壮 瞥 町　公 営 住 宅 等 長 寿 命 化 計 画

令 和 7 年 3 月

壮　瞥　町

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---------- 5
４．上位・関連計画の状況---------- 7
５．壮瞥町の住宅・住環境を取り巻く状況の整理---------- 9

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---------- 10
２．公営住宅等ストックの状況---------- 13
３．公営住宅等入居者の状況---------- 24
４．公営住宅等入居者意向調査結果---------- 28
５．公営住宅等ストック及び入居者の状況整理---------- 34

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---------- 36
２．公営住宅等ストック活用手法の選定---------- 40
３．公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計--- 43
４．ストック活用手法の選定---------- 47

第４章 公営住宅等の管理及び整備に関する実施方針

１．点検の実施方針---------- 62
２．計画修繕の実施方針---------- 62
３．改善事業の実施方針---------- 65
４．建替事業の実施方針---------- 67
５．ライフサイクルコスト（LCC）の効果---------- 68

序章　計画の目的と位置づけ

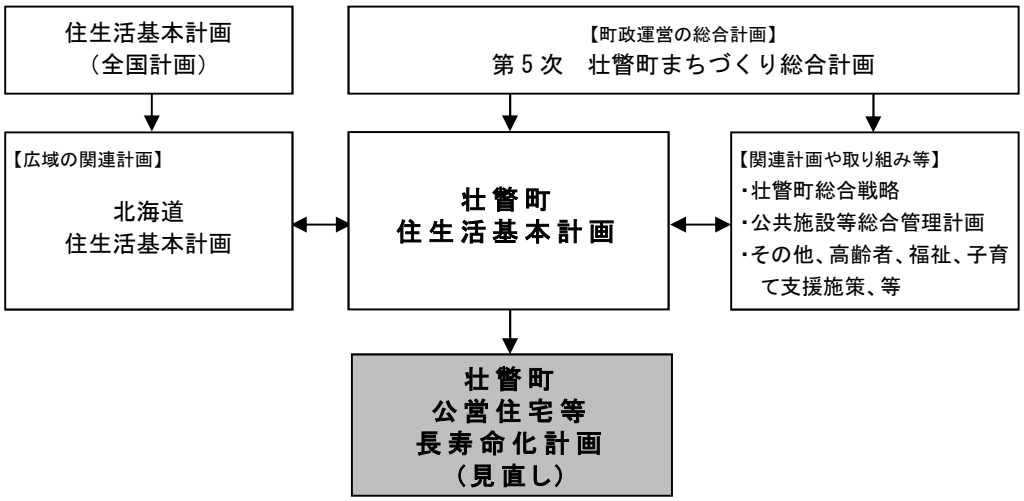
１．計画の目的

壮瞥町（以下、「本町」）では、令和元年度に「壮瞥町公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」）」を策定し、公営住宅等の建設及び改善事業等を計画に基づき実施してきました。

このような中、上位計画であり、本町の住宅施策を推進する「壮瞥町住生活基本計画」が令和 6 年度で計画期間が終了します。

本計画も策定後 5 年が経過し見直しの時期にきていることから、新たな「壮瞥町住生活基本計画」の策定に合わせて、本町の財政状況や人口の推移、また、既存公営住宅及び入居者の状況等を勘案した、新たな事業計画への更新を目的に本計画の策定（見直し）を行います。

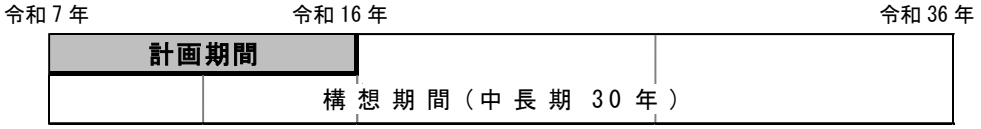
図表 0-1　計画の位置づけ



２.計画の運用期間

本計画の計画期間は令和 7 年度から令和 16 年度とします。なお、平成 28 年度に改定された公営住宅等長寿命化計画の策定指針に基づき、中長期の事業内容、実施時期、各住棟の共用期間等を検討して「長期的な管理の見通し」を作成することとされていることから、構想期間は 30 年とします。なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととします。

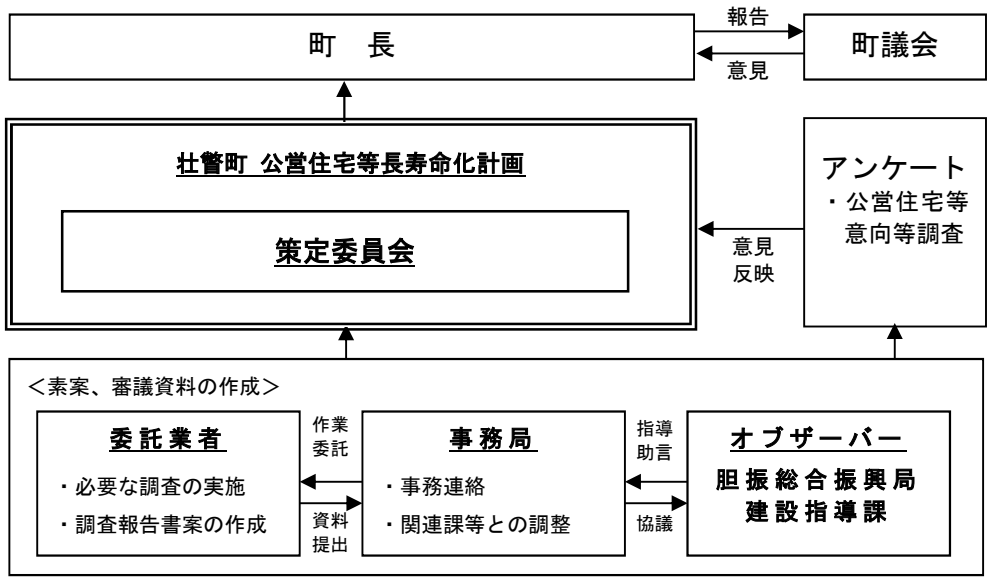
図表 0-2　計画の運用期間



３．策 定 体 制

策定体制は以下とします。

図表 0-3　策定体制



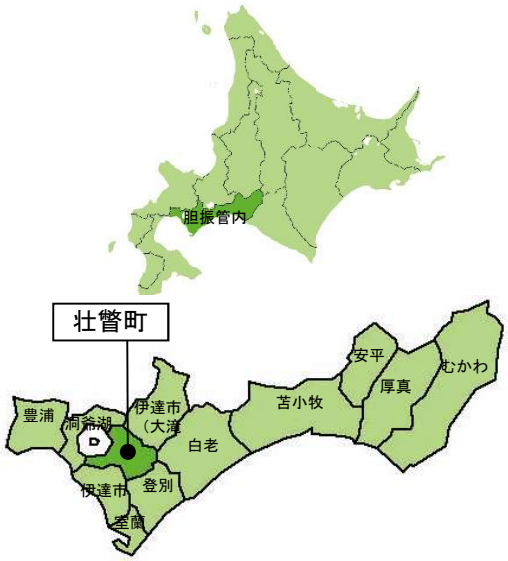
第１章　壮瞥町の住宅・住環境を取り巻く状況

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）、胆振管内における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。

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 205.01 ㎢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って内浦湾（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、蟠渓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、道内では温暖な地に属し、気温（令和元～5 年）は年平均 9℃、夏は約 20℃、冬は約-3℃で、夏は涼しく冬は温暖です。積雪は平坦地で 30cm 前後と、道内では比較的少なく、年間を通して過ごしやすい地域です。

２．人口・世帯数の動向

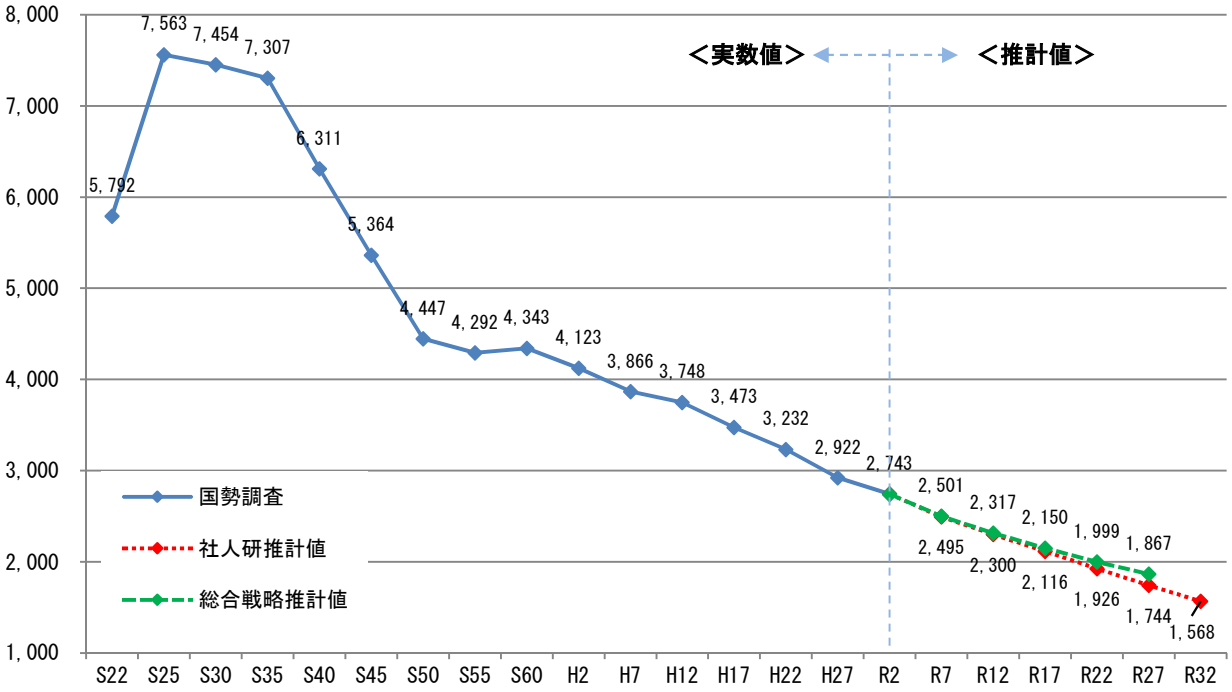
本町の人口は、昭和 25 年の国勢調査で 7,563 人を数えましたが、その後減少傾向を続け、令和 2 年では 2,743 人と約 4,820 人減少しています。

世帯数は、直近 25 年間動向を見ると微減傾向にあるものの、平成 27 年から令和 2 年にかけては横ばいであり、令和 2 年では、1,170 世帯となっています。

なお、国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）による将来人口の推計では、令和 22 年には 1,926 人程度、令和 27 年には 1,744 人程度と推計しています。

一方、第 2 期壮瞥町総合戦略における壮瞥町人口ビジョンでは、人口減少抑制施策を将来にわたり持続的に推進することにより、令和 27 年で 1,867 人程度を目標としています。

図表 1-2　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
※人口（推計値）---第２期壮瞥町総合戦略による推計値

図表 1-3　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 27 年	令和２年	令和６年７月末
人口	**3,866**	**3,748**	**3,473**	**3,232**	**2,922**	**2,743**	**2,358**
内、一般世帯	3,342	3,180	2,912	2,756	2,489	2,285	－
世帯数	**1,325**	**1,336**	**1,294**	**1,226**	**1,168**	**1,170**	**1,343**
内、一般世帯	1,321	1,332	1,288	1,213	1,159	1,160	－

資料　各年国勢調査等

３．住宅に住む一般世帯の状況

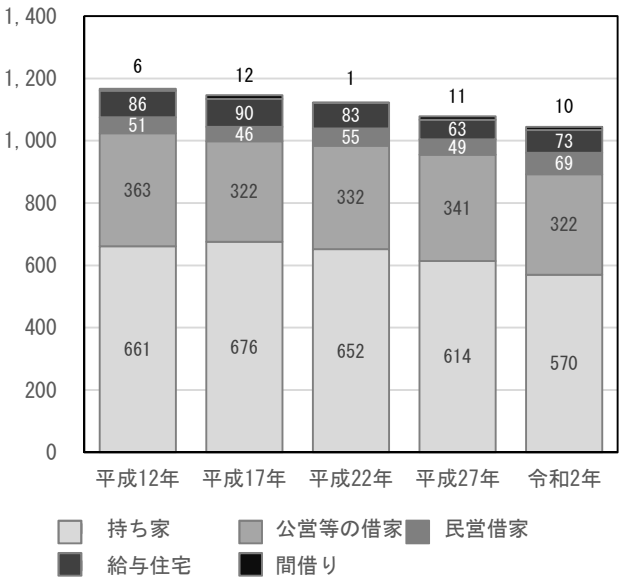
（１）住宅所有関係別世帯数の現状と推移

住宅所有関係別の世帯数割合は、持ち家が 54.6%で北海道、胆振管内に比べ若干低くなっています。また、公営等の借家は 30.8%で北海道の 6.1%、胆振管内の 8.6%より大幅に高い割合となっています。

一方、民営の借家 6.6%は北海道の 32.5%の約 1/5 と大きく下回っています。

住宅所有関係別の世帯数の推移を見ると、近年の持ち家世帯は５年毎に約 20～40 世帯の減少、公営等の借家世帯は増減があるものの約 320～330 世帯で推移しています。

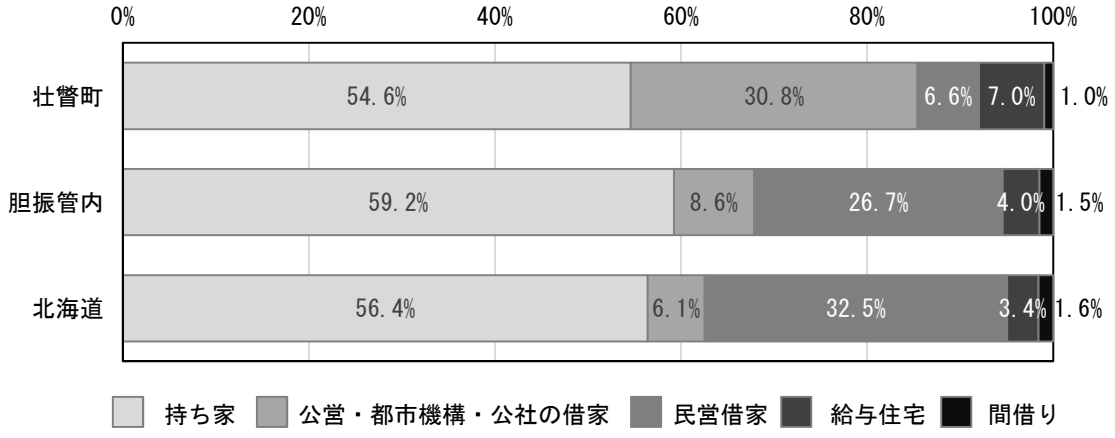
図表 1-4　住宅所有関係別世帯数の推移



資料：各年国勢調査

図表 1-5　住宅所有関係別世帯数の状況と割合の比較（令和 2 年国勢調査）

	壮瞥町		胆振管内		北海道	
		%		%		%
持ち家	570	54.6%	104,569	59.2%	1,374,514	56.4%
公営・都市機構・公社の借家	322	30.8%	15,252	8.6%	149,334	6.1%
民営借家	69	6.6%	47,139	26.7%	792,264	32.5%
給与住宅	73	7.0%	6,999	4.0%	81,869	3.4%
間借り	10	1.0%	2,587	1.5%	38,500	1.6%
小計	1,044	100.0%	176,546	100.0%	2,436,481	100.0%
住宅以外に住む一般世帯	116	－	4,264	－	32,579	－
不詳	0	－	0	－	3	－
総数	1,160	－	180,810	－	2,469,063	－



資料：令和 2 年国勢調査

（２） １世帯当たり人員の現状と推移

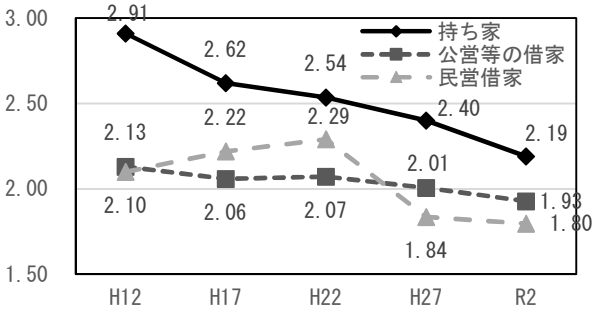
平均世帯人員は持ち家が 2.19 人、公営等の借家は 1.93 人であり、ともに減少しているとともに、公営等の借家は 2 人を下回っています。

図表 1-6 住宅所有関係別１世帯当たり人員の比較

	壮瞥町	胆振管内	北海道
持ち家	2.19	2.31	2.35
公営等の借家	1.93	1.78	1.80
民営借家	1.80	1.63	1.61
給与住宅	1.97	1.77	1.76
間借り	1.40	1.70	1.71

資料：令和 2 年国勢調査

図表 1-7 住宅所有関係別１世帯当たり人員の推移



資料：各年国勢調査

（３） ６５歳以上親族のいる世帯の現状と推移

65 歳以上親族のいる住宅に住む一般世帯は 559 世帯です。

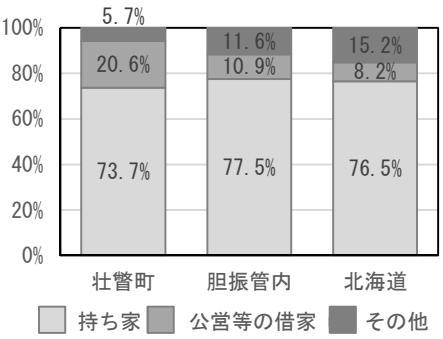
また、住宅所有関係別の世帯数では、持ち家が 412 世帯（73.7%）、公営等の借家は 115 世帯（20.6%）であり、公営等の借家は、北海道の 8.2%や胆振管内の 10.9%よりも上回っています。

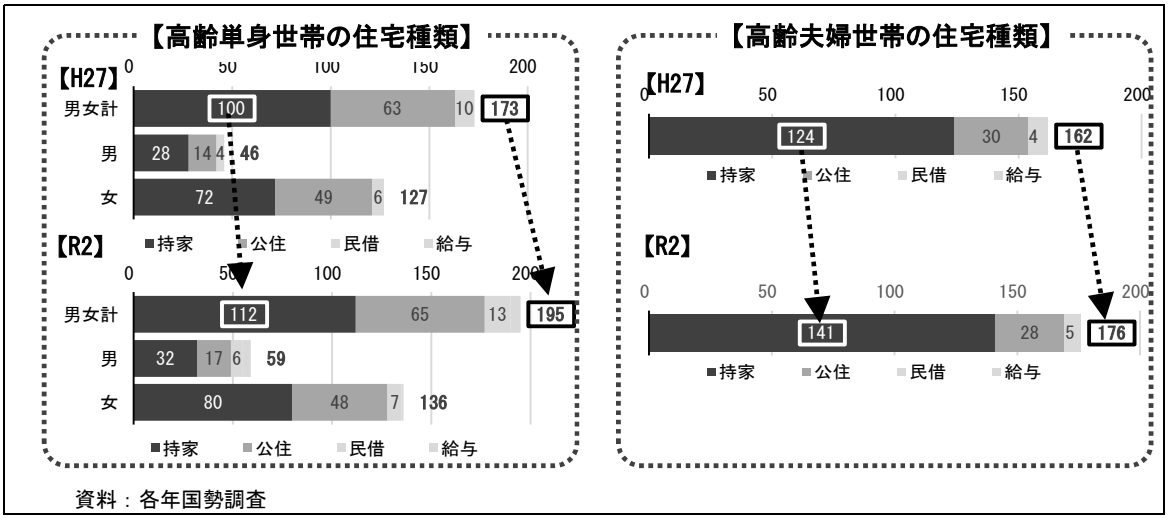
平成 27 年から令和 2 年までの 5 年間で持ち家に住む高齢単身世帯は 100 世帯から 112 世帯に増加しています。また高齢夫婦世帯も同様に 124 世帯から 141 世帯に増加しています。

図表 1-8　65 歳以上高齢者のいる世帯数の比較

	壮瞥町		胆振管内		北海道	
		構成比		構成比		構成比
持ち家	412	73.7%	63,992	77.5%	803,652	76.5%
公営等の借家	115	20.6%	8,983	10.9%	86,593	8.2%
民営借家	19	3.4%	8,442	10.2%	143,441	13.7%
給与住宅	10	1.8%	331	0.4%	3,766	0.4%
間借り	3	0.5%	809	1.0%	12,483	1.2%
合計	559	100.0%	82,557	100.0%	1,049,935	100.0%

資料：令和 2 年国勢調査





資料：各年国勢調査

４．上位・関連計画の状況

（１）第５次壮瞥町まちづくり総合計画［令和２年３月］

令和 2 年度を初年度とし、令和 11 年度を目標年次とする第 5 次壮瞥町まちづくり総合計画は、将来像及び施策体系を下表とし、4 つの柱とする分野ごとの施策をまとめています。

なお､公営住宅に関する施策は｢３ 希望に満ちた安全なまち｣｢４ 未来へつなぐ明るいまち｣で位置づけています。

＜将来像＞

夢・希望へチャレンジ
笑顔あふれる元気なまち　そうべつ
～ふるさとは子どもたちへの贈り物～

＜施策体系＞

１	**元気な産業のまち**	**（**①未来へつなぐ産業　②６次産業化・農商工連携の推進**）**
２	**笑顔あふれる暮らしのまち**	**（**①生涯学習のまち　②健康と生きがいのあるまち**）**
３	**希望に満ちた安全なまち**	**（**①火山との共生　**②地域を生かす基盤整備）**
４	**未来へつなぐ明るいまち**	**（①移住定住・関係人口の拡大**　②健全な行財政運営**）**

３－２・各地区の基盤整備

主な施策	内容
滝之町地区 （滝之町・立香）	・公共交通機関利用の利便性の確保　※ ・旧庁舎跡地、空き地の利活用 ※ ・安全安心な住宅、住宅地の整備の検討 ※ **●建部改良住宅の建替え** ・小・中学校の整備及び高校老朽化対策の検討 ・町道の整備と牧場のあり方の検討
久保内地区 （久保内･上久保内･南久保内･弁景･幸内）	・空き校舎の利活用 ・サテライトオフィス等の企業誘致促進 ・既存公共施設を活用した地域活性化 ・地熱利用野菜団地泉源施設の適切な維持、管理 ※ ・買い物ができる環境づくりの検討 ※ ・オロフレスキー場の誘客の促進
蟠渓地区	・国道整備に併せた街並み美化・滞留スポット整備 ※ ・温泉や水資源の活用
仲洞爺地区 （仲洞爺・東湖畔）	・道道洞爺公園洞爺線（要望）の整備 ※ ・安全安心な住宅地整備と保養所等誘致促進 ※
昭和新山地区 （昭和新山・壮瞥温泉・洞爺湖温泉）	・昭和新山の保護と商店街の街並み再編 ・ジオサイト、フットパスの適切な管理 ※ ・洞爺湖面・湖畔の適切な利用と管理 ※
全町	・道路、橋梁の適切な管理 **●公営住宅等の保守や改善、整備の検討** ・上下水道施設の適切な維持管理（施設の保全・更新）

４－１（１）移住定住促進、住宅施策の推進

主な施策	内容
住宅の維持管理	**●公営住宅の適切な維持管理** ・移住定住促進に向けた町有住宅活用の検討 ・企業等の社員住宅誘致

※は第 4 次計画登載項目

（２）第２期壮瞥町定住促進・公共施設有効活用計画

平成 25 年度から 5 か年を計画期間とする第 1 期計画の基本方針を継承しながら、本町の定住施策のアンバランスの改善にも取り組むことを第 2 期の基本方針とし、定住促進施策や子育て支援施策を始め、町有地を活用した宅地の整備等の具体的な施策について定めています。

＜第1期計画の基本方針＞

●定住促進施策に関する基本方針

ア）ターゲットの明確化　　イ）生活全般に係る施策展開
ウ）本町の持つ強みや資源の活用　　エ）防災・減災を念頭に置いた住環境整備
オ）関係機関や民間、町外機能等の積極的な活用　　カ）効果的、効率的な情報発信

●公共施設の有効活用に関する基本方針

ア）将来を見据えた施設配置
イ）多機能化などによる効率的・効果的な管理運営
ウ）計画的な施設整備・更新

＜公共施設有効活用施策と定住促進施策（ハード事業）抜粋＞

（３）公営住宅建て替えと宅地分譲

①建部改良住宅の建て替えと宅地分譲

◆建部改良住宅は、公営住宅等長寿命化計画において建て替えとしています。しかし、火山災害のリスクを念頭におき、現地ではなく移転建て替えとしているため、施設規模（48戸）を満たす大規模な建設用地が必要になっています。

◆宅地施策については、未利用町有地を活用した町による宅地造成、分譲に取り組んでいくこととします。しかし、消費者の目に魅力的と映る好条件や優位性を打ち出せなければ、売れ残りのリスクが高まる危険性があります。そのため、民間事業者と連携した販売なども視野に入れ、諸条件の精査や造成地の選定を行っていく必要があります。

（３）壮瞥町公共施設等総合管理計画［令和 4 年 3 月改訂］

平成 29 年度を初年度とする本計画は、町の保有する公共施設について、本町の公共施設等の基本的な方向性を示しており、公営住宅等の管理・運営については、住生活基本計画や公営住宅等長寿命化計画の方針に沿って進めていくとしています。

＜公共施設マネジメントの基本的考え方：公共施設（建物）＞

■供給に関する方針	○機能の複合化等による効率的な施設配置 ○施設総量の適正化
■品質に関する方針	○予防保全の推進　　○計画的な長寿命化の推進
■財務に関する方針	○長期的費用の縮減と平準化　　○維持管理費用の適正化 ○民間活力の導入

＜施設分類ごとの基本方針：公営住宅＞

・公営住宅等の管理・運営については、住生活基本計画や長寿命化計画の方針に沿って進めていきます。また、安全で快適な住宅・住環境づくり、高齢化に対応した住宅の整備促進・公営住宅等の改築・整備を図ります。

５．壮瞥町の住宅・住環境を取り巻く状況の整理

（１）壮瞥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。この流域は肥沃な農耕地なっています。
・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、壮瞥温泉、長流川流域の蟠渓地区には蟠渓温泉があります。

【1-2】道内では温暖な気候

・近年の気温を見ると、気温は年平均 9℃、夏は約 20℃、冬は約-3℃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、令和 2 年では、2,743 人となっています。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、令和 27 年には 1,744 人程度と推計しています。
・世帯数は、微減傾向にあるものの、平成 27 年から令和 2 年にかけては横ばいであり、令和 2 年では、1,170 世帯となっています。
・令和 2 年の 65 歳以上の人口は 1,237 人であり、全体の 45.1%を占めています。また、年齢構造を見ると、70～74 歳人口が最も多い層となっています。
・年少人口及び生産年齢人口の割合は減少している一方で、65 歳以上は増加しており、少子高齢化が進行しています。

【1-4】世帯の小規模化

・令和 2 年の世帯人員別世帯数は、単身世帯が 524 世帯（45.2%）と最も多く、次いで 2 人世帯が 357 世帯（30.8%）、単身、2 人の小規模世帯は 76.0%であり、推移をみると増加傾向となっています。

（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等（公営等の借家世帯 30.8%）

・住宅所有関係別世帯数について、全道平均と割合を比較すると、本町の公営等の借家に住む世帯割合は 30.8%で、北海道（6.1%）の約 5 倍である一方、民営の借家は 6.6%で、北海道（32.5%）の約 1/5 と大きく下回っています。
・本町においては、公営等の借家の割合が大変高く、持ち家を持たない住宅確保要配慮者の受け皿を公営住宅等が担っている状況です。

【1-6】公営住宅の平均世帯人員は 1.93 人に縮小

・公営等の借家の平均世帯人員は 1.93 人と 2 人を下回っています。

【1-7】65 歳以上高齢者世帯の公営住宅等への入居割合が高い

・65 歳以上親族のいる世帯の状況は計 559 世帯で、その内、公営等の借家は 115 世帯（20.6%）となっており、北海道の 8.2%や胆振管内の 10.9%よりも割合は上回っています。

第２章　公営住宅等ストック及び入居者の状況

１．公営住宅等ストックの管理状況

（１）公営住宅等の管理戸数

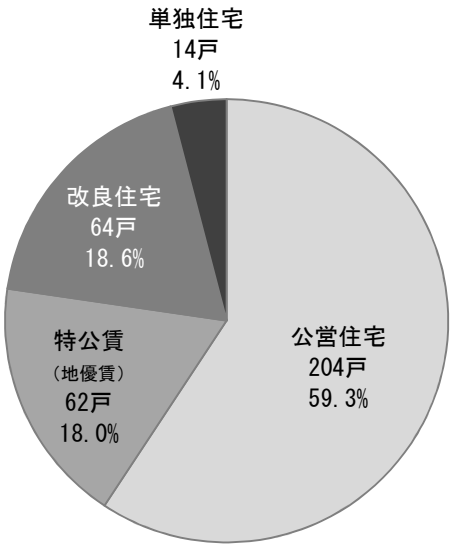
令和 6 年 6 月末現在、本町が管理する公営住宅等は、公営住宅、特公賃・地優賃住宅、改良住宅、町単独住宅（子育て応援住宅）を合わせ 14 団地、54 棟、344 戸あります。

種別内訳は、公営住宅が 10 団地 33 棟 204 戸（59.3%）、特公賃・地優賃住宅が 5 団地 6 棟 62 戸（18.0%）、改良住宅が 1 団地 8 棟 64 戸（18.6%）、町単独住宅が滝之町地区内に 7 棟 14 戸（4.1%）となっています。

また、これら公営住宅等への入居世帯数は 290 世帯、入居率は 84.3%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た 154 戸（44.8%）、全経過戸数は 98 戸（28.5%）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　壮瞥町の公営住宅等（令和 6 年 6 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	10	33	204	190	93.1%	90 戸	34 戸
特公賃住宅（地優賃）	5※1	9※2	62	57	91.9%	―	―
改良住宅	1	8	64	30	46.9%	64 戸	64 戸
単独住宅	1	7	14	13	92.9%	―	―
計	14 団地	54 棟	344 戸	290 世帯	84.3%	154 戸	98 戸

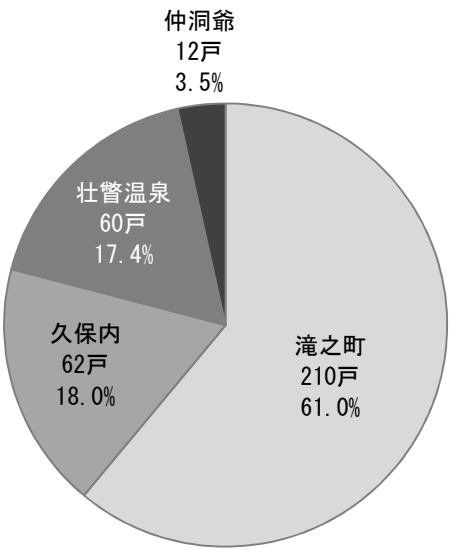
※1　特公賃３団地は公営住宅団地と同団地のため合計には含めない
※2　特公賃ほくと団地３棟は公営住宅と合築のため合計には含めない

※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
※単独住宅：国からの補助等を受けず、単独町費により建設、買取り又は借上げをした賃貸住宅
※耐用年限：公営住宅の耐用年限は、**耐火構造 70 年**、**準耐化構造 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。

（２）公営住宅等の概要

本町が管理する公営住宅等 54 棟 344 戸の地区別管理戸数は、滝之町地区が 210 戸(61.0%)と最も多く、次いで久保内地区の 62 戸(18.0%)、壮瞥温泉地区の 60 戸（17.4%)、仲洞爺地区の 12 戸（3.5%）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	木造		簡易耐火		耐火		
						木平	木２	簡平	簡２	耐平	耐２	中耐３
公営	滝之町	1　建部公営住宅	S53	2	8			*8*				
		2　建部Ｂ	S54,55,57,H1	4	40				*40*			
		3　星野	H3,4	3	8			*4*			*4*	
		4　しらかば	H14	1	8						*8*	
		5　ほくと	H18～20	3	26						*26*	
	久保内	6　久保内	H1,4,5,15	4	24			*4*	*12*		*8*	
		7　南久保内	H16,17	3	8					*8*		
		8　第２南久保内	S56,58,60	5	22			*6*	*16*			
	壮瞥温泉	9　壮瞥温泉	H7,9～12	5	48						*48*	
	仲洞爺	10　仲洞爺	H29,30,R1	3	12	*12*						
	小計		－	*33*	*204* 59.3%	*12*		*22*	*68*	*8*	*94*	
特公賃・地優賃	滝之町	1　星野単身者住宅	H9	1	12							*12*
		2　しらかば	H10～12	3	24						*12*	*12*
		3　ほくと	H18～20	―	6						*6*	
	久保内	4　ふれあい（地優賃）	H24	1	8						*8*	
	壮瞥温泉	5　壮瞥温泉	H8	1	12							*12*
	小計		－	*6*	*62* 18.0%						*26*	*36*
改良	滝之町	1　建部改良住宅	S46	8	64				*64*			
	小計		－	*8*	*64* 18.6%				*64*			
単独	滝之町	1　子育て応援住宅	H26,27	7	14		*14*					
	小計		－	*7*	*14* 4.1%		*14*					
合　計			－	*54*	*344* 100.0%	*12* 3.5%	*14* 4.1%	*22* 6.4%	*132* 38.4%	*8* 2.3%	*120* 34.9%	*36* 10.5%
						26 7.6%		*154* 44.8%		*164* 47.7%		

図表 2-5　公営住宅等団地位置図

建部公営住宅団地			[公営]
竣工年度	構造	棟数	戸数
昭和53	簡平	2	8
計		2棟	8戸

建部改良住宅団地			[改良]
竣工年度	構造	棟数	戸数
昭和46	簡2	8	64
計		8棟	64戸

建部B団地			[公営]
竣工年度	構造	棟数	戸数
昭和54	簡2	1	12
昭和55	簡2	1	12
昭和57	簡2	1	12
平成1	簡2	1	4
計		4棟	40戸

仲洞爺団地			[公営]
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成29	木平	1	4
平成30	木平	1	4
令和1	木平	1	4
計		3棟	12戸

	団地数	棟数	戸数
公営住宅	10	33	204
特公賃・地優賃住宅	※5	※9	62
改良住宅	1	8	64
単独住宅	1	7	14
計	14	54	344

※特公賃・地優賃住宅の内、公営住宅と合築の住棟や団地は合計に含めない

［仲洞爺地区］

久保内団地			[公営]
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成1	簡2	1	8
平成4	簡平	1	4
平成5	簡2	1	4
平成15	耐2	1	8
計		4棟	24戸

星野単身者住宅団地			[特公賃]
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成9	中耐3	1	12
計		1棟	12戸

星野団地			[公営]
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成3	簡平	2	4
平成4	耐2	1	4
計		3棟	8戸

壮瞥温泉団地			[公営]
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成7	耐2	1	8
平成9	耐2	1	8
平成10	耐2	1	12
平成11	耐2	1	8
平成12	耐2	1	12
計		5棟	48戸

壮瞥温泉団地			[特公賃]
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成8	中耐3	1	12
計		1棟	12戸

［壮瞥温泉地区］

子育て応援住宅			[単独]
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成26	木2	3	6
平成27	木2	4	8
計		7棟	14戸

ふれあい団地			[地優賃]
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成24	耐2	1	8
計		1棟	8戸

南久保内団地			[公営]
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成16	耐平	1	4
平成17	耐平	2	4
計		3棟	8戸

第2南久保内団地			[公営]
竣工年度	構造	棟数	戸数
昭和56	簡平	2	6
昭和58	簡2	2	12
昭和60	簡2	1	4
計		5棟	22戸

［久保内地区］

［滝之町地区］

しらかば団地			[特公賃]
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成10	中耐3	1	12
平成11	耐2	1	4
平成12	耐2	1	8
計		3棟	24戸

しらかば団地			[公営]
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成14	耐2	1	8
計		1棟	8戸

ほくと団地			[公営]
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成18	耐2	1	6
平成19	耐2	1	10
平成20	耐2	1	10
計		3棟	26戸

ほくと団地			[特公賃]
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成18	耐2	－	2
平成19	耐2	－	2
平成20	耐2	－	2
計		※	6戸

※公営ほくと団地と合築のため棟数３棟は合計に含めない

２．公営住宅等ストックの状況

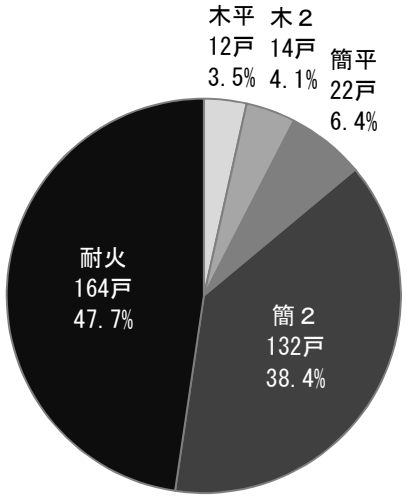
（１）構造別・種類別管理戸数

本町で管理する公営住宅等 344 戸を構造別に見ると、木造平屋建て（木平）12 戸（3.5%）、木造２階建て（木 2）14 戸（4.1%）、簡易耐火構造平屋建て（簡平）22 戸（6.4%）、簡易耐火構造２階建て（簡 2）132 戸（38.4%）、耐火構造 164 戸（47.7%）となっています。

竣工年度別で見ると、昭和 40 年代（1965 年以降）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（1981 年）までに建設された新耐震基準※以前の住戸は計 102 戸（29.7%）となっています。

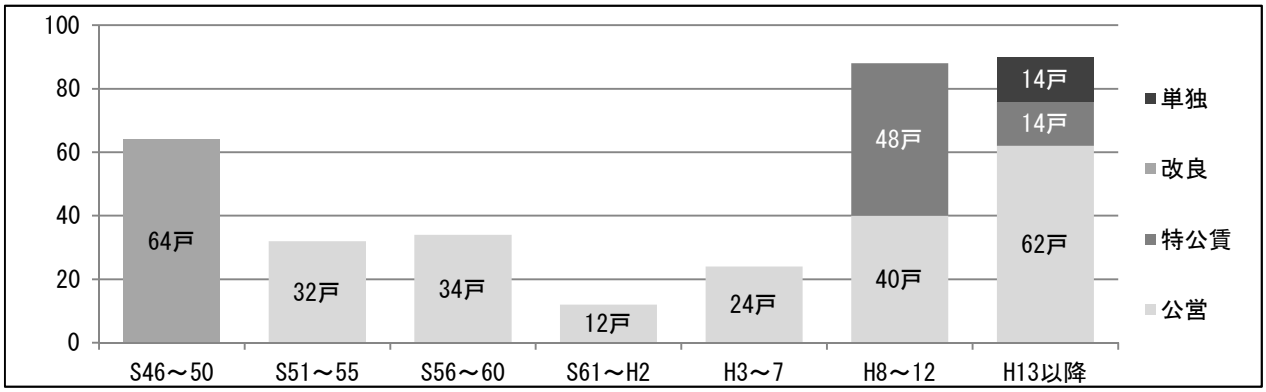
図表 2-6　構造別管理戸数の状況



図表 2-7　年度別・構造別建設戸数

			公営					特公賃		改良	単独	計	
			木平	簡平	簡２	耐平	耐２	耐２	中耐３	簡２	木２		
1971～1975 年度	S46～50									64		*64*	*102*
1976～1980 年度	S51～55			8	24							*32*	
1981～1985 年度	S56～60	S56		6								*6*	29.7%
		S57～60			28							*28*	
1986～1990 年度	S61～H2				12							*12*	*242*
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		12			8	42	14			14	*90*	70.3%
計			*12*	*22*	*68*	*8*	*94*	*26*	*36*	*64*	*14*	*344*	
			3.5%	6.4%	19.8%	2.3%	27.3%	7.6%	10.5%	18.6%	4.1%	100.0%	

図表 2-8　年度別建設戸数



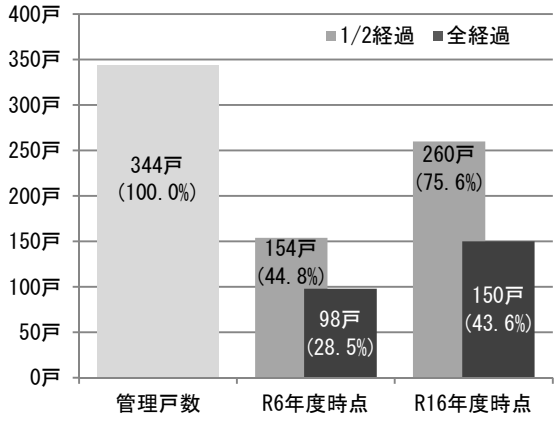
※**新耐震基準**：昭和５６年以降の改正建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）に基づく耐震設計基準

（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、令和６年度時点で耐用年限の 1/2 を経過している住戸は 154 戸（44.8%）となります。また、全経過した住戸は 98 戸（28.5%）となっています。

なお、10 年後の令和 16 年度時点では 150 戸（43.6%）の住宅が全経過します。

図表 2-9　耐用年限経過状況

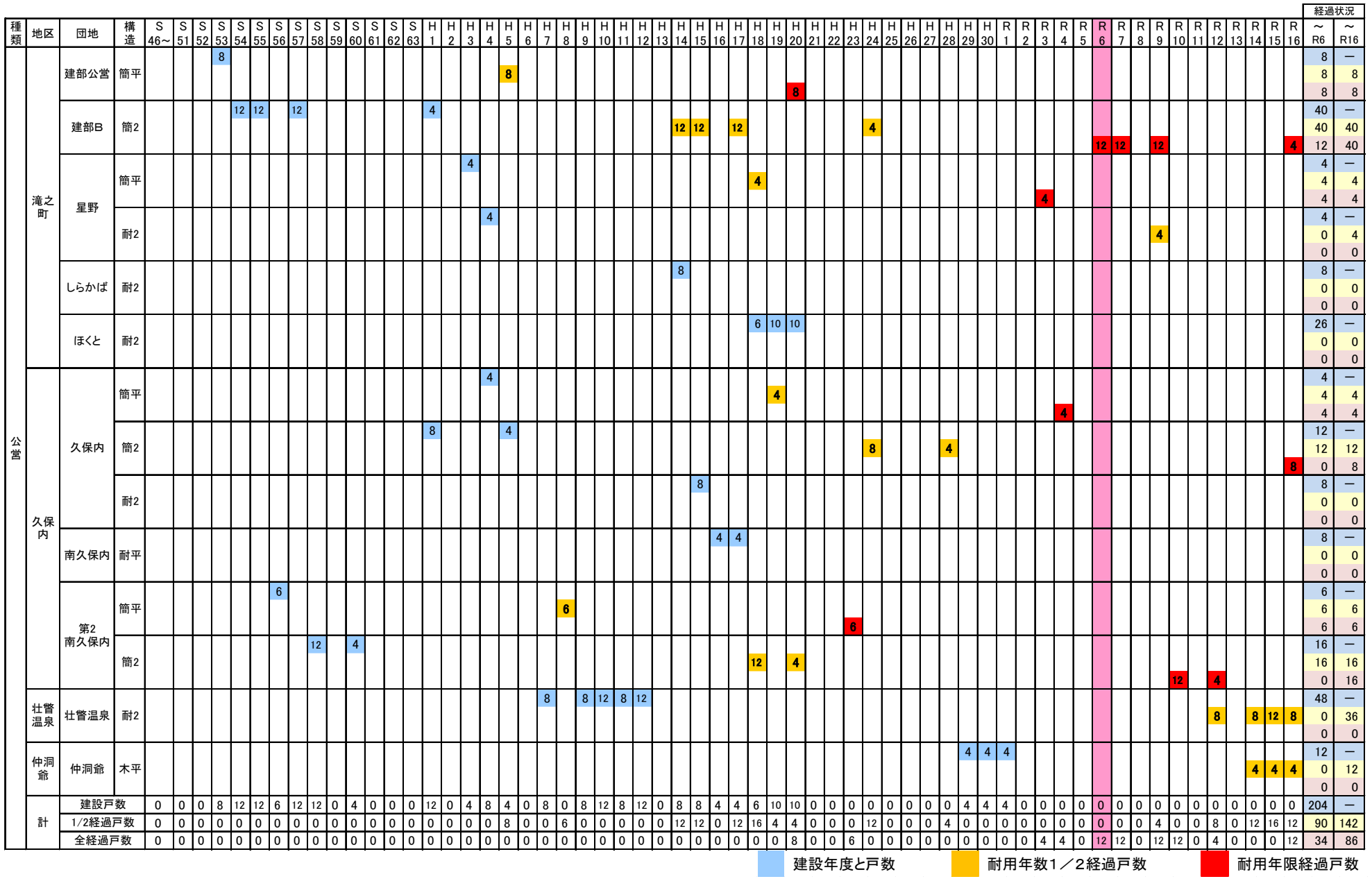


図表 2-10　種別・団地別耐用年限経過状況

種別	地区	団地	建設年度	構造	戸数	令和６年度末時点		令和 16 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	12	40	40
		3　星野	H3	簡平	4	4	4	4	4
			H4	耐２	4			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	4
			H1,5	簡２	12	12		12	8
			H15	耐２	8				
		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	16
	壮瞥温泉	9　壮瞥温泉	H7,9～12	耐２	48			36	
	仲洞爺	10　仲洞爺	H29,30,R1	木平	12			12	
	小計				***204*** 100.0%	***90*** 44.1%	***34*** 16.7%	***142*** 69.6%	***86*** 42.2%
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			4	
		3　ほくと	H18～20	耐２	6				
	久保内	4　ふれあい（地優賃）	H24	耐２	8				
	壮瞥温泉	5　壮瞥温泉	H8	中耐３	12			12	
	小計				***62*** 100.0%			***40*** 64.5%	
改良	滝之町	1　建部改良住宅	S46	簡２	64	64	64	64	64
	小計				***64*** 100.0%	***64*** 100.0%	***64*** 100.0%	***64*** 100.0%	***64*** 100.0%
単独	滝之町	1　子育て応援住宅	H26,27	木２	14			14	
	小計				***14*** 100.0%			***14*** 100.0%	
合　計					***344*** 100.0%	***154*** 44.8%	***98*** 28.5%	***260*** 75.6%	***150*** 43.6%

※**耐用年限**：公営住宅の耐用年限は、**耐火構造 70 年**、**準耐化構造 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。

図表 2-11　耐用年限経過状況・公営住宅



図表 2-12　耐用年限経過状況・特公賃、改良、単独

種類	地区	団地	構造	S46～	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	経過状況 ～R6	経過状況 ～R16
特公賃・地優賃	滝之町	星野単身	中耐3																							12																																						12	—
																																																											12			0	12
																																																														0	0
	滝之町	しらかば	耐2																									4	8																																			12	—
																																																													4	0	4
																																																														0	0
	滝之町	しらかば	中耐3																								12																																					12	—
																																																													12		0	12
																																																														0	0
	滝之町	ほくと	耐2																																2	2	2																											6	—
																																																															0	0
																																																															0	0
	久保内	ふれあい（地優賃）	耐2																																						8																							8	—
																																																															0	0
																																																															0	0
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	中耐3																					12																																								12	—
																																																										12				0	12
																																																															0	0
	計	建設戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	12	12	4	8	0	0	0	0	0	2	2	2	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62	—
	計	1/2経過戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	12	12	4	0	40
	計	全経過戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
改良	滝之町	建部改良	簡2	64																																																												64	—
																											64																																					64	64
																																																	64																64	64
	滝之町	建設戸数		64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64	—
	滝之町	1/2経過戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64	64
	滝之町	全経過戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64	64
単独	滝之町	子育て応援住宅	木2																																				6	8																				14	—
																																																						6	8					0	14
																																																															0	0
	計	建設戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	—
	計	1/2経過戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	8	0	0	0	0	0	14
	計	全経過戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	建設戸数			64	0	0	8	12	12	6	12	12	0	4	0	0	0	12	0	4	8	4	0	8	12	20	24	12	20	0	8	8	4	4	8	12	12	0	0	0	8	0	0	0	0	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	344	—
合計	1/2経過戸数			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	6	0	64	0	0	0	12	12	0	12	16	4	4	0	0	0	12	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	8	12	24	28	16	154	260
合計	全経過戸数			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	64	4	4	0	12	12	0	12	12	0	4	0	0	0	12	98	150

住宅の構造	耐用年限	耐用年限の 1/2
耐火構造	70 年	35 年
簡易耐火構造（２階建て）	45 年	23 年
木造、簡易耐火構造（平屋建て）	30 年	15 年

建設年度と戸数　耐用年数１／２経過戸数　耐用年限経過戸数

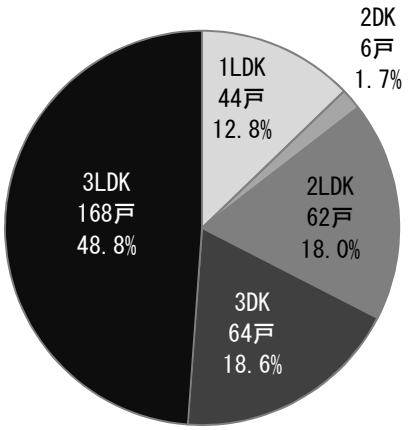
（３）住戸タイプ別管理戸数

住戸タイプ別の管理戸数は、3LDK が 168 戸と最も多く全体の 48.8%を占めています。

次いで、3DK が 64 戸（18.6%）、2LDK が 62 戸（18.0%）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 1.4：3.7：4.9 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

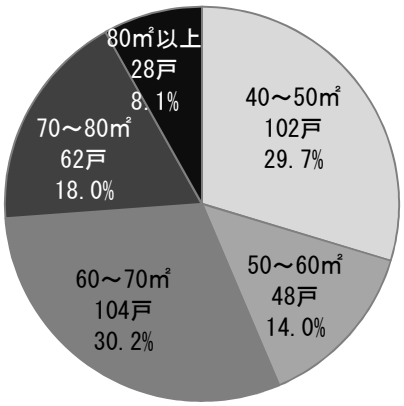
種別	地区	団地	建設年度	構造	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	計
公営	滝之町	1　建部公営住宅	S53	簡平					8	8
		2　建部Ｂ	S54,55,57,H1	簡２					40	40
		3　星野	H3	簡平			4			4
			H4	耐２			2		2	4
		4　しらかば	H14	耐２			4		4	8
		5　ほくと	H18～20	耐２	6		10		10	26
	久保内	6　久保内	H4	簡平					4	4
			H1,5	簡２					12	12
			H15	耐２			4		4	8
		7　南久保内	H16,17	耐平			8			8
		8　第２南久保内	S56	簡平					6	6
			S58,60	簡２					16	16
	壮瞥温泉	9　壮瞥温泉	H7,9～12	耐２			24		24	48
	仲洞爺	10　仲洞爺	H29,30,Rl	木平			6		6	12
小計					*6* 2.9%		*62* 30.4%		*136* 66.7%	*204* 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
	壮瞥温泉	5　壮瞥温泉	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%
単独	滝之町	1　子育て応援住宅	H26,27	木平					14	14
小計									*14* 100.0%	*14* 100.0%
合　計					*44* 12.8%	*6* 1.7%	*62* 18.0%	*64* 18.6%	*168* 48.8%	*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 104 戸と最も多く全体の 30.2%を占めています。

次いで、40～50 ㎡が 102 戸（29.7%）、70～80 ㎡が 62 戸（18.0%）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	建設年度	構造	40～50 ㎡	50～60 ㎡	60～70 ㎡	70～80 ㎡	80 ㎡以上	計
公営	滝之町	1　建部公営住宅	S53		8				8	8
		2　建部Ｂ	S54,55,57,H1			40			40	40
		3　星野	H3		4				4	4
			H4			2	2		4	4
		4　しらかば	H14			4	4		8	8
		5　ほくと	H18～20		6	10	10		26	26
	久保内	6　久保内	H4				4		4	4
			H1,5			8	4		12	12
			H15			4	4		8	8
		7　南久保内	H16,17			8			8	8
		8　第２南久保内	S56			6			6	6
			S58,60			16			16	16
	壮瞥温泉	9　壮瞥温泉	H7,9～12		24		24		48	48
	仲洞爺	10　仲洞爺	H29,30,Rl			6	6		12	12
	小計					***42*** 20.6%	***104*** 51.0%	***58*** 28.4%		***204*** 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
	壮瞥温泉	5　壮瞥温泉	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　建部改良住宅	S46	簡２				64		64
	小計							***64*** 100.0%		***64*** 100.0%
単独	滝之町	1　子育て応援住宅	H26,27	木平					14	14
	小計								***14*** 100.0%	***14*** 100.0%
合　計					***102*** 29.7%	***48*** 14.0%	***104*** 30.2%	***62*** 18.0%	***28*** 8.1%	***344*** 100.0%

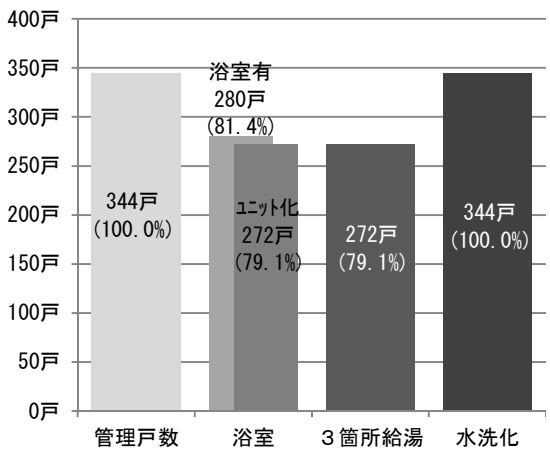
（５）住戸設備の状況（水洗化・浴室・給湯等）

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 272 戸（79.1%）となっています。

3箇所給湯設備の設置状況は272戸(79.1%)となっています。

トイレの水洗化は浄化槽の設置が進められ、現在では 100.0%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

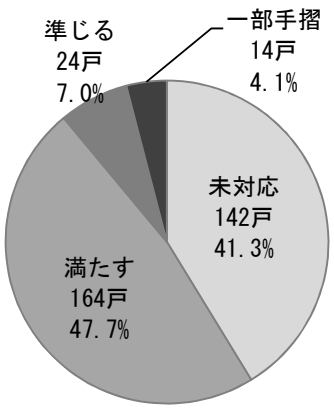
種別	地区	団地	建設年度	構造	戸数	設備					
						浴室有	内、ユニット化	浴槽無	浴室無	３箇所給湯	水洗化
公営	滝之町	1　建部公営	S53	簡平	8	8		8			8
		2　建部Ｂ	S54,55,57,H1	簡２	40	40	40			40	40
		3　星野	H3	簡平	4	4	4			4	4
			H4	耐２	4	4	4			4	4
		4　しらかば	H14	耐２	8	8	8			8	8
		5　ほくと	H18～20	耐２	26	26	26			26	26
	久保内	6　久保内	H4	簡平	4	4	4			4	4
			H1,5	簡２	12	12	12			12	12
			H15	耐２	8	8	8			8	8
		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	H29,30,Rl	木平	12	12	12			12	12
小計					*204* 100.0%	*204* 100.0%	*196* 96.1%	*8* 3.9%		*196* 96.1%	*204* 100.0%
特公賃・地優賃	滝之町	1　星野単身	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* 100.0%	*62* 100.0%	*62* 100.0%			*62* 100.0%	*62* 100.0%
改良	滝之町	1　建部改良	S46	簡２	64				64		64
小計					*64* 100.0%				*64* 100.0%		*64* 100.0%
単独	滝之町	1　子育て応援住宅	H26,27	木平	14	14	14			14	14
小計					*14* 100.0%	*14* 100.0%	*14* 100.0%			*14* 100.0%	*14* 100.0%
合　計					*344* 100.0%	*280* 81.4%	*272* 79.1%	*8* 2.3%	*64* 18.6%	*272* 79.1%	*344* 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 164 戸（47.7%）となっています。また高齢者対応基準に準じる※2住戸は 24 戸（7.0%）、一部手摺りを設置している住戸は 14 戸（4.1%）となっています。

なお、高齢化対応未整備の住戸は 142 戸（41.3%）となっています。

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）	一部手摺
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	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		40	8	
	仲洞爺	10　仲洞爺	H29,30,Rl	木平	12		12		
小計					***204*** 100.0%	***78*** 38.2%	***102*** 50.0%	***24*** 11.8%	
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*** 100.0%		***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%	***0***	***0***	***0***
単独	滝之町	1　子育て応援住宅	H26,27	木平	14				14
小計					***14*** 100.0%	***0***	***0***	***0***	***14*** 100.0%
合　計					***344*** 100.0%	***142*** 41.3%	***164*** 47.7%	***24*** 7.0%	***14*** 4.1%

※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 29 棟で 236 戸ありますが、手摺りの設置、段差の解消がされているのは 21 棟 172 戸となっており、概ね 7 割の整備状況となっています。

エレベーターの設置が必要な中層耐火構造 3 階建ての住棟は 3 棟ありますが、いずれも未設置となっています。

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			段差解消			ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	
								（棟）	（戸）		（棟）	（戸）	（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	○	1	4	○	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	簡 2	2	12	○	1	4	○	1	4	－	
			H15	耐 2	1	8	○	1	8	○	1	8	－	
		第２南久保内	S58,60	簡 2	3	16	×			×			－	
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	H7,9～12	耐 2	5	48	○	5	48	○	5	48	－	
	仲洞爺	仲洞爺	H29,30,Rl	木平	3	12	○	3	12	○	3	12	－	
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	－	
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	H8	中耐 3	1	12	○	1	12	○	1	12	×	
計					29	236		21	172		21	172	*0*	*0*
						100.0%			72.9%			72.9%		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 110 区画（53.9%）、特公賃 62 区画（100%）、改良住宅 0 区画、単独住宅 14 区画（100%）の整備となっており、全体では 186 区画（54.1%）となっています。物置は全戸分が設置されています。

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、特公賃 3 団地は共用）

図表 2-22　団地別付帯施設等の状況（令和 6 年 6 月末現在）

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	○	―	○
	仲洞爺	10　仲洞爺	H29,30,RI	木平	12	12	12	12			
	小計				*204* 100.0%	*110* 53.9%	*38* 18.6%	*204* 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%			
単独	滝之町	1　子育応援住宅	H26,27	木平	14	14	―	14	―	―	―
	小計				*14* 100%	*14* 100.0%	*0* 0.0%	*14* 100.0%			
計					*344* 100.0%	*186* 54.1%	*52* 15.1%	*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住棟において、外壁や屋根等の経年劣化に伴う修繕の他、建部Ｂ団地、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（令和 6 年 3 月末現在）

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			給排水管			浴室改善		
							棟数	戸数	実施年度	棟数	戸数	実施年度	棟数	戸数	実施年度	棟数	戸数	実施年度	棟数	戸数	実施年度	棟数	戸数	実施年度
公営	滝之町	建部公営	2	8	簡平	S53				2	8	H21,22												
		建部B	4	40	簡2	S54,55,57,H1				3	36	H28～R1	1	12	H18							4	40	H28～R1
		星野	2	4	簡平	H3	2	4	H23	2	4	H23							2	4	H28			
			1	4	耐2	H4	1	4	H25							1	4	H25	1	4	H28			
		しらかば	1	8	耐2	H14	1	8	R4							1	8	R4						
		ほくと	3	26	耐2	H18～20																		
	久保内	久保内	1	4	簡平	H4	1	4	H24	1	4	H24												
			2	12	簡2	H1,5	2	12	H21	2	12	H21										1	8	H25
			1	8	耐2	H15	1	8	R5	1	8	R5												
		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	H22										2	6	H23
			3	16	簡2	S58,60	3	16	H19～21				3	16	H19～21							3	16	H23,24
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	5	48	耐2	H7,9～12	5	48	H25～30	5	48	H25～30												
	仲洞爺	仲洞爺	3	12	木平	H29～R1																		
	公営　計		33	204	－	－	18	110	－	18	126	－	4	28	－	2	12	－	3	8	－	10	70	－
特公賃・地優賃	滝之町	星野単身	1	12	中耐3	H9	1	12	R2							1	12	R2						
		しらかば	1	12	中耐3	H10	1	12	R2							1	12	R2						
			2	12	耐2	H11,12	2	12	R3							2	12	R3						
		ほくと	(※3)	6	耐2	H18～20																		
	久保内	ふれあい(地優賃)	1	8	耐2	H24																		
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	1	12	中耐3	H8	1	12	H26	1	12	H26												
	特公賃　計		6	62	－	－	5	48	－	1	12	－				4	36	－						
改良	滝之町	建部改良	8	64	簡2	S46																		
	改良　計		8	64	－	－																		
単独	滝之町	子育応援住宅	7	14	木2	H26,27																		
	改良　計		7	14	－	－																		
合　計			54	344	―	－	23	158	－	19	138	－	4	28	－	6	48	－	3	8	－	10	70	－

３．公営住宅等入居者の状況

（１）公営住宅等の入居状況

令和６年６月末現在の公営住宅等の入居世帯数は290世帯で、入居率は84.3%となっています。

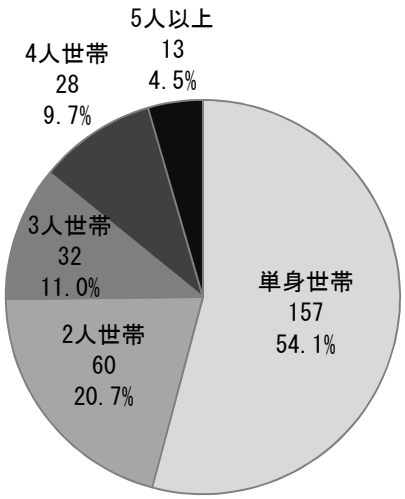
住宅種別では公営住宅が 190 世帯（入居世帯数の65.5%)、特公賃・地優賃住宅が 57 世帯（19.7%)、改良住宅が 30 世帯（10.3%)、子育て応援住宅が 13 世帯（4.5%）となっています。

地区別世帯数は滝之町地区 165 世帯（56.9%)、久保内地区 57 世帯(19.7%)、壮瞥温泉地区 56 世帯(19.3%)、仲洞爺地区 12 世帯（4.1%）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（54.1%）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 60 世帯（20.7%）で単身と合わせ７割以上が小規模世帯となっています。

3 人以上の世帯は 73 世帯（25.2%）となります。

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（令和 6 年 6 月末現在）

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	6	4	2			
		2　建部Ｂ	S54,55,57,H1	簡２	40	37	21	9	3	4	
		3　星野	H3	簡平	4	4	3	1			
			H4	耐２	4	3	1	1		1	
		4　しらかば	H14	耐２	8	8	3	1	4		
		5　ほくと	H18～20	耐２	26	25	10	8	4	2	1
	久保内	6　久保内	H4	簡平	4	4	1	1	2		
			H1,5	簡２	12	8	3	3	2		
			H15	耐２	8	8	3	1	1	1	2
		7　南久保内	H16,17	耐平	8	8	6	2			
		8　第２南久保内	S56	簡平	6	6	4		1	1	
			S58,60	簡２	16	15	8	5	2		
	壮瞥温泉	9　壮瞥温泉	H7,9～12	耐２	48	46	22	10	4	4	6
	仲洞爺	10　仲洞爺	H29,30,R1	木平	12	12	8	2	1		1
	小計				***204***	***190***	***97***	***46***	***24***	***13***	***10***
					100.0%	93.1%					
						100.0%	51.1%	24.2%	12.6%	6.8%	5.3%
特公賃・地優賃	滝之町	1　星野単身者住宅	H9	中耐３	12	11	11				
		2　しらかば	H10	中耐３	12	12	12				
			H11,12	耐２	12	11	7	2		1	1
		3　ほくと	H18～20	耐２	6	5	1	1	3		
	久保内	4　ふれあい（地優賃）	H24	耐２	8	8		3	1	4	
	壮瞥温泉	5　壮瞥温泉	H8	中耐３	12	10	9		1		
	小計				***62***	***57***	***40***	***6***	***5***	***5***	***1***
					100.0%	91.9%					
						100.0%	70.2%	10.5%	8.8%	8.8%	1.8%
改良	滝之町	1　建部改良住宅	S46	簡２	64	30	20	8		1	1
	小計				***64***	***30***	***20***	***8***	***0***	***1***	***1***
					100.0%	46.9%					
						100.0%	66.7%	26.7%	0.0%	3.3%	3.3%
単独	滝之町	1　子育て応援住宅	H26,27	木２	14	13			3	9	1
	小計				***14***	***13***	***0***	***0***	***3***	***9***	***1***
					100.0%	92.9%					
						100.0%	0.0%	0.0%	23.1%	69.2%	7.7%
合計					***344***	***290***	***157***	***60***	***32***	***28***	***13***
					100.0%	84.3%					
						100.0%	54.1%	20.7%	11.0%	9.7%	4.5%

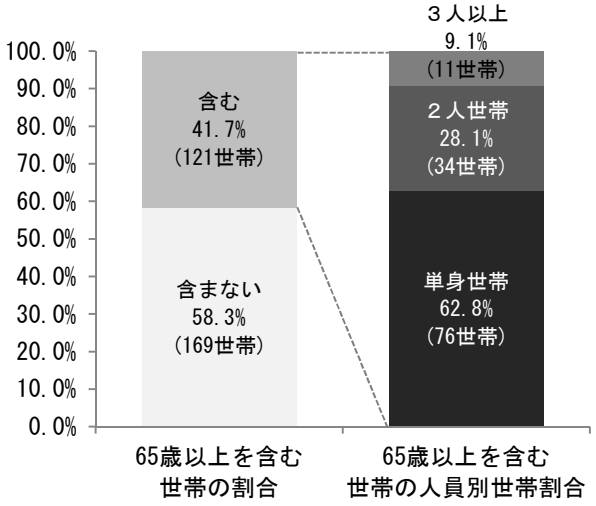
（２）高齢者世帯等の入居状況

全入居世帯（290 世帯）の内、65 歳以上の高齢者を含む世帯は 121 世帯（41.7%）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 76 世帯（62.8%）、次いで 2 人世帯が 34 世帯（28.1%）と小規模世帯が 9 割以上を占めています。

また、障がい者を含む世帯は 11 世帯（9.1%）、生活保護世帯は 17 世帯（14.0%）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



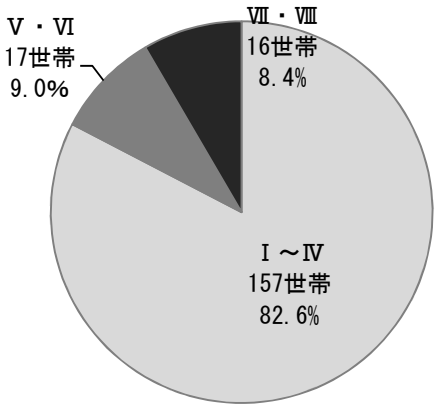
図表 2-27　65 歳以上高齢者・障がい者・生活保護世帯等の入居状況（令和 6 年 6 月末現在）

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 計	単身世帯	２人世帯	３人以上	障がい者を含む世帯	生活保護世帯
公営	滝之町	1　建部公営住宅	簡平	8	6	3　50.0%	2	1			1
		2　建部Ｂ	簡２	40	37	22　59.5%	13	6	3	1	1
		3　星野	簡平	4	4	4　100.0%	3	1			1
			耐２	4	3	1　33.3%		1		1	
		4　しらかば	耐２	8	8	5　62.5%	3	1	1	1	1
		5　ほくと	耐２	26	25	14　56.0%	9	5			3
	久保内	6　久保内	簡平	4	4	2　50.0%		1	1		
			簡２	12	8	3　37.5%	2	1			
			耐２	8	8	1　12.5%	1			1	1
		7　南久保内	耐平	8	8	7　87.5%	5	2			1
		8　第２南久保内	簡平	6	6	3　50.0%	2		1	1	
			簡２	16	15	8　53.3%	4	3	1	2	
	壮瞥温泉	9　壮瞥温泉	耐２	48	46	18　39.1%	12	3	3	2	1
	仲洞爺	10　仲洞爺	木平	12	12	5　41.7%	4	1		1	
	小計			***204***	***190*** 100.0%	***96*** 50.5% 100.0%	***60*** 62.5%	***26*** 27.1%	***10*** 10.4%	***10*** 10.4%	***10*** 10.4%
特公賃・地優賃	滝之町	1　星野単身者住宅	中耐３	12	11	0　0.0%					
		2　しらかば	中耐３	12	12	0　0.0%					
			耐２	12	11	0　0.0%					
		3　ほくと	耐２	6	5	0　0.0%					
	久保内	4　ふれあい（地優賃）	耐２	8	8	2　25.0%		2			
	壮瞥温泉	5　壮瞥温泉	中耐３	12	10	3　30.0%	3				
	小計			***62***	***57*** 100.0%	***5*** 8.8% 100.0%	***3*** 60.0%	***2*** 40.0%	***0*** 0.0%	***0*** 0.0%	***0*** 0.0%
改良	滝之町	1　建部改良住宅	簡２	64	30	20　66.7%	13	6	1	1	7
	小計			***64***	***30*** 100.0%	***20*** 66.7% 100.0%	***13*** 65.0%	***6*** 30.0%	***1*** 5.0%	***1*** 5.0%	***7*** 35.0%
単独	滝之町	1　子育て応援住宅	木２	14	13	0　0.0%					
	小計			***14***	***13*** 100.0%	***0*** 0.0% 0.0%	***0*** 0.0%	***0*** 0.0%	***0*** 0.0%	***0*** 0.0%	***0*** 0.0%
合　計				***344***	***290*** 100.0%	***121*** 41.7% 100.0%	***76*** 62.8%	***34*** 28.1%	***11*** 9.1%	***11*** 9.1%	***17*** 14.0%

（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、収入分位がⅠ～Ⅳ階層は 157 世帯（82.6%）、Ⅴ・Ⅵ階層は 17 世帯（9.0%）、Ⅶ・Ⅷ階層は 16 世帯（8.4%）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（令和 6 年 6 月末現在）

団地	建設年度	構造	戸数	世帯数	収入分位別世帯数							
					Ⅰ 0-10	Ⅱ 10-15	Ⅲ 15-20	Ⅳ 20-25	Ⅴ 25-32.5	Ⅵ 32.5-40	Ⅶ 40-50	Ⅷ 50-
1　建部公営	S53	簡平	8	6	3	1	0	1	0	0	0	1
2　建部Ｂ	S54,55,57,H1	簡２	40	37	23	0	3	3	3	1	2	2
3　星野	H3,4	簡平・耐２	8	7	5	0	0	0	1	1	0	0
4　しらかば	H14	耐２	8	8	8	0	0	0	0	0	0	0
5　ほくと	H18～20	耐２	26	25	17	1	2	0	1	0	1	3
6　久保内	H1,4,5,15	簡平・簡２・耐２	24	20	13	1	0	0	2	1	0	3
7　南久保内	H16,17	耐平	8	8	8	0	0	0	0	0	0	0
8　第２南久保内	S56,58,60	簡平・簡２	22	21	15	0	2	2	0	0	0	2
9　壮瞥温泉	H7,9～12	耐２	48	46	29	2	2	5	6	0	1	1
10　仲洞爺	H29,30,Rl	木平	12	12	8	0	2	1	0	1	0	0
計			*204*	*190*	*129*	*5*	*11*	*12*	*13*	*4*	*4*	*12*
				100.0%	67.9%	2.6%	5.8%	6.3%	6.9%	2.1%	2.1%	6.3%
					157				*17*		*16*	
					82.6%				9.0%		8.4%	

＜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。公営住宅の入居はⅠ～Ⅳ(収入階層)となっています。

※収入超過者：公営住宅に 3 年以上継続入居し、政令で定める基準（一般 158,000 円、裁量 214,000 円）を超える収入を有する者。収入超過者に認定されると、家賃は 1 年から 5 年の間に近傍同種家賃まで徐々に引き上げられ、明渡し努力義務が課せられます。

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

※高額所得者：公営住宅に 5 年以上継続入居し、最近 2 年間の収入が政令で定める基準（313,000 円）を超える収入がある者。高額所得者に認定されると家賃は近傍同種家賃となり明渡し義務が課せられます。

※裁量世帯：高齢者のみの世帯、障がい者や就学前の子がある世帯など、特に居住の安定を図る必要がある世帯を裁量世帯といいます。それ以外の世帯を一般世帯といいます。

（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 16 件程度の募集に対し、26 件の申し込み数があり、応募倍率は 173%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
令和元年度	12	27	225%
令和２年度	17	27	159%
令和３年度	11	25	227%
令和４年度	21	28	133%
令和５年度	19	23	121%
平均	16	26	173%

４．公営住宅等入居者意向調査結果

（１）調査概要

①調査目的　本調査は、総合的な住宅施策の推進に向けた計画づくりを進める中で公営住宅等入居者の住宅や住環境に関する意見を聞き、計画策定の基礎資料を得ることを目的としています。

②調査対象　本町の公営住宅等全入居者

③調査日程　令和 6 年 9 月 20 日～10 月 11 日

④調査方法　アンケート調査（郵送による配布、回収）

⑤回収票数　配布 290 世帯：回収 138 票（全体回収率 47.6%）

＜団地別内訳＞

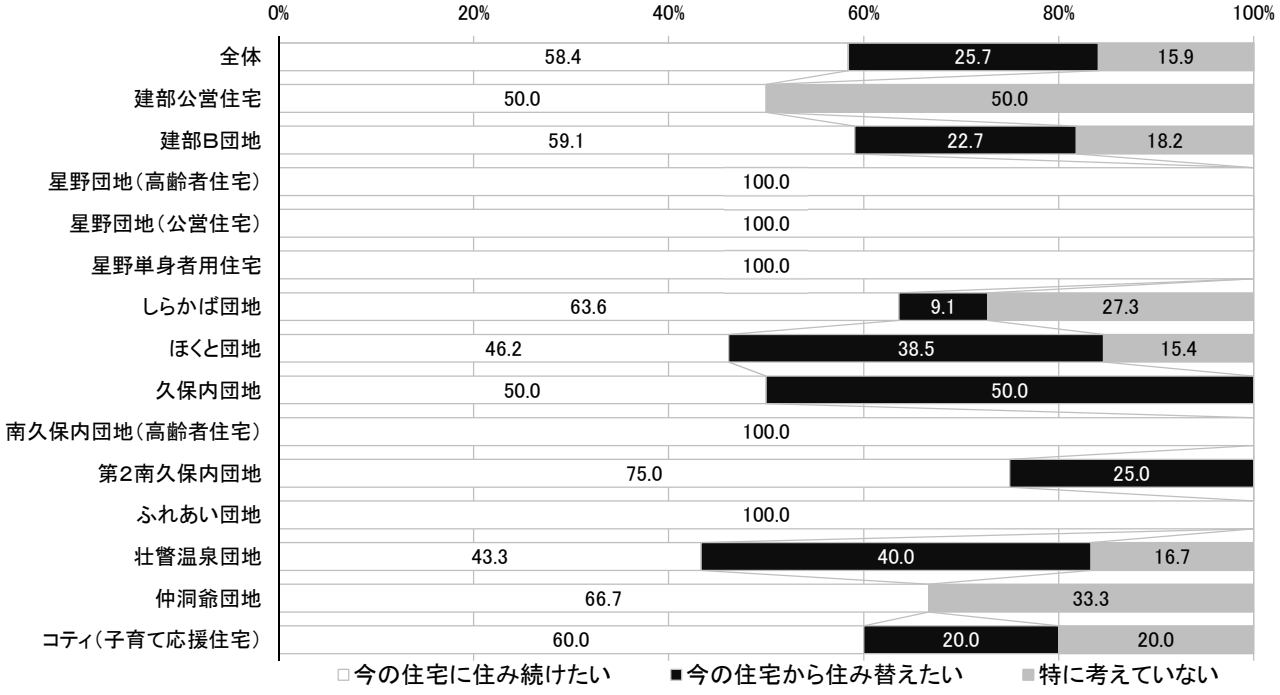
種別	地区	団地名	戸数	配布数	回収数	回収率
公営･特公賃･地優賃	滝之町	建部公営住宅	8	6	2	33.3%
		建部Ｂ団地	40	37	23	62.2%
		星野団地（高齢者住宅）	4	4	1	25.0%
		星野団地（公営住宅）	4	3	1	33.3%
		星野単身者用住宅	12	11	3	27.3%
		しらかば団地	32	31	13	41.9%
		ほくと団地	32	30	15	50.0%
	久保内	久保内団地	24	20	6	30.0%
		南久保内団地（高齢者住宅）	8	8	3	37.5%
		第２南久保内団地	22	21	9	42.9%
		ふれあい団地	8	8	4	50.0%
	壮瞥温泉	壮瞥温泉団地	60	56	34	60.7%
	仲洞爺	仲洞爺団地	12	12	6	50.0%
公営･特公賃･地優賃住宅 計			**266**	**247**	**120**	**48.6%**
改良	滝之町	建部改良住宅	64	30	12	40.0%
改良住宅 計			**64**	**30**	**12**	**40.0%**
単独	滝之町	コティ（子育て応援住宅）	14	13	6	46.2%
単独住宅 計			**14**	**13**	**6**	**46.2%**
合計			**344**	**290**	**138**	**47.6%**

（２）調査結果抜粋（公営・特公賃・地優賃・単独住宅）

①現在の住宅からの住み替え意向

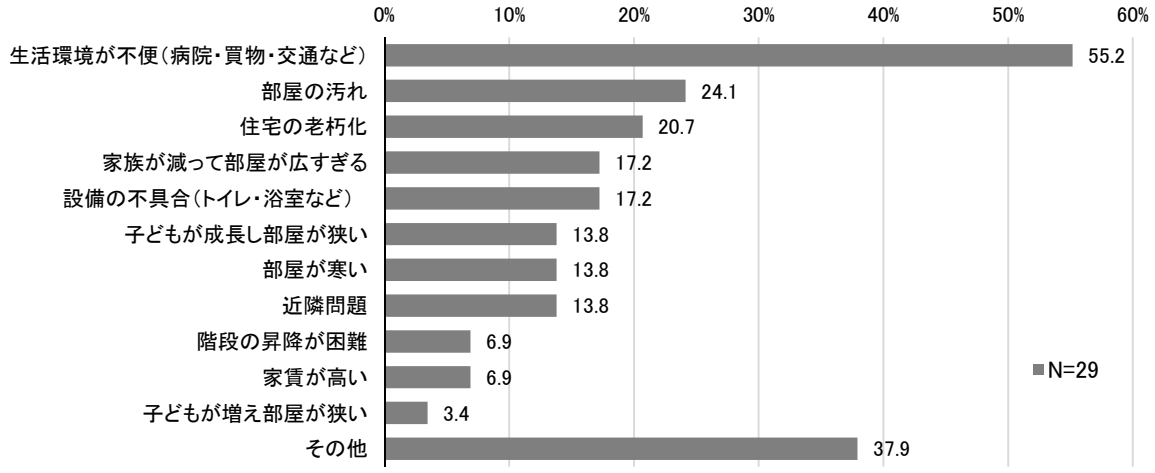
・現在の住宅からの住み替え意向は、「今の住宅に住み続けたい」が最も多く 58.4%となっています。なお、「特に考えていない」の 15.9%と合わせると約７割が継続入居意向となっています。

・一方で、「今の住宅から住み替えたい」は 25.7%であり、団地別では、壮瞥温泉団地が最も多く（12 件）、次いで、建部Ｂ団地及びほくと団地（5 件）となっています。



②住み替えたい理由（①「今の住宅から住み替えたい」選択者）

・①にて「今の住宅から住み替えたい」選択者の住み替えたい理由（複数回答）は、「生活環境が不便(病院・買物・交通など)」が 55.2%で最も多く、以下、「部屋の汚れ」が 24.1%、「住宅の老朽化」が 20.7%となっています。



③住宅に対する満足度

・住宅の部位ごとの満足度で「問題がある」と回答した票数の合計を見ると、「サッシやドア」が最も多く 31.2%、次いで「床・壁紙・天井」30.4%、「洗面や便器」22.4%となっています。
・団地別では、「久保内団地」、「壮瞥温泉団地」で、「問題がある」と回答している項目及び割合が多くなっています（1 票を除く）。

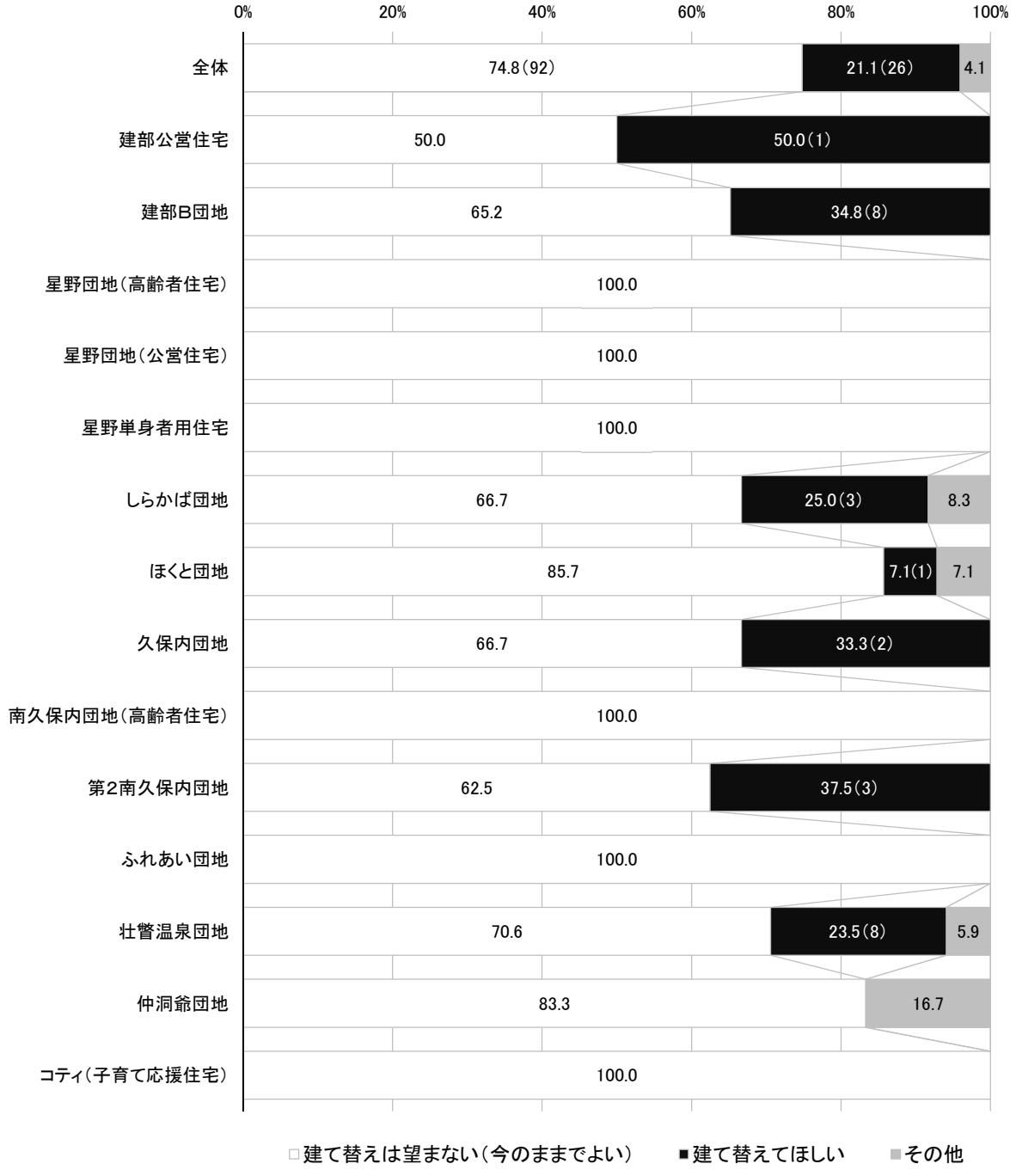
［※建部改良住宅は建替え予定のため、住宅に対する満足度の設問は省略しております。］
［※有効回答数の内 50%以上が「問題ある」と返答した項目は■、30%以上は■としています。］

『問題がある』の回答数																
種別	地区	団地名	建設年度	構造	配布数	回答者数	①水道管・排水管の状況	②サッシやドア	③台所	④洗面や便所	⑤浴室	⑥床・壁紙・天井	⑦室内の段差や手すり	⑧屋根・外壁	⑨屋外物置等	⑩その他
公営・特公賃・地優賃	滝之町	建部公営住宅	S53	簡平	6	2	0 0.0%	**1** **50.0%**	0 0.0%	**1** **50.0%**	0 0.0%	**1** **50.0%**	0 0.0%	0 0.0%	**1** **50.0%**	0 0.0%
		建部Ｂ団地	S54, 55, 57, H1	簡２	37	23	4 17.4%	6 26.1%	6 26.1%	4 17.4%	2 8.7%	**14** **60.9%**	1 4.3%	4 17.4%	0 0.0%	5 21.7%
		星野団地（高齢者住宅）	H3	簡平	4	1	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		星野団地（公営住宅）	H4	耐２	3	1	0 0.0%	**1** **100.0%**	**1** **100.0%**	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		星野単身者用住宅	H9	中耐３	11	3	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	**1** **33.3%**	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		しらかば団地	H10～12, 14	耐２, 中耐３	31	13	1 7.7%	3 23.1%	2 15.4%	3 23.1%	3 23.1%	**4** **30.8%**	0 0.0%	0 0.0%	1 7.7%	3 23.1%
		ほくと団地	H18～20	耐２	30	15	**5** **33.3%**	1 6.7%	0 0.0%	3 20.0%	2 13.3%	4 26.7%	0 0.0%	4 26.7%	1 6.7%	**5** **33.3%**
	久保内	久保内団地	H1, 4, 5, 15	簡平, 簡２, 耐２	20	6	**2** **33.3%**	**5** **83.3%**	**2** **33.3%**	**2** **33.3%**	1 16.7%	**2** **33.3%**	0 0.0%	1 16.7%	1 16.7%	**3** **50.0%**
		南久保内団地（高齢者住宅）	H16, 17	簡平	8	3	0 0.0%	**1** **33.3%**	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	**1** **33.3%**	0 0.0%	**1** **33.3%**
		第２南久保内団地	S56, 58, 60	簡平, 簡２	21	9	0 0.0%	2 22.2%	0 0.0%	1 11.1%	1 11.1%	**4** **44.4%**	1 11.1%	2 22.2%	0 0.0%	**4** **44.4%**
		ふれあい団地	H24	耐２	8	4	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%
	壮瞥温泉	壮瞥温泉団地	H7～12	耐２, 中耐３	56	33	**13** **39.4%**	**14** **42.4%**	9 27.3%	**13** **39.4%**	**10** **30.3%**	6 18.2%	0 0.0%	1 3.0%	3 9.1%	7 21.2%
	仲洞爺	仲洞爺団地	H29, 30, R1	木平	12	6	1 16.7%	**2** **33.3%**	1 16.7%	1 16.7%	1 16.7%	1 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%	1 16.7%
単独	滝之町	コティ（子育て応援住宅）	H26, 27	木２	13	6	0 0.0%	**3** **50.0%**	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	**2** **33.3%**	0 0.0%	1 16.7%	1 16.7%	**4** **66.7%**
全体					260	125	26 20.8%	**39** **31.2%**	21 16.8%	28 22.4%	21 16.8%	**38** **30.4%**	2 1.6%	14 11.2%	10 8.0%	33 26.4%

④団地の建替え意向について

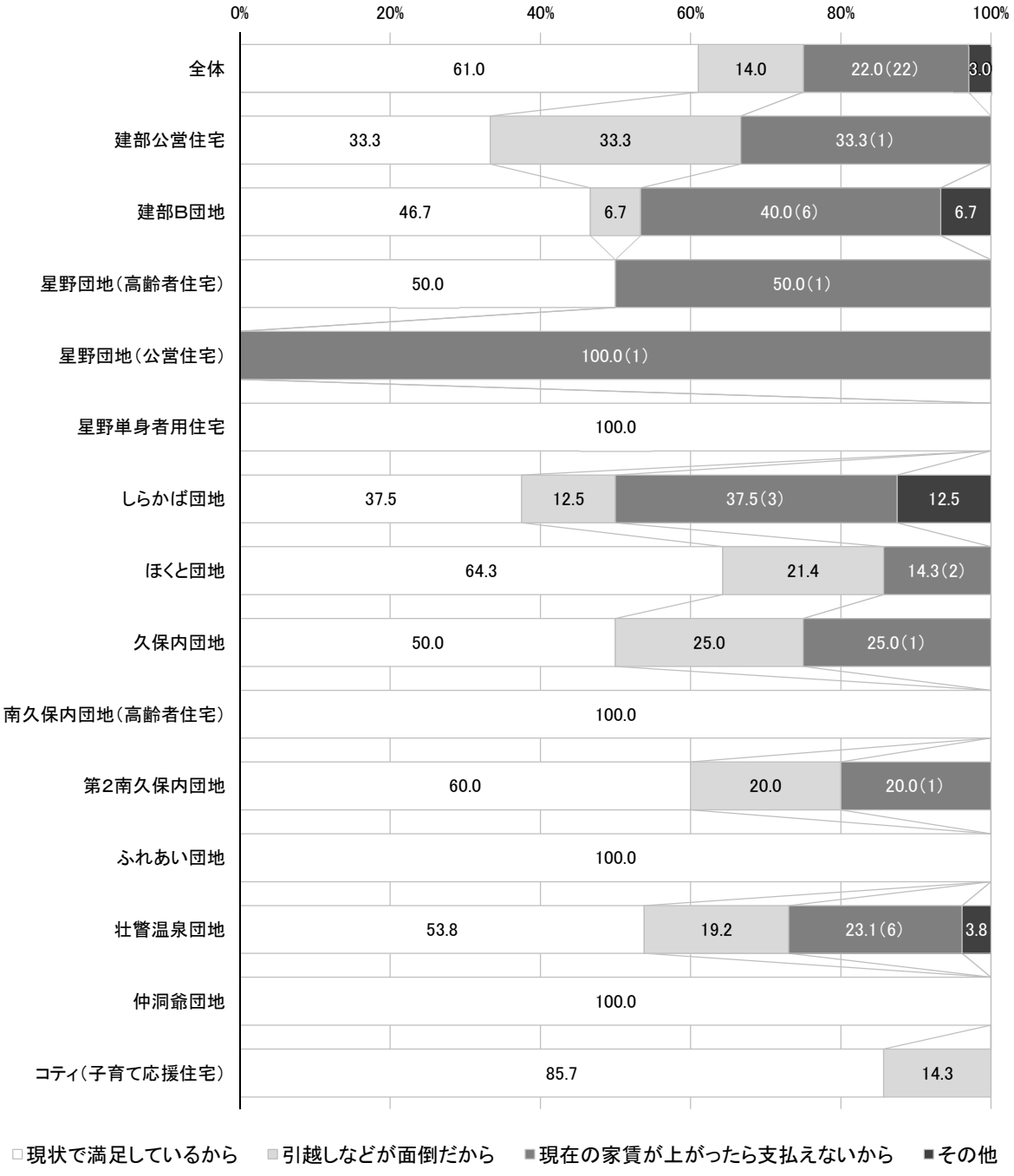
・現在お住まいの団地に対する建替え意向については、“建替えは望まない（今のままでよい)”が74.8%（92票)、“建替えてほしい”は21.1%（26票）となっています。

・団地別では、「建部公営住宅」、「第2南久保内団地」、「建部B団地」、「久保内団地」で“建替えてほしい”の割合が3割以上となっていますが、“建替えてほしい”の票数が多い団地は「建部B団地」及び「壮瞥温泉団地」が共に8票となっています。



⑤団地の建替え意向について

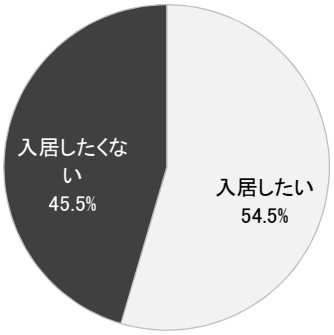
・④で“建替えは望まない（今のままでよい)”を選択した回答者の理由としては、“現状で満足しているから”が 61.0%（61 票）で最も多くなっています。
・一方で“引越しなどが面倒だから”は 14.0%（14 票)、“現在の家賃が上がったら支払えないから”は 22.0%（22 票）となっています。
・団地別では“現在の家賃が上がったら支払えないから”は、「建部Ｂ団地」及び「壮瞥温泉団地」が共に 6 票となっています。



（３）建部改良住宅の建替えについて

①団地を建替えた場合の入居意向

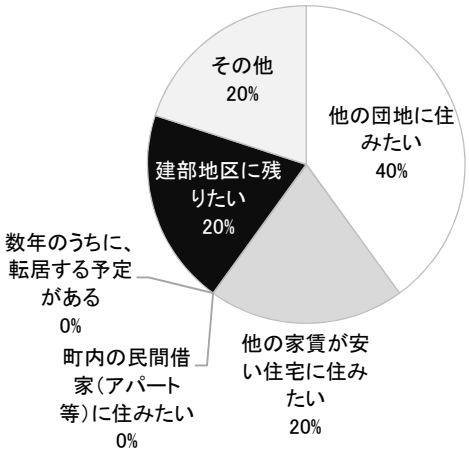
・団地を建替えた場合の入居意向は、「入居したい」が 54.5%、「入居したくない」が 45.5%となっています。



	件数	構成比
入居しない	6	54.5%
入居したくない	5	45.5%
合計	11	100.0%

②新しい団地へ入居したくない理由

・①で「入居したくない」を選択した回答者の理由としては、「他の団地に住みたい」が 40.0%で最も多くなっています。



	件数	構成比
他の団地に住みたい	2	40.0%
他の家賃が安い住宅に住みたい	1	20.0%
町内の民間借家（アパート等）に住みたい	0	0.0%
数年のうちに、転居する予定がある	0	0.0%
建部地区に残りたい	1	20.0%
その他	1	20.0%
合計	5	100.0%

＜その他の内容＞

・家を探している。

③団地が建替えになった場合に転居したい団地

・②で「他の団地に住みたい」を選択した回答者の転居したい団地は、「建部公営住宅」及び「建部Ｂ団地」が挙げられています。

	件数	構成比
建部公営住宅	1	50.0%
建部Ｂ団地	1	50.0%
合計	2	100.0%

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等ストックの解消

・本町の公営住宅等は、木造平屋建てが 12 戸（3.5%）、木造 2 階建てが 14 戸（4.1%）、簡易耐火構造平屋建てが 22 戸（6.4%）、簡易耐火構造 2 階建てが 132 戸（38.4%）、耐火構造 164 戸（47.7%）となっています。

・令和 6 年度時点で耐用年限の 1/2 を経過している住戸は 154 戸（44.8%）、全経過している住戸は 98 戸（28.5%）となっています。

・10 年後の令和 16 年度では、全経過が 150 戸（43.6%）となります。

耐用年限経過団地(R6)	建部公営住宅［8 戸］、建部 B［12/40 戸］、星野［簡平 4 戸］、久保内［簡平 4 戸］、第 2 南久保内［簡平 6 戸］、建部改良住宅[64 戸]
(R16)	※上記に以下が追加 建部 B［28/40 戸］、久保内［簡 2 8/12 戸］、第 2 南久保内［簡 2 16 戸］

【2-2】居住性能が低い住宅ストックの解消

・浴室スペースの整備状況は、建部改良住宅（64 戸）以外で整備されています。

・ユニットバス及び 3 箇所給湯設備の整備状況は、272 戸（79.1%）であり、未整備は、建部改良住宅（64 戸）及び建部公営住宅（8 戸）となっています。

・トイレの水洗化は、浄化槽整備事業が進められ、現在では 100%の整備状況となっています。

浴室未整備	建部改良住宅［64 戸］
未ユニット化・3 箇所給湯未整備	建部公営住宅［8 戸］

【2-3】高齢者等が安心なユニバーサルデザインによる公営住宅等の整備

・高齢化対応基準を満たす住戸は 164 戸（47.7%）、準じる住戸は 24 戸（7.0%）、一部手摺りを設置している住戸は 14 戸（4.1%）で、未対応の住戸は 142 戸（41.3%）となっています。

・共用部を持つ住棟は 29 棟 236 戸ありますが、手摺り設置、段差解消がなされている住棟は 21 棟で 172 戸となっています。

【2-4】中長期活用住戸の計画的な修繕・改善事業の実施

・令和 5 年時点での修繕・改善事業は、主に中長期的に活用を図る住棟において、外壁塗装、屋根塗装（葺替）・屋上防水等を行っています。

・耐用年限が 70 年である耐火構造は、164 戸と全体の半数を占めており、計画的な修繕・改善による住宅の長寿命化が必要です。

（２）公営住宅等入居者の状況

【2-5】入居率は 84.3%、7 割以上が小規模世帯

・令和 6 年 6 月末現在の公営住宅等の入居世帯数は 290 世帯で、入居率は 84.3%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（54.1%）、2 人世帯は 60 世帯（20.7%）で、7 割以上が小規模世帯となっています。

【2-6】65 歳以上高齢世帯の入居割合が高い南久保内団地、建部改良住宅

・公営住宅等入居 290 世帯中、65 歳以上の高齢者を含む世帯は 121 世帯（41.7%）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 76 世帯（62.8%）、次いで 2 人世帯が 34 世帯（28.1%）と小規模世帯が 9 割以上を占めています。

・高齢世帯の入居率が高い団地は、南久保内団地 87.5%（7 世帯）、建部改良住宅 66.7%（20 世帯）となっています。

【2-7】子育て支援住宅による定住促進への貢献

・子育て支援住宅は、中学生以下の子どもがいる世帯を対象とした住宅であり、14 戸のうち 13 戸が入居していることから、町内の子育て世帯の定住が図られています。

【2-8】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 190 世帯の収入状況を見ると、収入階層Ⅰが 129 世帯と全体の 67.9%を占めています。

・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求められます。

【2-9】高倍率の推移が続く公営住宅への入居意向

・過去 5 年間の応募状況を見ると、平均で年 16 件程度の募集に対し、26 件の申し込み数があり、応募倍率は 173%前後の高倍率で推移しています。

【2-10】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

・現在お住まいの団地に対する建替え意向については、“建替えは望まない（今のままでよい）”が 74.8%、住宅の部位ごとの満足度で「問題がある」と回答した票数の合計を見ると、「サッシやドア」が最も多く 31.2%、次いで「床・壁紙・天井」30.4%、「洗面や便器」22.4%となっており、経年劣化に伴う適切な修繕・改善が求められています。

・本計画期間内での建替の候補にあげられる建部改良住宅は、建設年度が古く、住戸設備水準も低い団地ですが、入居者アンケート調査結果では、建替後の入居意向が過半を占める一方で、様々な回答がありました。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。

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。

◆老朽ストックの解消（建部改良住宅）

・耐用年限を全経過した住戸は 28.5%あり、住宅の更新を行わない場合、10 年後（令和 16 年）は 43.6%まで増加する見込みです。その内、建部改良住宅は、町内で最も古い昭和 46 年に建設され、老朽化が進むとともに、浴室が未整備など、居住性能も著しく劣っていることから、建替等によるストックの更新が求められます。

◆高齢者世帯への対応

・公営住宅等入居世帯 290 世帯の内、高齢者を含む世帯は 121 世帯と約 4 割が高齢者世帯です。また、高齢者世帯のうち単身世帯が約 6 割を占めており、高齢者等が安全・安心に暮らせるユニバーサルデザインによる公営住宅等整備が求められます。

◆計画的な修繕・改善による良質な住宅ストックの確保

・耐用年限が 70 年である耐火構造は、全体の約半数である 164 戸あり、計画的な改善による住宅・住棟の長寿命化が求められます。また、アンケート結果では「サッシやドア」「床・壁紙・天井」「洗面や便器」等の問題がみられ、住戸内についても適切な修繕・改善が求められています。

◆住宅確保要配慮者の受け皿の確保

・直近 5 年間の応募状況をみると、平均応募倍率が 173%であり、公営住宅等の需要が高いことがうかがえます。また、公営住宅入居者の内、約 7 割が収入階層Ⅰであり、低額所得者に配慮した住宅セーフティネットとしての対応が求められます。また、町内の民営借家率は 6.6%と低いことから、持ち家を持たない住宅確保要配慮者の受け皿への対応も引き続き必要といえます。

（２）計画の理念と基本目標

①基本理念

本計画の上位計画である「壮瞥町住生活基本計画」では、理念を「笑顔あふれる　希望に満ちた　安全な住まい・住環境づくり」と定めており、本計画では、住生活基本計画の理念を踏襲すると共に、公営住宅等の課題を踏まえて以下の目標を設定し、今後の事業を進めます。

［理　念］

笑顔あふれる　希望に満ちた　安全な住まい・住環境づくり

［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等ストックの形成～

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］

○公営住宅等ストックの計画的・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長期的に維持管理を図ります。

【2-1】老朽化する公営住宅等ストックの解消　【2-2】居住性能が低い住宅ストックの解消
【2-4】中長期活用住戸の計画的な修繕・改善事業の実施
【2-9】高倍率の推移が続く公営住宅への入居意向
【2-10】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

［基本方針２］

○壮瞥町の自然と調和し、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

子どもから高齢者、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、壮瞥の豊かな自然と共生する公営住宅の整備を行います。

【1-5】住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅等
【2-3】高齢者等が安心なユニバーサルデザインによる公営住宅等の整備
【2-6】65歳以上高齢世帯の入居割合が高い南久保内、建部改良
【2-7】子育て支援住宅による定住促進への貢献
【2-8】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

［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等整備

団地建替時では、高齢者世帯が多い既存入居者の世帯構成に対応しながら、子育て世帯等も暮らしやすい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や、地域振興への貢献を図ります。

【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
【1-2】道内では温暖な気候　【1-3】人口減少と少子高齢化の進展
【1-4】世帯の小規模化　【1-6】公営住宅の平均世帯人員は1.93人に縮小
【1-7】65歳以上高齢者世帯の公営住宅等への入居割合が高い
【2-5】入居率は84.3%、7割以上が小規模世帯

（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。

○ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

・公営住宅等の整備・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を整理し、効率的な修繕を実施します。さらに目視等による点検を行い、その結果を反映させた、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、耐火構造が半数あることから、今後改善・修繕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、上記の修繕履歴等に反映させるなど、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 3-1　既存ストックの目標水準（改善の場合の目標水準）

整備目標水準	改善内容	改善対象
◇安心・快適な生活設備の確保	・浴室改修(ﾕﾆｯﾄﾊﾞｽ化) ・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） ・屋上防水改修 ・外壁改修	長寿命化型改善
◇省エネルギー性能の向上	・照明LED化	脱炭素社会対応型改善

②建替や新規建設の場合の目標水準

建替の整備水準は、誰もが安心して入居できる居住環境を実現するため、住宅性能表示基準（住宅の品質の確保における法律)、利用円滑化基準（バリアフリー法）の遵守、並びに「北海道公営住宅ユニバーサルデザインガイドブック 2018」、「ZEH 基準」等における整備水準を基本とします。

図表 3-2　新規建設の目標水準（建替の場合の目標水準）

項　目		内　容
住戸・住棟	住戸構成	・既存入居者の他、新規に家族（子育て）世帯の入居を考慮した多様な住戸タイプを供給する。
	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

外皮平均熱貫流率（U_A値）	・住宅性能表示基準　断熱等性能等級５基準（ZEH基準）	：0.4*　(W/㎡K)以下
一次エネルギー消費性能基準（BEI）	・住宅性能表示基準　断熱等性能等級６基準（ZEH基準）	：0.8　以下

＊１地域の場合

[※2]代表的なユニバーサルデザインの寸法

	住宅性能表示基準（等級３）	北海道UD公営住宅 ﾃﾞｻﾞｲﾝｶﾞｲﾄﾞﾌﾞｯｸ2018
室内通路の有効幅員	780㎜以上	780㎜以上
室内扉の有効開口幅員	750㎜以上	750㎜以上
ＷＣ周りの有効寸法	短辺(側方)：既定無し 長辺(前方)：1,300	長辺内法：1,300㎜以上　又は 側方：500㎜以上
主寝室の広さ	内法面積９㎡以上	内法９㎡以上
共用廊下の有効幅員	既定無し	手すり内法：1,200㎜以上

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

令和 6 年現在で、本町が供給する公営住宅等 54 棟 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ＥＶ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）

ホ　脱炭素社会対応型

・住戸改善（外壁・最上階の天井等の断熱、省エネルギー性能の高い設備への交換等）
・共用部分改善（断熱化対応、再生可能エネルギー導入等）
・屋外・外構改善（集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換等）

ヘ　子育て世帯支援型

・住戸改善（子どもの見守りがしやすい間取り等への改修、壁・床・天井の防汚仕上げへの変更等）
・共用部分改善(廊下や階段からの子どもの転落防止工事等)
・屋外・外構改善（キッズスペースの設置等）

④維持管理

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

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 3-3　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

事業手法の選定方法としては次頁の図に示すとおり、１次判定として団地の需要、高度利用の可能性等から、団地の管理方針及び住棟の躯体・避難の安全性や、居住性改善の必要性から、改善の必要性・可能性を判定し、団地・住棟の事業手法を仮設定します。

２次判定は１次判定の結果、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟について、改善・建替事業のライフサイクルコスト比較等や将来ストック量を踏まえて、団地・住棟の事業手法を仮設定します。

３次判定は１次及び２次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性、事業実施時期の調整、長期的な管理見通しを検討し、本計画期間内における事業手法を決定します。

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 3-4　活用手法選定の視点

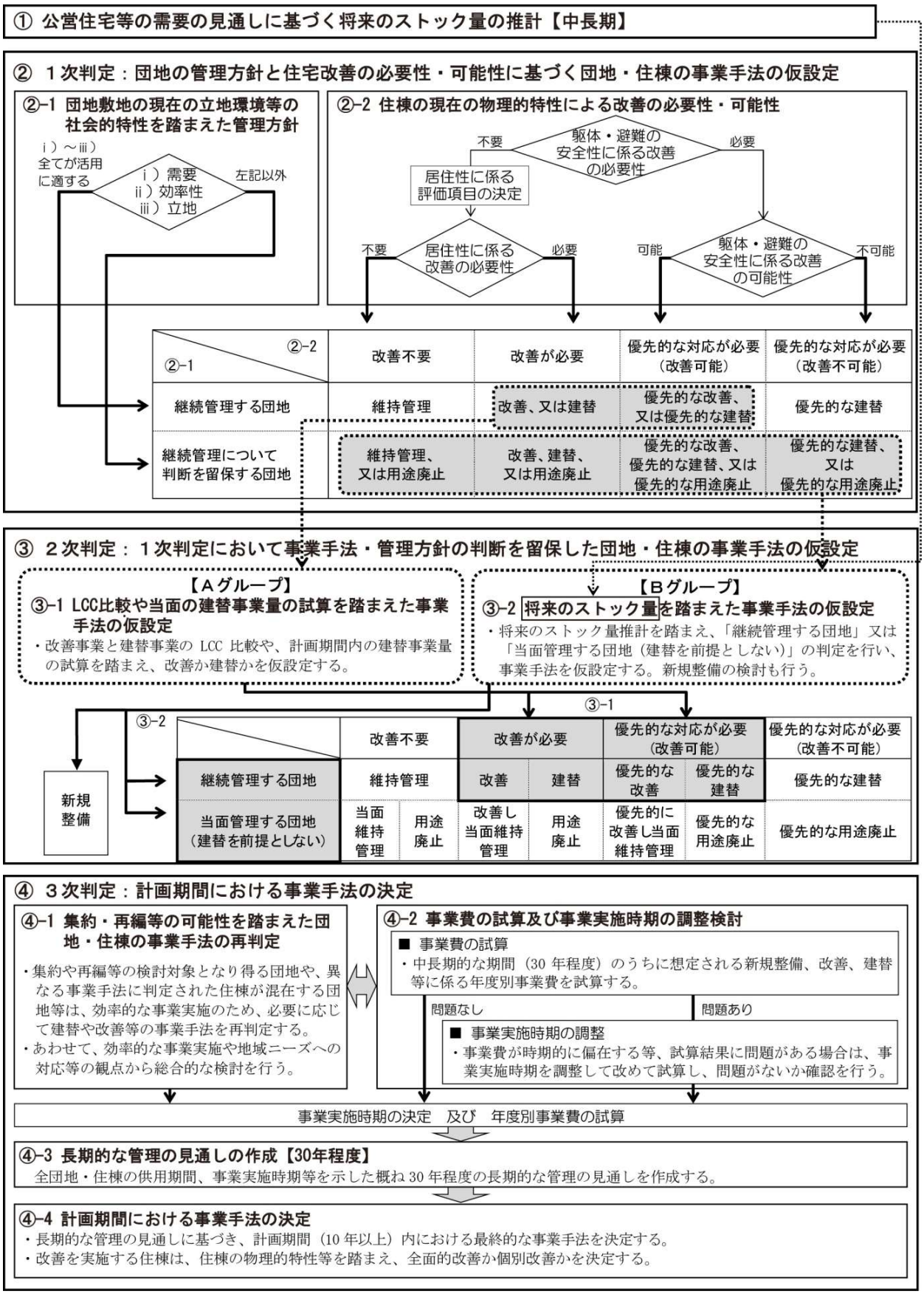
①事業導入の必要性
- ◆住棟の老朽化への対応
- ◆建物の安全性の確保
- ◆居住水準面積の改善への対応
- ◆公営住宅需要への対応

②経済性
- ◆過去に行われた改善事業の評価

③効率性
- ◆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

④容易性
- ◆事業を進めるにあたっての空間条件等

図表 3-5　判定及び選定フロー（平成 28 年 公営住宅等長寿命化計画策定指針）



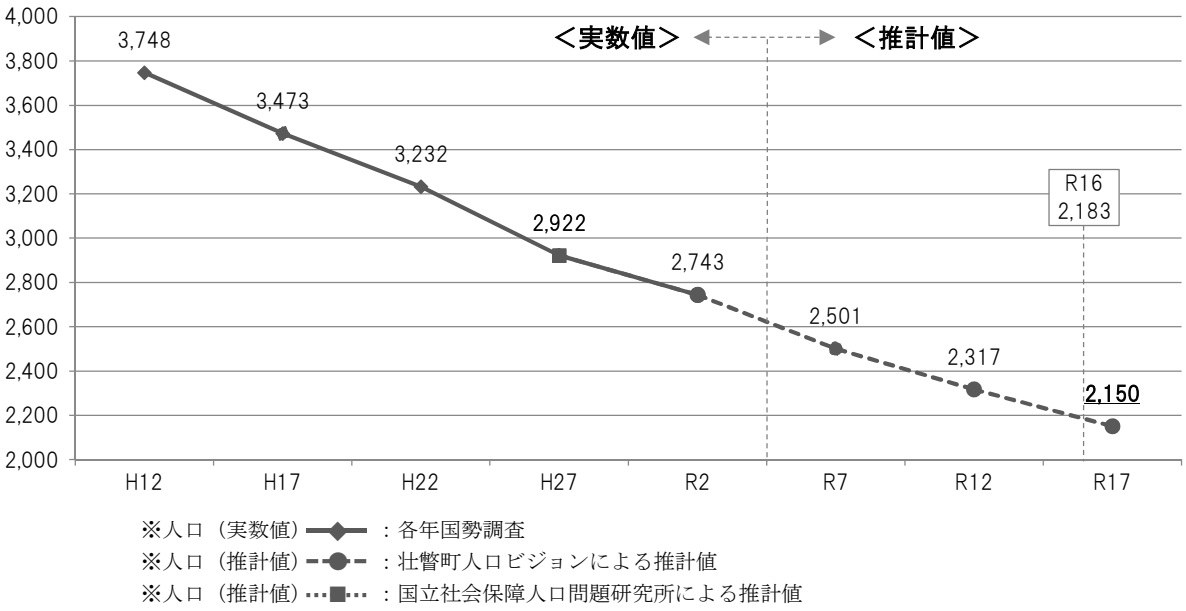
３．公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

（１）人口の推移と将来推計

本町の人口は昭和 25 年の 7,563 人以降減少が進み、令和 2 年で 2,734 人となっています。

第 2 期壮瞥町総合戦略における壮瞥町人口ビジョンでは、概ね 10 年後の令和 17 年の人口を 2,150 人程度としていますが、この推計値を用いた 10 年後（令和 16 年）の人口は 2,183 人程度と想定されます。

図表 3-6　人口の推移（実数値と推計値）

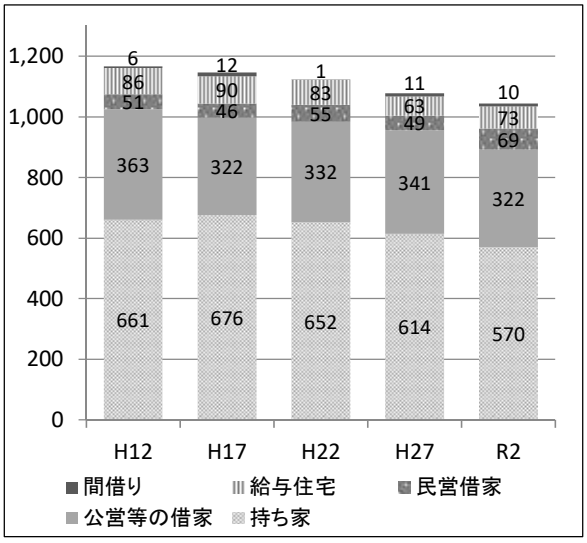


（２）住宅所有関係別世帯数、平均世帯人員の推移

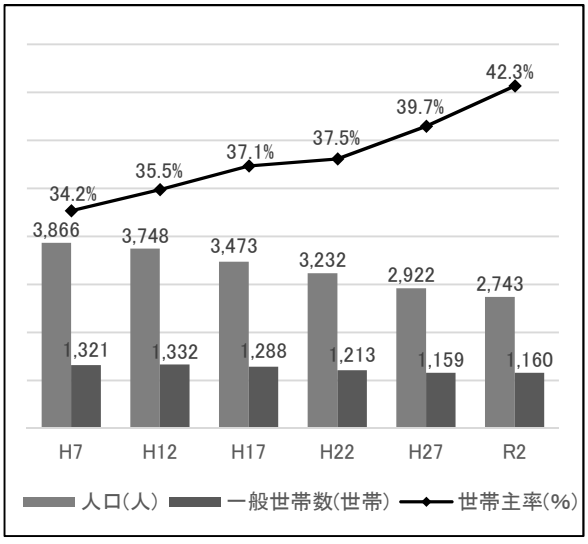
住宅所有関係別世帯数の推移をみると「公営等の借家」世帯数は減少傾向で推移し、平成 12 年の 363 世帯から令和 2 年には 322 世帯に減少しています。

一方、人口および一般世帯数の推移より世帯主率の動向を見ると、平成 7 年では 34.2%でしたが、年々割合は上昇傾向を続け、令和 2 年には 42.3%となっています。

図表 3-7　住宅所有関係別世帯数の推移



図表 3-8　世帯主率の推移



（３）公営住宅等の必要戸数の想定

令和 16 年（2034 年）の公営住宅等戸数を想定します。想定の基となる人口は本町の人口ビジョンによる推計人口を使用します。また、将来一般世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯数を求める世帯主率法に基づき算出します。

推計結果は下表となり、令和 16 年（2034 年）の一般世帯数は世帯主率の推移より 1,092 世帯と想定します。これに住宅に居住する一般世帯率を過去の推移から想定すると、住宅に住む一般世帯数は 1,000 世帯程度と想定できます。

図表 3-9　人口・世帯数の想定

	実数値（国勢調査）			推計値		
	2010年（H22年）	2015年（H27年）	2020年（R2年）	2025年（R7年）	2030年（R12年）	2034年（R16年）
人口	3,232	2,922	2,743	―	―	―
	推計値（壮瞥町人口ビジョン）			2,501	2,317	2,183
世帯主率	37.5%	39.7%	42.3%	45.0%	48.0%	50.0%
一般世帯数	1,213	1,159	1,160	1,137	1,103	1,092
住宅居住世帯率(%)	92.6%	93.0%	90.0%	92.0%	92.0%	92.0%
住宅に住む一般世帯	1,123	1,078	1,044	*1,040*	*1,020*	*1,000*

※世帯主率：国勢調査の推移により同様の上昇傾向で推移するとし 50.0%と想定
※住宅居住世帯率：国勢調査の推移により 0.92%と想定（施設等への入居世帯を除いた各種住宅に居住する世帯数の割合）
※住宅に住む一般世帯数：世帯数の推計値に住宅居住世帯率とした 0.92%を乗じた数値

計画年次における住宅所有関係別の構成比は、国勢調査における各構成比の推移が続くものとし、**公営等の借家は 29.0%程度**と仮定します。これに前述の住宅に住む一般世帯数を乗じると各住宅の世帯数は下表と想定できます。

図表 3-10　住宅に住む一般世帯数の想定

	実数値			推計値		
	H22	H27	R2	R7	R12	R16
住宅に住む一般世帯	1,123 100.0%	1,078 100.0%	1,044 100.0%	*1,040* 100.0%	*1,020* 100.0%	*1,000* 100.0%
持ち家	652 58.1%	614 57.0%	570 54.6%	540 52.0%	530 52.0%	520 52.0%
借家	470 41.9%	453 42.0%	464 44.4%	490 47.0%	480 47.0%	470 47.0%
公営等の借家	332 29.6%	341 31.6%	322 30.8%	310 29.0%	300 29.0%	*290* 29.0%
民営借家	55 4.9%	49 4.5%	69 6.6%	70 7.0%	70 7.0%	70 7.0%
給与住宅	83 7.4%	63 5.8%	73 7.0%	110 11.0%	110 11.0%	110 11.0%
間借り	1 0.1%	11 1.0%	10 1.0%	10 1.0%	10 1.0%	10 1.0%

以上により、令和 16 年の公営住宅等の必要戸数は、現世帯数程度と想定します。

令和 6 年　入居世帯数		令和 16 年想定必要戸数
２９０世帯 **（３４４戸）**	→	**２９０世帯程度** **２８５～２９５戸程度と想定**

［参考］ストック推計プログラム※による必要戸数の想定

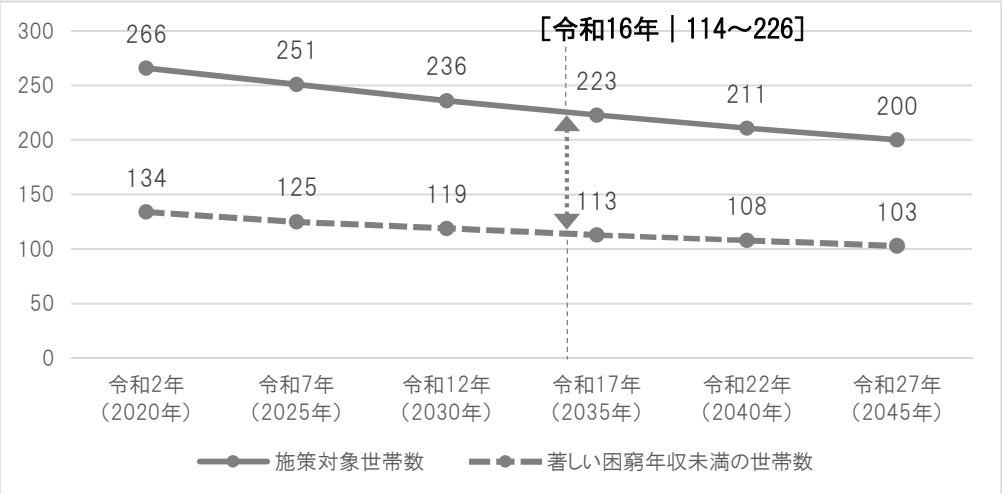
（１）ストック推計プログラムによる将来世帯数の推計

前頁での必要戸数の推計とは別に、ストック推計プログラム※により公営住宅施策対象世帯の推計を行うと、令和 17 年（2035 年）の世帯数は 934 世帯と推計されます。その内、公営住宅の施策対象世帯は 226 世帯、著しい困窮年収未満世帯は 113 世帯と推計されます。（※人口は壮瞥町人口ビジョン（令和 2 年改訂）による推計値を使用）

図表 3-11　ストック推計プログラムによる将来世帯数の推計

世帯主の年齢	実績値		推計値				
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総　数	1,159	1,160	1,073	1,000	934	880	834
20歳未満	15	11	4	4	0	0	0
20～24歳	37	41	31	25	19	18	16
25～29歳	45	46	41	36	31	25	23
30～34歳	46	49	44	44	38	36	28
35～39歳	64	63	56	52	54	52	50
40～44歳	79	65	58	50	48	51	49
45～49歳	68	99	71	63	54	55	60
50～54歳	71	69	91	68	61	51	52
55～59歳	93	78	71	95	70	65	56
60～64歳	121	105	86	81	112	88	83
65～69歳	137	132	101	84	81	112	85
70～74歳	123	132	119	89	73	68	90
75～79歳	102	107	123	114	85	71	67
80～84歳	95	80	98	111	105	79	68
85歳以上	63	82	80	85	103	110	106

図表 3-12　壮瞥町の公営住宅施策対象世帯及び著しい困窮年収未満の世帯数の推計



※ストック推計プログラム

・国土交通省による「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年改訂）」に合わせて公開されたプログラム。令和４年１月、国土技術政策総合研究所から新たに公開されたプログラムを用いて算出している。
・ストック推計により算定された結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計するもの。
・公的賃貸住宅の他、サービス付き高齢者向け住宅や、民間賃貸住宅の活用等、地域の実情に応じた対応を検討するための参考数値。

《著しい困窮年収未満世帯数の推計方法》

・公営住宅等の需要見通しの検討にあたっては、まず、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数の推計を基に（図表 3-11）、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し（図表 3-13）、そのうち自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下、「著しい困窮年収未満の世帯」という。）を推計する（図表 3-14）。

図表 3-13　公営住宅施策対象世帯の推計(2035 年)

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位 0～229	第Ⅱ分位 229～339	第Ⅲ分位 339～474	第Ⅳ分位 474～701	第Ⅴ分位 701～	合計
借家	1人	90	35	10	0	0	135
	2人	30	13	8	0	0	51
	3人	10	5	6	0	0	22
	4人	4	2	4	1	0	11
	5人	1	1	1	0	0	3
	6人～	0	0	0	0	0	1
	合計	136	57	29	1	0	**223**

図表 3-14　著しい困窮年収未満世帯の推計(2035 年)

世帯人員	第Ⅰ分位 0～229	第Ⅱ分位 229～339	第Ⅲ分位 339～474	第Ⅳ分位 474～701	第Ⅴ分位 701～	合計
1人	61	0	0	0	0	61
2人	30	0	0	0	0	30
3人	10	3	0	0	0	13
4人	4	2	0	0	0	6
5人	1	1	0	0	0	2
6人以上	0	0	0	0	0	1
合計	107	6	1	0	0	**113**

（※表中の数は小数点以下を含むため合計は合わない場合があります。）

（２）事業手法の判定に向けた方向性

令和 6 年の公営住宅世帯は、改良住宅も含め現在 220 世帯ですが、収入分位Ⅶ-Ⅷの 16 世帯を除くと 190 世帯となります。しかし、過去 5 年間の公営住宅の応募倍率を見ると、各年 100%以上（120～220%）と高倍率で推移しており、現状管理戸数（募集停止住戸を除く）に対し需要が上回る状況にあります。このような中、本町の住環境を取り巻く状況は、宅地や民営借家が少ないなどの状況にあり、高齢世帯の割合増加も含め、住宅困窮者にとって本町の公営等の借家は、依然として住宅セーフティネットの中核的な役割を担うことが想定されます。

＜住環境を取り巻く状況＞

◇市街地（宅地）面積が少ない（国立公園等の自然地域や農業地域の割合が高い）
◇役場をはじめ市街地内でも比較的有珠山に近い箇所は「火砕サージ区域」に含まれる
◇民営借家（事業者）が少ない（民営借家の割合は 6.6%と低い）

本計画では将来必要戸数を 290 戸程度と設定しましたが、ストック推計プログラムでは公営住宅施策対象世帯は令和 16 年（2034 年）で 114～226 世帯程度と推計されるため、適正な事業手法の判定に向けた種別毎の供給方向性は以下と設定します。

＜種別毎の供給方向性＞

◆公営住宅は**改良住宅も含めた移転再入居希望世帯**に**待機世帯分も見込み**現戸数程度を確保する
◆改良住宅は新耐震以前で古く、構造、規模、住棟形式上改善に不向きなため**建替**とする
◆特公賃・地優賃は**収入超過世帯**のほか**民賃入居ニーズ等の受け皿**として**供給割合を増やす**
◆単独住宅（子育て応援住宅）は**現有戸数を維持**する

図表 3-15　種別毎の供給方向性

種別	R6 戸数	R6 世帯数	R16 必要戸数(世帯数)
	344	290	290(285-295)戸程度
（公営住宅入居世帯内訳）		190	
施策対象世帯		174	
収入分位Ⅶ-Ⅷ		16	
公営住宅	204	174	200-205戸（世帯）程度
		(16)	（公営+改良の現入居世帯程度）
改良住宅	64	30	－
特公賃・地優賃	62	57	70-75戸程度
			（57＋収入超過世帯の受け皿）
単独住宅	14	13	14戸

※（　）は公営住宅基準での収入超過世帯｜収入分位Ⅶ-Ⅷ

４．ストック活用手法の選定

（１）１次判定

１次判定は「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」と「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の２段階により、事業手法を仮設定します。

①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

下記３項目（需要、効率性、立地）のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

＜需要による判定＞

■団地の入居率について判定します。

➢町が管理している公営住宅全体の入居率が84.3%であることを踏まえ、入居率が80%以下の場合、需要が低いと判定します。

＜効率性による判定＞

■敷地の高度利用の可能性等を検討し、団地の建替事業の効率性を評価します。

➢既存団地戸数が５戸以下の場合、団地が小規模であり建替事業の効率性が低いと判定します。

＜立地による判定＞

■災害等の影響を受ける可能性がある区域等の内外について判定します。

➢団地の敷地が“災害等の影響を受ける可能性がある区域”内等（火砕サージが襲う可能性がある区域や土砂災害警戒区域等）に指定されている場合は、公営住宅等の立地として適さないと判定します。

図表 3-16　団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

種別	地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	需要 [入居率]	効率性 [団地戸数]	立地 [災害区域]	1次判定 ①
公営	滝之町	建部公営住宅	S53	簡平	2	8	75.0%	8	該当 [火砕サージ]	**判断留保**
		建部B	S54,55,57, H1	簡2	4	40	92.5%	40	該当 [火砕サージ]	**判断留保**
		星野	H3	簡平	2	4	87.5%	8		継続管理
			H4	耐2	1	4				
		しらかば	H14	耐2	1	8	100.0%	8	該当 [火砕サージ]	**判断留保**
		ほくと	H18,19,20	耐2	2	26	96.2%	26		継続管理
	久保内	久保内	H4	簡平	1	4	83.3%	24		継続管理
			H1,5	簡2	2	12				
			H15	耐2	1	8				
		南久保内	H16,17	耐平	3	8	100.0%	8		継続管理
		第2南久保内	S56	簡平	2	6	95.5%	22	該当 [土砂]	**判断留保**
			S58,60	簡2	3	16				
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	H7,9～12	耐2	5	48	95.8%	48	該当 [土砂,火砕流]	**判断留保**
	仲洞爺	仲洞爺	H29～R1	木平	3	12	100.0%	12		継続管理
特公賃・地優賃	滝之町	星野単身者	H9	中耐3	1	12	91.7%	12		継続管理
		しらかば	H10	中耐3	1	12	95.8%	24	該当 [火砕サージ]	**判断留保**
			H11,12	耐2	2	12				
		ほくと	H18～20	耐2		6	83.3%	6		継続管理
	久保内	ふれあい	H24	耐2	1	8	100.0%	8		継続管理
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	H8	中耐3	1	12	83.3%	12	該当 [土砂,火砕流]	**判断留保**
改良	滝之町	建部改良	S46	簡2	8	64	46.9%	64	該当 [火砕サージ]	**判断留保**
単独	滝之町	コティ （子育て応援住宅）	H26,27	木2	7	14	92.9%	14		継続管理
合計					53	344				

立地：「土砂」土砂災害警戒区域内
「火砕流」火砕流本体が襲う可能性がある区域内
「火砕サージ」火砕サージ（砂がまじった爆風）が襲う可能性がある区域内

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性から住棟の改善の必要性や可能性について判定し、4 区分（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）、改善が必要、改善不要に分類します。

＜躯体の安全性に係る改善の必要性・可能性の判定＞

ⅰ）耐震改修の必要性を判定します。

➢昭和 56 年 6 月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）します。

➢昭和 56 年 6 月以前の建築基準法施行令（旧耐震基準）に基づき設計・施工された住棟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。

ⅱ）耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

＜避難の安全性に係る改善の必要性・可能性の判定＞

ⅰ）設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。

※なお、確認の結果、問題のある住棟はありません。

ⅱ）二方向避難、防火区画が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確保の可能性を評価します。

＜（躯体・避難の安全性に問題がない場合）居住性の判定＞

■以下の項目について現状を評価し、改善の必要性について判定します。

➢設備：浴室及び 3 箇所給湯設置状況

➢高齢化対応：住戸内の高齢化対応

図表 3-17　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

種別	地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	躯体の安全性※1	避難の安全性	居住性			1次判定②
									設備		高齢化対応	
									浴室※2	3箇所給湯	住戸内※3	
公営	滝之町	建部公営住宅	S53	簡平	2	8	△	○	△	×	×	**改善必要**
		建部B	S54	簡2	1	12	△	○	○	○	×	**改善必要**
			S55	簡2	1	12	△	○	○	○	×	**改善必要**
			S57	簡2	1	12	○	○	○	○	×	**改善必要**
			H1	簡2	1	4	○	○	○	○	×	**改善必要**
		星野	H3	簡平	2	4	○	○	○	○	△	改善不要
			H4	耐2	1	4	○	○	○	○	△	改善不要
		しらかば	H14	耐2	1	8	○	○	○	○	○	改善不要
		ほくと	H18	耐2	1	6	○	○	○	○	○	改善不要
			H19	耐2	1	10	○	○	○	○	○	改善不要
			H20	耐2	1	10	○	○	○	○	○	改善不要
	久保内	久保内	H4	簡平	1	4	○	○	○	○	△	改善不要
			H1	簡2	1	8	○	○	○	○	×	**改善必要**
			H5	簡2	1	4	○	○	○	○	△	改善不要
			H15	耐2	1	8	○	○	○	○	○	改善不要
		南久保内	H16	耐平	1	4	○	○	○	○	○	改善不要
			H17	耐平	2	4	○	○	○	○	○	改善不要
		第２南久保内	S56	簡平	2	6	△	○	○	○	×	**改善必要**
			S58	簡2	2	12	○	○	○	○	×	**改善必要**
			S60	簡2	1	4	○	○	○	○	×	**改善必要**
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	H7	耐2	1	8	○	○	○	○	△	改善不要
			H9	耐2	1	8	○	○	○	○	○	改善不要
			H10	耐2	1	12	○	○	○	○	○	改善不要
			H11	耐2	1	8	○	○	○	○	○	改善不要
			H12	耐2	1	12	○	○	○	○	○	改善不要
	仲洞爺	仲洞爺	H29	木平	1	4	○	○	○	○	○	改善不要
			H30	木平	1	4	○	○	○	○	○	改善不要
			R1	木平	1	4	○	○	○	○	○	改善不要
特公賃・地優賃	滝之町	星野単身者	H9	中耐3	1	12	○	○	○	○	○	改善不要
		しらかば	H10	中耐3	1	12	○	○	○	○	○	改善不要
			H11	耐2	1	4	○	○	○	○	○	改善不要
			H12	耐2	1	8	○	○	○	○	○	改善不要
		ほくと	H18	耐2		2	○	○	○	○	○	改善不要
			H19	耐2		2	○	○	○	○	○	改善不要
			H20	耐2		2	○	○	○	○	○	改善不要
	久保内	ふれあい	H24	耐2	1	8	○	○	○	○	○	改善不要
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	H8	中耐3	1	12	○	○	○	○	○	改善不要
改良	滝之町	建部改良	S46	簡2	8	64	△	○	×	×	×	**改善必要**
単独	滝之町	コティ（子育て応援住宅）	H26	木2	3	6	○	○	○	○	△	改善不要
			H27	木2	4	8	○	○	○	○	△	改善不要
合計					54	344						

※1：躯体の安全性：「△」簡易診断結果による耐震性確認
※2：浴室：「△」浴室のみ（ユニットバス未整備）
※3：住戸内高齢化対応：「△」高齢化対応基準に準ずる、または一部手摺り設置

③１次判定結果

１次判定「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」及び「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

以下の２つのグループについては、２次判定を行った上で、事業手法を仮設定します。

■Ａグループ：継続管理する団地

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、２次判定を実施し、「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います。

■Ｂグループ：継続管理について判断を留保する団地

「継続管理について判断を留保する団地」については、２次判定を実施し、改めて「維持管理」や「用途廃止」等について判定します。

図表 3-18　１次判定結果（事業手法の仮設定）

		②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		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）
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	継続管理する団地	**維持管理**	**改善、又は建替**	**優先的な改善、又は優先的な建替**	**優先的な建替**
		星野 ほくと 久保内（H1 以外） 南久保内 仲洞爺 星野単身者 ほくと（特公賃） ふれあい（地優賃） コティ（単独）	久保内（H1）	（該当なし） Ａグループ	（該当なし）
	継続管理について判断を留保する団地	**維持管理、又は用途廃止**	**改善、建替、又は用途廃止**	**優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止**	**優先的な建替、又は優先的な用途廃止**
		しらかば 壮瞥温泉 しらかば（特公賃） 壮瞥温泉（特公賃）	建部公営 建部Ｂ 第２南久保内 建部改良	（該当なし） Ｂグループ	（該当なし）

（２） ２次判定

２次判定では、１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・B グループ）として、以下の２段階の検討から事業手法を仮設定します。

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

１次判定において、A グループ（改善か建替の判断を留保）と判定された住棟は、当面の建替事業量を踏まえて改善若しくは建替の判定を行います。

＜建替候補とする団地＞

■耐用年限を超過した住棟がある団地

➢令和 16 年度時点で耐用年限を超過する住棟がある団地については、住戸の老朽化により改善に不向きであると判断し「建替」と仮設定します。

＜久保内地区＞　久保内団地（簡２（H1））

＜改善候補とする団地＞

■上記以外の団地

➢ 該当なし

図表 3-19　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

種別	地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	耐用年限 [R16 年時点]	２次判定①	判定理由
公営	久保内	久保内	H1	簡２	1	8	8	建替	耐用年限超過

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループと判定された住棟については、ストック推計を踏まえ事業手法を仮設定します。

＜【検討ⅰ】建替の必要性に関する検討＞

■需要、立地等を勘案した将来的な活用について検討します。

・将来ストック量の推計では、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、需要、立地等を勘案した将来的な活用について検討し、以下のいずれかに当てはまる場合は将来にわたって「継続管理する団地」、当てはまらない場合は、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。

➢地区内の管理戸数維持の観点から、将来的に活用すべき団地を選定します。

＜【検討ⅱ】管理方針等の仮設定検討＞

■「継続管理する団地」の仮設定検討

・令和16年度末時点で耐用年限を超過する住棟については、住戸の老朽化により改善に不向きであると判断し「建替」と仮設定します。

・上記を除く住棟は、1次判定結果を踏まえて「改善」もしくは「維持管理」とします。

■「当面管理する団地（建替を前提としない）」の仮設定検討

・入居状況や1次判定結果を踏まえて「用途廃止」、「改善し当面維持管理」もしくは「当面維持管理」とします。

＜【検討ⅲ】新規整備の検討＞

・事業手法の判定に向けた方向性より、本町は民間賃貸住宅が少ないことから、中堅所得者（収入超過者）向けの住宅として、地域優良賃貸住宅を新たに整備します。

図表 3-20　将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

種別	地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	判定ⅰ		判定ⅱ	
							判定結果	判定理由	判定結果	判定理由
公営	滝之町	建部公営住宅	S53	簡平	2	8	当面管理	特になし	用途廃止	R16時点で全戸耐用年限超過
		建部B	S54,55,57,H1	簡2	4	40	継続管理	地区内の管理戸数維持	建替	R16時点で全戸耐用年限超過
	久保内	第2南久保内	S56,58,60	簡平,簡2	5	22	継続管理	地区内の管理戸数維持	建替	R16時点で全戸耐用年限超過
	滝之町	しらかば	H14	耐2	1	8	継続管理	地区内の管理戸数維持	維持管理	1次判定②結果より
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	S57,58	簡2	5	48	継続管理	地区内の管理戸数維持	維持管理	1次判定②結果より
特公賃・地優賃	滝之町	しらかば	H10～12	中耐3耐2	3	24	継続管理	地区内の管理戸数維持	維持管理	1次判定②結果より
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	H8	中耐3	1	12	継続管理	地区内の管理戸数維持	維持管理	1次判定②結果より
改良	滝之町	建部改良	S46	簡2	8	64	継続管理	地区内の管理戸数維持	建替	R16時点で全戸耐用年限超過
合計					29	226				

図表 3-21　２次判定結果（事業手法の仮設定）

		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）
新規整備 仮)地優賃住宅	継続管理する団地	**維持管理**	**改善**	**優先的な改善**	**優先的な建替**
		星野 しらかば ほくと 久保内（H1 以外） 南久保内 壮瞥温泉 仲洞爺 星野単身者 しらかば（特公賃） ほくと（特公賃） ふれあい（地優賃） 壮瞥温泉（特公賃） コティ（単独）	（該当なし）	（該当なし）	（該当なし）
			建替	**優先的な建替**	
			建部Ｂ 久保内（H1） 第２南久保内 建部改良	（該当なし）	
	当面管理する団地（建替を前提としない）	**当面維持管理**	**改善し当面維持管理**	**優先的に改善し当面維持管理**	**優先的な用途廃止**
		（該当なし）	（該当なし）	（該当なし）	（該当なし）
		用途廃止	**用途廃止**	**優先的な用途廃止**	
		（該当なし）	建部公営住宅	（該当なし）	

（３） ３次判定

1次・2次判定及び以下の方向性を踏まえ、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

＜【検討ⅰ】団地単位での効率的活用に関する検討＞

■需要、立地等を勘案した将来的な活用について検討します。

・異なる事業手法の住棟が混在する団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合判定の見直しを検討します。

➢「建替」と判定された“久保内団地（簡２（H1））”は、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、他住棟に集約し「用途廃止」とします。

＜【検討ⅱ】集約・再編等の可能性に関する検討＞

・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて、集約・再編等の可能性を検討します。

「建替」と判定された“建部Ｂ団地”“建部改良住宅”について

➢戸数が 64 戸と町内で最も管理戸数が多い団地である“建部改良住宅”については、“（仮称）新公営住宅”として改良住宅から公営住宅へ変更して整備します。

➢“建部Ｂ団地”は、地区内の低額所得者向け住宅を確保するため「建替」から「改善」に変更します。

「建替」と判定された“第２南久保内団地”について

➢“第２南久保内団地”については、同一地区内の別敷地“（仮称）第２久保内団地”への移転建替えとして整備します。

＜【検討ⅲ】地域ニーズへの対応等の総合的な検討＞

・建替事業を行う場合は、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。また、複数の事業主体が混在する団地における効率的な事業実施や、民間事業者との連携・事業間調整等を検討します。

➢該当無し

図表 3-22　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

種別	地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	事業手法の仮設定【1・2次判定】	集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定	再判定結果 ※太字：変更
公営	滝之町	建部公営住宅	S53	簡平	2	8	用途廃止	―	用途廃止
		建部Ｂ	S54,55,57,H1	簡２	4	40	建替	地区内における低額所得者向け住宅の確保	**改善**
		星野	H3	簡平	2	4	維持管理	―	維持管理
			H4	耐２	1	4	維持管理	―	維持管理
		しらかば	H14	耐２	1	8	維持管理	―	維持管理
		ほくと	H18,19,20	耐２	3	26	維持管理	―	維持管理
	久保内	久保内	H4	簡平	1	4	維持管理	―	維持管理
			H1	簡２	1	8	建替	将来的な必要ストック量	**用途廃止**
			H5	簡２	1	4	維持管理	―	維持管理
			H15	耐２	1	8	維持管理	―	維持管理
		南久保内	H16,17	耐平	3	8	維持管理	―	維持管理
		第２南久保内	S56	簡平	2	6	建替	―	建替［(仮)新第２久保内団地］
			S58,60	簡２	3	16	建替	―	
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	H7,9～12	耐２	5	48	維持管理	―	維持管理
	仲洞爺	仲洞爺	H29～R1	木平	3	12	維持管理	―	維持管理
特公賃・地優賃	滝之町	星野単身者	H9	中耐３	1	12	維持管理	―	維持管理
		しらかば	H10	中耐３	1	12	維持管理	―	維持管理
			H11,12	耐２	2	12	維持管理	―	維持管理
		ほくと	H18～20	耐２		6	維持管理	―	維持管理
		(仮)地優賃住宅	―	―	―	―	新規建設		新規建設
	久保内	ふれあい	H24	耐２	1	8	維持管理	―	維持管理
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	H8	中耐３	1	12	維持管理	―	維持管理
改良	滝之町	建部改良	S46	簡２	8	64	建替	―	建替［(仮)新公営住宅］
単身	滝之町	コティ（子育て応援住宅）	H26,27	木２	7	14	維持管理	―	維持管理
合計					54	344			

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30 年間）における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

＜【検討ⅰ】事業費の試算＞

・中長期的な期間（30 年間）における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を想定し今後の見通しを立てます。

・近年の団地建替事業や、改善事業の実績により計画期間内で基準とする事業量は以下とします。

➢建替：５戸前後／年
➢改善：５戸程度／年（共用部 LED 化を除く）

＜【検討ⅱ】事業実施時期の調整＞

・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。

・改善事業においては、建設年度や劣化状況・予防保全的な観点等から早期に改善すべき住棟については、本計画期間に実施する等の調整を行います。

■事業量と対象団地の建設年度により、「建替」及び「新規整備」と判定された以下の団地は全て計画期間内で建替事業を実施します。
＜滝之町地区＞（仮称）新公営住宅［建部改良住宅］、（仮称）地優賃住宅
＜久保内地区＞（仮称）新第２久保内団地［第２南久保内団地］

■事業量と対象団地の建設年度により、「用途廃止」と判定された以下の団地は全て計画期間内で用途廃止を実施します。
＜滝之町地区＞建部公営住宅
＜久保内地区＞久保内団地（簡 2（H1）、8 戸）

■事業量と対象団地の建設年度により、「改善」と判定された以下の団地は全て計画期間内で改善事業を実施します。
＜滝之町地区＞建部Ｂ団地

■「維持管理」と判定された団地のうち以下の団地については、計画期間内に予防保全的な観点等から「改善」とし、計画期間内で改善事業を実施します。
＜滝之町地区＞星野団地（1 棟 4 戸）、しらかば団地（1 棟 8 戸）、ほくと団地（3 棟 26 戸）、星野単身者住宅（1 棟 12 戸）、しらかば団地（特公賃）（3 棟 24 戸）、ほくと団地（特公賃）（6 戸（公営住宅と混在棟））、
＜久保内地区＞久保内団地（2 棟 12 戸）、南久保内団地（3 棟 8 戸）、ふれあい団地（地優賃）（1 棟 8 戸）
＜壮瞥温泉地区＞壮瞥温泉団地（5 棟 48 戸）、壮瞥温泉（特公賃）（1 棟 12 戸）
※上記以外の団地・住棟は、本計画期間で「維持管理」とします。

③長期的な管理の見通しの作成

3 次判定「②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に長期的な管理の見通しを作成します。

＜構想期間の事業想定＞

➢全団地、住棟を対象に概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示します。

➢長期的管理の見通しは、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期を示します。

➢長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

④計画期間における事業手法の決定

3 次判定「③長期的な管理の見通しの作成」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する団地別事業手法及び個別改善の内容を決定します。

地区別による事業概要を以下に、また、長期的な管理の見通し（構想期間）も含めた事業計画を次頁に示します。

＜滝之町地区＞

◇建部改良住宅は浴室が無く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えとします。建部公営住宅は建部改良住宅の建替えに合わせ集約（用途廃止）とします。

◇収入超過世帯の受け皿として新たな地優賃住宅を整備します。
なお、これら建替え団地等は「火砕流サージ区域外」への移転建替えとします。

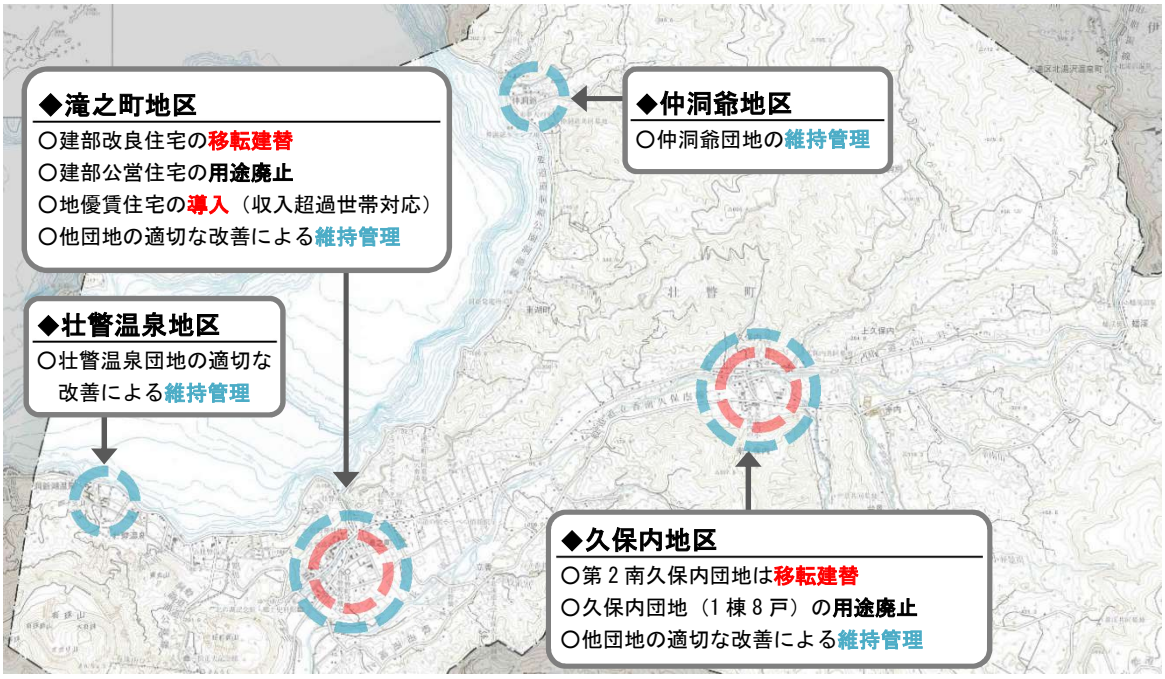
＜久保内地区＞

◇第 2 南久保内団地は耐用年限を全経過し居住性能も劣ることから建替えとします。久保内団地の 1 棟は第 2 南久保内団地の建替えに合わせ集約（用途廃止）します。

＜壮瞥温泉・仲洞爺＞

◇［壮瞥温泉団地］適正時期での改善により引続き良好な維持管理に努めます。

◇［仲洞爺団地］良好な維持管理に努めます。



図表 3-23　団地別長期的な管理の見通し・事業手法

種別	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	活用方針 計画期間（概ね10年）R7～R16年	過去の改善実績	計画期間内の改善・建替え予定	計画期間 R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)	R15(2033)	R16(2034)	将来戸数	構想期間 R17(2035)	R18(2036)	R19(2037)	R20(2038)	R21(2039)	R22(2040)	R23(2041)	R24(2042)	R25(2043)	R26(2044)	R27-R36(2045-54)
公営	滝之町	建部公営	2	8	簡平	S53	用途廃止	－	※仮）新公営住宅への移転										用廃 2棟8戸	－										－
		建部Ｂ	4	40	簡２	S54～H1	個別改善［脱炭素］	H28～H31年度屋根葺替・外壁塗装	【改善】共用部ＬＥＤ化		共用部LED化 4棟40戸									40										維持管理
		仮）新公営住宅（建部改良建替）	－	－	－	－	移転建替《建設》	－	【建替】建部改良の移転建替	設計［実施］	建替［28戸］									28										維持管理
		星野	2	4	簡平	H3	維持管理	H23年度屋根葺替・外壁塗装	耐用年数超過のため、維持管理											4										維持管理
			1	4	耐２	H4	個別改善［長寿命･脱炭素］	H25年度屋上防水改修・外壁塗装	【改善】屋上防水改修、外壁塗装等、共用部ＬＥＤ化		共用部LED化 1棟4戸							改善 1棟4戸		4										個別改善［長寿命］
		しらかば	1	8	耐２	H14	個別改善［脱炭素］	R4年度屋根葺替・外壁塗装	【改善】共用部ＬＥＤ化		共用部LED化 1棟8戸									8										個別改善［長寿命］
		ほくと	3	26	耐２	H18～20	個別改善［長寿命･脱炭素］	－	【改善】屋上防水改修、外壁塗装、共用部ＬＥＤ化	改善 1棟10戸	改善 1棟10戸	改善 1棟6戸								26										維持管理
	久保内	久保内	1	4	簡平	H4	維持管理	H24年度屋根葺替・外壁塗装	耐用年数超過のため、維持管理											4										維持管理
			1	8	簡２	H1	用途廃止	－	－										用廃 1棟8戸	－										－
			1	4	簡２	H5	個別改善［長寿命･脱炭素］	H21年度屋根葺替・外壁塗装	【改善】外壁塗装、共用部ＬＥＤ化		改善 1棟4戸									4										維持管理
			1	8	耐２	H15	個別改善［脱炭素］	R5年度屋根葺替・外壁塗装	【改善】共用部ＬＥＤ化				共用部LED化 1棟8戸							8										維持管理
		南久保内	3	8	耐平	H16,17	個別改善［長寿命･脱炭素］	－	【改善】屋上防水改修、外壁塗装、共用部ＬＥＤ化				改善 3棟8戸							8										維持管理
		第２南久保内	2	6	簡平	S56	用途廃止	－	※仮）新第2南久保内団地への移転										用廃 2棟6戸	－										－
			3	16	簡２	S58,60	用途廃止	－	※仮）新第2南久保内団地への移転										用廃 3棟16戸	－										－
		仮）新第２南久保内	－	－	－	－	移転建替《建設》	－	【建替】仮）新第2南久保内団地の移転建替							設計［実施］	建替［12戸］			12										維持管理
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	1	8	耐２	H7	個別改善［脱炭素］	H25年度屋根葺替・外壁塗装	【改善】共用部ＬＥＤ化、屋根・外壁塗装				共用部LED化 1棟8戸						改善 1棟8戸	8										個別改善［長寿命］
			4	40	耐２	H9～12	個別改善［脱炭素］	H26～H30年度屋根葺替・外壁塗装	【改善】共用部ＬＥＤ化				共用部LED化 4棟40戸							40		改善 4棟40戸									個別改善［長寿命］
	仲洞爺	仲洞爺	3	12	木平	H29～R1	維持管理	－	－											12								改善 3棟12戸		個別改善［長寿命］
	計		33	204																206										
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［脱炭素］	R2年度屋根葺替・外壁塗装	【改善】共用部ＬＥＤ化		共用部LED化 1棟12戸									12										個別改善［長寿命］
		しらかば	1	12	中耐3	H10	個別改善［脱炭素］	R2年度屋根葺替・外壁塗装	【改善】共用部ＬＥＤ化		共用部LED化 1棟12戸									12										個別改善［長寿命］
			2	12	耐２	H11,12	個別改善［脱炭素］	R3年度屋根葺替・外壁塗装	【改善】共用部ＬＥＤ化		共用部LED化 2棟12戸									12										個別改善［長寿命］
		ほくと	－	6	耐２	H18～20	個別改善［長寿命･脱炭素］	－	【改善】屋上防水改修、外壁塗装等、共用部ＬＥＤ化	改善 1棟2戸	改善 1棟2戸	改善 1棟2戸								6										維持管理
		仮）地優賃住宅	－	－	－	－	新規建設《建設》	－	【建設】収入超過世帯の受皿として整備	設計［実施］	建替［12戸］									12										維持管理
	久保内	ふれあい（地優賃）	1	8	耐２	H24	個別改善［脱炭素］	－	【改善】共用部ＬＥＤ化				共用部LED化 1棟8戸							8			改善 1棟8戸							個別改善［長寿命］
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	1	12	中耐3	H8	個別改善［脱炭素］	H25年度屋根葺替・外壁塗装	【改善】共用部ＬＥＤ化				共用部LED化 1棟12戸							12	改善 1棟12戸									個別改善［長寿命］
	計		6	62																74										
改良	滝之町	建部改良	8	64	簡2	S46	移転建替《除却》	－	※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	－										－
単独	滝之町	子育応援住宅	7	14	木２	H26,27	維持管理	－	－											14						改善 7棟14戸				個別改善［長寿命］
合計			54	344		→														294										

※ほくと団地は公営及び特公賃を合築

図表 3-24　住棟別計画期間事業プログラム

種類	地区	団地名	住棟	R6 戸数	構造	建設年度	計画期間 (R7～R16)	計画期間（前期）					計画期間（後期）						備考
								R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	戸数	
公営	滝之町	建部公営	1	4	簡平	S53	用途廃止										除却		仮)新公営住宅へ移転
			2	4	簡平	S53	用途廃止										除却		
			2	**8**	**－**	**－**												**0**	
		建部Ｂ	1	12	簡２	S54	個別改善		LED化									12	［脱炭素］共用部LED化
			2	12	簡２	S55	個別改善		LED化									12	
			3	12	簡２	S57	個別改善		LED化									12	
			4	4	簡２	H1	個別改善		LED化									4	
			4	**40**	**－**	**－**												**40**	
		新)公営住宅					移転建替	設計	建設									28	［建替］建部改良の移転建替
																		28	
		星野	1	2	簡平	H3	維持管理											2	［長寿命］屋上防水、外壁塗装等［脱炭素］共用部LED化
			2	2	簡平	H3	維持管理											2	
			3	4	耐２	H4	個別改善		LED化							改善		4	
			3	**8**	**－**	**－**												**8**	
		しらかば	3	8	耐２	H14	個別改善		LED化									8	［脱炭素］共用部LED化
			1	**8**	**－**	**－**												**8**	
		ほくと	1	6	耐２	H18	個別改善			改善								6	［長寿命］屋上防水、外壁塗装等［脱炭素］共用部LED化
			2	10	耐２	H19	個別改善		改善									10	
			3	10	耐２	H20	個別改善	改善										10	
			3	**26**	**－**	**－**												**26**	
	久保内	久保内	1	8	簡２	H1	用途廃止										除却	－	［長寿命］外壁塗装［脱炭素］共用部LED化
			3	4	簡平	H4	維持管理											4	
			2	4	簡２	H5	個別改善		改善									4	
			4	8	耐２	H15	個別改善				LED化							8	
			4	**24**	**－**	**－**												**16**	
		南久保内	1	4	耐平	H16	個別改善				改善							4	［長寿命］屋上防水、外壁塗装［脱炭素］共用部LED化
			2	2	耐平	H17	個別改善					改善						2	
			3	2	耐平	H17	個別改善					改善						2	
			3	**8**	**－**	**－**												**8**	
		第２南久保内	1	4	簡平	S56	移転建替《除却》										除却	－	仮)新第2久保内に移転建替
			2	2	簡平	S56	移転建替《除却》										除却	－	
			3	4	簡２	S58	移転建替《除却》										除却	－	
			4	8	簡２	S58	移転建替《除却》										除却	－	
			5	4	簡２	S60	移転建替《除却》										除却	－	
			5	**22**	**－**	**－**												**0**	
		新)第２南久保内					移転建替							設計	建設			12	［建替］第2南久保内の移転建替
																		12	
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	2	8	耐２	H7	個別改善				LED化						改善	8	［脱炭素］共用部LED化［長寿命］屋根、外壁塗装
			3	8	耐２	H9	個別改善				LED化							8	
			4	12	耐２	H10	個別改善				LED化							12	
			5	8	耐２	H11	個別改善				LED化							8	
			6	12	耐２	H12	個別改善				LED化							12	
			5	**48**	**－**	**－**												**48**	
	仲洞爺	仲洞爺	1	4	木平	H29	維持管理											4	－
			2	4	木平	H30	維持管理											4	
			3	4	木平	H31	維持管理											4	
			3	**12**	**－**	**－**												**12**	
公営　計			**33**	**204**														**206**	

図表 3-25　住棟別計画期間事業プログラム

種類	地区	団地名	住棟	R6戸数	構造	建設年度	計画期間(R7～R16)	計画期間（前期）					計画期間（後期）						備考
								R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	戸数	
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		LED化									12	［脱炭素］共用部LED化
			1	**12**	ー	ー												**12**	
		しらかば	1	12	中耐3	H10	個別改善		LED化									12	［脱炭素］共用部LED化
			2	4	耐２	H11	個別改善		LED化									4	
			4	8	耐２	H12	個別改善		LED化									8	
			3	**24**	ー	ー												**24**	
		ほくと	1	2	耐２	H18	個別改善			改善								2	［長寿命］屋上防水、外壁塗装［脱炭素］共用部LED化
			2	2	耐２	H19	個別改善		改善									2	
			3	2	耐２	H20	個別改善	改善										2	
			3	**6**	ー	ー												**6**	
		新）地優賃住宅					新規建設	設計	建設									12	［建設］収入超過世帯の受け皿として整備
			0	**0**	ー	ー												**12**	
	久保内	ふれあい	1	8	耐２	H24	個別改善				LED化							8	［脱炭素］共用部LED化
			1	**8**	ー	ー												**8**	
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	1	12	中耐3	H8	個別改善				LED化							12	［脱炭素］共用部LED化
			1	**12**	ー	ー												**12**	
特公賃　計			**6**	**62**														**74**	
改良	滝之町	建部改良	1	8	簡２	S46	移転建替《除却》							除却					仮）新公営住宅に移転建替
			2	8	簡２	S46	移転建替《除却》							除却					
			3	8	簡２	S46	移転建替《除却》								除却				
			4	8	簡２	S46	移転建替《除却》								除却				
			5	8	簡２	S46	移転建替《除却》									除却			
			6	8	簡２	S46	移転建替《除却》									除却			
			7	8	簡２	S46	移転建替《除却》										除却		
			8	8	簡２	S46	移転建替《除却》										除却		
			8	**64**	ー	ー												**0**	
改良　計			**8**	**64**														**0**	
単独	滝之町	子育応援住宅	1	2	木２	H26	維持管理											2	ー
			2	2	木２	H26	維持管理											2	
			3	2	木２	H26	維持管理											2	
			4	2	木２	H26	維持管理											2	
			5	2	木２	H27	維持管理											2	
			6	2	木２	H27	維持管理											2	
			7	2	木２	H27	維持管理											2	
			7	**14**	ー	ー												**14**	
単独　計			**7**	**14**														**14**	
合計			**54**	**344**														**294**	

※ほくと団地は公営及び特公賃を合築しているため、上記表中の特公賃３棟は小計及び合計に含めない。

第４章　公営住宅等の管理及び整備に関する実施方針

１．点検の実施方針

（１）定期点検の実施方針

法定点検の対象となる住棟については、今後も引き続き建築基準法 12 条の規定に基づく点検を実施するとともに、対象とならない住棟についても建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

（２）日常点検の実施方針

定期点検の他に目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施します。

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則り実施することを基本とし、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

（３）点検結果のデータベース化

定期点検、日常点検等の点検結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

２．計画修繕の実施方針

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、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、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**

◇定期点検や、一般的な修繕周期から緊急性、損傷、老朽化の程度を踏まえながら、各年の事業予定及び予算等を勘案し効果的・効率的に実施します。

◇残りの供用期間が短い建替や用途廃止の対象住棟は、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施します。

◇計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で、両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。

◇計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

◇修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

図表 4-1　修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水									
① 屋上防水(保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)			○		
② 屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)			○		
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等			○		
③傾斜屋根	屋根	修繕	12 年	下地調整の上保護塗装			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、ﾊﾟﾗﾍﾟｯﾄ天端・ｱｺﾞ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等			○		
2 床防水									
① バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等			○		
3 外壁塗装等									
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手摺り壁、軒天(上げ裏)、庇等(ｺﾝｸﾘｰﾄ、ﾓﾙﾀﾙ部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○		○		
②外壁塗装	外壁、手摺り壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、ﾊﾞﾙｺﾆｰ等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手摺り壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、ｽﾘｰﾌﾞ周り、部材接合部等	打替	18年	既存ｼｰﾘﾝｸﾞ材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○		
4 鉄部塗装等									
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、ﾊﾞﾙｺﾆｰの手摺り	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	(鋼製)屋上ﾌｪﾝｽ、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ﾊｯﾁ、ﾏﾝﾎｰﾙ蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ﾄﾞｱ	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	(鋼製)共用部分ﾄﾞｱ、ﾒｰﾀｰﾎﾞｯｸｽ扉、手摺り、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
③ 非鉄部塗装	(ｱﾙﾐ製・ｽﾃﾝﾚｽ製など)ｻｯｼ、面格子、ﾄﾞｱ、手摺り、避難ﾊｯﾁ、換気口など	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○		
	(ﾎﾞｰﾄﾞ、樹脂、木製など)隔て板・ｽﾘｰﾌﾞ・雨どい等	塗替	18年	下地処理の上、塗装			○		
5 建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検:調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検:調整	12年	動作点検、金物(戸車、ｸﾚｾﾝﾄ、ﾋﾟｰﾄ等)の取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手摺り	開放廊ｼﾀ・階段、ﾊﾞﾙｺﾆｰの手摺り、暴風ｽｸﾘｰﾝ	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手摺りに取替	○				
③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	○				
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	36年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法					
6 共用内部									
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
	ｴﾝﾄﾗﾝｽﾎｰﾙ、ｴﾚﾍﾞｰﾀｰﾎｰﾙ/壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等					○
7 給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP 製		○			
③ 給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
8 排水設備									
① 雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	30年	ﾀｰﾙｴﾎﾟｷｼ塗装鋼管、排水用硬質塩化ﾋﾞﾆﾙﾗｲﾆﾝｸﾞ鋼管、排水用硬質塩化ﾋﾞﾆﾙ管、耐火2層管		○			
②汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	ﾀｰﾙｴﾎﾟｷｼ塗装鋼管、排水用硬質塩化ﾋﾞﾆﾙﾗｲﾆﾝｸﾞ鋼管、排水用硬質塩化ﾋﾞﾆﾙ管、耐火2層管		○			
		取替	50年	鋳鉄管		○			
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管		○			
		取替	30年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤ 排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			
9 ガス設備									
①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10年			○			
②ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50年	被覆鋼管、ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年					○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年			○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・ｴﾝﾄﾗﾝｽﾎｰﾙ等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年 ～6年		○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年			○			
④ 避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年			○			
⑤ 自家発電設備	発電設備	取替	30年			○			
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年					○	
② テレビ共聴設備	ｱﾝﾃﾅ、増幅器、分配器等 ※同軸ｹｰﾌﾞﾙを除く	取替	15年					○	
③ 光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年					○	
④ インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年					○	
13 消防用設備									
① 屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		○				
② 自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		○				
③ 連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		○				
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○	
	全構成機器	取替	30年					○	
15 立体駐車場設備									
① 自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨増＋ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		取替	30年	全部撤去の上建替				○	
② 機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式)、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換				○	
		取替	20年	撤去、新設				○	
16 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年				○	○	
	囲障(塀､ﾌｪﾝｽ等)、ｻｲﾝ(案内板)、遊具、ﾍﾞﾝﾁ等	取替	20年		○			○	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20年			○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年					○	
	植栽	整備	20年						○
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等					
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年					○	
②設備機器	分電盤	取替	15年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年					○	
	換気扇	取替	20年					○	

３．改善事業の実施方針

（１）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

・断熱性能が低く結露等が頻繁に発生する老朽住戸については、建替及び用途廃止等の集約で対応します。また、浴室、給湯設備等について不具合が生じた場合は、引き続き、団地毎では無く、住戸毎の状況に応じ修繕で対応します。

◆福祉対応型

・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、手すり等の設置が必要となった場合は、福祉施策と連携し、団地毎では無く住戸毎に修繕で対応します。

◆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目視調査を行い、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。

図表 4-2　長寿命化型改善の実施内容と対象団地

実施内容	対象団地
◆屋根改修	・壮瞥温泉団地［耐二：1 棟 8 戸］
◆屋上防水改修	・星野団地［耐二：1 棟 4 戸］ ・ほくと団地［耐二：3 棟 26 戸］ ・ほくと団地（特公賃）［耐二：6 戸］※公営と同一住棟 ・南久保内団地［耐平：3 棟 8 戸］
◆外壁改修（高耐久塗料塗装）	・星野団地［耐二：1 棟 4 戸］ ・ほくと団地（公営）［耐二：1 棟 8 戸］ ・ほくと団地（特公賃）［耐二：2 戸］※公営と同一住棟 ・久保内団地［簡二：1 棟 4 戸］ ・南久保内団地［耐平：3 棟 8 戸］

◆脱炭素社会対応型

・照明のＬＥＤ化等、住棟・住戸・共同施設の省エネルギー対策に係る改善を行います。

図表 4-3　脱炭素社会対応型改善の実施内容と対象団地

実施内容	対象団地
◆照明のＬＥＤ化（住棟共用部等）	・建部Ｂ団地［簡二：4 棟 40 戸］ ・星野団地［耐二：1 棟 4 戸］ ・しらかば団地［耐二：1 棟 8 戸］ ・しらかば団地（特公賃）［耐二・中耐：3 棟 24 戸］ ・ほくと団地（公営・特公賃）［耐二：3 棟 32 戸］ ・久保内団地［簡二・耐二：2 棟 12 戸］ ・南久保内団地［耐平：3 棟 8 戸］ ・壮瞥温泉団地［耐二：5 棟 48 戸］ ・壮瞥温泉団地（特公賃）［中耐：1 棟 12 戸］ ・星野単身者住宅（特公賃）［中耐：1 棟 12 戸］ ・ふれあい団地（地優賃）［耐二：1 棟 8 戸］

◆子育て世帯支援型

・子育て世帯が安心して居住できるよう、子どもの転倒防止等の対応が必要となった場合は、団地毎では無く住戸毎に修繕で対応します。

（２）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。

図表 4-4　共同施設等の事業方針

施設	事業方針
◇駐車場（通路・緑地・広場）	・建替予定の「仮：新公営住宅」「仮：地優賃住宅」、建替え後の「第２南久保内団地」において新たに整備する。（団地内通路、駐車場周辺の緑地や広場も合わせ整備） ・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	・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	・壮瞥温泉団地集会場は状況に応じて不具合等の適宜修繕対応を行う。 ・建部地区 3 団地共用の集会場については、建部改良住宅の移転建替に際し、移転先の地区集会施設の設置状況等の応じ、新たに集会場の整備について検討する。
◇児童遊園	・建部改良住宅の移転建替に際し、移転先の地区公園等の整備状況等の応じ、新たに児童遊園の整備について検討する。

４．建替事業の実施方針

（１）全体方針

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、令和 16 年度までの 10 年間で計 52 戸の建替えを行います。

また、対象団地の建替事業は以下の実施方針を考慮の上実施します。

図表 4-5　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 （仮：新公営住宅）	8 棟 64 戸	・28 戸（平屋等低層住宅）
第２南久保内団地	5 棟 22 戸	・12 戸（平屋等低層住宅）
仮：地優賃住宅	－	・12 戸（平屋等低層住宅）

図表 4-6　建替事業の実施方針

◇ 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
◇ 相互扶助の良好なコミュニティ形成を促す住棟整備
◇ 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
◇ 住民理解の推進
◇ 入居者負担の軽減や低所得者への対応

（２）建替事業の実施に関する留意点

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

・建替えにあたっては、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。

５．ライフサイクルコスト（LCC）の効果

（１）新規整備及び建替事業を実施する場合のライスサイクルコストの算出

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC)」を算出します。

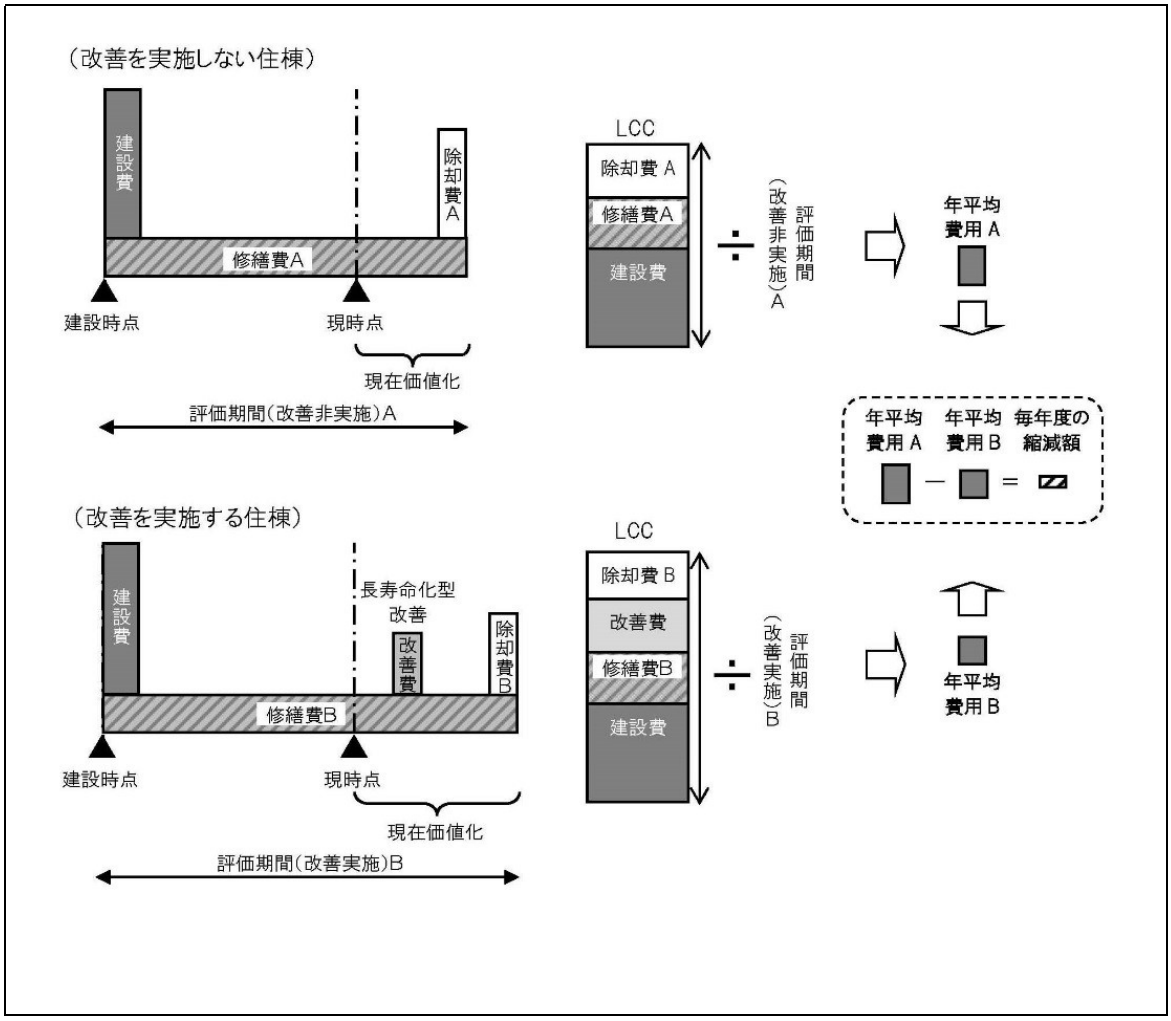
（２）長寿命化型改善事業の実施によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

・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。

図表 4-7　ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ（平成 28 年 公営住宅等長寿命化計画策定指針）



図表 4-8　長寿命化型改善による LCC 縮減効果の算出

種別	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	改善の項目別費用			計画前モデル					計画後モデル						LCC縮減効果	
						長寿命化		脱炭素	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬
						屋上防水・屋根改修	外壁改修	LED化	評価期間	累積修繕費	建設費（推定再建築費）	除却費（現在価値化）	計画前LCC	評価期間	累積修繕費	長寿命化型改善費	建設費（推定再建築費）	除却費（現在価値化）	計画後LCC	年平均縮減額	年平均縮減額
						（円/戸）	（円/戸）	（円/戸）	（年）	（円）	（円）	（円）	（円/戸・年）	（年）	（円）	（円）	（円）	（円）	（円/戸・年）	戸	棟
公営	星野	3	4	低耐階段室型	H4	2,010,000	1,500,000	30,000	50	5,531,936	7,600,000	1,382,159	290,282	70	5,886,588	2,493,816	7,600,000	630,799	237,303	52,979	211,916
	ほくと	1※	8	低耐片廊下型	H18	2,010,000	1,500,000	15,000	50	13,449,364	33,700,000	798,162	958,951	70	12,828,361	3,133,712	33,700,000	364,271	714,662	244,288	1,954,308※
	ほくと	2※	12	低耐片廊下型	H19	2,010,000	1,500,000	10,000	50	12,962,481	33,500,000	767,464	944,599	70	12,200,665	3,254,438	33,500,000	350,260	704,362	240,237	2,882,839※
	ほくと	3※	12	低耐片廊下型	H20	2,010,000	1,500,000	10,000	50	12,079,946	32,200,000	737,946	900,358	70	11,207,675	3,384,615	32,200,000	336,789	673,273	227,085	2,725,023※
	久保内	2	4	簡二階段室型	H5	0	1,500,000	30,000	50	14,905,490	20,800,000	1,328,999	740,690	70	16,131,198	1,414,571	20,800,000	606,538	556,462	184,228	736,913
	南久保内	1	4	低耐片廊下型	H16	2,010,000	1,500,000	30,000	50	11,014,943	26,200,000	863,292	761,565	70	10,694,093	3,026,007	26,200,000	393,995	575,916	185,649	742,596
	南久保内	2	2	低耐片廊下型	H17	2,010,000	1,500,000	60,000	50	10,731,451	26,200,000	830,089	755,231	70	10,422,941	2,934,280	26,200,000	378,842	570,515	184,716	369,431
	南久保内	3	2	低耐片廊下型	H17	2,010,000	1,500,000	60,000	50	10,731,451	26,200,000	830,089	755,231	70	10,422,941	2,934,280	26,200,000	378,842	570,515	184,716	369,431
	壮瞥温泉	1	8	低耐片廊下型	H7	1,540,000	1,500,000	15,000	50	10,513,065	20,300,000	1,228,734	640,836	70	10,950,745	2,066,537	20,300,000	560,778	483,972	156,864	1,254,909

※ほくと団地は公住と特公賃の混在棟　1号棟：公住6戸、特公賃2戸（2戸＋6戸＝8戸）、2，3号棟：公住10戸、特公賃2戸（2戸+10戸＝12戸）の縮減効果を記載