

本別町公営住宅等長寿命化計画

令和 5 年 3 月

本別町

本別町公営住宅等長寿命化計画

< 目 次 >

序章 計画の目的と位置づけ

1. 計画の目的と位置づけ	1
2. 計画の運用期間	1
3. SDGsとの関係	2

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	3
2. 人口・世帯数の動向	5
3. 住宅に住む一般世帯の状況	8
4. 上位・関連計画の状況	10
5. 本別町の公営住宅等を取り巻く状況の整理	15

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	16
2. 公営住宅等ストックの状況	20
3. 公営住宅等入居者の状況	29
4. 公営住宅等入居者の意向	33
5. 公営住宅等ストック及び入居者の状況整理	39

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	41
2. 事業手法選定の考え方	46
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	50
4. 事業手法の判定	54

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	69
2. 計画修繕の実施方針	69
3. 改善事業の実施方針	72
4. 建替事業の実施方針	73
5. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果	74

序章 計画の目的と位置づけ

1. 計画の目的と位置づけ

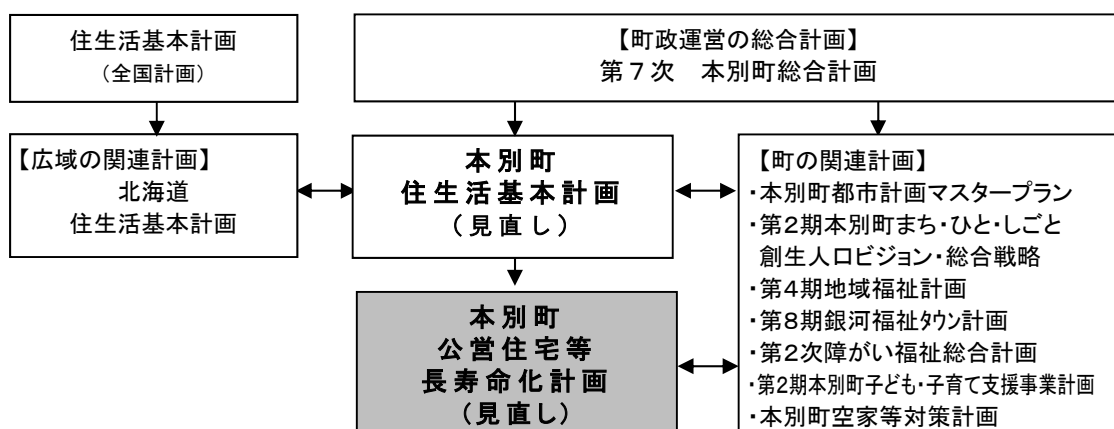
本別町では、平成 17 年度に「本別町住宅マスタープラン」・「本別町公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、公営住宅の整備をはじめ、本町の良好な住環境の形成に努めてきました。

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 年度に「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、平成 29 年度にも見直しを行いました。

本計画は、見直し後 5 年を迎え、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

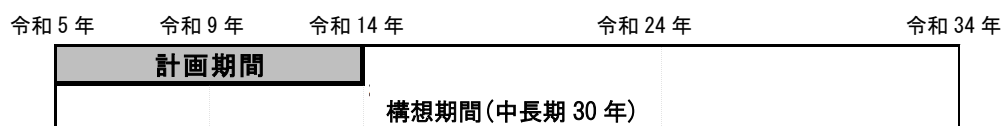


2. 計画の運用期間

公営住宅等長寿命化計画の計画期間は 10 年間（令和 5～14 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 計画の運用期間



３．ＳＤＧｓ との関係

ＳＤＧｓ（Sustainable Development Goals：エスディージーズ）とは、経済・社会・環境など幅広い分野において持続可能な社会を世界レベルで実現するために、平成２７年９月に国連で合意された世界共通の目標で、令和１２年度までに解決すべき１７の「ゴール」を目標に掲げ、目標を成し遂げるための１６９の「ターゲット」（達成目標）を設定しています。

第７次本別町総合計画では、前期基本計画の「⑩住宅環境の充実」において下記のＳＤＧｓの目標を関連付けており、この目標の実現を目指すための計画として本計画を位置付けます。



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。西側は上士幌町及び士幌町に、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 号を有し、平成 28 年には北海道横断自動車道・池田 IC から本別・釧路間の阿寒 IC まで開通するなど、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。

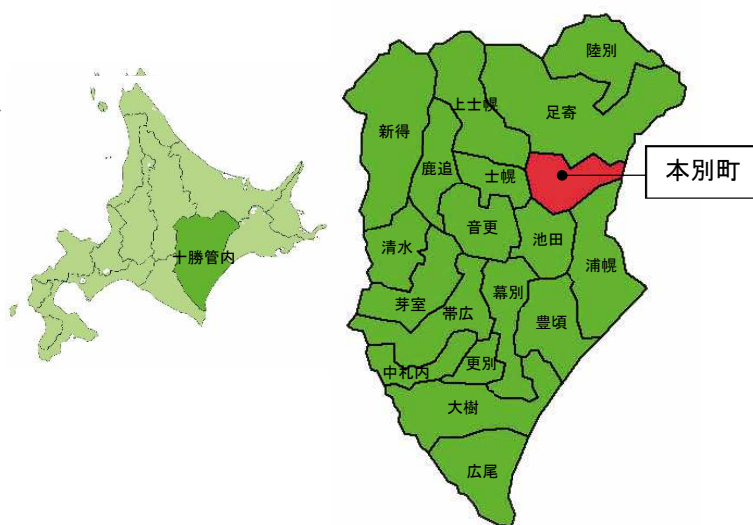
図表 1-1 本別町の位置・地勢

<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

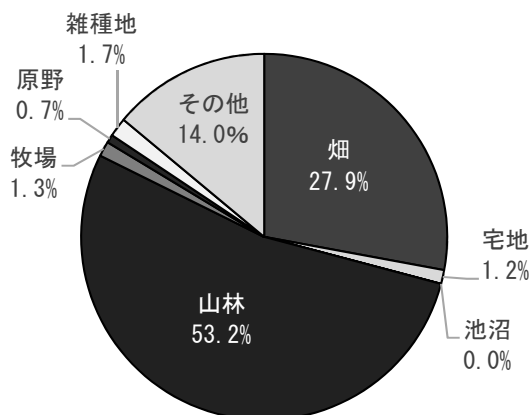
(2) 土地利用

本町の土地利用を面積で見ると、「山林」が最も多く 208.43k m² (53.2%) となっています。次いで「畑」が 109.35k m² (27.9%) となっています。なお、「宅地」は 4.80k m² (1.2%) となっています。

図表 1-2 土地利用の状況 (k m²)

	面積(k m ²)	割合
畑	109.35	27.9%
宅地	4.80	1.2%
池沼	0.04	0.0%
山林	208.43	53.2%
牧場	5.18	1.3%
原野	2.88	0.7%
雑種地	6.58	1.7%
その他	54.65	14.0%
計	391.91	100.0%

資料：本別町町勢要覧資料編 2021



(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、負箆1、負箆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。

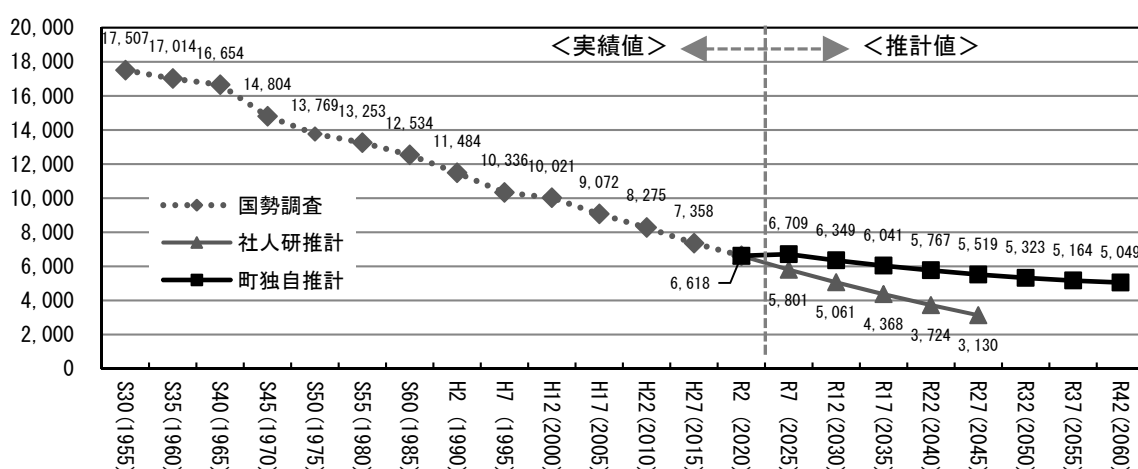
2. 人口・世帯数の動向

(1) 人口・世帯数

本町の人口は、昭和30年では17,507人を数えましたが、その後減少を続け、令和2年に6,618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減少傾向であり、3,108世帯となっています。国立社会保障人口問題研究所（以降、社人研）による将来人口の推計では、令和22年には3,724人程度に減少、また、高齢者についても平成27年以降減少に転じていますが、減少割合が他の世代より低いため高齢化率は今後も上昇と想定されます。

本別町人口ビジョンでは、人口減少抑制施策を将来にわたり持続的に推進することにより、令和42年で5,000人程度を目標としています。

図表 1-4 人口の推移（実数値と推計値）



※人口（実数値）――各年国勢調査結果（総務省統計局）による

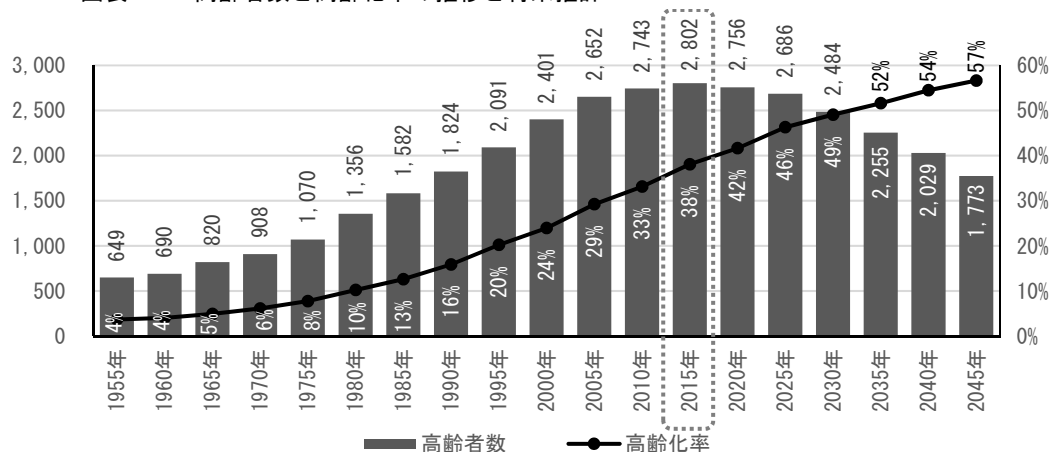
※人口（推計値）――社人研：国立社会保障・人口問題研究所による推計値（H27年までの人口による推計）

町独自：本別町人口ビジョン（令和3年3月一部改訂）による独自推計

図表 1-5 本別町の人口・世帯の推移

	H17(2005)	H22(2010)	H27(2015)	R2(2020)
人口	9,072	8,275	7,358	6,618
世帯数	3,682	3,482	3,260	3,108

図表 1-6 高齢者数と高齢化率の推移と将来推計



資料：1955年～2020年国勢調査結果（総務省統計局）、2025年～2045年国立社会保障・人口問題研究所推計値

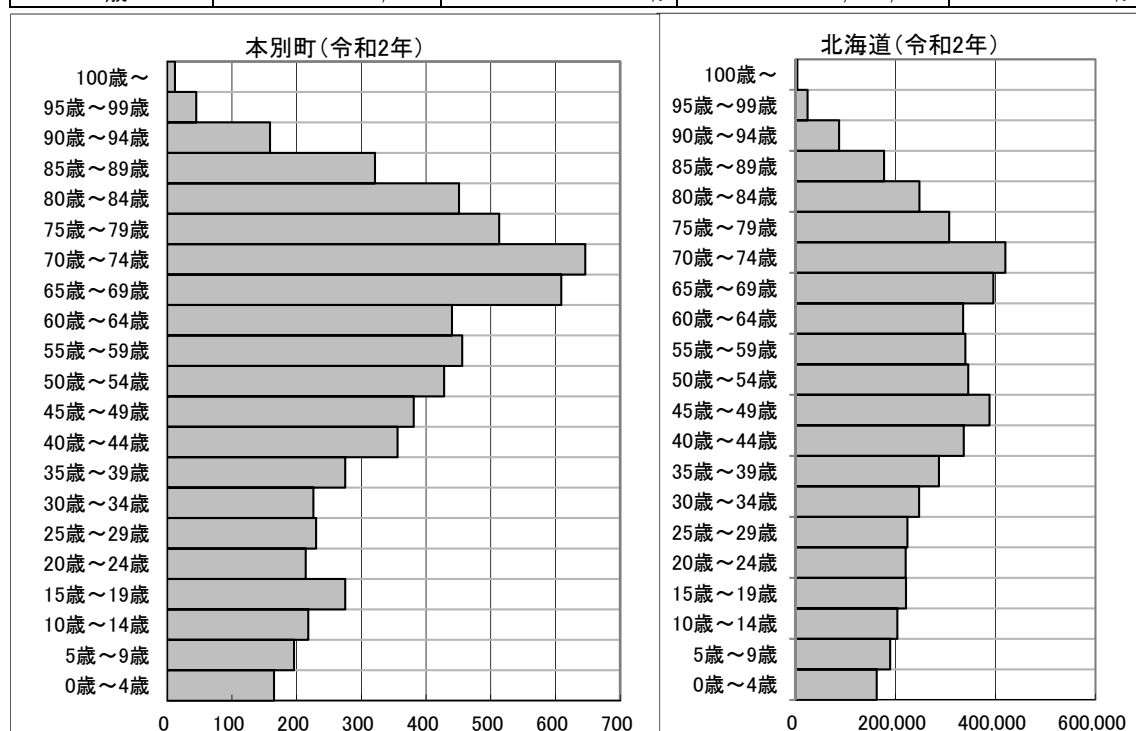
(2) 年齢別人口

令和2年の65歳以上の人口は2,756人であり、全体の41.6%を占めています。北海道全体も31.8%と高齢化傾向にあります。更に高齢化が進んでいます。また、年齢構造を見ると、20～30代の若者世代の割合が低いことに対し、70～74歳人口が最も多い年齢層となっています。

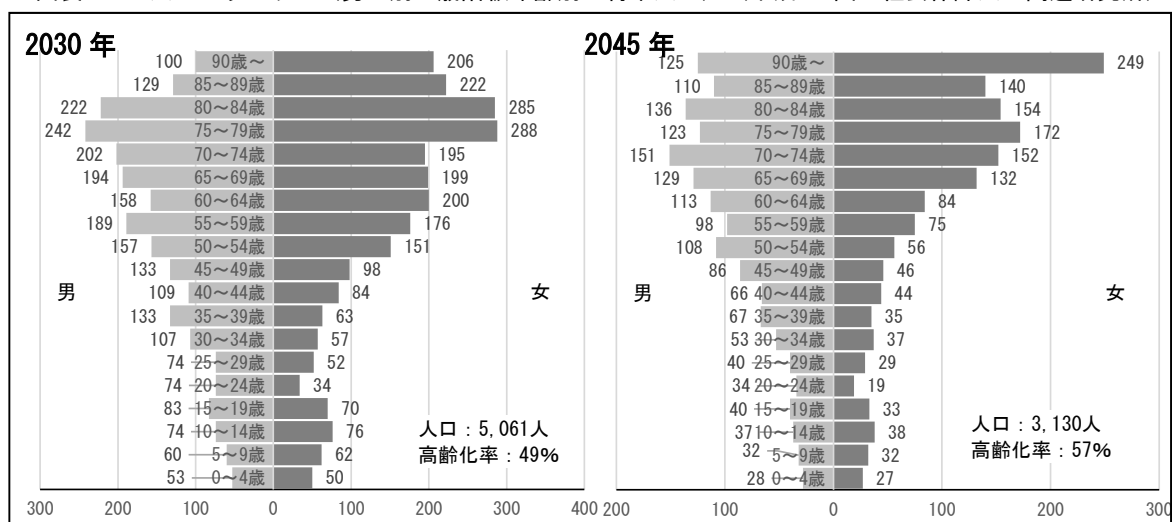
高齢者数は減少する見込みですが、高齢化率は増加が続き、令和27(2045)年には57%となっています。

図表 1-7 年齢別人口／5歳階級（令和2年国勢調査）

区分	本別町（令和2年）		北海道（令和2年）	
	総数	構成比	総数	構成比
総数	6,618	100.0%	5,224,614	100.0%
0歳～14歳	579	8.7%	555,804	10.6%
15歳～64歳	3,281	49.6%	2,945,727	56.4%
65歳～	2,756	41.6%	1,664,023	31.8%



図表 1-8 人口ピラミッド（男女別5歳階級年齢別の将来人口）（平成30 国立社会保障人口問題研究所）



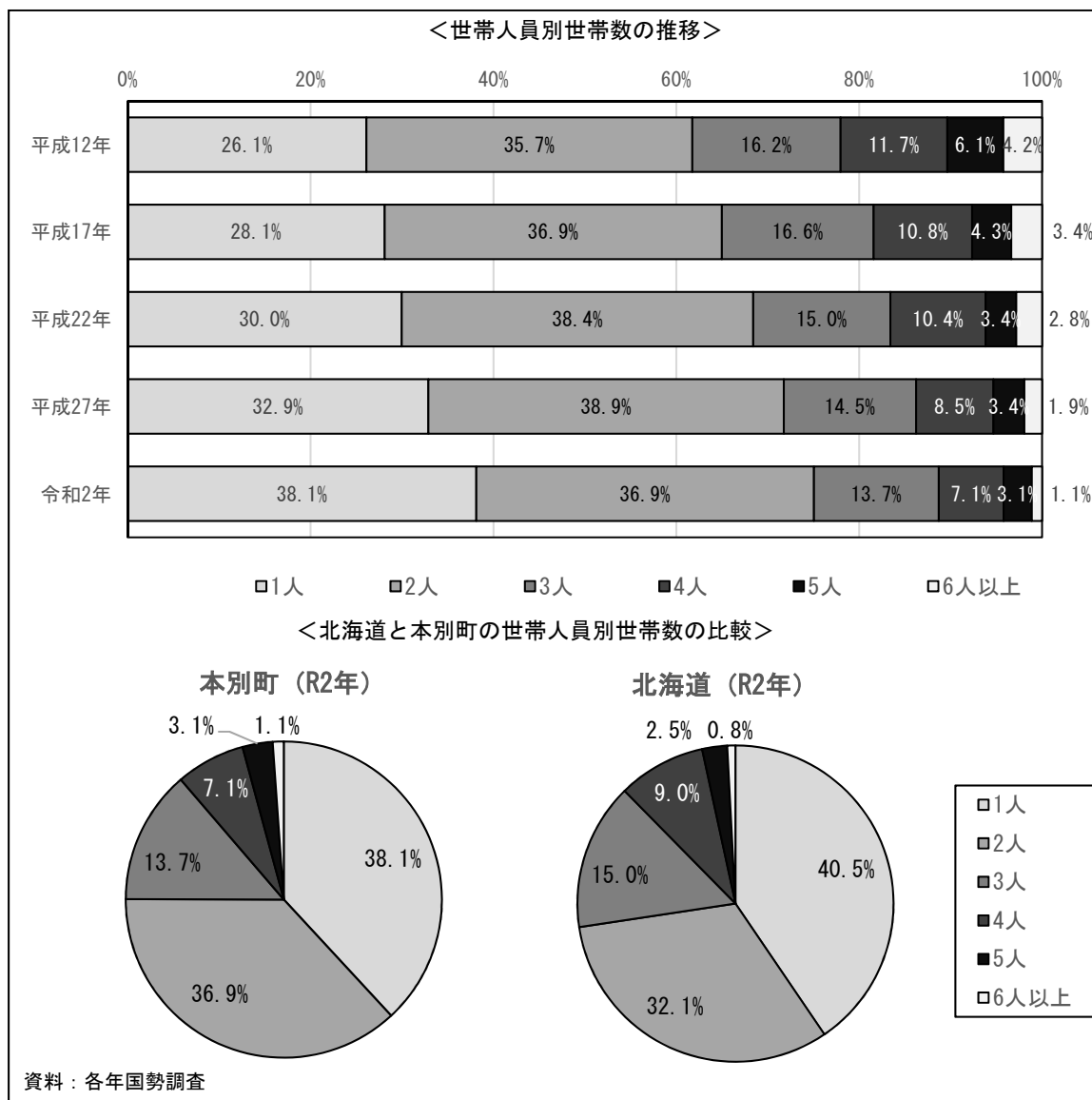
（３）世帯人員の現状と推移

令和２年の世帯人員別世帯数の状況は、単身世帯が 1,178 世帯（38.1%）と最も多く、次いで 2 人世帯が 1,141 世帯（36.9%）、3 人世帯が 422 世帯（13.7%）、となっています。単身、2 人の小規模世帯は 75.0%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低く、逆に 2 人以上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 12 年		平成 17 年		平成 22 年		平成 27 年		令和 2 年		令和 2 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
1 人	987	26.1%	1,024	28.1%	1,041	30.0%	1,069	32.9%	1,178	38.1%	999,825	40.5%
2 人	1,348	35.7%	1,343	36.9%	1,335	38.4%	1,264	38.9%	1,141	36.9%	793,142	32.1%
3 人	613	16.2%	605	16.6%	521	15.0%	470	14.5%	422	13.7%	370,559	15.0%
4 人	441	11.7%	392	10.8%	361	10.4%	275	8.5%	219	7.1%	221,975	9.0%
5 人	232	6.1%	156	4.3%	117	3.4%	110	3.4%	95	3.1%	62,888	2.5%
6 人以上	160	4.2%	123	3.4%	98	2.8%	63	1.9%	35	1.1%	20,674	0.8%
総数	3,781	100.0%	3,643	100.0%	3,473	100.0%	3,251	100.0%	3,090	100.0%	2,469,063	100.0%



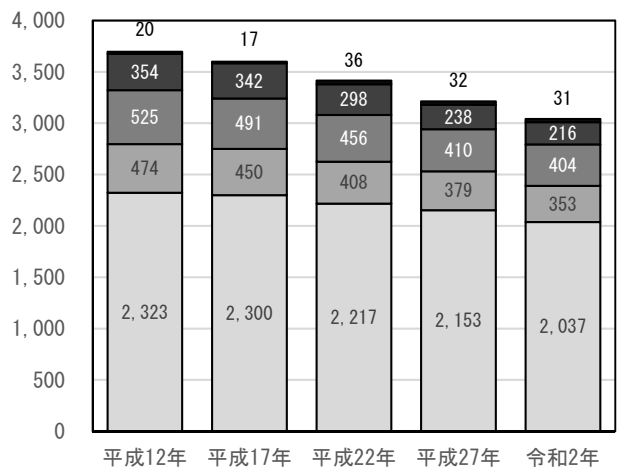
3. 住宅に住む一般世帯の状況

(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割合は、令和2年で持ち家は北海道、十勝管内よりも大幅に上回り 67.0%となっています。公営等の借家も同様に北海道、十勝管内を上回り 11.6%となっています。民営借家は北海道及び十勝管内より割合は低く 13.3%となっています。

世帯数の推移を見ると、特に持ち家世帯が減少しており、平成22年からの10年間で180世帯、平成27年からの5年間では116世帯の減少となっています。

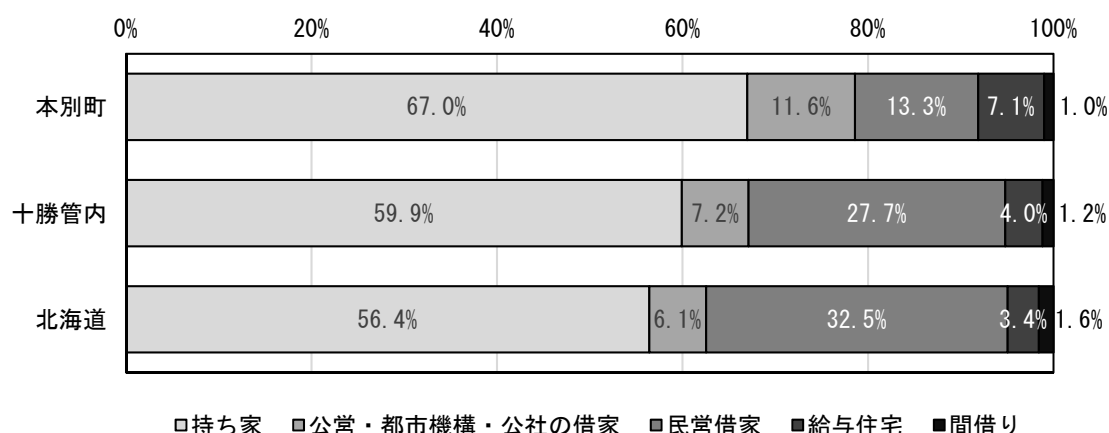
図表 1-10 住宅所有関係別世帯数の推移



□持ち家 □公営等の借家 ■民営借家 ■給与住宅 ■間借り

図表 1-11 住宅所有関係別世帯数の状況と割合の比較（令和2年国勢調査）

	本別町		十勝管内		北海道	
		%		%		%
持ち家	2,037	67.0%	90,122	59.9%	1,374,514	56.4%
公営・都市機構・公社の借家	353	11.6%	10,811	7.2%	149,334	6.1%
民営借家	404	13.3%	41,622	27.7%	792,264	32.5%
給与住宅	216	7.1%	6,039	4.0%	81,869	3.4%
間借り	31	1.0%	1,780	1.2%	38,500	1.6%
小計	3,041	100.0%	150,374	100.0%	2,436,481	100.0%
住宅以外に住む一般世帯	49	—	2,271	—	32,579	—
不詳	0	—	4	—	3	—
総数	3,090	—	152,649	—	2,469,063	—



□持ち家 □公営・都市機構・公社の借家 ■民営借家 ■給与住宅 ■間借り

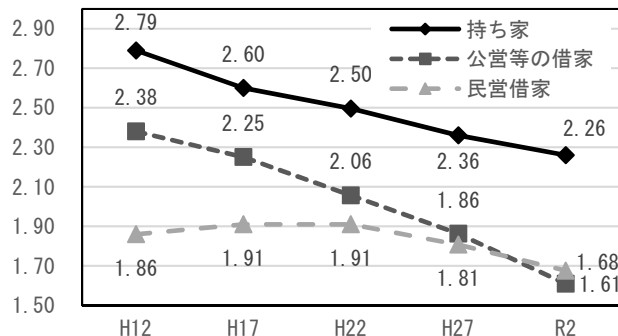
(2) 1世帯当たり人員の現状と推移

平均人員は持ち家が2.26人となっています、公営等の借家は1.61人に減少しています。

図表 1-12 住宅所有関係別 1世帯当たり人員の比較 [R2 年]

	本別町	十勝管内	北海道
持ち家	2.26	2.40	2.35
公営等の借家	1.61	1.84	1.80
民営借家	1.68	1.64	1.61
給与住宅	1.64	1.70	1.76
間借り	1.65	1.62	1.71

図表 1-13 住宅所有関係別 1世帯当たり人員の推移 [本別町の推移]

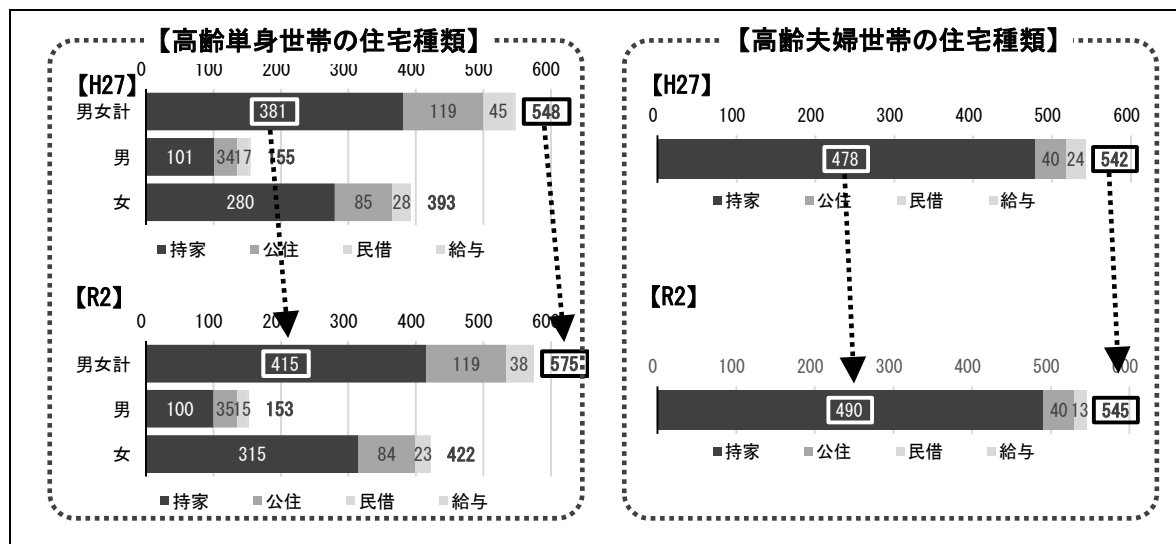
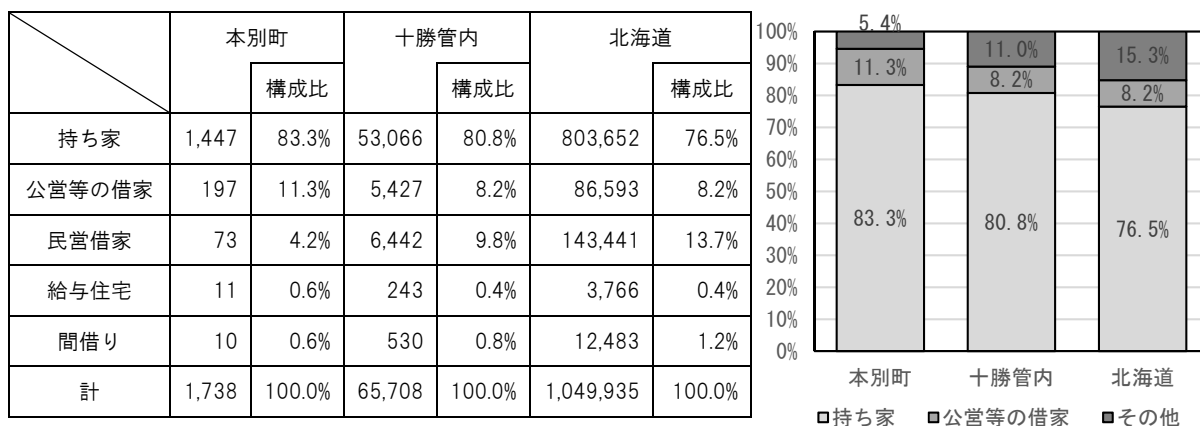


(3) 65歳以上親族のいる世帯の現状と推移

65歳以上親族のいる世帯は1,738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1,447世帯（83.3%）、公営等の借家は197世帯（11.3%）となっています。

65歳以上の高齢単身世帯は平成27年の548世帯から令和2年では575世帯と増加しており、特に持ち家が、381世帯から415世帯と34世帯増加しています。

図表 1-14 65歳以上高齢者のいる世帯数の比較 [R2 年]



4. 上位・関連計画の状況

(1) 住生活基本計画（全国計画）〔令和3年3月〕

国は、住生活基本法に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、令和3年度から令和12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。

<住生活をめぐる現状と課題>

○世帯の状況

- ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込み。
- ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向。

○気候変動問題

- ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務。

○住宅ストック

- ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移。
- ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加。

○多様な住まい方、新しい住まい方

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心。

○新技術の活用、DXの進展等

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。

○災害と住まい

- ・近年、自然災害が頻発・激甚化。防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
- ・住まいの選択では、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視。

〔1：「社会環境の変化」の視点〕

【目標1】「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

【目標2】頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

〔2：「居住者・コミュニティ」からの視点〕

【目標3】子どもを産み育てやすい住まいの実現

【目標4】多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

【目標5】住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

〔3：「住宅ストック・産業」からの視点〕

【目標6】脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

【目標7】空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

【目標8】居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

<居住面積水準>

		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	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

（２）北海道住生活基本計画〔令和４（２０２２）年３月〕

北海道は、国の計画を受け、令和３年度から令和１２年度を計画期間とする北海道住生活基本計画を作成しています。なお、北海道計画が本計画の直接的な上位計画となり、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。

<住生活を取り巻く現状と課題>

- ◆災害の頻発・激甚化、気候変動問題を踏まえた脱炭素化、新型コロナウイルス感染症による影響
- ◆世帯・人口の減少、少子高齢化、共働き世帯・高齢単身世帯・外国人世帯の増加、地方暮らしの関心の高まり
- ◆人口の低密度化・地域偏在、過疎集落の増加・地域の高齢化
- ◆住宅ストックの充足・余剰・老朽化、狭小な民営借家、共同住宅ストックの割合増、厳寒・豪雪気候等の地域特性、空き家・空き家予備軍の増加、技術者・建設業従事者の減少、不動産事業所の偏在

<目標と施策の展開>

〔目標（ターゲット）〕

「居住者」からの視点

- ◇目標【１】安定した暮らしにつながる住まいの確保
- ◇目標【２】子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現
- ◇目標【３】多様でいきいきと暮らせる住生活の実現

「防災・まちづくり」からの視点

- ◇目標【４】安全安心で災害に強い住生活の実現
- ◇目標【５】持続可能でにぎわいのある住環境の形成
- ◇目標【６】つながりと生きがいを創出できる地域コミュニティの形成

「住宅ストック・事業者」からの視点

- ◇目標【７】脱炭素社会の実現に向けた持続可能で豊かに暮らせる良質な住宅ストックの形成・循環
- ◇目標【８】地域の活性化につながる空き家の解消
- ◇目標【９】活力ある住生活関連産業の振興

〔施策の一体的な推進〕

- （１）安心・快適・健やかに住み続けられる住生活の実現

切れ目のない居住支援や豊かな暮らしの実現に向けた情報提供等を推進する。

- （２）安全安心で災害に強い住生活の実現

平常時より事前の備えに取り組み、災害発生時の迅速な対応と、災害復興支援に取り組む。

- （３）「ゼロカーボン北海道」をめざした脱炭素社会の実現

良質な住宅ストックの形成・活用や、まちなかの利便性・活性化、地域材・再生可能エネルギーの活用等による CO₂ 排出量削減に向けた取組を進める。

(3) 第7次本別町総合計画〔令和3年3月〕

本計画では、住環境等に関する主要施策を基本目標Ⅳ「安全と安心を確保して、にこにこ笑顔で暮らすまち、施策20「住宅環境の充実」で位置づけています。

<将来像>

心を合わせて みんなの笑顔を 未来につなぐ

<施策20>住宅環境の充実

重点的な取り組み

- (1) 空き家の利活用と適正な管理について、所有者と行政間のみならず、民間事業者や専門家等と連携を図り、総合的かつ持続的な取り組みを実施します。
- (2) 居住水準や設備水準の低いものは建て替えや廃止を行い、長期的に活用できるものは改修をするなど、高齢者、障がい者、子ども等、誰もが安心して暮らせる公営住宅を整備します。

(4) 本別町都市計画マスタープラン〔令和3年8月〕

本計画は、計画期間を令和12年度までとし、5つの基本目標のもと、分野ごとの施策をまとめています。なお、住環境に関しては「第5章 将来都市構造」で位置づけています。

<まちづくりの目標>

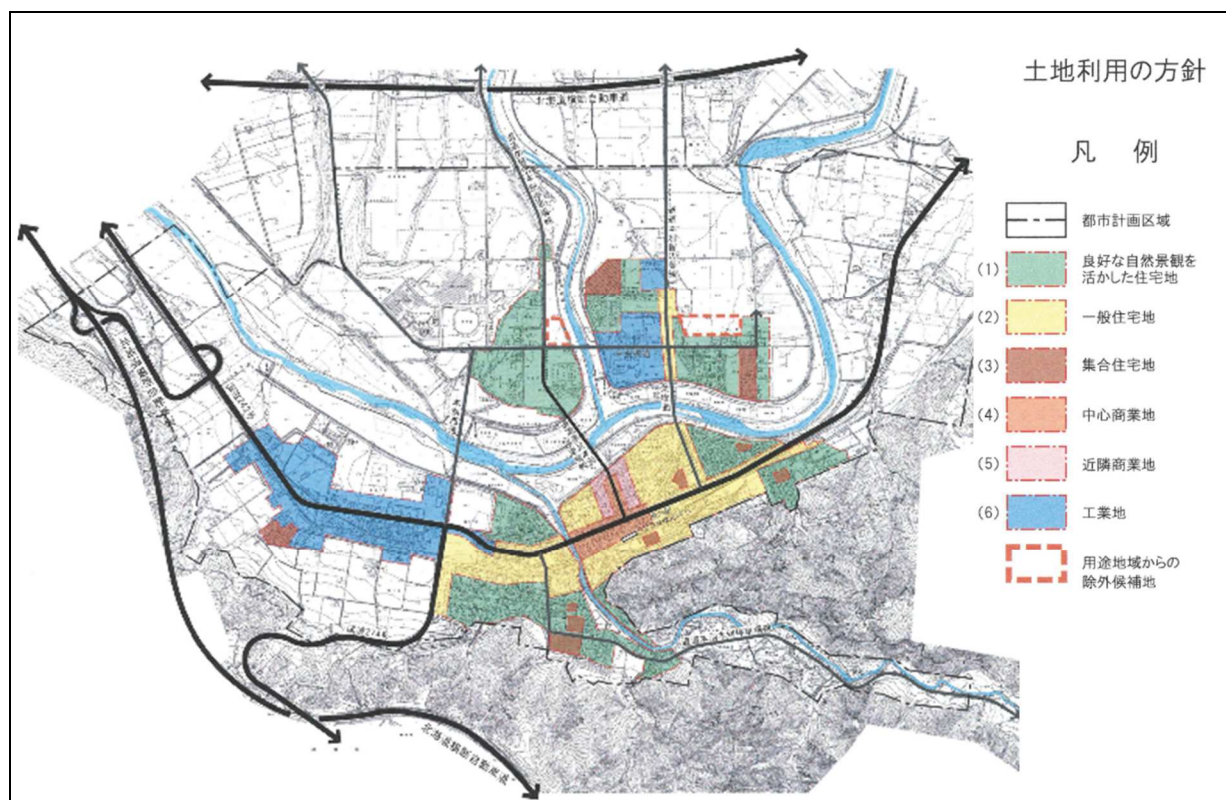
心を合わせて みんなの笑顔を 未来につなぐ

<土地利用>

住居系土地利用

- ◆ 住居系の土地利用については、本別西通から北8丁目を中心とした現在の住宅系地域を位置づけ、栄町、弥生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図ります。
- ◆ 文教拠点である弥生町地区については、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅並びに小・中学校、高校も含め、良好な住居の環境を保護するための地域として位置づけます。

図表 1-15 土地利用方針図（本別町都市計画マスタープラン）



(5) 第2期本別町まち・ひと・しごと創生総合戦略〔令和3年3月〕

本計画は、対象期間を令和7年度までとし、人口減少や少子高齢化への対応に向けた施策や、施策を実現するために必要な事項を明示しています。

＜目指す姿＞

心を合わせて みんなの笑顔を 未来につなぐ

＜基本目標2＞本別への新しい人の流れをつくる

施策2-2
移住・定住の
促進

- ◆移住フェア参加やセミナー開催
- ◆お試し暮らし住宅やお試し就業の提供
- ◆東北部移住サポートセンターなどの関係機関との連携
- ◆移住者への支援制度の創設
- ◆UJターンの促進

(6) 本別町公共施設等総合管理計画〔平成29(2017)年3月〕

本計画は、今後の人口減少社会に向け、公共施設の計画的な更新、統廃合、長寿命化等の検討、財政負担の軽減・平準化、適正配置など、計画的な管理に向けた方向性を明示しています。

＜公共施設等の保有状況＞

- ◆本町が保有する建築系公共施設は、180 施設、574 棟、118,982 m²です。用途別延床面積構成比では、公営住宅が 26.6%で最も高く、次いで、学校教育系施設が 22.3%、この2つで町有建築物の 48.9%を占めています。

＜公共施設等の管理に関する基本的な考え方＞

- ① 住民ニーズへの適切な対応
公共施設等は本来、住民の方々に公共サービスを提供するためのツールであり、適切に利用されて初めてその効果を発揮します。社会経済状況や時間の経過によって変化する住民ニーズを的確にとらえ、最大限に有効利用されることを目指します。
- ② 人口減少を見据えた整備更新
本町の人口は、引き続き減少が見込まれています。新規施設の整備は最小限に抑制し、既存の公共施設を貴重な財産ととらえ、適切な維持管理によって、できる限り長期間使用します。
- ③ 民間活力の積極的な導入
簡素で効率的な町政運営のため、着実な行財政改革が重要ですが、一方で、町職員や財源などの行政資源には限界があります。公共施設の維持管理運営や新規整備、修繕工事における資金調達について、多様な主体との協働の可能性を検討します。
- ④ 住民参加による合意形成
公共施設全体の延床面積縮減に伴う施設の統合や廃止に当たっては、住民の理解と合意形成が重要です。住民にとっては総論賛成でも、自分が利用している施設の統廃合には反対という場合もあります。十分な話し合いによる合意形成を進めていきます。

＜建築系公共施設(ハコモノ)の管理に関する基本的な方針 公営住宅＞

- ◆本別町公営住宅等長寿命化計画に基づき、「人口減少等による空き室の増加」や「収入の少ない高齢者や障害者は、低所得者のために家賃を設定している公営住宅であって も、既存の公営住宅を選択する傾向にあること」、「既存の公営住宅の経年劣化による修繕費の増加」などの課題も含め平成29年度に見直しを行い適切な管理を図ります。
- ◆また、本別町の町営住宅は旧教員住宅等、北海道から譲与した住宅で、入居者には現状の状態で貸すことを条件に入居をしています。今後、使用に堪えなくなったり、利用が見込まれなくなったりした段階で用途廃止等を検討します。

(7) 本別町住生活基本計画〔令和5年3月〕

本計画は、人口減少に伴う空き家の増加、住宅確保要配慮者の居住の安定確保等、社会情勢の変化に対応し住環境の維持・向上を図るため、本町の住宅施策の方向性を新たに見直しています。

<本計画の基本理念>

心を合わせて みんなの笑顔で 未来につなぐ
～安全と安心を確保して、にこにこ笑顔で暮らすまち～

<住宅・住環境施策の展開>

基本目標	基本施策
1 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住環境の実現と移住定住の推進	① 若者世帯や子育て世帯の受け入れ体制づくり
	② 若者世帯や子育て世帯への住宅取得や住み替えの支援
	③ 若者世帯や子育て世帯の居住の安定確保
	④ 子どもを見守る地域コミュニティの形成
2 地域で支え合い高齢者や障がい者、住宅困窮者が住み慣れた本別で安心して暮らせる住生活の実現	① 高齢者や障がい者、住宅困窮者等のニーズに適した住まい方の支援
	② 高齢者や障がい者、住宅困窮者等が安心して住み続けることができる住環境づくり
	③ バリアフリーリフォームの促進
	④ 公営住宅等の適正な供給
3 空家の有効活用をはじめとする新たな住宅循環システムの構築	① 空家の利活用に向けた情報発信や相談体制の構築
	② 空家や空き地の利活用の促進
	③ 特定空家等の発生防止と適正管理の推進
	④ 空家に関する調査
4 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と利活用の推進	① 良好な住宅ストックの形成
	② 公営住宅の長寿命化改修による優良ストック化と長期活用
	③ 既存住宅ストックの有効活用による新規就業者等の住宅需要への対応
	④ バリアフリーリフォームの促進（再掲）
5 コンパクトで安心・安全な市街地づくりと街なか居住の推進	① コンパクトな市街地づくり
	② 安全な市街地づくり
	③ 中心市街地の空き家や空き地の有効活用
	④ 街なかへの公営住宅の集約
6 地域の住環境を支える住宅関連産業の振興と新エネルギー等の活用促進	① 住宅産業に関連する情報提供等の支援
	② 住宅リフォームや建設の推進による住宅関連産業の振興
	③ 環境負荷を低減させ自然と調和した住環境づくり

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】 広大な田園と美しい自然環境のまち

- ・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。
- ・本町の土地利用を面積で見ると、「山林」208.43k m² (53.2%) となっています。次いで「畑」が 109.35k m² (27.9%) となっています。なお、「宅地」は 4.80k m² (1.2%) となっています。

【1-2】 人口減少と少子高齢化の進展

- ・人口は、昭和 30 年では 17,507 人を数えましたが、その後減少傾向を続け、令和 2 年に 6,618 人と約 1 万 1 千人減少しています。
- ・世帯数は近年の動向を見ると減少傾向に転じ、3,108 世帯となっています。
- ・将来人口の推計では、令和 27 年には 3,130 人程度に減少、また、高齢者についても令和 2 年以降減少傾向に転じると推計していますが、減少割合が他の世代より低いため高齢化率は今後も上昇と想定されます。
- ・年齢構造を見ると、20～30 代の若者世代の割合が低いことに対し、70～74 歳人口が最も多い年齢層となっています。

【1-3】 単身・2 人等世帯の割合の増加

- ・世帯人員別世帯数をみると、1～2 人の小規模世帯が過半を占めています。
- ・家族類型別世帯数をみると、「単独世帯」38.1%、「夫婦のみ」29.2%、「夫婦＋子」17.1% の順となっています。

(2) 住宅に住む一般世帯の状況整理

【1-4】 住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅（公営等の借家世帯 11.6%）

- ・令和 2 年で持ち家が 67.0%で、北海道、十勝管内に比べ高くなっています。
- ・公営等の借家が 11.6%で、北海道、十勝管内に比べ高くなっています。
- ・民営の借家は 13.3%で、北海道、十勝管内に比べ大幅に低くなっています。

【1-5】 65 歳以上高齢者単身世帯の増加

- ・65 歳以上親族のいる世帯は、持ち家が 1,447 世帯 (83.3%)、公営等の借家は 197 世帯 (11.3%) となっています。
- ・65 歳以上の高齢単身世帯は平成 27 年の 548 世帯から令和 2 年では 575 世帯と増加しています。

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

令和4年度末現在、本町が管理する公営住宅等は11団地、104棟、410戸あります。

また、これら公営住宅への入居世帯数は338世帯、入居率は82.4%となっています。

耐用年限経過状況は、1/2経過戸数が268戸(65.4%)、全経過戸数は公営住宅の228戸(55.6%)となっています。

図表2-1 本別町の公営住宅等 (R4年度末現在)

種別	地区	団地名	管理戸数		入居世帯数		耐用年限	
			棟数	戸数	入居数	入居率	1/2経過	全経過
公営	本別	錦町団地	3	16	14	87.5%	4	4
		栄町団地	16	56	54	96.4%	4	0
		向陽町団地	27	120	86	71.7%	92	92
		新町団地	27	108	86	79.6%	108	108
		共栄団地	7	24	24	100.0%	24	24
		北6丁目団地	2	18	17	94.4%	0	0
		北8丁目団地	3	24	18	75.0%	0	0
	勇足	星の里団地	6	12	10	83.3%	12	0
		勇愛団地	4	8	8	100.0%	8	0
	仙美里	朝陽の里団地	8	16	13	81.3%	16	0
	小計		103	402	330	82.1%	268	228
特公賃	本別	山手町団地	1	8	8	100.0%	0	0
合計			104	410	338	82.4%	268	228

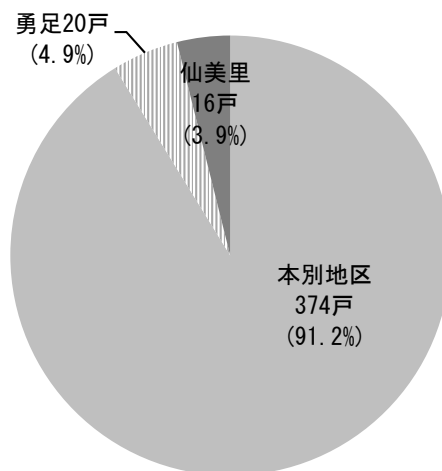
※公営住宅：公営住宅法に基づき管理運営される住宅困窮者向け賃貸住宅

※特公賃：特定公共賃貸住宅のこと。特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、地方公共団体が管理運営する中堅所得者向け賃貸住宅

(2) 公営住宅等団地の概要

地区別の管理戸数は本別地区が374戸と最も多く、次いで勇足地区の20戸、仙美里地区の16戸となっています。

図表 2-2 地区別管理戸数



図表 2-3 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～R1	16	56	56			
		向陽町団地	S47～59	27	120		120		
		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
		小計	-	85	366	80	232	12	42
	勇足	星の里団地	H11～13	6	12	12			
		勇愛団地	H13, 14	4	8	8			
		小計		10	20	20			
	仙美里	朝陽の里団地	H15, 16	8	16	16			
		小計	-	8	16	16			
公営住宅 計			-	103	402 98.0%	116	232	12	42
特公賃	本別	山手町団地	H7	1	8			8	
	特公賃 計		-	1	8 2.0%			8	
合 計			-	104	410 100.0%	116 28.3%	232 56.6%	20 4.8%	42 10.2%

図表2-4 公営住宅等団地位置図／市街地地区



図表 2-5 公 営 住 宅 等 団 地 位 置 図 ／ 市 街 地 地 区

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
	仙美里	朝陽の里団地	7,487.32	仙美里元町150-10,149-10・11	指定なし



2. 公営住宅等ストックの状況

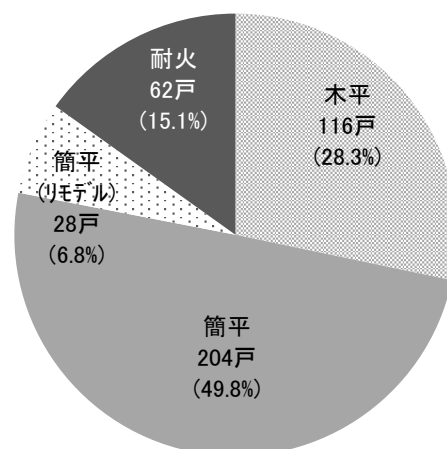
(1) 構造別・種類別管理戸数

本町で管理する公営住宅等 410 戸を構造別に見ると、木平 116 戸 (28.3%)、簡易耐火構造平屋建て 204 戸 (49.8%)、簡易耐火構造平屋建て(リモデル) 28 戸 (6.8%)、耐火構造 62 戸 (15.1%) となっています。

竣工年度別で見ると、40 年代より主に簡易耐火構造が建設され、昭和 60 年代以降に木平、平成 3～10 年に耐火構造が整備されています。

また、昭和 56 年までに建設された新耐震基準※以前の住戸は計 158 戸 (38.5%) となっています。

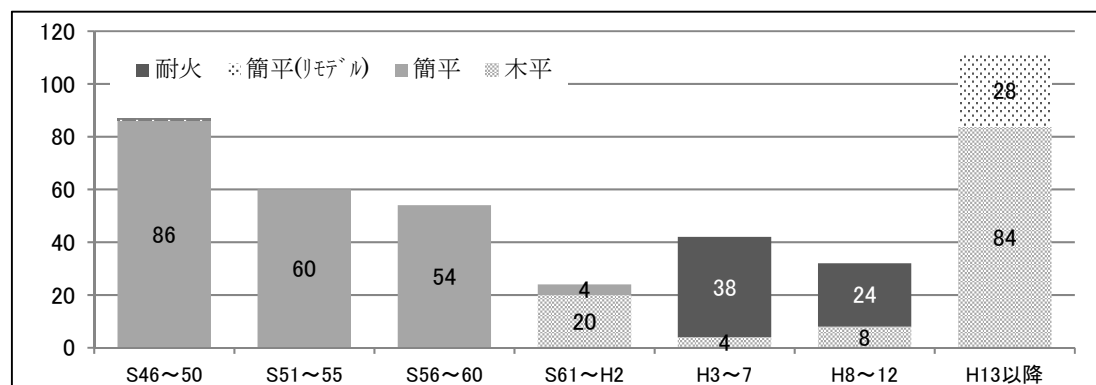
図表 2-6 構造別管理戸数の状況



図表 2-7 年度別・構造別建設戸数

			公営・特公賃					
			木平	簡易耐火		耐火	計	
				簡平	簡平 (リモデル)			
1971～1975年度	S46～50			86			86	158
1976～1980年度	S51～55			60			60	
1981～1985年度	S56～60	S56		12			12	
		S57～60		42			42	252
1986～1990年度	S61～H2		20	4			24	
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		84		28		112	
計			116 28.3%	204 49.8%	28 6.8%	62 15.1%	410 100.0%	

図表 2-8 年度別建設戸数



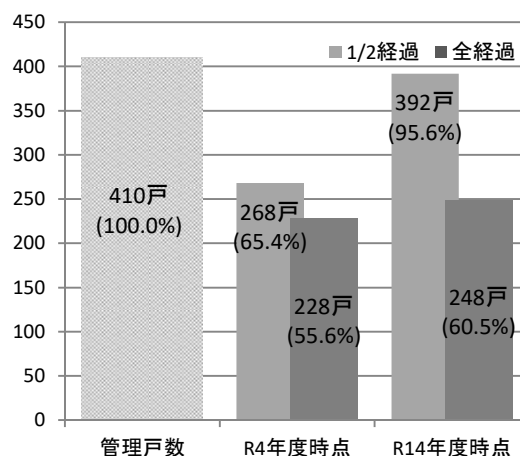
※新耐震基準：昭和 56 年以降の改正建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく耐震設計基準

(2) 耐用年限の経過状況

本町の公営住宅等 410 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、令和 4 年度時点で耐用年限の 1/2 を経過している住戸は 268 戸 (65.4%) となります。また、全経過した住戸は 228 戸 (55.6%) となっています。

なお、10 年後の令和 14 年度時点では 248 戸 (60.5%) の住宅が全経過、392 戸 (95.6%) の住宅が 1/2 を経過します。

図表 2-9 耐用年限経過状況



図表 2-10 団地別耐用年限経過状況

種別	団地名	建設年度	構造	戸数	令和4年度末時点		令和14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～R1	木平	56	4		50	
	向陽町団地	S47～59	簡平	92	92	92	92	92
		H23,24	簡平(リモデル)	28			28	
	新町団地	S52～61	簡平	108	108	108	108	108
	共栄団地	S62～H4	木平	24	24	24	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	
	星の里団地	H11～13	木平	12	12		12	12
	勇愛団地	H13,14	木平	8	8		8	8
	朝陽の里団地	H15,16	木平	16	16		16	
小計				402 100.0%	268 66.7%	228 56.7%	384 95.5%	248 61.7%
特 公 賃	山手町団地	H7	耐2	8			8	
	小計			8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%
	合計			410 100.0%	268 65.4%	228 55.6%	392 95.6%	248 60.5%

※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。

[illegible]

住宅の構造	耐用年限	耐用年限の 1/2
耐火構造	70 年	35 年
簡易耐火構造（2 階建て）	45 年	22.5 年
木造、簡易耐火構造（平屋建て）	30 年	15 年

建設年度と戸数 耐用年数1／2経過戸数 耐用年限経過戸数

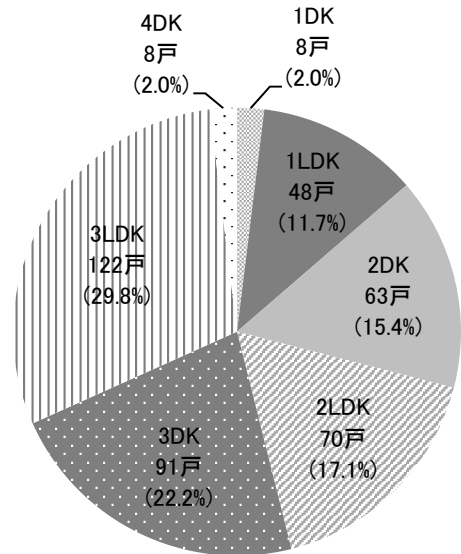
(3) 住戸タイプ別管理戸数

住戸タイプ別の管理戸数は、3LDK が 122 戸と最も多く全体の 29.8%を占めています。

次いで、3DK が 91 戸 (22.2%)、2LDK が 70 戸 (17.1%) と続きます。

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

図表 2-12 住戸タイプ別管理戸数



図表 2-13 住戸タイプ別管理戸数

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～R1	木平		28		28				56
	向陽町団地	S47～59	簡平			51		35	2	4	92
		H23～28	簡平(リモデル)		20		8				28
	新町団地	S52～61	簡平					48	60		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 0.0%	48 11.9%	63 14.3%	70 17.4%	91 22.6%	122 30.3%	8 2.0%	402 100.0%
特 公 賃	山手町団地	H7	耐2	8							8
	計			8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
公 営 住 宅 計				8 2.0%	48 11.7%	63 15.4%	70 17.1%	91 22.2%	122 29.8%	8 2.0%	410 100.0%
				111 25.8%		161 39.3%		130 31.7%			

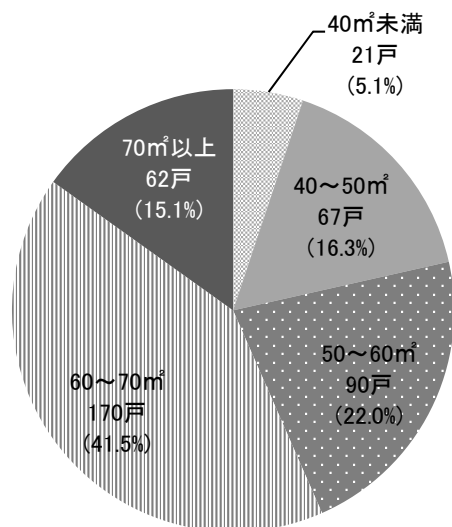
(4) 住戸規模別管理戸数

公営及び特公賃を住戸規模別にみると、60 m²～70 m²以上が 170 戸と最も多く全体の 41.5% を占めています。

次いで、50～60 m²が 90 戸 (22.0%)、40～50 m²が 67 戸 (16.3%) と続きます。

なお、本町では 40 m²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 2-14 住戸規模別管理戸数



図表 2-15 住戸規模別管理戸数

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～R1	木平			28	28		56
	向陽町団地	S47～59	簡平	21	55	10		6	92
		H23～28	簡平(リモデル)		4	16		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				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	S15,16	木平				8	8	16
小計				21 5.2%	59 14.7%	90 22.4%	170 42.3%	62 15.4%	402 100.0%
特 公 賃	山手町団地	H7	耐2		8				8
	小計			0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
公営住宅計				21 5.1%	67 16.3%	90 22.0%	170 41.5%	62 15.1%	410 100.0%

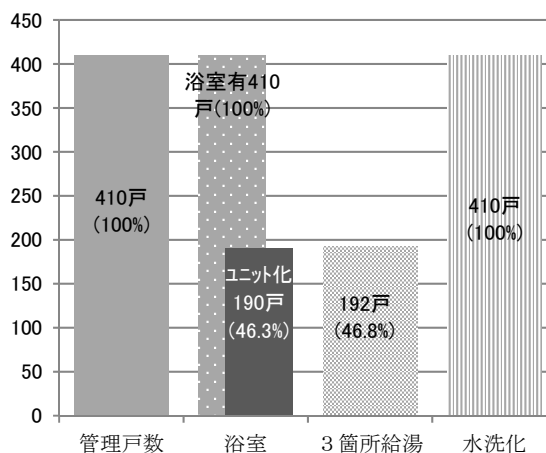
(5) 住戸設備の状況（水洗化・浴室・給湯等）

浴室スペースの整備状況は410戸（100%）となっています。その内、ユニットバスが設置されている住戸は190戸（46.3%）となっています。

3箇所給湯設備の設置状況は192戸（46.8%）となっています。

トイレの水洗化は410戸（100%）となっています。

図表 2-16 住戸設備の状況



図表 2-17 団地別・住戸設備の状況

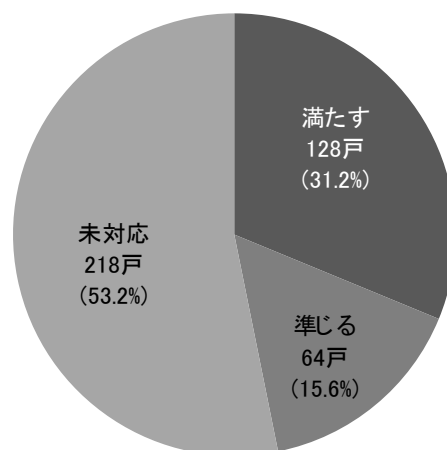
種別	団地名	建設年度	構造	戸数	住戸							共用
					浴室		水洗化	3箇所給湯	換気設備			EV
					UB化	第1種換気			第3種換気	備考		
公営	錦町団地	S58	簡平	4	4		4			4		-
		H10	耐2	12	12	12	12	12	12			-
	栄町団地	H19～R1	木平	56	56	56	56	56	56			-
	向陽町団地	S47～59	簡平	92	92	8	92	10		92		-
		H23～28	簡平(リモテ ^ル)	28	28	28	28	28	28			-
	新町団地	S52～61	簡平	108	108		108			108		-
	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	H15, 16	木平	16	16	16	16	16	16			-
小計				402 100.0%	402 100.0%	182 45.3%	402 100.0%	184 45.8%	174 43.3%	228 56.7%	-	-
特公賃	山手町団地	H7	耐2	8	8	8	8	8	8		-	-
	小計			8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	-	-
公営住宅計				410 100.0%	410 100.0%	190 46.3%	410 100.0%	192 46.8%	182 44.4%	228 55.6%	-	-

(6) 高齢者対応の状況（住戸）

住戸内での手摺り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※¹住戸が128戸（31.2%）となっています。また高齢者対応基準に準じる※²住戸は64戸（15.6%）となっています。

なお、高齢化対応未整備の住戸は218戸（53.2%）となっています。

図表 2-18 住戸内高齢者対応の状況



図表 2-19 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 （※1）	準じる （※2）	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～R1	木平	56	56		56	
	向陽町団地	S47～59	簡平	92	2	8	10	82
		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	H15, 16	木平	16	16		16	
小計				402	128	56	166	218
				100.0%	31.8%	13.9%	41.3%	54.2%
特 公 賃	山手町団地	H7	耐2	8		8	8	
	小計			8	0	8	8	0
				100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%
公営住宅計				410	128	64	174	218
				100.0%	31.2%	15.6%	42.4%	53.2%

※¹ 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**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）

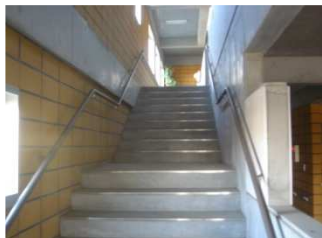
※² 準じる（高齢化対応基準に準じる）：平成3年に行われた建築基準法の改正に基づき**高齢化対応仕様**を行っているもの（段差の解消や、手摺りの設置、握りやすいレバーハンドルの設置、その他）

(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 48 棟 182 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 2-20 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～R1	木平	16	56	○	○
	向陽町団地	H23～28	簡平(リモデル)	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				48	182	—	



◆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（簡平リモデル棟）
・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 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。児童遊園は新町団地、星の里団地、朝陽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 2-21 団地別附帯施設の状況

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～R1	木平	56	56	○	—	○	—
	向陽町団地	S47～59	簡平	92	92	○	—	○	—
		H23～28	簡平(リモデル)	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	○	○	—	—
小計				402 100.0%	402 100.0%	—	—	—	—
特 公 賃	山手町団地	H7	耐2	8	8	○	—	—	—
	小計				8 100.0%	8 100.0%	—	—	—
公営住宅計				410 100.0%	410 100.0%	—	—	—	—



◆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（簡平リモデル棟）
・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

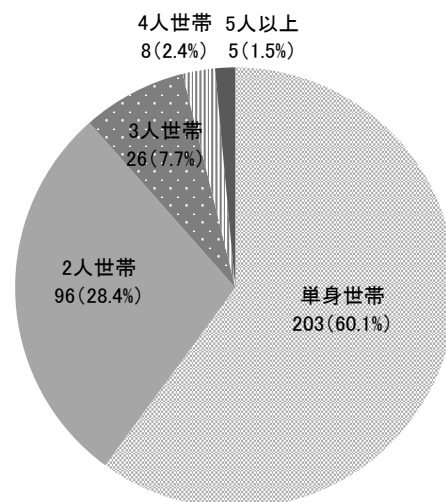
3. 公営住宅等入居者の状況

(1) 世帯人員別入居状況

世帯人員別での入居状況は、単身世帯が 203 世帯 (60.1%) と最も多く全体の約 6 割となっています。

次いで、2人世帯は 96 世帯 (28.4%) で単身と合わせ 9 割弱が小規模世帯となっています。

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	3 100.0%	2 66.7%	1 33.3%			
		H10	耐2	12	11 100.0%	5 45.5%	5 45.5%			1 9.1%
	栄町団地	H19～R1	木平	56	54 100.0%	32 59.3%	16 29.6%	3 5.6%	3 5.6%	
	向陽町団地	S47～59	簡平	92	58 100.0%	41 70.7%	13 22.4%	4 6.9%		
		H23～28	簡平(リモデル)	28	28 100.0%	19 67.9%	8 28.6%	1 3.6%		
	新町団地	S52～61	簡平	108	86 100.0%	45 52.3%	27 31.4%	9 10.5%	4 4.7%	1 1.2%
	共栄団地	S62～H4	木平	24	24 100.0%	10 41.7%	11 45.8%	3 12.5%		
	北6丁目団地	H3	中耐3	18	17 100.0%	10 58.8%	6 35.3%	1 5.9%		
	北8丁目団地	H6, 8	中耐3	24	18 100.0%	11 61.1%	3 16.7%	4 22.2%		
	星の里団地	H11～13	木平	12	10 100.0%	9 90.0%	1 10.0%			
	勇愛団地	H13, 14	木平	8	8 100.0%	2 25.0%	2 25.0%	1 12.5%	1 12.5%	2 25.0%
	朝陽の里団地	S15, 16	木平	16	13 100.0%	9 69.2%	3 23.1%			1 7.7%
	小 計				402	330 100.0%	195 46.7%	96 29.1%	26 7.9%	8 2.4%
特 公 賃	山手町団地	H7	耐2	8	8 100.0%	8 100.0%				
	小 計			8	8 100.0%	8 100.0%				
公 営 住 宅 計				410	338 100.0%	203 60.1%	96 28.4%	26 7.7%	8 2.4%	5 1.5%

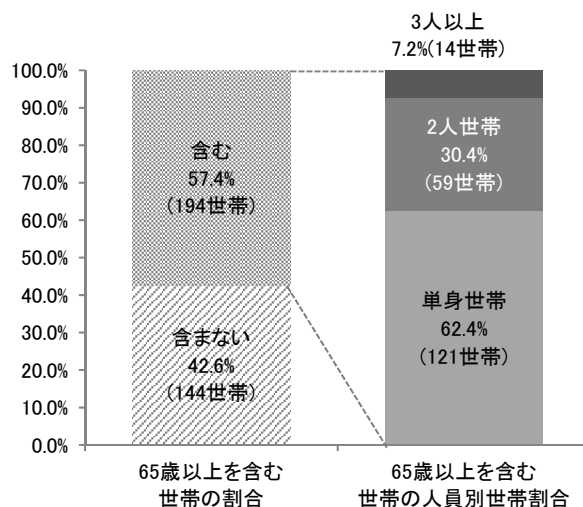
(2) 高齢者世帯等の入居状況

全入居世帯(338世帯)の内、65歳以上の高齢者を含む世帯は194世帯(57.4%)となっています。

高齢者世帯の内訳を見ると単身世帯が最も多く121世帯(62.4%)、次いで2人世帯が59世帯(30.4%)と小規模世帯が9割以上を占めています。

また、障がい者を含む世帯は26世帯(7.7%)、生活保護世帯は27世帯(8.0%)、子育て世帯は38世帯(11.2%)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

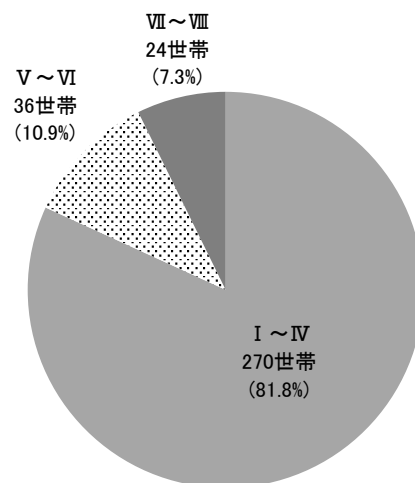
種別	団地名	建設年度	構造	戸数	団地世帯数計	65歳以上を含む世帯				障害者を含む世帯	生活保護世帯	子育て世帯
						計	単身世帯	2人世帯	3人以上世帯			
公営	錦町団地	S58	簡平	4	3 100.0%	3 100.0%	2 66.7%	1 33.3%				
		H10	耐2	12	11 100.0%	4 36.4%	3 27.3%		1 9.1%	1 9.1%		3 27.3%
	栄町団地	H19～R1	木平	56	54 100.0%	25 46.3%	15 27.8%	9 16.7%	1 1.9%	6 11.1%	5 9.3%	11 20.4%
	向陽町団地	S47～59	簡平	92	58 100.0%	48 82.8%	35 60.3%	11 19.0%	2 3.4%	9 15.5%	10 17.2%	3 5.2%
		H23～28	簡平(リモテ'ル)	28	28 100.0%	20 71.4%	12 42.9%	7 25.0%	1 3.6%		1 3.6%	
	新町団地	S52～61	簡平	108	86 100.0%	54 62.8%	29 33.7%	18 20.9%	7 8.1%	5 5.8%	6 7.0%	7 8.1%
	共栄団地	S62～H4	木平	24	24 100.0%	13 54.2%	6 25.0%	6 25.0%	1 4.2%	2 8.3%		2 8.3%
	北6丁目団地	H3	中耐	18	17 100.0%	6 35.3%	4 23.5%	2 11.8%			2 11.8%	3 17.6%
	北8丁目団地	H6, 8	中耐	24	18 100.0%	9 50.0%	7 38.9%	2 11.1%		2 11.1%	1 5.6%	4 22.2%
	星の里団地	H11～13	木平	12	10 100.0%	6 60.0%	6 60.0%				1 10.0%	1 10.0%
	勇愛団地	H13, 14	木平	8	8 100.0%	2 25.0%		2 25.0%				3 37.5%
	朝陽の里団地	S15, 16	木平	16	13 100.0%	4 30.8%	2 15.4%	1 7.7%	1 7.7%	1 7.7%	1 7.7%	1 7.7%
小計				402	330 100.0%	194 58.8%	121 36.7%	59 17.9%	14 4.2%	26 7.9%	27 8.2%	38 11.5%
特 公 賃	山手町団地	H7	耐2	8	8 100.0%							
	小計			8	8 100.0%							
公営住宅 計				410	338 100.0%	194 57.4%	121 100.0%	59 35.8%	14 4.1%	26 7.7%	27 8.0%	38 11.2%

(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は、収入階層Ⅰ～Ⅳが270世帯(81.8%)、Ⅴ・Ⅵ階層は36世帯(10.9%)、Ⅶ・Ⅷ階層は24世帯(7.3%)となっています。

収入超過者：公営住宅に引き続き3年以上入居しているⅤ階層以上(裁量階層除く)の者
裁量階層：Ⅴ～Ⅶ階層の者のうち、高齢者、障がい者小学校入学前の子供がいる世帯等

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	14 100.0%	10 71.4%	1	0	1	2	0
	栄町団地	56	54 100.0%	29 53.7%	6	3 5.6%	7 13.0%	8	1
	向陽町団地	120	86 100.0%	71 82.6%	4	1 1.2%	1 1.2%	9	0
	新町団地	108	86 100.0%	53 61.6%	2 2.3%	2 2.3%	5 5.8%	10 11.6%	14 16.3%
	共栄団地	24	24 100.0%	14 58.3%	0	0	1 4.2%	3 12.5%	6 25.0%
	北6丁目団地	18	17 100.0%	15 88.2%	2	0 0.0%	0	0 0.0%	0 0.0%
	北8丁目団地	24	18 100.0%	13 74.0%	2 11.1%	0 0.0%	0 0.0%	2	1 5.6%
	星の里団地	12	10 100.0%	7 70.0%	0	1 10.0%	1 10.0%	0 0.0%	1
	勇愛団地	8	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	0	0	0	0
	朝陽の里団地	16	13 100.0%	8 61.5%	1	0	1	2 15.4%	1
計		402	330 100.0%	228 69.1%	18 5.5%	7 2.1%	17 5.2%	36 10.9%	24 7.3%
				270 81.8%				60 18.2%	

※特公賃は対象外、収入階層不明の世帯はⅠ分位に計上

<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。

- ・Ⅰ～Ⅳ(収入階層)
- ・Ⅴ・Ⅵ
- ・Ⅶ・Ⅷ

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 年間の応募の状況を見ると、平均で年 27 件の募集数に対し、28 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。

図表 2-28 公営住宅の応募状況

	募集件数	申込者数	応募倍率
平成29年度	16	22	1.38
平成30年度	27	25	0.93
令和元年度	30	25	0.83
令和2年度	39	39	1.00
令和3年度	24	29	1.21
平 均	27.2	28.0	1.03

4. 公営住宅等入居者の意向

(1) 調査概要

- ①調査目的 本アンケート調査は、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公営住宅等入居者の住宅や住環境に関する意見を聞き、計画策定の基礎資料を得ることを目的としています。
- ②調査対象 本町の公営住宅等全入居者
- ③調査日程 令和4年9月16日～9月30日
- ⑤ 調査方法 アンケート調査（個別配布、郵送にて回収）
- ⑤回収票数 配布 333 世帯：回収 176 票（白票 1 票含む）（全体回収率 52.9%）

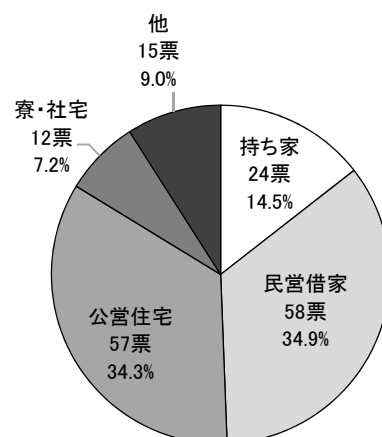
<団地別内訳>

種別	地区	団地名	戸数	配布数	回収数	回収率
公営	本別	錦町団地	16	14	10	71.4%
		栄町団地	56	53	25	47.2%
		向陽町団地	120	84	44	52.4%
		新町団地	108	85	42	49.4%
		共栄団地	24	24	18	75.0%
		北6丁目団地	18	16	5	31.3%
		北8丁目団地	24	19	10	52.6%
	勇足	星の里団地	12	9	4	44.4%
		勇愛団地	8	8	4	50.0%
	仙美里	朝陽の里団地	16	14	9	64.3%
	公営住宅 計		402	326	171	52.5%
特公賃	本別	山手町団地	8	7	2	28.6%
	特公賃 計		8	7	2	28.6%
団地不明			—	—	3	—
合計			410	333	176	52.9%

(2) 調査結果抜粋

①団地に引越しする直前の住宅

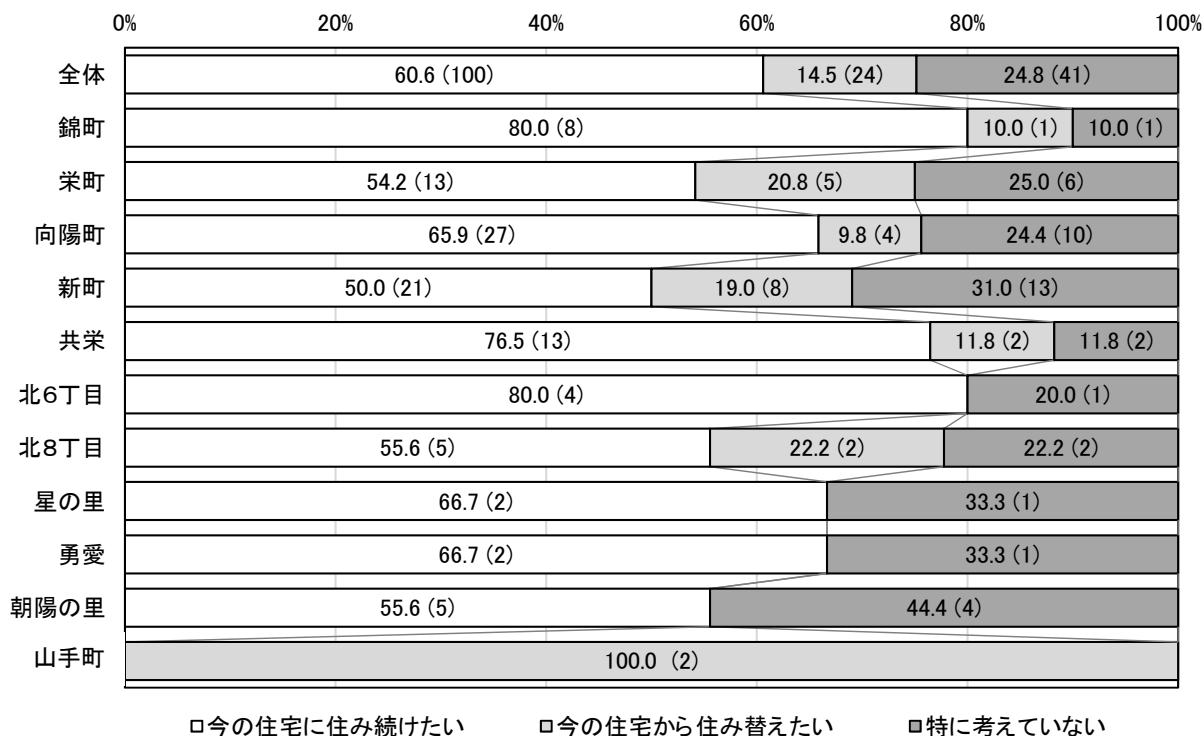
- ・団地に引越しする直前の住宅は、「民営借家」が 34.9% で最も多く、以下、「公営住宅」が 34.3%、「持ち家」が 14.5%となっています。



②今後の住み替え意向

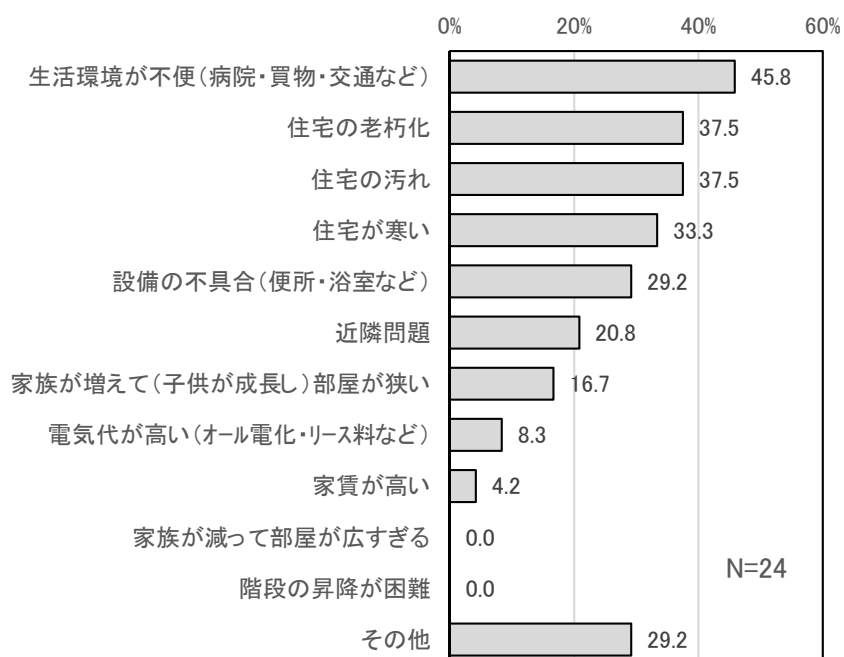
- ・現在の住宅からの住み替え意向は、「今の住宅に住み続けたい」が最も多く 60.6%となっています。なお、「特に考えていない」の 24.8%と合わせると 8 割が継続入居意向となっています。
- ・一方で、「今の住宅から住み替えたい」は 14.5%であり、団地別では、新町団地が最も多く（8 票）、次いで栄町団地（5 票）となっています。

[※グラフの（ ）は回答世帯数を示します。]



③住み替えたい理由（前問②「今の住宅から住み替えたい」選択者）

- ・①にて「今の住宅から住み替えたい」選択者に対する住み替えたい理由（複数回答）は、「生活環境が不便（病院・買物・交通など）」が 45.8%で最も多く、以下、「住宅の老朽化」及び「住宅の汚れ」がともに 37.5%、「住宅が寒い」が 33.3%となっています。



④住宅に対する満足度

- ・住宅の部位ごとの満足度で「問題がある」と回答した票数の合計を見ると、「サッシやドア」、「床・壁紙・天井」等が多くなっています。
- ・団地別では、「台所」、「浴室」等で課題が多く挙げられています。特に、新町団地や共栄団地では、多くの項目で「問題がある」と回答している割合が多くなっています。

[※有効回答数の内 50%以上が「問題ある」と返答した項目は■、30%以上は■としています。]

『問題がある』の回答数															
種別	団地名	建設年度	構造	配布数	有効回答数	①水道管・排水管の状況	②サッシやドア	③台所	④洗面や便所	⑤浴室	⑥床・壁紙・天井	⑦室内の段差や手すり	⑧屋根・外壁	⑨屋外物置等	⑩その他
公営	錦町団地	S58,H10	簡平、耐二	14	9	5 55.6%	2 22.2%	3 33.3%	1 11.1%	2 22.2%	2 22.2%	2 22.2%	1 11.1%	3 33.3%	0 0.0%
	栄町団地	H19～R1	木平	53	22	0 0.0%	4 18.2%	4 18.2%	1 4.5%	0 0.0%	3 13.6%	0 0.0%	0 0.0%	2 9.1%	2 9.1%
	向陽町団地	S47～59	簡平、簡平(リモデル)	84	42	7 16.7%	8 19.0%	9 21.4%	8 19.0%	6 14.3%	10 23.8%	2 4.8%	5 11.9%	1 2.4%	6 14.3%
	新町団地	S52～61	簡平	85	41	13 31.7%	28 68.3%	16 39.0%	14 34.1%	18 43.9%	27 65.9%	16 39.0%	15 36.6%	15 36.6%	8 19.5%
	共栄団地	S62～H4	木平	24	17	3 17.6%	7 41.2%	7 41.2%	6 35.3%	9 52.9%	11 64.7%	3 17.6%	6 35.3%	5 29.4%	4 23.5%
	北6丁目団地	H3	中耐3	16	4	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	1 25.0%
	北8丁目団地	H6,8	中耐3	19	10	3 30.0%	2 20.0%	3 30.0%	3 30.0%	4 40.0%	2 20.0%	1 10.0%	1 10.0%	1 10.0%	1 10.0%
	星の里団地	H11～13	木平	9	4	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	2 50.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%
	勇愛団地	H13,14	木平	8	4	0 0.0%	1 25.0%	3 75.0%	1 25.0%	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	1 25.0%	1 25.0%
	朝陽の里団地	H15,16	木平	14	8	1 12.5%	3 37.5%	1 12.5%	1 12.5%	3 37.5%	2 25.0%	0 0.0%	1 12.5%	0 0.0%	0 0.0%
	山手町団地	H7	耐2	7	2	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%
合計				333	163	35 21.5%	57 35.0%	48 29.4%	37 22.7%	46 28.2%	60 36.8%	24 14.7%	31 19.0%	29 17.8%	25 15.3%

⑤ 建替えや改修に関する考え

- ・現在お住まいの団地に対する建替えや改修意向については、“建替えや改修（リフォーム）は望まない（今のままでよい）”が61.1%、“改修（リフォーム）をして欲しい”は29.0%、“建替えてほしい”は5.6%となっています。
- ・団地別では、錦町団地、新町団地、共栄団地及び勇愛団地は“改修（リフォーム）をして欲しい”の回答が最も多くなっています。

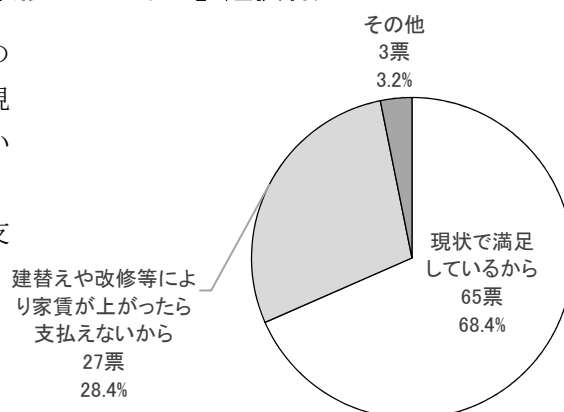
[※有効回答数の内 50%以上が「問題ある」と返答した項目は■、30%以上は■としています。]

建替えや改修に関する考え									
種別	団地名	建設年度	構造	配布数	有効回答数	① 建替えや改修は望まない	② 改修をしてほしい	③ 建替えてほしい	④ その他
公営	錦町団地	H58,H10	簡平、耐二	14	9	4 44.4%	5 55.6%	0 0.0%	0 0.0%
	栄町団地	H19～R1	木平	53	20	17 85.0%	3 15.0%	0 0.0%	0 0.0%
	向陽町団地	S47～59	簡平、簡平(リモデル)	84	39	30 76.9%	4 10.3%	1 2.6%	4 10.3%
	新町団地	S52～61	簡平	85	42	17 40.5%	18 42.9%	5 11.9%	2 4.8%
	共栄団地	S62～H4	木平	24	18	6 33.3%	11 61.1%	1 5.6%	0 0.0%
	北6丁目団地	H3	中耐3	16	4	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%
	北8丁目団地	H6,8	中耐3	19	12※	8 66.7%	1 8.3%	2 16.7%	1 8.3%
	星の里団地	H11～13	木平	9	3	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	勇愛団地	H13,14	木平	8	4	1 25.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%
	朝陽の里団地	H15,16	木平	14	9	8 88.9%	1 11.1%	0 0.0%	0 0.0%
特公賃	山手町団地	H7	耐2	7	2	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計				333	162	99 61.1%	47 29.0%	9 5.6%	7 4.3%

※複数回答者については各回答を計上したため、有効回答数が回答者数を上回っている。

⑥ 建替えや改修は望まない理由（⑤「建替え・改修は望まない」選択者）

- ・⑤で“建替えや改修（リフォーム）は望まない（今のままでよい）”を選択した回答者の理由としては、“現状で満足しているから”が68.4%で最も多くなっています。
- ・一方で、“建替えや改修等により家賃が上がったら払えないから”で28.4%となっています。



⑦ 特に改修が必要と思われるもの（⑤「改修をしてほしい」選択者）

- ・⑥で“改修（リフォーム）をしてほしい”を選択した回答者の特に改修が必要と思う箇所（複数回答）は、「浴室の改修（ユニットバス化）」が最も多く回答世帯の66.7%、以下、「床、内壁、天井等の修繕」が37.8%、「窓の樹脂サッシ化や、玄関ドア等の取替」が35.6%となっています。

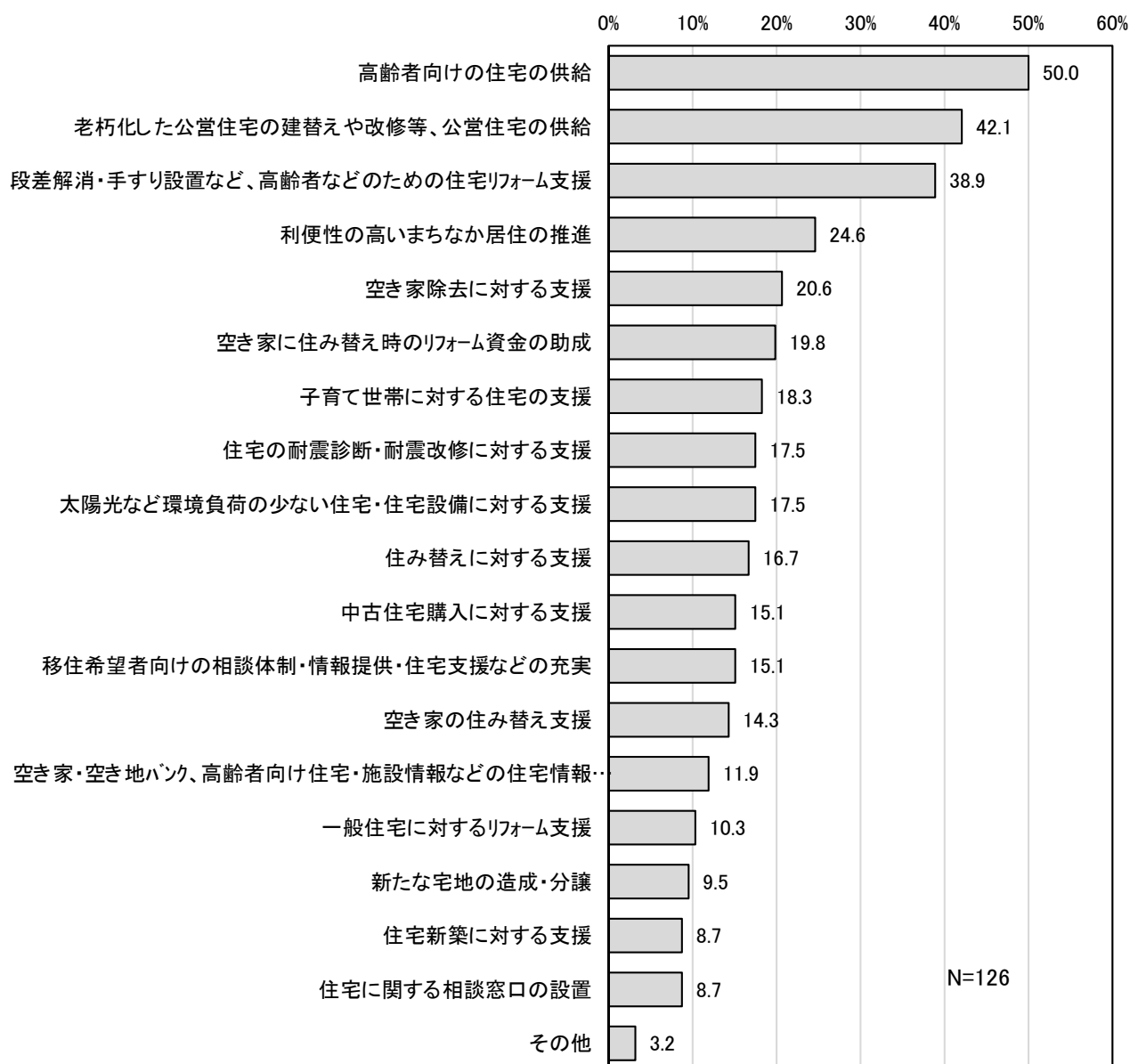
[※有効回答数の内50%以上が「問題ある」と返答した項目は■、30%以上は■としています。
回答が無い団地は掲載していません。]

回答が無い団地は掲載していません。

『特に改修が必要と思われるもの』複数回答														
種別	団地名	建設年度	構造	配布数	有効回答者数	①窓の樹脂サッシ化や、玄関ドア等の取替	②床、内壁、天井等の修繕	③住宅内の段差解消や、手すり設置（バリアフリー化）	④浴室の改修（ユニットバス化）	⑤台所の改善（流し台、給湯器など）	⑥外壁の塗り替え等の美観対策	⑦トイレの改善（出入口、手すり設置など）	⑧物置等の収納スペースの充実	⑨その他
公営	錦町団地	H58,H10	簡平、耐二	14	5	2 40.0%	1 20.0%	2 40.0%	4 80.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%	1 20.0%
	栄町団地	H19～R1	木平	53	2	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	1 50.0%	1 50.0%
	向陽町団地	S47～59	簡平、簡平(リモデル)	84	4	1 25.0%	2 50.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	新町団地	S52～61	簡平	85	18	8 44.4%	9 50.0%	4 22.2%	15 83.3%	7 38.9%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 22.2%
	共栄団地	S62～H4	木平	24	10	3 30.0%	3 30.0%	3 30.0%	6 60.0%	3 30.0%	0 0.0%	1 10.0%	1 10.0%	3 30.0%
	北6丁目団地	H3	中耐3	16	1	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	北8丁目団地	H6,8	中耐3	19	1	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%
	勇愛団地	H13,14	木平	8	3	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	3 100.0%
	朝陽の里団地	H15,16	木平	14	1	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	合計				317	45	16 25.6%	17 27.8%	11 24.4%	30 66.7%	13 28.9%	3 6.7%	4 8.9%	5 11.1%

⑧取り組むべき住宅関連施策

- ・重要度が高いと思う町が取り組むべき住宅関連施策は、「高齢者向けの住宅の供給」が50.0%で最も多く、以下、「老朽化した公営住宅の建替えや改修等、公営住宅の供給」が42.1%、「段差解消・手すり設置など、高齢者などのための住宅リフォーム支援」が38.9%となっています。



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

- ・市内の公営住宅等は簡易耐火構造平屋建住戸が最も多く、204戸（49.8%）となっています。次いで多い住戸は木造平屋 116 戸（28.3%）、耐火構造 62 戸（15.1%）となっています。
- ・令和 4 年度時点で耐用年限の 1/2 を経過している住戸は 268 戸（65.4%）、全経過している住宅は 228 戸（55.6%）となっています。
- ・10 年後の令和 14 年は 1/2 経過が 392 戸（95.6%）、全経過が 248 戸（60.5%）となります。

耐用年限経過団地 (R4)	錦町団地 [4 戸]、向陽町団地 [92 戸]、新町団地 [108 戸]、 共栄団地 [24 戸]
---------------	--

【2-2】40 m²以下の狭小世帯向け住宅の解消

- ・市内の公営住宅のうち、40 m²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%（410 戸）となっていますが、その内、ユニットバスの整備状況は 190 戸（46.3%）で 53.7%は未整備となっています。
- ・3 箇所給湯設備の整備状況は 192 戸（46.8%）となっています。
- ・トイレの水洗化状況は 410 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 [84 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 [82 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 128 戸（31.2%）、高齢化対応基準に準じる住戸は 64 戸（15.6%）で、218 戸（53.2%）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 48 棟 182 戸ありますが、手摺りは星の里団地と山手町団地を除く 41 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 47 棟で整備されています。

【2-5】計画的な修繕・改善事業の実施による長寿命化

- ・これまで、昭和 40～50 年代に建設された簡易耐火構造平屋建の修繕・改善事業の順次実施しており、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、向陽町団地においては 6 棟 28 戸の全面的改善事業を行うなどにより、居住性能の向上と住棟の長寿命化を図ってきました。
- ・昭和 60 年代、平成に建設された住棟については、修繕・改善の実施による居住環境の維持管理と住棟の長寿命化を図っていますが、今後も引き続き修繕周期や劣化状況を踏まえた予防保全に資する長寿命化型改善を計画的に実施していく必要があります。

(2) 公営住宅等入居者の状況

【2-6】8割以上の入居率

- ・令和4年現在の公営住宅の入居者数は338世帯で入居率は82.4%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は6割弱／子育て世帯は1割

- ・公営住宅入居338世帯中、65歳以上の高齢者を含む世帯は194世帯(57.4%)となっています。高齢者世帯194世帯の内訳を見ると単身世帯が最も多く121世帯(62.4%)、次いで2人世帯が59世帯(30.4%)と小規模世帯が9割以上を占めています。
- ・一方、子育て世帯は38世帯(11.2%)となっています。

【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330世帯の収入状況を見ると、収入階層Ⅰが228世帯で全体の69.1%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年間の応募状況を見ると、平均で年27件程度の募集数に対し、28件程度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60.6%となっています。
「特に考えていない」24.8%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、錦町団地と北6丁目団地がともに80.0%、共栄団地が76.5%となっています
- ・「今の住宅から住み替えたい」は14.5%（24票）となっています。

【2-11】建替・改善希望は5割以下

- ・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61.1%で最も多く、次いで、「改善（リフォーム）してほしい」が29.0%です。

【2-12】改善希望者の要望は、浴室・室内・窓・玄関ドア等

- ・「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、「浴室の改修（ユニットバス化）」が66.7%で最も多く、以下、「床、内壁、天井等の修繕」が37.8%、「窓の樹脂サッシ化や、玄関ドア等の取替」が35.6%です。

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 55.6%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うけられます。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『心を合わせて みんなの笑顔で 未来につなぐ ～安全と安心を確保して、にこにこ笑顔で暮らすまち～』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]

心を合わせて みんなの笑顔で 未来につなぐ
～安全と安心を確保して、にこにこ笑顔で暮らすまち～

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
◇住戸の居住性能及び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 脱炭素社会対応型改善
◇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「北海道公営住宅ユニバーサルデザインガイドブック2018」、「ZEH基準」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。（2～3LDK家族世帯向け住戸の供給）
	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	・脱炭素社会の実現に向け、高断熱・高気密性能 ^{※1} 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 ^{※2} 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

外皮平均熱貫流率（U _a 値）	・住宅性能表示基準 断熱等性能等級4基準（省エネ基準）	：0.46*（W/㎡K）以下
	・省エネ基準（H28基準）適合に係る公営住宅整備ガイドライン	：0.46*（W/㎡K）以下
	・住宅性能表示基準 断熱等性能等級5基準（ZEH基準）	：0.4*（W/㎡K）以下
一次エネルギー消費性能基準（BEI）	・住宅性能表示基準 一次エネルギー消費量等級4基準（省エネ基準）	：1.0 以下
	・省エネ基準（H28基準）適合に係る公営住宅整備ガイドライン	：1.0 以下
	・住宅性能表示基準 断熱等性能等級6基準（ZEH基準）	：0.8 以下

*1 地域の場合

[※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UD公営住宅 デザインガイドブック2018
室内通路の有効幅員	780mm以上	780mm以上
室内扉の有効開口幅員	750mm以上	750mm以上
WC周りの有効寸法	短辺（側方）：既定無し 長辺（前方）：1,300	長辺内法：1,300mm以上 又は 側方：500mm以上
主寝室の広さ	内法面積9㎡以上	内法9㎡以上
共用廊下の有効幅員	既定無し	手すり内法：1,200mm以上

（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 410 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、電気容量のアップ、浴室のユニットバス化 等）
- ・共用部分改善（給水方式の変更、灯油集中配管設備の設置、交流スペースの設置、宅配ボックスの設置 等）
- ・屋外・外構改善（雨水貯留施設の設置、集会所の追加整備・増改築、児童遊園の整備、交流スペースの設置、排水処理施設の整備 等）

ロ 福祉対応型

- ・住戸改善（住戸内部の段差解消、浴室、便所等の手摺設置、浴槽、便所の高齢化対応、高齢者対応建具の設置、流し台、洗面台の高齢者対応、グループホームへの改良 等）
- ・共用部分改善（廊下、階段の手摺設置、中層 EV の設置・機能向上、段差の解消、視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等）
- ・屋外・外構改善（屋外階段の手摺の設置、集会所の便所・玄関への手摺の設置、屋外通路等の幅員確保、スロープの設置、電線の地中化 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、住宅用防災警報器等の設置、アスベストの除去等、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物部品の設置、防災・減災対策 等）

- ・共用部分改善（耐震改修、外壁落下防止改修、バルコニーの手摺アルミ化、防火区画の設置、避難設備の設置、アスベストの除去等、EV かご内の防犯カメラ設置、地震時官制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施、防災・減災対策 等）
- ・屋外・外構改善（屋外消火栓設置、集会所の外壁落下防止改修、避難経路となる屋外通路等の整備、屋外通路等の照明設備の照度確保、ガス管の耐震性・耐食性向上、防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置、防災・減災対策 等）

二 長寿命化型

- ・住戸改善（浴室の防水性能の向上に資する工事、内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事、配管の耐久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 等）
- ・屋外・外構改善（配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等）

ホ 脱炭素社会対応型

- ・住戸改善（外壁・最上階の天井等の断熱、開口部のアルミサッシ化、（室内側のプラスチックサッシ化・省エネ性向上に資する交換）、省エネルギー性能の高い設備への交換 等）
- ・共用部分改善（断熱化対応（断熱強化）、再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等）
- ・屋外・外構改善（集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換、再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等）

④維持管理

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：公営住宅整備事業等マニュアル（北海道 令和4年10月）

(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>

- ・原則として、建築後、30 年を経過した公営住宅であること。
- ・改善後の公営住宅が、概ね 30 年以上引き続き管理するものであること。
- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第 28 条第 1 項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として 5 割以下であること。

② 個別改善

<基本的要件>

- ・原則として、建築後 20 年を経過した公営住宅等であること。
 （住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー改善については、平成 14 年度以前の予算により整備されたもの、共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成 14 年度以前の予算により整備されたもの、長寿命化型改善、脱炭素社会対応型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障害者向けの改善、住宅防災機器、地上デジタル放送対応設備又は P 波感知器型地震管制運転装置等の設置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強装置の実施、宅配ボックスの設置、防災・減災対策に係る改善、交流スペースの設置については、年度要件なし）
- ・個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね 10 年以上（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね 15 年、測量試験費に国費を充てた場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く）は、概ね 20 年以上引き続き使用可能であること。

<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	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・浴室のユニットバス化 等	・給水方式の変更 ・灯油集中配管設備の設置 ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の追加整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺設置 ・浴槽、便所の高齢化対応 ・高齢者対応建具の設置 ・流し台、洗面台の高齢者対応 ・グループホームへの改良 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段の手摺の設置 ・集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性確保	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・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物部品の設置 ・防災・減災対策 等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺アルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策 等	・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガスの耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 ・防災・減災対策 等

長 寿 命 化	・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
脱 炭 素 社 会 対 応	・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化（室内側のプラストサッシ化・省エネ性向上に資する交換） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等

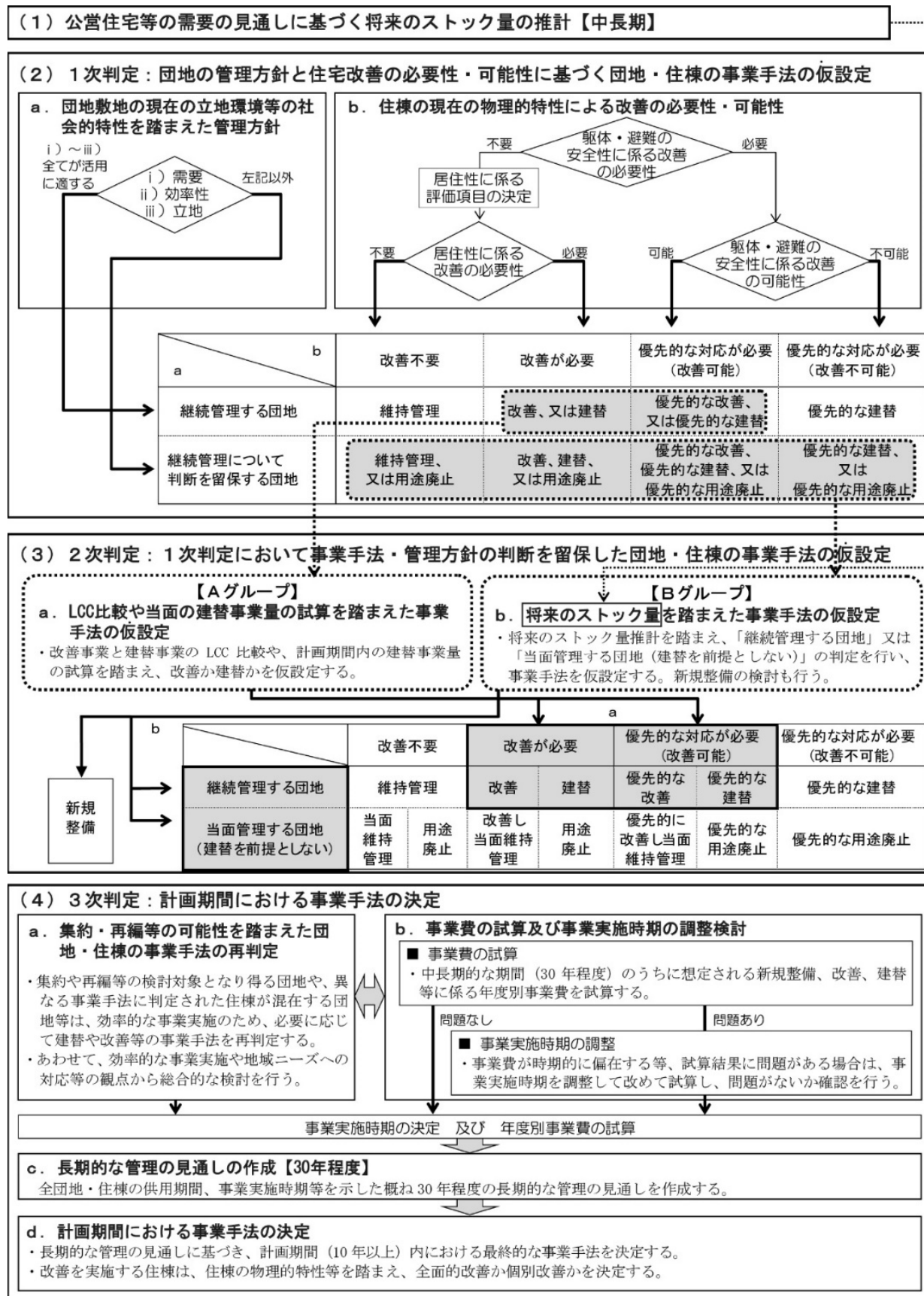
（３）耐用年数

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）



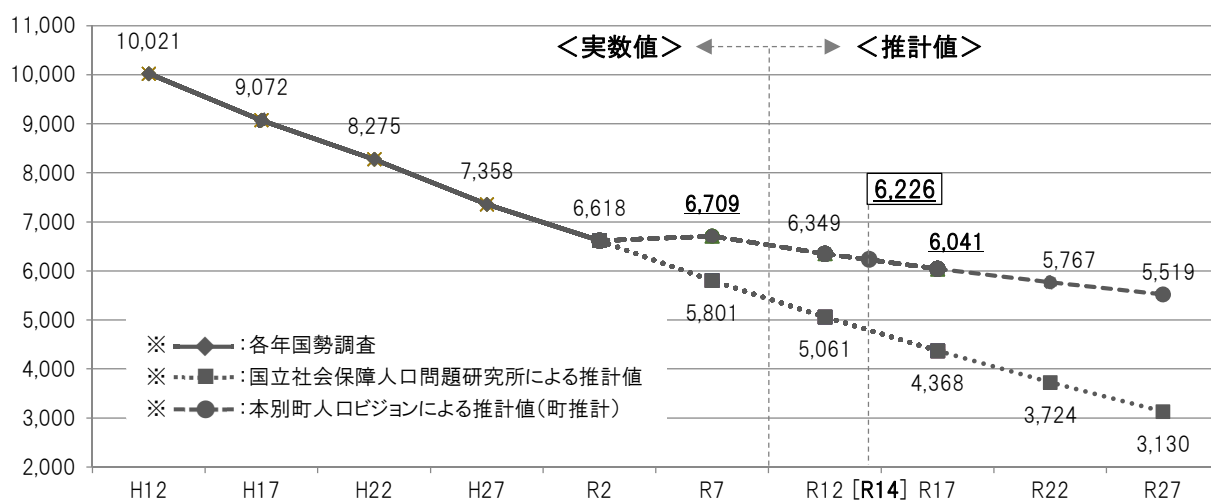
3. 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

(1) 人口の推移と将来推計

本別町の人口は昭和30年以降減少に転じ、令和2年で6,618人となっています。

本別町人口ビジョンでは、2060年の総人口の目標を5,000人とする町独自推計値を採用していますが、この数値を用いた10年後（令和14年）の人口は6,226人程度と想定されます。

図表 3-4 人口の推移（実数値と推計値）

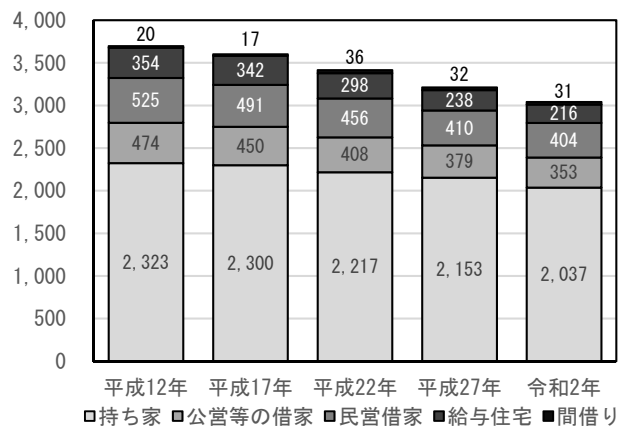


(2) 住宅所有関係別世帯数の状況

持ち家は北海道、十勝管内よりも大幅に上回り 67.0%、公営等の借家も同様に北海道、十勝管内を上回り 11.6%、民営借家は北海道及び十勝管内より割合は低く 13.3%となっています。

住宅所有関係別世帯数は持ち家世帯が減少し、平成22年からの10年間で180世帯減少しています。

図表 3-5 住宅所有関係別世帯数の推移



図表 3-6 住宅所有関係別世帯数の状況と割合の比較（令和2年国勢調査）

	本別町		十勝管内		北海道	
		%		%		%
持ち家	2,037	67.0%	90,122	59.9%	1,374,514	56.4%
公営・都市機構・公社の借家	353	11.6%	10,811	7.2%	149,334	6.1%
民営借家	404	13.3%	41,622	27.7%	792,264	32.5%
給与住宅	216	7.1%	6,039	4.0%	81,869	3.4%
間借り	31	1.0%	1,780	1.2%	38,500	1.6%
小計	3,041	100.0%	150,374	100.0%	2,436,481	100.0%
住宅以外に住む一般世帯	49	—	2,271	—	32,579	—
不詳	0	—	4	—	3	—
総数	3,090	—	152,649	—	2,469,063	—

(3) 公営住宅等の将来戸数の想定

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結果は、計画年次である令和 12 (2030) ～17 (2035) 年の推計値を見ると、3,153～3,083 世帯と推計されます。

図表 3-7 スtock推計プログラムによる将来世帯数の推計（本別町人口ビジョン（町独自推計））

世帯主 の年齢	実績値		推計値				
	2015/H27	2020/R2	2025/R7	2030/R12	2035/R17	2040/R22	2045/R27
総 数	3,251	3,090	3,266	3,153	3,083	3,001	2,957
～39歳	422 13.0%	434 14.1%	385 11.8%	355 11.3%	308 10.0%	277 9.2%	257 8.7%
40～64歳	1,250 38.5%	1,069 34.6%	1,059 32.4%	972 30.8%	943 30.6%	867 28.9%	803 27.1%
65歳以上	1,579 48.6%	1,587 51.4%	1,822 55.8%	1,825 57.9%	1,832 59.4%	1,857 61.9%	1,898 64.2%
公営住宅施策対 象世帯(低収入)	—	463 15.0%	503 15.4%	488 15.5%	478 15.5%	467 15.6%	462 15.6%
著しい困窮年収 未達の世帯数	—	256 8.3%	275 8.4%	269 8.5%	265 8.6%	260 8.7%	257 8.7%

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し、公営等の借家は 11.0%程度と仮定し、これに住宅に住む一般世帯数を乗じると各住宅の世帯数は下表と想定できます。

図表 3-8 住宅に住む一般世帯数の想定

	実数値（国勢調査）			推計値				
	2010年 (H22年)	2015年 (H27年)	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)	2032年 (R14年)	2035年 (R17年)	2040年 (R22年)
人口	8,275	7,358	6,618	—	—	—	—	—
	推計値（人口ビジョン）独自推計			6,709	6,349	6,226	6,041	5,767
一般世帯数	3,473	3,251	3,090	3,266	3,153	3,125	3,083	3,001
住宅居住世帯率(%)	0.98	0.99	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
住宅に住む一般世帯	3,415	3,212	3,041	3,210	3,100	3,080	3,030	2,950

※住宅居住世帯率：国勢調査の推移により 0.98%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 0.98%を乗じた数値

図表 3-9 住宅所有関係別世帯数の想定

	実数値			推計値				
	H22	H27	R2	R7	R12	R14	R17	R22
住宅に住む一般世帯	3,415 100.0%	3,212 100.0%	3,041 100.0%	3,210 100.0%	3,100 100.0%	3,080 100.0%	3,030 100.0%	2,950 100.0%
持ち家	2,217 64.9%	2,153 67.0%	2,037 67.0%	2,150 67.0%	2,090 67.5%	2,080 67.5%	2,060 68.0%	2,040 69.0%
借家	1,162 34.0%	1,027 32.0%	973 32.0%	1,020 32.0%	1,000 31.5%	980 31.5%	940 31.0%	890 30.0%
公営等の借家 (セーフティネット住宅含)	408 11.9%	379 11.8%	353 11.6%	370 11.5%	360 11.5%	340 11.0%	320 10.5%	280 9.5%
民営借家	456 13.4%	410 12.8%	404 13.3%	430 13.5%	420 13.5%	420 13.5%	410 13.5%	400 13.5%
給与住宅	298 8.7%	238 7.4%	216 7.1%	220 7.0%	220 7.0%	220 7.0%	210 7.0%	210 7.0%
間借り	36 1.1%	32 1.0%	31 1.0%	30 1.0%	30 1.0%	30 1.0%	30 1.0%	30 1.0%

以上により、住宅セーフティネット住宅（町営住宅）を含む、公営借家の必要戸数は令和14年度で340戸程度と想定できるため、公営住宅の必要戸数は以下と想定します。

令和4年 管理戸数		令和14年 将来想定必要戸数
410戸	→	320戸程度

(4) スtock推計プログラムによる必要戸数の検証

① スtock推計プログラムによる将来世帯数の推計

Stock推計プログラムによる、本別町の将来世帯数の推計結果は、計画年次である令和 12 (2030) ～17 (2035) 年の推計値を見ると、3,153～3,083 世帯と推計されます。

図表 3-10 Stock推計プログラムによる将来世帯数の推計（本別町人口ビジョン（町独自推計））

世帯主 の年齢	実績値		推計値				
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総 数	3,251	3,090	3,266	3,153	3,083	3,001	2,957
20歳未満	5	17	16	14	13	12	12
20～24歳	66	75	48	43	39	35	31
25～29歳	87	115	84	69	64	58	52
30～34歳	109	107	127	107	88	86	79
35～39歳	155	120	110	123	104	85	85
40～44歳	203	170	151	129	147	129	111
45～49歳	201	193	189	159	139	156	137
50～54歳	227	215	231	207	172	148	166
55～59歳	269	239	218	244	219	191	171
60～64歳	350	251	269	233	266	243	217
65～69歳	407	335	282	282	248	284	258
70～74歳	334	395	418	315	325	303	343
75～79歳	336	305	421	404	314	326	306
80～84歳	290	282	327	406	406	322	351
85歳以上	211	269	374	418	539	623	640
～64歳(再計)	1,672 51.4%	1,503 48.6%	1,444 44.2%	1,327 42.1%	1,251 40.6%	1,144 38.1%	1,060 35.8%
65歳以上(再計)	1,579 48.6%	1,587 51.4%	1,822 55.8%	1,825 57.9%	1,832 59.4%	1,857 61.9%	1,898 64.2%

図表 3-11 公営住宅の施策対象世帯 [2030 年]

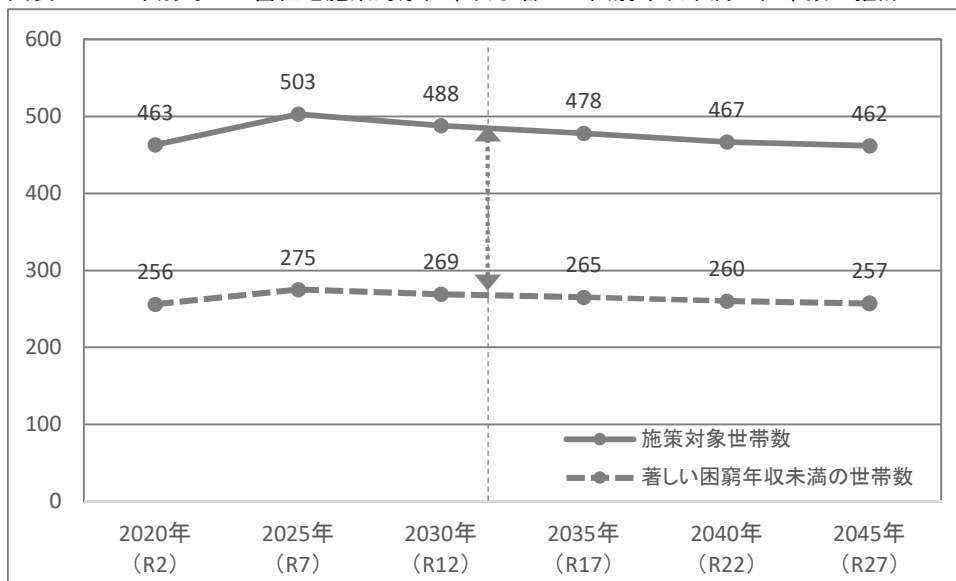
住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 232	232 ～ 352	343 ～ 481	481 ～ 708	708 ～	
借家	1人	137	52	13	0	0	202
	2人	104	45	13	0	0	162
	3人	35	19	17	0	0	72
	4人	13	9	14	1	0	37
	5人	4	2	4	1	0	11
	6人～	1	1	1	1	0	3
図表 12	合計	294	129	62	3	0	488
世帯人員		第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 232	232 ～ 343	343 ～ 481	481 ～ 708	708 ～	
1人		91	0	0	0	0	91
2人		101	0	0	0	0	101
3人		35	10	0	0	0	45
4人		13	9	0	0	0	22
5人		4	2	1	0	0	8
6人以上		1	1	1	0	0	3
合計		245	22	2	0	0	269

② 公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満世帯数の推計

本別町の将来世帯数の推計を基に、令和 14 年（2032 年）の公営住宅施策対象世帯数、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。

推計結果より、供給不足とならない戸数は、著しい困窮年収未満の世帯数の概ね 265 世帯から、公営住宅施策対象世帯数 478 世帯と推計され、適正な供給戸数はこの範囲内と想定できます。

図表 3-12 本別町の公営住宅施策対象世帯及び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

- ・国土交通省による「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年改訂）」に合わせて公開されたプログラム。
- ・ストック推計により算定された結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計するもの。
- ・公的賃貸住宅の他、サービス付き高齢者向け住宅や、民間賃貸住宅の活用等、地域の実情に応じた対応を検討するための参考数値。各世帯数の推計方法は以下。

《著しい困窮年数世帯数の推計方法》

- ・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数の推計を基に（図表 10）、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し（図表 11）、そのうち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である世帯（以下、「著しい困窮年収未満の世帯」という。）を推計する（図表 12）

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な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	○ 87.5%	×	○	○	○	判断保留	※敷地狭小
			2	12	耐2	H10		○	○	○	○	継続管理	
		栄町団地	16	56	木平	H19～R1	○ 96.4%	○	○	○	○	継続管理	
		向陽町団地	21	92	簡平	S47～59	○ 71.7%	○	○	○	△	継続管理	※土砂災害警戒区域
			6	28	簡平 [リモデル]	S50,51		○	○	○	△	継続管理	※土砂災害警戒区域
		新町団地	27	108	簡平	S52～61	○ 79.6%	○	○	○	○	継続管理	
		共栄団地	7	24	木平	S62～H4	○ 100%	○	○	○	○	継続管理	
		北6丁目団地	2	18	中耐3	H3	○ 94.4%	○	○	○	○	継続管理	
		北8丁目団地	3	24	中耐3	H6,8	○ 75.0%	○	○	○	○	継続管理	
	勇足	星の里団地	6	12	木平	H11～13	○ 83.3%	○	○	○	○	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	○ 81.3%	○	○	○	○	継続管理	
—			103	402	—								
特公 賃	本別	山手町団地	1	8	耐2	H7	○ 100%	○	○	○	○	継続管理	
—			1	8	—								
—			104	410	—							—	

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 年代に整備され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 m²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 m²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	16	56	木平	H19～R1	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	—
		向陽町団地	14	64	簡平	S47～49	○	○	△	×	×	×	×	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	○	○	○	×	○	○	○	改善不要	・H30年個別改善済
			1	2	簡平	S59	○	○	○	×	○	×	○	改善不要	・R2年個別改善済
		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	○	○	○	△	○	○	△	改善必要	・屋根外壁等劣化
		北8丁目団地	3	24	中耐3	H6,8	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	・R2,3年屋根改修済
	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	・屋根外壁等劣化
—			103	402	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
特公賃	本別	山手町団地	1	8	耐2	H7	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	・R1年屋根/外壁改修済
			1	8											
			104	410											

※向陽町団地（S47-49）の内、2棟10戸はR3-4年個別改善済み

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／S57.59：2棟6戸）	
◇北8丁目団地	◇山手町団地

[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：14棟64戸）	◇新町団地（CB造：22棟88戸）
◇共栄団地	◇北6丁目団地
◇星の里団地	◇勇愛団地
◇朝陽の里団地	

[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）
-------------------	------------------

■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
	・ 錦町団地 （耐2：2棟12戸） ・ 栄町団地 ・ 向陽町団地 （リモデル：6棟28戸） （S57, 59：2棟6戸） ・ 北8丁目団地 ・ 山手町団地	・ 向陽町団地 （S47～49簡平14棟64戸） ※2棟は外部個別改善済 ・ 新町団地 （簡平22棟88戸） ・ 共栄団地 ・ 北6丁目団地 ・ 星の里団地 ・ 勇愛団地 ・ 朝陽の里団地	該当無	・ 向陽町団地 （PC簡平5棟22戸） ・ 新町団地 （PC簡平5棟20戸）
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
	・ 錦町団地 （簡平：1棟4戸）	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7団地については、主に屋根・屋上防水や、外壁等の改善が必要ですが、対象7団地について構造毎に代表となる住棟を対象にLCCを比較すると、改善事業が有利と判断できるため、改善と仮判定します。

図表3-16 対象団地（住棟）の改善による長期活用した場合のLCC比較

構造	団地名	住棟 番号	戸数	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	計画後LCC	LCC縮減効果
簡平	[タイプ1] 向陽町団地	11号棟	6	S49	49	280,404 円/戸・年	59	244,839 円/戸・年	35,565 円/戸・年
木平	[タイプ2] 共栄団地	1号棟	2	S62	36	526,750 円/戸・年	46	404,557 円/戸・年	122,193 円/戸・年
耐火	[タイプ3] 北6丁目団地	A棟	9	H3	50	612,908 円/戸・年	70	435,202 円/戸・年	177,706 円/戸・年

※タイプ1：簡平／向陽町団地／改善項目：屋根・外壁改修

※タイプ2：木平／共栄団地／改善項目：屋根・外壁改修

※タイプ3：耐火／北6丁目団地／改善項目：屋根・外壁改修

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、昭和に狭小敷地で整備され高度利用が不可な団地であるほか、市街地中心部から若干距離がありながら、駐車場も敷地の関係から未整備であるなどの課題を有しており、ストック推計を踏まえた戸数には錦町団地を除いても充足することから、用途廃止と仮設定します。

図表3-17 2次判定結果（事業手法の仮設定）

新規整備 (該当なし)	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										
	継続管理 する団地	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		
		・ 錦町団地 (耐2：2棟12戸) ・ 栄町団地 ・ 向陽町団地 (リモデル：6棟28戸) (S57, 59：2棟6戸) ・ 北8丁目団地 ・ 山手町団地		・ 向陽町団地 (S47～49簡平14棟64戸) ・ 新町団地 (簡平22棟88戸) ・ 共栄団地 ・ 北6丁目団地 ・ 星の里団地 ・ 勇愛団地 ・ 朝陽の里団地		該当無	該当無	該当無	・ 向陽町団地 (PC簡平5棟22戸) ・ 新町団地 (PC簡平5棟20戸)		
		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
該当無			・ 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	

(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や、向陽町団地では土砂災害警戒区域を一部で含んでいること、また、両団地は管理戸数減に伴いまちなかへの集約推進の対象とすること等から、ゾーニングによる団地再整備の効率性を再考し、判定を一部以下の通り見直します。

◆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「用途廃止」に見直します。
[向陽町 D] 簡平 CB	S48・49(4 棟 20 戸)	⇒「改善」から「用途廃止」に見直します。
[向陽町 E] 簡平 CB	S49(4 棟 20 戸)	⇒ 2 次判定の通り「改善」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 G] 簡平 CB	S57・59(2 棟 6 戸)	⇒ 2 次判定の通り「維持管理」とします。

◆新町団地

[新町 A] 簡平 PC/CB	S52・53(9 棟 36 戸)	⇒「優先的な建替」から「用途廃止」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	S54～55(4 棟 16 戸)	⇒「改善」から「当面維持管理」とします。
[新町 C] 簡平 CB	S55～61(14 棟 56 戸)	⇒「改善」から「維持管理」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	用途廃止	—	—	—	用途廃止
			2	12	耐2	H10	維持管理	維持管理	—	—	—	維持管理
		栄町団地	16	56	木平	H19～R1	維持管理	維持管理	—	—	—	維持管理
		向陽町団地	6	24	簡平	S47	改善、又は建替	改善	○	—	—	〔向陽町C〕用途廃止
			3	12	簡平〔PC〕	S48	優先的な建替	優先的な建替	—	—	—	〔向陽町A〕現地建替
			2	10	簡平〔PC〕	S49			○	—	—	〔向陽町B〕用途廃止
			4	20	簡平	S48	改善、又は建替	改善	○	—	—	〔向陽町D〕用途廃止
			4	20	簡平	S49	改善、又は建替	改善	—	—	—	〔向陽町D〕個別改善
			6	28	簡平〔リモデル〕	S50,51	維持管理	維持管理	—	—	—	〔向陽町F〕維持管理
			2	6	簡平	S57,59	改善、又は建替	改善	○	—	—	〔向陽町G〕維持管理
		新町団地	9	36	簡平	S52～53	優先的な建替	優先的な建替	○	—	—	〔新町A〕用途廃止
			4	16	簡平	S54～55	改善、又は建替	改善	○	—	—	〔新町B〕当面維持管理
			14	56	簡平	S55～61	改善、又は建替	改善	○	—	—	〔新町C〕維持管理
		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	改善、又は建替	改善	—	—	—	個別改善
		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（計画修繕）
		新）山手町団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	移転建替
	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	改善、又は建替	改善	—	—	—	個別改善
	仙美里	朝陽の里団地	8	16	木平	H15,16	改善、又は建替	改善	—	—	—	個別改善
	—	—	103	402	—	—	—	—	—	—	—	—
特公賃	本別	山手町団地	1	8	耐2	H7	維持管理	維持管理	—	—	—	維持管理
1			8									
104			410									

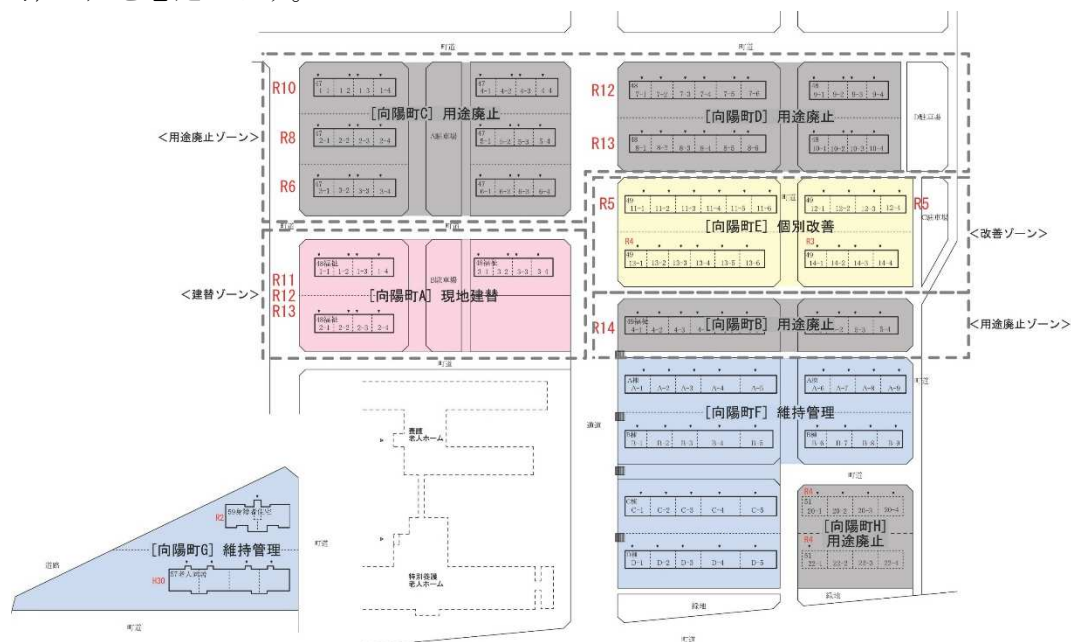
図表 3-19 向陽町団地・新町団地 3次判定：団地単位の活用方針

◆向陽町団地の方向性

➤団地内の土砂災害警戒区域にかかるゾーンは用途廃止とし、現地での建替えは8戸程度を想定します。

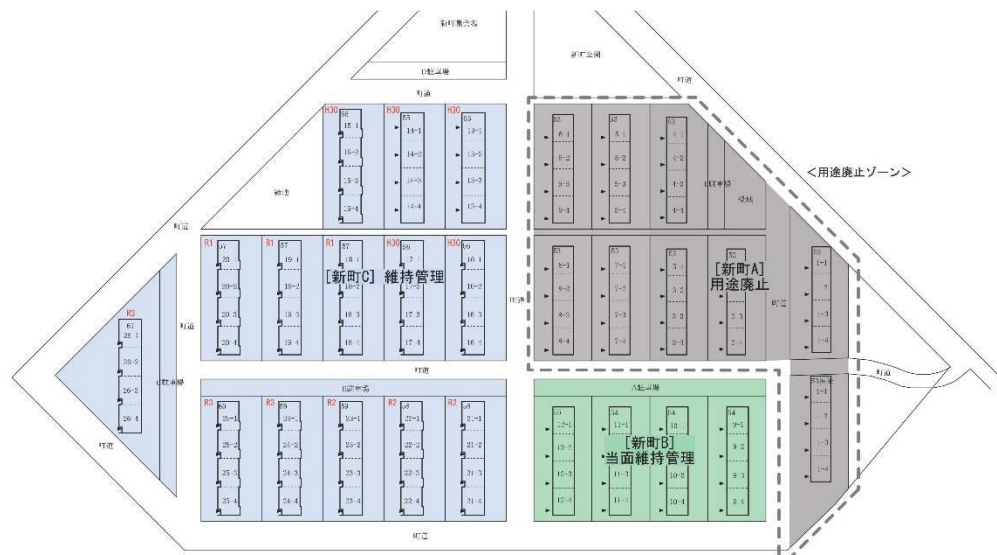
＜まちなかへの移転建替＞

➤向陽町団地の建て替えの一部は、“街なかへの高齢者向け公営住宅として”移転建替（山手町）8戸を想定します。



◆新町団地の方向性

- 新町団地は将来的な用途廃止に向け段階的な用途廃止を検討します。
- 新町 A/PC 造を含む昭和 52-53 年整備の簡平は老朽化が他年度の住棟に比べ顕著となっています。また 5 棟の PC 造はブロック造と比べ改善に不向きな構造であることから、A ゾーンは募集停止とし、現入居世帯の退去後は用途廃止とします。
- 新町 B/昭和 54-55 整備は木製建具等で住戸仕様も古い為、計画期間は当面維持管理とし、構想期間（前期）での用途廃止を想定します。
- 新町 C/昭和 55～整備棟であり構想期間（後期）での用途廃止を想定します



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。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6丁目団地の屋根・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――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）――共栄団地、星の里団地、勇愛団地、朝陽の里団地

◆個別改善（簡平木平：外壁）――向陽町団地、共栄団地、星の里団地、勇愛団地、朝陽の里団地

◆個別改善（耐火：屋根・外壁等）――北6丁目団地

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。

図表 3-20 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	計画期間			R14 戸数	構想期間	
							事業手法	前期	後期		前期	後期
								R5～9	R10～14		R15～24	R25～34
公営	本別	錦町団地	1	4	簡平	S58	用途廃止		用途廃止 1/4			
			2	12	耐2	H10	維持管理			12	改善 2/12	
		栄町団地	16	56	木平	H19～R1	維持管理			56		改善 16/56
		向陽町団地	9	36	簡平	S47～48	用途廃止 [除却]	除却 4/16	用途廃止 5/20			
			—	—	木平	R12～13	現地建替 [建設]		建替 4/8	8		
			4	20	簡平	S48	用途廃止		用途廃止 4/20			
			4	20	簡平	S49	個別改善	改善 2/10		20	用途廃止	
			2	10	簡平	S49	用途廃止		用途廃止 2/10			
			6	28	簡平 [リモデル]	S50,51	維持管理			28		改善 6/28
			2	6	簡平	S57,59	維持管理			6		用途廃止
		新町団地	9	36	簡平	S52,53	用途廃止		用途廃止 9/36			
			4	16	簡平	S54	当面維持管理			16	用途廃止	
			14	56	簡平	S55～61	維持管理			56		用途廃止
		共栄団地	7	24	木平	S62～H4	個別改善	改善 7/24		24		
		北6丁目団地	2	18	中耐3	H3	個別改善 [計画修繕]	改善 2/18		18		
		北8丁目団地	3	24	中耐3	H6,8	個別改善 [計画修繕]	修繕 3/24		24		
		新)山手町 団地					移転建替 [建設]	建替 1/4	建替 1/4	8		
	勇足	星の里団地	6	12	木平	H11～13	個別改善	改善 4/8	改善 2/4	12		
		勇愛団地	4	8	木平	H13,14	個別改善		改善 4/8	8		
	仙美 里	朝陽の里団地	8	16	木平	H15,16	個別改善		改善 4/8	16		
		—	103	402	—	—	—	—	—	312	—	—
特公 賃	本別	山手町団地	1	8	耐2	H7	維持管理			8		
		—	1	8	—	—	—	—	—	8	—	—
		—	104	410	—	—	—	—	—	320	—	—

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 3-21 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		410 戸	398 戸	320 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	394 戸	308 戸	— 戸
	うち計画修繕対応戸数	24 戸	0 戸	24 戸
	うち改善事業予定戸数	60 戸	20 戸	80 戸
	個別改善事業予定戸数	60 戸	20 戸	80 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	310 戸	288 戸	— 戸
	・建替事業予定戸数	4 戸	12 戸	16 戸
・用途廃止予定戸数		12 戸	78 戸	90 戸

図表 3-22 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
							計画期間 R5～14	屋根改善	外壁改善	シーリング	換気システム更新
公営	本別	向陽町団地	2	10	簡平	S49	個別改善	○	○	○	
		共栄団地	7	24	木平	S62～H4	個別改善	○	○	○	
		北6丁目団地	2	18	中耐3	H3	個別改善	○	○	○	
		北8丁目団地	3	24	中耐3	H6,8	個別改善 [計画修繕]				○
	勇足	星の里団地	6	12	木平	H11～13	個別改善	○	○	○	
		勇愛団地	4	8	木平	H13,14	個別改善	○	○	○	
	仙美里	朝陽の里団地	8	16	木平	H15,16	個別改善	○	○	○	

図表 3-23 計画期間における事業プログラム

種類	地区	団地名	R5		R4	構造	建設 年度	計画期間 事業手法	計画期間										備考 (計画期間・改善内容等)		
			棟数	戸数	世帯 数				(前期)					(後期)							
									R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032		戸数	
公営	本別	錦町団地	1	4	3	簡平	S58	用途廃止										用廃		—	
			2	12	11	耐2	H10	維持管理											12	—	
		栄町団地	16	56	53	木平	H19～R1	維持管理											56	[建替]令和14年度以降3棟12戸現地建替	
		向陽町団地	9	36	18	簡平	S47～48	用途廃止 〔除却〕		除却 2/8		除却 2/8		用廃 2/8	用廃 3/12						[除却]除却前にアスベスト調査／※現入居者の退去後に用途廃止(除却)
						木平	R12～13	現地建替								建替 2/4	建替 2/4		8	[建替]4棟8戸の現地建替	
			4	20	12	簡平	S48	用途廃止								用廃 2/10	用廃 2/10			[除却]除却前にアスベスト調査／※現入居者の退去後に用途廃止(除却)	
			4	20	15	簡平	S49	個別改善	改善 2/10										20	[改善]外壁、屋根(長寿命)／※現空き住戸は募集停止	
			2	10	5	簡平	S49	用途廃止									用廃 2/10			[除却]除却前にアスベスト調査／※R4除却2棟8戸はR5戸数から除外	
			6	28	28	簡平 [リモテ ^ル]	S50,51	維持管理											28	—	
			2	6	6	簡平	S57,59	維持管理											6	—	
		新町団地	9	36	24	簡平	S52,53	用途廃止										用廃 9/36		※現空き住戸は募集停止／計画期間中に用途廃止を想定	
			4	16	10	簡平	S54～55	当面 維持管理												16	—
			14	56	51	簡平	S55～61	維持管理												56	—
		共栄団地	7	24	24	木平	S62～H4	個別改善	改善 ②2/8 ③2/4	改善 ②2/8 ③1/4										24	[改善]②外壁、屋根、③外壁
		北6丁目団地	2	18	16	中耐3	H3	個別改善 〔計画修繕〕			改善 2/18									18	[改善]屋根・バルコニー床防水更新／修繕：給湯ボイラ・排気筒、換気システム更新等
		北8丁目団地	3	24	19	中耐3	H6,8	個別改善 〔計画修繕〕		修繕 1/6	修繕 1/6	修繕 1/6	修繕 1/6							24	[修繕]換気システム更新
		新)山手町 団地						移転建替					建替 1/4	建替 1/4						8	—
	勇足	星の里団地	6	12	9	木平	H11～13	個別改善				改善 2/4	改善 2/4	改善 2/4						12	[改善]屋根、外壁、シーリング
		勇愛団地	4	8	8	木平	H13,14	個別改善							改善 2/4	改善 2/4				8	[改善]屋根、外壁、シーリング
	仙美里	朝陽の里団地	8	16	14	木平	H15,16	個別改善									改善 2/4	改善 2/4		16	[改善]屋根、外壁、シーリング
—			103	402	326	—			—					—					312	—	
特公 賃	本別	山手町団地	1	8	7	耐2	H7	維持管理											8	—	
—			1	8	7	—			—					—					8	—	
—			104	410	333	—			—					—					320	—	

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
8 排水設備									
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			○			
9 ガス設備									
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		○			
10 空調換気設備									
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			○			
11 電灯設備									
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・ブルボックス等	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				○		
12 情報・通信設備									
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						○
13 消防用設備									
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			○			
14 昇降機設備									
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						○
15 立体駐車場設備									
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					○
16 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年				○	○	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年			○		○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	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						○
17 仮設工事									
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					
18 専用部分									
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、バレーット天端・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			○		
	(ホード、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、クレセント、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 専用給水枝管	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)		○			
		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、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。

[主な実施内容]

- ・給湯設備改善（3箇所給湯設置等）、浴室のユニットバス化、熱交換換気扇の設置、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

(5) 脱炭素社会対応型改善

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、室内側のプラストサッシ化や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]

- ・室内側のプラストサッシ化、内壁の断熱改修、外壁・天井等の断熱、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んでいます。

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><理念> ◆心を合わせて みんなの笑顔で 未来につなぐ
～安全と安心を確保して、にこにこ笑顔で暮らすまち～</p> <p><目標> ◇公営住宅ストックの計画的・効率的な活用
◇安全性と快適性を備えた優良ストックの形成
◇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令和14年度の公営住宅等必要戸数は320戸程度と想定します。

令和14年度の公営住宅等管理戸数を現在の410戸から320戸程度とするため、事業量として16戸の建設、106戸の移転集約後の用途廃止を想定します。

建替事業の対象は向陽町団地とし、以下の実施方針のもと行います。

- | |
|---|
| <p><事業対象団地></p> <ul style="list-style-type: none">◆向陽町団地は本計画で設定した建替ゾーンの3棟12戸の簡平住棟を4棟8戸の木造平屋住棟で整備◆用途廃止団地の入居者の受け皿として、新)山手町団地2棟8戸を整備 <p><事業実施方針></p> <ul style="list-style-type: none">◇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◇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◇福祉施策と連携した高齢者向け施設や住戸の導入検討◇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◇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◇傾斜家賃による入居者負担の軽減や低所得者への対応◇建替事業等における民間活力（買取／借上）導入等の検討 |
|---|

(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や脱炭素社会への対応を実現するため、ZEH基準や北海道公営住宅ユニバーサルデザインガイドブック2018に準拠します。

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。

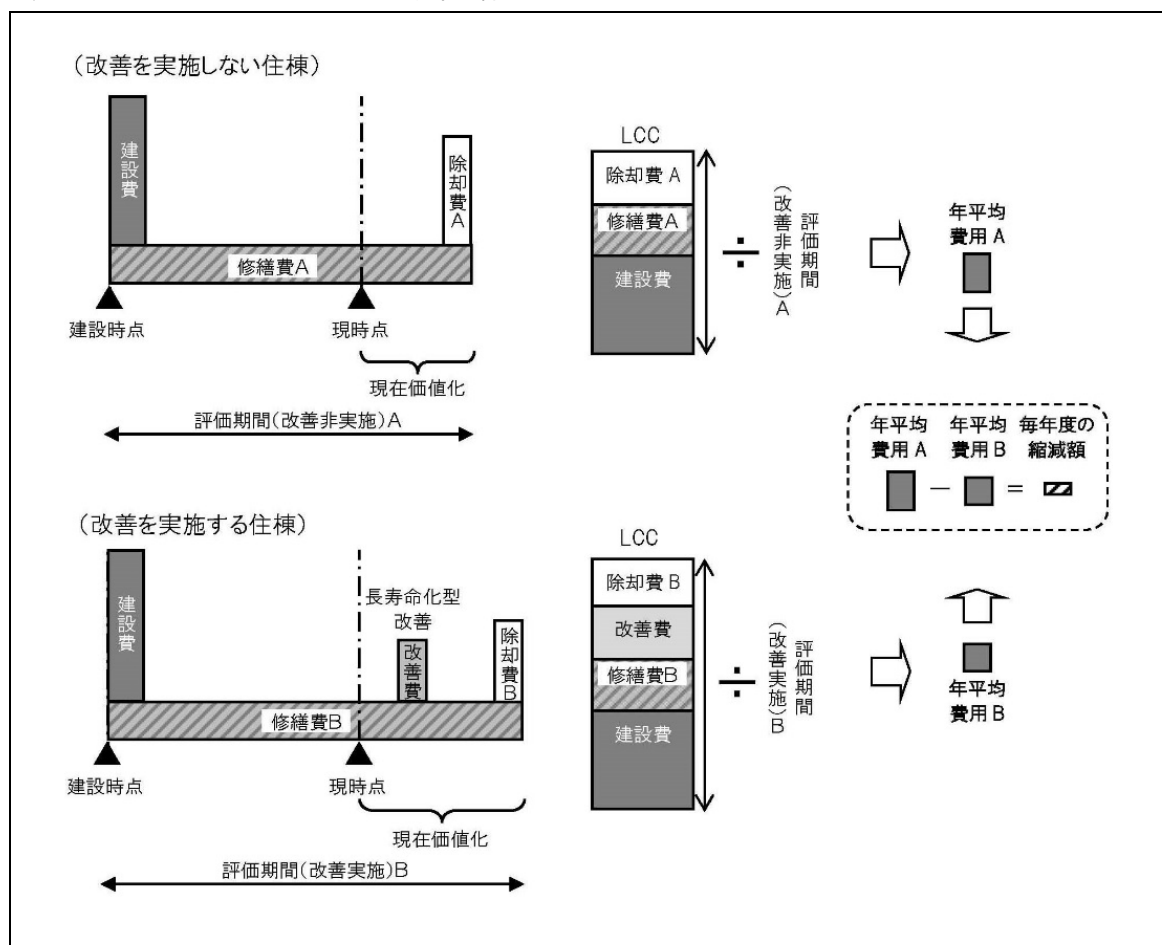
（２）長寿命化型改善事業の実施によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

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 6 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（向陽町団地）

長寿命化型改善の対象である向陽町団地の 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（向陽町団地）

■住棟諸元

団地名	向陽町
住棟番号	11
戸数	6
構造	簡平型
建設年度	S49
建設年代	S50
モデル住棟	S50簡平・木平・木二階段室型
経過年数	48

評価時点(和暦)
R4

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,147,667 円/戸	49 年
床防水		
外壁塗装等	293,333 円/戸	49 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,441,000 円/戸	—

図表 4-3 LCC の算定（向陽町団地：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	49 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)	5,758,585 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)	24,251 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	5,782,837 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	6,658,400 円	建設当時の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	1,350,500 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.962	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)	1,298,558 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 $((②+③+④)÷①)$	280,404 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	59 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)	576,845 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)	811,172 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 $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	5,524,258 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	1,441,000 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)	1,385,577 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)	6,658,400 円	建設当時の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	1,350,500 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.650	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)	877,259 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)$	244,839 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	35,565 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫×戸数)$	213,391 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