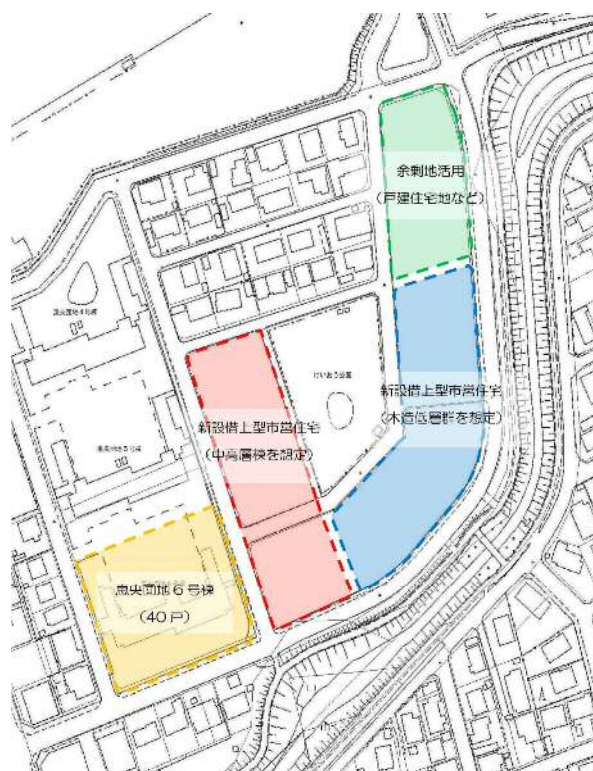
民間事業者の活用

恵央団地では、令和5年度末時点で6棟222戸が供給されていますが、今後の建替事業に当たっては、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）に基づく、BOT方式⁵により実施します。

整備方針

整備前	整備後
【柏陽団地】 簡易耐火構造平屋・2階建て 72棟 328戸 【恵央団地】 耐火構造5階建て 5棟 182戸	【恵央団地】 耐火構造4～5階建て 6棟 222戸（令和5年度末時点整備済み） <新設借上型市営住宅> 木造平屋棟 20戸 中層棟 60戸

参考：恵央地区の整備イメージ（案）



出典：市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画

⁵BOT方式：

Build Operate Transfer の略。民間事業者が建設、維持管理及び運営し、事業完了後に公共へ施設所有権を移転する方式

(3) 若草団地・寿第2団地・寿第3団地

各団地の用途廃止に当たっては、入居者意向を踏まえながら、恵中央団地に整備する新設借上型市営住宅をはじめ、他の市営住宅の他、既存民間賃貸住宅を借上公営住宅として活用し、入居者の移転先とします。

既存	主な移転先
【若草団地】 簡易耐火構造2階建て 4棟28戸	恵中央団地の新設借上型市営住宅 他の市営住宅 既存借上型市営住宅
【寿第2団地】 簡易耐火構造平屋建て 10棟37戸	
【寿第3団地】 簡易耐火構造平屋建て 6棟22戸	

団地跡地の活用方策検討

各団地の跡地については、市内の移住・定住の促進を図るなど地域ニーズ等を踏まえて最適な方策を検討します。

5 維持管理業務の実施方針

(1) 計画的な入退去修繕の実施

恵庭市住生活基本計画が令和5年に改訂され、将来の市営住宅管理戸数及び公営借家世帯数が推計されたことから、当該計画における公営借家世帯数と整合性を図った市営住宅の提供となるよう計画的な住戸の修繕を行います。

(2) 市営住宅の弾力的な活用

上位計画である「恵庭市住生活基本計画」の公的支援必要戸数においては、新たな公的支援住宅として、公営住宅入居条件の緩和による既存市営住宅の空き家の活用を定めています。

既存市営住宅においては、エレベーターが設置されていない3階以上については、空き家が多くなっていることから、市営住宅本来の入居対象者の入居が阻害されない範囲での弾力的な活用について検討していきます。

(3) 需要に応じた入居要件等の見直し

単身世帯用住戸の公募倍率が特に高くなっていることに対応するため、入居要件に係る住戸の規格について見直しを検討していきます。

あわせて、一般公募とは別に入居を必要としている世帯の種類が、優先的に入居できる特定目的住宅について、検討していきます。

(4) 維持管理業務の外部委託

老朽化の進展に伴う各種修繕依頼が年々増加しており、併せてそれに伴う修繕費用が増大している状況になっています。また、中耐以上の建物を有する団地で行っている管理人業務（共益費の集金・管理等）や団地周辺環境の維持業務及び独居高齢者の見守りに関する業務についても、入居者の高齢化を理由とした受け手不足が課題となっています。

このことから、これらの修繕業務や管理人業務を迅速かつ的確に行う民間事業者への業務委託などにより、入居者サービスの向上及び効率的な施設の維持管理を図ることとします。

外部委託等の検討については、今後整理を行い、積極的に推進していきます。

(5) 修繕プログラムの策定

耐用年数が70年と長期的な活用を想定する耐火構造の住棟を対象とした、中長期的な修繕プログラムを策定し、良好な維持管理を図ります。

修繕プログラムでは、修繕周期等に応じた更新等が必要である設備等の修繕工事項目について、実施時期等を示します。

修繕プログラムに基づき、修繕工事の内容・実施時期をあらかじめ想定することにより、適時適切な修繕の確実な実施を図ります。

6 既存借上型市営住宅制度の活用

既存借上型市営住宅制度は、建替事業における入居者の移転先確保として活用しています。

近年の新規募集では1階や2階といった低層階の単身向け住戸に対する希望が多い傾向にありますが市営住宅では、こうした住戸の空家が減少していることから、新規募集においても本制度を活用することとします。

新規募集における制度の活用は、既存の市営住宅に募集対象となる空家がない場合とし、その戸数は恵庭市住生活基本計画と整合性を図ったものとします。

7 長寿命化のための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、今後20年間にける事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替え、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、この事業プログラムについては公営住宅等の需要、市の財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね5年後に見直しを行います。

表 8-2 事業プログラム

地区	種別 団地名	建設 年度	構造	管理戸数 R5末	号棟	棟数	事業手法	計画期間															管理 戸数 R15末	見直し期間										管理 戸数 R25末	備考																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
								R6 年度	7 年度	8 年度	9 年度	10 年度	11 年度	12 年度	13 年度	14 年度	15 年度	16 年度	17 年度	18 年度	19 年度	20 年度		21 年度	22 年度	23 年度	24 年度	25 年度																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
恵庭	公営 柏陽	S49-50	簡平	80	155-234	22	建替	用途廃止		設計	▲ 80																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													

区 分	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
市が所有する市営住宅	1,074	1,074	874	815	787	787	787	787	787	787
新設借上型公営住宅	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
計	1,074	1,154	954	895	867	867	867	867	867	867
既存借上型公営住宅	2	5	10	15	20	20	20	20	20	20

R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
787	787	787	787	787	787	787	787	787	787
80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
867	867	867	867	867	867	867	867	867	867
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

表 8-3 修繕プログラム

地区	種別 団地名	建設 年度	給水 ポンプ 設置年度	構造	管理戸数 R5末	号棟	計画期間													見通し期間										備考
							R6 年度	7 年度	8 年度	9 年度	10 年度	11 年度	12 年度	13 年度	14 年度	15 年度	16 年度	17 年度	18 年度	19 年度	20 年度	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度	25 年度				
恵庭	公営 恵央	H15	H15	中耐	32	1	⑪		⑥		⑤		①②			⑧⑩			⑥								⑧	修繕項目番号【標準周期】 ① ガス管(屋外)【20年】 ② 排水管(屋外)【25年】 ③ 蓄熱暖房機【15年】 恵央4,5・寿第1-3 ④ 給湯器【15年】 恵央・桜町・有明・寿1-3・ 恵み野南-2 ⑤ 換気扇(ロフト)【25年】 恵央・桜町・有明・寿1-3・ 恵み野南-2 ⑥ 火災報知器【10年】 ⑦ 自動火災報知設備 【20年】 恵央4-6・寿第1-3 ⑧ 消火器【10年】 ⑨ 個別水道メーター【8年】 ⑩ エレベーター【30年】 恵央・寿第1-3 ⑪ 直圧ポンプ【20年】 設置年度参照		
		H16	H16	中耐	40	2	⑧⑪		⑥		⑤		①②			⑧⑩		⑥												
		H17	H17	中耐	40	3		⑧⑪		⑥		⑤		①②			⑧⑩		⑥											
		H19	H19	中耐	35	4				③④⑦ ⑧⑪				⑤	②			⑧⑩							④					
		H25	H25	中耐	35	5									③④⑦ ⑧⑪		②			⑤						⑧⑩				
		R4	R4	中耐	40	6									⑧										⑦⑧⑪					
	公営 桜町	H3		中耐	26	1				⑥	①②			⑧						⑥				⑧						
		H3		中耐	26	2				⑥	①②			⑧						⑥				⑧						
		H10		中耐	24	3			⑤	⑥	⑧							②		⑥	⑧									
		H7		中耐	26	4		⑤⑧		⑥		①②						⑧		⑥										
		H10		中耐	17	5			⑤	⑥	⑧	①②								⑥	⑧									
		H10		中耐	12	6			⑤	⑥	⑧	①②								⑥	⑧									
		H9		中耐	17	7				⑤⑥⑧		①②								⑥⑧										
		H6	R5	中耐	17	8	⑧	⑤		⑥	①	②					⑧			⑥										
		H5	R5	中耐	17	9				⑥	①	②					⑧			⑥						⑧⑪				
		H5	R5	中耐	17	10				⑥	①②					⑧				⑥						⑧⑪				
		H4	R5	中耐	17	11				⑥	①②				⑧					⑥					⑥⑧	⑪				
		H4	R5	中耐	12	12				⑥	①②				⑧					⑥					⑧	⑪				
	公営 旭	S52		中耐	40	1			①	②⑥	⑧								⑥	⑧										
		S52		中耐	30	2			①	②⑥	⑧								⑥	⑧										
		S53		中耐	40	3	⑨		①	②⑥		⑧							⑥		⑧									
		S54		中耐	40	4			①⑨	⑥	②		⑧						⑥			⑧								
		S53		中耐	16	5	⑨			⑥	②	⑧							⑥		⑧									
	公営 有明	H1		中耐	20	1			⑥	①②		⑧							⑥			④⑤	⑥⑧							
		H1		中耐	13	2			⑥	①②		⑧							⑥				④⑤⑧							
	公営 若草	S53-59		簡二	28				⑥		用途廃止																			
島松	公営 寿第1	S55	R4	中耐	20	1			⑥	①②			⑧						⑥				⑧		⑪					
		S54	R4	中耐	20	2			⑥	①②		⑧							⑥			⑧			⑪					
		H15	R4	高耐	18	3	⑦			③						⑧⑩							①②④ ⑤	③⑪	⑧					
	公営 寿第2	S41,42		簡二	37					用途廃止																				
	公営 寿第3	S49,50		簡二	22					用途廃止																				
恵み野	公営 恵み野南	S60		中耐	24	1		⑧	⑥	①②								⑧	⑥											
		H13		中耐	24	2			⑥	①				⑧					⑥				②④⑤	⑧						
恵庭	改良 福住	S56	H25	中耐	16	1			①②⑥					⑧		⑪			⑥					⑧						
		S56	H25	中耐	16	2			①②⑥					⑧		⑪			⑥					⑧						

8 ライフサイクルコストの縮減効果

(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。

(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

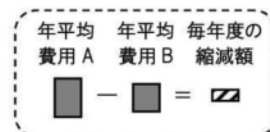
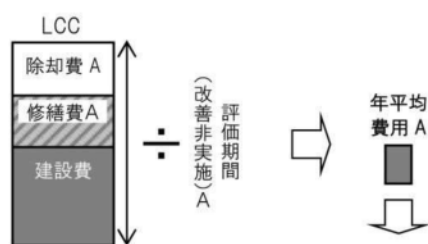
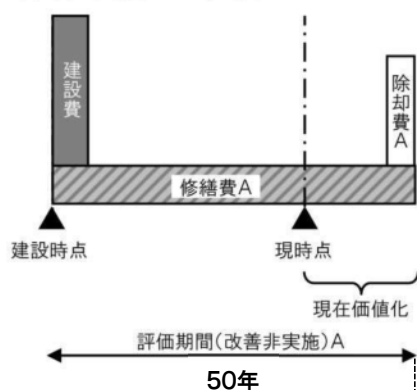
適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

計画期間においては、桜町団地及び寿第1団地の住棟について、長寿命化型改善を実施することから、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、年平均改善額が対象住棟全体で約9,400千円／年となり、LCC縮減効果があると判断できます。

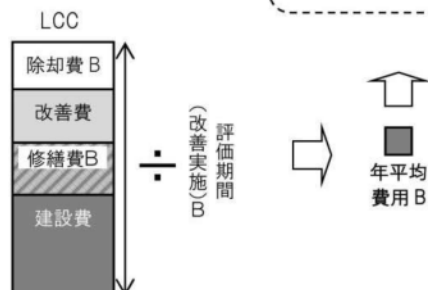
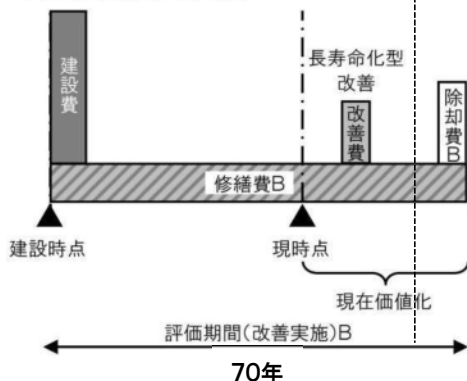
本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図 8-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ

(改善を実施しない住棟)



(改善を実施する住棟)



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）