

置戸町公営住宅等長寿命化計画

令和 5 年 3 月

置 戸 町

計画書 目次

I 章 計画の概要.....	1
1. 計画の目的	2
2. 計画の位置づけ.....	2
3. 計画期間	3
4. 計画対象	3
5. 計画の構成	3
II 章 公営住宅等ストックの状況と課題.....	4
1. 公営住宅等を取りまく状況	5
2. 公営住宅等の状況.....	16
3. 公営住宅等に関する課題	38
III 章 長寿命化計画の方針と目標.....	47
1. 公営住宅等の整備方針と目標.....	48
2. 長寿命化に関する基本方針	50
3. 公営住宅等の事業手法の選定と団地別住棟別活用計画	51
IV 章 長寿命化に関する実施方針.....	65
1. 点検の実施方針.....	66
2. 修繕事業の実施方針	67
3. 改善事業の実施方針	69
4. 建替・用途廃止事業の実施方針	70
5. その他推進方策.....	71
6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	72

資料



I 章 計画の概要

1. 計画の目的

置戸町（以下「本町」とする）では、平成 29 年度に策定した「置戸町公営住宅等長寿命化計画」に基づき公営住宅等整備事業を進めているところです。

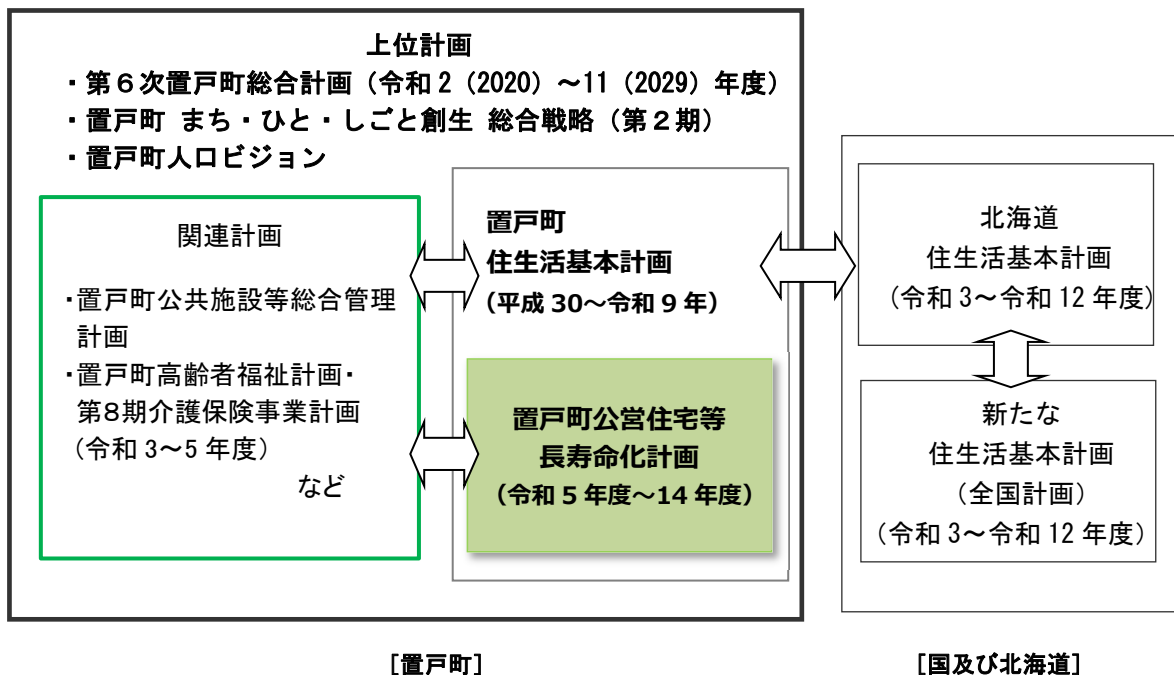
国の住宅政策では国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に向け、平成 18 年に「住生活基本法」を制定、平成 21 年度から「公営住宅ストック総合改善事業等の拡充」を図るとともに、「公営住宅等長寿命化計画（以下「長寿命化計画」）」の策定を義務づけ、改善費用が助成対象として拡充されています。

また長寿命化計画策定指針は平成 28 年 8 月に改定され、定期点検や日常点検の徹底、及び点検結果を踏まえたデータベースの蓄積の強化、「中長期（概ね 30 年間）の管理の見通し」の基に長寿命化計画を策定すること等が付加されています。

置戸町公営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」）は、従前長寿命化計画策定から 4 年を経過し、社会情勢の変化、町民のニーズや公営住宅需要への的確な対応、長寿命化計画策定指針の改定を含めた更新が必要となっていること等を背景に、世帯数減少や少子高齢化等の課題に対応した目標や、必要な事業等について見直しすることを目的とします。

2. 計画の位置づけ

本計画は置戸町総合計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略、人口ビジョンを上位計画とし、策定にあたっては他の関連計画との整合及び、町の総合的な住宅・住環境づくりの指針を担う「置戸町住生活基本計画」の一部として位置づけます。



3. 計画期間

計画期間は、今後 30 年の長期的な管理の見通しを立てた上で、当初 10 年間〈令和 5(2023)年から 14(2032)年〉を対象とします。

社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、5 年程度ごとに見直しを行うこととします。

■計画期間：10 年間 令和 5(2023)年度から令和 14(2032)年度まで

4. 計画対象

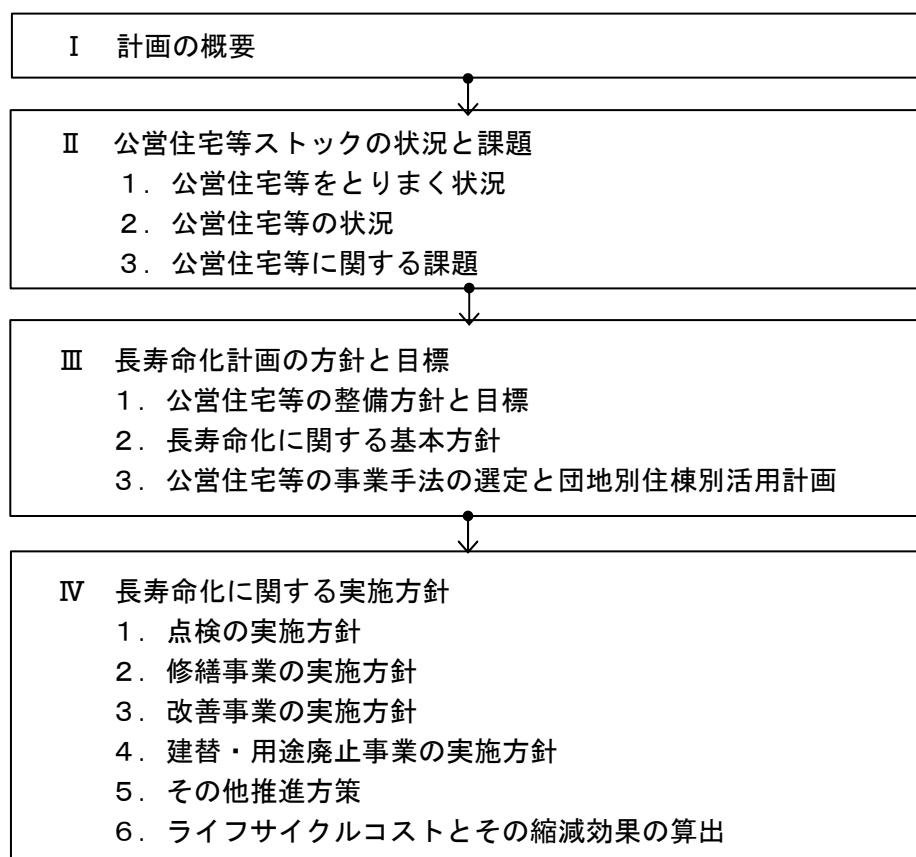
計画対象は町が建設管理している公営住宅 150 戸と特定公共賃貸住宅（単身向）24 戸、併せて 174 戸を対象とします。

■計画対象： 174 戸（令和 4(2022)年度末時点）
○公営住宅 : 12 団地 150 戸
○特定公共賃貸住宅 : 3 団地 24 戸（単身向）

5. 計画の構成

本計画は、本章を含む 4 章構成とします。

■計画の構成





Ⅱ章 公営住宅等ストックの 状況と課題

1. 公営住宅等を取りまく状況

(1) 町の状況

① 立地・気候

- ・本町は北海道の東部、オホーツク管内の西南端に位置しています。北は北見市留辺蘂町、東は訓子府町に接し、南西では上士幌町・足寄町、日本一寒い町として知られている陸別町など、十勝管内のまちとも接しています。
- ・北見駅からは路線バス・車等で約50分、女満別空港からは車で約90分の場所にあります。
- ・気候は、夏冬・昼夜の寒暖の差が大きく、積雪・降雨が少ない典型的な内陸性の気候です。夏季はフェーン現象により30℃を超えることもある一方、冬季はマイナス20℃を下回る日もあり、年間の気温差は50℃以上となる地域です。
- ・冬季は気温が低くなりますが晴れた日が多く、日照時間が長いことが特徴です。
- ・垂直積雪量は100cm、凍結深度は120cmの地域です。

② 地勢・自然資源

- ・本町は大雪山の東端に位置し、周囲を山に囲まれています。
- ・町域は東西に長く東に向かって下り、東部は丘陵地帯、西部は山岳地帯となっています。
- ・西部の山岳地帯には、町の総面積の87%を占める広大な森林が広がっています。
- ・一級河川常呂川は大雪山系三国山に源流をもち、上流「おけと湖」から東に向かって町を縫うように流れています。

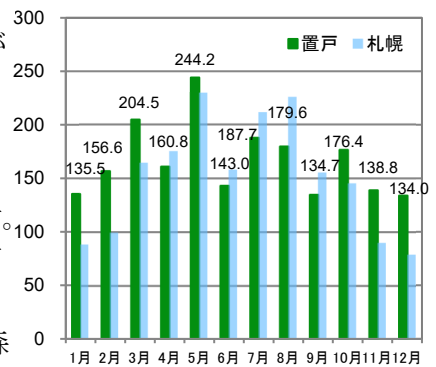
③ 産業・観光

- ・基幹産業は古くから営まれてきた林業、農業（畑作）、酪農です。林業は町内2箇所にプレカット工場があり、地場産材を加工しています。農業はビート、小麦、白花豆、いも（ばれいしょ）、玉ねぎの他、ヤーコンを栽培していることでも有名になっています。近年は、ヤーコンを使ったお茶やジャムなども特産品として開発・製造されています。
- ・産業別人口では1次、2次産業人口が大きく減少する中、第3次産業人口は微減に留まっています。
- ・「オケクラフト」は道産木材を利用した木工工芸品であり、森林工芸館や工房などで展開、地域ブランドとして定着しています。
- ・近年、森林に対するニーズが多様化したことで、体験学習等への需要も高まり「オケクラフトセンター森林工芸館」「どま工房」等を中心に、地元の産業や技術と観光が結びつき、新たな「まちの魅力」となっています。
- ・「鹿ノ子ダム（おけと湖）」は、夏だけでなく冬は氷上のワカサギ釣りなどでも親しまれ、観光名所として定着しています。

■位置



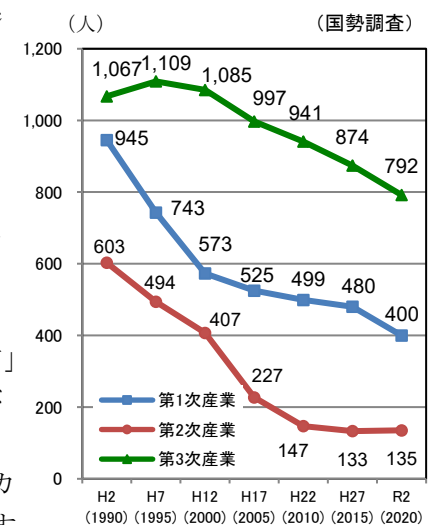
■月別日照時間(単位:時間)(令和3年)



■おけと湖風致探勝林



■産業別就業人口の推移

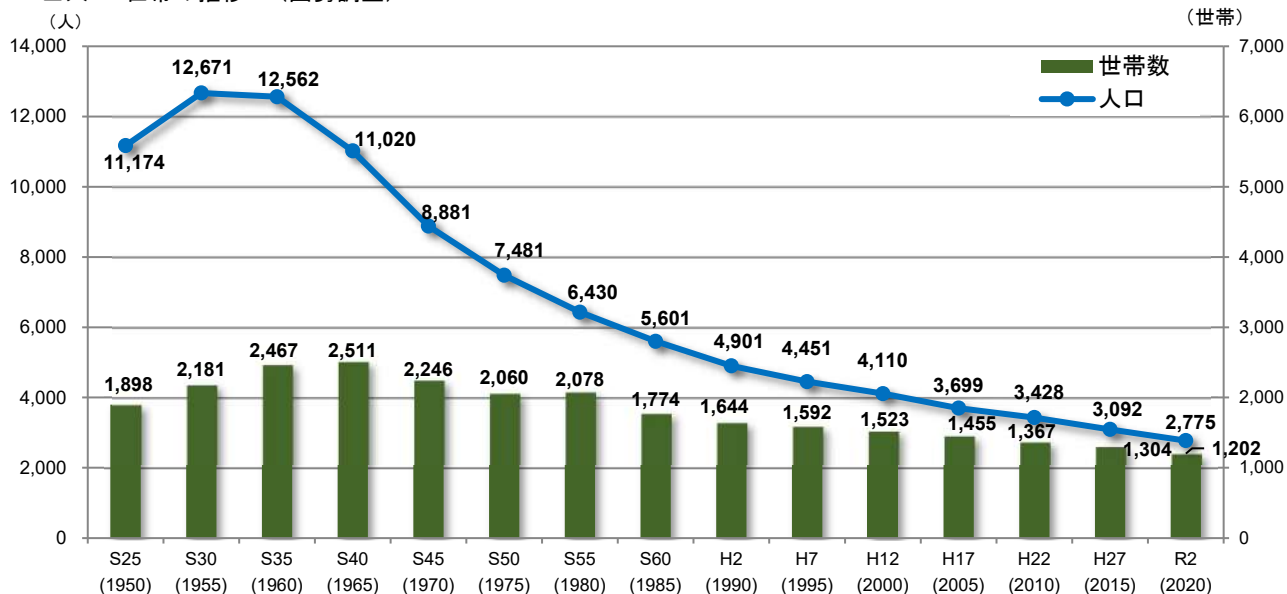


(2) 人口・世帯特性

① 人口・世帯動向

- ・令和 4 年 7 月末現在、住民基本台帳による人口は 2,712 人、世帯数は 1,408 世帯です。
- ・国勢調査による人口は昭和 30(1955) 年・12,671 人をピークに減少傾向が続き、この 65 年間で 1/5 となっています。
- ・同調査による世帯数は昭和 40(1965) 年の 2,511 世帯をピークに減少傾向が続き、この 55 年間で約 1/2 となっています。

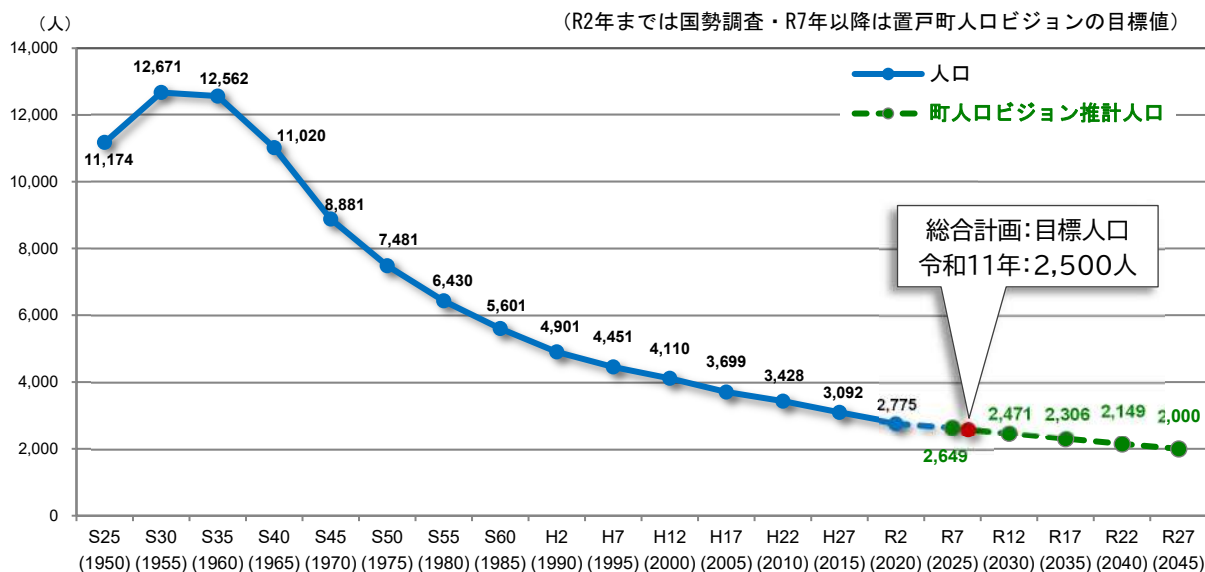
■人口・世帯の推移 (国勢調査)



〈参考:人口の将来推計〉

- ・「第 6 次置戸町総合計画 (令和 2 年 3 月)」における目標年令和 11 (2029) 年の目標人口は 2,500 人、「置戸町人口ビジョン」では、現在の人口を維持若しくは減少を最低限緩やかに抑えるためには定住促進の展開や産業振興による雇用の拡大、子育て環境の整備など魅力あるまちづくりの推進が必要であると、令和 27 (2045) 年の目標人口を 2,000 人と設定しています。

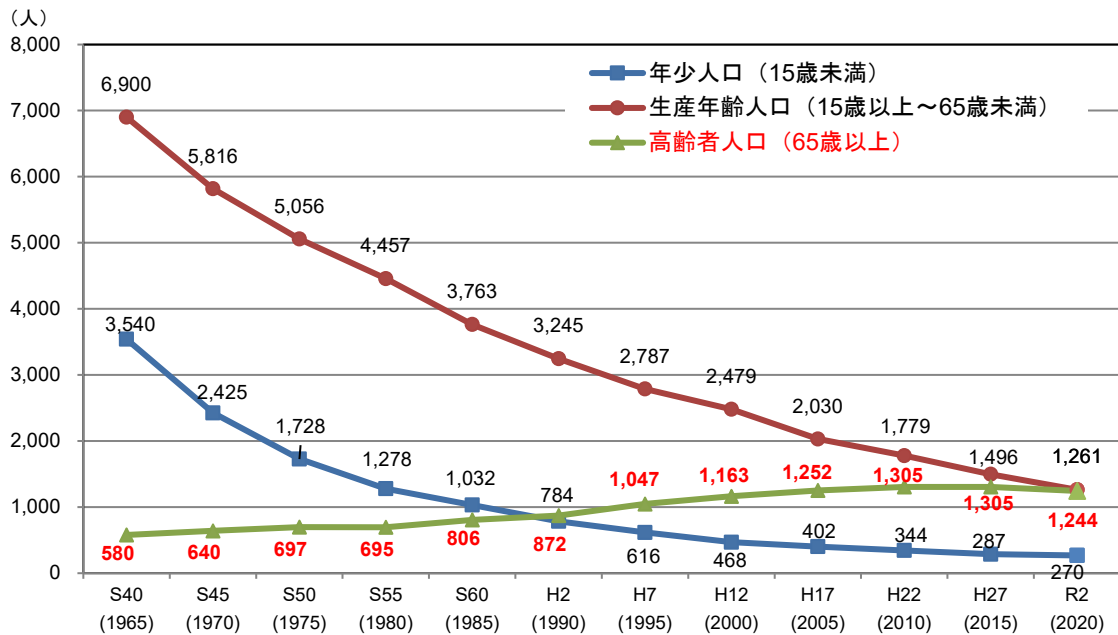
■人口・世帯の推移と将来推計 (国勢調査+置戸町人口ビジョン)



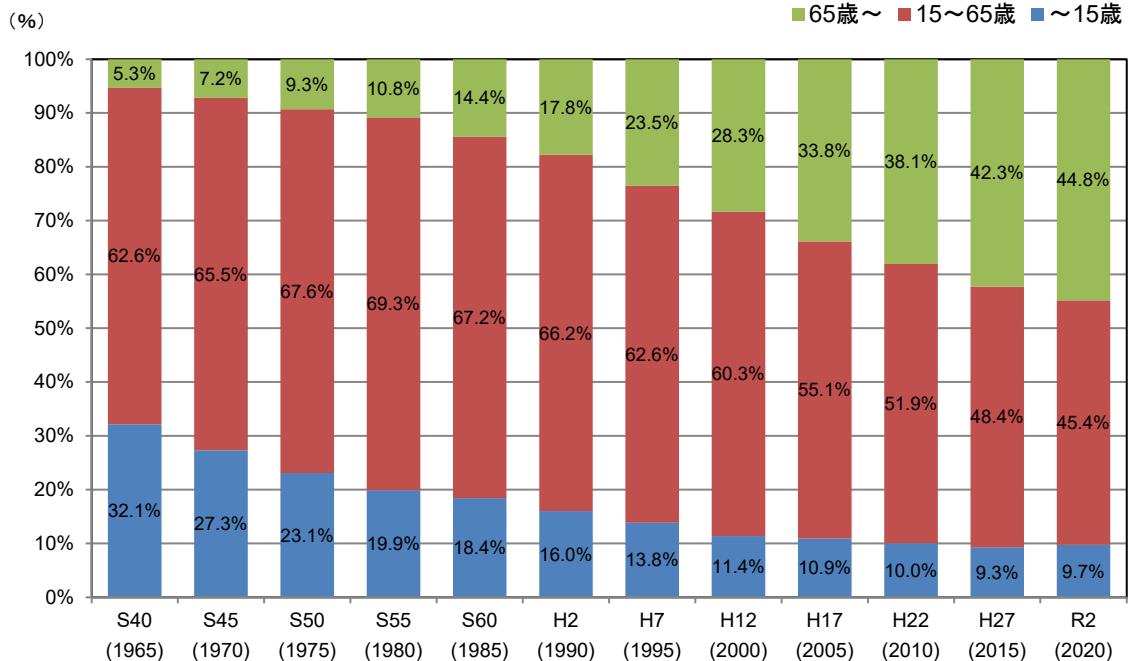
② 年齢別人口の推移

- ・本町では平成2(1990)年に高齢者人口(65歳以上)が年少人口(15歳未満)を上回り、以降その状況が続いています。
- ・年少人口及び生産年齢人口(15歳～65歳未満)は減少を続け、高齢者人口(65歳以上)は微増から横ばいの状態が続いていましたが、平成22(2010)年をピークに減少に転じています。
- ・高齢者人口比率は増加を続け、平成27(2015)年に4割を超えています。

■ 年齢別人口の推移 (国勢調査)



■ 年齢別人口比率の推移 (国勢調査)

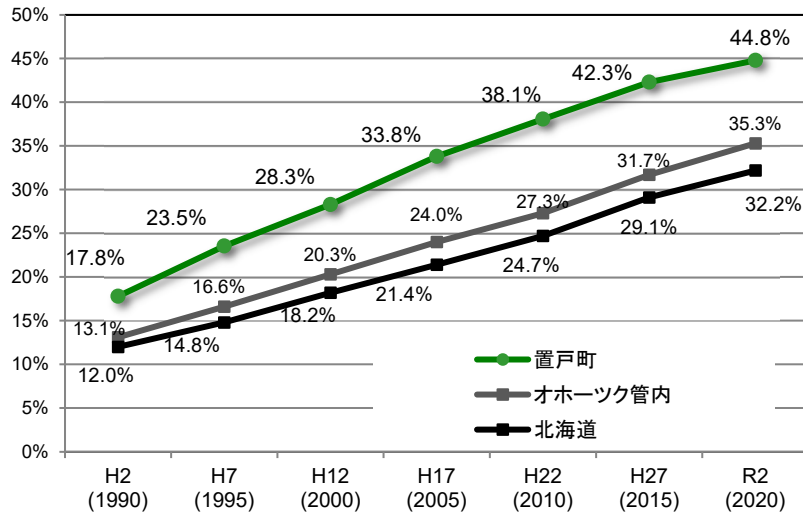


③ 高齢者人口比率

本町の高齢者人口比率は北海道平均、管内の平均を上回って推移し、近年は全道、管内平均より大きく増加していることがわかります。

■65歳以上高齢者人口比率の推移

(国勢調査)

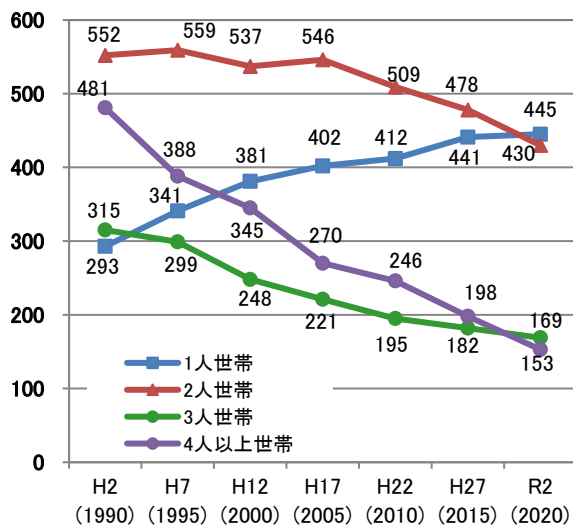


④ 世帯特性

- ・ 現況では1人世帯が最も多く445世帯、1人世帯はこの30年間増加傾向にあります。
- ・ 1世帯あたり人員は、全道、管内平均よりやや高く推移していますが、全道平均、管内平均と同様に、減少傾向が続き「世帯の小規模化」が進行しています。

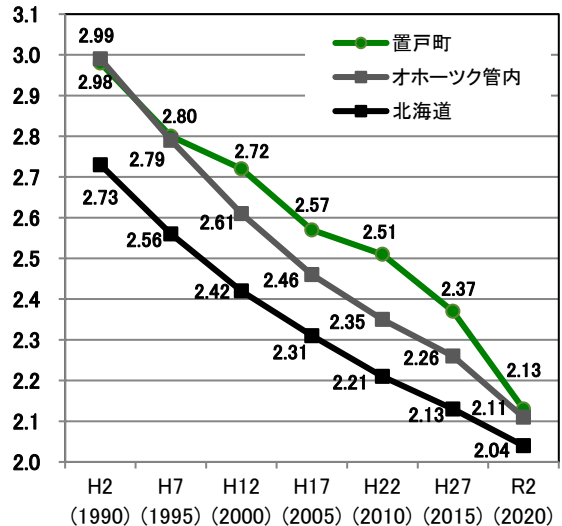
■世帯人員別世帯数推移

(世帯) (国勢調査・一般世帯)



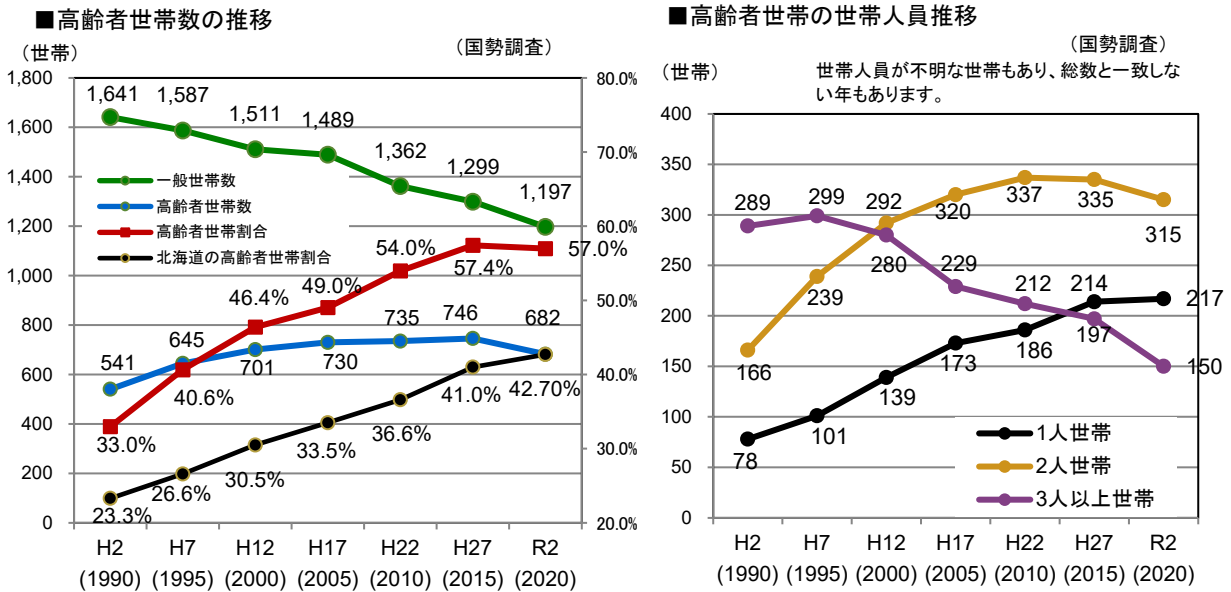
■1世帯あたり人員の推移

(人/世帯) (国勢調査・一般世帯)



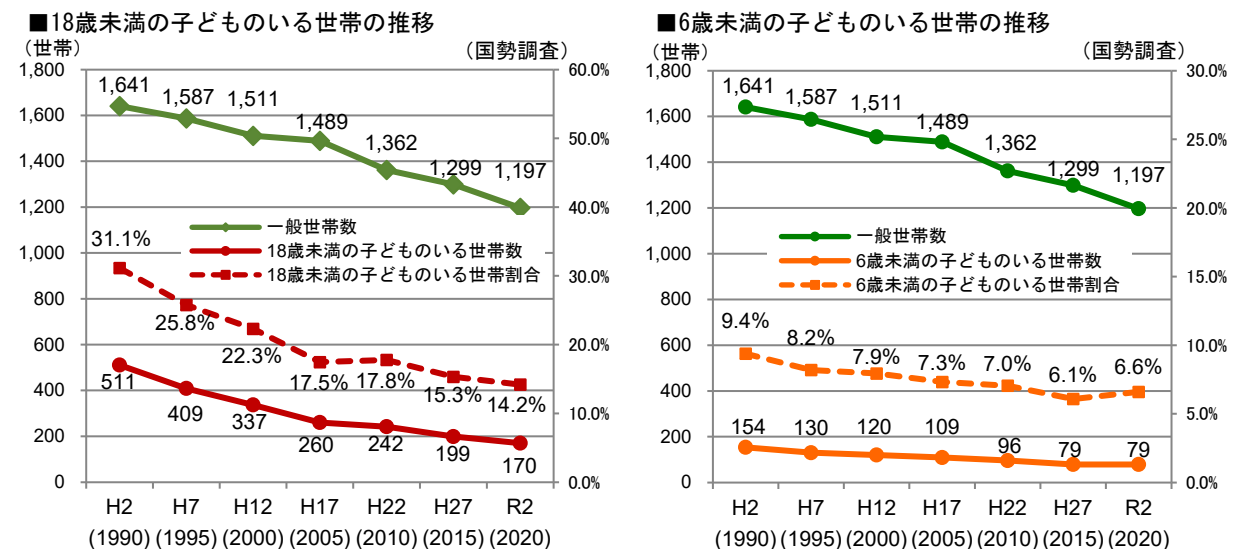
⑤ 高齢者世帯※の状況

- ・ 65 歳以上の高齢者がいる高齢者世帯数は、町全体の一般世帯数全体が減少する中で微増を続け、近年横ばい傾向にありましたが、令和 2(2020)年から減少に転じています。
- ・ 高齢者世帯率は全道平均より 10 ポイント程度高い値で推移し、増加傾向が続いていましたが、平成 27 年をピークに以降減少に転じています。
- ・ 世帯人員は 1 人、2 人世帯は増加を続けていましたが、平成 27 年に 2 人世帯が減少に転じています。3 人以上世帯は平成 12 年以降減少に転じ 2 人世帯と逆転、平成 27 年には 1 人世帯と逆転しています。



⑥ 子育て世帯の状況

- ・ 子育て世帯の状況を把握するため、18 歳未満の子ども及び 6 歳未満の子どものいる世帯についてその動向をみています。実数の推移では、どちらもゆるやかに減少を続けており、18 歳未満の子どものいる世帯はこの 30 年間で 1/3 に、6 歳未満の子どものいる世帯は約半数に減少しています。
- ・ 6 歳未満の子どものいる世帯は令和 2(2020)年度には横ばいとなっており、平成 27(2015)年度以降減少しておらず、明るい兆しを示しています。



※：ここでの高齢者世帯とは「65 歳以上の高齢者のいる世帯」を指し、厚生労働省の「65 歳以上の高齢者のみで構成、若しくはこれに 18 歳未満の者が加わった世帯」とは異なります。

(3) 地区・市街地特性

本町は、町の中心として山間を縫うように広がる「置戸地区」と、「境野地区」「勝山地区」「秋田地区」という大きく4つの地区によって構成されています。置戸地区は最も集積度が高く、人口66%、世帯数73%程度が集積しています。ここ10年間の集積率の推移を見ても極端な集中や減少はなく、比較的安定した状況が続いています。

① 地区別人口・世帯

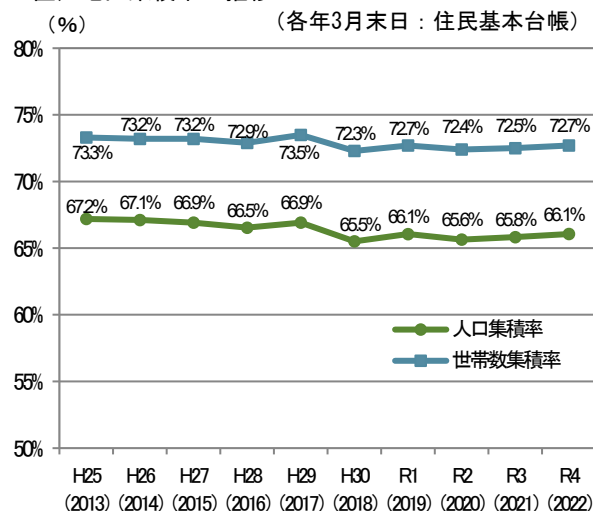
- 令和4年3月末時点の各地区の人口・世帯
 置戸地区 : 1,783人・1,009世帯
 境野地区 : 514人・208世帯
 勝山地区 : 209人・106世帯
 秋田地区 : 193人・64世帯
- 平成25年以降の各地区の人口推移を見ると、どの地区も1~2割程度減少していますが、勝山地区では3割程度減少しています。
- 世帯数も1~2割減少していますが、境野地区だけは減少率が低く、この9年間で1世帯の減少となっています。



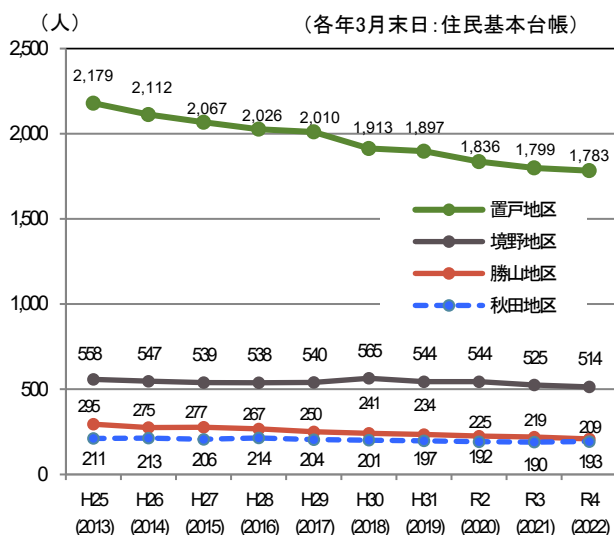
■置戸町の構成



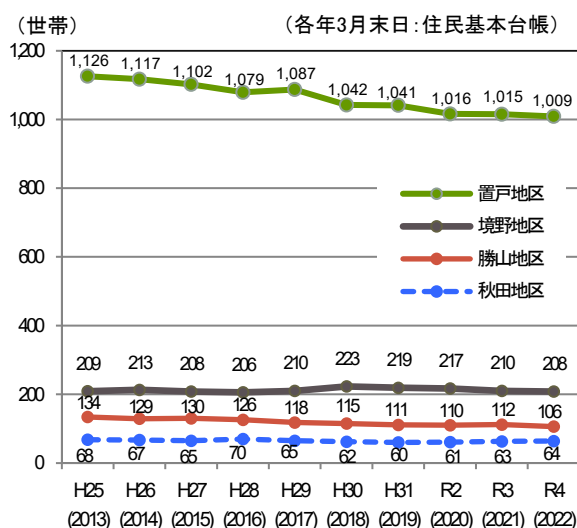
■置戸地区集積率の推移



■地区別人口の推移



■地区別世帯数の推移



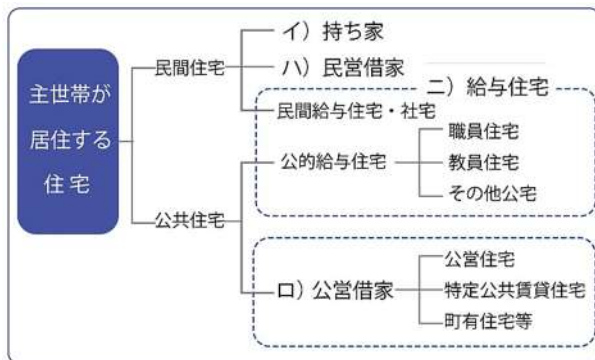
(4) 住宅状況

① 主世帯

令和 2(2020)年国勢調査による本町の住宅に住む世帯数(主世帯数)は 1,164 世帯です。

全体世帯数の減少に伴い主世帯数も減少を続け、この 30 年間で 2 割強減少しています。

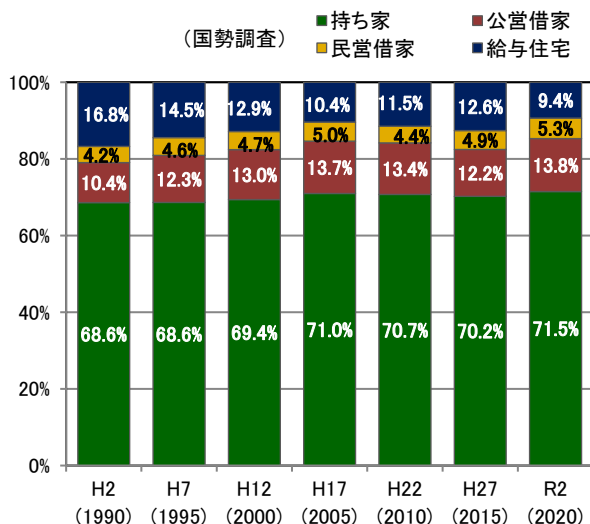
■所有関係別世帯の構成(主世帯)



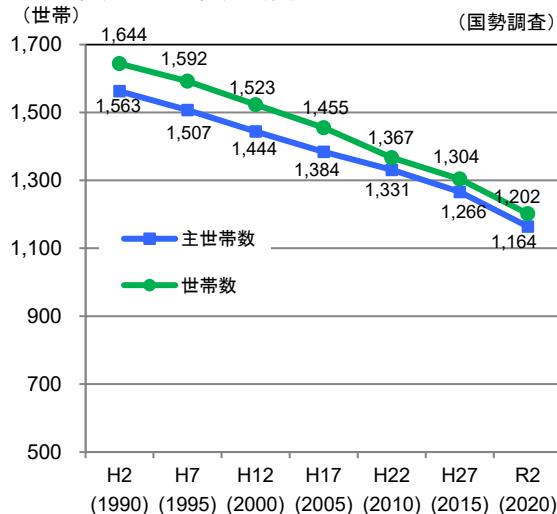
② 所有関係別世帯数状況

- 世帯数の減少に伴って、主世帯数全体は減少傾向にあります。持ち家世帯が最も多く全体の 7 割を占め、居住の中心となっています。
- 公営借家は持ち家の次に多く、実数は横這い傾向、比率は増加傾向にあり、全体の 1 割強 (13.8%) を占めています。
- 民間借家世帯割合は最も少なく、全道・管内平均と比べ少ない状況にあります。
- 給与住宅は全道・管内平均と比べて高い比率となっていますが、世帯数実数は減少しており、この 30 年間で半数以下まで減少しています。
- 全道・管内平均と比べて、民間借家割合が低く、給与住宅割合が高い特徴があります。

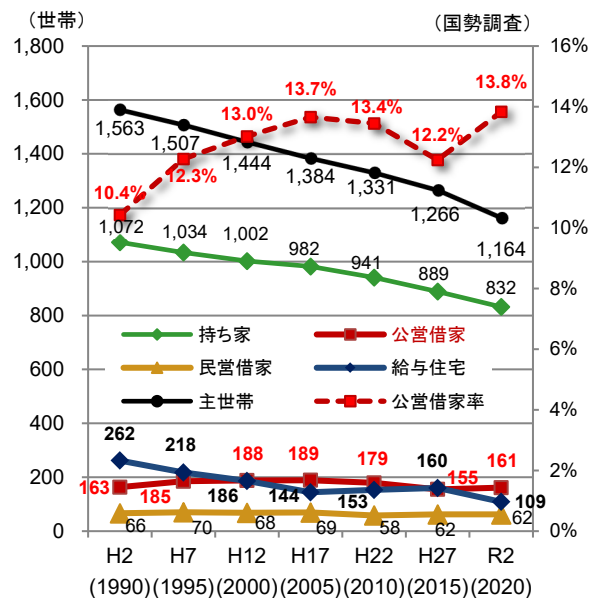
■住宅所有関係別世帯比率



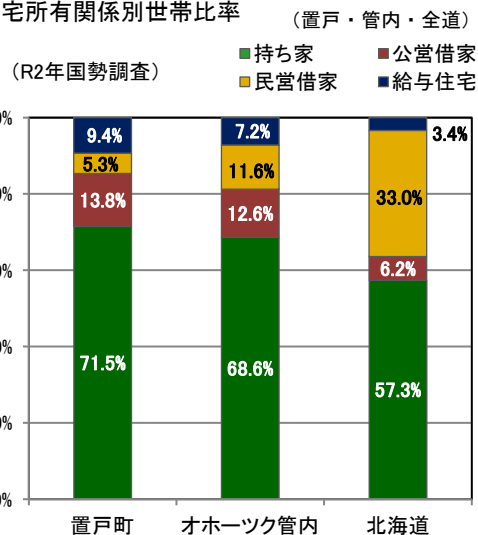
■世帯数と主世帯数の推移



■所有関係別世帯数の推移



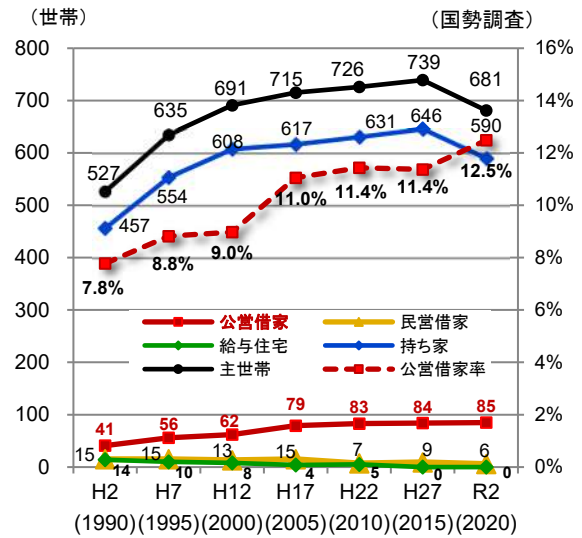
■住宅所有関係別世帯比率



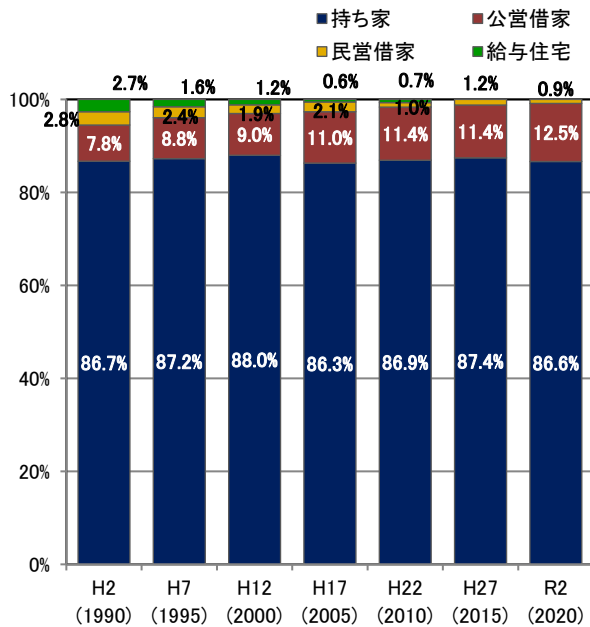
③ 高齢者世帯の居住状況

- ・ 高齢者世帯では、その9割弱(86.6%)が持ち家に、1割(12.5%)が公営借家に居住しています。高齢者世帯においても、持ち家が住まいの中心となっています。
- ・ 高齢者世帯数全体は平成27年をピークに令和2(2020)年から減少に転じていますが、公営借家世帯数は微増を続けています。
- ・ 持ち家に住んでいる高齢者が、世帯状況や身体状況の変化等により、持ち家に住み続けることが困難になった場合でも、スムーズに住み替えることのできる受け皿づくりやしくみづくりなど、安心して町に住み続けるための施策検討が必要となります。

■ 高齢者世帯の所有関係別世帯数の推移

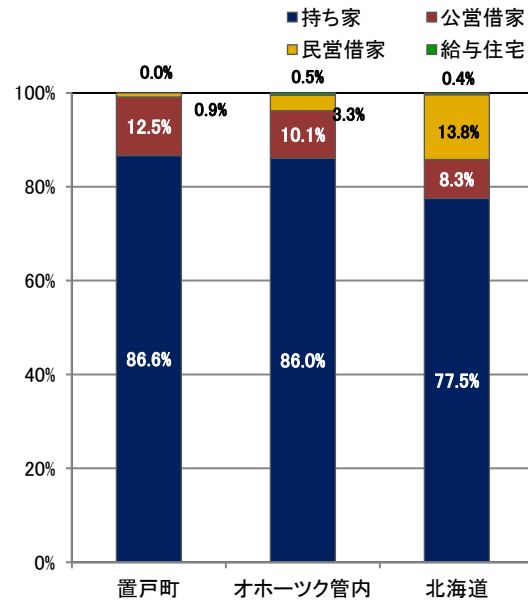


■ 高齢者世帯の住宅所有関係別世帯比率 (国勢調査)



■ 高齢者世帯の所有関係別世帯比率

(管内・北海道との比較) (R2年国勢調査)



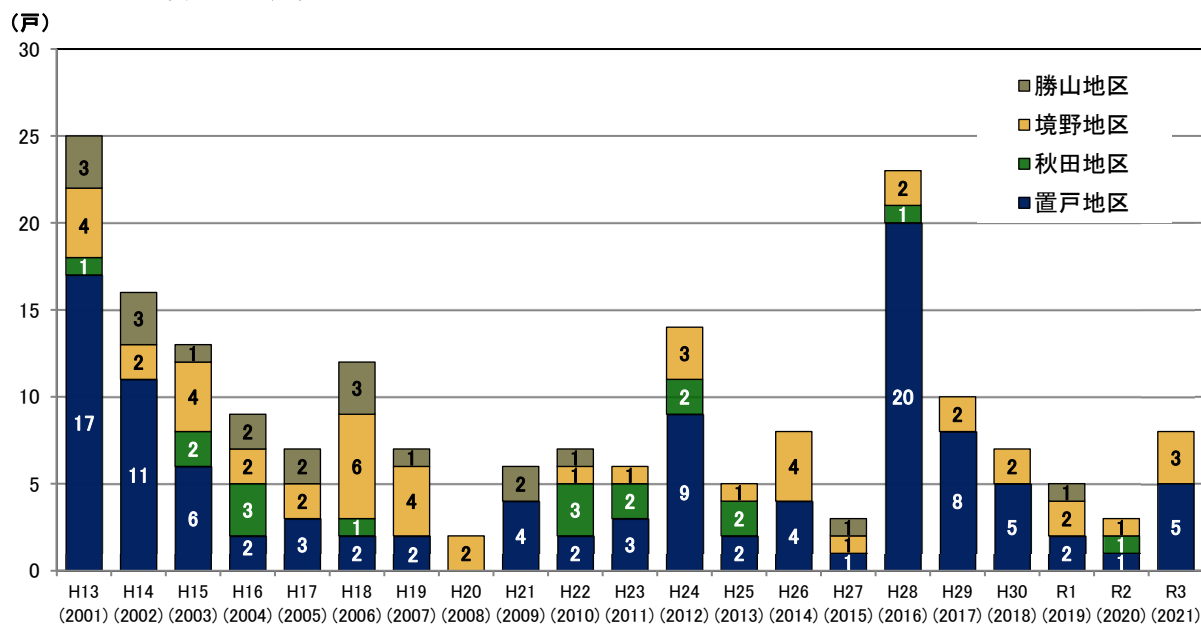
(5) 民間住宅の建設動向

本町の過去 20 年間の民間住宅建設件数は、毎年 5～10 件前後となっています。

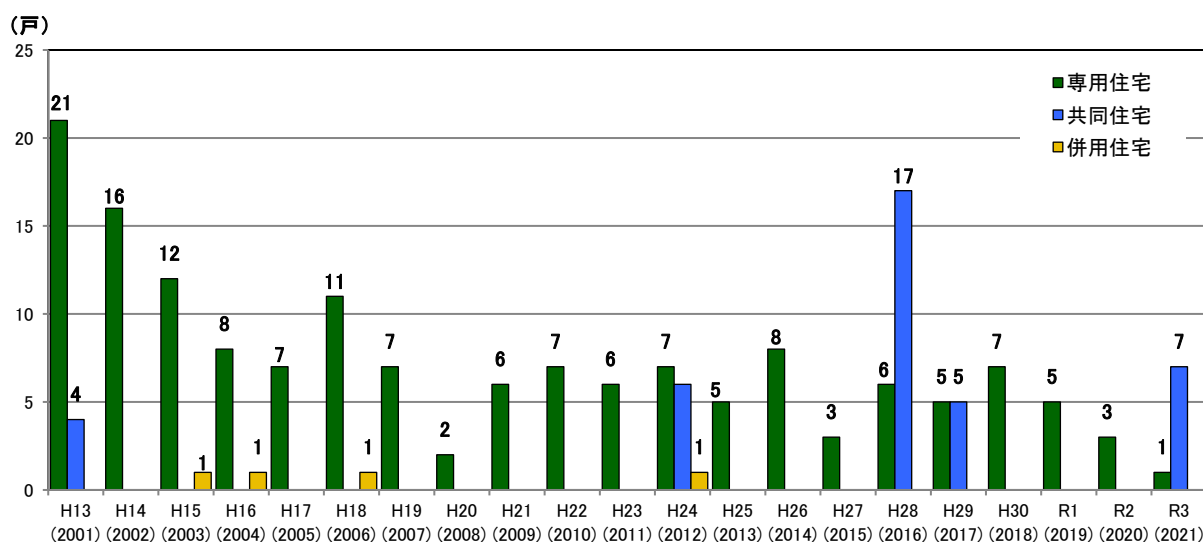
置戸地区への建設件数が多い状況ですが、境野地区にもほぼ毎年建設され、令和 3 年度には共同住宅（賃貸住宅）も建設されています。勝山地区での建設は平成 22(2010)年頃までは毎年建設されていましたが、近年は減少しています。

建て方別では専用住宅がほとんどですが、平成 28(2016)年度以降共同住宅の建設も多くなっており、近年建設されている共同住宅では、世帯向けの住宅も供給されています。

■地区別年度別住宅建設状況



■年度別住宅種別建設戸数



【参考：町で行っている住宅関連事業等】

令和4年度時点、町で行っている住宅に関する助成制度及びその実績は以下の通りです。

イ) 置戸町森と住まいの支援補助金

○支援概要

【新築】町内に居住または今後居住しようとする者で、自ら居住または親族を入居させるため、住宅を建設して10年以上居住する者に対し、1棟あたり50万円を補助。18歳未満の子ども同居や町内のプレカットセンター加工材、町内の森林認証材を使用の場合、加算あり。

【取得】空き家バンク制度を活用し、町内に居住するために中古住宅を取得する者に対し、取得費用の20%を補助（上限50万円）18歳未満の子ども同居加算あり。ただし、補助金額は売買金額が上限。

○実績

	平成29 (2017)年度	平成30 (2018)年度	令和1 (2019)年度	令和2 (2020)年度	令和3 (2021)年度
新築	5件	4件	8件	4件	1件
置戸	2件	2件	5件	2件	1件
秋田	1件			1件	
境野	2件	2件	2件	1件	
勝山			1件		
取得	制度なし (H30～)	0件	2件	1件	空き家利用促進 補助金へ移行

ロ) 置戸町空き家利用促進補助金

○支援概要

【取得】町空き家バンク制度を活用し、町内に居住するために中古住宅を取得する者に対し、取得費用の20%を補助（上限50万円）18歳未満の子ども同居加算あり。ただし、補助金額は売買金額が上限。

【改修】空き家バンク制度を活用し、町内に居住のため空き家改修する場合、工事費用（消費税除く）の50%を補助。ただし、町外施工業者による場合40%補助（上限100万円）空き家バンク制度を活用し、町内に居住するために中古住宅を取得する者に対し、取得費用の20%を補助（上限50万円）18歳未満の子ども同居加算あり。ただし、補助金額は売買金額が上限。

【解体】町内にある中古住宅を解体する場合、工事費用（消費税除く）の20%を補助。ただし、町外施工業者による場合16%補助（上限50万円）

○実績

	平成29 (2017)年度	平成30 (2018)年度	令和1 (2019)年度	令和2 (2020)年度	令和3 (2021)年度
取得	制度なし				1件
改修	4件	4件	5件	3件	2件
解体	制度なし(H30～)	0件	4件	4件	2件

ハ) 置戸町住宅改修補助金

○支援概要

町内の住宅を所有又は借用し、町内に住所を有する個人又は法人、若しくは今後町内に居住しようとする個人に対し、住宅改修工事費の 20%、町外施工業者による場合 16%補助（上限 50 万円）を補助

○実績

	平成 29 (2017) 年度	平成 30 (2018) 年度	令和 1 (2019) 年度	令和 2 (2020) 年度	令和 3 (2021) 年度
実績	20 件	18 件	19 件	22 件	21 件

二) 置戸町民間賃貸住宅建設促進補助金

○支援概要

町が定める要件に合致した賃貸住宅（共同住宅又は長屋で 1 棟 2 戸以上）を建設する場合に、工事費の 30%以内（上限 2,500 万円）を補助。ただし、町外施工業者による場合は工事費の 24%以内（上限 2,000 万円）、その他、町内森林認証材使用加算あり

○実績

	平成 29 (2017) 年度	平成 30 (2018) 年度	令和 1 (2019) 年度	令和 2 (2020) 年度	令和 3 (2021) 年度
実績	0 件	0 件	制度なし	制度なし	2 件

ホ) 老人居室整備資金貸付金制度

○支援概要

高齢者と同居する（もしくはこれから同居する）世帯に対し、高齢者専用の居室を増築、または改築のために必要な資金を貸し付けることにより、高齢者と家族の好ましい家族関係を維持し、在宅での生活を支援することを目的としている。限度額 200 万円以内、据置期間貸付日の翌月から起算して 1 年、償還期間 9 年後以内、無利子。町高齢者等住宅改修費助成金交付事業との併用は不可

○実績

令和 3 年度：新規貸付なし、4 件の償還のみ

ヘ) 高齢者等住宅改修費助成金

○支援概要

町内に住む高齢者や身体障がい者の安全を図るため、また高齢者が自立して快適に暮らすため、住宅改修工事費用の一部を助成し、地域経済の活性化を図ることを目的としている。対象は 65 歳以上の高齢者または身体障害者手帳 1・2 級を有する方、又はこれらの方と同居している方。改修工事費（消費税含む）100 万円を限度にその 1/2 の額。ただし介護保険における住宅改修費の給付を受ける場合は改修工事費から給付額を控除した額

○実績

	平成 29 (2017) 年度	平成 30 (2018) 年度	令和 1 (2019) 年度	令和 2 (2020) 年度	令和 3 (2021) 年度
実績 () 内は介護 保険給付併用	7 件 (3 件)	6 件 (2 件)	7 件 (2 件)	5 件	5 件

2. 公営住宅等の状況

(1) 管理現況

令和4年度末時点、本町で管理している公営住宅等は全体で174戸。入居世帯数は令和4年8月末時点で151世帯、政策空き家を除いた入居率は89.3%です。

地区別には置戸地区に160戸（公営住宅136戸・特公賃24戸）、境野地区に8戸（公営住宅）、勝山地区に6戸（公営住宅）となっています。

① 管理概要

- ・公営住宅は12団地150戸、特定公共賃貸住宅（以下特公賃住宅）は3団地24戸です。
- ・公営住宅への入居は144世帯、特公賃住宅への入居は21世帯です。
- ・政策空き家は公営住宅で5戸あり、政策空き家を除いた入居率は、公営住宅全体で88.3%、特公賃住宅では95.8%、全体で89.3%となります。

■置戸町で管理している公営住宅等の管理状況〔住宅数：令和4年度末・入居者数：令和4年8月末〕

総管理戸数：174戸：入居世帯：151世帯	
公営住宅 管理戸数：150戸 入居世帯数：128世帯	特公賃住宅 管理戸数：24戸 入居世帯数：23世帯

■公営住宅・特公賃住宅の概要

団地名				管理戸数	空き家戸数	政策空き家	入居世帯数	入居率(%)
公営住宅	置戸地区	1	第8団地（拓殖）	10		3	7	100.0
		2	第2団地（若木）	12		2	10	100.0
		3	大美団地	22	3		19	86.4
		4	川向団地	22	5		17	77.3
		5	新光団地	26	3		23	88.5
		6	公進団地	14	1		13	92.9
		7	林友団地	12	1		11	91.7
		8	まちなか団地	18	1		17	94.4
	境野地区	9	境野団地	4			4	100.0
		10	境野親交団地	4	1		3	75.0
	勝山地区	11	勝山団地	4	2		2	50.0
		12	勝山新生団地	2			2	100.0
小計				150	17	5	128	88.3
特公賃住宅	置戸地区	①	若木シングルピア 93	8			8	100.0
		②	川向団地	8			8	100.0
		③	若松団地	8	1		7	87.5
	小計				24	1		23
合計				174	18	5	151	89.3

- ・公営住宅はその9割以上が置戸地区に整備されており、置戸地区160戸、境野地区8戸、勝山地区6戸となっています。
- ・入居状況は、置戸地区では政策空き家はあるものの、地区全体では14戸の空き家があり、入居率は89%、境野地区では空き家は1戸あり入居率は88%です。勝山地区は空き家が2戸あり地区別の入居率は67%と低くなっています。
- ・特公賃住宅は、3団地24戸全てが置戸地区に整備されています。

総管理戸数：174 戸：入居世帯：151 世帯

```
graph TD; A[総管理戸数：174 戸：入居世帯：151 世帯] --> B[勝山地区]; A --> C[置戸地区]; A --> D[境野地区]; B --> B1[管理戸数：6 戸]; B --> B2[入居世帯数：4 世帯]; C --> C1[公営住宅]; C --> C2[管理戸数：136 戸]; C --> C3[入居世帯数：117 世帯]; D --> D1[管理戸数：8 戸]; D --> D2[入居世帯数：7 世帯];
```

勝山地区
管理戸数：6 戸
入居世帯数：4 世帯

置戸地区
公営住宅
管理戸数：136 戸
入居世帯数：117 世帯

境野地区
管理戸数：8 戸
入居世帯数：7 世帯

■ 公営住宅等団地位置図

1 第9団地 (花輪)

建設	構造	棟数	戸数
S57	木平	5	10
合計		5	10

3 大黒団地

建設	構造	棟数	戸数
H5	木平	4	8
H15	木平	2	4
H15	木平	2	4
H16	木平	3	6
合計		11	22

6 公道団地

建設	構造	棟数	戸数
H11	木平	3	6
H12	木平	4	8
合計		7	14

7 林友団地

建設	構造	棟数	戸数
H13	木平	3	6
H14	木平	4	8
H15	木平	1	2
合計		8	12

2 第9団地 (若木)

建設	構造	棟数	戸数
H1	木平	3	6
H3	木平	3	6
合計		6	12

8 まちなか団地

建設	構造	棟数	戸数
H25	木平	3	6
H26	木平	2	4
H28	木平	3	6
H29	木平	1	2
合計		9	18

9 塩野団地

建設	構造	棟数	戸数
H6	木平	2	4
合計		2	4

10 塩野新交差点

建設	構造	棟数	戸数
H17	木平	2	4
合計		2	4

3 特公営・若松団地

建設	構造	棟数	戸数
H12	木平	2	8
合計		2	8

4 川向団地

建設	構造	棟数	戸数
H7	木平	4	8
H9	木平	5	10
H9	木平	2	4
合計		11	22

1 3 湯山和生団地

建設	構造	棟数	戸数
H12	木平	1	2
合計		1	2

1 2 湯山団地

建設	構造	棟数	戸数
H10	木平	3	6
合計		3	6

1 特公営・若木シングルピア

建設	構造	棟数	戸数
H5	木平	2	8
合計		2	8

5 新光団地

建設	構造	棟数	戸数
H9	木平	3	6
H10	木平	3	6
H11	木平	3	6
H12	木平	2	4
H13	木平	2	4
合計		13	26

2 特公営・川向団地

建設	構造	棟数	戸数
H7	木平	2	8
合計		2	8

置戸地区

0 500 1000m

● 公営住宅
● 特定公共賃貸住宅
● 公共施設
● 学校施設

(2) 建物概況

① 建設年度と構造

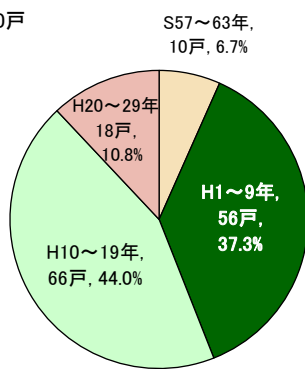
[公営住宅]

- ・町内で最も古い団地は昭和 57 年に建設された第 8 団地（拓殖）で、建設から 40 年が経過しています。
- ・その他は全て平成年代に建設された住棟です。平成 10 年～19 年に建設された戸数が最も多く 4 割強、次に平成 1 年～9 年に建設された住戸が 4 割弱となっており、半数以上が平成 10 年以降に建設されています。
- ・構造は 150 戸全てが木造平屋の住棟です。

〈今回状況〉

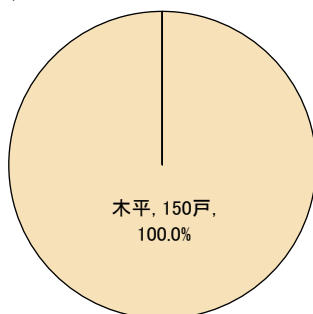
■建設年度別戸数

対象戸数: 150 戸



■構造別戸数

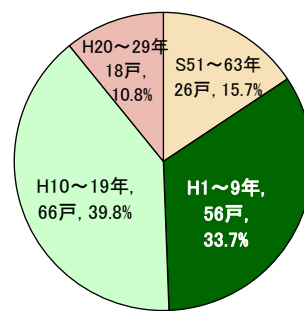
対象戸数: 150 戸



〈前回計画時状況〉

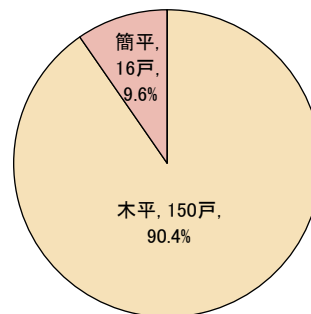
□建設年度別戸数

対象戸数: 166 戸



□構造別戸数

対象戸数: 166



[特公賃住宅]

- ・特公賃住宅は平成 4 年から 13 年までの間に建設された住棟で、全て木造平屋建です。

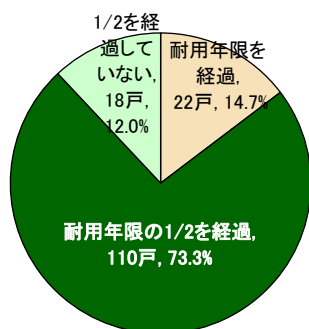
② 耐用年限の経過状況

[公営住宅]

- ・令和4年度末までに耐用年限を経過する住戸は22戸・1.5割となっていますが、耐用年限の1/2を経過する住戸は110戸あり、そのうち90戸が計画期間内に耐用年限を経過します。今後も継続して活用することが位置付けられている団地については、前回計画を踏まえ長寿命化型の改善を順次実施しているところです。

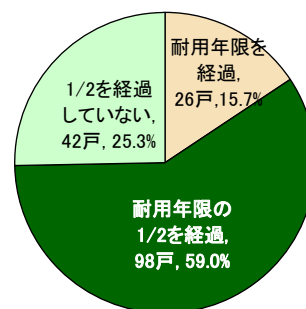
■ 耐用年限の経過状況

対象戸数:150戸



□ 耐用年限の経過状況

対象戸数:166戸



[特公賃住宅]

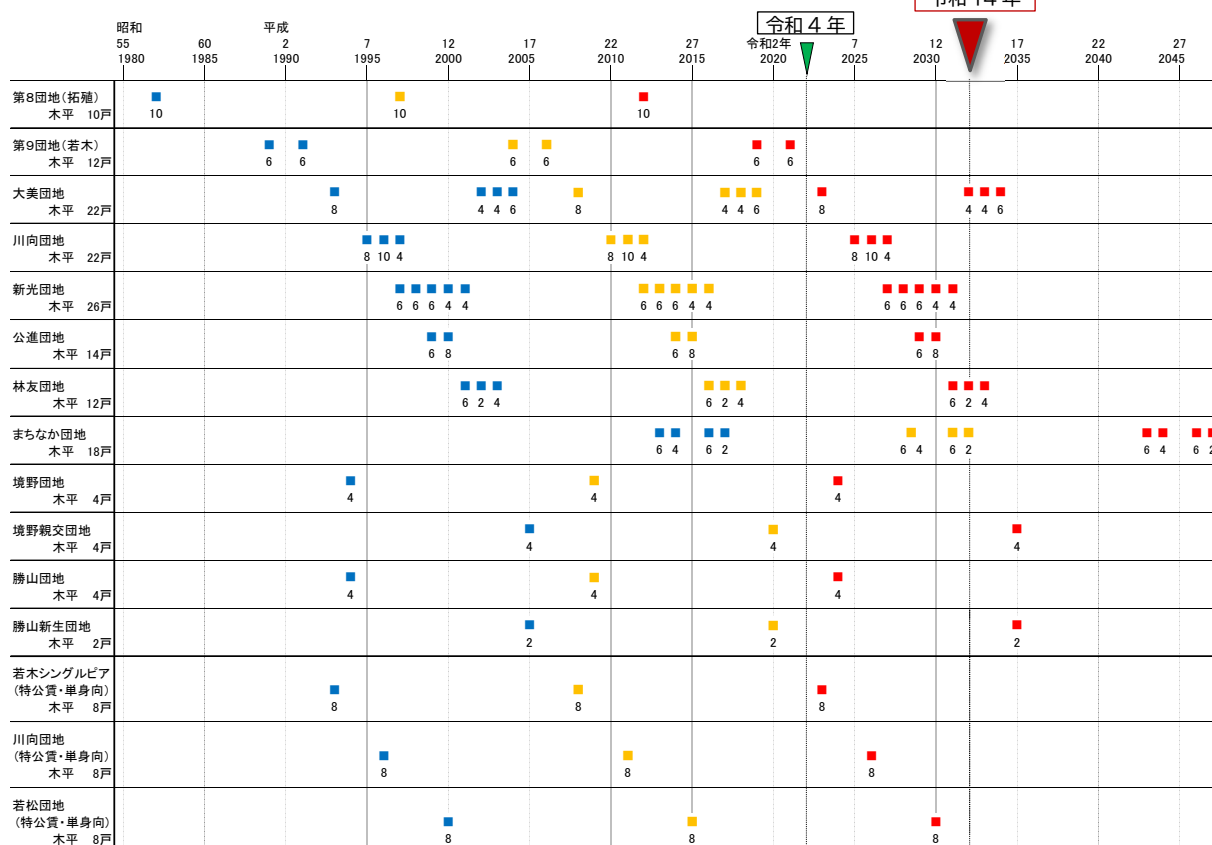
- ・特公賃住宅は全ての住棟が令和4年度末までに耐用年限の1/2を経過し、計画期間内に耐用年限を経過する住棟となっていますが、前回計画に則り順次長寿命化型改善を実施しています。

■ 団地別耐用年限経過状況

構造別耐用年限…耐火—70年 準耐(簡2)—45年 木(簡平)—30年

■:建設 ■:耐用年限の1/2経過年 ■:耐用年限経過年

目標年
令和14年



(3) 公営住宅等の整備状況

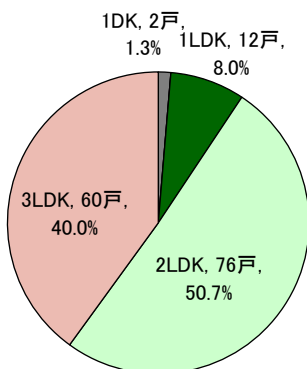
① 型別・面積概要

[公営住宅]

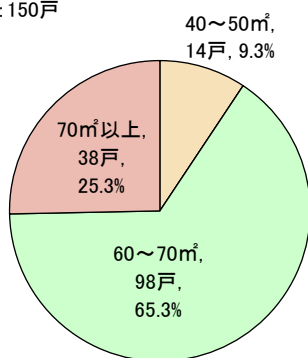
- ・住戸型別では2LDKが最も多く76戸・5割、次に3LDK、60戸・4割、2LDK、併せて9割、その他1LDKが12戸、1DKが2戸となっています。
- ・住戸規模別でみると最も多いのは60～70㎡未満の住戸で98戸・約6.5割、次に多いのが70㎡以上の住戸で38戸・2.5割となっており、60㎡以上の住戸が全体の9割を占めています。

〈今回状況〉

■住戸型別戸数
対象戸数:150戸

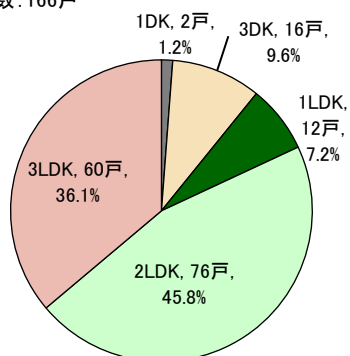


■住戸規模別戸数
対象戸数:150戸

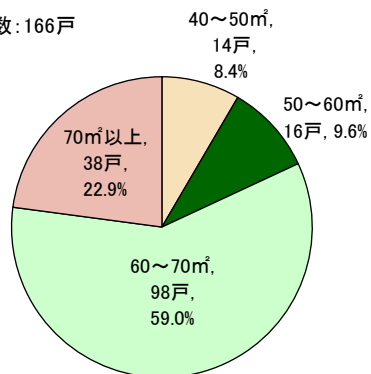


〈前回計画時状況〉

□住戸型別戸数
対象戸数:166戸



■住戸規模別戸数
対象戸数:166戸



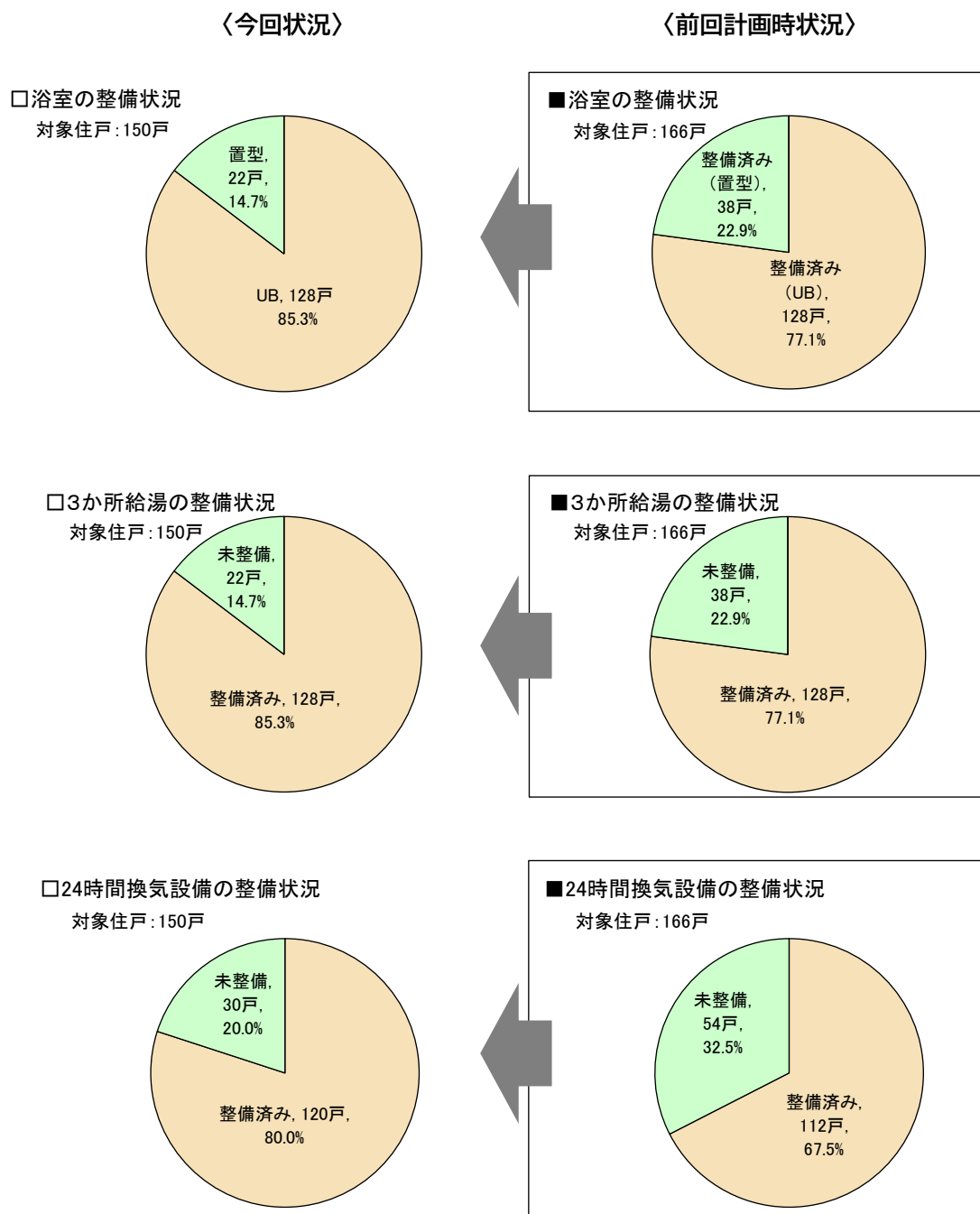
[特公賃住宅]

- ・特公賃住宅は全て1LDKの住戸で整備されており、住戸面積は全て41.22㎡です。

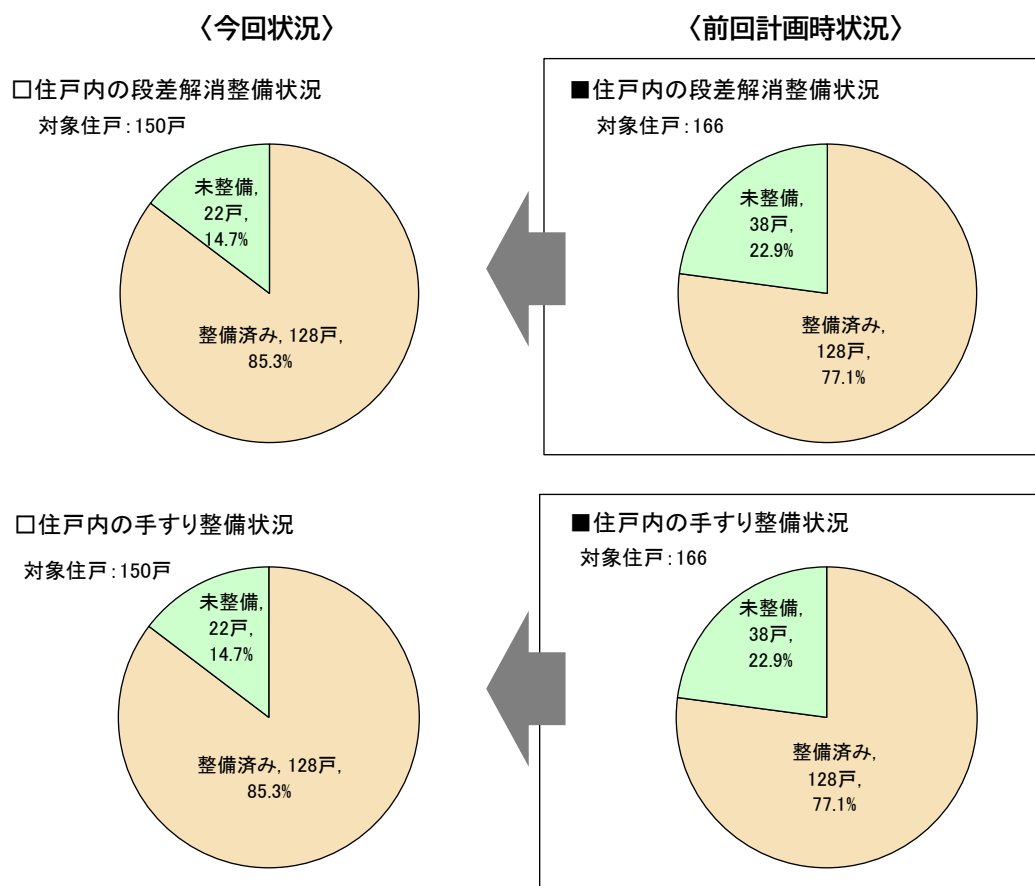
② 設備等の基本性能

[公営住宅]

- ・浴室は全ての住戸で整備され、その内ユニットバスの浴室は128戸で全体の約8.5割です。
- ・3か所給湯が整備されている住戸は128戸・8.5割です。未整備の団地は第8団地（拓殖）、第9団地（若木）22戸です。
- ・24時間換気は整備が進み、整備済の住戸は120戸・8割と実数・割合ともに増加しています。
- ・水洗化は150戸・全ての住戸で整備されています。
- ・高齢化対応仕様の内、床段差の解消、手すりの設置とも128戸・8.5割の住戸で整備されています。
- ・住戸の基本性能に関しては、いずれも前回計画時より整備率が上がっており、高い水準で整備されている状況です。



[高齢者対応仕様の整備状況]



[特公賃住宅]

- ・特公賃住宅では、浴室(ユニットバス)、3か所給湯、水洗化、床段差解消、手摺りなどが、すべての住戸で整備されています。
- ・前回計画以降、若木シングルピアで24時間換気が整備され、全ての特公賃住宅で24時間換気が整備されています。

■公営住宅等の整備概要

(令和 4 年度末時点)

		団地名		管理戸数	建設年度	構造	型 別					老 朽 度		設備状況					高齢化対応仕様整備住戸数		
						木 平	1 D K	3 D K	1 L D K	2 L D K	3 L D K	耐用年限の1/2経過戸数	耐用年限経過戸数	浴室		3か所給湯整備	換気設備整備	水洗化	未整備	住戸内段差の解消	玄関・便所・浴室の手すり設置
														[置型]	[UB]						
公営住宅	置戸地区	1 第8団地(拓殖)	10	S57	10					10		10	10		0	0	10	10			
		2 第9団地(若木)	12	H1～3	12					12		12			0	0	12	12			
		3 大美团地	22	H5～16	22				12	10	22			22	22	22	22		22	22	
		4 川向団地	22	H7～9	22			2	10	10		22		22	22	22	22		22	22	
		5 新光団地	26	H9～13	26	2		4	16	4	26			26	26	26	26		26	26	
		6 公進団地	14	H11・12	14			2	10	2	14			14	14	14	14		14	14	
		7 林友団地	12	H13～15	12			4	6	2	12			12	12	12	12		12	12	
		8 まちなか団地	18	H25～29	18				16	2				18	18	18	18		18	18	
	境野地区	9 境野団地	4	H6	4					4	4			4	4	0	4		4	4	
		10 境野親交団地	4	H17	4					4	4			4	4	4	4		4	4	
	勝山地区	11 勝山団地	4	H6	4					4	4			4	4	0	4		4	4	
		12 勝山新生団地	2	H17	2					2	2			2	2	2	2		2	2	
		小 計		150		150	2	0	12	76	60	88	44	22	128	128	120	150	22	128	128
		(%)				100.0%	1.3%	0.0%	8.0%	50.7%	40.0%	58.7%	29.3%	14.7%	85.3%	85.3%	80.0%	100.0%	14.7%	85.3%	85.3%

			団地名	管理戸数	建設年度	構造	型 別					老 朽 度		設備状況					高齢化対応仕様整備住戸数		
						木 平	1 D K	3 D K	1 L D K	2 L D K	3 L D K	耐用 年限の 1/2終 過戸数	耐用年 限経過 戸数	浴室		3か 所 給湯 整備	換気 設備 整備	水洗 化	未 整 備	住戸内 段差の 解消	玄関 便所 ・浴室の 手すり 設置
														[置型]	[UB]						
特 公 賃 住 宅	置戸地区	① 若木シングルピア93	8	H5	8			8			8			8	8	8	8		8	8	
		② 川向団地	8	H8	8			8			8			8	8	8	8		8	8	
		③ 若松団地	8	H12	8			8			8			8	8	8	8		8	8	
	小 計		24		24	0	0	24	0	0	24	0	0	24	24	24	24	0	24	24	
(%)				100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%		

(4) 入居世帯状況

① 入居概要

[公営住宅]

- ・本町公営住宅への入居世帯は128世帯です。
- ・空き家は17戸、政策空き家は5戸となっています。
- ・公営住宅の入居率は、88.3%（政策空き家を除く）となっています。
- ・基準内収入の世帯は120世帯・9割、収入超過世帯が6世帯、高額世帯が2世帯と、前回計画時より超過世帯が減少し、適正管理が推進されています。

[特公賃住宅]

- ・特公賃住宅への入居世帯数は23世帯です。
- ・空き家は1戸あり、入居率は95.8%です。

■公営住宅等入居状況

(令和4年8月末時点)

		団地名		管理戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	政策空家 (戸)	入居世帯数 (世帯)	世帯人員別世帯数				世帯主の年齢別世帯数			入居基準別世帯数			65歳以上の 高齢者のいる世帯	高齢者世帯状況		
								1人	2人	3人	4人以上	30歳未満	30歳以上	65歳以上	基準内	収入超過	高額		単身高齢	夫高婦高	高齢同居
公営住宅	置戸地区	1	第8団地(拓殖)	10	0	3	7	1	2	3	1	0	3	4	6	1	0	5	1	3	1
		2	第9団地(若木)	12	0	2	10	4	4	2	0	0	3	7	10	0	0	8	4	4	1
		3	大美团地	22	3	0	19	6	8	2	3	1	8	10	18	0	1	12	5	5	2
		4	川向団地	22	5	0	17	7	6	1	3	0	9	8	16	0	1	8	2	5	1
		5	新光団地	26	3	0	23	14	5	3	1	1	10	12	22	1	0	12	9	3	0
		6	公進団地	14	1	0	13	6	5	1	1	0	3	10	11	2	0	10	6	1	3
		7	林友団地	12	1	0	11	9	1	0	1	0	3	8	11	0	0	8	6	2	0
		8	まちなか団地	18	1	0	17	9	4	4			4	13	17	0	0	13	10	3	0
	境野地区	9	境野団地	4	0	0	4	1	1	1	1	0	4	0	3	1	0	0	0	0	0
		10	境野親交団地	4	1	0	3	1	1		1		1	2	3	0	0	2	1	0	1
	勝山地区	11	勝山団地	4	2	0	2	1	0	0	1	0	1	1	1	1	0	1	1	0	0
		12	勝山新生団地	2		0	2	2	0	0	0	0	1	1	2	0	0	1	1	0	0
		公営住宅計		150	17	5	128	61	37	17	13	2	50	76	120	6	2	80	46	26	9
							88.3%	47.7%	28.9%	13.3%	10.2%	1.6%	39.1%	59.4%	93.8%	9.8%	5.4%	62.5%	57.5%	32.5%	11.3%

	団地名	管理戸数 (戸)	空き戸数 (戸)	政策空き家 (戸)	入居世帯数 (世帯)	世帯主年齢	
						30歳未満	30歳以上
特公賃住宅	① 若木シングルピア	8			8	4	4
	② 川向団地	8			8	7	1
	③ 若松団地	8	1		7	4	3
特公賃住宅計		24	1		23	15	8
					95.8%	65.2%	34.8%

② 世帯特性

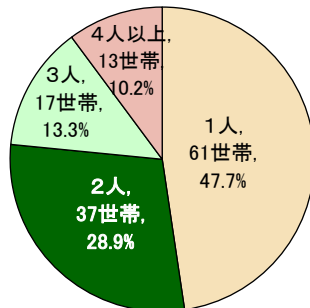
[公営住宅]

- ・世帯人員は1人世帯が最も多く61世帯・約5割、次に2人世帯37世帯・約3割と、1人・2人世帯が全体の8割弱を占めており、前回計画時より割合は増加しています。
- ・世帯主年齢は65歳以上の世帯が最も多く76世帯・6割となっています。30歳未満の世帯主世帯は2世帯だけです。
- ・基準内収入の世帯は120世帯・9割強で、収入超過世帯は6世帯、高額世帯は2世帯となっています。前回計画時より基準内世帯割合が増加、適正管理が推進されています。
- ・65歳以上高齢者のいる世帯は80世帯・約6割です。そのうち46世帯・6割の世帯が単身世帯、26世帯・3割が高齢夫婦世帯です。若い家族と同居している高齢者は9世帯・1割となっており、前回計画時の半数近くに減少しています。

〈今回状況〉

■世帯人員別世帯数

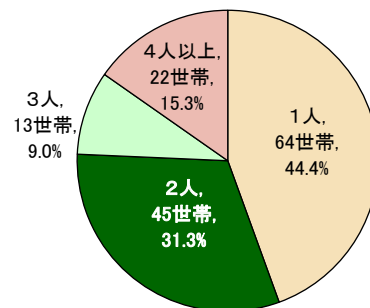
対象住戸：128世帯



〈前回計画時状況〉

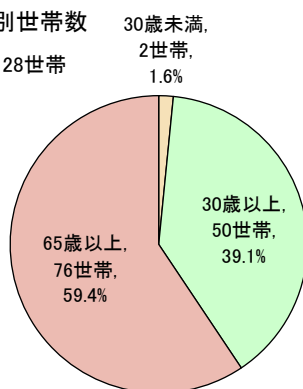
□世帯人員別世帯数

対象住戸：144世帯



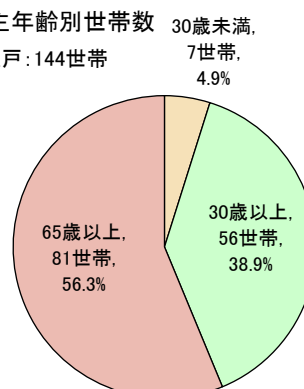
■世帯主年齢別世帯数

対象住戸：128世帯



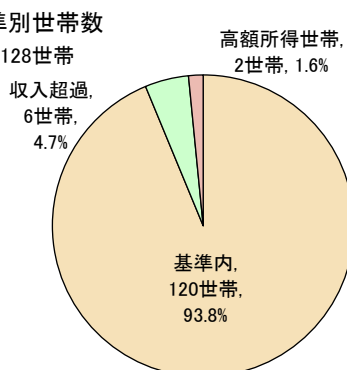
□世帯主年齢別世帯数

対象住戸：144世帯



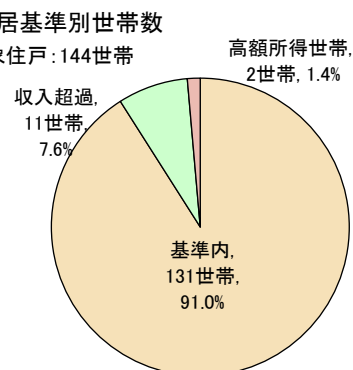
■入居基準別世帯数

対象住戸：128世帯



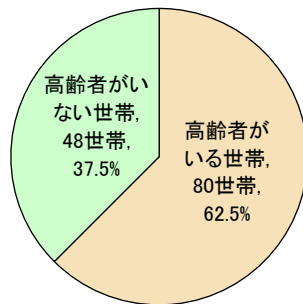
□入居基準別世帯数

対象住戸：144世帯



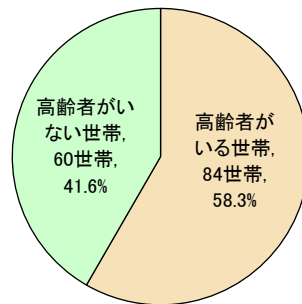
〈今回状況〉

■65歳以上高齢者のいる世帯
対象住戸：128世帯

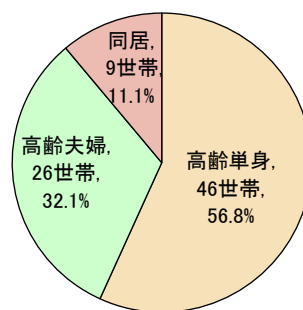


〈前回計画時状況〉

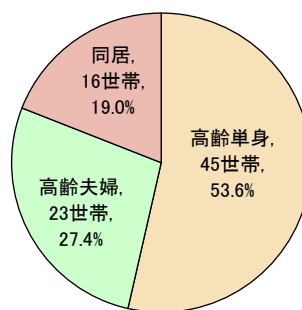
□65歳以上高齢者のいる世帯
対象住戸：144世帯



■高齢者世帯の世帯人員
対象住戸：80世帯



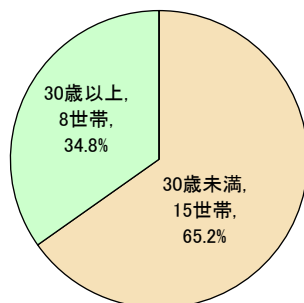
□高齢者世帯の世帯人員
対象住戸：84世帯



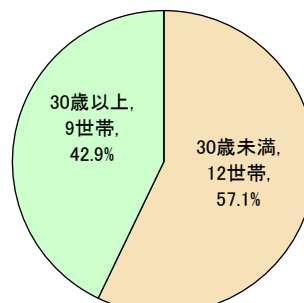
[特公賃住宅]

- ・世帯主年齢は30歳未満の世帯が多く、12世帯・6割弱です。
- ・前回計画時より、30歳未満の世帯割合が高くなっています。

■世帯主年齢別世帯数
対象住戸：23世帯



□世帯主年齢別世帯数
対象住戸：21世帯



(5) 外部環境整備状況

公営住宅等は全て町有地に立地しており、最も広い団地はまちなか団地（1.17ha）です。住戸密度は公営住宅平均で・20.2 戸/ha、特公賃住宅は単身向住宅のため・26.8 戸/ha 程度とやや高くなっていますが、全体としてはいずれも 30 戸/ha を越えておらず、ゆったりとした団地配置となっています。

基盤整備及び付帯施設整備の状況は公営住宅、特公賃住宅ともに高い水準となっています。

① 敷地

- ・公営住宅、特公賃住宅ともに、全団地が町有地に建設されています。
- ・各団地の敷地は広くても 1ha 程度で、最も広い団地はまちなか団地で 1.2ha、次に新光団地・川向団地 1ha、大美团地 0.87ha、第 9 団地 0.78ha です。
- ・住戸密度は比較的低く、公営住宅団地の平均で 20.2 戸/ha、特公賃住宅団地で 26.8 戸/ha です。最も密度が高い団地は勝山新生団地の 37.9 戸/ha、最も低い団地はまちなか団地の 15.4 戸/ha です。

② 基盤整備

- ・公営住宅、特公賃住宅ともに、全団地で下水道が整備されています。
- ・公営住宅、特公賃住宅ともに、全団地で団地内通路が整備されています。

③ 付帯施設整備

- ・公営住宅では、駐車場（車庫）、専用物置、専用庭が整備されています。
- ・公営住宅で、自転車置き場を整備している団地はありません。
- ・特公賃住宅では、駐車場・駐車スペース、専用物置が整備されています。
- ・特公賃住宅では、自転車置き場・専用庭は整備されていません。

④ 共用施設

- ・集会場及び児童遊園を整備している団地はありませんが、近隣の集会施設や公園等を利用している状況です。

■外部環境の整備状況

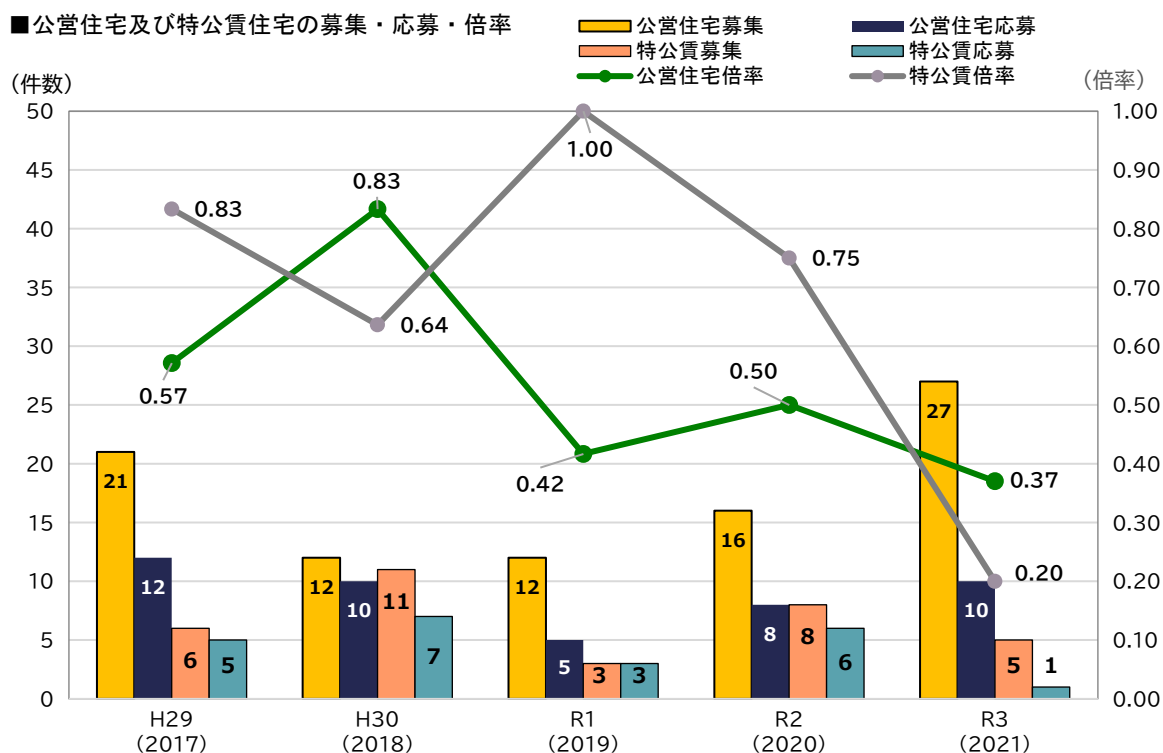
団地名				管理戸数 (戸)	敷 地		住戸密度 (戸/ha)	基 盤 整 備		付 帯 施 設				共用施設	
					敷地面積 (㎡)	敷地所有 状況		下水道の 整備	団地内 通路の 整備	駐車場の 整備 (スペース)	自転車 置場の 整備	専用物置の 整備	専用庭の 整備	集会場	児童遊園
公 営 住 宅	置戸地区	1	第8団地(拓殖)	10	5,712.42	町有地	17.5	○	○	○	×	○	○	×	×
		2	第9団地(若木)	12	7,792.91	町有地	15.4	○	○	○	×	○	○	×	×
		3	大美团地	22	8,686.11	町有地	25.3	○	○	○	×	○	○	×	×
		4	川向団地	22	10,316.61	町有地	21.3	○	○	○	×	○	○	×	×
		5	新光団地	26	10,567.41	町有地	24.6	○	○	○	×	○	○	×	×
		6	公進団地	14	6,743.87	町有地	20.8	○	○	○	×	○	○	×	×
		7	林友団地	12	6,870.33	町有地	17.5	○	○	○	×	○	○	×	×
		8	まちなか団地	18	11,723.00	町有地	15.4	○	○	○	×	○	○	×	×
	境野地区	9	境野団地	4	1,229.64	町有地	32.5	○	○	○	×	○	○	×	×
		10	境野親交団地	4	2,127.60	町有地	18.8	○	○	○	×	○	○	×	×
	勝山地区	11	勝山団地	4	2,017.52	町有地	19.8	○	○	○	×	○	○	×	×
		12	勝山新生団地	2	527.88	町有地	37.9	○	○	○	×	○	○	×	×
合 計				150	74,315.30		20.2								
特 公 賃 住 宅	置戸地区	①	若木シングルピア93	8	2,379.00	町有地	33.6	○	○	○	×	○	×	×	×
		②	川向団地	8	2,437.19	町有地	32.8	○	○	○	×	○	×	×	×
		③	若松団地	8	4,137.59	町有地	19.3	○	○	○	×	○	×	×	×
	合 計				24	8,953.78		26.8							

(6) 公営住宅等の需要

① 公営住宅等への応募状況

公営住宅等への需要を過去5年間の年平均応募倍率からみると、年ごとにばらつきはありますが、全体として近年やや応募倍率が減少しています。また平均して公営住宅の倍率より、特公賃住宅の倍率の方が高い傾向にあります。

その他の特徴としては、新規整備のまちなか団地への応募倍率は依然として高く、また改善事業が完了した団地等で、やや高い傾向にあります。



	H29年 (2017)			H30年 (2018)			R1年 (2019)			R2年 (2020)			R3年 (2021)		
公営住宅	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
第8団地	2	0	0.0%												
第9団地	1	1	100.0%	1	1	100.0%									
大美団地	1	0	0.0%	2	3	150.0%	1	0	0.0%	3	2	66.7%	2	1	50.0%
川向団地	5	4	80.0%	3	2	66.7%	3	1	33.3%	4	2	50.0%	3	1	33.3%
新光団地	3	3	100.0%	1	1	100.0%	4	0	0.0%	4	0	0.0%	13	4	30.8%
公進団地													2	1	50.0%
林友団地	1	1	100.0%	1	1	100.0%	1	1	100.0%	1	1	100.0%	1	1	100.0%
まちなか団地	4	3	75.0%				1	3	300.0%	1	1	100.0%	3	2	66.7%
置戸地区合計	17	12	70.6%	8	8	100.0%	10	5	50.0%	13	6	46.2%	24	10	41.7%
境野団地	1	0	0.0%	1	2	200.0%									
境野親交団地													1	0	0.0%
境野地区合計	1	0	0.0%	1	2	200.0%				0	0		1	0	0.0%
勝山団地	2	0	0.0%	2	0	0.0%	2		0.0%	2	1	50.0%	2	0	0.0%
勝山新生団地	1	0	0.0%	1	0	0.0%				1	1	100.0%			
勝山地区合計	3	0	0.0%	3	0	0.0%	2	0	0.0%	3	2	66.7%	2	0	0.0%
公営住宅全体	21	12	57.1%	12	10	83.3%	12	5	41.7%	16	8	50.0%	27	10	37.0%
特公賃住宅	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
若木シングルピア	5	4	80.0%	6	3	50.0%				1	1	100.0%	1	1	100.0%
川向団地	1	1	100.0%	2	2	100.0%	2	2	100.0%	6	4	66.7%	1	0	0.0%
若松団地	1	0	0.0%	3	2	66.7%	1	1	100.0%	1	1	100.0%	3	0	0.0%
特公賃全体	7	5	71.4%	11	7	63.6%	3	3	100.0%	8	6	75.0%	5	1	20.0%

② 入居動機

応募の理由として最も多く挙げられるのが「就職のため」となっており、特に特公賃住宅は 1 件を除き全てが「就職のため」となっています。

次に多いのは結婚や独立などの世帯状況の変化や、通院の利便性など、周辺地区に住む人が、まちなかの利便性の高いところへ移転するケースも多くなっています。

また、「移住のため」という回答もあり、令和 2 年度 1 件、3 年度 2 件となっています。

[公営住宅]

- ・就職のため
- ・現住宅が手狭になった、老朽化した、バリアフリー化されていない
- ・周辺地区に住んでいたが、まちなかの便利なところへ移転したい
- ・結婚・独立などの世帯変化
- ・民営借家からの立ち退き、社宅・職員住宅からの退去
- ・移住のため
- ・家族のそばに住みたい など

[特公賃住宅]

- ・就職のため
- ・地域おこし協力隊としての派遣 など

		H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)
公 営 住 宅	就職のため		3	2	3	3
	現住宅が狭い、老朽化、バリアフリー化されていない等	5			2	2
	結婚・独立など世帯変化	1	2	1	1	2
	周辺地区からまちなかの便利なところへの移転	2	1	1	1	
	民間借家からの立ち退き	3				
	社宅・職員住宅を退去		1	1		
	息子を頼って	1				
	帰国により		1			
	移住のため		1		1	2
特 公 賃	就職や仕事のため	5	5	3	5	
	地域おこし協力隊		1			
	現住宅の収納への不満				1	

(7) 前回計画以降の取組み

町では前回計画に基づき、団地の建替・改善事業等を以下のように実施しています。

① 前回計画時の目標管理戸数

- ・目標年：平成 39（令和 9）年度
- ・公営目標管理戸数：165 戸 [公営住宅：137 戸・特公賃住宅：4 戸・地優賃住宅：4 戸]

② その後の取組み

イ) 建替・用途廃止実績

- ・「第7団地（若松）」の用途廃止事業は完了しています。
- ・「地優賃 まちなか団地」の建設については需要を鑑み実施を見合わせ、敷地は現在宅地分譲しています。

■建替事業プログラム【前回計画時】

				計画期間										事業後 戸数
団地名	現況 戸数		前期					後期						
			H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39		
公営住宅	第7団地 (若松)	16	建設											0
			用途廃止	(16)										
	第8団地 (拓殖)	10	建設										0	
			用途廃止									(10)		
	勝山団地	4	建設										2	
			用途廃止									(2)		
地優賃	まちなか 団地	0	建設	2	2								4	
			用途廃止											
事業戸数	現況戸数 190	建設	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	4	
		用途廃止	0	(16)	0	0	0	0	0	0	0	(12)	(28)	
総管理戸数			190	176	178	178	178	178	178	178	178	166		

○用途廃止事業：第7団地（若松）4棟16戸（令和1（2019）年）

事業費：25,520 千円（1,595 千円/戸）

ロ) 改善事業実績

- ・平成 33（令和 3）年度までに予定していた改善事業は完了し、現在新光団地の改善事業を継続しているところです。

■改善事業プログラム【前回計画時】

			計画期間										事業戸数
団地名	対象戸数	前期					後期						
		H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39		
公営住宅	第9団地(若木)	12	完了					4	4	4			12
	大美団地	14								6	8	14	
	川向団地	22	10	12								22	
	新光団地	26			6	6	14					26	
	公進団地	14						8	6			14	
	林友団地	12							2	10		12	
	境野親交団地	4									4	4	
	勝山新生団地	2									2	2	
特公賃	若木シングルピア	8			8							8	
	川向団地	8				8						8	
	若松団地	8								8		8	
合計		130	10	12	14	14	14	12	12	14	14	14	130

○改善事業実施概要

前回計画以降、平成 30 年度から昨年度までに実施した改善事業及び改善事業費は以下の通りです。令和 4 (2022) 年度現在、新光団地で長寿命化改善事業を継続実施しています。

・改善事業実施概要

(町資料による)

年度	団地名	棟数・戸数	事業内容	事業費総額	戸当り事業費
H30(2018)	川向団地	5 棟・10 戸	外装長寿命化改善	29,916 千円	2,991 千円/戸
R1(2019)	川向団地	4 棟・8 戸	外装長寿命化改善	24,420 千円	3,053 千円/戸
R2(2020)	川向団地	2 棟・4 戸	外装長寿命化改善	30,360 千円	3,036 千円/戸
	新光団地	3 棟・6 戸			
	特)若木 シングルピア	2 棟・8 戸	24 時間換気＋ 外装長寿命化改善	20,020 千円	2,503 千円/戸
R3(2021)	新光団地	3 棟・6 戸	外装長寿命化改善	19,360 千円	3,227 千円/戸
	特)川向団地	2 棟・8 戸	外装長寿命化改善	20,680 千円	2,585 千円/戸

・令和 4(2022)年新光団地改善事業のようす



○修繕事業実施概要

前回計画時以降、実施した軽微な修繕事業は以下のとおりです。年平均で 300 万円程度となっています。

・修繕事業実施概要

(町資料による)

年度	事業費総額	事業内容
H29(2017)	3,189 千円	・屋根修繕、混合栓取換工事、ストーブ煙突修繕、クロス張替え 畳表替修繕等
H30(2018)	2,662 千円	・居間天井塗装修繕、網戸張替え、ストーブ配管修、玄関ドアポスト 修繕、屋根雪止め取換等
R1(2019)	2,640 千円	・ミラー取付直し、脱衣所照明器具取替、混合水栓取替修繕、網戸 取換修繕、居間内部塗装、車庫屋根張替修繕等
R2(2020)	4,259 千円	・玄関引き戸調整修繕、屋根雪止め取付修繕、排水つまり修繕、 玄関ドア錠シリンダー取替、混合水栓取替修繕、水漏れ修繕等
R3(2021)	3,150 千円	・洗濯機用混合水栓取替修繕、レンジフード取換修繕、網戸取換え 修繕、TV ブースター取換修繕、クロス張替修繕等 ・24 時間換気（大美団地 4 棟 8 戸）

■団地現況

〈置戸地区〉

① 第8団地（拓殖）：5棟10戸	建設年：S57年度	木平
町内で最も古い団地。前回計画では需要を鑑み時期をみて用途廃止または町有住宅化を検討することが方針づけられている。		
		

② 第9団地（若木）：6棟12戸	建設年：H1年度	木平
第8団地の次に古い団地。前回計画では用途廃止あるいは用途廃止の後町有住宅として活用を検討する団地として方針づけられている。現在積極的な新規入居募集は行っていない。 まちなかの利便性の高い場所に立地していることから、子育て支援住宅や高齢者向住宅として整備することも検討しているが、周辺道路と住棟との高低差が大きいことが課題となっている。		
		

③ 大美団地：11棟22戸	建設年：H5・14～16年度	木平
置戸地区西側地区に立地、全体11棟22戸で、町内で2番目に大規模な団地。平成5年に建設された3LDK住棟と平成14年～16年に建設された2LDK住棟がある。3LDK4棟8戸については湿気によるカビの発生などあったが、令和3年度に24時間換気を設置し現在は落ち着いている。 前回計画では、3LDK住棟は令和10年以降用途廃止の検討に入ることとされているが、2LDK住棟については長寿命化し継続して維持管理する方針とされている。		
		

④ 川向団地：11 棟 22 戸	建設年：H7～9 年度	木平
平成 7 年から建設された住棟計画期間に耐用年限を迎えるが、前回計画を踏まえ平成 30 年～令和 2 年までに外装の長寿命化改善を完了している。近年新規の入居者が少なく、長期的な空き家も発生している。		
		

⑤ 新光団地：13 棟 26 戸	建設年：H9～13 年度	木平
全体で 13 棟 26 戸と町内で最も大規模な団地。令和 4 年現在外装の長寿命化改善工事を実施中である。前回計画では川向団地等と共に、将来にわたり活用する団地として位置付けられている。近年、高齢者世帯がやや増加している状況にある。		
		

⑥ 公進団地：7 棟 14 戸	建設年：H8・11 年度	木平
置戸地区西側に立地する団地。前回計画では、長寿命化改善を実施し継続して維持管理する団地として位置付けられおり、予定では、令和 5、6 年度に改善事業を予定している。近年水回りのトラブルが散見されている他、建設当初から同一入居者により使用されている住戸が多く、退去後の修繕が大規模となることが懸念されている。		
		

⑦ 林友団地：6 棟 12 戸	建設年：H3～15 年度	木平
置戸地区西側に立地する団地。前回計画では、継続して維持管理する団地として位置付けられており、令和 6 年からの長寿命化改善が予定されている。基礎モルタル部分にクラックが入った住棟が見られ、早期の改善事が求められる。 近年水回りのトラブルが散見されている他、建設当初から同一入居者により使用されている住戸が多く、退去後の修繕が大規模となることが懸念されている。		
		

⑧ まちなか団地：9 棟 18 戸	建設年：H25～29 年度	木平
町内で最も新しい団地。前回計画では継続して地優賃住宅（世帯向）を建設する予定だったが需要を勘案し事業を中止、敷地は宅地分譲して現在は住宅地となっている。ユニバーサルデザイン等にも配慮された住戸・住棟整備となっている。		
		

○特公賃住宅

①特公賃 若木シングルピア 93 団地：2 棟 8 戸	建設年：H5 年度	木平
町内で最初に建設された単身向け特公賃住宅。令和 2 年、24 時間換気及び外装の長寿命化改善を完了しているが、設備面（給湯器）のメンテナンスに課題がある。利便性の高い場所に立地しているため入居率は高いまま推移している。		
		

②特公賃 川向団地：2 棟 8 戸	建設年：H8 年度	木平
市街地東側、公営住宅川向団地に隣接して立地する単身向け住宅。令和 3 年度に外装長寿命化改善を完了しているが、設備面（給湯器）のメンテナンスに課題が残る。入居率は 100% で、長期間入居している世帯が多い。		
		

③特公賃 若松団地：2 棟 8 戸	建設年：H12 年度	木平
特公賃住宅の中で最も新しい団地。置戸地区東側、置戸小学校に隣接して立地。前回計画では、令和 8 年に長寿命化改善の予定。建設から 20 年が経過し、設備等の更新も必要な時期となっている。現在は空き家が 1 戸あるが、長期間入居している世帯が多い。		
		

〈境野地区〉

⑨ 境野団地：2棟4戸	建設年：H6 年度	木平
境野地区北側に位置する団地。北側の山の斜面から雨水や融雪水などで外周が浸水しやすい場所にある。建設から 30 年近くが経過しているが、平成 29 年に外壁の再塗装をして以来、改善・修繕は実施していない。24 時間換気が未整備となっていることから、改善が必要である。		
		

⑩ 境野親交団地：2棟4戸	建設年：H17 年度	木平
境野地区南側に位置する 2 棟 4 戸の団地。建設から 17 年が経過している。目立った劣化は見られないが、長寿命化型の改善等が必要な時期を迎えている。		
		

〈勝山地区〉

⑪ 勝山団地：2棟4戸	建設年：H6年度	木平
勝山郵便局至近に立地。周辺は山々に囲まれ環境は良好。建設から30年近くが経過。平成29年に外壁塗装している。勝山地区は高齢化が特に進行している地区となっており、前回計画では需要を踏まえて戸数を減じるなどの方針が位置付けられていた。しかし、近年は新たな農業法人の活動が始まるなど、住宅へのニーズが高まる可能性もあることから、今後は地区の借家需要等に注視する必要がある。また24時間換気が未整備であることから、改善が必要である。		
		

⑫ 勝山新生団地：1棟2戸	建設年：H17年度	木平
勝山団地よりやや北側に位置する1棟2戸の小規模団地。建設から17年が経過し、目立った劣化は見られないものの、長寿命化型の改善等が必要な時期を迎えている。		
		

3. 公営住宅等に関する課題

(1) 上位計画

本計画の策定にあたっては、本町「総合計画」、「まち・ひと・しごと創生総合戦略・置戸町人口ビジョン」、「住生活基本計画」を上位計画として踏まえることとします。各々の計画内容は以下のとおりです。

① 第6次置戸町総合計画

本町では、令和2（2020）年4月に「第6次置戸町総合計画」を策定しています。「笑顔と夢を未来へつなぐまち おけと」を将来像とし、その実現に向けた5つの基本目標と施策を位置付けています。

本計画においては、総合計画を住宅施策展開の基本方針として踏まえ、その実現を目指して、取り組むこととします。

■第6次置戸町総合計画 [令和2（2020）年4月策定]

○計画期間：令和2（2020）年度～令和11（2029）年度

○目標人口：2,500人

○まちの将来像：「笑顔と夢を未来へつなぐまち おけと」

○5つの基本目標

- ① 健康で安心して暮らせるまちづくり
- ② にぎわいと活気あふれる産業のまちづくり
- ③ ふるさとへの愛着と誇りを育むまちづくり
- ④ 快適で安全な暮らしを支えるまちづくり（住宅施策関連部分抜粋）

5. 住宅環境の整備

〈施策の概要〉

誰もが安心安全に暮らすことができる住生活の実現のため、各種支援体制の充実や、公営住宅の計画的な整備を推進します。

〈基本施策〉

(1) 公営住宅の整備

- 主な取組内容・長寿命化を図る公営住宅等の計画的改修
 - ・高齢者が住みやすい団地再生の推進

(2) 住宅・住環境の市日

- 主な取組内容・住宅建設及び改修奨励制度の推進
 - ・宅地造成と分譲の促進
 - ・空き家情報登録制度の推進

(3) 適切な土地利用の推進

- 主な取組内容・自然環境に配慮した土地利用の推進
 - ・開発行為に対する指導・監視の充実
 - ・地籍データの管理と有効活用

⑤ 未来に向けた持続可能なまちづくり

② 置戸町まち・ひと・しごと創生総合戦略（第２期：2020年度から2024年度）

本町では、国の「まち・ひと・しごと創生法」に基づき、平成27（2015）年に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定、第１期の総合戦略が令和元（2019）年度に最終年を迎えたことから、「置戸町人口ビジョン」の改訂を行うとともに、第１期総合戦略の検証を踏まえた、令和２（2020）年度から令和６（2024）年度までの５年間を対象期間とする第２期「置戸町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しました。

■置戸町まち・ひと・しごと創生総合戦略（第２期） [令和２年３月策定]

○計画期間：令和２（2020）年度～令和６（2024）年度までの５年間

○政策分野と基本目標

I 地域経済を活性化し、雇用を創出する

基本目標 ・雇用創出数を増やす
 ・地場資源を活用した産業を創出する

II 人口流出を抑制し、流入を促進する

基本目標 ・置戸町からの人口流出を少なくする
 ・都市圏からの転入者数を増やす

III 子どもを産み育てる環境を整える

基本目標 ・置戸町で子どもを産み育てる町民を増やす

IV ふるさとづくりを推進する

基本目標 ・置戸町に住み続ける町民を増やす

○施策と主な事業（公営住宅関連部分を抜粋）

施策	施策の内容と主な事業（公営住宅等関連部分抜粋）
住宅住環境の向上	老朽化した町営住宅の改修、宅地の造成と分譲、住宅の建設や改修費への助成を行うとともに、共働き世帯や町外通勤者など、様々なニーズに柔軟に対応できる住環境を整備します。また、除排雪への対応を充実することで、冬期間の住みよい生活を守ります。 〈主な事業〉 ・町営住宅改修事業 ・様々なニーズに対応できる町有住宅の整備 ・高齢者が住みやすい団地再生の推進

③ 置戸町人口ビジョン（改訂版）

将来に実現したい地域像に基づき人口規模の目標を設定、この目標を達成するために必要な人口変動要因（出生率、死亡率、移動率など）を計算し、地域課題の洗い出しとともに、必要な施策を考えることが、人口減少に取り組むために重要となるとの考えを基本に、将来の人口目標を想定した「第6次総合計画」の考え方も踏襲した、人口ビジョン（改訂版）を策定しています。

■置戸町人口ビジョン [令和2年3月策定]

○計画期間：25年間 [令和2（2020）年度～令和27（2045）年度]

○人口の将来展望

置戸町の人口の推移と長期的な見通し



置戸町の将来人口推計

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
町独自推計 (合計特殊出生率・純移動率を改善)	3,092	2,857	2,649	2,471	2,306	2,149	2,000
年少人口 (0～14歳)	287	256	237	244	266	270	252
	9.3%	9.0%	8.9%	9.9%	11.5%	12.6%	12.6%
生産年齢人口 (15～64歳)	1,500	1,341	1,238	1,158	1,059	990	945
	48.5%	46.9%	46.7%	46.9%	45.9%	46.1%	47.3%
老年人口 (65歳以上)	1,305	1,260	1,174	1,069	981	889	803
	42.2%	44.1%	44.3%	43.3%	42.5%	41.4%	40.2%

(2) その他関連計画

① 福祉関連計画

○置戸町高齢者保健福祉計画・第8期介護保険事業計画

本町は人口が減少する中、平成30年をピークとして高齢者数が減少し始め、国が示すよりも早く高齢化が進展していることを背景に、また町民が抱える課題が複雑化・複合化してきていることから、包括的な支援体制「地域共生社会」の構築をはじめ、サービス基盤の整備や、地域づくりに取り組むことが重要としています。令和2年度に実施した要介護状態となる前の65歳以上の高齢者を対象とした「介護予防・日常生活圏域ニーズ調査」や要介護者を対象とした「在宅介護実態調査」の他、日頃の相談や活動、庁内関係部署との話し合いによる現状と課題を踏まえ、「置戸町高齢者保健福祉計画・第8期介護保健事業計画」を策定しています。

■置戸町高齢者保健福祉計画・第8期介護保険事業計画 [令和3年3月策定]

- 計画期間 令和3(2021)年度～令和5(2023)年度
- 基本理念 健康で安心して暮らせるまちづくり
- 基本目標
 - 1 みんなで支え合う地域づくりをしよう
【基本施策】地域支え合い体制の構築
 - 2 住み慣れた地域でいつまでも暮らしたい
【基本施策】相談支援の推進
認知症施策の推進
地域での生活を支える医療・介護・福祉サービスの整備

② 建築・住宅関連計画

○置戸町公共施設等総合管理計画

平成28年総務省の要請に基づき、長期的ビジョンに立って公共施設などを客観的に把握・分析し、今後の更新費用の見込みを明らかにした上で、用途毎に戦略的な方針をまとめています。

■置戸町公共施設等総合管理計画 [平成28年3月策定]

- 計画期間 平成28年度～37年度
- 現状を踏まえた課題抽出
 - ・公共施設等の改修・更新等への対応
 - ・人口減少・少子高齢化社会への対応
 - ・逼迫する財政状況への対応
- 施設類型ごとの管理に関する基本方針〈抜粋〉
 - (3) 町営住宅等
 - 【方針】 本町では平成24年2月に策定した「置戸町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市街地区へと建て替えを進めると同時に、今ある公営住宅をできるだけ長く有効活用しながら、維持費の縮減、修繕や更新時期の分散化、毎年の事業費の平準化を図るとともに、子育て世代等を支援するための定住促進住宅や、高齢者支援住宅の整備も今後の課題となります。

③ 置戸町防災マップ

本町では近年増加する記録的な災害への対応として、令和３年３月「置戸町防災ファイル 保存版」を作成、日々高進される防災情報をまとめておくファイルとして公表しています。

その中には、防災マップの他に災害時住民としてとるべき行動等も記載されています。

確認しよう

住民がとるべき行動

置戸町から出す避難情報

避難に関する避難情報と取るべき行動

避難 情報	高齢者等避難	避難指示	緊急安全確保
	取得した行動	対応する行動	対応する行動
取った行動	避難場所や避難経路を把握し、必要な物資・食料等を事前に準備しておく。 方々への支援をする方は避難所まで来ていただく。その他の方も避難所の事前参加でください。	ただちに金銭、貴重品などを預け渡し、速やかに避難してください。	火災に発生している状態です。命を守るための建物の行動を取ってください。
	(イラスト：家族の避難)	(イラスト：避難所での待機)	(イラスト：建物からの脱出)

- 注意** 自主避難について：危険を感じたら、自分の形勢で判断することも大切です。避難所に収容されることがあります。
- ポイント!** 自主避難については、危険を感じたら、自分の形勢で判断することも大切です。避難所に収容されることがあります。

非常持出品・備蓄品

定期的に確認しましょう

非常持出品は、避難するときに必要なものをリュックサックに詰めおき、いつでも持ち出しできるようにしましょう。

備蓄品は、災害直後から数日間、自給するためのものです。食品等は定期的に入れ替えましょう。

非常持出品(例)	点検日	備蓄品(例)	点検日
☐ 現金類(現金簿帳、印鑑、保証書、免許証) *	/ /	☐ レッドクロス、インスタントラーメン *	/ /
☐ 携帯用電源装置 *	/ /	☐ アルミホイル(包み紙、お弁当箱など)	/ /
☐ 衣類類、寝具類 *	/ /	☐ ティッシュペーパー *	/ /
☐ マスク、消毒液、手洗い剤 *	/ /	☐ トイレットペーパー *	/ /
☐ 衛生用品類 *	/ /	☐ タバコ、ライター *	/ /
☐ 防災グッズ、ヘルメット、ラジオ *	/ /	☐ カセットコンロ、カセットガスボンベ、コンタン *	/ /
☐ 携帯電話充電器 *	/ /	☐ コップ、箸、スプーンなどの調理器具 *	/ /
☐ ヘルメット、ヘルメットの調整ベルト *	/ /	☐ ティッシュペーパー、ウェットティッシュ *	/ /
☐ ヘルメット、ヘルメットの調整ベルト *	/ /	☐ 簡易トイレ、尿袋、生理用品 *	/ /
☐ ヘルメット、ヘルメットの調整ベルト *	/ /	☐ ビール、缶詰、乾物等の長期保存可能なもの *	/ /
☐ ヘルメット、ヘルメットの調整ベルト *	/ /	☐ ロープ、上履き、靴下 *	/ /
☐ ヘルメット、ヘルメットの調整ベルト *	/ /	☐ ガーゼ、絆創膏、消毒薬 *	/ /
☐ ヘルメット、ヘルメットの調整ベルト *	/ /	☐ 毛布、タオル、ハンカチ *	/ /
☐ ヘルメット、ヘルメットの調整ベルト *	/ /	☐ 歯ブラシ、洗面用具 *	/ /
☐ ヘルメット、ヘルメットの調整ベルト *	/ /	☐ 飲料水、ミネラルウォーター *	/ /

※以上、全項目ではありません。必要に応じて追加してください。

置戸町 防災ガイドファイル 保存版 について

本ファイルは、近年増加する記録的な災害により日々更新される防災情報に対応すべく、置戸町の防災情報について、町民の皆様ひとり一人に、まとめて頂くためのファイルです。

最新の防災情報が町より発行されましたら、こちらのファイルにある情報と差し替えて、としてまとめて下さい。

防災情報の他にも災害時に必要と思われるものは本ファイルを活用頂ければ幸いです。

置戸町役場 総務課 防災係 〇157-52-3311 (代表)

令和4年9月現在、本ファイルに掲載している情報は下記の通りです。

防災情報	防災マップ
【自動・共助・公助について】……………1-2	①全体図・南西回・避難所一覧……………1-2
【住民がとるべき行動】……………3-4	②秋田地区（100年に1度の大雨）……………3-4
【風水害～洪水・土砂災害……………5-6	③雄勝・西戸地区（100年に1回の大雨）……………5-6
【大雪～大雪・暴風雪……………7-8	④置戸市街地（1000年に1回の大雨）……………7-8
【地震～大規模な揺れ……………9-10	⑤秋田地区（1000年に1回の大雨）……………9-10
【対策～揺れやすさ・危険度マップ……………11	⑥雄勝・置戸地区（1000年に1回の大雨）……………11
【防災情報の入手方法……………12	⑦置戸地区（1000年に1回の大雨）……………12
【防災メモ……………13	⑧置戸・熊野地区（1000年に1回の大雨）……………13
	⑨新山地区（1000年に1回の大雨）……………14
	⑩新山地区（1000年に1回の大雨）……………15

揺れの強さを事前にお知らせします

揺れやすさマップ

揺れやすさマップは、地震時の地盤の揺れやすさを地域ごとに震度で表したもの。右のマップは、震度6弱(マグニチュード6.9の直下型)の地震を想定しています。

北海道が定める地震時に通行を確保すべき道路

- 地震時に特に通行を確保すべき重要な道路
- 地震時に通行を確保すべき道路

危険度マップ

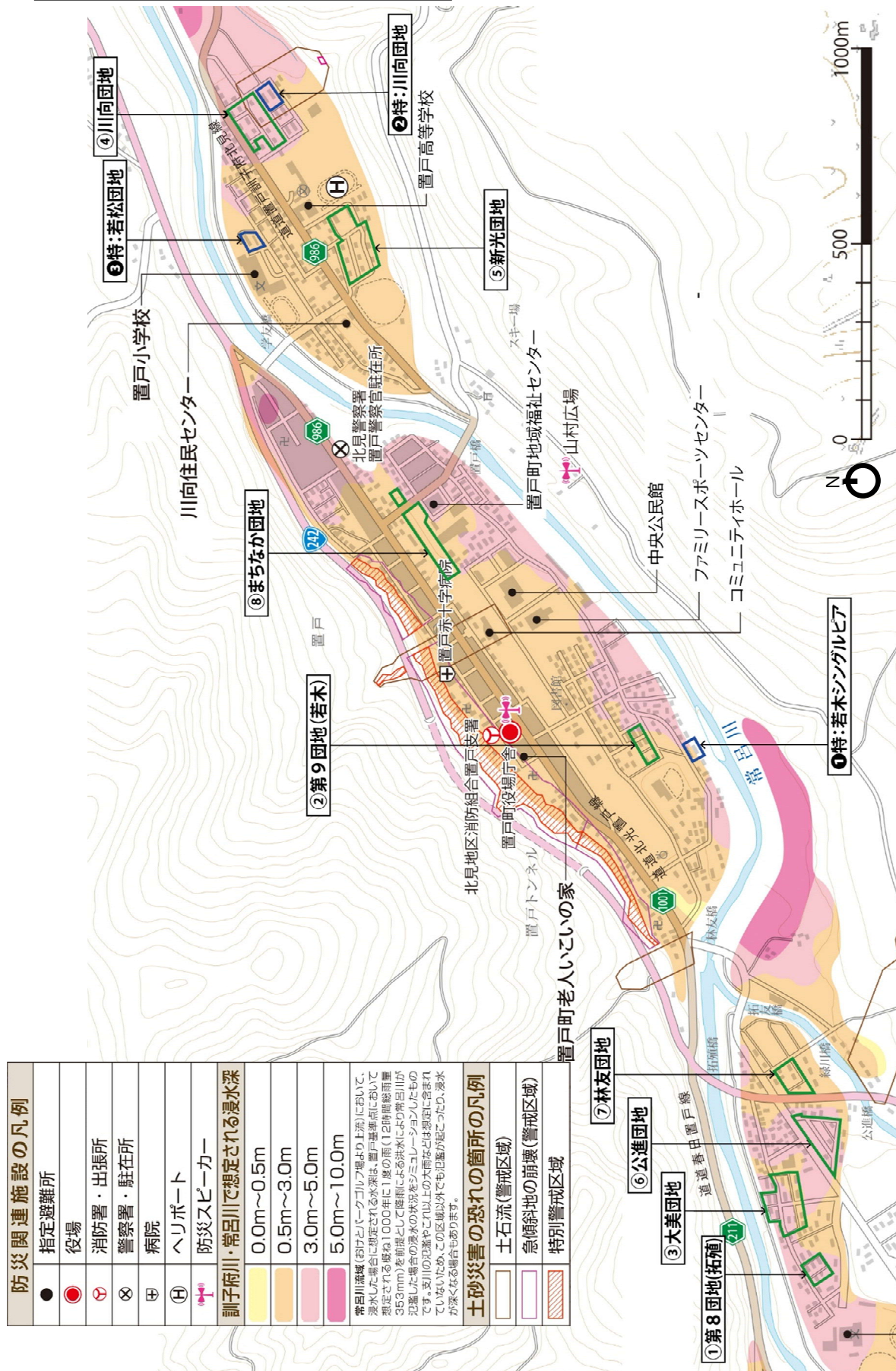
危険度マップは、地震により発生する建築物の全壊に対する割合を地域ごとに色で表したものです。危険度の数値が大きくなるほど建築物が受ける被害の割合が大きくなります。右のマップは、震度6弱(マグニチュード6.9の直下型)の地震を想定しています。

建築物被害危険率(全壊または半壊の可能性)

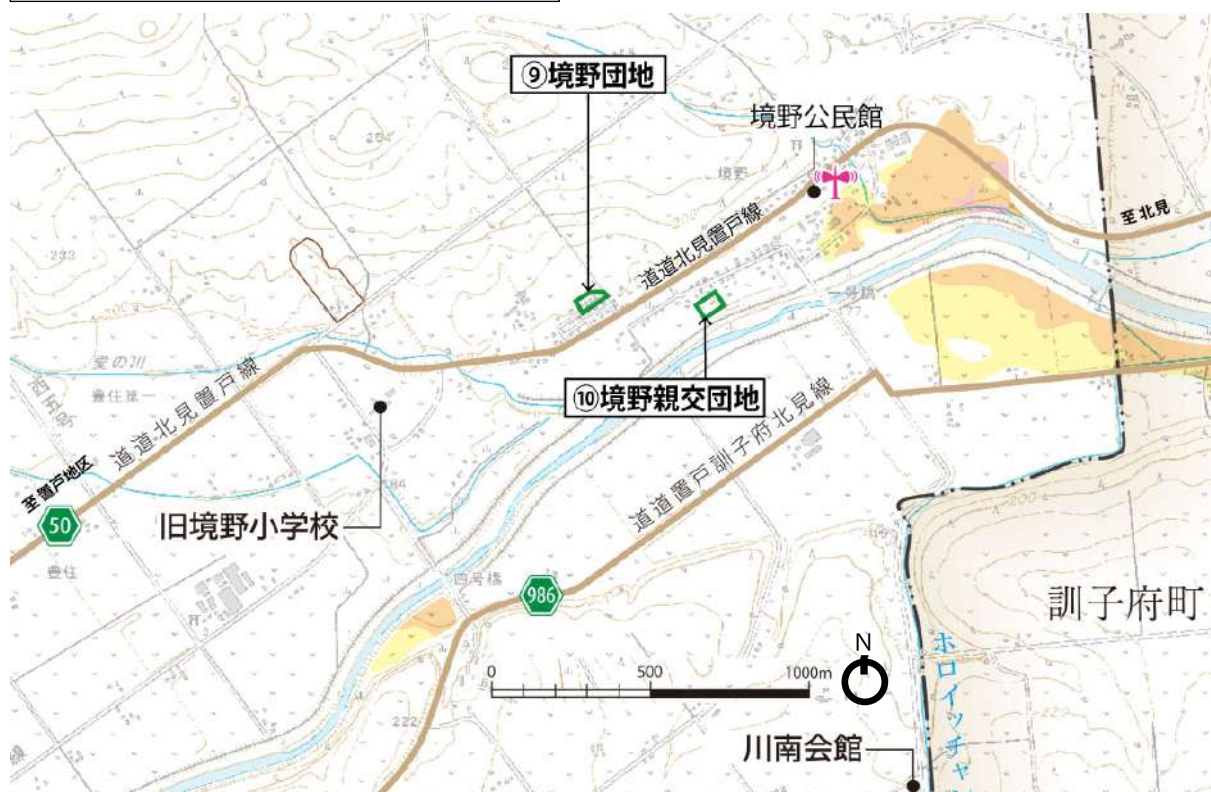
- 10%以上
- 8~10%未満
- 6~8%未満
- 4~6%未満
- 2~4%未満
- ~2%未満

[参考：ハザードマップと公営住宅団地の重ね合わせ]

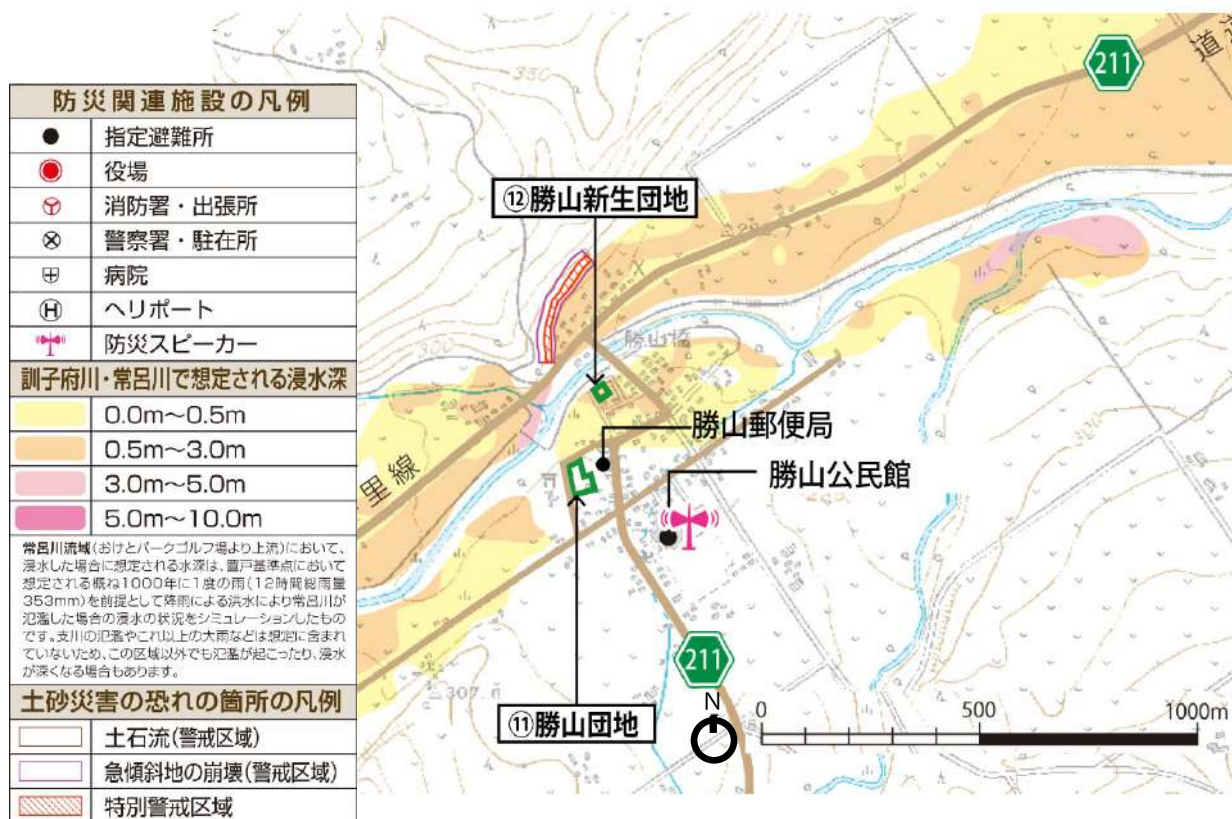
置戸地区：防災ハザードマップと団地位置図



境野地区:防災ハザードマップと団地位置図



勝山地区:防災ハザードマップと団地位置図



④ 公営住宅等整備基準についての一部改正の動き

令和4年4月1日、公営住宅等整備基準について（技術的助言）の一部が改正され、新たに建設される公営住宅の基準について、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第35条第1項第一号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たすことや、やむを得ない場合等を除き太陽光発電の設置等^{※1}を行うことをはじめ、7項目の目安が設けられています。

それにより、遅くとも2030年度までに、義務化された省エネ基準がZEH水準^{※2}に引き上げとなる見込みであることに鑑み、省令改正の施行や条例の制定前においても可能な限りZEH水準に準拠して公営住宅の整備を行うことなど、適切に対応することが求められています。

※1・・・公営住宅等ストック改善事業で「脱炭素社会対応型」を創設（省エネルギー性向上に加え、再生可能エネルギー導入のための設置等の改善を追加（年度要件除外））

※2・・・ZEH水準：強化外皮基準（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条の2第1項に規定する評価方法基準における断熱等性能等級5以上の基準（結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。））を満たし、かつ再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第2条第1項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準）の基準値から20%削減となる省エネ基準の水準

（３）公営住宅に関わる課題

① 公営住宅等の管理・需要に関する対応課題

本町の公営住宅等については量的にも質的にも充足した状況にあり、適正な管理状況にもあることから大きな課題はありません。しかし、今後も町の人口・世帯数減少が続く可能性等を踏まえると、公営住宅等への需要変動への対応が課題となります。

今後は、必要世帯数に対応した住宅の供給はもとより、地区内での住み替え誘導や、世帯変化など入居世帯状況の変化に対応した住宅種類の供給など対応が求められます。

○今後の課題

■入居世帯数変動への対応

今後も適正な住宅管理を継続することを前提に、公営住宅等への需要を的確に把握しつつ、持ち家維持が困難となる高齢世帯の動向にも留意するなど、入居世帯へのきめ細やかな対応が必要となっています。

■住宅のミスマッチ解消への対応

町の世帯あたり人員が減少し、公営住宅等においても高齢单身、高齢夫婦世帯等が増加するとともに、家族形態も多様に変化しています。今後は住宅のミスマッチ解消に向け、住み替え誘導や受け皿づくりなども視野に入れた管理が必要となっています。

② まちづくりや安全安心への対応課題

本町では置戸地区、境野地区、勝山地区と大きく分けて３つの地区に公営住宅等が建設されており、地区ごとの借家需要に対して重要な役割を担っています。

今後もまちづくりと連動した住宅管理や地区ごとの将来需要を見据えた適正戸数を供給する一方、公表されているハザードマップなどを踏まえた、安全で安心な公営住宅供給や整備、避難対策等が求められています。

○今後の課題

■各地区の住宅需要への対応と安全性の確保

各地区における公営住宅等需要の動向を見据えた対応が求められるとともに、安全安心な公営住宅整備や安全安心確保の方策についての検討が必要となっています。

③ 住宅の質の確保に関する対応課題

本町の公営住宅等は全て木造平屋住棟で整備され、ゆったりとした独特の団地景観を創出しています。前回計画以降の取組みである木造住棟の長期活用に向け、今後も躯体保護を目的とした長寿命化や、メンテナンスを容易にする改善等の継続が求められています。

また改正された公営住宅整備水準など、脱炭素化に向けた取組みを踏まえた整備方針の検討が求められます。

○今後の課題

■住宅の維持管理・修繕計画

一定以上の水準で整備されている平成年代建設の住棟を良好に保つための、計画的な維持管理の継続、脱炭素化に向けた対応が必要となっています。



Ⅲ章 長寿命化計画の 方針と目標

1. 公営住宅等の整備方針と目標

今後の公営住宅等の整備にあたっては、地域の安心居住に寄与する公営住宅整備を目指すことを基本に、中長期的な見通しと整備方針を定め、実現可能な事業設定を行います。

(1) 公営住宅等の整備方針

本町公営住宅の整備にあたっては、以下3つを方針として設定し取り組むこととします。

■方針1：まちの将来を見据えた適正な管理戸数の実現

公営住宅の大量供給の時代は終わり、人口減少対策や移住・定住促進の取組みと連動する公営住宅整備が求められています。

まち全体や、置戸地区、境野地区、勝山地区など公営住宅が立地する各々の地区の将来を見据え、団地集約や用途廃止の検討など、適正で計画的な管理戸数の実現を目指します。

■方針2：地域居住の安心をつくる公営住宅等需要への対応

公営住宅は住宅に困窮する世帯の受け皿として期待されるとともに、民間賃貸住宅の少ない本町においては、借家需要への対応としてその果たす役割は大きく、また今後もその継続が求められています。

本計画では、現況で公営住宅のある置戸・境野・勝山の3つの地区については、引き続き公営住宅等を管理し、地域の借家需要に対応することを基本としますが、今後は各地区内における公営住宅需要を見極め、統合や再編等を検討することとします。

また高齢者世帯向けのシルバーハウジングや、子育てのしやすい住宅など、住民自らが選択して住まうことのできる住宅の供給や、ハザードマップを踏まえた団地整備方針の検討など、地域居住のセーフティネットとして適正な管理・運営を目指します。

■方針3：既存住宅の計画的な維持管理及び改善の推進

今後の取組みにおいては、修繕周期等に基づく計画的な改善による長寿命化を基本とするとともに、住宅規模や型式、設備の仕様、ユニバーサルデザインへの対応など、町民の住宅ニーズに対応できる質の維持や向上を図るための計画的な改善や外構整備なども含めた快適な住環境の維持を目指します。

また、上記3つの方針を進めるにあたっては、国の脱炭素化への取組等を踏まえ検討することとします。

(2) 目標管理戸数

① 公営住宅ストックの30年の見通しと必要戸数想定

近年、本町では公営住宅等への入居世帯数や応募倍率等が減少傾向にあり、人口ビジョンや町の総合計画等においても減少傾向は今後も続くものと推計されています。

これらのことを踏まえ、本計画では「置戸町人口ビジョン（改訂版）」における「置戸町の人口推移と長期的な見通し」に基づいた将来の世帯数想定を基本に、世帯数のトレンドによる世帯数想定を参考とし、より実現可能な将来管理戸数の目標を想定します(巻末 資料(1) 参照)。

■中長期の必要管理戸数の想定

	現在 令和4年 (2022年)		10年後 令和14年 (2032年)		20年後 令和24年 (2042年)		30年後 令和34年 (2052年)
現況管理戸数	174戸						
目標人口推計			2,405人		2,089人		1,791人
現況入居世帯数	151世帯		↓		↓		↓
目標人口推計による 世帯数想定			1,103世帯		978世帯		857世帯
主世帯数想定 (世帯数×96.8%)			1,068世帯		947世帯		830世帯
公営住宅入居世帯数想定 (主世帯数×13.8%)			148世帯程度		131世帯程度		115世帯程度
必要管理戸数想定※1			163戸程度		144戸程度		126戸程度
目標管理戸数			165戸程度		145戸程度		125戸程度

※1：ここでは移転や改善等の事業実施をスムーズにすることを視野に、入居世帯数想定より1割程度多く必要管理戸数を設定しています。

② 中長期における公営住宅等ストック整備の目標

本計画では、上記必要管理戸数想定を目標管理戸数として、中長期的な公営住宅整備目標を設定します。中長期における公営住宅ストック整備の目標は次のとおりとします。

【公営住宅整備の中長期目標】

■計画期間

- ・耐用年限を経過した住棟の用途廃止・建替検討
- ・平成10年代建設住棟の長寿命化

■10～20年後の10年間

- ・平成20年代建設住棟の更新（修繕・長寿命化）
- ・境野地区の団地再編
- ・勝山団地の団地再編

■20～30年後の10年間

- ・計画期間内に長寿命化した住棟の更新

2. 長寿命化に関する基本方針

公営住宅等における長寿命化の取組みにあたっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針を踏まえ、基本方針を次のとおりとします。

（１）ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

適切なストックマネジメントの基盤として、公営住宅等のストックの状況を把握したうえで、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定、予防保全的な観点から定期点検及び日常点検の実施や修繕・改善の実施、データ管理による維持管理を推進します。

① 定期点検及び日常点検の実施

本町では法定点検の対象となる住棟はありませんが、法定点検に準じた定期的な点検や不具合への迅速な対応を図る観点から、日常的な保守点検を実施方針に位置づけます。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果及び維持管理データベース等の内容を基に、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕周期・必要となる費用等について想定した長期的修繕計画を定め、予防保全的な観点から修繕事業の実施方針に位置づけます。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

公営住宅等のストックの状況把握のため、点検結果や実施した修繕内容等を記録し、着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てることとします。

また、点検・修繕等の記録を次の点検に活用するという維持管理サイクルを構築するべく、点検の実施方針に位置づけます。

（２）長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

点検・修繕・データ管理を基に、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期的修繕を行った上で、将来にわたり維持継続する対象住棟の内、安全性・居住性・省エネルギー性が低い住宅等に対しては、住宅性能の向上を図るために改善事業を実施し、安全性の確保・居住性の向上・省エネルギー対応・福祉対応・躯体の長寿命化等を図ります。

予防保全的な維持管理や修繕事業等と共に改善事業を実施し長寿命化を図ることは、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコストの縮減につながるものであり、効果的なマネジメントを行う観点から、改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する実施方針に位置づけます。

3. 公営住宅等の事業手法の選定と団地別住棟別活用計画

(1) 公営住宅等長寿命化計画の対象

本計画における対象は、2022（令和4）年度末時点で管理している公営住宅12団地150戸と特公賃住宅3団地24戸、併せて174戸とします。

(2) 事業手法の選定及び活用計画

① 事業手法

公営住宅等を活用するための事業手法は及び事業別対処法は以下のとおりです。

■事業手法別の対処法

事業手法		対処法
修繕		住棟の老朽化の程度、緊急性、損傷等の状態を踏まえながら、効果的、効率的に実施します。修繕には以下の3つの区分があります。 [修繕区分] ・計画修繕：経年劣化や変化に伴い計画的に行う大規模な修繕 ・入退去修繕：入居者の退去に伴い公営住宅等の効率的な運用を目的に行う修繕 ・経常修繕：上記以外で、個々の入居者の日常生活に支障を来す破損、故障等に伴う緊急性の高い修繕
改善	個別改善	住棟の一部について改変し行う工事 個別改善事業は、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。 個別改善事業には次の5つの種類があります。 1. 居住性向上型：居住性能を向上させるための改善で、断熱性能の向上、給湯設備の確保等の改善、駐車場・駐輪場の整備等も含まれます。 2. 福祉対応型：高齢者、障がい者などが円滑に利用できるユニバーサルデザインに対応した改善を行います。 3. 安全性確保型：安全性能の確保のための改善で、外装材の落下を未然に防止するための改善・避難通路を確保するための改善、ガス管の耐食性・耐震性を向上させるための改善等も含まれます。 4. 長寿命化型：長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から屋根材や外壁材の取り替え等の改善を行います。 5. 脱炭素社会対応型：公営住宅等の省エネルギー性向上、及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行います。
	全面的改善	住棟の躯体を残し、全面的にあるいはそれに準ずる改善
建替		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を建設すること。建替には、現団地の用途廃止を行い、他の団地への統合、または他の敷地への新規建設などの移転建替を含みます。
用途廃止		標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること

② 事業手法の選定フロー

本計画における団地別住棟別事業手法の選定は、国土交通省から示されている「事業手法の選定フロー」を参考に判定を行います。選定フローは以下のとおりです。

■事業手法の選定フロー

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

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

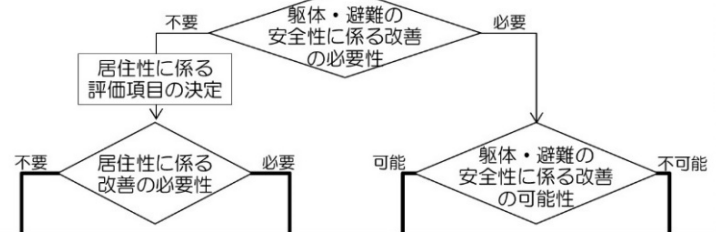
②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

i) ~ iii)
全てが活用
に適する

i) 需要
ii) 効率性
iii) 立地

左記以外

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	継続管理する団地	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
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

③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

【Aグループ】

③-1 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【Bグループ】

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

③-1 \ ③-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理	改善 建替	優先的な改善 優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	維持管理	改善 建替	優先的な改善 優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理 用途廃止	改善し 当面維持管理 用途廃止	優先的に 改善し当面 維持管理 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。

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

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■ 事業費の試算

・中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

■ 事業実施時期の調整

・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内における最終的な事業手法を決定する。

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

・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P. 25）及び様式 1～3（P. 52）として整理する。

(3) 選定フローに基づく検討結果

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

本計画では、Ⅲ章 1-(2)において、将来公営借家数推計に基づき、中長期の目標管理戸数を以下のとおり設定しています。

■中長期の目標管理戸数設定

	計画 期間	10 年後 令和 14 年 (2032 年)		20 年後 令和 24 年 (2042 年)		30 年後 令和 34 年 (2052 年)
目標管理戸数		165 戸程度		145 戸程度		125 戸程度

② 1 次判定

1 次判定では団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行うため、以下の 2 段階の検討を行い、事業手法を仮設定します。

②-1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

②-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

■②-1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

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。

具体的には現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、総合的に勘案して団地の将来的な管理方針を判定します。

i) 需 要：入居率が 85%以上の団地は○、70%以上の団地は△、70%未満の団地は×と評価。

ii) 効率性：町有地であることを基本とし、団地敷地が 1 団地としてまとまりが無い団地等については、建替事業等の効率性を考慮し維持管理を留保する団地として評価。

iii) 立 地：災害ハザードマップにおいて、「訓子府川・常呂川で想定される浸水深」が 3.0mを越える場所に立地している団地は×、0.5～3.0mの場所に立地している団地は△として評価。ただし、境野団地についてはハザードマップ上の問題はないものの、北側山の斜面からの雨水や融雪水等による浸水があることから△と評価している。

以上のことを勘案し評価すると、1次判定－1の結果は以下のとおりとなります。

● 1次判定－1 結果

		団地名		管理戸数 (戸)	建設年度	入居状況			②-1			■②-1 結果 ○：10点 △：5点 ×：0点 合計が25点以上 →継続管理 合計が25点未満 継続管理留保	
						空家戸数 (戸)	政策空家 (戸)	入居世帯数 (世帯)	入居率 (%)	i	ii		iii
										(入居率) 需要	効率性		立地
公営住宅	置戸地区	1	第8団地(拓殖)	10	S57	0	3	7	100.0%	○	○	×	継続管理留保
		2	第9団地(若木)	12	H1～3	0	2	10	100.0%	○	○	△	継続管理
		3	大美团地	22	H5～16	3	0	19	86.4%	○	○	×	継続管理留保
		4	川向団地	22	H7～9	5	0	17	77.3%	△	○	×	継続管理留保
		5	新光団地	26	H9～13	3	0	23	88.5%	○	○	△	継続管理
		6	公進団地	14	H11・12	1	0	13	92.9%	○	○	×	継続管理留保
		7	林友団地	12	H13～15	1	0	11	91.7%	○	○	△	継続管理
		8	まちなか団地	18	H25～29	1	0	17	94.4%	○	○	△	継続管理
	境野地区	9	境野団地	4	H6	0	0	4	100.0%	○	○	×	継続管理留保
		10	境野親交団地	4	H17	1	0	3	75.0%	△	○	○	継続管理
	勝山地区	11	勝山団地	4	H6	2	0	2	50.0%	×	○	○	継続管理留保
		12	勝山新生団地	2	H17	0	0	2	100.0%	○	○	×	継続管理留保
公営住宅計				150		17	5	128	85.3%				
特公賃住宅	置戸地区	①	若木シングルピア	8	H5	0	0	8	100.0%	○	○	×	継続管理留保
		②	川向団地	8	H8	0	0	8	100.0%	○	○	×	継続管理留保
		③	若松団地	8	H12	1	0	7	87.5%	○	○	△	継続管理
	特公賃住宅計				24		1	0	23	95.8%			

継続管理する団地	・ 第9団地(若木) ・ 新光団地 ・ 林友団地 ・ まちなか団地 ・ 境野親交団地 ・ 勝山新生団地 ・ 特) 若松団地
継続管理について 判断を留保する団地	・ 第8団地(拓殖) ・ 大美团地 ・ 川向団地 ・ 公進団地 ・ 境野団地 ・ 勝山団地 ・ 勝山新生団地 ・ 特) 若木シングルピア ・ 特) 川向団地

■②－２：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

１次判定②では、住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。評価は「躯体の安全性」「避難の安全性」「居住性」について、住棟の改善の必要性・可能性として「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の４区分に分類します。

i) 躯体の安全性・避難の安全性

・躯体の耐震性について、耐震基準により判定する

○：（新耐震基準）昭和56年6月の建築基準法施行令に基づき建設された耐震性を有する住棟

×：（旧耐震基準）昭和56年6月以前に建設された耐震性の不明な住棟

耐震診断の実施にて、耐震性の有無を判定することとする

→ 今回計画の対象住棟では、全て新耐震基準に基づいて設計された住棟である。

ii) 避難の安全性については二方向避難及び防火区画等の確保状況について

評価○：確保されている、×：確保されていない

→ 全ての住棟において、避難の安全性が確保されていると判断する。

iii) 居住性

「北海道住生活基本計画」や住宅の品質の確保における法律（住宅性能表示基準）等関連規定等の整備水準を踏まえ、居住性能の評価及び居住性能確保のための改善の要・不要の判断を行う

□住戸面積

・北海道住生活基本計画における共同住宅居住想定面積（都市居住型誘導居住面積水準：単身者世帯）を基準とする：○：42㎡以上、×：42㎡未満

□省エネルギー性

・省エネルギー等級によって評価する：○：新省エネ基準：等級３以上、×：等級３未満（平成4年改正：それ以降の建設住棟については基準を満たしていると想定する）

□バリアフリー性

・住戸内バリアフリー性：段差解消・手摺りの設置について

○：段差解消・手摺り設置とも整備されている、△：どちらか一方が整備されている、

×：どちらも整備されていない

□住戸内の設備

・浴室整備：○：ユニットバス整備、×：置型

・3箇所給湯：○：浴室・台所・洗面で整備、×：未整備

・24時間換気：○：整備、×未整備

□改善履歴

・過去10年以内（平成24年以降）に改善事業を実施した住棟は個別改善事業後の標準管理期間においては、建替や用途廃止の対象とはせず、維持管理又はその他の改善事業の候補とする

以上の基準により、検討した1次判定②の事業手法の仮設定は、次のとおりとなります。

● 1次判定の仮設定の結果

地区	団地番号	団地名	住棟概要				1次判定－②											■1次判定②結果
			住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	建設年度	構造	■1次判定①結果	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性		居住性に係る評価項目								
								躯体の安全性	避難の安全性	■改善の必要性	面積	省エネ	バリアフリー	浴室UB化	3箇所給湯	24h換気	■居住性の必要性に関性わる	
置戸地区	1	第8団地(拓殖)	5	10	S57	木平	継続管理留保	○	○	不要	○	△	×	×	×	×	必要	改善・建替又は用途廃止
	2	第9団地(若木)	6	12	H1～3	木平	継続管理	○	○	不要	○	△	×	×	×	×	必要	改善又は建替
	3	大美团地	11	22	H5～16	木平	継続管理留保	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理又は用途廃止
	4	川向団地	11	22	H7～9	木平	継続管理留保	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理又は用途廃止
	5	新光団地	13	26	H9～13	木平	継続管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
	6	公進団地	7	14	H11・12	木平	継続管理留保	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理又は用途廃止
	7	林友団地	6	12	H13～15	木平	継続管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
	8	まちなか団地	9	18	H25～29	木平	継続管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
境野地区	9	境野団地	2	4	H6	木平	継続管理留保	○	○	不要	○	○	○	○	○	×	必要	改善・建替又は用途廃止
	10	境野親交団地	2	4	H17	木平	継続管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
勝山地区	11	勝山団地	2	4	H6	木平	継続管理留保	○	○	不要	○	○	○	○	○	×	必要	改善・建替又は用途廃止
	12	勝山新生団地	1	2	H17	木平	継続管理留保	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理又は用途廃止
置戸地区	①	若木シングルピア93	2	8	H5	木平	継続管理留保	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理又は用途廃止
	②	川向団地	2	8	H8	木平	継続管理留保	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理又は用途廃止
	③	若松団地	2	8	H12	木平	継続管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理

②—1、および②—2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。事業手法が定まらない次の2つのグループの団地・住棟については、2次判定へ進みます。

Aグループ：継続管理する団地のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」な団地

Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

■②-1 および②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

	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)
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
	・ 新光団地・林友団地・まちなか団地・境野親交団地・特) 若松団地	・ 第9団地(若木)	(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	優先的な改善又は優先的な建替、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
	・ 川向団地・公進団地・勝山新生団地・特) 若木シングルピア・特) 川向団地	・ 第8団地(拓殖)・大美団地・境野団地・勝山団地	Bグループ	(該当なし)

③ 2次判定の考え方

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Aグループ及びBグループについて、各々以下の2段階の検討を行い、事業手法を仮設定します。

Aグループ：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

③－1：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グループと判定した「第9団地（若木）」の住棟について、改善事業を実施する場合と、建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、原則、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコストを削減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定します。

○第9団地（若木）の整備手法についての検討

国が示すライフサイクルコスト算定プログラムにおいて、必要な改善事業を行った場合と、建替を行った場合のLCCを試算することとします（巻末「資料」参照）。結果としては、改善事業：445,572円/戸・年<建替事業：689,317円/戸・年となり、「改善事業」の方がLCCの削減効果を見込めると試算されます（巻末 資料（2）参照）。

↓

第9団地は利便性の高いまちなかに立地し、子育て世帯や高齢者世帯など、幅広い年代が住みやすい団地として整備することが求められます。

しかし、当該団地では周辺道路と住棟との高低差が大きく、今後必要となる改善工事は住棟そのものだけではなく、附帯施設を含む外構工事についても大規模な工事を実施する必要性が生じます。

以上のことを踏まえ、第9団地（若木）については今後「建替事業」について検討する方針とします。

Bグループ：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

③－2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループと判定した団地・住棟については、将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行うとともに、事業手法を仮設定します。

■ 2次判定の結果

地区	団地番号	団地名	住棟概要				■1次判定の仮判定	2次判定		■2次判定 仮判定 ★:ハザードマップ3.0m～に立地 ☆:ハザードマップにはよらないが 浸水履歴のある団地
			住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	建設年度	構造		Aグループ	Bグループ	
置戸地区	1	第8団地(拓殖)	5	10	S57	木平	改善・建替又は用途廃止		用途廃止	用途廃止
	2	第9団地(若木)	6	12	H1～3	木平	改善又は建替	建替		建替
	3	大美団地	11	22	H5～16	木平	維持管理又は用途廃止		維持管理	(当面は)維持管理★
	4	川向団地	11	22	H7～9	木平	維持管理又は用途廃止		維持管理	(当面は)維持管理★
	5	新光団地	13	26	H9～13	木平	維持管理			維持管理
	6	公進団地	7	14	H11・12	木平	維持管理又は用途廃止		維持管理	(当面は)維持管理★
	7	林友団地	6	12	H13～15	木平	維持管理			維持管理
	8	まちなか団地	9	18	H25～29	木平	維持管理			維持管理
境野地区	9	境野団地	2	4	H6	木平	改善・建替又は用途廃止		用途廃止	用途廃止☆
	10	境野親交団地	2	4	H17	木平	維持管理			維持管理
勝山地区	11	勝山団地	2	4	H6	木平	改善・建替又は用途廃止		改善	改善
	12	勝山新生団地	1	2	H17	木平	維持管理又は用途廃止		維持管理	(当面は)維持管理★
置戸地区	①	若木シングルピア93	2	8	H5	木平	維持管理又は用途廃止		維持管理	(当面は)維持管理★
	②	川向団地	2	8	H8	木平	維持管理又は用途廃止		維持管理	(当面は)維持管理★
	③	若松団地	2	8	H12	木平	維持管理			維持管理

④ 3次判定

3次判定では、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行います。

④—1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

中長期を見据えた公営住宅のあり方としては、以下の事項を集約・再編等の方針とし、これらを考慮の上、再判定を行うこととします。

■団地集約・再編の方針

- 全体管理戸数の適正な縮減
- まちのコンパクト化や地区状況に対応した計画的な公営住宅管理
- 全体公営住宅の質の向上

■地区別団地整備の方針

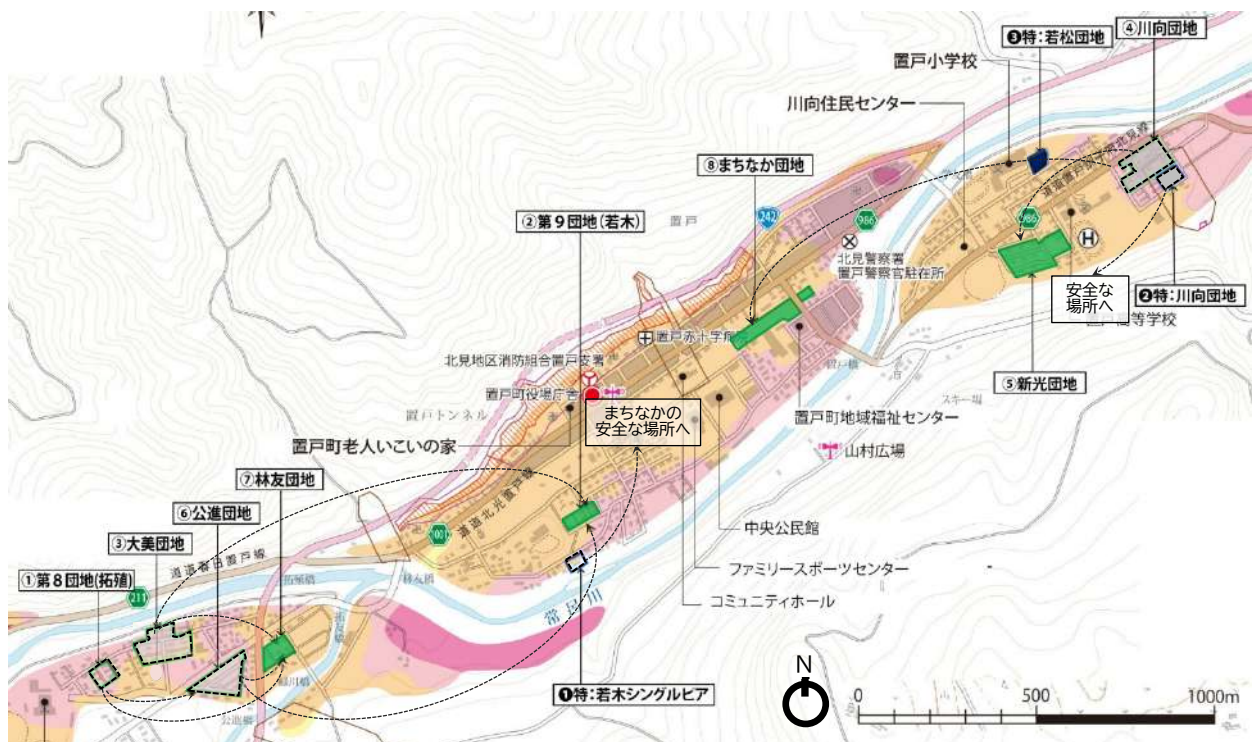
	団地	整備の方針
置戸地区	第8団地（拓殖）	老朽化やまちなかから距離があることなどで、前回計画時では用途廃止と方針づけられています。現時点で耐用年限を10年経過していること、ハザードマップ等の状況等を踏まえ、今後は政策空き家等の措置をとりながら、空き家を中心に順次用途廃止を行うことを検討します。
	第9団地（若木）	置戸地区のまちなかに位置し、利便性も高いことから将来も公営住宅団地として活用します。現況における敷地の高低差を解消するなど、住棟内だけではなく、外部環境も含め、子育て世帯も高齢者世帯も住みやすい多世代が住まうことの出来る団地整備を目指し、建替事業について検討を行うこととします。
	大美团地	平成5年建設住棟については、前回計画及びハザードマップを踏まえ、当面は維持管理しますが、将来的には用途廃止とします。 平成14年以降建設住棟については、当面は良好な状態で地区の住宅需要に対応するため、計画期間に改善事業を実施することとします。
	川向団地	現況ではいずれの住棟も耐用年限を経過しておらず、良好な状態で維持管理されています。今後はハザードマップでの状況を踏まえ、災害時の対応などを普段から周知し、当面は維持管理していくこととします。
	新光団地	ハザードマップにおいて、0.5m～3.0mの浸水深の場所に立地しますが今年度長寿命化改善を完了しており、住棟の状態は良好です。川向団地からの移転を受け入れる団地として活用し、将来は必要に応じて建替等についても検討します。
	公進団地	現況ではいずれの住棟も耐用年限を経過しておらず、良好な状態で維持管理されています。今後はハザードマップでの状況を踏まえ、災害時の対応などを普段から周知し、当面は維持管理していくこととします。
	林友団地	置戸地区西側で、ハザードマップ上では比較的安全な場所に位置する団地であることから、周辺大美团地、公新団地の受け皿として維持管理することとし、計画期間内に改善事業を検討します。
	まちなか団地	町内で最も新しい団地として、今後も計画的に維持管理を進めます。
	〈特公賃住宅〉	いずれの住棟も良好な状態で維持管理され、地区の住宅需要に十分に対応可能な状態です。若松団地以外の団地はハザードマップで3.0～5.0mの浸水深の地域に位置していることから、今後は災害時の対応などを普段から周知しつつ、当面は維持管理していくこととします。

	団地	整備の方針
境野地区	境野団地	ハザードマップによる危険性は低く、現況で入居率が100%と高いことから当面は維持管理としますが、背面の山からの浸水等の状況を踏まえ、将来的には境野親交団地へ統合を図り、地区の借家需要に対応することとします。また、計画期間中には24時間換気の改善を実施します。
	境野親交団地	境野地区の中心となる団地として今後も活用することとし、将来の境野団地との統合も視野に、計画期間内に長寿命化改善を実施し、地区の住宅需要に対応することとします。
勝山地区	勝山団地	現況では入居率50%と低い状況ですが、ハザードマップの影響も少なく、今後は地区の住宅需要が高まる可能性があることから、勝山地区の中心となる団地として位置づけます。また、計画期間中には24時間換気の改善を実施します。
	勝山新生団地	現況で入居率100%であり、建設から15年程度しか経過していない新しい団地であることを踏まえ、計画期間内に長寿命化改善を実施し、地区の住宅需要に対応することとします。 ハザードマップで0.5～3.0mの浸水深の地域にあることから、災害時の対策について周知・徹底の継続が必要です。

■将来の地区別集約イメージ

- : 今後も活用する公営住宅団地
- : 今後も活用する特公賃住宅団地
- : 今後用途廃止を検討する団地

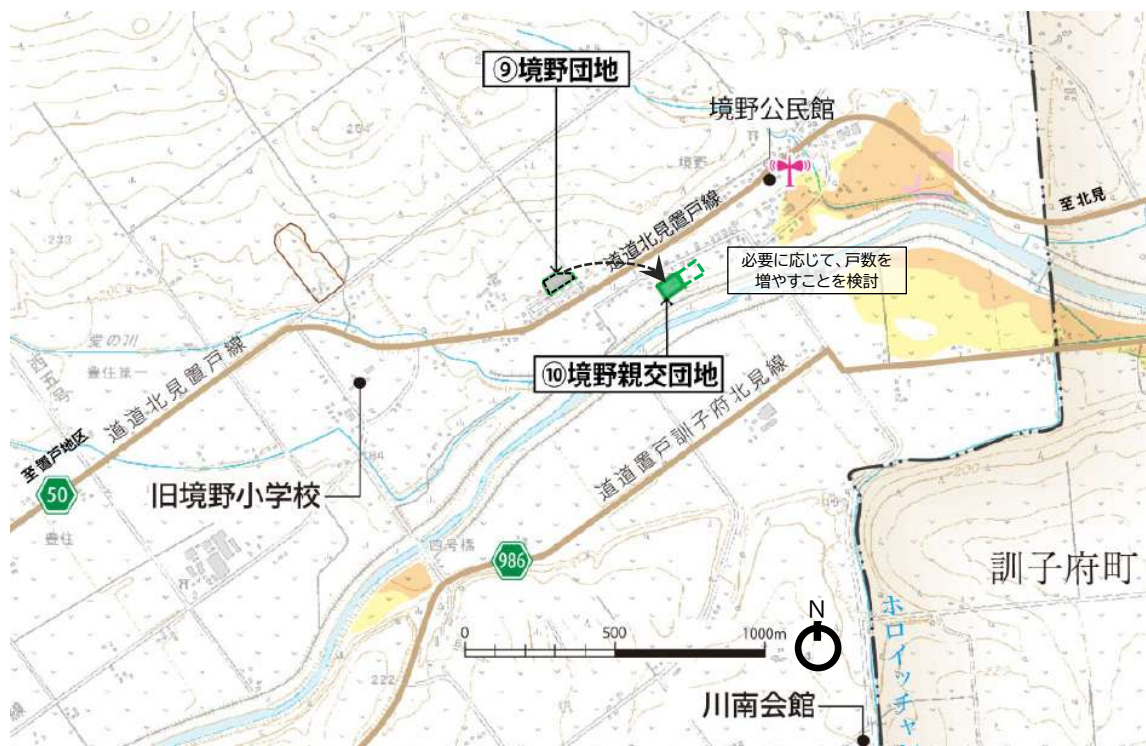
①置戸地区



■将来の地区別団地集約イメージ

- : 今後も活用する公営住宅団地
- : 今後も活用する特公賃住宅団地
- : 今後用途廃止を検討する団地

②境野地区



③勝山地区



④—2 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】及び

④—3 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

今後 30 年間のプログラムは巻末「■資料 2. 長期的な管理の見通し (30 年間)」のとおりとします。また、それに基づく計画期間内の事業費試算及びそれに基づく検討を踏まえ、計画期間内の事業プログラムを作成しています。

④—4 計画期間内における事業手法の決定〈3 次判定〉

計画期間 (10 年) 内における事業は、以下のとおりとします。

■計画期間内の事業選定結果

地区	団地番号	団地名	住棟概要				■1次判定の仮判定	■2次判定 仮判定 ★:ハザードマップ3.0m～ に立地 ☆:ハザードマップ にはよらないが 浸水履歴のある団地	■3次判定 結果 計画期間内の 取組
			住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	建設年度	住棟構造			
置戸地区	1	第8団地(拓殖)	5	10	S57	木平	改善・建替又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
	2	第9団地(若木)	6	12	H1～3	木平	改善又は建替	建替	維持管理
	3	大美团地	4	8	H5	木平	維持管理又は用途廃止	(当面は)維持管理★	個別改善
	4	川向団地	11	22	H7～9	木平	維持管理又は用途廃止	(当面は)維持管理★	維持管理
	5	新光団地	13	26	H9～13	木平	維持管理	維持管理	維持管理
	6	公進団地	7	14	H11・12	木平	維持管理又は用途廃止	(当面は)維持管理★	個別改善
	7	林友団地	6	12	H13～15	木平	維持管理	維持管理	個別改善
	8	まちなか団地	9	18	H25～29	木平	維持管理	維持管理	維持管理
境野地区	9	境野団地	2	4	H6	木平	改善・建替又は用途廃止	用途廃止☆	個別改善
	10	境野親交団地	2	4	H17	木平	維持管理	維持管理	個別改善
勝山地区	11	勝山団地	2	4	H6	木平	改善・建替又は用途廃止	改善	個別改善
	12	勝山新生団地	1	2	H17	木平	維持管理又は用途廃止	(当面は)維持管理★	個別改善
置戸地区	①	若木シングルピア93	2	8	H5	木平	維持管理又は用途廃止	(当面は)維持管理★	維持管理
	②	川向団地	2	8	H8	木平	維持管理又は用途廃止	(当面は)維持管理★	維持管理
	③	若松団地	2	8	H12	木平	維持管理	維持管理	個別改善

■30 年間の管理の見通し

☐ 公營住宅[illegible]



IV章 長寿命化に関する 実施方針

1. 点検の実施方針

点検の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕等の工事の効率的な実施にも繋げることができます。

① 定期点検及び日常点検

本町では、各標準修繕周期を踏まえて定期的に点検を行うとともに、不具合への迅速な対応を図る観点から、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については日常点検も実施することとします。専用部分については入居者による日常管理、不具合時の対応による点検、退去後の点検を実施します。その他大きな台風や地震等の後など、町が必要とする場合にも点検を行うこととします。

点検についての項目は、大きく建築物及び建築設備に分けられ、各々の主な点検項目は以下のとおりとします。

〈主な点検項目〉

◆建築物

1. 敷地及び地盤

地盤の状況や敷地内にある塀や擁壁、工作物、団地内通路、自転車置き場やゴミ置き場などの附属施設の劣化や損傷状況

2. 建築物の外部

基礎、土台、外壁、窓サッシ、建具、郵便受けや掲示板、室名札など金物類等の劣化や損傷状況

3. 屋上及び屋根

住棟の屋上や屋根の劣化及び損傷状況

4. 避難施設等

共用廊下、出入り口、バルコニー、共用階段などへの物品の放置や劣化損傷状況

◆建築設備

1. 配管関係

水道管及びガス管など、配管の腐食や漏水等の状況

2. 換気設備

換気流量の確認や、結露水などによる配管の腐食等の状況

バルコニーや、台所、浴室等のガス管等については、入居者の安全性に係る部位・部品であるものの、点検には住戸内に立ち入る必要があり、定期点検や日常点検を実施することが困難なことから、住民の入退去時に点検を実施し、その記録を蓄積することとします。

具体的な点検については「公営住宅等日常点検マニュアル（木造編）（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ます。

② 維持・管理サイクルの構築

定期点検、日常点検の結果はそれぞれ記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に対応するよう管理することとします。また、住民から不具合等の申し出があった際には速やかに確認・対処し、実施した修繕等の内容についても記録することとします。

2. 修繕事業の実施方針

① 修繕事業の方針

公営住宅を長期にわたり良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な修繕を計画的に実施していく必要があります。修繕事業は点検結果及び維持管理データの内容に基づき、予防保全的な観点から実施します。

修繕事業や改善事業の実施基準となる修繕周期は、現在までの周期を基本に、材料ごとの修繕周期、改定された策定指針や参考文献等を踏まえ、以下のとおり設定します。ただし、この設定は目安であり、傷み具合により適宜対応することとします。

■修繕周期表

区分	項目		修繕周期（年）	
			塗替	張替
建築	屋根	ガルバリウム鋼板	—	30
		長尺カラー鉄板	15	30
	外壁	ガルバリウム鋼板	—	30
		窯業系サイディング	15	30
		マスチック塗装	15	
		透湿性弾性塗装	15	
		シーリング打替（サイディング部分等）	15	
	その他外部	露出木部・鉄骨部塗装	15	
		外部建具 サッシ・ドア取替	30	
	内装	内装材（壁クロス・床・間仕切り）改修	30	
	その他	バルコニー等手摺り取替	30	
		金物類、集合郵便受け箱等取替	30	
外構	アスファルト・縁石		15 （補修）	30 （大規模改修）
機械設備	給水・給湯管	鉄管・銅管類取替	35	
	配管修繕	ガス管	30	
	配管取替	給排水管（上記以外）・ガス管・灯油管	30	
	換気設備	換気扇取替	20	
	給湯設備	給湯器取替	15	
	ガス設備	機器等取替	15	
	灯油設備	メーター等機器取替	8	
	住設機器	キッチン、洗面所等水栓取替	15	
		トイレ・ユニットバス・キッチン取替	30	
電気設備	照明	照明器具取替（共用部・外灯）	15	
		照明器具取替（住戸内部）	30	
	配電盤等	配電盤・分電盤取替	30	
		引込開閉器取替	30	
	情報・通信	テレビ共聴設備	15	
	その他	火災報知器（電池式）交換	10	

（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）・建築物のライフサイクルコスト等を踏まえ、町と協議の上作成）

② 修繕事業の実施方針

修繕事業は、建設や改修から 15 年前後を目安に検討します。実施にあたっては、点検・調査の結果や今後の活用を踏まえて行うこととします。

計画期間内に修繕事業の対象となる団地・住棟は以下のとおりです。

■修繕事業対象団地

	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	現時点の経過年数	実施内容の想定
公営住宅	大美団地	H5	木平	4	8	29 年	(H28 年に外装再塗装済)
	まちなか団地	H25～29	木平	9	18	12 年	外装劣化箇所修繕について個別に実施
特公賃	若木シングルピア	H5	木平	2	8	29 年	(R2 長寿命化改善済)
	川向団地	H8	木平	2	8	26 年	(R3 長寿命化改善済)

修繕事業対象となる団地の内、まちなか団地以外は過去 10 年間に改善事業や修繕事業を実施していることから、全体的な修繕事業の対象とはせず、経常修繕、入退去修繕を実施することとします。

一方、まちなか団地についても現状では劣化等の状況が認められないことから、計画期間内には点検を実施し、必要な修繕を個別に実施することとします。

また、24 時間換気が既に整備されている住棟では、整備された年代によって機器の経年劣化も見受けられることから、換気システムについては点検等を実施し、劣化状況に応じて順次更新することとします。

引き続き日常点検や定期点検等により状態を把握、データを蓄積するとともに、経常修繕、入退去修繕など、適正な維持管理を継続します。

3. 改善事業の実施方針

① 改善方針

本計画では、今後活用する住棟について、長寿命化型改善事業（屋根及び外壁の長寿命化）及び、建設からの年数や劣化状況に応じて、境野団地・勝山団地の24時間換気の整備など、設備についての更新も行うこととします。計画期間内に改善事業を行う住棟は以下のとおりです。

事業を実施するにあたっては、必要に応じて、事前に耐力度調査を行うこととします。

■改善事業対象団地

	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	現時点の 経過年数	実施内容の想定
公営住宅	大美団地	H14～16	木平	7	14	18～20年	外装長寿命化（屋根・外壁）
	公進団地	H11～12	木平	7	14	22～23年	外装長寿命化（屋根・外壁）
	林友団地	H13～15	木平	6	12	19～21年	外装長寿命化（屋根・外壁）
	境野団地	H6	木平	2	4	28年	24時間換気
	境野親交団地	H17	木平	2	4	17年	外装長寿命化（屋根・外壁）
	勝山団地	H6	木平	2	4	28年	24時間換気
	勝山新生団地	H17	木平	1	2	17年	外装長寿命化（屋根・外壁）
特	若松団地	H12	木平	2	8	22年	外装長寿命化（屋根・外壁）

② 事業プログラム

各団地の事業時期の目安は以下のとおりとします。ただしこのプログラムは住棟の傷み具合等により、適宜変更が可能なものとします。

■改善事業プログラム

黒文字：長寿命化、赤文字：換気のための改善

	団地名	計画期間 R5～R14（2023～2032）年										合計
		計画期間 前期					計画期間 後期					
		R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	
公営住宅	大美団地					4棟 8戸	3棟 6戸					7棟 14戸
	公進団地	5棟 10戸	2棟 4戸									7棟 14戸
	林友団地		2棟 4戸	4棟 8戸								6棟 12戸
	境野団地				2棟 4戸							2棟 4戸
	境野 親交団地							2棟 4戸				2棟 4戸
	勝山団地					2棟 4戸						2棟 4戸
	勝山 新生団地								1棟 2戸			1棟 2戸
特	若松団地				2棟 8戸							2棟 8戸
合計		5棟 10戸	4棟 8戸	4棟 8戸	4棟 12戸	6棟 12戸	3棟 6戸	2棟 4戸	1棟 2戸			

4. 建替・用途廃止事業の実施方針

① 事業方針

本計画において、計画期間内に建替事業を実施する団地はありません。

計画期間内には昭和 40 年代建設住棟や、空き家となっており老朽化が進行している第 8 団地（拓殖）の用途廃止事業を想定します。

実施にあたっては、現時点で住棟全てが空き家となっている住棟を優先して行います。その他の住棟の入居者については他の公営住宅への住み替え誘導を行いつつ、政策空き家を設け、住棟内全ての住戸が空き家となった段階で順次、実施することとします。

実施にあたっては入居者の安全安心を第一優先と考え、無理のない居住誘導や事業の実施を図ります。

② 事業プログラム

事業プログラムは以下のとおり想定しますが、住棟の傷み具合や周辺入居者の状況などに応じ、適宜変更が可能なものとします。

■建替・用途廃止プログラム

団地名		計画期間 R5～R14（2023～2032）年										合計
		計画期間前期					計画期間後期					
		R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	
第 8 団地 （拓殖）	建設											
	用途 廃止				1 棟 2 戸					2 棟 4 戸	2 棟 4 戸	5 棟 10 戸
用途廃止戸数					1 棟 2 戸					2 棟 4 戸	2 棟 4 戸	
全体管理戸数 現況：174 戸		174 戸	174 戸	174 戸	172 戸	172 戸	172 戸	172 戸	172 戸	168 戸	164 戸	

5. その他推進方策

(1) 津波や洪水氾濫への対応

本町では、訓子府川・常呂川の氾濫で被害が想定される区域にいくつかの公営住宅や一般住宅が立地しています。

今後はハザードマップについての周知はもとより、災害発生時に援護を必要とする方々の名簿を作成して周知するなど、災害への備えを継続して実施することとします。

また、特公賃住宅の建替えを含め、まちなかの安全な場所に公営住宅用地を確保する必要があるなど、コンパクトで安全・安心なまちづくりに向けて、今後の検討が必要となります。

6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

① ライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方

国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」においては、公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業等を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行うこととしています。

- イ) 新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等について、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）」を算出する
- ロ) 計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出する。

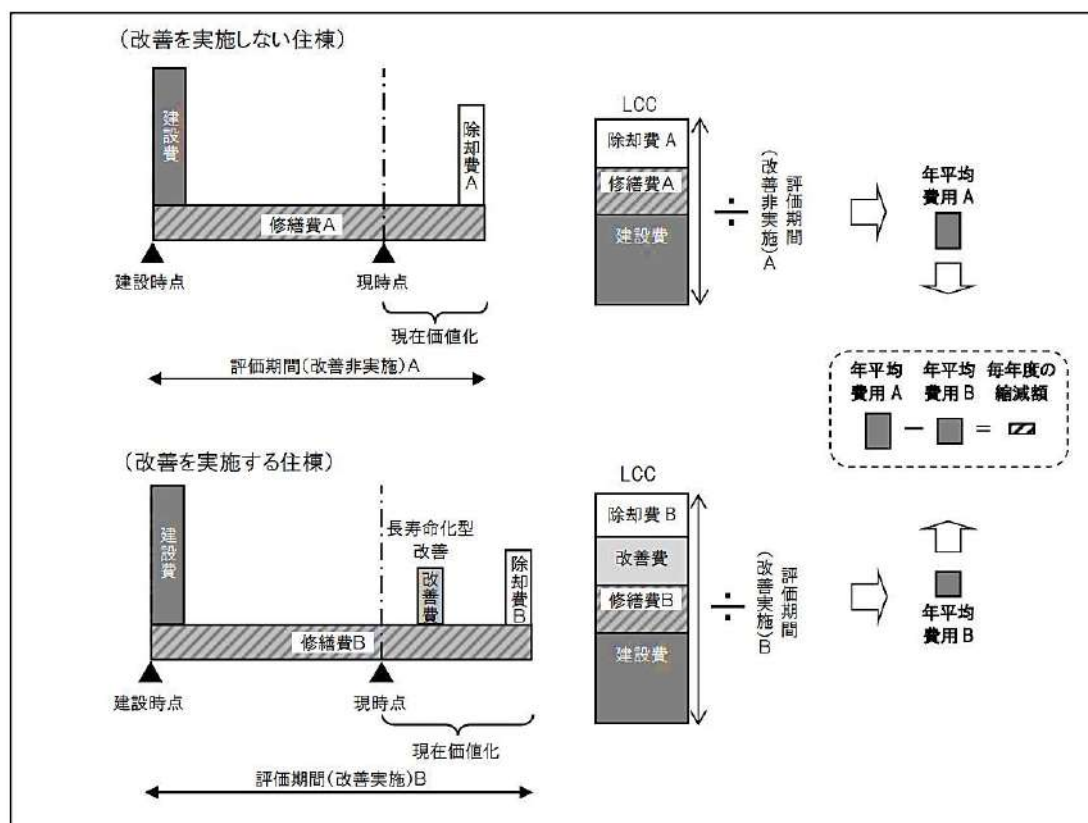
上記イ) については、本計画の計画期間内に新規整備及び建替事業を実施する住棟がないことから試算は行わず、ここではロ) の計画期間に改善事業を行う住棟について、国土交通省より公表されている「ライフサイクルコスト（LCC）算出プログラム」を使用し試算することとします。

縮減効果の算出は、長寿命化型改善を実施しない場合と、改善を実施する場合のライフサイクルコスト（建設時点から次回建替までに要するコスト）を算出し、1年あたりのコスト比較を行うものです。

本計画の試算にあたっては、必要な改善事業を実施した各々の住棟が、改善を実施しない場合より20年長く活用できることを前提として試算することとします。

■ライフサイクルコスト算出のイメージ

（公営住宅等長寿命化計画策定指針より）



② ライフサイクルコストの縮減効果

国土交通省より公表されている「ライフサイクルコスト（LCC）算出プログラム」を使用した試算によると、全ての住棟で縮減効果があると試算され、総額での比較は以下のとおりとなります。

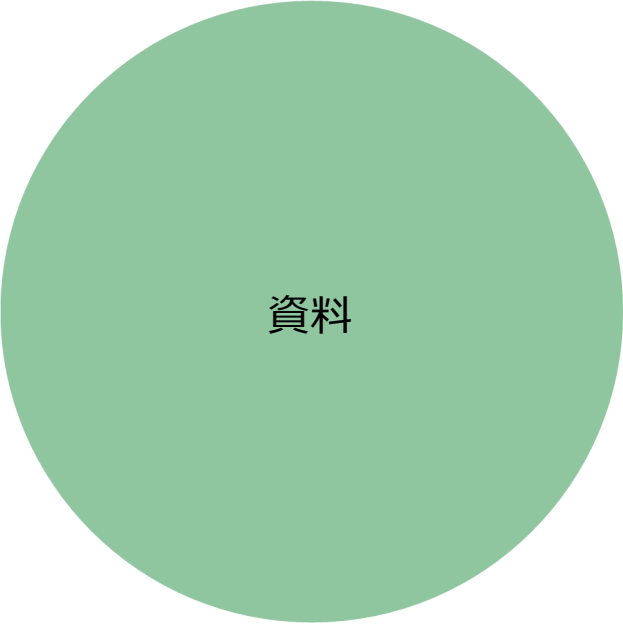
また、対象住棟ごとの改善未実施、実施別のライフサイクルコスト（LCC）及び縮減額は以下のとおりとなります。

■改善事業対象住棟の LCC 年平均縮減額試算結果

	団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	経過 年数	改善を実施 しない場合の LCC (円/棟・年)	改善を実施 した場合の LCC (円/棟・年)	年平均縮減額	
									棟あたり	戸あたり
公営住宅	大美団地	1011号	2	木平	H14	20	1,171,506	855,528	315,978	157,989
		1012号	2	木平	H14	20	1,171,506	855,528	315,978	157,989
		1013号	2	木平	H15	19	1,157,106	851,422	305,684	152,842
		1014号	2	木平	H15	19	1,157,106	851,422	305,684	152,842
		1015号	2	木平	H16	18	1,125,986	833,568	292,418	146,209
		1016号	2	木平	H16	18	1,125,986	833,568	292,418	146,209
		1017号	2	木平	H16	18	1,125,986	833,568	292,418	146,209
	公進団地	1501号	2	木平	H11	23	1,148,366	844,746	303,620	151,810
		1502号	2	木平	H12	22	1,177,346	865,558	311,788	155,894
		1503号	2	木平	H12	22	1,177,346	861,312	316,034	158,017
		1504号	2	木平	H12	22	1,177,346	861,312	316,034	158,017
		1505号	2	木平	H11	23	1,148,366	844,746	303,620	151,810
		1506号	2	木平	H12	22	1,177,346	865,558	311,788	155,894
		1507号	2	木平	H11	23	1,148,366	844,746	303,620	151,810
	林友団地	1701号	2	木平	H13	21	1,186,626	872,662	313,964	156,982
		1702号	2	木平	H14	20	1,171,506	864,002	307,504	153,752
		1703号	2	木平	H15	19	1,157,106	860,266	296,840	148,420
		1704号	2	木平	H13	21	1,186,626	868,356	318,270	159,135
		1705号	2	木平	H13	21	1,186,626	868,356	318,270	159,135
		1706号	2	木平	H15	19	1,157,106	860,266	296,840	148,420
	境野親交団地	1801号	2	木平	H17	17	1,087,466	811,470	275,996	137,998
		1802号	2	木平	H17	17	1,087,466	811,470	275,996	137,998
	勝山新生団地	1901号	2	木平	H17	17	1,087,466	807,230	280,236	140,118
小計							26,497,658	19,526,660	6,970,998	
特 公 賃	若松団地	1601号	4	木平	H12	22	2,354,692	1,706,608	648,084	162,021
		1602号	4	木平	H12	22	2,354,692	1,706,608	648,084	162,021
小計							4,709,384	3,413,216	1,296,168	
合計							31,207,042	22,939,876	8,267,166	

○試算にあたっての条件設定等

- ・除却費の想定：本町の近年の実績に基づき 1,800 千円/戸で想定
- ・境野団地・勝山団地については改善事業を実施するものの、長寿命化型の改善では無いことから試算対象とはしていない



資料

資料-1

（１）将来フレームの想定について

本計画での将来フレームは、町人口ビジョンの推計値と北海道の世帯人員推計値に基づいて想定します。

〈手順①〉

令和２年度の国勢調査の人口・世帯数と、町人口ビジョンの推計値、世帯当たり人員との割合及び、社人研で公表している北海道の世帯当たり人員の推計値などから、１０年後、２０年後、３０年後の町内全世帯数を想定します。

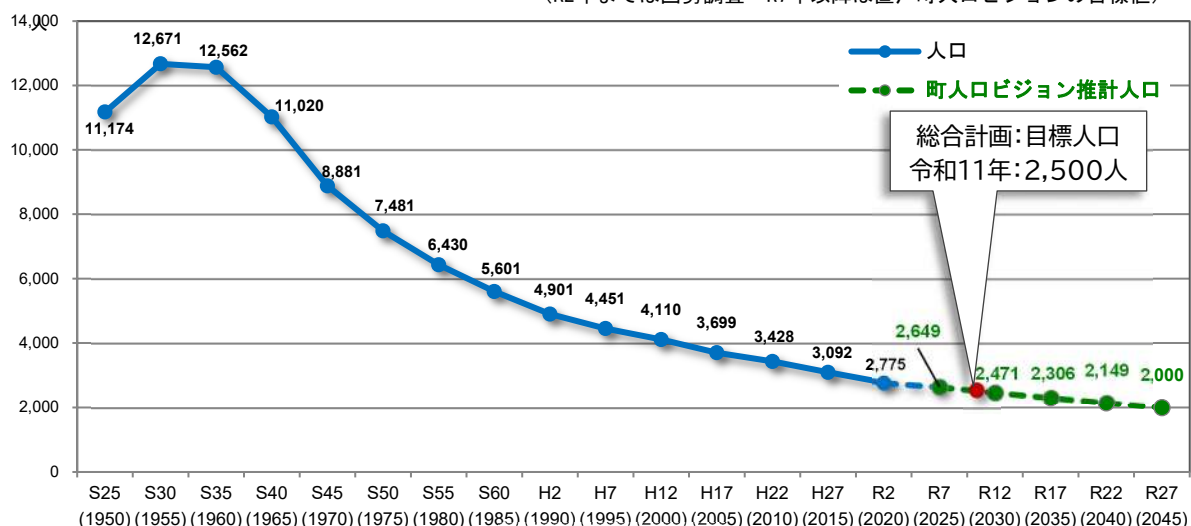
〈手順②〉

世帯数に占める主世帯数の割合を、令和２年国勢調査の結果から求め、①で求めた世帯数に乘じ、主世帯数を設定します。

また令和２年国勢調査における「持ち家」「公営借家」「民営借家」「給与住宅」の割合と同率で今後も推移すると仮置きした場合の各々の世帯数を算出し「公営借家」の世帯数を想定します。→ １０年後、２０年後、３０年後、各々の結果概要は２ページ～４ページに示しています

■人口・世帯の推移と将来推計（国勢調査＋置戸町人口ビジョン）

（R2年までは国勢調査・R7年以降は置戸町人口ビジョンの目標値）



【将来フレーム】

◆将来の所有関係別世帯数想定（割合想定）

		国勢調査 R2年 2020年		現在 R4年 2022年				10年後 R14年 2032年		20年後 R24年 2042年		30年後 R34年 2052年	
総人口		2,775						2,405		2,089		1,791	
総世帯数		1,202		現況 管理戸数				1,103		978		857	
主世帯数		1,164				96.8%		1,068		947		830	
所有関係別世帯数	持ち家	832	71.5%	174戸 151世帯				764	71.5%	677	71.5%	593	71.5%
	公営借家	161	13.8%					148	13.8%	131	13.8%	115	13.8%
	民営借家	62	5.3%					57	5.3%	50	5.3%	44	5.3%
	給与住宅	109	9.4%					100	9.4%	89	9.4%	78	9.4%

公営借家入居世帯数想定

148 世帯 131 世帯 115 世帯

将来の公営住宅等管理戸数設定にあたっては、入居世帯数想定に１割程度の余裕を見込み、「必要管理戸数」を設定、事業の確実性などを踏まえて「目標管理戸数」を設定します。

必要管理戸数

163 戸 144 戸 126 戸

目標管理戸数

165 戸程度 145 戸程度 125 戸程度

10年後:2032(令和14)年度想定

■将来の所有関係別世帯数等の推計に係る算定資料

置戸町

目標年の所有関係別世帯数は、2020（R2）国勢調査と、目標年の人口推計から算定します。
算定手順と結果は以下のとおりです。

□推計手順

- 1 国勢調査データから将来世帯数を算定するために必要な係数（③）を設定する。
- 2 目標年の人口推計と、北海道1世帯あたり人員推計から総世帯数推計（⑨）を行う。
- 3 上記推計値から主世帯数を算定
目標年における所有関係別世帯数を算出する。

1. 2020（R2）年国勢調査データから将来世帯数を算定するために必要な係数を設定

	2020（R2）年国勢調査データ等
① 置戸町 総人口	2,775 人
② 置戸町 総世帯数	1,202 世帯
③ 上記人口を世帯数で割り返した数値 人口： 2,775 / 世帯数：1,202	2.31
④ 北海道の1世帯あたり世帯人員（公表値）	2.04
⑤ 上記③と④の関係を示す係数 2.31 / 2.04	1.13

2. 目標年推計と北海道1世帯あたり人員推計から総世帯数を算定する

	国勢調査 2020（R2）年		目標年 2032（R14）年
置戸町 総人口	2,775 人	⑥ 総合戦略・人口ビジョンによる	2,405 人
北海道		⑦ 目標年の平均世帯人員（人口問題研究所）2019年公表値を補正※	1.93
		⑧ 上記⑦と⑤から目標年の「人口を世帯で割り返した数値」を算出 ⑦×⑤	2.18
置戸町 総世帯数	1,202 世帯	⑨ 上記⑥推計人口を⑧の係数で割り返し 総世帯数を算定 ⑥／⑧	1,103 世帯

3. 総世帯数推計値から主世帯数を算定

主世帯割合： **96.8%**

	2020（R2）年国勢調査		2032（R14）年
主世帯数	1,164 世帯	⑩ 上記⑨の世帯に、主世帯割を乗じて算出	1,068 世帯
所有 関係 別	持ち家 832 (71.5%)	⑪ 目標年の所有関係別世帯数は、上記 主世帯数に、令和2年国勢調査の所有関係別 世帯割合を乗じて算定	763 (71.5%)
	公営借家 161 (13.8%)		148 (13.8%)
	民営借家 62 (5.3%)		57 (5.3%)
	給与住宅 109 (9.4%)		100 (9.4%)

■人口問題研究所公表 都道府県別 平均世帯人員の推移(2019年推計)

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
北海道	2.13	2.07	2.01	1.97	1.95	1.93
※令和2年国勢調査結果 を踏まえた上記の補正值	2.04	1.98	1.94	1.92	1.90	

20 年後:2042(令和 24)年度想定

■将来の所有関係別世帯数等の推計に係る算定資料

置戸町

目標年の所有関係別世帯数は、2020（R2）国勢調査と、目標年の人口推計から算定します。
算定手順と結果は以下のとおりです。

□推計手順

- 1 国勢調査データから将来世帯数を算定するために必要な係数（③）を設定する。
- 2 目標年の人口推計と、北海道1世帯あたり人員推計から総世帯数推計（⑨）を行う。
- 3 上記推計値から主世帯数を算定
目標年における所有関係別世帯数を算出する。

1. 2020（R2）年国勢調査データから将来世帯数を算定するために必要な係数を設定

	2020（R2）年国勢調査データ等
① 置戸町 総人口	2,775 人
② 置戸町 総世帯数	1,202 世帯
③ 上記人口を世帯数で割り返した数値 人口： 2,775 / 世帯数：1,202	2.31
④ 北海道の1世帯あたり世帯人員（公表値）	2.04
⑤ 上記③と④の関係を示す係数 2.31 / 2.04	1.13

2. 目標年推計と北海道1世帯あたり人員推計から総世帯数を算定する

	国勢調査 2020（R2）年		目標年 2042（R24）年
置戸町 総人口	2,775 人	⑥ 総合戦略・人口ビジョンによる	2,089 人
北海道		⑦ 目標年の平均世帯人員（人口問題研究所）2019年公表値を補正※	1.89
		⑧ 上記⑦と⑤から目標年の「人口を世帯で割り返した数値」を算出 ⑦×⑤	2.14
置戸町 総世帯数	1,202 世帯	⑨ 上記⑥推計人口を⑧の係数で割り返し 総世帯数を算定 ⑥／⑧	978 世帯

3. 総世帯数推計値から主世帯数を算定

主世帯割合： **96.8%**

	2020（R2）年国勢調査		2042（R24）年
主世帯数	1,164 世帯	⑩ 上記⑨の世帯に、主世帯割合を乗じて算出	947 世帯
所有 関係 別	持ち家 832 (71.5%)	⑪ 目標年の所有関係別世帯数は、上記 主世帯数に、令和2年国勢調査の所有関係別 世帯割合を乗じて算定	677 (71.5%)
	公営借家 161 (13.8%)		131 (13.8%)
	民営借家 62 (5.3%)		50 (5.3%)
	給与住宅 109 (9.4%)		89 (9.4%)

■人口問題研究所公表 都道府県別 平均世帯人員の推移(2019年推計)

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
北海道	2.13	2.07	2.01	1.97	1.95	1.93
※令和2年国勢調査結果 を踏まえた上記の補正值	2.04	1.98	1.94	1.92	1.90	

30年後:2052(令和34)年度想定

■将来の所有関係別世帯数等の推計に係る算定資料

置戸町

目標年の所有関係別世帯数は、2020（R2）国勢調査と、目標年の人口推計から算定します。
算定手順と結果は以下のとおりです。

□推計手順

- 1 国勢調査データから将来世帯数を算定するために必要な係数（③）を設定する。
- 2 目標年の人口推計と、北海道1世帯あたり人員推計から総世帯数推計（⑨）を行う。
- 3 上記推計値から主世帯数を算定
目標年における所有関係別世帯数を算出する。

1. 2020（R2）年国勢調査データから将来世帯数を算定するために必要な係数を設定

	2020（R2）年国勢調査データ等
① 置戸町 総人口	2,775 人
② 置戸町 総世帯数	1,202 世帯
③ 上記人口を世帯数で割り返した数値 人口： 2,775 / 世帯数：1,202	2.31
④ 北海道の1世帯あたり世帯人員（公表値）	2.04
⑤ 上記③と④の関係を示す係数 2.31 / 2.04	1.13

2. 目標年推計と北海道1世帯あたり人員推計から総世帯数を算定する

	国勢調査 2020（R2）年		目標年 2052（R34）年
置戸町 総人口	2,775 人	⑥ 総合戦略・人口ビジョンによる	1,791 人
北海道		⑦ 目標年の平均世帯人員（人口問題研究所）2019年公表値を補正※	1.85
		⑧ 上記⑦と⑤から目標年の「人口を世帯で割り返した数値」を算出 ⑦×⑤	2.09
置戸町 総世帯数	1,202 世帯	⑨ 上記⑥推計人口を⑧の係数で割り返し 総世帯数を算定 ⑥／⑧	857 世帯

3. 総世帯数推計値から主世帯数を算定

主世帯割合： 96.8%

	2020（R2）年国勢調査		2052（R34）年
主世帯数	1,164 世帯	⑩ 上記⑨の世帯に、主世帯割合を乗じて算出	830 世帯
所有関係別		⑪ 目標年の所有関係別世帯数は、上記主世帯数に、令和2年国勢調査の所有関係別世帯割合を乗じて算定	
持ち家	832 (71.5%)		593 (71.5%)
公営借家	161 (13.8%)		115 (13.8%)
民営借家	62 (5.3%)		44 (5.3%)
給与住宅	109 (9.4%)		78 (9.4%)

■人口問題研究所公表 都道府県別 平均世帯人員の推移(2019年推計)

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
北海道	2.13	2.07	2.01	1.97	1.95	1.93
※令和2年国勢調査結果を踏まえた上記の補正值	2.04	1.98	1.94	1.92	1.90	

(2) 第9団地(若木)の改善事業と建替事業のLCC 比較について

■住棟諸元

団地名	第9団地(若木)	評価時点(和暦)
住棟番号	1	R4
戸数	8	
構造	木平	
建設年度	H11	
建設年代	S60	
モデル住棟	木平	
経過年数	33	

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全般的改善		
屋上防水	1,600,000 円/戸	35 年
床防水		
外壁塗装等	4,000,000 円/戸	35 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	300,000 円/戸	35 年
建具(アルミサッシ)	1,000,000 円/戸	35 年
バルコニー手摺		
金物類	150,000 円/戸	35 年
給水管、給湯管	650,000 円/戸	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	650,000 円/戸	35 年
ガス設備	400,000 円/戸	35 年
給湯器	600,000 円/戸	35 年
共用灯		
電力幹線・盤類	350,000 円/戸	35 年
避雷設備		
電話設備	200,000 円/戸	35 年
テレビ共聴設備	200,000 円/戸	35 年
連絡送水管		
自火報設備		
E/V保守		
E/V更新		
流し台	1,300,000 円/戸	35 年
浴室ユニット	1,500,000 円/戸	35 年
レンジフード	100,000 円/戸	35 年
24h換気	400,000 円/戸	35 年
経常修繕		
計	13,400,000 円/戸	—

■改善事業実施時のLCC試算 計画後LCC : 445,572円/戸・年

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	55 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	2,553,715 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	2,421,543 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	3,643,168 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	13,400,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	12,389,053 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	7,714,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,800,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.422	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	759,520 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	445,572 円/戸・年	—

■建替事業実施時のLCC試算 計画後LCC : 689,317円/戸・年

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	55 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	2,553,715 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	425,107 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	5,639,603 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,800,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	3,513,314 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	28,000,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,800,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.422	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	759,520 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	689,317 円/戸・年	—