

# 本別町 公営住宅等長寿命化計画

平成 30 年 3 月

北海道 本別町

## 本別町 公営住宅等長寿命化計画 目次

序	計画の目的と位置づけ	1
第1章	本別町の公営住宅等を取り巻く状況	
1.	本別町の概要	2
2.	人口・世帯数の動向	4
3.	住宅に住む一般世帯の状況	8
4.	上位・関連計画の整理	12
5.	本別町の公営住宅等を取り巻く状況の整理	19
第2章	公営住宅等ストック及び入居者の状況	
1.	公営住宅等ストックの管理状況	20
2.	公営住宅等ストックの状況	23
3.	公営住宅等入居者の状況	33
4.	公営住宅等入居者の意向	37
5.	公営住宅等ストック及び入居者の状況整理	42
第3章	長寿命化計画の基本方針	
1.	長寿命化に関する基本方針	44
2.	事業手法選定の考え方	49
3.	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	52
4.	事業手法の判定	56
第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	70
2.	計画修繕の実施方針	70
3.	改善事業の実施方針	73
4.	建替事業の実施方針	74
5.	ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果	75

## 序 計画の目的と位置づけ

### 1. 計画の目的と位置づけ

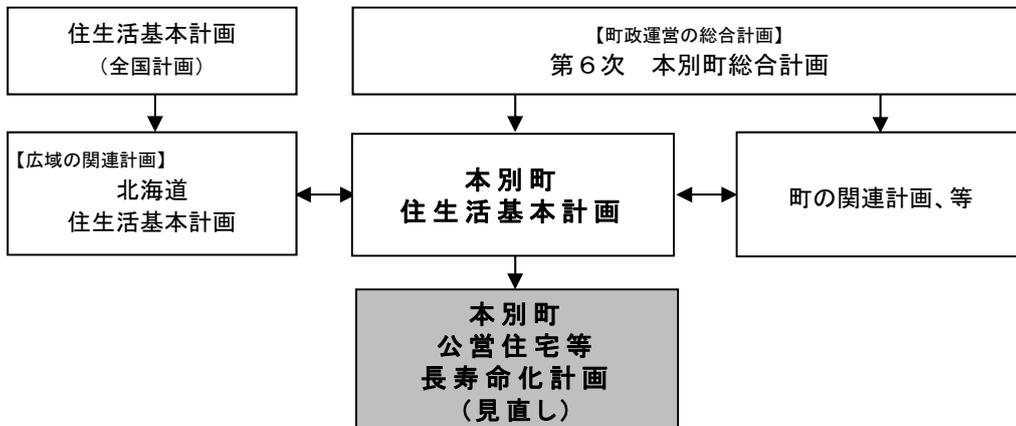
本別町では、平成17年度に「本別町住宅マスタープラン」・「本別町公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、公営住宅の整備をはじめ、本町の良好な住環境の形成に努めてきました。

こうした中、国においては、平成18年度に住生活基本法を制定し、今までの「住宅マスタープラン」が「住生活基本計画」へと移行し、また、平成21年度より公営住宅に関しては、長寿命化計画の策定とこれに基づく公営住宅整備を進めることが定められ、従来の「ストック総合活用計画」が同計画に統合されるなど、公営住宅の建替・改善等に関するわが国の制度変更が生じました。

このようなことから、公営住宅については長寿命化に必要な調査検討を加え、これまでの対処療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図るため、平成24年に「公営住宅等長寿命化計画」を策定し、それに伴い、平成17年度に策定した「本別町住宅マスタープラン」を同年「本別町住生活基本計画」として計画を見直しました。

本業務は、策定後5年を向かえ、本町の住まいとまちづくりに係る既存計画との整合を図りながら、人口減少の進行に伴う公営住宅の供給数・供給時期の見直しや、空家の増加、住宅確保要配慮者の居住確保等社会情勢の変化に対応し住環境の維持・向上を図るため、見直しを行うものです。

図表 0-1 計画の位置づけ

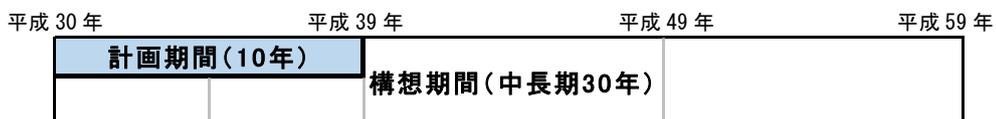


### 2. 計画の運用期間

公営住宅等長寿命化計画の計画期間は10年間（平成30～39年度）とします。

平成28年度の策定指針改定に基づき、中長期の事業内容、実施時期、各住棟の共用期間等を検討して「長期的な管理の見通し」を作成することとされていることから、構想期間は30年とします。なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととします。

図表 0-2 公営住宅等長寿命化計画の運用期間



# 第 1 章 本別町の公営住宅等を取り巻く状況

## 1. 本別町の概要

### (1) 位置・面積

本別町は、北海道・十勝の東北部に位置し利別川が中心部を流れる環境に恵まれたまちです。西側は上士別町及び士別町に、北側は足寄町、東は釧路管内の白糠町、南は池田町と浦幌町に隣接しています。町の中心部には国道 242 号線を有し、平成 15 年には待望の北海道横断自動車道・池田 IC から本別・足寄間が開通し、さらに本別－阿寒間も平成 28 年に開通するなど、北見・釧路・帯広を結ぶ新たな流通基盤、道東の拠点として、さらなる発展が期待されています。

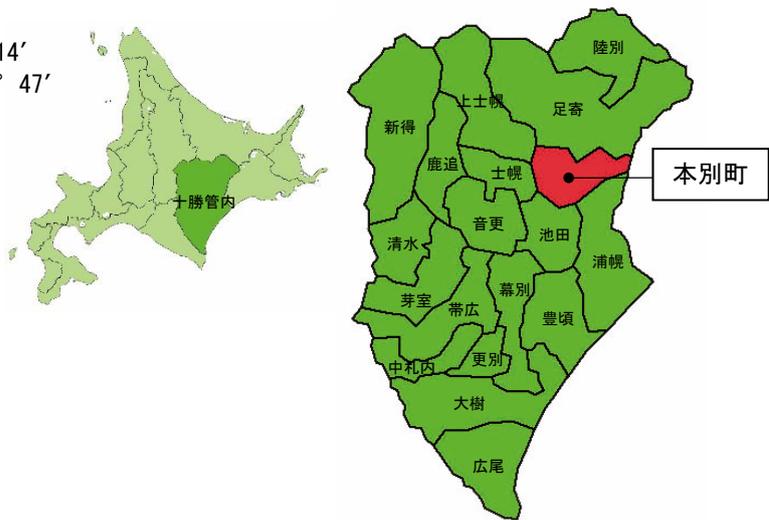
図表 1-1 本別町の位置・地勢

<位置>

- ◆北緯 43° 03' ~43° 14'
- ◆東経 143° 23' ~143° 47'

<面積>

- ◆東西方向 約 31.8km
- ◆南北方向 約 16.5km



資料：本別町ホームページ

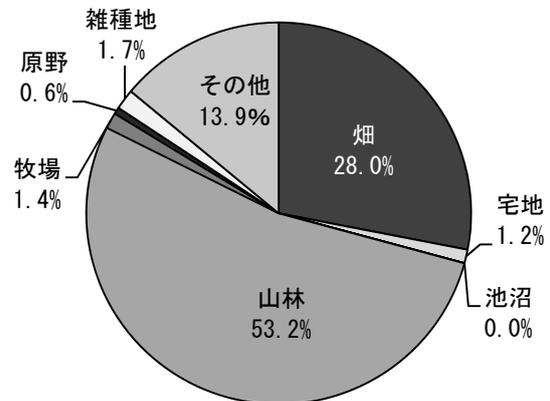
### (2) 土地利用

本町の土地利用を面積で見ると、「山林」が最も多く 208.54 k m<sup>2</sup> (53.2%) となっています。次いで「畑地」が 109.81 k m<sup>2</sup> (28.0%)、「その他」54.67 k m<sup>2</sup> (13.9%) となっています。なお、「宅地」は 4.55 k m<sup>2</sup> (1.2%) となっています。

図表 1-2 土地利用の状況 (k m<sup>2</sup>)

	面積 (k m <sup>2</sup> )	割合
畑	109.81	28.0%
宅地	4.55	1.2%
池沼	0.04	0.0%
山林	208.54	53.2%
牧場	5.33	1.4%
原野	2.33	0.6%
雑種地	6.64	1.7%
その他	54.67	13.9%
計	391.91	100.0%

資料：本別町町勢要覧



### (3) 日常生活圏

本別町は、「本別地区」「勇足地区」「仙美里地区」の3地区により構成されています。

このうち「本別地区」は市街地から形成され、「勇足地区」と「仙美里地区」は農家住宅を中心とする農村地区に位置しています。

図表 1-3 本別町の日常生活圏域



日常生活圏域名	自治会数	自治会名
(1) 本別	41	北1丁目、北2丁目、北3丁目、北4丁目、北5丁目、北6丁目、清流町、北7丁目、北8丁目、南1丁目、南2丁目、南3丁目、南4丁目、柳町、緑町、柏木町、向陽町、東町、朝日町、山手町、錦町、栄町、新町、中央小学校、中学校、高等学校、東本別、共栄、共栄1、負簾1、負簾2、チエトイ1、チエトイ2、弥生町、美里別西中、美里別東中、美里別高東、美里別東下1、美里別東下2、上本別、追名牛
(2) 勇足	15	勇足元町、北糖自治会、勇足東1、勇足東2、勇足東3、勇足東4、勇足東5、勇足西1、勇足西2、勇足西3、勇足西4、勇足西5、押帯、上押帯、美蘭別
(3) 仙美里	20	仙美里元町、美里別西上、活込、美里別東上、追名牛、仙美里1、仙美里2、木札内、仙美里3、上仙美里、美栄、奥仙美里、東仙美里、仙美里ヶ丘、西仙美里、拓農、清里、新生、月見台、明美

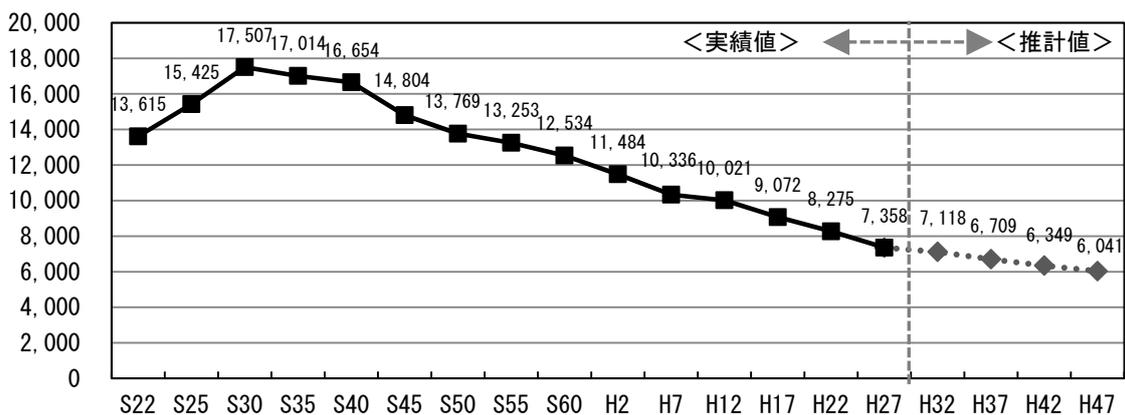
※「追名牛」は本別、仙美里で重複。

## 2. 人口・世帯数の動向

### (1) 人口・世帯数

本町の人口は、昭和30年の国勢調査では17,507人を数えましたが、その後減少傾向を続け、平成27年では、7,358人と約1万人減少しています。世帯数は近年の動向を見ると現象傾向にあり、3,260世帯となっています。なお、本別町人口ビジョンによる将来人口の推計では、平成37年度には6,709人程度、平成42年には6,349人程度と推計しています。

図表 1-4 人口の推移（実数値と推計値）



※人口（実数値）---各年国勢調査による

※人口（推計値）---本別町人口ビジョンによる推計値（H17年までの人口による推計）

図表 1-5 本別町の人口・世帯の推移

	H12	H17	H22	H27
人口	10,021	9,072	8,275	7,358
うち一般世帯人員	9,503	8,693	7,962	7,076
世帯数	3,999	3,682	3,482	3,260
うち一般世帯数	3,781	3,643	3,473	3,251

資料 各年国勢調査

図表 1-6 本別町の人口推計

区分	2020年 (H32年)	2025年 (H37年)	2030年 (H42年)	2035年 (H47年)
年少人口	738	703	695	716
生産年齢人口	3,434	3,180	2,963	2,807
高齢人口	2,947	2,826	2,691	2,518
75歳以上人口	1,663	1,788	1,843	1,728
総人口	7,118	6,709	6,349	6,041

資料 本別町人口ビジョン

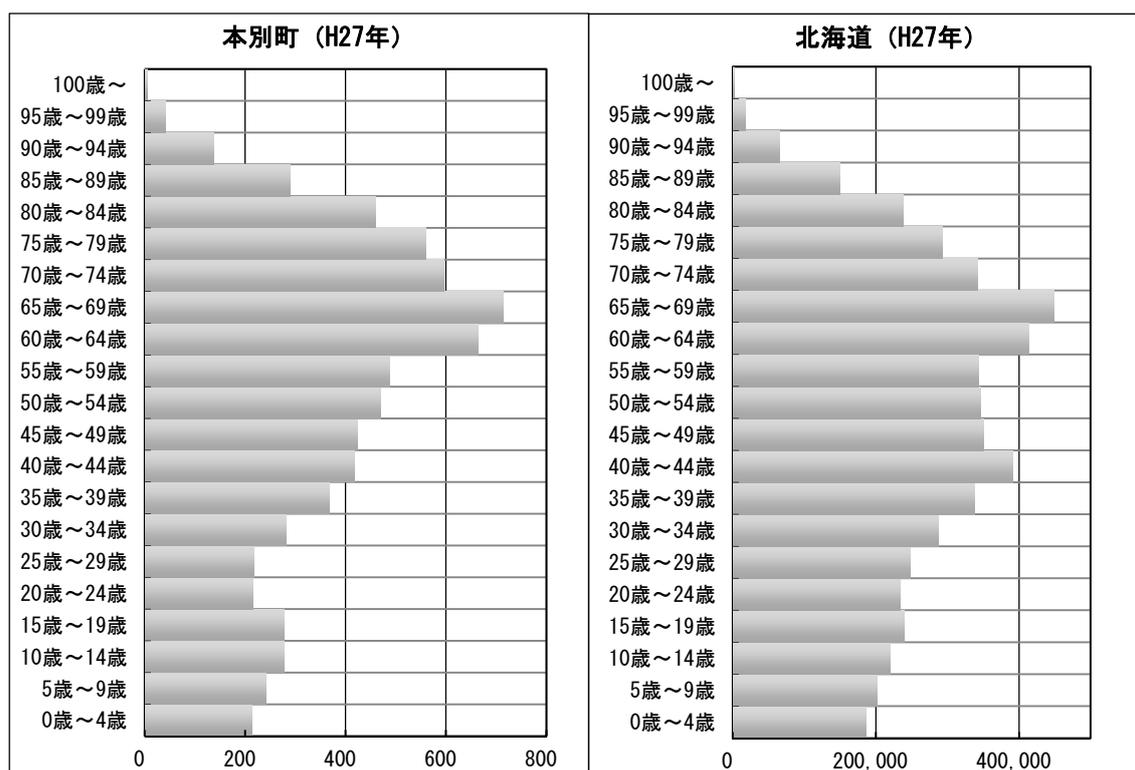
## (2) 年齢別人口

平成27年の65歳以上の人口は2,802人であり、全体の38.1%を占めています。北海道全体も29.0%と高齢化傾向にあります。本町の高齢者の割合はそれを大きく上回っています。

また、年齢構造を見ると、北海道と同様に65～69歳人口が最も多い年齢層となっています。

図表1-7 年齢別人口／5歳階級（平成27年国勢調査）

区分	本別町（平成27年）				北海道（平成27年）			
	総数	男	女	構成比	総数	男	女	構成比
総数	7,358	3,615	3,743	100.0%	5,381,733	2,537,089	2,844,644	100.0%
0歳～4歳	214	109	105	2.9%	186,010	95,022	90,988	3.5%
5歳～9歳	242	132	110	3.3%	202,269	103,549	98,720	3.8%
10歳～14歳	278	138	140	3.8%	220,017	111,816	108,201	4.1%
15歳～19歳	278	169	109	3.8%	239,098	123,196	115,902	4.4%
20歳～24歳	215	154	61	2.9%	234,274	117,965	116,309	4.4%
25歳～29歳	218	120	98	3.0%	247,587	123,076	124,511	4.6%
30歳～34歳	282	163	119	3.8%	287,674	141,876	145,798	5.3%
35歳～39歳	367	195	172	5.0%	337,369	166,514	170,855	6.3%
40歳～44歳	417	217	200	5.7%	391,243	193,093	198,150	7.3%
45歳～49歳	423	190	233	5.7%	350,794	169,252	181,542	6.5%
50歳～54歳	469	240	229	6.4%	345,836	165,634	180,202	6.4%
55歳～59歳	488	259	229	6.6%	343,884	165,353	178,531	6.4%
60歳～64歳	664	323	341	9.0%	413,045	195,920	217,125	7.7%
65歳～69歳	713	334	379	9.7%	448,646	207,461	241,185	8.3%
70歳～74歳	595	264	331	8.1%	341,850	151,031	190,819	6.4%
75歳～79歳	560	238	322	7.6%	293,306	124,921	168,385	5.5%
80歳～84歳	460	199	261	6.3%	238,663	95,987	142,676	4.4%
85歳～89歳	290	128	162	3.9%	149,960	51,414	98,546	2.8%
90歳～94歳	138	28	110	1.9%	65,902	16,786	49,116	1.2%
95歳～99歳	41	12	29	0.6%	17,225	3,247	13,978	0.3%
100歳～	5	3	2	0.1%	2,835	439	2,396	0.1%
不詳	1	-	1	0.0%	24,246	13,537	10,709	0.5%
0歳～14歳	734	379	355	10.0%	608,296	310,387	297,909	11.3%
15歳～64歳	3,821	2,030	1,791	51.9%	3,190,804	1,561,879	1,628,925	59.3%
65歳～	2,802	1,206	1,596	38.1%	1,558,387	651,286	907,101	29.0%



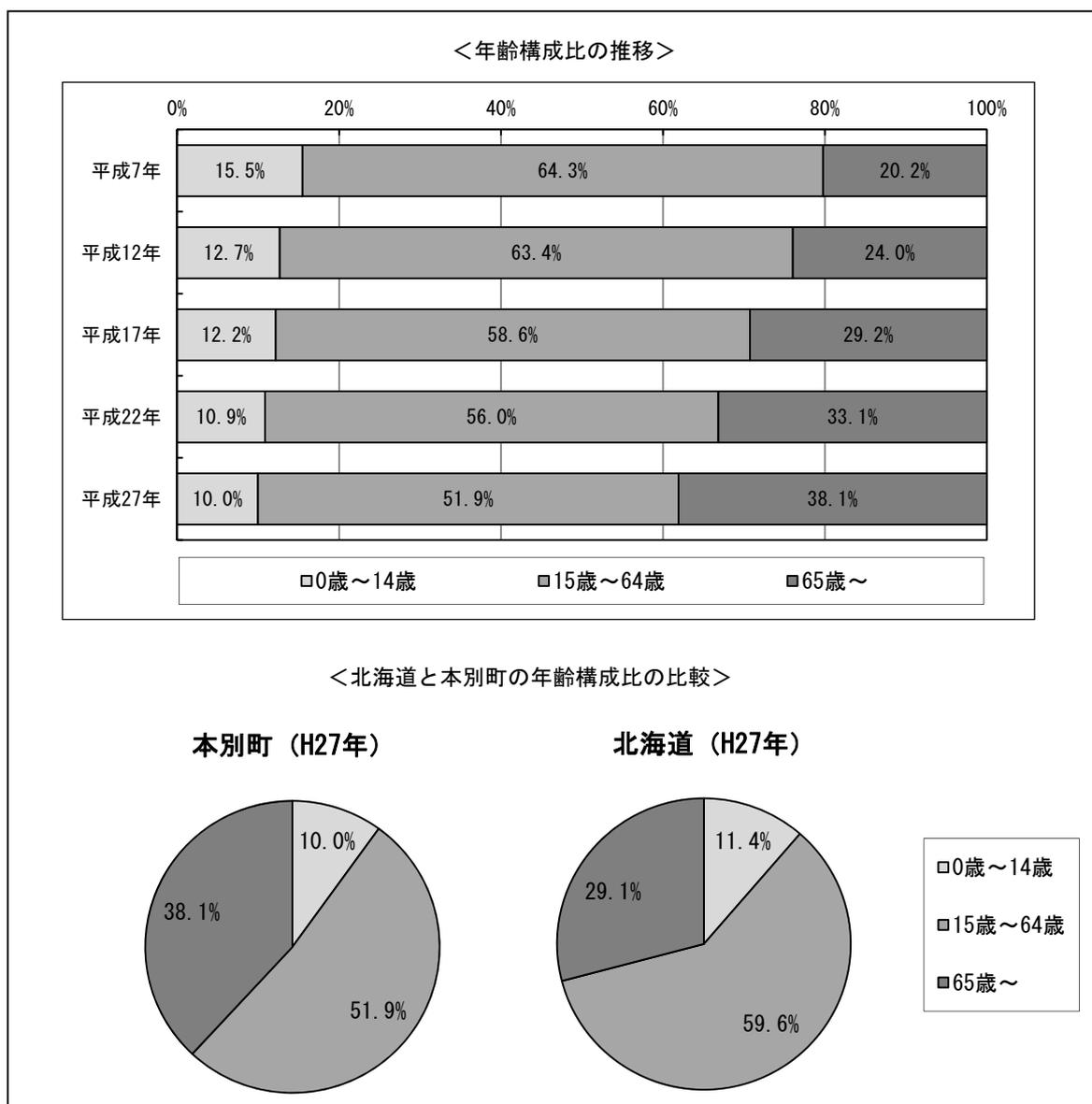
### (3) 世代別人口の推移

平成27年の本町の生産年齢人口（15～64歳）の割合は51.9%となっています。平成7年の64.3%に比べ減少傾向が続いています。また、北海道全体（59.3%）との比較においても大きく下回っています。

65歳以上高齢者の割合は年々増加傾向にあり、平成7年の20.2%から平成27年では38.1%に増加しています。また、北海道の29.0%を大きく上回っています。

図表1-8 生産年齢人口の推移

区分	本別町										北海道	
	平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		平成27年	
	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比
15歳未満	1,600	15.5%	1,270	12.7%	1,103	12.2%	898	10.9%	734	10.0%	608,296	11.3%
15歳～64歳	6,645	64.3%	6,350	63.4%	5,313	58.6%	4,634	56.0%	3,821	51.9%	3,190,804	59.3%
65歳以上	2,091	20.2%	2,401	24.0%	2,652	29.2%	2,743	33.1%	2,802	38.1%	1,558,387	29.0%
不詳	-	-	-	-	4	0.0%	0	0.0%	1	0.0%	24,246	0.5%
総数	10,336	100.0%	10,021	100.0%	9,072	100.0%	8,275	100.0%	7,358	100.0%	5,381,733	100.0%



資料：各年国勢調査

#### (4) 世帯人員の現状と推移

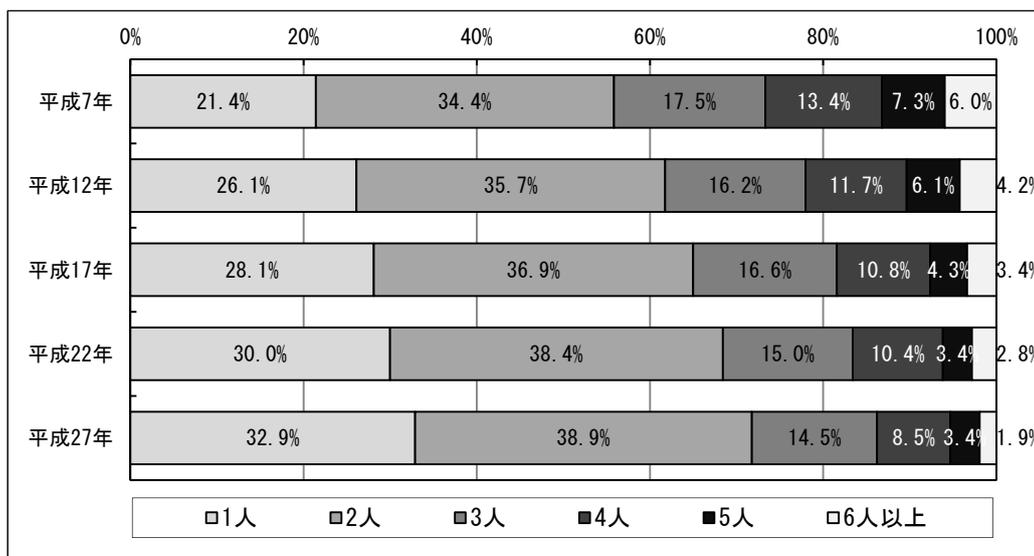
平成27年度の世帯人員別世帯数の状況は、2人世帯が1,264世帯(38.9%)と最も多く、次いで単身世帯が1,069世帯(32.9%)、3人世帯が470世帯(14.5%)、となっています。単身、2人の小規模世帯は71.8%となっています。

なお、北海道との比較では単身世帯の割合は若干低く、逆に2人世帯が高いことが特徴としてあげられます。

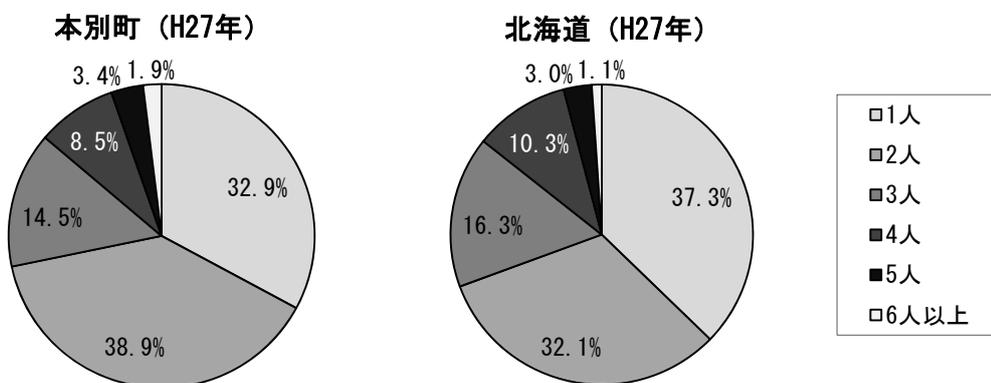
図表1-9 世帯人員別世帯数

区分	本別町										北海道	
	平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		平成27年	
	総数	構成比	総数	構成比								
1人	797	21.4%	987	26.1%	1,024	28.1%	1,041	30.0%	1,069	32.9%	909,106	37.3%
2人	1,280	34.4%	1,348	35.7%	1,343	36.9%	1,335	38.4%	1,264	38.9%	782,444	32.1%
3人	651	17.5%	613	16.2%	605	16.6%	521	15.0%	470	14.5%	397,985	16.3%
4人	500	13.4%	441	11.7%	392	10.8%	361	10.4%	275	8.5%	249,980	10.3%
5人	270	7.3%	232	6.1%	156	4.3%	117	3.4%	110	3.4%	72,728	3.0%
6人以上	222	6.0%	160	4.2%	123	3.4%	98	2.8%	63	1.9%	25,963	1.1%
総数	3,720	100.0%	3,781	100.0%	3,643	100.0%	3,473	100.0%	3,251	100.0%	2,438,206	100.0%

<世帯人員別世帯数の推移>



<北海道と本別町の世帯人員別世帯数の比較>



資料：各年国勢調査

### 3. 住宅に住む一般世帯の状況

#### (1) 住宅所有関係別世帯数の現状と推移

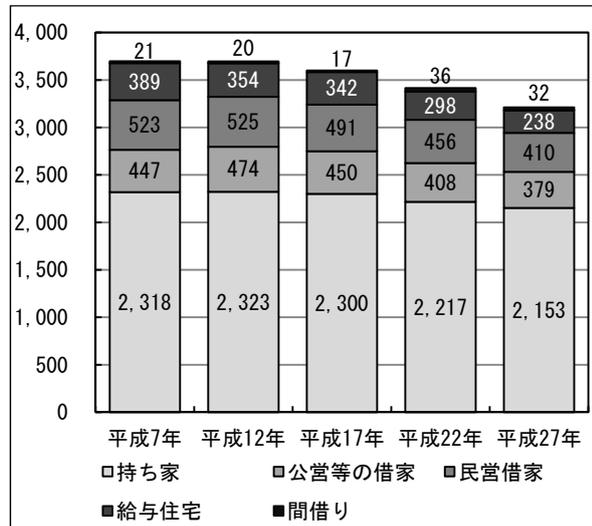
住宅所有関係別世帯数の推移では、持ち家は減少傾向となっており、割合は67.0%となっています。公営等の借家の割合は約11.8%となっています。

平成27年国勢調査での割合の比較では、持ち家は北海道よりも高くなっていますが、十勝管内では若干下回っています。

公営等の借家は北海道の6.9%よりは高いですが、十勝管内では若干低い割合となっています。

民営の借家は北海道及び十勝管内よりは低い割合となっています。

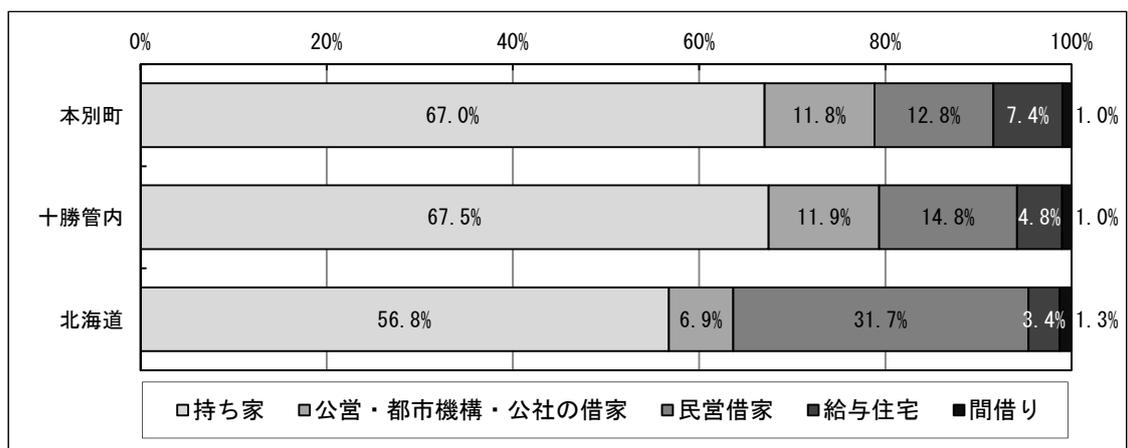
図表 1-10 住宅所有関係別世帯数の推移



図表 1-11 住宅所有関係別世帯数の状況と割合の比較 (平成27年国勢調査)

	本別町		十勝管内		北海道	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
持ち家	2,153	67.0%	48,234	67.5%	1,365,338	56.8%
公営・都市機構・公社の借家	379	11.8%	8,486	11.9%	166,252	6.9%
民営借家	410	12.8%	10,585	14.8%	762,401	31.7%
給与住宅	238	7.4%	3,455	4.8%	80,805	3.4%
間借り	32	1.0%	737	1.0%	30,965	1.3%
小計	3,212	100.0%	71,497	100.0%	2,405,761	100.0%
住宅以外に住む一般世帯	39	-	1,096	-	32,441	-
不詳	-	-	-	-	4	-
総数	3,251	-	72,593	-	2,438,206	-

※十勝管内は帯広市を除く町村



資料：平成27年国勢調査

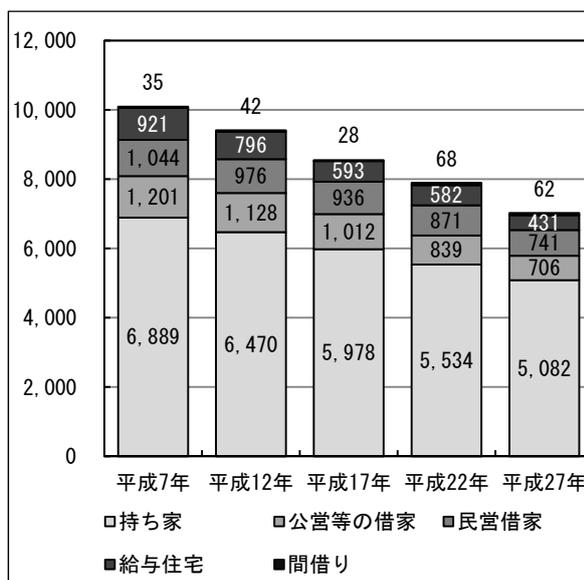
## (2) 住宅所有関係別世帯人員の現状と推移

住宅所有関係別世帯人員の推移では、各所有関係において人員数は減少傾向にあります。

平成 27 年国勢調査では、持ち家に住む人が 72.4%、公営等の借家が 10.1%、民営の借家が 10.6%、となっています。

北海道及び十勝管内との割合の比較では、持ち家に住む人口割合は北海道を上回っていますが、十勝管内よりは若干下回っています。公営等の借家は 10.1%ですが、北海道より高く、十勝管内では平均的な割合となっています。

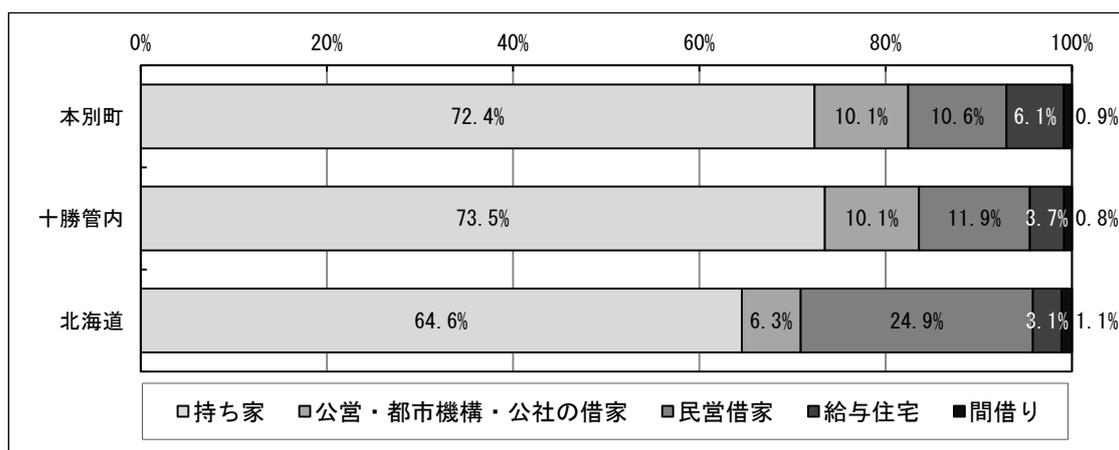
図表 1-12 住宅所有関係別・世帯人員の推移



図表 1-13 住宅所有関係別・世帯人員の状況と割合の比較（平成 27 年度国勢調査）

	本別町		十勝管内		北海道	
	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
持ち家	5,082	72.4%	122,782	73.5%	3,324,566	64.6%
公営・都市機構・公社の借家	706	10.1%	16,913	10.1%	325,108	6.3%
民営借家	741	10.6%	19,879	11.9%	1,284,036	24.9%
給与住宅	431	6.1%	6,153	3.7%	157,934	3.1%
間借り	62	0.9%	1,403	0.8%	57,616	1.1%
小計	7,022	100.0%	167,130	100.0%	5,149,260	100.0%
住宅以外に住む一般世帯	54	-	1,551	-	49,000	-
不詳	-	-	-	-	8	-
総数	7,076	-	168,681	-	5,198,268	-

※十勝管内は帯広市を除く町村



資料：各年国勢調査

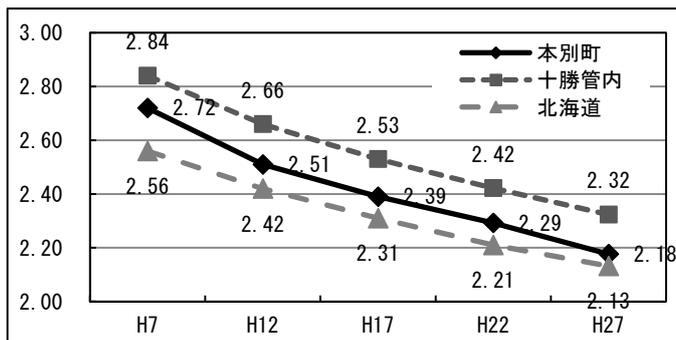
### (3) 1世帯当たり人員の現状と推移

1世帯当たり人員の推移では、平成27年度2.18人で平成7年との比較で0.54人減少しています。なお、北海道を上回り、十勝管内平均よりは下回っています。

また、住宅所有関係別の状況では、平成27年で持ち家の平均人員が最も多く2.36人となっています、公営等の借家は平成7年の2.69人に対し1.86人に減少しています。

図表 1-14 1世帯当たり人員の現状の比較と推移 [北海道・十勝管内との比較]

	本別町	十勝管内	北海道
平成7年	2.72	2.84	2.56
平成12年	2.51	2.66	2.42
平成17年	2.39	2.53	2.31
平成22年	2.29	2.42	2.21
平成27年	2.18	2.32	2.13

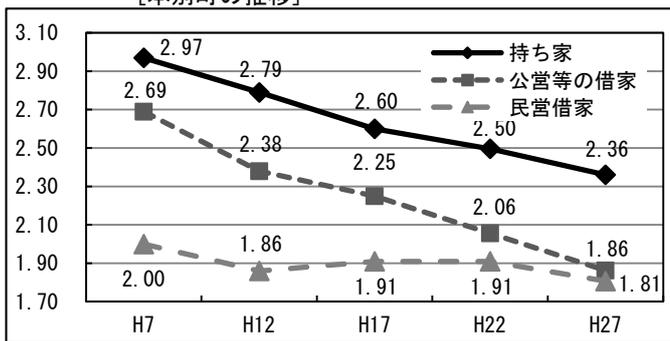


※十勝管内は帯広市を除く町村

図表 1-15 住宅所有関係別 1世帯当たり人員の比較 [H27年]

	本別町	十勝管内	北海道
持ち家	2.36	2.55	2.43
公営等の借家	1.86	1.99	1.96
民営借家	1.81	1.88	1.68
給与住宅	1.81	1.78	1.95
間借り	1.94	1.90	1.86

図表 1-16 住宅所有関係別 1世帯当たり人員の推移 [本別町の推移]



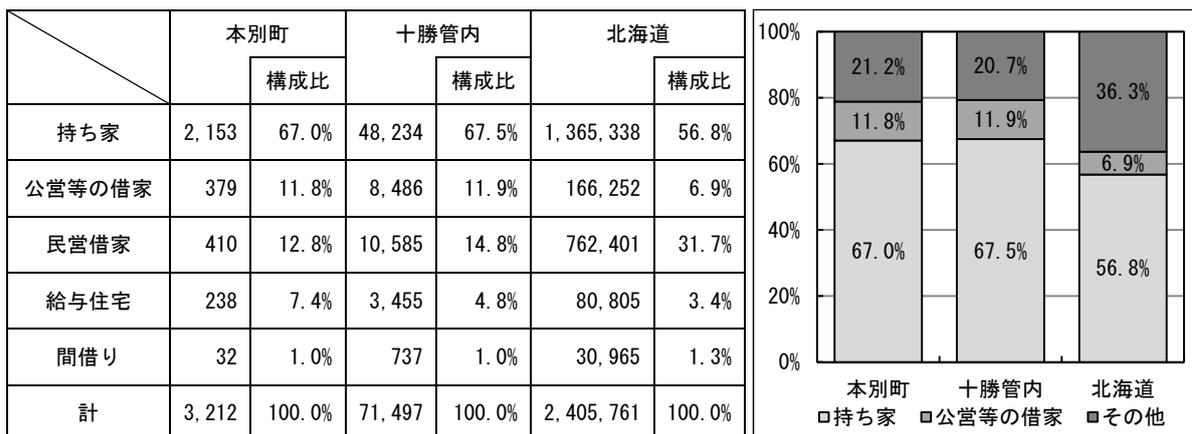
※十勝管内は帯広市を除く町村

#### (4) 65歳以上親族のいる世帯の現状と推移

65歳以上親族のいる世帯の状況を平成27年度国勢調査で見ると、本別町では計3,212世帯となっています。また、住宅所有関係別の世帯数では、持ち家が2,153世帯(67.0%)、公営等の借家は379世帯(11.8%)となっています。

65歳以上親族を含む世帯の平均世帯人員の比較では、公営等の借家は平成7年の1.79人から1.50人に減少しており、1~2人世帯の入居割合が上昇していることが伺えます。

図表 1-17 65歳以上高齢者のいる世帯数の比較[H27年]



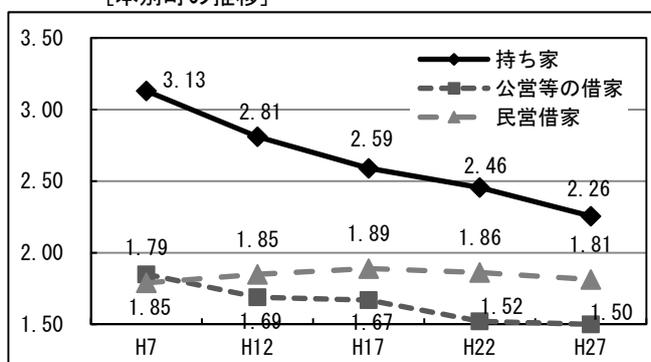
※十勝管内は帯広市を除く町村

図表 1-18 65歳以上高齢者を含む平均世帯人員の比較[H27年]

	本別町	十勝管内	北海道
持ち家	2.26	2.34	2.19
公営等の借家	1.50	1.55	1.59
民営借家	1.81	1.81	1.61
給与住宅	2.00	2.19	2.17
間借り	1.44	1.68	1.52

※十勝管内は帯広市を除く町村

図表 1-19 65歳以上高齢者を含む世帯の世帯人員の推移 [本別町の推移]



## 4. 上位・関連計画の整理

### (1) 国や北海道の上位・関連計画等の整理

住宅施策に関連する制度や上位計画等を以下に整理します。

#### 1) 住生活基本法の制定 [平成 18 年 6 月]

住生活基本法は、昭和 41 年に制定された住宅建設計画法に替わる新たな制度的枠組みとして制定されています。

この法律は、少子・高齢化の進展による人口減少社会を見据え、住宅政策の目標を住宅の量の確保から、住宅の質の向上へと、大きく方向転換するものです。

基本理念の 1 つに「居住の安定の確保」を掲げ、「住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることに鑑み、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保が図られることを旨として施策を推進しなければならない」としています。

#### 2) 耐震改修促進法の一部改正 [平成 25 年 11 月]

平成 25 年 11 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」が一部改正されました。今回の改正では、病院、店舗、旅館等の不特定多数の方が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難に配慮を必要とする方が利用する建築物のうち大規模なもの（対象となる建築物の用途と規模についてはこちらをご覧ください。）などについて、耐震診断を行い報告することを義務付けし、その結果を公表することとしています。

また、耐震改修を円滑に促進するために、耐震改修計画の認定基準が緩和され、対象工事が拡大され新たな改修工法も認定可能となり、容積率や建ぺい率の特例措置が講じられました。

区分所有建築物については、耐震改修の必要性の認定を受けた建築物について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和しました。さらに、耐震性に係る表示制度を創設し、耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できるようになりました。

#### 3) 長期優良住宅普及促進法の改正 [平成 28 年 2 月]

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定されました。

また、長期優良住宅の認定基準に、新たに増改築に係る基準を設けたことに伴い、平成 28 年 2 月 4 日に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則」、平成 28 年 2 月 8 日に「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準」を改正し、公布しています。

#### 4) 住生活基本計画：全国計画 [平成 28 年 3 月改定]

国は、住生活基本法に規定する国民の住生活の安定確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、平成 28 年度から平成 37 年度までを計画期間として、以下の課題のもと、3 つの視点に即した 8 つの目標を定めています。

図表 1-20 住生活基本計画（全国計画）

<p>&lt;住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増</li> <li>◆世帯数の減少により空き家がさらに増加</li> <li>◆地域コミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下</li> <li>◆少子高齢化と人口減少が、住宅施策上の諸問題の根本要因</li> <li>◆リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ</li> <li>◆アパート等の老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ</li> </ul>						
<p>&lt;施策の基本的な方針&gt;</p>						
<p><b>[ 1 : 居住者の視点 ]</b></p>						
<p>【目標 1】結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる 住生活の実現</p>						
<p>【目標 2】高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p>						
<p>【目標 3】住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p>						
<p><b>[ 2 : 住宅ストックからの視点 ]</b></p>						
<p>【目標 4】住宅すごろく*を超える新たな住宅循環システムの構築</p>						
<p>【目標 5】建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p>						
<p>【目標 6】急増する空き家の活用・除去の推進</p>						
<p><b>[ 3 : 産業・地域からの視点 ]</b></p>						
<p>【目標 7】強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p>						
<p>【目標 8】住宅地の魅力の維持・向上</p>						
<p>&lt;居住面積水準&gt;</p>						
			世帯人数別の面積・例（単位：㎡）			
最低居住 面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（全ての世帯の達成を目指す）		単身	2人	3人	4人
			25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住 面積水準	世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルを想定した場合必要と考えられる面積水準	<都市居住型>都市とその周辺での共同住宅想定	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		<一般型>郊外や都市部以外での戸建住宅想定	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

\*「住宅すごろく」：住宅は「購入でゴール」という考え方。新たな住宅循環システムとは、購入した住宅は適切な維持管理やリフォームの実施により、住宅の価値を低下させず、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出を目指すもの。

## 6) 北海道住生活基本計画 [平成 29 年 3 月]

本計画は、計画期間は平成 28 年度から平成 37 年度の 10 年間とし、本道における住宅施策の目標、施策の方向性、重点的な取り組みを定め、具体的な住宅施策を推進することを目的に策定されています。

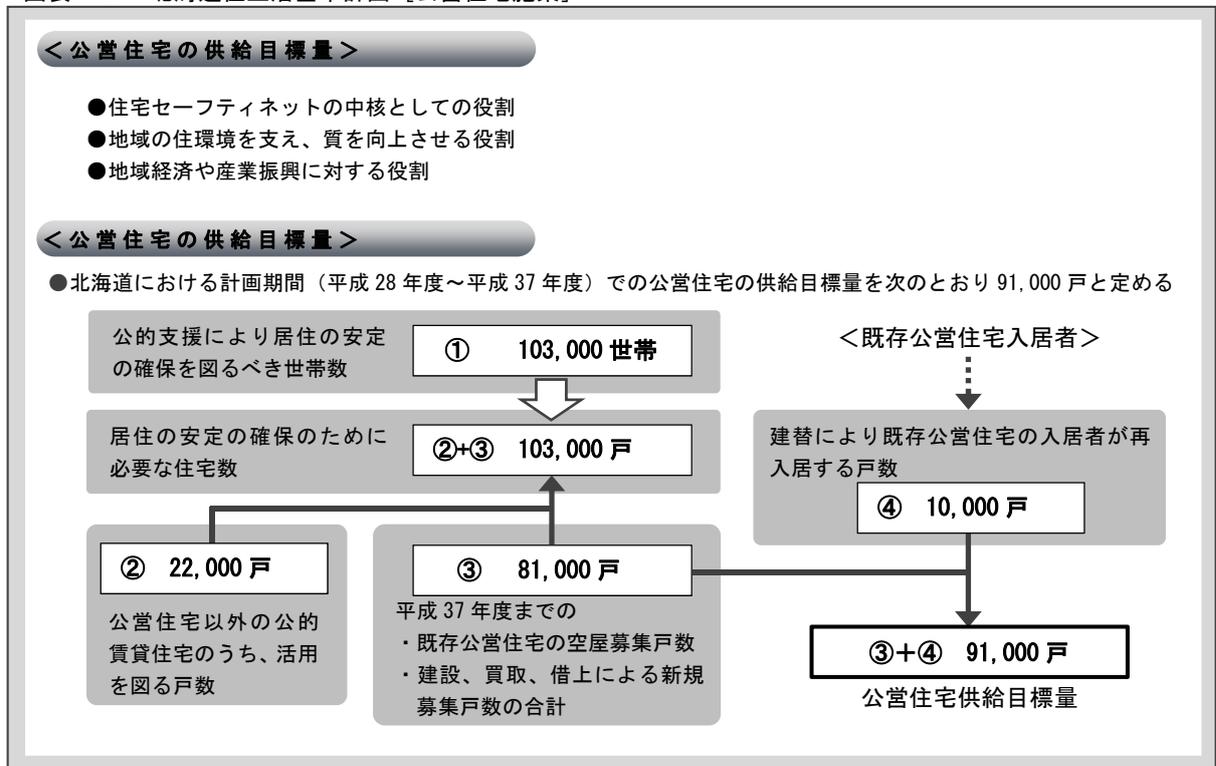
図表 1-21 北海道住生活基本計画[概要]

＜住宅施策の目標と推進方針＞	
＜住宅施策の目標＞	
◆「安全で安心な暮らし」の創造 ◆「北海道らしさ」の創造 ◆「活力ある住宅関連産業」の創造	
＜住宅施策の方向性＞	＜具体的な取り組み＞
1 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>●子育て世帯に配慮した公営住宅などの供給を推進し子育て世帯の居住の安定確保を図る。</li> <li>●子育て世帯などが、自らに適した住まいを確保することができるように、総合的な住情報の提供や安心して民間賃貸住宅などを確保できる取組を推進。</li> <li>●地域で展開される子育て支援サービスの活用や子どもを見守る地域コミュニティの形成促進などにより、安心して子育てのできる住環境づくりを進める。</li> </ul>
2 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ユニバーサルデザインの視点にたった住宅の建設や既存住宅のバリアフリー改修の促進などにより、高齢者が安心して暮らし続けることができる住まいづくりを推進。</li> <li>●住宅部局と福祉部局が連携し、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進や公営住宅における既存の高齢者福祉サービスの活用などにより、高齢者が生活支援等の地域福祉サービスを利用して安心して住み続けることができる住環境づくりを進める。</li> <li>●住まいに関する情報提供・相談体制の充実や適切な住宅への住替えの促進などにより、高齢者がニーズに適した住まいを自ら選択できる環境づくりを進める。</li> </ul>
3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、公営住宅などの適切な供給を進める。</li> <li>●ユニバーサルデザインの視点にたった公営住宅などの整備を促進し、誰もが安心・安全に居住できる住まいの供給を促進。</li> <li>●住宅確保要配慮者の住生活の安定確保に向けて民間住宅ストックを活用した取組を推進。</li> </ul>
4 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「きた住まいる」制度のさらなる普及推進を図り、良質で安全な住宅ストックの形成を図る。</li> <li>●既存住宅の有効活用に向けて、これまで中古市場の活性化に向け取り組んできた「北海道R住宅J」による既存住宅活用の仕組みを「きた住まいる」制度に導入し、住宅ストックの活用を推進。</li> <li>●総合的な住宅関連情報の提供など、一般消費者がニーズに応じた住宅を安心して取得できる環境づくりを推進。</li> </ul>
5 リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>●安全で良質な住宅ストックの形成に向け、リフォームの促進に係る技術支援や適切な維持管理に向けた普及啓発、消費者が安心できるリフォーム関連情報の提供などを進める。</li> <li>●耐震性を満たさない住宅の耐震改修等の促進に係る普及啓発や支援などにより耐震化に向けた取組を推進。</li> <li>●「きた住まいる」制度による省エネ性能の見える化や省エネリフォームの推進、建築物省エネ法への対応などを進める。</li> </ul>
6 空き家等の活用・適正管理の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>●空き家等の活用や適正管理の円滑な推進に向けた市町村の取組を支援。</li> <li>●空き家等の活用に向けて、空き家等の情報発信や相談対応などの取組を推進。</li> <li>●道民が空き家等に関する情報を理解し、空き家の活用や適正管理の推進に向け、空き家に関する情報提供など、道民への周知・啓発を進める。</li> </ul>
7 地域を支える住宅関連産業の振興	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域の住宅事業者の人材育成などを支援し、良質な住まいづくりを促進。</li> <li>●道内の建築技術や建築部材・資材の道外への販路拡大などにより、地域の技術や資源などの北海道の優位性を活かした産業振興を図る。</li> <li>●地域にふさわしい住まいづくりを進め、地域材・地域資源の域内循環を促進し、地域経済の活性化などに寄与する住宅産業の振興を図る。</li> </ul>
8 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>●誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けることができる住環境づくりを推進。</li> <li>●本道の豊かな自然環境などの魅力を活かした住環境づくりや移住・定住の取組を促進するとともに、豊富な新エネルギーなどを活用し、低炭素化・資源循環による持続可能な住環境づくりを進める。</li> <li>●住環境の維持保全を担う地域コミュニティの支援や住まい手への意識啓発など、北国の豊かなまちなみや住宅地の景観の形成に向けたハード・ソフト両面による地域主体の住環境づくりを進める。</li> </ul>

図表 1-22 北海道住生活基本計画 [成果指標]

＜ 成果指標 ＞				
方向性	指標	基準値		目標値(H37)
1 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	①子育て世帯(18歳未満が含まれる世帯)における誘導居住面積水準達成率	44.6%(H25)	→	50%
	②子育て支援に配慮した公営住宅などを供給している市町村数の割合	21.8%(H27)	→	50%
2 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現	③サービス付き高齢者向け住宅の登録数	15,408戸(H27)	→	27,000戸
	④高齢者(65歳以上)が居住する住宅の一定のバリアフリー化率	40.2%(H25)	→	75%
3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑤ユニバーサルデザインの視点にたった公営住宅の整備戸数が公営住宅管理戸数に占める割合	5.8%(H27)	→	11%
4 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築	⑥新築住宅を建設した「きた住まいるメンバー」登録者数の割合	11%(H27)	→	50%
5 リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新	⑦新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	86.5%(H27)	→	95%以上
	⑧省エネ基準を満たす住宅ストックの割合	16%(H27)	→	30%
6 空き家等の活用・適正管理の推進	⑨空き家等対策計画を策定した市町村数の割合	3%(H27)	→	100%
7 地域を支える住宅関連産業の振興	⑩新たに整備される木造公営住宅における地域材の使用率	61.6%(H27)	→	65%
	⑪BIS(断熱気密設計施工技術者)の登録数	1,721名(H27)	→	2,000名
8 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上	⑫まちなか居住の位置づけとして整備する公営住住宅ストック数	4,321戸(H27)	→	8,500戸
	⑬生活支援施設を併設している公営住宅団地の戸数	6,482戸(H27)	→	8,000戸

図表 1-23 北海道住生活基本計画 [公営住宅施策]

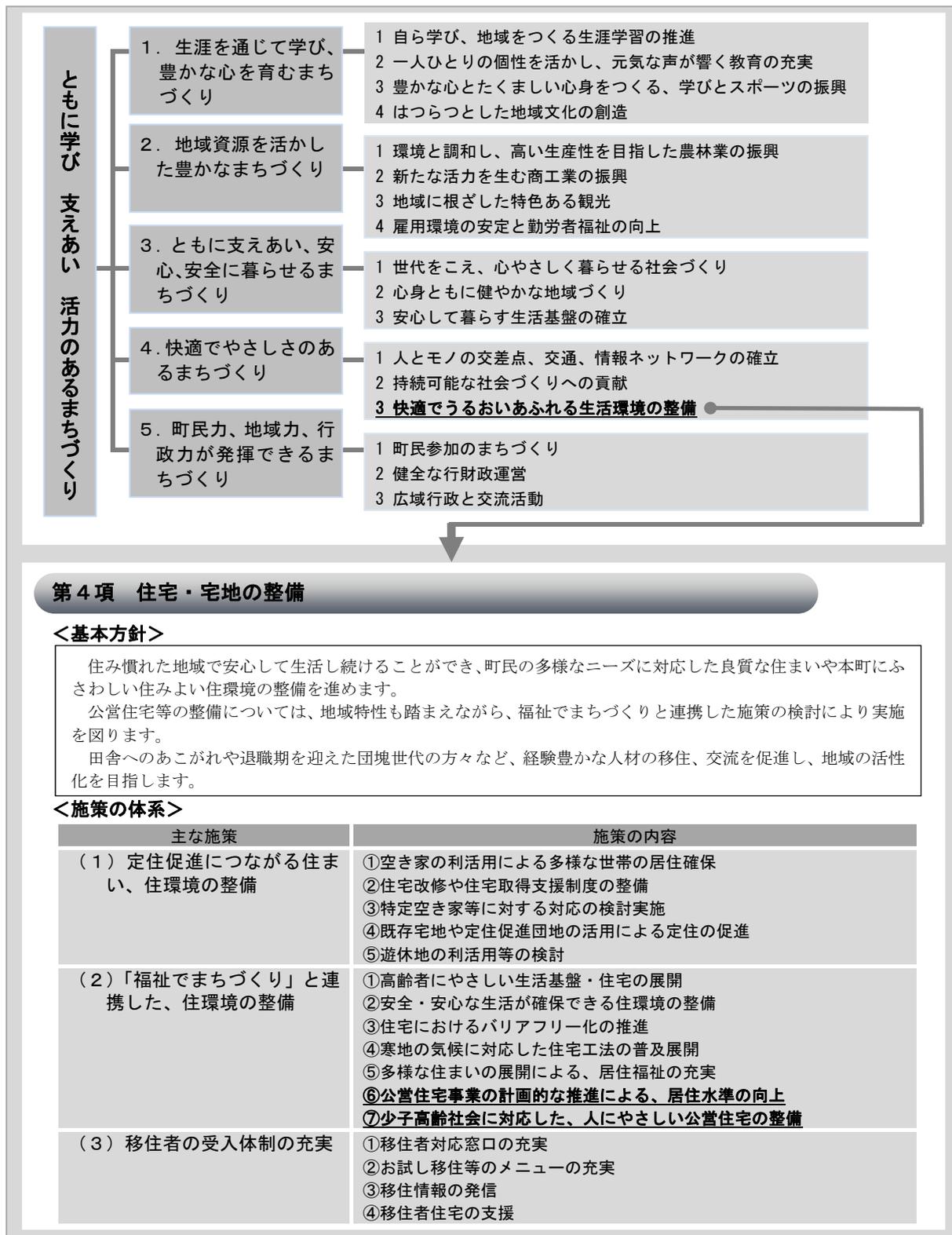


(2) 本別町の上位・関連計画の整理

1) 第6次本別町総合計画〔後期基本計画〕

平成28年を初年度とし、平成32年を計画期間とする第6次総合計画・後期基本計画は、「ともに学び 支えあい 活力のあるまちづくり」を基本理念とし、5つの施策大綱のもと、分野ごとの施策をまとめています。なお、公営住宅に関する施策は4-3で位置づけています。

図表1-24 第6次本別町総合計画（後期基本計画）〔概要と公営住宅関連施策抜粋〕



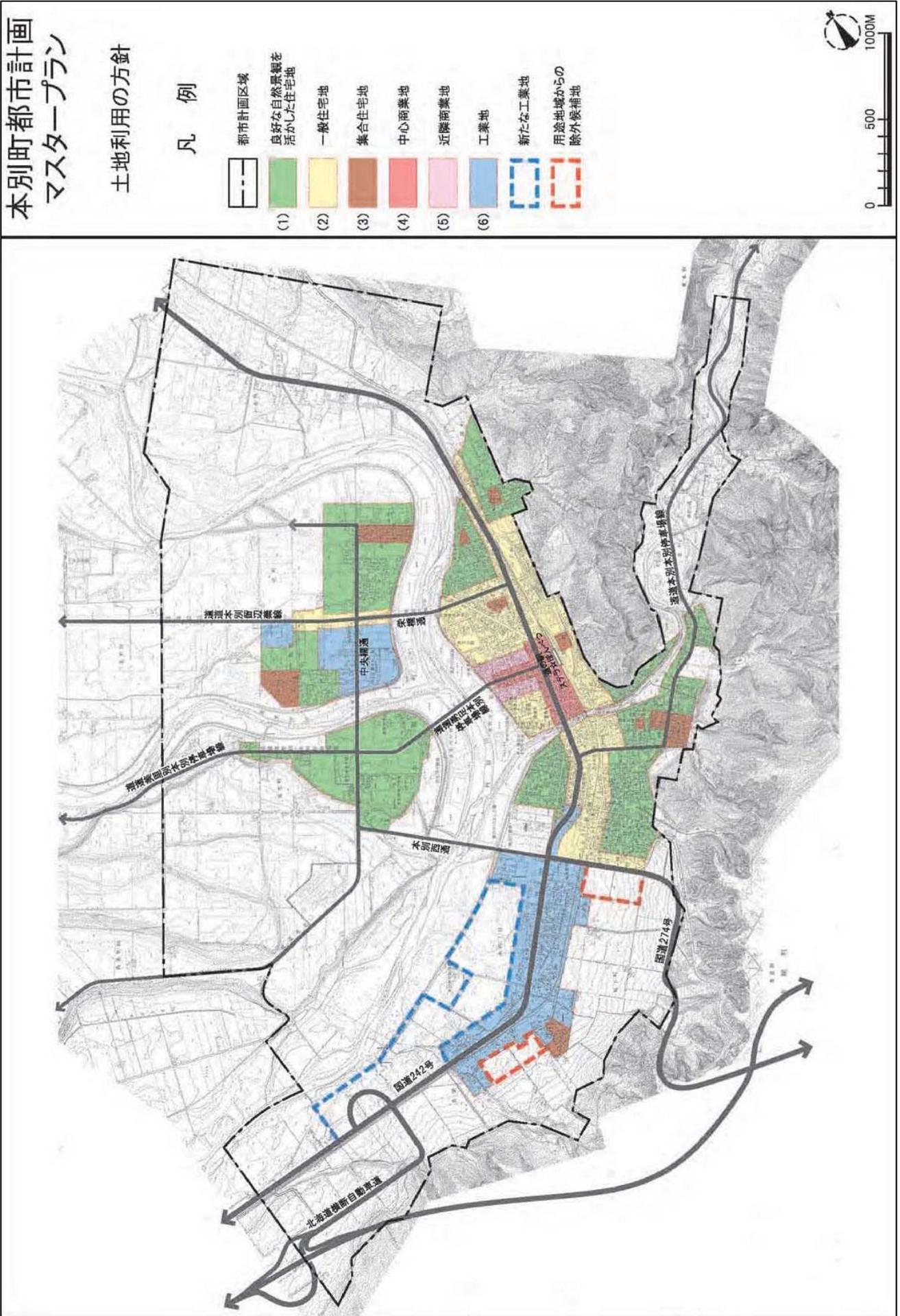
## 2) 本別町都市計画マスタープラン [平成 26 年 11 月 改定]

平成 15 年に策定され、平成 26 年に改定された本別町都市計画マスタープランは、「人と自然にやさしい希望のまち ほんべつ」を将来都市像とし、5つの都市づくり目標のもと、分野ごとの施策をまとめています。なお、住宅地に関しては土地利用方針で位置づけています。

図表 1-25 本別町都市計画マスタープラン（概要と住宅地関連方針抜粋）

<p>&lt;将来都市像&gt;</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p><b>人と自然にやさしい 希望のまち ほんべつ</b></p> </div>	
<p>&lt;都市づくりの目標&gt;</p>	
誰もが安心して過ごせる都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 太陽の丘を中心とした福祉拠点の形</li> <li>(2) 子供や高齢者・障害者が安心して歩ける都市づくり</li> <li>(3) 自動車利用者にとっても安心な都市づくり</li> <li>(4) 安心して過ごせる快適な住宅地づくり</li> </ul>
文化・学習活動が盛んな都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 文化の拠点づくり</li> <li>(2) スポーツの拠点づくり</li> <li>(3) 花を植える文化づくり</li> </ul>
自然や農村と調和した都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 景勝地としての特性を活かした義経の里本別公園の整備</li> <li>(2) 自然のままの河川を活かしたまちづくり</li> <li>(3) 自然ネットワークの形成</li> </ul>
産業を大切にしたい都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 歩いて楽しめる中心市街地の形成</li> <li>(2) 交流人口を増やすためのしかけづくり</li> <li>(3) 農林業、自然というイメージに調和した工業地の形成</li> </ul>
都市づくりと町民活動の融和した都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 美しい・夢のあるまちづくり</li> <li>(2) 生涯学習活動、イベントの充実</li> </ul>
<p>&lt;分野別整備方針：1. 土地利用の方針&gt;</p>	
■将来市街地の範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本別町では、現在1,305haの都市計画区域と304haの※用途地域を設定し計画的な土地利用を進めています。将来人口については、「第6次本別町総合計画」で具体的な数字は示されておりませんが、本町をとりまく情勢は現在様々な分野での企業誘致等、新たな活性化の芽が芽吹いてきている状況である事から、現時点の人口（平成26年4月時点の人口）を維持していくこととします。</li> <li>・住宅系土地利用については、現時点での人口を維持するという前提から、現状の市街地を維持して行きます。</li> <li>・商業系については、現状の中心商業地区における商業機能の集積を図ることを前提に現状維持とします。</li> <li>・工業系については、インターチェンジの開通によりこの周辺で工業系土地利用の需要が高まってきています。拡大していく方向で検討を行います。</li> </ul>
■土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅系の土地利用については、現状の住宅系土地利用を今後とも維持することとし、坂下町の一部については、住居系から農地としての土地利用を検討します。</li> <li>・商業系の土地利用については、銀河通り、国道242号沿いの商店や空店舗等がみられることから、商業機能の分散を避ける上で、現在の商業系地域を維持するものとします</li> <li>・工業系の土地利用については、本別西通より南西側の国道242号沿いの地域を中心に、近年、南地区工業団地に新たな工場が立地しています。平成15年のインターチェンジ開通により、その周辺が新たな工業拠点として期待されています。今後、既存の工業系土地利用に加えて、南地区工業団地周辺からインターチェンジ周辺を工業地として位置づけ、工業系の土地利用の拡大を進め、共栄の一部については、工業系から農地としての土地利用を検討します。</li> </ul>
(2) 一般住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道242号沿線の南2丁目、南1丁目、柳町、朝日町、山手町、北5丁目から北8丁目の地域は、低層住宅と中層住宅及び事業所、店舗等が混在しています。</li> <li>・今後は、できる限り低層住宅（1～2階）を中心とする居住環境の形成を図り、中層住宅の建設にあたっては、周辺の低層住宅との調和に十分、配慮します。</li> <li>・また、店舗、事業所等については周囲の低層住宅地に配慮した、低層の建築物を中心とした整備を図るほか十分な※オープンスペースの確保を図ります。</li> </ul>
(3) 集合住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅地については、老朽化している栄町団地、向陽町団地の建替を、「本別町住宅政策推進計画」に基づき進めており、周辺の自然と調和した低層（1～2階）住宅を主体とする居住環境の形成をめざします。また一部の公営住宅については、市街地内の空地への移転整備を検討します。その際には周辺の既存住宅と調和した住棟配置や戸数密度を検討します。</li> </ul>

図表 1-26 本別町都市計画マスタープラン [土地利用方針図]



## 5. 本別町の公営住宅等を取り巻く状況の整理

### (1) 本別町の概要からの整理

#### 【1-1】人口・世帯数の減少と少子高齢化の進展(H27年=7,358人、内65歳以上2,802人:38.1%)

- ・昭和30年の国勢調査では17,507人を数えましたが、その後減少傾向を続け、平成27年では、7,358人と約1万人減少しています。なお、現在の人口は平成37年度には6,709人程度、平成42年には6,349人程度になると推計されています。
- ・平成27年の65歳以上の人口は2,802人であり、全体の38.1%を占めています。また、年齢構造を見ると、65～69歳人口が最も多い年齢層となっています。

#### 【1-2】世帯の小規模化(単身+2人世帯=71.8%)

- ・平成27年度の世帯人員別世帯数の状況は、2人世帯が1,264世帯(38.9%)と最も多く、次いで単身世帯が1,069世帯(32.9%)と続き約7割が小規模世帯となっています。

### (2) 住宅に住む一般世帯の状況整理

#### 【1-3】住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅

- ・持ち家世帯の割合は67.0%(2,153世帯)で北海道よりも高くなっています。一方、公営等の借家は11.8%で北海道(6.9%)より高く、民営の借家は12.8%で北海道(31.7%)に比べ大幅に低い割合となっています。持ち家を持たない低所得者世帯の受け皿は公営住宅が担っている状況です。

#### 【1-4】全町的な世帯規模の縮小の中、公営住宅は1.86人に減少

- ・1世帯当たり人員の推移では、平成27年度は2.18人で平成7年との比較では0.54人の減少、また前計画策定時の平成22年との比較では0.11人の減少となっています。住宅所有関係別の状況では、公営等の借家は平成22年の2.06人に対し1.86人に減少しており、世帯規模の縮小化が進んでいます。
- ・なお、公営住宅に住む世帯人員は平成29年11月末現在666人で約1割を占め、1世帯当たり人員は1.8人となっています。

#### 【1-5】65歳以上高齢者世帯の小規模世帯(単身・2人世帯)割合の向上

- ・住宅に住む65歳以上親族のいる世帯は計3,212世帯となっており、その内、公営等の借家は379世帯(11.8%)となっています。
- ・なお、65歳以上高齢者を含む公営等の借家の平均世帯人員は平成22年の1.52人から1.50人に減少しており、世帯の小規模化(単身・2人世帯の増加)が伺えます。

## 第2章 公営住宅等ストック及び入居者の状況

### 1. 公営住宅等ストックの管理状況

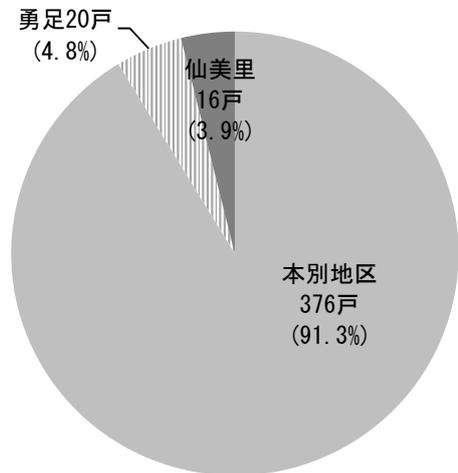
#### (1) 公営住宅等の管理戸数

平成29年度現在、本別町には公営住宅、特定公共賃貸住宅が、103棟、412戸あります。

種別内訳は、公営住宅が10団地102棟404戸(98.1%)、特定公共賃貸住宅が1団地1棟8戸(1.9%)となっています。

地区別の管理戸数は、本別地区に8団地85棟376戸(91.3%)、勇足地区に2団地10棟20戸(4.8%)、仙美里地区に1団地8棟16戸(3.9%)となっています。

図表2-1 地区別管理戸数



図表2-2 団地別管理戸数の状況

種別	地区	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造別内訳			
						木平	簡平	耐火	
								耐2	中耐3
公営	本別	錦町団地	H58,H10	3	16		4	12	
		栄町団地	H19~29	13	50	50			
		向陽町団地	S47~59	29	128		128		
		新町団地	S52~61	27	108		108		
		共栄団地	S62~H4	7	24	24			
		北6丁目団地	H3	2	18				18
		北8丁目団地	H6,8	3	24				24
		<b>小計</b>	-	<b>84</b>	<b>368</b>	<b>74</b>	<b>240</b>	<b>12</b>	<b>42</b>
	勇足	星の里団地	H11~13	6	12	12			
		勇愛団地	H13,14	4	8	8			
		<b>小計</b>		<b>10</b>	<b>20</b>	<b>20</b>			
	仙美里	朝陽の里団地	S15,16	8	16	16			
		<b>小計</b>	-	<b>8</b>	<b>16</b>	<b>16</b>			
	<b>公営住宅計</b>	-	<b>102</b>	<b>404</b>	<b>110</b>	<b>240</b>	<b>12</b>	<b>42</b>	
					98.1%				
特公賃	本別	山手町団地	H7	1	8			8	
	<b>特公賃計</b>	-	<b>1</b>	<b>8</b>			<b>8</b>		
					1.9%				
	<b>合計</b>	-	<b>103</b>	<b>412</b>	<b>110</b>	<b>240</b>	<b>20</b>	<b>42</b>	
					100.0%	26.7%	58.3%	4.8%	10.2%

図表 2-3 団地位置図

種別	地区	団地名	敷地面積	所在地	用途地域
公営	勇足	星の里団地	7,294.00	勇足元町21-1の内	指定なし
		勇愛団地	3,827.50	勇足元町120-7・8	指定なし
		朝陽の里団地	7,487.32	仙美里元町150-10,149-10・11	指定なし



**朝陽の里団地**

建設年度	構造	棟数	戸数
平成15	木平	4	8
平成16	木平	4	8
計		8棟	16戸



**星の里団地**

建設年度	構造	棟数	戸数
平成11	木平	2	4
平成12	木平	2	4
平成13	木平	2	4
計		6棟	12戸

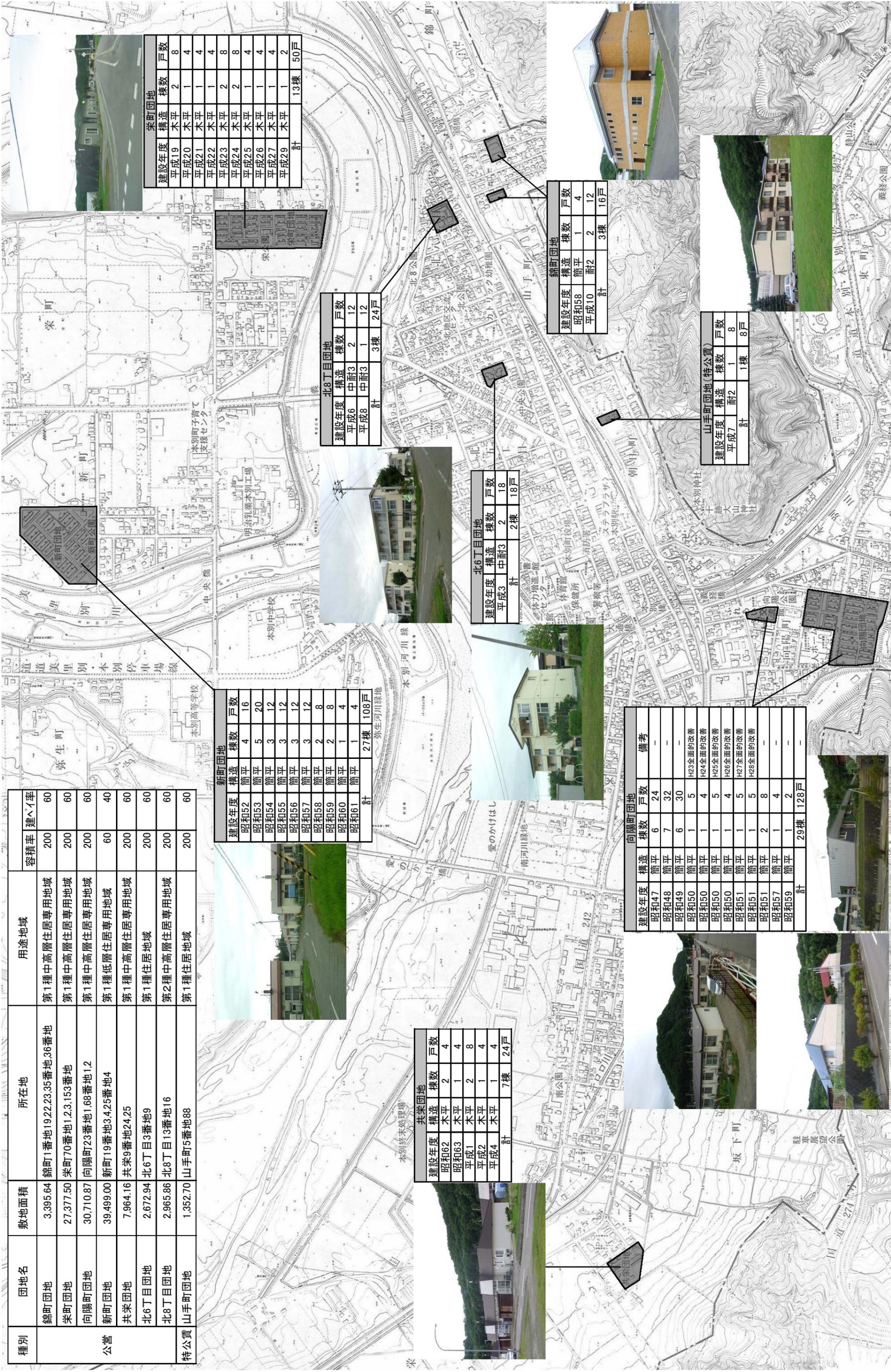


**勇愛団地**

建設年度	構造	棟数	戸数
平成13	木平	2	4
平成14	木平	2	4
計		4棟	8戸



図表 2-4 団地位置図（本別地区）



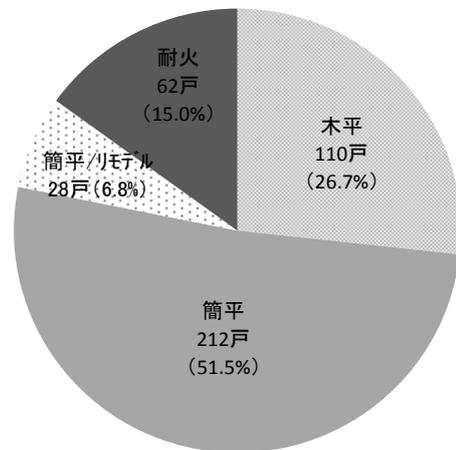
## 2. 公営住宅等ストックの状況

### (1) 構造別・種別管理戸数

本町では、公営住宅と特公賃を合わせ、412戸を管理していますが、これらを構造別に見ると、木造110戸(26.7%)、簡易耐火構造平屋建て212戸(51.5%)、耐火構造62戸(15.0%)となっています。

竣工年度別で見ると、40年代より簡易耐火構造が建設され、昭和60年代に木造、また平成3年以降は耐火構造にシフトし、近年では既存の簡易耐火平屋建て住棟の全面的改善が6棟28戸行われています。なお、昭和56年までに建設された新耐震基準※以前の住戸は166戸あり、全体の40.7%を占めています。

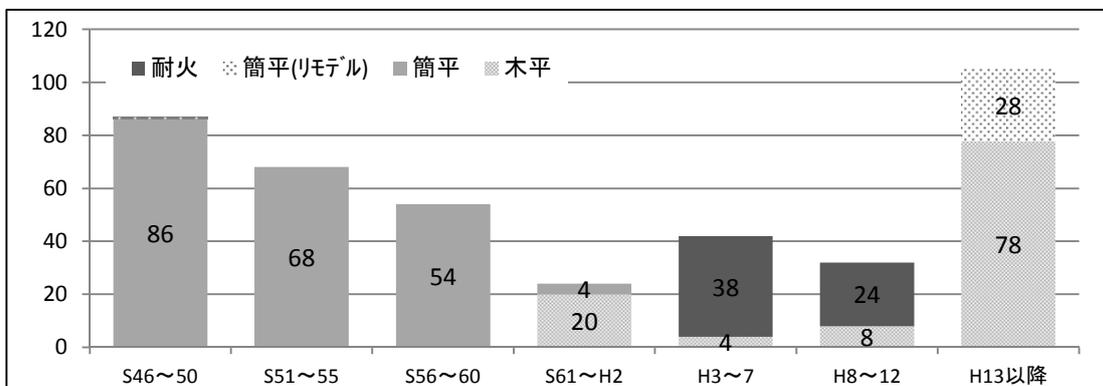
図表 2-5 構造別管理戸数の状況



図表 2-6 年度別・構造別建設戸数

		公営・特公賃				計	割合
		木平	簡易耐火		耐火		
			簡平	簡平(リモデル)			
1971～1975年度	S46～50		86			86	166
1976～1980年度	S51～55		68			68	
1981～1985年度	S56～60	S56	12			12	246
		S57～60	42			42	
1986～1990年度	S61～H2	20	4			24	246
1991～1995年度	H3～7	4			38	42	
1996～2000年度	H8～12	8			24	32	
2001年度以降	H13以降	78		28		106	
<b>計</b>		<b>110</b>	<b>212</b>	<b>28</b>	<b>62</b>	<b>412</b>	100.0%
		26.7%	51.5%	6.8%	15.0%		

図表 2-7 年度別建設戸数



※新耐震基準：昭和56年以降の改正建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく耐震設計基準

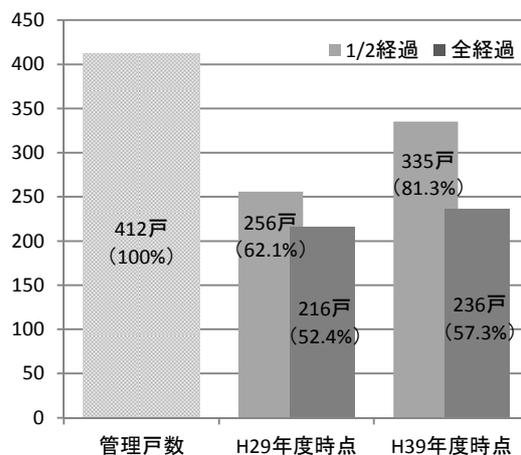
## (2) 耐用年限の経過状況

公営住宅及び特公賃 412 戸を建設年度と構造により耐用年限\*の経過状況を整理すると、平成 29 年時点で耐用年限の 1/2 を経過した住戸が 256 戸 (62.1%) となっています。

また、全経過した住戸は 216 戸 (52.4%) となっています。

なお、10 年後の平成 39 年時点では 236 戸 (57.3%) の住宅が全経過します。

図表 2-8 公営・特公賃の耐用年限経過状況



図表 2-9 公営・特公賃の団地別耐用年限経過状況

種別	団地名	建設年度	構造	戸数	平成29年度末時点		平成39年度末時点	
					1/2経過	全経過	1/2経過	全経過
公営	錦町団地	S58	簡平	4	4	4	4	4
		H10	耐2	12				
	栄町団地	H19~29	木平	50			36	
	向陽町団地	S47~59	簡平	100	100	100	100	100
		H23,24	簡平(リモデル)	28			9	
	新町団地	S52~61	簡平	108	108	108	108	108
	共栄団地	S62~H4	木平	24	24	4	24	24
	北6丁目団地	H3	中耐3	18			18	
	北8丁目団地	H6,8	中耐3	24				
	星の里団地	H11~13	木平	12	12		12	
	勇愛団地	H13,14	木平	8	8		8	
	朝陽の里団地	H15,16	木平	16			16	
	<b>小計</b>			<b>404</b> 100.0%	<b>256</b> 63.4%	<b>216</b> 53.5%	<b>335</b> 82.9%	<b>236</b> 58.4%
特公賃	山手町団地	H7	耐2	8				
	<b>小計</b>			<b>8</b> 100.0%	<b>0</b> 0.0%	<b>0</b> 0.0%	<b>0</b> 0.0%	<b>0</b> 0.0%
	<b>合計</b>			<b>412</b> 100.0%	<b>256</b> 62.1%	<b>216</b> 52.4%	<b>335</b> 81.3%	<b>236</b> 57.3%

※耐用年限：公営住宅の耐用年限は、耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造 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 8 月 30 日 建設省住総発第 135 号）により、簡易耐火構造の耐用年限は 2 階建 45 年、平屋建 30 年となっています。



### (3) 住戸タイプ別管理戸数

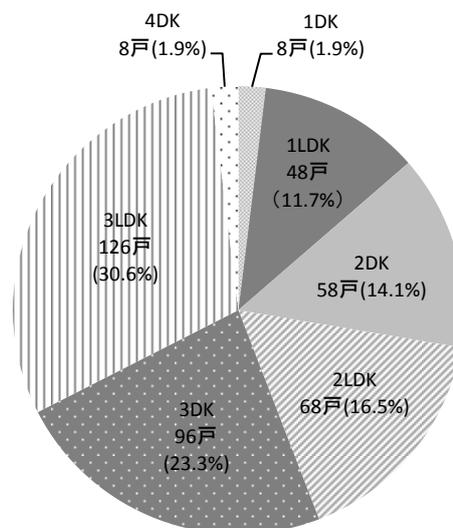
公営及び特公賃を住戸タイプ別にみると、3LDKが126戸と最も多く全体の30.6%を占めています。

次いで、3DKが96戸(23.3%)、2LDKが68戸(16.5%)と続きます。

1DK～2DKの小規模世帯向け住戸は114戸(27.7%)、2LDK以上の家族世帯向け住戸は298戸(72.3%)となっています。

本町の住戸タイプ別供給割合は、1DK＋1LDK(2DK)：2LDK(3DK)：3LDK(4DK)が、概ね2.8：4：3.2の割合で供給されています。

図表 2-11 住戸タイプ別管理戸数



図表 2-12 住戸タイプ別管理戸数 [公営・特公賃]

種別	団地名	建設年度	構造	1DK	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	計
公営	錦町団地	S58	簡平							4	4
		H10	耐2				4		8		12
	栄町団地	H19～29	木平		28		22				50
	向陽町団地	S47～59	簡平			50		44	2	4	100
		H23～28	簡平(リモテ)		20		8				28
	新町団地	S52～61	簡平					52	56		108
	共栄団地	S62～H4	木平						24		24
	北6丁目団地	H3	中耐3			8			10		18
	北8丁目団地	H6,8	中耐3				12		12		24
	星の里団地	H11～13	木平				6		6		12
	勇愛団地	H13,14	木平				8				8
朝陽の里団地	H15,16	木平				8		8		16	
計				0	48	58	68	96	126	8	404
				0.0%	11.9%	14.3%	16.8%	23.8%	31.2%	2.0%	100.0%
特公賃	山手町団地	H7	耐2	8							8
	計				8	0	0	0	0	0	8
				100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
<b>公営住宅計</b>				<b>8</b>	<b>48</b>	<b>58</b>	<b>68</b>	<b>96</b>	<b>126</b>	<b>8</b>	<b>412</b>
				1.9%	11.7%	14.1%	16.5%	23.3%	30.6%	1.9%	100.0%
				<b>106</b>		<b>164</b>		<b>134</b>			
				25.8%		39.8%		32.5%			

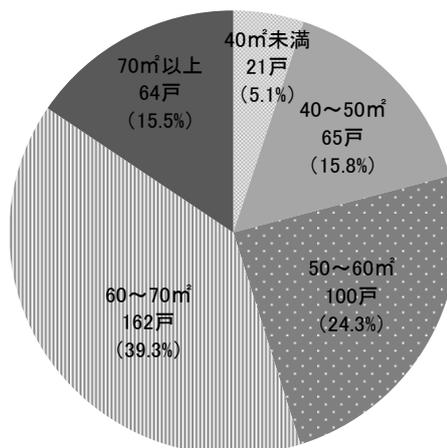
#### (4) 住戸規模別管理戸数

公営及び特公賃を住戸タイプ別にみると、60㎡～70㎡以上が162戸と最も多く全体の39.3%を占めています。

次いで、50～60㎡が100戸（24.3%）、40～50㎡が65戸（15.8%）と続きます。

なお、本町では40㎡以下の住戸は21戸ありますが、これらは向陽町団地のうち、昭和40年代に建設された住棟となっています。

図表 2-13 住戸規模別管理戸数



図表 2-14 住戸規模別管理戸数 [公営・特公賃]

種別	団地名	建設年度	構造	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	計
公営	錦町団地	S58	簡平					4	4
		H10	耐2				4	8	12
	栄町団地	H19～29	木平			28	22		50
	向陽町団地	S47～59	簡平	21	55	18		6	100
		H23～28	簡平(モデル)		2	18		8	28
	新町団地	S52～61	簡平			36	72		108
	共栄団地	S62～H4	木平				24		24
	北6丁目団地	H3	中耐				8	10	18
	北8丁目団地	H6,8	中耐				10	14	24
	星の里団地	H11～13	木平				6	6	12
	勇愛団地	H13,14	木平				8		8
朝陽の里団地	S15,16	木平				8	8	16	
<b>小計</b>				<b>21</b> 5.2%	<b>57</b> 14.1%	<b>100</b> 24.8%	<b>162</b> 40.1%	<b>64</b> 15.8%	<b>404</b> 100.0%
特公賃	山手町団地	H7	耐2		8				8
	<b>小計</b>				<b>0</b> 0.0%	<b>8</b> 100.0%	<b>0</b> 0.0%	<b>0</b> 0.0%	<b>8</b> 100.0%
<b>公営住宅計</b>				<b>21</b> 5.1%	<b>65</b> 15.8%	<b>100</b> 24.3%	<b>162</b> 39.3%	<b>64</b> 15.5%	<b>412</b> 100.0%

(5) 住戸設備の状況（水洗化・浴室・給湯等）

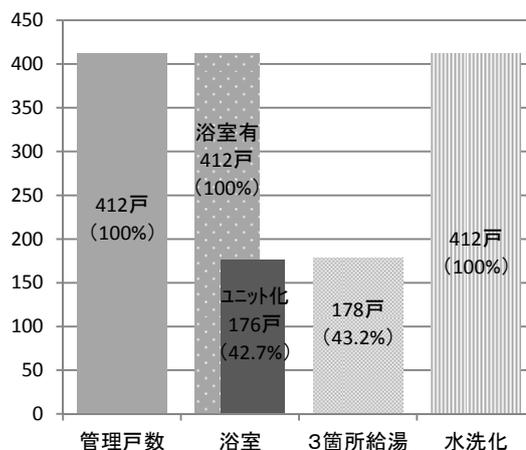
住戸設備の状況は、浴室が整備されている住戸が412戸（100%）となっており、その内、ユニットバスが設置されている住戸は176戸（42.7%）となっています。

また、3箇所給湯は178戸（43.2%）で設置されています。

水洗化の整備率は412戸（100%）となっています。

換気設備は平成3年建設の北6丁目団地以降、熱交換換気設備が設置されています。

図表 2-15 住戸設備の状況



図表 2-16 団地別住戸設備の状況

種別	団地名	建設年度	構造	戸数	住戸						共用	
					浴室		水洗化	3箇所給湯	換気設備			備考
					UB化	UB化			第1種換気	第3種換気		
公営	錦町団地	S58	簡平	4	4		4			4		-
		H10	耐2	12	12	12	12	12	12			-
	栄町団地	H19~29	木平	50	50	50	50	50	50			-
	向陽町団地	S47~59	簡平	100	100		100	2		100		-
		H23~28	簡平(リモコン)	28	28	28	28	28	28			-
	新町団地	S52~61	簡平	108	108		108			108		-
	共栄団地	S62~H4	木平	24	24		24			24		-
	北6丁目団地	H3	中耐3	18	18	18	18	18	18		・北側居室結露等	×
	北8丁目団地	H6, 8	中耐3	24	24	24	24	24	24			×
	星の里団地	H11~13	木平	12	12	12	12	12	12			-
	勇愛団地	H13, 14	木平	8	8	8	8	8	8			-
	朝陽の里団地	S15, 16	木平	16	16	16	16	16	16			-
	<b>小計</b>			<b>404</b>	<b>404</b>	<b>168</b>	<b>404</b>	<b>170</b>	<b>168</b>	<b>236</b>	-	-
				100.0%	100.0%	41.6%	100.0%	42.1%	41.6%	58.4%		
特 公 賃	山手町団地	H7	耐2	8	8	8	8	8	8			-
	<b>小計</b>			<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>0</b>		-
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%		-
<b>公営住宅計</b>				<b>412</b>	<b>412</b>	<b>176</b>	<b>412</b>	<b>178</b>	<b>176</b>	<b>236</b>	-	-
				100.0%	100.0%	42.7%	100.0%	43.2%	42.7%	57.3%		

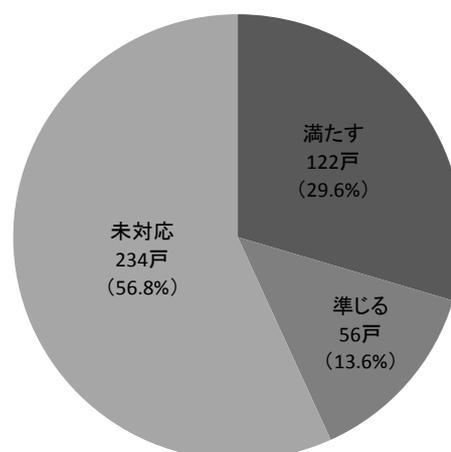
## (6) 高齢者対応の状況（住戸）

住戸内での手摺りの設置や、基本的なバリアフリー対応等の住戸内高齢者対応の状況は、高齢者対応基準を満たす※<sup>1</sup>住戸が 122 戸（29.6%）となっています。

また、高齢者対応基準に準じる※<sup>2</sup>住戸は 56 戸（13.6%）となっています。

なお、団地の建替等に合わせ順次整備が進められていますが、昭和に整備された団地が未対応であり 234 戸（56.8%）と概ね6割を占めています。

図表 2-17 住戸内高齢者対応の状況



図表 2-18 団地別住戸内高齢者対応の状況

種別	団地名	建設年度	構造	戸数	高齢化対応			
					対応			未対応
					満たす （※ <sup>1</sup> ）	準じる （※ <sup>2</sup> ）	玄関等、手摺設置	
公営	錦町団地	S58	簡平	4				4
		H10	耐2	12	6	6	12	
	栄町団地	H19~29	木平	50	50		50	
	向陽町団地	S47~59	簡平	100	2		2	98
		H23~28	簡平(リモデル)	28	28		28	
	新町団地	S52~61	簡平	108				108
	共栄団地	S62~H4	木平	24				24
	北6丁目団地	H3	中耐3	18		18		
	北8丁目団地	H6, 8	中耐3	24		24	24	
	星の里団地	H11~13	木平	12	12		12	
	勇愛団地	H13, 14	木平	8	8		8	
朝陽の里団地	S15, 16	木平	16	16		16		
	<b>小計</b>			<b>404</b> 100.0%	<b>122</b> 30.2%	<b>48</b> 11.9%	<b>152</b> 37.6%	<b>234</b> 57.9%
特 公 賃	山手町団地	H7	耐2	8		8	8	
	<b>小計</b>			<b>8</b> 100.0%	<b>0</b> 0.0%	<b>8</b> 100.0%	<b>8</b> 100.0%	<b>0</b> 0.0%
<b>公営住宅計</b>				<b>412</b> 100.0%	<b>122</b> 29.6%	<b>56</b> 13.6%	<b>160</b> 38.8%	<b>234</b> 56.8%

※<sup>1</sup>満たす（高齢化対応基準を満たす）：平成8年に行われた新公営住宅法に基づき、住戸内・外において**基本的なバリアフリー**二を行っているもの（段差のない室内、手摺り設置、車椅子で通行可能な廊下等）

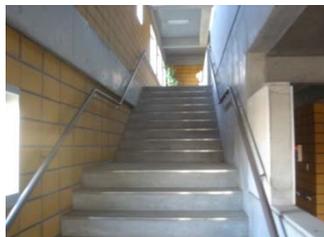
※<sup>2</sup>準じる（高齢化対応基準に準じる）：平成3年に行われた建築基準法の改正に基づき**高齢化対応仕様**を行っているもの（段差の解消や、手摺りの設置、握りやすいレバーハンドルの設置、その他）

## (7) 高齢化対応の状況（共用部）

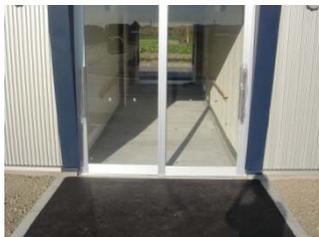
階段室を有する中層耐火構造住棟や、木造平屋で雁木や共用玄関を有する住棟など、共用部を有する住棟は45棟176戸ありますが、共用部での手摺り設置や段差解消等の高齢化対応が未対応の住棟は、若年単身用の特公賃である山手町団地が双方未対応、星の里団地が手摺り未設置となっています。

図表 2-19 共用部の高齢者対応の状況

種別	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	共用部	
						手摺り設置	段差解消
公営	錦町団地	H10	耐2	2	12	○	○
	栄町団地	H19~29	木平	13	50	○	○
	向陽町団地	H23~28	簡平(リフト)	6	28	○	○
	北6丁目団地	H3	中耐	2	18	○	○
	北8丁目団地	H6,8	中耐	3	24	○	○
	星の里団地	H11~13	木平	6	12	—	○
	勇愛団地	H13, 14	木平	4	8	○	○
	朝陽の里団地	S15, 16	木平	8	16	○	○
特公賃	山手町団地	H7	耐2	1	8	—	—
計				45	176	—	



◆錦町団地（耐2棟）  
・共用階段手摺り



◆栄町団地（木平棟）  
・共用玄関（段差無し）



◆向陽町団地（簡平リフト棟）  
・雁木（手摺り、フラットな通路）



◆北6丁目団地  
・共用玄関（スロープと手摺り）



◆北8丁目団地  
・共用部（スロープと手摺り）



◆勇愛団地  
・共用玄関（手摺り）



◆朝陽の里団地  
・共用玄関（手摺り）



◆山手町団地（特公賃）  
・共用玄関

(8) 付帯施設等の状況

駐車場の整備状況は錦町団地の簡易耐火平屋建以外、全ての団地で整備されています。物置の設置状況は全団地で設置されています。児童遊園は栄町団地、新町団地、勇足星の里団地、朝日の里団地で整備されています。集会場は新町団地、共栄団地、北8丁目団地で整備されています。

図表 2-20 団地別付帯施設等の状況

種別	団地名	建設年度	構造	戸数	屋外の整備状況				
					物置	駐車場	児童遊園		集会場
							団地内	近隣に公園有	
公営	錦町団地	S58	簡平	4	4	×	-	○	-
		H10	耐2	12	12	○			
	栄町団地	H19~29	木平	50	50	○	-	○	-
	向陽町団地	S47~59	簡平	100	100	○	-	○	-
		H23~28	簡平(リモテ <sup>®</sup> ル)	28	28				
	新町団地	S52~61	簡平	108	108	○	○	-	○
	共栄団地	S62~H4	木平	24	24	○	-	○	○
	北6丁目団地	H3	中耐	18	18	○	○	-	-
	北8丁目団地	H6,8	中耐	24	24	○	-	○	○
	星の里団地	H11~13	木平	12	12	○	○	-	-
	勇愛団地	H13,14	木平	8	8	○	-	-	-
朝陽の里団地	S15,16	木平	16	16	○	○	-	-	
<b>小計</b>				<b>404</b> 100.0%	<b>404</b> 100.0%	-	-	-	-
特 公 賃	山手町団地	H7	耐2	8	8	○	-	-	-
	<b>小計</b>				<b>8</b> 100.0%	<b>8</b> 100.0%	-	-	-
<b>公営住宅計</b>				<b>412</b> 100.0%	<b>412</b> 100.0%	-	-	-	-



◆錦町団地（簡平棟）  
・物置（駐車スペースは無い）



◆錦町団地（耐2棟）  
・駐輪場



◆向陽町団地（簡平リモテ<sup>®</sup>ル棟）  
・物置



◆新町団地  
・駐車場



◆北6丁目団地  
・駐輪場



◆北8丁目団地  
・集会場



◆朝陽の里団地  
・駐車場、団地内広場



◆栄町団地（木平棟）  
・駐車場

(9) 修繕・改善事業の実施状況

屋根の点検補修及び塗装は錦町、向陽町、新町、共栄、北6丁目、山手町の6団地で行っています。また、住棟のトータルリモデル(全面的改善)を向陽町15~19・21号棟で行っています。

図表 2-21 修繕・改善事業の実施状況

種類	団地名	号室	構造	建設年度	戸数	修繕・改善事業							備考	
						屋根塗装	玄関ドア	内窓サツ	排水管	風除室	物置	トータルモデル		
公営	錦町団地	老人同居棟	簡平	S58	4	H22								
	向陽町団地	1号棟	簡平	S47	4	H1	H18	H12	H12	H4		H4		
		2号棟	簡平	S47	4	H1	H18	H12	H12	H4		H4		
		3号棟	簡平	S47	4	H1	H18	H12	H12	H4		H4		
		4号棟	簡平	S47	4	H1	H18	H13	H13	H4		H4		
		5号棟	簡平	S47	4	H1	H18	H13	H13	H4		H4		
		6号棟	簡平	S47	4	H1	H19	H13	H13	H4		H4		
		7号棟	簡平	S48	6	H2	H19	H15	H21	H4		H5		
		8号棟	簡平	S48	6	H2	H19	H15	H21	H4		H5		
		9号棟	簡平	S48	4	H2	H20	H15	H21	H4		H5		
		10号棟	簡平	S48	4	H2	H20	H15	H21	H4		H5		
		福祉1号棟	簡平	S48	4	H2	H19	H14	H14	H4		H4		
		福祉2号棟	簡平	S48	4	H2	H19	H14	H14	H4		H4		
		福祉3号棟	簡平	S48	4	H2	H19	H14	H14	H4		H4		
		11号棟	簡平	S49	6	H3	H20	H21	H21	H5		H5		
		12号棟	簡平	S49	4	H3	H21	H21	H21	H5		H5		
		13号棟	簡平	S49	6	H3	H20	H21	H21	H5		H6		
		14号棟	簡平	S49	4	H3	H21	H21	H21	H5		H6		
		福祉4号棟	簡平	S49	6	H3	H21	H21	H21	H5		H6		
		福祉5号棟	簡平	S49	4	H3	H21	H21	H21	H5		H6		
		A棟(15号)	簡平	S50	5	H3				H5		H6	H23	
		A棟(16号)	簡平	S50	4	H3				H5		H6	H24	
		B棟(17号)	簡平	S50	6	H3				H5		H7	H25	
		B棟(18号)	簡平	S50	4	H3				H5		H7	H26	
		C棟(19号)	簡平	S51	6	H4				H6		H7	H27	
		20号棟	簡平	S51	4	H4				H6		H7		
		D棟(21号)	簡平	S51	6	H4				H6		H7	H28	
	22号棟	簡平	S51	4	H4				H6		H7			
	老人同居棟	簡平	S57	4			H24			H6		H10		
	身障者住宅	簡平	S59	2			H25			H6		H10		
	新町団地	1号棟	簡平	S52	4	H10				H9	H8	H6		
		2号棟	簡平	S52	4	H10				H9	H8	H6		
		3号棟	簡平	S52	4	H10	H26			H9	H8	H6		
		4号棟	簡平	S52	4	H10	H26			H9	H8	H6		
		福祉1号棟	簡平	S53	4	H11				H9	H9	H6		
		5号棟	簡平	S53	4	H11	H28			H9	H9	H7		
		6号棟	簡平	S53	4	H11	H28			H9	H9	H7		
		7号棟	簡平	S53	4	H11	H28			H9	H9	H7		
		8号棟	簡平	S53	4	H11	H28			H9	H9	H7		
		9号棟	簡平	S54	4	H12	H28			H10	H10	H7		
		10号棟	簡平	S54	4	H12	H29			H10	H10	H7		
		11号棟	簡平	S54	4	H12	H29			H10	H11	H8		
		12号棟	簡平	S55	4	H12	H29			H10	H11	H8		
		13号棟	簡平	S55	4	H12				H10	H11	H8		
		14号棟	簡平	S55	4	H12				H10	H11	H8		
		15号棟	簡平	S56	4	H13				H11	H12	H8		
		16号棟	簡平	S56	4	H13				H11	H12	H8		
17号棟		簡平	S56	4	H13				H11	H12	H8			
18号棟		簡平	S57	4	H13				H11	H13	H8			
19号棟		簡平	S57	4	H13				H11	H13	H8			
20号棟		簡平	S57	4	H13				H11	H13	H8			
21号棟		簡平	S58	4	H14				H12		H9			
22号棟		簡平	S58	4	H14				H12		H9			
23号棟		簡平	S59	4	H14				H12		H9			
24号棟		簡平	S59	4	H14				H12		H9			
25号棟		簡平	S60	4	H14				H12		H10			
26号棟	簡平	S61	4	H14				H12		H10				
共栄団地	1号棟	木平	S62	2	H16				H13	H7	H10			
	2号棟	木平	S62	2	H16				H13	H7	H10			
	3号棟	木平	S63	4	H16				H13					
	4号棟	木平	H1	4	H16				H13					
	5号棟	木平	H1	4	H16				H13					
	6号棟	木平	H2	4	H17				H14					
	7号棟	木平	H4	4	H17				H14					
北6丁目団地	A棟	中耐3	H3	9	H21									
	B棟	中耐3	H3	9	H21									
特公費	山手町団地	1号棟	耐2	H7	8	H18							ハルコニ塗装	

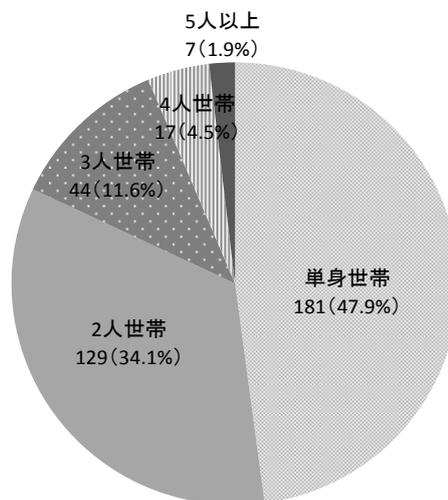
### 3. 公営住宅等入居者の状況

#### (1) 世帯人員別入居状況

平成29年11月末現在の公営住宅の入居世帯数は合計で378世帯となっています。

世帯人員別での入居状況は、単身世帯が181戸(47.9%)と最も多く、次いで2人世帯が129戸(34.1%)と8割以上が小規模世帯となっています。また、3人以上の世帯は2割に満たない状況となっています。

図表 2-22 世帯人員別世帯数



図表 2-23 団地別・世帯人員別世帯数

種別	団地名	建設年度	構造	戸数	世帯数	世帯人員				
						単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上
公営	錦町団地	S58	簡平	4	4 100.0%	1 25.0%	3 75.0%			
		H10	耐2	12	11 100.0%	4 36.4%	5 45.4%		2 18.2%	
	栄町団地	H19~29	木平	50	48 100.0%	24 50.0%	16 33.3%	6 12.5%	2 4.0%	
					78 100.0%	51 65.4%	22 28.2%	4 5.1%	1 1.3%	
	向陽町団地	S47~59	簡平	100	78 100.0%	51 65.4%	22 28.2%	4 5.1%	1 1.3%	
		H23~28	簡平(リモデル)	28	27 100.0%	12 44.4%	14 51.9%	1 3.7%		
	新町団地	S52~61	簡平	108	101 100.0%	45 44.5%	35 34.6%	13 12.9%	4 4.0%	4 4.0%
	共栄団地	S62~H4	木平	24	24 100.0%	8 33.3%	10 41.7%	5 20.8%	1 4.2%	
	北6丁目団地	H3	中耐3	18	18 100.0%	6 33.3%	5 27.8%	6 33.3%	1 5.6%	
	北8丁目団地	H6, 8	中耐3	24	23 100.0%	10 43.5%	9 39.1%	3 13.1%		1 4.3%
	星の里団地	H11~13	木平	12	12 100.0%	5 41.6%	2 16.7%	3 25.0%	2 16.7%	
	勇愛団地	H13, 14	木平	8	8 100.0%	1 12.5%	2 25.0%	2 25.0%	1 12.5%	2 25.0%
朝陽の里団地	S15, 16	木平	16	16 100.0%	6 37.5%	6 37.5%	1 6.2%	3 18.8%		
<b>小計</b>				<b>404</b>	<b>370</b> 100.0%	<b>173</b> 46.7%	<b>129</b> 34.9%	<b>44</b> 11.9%	<b>17</b> 4.6%	<b>7</b> 1.9%
特 公 賃	山手町団地	H7	耐2	8	8 100.0%	8 100.0%				
	<b>小計</b>				<b>8</b>	<b>8</b> 100.0%	<b>8</b> 100.0%			
<b>公営住宅計</b>				<b>412</b>	<b>378</b> 100.0%	<b>181</b> 47.9%	<b>129</b> 34.1%	<b>44</b> 11.6%	<b>17</b> 4.5%	<b>7</b> 1.9%

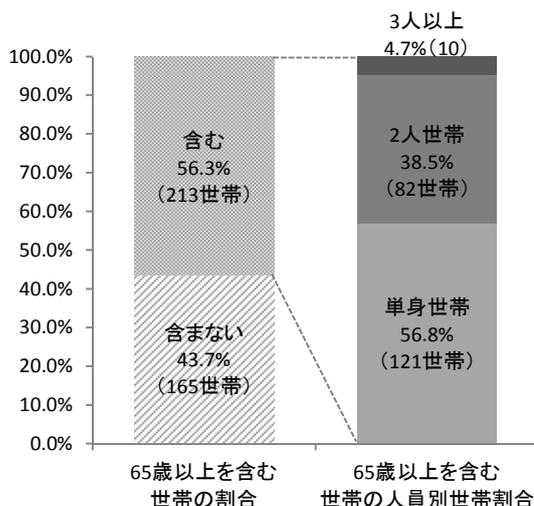
## (2) 高齢者世帯等の入居状況

全入居世帯（378世帯）の内、65歳以上の高齢者を含む世帯は、213世帯（56.3%）となっています。

高齢者を含む世帯（213世帯）の内訳を見ると単身世帯が最も多く121世帯（56.8%）、次いで2人世帯が82世帯（38.5%）と小規模世帯が9割以上を占めています。

また、障害者を含む世帯は48世帯（12.7%）、生活保護世帯は26世帯（6.9%）となっています。

図表 2-24 65歳以上高齢者を含む世帯の状況



図表 2-25 65歳以上高齢者・障がい者・生活保護世帯等の入居状況

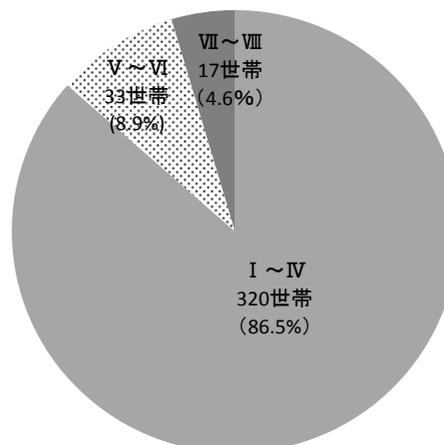
種別	団地名	建設年度	構造	戸数	団地世帯数計	65歳以上を含む世帯			障害者を含む世帯	生活保護世帯	
						計	単身世帯	2人世帯			3人以上世帯
公営	錦町団地	S58	簡平	4	4	3	1	2		1	
		H10	耐2	12	11	5	2	3		1	
	栄町団地	H19~28	木平	50	48	25	11	12	2	5	5
	向陽町団地	S47~59	簡平	100	78	64	45	18	1	16	10
		H23~28	簡平(リモデル)	28	27	19	6	12	1	3	1
	新町団地	S52~61	簡平	108	101	56	32	19	5	13	6
	共栄団地	S62~H4	木平	24	24	11	5	5	1	2	
	北6丁目団地	H3	中耐	18	18	6	3	3			1
	北8丁目団地	H6, 8	中耐	24	23	13	9	4		2	
	星の里団地	H11~13	木平	12	12	6	5	1		1	1
	勇愛団地	H13, 14	木平	8	8	1		1		1	
	朝陽の里団地	S15, 16	木平	16	16	4	2	2		3	2
小計				404	370	213	121	82	10	48	26
特 公 賃	山手町団地	H7	耐2	8	8						
	小計				8	8					
公営住宅計				412	378	213	121	82	10	48	26

### (3) 入居者の収入状況

公営住宅を対象とする入居者の収入状況では、収入階層Ⅰ～Ⅳが320世帯(86.5%)と約8割が公営住宅入居対象世帯となります。

またⅤ～Ⅵは33世帯(8.9%)、Ⅶ～Ⅷは17世帯(4.6%)となっています。

図表 2-26 収入分位別世帯割合



図表 2-27 公営住宅入居者の収入階層の状況

種別	団地名	戸数	世帯数	収入分位別世帯数					
				Ⅰ (0-10)	Ⅱ (10-15)	Ⅲ (15-20)	Ⅳ (20-25)	Ⅴ～Ⅵ (25-)	Ⅶ～Ⅷ (40-)
公営	錦町団地	16	15	12	1	2			
	栄町団地	50	48	34	4	4	1	3	2
	向陽町団地	128	105	90	3	3	6	3	0.0%
	新町団地	108	101	60	5	4	6	17	9
	共栄団地	24	24	10			3	6	5
	北6丁目団地	18	18	15		2		1	0.0%
	北8丁目団地	24	23	17	1	2	2		1
	星の里団地	12	12	9		1	1	1	
	勇愛団地	8	8	6	2				
	朝陽の里団地	16	16	14				2	
	<b>計</b>	<b>404</b>	<b>370</b>	<b>267</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>33</b>	<b>17</b>
		100.0%	72.2%	4.3%	4.9%	5.1%	8.9%	4.6%	
			<b>320</b>				<b>50</b>		
			86.5%				13.5%		

<参考：公営住宅家賃制度>

公営住宅の家賃制度は、入居者の収入に応じ8段階に階層を分けています。なお、公営住宅の入居はⅠ～Ⅳ(収入階層)となっています。

収入分位 (%)	入居者の収入(円)	家賃算定基礎額(円)
Ⅰ 0～10	0～104,000	34,400
Ⅱ 10～15	104,001～123,000	39,700
Ⅲ 15～20	123,001～139,000	45,400
Ⅳ 20～25	139,001～158,000	51,200
Ⅴ 25～32.5	158,001～186,000	58,500
Ⅵ 32.5～40	186,001～214,000	67,500
Ⅶ 40～50	214,001～259,000	79,000
Ⅷ 50～	259,001～	91,100

#### (4) 公営住宅の応募状況

過去5年間の応募状況を見ると、平均で28.2件の募集数に対し、応募は32.6件程度となっており、継続的な公営住宅需要が伺えます。

図表 2-28 公営住宅の応募状況

	募集数	応募者
平成24年度	16	27
平成25年度	39	50
平成26年度	26	32
平成27年度	33	27
平成28年度	27	27
平均	28.2	32.6

#### 4. 公営住宅等入居者の意向（アンケート調査結果概要）

##### （1）調査の目的

##### 1）調査の目的

本別町の住宅に関する住民意識、施策要望に関するアンケート調査は、総合的な住宅施策の推進に向けた計画づくりを進める中で町民の住宅や住環境に関する考え方や意見を聞き、計画策定の基礎資料を得ることを目的としています。

##### 2）調査概要

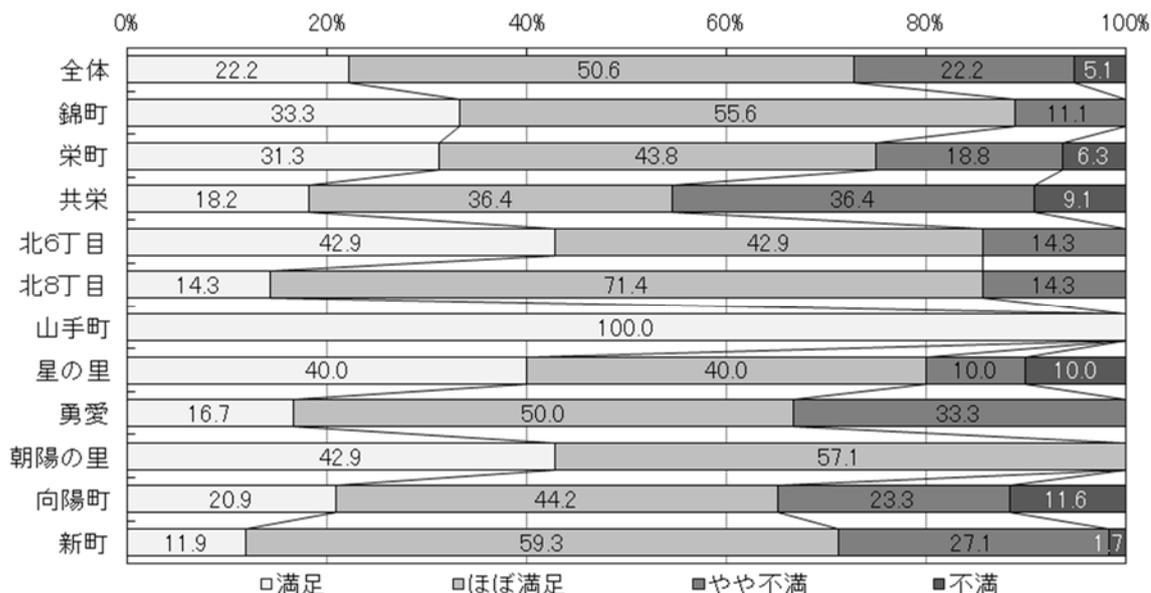
調査期間	平成 29 年 9 月 27 日～10 月 13 日
配布・回収方法	戸別配布・郵送にて回収
調査対象	全公営住宅入居世帯 345 世帯
回収数	回収数は 189 票（回収率 55%）

団地名	配布数	回収数	回収率
錦町	16	10	63%
栄町	48	16	33%
共栄	23	12	52%
北 6 丁目	18	7	39%
北 8 丁目	24	7	29%
山手町	8	1	13%
星の里	12	10	83%
勇愛	8	6	75%
朝陽の里	16	7	44%
向陽町	71	49	69%
新町	101	64	63%
合計	345	189	55%

## (2) 調査結果

### 問1 住宅の総合的な満足度について

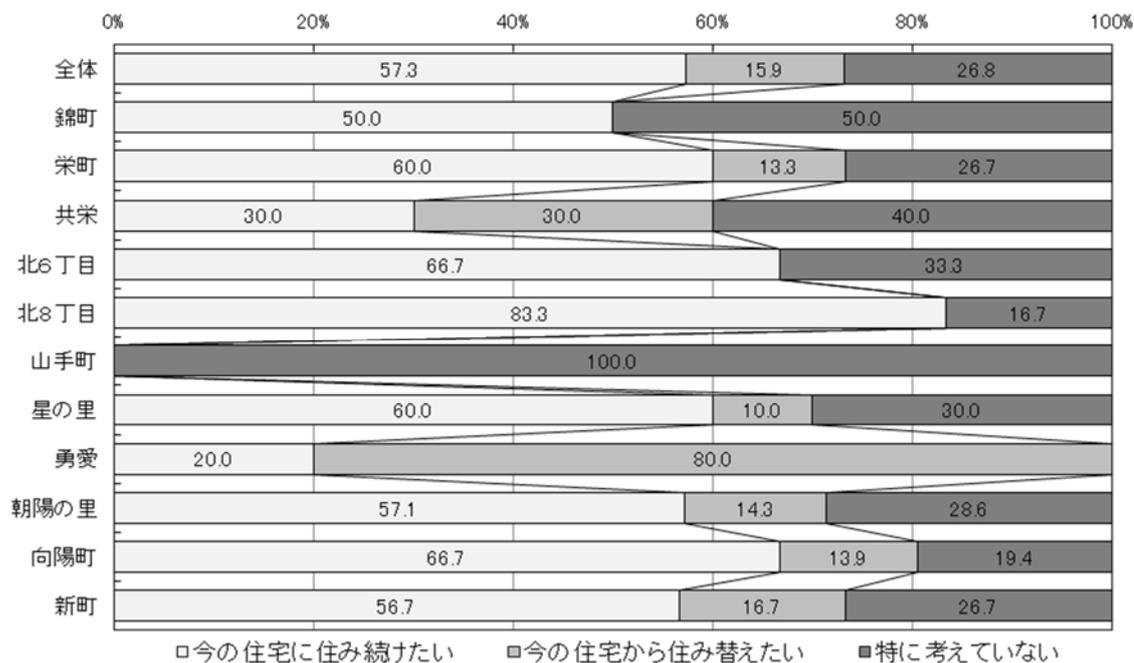
現在の住宅の総合的な満足度は、「満足」及び「ほぼ満足」（以下、「満足傾向」という。）が72.8%であり、内訳は「満足」が22.2%、「ほぼ満足」が50.6%です。一方で「やや不満」及び「不満」（以下、「不満傾向」という。）は27.3%であり、満足傾向が不満傾向を大きく上回っています。



### 問2 住み替え意向について

現在の住宅からの住み替え意向については、「今の住宅に住み続けたい」が57.3%、「今の住宅から住み替えたい」が15.9%、「わからない」が26.8%です。

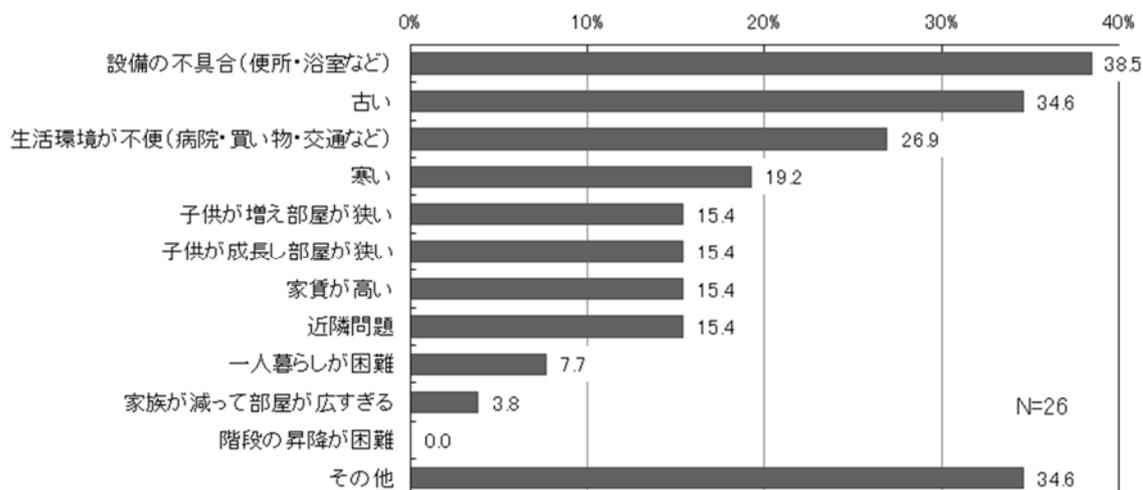
団地別にみると、「今の住宅に住み続けたい」の割合が高いのは、北8丁目団地が83.3%、北6丁目団地と向陽町団地がともに66.7%となっています。



### 問3 住み替えたい理由（複数回答）

「今の住宅から住み替えたい」の回答者の住み替えたい理由は、「設備の不具合（便所・浴室など）」が38.5%で最も多く、以下、「古い」が34.6%、「生活環境が不便（病院・買い物・交通など）」が26.9%、「寒い」が19.2%です。

団地別にみると、向陽町団地、勇愛団地で設備の不具合の割合が高くなっています。



### 問4 団地の建替えや改善等の意向について（向陽町団地、新町団地のみ）

#### ① 居住する団地の建替えや改善に関する考え

居住する団地の建替えや改善に関する考えは、「建て替えや改善は望まない(今のままでよい)」が56.6%で最も多く、次いで、「改善（リフォーム）してほしい」が38.7%です。向陽町団地、新町団地とも半数以上が「建て替えや改善は望まない（今のままでよい）」と回答しています。

団地名	建て替えや改善は望まない（今のままでよい）	改善（リフォーム）してほしい	建て替えしてほしい	その他	合計
全体	60 56.6%	41 38.7%	4 3.8%	1 0.9%	106 100.0%
向陽町	28 60.9%	14 30.4%	3 6.5%	1 2.2%	46 100.0%
新町	32 53.3%	27 45.0%	1 1.7%	0 0.0%	60 100.0%

## ②-1 建替えや改善を望まない理由

「建て替えや改善は望まない(今のままでよい)」回答者の建替えや改善を望まない理由は、「現状で満足しているから」が50.9%で最も多く、次いで、「建替え等により家賃が上がったら支払えないから」が36.8%です。向陽町団地、新町団地とも半数以上が「現状で満足しているから」と回答しています。

団地名	現状で満足しているから	建替え等により家賃が上がったら支払えないから	引っ越しなどが面倒だから	その他	合計
全体	29 50.9%	21 36.8%	6 10.5%	1 1.8%	57 100.0%
向陽町	13 52.0%	8 32.0%	4 16.0%	0 0.0%	25 100.0%
新町	16 50.0%	13 40.6%	2 6.3%	1 3.1%	32 100.0%

## ②-2 支払い可能な家賃上昇

「建替え等により家賃が上がったら支払えないから」回答者の建替えや改善を望まない理由は、「～1,000円までの家賃上昇であれば建替えや改善等をしてほしい」が57.1%で最も多く、次いで、「～3,000円までの家賃上昇であれば建替えや改善等をしてほしい」が23.8%です。

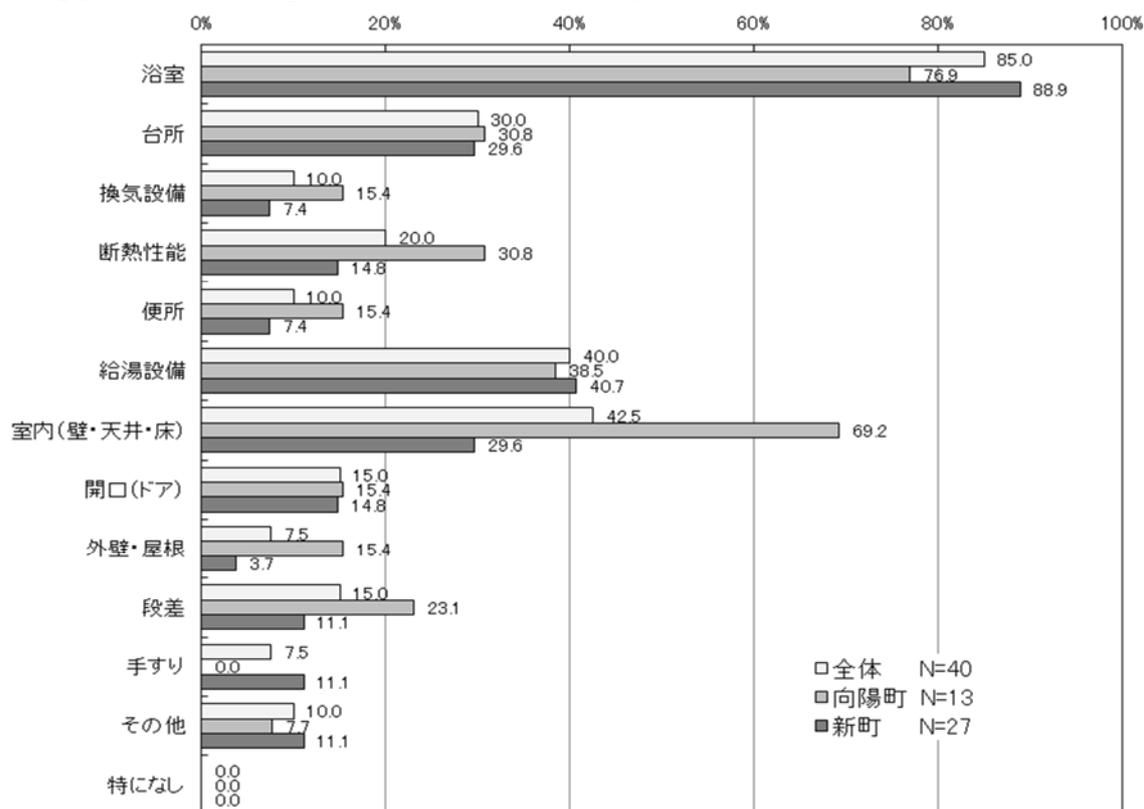
団地別にみると、向陽町団地では、「～1,000円までの家賃上昇であれば建替えや改善等をしてほしい」が75.0%を占めるのに対し、新町団地では「0円(多少なりとも家賃上昇したら払えないので建替えや改善をしてほしくない)」の回答が30.8%となっています。

団地名	0円(家賃上昇したら払えないので建替えや改善を望まない)	～1,000円までの家賃上昇であれば建替えや改善等をしてほしい	～3,000円までの家賃上昇であれば建替えや改善等をしてほしい	～5,000円までの家賃上昇であれば建替えや改善等をしてほしい	合計
全体	4 19.0%	12 57.1%	5 23.8%	0 0.0%	21 100.0%
向陽町	0 0.0%	6 75.0%	2 25.0%	0 0.0%	8 100.0%
新町	4 30.8%	6 46.2%	3 23.1%	0 0.0%	13 100.0%

### ③-1 住戸内の改善要望（複数回答）

「改善（リフォーム）してほしい」回答者の住戸内の改善要望（複数回答）は、「浴室」が85.0%で最も多く、以下、「室内（壁・天井・床）」が42.5%、「給湯設備」が40.0%、「台所」が30.0%です。一方、「特になし」の回答はありません。

団地別にみると、向陽町団地で最も多いのは、「室内（壁・天井・床）」で69.2%、新町団地で最も多いのは、「浴室」で88.9%となっています。



### ③-2 希望する改修方法

「改善（リフォーム）してほしい」回答者の希望する改修方法は、「仮住まいや住み替えはしないで、現在の住宅に住みながら可能な改修を行ってほしい」が80.6%で最も多く、次いで、「仮住まいや団地内での住み替えをしても構わないので、水回りなどの大規模な改修を行ってほしい」が19.4%です。

向陽町団地、新町団地とも8割以上が「仮住まいや住み替えはしないで、現在の住宅に住みながら可能な改修を行ってほしい」と回答しています。

団地名	仮住まいや団地内での住み替えをしても構わないので、水回り等の大規模な改修を行ってほしい	仮住まいや住み替えはしないで、現在の住宅に住みながら可能な改修を行ってほしい	その他	合計
全体	7 19.4%	29 80.6%	0 0.0%	36 100.0%
向陽町	2 18.2%	9 81.8%	0 0.0%	11 100.0%
新町	5 20.0%	20 80.0%	0 0.0%	25 100.0%

## 5. 公営住宅等ストック及び入居者の状況整理

### (1) 公営住宅ストックの状況

#### 【2-1】老朽化する公営住宅ストックの解消

- ・町内の公営住宅等は簡易耐火構造平屋建住戸が最も多く、240戸(58.3%)となっています。次いで多い住戸は木造平屋110戸(26.7%)、耐火構造62戸(15.0%)となっています。
- ・平成29年度時点で耐用年限の1/2を経過している住戸は256戸(62.1%)、全経過している住宅は216戸(52.4%)となっています。
- ・10年後の平成39年は1/2経過が335戸(81.3%)、全経過が236戸(57.3%)となります。

耐用年限経過団地(H29)	錦町団地 [4戸]、向陽町団地 [100戸]、新町団地 [108戸]、 共栄団地 [4戸]
---------------	--

#### 【2-2】40㎡以下の狭小世帯向け住宅の解消

- ・町内の公営住宅のうち、40㎡以下の住戸は21戸(5.1%)となっています。

公営住宅	向陽町団地 [21戸]
------	-------------

#### 【2-3】設備水準の低い住戸の改善

- ・浴室スペースの整備状況は100%(412戸)となっていますが、その内、ユニットバスの整備状況は176戸(42.7%)で57.3%は未整備となっています。
- ・3箇所給湯設備の整備状況は178戸(43.2%)となっています。
- ・トイレの水洗化状況は412戸(100%)となっています。

浴室ユニットバス未整備	錦町団地 [簡平4戸]、向陽町団地 [100戸]、新町団地 [108戸] 共栄団地 [24戸]
3箇所給湯未整備	錦町団地 [簡平4戸]、向陽町団地 [98戸]、新町団地 [108戸]、 共栄団地 [24戸]

#### 【2-4】高齢化対応住戸の割合の向上

- ・高齢化対応基準を満たす住戸は122戸(29.6%)、高齢化対応基準に準じる住戸は56戸(13.6%)で、234戸(56.8%)が未対応となっています。
- ・共用部を持つ住棟は平成3年以降に建設され45棟176戸ありますが、手摺りは星の里団地と山手町団地を除く38棟で設置されています。また、段差の解消の状況は若年単身向け団地である山手町団地(特公賃)を除く44棟で整備されています。

#### 【2-5】昭和40～50年代の未修繕住戸の計画的な修繕・改善事業の実施

- ・平成29年度時点での修繕・改善事業の実施状況は、錦町団地の簡易耐火平屋建1棟、向陽町団地全29棟、新町団地全27棟、共栄団地全7棟、北6丁目団地2棟となっています。その多くは昭和40～50年代に建設された簡易耐火平屋建の屋根塗装や断熱サッシへの交換等が行われています。
- ・水洗化については順次改善が実施され現在では全団地水洗化となっています。
- ・全面的改善事業は、向陽町団地において6棟28戸行われています。

## (2) 公営住宅等入居者の状況

### 【2-6】9割以上と高い入居率

- ・平成29年11月末現在の公営住宅の入居者数は378世帯で入居率は91.7%となっています。

### 【2-7】65歳以上高齢者を含む世帯の入居割合が高い向陽、北8丁目、新町団地

- ・公営住宅入居378世帯中、65歳以上の高齢者を含む世帯は213世帯(57.6%)となっています。高齢者世帯の入居割合が高い団地は向陽町団地83世帯(79.0%)、北8丁目団地13世帯(56.5%)、新町団地56世帯(55.4%)となっています。
- ・高齢者世帯213世帯の内訳を見ると単身世帯が最も多く121世帯(56.8%)、次いで2人世帯が82世帯(38.5%)と小規模世帯が9割以上を占めています。

### 【2-8】建替による家賃上昇への対応が困難な低所得者に対する住宅セーフティネットの確保

- ・特公賃入居8世帯除く公営住宅入居世帯370世帯の収入状況を見ると、収入階層Iが267世帯で全体の72.2%を占めています。このうち老朽ストックの更新が想定される団地入居者も多いことから、建替えによる家賃上昇への対応が難しい低所得者等に配慮した、低家賃住宅の確保等の対応が必要です。

### 【2-9】継続的な公営住宅への入居意向

- ・過去5年間の応募の状況を見ると、平均で年28.2件の募集数に対し、32.6件の応募となっており、継続的な公営住宅への入居意向が見られます。

## (3) 公営住宅等入居者の意向

### 【2-10】高い継続入居意向

- ・今後の入居意向は「今の住宅に住み続けたい」が最も多く合計で57.3%となっています。「わからない」26.8%と合わせると8割以上が継続入居意向となっています。
- ・団地別にみると、「今の住宅に住み続けたい」の割合が高いのは、北8丁目団地が83.3%、北6丁目団地と向陽町団地がともに66.7%となっています
- ・「今の住宅から住み替えたい」は15.9%(26票)となっています。

### 【2-11】建替・改善希望は5割以下(向陽町団地・新町団地)

- ・団地の建替や改善に関する考えは、「建て替えや改善は望まない(今のままでよい)」が56.6%で最も多く、次いで、「改善(リフォーム)してほしい」が38.7%です。向陽町団地、新町団地とも半数以上が「建て替えや改善は望まない(今のままでよい)」と回答しています。

### 【2-12】改善希望者の要望は、浴室・室内・給湯・台所(向陽町団地・新町団地)

- ・「改善(リフォーム)してほしい」回答者の住戸内の改善要望(複数回答)は、「浴室」が85.0%で最も多く、以下、「室内(壁・天井・床)」が42.5%、「給湯設備」が40.0%、「台所」が30.0%です。一方、「特になし」の回答はありません。

## 第3章 長寿命化計画の基本方針

### 1. 長寿命化に関する基本方針

#### (1) 公営住宅等の課題

前章までの公営住宅ストック及び入居者の状況及び課題を以下に整理します。

##### ◆狭小・老朽ストックの解消

- ・昭和40～60年代前半に整備され、耐用年限を全経過した住戸は52.4%あり、これらは浴室・給湯等の設備水準が低く、住戸面積も狭小であり、入居世帯の家族構成によっては、最低居住水準を下回る住戸もあることから、これらの老朽ストックの更新が求められます。

##### ◆人口減少と小規模世帯の増加に応じた緩やかな管理戸数の縮減

- ・本町においても人口減少とともに、少子高齢化が進んでいます。今後は管理戸数の縮減を図る必要がありますが、世帯の小規模化により世帯数の減少率は緩やかであることを踏まえ、適正戸数の縮減を計画的に進めるとともに、単身や2人世帯の増加を踏まえた戸数の管理を行う必要があります。

##### ◆団地の住環境の向上や住戸改善による設備水準の向上

- ・計画的な老朽ストックの建替により浴室未整備の住戸は解消されましたが、ユニット化等の高齢者対応が必要な住戸、また3箇所給湯や換気設備の設置が求められる住戸など、過去の基準により整備された住戸の改善等による設備水準の向上が求められます。

##### ◆高齢者世帯の増加と世帯の小規模化への対応

- ・本町では入居者の高齢化が進んでいますが、高齢化対応が未整備でありながら65歳以上高齢者を含む世帯の入居が多い団地も見られます。今後とも、高齢者や障がい者等が安心して暮らし続けられる団地づくりや住戸改善が求められます。

##### ◆低所得世帯の居住環境の確保

- ・老朽ストック団地では、建替えによる家賃上昇に対応できない低所得者世帯の入居も多いことから、建替えのほかにも修繕や各種個別改善等による優良ストック化など、住宅困窮者の居住環境を確保するとともに、更新コストを低減し町財政も考慮した住戸管理が求められます。

## (2) 計画の理念と基本目標

### 1) 基本理念

本町の公営住宅の課題は前頁に集約されます。また、本計画はこれらの課題を踏まえ、上位計画である本別町住生活基本計画での基本理念である『快適でやさしさあふれる住環境づくり』の実現に向け、計画的な公営住宅事業を推進します。

上位関連計画、公営住宅等を取りまく状況、並びに公営住宅の状況等を踏まえた本計画の基本理念、基本目標は以下に設定します。

[住生活基本計画・基本理念]

## 快適でやさしさあふれる住環境づくり

### 2) 基本目標

基本理念を踏まえ、公営住宅等の課題に対応した基本目標を以下に設定します。

#### ◆公営住宅ストックの計画的・効率的な活用

- ・経年劣化が見られる耐火構造や簡易耐火構造や木造の公営住宅等のライフサイクルコストの縮減に向けた修繕や改善による長寿命化を図ります。

#### ◆安全性と快適性を備えた優良ストックの形成

- ・長期的に活用を図る住戸の浴室・給湯など設備水準の低い住棟での居住性向上型改善等による優良ストック化を図ります。

#### ◆誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築

- ・高齢者や障がい者等が安心して暮らせるユニバーサルデザインによる住戸整備や、既存ストックの高齢者対応等の改善を行うとともに、低所得者世帯を考慮した低家賃住宅の確保等、町民の住環境を守る適正な建替、改善住戸の設定と維持保全住戸の活用を行います。

## (3) 長寿命化に関する基本方針

既存ストックおよび今後新たに供給するストックを長期的に有効かつ適切に活用するため、以下の方針に基づいて長寿命化を図ります。

#### ◆ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・公営住宅の整備・管理データを団地・住棟単位で整理するとともに、団地・住棟単位の修繕履歴データを整理し、効率的な修繕を実施します。さらには、調査目的を定めた定期点検を行いその結果をデータに反映させ、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・修繕については、不特定時期に発生する不具合に対する修繕や入退去時に行う空き家修繕を行うとともに、標準計画修繕周期を踏まえ、損傷、老朽化の程度、財政事情等を勘案して計画を行います。

#### ◆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

- ・本町のストックは、昭和40年代後半以降に整備された簡易耐火構造の住棟等、今後老朽化の時期が集中することが予想されます。
- ・そのため、日常的な保守点検の中で、ストックの状況を的確に把握し、上記の団地管理データに反映させる等、常に計画の見直し等を行うことで、事故を未然に防ぐとともに、修繕等の実施時期の調整等を行い、事業量の平準化を図ります。

#### (4) 整備水準目標

整備水準目標は改善等により、既存ストックを引き続き活用する場合と、建替や新規建設する場合の目標水準を設定します。

##### 1) 既存ストックの改善に関する目標水準

引き続き活用を図る住棟の改善に関する目標水準は、建築基準法、公営住宅整備基準等を踏まえ、以下とします。

図表3-1 既存ストックの目標水準（改善の場合の目標水準）

整備目標水準	改善内容	改善対象
◇住戸の省エネルギー性能の向上	・ 建具等の断熱改修	居住性向上型改善
◇高齢者等の安全な階段昇降や住戸内移動の確保	・ 共用階段等での手摺設置 ・ 入居高齢者の状況を勘案の上、必要がある場合は玄関等住戸内移動の主要箇所への手摺設置	福祉対応型改善
◇降雪雨からの長期耐久性能の維持	・ 屋根・外壁改修（一部屋上防水改修）	長寿命化型改善
◇安心の住生活環境の維持	・ 老朽給排水管、ガス管等改修	

## 2) 建替や新規建設の場合の目標水準

建替および新規建設の場合の整備水準目標は、住宅性能表示基準（住宅の品質の確保における法律）、利用円滑化基準（バリアフリー法）の遵守、並びに「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針」、「北海道公営住宅等安心居住推進方針」、「北海道環境共生型公共賃貸住宅設計指針」等における整備水準を基本とし、世帯構成や世代を問わず、安心安全な居住環境づくりを目指すこととします。

図表3-2 新規建設の目標水準（建替の場合の目標水準）

項目		内容
住戸・住棟	住戸構成	・既存入居者の他、新規に家族（子育て）世帯の入居を考慮した多様な住戸タイプを供給する。
	住戸規模	・誘導居住面積水準を考慮し、2DK(1LDK)：50㎡程度、2LDK：60㎡程度、3LDK：70㎡程度とする。
	住宅性能	・環境負荷低減に向け、高断熱・高气密性能 <sup>*1</sup> の確保に留意する。
	高齢者対応	・住戸内部、共用部共に各部ユニバーサルデザイン寸法 <sup>*2</sup> の確保に留意する。
	その他	・外装の高耐久性の確保と躯体保護に留意した仕様とする。 ・地場産材（木材）等の積極的な活用を検討する。
共同施設	通路	・風向、降雪等の気象条件、敷地条件、除雪方法等の管理条件を考慮した仕様とする。（風除室の設置、雁木の設置、等）
	駐車	・各戸数分および来客用のスペースを確保する。（戸数×1.5台程度）
	その他	・専用庭、共同菜園などの適正な配置を検討する。 ・通路などを活用した、団地内コミュニティの形成に配慮した構成とする。 ・子どもが安心して遊べる広場（幼児遊園）の整備に留意する。
その他	併設施設	・福祉等との連携により、可能な限り福祉施設等の併設についても検討し、地域の交流空間の形成に努める。
	環境	・再生可能エネルギーの活用を検討する。

[※1]断熱・気密性能

熱損失係数 (Q値)	・住宅性能表示基準 省エネルギー対策等級3基準	: 1.8	(w/㎡k)以下
	・北海道環境共生型次世代エネルギー基準	: 1.511	(w/㎡k)以下
	・北方型住宅ECO相当	: 1.3	(w/㎡k)以下
相当隙間面積 (C値)	・北海道環境共生型次世代エネルギー基準	: 5.0	(cm <sup>2</sup> /㎡k)以下
	・省エネルギー法基準（但し2,000㎡以上の建築物）	: 2.0	(cm <sup>2</sup> /㎡k)以下
	・北方型住宅ECO相当	: 1.0	(cm <sup>2</sup> /㎡k)以下

[※2]代表的なユニバーサルデザインの寸法

	住宅性能表示基準 (等級3)	北海道公営住宅等 安心居住推進方針	北海道UD公営住宅 整備指針(見直し)
室内通路の有効幅	有効幅員780以上	有効幅員1,200以上	有効幅員900以上
室内扉の有効開口	750以上	有効幅員850以上	有効幅員800以上
WC周りの有効寸法	短辺(側方)：既定無し 長辺(前方)：1,300	側方：600 前方：1,000	側方：500 長辺内法：1,300
主寝室の広さ	内法面積9㎡以上	3,000×3,500以上	内法9㎡以上
3LDK寝室(×2)	既定無し	2,850×2,850が望ましい	既定無し

## (5) 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

ストックの状況を適切に把握するための点検（定期点検及び日常点検）や、点検結果に応じた適切な修繕の実施、また、それらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるよう以下に各実施方針を示す。

### ○定期点検及び日常点検の実施

- ・点検については、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含め、定期点検を実施します。
- ・定期点検のほかに、外観からの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。

### ○点検結果に基づく修繕の実施

- ・点検結果や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率的・効果的に実施します。
- ・将来見込まれる修繕工事を計画的に実行するための長期修繕計画の策定を検討します。

### ○点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- ・点検により把握した公営住宅等ストックの状況や修繕内容等については、データベース等に記録し、公営住宅等の効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検に活用するというサイクルを構築します。

## (6) 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

上記の取り組みの上で以下の方針に即しライフサイクルコストの縮減を図ります。

- ・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、各住棟の課題に応じた改善事業を実施し、住宅性能の向上と長寿命化を図ります。
- ・予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により、公営住宅等ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

## 2. 事業手法選定の考え方

### (1) 事業手法の概要

本節では、本別町の公営住宅等 412 戸について、以下のストック活用のための手法を基に選定します。

#### ①既存ストックの建替え

公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる地区外建替えを含む。）

#### ②全面的改善

以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの

- イ 住戸改善（居住性向上型、福祉対応型）
- ロ 共用部分改善（福祉対応型、安全性確保型）
- ハ 屋外・外構改善（福祉対応型）

#### ③個別改善

公営住宅の質の向上のために行う次の改善

##### イ 居住性向上型

- ・住戸改善（間取りの改修、給湯設備の設置、開口部のアルミサッシ化等）
- ・共用部分改善（給水方式の変更、断熱化対応、共視聴アンテナ設備設置等）
- ・屋外・外構改善（雨水貯留施設の設置、集会所の整備・増改築等）

##### ロ 福祉対応型

- ・住戸改善（住戸内部の段差解消、浴室・便所等への手摺設置等）
- ・共用部分改善（廊下・階段の手摺設置、中層E Vの設置・機能向上等）
- ・屋外・外構改善（屋外階段の手摺設置、屋外通路等の幅員確保等）

##### ハ 安全性確保型

- ・住戸改善（台所壁の不燃化、避難経路の確保等）
- ・共用部分改善（耐震改修、外壁落下防止改修等）
- ・屋外・外構改善（屋外消火栓設置、避難経路となる屋外通路等の整備等）

##### ニ 長寿命化型

- ・住戸改善（浴室の防水性向上に資する工事等）
- ・共用部分改善（躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、避難施設の耐久性向上）
- ・屋外・外構改善（配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等）

#### ④維持保全

公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等

出典：公営住宅ストック総合活用計画の策定指針（平成 21 年）

## (2) 改善手法判定の留意事項

### ① 全面的改善事業（トータルリモデル）

#### <基本的要件>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・最適改善手法評価（費用対効果の評価）を行い、公的機関等により全面的な改善が適切な改善手法であるとして判断されたもの（耐久性及びコンクリート品質の診断を含む）</li> <li>・建築後30年を経過したもの</li> <li>・改善後の住宅について概ね30年以上引き続き管理するもの</li> </ul>
---

### ② 個別改善

#### <基本的要件>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として平成2年以前の予算により整備されたもの （耐震改修は昭和56年度以前、省エネルギー対策に係る改善については平成6年度以前、防犯対策に係る改善は平成12年度以前、バリアフリー改善（エレベーター設置を含む）は平成14年度以前、長寿命化型・身体障害者向けの改善・住宅用防災機器等の改善は予算年度要件なし）</li> <li>・改善後の住宅について概ね10年以上引き続き管理するもの</li> </ul>
---

#### <改善内容>

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・共視聴アンテナ設備設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留設備の設置</li> <li>・集会所の整備・増築等</li> </ul>
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等の手摺の設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢化対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台の更新等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部分のバリアフリー化（廊下、階段の一定の高齢者対応、4階以上の住棟へのEV設置等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺の設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化等</li> </ul>
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建具部品の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手摺のアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去</li> <li>・EVかご内の防犯カメラ設置</li> <li>・地震時管制運転装置等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等</li> </ul>
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性能の向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等</li> </ul>

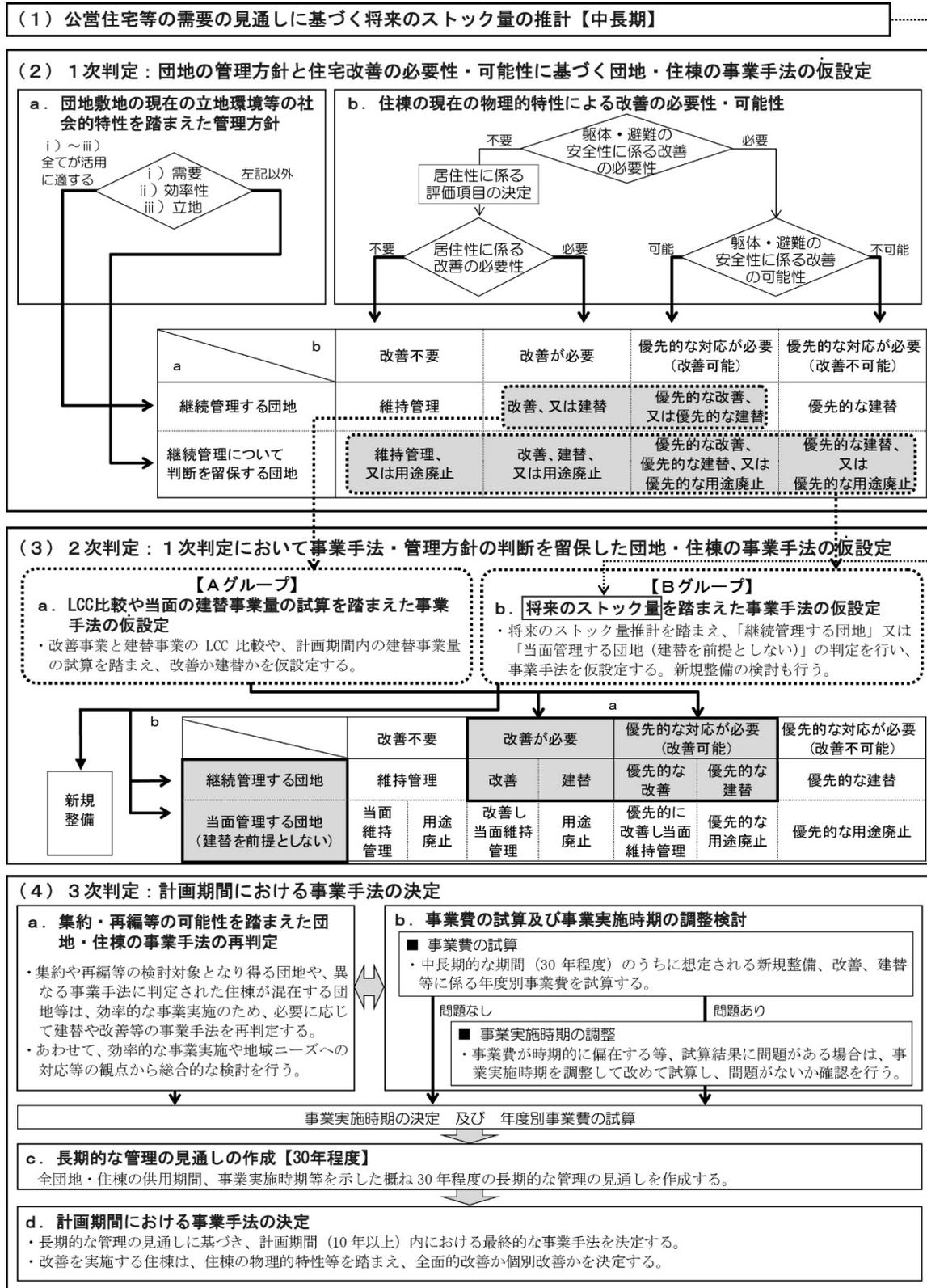
## (3) 耐用年数

手法		耐用年数
建替	耐火構造	35年～70年
	簡易耐火構造2階建て	23年～45年
	木造・簡易耐火構造平屋建て	15年～30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

(4) 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）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。

図表 3-3 事業手法の選定フロー（国土交通省 平成 28 年 8 月）



### 3. 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

#### (1) 国のストック推計プログラムによる推計

##### 1) ストック推計プログラムによる将来世帯数の推計

平成39年の想定必要戸数を国のストック推計プログラムにより検証します。

本別町人口ビジョンの推計人口を使用した将来世帯数の推計結果は下表となり、本計画の計画期間である平成39年(2027年)前後の世帯数の推計値は、平成37年(2025年)は3,012世帯、平成42年(2030年)は2,875世帯となります。

図表3-4 将来世帯数の推計(ストック推計プログラム)

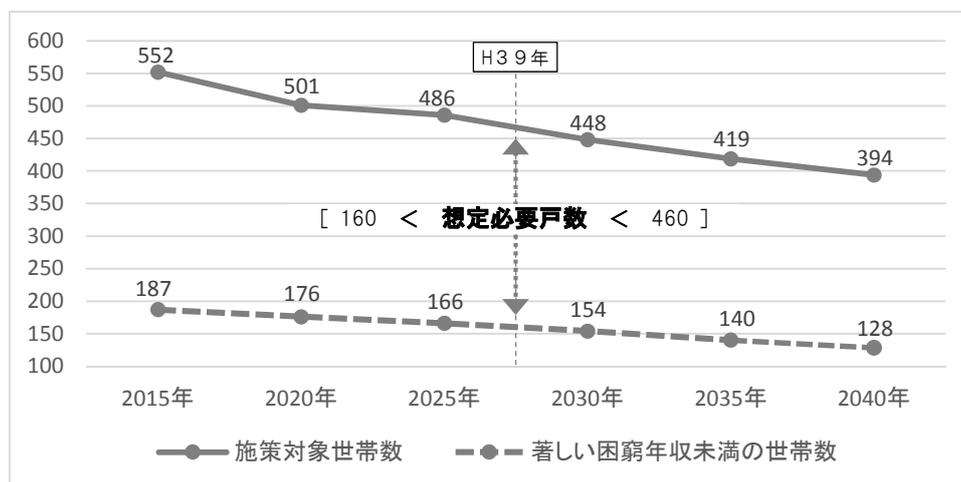
世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	3,473	3,282	3,134	<b>3,012</b>	<b>2,875</b>	2,734	2,640
20歳未満	7	5	4	3	2	2	2
20～24歳	54	60	55	45	44	38	32
25～29歳	96	86	103	98	80	81	74
30～34歳	164	140	118	151	150	130	136
35～39歳	218	169	137	109	132	129	106
40～44歳	186	205	173	137	112	140	138
45～49歳	233	199	219	184	147	120	156
50～54歳	268	250	209	229	192	157	133
55～59歳	381	277	265	229	262	229	196
60～64歳	423	364	266	257	224	257	226
65～69歳	342	366	325	235	226	201	226
70～74歳	340	320	353	320	235	232	201
75～79歳	354	355	358	420	400	312	317
80～84歳	249	272	277	274	316	294	231
85歳以上	159	214	274	321	354	413	467

##### 2) 公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

ストック推計プログラムによる本別町の将来世帯数の推計を基に、公営住宅施策対象世帯数の推計、及びそのうち著しい困窮年収未満の世帯数を推計します。

次項の推計結果より、計画期間の最終年次となる平成39年の公営住宅施策対象世帯数は2025年485世帯から2030年448世帯との推計結果により、概ね460世帯程度と想定できます。また、著しい困窮年収未満の世帯数は2025年166世帯から2030年154世帯との推計結果により、概ね160世帯程度と想定できます。

図表3-5 公営住宅施策対象世帯と著しい困窮年収世帯の想定



図表 3-6 公営住宅の施策対象世帯  
[2025 年]

住宅の所有関係	世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	合計
		0 ~ 209	209 ~ 354	306 ~ 415	415 ~ 619	619 ~ ~	
借家	1 人	112	51	25	0	0	187
	2 人	81	37	24	3	0	145
	3 人	35	17	21	1	0	74
	4 人	14	7	23	8	0	51
	5 人	4	2	9	4	0	19
	6 人~	4	2	2	1	0	9
	合計	250	116	103	16	0	<b>486</b>

[2030 年]

住宅の所有関係	世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	合計
		0 ~ 193	193 ~ 354	283 ~ 380	380 ~ 575	575 ~ ~	
借家	1 人	99	46	32	2	0	179
	2 人	69	32	22	8	0	131
	3 人	30	14	19	3	0	66
	4 人	11	5	16	13	0	45
	5 人	3	1	6	7	0	18
	6 人~	4	2	2	2	0	10
	合計	216	101	97	35	0	<b>448</b>

図表 3-7 著しい困窮年収未満世帯数の推計  
[2025 年]

世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	合計
	0 ~ 209	209 ~ 306	306 ~ 415	415 ~ 619	619 ~ ~	
1 人	57	0	0	0	0	57
2 人	51	0	0	0	0	51
3 人	33	0	0	0	0	33
4 人	14	1	0	0	0	15
5 人	4	1	0	0	0	5
6 人以上	4	2	0	0	0	6
合計	162	4	0	0	0	<b>166</b>

[2030 年]

世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	合計
	0 ~ 193	193 ~ 283	283 ~ 380	380 ~ 575	575 ~ ~	
1 人	54	0	0	0	0	54
2 人	47	0	0	0	0	47
3 人	30	0	0	0	0	30
4 人	11	2	0	0	0	12
5 人	3	1	0	0	0	4
6 人以上	4	2	0	0	0	6
合計	149	5	0	0	0	<b>154</b>

※著しい困窮年収：世帯年収と民営借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収をいう。

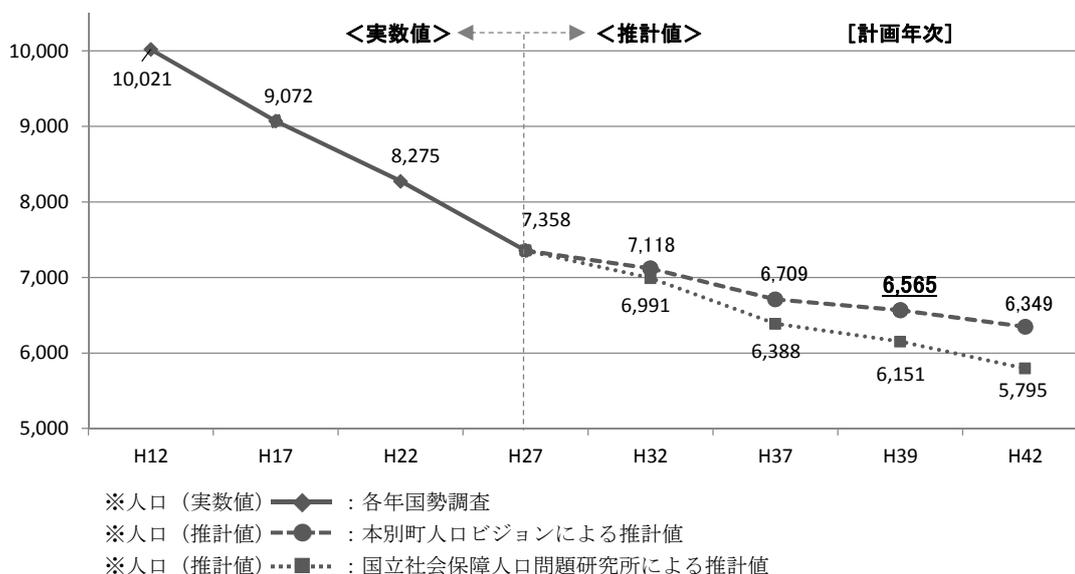
【計算式】＝民営借家家賃㎡単価×最低居住水準面積÷地域別家賃負担限度率（平均的な相場で借家を借りようとした時に負担できる限度の家賃割合）

## (2) 人口の推移と将来推計

本別町の人口は、昭和30年の国勢調査で17,507人を数えましたが、その後減少傾向を続け、平成27年で7,358人となっています。(※平成30年1月末現在7,240人)

なお、本別町人口ビジョンでは平成37年度には6,709人程度、平成42年には6,349人程度としており、この推計を基にすると本計画の計画年次となる平成39年は6,565人程度となります。

図表3-8 人口の推移(実数値と推計値)

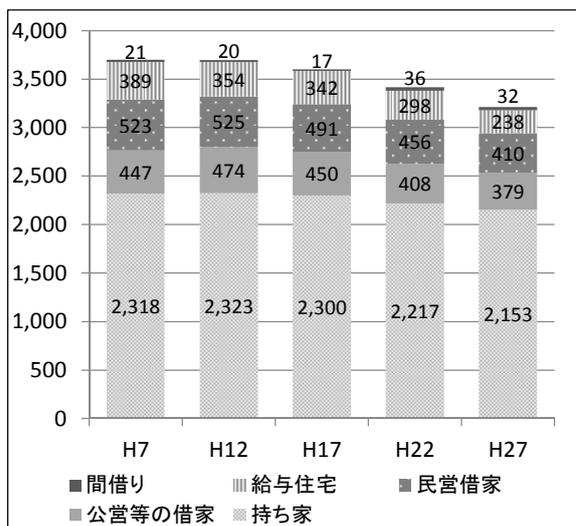


## (3) 住宅所有関係別世帯数、平均世帯人員の推移

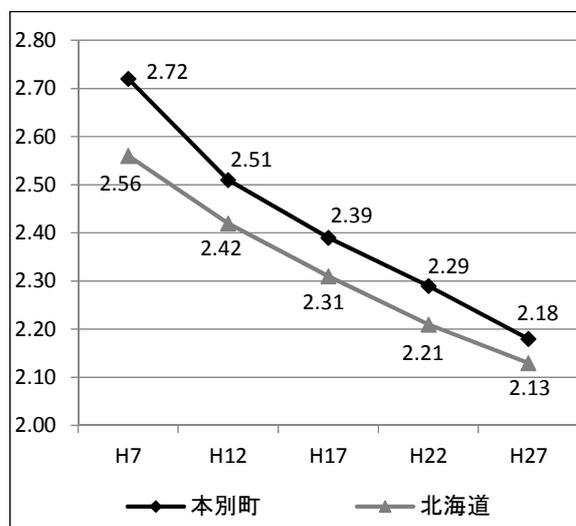
住宅所有関係別世帯数の推移は「公営等の借家」世帯数は平成12年に474世帯となったのをピークに以降微減に転じ、平成27年では379世帯となっています。構成比を見ると増減はありますが、平成17年から27年の3ポイントの平均では12%程度となっています。

世帯人員は平成7年から20年間の全道推移と同様の減少傾向で推移し、平成27年には2.18人となっています。

図表3-9 住宅所有関係別世帯数の推移



図表3-10 世帯人員の推移



#### (4) 公営住宅等の必要戸数の想定

平成 39 年（10 年後）の公営住宅等必要戸数を想定します。想定の基本となる人口は本別町人口ビジョンによる推計人口を使用します。

また、世帯人員等は平成 27 年までの国勢調査の推移により想定した以下の値を使用します。

図表 3-11 人口・世帯数の想定

	実数値（国勢調査）			推計値		
	2005年 (H17年)	2010年 (H22年)	2015年 (H27年)	2020年 (H32年)	2025年 (H37年)	2027年 (H39年)
人口	9,072	8,275	7,358	—	—	—
	推計値（本別町人口ビジョン）		<b>7,613</b>	<b>7,118</b>	<b>6,709</b>	<b>6,565</b>
世帯人員	2.39	2.29	2.18	2.13	2.07	2.05
世帯数	3,682	3,482	3,260	3,350	3,250	3,210
住宅居住世帯率(%)	0.98	0.98	0.99	0.99	0.99	0.99
住宅に住む一般世帯	3,600	3,415	3,212	<b>3,320</b>	<b>3,220</b>	<b>3,180</b>

※世帯人員：国勢調査の実数値に関数式をあてはめた推計値（最も決定係数が高い対数式による推計値）

※住宅居住世帯率：平成 17 年からの国勢調査より 0.99%で推移すると想定

※住宅に住む一般世帯数：世帯数の推計値に住宅居住世帯率とした 0.99%を乗じた数値

計画年次における住宅所有関係別の構成比は、国勢調査における各構成比の推移が続くものと仮定したうえで、給与住宅は引き続きゆるやかに減少し、民営借家は本町の住宅施策である空家の活用や流通を促す空家バンク等により若干の増加を想定しています。また、公営住宅は今後ピークを迎える高齢世帯需要の他、町外から通勤している人や新規就業者の受け皿として、さらには災害時の対応等も考慮し、引き続き借家比率を 12%程度とします。これに前述の住宅に住む一般世帯数を乗じると公営等の借家世帯数は下表となります。

図表 3-12 住宅に住む一般世帯数の想定

	実数値			推計値		
	H17	H22	H27	H32	H37	H39
住宅に住む一般世帯	3,600 100.0%	3,415 100.0%	3,212 100.0%	<b>3,320</b> 100.0%	<b>3,220</b> 100.0%	<b>3,180</b> 100.0%
持ち家	2,300 63.9%	2,217 64.9%	2,153 67.0%	2,220 67.0%	2,160 67.0%	2,130 67.0%
借家	1,283 35.6%	1,162 34.0%	1,027 32.0%	1,060 32.0%	1,040 32.0%	1,020 32.0%
公営等の借家	450 12.5%	408 11.9%	379 11.8%	<b>390</b> 11.8%	<b>390</b> 12.0%	<b>380</b> 12.0%
民営借家	491 13.6%	456 13.4%	410 12.8%	420 12.8%	420 13.0%	430 13.5%
給与住宅	342 9.5%	298 8.7%	238 7.4%	250 7.4%	230 7.0%	210 6.5%
間借り	17 0.5%	36 1.1%	32 1.0%	30 1.0%	30 1.0%	30 1.0%

以上により、計画期間の最終年次となる平成 39 年度の住宅所有関係別世帯数は上表と想定し、目標管理戸数は 380 戸程度とします。

H29 年管理戸数			H39 年想定必要戸数
公営住宅等	<b>412 戸</b> ・公営（404 戸） ・特公賃（8 戸）	→	<b>380 戸程度</b>

## 4. 事業手法の判定

### (1) 1次判定

1次判定は、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定します。

#### ① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る判断基準の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

判断基準の3項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

##### [需要による判定]

・ 団地の空家率について判定します。(空家率が3割以上の団地)

##### <判定結果>

◆ 空家率が3割を超える団地はありません。

##### [効率性による判定]

・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、団地の建替事業の効率性を評価します。

##### <判定結果>

◆ 「錦町団地(簡平)」の1棟4戸で、敷地は住宅街の区画の中にあり拡張性が無いため団地として高度利用には不向きであり、判断保留とします。

##### [立地による判定]

・ 各地区の市街地内の立地や、地区の幹線道路や生活利便施設等の近接性等の利便性について判定します  
・ 各地区の供給バランスについて判定します。  
・ 災害危険区域等の内外について判定します。

##### <判定結果>

◆ 立地による判定では、向陽町団地の一部が土砂災害警戒区域に指定されていますが、関係課と連携し、危険の恐れのある場合は円滑に避難が行えるよう入居者への周知を図ります。

図表 3-13 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

種類	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	需要	効率性	立地			仮判定	備考
									立地 利便性	地区 バランス	危険区 域等		
公営	本別	錦町団地	1	4	簡平	S58	○ 100%	×	○	○	○	判断保留	※敷地狭小
			2	12	耐2	H10	○ 100%	○	○	○	○	継続管理	
		栄町団地	13	50	木平	H19~29	○ 96.0%	○	○	○	○	継続管理	
		向陽町団地	23	100	簡平	S47~59	○ 77.5%	○	○	○	△	継続管理	※土砂災害警戒区域
			6	28	簡平 [リモデル]	S50,51	○ 96.3%	○	○	○	△	継続管理	※土砂災害警戒区域
		新町団地	27	108	簡平	S52~61	○ 93.5%	○	○	○	○	継続管理	
		共栄団地	7	24	木平	S62~H4	○ 95.8%	○	○	○	○	継続管理	
		北6丁目団地	2	18	中耐3	H3	○ 100%	○	○	○	○	継続管理	
	北8丁目団地	3	24	中耐3	H6,8	○ 100%	○	○	○	○	継続管理		
	勇足	星の里団地	6	12	木平	H11~13	○ 100%	○	○	○	○	継続管理	
勇愛団地		4	8	木平	H13,14	○ 100%	○	○	○	○	継続管理		
仙美里	朝陽の里団地	8	16	木平	H15,16	○ 100%	○	○	○	○	継続管理		
-			102	404	-								
特公 賃	本別	山手町団地	1	8	耐2	H7	○ 100%	○	○	○	○	継続管理	
-			1	8	-								
-			103	412	-						-		

## ②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

### [躯体の安全性]

- ・昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については、耐震性を有しているものとします。

#### <判定結果>

- ◆新耐震以前の昭和 40～50 年代に整備させた向陽町団地及び新町団地は、耐用年限も全経過しており、部位的な劣化も見られますが、新耐震基準において簡易耐火構造の変更が無かったこと、また、図面により耐力壁の配置等で耐震性を確認でき、目視調査においても、躯体に影響する重大な破損等はないことから問題はありません。

### [避難の安全性の判定]

- ・設計図書より二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。

#### <評価結果>

- ◆避難の安全性が確保されていない団地はありません。

### [居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合]

- ・以下の項目について居住性の現状を評価します。改善の必要性を評価します。
  - ◇住戸面積：40 m<sup>2</sup>以上
  - ◇省エネルギー性：平成 4 年省エネルギー基準相当（住宅性能評価等級 3）
  - ◇バリアフリー性：住戸内床段差無し、WC 手すり設置
  - ◇住戸内設備：浴室・ユニット化、水洗化、3 箇所給湯
  - ◇住棟劣化状況：住棟劣化度調査で屋根・外壁等の劣化や破損、住戸内の結露等による居住性への影響

#### <評価結果>

- ◆住戸面積は、向陽町団地の一部の住戸が 40 m<sup>2</sup>未満となっています。
- ◆「省エネルギー性」、「バリアフリー性」、「住戸内設備」、「住棟劣化状況」等、低い住性能の住棟や居住性に影響する部位等の劣化が見られる住棟を含む団地は 9 団地が該当します。

図表 3-14 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

種類	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	新耐震対応	避難の安全性	居住性					仮判定	備考
									住戸面積	省エネ	バリアフリー	住戸内設備	住棟劣化等		
公営	本別	錦町団地	1	4	簡平	S58	○	○	○	×	×	×	×	改善必要	・居住性に係る改善
			2	12	耐2	H10	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	—
		栄町団地	13	50	木平	H19~29	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	—
		向陽町団地	16	72	簡平	S47~51	○	○	△	×	×	×	×	改善必要	・狭小住戸を含む棟の対応
			5	22	簡平 [PC]	S48,49	○	○	△	×	×	×	×	優先対応必要	・PCにより改善不向き
			6	28	簡平 [リモデル]	S50,51	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	・H23~28年全面的改善済
			1	4	簡平	S57	○	○	○	×	×	×	×	改善必要	・居住性に係る改善
			1	2	簡平	S59	○	○	○	×	○	×	×	改善必要	・居住性に係る改善
		新町団地	5	20	簡平 [PC]	S52,53	○	○	○	×	×	×	×	優先対応必要	・PCにより改善不向き
			13	52	簡平	S53~56	○	○	○	×	×	×	×	改善必要	・居住性に係る改善
	9		36	簡平	S57~61	○	○	○	×	×	×	×	改善必要	・居住性に係る改善	
	共栄団地	7	24	木平	S62~H4	○	○	○	×	×	×	×	改善必要	・居住性に係る改善	
	北6丁目団地	2	18	中耐3	H3	○	○	○	△	○	○	○	改善不要	—	
	北8丁目団地	3	24	中耐3	H6,8	○	○	○	○	○	○	△	改善必要	・屋根外壁等劣化	
	勇足	星の里団地	6	12	木平	H11~13	○	○	○	○	○	○	△	改善必要	・屋根外壁等劣化
勇愛団地		4	8	木平	H13,14	○	○	○	○	○	○	△	改善必要	・屋根外壁等劣化	
仙美里	朝陽の里団地	8	16	木平	H15,16	○	○	○	○	○	○	△	改善必要	・外壁等劣化	
—			102	404	—										
特公賃	本別	山手町団地	1	8	耐2	H7	○	○	○	○	○	○	△	改善必要	・屋根外壁等劣化
—			1	8	—										
—			103	412	—										

### ③1 次判定の結果

「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。事業手法を仮設定できない次の2つのグループについては、2次判定を実施します。

#### ■維持管理する団地

##### [維持管理候補団地]

近年整備された団地や改善が行われた団地、また、比較的建設年度が新しい団地は「維持管理」候補とします。

◇錦町団地（耐火構造：2棟12戸）	◇栄町団地
◇向陽町団地（全面的改善：6棟28戸）	◇北6丁目団地

##### [改善、又は建替候補団地]

主に住棟の物理的特性で改善が必要と判断された、住戸設備性能の低い団地や、居住性に影響を及ぼす劣化が見られる住棟は「改善、又は建替」候補とします。

◇向陽町団地（CB造：18棟78戸）	◇新町団地（CB造：22棟88戸）	◇共栄団地		
◇北8丁目団地	◇星の里団地	◇勇愛団地	◇朝陽の里団地	◇山手町団地

##### [優先的な改善、又は優先的な建替候補団地]

該当無し

##### [優先的な建替候補団地]

新耐震以前の昭和40～50年代に整備された向陽町団地及び新町団地は、建替や改善の候補となりますが、プレキャストコンクリート造の住棟は、ブロック造に比べ改善に不向きであることから、改善不可とし「優先対応必要」と判定します。

◇向陽町団地（PC造：5棟22戸）	◇新町団地（PC造：5棟20戸）
※栄町団地（建替事業中）	

#### ■維持管理について判断を保留する団地

##### [維持管理、又は用途廃止候補団地]

1棟のみの錦町団地（簡平棟）は敷地狭小で高度利用に向かないため、「維持管理、又は用途廃止」候補団地とします

◇錦町団地（簡平：1棟4戸）
----------------

##### [改善、建替、又は用途廃止候補団地]

該当無し

##### [優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止候補団地]

該当無し

##### [優先的な建替、又は優先的な用途廃止候補団地]

該当無し

図表 3-15 1次判定結果（事業手法の仮設定）

②-2 ②-1	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 錦町団地 (耐2：2棟12戸)</li> <li>・ 栄町団地</li> <li>・ 向陽町団地 (リモデル：6棟28戸)</li> <li>・ 北6丁目団地</li> <li>・ 勇愛団地</li> <li>・ 朝陽の里団地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 向陽町団地 (S47～51簡平16棟72戸)</li> <li>・ 向陽町団地 (S57, 59簡平2棟6戸)</li> <li>・ 新町団地 (簡平22棟88戸)</li> <li>・ 共栄団地</li> <li>・ 北8丁目団地</li> <li>・ 星の里団地</li> <li>・ 山手町団地</li> </ul>	該当無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 向陽町団地 (PC簡平5棟22戸)</li> <li>・ 新町団地 (PC簡平5棟20戸)</li> </ul> ※栄町団地（建替事業中）
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 錦町団地 (簡平：1棟4戸)</li> </ul>	該当無	該当無	該当無

Aグループ

Bグループ

(2) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

①ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業量の判定

1次判定において、Aグループ（改善か建替の判断を留保）と判定された住棟・団地については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較において、改善事業よりも建替事業の方が効果が発現される場合に事業手法を建替と仮設定します。

改善又は建替と仮設定した6団地については、主に屋根や外壁等の改善が必要ですが、下表のようにLCCを比較すると、改善のほうが効果があると判断できるため、改善と仮判定します。

図表 3-16 2次判定結果（事業手法の仮設定：耐火構造）

種類	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	計画前モデル		計画後モデル		
						評価期間	計画前LCC	評価期間	計画前LCC	LCC縮減効果
公営	北8丁目団地	A	6	耐2	H6	50	628,148 円/戸・年	70	467,126 円/戸・年	161,022 円/戸・年
特公賃	山手町団地	1号	8	耐2	H7	50	622,385 円/戸・年	70	457,572 円/戸・年	164,813 円/戸・年

②将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループと判定された錦町団地1棟4戸は、敷地の高度利用は不可ですが、需要が高く、躯体の安全性も問題ないことから、ストック推計を踏まえ、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」と仮設定します。

図表 3-17 2次判定結果（事業手法の仮設定）

	②-2	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	②-1	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
新規整備（該当なし）	継続管理する団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>錦町団地（耐2：2棟12戸）</li> <li>栄町団地</li> <li>向陽町団地（リモデル：6棟28戸）</li> <li>北6丁目団地</li> <li>勇愛団地</li> <li>朝陽の里団地</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>向陽町団地（S47～51簡平16棟72戸）</li> <li>向陽町団地（S57, 59簡平2棟6戸）</li> <li>新町団地（簡平22棟88戸）</li> <li>共栄団地</li> <li>北8丁目団地</li> <li>星の里団地</li> <li>山手町団地</li> </ul>	該当無	該当無	該当無	<ul style="list-style-type: none"> <li>向陽町団地（PC簡平5棟22戸）</li> <li>新町団地（PC簡平5棟20戸）</li> <li>※栄町団地（建替事業中）</li> </ul>
	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	錦町団地（簡平：1棟4戸）	該当無		該当無	該当無	該当無	該当無	該当無

### (3) 3次判定

3次判定では1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

#### ①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

#### [判定基準1：団地単位での効率的活用に関する検討]

・改善、建替と判定された住棟が混在する団地における事業の効率性を考慮した判定の見直しを検討します。

<評価結果> 向陽町団地と新町団地は複数の事業手法が混在していますが、団地の課題として、余剰地が少なく駐車及び堆雪スペース等が不足していることから、必要供給量と、ゾーニングによる団地再整備の効率性を再考し、判定を一部見直します。

#### ◆向陽町団地

[向陽町 A] 簡平 PC	S48(3棟 12戸)	⇒ 2次判定の通り「優先的な建替」とします。
[向陽町 B] 簡平 PC	S49(2棟 10戸)	⇒「優先的な建替」から「用途廃止」に見直し、除却後は「駐車スペース」とします。
[向陽町 C] 簡平 CB	S47(6棟 24戸)	⇒「改善」から「現地建替」に見直し、向陽町 A とともに、一体的建替ゾーンとします。
[向陽町 D] 簡平 CB	S48・49(8棟 40戸)	⇒ 2次判定の通り「改善」とします。
[向陽町 E] 簡平 CB	S51(2棟 8戸)	⇒「改善」から「用途廃止」に見直し、除却後は「駐車スペース」とします。
[向陽町 F] 簡平リモデル	S51(6棟 28戸)	⇒ 2次判定の通り「維持管理」とします。
[向陽町 F] 簡平 CB	S57・59(2棟 6戸)	⇒ 2次判定の通り「個別改善」とします。

#### ◆新町団地

[新町 A] 簡平 PC	S52・53(5棟 20戸)	⇒「優先的な建替」から「当面維持管理」とし、現入居者の退去後、余剰地を活用とします。
[新町 B] 簡平 CB	S53～61(22棟 88戸)	⇒2次判定の通り「改善」とします。

#### [判定基準2：集約・再編等の可能性に関する検討]

・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて、集約・再編等の可能性を検討します。

<評価結果> ・該当無し

#### [判定基準3：地域ニーズへの対応等の総合的な検討]

<まちづくりの視点>

・建替事業を行う場合は、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。

<地域単位の視点・他の事業主体等と連携の視点>

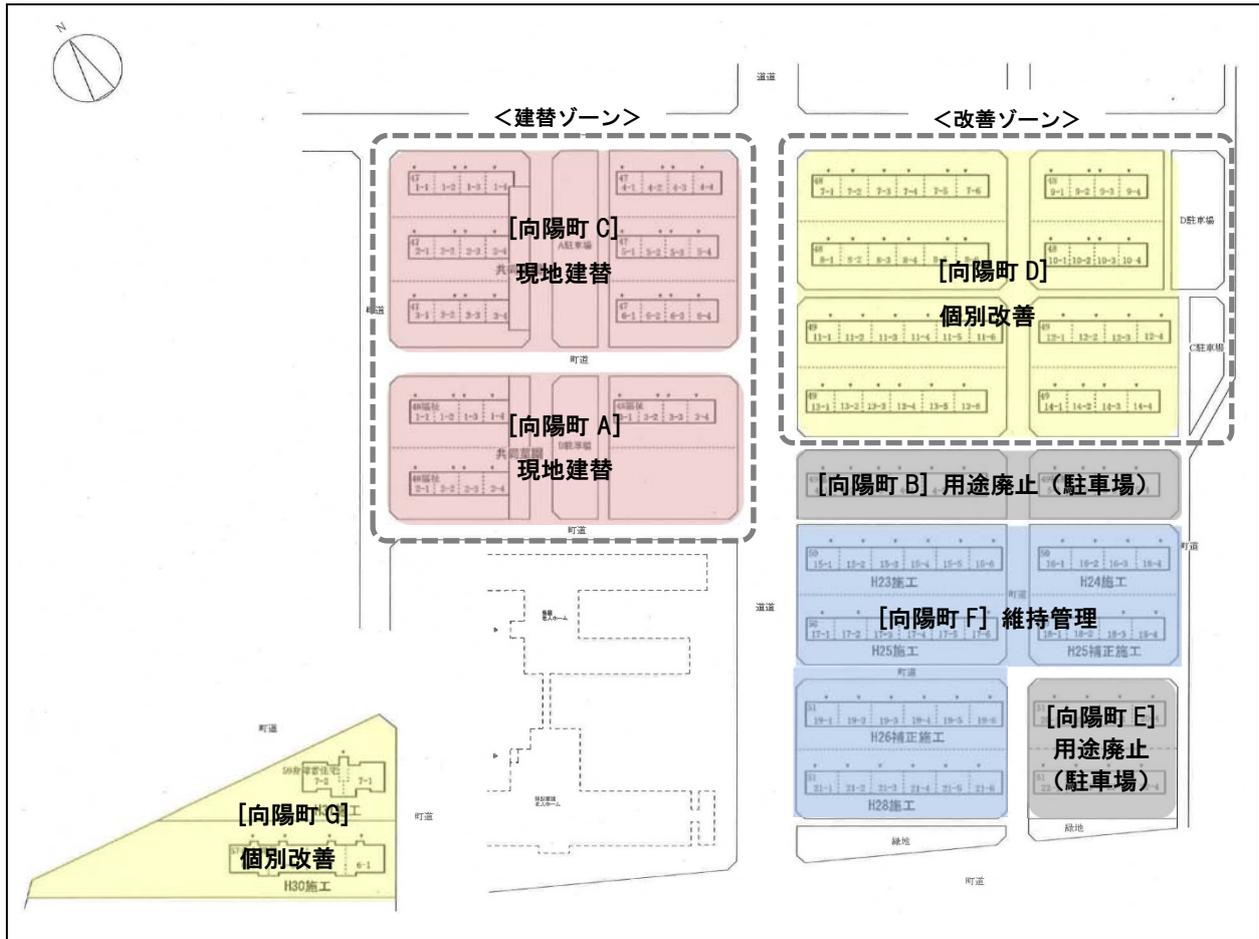
・複数の事業主体が混在する団地における効率的な事業実施や、民間事業者との連携・事業間調整等を検討します。

<評価結果> ・該当無し

図表 3-18 3次判定結果

種類	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	1次判定	2次判定	事業手法の再判定			3次判定
									効果的活用	集約・再編	総合的検討	
公営	本別	錦町団地	1	4	簡平	S58	判断保留	当面維持管理	-	-	-	当面維持管理
			2	12	耐2	H10	維持管理	維持管理	-	-	-	継続管理
		栄町団地	13	50	木平	H19~29	維持管理	維持管理	-	-	-	継続管理
		向陽町団地	6	24	簡平	S47	改善、又は建替	改善	○	-	-	[向陽町C] 現地建替
			3	12	簡平 [PC]	S48			優先的な建替	優先的な建替	-	-
			2	10	簡平 [PC]	S49	○	-			-	[向陽町B] 用途廃止
			8	40	簡平	S48,49	改善、又は建替	改善	-	-	-	[向陽町D] 個別改善
			2	8	簡平	S51			○	-	-	[向陽町E] 用途廃止
			6	28	簡平 [リモデル]	S50,51	維持管理	維持管理	-	-	-	[向陽町F] 継続管理
		2	6	簡平	S57,59	改善、又は建替	改善	-	-	-	[向陽町G] 個別改善	
	新町団地	5	20	簡平 [PC]	S52~56	優先的な建替	優先的な建替	○	-	-	[新町A] 当面維持管理	
		22	88	簡平	S53~61	改善、又は建替	改善	-	-	-	[新町B] 個別改善	
	共栄団地	7	24	木平	S62~H4	改善、又は建替	改善	-	-	-	個別改善	
	北6丁目団地	2	18	中耐3	H3	維持管理	維持管理	-	-	-	継続管理	
	北8丁目団地	3	24	中耐3	H6,8	改善、又は建替	改善	-	-	-	個別改善	
	勇足	星の里団地	6	12	木平	H11~13	改善、又は建替	改善	-	-	-	個別改善
		勇愛団地	4	8	木平	H13,14	維持管理	維持管理	-	-	-	継続管理
仙美里	朝陽の里団地	8	16	木平	H15,16	維持管理	維持管理	-	-	-	継続管理	
-			102	404	-							
特公 賃	本別	山手町団地	1	8	耐2	H7	改善、又は建替	改善	-	-	-	個別改善
			1	8								
			103	412								

図表 3-19 向陽町団地 3次判定図



図表 3-20 新町団地 3次判定図



## ② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30 年間）における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

### [ 判定基準 ]

#### < 事業費の試算 >

- ・中長期的な期間（30 年間）における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を基に今後の見通しを立てます。

#### < 事業実施時期の調整 >

- ・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
- ・改善事業においては、原則、劣化度調査において判定結果が悪かったものから順番に実施しますが、建設年代や劣化状況・予防保全的な観点等から早期に改善すべき住棟については、本計画期間に実施する等の調整を行います。

#### < 計画期間の事業実施時期 >

計画期間における建替、改善等事業の平準化を図ります。建替事業は前計画からの継続となる栄町団地の建替を H30～31 年に実施します。また、向陽町団地の建替は計画期間後期に年 4 戸程度の事業量で実施します。

改善事業については事業量の多い、簡平並びに木平住棟の屋根改善と外壁改善を年度の古い以下の順で随時行います。耐火構造住棟については、修繕周期も考慮し、北 8 丁目団地及び山手町団地の屋根・外壁等の改善を計画期間前期で実施します。

その他居住性向上型改善や福祉対応型改善等は、以下の改善実施と合わせて行うなど、効率的に実施します。

- ◆建替――栄町団地（事業継続 H30～31 年）、向陽町（計画期間後期；年 4 戸、除却年 8 戸）
- ◆個別改善（簡平木平：屋根）――新町団地、共栄団地、星の里団地
- ◆個別改善（簡平木平：外壁）――向陽町団地、新町団地、星の里団地
- ◆個別改善（耐火：屋根・外壁等）――北 8 丁目団地、山手町団地（計画期間前期）

## ③ 長期的な管理の見通しの作成

3 次判定「②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に長期的な管理の見通しを作成します。

### [ 判定基準 ]

- ・全団地・住棟を対象に概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示します。
- ・長期的な管理の見通しは、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期を示します。
- ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

#### < 構想期間の事業想定 >

計画期間からの継続となる改善事業の他、比較的建設年度が新しく、計画期間は維持管理とした木造平屋団地等を、整備年度や修繕状況を勘案し、構想期間での個別改善を設定します。

また、当面維持管理とした、錦町団地と新町団地の簡平住棟は構想期間での用途廃止を想定します。

図表 3-21 構想期間も含めた長期的な管理の見通し

種類	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	事業手法	計画期間		H39 戸数	構想期間①		構想 期間②	備考 (計画期間、改善内容等)	
								前期 H30～34 2018～22	後期 H35～39 2023～27		前期 H40～44 2028～32	後期 H45～49 2033～37			
公營	本別	錦町団地	1	4	簡平	S58	当面維持管理			4	用途廃止 1/4			[除却：構想期間]1棟4戸	
			2	12	耐2	H10	維持管理			12	修繕 2/12		改善	[修繕：構想期間①]換気システム更新 [改善：構想期間②]外壁、シリング(長寿命)	
			-	-	木平	H30～31	現地建替 [建設]	3/6		6	建替 3/12			[建替：計画期間]3棟6戸(木平)現地建替 [建替：構想期間]3棟12戸(木2)現地建替	
		柴町団地	13	50	木平	H19～29	維持管理			50	改善 6/24	修繕 7/26	2/8	修繕	[改善：構想期間①]屋根(長寿命) [修繕：構想期間②]換気システム更新
			9	36	簡平	S47～48	現地建替 [用廃、除却]		現地建替 9/36						[除却：計画期間]9棟36戸(現地建替)
			-	-	木平	H36～40	現地建替 [建設]		建替 8/16	16	建替 1/2				[建替：計画期間]8棟16戸(木平)現地建替 [建替：構想期間]1棟2戸(木平)現地建替
		向陽町団地	8	40	簡平	S48,49	個別改善	改善 6/30	改善 2/10	40					[改善：計画期間]外壁(長寿命)、給湯・浴室(居住性)、手すり 設置(福祉対応)
			4	18	簡平	S49,51	用途廃止 [除却]	除却 4/18							[除却：計画期間]4棟18戸(駐車場に活用)
			6	28	簡平 [リモデル]	S50,51	維持管理			28	改善 4/20			改善	[改善：構想期間]屋根(長寿命)
		新町団地	2	6	簡平	S57,59	個別改善	改善 2/6		6					[改善：計画期間]外壁(長寿命)、給湯・外部建具(居住性)、浴室 改修・段差解消(福祉対応)
			5	20	簡平	S52,53	当面維持管理			20	用途廃止 5/20				[除却：構想期間]5棟20戸
			22	88	簡平	S53～61	個別改善	改善① 14/56	改善② 16/64	88	改善② 6/24				[改善①]屋根(長寿命)、[改善②]外壁(長寿命)、給湯・外部建 具・浴室(居住性)、手すり設置(福祉対応)
			7	24	木平	S62～H4	個別改善	改善① 3/8	改善① 4/16	24	改善② 7/24				[改善①]屋根(長寿命)、[改善②]外壁、シリング(長寿命)、給 湯・外部建具(居住性)、手すり設置(福祉対応)
2	18		中耐3	H3	維持管理 [計画修繕]	修繕 2/18		18		改善 2/18			[修繕：計画期間]給湯ホィラ-排気筒更新、換気システム更新 [改善：構想期間]屋根、外壁、シリング(長寿命)		
共栄団地	3	24	中耐3	H6,8	個別改善	改善 3/24	修繕 1/6	24					[改善：計画期間]屋根、シリング(長寿命) [修繕：計画期間]換気システム更新		
	6	12	木平	H11～13	個別改善		改善①② 9/18	12	改善② 3/6	修繕 6/12			[改善①]屋根(長寿命)、[改善②]外壁、シリング(長寿命) [修繕：構想期間]換気システム更新		
	4	8	木平	H13,14	維持管理			8	改善 4/8	修繕 2/4	2/4	修繕	[改善：構想期間]屋根、外壁、シリング(長寿命) [修繕：構想期間]換気システム更新		
朝陽の里団地	8	16	木平	H15,16	維持管理			16	改善 8/16		8/16	修繕	[改善：構想期間]外壁、シリング(長寿命) [修繕：構想期間]換気システム更新		
	102	404						372							
	1	8	耐2	H7	個別改善	改善 1/8	修繕 1/6	8					[改善：計画期間]屋根、外壁、シリング(長寿命) [修繕：計画期間]給湯ホィラ-更新		
特公 賃								8							
								103							
								380							

#### ④ 計画期間における事業手法の決定

3次判定「③長期的な管理の見通しの作成」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する各事業の対象戸数、並びに個別改善に該当する項目を以下に決定します。また、計画期間における事業プログラムを次頁に示します。

図表 3-22 計画期間に実施する事業手法別戸数

		1～5年	6～10年	合計
公営住宅等管理戸数		412 戸	400 戸	— 戸
・	新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	維持管理予定戸数	388 戸	348 戸	— 戸
	うち計画修繕対応戸数	18 戸	18 戸	36 戸
	うち改善事業予定戸数	132 戸	108 戸	240 戸
	個別改善事業予定戸数	132 戸	108 戸	240 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数	238 戸	222 戸	— 戸
	建替事業予定戸数	6 戸	16 戸	22 戸
用途廃止予定戸数	18 戸	36 戸	54 戸	

図表 3-23 団地別個別改善対象

種類	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	事業手法		長寿命			居住性		福祉			
							計画期間 H30～39	構想期間 H40～59	屋根改善	外壁 外壁	シーリング	給湯	浴室改善	外部 建具	手すり 設置	段差 解消	
公営	本別	錦町団地	2	12	耐2	H10	維持管理	個別改善	○	○							
		栄町団地	13	50	木平	H19～29	維持管理	個別改善	○								
		向陽町団地	8	40	簡平	S48,49	個別改善	維持管理		○		○	○				
			6	28	簡平 [リモデル]	S50,51	維持管理	個別改善	○								
			2	6	簡平	S57,59	個別改善	維持管理		○		○	○	○		○	
		新町団地	22	88	簡平	S53～61	個別改善	個別改善	○	○		○	○	○	○		
		共栄団地	7	24	木平	S62～H4	個別改善	個別改善	○	○	○	○		○	○		
		北6丁目団地	2	18	中耐3	H3	維持管理	個別改善	○	○	○						
	北8丁目団地	3	24	中耐3	H6,8	個別改善	維持管理	○		○							
	勇足	星の里団地	6	12	木平	H11～13	個別改善	個別改善	○	○	○						
勇愛団地		4	8	木平	H13,14	維持管理	個別改善	○	○	○							
仙美里	朝陽の里団地	8	16	木平	H15,16	維持管理	個別改善		○	○							
特公 賃	本別	山手町団地	1	8	耐2	H7	個別改善	維持管理	○	○	○						

図表 3-24 計画期間における事業プログラム

種類	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	事業手法	前期					後期					H39 戸数	備考 (計画期間・改善内容等)			
								H30 2018	H31 2019	H32 2020	H33 2021	H34 2022	H35 2023	H36 2024	H37 2025	H38 2026	H39 2027					
公営	本別	錦町団地	1	4	簡平	S58	当面維持管理												4	-		
			2	12	耐2	H10	維持管理													12	-	
		栄町団地	-	-	木平	H30~31	現地建替 【建設】	建替 2/4	建替 1/2											6	[建替]3棟6戸の現地建替	
			13	50	木平	H19~29	維持管理													50	-	
		向陽町団地	9	36	簡平	S47~48	現地建替 【用廃・除却】															
			-	-	木平	H36~40	現地建替 【建設】															
	8		40	簡平	S48,49	個別改善		改善 2/10	改善 2/10	改善 2/10	改善 2/10	改善 2/10								40	[改善]外壁(長寿命)、給湯・浴室・脱衣室・洗面改修(居住性)、手すり設置(福祉対応)	
	4		18	簡平	S49,51	用途廃止 【除却】				除却 2/8	除却 2/10											[除却]駐車場に活用
	6		28	簡平 【モテール】	S50,51	維持管理															28	-
	新町団地	2	6	簡平	S57,59	個別改善		改善① 1/4	改善② 1/2												6	[改善①]給湯・浴室・脱衣室・洗面改修・外部建具改修(居住性)、浴室改修・段差解消(福祉対応) [改善②]外壁(長寿命)
		5	20	簡平	S52,53	当面維持管理															20	-
		22	88	簡平	S53~61	個別改善		改善① 5/20	改善① 3/12	改善① 3/12	改善① 3/12										88	[改善①]屋根(長寿命) [改善②]外壁(長寿命)、給湯・脱衣室・洗面・浴室・外部建具・(居住性)、手すり設置(福祉対応)
		7	24	木平	S62~H4	個別改善					改善 3/8	改善 2/8									24	[改善]屋根(長寿命)
2		18	中耐3	H3	個別改善 【計画修繕】		修繕① 2/12		修繕② 1/9											18	[修繕①]給湯ボイラ-排気筒更新、[修繕②]換気システム更新、[改善]屋根・ハルコニ-床防水更新	
3		24	中耐3	H6,8	個別改善 【計画修繕】			改善 2/12	改善 1/12	修繕 1/6	修繕 1/12									24	[改善]屋根、シロアリ(長寿命) [修繕]換気システム更新	
6		12	木平	H11~13	個別改善															12	[改善①]屋根(長寿命) [改善②]外壁、シロアリ(長寿命)	
勇足	4	8	木平	H13,14	維持管理														8	-		
仙美里	8	16	木平	H15,16	維持管理														16	-		
特公 實	本別	-	102	404	-	-													372	-		
	山手町団地	1	8	耐2	H7	個別改善 【計画修繕】		改善 1/8		修繕 1/8									8	[改善]屋根、外壁、シロアリ(長寿命) [修繕]給湯機器更新		
	-	1	8	-	-	-													8	-		
	-	103	412	-	-	-													380	-		

## 第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

本別町では、法定点検の対象となる住棟はありませんが、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）を実施します。

#### (2) 日常点検の実施方針

定期点検の他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実施します。

日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

#### (3) 点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検等の点検結果は、それぞれ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

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等の原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて、耐久性の向上が図られる工事内容については長寿命化型の個別改善として計画的に実施します。なお、計画修繕は以下の実施方針のもと行います。また、修繕周期は概ね次頁の表を参考に行います。

#### [主な実施内容]

住宅内部における建具の損傷、給排水設備の不具合など小規模改修、部分的な屋根・外壁等の修繕、給湯機器等の修繕、換気設備の修繕、他

- ◇定期点検や、一般的な修繕周期から緊急性、損傷、老朽化の程度を踏まえながら、各年の事業予定及び予算等を勘案し効果的・効率的に実施します。
- ◇残りの供用期間が短い建替や用途廃止の対象住棟は、原則として計画修繕は実施せず、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、建物の耐久性・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。
- ◇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。

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
<b>8 排水設備</b>									
① 雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管		○			
② 汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管		○			
		取替	50年	铸铁管		○			
③ 排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管		○			
		取替	30年	ヒューム管		○			
④ 雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤ 排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			
<b>9 ガス設備</b>									
① ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10年			○			
② ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50年	被覆鋼管、ポリエチレン管		○			
<b>10 空調換気設備</b>									
① 空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年						○
② 換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年			○			
<b>11 電灯設備</b>									
① 電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年			○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ～6年			○	○		
② 配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年			○			
③ 幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年			○			
④ 避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年			○			
⑤ 自家発電設備	発電設備	取替	30年			○			
<b>12 情報・通信設備</b>									
① 情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年						○
② テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブル除く	取替	15年						○
③ 光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年						○
④ インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年						○
<b>13 消防用設備</b>									
① 屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年			○			
② 自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年			○			
③ 連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年			○			
<b>14 昇降機設備</b>									
① 昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年						○
	全構成機器	取替	30年						○
<b>15 立体駐車場設備</b>									
① 自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨増+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替					○
		取替	30年	全部撤去の上建替					○
② 機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式)、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換					○
		取替	20年	撤去、新設					○
<b>16 外構・附属施設</b>									
① 外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 困障(掘、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年					○	○
		取替	20年			○			○
		取替	20年				○		
② 附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年						○
	植栽	整備	20年						○
<b>17 仮設工事</b>									
① 共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等					
② 直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等					
<b>18 専用部分</b>									
① 住設機器	浴室ユニット	取替	25年						○
② 設備機器	分電盤	取替	15年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年						○
	換気扇	取替	20年						○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水									
① 屋上防水(保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)			○		
② 屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等			○		
③ 傾斜屋根	屋根	修繕	12年	下地調整の上保護塗装			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、ハレハット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等			○		
2 床防水									
① バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等			○		
3 外壁塗装等									
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	○		○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○		
4 鉄部塗装等									
① 鉄部塗装(雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、万ホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
② 鉄部塗装(非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製など)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口など	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○		
	(ホド、樹脂、木製など)隔て伊田・スリーブ・雨どい等	塗替	18年	下地処理の上、塗装			○		
5 建具・金物等									
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検：調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検：調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレスト、ヒート等)の取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
② 手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、暴風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	○				
④ 金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	36年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤ 金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法					
6 共用内部									
① 共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
	エントランスホール、エレベーターホール/壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等					○
7 給水設備									
① 給水管	共用給水立て管	取替	20年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管			○		
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)			○		
	専用給水枝管	取替	40年	ステンレス鋼管			○		
	水道メーター	取替	8年	支給品			○		
② 貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製			○		
③ 給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール			○		
		取替	15年				○		

### 3. 改善事業の実施方針

#### (1) 長寿命化型改善

引き続き中長期的に活用する住棟のうち住棟の各部位が修繕周期を超過するなど、耐久性や断熱性の向上等が必要と判断される住棟は予防保全的に長寿命化型改善を行います

##### [主な実施内容]

- ・屋根改修（耐久性塗装）、外壁改修（耐久性塗装・シーリング更新）、配管の耐久性向上に資する工事、内壁の断熱改修、等

#### (2) 居住性向上型改善

引き続き中長期的に活用する住棟のうち、給湯や換気設備・浴室等が目標水準以下の住棟については、住戸・住宅設備の機能向上による優良ストック化を図ります。

また、昭和40年代後半～60年代建設の簡易耐火構造の住棟など、断熱性能が低い既存住棟については、室内側のプラスチック化や熱交換型換気扇の設置等、住戸の省エネルギー対策に係る改善も併せて行います。

##### [主な実施内容]

- ・給湯設備改善（3箇所給湯設置等）、熱交換換気扇の設置、浴室のユニットバス化、室内側のプラスチック化、間取りの改修、電気容量のアップ、外壁・天井等の断熱、等

#### (3) 福祉対応型改善

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸の高齢化対応が未整備の住戸は、現入居者の高齢化等の状況を勘案のうえ、住戸内や共用部の段差解消や必要箇所への手摺り設置等のバリアフリー改善を行います。

##### [主な実施内容]

- ・玄関等への手すり設置、住戸内部や共用部の段差解消、浴室・便所改善、住戸内部ユニバーサル化（ワイドスイッチ、シングルレバー混合栓交換）、流し台・洗面台の更新、高齢者対応建具の設置、等

#### (4) 安全性確保型改善

防犯や事故のない安心で安全な地域社会の実現に向け、屋外通路等の街路灯や玄関周りの防犯対策などを進めます。また、住戸内部の不燃材料の更新やガス管の耐食性向上等行い防災体制の充実に努めます。

##### [主な実施内容]

- ・屋外通路等の照明設備の更新、ガス管の耐食性向上、台所壁の不燃化、等

## 4. 建替事業の実施方針

### (1) 基本方針

本別町の既存公営住宅等は昭和40年代より整備され、既に耐用年限を経過した住戸や、住戸内部の高齢化対応未整備の住戸、また、浴室・給湯等の住戸設備の水準が低い住戸などが依然多数残されています。

一方、入居者については年々高齢化が進み、特に向陽町団地、北8丁目団地等では65歳以上高齢者を含む世帯の割合が高い団地となっています。

高齢者をはじめ、障がい者や子育て世帯など、町内で住宅に困窮する世帯が安全・安心して暮らせる住環境づくりを進めるため、老朽ストックの解消の他、既存ストックの安全性や快適性の向上とともにライフサイクルコストの縮減を目的とする有効な活用を、以下の理念と目標のもと行います。

- |   |
|---|
| <p>&lt;理念&gt; ◆快適でやさしさあふれる住環境づくり</p> <p>&lt;目標&gt; ◇公営住宅ストックの計画的・効率的な活用</p> <p>◇安全性と快適性を備えた優良ストックの形成</p> <p>◇誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築</p> |
|---|

### (2) 建替事業の実施方針

理念と基本目標に基づく平成39年度の公営住宅等必要戸数は380戸程度と想定します。(公営住宅372戸、特定公共賃貸住宅8戸)

平成39年度の公営住宅等管理戸数を現在の412戸から380戸とするため、事業量として22戸の建設、54戸の移転集約後の除却を想定します。

建替事業の対象は栄町団地及び向陽町団地とし、以下の実施方針のもと行います。

- |  |
|--|
| <p>&lt;事業対象団地&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆栄町団地の建替は前計画からの継続で3棟6戸を整備</li><li>◆向陽町団地は本計画で設定した建替ゾーンの9棟36戸の簡平住棟を9棟18戸の木造平屋住棟で整備(※計画期間内8棟16戸の整備、構想期間1棟2戸の整備)</li></ul> <p>&lt;事業実施方針&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◇建替年次に即した政策空家の確保による円滑な事業の推進</li><li>◇相互扶助の良好なコミュニティ形成を促す多様な世帯居住の推進</li><li>◇福祉施策と連携した高齢者向け施設や住戸の導入検討</li><li>◇木造による需要変動への柔軟な対応と建替コストの縮減</li><li>◇事業説明会や団地単位での入居者意向調査を通じた住民への対応</li><li>◇傾斜家賃による入居者負担の軽減や低所得者への対応</li></ul> |
|--|

### (3) 建替事業の整備水準

建替事業の整備水準は、誰もが安心して入居できる居住環境を実現するため、「北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針」に準拠し、併せて、「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とします。

## 5. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

### （1）新規整備及び建替事業を実施する場合のライフサイクルコストの算出

新規整備及び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（LCC）」を算出します。

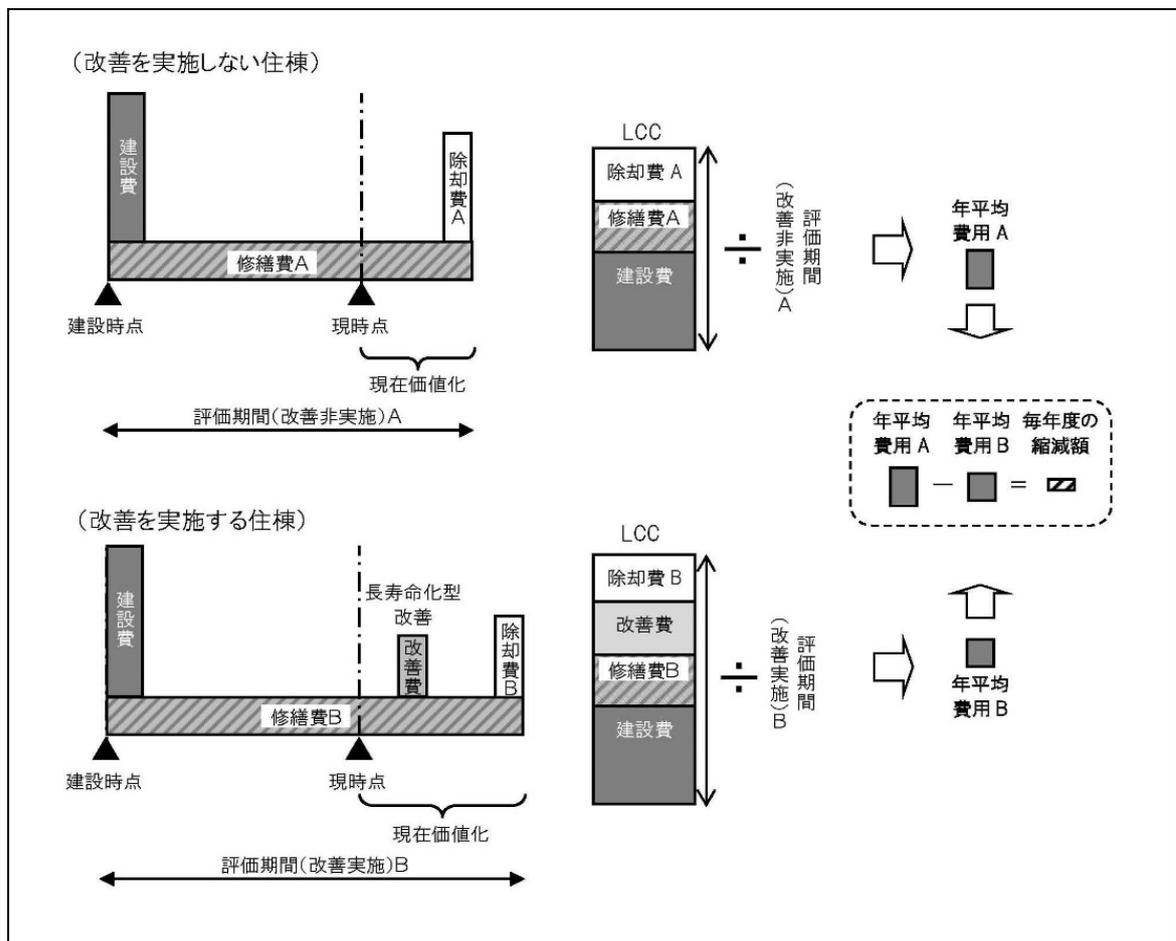
### （2）長寿命化型改善事業の実施によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

従来の対処療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、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、コストの縮減につながります。

本計画では、計画期間においては、北8丁目団地等の耐火構造の住棟の他、屋根・外壁等に劣化が見られる簡易耐火構造や木造住棟についても長寿命化型改善の実施を位置付け、改善を実施する場合としない場合の双方について、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、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。

図表 4-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ



(3) ライフサイクルコスト算出例 (山手町団地)

長寿命化型改善の対象である山手町団地の LCC 縮減効果を算定します。  
改善項目と事業費は以下で算定します

図表 4-2 LCC の算出例 (南団地)

■住棟諸元

団地名	山手町団地
住棟番号	1号棟
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	H7
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	22

評価時点(和暦)
H29

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	230,000 円/戸	24 年
外壁塗装等	1,070,000 円/戸	24 年
計	1,300,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
屋上防水	1	24 年
外壁塗装等	1	24 年
計	2	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

図表 4-3 LCC の算定 (山手町団地 : 戸当り)

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,914,868 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	6,870,898 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	10,785,766 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	20,000,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.333 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	333,477 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	622,385 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	7,783,645 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,022,559 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (⑦-1+⑦-1-⑦-2)	10,675,955 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,300,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,201,923 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	20,000,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.152 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	152,195 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	457,572 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	164,812 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,318,499 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断