

俱知安町公営住宅等長寿命化計画

2018年（平成30年）3月

俱知安町

目 次

<u>1章 計画の目的</u>	<u>1</u>
1-1. 計画の背景と目的	1
1-2. 計画の期間	3
1-3. 計画の位置づけ	3
1-4. 策定体制	4
1-5. 町民意見の反映	4
<u>2章 倶知安町の住宅・住環境をとりまく状況</u>	<u>5</u>
2-1. 人口・世帯数の状況	5
2-2. 住宅ストックの状況	11
<u>3章 関連既定計画</u>	<u>14</u>
3-1. 公営住宅供給に係る国、北海道の上位計画	14
3-2. 町の上位計画	16
3-3. 福祉の計画	17
3-4. 住宅・建築物の計画	18
<u>4章 公営住宅等ストック、入居者など</u>	<u>19</u>
4-1. 公営住宅等ストック	19
4-2. 公営住宅等入居者	28
4-3. 公営住宅等の需要	36
<u>5章 建築物劣化状況と整備実績</u>	<u>38</u>
5-1. 管理業務から見える課題	38
5-2. 前回計画策定以降の整備実績	41

<u>6章 公営住宅等の供給に関する課題</u>	<u>42</u>
6-1. まちづくりからみた公営住宅等供給の特性と問題	42
6-2. 公営住宅等供給の課題	45
6-3. 公営住宅等長寿命化に向けた方向性	48
<u>7章 長寿命化に関する基本方針</u>	<u>49</u>
7-1. 長寿命化計画の基本理念と役割	49
7-2. 長寿命化に関する基本方針	53
7-3. 俱知安町長寿命化計画の施策の体系	54
<u>8章 長寿命化計画の対象住宅と事業手法の選定</u>	<u>55</u>
8-1. 対象住宅	55
8-2. 団地別・住棟別状況の把握	55
8-3. 団地別・住棟別の事業手法の選定	57
<u>9章 長寿命化のための維持管理計画</u>	<u>80</u>
9-1. 点検の実施方針	80
9-2. 計画修繕の実施方針	81
9-3. 改善事業の実施方針	86
9-4. 建替事業の実施方針	88
9-5. 長寿命化のための事業実施予定一覧	90
9-6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	100
<u>10章 参考資料</u>	<u>109</u>
10-1. 策定経緯	109
10-2. 俱知安町営住宅等長寿命化計画改定委員 名簿	110
10-3. 俱知安町公営住宅等長寿命化計画改定委員会設置要綱	111

1 章 計画の目的

1－1．計画の背景と目的

① 背 景

ストック重視の社会背景のもと、2009 年度（平成 21 年度）に「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置づけられ、公営住宅等の長寿命化のための計画策定と改善費用が社会資本整備総合交付金の交付対象として追加拡充されるとともに、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る交付金の交付にあたっては、原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことが要件とされました。

このような状況を踏まえ、倶知安町では、2012 年（平成 24 年）3 月に「倶知安町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、改善事業を進め、良好な公営住宅ストックの形成に努めてきました。

その後、国では、「住生活基本計画（全国計画）」（改定／2016 年（平成 28 年）3 月）、「インフラ長寿命化計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議／2013 年（平成 25 年）11 月）、「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」（国土交通省／2014 年（平成 26 年）5 月）、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（総務省／2014 年（平成 26 年）4 月）、「社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言」（2015 年（平成 27 年）2 月）等の今後の社会資本の維持管理や更新についての各種計画や提言がなされました。

これらの政府全体の取り組みの動向を踏まえ、公営住宅等においても、2016 年（平成 28 年）8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、点検・データ管理の位置付け、計画修繕の実施、事業手法の選定方法及び LCC（ライフサイクルコスト）の算定手法の改定等が行われました。

こうした国及び北海道の動向に加え、「倶知安町公営住宅等長寿命化計画」も策定後5年を経過し、見直しの必要性が高まっています。

② 目 的

こうした背景を受けて、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、「倶知安町公営住宅等長寿命化計画（2012 年（平成 24 年）3 月）」を見直すことを目的とします。

本計画は、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定す

るとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより建替や用途廃止、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指すものです。

公営住宅等：公営住宅法に基づく住宅以外にも、既存の寡婦住宅（むつみ団地2号棟に6戸）に加え、地域優良賃貸住宅や町が独自に管理する町営住宅も計画の対象とすることから、「等」を加えることとします。

1－2．計画の期間

本計画は、中長期（30 年程度）的な管理の見通しを検討し、その見通しに基づき、事業実施計画として、当面の 10 年間（2018 年度（平成 30 年度）から 2027 年度（平成 39 年度））を計画期間とします。

1－3．計画の位置づけ

① 位置づけ

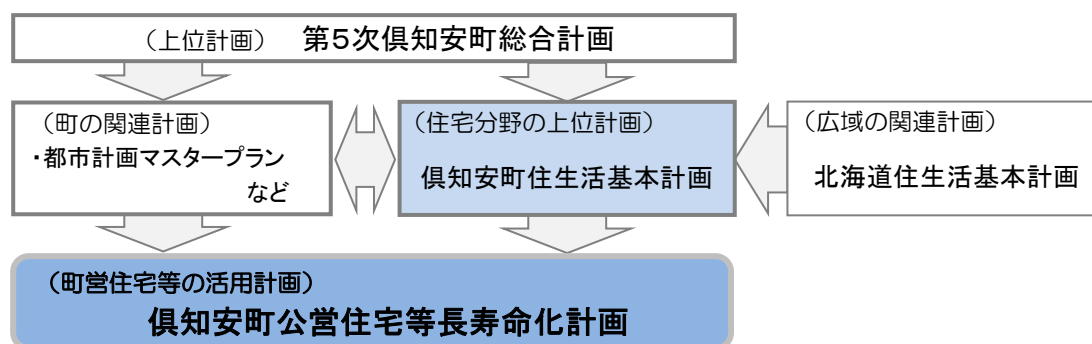
本計画は、倶知安町の総合計画及び住宅施策のうち、公営住宅施策を担う部門別計画であり、倶知安町の都市計画、各種福祉計画など関連計画と整合性を図るとともに、倶知安町住生活基本計画と連携し、北海道住生活基本計画を踏まえ策定します。

また、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（2016 年（平成 28 年）8 月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に準拠し作成します。

② 見直し

本計画は、策定後 5 年を目処に、必要な見直しを行うこととします。

図 公営住宅等長寿命化計画の位置づけ

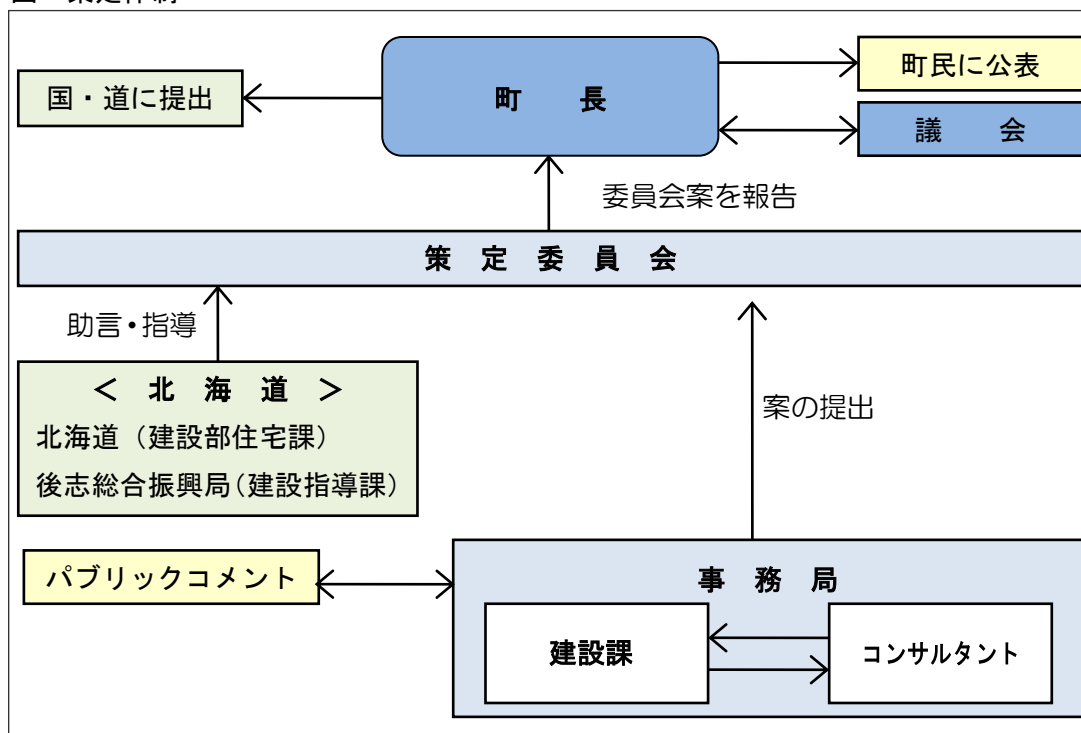


1-4. 策定体制

本計画は、事務局で素案を作成し策定委員会において検討を図り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。

また、案の作成後、町民への案の周知と意見等を反映させるため、パブリックコメントを実施しました。

図 策定体制



1-5. 町民意見の反映

本計画の策定にあたり、以下の手順で町民意見を収集し、計画への反映に努めました。

- 役場各層職員の計画策定への参加による町民意識の確認（策定委員会計２回の審議）
- 中間案を議会に報告（経済建設常任委員会にて報告）
- パブリックコメントの実施

2章 俱知安町の住宅・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

2015年（平成27年）国勢調査によると、俱知安町の総人口は15,018人、総世帯数は6,974世帯となっています。人口は、1990年（平成2年）から減少を続けており、2010年（平成22年）から2015年（平成27年）では550人の減少となっています。世帯数は、1990年（平成2年）から増加を続けていましたが、2010年（平成22年）7,102世帯をピークに、2015年（平成27年）では128世帯の減少となっています。

平均世帯人員は、2010年（平成22年）国勢調査では2.19人／世帯、2015年（平成27年）では2.15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

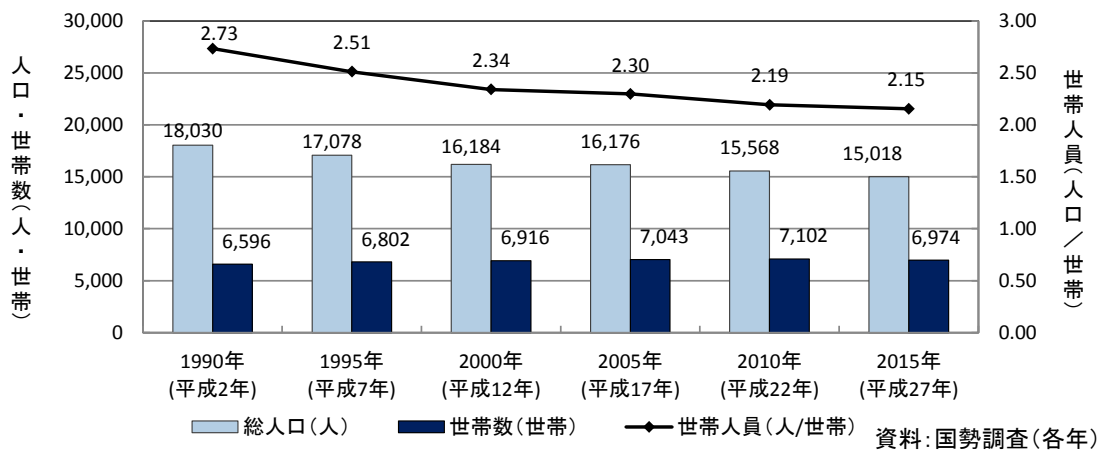
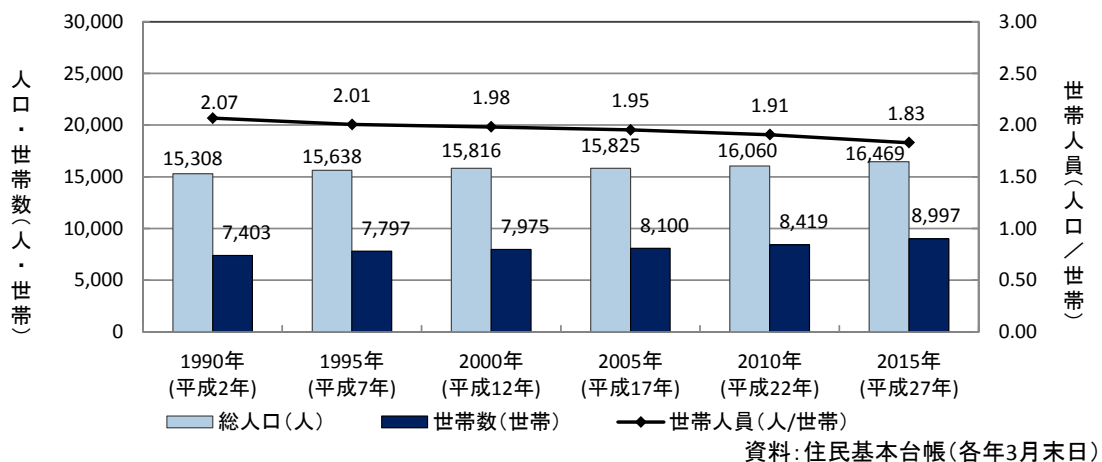


図 近年における総人口、総世帯数の推移



② 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、少子高齢化が進行しています。

2015 年（平成 27 年）国勢調査における 14 歳以下の年少人口は 2,125 人（14.2%）、15～64 歳の生産年齢人口は 9,097 人（60.9%）、65 歳以上の高齢人口は 3,708 人（24.8%）となっており、総人口のうち 65 歳以上の高齢者が約 2 割を占めています。

図 年齢別人口の推移

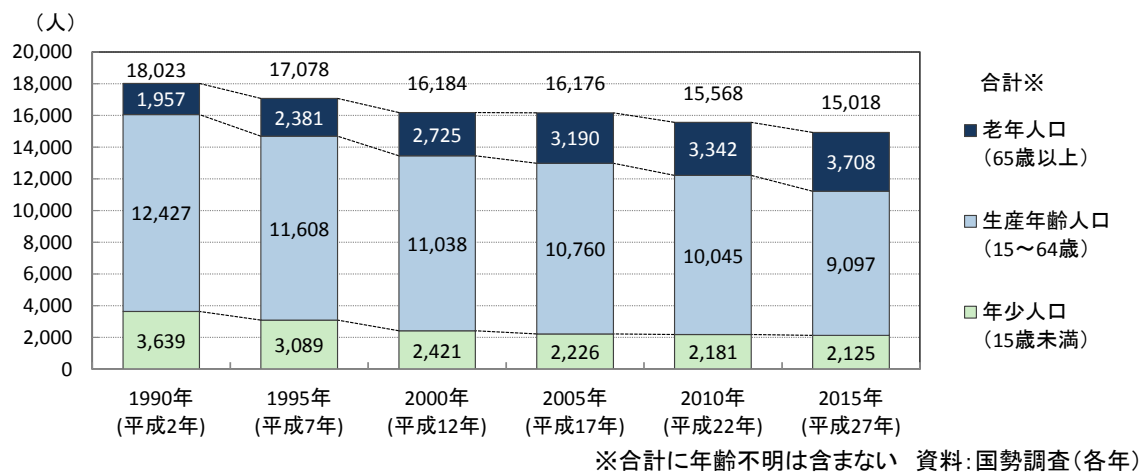
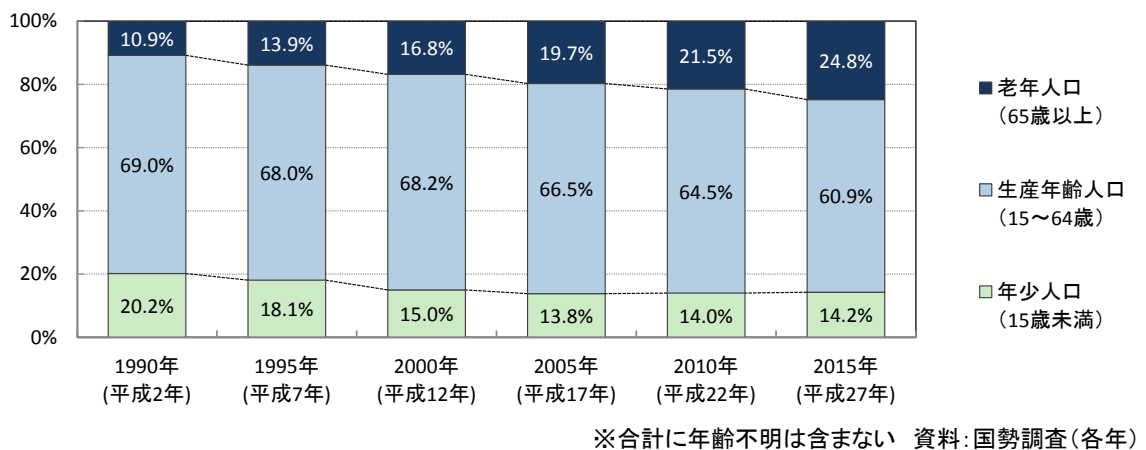


図 年齢別人口構成比の推移



5歳階級別人口の推移をみると、人口の多い年齢層は、1995年（平成7年）では45～49歳の1,431人、2005年（平成17年）では30～34歳の1,429人、2015年（平成27年）では40～44歳の1,283人となっています。2005年（平成17年）と2015年（平成27年）の5歳階級別人口を比較すると、29歳以下の人口は減少し、60～69歳、75歳以上の人口が増加しており、少子高齢化が進んでいます。

図 5歳階級別人口の推移

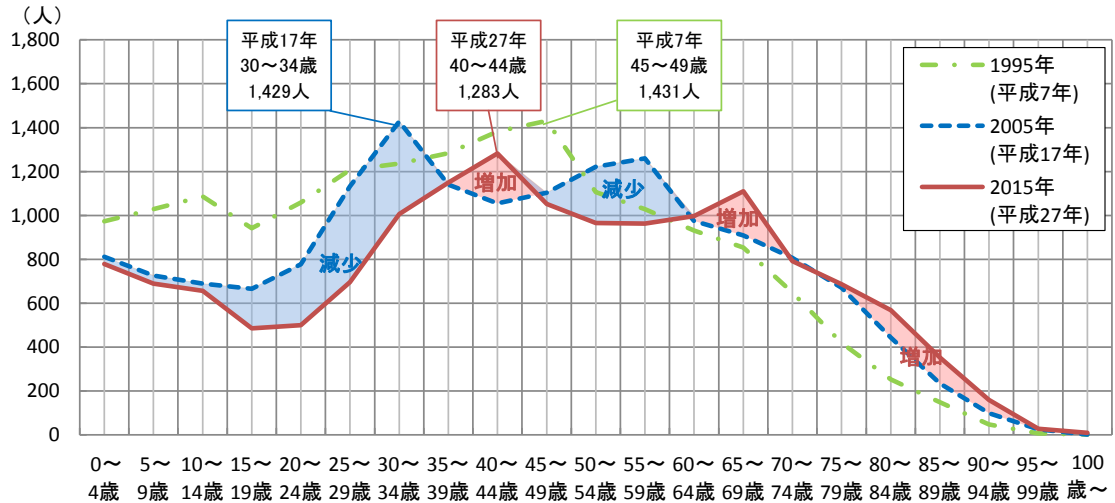


表 5歳階級別
人口の推移

	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)	2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)
0～4歳	1,188人	974人	797人	811人	768人	779人
5～9歳	1,260人	1,028人	789人	726人	748人	689人
10～14歳	1,191人	1,087人	835人	689人	665人	657人
15～19歳	1,187人	942人	805人	666人	515人	486人
20～24歳	1,068人	1,059人	876人	778人	553人	500人
25～29歳	1,293人	1,208人	1,316人	1,132人	911人	696人
30～34歳	1,402人	1,236人	1,124人	1,429人	1,212人	1,006人
35～39歳	1,532人	1,284人	1,087人	1,140人	1,404人	1,149人
40～44歳	1,588人	1,383人	1,156人	1,055人	1,123人	1,283人
45～49歳	1,193人	1,431人	1,310人	1,103人	989人	1,052人
50～54歳	1,150人	1,106人	1,335人	1,222人	1,039人	965人
55～59歳	1,086人	1,028人	1,066人	1,260人	1,129人	963人
60～64歳	928人	931人	963人	975人	1,170人	997人
65～69歳	741人	854人	890人	909人	881人	1,110人
70～74歳	514人	649人	744人	806人	769人	792人
75～79歳	354人	420人	543人	671人	704人	687人
80～84歳	216人	253人	305人	444人	544人	568人
85～89歳	94人	149人	157人	234人	282人	353人
90～94歳	32人	47人	71人	99人	113人	160人
95～99歳	5人	7人	14人	25人	42人	28人
100歳～	1人	2人	1人	2人	7人	10人
不詳	7人	0人	0人	0人	0人	88人
合計	18,030人	17,078人	16,184人	16,176人	15,568人	15,018人
年少人口 (0～14歳)	3,639人 20.2%	3,089人 18.1%	2,421人 15.0%	2,226人 13.8%	2,181人 14.0%	2,125人 14.1%
生産年齢人口 (15～64歳)	12,427人 68.9%	11,608人 68.0%	11,038人 68.2%	10,760人 66.5%	10,045人 64.5%	9,097人 60.6%
高齢人口 (65歳～)	1,957人 10.9%	2,381人 13.9%	2,725人 16.8%	3,190人 19.7%	3,342人 21.5%	3,708人 24.7%

資料：国勢調査
(各年)

③ 世帯人員別世帯数の状況

2015年（平成27年）国勢調査による世帯人員別世帯数をみると、単身（1人）世帯が2,820世帯（44.4%）でもっとも多く、ついで2人世帯が2,059世帯（32.4%）、3人世帯が1,026世帯（16.2%）、4人世帯が725世帯（11.4%）と続きます。

世帯の小規模化は、単身世帯、2人世帯が増加していることによるものであり、単身世帯、2人世帯をあわせた比率は全体の76.8%です。

図 世帯人員別世帯数の推移

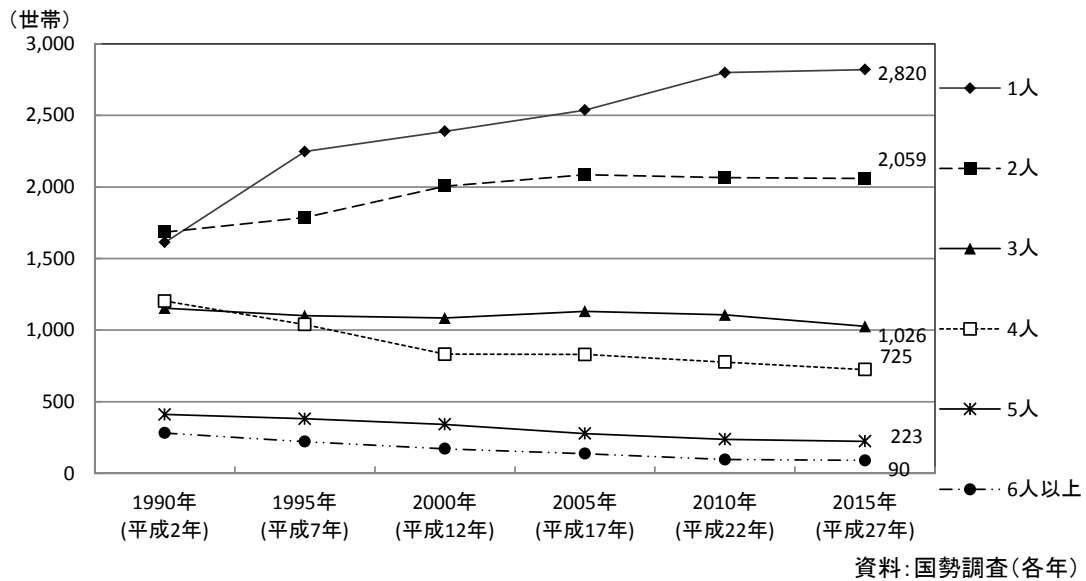
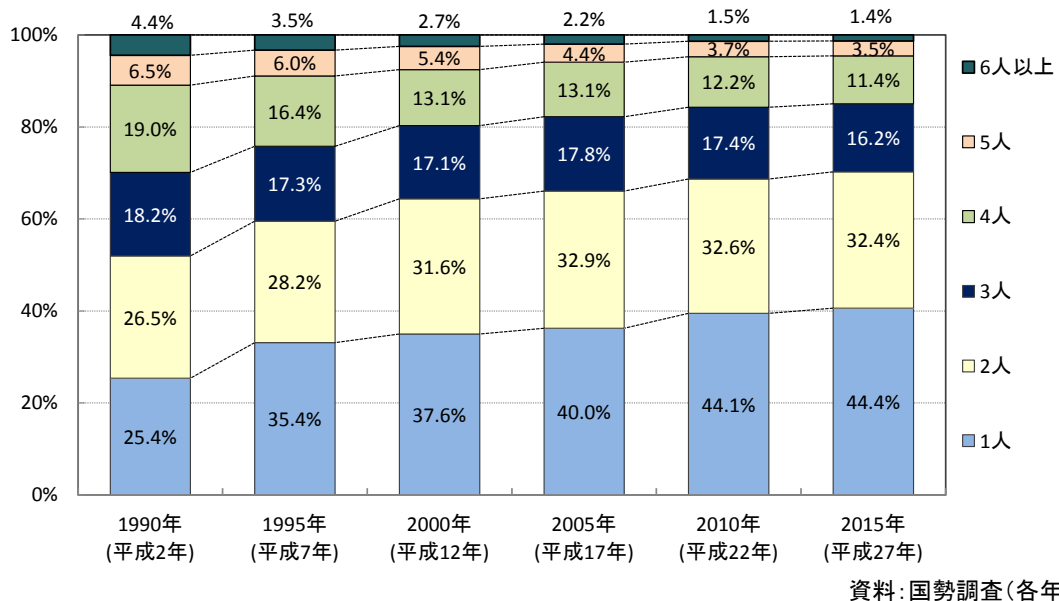


図 世帯人員別世帯数構成比の推移



④ 家族類型別世帯数の状況

2015年（平成27年）の家族類型別世帯数は、単独世帯が2,820世帯（40.6%）と最も多く、次いで夫婦のみの世帯が1,633世帯（23.5%）、夫婦と子供の世帯が1,574世帯（22.7%）、男親または女親と子供の世帯が475世帯（6.8%）となっています。世帯数の推移をみると、1990年（平成2年）以降、夫婦と子供の世帯が減少し、単独世帯、男親または女親と子供の世帯が増加しています。

構成比でみると、1990年（平成2年）では夫婦と子供世帯が35.4%でしたが、2015年（平成27年）では22.7%となり、比率が減少しています。一方で、単独世帯の比率は1990年（平成2年）に比べて増加しています。

図 家族類型別世帯数の推移

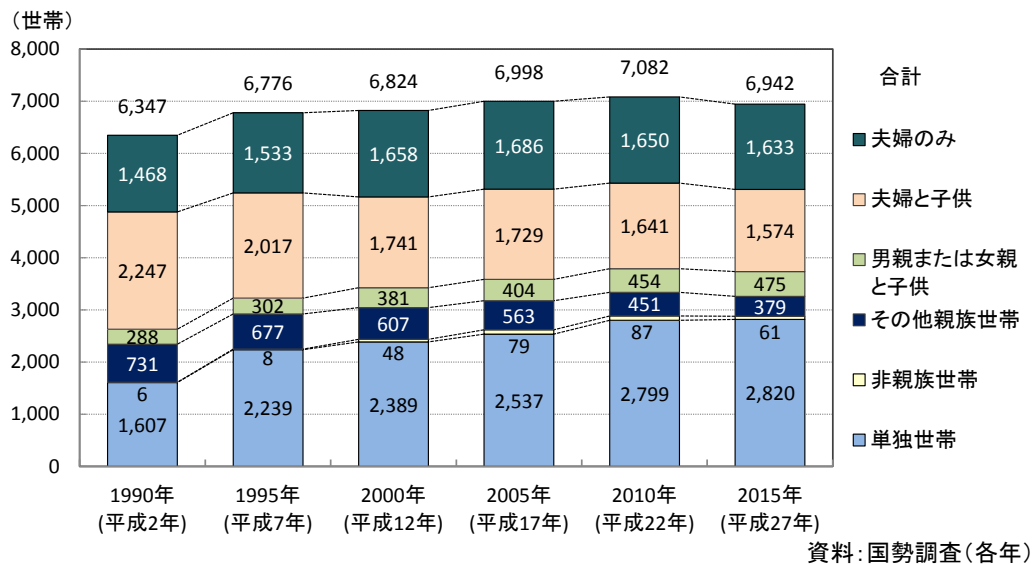
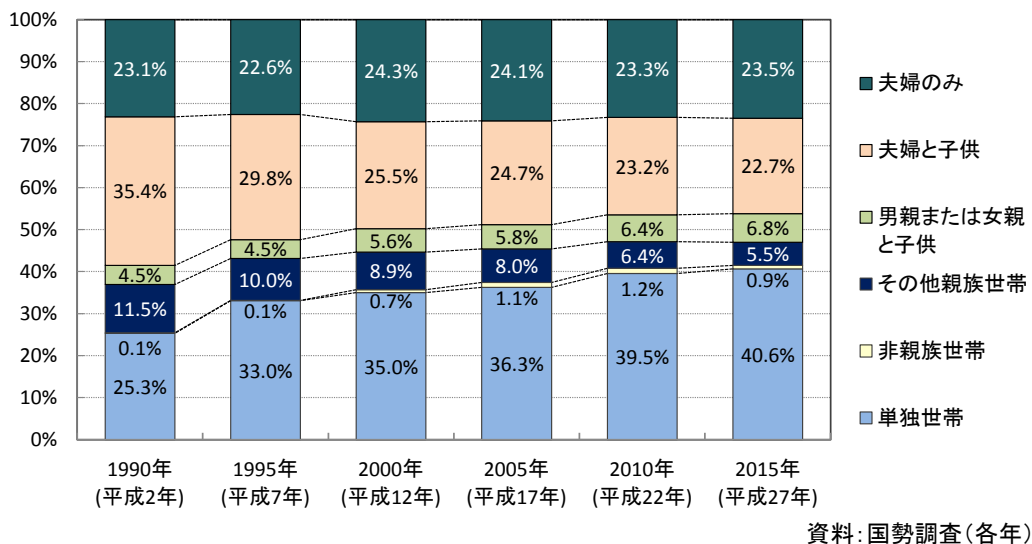


図 家族類型別世帯数構成比の推移



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、2015年（平成27年）では、6歳未満の親族のいる世帯は688世帯（9.9%）、6歳以上18歳未満の親族のいる世帯が737世帯（10.6%）となっており、1990年（平成2年）と比較すると、6歳未満の親族のいる世帯は336世帯（33%）の減少、6歳以上18歳未満の親族のいる世帯が653世帯（47%）の減少となっています。

高齢者世帯の推移をみると、2015年（平成27年）では、65歳以上の単身世帯は739世帯（10.6%）、ともに65歳以上の夫婦のみの世帯が、674世帯（9.7%）となっており、町民のうち約20%の世帯が高齢者のみで生活しているものと推察されます。1990年（平成2年）と比較すると、65歳以上の単身世帯は511世帯（324%）の増加、65歳以上の夫婦のみの世帯が435世帯（282%）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

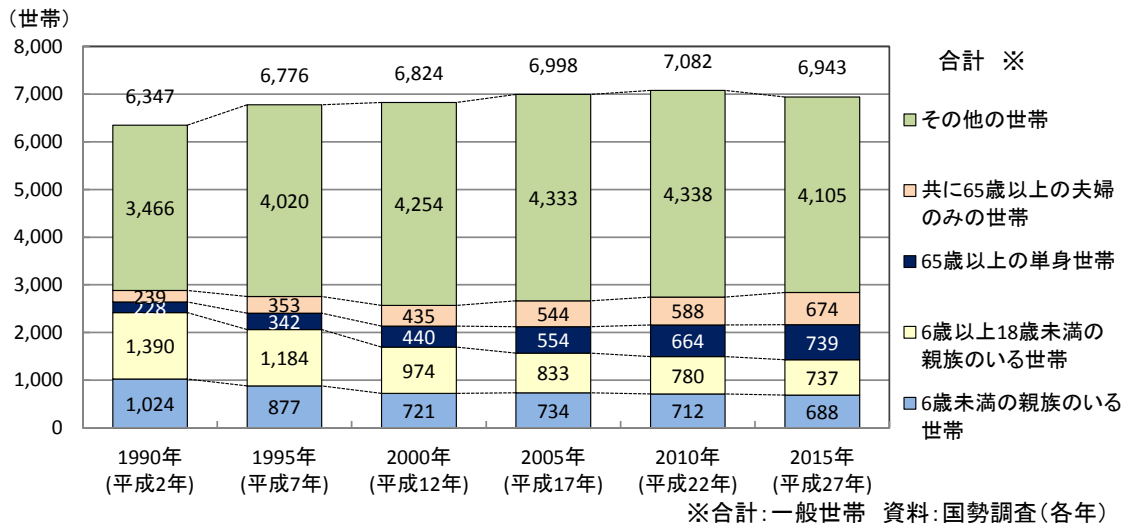
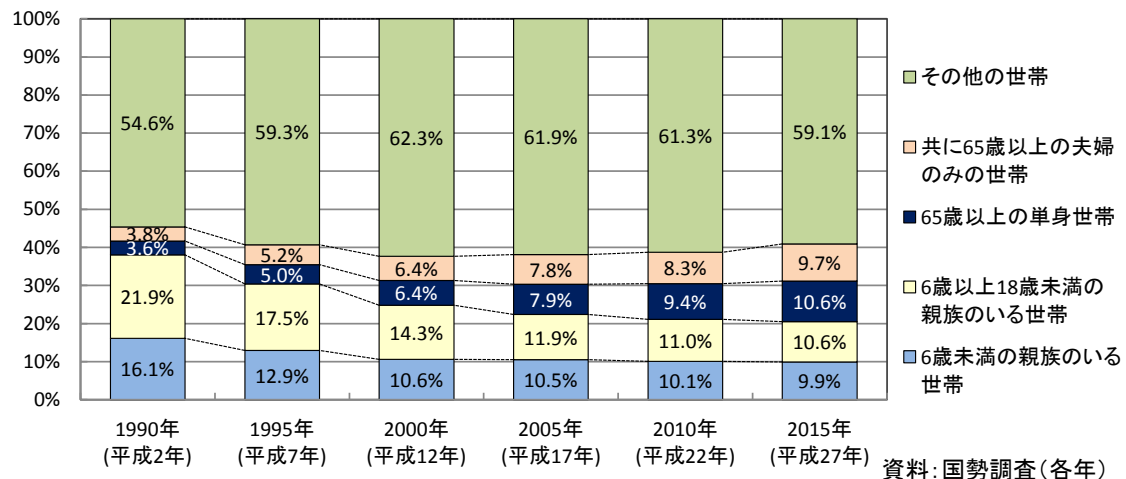


図 子育て世帯数・高齢者世帯数構成比の推移



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

2015年（平成27年）国勢調査による住宅所有関係別世帯数は、持ち家が3,294世帯（49.1%）、公的借家（道営住宅、町営住宅）が568世帯（8.5%）、民間借家が1,822世帯（27.1%）、給与住宅が931世帯（13.9%）、間借り等が99世帯（1.5%）となっています。

構成比の推移をみると、公的借家の比率は横ばいであり、持ち家の比率は増加しています。

図 住宅所有関係別世帯数の推移

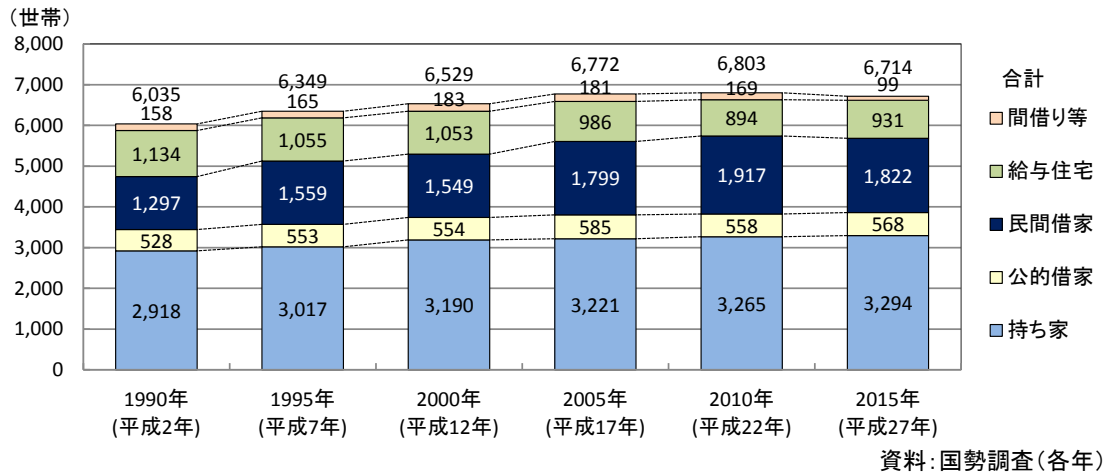
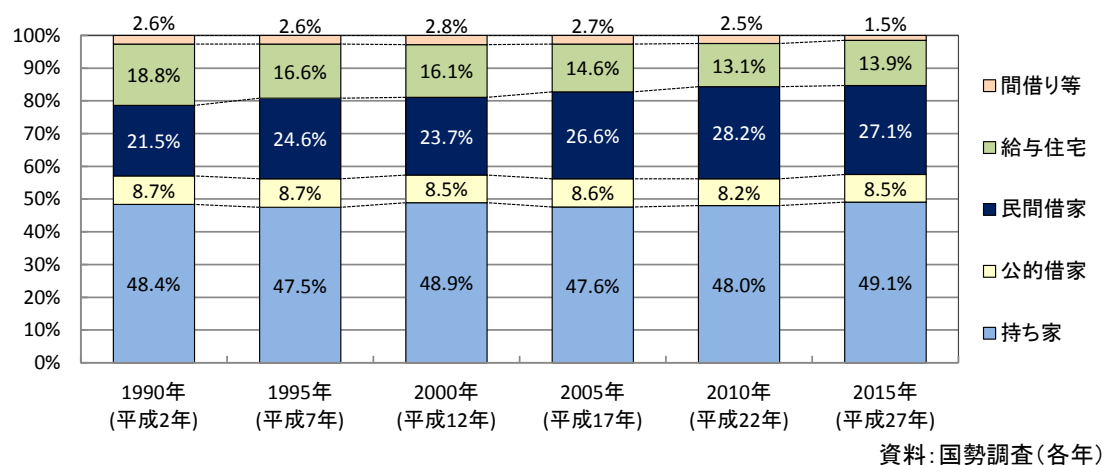


図 住宅所有関係別世帯数構成比の推移



② 高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数の状況

2015年（平成27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、持ち家が1,936世帯（80.5%）、公的借家（道営住宅、町営住宅）が230世帯（9.6%）となっています。

2000年（平成12年）以降の構成比の推移をみると、公的借家、民間借家の比率は増加し、持ち家の比率は減少しています。

全町の構成比と比較すると、高齢者親族のいる世帯は持ち家の比率が高く、民間借家、給与住宅の比率は低くなっています。

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

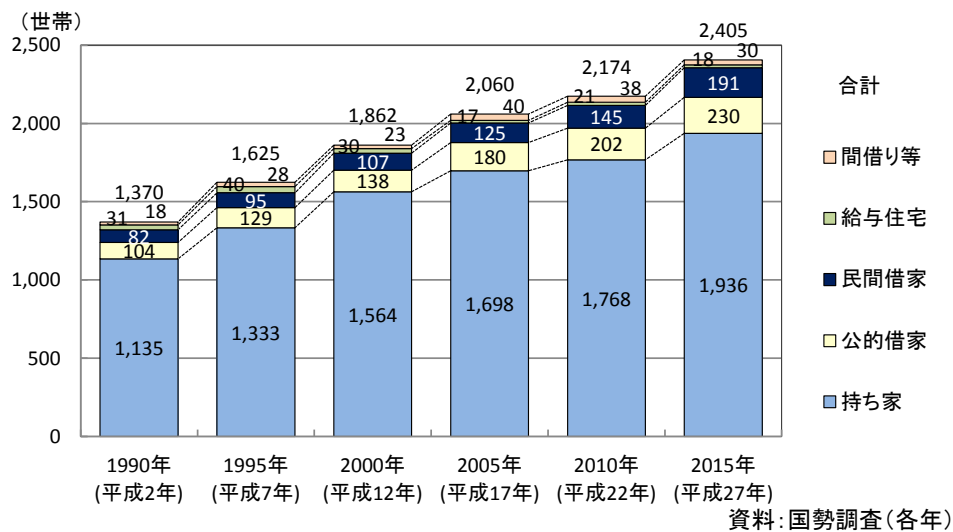
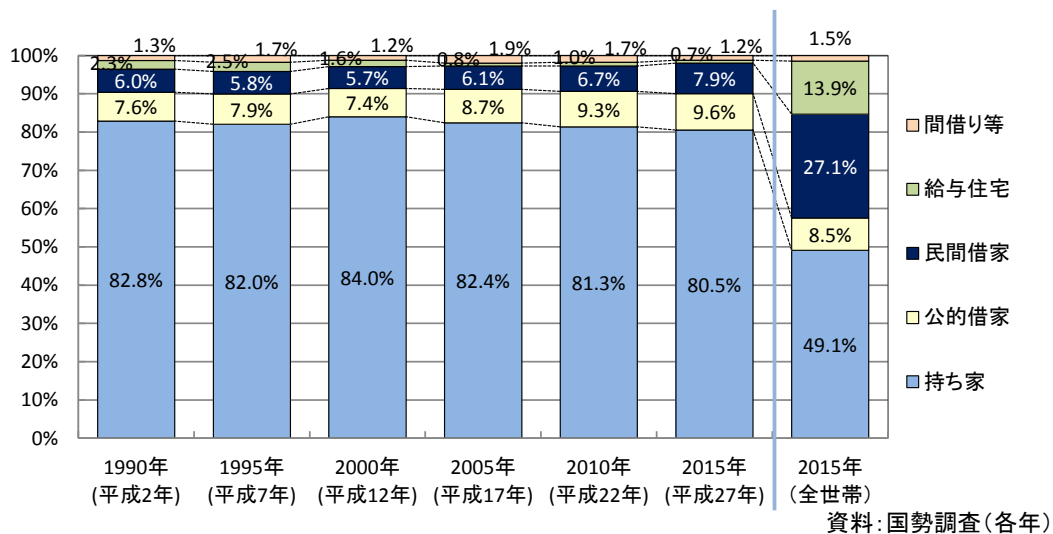


図 高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数構成比の推移



③ 年収と住宅所有関係別世帯数の状況

2013 年（平成 25 年）住宅・土地統計調査における世帯年収と住宅所有の関係（構成比）をみると、公営の借家に住む世帯では、年収 300 万円未満が公営の借家世帯の 73.3%を占めています。

民間借家に住む世帯では、年収 300 万円未満が民間借家世帯の 37.3%、300～500 万円未満が 37.3%となっています。

表 2013 年（平成 25 年）普通世帯の年収と住宅所有の関係（構成比）

	総 数	持ち家	借 家		
			公営の借家	民間借家	給与住宅
300万円未満	39.7%	46.1%	73.3%	37.3%	4.5%
300～500万円未満	28.2%	24.2%	26.7%	37.3%	22.4%
500万円以上、不詳	32.2%	29.7%	0.0%	25.4%	73.1%
普通世帯 総数	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料：住宅・土地統計調査より集計

3章 関連既定計画

3－1．公営住宅供給に係る国、北海道の上位計画

① 北海道住生活基本計画

2017年（平成29年）3月、北海道により、2016年度（平成28年度）から2025年度（平成37年度）までの10年間計画として「北海道住生活基本計画」が策定されています。

公営住宅施策については、

- ・ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅などの整備を促進し、誰もが安心・安全に居住できる住まいの供給の促進
- ・子育て世帯に配慮した公営住宅などの供給を推進し、子育て世帯の居住の安定確保
- ・住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、公営住宅などの適切な供給等が示されています。また、重点的な取り組みとして、
- ・子育て支援住宅などの整備推進
- ・公営住宅団地などにおける子育て環境の充実
- ・公営住宅などの再配置によるまちなか居住やコンパクトなまちづくりの推進等が示されています。

② 環境重視型社会における公営住宅整備

省エネルギーで省二酸化炭素な、高耐久性で維持管理コストの小さい公営住宅づくりのため、2015年（平成27年）3月、北海道により「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き」が策定されています。

第一部で公営住宅の新規建設における、新たな省エネルギー基準への対応方法を示し、第二部では、これからの環境共生型公営住宅整備において、採用することが望ましい手法を示しています。第三部では、膨大な既存公営住宅ストックを環境共生に配慮した改善を行う方法を示し、さらに、第四部では、これらに関連する事例を示しています。

手引きの活用により、公営住宅の新規建設や既存公営住宅の改善計画・設計の際に、義務基準である改正省エネルギー基準への対応に加え、環境共生手法の積極的採用により地域らしい低炭素・低ライフサイクルコストで良質な住宅ストックの形成が可能になると考えられます。

③ 北海道安心居住推進方策

2004年（平成16年）4月、北海道により、「北海道公営住宅等安心居住推進方針」が

策定されています。

公営住宅等の設計方針（7つの視点）として、（安全）災害や事故など危険につながらないこと、（安心）防犯や緊急時の対応など安心できること、（自由）生活する上での自由度が高いこと、（簡単）わかりやすく使い勝手がよいこと、（連続）行動の連続性が確保されていること、（交流）入居者間や地域とコミュニケーションがしやすいこと、（快適）四季を通じて快適に暮らせることが定められています。

⑤ 北海道ユニバーサルデザイン

2010年（平成22年）3月、北海道により、「北海道ユニバーサルデザインガイドブック」が策定されています。

整備目標として、以下のものが示されています。

1. 自活性能の向上
 - ・住宅内部に段差等のバリアがなく、安全に移動できること
 - ・シンプルで使いやすい平面計画とすること
 - ・操作がわかりやすく使いやすい住宅設備とすること
2. 介護性能の向上
 - ・主寝室や便所について介助に支障のない広さを確保すること
 - ・住戸内や共用部について車イスでの移動に支障のないこと
3. 多様性への対応
 - ・多様な世帯が暮らしやすい平面計画とすること
 - ・居室や収納の使い方等の柔軟性を高めること

⑥ 長寿命化計画策定マニュアル（参考）

2016年（平成28年）8月、国土交通省により「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が策定されています。

公営住宅施策として、1. 長寿命化に関する基本方針、2. 公営住宅等長寿命化の対象と事業手法の選定、3. 点検の実施方針として、住棟毎の整備・管理台帳等、データベースの整備、4. 計画修繕、改善事業の実施方針、5. 建替事業の実施方針、6. 長寿命化のための事業実施予定一覧、7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出が示されています。

3-2. 町の上位計画

① 総合計画

2007年度（平成19年度）に2008年度（平成20年度）～2019年度（平成31年度）の12年間を期間とし、「俱知安町第5次総合計画」が策定されています。2015年度（平成27年度）から後期基本計画が定められています。

公営住宅施策として、＜基本目標6＞次の世代に引き継げるまち、＜個別目標 6-3＞便利で快適な都市（まち）づくりの推進において下記が示されています。

- ・「公営住宅等長寿命化計画」に基づいた既存住宅の長期的活用により、住宅需要に応え、居住の安定化を図る。
- ・「住生活基本計画」に基づき、適正な住環境の維持管理、整備を行う。
- ・単身・子育て・高齢など、世代や暮らし方に合った住み替え等を促進する施策を進める。

② 地方創生

2016年（平成28年）2月に「俱知安町人口ビジョン」が策定されています。

人口減少、少子高齢社会を迎える中、①豊富な地域資源を活用した、多様な地域社会の形成、②若い世代の仕事・雇用、子育て、教育を支援する社会環境の整備を取り組みの方向性として示しています。

また、人口の将来展望として、2025年（平成37年）16,094人、2040年（平成52年）15,329人、2060年（平成62年）13,992人となることを目標としています。

③ 都市計画

2018年（平成30年）3月に、目標年次を2038年（平成50年）として「俱知安町都市計画マスタープラン」の策定を予定しています。

将来人口2038年（平成50年）を15,445人と見通したまちづくりを進めることとしています。

「ふれあい豊かに質の高い暮らしと文化があるまち～多様な人が集い・にぎわい豊かな、未来へ飛躍する自然と共生するまち～」を将来都市像に掲げ、これを実現していくための都市づくりの基本目標を、「国際リゾート地にふさわしいまちづくり」「今あるものを活かす効率的なまちづくり」「自然の恵みを活かしたまちづくり」「安全・安心に住みつづけられるまちづくり」「多様な人々の交流によるまちづくり」と定めています。

住宅地づくりにおいては、「多様化する住宅需要に対応した住宅地づくり」「高齢社会に対応した住宅地づくり」「気候風土に対応した住宅づくり」を方針とし、町営住宅建替が必要となった際には、対象世帯の状況を踏まえ、利便性に合った敷地の確保に努めることとしています。

④ 住宅計画

2016年（平成28年）3月に、「倶知安町住生活基本計画」が改訂されています。

＜住生活のテーマ＞

倶知安らしい魅力を備えた質の高い住生活

＜基本目標＞

1. 誰もが安心して暮らせる居住環境
2. 暮らしの質を向上する住宅ストック、住宅市場
3. 環境に調和した住宅・居住環境

＜住宅需要＞

「倶知安町人口ビジョン」に基づく2020年（平成32年）の将来推計世帯数

持ち家：約3,630世帯 公営借家：約620世帯

民営借家：約2,300世帯 給与住宅：約920世帯

⑤ 景観計画

北海道は2006年（平成18年）3月に、羊蹄山麓7町村（倶知安町、蘭越町、ニセコ町、真狩村、留寿都村、喜茂別町、京極町）を北海道美しい景観のくにづくり条例に基づく「羊蹄山麓広域景観形成推進地域」に指定し、あわせて「羊蹄山麓広域景観づくり指針」を定めました。

この指針において、①7町村の協働による広域的な景観づくり、②私たちの生業や暮らしそのものが景観づくり、③地域らしさを大切にする景観づくり、④地域全体での息の長い景観づくり、⑤段階的・継続的な景観づくり、を基本的な考え方としています。

3-3. 福祉の計画

① 高齢者保健福祉計画

2018年（平成30年）3月に第7期倶知安町高齢者保健福祉計画が策定されています。

高齢者が住みやすい住宅確保の為に、高齢者向け公営住宅の供給を施策として挙げています。また公共施設の建替や増改築において、バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮を挙げています。

② 障害者計画

2014年（平成26年）3月に倶知安町障害者計画が策定されています。

障害者の生活環境充実の為に、加齢等による身体機能の低下や障害のある状態になってもそのまま住み続ける事が可能なユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅の整備を施策として掲げています。

③ 倶知安町子どもプラン

2015 年（平成 27 年）3 月に「次世代育成支援対策推進行動計画」が策定されています。

公営住宅施策として、「4-1. 良質な住宅と居住環境の確保」において、子育て世代が求めているゆとりある居住空間の確保に繋がる公営住宅等の再生・整備、シックハウス対策の推進を掲げています。

3-4. 住宅・建築物の計画

① 公営住宅計画（参考）

2012 年（平成 24 年）3 月に、本計画の前計画である「倶知安町公営住宅等長寿命化計画」が策定されています。

計画の概要は以下のとおりです

<基本理念>

誰もが安心して暮らすことができる町営住宅の確保と次の世代に引き継ぐ長寿命化の推進

<町営住宅等の役割>

- 賃貸住宅市場の補完（民間では対応しにくい階層の受け入れ）
- 低所得者への住宅供給
- 町民全体に対する居住のセーフティネット

<基本目標>

1. 適正戸数の確保と居住水準の向上
2. スtock形成にふさわしい居住水準の確保
3. 適正入居の推進
4. （町営住宅施策以外の施策）新しい町営住宅の役割の対応

<人口、世帯数>

2021 年度（平成 33 年度）の人口 16,000 人、7,400 世帯 町営住宅必要戸数 471 戸

② 耐震改修計画

2017 年度（平成 29 年度）に 2020 年度（平成 32 年度）までを期間とした倶知安町耐震改修促進計画が策定されています。

住宅の耐震化目標を 95%とし、住宅・建築物の耐震診断および耐震改修の促進、建築物の耐震化に向けた啓発及び知識の普及、耐震改修促進法による指導を定めています。

4章 公営住宅等ストック、入居者など

4-1. 公営住宅等ストック

① 管理戸数

2017年（平成29年）3月末日現在、俱知安町には、町営住宅が9団地40棟472戸、道営住宅が4団地9棟129戸、合計49棟601戸の公営住宅があります。

表 俱知安町の公営住宅概要 （単位：団地、棟、戸）

種 別	団地数※	棟数	管理戸数
町営住宅	9	40	472
道営住宅	4	9	129
合 計	11	49	601

（俱知安町調べ 2017年（平成29年）3月末日現在）

表 団地別公営住宅概要

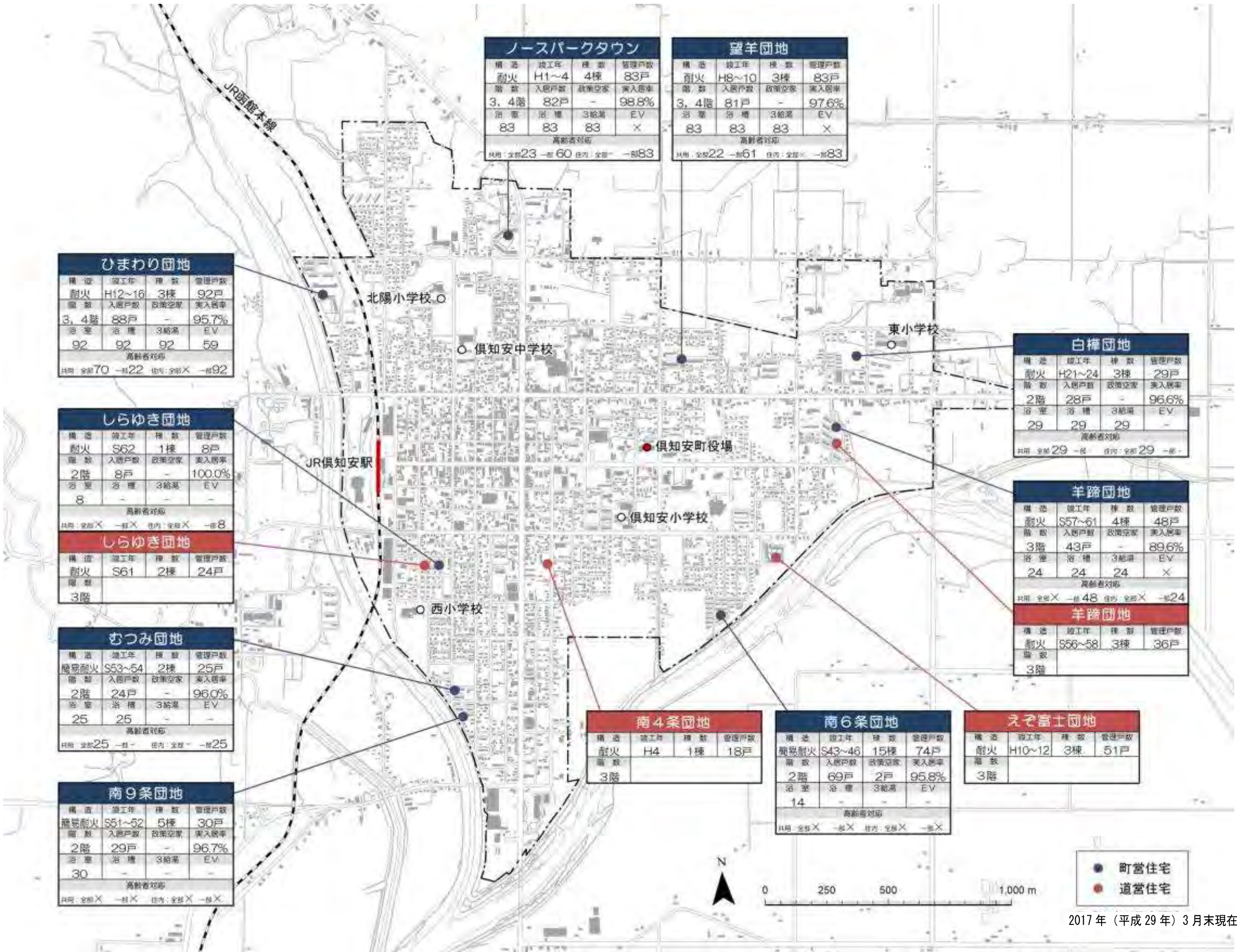
（単位：団地、棟、戸）

団地名	種別	構造	階数	建設年度	竣工年度	棟数	管理戸数
白樺	町営	耐火	2階	H21～22	H21～24	3	29
南6条	町営	簡易耐火	2階	S43～46	S43～46	15	74
南9条	町営	簡易耐火	2階	S51～52	S51～52	5	30
むつみ	町営	簡易耐火	2階	S53～54	S53～54	2	25
羊蹄	町営	耐火	3階	S57～61	S57～61	4	48
	道営	耐火	3階	S56～58	S56～58	3	36
計		耐火	3階	S56～61	S56～61	7	84
しらゆき	町営	耐火	2階	S62	S62	1	8
	道営	耐火	3階	S61	S61	2	24
計		耐火	2, 3階	S61～62	S61～62	3	32
ノースパークタウン	町営	耐火	3, 4階	H1～4	H2～5	4	83
望羊	町営	耐火	3, 4階	H8～10	H9～11	3	83
ひまわり	町営	耐火	3, 4階	H12～16	H14～17	3	92
南4条	道営	耐火	3階	H3	H4	1	18
えぞ富士	道営	耐火	3階	H9～11	H10～12	3	51
合 計				S43～H22	S43～H22	49	601

（俱知安町調べ 2017年（平成29年）3月末日現在）

② 公営住宅の分布

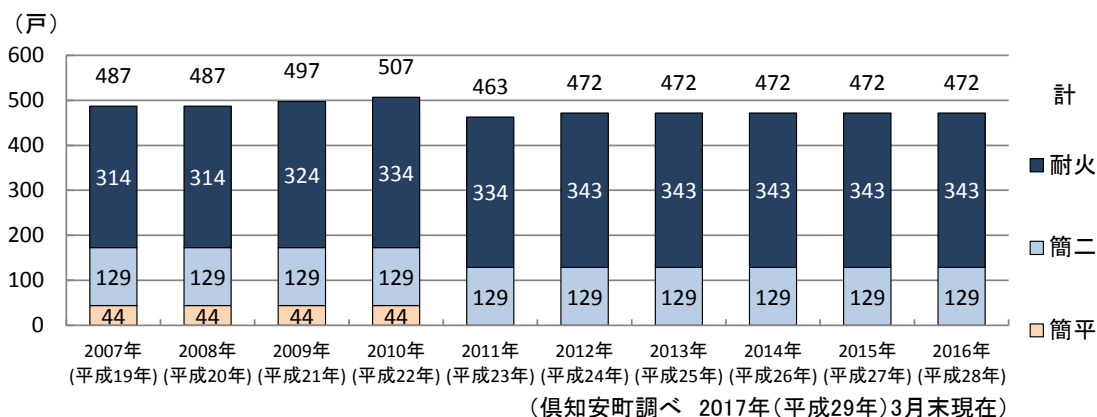
俱知安町における公営住宅の分布は右図のとおりです。



③ 管理戸数の推移

2007年度（平成19年度）末から2016年度（平成28年度）末にかけての町営住宅管理戸数の推移をみると、2009年度（平成21年度）に白樺団地2号棟10戸、2010年度（平成22年度）に同3号棟9戸が新設され、管理戸数が増加しています。2011年度（平成23年度）は旧白樺団地44戸が除却となっています。

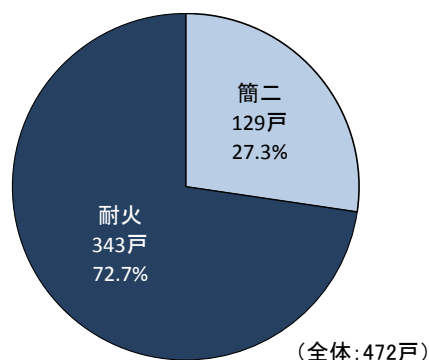
図 管理戸数の推移



④ 構造

町営住宅を構造別でみると、簡易耐火構造二階建て（以下、「簡二」と称す。）が129戸（全管理戸数の27.3%）、耐火構造（以下、「耐火」と称す。）が343戸（72.7%）あります。

図 構造別管理戸数割合



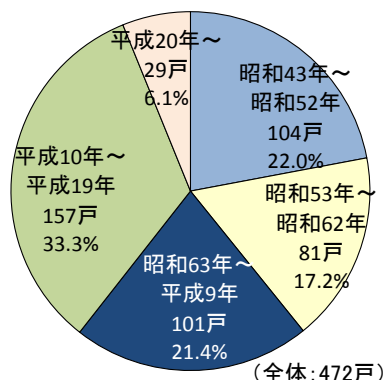
(倶知安町調べ 2017年(平成29年)3月末現在)

⑤ 建設年次

建設年次別にみると、1968年（昭和43年）から1977年（昭和52年）建設（建設後40年以上経過）が104戸（22.0%）、

1978年（昭和53年）から1987年（昭和62年）建設が81戸（17.2%）、1988年（昭和63年）から1997年（平成9年）建設が101戸（21.4%）、1998年（平成10年）から2007年（平成19年）が157戸（33.3%）、2008年（平成20年）以降建設（建設後10年以内）が29戸（6.1%）となっています。

図 建設年次別管理戸数割合



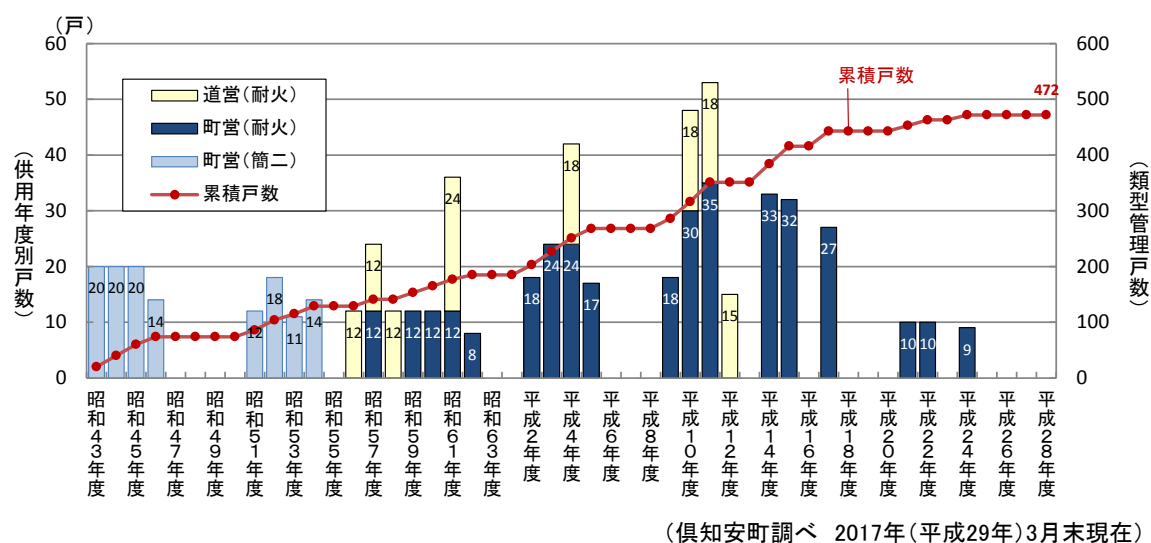
(倶知安町調べ 2017年(平成29年)3月末現在)

⑥ 竣工年次別構造の状況

竣工年次別に構造をみると、町営住宅は、簡二（耐用年数 45 年）が 1968 年度（昭和 43 年度）から 1979 年度（昭和 54 年度）にかけて供給され、耐火（耐用年数 70 年）が 1982 年度（昭和 57 年度）以降に供給されています。

また道営住宅は、1981 年度（昭和 56 年度）から 2000 年度（平成 12 年度）にかけて供給されています。

図 構造別竣工年度の状況



⑦ 耐用年数経過状況

竣工年度からの経過状況をみると、2017 年度（平成 29 年度）末時点で耐用年数を経過する住戸は 74 戸（全町営住宅の 15.7%）あり、141 戸が耐用年数の 1/2 を経過します。

2027 年度（平成 39 年度）末時点（本計画期間中）では、簡二の 129 戸が耐用年数を経過します。

図 構造別耐用年数超過状況

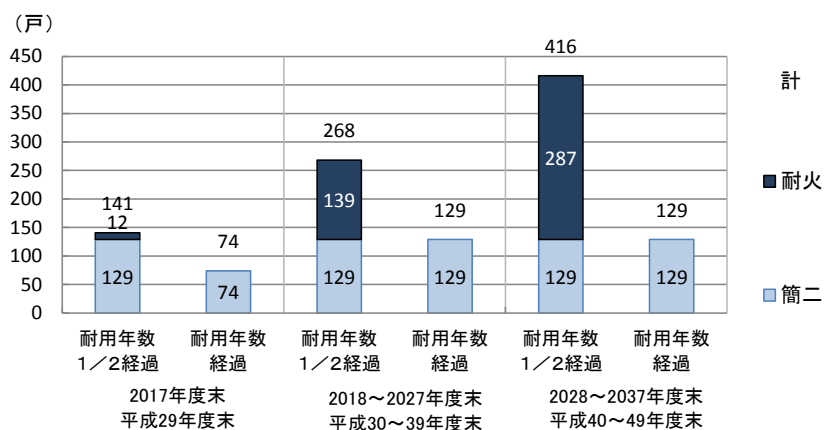


表 構造別耐用年数経過状況

(単位：戸)

竣工 年度		経過 年数 (H29)	経過 年数 (H39)	経過 年数 (H49)	町営							道営				町営		道営		町営・道営の計				
					簡二			耐火				耐火				耐火		単年度計	累積	単年度計	累積	単年度計	累積	
					南6条	南9条	むつみ	白樺	羊蹄	しらゆき	ノース・ワカ	望羊	ひまわり	羊蹄	しらゆき	南4条	えぞ富士	単年度計	累積	単年度計	累積	単年度計	累積	
1968	昭和43	50	60	70	20													20	20	0	0	20	20	
1969	44	49	59	69	20	H28年度末 耐用年数経過 74戸												20	40	0	0	20	40	
1970	45	48	58	68	20														20	60	0	0	20	60
1971	46	47	57	67	14														14	74	0	0	14	74
1972	47	46	56	66															0	74	0	0	0	74
1973	48	45	55	65														0	74	0	0	0	74	
1974	49	44	54	64														0	74	0	0	0	74	
1975	50	43	53	63														0	74	0	0	0	74	
1976	51	42	52	62		12												12	86	0	0	12	86	
1977	52	41	51	61		18												18	104	0	0	18	104	
1978	53	40	50	60	H39年度末 耐用年数経過 129戸		11											11	115	0	0	11	115	
1979	54	39	49	59			14												14	129	0	0	14	129
1980	55	38	48	58															0	129	0	0	0	129
1981	56	37	47	57											12				0	129	12	12	12	141
1982	57	36	46	56					12					12				12	141	12	24	24	165	
1983	58	35	45	55										12				0	141	12	36	12	177	
1984	59	34	44	54					12									12	153	0	36	12	189	
1985	60	33	43	53					12									12	165	0	36	12	201	
1986	61	32	42	52					12							24		12	177	24	60	36	237	
1987	62	31	41	51						8								8	185	0	60	8	245	
1988	63	30	40	50														0	185	0	60	0	245	
1989	平成元	29	39	49														0	185	0	60	0	245	
1990	2	28	38	48							18							18	203	0	60	18	263	
1991	3	27	37	47							24							24	227	0	60	24	287	
1992	4	26	36	46							24					18		24	251	18	78	42	329	
1993	5	25	35	45							17							17	268	0	78	17	346	
1994	6	24	34	44														0	268	0	78	0	346	
1995	7	23	33	43														0	268	0	78	0	346	
1996	8	22	32	42														0	268	0	78	0	346	
1997	9	21	31	41								18						18	286	0	78	18	364	
1998	10	20	30	40								30					18	30	316	18	96	48	412	
1999	11	19	29	39								35					18	35	351	18	114	53	465	
2000	12	18	28	38													15	0	351	15	129	15	480	
2001	13	17	27	37														0	351	0	129	0	480	
2002	14	16	26	36									33					33	384	0	129	33	513	
2003	15	15	25	35									32					32	416	0	129	32	545	
2004	16	14	24	34														0	416	0	129	0	545	
2005	17	13	23	33									27					27	443	0	129	27	572	
2006	18	12	22	32														0	443	0	129	0	572	
2007	19	11	21	31														0	443	0	129	0	572	
2008	20	10	20	30														0	443	0	129	0	572	
2009	21	9	19	29				10										10	453	0	129	10	582	
2010	22	8	18	28				10										10	463	0	129	10	592	
2011	23	7	17	27														0	463	0	129	0	592	
2012	24	6	16	26				9										9	472	0	129	9	601	
2013	25	5	15	25														0	472	0	129	0	601	
2014	26	4	14	24														0	472	0	129	0	601	
2015	27	3	13	23														0	472	0	129	0	601	
2016	28	2	12	22																				
2017	29	1	11	21														0	472	0	129	0	601	
合計					74	30	25	29	48	8	83	83	92	36	24	18	51	472		129			601	

(倶知安町調べ 2017 年 (平成 29 年) 3 月末時点)

⑧ 住戸専用面積

住戸専用面積を規模別にみると、40㎡未満が6戸（1.3%）、40㎡台が112戸（23.7%）、50㎡台が86戸（18.2%）、60㎡台が182戸（38.6%）、70㎡台が86戸（18.2%）となっています。

構造別にみると、簡二は40㎡台が64.3%でもっとも多く、耐火は60㎡台が44.3%でもっとも割合が多くなっています。

図 住戸専用面積別戸数割合

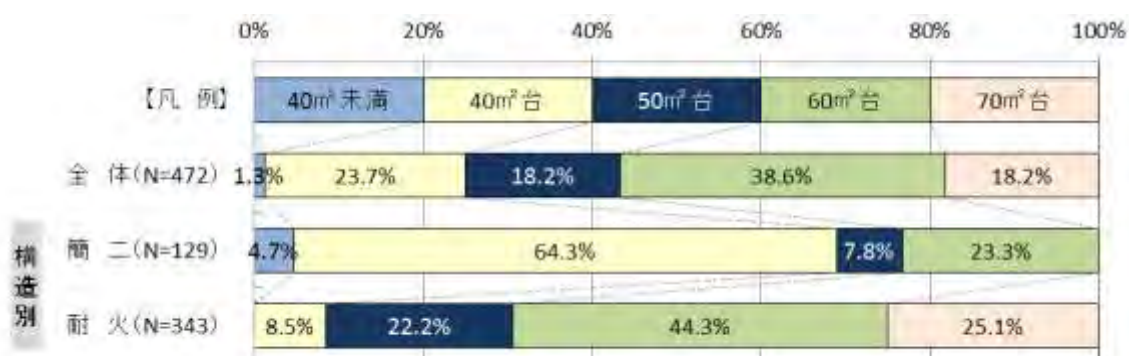


表 団地別住戸専用面積別戸数

(単位：戸)

団地名	種別	住戸面積					計
		40㎡未満	40㎡台	50㎡台	60㎡台	70㎡台	
白樺	耐火		11	12		6	29
南6条	簡二		64	10			74
南9条	簡二				30		30
むつみ	簡二	6	19				25
羊蹄	耐火				48		48
しらゆき	耐火				4	4	8
ノースパークタウン	耐火		18	9	42	14	83
望羊	耐火			22	16	45	83
ひまわり	耐火			33	42	17	92
[再掲] 簡二	実数	6	83	10	30	0	129
	構成比	4.7%	64.3%	7.8%	23.3%	0.0%	100.0%
[再掲] 耐火	実数	0	29	76	152	86	343
	構成比	0.0%	8.5%	22.2%	44.3%	25.1%	100.0%
合 計	実数	6	112	86	182	86	472
	構成比	1.3%	23.7%	18.2%	38.6%	18.2%	100.0%

(倶知安町調べ 2017年(平成29年)3月末日現在)

⑨ 間取り

間取り別では、1LDK、2DKがあわせて162戸（34.3%）、2LDK、3DKがあわせて225戸（47.7%）、3LDKが85戸（18.0%）となっています。

構造別にみると、簡二は2DK（48.8%）、3DK（38.0%）が多く、耐火は2LDK（40.5%）、2DK（27.1%）、3LDK（24.8%）が多くなっています。

図 間取り別戸数割合

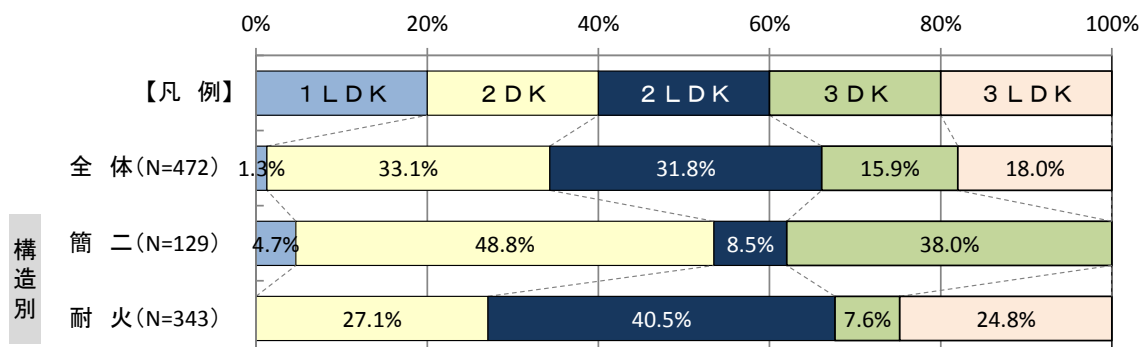


表 団地別間取り別戸数

(単位：戸)

団地名	種別	住戸面積					計
		1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	
白樺	耐火		11	12		6	29
南6条	簡二		55		19		74
南9条	簡二				30		30
むつみ	簡二	6	8	11			25
羊蹄	耐火			48			48
しらゆき	耐火			4		4	8
ノースパークタウン	耐火		27		26	30	83
望羊	耐火		22	33		28	83
ひまわり	耐火		33	42		17	92
[再掲] 簡二	実数	6	63	11	49	0	129
	構成比	4.7%	48.8%	8.5%	38.0%	0.0%	100.0%
[再掲] 耐火	実数	0	93	139	26	85	343
	構成比	0.0%	27.1%	40.5%	7.6%	24.8%	100.0%
合 計	実数	6	156	150	75	85	472
	構成比	1.3%	33.1%	31.8%	15.9%	18.0%	100.0%

(倶知安町調べ 2017年(平成29年)3月末日現在)

⑩ 居住面積水準

北海道住生活基本計画において、世帯人数に応じた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都市居住型誘導居住面積水準が、以下のように定められています。

◆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㎡

2017年（平成29年）7月20日現在の町営住宅入居世帯452世帯について、入居世帯家族人数と居住面積の関係をみると、最低居住面積水準を満たしているのは447世帯（98.9%）で、都市居住型誘導居住面積水準を満たしているのは297世帯（65.7%）です。

図 居住面積水準達成状況

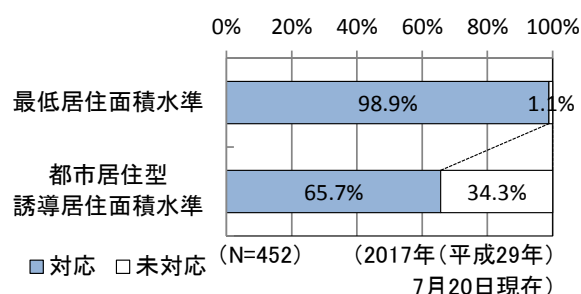


表 最低居住面積水準以上世帯

(単位：世帯)

住戸専用面積	家族人数							計	最低居住面積水準以上
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人		
0～25㎡未満								0	
25～30㎡未満	6							6	6
30～40㎡未満								0	0
40～50㎡未満	81	20	4	1				106	105
50～60㎡未満	53	12	6	8	2		1	82	79
60～70㎡未満	58	62	25	20	8	1		174	173
70～80㎡未満	19	19	15	21	10			84	84
80㎡～								0	0
計	217	113	50	50	20	1	1	452	447

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	誘導居住面積水準以上
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人		
0～42㎡未満	6							6	
42～58.2㎡未満	131	27	8	6	1		1	174	131
58.2～79.4㎡未満	80	86	42	44	19	1		272	166
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	217	113	50	50	20	1	1	452	297

(倶知安町調べ 2017年（平成29年）7月20日現在)

⑪ 設備状況

設備の整備状況をみると、浴室・浴槽が整備されている住戸が336戸（71.2%）、浴室のみ整備されている住戸が76戸（16.1%）あります。

3箇所給湯（台所、浴室、洗面所）は、311戸（65.9%）が整備されています。

高齢化対応のうち、共用部の高齢化対応※1は360戸（76.3%）が、住戸内の高齢化対応※2は336戸（71.2%）が整備もしくは一部整備されています。

うちエレベーターが設置されている住棟は、ひまわり団地2・3号棟（共有部に1基設置）です。

※1：段差解消、玄関・廊下手すり設置

※2：段差解消、玄関・便所・フロ手すり設置、落とし込み浴槽

図 設備状況戸数割合（N=472）

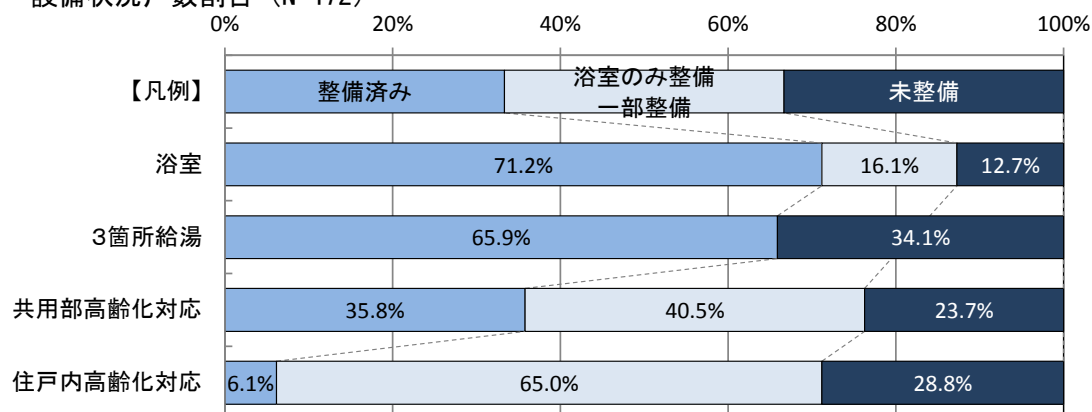


表 団地別設備状況戸数

(単位:戸)

団地名 (構造)		管理戸数	浴室		3箇所 給湯	高齢化対応				エレベーター 設置 ※3 3階以上 (306戸)	摘 要
			浴槽設置	浴室のみ		共用部		住戸			
						・段差解消 ・玄関・廊下手すり 設置	・段差解消 ・玄関・便所・風呂 手すり設置 ・落とし込み浴槽	・段差解消 ・玄関・便所・風呂 手すり設置 ・落とし込み浴槽	・段差解消 ・玄関・便所・風呂 手すり設置 ・落とし込み浴槽		
						全て整備	一部整備	全て整備	一部整備		
白樺 (耐火)	実数	29	29	-	29	29	-	29	-	-	電気温水器
	構成比	100.0%	100.0%		100.0%	100.0%		100.0%			
南6条 (簡二)	実数	74	0	14	0	0	0	0	0	-	
	構成比	100.0%	0.0%	18.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
南9条 (簡二)	実数	30	0	30	0	0	0	0	0	-	
	構成比	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
むつみ (簡二)	実数	25	25	-	0	25	-	0	25	-	
	構成比	100.0%	100.0%		0.0%	100.0%		0.0%	100.0%		
羊 蹄 (耐火)	実数	48	24	24	24	0	48	0	24	0	風呂釜(リース) 灯油ボイラー
	構成比	100.0%	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%	0.0%	50.0%	0.0%	
しらゆき (耐火)	実数	8	0	8	0	0	0	0	8	-	風呂釜(リース)
	構成比	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
ノースパークタウン (耐火)	実数	83	83	-	83	23	60	0	83	0	灯油ボイラー
	構成比	100.0%	100.0%		100.0%	27.7%	72.3%	0.0%	100.0%	0.0%	
望 羊 (耐火)	実数	83	83	-	83	22	61	0	83	0	電気温水器
	構成比	100.0%	100.0%		100.0%	26.5%	73.5%	0.0%	100.0%	0.0%	
ひまわり (耐火)	実数	92	92	-	92	70	22	0	92	59	電気温水器 (リース)
	構成比	100.0%	100.0%		100.0%	76.1%	23.9%	0.0%	100.0%	64.1%	
[再掲] 簡 二	実数	129	25	44	0	25	0	0	25	-	
	構成比	100.0%	19.4%	34.1%	0.0%	19.4%	0.0%	0.0%	19.4%		
[再掲] 耐 火	実数	334	278	56	278	135	191	20	258	59	
	構成比	100.0%	83.2%	16.8%	83.2%	40.4%	57.2%	6.0%	77.2%	19.3%	
合 計	実数	472	336	76	311	169	191	29	315	59	
	構成比	100.0%	71.2%	16.1%	65.9%	35.8%	40.5%	6.1%	66.7%	19.3%	

※3：306戸に対する構成比

(倶知安町調べ 2017年(平成29年)3月末日現在)

4-2. 公営住宅等入居者

① 入居状況

2017年(平成29年)6月末日現在、町営住宅の入居世帯は452世帯(入居率96.2%)で、道営住宅は126世帯(入居率97.7%)となっており、あわせて578世帯(入居率96.5%)となります。

表 入居状況 (単位：戸、世帯)

種 別	管理戸数	入居 可能戸数	入居戸数	入居率
町営住宅	472	470	452	96.2%
道営住宅	129	129	126	97.7%
合 計	601	599	578	96.5%

(2017年(平成29年)6月末日現在)

表 町営住宅団地別入居状況 (単位：戸、世帯)

団地名	構造	階数	竣工年度	管理戸数	入居 可能戸数	入居戸数	入居率
白樺	耐火	2階	H21～24	29	29	28	96.6%
南6条	簡易耐火	2階	S43～46	74	72	69	95.8%
南9条	簡易耐火	2階	S51～52	30	30	29	96.7%
むつみ	簡易耐火	2階	S53～54	25	25	24	96.0%
羊蹄	耐火	3階	S57～61	48	48	43	89.6%
しらゆき	耐火	2階	S62	8	8	8	100.0%
ノースパークタウン	耐火	3, 4階	H2～5	83	83	82	98.8%
望羊	耐火	3, 4階	H9～11	83	83	81	97.6%
ひまわり	耐火	3, 4階	H14～17	92	92	88	95.7%
合 計				472	470	452	96.2%

(倶知安町調べ 2017年(平成29年)7月20日現在)

② 居住年数

町営住宅の入居世帯の居住年数は、5年以下が126世帯(27.9%)、6～10年以下が74世帯(16.4%)、11～15年以下が120世帯(26.5%)、16～20年以下が58世帯(12.8%)、21～25年以下が18世帯(4.0%)、26～30年以下が23世帯(5.1%)、31年以上が33世帯(7.3%)となっています。

構造別でみると、簡二は5年以下の比率がもっとも高く、耐火は11～15年以下の比率がもっとも高くなっています。

図 居住年数割合

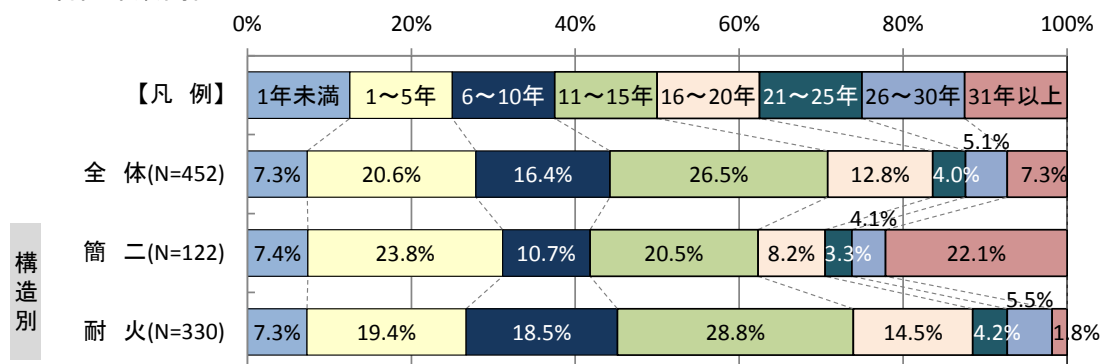


表 団地別居住年数

(単位: 世帯)

団地名	構造	居住年数								計
		1年未満	1～5年	6～10年	11～15年	16～20年	21～25年	26～30年	31年以上	
白樺	耐火	2	9	17						28
南6条	簡二	2	13	7	11	7	2	4	23	69
南9条	簡二	3	7	0	11	3	1	1	3	29
むつみ	簡二	4	9	6	3	0	1	0	1	24
羊蹄	耐火	2	9	3	11	7	2	3	6	43
しらゆき	耐火	0	1	3	1	2	1			8
ノースパークタウン	耐火	6	13	16	15	6	11	15		82
望羊	耐火	8	19	12	9	33				81
ひまわり	耐火	6	13	10	59					88
[再掲] 簡二		9	29	13	25	10	4	5	27	122
(構成比)		7.4%	23.8%	10.7%	20.5%	8.2%	3.3%	4.1%	22.1%	100.0%
[再掲] 耐火		24	64	61	95	48	14	18	6	330
(構成比)		7.3%	19.4%	18.5%	28.8%	14.5%	4.2%	5.5%	1.8%	100.0%
合 計		33	93	74	120	58	18	23	33	452
(構成比)		7.3%	20.6%	16.4%	26.5%	12.8%	4.0%	5.1%	7.3%	100.0%

(倶知安町調べ 2017年(平成29年)7月20日現在)

③ 世帯主の年齢

入居世帯の世帯主の年齢は、29歳以下が10人(2.2%)、30歳代が59人(13.1%)、40歳代が72人(15.9%)、50歳代が58人(12.8%)、60歳代が104人(23.0%)、70歳代が97人(21.5%)、80歳以上が52人(11.5%)となっています。

また、65歳以上の世帯主は217人(48.0%)となっています。

構造別でみると、49歳以下の比率は耐火の方が高く、50歳以上の比率は簡二の方が高くなっています。

図 世帯主年齢割合

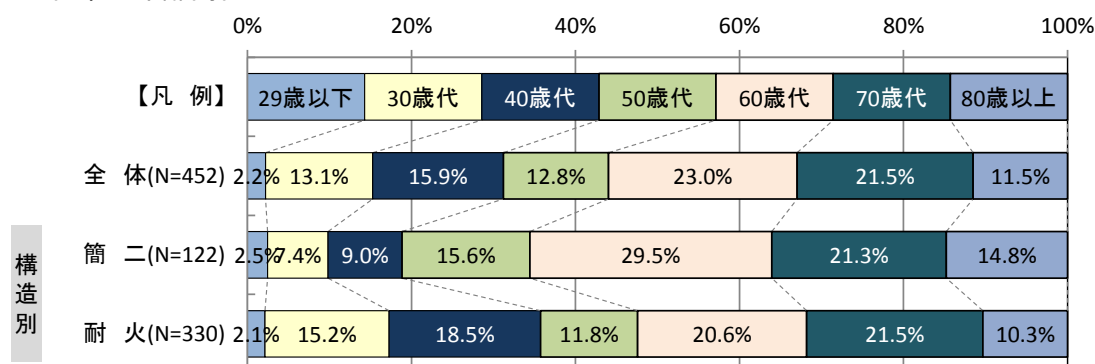


表 団地別世帯主年齢

(単位：人)

団地名	構造	世帯主年齢							計	(参考) 65歳以上 計
		29歳以下	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳以上		
白樺	耐火		3	10	4	4	7		28	11
南6条	簡二	3	4	6	12	21	17	6	69	32
南9条	簡二		5	5	6	6	4	3	29	9
むつみ	簡二				1	9	5	9	24	20
羊蹄	耐火	2	10	9	9	7	5	1	43	11
しらゆき	耐火		3	3			1	1	8	10
ノースパークタウン	耐火	2	5	18	8	16	23	10	82	42
望羊	耐火	2	13	10	9	17	17	13	81	39
ひまわり	耐火	1	16	11	9	24	18	9	88	43
[再掲] 簡二		3	9	11	19	36	26	18	122	61
(構成比)		2.5%	7.4%	9.0%	15.6%	29.5%	21.3%	14.8%	100.0%	50.0%
[再掲] 耐火		7	50	61	39	68	71	34	330	156
(構成比)		2.1%	15.2%	18.5%	11.8%	20.6%	21.5%	10.3%	100.0%	47.3%
合計		10	59	72	58	104	97	52	452	217
(構成比)		2.2%	13.1%	15.9%	12.8%	23.0%	21.5%	11.5%	100.0%	48.0%

(倶知安町調べ 2017年(平成29年)7月20日現在)

④ 入居者全体の年齢

入居者全体 906 人のうち、65 歳以上の高齢人口は 245 人（27.0%）、14 歳以下の年少人口は 173 人（19.1%）となっています。入居者全体の高齢化率は 27.0%となっています。

高齢化率を構造別にみると、簡二是 37.4%、耐火は 24.3%となっています。

図 入居者年齢割合

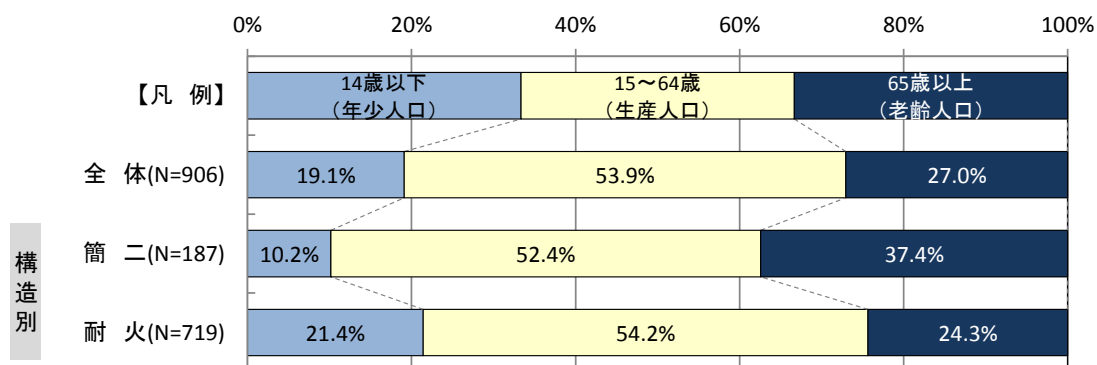


表 団地別入居者年齢

(単位：人)

団地名	構造	入居者年齢			入居者 計	(参考) 高齢化率
		14歳以下 (年少人口)	15～64歳 (生産人口)	65歳以上 (高齢人口)		
白樺	耐火	22	32	14	68	20.6%
南6条	簡二	6	57	36	99	36.4%
南9条	簡二	13	37	12	62	19.4%
むつみ	簡二		4	22	26	84.6%
羊蹄	耐火	21	63	12	96	12.5%
しらゆき	耐火	8	13	5	26	19.2%
ノースパークタウン	耐火	28	94	50	172	29.1%
望羊	耐火	35	91	46	172	26.7%
ひまわり	耐火	40	97	48	185	25.9%
[再掲] 簡二		19	98	70	187	37.4%
(構成比)		10.2%	52.4%	37.4%	100.0%	
[再掲] 耐火		154	390	175	719	24.3%
(構成比)		21.4%	54.2%	24.3%	100.0%	
合 計		173	488	245	906	27.0%
(構成比)		19.1%	53.9%	27.0%	100.0%	

(倶知安町調べ 2017 年（平成 29 年）年 7 月 20 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217世帯(48.0%)、2人世帯が113世帯(25.0%)、3人世帯が50世帯(11.1%)、4人世帯が50世帯(11.1%)、5人世帯が20世帯(4.4%)、となっています。入居世帯全体の平均世帯人員は2.00人/世帯となっています。

構造別でみると、単身世帯は、簡二で64.8%に対して、耐火では41.8%となっています。

図 世帯人数割合

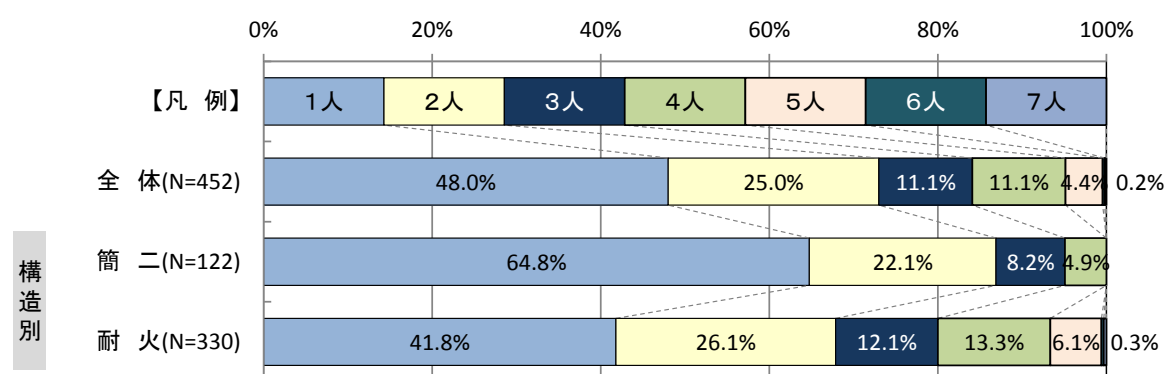


表 団地別世帯人数・平均世帯人員

(単位：世帯、人/世帯)

団地名	構造	世帯人数							入居世帯計	入居者計	平均世帯人員
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人			
白樺	耐火	12	5	3	5	2		1	28	68	2.43
南6条	簡二	48	14	5	2				69	99	1.43
南9条	簡二	9	11	5	4				29	62	2.14
むつみ	簡二	22	2						24	26	1.08
羊蹄	耐火	14	14	8	5	2			43	96	2.23
しらゆき	耐火		3	2	1	2			8	26	3.25
ノースパークタウン	耐火	35	21	12	11	3			82	172	2.10
望羊	耐火	34	25	8	7	6	1		81	172	2.12
ひまわり	耐火	43	18	7	15	5			88	185	2.10
[再掲] 簡二		79	27	10	6	0	0	0	122	187	1.53
(構成比)		64.8%	22.1%	8.2%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
[再掲] 耐火		138	86	40	44	20	1	1	330	719	2.18
(構成比)		41.8%	26.1%	12.1%	13.3%	6.1%	0.3%	0.3%	100.0%		
合計		217	113	50	50	20	1	1	452	906	2.00
(構成比)		48.0%	25.0%	11.1%	11.1%	4.4%	0.2%	0.2%	100.0%		

(倶知安町調べ 2017年(平成29年)7月20日現在)

⑥ 家族類型

入居世帯の家族類型をみると、単独世帯（1人世帯）が217世帯（48.0%）、夫婦のみの世帯が62世帯（13.7%）、夫婦と子供の世帯が86世帯（19.0%）、男親または女親と子供の世帯が72世帯（15.9%）となっています。

構造別では、簡二是単独世帯が64.8%です。耐火は単独世帯が41.8%であり、夫婦と子供の世帯が23.0%、男親または女親と子供の世帯が17.9%となっています。

図 家族類型割合

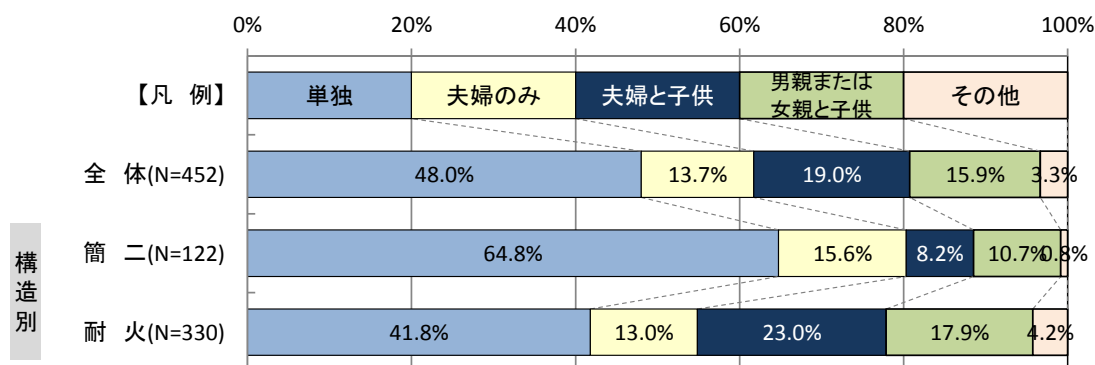


表 団地別家族類型

(単位：世帯)

団地名	構造	家族類型					計
		単独	夫婦のみ	夫婦と子供	男親または女親と子供	その他	
白樺	耐火	12	2	7	4	3	28
南6条	簡二	48	10	5	6		69
南9条	簡二	9	8	5	6	1	29
むつみ	簡二	22	1		1		24
羊蹄	耐火	14	4	13	10	2	43
しらゆき	耐火		1	2	3	2	8
ノースパークタウン	耐火	35	15	17	12	3	82
望羊	耐火	34	11	15	18	3	81
ひまわり	耐火	43	10	22	12	1	88
[再掲] 簡二		79	19	10	13	1	122
(構成比)		64.8%	15.6%	8.2%	10.7%	0.8%	100.0%
[再掲] 耐火		138	43	76	59	14	330
(構成比)		41.8%	13.0%	23.0%	17.9%	4.2%	100.0%
合 計		217	62	86	72	15	452
(構成比)		48.0%	13.7%	19.0%	15.9%	3.3%	100.0%

(倶知安町調べ 2017年(平成29年)7月20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20世帯(4.4%)、6歳以上18歳未満の親族の世帯が96世帯(21.2%)であり、あわせて116世帯(25.7%)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138世帯(30.5%)、夫婦共に65歳以上の夫婦のみ世帯が32世帯(7.1%)であり、あわせて170世帯(37.6%)となっています。

構造別でみると、簡二では65歳以上の単身世帯が36.9%と比率が高く、耐火では子育て世帯が30.9%と比率が高くなっています。

図 子育て・高齢世帯割合

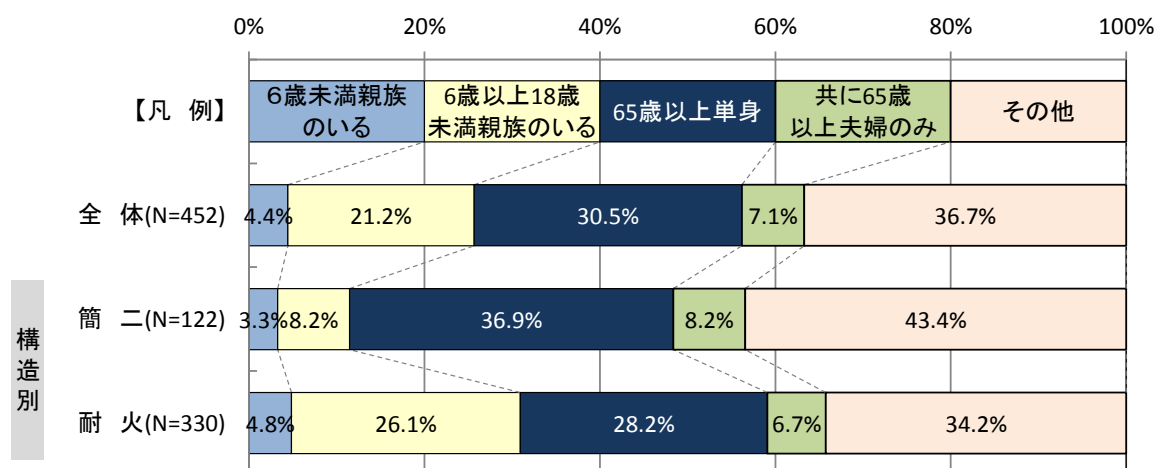


表 団地別子育て・高齢世帯

(単位：世帯)

団地名	構造	子育て・高齢世帯					計
		6歳未満親族のいる	6歳以上18歳未満親族のいる	65歳以上単身	共に65歳以上夫婦のみ	その他	
白樺	耐火	3	9	7	0	9	28
南6条	簡二	2	3	24	5	35	69
南9条	簡二	2	7	3	3	14	29
むつみ	簡二	0	0	18	2	4	24
羊蹄	耐火	4	12	7	1	19	43
しらゆき	耐火	0	4	0	1	3	8
ノースパークタウン	耐火	0	21	24	8	29	82
望羊	耐火	5	18	25	5	28	81
ひまわり	耐火	4	22	30	7	25	88
[再掲] 簡二		4	10	45	10	53	122
(構成比)		3.3%	8.2%	36.9%	8.2%	43.4%	100.0%
[再掲] 耐火		16	86	93	22	113	330
(構成比)		4.8%	26.1%	28.2%	6.7%	34.2%	100.0%
合 計		20	96	138	32	166	452
(構成比)		4.4%	21.2%	30.5%	7.1%	36.7%	100.0%

(倶知安町調べ 平成29年7月20日現在)

⑧ 世帯収入

入居世帯の月額収入状況をみると、Ⅰ分位が351世帯（80.6%）となっています。
構造別でみると、収入超過世帯（裁量階層を除くⅤ分位以上）の占める比率は、簡二（9.0%）が耐火（6.4%）を上回っています。

図 世帯月額収入割合

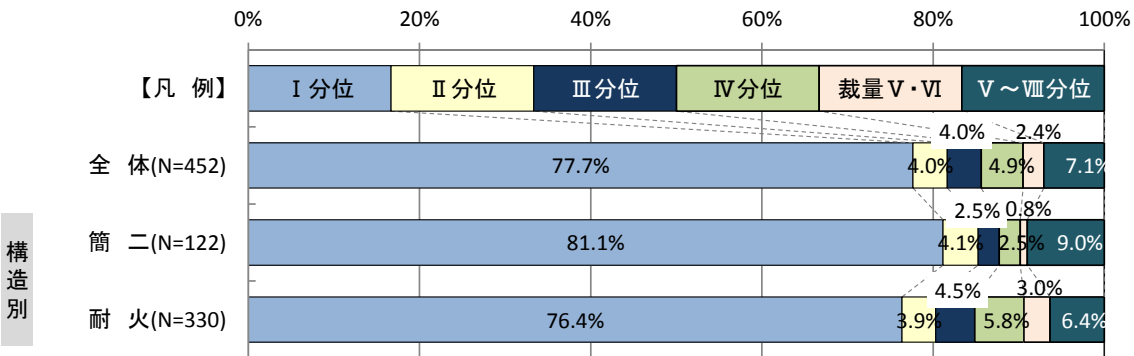


表 団地別世帯月額収入

（単位：世帯）

団地名	構造	世帯収入分位										計
		Ⅰ分位	Ⅱ分位	Ⅲ分位	Ⅳ分位	裁量Ⅴ	裁量Ⅵ	Ⅴ分位	Ⅵ分位	Ⅶ分位	Ⅷ分位	
白樺	耐火	23	2	1	2	0	0	0	0	0	0	28
南6条	簡二	55	2	2	2	0	0	2	3	3	0	69
南9条	簡二	20	3	1	1	1	0	0	0	0	3	29
むつみ	簡二	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24
羊蹄	耐火	27	1	1	3	3	0	1	0	3	4	43
しらゆき	耐火	7	0	0	0	1	0	0	0	0	0	8
ノースパークタウン	耐火	61	2	3	4	4	0	5	3	0	0	82
望羊	耐火	64	3	4	8	0	1	1	0	0	0	81
ひまわり	耐火	70	5	6	2	0	1	3	0	1	0	88
[再掲] 簡二		99	5	3	3	1	0	2	3	3	3	122
(構成比)		81.1%	4.1%	2.5%	2.5%	0.8%	0.0%	1.6%	2.5%	2.5%	2.5%	100.0%
[再掲] 耐火		252	13	15	19	8	2	10	3	4	4	330
(構成比)		76.4%	3.9%	4.5%	5.8%	2.4%	0.6%	3.0%	0.9%	1.2%	1.2%	100.0%
合 計		351	18	18	22	9	2	12	6	7	7	452
(構成比)		77.7%	4.0%	4.0%	4.9%	2.0%	0.4%	2.7%	1.3%	1.5%	1.5%	100.0%
[再掲]合計		420						32				452
(構成比)		92.9%						7.1%				100.0%

（俱知安町調べ 2017 年（平成 29 年）7 月 20 日現在）

（参考）収入分位一覧表

収入分位	政令月収※
第Ⅰ分位	0 ～ 104,000
第Ⅱ分位	104,001 ～ 123,000
第Ⅲ分位	123,001 ～ 139,000
第Ⅳ分位	139,001 ～ 158,000
第Ⅴ分位	158,001 ～ 186,000
第Ⅵ分位	186,001 ～ 214,000
第Ⅶ分位	214,001 ～ 259,000
第Ⅷ分位	259,001 ～

※政令月収：公営住宅法施行令に基づき、年間総収入から、給与所得控除、同居者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。

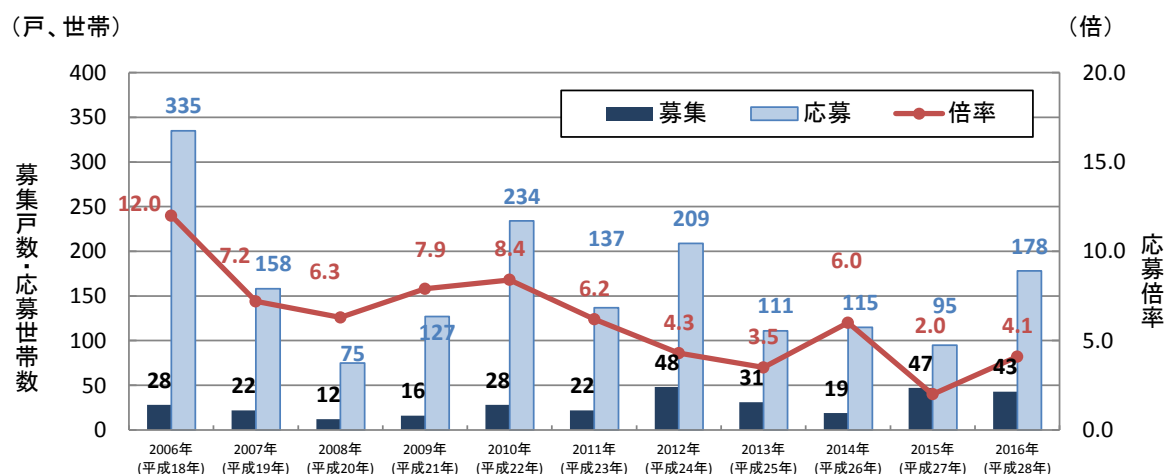
4-3. 公営住宅等の需要

2006年（平成18年）度から28年度の入居募集戸数の合計は316戸、応募は合計1774世帯、応募倍率は5.6倍でした。

団地別にみると、10年間の合計応募倍率が10倍を超えたのは、ひまわり団地（13.4倍）、望羊団地（12.8倍）、しらゆき団地（10.2倍）で、計3団地83戸で入居募集を行いました。

一方、応募倍率が2倍を下回ったのは、南9条団地（0.6倍）、南6条団地（0.8倍）、羊蹄団地（1.1倍）、の3団地です。団地によって応募倍率に開きがありました。

図 町営住宅団地別募集・応募状況の推移（2006年（平成18年）度～2016年度（平成28年度））



4章 公営住宅等ストック、入居者など

表 町営住宅団地別応募状況（2006年（平成18年）～2016年（平成28年））

（単位：戸、世帯）

団地名		白樺	南6条	南9条	むつみ	羊蹄	しらゆき	ノース・クワツ	望羊	ひまわり	合 計
構造		低耐	簡二	簡二	簡二	中耐	低耐	中耐	中耐	中耐	
竣工年度		H21-24	S43-46	S51-52	S53-54	S57-61	S62	H2-5	H9-11	H14-17	
管理戸数		29	74	30	25	48	8	83	83	92	472
2006年度 (H18年度) 計	募集		7	1	1	0	1	7	6	5	28
	応募		7	1	2		17	97	110	101	335
	倍率		1.0倍	1.0倍	2.0倍	－	17.0倍	13.9倍	18.3倍	20.2倍	12.0倍
2007年度 (H19年度) 計	募集		3	2	7	1	1	4	1	3	22
	応募		2	3	6	3	6	25	38	75	158
	倍率		0.7倍	1.5倍	0.9倍	3.0倍	6.0倍	6.3倍	38.0倍	25.0倍	7.2倍
2008年度 (H20年度) 計	募集		6	0	0	0	0	3	2	1	12
	応募		3					26	28	18	75
	倍率		0.5倍	－	－	－	－	8.7倍	14.0倍	18.0倍	6.3倍
2009年度 (H21年度) 計	募集		3	2	0	3	0	2	4	2	16
	応募		6	5		6		14	69	27	127
	倍率		2.0倍	2.5倍	－	2.0倍	－	7.0倍	17.3倍	13.5倍	7.9倍
2010年度 (H22年度) 計	募集	7	3	2	5	1	1	2	4	3	28
	応募	79	10	5	14	2	9	12	60	43	234
	倍率	11.3倍	3.3倍	2.5倍	2.8倍	2.0倍	9.0倍	6.0倍	15.0倍	14.3倍	8.4倍
2011年度 (H23年度) 計	募集	0	1	3	3	4	0	4	3	4	22
	応募		4	3	9	9		37	42	33	137
	倍率	－	4.0倍	1.0倍	3.0倍	2.2倍	－	9.2倍	14.0倍	8.2倍	6.2倍
2012年度 (H24年度) 計	募集	9	14	9	5	2	1	1	4	3	48
	応募	52	5	4	22	4	9	14	37	62	209
	倍率	5.7倍	0.3倍	0.4倍	4.4倍	2.0倍	9.0倍	14.0倍	9.2倍	20.6倍	4.3倍
2013年度 (H25年度) 計	募集	0	7	3	0	8	0	6	5	2	31
	応募		3	3		1		42	44	18	111
	倍率	－	0.4倍	1.0倍	－	0.1倍	－	7.0倍	8.8倍	9.0倍	3.5倍
2014年度 (H26年度) 計	募集	0	4	1	1	4	0	1	5	3	19
	応募		4	1	1	3		7	67	32	115
	倍率	－	1.0倍	1.0倍	1.0倍	0.7倍	－	7.0倍	13.4倍	10.6倍	6.0倍
2015年度 (H27年度) 計	募集	2	9	18	7	0	0	4	4	3	47
	応募	16	7	4	8			17	28	15	95
	倍率	8.0倍	0.7倍	0.2倍	1.1倍	－	－	4.2倍	7.0倍	5.0倍	2.0倍
2016年度 (H28年度) 計	募集	2	3	11	6	3	0	6	8	4	43
	応募	25	2	3	10	3		45	69	21	178
	倍率	12.5倍	0.6倍	0.2倍	1.6倍	1.0倍	－	7.5倍	8.6倍	5.2倍	4.1倍
11年間 合 計	募集	20	60	52	35	26	4	40	46	33	316
	応募	172	53	32	72	31	41	336	592	445	1774
	倍率	8.6倍	0.8倍	0.6倍	2.0倍	1.1倍	10.2倍	8.4倍	12.8倍	13.4倍	5.6倍

※白樺団地：平成22年度より募集開始

（倶知安町調べ 2017年（平成29年）3月末日現在）

5章 建物劣化状況と整備実績

5-1. 管理業務から見える課題

各団地におけるこれまでの改修工事内容、維持管理業務において確認された劣化状況や課題は下記のとおりです。

表 町営住宅の維持管理、劣化状況

団地名	劣化状況	改修等、考える対策
南6条 団地	- 全住棟とも建設から45年以上経過し、既に耐用年数を超過している。 2007年度（平成19年度）～2009年度（平成21年度）に外壁塗装を行い、外壁の保護を行った。 2012年度（平成24年度）に屋根の部分修繕及び落雪を阻害する集合煙突の撤去を一部住棟で行った。 2014年度（平成26年度）にも屋根、軒天の一部修繕を行ったが、以後も強風や落雪により笠木や軒天の落下が続いており、維持修繕の限界が見られる。 - 内窓はブラサッシ化しているが、外サッシ回りは劣化し、構造体内部へ浸水の恐れがある。 - 浴室浴槽の無い住棟が大半を占め、給湯設備も無い為、改善が望まれる。 1階が食堂や台所、2階が寝室の縦割2階住戸である。階段が狭く急な為、高齢者や幼い子供の居る世帯には不向きである。	- 外部サッシ回りは、金物補強、及びシーリング工事が必要である。 - 軒裏のスガ漏れ対策として集合煙突の撤去とFF式ストープ用排気口の設置が全棟で必要である。 - 建設後45年以上を経過しており、現在指摘されている外部サッシ回りの補強、軒裏の改修、集合煙突の撤去を行うことは、屋根・外壁の大きな改修となり、一方、内部床（木床組）の補強工事も望まれる。本格的な改修、長寿命化を目指すことは、構造体以外を残さない全面改善に至る可能性が高い。
南9条 団地	- 建設から40年以上経ち、2022・2023年（平成34・35年）で耐用年数を迎える。 2011年（平成23年）に屋根裏断熱工事を実施した。内窓のブラサッシ化も行っているが、断熱・気密性能は未だ不十分であり部分改修で補うには限界がある。 - 外壁の継ぎ目及び開口部周りのコーキング劣化が目立ってきている。 - 浴室はあるが浴槽や給湯設備が無い。ユニットバスや三点給湯設備が望まれる。 1階が食堂や台所、2階が寝室の縦割2階住戸である。階段が狭く急な為、高齢者や幼い子供の居る世帯には不向きである。	- 耐用年数間近だが、躯体本体は特に改修補強を必要としないと思われる。 2011年度（平成23年度）に屋根断熱改修工事を行っているものの、断熱・気密性能が全体として劣化しており、全面的改善事業を導入する以外、抜本的な改善は困難と思われる。

表 町営住宅の維持管理、劣化状況

団地名	劣化状況	改修等、考える対策
むつみ 団地	・建築から約40年経過し、2023・2024年（平成35・36年）で耐用年数を迎える。 ・高齢者用住戸と寡婦住宅のみで構成される団地であり、2号棟共用廊下にはスロープを設けているが、1号棟は階段の昇降が必要である。 ・2013年（平成25年）に外壁塗装、屋上防水改修等を実施したが、内部建具は建設当時のままであり、気密・断熱性が低い。 ・排水管が鋳鉄製であり、排水詰まりが頻繁に発生している。又、排水ピットが無い土間下配管の為、詰まり修繕が都度大がかりになっている。 ・浴室はバランス釜方式で老朽化し、台所や洗面所への給湯設備も無い為、改善が望まれる。	・今後も、長期的に活用するのであれば、設備（三点給湯）の改修が望まれる。 ・躯体以外の老朽化が激しく、気密断熱、衛生設備等に大規模な全面的改修が必要である。
羊蹄団地	・2015年度（平成27年度）～2017年度（平成29年度）で4～6号棟を改修済。2018年度（平成30年度）に7号棟を同様に改修予定。 ・屋上防水改修、外壁改修（金属サイディング・外断熱工法）、給排水管改修を施工。 ・換気扇改修（第3種換気）、内窓サッシ改修により換気性能・気密性が向上した。 ・洗面所・浴室・トイレに手摺りを設置。玄関に手摺り用下地を設置。 ・三点給湯・ユニットバス化を実施。	・改修前住棟で散見していた排水管つまりや外壁クラックは長寿命化改修により順次改善されている。 ・断熱性能向上、結露の大幅な低減が見られている。
しらゆき 団地	・2012年度（平成24年度）・2013年度（平成25年度）に長寿命化・住戸改善工事を施工済。 ・屋上防水改修、外壁改修（金属サイディング・外断熱工法）、給排水管改修を実施。 ・換気扇改修（第1種換気）、内窓サッシ改修により、改修工事前に顕著だった内部結露の改善が見られた。 ・洗面所・浴室・トイレに手摺りを設置。	・浴室の再塗装を行ったが浴槽と浴室内ボイラーは従来と変わらずリースである。 ・三点給湯やユニットバス化が望まれているが、ボイラー設置場所の確保が難点である。

表 町営住宅の維持管理、劣化状況

団地名	劣化状況	改修等、考える対策
ノースパークタウン	・2014年度（平成26年度）に外壁亀裂の生じていた秋棟の長寿命化・住戸改善改修を実施済。 ・屋上防水改修、外壁改修（金属サイディング・外断熱工法）を実施。 ・換気設備改修（第1種換気のパフォーマンス向上）、内窓サッシ改修により戸内結露が改善された。 ・三点給湯、ユニットバス、浴室トイレ等手摺は建設当時から整備済。 ・羊蹄団地改修完了後、2019年度（平成31年度）より春夏冬棟の改修予定。	・共用廊下、連絡通路の装飾金物の錆が進行しており、撤去や改修が必要である。 ・共用排水管の詰まりが度々生じている。住棟から下流、中庭公園内の排水管において勾配が不十分な事に加え、街路樹の根が侵入して閉塞する等支障を生じている。
望羊団地	・建築から20年以上経過し、外壁や屋上の劣化が進みつつある。今後、定期的な塗装や防水改修が必要となる ・2F 共用廊下の冬季吹込みを避ける為、開口部に防雪ネットを設置したが、廊下、玄関先の寒さ緩和までは至っていない。 ・共用廊下に面したPS内給水管の凍結を防ぐ為、2013年度（平成25年度）にテーブルヒーターを設置、翌年度にPS内にウレタンを吹きつけた。 ・第1種換気、三点給湯、ユニットバス、浴室トイレ等手摺は建設当時から整備済。	・共用廊下開口部にサッシを設置する場合、消防法上で屋外から屋内に取り扱いが変わる為、自動火災報知器や防火扉の設置が必要になると考えられる。
ひまわり団地	・建設から12～15年が経過しており、今後、計画的修繕が必要となる。 ・1号棟の屋上及び外壁から共用部廊下へと浸水が生じており、屋上防水の部分補修を行った。 ・第1種換気設備のパフォーマンス低下により内部結露が生じている住戸が複数あった為、2016年度（平成28年度）、2017年度（平成29年度）に換気設備改修を行った。 ・三点給湯、ユニットバス、浴室トイレ等手摺は建設当時から整備済。	・屋上防水の部分劣化による浸水については引き続き注意が必要である。
白樺団地	・建築後10年未満であり、劣化など大きな問題は見られない。 ・ユニバーサルデザインを採用し、1階を物置階ではなく住戸階としている。 ・三点給湯、ユニットバス、浴室トイレ等手摺は建設当時から実装済。	・緊急を要する改修の必要性はない。

5-2. 前回計画策定以降の整備実績

前回計画における整備予定事業と、実際の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

整備実施年度	前回計画（予定）	整備実績
2012 年度 （平成 24 年度）	白樺団地 建設 9 戸（3号棟） しらゆき団地 屋根／外壁改修（長寿命化）8 戸	白樺団地 建設 9 戸（3号棟） しらゆき団地 屋根・外壁改修（長寿命化）8 戸
2013 年度 （平成 25 年度）	むつみ団地 屋上／外壁改修（長寿命化）25 戸 しらゆき団地 ・換気（居住性向上） ・高齢化対応（福祉対応） ・排水管（長寿命化）8 戸	むつみ団地 屋上／外壁改修（長寿命化）25 戸 しらゆき団地 ・24H 換気（居住性向上） ・高齢化対応（福祉対応） ・排水管（長寿命化）8 戸
2014 年度 （平成 26 年度）	ノースパークタウン ・換気（居住性向上） ・屋上／外壁改修（長寿命化）24 戸	ノースパークタウン ・24H 換気（居住性向上） ・屋上／外壁改修（長寿命化）24 戸
2015 年度 （平成 27 年度）	羊蹄団地 ・高齢化対応（福祉対応） ・屋上／外壁／排水管（長寿命化） 24 戸	羊蹄団地 ・高齢化対応（福祉対応） ・屋上／外壁／給排水管（長寿命化） ・24H 換気／ユニットバス／ 三点給湯（居住性向上）12 戸
2016 年度 （平成 28 年度）	羊蹄団地 ・高齢化対応（福祉対応） ・屋上／外壁／排水管（長寿命化） 24 戸	羊蹄団地 ・高齢化対応（福祉対応） ・屋上／外壁／給排水管（長寿命化） ・24H 換気／ユニットバス／ 三点給湯（居住性向上）12 戸
2017 年度 （平成 29 年度）	ノースパークタウン ・換気（居住性向上） ・屋上／外壁改修（長寿命化）24 戸	羊蹄団地 ・高齢化対応（福祉対応） ・屋上／外壁／給排水管（長寿命化） ・24H 換気／ユニットバス／ 三点給湯（居住性向上）12 戸

6章 公営住宅等の供給に関する課題

6-1. まちづくりからみた公営住宅等供給の特性と問題

① 少子高齢化の進行への対応

俱知安町の高齢者（65歳以上）は、2005年（平成17年）で3,190人、2010年（平成22年）で3,342人、2015年（平成27年）で3,708人おり、直近の5年間で366人程度増加しています。2015年（平成27年）の高齢化率は24.8%で、直近の5年間で3.3%増加しており、総人口が減少する中で高齢者が着実に増加し続けています。

一方、15歳未満の年少人口は、2005年（平成17年）で2,226人、2010年（平成22年）で2,181人、2015年（平成27年）で2,125人と直近の5年間で56人の減少です。比率は、2005年（平成17年）で13.8%まで低下し、2010年（平成22年）は14.0%、2015年（平成27年）で14.2%とやや回復傾向です。高齢者と年少者の比率は、2000年（平成12年）で逆転し、2015年（平成27年）では高齢者の方が10.6%上まわっています。

2010年度（平成22年度）に行われた俱知安町の住まいについてのアンケート調査（公営住宅入居者の回答分を抜粋）では、高齢者・障がい者が暮らしやすい住生活、子育てしやすい住生活が重視すべき施策として上位にきています。

このような意向をうけとめ、高齢者の増加や年少人口の減少に対応したまちづくり、つまり高齢者・障がい者が暮らしやすい住まいづくり、子育てがしやすいまちづくりが可能な住宅供給を図ることが求められます。

② 人口減少への対応

俱知安町の人口は、25年前の1985年（昭和60年）で18,892人いましたが、2015年（平成27年）では15,018人と3,874人減少し、往時の79%となっています。住民基本台帳では2012年（平成24年）の15,308人が2017年（平成29年）で16,469人と1,161人増加しており、国勢調査と異なり人口増加となっています。

一方、世帯数は、2010年（平成22年）まで緩やかに増加していましたが、2015年（平成27年）には減少に転じました。住民基本台帳では、国勢調査と異なり、増加を続けています。

これは人口減少が続くものの世帯の少人数化、世帯分離が進行しているためであり、今後とも世帯の小規模化、単身・夫婦世帯の増加に対応したまちづくり、住宅供給を図ることが求められます。

俱知安町は用途地域内にコンパクトな市街地が形成されており、既存の町営住宅も全て市街地内に立地しています。徒歩による買い物・通院のしやすさや公共交通の利用しやす

さといった現状を踏まえると、コンパクトな市街地を維持していくには既存敷地を効率良く継続利用することが重要になってきます。

③ 美しい景観づくりへの対応

倶知安町は羊蹄山や尻別川などの美しい自然景観を財産として北海道が策定した「羊蹄山麓広域景観づくり指針」を踏まえた良好な景観の保全を推進しています。

しかしながら、2010年度（平成22年度）に行われた倶知安町の住まいについてのアンケート調査（公営住宅入居者の回答分を抜粋）においては、倶知安町の住宅地の景観は向上しているとは思えない（回答者の4割）との指摘もあり、町民の評価は高くありません。

このため、町勢の発展のためには、美しい自然景観にふさわしい市街地景観形成、住宅地整備を進めることが重要であり、ここに住む町民にふさわしい居住環境としてまちづくり、住宅供給を図ることが求められます。

④ 行財政状況への対応、民間活力の活用

国の行財政改革、地方分権改革や昨今の厳しい経済環境下にあって、倶知安町の行財政も厳しい運営を強いられており、まちづくりについても民間活力を効果的に活用することが期待されています。

2010年度（平成22年度）に行われた倶知安町の住まいについてのアンケート調査（公営住宅入居者の回答分を抜粋）では、住宅づくりについて、「民間賃貸住宅の入居に関する情報や家賃などの入居しやすさ」、「住宅に関する情報の手に入れやすさ」、「住宅の建設・リフォームなどの地元業者への頼みやすさ」の項目で不満が多くなっています。

そのため、今後の倶知安町のまちづくり、住宅供給は、行財政の効率の推進に十分配慮するとともに、地域の建設業、アパート経営者の資金、管理ノウハウや持ち家・借家資源の有効活用を積極的に推進することが求められます。

⑤ 豪雪と高齢者定住の難点

2015年度（平成27年度）に町内の満65歳以上の持ち家所有者を対象に実施した、高齢者の住まい・住替えに関するアンケート調査では、老後も倶知安に住み続けたい町民が36.3%と、札幌に住み替えたい町民（29.4%）より多勢を占めています。

ですが北海道でも有数の豪雪地帯である倶知安町は、戸建住宅の維持に必要な除排雪は重労働であり、体力の衰える高齢者にとっては大きな負担となってきます。その為、戸建住宅の維持が困難となってきた際、自宅を売却・賃貸し、自らは街中の集合住宅に住み替えるといった方策も必要になってきます。

倶知安町では2016年度（平成28年度）より町内高齢者を対象に、戸建持ち家から町内の集合住宅等への住み替えを支援する補助制度を開始しましたが、高齢者の居住に向けた集合住宅等が町内に乏しい事もあって、住み替えが進んでいない状況にあります。

これからは高齢者向け公営住宅の運用のみでは無く、サービス付き高齢者向け住宅や民間供給型地域優良賃貸住宅の建設促進といった多様な民間住宅施策を展開すると共に、高齢者が離れた戸建住宅が長期空き家化しないよう、しりべし空き家 BANK や民間不動産関係者と連携し、再利用を促進するといった施策が必要となってきます。

6-2. 公営住宅等供給の課題

1) 公営住宅の居住水準の向上

① 老朽住宅、居住水準の劣る住宅の解消

2017 年度（平成 29 年度）末時点で耐用年数を超過している町営住宅等が 74 戸あり、10 年後の 2026 年（平成 38 年）では、耐用年数を超過するものが 129 戸となります。うち 74 戸は南 6 条団地であり、この団地は浴室のない住戸が 60 戸、3 箇所給湯設備なし、高齢化対応なしの住棟住戸であり、建替事業を進める必要があります。

② 公営住宅の必要戸数と適正な整備水準の確保

南 6 条団地の 74 戸は老朽化しており、現状の管理戸数（472 戸）の 15.7%を占めます。これら住棟住戸の活用方針を定めるにあたり、町営住宅全体の必要戸数の検討、確保策の展開が必要であり、現地建替、移転統合（実質的な新設）など、用地の確保、代替住宅の確保、既存住宅の空き家確保（住み替えや仮住戸等に充当）も含めた計画的な建替プログラムの導入が必要です。

2) スtock形成にふさわしい居住水準の確保

① 長期的利用にふさわしい居住水準の確保

町営住宅は全体で 472 戸（2017 年度（平成 29 年度）末）ありますが、設備として浴室・浴槽のあるものが 336 戸（71.2%）、浴室のみ（浴槽はリース又は自己設置）が 76 戸（16.1%）、3 箇所給湯設備のあるものが 311 戸（65.9%）、住戸内の高齢化対応が全て整備済みが 29 戸（6.1%）、一部整備済みが 307 戸（65.0%）となっており、現行の公営住宅整備基準に対し、一部で整備水準を満たしていない住戸があります。

公営住宅を長期的に良質なストックとして活用するためには、耐火構造建物を中心に 3 箇所給湯設備の設置や高齢者や障害者も使いやすいバリアフリー構造やユニバーサルデザインの採用を図るなど、入居者が長期的に安心して暮らせる居住水準を確保する必要があります。

② 計画的改修の確実な実施

俱知安町は豪雪寒冷な地域条件にあり、雨水風雪による外壁や屋根、サッシ回りの劣化、軒裏から侵入する結露、湿気によるカビ発生が避けられず、これらに対する対策や断熱気密性能の確保が建築技術的に求められる地域です。1982 年（昭和 57 年）から、耐火構造建物として公営住宅の建設を開始し、様々な建築的工夫をしてきましたが、それら初期の耐火構造建物が建設後 35 年を迎え、今後は本格的な改修時期を迎えます。

改修時期を迎えた住宅については、屋上外壁改修、断熱気密性能の確保など、長寿命化型改善を計画的に導入し、建物の標準使用期間内での長寿命化、維持活用を図るとともに、

景観形成に配慮した住宅づくりを推進する必要があります。また、その確実な実施として、ストック状態の把握や日常的な維持管理の方針を定め、定期的に長寿命化のための実施計画を策定、定期的に更新し、計画修繕を進めるとともに、長寿命化型改善の仕様においては、ライフサイクルコスト削減の検討を行う必要があります。

3) 適正入居の推進

① 応募者特性に対応した入居者選考の推進

現在、町営住宅の入居者は、高齢者、寡婦用住戸は入居選考委員会による審査選考、その他一般用住戸は公開抽選で決定しています。

抽選時に高齢者、障害者や子育て世帯等、入居に特に配慮が必要な世帯に対し、抽選回数を増やす優遇措置を設けている他、町営住宅に入居可能な所得上限（収入分位）も緩和（通常Ⅳ分位→裁量階層Ⅵ分位）しています。

応募者の生活特性に配慮した、公平で透明性の高い選考方式を今後も推進する必要があります。

② 収入超過者の住宅明け渡しの推進

現在、町営住宅の入居者で政令月収に対応した収入分位が適正な世帯は 420 世帯（92.9%）です。それを上回る収入超過世帯は 32 世帯（7.1%）です。今後もこの状態が続くと、明らかに不適格な入居状態となります。

そのため、収入超過世帯にはその旨を定期的に通知し、公営住宅の明け渡しに努めていただくとともに、本来、公営住宅を必要とする階層の方が使用できるよう、適正入居を推進する必要があります。

4) 新しい町営住宅の役割への対応

① 若年単身世帯のニーズへの対応

「倶知安町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等において、新たに倶知安町で居住、就労を希望する方々に対し住宅を確保することで、地域の活性化や人口減少に備えた施策の導入を図ることが求められており、このようなU・J・Iターンの新規住民のために公的な住宅の確保が必要とされています。

これら住宅ニーズにこたえるべく、公営住宅法以外による町営住宅制度の確立や既存公営住宅の用途転用などの検討と住宅の確保が必要です。

② 住宅市場を活用した公営住宅施策の推進

公営住宅の適正入居や戸数の確保を推進するためには、行財政を効率的に運用するほか、民間住宅供給を担う建設業者やアパート経営者と連携を図り、民間住宅市場が健全に発展する必要があります。

倶知安町としては、住生活基本計画に基づく民間住宅施策を推進し、民間借家住宅の情報発信を積極的に推進しており、住宅市場そのものの活性化、発展を通じ、民間借家と公的借家の役割分担及び、入居者層の明確化を促進することで公営住宅の必要性や社会的役割を明確化する必要があります。

③ 多様な住宅需要への対応

高齢化の進行や移住・定住の推進等により、公営住宅入居階層以外の世帯に向けた多様な住宅需要が考えられます。

倶知安町はこれまで、主に公営住宅と民間賃貸住宅により対応してきましたが、地域優良賃貸住宅やサービス付き高齢者住宅等のような、民間と公共が連携した住宅供給により、多様な住宅需要に対応する必要があります。

6－3．公営住宅等長寿命化に向けた方向性

1) 適正戸数の確保と居住水準の向上

- ① 老朽住宅の改修と利用可能状態の確保の検討
- ② 町営住宅の必要戸数の確保と建替えの推進

2) スtock形成にふさわしい居住水準の確保

- ① 居住性向上などStock形成に資する個別改善事業の適切な実施
- ② 建物寿命を確保するための長寿命化型改善事業の計画的な実施

3) 適正入居の推進

- ① 公平で透明化された入居選考制度の維持
- ② 収入超過者等に対する住宅明け渡しの推進

7章 長寿命化に関する基本方針

7-1. 長寿命化計画の基本理念と役割

1) 基本理念

俱知安町の住宅施策の基本方針を定める俱知安町住生活基本計画（計画期間：2011年度（平成23年度）～2020年度（平成32年度））は、計画のテーマを「俱知安らしい魅力を備えた質の高い住生活」とし、公共、民間の適切な役割分担のもとで、住宅施策を総合的に推進することとしています。

俱知安町公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅施策を通じて、総合計画及び住生活基本計画が掲げる住宅施策の理念の実現を目標に、良質な住宅ストックを長期的に活用するという公営住宅ストック総合活用計画の主旨を継承し、施策展開を目指すものです。

本計画は、公営住宅の良質な居住水準の確保と町営住宅の担うべき役割を踏まえ、住宅に困窮する住民が町営住宅に居住できるよう、安心して暮らせる住宅ストックの確保を図ることを目標とし、計画の基本理念を以下のとおり定めます。

◆ 俱知安町公営住宅等長寿命化計画の理念（目指す方向）

“誰もが安心して暮らすことのできる町営住宅の確保と 次の世代に引き継ぐ長寿命化の推進”

<参考>

◆ 俱知安町第5次総合計画の理念

<まちづくりの理念>

“住民の参加・参画による自治の確立”

<めざす町の姿>

“ふれあい豊かに質の高い暮らしと文化があるまち”

<基本目標（公営住宅分野）>

“次の世代に引き継げるまち”

◆ 俱知安町住生活基本計画の理念

“俱知安らしい魅力を備えた質の高い住生活”

<基本目標>

1. 誰もが安心して暮らせる居住環境
2. 暮らしの質を向上する住宅ストック、住宅市場
3. 環境に調和した住宅・居住環境

◆ 俱知安町公営住宅ストック総合活用計画（前回計画）の理念

“ユニバーサルデザインの視点と世代を越えたコミュニティ形成により、
誰もが安心して暮らせる住戸、住環境づくり”

<基本目標>

1. ユニバーサルデザインの視点に立った住環境、居住環境づくり
2. 借家需要に対応した適切な管理戸数の確保
3. 多様な世帯が交流し、コミュニティが持続可能な団地づくり
4. 老朽住宅、設備不良住宅の確実な解消
5. 達成可能な整備プログラムづくり

2) 町営住宅等の役割

町営住宅等は、公営住宅法において、「国及び地方公共団体が協力して、健康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所得者に対して低廉な家賃で賃貸」と定められています。

そのため、俱知安町の町営住宅（公営住宅法に基づく住宅）は、公的賃貸住宅として俱知安町の賃貸住宅市場を補完し、所得面、居住水準面で適切な戸数、居住水準の住宅を確保し、住宅に困窮している低所得世帯（高齢者、障がい者、ひとり親家庭、低所得の一般家庭など）を対象に良質な借家を供給することで、民間賃貸住宅では担いにくい、住宅に困窮する世帯に対する住宅・居住のセーフティネットの役割を担うものとしします。

町営住宅ストックは、住宅に困窮する低所得者で、自力では適切な居住水準の借家の確保が困難な町民のための住宅と位置づけるとともに、長期的な必要戸数の確保、既存住宅の定期修繕と長寿命化、良質ストックの適切な維持管理を行うことを事業の目的としします。

- 賃貸住宅市場の補完（民間では対応しにくい階層の受け入れ）
- 低所得の住宅困窮者への住宅供給
- 町民全体に対する居住のセーフティネット

3) 基本目標・基本施策

設定された公営住宅等供給の課題を改善解消し、基本理念の実現をめざすため、理念を具体化した基本目標を設定します。

その内容は、以下のとおりです。

基本目標 1	適正戸数の確保と居住水準の向上
---------------	------------------------

俱知安町における賃貸住宅市場の形成及び住宅に困窮する低所得者の住宅居住、また町民全体に対する居住のセーフティネットを担うよう、俱知安町における公営住宅の適正戸数（利用可能な住宅）の確保、居住水準の向上をめざします。

この目標を達成するため、以下の基本施策と施策展開のための個別施策を定めます。

○ 施策1－1 町営住宅の必要戸数の確保と建替、新設の推進

将来の人口、世帯数の動向を踏まえ、公営住宅のうち、とくに町営住宅について必要戸数を確保することとし、既存住宅の建替や必要な新設を図ります。

この施策を推進するものとして、以下の個別施策を展開します。

- ・町営住宅の必要戸数（利用可能戸数）の確保
- ・町営住宅不足戸数の確実な建設（建替、新設）
- ・まちづくりに寄与する新しい住宅需要への対応（新設）

○ 施策1－2 老朽住宅の改修と一定の利用可能状態の確保

建設年数が経過した住戸住棟については、今後の利用年数を見通し、利用可能状態の維持確保を図ります。

- ・老朽住宅の改修と一定の利用可能状態の確保
- ・まちづくりに寄与する住宅需要に向けた既存住宅の再生

基本目標 2	ストック形成にふさわしい居住水準の確保
---------------	----------------------------

住宅を長期的、安定的に活用し、入居者が安心して住み続けられるものとするため、公営住宅の良質なストック形成をめざすとともに、そのための必要な改修を実施し、住宅の居住性向上、福祉対応の推進、安全性の確保をめざします。

この目標を達成するため、以下の基本施策と施策展開のための個別施策を定めます。

○ 施策2－1 居住性向上などストック形成に資する個別改善事業の実施

1992年（平成4年）以前に建設された住戸住棟については、現行の住宅整備基準を念頭に、居住水準の向上を図り、耐用年数まで安全、安定的に利用可能な状態の確保を図ります。

- ・居住性向上型改善の推進
- ・福祉対応型改善の実施
- ・安全性確保型改善の推進

○ 施策2－2 建物寿命を確保する長寿命化型改善事業の実施

建設後、修繕周期を経過した住宅については、住宅性能の建設当初への復元をめざすため、外壁、屋根、サッシの改修、住戸給排水管の更新や設備類の保守点検、入退去にともなう修繕等を図ります。

- ・長寿命化型改善の推進（周期修繕対応）
- ・その他修繕工事の推進（保守点検、入退去修繕、一般修繕など）

基本目標 3	適正入居の推進
--------	---------

住宅に困窮している低所得者への住宅供給という公営住宅制度の目的を踏まえ、困窮度を考慮した入居者選考や公平で透明な選考制度の推進を図るとともに、法令で定める所得を超過した世帯については、割り増し家賃の徴収、住宅明け渡しを推進します。

○ 施策3-1 公平で透明化された入居選考制度の維持

住宅に対する困窮度が著しく、民間借家では居住の確保が困難な福祉階層や所得面で民間借家では対応の困難な階層に対し、選考委員会や公開抽選制度を活用し、公平で透明化された入居選考制度の維持を図ります。

- ・福祉階層の世帯特性を考慮した入居選考（選考委員会対応）
- ・一般階層向けの透明性の高い入居選考（公開抽選制度）

○ 施策3-2 収入超過者等に対する住宅明け渡しの推進

入居者は、定期的に世帯年収を把握し、法令で定める所得を超過した入居者に対しては、収入超過者、高額所得者として、割り増し家賃徴収や住宅の明け渡しを求め、公営住宅の適正利用を推進します。

- ・入居者の収入、所得の定期的な把握
- ・収入超過者に対する割り増し家賃の徴収と住宅明け渡しの働きかけ
- ・高額所得者に対する近傍同種家賃の徴収と住宅明け渡し命令

その他の施策	（町営住宅施策以外の施策） 新しい町営住宅の役割への対応
--------	------------------------------

○ 若年単身世帯のニーズへの対応

新たに倶知安町で居住、就労を希望する方々（UJ1ターンなど）の住宅ニーズに應えるべく、特定優良賃貸住宅の建設、社会資本整備総合交付金（効果促進事業）を活用した政策的な住宅建設、用途廃止住宅の用途転換と再生など、公営住宅法に基づかない町営住宅制度の導入を、今後、必要に応じ検討します。

○ 住宅市場を活用した公営住宅施策の推進

町営住宅の適正入居や戸数の確保を推進するため、建設業者、アパート経営者による住宅供給と連携し、賃貸住宅市場の活性化、健全な発展をめざします。
住生活基本計画に基づき民間住宅施策を推進し、民間借家住宅の情報発信、建替を支援します。

○ 民間供給型地優良への支援

高齢者が末永く倶知安町に定住できるよう、街中での民間供給型地域優良賃貸住宅建設に対し、建設費や低所得入居者への家賃補助を交付金事業にて行っています。

7-2. 長寿命化に関する基本方針

1) 長寿命化に関する基本方針

① スtock状態の把握及び日常的な維持管理の方針

倶知安町が管理する町営住宅等について、建設時からの整備データ及び修繕履歴等の管理データを住棟単位で整理します。

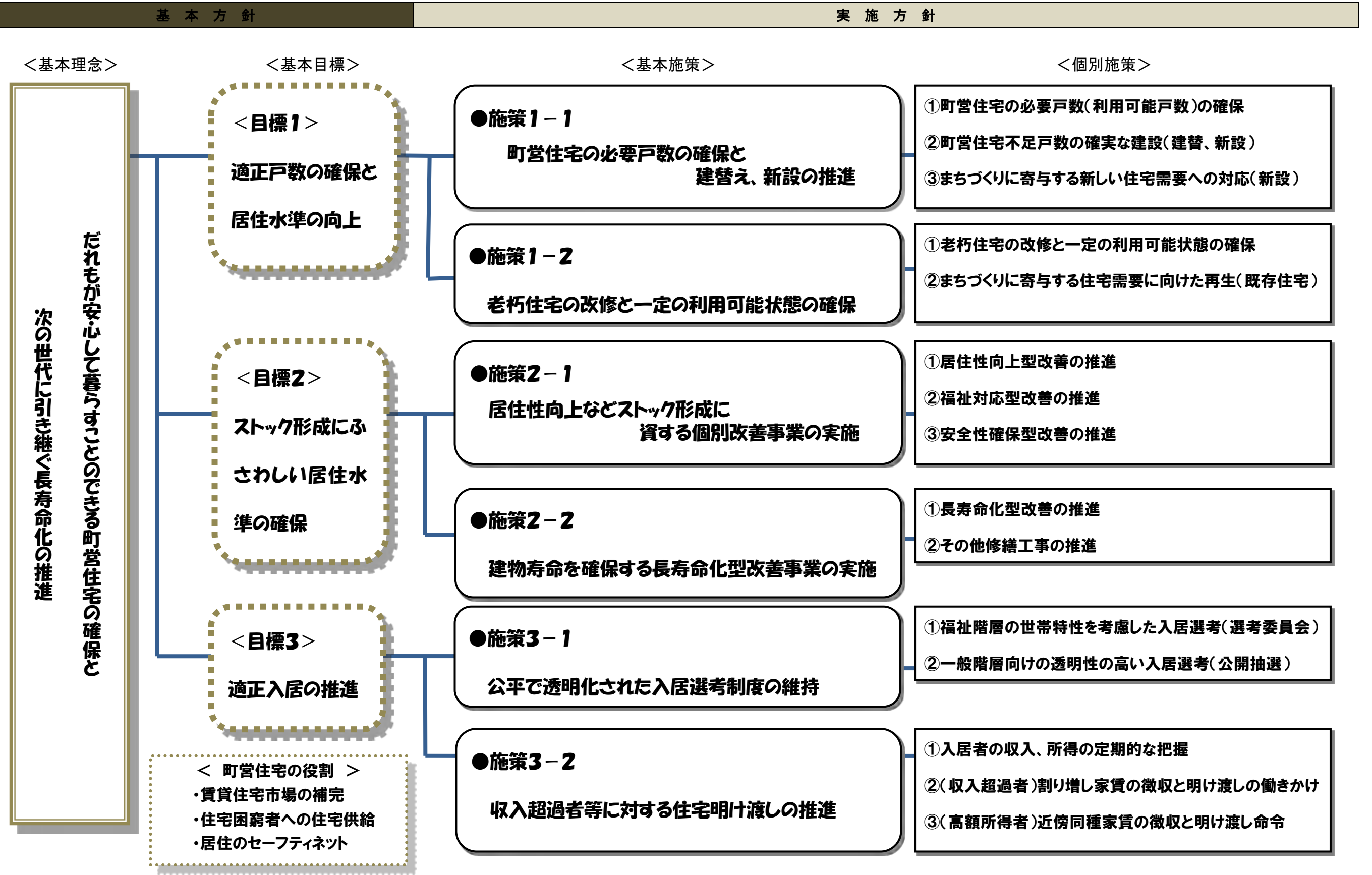
町営住宅等の定期点検を行い、予防保全的な維持管理を行います。

修繕、工事履歴のデータベース化に努め、随時履歴を確認できる仕組みの構築を目指します。

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

住棟の改善時には、仕様のアップグレード等による耐久性の向上により、修繕周期の延長を可能とし、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

7-3. 俱知安町長寿命化計画の施策の体系



8章 長寿命化計画の対象住宅と事業手法の選定

8－1．対象住宅

公営住宅等長寿命化計画に位置づける対象住宅は、俱知安町が管理する町営住宅等9団地40棟472戸と、これら団地に付属する集会室や児童遊園等の共同施設とします。

8－2．団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的項目は次ページの表に示す通りです。

表 対象住宅の住棟別データ（2017 年（平成 29 年）3 月末現在）

団地名	住棟番号	戸数	竣工 年度	管理 開始 年度	耐用 年数 経過 年度	構造 ・ 階数	建物形式 ※1	居住面積（㎡）					H39 耐用年数 経過	入居率 （％）	躯体・避難安全性			整備状況							改善履歴			
								40未満	40～50	50～60	60～70	70以上			耐震 基準	安全性	2方向 避難	浴室		3給湯	高齢化対応				EV （3階 以上）	年度	内容	
																		浴槽有	浴室 のみ		住戸内		共用					
																					全て 整備	一部 整備	全て 整備	一部 整備				
白樺	1号棟	10	2009(H21)	2009(H21)	2079(H91)	耐2	廊下		4	4		2		96.6%	新	○	○	10		10	10		10		－	－		
	2号棟	10	2010(H22)	2010(H22)	2080(H92)	耐2	廊下		4	4		2			新	○	○	10		10	10		10		－	－		
	3号棟	9	2012(H24)	2012(H24)	2082(H94)	耐2	廊下		3	4		2			新	○	○	9		9	9		9		－	－		
南6条	1号棟	6	1968(S43)	1968(S43)	2013(H25)	簡二	縦割		6				該当	95.8%	旧	○	○								－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
	2号棟	6	1968(S43)	1968(S43)	2013(H25)	簡二	縦割		6				該当		旧	○	○								－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
	3号棟	6	1969(S44)	1969(S44)	2014(H26)	簡二	縦割		6				該当		旧	○	○								－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
	4号棟	6	1969(S44)	1969(S44)	2014(H26)	簡二	縦割		6				該当		旧	○	○								－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
	5号棟	6	1969(S44)	1969(S44)	2014(H26)	簡二	縦割		6				該当		旧	○	○								－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
	6号棟	6	1970(S45)	1970(S45)	2015(H27)	簡二	縦割		6				該当		旧	○	○								－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
	7号棟	4	1970(S45)	1970(S45)	2015(H27)	簡二	縦割		3	1			該当		旧	○	○								－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
	8号棟	4	1968(S43)	1968(S43)	2013(H25)	簡二	縦割		3	1			該当		旧	○	○								－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
	9号棟	4	1968(S43)	1968(S43)	2013(H25)	簡二	縦割		3	1			該当		旧	○	○								－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
	10号棟	4	1969(S44)	1969(S44)	2014(H26)	簡二	縦割		3	1			該当		旧	○	○								－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
	11号棟	4	1970(S45)	1970(S45)	2015(H27)	簡二	縦割		3	1			該当		旧	○	○								－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
	12号棟	4	1969(S44)	1969(S44)	2014(H26)	簡二	縦割		3	1			該当		旧	○	○								－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
	13号棟	6	1971(S46)	1971(S46)	2016(H28)	簡二	縦割		4	2			該当		旧	○	○		6						－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
	14号棟	4	1971(S46)	1971(S46)	2016(H28)	簡二	縦割		3	1			該当		旧	○	○		4						－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
	15号棟	4	1971(S46)	1971(S46)	2016(H28)	簡二	縦割		3	1			該当		旧	○	○		4						－	2009(H21)	屋根・外壁修繕、塗装	
南9条	1号棟	6	1976(S51)	1976(S51)	2021(H33)	簡二	縦割				6		該当	96.7%	旧	○	○		6						－	2011(H23)	屋根断熱改修	
	2号棟	6	1976(S51)	1976(S51)	2021(H33)	簡二	縦割				6		該当		旧	○	○		6						－	2011(H23)	屋根断熱改修	
	3号棟	6	1977(S52)	1977(S52)	2022(H34)	簡二	縦割				6		該当		旧	○	○		6						－	2011(H23)	屋根断熱改修	
	4号棟	6	1977(S52)	1977(S52)	2022(H34)	簡二	縦割				6		該当		旧	○	○		6						－	2011(H23)	屋根断熱改修	
	5号棟	6	1977(S52)	1977(S52)	2022(H34)	簡二	縦割				6		該当		旧	○	○		6						－	2011(H23)	屋根断熱改修	
むつみ	1号棟	11	1978(S53)	1978(S53)	2023(H35)	簡二	廊下		11				該当	96.0%	旧	○	○	11				11	11		－	2011(H23)	屋上防水改修・外壁塗装	
	2号棟	14	1979(S54)	1979(S54)	2024(H36)	簡二	廊下	6	8				該当		旧	○	○	14				14	14		－	2011(H23)	屋上防水改修・外壁塗装	
羊蹄	4号棟	12	1982(S57)	1982(S57)	2052(H64)	耐3	階段				12			89.6%	新	○	○	12		12		12		12	×	2015(H27)	屋上防水改修・外壁断熱・給排水管更新 24時間換気・内窓サッシ改修・三箇所給湯・ユニットバス化・風呂手すり設置	
	5号棟	12	1984(S59)	1984(S59)	2054(H66)	耐3	階段				12				新	○	○	12		12		12		12	×	2016(H28)	屋上防水改修・外壁断熱・給排水管更新 24時間換気・内窓サッシ改修・三箇所給湯・ユニットバス化・風呂手すり設置	
	6号棟	12	1985(S60)	1985(S60)	2055(H67)	耐3	階段				12				新	○	○		12				12	×	2017(H29)	4号棟・5号棟と同一内容で H29工事中		
	7号棟	12	1986(S61)	1986(S61)	2056(H68)	耐3	階段				12				新	○	○		12				12	×	－			
しらゆき	1号棟	8	1987(S62)	1987(S62)	2057(H69)	耐2	階段				4	4		100.0%	新	○	○		8			8			－	2012/2013 (H24/H25)	外壁断熱・給排水管更新 24時間換気・内窓サッシ改修・風呂トイレ 手すり設置	
ノースパーク タウン	春棟	18	1989(H1)	1990(H2)	2059(H71)	耐3	階段		6		12			98.8%	新	○	○	18		18		18	6	12	×	2010(H22)	駐車場増設	
	夏棟	24	1990(H2)	1991(H3)	2060(H72)	耐4	階段		6	4	12	2			新	○	○	24		24		24	6	18	×	2010(H22)	駐車場増設	
	秋棟	24	1991(H3)	1992(H4)	2062(H74)	耐4	階段		6		14	4			新	○	○	24		24		24	6	18	×	2010/2014 (H22/H26)	駐車場増設/屋上防水改修・外壁断熱 24時間換気・内窓サッシ改修	
	冬棟	17	1992(H4)	1993(H5)	2062(H74)	耐3	階段			5	4	8			新	○	○	17		17		17	5	12	×	2010(H22)	駐車場増設	
望羊	1号棟	18	1996(H8)	1997(H9)	2066(H78)	耐3	廊下			6	4	8		97.6%	新	○	○	18		18		18	6	12	×	－		
	2号棟	30	1997(H9)	1998(H10)	2067(H79)	耐4	廊下			8	12	10			新	○	○	30		30		30	8	22	×	－		
	3号棟	35	1998(H10)	1999(H11)	2068(H80)	耐4	廊下			8		27			新	○	○	35		35		35	8	27	×	－		
ひまわり	1号棟	33	2000(H12)	2002(H14)	2070(H82)	耐3	廊下			9	18	6		95.7%	新	○	○	33		33		33	11	22	×	－		
	2号棟	32	2002(H14)	2003(H15)	2072(H84)	耐4	廊下			12	16	4			新	○	○	32		32		32	32		○	－		
	3号棟	27	2004(H16)	2005(H17)	2074(H86)	耐4	廊下			12	8	7			新	○	○	27		27		27	27		○	－		
合計	40	472						6	112	86	182	86		96.2%				336	76	311	29	315	169	191				

8－3．団地別・住棟別の事業手法の選定

1) 事業手法の選定フロー

公営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」の事業手法の選定フローに従い、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（①）と1～3次の判定（②～④）によって実施することとします。

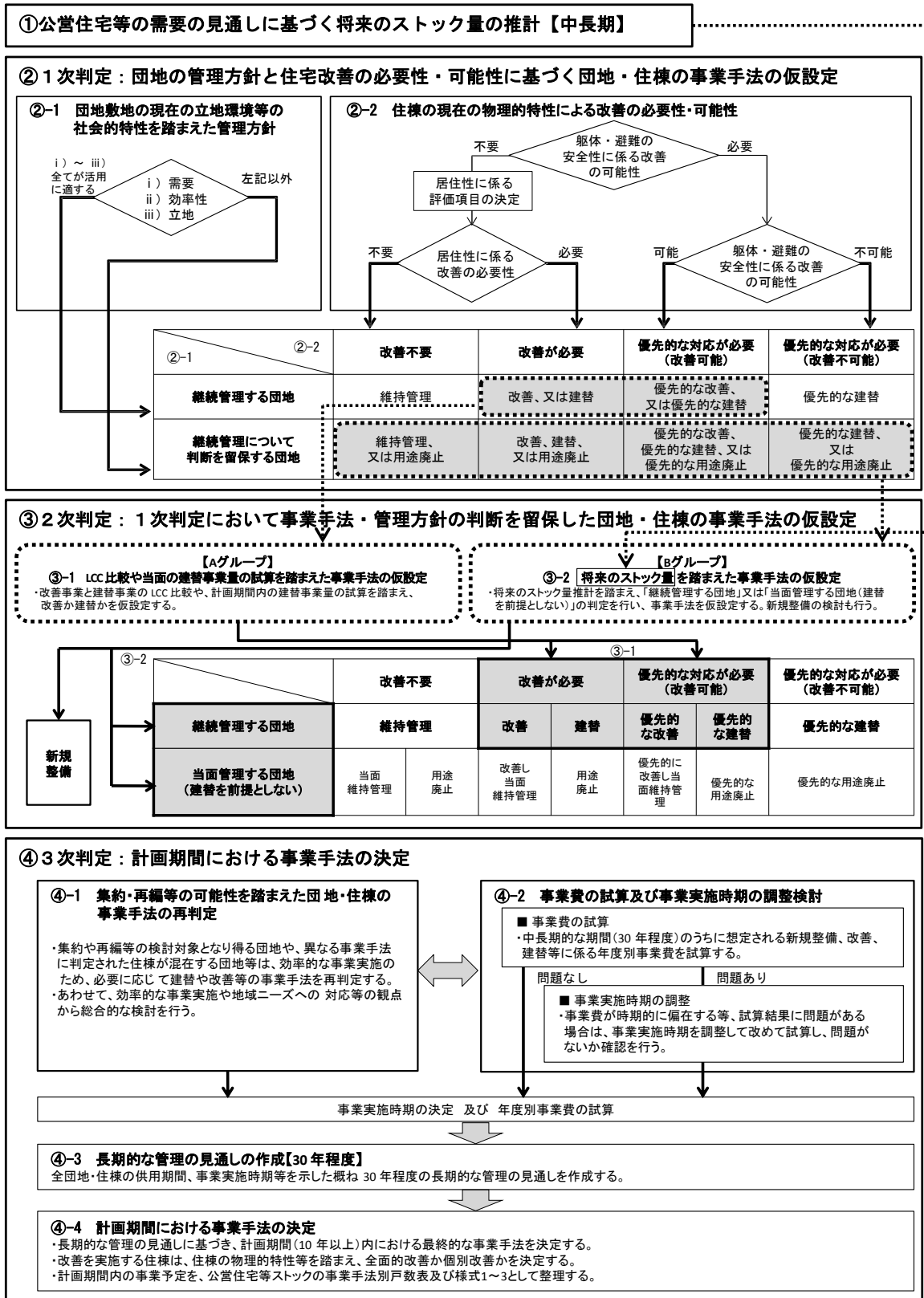
このうち、②1次判定は、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。具体的には、②－1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針、②－2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の2つの視点から事業手法を仮設定します。あわせて、改善の必要性の判断のために、改善工事の実施状況を把握します。

③2次判定は、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・住棟の事業手法の仮設定を行います。具体的には、③－1 ライフサイクルコスト（LCC）の比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定、③－2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の2つの視点から事業手法を仮設定します。

④3次判定は、④－1 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と、④－2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、④－3 長期的な管理の見通しを作成し、④－4 計画期間における事業手法の決定を行います。

事業手法の選定フローは次ページに示します。

図 事業手法の選定フロー



2) 検討結果

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

ここでは、国の「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用し、将来（30 年程度の中長期の時点）における世帯推計を基に、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、そのうち自力では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を推計します。

この推計結果を参考にし、計画期間の目標年次の公営住宅等ストック量の設定を行います。

①ー 1 将来一般世帯数の推計

「ストック推計プログラム」により、俱知安町の将来一般世帯数の推計を下表に示します。

「ストック推計プログラム」は 1995 年（平成 7 年）から 2010 年（平成 22 年）の国勢調査の値及び国立社会保障・人口問題研究所公表の「男女・年齢（5 歳）階級別データ『日本の地域別将来推計人口』（平成 25 年 3 月推計）」を基に 2015 年（平成 27 年）から 2040 年（平成 52 年）までを推計しています。

計画期間である 2027 年（平成 39 年）の直近の 2025 年（平成 37 年）の一般世帯数は 6,776 世帯と推計され、2015 年（平成 27 年）国勢調査の一般世帯数 6,943 世帯から 167 世帯の減少となります。その後も世帯数の減少は続くと推計されています。

表 ストック推計プログラムによる俱知安町の一般世帯数の推計

世帯主 の年齢	国調実績	推計値					
	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	7,082	6,997	6,881	6,776	6,612	6,421	6,030
20歳未満	21	62	60	54	50	41	46
20～24歳	220	174	186	201	194	170	146
25～29歳	437	300	243	255	274	260	234
30～34歳	627	527	355	300	319	344	337
35～39歳	790	694	587	411	372	424	470
40～44歳	657	831	733	611	424	376	411
45～49歳	585	661	824	710	572	384	335
50～54歳	648	639	767	1,059	1,065	1,064	789
55～59歳	654	582	558	625	781	682	562
60～64歳	661	583	531	502	560	700	600
65～69歳	483	575	520	464	435	481	597
70～74歳	425	437	528	473	421	389	417
75～79歳	411	373	388	472	422	370	337
80～84歳	293	321	302	312	377	330	296
85歳以上	170	239	299	324	347	407	451

①－２ 公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

前述の将来世帯数の推計をもとに、「ストック推計プログラム」による2025年度（平成37年度）の公営住宅施策対象世帯数の推計とそのうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果を下表に示します。

推計結果では、2025年度（平成37年度）の公営住宅施策対象世帯数は978世帯、そのうち著しい困窮年収未満の世帯数は417世帯、2030年度（平成42年度）にはそれぞれ956世帯、402世帯と推計されています。

目標年次である2027年度（平成39年度）については、2025年度（平成37年度）から2030年度（平成42年度）かけて直線的に推移するものと仮定して、施策対象世帯は2025年度（平成37年度）：978世帯－（2025年度（平成37年度）：978世帯－2030年度（平成42年度）：956世帯）×2/5＝969世帯と推計されます。

同様に困窮年収未満世帯は417世帯－（417世帯－402世帯）×2/5＝411世帯と推計されます。

表 2025年度（平成37年度）の俱知安町の公営住宅施策対象世帯数の推計

住宅の所有関係	世帯人員	年収区分					合計
		0万円以上 ～ 214万円未満	214万円以上 ～ 314万円未満	314万円以上 ～ 428万円未満	428万円以上 ～ 633万円未満	633万円以上 ～	
借家	1人	161	71	31	0	0	263
	2人	193	87	54	2	0	336
	3人	86	42	50	4	0	182
	4人	38	22	56	16	0	132
	5人	11	7	20	12	0	50
	6人以上	7	3	3	2	0	15
	合計	496	232	214	36	0	978

表 2025年度（平成37年度）の俱知安町の著しい困窮年収未満の世帯数の推計

世帯人員	年収区分					合計
	0万円以上 ～ 214万円未満	214万円以上 ～ 314万円未満	314万円以上 ～ 428万円未満	428万円以上 ～ 633万円未満	633万円以上 ～	
1人	101	0	0	0	0	101
2人	148	0	0	0	0	148
3人	86	0	0	0	0	86
4人	38	15	0	0	0	53
5人	11	7	0	0	0	18
6人以上	7	3	1	0	0	11
合計	391	25	1	0	0	417

表 2030 年度（平成 42 年度）の俱知安町の公営住宅施策対象世帯数の推計

住宅の所有関係	世帯人員	年収区分					合計
		0万円以上 ～ 201万円未満	201万円以上 ～ 295万円未満	295万円以上 ～ 400万円未満	400万円以上 ～ 598万円未満	598万円以上 ～	
借 家	1人	153	72	40	0	0	265
	2人	176	82	54	10	0	322
	3人	79	37	54	7	0	177
	4人	34	16	48	27	0	125
	5人	10	5	18	18	0	51
	6人以上	7	3	3	3	0	16
	合計	459	215	217	65	0	956

表 2030 年度（平成 42 年度）の俱知安町の著しい困窮年収未満の世帯数の推計

世帯人員	年収区分					合計
	0万円以上 ～ 201万円未満	201万円以上 ～ 295万円未満	295万円以上 ～ 400万円未満	400万円以上 ～ 598万円未満	598万円以上 ～	
1人	102	0	0	0	0	102
2人	144	0	0	0	0	144
3人	79	3	0	0	0	82
4人	34	14	0	0	0	48
5人	10	5	0	0	0	15
6人以上	7	3	1	0	0	11
合計	376	25	1	0	0	402

①－3 計画期間の目標年次における公営住宅等の必要戸数

俱知安町においては、2017 年度（平成 29 年度）現在、472 戸の公営住宅等を管理しており、政策空き家2戸を除く空き家数は 18 戸、空き家率は 3.8%（18 戸／470 戸）となっており、公営住宅の需要は高い状況です。

一方、「俱知安町人口ビジョン」並びに「俱知安町まち・ひと・しごと創生総合戦略」においては、今後、出生率の上昇や移住・定住人口の増加に向けて各種施策を進めていくことから、平均世帯人員の下げ止まりや借家需要の増加が予想されます。

こうした状況を踏まえつつ、「俱知安町人口ビジョン」の将来推計人口をもとに、2015 年（平成 27 年）の国勢調査による住宅所有関係別世帯数の割合が今後 10 年程度は維持されるものと考え、2027 年度（平成 39 年度）の住宅所有関係別世帯数を推計した結果が次表となります。

具体的には、公的借家世帯数は住宅セーフティネットの機能として、住宅に住む一般世帯数から他の住宅世帯を差し引いた分をカバーするものとして算出し、2027 年度（平成 39 年度）の公的借家世帯数は 567 世帯〔2027 年度（平成 39 年度）住宅に住む一般世帯数 7,074 世帯－（持ち家世帯数＋民間借家世帯数＋給与住宅世帯数＋間借り等世帯数）6,507 世帯〕と推計されます。

今後も建替事業のための政策空き家を含めた一定数の空き家を確保する必要があることから、空き家数を 15 戸と設定すると、2027 年度（平成 39 年度）の必要戸数は 567 世帯＋15 戸＝582 戸となります。

これは国の推計プログラムによる2027年度（平成39年度）の著しい困窮年収未満世帯数（411世帯）以上、公営住宅施策対象世帯数（970世帯）未満となっています。

公営住宅は住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があることから、少なくとも著しい困窮年収未満の世帯数を収容できる戸数が求められます。

一方、公営住宅施策対象世帯は、著しい困窮年収未満の世帯を除けば、民間賃貸需要層と重複することから、公営住宅施策対象世帯の全てを公営住宅で対応するのは必ずしも現実的とはいえないと考えられます。

以上より、2027年度（平成39年度）の必要戸数582戸は、著しい困窮年収未満世帯数を上回り、かつ公営住宅施策対象世帯数の範囲に収まっていることから適正と考えます。

俱知安町には129戸の道営住宅があることから、2027年度（平成39年度）の町営住宅必要戸数（民間建設地優賃含む）は、582戸－129戸＝453戸と設定します。

表 2027年度（平成39年度）の俱知安町の公営住宅必要戸数の設定

種別	2017年度 (平成29年度)	2027年度 (平成39年度)
町営住宅等	472戸	453戸※1
道営住宅	129戸	129戸
合 計	601戸	582戸

※1 民間建設地優賃を含む

表 2027年度（平成39年度）の俱知安町の住宅所有関係別世帯数の推計

（単位：人、世帯、人／世帯）

	1990年 平成2年 (国勢調査)	1995年 平成7年 (国勢調査)	2000年 平成12年 (国勢調査)	2005年 平成17年 (国勢調査)	2010年 平成22年 (国勢調査)	2015年 平成27年 (国勢調査)	2025年 平成37年 (人口ビジョン)	2030年 平成42年 (人口ビジョン)	2027年 平成39年 (推計)	備考
①総人口	18,030	17,078	16,184	16,176	15,568	15,018	16,094	15,881	16,009	※1
②総世帯数	6,596	6,802	6,916	7,043	7,102	6,974			7,446	①÷③
③平均世帯人員	2.73	2.51	2.34	2.30	2.19	2.15			2.15	※2
④総世帯に占める⑤の割合	91.5%	93.3%	94.4%	96.2%	95.8%	96.3%			95.0%	※3
⑤住宅に住む一般世帯数	6,035	6,349	6,529	6,772	6,803	6,714			7,074	②×④
⑥持ち家										
⑥' 実数	2,918	3,017	3,190	3,221	3,265	3,294			3,473	⑤×⑥'
⑥' 割合	48.4%	47.5%	48.9%	47.6%	48.0%	49.1%			49.1%	※4
⑦公的借家										
⑦' 実数	528	553	554	585	558	568			567	⑤－(⑥+⑧+⑨+⑩)
⑦' 割合	8.7%	8.7%	8.5%	8.6%	8.2%	8.5%			8.0%	⑦÷⑤
⑧民間借家										
⑧' 実数	1,297	1,559	1,549	1,799	1,917	1,822			1,945	⑤×⑧'
⑧' 割合	21.5%	24.6%	23.7%	26.6%	28.2%	27.1%			27.5%	※5
⑨給与住宅										
⑨' 実数	1,134	1,055	1,053	986	894	931			983	⑤×⑨'
⑨' 割合	18.8%	16.6%	16.1%	14.6%	13.1%	13.9%			13.9%	※4
⑩間借り等										
⑩' 実数	158	165	183	181	169	99			106	⑤×⑩'
⑩' 割合	2.6%	2.6%	2.8%	2.7%	2.5%	1.5%			1.5%	※4
借家計										
⑪' 実数	3,117	3,332	3,339	3,551	3,538	3,420			3,601	
⑪' 割合	51.6%	52.5%	51.1%	52.4%	52.0%	50.9%			50.9%	

※1 ①総人口：俱知安町人口ビジョンの平成37年及び平成42年の将来人口推計をもとに直線補正

※2 ③平均世帯人員：総合戦略等の施策効果により、平成27年程度を維持するものとして設定

※3 ④総世帯数に占める住宅に住む一般世帯数の割合：平成7年から平成27年の20年間の平均値を参考に設定

※4 ⑥' 持ち家割合、⑨' 給与住宅割合、⑩' 間借り等割合は平成27年数値を参考に設定

※5 ⑧' 民間借家割合は、人口流入等の受け皿として、若干の増加を見込んで設定

※ ⑦公的借家数は(住宅に住む一般世帯数)－(持ち家＋民間借家＋給与住宅＋間借り等)世帯数で算出

※ 四捨五入の関係で合計が不一致の場合がある。

【参考】 中長期的な将来ストック量の見通し

先に示した「ストック推計プログラム」では、2040年度（平成52年度）までの中長期的な将来ストック量が推計されています。

結果をみると、2040年度（平成52年度）には公営住宅施策対象世帯数906世帯、著しい困窮年収未満世帯374世帯と推計されています。

表 2040年度（平成52年度）の俱知安町の公営住宅施策対象世帯数の推計

住宅の所有関係	世帯人員	年収区分					合計
		0万円以上 ～ 178万円未満	178万円以上 ～ 261万円未満	261万円以上 ～ 351万円未満	351万円以上 ～ 533万円未満	533万円以上 ～	
借家	1人	142	66	53	15	0	276
	2人	141	66	58	29	0	294
	3人	63	29	37	28	0	157
	4人	27	12	27	49	0	115
	5人	8	4	10	26	0	48
	6人以上	6	3	3	4	0	16
	合計	387	180	188	151	0	906

表 2040年度（平成52年度）の俱知安町の著しい困窮年収未満の世帯数の推計

世帯人員	年収区分					合計
	0万円以上 ～ 178万円未満	178万円以上 ～ 261万円未満	261万円以上 ～ 351万円未満	351万円以上 ～ 533万円未満	533万円以上 ～	
1人	106	0	0	0	0	106
2人	130	0	0	0	0	130
3人	63	11	0	0	0	74
4人	27	12	0	0	0	39
5人	8	4	2	0	0	14
6人以上	6	3	2	0	0	11
合計	340	30	4	0	0	374

② 1次判定：団地の管理方針と住宅の改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定では、「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。

②-1 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

a. 需要による判定

応募倍率及び空き家率の状況等により需要を評価します。

2006年度（平成18年度）～2016年度（平成28年度）の平均応募倍率をみると、しらゆき団地、望羊団地、ひまわり団地、白樺団地、ノースパークタウンが応募倍率が8倍を超えており、建設年度が新しい耐火構造の住宅の需要が高くなっています。

また、高齢者向け団地であるむつみ団地は建設年度は古いものの、応募倍率が2倍と需要は堅調です。

南6条団地及び南9条団地は老朽化が進んでいることから応募倍率が0.6～0.8倍となっています。

空き家率をみると、大規模改修中のため募集を一部控えている羊蹄団地を除き、空き家率は5%以内であり、全団地空き家率は低く、需要が高い状況です。

南6条団地と南9条団地で老朽化による応募倍率の低下がみられますが、空き家率は全団地低く、新しい団地を中心に応募倍率が高いことを踏まえ、老朽団地の更新を視野に入れると、全団地とも需要が高いと判断します。

b. 効率性による判定

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。

団地に係る法規制（用途地域や日影規制等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

ここでは、団地に係る用途地域により判断します。

白樺団地、南9条団地、むつみ団地、羊蹄団地、ひまわり団地は第1種中高層住居専用地域が指定され、高度利用が可能であると判断します。

しらゆき団地は第1種住居地域が指定され、高度利用が可能であると判断します。

ノースパークタウンは、第1種中高層住居専用地域及び第1種住居地域が指定され、高度利用が可能であると判断します。

望羊団地は、第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域が指定され、高度利用が可能であると判断します。

南6条団地は第1種低層住居専用地域が指定され、低層による団地形成が求められており、高度利用の必要性の判断から除外します。

基本的に効率性が低い団地はないと判断します。

c. 立地による判定

利便性を評価します。バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

倶知安町は、用途地域が指定されている市街地部がコンパクトに形成され、中心部の国道沿道に生活利便施設やバス等の公共交通機関が通り、また役場等の公益施設も市街地中心部にあり、アクセスしやすい環境が形成されています。

全団地がコンパクトな市街地形成の用途地域内に位置しており、利便性が高いと評価します。

以上、需要、効率性、立地から、全団地を継続管理する団地と判断します。

次ページに団地別の判定結果を示します。

表 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

団地名	住棟番号	建設年度	構造	戸数	需要	効率性	立地	判定結果	備考
公営住宅	白樺団地	1	2009(H21)	耐火	10戸	平均応募倍率が8.6倍と高く、空き家も1戸しかなく、需要が高い	第1種中高層住居専用地域にあり、高度利用が可能である	コンパクトな市街地形成の用途地域内にあり、利便性が高い	継続管理する団地
		2	2010(H22)	耐火	10戸				
		3	2012(H24)	耐火	9戸				
	南6条団地	1	1968(S43)	簡二	6戸	平均応募倍率は0.8倍と低いが老朽化のためであり、政策空き家を除く空き家は3戸しかなく、需要が高い	第1種低層住居専用地域にあり、高度利用の必要性の判断から除外する	コンパクトな市街地形成の用途地域内にあり、利便性が高い	継続管理する団地
		2	1968(S43)	簡二	6戸				
		3	1969(S44)	簡二	6戸				
		4	1969(S44)	簡二	6戸				
		5	1969(S44)	簡二	6戸				
		6	1970(S45)	簡二	6戸				
		7	1970(S45)	簡二	4戸				
		8	1968(S43)	簡二	4戸				
		9	1968(S43)	簡二	4戸				
		10	1969(S44)	簡二	4戸				
		11	1970(S45)	簡二	4戸				
		12	1969(S44)	簡二	4戸				
		13	1971(S46)	簡二	6戸				
		14	1971(S46)	簡二	4戸				
		15	1971(S46)	簡二	4戸				
	南9条団地	1	1976(S51)	簡二	6戸	空き家がなく、需要が高い平均応募倍率は0.6倍と低いが老朽化のためであり、空き家は1戸しかなく、需要が高い	第1種中高層住居専用地域にあり、高度利用が可能である	コンパクトな市街地形成の用途地域内にあり、利便性が高い	継続管理する団地
		2	1976(S51)	簡二	6戸				
		3	1977(S52)	簡二	6戸				
		4	1977(S52)	簡二	6戸				
		5	1977(S52)	簡二	6戸				
	むつみ団地	1	1978(S53)	簡二	11戸	平均応募倍率が2.0倍と堅調であり、空き家も1戸しかなく、需要が高い	第1種中高層住居専用地域にあり、高度利用が可能である	コンパクトな市街地形成の用途地域内にあり、利便性が高い	継続管理する団地
		2	1979(S54)	簡二	14戸				
	羊蹄団地	4	1982(S57)	耐火	12戸	平均応募倍率が1.1倍と堅調であり、空き家も5戸しかなく、需要が高い	第1種中高層住居専用地域にあり、高度利用が可能である	コンパクトな市街地形成の用途地域内にあり、利便性が高い	継続管理する団地
		5	1984(S59)	耐火	12戸				
		6	1985(S60)	耐火	12戸				
		7	1986(S61)	耐火	12戸				
	しらゆき団地	1	1987(S62)	耐火	8戸	平均応募倍率が10.2倍と高く、空き家もなく、需要が高い	第1種住居地域にあり、高度利用が可能である	コンパクトな市街地形成の用途地域内にあり、利便性が高い	継続管理する団地
	ノースパークタウン	春	1989(H1)	耐火	18戸	平均応募倍率が8.4倍と高く、空き家も1戸しかなく、需要が高い	第1種中高層住居専用地域及び第1種住居地域にあり、高度利用が可能である	コンパクトな市街地形成の用途地域内にあり、利便性が高い	継続管理する団地
		夏	1990(H2)	耐火	24戸				
		秋	1991(H3)	耐火	24戸				
		冬	1992(H4)	耐火	17戸				
	望羊団地	1	1996(H8)	耐火	18戸	平均応募倍率が12.8倍と高く、空き家も2戸しかなく、需要が高い	第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域にあり、高度利用が可能である	コンパクトな市街地形成の用途地域内にあり、利便性が高い	継続管理する団地
		2	1997(H9)	耐火	30戸				
		3	1998(H10)	耐火	35戸				
	ひまわり団地	1	2000(H12)	耐火	33戸	平均応募倍率が13.4倍と高く、空き家も4戸しかなく、需要が高い	第1種中高層住居専用地域にあり、高度利用が可能である	コンパクトな市街地形成の用途地域内にあり、利便性が高い	継続管理する団地
		2	2002(H14)	耐火	32戸				
		3	2004(H16)	耐火	27戸				

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

a. 躯体の安全性

1981 年（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。

また、1981 年（昭和 56 年）以前に建設された住棟については、簡易診断により耐震性が確認されています。

b. 避難の安全性

二方向避難及び防火区画の確保状況について評価した結果、全団地とも避難の安全性は確認されています。

c. 居住性

居住性の現状及び改善の必要性について評価します。項目としては以下の評価項目を設定します。

評価項目	評価基準
1) 住戸面積	「公営住宅等整備基準」第9条に示されている 25 m ² 以上を基準として居住性を満たすと評価する。
2) 省エネルギー性	省エネルギー性能は「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境（省エネ）による「原則として住宅性能評価等級 4（2013 年（平成 25 年）省エネ基準相当）を満たすこと」を参考とし、これにより難しい場合は、部位別改修による改善を試みる。 既存町営住宅は全て 2013 年（平成 25 年）以前建設の為、ここでは平成 11 年省エネ基準を参考にし、それ以降の基準で整備された住棟について省エネルギー性を満たすものと評価する。
3) バリアフリー性	1991 年（平成 3 年）以降新設の公共賃貸住宅については、整備基準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、1991 年（平成 3 年）以降整備された建物についてバリアフリー性を満たすものと評価する。また、バリアフリー化改善されたものについては、共用部のみの場合と室内も含めての場合に分けて評価する。
4) 住戸内の設備状況	浴室の設置状況で評価する。設置されているものは設備状況を満たすと評価する。

住戸面積は、全団地居住性を満たしています。

省エネルギー性は、白樺団地、望羊団地、ひまわり団地は満たしており、羊蹄団地4～6号棟及びしらゆき団地、ノースパークタウン秋棟は断熱改修をしています。

バリアフリー性は、しらかば団地、むつみ団地、ノースパークタウン、ひまわり団地は満たしています。羊蹄団地は、共用部及び改修済みの4～6号棟はバリアフリー性能を満たしています。その他団地は満たしていません。

住戸内の設備状況は、南6条団地のみ浴室未整備住戸があり、その他団地は整備済みです。

居住性のうち、住戸内バリアフリー改修工事は、入居者の仮移転を伴う工事となることや住戸内に階段がある簡二は構造上バリアフリー化改善が困難であること、省エネルギー改修工事は、壁、屋根、窓、換気を含めた全面的な改修工事となること等工事内容とコスト、入居者負担等を考慮して、耐用年限の1/2を既に超過するなど、残りの供用期間が短い住棟に関しては、改善事業を実施しないと判断します。

d. 改善工事の実施状況

あわせて、改善の必要性を判断するために、過去10年以内（2007年（平成19年）以降）の住棟に対する改善工事の実施状況を把握します。

改善工事の中でも、外壁・屋根改修のみならず、給排水管更新、外壁断熱、内窓サッシ改修、換気改修、ユニットバス化、3箇所給湯整備、風呂等への手すり設置など大規模改善を実施した羊蹄団地4～6号棟、しらゆき団地、ノースパークタウン秋棟については、改善不要と判断します。

次ページに団地別の判定結果を示します。

表 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

団地名	住棟 番号	建設年度	構造	戸数	耐用年限	躯体の安全 性(新耐震○、簡 易診断に より確認 △)	避難の安全 性(二方 向避難及 び防火区 画は確保 されている ○)	居住性					判定結果	備考
								住戸面積 (25㎡以 上○)	省エネル ギー性 (平成11 年以降 ○、断熱 改修△)	バリアフ リー性 (原則平 成3年以 降○、住 戸内改修 ○)	浴室の設 置状況	住棟の改 修実施状 況(H19 以降実施 ○)		
公営住宅	白樺団地	1	2009(H21)	耐火	10戸	2079(H91)	○	○	○	○	○	×	改善周期を迎えておらず、改善不要	
		2	2010(H22)	耐火	10戸	2080(H92)								
		3	2012(H24)	耐火	9戸	2082(H94)								
	南6条団地	1	1968(S43)	簡二	6戸	2013(H25)	△	○	○	×	×	×	H21○	旧耐震であり、浴室未設置、耐用年限を超過し劣化が著しく、構造上バリアフリー改善が困難であるなど、優先的な対応が必要(改善不可能)
		2	1968(S43)	簡二	6戸	2013(H25)								
		3	1969(S44)	簡二	6戸	2014(H26)								
		4	1969(S44)	簡二	6戸	2014(H26)								
		5	1969(S44)	簡二	6戸	2014(H26)								
		6	1970(S45)	簡二	6戸	2015(H27)								
		7	1970(S45)	簡二	4戸	2015(H27)								
		8	1968(S43)	簡二	4戸	2013(H25)								
		9	1968(S43)	簡二	4戸	2013(H25)								
		10	1969(S44)	簡二	4戸	2014(H26)								
		11	1970(S45)	簡二	4戸	2015(H27)								
		12	1969(S44)	簡二	4戸	2014(H26)								
		13	1971(S46)	簡二	6戸	2016(H28)								
		14	1971(S46)	簡二	4戸	2016(H28)								
		15	1971(S46)	簡二	4戸	2016(H28)								
	南9条団地	1	1976(S51)	簡二	6戸	2021(H33)	△	○	○	×	×	○	H23○	旧耐震であり、耐用年限を5年以内に迎え劣化が著しく、構造上バリアフリー化改善が困難であるなど優先的な対応が必要(改善不可能)
		2	1976(S51)	簡二	6戸	2021(H33)								
		3	1977(S52)	簡二	6戸	2022(H34)								
		4	1977(S52)	簡二	6戸	2022(H34)								
		5	1977(S52)	簡二	6戸	2022(H34)								
	むつみ団地	1	1978(S53)	簡二	11戸	2023(H35)	△	○	○	×	○	○	H23○	耐用年限があと5年程度と供用期間が短いことから省エネルギー改善は実施しない
		2	1979(S54)	簡二	14戸	2024(H36)								
	羊蹄団地	4	1982(S57)	耐火	12戸	2052(H64)	○	○	○	△	○	○	H27○	平成27～29年度に外壁・屋根、給排水管、換気、内窓サッシ、住戸内バリアフリーの改善を実施しており、改善不要
		5	1984(S59)	耐火	12戸	2054(H66)							H28○	
		6	1985(S60)	耐火	12戸	2055(H67)							H29○	
		7	1986(S61)	耐火	12戸	2056(H68)	○	○	○	×	△	○	×	外壁・屋根、給排水管、換気、住戸内バリアフリーの改修が必要
	しらゆき団地	1	1987(S62)	耐火	8戸	2057(H69)	○	○	○	△	○	○	H24/H25○	平成24/25年に外壁、給排水、換気、内窓サッシの改善を実施しており、改善不要
	ノースパークタウン	春	1989(H1)	耐火	18戸	2059(H71)	○	○	○	×	○	○	×	外壁・屋根、外壁の補強、換気、連絡通路の改修が必要
		夏	1990(H2)	耐火	24戸	2060(H72)								
		秋	1991(H3)	耐火	24戸	2062(H74)	○	○	○	△	○	○	H26○	平成26年に外壁・屋根、換気、内窓サッシの改善を実施しており、改善不要。連絡通路の改修が必要
		冬	1992(H4)	耐火	17戸	2062(H74)	○	○	○	×	○	○	×	外壁・屋根、外壁の補強、換気、連絡通路の改修が必要
	望羊団地	1	1996(H8)	耐火	18戸	2066(H78)	○	○	○	○	○	○	×	外壁・屋根の改善周期を今後迎えており改善が必要
		2	1997(H9)	耐火	30戸	2067(H79)								
		3	1998(H10)	耐火	35戸	2068(H80)								
	ひまわり団地	1	2000(H12)	耐火	33戸	2070(H82)	○	○	○	○	○	○	×	改善周期を迎えておらず、改善不要
		2	2002(H14)	耐火	32戸	2072(H84)								
		3	2004(H16)	耐火	27戸	2074(H86)								

②-3 1次判定結果

1次判定結果は下表に示すとおりです。

【継続管理する団地】

■維持管理候補団地

維持管理する団地のうち、建設年度が比較的新しく、居住性において問題がない白樺団地、ひまわり団地は維持管理候補団地とします。

また、耐用年限を5年以内に迎え、供用期間が短いことから居住性の改善事業を実施しないと判断した、むつみ団地は本計画期間内においては維持管理候補団地とします。

10年以内に大規模な改善事業を実施した羊蹄団地4・5・6号棟としらゆき団地、ノースパークタウン秋棟は維持管理候補団地とします。

■改善候補団地

基本的に耐用年限を超過しておらず、外壁・屋根及び給排水等の修繕周期を迎え、大規模な改善が必要な羊蹄団地7号棟、ノースパークタウン春・夏・冬棟、望羊団地は改善候補団地とします。

■優先的な建替候補団地

耐用年限を超過し、老朽化が進み、改善による対応は困難である簡二の南6条団地、南9条団地は優先的な建替候補団地とします。

【継続管理について留保する団地】

継続管理について留保する団地はありません。

表 1次判定結果

②-1 継続管理する 団地	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)
継続管理する 団地	■維持管理	■改善	■優先的な改善、又は優先的な建替	■優先的な建替
	・白樺団地 ・むつみ団地 ・羊蹄団地(4・5・6号棟) ・しらゆき団地 ・ノースパークタウン(秋棟) ・ひまわり団地	・羊蹄団地(7号棟) ・ノースパークタウン (春・夏・冬棟) ・望羊団地	該当なし	・南6条団地 ・南9条団地
継続管理につ いて留保する 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
	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし

③ 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（将来にわたって継続管理するのか、建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階から事業手法を仮設定します。

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業面の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理する団地において、改善か建替かの判断を留保した団地・住棟について対象となりますが、今回は、対象となる団地・住棟はありません。

③-2 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、継続管理を保留する団地について対象となりますが、今回は、対象となる団地・住棟はありません。

■新規整備候補団地

本町では新規の敷地取得が難しいことから、現地建替事業において従前戸数を下回り、結果として、目標管理戸数に対して不足すると考えられます。

そこで、目標管理戸数内において、民間建設による地域優良賃貸住宅を新規整備候補として位置付けます。

以上を踏まえ、2次判定結果を下表に示します。

表 2次判定結果

新規整備		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)
		■維持管理	■改善	■優先的な改善、又は 優先的な建替	■優先的な建替
地域優良 賃貸住宅 (民間建設)	継続管理 する団地	・白樺団地 ・むつみ団地 ・羊蹄団地(4・5・6号棟) ・しらゆき団地 ・ノースパークタウン(秋棟) ・ひまわり団地	・羊蹄団地(7号棟) ・ノースパークタウン (春・夏・冬棟) ・望羊団地		・南6条団地 ・南9条団地
		■当面維持管理、又は用途廃止	■改善し当面維持管理、又は用途廃止	■優先的な改善、又は優先的な用途廃止	■優先的な用途廃止
	当面管理する 団地(建替を 前提としない)	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、「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」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行います。

④-1 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次判定結果を踏まえ、集約や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等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建て替えや改善等の事業手法を再判定します。

あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

a. 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いて、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。また、事業実施時期の調整も行います。

判定においては、該当する団地はありません。

b. 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。

南9条団地は、むつみ団地と隣接しており、また、耐用年限もほぼ同時期に迎えることから、南9条団地の建替においてはむつみ団地と一体的な建替を検討します。

c. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

ア) まちづくりの視点

建替事業を行う場合は、地域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。

また、建替事業において、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討します。

団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討します。

判定された建替候補団地については、該当する団地はありません。

イ) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公

営住宅（道営住宅等）が存する場合は、他の住宅敷地の敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。

判定においては、該当する団地はありません。

表 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の検討結果

団地名		住棟 番号	建設年度	構造	戸数	耐用年限	1次判定	2次判定	3次判定 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				備考
									団地単位での効率的活用に関する検討	集約・再編等の可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討		
											ア) まちづくりの視点	イ) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点	
公営住宅	白樺団地	1	2009(H21)	耐火	10戸	2079(H91)	維持管理	維持管理	－	－	－	－	
		2	2010(H22)	耐火	10戸	2080(H92)							
		3	2012(H24)	耐火	9戸	2082(H94)							
	南6条団地	1	1968(S43)	簡二	6戸	2013(H25)	優先的な建替	優先的な建替	－	－	－	－	
		2	1968(S43)	簡二	6戸	2013(H25)							
		3	1969(S44)	簡二	6戸	2014(H26)							
		4	1969(S44)	簡二	6戸	2014(H26)							
		5	1969(S44)	簡二	6戸	2014(H26)							
		6	1970(S45)	簡二	6戸	2015(H27)							
		7	1970(S45)	簡二	4戸	2015(H27)							
		8	1968(S43)	簡二	4戸	2013(H25)							
		9	1968(S43)	簡二	4戸	2013(H25)							
		10	1969(S44)	簡二	4戸	2014(H26)							
		11	1970(S45)	簡二	4戸	2015(H27)							
		12	1969(S44)	簡二	4戸	2014(H26)							
		13	1971(S46)	簡二	6戸	2016(H28)							
		14	1971(S46)	簡二	4戸	2016(H28)							
		15	1971(S46)	簡二	4戸	2016(H28)							
	南9条団地	1	1976(S51)	簡二	6戸	2021(H33)	優先的な建替	優先的な建替	－	むつみ団地と隣接しており、耐用年限もほぼ同時期なため、むつみ団地と一体的な建替事業を検討する	－	－	
		2	1976(S51)	簡二	6戸	2021(H33)							
		3	1977(S52)	簡二	6戸	2022(H34)							
		4	1977(S52)	簡二	6戸	2022(H34)							
		5	1977(S52)	簡二	6戸	2022(H34)							
	むつみ団地	1	1978(S53)	簡二	11戸	2023(H35)	維持管理	維持管理	－	南9団地と隣接しており、耐用年限もほぼ同時期なため、南9条団地と一体的な建替事業を検討する	－	－	
		2	1979(S54)	簡二	14戸	2024(H36)							
	羊蹄団地	4	1982(S57)	耐火	12戸	2052(H64)	維持管理	維持管理	－	－	－	－	
		5	1984(S59)	耐火	12戸	2054(H66)							
		6	1985(S60)	耐火	12戸	2055(H67)	改善	改善	－	－	－	－	
		7	1986(S61)	耐火	12戸	2056(H68)							
	しらゆき団地	1	1987(S62)	耐火	8戸	2057(H69)	維持管理	維持管理	－	－	－	－	
	ノースパーク タウン	春	1989(H1)	耐火	18戸	2059(H71)	改善	改善	－	－	－	－	
		夏	1990(H2)	耐火	24戸	2060(H72)							
		秋	1991(H3)	耐火	24戸	2062(H74)	改善	改善	－	－	－	－	
		冬	1992(H4)	耐火	17戸	2062(H74)							
	望羊団地	1	1996(H8)	耐火	18戸	2066(H78)	改善	改善	－	－	－	－	
		2	1997(H9)	耐火	30戸	2067(H79)							
		3	1998(H10)	耐火	35戸	2068(H80)							
	ひまわり団地	1	2000(H12)	耐火	33戸	2070(H82)	維持管理	維持管理	－	－	－	－	
		2	2002(H14)	耐火	32戸	2072(H84)							
		3	2004(H16)	耐火	27戸	2074(H86)							
地優賃	地優賃						新規整備						

④-3 事業の試算及び事業実施時期の調整検討

a. 事業費の試算

中長期的な期間（30 年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間内の改善事業、建替事業、用途廃止事業等にかかる費用を算出します。

事業費の設定は以下のとおりとします。

表 事業内容別事業費の設定

団地名	事業内容	事業費(千円/戸)	備考
南6条団地 南9条団地	建 替	23,420	設計費等を含む
	除 却	770	設計費等を含む
羊蹄団地	長寿命化型	11,550	設計費等を含む
	居住性向上型	3,150	設計費等を含む
	福祉対応型	70	設計費等を含む
ノースパーク タウン	長寿命化型	5,360	設計費等を含む
	居住性向上型	2,520	設計費等を含む
	連絡通路(長寿命化型)	63,000	設計費等を含む
望羊団地	長寿命化型	5,360	設計費等を含む
ひまわり団地	長寿命化型	5,360	設計費等を含む
白樺団地	長寿命化型	5,360	設計費等を含む
新規地優賃 (民間建設)	建設費補助	2,400	
	家賃補助	480	

b. 事業実施時期の検討

事業費試算をもとに、事業費の平準化に配慮するとともに、建替事業が途切れなないように調整します。

また、計画期間中（当初の 10 年間）は、修繕周期を迎えている耐火構造の改善と老朽化した簡二の建替に着手します。

その後の 11～20 年間は人口動向や需要を勘案しながら、老朽化した簡二の建替を推進します。

さらにその後の 21～30 年間は、修繕周期を迎える耐火構造の改善を推進します。

④-3 長期的な管理の見通し

事業実施時期の検討結果を踏まえ、中長期的な（概ね 30 年程度）管理の見通しを次ページに示します。

2次判定で改善が必要と判断された望羊団地については、事業費や事業量から、計画期間は維持管理とし、計画期間後の次の 10 年間に個別改善を予定します。

その他の団地は、2次判定どおり計画期間内に新規整備、建替、個別改善に着手します。

表 長期的な管理の見通し（事業量と事業費） 1/2

								計画期間(戸)											計画期間後(構想期間)(戸)																										
								耐火構造の改善と簡二の建替の推進											簡二の建替の推進										耐火構造の改善推進																
団地名		建設年度	耐用年限	構造	H29管理棟数	H29管理戸数	事業手法		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合計	計画期間末管理戸数	計画期間後事業手法		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	耐火構造の改善推進										計画期間後合計	長期的な管理戸数	
							事業名	内容	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39			事業名	内容	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50	H51	H52	H53	H54	H55	H56	H57	H58	H59			
公営住宅	白樺団地	H21-H24	H91-H94	耐火	3	29	維持管理												0	29	個別改善	長寿命化													10	10	9							29	29
	南6条団地	S43-S46	H25-H28	簡二	15	74	建替					10	10	10	10	9		49	49	維持管理																							0	49	
							除却								20	16	20	10		8	74																								
	南9条団地	S51-S52	H33-H34	簡二	5	30	建替										10	10	16	建替		10																				10	20		
							除却											12		12	24	除却		6																	6				
	むつみ団地	S53-S54	H35-H36	簡二	2	25	維持管理												0	25	建替			10			9																19	19	
							除却														14		11																		25				
	羊蹄団地 (4・5・6号棟)	S57-S60	H64-H67	耐火	3	36	維持管理													0	48	維持管理																						0	48
	羊蹄団地 (7号棟)	S61	H69	耐火	1	12	個別改善	外・屋・管・換・サ・湯・バ・手・マ	12											12		維持管理																					0		
	しらゆき団地	S62	H69	耐火	1	8	維持管理													0		8	維持管理																					0	
	ノースパーク タウン (春・夏・冬棟)	H1-H4	H71-H74	耐火	3	59	個別改善	外・屋・換・サ		18	24	17	連絡 通路							59	83	維持管理																						0	83
	ノースパーク タウン (秋棟)	H3	H73	耐火	1	24	維持管理													0		維持管理																					0		
望羊団地	H9-H11	H79-H81	耐火	3	83	維持管理													0	83	個別改善	長寿命化					18	30	35															83	83
ひまわり団地	H14-H17	H84-H87	耐火	3	92	維持管理													0	92	個別改善	長寿命化								33	32	27											92	92	
						維持管理																																						0	20
地価賃	民間高齢者型		-	-	新規整備			10	10										20	20	維持管理																						0	20	
					家賃補助	建設後20年間			10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	170	-	家賃補助				20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	10								230
事業計								12	38	54	37	30	50	46	50	51	50	418	-				50	30	31	29	38	50	55	53	52	47	20	20	10	9	0	0	0	0	0	0	494	-	
管理戸数計								472	472	472	472	482	472	466	456	443	433	-	433				423	433	422	431	431	431	431	431	431	431	431	431	431	431	431	431	431	431	431	431	-	431	

* 管理戸数計は地優賃を除く

個別改善内容	事業手法	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	合計
* 外：外壁改修(長寿命化)	建替	0	0	0	0	10	10	10	10	9	10	59
* 屋：屋上防水(長寿命化)	新規建設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
* 管：給排水管取替(長寿命化)	除却	0	0	0	0	0	20	16	20	22	20	98
* 換：換気改修(居住性向上)	個別改善	12	18	24	17	0	0	0	0	0	0	71
* サ：内サッシ(居住性向上)	家賃補助	0	10	20	20	20	20	20	20	20	20	170
* 湯：三点給湯(居住性向上)	合計	12	28	44	37	30	50	46	50	51	50	228

	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	合計
*手：住戸内手すり(福祉対応)											
*マ：共用玄関滑止マット敷設(福祉対応)											
事業手法											
建替	0	0	0	0	234,200	234,200	234,200	234,200	210,780	234,200	1,381,780
新規建設	0	24,000	24,000	0	0	0	0	0	0	0	48,000
除却	0	0	0	0	0	15,400	12,320	15,400	16,940	15,400	75,460
個別改善	177,240	141,840	189,120	133,960	63,000	0	0	0	0	0	705,160
家賃補助	0	4,800	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	81,600
合計	177,240	170,640	222,720	143,560	306,800	259,200	258,120	259,200	237,320	259,200	2,292,000

[illegible]

H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50	H51	H52	H53	H54	H55	H56	H57	H58	H59	計画期間後 合計	合計	
234,200	234,200		0	210,780	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	679,180	2,060,960
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48,000
15,400	0	8,470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23,870	99,330
0	0	0	0	0	98,480	180,800	187,800	176,880	171,520	144,720		0	53,800	53,800	48,240	0	0	0	0	0	1,093,440	1,798,800
9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	4,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110,400	192,000
259,200	243,800	18,070	220,380	106,080	170,400	197,200	186,480	181,120	154,320	9,600	58,400	53,800	48,240	0	0	0	0	0	0	0	1,906,890	4,196,890

表 長期的な管理の見通し（事業量と事業費） 2/2

						計画期間（千円）												計画期間後（構想期間）（千円）																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
団地名	建設年度	構造	H29 管理 棟数	H29 管理 戸数	事業手法			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合計	計画期間後事業手法			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	計画期間後 合計	合計																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
					事業名	内容	戸当単価(千円)	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39		事業名	事業名	戸当単価 (千円)	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50	H51	H52	H53	H54	H55	H56	H57	H58	H59																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
公営住宅	白樺園地	H21-H24	耐火	3	29	維持管理		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	個別改善	長寿命化	5,360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53,600	53,600	48,240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	155,440	155,440																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	南6条園地	S43-S46	簡二	15	74	建替	23,420	0	0	0	0	234,200	234,200	234,200	234,200	210,780	0	1,147,580	維持管理	維持管理		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,147,580																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
						除却	770	0	0	0	0	0	15,400	12,320	15,400	7,700	6,160	56,980			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56,980																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	南9条園地	S51-S52	簡二	5	30	建替	23,420	0	0	0	0	0	0	0	0	0	234,200	234,200	建替	建替	23,420	234,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	234,200	468,400																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
						除却	770	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,240	9,240	18,480	除却	除却	770	4,620	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,620	23,100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	むつみ園地	S53-S54	簡二	2	25	維持管理		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	建替	建替	23,420	0	234,200	0	210,780	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	444,980	444,980																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
						除却																	770	10,780	0	8,470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,250	157,850																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	羊蹄園地	S57-S61	耐火	4	48	個別改善	長寿命化	11,550	138,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138,600	維持管理	維持管理		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,800																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
							居住性向上	3,150	37,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	37,800		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	840																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
							福祉対応	70	840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	840		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
	しらゆき園地	S62	耐火	1	8	維持管理		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	維持管理	維持管理		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

④-4 計画期間における事業手法の決定

計画期間（2018年度（平成30年度）～2027年度（平成39年度））における事業手法及び事業プログラムは次ページに示すとおりです。

また、2017年度（平成29年度）公営住宅等ストック472戸と新規整備予定20戸（地優賃）を加えた合計492戸を対象とした、計画期間における公営住宅等ストックの事業手法別戸数は以下に示します。

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

		1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅等事業予定戸数合計		406戸	86戸	492戸
	・新規整備事業予定戸数	20戸	0戸	20戸
	・維持管理予定戸数※1	374戸	0戸	374戸
	うち計画修繕対応戸数	286戸	0戸	286戸
	うち改善事業予定戸数	71戸	0戸	71戸
	個別改善事業予定戸数	71戸	0戸	71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	53戸	0戸	53戸
	・建替事業予定戸数	12戸	86戸	98戸
	・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

※1 維持管理予定戸数は、計画修繕対応戸数のうち、改善・建替事業予定戸数と重複する36戸を除外して算出した。

表 計画期間における事業手法と事業プログラム 1/2

							計画期間(戸)												計画期間末 管理戸数	
	団地名	建設年度	耐用年限	構造	H29管理 棟数	H29管理 戸数	事業手法		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		合計
							事業名	内容	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39		
公営住宅	白樺団地	H21-H24	H91-H94	耐火	3	29	維持管理												0	29
	南6条団地	S43-S46	H25-H28	簡二	15	74	建替					10	10	10	10	9		49	49	
							除却					20	16	20	10	8	74			
	南9条団地	S51-S52	H33-H34	簡二	5	30	建替									10	10	16		
							除却								12	12	24			
	むつみ団地	S53-S54	H35-H36	簡二	2	25	維持管理											0	25	
	羊蹄団地 (4・5・6号棟)	S57-S60	H64-H67	耐火	3	36	維持管理											0	48	
	羊蹄団地(7号棟)	S61	H69	耐火	1	12	個別改善	外・屋・管・換・サ・ 湯・バ・手・マ	12									12		
	しらゆき団地	S62	H69	耐火	1	8	維持管理												0	8
	ノースパークタウン (春・夏・冬棟)	H1-H4	H71-H74	耐火	3	59	個別改善	外・屋・換・サ		18	24	17	連絡通路						59	83
	ノースパークタウン (秋棟)	H3	H73	耐火	1	24	維持管理												0	
望羊団地	H9-H11	H79-H81	耐火	3	83	維持管理												0	83	
ひまわり団地	H14-H17	H84-H87	耐火	3	92	維持管理												0	92	
地優賃	地優賃	民間高齢者型			-	-	新規整備	民間高齢者型		10	10								20	20
							家賃補助	建設後20年間		10	20	20	20	20	20	20	20	20	170	170
	事業計								12	38	54	37	30	50	46	50	51	50	418	-
	管理戸数計				40	472			472	472	472	472	482	472	466	456	443	433	-	433

* 管理戸数計は地優賃を除く

- 個別改善内容
- * 外:外壁改修(長寿命化)
 - * 屋:屋上防水(長寿命化)
 - * 管:給排水管取替(長寿命化)
 - * 換:換気改修(居住性向上)
 - * サ:内サッシ(居住性向上)
 - * 湯:三点給湯(居住性向上)
 - * バ:ユニットバス(居住性向上)
 - * 手:住戸内手すり(福祉対応)
 - * マ:共用玄関滑止マット敷設(福祉対応)

事業量 (戸)	事業手法	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	合計
	建替	0	0	0	0	10	10	10	10	9	10	59
	新規建設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	除却	0	0	0	0	0	20	16	20	22	20	98
	用途廃止	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	個別改善	12	18	24	17	0	0	0	0	0	0	71
	家賃補助	0	10	20	20	20	20	20	20	20	20	170
	合計	12	28	44	37	30	50	46	50	51	50	228

事業費 (千円)	事業手法	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	合計
	建替	0	0	0	0	234,200	234,200	234,200	234,200	210,780	234,200	1,381,780
	新規建設	0	24,000	24,000	0	0	0	0	0	0	0	48,000
	除却	0	0	0	0	0	15,400	12,320	15,400	16,940	15,400	75,460
	個別改善	177,240	141,840	189,120	133,960	63,000	0	0	0	0	0	705,160
	家賃補助	0	4,800	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	81,600
	合計	177,240	165,840	213,120	133,960	297,200	249,600	246,520	249,600	227,720	249,600	2,292,000

表 計画期間における事業手法と事業プログラム 2/2

							計画期間(千円)												備考		
	団地名	建設年度	構造	H29管理棟数	H29管理戸数	事業手法			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		合計	
						事業名	内容	戸当単価(千円)	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39			
公営住宅	白樺団地	H21-H24	耐火	3	29	維持管理			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	南6条団地	S43-S46	簡二	15	74	建替		23,420	0	0	0	0	234,200	234,200	234,200	234,200	210,780	0	1,147,580		
						除却		770	0	0	0	0	0	15,400	12,320	15,400	7,700	6,160	56,980		
	南9条団地	S51-S52	簡二	5	30	建替		23,420	0	0	0	0	0	0	0	0	0	234,200	234,200		
						除却		770	0	0	0	0	0	0	0	0	9,240	9,240	18,480		
	むつみ団地	S53-S54	簡二	2	25	維持管理			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	羊蹄団地	S57-S61	耐火	4	48	個別改善	長寿命化	11,550	138,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138,600	
							居住性向上	3,150	37,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,800	
							福祉対応	70	840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	840		
	しらゆき団地	S62	耐火	1	8	維持管理			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	ノースパークタウン	H1-H4	耐火	4	83	個別改善	長寿命化	5,360	0	96,480	128,640	91,120	0	0	0	0	0	0	0	316,240	
							居住性向上	2,520	0	45,360	60,480	42,840	0	0	0	0	0	0	0	148,680	
連絡通路							63,000	0	0	0	0	63,000	0	0	0	0	0	0	63,000		
望羊団地	H9-H11	耐火	3	83	維持管理			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ひまわり団地	H14-H17	耐火	3	92	維持管理			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
地優賃	(仮)地優賃団地	民間高齢者型	-	-	新規建設	民間高齢者型※1	2,400	0	24,000	24,000	0	0	0	0	0	0	0	0	48,000		
					家賃補助	建設後20年間	480	0	4,800	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	81,600			
	事業費計							177,240	170,640	222,720	143,560	306,800	259,200	256,120	259,200	237,320	259,200	2,292,000			

※1 集合民賃一戸当14,000千円×建設補助金率1/6=2,333より

9章 長寿命化のための維持管理計画

9－1. 点検の実施方針

① 法定点検

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施することとし、対象となる望羊団地、羊蹄団地、ひまわり団地、ノースパークタウンにおいて、2020年度（平成32年度）に実施します。

法定点検の対象外の住棟においては、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。また、点検時期は長寿命化計画の見直し時期にあわせて概ね5年ごととします。

定期点検の結果は、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。データベースについては、「公営住宅等維持管理データベース（2016年（平成28年）8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等を参考に、今後検討を図ります。

② 日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施する。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（2016年（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、その他、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。

9-2. 計画修繕の実施方針

集中火災報知設備が整備済みのノースパークタウンと白樺団地を除いた全団地に、2009年度（平成21年度）から2010年度（平成22年度）にかけて住宅用火災報知器を設置しました。

この火災報知器は、10年をめぐりに更新が必要なことから、計画期間内における計画修繕として、順次交換を行っていきます。

ただし、南6条団地は、計画期間内で建替を計画しているため、団地建替時に火災報知器を整備することとします。

以上を踏まえた計画修繕の実施方針を下表に示します。

また、その他項目についても修繕項目別の修繕周期表を参考に、適宜、補修・修繕を図ります。

今後、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等をあらかじめ想定した長期修繕計画の策定について検討します。

参考として、次ページに公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示されている「修繕周期表」を掲載します。

表 計画修繕の実施方針

修繕項目	修繕目的	実施予定年度	対象団地	対象戸数	概算事業費 (千円)
火災報知器交換	安全性の確保	2019年度 (平成31年度)	南9条団地	30	550
			むつみ団地	25	
		2020年度 (平成32年度)	羊蹄団地	48	560
			しらゆき団地	8	
		2021年度 (平成33年度)	望羊団地	83	830
		2022年度 (平成34年度)	ひまわり団地	92	920

【参考】修繕周期表 (1/4)

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	参考文献	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 修繕	12年 24年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修 下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③ ③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕 撤去・新設	12年 24年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式） 既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルトの防水等	③ ③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修 撤去・葺替	12年 24年	下地調整の上保護塗装 既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③ ③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベツト天	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
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			○		
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	②			○		
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	○		○		
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	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
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	②	○		○		○
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	②	○		○		
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、マンホール蓋、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	③			○		
	（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			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	－			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	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	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	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、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

9章 長寿命化のための維持管理計画

【参考】修繕周期表 (2/4)

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	参考文献	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
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
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	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
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	③				○	
	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	24年	取替	③	○				
	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	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
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	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
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	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	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		○			
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	③		○			
		取替	15年		③		○			
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	①		○			
		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	① ④ ⑤		○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 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	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鋳鉄管	①		○			
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	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
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	⑥		○			
	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	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管	①		○			

【参考】修繕周期表 (3/4)

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	参考文献	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
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		③				○	
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		③		○			
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	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		－	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
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	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
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		③				○	
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		③	○				
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	○				
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		③	○				
14. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
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	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	２段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
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		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

【参考】修繕周期表 (4/4)

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	参照文献	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
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		①				○	
② 設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

9-3. 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業の実施方針は以下のとおりです。

【長寿命化型改善】

① 実施方針

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

具体的には、屋上防水、外壁改修（外壁塗装や外壁補強等）、給排水管取替等を行います。

② 計画期間内での実施方針

計画期間内における長寿命化型改善は、以下に示すとおりです。

実施予定年度	改善内容	対象団地・住棟
2018年度 (平成30年度)	屋上防水・外壁改修・給排水管取替	羊蹄団地7号棟
2019年度 (平成31年度)	屋上防水・外壁改修	ノースパークタウン春棟
2020年度 (平成32年度)	屋上防水・外壁改修	ノースパークタウン夏棟
2021年度 (平成33年度)	屋上防水・外壁改修	ノースパークタウン冬棟
2022年度 (平成34年度)	連絡通路改修	ノースパークタウン連絡通路

【福祉対応型改善】

① 実施方針

引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるように、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

具体的には、住戸内の手すり設置等を行います。

② 計画期間内での実施方針

計画期間内における福祉対応型改善は、以下に示すとおりです。

実施予定年度	改善内容	対象団地・住棟
2018年度 (平成30年度)	住戸内手すり設置 共用玄関滑止マット敷設	羊蹄団地7号棟

【居住性向上型改善】

① 実施方針

引き続き活用を図るストックについて、住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

具体的には、換気改修や三点給湯化等を行います。

② 計画期間内での実施方針

計画期間内における居住性向上型改善は、以下に示すとおりです。

実施予定年度	改善内容	対象団地・住棟
2018年度 (平成30年度)	内サッシ・24時間換気 三点給湯・ユニットバス化	羊蹄団地7号棟
2019年度 (平成31年度)	内サッシ・換気改修	ノースパークタウン春棟
2020年度 (平成32年度)	内サッシ・換気改修	ノースパークタウン夏棟
2021年度 (平成33年度)	内サッシ・換気改修	ノースパークタウン冬棟

9-4. 建替事業の実施方針

① 基本方針

老朽公営住宅ストックの更新を図るため、既に耐用年限に達している南6条団地と計画期間前半に耐用年限を迎える南9条団地を対象に、建替事業を実施します。

これらの建替事業にあたっては、長寿命化に関する基本方針を踏まえ、誰もが安心して暮らせる居住環境の形成を目指すとともに、住宅セーフティネットづくりに貢献します。

また、今後とも公営住宅の供給・維持管理に係る事業の継続性を確保するため、建設コストの低減と維持管理の容易性を踏まえた整備を図ります。

② 計画期間内での実施方針

【南6条団地】

南6条団地は基本的に現地建替を目指しますが、現時点での入居率が高いため、政策空き家による空き住戸の確保や他団地への移転を促進します。

また第1種低層住居専用地域にあることから、周囲の環境・景観を阻害しない低層住宅の建設が必要となります。

事業予定としては、2022年（平成34年）から2027年（平成39年）にかけて5棟49戸（1棟10戸、一部集会室含む）を建設し、既存住棟は全除却します。

南6条団地は、2017年度（平成29年度）現在72戸を管理していますが、建替後の目標管理戸数は49戸を目指します。

構造としては、耐用年限が長く、耐火性や耐久性、遮音性に優れた耐火構造を想定します。

また敷地内には南6条団地と同時期に建設された簡易耐火平屋構造の教職員住宅が6棟12戸有ることから、これらと一体的な整備を検討します。

【南9条団地】

南9条団地は、隣接するむつみ団地と一体的な建替事業を検討します。

事業予定としては、2026年度（平成38年度）から2028年度（平成40年度）まで2棟20戸（1棟10戸）を建設し、既存住宅は全除却する予定です。計画期間内には1棟10戸の建設と4棟24戸の除却を予定しています。

また、むつみ団地は南9条団地建替完了後、計画期間後となりますが、2028年度（平

成 40 年度) から 2031 年度 (平成 43 年度) まで 2 棟 19 戸 (1 棟 10 戸、一部集会室含む) を建設、既存住棟は除却する予定です。

南 9 条団地は、2017 年度 (平成 29 年度) 現在 30 戸を管理していますが、建替完了後の目標管理戸数は 20 戸を目指します。

むつみ団地は同じく 25 戸を管理していますが、建替完了後の目標管理戸数は 19 戸を目指します。

両団地建替完了後には、併せて 55 戸の管理戸数を 39 戸に戸数減とする予定です。

構造としては、耐用年限が長く、耐火性や耐久性、遮音性に優れた耐火構造を想定します。

【地域優良賃貸住宅 (民間建設)】

地域優良賃貸住宅は、居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの公的賃貸住宅です。

俱知安町住生活基本計画に示された高齢者等が安心して暮らせる住宅の供給促進を図るために、民間事業者建設・管理による高齢者向地域優良賃貸住宅のまちなか供給を誘導します。

事業予定としては、2019 年度 (平成 31 年度) から 2020 年度 (平成 32 年度) まで 20 戸の供給を予定します。

町としては、民間事業者への制度説明や各種データの公表、事業費の一部助成、建設後 20 年間の家賃補助を実施する予定です。

9－5. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する事業予定について、次の様式にしたがって一覧表を作成します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

各棟ごとの一覧表は、次ページからのとおりです。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 倶知安町

住宅の区分：

特定公共
実質住宅

 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容								LCC 総減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2018 H30	2019 H31	2020 H32	2021 H33	2022 H34	2023 H35	2024 H36	2025 H37			2026 H38
白樺団地	1	10	耐火	H21		H34											
白樺団地	2	10	耐火	H22		H34											
白樺団地	3	9	耐火	H24		H34											
南 6 条団地	1	6	簡二	S43		H34											2023 (H35) 建替に伴い除却予定
南 6 条団地	2	6	簡二	S43		H34											2023 (H35) 建替に伴い除却予定
南 6 条団地	3	6	簡二	S44		H34											2024 (H36) 建替に伴い除却予定
南 6 条団地	4	6	簡二	S44		H34											2024 (H36) 建替に伴い除却予定
南 6 条団地	5	6	簡二	S44		H34											2025 (H37) 建替に伴い除却予定
南 6 条団地	6	6	簡二	S45		H34											2025 (H37) 建替に伴い除却予定
南 6 条団地	7	4	簡二	S45		H34											2025 (H37) 建替に伴い除却予定

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 倶知安町

住宅の区分： 特定公共
（公営住宅）
地域賃貸
（公営住宅）
改良住宅
その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 （千円/ 年）	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2018 H30	2019 H31	2020 H32	2021 H33	2022 H34	2023 H35	2024 H36	2025 H37	2026 H38	2027 H39		
南 6 条団地	8	4	簡二	S43		H34												2023 (H35) 建替に伴い除却予定
南 6 条団地	9	4	簡二	S43		H34												2023 (H35) 建替に伴い除却予定
南 6 条団地	10	4	簡二	S44		H34												2024 (H36) 建替に伴い除却予定
南 6 条団地	11	4	簡二	S45		H34												2025 (H37) 建替に伴い除却予定
南 6 条団地	12	4	簡二	S44		H34												2027 (H39) 建替に伴い除却予定
南 6 条団地	13	6	簡二	S46		H34												2026 (H38) 建替に伴い除却予定
南 6 条団地	14	4	簡二	S46		H34												2027 (H39) 建替に伴い除却予定
南 6 条団地	15	4	簡二	S46		H34												2026 (H38) 建替に伴い除却予定
南 9 条団地	1	6	簡二	S51		H34		火災報知器 交換 （修繕）										2027 (H39) 建替に伴い除却予定
南 9 条団地	2	6	簡二	S51		H34		火災報知器 交換 （修繕）										2026 (H38) 建替に伴い除却予定

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：

倶知安町

住宅の区分：

特定公共
（公営住宅）
地域賃貸住宅
（公共賃貸）
改良住宅
その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容							LCC 削減効果 （千円/ 年）	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2018 H30	2019 H31	2020 H32	2021 H33	2022 H34	2023 H35	2024 H36			2025 H37	2026 H38	2027 H39
南9条団地	3	6	簡二	S52		H34		火災報知器 交換 （修繕）										2027（H39）建替に伴い除却予定
南9条団地	4	6	簡二	S52		H34		火災報知器 交換 （修繕）										2026（H38）建替に伴い除却予定
南9条団地	5	6	簡二	S52		H34		火災報知器 交換 （修繕）										2028（H40）建替に伴い除却予定
むつみ団地	1	11	簡二	S53		H34		火災報知器 交換 （修繕）										
むつみ団地	2	14	簡二	S54		H34		火災報知器 交換 （修繕）										
羊蹄団地	4	12	耐火	S57	H32				火災報知器 交換 （修繕）									
羊蹄団地	5	12	耐火	S59	H32				火災報知器 交換 （修繕）									
羊蹄団地	6	12	耐火	S60	H32				火災報知器 交換 （修繕）									
羊蹄団地	7	12	耐火	S61	H32		屋上防水・ 外壁改修・ 給排水管取 替 （長寿命） 内サッシ・三 重ガラス・24 時間換気・三 点給湯・IB （居住性向 上） 住戸内手す り・共用玄 關滑止マッ ト （福祉対応）		火災報知器 交換 （修繕）									74

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：倶知安町

住宅の区分：特定公共改良住宅（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）
（公営住宅）<

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 俱知安町

住宅の区分：

特定公共	地価賃	改良住宅	その他	(地価賃高齢者型(民間建設))
普通住宅	賃貸住宅			
	(公共供用)			

[illegible]

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 倶知安町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
南6条団地	1	6	簡二	S43		H34	H34	3,972	新1号棟(RC10戸)整備予定
南6条団地	2	6	簡二	S43		H34	H34		
南6条団地	3	6	簡二	S44		H34	H35	3,972	新2号棟(RC10戸)整備予定
南6条団地	4	6	簡二	S44		H34	H35		
南6条団地	5	6	簡二	S44		H34	H36	3,972	新3号棟(RC10戸)整備予定
南6条団地	6	6	簡二	S45		H34	H36		
南6条団地	7	4	簡二	S45		H34	H36		
南6条団地	8	4	簡二	S43		H34	H34	3,972	新1号棟(RC10戸)整備予定
南6条団地	9	4	簡二	S43		H34	H34		
南6条団地	10	4	簡二	S44		H34	H35	3,972	新2号棟(RC10戸)整備予定
南6条団地	11	4	簡二	S45		H34	H36	3,972	新3号棟(RC10戸)整備予定
南6条団地	12	4	簡二	S44		H34	H38	3,575	新5号棟(RC9戸)整備予定
南6条団地	13	6	簡二	S46		H34	H37	3,972	新4号棟(RC10戸)整備予定
南6条団地	14	4	簡二	S46		H34	H38	3,575	新5号棟(RC9戸)整備予定
南6条団地	15	4	簡二	S46		H34	H37	3,972	新4号棟(RC10戸)整備予定

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 倶知安町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

[illegible]

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 倶知安町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 (公共供給) 改良住宅 その他 (地優賃高齢者型(民間建設))

[illegible]

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 俱知安町

俱知安町

住宅の区分：

公営住宅	特定公共賃貸住宅	地価賃 (公共供給)	改良住宅	その他
------	----------	---------------	------	-----

改良住宅 その他（ ）

特定公共
賃貸住宅
地優賃
(公共供給)

公寓住宅

[illegible]

9-6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行うこととします。

- ①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「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出します。
- ②計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出します。

算出にあたっては、国土交通省により配布されたライフサイクルコスト（LCC）算出プログラムを活用します。

【ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方】

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

〔単位 千円/棟・年〕

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）^{*1}した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

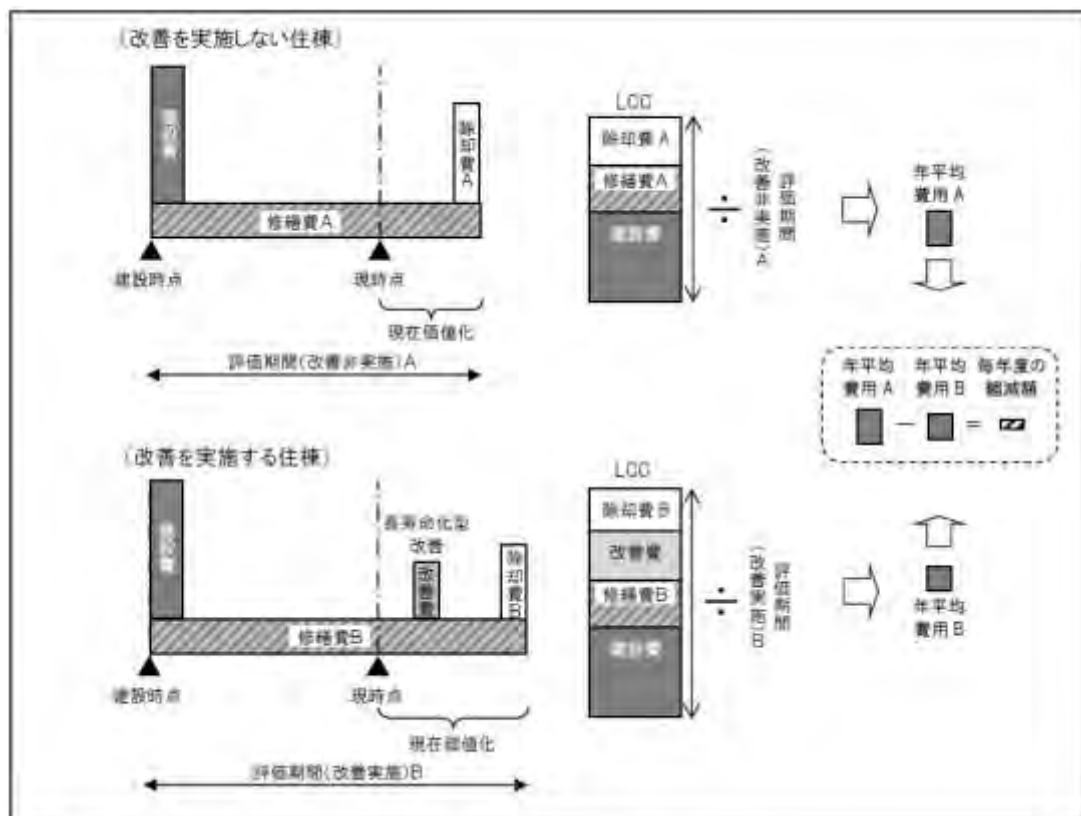
*1：修繕費相当額の控除方法については、後述する＜ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例＞を参照のこと。

※ 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

【ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方】

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

【ライフサイクルコストの算出イメージ】



出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（2016年（平成28年）8月 国土交通省住宅局）

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）}$$

〔単位 千円/棟・年〕

$$\textcircled{2} \text{ LCC（計画前）} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間（改善非実施）}} \times 2$$

〔単位 千円/棟・年〕

* 2：（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定す

る。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。

- ・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。

※ 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化する。

$$\textcircled{3} \text{ L C C (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*3}}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

* 3：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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）に要するコスト。

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額*4（※）
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）
- ・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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）。

* 4：修繕費相当額の控除方法については、後述する＜ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例＞を参照のこと。

※ 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、除却費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化する。

2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例

【長寿命化型改善モデルの想定】

長寿命化型改善モデルとしては、羊蹄団地 7 号棟（耐火：昭和 61 年建設、1 棟 12 戸）の耐久性・防水性を向上させる改善（屋上防水・外壁改修・給排水管取替）を 2018 年（平成 30 年）に実施することを想定します。

この改善に要する工事費（設計費や外構費等含む）は、過去の実績より屋上防水改修工事費戸あたり 126 万円、外壁改修工事費戸あたり 399 万円、給排水管取替工事費戸あたり 630 万円、合計戸あたり 1,155 万円と想定します。

【算出の考え方】

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合についての評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行います。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引コスト 4 % / 年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は以下のとおりです。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 $= b \times c$

a : 現時点以降の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

【計画前モデルのライフサイクルコスト】

①評価期間（改善非実施）A

- ・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。耐火構造の平均的管理期間として 40 年と想定。

②修繕費 A

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 $\times$ 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用。
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費 A

- ・戸当たり 100 万円と想定。
- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前 LCC

- ・計画前 LCC＝（③建設費＋②修繕費 A＋④除却費 A）÷①評価期間（改善非実施）
A（単位：円／戸・年）

以上から、計画前（長寿命化型改善を実施しない場合）のライフサイクルコストは、約 378 千円／年・戸となります。

【計画後モデルのライフサイクルコスト】

⑥評価期間（改善実施）B

- ・当該改善を行うことによって耐火構造の耐用年限 70 年を目標管理期間と想定。

⑦修繕費 B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善工事費

- ・1,155 万円／戸と想定。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以降に行われるので、全て現在価値化している。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費 B

- ・戸当たり 100 万円と想定。
- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後 LCC

- ・計画後 LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化改善費＋⑦修繕費 B＋④除却費 B）÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

以上から、計画後（長寿命化型改善を実施した場合）のライフサイクルコストは、約 372 千円／年・戸となります。

【ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果】

⑫年平均縮減額

- ・前述の⑤、⑪より、年平均改善額＝⑤計画前 LCC－⑪計画後 LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・⑫の戸あたり額に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

以上より、ライフサイクルコストの改善額としては、年平均戸あたり 6,140 円、住棟あたり約 74 千円のコストが縮減されるという結果を得ます。

よって、長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコストが縮減し、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断できます。

また、他の長寿命化型改善を行う住棟においても同様に縮減効果が期待できます。

以上の結果は、モデルとしての試算結果であることから、今後実際に改善事業を実施していくにあたっては、財政状況を十分に勘案し、その必要性和効果を都度検討しながら適切な規模で行っていくことが肝要です。

【ライフサイクルコストの縮減効果のモデル算出例】

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	羊蹄団地
住棟番号	7号棟
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	S61
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	31

評価時点(和暦)
H29

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,260,000 円/戸	32 年
床防水		
外壁塗装等	3,990,000 円/戸	32 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	3,150,000 円/戸	32 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	3,150,000 円/戸	32 年
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	11,550,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	32 年
床防水		
外壁塗装等	1	32 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	1	32 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	32 年
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	4	—

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

9章 長寿命化のための維持管理計画

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	40 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,959,388 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)	1,619,092 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	5,578,480 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,841,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.703	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)	702,587 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)	378,057 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,106,442 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,195,262 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B ((②-1+⑦-1-⑦-2))	5,870,568 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	11,550,000 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)	11,105,769 円	⑧-1長寿命化型改善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)	8,841,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.217	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)	216,621 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)	371,917 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	6,140 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	73,681 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

3) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の縮減効果

前述の算出方法により、計画期間内に長寿命化型改善を実施する住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出し、各団地のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果をまとめると下表のとおりとなります。

長寿命化型改善を実施する住棟合計で、年間、約 400 万円の縮減効果があると算出されます。

【ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果（長寿命化型改善実施住棟の合計）】

団 地	棟数 (棟)	LCC縮減効果 (千円／年)
公営住宅	4	4,063
羊蹄団地7号棟	1	74
ノースパークタウン 春・夏・冬棟	3	3,989

10章 参考資料

10-1. 策定経緯

日時	会議等	議題等
H29.6.23	業務委託者決定・着手 (基礎データの収集・計画案の作成)	
H29.9.22	経済建設常任委員会へ報告	計画改定の着手・主旨について
H29.10.1	改定委員会設置要綱施行・委員任命	計画の主旨・委員会スケジュール説明
H29.12.1	第1回改定委員会・部会合同会議開催	計画案(第1～8章)の検討
H30.1.11	北海道への中間報告 (計画案の庁内調整・第9章(案)の作成)	
H30.2.1	経済建設常任委員会へ報告	計画(案)内容について
H30.2.28	第2回改定委員会・部会合同会議開催	計画案(全体)の検討
H30.3.14	経済建設常任委員会へ報告	計画案(全体)・パブリックコメント募集について
H30.3.15	パブリックコメント募集	
H30.3.27	北海道との事前協議	
H30.3.30	計画策定	

10-2. 俱知安町営住宅等長寿命化計画改定委員 名簿

委員長	建設課長	菅原 雅仁
委員	総合政策課長	文字 一志
委員	総務課長	福家 直人
//	住民環境課長	菅原 康二
//	福祉医療課長	川南 冬樹
//	まちづくり新幹線課長	熊谷 義宏
//	学校教育課長	中村 孝弘
作業部員	総合政策課 企画統計係長	山崎 勝史
//	総務課 財政係長	瀧上 賢太郎
//	住民環境課 生活安全係長	藤田 創
	福祉医療課 少子高齢化対策室 福祉係長	原田 由理
//	福祉医療課 地域包括支援センター 業務係長	大平 伸子
//	まちづくり新幹線課 まちづくり係長	星加 明仁
//	まちづくり新幹線課 建築指導係 傳法 直也	傳法 直也
//	学校教育課長 総務係長	加藤 公啓
オブザーバー	後志総合振興局建設指導課建築住宅係長	今井 英稔
事務局	建設課 主幹	上木 直道
//	建設課 住宅係長	桜井 昌之
	建設課 住宅係主任	河野 稔
//	建設課 住宅係主事	草島 恵太

10-3. 俱知安町公営住宅等長寿命化計画改定委員会設置要綱

（目的）

第1条 この要綱は、俱知安町公営住宅等長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）改定に関し、必要な調査・検討等を行うため、俱知安町公営住宅等長寿命化計画改定委員会（以下「委員会」という。）を設置することについて、必要な事項を定めることを目的とする。

（所掌事務）

第2条 委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- （1）長寿命化計画の改定に必要な調査・情報の収集
- （2）長寿命化計画の改定案の作成及び検討

（組織）

第3条 委員会は、別表1に掲げる職にある者をもって組織する。

2 委員会に委員長を置き、建設課長を充てる。

3 委員長不在のときは、委員長が指定する職にある者がその職を代理する。

（会議）

第4条 委員会の会議は、委員長が招集し、会議の議長となる。

（作業部会）

第5条 第2条の所掌事務を遂行するため、委員会に作業部会を置くことができる。

2 作業部会は、別表2に掲げる職にある者（以下「部員」という。）をもって組織し、部員の互選により作業部会長を置く。

3 作業部会の会議は、作業部会長が必要に応じて招集する。

（庶務）

第6条 委員会の庶務は、建設課住宅係において処理する。

（補則）

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成29年10月1日から施行する。
- 2 この要綱は、平成30年3月31日限り、その効力を失う。

別表1（第3条関係）

	職 名
委員長	建設課長
委 員	総合政策課長
委 員	総務課長
//	住民環境課長
//	福祉医療課長
//	まちづくり新幹線課長
//	学校教育課長

別表2（第5条関係）

	職 名
部 員	総合政策課 企画統計係長
//	総務課 財政係長
//	住民環境課 生活安全係長
	福祉医療課 少子高齢化対策室 福祉係長
//	福祉医療課 地域包括支援センター 業務係長
//	まちづくり新幹線課 まちづくり係長
//	まちづくり新幹線課 建築指導係長
//	学校教育課長 総務係長

倶知安町公営住宅等長寿命化計画

2018年（平成30年）3月

倶知安町役場建設課住宅係

〒044-0001

北海道虻田郡倶知安町北1条東3丁目

電話 0136-56-8012