

壮瞥町 公営住宅等長寿命化計画

令和 2 年 3 月

壮瞥町

壮瞥町 公営住宅等長寿命化計画

目 次

序 章 計画の目的と位置付け

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-----	9
5. 壮瞥町の住宅・住環境を取り巻く状況の整理-----	13

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-----	14
2. 公営住宅等ストックの状況-----	17
3. 公営住宅等入居者の状況-----	28
4. 公営住宅等入居者意向調査結果（建部改良住宅）-----	32
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-----	41
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-----	44
4. スtock活用手法の選定-----	48

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

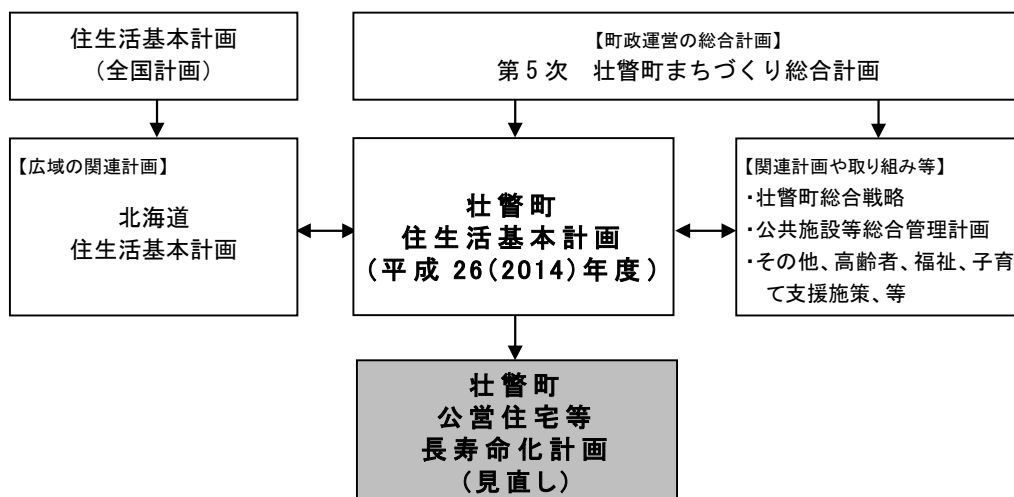
序章 計画の目的と位置付け

1. 計画の目的

壮瞥町（以下「本町」という）では、平成26（2014）年度に「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」を策定し、本町の住宅施策を推進するとともに、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、平成28（2016）年度には国により「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が見直されるとともに、本町の計画も策定後5年が経過し見直しの時期にきていることから、新たな策定指針に即し、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「壮瞥町公営住宅等長寿命化計画」の策定（見直し）を行います。

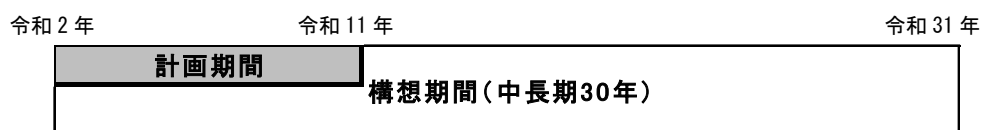
図表 0-1 計画の位置付け



2. 計画の運用期間

公営住宅等長寿命化計画の計画期間は令和2（2020）年から令和11（2029）年とします。なお、平成28（2016）年度に改定された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。

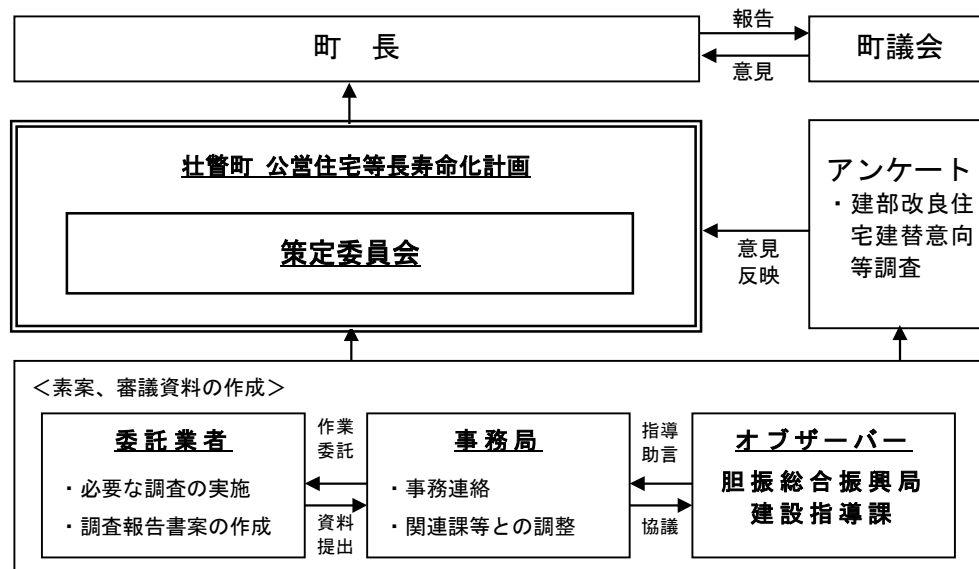
図表 0-2 計画の運用



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）、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205.01km²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、西は有珠山と昭和南山に囲まれ、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。

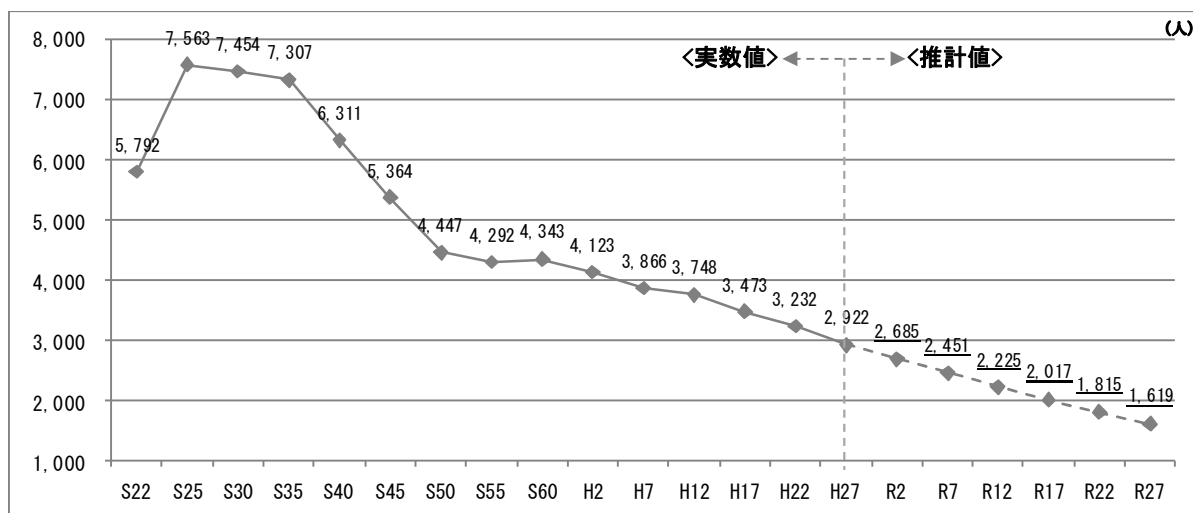
2. 人口・世帯数の動向

(1) 人口・世帯数

本町の人口は、昭和25（1950）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27（2015）年では2,922人となっています。また、世帯数の動向を見ると減少傾向にあり1,168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、令和22（2040）年には1,815人程度、令和27（2045）年には1,619人程度と推計しています。

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

図表 1-3 壮瞥町の人口・世帯の推移

	国勢調査					(A) 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	令和元年8月末
人口	3,866	3,748	3,473	3,232	2,922	2,505
内、一般世帯	3,342	3,180	2,912	2,756	2,489	—
世帯数	1,325	1,336	1,294	1,226	1,168	1,342
内、一般世帯	1,321	1,332	1,288	1,213	1,159	—

資料 各年国勢調査等

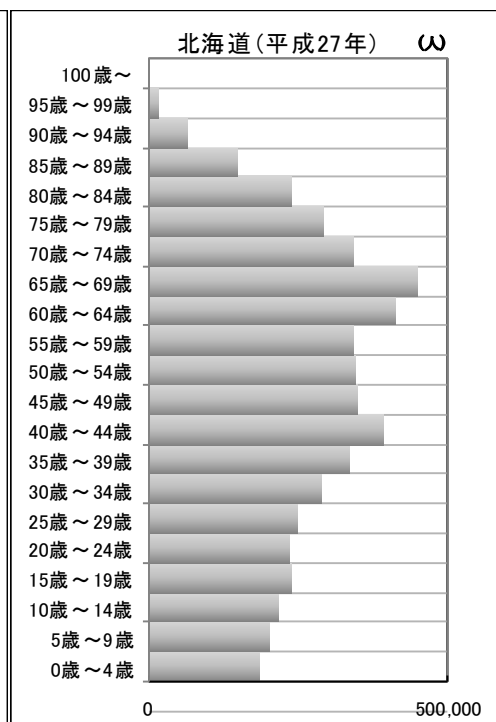
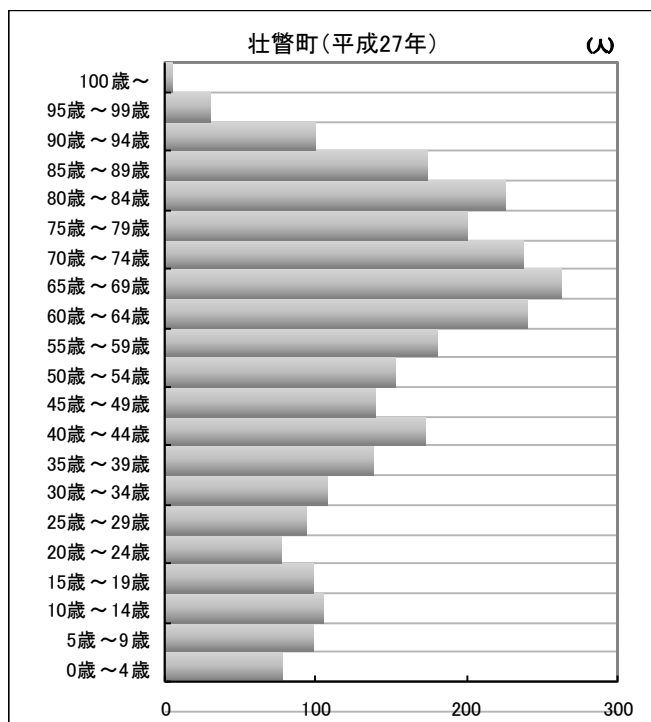
(2) 年齢別人口

平成27(2015)年の65歳以上の人口は1,238人であり全体の42.4%を占めています。北海道全体は29.0%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65～69歳人口が最も多い他、0～4歳、20歳代前半の人口割合が低いことが特徴として挙げられます。

図表 1-4 年齢別人口／5歳階級（平成27(2015)年国勢調査）

区分	壮瞥町(平成27年)				北海道(平成27年)			
	総数	男	女	構成比	総数	男	女	構成比
総数	2,922	1,370	1,552	100.0%	5,381,733	2,537,089	2,844,644	100.0%
0歳～4歳	79	43	36	2.7%	186,010	95,022	90,988	3.5%
5歳～9歳	98	58	40	3.4%	202,269	103,549	98,720	3.8%
10歳～14歳	105	51	54	3.6%	220,017	111,816	108,201	4.1%
15歳～19歳	98	53	45	3.4%	239,098	123,196	115,902	4.4%
20歳～24歳	77	38	39	2.6%	234,274	117,965	116,309	4.4%
25歳～29歳	95	46	49	3.3%	247,587	123,076	124,511	4.6%
30歳～34歳	108	56	52	3.7%	287,674	141,876	145,798	5.3%
35歳～39歳	138	66	72	4.7%	337,369	166,514	170,855	6.3%
40歳～44歳	173	93	80	5.9%	391,243	193,093	198,150	7.3%
45歳～49歳	139	72	67	4.8%	350,794	169,252	181,542	6.5%
50歳～54歳	153	80	73	5.2%	345,836	165,634	180,202	6.4%
55歳～59歳	181	90	91	6.2%	343,884	165,353	178,531	6.4%
60歳～64歳	240	120	120	8.2%	413,045	195,920	217,125	7.7%
65歳～69歳	263	122	141	9.0%	448,646	207,461	241,185	8.3%
70歳～74歳	237	116	121	8.1%	341,850	151,031	190,819	6.4%
75歳～79歳	201	91	110	6.9%	293,306	124,921	168,385	5.5%
80歳～84歳	226	95	131	7.7%	238,663	95,987	142,676	4.4%
85歳～89歳	174	46	128	6.0%	149,960	51,414	98,546	2.8%
90歳～94歳	100	29	71	3.4%	65,902	16,786	49,116	1.2%
95歳～99歳	31	3	28	1.1%	17,225	3,247	13,978	0.3%
100歳～	6	2	4	0.2%	2,835	439	2,396	0.1%
不詳	0	-	-	0.0%	24,246	13,537	10,709	0.5%
0歳～14歳	282	152	130	9.7%	608,296	310,387	297,909	11.3%
15歳～64歳	1,402	714	688	48.0%	3,190,804	1,561,879	1,628,925	59.3%
65歳～	1,238	504	734	42.4%	1,558,387	651,286	907,101	29.0%



(3) 世帯人員の現状と推移

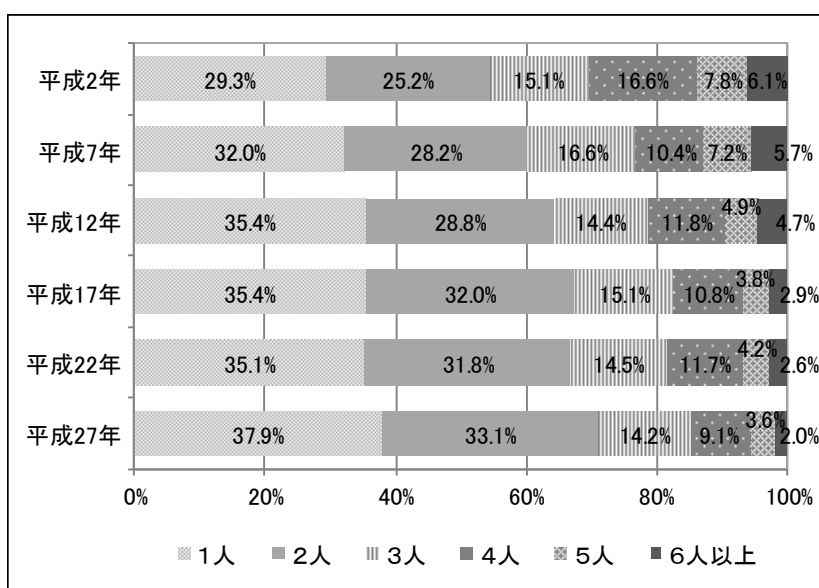
平成27(2015)年の世帯人員別世帯数の状況は、単身世帯が439世帯(37.9%)と最も多く、次いで2人世帯が384世帯(33.1%)、3人世帯が165世帯(14.2%)となっています。単身、2人の小規模世帯は71.0%となっています。

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 1-5 世帯人員別世帯数

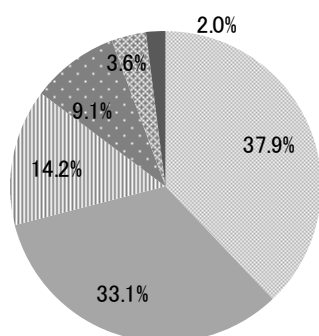
区分	壮瞥町												北海道	
	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		平成27年	
	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比
1人	379	29.3%	423	32.0%	472	35.4%	456	35.4%	426	35.1%	439	37.9%	909,106	37.3%
2人	326	25.2%	372	28.2%	384	28.8%	412	32.0%	386	31.8%	384	33.1%	782,444	32.1%
3人	195	15.1%	219	16.6%	192	14.4%	195	15.1%	176	14.5%	165	14.2%	397,985	16.3%
4人	215	16.6%	137	10.4%	157	11.8%	139	10.8%	142	11.7%	106	9.1%	249,980	10.3%
5人	101	7.8%	95	7.2%	65	4.9%	49	3.8%	51	4.2%	42	3.6%	72,728	3.0%
6人以上	79	6.1%	75	5.7%	62	4.7%	37	2.9%	32	2.6%	23	2.0%	25,963	1.1%
総数	1,295	100.0%	1,321	100.0%	1,332	100.0%	1,288	100.0%	1,213	100.0%	1,159	100.0%	2,438,206	100.0%

<世帯人員別世帯数の推移>

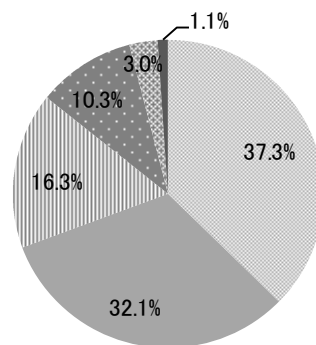


<北海道と壮瞥町の世帯人員別世帯数の比較>

壮瞥町(平成27年)



北海道(平成27年)



- 1人
- 2人
- 3人
- 4人
- 5人
- 6人以上

資料：各年国勢調査

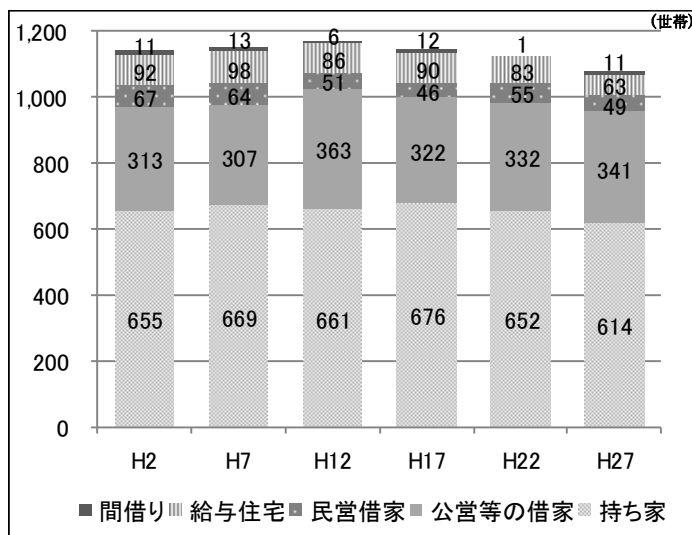
3. 住宅に住む一般世帯の状況

(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。

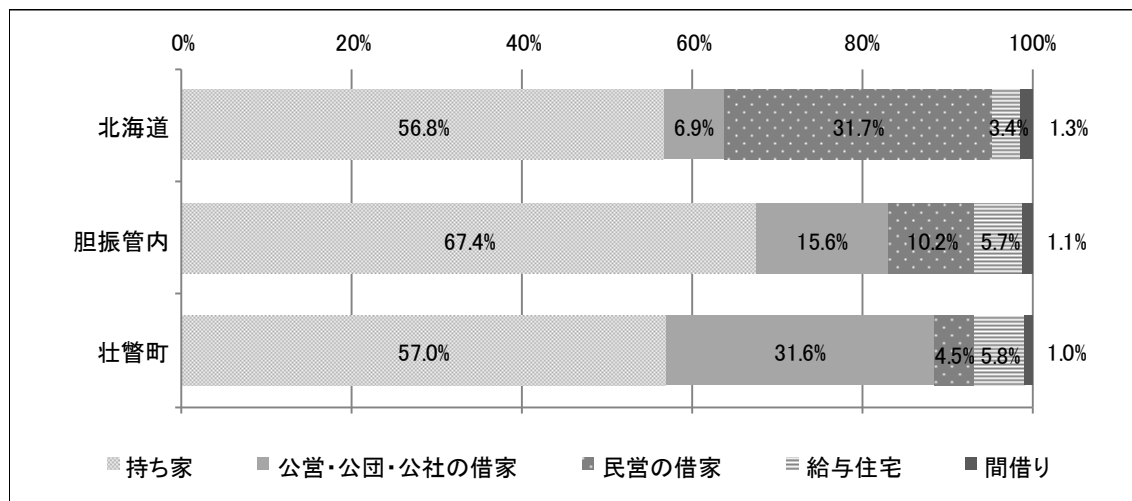
北海道及び胆振管内との割合の比較では、本町の公営等の借家に住む世帯割合は31.6%で北海道6.9%の4倍以上となっています。一方、民営の借家4.5%は北海道31.7%の約1/7と大きく下回っています。

図表 1-6 住宅所有関係別世帯数の推移



図表 1-7 住宅所有関係別世帯数の状況と割合の比較（平成 27（2015）年国勢調査）

	壮瞥町		胆振管内		北海道	
		%		%		%
持ち家	614	57.0%	15,930	67.4%	1,365,338	56.8%
公営・公団・公社の借家	341	31.6%	3,688	15.6%	166,252	6.9%
民営の借家	49	4.5%	2,409	10.2%	762,401	31.7%
給与住宅	63	5.8%	1,346	5.7%	80,805	3.4%
間借り	11	1.0%	250	1.1%	30,965	1.3%
小計	1,078	100.0%	23,623	100.0%	2,405,761	100.0%
住宅以外に住む一般世帯	81	—	1,149	—	32,441	—
他	—	—	—	—	4	—
計	1,159	—	24,772	—	2,438,206	—



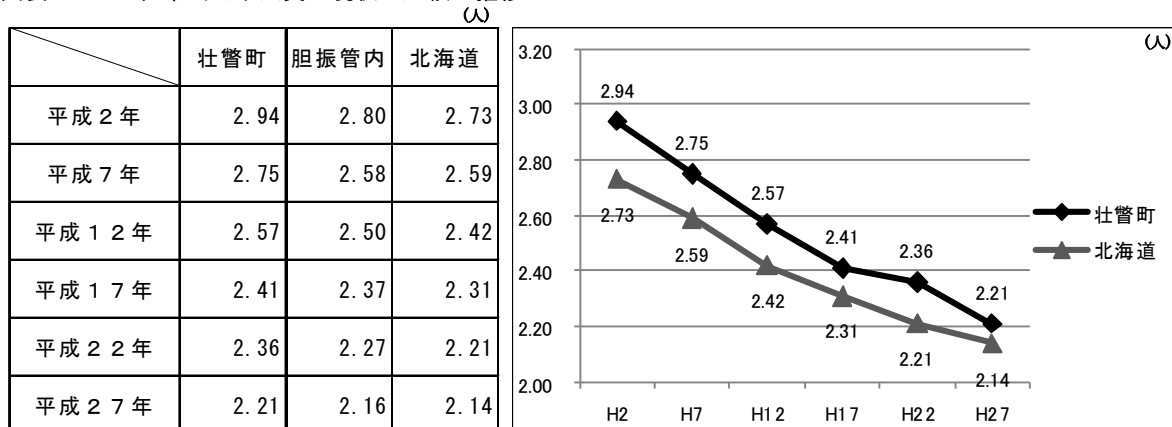
資料：各年国勢調査

(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は平成27(2015)年が2.21人で、平成2(1990)年との比較で0.73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27(2015)年の住宅所有関係別の状況では、持ち家2.40人、公営等の借家2.01人、民営の借家1.84人で、平成22(2010)年と比較していずれも減少しています。

図表1-8 1世帯当たり人員の現状の比較と推移

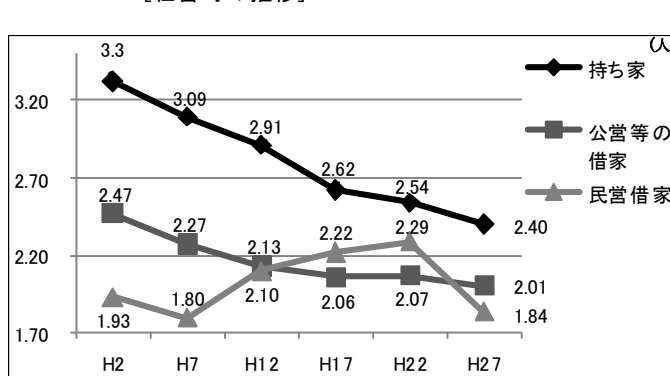


図表1-9 住宅所有関係別1世帯当たり人員の比較[平成27(2015)年]

(ウ)

	壮瞥町	胆振管内	北海道
持ち家	2.40	2.28	2.43
公営等の借家	2.01	1.95	1.96
民営の借家	1.84	1.89	1.68
給与住宅	1.97	1.90	1.95
間借り	1.36	1.76	1.86

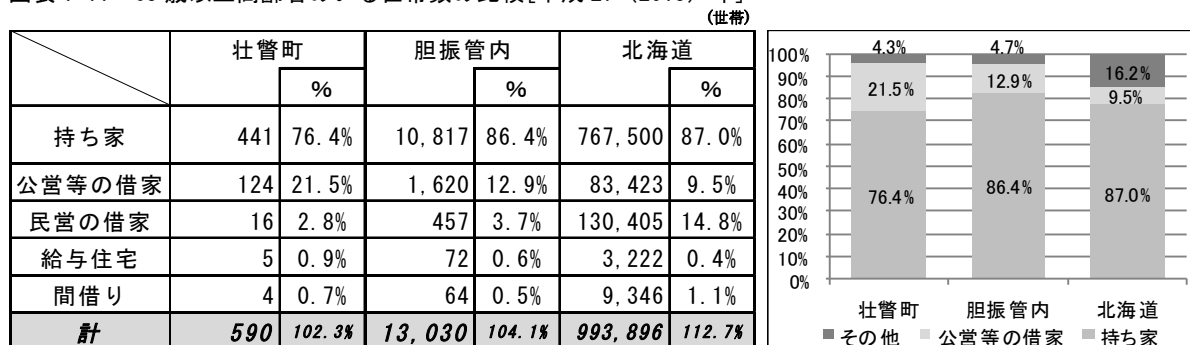
図表1-10 住宅所有関係別1世帯当たり人員の推移[壮瞥町の推移]



(3) 65歳以上高齢者のいる世帯の現状と推移

65歳以上高齢者のいる世帯の状況を平成27(2015)年国勢調査で見ると、本町では計590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441世帯(76.4%)、公営等の借家は124世帯(21.5%)となっており、北海道の9.5%や胆振管内の12.9%よりも割合は上回っています。

図表1-11 65歳以上高齢者のいる世帯数の比較[平成27(2015)年]



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(2020)年3月〕

令和2(2020)年を初年度とし、令和11(2029)年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。

図表 1-12 第5次総合計画〔公営住宅関連施策抜粋〕

<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	2. 6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. <u>地域を生かす基盤整備</u>
4 未来へつなぐ明るいまち	1. <u>移住定住・関係人口の拡大</u>	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 ※ ●<u>建部改良住宅の建替え</u> ・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 ●<u>公営住宅等の保守や改善、整備の検討</u> ・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	●<u>公営住宅の適切な維持管理</u> ・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次計画掲載項目

(2) まち・ひと・しごと創生 第2期 壮瞥町総合戦略 [令和2(2020)年3月]

令和2(2020)年度を初年度とし令和6(2024)年度までを計画期間とする本計画は、将来の方向性を「選ばれるまち そうべつ」として、活力ある地域の暮らしを将来まで持続するために、集中的・効果的に展開するべき施策をまとめています。

図表 1-13 第2期壮瞥町総合戦略・施策体系

<将来の方向性> いいもの・いいとこ・いっぱい。 選ばれるまち そうべつ	
基本目標	重点施策と KPI
1. 産業力強化で雇用を創出する 【数値目標】 町内企業等による新規雇用者数 5 か年で 300 人	① 既存産業の経営基盤強化 KPI: 農商工連携・特産品事業化数 5 か年で 10 件 ② 昭和新山観光の活性化と波及効果の創出 KPI: 昭和新山観光客入込数 年間 160 万人 ③ 地域にある潜在的資源の活用 KPI: 町全体の観光客入込数 年間 250 万人 ④ 新規参入事業所誘致による産業の活性化 KPI: 新規参入事業所数 5 か年で 4 件
2. 人材育成と子育て支援を強化する 【数値目標】 合計特殊出生率 1.40 (H27-30 は 1.25)	① 結婚・妊娠・出産・育児への切れ目ない支援 KPI: 子どもを産み育てやすい環境だと感じる子育て世代の住民の割合 80% ② 地域産業の新たな担い手の確保 KPI: 就農者・起業家数 5 か年で 15 名
3. 情報発信強化で人を呼び込む 【数値目標】 純移動(社会増減)の均衡	① 多様な情報発信強化とイメージアップ戦略 KPI: 町ホームページ閲覧数 13万件 (H30は11万件) KPI: 町への移住相談件数 20 件 (H30は10 件)
4. 誰もが活躍でき、元気に暮らせるまちづくり 【数値目標】 平均寿命 男性 82 歳、女性 90 歳 (H27 は男性 80.6 歳、女性 87.7 歳)	① 高齢者等が生き生きと暮らせるまちづくり KPI: 一般高齢者の外出頻度(週5回以上) 40% (H29 は 31.2%) ② 自ら体験し、学び、成長するまちづくり KPI: 図書室・図書分室の来館者数 6,000 名 ③ 次期有珠山噴火に備えた体制づくり KPI: 火山防災普及啓発事業参加者数 300 名
5. 持続可能な財政運営の推進 【数値目標】 公共施設の維持管理費の削減 5%	① 効率的な行財政運営 KPI: 経常収支比率 85% (H30は93.4%) ② 計画的な地方債の借入 KPI: 実質公債費比率 10.0%以下

(3) 壮瞥町住生活基本計画 [平成 27 (2015) 年 3 月]

平成 27 (2015) 年度を初年度とし令和 6 (2024) 年度までを計画期間とする本計画は、基本理念を「壮瞥の自然と調和し、安全でいきいき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ます。

図表 1-14 壮瞥町住生活基本計画・施策体系

＜基本理念＞		
壮瞥の自然と調和し、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	基本方針	推進施策
1. 少子高齢化や、多様なライフスタイルに対応した安心と安全の住まい・住環境づくり	(1) 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住まい・住環境づくり	①住宅に関する情報提供、相談体制の充実 ②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 ③福祉施策とも連携した安心の居住環境づくり
	(2) 安心して子どもを育てられる住まい・住環境づくり	①住区と子育て支援との連携 ②子育て応援住宅の建設 ③就学期児童を持つ子育て世帯が暮らしやすい住環境づくり
	(3) 移住・定住促進に向けた住環境づくり	①移住・定住情報提供（ワンストップ窓口サービス）の充実 ②移住・定住希望者に対する居住支援 ③新規就農やU・Iターン希望者への居住支援 ④壮瞥町ウタリ住宅新築等資金貸付事業の継続推進
2. 壮瞥町の自然環境や町内各地域の特性・優位性を活かした安心と安全の住まい・住環境づくり	(1) 防災を考慮した安全な住まい・住環境づくり	①有珠山噴火を考慮した住宅地整備の推進 ②防災を考慮した公営住宅団地の形成 ③防災を考慮した住宅づくりの促進 ④既存住宅リフォーム・耐震改修の促進
	(2) 壮瞥町の温暖な気候や恵まれた自然環境を守り・活かした魅力ある住まい・住環境づくり	①遊休町有資産を活用した宅地の整備 ②新規就農やU・Iターン希望者への居住支援（再掲） ③壮瞥の豊かな自然環境と共生する住環境づくり ④市街地形成における地域資源の活用
3. 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	(1) 公営住宅ストックの計画的・効率的な活用	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
	(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	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
	(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	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

(4) 壮瞥町公営住宅等長寿命化計画〔平成27(2015)年3月〕

平成27(2015)年から令和6(2024)年までの10年間を計画期間とし、前計画にあたる当該計画では、計画期間戸数を330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1-15 前計画事業プログラム

種別	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	計画期間 (概ね10年) H27～36年	将来 戸数	構想期間 (概ね10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
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》											8	除却 2棟0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 1棟4戸							40									
		仮)新公営住宅 (建部改良建設)	-	-	-	-	移転建設 《建設》	48	維持管理								建替 48戸			48									
		星野	2	4	簡平	H3	個別改善 〔居住性〕	4	維持管理											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											8									
		ほくと	3	26	耐2	H18～20	維持管理	26	個別改善 〔長寿命〕											26					改善 1棟0戸	改善 1棟10戸	改善 1棟10戸		
		久保内	1	4	簡平	H4	維持管理	4	維持管理											4									
			2	12	簡2	H15	維持管理	12	維持管理											12									
		南久保内	1	8	耐2	H15	維持管理	8	個別改善 〔長寿命〕											8		改善 1棟0戸							
			3	8	耐平	H16,17	維持管理	8	個別改善 〔長寿命〕											8									
公営	久保内	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									
		壮瞥温泉	1	8	耐2	H7	維持管理	8	維持管理											8									
			4	40	耐2	H9～12	個別改善 〔長寿命〕	40	維持管理				改善 1棟12戸							48									
		仲洞爺	8	22	簡平	S53～58	現地建替 《除却》		-				除却 1棟4戸	除却 1棟4戸	除却 1棟4戸	除却 3棟0戸													
			-	-	耐平	H29～	現地建替 《建設》	16	維持管理				改善 1棟4戸	改善 1棟4戸	改善 1棟4戸	改善 1棟4戸				16									
		蟻溪	1	4	簡2	S60	当面維持管理	4	建替 《建設》											4									
		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 1棟12戸						12									
			1	12	中耐3	H10	個別改善 〔長寿命〕	12	維持管理						改善 1棟12戸					12									
		しらかば	2	12	耐2	H11,12	個別改善 〔長寿命〕	12	維持管理											12									
特公営・地盤買	滝之町	ほくと	3	6	耐2	H18～20	維持管理	6	個別改善 〔長寿命〕											6									
		仮)地盤買住宅	-	-	-	-	新規建設 《建設》	8	維持管理											8									
		ふれあい (地盤買)	1	8	耐2	H24	維持管理	8	維持管理											8									
		壮瞥温泉	1	12	中耐3	H8	維持管理	12	維持管理											12									
		建部改良	8	64	簡2	S46	移転建替 《用途廃止》		-												除却 2棟10戸	除却 2棟10戸	除却 2棟10戸						
		計	56	344	一	一		330												330									322
		久保内																											
		星野																											
		しらかば																											
		ほくと																											
		仮)地盤買住宅																											
		ふれあい (地盤買)																											
		壮瞥温泉																											
		建部改良																											

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となっています。
- ・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（1950）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 27（2015）年では、2,922 人となっています。また、世帯数の動向を見ると減少傾向にあり 1,168 世帯となっています。
- ・平成 27（2015）年の 65 歳以上の人口は 1,238 人であり、全体の 42.4%を占めています。また、年齢構造を見ると、65～69 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 27（2015）年の世帯人員別世帯数の状況は、単身世帯が 439 世帯（37.9%）と最も多く、次いで 2 人世帯が 384 世帯（33.1%）、3 人世帯が 165 世帯（14.2%）となっています。単身、2 人の小規模世帯は 71.0%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 31.6%）

- ・平成 27（2015）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 341 世帯で 31.6%となっており全道平均 6.9%の 4 倍以上、胆振管内平均 15.6%の約 2 倍となっています。
- ・民営の借家は 49 世帯で 4.5%となっており、その割合は全道平均 31.7%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、公営等の借家は 2.01 人に縮小

- ・1 世帯当たり人員の推移では、平成 27（2015）年が 2.21 人となっており、平成 2（1990）年との比較で 0.73 人縮小しています。
- ・公営等の借家は 2.01 人で持ち家にすむ世帯 2.40 人に比べ小規模となっています。

【1-7】65 歳以上高齢者のいる世帯の公営住宅等への入居割合が高い

- ・65 歳以上高齢者のいる世帯の状況は計 590 世帯で、その内、公営等の借家は 124 世帯（21.5%）となっており、北海道の 9.5%や胆振管内の 12.9%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

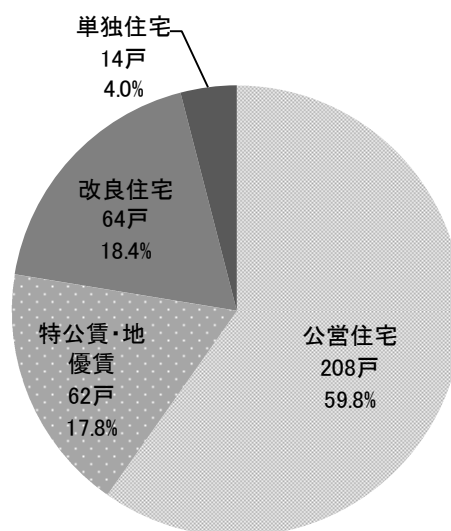
(1) 公営住宅等の管理戸数

令和元（2019）年6月末現在、本町が管理する公営住宅、特公賃・地優賃、改良住宅、単独住宅は15団地、56棟、348戸あります。

また、これら公営住宅等への入居世帯数は322世帯、入居率は92.5%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162戸（46.6%）、全経過戸数は82戸（23.6%）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（令和元（2019）年6月末現在）

種類	団地数 (団地)	管理戸数		入居世帯数		耐用年限	
		棟数(棟)	戸数(戸)	入居数(世帯)	入居率	1/2経過(戸)	全経過(戸)
公営住宅	11	35	208	197	94.7%	98	18
特公賃住宅 (地優賃)	※5	※9	62	60	96.8%	—	—
改良住宅	1	8	64	51	79.7%	64	64
単独住宅	1	7	14	14	100.0%	—	—
計	15	56	348	322	92.5%	162	82

※）特公賃はくと団地3棟は公営住宅と合築のため合計には含めない

※）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

※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

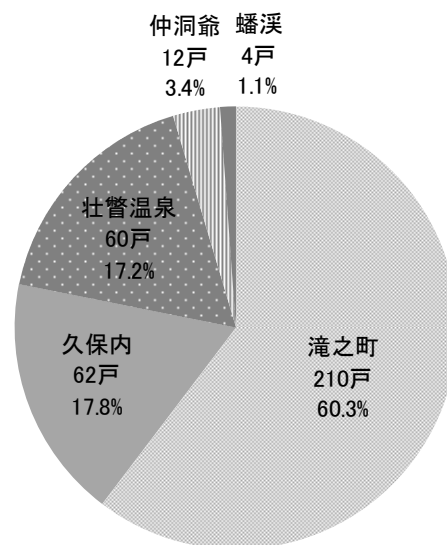
※単独住宅：国からの補助等を受けず、単独町費により建設、買取り又は借上げをした賃貸住宅

(2) 公営住宅等の概要

本町が管理する公営住宅等 56 棟 348 戸を種類別で整理すると、公営住宅が 208 戸 (59.8%)、特公賃・地優賃が 62 戸 (17.8%)、改良住宅が 64 戸 (18.4%)、単独住宅が 14 戸 (4.0%) となっています。

また、地区別の管理戸数は滝之町地区が 210 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、仲洞爺地区の 12 戸、蟠溪地区の 4 戸となっています。

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 (令和元 (2019) 年 6 月末現在)

種類	地区	団地名	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	木造 (戸)		簡易耐火 (戸)		耐火 (戸)		
						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	S56, 58, H29, 30	4	12	8		4				
	蟠溪	11 蟠溪	S60	1	4				4			
小計			-	35	208 59.8%	8		26	72	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	(※3)	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 17.8%						26	36
改 良	滝之町	1 建部改良住宅	S46	8	64				64			
	小計		-	8	64 18.4%				64			
単 独	滝之町	1 子育て応援住宅	H26~27	7	14		14					
	小計		-	7	14 4.0%		14					
合 計			-	56	348 100.0%	8 2.3%	14 4.0%	26 7.5%	136 39.1%	8 2.3%	120 34.5%	36 10.3%
						22 6.3%		162 46.6%		164 47.1%		

図表 2-5 公営住宅等団地位置図（令和2（2020）年3月末現在）



2. 公営住宅等ストックの状況

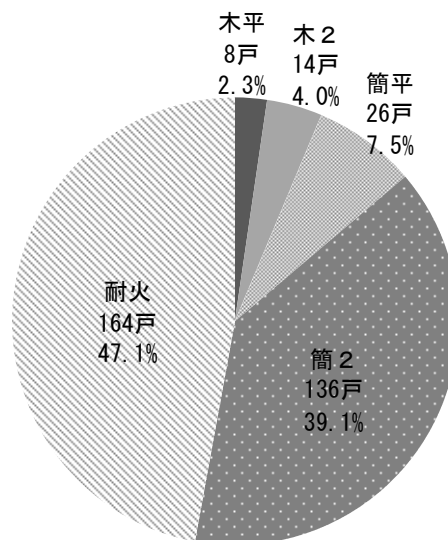
(1) 構造別・種類別管理戸数

本町で管理する公営住宅等 348 戸を構造別に見ると、木造平屋建て 8 戸 (2.3%)、木造 2 階建て 14 戸 (4.0%)、簡易耐火構造平屋建て 26 戸 (7.5%)、簡易耐火構造 2 階建て 136 戸 (39.1%)、耐火構造 164 戸 (47.1%) となっています。

建設年度別で見ると、昭和 40 (1965) 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 (1981) 年までに建設された新耐震基準※以前の住戸は計 104 戸 (29.9%) となっています。

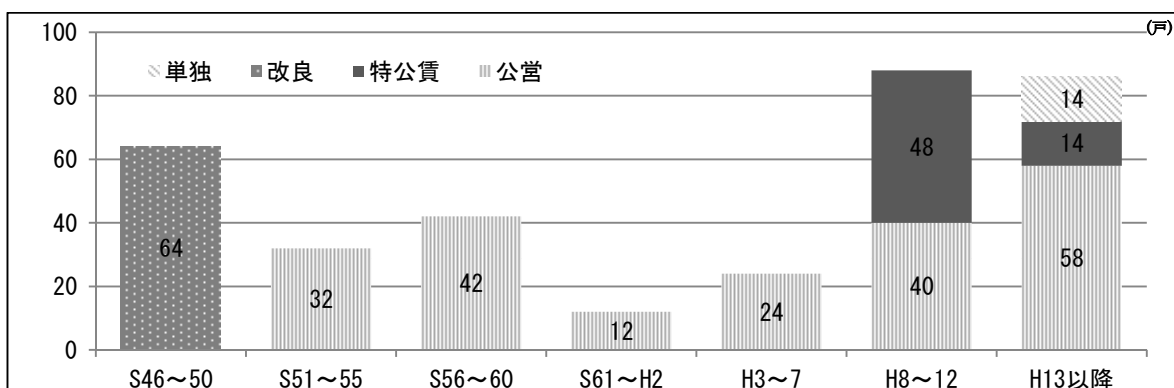
図表 2-6 構造別管理戸数の状況



図表 2-7 年度別・構造別建設戸数 (令和元 (2019) 年 6 月末現在)

		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	104
1976～1980年度	S51～55		8	24							32	
1981～1985年度	S56		8								8	
	S56～60											244
	S57～60		2	32							34	
1986～1990年度	S61～H2			12							12	
1991～1995年度	H3～7		8	4		12					24	
1996～2000年度	H8～12					40	12	36			88	70.1%
2001年度以降	H13以降	8			8	42	14			14	86	
計		8	26	72	8	94	26	36	64	14	348	100.0%
		2.3%	7.5%	20.7%	2.3%	27.0%	7.5%	10.3%	18.4%	4.0%		

図表 2-8 年度別建設戸数



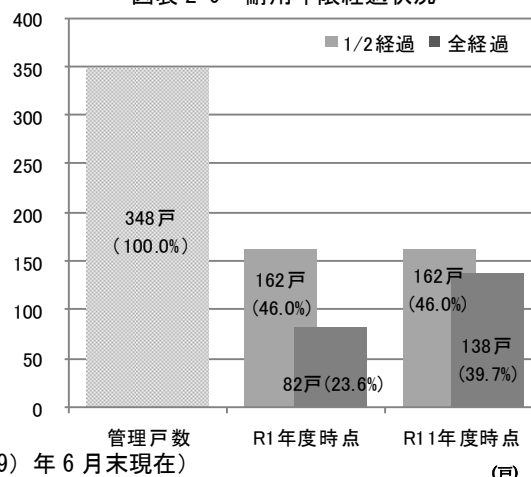
※新耐震基準：昭和 56 年以降の改正建築基準法（昭和 55 年法律第 201 号）に基づく耐震設計基準

(2) 耐用年限の経過状況

本町の公営住宅等 348 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、令和元（2019）年度時点で耐用年限の 1/2 を経過している住戸は 162 戸（46.6%）となります。また、全経過した住戸は 82 戸（23.6%）となっています。

なお、10 年後の令和 11（2029）年度時点では 138 戸（39.7%）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 種類・団地別耐用年限経過状況（令和元（2019）年 6 月末現在）

種類	地区	団地	建設年度	構造	戸数	令和元年度末時点		令和11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	36
		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	12		12	
			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	12	
	壮瞥温泉	9 壮瞥温泉	H7,9～12	耐2	48				
	仲洞爺	10 仲洞爺	S56,58	簡平	4	4	4	4	4
H29,30			木平	8					
蟠溪	11 蟠溪	S60	簡2	4	4		4		
小計					208	98	18	98	74
					100.0%	47.1%	8.7%	47.1%	35.6%
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				
	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				
小計					62				
					100.0%				
改良	滝之町	1 建部改良住宅	S46	簡2	64	64	64	64	64
	小計				64	64	64	64	64
					100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
単 独	滝之町	1 子育て応援住宅	H26～27	木2	14				
	小計				14				
					100.0%				
合 計					348	162	82	162	138
					100.0%	46.6%	23.6%	46.6%	39.7%

※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。

図表 2-11 耐用年限経過状況・公営住宅（令和元（2019）年6月末現在）

[illegible]

建設年度と戸数

耐用年数1／2経過戸数

耐用年限經過戶數

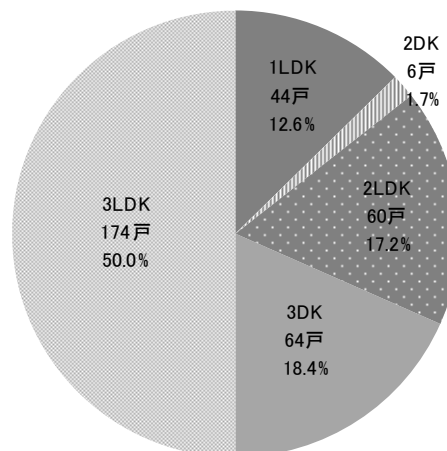
(3) 住戸タイプ別管理戸数

住戸タイプ別の管理戸数は、3LDK が 174 戸と最も多く全体の 50.0%を占めています。

次いで、3DK が 64 戸 (18.4%)、2LDK が 60 戸 (17.2%) 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 : 3.6 : 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 (令和元 (2019) 年 6 月末現在)

(戸)

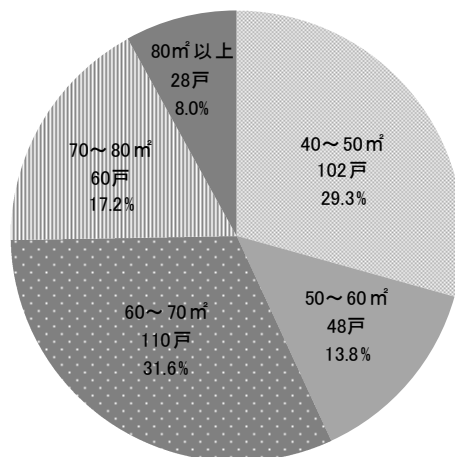
種類	地区	団地	建設年度	構造	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	計
公 営	滝之町	1 建部公営住宅	S53	簡平					8	8
		2 建部B	S54,55,57,H1	簡2					40	40
		3 星野	H3	簡平			4			4
			H4	耐2			2		2	4
		4 しらかば	H14	耐2			4		4	8
		5 ほくと	H18～20	耐2	6		10		10	26
	久保内	6 久保内	H4	簡平					4	4
			H1,5	簡2					12	12
			H15	耐2			4		4	8
		7 南久保内	H16,17	耐平			8			8
		8 第2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	S56,58	簡平					4	4
H29,30			木平			4		4	8	
蟠溪	11 蟠溪	S60	簡2					4	4	
小計					6 2.9%		60 28.8%		142 68.3%	208 100.0%
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2					14	14
	小計								14 100.0%	14 100.0%
合 計					44 12.6%	6 1.7%	60 17.2%	64 18.4%	174 50.0%	348 100.0%

(4) 住戸規模別管理戸数

住戸規模別の管理戸数は、60～70㎡が110戸と最も多く全体の31.6%を占めています。

次いで、40～50㎡が102戸（29.3%）、70～80㎡が60戸（17.2%）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（令和元（2019）年6月末現在）

種類	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
	壮瞥温泉	9 壮瞥温泉	H7,9～12	耐2		24		24		48
	仲洞爺	10 仲洞爺	S56,58	簡平			4			4
			H29,30	木平			4	4		8
蟠溪	11 蟠溪	S60	簡2			4			4	
小計						42 20.2%	110 52.9%	56 26.9%		208 100.0%
特公賃・地優賃	滝之町	1 星野単身	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	S46	簡2	64					64
	小計					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					102 29.3%	48 13.8%	110 31.6%	60 17.2%	28 8.0%	348 100.0%

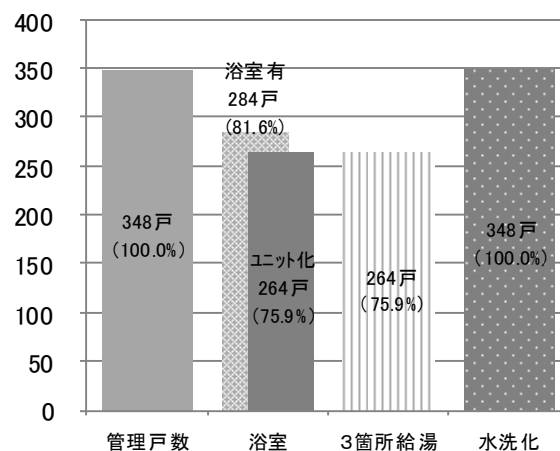
(5) 住戸設備の状況（水洗化・浴室・給湯等）

浴室スペースの整備状況は284戸（81.6%）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264戸（75.9%）となっています。

3箇所給湯設備の設置状況は264戸（75.9%）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（令和元（2019）年6月末現在）

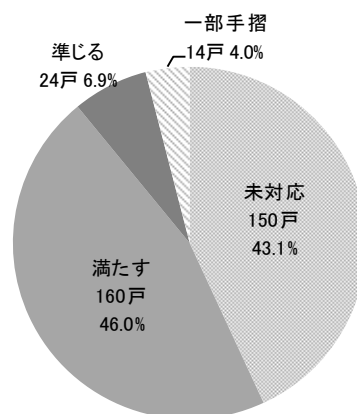
種類	地区	団地	建設年度	構造	戸数	設備					
						浴室有	内、 ユニット化	浴槽無	浴室無	3箇所 給湯	水洗化
公 営	滝之町	1 建部公営住宅	S53	簡平	8	8		8		－	8
		2 建部B	S54,55,57,H1	簡2	40	40	36	4		36	40
		3 星野	H3	簡平	4	4	4			4	4
			H4	耐2	4	4	4			4	4
		4 しらかば	H14	耐2	8	8	8			8	8
	5 ほくと	H18～20	耐2	26	26	26			26	26	
	久保内	6 久保内	H4	簡平	4	4	4			4	4
			H1,5	簡2	12	12	12			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	S56,58	簡平	4	4		4		－	4
			H29,30	木平	8	8	8			8	8
	蟠溪	11 蟠溪	S60	簡2	4	4		4		－	4
小計					208	208	188	20	0	188	208
					100%	100.0%	90.4%	9.6%	0.0%	90.4%	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%
単 独	滝之町	1 子育て応援住宅	H26,27	木2	14	14	14			14	14
	小計				14	14	14			14	14
					100%	100%	100%			100.0%	100.0%
合 計					348	284	264	20	64	264	348
					100%	81.6%	75.9%	7.0%	18.4%	75.9%	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（46.0%）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（6.9%）となっています。

なお、高齢者対応未整備の住戸は150戸（43.1%）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（令和元（2019）年6月末現在）

(戸)

種類	地区	団地	建設年度	構造	戸数	高齢者対応			
						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			
	壮警温泉	9 壮警温泉	H7,9～12	耐2	48		40	8	
	仲洞爺	10 仲洞爺	S56,58	簡平	4	4			
			H29,30	木平	8		8		
蟠溪	11 蟠溪	S60	簡2	4	4				
小計					208	86	98	24	0
					100%	41.3%	47.1%	11.5%	0.0%
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	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		
	壮警温泉	5 壮警温泉	H8	中耐3	12		12		
	小計					62	0	62	0
					100%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
改 良	滝之町	1 建部改良住宅	S46	簡2	64	64			
	小計					64	64	0	0
					100%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単 独	滝之町	1 子育て応援住宅	H26,27	木2	14				14
	小計					14	0	0	0
					100%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合 計					348	150	160	24	14
					100%	43.1%	46.0%	6.9%	4.0%

※¹ 満たす（高齢者対応基準を満たす）：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（高齢者対応基準に準じる）：平成3年に行われた建築基準法の改正に基づき**高齢者対応仕様**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) 高齢者対応の状況 (共用部)

階段室等の共用部を持つ住棟は 28 棟で 232 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 20 棟 168 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 (令和元 (2019) 年 6 月末現在)

種類	地区	団地名	建設年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	共用部					
							手摺設置 (棟) (戸)			段差解消 (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	H4	簡平	1	4	○	1	4	○	1	4
			H1	簡2	1	8	×			×		－
			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	木平	2	8	○	2	8	○	2	8
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					28	232	20	168		20	168	0 0
						100.0%		72.4%			72.4%	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 106 戸 (51.0%)、特公賃 62 戸 (100.0%)、改良住宅 0 戸、単独住宅 14 戸 (100.0%) の整備となっており、全体では 182 戸 (52.3%) 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 7 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 (令和元 (2019) 年 6 月末現在)

(戸)

種類	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
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	48	○	○
	仲洞爺	10 仲洞爺	S56,58	簡平	4	—	—	4	—	—
			H29,30	木平	8	8	8	8		
	蟠溪	11 蟠溪	S60	簡2	4	—	—	4	—	—
小計					208 100.0%	106 51.0%	82 39.4%	208 100.0%		
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 子育て応援住宅	H26,27	木2	14	14	—	14	—	—
	小計					14 100%	14 100.0%	0 0.0%	14 100.0%	
計					348 100.0%	182 52.3%	96 27.6%	348 100.0%		

(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2（2020）年3月末現在）

種類	地区	団地名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	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 (棟)	戸数 (戸)	実施年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	実施年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	実施年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	実施年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	実施年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	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	H28～30	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																		
	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																		
		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
	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	5	48	H25												
	仲洞爺	仲洞爺	2	4	簡平	S56,58	2	4	H15～17															
			2	8	木平	H29,30																		
	蟠溪	蟠溪	1	4	簡2	S60																		
	公営 計			35	208	—	—	18	98	—	17	118	—	4	28	—	1	4	—	3	8	—	10	70
特 公 賃 ・ 地 優 賃	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																		
	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	—	—	1	12	—	1	12	—												
改 良	滝之町	建部改良	8	64	簡2	S46																		
	改良 計		8	64	—	—																		
単 独	滝之町	子育て応援住宅	7	14	木2	H26,27																		
	単独 計		7	14	—	—																		
合 計			56	348	—	—	19	110	—	18	130	—	4	28	—	1	4	—	3	8	—	10	70	—

3. 公営住宅等入居者の状況

(1) 公営住宅等入居の状況

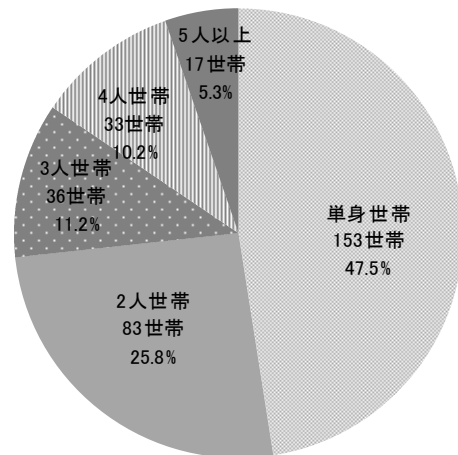
令和元（2019）年6月末現在の公営住宅等の入居世帯数は322世帯で92.5%と高い入居率となっています。

住宅種別では公営住宅が197世帯（61.2%）、特公賃・地優賃住宅が60世帯（18.6%）、改良住宅が51世帯（15.8%）、単独住宅が14世帯（4.3%）となっています。

地区別世帯数は滝之町地区210世帯（59.9%）、久保内地区61世帯（18.9%）、壮瞥温泉地区59世帯（18.3%）、仲洞爺地区9世帯（2.8%）となっています。

世帯人員別での入居状況は、単身世帯が153世帯（47.5%）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83戸（25.8%）で単身と合わせ7割以上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（令和元（2019）年6月末現在）

種類	地区	団地	建設年度	構造	戸数 (戸)	世帯数 (世帯)	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	12	17	4	3	3
		3 星野	H3	簡平	4	4	1	3			
			H4	耐2	4	4	1		1	1	1
		4 しらかば	H14	耐2	8	8	3	1	2	2	
	5 ほくと	H18～20	耐2	26	25	9	9	2	3	2	
	久保内	6 久保内	H4	簡平	4	4	2	2			
			H1,5	簡2	12	12	3	2	5	2	
			H15	耐2	8	8	4	1		1	2
		7 南久保内	H16,17	耐平	8	8	4	4			
		8 第2南久保内	S56	簡平	6	6	4		2		
	S58,60	簡2	16	15	8	4	2	1			
壮瞥温泉	9 壮瞥温泉	H7,9～12	耐2	48	47	21	11	4	6	5	
仲洞爺	10 仲洞爺	S56,58	簡平	4	2	2					
		H29,30	木平	8	7	3	2		1	1	
蟠溪	11 蟠溪	S60	簡2	4							
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	4			
	3 ほくと	H18～20	耐2	6	6		2	3	1		
	久保内	4 ふれあい(地優賃)	H24	耐2	8	8		4		4	
	壮瞥温泉	5 壮瞥温泉	H8	中耐3	12	12	10		2		
改良	滝之町	1 建部改良住宅	S46	簡2	64	51	33	12	4	1	1
単独	滝之町	1 子育て応援住宅	H26,27	木2	14	14			5	7	2
合計					348 100.0%	322 92.5% 100.0%	153 47.5%	83 25.8%	36 11.2%	33 10.2%	17 5.3%

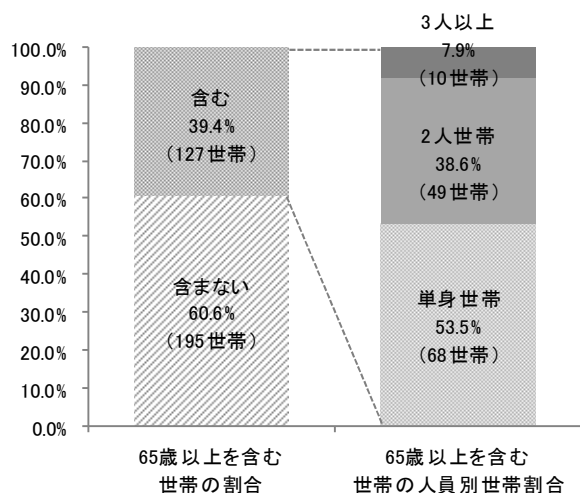
(2) 高齢者世帯等の入居状況

全入居世帯(322世帯)の内、65歳以上の高齢者を含む世帯は127世帯(39.4%)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68世帯(53.5%)、次いで2人世帯が49世帯(38.6%)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18世帯(5.6%)、生活保護世帯は24世帯(7.5%)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(令和元(2019)年6月末現在)

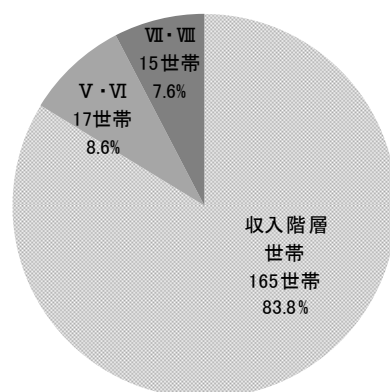
種類	地区	団地	構造	戸数 (戸)	団地 世帯数 計 (世帯)	65歳以上を含む世帯(世帯)				障がい 者を含む 世帯 (世帯)	生活保 護世帯 (世帯)
						計	単身 世帯	2人 世帯	3人 以上		
公営	滝之町	1 建部公営住宅	簡平	8	8	7 87.5%	3	4			1
		2 建部B	簡2	40	39	17 43.6%	7	9	1	3	1
		3 星野	簡平	4	4	4 100.0%	1	3			1
			耐2	4	4	0 0.0%					
		4 しらかば	耐2	8	8	4 50.0%	3		1	1	1
	5 ほくと	耐2	26	25	11 44.0%	5	6		2	3	
	久保内	6 久保内	簡平	4	4	4 100.0%	2	2			
			簡2	12	12	2 16.7%	1	1			1
			耐2	8	8	0 0.0%					
		7 南久保内	耐平	8	8	7 87.5%	3	4			2
		8 第2南久保内	簡平	6	6	3 50.0%	2		1	2	
	簡2		16	15	7 46.7%	4	3		2		
	壮警温泉	9 壮警温泉	耐2	48	47	18 38.3%	10	6	2	2	3
	仲洞爺	10 仲洞爺	簡平	4	2	1 50.0%	1				
			木平	8	7	4 57.1%	3	1			
蟠溪	11 蟠溪	簡2	4	0	0 0.0%						
小計				208	197 100.0%	89 45.2% 100.0%	45 50.6%	39 43.8%	5 5.6%	12 13.5%	13 14.6%
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 しらかば	中耐3	12	10	0 0.0%					
			耐2	12	12	1 8.3%		1		1	
	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	1 12.5%		1		1	
	壮警温泉	5 壮警温泉	中耐3	12	12	3 25.0%	3				
小計				62	60 100.0%	6 10.0% 100.0%	3 50.0%	2 33.3%	1 16.7%	3 50.0%	0 0.0%
改良	滝之町	1 建部改良住宅	簡2	64	51	32 62.7%	20	8	4	3	11
	小計				64	51 100.0%	32 62.7% 100.0%	20 62.5%	8 25.0%	4 12.5%	3 9.4%
単独	滝之町	1 子育て応援住宅	木2	14	14	0 0.0%					
	小計				14	14 100.0%	0 0.0% 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合 計				348	322 100.0%	127 39.4% 100.0%	68 53.5%	49 38.6%	10 7.9%	18 5.6%	24 7.5%

(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165世帯(83.8%)、Ⅴ・Ⅵ階層は17世帯(8.6%)、Ⅶ・Ⅷ階層は15世帯(7.6%)となっています。

なお、収入超過世帯は14世帯、高額所得世帯は3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（令和元（2019）年6月末現在）

団地	建設年度	構造	戸数 (戸)	世帯数 (世帯)	収入分位別世帯数(世帯)								収入超過世帯 (世帯)	高額所得世帯 (世帯)
					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	6				1		1		1	
2 建部B	S54, 55, 57, H1	簡2	40	39	22	4		3	5	1	1	3	5	1
3 星野	H3	簡平	4	4	4									
	H4	耐2	4	4	3						1		1	
4 しらかば	H14	耐2	8	8	7					1				
5 ほくと	H18~20	耐2	26	25	16	2		2	1	2	2		2	
6 久保内	H4	簡平	4	4	3	1								
	H1, 5	簡2	12	12	6			1		1	2	2	4	
	H15	耐2	8	8	7				1					
7 南久保内	H16, 17	耐平	8	8	7	1								
8 第2南久保内	S56	簡平	6	6	6									
	S58, 60	簡2	16	15	12			1					1	1
9 壮瞥温泉	H7, 9~12	耐2	48	47	32	3	3	4	3	1		2		1
10 仲洞爺	S56, 58	簡平	4	2	1		1					1		
	H29, 30	木平	8	7	5	1	1							
11 蟠溪	S60	簡2	4											
計			208	197	137	12	5	11	11	6	7	8	14	3
				100.0%	69.5%	6.1%	2.5%	5.6%	5.6%	3.0%	3.6%	4.1%	7.1%	1.5%
					165			17		15				
					83.8%			8.6%		7.6%				

<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。

※収入超過世帯：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259,000円)を超える収入を有する世帯。収入超過世帯に認定されると、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。

※高額所得世帯：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)を超える収入を有する世帯。高額所得世帯に認定されると家賃は近傍同種家賃となり明渡し努力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。

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 60~	313,001~	—

(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17件程度の募集に対し、28件の申し込み数があり、応募倍率は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	申込件数	応募倍率
平成26年度	23	35	152.2%
平成27年度	17	27	158.8%
平成28年度	16	29	181.3%
平成29年度	18	27	150.0%
平成30年度	12	20	166.7%
平均	17	28	160.5%

(件)

4. 公営住宅等入居者意向調査結果（建部改良住宅）

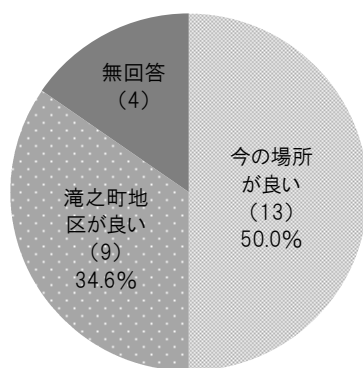
（１）調査概要

- ①調査目的 壮瞥町公営住宅等長寿命化計画の策定にあたり、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の入居者に対し、建替え後の新たな団地への入居意向や望まれる建設場所、住戸タイプ等の意向を把握し、計画策定の基礎資料とするものです。
- ②調査対象 建部改良住宅の全入居者
- ③調査日程 令和元（2019）年10月7日～10月21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51世帯：回収26票（全体回収率50.9%）

（２）調査結果

問１ 建部改良住宅の建替場所について

- ・建替場所は「今の場所」が最も多く50%、次いで「滝之町地区」が34.6%となっています。なお、滝之町地区以外は0%となっています。

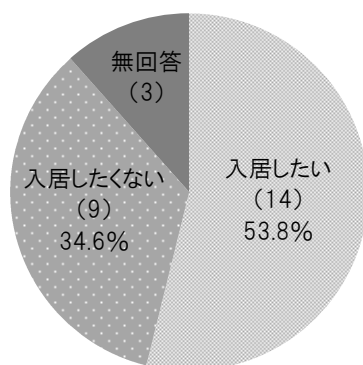


	件数	構成比
1. 今の場所が良い	13	50.0%
2. 滝之町地区が良い	9	34.6%
3. それ以外でも良い	0	0.0%
無回答	4	15.4%
計	26	100.0%

問２ 建部改良住宅建替後の入居の考えについて

①建替後の新しい住宅への入居意向

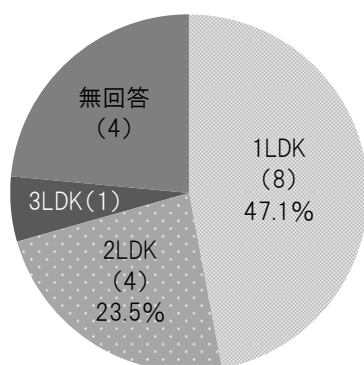
- ・建替後の新しい住宅への入居意向は「入居したい」が53.8%と過半数をしめています。



	件数	構成比
1. 入居したい	14	53.8%
2. 入居したくない	9	34.6%
無回答	3	11.5%
計	26	100.0%

②住宅の希望する間取り〔①「入居したい」回答者〕

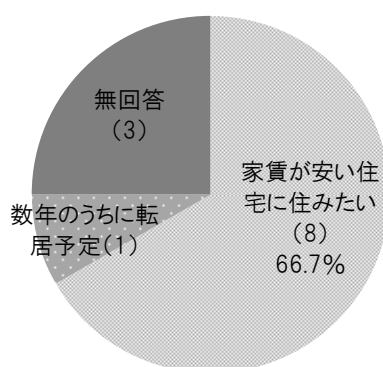
- 希望する間取りは「1LDK」が最も多く47.1%、次いで「2LDK」が23.5%となっています。無回答を除いた住戸タイプ、1LDK：2LDK：3LDKの要望割合は6：3：1となっています。



	件数	構成比
1. 1LDK～単身、2人世帯向け	8	47.1%
2. 2LDK～夫婦や親子など2～3人世帯向け	4	23.5%
3. 3LDK～4人以上の家族向け	1	5.9%
無回答	4	23.5%
計	17	100.0%

③入居を希望しない理由〔②「入居したくない」回答者〕

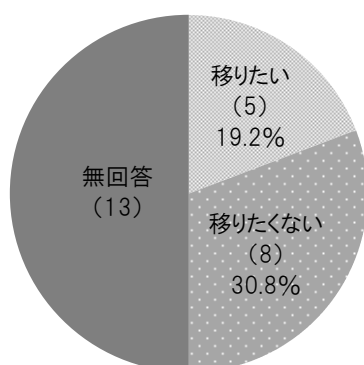
- 入居を希望しない理由は「他の家賃が安い住宅に住みたい」が8票（66.7%）、その他は「転居予定がある」1票、「無回答」3票となっています。



	件数	構成比
1. 他の家賃が安い住宅に住みたい	8	66.7%
2. 他の団地や他の地区の住宅に住みたい	0	0.0%
3. 町内の民間借家(アパート等)に住みたい	0	0.0%
4. 数年のうちに、転居する予定がある	1	8.3%
無回答	3	25.0%
計	12	100.0%

問3 中堅所得者用住宅（地優賃）への入居の考えについて

- 収入分位を説明の上、団地建替の場合の中堅所得者用住宅（地優賃）への入居意向では、「地優賃が整備された場合は移りたい」が19.2%（5票）となっています。



	件数	構成比
1. 新たに地優賃が整備された場合は移りたい	5	19.2%
2. 地優賃には移りたくない	8	30.8%
無回答	13	50.0%
計	26	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耐火構造が 164 戸（47.1%）、簡易耐火構造が 162 戸（46.6%）、木造が 22 戸（6.3%）となっています。
- ・令和元（2019）年度時点で耐用年限の 1/2 を経過している住戸は 162 戸（46.6%）、全経過している住戸は 82 戸（23.6%）となっています。
- ・10 年後の令和 11（2029）年度は 1/2 経過が 162 戸（46.6%）、全経過が 138 戸（39.7%）となります。

耐用年限経過団地 (R1)	建部公営住宅 [8 戸]、第 2 南久保内 [簡平 6 戸]、仲洞爺 [簡平 4 戸]、建部改良住宅 [64 戸]
(R11)	建部公営住宅 [8 戸]、建部 B [36/40 戸]、星野 [簡平 4 戸]、久保内 [簡平 4 戸]、第 2 南久保内 [簡平 6 戸、簡 2 12/16 戸]、仲洞爺 [簡平 4 戸]、建部改良住宅 [64 戸]

【2-2】浴室未整備住戸やトイレの水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、居住性向上改善事業を順次実施しており、ユニットバスの整備状況は 264 戸（75.9%）、3 箇所給湯設備の整備状況も同じく 264 戸（75.9%）となっています。
- ・トイレの水水洗化の状況は浄化槽整備事業が進められていることから、郊外地区を合わせ 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	建部公営住宅 [8 戸]、仲洞爺 [4 戸]、蟠溪 [4 戸]

【2-3】高齢者対応住戸の割合の向上

- ・高齢者対応基準を満たす住戸は 160 戸（46.0%）、準じる住戸は 24 戸（6.9%）、一部手摺りを設置している住戸は 14 戸（4.0%）で、未対応の住戸は 150 戸（43.1%）となっています。
- ・共用部を持つ住棟は 28 棟 232 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 20 棟で 168 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

- ・令和元（2019）年度時点での修繕・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）、浴室改善等を行っています。

(2) 公営住宅等入居者の状況

【2-5】入居率は 92.5%

- ・令和元（2019）年 6 月末現在の公営住宅等の入居世帯数は 322 世帯で、92.5%と高い入居率となっています。

【2-6】65 歳以上高齢者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 322 世帯中、65 歳以上の高齢者を含む世帯は 127 世帯（39.4%）となっています。
- ・高齢者世帯の入居率が高い団地は建部公営住宅 87.5%（7 世帯）、南久保内団地 87.5%（7 世帯）、建部改良住宅 62.7%（32 世帯）となっています。
- ・高齢者世帯 127 世帯の内訳を見ると単身世帯が最も多く 68 世帯（53.5%）、次いで 2 人世帯 49 世帯（38.6%）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 197 世帯の収入状況を見ると、収入階層 I が 137 世帯で全体の 69.5%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。

【2-8】高倍率ので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 17 件程度の募集に対し、28 件の申し込み数があり、応募倍率は 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

- ・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数を占める一方で、家賃上昇への懸念から、「他の家賃が安い住宅に住みたい」も一定数の回答がありました。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。

◆狭小・老朽ストックの解消

- ・昭和40（1965）～50（1975）年代に整備され、耐用年限を全経過した住戸は23.6%あり、住宅の更新を行わない場合、10年後は39.7%まで増加する見込みです。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者世帯への対応

- ・本町においても人口は減少傾向とともに、世帯の小規模化が進んでおり、単身及び夫婦のみの小規模世帯が増加しています。公営住宅においては、特に高齢者単身・2人世帯が多く、これら高齢者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、高齢者単身や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、仲洞爺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、高齢者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。

◆低額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額所得世帯の入居も多く、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]

**壮瞥の自然と調和し、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(1965)～50(1975)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

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、壮瞥の豊かな自然と共生する公営住宅等の整備を行います。

- ①高齢者、障がい者等も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等の整備推進

[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等の整備

高齢者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等の整備を推進します。

- 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公営住宅等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 長寿化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・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（1965）～50（1975）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、「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き」を参考とし、併せて、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とします。

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/㎡k) 以下
	・北海道環境共生型次世代エネルギー基準	： 1.511	(w/㎡k) 以下
	・北方型住宅ECO相当	： 1.3	(w/㎡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 /㎡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 /㎡k) 以下
	・北方型住宅ECO相当	： 1.0	(cm 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780以上
室内扉の有効開口	750以上	有効幅員850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	側方：600 前方：1,000	短辺(側方)：既定無し 長辺(前方)：1,300
主寝室の広さ	内法面積9㎡以上	3,000×3,500以上	内法面積9㎡以上
3LDK寝室(×2)	既定無し	2,850×2,850が望ましい	既定無し

2. 公営住宅等ストック活用手法の選定

(1) スtock活用手法選定の考え方

①活用手法の概要

令和元（2019）年度末現在で、本町が供給する公営住宅等 57 棟 352 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

公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設するもの（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

公営住宅等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

公営住宅等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 3-4 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。

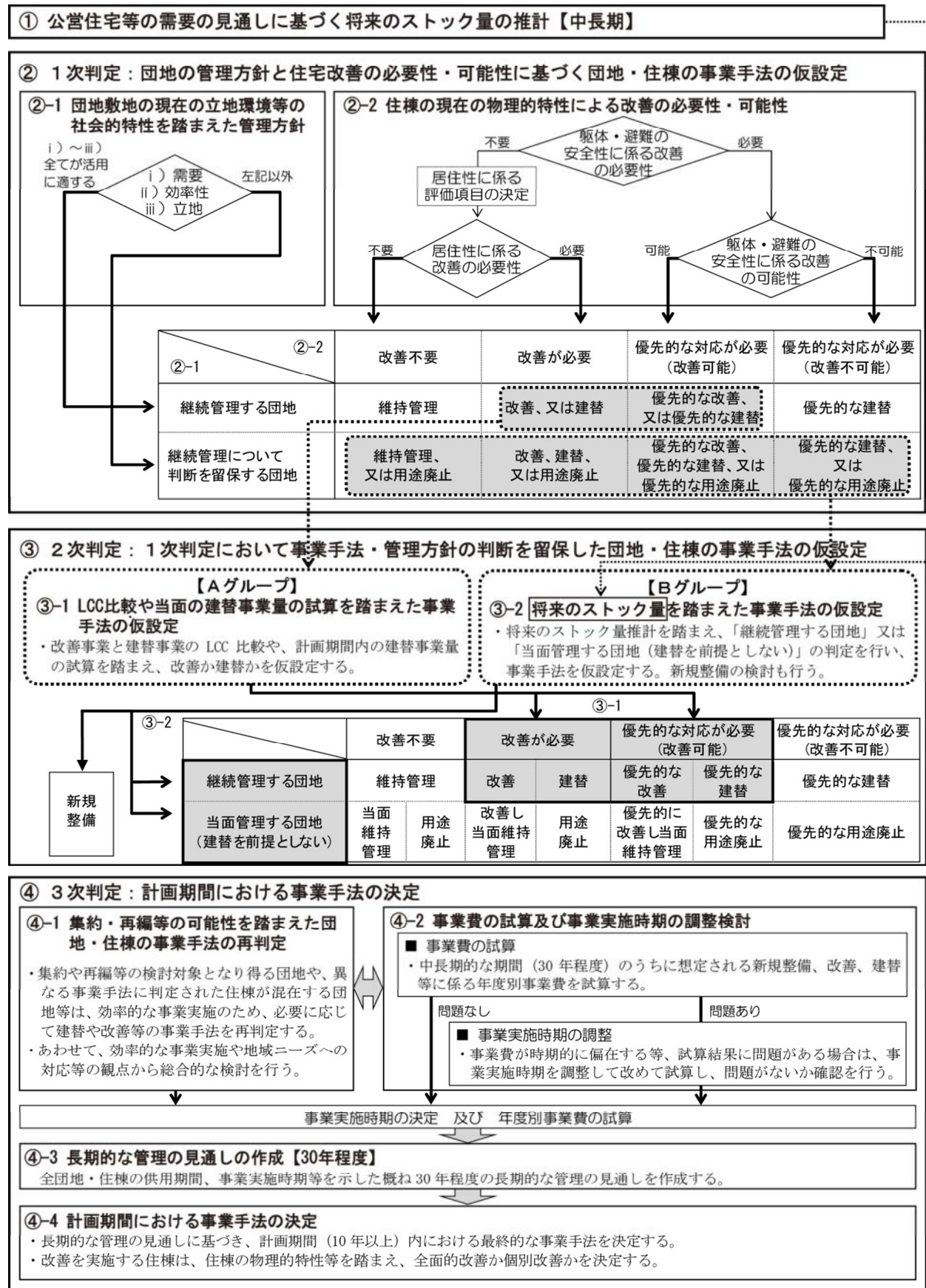
3 次判定は 1 次及び 2 次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性、事業実施時期の調整、長期的な管理見通しを検討し、本計画期間内における事業手法を決定します。

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 3-5 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 ◆公営住宅等の需要への対応	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
②経済性 ◆過去に行われた改善事業の評価	④容易性 ◆事業を進めるにあたっての空間条件等

図表 3-6 判定及び選定フロー（平成 28（2016）年 公営住宅等長寿命化計画策定指針）

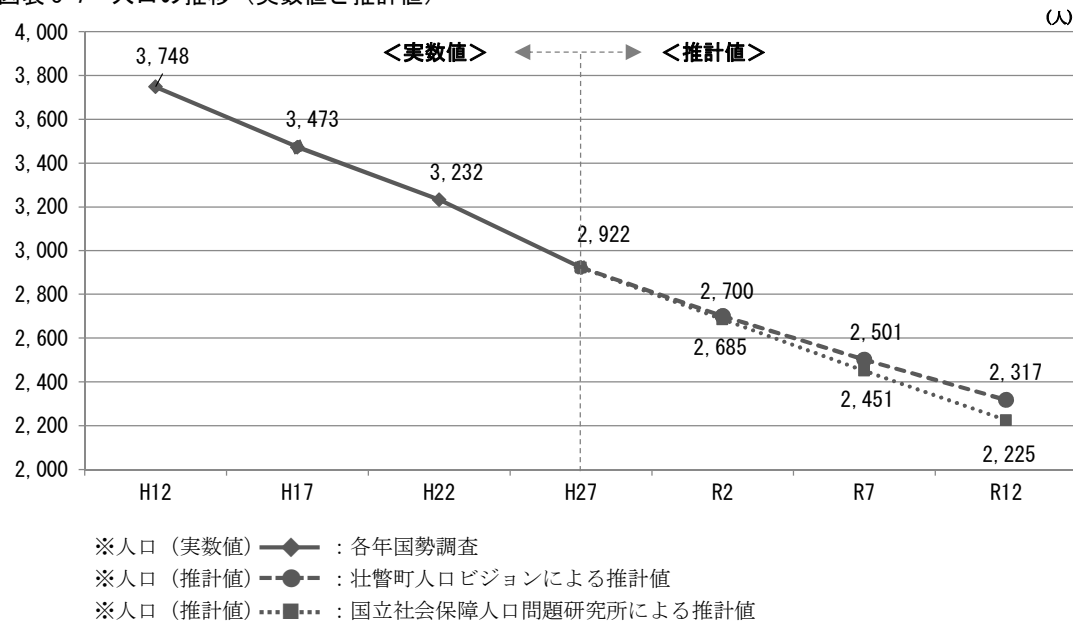


3. 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

(1) 人口の推移と将来推計

壮瞥町の人口は昭和25（1950）年をピークに減少傾向に転じ、平成27（2015）年で2,922人となっています。なお、壮瞥町人口ビジョン（壮瞥町総合戦略）では、令和12（2030）年度には2,317人程度と推計しています。また、国立社会保障人口問題研究所では、令和12（2030）年は2,225人と推計しています。

図表 3-7 人口の推移（実数値と推計値）

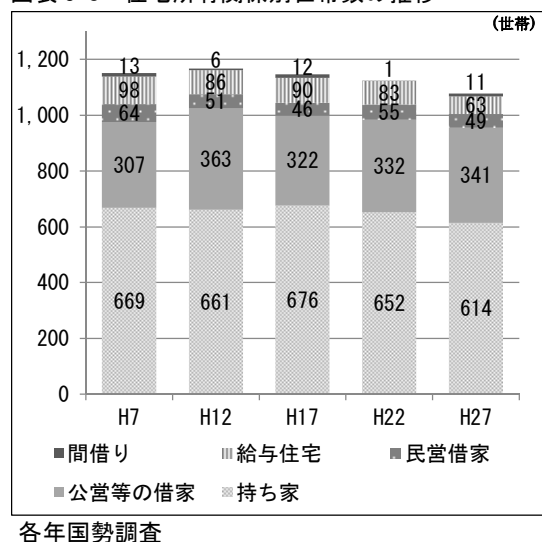


(2) 住宅所有関係別世帯数、平均世帯人員の推移

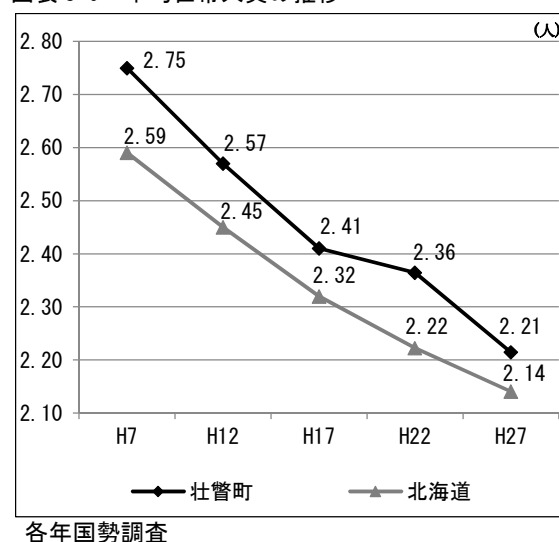
住宅所有関係別世帯数の推移をみると、「公営等の借家」世帯数は平成17（2005）年以降増加傾向にあり、平成27（2015）年で341世帯となっています。

世帯人員は平成7（1995）年から20年間の全道推移と同様に減少傾向で推移し、平成27（2015）年には2.21人となっています。

図表 3-8 住宅所有関係別世帯数の推移



図表 3-9 平均世帯人員の推移



(3) 公営住宅等の必要戸数の想定

令和11（2029）年度の公営住宅等必要戸数を想定します。想定の基本とする人口は「壮瞥町人口ビジョン」による推計人口を使用します。また、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主数、すなわち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12（2030）年度の住宅に住む一般世帯数は930世帯程度と想定できます。

図表 3-10 人口・世帯数の想定

	実数値（国勢調査）			推計値		
	2005年 (H17年)	2010年 (H22年)	2015年 (H27年)	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)
人口(人)	3,473	3,232	2,922	—	—	—
	推計値（壮瞥町人口ビジョン）			2,700	2,501	2,317
一般世帯数(世帯)	1,288	1,213	1,159	1,095	1,046	997
住宅居住世帯率(%)	89%	93%	93%	93%	93%	93%
住宅に住む一般世帯数(世帯)	1,146	1,123	1,078	1,020	970	930

※壮瞥町人口ビジョン：令和元年に更新した人口推計値を使用

※世帯数：都道府県の将来世帯主率（都道府県のみ公表）を壮瞥町の場合に置換し世帯主率を人口に掛けた値
（置換＝道の世帯数と壮瞥町の世帯数の国調実績格差を元に格差の将来値についてトレンド推計）

※住宅居住世帯率：平成17年からの国勢調査による推移により93%と想定

※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93%を乗じた数値

公営等の借家世帯数の構成比は平成17（2005）年から27（2015）年までの推移が続くものと想定し、令和12（2030）年で34%と仮定します。これに住宅に住む一般世帯数を乗じると公営等の借家世帯数の推計は下表となります。

図表 3-11 住宅に住む一般世帯数の想定

	実数値			推計値		
	H17	H22	H27	R2	R7	R12
住宅に住む一般世帯	1,146 100.0%	1,123 100.0%	1,078 100.0%	1,020 100.0%	970 100.0%	930 100.0%
持ち家	676 59.0%	652 58.1%	614 57.0%	580 56.5%	550 56.0%	520 55.5%
借家	458 40.0%	470 41.9%	453 41.9%	430 42.5%	410 43.0%	400 43.5%
公営等の借家	322 28.1%	332 29.6%	341 31.6%	330 32.0%	320 33.0%	320 34.0%
民営借家	46 4.0%	55 4.9%	49 4.5%	40 4.5%	40 4.5%	40 4.5%
給与住宅	90 7.9%	83 7.4%	63 5.8%	60 6.0%	50 5.5%	40 5.0%
間借り	12 1.0%	1 0.1%	11 1.0%	10 1.0%	10 1.0%	10 1.0%

以上により、令和12（2030）年度の公営住宅等必要戸数は320戸程度と想定します。（※計画期間最終年となる前年の令和11（2029）年度における必要戸数も上記範囲内と想定します。）

	管理戸数 (令和2(2020)年3月現在)		将来必要戸数 (令和11(2029)年)
公営住宅等	352戸	→	320戸程度 (315～325戸程度)

〔参考〕ストック推計プログラム※による必要戸数の想定

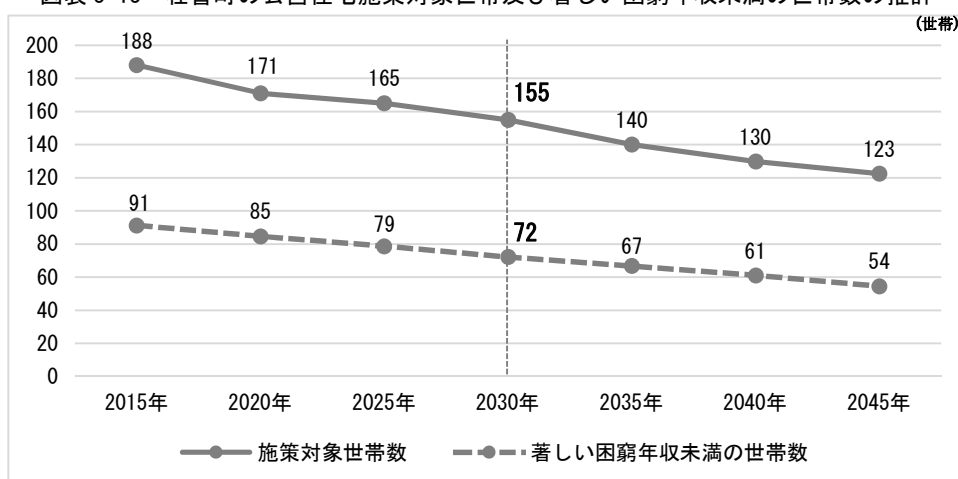
（１）ストック推計プログラムによる将来世帯数の推計

ストック推計プログラムによる令和12（2030）年の世帯数は997世帯と推計されます。その内、公営住宅の施策対象世帯は152世帯、著しい困窮年収未満世帯は72世帯と推計されます。（※人口は壮瞥町人口ビジョン（令和元（2019）年更新）による推計値を使用）

図表 3-12 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	2015年 (H27年)	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)	2035年 (R17年)	2040年 (R22年)	2045年 (R27年)
総数	1,159	1,095	1,046	997	940	896	864
20歳未満	15	4	2	0	0	0	0
20～24歳	37	36	30	27	19	17	12
25～29歳	44	45	50	47	45	39	36
30～34歳	46	41	42	45	41	40	34
35～39歳	62	53	51	53	57	55	54
40～44歳	82	61	51	48	49	54	52
45～49歳	70	87	68	57	53	53	59
50～54歳	72	65	83	63	55	51	50
55～59歳	92	75	65	84	67	57	53
60～64歳	123	90	76	68	86	68	59
65～69歳	134	116	85	74	66	85	70
70～74歳	127	135	119	87	75	69	88
75～79歳	103	117	127	112	83	72	66
80～84歳	94	87	103	118	104	81	72
85歳以上	59	83	94	114	140	155	159

図表 3-13 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。
- ・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 3-12）、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 3-14）、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 3-15）。

図表 3-14 公営住宅施策対象世帯の推計(令和 12 (2030) 年)
(世帯)

住宅 の所有 関係	世帯 人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	合計
		0 ～ 201	201 ～ 355	295 ～ 400	400 ～ 598	598 ～	
借家	1 人	34	16	9	0	0	59
	2 人	25	12	7	2	0	46
	3 人	11	5	7	0	0	23
	4 人	4	2	7	3	0	16
	5 人	1	1	3	2	0	7
	6 人～	1	1	1	1	0	4
	合計	76	37	34	8	0	155

図表 3-15 著しい困窮年収未満世帯の推計(令和 12 (2030) 年)
(世帯)

世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	合計
	0 ～ 201	201 ～ 295	295 ～ 400	400 ～ 598	598 ～	
1 人	25	0	0	0	0	25
2 人	23	0	0	0	0	23
3 人	11	2	0	0	0	13
4 人	4	2	0	0	0	6
5 人	1	1	1	0	0	3
6 人以上	1	1	0	0	0	2
合計	65	6	1	0	0	72

(2) 事業手法の判定に向けた方向性

令和元(2019)年の公営住宅等322世帯の内、改良住宅を含めた施策対象世帯は226世帯となっており、ストック推計プログラムにおける令和2(2020)年の推計数を大幅に上回っています。

また、近年の公営住宅の応募倍率を見ると概ね160%と高倍率で推移しており、現状管理戸数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、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4.5%と極端に低い)

本計画では将来必要戸数を320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155世帯と現況より低い割合で推計されていることもあり、適正な事業手法の判定に向けた種類毎の供給方向性を以下に設定します。

<種類毎の供給方向性>

- ◆特公賃・地優賃は供給割合を増やす(収入超過世帯等の受け皿とする)
- ◆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
- ◆公営住宅は公営・改良住宅の施策対象世帯及び待機世帯の受け皿として適正戸数を確保する

図表3-16 種類毎の供給方向性

種類	R2		R11
	戸数(戸)	世帯数(世帯)	必要戸数(世帯)
	352	322	320
公営住宅	212	197	230～240程度 (180+46+ α)
改良住宅	64	51	—
特公賃・地優賃	62	60	70～80程度
単独住宅	14	14	14

※ () は公営住宅基準での収入超過世帯

4. スtock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等の入居率が92.5%であることを踏まえ、入居率が90%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>

■災害危険区域等の内外について判定します。

➤団地の敷地が災害危険区域内等（土砂災害警戒区域等）に指定されている場合は、判断留保とします。

図表 3-17 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（令和2（2020）年3月末現在）

種類	地区	団地名	需要(R1.6末) [入居率]	効率性 [団地戸数] (戸)	立地 [災害区域]	1次判定①
公営	滝之町	建部公営住宅	100.0%	8		継続管理
		建部B	97.5%	40		継続管理
		星野	100.0%	8		継続管理
		しらかば	100.0%	8		継続管理
		ほくと	96.2%	26		継続管理
	久保内	久保内	100.0%	24		継続管理
		南久保内	100.0%	8		継続管理
		第2南久保内	95.5%	22	該当[土砂]	判断留保
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	97.9%	48	該当[土砂, 火砕流]	判断留保
	仲洞爺	仲洞爺（簡平）※	50.0%	4		判断留保(除却予定)
		仲洞爺（木平）	87.5%	12		継続管理
	蟠溪	蟠溪	0.0%	4		判断留保
特公賃 ・ 地優賃	滝之町	星野単身者住宅	100.0%	12		継続管理
		しらかば	91.7%	24		継続管理
		ほくと	100.0%	6		継続管理
	久保内	ふれあい(地優賃)	100.0%	8		継続管理
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	100.0%	12	該当[土砂, 火砕流]	判断留保
改良	滝之町	建部改良住宅	79.7%	64		判断留保
単独	滝之町	子育て応援住宅	100.0%	14		継続管理

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

※：仲洞爺団地（簡平）は、現地建替事業後の除却予定住棟

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（1981）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）します。
- 昭和 56（1981）年度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
- 高齢者対応：住戸内の高齢者対応

図表 3-18 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（令和 2（2020）年 3 月末現在）

種類	地区	団地名	建設年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	躯体の 安全性 ※1	避難の 安全性	居住性			1 次判定 ②
									設備		高齢者 対応	
									浴室	3 箇所 給湯	住戸内 ※2	
公営	滝之町	建部公営住宅	S53	簡平	2	8	△	○	○	×	×	改善必要
		建部 B	S54, 55, 57, H1	簡 2	4	40	○ 一部△	○	○	○	×	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	H18～20	耐 2	3	26	○	○	○	○	○	改善不要
	久保内	久保内	H4	簡平	1	4	○	○	○	○	△	改善不要
			H1, 5	簡 2	2	12	○	○	○	○	△ 一部×	改善不要
			H15	耐 2	1	8	○	○	○	○	○	改善不要
		南久保内	H16, 17	耐平	3	8	○	○	○	○	○	改善不要
		第 2 南久保内	S56	簡平	2	6	△	○	○	○	×	改善必要
			S58, 60	簡 2	3	16	○	○	○	○	×	改善必要
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	H7, 9～12	耐 2	5	48	○	○	○	○	○ 一部△	改善不要
	仲洞爺	仲洞爺※3	S56, 58	簡平	2	4	○ 一部△	○	○	×	×	改善必要 (除却予定)
			H29, 30, R1	木平	3	12	○	○	○	○	○	改善不要
	蟠溪	蟠溪	S60	簡 2	1	4	○	○	○	×	×	改善必要
特公賃 ・ 地優賃	滝之町	星野単身者住宅	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, 12	耐 2	2	12	○	○	○	○	○	改善不要
		ほくと	H18～20	耐 2	-	6	○	○	○	○	○	改善不要
	久保内	ふれあい(地優賃)	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	建部改良住宅	S46	簡 2	8	64	△	○	×	×	×	改善必要
単独	滝之町	子育て応援住宅	H26, 27	木 2	7	14	○	○	○	○	△	改善不要
合計					57	352						

※1：躯体の安全性：「△」簡易診断結果による耐震性確認

※2：住戸内高齢者対応：「△」高齢者対応基準に準ずる、または一部手摺り設置

※3：仲洞爺団地（簡平）は、現地建替事業後の除却予定住棟

③ 1 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。

なお、仲洞爺団地（簡平）は、現地建替事業により令和 2（2020）年に除却予定であるためグループ外とします。

■ 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 3-19 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 しらかば ほくと 久保内 南久保内 仲洞爺[木平] 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) 子育て応援	建部公営 建部 B	(該当なし)	(該当なし)
		A グループ			
	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
		壮瞥温泉 壮瞥温泉(特公賃)	第 2 南久保内 蟠溪 建部改良	(該当なし)	(該当なし)
		B グループ			
	※除却予定	仲洞爺[簡平]			

(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

➤令和元（2019）年度現在で既に耐用年限を超過した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。

<滝之町地区> 建部公営住宅

<改善候補とする団地>

■上記以外の団地

➤上記以外の団地については、当面の建替事業量から「改善」と仮設定し、改善を実施する際には、LCC比較により改善が有利と判断できる事業費に抑えます。

<滝之町地区> 建部B団地

図表 3-20 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

種類	地区	団地名	建設年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	耐用年限 [R1時点] (戸)	2次判 定①	判定理由
公営	滝之町	建部公営住宅	S53	簡平	2	8	8	建替	耐用年限超過
		建部B	S54, 55, 57, H1	簡2	4	40		改善	当面の建替事業量

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。

➤現在、建替事業中の団地については、将来的に活用します。

➤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

- ・令和元（2019）年度末現在で既に耐用年限を超過した住棟については、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、中堅所得世帯（収入超過世帯）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 3-21 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

種類	地区	団地名	建設年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	判定 i		判定 ii	
							判定結果	建替えの必要性	判定結果	判定理由
公営	久保内	第2南久保内	S56	簡平	2	6	当面管理	特になし	改善し当面 維持管理	入居率が95.5%と高いことから、当面は維持管理
			S58, 60	簡2	3	16				
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	H7, 9～12	耐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
	蟠溪	蟠溪	S60	簡2	1	4	当面管理	特になし	用途廃止	入居者無し
特公賃	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	建部改良住宅	S46	簡2	8	64	継続管理	地区内の管理戸数維持	建 替	R1 末時点で全住戸が耐用年数超過

図表 3-22 2次判定結果（事業手法の仮設定）

新規整備 仮)地優賃 住宅	継続管理 する団地	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
		星野 しらかば ほくと 久保内 南久保内 壮瞥温泉 仲洞爺[木平] 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) 子育て応援	建部B	(該当なし)	(該当なし)
			建替	優先的な建替	
			建部公営 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)	第2南久保内	(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)	蟠溪	(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。

➤該当無し

<【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“建部公営住宅” “建部改良住宅” については

- 戸数が64戸と町内で最も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、同地区で「建替」と判定された建部公営住宅の集約を進めます。
- 建部公営住宅は、(仮称)新公営住宅に集約されることから「用途廃止」とします。

<【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 3-23 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（令和 2（2020）年 3 月末現在）

種類	地区	団地名	建設年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	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	建 替	建部改良住宅の建替えに合わせて集約	用途廃止
		建部 B	S54, 55, 57, H1	簡 2	4	40	改 善	—	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	H18～20	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, 5	簡 2	2	12	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	改善し当面維持管理	—	改善し当面維持管理
			S58, 60	簡 2	3	16	改善し当面維持管理	—	改善し当面維持管理
	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	S56, 58	簡平	2	4	(除却予定)	—	(除却予定)
			H29, 30, R1	木平	3	12	維持管理	—	維持管理
	蟠溪	蟠溪	S60	簡 2	1	4	用途廃止	—	用途廃止
特公賃・地優賃	滝之町	星野単身者住宅	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	—	—	—	—	新規整備	—	新規整備
	久保内	ふれあい(地優賃)	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	建部改良住宅	S46	簡 2	8	64	建 替	—	建 替
単独	滝之町	子育て応援住宅	H26, 27	木 2	7	14	維持管理	—	維持管理
合計					57	352			

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。
- ・近年の木造住棟への建替や、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：8戸程度／年

<【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

■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

＜蟠溪地区＞蟠溪団地

■事業量と対象団地の建設年度により、「改善」と判定された建部B団地については、本計画期間で「維持管理」とします。

■「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、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＞しらかば団地（1棟8戸）、ほくと団地（1棟6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）（1棟2戸）

＜久保内地区＞久保内団地（耐2：1棟8戸）、南久保内団地（3棟8戸）、第2南久保内団地（簡2：3棟16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>

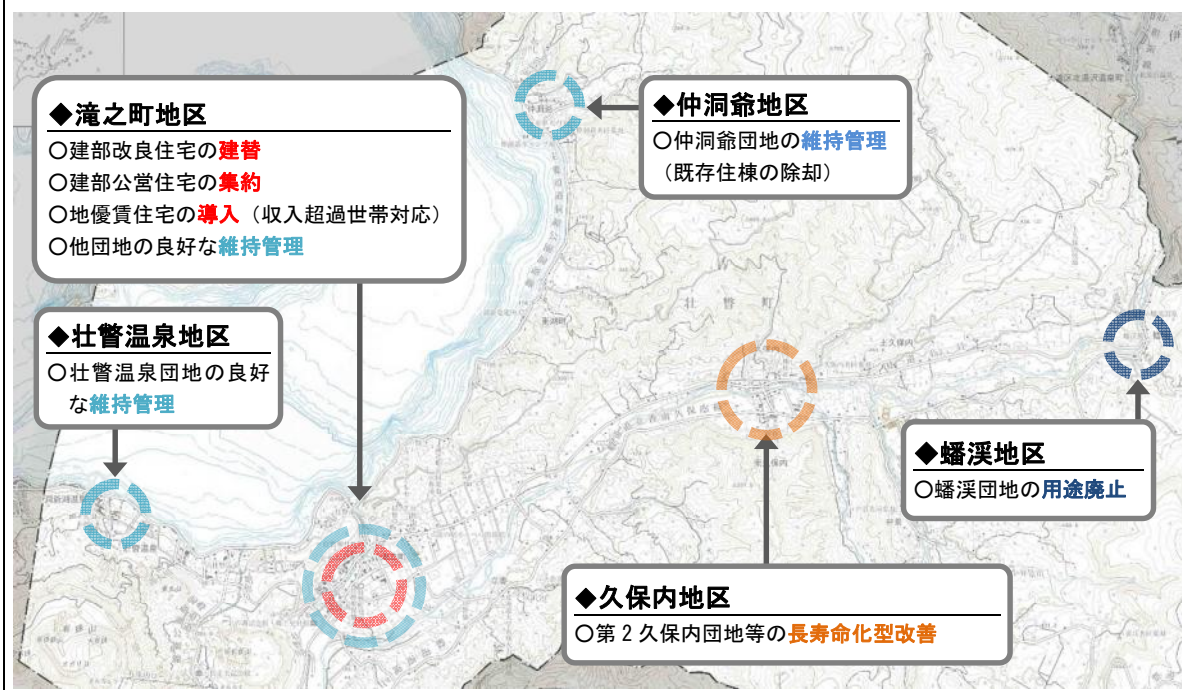
- ◇ 建部改良住宅は浴室が無く耐用年限を全経過し耐震性能も低いと想定されるため建替えます。建部公営住宅は建部改良住宅の建替えに合わせ集約とします。
- ◇ 収入超過世帯の受け皿として新たな地優良住宅を整備します。

<久保内地区>

- ◇ 比較的古い第2南久保内団地の他、久保内団地、南久保内団地での屋根・外壁改善、地区内の他住棟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ます。

<壮瞥温泉・仲洞爺・蟠溪地区>

- ◇ [壮瞥温泉団地] 適正時期での改善や修繕等により引続き良好な維持管理に努めます。
- ◇ [仲洞爺団地] 令和元（2019）年度に建替が終了、既存棟の除却後は良好な維持管理に努めます。
- ◇ [蟠溪団地] 入居者がいないため、用途廃止とします。



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	R1 戸数 (戸)	構造	建設 年度	計画期間 (R2～R11)	計画期間(前期)					計画期間(後期)					戸数 (戸)	備考
								R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
公営	滝之町	建部公営	—	4	簡平	S53	用途廃止										除却		※仮)新公営住宅へ 移転
			—	4	簡平	S53	用途廃止										除却		
			2	8	—	—												0	
		建部B	1	12	簡2	S54	維持保全											12	—
			2	12	簡2	S55	維持保全											12	
			3	12	簡2	S57	維持保全										12		
			4	4	簡2	H1	維持保全										4		
			4	40	—	—											40		
		新)公営 住宅					移転建替					建設						18	[建替]建部改良の 移転建替
							移転建替					建設						18	
																		36	
		星野	—	2	簡平	H3	維持保全											2	—
			—	2	簡平	H3	維持保全											2	
			—	4	耐2	H4	維持保全											4	
			3	8	—	—											8		
		しらかば	3	8	耐2	H14	個別改善				改善							8	[長寿命]屋上防水、 外壁改修等
			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、 外壁改修等
			2	10	耐2	H19	維持保全											10	
			3	10	耐2	H20	維持保全											10	
			3	26	—	—											26		
	久保内	久保内	1	8	簡2	H1	維持保全											8	[長寿命]屋根、外壁 改修等
			3	4	簡平	H4	維持保全										4		
			2	4	簡2	H5	維持保全									4			
			4	8	耐2	H15	個別改善							改善		8			
			4	24	—	—										24			
		南久保内	1	4	耐平	H16	個別改善								改善		4	[長寿命]屋根、外壁 改修等	
			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	—	4	簡平	S56	維持保全											4	[長寿命]屋根、外壁 改修等
			—	2	簡平	S56	維持保全											2	
			1	4	簡2	S58	個別改善							改善			4		
			2	8	簡2	S58	個別改善								改善		8		
			3	4	簡2	S60	個別改善									改善	4		
			5	22	—	—										22			
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	2	8	耐2	H7	維持保全											8	—
			3	8	耐2	H9	維持保全										8		
			4	12	耐2	H10	維持保全										12		
			5	8	耐2	H11	維持保全										8		
			6	12	耐2	H12	維持保全										12		
			5	48	—	—										48			
	仲洞爺	仲洞爺	F	2	簡平	S56	現地建替《除却》	除却											—
			G	2	簡平	S58	現地建替《除却》	除却											
			1	4	木平	H29	維持保全										4		
			2	4	木平	H30	維持保全										4		
			3	4	木平	R1	維持保全										4		
			5	16	—	—										12			
	蟠溪	蟠溪	—	4	簡2	S60	用途廃止			除却									—
			1	4	—	—											0		
公営 計			36	212													232		

図表 3-26 住棟別計画期間事業プログラム

種類	地区	団地名	住棟	R1 戸数 (戸)	構造	建設 年度	計画期間 (R2～R11)	計画期間(前期)					計画期間(後期)					戸数 (戸)	備考
								R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
特公賃・地優賃	滝之町	星野単身者住宅	—	12	中耐3	H9	個別改善	改善									12	[長寿命]屋上防水、外壁改修等	
			1	12	—	—										12			
		しらかば	1	12	中耐3	H10	個別改善	改善									12	[長寿命]屋上防水、外壁改修等	
			2	4	耐2	H11	個別改善		改善								4		
			4	8	耐2	H12	個別改善		改善								8		
			3	24	—	—										24			
		ほくと	1	2	耐2	H18	個別改善									改善	2	[長寿命]屋上防水、外壁改修等	
			2	2	耐2	H19	維持保全										2		
			3	2	耐2	H20	維持保全										2		
			(※3)	6	—	—										6			
		新)地優賃住宅	1			R5	新規建設				建設							4	[建設]収入超過世帯の受け皿として整備
			2			R5	新規建設				建設							4	
			3			R6	新規建設					建設						4	
			0	0	—	—											12		
	久保内	ふれあい	—	8	耐2	H24	維持保全										8	—	
			1	8	—	—											8		
	壮瞥温泉	壮瞥温泉	1	12	中耐3	H8	維持保全											12	—
			1	12	—	—											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	—							除却					
			4	8	簡2	S46	—							除却					
			5	8	簡2	S46	—								除却				
			6	8	簡2	S46	—								除却				
			7	8	簡2	S46	—									除却			
			8	8	簡2	S46	—									除却			
			8	64	—	—											0		
			改良 計			8	64												
単独	滝之町	子育て応援住宅	A1	2	木2	H26	維持保全										2	—	
			A2	2	木2	H26	維持保全										2		
			B4	2	木2	H26	維持保全										2		
			A3	2	木2	H27	維持保全										2		
			B1	2	木2	H27	維持保全										2		
			B2	2	木2	H27	維持保全										2		
			B3	2	木2	H27	維持保全										2		
			7	14	—	—											14		
単独 計			7	14												14			
合計			57	352													320		

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第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第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（2016）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所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 修繕	12 年 24 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修 下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)			○		
② 屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	修繕 撤去・ 新設	12 年 24 年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式) 既存防水層全面撤去の上下地調整、露 出アスファルト防水等			○		
③ 傾斜屋根	屋根	修繕 撤去・ 葺替	12 年 24 年	下地調整の上保護塗装 既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、ハバット天端・アコ、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、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コン クリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等 の補修	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	○		○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(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・手すり壁等	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、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○		
4 鉄部塗装等									
① 鉄部塗装(雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、 架台、避難ハッチ、万ホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
② 鉄部塗装(非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明 器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製など)サッシ、面格子、ドア、手す 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			○		
	(ホード、樹脂、木製など)隔て伊田・スリーブ・雨どい	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	撤去及び取替、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、ビート等)の取替等	○				
		取替	36年	撤去及び取替、又はかぶせ工法	○				
② 手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、暴風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③ 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 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去及び取替、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、エレベーターホール/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、亜鉛メッキ鋼管に取替		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)に取替		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管に取替		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品に取替		○			
② 貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP 製に取替		○			
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	取替		○			

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	配管用炭素鋼鋼管に取替		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管に取替		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管に取替		○			
		取替	50年	鋳鉄管に取替		○			
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に取替		○			
		取替	30年	ヒューム管に取替		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管に取替		○			
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	取替		○			
9 ガス設備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管に取替		○			
	ガスメーター	取替	10年	取替		○			
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管に取替		○			
		取替	50年	被覆鋼管、ポリエチレン管に取替		○			
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	取替				○	
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	取替		○			
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	取替		○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年 ～6年	取替		○	○		
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年	取替		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年	取替		○			
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	取替		○			
⑤ 自家発電設備	発電設備	取替	30年	取替		○			
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	取替				○	
② テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブル除く	取替	15年	取替				○	
③ 光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	取替				○	
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	取替				○	
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	取替		○			
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	取替		○			
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	取替		○			
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	補修				○	
	全構成機器	取替	30年	取替				○	
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、ビット式）、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	補修				○	○
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年	取替		○			○
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年	取替			○		
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年	取替				○	
	植栽	整備	20年	整備					○
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	取替				○	
	分電盤	取替	15年	取替		○			
②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	取替				○	
	換気扇	取替	20年	取替				○	

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。

実施内容	対象団地
◆屋根改修(ガルバリウム鋼板等葺替)	・第2南久保内団地(公営)[簡二:3棟16戸] ・星野単身者住宅(特公賃)[中耐:1棟12戸]
◆屋上防水改修	・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] ・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(公営)[耐二:1棟8戸] ・南久保内団地(公営)[耐平:3棟8戸]
◆外壁改修(高耐久塗料塗装)	・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棟24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(公営)[耐二:1棟8戸] ・南久保内団地(公営)[耐平:3棟8戸] ・第2南久保内団地(公営)[簡二:3棟16戸] ・星野単身者住宅(特公賃)[中耐:1棟12戸]

（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4-2 共同施設等の事業方針

施設	事業方針
◇駐車場	・ 建替予定の「仮：新公営住宅」「仮：地優賃住宅」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
◇通路・緑地 ・ 広場	・ 建替中の「仲洞爺団地」と建替予定２団地において新に整備する。 ・ 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
◇駐輪場・ 屋外物置	・ 建替予定２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、建部改良住宅の仮称）新公営住宅への建替に際し、市街地中心部等への移転建替とする場合は、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	・ 建部改良住宅の仮称）新公営住宅への建替に際し、市街地中心部等への移転建替とする場合は、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2団地とし、令和11(2029)年度までの10年間で計48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 4-3 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	・36戸(低～中層耐火構造、等)
仮：地優賃住宅	－	・12戸(耐火二階建、等)

図表 4-4 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額所得世帯への対応

(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と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。

5. ライフサイクルコスト（LCC）の効果

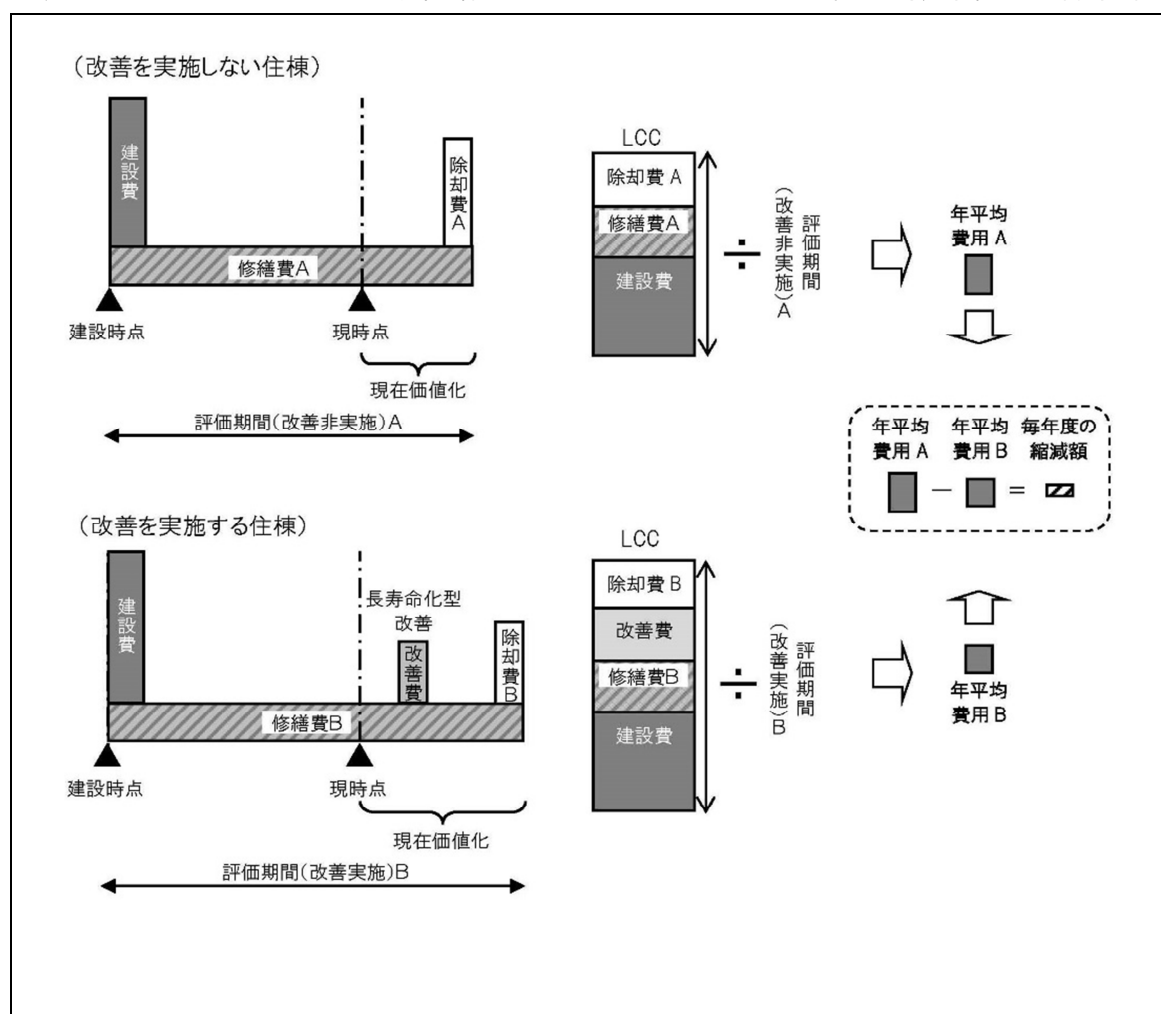
（１）新規整備及び建替事業を実施する場合のライフサイクルコストの算出

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 4-5 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ（平成 28（2016）年 公営住宅等長寿命化計画策定指針）



図表 4-6 長寿命化型改善による LCC 縮減効果の算出

種類	団地名	住棟 番号	戸数 (戸)	構造	建設 年度	長寿命化型改善の 項目別費用			計画前モデル					計画後モデル						LCC縮減効果	
						屋上防水 改修 (円/戸)	屋根 改修 (円/戸)	外壁 改修 (円/戸)	① 評価 期間 (年)	② 累積 修繕費 (円)	③ 建設費(推 定再建築 費) (円)	④ 除却費(現 在価値化) (円)	⑤ 計画前 LCC (円/戸・年)	⑥ 評価 期間 (年)	⑦ 累積 修繕費 (円)	⑧ 長寿命化型 改善費 (円)	⑨ 建設費(推 定再建築 費) (円)	⑩ 除却費(現 在価値化) (円)	⑪ 計画後 LCC (円/戸・年)	⑫ 年平均 縮減額 (円/戸・年)	⑬ 年平均 縮減額 (円/棟・年)
公 営	しらかば	3	8	低耐階段室型	H14	1,050,000		1,370,000	50	10,122,436	21,345,135	465,960	638,671	70	9,900,118	2,151,371	21,345,135	212,658	480,133	158,538	1,268,304
	ほくと	1※	6	低耐片廊下型	H18	1,050,000		1,370,000	50	9,446,760	27,775,160	398,305	752,405	70	9,158,837	1,634,865	27,775,160	181,781	553,581	198,824	1,590,591※
	久保内	4	8	低耐階段室型	H15	1,090,000		1,370,000	50	9,008,215	19,574,284	448,039	580,611	70	8,941,824	1,869,398	19,574,284	204,479	437,000	143,611	1,148,888
	南久保内	1	4	低耐片廊下型	H16	1,050,000		1,370,000	50	7,861,732	21,614,880	430,806	598,148	70	7,619,384	1,768,270	21,614,880	196,614	445,702	152,446	609,785
	南久保内	2	2	低耐片廊下型	H17	1,050,000		1,370,000	50	7,602,769	21,614,880	414,237	592,638	70	7,369,741	1,700,260	21,614,880	189,052	441,056	151,582	303,163
	南久保内	3	2	低耐片廊下型	H17	1,050,000		1,370,000	50	7,602,769	21,614,880	414,237	592,638	70	7,369,741	1,700,260	21,614,880	189,052	441,056	151,582	303,163
	第2南久保内	1	4	簡二階段室型	S58		1,090,000	1,370,000	45	7,653,076	10,005,378	1,194,397	418,952	55	8,270,540	1,869,398	10,005,378	806,892	380,949	38,003	152,012
	第2南久保内	2	8	簡二階段室型	S58		1,090,000	1,370,000	45	7,653,076	10,005,378	1,194,397	418,952	55	8,294,490	1,797,498	10,005,378	806,892	380,077	38,875	310,999
	第2南久保内	3	4	簡二階段室型	S60		1,090,000	1,370,000	45	7,532,001	10,084,160	1,104,288	416,010	55	8,129,694	1,661,888	10,084,160	746,017	374,941	41,069	164,276
特 公 賃 ・ 地 優 賃	星野単身者住宅	—	12	中耐階段室型	H9		1,050,000	1,370,000	50	7,755,397	14,380,800	566,912	454,062	70	7,898,142	2,326,923	14,380,800	258,731	355,209	98,854	1,186,244
	しらかば	1	12	中耐階段室型	H10	1,050,000		1,370,000	50	10,729,691	20,400,660	545,107	633,509	70	10,882,679	2,326,923	20,400,660	248,780	483,701	149,809	1,797,703
	しらかば	2	4	低耐階段室型	H11	1,050,000		1,370,000	50	11,773,688	20,778,450	524,142	661,526	70	11,620,182	2,237,426	20,778,450	239,211	498,218	163,307	653,230
	しらかば	4	8	低耐階段室型	H12	1,050,000		1,370,000	50	11,674,344	21,156,240	503,982	666,691	70	11,466,130	2,237,426	21,156,240	230,011	501,283	165,408	1,323,267
	ほくと	1※	2	低耐片廊下型	H18	1,050,000		1,370,000	50	9,446,760	27,775,160	398,305	752,405	70	9,158,837	1,634,865	27,775,160	181,781	553,581	198,824	1,590,591※

※ほくと団地は公住と特公賃の混在棟 LCCは住棟(8戸)の縮減効果を記載