北広島町町営住宅等長寿命化計画

平成30年２月

(令和２年３月　第１回変更）

北広島町

・

目　次

序　章　計画の基本的事項 　1

１　計画の目的 　1

２　計画の位置づけ 　1

３　計画期間 　1

第１章　住宅事情等 　2

１　人口・世帯の動向 　2

２　住宅事情 　5

第２章　町営住宅等ストックと入居者の現状 　8

１　町営住宅等ストックの現状 　8

２　町営住宅等の入居者等の現状 19

３　町営住宅等の整備等に係る従来の取組み 27

第３章　公営住宅等需要見通しの検討 30

１　傾向的人口に伴う公営住宅等需給見通し 30

２　政策的人口に伴う公営住宅等需給見通し 37

第４章　町営住宅等の課題 43

第５章　団地別・住棟別事業手法の選定 45

１　事業手法選定の考え方 45

２　１次判定 46

３　２次判定 55

４　３次判定 60

第６章　町営住宅等ストック活用計画 67

１　町営住宅等ストック活用の目標と方針 67

２　団地別・住棟別活用方針 71

第７章　町営住宅等長寿命化計画 75

１　長寿命化計画の目的と方針 75

２　点検の実施方針 77

３　計画修繕の実施方針 78

４　改善事業の実施方針 82

５　建替事業の実施方針 84

６　維持管理計画 86

７　長寿命化のための維持管理による効果 93

８　計画の推進方策 99

序章　計画の基本的事項

１　計画の目的

本町では，町営住宅等を33団地 373戸管理し，住宅に困窮する低額所得者，高齢者世帯等の居住の安定と子育て世帯等の定住の促進を図るための住宅として活用している。

平成23年度には「北広島町町営住宅ストック総合活用計画・長寿命化計画」（以下，「現計画」という。）を策定し，良質なストックの適切な維持管理，住宅の質の向上を図るための改善，老朽化した住宅の建替え，用途廃止などを計画的に進めることとしていたが，計画策定から５年を経過して，計画と改善事業等の進捗状況にかい離を生じていること，平成28年８月に公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）が改定（以下，「策定指針」という。）されたことなど，現計画を見直す必要性が生じている。

こうした背景を踏まえ，現計画の改定（以下，改定後の計画を「本計画」という。）を行うもので，町営住宅等の有効活用とライフサイクルコストの縮減を図りつつ，効率的かつ円滑な整備等と維持管理の推進に資することを目的とするものである。

２　計画の位置づけ

本計画は，「公営住宅等関連事業推進事業制度要綱」(国土交通省)第５に規定される「公営住宅ストック総合活用計画等」及び「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」（国土交通省）第２第１項第15号に規定される「公営住宅等長寿命化計画」として策定する。

また，本計画は，策定指針を基本として改定する。

３　計画期間

本計画は，公営住宅の長期的（30年程度）な管理の見通しに基づき，事業実施計画として策定する。

計画期間は，上位・関連計画との整合に配慮するとともに，管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案し，平成30～39年度の10年間とする。

また，社会情勢の変化，事業の進捗状況等に応じ，地域住宅計画の見直し等と連動して，概ね５年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

第１章　住宅事情等

１　人口・世帯の動向

(1) 人口の動向

ア　総人口

総人口は減少傾向にあり，平成27年は18,918人となっている。

地域別にみると，千代田地域は概ね横ばいで推移しているが，その他の地域は減少が続いている。



イ　年齢３区分別人口割合

平成27年の年齢３区分別人口割合は，０～14歳が11.3％，15～64歳が51.0％，65歳以上が37.3％で，０～14歳，15～64歳は低下，65歳以上は上昇している。

広島県や全国と比べると，本町は，65歳以上の割合が高い状況にあり，広島県を10.1ポイント，全国を11.0ポイント上回っている。

年齢３区分別人口割合を地域別にみると，０～14歳は豊平地域を除き低下，15～64歳は各地域とも低下している。

一方で，65歳以上は各地域とも上昇しており，芸北地域，豊平地域では，４割を超えて特に高い状況にある。



(2) 世帯の動向

ア　総世帯数

総世帯数は，平成27年 7,728世帯で，平成22年以降横ばいとなっている。

地域別にみると，千代田地域は増加，その他の地域では減少が続いている。



イ　家族類型別世帯数割合

平成27年の家族類型別世帯数割合は，親と子が27.6％で最も高く，次いで一般単身17.6％，高齢夫婦16.9％，高齢単身16.1％などの順となっており，高齢単身と高齢夫婦を合わせた高齢者世帯は33.0％と，高い状況にある。

推移をみると，一般単身，高齢単身などの割合は上昇，一般夫婦，夫婦と親，夫婦と子と親などは低下している。

これを広島県や全国と比べると，本町は，高齢単身，高齢夫婦などの割合が高く，一般単身，親と子などの割合が低い状況にある。



２　住宅事情

(1) 住宅の所有関係

平成27年の住宅の所有関係別主世帯数割合は，持ち家が80.4％，公的借家 3.9％，民営借家11.7％，給与住宅 4.0％となっており，持ち家の割合が高い。

推移をみると，持ち家の割合が低下，民営借家，給与住宅が上昇している。

これを広島県や全国と比べると，本町は，持ち家の割合が高く，借家が低い状況にある。



住宅の所有関係別主世帯数割合を地域別にみると，各地域とも持ち家の割合が高いが，大朝地域で公的借家，千代田地域で民営借家の割合が，他地域に比べて高い状況にある。

(2) 住宅の建て方

平成27年の住宅の建て方別主世帯数割合は，一戸建が82.6％，長屋建 3.0％，共同住宅１～２階建 9.0％，共同住宅３階建以上 5.2％，その他 0.1％となっており，一戸建の割合が高い。

推移をみると，一戸建の割合は低下，共同住宅が上昇している。

これを広島県や全国と比べると，本町は，一戸建の割合が高く，共同住宅が低い状況にある。



(3) 住宅ストックの現状（住宅・土地統計調査（脚注））の把握

ア　住宅数と空き家率

平成25年の住宅総数は 9,790戸となっている。

空き家率は 26.1％で，広島県（15.9％），全国（13.5％）を大きく上回っている。



脚注：住宅・土地統計調査は，住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査することを目的とし，国勢調査区の中から調査区を抽出して，５年ごとに行われる調査である。抽出調査であることから，調査結果は標本調査による推定値となり，数字の合計が必ずしも総計とは一致しない。

イ　居住水準の状況

居住水準の状況は，最低居住面積水準未満の世帯割合 2.9％，最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満16.2％，誘導居住面積水準以上80.3％となっている。

住宅の所有関係別にみると，持ち家は，誘導居住面積水準以上の世帯割合が88.7％であるなど居住水準が高い状況にあるが，借家については，最低居住面積水準未満の世帯割合が，公的借家で25.0％，民営借家で20.6％などと高く，居住水準は低い状況にある。

これを広島県や全国と比べると，本町は，全体，持ち家では居住水準は高いが，借家では下回っている。

（居住面積水準については，24頁参照）



第２章　町営住宅等ストックと入居者の現状

１　町営住宅等ストックの現状

(1) 町営住宅等管理戸数

本町においては，町営住宅を24団地 235戸，その他の住宅を9団地 138戸，合わせて33団地 373戸の町営住宅等を管理している。

表　町営住宅等管理戸数　　　　　　　　　　　　　　　　（団地，戸）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 町営住宅 | | その他の住宅 | | 合　計 | |
| 団地数 | 管理戸数 | 団地数 | 管理戸数 | 団地数 | 管理戸数 |
| 芸北地域 | 6 | 18 | 6 | 13 | 12 | 31 |
| 大朝地域 | 5 | 69 | 1 | 2 | 6 | 71 |
| 千代田地域 | 9 | 92 | 1 | 120 | 10 | 212 |
| 豊平地域 | 4 | 56 | 1 | 3 | 5 | 59 |
| 合　　計 | 24 | 235 | 9 | 138 | 33 | 373 |

注-1：町営住宅等の管理戸数は，平成30年３月31日見込み（以下同様）

　-2：「その他の住宅」は，町が管理している町営住宅以外の住宅で，若者定住促進住宅（２団地），町有千代田住宅，町有住宅（７団地）がある。

　-3：その他の住宅の団地数には，犬追原団地は含めていない。（町営住宅の団地数に計上（戸数（１戸）はその他の住宅に計上））

(2) 町営住宅等の概要

ア　種別

種別管理戸数は，町営住宅 235戸のうち，公営住宅が 195戸，特定公共賃貸住宅が40戸，また，その他の住宅が 138戸となっている。

表　種別管理戸数　　　　　　　　　 　　　　　　　　　　（戸）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 町営住宅 | | | その他の  住宅 | 合　計 |
| 公営住宅 | 特定公共  賃貸住宅 | 小　計 |
| 芸北地域 | 16 | 2 | 18 | 13 | 31 |
| 大朝地域 | 59 | 10 | 69 | 2 | 71 |
| 千代田地域 | 92 | - | 92 | 120 | 212 |
| 豊平地域 | 28 | 28 | 56 | 3 | 59 |
| 合　　計 | 195 | 40 | 235 | 138 | 373 |

イ　構造

構造別管理戸数は，町営住宅では，木造 110戸，簡易耐火平家75戸，簡易耐火二階35戸，耐火構造15戸，その他では，木造17戸，簡易耐火平家 2戸，耐火構造 120戸となっている。

表　構造別管理戸数　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（戸）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 町営住宅 | | | | | その他の住宅 | | | |
| 木　造 | 簡易耐  火平家 | 簡易耐  火二階 | 耐火  構造 | 合　計 | 木　造 | 簡易耐  火平家 | 耐火  構造 | 合　計 |
| 芸北地域 | 18 | - | - | - | 18 | 11 | 2 | - | 13 |
| 大朝地域 | 37 | 32 | - | - | 69 | 2 | - | - | 2 |
| 千代田地域 | 11 | 43 | 35 | 3 | 92 | - | - | 120 | 120 |
| 豊平地域 | 44 | - | - | 12 | 56 | 3 | - | - | 3 |
| 合　　計 | 110 | 75 | 35 | 15 | 235 | 16 | 2 | 120 | 138 |

ウ　団地規模

町営住宅の管理戸数別団地数（団地規模）は，９戸以下の小規模な団地が15団地と多い。

　表　町営住宅の管理戸数別団地数　　　　　　　　　　　　　　　（団地）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ９戸以下 | 10～19戸 | 20～29戸 | 30～39戸 | 40～49戸 | 合計 |
| 芸北地域 | 6 | - | - | - | - | 6 |
| 大朝地域 | 3 | 1 | - | - | 1 | 5 |
| 千代田地域 | 5 | 2 | 2 | - | - | 9 |
| 豊平地域 | 1 | 2 | 1 | - | - | 4 |
| 合　　計 | 15 | 5 | 3 | - | 1 | 24 |

注：その他の住宅は除く。

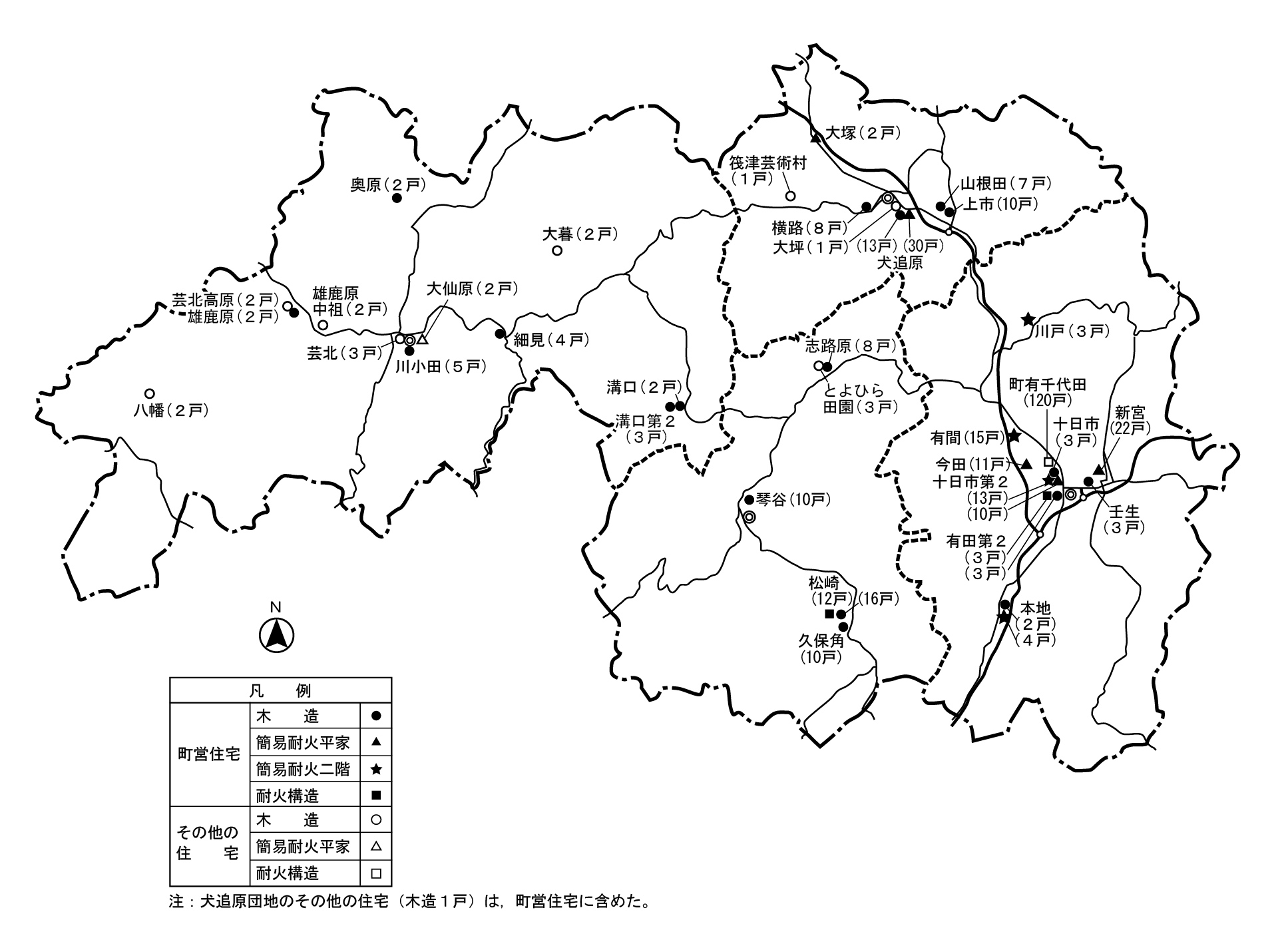
図　町営住宅等の位置

　表　町営住宅等管理戸数一覧

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 概　要 | | | | | | 管理戸数(戸) | | 備　考 |
| 番号 | 団地名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 種別 | 団地別 |
| 芸北 | 1 | 川小田団地 | 木造 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 5 | 5 |  |
| 2 | 溝口団地 | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 2 | 2 |  |
| 3 | 溝口第２団地 | 木造 | ２階 | Ｈ２ | 公営 | 3 | 3 |  |
| 4 | 細見団地 | 木造 | ２階 | Ｈ４ | 公営 | 4 | 4 |  |
| 5 | 奥原団地 | 木造 | ２階 | Ｈ８ | 公営 | 2 | 2 |  |
| 6 | 雄鹿原団地 | 木造 | 平家 | Ｈ７ | 特公賃 | 2 | 2 |  |
| 7 | 八幡住宅 | 木造 | ２階 | Ｈ５ | その他 | 2 | 2 | 町有住宅 |
| 8 | 大暮住宅 | 木造 | ２階 | Ｈ４ | その他 | 2 | 2 | 町有住宅 |
| 9 | 芸北住宅 | 木造 | 平家 | - | その他 | 3 | 3 | 町有住宅 |
| 10 | 大仙原住宅 | 簡耐 | 平家 | Ｈ８ | その他 | 2 | 2 | 町有住宅 |
| 11 | 雄鹿原中祖住宅 | 木造 | ２階 | Ｈ７ | その他 | 2 | 2 | 町有住宅 |
| 12 | 芸北高原住宅 | 木造 | ２階 | Ｈ23 | その他 | 2 | 2 | 若者定住促進住宅 |
| 小　　　計 | | | | | | 31 | 31 |  |
| 大朝 | 13 | 横路団地 | 木造 | ２階 | Ｓ60～61 | 公営 | 8 | 8 |  |
| 14 | 大塚団地 | 簡耐 | 平家 | Ｓ48 | 公営 | 2 | 2 |  |
| 15 | 犬追原団地 | 簡耐 | 平家 | Ｓ54～57 | 公営 | 30 | 43 |  |
| 木造 | 平家 | Ｓ59，61 | 公営 | 6 |
| 木造 | ２階 | Ｓ59～60 | 公営 | 6 |
| 木造 | 平家 | Ｓ63 | その他 | 1 |
| 16 | 山根田団地 | 木造 | ２階 | Ｓ60～61 | 公営 | 7 | 7 |  |
| 17 | 上市団地 | 木造 | ２階 | Ｈ７～８ | 特公賃 | 10 | 10 |  |
| 18 | 大坪住宅 | 木造 | 平家 | - | その他 | 1 | 1 | 町有住宅 |
| 19 | 筏津芸術村住宅 | 木造 | 平家 | - | その他 | 1 | 1 | 町有住宅 |
| 小　　　計 | | | | | | 71 | 71 |  |
| 千代田 | 20 | 有間団地 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 15 | 15 |  |
| 21 | 今田団地 | 簡耐 | 平家 | Ｓ47～48 | 公営 | 11 | 11 |  |
| 22 | 十日市団地 | 木造 | 平家 | Ｓ30 | 公営 | 3 | 3 |  |
| 23 | 十日市 第２団地 | 簡耐 | 平家 | Ｓ52～53 | 公営 | 10 | 23 |  |
| 簡耐 | ２階 | Ｓ52～53 | 公営 | 13 |
| 24 | 有田第２団地 | 低耐 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 | 6 |  |
| 木造 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 |
| 25 | 壬生団地 | 木造 | 平家 | Ｓ33 | 公営 | 3 | 3 |  |
| 26 | 新宮団地 | 簡耐 | 平家 | Ｓ47～48 | 公営 | 22 | 22 |  |
| 27 | 川戸団地 | 簡耐 | ２階 | Ｓ56 | 公営 | 3 | 3 |  |
| 28 | 本地団地 | 木造 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 2 | 6 |  |
| 簡耐 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 4 |
| 29 | 町有千代田住宅 | 中耐 | ５階 | Ｓ63･Ｈ９ | その他 | 120 | 120 | 全３棟(各棟40戸) |
| 小　　　計 | | | | | | 212 | 212 |  |
| 豊平 | 30 | 久保角団地 | 木造 | ２階 | Ｓ60 | 公営 | 10 | 10 |  |
| 31 | 琴谷団地 | 木造 | ２階 | Ｓ61～63 | 公営 | 10 | 10 |  |
| 32 | 志路原団地 | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 4 | 8 |  |
| 木造 | ２階 | Ｈ15 | 公営 | 4 |
| 33 | 松崎団地 | 木造 | ２階 | Ｈ６～８ | 特公賃 | 16 | 28 |  |
| 中耐 | ３階 | Ｈ10 | 特公賃 | 12 |
| 34 | とよひら田園住宅 | 木造 | ２階 | Ｈ24 | その他 | 3 | 3 | 若者定住促進住宅 |
| 小　　　計 | | | | | | 59 | 59 |  |
| 合　　　計 | | | | | | | 373 | 373 |  |

(3) 町営住宅等の現状

ア　種別

種別住宅数割合は，公営住宅52.1％，特定公共賃貸住宅10.7％，その他37.2％となっている。

地域別にみると，大朝地域では公営住宅の割合が約８割を占めているが，芸北地域，千代田地域，豊平地域では，公営住宅とその他の割合が，それぞれ４～６割程度となっている。



373

71

イ　構造

構造別住宅数割合は，耐火構造が36.1％で最も高く，木造34.0％，簡易耐火平家20.6％，簡易耐火二階 9.4％となっている。

種別にみると，公営住宅は，木造と簡易耐火平家がそれぞれ約４割，特定公共賃貸住宅は木造が７割，その他は耐火構造が約９割を占めている。

地域別にみると，芸北地域，豊平地域は木造の割合が約８～９割と高く，大朝地域は，木造と簡易耐火平家がそれぞれ半数程度となっている。千代田地域は，耐火構造が約６割を占め，高くなっている。



373

ウ　建設年度

138

71

建設年度別住宅数割合は，昭和58～平成４年度（建設後25～34年経過）が41.2％で最も高く，次いで昭和48～57年度（同35～44年経過）25.7％，平成５～14年度（同15～24年経過）23.5％などの順となっている。

種別にみると，公営住宅は，昭和48～57年度の割合が約５割，その他は，昭和58～平成４年度が約６割とそれぞれ最も高く，特定公共賃貸住宅は，全住戸が平成５～14年度となっている。

構造別にみると，木造，耐火構造は昭和58～平成４年度，簡易耐火平家は昭和48～57年度の割合がそれぞれ最も高く，簡易耐火二階は，全住戸が昭和48～57年度となっている。

地域別にみると，芸北地域，千代田地域は昭和58～平成４年度，大朝地域は昭和48～57年度，豊平地域は平成５～14年度の割合が，それぞれ最も高くなっている。



373

エ　耐用年限経過状況

138

126

71

平成29年度末の町営住宅等の耐用年限経過状況は，耐用年限経過住宅が 141戸(38.2％)，同1／2経過住宅が84戸(22.8％)である。

また，計画期間末である令和9年度末には，耐用年限経過住宅 225戸(61.0％)，同1／2経過住宅が92戸(24.9％)となり，耐用年限経過住宅は約６割と見込まれる。

地域別にみると，令和9年度末に耐用年限を経過する住宅は，芸北地域26戸（同地域管理戸数の92.9％，大朝地域70戸(同 100％)，千代田地域89戸(同42.0％)，豊平地域40戸(同67.8％)と見込まれ，各地域とも多い状況にある。

表　構造別町営住宅等の耐用年限経過状況　　　　　　　　　　　　　　　　　（戸，％）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 耐用  年限  (年) | 平成29年度末 | | | | 令和9年度末 | | | |
| 経過 | 1／2  経過 | 1／2  未経過 | 合　計 | 経過 | 1／2  経過 | 1／2  未経過 | 合　計 |
| 木　　造 | | 30 | 66 | 47 | 9 | 122 | 113 | 9 | - | 122 |
| 簡易耐火平家 | | 30 | 75 | 2 | - | 77 | 77 | - | - | 77 |
| 簡易耐火二階 | | 45 | - | 35 | - | 35 | 35 | - | - | 35 |
| 耐火構造 | | 70 | - | - | 135 | 135 | - | 83 | 52 | 135 |
| 合 計 | | - | 141 | 84 | 144 | 369 | 225 | 92 | 52 | 369 |
|  | 割　合 | - | 38.2 | 22.8 | 39.0 | 100.0 | 61.0 | 24.9 | 14.1 | 100.0 |

　注：建設年度不詳（木造５戸）を除く。

表　地域別町営住宅等の耐用年限経過状況　　　　　　　　　　　　　　　　　（戸，％）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | 平成29年度末 | | | | 令和9年度末 | | | |
| 経過 | 1／2  経過 | 1／2  未経過 | 合　計 | 経過 | 1／2  経過 | 1／2  未経過 | 合　計 |
| 芸北地域 | | | 7 | 19 | 2 | 28 | 26 | 2 | - | 28 |
|  | | 割　合 | 25.0 | 67.9 | 7.1 | 100.0 | 92.9 | 7.1 | - | 100.0 |
| 大朝地域 | | | 59 | 11 | - | 70 | 70 | - | - | 70 |
|  | | 割　合 | 84.3 | 15.7 | - | 100.0 | 100.0 | - | - | 100.0 |
| 千代田地域 | | | 54 | 35 | 123 | 212 | 89 | 83 | 40 | 212 |
|  | | 割　合 | 25.5 | 16.5 | 58.0 | 100.0 | 42.0 | 39.2 | 18.9 | 100.0 |
| 豊平地域 | | | 21 | 19 | 19 | 59 | 40 | 7 | 12 | 59 |
|  | | 割　合 | 35.6 | 32.2 | 32.2 | 100.0 | 67.8 | 11.9 | 20.3 | 100.0 |
| 合　　計 | | | 141 | 84 | 144 | 369 | 225 | 92 | 52 | 369 |
|  | 割　合 | | 38.2 | 22.8 | 39.0 | 100.0 | 61.0 | 24.9 | 14.1 | 100.0 |

　注：建設年度不詳（芸北地域３戸，大朝地域２戸）を除く。

オ　住戸専用面積

住戸専用面積別住宅数割合は，50～60㎡未満が45.2％で最も高く，次いで60～70㎡未満28.3％，70㎡以上11.2％の順となっている。

種別にみると，公営住宅は60～70㎡未満，特定公共賃貸住宅は70㎡以上，その他は50～60㎡未満の割合が，それぞれ最も高い。

構造別にみると，木造，簡易耐火二階は60～70㎡未満，耐火構造では50～60㎡未満の割合がそれぞれ最も高く，比較的広い住宅が多い状況にある。一方，簡易耐火平家は，30～40㎡未満が36.4％，40～50㎡未満が15.6％であるなど，狭い住宅が多い。

建設年度別にみると，昭和47年度以前は全住宅が40㎡未満となっている。昭和48年度以降は，建設年度が新しくなると，面積が拡大する傾向にある。

地域別にみると，60㎡以上の比較的広い住宅が，芸北地域，大朝地域で約７割，豊平地域で約８割を占めている。千代田地域は，50～60㎡未満が65.1％と約2／3を占めている。



373

138

126

71

カ　設備，バリアフリーの状況

設備等の状況は，募集停止中の住戸（26戸）を除いた 348戸について把握した。

(ｱ) 共同住宅の１階アプローチのスロープ，階段室の手すり設置

町営住宅等のうち共同住宅は４棟で，１階アプローチのスロープは１棟，階段室の手すりは全４棟で設置されている。

(ｲ) トイレの水洗化，洋式便器の設置状況

トイレの水洗化率は99.7％で，ほとんどの住宅で水洗化されている。

また，洋式便器（腰掛け式便座）の設置率は89.7％となっている。設置率が低いのは，構造別には簡易耐火平家，建設年度別には昭和57年度以前，地域別には大朝地域となっている。



(ｳ) ３箇所給湯設備の設置

３箇所給湯設備（台所，洗面所，浴室）の設置率は18.1％と低い状況にあり，特に，大朝地域，千代田地域で設置が進んでいない。

(ｴ) 住戸内の段差解消，住戸内の手すり設置（浴室，トイレ）

住戸内の段差解消率は14.7％，住戸内の手すり設置率も 4.9％と，いずれも低い状況にある。



(ｵ) 住戸内のバリアフリー化

住戸内のバリアフリー化（一定のバリアフリー化）率は16.4％，高度のバリアフリー化率も 2.0％と低い状況にある。

注：住戸内のバリアフリー化については，住生活基本計画（全国計画）において次のように規定されている。

・一定のバリアフリー化：２箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

・高度のバリアフリー化：２箇所以上の手すり設置，屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅のいずれにも該当



(ｶ) 身体障がい者対応住宅

身体障がい者対応住宅（車いす対応住宅）は，１団地４戸（志路原団地（豊平地域），木造，平成15年竣工）で整備されている。

２　町営住宅等の入居者等の現状

(1) 入居者の現状

ア　世帯主の年齢

世帯主の年齢別割合は，40～49歳が20.3％で最も高く，次いで70歳以上17.7％，50～59歳，60～69歳がともに16.5％などの順となっている。

また，子育て世代に該当する49歳以下の世帯主割合は49.3％，60歳以上の高齢世帯主は34.2％となっている。

種別にみると，公営住宅は60歳以上，特定公共賃貸住宅，その他は49歳以下の割合が高くなっている。

構造別にみると，木造，耐火構造で49歳以下の割合が高く，簡易耐火で60歳以上が高い。

建設年度別には，建設年度が古い住宅で60歳以上の割合が高く，建設年度が新しくなると，若い世代の割合が高まる。

地域別にみると，各地域とも，49歳以下が４～５割程度を占めている。60歳以上の高齢世帯主は，大朝地域で，他地域よりも高い状況にある。



イ　家族類型

家族類型別割合は，夫婦と子の割合が25.2％で最も高く，次いで高齢単身18.7％，一般単身18.1％などの順となっている。高齢単身と高齢夫婦を合わせた高齢者世帯の割合は27.1％で，全体の約1／4を占めている。

種別にみると，公営住宅は高齢単身，特定公共賃貸住宅は一般単身，夫婦と子，その他は，夫婦と子の割合が高い。

構造別にみると，木造は夫婦と子，耐火構造は一般単身，夫婦と子の割合が高い。簡易耐火は，高齢単身の割合が３～４割程度と高い状況にある。

建設年度別にみると，昭和57年度以前で高齢者世帯の割合が約５割と高い。昭和58年度以降は，夫婦と子の割合が高くなっている。

地域別にみると，芸北地域は，高齢単身，ひとり親と子，夫婦と子の割合が，それぞれ1／4程度を占めている。また，大朝地域は高齢者世帯，千代田地域は夫婦と子，豊平地域は，一般単身，夫婦と子の割合が，それぞれ高くなっている。



ウ　世帯人数

世帯人数別割合は，１人が36.8％，２人26.8％，３人15.8％，４人13.9％，５人以上 6.8％となっており，１～２人の少人数世帯が，合わせて63.6％と高くなっている。

種別にみると，公営住宅は１～２人，特定公共賃貸住宅，その他では４人以上の割合が高い。

構造別にみると，簡易耐火構造で１人の割合が特に高くなっている。

建設年度別にみると，昭和47年度以前で１人が2／3を占めている。昭和48年度以降は，建設年度が新しくなると，世帯人数も多くなる傾向にある。

地域別にみると，各地域で１～２人の少人数世帯の割合が６～７割程度と高いが，豊平地域では，４人以上の割合が他地域に比べて高くなっている。



エ　居住年数

居住年数別割合は，５年未満が32.9％で最も高く，次いで10～19年31.0％，５～９年16.8％などの順となっている。

種別にみると，公営住宅で，居住年数の長い世帯の割合が高い。

構造別にみると，簡易耐火構造で，居住年数の長い世帯の割合が高くなっている。

建設年度別にみると，建設時期が古いほど居住年数は長い。

地域別にみると，芸北地域，大朝地域で，居住年数が20年以上の世帯の割合が高くなっている。



オ　居住水準の状況

居住水準の状況は，最低居住面積水準未満の割合が 4.5％，最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満が62.9％，誘導居住面積水準以上が32.6％となっている。

種別にみると，公営住宅，その他で，居住水準が低い状況にある。

構造別には，簡易耐火平家で居住水準が低く，簡易耐火二階，耐火構造では高い。

建設年度別にみると，昭和47年度以前で，最低居住面積水準未満の割合が26.7％と特に高く，居住水準は低い状況にある。建設年度が新しくなると，居住水準は向上する傾向にある。

地域別にみると，芸北地域，千代田地域で居住水準がやや低く，世帯人数別には，世帯人数が多くなるほど居住水準は低下する傾向にある。

また，子育て世帯で，最低居住面積水準未満の割合が 9.3％と高い状況にある。



【参考：居住面積水準について】

○最低居住面積水準とは，世帯人数に応じて，健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。住生活基本計画（全国計画，平成28年３月）では，早期に解消することを目標としている。

○誘導居住面積水準とは，世帯人数に応じ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住宅の面積に関する水準で，都市居住型誘導居住面積水準と一般型誘導居住面積水準からなる。住生活基本計画（全国計画）では，令和7年に子育て世帯（18歳未満の者が含まれる世帯）の誘導居住水準達成率50％を目標としている。

表　住生活基本計画(全国計画)による居住水準



|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 最低居住面積水準 | 誘導居住面積水準 |  | |
| 都市居住型  誘導居住面積水準 | 一般型  誘導居住面積水準 |
| 水準等 | 健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準 | 世帯人数に応じて，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住宅の面積に関する水準 | 都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定 | 都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建て住宅居住を想定 |
| 面積の  算　出  方　法 | ・単身者　：25㎡  ・２人以上：  10㎡×世帯人数＋10㎡ | － | ・単身者　：40㎡  ・２人以上：  20㎡×世帯人数＋15㎡ | ・単身者　：55㎡  ・２人以上：  25㎡×世帯人数＋25㎡ |

※上表「面積の算出方法」における世帯人数は，年齢に応じて右表（世帯人数換算）により算定する。ただし，これにより算定された世帯人数が２人に満たない場合は２人とする。

＜世帯人数換算＞

また，換算した世帯人数が４人を超える場合は，算出した面積から５％を控除する。

カ　入居世帯の収入状況

(ｱ) 収入状況

公営住宅に入居している世帯の収入状況をみると，収入分位１分位の世帯が76.7％を占めている。

また，収入超過者等は 8.8％となっている。

　　　表　収入分位別世帯数及び割合（公営住宅）　　　　　　　　　　　　　（世帯，％）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 収入分位 | | | | | | | | 合　計 | うち，  収入超過者等 |
| １分位 | ２分位 | ３分位 | ４分位 | ５分位 | ６分位 | ７分位 | ８分位 |
| 公営住宅 | | 122 | 10 | 6 | 4 | 5 | 4 | 1 | 7 | 159 | 14 |
|  | 割　合 | 76.7 | 6.3 | 3.8 | 2.5 | 3.1 | 2.5 | 0.6 | 4.4 | 100.0 | 8.8 |
| 参考：家賃  算定基礎額 | | 104千円以　下 | 104～123千円以下 | 123～139千円以下 | 139～158千円以下 | 158～186千円以下 | 186～214千円以下 | 214～259千円以下 | 259～313千円以下 | － | － |

注-1：平成29年８月末時点

　-2：収入超過者等のうち，収入超過者は12世帯，高額所得者は 2世帯である。

(ｲ) 収入超過者等への対応

本町においては，収入超過者，高額所得者への対応として，通知文の送付を行うとともに，高額所得者に対しては，明け渡し請求などを行っている。

(2) 町営住宅等の空き家，応募状況

ア　空き家の現状

町営住宅等における空き家の現状をみると，空き家は26戸，空き家率は 7.5％となっている。

これを種別にみると，公営住宅 5.9％，特定公共賃貸住宅12.5％，その他の住宅 7.9％となっており，特定公共賃貸住宅で高い。

地域別にみると，芸北地域 6.7％，大朝地域 8.3％，千代田地域 6.0％，豊平地域11.9％で，豊平地域で高い。

表　空き家の現状

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 管理戸数（戸） | | | 空き家  戸　数  （戸） | 空き家率  （％） |
| 全管理戸数 | 募集停止中戸数 | 募集停止中を除く戸数 |
| 全　　体 | | 373 | 26 | 347 | 26 | 7.5 |
| 種　別 | 公営住宅 | 195 | 26 | 169 | 10 | 5.9 |
| 特定公共賃貸住宅 | 40 | - | 40 | 5 | 12.5 |
| その他の住宅 | 138 | - | 138 | 11 | 7.9 |
| 地域別 | 芸北地域 | 31 | 1 | 30 | 2 | 6.7 |
| 大朝地域 | 71 | 12 | 59 | 5 | 8.5 |
| 千代田地域 | 212 | 13 | 199 | 12 | 6.0 |
| 豊平地域 | 59 | - | 59 | 7 | 11.9 |

注-1：管理戸数，空き家戸数とも平成29年８月末時点

　-2：空き家戸数は，募集停止中の団地を除く。

イ　新規空き家の発生状況

平成24～28年度の５年間の新規空き家発生戸数（入居者を募集した住戸，公募）は66戸で，年間空き家発生率は 3.8％である。

これを種別にみると，公営住宅 4.6％，特定公共賃貸住宅11.0％，その他の住宅 0.7％となっており，特定公共賃貸住宅で高い。

地域別にみると，芸北地域 7.3％，大朝地域 5.3％，千代田地域 1.3％，豊平地域 8.8％で，千代田地域で低いが，その他の地域では高い状況にある。

表　新規空き家の発生状況（平成24～28年度）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 管理戸数  (戸) | 新規空き家  発生戸数  (戸／５年) | 空き家  発生率  (％／年) |
| 全　　体 | | 348 | 66 | 3.8 |
| 種　別 | 公営住宅 | 169 | 39 | 4.6 |
| 特定公共賃貸住宅 | 40 | 22 | 11.0 |
| その他の住宅 | 139 | 5 | 0.7 |
| 地域別 | 芸北地域 | 30 | 11 | 7.3 |
| 大朝地域 | 60 | 16 | 5.3 |
| 千代田地域 | 199 | 13 | 1.3 |
| 豊平地域 | 59 | 26 | 8.8 |

注-1：管理戸数は，平成29年12月末時点で，募集停止中の団地を除く。

　-2：新規空き家発生戸数は，空き家発生後，公募により入居募集した住戸数

ウ　募集・応募状況

町営住宅等の平均応募倍率は 0.3倍となっている。

これを種別にみると，公営住宅 0.4倍，特定公共賃貸住宅0.05倍で，その他の住宅は応募がない状況である。

地域別にみると，芸北地域 0.3倍，大朝地域 0.1倍，千代田地域 0.6倍，豊平地域 0.2倍となっており，各地域とも低い状況にある。

表　町営住宅等の募集・応募状況（平成24～28年度）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 区　　分 | | 募集戸数  （戸） | 応募世帯数  （世帯） | 平　　均  応募倍率 |
| 全　　体 | | 66 | 17 | 0.3 |
| 種　別 | 公営住宅 | 39 | 16 | 0.4 |
| 特定公共賃貸住宅 | 22 | 1 | 0.05 |
| その他の住宅 | 5 | 0 | 0.0 |
| 地域別 | 芸北地域 | 11 | 3 | 0.3 |
| 大朝地域 | 16 | 1 | 0.1 |
| 千代田地域 | 13 | 8 | 0.6 |
| 豊平地域 | 26 | 5 | 0.2 |

３　町営住宅等の整備等に係る従来の取組み

(1) 町営住宅等の整備等に係る重点的な取組み

町営住宅等の整備等については，次のような事項に重点的に取り組んでいる。

表　町営住宅等の整備等に係る重点的な取組み

|  |
| --- |
| ・住宅に困窮している低額所得者等のための町営住宅の供給  ・定住を促進するための町営住宅等の供給  ・町営住宅等の個別改善による住宅の質の向上  ・トイレ改修等による住宅の安全性と居住性の向上 |

(2) 維持保全の取組み

町営住宅等の維持保全の取組状況は，次のとおりである。

表　町営住宅等の維持保全の取組状況

|  |  |
| --- | --- |
| 項　目 | 取組状況 |
| 保守点検 | ・消防設備の点検，受水槽の清掃等通常の住宅管理に必要な保守点検（法定点検）を行う。 |
| 経常修繕 | ・水漏れ，外壁のひび割れなど不特定の時期に生じる支障に対し，その都度修繕する。 |
| 計画修繕 | ・建具改修，バルコニー改修（手すりの塗装等）など周期的に必要となる改修を実施する。  ・屋上防水改修，外壁改修などの大規模改修を計画的に実施する。 |

平成13年度以降の大規模修繕等の実施状況は，次頁のとおりである。

表　町営住宅等の大規模修繕等の実施状況

表　町営住宅等の大規模修繕等の実施状況

第３章　公営住宅等需要見通しの検討

ここでは，公営住宅等需要量の推計と過不足の見通しについて検討を行う。

１　傾向的人口に伴う公営住宅等需給見通し

(1) 公営住宅等需要量の推計

ア　推計手法

傾向的人口に伴う公営住宅等（公営住宅及び低額所得者等の居住の安定を図るために供給する公共賃貸住宅，以下同様）需要量は，策定指針に基づき，国土交通省から提供された「ストック推計プログラム（町村版）」を利用して推計した。

イ　推計結果

(ｱ) 将来人口，世帯数

①　将来人口

本町の将来人口は，国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）により2040年（令和22年）まで推計されている。（平成25年３月推計）

一方，平成27年国勢調査による本町の人口は18,918人で，社人研推計値18,891人をやや上回って推移している。

将来人口の推計は，これらの状況を踏まえて，平成27年国勢調査人口を基礎とし，社人研により仮定されている諸原（生残率，純移動率，子ども女性比及び０～４歳性比）を用いて推計した。（2040～2045年の諸原は，2035～2040年値を固定して推計した。）

推計結果をまとめると，次表のとおりである。

表　将来人口の推計　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（人，％）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | 2015年  (Ｈ27年) | 2020年  (R2年) | 2025年  (R7年) | 2030年  (R12年) | 2035年  (R17年) | 2040年  (R22年) | 2045年  (R27年) |
| 総人口 | | | 18,918 | 17,812 | 16,702 | 15,646 | 14,647 | 13,637 | 12,658 |
| 年  齢  別  人  口 | ０～14歳 | 人　口 | 2,132 | 1,811 | 1,580 | 1,458 | 1,341 | 1,251 | 1,185 |
| 割　合 | 11.3 | 10.2 | 9.5 | 9.3 | 9.2 | 9.2 | 9.4 |
| 15～64歳 | 人　口 | 9,701 | 8,921 | 8,295 | 7,769 | 7,245 | 6,535 | 5,955 |
| 割　合 | 51.3 | 50.1 | 49.7 | 49.7 | 49.5 | 47.9 | 47.0 |
| 65歳以上 | 人　口 | 7,085 | 7,080 | 6,827 | 6,419 | 6,061 | 5,851 | 5,518 |
| 割　合 | 37.5 | 39.7 | 40.9 | 41.0 | 41.4 | 42.9 | 43.6 |

注：2015（平成27）年は国勢調査，2020（平成32）年以降は推計値

表　社人研による推計値と今回推計値の比較（参考）　　　　　　　　　　　　（人）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2010年  (Ｈ22年) | 2015年  (Ｈ27年) | 2020年  (R2年) | 2025年  (R7年) | 2030年  (R12年) | 2035年  (R17年) | 2040年  (R22年) | 2045年  (R27年) |
| 実績値(国勢調査) | 19,969 | 18,918 | - | - | - | - | - | - |
| 社人研推計値（Ｈ25.３） | 19,969 | 18,891 | 17,732 | 16,572 | 15,515 | 14,505 | 13,527 | - |
| 今回推計値（本計画） | - | 18,918 | 17,812 | 16,702 | 15,646 | 14,647 | 13,637 | 12,658 |
| 比較（今回／社人研） | - | - | 1.005 | 1.008 | 1.008 | 1.010 | 1.008 | - |

②　一般世帯数

一般世帯数の推計は，国土交通省から提供された「ストック推計プログラム(町村版)」の「Ⅰ\_世帯数推計【市区町村・全域版】(ストック推計プログラム　ステップ0)」を利用して推計した。

推計結果をまとめると，次表のとおりである。

表　一般世帯数の推計　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（世帯，％）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | 2015年  (Ｈ27年) | 2020年  (R2年) | 2025年  (R7年) | 2030年  (R12年) | 2035年  (R17年) | 2040年  (R22年) | 2045年  (R27年) |
| 一般世帯数 | | | 7,695 | 7,438 | 7,089 | 6,742 | 6,335 | 6,006 | 5,555 |
| 世  帯  類  型  別  世  帯  数 | 一般単身 | 世帯数 | 1,158 | 1,181 | 1,195 | 1,140 | 1,020 | 968 | 891 |
| 割　合 | 15.0 | 15.9 | 16.9 | 16.9 | 16.1 | 16.1 | 16.0 |
| 高齢単身 | 世帯数 | 1,488 | 1,492 | 1,450 | 1,423 | 1,412 | 1,384 | 1,273 |
| 割　合 | 19.3 | 20.1 | 20.5 | 21.1 | 22.3 | 23.0 | 22.9 |
| 高齢夫婦 | 世帯数 | 1,464 | 1,415 | 1,308 | 1,212 | 1,131 | 1,059 | 983 |
| 割　合 | 19.0 | 19.0 | 18.5 | 18.0 | 17.9 | 17.6 | 17.7 |
| その他 | 世帯数 | 3,586 | 3,349 | 3,135 | 2,967 | 2,772 | 2,596 | 2,408 |
| 割　合 | 46.6 | 45.0 | 44.2 | 44.0 | 43.8 | 43.2 | 43.3 |

注：一般単身は60歳未満，高齢単身は60歳以上の単身者，高齢夫婦は世帯主が60歳以上の夫婦のみの世帯

(ｲ) 著しい困窮年収未満の世帯数

公営住宅等必要戸数の基となる著しい困窮年収未満の世帯数は，「Ⅱ-2\_著しい困窮年収未満の世帯数推計【町村・全域版】（ストック推計プログラム　ステップ1から3）」を利用して推計した。

①　推計の対象世帯

公営住宅収入基準は，本来階層25％以下，裁量階層25％以上40％以下とした。

単身世帯のうち対象とする世帯は，世帯主年齢60歳以上とした。

②　推計に用いる指標の推計方法

推計に用いる次のａ．～ｃ．の指標の推計方法は，プログラムによる４ケース（線形近似，対数近似，指数近似，直近値固定）のほか，近似式選択（ケース５）の５ケースとした。

＜推計に用いる指標＞

ａ．推計作業ステップ１における「世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」

ｂ．推計作業ステップ１及びステップ２における「年間収入五分位階級の境界値」

ｃ．推計作業ステップ３における「民営借家の１㎡当たり家賃」

＜推計に用いる指標の推計方法＞

ケース１：線形近似推計（ａ，ｂ，ｃとも直線式による推計）

ケース２：対数近似推計（ａ，ｂ，ｃとも対数式による推計）

ケース３：指数近似推計（ａ，ｂ，ｃとも指数式による推計）

ケース４：直近値固定推計（ａ，ｂ，ｃとも直近の実績値の固定による推計）

ケース５：近似式選択推計（相関性の高い推計方法を選択（ａ：直近値固定推計，ｂ：指数近似推計，ｃ：直近値固定推計とした。））

③　推計結果

著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果は，次のとおりである。

表　著しい困窮年収未満の世帯数の推計　　　　　　　　　　　　　　　（世帯，％）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | 2020  (R2)  年度 | 2025  (R7)  年度 | 2030  (R12)  年度 | 2035  (R17)  年度 | 2040  (R22)  年度 | 2045  (R27)  年度 |
| 一般世帯数 | | 世帯 | 7,438 | 7,089 | 6,742 | 6,335 | 6,006 | 5,555 |
| 著しい困窮年収未満世帯数 | ケース１：  線形近似推計 | 世帯 | 213 | 210 | 207 | 202 | 193 | 179 |
| 割合 | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.2 | 3.2 |
| ケース２：  対数近似推計 | 世帯 | 205 | 199 | 192 | 185 | 178 | 165 |
| 割合 | 2.8 | 2.8 | 2.8 | 2.9 | 3.0 | 3.0 |
| ケース３：  指数近似推計 | 世帯 | 209 | 202 | 194 | 182 | 168 | 155 |
| 割合 | 2.8 | 2.8 | 2.9 | 2.9 | 2.8 | 2.8 |
| ケース４：  直近値固定推計 | 世帯 | 195 | 185 | 176 | 168 | 160 | 148 |
| 割合 | 2.6 | 2.6 | 2.6 | 2.7 | 2.7 | 2.7 |
| ケース５：  近似式選択推計 | 世帯 | 195 | 185 | 176 | 167 | 158 | 146 |
| 割合 | 2.6 | 2.6 | 2.6 | 2.6 | 2.6 | 2.6 |

注：各ケース上段は推計値，下段は一般世帯数に対する推計値の割合

表　各推計方法における借家世帯数及び借家率（参考）　　　 　　　（世帯，％）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | 2015  (Ｈ27)  年度 | 2020  (R2)  年度 | 2025  (R7)  年度 | 2030  (R12)  年度 | 2035  (R17)  年度 | 2040  (R22)  年度 | 2045  (R27)  年度 |
| 一般世帯総数 | | 世帯 | 7,695 | 7,438 | 7,089 | 6,742 | 6,335 | 6,006 | 5,555 |
| 借  家  世  帯  数 | ケース１：  線形近似推計 | 世帯 | 1,439 | 2,260 | 2,302 | 2,311 | 2,276 | 2,219 | 2,052 |
| 割合 | 18.7 | 30.4 | 32.5 | 34.3 | 35.9 | 36.9 | 36.9 |
| ケース２：  対数近似推計 | 世帯 | 1,439 | 2,167 | 2,137 | 2,087 | 2,003 | 1,933 | 1,788 |
| 割合 | 18.7 | 29.1 | 30.1 | 30.9 | 31.6 | 32.2 | 32.2 |
| ケース３：  指数近似推計 | 世帯 | 1,439 | 2,299 | 2,415 | 2,527 | 2,605 | 2,698 | 2,496 |
| 割合 | 18.7 | 30.9 | 34.1 | 37.5 | 41.1 | 44.9 | 44.9 |
| ケース４：  直近値固定推計 | 世帯 | 1,439 | 1,898 | 1,809 | 1,721 | 1,617 | 1,533 | 1,418 |
| 割合 | 18.7 | 25.5 | 25.5 | 25.5 | 25.5 | 25.5 | 25.5 |
| ケース５：  近似式選択推計 | 世帯 | 1,439 | 1,898 | 1,809 | 1,721 | 1,617 | 1,533 | 1,418 |
| 割合 | 18.7 | 25.5 | 25.5 | 25.5 | 25.5 | 25.5 | 25.5 |

注：2015（Ｈ27）年度は国勢調査

④　将来の著しい困窮年収未満の世帯数の想定

将来の著しい困窮年収未満の世帯数は，推計に用いる指標を相関性の高い近似式で推計した推計値（ケース５：近似式選択推計）を採用することとし，次のように想定した。

表　著しい困窮年収未満の世帯数の推計　　　　　　　　　　　　　　　（世帯，％）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 2020  (R2)  年度 | 2025  (R7)  年度 | 2030  (R12)  年度 | 2035  (R17)  年度 | 2040  (R22)  年度 | 2045  (R27)  年度 |
| 一般世帯数 | 世帯 | 7,438 | 7,089 | 6,742 | 6,335 | 6,006 | 5,555 |
| 著しい困窮年収未満の世帯数 | 世帯 | 195 | 185 | 176 | 167 | 158 | 146 |
| 割合 | 2.6 | 2.6 | 2.6 | 2.6 | 2.6 | 2.6 |

(2) 公営住宅等必要戸数と過不足見通しの検討

ア　公営住宅等必要戸数の推計

(ｱ) 全町の公営住宅等必要戸数

将来の公営住宅等必要戸数は，著しい困窮年収未満世帯数を基に，転入居時の修繕，災害時等の対応などを考慮して，５％を加算した住宅数として設定した。

表　公営住宅等必要戸数の設定（全町）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 現状 | | 推計値 | | | | | |
| 2017(Ｈ29)年度 | | 2025(R7)年度 | | 2035(R17)年度 | | 2045(R27)年度 | |
| 入　居  世帯数  (世帯) | 管　理  戸　数  (戸) | 著しい困窮年収未満世帯数  (世帯) | 必　要  戸　数  (戸) | 著しい困窮年収未満世帯数  (世帯) | 必　要  戸　数  (戸) | 著しい困窮年収未満世帯数  (世帯) | 必　要  戸　数  (戸) |
| 全　町 | 159  (219) | 195  (255) | 185 | 194 | 167 | 175 | 146 | 153 |

注-1：現状の入居世帯数159世帯は公営住宅入居世帯数，()内の219世帯は町有千代田住宅のうち公営住宅収入基準該当世帯60世帯を含めた世帯数

　-2：現状の管理戸数195戸は公営住宅数，()内の255戸は町有千代田住宅のうち公営住宅収入基準適合世帯の住戸60戸を含めた住宅数

　-3：必要戸数は，著しい困難年収未満世帯数に５％を加算した値

(ｲ) 地域別公営住宅等必要戸数

①　地域別公営住宅等世帯数構成比の想定

地域別公営住宅等必要戸数は，全町の推計値を基に，地域別公営住宅等世帯数構成比（以下，本項では「地域別構成比」という。）で比例配分して求めた。

地域別構成比は，短期的には現状の構成比に近い値となるが，当該構成比は合併前の旧町の政策による面が強く，長期的，実需要の観点からは，公営住宅需要の基となる借家世帯数の構成比に近づく方向で推移すると考えられる。

このため，ここでは，将来の地域別構成比について，現状の地域別構成比から長期的に借家世帯の構成比に移行するものとして想定した。

表　地域別公営住宅等世帯数構成比の想定　　　　　　　　　　　　　　　　(戸)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 現状の構成比2017(Ｈ29)年 | | | | 将来の構成比 | | |
| 町営住宅等 | | 借家 | | 2025  (R7)  年度 | 2035  (R17)  年度 | 2045  (R27)  年度 |
| 世帯数 | 構成比 | 世帯数 | 構成比 |
| 全　町 | | 310 | 1.000 | 1,439 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| 地域  別 | 芸北地域 | 27 | 0.087 | 53 | 0.037 | 0.073 | 0.055 | 0.037 |
| 大朝地域 | 54 | 0.174 | 145 | 0.101 | 0.153 | 0.127 | 0.101 |
| 千代田地域 | 177 | 0.571 | 1,159 | 0.805 | 0.638 | 0.721 | 0.805 |
| 豊平地域 | 52 | 0.168 | 82 | 0.057 | 0.136 | 0.097 | 0.057 |

注-1：町営住宅等は公営住宅，特定公共賃貸住宅及びその他の住宅。世帯数は2017(Ｈ29)年８月末時点。（現状の町営住宅等世帯数及び構成比は，その他の住宅入居者について公営住宅階層が入居しているケースもあることから，全住宅の入居世帯数及び構成比を採用した。）

　-2：借家世帯数は，平成27年国勢調査による。

　-3：将来の構成比算出値は，現状の借家構成比を2045(R27)年値とし，現状の町営住宅等世帯構成比を直線補完して算出した。

(2017年町営住宅等構成比)＋((2045年度央構成比)－(2017年町営住宅等構成比))×(ｎ-2017)／28

ｎ：将来の年度

②　地域別公営住宅等必要戸数

地域別公営住宅等必要戸数は，全町の推計値に，将来の地域別構成比を乗じて求めた。

表　地域別公営住宅等必要戸数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 2017(Ｈ29)  年度 | 2025(R7)年度 | | 2035(R17)年度 | | 2045(R27)年度 | |
| 世帯数  (世帯) | 構成比 | 必要戸数(戸) | 構成比 | 必要戸数(戸) | 構成比 | 必要戸数(戸) |
| 全　町 | | 219 | 1.000 | 194 | 1.000 | 175 | 1.000 | 153 |
| 地域  別 | 芸北地域 | 13 | 0.073 | 14 | 0.055 | 10 | 0.037 | 6 |
| 大朝地域 | 45 | 0.153 | 30 | 0.127 | 22 | 0.101 | 15 |
| 千代田地域 | 137 | 0.638 | 124 | 0.721 | 126 | 0.805 | 123 |
| 豊平地域 | 24 | 0.136 | 26 | 0.097 | 17 | 0.057 | 9 |

注：2017(Ｈ29)年世帯数は，町有千代田住宅の公営住宅収入基準適合世帯60世帯を含めた世帯数

イ　公営住宅等の過不足状況の検討

(ｱ) 公営住宅のみで確保する場合

公営住宅等必要戸数を公営住宅のみで確保する場合の過不足見通しについて，将来の耐用年限未経過公営住宅戸数から，当該年度における必要戸数を差し引いて求めた。

その結果，全町では，2025年度約 180戸，2035年度約 170戸，2045年度約 150戸不足するものと見込まれる。

地域別には，必要戸数が多く見込まれる千代田地域で，不足数が大きくなっている。

表　地域別公営住宅等過不足数の推計（公営住宅のみで確保する場合）　　　　(戸)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | 耐用年限未経過住宅の過不足数 | | | | 過不足の見通し |
| 2017  (Ｈ29)  年度 | 2025  (R7)  年度 | 2035  (R17)  年度 | 2045  (R27)  年度 |
| 全　町 | | 必要戸数 | 219 | 194 | 175 | 153 | ・短期，中・長期とも，大幅な不足が見込まれる。 |
| 未経過戸数 | 54 | 16 | 3 | 3 |
| 過不足 | △165 | △178 | △172 | △150 |
| 地域別 | 芸北地域 | 必要戸数 | 13 | 14 | 10 | 6 | ・各地域において，短期，中・長期とも不足が見込まれる。  ・千代田地域において不足数が大きい。  ・良質なストックを活用するとともに，建替等により新規住宅を確保する必要がある。 |
| 未経過戸数 | 9 | 2 | 0 | 0 |
| 過不足 | △ 4 | △ 12 | △ 10 | △ 6 |
| 大朝地域 | 必要戸数 | 45 | 30 | 22 | 15 |
| 未経過戸数 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 過不足 | △ 45 | △ 30 | △ 22 | △ 15 |
| 千代田地域 | 必要戸数 | 137 | 124 | 126 | 123 |
| 未経過戸数 | 38 | 10 | 3 | 3 |
| 過不足 | △ 99 | △114 | △123 | △120 |
| 豊平地域 | 必要戸数 | 24 | 26 | 17 | 9 |
| 未経過戸数 | 7 | 4 | 0 | 0 |
| 過不足 | △ 17 | △ 22 | △ 17 | △ 9 |

注-1：未経過戸数は，公営住宅のうち耐用年限未経過の住宅戸数

　-2：△は不足戸数

(ｲ) 公営住宅と町有千代田住宅の活用により確保する場合

現状で町有千代田住宅の入居者のうち公営住宅収入基準該当世帯が60世帯あることを踏まえ，公営住宅等必要戸数を公営住宅と町有千代田住宅の活用により確保することとし，将来の耐用年限未経過公営住宅戸数に町有千代田住宅60戸を加えた戸数から，当該年度における必要戸数を差し引いて，過不足見通しを把握した。

その結果，全町では，2025年度約 120戸，2035年度約 110戸，2045年度約 90戸不足するものと見込まれる。

地域別には，必要戸数が多く見込まれる千代田地域で不足数が大きくなっている。

表　地域別公営住宅等過不足数の推計（町有千代田住宅を活用する場合）　　　(戸)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | 耐用年限未経過住宅の過不足数 | | | | 過不足の見通し |
| 2017  (Ｈ29)  年度 | 2025  (R7)  年度 | 2035  (R17)  年度 | 2045  (R27)  年度 |
| 全　町 | | 必要戸数 | 219 | 194 | 175 | 153 | ・短期，中・長期とも，大幅な不足が見込まれる。 |
| 未経過戸数 | 114 | 76 | 63 | 63 |
| 過不足 | △ 105 | △ 118 | △ 112 | △ 90 |
| 地域別 | 芸北地域 | 必要戸数 | 13 | 14 | 10 | 6 | ・各地域において，短期，中・長期とも不足が見込まれる。  ・千代田地域において不足数が大きい。  ・良質なストックを活用するとともに，建替等により新規住宅を確保する必要がある。 |
| 未経過戸数 | 9 | 2 | 0 | 0 |
| 過不足 | △ 4 | △ 12 | △ 10 | △ 6 |
| 大朝地域 | 必要戸数 | 45 | 30 | 22 | 15 |
| 未経過戸数 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 過不足 | △ 45 | △ 30 | △ 22 | △ 15 |
| 千代田地域 | 必要戸数 | 137 | 124 | 126 | 123 |
| 未経過戸数 | 98 | 70 | 63 | 63 |
| 過不足 | △ 39 | △ 54 | △ 63 | △ 60 |
| 豊平地域 | 必要戸数 | 24 | 26 | 17 | 9 |
| 未経過戸数 | 7 | 4 | 0 | 0 |
| 過不足 | △ 17 | △ 22 | △ 17 | △ 9 |

注-1：未経過戸数は，公営住宅のうち耐用年限未経過の住宅戸数に，町有千代田住宅の1／2を公営住宅として活用することとして，60戸を加えた住宅戸数とした。

　-2：△は不足戸数



(R27)

(R22)

(R17)

(R12)

(R7)

(R2)

２　政策的人口に伴う公営住宅等需給見通し

ここでは，上位計画である「北広島町人口ビジョン」（平成27年10月策定）に示されている人口の将来展望（以下「目標人口」という。）を受けて，公営住宅等需要量の推計と過不足の見通しについて検討を行う。

(1) 政策的人口，世帯数の想定

ア　政策的人口

政策的人口は，目標人口から前項で推計した将来人口（以下「傾向的人口」という。）を差し引いて求めた。

表　政策的人口の想定　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（人）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 2015年  (Ｈ27年) | 2020年  (R2年) | 2025年  (R7年) | 2030年  (R12年) | 2035年  (R17年) | 2040年  (R22年) | 2045年  (R27年) |
| 目標人口 | (①) | - | 18,312 | 17,341 | 16,497 | 15,733 | 14,981 | 14,249 |
| 傾向的人口 | (②) | 18,918 | 17,812 | 16,702 | 15,646 | 14,647 | 13,637 | 12,658 |
| 政策的人口 | (①-②) | - | 500 | 639 | 851 | 1,086 | 1,344 | 1,591 |

注：2015(Ｈ27)年は国勢調査による。

イ　政策的人口に伴う世帯数

政策的人口に伴う世帯数（一般世帯数）は，政策的人口を１世帯当たり人員で除して求めた。

１世帯当たり人員は，前項の傾向的人口，一般世帯数の推計結果を用いた。

表　政策的人口に伴う世帯数の想定　　　　　　　　　　　　　（人，世帯，人／世帯）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 2015年  (Ｈ27年) | 2020年  (R2年) | 2025年  (R7年) | 2030年  (R12年) | 2035年  (R17年) | 2040年  (R22年) | 2045年  (R27年) |
| 政策的人口 　　　　　　　 ① | | - | 500 | 639 | 851 | 1,086 | 1,344 | 1,591 |
| 政策的人口に伴う世帯数①／② | | - | 209 | 271 | 367 | 470 | 592 | 698 |
| ５年間の増加世帯数 | | - | 209 | 62 | 96 | 103 | 122 | 106 |
| 傾向的人口，世帯数の推計結果 | 人　口 | 18,918 | 17,812 | 16,702 | 15,646 | 14,647 | 13,637 | 12,658 |
| 一般世帯数 | 7,695 | 7,438 | 7,089 | 6,742 | 6,335 | 6,006 | 5,555 |
| １世帯当たり人員② | 2.46 | 2.39 | 2.36 | 2.32 | 2.31 | 2.27 | 2.28 |

注-1：2015(Ｈ27)年は国勢調査による。

　-2：１世帯当たり人員は，人口÷一般世帯数で算出した。（施設等の人口も含めた値となっている。）

(2) 政策的人口に伴う公営住宅等需要量の推計

政策的人口に対応した公営住宅等需要量は，政策的世帯数のうち借家世帯数を推計した上で，借家世帯における著しい困窮年収未満の世帯数の割合を乗じて求める。

ア　政策的人口に伴う借家世帯数

政策的人口に伴う借家世帯数は，「(ｱ) 当初の借家世帯数」と「(ｲ) 持ち家への移動後の借家世帯数」の２段階で推計する。

(ｱ) 当初の借家世帯数

各期間の政策的増加世帯数を新規形成世帯又は町外からの転入世帯とみなし，増加世帯数に借家入居率を乗じて，新規世帯形成時又は転入時の借家世帯数を推計する。

借家入居率は，広島県における新規形成世帯の借家入居率（82.7％），他市町村から移動した世帯の借家入居率（83.3％）を参考に８割と想定した。

表　新規形成世帯の借家入居率（広島県）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | ①　従前の居住形態が親族の家の主世帯数 | ②　①のうち現在の居住形態が借家の主世帯数 | 借家入居率  ②／① |
| 平成21年～25年９月末の間に移動した世帯数等 | 43,300世帯 | 35,800世帯 | 82.7％ |

注：平成25年住宅・土地統計調査・広島県第102表

表　他市町村から移動した世帯の借家入居率（広島県）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | ①　従前の居住地が他市町村の主世帯数 | ②　①のうち現在の居住形態が借家の主世帯数 | 借家入居率  ②／① |
| 平成21年～25年９月末の間に移動した世帯数等 | 82,400世帯 | 68,600世帯 | 83.3％ |

注：平成25年住宅・土地統計調査・広島県第104表

借家世帯数推計値は，次のとおりである。

表　借家世帯数の推計　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（世帯）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2017～20  (H28～R2)  年　度 | 2020～25  (R2～7)  年　度 | 2025～30  (R7～12)  年　度 | 2030～35  (R12～17)  年　度 | 2035～40  (R17～22)  年　度 | 2040～45  (R22～27)  年　度 |
| ①　政策的増加世帯数 | 125 | 62 | 96 | 103 | 122 | 106 |
| ②　①のうち借家入居世帯数 | 100 | 50 | 77 | 82 | 98 | 85 |

注-1：政策的増加世帯数は，各年度の世帯数から５年前の世帯数を差し引いて求めた。（2017～2020(Ｈ28～R2)年度は，2015～2020年度の増加世帯数（209世帯）の3／5とした。

　-2：借家入居世帯数は，政策的増加世帯数に0.8（借家入居率想定値）を乗じて求めた。

(ｲ) 持ち家への移動後の借家世帯数

新規世帯形成時又は転入時の借家世帯数について，一定期間借家に居住後，持ち家に移動する世帯を差し引いて，各年度の借家世帯数を推計する。

借家から持ち家への移動率は，広島県における移動率を参考に１割とした。

表　借家から持ち家への移動率（広島県）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ①　平成20年９月末の借家主世帯数 | ②　平成21年～25年９月末の間に借家から持ち家に移動した主世帯数 | 持ち家への移動率  ②／① |
| 429,900世帯 | 47,300世帯 | 11.0％ |

注-1：①は平成20年住宅・土地統計調査・広島県第48表

　-2：②は平成25年住宅・土地統計調査・広島県第102表

持ち家への移動後の借家世帯数推計値は，次のとおりである。

表　５年間の借家入居世帯数の推計　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（世帯）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2017～20  (H28～R2)  年　度 | 2020～25  (R2～7)  年　度 | 2025～30  (R7～12)  年　度 | 2030～35  (R12～17)  年　度 | 2035～40  (R17～22)  年　度 | 2040～45  (R22～27)  年　度 |
| ①　前期間末借家居住世帯 | - | 100 | 140 | 203 | 265 | 336 |
| ②　期間中借家入居世帯数 | 100 | 50 | 77 | 82 | 98 | 85 |
| ③　期間中持ち家移動世帯数 | - | 10 | 14 | 20 | 27 | 34 |
| ④　期間末借家居住世帯 | 100 | 140 | 203 | 265 | 336 | 387 |

注-1：③期間中持ち家移動世帯数は，①×0.1により求めた。

　-2：④期間末借家居住世帯は，①＋②－③により求めた。

イ　政策的人口に伴う公営住宅等需要量の推計

政策的人口に伴う公営住宅等需要量は，傾向的人口に伴う公営住宅等需要量の推計結果を基に，借家世帯に対する著しい困窮年収未満の世帯の割合を10.3％として算出した。

表　政策的人口に伴う公営住宅等需要量　　　　　　　　　　　　(世帯，戸)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2025(R7)  年　度 | 2035(R17)  年　度 | 2045(R27)  年　度 |
|
| 政策的人口に伴う借家世帯数 | 140 | 265 | 387 |
| 公営住宅等需要量 | 14 | 27 | 40 |

注：公営住宅等需要量は，政策的人口に伴う借家世帯数の10.3％として求めた。

表　「ストック推計プログラム（町村版）」による借家世帯数と著しい困窮年収未満

世帯数の推計結果（ケース５：近似式選択推計）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 2025(R7)  年　度 | 2035(R17)  年　度 | 2045(R27)  年　度 |
| 借家世帯数　　　　　　　　(世帯) | | 1,809 | 1,617 | 1,418 |
| 著しい困窮年収未満の世帯数(世帯) | | 185 | 167 | 146 |
|  | 割合 　(％) | 10.2 | 10.3 | 10.3 |

(3) 公営住宅等必要戸数と過不足見通しの検討

ア　公営住宅等必要戸数の推計

(ｱ) 政策的人口に伴う公営住宅等必要戸数

政策的人口に伴う公営住宅等必要戸数は，公営住宅等需要量を基に，転入居時の修繕，災害時等の対応などを考慮して５％を加算した住宅数として設定した。

地域別必要戸数は，全町の必要戸数を現状の借家世帯数構成比により配分した。

表　政策的人口に伴う公営住宅等必要戸数の推計　　(世帯，戸)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | 2025(R7)  年　度 | 2035(R17)  年　度 | 2045(R27)  年　度 |
|
| 公営住宅等需要量 | | | 14 | 27 | 40 |
| 公営住宅等必要戸数 | | | 15 | 28 | 42 |
| 地  域  別 | 芸北地域 | 構成比　0.037 | 1 | 1 | 2 |
| 大朝地域 | 構成比　0.101 | 1 | 3 | 4 |
| 千代田地域 | 構成比　0.805 | 12 | 22 | 34 |
| 豊平地域 | 構成比　0.057 | 1 | 2 | 2 |

注：公営住宅等必要戸数は，公営住宅等需要量に５％を加算した値

(ｲ) 公営住宅等必要戸数のまとめ

傾向的人口と政策的人口に伴う公営住宅等必要戸数の推計結果を整理すると，次のとおりである。

表　目標人口に対応した公営住宅等必要戸数の推計　　　　　　　　　　　　　(戸)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 2025(R7)年度 | | | 2035(R17)年度 | | | 2045(R27)年度 | | |
| 傾向的人口に伴う必要戸数 | 政策的人口に伴う必要戸数 | 計 | 傾向的人口に伴う必要戸数 | 政策的人口に伴う必要戸数 | 計 | 傾向的人口に伴う必要戸数 | 政策的人口に伴う必要戸数 | 計 |
| 全　町 | | 194 | 15 | 209 | 175 | 28 | 203 | 153 | 42 | 195 |
| 地  域  別 | 芸北地域 | 14 | 1 | 15 | 10 | 1 | 11 | 6 | 2 | 8 |
| 大朝地域 | 30 | 1 | 31 | 22 | 3 | 25 | 15 | 4 | 19 |
| 千代田地域 | 124 | 12 | 136 | 126 | 22 | 148 | 123 | 34 | 157 |
| 豊平地域 | 26 | 1 | 27 | 17 | 2 | 19 | 9 | 2 | 11 |

イ　公営住宅等の過不足状況の検討

(ｱ) 公営住宅のみで確保する場合

公営住宅等必要戸数を公営住宅のみで確保する場合の過不足見通しについて，将来の耐用年限未経過公営住宅戸数から，当該年度における必要戸数を差し引いて求めた。

その結果，全町では，短期，中・長期を通じて190戸～200戸程度不足するものと見込まれる。

地域別には，必要戸数が多く見込まれる千代田地域で不足数が大きくなっている。

表　地域別公営住宅等過不足数の推計（公営住宅のみで確保する場合）　　　　(戸)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | 耐用年限未経過住宅の過不足数 | | | | 過不足の見通し |
| 2017  (Ｈ29)  年度 | 2025  (R7)  年度 | 2035  (R17)  年度 | 2045  (R27)  年度 |
| 全　町 | | 必要戸数 | 219 | 209 | 203 | 195 | ・短期，中・長期を通じて 190～ 200戸程度の不足が見込まれる。 |
| 未経過戸数 | 54 | 16 | 3 | 3 |
| 過不足 | △165 | △ 193 | △200 | △192 |
| 地域別 | 芸北地域 | 必要戸数 | 13 | 15 | 11 | 8 | ・各地域において，短期，中・長期とも不足が見込まれる。  ・千代田地域において不足数が大きい。  ・良質なストックを活用するとともに，建替等により新規住宅を確保する必要がある。 |
| 未経過戸数 | 9 | 2 | 0 | 0 |
| 過不足 | △ 4 | △ 13 | △ 11 | △ 8 |
| 大朝地域 | 必要戸数 | 45 | 31 | 25 | 19 |
| 未経過戸数 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 過不足 | △ 45 | △ 31 | △ 25 | △ 19 |
| 千代田地域 | 必要戸数 | 137 | 136 | 148 | 157 |
| 未経過戸数 | 38 | 10 | 3 | 3 |
| 過不足 | △ 99 | △126 | △145 | △154 |
| 豊平地域 | 必要戸数 | 24 | 27 | 19 | 11 |
| 未経過戸数 | 7 | 4 | 0 | 0 |
| 過不足 | △ 17 | △ 23 | △ 19 | △ 11 |

注-1：未経過戸数は，公営住宅のうち耐用年限未経過の住宅戸数

　-2：△は不足戸数

(ｲ) 公営住宅と町有千代田住宅の活用により確保する場合

現状で町有千代田住宅の入居者のうち公営住宅収入基準該当世帯が60世帯あることを踏まえ，公営住宅等必要戸数を公営住宅と町有千代田住宅の活用により確保することとし，将来の耐用年限未経過公営住宅戸数に町有千代田住宅60戸を加えた戸数から，当該年度における必要戸数を差し引いて，過不足見通しを把握した。

その結果，全町では，短期，中・長期を通じて130戸～140戸程度不足するものと見込まれる。

地域別には，必要戸数が多く見込まれる千代田地域で不足数が大きくなっている。

表　地域別公営住宅等過不足数の推計（町有千代田住宅を活用する場合）　　　(戸)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | 耐用年限未経過住宅の過不足数 | | | | 過不足の見通し |
| 2017  (Ｈ29)  年度 | 2025  (R7)  年度 | 2035  (R17)  年度 | 2045  (R27)  年度 |
| 全　町 | | 必要戸数 | 219 | 209 | 203 | 195 | ・短期，中・長期を通じて 130～ 140戸程度の不足が見込まれる。 |
| 未経過戸数 | 114 | 76 | 63 | 63 |
| 過不足 | △105 | △133 | △140 | △132 |
| 地域別 | 芸北地域 | 必要戸数 | 13 | 15 | 11 | 8 | ・各地域において，短期，中・長期とも不足が見込まれる。  ・千代田地域において不足数が大きい。  ・良質なストックを活用するとともに，建替等により新規住宅を確保する必要がある。 |
| 未経過戸数 | 9 | 2 | 0 | 0 |
| 過不足 | △ 4 | △ 13 | △ 11 | △ 8 |
| 大朝地域 | 必要戸数 | 45 | 31 | 25 | 19 |
| 未経過戸数 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 過不足 | △ 45 | △ 31 | △ 25 | △ 19 |
| 千代田地域 | 必要戸数 | 137 | 136 | 148 | 157 |
| 未経過戸数 | 98 | 70 | 63 | 63 |
| 過不足 | △ 39 | △ 66 | △ 85 | △ 94 |
| 豊平地域 | 必要戸数 | 24 | 27 | 19 | 11 |
| 未経過戸数 | 7 | 4 | 0 | 0 |
| 過不足 | △ 17 | △ 23 | △ 19 | △ 11 |

注-1：未経過戸数は，公営住宅のうち耐用年限未経過の住宅戸数に，町有千代田住宅の1／2を公営住宅として活用することとして，60戸を加えた住宅戸数とした。

　-2：△は不足戸数

第４章　町営住宅等の課題

①　住宅セーフティネット機能の確保

本町においては，町営住宅等 373戸を管理しているが，これらは住宅に困窮する低額所得者等，高齢者世帯，子育て世帯，ひとり親と子の世帯などの住宅としての役割を果たしており，今後も，必要な住宅数の確保，適切な維持管理等により，住宅セーフティネット機能の確保を図る必要がある。

②　町営住宅等の質の向上

本町の町営住宅等は，計画期間末である令和9年度末に耐用年限を経過する住宅が約６割を占める見通しであるなど，住宅の老朽化が進んでいる。

また，町営住宅等の設備等の状況をみると，トイレの水洗化率は 100％に近いが，住戸内手すりの設置率は約５％，住戸内の段差解消率は約15％，３箇所給湯設備設置率は約18％といずれも低く，設備等の整備水準は低い状況にある。

このため，これらの改善を進め，町営住宅等の居住性の向上を図る必要がある。

③　町営住宅等の適切な維持管理・長寿命化

住宅セーフティネット機能を構築するため，良質な町営住宅等ストックについては，できるだけ長期間活用する必要がある。

このため，町営住宅等の日常的な保守点検等を適切に実施するとともに，屋上防水，外壁等について，修繕周期，劣化状況等を勘案しながら，修繕，長寿命化型改善等を計画的に実施する必要がある。

④　定住に資する町営住宅等の活用

第２次北広島町長期総合計画（平成29年３月策定）においては，重点方針のひとつに「Ｕターンの促進をはじめとした移住・定住対策の強化」を掲げ，「住みたくなる・帰ってきたくなるまちづくり」に向けた施策の展開として「定住につながる質の高い住まいの整備」を進めることとしてる。

こうした方針を受けて，若者定住の促進に資するよう，町営住宅等を有効に活用するとともに，必要に応じて町営住宅等の供給を進める必要がある。

⑤　高齢者，障がい者等への配慮

町営住宅等の入居世帯は，世帯主年齢60歳以上の世帯が約34％，高齢単身世帯と高齢夫婦のみの世帯が合わせて約27％を占めるなど高齢化が進んでいる。

このため，高齢者，障がい者等が安全に暮らせるよう，住棟・住戸のバリアフリー化を進めるとともに，これらの世帯の在宅生活を支援する必要がある。

⑥　空き家の有効利用

町営住宅等のうち募集停止中を除く住宅の空き家率は 7.5％と高い。

空き家率は，建設時期が新しく，住戸の整備水準も高い特定公共賃貸住宅で12.5％と高くなっており，これらの良質な住宅の有効利用を図る必要がある。

⑦　長期的な需要見通しに対応した町営住宅等の再編

本町の公営住宅は，耐用年限の短い木造及び簡易耐火平家の住宅が約８割を占めているが，近い将来これらの大半の住宅が耐用年限を経過するため，中・長期的には公営住宅が大幅に不足するものと見込まれる。

このため，町営住宅等の建替，新規供給等を計画的に進める必要がある。

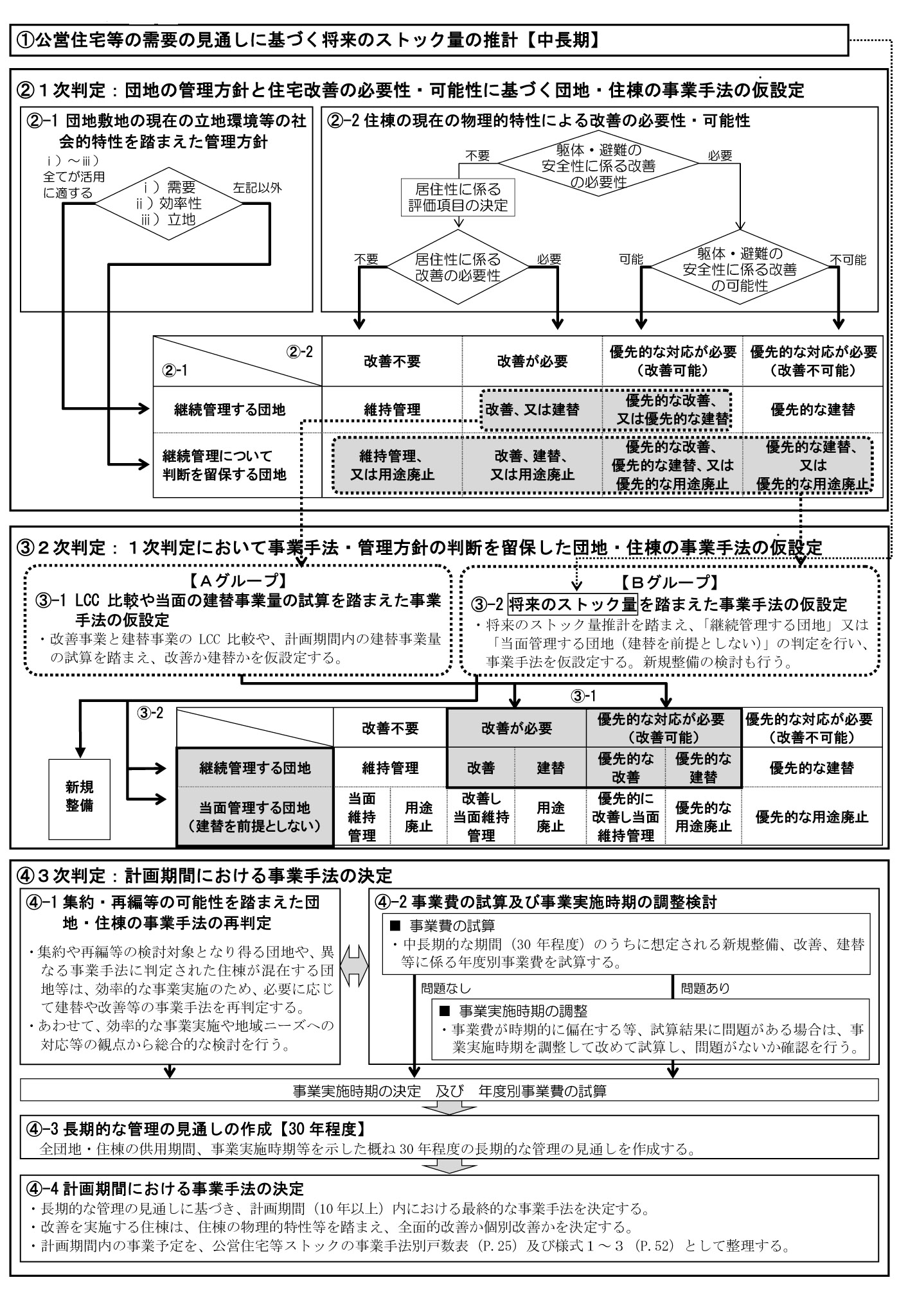
この場合，町営住宅等の整備をまちづくりに効果的につなげるため，利便性の高い地域において供給するなど，町の将来展望を踏まえて，適切に配置する必要がある。

また，現状では管理戸数９戸以下の小規模な団地が15団地（全団地数の約63％）と多く，管理が非効率なこと，団地におけるコミュニティの形成が難しいことなどの問題を抱えており，小規模で分散した町営住宅の統合等により，管理の効率化を図る必要がある。

第５章　団地別・住棟別事業手法の選定

１　事業手法選定の考え方

事業手法の選定は，策定指針を受け，各団地について下図に示すフローに沿って行った。



資料：「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）

２　１次判定

－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－

（以下，策定指針を基本とし，本町の実情に対応させて記述した。）

１次判定では，以下の２段階の検討から事業手法を仮設定する。

(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) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

(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

ア　概要

社会的特性に係る現在の評価に基づき，団地の将来的な管理方針を判定する。

現在の団地のⅰ）需要，ⅱ）効率性，ⅲ）立地を評価し，原則として，全ての評価項目が活用に適する場合は，将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し，いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが，総合的に勘案して，当該団地の将来的な管理方針を判定する。

例１：老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い団地であっても，近隣の団地の応募倍率が高く，地域として需要があると判断できる場合は「継続管理する団地」として判定する。

例２：利便性の悪い団地であっても，地域バランス上必要な団地である場合は「継続管理する団地」として判定する。

例３：利便性の良い団地であっても，災害危険区域等内に存する団地である場合は，当該団地を将来的に用途廃止する可能性があることから，「継続管理について判断を留保する団地」として判定する。

「継続管理について判断を留保する団地」は，２次判定において，将来のストック量推計を踏まえ，継続管理するか否かを検討する（事業手法の選定フローの③－２）。

イ　検討内容

ⅰ) 需要

応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。

応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は，団地の継続管理に適するものと評価する。

なお，応募倍率が低く空家率が高い団地であっても，近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

ⅱ) 効率性

敷地の有効利用の可能性等を検討し，建替事業の効率性を評価する。

団地に係る法規制（用途地域，指定容積率等），団地の敷地規模及び形状等により有効利用の可能性等がある場合は，団地の継続管理に適するものと評価とする。

ⅲ) 立地

①　利便性

利便性を評価する。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，団地の継続管理に適するものと評価する。

②　地域バランス

地域バランス確保の観点から，団地の継続管理の必要性について評価する。例えば，ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は，地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

③　災害危険区域等の内外

団地が，建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に立地しているかを判定する。

災害危険区域等内に立地している場合は，個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず，公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

具体的な判定基準は，次のとおりとした。（今回設定）

表　立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定基準

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 指標 | | 考え方 |
| ⅰ) 需要の判定 | | ・町営住宅等の応募倍率が１倍以上又は空家率が20％未満である場合，需要「あり」(○)とする。 |
| ⅱ) 効率性の判定 | ①　有効利用の必要性 | ・以下の場合に，有効利用の必要性「あり」(○)とする。  ・都市計画区域は，住居系用途地域，近隣商業地域，商業地域及び準工業地域である場合  ・都市計画区域外の区域は，支所，小学校，郵便局などの公共公益施設がある中心集落から概ね 500ｍ以内にある場合 |
| ②　有効利用の可能性 | ・以下の場合に，有効利用の可能性「あり」(○)とする。  ・敷地規模 1,000㎡以上(法定建替事業要件)で，かつ幅員が概ね５ｍ以上の道路に接道していること。  ・建替えに際して団地造成工事を伴う場合は，団地外の幅員６ｍ以上の道路に接続していること。  ・公有地であること。 |
| ⅲ) 立地の判定 | ①　利便性 | ・支所，小学校，郵便局などの公共公益施設がある中心集落から概ね 500ｍ以遠にある場合「不適」(×)とする。 |
| ②　地域バランス | ・小学校区内に１団地しかない場合，地域の公営住宅等需要を支える団地として「適」(○)とする。 |
| ③　災害危険区域等 | ・土砂災害特別警戒区域内に立地する団地は「不適」(×)とする。 |

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

ア　概要

住棟の現在の物理的特性を評価し，住棟の改善の必要性・可能性を判定する。

住棟の改善の必要性・可能性として，「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）」の４区分に分類する。

まず，躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い，優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合，入居者の生命の安全等に直ちに関わることから，「優先的な対応が必要」と判定する。

次に，「優先的な対応が必要」と判定した住棟について，改善が可能か不可能かを判定する。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には，改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが，居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。

一方，安全性に問題がない場合は，居住性に係る評価を行い，改善の必要性の有無を判定する。

イ　検討内容

ⅰ)-1 躯体の安全性

躯体の安全性は，耐震性と外壁の劣化状況から評価する。

①　耐震性は，耐震改修の必要性の有無と，必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。

ａ　昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は，耐震性を有するものとする。

ｂ　新耐震基準に基づかない住棟で，既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。ただし，耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ，必要に応じて，再度耐震性の有無を判断するものとする。

ｃ　新耐震基準に基づかない住棟で，耐震診断未実施のものは，問題ありとする。

②　外壁の劣化状況は，劣化が進行している住棟について，問題ありとする。

躯体の安全性に問題があると判断され，かつ，改善が不可能な住棟は，「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する。

躯体の安全性に問題はあるが改善が可能な住棟は，「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。

躯体の安全性に問題がないと判断された住棟は，居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

ⅰ)-2 避難の安全性

設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価し，確保されていない住棟については，改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。

改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」，確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

ⅱ) 居住性

設計図書等により，居住性の現状及び改善の必要性を評価する。

①　省エネルギー性（注：今回は実施していない。）

②　バリアフリー性（住戸内，共用部分及び屋外）

③　住戸内の設備状況：浴室の設置状況　等

④　住戸面積

具体的な判定基準は，次のとおりとした。（今回設定）

表　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定基準　　　　　（1／2）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 判定指標 | | 考え方 |
| ⅰ)-1 躯体の安全性 | ①　安全性の評価 | ・耐震診断の結果(簡易診断を含む。)，外壁の劣化度調査（現地調査）から判定を行うこととし，住棟が次のいずれかの事項に該当する場合は「問題あり」(×)とする。  ＜耐火構造＞  1)新耐震基準制定(昭和56年)以前に建設された住棟で，耐震診断未実施のもの，又は耐震診断により耐震上問題ありと判定され，耐震改修未実施のもの。（該当なし）  2)外壁の劣化度調査により，Ｃ～Ｅに判定された住棟（該当なし）  ＜木造，簡易耐火構造＞  1)新耐震基準制定(昭和56年)以前に建設された住棟で，耐震診断未実施のもの，又は耐震診断により耐震上問題ありと判定され，耐震改修未実施のもの。  2)耐用年限（木造・簡易耐火平家30年，簡易耐火２階45年）を経過している住棟  3)外壁の劣化度調査により，Ｃ～Ｅに判定された住棟  注：劣化度調査は平成29年度に実施。  Ｃ：劣化が進み，大規模改修が必要  Ｄ：相当部分で劣化が進み，機能低下が顕著，全面的改修が必要  Ｅ：劣化の程度が著しく，建替えが必要 |
| ②　改善の可能性の評価 | ＜耐火構造＞  ・耐震診断上問題のある住棟は，適切な改修等を実施することとし，改善の「可能性あり」(○)とする。（該当なし）  ＜木造，簡易耐火構造＞  ・耐用年限を経過している住棟は，改善の「可能性なし」（×）とする。  ・劣化度Ｃ～Ｅに判定された住棟は，改善の「可能性あり」（○）とする。 |

表　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定基準　　　　　　（2／2）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 判定指標 | | | 考え方 |
| ⅰ)-2 避難の安全性 | ①　安全性の評価 | | ・３階建て以上の住棟について，二方向避難の確保状況及び防火区画の確保状況について評価する。  ・階段，バルコニー等により二方向避難が確保されている場合「問題なし」(○)とする。  ・防火区画が確保されている場合「問題なし」(○)とする。  （避難の安全性の評価は，躯体の安全性の評価で「問題あり」，改善の可能性の評価で「可能性なし」とした住棟を除く。） |
| ②　改善の可能性の評価 | | ・避難の安全性に問題がある場合は，屋外階段の設置等により避難経路を確保することとし，改善の可能性については，全て「可能性あり」(○)と判定する。 |
| ⅱ) 居住性 | ①　省エネルギー性 | | ・品確法の省エネルギー対策等級に適する場合「問題なし」(○)とする。（今回は実施していない。） |
| ②  バリアフリ｜性 | ａ　スロープ設置 | ・共同住宅について，１階までスロープが設置されている（または段差がない）場合は「問題なし」(○)とする。 |
| ｂ　階段室の手すり設置 | ・共同住宅（階段室型）について，階段室に手すりが設置されている場合は「問題なし」(○)とする。 |
| ｃ　住戸内の段差解消 | ・住戸内の段差が解消されている場合（原則として各室境界で５mm以下）は「問題なし」(○)とする。 |
| ｄ　住戸内の手すり設置 | ・浴室及びトイレの２箇所に手すりが設置されている場合は「問題なし」(○)とする。 |
| ｅ　トイレの水洗化 | ・水洗トイレの場合は「問題なし」(○)とする。 |
| ｆ　洋式便器の設置 | ・トイレが洋式便器（洋式便座設置）の場合は「問題なし」(○)とする。 |
| ③  設  備 | ３箇所給湯設備の設置 | ・台所，浴室，洗面所の３箇所について給湯が可能な場合は「問題なし」(○)とする。 |
| 電気容量のの確保 | ・回路数が６回路以上の場合は「問題なし」(○)とする。 |
| ④　住戸面積 | | ・判定の指標は，次のとおりとした。  【住戸専用面積】  40㎡以上→個別改善  40㎡未満→全面的改善 |
|  | 個別改善 | ・居住性に問題がある場合で，住戸専用面積40㎡以上の場合は，住戸規模の拡大（規模増改善）の必要はなく，個別改善とする。  （40㎡は３人世帯における最低居住面積水準） |
|  | 全面的改善 | ・居住性に問題がある場合で，住戸専用面積40㎡未満の場合は，全面的改善とする。  ・ただし，次の場合は「改善不可」(×)とする。  ①供用開始後30年を経過していない住棟（昭和62年度以降に建設された住棟）  ②仮に平成29年度に改善を行っても，標準管理期間（改善後30年）以前に耐用年限を経過する住棟（耐火は昭和51年度以前，簡二は平成13年度以前に建設された住棟）  ※簡二は①・②により対象外 |

(3) １次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

ア　概要

(1)及び(2)の検討結果を総合的に勘案し，事業手法を仮設定する。

事業手法が定まらない次の２グループの団地・住棟については，２次判定を行う。

・Ａグループ：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

・Ｂグループ：継続管理について判断を留保する団地

イ　検討内容

事業手法の仮設定について，下表のような(1)と(2)の相互の関係性から，維持管理，改善，建替，用途廃止を仮設定する。

例）・(1) において「継続管理する団地」と評価され，(2)において躯体・避難の安全性に係る改善が不要と評価された住棟は，居住性に係わる改善の必要性の有無に応じて，「改善，又は建替」あるいは「維持管理」と仮設定する。

・(1)において「継続管理する団地」と評価され，(2)において躯体・避難の安全性に係る改善が不可能と判断された住棟は，「優先的な建替」と仮設定する。

(1)と(2)の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として，以下の２つのグループが考えられる。

【Ａグループ】

(1)において「継続管理する団地」，(2)において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価され，ライフサイクルコスト（以下，「ＬＣＣ」という。）や計画期間内の建替事業量を検討するため，改善か建替かの判断を留保する団地・住棟である。

２次判定において「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

【Ｂグループ】

「継続管理について判断を留保する団地」であり，原則，(1) の評価項目である需要，効率性，立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地である。

２次判定において，将来にわたって「継続管理する団地」か，建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定する。

表　(1)及び(2)の検討結果に応じた事業手法の仮設定

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (2)  (1) | 改善不要 | 改善が必要 | 優先的な対応が必要  （改善可能） | 優先的な対応が必要  （改善不可能） |
| 継続管理する団地  (Ａグループ) | A1  維持管理 | A2  改善，又は建替 | A3  優先的な改善，  又は優先的な建替 | A4  優先的な建替 |
| 継続管理に  ついて判断を  留保する団地  （Ｂグループ） | B1  維持管理，  又は用途廃止 | B2  改善，建替，  又は用途廃止 | B3  優先的な改善，優  先的な建替，又は  優先的な用途廃止 | B4  優先的な建替，又は  優先的な用途廃止 |

|  |  |
| --- | --- |
| Ａグループ  継続管理する団地のうち，  改善か建替かの判断を留保する団地・住棟 | Ｂグループ  継続管理について判断を留保する団地 |

(4) 判定結果

１次判定の結果は，次表のとおりである。

判定過程の詳細は，「資料１　団地及び住棟別活用方針の判定」に整理した。

表　１次判定の結果　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（1／2）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番号 | 団地名 | 住棟概要 | | | | | | １次判定 | | | |
| 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 社会的特性  評　価 | 物理的特性評価 | | 事業手法の仮設定 |
| 安全性の評価 | 居住性の  評　価 |
| 芸北 | 1 | 川小田団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 5 | A:継続管理 | (居住性判定) | 2:改善必要 | A2:改善又は建替 |
| 2 | 溝口団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 2 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 3 | 溝口第２団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ２ | 公営 | 3 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 4 | 細見団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ４ | 公営 | 4 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 5 | 奥原団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ８ | 公営 | 2 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 6 | 雄鹿原団地 | - | 木造 | 平家 | Ｈ７ | 特公賃 | 2 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 7 | 八幡住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ５ | その他 | 2 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 8 | 大暮住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ４ | その他 | 2 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 9 | 芸北住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 3 | B:判断留保 | B4:優先的建替又は用途廃止 | - | B4:優先的建替又は用途廃止 |
| 10 | 大仙原住宅 | - | 簡耐 | 平家 | Ｈ８ | その他 | 2 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 11 | 雄鹿原中祖住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ７ | その他 | 2 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 12 | 芸北高原住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ23 | その他 | 2 | B:判断留保 | (居住性判定) | 1:改善不要 | B1:維持管理又は用途廃止 |
| 大朝 | 13 | 横路団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ60～61 | 公営 | 8 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 14 | 大塚団地 | - | 簡耐 | 平家 | Ｓ48 | 公営 | 2 | B:判断留保 | B4:優先的建替又は用途廃止 | - | B4:優先的建替又は用途廃止 |
| 15 | 犬追原団地 | 1～11 | 簡耐 | 平家 | Ｓ54～57 | 公営 | 30 | B:判断留保 | B4:優先的建替又は用途廃止 | - | B4:優先的建替又は用途廃止 |
| - | 木造 | 平家 | Ｓ59・61 | 公営 | 6 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| - | 木造 | ２階 | Ｓ59～60 | 公営 | 6 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| - | 木造 | 平家 | Ｓ63 | その他 | 1 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 16 | 山根田団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ60～61 | 公営 | 7 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 17 | 上市団地 | A～D | 木造 | ２階 | Ｈ７～８ | 特公賃 | 10 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 18 | 大坪住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 1 | A:継続管理 | A4:優先的建替 | - | A4:優先的建替 |
| 19 | 筏津芸術村住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 1 | B:判断留保 | B4:優先的建替又は用途廃止 | - | B4:優先的建替又は用途廃止 |

表　１次判定の結果　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（2／2）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番号 | 団地名 | 住棟概要 | | | | | | １次判定 | | | |
| 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 社会的特性  評　価 | 物理的特性評価 | | 事業手法の仮設定 |
| 安全性の評価 | 居住性の  評　価 |
| 千代田 | 20 | 有間団地 | 1 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 2 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 2 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 3 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 5 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 5 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 21 | 今田団地 | 2～4 | 簡耐 | 平家 | Ｓ47～48 | 公営 | 11 | B:判断留保 | B4:優先的建替又は用途廃止 | - | B4:優先的建替又は用途廃止 |
| 22 | 十日市団地 | - | 木造 | 平家 | Ｓ30 | 公営 | 3 | B:判断留保 | B4:優先的建替又は用途廃止 | - | B4:優先的建替又は用途廃止 |
| 23 | 十日市第２団地 | 1～2 | 簡耐 | 平家 | Ｓ52～53 | 公営 | 10 | B:判断留保 | B4:優先的建替又は用途廃止 | - | B4:優先的建替又は用途廃止 |
| 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ52 | 公営 | 5 | B:判断留保 | B3:優先的改善，建替又は用途廃止 | - | B3:優先的改善，建替又は用途廃止 |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 5 | B:判断留保 | B3:優先的改善，建替又は用途廃止 | - | B3:優先的改善，建替又は用途廃止 |
| 5 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 3 | B:判断留保 | B3:優先的改善，建替又は用途廃止 | - | B3:優先的改善，建替又は用途廃止 |
| 24 | 有田第２団地 | - | 耐火 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| - | 木造 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 25 | 壬生団地 | - | 木造 | 平家 | Ｓ33 | 公営 | 3 | B:判断留保 | B4:優先的建替又は用途廃止 | - | B4:優先的建替又は用途廃止 |
| 26 | 新宮団地 | 1～6 | 簡耐 | 平家 | Ｓ47～48 | 公営 | 22 | B:判断留保 | B4:優先的建替又は用途廃止 | - | B4:優先的建替又は用途廃止 |
| 27 | 川戸団地 | - | 簡耐 | ２階 | Ｓ56 | 公営 | 3 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 28 | 本地団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 2 | B:判断留保 | B4:優先的建替又は用途廃止 | - | B4:優先的建替又は用途廃止 |
| - | 簡耐 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 4 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 29 | 町有千代田住宅 | 1 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 | A:継続管理 | (居住性判定) | 2:改善必要 | A2:改善又は建替 |
| 2 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 | A:継続管理 | (居住性判定) | 2:改善必要 | A2:改善又は建替 |
| 3 | 耐火 | ５階 | Ｈ９ | その他 | 40 | A:継続管理 | (居住性判定) | 2:改善必要 | A2:改善又は建替 |
| 豊平 | 30 | 久保角団地 | 1～3･5 | 木造 | ２階 | Ｓ60 | 公営 | 10 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 31 | 琴谷団地 | 1～3･5 | 木造 | ２階 | Ｓ61～63 | 公営 | 10 | A:継続管理 | (居住性判定) | 2:改善必要 | A2:改善又は建替 |
| 32 | 志路原団地 | 1～2 | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 4 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| - | 木造 | ２階 | Ｈ15 | 公営 | 4 | B:判断留保 | (居住性判定) | 1:改善不要 | B1:維持管理又は用途廃止 |
| 33 | 松崎団地 | A～I | 木造 | ２階 | Ｈ６～８ | 特公賃 | 16 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| J | 耐火 | ３階 | Ｈ10 | 特公賃 | 12 | B:判断留保 | (居住性判定) | 2:改善必要 | B2:改善，建替又は用途廃止 |
| 34 | とよひら田園住宅 | A～C | 木造 | ２階 | Ｈ24 | その他 | 3 | B:判断留保 | (居住性判定) | 1:改善不要 | B1:維持管理又は用途廃止 |

３　２次判定

－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－

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（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか，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段階の検討から事業手法を仮設定する。

(1) ＬＣＣ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

ア　概要

１次判定において，Ａグループ（継続管理する団地のうち，改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について，改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のＬＣＣ比較や，計画期間内での建替事業量試算により，事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

イ　検討内容

Ａグループの事業手法の仮設定方法（例示）は，次のとおり。

(ｱ) 改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のＬＣＣ比較により，事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

(ｲ) 原則として，改善事業よりも建替事業を実施する方がＬＣＣが縮減できる場合に，事業手法を建替と仮設定する。（注）

(ｳ) 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。

ａ　１次判定②-1 において「継続管理する団地」，②-2 において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して，建替事業量を試算する。

ｂ　予算及び人員体制等を踏まえ，計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算する。

ｃ　ａ及びｂで試算した建替事業量を比較し，Ａグループ全てを，計画期間内に建替えることが可能であるかを検討する。

ｄ　Ａグループ全てを建替えることが困難な場合は，一部又は全ての住棟の建替時期を調整し，計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

なお，木造住宅の場合は，管理期間が短く，改善事業によるＬＣＣの縮減が期待できず，事業手法を建替と仮設定する。

注：今回の作業では，町有千代田住宅（耐火５階建，昭和63，平成７年度建設）が「A2：改善，又は建替」と判定された。

これらは，ＬＣＣ比較の結果，ＬＣＣが縮減できるので「改善」と判定した。

　 表　ＬＣＣ縮減効果の算出

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番号 | 住宅名 | 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 計画前  ＬＣＣ  (千円/戸･年) | 計画後  ＬＣＣ  (千円/戸･年) | 年平均縮減額 | |
| 戸あたり  (千円/戸･年) | 棟あたり  (千円/棟･年) |
| 千代田 | 29 | 町有千代田住宅 | 1 | 耐火 | 5 | Ｓ63 | その他 | 40 | 319 | 251 | 67 | 2,691 |
| 2 | 耐火 | 5 | Ｓ63 | その他 | 40 | 319 | 251 | 67 | 2,691 |
| 3 | 耐火 | 5 | Ｈ９ | その他 | 40 | 381 | 295 | 86 | 3,444 |

注：ＬＣＣ縮減効果算出にあたっては，改善事業実施年度を平成34年度（計画期間の中間年度）とし，工事費は次のとおりとした。

・解体費 2,500千円／戸

・長寿命化型改善：屋根・外壁改修 1,500千円／戸，給・排水管・ガス管改修 1,850千円／戸

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

ア　概要

Ｂグループの団地を対象として，ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し，将来にわたって「継続管理する団地」とするのか，将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに，事業手法を仮設定する。

一方で，ストック推計や，将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で，公営住宅の新規整備についても検討を行う。

イ　検討内容

Ｂグループの管理方針等の仮設定方法（例示）は次のとおり。

(ｱ) Ｂグループに該当する団地・住棟について，敷地利用の効率性，立地等を勘案し，将来的な活用にあたっての優先順位を定める。

(ｲ) 現在の管理戸数と事業手法の選定フローで推計した将来のストック量を比較し，将来的なストックの過不足量を試算する。

(ｳ) 例えば，将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は，(ｱ) で定めた優先順位の低い団地・住棟から，(ｲ) で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。

将来的にストックが不足すると見込まれる場合は，将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で，公営住宅の新規整備について検討し，仮設定する。

(ｴ) さらに，１次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

＜今回判定した内容＞

今回の作業では，将来のストック量を耐用年限未経過の公営住宅管理戸数見通しと比較すると不足が見込まれるため，次の観点から事業手法を仮設定した。（詳細は資料１参照）

①　公営住宅入居基準該当世帯の多い町有千代田住宅について，半数（ 120戸のうち60戸）を，引き続き公営住宅階層等住宅として活用する。

②　平成37，47年度までは，耐用年限を経過している公営住宅のうち良質な住宅を活用しつつ，必要に応じて，建替又は新規建設を行う。

③　平成57年度に向けては，不足する公営住宅数を確保するため，建替又は新規建設により，必要なストック数を確保する。

(3) ２次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1)及び(2)の検討結果を総合的に勘案し，Ａグループ，Ｂグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

表　(1)と(2)の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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） |
|  | 継続管理  する団地 | 維持管理 | | 改善 | 建替 | 優先的な改善 | 優先的な建替 | 優先的な建替 |
|  | 当面管理する団地（建替を前提としない） | 当面  維持管理 | 用途廃止 | 改善し，  当面  維持管理 | 用途廃止 | 優先的に改善し，  当面維持管理 | 優先的な用途廃止 | 優先的な  用途廃止 |

(4) 判定結果

２次判定の結果は，次表のとおりである。

表　２次判定の結果　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（1／2）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番号 | 団地名 | 住棟概要 | | | | | | １次判定 | ２次判定 | | | |
| 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 事業手法仮設定(A) | | ストック量確保のための基本的な方向 　(B) | 事業手法の  仮設定 |
| ＬＣＣ比較 | 事業手法 |
| 芸北 | 1 | 川小田団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 5 | A2 | - | 優先的建替 | - | 建替 |
| 2 | 溝口団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 2 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 3 | 溝口第２団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ２ | 公営 | 3 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 4 | 細見団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ４ | 公営 | 4 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 5 | 奥原団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ８ | 公営 | 2 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 6 | 雄鹿原団地 | - | 木造 | 平家 | Ｈ７ | 特公賃 | 2 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 7 | 八幡住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ５ | その他 | 2 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 8 | 大暮住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ４ | その他 | 2 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 9 | 芸北住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 3 | B4 | - | - | 用途廃止 | 用途廃止 |
| 10 | 大仙原住宅 | - | 簡耐 | 平家 | Ｈ８ | その他 | 2 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 11 | 雄鹿原中祖住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ７ | その他 | 2 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 12 | 芸北高原住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ23 | その他 | 2 | B1 | - | - | 当面維持 | 維持管理 |
| 大朝 | 13 | 横路団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ60～61 | 公営 | 8 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 14 | 大塚団地 | - | 簡耐 | 平家 | Ｓ48 | 公営 | 2 | B4 | - | - | 用途廃止 | 用途廃止 |
| 15 | 犬追原団地 | 1～11 | 簡耐 | 平家 | Ｓ54～57 | 公営 | 30 | B4 | - | - | 当面一部維持 | 用途廃止 |
| - | 木造 | 平家 | Ｓ59・61 | 公営 | 6 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| - | 木造 | ２階 | Ｓ59～60 | 公営 | 6 | B2 | - | - | 当面一部維持 | 用途廃止 |
| - | 木造 | 平家 | Ｓ63 | その他 | 1 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 16 | 山根田団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ60～61 | 公営 | 7 | B2 | - | - | 用途廃止 | 用途廃止 |
| 17 | 上市団地 | A～D | 木造 | ２階 | Ｈ７～８ | 特公賃 | 10 | B2 | - | - | 中期，一部公営に活用 | 改善 |
| 18 | 大坪住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 1 | A4 | - | 優先的建替 | - | 建替 |
| 19 | 筏津芸術村住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 1 | B4 | - | - | 用途廃止 | 用途廃止 |

　　注-1：１次判定結果は次のとおり。

A1:維持管理／A2:改善又は建替／A3:優先的改善又は建替／A4:優先的建替

B1:維持管理又は用途廃止／B2:改善，建替又は用途廃止／B3:優先的改善，建替又は用途廃止／B4:優先的建替又は用途廃止

-2：「ストック量確保のための基本的な方向(Ｂグループ)」の判定基準は次のとおり。

・公営住宅　　：ストック量の確保に向けた方向

・その他の住宅：1)必要に応じてストック量の確保に向けた方向を記述

　　2)その他は，１次判定を受け，B1～B3は当面維持，B4は用途廃止とする。

表　２次判定の結果　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（2／2）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番号 | 団地名 | 住棟概要 | | | | | | １次判定 | ２次判定 | | | |
| 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 事業手法仮設定(A) | | ストック量確保のための基本的な方向 　(B) | 事業手法の  仮設定 |
| ＬＣＣ比較 | 事業手法 |
| 千代田 | 20 | 有間団地 | 1 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 2 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 2 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 3 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 5 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 5 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 21 | 今田団地 | 2～4 | 簡耐 | 平家 | Ｓ47～48 | 公営 | 11 | B4 | - | - | 用途廃止 | 用途廃止 |
| 22 | 十日市団地 | - | 木造 | 平家 | Ｓ30 | 公営 | 3 | B4 | - | - | 建替 | 建替 |
| 23 | 十日市第２団地 | 1～2 | 簡耐 | 平家 | Ｓ52～53 | 公営 | 10 | B4 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ52 | 公営 | 5 | B3 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 5 | B3 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 5 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 3 | B3 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 24 | 有田第２団地 | - | 耐火 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 | B2 | - | - | 維持 | 改善 |
| - | 木造 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 25 | 壬生団地 | - | 木造 | 平家 | Ｓ33 | 公営 | 3 | B4 | - | - | 用途廃止 | 用途廃止 |
| 26 | 新宮団地 | 1～6 | 簡耐 | 平家 | Ｓ47～48 | 公営 | 22 | B4 | - | - | 当面一部維持 | 用途廃止 |
| 27 | 川戸団地 | - | 簡耐 | ２階 | Ｓ56 | 公営 | 3 | B2 | - | - | 維持 | 改善 |
| 28 | 本地団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 2 | B4 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| - | 簡耐 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 4 | B2 | - | - | 維持 | 改善 |
| 29 | 町有千代田住宅 | 1 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 | A2 | 改善＞建替 | 改善 | - | 改善 |
| 2 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 | A2 | 改善＞建替 | 改善 | - | 改善 |
| 3 | 耐火 | ５階 | Ｈ９ | その他 | 40 | A2 | 改善＞建替 | 改善 | - | 改善 |
| 豊平 | 30 | 久保角団地 | 1～3･5 | 木造 | ２階 | Ｓ60 | 公営 | 10 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 31 | 琴谷団地 | 1～3･5 | 木造 | ２階 | Ｓ61～63 | 公営 | 10 | A2 | - | 優先的建替 | - | 建替 |
| 32 | 志路原団地 | 1～2 | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 4 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| - | 木造 | ２階 | Ｈ15 | 公営 | 4 | B1 | - | - | 維持 | 維持管理 |
| 33 | 松崎団地 | A～I | 木造 | ２階 | Ｈ６～８ | 特公賃 | 16 | B2 | - | - | 中期，一部公営に活用 | 改善 |
| J | 耐火 | ３階 | Ｈ10 | 特公賃 | 12 | B2 | - | - | 当面維持 | 改善 |
| 34 | とよひら田園住宅 | A～C | 木造 | ２階 | Ｈ24 | その他 | 3 | B1 | - | - | 当面維持 | 維持管理 |

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，以下の４段階の検討により計画期間に実施する事業手法を決定する。

(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

ア　概要

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，必要に応じて建替えや改善等の事業手法を再判定する。

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，総合的な検討を行う。

イ　検討内容

以下に例示するように複数の視点から検討を行い，必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに，効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行う。

さらに，次項「(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行して行い，再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し，事業実施の内容や時期等を設定する。

(ｱ) 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する。

・大多数の住棟が建替の場合における全ての住棟を建替える場合のメリット・デメリットの整理と判定見直し

・事業実施時期の調整　など

(ｲ) 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する。

・一定の地域における複数の中・小規模団地の建替の場合の中規模団地への集約

・駅前等における単独住棟の別団地への集約と跡地の他用途への転用

・一定の地域における複数の建替事業の実施順序の工夫による入居者の仮移転の減少

など

(ｳ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

地域ニーズに応じた施設導入，地域におけるソーシャルミックスの実現等のため，次のような視点（例示）から総合的な検討を行い，事業の内容や実施時期等を設定する。

①　まちづくりの視点

・建替事業を行う場合における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の検討

・建替事業を行う場合における周辺の市街地整備事業，インフラ整備事業等との連携

・団地の周辺道路の拡幅整備，不足する公園・広場等の整備，地域の歩行者ネットワークの形成等のまちづくりの視点からの検討

②　地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

・一定の地域における複数団地，他の事業主体の公的賃貸住宅が存する場合の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施，ソーシャルミックス等の検討

・地域ニーズに応じた医療・福祉施設，生活支援施設等の導入に向けた民間事業者等との調整，事業実施時期等の設定　など

(ｴ) その他

次のような観点から，事業手法を選定する。

・公営住宅等必要戸数の確保のため，必要に応じて維持管理する。

・事業費が過大とならないよう，計画期間中は改善事業等を保留する。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

ア　概要

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業，改善事業，建替事業等に係る年度別事業費を試算し，今後の見通しを立てる。

事業量及び事業費が時期的に偏在するなど試算結果に問題がある場合は，将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し，問題がないか確認を行う。

これらの検討により，新規整備事業，改善事業，建替事業等の実施時期を決定するとともに，年度別事業費を試算する。

イ　検討内容

(ｱ) 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全ての新規整備事業，改善事業，建替事業，用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく，次のように仮定をおいて試算することが考えられる。

＜改善事業＞

・「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は，可能な限り早期に事業着手する。

・原則，建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施すると仮定する。

・建設年代に応じた改善事業費を設定し，その額を積算する。

例）昭和40年代に建設した住棟の改善事業費は一律○○○万円／棟　など

＜建替事業＞

・「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は，可能な限り早期に事業着手する。

・「建替」と仮設定した住棟については，法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定する。

(ｲ) 事業実施時期の調整

事業費の試算の結果，一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は，事業実施時期を調整する。

将来的な予算確保が可能であるか，年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し，最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

(3) 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

ア　概要

(2)-イで決定した事業実施時期を基に，全団地・住棟の供用期間，事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

イ　検討内容

概ね30年程度の長期的な管理の見通しは，全団地・住棟を対象として作成する。

記載する内容は，各団地・住棟の供用期間，事業（新規整備，改善，建替，用途廃止）の実施時期，及び(2)-イで概算した事業費等とする。

長期的な管理の見通しは，今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり，公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とする。

(4) 計画期間における事業手法の決定

ア　概要

長期的な管理の見通しに基づき，計画期間内に実施を予定する事業（新規整備，改善，建替，用途廃止）を決定する。

改善を実施する住棟は，住棟の物理的特性等を踏まえ，個別改善か全面的改善かを決定する。

イ　検討内容

概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち，当初10年程度の間に改善を実施する住棟においては，住棟の物理的特性等を踏まえ，個別改善か全面的改善かを決定する。例えば，改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択する。

個別改善については，該当する改善メニュー（安全性確保型，長寿命化型，福祉対応型，居住性向上型）を判断する。

(5) 判定結果

３次判定の結果は，次表のとおりである。

表　３次判定の結果（1／4）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番  号 | 団地名 | 住棟概要 | | | | | | ２次判定 | ３次判定 | | | | | |
| 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 事業手法  の仮設定 | 判定の視点 | | | | | 計画期間における事業手法の設定 |
| 効  率  的  活  用 | 集  約  ・  再  編 | ま  ち  づ  く  り | 事  業  連  携 | その他 |
| 芸北 | 1 | 川小田団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 5 | 建替 |  |  |  |  | ○ | 維持管理  ・公営住宅等必要戸数確保のため，維持管理する。 |
| 2 | 溝口団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 2 | 改善 |  |  |  |  |  | 個別改善  ・公営住宅等必要戸数確保のため，必要な改善を行い，維持管理する。 |
| 3 | 溝口第２団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ２ | 公営 | 3 | 改善 |  |  |  |  |  | 個別改善  ・公営住宅等必要戸数確保のため，必要な改善を行い，維持管理する。 |
| 4 | 細見団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ４ | 公営 | 4 | 改善 |  |  |  |  | ○ | 維持管理  ・公営住宅等必要戸数確保のため，維持管理する。 |
| 5 | 奥原団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ８ | 公営 | 2 | 改善 |  |  |  |  | ○ | 維持管理  ・公営住宅等必要戸数確保のため，維持管理する。 |
| 6 | 雄鹿原団地 | - | 木造 | 平家 | Ｈ７ | 特公賃 | 2 | 改善 |  |  |  |  | ○ | 維持管理  ・公営住宅等必要戸数確保のため，維持管理する。 |
| 7 | 八幡住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ５ | その他 | 2 | 改善 |  |  |  |  | ○ | 維持管理  ・定住促進のため，維持管理する。 |
| 8 | 大暮住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ４ | その他 | 2 | 改善 |  |  |  |  | ○ | 維持管理  ・定住促進のため，維持管理する。 |
| 9 | 芸北住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 3 | 用途廃止 |  |  |  |  |  | 用途廃止  ・老朽化しており，用途廃止する。 |
| 10 | 大仙原住宅 | - | 簡耐 | 平家 | Ｈ８ | その他 | 2 | 改善 |  |  |  |  | ○ | 維持管理  ・定住促進のため，維持管理する。 |
| 11 | 雄鹿原中祖住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ７ | その他 | 2 | 改善 |  |  |  |  | ○ | 維持管理  ・定住促進のため，維持管理する。 |
| 12 | 芸北高原住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ23 | その他 | 2 | 維持管理 |  |  |  |  |  | 維持管理  ・良質な住宅ストックであり，維持管理する。 |

表　３次判定の結果（2／4）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番  号 | 団地名 | 住棟概要 | | | | | | ２次判定 | ３次判定 | | | | | |
| 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 事業手法  の仮設定 | 判定の視点 | | | | | 計画期間における事業手法の設定 |
| 効  率  的  活  用 | 集  約  ・  再  編 | ま  ち  づ  く  り | 事  業  連  携 | その他 |
| 大朝 | 13 | 横路団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ60～61 | 公営 | 8 | 改善 |  |  |  |  |  | 個別改善  ・公営住宅等必要戸数確保のため，必要な改善を行い，維持管理する。 |
| 14 | 大塚団地 | - | 簡耐 | 平家 | Ｓ48 | 公営 | 2 | 用途廃止 |  |  |  |  |  | 用途廃止  ・老朽化しており，用途廃止する。 |
| 15 | 犬追原団地 | 1～11 | 簡耐 | 平家 | Ｓ54～57 | 公営 | 30 | 用途廃止 |  |  |  |  |  | 用途廃止  ・老朽化が進んでおり，段階的に用途廃止する。 |
| - | 木造 | 平家 | Ｓ59・61 | 公営 | 6 | 改善 |  | ○ |  |  | ○ | 維持管理  ・公営住宅等必要戸数確保のため，維持管理する。 |
| - | 木造 | ２階 | Ｓ59～60 | 公営 | 6 | 用途廃止 |  |  |  |  | ○ |
| - | 木造 | 平家 | Ｓ63 | その他 | 1 | 改善 |  | ○ |  |  | ○ | 維持管理  ・定住促進のため，維持管理する。 |
| 16 | 山根田団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ60～61 | 公営 | 7 | 用途廃止 |  |  |  |  |  | 用途廃止  ・災害危険区域等内にあり，用途廃止する。 |
| 17 | 上市団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ７～８ | 特公賃 | 10 | 改善 |  |  |  |  | ○ | 維持管理  ・定住促進のため，維持管理する。 |
| 18 | 大坪住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 1 | 建替 |  | ○ |  |  |  | 用途廃止  ・老朽化しており，用途廃止する。 |
| 19 | 筏津芸術村住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 1 | 用途廃止 |  |  |  |  |  | 用途廃止  ・老朽化しており，用途廃止する。 |
| 千代田 | 20 | 有間団地 | 1 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 2 | 改善 |  |  |  |  |  | 個別改善  ・公営住宅等必要戸数確保のため，必要な改善を行い，維持管理する。 |
| 2 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 3 | 改善 |  |  |  |  |  |
| 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 5 | 改善 |  |  |  |  |  |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 5 | 改善 |  |  |  |  |  |

表　３次判定の結果（3／4）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番  号 | 団地名 | 住棟概要 | | | | | | ２次判定 | ３次判定 | | | | | |
| 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 事業手法  の仮設定 | 判定の視点 | | | | | 計画期間における事業手法の設定 |
| 効  率  的  活  用 | 集  約  ・  再  編 | ま  ち  づ  く  り | 事  業  連  携 | その他 |
| 千代田 | 21 | 今田団地 | 2～4 | 簡耐 | 平家 | Ｓ47～48 | 公営 | 11 | 用途廃止 |  |  |  |  |  | 用途廃止  ・老朽化しており，用途廃止する。 |
| 22 | 十日市団地 | - | 木造 | 平家 | Ｓ30 | 公営 | 3 | 建替 |  |  |  |  |  | 建替え  ・利便性の高い位置にあり，建替えを行う。 |
| 23 | 十日市第２団地 | 1～2 | 簡耐 | 平家 | Ｓ52～53 | 公営 | 10 | 改善 |  |  |  |  | ○ | 維持管理  ・公営住宅等必要戸数確保のため，維持管理する。 |
| 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ52 | 公営 | 5 | 改善 |  |  |  |  |  | 個別改善・長寿命化  ・公営住宅等必要戸数確保のため，必要な改善を行い，維持管理する。 |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 5 | 改善 |  |  |  |  |  |
| 5 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 3 | 改善 |  |  |  |  |  |
| 24 | 有田第２団地 | - | 耐火 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 | 改善 |  |  |  |  |  | 個別改善  ・公営住宅等必要戸数確保のため，必要な改善を行い，維持管理する。 |
| - | 木造 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 | 改善 |  |  |  |  |  |
| 25 | 壬生団地 | - | 木造 | 平家 | Ｓ33 | 公営 | 3 | 用途廃止 |  |  |  |  |  | 用途廃止  ・老朽化しており，用途廃止する。 |
| 26 | 新宮団地 | 1～6 | 簡耐 | 平家 | Ｓ47～48 | 公営 | 22 | 用途廃止 |  |  |  |  |  | 用途廃止  ・老朽化しており，用途廃止する。 |
| 27 | 川戸団地 | - | 簡耐 | ２階 | Ｓ56 | 公営 | 3 | 改善 |  |  |  |  |  | 個別改善  ・公営住宅等必要戸数確保のため，必要な改善を行い，維持管理する。 |
| 28 | 本地団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 2 | 改善 |  |  |  |  |  | 個別改善  ・公営住宅等必要戸数確保のため，必要な改善を行い，維持管理する。 |
| - | 簡耐 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 4 | 改善 |  |  |  |  |  |

表　３次判定の結果（4／4）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番  号 | 団地名 | 住棟概要 | | | | | | ２次判定 | ３次判定 | | | | | |
| 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 事業手法  の仮設定 | 判定の視点 | | | | | 計画期間における事業手法の設定 |
| 効  率  的  活  用 | 集  約  ・  再  編 | ま  ち  づ  く  り | 事  業  連  携 | その他 |
| 千代田 | 29 | 町有千代田住宅 | 1 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 | 改善 |  |  |  |  |  | 個別改善・長寿命化  ・必要戸数の確保，定住の促進等のため，必要な改善を行い，維持管理する。 |
| 2 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 | 改善 |  |  |  |  |  |
| 3 | 耐火 | ５階 | Ｈ９ | その他 | 40 | 改善 |  |  |  |  |  |
| 豊平 | 30 | 久保角団地 | 1～3･5 | 木造 | ２階 | Ｓ60 | 公営 | 10 | 改善 |  |  |  |  |  | 個別改善  ・公営住宅等必要戸数確保のため，必要な改善を行い，維持管理する。 |
| 31 | 琴谷団地 | 1～3･5 | 木造 | ２階 | Ｓ61～63 | 公営 | 10 | 建替 |  |  |  |  | ○ | 維持管理  ・公営住宅等必要戸数確保のため，維持管理する。 |
| 32 | 志路原団地 | 1～2 | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 4 | 改善 |  |  |  |  |  | 個別改善  ・公営住宅等必要戸数確保のため，必要な改善を行い，維持管理する。 |
| - | 木造 | ２階 | Ｈ15 | 公営 | 4 | 維持管理 |  |  |  |  | ○ | 維持管理  ・良質な住宅ストックであり，維持管理する。 |
| 33 | 松崎団地 | A～I | 木造 | ２階 | Ｈ６～８ | 特公賃 | 16 | 改善 |  |  |  |  | ○ | 維持管理  ・定住促進のため，維持管理する。 |
| J | 耐火 | ３階 | Ｈ10 | 特公賃 | 12 | 改善 |  |  |  |  | ○ | 個別改善・長寿命化  ・定住の促進等のため，必要な改善を行い，維持管理する。 |
| 34 | とよひら田園住宅 | A～C | 木造 | ２階 | Ｈ24 | その他 | 3 | 維持管理 |  |  |  |  |  | 維持管理  ・良質な住宅ストックであり，定住促進のため，維持管理する |

第６章　町営住宅等ストック活用計画

１　町営住宅等ストック活用の目標と方針

(1) 基本目標

町民の豊かな住生活が実現されるためには，町民の多様な居住ニーズに対応した良質な住宅を選択できる住宅市場が形成されること，市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットが構築されていることなどが必要である。

町営住宅等は，住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者，高齢者，障がい者，ひとり親・多子世帯等の子育て世帯，生活保護受給者，外国人，ホームレス等（住宅確保要配慮者）が安心して暮らせる住宅を確保できるよう，適切な住宅を供給する住宅セーフティネットとしての役割を果たすもので，町民の住生活の安定の確保及び向上の促進に資することを目標とする。

また，町営住宅等は，若年・子育て世帯の定住やＵＩターン者の住宅としての役割を果たしており，これらの役割を通じて，活力ある地域社会の形成に資することを目標とする。

【町営住宅等の役割】

|  |
| --- |
| ①　適正な規模，家賃の町営住宅の供給による住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定  ②　高齢者，障がい者等の居住に配慮した町営住宅等の供給による高齢者，障がい者等の居住の安定  ③　ひとり親・多子世帯等の子育て世帯のニーズに対応した町営住宅等の供給による子育て世帯の居住の支援  ④　生活保護受給者，外国人，ホームレス，ＤＶ被害者，犯罪被害者，被災者等に対する居住の場の提供  ⑤　多様な町営住宅等の供給による定住，ＵＩターンの促進 |

(2) 町営住宅等の管理戸数の目標

町営住宅等は，将来の公営住宅等需要見通しを考慮しながら，適切な住宅数を確保することとし，管理戸数の目標を次のとおりとする。

表　町営住宅等の管理戸数の目標

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 現　状  2017(平成29)年度 | 短　期  2027(令和9)年度 | 長　期  2045(令和27)年度 |
| 町営住宅等の管理戸数 | | 374　戸  (310世帯) | 約 290戸 | 約 280戸 |
|  | うち公営住宅 | 195　戸  (159世帯) | 約 210戸 | 約 200戸 |

注-1：現状の()内は入居世帯数

　-2：短期及び長期の管理戸数は，公営住宅は必要戸数の推計値，町営住宅等は，公営住宅数に４割を加算した戸数。４割は現状の入居者の実質比率による。（注-3）

　-3：現状の町営住宅等入居世帯のうち公営住宅を除く世帯は151世帯で，このうち公営住宅入居基準該当世帯が約60世帯である（町有千代田住宅）。この基準該当世帯60世帯と公営住宅入居世帯159世帯を合わせると219世帯となり，公営住宅対象世帯数219世帯に対する公営住宅対象世帯以外の世帯数の比率は約４割となる。

　　(310－159－60)÷(159＋60)＝0.415　約 0.4

(3) 町営住宅の整備水準

町営住宅の建設（新規建設，建替え）の際の整備水準の目標は，「北広島町営住宅設置，整備及び管理条例」に基づいて，以下のとおりとする。

表　町営住宅の整備水準の目標

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 項　　目 | | | 整備水準 |  |
| 技術基準（対策等級） |
| 健全な地域社会の形成 | | | ・健全な地域社会の形成に資するよう考慮する。 | - |
| 良好な居住環境の確保 | | | ・安全，衛生，美観等を考慮し，入居者等にとって便利で快適なものとなるよう整備する。 | - |
| 費用の縮減への配慮 | | | ・建設等及び維持管理費用の縮減に配慮する。 | - |
| 位置の選定 | | | ・災害のおそれが多い土地，居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避ける。  ・入居者の日常生活の利便性を考慮する。 | - |
| 敷地の安全等 | | | ・崖崩れ等に対する安全な措置を講じる。  ・雨水，汚水の排出又は処理するための施設を設ける。 | - |
| 住棟等の基準 | | | ・敷地内及び周辺地域の良好な居住環境を確保するよう考慮して配置する。 | - |
| 住宅 | 防火等 | | ・防火，避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 | - |
| 省エネ性 | | ・住宅に係るエネルギー使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 | ・第５-1省エネルギー対策／等級４ |
| 遮音性 | | ・住宅の床，外壁開口部の遮音性能を確保するための措置を講じる。 | ・第８-1重量床衝撃音対策，８-4透過損失等級(外壁開口部)／等級２ |
| 劣化の軽減 | | ・構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分の劣化を軽減させるための措置を講じる。 | ・第３-1劣化対策／等級３（木造等級２） |
| 維持管理への配慮 | | ・給水，排水及びガス設備に係る配管の点検及び補修を容易に行うことができるための措置を講じる。 | ・第４-1維持管理対策（専用配管），４-2同(共用配管)／等級２ |
| 規　模 | | ・町営住宅の１戸の床面積の合計は25㎡以上とする。 | - |
| 附帯設備 | | ・町営住宅の各住戸には，台所，水洗便所，洗面設備，浴室，テレビ受信設備，電話配線を設置する。  ・３箇所給湯（台所，浴室，洗面所）を確保する。(＊) | - |
| ホルムアルデヒド  対　　策 | | ・町営住宅の各住戸には，居室内の化学物質の発散による衛生上の支障を防止するための措置を講じる。 | ・第６-1ホルムアルデヒド対策／等級３ |
| 高齢者等への配慮 | 専用部 | ・高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。 | ・第９-1高齢者等配慮対策（専用部分）／等級３ |
| 共用部 | ・町営住宅の通行の用に供する共用部分には，高齢者等の移動の利便性及び安全性を確保するための措置を講じる。 | ・第９-2高齢者等配慮対策（共用部分）／等級３ |

表　町営住宅の整備水準の目標（続き）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 項　　目 | | | 整備水準 |  |
| 技術基準（対策等級） |
| 住宅 | 附帯施設 | 駐車場 | ・原則として設置率 100％以上 (＊，実情に応じて設置) | - |
| 自転車  置　場 | ・原則として設置率 100％以上（実情に応じて設置） | - |
| 物　置 | ・衛生，利便等及び良好な居住環境の確保に配慮して設置する。 | - |
| ごみ置場 | ・衛生，利便等及び良好な居住環境の確保に配慮して設置する。 | - |
| 共同施設 | 集会所 | | ・入居者の利便を確保した適切な位置・規模とする。 | - |
| 児童遊園 | | ・入居者の利便，安全を確保した適切な位置・規模とする。 | - |
| 広場･緑地 | | ・良好な居住環境の維持増進に資する位置・規模とする。 | - |
| 通　路 | | ・利便，通行の安全，防災，環境保全等に支障がない規模，構造で合理的に配置する。  ・通路における階段には，必要な手すり又は傾斜路を設置する。 | - |
| 多様かつ質の高い住宅の供給（＊） | | | ・原則として，複数の住戸タイプを確保する。  ・大規模な団地では，障がい者対応住宅を確保する。  ・ＬＥＤ照明の採用など，環境との共生に配慮する。 | - |

注-1：(＊)は，今回任意に記述した事項

　-2：技術基準は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年法律第81号）第３条第１項の規定に基づく評価方法基準による。

(4) 基本方針

ア　町営住宅等の供給量の確保

住宅に困窮する低額所得者等，高齢者，障がい者，子育て世帯など多様な世帯の居住の安定を図るとともに，若者，子育て世帯，ＵＪＩターン世帯等の居住を支援するため，町営住宅等の供給量を確保する。

イ　町営住宅等ストックの質の維持・向上

良質な町営住宅等については，計画的な修繕により質の維持を図る。

また，必要に応じて個別改善事業を実施し，住宅の質の向上を図る。

ウ　町営住宅等の長寿命化

町営住宅等ストックを有効に活用するため，予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施し，長寿命化及びＬＣＣの縮減を図る。

エ　定住に資する町営住宅等の整備等

若者，子育て世帯，ＵＪＩターン世帯等の居住を支援するとともに，定住の促進に資するため，ニーズに応じた町営住宅等の整備等を進める。

オ　高齢者，障がい者等に配慮した町営住宅等の整備等

高齢者，障がい者等が安全に暮らせるよう，住棟・住戸のバリアフリー化など町営住宅等の整備等を進めるとともに，これらの世帯の在宅生活を支援し，高齢者等の居住の安定の確保を図る。

カ　長期的な需要見通しに対応した町営住宅等の再編

長期的な需要見通しに対応した良質な町営住宅等ストックを確保するため，町営住宅等の建替え，新規建設を計画的に進める。

この場合，町営住宅等の整備をまちづくりに効果的につなげるため，利便性の高い地域において供給するなど，町の将来展望を踏まえて，適切に配置する。

また，小規模な住宅団地の統合，建替え等における土地の有効活用等により，管理の効率化を図る。

２　団地別・住棟別活用方針

(1) 維持管理

良質なストックについては，良好な居住環境を確保するため，維持管理する。

また，建替え，改善等を行うストックについても，当該事業を実施するまでの間は維持管理する。

さらに，用途廃止を予定しているストックについても，公営住宅等必要量の確保など，必要に応じて維持管理する。

適切に維持管理するためには，日常的な保守点検，水漏れ等不特定の時期に生じる支障に対して実施する必要のある経常修繕，外壁の再塗装等の周期的に実施する必要のある計画修繕，空き家となった段階で行う空き家修繕などを実施する。

表　維持管理する団地

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番号 | 団地名 | 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 方　針 |
| 芸北 | 1 | 川小田団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 5 | ・計画的に修繕しながら，維持管理する。 |
| 4 | 細見団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ４ | 公営 | 4 |
| 5 | 奥原団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ８ | 公営 | 2 |
| 6 | 雄鹿原団地 | - | 木造 | 平家 | Ｈ７ | 特公賃 | 2 |
| 7 | 八幡住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ５ | その他 | 2 |
| 8 | 大暮住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ４ | その他 | 2 |
| 10 | 大仙原住宅 | - | 簡耐 | 平家 | Ｈ８ | その他 | 2 |
| 11 | 雄鹿原中祖住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ７ | その他 | 2 |
| 12 | 芸北高原住宅 | - | 木造 | ２階 | Ｈ23 | その他 | 2 |
| 大朝 | 15 | 犬追原団地 | - | 木造 | 平家 | Ｓ59・61 | 公営 | 6 |
| - | 木造 | ２階 | Ｓ59～60 | 公営 | 6 |
| - | 木造 | 平家 | Ｓ63 | その他 | 1 |
| 17 | 上市団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ７～８ | 特公賃 | 10 |
| 千代田 | 23 | 十日市第２団地 | 1～2 | 簡耐 | 平家 | Ｓ52～53 | 公営 | 10 |
| 豊平 | 31 | 琴谷団地 | 1～3･5 | 木造 | ２階 | Ｓ61～63 | 公営 | 10 |
| 32 | 志路原団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ15 | 公営 | 4 |
| 33 | 松崎団地 | A～I | 木造 | ２階 | Ｈ６～８ | 特公賃 | 16 |
| 34 | とよひら田園住宅 | A～C | 木造 | ２階 | Ｈ24 | その他 | 3 |
| 計 | 16団地 | | - | - | - | - | - | 89 | - |

(2) 個別改善

個別改善の対象とした住棟については，居住性向上型，福祉対応型，安全性確保型，長寿命化型改善などを行う。

ア　個別改善

居住性向上型，福祉対応型，安全性確保型改善のうち，必要な改善を行い，維持管理する。

表　個別改善を行う団地

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番号 | 団地名 | 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 方　針 |
| 芸北 | 2 | 溝口団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 2 | ・居住性向上型改善（３箇所給湯設備の設置等）など，必要な改善を行う。 |
| 3 | 溝口第２団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ２ | 公営 | 3 |
| 大朝 | 13 | 横路団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ60～61 | 公営 | 8 |
| 千代田 | 20 | 有間団地 | 1 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 2 |
| 2 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 3 |
| 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 5 |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 5 |
| 24 | 有田第２団地 | - | 耐火 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 |
| - | 木造 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 |
| 27 | 川戸団地 | - | 簡耐 | ２階 | Ｓ56 | 公営 | 3 |
| 28 | 本地団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 2 |
| - | 簡耐 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 4 |
| 豊平 | 30 | 久保角団地 | 1～3･5 | 木造 | ２階 | Ｓ60 | 公営 | 10 |
| 32 | 志路原団地 | 1～2 | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 4 |
| 計 | ９団地 | | - | - | - | - | - | 57 | - |

イ　個別改善・長寿命化

個別改善のほか，屋上，外壁，給・排水管，ガス管改修などの長寿命化型改善を行う。

表　個別改善・長寿命化する団地

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番号 | 団地名 | 棟名 | 構造 | 階数 | 建設  年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 方　針 |
| 千代田 | 23 | 十日市第２団地 | 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ52 | 公営 | 5 | ・次のうち，必要な事業を行う。  ・居住性向上型改善など  ・長寿命化型改善  （屋上，屋根，外壁，給水管，排水管，ガス管改修等） |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 5 |
| 5 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 3 |
| 29 | 町有千代田住宅 | 1 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 |
| 2 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 |
| 3 | 耐火 | ５階 | Ｈ９ | その他 | 40 |
| 豊平 | 33 | 松崎団地 | J | 耐火 | ３階 | Ｈ10 | 特公賃 | 12 |
| 計 | ３団地 | | - | - | - | - | - | 145 | - |

参考１　公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 居住性向上型 | 福祉対応型 | 安全性確保型 | 長寿命化型 |
| 住戸改善 | ・間取りの改修  ・給湯設備の設置  ・電気容量のアップ  ・外壁・最上階の天井等の断熱  ・開口部のアルミサッシ化　等 | ・住戸内部の段差解消  ・浴室・便所等への手すりの設置  ・浴槽，便器の高齢者対応  ・高齢者対応建具  ・流し台・洗面台更新等 | ・台所壁の不燃化  ・避難経路の確保  ・アスベストの除去等  ・防犯建物部品の設置等 | ・浴室の防水性向上  ・内壁の断熱性向上・耐久性向上  ・配管の耐久性向上　等 |
| 共用部分  改　　善 | ・給水方式の変更  ・断熱化対応  ・共視聴アンテナ設備設置　等 | ・廊下・階段の手すり設置  ・中層ＥＶの設置・機能向上  ・段差の解消  ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置　等 | ・耐震改修  ・外壁落下防止改修  ・バルコニーの手すりのアルミ化  ・防火区画，避難設備の設置  ・アスベストの除去　等 | ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上  ・避難施設の耐久性向上等 |
| 屋 外 ・  外構改善 | ・雨水貯留施設の設置  ・集会所の整備・増改築  ・児童遊園の整備  ・排水処理施設の整備　等 | ・屋外階段の手すりの設置  ・屋外通路等の幅員確保  ・スロープの設置  ・電線の地中化　等 | ・屋外消火栓設置  ・避難経路の確保  ・ガス管の耐震性・耐久性向上  ・防犯上有効な塀，柵，垣，植栽の設置　等 | ・配管の耐久性・耐食性向上　等 |

注-1：策定指針による。

　-2：屋外・外構改善のうち集会所，児童遊園，屋外消火栓等の改善については，原則 150戸以上の団地が対象

参考２　長寿命化型改善の具体例

①　部位毎による整理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 部　位 | 概要（工事例） | 備　考 |
| 躯　体 | ・躯体の耐久性を向上させる工事  ・躯体の中性化を防止する工事 |  |
| 屋上及びこれに附随する  部分(「屋上等」という) | ・屋上等の断熱性を向上させる工事  ・屋上等の防水性を向上させる工事  ・屋上等の耐久性を向上させる工事 | ・屋根も含む  ・塗装・塗膜による工事も可 |
| 外　壁 | ・外壁の断熱性を向上させる工事  ・外壁の防水性を向上させる工事  ・外壁の耐久性を向上させる工事  ・外壁の安全性を向上させる工事 | ・ベランダの内側も可  ・塗装・塗膜による工事も可 |
| 内　壁 | ・内壁の断熱性を向上させる工事  ・内壁の耐久性を向上させる工事  ・内壁コンクリートの中性化を防止する工事 | ・塗装・塗膜による工事も可 |
| 給水管・排水管・汚水管・雨水管・ガス管・消火管 | ・管の耐食性を向上させる工事  ・管の耐久性を向上させる工事 | ・塗膜による工事も可 |
| シーリング | ・シーリング材の耐久性を向上させる工事 |  |
| 浴　室 | ・浴室の防水性を向上させる工事 |  |
| 避難施設 | ・避難施設の耐久性を向上させる工事 |  |
| 床下地材 | ・床下地の耐久性を向上させる工事 | ・切り分けが難しい場合，床下地材と併せ床仕上材を含めることも可 |

注：策定指針による。

②　工事毎による整理

|  |  |
| --- | --- |
| 工　事 | 概要（工事例） |
| 配管の集約化 | ・住戸内の配管を集約することで，維持管理・更新を容易にする工事  ・住戸内の配管を押込型から露出型に変更することで，維持管理・更新を容易にする工事 |
| 電気幹線 | ・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで，維持管理・更新を容易にする工事 |

注：策定指針による。

(3) 建替え

老朽化した団地のうち，立地条件，敷地条件等に優れた団地については，建替えを行う。

建替えにあたっては，必要に応じ，近隣の老朽化した団地を統合する。

建替事業は，入居者の合意形成，仮住居の確保等を図りながら，計画的に実施する。

表　建替えを行う団地

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番号 | 団地名 | 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 方　針 |
| 千代田 | 22 | 十日市団地 | - | 木造 | 平家 | Ｓ30 | 公営 | 3 | ・利便性の高い位置にあり，建替えを行う。 |
| 計 | １団地 | |  | - | - | - | - | 3 | - |

(4) 用途廃止

老朽化した団地のうち建替えを行わない団地は，空き家が生じた段階で募集を停止し，将来的に用途廃止する。

用途廃止の時期は空き家の状況に対応することとし，当面維持する住宅については，必要な修繕費を確保する。

また，町営住宅等に対する需要の高い地域においては，道路条件などの面で利便性の高い団地について，必要に応じ，公共賃貸住宅用地としての活用を検討する。

表　用途廃止する団地

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番号 | 団地名 | 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 方　針 |
| 芸北 | 9 | 芸北住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 3 | ・山根田団地は，土砂災害特別警戒区域内にあることから，用途廃止する。  ・その他の団地は，老朽化しており，用途廃止する |
| 大朝 | 14 | 大塚団地 | - | 簡耐 | 平家 | Ｓ48 | 公営 | 2 |
| 15 | 犬追原団地 | 1～11 | 簡耐 | 平家 | Ｓ54～57 | 公営 | 30 |
| 16 | 山根田団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ60～61 | 公営 | 7 |
| 18 | 大坪住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 1 |
| 19 | 筏津芸術村住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 1 |
| 千代田 | 21 | 今田団地 | 2～4 | 簡耐 | 平家 | Ｓ47～48 | 公営 | 11 |
| 25 | 壬生団地 | - | 木造 | 平家 | Ｓ33 | 公営 | 3 |
| 26 | 新宮団地 | 1～6 | 簡耐 | 平家 | Ｓ47～48 | 公営 | 22 |
| 計 | ９団地 | | - | - | - | - | - | 80 | - |

第７章　町営住宅等長寿命化計画

１　長寿命化計画の目的と方針

(1) 長寿命化計画の背景と目的

ア　背景

(ｱ) 住宅セーフティネット機能の確保

本町は，町営住宅等 373戸を管理し，住宅に困窮する低額所得者等，高齢者，障がい者世帯，子育て世帯等の居住の安定を図るための住宅として活用しており，今後も，町営住宅等の適切な維持・管理等により，住宅セーフティネット機能の確保を図る必要がある。

(ｲ) 町営住宅等の質の向上

町営住宅等の設備等は，３箇所給湯設備の設置率，住戸内の段差解消率，手すり設置率などの水準が低い状況にあり，これらの整備等を進め，住宅の質の向上を図る必要がある。

(ｳ) 町営住宅等の計画的な修繕

限られた財源の中で，町営住宅等を長期間，有効かつ効率的に活用し，良好な住環境を維持するため，建物の劣化状況等を踏まえた計画的な修繕の実施，中長期的な維持管理計画に基づいた適切な維持管理を行う必要がある。

イ　目的

(ｱ) 町営住宅等ストックの有効活用

町営住宅等ストックを安全で快適な住まいとして長期間活用するため，修繕，改善等に係る長期的な方針を定め，計画的な維持管理を推進する。

(ｲ) 町営住宅等の質の向上

居住者が安全で快適に暮らせるよう，住棟，住戸の状況を踏まえて，居住性の向上，高齢者の安全性の確保などを目的とした改善を計画的に進める。

(ｳ) ＬＣＣの縮減

予防保全的な観点から，長寿命化型改善などの計画を定め，長寿命化によるＬＣＣの縮減を図る。

(ｴ) 事業量の平準化

厳しい財政的制約の中で，修繕，改善等の事業を着実に進めるため，長期的な計画を策定し，事業量の平準化を図る。

(2) 計画期間

長寿命化計画の計画期間は，平成30～令和9年度の10年間とする。

また，計画内容については，社会情勢の変化，事業の進捗状況等に応じ，概ね５年ごとに見直しを行うこととする。

(3) 長寿命化に関する基本的な方針

ア　町営住宅等ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

(ｱ) 定期点検及び日常点検の実施

町営住宅等ストックの状態を適切に把握するため法定点検のほか，建築基準法第12条に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて，定期的に点検（以下「定期点検」という。）を実施する。

また，外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等に関する日常点検を実施する。

(ｲ) 点検結果等に基づく修繕の実施

定期点検及び日常点検の結果に基づいて，必要に応じ，適切な修繕等を実施する。

(ｳ) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果，実施した修繕などをデータベース等に記録し，町営住宅等ストックの着実かつ効率的，効果的な修繕，維持管理に役立てる。

また，これらの点検等を通して把握した町営住宅等ストックの状況を次回の点検等に活用するサイクルを構築する。

イ　改善事業の実施による長寿命化及びＬＣＣの縮減に関する方針

町営住宅等の長寿命化及びＬＣＣの縮減を図るため，予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長，仕様のグレードアップ等による耐久性の向上を図る改善等を実施する。

また，定期点検により建物の老朽化，劣化等の状況を的確に把握し事故等を未然に防ぐとともに，効率的な修繕，改善を実施する。

２　点検の実施方針

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。

法定点検の対象外の住棟については，定期点検を実施する。

また，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」（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，効率的に行う。

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ものとする。

【実施内容】

・定期点検，日常点検の実施

・データベースへの記録

３　計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の考え方

町営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため，点検等に基づいて，不定期に生じる支障等に対応した経常修繕と周期的に実施する必要のある計画修繕を実施する。

計画修繕のうち，多額の費用を要する修繕事業（以下「大規模改修」という。）については，町営住宅等長寿命化計画に年次計画を定め，計画的に実施する。

表　修繕の内容の分類

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 分　類 | | 内　容 |
| 経常修繕 | | ・水漏れ，外壁のひび割れ等不測の時期に生じる支障等に対するその都度の修繕  ・軽微な維持補修，退居修繕等 |
| 計  画  修  繕 | 一般修繕 | ・周期的に実施する必要のある修繕のうち，大規模改修に比べ多額の費用を要さないもの（建具の改修，浴槽，流し等の改修，倉庫扉改修，外構補修等） |
| 大規模  改　修 | ・周期的に実施する必要のある修繕のうち，屋上防水改修，外壁改修，給・排水管改修，ガス管改修，浴室改修，床下地改修等，多額の費用を要するもの |

(2) 大規模改修計画の検討

ア　修繕周期の設定

大規模改修については，活用方針を維持管理，個別改善（長寿命化型含む。）とした耐火構造，簡易耐火二階の住棟を対象とし，屋上防水(屋根)改修，外壁改修，給・排水管改修，ガス管改修について，修繕周期，修繕履歴，現地調査で把握した劣化状況（屋上防水(屋根)，外壁），事業の平準化等を考慮しながら，長期的な修繕計画を定め計画的に修繕を進める。

表　修繕周期の設定

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 部　位 | 工事区分 | 想定する修繕工事の部位･仕様 | 修繕  周期 |
| 屋　根 | 修繕  撤去・新設  撤去・葺替 | 屋上保護防水（下地調整，露出防水）  屋上露出防水（既存全面撤去，下地調整，露出防水）  傾斜屋根（既存全面撤去，下地補修，葺替え） | 24年  24年  24年 |
| 外　壁  バルコニー | 補修  塗替  打替  修繕 | コンクリート外壁補修（ひび割れ，欠損，鉄筋発錆等の補修）  外壁塗装（高圧洗浄，下地処理，仕上塗材塗り）  外壁目地シーリング材（既存撤去，下地処理，打替え）  バルコニー床（高圧洗浄，下地処理，塗膜防水等） | 18年  18年  18年  18年 |
| 給水管 | 取替  取替 | 共用立管，専用枝管（硬質塩化ビニル菅，亜鉛メッキ鋼管）  同（硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）） | 20年  35年 |
| 排水管  (屋内) | 取替  取替  取替  取替  取替 | 共用立管，専用枝管（配管用炭素鋼鋼管）（雑排水管）  同（配管用炭素鋼鋼管）（汚水管）  同（タールエポキシ塗装鋼管）（雑排水管･汚水管）  同（硬質塩化ビニル菅）（雑排水管･汚水管）  同（硬質塩化ビニルライニング鋼管）（雑排水管･汚水管） | 20年  30年  30年  30年  30年 |
| ガス管 | 取替  取替 | ガス管（屋内）（配管用炭素鋼鋼管）  ガス管（屋外）（配管用炭素鋼鋼管） | 30年  20年 |

注：策定指針の修繕周期表を基に主な修繕項目を抽出した。

イ　大規模改修の対象住棟と優先順位の検討

(ｱ) 検討対象住棟

大規模改修は，計画期間中の活用方針を維持管理，個別改善（長寿命化型含む。）とした住棟とし，次のような考え方で抽出した。

①　耐用年限の短い木造及び簡易耐火平家の住棟は，屋根及び外壁の劣化度の高い住棟を対象とした。

②　耐用年限の長い簡易耐火二階及び耐火構造の住棟は，全て検討の対象とし，屋上防水（屋根）改修，外壁改修，給・排水管改修（耐火構造），ガス管改修（耐火構造）について，改修の必要性と優先順位を検討した。

(ｲ) 優先順位の検討

計画期間中に実施する大規模改修（簡易耐火二階，耐火構造）は，次の方法により優先順位を検討した上で設定した。

＜屋上防水（屋根）改修・外壁改修＞

①　建設又は大規模改修実施後の経過年数と劣化状況を考慮して，優先度を判定する。

②　優先度「高」と判定した住棟を優先的に実施することとし，投資可能額等に配慮しながら，整備時期を設定する。

＜給・排水管改修，ガス管改修（耐火構造）＞

①　建設又は大規模改修実施後の経過年数により優先度を判定する。

②　優先度「高」を対象とする。（該当住棟なし）

表　大規模改修優先度の判定基準（簡易耐火二階，耐火構造）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | | 対象 | 修繕周期経過状況 | 劣化度 | 優先度 | 修繕周期 |
| 屋上防水  （屋根）  外　壁 | | ・簡易耐火二階  ・耐火構造 | ・未経過 | Ａ | 低 | ＜屋根・屋上防水＞  ・露出：24年  ・シングル葺等：24年  ・瓦葺き：30年以上  (評価しない)  ＜外壁＞  ・塗　装：18年 |
| Ｂ | 低 |
| Ｃ～Ｅ | 高 |
| ・経過１(修繕周期の1.5倍未満経過) | Ａ | 低 |
| Ｂ | 中 |
| Ｃ～Ｅ | 高 |
| ・経過２(修繕周期の1.5倍以上経過) | Ａ | 中 |
| Ｂ | 高 |
| Ｃ～Ｅ | 高 |
| 給水管  排水管 | | ・耐火構造 | ・未経過(30年未満) | - | 低 | ・硬質塩ビ管：30年 |
| ・経過１(修繕周期の1.5倍(45年)未満経過) |  | 中 |
| ・経過２(修繕周期の1.5倍(45年)以上経過） |  | 高 |
| ガス管 | 屋　外 | ・耐火構造 | ・未経過 | - | 低 | ・屋外ガス管：20年 |
| ・経過(20年以上経過) | - | 高 |
| 住棟内 | ・耐火構造 | ・未経過 | - | 低 | ・屋内ガス管：30年 |
| ・経過(30年以上経過) | - | 高 |

注-1：経過年数は，竣工又は大規模改修実施後の経過年数で，平成29年度末時点

　-2：劣化状況は，現地調査により判断した。判断基準は次のとおり。

Ａ．劣化の程度僅少　　Ｂ．劣化はある程度みられるが機能上問題なし，又は小規模の補修が必要

Ｃ．劣化が進み，大規模な改修が必要　　Ｄ．相当部分で劣化し機能低下顕著で全面的改修が必要

Ｅ．劣化の程度が著しく，建替えが必要

ウ　大規模改修の実施時期の設定

木造及び簡易耐火構造平家の住棟は，屋根・屋上防水又は外壁が劣化度「Ｃ」と判定された住棟を抽出し，実施時期を設定した。改修の工法は，通常の工法とした。

簡易耐火二階及び耐火構造の住棟は，優先度の検討結果（次頁）を踏まえて，実施時期を設定した。改修の工法は，長寿命化型とした。

表　大規模改修実施団地・住棟と実施年度（▲△：屋上防水(屋根)改修　■□：外壁改修）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番号 | 団地名 | 棟名 | 構造 | 階数 | 建設  年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 前期 | | | | | 後期 | | | | |
| Ｈ30 | Ｈ31 | R  2 | R  3 | R  4 | R  5 | R  6 | R  7 | R  8 | R  9 |
| 芸北 | 3 | 溝口第２団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ２ | 公営 | 3 |  |  |  |  | △ |  |  |  |  |  |
| 10 | 大仙原住宅 | - | 簡耐 | 平家 | Ｈ８ | その他 | 2 |  | △ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 大朝 | 15 | 犬追原団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ59  ～60 | 公営 | 6 |  |  |  |  | △ |  |  |  |  |  |
| 千代田 | 23 | 十日市第２団地 | 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ52 | 公営 | 5 | ▲■ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 5 |  | ■ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 3 |  | ■ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 29 | 町有千代田住宅 | 1 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 |  |  |  |  |  | ▲ |  |  |  |  |
| 2 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 |  |  |  |  |  |  | ▲ |  |  |  |
| 3 | 耐火 | ５階 | Ｈ９ | その他 | 40 |  |  |  |  |  |  |  | ▲ |  |  |
| 豊平 | 30 | 久保角団地 | 1～3･5 | 木造 | ２階 | Ｓ60 | 公営 | 10 |  |  |  | △ |  |  |  |  |  |  |
| 31 | 琴谷団地 | 1～3･5 | 木造 | ２階 | Ｓ61  ～63 | 公営 | 10 |  |  |  | △ | △ |  |  |  |  |  |
| 32 | 志路原団地 | 1～2 | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 4 |  |  |  |  | △ |  |  |  |  |  |
| 33 | 松崎団地 | A～C | 木造 | ２階 | Ｈ６ | 特公賃 | 6 |  |  | △ |  |  |  |  |  |  |  |
| D･E | 木造 | ２階 | Ｈ７ | 特公賃 | 4 |  |  |  | △ |  |  |  |  |  |  |
| G～I | 木造 | ２階 | Ｈ８ | 特公賃 | 6 |  |  |  |  | △ |  |  |  |  |  |
| J | 耐火 | ３階 | Ｈ10 | 特公賃 | 12 |  |  |  |  |  | ▲ |  |  |  |  |
| 集会所 | 木造 | 平家 | - | - | 1 |  |  | △  □ |  |  |  |  |  |  |  |

注：▲■：長寿命化型，△□：通常工法

表　大規模改修の優先度の検討（簡易耐火二階，耐火構造）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 団地・住棟概要 | | | | | | | | 屋根・屋上防水 | | | | | | 外壁 | | | | | 給・排水管 | | | ガス管 | | | | | 評価 | |
| 番号 | 団地名 | 棟  名 | 構造 | 階数 | 建設 年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 工法 | | 経過  年数 | 修繕  周期 | 劣化  状況 | 優先  度 | 工法 | 経過 年数 | 修繕 周期 | 劣化 状況 | 優先  度 | 経過 年数 | 修繕 周期 | 優先  度 | 経過年数 | 屋外 | | 住棟内 | | 大規模改修の  優先度の高い部位  （　）優先度 | 整備時期 |
| 修繕周期 | 優先  度 | 修繕周期 | 優先  度 |
| 千代田 | 20 | 有間団地 | 1 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 2 | 勾配 | 金属板 | 12 | 未 | Ｂ | 低 | ﾘｼﾝ吹付 | 37 | 経2 | Ｂ | 高 |  |  |  |  |  |  |  |  | ・外壁（高） | (次期) |
| 2 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 3 | 勾配 | 金属板 | 12 | 未 | Ｂ | 低 | ﾘｼﾝ吹付 | 37 | 経2 | Ｂ | 高 |  |  |  |  |  |  |  |  | ・外壁（高） | (次期) |
| 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 5 | 勾配 | 金属板 | 12 | 未 | Ａ | 低 | ﾘｼﾝ吹付 | 37 | 経2 | Ｂ | 高 |  |  |  |  |  |  |  |  | ・外壁（高） | (次期) |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 5 | 勾配 | 金属板 | 12 | 未 | Ａ | 低 | ﾘｼﾝ吹付 | 37 | 経2 | Ｂ | 高 |  |  |  |  |  |  |  |  | ・外壁（高） | (次期) |
| 23 | 十日市第２団地 | 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ52 | 公営 | 5 | 陸 | シート | 40 | 経2 | Ｃ | 高 | ﾘｼﾝ吹付 | 40 | 経2 | Ｃ | 高 |  |  |  |  |  |  |  |  | ・屋根（高）  ・外壁（高） | 前期 |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 5 | 勾配 | 金属板 | 13 | 未 | Ｂ | 低 | ﾘｼﾝ吹付 | 39 | 経2 | Ｃ | 高 |  |  |  |  |  |  |  |  | ・外壁（高） | 前期 |
| 5 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 3 | 勾配 | 金属板 | 13 | 未 | Ｂ | 低 | ﾘｼﾝ吹付 | 39 | 経2 | Ｃ | 高 |  |  |  |  |  |  |  |  | ・外壁（高） | 前期 |
| 24 | 有田第２団地 | - | 耐火 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 | 勾配 | 瓦葺 | 33 | 経1 | Ａ | 低 | ﾘｼﾝ吹付 | 33 | 経2 | Ｂ | 高 |  |  |  |  |  |  |  |  | ・外壁（高） | (次期) |
| 27 | 川戸団地 | - | 簡耐 | ２階 | Ｓ56 | 公営 | 3 | 勾配 | 金属板 | 36 | 経1 | Ａ | 低 | ﾘｼﾝ吹付 | 36 | 経2 | Ｂ | 高 |  |  |  |  |  |  |  |  | ・外壁（高） | (次期) |
| 28 | 本地団地 | - | 簡耐 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 4 | 勾配 | 金属板 | 0 | 未 | Ａ | 低 | ﾘｼﾝ吹付 | 35 | 経2 | Ｂ | 高 |  |  |  |  |  |  |  |  | ・外壁（高） | (次期) |
| 29 | 町有千代田住宅 | 1 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 | 陸 | 押え | 29 | 経1 | Ｃ | 高 | 吹付ﾀｲﾙ | 29 | 経2 | Ｂ | 高 | 改修済 | | | | | | | | ・屋上（高） | 後期 |
| 2 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 | 陸 | 押え | 29 | 経1 | Ｃ | 高 | 吹付ﾀｲﾙ | 29 | 経2 | Ｂ | 高 | 改修済 | | | | | | | | ・屋上（高） | 後期 |
| 3 | 耐火 | ５階 | Ｈ９ | その他 | 40 | 陸 | 押え | 20 | 未 | Ｃ | 高 | 吹付ﾀｲﾙ | 20 | 経1 | Ｂ | 中 | 改修済 | | | | | | | | ・屋上（高） | 後期 |
| 豊平 | 33 | 松崎団地 | J | 耐火 | ３階 | Ｈ10 | 特公賃 | 12 | 勾配 | ｺﾛﾆｱﾙ | 19 | 未 | Ｃ | 高 | 吹付ﾀｲﾙ | 19 | 経1 | Ｂ | 中 | 19 | 未 | 低 | 19 | 未 | 低 | 未 | 低 | ・屋根（高） | 後期 |

４　改善事業の実施方針

(1) 個別改善事業

ア　居住性向上型

日常生活における快適性を確保し，居住性の向上を図るための改善を行う。

【実施内容】

・３箇所給湯設備の設置を実施する。

【実施時期】

・大規模改修の実施時期との整合，事業費の平準化等に配慮しながら設定する。

イ　長寿命化型改善

改修の優先度の高い十日市第２団地（簡易耐火二階）と町有千代田住宅について実施する。

【実施内容】

・十日市第２団地（簡易耐火二階）は，屋上防水（３号棟のみ）と外壁改修（全棟）を実施する。

・町有千代田住宅は，屋上防水改修を実施する。

【実施時期】

・優先度の高い十日市第２団地は前期，町有千代田住宅は後期に実施する。

(2) 長寿命化型改善事業の方針

長期的に活用すべき町営住宅等ストックについては，劣化の防止，耐久性の向上などの観点から予防保全的な改善を行う。

ア　ＬＣＣの縮減

長寿命化工事は，大規模改修を実施する住棟のうち，長寿命化型改善を実施した場合にＬＣＣの縮減効果がある住棟について実施することとする。

イ　仕様のグレードアップ等による長寿命化

町営住宅等ストックの長寿命化を図り，ＬＣＣの縮減につなげていくため，屋上防水（屋根）改修，外壁改修，給水管改修，排水管改修，ガス管改修等の大規模改修工事については，従前の仕様に比して，耐久性の向上，躯体への影響の低減，維持管理の容易化などにつながるよう，仕様のグレードアップ等を図る。

ウ　予防保全措置による長寿命化

長寿命化工事を実施した住棟は，実施後，国が示す適正修繕を実施する。

表　個別改善実施団地

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番号 | 団地名 | 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 事業内容 | | | 実施時期 |
| ３箇所  給湯 | 長寿命化型 | |
| 屋上 | 外壁 |
| 芸北 | 2 | 溝口団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 2 | ○ |  |  | 前期 |
| 3 | 溝口第２団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ２ | 公営 | 3 | ○ |  |  | 前期 |
| 大朝 | 13 | 横路団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ60～61 | 公営 | 8 | ○ |  |  | 前期 |
| 千代田 | 20 | 有間団地 | 1 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 2 | ○ |  |  | 前期 |
| 2 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 3 |
| 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 5 |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 5 |
| 23 | 十日市第２団地 | 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ52 | 公営 | 5 | ○ | ○ | ○ | 前期 |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 5 | ○ |  | ○ |
| 5 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 3 | ○ |  | ○ |
| 24 | 有田第２団地 | - | 耐火 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 | ○ |  |  | 前期 |
| - | 木造 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 |
| 27 | 川戸団地 | - | 簡耐 | ２階 | Ｓ56 | 公営 | 3 | ○ |  |  | 前期 |
| 28 | 本地団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 2 | ○ |  |  | 前期 |
| - | 簡耐 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 4 |
| 29 | 町有千代田住宅 | 1 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 | ○ | ○ |  | 後期 |
| 2 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 | ○ | ○ |  |
| 3 | 耐火 | ５階 | Ｈ９ | その他 | 40 | ○ | ○ |  |
| 豊平 | 30 | 久保角団地 | 1～3･5 | 木造 | ２階 | Ｓ60 | 公営 | 10 | ○ |  |  | 前期 |
| 32 | 志路原団地 | 1～2 | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 4 | ○ |  |  | 前期 |
| 33 | 松崎団地 | J | 耐火 | ３階 | Ｈ10 | 特公賃 | 12 |  | ○ |  | 後期 |

５　建替事業の実施方針

(1) 計画期間中の取組方針

建替事業は，十日市団地において実施する。

表　建替えを行う団地

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番号 | 団地名 | 棟名 | 構造 | 階数 | 建設  年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 方　針 |
| 千代田 | 22 | 十日市団地 | - | 木造 | 平家 | Ｓ30 | 公営 | 3 | ・利便性の高い位置にあり，近隣の老朽化した団地を統合し，建替えを行う。 |

建替事業計画（年次計画）は，次のとおりとする。

表　建替事業計画

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建替  団地 | 建設  戸数  (戸) | 区分 | 年次計画 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 備　考 |
| 前期 | | | | | | | | | | 後期 | | | | | | | | | |
| Ｈ30 | | Ｈ31 | | R2 | | R3 | | R4 | | R5 | | R6 | | R7 | | R8 | | R9 | |
| 十日市  団地 | 12 | 設計 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | ・現地建替え  ・建　設：12戸  ・解　体： 3戸  ・移転  仮住居： 3世帯  戻入居： 3世帯  他団地から  ： 9世帯 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 建築  工事 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 解体  工事 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 移転 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

注：戻り入居は令和10度を予定

(2) 建替事業の実施方針

①　団地の統廃合

町営住宅等における日常生活の利便性を確保するとともに，公営住宅等需要に対応した管理戸数の適正化，管理の効率化などを図るため，建替え団地の統廃合を進める。

②　入居者のニーズに適切に対応した住戸の供給

高齢者世帯，少人数世帯の増加などに伴う住宅ニーズの変化に対応するとともに，入居者の家賃負担にも配慮し，入居者の世帯構成等に対応した適切な規模，室構成の住戸を供給する。

③　良質な住宅の供給

少子高齢化，地球環境問題などに対応して，高齢者対応（緊急通報設備の設置，バリアフリー化など），省エネルギーなどに配慮した良質な住宅を供給する。

また，周辺環境との調和，景観形成等に配慮して，良好な住環境の形成を図る。

④　居住者の合意形成

事業実施方針の周知，計画段階における居住者ニーズの把握と計画への反映などを通じて，事業に対する居住者の合意形成に努める。

⑤　仮住居の確保

建替事業を円滑に進めるため，建替え団地内及び近傍の町営住宅等において，仮住居を計画的に確保する。

⑥　民間活力の活用

建替事業の実施にあたっては，民間の創意工夫による効果的，効率的な事業を実施する観点から，地域の実情を踏まえつつ，民間活力の導入について検討する。

６　維持管理計画

(1) 計画期間中の改善事業等

計画期間中に実施する改善事業等については，事業の効率化，各年度の事業量バランス等に配慮しながら，年次計画を作成した。

表　維持管理計画（▲△：屋上防水（屋根）改修　■□：外壁改修　湯：３箇所給湯設備）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地  域 | 番号 | 団地名 | 棟名 | 構造 | 階数 | 建設  年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 前期 | | | | | 後期 | | | | |
| Ｈ30 | Ｈ31 | R  2 | R  3 | R  4 | R  5 | R  6 | R  7 | R  8 | R  9 |
| 芸  北 | 2 | 溝口団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 2 |  | 湯 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 溝口第２団地 | - | 木造 | ２階 | Ｈ２ | 公営 | 3 |  | 湯 |  |  | △ |  |  |  |  |  |
| 10 | 大仙原住宅 | - | 簡耐 | 平家 | Ｈ８ | その他 | 2 |  | △ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 大  朝 | 13 | 横路団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ60～61 | 公営 | 8 |  | 湯 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 15 | 犬追原団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ59  ～60 | 公営 | 6 |  |  |  |  | △ |  |  |  |  |  |
| 千  代  田 | 20 | 有間団地 | 1 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 2 |  |  | 湯 |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 3 |  |  | 湯 |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 5 |  |  | 湯 |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ55 | 公営 | 5 |  |  | 湯 |  |  |  |  |  |  |  |
| 23 | 十日市第２団地 | 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ52 | 公営 | 5 | ▲■ |  | 湯 |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 5 |  | ■ |  | 湯 |  |  |  |  |  |  |
| 5 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 3 |  | ■ |  | 湯 |  |  |  |  |  |  |
| 24 | 有田第２団地 | - | 耐火 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 |  |  |  | 湯 |  |  |  |  |  |  |
| - | 木造 | ２階 | Ｓ59 | 公営 | 3 |  |  |  | 湯 |  |  |  |  |  |  |
| 27 | 川戸団地 | - | 簡耐 | ２階 | Ｓ56 | 公営 | 3 |  |  |  | 湯 |  |  |  |  |  |  |
| 28 | 本地団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 2 |  |  |  | 湯 |  |  |  |  |  |  |
| - | 簡耐 | ２階 | Ｓ57 | 公営 | 4 |  |  |  | 湯 |  |  |  |  |  |  |
| 29 | 町有千代田住宅 | 1 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 |  |  |  |  |  | ▲  湯 | 湯 |  |  |  |
| 2 | 耐火 | ５階 | Ｓ63 | その他 | 40 |  |  |  |  |  |  | ▲  湯 | 湯 |  |  |
| 3 | 耐火 | ５階 | Ｈ９ | その他 | 40 |  |  |  |  |  |  |  | ▲  湯 | 湯 |  |
| 豊  平 | 30 | 久保角団地 | 1～3･5 | 木造 | ２階 | Ｓ60 | 公営 | 10 |  |  |  | △ | 湯 |  |  |  |  |  |
| 31 | 琴谷団地 | 1～3･5 | 木造 | ２階 | Ｓ61  ～63 | 公営 | 10 |  |  |  | △ | △ |  |  |  |  |  |
| 32 | 志路原団地 | 1～2 | 木造 | ２階 | Ｓ62 | 公営 | 4 |  |  |  |  | △  湯 |  |  |  |  |  |
| 33 | 松崎団地 | A～C | 木造 | ２階 | Ｈ６ | 特公賃 | 6 |  |  | △ |  |  |  |  |  |  |  |
| D･E | 木造 | ２階 | Ｈ７ | 特公賃 | 4 |  |  |  | △ |  |  |  |  |  |  |
| G～I | 木造 | ２階 | Ｈ８ | 特公賃 | 6 |  |  |  |  | △ |  |  |  |  |  |
| J | 耐火 | ３階 | Ｈ10 | 特公賃 | 12 |  |  |  |  |  | ▲ |  |  |  |  |
| 集会所 | 木造 | 平家 | - | - | 1 |  |  | △  □ |  |  |  |  |  |  |  |

注：▲■：長寿命化型，△□：通常工法

(2) 用途廃止

用途廃止の対象とした団地については，空き家が生じた時点で募集停止し，住棟単位で空き家になった時点で用途廃止する。

計画期間中の用途廃止は，前期１戸，後期４戸，計５戸程度を見込む。

表　用途廃止する団地

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 団地の概要 | | | | | | | | 現状 | | 計画期間中の  実施見込み |
| 番号 | 団地名 | 棟名 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 募集  停止  (戸) | 空き  家  (戸) |
| 芸北 | 9 | 芸北住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 3 | 0 | 0 | 前期  ・その他１戸  後期  ・公営　４戸  合計  ・公営　４戸  ・その他１戸 |
| 大朝 | 14 | 大塚団地 | - | 簡耐 | 平家 | Ｓ48 | 公営 | 2 | 1 | 1 |
| 15 | 犬追原団地 | 1～11 | 簡耐 | 平家 | Ｓ54  ～57 | 公営 | 30 | 9 | 10 |
| 16 | 山根田団地 | - | 木造 | ２階 | Ｓ60  ～61 | 公営 | 7 | 0 | 0 |
| 18 | 大坪住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 1 | 0 | 0 |
| 19 | 筏津芸術村住宅 | - | 木造 | 平家 | - | その他 | 1 | 0 | 1 |
| 千代田 | 21 | 今田団地 | 2～4 | 簡耐 | 平家 | Ｓ47  ～48 | 公営 | 11 | 4 | 4 |
| 25 | 壬生団地 | - | 木造 | 平家 | Ｓ33 | 公営 | 3 | 2 | 2 |
| 26 | 新宮団地 | 1～6 | 簡耐 | 平家 | Ｓ47  ～48 | 公営 | 22 | 7 | 7 |
| 計 | ９団地 | | - | - | - | - | - | 80 | 23 | 25 |  |

(3) 事業手法別戸数

計画期間中の事業手法別管理戸数は，次表のとおりである。

＜公営住宅＞

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 対　象 | | | | 前　期  Ｈ30～R4年度 | 後　期  R5～9年度 | 合　計 |
| 管理戸数 | | | | 195 戸 | 195 戸 | 195 戸 |
|  | 新規整備事業予定戸数 | | | - 戸 | - 戸 | - 戸 |
|  | 維持管理予定戸数 | | | 195 戸 | 188 戸 | 188 戸 |
|  |  | うち計画修繕対応戸数 | | 33 戸  (17 戸) | - 戸  ( - 戸) | 33 戸  ( 17 戸) |
|  |  | うち改善事業予定戸数 | | 70 戸 | - 戸 | 70 戸 |
|  |  |  | 個別改善事業予定戸数 | 70 戸 | - 戸 | 70 戸 |
|  |  |  | 全面的改善事業予定戸数 | - 戸 | - 戸 | - 戸 |
|  |  | うちその他戸数 | | 109 戸 | 188 戸 | 102 戸 |
|  | 建替事業予定戸数 | | | - 戸 | 3 戸  (12 戸) | 3 戸  (12 戸) |
|  | 用途廃止予定戸数 | | | - 戸 | 4 戸 | 4 戸 |

注-1：管理戸数は，前期，後期は計画期間当初，合計は前期と同値とした。

　-2：計画修繕対応戸数の()内数値は，個別改善事業と重複する戸数

　-3：その他戸数は，当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数

　-4：建替事業予定戸数の()内数値は，建設予定戸数

＜特定公共賃貸住宅＞

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 対　象 | | | | 前　期  Ｈ30～R4年度 | 後　期  R5～9年度 | 合　計 |
| 管理戸数 | | | | 40 戸 | 40 戸 | 40 戸 |
|  | 新規整備事業予定戸数 | | | - 戸 | - 戸 | - 戸 |
|  | 維持管理予定戸数 | | | 40 戸 | 40 戸 | 40 戸 |
|  |  | うち計画修繕対応戸数 | | 16 戸  ( - 戸) | - 戸  ( - 戸) | 16 戸  ( - 戸) |
|  |  | うち改善事業予定戸数 | | - 戸 | 12 戸 | 12 戸 |
|  |  |  | 個別改善事業予定戸数 | - 戸 | 12 戸 | 12 戸 |
|  |  |  | 全面的改善事業予定戸数 | - 戸 | - 戸 | - 戸 |
|  |  | うちその他戸数 | | 24 戸 | 28 戸 | 12 戸 |
|  | 建替事業予定戸数 | | | - 戸 | - 戸 | - 戸 |
|  | 用途廃止予定戸数 | | | - 戸 | - 戸 | - 戸 |

注-1：管理戸数は，前期，後期は計画期間当初，合計は前期と同値とした。

　-2：計画修繕対応戸数の()内数値は，個別改善事業と重複する戸数

　-3：その他戸数は，当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数

＜その他の住宅＞

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 対　象 | | | | 前　期  Ｈ30～R4年度 | 後　期  R5～9年度 | 合　計 |
| 管理戸数 | | | | 139 戸 | 138 戸 | 139 戸 |
|  | 新規整備事業予定戸数 | | | - 戸 | - 戸 | - 戸 |
|  | 維持管理予定戸数 | | | 138 戸 | 138 戸 | 138 戸 |
|  |  | うち計画修繕対応戸数 | | 2 戸  ( - 戸) | - 戸  ( - 戸) | 2 戸  ( - 戸) |
|  |  | うち改善事業予定戸数 | | - 戸 | 120 戸 | 120 戸 |
|  |  |  | 個別改善事業予定戸数 | - 戸 | 120 戸 | 120 戸 |
|  |  |  | 全面的改善事業予定戸数 | - 戸 | - 戸 | - 戸 |
|  |  | うちその他戸数 | | 136 戸 | 18 戸 | 16 戸 |
|  | 建替事業予定戸数 | | | - 戸 | - 戸 | - 戸 |
|  | 用途廃止予定戸数 | | | 1 戸 | - 戸 | 1 戸 |

注-1：管理戸数は，前期，後期は計画期間当初，合計は前期と同値とした。

-2：計画修繕対応戸数の()内数値は，個別改善事業と重複する戸数

-3：その他戸数は，当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数

＜合　計＞

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 対　象 | | | | 前　期  Ｈ30～R4年度 | 後　期  R5～9年度 | 合　計 |
| 管理戸数 | | | | 374 戸 | 373 戸 | 374 戸 |
|  | 新規整備事業予定戸数 | | | - 戸 | - 戸 | - 戸 |
|  | 維持管理予定戸数 | | | 373 戸 | 366 戸 | 366 戸 |
|  |  | うち計画修繕対応戸数 | | 51 戸  (17 戸) | - 戸  ( - 戸) | 51 戸  (17 戸) |
|  |  | うち改善事業予定戸数 | | 70 戸 | 132 戸 | 202 戸 |
|  |  |  | 個別改善事業予定戸数 | 70 戸 | 132 戸 | 202 戸 |
|  |  |  | 全面的改善事業予定戸数 | - 戸 | - 戸 | - 戸 |
|  |  | うちその他戸数 | | 269 戸 | 234 戸 | 130 戸 |
|  | 建替事業予定戸数 | | | - 戸 | 3 戸  (12 戸) | 3 戸  (12 戸) |
|  | 用途廃止予定戸数 | | | 1 戸 | 4 戸 | 5 戸 |

注-1：管理戸数は，前期，後期は計画期間当初，合計は前期と同値とした。

　-2：計画修繕対応戸数の()内数値は，個別改善事業と重複する戸数

　-3：その他戸数は，当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数

　-4：建替事業予定戸数の()内数値は，建設予定戸数

(4) 維持管理計画に基づく概算事業費

維持管理計画に基づく概算事業費は，次表のとおりである。

表　維持管理計画に基づく概算事業費　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　(百万円)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | 前　期 | | | | | | 後　期 | | | | | | 合計 |
| Ｈ30 | Ｈ31 | R2 | R3 | R4 | 計 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | 計 |
| 個別  改善 | ３箇所給湯設備 | | - | 11 | 16 | 18 | 11 | 56 | 16 | 32 | 32 | 16 | - | 96 | 152 |
| 長寿  命化 | 屋上防水 | 5 | - | - | - | 2 | 7 | 20 | 14 | 12 | - | - | 46 | 53 |
| 外壁改修 | 10 | 13 | - | - | - | 23 | - | - | - | - | - | - | 23 |
| 小計 | 15 | 13 | - | - | 2 | 30 | 20 | 14 | 12 | - | - | 46 | 76 |
| 計 | | 15 | 24 | 16 | 18 | 13 | 86 | 36 | 46 | 44 | 16 | - | 142 | 228 |
| 通常修繕 | 屋根改修 | | 0 | 4 | 14 | 12 | 14 | 44 | - | - | - | - | - | - | 44 |
| 建替え | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 24 | 257 | 281 | 281 |
| 合　計 | | | 15 | 28 | 30 | 30 | 27 | 130 | 36 | 46 | 44 | 40 | 257 | 423 | 553 |
| 維持修繕費 | | | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 80 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 80 | 160 |
| 総　計 | | | 31 | 44 | 46 | 46 | 43 | 210 | 52 | 62 | 60 | 56 | 273 | 503 | 713 |

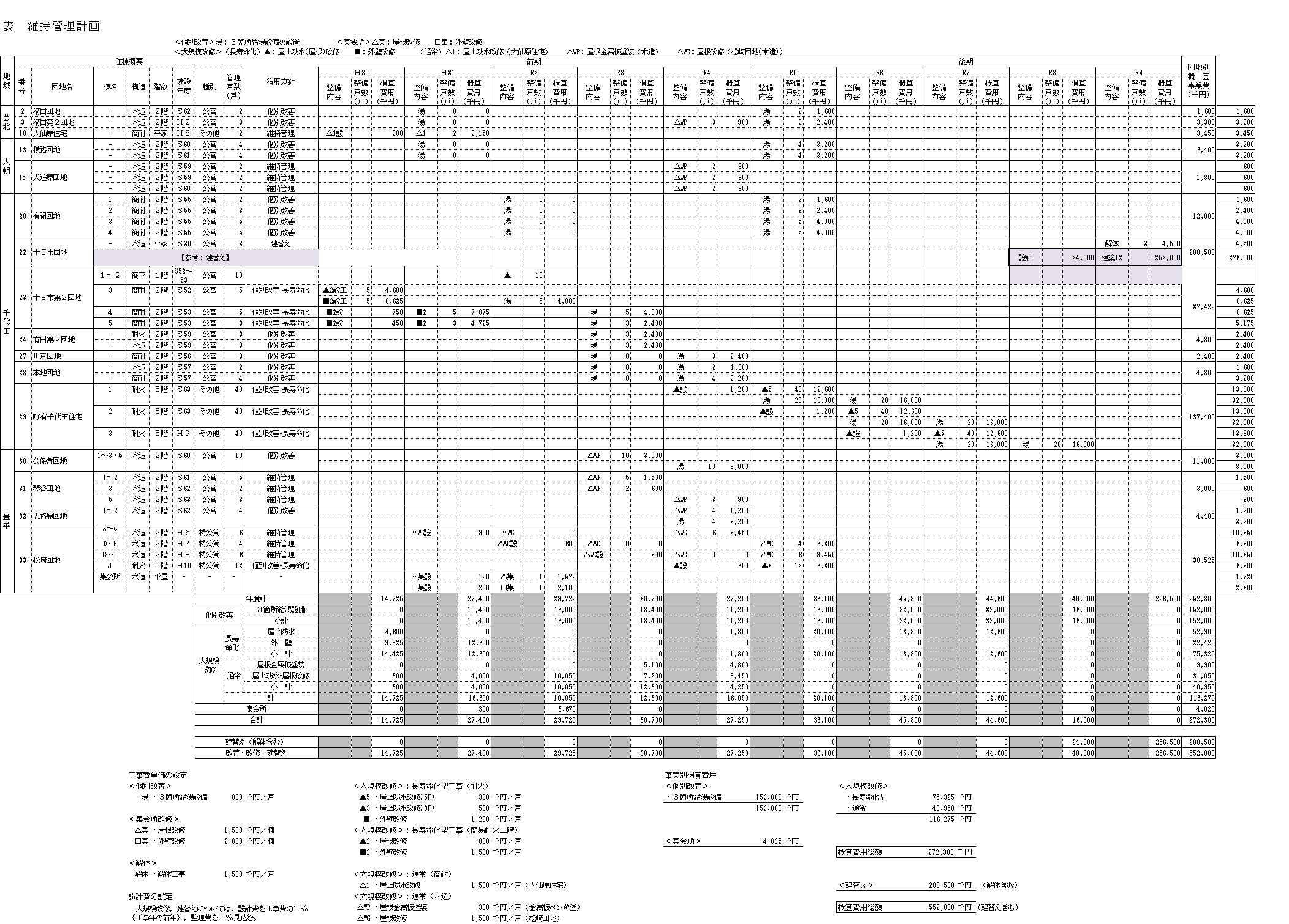
注-1：個別改善，通常改修，建替えの事業費は，設計監理費を含む。

　-2：維持修繕費は，平成24～28年度の実績を踏まえて16百万円／年と設定した。

　-3：用途廃止に伴う解体費は，時期が不確定であり，計上していない。

　表　維持修繕費の実績　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（千円）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 平成24  年　度 | 平成25  年　度 | 平成26  年　度 | 平成27  年　度 | 平成28  年　度 | 年平均  費　用 |
| 維持修繕費 | 13,848 | 14,921 | 18,795 | 15,563 | 16,747 | 15,975 |



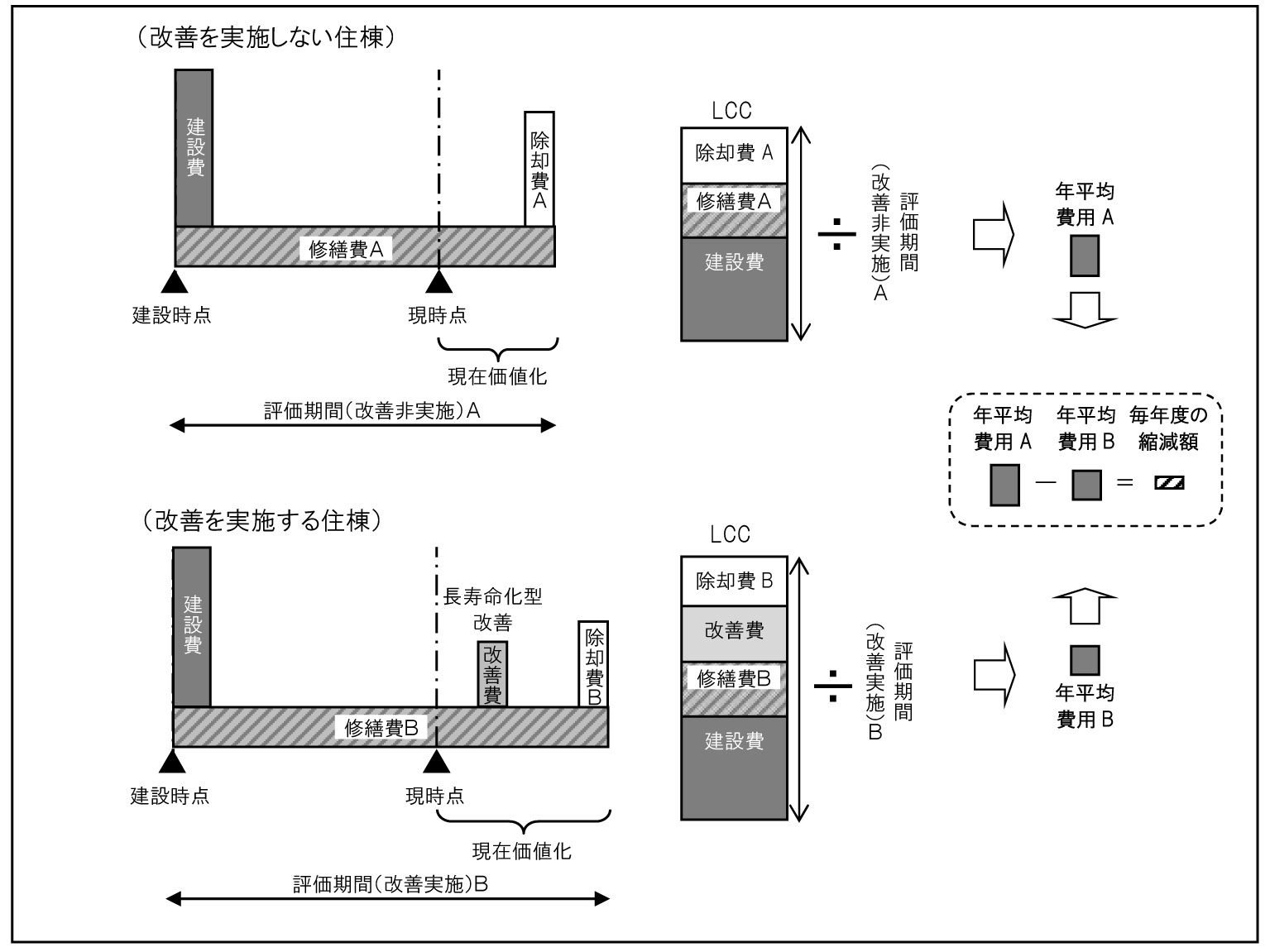
７　長寿命化のための維持管理による効果

(1) ＬＣＣの考え方

ここでは，長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合について，建設時点から建替えまでに要するコスト（ＬＣＣ）を算出し，住棟単位で年あたりのコスト比較を行うことにより，縮減効果の算出を行った。

算出にあたっては，策定指針に示されている考え方に基づき，国土交通省から提供された「ライフサイクルコスト算定プログラム」を利用して推計した。

なお，簡易耐火二階については同プログラムが利用できないため，現計画の算出方法により計算した。

【ＬＣＣの算出イメージ】

資料：策定指針による。

(2) ＬＣＣ縮減効果の算出

ア　耐火構造

(ｱ) ＬＣＣ（計画前）の算出

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で，50年とした。

②　修繕費Ａ

・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

・上記の修繕費算出式を用いて，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

・現時点以後の各年の修繕費については，現在価値化※１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。

④　除却費Ａ

・評価期間（改善非実施）Ａ末に実施する除却工事費

・評価期間（改善非実施）Ａ末の時期に応じて，現在価値化して算出する。

⑤　計画前ＬＣＣ（単位：円／戸・年）

・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

(ｲ) ＬＣＣ（計画後）の算出

⑥　評価期間（改善実施）Ｂ

・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）で，70年とした。

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

・上記の修繕費算出式を用いて，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とする。

・現時点以後の各年の修繕費については，現在価値化して算出する。

⑧　長寿命化型改善費

・町営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び町営住宅等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から，修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

・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後に行われるので，全て現在価値化して算出する。

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。

⑩　除却費Ｂ

・評価期間（改善実施）Ｂ末に実施する除却工事費

・評価期間（改善実施）Ｂ末の時期に応じて，現在価値化して算出する。

⑪　計画後ＬＣＣ（単位：円／戸・年）

・ＬＣＣ＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費Ｂ＋⑩除却費Ｂ）

÷⑥評価期間（改善実施）Ｂ

(ｳ) ＬＣＣ改善効果

⑫　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

以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり，これ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，ＬＣＣ縮減効果があると判断する。

(ｴ) ＬＣＣ縮減効果の算出結果

長寿命化型改善を実施する住棟についてＬＣＣ縮減効果を算出した結果，全ての住棟で縮減効果があるものと見込まれる。

表　ＬＣＣ縮減効果の算出

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地  域 | 番号 | 団地名 | 棟名 | 構造 | 階数 | 建設  年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 計画前  ＬＣＣ  (千円/戸･年) | 計画後  ＬＣＣ  (千円/戸･年) | 年平均縮減額 | |
| 戸あたり  (千円/戸･年) | 棟あたり  (千円/棟･年) |
| 千  代  田 | 29 | 町有千代田住宅 | 1 | 耐火 | ３階 | Ｓ63 | その他 | 40 | 319 | 244 | 75 | 2,984 |
| 2 | 耐火 | ３階 | Ｓ63 | その他 | 40 | 319 | 244 | 75 | 2,987 |
| 3 | 耐火 | ３階 | Ｈ９ | その他 | 40 | 381 | 289 | 93 | 3,711 |
| 豊平 | 33 | 松崎団地 | J | 耐火 | ３階 | Ｈ10 | 特公賃 | 12 | 401 | 305 | 96 | 1,151 |

イ　簡易耐火二階

簡易耐火二階については，現計画の算出方法に基づき，ＬＣＣ縮減効果を計算した。

算出方法は，次に示すとおりである。

(ｱ) ＬＣＣ（計画前）の算出

①　使用年数：45年

②　累積修繕費：累積小修繕費＋累積大規模修繕費

・累積小修繕費

・建設費に，国の示す修繕費乗率（大規模修繕，該当しない修繕項目を除く乗率）の累積値を乗じて算出する。

※建設費：12,500千円／戸と設定（現計画における設定値，以下同様）

※国の示す修繕費乗率：現計画で用いた修繕費乗率を用いた。（以下同様）

・累積大規模修繕費

・整備歴によるものとし，修繕費乗率は実施事例から算出した。

③　計画前ＬＣＣ：

（②累積修繕費＋建設費）÷①使用年数(単位：円／戸・年，以下同様)

(ｲ) ＬＣＣ（計画後）の算出

④　使用年数：70年（検討対象とした住棟はＰＣ構造であり，耐火構造と同程度の強度が期待できるものとした。）

⑤　累積修繕費

【長寿命化工事実施前】累積小修繕費＋累積大規模修繕費

・累積小修繕費

・建設費に，国の示す修繕費乗率（大規模修繕，該当しない修繕項目を除く乗率）の累積値を乗じて算出する。

・累積大規模修繕費

・屋上防水，外壁，給・排水管，ガス管，浴室及び床下地改修で，整備歴による。

【長寿命化工事実施後】累積小修繕費＋計画修繕費(大規模修繕除く)＋累積大規模修繕費

・累積小修繕費

・建設費に，国の示す小修繕費乗率の累積値を乗じて算出する。

・計画修繕費

・長寿命化工事実施後の期間について，国の示す修繕費乗率（小修繕，大規模修繕，該当しない修繕項目を除く乗率）の累積値を乗じて算出する。

・累積大規模修繕費

・屋上防水，外壁，給・排水管，ガス管，浴室及び床下地改修で，策定指針に示されている経過年数に応じた修繕周期，修繕費乗率を受けて修繕時期，修繕費乗率を設定し，これに建設費を乗じて修繕費を算出する。（このうち，排水管，ガス管，浴室及び床下地改修は，大規模修繕に係る修繕費乗率が計上されていないため，排水管とガス管については給水管改修と同値を用い，浴室改修は 4.0％，床下地改修は 6.0％（いずれも別途算出）とした。）

（簡易耐火二階の給・排水管改修に係る修繕費乗率は，住棟内共用管を考慮する必要がないことなどから，指針に示されている乗率の 0.7とした。）

・ただし，大規模修繕後10年以内に耐用年限を経過する場合は，実施しないこととした。

⑥　計画後ＬＣＣ

・計画後ＬＣＣ＝（⑤累積修繕費＋長寿命化型改善工事費＋建設費）÷④使用年数

(ｳ) ＬＣＣ改善効果

⑦　年平均改善額　　年平均改善額＝③計画前ＬＣＣ－⑥計画後ＬＣＣ

⑧　累積改善額

・上記⑦年平均改善額について，将来コストを社会的割引率４％／年により現在価値化し，④使用年数期間の累積改善額を算出（※２）

⑨　年平均改善額（現在価値化）

・上記④と⑧により，年平均改善額を算出した。

年平均改善額（現在価値化）＝⑧累積改善額÷④使用年数

(ｴ) ＬＣＣ縮減効果の算出結果

長寿命化型改善を実施する住棟についてＬＣＣ縮減効果を算出した結果，全ての住棟で縮減効果があるものと見込まれる。

表　ＬＣＣ縮減効果の算出

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地域 | 番号 | 団地名 | 棟名 | 構造 | 階数 | 建設  年度 | 種別 | 管理  戸数  (戸) | 計画前  ＬＣＣ  (千円/戸･年) | 計画後  ＬＣＣ  (千円/戸･年) | 累　積  改善額  (千円/戸) | 年平均縮減額 | |
| 戸あたり  (千円/戸･年) | 棟あたり  (千円/棟･年) |
| 千代田 | 23 | 十日市  第　２  団　地 | 3 | 簡耐 | ２階 | Ｓ52 | 公営 | 5 | 312.5 | 302.2 | 241.0 | 3.4 | 17.0 |
| 4 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 5 | 312.5 | 304.9 | 177.8 | 2.5 | 13.0 |
| 5 | 簡耐 | ２階 | Ｓ53 | 公営 | 3 | 312.5 | 304.9 | 177.8 | 2.5 | 8.0 |

※１：現在価値化について（現在価値：将来における金額を現在に置き換えた金額）

現在価値　　：Ｖ

ｔ年後の価値：Ｖｔ

社会的割引率：ｒ　（※２）

とすると

現在価値Ｖの１年後の価値は，Ｖ１＝Ｖ×（１＋ｒ）

同様にＶのｔ年後の価値は，　Ｖｔ＝Ｖ×（１＋ｒ）(ｔ－基準年)

上記より，ｔ年後の価値を現在の価値に換算する式は

Ｖ＝Ｖｔ／（１＋ｒ）(ｔ－基準年)

よって，現在価値化係数をＲｔとすると，Ｖ＝Ｖｔ×Ｒｔより

Ｒｔ＝１／（１＋ｒ）(ｔ－基準年)

となる。

現在価値化係数（Ｒｔ）の例：割引率４％の場合（策定指針による。）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 現在からの年数 | ０年 | １年 | ２年 | ３年 | ４年 | ５年 |
| 現在価値化係数　Ｒｔ | １ | 0.961538 | 0.924556 | 0.888996 | 0.854804 | 0.821927 |

※２：公共事業の評価における費用便益分析においては，費用や便益について，その発現時点による価値を揃えておく必要があり，その計算に「社会的割引率」が用いられる。「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」（平成16年２月　国土交通省）では，社会的割引率が４％と定められており，例えば，物価変動が無いと仮定した場合，評価基準となる年度の1,000,000円の10年後，20年後における価値は次のとおりとなる。

10年後の価値：1,000,000／1.0410≒675,564円

20年後の価値：1,000,000／1.0420≒456,387円

(3) ＬＣＣ縮減等の効果の検証

本計画に基づいて，予防保全的な維持管理，長寿命化型改善等を実施することによる効果は，次のとおりである。

①　点検，修繕等に係る一元的な管理データを作成し，これに基づく点検，問題点に対応した適切な修繕，改善などを実施することにより，町営住宅等の質を維持し，安全性をより高めることができる。

②　長寿命化型改善を実施することにより，住棟・住戸の耐久性，維持管理の容易性が向上し，建物の長寿命化とＬＣＣの縮減を図ることができる。

８　計画の推進方策

本計画を着実に進める上で取り組む必要のある事項を列記すると，次のとおりである。

(1) 計画の推進体制の充実

本計画を着実に推進するため，必要な財源を確保するとともに，点検体制の強化，関係部局との連携強化など，計画推進体制の充実を図る。

(2) 町営住宅等ストックの点検と情報の適切な管理

町営住宅等ストックの適切な維持管理，計画的な修繕等を進めるため，住宅の現状，点検記録，修繕・改善履歴等のデータを一元的に管理し，必要に応じて検索・閲覧できる管理データベースを作成するなど，ストックに関する情報を的確に管理する。

(3) 事業実施に係る居住者の合意形成

町営住宅等ストックの改善，大規模改修，建替え等を居住者の理解と協力を得ながら円滑に進めるため，本計画の周知を図るとともに，事業の実施にあたっては，計画段階での説明会の開催などにより，居住者の合意形成を図るよう努める。

(4) 民間活力の活用

町営住宅等の維持管理，改善事業，建替事業等について，民間のノウハウを活用しながら効果的，効率的に進める観点から，地域の実情を踏まえつつ，民間活力の導入を図る。

(5) 情報提供・相談体制の充実

町営住宅等を有効に活用するため，募集等の情報を町民，町外居住者等に効果的に提供するため，情報提供・相談体制の充実を図る。

(6) 計画の適切な管理

本計画を着実かつ効果的に推進するため，目標指標の達成状況，施策の効果等について定期的な評価を行う。

さらに，社会経済情勢の変化，住宅政策の枠組みの変化等を踏まえて，おおむね５年後に計画の見直しを行う。