
妹背牛町
公営住宅等長寿命化計画

平成24年 3月



妹背牛町公営住宅等長寿命化計画

目 次

1. 計画の目的	1
1-1. 計画の背景と目的	1
1-2. 計画期間	1
1-3. 計画の位置づけ	1
1-4. 策定体制	2
2. 妹背牛町の住宅・住環境をとりまく状況	3
2-1. 人口・世帯数の状況	3
2-2. 住宅ストックの状況	9
3. 関連既定計画	11
3-1. 上位計画	11
3-2. 関連計画	14
4. 妹背牛町の公営住宅等の現状	16
4-1. 公営住宅等の種類	16
4-2. 公営住宅等の現状	17
4-3. 公営住宅等入居者の状況	26
4-4. 公営住宅等需要の状況	31
4-5. 公営住宅等改善事業の状況	32
5. 公営住宅等入居者の意向	33
5-1. 調査の目的と方法	33
5-2. 集計結果	34

6. 長寿命化に関する課題 **47**

- 6-1. 妹背牛町の住宅・住環境をとりまく状況からみた課題 47
- 6-2. 関連既定計画からみた課題 47
- 6-3. 公営住宅等の現状からみた課題 48
- 6-4. 公営住宅等入居者の状況と需要からみた課題 48
- 6-5. 公営住宅等改善事業の状況からみた課題 48
- 6-6. 公営住宅等入居者意向からみた課題 49

7. 長寿命化計画の基本目標 **51**

- 7-1. 公営住宅等ストック活用の基本目標 51
- 7-2. 目標戸数 54
- 7-3. 長寿命化に関する方針 57

8. 公営住宅等ストック活用手法の選定及び団地別住棟別活用計画 **60**

- 8-1. 活用手法の選定方針 60
- 8-2. 活用手法の選定結果 66

9. 公営住宅等ストックの長寿命化のための維持管理計画 **78**

- 9-1. 建替事業の実施方針 78
- 9-2. 修繕管理・改善事業における実施方針 80
- 9-3. 建替・改善に係る事業予定一覧 82
- 9-4. 長寿命化のための維持管理による効果 84

資 料 **85**

- 1. 策定体制・経緯 85
- 2. 公営住宅等ストック活用手法の基本的な考え方 85
- 3. 公営住宅等住棟別活用方針 89

1. 計画の目的

1-1. 計画の背景と目的

妹背牛町では、平成 16 年度に「妹背牛町公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、公営住宅等の建替えや改善等を進め、良好な公営住宅等ストック形成を図ってきました。

その後、国が平成 21 年度の地域住宅交付金制度改正において、予防保全的な改善等の計画的な実施によって公営住宅等ストックの長寿命化を図ることを目的とした「公営住宅等長寿命化計画」を新たに創設したことに伴い、「妹背牛町公営住宅ストック総合活用計画」は計画期間中ではありますが、長寿命化計画への移行が必要となりました。

こうした背景を受け、本計画は、国の制度に合わせて現行計画である「妹背牛町公営住宅ストック総合活用計画」の見直しを行うとともに、本町の公営住宅等ストックの現状にあわせて、全団地について点検、再整理し、老朽ストックの円滑な更新を目指すことを目的として策定します。

1-2. 計画期間

本計画は、中長期的な視点から今後の公営住宅等のあり方を総合的にとらえる必要があることから、平成 24 年度から平成 33 年度の 10 年間とします。

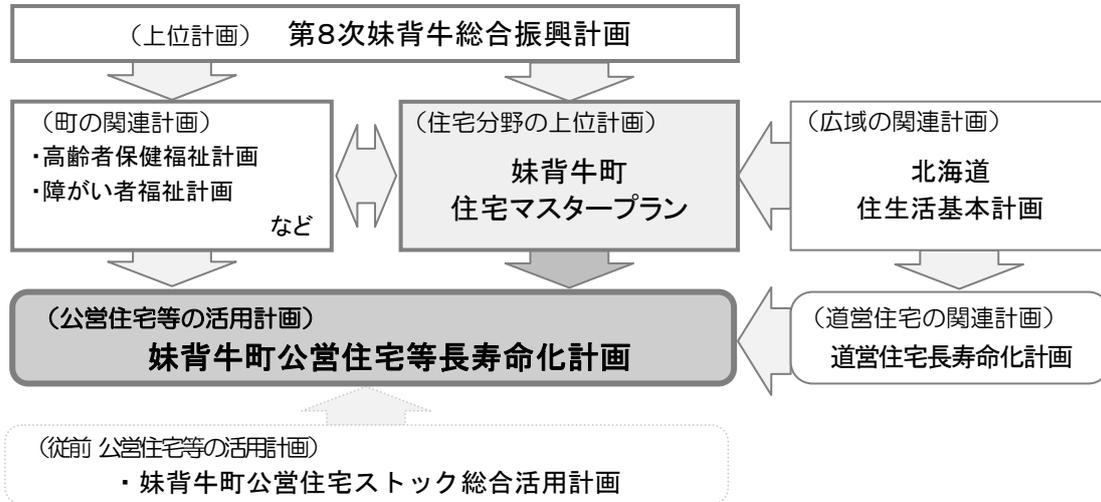
また、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、概ね 5 年ごとに見直しを行います。

1-3. 計画の位置づけ

本計画は総合計画である「第 8 次妹背牛総合振興計画」の住宅分野における個別的な計画として、妹背牛町の地域特性や地域の事情に応じた既存公営住宅等の長寿命化計画となります。

1. 計画の目的

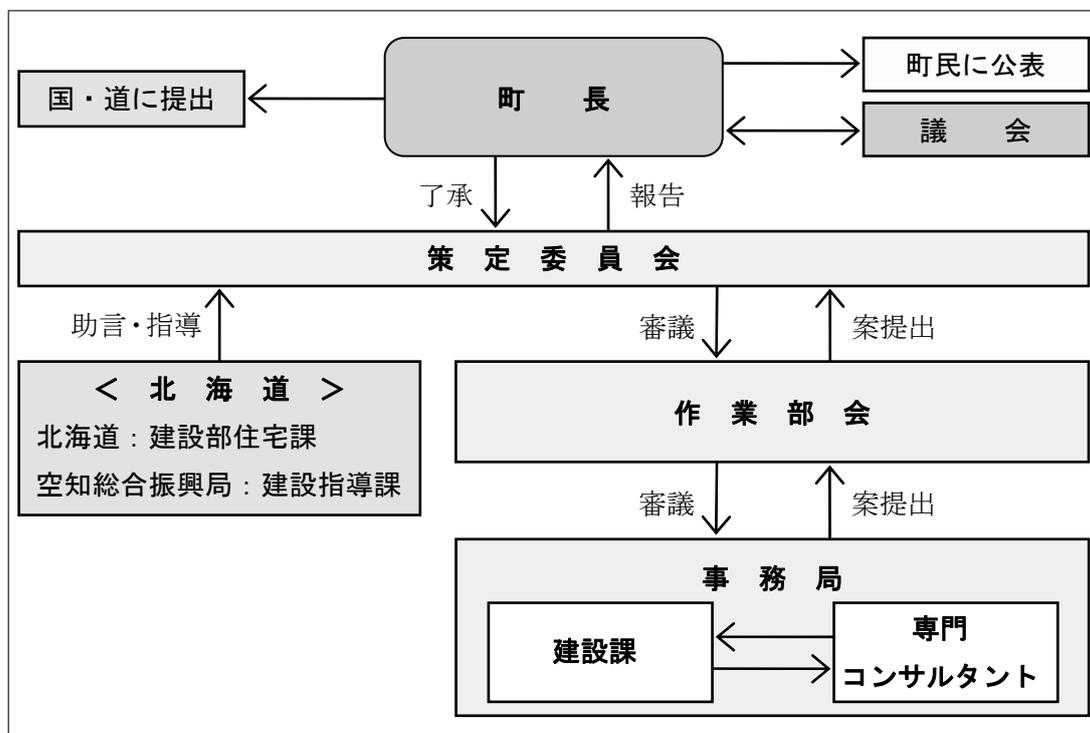
図 公営住宅等長寿命化計画の位置づけ



1-4. 策定体制

本計画は、事務局で素案を作成し、作業部会において十分な議論を行った後、策定委員会において庁内関係課の了承を経て策定します。策定体制は以下のとおりです。

図 策定体制



2. 妹背牛町の住宅・住環境をとりまく状況

2-1. 人口・世帯数の状況

① 人口・世帯数の状況

妹背牛町の人口及び世帯数は、平成22年国勢調査によると、総人口は3,462人、総世帯数は1,356世帯となっています。人口、世帯数はともに昭和60年から減少を続けており、平成17年から平成22年は、人口が481人の減少、世帯数が112世帯の減少となっています。

平均世帯人員は、平成17年国勢調査では、2.69人/世帯、平成22年では、2.55人/世帯となっており、世帯の小規模化が進んでいます。

図 総人口、総世帯数の推移

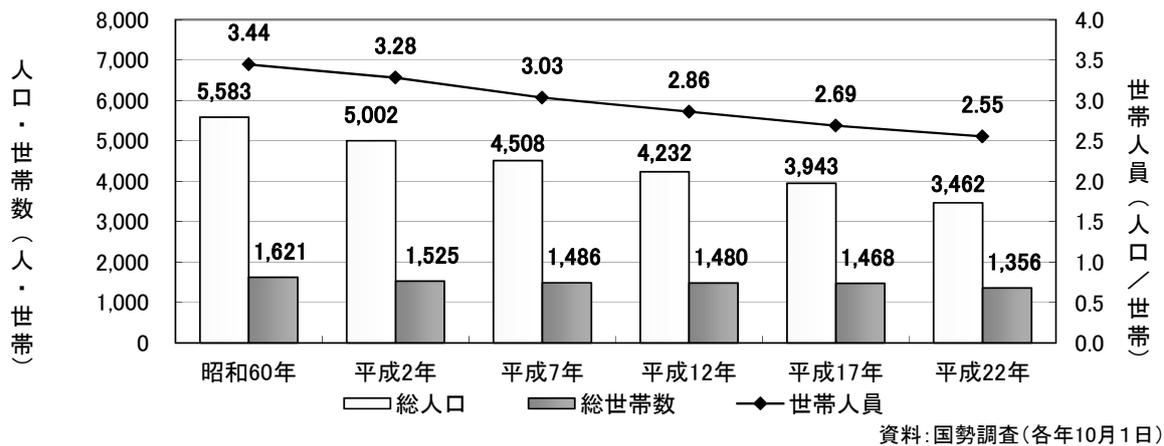
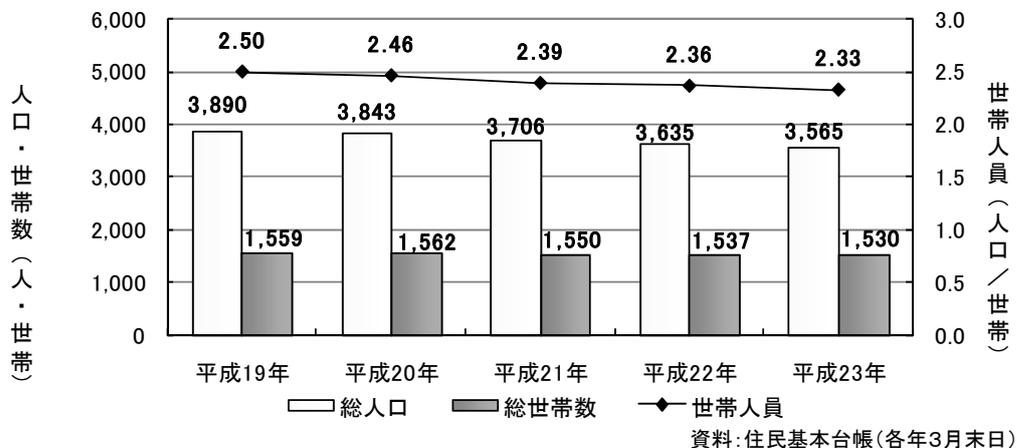


図 近年における総人口、総世帯数の推移



2. 妹背牛町の住宅・住環境をとりまく状況

② 年齢別人口の状況

年齢別人口をみると、65歳以上の高齢人口の増加と15～64歳の生産年齢人口及び14歳以下の年少人口の減少が進んでおり、少子高齢化が拡大しています。

平成22年国勢調査における14歳以下の年少人口は347人（10.0%）、15～64歳の生産年齢人口は1,820人（52.6%）、65歳以上の高齢人口は1,295人（37.4%）となっており、総人口のうち65歳以上の高齢者が約4割を占めています。

図 年齢別人口の推移

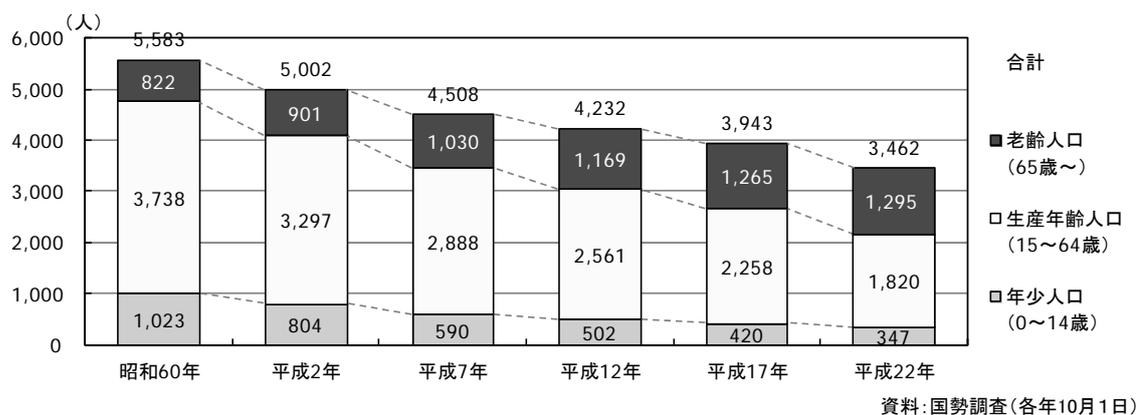
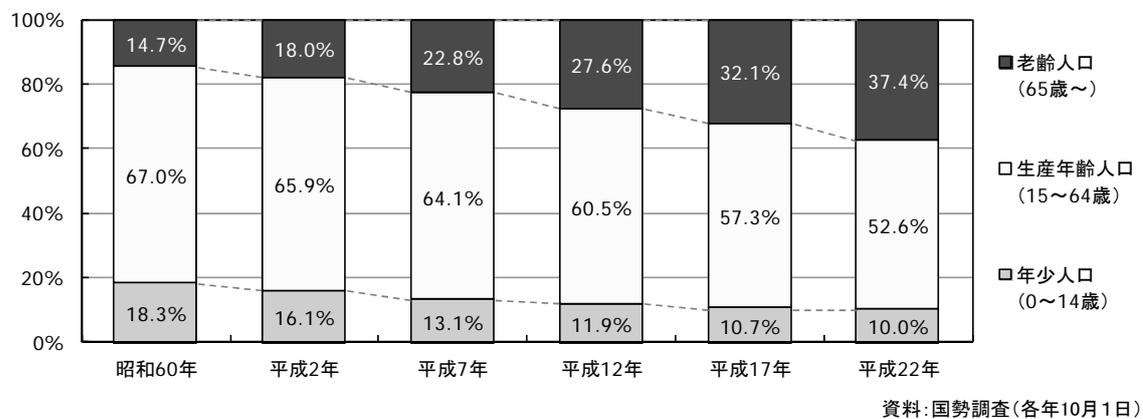


図 年齢別人口構成比の推移



5歳階級別人口の推移をみると、人口の多い年齢層は、平成2年では、55～59歳(439人)、平成12年では、50～54歳(387人)、平成22年では、55～59歳(347人)となっています。平成12年と平成22年の5歳階級別人口を比較すると、59歳以下が減少し、75歳以上は増加しており、少子高齢化が進んでいます。

図 5歳階級別人口の推移
(人)

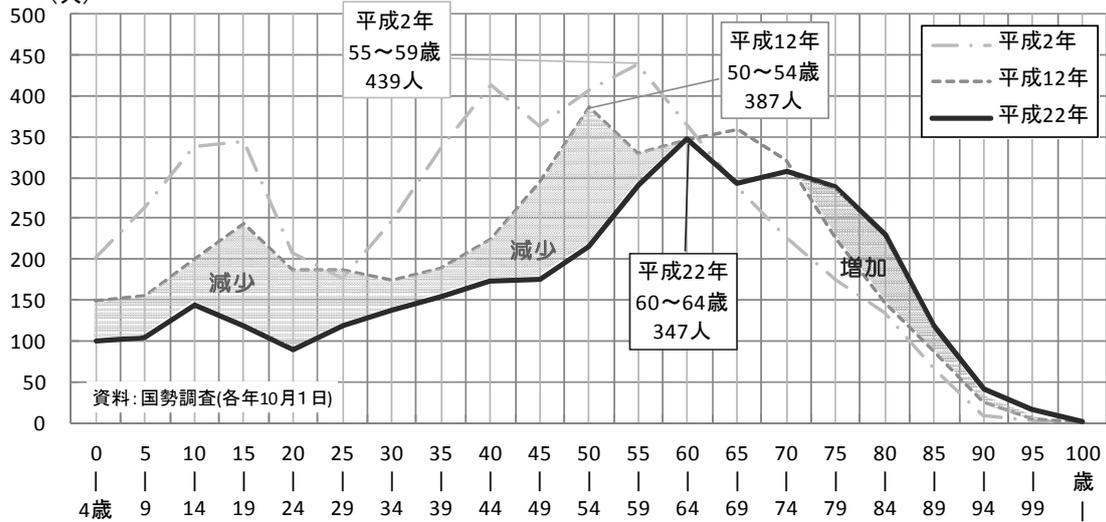


表 5歳階級別人口の推移

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
0～4歳	261人	201人	145人	148人	112人	100人
5～9歳	332人	265人	199人	155人	146人	103人
10～14歳	430人	338人	246人	199人	162人	144人
15～19歳	451人	345人	301人	243人	184人	118人
20～24歳	233人	208人	185人	187人	140人	89人
25～29歳	239人	176人	179人	187人	168人	118人
30～34歳	338人	247人	171人	174人	186人	137人
35～39歳	435人	336人	235人	189人	183人	155人
40～44歳	397人	413人	301人	225人	183人	173人
45～49歳	435人	364人	391人	293人	222人	176人
50～54歳	488人	407人	331人	387人	305人	216人
55～59歳	410人	439人	381人	330人	371人	291人
60～64歳	312人	362人	413人	346人	316人	347人
65～69歳	261人	288人	349人	359人	322人	292人
70～74歳	212人	227人	270人	320人	330人	308人
75～79歳	186人	175人	190人	225人	283人	289人
80～84歳	116人	134人	133人	147人	171人	229人
85～89歳	36人	65人	68人	86人	95人	118人
90～94歳	7人	8人	18人	26人	52人	41人
95～99歳	4人	3人	1人	5人	11人	16人
100歳～	0人	1人	1人	1人	1人	2人
不詳	0人	0人	0人	0人	0人	0人
合計	5,583人	5,002人	4,508人	4,232人	3,943人	3,462人
年少人口 (0～14歳)	1,023人	804人	590人	502人	420人	347人
生産年齢人口 (15～64歳)	3,738人	3,297人	2,888人	2,561人	2,258人	1,820人
高齢人口 (65歳～)	822人	901人	1,030人	1,169人	1,265人	1,295人
	18.3%	16.1%	13.1%	11.9%	10.7%	10.0%
	67.0%	65.9%	64.1%	60.5%	57.3%	52.6%
	14.7%	18.0%	22.8%	27.6%	32.1%	37.4%

資料：国勢調査
(各年10月1日)

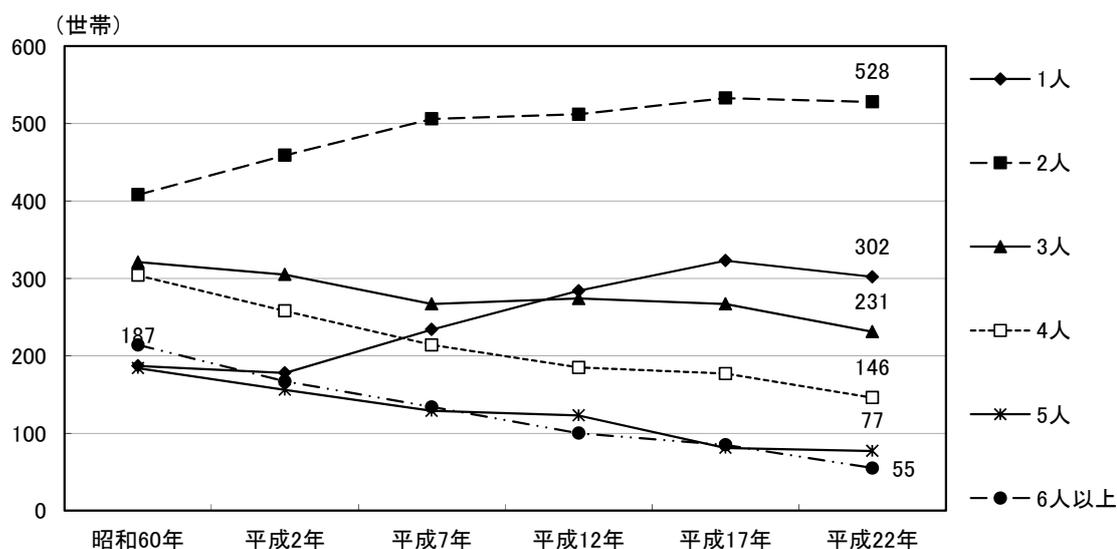
2. 妹背牛町の住宅・住環境をとりまく状況

③ 世帯人員別世帯数の状況

平成22年国勢調査による世帯人員別世帯数をみると、2人世帯が528世帯(39.4%)、で最も多く、以下、単身(1人)世帯が302世帯(22.6%)、3人世帯が231世帯(17.3%)、4人世帯が146世帯(10.9%)と続きます。

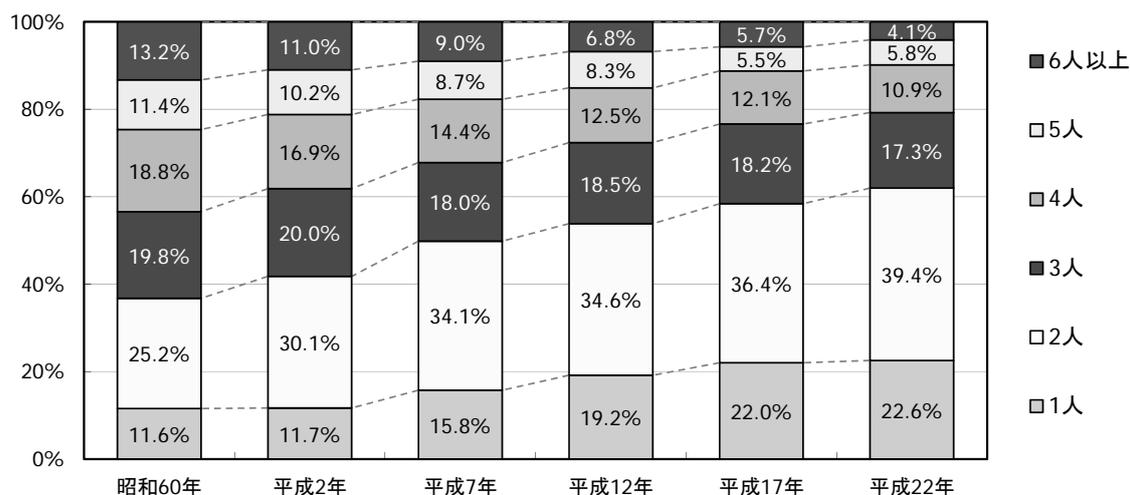
世帯の小規模化は、単身世帯、2人世帯の比率が増加していることに起因しており、単身世帯、2人世帯を合わせた比率は62.0%です。

図 世帯人員別世帯数の推移



資料:国勢調査(各年10月1日)

図 世帯人員別世帯数構成比の推移



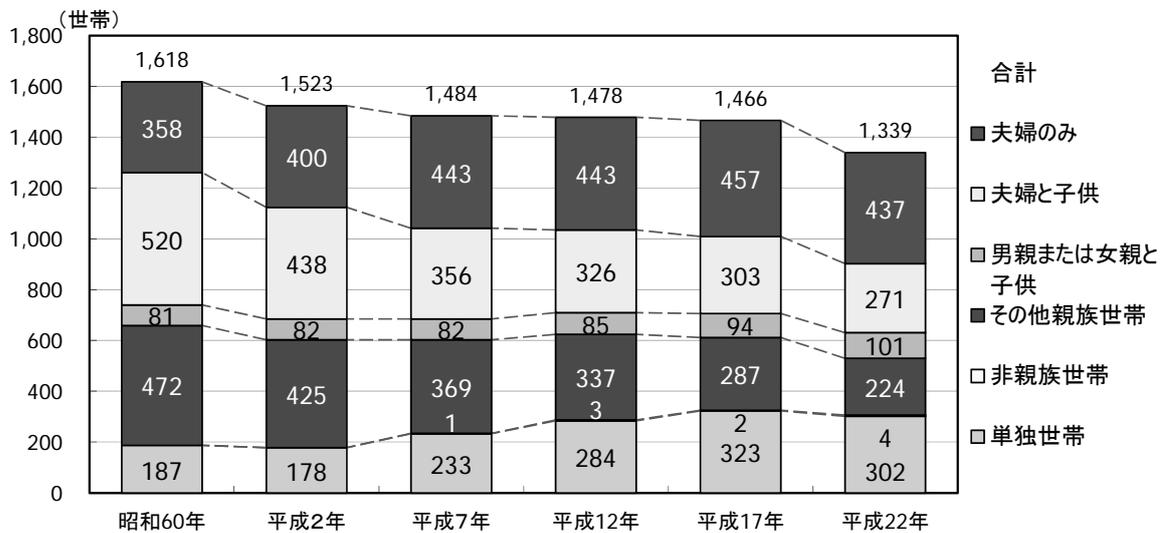
資料:国勢調査(各年10月1日)

④ 家族類型別世帯数の状況

平成22年の家族類型別世帯数は、夫婦のみの世帯が437世帯（32.6%）で最も多く、以下、単独世帯が302世帯（22.6%）、夫婦と子供の世帯が271世帯（20.2%）、男親または女親または子供が101世帯（7.5%）となっています。

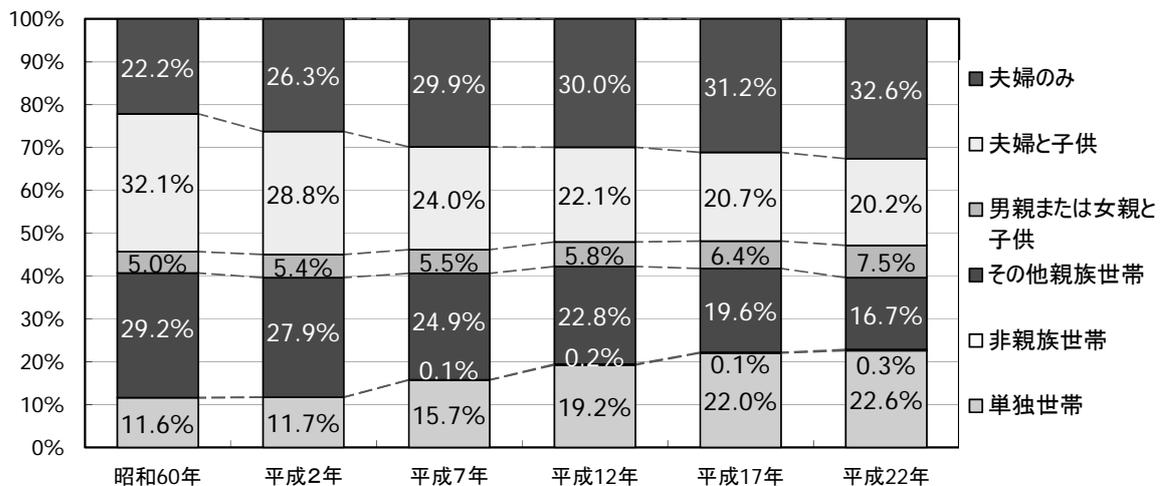
世帯数構成比をみると、昭和60年では、夫婦と子ども世帯が32.1%でしたが、平成22年では、20.2%となり、比率が縮小しています。一方で、単独世帯、夫婦のみの世帯の比率は昭和60年に比べて拡大しています。

図 家族類型別世帯数の推移



資料：国勢調査（各年10月1日）

図 家族類型別世帯数構成比の推移



資料：国勢調査（各年10月1日）

⑤ 子育て世帯・高齢者世帯の状況

国勢調査における子育て世帯の推移をみると、平成22年では、6歳未満の親族のいる世帯が89世帯(6.6%)、6歳以上18歳未満の親族のいる世帯が161世帯(12.0%)となっており、昭和60年からは、6歳未満の親族のいる世帯が133世帯(0.40倍)の減少、6歳以上18歳未満の親族のいる328世帯が世帯(0.32倍)の減少となっています。

高齢者世帯の推移をみると、平成22年では、65歳以上の単身世帯が174世帯(13.0%)、共に65歳以上の夫婦のみの世帯が239世帯(17.8%)となっており、昭和60年からは、65歳以上の単身世帯が117世帯(3.05倍)の増加、65歳以上の夫婦のみの世帯が183世帯(4.26倍)の増加となっています。

図 子育て世帯数・高齢者世帯数の推移

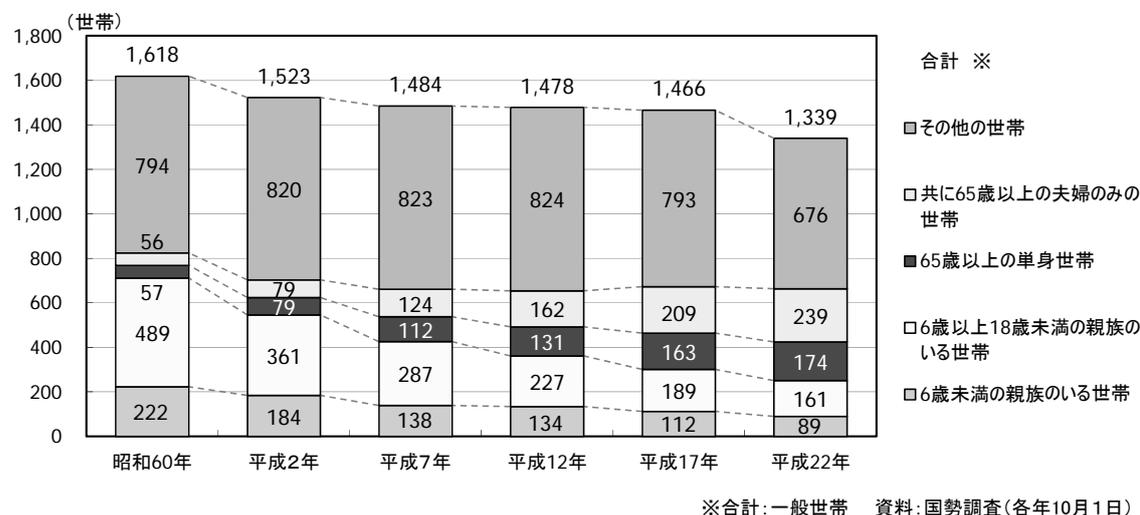
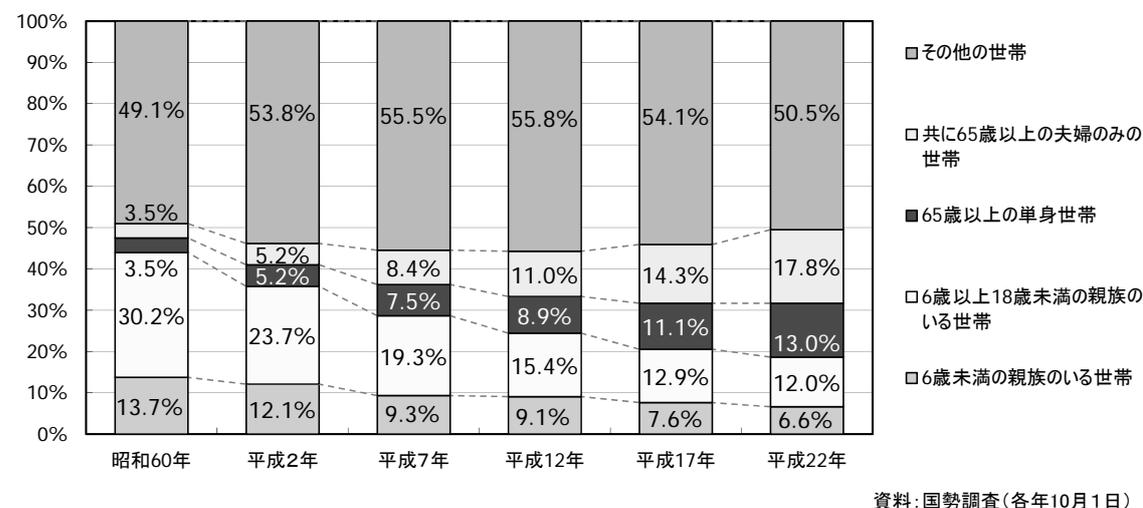


図 子育て世帯数・高齢者世帯数構成比の推移



2-2. 住宅ストックの状況

① 住宅所有関係別世帯数の状況

平成22年国勢調査による住宅所有関係別世帯数は、持ち家が1,028世帯(78.2%)、公的借家が195世帯(14.8%)、民間借家が67世帯(5.1%)、給与住宅が21世帯(1.6%)、間借り等が4世帯(0.3%)となっています。

構成比の推移をみると、平成7年から平成17年までは、公的借家と民間借家の比率は増加し、持ち家の比率は減少していましたが、平成17年から平成22年には、持ち家の比率が増加し、公的借家と民間借家の比率が減少しています。

図 住宅所有関係別世帯数の推移

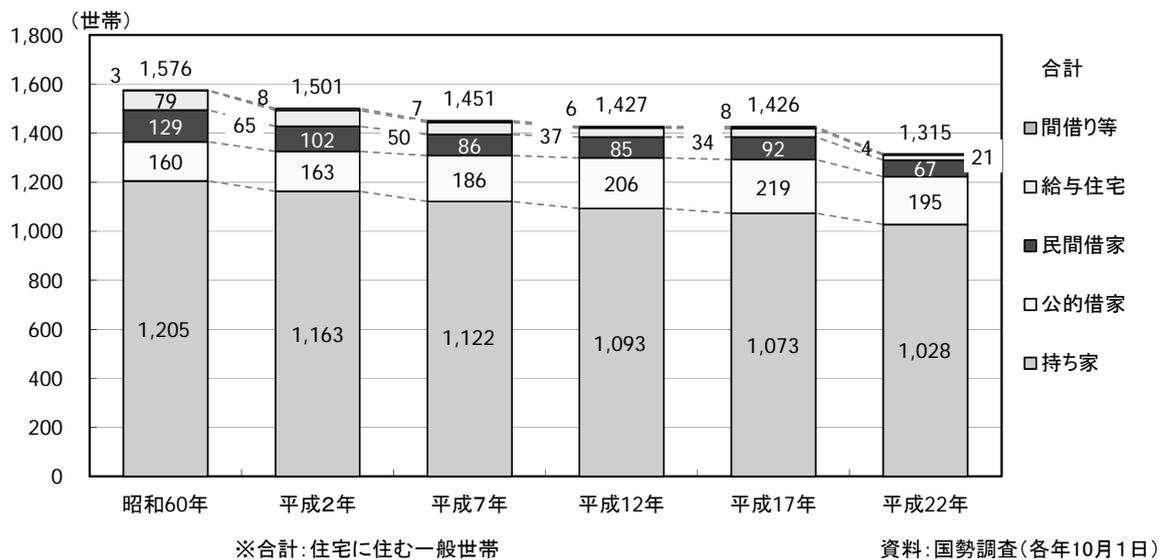
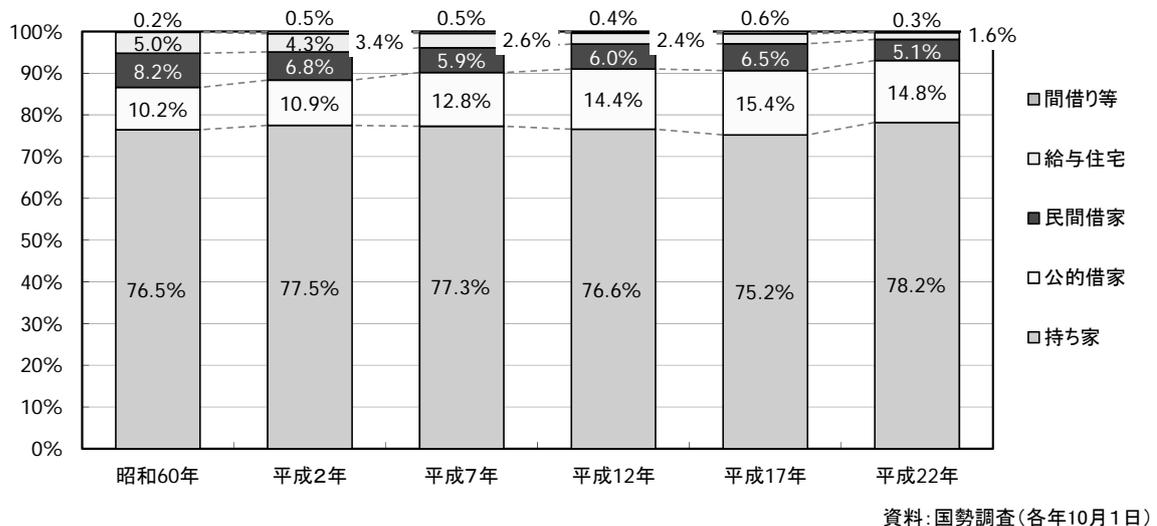


図 住宅所有関係別世帯数構成比の推移



2. 妹背牛町の住宅・住環境をとりまく状況

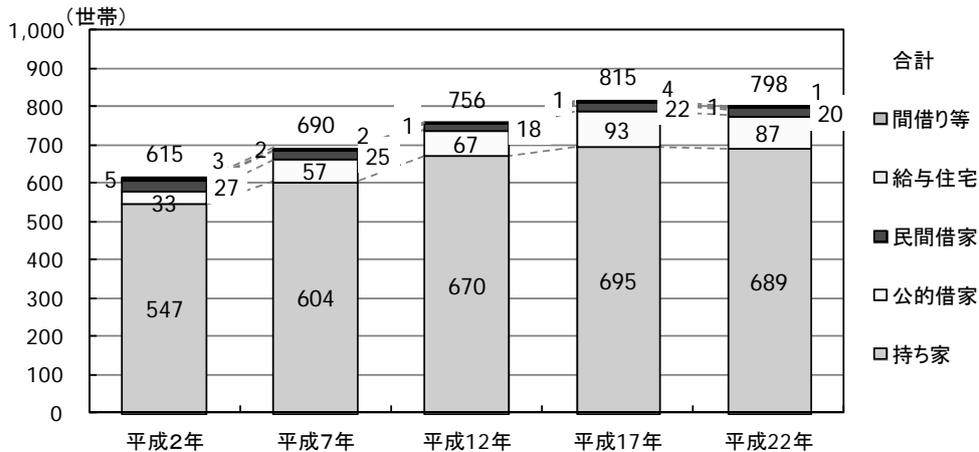
② 高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数の状況

平成22年国勢調査における65歳以上の高齢者親族のいる世帯の住宅をみると、689世帯（86.3%）が持ち家、87世帯（10.9%）が公的借家に住んでいます。

平成17年から22年にかけての構成比の推移をみると、持ち家が増加し、公的借家が減少しています。

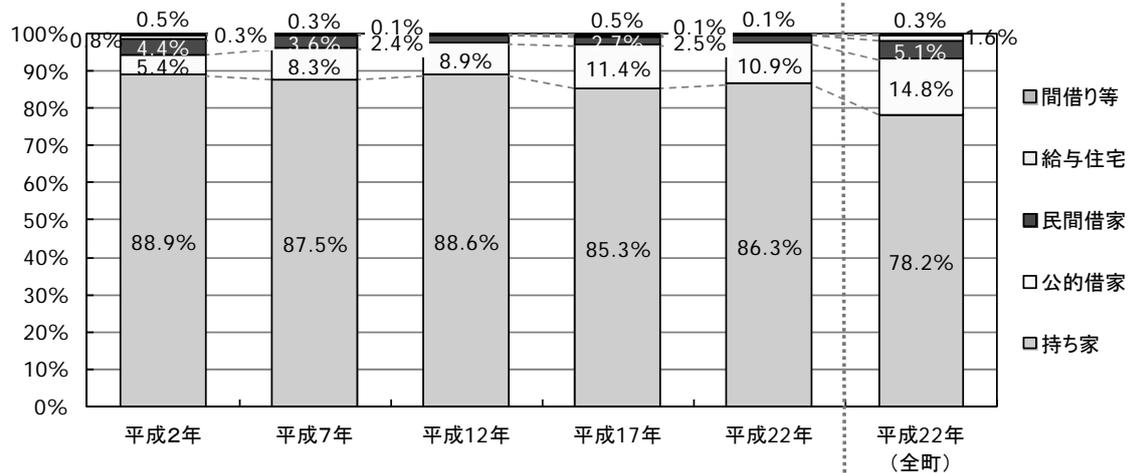
また、全町の構成比と比較すると、全町に比べて持ち家の比率が高く、公的借家、民間借家の比率が低くなっています。

図 65歳以上の高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数の推移



資料：国勢調査(各年10月1日)

図 高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数構成比の推移



資料：国勢調査(各年10月1日)

3. 関連既定計画

3-1. 上位計画

① 北海道住生活基本計画(安全で安心な北海道らしい住まいづくりにむけて)

計画期間	平成 18 年度～平成 27 年度
策定目的	<p>昭和 41 年に策定された「住宅建設計画法」に基づく「住宅建設五箇年計画」の下での 8 期 40 年にわたる住宅政策の枠組みを見直し、新たな住宅政策の理念や制度等を定める法律として平成 18 年 6 月に「住生活基本法」を公布・施行された。</p> <p>当該計画は住生活基本法第 17 条 1 項に規定する都道府県計画として、安全で安心な北海道らしい住まいづくりに向けた住宅政策を推進するため、北海道における住宅政策の基本となる計画として、住まい手、住民や住宅関連事業者、行政にとっての住まいづくりのガイドラインとして策定する。</p>
計画目標	<p>〈住宅政策の目標〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「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 <p>〈住宅政策の推進方針〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・暮らし「子供から高齢者、障がい者まですべての人が安全に安心して暮らせる住まい・環境づくり」 ・住宅「誰もが良質な住宅を確保できる仕組みづくり」 ・地域・環境「豊かな自然環境を保全・活用する住まいづくり、まちのにぎわいを創出する住まいづくり」 ・産業「北海道経済や地域の活性化を支える住宅関連産業の振興」
住宅施策	<p>〈重点的に施策を展開すべき対象・分野〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者・障がい者の住生活の実現 ・子育て世帯の住生活の実現 ・暮らしを支える住まいづくり ・北国らしい豊かな住環境の形成 ・コンパクトなまちづくり ・住宅関連産業の振興 <p>〈地域の特性と住宅施策の取り組み〉</p> <p>○これまでの住宅施策の展開</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の生活相談などのサービスと連携したシルバーハウジングの整備 ・ユニバーサルデザインの視点に立った住宅の供給 ・コミュニティ形成と連携した住宅づくり ・既存住宅の改善などストックの活用 ・景観や街並みの形成 ・定住促進・移住促進 ・まちなか居住の推進 ・木材等地場の資源を活用した住宅生産 ・各市町村において定住促進のための持ち家取得費用に対する助成等 <p>○これからの取り組み協議事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・豊富な針葉樹の森林資源があることから、林業と連携し、良質な木材の地域での流通による良質な木造住宅を進めること等

3. 関連既定計画

② 第8次 妹背牛総合振興計画

計画期間	平成22年度～平成31年度
策定目的	社会経済環境の大きな転換期に対応するため、さらには厳しい財政状況に対応したまちづくりを進めるために、まちづくりの指針となる新たな計画の樹立が必要なことから策定する。
計画目標	<p>〈将来像〉 人輝き、笑顔あふれるまち・もせうし</p> <p>〈基本目標〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○活力と賑わいあふれる産業のまち【産業・経済】 ○安心して暮らせる福祉と健康のまち【保健・医療・福祉】 ○安全で生活しやすい快適なまち【生活基盤・環境】 ○次代を担う創造性豊かな人を育むまち【教育・文化】 ○協働による自主・自立のまち【協働・行財政】
住宅施策	<p>【産業・経済】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○観光の振興 <ul style="list-style-type: none"> ・街並景観の整備：街並景観に配慮した緑化の推進、花いっぱい運動による道路花壇や公共施設などの美化 <p>【生活基盤・環境】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅施策、定住化対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・安全で安心な公営住宅の整備：老朽化した公営住宅の計画的な建替えを進めるとともに、高齢者・障がい者などが暮らしやすい公営住宅や家族向け公営住宅の建設 ・新たな定住施策の展開
目標人口	平成31年：2,975人・1,346世帯（2.21人/世帯）

③ 妹背牛町住宅マスタープラン

計画期間	平成 17 年度～平成 27 年度							
策定目的	第 7 次妹背牛町まちづくり計画を踏まえながら、基本理念である「豊かな田園に快適な生活空間を創造するまち・もせうし」の実現を図ることを目的とする。							
計画目標	<ul style="list-style-type: none"> ○子供からお年寄りまで、地域で安心して暮らす事のできる住まいの実現 ○地域の居住ニーズに対応した良質な住宅ストックの形成 ○まちのコンパクト化や地域活性化に寄与する住まいづくり ○自然環境との共生を重視した住まいの実現 							
住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> ○安全で安心して生活できる住宅取得への支援 <ul style="list-style-type: none"> ・室内環境が健康的な住宅の普及 (公営住宅における先導的な取組みの推進と普及等) ○高齢社会に対応した住宅の供給 <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー住宅の整備促進 ・福祉施策と連携した高齢者向け公営住宅の整備 (高齢者向け既設公営住宅改善事業の実施、シルバーハウジング的な公営住宅供給、障害者向け・介護に配慮した公営住宅の供給等) ○居住水準の向上を目指した、良質な住宅の新規供給の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・北方型住宅の供給促進 ・老朽狭小な公営住宅の建替推進 ○地域の住宅需要に応じた公共賃貸住宅を確保する <ul style="list-style-type: none"> ・既設公営住宅の効率的な活用と建替事業の推進 (公営住宅ストック総合活用計画に基づく事業の推進等) ・民間活力を活用した公営住宅整備の検討 (借り上げ・買い上げ公営住宅制度等) ○少子高齢の地域社会を支える近隣コミュニティ空間の形成 <ul style="list-style-type: none"> ・広場や公園など、コミュニティ空間の充実した住環境整備の推進 ・地域に開かれた公営住宅 (共同施設) 整備の推進 ○地域の住宅産業を活性化する環境づくりの促進 <ul style="list-style-type: none"> ・地場の技術・資材を活用した住宅づくりの推進 ○環境への負荷を低減する住まいづくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の省エネルギー化推進と自然エネルギーの有効活用技術の普及 ・建築系廃棄物の適正処理とリサイクルの推進 ○循環型住宅市場を支える技術の活用・促進 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅整備における耐久性向上技術の積極的な活用・促進 ・既設住宅リフォーム技術の積極的な活用・促進 							
目標人口	目標年	人口	世帯数	世帯人員	持ち家	公的借家	民間借家	給与住宅
	平成 27 年	3,362 人	1,392 世帯	2.32	1,070 世帯	202 世帯	84 世帯	36 世帯
	平成 37 年	2,728 人	1,296 世帯	2.02	997 世帯	188 世帯	78 世帯	33 世帯

3. 関連既定計画

3-2. 関連計画

① 妹背牛町過疎地域自立促進市町村計画

計画期間	平成22年度～平成27年度
策定目的	過去の過疎対策の成果と課題を十分に踏まえ、誰もが住みたいと感じ、住むことが誇りに思えるようなまちづくりをめざす。
住宅施策	公営住宅： 定住対策及び高齢者等の住環境対策を推進するため、計画的な整備を図る。 ・公営住宅建設：RC構造2階建て3棟36戸、30戸解体 ・公営住宅改修工事：屋根塗装・屋上防水

② 第五次妹背牛町高齢者保健福祉計画・第四次妹背牛町介護保険事業計画

計画期間	平成21年度～平成23年度
策定目的	前期計画である第四次妹背牛町高齢者保健福祉計画・第三次妹背牛町介護保険事業計画が策定後3年を経過し見直す必要があることから、高齢者保健福祉計画と介護保険事業計画を一体的に盛り込んだ計画を策定する。
住宅施策	○自らの生きがいつくり ・緊急通報システムの設置 ○安全・安心な環境づくり ・高齢者が住みやすい住宅づくり：公営住宅におけるバリアフリー推進

③ 妹背牛町障がい福祉計画（第2期）

計画期間	平成21年度～平成23年度
策定目的	障がい者をとりまく制度の改正に充分留意しながら、より一層の障がい福祉の向上を目指す。
住宅施策	○基本方針：住宅支援体制の整備 ・公営住宅や民間アパートで暮らすことができるよう、関係機関、団体と連携した住居支援体制の整備に努める。

④ 妹背牛町耐震改修促進計画

計画期間	平成23年度～平成27年度
策定目的	地震発生時における建築物の倒壊等の被害から、町民の生命・身体及び財産を保護するため、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を促進することを目的として策定する。
計画目標	・町営住宅耐震化率90%以上（平成23年度時点94.2%：達成済み）

(参考：従前計画) 妹背牛町公営住宅ストック総合活用計画

計画期間	平成 17 年度～平成 27 年度
策定目的	地域にふさわしい住宅施策を長期的な展望にたって計画的・総合的に取り組むため、公営住宅ストックを総合的に活用することにより、まちづくりとまちの活性化に寄与することを目的とする。
計画目標	<p>〈テーマ〉</p> <p>豊かな田園における「安らぎ」と「ふれあい」を実感できる住まいづくり</p> <p>〈基本目標〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○少子高齢社会における住まい方の提案 ○地域における良質な住宅ストックの形成 ○まちづくりに寄与する住宅づくりの推進 ○自然環境との共生を目指す住まいづくり
住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> ・北斗団地（簡平・6棟22戸）：建替 ・稲穂団地（簡平・13棟56戸）：建替 ・黄金団地（簡平・5棟20戸）：建替 ・みどり団地（簡平・5棟20戸）：建替 ・白樺団地（簡平・1棟2戸、簡2・1棟6戸）：個別改善、個別改善 ・妹背牛団地（簡2・2棟8戸、準耐・2棟8戸）：建替、個別改善 ・みどり公園団地（簡平・8棟18戸）：個別改善 ・駅前団地（耐3・2棟12戸）：維持保全 ・西陽団地（準耐・1棟4戸）：維持保全 ・つつじ団地（耐3・3棟18戸）：維持保全 ・東雲団地（耐3・1棟6戸、耐2・1棟4戸）：維持保全、維持保全 ・妹背牛団地〈特公賃〉（準耐・1棟4戸）：維持保全 ・駅前団地〈特公賃〉（耐2・1棟8戸）：維持保全
目標 管理戸数	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 27 年度：194 戸 バリアフリーストック確保割合 6 割以上 ・平成 37 年度：180 戸程度 バリアフリーストック確保割合 10 割確保

4. 妹背牛町の公営住宅等の現状

4-1. 公営住宅等の種類

妹背牛町には、公営住宅法に基づき供給された「公営住宅」、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、交付金を活用した「特定公共賃貸住宅」（平成19年度以降地域優良賃貸住宅制度に再編）、町の単独費で建設した「勤労者住宅」の3種類の公営住宅等が管理されています。

◆公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康的で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額取得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給する住宅。

◆特定公共賃貸住宅（特公賃）

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が、良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的として、地方公共団体が供給する住宅。

（※平成19年度以降、地域優良賃貸住宅制度に再編）

◆勤労者住宅

本町における勤労者又は就職予定者のうち、現に住宅に困窮していることが明らかなる者に対して住宅を供給する目的であり、町の単独費で建設し管理する住宅。

4-2. 公営住宅等の現状

① 管理戸数

妹背牛町には平成23年7月現在、公営住宅が11団地50棟216戸、特定公共賃貸住宅が2団地2棟12戸、勤労者住宅が2団地3棟7戸の合計15団地55棟235戸の公営住宅等が管理されています。

表 妹背牛町の公営住宅等概要 (単位：団地、棟、戸)

種別	団地数	棟数	管理戸数
公営住宅	11	50	216
特定公共賃貸住宅	2	2	12
勤労者住宅	2	3	7
合計	15	55	235

表 公営住宅等の団地別概要

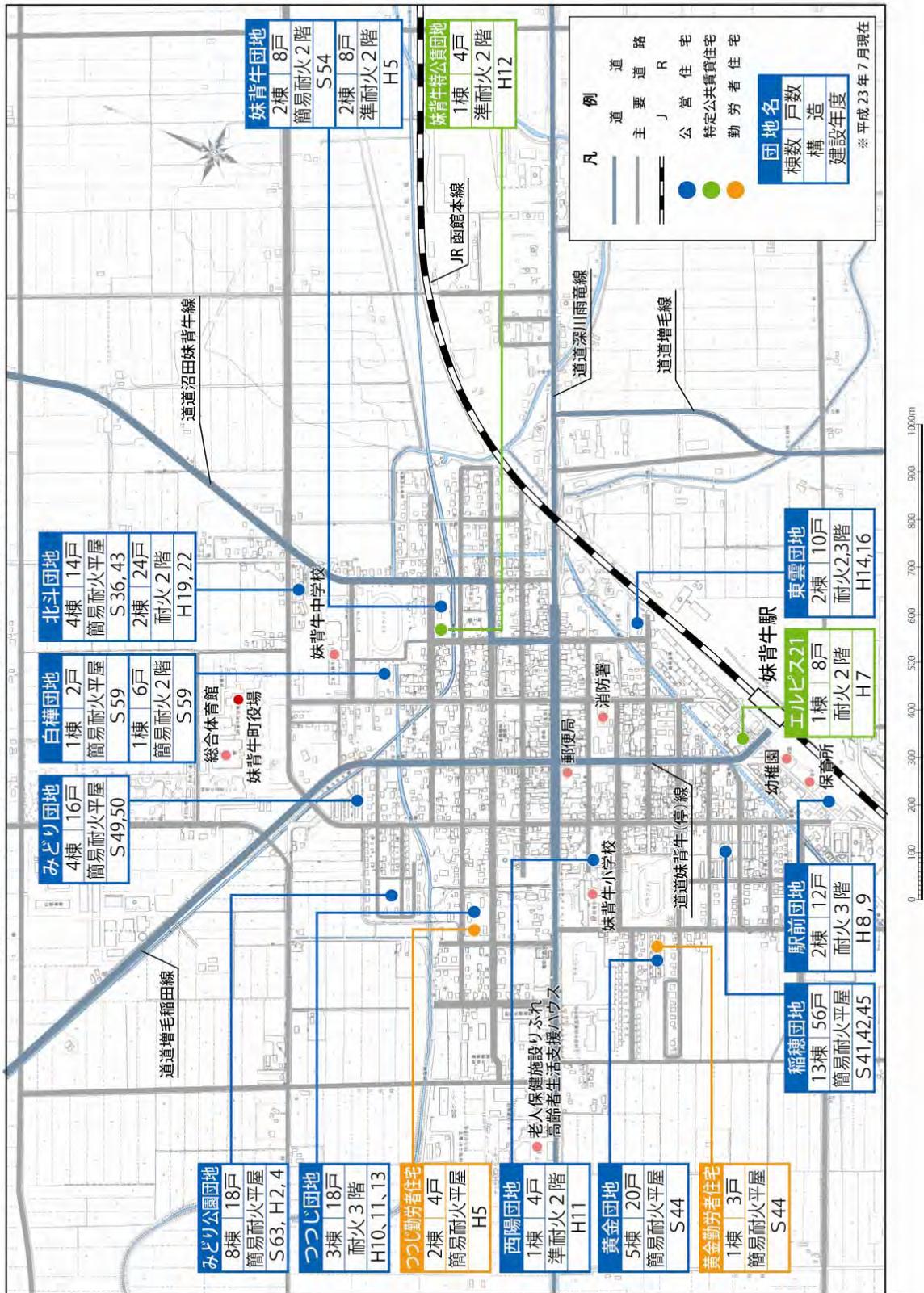
(単位：棟、戸)

団地名	種別	構造	階数	建設年度	棟数	管理戸数
北斗	公営	簡易耐火	1階	S36,43	4	14
		耐火	2階	H19,22	2	24
小計					6	38
稲穂	公営	簡易耐火	1階	S41,42,45	13	56
黄金	公営	簡易耐火	1階	S44	5	20
みどり	公営	簡易耐火	1階	S49,50	4	16
白樺	公営	簡易耐火	1階	S59	1	2
			2階	S59	1	6
小計					2	8
妹背牛	公営	簡易耐火	2階	S54	2	8
		準耐火	2階	H5	2	8
小計					4	16
みどり公園	公営	簡易耐火	1階	S63,H2,4	8	18
駅前	公営	耐火	3階	H8,9	2	12
西陽	公営	準耐火	2階	H11	1	4
つつじ	公営	耐火	3階	H10,11,13	3	18
東雲	公営	耐火	3階	H14	1	6
			2階	H16	1	4
小計					2	10
妹背牛特公賃	特公賃	準耐火	2階	H12	1	4
エルピス21	特公賃	耐火	2階	H7	1	8
黄金勤労者住宅	勤労者	簡易耐火	1階	S44	1	3
つつじ勤労者住宅	勤労者	簡易耐火	1階	H5	2	4
合計					55	235

(妹背牛町調べ 平成23年7月現在)

4. 妹背牛町の公営住宅等の現状

妹背牛町公営住宅等団地位置図



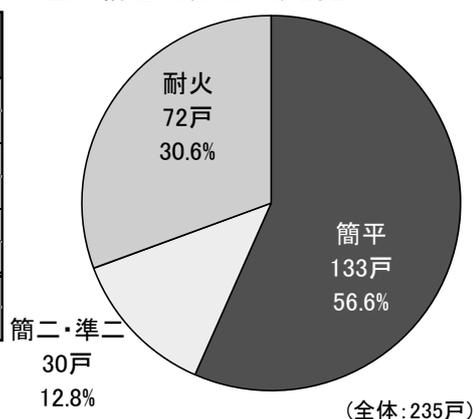
② 構造

構造別でみると、簡易耐火構造平屋建て（簡平）が133戸（全管理戸数の56.6%）、簡易耐火構造二階建て（簡二）と準耐火構造二階建て（準二）が合わせて30戸（12.8%）、耐火構造が72戸（30.6%）あります。

表 住宅種別構造の状況

種別	構造			計
	簡平	簡二・準二	耐火	
公営	126	26	64	216
(構成比)	58.3%	12.0%	29.6%	100.0%
特公賃		4	8	12
(構成比)		33.3%	66.7%	100.0%
勤労者	7			7
(構成比)	100.0%			100.0%
合計	133	30	72	235
(構成比)	56.6%	12.8%	30.6%	100.0%

図 構造別管理戸数割合



(妹背牛町調べ 平成23年7月現在)

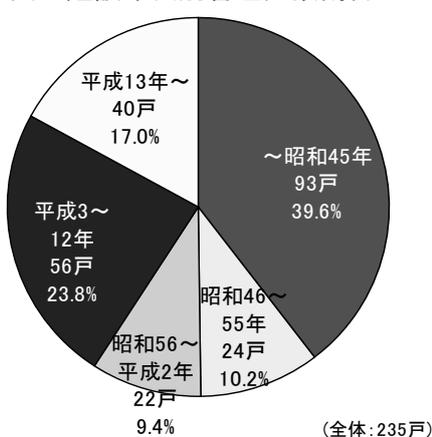
③ 建設年次

建設年次別にみると、昭和45年以前建設が93戸（39.6%）、昭和46から55年建設が24戸（10.2%）、昭和56年から平成2年建設が22戸（9.4%）、平成3年～12年が56戸（23.8%）、平成13年以降建設が40戸（17.0%）となっています。

表 住宅種別建設年次の状況

種別	建設年					計
	～昭和45年	昭和46～55年	昭和56～	平成3～12年	平成13年～	
公営	90	24	22	40	40	216
(構成比)	41.7%	11.1%	10.2%	18.5%	18.5%	100.0%
特公賃				12		12
(構成比)				100.0%		100.0%
勤労者	3			4		7
(構成比)	42.9%			57.1%		100.0%
合計	93	24	22	56	40	235
(構成比)	39.6%	10.2%	9.4%	23.8%	17.0%	100.0%

図 建設年次別管理戸数割合



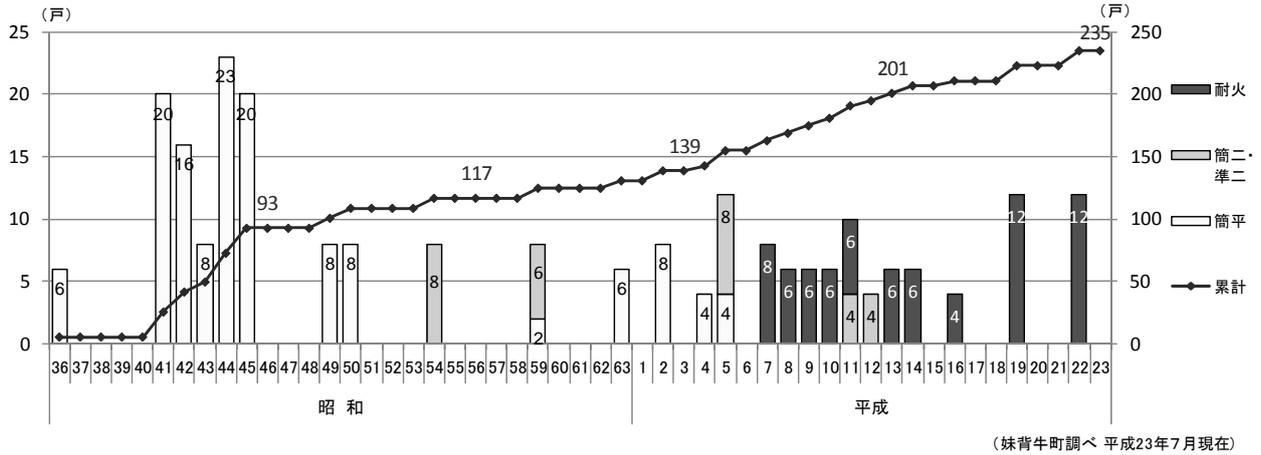
(妹背牛町調べ 平成23年7月現在)

4. 妹背牛町の公営住宅等の現状

④ 竣工年次別構造の状況

竣工年次別に構造をみると、簡易耐火構造平屋建て（耐用年数 30 年）は、昭和 36 年度から平成 5 年度にかけて、簡易耐火構造・準耐火構造二階建て（耐用年数 45 年）は、昭和 54 年度から平成 12 年度にかけて、耐火構造（耐用年数 70 年）は、平成 7 年度以降にそれぞれ供給されています。

図 構造別竣工年度の状況



⑤ 耐用年数経過状況

竣工年度からの耐用年数の経過状況をみると、平成 23 年度末時点で、簡易耐火構造平屋建てのうち 109 戸が耐用年数を経過します。また今後 10 年以内には、簡易耐火構造平屋建てのうち 125 戸が耐用年数を経過します。

図 構造別耐用年数経過状況

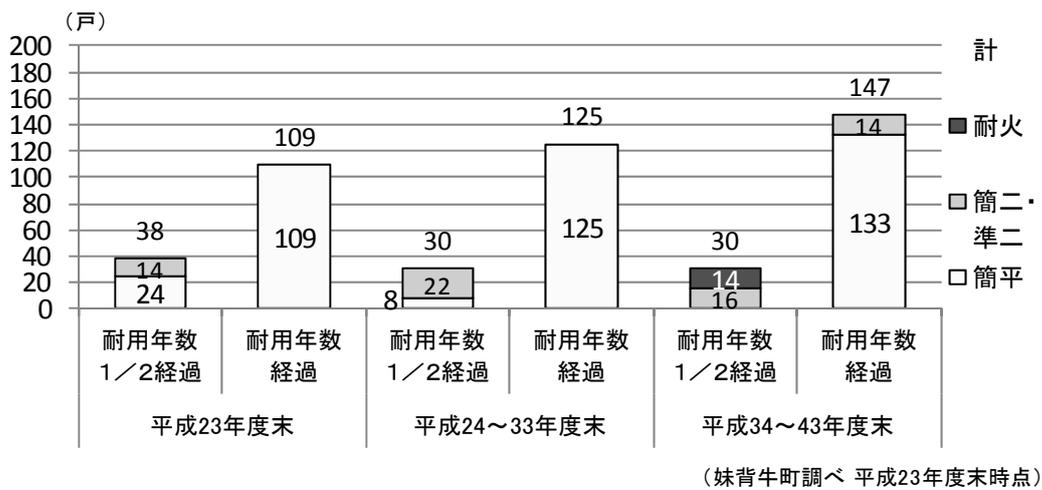


図 構造別耐用年数経過状況

(単位：戸)

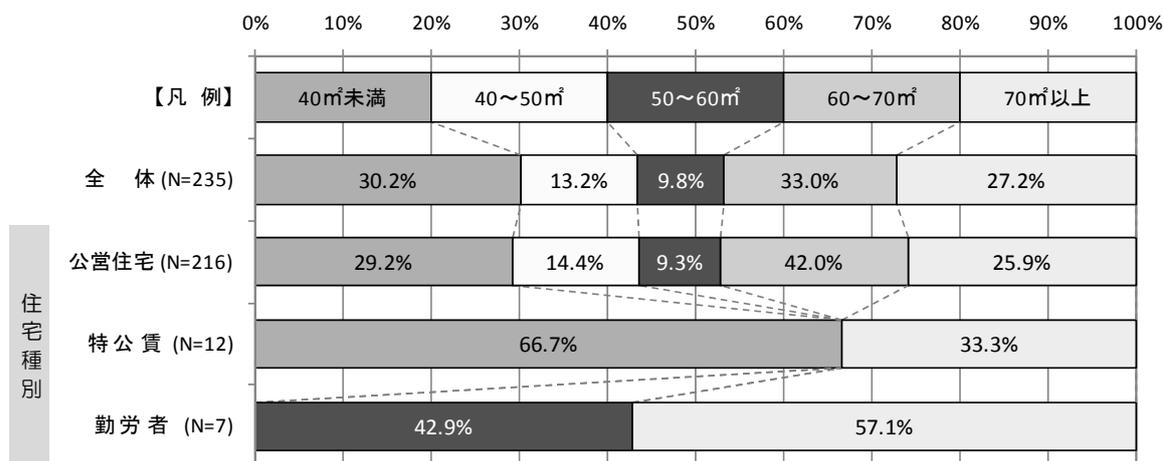
竣工年度	経過年数	公 営										特公賃		勤労者		公 営		特公賃		勤労者		合 計				
		簡平《耐用年数30年》					簡2・準2《耐用年数45年》			耐火《耐用年数70年》		準2	耐火	簡平		単年度	累計	単年度	累計	単年度	累計	単年度	累計			
		北斗	稲穂	黄金	みどり	白樺	みどり公園	白樺	妹背牛	西陽	北斗			駅前	つつじ									東雲	妹背牛	IL比'21
昭和36	50	6																6	6	0	0	0	0	6	6	
37	49																	0	6	0	0	0	0	0	6	
38	48																	0	6	0	0	0	0	0	6	
39	47																	0	6	0	0	0	0	0	6	
40	46																	0	6	0	0	0	0	0	6	
41	45																	20	26	0	0	0	0	20	26	
42	44																	16	42	0	0	0	0	16	42	
43	43	8																8	50	0	0	0	0	8	50	
44	42																	20	70	0	0	3	3	23	73	
45	41																	20	90	0	0	0	3	20	93	
46	40																	0	90	0	0	0	3	0	93	
47	39																	0	90	0	0	0	3	0	93	
48	38																	0	90	0	0	0	3	0	93	
49	37				8													8	98	0	0	0	3	8	101	
50	36				8													8	106	0	0	0	3	8	109	
51	35																	0	106	0	0	0	3	0	109	
52	34																	0	106	0	0	0	3	0	109	
53	33																	0	106	0	0	0	3	0	109	
54	32								8									8	114	0	0	0	3	8	117	
55	31																	0	114	0	0	0	3	0	117	
56	30																	0	114	0	0	0	3	0	117	
57	29																	0	114	0	0	0	3	0	117	
58	28																	0	114	0	0	0	3	0	117	
59	27					2		6										8	122	0	0	0	3	8	125	
60	26																	0	122	0	0	0	3	0	125	
61	25																	0	122	0	0	0	3	0	125	
62	24																	0	122	0	0	0	3	0	125	
63	23																	6	128	0	0	0	3	6	131	
平成元	22																	0	128	0	0	0	3	0	131	
2	21																	8	136	0	0	0	3	8	139	
3	20																	0	136	0	0	0	3	0	139	
4	19																	4	140	0	0	0	3	4	143	
5	18																	8	148	0	0	4	7	12	155	
6	17																	0	148	0	0	0	7	0	155	
7	16																	0	148	8	8	0	7	8	163	
8	15																	6	154	0	8	0	7	6	169	
9	14																	6	160	0	8	0	7	6	175	
10	13																	6	166	0	8	0	7	6	181	
11	12																	10	176	0	8	0	7	10	191	
12	11																	0	176	4	12	0	7	4	195	
13	10																	6	182	0	12	0	7	6	201	
14	9																	6	188	0	12	0	7	6	207	
15	8																	0	188	0	12	0	7	0	207	
16	7																	4	192	0	12	0	7	4	211	
17	6																	0	192	0	12	0	7	0	211	
18	5																	0	192	0	12	0	7	0	211	
19	4																	12	204	0	12	0	7	12	223	
20	3																	0	204	0	12	0	7	0	223	
21	2																	0	204	0	12	0	7	0	223	
22	1																	12	216	0	12	0	7	12	235	
23	0																	0	216	0	12	0	7	0	235	
合計		14	56	20	16	2	18	6	16	4	24	12	18	10	4	8	4	3	216	216	12	12	7	14	235	235

(妹背牛町調べ 平成23年7月現在)

⑥ 住戸面積

住戸専用面積を床面積の規模別にみると、40㎡未満が71戸（30.2%）、40～50㎡未満が31戸（13.2%）、50～60㎡未満が23戸（9.8%）、60～70㎡未満が46戸（33.0%）、70㎡以上が64戸（27.2%）となっています。

図 住戸専用面積別戸数の割合

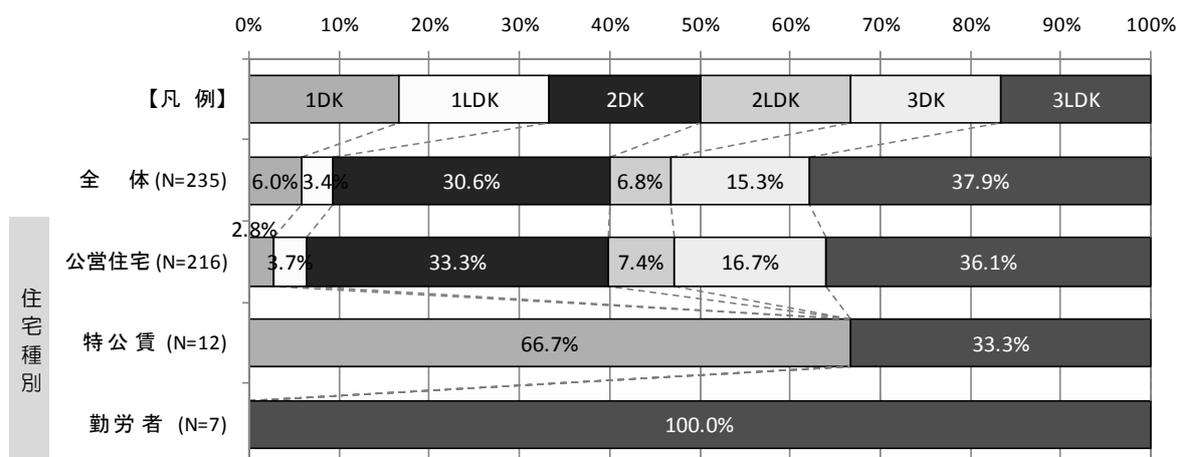


(妹背牛町調べ 平成23年7月現在)

⑦ 間取り

間取り別では、単身、2人世帯向けである1DKが14戸（6.0%）、1LDKが8戸（3.4%）、2DKが72戸（30.6%）、2LDKが16戸（6.8%）、3DKが36戸（15.3%）であり、3・4人世帯向けである3LDKは89戸（37.9%）となっています。

図 間取り別戸数の割合



(妹背牛町調べ 平成23年7月現在)

4. 妹背牛町の公営住宅等の現状

⑧ 居住面積水準

北海道住生活基本計画においては、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準である最低居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住において、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に対応するために必要と考えられる面積水準である都市居住型誘導居住面積水準を以下のように定めています。

◆最低居住面積水準	
①単身者：25㎡	②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡
◆都市居住型誘導居住面積水準	
①単身者：42㎡	②2人以上の世帯：21.2㎡×世帯人数+15.8㎡

平成23年7月11日現在における公営住宅等の入居世帯208世帯に対して、入居世帯家族人数と居住面積の関係をみると、98.1%（=204世帯/208世帯）の世帯が最低居住面積水準を満たしています。

また、都市居住型誘導居住面積水準は、38.0%（=79世帯/208世帯）の世帯が達成しています。

図 居住面積水準達成状況

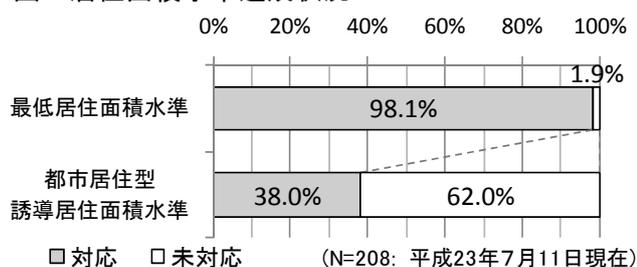


表 最低居住面積水準以上世帯

(単位：世帯)

住戸専用面積	家族人数					計	最低居住水準以上
	1人	2人	3人	4人	5人以上		
0～25㎡未満						0	
25～30㎡未満						0	0
30～40㎡未満	44	17	3			64	61
40～50㎡未満	14	5	2	1		22	21
50～60㎡未満	6	5	3	1		15	15
60～70㎡未満	13	17	8	5		43	43
70～80㎡未満	7	22	19	12	4	64	64
80㎡～						0	0
計	84	66	35	19	4	208	204

表 都市居住型誘導面積水準以上世帯

(単位：世帯)

住戸専用面積	家族人数					計	誘導居住水準以上
	1人	2人	3人	4人	5人以上		
0～42㎡未満	44	17	3			64	
42～58.2㎡未満	20	10	5	2		37	20
58.2～79.4㎡未満	20	39	27	17	4	107	59
79.4～100.6㎡未満						0	0
100.6～121.8㎡未満						0	0
121.8～143㎡未満						0	0
143～164.2㎡未満						0	0
164.2㎡～						0	0
計	84	66	35	19	4	208	79

(妹背牛町調べ 平成23年7月11日現在)

4. 妹背牛町の公営住宅等の現状

住宅種別に、最低居住面積水準をみると、特定公共賃貸住宅と勤労者住宅の入居世帯は全ての世帯が最低居住面積水準を満たしています。

表 最低居住面積水準以上世帯世帯（公営住宅） (単位：世帯)

住戸専用面積	家族人数					計	最低居住 水準以上
	1人	2人	3人	4人	5人以上		
0～25㎡未満						0	
25～30㎡未満						0	0
30～40㎡未満	36	17	3	0	0	56	53
40～50㎡未満	14	5	2	1	0	22	21
50～60㎡未満	6	4	2	0	0	12	12
60～70㎡未満	13	17	8	5	0	43	43
70～80㎡未満	7	18	17	11	3	56	56
80㎡～						0	0
計	76	61	32	17	3	189	185

表 最低居住面積水準以上世帯世帯（特定公共賃貸住宅） (単位：世帯)

住戸専用面積	家族人数					計	最低居住 水準以上
	1人	2人	3人	4人	5人以上		
0～25㎡未満						0	
25～30㎡未満						0	0
30～40㎡未満	8					8	8
40～50㎡未満						0	0
50～60㎡未満						0	0
60～70㎡未満						0	0
70～80㎡未満		2	1	1		4	4
80㎡～						0	0
計	8	2	1	1	0	12	12

表 最低居住面積水準以上世帯世帯（勤労者住宅） (単位：世帯)

住戸専用面積	家族人数					計	最低居住 水準以上
	1人	2人	3人	4人	5人以上		
0～25㎡未満						0	
25～30㎡未満						0	0
30～40㎡未満						0	0
40～50㎡未満						0	0
50～60㎡未満		1	1	1		3	3
60～70㎡未満						0	0
70～80㎡未満		2	1		1	4	4
80㎡～						0	0
計	0	3	2	1	1	7	7

(妹背牛町調べ 平成23年7月現在)

4. 妹背牛町の公営住宅等の現状

⑨ 設備状況

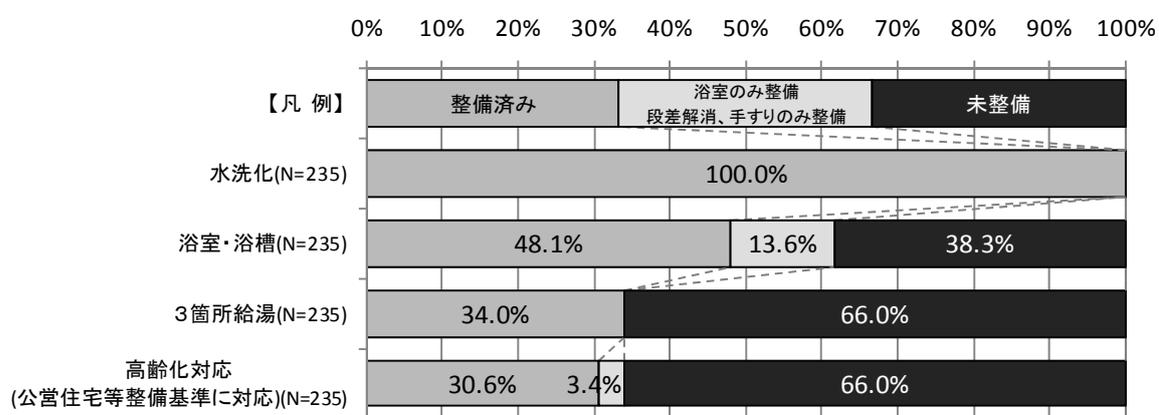
公営住宅等の設備状況を見ると、水洗化は、全住戸（235戸）で整備されています。

浴室は、浴室に浴槽が整備されている住戸が113戸（48.1%）、浴室のみ整備されている住戸が32戸（13.6%）です。

3箇所給湯（台所、浴室、洗面所）は80戸（34.0%）で整備されています。

高齢化対応のうち、公営住宅等整備基準に対応する住戸が、72戸（30.6%）、段差解消、手すりが整備されている住戸が8戸（3.4%）となっています。

図 設備状況の割合



(妹背牛町調べ 平成23年7月現在)

4-3. 公営住宅等入居者の状況

① 入居状況

平成23年7月11日現在、公営住宅等には208世帯が居住しており、実入居率^{*}は94.1%となっています。

住宅種別の入居世帯、実入居率をみると、公営住宅は189世帯、93.6%、特定公共賃貸住宅（特公賃）は12世帯、100.0%、勤労者住宅は7世帯、100.0%となっています。

※実入居率＝入居世帯数／（管理戸数－政策空家戸数）

表 入居状況 (単位：戸、世帯)

種別	管理戸数	政策空家戸数	入居世帯数	実入居率
公営住宅	216	14	189	93.6%
特定公共賃貸住宅	12	0	12	100.0%
勤労者住宅	7	0	7	100.0%
合計	235	14	208	94.1%

表 団地別入居状況

(単位：戸、世帯)

団地名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数	政策空家戸数	入居世帯数	実入居率
北斗	公営	簡易耐火	1階	S36,43	14	14	0	-
		耐火	2階	H19,22	24		23	95.8%
小計					38	14	23	95.8%
稲穂	公営	簡易耐火	1階	S41,42,45	56		47	83.9%
黄金	公営	簡易耐火	1階	S44	20		19	95.0%
みどり	公営	簡易耐火	1階	S49,50	16		16	100.0%
白樺	公営	簡易耐火	1階	S59	2		2	100.0%
			2階	S59	6		6	100.0%
小計					8	0	8	100.0%
妹背牛	公営	簡易耐火	2階	S54	8		7	87.5%
		準耐火	2階	H5	8		8	100.0%
小計					16	0	15	93.8%
みどり公園	公営	簡易耐火	1階	S63,H2,4	18		17	94.4%
駅前	公営	耐火	3階	H8,9	12		12	100.0%
西陽	公営	準耐火	2階	H11	4		4	100.0%
つつじ	公営	耐火	3階	H10,11,13	18		18	100.0%
東雲	公営	耐火	3階	H14	6		6	100.0%
			2階	H16	4		4	100.0%
小計					10	0	10	100.0%
妹背牛特公賃	特公賃	準耐火	2階	H12	4		4	100.0%
エルピス21	特公賃	耐火	2階	H7	8		8	100.0%
つつじ勤労者住宅	勤労者	簡易耐火	1階	H5	4		4	100.0%
黄金勤労者住宅	勤労者	簡易耐火	1階	S44	3		3	100.0%
合計					235	14	208	94.1%

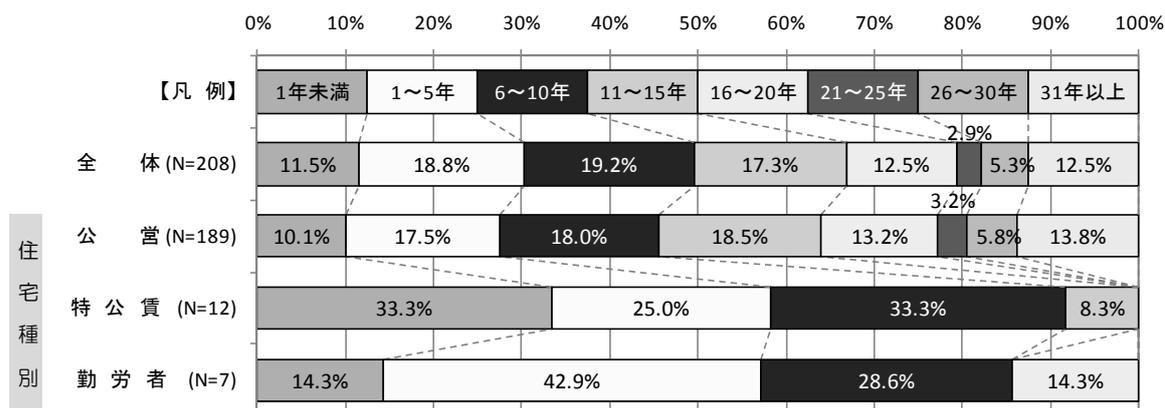
(妹背牛町調べ 平成23年7月11日現在)

4. 妹背牛町の公営住宅等の現状

② 居住年数

公営住宅等入居世帯の居住年数は、1年未満が24世帯（11.5%）、1～5年以下が39世帯（18.8%）、6～10年以下が40世帯（19.2%）、11～15年以下が36世帯（17.3%）、16～20年以下が26世帯（12.5%）、21～25年以下が6世帯（2.9%）、26～30年以下が11世帯（5.3%）、31年以上が26世帯（12.5%）となっています。

図 居住年数割合



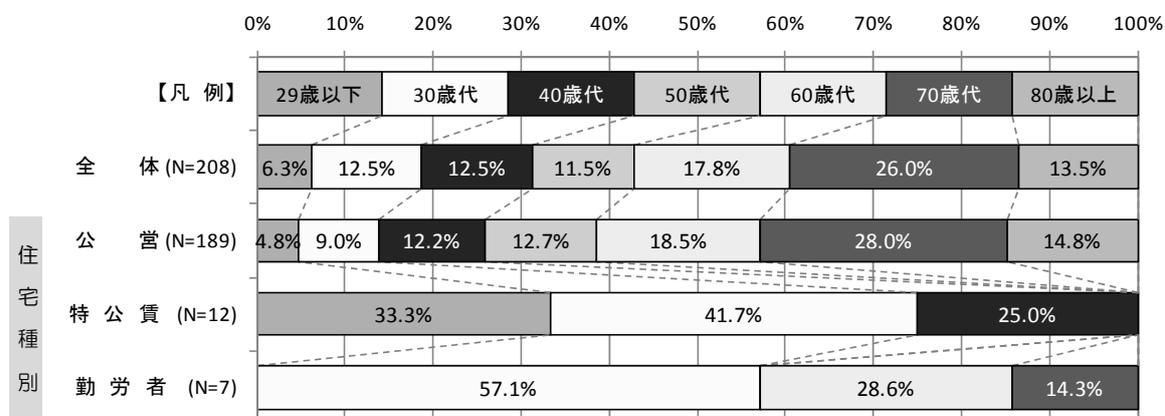
(妹背牛町調べ 平成23年7月11日現在)

③ 世帯主の年齢

入居世帯の世帯主年齢は、29歳以下が13人（6.3%）、30歳代が26人（12.5%）、40歳代が26人（12.5%）、50歳代が24人（11.5%）、60歳代が37人（17.8%）、70歳代が54人（26.0%）、80歳以上が21人（13.5%）となっています。

また、65歳以上の世帯主は44.7%となっています。

図 世帯主年齢割合

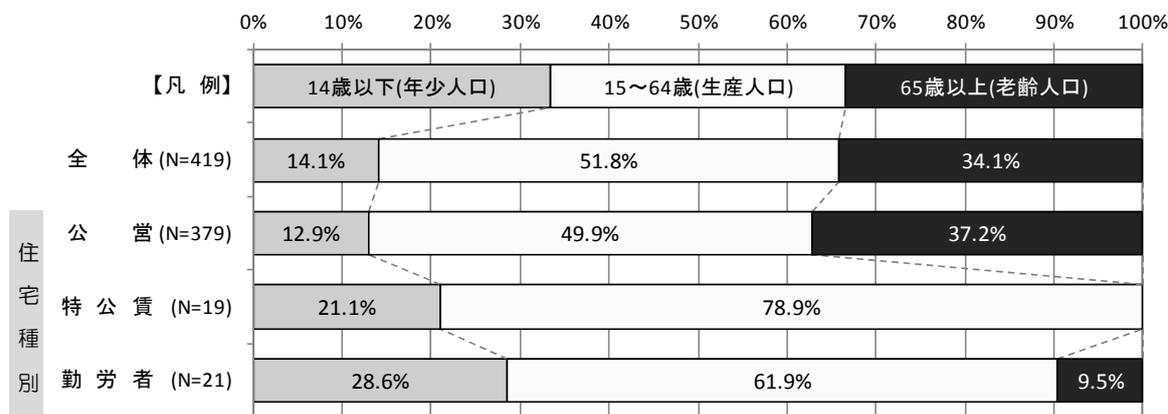


(妹背牛町調べ 平成23年7月11日現在)

④ 入居者全体の年齢

入居者全体 419 人のうち、65 歳以上の高齢人口は 143 人（34.1%）、14 歳以下の年少人口は 59 人（14.1%）となっています。入居者全体の高齢化率は 34.1%です。

図 入居者年齢割合



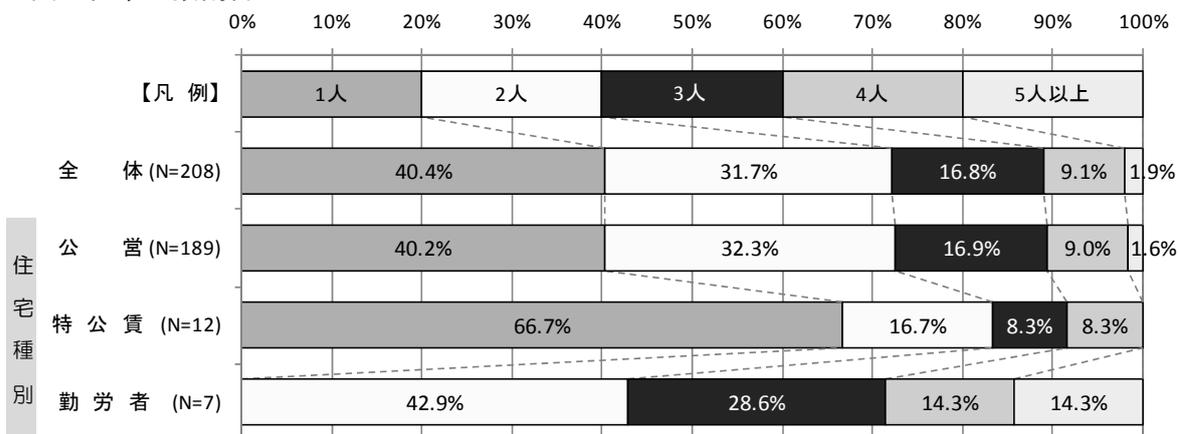
(妹背牛町調べ 平成 23 年 7 月 11 日現在)

⑤ 世帯人数・平均世帯人員

入居世帯では、1 人（単身）世帯が 84 世帯（40.4%）、2 人世帯が 66 世帯（31.7%）、3 人世帯が 35 世帯（16.8%）、4 人世帯が 19 世帯（9.1%）、5 人以上の世帯が 4 世帯（1.9%）となっています。

入居世帯全体の平均世帯人員は 2.01 人／世帯です。

図 世帯人数割合



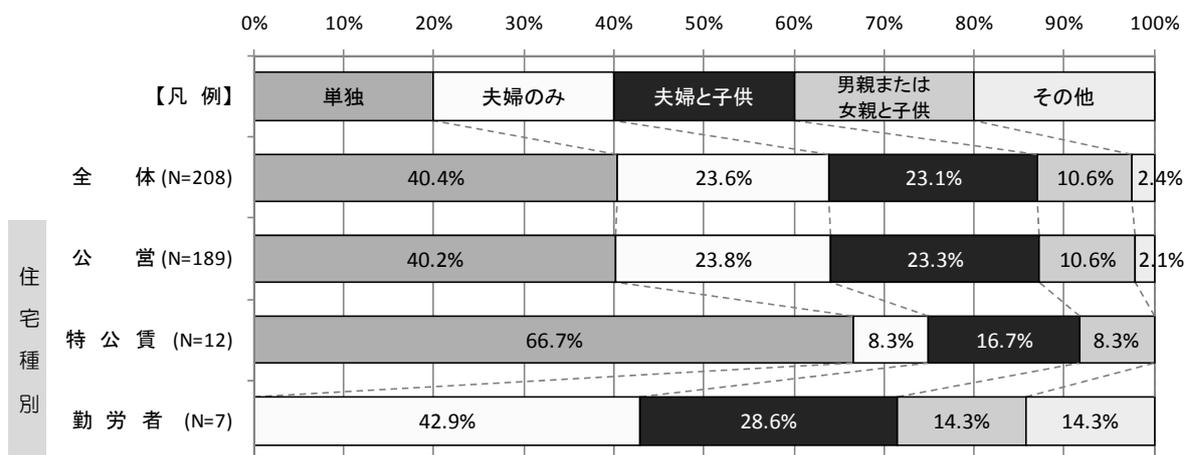
(妹背牛町調べ 平成 23 年 7 月 11 日現在)

4. 妹背牛町の公営住宅等の現状

⑥ 家族類型

入居世帯の家族類型をみると、単独世帯が 84 世帯（40.4%）、夫婦のみの世帯が 49 世帯（23.6%）、夫婦と子供の世帯が 48 世帯（23.1%）、男親または女親と子どもの世帯が 22 世帯（10.6%）となっています。

図 家族類型割合



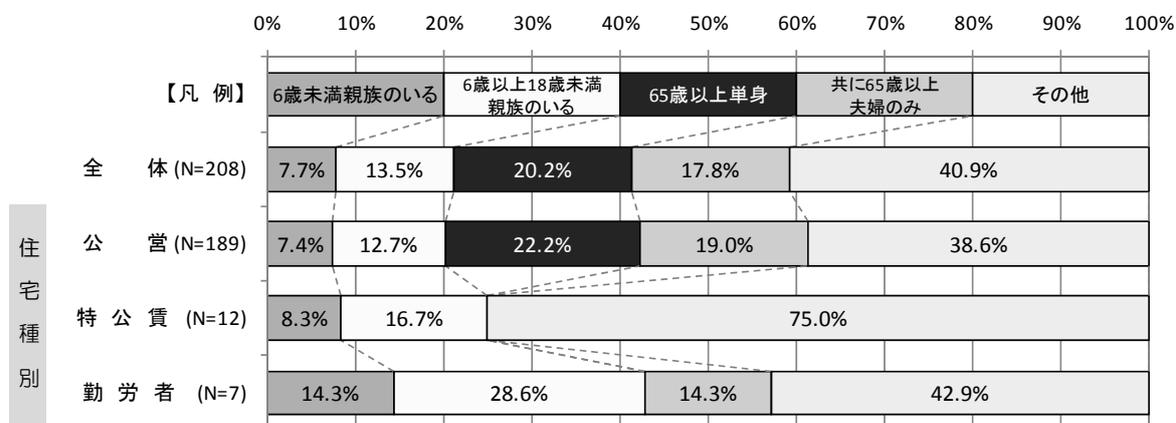
(妹背牛町調べ 平成 23 年 7 月 11 日現在)

⑦ 子育て・高齢世帯

入居世帯のうち、子育て世帯は、6歳未満の親族のいる世帯が 16 世帯（7.7%）、6歳以上 18歳未満の親族の世帯が 28 世帯（13.5%）であり、合わせて 44 世帯（21.2%）となっています。

一方、高齢者のみで生活している世帯は、65歳以上単身世帯が 42 世帯（20.2%）、共に 65歳以上の夫婦のみ世帯が 37 世帯（17.8%）であり、合わせて 79 世帯（38.0%）となっています。

図 子育て・高齢世帯割合



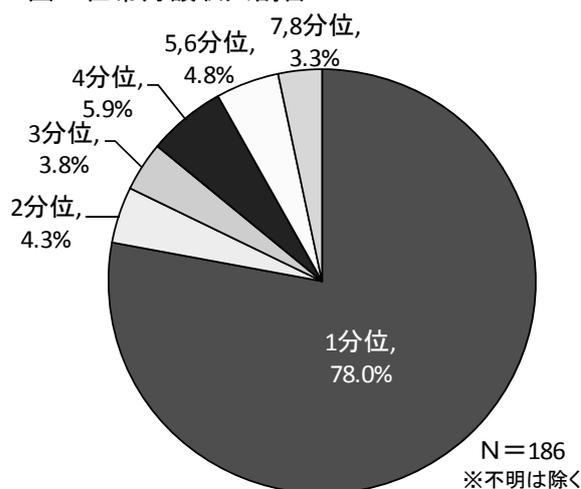
(妹背牛町調べ 平成 23 年 7 月 11 日現在)

⑧ 世帯収入

入居世帯^{*}の月額収入状況をみると、1分位が145世帯(78.0%)、2分位が8世帯(4.3%)、3分位が7世帯(3.8%)、4分位が11世帯(5.9%)、5・6分位が9世帯(4.8%)、7・8分位が6世帯(3.3%)となっています。

※特公賃、勤労者住宅入居者は対象外、公営住宅入居者のうち不明は除く

図 世帯月額収入割合



(妹背牛町調べ 平成23年7月11日現在)

(参考) 収入分位一覧表 (単位:円)

収入分位	割合	政令月収 [*]
第I分位	10.0%	0 ~ 104,000
第II分位	15.0%	104,001 ~ 123,000
第III分位	20.0%	123,001 ~ 139,000
第IV分位	25.0%	139,001 ~ 158,000
第V分位	32.5%	158,001 ~ 186,000
第VI分位	40.0%	186,001 ~ 214,000
第VII分位	50.0%	214,001 ~ 259,000
第VIII分位	60.0%	259,001 ~

政令月収：公営住宅法施行令に基づき、年間総年収から、給与所得控除、配偶者控除、扶養親族控除等を行ったうえで月収換算することより算定したもの。

4-4. 公営住宅等需要の状況

平成18年度から22年度の空き家に対する入居募集戸数合計は96戸、応募世帯数合計は121世帯、平均応募倍率は1.3倍でした（新設団地への移転数は除く）。

住宅種別にみると、特定公共賃貸住宅（一般世帯）は、他の種別に比べて平均倍率が低くなっています。

図 公営住宅等募集・応募状況の推移（平成18年～平成22年）

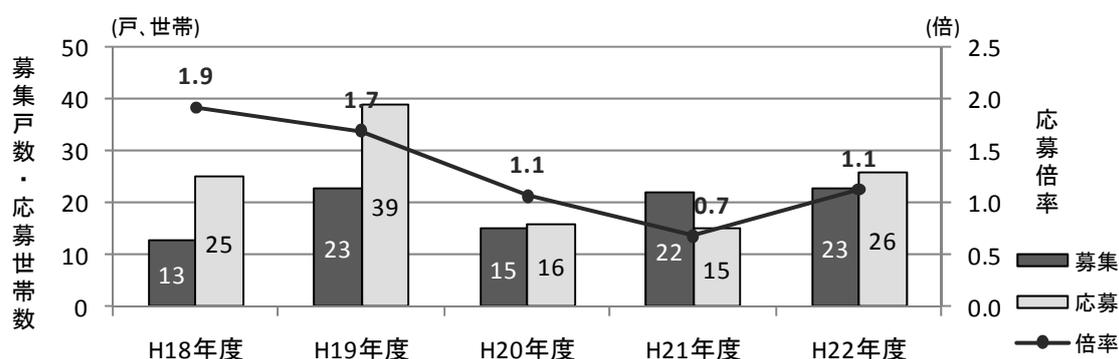


表 住宅種別応募状況（平成18年～平成22年）（単位：戸、世帯）

種別		公営	特公賃		勤労者	合計
			一般世帯	単身世帯		
管理戸数		216	4	8	7	235
平成18年度計	募集	7	2	2	2	13
	応募	19	0	4	2	25
	倍率	2.7倍	0.0倍	2.0倍	1.0倍	1.9倍
平成19年度計	募集	21	1	1	0	23
	応募	37	1	1	0	39
	倍率	1.8倍	1.0倍	1.0倍	-	1.7倍
平成20年度計	募集	12	0	3	0	15
	応募	13	0	3	0	16
	倍率	1.1倍	-	1.0倍	-	1.1倍
平成21年度計	募集	20	2	0	0	22
	応募	14	1	0	0	15
	倍率	0.7倍	0.5倍	-	-	0.7倍
平成22年度計	募集	17	2	3	1	23
	応募	20	1	3	2	26
	倍率	1.2倍	0.5倍	1.0倍	2.0倍	1.1倍
5年間合計	募集	77	7	9	3	96
	応募	103	3	11	4	121
	倍率	1.3倍	0.4倍	1.2倍	1.3倍	1.3倍

（妹背牛町調べ 平成23年3月末日現在）

4-5. 公営住宅等改善事業の状況

妹背牛町では、入退居に伴う修繕に加え、従前計画に基づき、外壁塗装や屋根塗装等既存ストックの修繕を行い、長寿命化を図っています。

前回計画における整備予定事業（修繕事業プログラム）と、整備実績は、以下のとおりです。

表 前回計画の整備予定事業と、実際の整備実績

	前回計画（修繕事業プログラム）	整備実績
平成 14 年度	—	○稲穂団地(20戸)：屋根塗装 ○妹背牛団地(8戸)：屋根外壁塗装
平成 15 年度	—	○稲穂団地(16戸)：屋根塗装 ○みどり公園団地(6戸)：屋根塗装
平成 16 年度	—	○白樺団地(8戸)：屋根外壁塗装
平成 17 年度	○稲穂団地(20戸)：屋根塗装 ○みどり公園団地(5戸)：屋根塗装	○稲穂団地(20戸)：屋根塗装 ○みどり公園団地(5戸)：屋根塗装
平成 18 年度	○黄金団地(20戸)：屋根塗装 ○みどり公園団地(3戸)：屋根塗装	○黄金団地(20戸)：屋根塗装 ○みどり公園団地(3戸)：屋根塗装
平成 19 年度	○みどり公園団地(4戸)：屋根塗装	○みどり公園団地(4戸)：屋根塗装 ○つつじ団地(勤労者4戸) ：屋根外壁塗装
平成 20 年度	○妹背牛団地(8戸)：屋根外壁塗装	○妹背牛団地(8戸)：屋根塗装
平成 21 年度	○駅前団地(6戸)：屋上防水	未実施
平成 22 年度	○駅前団地(6戸)：屋上防水	未実施
平成 23 年度	○駅前団地(特公賃8戸)：屋上防水	未実施
平成 24 年度	○西陽団地(4戸)：屋根塗装	—
平成 25 年度	○つつじ団地(6戸)：屋上防水	—
平成 26 年度	○つつじ団地(6戸)：屋上防水	—
平成 27 年度	○つつじ団地(6戸)：屋上防水	—

(妹背牛町調べ 平成 23 年 7 月現在)

5. 公営住宅等入居者の意向

5-1. 調査の目的と方法

① 調査の目的

「妹背牛町公営住宅等長寿命化計画」を策定する上で、既存入居者の意向を把握し、活用方針等のための基礎資料とするものです。

② 調査方法

対 象：公営住宅等全入居者

配布方法：郵送投函

回収方法：郵送回収

調査期間：平成 23 年 8 月 2 日～8 月 26 日

③ 配布及び回収状況

配布数 209 票、回収数 115 票、回収率 55.0%となっています。

5-2. 集計結果

(1) 回答者属性

① 住宅種別・居住団地

回答世帯における住宅種別の構成比は、公営住宅が 75.5%、特定公共賃貸住宅（以下、特公賃と称す）が 19.1%、勤労者住宅が 3.9%となっています。

住宅種別の居住団地割合は、下図のとおりです。

図 住宅種別割合

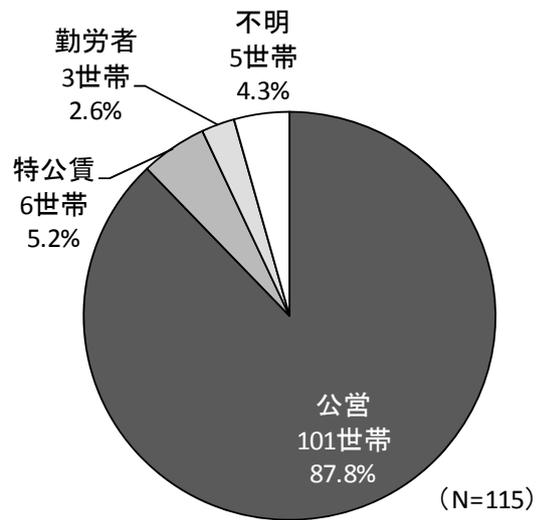


図 居住団地割合(公営住宅)

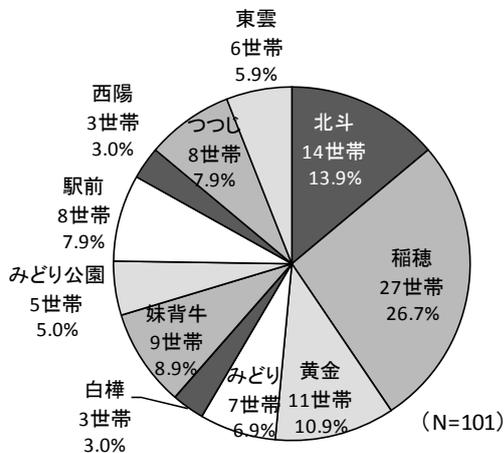


図 居住団地割合(特公賃)

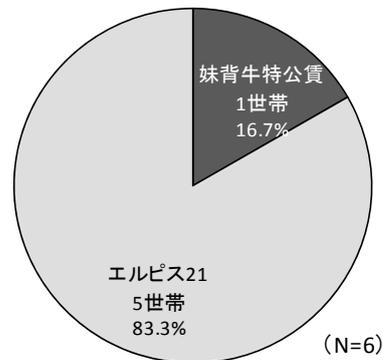
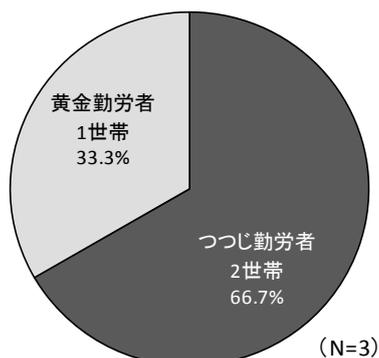


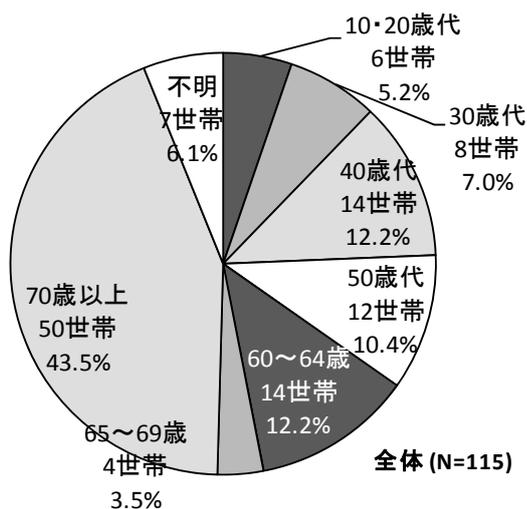
図 居住団地割合(勤労者)



② 世帯主年齢

世帯主年齢をみると、70歳以上が43.5%で最も多く、以下、60歳代が15.7%、40歳代が12.2%、50歳代が10.4%と続きます。64歳以下の世帯、65歳以上の世帯はともに47.0%であり、65歳以上が5割近くを占めています。

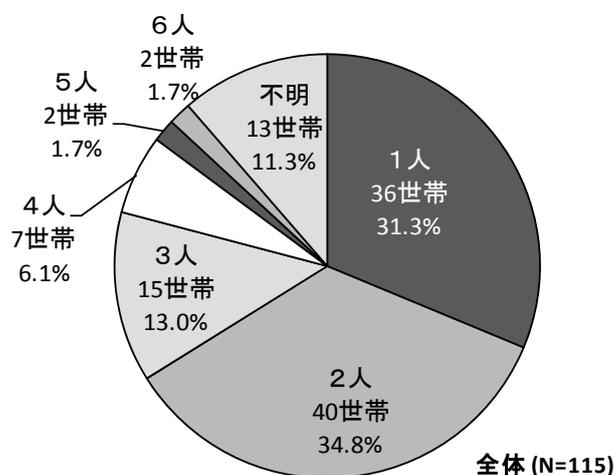
図 世帯主年齢割合



③ 家族人数

家族人数をみると、2人世帯が34.8%で最も多く、以下、単身（1人）世帯が31.3%、3人世帯が13.0%、4人世帯が6.1%となっています。2人以下の小規模世帯が7割弱を占めています。

図 家族人数割合



④ 同居者の状況

(65歳以上の高齢者・小学生以下のこども)

65歳以上の高齢者と同居している世帯(回答者本人を含む)は50.4%となっています。
また、小学生以下のこどもと同居している世帯は11.3%となっています。

図 同居者の有無

(65歳以上の高齢者) 割合

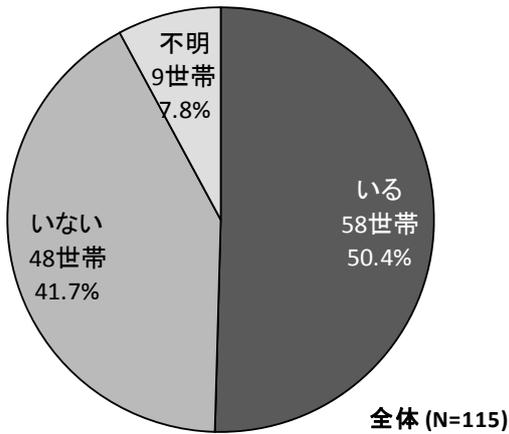
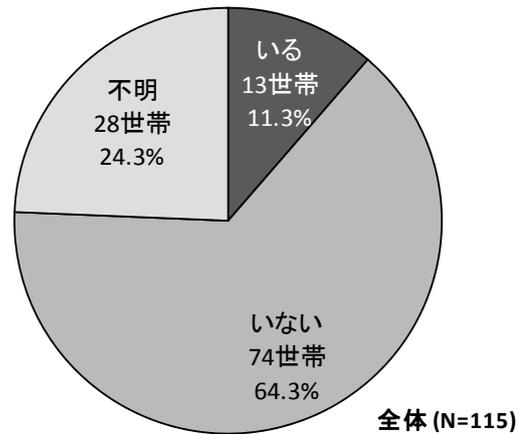


図 同居者の有無

(小学生以下のこども) 割合



(障がいのある方・車いすの利用状況)

障がいのある方と同居している世帯は11.3%となっています。
また、車いすの利用状況をみると、利用している世帯は4.3%、できれば利用したい世帯が0.9%となっています。

図 同居者の有無 (障がいのある方) 割合

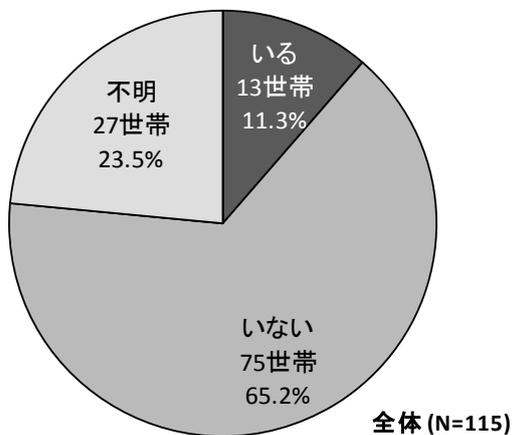
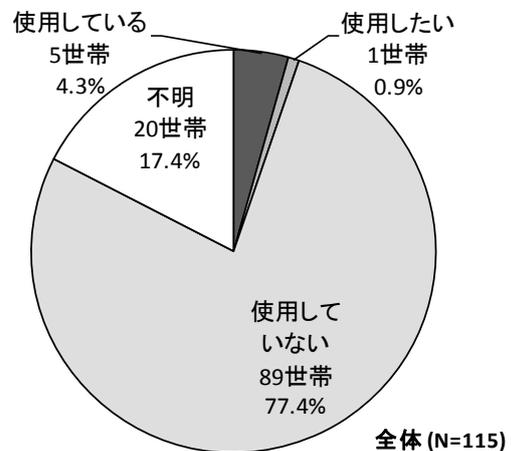


図 車いす利用割合

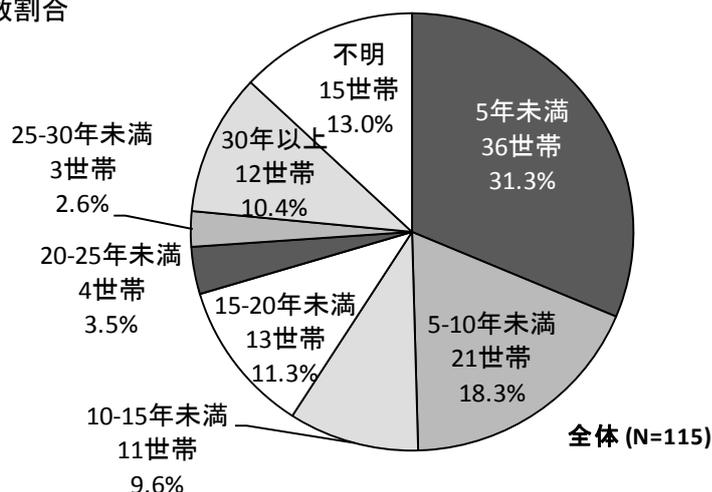


(2) 入居経緯

① 居住年数

公営住宅への居住年数をみると、全体では5年未満が31.3%で最も多く、以下5～10年未満が18.3%、15～20年未満が11.3%、30年以上が10.4%と続きます。

図 居住年数割合

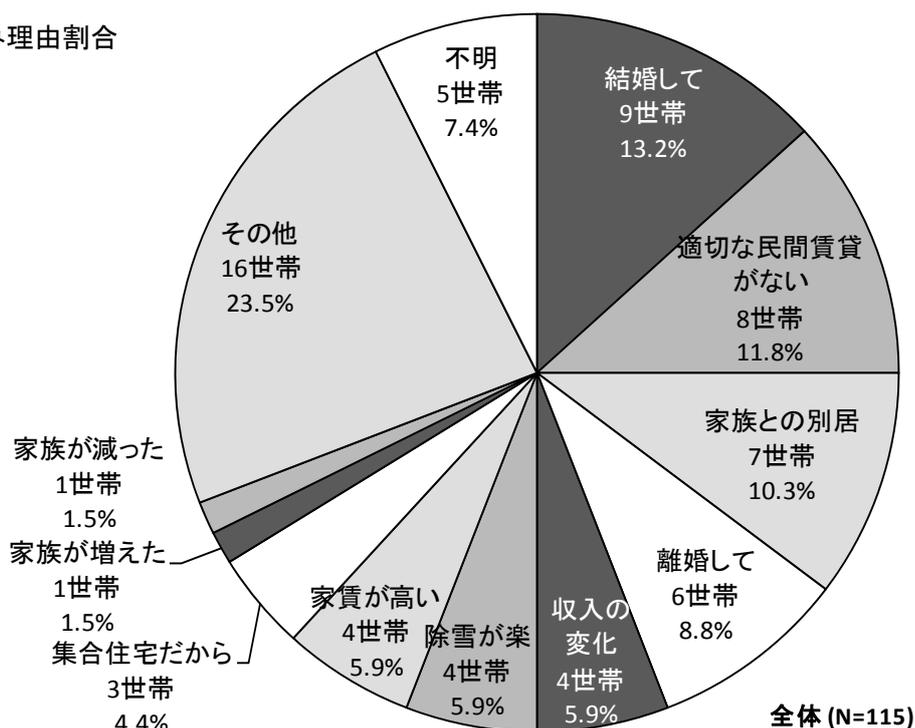


② 申込み理由

町営住宅への申込み理由をみると、「結婚して、独立した住まいを構えるため」が13.2%で最も多く、以下、「適切な民間賃貸住宅がなかったため」が11.8%、「家族と別居し新たに自分の家が必要となったため」が10.3%、「離婚して、新たに住む家が必要となったため」が8.8%となっています。

その他へ回答した世帯の理由をみると、離農のためという意見が多くありました。

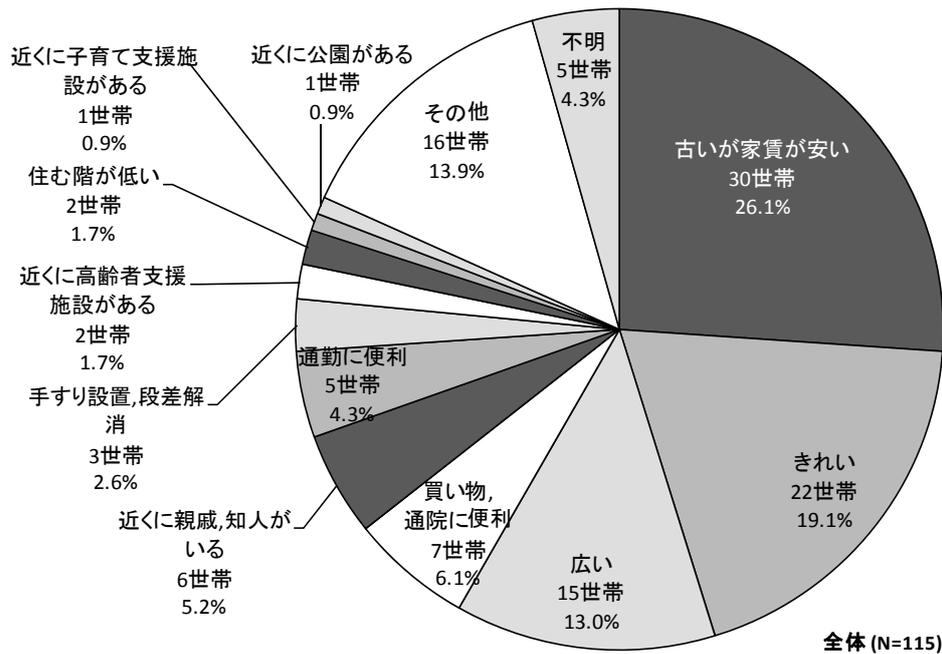
図 申込み理由割合



③ 現在入居する団地の選択理由

現在入居する団地の選択理由をみると、「古いけど家賃が安い」が 26.1%で最も多く、ついで、「住宅が新しい又はきれい」が 19.1%、「住居が広い又は部屋数が多い」が 13.0%、「買い物や通院に便利である」が 6.1%となっています。

図 現在入居する団地の選択理由割合



(3) 住宅・住環境に対する満足度

① 全体満足度

団地の全体的な満足度をみると、非常に満足と満足が合わせて34.8%、普通が48.7%、不満と非常に不満が合わせて14.7%となっており、満足が不満を上回っています。

図 全体満足度割合

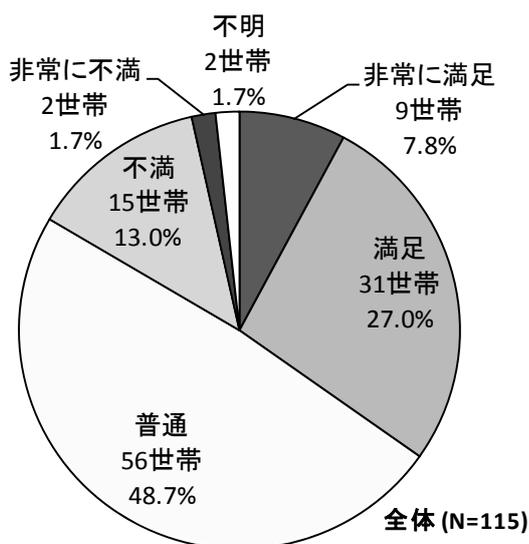


表 団地別全体満足度割合

種別	団地名	非常に満足	満足	普通	不満	非常に不満	不明	合計
全体 (N=115)		7.8%	27.0%	48.7%	13.0%	1.7%	1.7%	100.0%
公営	北斗 (N=14)	28.6%	57.1%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	稲穂 (N=27)	7.4%	14.8%	51.9%	22.2%	3.7%	0.0%	100.0%
	黄金 (N=11)	0.0%	27.3%	63.6%	9.1%	0.0%	0.0%	100.0%
	みどり (N=7)	0.0%	57.1%	42.9%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	白樺 (N=3)	0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	妹背牛 (N=9)	0.0%	22.2%	33.3%	22.2%	11.1%	11.1%	100.0%
	みどり公園 (N=5)	0.0%	40.0%	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	駅前 (N=8)	12.5%	12.5%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	西陽 (N=3)	0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	つつじ (N=8)	12.5%	12.5%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	東雲 (N=6)	16.7%	50.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
特 公 賃	妹背牛特公賃(N=1)	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	エルピス21 (N=5)	0.0%	0.0%	80.0%	20.0%	0.0%	0.0%	100.0%
勤 労 者	つつじ勤労者 (N=2)	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	黄金勤労者 (N=1)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
不明 (N=5)		0.0%	20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	0.0%	100.0%

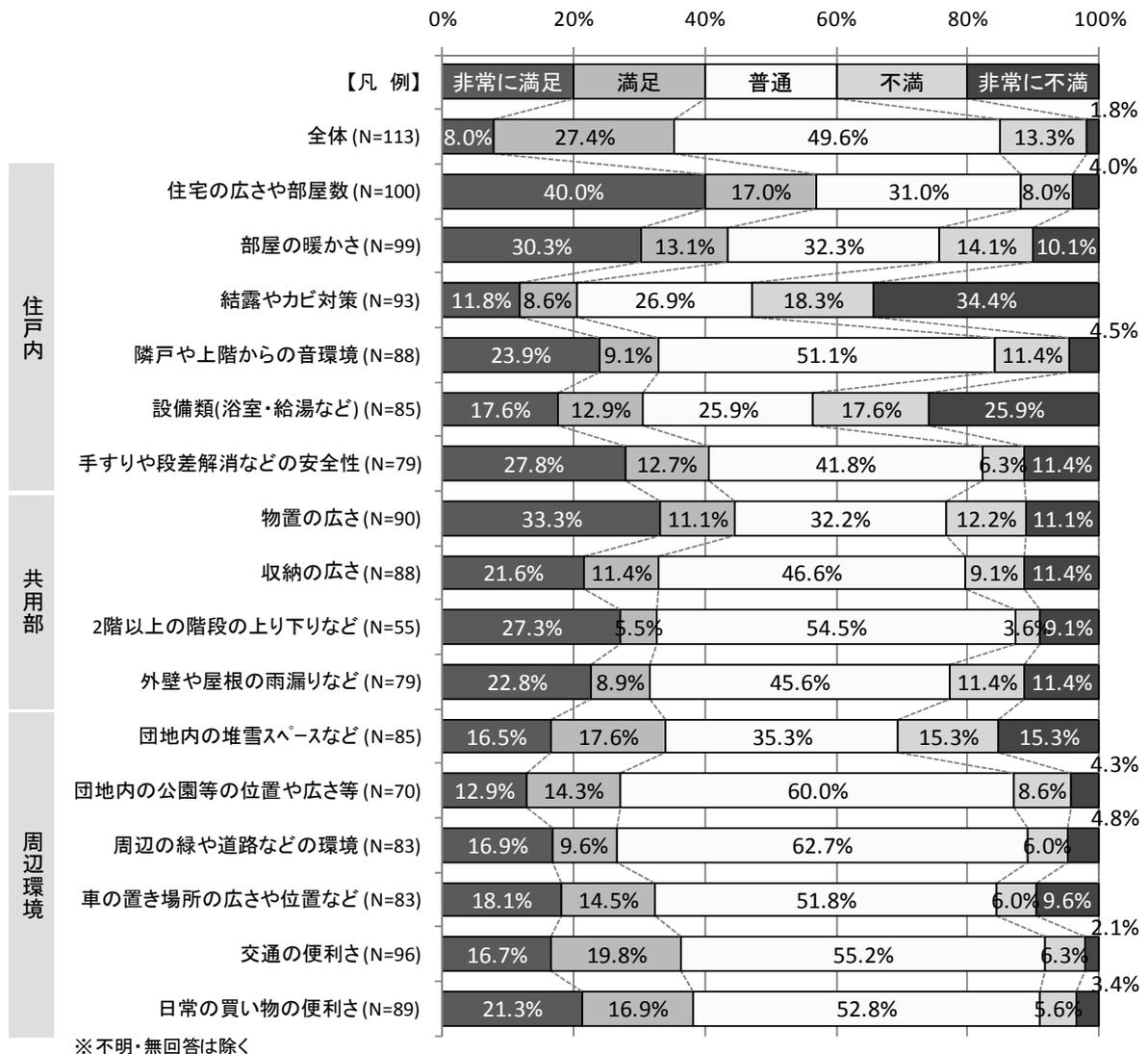
② 項目別満足度

回答世帯の住宅や周辺環境に関する項目別満足度をみると、住戸内では、「住宅の広さや部屋数」、「部屋の暖かさ」、「手すりや段差解消などの安全性」について満足度が高く、「結露やカビ対策」、「設備類（台所・浴室・給湯など）」について不満が高くなっています。

共用部では、「物置の広さ」について満足度が高くなっています。

周辺環境では、「日常の買い物の便利さ」、「交通の便利さ」について満足度が高く、「団地内の堆雪スペースなど」について不満が高くなっています。

図 項目別満足度割合



(4) コミュニティの形成状況

① 地域及び団地内活動

地域及び団地内活動の参加状況をみると、60.0%の世帯が参加しています。

参加している世帯の活動内容をみると、地域清掃等の町内会活動が 55.1%、町内会、自治会の役員が 47.8%となっています。

図 地域及び団地内活動状況

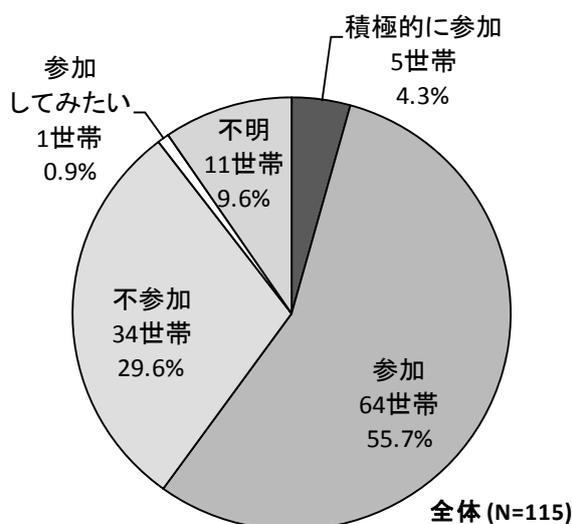
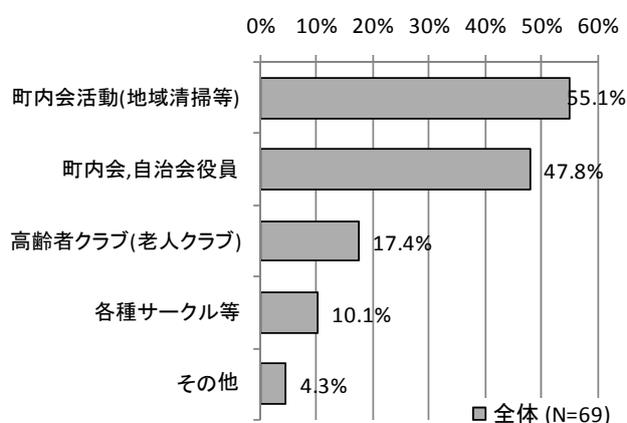


図 町内会、自治会活動内容

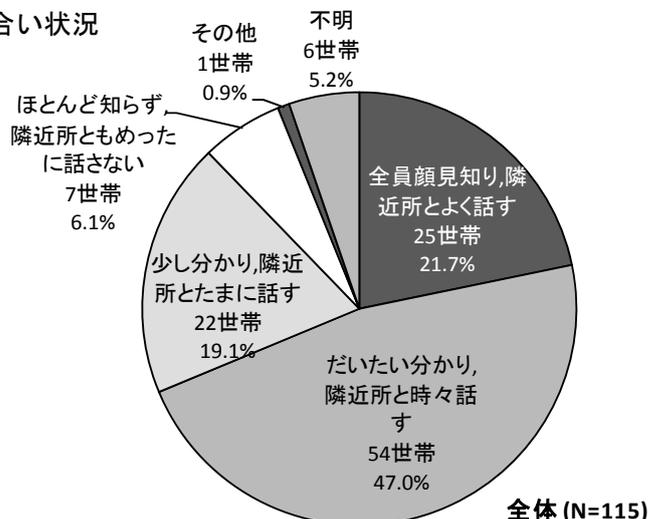
(参加と回答した世帯のみ・複数回答)



② 近所の知り合い状況

近所の知り合い状況をみると、「全員顔見知りであり、隣近所の人とよく話す」が 21.7%、「だいたいわかり、隣近所の人と時々話す」が 47.0%、「少しわかる程度であり、隣近所の人とたまに話す」が 19.1%となっており、約 88%の世帯が隣近所に知り合いがいます。

図 近所の知り合い状況



③ 近所づきあいの満足度

近所づきあいの満足度をみると、全体では多いに満足が2.6%、満足が29.6%であり、合わせて32.2%の世帯が満足しています。一方でやや不満と多いに不満を合わせた6.9%の世帯が近所づきあいに不満があります。

また、近所づきあいの満足度が高い世帯は団地全体の満足度が高い傾向にあります。

図 近所づきあいの満足度

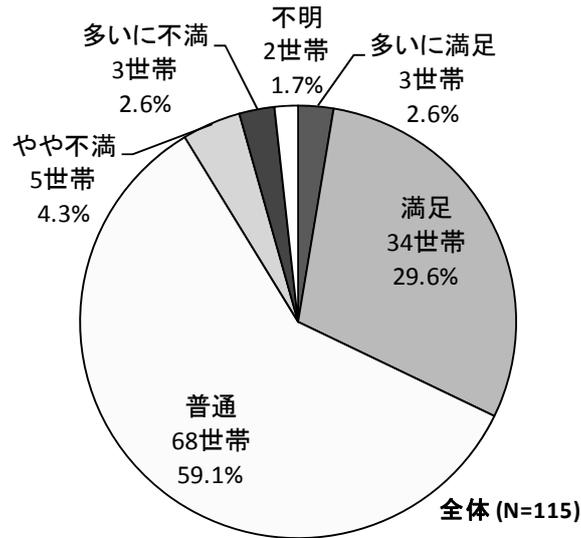
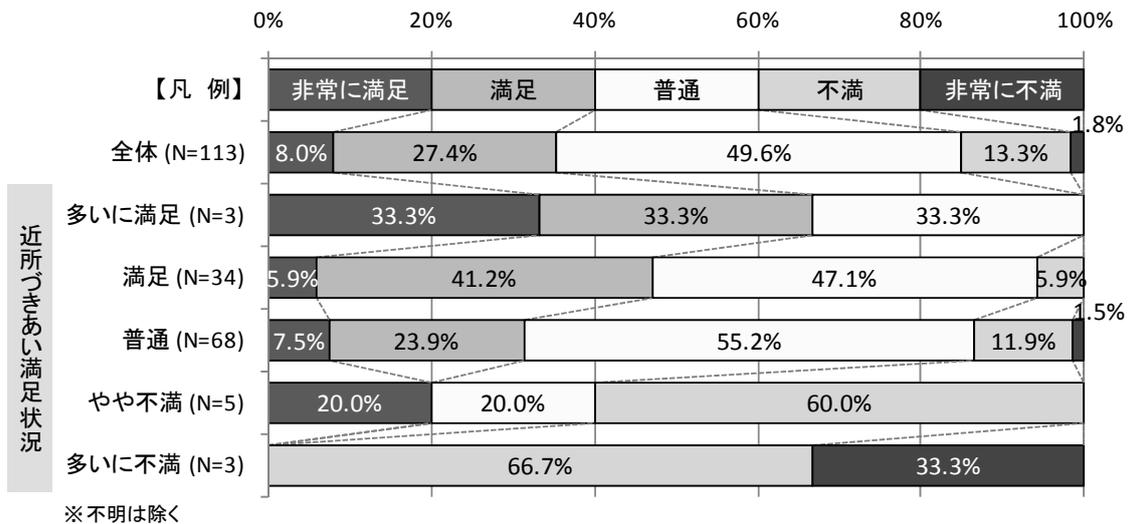


図 住宅・団地の全体満足度（近所づきあいの満足度別）



(5) 今後の公営住宅整備

① 今後の公営住宅整備要望

現在住んでいる団地における、今後の公営住宅整備要望についてうかがうと、「今のままでよい」が44.3%で最も多く、ついで「住宅を改善して長く利用したい」が27.8%、「現在の町営住宅を建替えてほしい」が9.6%となっています。

図 今後の公営住宅整備要望割合

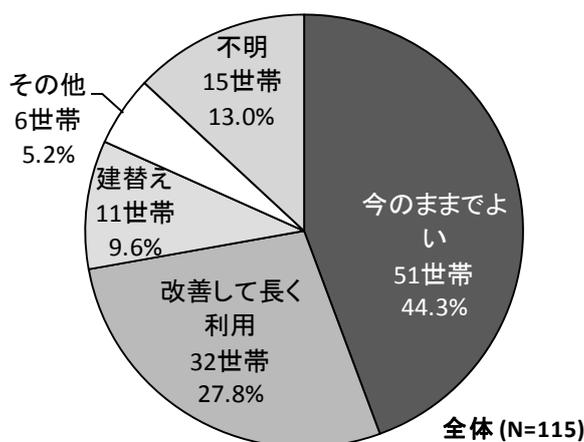


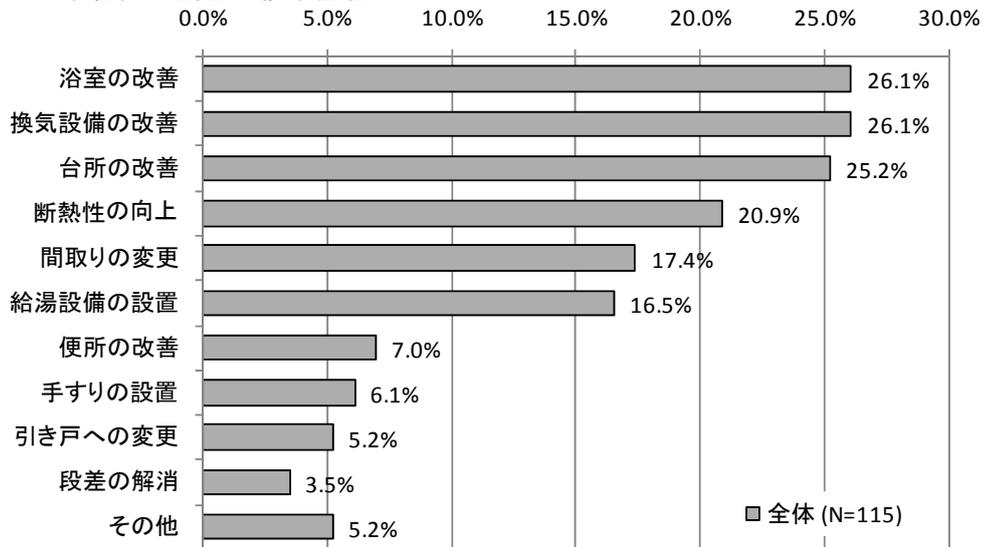
表 団地別今後の公営住宅整備要望割合

種別	団地名	今のままでよい	改善して長く利用	建替え	その他	不明	合計
全体	(N=115)	44.3%	27.8%	9.6%	5.2%	13.0%	100.0%
公営	北斗 (N=14)	85.7%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	稲穂 (N=27)	11.1%	37.0%	29.6%	3.7%	18.5%	100.0%
	黄金 (N=11)	54.5%	18.2%	9.1%	0.0%	18.2%	100.0%
	みどり (N=7)	28.6%	28.6%	14.3%	0.0%	28.6%	100.0%
	白樺 (N=3)	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	100.0%
	妹背牛 (N=9)	55.6%	33.3%	0.0%	0.0%	11.1%	100.0%
	みどり公園 (N=5)	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	60.0%	100.0%
	駅前 (N=8)	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	西陽 (N=3)	66.7%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	100.0%
	つつじ (N=8)	87.5%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	100.0%
東雲 (N=6)	66.7%	16.7%	0.0%	0.0%	16.7%	100.0%	
特 公 賃	妹背牛特公賃(N=1)	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	エルピス21 (N=5)	60.0%	20.0%	0.0%	20.0%	0.0%	100.0%
勤 労 者	つつじ勤労者 (N=2)	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
	黄金勤労者 (N=1)	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
不明	(N=5)	20.0%	60.0%	20.0%	0.0%	0.0%	100.0%

② 住戸内改善要望

現在住んでいる団地における、住戸内の改善要望についてうかがうと、「浴室の改善」と「換気設備の改善」がともに26.1%で最も多く、ついで「台所の改善」が25.2%、「断熱性の向上」が20.9%となっています。

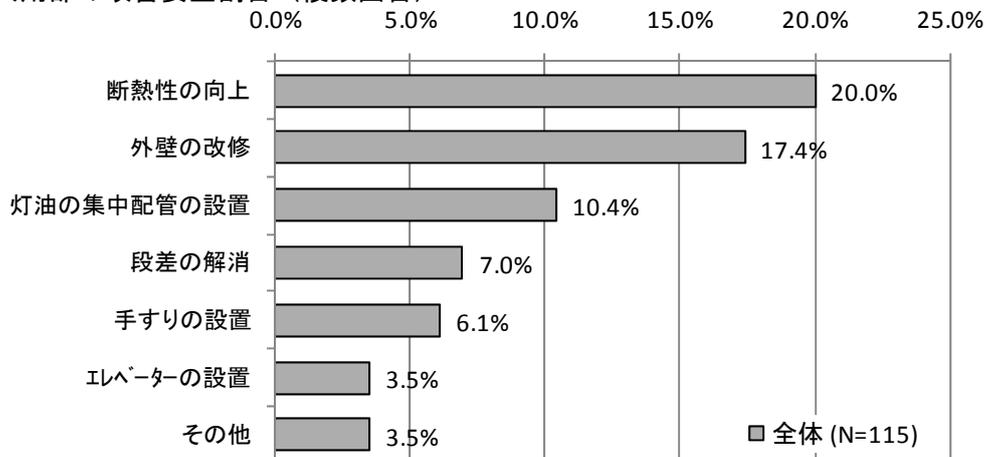
図 住戸内の改善要望割合（複数回答）



③ 共用部改善要望

現在住んでいる団地における、共用部の改善要望についてうかがうと、「断熱性の向上」が20.0%で最も多く、ついで「外壁の改修」が17.4%、「灯油の集中配管の設置」が10.4%となっています。

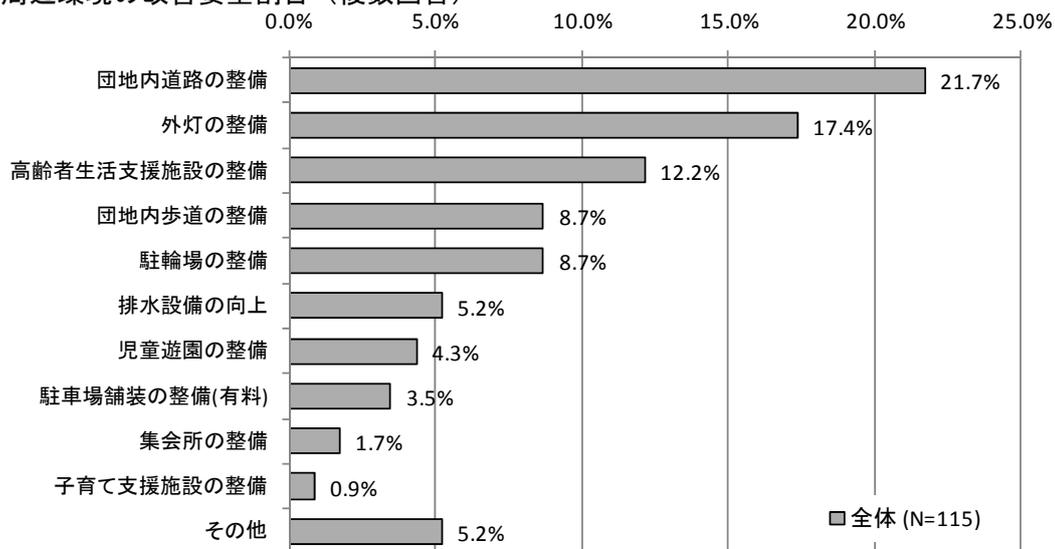
図 共用部の改善要望割合（複数回答）



④ 周辺環境改善要望

現在住んでいる団地における、周辺環境の改善要望についてうかがうと、「団地内道路の整備」が 21.7%で最も多く、ついで「外灯の整備」が 17.4%、「高齢者の生活を支援する施設の整備」が 12.2%となっています。

図 周辺環境の改善要望割合（複数回答）



⑤ 仮に建替えた場合の再入居希望

現在住んでいる団地の建替えが行われた場合における、町営住宅への再入居希望についてうかがうと、「建替えが現在の団地の近くであれば入居したい」が44.3%で最も多く、ついで「建替えが今の団地から少しくらい遠くても入居したい」が19.1%、「家賃が安い方がよいので多少住宅が古くても別の町営住宅を希望したい」が13.0%、「現地での建替えでなければ入居しない」が7.0%となっています。

図 今後の公営住宅整備要望割合

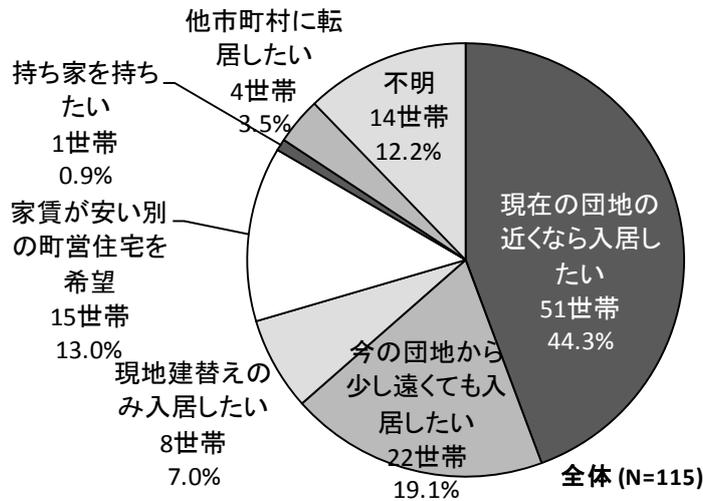


表 団地別今後の公営住宅整備要望割合

種別	団地名	現在の団地の近くなら入居したい	今の団地から少しくらい遠くても入居したい	現地建替えのみ入居したい	家賃が安い別の町営住宅を希望	持ち家を持ちたい	他市町村に転居したい	不明	合計
全体 (N=115)		44.3%	19.1%	7.0%	13.0%	0.9%	3.5%	12.2%	100.0%
公営	北斗 (N=14)	28.6%	35.7%	0.0%	0.0%	0.0%	7.1%	28.6%	100.0%
	稲穂 (N=27)	37.0%	18.5%	3.7%	29.6%	0.0%	3.7%	7.4%	100.0%
	黄金 (N=11)	54.5%	0.0%	18.2%	18.2%	0.0%	9.1%	0.0%	100.0%
	みどり (N=7)	71.4%	14.3%	0.0%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	白樺 (N=3)	33.3%	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	妹背牛 (N=9)	55.6%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	22.2%	100.0%
	みどり公園 (N=5)	80.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	100.0%
	駅前 (N=8)	50.0%	37.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	西陽 (N=3)	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	つつじ (N=8)	62.5%	0.0%	12.5%	0.0%	12.5%	0.0%	12.5%	100.0%
東雲 (N=6)	50.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	100.0%	
特公賃	妹背牛特公賃(N=1)	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	エルピス21 (N=5)	40.0%	40.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
勤労者	つつじ勤労者 (N=2)	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	黄金勤労者 (N=1)	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
不明 (N=5)		20.0%	20.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	40.0%	100.0%

6. 長寿命化に関する課題

6-1. 妹背牛町の住宅・住環境をとりまく状況からみた課題

① 誰もが暮らしやすい公営住宅等の整備と家族世帯向け住宅の確保

妹背牛町では、人口及び世帯数とも減少傾向にあります。近年では人口、世帯数とも減少傾向が緩やかなものになってきています。

また、世帯人員も小規模化が進んでいますが、平成22年国勢調査で2.55人/世帯とまだ3～4人の家族世帯もある程度維持されています。

人口構成では、少子高齢化が着実に進んでいます。

こうした状況を踏まえ、子供から高齢者・障がい者まで誰もが住みやすい公営住宅等の整備（ユニバーサルデザインの推進）と家族世帯向けの住宅の確保が必要です。

6-2. 関連既定計画からみた課題

① 老朽化した公営住宅等の計画的な建替えの推進と適切な改善・維持保全の実施

総合計画において、老朽化した公営住宅等の計画的な建替えを進めることが示されており、耐用年数を超えた簡易耐火構造平屋建てを中心とする老朽公営住宅等の建替えを進めるとともに、改善や維持保全を適切に実施し、既存ストックの長寿命化を図ることが必要です。

② 福祉施策と連携した少子高齢化に対応した公営住宅の整備

総合計画、住宅マスタープラン、高齢者福祉、障がい者福祉、子育て支援等福祉施策ではバリアフリー化の推進や緊急通報システムの設置、少子高齢化の地域社会を支える近隣コミュニティ空間の形成といった、子供から高齢者、障がい者等誰もが安心して住みやすい住環境の整備が示されており、公営住宅等の整備においてもユニバーサルデザインの推進やコミュニティ空間の確保といった誰もが暮らしやすい住宅及び周辺環境の整備が必要です。

③ 定住施策の展開

人口及び世帯の減少、少子化を背景に、総合計画では新たな定住施策の展開が示されており、例えば農家の跡継ぎのUターンのための住宅の確保や子育て世帯向けの住宅の確保により、新たな定住需要を喚起し、定住促進が図られるよう、建替え団地の計画等において、3LDKといった家族世帯向けの住宅の整備を図ることが必要です。

6-3. 公営住宅等の現状からみた課題

① 簡易耐火構造平屋建ての建替えの推進

簡易耐火構造平屋建て 133 戸のうち 106 戸（80%）が平成 23 年度末で耐用年数を経過し、さらに計画期間である今後 10 年以内には 125 戸（94%）が耐用年数を迎えることから、財政状況や需要等を勘案しながら、計画的な建替えの推進や用途廃止等を図ることが必要です。

② 耐火構造、準耐火構造の長寿命化

耐火構造、準耐火構造は、平成 3 年以降に建設され、設備水準も良好ですが、一方、築後 15 年以上を経過し、屋根や外壁等の修繕が必要な時期にきている住棟もあります。

良好な居住水準を長期に渡って維持できるように、耐火構造、準耐火構造について計画的な修繕を行い、長寿命化を図ることが必要です。

6-4. 公営住宅等入居者の状況と需要からみた課題

① 需要と事業、入居状況を勘案した活用の推進

住宅マスタープラン及び公営住宅ストック総合活用計画においては、平成 27 年度 194 戸、平成 37 年度 180 戸程度と管理戸数が示されております。

入居率は一部の団地を除き 100%の団地も多く、応募状況も 1.3 倍程度となっており、堅実な需要がみられます。

以上から、底堅い需要や入居状況、建替事業の進み具合等を勘案しながら、現実的な無理のない、将来管理戸数の設定や活用方針の定めることが必要です。

6-5. 公営住宅等改善事業の状況からみた課題

① 長寿命化型改善を活用した改善事業の推進

本町では、入退去に伴う修繕に加え、ストック総合活用計画に基づき、外壁塗装や屋根修繕等の既存ストックの計画修繕を図り長寿命化を図ってきたところですが、近年、財政状況等を勘案して、妹背牛団地や駅前団地の修繕が未実施となっています。

とりわけ、駅前団地の外壁等の老朽化が進んできていることから、本計画に位置づけ、長寿命化型改善を活用した改善事業の推進が必要です。

6-6. 公営住宅等入居者意向からみた課題

① 誰もが安心して暮らせるユニバーサルデザインへの配慮

アンケートの回答からみる入居者の状況は、65歳以上の高齢同居世帯は50.4%と半数以上、小学生以下の子供がいる家庭は11.3%となっており、少子高齢化が進んでいます。また、1～2人の小規模世帯が全体の66.1%を占めるなど世帯の小規模化が進んでいます。

障がいがある方と同居している世帯は11.3%、車いすを利用しているまたは利用したい世帯は5.2%となっています。

今後も少子高齢化が進む中で、障がいを有する入居者や介護認定を受ける入居者が増加することが予想されることから、ユニバーサルデザインに配慮された誰もが安心して暮らせる公営住宅の整備が必要です。

さらに、周辺環境の改善要望では、高齢者生活支援施設の整備が比較的支持されていることから、今後の建替え等では福祉施設との連携も検討する必要があります。

② 地域の需要に対応した公営住宅等の整備

公営住宅等の申し込み理由をみると、世帯分離の受け皿や適切な民間賃貸住宅がない場合、家族と別れて家が必要な場合や離婚で家が必要になった場合が多くなっています。さらにその他では離農のためという意見が多く、満足度で交通の便利さや日常の買い物
の便利さといった利便性の満足度が高いことから、離農後まち中の便利な公営住宅に入居している場合が考えられます。

以上から、公営住宅等の役割として、住宅セーフティネット、民間賃貸住宅の代替、定住のための住宅等の需要に対応した公営住宅等の整備が必要です。

③ 既存ストックの換気性能や設備水準の向上

建物の項目別満足度をみると、住宅の広さや部屋数、部屋の暖かさ、手すりや段差解消などの安全性については満足度が高く、結露やカビ対策、設備類の不満が高くなっています。改善要望では住戸内では、浴室や台所の改善、換気設備の改善要望が高くなっています。

また、今後の公営住宅等の整備要望では、今のままで良いが44.3%と最も多くなっていますが、改善して長く利用するも27.8%と一定の支持を集めていることから、既存ストックの換気性能や設備水準の向上が必要です。

④ 外壁改修等の長寿命化改善や環境整備の推進

建物の項目別満足度をみると、共用部では物置の広さの満足は高いですが、外壁や屋根の雨漏りなどの不満が比較的多くなっています。また、周辺環境では団地内の堆雪スペースや車の置き場所の位置や広さが比較的不満が目立つ項目となっています。

改善要望をみると、共用部では断熱性の向上や外壁の改修、周辺環境では団地内道路の整備や外灯の整備が支持されています。

こうした状況を踏まえ、外壁改修等の長寿命化改善の推進や、堆雪スペースの確保や団地内道路の舗装化といった環境整備の推進が必要です。

⑤ 老朽公営住宅の更新と住民理解を深める努力

今後の公営住宅等の整備要望では、稲穂団地、黄金団地、みどり団地の老朽化が進む簡易耐火構造の団地で建替え希望がみられます。

また、全体満足度をみると建替えにより新しくなった北斗団地をはじめ、つつじ団地や東雲団地といった新しい団地の満足度が高く、稲穂団地等の老朽化が進む団地では不満が増えます。こうした状況を踏まえ、地区の需要や住民意向に配慮しながら、老朽公営住宅の更新を進める必要があります。

また、建替えた場合の再入居希望をみると、稲穂団地やみどり団地では移転しても良い世帯がありますが、黄金団地は現地建て替え希望のみとなっているなど、空き家がない住宅の建替事業のための移転等を含めて、事業を円滑に進められるように住民の理解を得る努力が必要です。

⑥ 良好なコミュニティ形成

コミュニティ活動へ参加している世帯は60%、近所に顔見知りがいる世帯は68.7%となっており、比較的良好なコミュニティ関係が形成されています。そうした状況を背景に、32.2%の世帯が近所づきあいに満足しており、不満を上回っています。

また、近所づきあいの満足度が高い世帯は、団地全体の満足度が高い傾向にあり、コミュニティ形成に寄与する空間や施設の整備、活動の推進等良好なコミュニティ形成を図る必要があります。

7. 長寿命化計画の基本目標

7-1. 公営住宅等ストック活用の基本目標

(1) 基本理念

第8次妹背牛総合振興計画において、将来像を「人輝き、笑顔あふれるまち・もせうし」とし、生活基盤・環境分野の基本目標を「安全で生活しやすい快適なまち」としており、展開する施策としては住宅施策と定住化対策の推進を行うこととしています。

公営住宅等ストックの形成においても、上記の基本目標及び施策展開の実現を図ることを目的として以下の理念を掲げます。

＜ 基本理念 ＞

**地域の賑わいを創出し、
安全で生活しやすい快適な公営住宅等ストックの形成**

(2) 基本目標

平成16年度から平成27年度までを計画期間とする妹背牛町住宅マスタープランにおいては、計画の目標を以下の4つとしています。

- 1) 子供からお年寄りまで、地域で安心して暮らすことのできる住まいづくり
- 2) 地域の居住ニーズに対応した良質な住宅ストックの形成
- 3) まちのコンパクト化や地域活性化に寄与する住まいづくり
- 4) 自然環境との共生を重視した住まいの実現

上述の基本理念や住宅マスタープランの計画目標を踏まえ、今後の公営住宅等整備の基本目標を以下のとおりに設定します。

< 基本目標1 >**誰もが安心して暮らすことができるストックの形成**

少子高齢化がさらに進展することが予想されるなかで、子供からお年寄りまで多様な世帯が安心快適に住むことができるように、ユニバーサルデザインによる公営住宅等の整備を進めるとともに、地域で安心して暮らせるために相互扶助が機能するような良好なコミュニティの形成を支援できるように、団地内広場の整備といった高齢世帯も子育て世帯もともに集まり、交流するようなコミュニティスペースの充実等を図ります。

< 基本目標2 >**地域特性に対応した良質な公営住宅等ストックの形成**

耐用年数を大きく過ぎ老朽化が著しい簡易耐火構造平屋建てについては、財政状況を勘案しながら、用途廃止や建替を計画的に進め、長期に渡って活用可能な良質なストックの形成を図ります。

また、美しい田園風景や周辺住宅地との調和が図られるように、例えば低層小規模木造といった、地域特性に対応した良質な公営住宅等ストックの形成を目指します。

< 基本目標3 >**地域の賑わいを創出する公営住宅等の整備**

人口減少と少子高齢化が進む中で、地域コミュニティを維持し、賑わいを創出するために、公営住宅等の集約・再編と多世代居住を図りながら、一定規模の世帯数の居住維持を図ります。

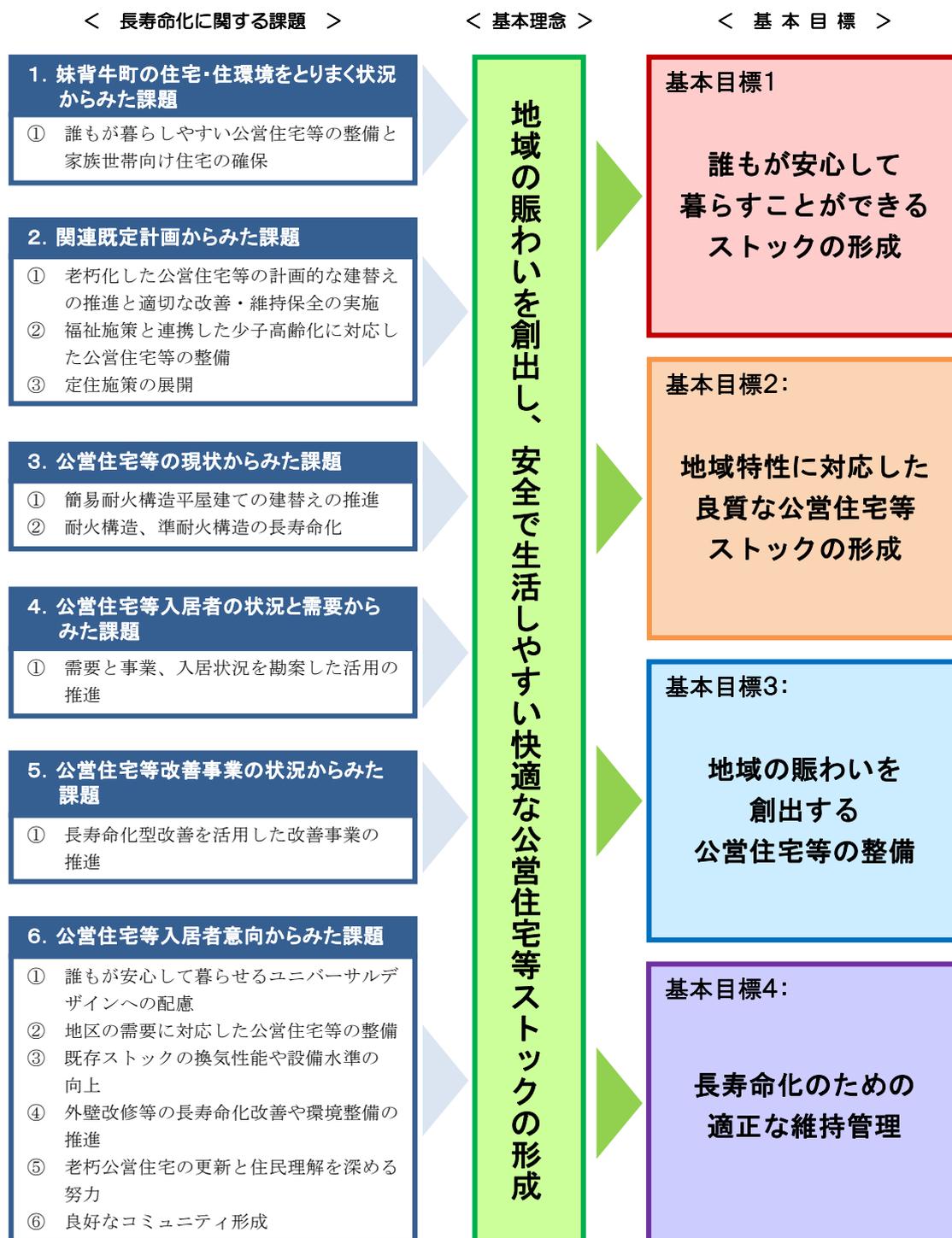
また、町内会等周辺コミュニティと良好な関係を築かれるように、開かれた公営住宅等の整備を目指します。

< 基本目標4 >**長寿命化のための適正な維持管理**

自然環境と共生を図るために、既存ストックをできるだけ利用できるように、必要な改善や修繕等を計画的に推進し、既存ストックの長寿命化を図ります。

また、改善や修繕においては、高耐久性のものを利用するなど、できるだけ建物の長寿命化に配慮するとともに、定期的な点検や周期的で計画的な修繕など長期に渡って良好な住環境を維持保全するために適正な維持管理を推進します。

7. 長寿命化計画の基本目標



7-2. 目標戸数

(1) 将来人口、世帯数の設定

① 将来人口、世帯数、平均世帯人員の設定

本計画において、妹背牛町の将来人口、世帯数、平均世帯人員は、第8次妹背牛総合振興計画の将来予測人口をもとに検討します。

総合振興計画によると、平成31年では人口が2,975人、世帯数が1,346世帯、平均世帯人員は2.21世帯/人となっています。

本計画では、総合振興計画にて設定された平成23年～31年までの人口、平均世帯人員の変化率に基づき、平成37年までの将来人口、平均世帯人員を推計します。

世帯数は、人口から平均世帯人員を除することで算出します。

その結果、平成33年は、人口が2,836人、世帯数は1,328世帯、平均世帯人員は2.13世帯/人と推計されます。

図 将来の人口推計

(単位：人)

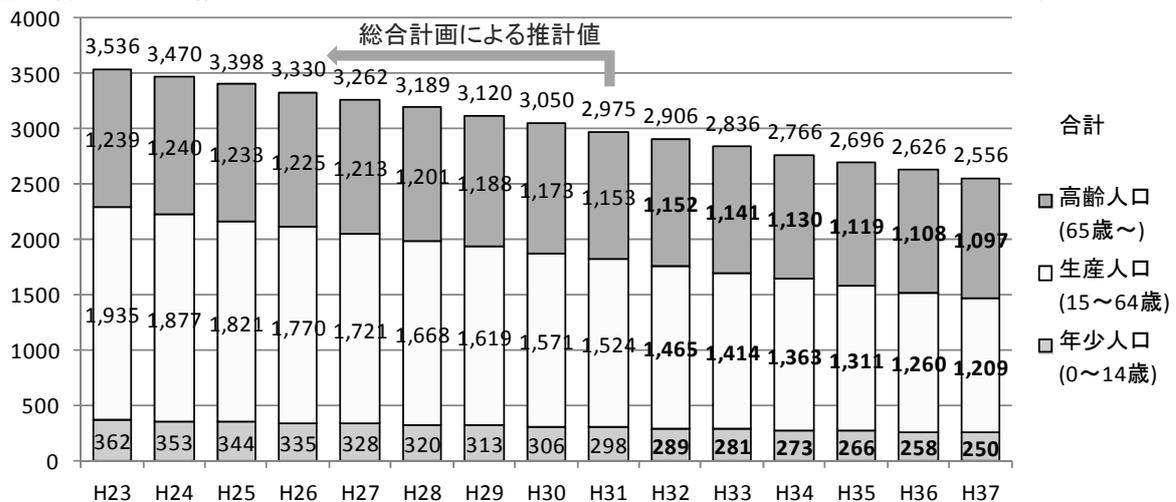
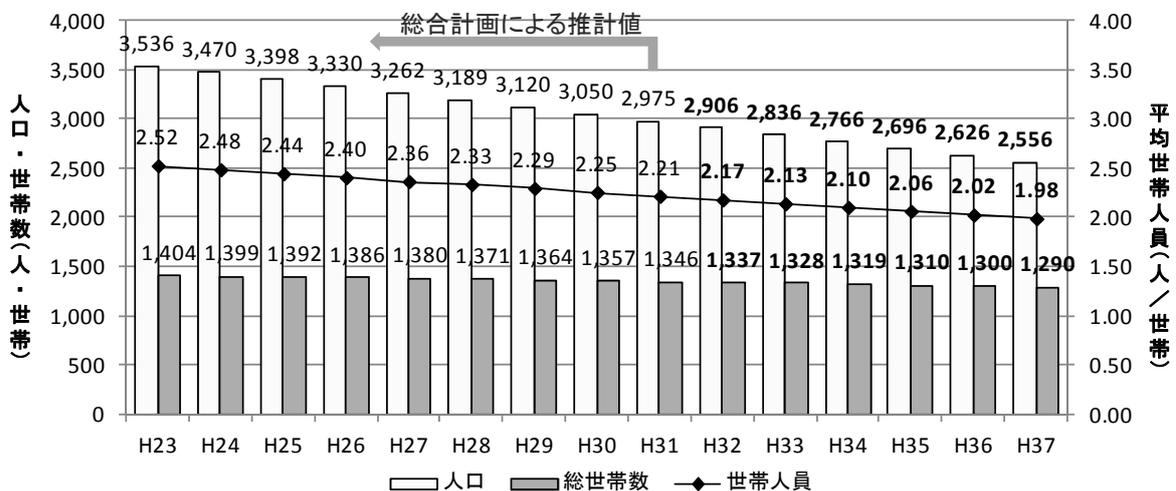


図 将来の人口・世帯数・平均世帯人員推計



7. 長寿命化計画の基本目標

② 公的借家居住世帯数の推計

公的借家世帯数の将来推計については、まず、総世帯数のうち、住宅に住む一般世帯数の割合を推計します。

次に、持ち家世帯の割合、民間借家世帯の割合、給与住宅世帯の割合、間借り等の世帯の割合を推計し、先に求めた住宅に住む一般世帯数に乗じて世帯数を算出します。

最後に住宅に住む一般世帯数から、持ち家世帯、民間借家世帯、給与住宅世帯、間借り等の世帯を差し引き、公的借家世帯数を算出します。これは、公的借家世帯は基本的には他の住宅需要の補完的役割を担うことを基本としているからです。

以下に推計方法を示します。

- ・ 総世帯に対する住宅に住む一般世帯数割合：

平成17年の97.1%、平成22年の97.0%を勘案して97.0%と設定します。

- ・ 持ち家世帯数割合：平成22年の78.2%を勘案して78.0%と設定します。
- ・ 民間借家世帯数割合：平成22年の5.1%を勘案して5.0%と設定します。
- ・ 給与住宅世帯数割合：

過去の動態について数学的に計算式を推計し、一番あてはまり具合のよいものを設定し、推計値を算出する方法（トレンド推計法）を用いて算出します。

平成33年は、平成32年と平成37年の推計値から直線補正を行います。

- ・ 間借り等世帯数割合：平成22年実績値である0.3%を採用します。

この結果、公的借家世帯に居住する世帯数は、平成33年で202世帯と推計されます。

表 住宅所有関係別世帯数の推移と推計

(単位：人、世帯、人/世帯)

	平成7年 (国勢調査)	平成12年 (国勢調査)	平成17年 (国勢調査)	平成22年 (国勢調査)	平成27年 (推計)	平成28年 (推計)	平成32年 (推計)	平成33年 (推計)	平成37年 (推計)	備考		
①総人口	4,508	4,232	3,943	3,462	3,262	3,189	2,906	2,836	2,556	※1		
②総世帯数	1,486	1,480	1,468	1,356	1,380	1,371	1,337	1,328	1,290	①/③		
③平均世帯人員	3.03	2.86	2.69	2.55	2.36	2.33	2.17	2.13	1.98	※1		
④住宅に住む一般世帯	1,451	1,427	1,426	1,315	1,339	1,330	1,297	1,289	1,251	②*④'		
④' 総世帯に占める割合	97.6%	96.4%	97.1%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	※2		
⑤持ち家	⑤' 実数	1,122	1,093	1,073	1,028	1,044	1,037	1,012	1,005	976	②*⑤'	
	⑤' 割合	77.3%	76.6%	75.2%	78.2%	78.0%	78.0%	78.0%	78.0%	78.0%	※3	
⑩借家	⑥公的借家	⑥' 実数	186	206	219	195	205	204	202	202	198	④-⑤-⑦-⑧-⑨
	⑥' 割合	12.8%	14.4%	15.4%	14.8%	15.3%	15.4%	15.6%	15.6%	15.8%		
⑦民間借家	⑦' 実数	86	85	92	67	67	66	65	64	63	②*⑦'	
	⑦' 割合	5.9%	6.0%	6.5%	5.1%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	※4	
⑧給与住宅	⑧' 実数	50	37	34	21	19	18	14	14	11	②*⑧'	
	⑧' 割合	3.4%	2.6%	2.4%	1.6%	1.4%	1.3%	1.1%	1.1%	0.9%	※5	
⑨間借り等	⑨' 実数	7	6	8	4	4	4	4	4	4	②*⑨'	
	⑨' 割合	0.5%	0.4%	0.6%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	※6	
⑩借家計	⑩' 実数	329	334	353	287	294	293	285	283	275		
	⑩' 割合	22.7%	23.4%	24.8%	21.8%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%		

※1 ①総人口、平均世帯人員：第8次妹背牛総合振興計画より算出された推計値
 ※2 ④' 総世帯に占める割合：平成17年の97.1%、平成22年の97.0%を勘案して97.0%と設定
 ※3 ⑤' 持ち家割合：平成22年の78.2%を勘案して78.0%と設定
 ※4 ⑦' 民間借家割合：平成22年の5.1%を勘案して5.0%と設定
 ※5 ⑧' 給与住宅割合：平成27,32,37年…指数式、相関係数0.9850 S60～H22国勢調査実績より推計、平成28,33年…直線補正により算出
 ※6 ⑨' 間借り等割合：平成22年実績値である0.3%を採用

(2) 公営住宅等の必要管理戸数

公営住宅等はセーフティネットとしての役割を持つことから、天災による住宅被害や、突然の失業等、多様な住宅困窮者への対応が必要であり、そのためには一定程度の空き家の確保等が必要です。

公営住宅等においては、政策空家を含め管理戸数の1割程度の空き家を想定します。その結果、公営住宅等の必要管理戸数は、平成33年で225戸程度となります。

表 公営住宅等の必要管理戸数

	平成23年7月	平成33年
公営住宅等管理戸数	235戸	225戸
公営住宅等入居世帯	208世帯	202世帯
公営住宅等空家戸数（政策空家含む）	27戸	23戸

7-3. 長寿命化に関する方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

① 適切な維持管理のためのデータの整理

公営住宅等ストックの状態を適切に把握するため、対象となる公営住宅等の整備状況、修繕状況や履歴、現況の状態等を整理した管理データを住棟単位で整理し、適切に更新して活用を図ります。

② 定期点検の実施と点検結果をもとにした維持管理

公営住宅等ストックを適切に維持管理するため、定期点検を実施するとともに、点検結果に基づき、壊れてからするのではなく、予防保全的な維持管理を実施します。

③ 適切な維持管理実施のための体制整備と財源の確保

定期点検や予防保全的な維持管理を適切に実施できるような体制を検討・整備するとともに、適切な実施に向けた財源の確保を検討します。

(2) 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

① 予防保全的な維持管理と耐久性の向上に資する仕様による改善長寿命化

従来の壊れたら直すという対症療法的な維持管理から修繕周期に配慮しながら予防保全的な維持管理を実施し、公営住宅等の長寿命化を図るとともに、屋根改修における耐久性の向上など、耐久性の向上等を図る改善を実施し、公営住宅等の長寿命化を図ります。

② 耐久性の向上に資する仕様によるライフサイクルコストの縮減

計画修繕や改善の実施においては、耐久性の向上に資する仕様のグレードアップ等による耐久性の向上や予防保全的な維持管理の実践により、修繕周期の延長などライフサイクルコストの縮減を図ります。

③ 定期点検の実施（再掲）

修繕周期に配慮しつつ、修繕周期前の適切な時期に定期点検を充実することで、建物の老朽化や劣化による事故や故障等を未然に防ぎ、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

(3) 整備水準目標

本計画における公営住宅等の整備水準目標は、公営住宅法、建築基準法及び消防法等の関係法規、並びに公営住宅等整備基準に規定された水準、北海道が定めた環境共生型次世代省エネルギー基準及び北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針を最低限確保するものとし、加えて、既存ストックの整備状況や住民意向、関連計画等を勘案して、計画期間内における整備目標を以下のように設定します。

(3-1) 建替団地及び全面的改善団地の整備水準目標

建替団地及び全面的改善団地は、耐用年数期間内は良好な住環境を維持保全できるように、高耐久、メンテナンスしやすい住環境の整備を推進します。

整備水準の目標は以下に示します。

① 住棟の環境

- ・周辺環境と調和した景観形成、誰もが移動しやすい住棟配置
- ・北海道が定めた環境共生型次世代省エネルギー基準を確保
- ・除雪に配慮

② 住戸の環境

- ・住戸規模及び高齢化対応については、北海道が定めた北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づく基本的な考え方を確保。
- ・4箇所給湯（台所、浴室、洗面所、洗濯機置き場）の整備

③ 共用部の環境

- ・高齢化対応については、北海道が定めた北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づく基本的な考え方を確保。
- ・通路などにコミュニティ形成のための配慮
- ・物置の住戸数分の確保

④ 屋外環境

- ・住戸数分＋来客用数台の駐車場の整備
- ・ゴミステーション、自転車置き場の設置
- ・堆雪スペースを兼ねた広場の設置
- ・除雪に配慮された団地内道路や通路の整備
- ・自然環境と調和した緑化の推進

(3-2) 個別改善団地の整備水準目標

個別改善団地は既設公営住宅等の共用部分及び屋外・外構の居住性向上、福祉対応、長寿命化対応の改善を推進します。

整備水準の目標は以下に示します。

① 共用部分改善

【居住性向上】

- ・断熱性の向上
-

【福祉対応】

- ・廊下、階段の手すり設置
 - ・段差の解消
-

【長寿命化型】

- ・屋根、外壁の高耐久仕上げ
- ・配管の高耐久素材への交換

② 屋外・外構改善

【居住性向上】

- ・駐車スペースや駐車場の設置
 - ・堆雪スペースの確保
-

【福祉対応】

- ・屋外通路や団地内道路の段差解消
-

【長寿命化型】

- ・屋根、外壁の高耐久仕上げ
- ・配管の高耐久素材への交換

8. 公営住宅等ストック活用手法の選定及び団地別住棟別活用計画

8-1. 活用手法の選定方針

(1) 耐用年数の考え方

公営住宅等の耐用年数は公営住宅法により構造別に定められており、耐用年数の1/2を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができます。

妹背牛町の公営住宅の構造は4種類あり（19頁参照）、各々の耐用年数は下表のとおりです。

表 耐用年数

構 造	公営住宅法による耐用年数
耐火構造	70年
準耐火構造	45年
簡易耐火構造二階建て	45年
簡易耐火構造平屋建て	30年

(2) 活用手法の種類

公営住宅等ストックの活用手法では『現地建替・移転建替』『全面的改善』『個別改善』『維持管理』『用途廃止』があります。これらの活用手法は、各住棟または団地ごとに選定します。

※基本的な考え方は、資料を参照。

(3) 各判定の基本的な考え方

本計画における団地別住棟別活用手法の選定については、国土交通省から示されている公営住宅等長寿命化計画策定指針の図「各判定の基本的な考え方」に従い大きく3次の判定によって行います。

1次判定では、住棟及び団地単位の社会的特性による判断として、経過年数、需要、高度利用の可能性及び改善履歴によって、建替又は用途廃止か維持管理の対象候補とする住棟を判定します。建替又は用途廃止、維持管理の対象候補とならなかった住棟については継続判定とし2次判定を行います。

2次判定では、継続判定とされた住棟を対象に住棟単位の物理的特性による判断として躯体の安全性、避難の安全性、居住性を判断し、住棟別に適用手法の候補を判定します。

さらに、1次判定と2次判定において維持管理の対象候補となった住棟及び個別改善の居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型の対象となった住棟について、個別改善の長寿命化型改善の必要性について判定を行います。

3次判定では、団地単位の総合的判断として1次及び2次判定を踏まえ、団地単位または団地の一部を対象に総合的検討を行い、最終的に活用手法の判定を行います。

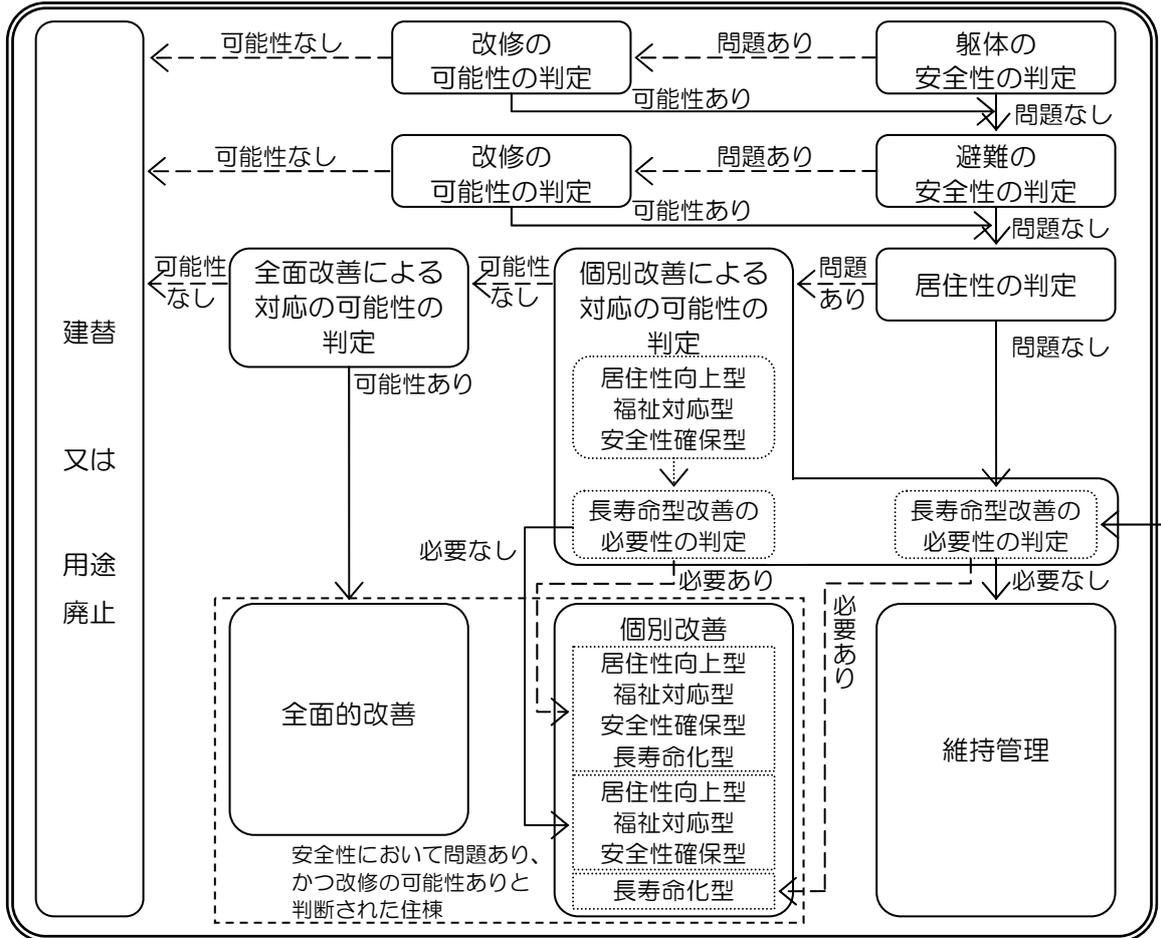
本計画では、前述の基本的な考え方をもとに、本町のストックの状況や改善事業要件等を勘案して、団地別住棟別に活用手法の各判定を行い、建替、改善、維持管理等の活用手法の選定を行います。

図 各判定の基本的な考え方

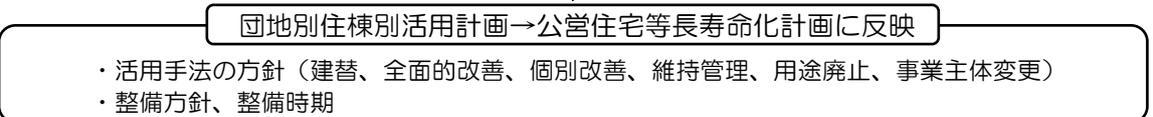
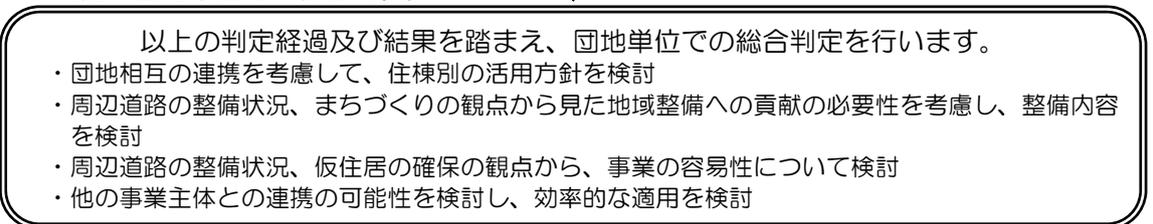
1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）



2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）



3次判定（団地単位での総合的検討）



(参考：公営住宅等長寿命化計画策定指針)

(4) 1次判定の考え方

1次判定では、市内の全公営住宅等ストック 55 棟、235 戸について、建築年、構造、需要（規模）、高度利用の可能性及び改善事業導入要件から「建替候補」「建替又は用途廃止候補」「維持管理候補」「継続判定」の4つに判定します。

① 現在建替事業中の住棟

現在、建替事業が進行している住棟については、引き続き事業を継続するとして『建替候補』と判定します。

② 築年数による判定

築年数による判定については、建築年からの経過年数が耐用年数を経過するか等老朽化の状況について判定を行います。

平成3年度以降の住棟は、全面的改善及び個別改善事業（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）の国庫補助対象とならないうえ、比較的新しく良好な住環境が維持されていることから『維持管理候補』と判定します。

③ 需要の判定

需要の判定については、「需要が高い（人気がある）住宅は基本的に入居率が高くなる」と想定し、現状における団地の実入居率の状況から判定します。

④ 高度利用の必要性和可能性の判定

高度利用の可能性については、「既に中層以上に高度化されている」、「敷地が狭く駐車場等の確保が難しい」、「周辺の住宅地の状況から中高層化が好ましくない」等の視点で高度利用の可能性を総合的に判定します。

⑤ 改善履歴の有無

平成14年度以降に国からの補助による個別改善事業の導入の可否（標準管理期間10年以内は建替や用途廃止や改善事業が導入できない）や、全面的改善事業の導入の可否（標準管理期間30年以内は建替や用途廃止や改善事業が導入できない）について、判定します。

(5) 2次判定の考え方

2次判定では、1次判定で「継続判定」となった住棟について、「躯体の安全性」「避難の安全性」「居住性」について検討し、「建替又は用途廃止候補」「全面的改善候補」「個別改善候補」「維持管理候補」の4つに判定します。

① 躯体の安全性の判定

1次判定で継続判定となった団地において、躯体の安全性について判定を行います。

昭和57年度以降建設の新耐震基準に基づいた建物は耐震性を有しているものとし、避難の安全性の判定を行います。

昭和56年度以前建設の旧耐震基準に基づいた建物の中で簡易耐火構造は、壁で支える構造特性から耐力壁の量や配置が適切であり、簡易診断で安全と確認されていることから、避難の安全性の判定を行います。ただし、改善内容によっては、必要に応じて耐力度調査等を実施し、必要な措置を講じることとします。

昭和56年度以前建設の旧耐震基準に基づいた建物の中で耐火構造は、耐震診断を実施する団地として位置づけ、避難の安全性の判定を行います。ただし、耐震診断の結果に応じて、必要な措置を講じることとします。

② 避難の安全性の判定

避難の安全性については、2方向避難の確保と防火区画の確保について判定します。

問題なしと判定された団地については、居住性の判定を行います。

③ 居住性の判定

居住性の判定は、居住面積水準の状況、浴室設置状況、3箇所給湯整備状況、高齢化対応仕様の整備状況、エレベーター整備状況（3階以上住棟のみ）等について判定を行います。問題なしと判断された団地は『維持管理候補』と判定します。

問題があっても改修が可能な場合は『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』または『全面的改善候補』と判定し、改修の可能性がない場合は『建替又は用途廃止候補』とします。

④ (個別改善候補) 長寿命化型改善必要性の判定

1次判定で『維持管理候補』と判定された住棟と2次判定の居住性の判定において、『維持管理候補』となった住棟及び『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』となった住棟について、さらに個別改善の長寿命化型改善の必要性について判定を行います。

屋根・外壁等の整備水準について、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上等の面から判定を行い、その結果、改善が必要な住棟は、『長寿命化型改善』も対象とします。

長寿命化型改善の対象と判断されなかった住棟は、『維持管理候補』または長寿命化型改善以外の『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』とします。

(6) 3次判定の考え方

1次判定、2次判定を踏まえ、団地や地域単位での効率的な整備のあり方や仮住居の確保といった事業性等団地単位の特性を総合的に判断して、団地別住棟別の活用方針を定めます。

1次判定及び2次判定による判定結果を踏まえ、住棟相互の連携や地域整備への貢献、団地相互の連携、仮住居の確保や併存建物による他権利者との一体的整備の必要性や事業性といった団地単位の特性を総合的に判断して活用手法の選定を行います。

8-2. 活用手法の選定結果

(1) 1次判定結果

本節では、前述した1次判定の考え方に沿って、建築年、構造、需要、高度利用の可能性（規模）及び交付金による改善事業実施の有無から『建替候補』、『用途廃止候補』、『維持管理候補』、『継続判定』の4つに判定します。

I. 現在建替事業中の住棟

建替事業が進行中である北斗団地のうち、簡易耐火構造平屋建て4棟14戸については、引き続き事業を継続するとして『建替候補』と判定します。

II. 築年数による判定

耐用年数が既に経過している23棟95戸については、老朽化が著しいため、『建替又は用途廃止候補』と判定します。

平成3年度以降の住棟18棟96戸については、全面的改善及び個別改善事業（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）の国庫補助対象とならないうえ、比較的新しく良好な住環境が維持されていることから『維持管理候補』と判定します。

上記以外の住棟は『継続判定』とします。

III. 需要の判定

『継続判定』、『維持管理候補』となった住棟については、入居率が9割を超えているため、需要が高いと判断します。

IV. 高度利用の必要性和可能性の判定

高度利用の可能性については、駅前団地、つつじ団地等で中層建築物として高度利用がされているものの、町内は低層の住宅が建ち並ぶ景観形成がされていることから、早急に高度利用が必要な団地はなく、高度利用が難しいと判定します。

V. 改善履歴の有無

平成14年度以降に国からの補助による個別改善事業を行っている住棟はありません。

図 1 次判定フロー



以上から、1次判定結果を以下にまとめます。

① 建替候補：3次判定へ

種別	団地名	構造	建築年	棟数	戸数
公営	北斗団地	簡平	S36,43	4棟	14戸
合 計				4棟	14戸

② 建替又は用途廃止候補：3次判定へ

種別	団地名	構造	建築年	棟数	戸数
公営	稲穂団地	簡平	S41~45	13棟	56戸
	黄金団地	簡平	S44	5棟	20戸
	みどり団地	簡平	S49,50	4棟	16戸
勤労者	黄金勤労者	簡平	S44	1棟	3戸
合 計				23棟	95戸

③ 維持管理候補：2次判定（長寿命化型改善の必要性の判定）へ

種別	団地名	構造	建築年	棟数	戸数
公営	北斗団地	耐火	H19,22	2棟	24戸
	妹背牛団地	準耐火	H5	2棟	8戸
	みどり公園	簡平	H4	2棟	4戸
	駅前団地	耐火	H8,9	2棟	12戸
	西陽団地	準耐火	H11	1棟	4戸
	つつじ団地	耐火	H10~13	3棟	18戸
	東雲団地	耐火	H14,16	2棟	10戸
特公賃	妹背牛特公賃	準耐火	H12	1棟	4戸
	エルピス21	耐火	H7	1棟	8戸
勤労者	つつじ勤労者	簡平	H5	2棟	4戸
合 計				18棟	96戸

④ 継続判定

上記以外の住棟は全て『継続判定』とし、2次判定を行います。『継続判定』は10棟30戸が該当します。

(2) 2次判定結果

(2-1) 1次判定結果が継続判定となった住棟に対する2次判定結果

本節では、1次判定の結果、継続判定とされた10棟30戸について、2次判定の考え方をもとに「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性（設備状況）」について検討し、『建替又は用途廃止候補』、『全面的改善候補』、『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』、『維持管理候補』の4つに判定します。

さらに『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』、または『維持管理候補』となった住棟について、長寿命化型改善の必要性について判定し、『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』、『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型＋長寿命化型）』、『個別改善候補（長寿命化型）』、『維持管理候補』の4つに判定します。

I. 躯体の安全性の判定

《昭和57年度以降建設の新耐震基準に基づいた住棟》

現在の耐震基準である新耐震基準は昭和56年6月1日に施行され、昭和57年度以降建設された建物は全て新耐震基準に対応しています。

昭和57年度以降建設された住棟については、新耐震基準に基づいて建設されているため、耐震性を有しているものとし、避難の安全性の判定を行います。

《昭和56年度以前建設の旧耐震基準に基づく簡易耐火構造の住棟》

昭和56年度以前建設の旧耐震基準に基づいた住棟は、全て簡易耐火構造で建設されています。

簡易耐火構造は、壁で荷重を支える構造特性から耐力壁の量や配置が適切であり、構造が安定していると考えられます。よって、耐震性を有しているものとし、避難の安全性の判定を行います。

しかし、改善事業実施の際は、耐力度調査を実施し、必要な措置を講じることとします。

II. 避難の安全性の判定

2方向避難の確保と防火区画の確保における判定の結果、問題ある住棟はありませんので、居住性の判定を行います。

Ⅲ. 居住性の判定

居住性の判定は、浴室設置状況、3箇所給湯整備状況、高齢化対応仕様の整備状況、居住面積水準状況について判定します。本計画では、居住面積水準は2人で居住する場合の最低居住面積水準である30㎡以上（23頁参照）の専用面積を確保するものとします。

以上の項目について居住性の判定をすると、判定対象の全住棟が居住性に問題があると判断されます。

居住性に問題があると判断された団地で改修が可能な住棟は、新耐震基準に基づく建物か基つかない建物かの2種類で下記のように判定します。

昭和57年度以降の新耐震基準に基づいて建設された住棟は、全面的改善事業の導入は原則としてできないため、『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』と判定します。

一方、昭和56年度以前の旧耐震基準に基づいて建てられた住棟は、全面的改善事業の導入が可能ではありますが、個別改善で十分であると判断し、『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』と判定します。

①『建替又は用途廃止候補』

該当する住棟はありません。

②『全面的改善候補』

該当する住棟はありません。

③『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』

種別	団地名	構造	建築年	階数	EV	住戸規模 30㎡以上	浴室	水洗化	3箇所給湯	高齢化対応	棟数	戸数
公営	白樺団地	簡平	S59	1	-	○	△	○	×	×	1棟	2戸
		簡二	S59	2	-	○	△	○	×	×	1棟	6戸
	妹背牛団地	簡二	S54	2	-	○	△	○	×	×	2棟	8戸
	みどり公園	簡平	S63,H2	1	-	○	○	○	×	×	6棟	14戸
合 計											10棟	30戸

※浴室：△…浴室のみ、浴槽なし

IV. 長寿命化型改善の必要性の判定（個別改善候補のみ対象）

居住性の判定によって『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』と判定された10棟30戸に対して、屋根、外壁等について、耐久性の向上や予防保全的な改善の必要性を評価します。

屋根、外壁等に対して過去の修繕状況や現状調査等を実施した結果、本計画期間にて改善を必要とする住棟はありません。

よって、『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』と判定します。

①『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型＋長寿命化型）』

該当する住棟はありません。

②『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』

種別	団地名	構造	建築年	長寿命化 必要性	棟数	戸数
公営	白樺団地	簡平	S59	無	1棟	2戸
		簡二	S59	無	1棟	6戸
	妹背牛団地	簡二	S54	無	2棟	8戸
	みどり公園	簡平	S63,H2	無	6棟	14戸
合 計					10棟	30戸

(2-2) 1次判定結果が維持管理候補となった住棟に対する2次判定結果

1次判定において『維持管理候補』とされた18棟96戸について、2次判定では、長寿命化型改善の必要性について判定し、『個別改善候補（長寿命化型）』、『維持管理候補』の2つに判定します。

I. 長寿命化型改善の必要性の判定

1次判定において維持管理候補とされた18棟96戸について、2次判定において長寿命化型改善の必要性について判定します。

屋根、外壁等について、本計画期間にて耐久性の向上や予防保全的な改善の必要性があると判断された住棟は、10棟56戸が該当します。よって、これら住棟については、長寿命化型改善の必要性があると判断し、『個別改善候補（長寿命化型）』と判定します。

残りの8棟40戸については、通常の修繕での長期的な活用を図るとして、1次判定どおり『維持管理候補』と判定します。

①『個別改善候補（長寿命化型）』

種別	団地名	構造	建築年	長寿命化 必要性	棟数	戸数
公営	駅前団地	耐火	H8,9	有	2棟	12戸
	西陽団地	準耐火	H11	有	1棟	4戸
	つつじ団地	耐火	H10~13	有	3棟	18戸
	東雲団地	耐火	H14,16	有	2棟	10戸
特公賃	妹背牛特公賃	準耐火	H12	有	1棟	4戸
	エルピス21	耐火	H7	有	1棟	8戸
合 計					10棟	56戸

②『維持管理候補』

種別	団地名	構造	建築年	長寿命化 必要性	棟数	戸数
公営	北斗団地	耐火	H19,22	無	2棟	24戸
	妹背牛団地	準耐火	H5	無	2棟	8戸
	みどり公園	簡平	H4	無	2棟	4戸
勤労者	つつじ勤労者	簡平	H5	無	2棟	4戸
合 計					8棟	40戸

(3) 3次判定結果

本節では1次判定及び2次判定による判定経過を踏まえ、3次判定の考え方をもとに、再生に伴う住棟相互の連携や地域整備への貢献、団地相互の連携といった団地単位の特性を総合的に判断して活用手法の選定を行います。

3次判定の考え方

①建替候補における3次判定

- ・原則として判定どおりの手法を活用します。

②建替又は用途廃止候補における3次判定

- ・原則『建替』と判定します。ただし、住棟相互の連携や団地相互の連携、団地相互単位の特性により、団地単位の特性を総合的に判断した結果、本計画期間では将来的な建替、用途廃止等に備えるべき住棟を『維持管理』と判定します。

③個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）における3次判定

本計画期間内で公営住宅等全体の効率的な整備を推進していくために、本計画期間内では老朽住宅の建替えによる老朽ストックの更新と、個別改善（長寿命化）による既存ストックの長寿命化に焦点を置くこととします。

- ・『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』と判定された住棟については『維持管理』とします。

④個別改善候補（長寿命化型）における3次判定

- ・原則として判定どおりの手法を活用し、中長期的な活用を図ります。

⑤維持管理候補における3次判定

- ・原則として判定どおりの手法を活用し、通常の修繕での長期的な活用を図ります。

3次判定結果の住棟別詳細は資料「公営住宅等住棟別活用方針（92頁参照）」に示し、活用方針別の考え方を以下に整理します。

① 建替

1次判定で『建替候補』と判定された北斗団地4棟14戸については、判定どおり『建替』とします。

1次判定で『建替又は用途廃止候補』と判定された住棟のうち、公営住宅の稲穂団地、みどり団地の合計17棟72戸については、『建替』と判定します。

表 3次判定結果（建替対象）

種別	団地名	構造	建築年	棟数	戸数
公営	北斗団地	簡平	S36,43	4棟	14戸
	稲穂団地	簡平	S41~45	13棟	56戸
	みどり団地	簡平	S49,50	4棟	16戸
合 計				21棟	86戸

② 個別改善（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）

本計画期間内で公営住宅全体の効率的な整備を推進していくために、2次判定で『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』と判断された住棟については、全て『維持管理』と判定します。

よって、『個別改善（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』に該当する住棟はありません。

③ 個別改善（長寿命化型）

2次判定で『個別改善候補（長寿命化型）』と判定された10棟56戸については、判定どおりの手法を採用します。

表 3次判定結果（個別改善（長寿命化型）対象）

種別	団地名	構造	建築年	長寿命化 必要性	棟数	戸数
公営	駅前団地	耐火	H8,9	有	2棟	12戸
	西陽団地	準耐火	H11	有	1棟	4戸
	つつじ団地	耐火	H10~13	有	3棟	18戸
	東雲団地	耐火	H14,16	有	2棟	10戸
特公賃	妹背牛特公賃	準耐火	H12	有	1棟	4戸
	エルピス21	耐火	H7	有	1棟	8戸
合 計					10棟	56戸

④ 維持管理

1次判定で『建替又は用途廃止候補』と判定された住棟のうち、黄金団地、黄金勤労者住宅の合計6棟23戸は、立地状況など団地の特性を総合的に判断した結果、本計画期間では、稲穂団地の建替移転先として活用しつつ、将来的な建替、用途廃止等に備えるべき『維持管理』と判定します。

本計画期間内で公営住宅全体の効率的な整備を推進していくために、2次判定で『個別改善候補（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）』と判断された10棟30戸については、全て『維持管理』と判定します。

また、2次判定で『維持管理候補』と判定された8棟40戸については、判定どおりの手法を採用します。

表 3次判定結果（維持管理対象）

種別	団地名	構造	建築年	長寿命化 必要性	棟数	戸数
公営	北斗団地	耐火	H19,22	無	2棟	24戸
	黄金団地	簡平	S44	無	5棟	20戸
	白樺団地	簡平	S59	無	1棟	2戸
		簡二	S59	無	1棟	6戸
	妹背牛団地	簡二	S54	無	2棟	8戸
		準耐火	H5	無	2棟	8戸
	みどり公園	簡平	S63,H2	無	6棟	14戸
H4			無	2棟	4戸	
勤労者	つつじ勤労者	簡平	H5	無	2棟	4戸
	黄金勤労者	簡平	S44	無	1棟	3戸
合 計					24棟	93戸

※団地名：2次判定結果から変更

8. 公営住宅等ストック活用手法の選定及び団地別住棟別活用計画

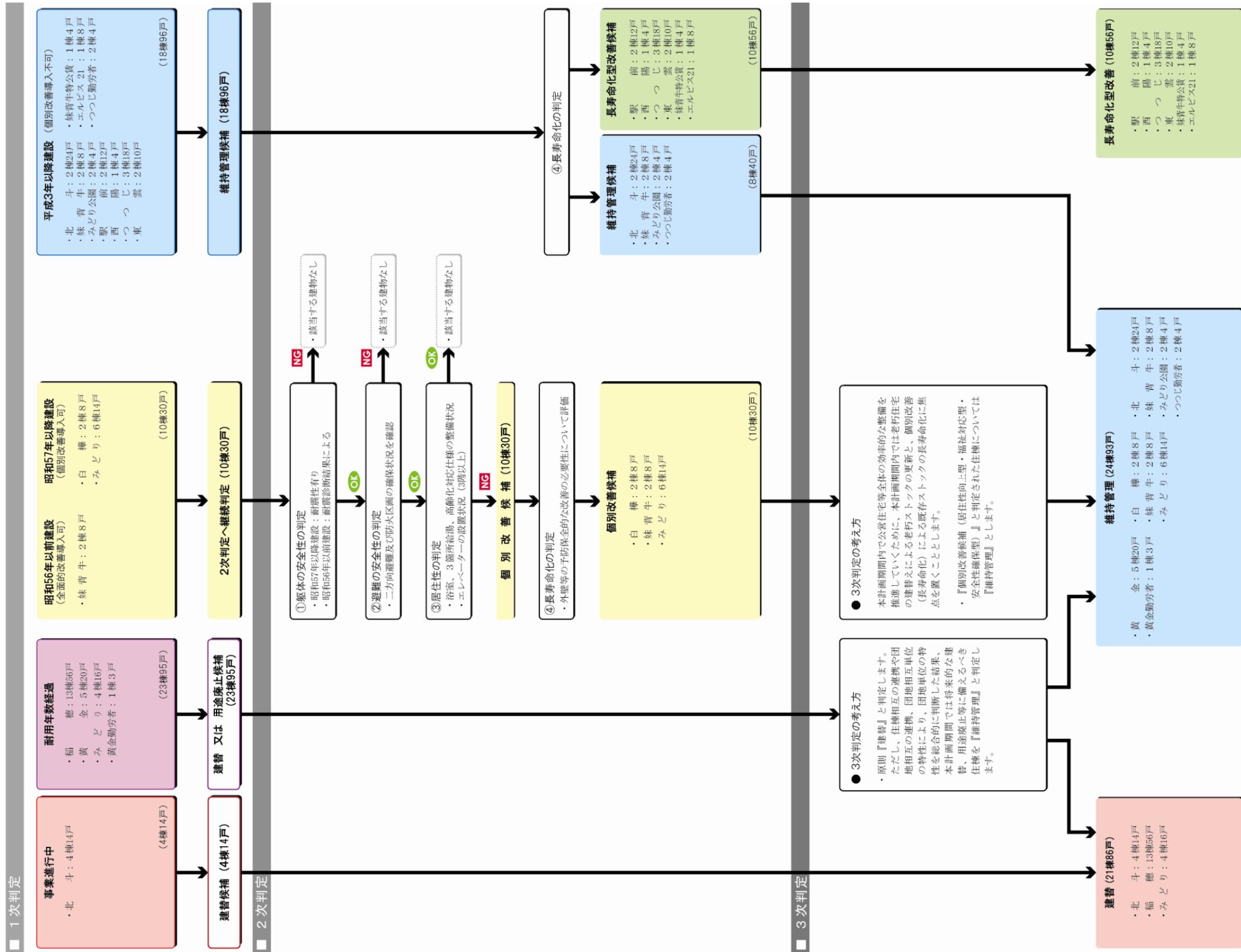
以上から、公営住宅等の団地別活用手法の方針は下表のようになります。また、住棟別の活用方針は資料「公営住宅等住棟別活用方針（92頁）」に示しています。

表 公営住宅等の活用手法方針（団地別）

種別	団地名	建替	長寿命化	維持管理	合計
公営	北斗団地	4棟 14戸		2棟 24戸	6棟 38戸
	稲穂団地	13棟 56戸			13棟 56戸
	黄金団地			5棟 20戸	5棟 20戸
	みどり団地	4棟 16戸			4棟 16戸
	白樺団地			2棟 8戸	2棟 8戸
	妹背牛団地			4棟 16戸	4棟 16戸
	みどり公園			8棟 18戸	8棟 18戸
	駅前団地		2棟 12戸		2棟 12戸
	西陽団地		1棟 4戸		1棟 4戸
	つつじ団地		3棟 18戸		3棟 18戸
	東雲団地		2棟 10戸		2棟 10戸
特公賃	妹背牛特公賃		1棟 4戸		1棟 4戸
	エルピス21		1棟 8戸		1棟 8戸
勤労者	つつじ勤労者			2棟 4戸	2棟 4戸
	黄金勤労者			1棟 3戸	1棟 3戸
		21棟 86戸	10棟 56戸	24棟 93戸	55棟 235戸

※長寿命化：個別改善（長寿命化型）

図 1 次・2 次・3 次判定結果及び活用手法の選定フロー



9. 公営住宅等ストックの長寿命化のための 維持管理計画

9-1. 建替事業の実施方針

① 老朽化・居住水準の低いストックの建替の推進

老朽化により居住水準の低い公営住宅ストックは計画的に建替えを実施し、耐用年数経過住戸の減少を目指します。

【建替を優先すべき公営住宅：北斗団地・稲穂団地・みどり団地（次期計画期間）】

② 政策空家の確保

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

③ 住民理解の推進

入居説明会の開催やアンケートの実施等を通じて、建替事業の理解と協力を得るとともに、住民意向を適切に反映させるように努めます。

④ 入居者負担の軽減

入居者に対しては、傾斜家賃や既存住宅への移転斡旋など、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。

⑤ ユニバーサルデザインの整備と多様な世帯居住の推進

北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づき、誰もが住みやすいユニバーサルデザインによる整備を行います。

子育てや在宅介護にも配慮した多様な住まい方に対応できるよう、小規模世帯向けと家族世帯向けの住戸タイプなどの適切な住戸供給を目指し、多様な世帯の居住推進に配慮します。

少子高齢化が進行する中で、相互扶助の良好なコミュニティが形成されるように、コミュニティ形成に資する広場を整備します。

⑥ 周辺と調和した景観の形成

建替にあたっては、周辺環境に配慮し、調和した連続性のあるデザインとなるよう配慮するとともに、地域にとって愛着の持てる団地景観の形成に努めます。

⑦ 地元業者の活用や環境共生への配慮による地域振興への貢献

建替にあたっては、町内建設業者による住宅の建設など、地域振興への貢献に配慮します。

また、北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針に基づき、環境共生型の住宅整備や、街路灯等における省エネルギー化を目指し、妹背牛町が有する豊かな自然環境との共生に配慮します。

9-2. 修繕管理・改善事業における実施方針

下記の表に示すとおり、部位別に概ねの修繕周期が示されており、修繕・改善事業費の平準化、財政状況に配慮しながら、計画的に実施していくよう努めます。

表 修繕周期

修繕箇所	国土交通省	国土交通省		住宅金融支援機構		
	公営住宅等 長寿命化策定指針	長期修繕計画作成 ガイドライン		長期修繕計画		
小修繕	1年	—		—		
EV保守	保守1年	補修15年	取替30年	改善10～15年	取替30年～	
量水器	8年	—		—		
給水ポンプ	10年	補修8年	取替16年	取替12～18年		
給湯器	13年	—		—		
外壁	15年	塗替・補修12年		補修10～15年		
屋上防水	15年	補修12年	修繕24年	保護	補修10年～	取替20～30年
				露出	補修10年	取替12～15年
排水ポンプ	15年	補修8年	取替16年	—		
共聴アンテナ	15年	15年		12～18年		
給水管	20年	更正15年	取替30年	亜鉛めっき鋼管	取替15～20年	
				塩ビライニング鋼管	取替15～20年	
				ステンレス鋼管	30年～	
流し台	20年	—		—		
排水管洗淨	20年	更正15年	取替30年	亜鉛めっき鋼管	取替20～30年	
				硬質塩ビライニング鋼管	取替30年～	
				鋳鉄	取替30年～	

① 修繕対応

修繕周期を踏まえつつ、定期的、計画的な点検の実施と点検結果に基づいた予防保全的な修繕を行い、既存ストックの良好な状態を維持管理し、長期的な活用を図ります。

また、耐用年数経過住棟については、それ以外の住棟と比較して定期点検時期を短くし、安全性を確認します。

実施内容

.....

- 定期的・計画的な点検による効果的な随時修繕や空き家修繕の充実
- 耐用年数経過住棟の定期点検の充実
- 屋根・外壁等改修 等

② 個別改善（長寿命化型）

個別改善については、3次判定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。

個別改善（長寿命化型）では、耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性向上の観点から屋根・外壁等の仕様を一定の水準まで向上させ、予防保全的な改善を行います。

実施内容	
●外壁・屋根・外部金属部の改善	等

③ その他

上記に掲げた改善以外についても、「公営住宅ストック総合改善事業」に定められた改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施していきます。

9-3. 建替・改善に係る事業予定一覧

(1) 整備活用の考え方

3次判定の活用方針に沿って、年次別の整備方針を定めます。年次別の整備方針は、事業費・事業量の平準化に努め、整備内容、整備時期を設定することとします。

① 建替事業

- ・北斗団地は、平成24年度から開始し、簡易耐火構造の4棟14戸を除却し、2棟24戸を新設します。
- ・稲穂団地のうち、本計画期間では11棟48戸を除却し、5棟30戸を新設します(予定)。残りの2棟8戸については、本計画期間では維持管理とし、次期計画期間で建替事業を実施します。
- ・みどり団地については、次期計画期間で建替事業を実施します。
- ・活用計画プログラムは、財政状況や交付金等社会情勢の変化に合わせ、柔軟に対応します。

② 個別改善事業

- ・本計画期間内では、10棟56戸の個別改善事業を実施します。事業の実施に至っては、事業費・事業量の平準化に努めます。

【個別改善事業整備項目】

(長寿命化型) ・ 屋根等の改善 ・ 外壁等の改善 等

(2) 管理戸数の推移

本計画期間において上記の事業を実施すると、平成33年度末における公営住宅等管理戸数は下表のようになります。

表 管理戸数推移

※設定値：(56頁参照)

	H23末 管理戸数	本計画期間 (H24~33)			H33末 管理戸数
		新設	解体	改善	
木造	0	20	0	0	20
簡平	133	0	▲62	0	71
簡二・準二	30	0	0	8	30
耐火	72	34	0	48	106
合計	235	54	▲62	56	227
設定値	235				→ 225

(3) 団地別活用計画プログラム

団地名	竣工年	構造	H23末 戸数	活用方針	戸数	工種	計画期間										H33末 戸数
							H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	
北斗	S36,43 H19,22	簡平 耐二	14 24	建替 維持管理	14 24	新規建設		12 (C棟:RC)		12 (D棟:RC)							48
						解体	▲ 14 (3-6号棟)										
稲穂	S41-45	簡平	56	建替	56	新規建設					10 (A棟:RC)		10 (B,C:木平)		10 (D,E:木平)	38	
						解体				▲ 5 (13号棟)		▲ 20 (3-5,8,9号棟)		▲ 15 (10-12号棟)	▲ 8 (1,2号棟)		
黄金	S44	簡平	20	維持管理	20												20
みどり	S49,50	簡平	16	建替	16												16
白樺	S59 S59	簡平 簡二	2 6	維持管理	8												8
妹背牛	S54 H5	簡二 準二	8 8	維持管理	16												16
みどり公園	S63-H4	簡平	18	維持管理	18												18
駅前	H8,9	耐三	12	長寿命化	12	屋根・外壁改修				12 (A,B棟)							12
西陽	H11	準二	4	長寿命化	4	屋根・外壁改修				4 (1号棟)							4
つつじ	H10-13	耐三	18	長寿命化	18	屋根・外壁改修						12 (A,B棟)		6 (C棟)			18
東雲	H14,16	耐二 耐三	4 6	長寿命化	10	屋根・外壁改修								10 (A,B棟)			10
妹背牛特公賃 (特公賃)	H12	準二	4	長寿命化	4	屋根・外壁改修						4 (1号棟)					4
エルピス21 (特公賃)	H7	耐二	8	長寿命化	8	屋根・外壁改修										8 (1号棟)	8
つつじ勤労者 (勤労者)	H5	簡平	4	維持管理	4												4
黄金勤労者 (勤労者)	S44	簡平	3	維持管理	3												3
H23末管理戸数			235	建替	86	新規建設	0	12	0	12	0	10	0	10	0	10	54
				長寿命化	56	解体	14	0	0	0	5	0	20	0	15	8	62
				維持管理	93	長寿命化改善	0	0	8	0	16	0	16	0	16	0	56
				合計	235	事業戸数計	14	12	8	12	21	10	36	10	31	18	172
管理戸数 累計					235	221	233	233	245	240	250	230	240	225	227	227	
管理戸数 設定値															225		

※活用計画プログラムは、財政状況や交付金等社会情勢の変化に合わせ、柔軟に対応します。

9-4. 長寿命化のための維持管理による効果

① コスト縮減

壊れたら直すといった、従来の対症療法的な維持管理から、本計画にあわせて予定している定期的点検を実施し、公営住宅等ストックの状況を把握した上で修繕周期を勘案しながら、適切な時期に予防保全的な修繕、及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善を実施することにより、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。

例えば、本計画の計画期間内で予定している、長寿命化型改善事業を全て実施した場合のライフサイクルコストと、事業を実施しない場合のライフサイクルコストを比較すると、年当たり約14%程度の縮減が可能と試算しています。

※ライフサイクルコストとは、施設の建設から建物の寿命期間中に必要な総費用を現在価値で表したものであり、一般的には、「工事コスト」と「維持管理コスト」を足して算定します。

※ライフサイクル試算方法：

公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づくライフサイクルコスト算出モデルにより試算

(参考) ライフサイクルコスト試算結果 (長寿命化型改善実施住棟合計)

LCC (計画前)	5,306,648	円/年
LCC (計画後)	4,552,622	円/年
削減率	85.79%	

※LCC：ライフサイクルコスト

② 安全性の確保

定期点検の実施と適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全性の確保にもつながります。

③ 効率的な維持管理の実施

公営住宅等について、建設年度や立地特性等を踏まえた活用計画をもとに、適切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の実施することが可能です。

④ 住民の満足度の向上

定期点検の実施によるストックの状況の把握と予防保全的な修繕や改善の実施により、住民の満足度の向上が期待できます。

資 料

1. 策定体制・経緯

(1) 設置要綱

●妹背牛町公営住宅等長寿命化計画策定委員会設置要綱

(目的)

第1条 妹背牛町における公営住宅等長寿命化計画を策定するため、妹背牛町公営住宅等長寿命化計画策定委員会（以下、「委員会」という。）を設置する。

(策定内容)

第2条 委員会は、妹背牛町の既設公営住宅等ストックの長寿命化と有効活用を図るため一定期間を対象として、建替、改善等の各種整備内容、計画修繕や点検等を含む適切な維持保全についての計画を策定する。

(委員会の組織)

第3条 委員会は、別紙に掲げる構成員で組織する。

2 委員長は副町長があたることとする。

(委員の任期)

第4条 委員の任期は公営住宅等長寿命化計画の策定終了を持って満了とする。

(事務局の設置)

第5条 委員会の円滑な運営のため、公営住宅等長寿命化計画策定事務局（以下、「事務局」という。）を設置する。

2 事務局は別紙に掲げる構成員で組織する。

(作業部会の設置)

第6条 委員長は、妹背牛町関係部局の職員によって構成される作業部会を組織し、庁内調整等にあたらせる。

(会議の招集)

第7条 委員会は、必要に応じて委員長が招集する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会に運営に必要な事項は、委員長が会議に諮って定める。

附則 この要綱は平成23年7月1日から施行する。

●別紙

■妹背牛町公営住宅等長寿命化計画策定委員会の構成

区分	所属	職名	氏名	備考
委員長	妹背牛町	副町長	三谷 卓伸	
委員		総務課長	山崎 勇	
		住民課長	成瀬 勝幸	
		建設課長	中山 高明	
協力委員	北海道空知総合振興局建設管理部建設指導課	主幹	伊藤 誠	

■妹背牛町公営住宅等長寿命化計画策定作業部会の構成

区分	所属	職名	氏名	備考
構成員	総務課	財務グループ	菅 一光	
		地域振興グループ	北口 信彦	
	住民課	健康福祉グループ	河野 和浩	
	建設課	管理グループ	石井 昌宏	
協力委員	北海道空知総合振興局建設管理部建設指導課	建築住宅係	石川 弘敏	

■妹背牛町公営住宅等長寿命化計画策定事務局の構成

区分	所属	職名	氏名	備考
事務局員	建設課	建設課長	中山 高明	
		維持グループ	宮森 豊	
		維持グループ	町中 裕二	
委託コンサルタント	(株)プランニングワークショップ		加賀沼 孝一	

(2) 策定経緯

表 策定経緯

日 時	会議名称	討議概要
平成 23 年9月 13 日	第1回策定委員会・ 第1回作業部会(合同)	<ul style="list-style-type: none"> ・本計画の概要と目的について説明 ・公営住宅等の現状報告 ・公営住宅等の課題について検討
11 月8日	第2回作業部会	<ul style="list-style-type: none"> ・本計画の基本目標、公営住宅等の将来管理戸数、団地別活用方針、老朽団地の建替方針について検討
11 月 14 日	第2回策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・作業部会の検討を踏まえ、基本目標、将来管理戸数、団地別活用方針、建替方針について検討
平成 24 年1月 12 日	第3回作業部会	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟単位の修繕・改善事業プログラム、維持管理計画、長寿命化計画案について検討 ・最終案の確認
1月 24 日	第3回策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・作業部会の検討を踏まえ、住棟単位の修繕・改善事業プログラム、維持管理計画、長寿命化計画案について検討 ・最終案の確認

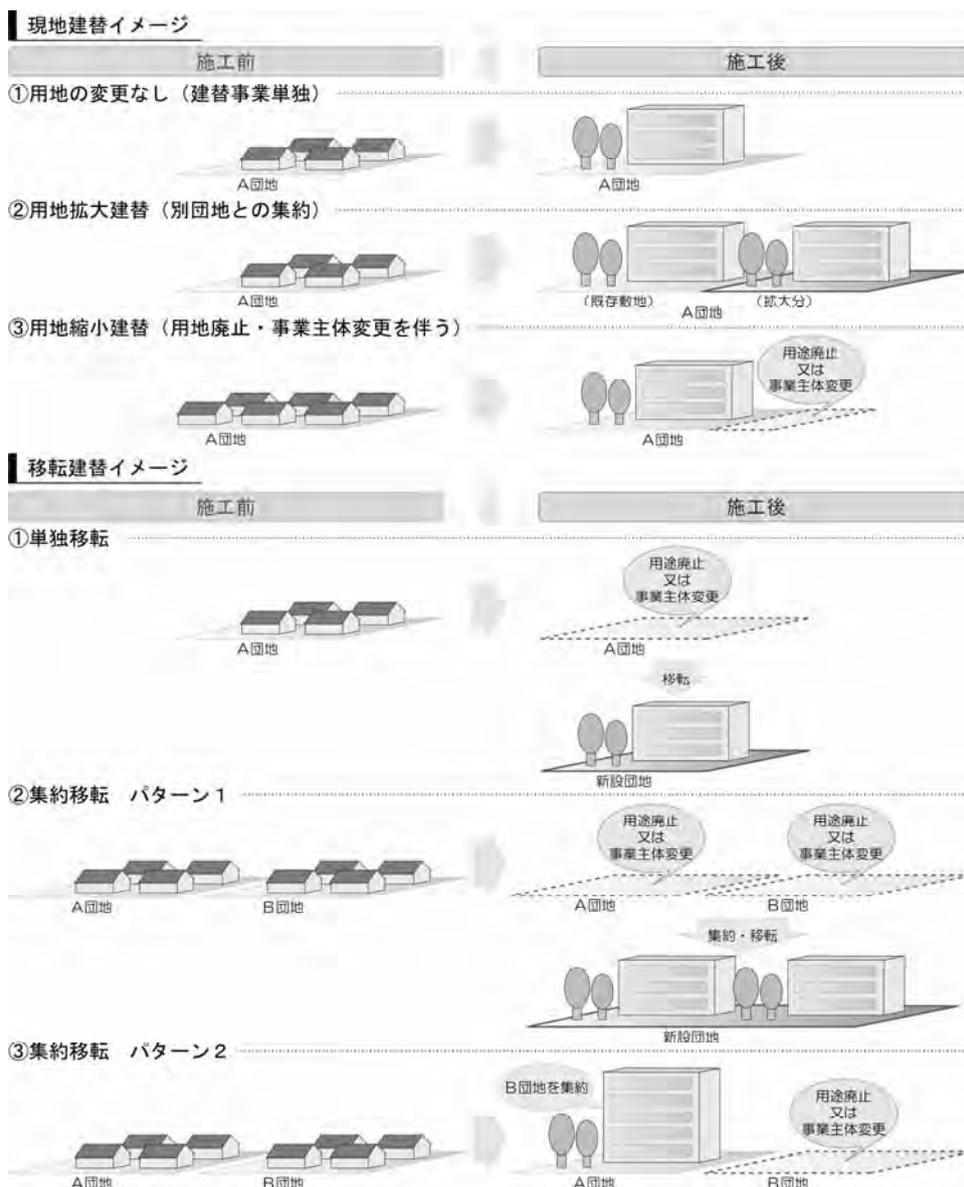
2. 公営住宅等ストック活用手法の基本的な考え方

(1) 現地建替・移転建替

公営住宅等を除去し、その土地の全部または一部の区域に、新たに公営住宅等を建設する現地建替と、公営住宅等を除去した土地は用途廃止を行い、公営住宅等は他の団地への統合、もしくは他の利便性の高い場所などに新規建設する移転建替があります。

図 建替

イメージ



(参考：道営住宅ストック総合活用計画)

(2) スtock総合改善事業

公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業で、躯体のみを残して全面的またはそれに準じて改善を行う全面的改善事業（トータルリモデル）と規模増改善、住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善の個別改善事業があります。

① 全面的改善事業（トータルリモデル）

基本的な要件は以下のとおりです。

- 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定されたもの（耐震性及びコンクリート品質の診断を含む）
- 昭和 56 年度以前の予算により整備され、旧耐震基準の適用を受けたもの
- 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
- 改善内容は以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残し全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること

○全面的改善内容事項

<住戸改善>

- ・居住性向上（住戸規模、居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修）
- ・高齢者対応（住戸内部のバリアフリー化等）

<共用部分改善>

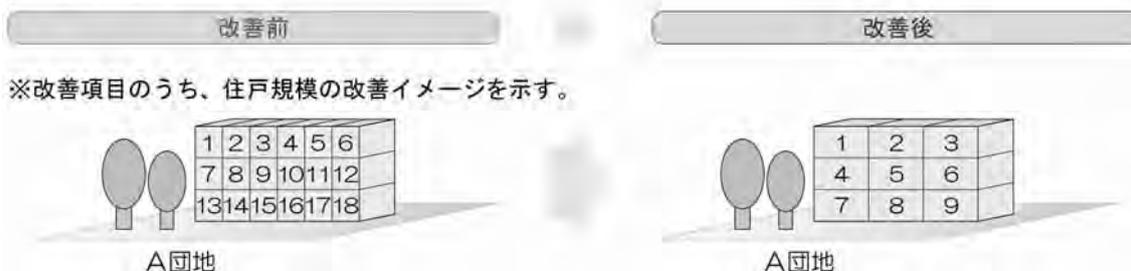
- ・高齢者対応（共用部分のバリアフリー化等）
- ・安全性の確保（耐震改修、外壁の防災安全改修等）

<屋外・外構改善>

- ・高齢者対応（屋外・外構の一定のバリアフリー化等）

図 全面的改善イメージ

全面的改善イメージ



② 個別改善事業

基本的な要件は以下のとおりです。

○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・身体障がい者向けの改善・住宅用防災機器・地上デジタル放送対応設備・P波感知型地震時管制運転装置等の設置は予算年度による要件なし)

○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

○対象とする改善メニューは以下のとおり

■個別改善メニューは、住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善、規模増改善の部位別メニューで構成され、さらに住戸改善と共用部分改善と屋外・外構改善には居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型・長寿命化型、規模増改善には増築と改築という目的別メニューによる細分類があります。

○部位別メニュー

- 1. 住戸改善 : A. 居住性向上型、B. 福祉対応型、C. 安全性確保型、D. 長寿命化型
- 2. 共用部分改善 : A. 居住性向上型、B. 福祉対応型、C. 安全性確保型、D. 長寿命化型
- 3. 屋外・外構改善 : A. 居住性向上型、B. 福祉対応型、C. 安全性確保型、D. 長寿命化型
- 4. 規模増改善 : E. 増築、F. 改築

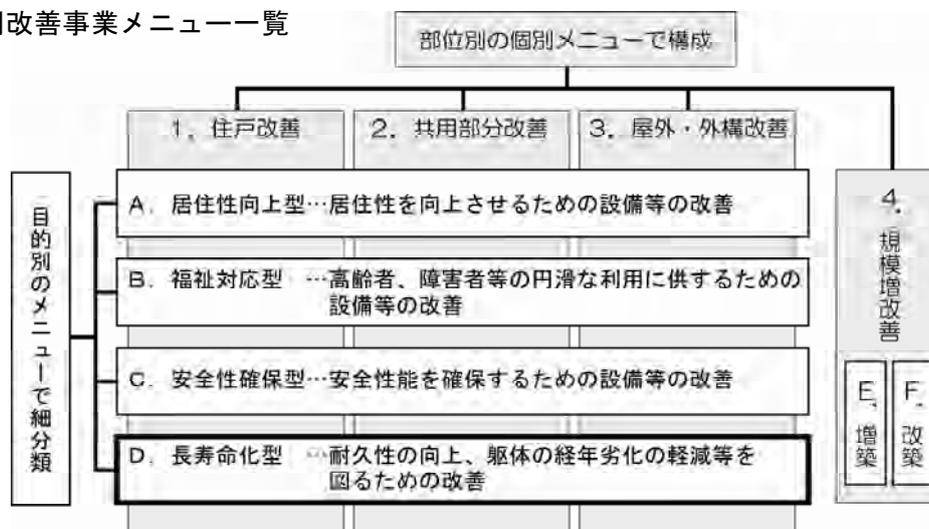
○目的別メニュー

- A. 居住性向上型: 居住性を向上させるための設備等の改善(住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修(給湯方式の変更等))
- B. 福祉対応型: 高齢者又は障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善(住戸内部の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修、共用廊下・階段の高齢者対応、中層共同住宅へのエレベーター設置、団地内通路の段差解消等)
- C. 安全性確保型: 安全性能を確保するための設備等の改善(2方向避難の確保、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁の防災安全改修、屋外消火栓の設置等)
- D. 長寿命化型: 劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした設備等の改善(平成3年以降の予算により整備されたものも可)

※居住性向上型の改善で行う情報化対応設備設置工事のうちBSチューナー、住戸内の電話回線の増は対象外

※いずれも附帯的工事、既存部分の除却、撤去を含む。

図 個別改善事業メニュー一覧



(出典；公営住宅等長寿命化計画策定指針)

(3) 維持管理

維持保守点検、一般修繕（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）等を行い、良好な住環境を維持します。

なお、それぞれの概ねの管理期間を以下に示します。

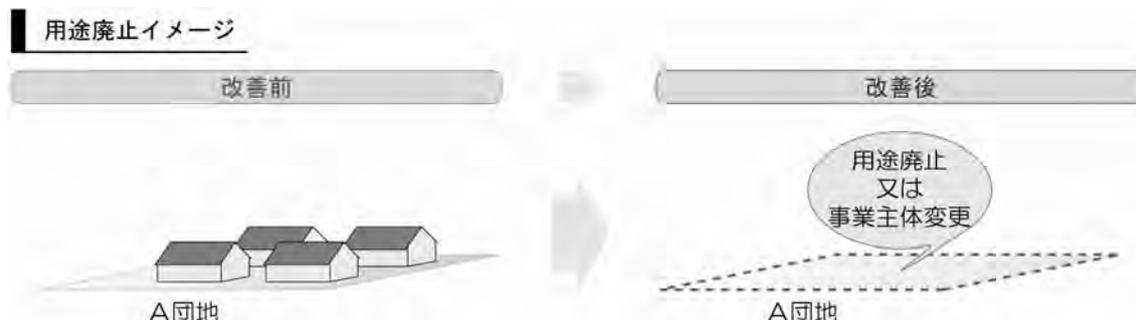
表 標準管理期間

手 法		公営住宅法による耐用年数
建替	耐火構造	35年～70年
	準耐火構造 簡易耐火構造二階建て	22.5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) 用途廃止

団地規模、地形敷地形状から良好な住環境が担保できない、もしくは、需要が見込まれない団地の用途廃止を検討します。

図 用途廃止イメージ



(参考：道営住宅ストック総合活用計画)

