

壮警町 公営住宅等長寿命化計画

平成 27 年 3 月

壮警町 建設課

壮瞥町 公営住宅等長寿命化計画

目 次

序 章	計画の目的と位置づけ	
1.	計画の目的	1
2.	計画の運用期間	1
3.	策定体制	2
第 1 章	壮瞥町の住宅・住環境を取り巻く状況	
1.	壮瞥町の概要	3
2.	人口・世帯数の動向	4
3.	住宅に住む一般世帯の状況	7
4.	上位・関連計画の状況	10
5.	壮瞥町の住宅・住環境を取り巻く状況の整理	14
第 2 章	公営住宅等ストック及び入居者の状況	
1.	公営住宅等ストックの管理状況	16
2.	公営住宅等ストックの状況	19
3.	公営住宅等入居者の状況	30
4.	公営住宅等入居者の意向調査結果概要	34
5.	公営住宅等ストック及び入居者の状況整理	42
第 3 章	長寿命化計画の基本方針	
1.	長寿命化に関する基本方針	45
2.	公営住宅等ストック活用手法の選定	51
3.	長寿命化を図るべき公営住宅等	61
4.	公営住宅等における建替事業の実施方針	62
5.	長寿命化のための維持管理計画	63
第 4 章	建替・改善事業プログラム	
1.	事業プログラムの設定	65
2.	計画の実現に向けて	67

序章 計画の目的と位置づけ

1. 計画の目的

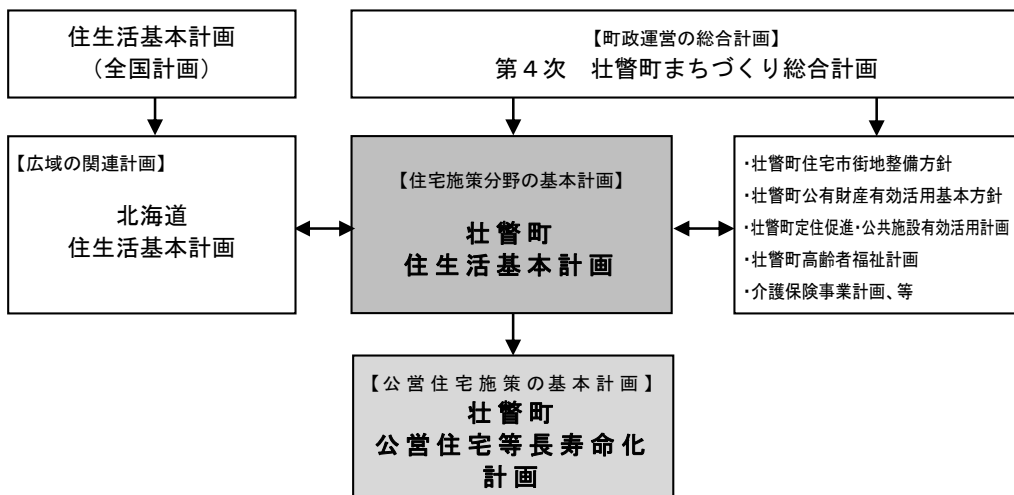
壮瞥町では平成16年度に「壮瞥町住宅マスタープラン」を策定し、計画期間を平成17年度から平成26年度までの10年間とし、壮瞥町の住宅施策を推進してきているところです。

また、平成21年度に「壮瞥町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成22年度から計画に基づいて公営住宅等の建設及び改善事業を推進してきているところです。

住宅マスタープランが今年度で計画期間が終了するため、今後の壮瞥町における住宅政策の目標、推進方法を定め、具体的な住宅施策を推進することを目的に「壮瞥町住生活基本計画」を策定します。

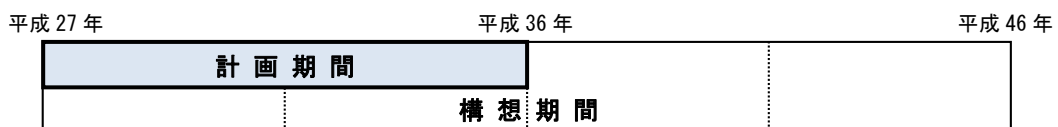
また、長寿命化計画も策定後5年を経過し、見直し時期にきていることから、今回策定する「壮瞥町住生活基本計画」に基づいて「壮瞥町公営住宅等長寿命化計画」を策定します。

図表 0-1 計画の位置づけ



2. 計画の運用期間

計画の運用期間は計画期間を10年間（平成27～36年度）、構想期間を20年間（平成27～46年度）とします。計画の内容については、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ見直しを行うこととします。

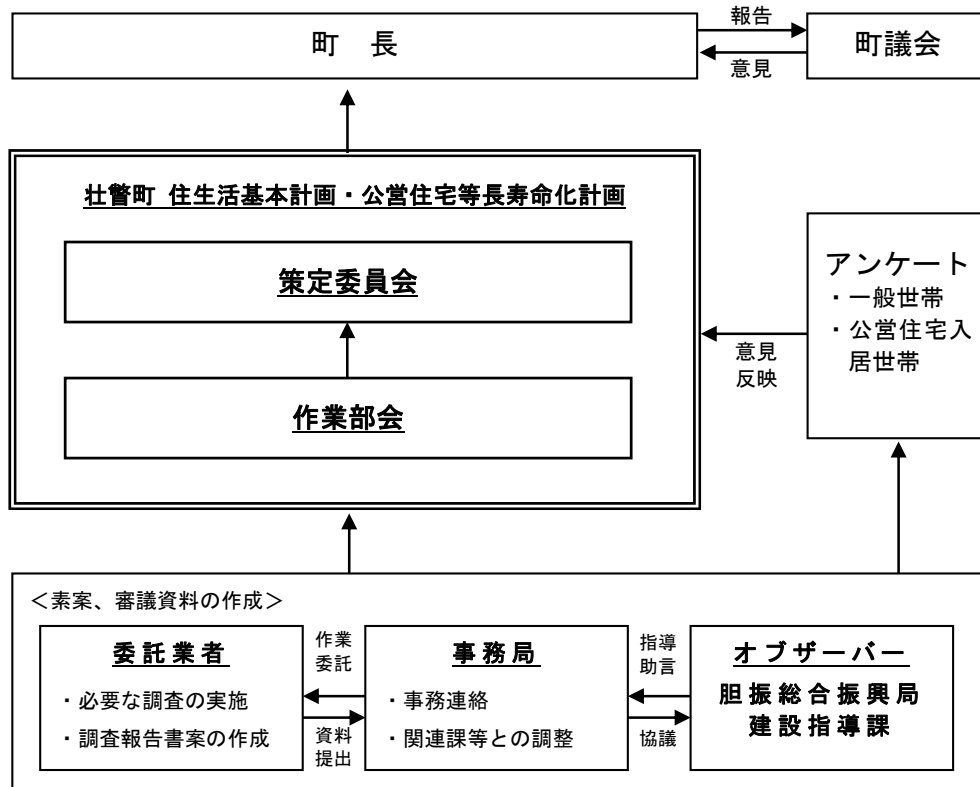


3. 策定体制

策定体制は、策定委員会と作業部会を組織します。

計画素案は、既存統計資料及び一般世帯、公営住宅入居世帯に対するアンケート調査等で得られた意見を十分参考にして作成します。

図表 0-2 策定体制



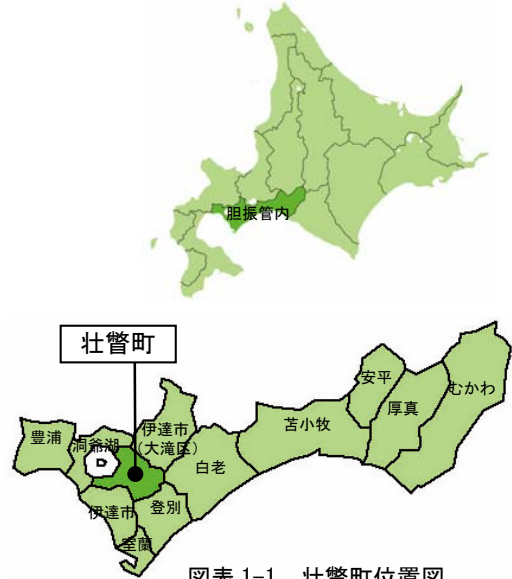
第 1 章 壮瞥町の住宅・住環境を取り巻く状況

1. 壮瞥町の概要

(1) 位置・交通

本町は、北海道の南西部、東経141度、北緯42度に位置し、札幌市中心部へ約110km（車で約2時間）、新千歳空港へ約90km（約1時間30分）、地域行政の中心である室蘭市へ約40km（約50分）、隣接する伊達市の市街地は約12km（約15分）の距離にあります。東は伊達市、大滝区、白老町と接し、南は登別市、伊達市、西は洞爺湖町に接しています。

交通は東西に横断する国道453号を基幹として、洞爺湖温泉と登別温泉を結ぶ主要道道洞爺湖登別線、洞爺公園洞爺線、一般道道立香南久保内線、滝之町伊達線、洞爺湖公園線などがあります。



図表 1-1 壮瞥町位置図

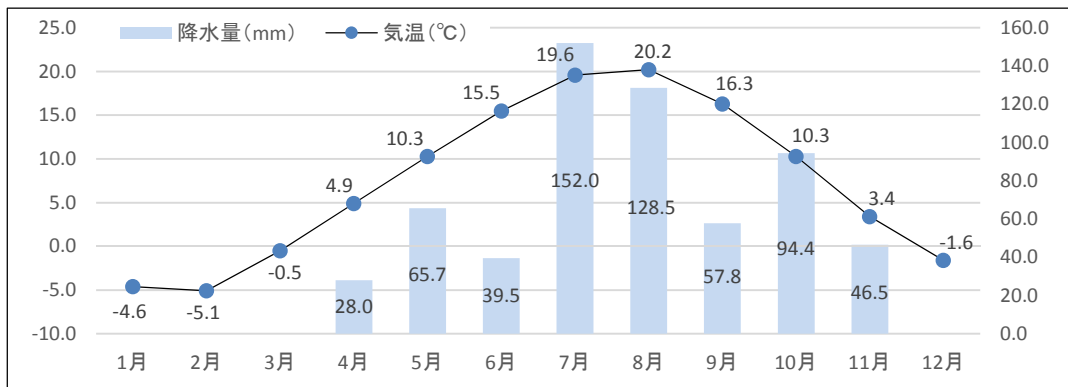
(2) 自然環境

本町は東西22km、南北15km、総面積205.04km²で、長流川流域の平坦地とその周辺の丘陵地に大別され、面積の15%は洞爺湖です。長流川は、伊達市大滝区東北部の山脈を水源として、本町の中央を東から西へ貫流し、洞爺湖から滝之町中心部を流れる壮瞥川と合流し伊達市を通過して内浦湾（噴火湾）に注いでおり、その流域は肥沃な農耕地となっています。

流域周辺の丘陵地は、東はオロフレ山、西は有珠山と昭和新山に囲まれ、壮瞥温泉、洞爺湖温泉、弁景温泉、蟠溪温泉と豊かな温泉資源を有しています。本町はその全域が世界ジオパークネットワークに加盟した「洞爺湖有珠山ジオパーク」のエリアに含まれ、また洞爺湖周辺とオロフレ山周辺は支笏洞爺国立公園に含まれます。

気候は「北海道の湘南」とも称され、道内では温暖な地に属し、気温は年平均8℃、夏は約20℃、冬は約-2℃で、夏は涼しく冬は温暖、積雪は平坦地で30cm程度と、他の道内地域と比べて少ない地域です。

図表 1-2 気温・降水量



気温：気象庁調べ（伊達市と伊達市大滝地区の中間値）

降水量：西胆振消防組合壮瞥支署調べ（H20～22年の平均値、冬期間の降水量については測定なし）

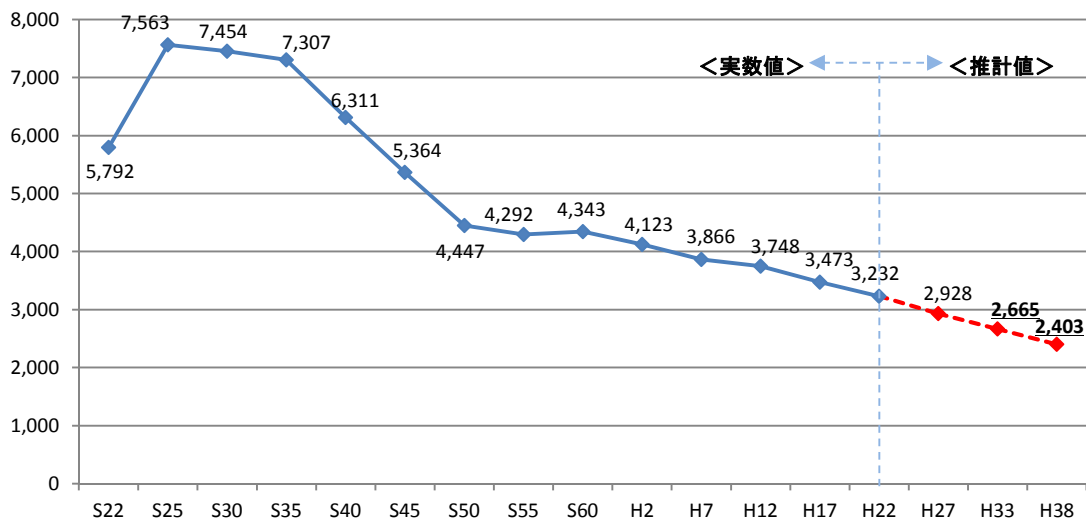
2. 人口・世帯数の動向

(1) 人口・世帯数

本町の人口は、昭和 25 年の国勢調査で 7,563 人を数えましたが、その後減少傾向を続け、平成 22 年では、3,232 人となっています。また、世帯数の動向を見ると微減傾向にあり 1,226 世帯となっています。

なお、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口の推計では、平成 33 年度には 2,665 人程度、平成 38 年には 2,403 人程度と推計しています。

図表 1-3 人口の推移（実数値と推計値）



※人口（実数値）---各年国勢調査

※人口（推計値）---国立社会保障人口問題研究所による推計値

図表 1-4 壮瞥町の人口・世帯の推移

	国勢調査				住民基本台帳
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成26年9月末
人口	3,866	3,748	3,473	3,232	2,728
内、一般世帯	3,342	3,180	2,912	2,756	—
世帯数	1,325	1,336	1,294	1,226	1,323
内、一般世帯	1,321	1,332	1,288	1,213	—

資料 各年国勢調査等

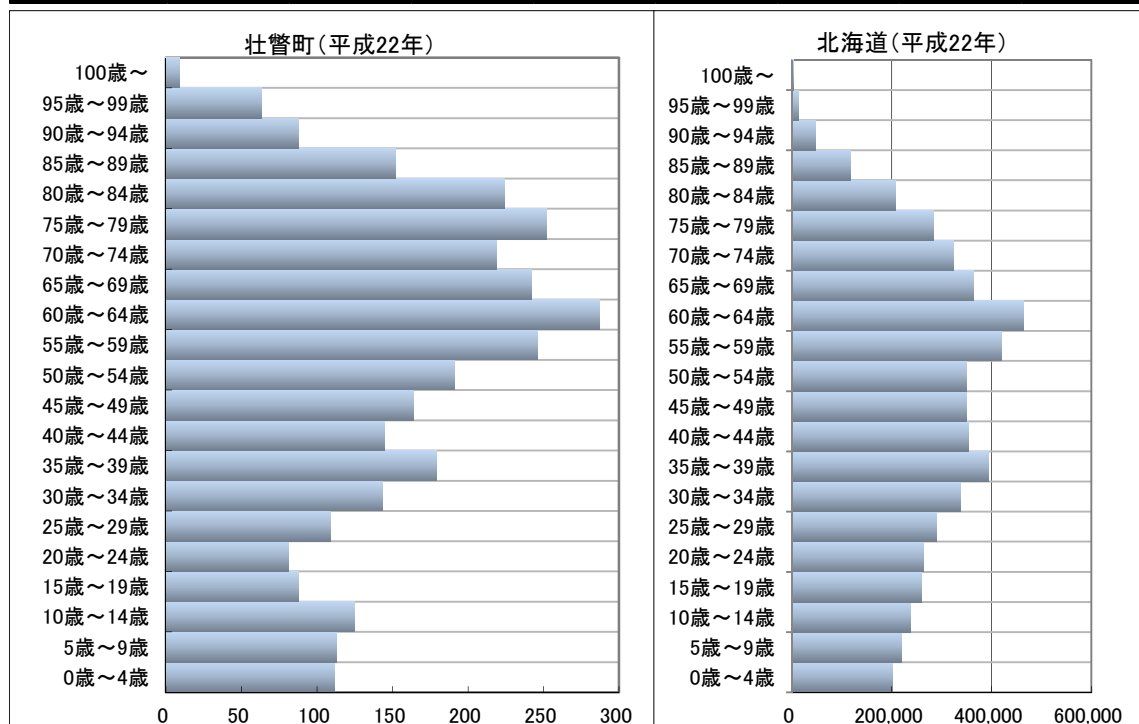
(2) 年齢別人口

平成22年の65歳以上の人口は1,249人であり全体の38.6%を占めています。北海道全体は24.7%と高齢化傾向にある中、割合はそれを大幅に上回っています。

また、年齢構造を見ると、全道と同様に60～64歳人口が最も多い他、10代後半から20代前半の人口割合が低いことが特徴としてあげられます。

図表1-5 年齢別人口／5歳階級（平成22年国勢調査）

区分	壮警町(平成22年)				北海道(平成22年)			
	総数	男	女	構成比	総数	男	女	構成比
総数	3,232	1,503	1,729	100.0%	5,506,419	2,603,345	2,903,074	100.0%
0歳～4歳	112	67	45	3.5%	200,977	102,766	98,211	3.6%
5歳～9歳	113	57	56	3.5%	219,180	111,287	107,893	4.0%
10歳～14歳	125	64	61	3.9%	237,155	121,300	115,855	4.3%
15歳～19歳	88	38	50	2.7%	258,530	132,356	126,174	4.7%
20歳～24歳	81	29	52	2.5%	264,185	133,097	131,088	4.8%
25歳～29歳	109	52	57	3.4%	289,677	142,807	146,870	5.3%
30歳～34歳	143	65	78	4.4%	338,063	166,953	171,110	6.1%
35歳～39歳	179	97	82	5.5%	393,511	194,191	199,320	7.1%
40歳～44歳	145	70	75	4.5%	354,218	170,760	183,458	6.4%
45歳～49歳	164	85	79	5.1%	349,792	168,184	181,608	6.4%
50歳～54歳	191	99	92	5.9%	349,171	168,649	180,522	6.3%
55歳～59歳	246	130	116	7.6%	420,687	200,857	219,830	7.6%
60歳～64歳	287	141	146	8.9%	464,335	217,737	246,598	8.4%
65歳～69歳	242	118	124	7.5%	363,599	164,977	198,622	6.6%
70歳～74歳	219	101	118	6.8%	324,351	144,832	179,519	5.9%
75歳～79歳	252	117	135	7.8%	283,815	123,747	160,068	5.2%
80歳～84歳	224	95	129	6.9%	206,637	81,736	124,901	3.8%
85歳～89歳	152	47	105	4.7%	116,734	36,762	79,972	2.1%
90歳～94歳	88	15	73	2.7%	47,781	11,943	35,838	0.9%
95歳～99歳	63	13	50	1.9%	13,155	2,820	10,335	0.2%
100歳～	9	3	6	0.3%	1,996	324	1,672	0.0%
不詳	0	-	-	0.0%	8,870	5,260	3,610	0.2%
0歳～14歳	350	188	162	10.8%	657,312	335,353	321,959	11.9%
15歳～64歳	1,633	806	827	50.5%	3,482,169	1,695,591	1,786,578	63.2%
65歳～	1,249	509	740	38.6%	1,358,068	567,141	790,927	24.7%



(3) 世帯人員の現状と推移

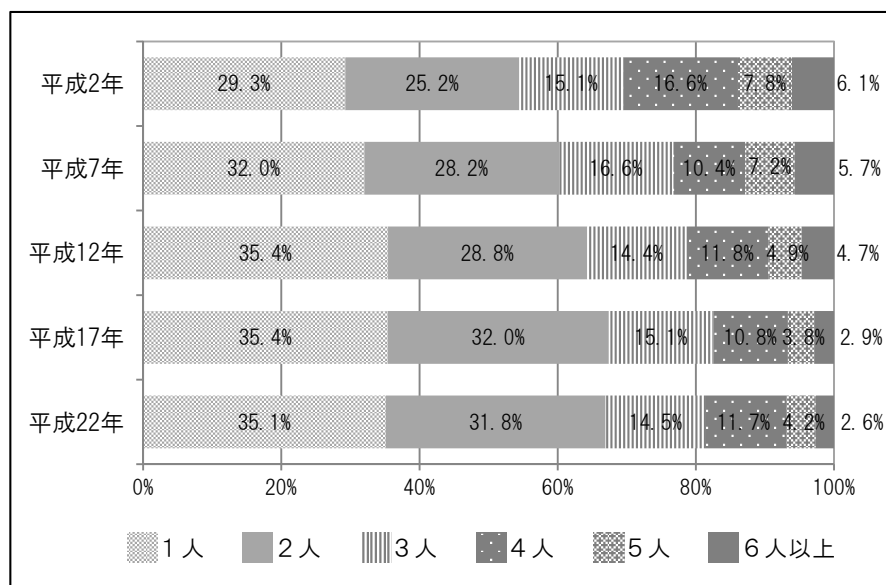
平成22年度の世帯人員別世帯数の状況は、単身世帯が426世帯(35.1%)と最も多く、次いで2人世帯が386世帯(31.8%)、3人世帯が176世帯(14.5%)となっています。単身、2人の小規模世帯は66.9%となっています。

なお、全道との比較では単身、2人世帯の割合は同程度となっており、道内他市町村と同様に世帯の小規模化が進んでいることが伺えます。

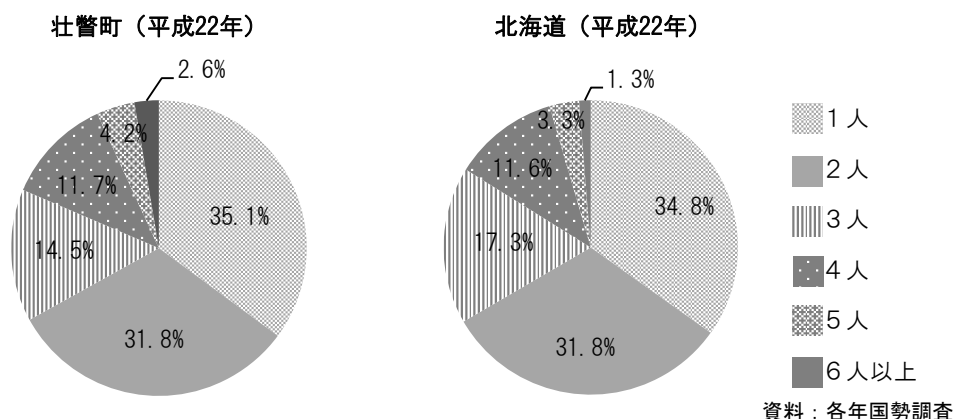
図表1-6 世帯人員別世帯数

区分	壮瞥町										北海道	
	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成22年	
	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比
1人	379	29.3%	423	32.0%	472	35.4%	456	35.4%	426	35.1%	842,730	34.8%
2人	326	25.2%	372	28.2%	384	28.8%	412	32.0%	386	31.8%	767,931	31.8%
3人	195	15.1%	219	16.6%	192	14.4%	195	15.1%	176	14.5%	418,096	17.3%
4人	215	16.6%	137	10.4%	157	11.8%	139	10.8%	142	11.7%	279,873	11.6%
5人	101	7.8%	95	7.2%	65	4.9%	49	3.8%	51	4.2%	79,023	3.3%
6人以上	79	6.1%	75	5.7%	62	4.7%	37	2.9%	32	2.6%	30,652	1.3%
総数	1,295	100.0%	1,321	100.0%	1,332	100.0%	1,288	100.0%	1,213	100.0%	2,418,305	100.0%

<世帯人員別世帯数の推移>



<北海道と壮瞥町の世帯人員別世帯数の比較>



資料：各年国勢調査

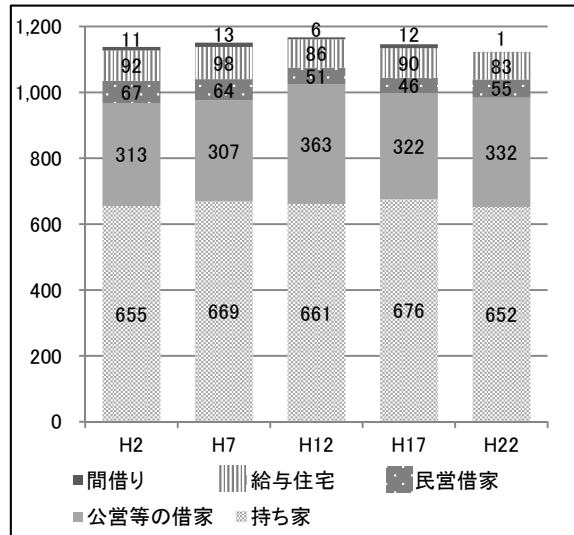
3. 住宅に住む一般世帯の状況

(1) 住宅所有関係別世帯数の現状と推移

住宅所有関係別世帯数の推移は、それぞれに概ね同程度で推移しています。

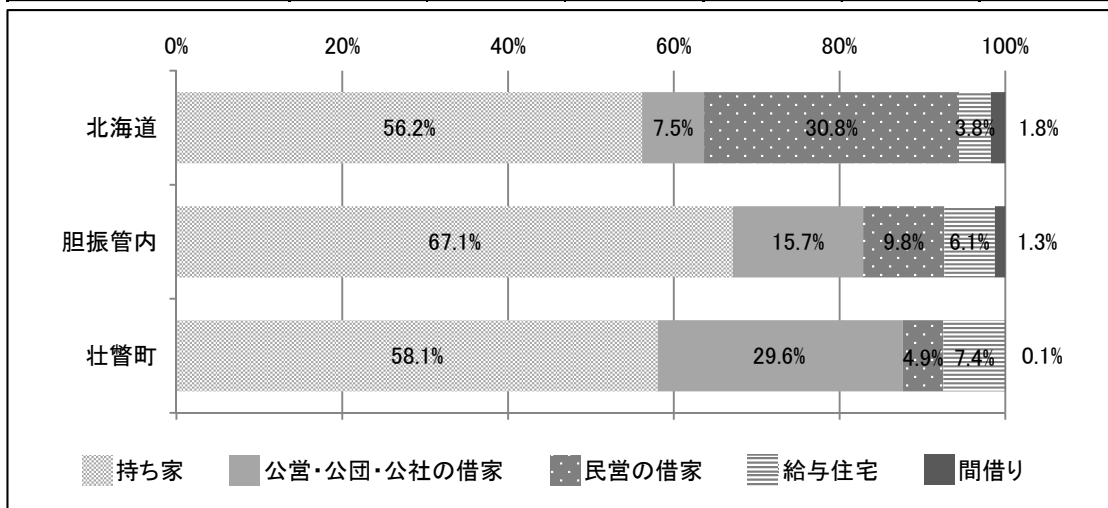
北海道及び胆振管内との割合の比較では、本町の公営等の借家に住む世帯割合は29.6%で北海道7.5%の約4倍となっています。一方、民営の借家4.9%は北海道30.8%の約1/6と大きく下回っています。

図表 1-7 住宅所有関係別世帯数の推移



図表 1-8 住宅所有関係別世帯数の状況と割合の比較（平成22年度国勢調査）

	壮瞥町		胆振管内		北海道	
	世帯数	%	世帯数	%	世帯数	%
持ち家	652	58.1%	16,571	67.1%	1,341,788	56.2%
公営・公団・公社の借家	332	29.6%	3,880	15.7%	178,339	7.5%
民営の借家	55	4.9%	2,419	9.8%	735,027	30.8%
給与住宅	83	7.4%	1,505	6.1%	91,432	3.8%
間借り	1	0.1%	311	1.3%	41,856	1.8%
小計	1,123	100.0%	24,686	100.0%	2,388,442	100.0%
住宅以外に住む一般世帯	90	—	1,008	—	29,860	—
他	—	—	—	—	3	—
計	1,213	—	25,694	—	2,418,305	—



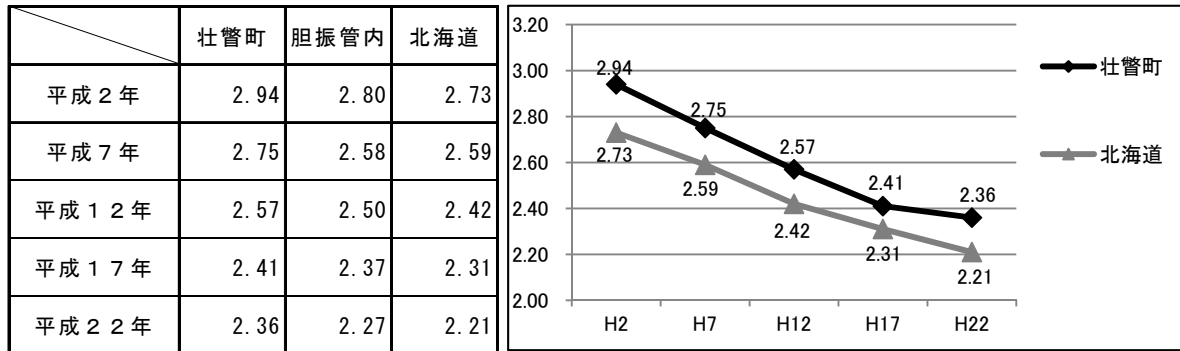
資料：各年国勢調査

(2) 1世帯当たり人員の現状と推移

1世帯当たり人員の推移では、平成22年度2.36人で平成2年との比較で0.58人減少しています。なお、北海道及び胆振管内平均を上回っています。

また、平成22年の住宅所有関係別の状況では、持ち家が2.54人となっています。公営等の借家は平成22年では2.07人に減少しています。

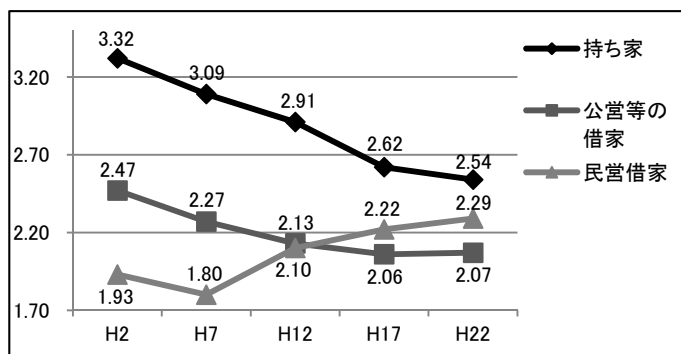
図表 1-9 1世帯当たり人員の現状の比較と推移



図表 1-10 住宅所有関係別 1世帯当たり人員の比較 [H22年度]

	壮瞥町	胆振管内	北海道
持ち家	2.54	2.39	2.52
公営等の借家	2.07	2.05	2.07
民営の借家	2.29	1.98	1.74
給与住宅	2.23	2.07	2.11
間借り	3.00	2.09	1.99

図表 1-11 住宅所有関係別 1世帯当たり人員の推移 [壮瞥町の推移]



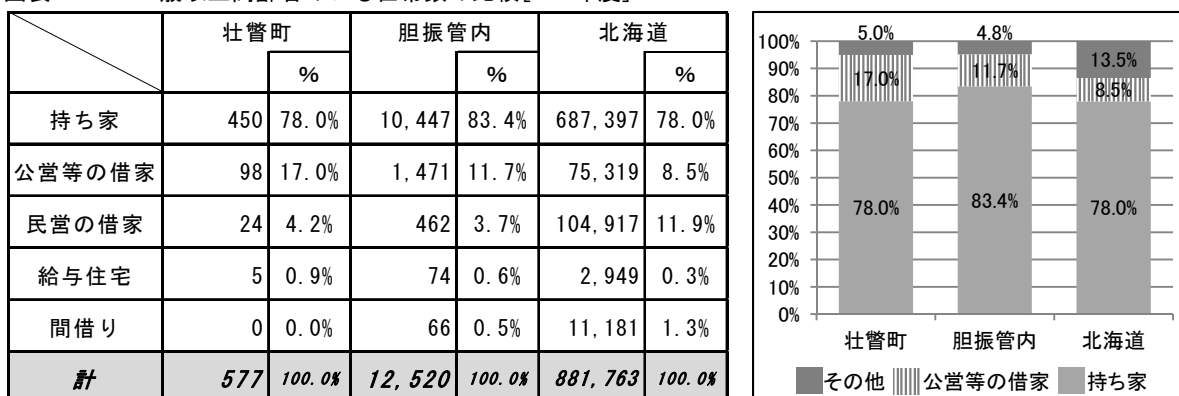
(3) 65歳以上親族のいる世帯の現状と推移

65歳以上親族のいる世帯の状況を平成22年度国勢調査で見ると、本町では計577世帯となっています。

また、住宅所有関係別の世帯数では、持ち家が450世帯(78.0%)、公営等の借家は98世帯(17.0%)となっています。

65歳以上親族を含む世帯の平均世帯人員の比較では、公営等の借家は平成2年の1.79人から平成22年には1.58人に減少しており、高齢単身世帯や2人世帯の入居割合が上昇しています。

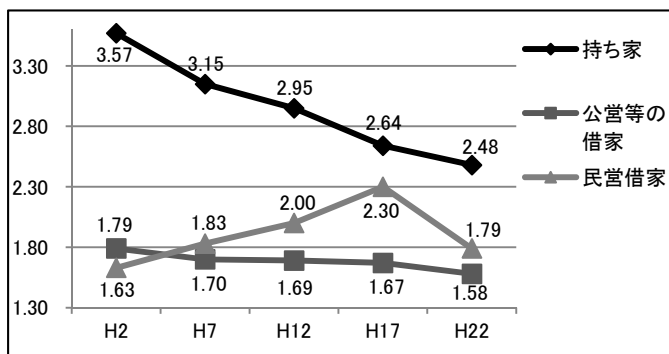
図表 1-12 65歳以上高齢者のいる世帯数の比較[H22年度]



図表 1-13 65歳以上高齢者を含む平均世帯人員の比較[H22年度]

	壮瞥町	胆振管内	北海道
持ち家	2.48	2.25	2.29
公営等の借家	1.58	1.55	1.61
民営の借家	1.79	1.78	1.68
給与住宅	1.40	2.34	2.33
間借り	—	1.91	1.48

図表 1-14 65歳以上高齢者を含む世帯の世帯人員の推移 [壮瞥町の推移]

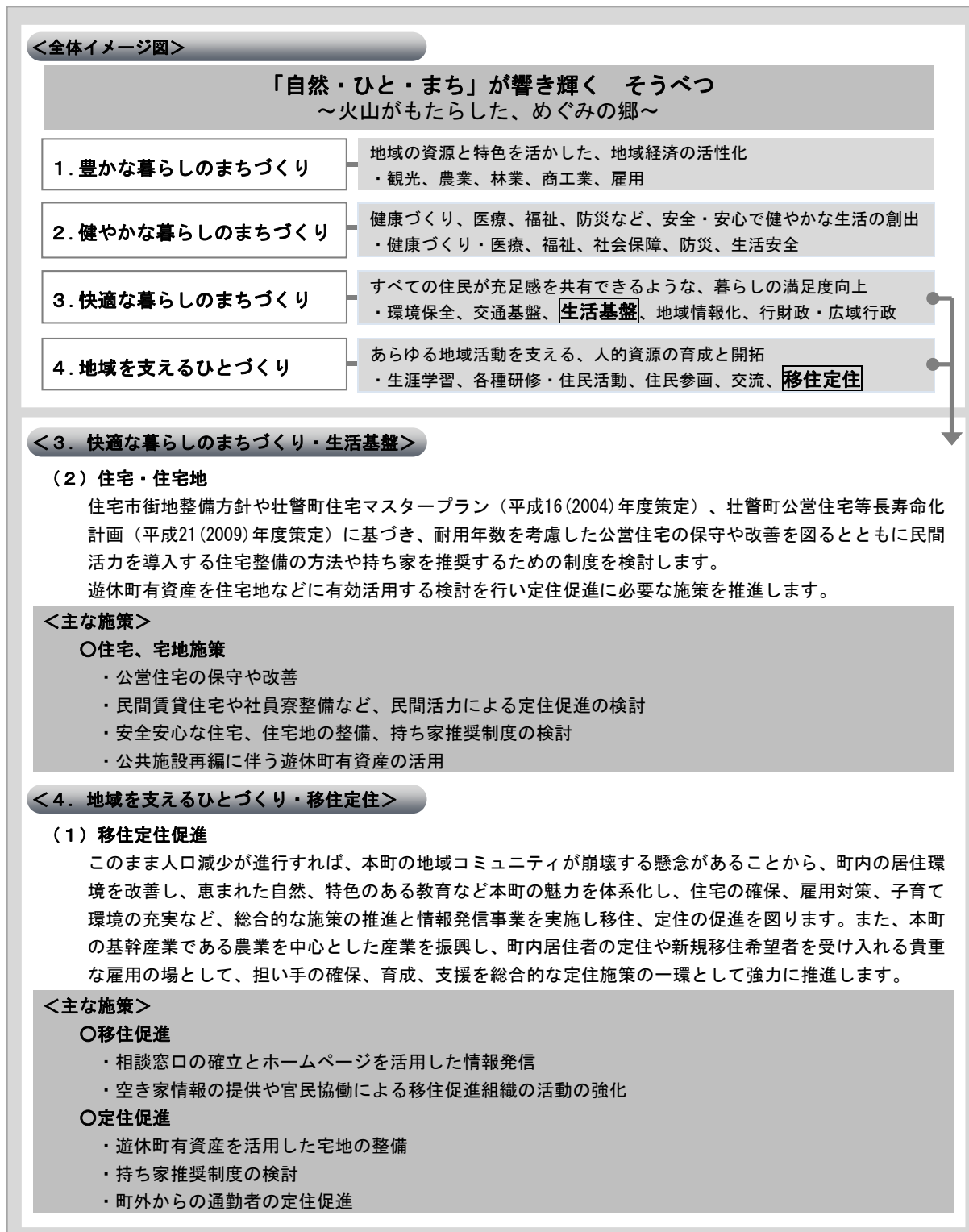


4. 上位・関連計画の状況

(1) 第4次壮警町まちづくり総合計画 [平成22～31年度]

平成22年を初年度とし、平成31年を目標年次とする第4次壮警町まちづくり総合計画は、「自然・ひと・まち」が響き輝く そうべつ”を将来像とし、4つの柱とする分野ごとの施策をまとめています。なお、住宅に関する施策は「3. 快適な暮らしのまちづくり・住宅基盤」「4. 地域を支えるひとづくり・移住定住」で位置づけています。

図表 1-15 第4次総合計画 [住宅関連施策抜粋]



図表 1-16 総合計画施策「3-3-(3) 地区整備」

3-3-(3) 地区整備

住宅市街地整備方針など諸計画での位置づけを基本として、町の財政状況を十分勘案し、各地域の歴史的背景と特性を生かした計画性のある地区整備を推進します。

地区	地区整備方針方針
<p>①滝之町地区 (滝之町・立香)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・国道453号や道道整備(要望)にあわせた都市機能、周辺環境の整備 ・旧役場庁舎周辺整備や公営住宅の保守や改善、民間活力による定住対策の検討 ・散策路整備等による滞留拠点、公園間のネットワークの形成 ・街路灯の整備と計画的な更新 ・安全安心な住宅、住宅地の整備の検討と買い物がしやすい環境づくりの検討 ・町道の整備、町営牧場の適切な維持管理と合併処理浄化槽の設置促進
<p>②久保内地区 (久保内・南久保内・上久保内・弁景)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・安全安心な住宅、住宅地整備の検討 ・公営住宅の保守や改善 ・地域内購買の促進など商店の立地環境づくり ・遊休町有資産の活用 ・難視聴対策と高速情報基盤整備 ・地熱利用野菜団地泉源施設の適切な維持、管理 ・合併処理浄化槽の設置促進
<p>③仲洞爺地区 (仲洞爺・東湖畔)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・有珠山外環状線(要望)と町道の整備 ・安全安心な住宅、住宅地の整備と観光拠点整備の検討 ・公営住宅の保守や改善 ・難視聴対策の整備
<p>④壮瞥温泉地区 (壮瞥温泉・洞爺湖温泉・昭和新山)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ジオサイト、フットパス(散策路)整備(要望)と適切な管理 ・洞爺湖面・湖畔の適切な利用と管理(関係機関連携) ・観測、監視体制の強化と砂防、治山事業、交通ネットワークの整備促進(要望) ・公営住宅の保守や改善 ・合併処理浄化槽の設置促進
<p>⑤蟠溪地区 (蟠溪・幸内)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・国道453号整備(要望)にあわせた地域整備の検討 ・難視聴対策と高速情報基盤整備 ・公営住宅の保守や改善 ・合併処理浄化槽の設置促進

(2) 壮警町住宅マスタープラン [H17年3月]

平成17年度を初年度とし平成26年度までを計画期間とする本計画は、基本理念を「壮警の自然と調和し、安全でいきいきとした暮らしを育む住まい・住環境の形成」として、公営住宅を含めた本町の住まいと住環境づくりに関する施策をまとめている。

図表 1-17 壮警町住宅マスタープラン・施策体系

<基本理念>		
壮警の自然と調和し、安全でいきいきとした暮らしを育む住まい・住環境の形成		
1. 定住を促進する住宅市場の形成	(1) 移住・定住を促す住宅施策の推進	1) 壮警町定住促進条例の検討 2) 移住、定住の相談体制の継続推進 3) 壮警町空き家情報提供の継続推進 4) 民間賃貸住宅情報提供の継続推進 5) 壮警町ウタリ住宅新築等資金貸付事業の継続推進
	(2) 安心して住み続けられる賃貸住宅市場の形成	6) 民間賃貸住宅の供給誘導に向けた検討 7) 新規就農やU・Iターンの受け皿としての賃貸住宅の活用に向けた検討 8) 民間活力を活用した公営住宅供給方式の検討
	(3) 計画的な公営住宅事業の推進	9) 公営住宅ストック総合活用計画に基づく、老朽化した町営住宅の計画的な更新
2. 防災を考慮した安全な住宅・住環境の形成	(4) 災害に強い住宅市街地の形成	10) 有珠山噴火を考慮した住宅地整備の推進 11) 防災を考慮した公営住宅団地の形成
	(5) 防災を考慮した住宅づくり	12) 防災を考慮した住宅づくりの促進
3. だれもがいきいきと暮らせる住まい・住環境の形成	(6) 安心して子供を育てられる住環境の形成	13) 住区と子育て支援との連携
	(7) 高齢者・障害者が、住み慣れた地域住宅に住み続けることができる住環境の形成	14) 建築と保健福祉との連携による相談体制の継続推進 15) 自立した在宅居住を可能とする住宅改修に向けた誘導支援 16) 公営住宅の建替・改善の促進による高齢化対応仕様の検討 17) 緊急通報システムの継続推進 18) 高齢者向け民間賃貸住宅の必要性や整備誘導に向けた検討
	(8) 多世代コミュニティの形成による賑わいと活力ある地域の維持	19) 住宅におけるユニバーサルデザインの啓発 20) 多世代による住宅市街地形成に向けた誘導
4. 地域資源や特性を活かした住宅・住環境の形成	(9) 壮警町の温暖な気候や恵まれた自然環境を活かした魅力ある住環境づくり	21) 大自然のロケーションを活かした壮警らしい別荘地等の形成 22) 市街地形成における地域資源の活用
	(10) 自然と共生・調和した住宅・住環境づくり	23) 環境共生型公営住宅の整備推進

(3) 壮瞥町公営住宅等長寿命化計画 [平成22年3月]

平成22年から平成31年までの10年間の計画期間とし、長寿命化計画の前計画にあたる当該計画では、計画期間戸数を346戸とし、団地別活用方針等を以下のとおり設定しています。

図表1-18 団地別活用方針

地区名	事業主体名	種別 団地名 (地区名)	建設 年度	構造	管理 戸数	活用手法		年度別対象戸数(戸)										管理 戸数								
						計画期間	構想期間	計 画 期 間											構想 期間 計							
								22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度			計						
壮 瞥 町	壮 瞥 温 泉	公住 壮瞥温泉	H7~ H11	耐二	48	長寿命化型 改善	維持管理																		48 (耐二)	
		特公 壮瞥温泉	H8	中耐	12	長寿命化型 改善	維持管理																		12 (中耐)	
		公住 建部公住	S53	簡平	8	維持管理	建替																		8 (8)	
		公住 建部B	S54~ H1	簡二	40	維持管理	建替																		40 (40)	
		公住 星野	H3.4	簡平, 耐二	8	長寿命化型 改善	維持管理			4															8	
		公住 しらかば	H14	耐二	8	維持管理	長寿命化型 改善																		8 (長寿命)	
		公住 ほくと	H18~ H20	耐二	26	維持管理	維持管理																		26	
		改良 建部改良	S46	簡二	64	維持管理	建替																			32 (64)
		特公 星野	H9	中耐	12	長寿命化型 改善	維持管理																			12
		特公 しらかば	H10~ H12	中耐, 耐二	24	維持管理	長寿命化型 改善																			24
久 保 内 町	久 保 内	特公 ほくと	H18~ H20	耐二	6	維持管理	維持管理																		6	
		公住 久保内	H1.5	簡二	12	居住性向上 型	維持管理																		8 (居住性)	
		公住 久保内	H4	簡平	4	長寿命化型 改善	維持管理																		4 (長寿命)	
		公住 久保内	H15	耐二	8	維持管理	維持管理																		8	
		公住 南久保内	H	耐平	8	維持管理	維持管理																		8	
		公住 第2南久	S56	簡平	6	居住性向上型, 長寿命化型改善	維持管理																			12
		公住 久保内	S58, 60	簡二	16	居住性向上 型	維持管理																			16
		特公 久保内	-	-	-	-	建設																			8
		公住 仲洞流	S53~ 58	簡平	22	建替	維持管理																			16 (22)
		公住 鱒澤	S60	耐二	4	建替	維持管理																			8 (4)
合 計					336	建替 個別改善 用途廃止 事業主体変更																		112 120 40 138		

5. 壮警町の住宅・住環境を取り巻く状況の整理

(1) 壮警町の概要からの整理

【1-1】支笏洞爺国立公園の中核にあり世界ジオパークにも登録された自然豊かなまち

- ・本町は北海道の南西部に位置し、地勢は町の中央を東から西へ長流川が貫流し、流域の平坦地とその周辺の丘陵地に分かれています。この流域は地味豊かで農耕地として経営され、道内でも有数の果樹生産地や野菜など多種多様な農作物の生産地となっています。
- ・また、有珠山と昭和新山の火山を有し、その恩恵として、洞爺湖畔には洞爺湖温泉、壮警温泉、長流川流域の蟠溪地区には蟠溪温泉があります。

【1-2】“北海道の湘南”とも称される道内では温暖な気候

- ・近年の気温を見ると、気温は年平均8℃、夏は約20℃、冬は約-2℃で、夏は涼しく冬は温暖、積雪は平坦地で30cm程度と他の道内地域と比べて少ない地域です。

【1-3】人口減少と少子高齢化の進展

- ・本町の人口は、昭和25年の国勢調査で7,563人を数えましたが、その後減少傾向を続け、平成22年では、3,232人となっています。また、世帯数の動向を見ると同程度で推移しており1,226世帯となっています。
- ・平成22年の65歳以上の人口は1,249人であり、全体の38.6%を占めています。また、年齢構造を見ると、60～64歳人口が最も多い層となっています。

【1-4】世帯の小規模化

- ・平成22年度の世帯人員別世帯数の状況は、単身世帯が426世帯(35.1%)と最も多く、次いで2人世帯が386世帯(31.8%)、3人世帯が176世帯(14.5%)となっています。単身、2人の小規模世帯は66.9%となっています。

(2) 住宅に住む一般世帯の状況整理

【1-5】住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅（公営等の借家世帯29.6%）

- ・平成22年の住宅所有関係別世帯数を見ると、本町で公営等の借家に住む世帯は332世帯で29.6%となっており全道平均7.5%の約4倍、胆振管内平均15.7%の約2倍となっています。
- ・民営の借家は55世帯で4.9%となっており、その割合は全道平均30.8%に比べ大幅に低い割合となっています。本町においては公営等の借家の割合は大変高く、持ち家を持たない低額所得世帯の受け皿を公営住宅が担っている状況です。

【1-6】全町的な世帯規模の縮小の中、公営住宅は2.07人に減少

- ・1世帯当たり人員の推移では、平成22年度が2.36人となっており、平成2年との比較で0.58人減少しています。
- ・公営等の借家は2.07人で住宅にすむ世帯2.54人に比べ低くなっています。

【1-7】 65 歳以上高齢者世帯の小規模世帯（単身・2人世帯）割合の増加

- ・ 65 歳以上親族のいる世帯の状況は計 577 世帯となっており、その内、公営等の借家は 98 世帯（17.0%）となっています。
- ・ 公営等の借家に住む 65 歳以上高齢者のいる平均世帯人員は、平成 2 年の 1.79 人から平成 22 年には 1.58 人に減少しており高齢単身や 2 人世帯の入居割合が上昇しています。

第2章 公営住宅等ストック及び入居者の状況

1. 公営住宅等ストックの管理状況

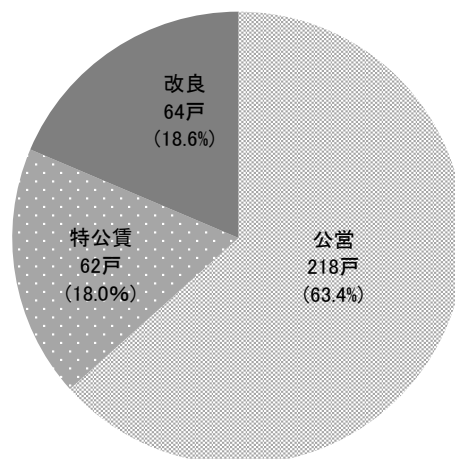
(1) 公営住宅等の管理戸数

平成26年7月末現在、本町が管理する公営住宅、特公賃、改良住宅は14団地、53棟、344戸あります。

また、これら公営住宅等への入居世帯数は335世帯、入居率は97.4%となっています。

耐用年限経過状況は、1/2経過戸数が公営住宅と改良住宅を合わせ176戸(52.4%)、全経過戸数は公営住宅で36戸(10.7%)となっています。

図表 2-1 公営住宅等の供給比率



図表 2-2 壮警町の公営住宅等 (H26年7月末現在)

種別	団地数	管理戸数		入居世帯数		耐用年限	
		棟数	戸数	入居数	入居率	1/2経過	全経過
公営住宅	11	39	218	212	97.2%	112戸	36戸
特公賃住宅 (地優賃)	※5	※9	62	60	96.8%	-	-
改良住宅	1	8	64	63	98.4%	64戸	-
計	14団地	53棟	344戸	335世帯	97.4%	176戸	36戸

※) 特公賃ほくと団地3棟は公営住宅と合築のため棟数には含まない

※) 特公賃3団地は公営住宅団地と同団地のため団地数には含まない

※公営住宅：公営住宅法に基づき管理運営される住宅困窮者向け賃貸住宅

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

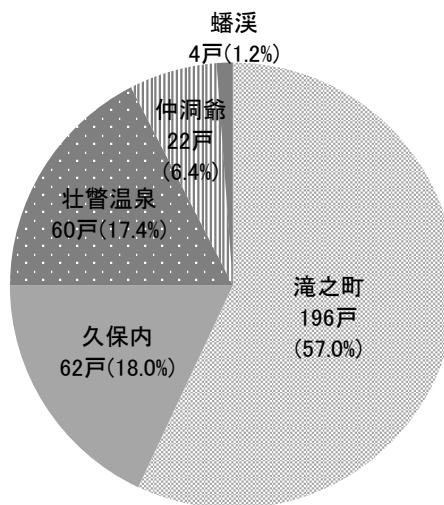
※改良住宅：住宅地区改良法に基づき、劣悪な住環境にある住宅を買取り、新しい住宅を元の住人に低額で貸与する住宅

(2) 公営住宅団地等の概要

本町が管理する公営住宅等 53 棟 344 戸を種別で整理すると、公営住宅が 218 戸 (63.4%)、特公賃が 54 戸 (18.0%)、改良住宅が 64 戸 (18.6%) となっています。

また、地区別の管理戸数は滝之町地区に 196 戸と最も多く、次いで久保内地区の 62 戸、壮瞥温泉地区の 60 戸等となっています。

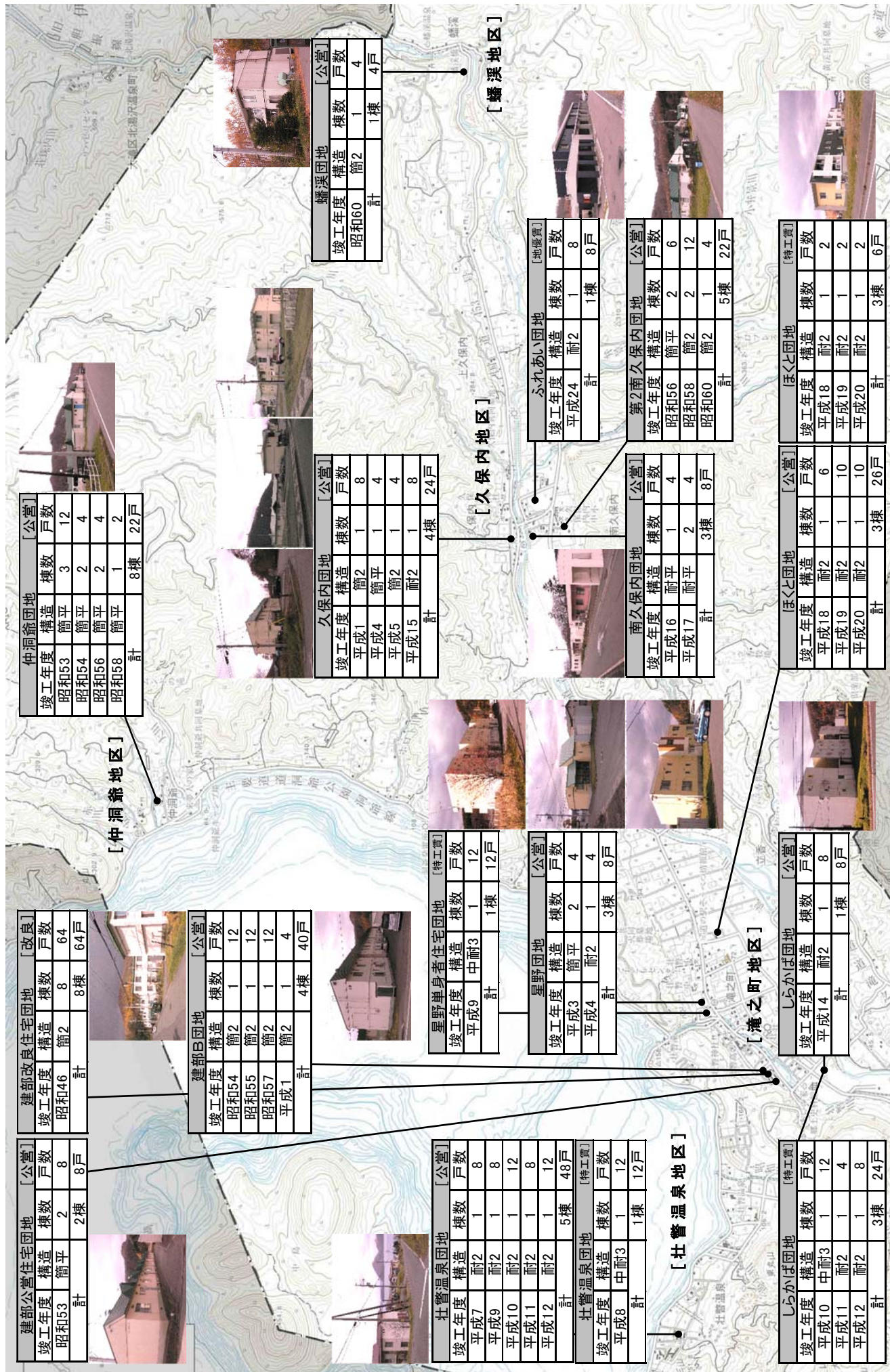
図表 2-3 地区別管理戸数



図表 2-4 団地別管理戸数の状況

種別	地区	団地名	建設年度	棟数	戸数	簡易耐火		耐火						
						簡平		簡2		耐平		耐2		中耐3
						(棟)	(戸)	(棟)	(戸)	(棟)	(戸)	(棟)	(戸)	(棟)
公営	滝之町	1 建部公営住宅	S53	2	8	2	8							
		2 建部B	S54,55,57,H1	4	40		4	40						
		3 星野	H3,4	3	8	2	4			1	4			
		4 しらかば	H14	1	8		1	8						
		5 ほくと	H18~20	3	26					3	26			
	久保内	6 久保内	H1,4,5,15	4	24	1	4	2	12		1	8		
		7 南久保内	H16,17	3	8					3	8			
		8 第2南久保内	S56,58,60	5	22	2	6	3	16					
	壮瞥温泉	9 壮瞥温泉	H7,9~12	5	48					5	48			
	仲洞爺	10 仲洞爺	S53,54,56,58	8	22	8	22							
	蟠溪	11 蟠溪	S60	1	4		1	4						
小計		-		39	218	15	44	11	80	3	8	10	86	63.4%
特公賃・地優賃	滝之町	1 星野単身者住宅	H9	1	12							1	12	
		2 しらかば	H10~12	3	24					2	12	1	12	
		3 ほくと	H18~20	(※3)	6					-	6			
	久保内	4 ふれあい(地優賃)	H24	1	8					1	8			
	壮瞥温泉	5 壮瞥温泉	H8	1	12							1	12	
小計		-		6	62					3	26	3	36	18.0%
改良	滝之町	1 建部改良住宅	S46	8	64		8	64						
	小計		-		8	64		8	64					18.6%
合計		-		53	344	15	44	27	144	3	8	13	112	100.0%
						42	188	19	156					54.7%
														45.3%

図表 2-5 公営住宅等団地位置図



2. 公営住宅等ストックの状況

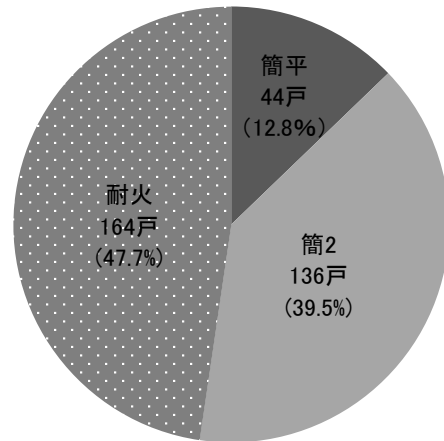
(1) 構造別・種類別管理戸数

本町で管理する公営住宅等 344 戸を構造別に見ると、簡易耐火構造平屋建て 44 戸 (12.8%)、簡易耐火構造 2 階建て 136 戸 (39.5%)、耐火構造 164 戸 (47.7%) となっています。

竣工年度別で見ると、40 年代より主に簡易耐火構造が建設され、平成以降に耐火構造も含め整備が進められています。

また、昭和 56 年までに建設された新耐震基準※以前の住戸は計 122 戸 (35.5%) となっています。

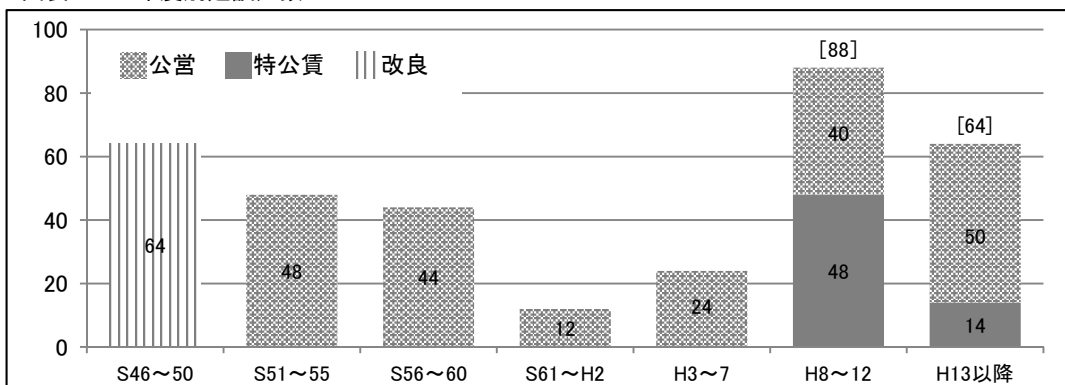
図表 2-6 構造別管理戸数の状況



図表 2-7 年度別・構造別建設戸数

年度	構造	公営				特公賃		改良	計	割合
		簡平	簡2	耐平	耐2	耐2	中耐3	簡2		
1971～1975年度	S46～50							64	64	35.5%
1976～1980年度	S51～55	24	24					48	48	
1981～1985年度	S56～60								10	
	S57～60	2	32						34	
1986～1990年度	S61～H2		12						12	64.5%
1991～1995年度	H3～7	8	4		12				24	
1996～2000年度	H8～12				40	12	36		88	
2001年度以降	H13以降			8	42	14			64	
計		44	72	8	94	26	36	64	344	100.0%

図表 2-8 年度別建設戸数



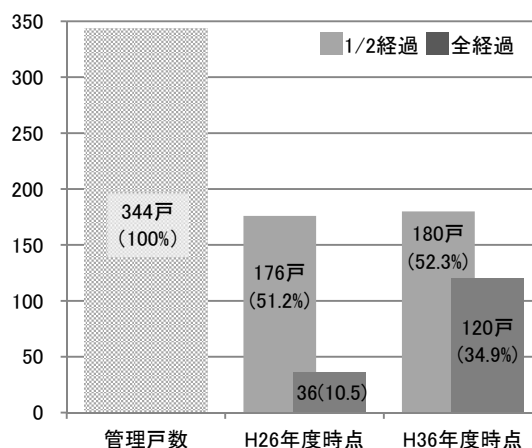
※新耐震基準：昭和 56 年以降の改正建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく耐震設計基準

(2) 耐用年限の経過状況

本町の公営住宅等 344 戸を建設年度と構造により耐用年限*の経過状況を整理すると、平成 26 年時点で耐用年限の 1/2 を経過した住戸が 176 戸 (51.2%) となります。また、全経過した住戸は 36 戸 (10.5%) となっています。

なお、10 年後の平成 36 年時点では 120 戸 (34.9%) の住宅が全経過します。

図表 2-9 耐用年限経過状況



図表 2-10 種別・団地別耐用年限経過状況

種別	地区	団地	建設年度	構造	戸数	平成26年度末時点		平成36年度末時点	
						1/2経過	全経過	1/2経過	全経過
公営	滝之町	1 建部公営住宅	S53	簡平	8	8	8	8	8
		2 建部B	S54,55,57,H1	簡2	40	40		40	12
		3 星野	H3	簡平	4	4		4	4
			H4	耐2	4				
		4 しらかば	H14	耐2	8				
	5 ほくと	H18~20	耐2	26					
	久保内	6 久保内	H4	簡平	4	4		4	4
			H1,5	簡2	12	8		12	
		7 南久保内	H16,17	耐平	8				
		8 第2南久保内	S56	簡平	6	6	6	6	6
	S58,60		簡2	16	16		16		
壮警温泉	9 壮警温泉	H7,9~12	耐2	48					
仲洞爺	10 仲洞爺	S53,54,56,58	簡平	22	22	22	22	22	
蟠溪	11 蟠溪	S60	簡2	4	4		4		
小計					218	112	36	116	56
					100.0%	51.4%	16.5%	53.2%	25.7%
特 公 賃 ・ 地 優 賃	滝之町	1 星野単身者住宅	H9	中耐3	12				
		2 しらかば	H10	中耐3	12				
			H11,12	耐2	12				
	3 ほくと	H18~20	耐2	6					
	久保内	4 ふれあい(地優賃)	H24	耐2	8				
壮警温泉	5 壮警温泉	H8	中耐3	12					
小計					62				
					100.0%				
改 良	滝之町	1 建部改良住宅	S46	簡2	64	64		64	64
		小計					64	64	
					100.0%	100.0%		100.0%	100.0%
合計					344	176	36	180	120
					100.0%	51.2%	10.5%	52.3%	34.9%

※耐用年限：公営住宅の耐用年限は、耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造 30 年となっており、その 1/2 を経過したものについて建替が可能とされています。また、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成 8 年 8 月 30 日 建設省住総発第 135 号）により、簡易耐火構造の耐用年限は 2 階建 45 年、平屋建 30 年となっています。

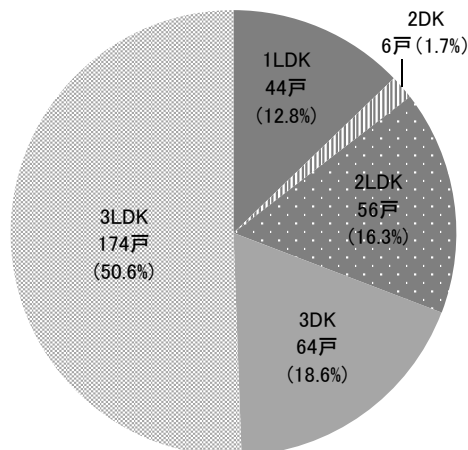
(3) 住戸タイプ別管理戸数

住戸タイプ別の管理戸数は、3LDK が 174 戸と最も多く全体の 50.6%を占めています。

次いで、3DK が 64 戸 (18.6%)、2LDK が 56 戸 (16.3%) と続きます。

本町の住戸タイプ別供給割合は、1LDK(2DK) : 2LDK(3DK) : 3LDK が、概ね 1.5 : 3.5 : 5 の割合で供給されています。

図表 2-13 住戸タイプ別管理戸数



図表 2-14 住戸タイプ別管理戸数

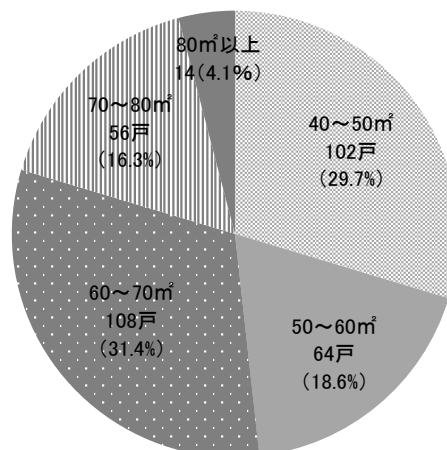
種別	地区	団地	建設年度	構造	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	計	
公営	滝之町	1 建部公営住宅	S53	簡平					8	8	
		2 建部B	S54,55,57,H1	簡2					40	40	
		3 星野	H3	簡平			4			4	4
			H4	耐2				2		2	4
		4 しらかば	H14	耐2			4		4	8	
	5 ほくと	H18~20	耐2	6		10		10	26		
	久保内	6 久保内	H4	簡平					4	4	
			H1,5	簡2					12	12	
		H15	耐2			4		4	8		
		7 南久保内	H16,17	耐平			8			8	
	8 第2南久保内	S56	簡平					6	6		
S58,60		簡2					16	16			
壮警温泉	9 壮警温泉	H7,9~12	耐2			24		24	48		
仲洞爺	10 仲洞爺	S53,54,56,58	簡平					22	22		
蟠溪	11 蟠溪	S60	簡2					4	4		
小計					6 2.8%		56 25.7%		156 71.6%	218 100.0%	
特公賃・地優賃	滝之町	1 星野単身者住宅	H9	中耐3	12					12	
		2 しらかば	H10	中耐3	12					12	
			H11,12	耐2	8				4	12	
	3 ほくと	H18~20	耐2					6	6		
	久保内	4 ふれあい(地優賃)	H24	耐2					8	8	
壮警温泉	5 壮警温泉	H8	中耐3	6	6				12		
小計					38 61.3%	6 9.7%			18 29.0%	62 100.0%	
改良	滝之町	1 建部改良住宅	S46	簡2				64		64	
	小計								64 100.0%	64 100.0%	
合計					44 12.8%	6 1.7%	56 16.3%	64 18.6%	174 50.6%	344 100.0%	

(4) 住戸規模別管理戸数

住戸規模別の管理戸数は、60～70㎡が108戸と最も多く全体の31.4%を占めています。

次いで、40～50㎡が102戸(29.7%)、50～60㎡が64戸(18.6%)となっています。

図表 2-15 住戸規模別管理戸数



図表 2-16 団地別・住戸規模別管理戸数

種別	地区	団地名	建設年度	構造	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80㎡以上	計
公営	滝之町	1 建部公営	S53	簡平		8				8
		2 建部B	S54,55,57,H1	簡2			40			40
		3 星野	H3	簡平		4				4
			H4	耐2			2	2		4
		4 しらかば	H14	耐2			4	4		8
	5 ほくと	H18～20	耐2		6	10	10		26	
	久保内	6 久保内	H4	簡平				4		4
			H1,5	簡2			8	4		12
		H15	耐2			4	4		8	
		7 南久保内	H16,17	耐平			8			8
	8 第2南久保内	S56	簡平			6			6	
S58,60		簡2			16			16		
壮警温泉	9 壮警温泉	H7,9～12	耐2		24		24		48	
仲洞爺	10 仲洞爺	S53,54,56,58	簡平		16	6			22	
蟠溪	11 蟠溪	S60	簡2			4			4	
小計						58 26.6%	108 49.5%	52 23.9%		218 100.0%
特公賃・地優賃	滝之町	1 星野单身	H9	中耐3	12					12
		2 しらかば	H10	中耐3	12					12
			H11,12	耐2	8			4		12
	3 ほくと	H18～20	耐2					6	6	
	久保内	4 ふれあい(地優賃)	H24	耐2					8	8
壮警温泉	5 壮警温泉	H8	中耐3	6	6				12	
小計					38 61.3%	6 9.7%		4 6.5%	14 22.6%	62 100.0%
改良	滝之町	1 建部改良	S46	簡2	64					64
		小計					64 100.0%			
合計					102 29.7%	64 18.6%	108 31.4%	56 16.3%	14 4.1%	344 100.0%

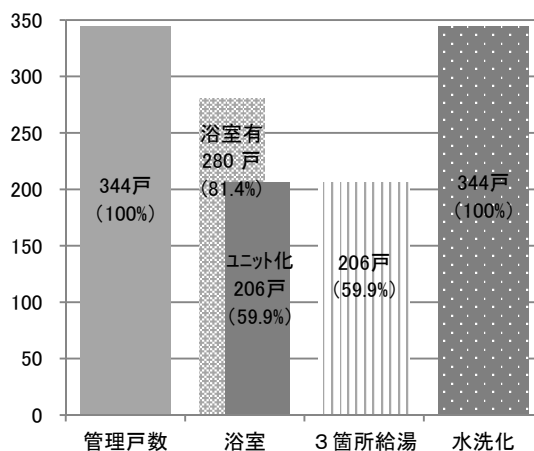
(5) 住戸設備の状況（水洗化・浴室・給湯等）

浴室スペースの整備状況は 280 戸（81.4%）
 となっています。その内、ユニットバスが設置
 されている住戸は 206 戸（59.9%）となってい
 ます。

3 箇所給湯設備の設置状況は 206 戸（59.9%）
 となっています。

トイレの水洗化は浄化槽設置が進められ現
 在では 100%の水洗化率となっています。

図表 2-17 住戸設備の状況



図表 2-18 団地別・住戸設備の状況

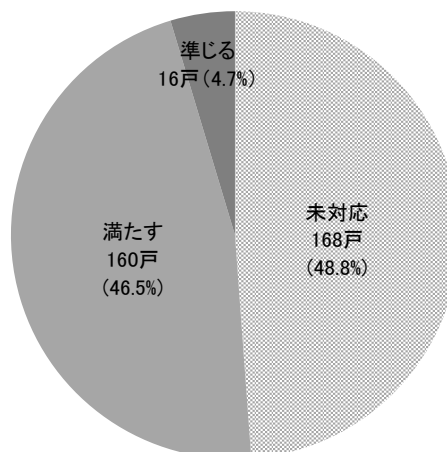
種別	地区	団地	建設年度	構造	戸数	設備					
						浴室有	内、 ユニット化	浴槽無	浴室無	3箇所 給湯	水洗化
公営	滝之町	1 建部公営住宅	S53	簡平	8	8		8		-	8
		2 建部B	S54,55,57,H1	簡2	40	40		40		-	40
		3 星野	H3	簡平	4	4	4			4	4
			H4	耐2	4	4	4			4	4
		4 しらかば	H14	耐2	8	8	8			8	8
	5 ほくと	H18~20	耐2	26	26	26			26	26	
	久保内	6 久保内	H4	簡平	4	4	4			4	4
			H1,5	簡2	12	12	12			12	12
		7 南久保内	H16,17	耐平	8	8	8			8	8
		8 第2南久保内	S56	簡平	6	6	6			6	6
	S58,60		簡2	16	16	16			16	16	
壮瞥温泉	9 壮瞥温泉	H7,9~12	耐2	48	48	48			48	48	
仲洞爺	10 仲洞爺	S53,54,56,58	簡平	22	22		22		-	22	
蟠溪	11 蟠溪	S60	簡2	4	4		4		-	4	
小計					218	218	144	74	0	144	218
					100%	100.0%	66.1%	33.9%	0.0%	66.1%	100.0%
特 公 賃 ・ 地 優 賃	滝之町	1 星野単身者住宅	H9	中耐3	12	12	12			12	12
		2 しらかば	H10	中耐3	12	12	12			12	12
			H11,12	耐2	12	12	12			12	12
	3 ほくと	H18~20	耐2	6	6	6			6	6	
	久保内	4 ふれあい(地優賃)	H24	耐2	8	8	8			8	8
壮瞥温泉	5 壮瞥温泉	H8	中耐3	12	12	12			12	12	
小計					62	62	62	0	0	62	62
					100%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
改 良	滝之町	1 建部改良住宅	S46	簡2	64				64	-	64
	小計					64				64	64
					100%				100.0%		100.0%
合計					344	280	206	74	64	206	344
					100%	81.4%	59.9%	26.4%	18.6%	59.9%	100.0%

(6) 高齢者対応の状況（住戸）

住戸内での手摺り設置や、基本的なバリアフリー対応等の住戸内高齢者対応の状況は、高齢者対応基準を満たす※¹住戸が 160 戸（46.5%）となっています。また高齢者対応基準に準じる※²住戸は 16 戸（4.7%）となっています。

なお、高齢化対応未整備の住戸は 168 戸（48.8%）と過半を占めています。

図表 2-19 住戸内高齢者対応の状況



図表 2-20 団地別・住戸内高齢者対応の状況

種別	地区	団地	建設年度	構造	戸数	高齢化対応		
						未対応	満たす (※1)	準じる (※2)
公営	滝之町	1 建部公営住宅	S53	簡平	8	8		
		2 建部B	S54,55,57,H1	簡2	40	40		
		3 星野	H3	簡平	4			4
			H4	耐2	4			4
		4 しらかば	H14	耐2	8		8	
	5 ほくと	H18~20	耐2	26		26		
	久保内	6 久保内	H4	簡平	4			4
			H1,5	簡2	12	8		4
		H15	耐2	8		8		
		7 南久保内	H16,17	耐平	8		8	
	8 第2南久保内	S56	簡平	6	6			
S58,60		簡2	16	16				
壮瞥温泉	9 壮瞥温泉	H7,9~12	耐2	48		48		
仲洞爺	10 仲洞爺	S53,54,56,58	簡平	22	22			
蟠溪	11 蟠溪	S60	簡2	4	4			
小計					218	104	98	16
					100%	47.7%	45.0%	7.3%
特公賃・地優賃	滝之町	1 星野単身者住宅	H9	中耐3	12		12	
		2 しらかば	H10	中耐3	12		12	
			H11,12	耐2	12		12	
	3 ほくと	H18~20	耐2	6		6		
	久保内	4 ふれあい(地優賃)	H24	耐2	8		8	
壮瞥温泉	5 壮瞥温泉	H8	中耐3	12		12		
小計					62	0	62	0
					100%	0.0%	100.0%	0.0%
改良	滝之町	1 建部改良住宅	S46	簡2	64	64		
		小計					64	64
					100%	100.0%	0.0%	0.0%
合計					344	168	160	16
					100%	48.8%	46.5%	4.7%

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

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

(7) 高齢化対応の状況（共用部）

階段室等の共用部を持つ住棟は30棟236戸ありますが、手摺り設置状況は20棟164戸、段差解消は19棟160戸となっており概ね7割の整備状況となっています。

図表 2-21 共用部の高齢者対応の状況

種別	地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	共用部					
							手摺設置 (棟) (戸)		段差解消 (棟) (戸)		エレベーター (棟) (戸)	
公営	滝之町	建部B	S54,55,57,H1	簡2	4	40	×		×		-	
		星野	H4	耐2	1	4	×		×		-	
		しらかば	H14	耐2	1	8	○	1 8	○	1 8	-	
		ほくと	H18~20	耐2	3	26	○	3 26	○	3 26	-	
	久保内	久保内	H1,5	簡2	2	12	△	1 4	×		-	
			H15	耐2	1	8	○	1 8	○	1 8	-	
		南久保内	H16,17	耐平	3	8	○	3 8	○	3 8	-	
		第2南久保内	S58,60	簡2	3	16	×		×		-	
	壮警温泉	壮警温泉	H7,9~12	耐2	5	48	○	5 48	○	5 48	-	
	蟠溪	蟠溪	S60	簡2	1	4	×		×		-	
特公賃・地優賃	滝之町	星野単身者住宅	H9	中耐3	1	12	○	1 12	○	1 12	×	
		しらかば	H10	中耐3	1	12	○	1 12	○	1 12	×	
			H11,12	耐2	2	12	○	2 12	○	2 12	-	
		ほくと	H18~20	耐2	(※3)	6	○	(※3) 6	○	(※3) 6	-	
	久保内	ふれあい(地優賃)	H24	耐2	1	8	○	1 8	○	1 8	-	
	壮警温泉	壮警温泉	H8	中耐3	1	12	○	1 12	○	1 12	×	
計					30	236 100.0%	20 164 69.5%	19 160 67.8%	0 0			

(8) 付帯施設等の状況

付帯施設等の整備状況は、駐車場は公営住宅が98戸(45.0%)、特公賃62戸(100%)、改良住宅0戸の整備となっており、全体では160戸(46.5%)となっています。物置は全戸に設置されています。

児童遊園は8カ所、集会場は2カ所で整備されています。(※児童遊園、集会場ともに建部公営、建部B、建部改良は共用)

図表 2-22 団地別付帯施設等の状況

種別	団地名	建設年度	構造	戸数	屋外の整備状況						
					駐車場	駐輪場	物置	児童遊園		集会場	
								団地内	近隣に公園有		
公営	滝之町	1 建部公営住宅	S53	簡平	8	—	—	8	○	—	○
		2 建部B	S54,55,57,H1	簡2	40	—	—	40			
		3 星野	H3	簡平	4	—	—	4	—	—	—
			H4	耐2	4	—	—	4			
		4 しらかば	H14	耐2	8	8	—	8	○	—	—
	5 ほくと	H18~20	耐2	26	26	26	26	○	—	—	
	久保内	6 久保内	H4	簡平	4	—	—	4	○	—	—
			H1,5	簡2	12	—	—	12			
			H15	耐2	8	8	—	8			
		7 南久保内	H16,17	耐平	8	8	—	8	—	—	—
	8 第2南久保内	S56	簡平	6	—	—	6	○	—	—	
S58,60		簡2	16	—	—	16					
壮瞥温泉	9 壮瞥温泉	H7,9~12	耐2	48	48	—	48	○	—	○	
仲洞翁	10 仲洞翁	S53,54,56,58	簡平	22	—	—	22	○	—	—	
蟠溪	11 蟠溪	S60	簡2	4	—	—	4	—	—	—	
小計				218 100.0%	98 45.0%	26 11.9%	218 100.0%				
特公賃・地優賃	滝之町	1 星野単身者住宅	H9	中耐3	12	12	—	12	—	—	—
		2 しらかば	H10	中耐3	12	12	—	12	○	—	—
			H11,12	耐2	12	12	—	12			
	3 ほくと	H18~20	耐2	6	6	6	6	○	—	—	
	久保内	4 ふれあい(地優賃)	H24	耐2	8	8	8	8	○	—	—
壮瞥温泉	5 壮瞥温泉	H8	中耐3	12	12	×	12	○	—	○	
小計				62 100.0%	62 100.0%	14 22.6%	62 100.0%				
改良	滝之町	1 建部改良住宅	S46	簡2	64	—	—	64	○	—	○
	小計				64 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	64 100.0%			
計				344 100.0%	160 46.5%	40 11.6%	344 100.0%				

(9) 修繕・改善事業の実施状況

修繕等の実施状況は、主に中長期的に活用を図る昭和50年代以降建設の住棟において、外壁や屋根等の経年劣化に伴う修繕の他、久保内団地、第2南久保内団地では居住性向上に向けた浴室改善等を行っています。

図表 2-23 修繕・改善事業の実施状況（団地別・事業別集計）

種別	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	改善・修繕															
							外壁塗装		屋根葺替		屋根塗装		屋上防水		浴室改善							
							棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数				
公 営	滝之町	建部公営	2	8	簡平	S53																
		建部B	4	40	簡2	S54,55,57,H1					1	12	H18									
		星野		2	4	簡平	H3															
				1	4	耐2	H4		2	4	H23											
		しらかば	1	8	耐2	H14		1	4	H25				1	4	H25						
		ほくと	3	26	耐2	H18~20																
		久保内		1	4	簡平	H4		1	4	H24											
			2	12	簡2	H1,5		2	12	H21							1	8	H25			
	南久保内		3	8	耐平	H16,17																
	第2南久保内		2	6	簡平	S56		2	6	H22									2	6	H23	
	壮警温泉	壮警温泉	5	48	耐2	H7,9~12	S58,60	3	16	H19~21			3	16	H19~21				3	16	H23,24	
		仲洞爺	8	22	簡平	S53,54,56,58		8	22	H15~17												
		蟠渓	1	4	簡2	S60																
	特 公 債 ・ 地 優 賃	公 営 計	39	218	-	-		20	76	-	10	42	-	4	28	-	1	4	-	6	30	-
滝之町		星野単身	1	12	中耐3	H9																
		しらかば		1	12	中耐3	H10															
				2	12	耐2	H11,12															
久保内		ほくと	(※3)	6	耐2	H18~20																
		ふれあい(地優賃)	1	8	耐2	H24																
		壮警温泉	1	12	中耐3	H8		1	12	H26			1	12	H26							
特公債 計		6	62	-	-		1	12	-	1	12	-										
改 良		建部改良	8	64	簡2	S46																
		改良 計	8	64	-	-																
合 計	53	344	-	-		21	88	-	11	54	-	4	28	-	1	4	-	6	30	-		

3. 公営住宅等入居者の状況

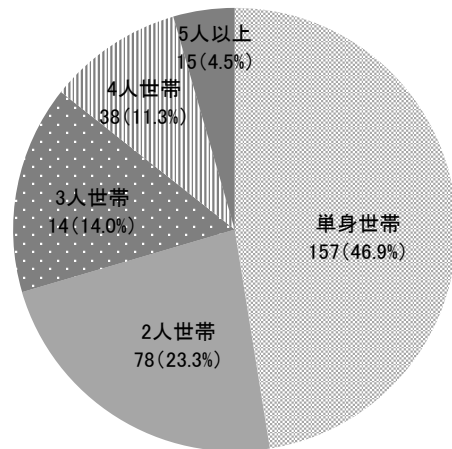
(1) 世帯人員別入居状況

平成26年6月末現在の公営住宅等の入居世帯数は335世帯で97.4%の高い入居率となっています。

世帯人員別での入居状況は、単身世帯が157世帯(46.9%)と最も多く全体の約半数となっています。

次いで2人世帯は78戸(23.3%)で単身と合わせ7割が小規模世帯となっています。

図表 2-24 世帯人員別世帯数



図表 2-25 団地別・世帯人員別世帯数

種別	地区	団地	建設年度	構造	戸数	世帯数	世帯人員					
							単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	
公営	滝之町	1 建部公営住宅	S53	簡平	8	8	3	5				
		2 建部B	S54,55,57,H1	簡2	40	39	9	16	9	4	1	
		3 星野	H3	簡平	4	3	3					
			H4	耐2	4	3	1			2		
		4 しらかば	H14	耐2	8	8	3		4	1		
	5 ほくと	H18~20	耐2	26	25	11	6	3	4	1		
	久保内	6 久保内	H4	簡平	4	4	1	3				
			H1,5	簡2	12	12	3		3	4	2	
		H15	耐2	8	7	4		1	1	1		
		7 南久保内	H16,17	耐平	8	7	7					
	8 第2南久保内	S56	簡平	6	6	5			1			
S58,60		簡2	16	16	4	5	5	1	1			
壮瞥温泉	9 壮瞥温泉	H7,9~12	耐2	48	48	16	11	9	6	6		
仲洞爺	10 仲洞爺	S53,54,56,58	簡平	22	22	11	5	2	2	2		
蟠溪	11 蟠溪	S60	簡2	4	4	2	1		1			
小計						218 100.0%	212 97.2% 100.0%	83 39.2%	52 24.5%	36 17.0%	27 12.7%	14 6.6%
特公賃・地優賃	滝之町	1 星野単身者住宅	H9	中耐3	12	12	12					
		2 しらかば	H10	中耐3	12	10	10					
			H11,12	耐2	12	12	8	2	1	1		
	3 ほくと	H18~20	耐2	6	6			4	2			
	久保内	4 ふれあい(地優賃)	H24	耐2	8	8		2	1	5		
壮瞥温泉	5 壮瞥温泉	H8	中耐3	12	12	9		2	1			
小計						62 100.0%	60 96.8% 100.0%	39 65.0%	4 6.7%	8 13.3%	9 15.0%	0 0.0%
改良	滝之町	1 建部改良住宅	S46	簡2	64	63	35	22	3	2	1	
	小計						64 100.0%	63 98.4% 100.0%	35 55.6%	22 34.9%	3 4.8%	2 3.2%
合計						344 100.0%	335 97.4% 100.0%	157 46.9%	78 23.3%	47 14.0%	38 11.3%	15 4.5%

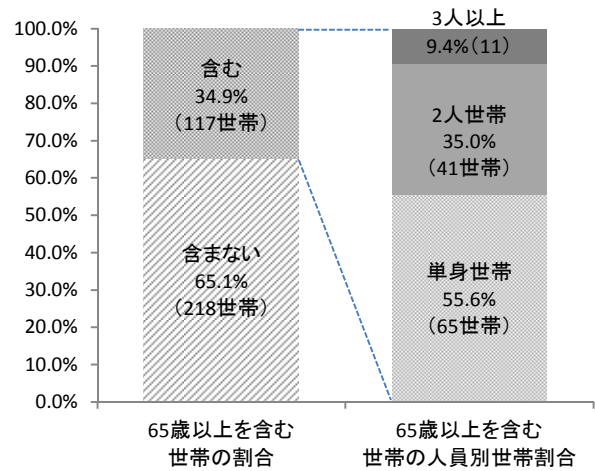
(2) 高齢者世帯等の入居状況

全入居世帯(335世帯)の内、65歳以上の高齢者を含む世帯は117世帯(34.9%)となっています。

高齢者世帯の内訳を見ると単身世帯が最も多く65世帯(55.6%)、次いで2人世帯が41世帯(35.0%)と小規模世帯が9割以上を占めています。

また、障害者を含む世帯は15世帯(12.8%)、生活保護世帯は30世帯(25.6%)となっています。

図表 2-26 65歳以上高齢者を含む世帯の状況



図表 2-27 65歳以上高齢者・障がい者・生活保護世帯等の入居状況

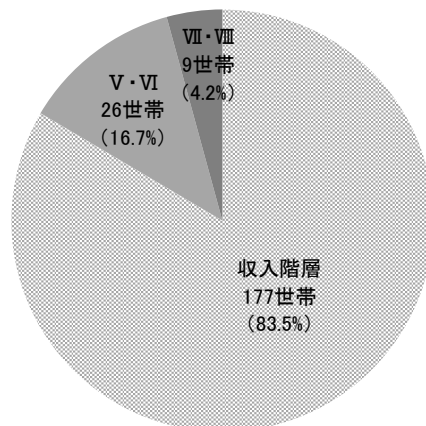
種別	地区	団地	構造	戸数	団地世帯数計	65歳以上を含む世帯				障害者を含む世帯	生活保護世帯	
						計	単身世帯	2人世帯	3人以上			
公営	滝之町	1 建部公営住宅	簡平	8	8	5	62.5%	3	2		1	1
		2 建部B	簡2	40	39	18	46.2%	7	10	1	2	1
		3 星野	簡平	4	3	3	100.0%	3				2
			耐2	4	3	0	0.0%					
		4 しらかば	耐2	8	8	4	50.0%	3		1	1	2
	5 ほくと	耐2	26	25	8	32.0%	3	4	1	2	1	
	久保内	6 久保内	簡平	4	4	2	50.0%	1	1			
			簡2	12	12	1	8.3%	1				
		7 南久保内	耐平	8	7	6	85.7%	6				2
		8 第2南久保内	簡平	6	6	2	33.3%	2				
	簡2		16	16	5	31.3%	2	2	1	2		
壮瞥温泉	9 壮瞥温泉	耐2	48	48	16	33.3%	7	6	3	2	3	
仲洞爺	10 仲洞爺	簡平	22	22	9	40.9%	5	3	1	1	1	
蟠溪	11 蟠溪	簡2	4	4	1	25.0%		1				
小計				218	212	80	37.7%	43	29	8	12	14
					100.0%		100.0%	53.8%	36.3%	10.0%	15.0%	17.5%
特 公 賃 ・ 地 優 賃	滝之町	1 星野単身者住宅	中耐3	12	12	0	0.0%					2
		2 しらかば	中耐3	12	10	0	0.0%					
			耐2	12	12	0	0.0%					
	3 ほくと	耐2	6	6	1	16.7%			1	1		
	久保内	4 ふれあい(地優賃)	耐2	8	8	0	0.0%					
壮瞥温泉	5 壮瞥温泉	中耐3	12	12	1	8.3%	1					
小計				62	60	2	3.3%	1	0	1	1	2
					100.0%		100.0%	50.0%	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%
改 良	滝之町	1 建部改良住宅	簡2	64	63	35	55.6%	21	12	2	2	14
	小計				64	63	35	55.6%	21	12	2	2
					100.0%		100.0%	60.0%	34.3%	5.7%	5.7%	40.0%
合計				344	335	117	34.9%	65	41	11	15	30
					100.0%		100.0%	55.6%	35.0%	9.4%	12.8%	25.6%

(3) 入居者の収入状況

公営住宅を対象とする入居者の収入状況は、収入階層Ⅰ～Ⅳが177世帯(83.5%)、Ⅴ・Ⅵ階層は26世帯(16.7%)、Ⅶ・Ⅷ階層は9世帯(4.2%)となっています。

また、収入超過世帯は20世帯(9.4%)、高額所得世帯は1世帯となっています。

図表 2-28 収入分位別世帯割合



図表 2-29 公営住宅入居者の収入階層の状況

団地	建設年度	構造	戸数	世帯数	収入分位別世帯数								収入超過者	高額所得者
					I 0-10	II 10-15	III 15-20	IV 20-25	V 25-32.5	VI 32.5-40	VII 40-50	VIII 50-		
1 建部公営	S53	簡平	8	8	5			2	1					
2 建部B	S54,55,57,H1	簡2	40	39	27	4		1	3	2	2		6	
3 星野	H3	簡平	4	3	3									
	H4	耐2	4	3	2					1			1	
4 しらかば	H14	耐2	8	8	6				2					
5 ほくと	H18~20	耐2	26	25	17	2			3	1	1	1	4	1
6 久保内	H4	簡平	4	4	3		1							
	H1,5	簡2	12	12	6				3	2	1		3	
	H15	耐2	8	7	5	1	1							
7 南久保内	H16,17	耐平	8	7	7									
8 第2南久保内	S56	簡平	6	6	3	3								
	S58,60	簡2	16	16	12				1	1	1	1	3	
9 壮瞥温泉	H7,9~12	耐2	48	48	40	2	1	1	2	1	1		1	
10 仲洞爺	S53,54,56,58	簡平	22	22	18		1	1		1		1	1	
11 蟠溪	S60	簡2	4	4	2				1	1			1	
計			218	212	156	12	4	5	16	10	6	3	20	1
				100.0%	73.6%	5.7%	1.9%	2.4%	7.5%	4.7%	2.8%	1.4%	9.4%	0.5%
					177			26			9			
					83.5%			16.7%			4.2%			

<参考：公営住宅家賃制度>

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

- ・Ⅰ～Ⅳ(収入階層)
- ・Ⅴ・Ⅵ
- ・Ⅶ・Ⅷ

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

(4) 公営住宅の応募状況

過去5年間の応募状況を見ると、平均で年50～60件程度の申し込み数があり、近年は募集件数に対し160%前後の高倍率で推移しています。

図表 2-30 公営住宅の応募状況

	募集件数	申込者数	応募倍率
平成21年度	35	61	174.3%
平成22年度	29	43	148.3%
平成23年度	32	52	162.5%
平成24年度	39	66	169.2%
平成25年度	32	49	153.1%
平均	33	54	162.3%

4. 公営住宅等入居者の意向調査結果概要

(1) 調査概要

- ①調査目的 壮瞥町のよりよい住まい・住環境の形成に向けた「壮瞥町住生活基本計画」及び「壮瞥町公営住宅等長寿命化計画」の策定に当たり、壮瞥町にお住まいの方々から、住まいや住環境についての意向等を把握し、計画策定の基礎資料とすることを目的とする。
- ②調査対象 本町の公営住宅全入居者（平成26年9月1日現在）
- ③調査日程 平成26年9月8日～9月26日
- ④調査方法 アンケート調査（郵送による配布、回収）
- ⑤調査項目
 問1 入居世帯属性（年齢、居住地区、世帯人員、車の保有台数、等）
 問2 住宅について（住宅属性、評価、今後の意向、等）
 問3 団地の建替えや改善等の意向住宅について（建替・改善意向、等）
 問4 建部公営、建部改良、蟠溪、仲洞爺団地入居者に対する設問
 問5 住まい・住環境に望むこと（子育て環境、重要な住宅施策、等）
- ⑥回収票数 全団地入居世帯334世帯：回収155票（回収率46.4%）

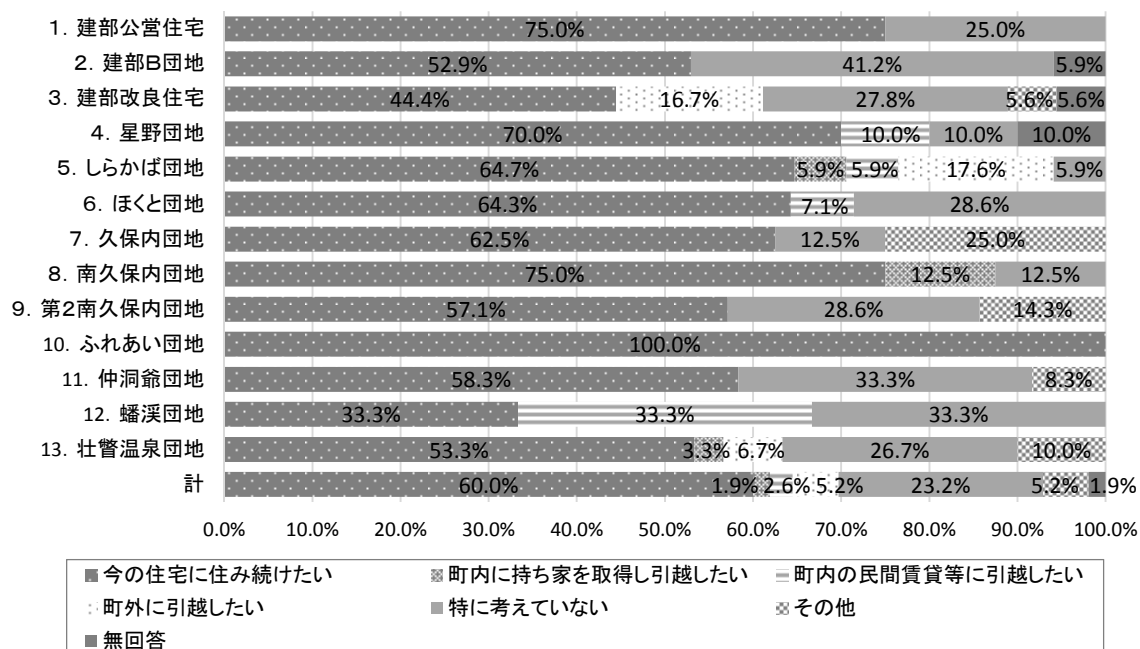
<団地別内訳>

団地名	戸数	配布数 (世帯数)	回収数	回収率
1. 建部公営住宅	8	8	4	50.0%
2. 建部B団地	40	39	17	43.6%
3. 建部改良住宅	64	62	18	29.0%
4. 星野団地	20	19	10	52.6%
5. しらかば団地	32	31	17	54.8%
6. ほくと団地	32	31	14	45.2%
7. 久保内団地	24	24	8	33.3%
8. 南久保内団地	8	8	8	100.0%
9. 第2南久保内団地	22	21	7	33.3%
10. ふれあい団地	8	8	7	87.5%
11. 仲洞爺団地	22	20	12	60.0%
12. 蟠溪団地	4	3	3	100.0%
13. 壮瞥温泉団地	60	60	30	50.0%
計	344	334	155	46.4%

(2) 調査結果 (抜粋集計)

【抜粋集計1】今後の入居意向

・今後の入居意向は、11/13 団地が「今の住宅に住み続けたい」が過半を占めています。なお、5割を下回っている団地は、老朽化が顕著で建替え検討候補に挙げられている「建部改良住宅」、
「蟠溪団地」となっています。



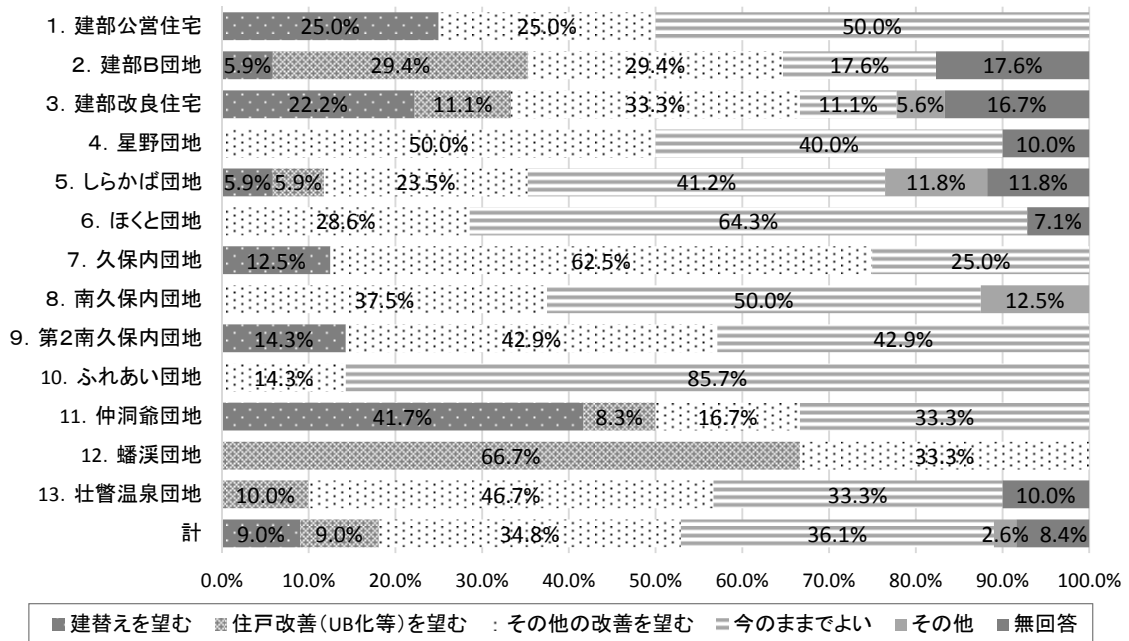
【抜粋集計2】住宅に対する満足度

・住宅に対する満足度として以下の①～⑪の各項目に対する“満足”“やや満足”“普通”“やや不満”“不満”の5段階評価結果のうち、“不満”+“やや不満”の回答数が4割を越える団地について、上段に回答数、下段に割合を整理すると以下となります。住宅に対する評価では、「建部改良住宅」、「建部B団地」、「仲洞爺団地」等で“不満”の割合が高くなっています。

団地名	建設年度	構造	「回答世帯数」	① 住みやすさ	② 住宅の広さ	③ 部屋の数	④ 押入などの収納	⑤ 日当たり	⑥ 風通し	⑦ 断熱性・気密性	⑧ 台所 「広さ・流し・給湯」	⑨ 便所 「広さ・便器・換気」	⑩ 浴室 「広さ・浴槽」	⑪ 建物の外観
1. 建部公営	S53	簡平	4							2 50.0%				
2. 建部B	S54,55,57,H1	簡2	17								8 47.1%	8 47.1%	10 58.8%	
3. 建部改良	S46	簡2	18	8 44.4%						11 61.1%			無し	8 44.4%
4. 星野	H3,4,9	簡平,耐2,中耐	10											
5. しらかば	H14	簡2	17											
6. ほくと	H18~20	耐2	14						6 42.9%					
7. 久保内	H1,4,5,15	簡平,簡2,耐2	8								5 62.5%	5 62.5%		
8. 南久保内	H16,17	耐平	8											
9. 第2南久保内	S56,58,60	簡平,簡2	7											
10. ふれあい	H24	耐2	7											
11. 仲洞爺	S53,54,56,58	簡平	12							6 50.0%	5 41.7%		5 41.7%	
12. 蟠溪	S60	簡2	3											
13. 壮瞥温泉	H7~12	耐2,中耐3	30											

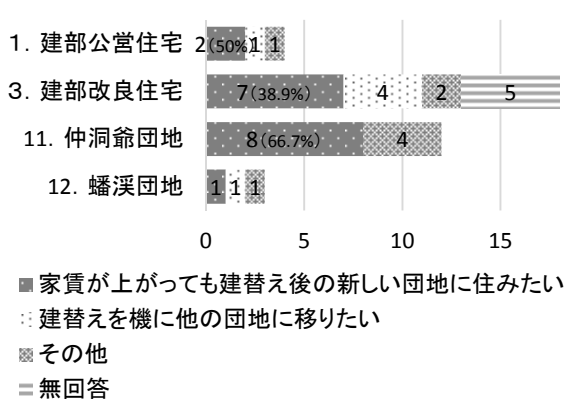
【抜粋集計 3】 建替え・改善に対する考え

- “建替えを望む”、“住戸改善（UB化等）をしてほしい”、“その他の改善をしてほしい”、“今のままでよい”の結果を見ると、“建替えを望む”の割合が高い団地は「仲洞爺団地」、次いで「建部公営住宅」「建部改良住宅」となっています。
- また、“改修を望む（UB化）”の割合が高い団地は「蟠溪団地」が66.7%（2/3世帯）、「建部B団地」が29.4%となっています。
- 次に“改修を望む（その他）”の割合が高い団地は「久保内団地」62.5%、「星野団地」50.0%、「壮瞥温泉団地」46.7%、「第2南久保内団地」42.9%等となっています。



【抜粋集計 4】 建替え検討候補団地の入居意向

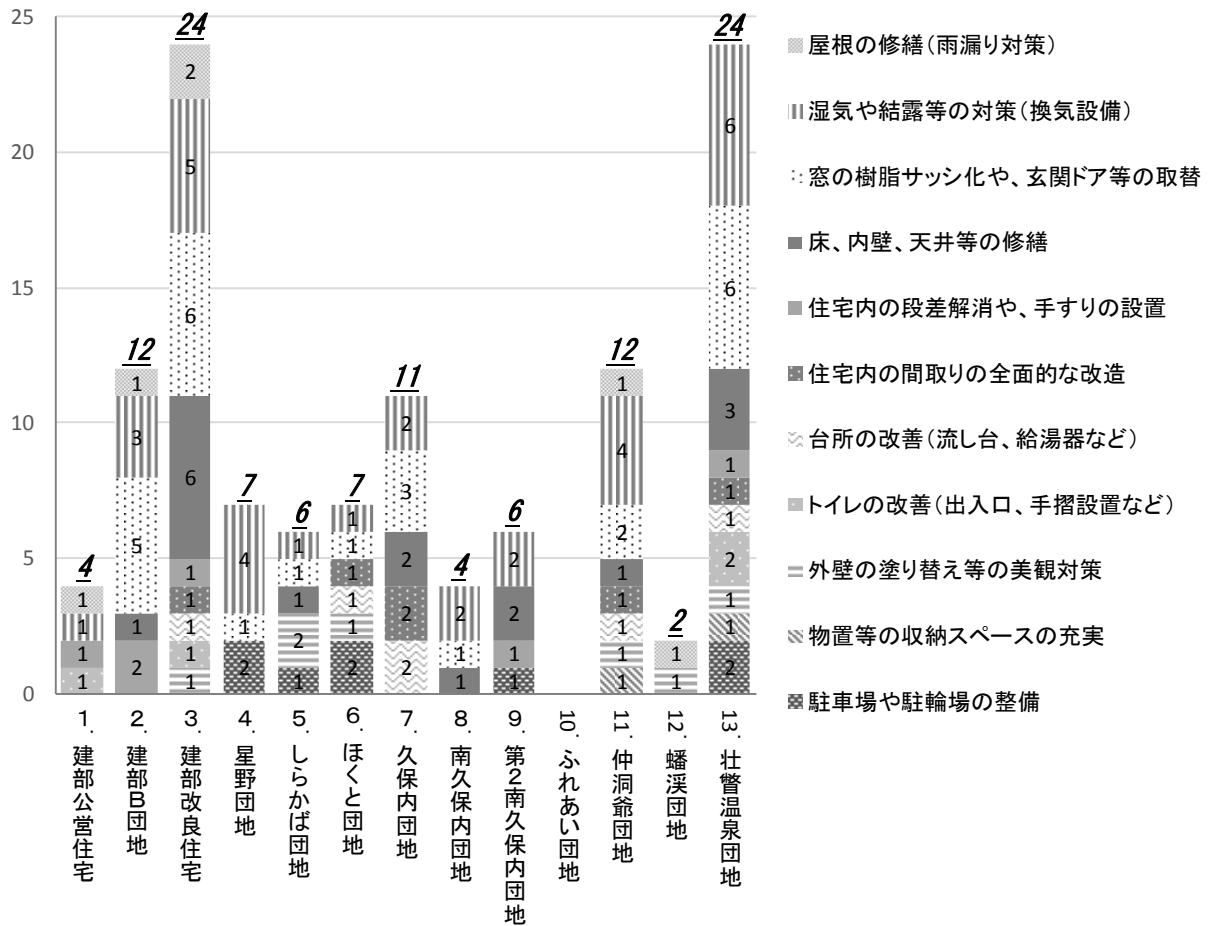
- 4団地に対する「仮に団地が建替えになる場合の入居意向」は、“家賃が上がっても建て替え後の新しい団地に住みたい”が「仲洞爺団地」66.7%（8世帯）、「建部改良住宅」38.9%（7世帯）、「建部公営住宅」50.0%（2世帯）、「蟠溪団地」1世帯となっています。
- なお、次の設問で“建替えを機に他の団地に移りたい”と回答した世帯はすべて“今より高い家賃は払えないから”を選択しています。



「その他」記入欄意見	
【建部公営住宅】	◇家賃が同じ所に移りたい
【建部改良住宅】	◇条件による
【仲洞爺団地】	◇実際の家賃やその時の自分の家族の状況を見て考えます。 ◇間取りや家賃によるため具体的にわかったら検討したい。出来れば建て替え後も住みたいが ◇近いうちに他に移る事を検討中 ◇いまのままで良いです ◇今のままで居たい
【蟠溪団地】	◇風呂が付くなら住みたい

【抜粋集計 5】改修（その他）の内容

- ・“その他の改修を希望”する世帯の改修要望を積み上げると回答世帯数が30世帯と最も多い「壮瞥温泉団地」の他、18世帯で次いで多い「建部改良住宅」が共に要望数24となっています。
- ・団地の典型的な課題と思われる重複意見を見ると「建部改良住宅」「壮瞥温泉団地」他で“湿気・結露対策”“窓・ドアの取替”“内装修繕”等が挙げられています。



(3) アンケート結果による検討方向性の整理

① 建部公営住宅

今後の入居意向	・ 継続入居 75.0%(3) 、その他 25.0%(1)
← 住戸の不満箇所等	・断熱性 50.0%(2)
← 建替・改修の考え	・建替 25.0%(1)、改善 25.0%(1)、 今のまま 50.0%(2)
← 建替の場合の意向	・ 家賃上昇でも入居 50.0%(2) 、移転 25.0%(1)、他 25.0%(1)
← 改修要望(重複)	・重複する項目は無い
検討方向性	<p>◇住棟はS53年建設で対応年数を経過している。建替・改修の考えは「建替え」より「今のまま」の要望が多い。なお、断熱性への不満評価は高いが、重複する改修要望は無い。</p> <p>◆建替、改善、双方の選択肢が考えられるが、住棟は老朽化しているものの建替意向は少ないこと、また、建設年度が更に古く、浴室スペースが未整備である建部改良住宅を建替える場合、低所得者の受け皿が必要になること等、建部公営住宅の検討方向性は入居者意向の他、近接する建部B団地、及び建部改良住宅の活用方針も勘案した設定が望まれる。なお、入居者意向である「今のまま」を基とし方向性を検討する場合、浴室や給湯設備改修、断熱性能向上に関する個別改善についての検討が考えられる。</p>

② 建部B団地

今後の入居意向	・ 継続入居 52.9%(9) 、引越 16.7%(3)、その他 47.1%(8)
← 住戸の不満箇所等	・浴室 58.8%(10)、台所 47.1%(8)、便所 47.1%(8)
← 建替・改修の考え	・建替 5.9%(1)、 改善 58.8%(10) 、今のまま 17.6%(3)、他(3)
← 改修要望(重複)	・窓ドア取替(5)、湿気結露対策(3)、手摺設置等(2)
検討方向性	<p>◇住棟はS54～H元年建設で、耐用年限は 1/2 経過の状況。継続入居意向は高く、建替・改修の考えは「改善」が過半を占める。</p> <p>◆浴室や給湯設備、断熱性能向上に関する個別改善についての検討が考えられる。</p>

③ 建部改良住宅

今後の入居意向	・ 継続入居 44.4%(8) 、引越 16.7%(3)、その他 38.9%(7)
← 住戸の不満箇所等	・住安さ 44.4%(8)、断熱性 61.1%(11)、外観 44.4%(8)、浴室(無し)
← 建替・改修の考え	・建替 22.2%(4)、 改善 44.4%(8) 、今のまま 11.1%(2)、他(4)
← 建替の場合の意向	・ 家賃上昇でも入居 38.9%(7) 、移転 22.2%(4)、他 38.9%(7)
← 改修要望(重複)	・窓ドア取替(6)、内装修繕(6)、湿気結露対策(5)
検討方向性	<p>◇住棟はS46年建設でH28年に対応年数を全経過する。住宅への不満評価が最も多く、何より浴室が未整備である。</p> <p>◆入居者意向は「建替」より「改善」の要望が多いが課題の多さと浴室が未整備であること、また建替えの場合「家賃上昇でも入居」が多いことなどから、建替え後の家賃上昇への対応が難しい低所得者の住宅確保を配慮の上で、建替えについて検討が考えられる。</p>

④ 星野団地

今後の入居意向	・ 継続入居 70.0%(7) 、引越 10.0%(1)、その他 20.0%(2)
← 住戸の不満箇所等	・4割を超える項目は無し
← 建替・改修の考え	・建替 0%(0)、 改善 90.0%(9) 、今のまま 0%(0)、他(1)
← 改修要望(重複)	・湿気結露対策(4)、駐車駐輪場整備(2)
検討方向性	◇住棟はH3, 4年建設。継続入居意向は高く、4割を超える不満評価は無い。建替・改修の考えは「改善」が多い。 ◆平成に建設され耐久性に問題はなく、H23, 25年に外壁、屋根(屋上防水)等の改善も行っているため、住棟の長期活用は可能であるが、概ね20年前建設のため、断熱性能は低く、改修要望の「湿気・結露」に関する抜本的対策は難しい。また、敷地が狭小なため、余裕のある駐車スペースの確保も難しいが、その他、可能な個別課題には適宜対応するなど、良好な維持管理に努める。

⑤ しらかば団地

今後の入居意向	・ 継続入居 64.7%(11) 、引越 29.4%(5)、その他 5.9%(1)
← 住戸の不満箇所等	・4割を超える項目は無し
← 建替・改修の考え	・建替 5.9%(1)、改善 29.4%(5)、 今のまま 41.2%(7) 、他(4)
← 改修要望(重複)	・外壁等美観対策(2)、
検討方向性	◇住棟はH10～14年建設。継続入居意向は高く、4割を超える不満評価は無い。建替・改修の考えは「今のまま」が多い。 ◆外壁など個別課題対応を行い、良好な維持管理に努める。

⑥ ほくと団地

今後の入居意向	・ 継続入居 64.3%(9) 、引越 7.1%(1)、その他 28.6%(4)
← 住戸の不満箇所等	・風通し 42.9%(6)
← 建替・改修の考え	・建替 0%(0)、改善 28.6%(4)、 今のまま 64.3%(9) 、他(1)
← 改修要望(重複)	・駐車駐輪場整備(2)
検討方向性	◇住棟はH18～20年建設。「風通し」の不満評価が高いが片廊下型の住棟型式によるもの。なお、入居者意向では「今のまま」が多い。 ◆個別課題対応等、良好な維持管理に努める(全戸に係る課題無し)

⑦ 久保内団地

今後の入居意向	・ 継続入居 62.5%(5) 、その他 37.5%(3)
← 住戸の不満箇所等	・台所 62.5%(5)、便所 62.5%(5)
← 建替・改修の考え	・建替 12.5%(1)、 改善 62.5%(5) 、今のまま 25.0%(2)
← 改修要望(重複)	・窓ドア取替(3)、湿気結露対策(2)、内装修繕(2)、全面的改善(2) 台所改善(2)
検討方向性	◇住棟はH1,5,15年建設。継続入居意向は高く、建替・改修の考えは「改善」が多い。 ◆近年、屋根外壁改善の他、簡2棟では浴室改善も行っている。今後も可能な個別課題に適宜対応し、良好な維持管理に努める。

⑧ 南久保内団地

今後の入居意向	・ 継続入居 75.0%(6) 、引越 12.5%(1)、その他 12.5%(1)
← 住戸の不満箇所等	・4割を超える項目は無し
← 建替・改修の考え	・建替 0%(0)、改善 37.5%(3)、 今のまま 50.0%(4) 、他(1)
← 改修要望(重複)	・湿気結露対策(2)
検討方向性	◇住棟はH16,17年建設。継続入居意向は高く、4割を超える不満評価は無い。建替・改修の考えは「今のまま」が多い。 ◆個別課題対応等、良好な維持管理に努める(全戸に係る課題無し)

⑨ 第2南久保内団地

今後の入居意向	・ 継続入居 57.1%(4) 、その他 41.9%(3)
← 住戸の不満箇所等	・4割を超える項目は無し
← 建替・改修の考え	・建替 14.3%(1)、 改善 42.9%(3) 、 今のまま 42.9%(3)
← 改修要望(重複)	・湿気結露対策(2)、内裝修繕(2)
検討方向性	◇住棟はS56~60年建設。継続入居意向は高く、4割を超える不満評価は無い。建替・改修の考えは「改善」「今のまま」が同数。 ◆近年、屋根外壁改善の他、簡2棟では浴室改善も行っている。今後も可能な個別課題に適宜対応し、良好な維持管理に努める。

⑩ ふれあい団地

今後の入居意向	・ 継続入居 100%(7)
← 住戸の不満箇所等	・4割を超える項目は無し
← 建替・改修の考え	・建替 0%(0)、改善 14.3%(1)、 今のまま 85.7%(6)
← 改修要望(重複)	・要望無し
検討方向性	◇住棟はH24年建設。継続入居意向は100%で、不満評価は無い。 ◆良好な維持管理に努める

⑪ 仲洞爺団地

今後の入居意向	・ 継続入居 58.3%(7) 、その他 41.7%(5)
← 住戸の不満箇所等	・断熱性 50.0%(6)、台所 41.7%(5)、浴室 41.7%(5)
← 建替・改修の考え	・ 建替 41.7%(5) 、改善 25.0%(3)、今のまま 33.3%(4)
← 建替の場合の意向	・ 家賃上昇でも入居 66.7%(8) 、移転 0%(0)、他 33.3%(4)
← 改修要望(重複)	・湿気結露対策(4)、窓ドア取替(2)
検討方向性	◇住棟はS53~58年建設。継続入居意向は高く、建替・改修の考えは「建替」が多い。4割を超える不満評価も多数。 ◆団地は建替、改善の双方が考えられるが、耐用年限は全経過し、抜本的解決が難しい不満評価や改修要望が多いこと、また建替の場合「家賃上昇でも入居」が過半を占めることなどから、「今のまま」を望む低所得者の住宅確保も含めた団地建替についての検討が考えられる。

⑫ 蟠溪団地

今後の入居意向	・継続入居 33.3%(1)、引越 33.3%(1)、その他 33.3%(1)
← 住戸の不満箇所等	・4割を超える項目は無し
← 建替・改修の考え	・建替 0%(0)、 改善 100%(3) 、今のまま 0%(0)
← 建替の場合の意向	・家賃上昇でも入居 33.3%(1)、移転 33.3%(1)、他 33.3%(1)
← 改修要望(重複)	・重複する項目は無い
検討方向性	◇住棟は S60 年建設。継続入居意向は 1 世帯、建替・改修の考えは全 3 世帯が「改善」。 ◆全世帯「改善」要望であること、耐用年限の経過は 1/2 であること等から、アンケートでの意向の通り「住戸改善(ユニットバス化、ボイラー・混合水栓の設置)、他」についての検討が考えられる。

⑬ 壮瞥温泉団地

今後の入居意向	・ 継続入居 53.3%(16) 、引越 10.0%(3)、その他 36.7%(11)
← 住戸の不満箇所等	・4割を超える項目は無し
← 建替・改修の考え	・建替 0%(0)、 改善 56.7%(17) 、今のまま 33.3%(10)、他(3)
← 改修要望(重複)	・湿気結露対策(6)、窓ドア取替(6)、内装修繕(3)、トイレ改善(2) 駐車駐輪場整備(2)
検討方向性	◇住棟は H8 年建設。継続入居意向は高く、4割を超える不満評価は無い。建替・改修の考えは「改善」が多い。 ◆改修要望に多い「湿気・結露対策」は、概ね 20 年前建設で断熱性能が低いことから抜本的対策は難しいが、H26 年に実施した外壁・屋根改修等のように、今後も可能な個別課題には適宜対応し、良好な維持管理に努める。

5. 公営住宅等ストック及び入居者の状況整理

(1) 公営住宅等ストックの課題

【2-1】老朽化する公営住宅ストックの解消

- ・本町の公営住宅等は簡易耐火構造が最も多く、平屋44戸、2階建て136戸で計180戸(52.3%)となっています。次いで耐火構造で164戸(47.7%)となっています。
- ・平成26年度時点で耐用年限の1/2を経過している住戸は176戸(51.2%)、全経過している住戸は36戸(10.5%)となっています。
- ・10年後の平成36年は1/2経過が180戸(52.3%)、全経過が120戸(34.9%)となります。

耐用年限経過団地(H26)	《公営》建部公営住宅[8戸]、第2久保内[簡平6戸]、仲洞爺[22戸]
(H36)	《公営》建部B[12/40戸]、星野[簡平4戸]、久保内[簡平4戸]
	《改良》建部改良住宅[64戸]

【2-2】浴室未整備住戸やトイレの未水洗化住戸等の改善

- ・浴室スペースの整備状況は改良住宅以外整備されています。また、近年、既存ストックでの浴室改善事業も行われており、ユニットバスの整備状況は206戸(59.9%)となっています。
- ・3箇所給湯設備の整備状況も同じく206戸(59.9%)となっています。
- ・トイレの水洗化状況は浄化槽整備事業が進められていることから、郊外地区合わせ100%の整備状況となっています。

浴室未整備	《改良》建部改良住宅[64戸]
未ユニット化	《公営》建部公営住宅[8戸]、建部B[40戸]、仲洞爺[22戸]、蟠溪[4戸]

【2-3】高齢化対応住戸の割合の向上

- ・高齢化対応基準を満たす住戸は160戸(46.5%)、準じる住戸は16戸(4.7%)で、未整備の住戸は168戸(48.8%)となっています。
- ・2階建て以上の共用部を持つ住棟は30棟236戸ありますが、手摺り設置状況は、20棟164戸で整備されています。

【2-4】中長期活用住戸の計画的な修繕・改善事業の実施

- ・平成26年度時点での修繕・改善事業は、昭和50年代以降建設された簡易耐火構造を中心に、外壁塗装、屋根塗装(葺替)、浴室改善等を行っています。

実施事業	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁塗装[21棟88戸---星野、久保内、第2久保内、壮瞥温泉、仲洞爺] ・屋根葺替[11棟54戸---建部公営、星野、久保内、第2久保内、壮瞥温泉] ・屋根塗装[4棟28戸---建部B、第2久保内] ・屋上防水[1棟4戸----星野] ・浴室改善[6棟30戸---久保内、第2久保内]
------	--

(2) 公営住宅等入居者の状況

【2-5】入居率は 97.4%

- ・平成 26 年 6 月末現在の公営住宅等の入居世帯数は 335 世帯、97.4%で高い入居率となっています。

【2-6】65 歳以上高齢世帯の入居割合が高い南久保内、建部公営・建部改良

- ・公営住宅等入居 335 世帯中、65 歳以上の高齢者を含む世帯は 117 世帯 (34.9%) となっています。
- ・高齢世帯の入居が高い団地は南久保内団地 6 世帯 (85.7%)、建部公営住宅 5 世帯 (62.5%)、建部改良住宅 35 世帯 (55.6%) となっています。
- ・高齢者世帯 117 世帯の内訳を見ると単身世帯が最も多く 65 世帯 (55.6%)、次いで 2 人世帯が 41 世帯 (35.0%) と小規模世帯が 9 割以上を占めています。

【2-7】建替えによる家賃上昇への対応が難しい低額所得世帯に対する住宅セーフティネットの確保

- ・公営住宅入居世帯 212 世帯の収入状況を見ると、収入階層 I が 156 世帯で全体の 73.6%を占めています。このうち建替え候補団地の入居世帯も多いことから、建替えによる家賃上昇への対応が難しい低額所得世帯等に配慮した、低家賃住宅の確保等の対応が必要です。

【2-8】継続的な公営住宅への入居意向

- ・過去 5 年間の応募の状況を見ると、平均で年 50~60 件程度の申し込み数があり、近年は募集件数に対し 160%前後の高倍率で推移しています。

【2-9】入居者意向（アンケート調査結果）を踏まえた団地の活用方針の設定

- ・入居者アンケート調査を基とした検討方向性は、隣接する建部公営、建部改良、建部 B 団地についての建替え、若しくは改善検討が挙げられます。これらの団地は建設年度が古く、住戸設備水準も低い団地ですが、継続入居意向が高く、また家賃上昇への懸念からか、建替えよりも改善意向が高いなど、住棟状況の他、入居者の状況等も勘案した総体的な検討が求められます。
- ・その他の団地では、仲洞爺団地での建替え意向や蟠溪団地での改善意向の高さ等が計画検討時に勘案すべき入居者意向として挙げられます。

団地	入居者意向を基とした検討方向性
建部公営住宅	◆建替もしくは改善（住棟老朽化だか建替意向は少ない）
建部 B 団地	◆個別改善検討（浴室改善、給湯設備、断熱性能向上、等）
建部改良住宅	◆建替もしくは改善（住棟老朽化だか建替意向は少ない）
星野団地	◇個別課題対応等、良好な維持管理に努める（全戸に係る課題無し）
しらかば団地	◇個別課題対応等、良好な維持管理に努める（全戸に係る課題無し）
ほくと団地	◇良好な維持管理に努める
久保内団地	◇個別課題対応等、良好な維持管理に努める（全戸に係る課題無し）
南久保内団地	◇個別課題対応等、良好な維持管理に努める（全戸に係る課題無し）

第2南久保内団地	◇個別課題対応等、良好な維持管理に努める（全戸に係る課題無し）
ふれあい団地	◇良好な維持管理に努める
仲洞爺団地	◆建替えの検討
蟠溪団地	◆個別改善検討（浴室改善、給湯設備、等）
壮警温泉団地	◇個別課題対応等、良好な維持管理に努める（全戸に係る課題無し）

◆建替・改善 ◇維持保全(個別課題に対する計画修繕対応等)

第3章 長寿命化計画の基本方針

1. 長寿命化に関する基本方針

(1) 公営住宅等の課題

前章までの公営住宅等ストック及び入居者の状況を以下に整理します。

◆狭小・老朽ストックの解消

- ・昭和40～50年代に整備され、耐用年限を全経過した住戸は10.5%ですが、本町には耐用年数が平屋建てより長い簡易耐火2階建てが多く、建設後30年を経過した簡易耐火構造は29%（100戸）となっています。これらには浴室未整備の住戸や、住戸面積が狭小で入居世帯の家族構成によっては、最低居住水準を下回る住戸もあるため、ストックの更新が求められます。

◆少子高齢化による人口減少と小規模高齢世帯増加への対応

- ・本町においても人口は減少傾向にありますが、世帯数自体は概ね横ばい傾向にあります。これは世帯構成の変化でわかる通り、単身及び夫婦のみの小規模高齢世帯が増加しているため、これら高齢世帯の居留意向をアンケート結果から読み取ると、現在も、また、将来も公営住宅に対する高いニーズが読み取れます。今後の公営住宅の供給・管理においては、高齢単身や2人世帯はもとより、少子化に対応した子育て世帯の生活支援に資することが求められます。

◆団地の住環境の向上や住戸改善による設備水準の向上

- ・滝之町や久保内地区での計画的な老朽ストックの更新や改善により、公営住宅の設備水準も向上していますが浴室未整備等の団地も若干残されています。今後も計画的なストック更新の他、中長期的に活用する住棟での住戸設備の改善等による設備水準の向上が求められます。

◆高齢者世帯の増加と世帯の小規模化への対応

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

◆低所得世帯の居住環境の確保

- ・アンケート結果にも反映されていますが、本町の老朽ストック団地では、建替えによる家賃上昇への対応が難しい低所得者世帯の入居も多く、建替えのほかにも修繕や各種個別改善等による優良ストック化など、住宅困窮者の居住環境を確保するとともに、更新コストを低減し町の財政も考慮した住棟の維持管理が求められます。

(2) 計画の理念と基本目標

① 基本理念

本町の公営住宅等の課題は前頁に集約されます。また、本計画はこれらの課題を踏まえ、以下の理念や目標の基、今後の事業を進めます。

[理念]

**壮警の自然と調和し、安全でいきいきとした暮らしを
育む住まい・住環境の形成**

[基本目標]

～住宅セーフティネットの中核を担う安心と安全の公営住宅ストックの形成～

② 基本方針

理念と目標を踏まえ、公営住宅等の課題に対応した基本方針を以下に設定します。

[基本方針1]

○公営住宅ストックの計画的・効率的な活用

昭和40～50年代に整備され、居住水準や設備水準が低く耐用年限を経過した老朽ストックの将来的な需要を見据えた計画的な建替え及びストック活用を図ります。

- ①将来的な住宅需要を見据えた公営住宅等の計画的な更新
- ②老朽ストックの解消と居住水準を満たした住戸の整備
- ③民間活力を活用した公営住宅供給方式の検討

[基本方針2]

○壮警町の自然と調和し、誰もが安全・安心・快適に暮らせる住宅セーフティネットの構築

高齢者や障がい者等が安心して暮らせるユニバーサルデザインによる住戸整備や既存住戸の改善、壮警の豊かな自然と共生する公営住宅の整備を行います。

- ①高齢者、障がい者も安心なユニバーサルデザインによる公営住宅の整備
- ②予防保全的な修繕及び改善による住戸の長寿命化
- ③改善による住戸設備水準の向上
- ④環境共生型公営住宅の整備推進

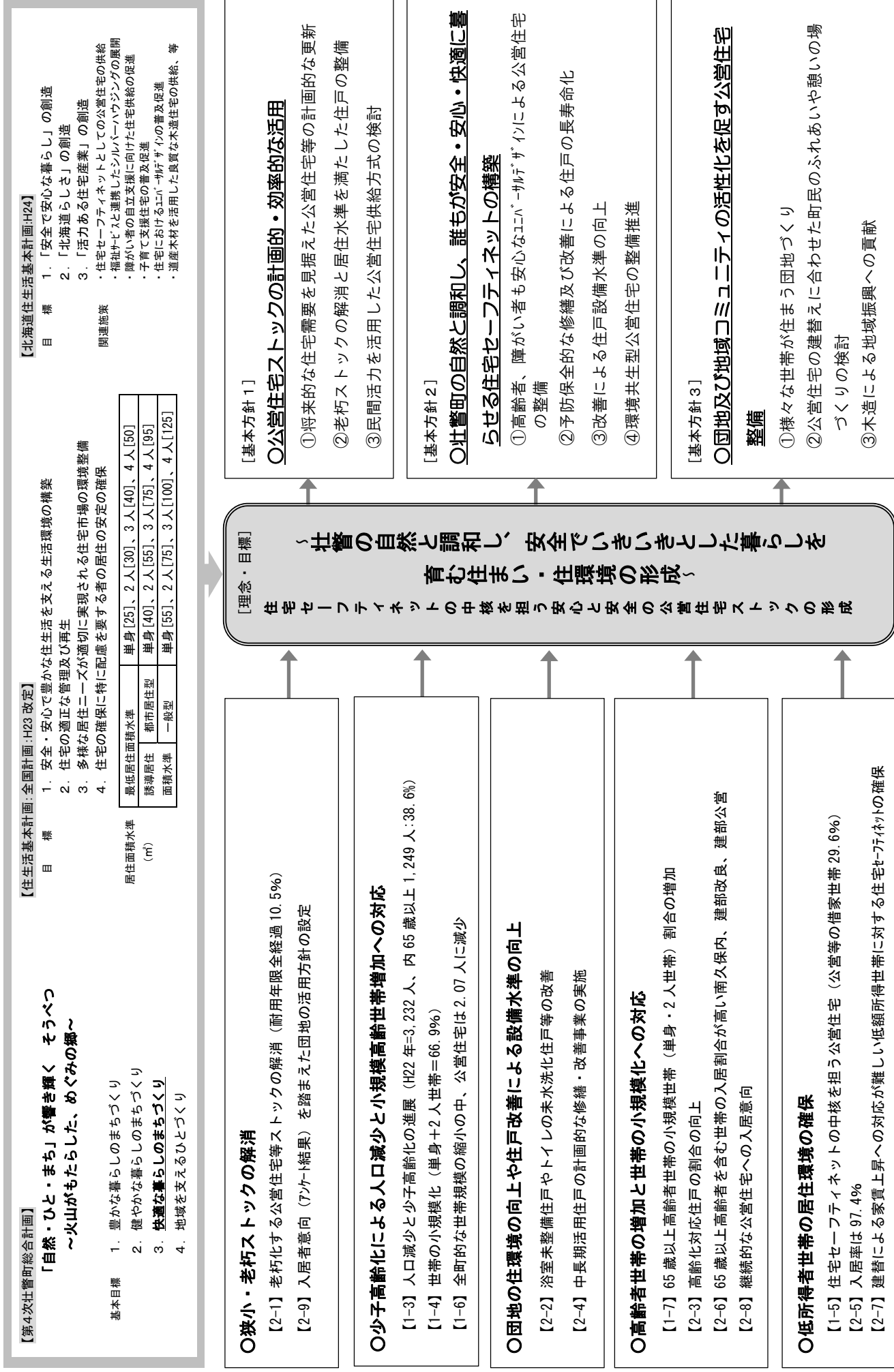
[基本方針3]

○団地及び地域コミュニティの活性化を促す公営住宅整備

高齢小規模世帯の増加に対応し、子育て世帯等も暮らしやすい団地建替時の多様な住戸タイプの供給や、各地区の環境特性や敷地状況に応じた住棟計画等、地域コミュニティの活性化を促し、地域振興に貢献する公営住宅整備を推進します。

- ①様々な世帯が住まう団地づくりや住戸タイプの供給
- ②公営住宅の建替えに合わせた町民のふれあいや憩いの場づくりの検討
- ③木造による地域振興への貢献

図表 3-1 長寿寿命計画の理念と基本目標



(3) 長寿命化に関する基本方針

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

○ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

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

○長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・ 本町のストックは、昭和 40～50 年代に建設された簡易耐火構造の住棟のうち、未修繕のストック等、今後老朽化の時期が集中することが予想されます。
- ・ そのため、日常的な保守点検の中で、ストックの状況を的確に把握し、上記の団地管理データに反映させるなど、常に計画の見直しを行うことで、事故を未然に防ぐとともに、修繕等の実施時期の調整を行い、事業量の平準化を図ります。

(4) 整備目標水準

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

① 既存ストックの改善に関する目標水準

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

図表3-2 既存ストックの目標水準（改善の場合の目標水準）

整備目標水準		改善内容	改善対象
耐火構造住棟	◇降雪雨からの長期耐久性能の維持	・ 屋上防水（屋根）改修 ・ 外壁改修	長寿命化型改善
簡易耐火構造住棟	◇安心・快適な生活設備の確保	・ 浴室改修（ユニットバス化） ・ トイレ改善 ・ 給湯設備改善	居住性向上型改善
	◇高齢者等の安全な階段昇降や住戸内移動の確保	・ 共用階段等での手摺設置 ・ 高齢者の状況により玄関等住戸内移動の主要箇所への手摺設置	福祉対応型改善
	◇降雪雨からの中長期耐久性能の維持	・ 屋根改修（高耐久塗料塗装、ガルバリウム鋼板葺替、等） ・ 外壁改修	長寿命化型改善

② 建替や新規建設の場合の目標水準

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

図表3-3 新規建設の目標水準（建替の場合の目標水準）

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

[※1]断熱・気密性能

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

[※2]代表的なユニバーサルデザインの寸法

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

(5) 目標管理戸数の設定

概ね10～20年後の公営住宅戸数を想定します。想定年次は平成37年とし、想定の基本となる人口は国立社会保障・人口問題研究所による本町の推計人口を使用します。また、世帯人員等は平成22年までの国勢調査の推移により想定した以下の値を使用します。

図表3-4 人口・世帯数の想定

	実数値			推計値		
	2000年 (H12年)	2005年 (H17年)	2010年 (H22年)	2020年 (H32年)	2025年 (H37年)	2035年 (H47年)
人口	3,748	3,473	3,232	—	—	—
	推計値(国立社会保障・人口問題研究所)			2,665	2,403	1,929
世帯人員	2.57	2.41	2.36	2.17	2.09	2.00
世帯数	1,336	1,294	1,226	1,220	1,160	970
住宅居住世帯率	0.87	0.89	0.92	0.95	0.95	0.95
住宅に住む世帯数	1,167	1,146	1,123	1,160	1,110	930

※世帯人員：平成12～22年までの減少傾向が推移するものとし、5年おきに減少率96%を乗じた数値

※世帯数(推計値)：人口/世帯人員で設定(※1桁台は繰上げ)

※住宅居住世帯率：世帯数/住宅に住む一般世帯数で平成22年までの実数値を設定。平成27年以降は、近年の増加傾向での推移を踏まえ、概ね95%と設定

※住宅に住む一般世帯数：世帯数[推計値]に住宅居住世帯率[95%]を乗じた数値

想定年次における住宅所有関係別の構成比は、平成12年から平成22年国勢調査における各構成比の推移が続くものと仮定し、持ち家58.0%、間借り0.5%とします。また、公営等の借家比率は平成22年度と同程度の**29.5%で推移すると仮定**した場合、これに前述の住宅に住む一般世帯数を乗じると公営等の借家世帯数は下表となります。

図表3-5 住宅に住む一般世帯数の想定

	実数値			推計値		
	H12	H17	H22	H32	H37	H47
住宅に住む一般世帯	1,167 100.0%	1,146 100.0%	1,123 100.0%	1,160 100.0%	1,110 100.0%	930 100.0%
持ち家	661 56.6%	676 59.0%	652 58.1%	670 58.0%	640 58.0%	540 58.0%
借家	500 42.8%	458 40.0%	470 41.9%	398 41.5%	450 41.5%	380 41.5%
公営等の借家	363 31.1%	322 28.1%	332 29.6%	340 29.5%	330 29.5%	270 29.5%
民営借家	51 4.4%	46 4.0%	55 4.9%	50 4.5%	40 4.5%	40 4.5%
給与住宅	86 7.4%	90 7.9%	83 7.4%	8 7.5%	80 7.5%	70 7.5%
間借り	6 0.5%	12 1.0%	1 0.1%	10 0.5%	10 0.5%	0 0.5%

以上により計画期間の最終年次となる平成36年度の公的住宅の必要戸数は、平成37年の公営等の借家世帯数程度とします。

	H26年入居世帯数	H36年想定必要戸数
公営住宅等	344世帯	330世帯(戸)程度

2. 公営住宅等ストック活用手法の選定

(1) ストック活用手法選定の考え方

① 活用手法の概要

本町の公営住宅等344戸について、以下の手法を基に選定します。

① 既存ストックの建替え

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

② 全面的改善

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

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

③ 個別改善

公営住宅の質の向上のために行う次の改善

イ 居住性向上型

- ・住戸改善（間取りの改修、給湯設備の設置、電気容量のアップ等）
- ・共用部分改善（給水方式の変更、断熱化対応、共視聴アンテナ設備設置等）
- ・屋外・外構改善（雨水貯留施設の設置、集会所の整備・増改築等）

ロ 福祉対応型

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

ハ 安全性確保型

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

ニ 長寿命化型

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

④ 維持保全

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

出典：公営住宅ストック総合活用計画の策定指針

② 耐用年限の考え方

ストック活用手法ごとの標準管理期間は以下のとおりとします。

図表 3-6 標準管理期間

手法		標準管理期間
建替※	耐火構造	35年～70年
	簡易耐火構造2階建て	23年～45年
	木造・簡易耐火構造平屋建て	15年～30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

※将来において建替えるものについてはこの限りではない。

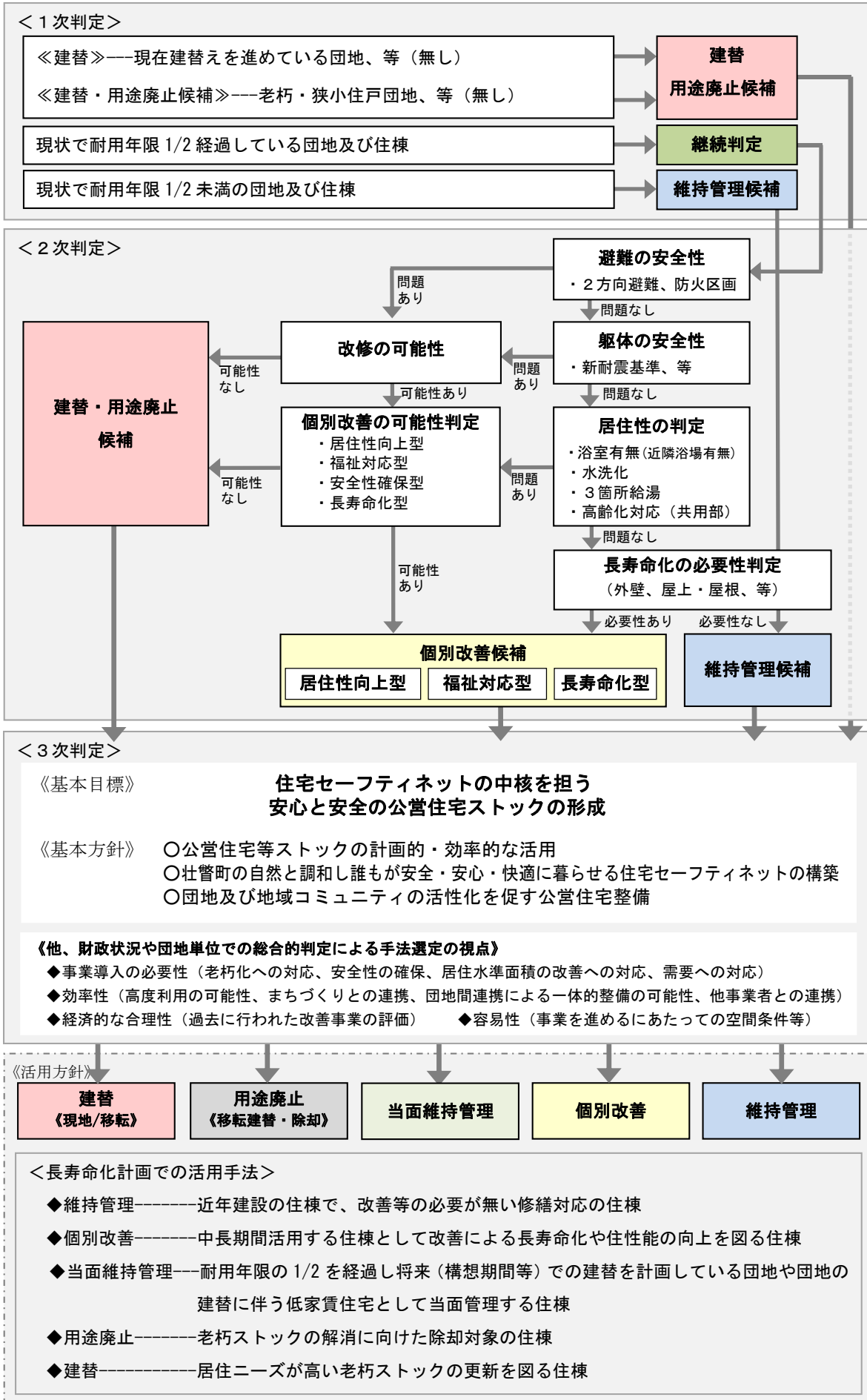
③ 活用手法選定の視点

理念と基本目標の実現に向けた、既存公営住宅等の活用手法選定は、事業導入の必要性の他、経済的な合理性、事業を進める上での効率性や容易性の視点を踏まえ選定します。

図表 3-7 活用手法選定の視点

<p>①事業導入の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆住棟の老朽化への対応 ◆建物の安全性の確保 ◆居住水準面積の改善への対応 ◆公営住宅需要への対応 	<p>③効率性</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆高度利用の可能性 ◆まちづくりとの連携 ◆団地間連携による一体的整備の可能性 ◆他事業者との連携
<p>②経済性</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆過去に行われた改善事業の評価 	<p>④容易性</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆事業を進めるにあたっての空間条件等

図表 3-8 判定及び選定フロー



(2) ストック活用手法の選定

① 1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）

ア. 1次判定の考え方

1次判定については、公営住宅等ストック 53 棟 344 戸について、住棟の構造、建設年度、入居状況（需要）等から、構造別、住棟ごとに「建替・用途廃止候補」、「維持管理候補」、「継続判定」の3段階で判定を行います。

計画期間年次（H36）までに耐用年限を経過する住棟	
木造 簡易耐火構造平屋建	1/2 経過 : 平成 21 年以前に建設された住棟
	全経過 : 平成 6 年以前に建設された住棟
簡易耐火構造 2 階建	1/2 経過 : 平成 13 年以前に建設された住棟
	全経過 : 昭和 54 年以前に建設された住棟
耐火構造	1/2 経過 : 平成 1 年以前に建設された住棟
	全経過 : 昭和 29 年以前に建設された住棟

上記、年度を踏まえ、一次判定は以下の考え方で判定します。

<建替・用途廃止候補の対象とする団地及び住棟>

○1次判定では無し

- ・全計画に基づく計画的なストック更新により、本町で現在最も建設年度が古い老朽ストックは建部改良（昭和 46 年）となっていますが、耐用年限も全経過していないため対象候補はありません。

<維持保全候補とする団地及び住棟>

○耐用年限 1 / 2 未満の団地及び住棟

- ・対象団地は昭和 50 年代以降建設の住棟であり、現状において耐用年限は 1 / 2 未満の住棟であるため、維持保全候補とします。

<継続判定とする団地及び住棟>

○建替・用途廃止候補、維持保全候補以外の耐用年限を経過した住棟

- ・昭和 40～50 年代に建設され現状において耐用年限を 1 / 2 以上経過した住棟は、各部位の修繕時期を一部超過する住棟もあることから、継続判定として 2 次判定にて活用方針を選定します。

イ. 1次判定結果

1次判定の結果を下表に示します。

図表 3-9 1次判定結果

種別	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	入居状況		住戸タイプ						耐用年限			活用法 (1次判定)		
							世帯数	率	1LDK (※2DK)		2LDK (※3DK)		3LDK		1/2 経過	全 経過	築年 数			
									(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)								
公営	滝之町	建部公営	2	8	簡平	S53	8	100%					8	56.76	8	8	36年	継続判定		
		建部B	4	40	簡2	S54~ H1	39	97.5%					40	60.49 62.19	40		25~ 35年	継続判定		
		星野	2	4	簡平	H3	3	75.0%			4	59.28			4			23年	継続判定	
			1	4	耐2	H4	3	75.0%			2	64.76	2	74.53				22年	維持保全候補	
		しらかば	1	8	耐2	H14	8	100%			4	61.45	4	71.34				12年	維持保全候補	
	ほくと	3	26	耐2	H18~20	25	96.2%	6	53.89	10	65.50	10	76.59 79.11				6~8 年	維持保全候補		
	久保内	久保内	1	4	簡平	H4	4	100%					4	71.31	4			22年	継続判定	
			2	12	簡2	H1,5	12	100%					12	62.19 71.74	8			21~ 25年	継続判定	
			1	8	耐2	H15	7	87.5%			4	65.36	4	75.04				11年	維持保全候補	
		南久保内	3	8	耐平	H16,17	7	87.5%			8	68.66						9~ 10年	維持保全候補	
		第2南久保内	2	6	簡平	S56	6	100%					6	63.43	6	6		33年	継続判定	
			3	16	簡2	S58,60	16	100%					16	62.19	16			29~ 31年	継続判定	
	温 壮	壮瞥温泉	5	48	耐2	H7~12	48	100%			24	58.50	24	73.09 75.66				15~ 19年	維持保全候補	
	仲洞翁	仲洞翁	8	22	簡平	S53~58	22	100%					22	56.76 63.70	22	22		31~ 36年	継続判定	
	蟠溪	蟠溪	1	4	簡2	S60	4	100%					4	62.19	4			29年	継続判定	
	小計			39	218			212	97.2%	6		56		156		112	36		-	
	特公賃・地優賃	滝之町	星野単身者住宅	1	12	中耐3	H9	12	100%	12	47.12								17年	維持保全候補
しらかば			1	12	中耐3	H10	10	83.3%	12	46.13									16年	維持保全候補
			2	12	耐2	H11,12	12	100%	8	46.64			4	75.89				14~ 15年	維持保全候補	
ほくと			3	6	耐2	H18~20	6	100%					6	87.62				6~8 年	維持保全候補	
久保内		ふれあい (地優賃)	1	8	耐2	H24	8	100%					8	87.76				2年	維持保全候補	
温 壮		壮瞥温泉	1	12	中耐3	H8	12	100%	12	44.23 52.08									18年	維持保全候補
計			9	62			60	96.8%	44				18					-		
改良	滝之町	建部改良	8	64	簡2	S46	63	98.4%			64	45.08			64		43年	継続判定		
計			8	64			63	98.4%			64				64			-		
合計			56	344			335	97.4%	50		120		174		176	36		-		

② 2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）

ア. 2次判定の考え方

1次判定で維持保全候補、継続判定とした住棟について、建物自体の基本性能として避難の安全性及び躯体の安全性、居住性、長寿命化の必要性の4項目について調査・判定し、活用手法の選定を行います。

<避難の安全性の判定>

i) 設計図書・現地調査等により2方向避難、防火区画の確保状況を確認します。

※なお、確認の結果、問題のある住棟はありません。

<躯体の安全性（耐震性）の判定>

i) S56年度以降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と判断（または既に診断を行い耐震性が確認された住棟）

ii) i) 以外のものについては設計図書と現状調査（目視）により地形、年数、構造、平面形状、立面形状から現状での耐震性を確認しています。

※なお、標準管理期間を経過した住棟のうち、全面的改善等で長期的に活用するものに関しては、躯体の耐力度調査等を行う必要があります。

<居住性の判定>

i) 主に住戸内の高齢化対応状況、浴室環境（UB化等）、住戸設備として水洗化状況、3箇所給湯設備等の状況を確認します。

<住棟共用部の判定（長寿命化の必要性）>

i) 屋上・屋根状況、外壁の状況、各種配管設備類の状況について、経過年数（修繕周期）、近年の修繕履歴、定期点検時等での課題の整理、現状調査（目視）結果から、計画期間内での早急な対応が必要な住棟について、長寿命化の必要性として判定します。

■改善手法判定の留意事項（事業要件等）

<全面的改善事業（トータルリモデル）>

- ・最適改善手法評価（費用対効果の評価）を行い、公的機関等により全面的な改善が適切な改善手法であるとして判断されたもの（耐久性及びコンクリート品質の診断を含む）
- ・建築後30年を経過したもの
- ・改善後の住宅について概ね30年以上引き続き管理するもの

<個別改善事業>

- ・原則として平成2年以前の予算により整備されたもの
（耐震改修は昭和56年度以前、防犯対策に係る改善は平成12年度以前、バリアフリー改善（エレベーター設置を含む）は平成14年度以前、長寿命化型・身体障害者向けの改善・住宅用防災機器等の改善は予算年度による要件なし）
- ・改善後の住宅について概ね10年以上引き続き管理するもの

前頁の4項目を基に、2次判定は以下の考え方で判定します。

<建替候補とする団地及び住棟>

○耐用年限を全経過した団地の内、浴室未整備の団地及び住棟

- ・計画期間内に耐用年限を全経過する老朽ストックの内、浴室未整備でその他、住戸設備水準が低い団地及び住棟は、躯体の老朽化、住戸規模も狭小であり浴室整備も難しいため建替候補とします。

<建替若しくは改善候補とする団地及び住棟>

○耐用年限を全経過した団地の内、浴室スペースのある団地及び住棟

- ・計画期間内に耐用年限を全経過する老朽ストックの内、浴室スペースがあり改善が可能な住戸は、老朽化による建替え、若しくは浴室整備等による当面活用住戸とする建替若しくは改善候補とします。

<個別改善候補とする団地及び住棟>

○屋上や屋根、外壁等が修繕周期を超過している団地及び住棟

- ・中長期的な活用が可能と判断される住棟のうち、屋根や外壁等が修繕周期を超過し、計画修繕等を行っていない住棟については、長寿命化型改善の対象候補とします。

<改善内容>

- ・長寿命化型―――屋上（屋根）改修、外壁改修、等

○浴室や給湯設備が目標水準以下の団地及び住棟

- ・中長期的な活用が可能と判断される住棟のうち、浴室がありユニット化が可能な住棟は、浴室改善とそれに伴う給湯設備改善等の居住性向上型改善の対象候補とします。

<改善内容>

- ・居住性向上型――浴室改修（ユニットバス化）、給湯設備改善、内窓プラスチック化、等

○共用階段等で高齢化対応が未対応の団地及び住棟

- ・中長期的な活用が可能な住棟のうち、住戸内部の主要な箇所に手摺が未設置の住棟は高齢者等が安全・安心して居住できるよう、福祉対応型改善の対象候補とします。

<改善内容>

- ・福祉対応型――浴室等必要箇所への手摺り設置、等

<維持保全候補とする団地及び住棟>

○建替・用途廃止候補、若しくは個別改善候補以外の団地及び住棟

- ・主に平成以降に建設された住棟など、ユニットバスや3箇所給湯設備等が設置され、屋根や外壁等の修繕周期も計画期間以降となる住棟は長期的に活用する優良ストックとして維持保全候補とします。

イ. 2次判定結果

2次判定の結果を次ページに示します。

図表 3-10 2次判定結果

種別	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	活用手法 (1次判定)	新耐震基準	住戸設備					高齢化対応					修繕改善状況					活用方針 (2次判定)	
								浴室ユニット化	浴室浴槽無	浴室無	3箇所給湯	水洗化	未対応	既対応	満たす	準じる	玄関段差	手摺り	共用部EV	外壁塗装	屋根葺替	屋根・屋上防水		浴室改善
公營	建部公営	2	8	簡平	S53	継続判定	×	8	-	8	8	-	-	-	-	2/2棟	2/2棟						建替、若しくは改善候補	
	建部B	4	40	簡2	S54~H1	継続判定	△	40	-	40	40	×	×		1/4棟								改善候補 [居住性+長寿命]	
	星野		2	4	簡平	H3	継続判定	○	4	4	4		○		2/2棟	2/2棟								維持保全候補
			1	4	耐2	H4	継続判定	×	4	4	4		○		1/1棟		1/1棟							維持保全候補
	しらかば	1	8	耐2	H14	維持保全候補	○	8			8	○											維持保全候補	
	ほくと	3	26	耐2	H18~20	維持保全候補	○	26	26	26		○											維持保全候補	
	久保内		1	4	簡平	H4	継続判定	○	4	4	4		○		1/1棟	1/1棟								維持保全候補
			2	12	簡2	H1.5	継続判定	○	12	12	12		○	×	2/2棟	2/2棟		1/2棟						維持保全候補
	南久保内	3	8	耐平	H16.17	維持保全候補	○	8	8	8	8	○												維持保全候補
	第2南久保内		2	6	簡平	S56	継続判定	○	6	6	6		○	-	2/2棟	2/2棟		2/2棟						維持保全候補
			3	16	簡2	S58.60	継続判定	○	16	16	16	16	○	×	3/3棟	3/3棟		3/3棟						維持保全候補
	壮警温泉	5	48	耐2	H7~12	継続判定	○	48	48	48	48		○		1/5棟	1/5棟								改善候補 [長寿命4/5棟継続]
	仲洞爺	8	22	簡平	S53~58	継続判定	△	22	-	22	22		△											建替、若しくは改善候補
蟠溪	1	4	簡2	S60	継続判定	○	4	-	4	4		○											改善候補 [居住性+長寿命]	
星野単身者住宅	1	12	中耐3	H9	継続判定	○	12	12	12	12		○											改善候補 [長寿命化]	
しらかば		1	12	中耐3	H10	継続判定	○	12	12	12		○	×	○	○								改善候補 [長寿命化]	
		2	12	耐2	H11.12	継続判定	○	12	12	12	12	○		○	○									改善候補 [長寿命化]
ほくと	3	6	耐2	H18~20	維持保全候補	○	6	6	6	6		○											維持保全候補	
ふれあい(地産資)	1	8	耐2	H24	維持保全候補	○	8	8	8	8		○											維持保全候補	
壮警温泉	1	12	中耐3	H8	継続判定	○	12	12	12	12		○				1/1棟	1/1棟						維持保全候補	
建部改良	8	64	簡2	S46	継続判定	×	64	-	64	64		×	×										建替候補	
合計		56	344			-	206	74	64	206	344	160	126	58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

③ 3次判定（団地単位での総合的検討）

ア. 3次判定の考え方

本町の公営住宅等や入居世帯の状況及び意向等を基に、将来の必要戸数の想定等も勘案し団地の活用方針案を整理します。

<将来目標戸数>

	H26年	H36年
公営住宅等	344戸	→ 330戸程度

↓

<町全体の方向性>

◆人口減少や高齢化等に対応した供給戸数の適正化と既存住戸の改善等による長期活用

- ・まちの中心である滝之町地区での老朽ストックの更新、長寿命化型改善等による優良ストック化
- ・その他郊外地区での建替え、改善等による適正戸数の維持

<地区別の方向性>

◆**滝之町地区**

- ◇建部改良住宅は浴室が無く計画期間中に耐用年限を全経過し耐震性能も低いと想定されるため建替とする。また建部B団地は設備水準が低いため入居者意向も高い改善を行う。建部公営住宅は前建替時の低家賃住宅ニーズで残した住棟であり「今のまま」を望む世帯も過半なため計画期間中は当面維持管理とする。（建部Bと共に改良建替時の低家賃住宅としての受け皿）
- ◇収入超過世帯の受け皿として地優賃住宅の導入について検討する。

◆**久保内地区**

- ◇比較的古い第2南久保内団地で浴室や屋根外壁改善を行い住性能の向上を図った為、地区内その他団地においても適正時期での長寿命化改善や修繕等により引続き良好な維持管理に努める。

◆**壮瞥温泉・仲洞爺・蟠溪地区**

- ◇[壮瞥温泉団地]平成25年からの屋根外壁改善を引き続き年1棟ペースで計画的に継続する。
- ◇[仲洞爺団地]設備水準は低く耐用年限も経過、入居者の建替意向も高いため現地建替とする。
- ◇[蟠溪団地]設備水準は低く入居者の改善要望も高いが、団地前面国道の拡幅計画等もあるため、これら計画の推移も勘案し、構想期間での非現地建替を検討する。

◆**滝之町地区**

- 建部改良住宅の**建替**
- 建部B団地の**個別改善**
- 地優賃住宅の**導入**検討（収入超過世帯対応）
- 星野団地の水洗化、他団地の良好な**維持管理**

◆**仲洞爺地区**

- 仲洞爺団地の計画期間内での**建替**（現地建替）

◆**壮瞥温泉地区**

- 壮瞥温泉団地の屋根外壁**改善**（4/6棟）

◆**蟠溪地区**

- 蟠溪団地の構想期間での**建替**（非現地建替）

◆**久保内地区**

- 地区内団地の良好な**維持管理**（修繕対応）

イ. 3次判定結果

3次判定の考え方を踏まえ、最終的な活用方針を設定します

図表 3-11 3次判定結果

種別	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	活用方針			備考	
							計画期間 (概ね10年) H27~36年	将来戸数	構想期間 (概ね20年) H37~46年		
公営	滝之町	建部公営	2	8	簡平	S53	当面維持管理	8	用途廃止 《除却》	※建部改良の建替に伴う低所得者の受け皿として当面維持管理	
		建部B	4	40	簡2	S54~H1	個別改善 [居・長・福]	40	当面維持管理	【改善】給湯設備、UB化、室内プラストサッシ化、屋根・外壁改善、等	
		仮)新公営住宅 (建部改良建替)	-	-	-	-	移転建替 《建設》	48	維持管理	【建替】建部改良住宅の移転建替	
		星野	2	4	簡平	H3	個別改善 [居住性]	4	維持管理	【改善】排水処理施設の整備 (単独浄化槽の廃止)	
			1	4	耐2	H4	個別改善 [居住性]	4	維持管理		
		しらかば	1	8	耐2	H14	個別改善 [長寿命]	8	維持管理	【改善】屋根、外壁改修等	
	ほくと	3	26	耐2	H18~20	維持管理	26	個別改善 [長寿命]	【改善】屋根、外壁改修等		
	久保内	久保内	1	4	簡平	H4	維持管理	4	維持管理	-	
			2	12	簡2	H1,5	維持管理	12	維持管理	-	
			1	8	耐2	H15	維持管理	8	個別改善 [長寿命]	【改善】屋根、外壁改修等	
		南久保内	3	8	耐平	H16,17	維持管理	8	個別改善 [長寿命]	【改善】屋根、外壁改修等	
		第2南久保内	2	6	簡平	S56	維持管理	6	維持管理	-	
			3	16	簡2	S58,60	維持管理	16	維持管理	-	
	温 社 泉 警	壮警温泉	1	8	耐2	H7	維持管理	8	維持管理	-	
			4	40	耐2	H9~12	個別改善 [長寿命]	40	維持管理	【改善】屋根、外壁改修等 (※集会場も同様に改善)	
	仲洞爺	仲洞爺	8	22	簡平	S53~58	現地建替 《除却》	-	-	-	
			-	-	耐平	H29~	現地建替 《建設》	16	維持管理	-	
	蟠溪	蟠溪	1	4	簡2	S60	当面維持管理	4	建替 《建設》	-	
	特公賃・地優賃	滝之町	星野単身者住宅	1	12	中耐3	H9	個別改善 [長寿命]	12	維持管理	【改善】屋根、外壁改修等
			しらかば	1	12	中耐3	H10	個別改善 [長寿命]	12	維持管理	【改善】屋根、外壁改修等
				2	12	耐2	H11,12	個別改善 [長寿命]	12	維持管理	【改善】屋根、外壁改修等
			ほくと	3	6	耐2	H18~20	維持管理	6	個別改善 [長寿命]	-
		仮)地優賃住宅	-	-	-	-	新規建設 《建設》	8	維持管理	【建設】収入超過世帯等の受皿として整備	
		久保内	ふれあい (地優賃)	1	8	耐2	H24	維持管理	8	維持管理	-
		温 社 泉 警	壮警温泉	1	12	中耐3	H8	維持管理	12	維持管理	-
	改良	滝之町	建部改良	8	64	簡2	S46	移転建替 《用途廃止》	-	※仮)新公営住宅に移転建替	
計			56	344	→		330				

3. 長寿命化を図るべき公営住宅等

ストック活用手法の選定結果のうち、計画期間を対象とした公営住宅等（公営、特公賃・地優賃、改良）の各戸数を以下に整理します。

<公営住宅>

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	218戸
・維持管理予定戸数	196戸
うち修繕対応戸数	100戸
うち改善予定戸数	96戸
・建替予定戸数	22戸
・用途廃止予定戸数	0戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

<特公賃・地優賃>

対 象	合 計
特公賃・地優賃住宅管理戸数	62戸
・維持管理予定戸数	62戸
うち修繕対応戸数	26戸
うち改善予定戸数	36戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸

<改良住宅>

対 象	合 計
改良住宅管理戸数	64戸
・維持管理予定戸数	0戸
うち修繕対応戸数	0戸
うち改善予定戸数	0戸
・建替予定戸数	64戸
・用途廃止予定戸数	戸

4. 公営住宅等における建替事業の実施方針

建替事業の対象団地は、3次判定結果に基づく3団地とし、平成36年度までの10年間で計72戸の建替えを行います。

<建替対象団地>

対象団地	建替対象住棟	建設戸数
建部改良住宅	8棟64戸	・48戸（低～中層耐火構造、等）
仲洞爺団地	8棟22戸	・16戸（低層耐火構造、等）
仮）地優賃住宅	-	・8戸（耐火二階建、等）

<実施方針>

① 建替年次に則した政策空家の確保による円滑な事業の推進

- ・建替対象団地については、事業年次等に合わせ、適切な時期に政策空家を確保し、事業の円滑な推進に配慮します。

② 相互扶助の良好なコミュニティ形成を促す住棟整備

- ・少子高齢化が進行する中で、相互扶助の良好なコミュニティが形成されるように、小規模世帯向けと家族世帯向け住戸の適切な供給に努めます

③ 高齢者向け住戸やコミュニティスペース等の導入の検討

- ・建替対象団地の具体的な整備計画の検討にあたっては、入居者の高齢化の状況を勘案し、シルバーハウジングを初めとする専用住戸の導入を検討します。
- ・また、団地入居者の他、市民のふれあいと憩いの場となる児童遊園や集会場、広場等、コミュニティ空間づくりも併せて検討し、まちづくりに貢献する建替事業を行います。

④ 住民理解の推進

- ・事業説明会や団地単位での入居者の意向把握を通じ、建替え等の実施事業に対する理解と協力を得るとともに、住民意向を適切に反映させるように努めます。

⑤ 入居者負担の軽減や低所得者への対応

- ・入居者に対しては傾斜家賃や仮住居の確保等、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。また、上記措置による家賃上昇への対応も難しいとする世帯に対しては、当面維持管理として確保する住戸への移転サポートなど、低所得者の住宅セーフティネットを確保します

5. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 修繕対応（一般修繕、計画修繕）

不特定時期に発生する不具合に対する修繕や入退所時に行う空き屋修繕を行うとともに、日常的な保守点検を強化し、修繕周期、損傷・老朽化の程度、入居者の要望等を踏まえ、財政事情等を勘案しながら計画的に修繕を行います。

また、予防保全的な改善や耐久性の向上に資する計画修繕については、平成 25 年度より長寿命化型改善事業として実施します。

実施内容
◇部分的な屋根・外壁の修繕（塗装）
◇老朽化した物置等の補修、取替、等
◇住宅内部における建具の損傷、給排水設備の不具合など小規模改修、等

(2) 個別改善

個別改善については、3次判定結果に基づき、住棟の設備水準や劣化等の状況に応じ、以下の内容について実施します。

◆居住性向上型

- ・引き続き活用を図る住棟のうち、住戸設備が目標水準以下の住棟については、住戸設備の機能向上による優良ストック化を図ります。

実施内容	対象住棟
◆給湯設備改修	・ 建部B団地 [簡二：4棟40戸]
◆浴室改修（ユニットバス化）	・ 建部B団地 [簡二：4棟40戸]
◆室内プラスチック化	・ 建部B団地 [簡二：4棟40戸]
◆排水処理施設の整備 (単独浄化槽の廃止)	・ 星野団地 [簡平：2棟4戸] [耐二：1棟4戸]

◆福祉対応型

- ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内部での必要箇所への手摺りの設置等の福祉対応型改善を行います。

実施内容	対象住棟
◆浴室等必要箇所への手摺り設置	・ 建部B団地 [簡二：4棟40戸]

◆安全性確保型

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況から必要性を判定しますが、現状で十分であるため、実施しません。
- ・耐用年限を超過した住棟は定期的に見視調査を行い、安全の確保に努めます。

◆長寿命化型

- ・引き続き中長期的に活用する住棟のうち、住棟の各部位が修繕周期を超過するなど、耐久性の向上や、躯体への影響の低減等に資する改善が必要と判断される住棟は、予防保全的に長寿命化型改善を行います。

実施内容	対象団地
◆屋根改修（ガルバリウム鋼板等葺替）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建部B団地（公営）[簡二：4棟40戸] ・ 壮警温泉団地（公営）[耐二：4棟40戸] ・ 星野単身者住宅（特公賃）[中耐：1棟12戸]
◆屋上防水改修	<ul style="list-style-type: none"> ・ しらかば団地（公営）[耐二：1棟8戸] ・ しらかば団地（特公賃）[耐二・中耐3：3棟24戸]
◆外壁改修（高耐久塗料塗装）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建部B団地（公営）[簡二：4棟40戸] ・ 壮警温泉団地（公営）[耐二：4棟40戸] ・ しらかば団地（公営）[耐二：1棟8戸] ・ しらかば団地（特公賃）[耐二・中耐3：3棟24戸] ・ 星野単身者住宅（特公賃）[中耐：1棟12戸]

（3）共同施設等の事業実施方針

- ・維持管理対象団地、また今後建替予定の団地の各共同施設は、以下の方針のもと、整備並びに修繕・改善事業を行います。

施設	事業方針
◇駐車場 （通路・緑地）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替予定の「仮：仲洞爺団地」「仮：新公営住宅」「仮：地優賃住宅」において新たに整備する。（団地内通路、駐車場周辺の緑地も合わせ整備） ・ 他既存団地は各団地の状況に応じ不具合等は適宜修繕対応とする
◇駐輪場・ 屋外物置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替予定3団地において新たに整備する。 ・ 他既存団地は各団地の状況に応じ不具合等は適宜修繕対応とする
◇集会場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存2団地集会場の内、壮警温泉団地集会場は住棟の長寿命化型改善と合わせ同様の改善を行う。また、現地建替を予定しない建部3団地共有の集会場は状況に応じて不具合等の適宜修繕対応を行う。

6. 長寿命化のための維持管理による効果

- ・標準修繕周期を参考に、建替えや用途廃止としない住棟の一部について、屋根・屋上防水改修、外壁改修等の長寿命化型改善を行い、耐用年数満了まで有効活用します。
- ・これらの住棟について、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額がプラスであり、LCC縮減効果があると判断できます。
- ・本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

第4章 建替・改善事業プログラム

1. 事業プログラムの設定

(1) 建替・改善事業の実施方針

第3章で設定した事業内容を以下に整理します。また、財政状況も勘案し設定した年次プログラムを次頁に示します。

図表 4-1 建替・改善事業の実施内容

活用方針	対象	内容	備考
「建替」 「新規建設」	耐火構造による整備	◆72戸（平成27年～36年）	・建部改良住宅（改良） ・仲洞爺団地（公営） ・仮）地優賃住宅（新規）
「個別改善」	居住性向上型	◆給湯設備改修	・建部B団地（公営）
		◆浴室改修（ユニットバス化）	・建部B団地（公営）
		◆室内プラストサッシ化	・建部B団地（公営）
		◆排水処理施設の整備	・星野団地（公営）
	福祉対応型	◆浴室等必要箇所への手摺設置	・建部B団地（公営）
	長寿命化型	◆屋根改修	・建部B団地（公営） ・壮瞥温泉団地（公営） ・星野単身者住宅（特公賃）
		◆屋上防水改修	・しらかば団地（公営） （特公賃）
		◆外壁改修（高耐久塗料塗装）	・建部B団地（公営） ・壮瞥温泉団地（公営） ・しらかば団地（公営） （特公賃） ・星野単身者住宅（特公賃）

図表 4-2 事業プログラム

種別	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	活用方針		備考	事業プログラム(案)																																							
							計画期間 (概ね10年) H27～36年	将来 戸数		構想期間 (概ね20年) H37～46年	計画期間												構想期間																										
											H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	将来 戸数	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)	H40 (2028)	H41 (2029)	H42 (2030)	H43 (2031)	H44 (2032)	H45 (2033)	H45 (2033)																		
滝之町	建部公営	2	8	簡平	S53	当面維持管理	8	用途廃止 〔除却〕	※建部改良の建替に伴う低所得者の受け皿として当面維持管理																									8	除却 2棟8戸														
	建部B	4	40	簡2	S54～H1	個別改善 〔居・長・福〕	40	当面維持管理	【改善】給湯設備、UB化、室内プラスチック化、屋根・外壁改善、等			改善 1棟12戸	改善 1棟12戸	改善 1棟12戸	改善 1棟4戸																		40																
	仮)新公営住宅 (建部改良建替)	-	-	-	-	移転建替 《建設》	48	維持管理	【建替】建部改良住宅の移転建替																									48															
	星野	2	4	簡平	H3	個別改善 〔居住性〕	4	維持管理	【改善】排水処理施設の整備 (単独浄化槽の廃止)																									4															
		1	4	耐2	H4	個別改善 〔居住性〕	4	維持管理																										4															
	しらかば	1	8	耐2	H14	個別改善 〔長寿命〕	8	維持管理	【改善】屋根、外壁改修等																									8															
	ほくと	3	26	耐2	H18～20	維持管理	26	個別改善 〔長寿命〕	【改善】屋根、外壁改修等																										26						改善 1棟6戸	改善 1棟10戸	改善 1棟10戸						
公営 久保内	久保内	1	4	簡平	H4	維持管理	4	維持管理	-																							4																	
		2	12	簡2	H1,5	維持管理	12	維持管理	-																								12																
		1	8	耐2	H15	維持管理	8	個別改善 〔長寿命〕	【改善】屋根、外壁改修等																								8				改善 1棟8戸												
	南久保内	3	8	耐平	H16,17	維持管理	8	個別改善 〔長寿命〕	【改善】屋根、外壁改修等																								8						改善 1棟4戸	改善 2棟4戸									
	第2南久保内	2	6	簡平	S56	維持管理	6	維持管理	-																								6																
		3	16	簡2	S58,60	維持管理	16	維持管理	-																								16																
温 壮 管 泉	壮管温泉	1	8	耐2	H7	維持管理	8	維持管理	-																																								
		4	40	耐2	H9～12	個別改善 〔長寿命〕	40	維持管理	【改善】屋根、外壁改修等 (※集会場も同様に改善)	改善 1棟8戸	改善 1棟12戸	改善 1棟8戸 (集会場)	改善 1棟12戸																				48																
仲 洞 爺	仲洞爺	8	22	簡平	S53～58	現地建替 《除却》		-	-																																								
		-	-	耐平	H29～	現地建替 《建設》	16	維持管理	-						建替 1棟4戸	建替 1棟4戸	建替 1棟4戸	建替 1棟4戸																16															
蟠 溪	蟠溪	1	4	簡2	S60	当面維持管理	4	建 替 《建設》	-																											4	建替 1棟4戸												
特公賃・地優賃 滝之町	星野単身者 住宅	1	12	中耐3	H9	個別改善 〔長寿命〕	12	維持管理	【改善】屋根、外壁改修等																											12													
	しらかば	1	12	中耐3	H10	個別改善 〔長寿命〕	12	維持管理	【改善】屋根、外壁改修等																											12													
		2	12	耐2	H11,12	個別改善 〔長寿命〕	12	維持管理	【改善】屋根、外壁改修等																											12				改善 2棟12戸									
	ほくと	3	6	耐2	H18～20	維持管理	6	個別改善 〔長寿命〕	-																											6								改善 1棟2戸	改善 1棟2戸	改善 1棟2戸			
	仮)地優賃住宅	-	-	-	-	新規建設 《建設》	8	維持管理	【建設】収入超過世帯等の受皿として整備																											8													
	久保内	ふれあい (地優賃)	1	8	耐2	H24	維持管理	8	維持管理	-																										8													
温 壮 管 泉	壮管温泉	1	12	中耐3	H8	維持管理	12	維持管理	-																										12														
改 良 滝之町	建部改良	8	64	簡2	S46	移転建替 《用途廃止》		-	※仮)新公営住宅に移転建替																											除却 2棟16戸	除却 2棟16戸	除却 2棟16戸	除却 2棟16戸										
		計	56	344				330																								330														322			

2. 計画の実現に向けて

住宅セーフティネットとしての公営住宅等の機能を維持しつつ良質な住宅ストックを形成していくため、今後の事業展開にあたっては下記の内容に留意します。

●居住者との合意形成

- ・改善事業や建替え、用途廃止など、本計画に沿って事業を円滑に進めるためには、事業の時期や内容等についての説明会や広報等の配布により、早めに十分な情報提供を行っていきます。
- ・建替事業については、事業実施後の入居意向や移転先住戸への入居意向等を具体的に把握するとともに、建替えに伴う家賃上昇についての説明を行うこととします。
- ・改善事業については、居住者の生活に与える影響が極力少なくなるように配慮します。
- ・用途廃止については、入居停止としたうえで一定程度の空き家ができただ時点で除却を行うこととし、無理な退居誘導等ができるだけ生じないように配慮します。

●用途廃止後の跡地の有効活用の検討

- ・用途廃止後の跡地については、地元の意向や防災マップ等も含めた検討を行い跡地の有効活用を図ります。

●高齢者世帯の増加に配慮した団地の建替え計画の検討

- ・建部改良住宅や仲洞爺団地の建替えは、整備目標水準に即した規模や断熱・気密性能、ユニバーサルデザイン寸法等に留意した高齢者対応住戸とします。