

岩内町公営住宅等長寿命化計画

(素 案)

平成 25 年 3 月

平成 31 年 月 (改訂)

岩 内 町

目 次

1 章 はじめに	1
1 計画の目的	1
2 計画期間	1
3 計画の位置づけ	1
4 策定体制	2
2 章 岩内町の現状.....	3
1 人口・世帯構造	3
2 住宅ストックの状況	9
3 章 公営住宅等の特性	14
1 公営住宅等の概要	14
2 公営住宅等の整備状況	17
3 入居世帯の特性	26
4 現行計画の進捗状況	36
4 章 関連既定計画における取組方針	39
1 国・道の計画	39
2 町の上位・関連計画	43
5 章 課題の整理	47
1 将来の需要等に対応した町営住宅管理戸数の設定	47
2 耐用年数を経過する簡易耐火構造住宅の解消	47
3 長期的に活用する耐火構造住宅の適切な維持管理	47
4 高齢者・子育て世帯等が安心して暮らせる住宅の確保	47
5 財政負担への対応	48
6 章 町営住宅等の活用方針	49
1 町営住宅の役割	49
2 町営住宅等の整備・活用方針	49
3 長寿命化に関する基本方針	52

7章 町営住宅事業手法の選定	53
1 対象団地	53
2 事業手法の内容	53
3 事業手法の選定方針	56
4 事業手法の判定	58
 8章 町営住宅の実施方針と効果	 74
1 点検事業の実施方針	74
2 計画修繕の実施方針	75
3 改善事業の実施方針	80
4 用途廃止予定団地における住替及び建替事業の実施方針	81
5 長寿命化を図るための事業実施計画	86
6 ライフサイクルコストの縮減効果	88

1 章 はじめに

1 計画の目的

岩内町では、2012（平成 24）年度に 2013（平成 25）年度から 2022 年度までを計画期間とした「岩内町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、本計画に基づき、老朽化が進む町営住宅の集約や予防保全的な改善事業などを適切に進めてきました。

本計画の策定以降、町では、2016（平成 28）年度に公共施設等マネジメントの基本方針を定める「岩内町公共施設等総合管理計画」を策定、また、2017（平成 29）年度に住宅部門の基本計画となる「岩内町住生活基本計画」を改訂しています。

また、国では、2016（平成 28）年度に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定しました。

本計画は、計画策定から5年が経過したことから、町営住宅の現状・実態を把握するとともに、町の上位計画などを踏まえ、団地別住棟別の活用方針や、長寿命化に資する改善等の実施方針について見直しを行うことを目的として策定します。

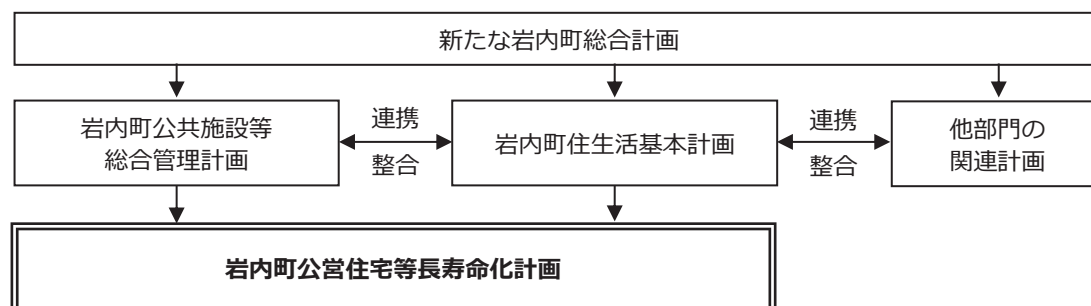
2 計画期間

本計画は、2012（平成 24）年度に策定した岩内町公営住宅等長寿命化計画（計画期間：2013（平成 25）年度から 2022 年度 構想期間：2023 年度から 2032 年度）の見直し版として、2018（平成 30）年度以降の事業等について見直しを行います。

3 計画の位置づけ

本計画は、住宅部門の基本計画である「岩内町住生活基本計画」と、公共施設等のあり方を示す「岩内町公共施設等総合管理計画」を上位計画とする町営住宅の活用方針等を定める個別の住宅計画となります。

図 1-1 計画の位置づけ



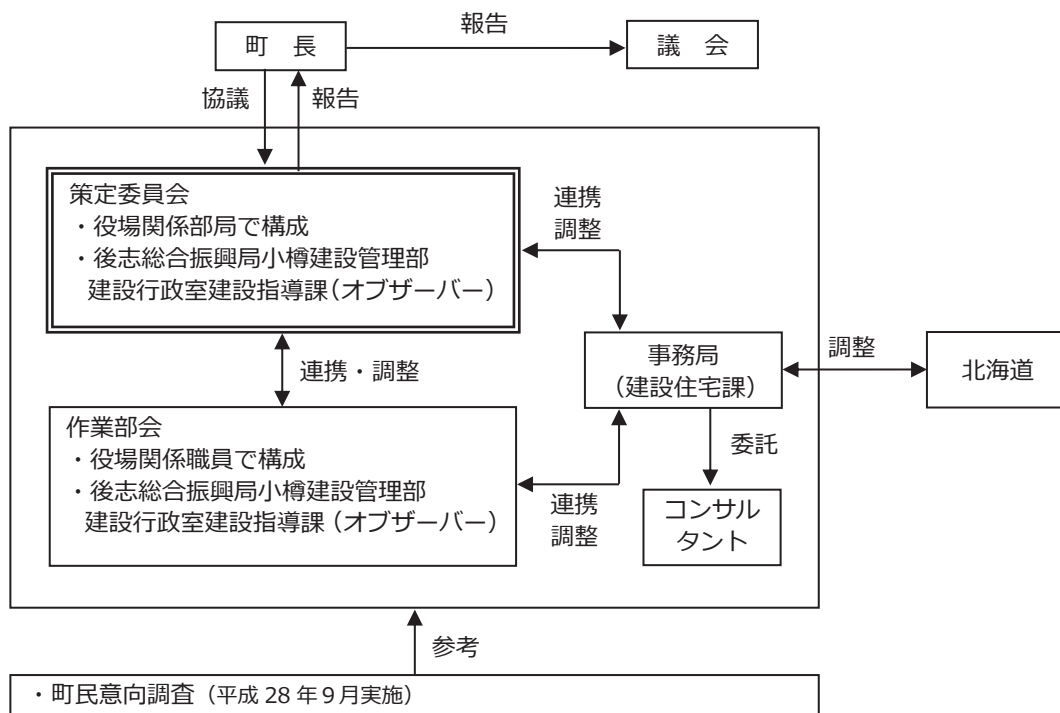
4 策定体制

本計画の策定にあたっては、役場関係部局、オブザーバー等からなる策定委員会を設置し、原案を諮ると共に、適宜、北海道（後志総合振興局）と連携しつつ策定します。

策定委員会に諮る原案は、役場関係職員による作業部会で素案を作成します。

作成にあたっては、既存統計資料はもちろんのこと、アンケート調査等で得られた町民意見等を参考として検討を行います。

図 1-2 策定体制



2章 岩内町の現状

1 人口・世帯構造

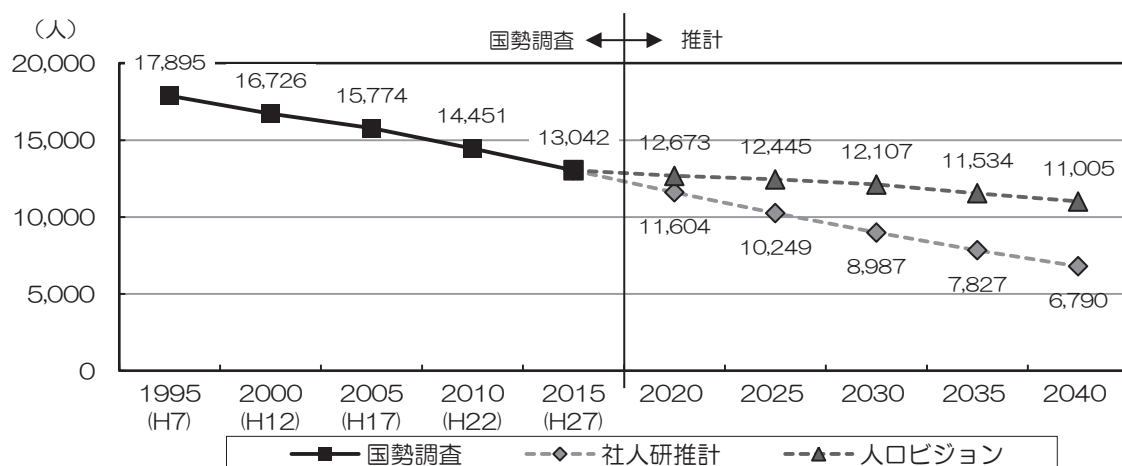
(1) 人口・世帯

a. 総人口

岩内町の人口は2015（平成27）年国勢調査で13,042人、20年間（1995（平成7）～2015（平成27）年）の推移をみると27%の減少となっています。

将来人口をみると、国立社会保障・人口問題研究所による推計値は2025年で10,249人、2030年で8,987人となっています。一方で、「岩内町人口ビジョン」では、将来的な出生率向上を踏まえた目標値を設定しており、2025年で12,445人、2030年で12,107人となっています。

図 2-1 岩内町の人口推移及び将来人口推計

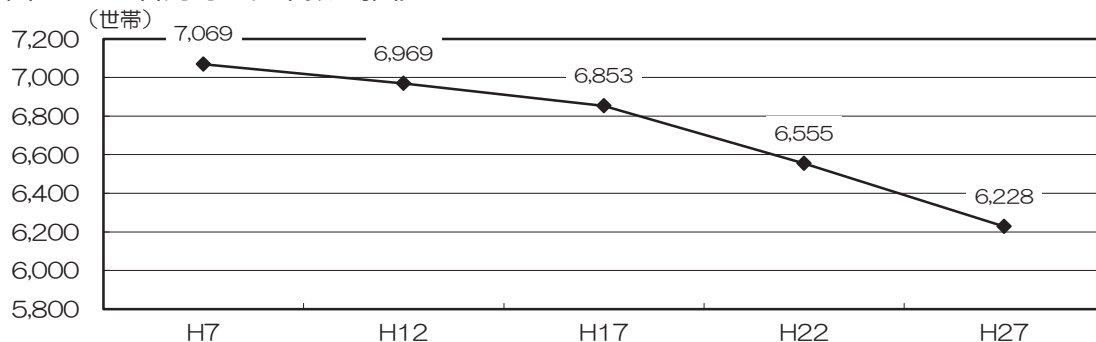


資料：1995～2015：国勢調査、2020～2040：国立社会保障人口問題研究所の推計値（平成30年3月推計）、岩内町人口ビジョン

b. 総世帯数

岩内町の世帯数は平成27年国勢調査で6,228世帯です。平成7年以降、一貫して減少しています。

図 2-2 岩内町の世帯数の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

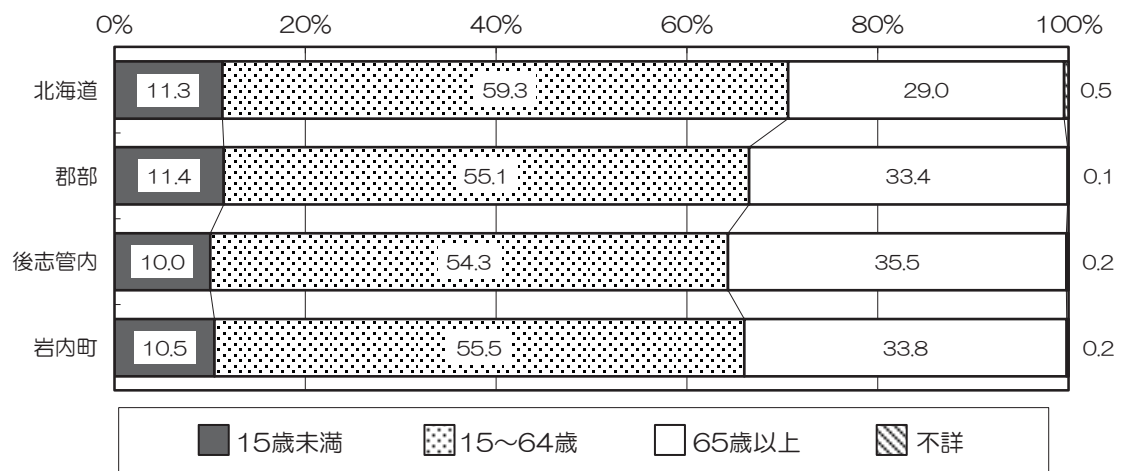
(2) 年齢別人口

年齢別人口をみると、平成 27 年国勢調査で、年少人口（15 歳未満）が 1,367 人（10.5%）、生産年齢人口（15～64 歳）が 7,241 人（55.5%）、高齢人口（65 歳以上）が 4,408 人（33.8%）となっています。

全道、郡部平均、後志管内と構成比を比較すると、全道に比べ少子高齢化が進展しています。

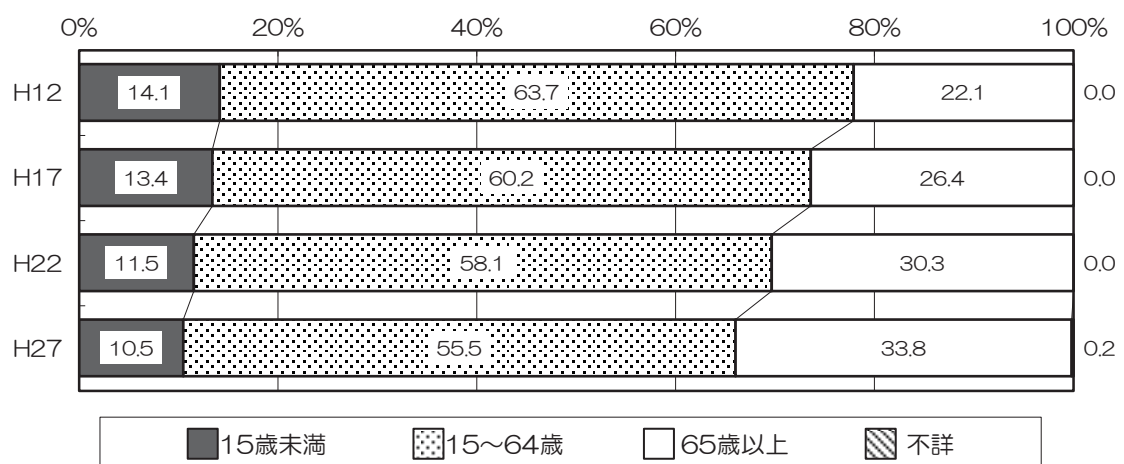
15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、年少人口と生産年齢人口は実数、構成比ともに減少傾向、高齢人口は実数、構成比ともに増加傾向にあります。高齢人口率は 15 年間で約 12%と急速に増加しています。

図 2-3 年齢別人口構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-4 年齢別人口構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

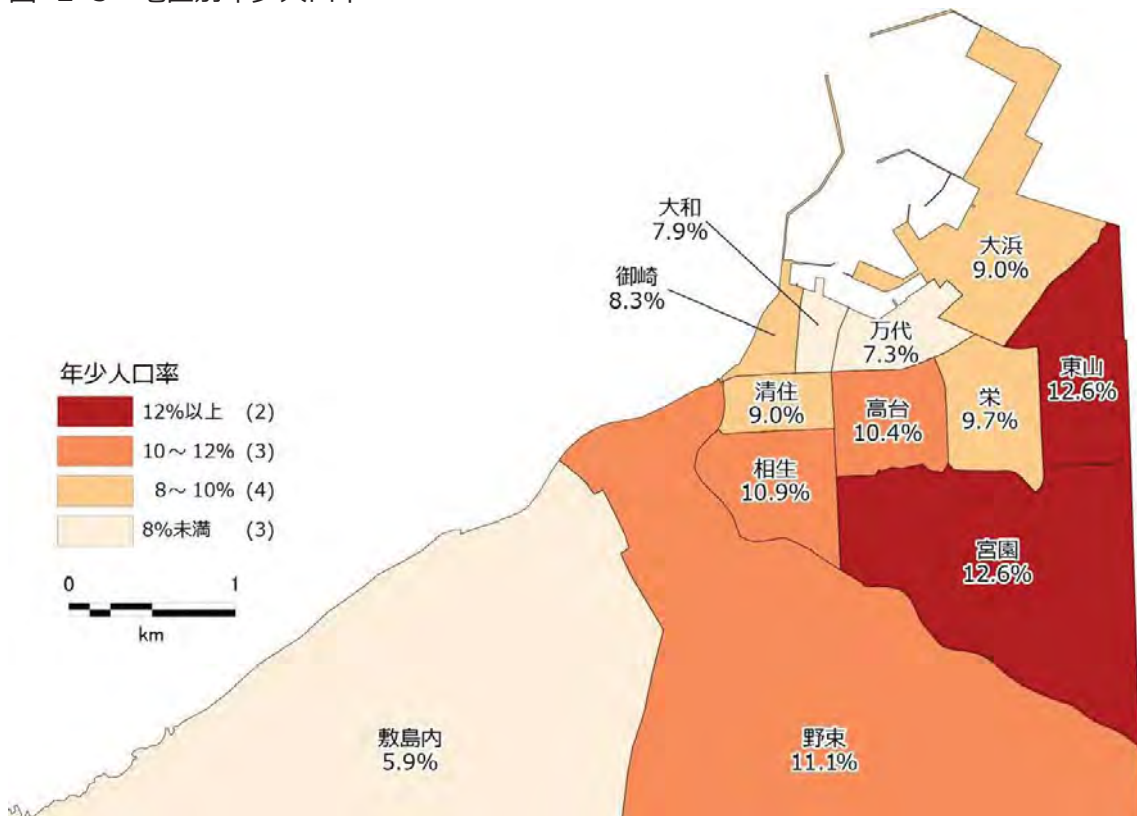
(3) 地区別人口・世帯特性

地区別の人口・世帯特性をみると、年少人口率（15 歳未満）が高い地区は東山及び宮園で 12.6%、低い地区は敷島内で 5.9%です。また、18 歳未満の子どもがいる世帯率が高い地区は野束で 19.8%、低い地区は万代で 10.5%となっています。

一方で高齢人口率（65 歳以上）が高い地区は敷島内で 41.7%、低い地区は宮園で 26.3%です。また、65 歳以上の高齢者がいる世帯率は高い地区は敷島内で 70.7%、低い地区は宮園で 39.7%となっており、高齢人口率と同様となっています。

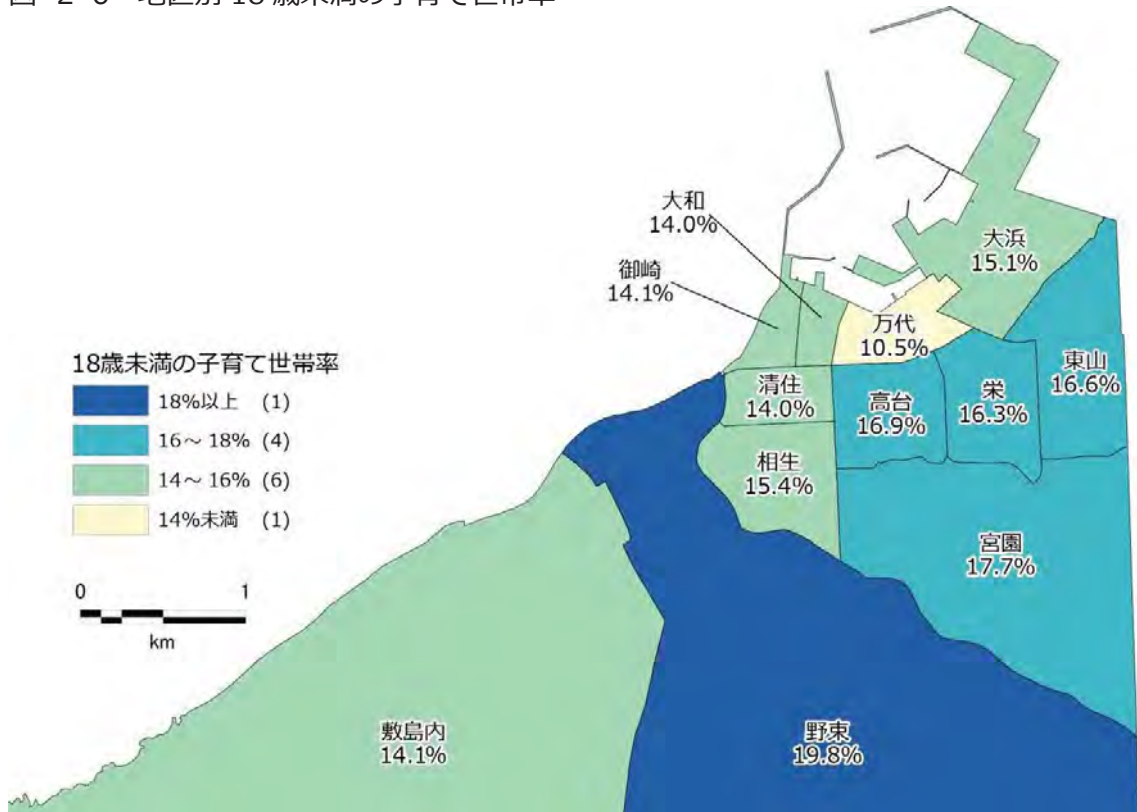
このように、地区によって少子高齢化の進展状況に開きがみられます。

図 2-5 地区別年少人口率



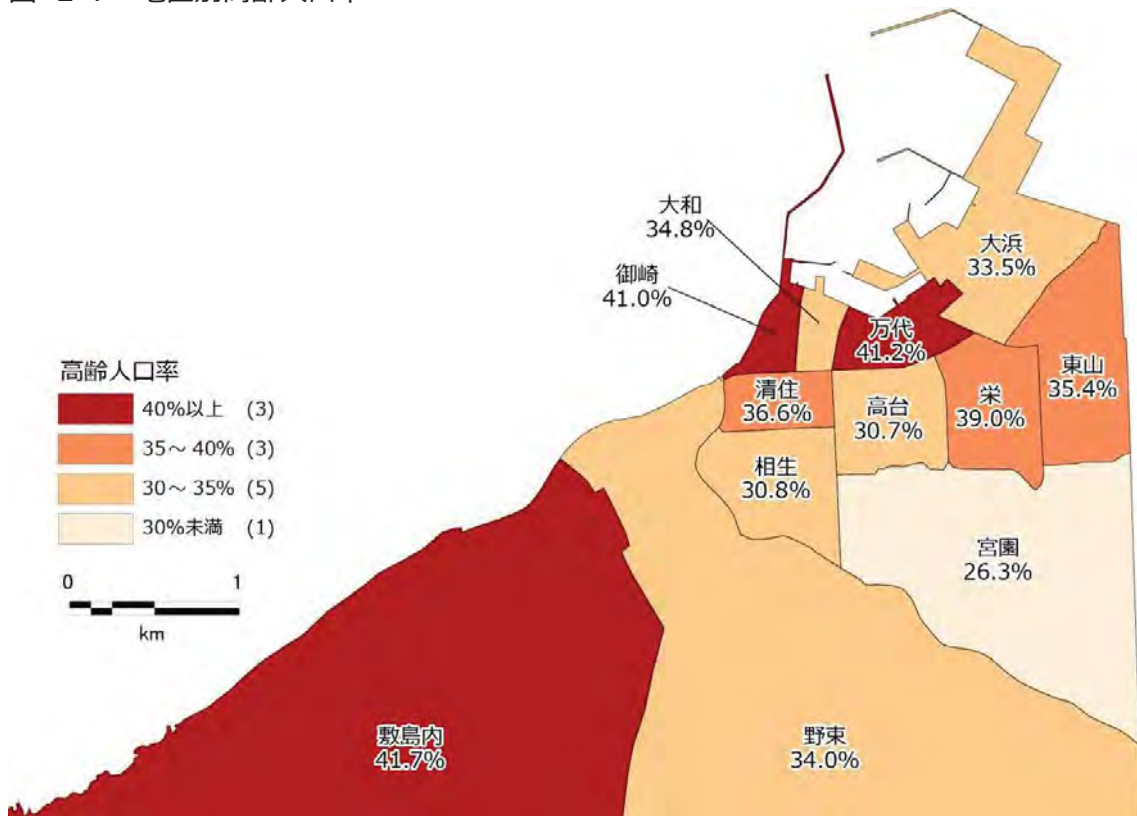
資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-6 地区別 18 歳未満の子育て世帯率



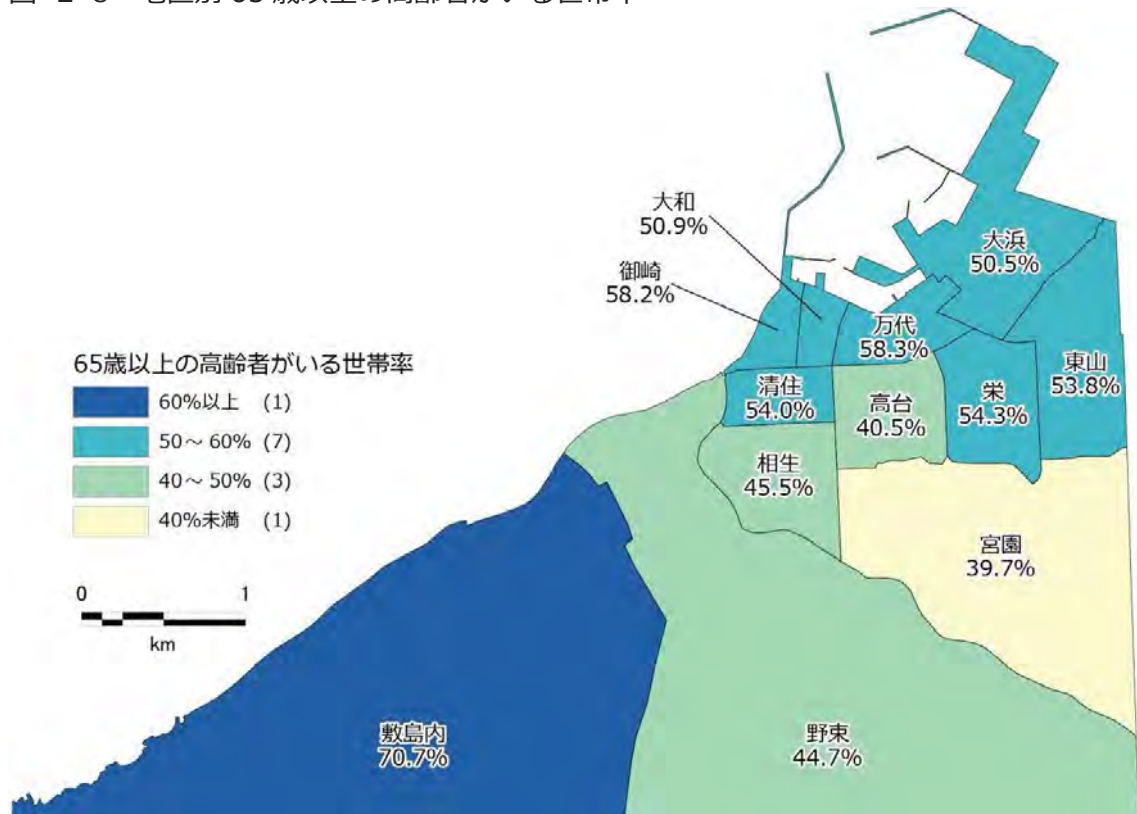
資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-7 地区別高齢人口率



資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-8 地区別 65 歳以上の高齢者がいる世帯率



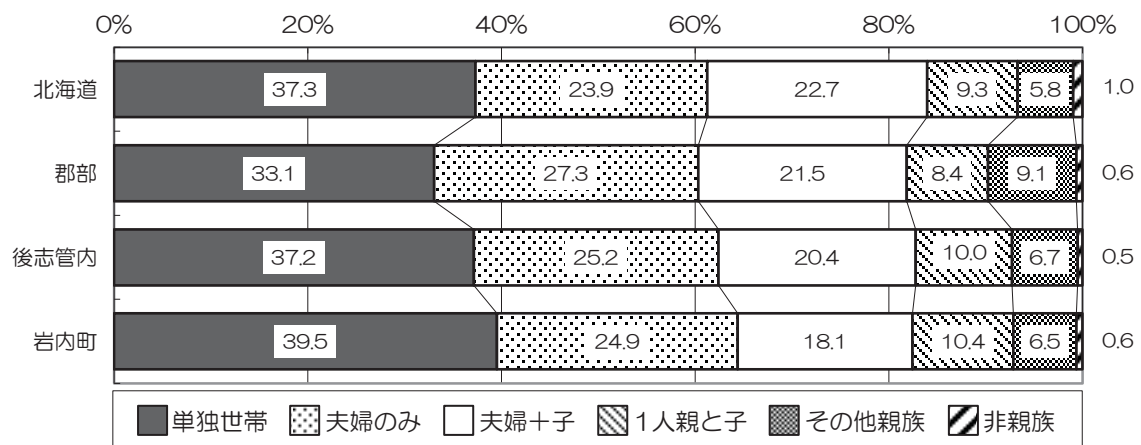
資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

(4) 家族類型別世帯数

家族類型別世帯構成比をみると、平成 27 年国勢調査では「単独世帯」が 39.5%と最も高く、以下、「夫婦のみ世帯」が 24.9%、「夫婦＋子世帯」が 18.1%となっています。「単独世帯」及び「夫婦のみ世帯」を合わせると6割を超えており、世帯の小規模化が進んでいます。

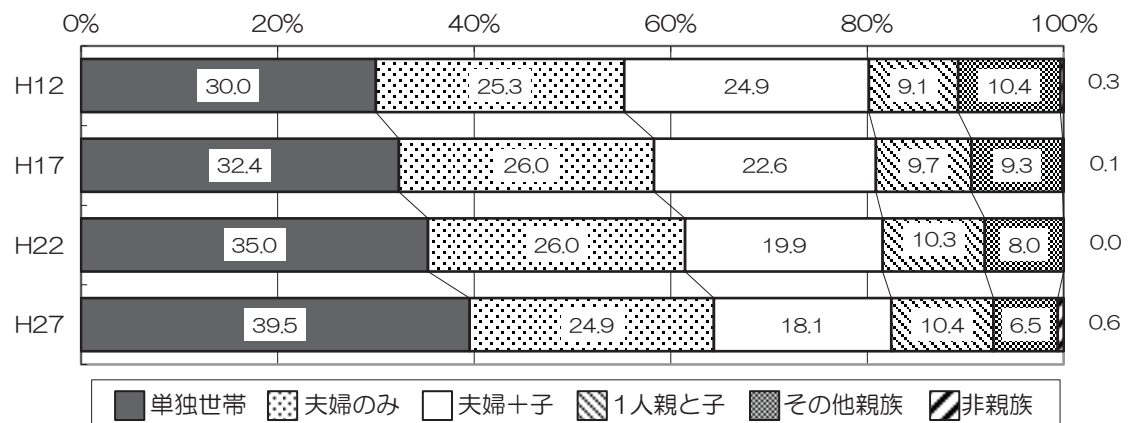
15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、「単独世帯」及び「1 人親と子世帯」が増加し、「夫婦＋子世帯」は減少しています。

図 2-9 家族類型別世帯数の比較



資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-10 家族類型別世帯数の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

2 住宅ストックの状況

(1) 住宅数・空き家数

岩内町の住宅数は平成 25 年現在で 7,260 戸であり、そのうち空き家は 1,430 戸、空家率は 19.7%となっています。

空家率は全道と比較して高く、平成 20 年の 19.2%から微増しています。

空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が 37.8%である一方で、市場に流通せず、長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」が 35.0%あります。

表 2-1 住宅数、空家率の比較

	a. 普通世帯数 (世帯)	b. 住宅数 (戸)	c. 空家数 (戸)	d=b-a 住宅の 過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
北海道	2,355,600	2,746,600	388,200	391,000	116.6%	14.1
岩内町	5,750	7,260	1,430	1,510	126.3%	19.7

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（岩内町は岩内町独自集計）

※住宅・土地統計調査は標本調査（母集団から標本を抽出して調査し、統計学的に推定する方法）であるため、数値は標本誤差を含んでいる。以下、当該調査については同じ。

表 2-2 住宅数、空家率の推移

	a. 普通世帯数 (世帯)	b. 住宅数 (戸)	c. 空家数 (戸)	d=b-a 住宅の 過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
H15	6,720	8,070	1,400	1,350	120.1%	17.3
H20	6,900	8,500	1,630	1,600	123.2%	19.2
H25	5,750	7,260	1,430	1,510	126.3%	19.7

資料：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（平成 25 年は岩内町独自集計）

表 2-3 空き家の内訳（平成 25 年）

	空家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
H25	1,430 100.0%	390 27.3%	540 37.8%	0 0.0%	500 35.0%

二次的住宅：別荘、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅

賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替などのために取り壊すことになっている住宅など

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（岩内町独自集計）

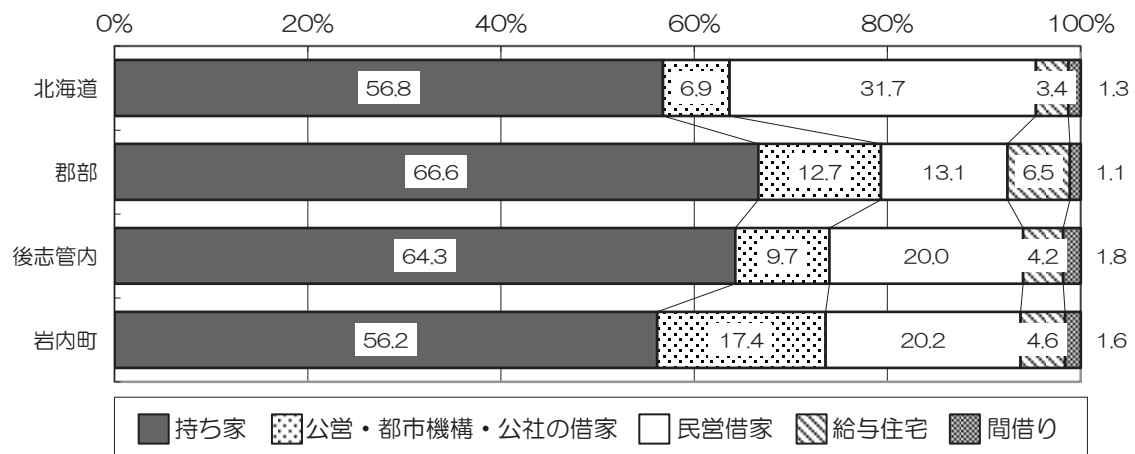
（２）住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数は平成 27 年国勢調査で、持ち家が 56.2%、公営借家は 17.4%、民営借家は 20.2%、給与住宅は 4.6%となっています。

北海道、郡部、後志管内と比較すると、公営借家率が最も高く、持ち家率が最も低くなっています。

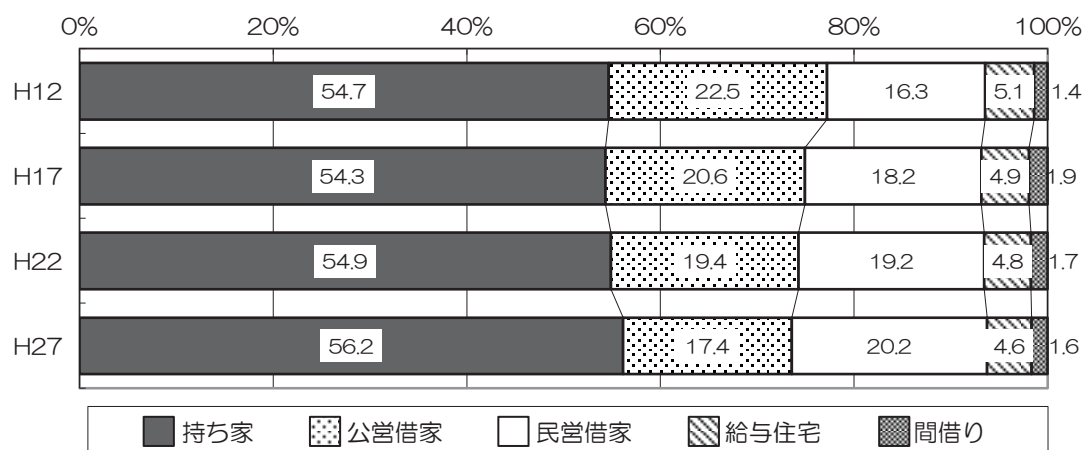
住宅所有関係別世帯構成比の推移をみると、持ち家、民営借家が増加傾向で公営借家が減少傾向です。

図 2-11 住宅所有関係別世帯構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-12 住宅所有関係別世帯構成比の推移



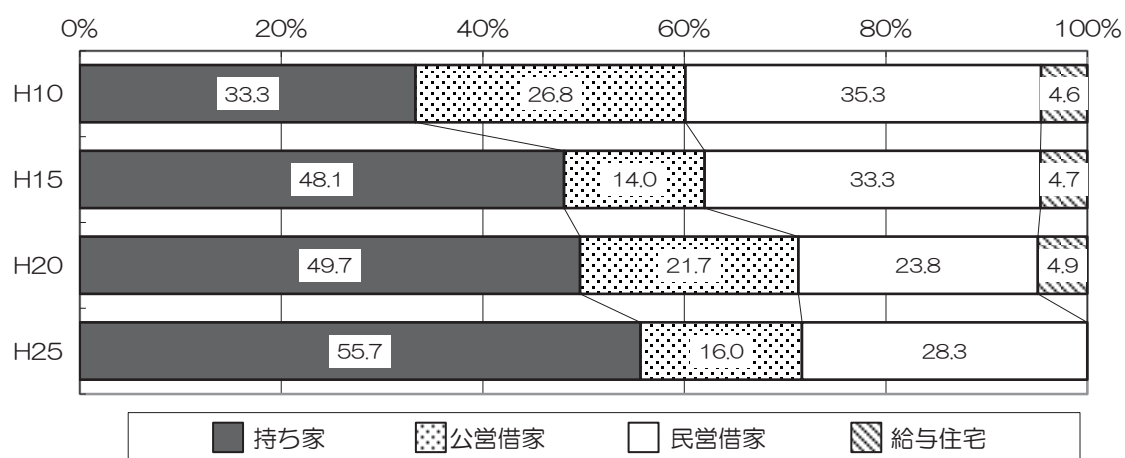
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

(3) 子育て世帯の居住状況

平成 25 年住宅土地統計調査（岩内町独自集計）における 18 歳未満の子どもがいる子育て世帯の住宅所有関係別世帯をみると、持ち家が 55.7%（590 世帯）、公営借家が 16.0%（170 世帯）、民営借家が 28.6%（300 世帯）となっており、全町に比べ公営借家率が低く、民営借家率が高くなっています。世帯構成比の推移をみると、持ち家率が増加傾向です。

子育て世帯の世帯人数別居住面積をみると 500 世帯（51.0%）が 70 ㎡以上に居住している一方で、230 世帯（23.5%）が 40～50 ㎡未満に居住しています。

図 2-13 子育て世帯の住宅所有関係別世帯数構成比の推移



資料：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（岩内町独自集計）

表 2-4 子育て世帯の世帯人数別居住面積

（単位：世帯）

住戸専用面積	世帯人員					合計	
	1人	2人	3人	4人	5人以上		
0～25 ㎡未満	—	0	0	0	0	0	0.0%
25～30 ㎡未満	—	0	0	0	0	0	0.0%
30～40 ㎡未満	—	0	0	0	0	0	0.0%
40～50 ㎡未満	—	0	200	30	0	230	23.5%
50～60 ㎡未満	—	30	30	0	0	60	6.1%
60～70 ㎡未満	—	0	60	90	40	190	19.4%
70 ㎡以上	—	0	160	190	150	500	51.0%
合計	—	30	450	310	190	980	100.0%

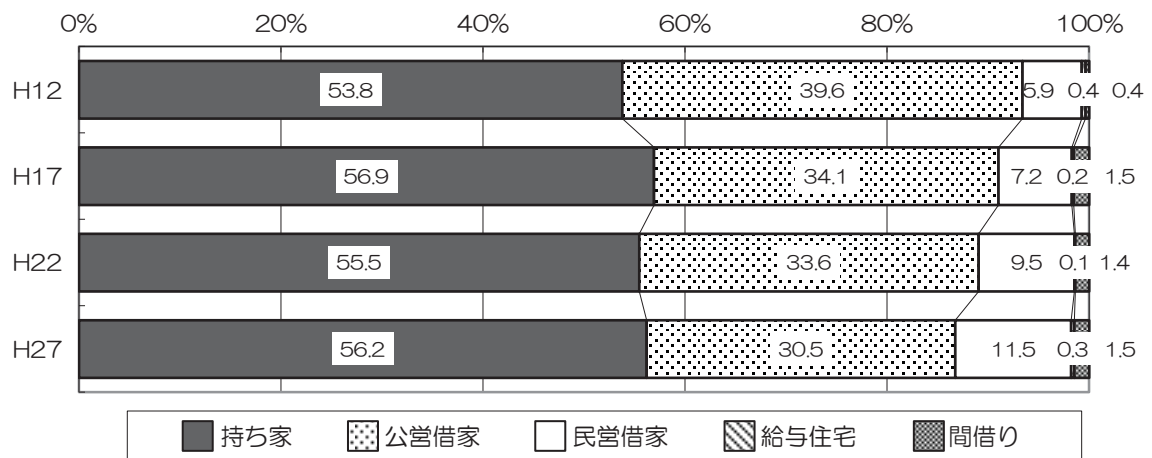
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（岩内町独自集計）

(4) 高齢世帯の居住状況

平成 27 年国勢調査における高齢単身世帯の住宅所有関係別世帯をみると、持ち家が 56.2%（657 世帯）、公営借家が 30.5%（357 世帯）であり、全世帯に比べ公営借家率が高くなっています。世帯構成比の推移をみると、公営借家が減少傾向である一方で民営借家が増加傾向です。

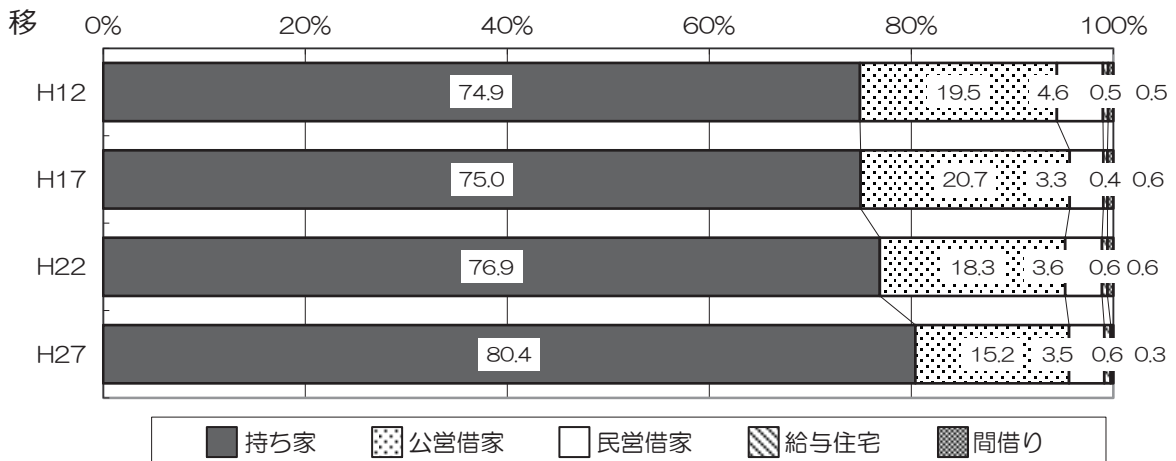
65 歳以上の高齢夫婦世帯の住宅所有関係別世帯では、持ち家が 80.4%（624 世帯）、公営借家が 15.2%（118 世帯）であり、全世帯に比べ持ち家率が高くなっています。世帯構成比の推移をみると、持ち家が増加傾向、公営借家が減少傾向となっています。

図 2-14 高齢単身世帯の住宅所有関係別世帯数構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-15 高齢夫婦世帯(夫婦のいずれも 65 歳以上)の住宅所有関係別世帯数構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

(5) 居住水準

a. 最低居住面積水準

最低居住面積水準達成状況は 99.6%であり、全道の 93.6%を上回っています。

所有関係別にみると、最低居住面積水準未達の住宅があるのは、公営借家のみで 97.9%となっています。

表 2-5 最低居住面積水準達成状況の比較

(単位：世帯)

		主世帯総数	持ち家	借家 計	公営借家	公団・公社	民営借家	給与住宅
北海道	総数	2,345,700	1,353,900	945,900	149,000	13,000	711,900	72,000
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	最低居住 水準以上	2,196,500	1,348,700	847,800	144,800	12,400	623,400	67,300
岩内町	総数	5,630	3,210	2,420	940	-	1,330	150
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
	最低居住 水準以上	5,610	3,210	2,400	920	-	1,330	150
		99.6%	100.0%	99.2%	97.9%	-	100.0%	100.0%

(注) 最低居住水準：すべての世帯において最低限度、確保されるべき居住水準

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（岩内町は岩内町独自集計）

b. 誘導居住面積水準

誘導居住水準達成状況は 70.7%であり、全道の 64.3%を上回っています。

所有関係別にみると、持ち家が 87.9%であるのに対して、借家は 47.9%に留まっています。借家のうち、公営借家が 24.5%で他に比べ低くなっています。

表 2-6 誘導居住面積水準達成状況の比較

(単位：世帯)

		主世帯総数	持ち家	借家 計	公営借家	公団・公社	民営借家	給与住宅
北海道	総数	2,345,700	1,353,900	945,900	149,000	13,000	711,900	72,000
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	誘導居住 水準以上	1,507,300	1,109,700	397,600	77,700	6,400	272,900	40,600
岩内町	総数	5,630	3,210	2,420	940	-	1,330	150
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
	誘導居住 水準以上	3,980	2,820	1,160	230	-	820	110
		70.7%	87.9%	47.9%	24.5%	-	61.7%	73.3%

(注) 誘導居住水準：多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる面積水準であり、一般型誘導居住面積水準と、都市居住型誘導居住面積水準からなる。

一般型誘導居住水準：郊外及び地方における戸建住宅居住を想定した水準

都市居住型誘導居住水準：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した水準

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（岩内町は岩内町独自集計）

3章 公営住宅等の特性

1 公営住宅等の概要

(1) 棟数・戸数

公営住宅等は平成 29 年度末現在、町営住宅が 16 団地 209 棟 1,458 戸、道営住宅が 2 団地 12 棟 124 戸あり、合わせて 221 棟 1,582 戸が供給されています。町営住宅と道営住宅の戸数比率は 9 : 1 です。

町営住宅の内訳をみると、公営住宅が 13 団地 129 棟 1,036 戸（町営住宅全戸数の 71%）、改良住宅が 4 団地（うち 1 団地は公営住宅と混在）80 棟 422 戸（同 29%）となっています。

表 3-1 公営住宅等の概要

管理 区分	種別	団地名	構造※2	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)
町営	公営	東山	耐二、中耐	H10～16	14	300	41,610
		栄	中耐	H22,24	1	56	6,623
		南栄	簡平、簡二	S37～41,43	27	104	14,650
		高台	簡平	S46	2	8	4,152
		東相生※1	簡平	S48	8	32	24,150
		相生 1 号棟	中耐	S55	1	24	4,152
		相生 2 号棟	中耐	S56	1	24	3,380
		西相生	簡平	S46	6	32	5,745
		東宮園	中耐	S61～H1	8	184	26,983
			簡平	S44	4	16	
		宮園	簡平	S49～51	20	84	20,180
		島野 B	簡平	S45,47	13	56	15,071
		野束	簡平	S52～55	23	92	23,660
		野束 1 号棟	中耐	S59	1	24	1,701
		小計	－	－	129	1,036	192,057
	改良	みどりヶ丘	簡二	S41～43	35	164	16,522
		大浜	中耐	H20	1	32	3,607
		東相生※1	簡二	S43,44	33	176	－
		相生	簡二	S39	11	50	11,760
	小計		－	－	80	422	31,889
	町営計		－	－	209	1,458	223,946
道営	野束	耐二、中耐	S61～63,H15～17	6	104	15,549	
		栄夕陽ヶ丘	木平	H23	6	20	7,218
	道営計		－	－	12	124	22,767
合計				221	1,582	246,713	

※1 東相生団地は公営住宅と改良住宅の混在団地

※2 簡平：簡易耐火構造平屋建て 簡二：簡易耐火構造二階建て 木平：木造平屋建て

耐二：耐火構造二階建て 中耐：中層（3～5階）耐火構造

簡易耐火構造：建築基準法（H4 改正前）で規定された構造で、外壁をブロック造などの耐火構造とし、屋根を不燃材料で葺いたもの。

耐火構造：壁、柱、床などの主要構造部が鉄筋コンクリート造などの耐火構造で造られているもの。
平成 29 年度末現在

(参考) 公営住宅等の種類

○公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康的で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給する住宅。

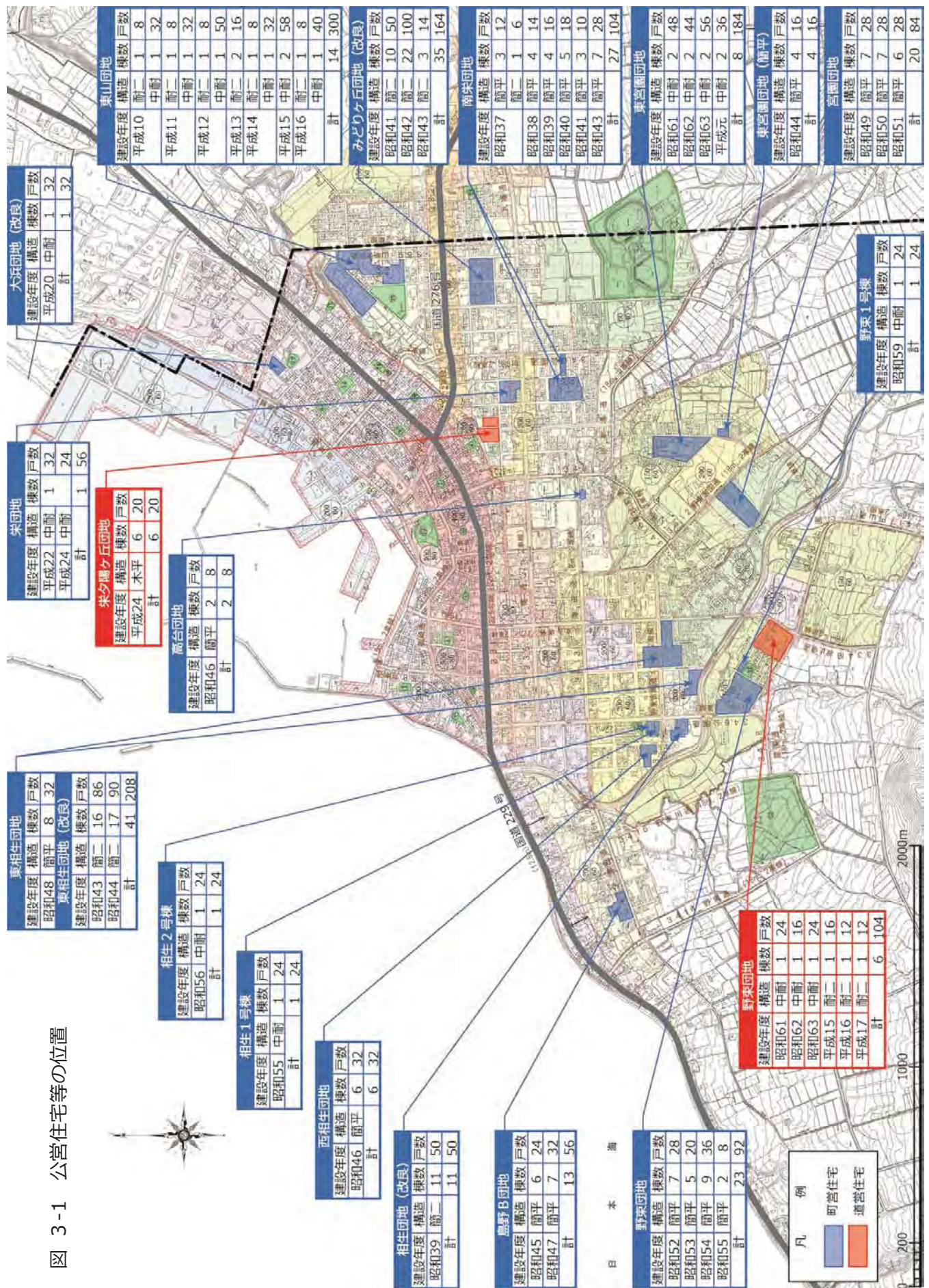
○改良住宅

住宅地区改良法に基づく不良住宅が密集する地区の改良事業において、地区内に居住する者で事業の施工に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められている者に対して供給する住宅。当初の入居者が退居した場合、公営住宅法に基づく入居基準により、入居させることができる。

(2) 立地特性

公営住宅等は、中心市街地に立地しておらず市街地周辺や郊外に立地し、特に東山、地区、相生地区、野東地区に多く集まっています。

図 3-1 公営住宅等の位置



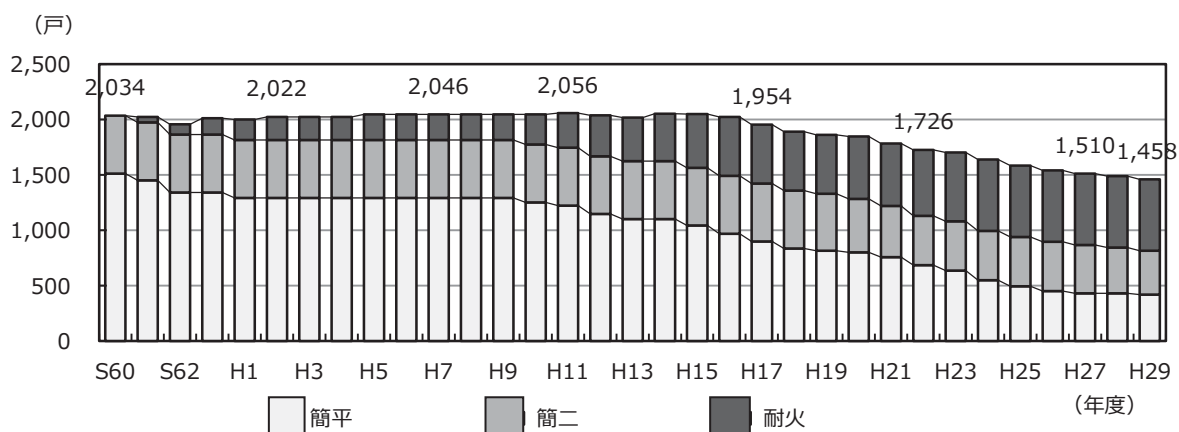
2 公営住宅等の整備状況

(1) 町営住宅管理戸数の推移

昭和 60 年度以降の町営住宅管理戸数の推移をみると、平成 11 年度の 2,056 戸が最大であり、その後は減少しています。平成 29 年度末時点での管理戸数は平成 11 年度から 598 戸削減し、29%の減少となっています。

構造別にみると、簡易耐火構造平屋建て住宅が減少し耐火構造が増加しています。

図 3-2 町営住宅管理戸数の推移



(2) 構造、建設年度

町営住宅 1,458 戸の構造は、簡易耐火構造平屋建て住宅(簡平)が 418 戸(28.7%)、簡易耐火構造二階建て住宅(簡二)が 396 戸(27.2%)、耐火構造住宅(耐火)が 644 戸(44.2%)となっています。

構造別の建設年度をみると、簡平は昭和 37~55 年度、簡二は昭和 37~44 年度、耐火は昭和 55 年度以降です。

図 3-3 構造別整備戸数

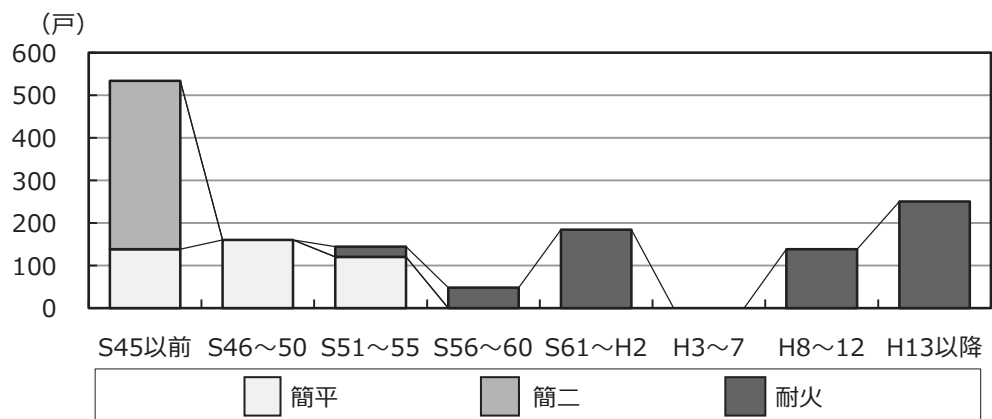


表 3-2 構造別整備戸数

(単位：戸)

	合計			
		簡平	簡二	耐火
昭和 45 以前 (～1970)	534 36.7%	138 9.5%	396 27.2%	
昭和 46～50 (1971～1975)	160 11.0%	160 11.0%		
昭和 51～55 (1976～1980)	144 9.8%	120 8.2%		24 1.6%
昭和 56～60 (1981～1985)	48 3.3%			48 3.3%
昭和 61～平成 2 (1986～1990)	184 12.6%			184 12.6%
平成 3～7 (1991～1995)				
平成 8～12 (1996～2000)	138 9.5%			138 9.5%
平成 13 以降 (2001～)	250 17.1%			250 17.1%
計	1,458 100.0%	418 28.7%	396 27.2%	644 44.2%

構造別整備棟数をみると、簡平が 102 棟（48.8%）で最も多く、簡二は 80 棟（38.3%）、耐火は 27 棟（12.9%）です。

表 3-3 構造別整備棟数

(単位：棟)

	合計			
		簡平	簡二	耐火
昭和 45 以前 (～1970)	116 55.5%	36 17.2%	80 38.3%	
昭和 46～50 (1971～1975)	37 17.7%	37 17.7%		
昭和 51～55 (1976～1980)	30 14.4%	29 13.9%		1 0.5%
昭和 56～60 (1981～1985)	2 1.0%			2 1.0%
昭和 61～平成 2 (1986～1990)	8 3.8%			8 3.8%
平成 3～7 (1991～1995)				
平成 8～12 (1996～2000)	6 2.9%			6 2.9%
平成 13 以降 (2001～)	10 4.8%			10 4.8%
計	209 100.0%	102 48.8%	80 38.3%	27 12.9%

(3) 耐用年数の経過状況

町営住宅のうち、2017（平成 29）年度末時点で既に耐用年数を経過している住宅は、簡易耐火構造の全住宅で 814 戸あり、全体の 55.8%を占めています。今後 10 年間で、新たに耐用年数が経過する住宅はありません。

また、2017（平成 29）年度末時点で耐用年数 1/2 を経過している住宅は上記のほか耐火構造の 48 戸（3.3%）があり、今後 10 年間で新たに 208 戸（14.3%）が経過します。

表 3-4 団地別構造別耐用年数経過状況

種別	団地名	管理戸数	構造	建設年	耐用年数 1/2 経過戸数			耐用年数経過戸数		
					2017 (H29)	2022	2027	2017 (H29)	2022	2027
公営住宅	東山	300	耐二 中耐	H10～16	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	栄	56	中耐	H22,24	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	南栄	98	簡平	S37～41,43	98 100.0%	98 100.0%	98 100.0%	98 100.0%	98 100.0%	98 100.0%
		6	簡二	S37	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%
	高台	8	簡平	S46	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
	東相生	32	簡平	S48	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%
	相生 1 号棟	24	中耐	S55	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	相生 2 号棟	24	中耐	S56	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	西相生	32	簡平	S46	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%
	東宮園	184	中耐	S61～H1	0 0.0%	92 50.0%	184 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		16	簡平	S44	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%
	宮園	84	簡平	S49～51	84 100.0%	84 100.0%	84 100.0%	84 100.0%	84 100.0%	84 100.0%
	島野 B	56	簡平	S45,47	56 100.0%	56 100.0%	56 100.0%	56 100.0%	56 100.0%	56 100.0%
	野束	92	簡平	S52～55	92 100.0%	92 100.0%	92 100.0%	92 100.0%	92 100.0%	92 100.0%
	野束 1 号棟	24	中耐	S59	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計	1,036	—	—	472 45.6%	588 56.8%	680 65.6%	424 40.9%	424 40.9%	424 40.9%
改良住宅	みどりヶ丘	164	簡二	S41～43	164 100.0%	164 100.0%	164 100.0%	164 100.0%	164 100.0%	164 100.0%
	大浜	32	中耐	H20	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	東相生	176	簡二	S43,44	176 100.0%	176 100.0%	176 100.0%	176 100.0%	176 100.0%	176 100.0%
	相生	50	簡二	S39	50 100.0%	50 100.0%	50 100.0%	50 100.0%	50 100.0%	50 100.0%
	小計	422	—	—	390 92.4%	390 92.4%	390 92.4%	390 92.4%	390 92.4%	390 92.4%
合計		1,458	—	—	862 59.1%	978 67.1%	1,070 73.4%	814 55.8%	814 55.8%	814 55.8%

[illegible]

（４）整備状況

a. 住戸タイプ・住戸規模

住戸タイプは、２人世帯向けの２ＬＤＫ・３ＤＫが４５．３％と最も多く、ついで単身世帯向けの１ＬＤＫ・２ＤＫが４４．２％、多世帯向けの３ＬＤＫは１０．４％となっています。

住戸面積は、４０㎡未満が３３．１％と最も多く、以下、６０～７０㎡が２９．７％、５０～６０㎡が１６．６％となっています。

住宅種別にみると、３ＬＤＫは全て公営住宅であるとともに、改良住宅においては４０㎡未満の住戸が約７割を占めています。

また、４０㎡未満の住戸は全て簡易耐火構造の古い住宅です。

図 ３-４ 種別住戸タイプ別戸数の割合

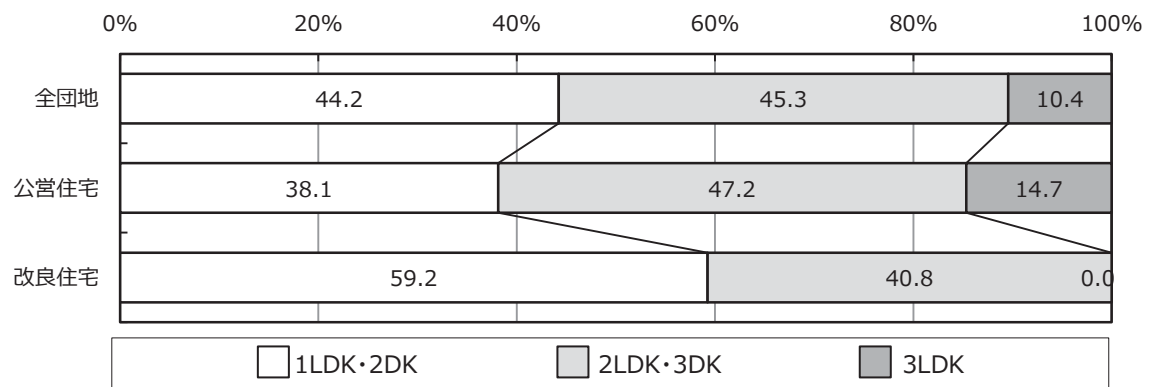


図 ３-５ 種別住戸面積別戸数の割合

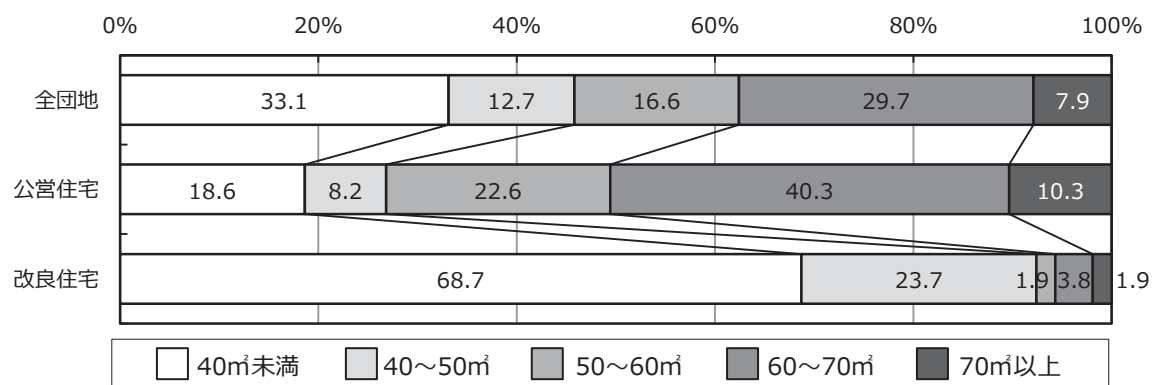


表 3-6 団地別住戸タイプ別戸数

(単位：戸)

種別	団地名	計			計			3LDK	合計
		1LDK	2DK		2LDK	3DK			
公営住宅	東山	8 2.7%	97 32.3%	105 35.0%	104 34.7%	39 13.0%	143 47.7%	52 17.3%	300 100.0%
	栄	12 21.4%	28 50.0%	40 71.4%	0 0.0%	16 28.6%	16 28.6%	0 0.0%	56 100.0%
	南栄	0 0.0%	100 96.2%	100 96.2%	0 0.0%	4 3.8%	4 3.8%	0 0.0%	104 100.0%
	高台	0 0.0%	6 75.0%	6 75.0%	0 0.0%	2 25.0%	2 25.0%	0 0.0%	8 100.0%
	東相生	0 0.0%	32 100.0%	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%
	相生 1 号棟	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%
	相生 2 号棟	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%
	西相生	0 0.0%	24 75.0%	24 75.0%	0 0.0%	8 25.0%	8 25.0%	0 0.0%	32 100.0%
	東宮園	0 0.0%	16 8.7%	16 8.7%	28 15.2%	120 65.2%	148 80.4%	20 10.9%	184 100.0%
	東宮園（簡平）	0 0.0%	12 75.0%	12 75.0%	0 0.0%	4 25.0%	4 25.0%	0 0.0%	16 100.0%
	宮園	0 0.0%	18 21.4%	18 21.4%	0 0.0%	66 78.6%	66 78.6%	0 0.0%	84 100.0%
	島野 B	0 0.0%	42 75.0%	42 75.0%	0 0.0%	14 25.0%	14 25.0%	0 0.0%	56 100.0%
	野束	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	76 82.6%	76 82.6%	16 17.4%	92 100.0%
	野束 1 号棟	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 33.3%	0 0.0%	8 33.3%	16 66.7%	24 100.0%
	小計	20 1.9%	375 36.2%	395 38.1%	140 13.5%	349 33.7%	489 47.2%	152 14.7%	1,036 100.0%
改良住宅	みどりヶ丘	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	164 100.0%	0 0.0%	164 100.0%	0 0.0%	164 100.0%
	大浜	8 25.0%	16 50.0%	24 75.0%	0 0.0%	8 25.0%	8 25.0%	0 0.0%	32 100.0%
	東相生	0 0.0%	176 100.0%	176 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	176 100.0%
	相生	0 0.0%	50 100.0%	50 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	50 100.0%
	小計	8 1.9%	242 57.3%	250 59.2%	164 38.9%	8 1.9%	172 40.8%	0 0.0%	422 100.0%
合計		28 1.9%	617 42.3%	645 44.2%	304 20.9%	357 24.5%	661 45.3%	152 10.4%	1,458 100.0%

資料：岩内町調べ（平成 30 年 3 月末現在）

表 3-7 団地別住戸規模別戸数

(単位：戸)

種別	団地名	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計
公営住宅	東山	0 0.0%	0 0.0%	8 2.7%	201 67.0%	91 30.3%	300 100.0%
	栄	0 0.0%	0 0.0%	40 71.4%	0 0.0%	16 28.6%	56 100.0%
	南栄	98 94.2%	6 5.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	104 100.0%
	高台	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
	東相生	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%
	相生 1 号棟	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%
	相生 2 号棟	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%
	西相生	24 75.0%	8 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%
	東宮園	0 0.0%	0 0.0%	48 26.1%	136 73.9%	0 0.0%	184 100.0%
	東宮園（簡平）	12 75.0%	4 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%
	宮園	0 0.0%	30 35.7%	54 64.3%	0 0.0%	0 0.0%	84 100.0%
	島野 B	27 48.2%	29 51.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	56 100.0%
	野束	0 0.0%	0 0.0%	76 82.6%	16 17.4%	0 0.0%	92 100.0%
	野束 1 号棟	0 0.0%	0 0.0%	8 33.3%	16 66.7%	0 0.0%	24 100.0%
	小計	193 18.6%	85 8.2%	234 22.6%	417 40.3%	107 10.3%	1,036 100.0%
改良住宅	みどりヶ丘	64 39.0%	100 61.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	164 100.0%
	大浜	0 0.0%	0 0.0%	8 25.0%	16 50.0%	8 25.0%	32 100.0%
	東相生	176 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	176 100.0%
	相生	50 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	50 100.0%
	小計	290 68.7%	100 23.7%	8 1.9%	16 3.8%	8 1.9%	422 100.0%
合計		483 33.1%	185 12.7%	242 16.6%	433 29.7%	115 7.9%	1,458 100.0%

資料：岩内町調べ（平成 30 年 3 月末現在）

b. 設備

町営住宅 1,458 戸の設備をみると、浴室・浴槽の整備状況は、浴室無しが 39.4%、浴室有り・浴槽無しは 16.5%、浴室・浴槽有りは 44.2%となっています。

東山・栄・大浜団地が3箇所給湯、及び高齢化対応となっており、住戸全体の 26.6%となっています。また、これらの3団地の3階以上の住棟はエレベーターが設置されています。

駐車場が整備されている、または駐車スペースがある団地は耐火構造の団地であり、住戸全体の 44.2%です。

図 3-6 設備設置状況割合

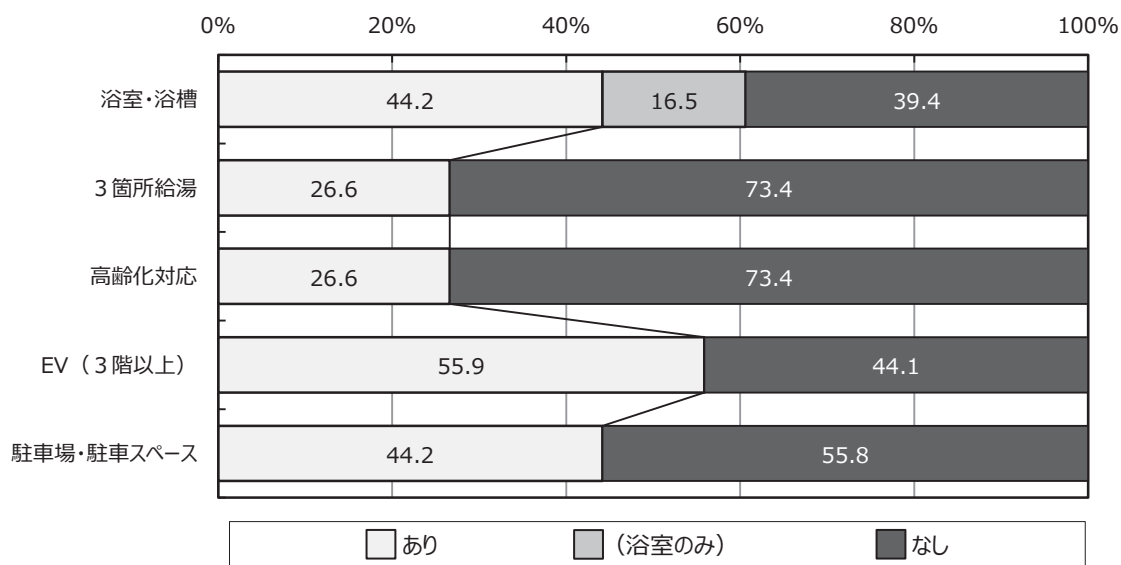


表 3-8 団地別設備の状況

種別	団地名	構造	管理 戸数	風呂		3 箇所 給湯	高齢化 対応	EV (N=580)	駐車場	
				浴室有 浴槽有	浴室有 浴槽無				整備済	スペース のみ
公営	東山	耐二、中耐 (中耐のみ)	300 (236)	300 100.0%	0 0.0%	300 100.0%	300 100.0%	236 100.0%	300 100.0%	0 0.0%
	栄	中耐	56	56 100.0%	0 0.0%	56 100.0%	56 100.0%	56 100.0%	56 100.0%	0 0.0%
	南栄	簡平、簡二	104	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	— —	0 0.0%	0 0.0%
	高台	簡平	8	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	— —	0 0.0%	0 0.0%
	東相生	簡平	32	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	— —	0 0.0%	0 0.0%
	相生 1 号棟	中耐	24	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%
	相生 2 号棟	中耐	24	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%
	西相生	簡平	32	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	— —	0 0.0%	0 0.0%
	東宮園	中耐	184	184 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	184 100.0%
		簡平	16	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	— —	0 0.0%	0 0.0%
	宮園	簡平	84	0 0.0%	84 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	— —	0 0.0%	0 0.0%
	島野 B	簡平	56	0 0.0%	32 57.1%	0 0.0%	0 0.0%	— —	0 0.0%	0 0.0%
	野束	簡平	92	0 0.0%	92 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	— —	0 0.0%	0 0.0%
	野束 1 号棟	中耐	24	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%
	小計	—	1,036	612 59.1%	240 23.2%	356 34.4%	356 34.4%	292 55.7%	356 34.4%	256 24.7%
改良	みどりヶ丘	簡二	164	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	— —	0 0.0%	0 0.0%
	大浜	中耐	32	32 100.0%	0 0.0%	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%	0 0.0%
	東相生	簡二	176	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	— —	0 0.0%	0 0.0%
	相生	簡二	50	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	— —	0 0.0%	0 0.0%
	小計	—	422	32 7.6%	0 0.0%	32 7.6%	32 7.6%	32 100.0%	32 7.6%	0 0.0%
合計		—	1,458	644 44.2%	240 16.5%	388 26.6%	388 26.6%	324 55.9%	388 26.6%	256 17.6%

※高齢化対応：玄関・便所・浴室手すり設置、住戸内段差解消

3 入居世帯の特性

(1) 入居率

平成 29 年 5 月現在、公営住宅等 1,582 戸のうち入居世帯は 1,028 世帯で政策空家を除く入居率は 94.5%です。管理区分別に政策空き家を除く入居率をみると、町営住宅が 94.5%、道営住宅は 94.4%です。

町営住宅では、政策空家を実施している団地が 8 団地あり、そのうち島野 B 団地、東相生団地（改良）、相生団地は入居者がいません。

表 3-9 公営住宅等団地別入居率の状況

管理 区分	種別	団地名	構造	a.戸数	b.政策 空家戸数	c=a-b. 政策空家 除く戸数	d. 入居 世帯数	e=d/a. 入居率	f=d/c. 入居率 (政策空 家除く)
町営	公営	東山	耐二、中耐	300		300	288	96.0%	96.0%
		栄	中耐	56		56	55	98.2%	98.2%
		南栄	簡平、簡二	104	51	53	53	51.0%	100.0%
		高台	簡平	8	6	2	2	25.0%	100.0%
		東相生※	簡平	32	15	17	17	53.1%	100.0%
		相生 1 号棟	中耐	24		24	20	83.3%	83.3%
		相生 2 号棟	中耐	24		24	24	100.0%	100.0%
		西相生	簡平	32	12	20	20	62.5%	100.0%
		東宮園	中耐	184		184	171	92.9%	92.9%
			簡平	16	10	6	6	37.5%	100.0%
		宮園	簡平	84		84	67	79.8%	79.8%
		島野 B	簡平	56	56	0	0	0.0%	－
		野束	簡平	92		92	87	94.6%	94.6%
		野束 1 号棟	中耐	24		24	23	95.8%	95.8%
		小計	－	1,036	150	886	833	80.4%	94.0%
	改良	みどりヶ丘	簡二	164	118	46	46	28.0%	100.0%
		大浜	中耐	32		32	32	100.0%	100.0%
		東相生※	簡二	176	176	0	0	0.0%	－
		相生	簡二	50	50	0	0	0.0%	－
		小計	－	422	344	78	78	18.5%	100.0%
町営 計			－	1,458	494	964	911	62.5%	94.5%
道営		野束	耐二、中耐	104		104	97	93.3%	93.3%
		栄夕陽ヶ丘	木平	20		20	20	100.0%	100.0%
道営 計			－	124	0	124	117	94.4%	94.4%
合計				1,582	494	1,088	1,028	65.0%	94.5%

※東相生団地は公営住宅と改良住宅の混在団地

資料：岩内町調べ（平成 29 年 5 月現在）

(2) 子育て世帯・高齢世帯

町営住宅入居世帯 911 世帯のうち、子育て世帯（18 歳未満の子どもがいる世帯）は 85 世帯で 9.3%です。団地別にみると比率が高い順に相生 1 号棟が 25.0%、野束 1 号棟が 21.7%、相生 2 号棟が 20.8%となっています。

一方で、高台団地及び東相生団地は子育て世帯がいません。

高齢世帯（65 歳以上の高齢者のいる世帯）は 596 世帯で 65.4%です。団地別にみると入居者比率が8割を超える団地が3団地あり、高い順に高台団地が 100.0%、東相生団地（公営）が 94.1%、栄団地が 85.5%となっています。

子育て世帯のうち、18 世帯（21.2%）が単身世帯向けの 1LDK または 2DK に居住する一方で、高齢世帯のうち 67 世帯（11.2%）が多人数向けの 3LDK に居住しています。世帯人数別居住面積をみると、3人以上の子育て世帯のうち 23 世帯が 60 ㎡未満の住宅に居住する一方で、単身高齢世帯のうち 171 世帯が 60 ㎡以上の住宅に居住しており、世帯人数とのミスマッチが生じています。

図 3-7 町営住宅入居世帯子育て・高齢世帯割合

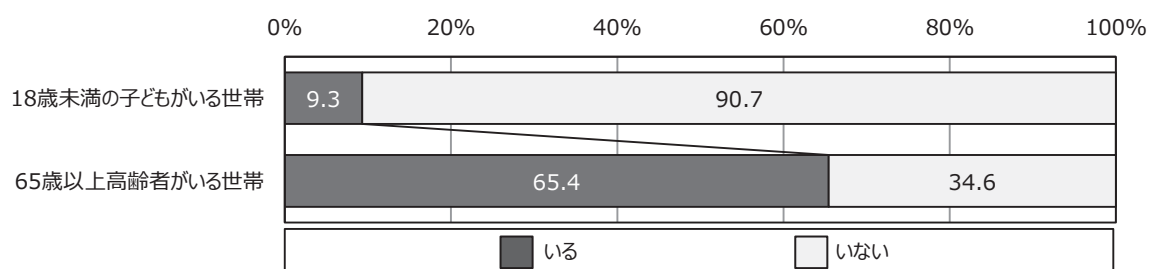


図 3-8 町営住宅入居世帯子育て・高齢世帯別間取り別入居割合

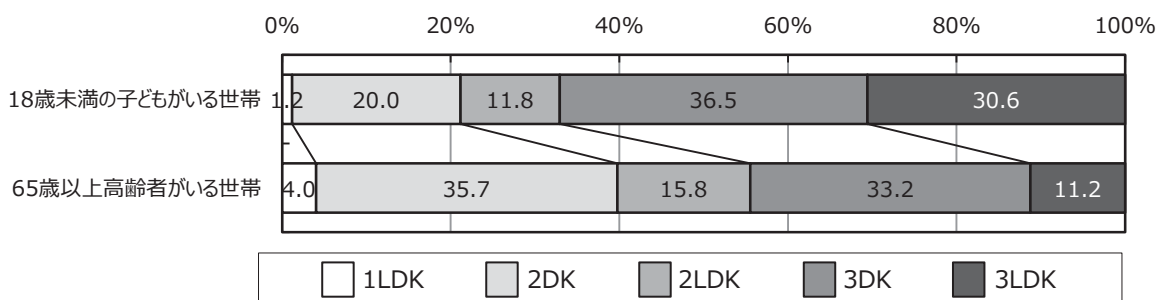


表 3-10 子育て世帯の世帯人数別居住面積

(単位：世帯)

住戸専用面積	世帯人員					合計	
	1人	2人	3人	4人	5人		
0～25㎡未満	—	0	0	0	0	0	0.0%
25～30㎡未満	—	0	0	0	0	0	0.0%
30～40㎡未満	—	1	1	3	0	5	5.9%
40～50㎡未満	—	0	2	2	1	5	5.9%
50～60㎡未満	—	3	9	4	1	17	20.0%
60～70㎡未満	—	13	20	11	3	47	55.3%
70㎡以上	—	2	2	2	5	11	12.9%
合計	—	19	34	22	10	85	100.0%

表 3-11 高齢世帯の世帯人員別居住面積

(単位：世帯)

住戸専用面積	世帯人員					合計	
	1人	2人	3人	4人	5人		
0～25㎡未満	0	0	0	0	0	0	0.0%
25～30㎡未満	0	0	0	0	0	0	0.0%
30～40㎡未満	50	17	0	0	0	67	11.2%
40～50㎡未満	44	20	3	0	0	67	11.2%
50～60㎡未満	94	34	7	2	0	137	23.0%
60～70㎡未満	149	84	11	3	0	247	41.4%
70㎡以上	22	43	9	3	1	78	13.1%
合計	359	198	30	8	1	596	100.0%

(3) 収入超過・高額所得世帯

収入超過者は62世帯(6.8%)、高額所得者は6世帯(0.7%)であり、合計68世帯(7.5%)です。

(4) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く507世帯(55.7%)、次いで2人世帯が288世帯(31.6%)、3人世帯が78世帯(8.6%)となっています。

特に高齢世帯では、単身世帯が6割を占め、2人世帯と合わせた小規模世帯が93.3%となっています。

図 3-9 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較

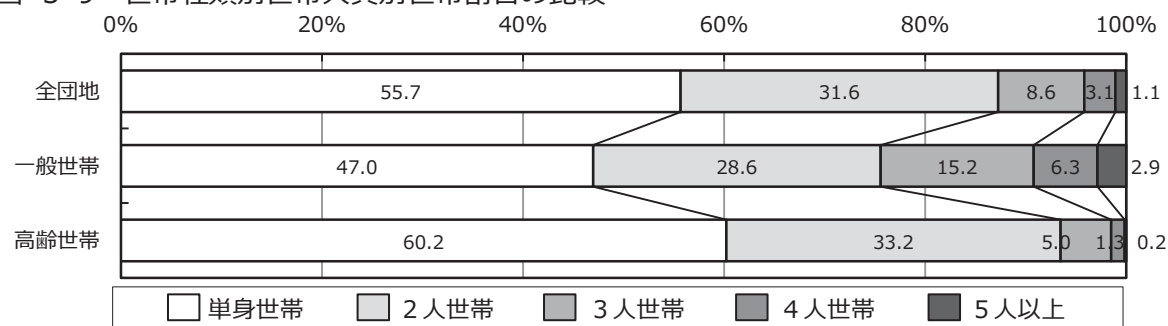


表 3-12 町営住宅団地別子育て世帯・高齢世帯・収入超過、高額所得者の状況

(単位：世帯)

種別	団地名	入居世帯数	18歳以下 の子どもが いる世帯	65歳以上 高齢者が いる世帯	収入超過者	高額所得者
公営住宅	東山	288	18 6.3%	213 74.0%	8 2.8%	0 0.0%
	栄	55	2 3.6%	47 85.5%	1 1.8%	0 0.0%
	南栄	53	1 1.9%	42 79.2%	3 5.7%	0 0.0%
	高台	2	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	東相生	17	0 0.0%	16 94.1%	1 5.9%	0 0.0%
	相生1号棟	20	5 25.0%	3 15.0%	2 10.0%	1 5.0%
	相生2号棟	24	5 20.8%	9 37.5%	2 8.3%	0 0.0%
	西相生	20	2 10.0%	13 65.0%	1 5.0%	0 0.0%
	東宮園	177	28 15.8%	96 54.2%	19 10.7%	4 2.3%
	宮園	67	5 7.5%	41 61.2%	6 9.0%	0 0.0%
	野東	87	8 9.2%	58 66.7%	10 11.5%	1 1.1%
	野東1号棟	23	5 21.7%	6 26.1%	4 17.4%	0 0.0%
	小計	833	79 9.5%	546 65.5%	57 6.8%	6 0.7%
改良住宅	みどりヶ丘	46	3 6.5%	28 60.9%	3 6.5%	0 0.0%
	大浜	32	3 9.4%	22 68.8%	2 6.3%	0 0.0%
	小計	78	6 7.7%	50 64.1%	5 6.4%	0 0.0%
合計		911	85 9.3%	596 65.4%	62 6.8%	6 0.7%

※入居世帯がない島野B・東相生（改良）・相生団地を除く

表 3-13 町営住宅子育て世帯・高齢世帯別間取り別入居の状況

(単位：世帯)

	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	合計
18歳未満の子どもがいる世帯	1 1.2	17 20.0	10 11.8	31 36.5	26 30.6	85 100.0
65歳以上高齢者がいる世帯	24 4.0	213 35.7	94 15.8	198 33.2	67 11.2	596 100.0

表 3-14 団地別世帯人員別世帯数

(単位 :世帯)

種別	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
公営住宅	東山	一般世帯	42	23	5	2	3	75
		高齢世帯	124	73	12	3	1	213
		計	166	96	17	5	4	288
	栄	一般世帯	5	1	1	0	1	8
		高齢世帯	30	16	1	0	0	47
		計	35	17	2	0	1	55
	南栄	一般世帯	6	3	2	0	0	11
		高齢世帯	30	12	0	0	0	42
		計	36	15	2	0	0	53
	高台	一般世帯	0	0	0	0	0	0
		高齢世帯	1	1	0	0	0	2
		計	1	1	0	0	0	2
	東相生	一般世帯	0	0	1	0	0	1
		高齢世帯	12	3	1	0	0	16
		計	12	3	2	0	0	17
	相生 1 号棟	一般世帯	7	4	4	2	0	17
		高齢世帯	1	2	0	0	0	3
		計	8	6	4	2	0	20
	相生 2 号棟	一般世帯	3	8	2	2	0	15
		高齢世帯	4	4	1	0	0	9
		計	7	12	3	2	0	24
	西相生	一般世帯	6	0	0	1	0	7
		高齢世帯	10	3	0	0	0	13
		計	16	3	0	1	0	20
	東宮園	一般世帯	33	23	17	5	3	81
		高齢世帯	50	38	6	2	0	96
		計	83	61	23	7	3	177
	宮園	一般世帯	13	6	4	2	1	26
		高齢世帯	31	8	2	0	0	41
		計	44	14	6	2	1	67
	野束	一般世帯	7	13	6	2	1	29
		高齢世帯	27	23	6	2	0	58
		計	34	36	12	4	1	87
	野束 1 号棟	一般世帯	7	5	5	0	0	17
		高齢世帯	5	1	0	0	0	6
		計	12	6	5	0	0	23
	小計	一般世帯	129	86	47	16	9	287
		高齢世帯	325	184	29	7	1	546
		計	454	270	76	23	10	833
改良住宅	みどりヶ丘	一般世帯	12	3	0	3	0	18
		高齢世帯	19	9	0	0	0	28
		計	31	12	0	3	0	46
	大浜	一般世帯	7	1	1	1	0	10
		高齢世帯	15	5	1	1	0	22
		計	22	6	2	2	0	32
	小計	一般世帯	19	4	1	4	0	28
		高齢世帯	34	14	1	1	0	50
		計	53	18	2	5	0	78
合計		一般世帯	148	90	48	20	9	315
		高齢世帯	359	198	30	8	1	596
		計	507	288	78	28	10	911

※入居世帯がない島野 B・東相生（改良）・相生団地を除く

表 3-15 団地別世帯人員別世帯構成比

種別	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
公営住宅	東山	一般世帯	14.6%	8.0%	1.7%	0.7%	1.0%	26.0%
		高齢世帯	43.1%	25.3%	4.2%	1.0%	0.3%	74.0%
		計	57.6%	33.3%	5.9%	1.7%	1.4%	100.0%
	栄	一般世帯	9.1%	1.8%	1.8%	0.0%	1.8%	14.5%
		高齢世帯	54.5%	29.1%	1.8%	0.0%	0.0%	85.5%
		計	63.6%	30.9%	3.6%	0.0%	1.8%	100.0%
	南栄	一般世帯	11.3%	5.7%	3.8%	0.0%	0.0%	20.8%
		高齢世帯	56.6%	22.6%	0.0%	0.0%	0.0%	79.2%
		計	67.9%	28.3%	3.8%	0.0%	0.0%	100.0%
	高台	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		高齢世帯	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		計	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	東相生	一般世帯	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	0.0%	5.9%
		高齢世帯	70.6%	17.6%	5.9%	0.0%	0.0%	94.1%
		計	70.6%	17.6%	11.8%	0.0%	0.0%	100.0%
	相生1号棟	一般世帯	35.0%	20.0%	20.0%	10.0%	0.0%	85.0%
		高齢世帯	5.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	15.0%
		計	40.0%	30.0%	20.0%	10.0%	0.0%	100.0%
	相生2号棟	一般世帯	12.5%	33.3%	8.3%	8.3%	0.0%	62.5%
		高齢世帯	16.7%	16.7%	4.2%	0.0%	0.0%	37.5%
		計	29.2%	50.0%	12.5%	8.3%	0.0%	100.0%
	西相生	一般世帯	30.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	35.0%
		高齢世帯	50.0%	15.0%	0.0%	0.0%	0.0%	65.0%
		計	80.0%	15.0%	0.0%	5.0%	0.0%	100.0%
	東宮園	一般世帯	18.6%	13.0%	9.6%	2.8%	1.7%	45.8%
		高齢世帯	28.2%	21.5%	3.4%	1.1%	0.0%	54.2%
		計	46.9%	34.5%	13.0%	4.0%	1.7%	100.0%
	宮園	一般世帯	19.4%	9.0%	6.0%	3.0%	1.5%	38.8%
		高齢世帯	46.3%	11.9%	3.0%	0.0%	0.0%	61.2%
		計	65.7%	20.9%	9.0%	3.0%	1.5%	100.0%
	野束	一般世帯	8.0%	14.9%	6.9%	2.3%	1.1%	33.3%
		高齢世帯	31.0%	26.4%	6.9%	2.3%	0.0%	66.7%
		計	39.1%	41.4%	13.8%	4.6%	1.1%	100.0%
	野束1号棟	一般世帯	30.4%	21.7%	21.7%	0.0%	0.0%	73.9%
		高齢世帯	21.7%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%	26.1%
		計	52.2%	26.1%	21.7%	0.0%	0.0%	100.0%
	小計	一般世帯	15.5%	10.3%	5.6%	1.9%	1.1%	34.5%
		高齢世帯	39.0%	22.1%	3.5%	0.8%	0.1%	65.5%
		計	54.5%	32.4%	9.1%	2.8%	1.2%	100.0%
改良住宅	みどりヶ丘	一般世帯	26.1%	6.5%	0.0%	6.5%	0.0%	39.1%
		高齢世帯	41.3%	19.6%	0.0%	0.0%	0.0%	60.9%
		計	67.4%	26.1%	0.0%	6.5%	0.0%	100.0%
	大浜	一般世帯	21.9%	3.1%	3.1%	3.1%	0.0%	31.3%
		高齢世帯	46.9%	15.6%	3.1%	3.1%	0.0%	68.8%
		計	68.8%	18.8%	6.3%	6.3%	0.0%	100.0%
	小計	一般世帯	24.4%	5.1%	1.3%	5.1%	0.0%	35.9%
		高齢世帯	43.6%	17.9%	1.3%	1.3%	0.0%	64.1%
		計	67.9%	23.1%	2.6%	6.4%	0.0%	100.0%
合計		一般世帯	16.2%	9.9%	5.3%	2.2%	1.0%	34.6%
		高齢世帯	39.4%	21.7%	3.3%	0.9%	0.1%	65.4%
		計	55.7%	31.6%	8.6%	3.1%	1.1%	100.0%

※入居世帯がない島野B・東相生（改良）・相生団地を除く

(5) 募集・応募の状況

町営住宅における直近 10 箇年（平成 20～29 年度）の募集・応募の状況をみると、募集を実施した団地は 8 団地あり、10 年平均で毎年 9 戸程度募集しています。募集に対する応募件数は年度によってばらつきが見られ、応募倍率みると 10 倍を超える年度がある一方で平成 29 年度は 1 倍に留まっています。

平均応募倍率を団地別にみると、最も高い団地は大浜団地で 12.7 倍、最も低い団地は相生 1 号棟で 3.3 倍となっており、団地によって開きがみられます。

表 3-16 年度別団地別募集・応募の状況

(単位：戸、件、倍)

種別	団地名	構造		H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	合計	平均
公営	東山	耐二 中耐	募集戸数	4	8	11	7	9	3	1				43	6.1
			申込件数	43	103	91	84	116	52	26				515	73.6
			倍率	10.8	12.9	8.3	12.0	12.9	17.3	26.0				12.0	-
	相生 1号棟	中耐	募集戸数				1				1		2	4	1.3
			申込件数				7				3		3	13	4.3
			倍率				7.0				3.0		1.5	3.3	-
	相生 2号棟	中耐	募集戸数		2	1			2					5	1.7
			申込件数		13	5			2					20	6.7
			倍率		6.5	5.0			1.0					4.0	-
	東宮園	中耐	募集戸数	4	3	2	4	5	1	1	2	2	2	26	2.6
			申込件数	43	23	15	24	35	19	9	10	8	1	187	18.7
			倍率	10.8	7.7	7.5	6.0	7.0	19.0	9.0	5.0	4.0	0.5	7.2	-
	宮園	簡平	募集戸数	1								1		2	1.0
			申込件数	2								6		8	4.0
			倍率	2.0								6.0		4.0	-
	野束	簡平	募集戸数									1		1	1.0
			申込件数									6		6	6.0
			倍率									6.0		6.0	-
	野束 1号棟	中耐	募集戸数		1		2							3	1.5
			申込件数		4		7							11	5.5
			倍率		4.0		3.5							3.7	-
小計			募集戸数	9	14	14	14	14	6	2	3	4	4	84	8.4
			申込件数	88	143	111	122	151	73	35	13	20	4	760	76.0
			倍率	9.8	10.2	7.9	8.7	10.8	12.2	17.5	4.3	5.0	1.0	9.0	-
改良	大浜	中耐	募集戸数	2						1				3	1.5
			申込件数	26						12				38	19.0
			倍率	13.0						12.0				12.7	-
小計			募集戸数	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3	0.3
			申込件数	26	0	0	0	0	0	12	0	0	0	38	3.8
			倍率	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	12.0	0.0	0.0	0.0	12.7	-
合計			募集戸数	11	14	14	14	14	6	3	3	4	4	87	8.7
			申込件数	114	143	111	122	151	73	47	13	20	4	798	79.8
			倍率	10.4	10.2	7.9	8.7	10.8	12.2	15.7	4.3	5.0	1.0	9.2	-

(6) 入居世帯の意向

平成 28 年 9 月に実施した住宅・住環境に関する町民アンケート調査結果から、公営住宅等入居者の意向を把握します。

a. 町民アンケート調査概要

- ・調査期間：平成 28 年 9 月 12 日（月）～26 日（月）
- ・配布・回収方法：配布・回収ともに郵送
- ・調査対象：本町に居住する世帯のうち、1,200 世帯を無作為に抽出
- ・回収数：回収数 382 票（白票 1 票含む）、うち公営住宅等入居世帯 50 票

b. 住宅の満足傾向

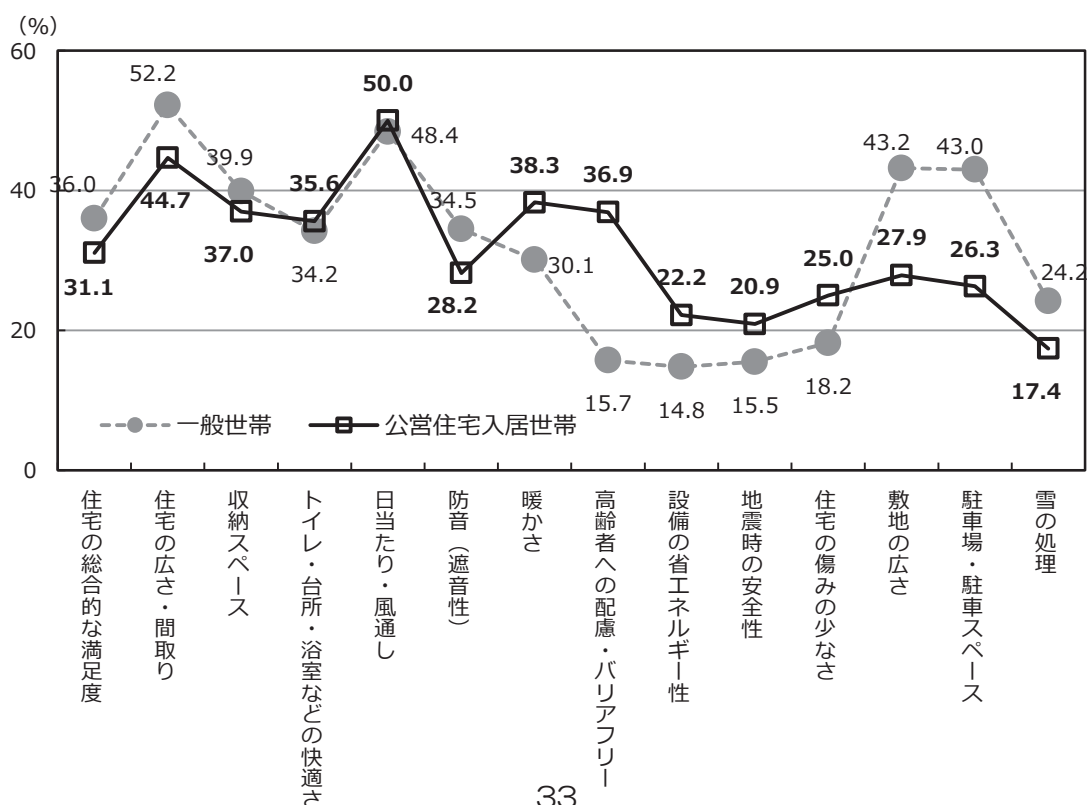
現在居住する住宅の総合的な満足度をみると、公営住宅等入居世帯（以下、「公営住宅世帯」）は「満足」及び「ほぼ満足」（以下、「満足傾向」という。）が 31.1%であり、一般世帯（全回答のうち公営住宅世帯を除いた世帯）の 36.0%を下回っています。

住宅の具体的な内容について 13 項目の満足傾向を比較すると、満足傾向が高い項目は、高い順に、「日当たり・風通し」（50.0%）、「住宅の広さ・間取り」（44.7%）、「暖かさ」（38.3%）となっています。

一方で満足傾向が低い項目は、低い順に、「雪の処理」（17.4%）、「地震時の安全性」（20.9%）、「設備の省エネルギー性」（22.2%）となっています。

一般世帯と比較すると、「高齢者への配慮・バリアフリー性」、「暖かさ」などの満足傾向が高く、「駐車場・駐車スペース」や「敷地の広さ」などが低くなっています。

図 3-10 住宅の満足度（一般世帯・公営住宅世帯）



c. 住宅周辺環境の満足傾向

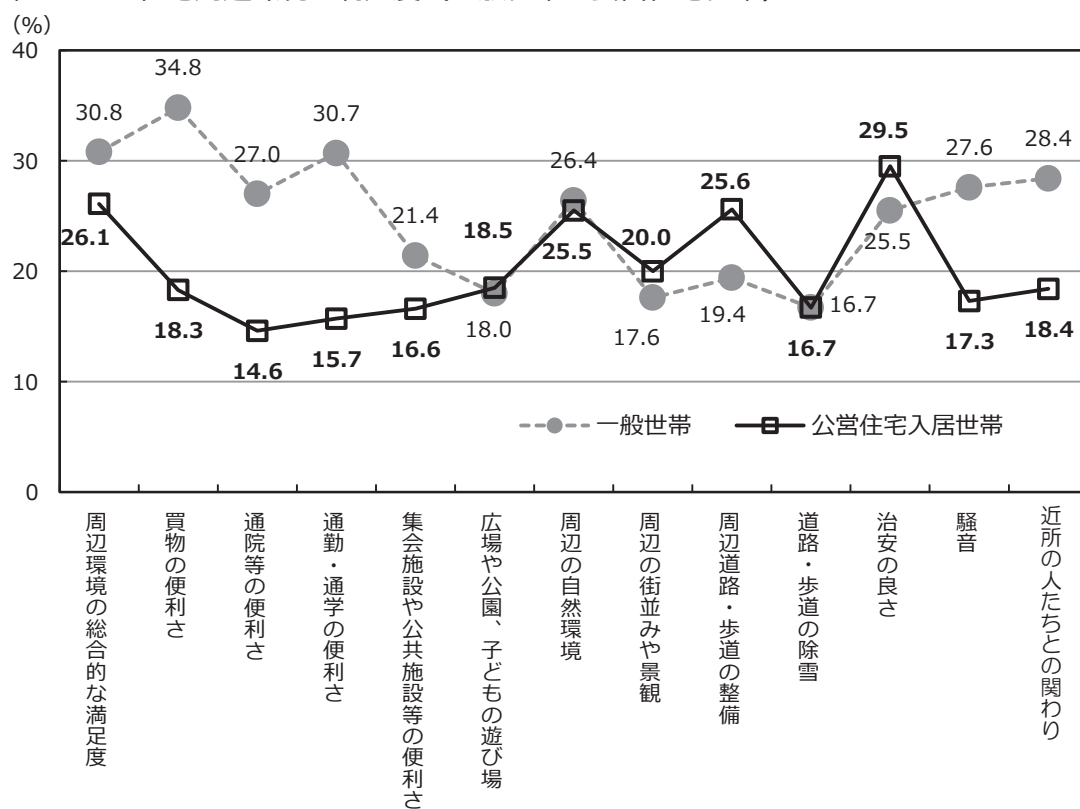
現在居住する住宅周辺環境の総合的な満足度をみると、公営住宅世帯は、満足傾向が26.1%であり、一般世帯の30.8%を下回っています。

住宅周辺環境の具体的な内容について12項目の満足傾向を比較すると、満足傾向が高い項目は、高い順に、「治安の良さ」(29.5%)、「周辺道路・歩道の整備」(25.6%)、「周辺の自然環境」(25.5%)となっています。

一方で「満足傾向」が低い項目は、低い順に、「通院等の便利さ」(14.6%)、「通勤・通学の便利さ」(15.7%)、「集会施設や公共施設等の便利さ」(16.6%)となっています。

一般世帯と比較すると、「周辺道路・歩道の整備」などの満足傾向が高く、「買物の便利さ」や「通勤・通学の便利さ」などが低くなっています。

図 3-11 住宅周辺環境の満足度（一般世帯・公営住宅世帯）



d. 現在の住まいからの住み替え意向

公営住宅世帯の現在の住宅からの住み替え意向は、「このまま現在の住宅に住み続けたい」が37.1%、「他の住宅に住み替えたい」が48.6%です。一般世帯と比較すると、「このまま現在の住宅に住み続けたい」が低く、「他の住宅に住み替えたい」が高くなっています。

「他の住宅に住み替えたい」に回答した公営住宅世帯の希望の住宅種類は、「町営・道営住宅」が42.9%で最も高く、ついで「中古住宅（一戸建て）」及び「民間の借家（一戸建て）」がともに21.4%となっています。

図 3-12 現在の住宅からの住み替え意向

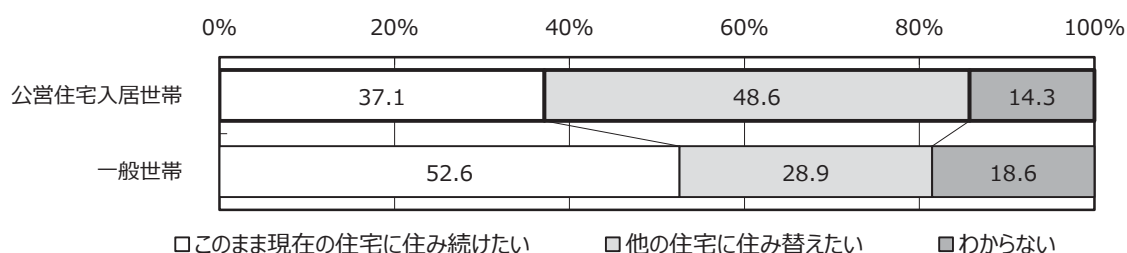
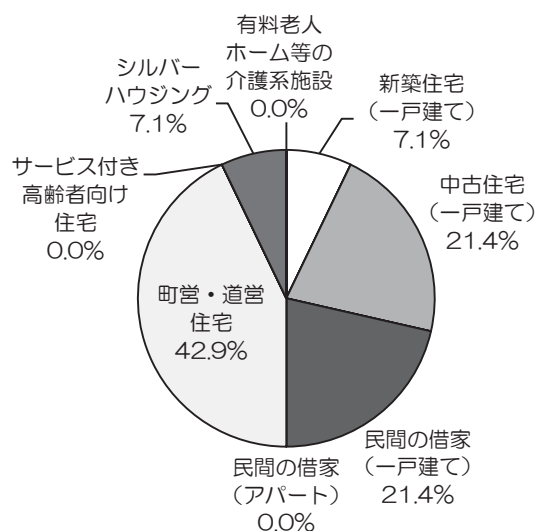


図 3-13 住み替え希望の住宅種類

（「他の住宅に住み替えたい」に回答した公営住宅入居世帯）



4 現行計画の進捗状況

平成 24 年度に策定した「岩内町公営住宅等長寿命化計画」では、平成 25 年度以降の整備プログラムを示しています。

改善・除却事業の進捗状況は現行計画通りとなっています。

現行計画の活用方針が用途廃止となった団地に居住する世帯の住替については、現行計画から先行して住替が進んでいます。

表 3-17 町営住宅団地別整備プログラム進捗状況

団地名	種別	管理戸数 2013 (H25)	現行計画 活用方針	区分		計画期間（2013(H25)～）										進捗状況	
						2013 (H25) 年度	2014 (H26) 年度	2015 (H27) 年度	2016 (H28) 年度	2017 (H29) 年度	2018 (H30) 年度	2019 (H31) 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度		
東山	公営	300	改善	計画	建設												
					個別改善				58								
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善				58								計画通り
					用途廃止												—
みどりが丘	改良	164	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止				4	26	26	7					
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												—
東相生	公営 改良	32 176	用途廃止	計画	建設							8	8	8			
					個別改善												
					用途廃止					60	76	40					
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												—
相生 1号棟	公営	24	改善	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												計画通り
					用途廃止												—
相生 2号棟	公営	24	改善	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												計画通り
					用途廃止												—
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止											14	
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設												
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	建設												—
					個別改善												—
					用途廃止												計画通り

団地名	種別	管理戸数 2013 (H25)	現行計画 活用方針	区分	計画期間 (2013(H25)~)										進捗状況
					2013 (H25) 年度	2014 (H26) 年度	2015 (H27) 年度	2016 (H28) 年度	2017 (H29) 年度	2018 (H30) 年度	2019 (H31) 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	
東宮園	公営	200	改善 (184戸) 用途廃止 (16戸)	計画	建設										— — —
					個別改善	184									
					用途廃止 住替え									4	
				実績	建設										計画通り — 先行 3戸
					個別改善	184									
					用途廃止 住替え				3						
西宮園	公営	62	用途廃止	計画	建設										— — —
					個別改善										
					用途廃止 住替え	54	8								
				実績	建設										計画通り — —
					個別改善										
					用途廃止 住替え	54	8								
島野B	公営 改良	56 50	用途廃止	計画	建設										— — —
					個別改善										
					用途廃止 住替え			10	22	18			32	24	
				実績	建設										計画通り 先行 7戸
					個別改善										
					用途廃止 住替え			10	22	18					
島野D	公営	12	用途廃止	計画	建設										— — —
					個別改善										
					用途廃止 住替え				12						
				実績	建設										計画通り 計画通り
					個別改善										
					用途廃止 住替え				12						
島野	公営	20	用途廃止	計画	建設										— — —
					個別改善										
					用途廃止 住替え			20							
				実績	建設										計画通り —
					個別改善										
					用途廃止 住替え			20							
野東 1号棟	公営	24	改善	計画	建設										— — —
					個別改善				24	24					
					用途廃止 住替え										
				実績	建設										計画通り — —
					個別改善				24	24					
					用途廃止 住替え										
				計画	建設							8	8	8	— — —
					個別改善	184	24	24	48	106					
					用途廃止	54	44	30	22	30	60	76	40	32	
					住替え	29	26	26	26	26	26	7		4	
				実績	新設										計画通り 計画通り 先行 27戸
					個別改善	184	24	24	48	106					
					用途廃止	54	44	30	22	30					
					住替え	35	39	38	27	21					

個別改善については、建具改修、共用部手すり設置による居住性能の向上と外壁・屋根改修、配管更新などによる住宅の長寿命化を図っています。

また、現行計画の活用方針が修繕対応となった宮園、野束団地については、計画修繕を実施し、維持管理を行うとともに、東宮園団地、野束 1 号棟の下水道管接続を行っています。

表 3-18 改善事業等の状況

年 度	団地名	構造	建設年度	戸数	改善事業・修繕の内容
平成 25 年度	東宮園	中耐	S61-H1	184	受水槽更新（安全性確保型）
					共用階段手すり設置（福祉対応型）
	宮園	簡平	S51	8	外壁・屋根改修（計画修繕）
	野束	簡平	S52	20	外壁改修（計画修繕）
小 計				212	
平成 26 年度	相生 1 号棟	中耐	S55	24	給排水管・ガス管更新（長寿命化型）
	野束	簡平	S53	20	外壁改修（計画修繕）
小 計				44	
平成 27 年度	相生 2 号棟	中耐	S56	24	給排水管・ガス管更新（長寿命化型）
	野束	簡平	S54	16	外壁改修（計画修繕）
	野束 1 号棟	中耐	S59	24	下水道接続（計画修繕）
小 計				64	
平成 28 年度	野束 1 号棟	中耐	S59	24	給排水管・ガス管更新（長寿命化型）
	相生 2 号棟	中耐	S56	24	建具更新（居住性向上）
	東宮園	中耐	S61-H1	184	下水道接続（計画修繕）
	野束	簡平	S54	16	外壁改修（計画修繕）
小 計				248	
平成 29 年度	東山	中耐	H10,12	58	外壁・屋上防水改修（長寿命化型）
	相生 2 号棟	中耐	S56	24	共用階段手すり設置（福祉対応型）
	野束 1 号棟	中耐	S59	24	共用階段手すり設置（福祉対応型）
	野束	簡平	S54	12	外壁改修（計画修繕）
小 計				118	
合 計				686	

4章 関連既定計画における取組方針

本計画の上位計画・関連計画における公営住宅等に関する方針等を整理します。

1 国・道の計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月策定）

計画期間	平成 28 年度から平成 37 年度
策定目的	住生活基本法第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として定める。
施策の基本的な方針	①「居住者からの視点」 目標 1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標 2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標 3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ②「住宅ストックからの視点」 目標 4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標 5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標 6：急増する空き家の活用・除却の推進 ③「産業・地域からの視点」 目標 7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標 8：住宅地の魅力の維持・向上
基本的な施策 (公営住宅 関連抜粋)	【目標 1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現】 ○必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援 ・公営住宅への優先入居、UR 等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援 【目標 2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現】 ○公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成 【目標 3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保】 ○公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用 ○公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生 【目標 8：住宅地の魅力の維持・向上】 ○住宅団地の再生促進と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進

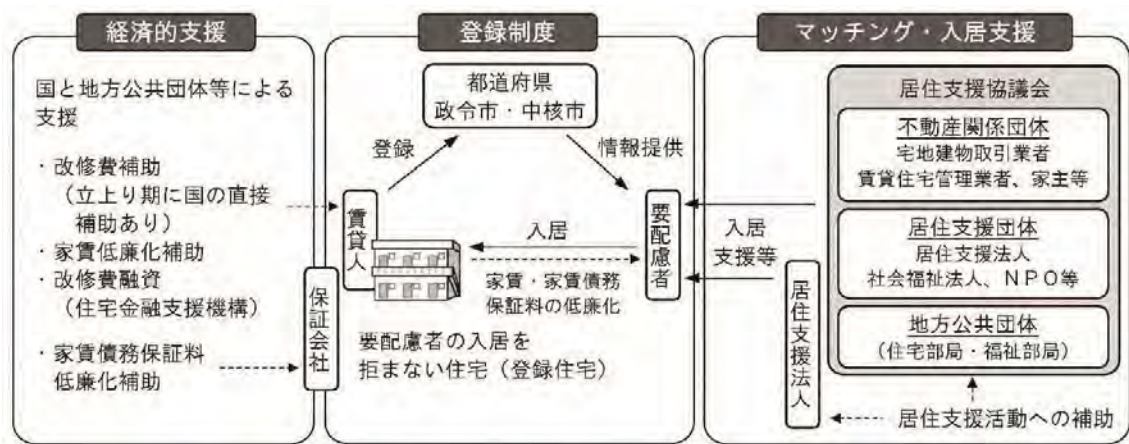
(2) 新たな住宅セーフティネット制度

平成 29 年 4 月 26 日、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律」が公布、同年 10 月 25 日に施行され、新たな住宅セーフティネット制度が開始されました。

この新たな住宅セーフティネット制度は、以下の 3 つのパートから構成されています。

- ① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

図 4-1 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- ・国の基本方針に基づき、都道府県・市区町村が「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する計画」（供給促進計画）を作成

北海道住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（平成 29 年 10 月 25 日）

【住宅確保要配慮者の対象範囲】

低額所得者（月収 15.8 万円（収入分位 25%）以下）、被災者（発災後 3 年以内）、高齢者、障がい者、子ども（高校生相当まで）を養育している者、外国人 など

【住宅の登録基準】

- ・各戸の床面積 25 ㎡以上（共用部分に共同で利用する台所等を備えている場合は 18 ㎡以上）
- ・耐震性を有すること
- ・一定の設備（便所、台所、洗面、浴室等）を設置していること
- ・家賃が近傍同種の住宅と失しないこと など

- ・賃貸人は、国の基本方針や当該地域の供給促進計画を踏まえ、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を、都道府県・政令市・中核市に登録

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

- ・改修に対する支援措置と低額所得者が入居する際の負担を軽減するための支援措置

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

- ・不動産関係団体、居住支援団体、自治体の住宅部局及び福祉部局で構成される居住支援協議会による各種支援
- ・都道府県知事が指定する居住支援法人による情報提供・入居相談等
- ・適正な家賃債務保証業者の登録制度及び登録された家賃債務保証業者についての独立行政法人住宅金融支援機構による保険引受け
- ・生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付を促進するための措置

参考：住宅セーフティネット制度活用 Q & A 集 大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック 解説版（住宅セーフティネット制度活用ハンドブック研究会・国土交通省住宅局平成 29 年 10 月）

(3) 北海道住生活基本計画（平成 29 年 3 月策定）

計画期間	平成 28 年度から平成 37 年度
策定目的	本道における住宅施策の目標、施策の方向性、重点的な取組みを定め、具体的な住宅施策を推進することを目的に策定、住まいづくりのガイドラインの役割をもつものであり、住生活基本法第 17 条 1 項に規定する都道府県計画として、道が定める計画。
住宅施策の目標	・「安全で安心な暮らし」の創造 ・「北海道らしさ」の創造 ・「活力ある住宅関連産業」の創造
住宅施策の方向性 (公営住宅 関連抜粋)	【1 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現】 ○子育て世帯に配慮した公営住宅などの供給を推進 【2 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現】 ○サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進や公営住宅における既存の高齢者福祉サービスの活用など 【3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保】 ○公営住宅などの適切な供給を進める。 ○ユニバーサルデザインの視点にたった公営住宅などの整備を促進 【7 地域を支える住宅関連産業の振興】 ○地域材・地域資源の域内循環を促進し、地域経済の活性化などに寄与する住宅産業の振興を図る。 【8 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上】 ○誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けることができる住環境づくりを推進
住宅施策における重点的な取組 (公営住宅 関連抜粋)	【1 安心して子どもを生み育てることができる住まい・環境づくり】 ○子育て世帯などに配慮した公営住宅などの供給促進 ・子育て支援住宅などの整備推進 ・子育て世帯に配慮した優先入居の推進 ・公営住宅団地などにおける子育て環境の充実 ○民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築 ・民間賃貸住宅を活用した子育て世帯などへの入居支援 ・新たなセーフティネット制度 【3 子どもから高齢者まで誰もが地域で住み続けられる住環境や産業の形成】 ○安心して住み続けられる地域づくりに向けた住宅の供給 ・公営住宅などの再配置によるまちなか居住やコンパクトなまちづくりの推進

（４）北海道高齢者居住安定確保計画（平成 30 年 8 月策定）

計画期間	平成 30 年度から平成 32 年度
策定目的	本道における高齢者の多様なニーズに対応したサービスが受けられる住まいの提供を図るため、住宅部局と福祉部局が連携し、高齢者の住まいに係る施策を推進することを目的として策定する。
基本目標	基本目標 1 高齢者のニーズに応じた多様な住まいづくり 基本目標 2 身近な地域で高齢者が長く暮らせる環境づくり 基本目標 3 高齢者の居住の安定確保に向けた体制の確保
住宅関連 施策 (公営住宅 関連抜粋)	【基本目標 1 高齢者のニーズに応じた多様な住まいづくり】 （３）公的賃貸住宅による高齢者の住宅セーフティネットの形成 ○公営住宅におけるユニバーサルデザインの普及推進 ○高齢者向け改善の促進 ○高齢者の入居への配慮 ・入居抽選倍率の優遇措置や高齢者世帯向け住戸への優先入居などを促進 ・公営住宅において階段昇降が困難な高齢者に対し低層階（１・２ 階）の住戸やエレベーターが設置された住棟への住み替えを促進 ○公的賃貸住宅の整備における高齢者への対応 ・シルバーハウジングの適正な管理 ・公営住宅における既存の高齢者福祉サービスの活用などにより、高齢者が生活支援等の地域福祉サービスを利用して、安心して住み続けることができる住環境づくり （４）高齢者が安心して暮らせる環境づくり ○公営住宅などの再配置によるまちなか居住やコンパクトなまちづくりの推進 【基本目標 2 身近な地域で高齢者が長く暮らせる環境づくり】 （１）地域における生活支援体制の充実 ○高齢者などが安心して暮らせるコミュニティづくりの推進等 ○交流拠点の整備促進

2 町の上位・関連計画

(1) 新たな岩内町総合計画（平成 21 年 10 月策定）

計画期間	平成 21 年度から平成 30 年度
役割	将来に向けた岩内町のまちづくりの方針を町内外に示し、町の方向性を明らかにする。
まちづくりの方向性	【まちづくりの理念】「経済的な豊かさと心の充実が得られるまち」 【新たなまちづくりの方向性】 協働によるまちづくりを展開する中で、以下の2つを進める。 ○少子・高齢化社会に対応した健康で安心して生活ができるまちづくり ○地域資源の再確認・再活用による活力あるまちづくり これを進めるにあたっては、限られた財源を活かす成果志向の行財政運営を図る。
町営住宅 関連施策	【都市基盤の整備】 ○土地利用 ・東宮園団地や東山団地及び公営・道営住宅の野東団地等については、良好な住環境の維持保全に努めるとともに、引き続き栄団地の建替整備を推進する。 ・公営住宅跡地は、移住の受け入れも視野に入れた民間による開発も含め、効率的で利便性の高い住宅地等の形成が図れるよう住環境の整備に努める。 【生活環境の整備】 ○町営住宅の整備 ・栄団地の建替え整備等に併せて、民間による町営住宅跡地を利用した利便性の高い戸建住宅地や民間賃貸住宅に向けた整備を促し、居住環境の創出を促進する。 ・老朽化住宅については、災害復旧住宅（相生、西宮園、島野団地）、東相生（簡2）、相生（簡2）団地の入居者を移転し、順次除却を進めて用途廃止を行う。 ・耐火構造の町営住宅は、可能な限り長期利用が図られる修繕計画を策定し、住替事業及び計画的な公募の受け皿として活用する。 【健康・福祉の向上】 ○地域福祉の向上 ・誰もが地域社会の中で安心してふれあえるよう、各地域にコミュニティスペースの確保を図る。 ○児童福祉の充実 ・子育て支援の推進(遊び場の確保、民間関連事業との連携) ・次世代の親の育成(世代間交流の場の創出)

（２）岩内町人口ビジョン・総合戦略（平成 28 年 3 月策定）

計画期間	【人口ビジョン：対象期間】平成 52 年、平成 72 年 【総合戦略：計画期間】平成 27 年度から平成 31 年度
策定目的	【人口ビジョン】岩内町における人口の現状分析を行い、今後目指すべき方向と人口の将来展望を提示するもの。 【総合戦略】まち・ひと・しごと創生法に基づき、地域の雇用や子育て、移住などについて、本町地域の実情に応じた目標や施策の基本的方向、具体的な施策をもとめるもの。
将来人口	平成 52 年：11,005 人 平成 72 年：9,342 人
基本目標	(1) 安定した雇用の創出 (2) 新しい人の流れをつくる (3) 子育て支援の充実 (4) 安全・安心な暮らしを守る
町営住宅 関連施策	【基本目標 2 新しい人の流れをつくる】 重点項目④：若者や移住者向けの住環境等の充実を図る ・若者・移住者向けの住環境の充実 ・既存施設等の有効利活用 【基本目標 3 子育て支援の充実】 重点項目①：子育て支援の充実を図る ・子育て世帯の負担軽減などへ支援強化

（３）岩内町住生活基本計画（平成 29 年 4 月改訂）

計画期間	平成 29 年度から平成 33 年度
策定目的	岩内町らしい住まい・住環境づくりの実現に向け、国や道の計画等を反映させた、より実効性の高い計画として見直しを行う。
基本理念 基本目標	【基本理念】 住みなれた地域で、誰もがいつまでも定住できる住まい・住環境づくり 【基本目標】 1) 高齢者等が住み続けられる住まい・住環境づくり 2) 子育て世帯も安心して生活できる住まい・住環境づくり 3) 既存住宅ストックの有効活用と良質な住まい・住環境づくり 4) まちづくりと連携した便利で快適な住まい・住環境づくり 5) 地域色を生かした住まい・住環境づくり
町営住宅 関連施策	【目標 1：高齢者等が住み続けられる住まい・住環境づくり】 ○高齢者等に配慮した町営住宅等の整備 ・耐用年限を経過した団地の建替整備や新規整備の際には、「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針」に準拠したユニバーサルデザインを導入するなど、高齢者に配慮した町営住宅等の整備 ・地域のコミュニティ活動において集会所等を拠点的に活用するなど、交流活動の推進 ・住替を希望する高齢者の受け皿となる町営住宅の整備 【目標 2：子育て世帯も安心して生活できる住まい・住環境づくり】 ○子育てを支援する住まいづくり ・子育て世帯に対する町営住宅等の整備の検討

町営住宅 関連施策 (つづき)	・町営住宅の用途廃止団地跡地の低価格での分譲 ○ソフト施策と連携した子育て支援 ・町営住宅の建替えに併せた子育て支援施設等整備の検討 【目標3：既存住宅ストックの有効活用と良質な住まい・住環境づくり】 ○町営住宅ストックの更新・活用 ・耐用年限を経過した団地の建替や用途廃止などの継続的な推進 ・各団地の劣化状況を踏まえた維持管理・改善の実施 【目標4：まちづくりと連携した便利で快適な住まい・住環境づくり】 ○地域産業との連携 ・住宅関連事業者の参画による借上・買取公営住宅の整備の検討 【目標5：地域色を生かした住まい・住環境づくり】 ○自然や環境に配慮した住まいづくり ・町営住宅等の整備による良好な景観づくり
-----------------------	--

(4) 岩内町公共施設等総合管理計画（平成 28 年 12 月策定）

計画期間	平成 28 年度から平成 37 年度
策定目的	公共施設等の機能を維持しつつ、効率的・効果的な公共施設等の最適な配置を実現するために策定する。
適正管理 に関する 考え方	【公共施設（建築物）の維持管理の方針】 ・保有する公共施設の全体面積を、人口減少や人口構造の変化を見据え、縮減に向け取り組む。 ・新規の施設整備事業については、単独施設の新規整備は行わず、施設の集約化・複合化、廃止・統廃合を基本とする。 ・公共施設は適宜点検・診断を実施し、建築から 30 年を超えるもので長期の活用が見込まれない場合は、廃止を基本とする。 ・今後の財政推計を踏まえたうえで、予防的修繕を実施し、健全な状態を維持しながら長寿命化を図ることでトータルコストを縮減する。 【安全確保に関する方針】 ・日常点検や定期点検により劣化状況の把握に努め、危険性が認められた公共施設等については、利用状況や優先度を踏まえ、計画的な修繕あるいは廃止等を検討し、対応する。 ・用途廃止した公共施設で、売却・貸付などが見込めない場合は、老朽化による破損等によって周辺の環境・治安に悪影響を与えないよう、財政状況を勘案しながら取り壊しを進め、安全性の確保を図る。 【長寿命化に関する方針】 ・今後も保持していく必要がある公共施設等については、定期的な点検や修繕による予防保全に努めるとともに、トータルコストを十分検討した中で、計画的な機能改善による長寿命化を推進する。
管理に 関する 基本的な 方針	【公営住宅】 「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市街地への建て替えを進めてきており、今ある公営住宅をできるだけ長く有効活用しながら、トータルコストの縮減や、更新時期の分散化、毎年度の事業費の平準化などに努める。

(5) 岩内町過疎地域自立促進市町村計画

計画期間	平成 28 年度から平成 32 年度
町営住宅 関連施策	【生活環境の整備】 ○公営住宅 ・老朽化住宅について、平成 34 年までに用途廃止予定団地（島野 B・みどりヶ丘・南栄・西相生・東相生・東宮園（簡平）・高台）226 世帯の住替えをし、順次除却を進め用途廃止を行う。 ・耐火構造の町営住宅は、長期利用を図るため修繕計画を策定し、住替事業及び計画的な公募の受け皿として活用する。 ・地域住民や入居者同士が、相互に健康づくりや生きがいを持てる生活環境の整備に努める。

(6) 第 8 期 岩内町高齢者保健福祉計画・第 7 期 岩内町介護保険事業計画

(平成 30 年 3 月策定)

計画期間	平成 30 年度から平成 32 年度
策定目的	高齢者保健福祉計画：すべての高齢者を対象とした、介護保険事業も含めた保健福祉事業の全般にわたる総合的な計画 介護保険事業計画：介護保険給付の円滑な実施を図るための介護保険運営における事業計画
基本理念	住み慣れた地域で 自分らしく 安心して 暮らし続けられるよう 医療・介護・介護予防など 様々なサービスを 切れ目なく利用できる 地域社会の実現
町営住宅 関連施策	【基本目標 4：生活支援サービスの推進】 ②高齢者の居住安定に係る施策との連携 ・公営住宅や民間住宅、その周辺環境におけるバリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入など、高齢者に配慮した取り組みを進める。 ・老朽化した公営住宅に居住する高齢者が多いため、適切な住まいへ住み替えの促進を進める。

5章 課題の整理

岩内町の現状や公営住宅等の特性、上位・関連計画の方針を踏まえ、課題を整理します。

1 将来の需要等に対応した町営住宅管理戸数の設定

本町の人口・世帯数は減少が続き、今後も減少が予想されており、町内の住宅空家率も19.7%と全道を上回っている状況です。

また、町営住宅の管理戸数については、平成11年の2,056戸をピークに建替事業や住替事業の実施により減少傾向にあります。公営借家率は17.4%と依然として他市町村に比べ高くなっています。

一方で平成28年度に策定した「岩内町公共施設等総合管理計画」においては、保有する公共施設面積の縮減を管理方針としています。

こうしたことから、町営住宅においては、長期的な人口や世帯の動向、現在の入居状況・公募状況などから見える課題や高齢化の進展・子育て世代の支援・定住促進などの社会情勢等の変化を踏まえながら、住宅に困窮する世帯に対する継続的な安定した住宅の供給を行いつつ、地区構造の核となっている団地の建替や用途廃止については周辺住環境の維持保全に努めるなど町営住宅の様々な役割に適切に対応していくために、将来的な需要予測に基づく適正な管理戸数の検討を行う必要があります。

2 耐用年数を経過する簡易耐火構造住宅の解消

耐用年数を経過し老朽化が進む住宅は、平成29年度末現在で814戸あり、町営住宅全管理戸数の55.8%を占めます。これらは全て昭和55年以前に建築された簡易耐火構造の住宅であり、住戸面積40㎡未満の狭小、浴室無しなど居住水準が著しく劣っている状況です。これらの住宅については住替事業により入居者の移転を促進し除却を進めており、今後も計画的に解消を進める必要があります。

3 長期的に活用する耐火構造住宅の適切な維持管理

耐火構造住宅は昭和55年以降に順次供給され、平成29年度末現在で644戸（町営住宅全管理戸数の44.2%）あります。これらの住宅については、耐用年数が70年であり管理期間が十分に残されているため、これまで同様、計画的な改善・修繕を実施して老朽化の進行を抑制し、住宅の長寿命化を図る必要があります。

また、入居者の退去後に実施している入退去修繕に係る経費については、現在の修繕内容について検討しコスト縮減を図るとともに、老朽化した町営住宅の入居者の住替用の受け皿としての役割も果たしていくことが必要となります。

4 高齢者・子育て世帯等が安心して暮らせる住宅の確保

町営住宅入居世帯911世帯のうち、65歳以上の高齢者のいる世帯は600世帯で全体の65.9%を占め、高齢単身世帯の約3割が公営借家に居住していることから、本町では少子高齢化、世帯の小規模化が進む中、町営住宅が高齢単身世帯の受け皿となってい

る状況がうかがえます。

その他の特徴としては、18歳未満の子どもがいる子育て世帯は87世帯(9.5%)にとどまっていることや高齢世帯の1割と子育て世帯に2割にみられる住戸規模と世帯人数のミスマッチ、収入超過・高額所得者世帯は68世帯(7.5%)を占めていることなどが挙げられます。

こうしたことから、高齢者等が安心して暮らせるユニバーサルデザイン等の住宅性能の確保やエレベーターがない住棟の上層階に居住する高齢者等への対応、子育て世帯向けの住宅や子育て支援施設等の整備、住戸規模と世帯人数のミスマッチの解消など、団地内活動の維持や良好なコミュニティの形成を図るうえでも、適切な住環境を確保した多様な世帯構成につながる施策を推進するとともに、本来町営住宅を必要とする世帯の方が入居できるよう収入超過・高額所得者等に対する対策を進めるなどして適正な管理に努める必要があります。

また、新たな住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅支援など、子育て世帯等のニーズに対応した住宅を確保することが求められます。

5 財政負担への対応

人口減少が進む中、本町の歳入は将来的に減少することが予想されます。一方で町営住宅は約6割が耐用年数を経過し更新時期を迎えている状況です。町営住宅の整備や改善事業等の実施に当たっては、長期的な見通しを立て効果的・効率的に事業を進めるとともに、国の交付金の積極的な活用、民間活力導入の検討など本町の財政負担を軽減することが重要です。

6章 町営住宅等の活用方針

1 町営住宅の役割

(1) 住宅困窮者に対する住宅の提供【公営住宅法】

住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することが求められています。

(2) 住宅確保要配慮者に対する住宅の提供【住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）】

民間賃貸住宅では対応が難しい低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する世帯に対する賃貸住宅の供給を促進し生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することが求められています。

(3) 地域の課題に対する活用手法の提供

住宅建築技術の向上や地域の住宅関連事業を下支えする役割、建替等に併せた福祉施設の設置などによる地域の居住環境向上に対する役割、地区内の人口や年齢構成などコミュニティバランスを調整し、多世代が交流するコミュニティ形成を支える役割など、地域の住宅事情や住宅需要に対応した地域づくりに資する役割が求められています。

2 町営住宅等の整備・活用方針

本計画における町営住宅等の整備・活用方針を以下の5つに定めます。

(1) 将来人口等を踏まえた町営住宅の供給

本町の将来人口や上位計画におけるまちづくりや住宅政策、公共施設管理方針や道営住宅の整備方針、現在の入居状況や公募状況などを見据えた町営住宅の将来目標管理戸数及び団地別の活用方針を設定し、長期的な管理の見通しに基づきながら、住宅セーフティネット機能の確保や地域政策への活用を図るための適正な住宅を供給します。

<主な取組>

- ・移住・定住施策に合わせ移住者等の受入れを想定した、みなし特定公共賃貸住宅制度¹を利用した住戸供給の可能性など新たな町営住宅供給手法について検討します。
-

¹ みなし特定公共賃貸住宅制度

事業主体は、その区域内に中堅所得者等の居住の用に供する賃貸住宅が不足すると認められるときであって、公営住宅の管理に著しい支障のない範囲内であると認められる場合には、国土交通大臣の承認を受けて、公営住宅に中堅所得者等を入居させることができる。

※中堅所得者：世帯の所得月額が 158,000 円を超え 487,000 円以下

（２）耐用年数超過住宅の解消

簡平・簡二構造の住宅は、すべてが耐用年限を超えていることから、町営住宅の将来必要管理戸数を踏まえ、団地の集約・再編・建替などの方針を定め、当該入居者の住替を着実に実行し、早期の解消を図ります。

＜主な取組＞

- ・本計画において決定された事業手法に基づき、計画的に老朽化した団地の用途廃止を進め、入居者の居住性の向上や安全性の確保を図ります。

（３）計画的な修繕・改善による良質なストック形成

耐用年数が長い耐火構造の既存ストックについては、中・長期的な維持管理の視点から活用手法・時期を適切に定め、長寿命化や居住性向上を目的とした修繕・改善の実施による管理コストの縮減と良質な住宅ストックの形成を図ります。

＜主な取組＞

- ・長期修繕計画を策定し、計画修繕や改善事業の実施方針を定め、適時適切な修繕を計画的に実施します。

（４）住宅セーフティネットとしての町営住宅等の供給

平成 19 年に住宅セーフティネット法が改正され、低額所得者に加えて、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など多様化する住宅確保要配慮者への対応が求められていることから、町営住宅は、多様な世帯が安全・安心に暮らせるよう住宅セーフティネットとしての役割を担保するために①多様な年代層によるコミュニティの形成、②建替や住替の推進による各世帯・年齢構成に合わせた適正な住戸の供給、③収入超過・高額所得世帯に対する適正入居の促進を図るとともに、民間住宅の空き家等を活用した取組を検討します。

また町営住宅の建替整備の機会に合わせて、高齢者福祉や子育て支援に資する施設等の地域の拠点の形成などの施策と連携した地域の住環境を支える総合的な取組として検討を進めます。

＜主な取組＞

- ・地域コミュニティの活性化に向けた取組みを進めるためエレベーターの無い住棟の上層階の空き住戸に、特定の世帯が優先的に入居できる仕組み等の検討を進めます。
- ・エレベーターの無い住棟の上層階に居住する高齢者等について、低層階やエレベーターが設置された住棟への住替を促進します。
- ・住宅確保要配慮者に対し、適切な居住の安定確保を図るため収入超過者や高額所得者に対し、法の趣旨に沿った適切な措置及び積極的な取組を進めます。

（５）財源負担の軽減化と平準化

建替及び改善、除却に係る事業をはじめとする町営住宅関連事業は、交付金や補助金が活用でき、一部起債の対象となる事業もあるなど、一般財源の負担を抑えることが可能なことから、予防保全的管理、長寿命化に資する改善として本計画において位置付け、長期的な視点を持って町営住宅ストックの更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行い安定的な財源を確保し、確実な事業展開を図ることで町財政に対する負担の軽減化をめざします。

今後実施が想定される建替事業にあたっては、PPP/PFI 事業を初めとする民間活力導入について検討するなど財政負担の軽減に向け、幅広い手法の検討を行います。

また、事業の実施時期については、安全性や緊急性など踏まえ優先度を判断していくとともに、長期的な見通しを立て計画的に行い、財政的な負担の年度間の平準化を図ります。

＜主な取組＞

- 長期的な管理の見通しを作成したうえで事業プログラムを設定することで、町営住宅関連事業を効果的・効率的に実施し、財源負担の軽減化や平準化に取り組みます。
 - PPP/PFI 事業の検討にあたり必要な条件整理や事業内容の検討などを行う基本構想をまとめるとともに、道内の他の自治体で民間活力による整備手法として既に実施されている買取・借上公営住宅について検討を進めます。
-

3 長寿命化に関する基本方針

(1) 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

a. 定期点検及び日常点検の実施

町営住宅の点検については、これまで実施していた建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検外である住棟を含めた定期点検を実施します。

また、定期点検のほかに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、必要に応じて日常点検を実施します。

日常点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考に実施することとします。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果・修繕周期・入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた計画修繕を効果的・効率的に実施します。

また、こうした修繕を確実に実行するため、点検結果・修繕周期を踏まえた長期修繕計画（30年程度）を策定し、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定します。

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、町営住宅の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築します。

(2) 改善事業の実施による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

町営住宅改善事業の実施にあたっては、対症療法型の事業ではなく、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、町営住宅の長寿命化を図り、従来型の建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べたライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて、改善事業は、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に実施することによって、住宅の性能向上及び長寿命化に取り組みます。

7章 町営住宅事業手法の選定

1 対象団地

平成 29 年度末現在で、岩内町が管理する町営住宅 16 団地 209 棟 1,458 戸（14 頁参照）及び町営住宅団地内の集会所等の共同施設を対象とします。

2 事業手法の内容

町営住宅ストックの事業手法は、建替、改善（全面的改善・個別改善）、維持管理及び用途廃止により構成されています。

目標管理期間は、建替が公営住宅建替事業による公営住宅の耐用年限、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業による改善事業実施後に引き続き管理する期間に基づくものです。

表 7-1 目標管理期間

手 法		目標管理期間
建替	耐火構造	70年
	準耐火構造、簡易耐火構造2階建	45年
	木造、簡易耐火構造平屋建	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

（1）建替

建替とは、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を指し、他団地への統合もしくは非現地建替も含みます。建替は、耐用年限の 1/2 を経過した場合に行うことができます。

(2) 全面的改善

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替の場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負担能力への適切な対応が可能となります。

しかし、全面的改善の実施前に最適改善手法評価（躯体診断、費用対効果）を行わなければならないことから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

<基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること。
- 建築後 30 年を経過したものであること。
- 改善後の住宅について概ね 30 年以上引き続き管理する予定のものであること。
- 規模増改善（増築、2 戸 1 等）との組み合わせ可。
- 住戸について空き住戸発生毎に改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型の選択を可とする。

<改善内容>

- 改善内容として、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であること（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要）。

表 7-2 全面的改善の改善内容

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性 向上型	・間取りの改修 ・設備改修 （給湯方式の変更、流し台 及び洗面化粧台の設置）		
福祉 対応型	・住戸内部のバリアフリー化 （一定の段差解消、手すり の設置、浴室・便所の高齢 者対応改修等）	・共用部分のバリアフリー化 （廊下、階段の一定の高齢 者対応、4 階以上の住棟へ の EV 設置等）	・屋外、外構の一定のバリア フリー化 （団地内通路の危険個所 の改善等）
安全性 確保型		・耐震改修 ・外壁の防災安全改修等	

(3) 個別改善

個別改善事業については、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。

<基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に位置づけされていること。
- 原則として平成 2 年度以前の予算により整備された公営住宅であること。（平成 2 年以前に設計を終了し計画通知を行っているもので、平成 2 年度以降の予算により順次整備されたものに係る改善事業については「原則」により難しい場合として実施可能。）
- 共用部分改善のうち、耐震改修については昭和 56 年度以前（ただし、旧耐震基準の適用を受けたものに限る）の予算により整備されたもの
- 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、防犯対策に係る改善については平成 12 年度以前の予算により整備されたもの
- 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー改善については平成 14 年度以

前の予算により整備されたもの

○共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成 14 年度以前の予算により整備されたもの

○長寿命型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障害者向けの改善、住宅防災機器、地上デジタル放送対応設備又はP波感知器型地震管制運転装置等の設置若しくは戸開走行保護装置の設置またはエレベーターに係る主要機器耐震補強装置の実施、省エネルギー対策に係る改善については、年度要件なし

○個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね 10 年以上（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね 15 年、測量試験費に国費を充てた場合(耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く)は、概ね 20 年以上引続き管理するもの)

○耐用年数が 30 年、45 年と比較的短い木造、簡易耐火構造平屋建、簡易耐火構造 2 階建てについても、公営住宅等長寿命化計画に位置付けられた計画的な改善事業で、かつ平成 21 年 3 月 31 日付け住宅第 2061 号通知及び平成 26 年 7 月 2 日付け住宅第 419 号に基づき耐力度調査を実施し安全が確認された場合には、耐用年数までの残年数が 10 年未満であっても交付対象となり得る。

<改善内容>

表 7-3 主な改善事業のメニュー

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 ・浴室のユニットバス化 等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・灯油集中配管設備設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・排水処理施設の整備 等
B： 福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C： 安全性確保	・台所の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去 ・EV かご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置 等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
D： 長寿命化	・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

資料：「公営住宅整備事業マニュアル」平成 29 年 11 月

(4) 維持管理

点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施するものとします。

尚、修繕は以下の3区分に分類されます。

- ①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を「入退去修繕」とします。
- ②団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕や不特定の時期に発生する不具合に対し、都度実施する必要がある日常的な小規模修繕を「経常修繕」とします。

(5) 用途廃止

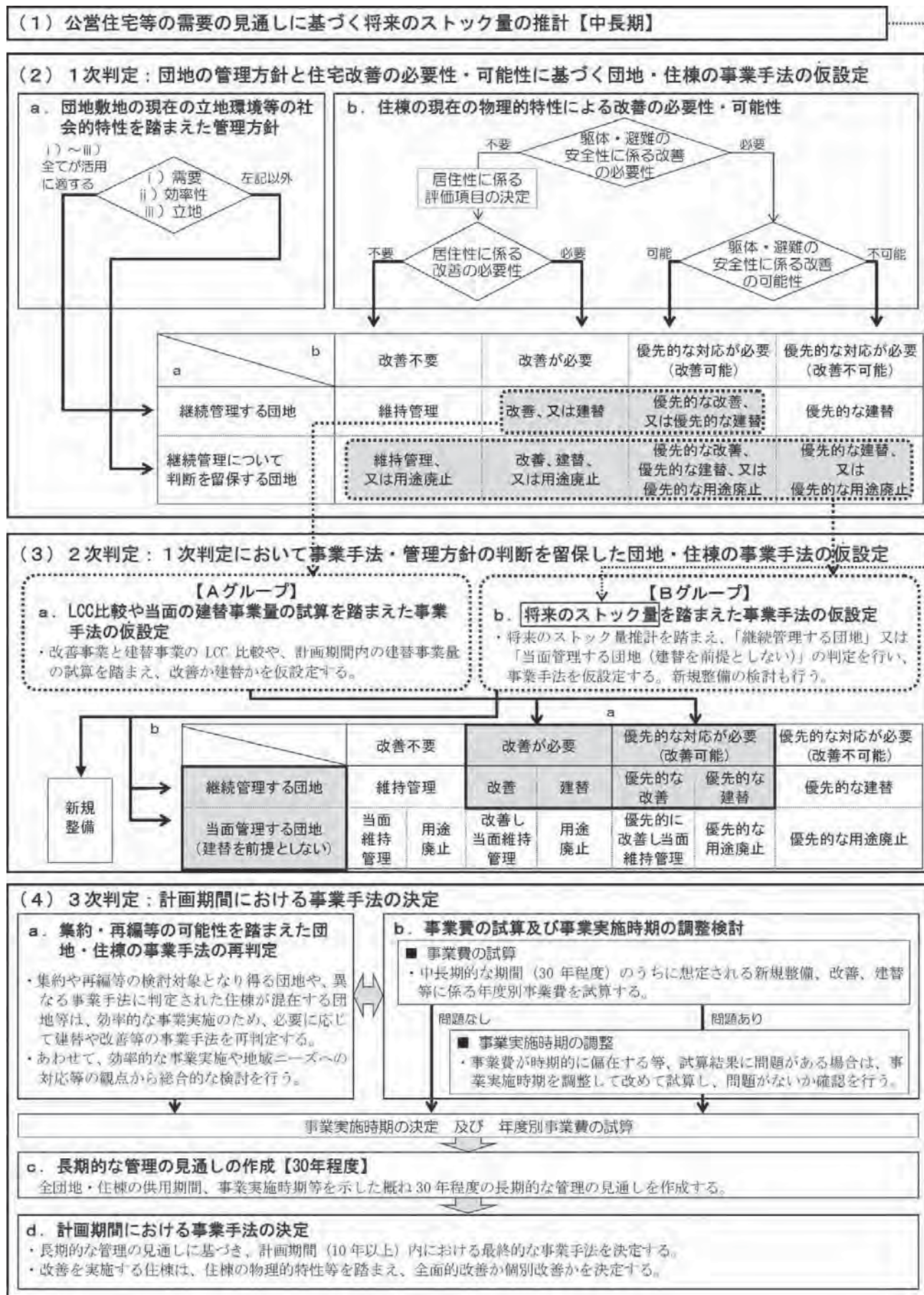
以下の場合に公営住宅等としての用途を廃止します。

- ①町営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不適當であると認める場合。
- ②耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。
- ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる町営住宅建設事業の施行のため必要がある場合。

3 事業手法の選定方針

町営住宅事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成28年8月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って行います。

図 7-1 事業手法の選定フロー



4 事業手法の判定

(1) 町営住宅の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）では、公営住宅等の需要の見通しの検討に当たっては、30 年程度の中長期の時点における将来の人口・世帯数を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計（ストック推計）し、著しい困窮年収未満の世帯数への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定するとしています。

a. 将来人口の動向

本町の総人口は、2015（平成 27）年国勢調査で 13,042 人です。

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計では、今後も減少傾向が続き、2025 年は 10,249 人、2040 年 6,790 人とされています。

一方で、岩内町人口ビジョンでは、将来的な出生率向上を踏まえた目標値を設定しており、2025 年 12,445 人、2040 年 11,005 人としています。

本計画の将来人口については、人口ビジョンによる将来人口を採用することとし、人口ビジョンの将来人口を基に将来世帯数の推計を行います。

図 7-2 将来人口の推移

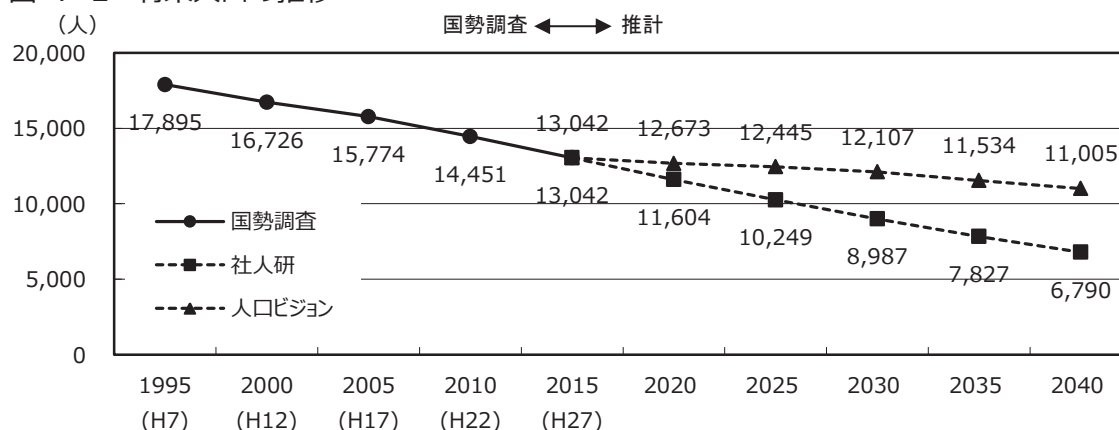


表 7-4 将来人口の推移

(単位：人)

	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020	2025	2030	2035	2040
国勢調査	17,895	16,726	15,774	14,451	13,042					
社人研推計値						11,604	10,249	8,987	7,827	6,790
人口ビジョン 目標値						12,673	12,445	12,107	11,534	11,005

※社人研推計：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成 30 年 3 月推計）

b. 著しい困窮年収未満世帯数の推計（ストック推計プログラム）

一般世帯数、著しい困窮年収未満世帯数の将来推計については、将来人口を基にストック推計プログラム²によって算出します。

推計の結果、著しい困窮年収未満の世帯数は今後、減少することが予測され、2025年で862世帯、2040年で721世帯と推計されます。

図 7-3 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

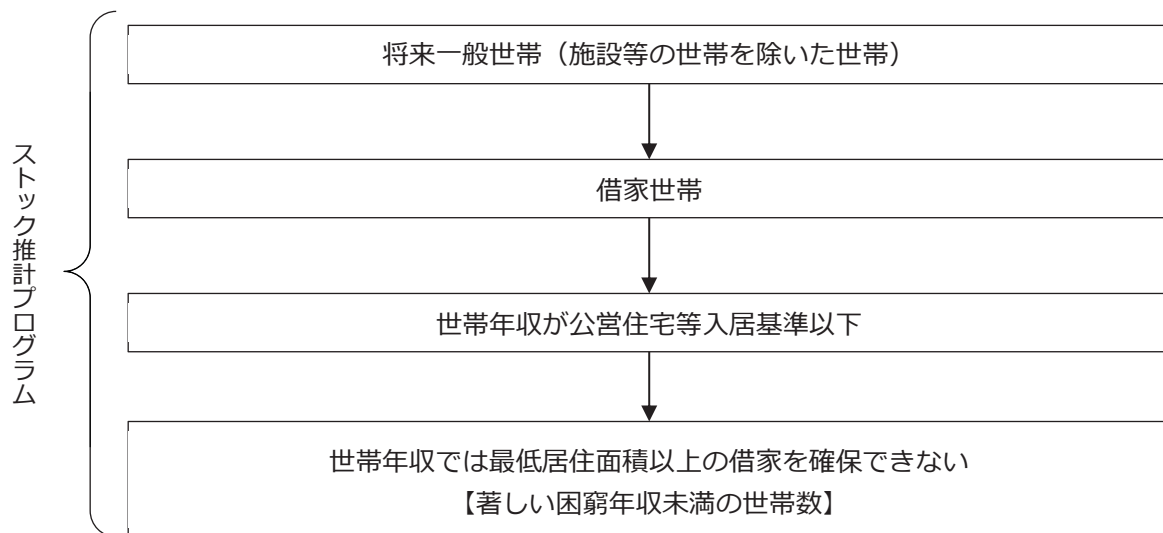


図 7-4 一般世帯数推計の推移

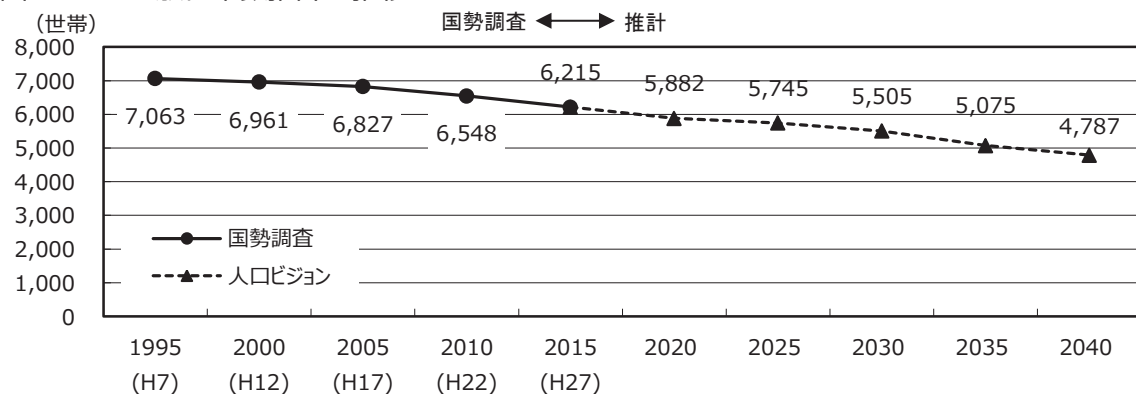
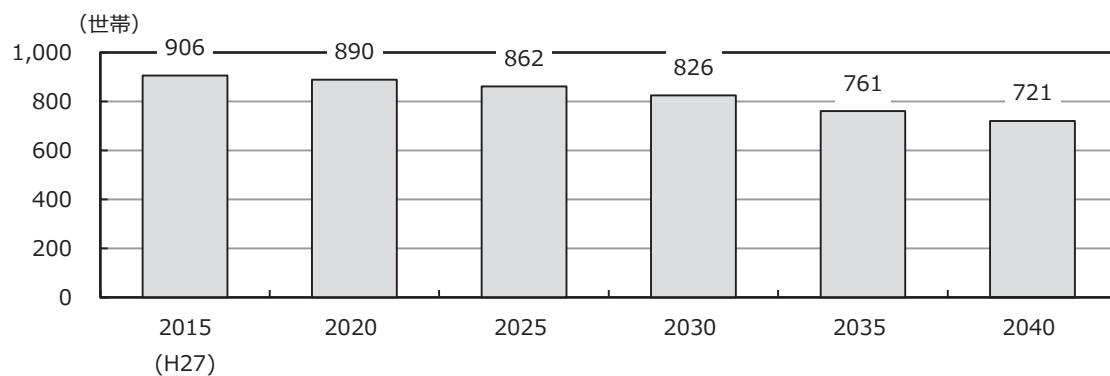


図 7-5 著しい困窮年収未満の世帯数推計の推移



²公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年 8 月）にて示された、著しい困窮年収未満の世帯数を推計するプログラムのこと。将来人口、国勢調査、住宅・土地統計調査などを基に推計する。

c. 公営住宅・改良住宅供給必要戸数の設定

岩内町内の公営住宅・改良住宅は町営住宅のほか、道営住宅が124戸（2017（平成29）年度末時点）あります。町営住宅と道営住宅を合わせた2017（平成29）年時点の入居戸数は1,028戸であり、そのうち収入超過・高額所得世帯を差し引いた実入居戸数は960戸です。

一方で前述した著しい困窮年収未満世帯数をみると、2017（平成29）年は約900戸であり、実入居戸数が上回っている状況です。

以上を踏まえ、著しい困窮年収未満世帯数から実入居戸数の差を補正した値を町内の公営住宅・改良住宅供給必要戸数とすると、本計画期間終了年の2022年の供給必要戸数は932戸となります。

表 7-5 公営住宅・改良住宅供給必要戸数の推移

（単位：戸、世帯）

	2017 (H29)	2020	2022 (目標年)	2025	2030	2035	2040
公営・改良住宅入居戸数 a ※道営含む	1,028						
うち収入超過・高額取得世帯 b	68						
実入居戸数 I = a - b	960						
著しい困窮年収未満の世帯数（推計） II	900	890	879	862	826	761	721
補正率 III = I / II	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06
公営・改良住宅供給必要戸数 I × III	960	943	932	914	876	807	764

※H29年の著しい困窮年収未満の世帯数はH27とH32の案分、H34年も同様

d. 町営住宅供給必要戸数の設定

以上から、町営住宅の供給必要戸数は、2022年で約810戸となります。

表 7-6 町営住宅供給必要戸数の推移

（単位：戸）

	2017 (H29)	2020	2022 (目標年)	2025	2030	2035	2040
公営・改良住宅供給必要戸数	960	943	932	914	876	807	764
うち道営	124	124	124	124	124	124	124
うち町営	836	819	808	790	752	683	640

(2) 1次判定

1次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 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。

■検討内容（判定基準）

下記3項目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）

- ・入居率（政策空家含む）が80%未満の場合、需要が低いと判定します。

（効率性）

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は用途地域外の場合、高度利用の可能性が低いため、建替事業の効率性が低いとします。

（立地）

- ・災害危険区域内等（土砂災害警戒区域、津波浸水想定区域等）にある場合は、町営住宅の立地として適さないと判定します。

表 7-7 「a. 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」検討結果

種別	団地名	検討内容						判定結果
		需要		効率性		立地		
		入居率		用途		災害区域		
公営	東山	○	96.0%	○	二中	○	－	継続管理する団地
	栄	○	98.2%	○	一住・二中	○	－	継続管理する団地
	南栄	×	51.0%	○	二中	○	－	継続管理について判断を留保する団地
	高台	×	25.0%	○	二中	○	－	継続管理について判断を留保する団地
	東相生	×	53.1%	○	一中・二中	○	－	継続管理について判断を留保する団地
	相生 1 号棟	○	83.3%	○	一住	○	－	継続管理する団地
	相生 2 号棟	○	100.0%	○	一住	○	－	継続管理する団地
	西相生	×	62.5%	○	一住	○	－	継続管理について判断を留保する団地
	東宮園	○	92.9%	○	一中	○	－	継続管理する団地
	(簡平)	×	37.5%					継続管理について判断を留保する団地
	宮園	×	79.8%	×	一低	一部	土砂災害	継続管理について判断を留保する団地
	島野 B	×	0.0%	○	二中	○	－	継続管理について判断を留保する団地
	野束	○	94.6%	○	一中	○	－	継続管理する団地
野束 1 号棟	○	95.8%	○	一中	○	－	継続管理する団地	
改良	みどりヶ丘	×	28.0%	○	二中	○	－	継続管理について判断を留保する団地
	大浜	○	100.0%	○	準工	○	－	継続管理する団地
	東相生	×	0.0%	○	一中・二中	○	－	継続管理について判断を留保する団地
	相生	×	0.0%	○	二中	○	－	継続管理について判断を留保する団地

※用途 一低：第一種低層住居専用地域 一中・二中：第一種・第二種中高層住居専用地域

一住：第一種住居地域 準工：準工業地域

※災害区域 土砂災害警戒区域（かけ崩れ）

b. 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を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■ 検討内容（判定基準）

（躯体の安全性）

- ・ 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・ 新耐震基準に基づかない住棟については、『公共住宅耐震診断・改修マニュアル 平成 8 年 1 月（公共住宅建設事業者等連絡協議会）』における予備診断を行った結果耐震性を有しているものとします。
- ・ 耐震性に問題がある場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

（避難の安全性の判定）

- ・ 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。
- ・ 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。

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

- ・ 以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。
 - 1) 住戸面積：40 m²以上
 - 2) バリアフリー性：高齢化対応（住戸内）
 - 3) 住戸内設備：浴室・浴槽あり、3 箇所以上給湯設置

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図 7-6 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

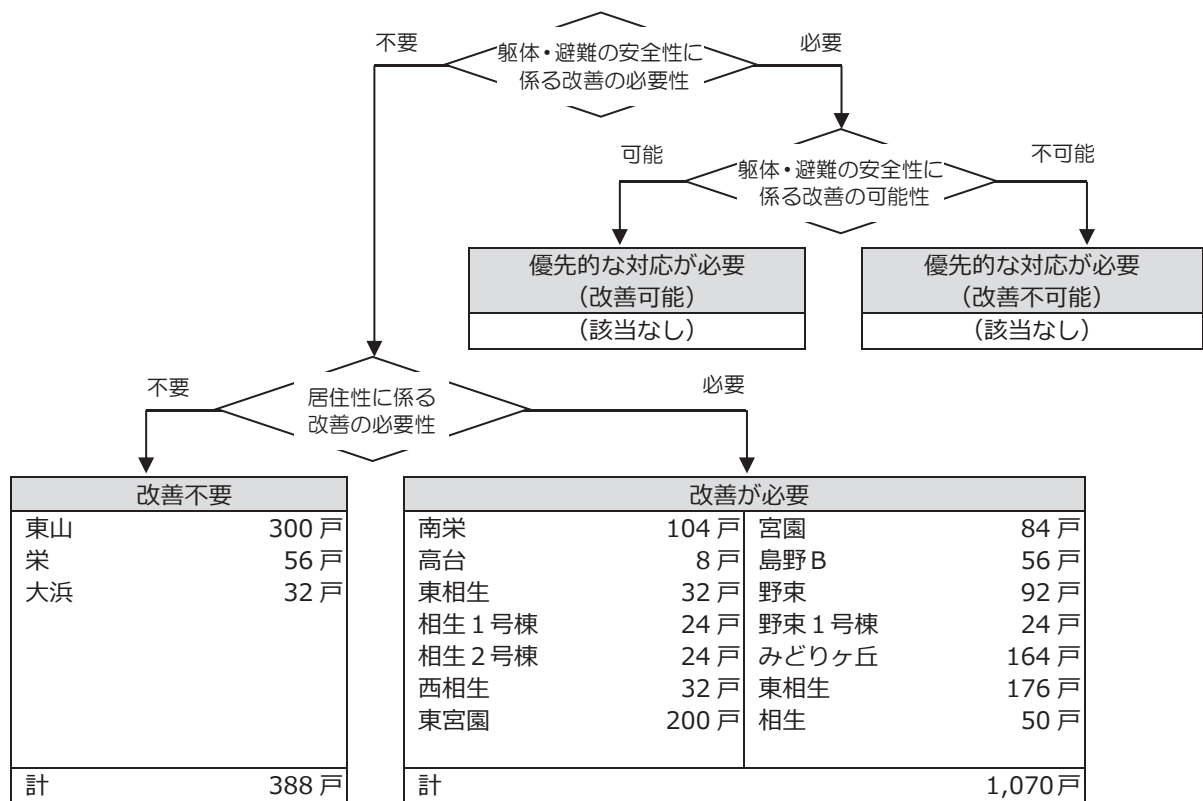


表 7-8 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性				判定結果
						新旧	安全性	安全性	面積	バリアフリー	設備		
									40 m ² 以上	住戸内	浴槽	3 点給湯	
公営	東山	耐二、中耐	H10-16	14	300	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
	栄	中耐	H22,24	1	56	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
	南栄	簡平、簡二	S37-43	27	104	旧	○	-	△	×	×	×	改善必要
	高台	簡平	S46	2	8	旧	○	-	○	×	×	×	改善必要
	東相生	簡平	S48	8	32	旧	○	-	×	×	×	×	改善必要
	相生 1 号棟	中耐	S55	1	24	旧	○	○	○	×	○	×	改善必要
	相生 2 号棟	中耐	S56	1	24	新	○	○	○	×	○	×	改善必要
	西相生	簡平	S46	6	32	旧	○	-	△	×	×	×	改善必要
	東宮園	中耐	S61-H1	8	184	新	○	○	○	×	○	×	改善必要
		簡平	S44	4	16	旧	○	-	△	×	×	×	改善必要
	宮園	簡平	S49-51	20	84	旧	○	-	○	×	×	×	改善必要
	島野 B	簡平	S45,47	13	56	旧	○	-	△	×	×	×	改善必要
	野束	簡平	S52-55	23	92	旧	○	-	○	×	×	×	改善必要
野束 1 号棟	中耐	S59	1	24	新	○	○	○	×	○	×	改善必要	
改良	みどりヶ丘	簡二	S41-43	35	164	旧	○	-	△	×	×	×	改善必要
	大浜	中耐	H20	1	32	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
	東相生	簡二	S43,44	33	176	旧	○	-	×	×	×	×	改善必要
	相生	簡二	S39	11	50	旧	○	-	×	×	×	×	改善必要

△：一部該当

c. 1次判定結果

「a. 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「b. 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。

図 7-7 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 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)
a. 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
		東山 14棟 300戸	相生1号棟 1棟 24戸	Aグループ	(該当なし)
		栄 1棟 56戸	相生2号棟 1棟 24戸		
		大浜 1棟 32戸	東宮園 8棟 184戸		
			野束 23棟 92戸		
			野束1号棟 1棟 24戸		
		計 16棟 388戸	計 34棟 348戸		
	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
		Bグループ	南栄 27棟 104戸	(該当なし)	(該当なし)
			高台 2棟 8戸		
			東相生 8棟 32戸		
			西相生 6棟 32戸		
			東宮園(簡平) 4棟 16戸		
			宮園 20棟 84戸		
			島野B 13棟 56戸		
			みどりヶ丘 35棟 164戸		
			東相生(改良) 33棟 176戸		
			相生 11棟 50戸		
			計 159棟 722戸		

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

・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」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

そこで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」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

(3) 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。

a. 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：Aグループが対象)

1次判定において、Aグループと判定された34棟348戸については、当面の建替事業量の試算を踏まえて、改善又は建替の事業手法を選定します。

■検討内容（判定基準）

- 平成29年度末時点で耐用年数を経過している住棟については、「改善」による長期的な活用が困難であるため、「建替」と仮設定します。
⇒野束団地は「建替」とします。
- 平成29年度末時点で耐用年数を1/2経過するものの耐用年数未満の住棟については、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）を比較し、「建替」もしくは「改善」を仮設定します。
⇒相生1号棟及び相生2号棟はLCC比較の検討結果から「改善」とします。
- 平成29年度末時点で耐用年数が1/2未満の住棟（昭和58年度建設以降）については、建替対象とならないため、「改善」と仮設定します。
⇒耐用年数1/2未満である東宮園団地及び野束1号棟団地は「改善」とします。

表 7-9 2次判定「a. LCC等を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	耐用年数	LCC比較	判定結果
公営	相生1号棟	中耐	S55	1	24	1/2経過	改善	改善
	相生2号棟	中耐	S56	1	24	1/2経過	改善	改善
	東宮園	中耐	S61-H1	8	184	1/2未満	—	改善
	野束	簡平	S52-55	23	92	経過	—	建替
	野束1号棟	中耐	S59	1	24	1/2未満	—	改善

〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

LCCの算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いることとします。

LCC算出の基本的な考えは次のとおりです。

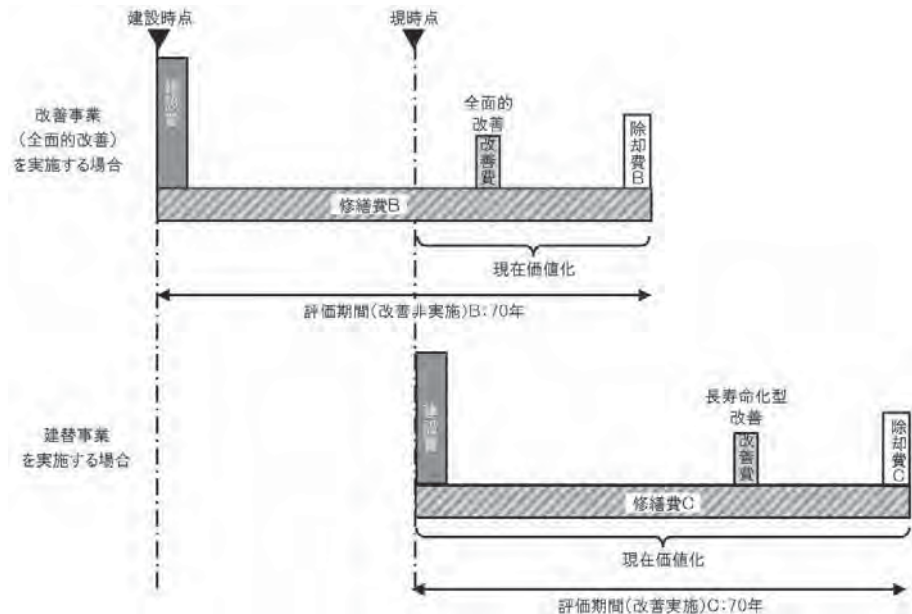
$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$ [単位 千円/棟・年]

- 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。
- 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化する。

- ・対象住棟が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）を比較し、建替事業を実施する方が LCC を削減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

〈建替事業と改善事業の LCC の比較対象イメージ図〉



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q&A 別添 O2
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 30 年 1 月）

■検討結果

比較対象である相生 1 号棟及び相生 2 号棟を検討した結果、1,400 万円／戸以上の全面的改善を実施する場合に、全面的改善事業の LCC が建替事業の LCC を超えることとなりました。つまり、1,400 万円以上の全面的改善事業を実施しなければ当該住棟を供用し続けることが困難な場合において、建替事業を選択することが合理的であることを示しています。

相生 1 号棟及び相生 2 号棟については、1,400 万円／戸以下の改善事業によって一定の居住性能を確保できることから「改善」と仮設定します。

建替と全面的改善の LCC 比較結果

種別	団地名	構造	建設年度	戸数	LCC (円／戸・年)		全面的改善の費用 (円／戸)	判定結果
					全面的改善	建替 (新住棟)		
公営	相生 1 号棟	中耐	S55	24	433,439	443,138	14,000,000	改善
	相生 2 号棟	中耐	S56	24	421,917	443,138	14,000,000	改善

b. 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：Bグループが対象）

1次判定において、Bグループと判定された159棟722戸については、ストック推計を踏まえた「継続管理する団地」、もしく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）」と判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

■検討内容（判定基準）

【判定①】

- 対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「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）」を定めます。

⇒宮園団地を除く全ての団地は、現在、新規入居者募集を停止し一部では住替事業が実施中です。本町のストック推計では、将来的な必要ストック量の減少が見込まれるため、建替の必要性が特にならない場合は「当面管理する（建替を前提としない）」とします。

⇒宮園団地は、敷地の一部が土砂災害警戒区域内となっていることから、「当面管理する（建替を前提としない）」とします。

【判定②】

- 本町のストック推計では、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され、既に全住棟が耐用年数を経過している団地については「用途廃止」をします。それ以外に団地については、1次判定結果を踏まえて「改善し当面維持管理」もしくは「当面維持管理」とします。
- 「継続管理する団地」と判定された団地については、判定①で建替の必要性があると判定されていることから、既に耐用年数を経過している住棟がある場合は「建替」とします。それ以外の団地は、1次判定結果を踏まえて「維持管理」もしくは「改善」とします。

表 7-10 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替の必要性	判定①	H29 末 耐用年数	判定②
公営	南栄	簡平 簡二	S37-43	27	104	特になし 用途廃止に向け住替実施予定	当面管理する団地	経過	用途廃止
	高台	簡平	S46	2	8	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
	東相生	簡平	S48	8	32	特になし 用途廃止に向け住替実施予定	当面管理する団地	経過	用途廃止
	西相生	簡平	S46	6	32	特になし 用途廃止に向け住替実施予定	当面管理する団地	経過	用途廃止
	東宮園	簡平	S44	4	16	特になし 用途廃止に向け住替実施中	当面管理する団地	経過	用途廃止
	宮園	簡平	S49-51	20	84	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
	島野B	簡平	S45,47	13	56	特になし 用途廃止に向け住替実施済	当面管理する団地	経過	用途廃止
改良	みどりヶ丘	簡二	S41-43	35	164	特になし 用途廃止に向け住替実施中	当面管理する団地	経過	用途廃止
	東相生	簡二	S43,44	33	176	特になし 用途廃止に向け住替実施済	当面管理する団地	経過	用途廃止
	相生	簡二	S39	11	50	特になし 用途廃止に向け住替実施済	当面管理する団地	経過	用途廃止

以上から、事業手法の仮設定は以下のとおりです。

図 7-8 事業手法の仮設定（１・２次判定）

新規整備 なし		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	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	する団地	東山 14 棟 300 戸	相生 1 号棟 1 棟 24 戸	(該当なし)	(該当なし)
		栄 1 棟 56 戸	相生 2 号棟 1 棟 24 戸		
		大浜 1 棟 32 戸	東宮園 8 棟 184 戸		
			野束 1 号棟 1 棟 24 戸		
			計 11 棟 256 戸		
			建替	優先的な建替	
			野束 23 棟 92 戸	(該当なし)	
	計	16 棟 388 戸	計 23 棟 92 戸		
	当面管理	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
	する団地 (建替を 前提とし ない)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
		用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
		(該当なし)	南栄 27 棟 104 戸 高台 2 棟 8 戸 東相生 8 棟 32 戸 西相生 6 棟 32 戸 東宮園(簡平) 4 棟 16 戸 宮園 20 棟 84 戸 島野 B 13 棟 56 戸 みどりヶ丘 35 棟 164 戸 東相生(改良) 33 棟 176 戸 相生 11 棟 50 戸 計 159 棟 722 戸	(該当なし)	

表 7-11 事業手法の仮設定（１・２次判定 団地別）

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法
公営	東山	耐二、中耐	H10-16	14	300	維持管理
	栄	中耐	H22,24	1	56	維持管理
	南栄	簡平、簡二	S37-43	27	104	用途廃止
	高台	簡平	S46	2	8	用途廃止
	東相生	簡平	S48	8	32	用途廃止
	相生 1 号棟	中耐	S55	1	24	改善
	相生 2 号棟	中耐	S56	1	24	改善
	西相生	簡平	S46	6	32	用途廃止
	東宮園	中耐	S61-H1	8	184	改善
		簡平	S44	4	16	用途廃止
	宮園	簡平	S49-51	20	84	用途廃止
	島野 B	簡平	S45,47	13	56	用途廃止
	野束	簡平	S52-55	23	92	建替
	野束 1 号棟	中耐	S59	1	24	改善
改良	みどりヶ丘	簡二	S41-43	35	164	用途廃止
	大浜	中耐	H20	1	32	維持管理
	東相生	簡二	S43,44	33	176	用途廃止
	相生	簡二	S39	11	50	用途廃止
町営住宅 計				209	1,458	

(4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、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。

a. 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。

■ 検討内容（判定基準）

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・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、b「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行います。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・用途廃止と判定された団地の跡地については、移住定住の促進に向けた宅地分譲地の整備や地域ニーズや等を踏まえた施設整備の検討など、幅広い視点で検討を進めます。

b. 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（25年）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、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。

■ 検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

- ・中長期的な期間（25年間（2018（平成30）～2042年度））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試算します。

【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。
 - ⇒本計画期間では、用途廃止と判定された団地の用途廃止及び当該団地入居者の住替事業を優先し、建替と判定された野束団地については、次期計画以降に将来ストックの推計を踏まえ改めて検討します。
 - ⇒用途廃止と判定された団地のうち、入居者の住替が完了した東相生団地（改良）や住替を実施しているみどりヶ丘団地について本計画期間内に用途廃止を実施することとし、残りの団地は次期計画以降に実施することとします。
- ・改善事業においては、経過年数や劣化状況等を総合的に判断し、長期修繕計画に沿って本計画期間内に実施する事業を定めます
 - ⇒本計画期間内では、東山団地の一部、相生1号棟、相生2号棟、東宮園団地の一部、野束1号棟について改善事業を行います。

c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 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、2018（平成30）～2042年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、2018（平成30）～2042年度までの長期的な管理の見通しを示します。
- ・長期的な管理の見通しは、3次判定bを踏まえ、以下の項目を示します。
 - ⇒各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替、用途廃止）の実施時期
 - ⇒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。

長期的な管理の見通しとしては、宮園・野束団地を除く簡平・簡二住棟団地の住替事業を本計画期間内で推進し、耐用年数超過住戸の解消・ストック量の削減を段階的に行うとともに、耐火構造の適切な改善によって中長期的な維持管理を行います。

また団地内の集会所については、原則、団地の管理の見通しと同様とし、団地の用途廃止に合わせ用途廃止します。ただし、近隣の町内会から存続意向がある場合においては別途検討することとします。

宮園・野束団地については、次期計画で将来見通しを再度検討します。

図 7-9 長期的な管理の見通し

構造	団地名	計画期間 (2018(H30) ～2022)	構想期間 (2023～2032)		構想期間以降	
		後期	前期	後期	2033～2042	2042以降
簡平 簡二	南栄団地 高台団地 東相生団地 西相生団地 東宮園団地 島野B団地 みどりが丘団地 東相生団地（改良）					
	宮園団地					
	野束団地					
耐火	相生1号棟[EV無] 相生2号棟[EV無] 野束1号棟[EV無]					
	東宮園[EV無]					
	東山団地 栄団地 大浜団地					

表 7-12 長期的な管理の見通し

種別	団地名	構造	建設年度	2017(H29)		供用期間	事業実施時期			2022 戸数	2032 戸数	2042 戸数
				棟数	戸数		新規・建替	改善	用途廃止			
公営	東山	耐二、中耐	H10-16	14	300	70		計画・構想		300	300	300
	栄	中耐	H22,24	1	56	70		構想期間		56	56	56
	南栄	簡平、簡二	S37-43	27	104	-			構想期間	104	0	0
	高台	簡平	S46	2	8	-			構想期間	8	0	0
	東相生	簡平	S48	8	32	-			構想期間	32	0	0
	相生1号棟	中耐	S55	1	24	70		計画・構想		24	24	24
	相生2号棟	中耐	S56	1	24	70		計画・構想		24	24	24
	西相生	簡平	S46	6	32	-			構想期間	32	0	0
	東宮園	中耐	S61-H1	8	184	70		計画・構想		184	184	184
		簡平	S44	4	16	-			構想期間	16	0	0
	宮園	簡平	S49-51	20	84	-			構想以降	84	84	0
	島野B	簡平	S45,47	13	56	-			構想期間	56	0	0
	野東	簡平	S52-55	23	92	-	構想期間			92	92※	92※
	野東1号棟	中耐	S59	1	24	70		計画・構想		24	24	24
改良	みどりヶ丘	簡二	S41-43	35	164	-			計画期間	0	0	0
	大浜	中耐	H20	1	32	70		構想期間		32	32	32
	東相生	簡二	S43,44	33	176	-			計画期間	0	0	0
	相生	簡二	S39	11	50	-			構想期間	50	0	0
町営住宅 計 (うち維持管理対象)				209	1,458					1,118 (820)	820 (644)	736 (644)

※計画期間：2018(H30)～2022年度 構想期間：2023～2032年度 構想以降：2033～2042年度

※野東団地の建替戸数については、次期計画で検討(2032,2042維持管理対象戸数に加算していない)

d. 計画期間における事業手法の決定

3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内(2018(H30)～2022年度)に実施を予定する事業を決定します。

■ 検討内容(判定基準)

- ・3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。
- ・個別改善については、該当する改善メニュー(安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型)を判断します。
 - ⇒東山団地の一部及び東宮園団地の一部は長寿命化型改善を行い、外壁・屋上防水・配管等の耐久性向上を図ります。
 - ⇒相生1号棟、相生2号棟及び野東1号棟は居住性向上型改善を行い、住戸内のユニットバス化、3箇所給湯等の設置による設備水準の向上を図ります。
 - ⇒東宮園団地の受水槽等の耐震性向上に資する安全確保型改善を行います。

表 7-13 改善メニュー検討結果

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	改善項目	改善手法	個別改善メニュー
公営	東山	耐二 中耐	H10-15	9	194	・外壁・屋上防水の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
	相生 1 号棟	中耐	S55	1	24	・浴室のユニットバス化 ・給湯設備の設置	個別改善	・居住性向上型
	相生 2 号棟	中耐	S56	1	24	・浴室のユニットバス化 ・給湯設備の設置	個別改善	・居住性向上型
	東宮園	中耐	S61-62	2	48	・配管の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
		共同施設				・受水槽等の耐震性向上	個別改善	・安全性確保型
	野束 1 号棟	中耐	S59	1	24	・浴室のユニットバス化 ・給湯設備の設置 ・窓のプラストサッシ化	個別改善	・居住性向上型

※共同施設箇所

以上から、本計画期間内（2018(H30)～2022 年度）における団地別住棟別の事業手法結果は以下のとおりとなります。

表 7-14 本計画期間内における事業手法（団地別）

種別	団地名	構造	建設年度	2017(H29)		本計画期間 (2018(H30)-2022) 事業手法	2022	
				棟数	戸数		管理戸数	うち 維持管理対象
公営	東山	耐二、中耐	H10-15	9	194	個別改善（長寿命化型）	194	194
			H10-16	5	106	維持管理	106	106
	栄	中耐	H22,24	1	56	維持管理	56	56
	南栄	簡平、簡二	S37-43	27	104	維持管理（用途廃止予定）	104	
	高台	簡平	S46	2	8	維持管理（用途廃止予定）	8	
	東相生	簡平	S48	8	32	維持管理（用途廃止予定）	32	
	相生 1 号棟	中耐	S55	1	24	個別改善（居住性向上型）	24	24
	相生 2 号棟	中耐	S56	1	24	個別改善（居住性向上型）	24	24
	西相生	簡平	S46	6	32	維持管理（用途廃止予定）	32	
	東宮園	中耐	S61	2	48	個別改善（長寿命化型） 個別改善（安全性確保型）※	48	48
			S62-H1	6	136	維持管理	136	136
		簡平	S44	4	16	維持管理（用途廃止予定）	16	
	宮園	簡平	S49-51	20	84	維持管理	84	84
	島野B	簡平	S45,47	13	56	用途廃止	56	
改良	野束	簡平	S52-55	23	92	維持管理	92	92
	野束 1 号棟	中耐	S59	1	24	個別改善（居住性向上型）	24	24
	みどりヶ丘	簡二	S41-43	35	164	用途廃止		
	大浜	中耐	H20	1	32	維持管理	32	32
	東相生	簡二	S43,44	33	176	用途廃止		
	相生	簡二	S39	11	50	維持管理（用途廃止予定）	50	
町営住宅 計				209	1,458		1,118	820

※共同施設箇所

表 7-15 事業手法別戸数（計画期間）

		1～5年目 2013～2017実績 (H25～29)	6～10年目 2018～2022 (H30)	合 計
町営住宅管理戸数		1,638 戸	1,458 戸	－
	・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	・維持管理予定戸数	1,458 戸	1,118 戸	－
	うち計画修繕対応戸数	506 戸	506 戸	－
	うち改善事業予定戸数	314 戸	314 戸	－
	個別改善事業予定戸数	314 戸	314 戸	－
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	－
	うちその他戸数	638 戸	298 戸	－
	・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数		180 戸	340 戸	520 戸

8章 町営住宅の実施方針と効果

1 点検事業の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

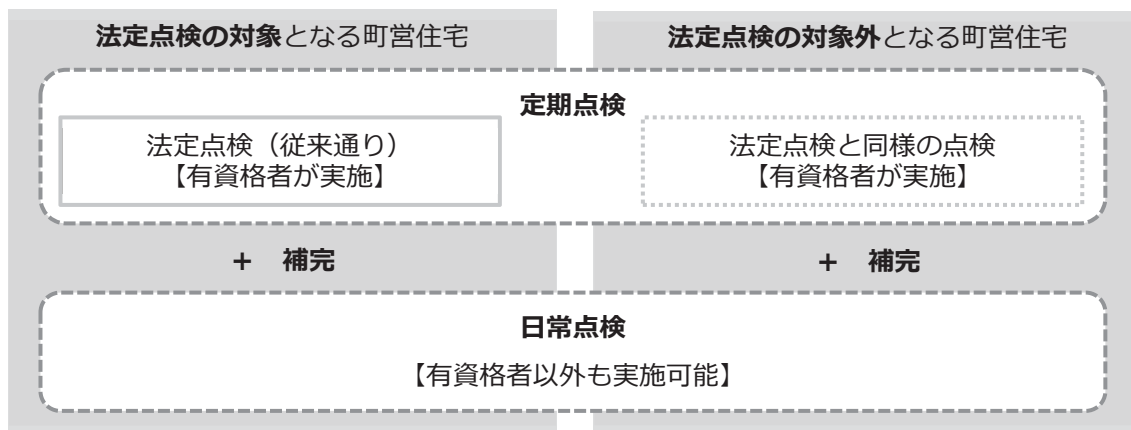
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施します。

日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、町営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所については、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 8-1 定期点検、日常点検の位置づけ



(3) 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

(4) 点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の項目及び修繕周期は、次頁以降に示す「修繕周期表（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年 8 月））」及びこれまでの計画修繕等の実績を参考に以下を基本とします。

表 8-1 計画修繕の修繕周期概要

	項目	周期	備考
建築	外壁改修	18 年	複層塗材 R E
	屋上防水改修	36 年	シート防水
	屋根改修	36 年	ガルバリウム鋼板
設備	給水管	30 年	ステンレス鋼管
	排水管	30 年	塩ビライニング鋼管
	ガス管	30 年	ポリエチレン被覆鋼管
	ポンプ	15 年	加圧給水ポンプユニット
	受水槽	25 年	FRP 製タンク
	エレベーター	25 年	
	配電盤類	30 年	
	幹線設備	30 年	

消防用設備（自動火災報知設備等）や防火設備（防火扉等）及び防災照明器具（誘導灯及び非常用照明設備）については、法定点検の結果等を踏まえて予防保全的な観点から効果的・効率的に修繕を実施していきます。

その他の項目については、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、修繕を実施していくこととします。

(2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ・残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、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。

(3) 修繕内容のデータベース化

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。

(参考) 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水									
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上、保護塗装（かぶせ方式）			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の上、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	解放廊下・階段の床（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			○		
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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
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）解放廊下・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、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、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・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○		

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
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装			○		
5 建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	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、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24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の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床、壁、天井等の塗替等					○
7 給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			
8 排水設備									
①雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装交換 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		○			

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
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 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		○			
		取替	50 年	鋳鉄管		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管		○			
		取替	30 年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール		○			
		取替	15 年			○			
9 ガス設備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10 年			○			
②ガス管（屋外）		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15 年					○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気 室換気扇、ダクト類、換気口、換 気ガラリ	取替	15 年			○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等 の照明器具、配線器具、非常照明、 避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年			○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年～ 6 年			○	○		
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30 年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力） 等	取替	30 年			○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導 線・接地極等	取替	40 年			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年			○			
12 情報・通信設備									
①情報・通信設 備	電話配電盤（MDF）、中間端子 盤（IDF）等	取替	30 年					○	
②テレビ共聴設 備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年					○	
③光ケーブル配 線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年					○	
④インターホン 設備	インターホン設備、オートロック 設備、住宅情報盤、防犯設備、配 線等	取替	15 年					○	
13 消防用設備									
①屋内消火栓設 備	消火栓ポンプ、消化管、ホース類、 屋内消火栓箱等	取替	25 年			○			
②自動火災報知 設備	感知器、発信器、表示灯、音響装 置、中継器、受信機等	取替	20 年			○			

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
③連結送水管設備	送水口、放水口、消化管、消化隊専用栓箱等	取替	25年		○				
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○	
	全構成機器	取替	30年					○	
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造＋ＡＬＣ）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30年	全部撤去の上、建替				○	
②機械式駐車場	２段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	５年	鉄部塗装、部品交換				○	
		建替	20年	撤去、新設				○	
16 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年				○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		○			○	
	埋設排水管、排水桝等 ※埋設給水管を除く	取替	20年			○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年					○	
	植栽	整備	20年						○
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接架設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等					
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年					○	
②設備機器	分電盤	取替	15年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年					○	
	換気扇	取替	20年					○	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）

3 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施方針

改善事業については、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき効果的・効率的な改善を実施します。

- 【個別改善（居住性向上型）】 住戸内設備の機能向上を行い、居住環境の向上に努めます。
- 【個別改善（福祉対応型）】 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内・共用部・屋外のバリアフリー化を進めます。
なお、エレベーター設置による改善については、LCC による比較検討を行った結果、実施しないこととします。
- 【個別改善（安全性確保型）】 設備等の耐震性を確保することで安全性の向上を図ります。
- 【個別改善（長寿命化型）】 耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長の観点から屋根・外壁・配管等の仕様を一定の水準まで向上させます。

(2) 計画期間内における改善事業の実施内容

実施内容	（居住性向上型）	・浴室のユニットバス化 ・給湯設備の設置 ・窓のプラスチック化 等
	（安全性確保型）	・受水槽等の耐震性向上 等
	（長寿命化型）	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 等

上記に掲げた改善以外についても、「公営住宅等ストック総合改善事業」に定められた改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜計画の見直しを行いながら適切に実施していきます。

○相生 1、2 号棟（EV 無し・階段室型）LCC 比較結果

団地名	構造	建設年度	戸数	LCC（円／戸・年）		
				改善（EV 設置無し）	改善（EV 設置）	建替（新住棟）
相生 1 号棟	中耐	S55	24	315,735	459,966	443,138
相生 2 号棟	中耐	S56	24	310,497	454,728	443,138

※H30 時点で事業実施した場合において、改善は既存住棟で耐用年数 70 年とした場合の残年数、建替は建替後耐用年数 70 年で LCC 算出

・改善（EV 設置無し）：個別改善（屋根・外壁・配管改修、UB・3 箇所給湯・24 時間換気設置）550 万円／戸

・改善（EV 設置）：全面的改善（屋根・外壁・配管改修、UB・3 箇所給湯・24 時間換気設置、EV 設置等バリアフリー化）1,600 万円／戸

・建替（新住棟）：2,500 万円／戸、築後 30 年に個別改善（屋根・外壁・配管改修）300 万円／戸

※LCC 算出方法の概要については、P65、66 を参照

4 用途廃止予定団地における住替及び建替事業の実施方針

(1) 住替事業の実施方針

前章において、計画及び構想期間の用途廃止を予定している団地については、老朽化が著しく、入居者の安全性の確保が難しい状況にあり、こうした問題に対応するための応急措置的な修繕に係る経費が増加している傾向にあり、用途廃止予定団地の計画的な解消が必要となっています。

そのため、用途廃止予定団地入居者については早急かつ円滑に住替を図ることが重要であり、以下の実施方針に基づいて効果的・効率的に進めます。

a. 住替事業の優先実施

計画・構想期間内において、維持管理予定団地で発生する空き住戸については、用途廃止予定団地からの住替用として優先的に活用することを前提とし、その他の空き住戸については公募用住戸等として予算の範囲内で活用します。

b. 用途廃止予定団地からの住替の考え方（必要住替戸数の検討）

① 維持管理予定団地の想定退去戸数

- 維持管理予定団地（宮園・野東団地を含む）における退去戸数

直近5箇年の合計：189戸

$189 \text{戸} / 5 \text{年} = 38 \text{戸} / \text{年}$

用途廃止予定団地からの住替用住戸：年間最大 約 38 戸

② 住替事業想定対象戸数

- 用途廃止予定団地における町営住宅外への退去戸数 直近5箇年の合計：24戸
 $24 \text{戸} / 5 \text{年} = 5 \text{戸} / \text{年}$
- 本計画終了時点（2022年度末）の用途廃止予定団地入居者退去想定戸数
 $5 \text{戸} / \text{年} \times 4 \text{年} = 20 \text{戸} \text{ (A)}$
- 2018（平成30）年4月時点における用途廃止予定団地入居戸数：113戸（B）
- 本計画終了時点（2022年度末）の用途廃止予定団地入居者の住替希望件数
(B-A)

$113 \text{戸} - 20 \text{戸} = 93 \text{戸} \approx 100 \text{戸}$

計画期間内の住替事業想定戸数 約 100 戸

③ 年間必要住替戸数・年間高齢世帯住替想定戸数・年間公募等想定戸数

- 本計画終了時点（2022年度末）までの年間必要住替戸数
 $100 \text{戸} / 4 \text{年} = 25 \text{戸} / \text{年}$
- 本計画終了時点（2022年度末）までのエレベーター無し住棟高齢者のみ世帯（70歳以上）年間住替想定戸数
 $26 \text{戸} / 4 \text{年} = 6 \text{戸} / \text{年}$
- 年間の公募もしくは特定入居用想定戸数
 $38 \text{戸} / \text{年} - 25 \text{戸} / \text{年} - 6 \text{戸} / \text{年} = 7 \text{戸} / \text{年}$

計画期間内に必要な住替対象戸数	年間約 25 戸
計画期間内の公募もしくは特定入居用想定戸数	年間最大約 7 戸

c. 住替事業を行うにあたっての留意事項

前述の住替事業の考え方は、用途廃止予定団地からの住替を 2022 年度で完了することを第一目的としたものであり、実施にあたっては次のような事項への留意が必要です。

- 住替戸数の設定に余裕が無く、下記のケースへの対応が困難である。
 - ・38 戸／年程度と想定している維持管理予定団地の年間空き家戸数が減少した場合
 - ・特定入居が想定より増加した場合
- 用途廃止予定団地の入居者は高齢者が多く、その住替先としてエレベーターの無い中層住宅の上層階を住替用住戸として活用することは困難である。
- 現在、住替用として活用している「野東・宮園団地」について、既に耐用年限を大幅に経過している状況にあり修繕費が増嵩していることから、可能な限り住替用住戸としての活用を控える。

d. 住替プログラムの検討

これまでの検討内容を踏まえた住替プログラムを以下に示します。

維持管理対象となっている宮園・野東団地については、2022 年度までの住替用住戸としての活用を想定していることから、積極的な住替先の対象とはせず、入居者の意向等がある場合等に限るものとします。

住替事業については、用途廃止対象住棟の老朽具合や入居者意向を踏まえて柔軟に組み、計画期間内での住替完了を目指します。

表 8-2 住替プログラム

(単位：戸)

団地名	年間想定 空き戸数	計画期間（後期見直し）				
		2018 (H30)	2019 (H31)	2020	2021	2022
維持管理対象 (耐火住棟)	29		25 ↑	25 ↑	24 ↑	24 ↑
維持管理対象 (宮園・野東)	9	意向がある 場合のみ	7 ↑	7 ↑	7 ↑	7 ↑
用途廃止対象 (6 団地)		100	75 ↓	50 ↓	25 ↓	0 ↓
EV 無し高齢者 のみ (70 歳以上)		26	19 ↓	12 ↓	6 ↓	0 ↓

e. 用途廃止予定団地の跡地活用について

用途廃止予定団地の跡地については、まちづくり方針や関連する施策と連携しながら、各団地単一ではなく地域単位で活用方針を検討することとします。

また、建替事業など他の事業との一体的な展開や民間活力導入の可能性など効果的・効率的な手法を幅広い視点で行うこととします。

「相生・野東南部・宮園周辺エリア」の考え方

- ・全町の中でも特に用途廃止予定団地が多く立地しているエリアであり、今後は管理戸数の大幅な減少により地区コミュニティの変化が懸念される状況にあります。
- ・用途廃止により、建替用地として活用可能な大規模用地が発生することなどから、計画期間においてはこれら用地の活用のもと、新たな町営住宅の整備を検討します。
- ・住宅地として魅力のある地区づくりに向け、町営住宅の整備にあわせた生活支援施設整備や、地区のシンボルとなる公園、生活道路の整備なども検討を行っていくこととします。
- ・2022年度末までの活用を予定する宮園・野東団地が立地しており、2023年度からの入居募集停止を検討します。また、次期計画に向けて今後活用方針を幅広く検討します。

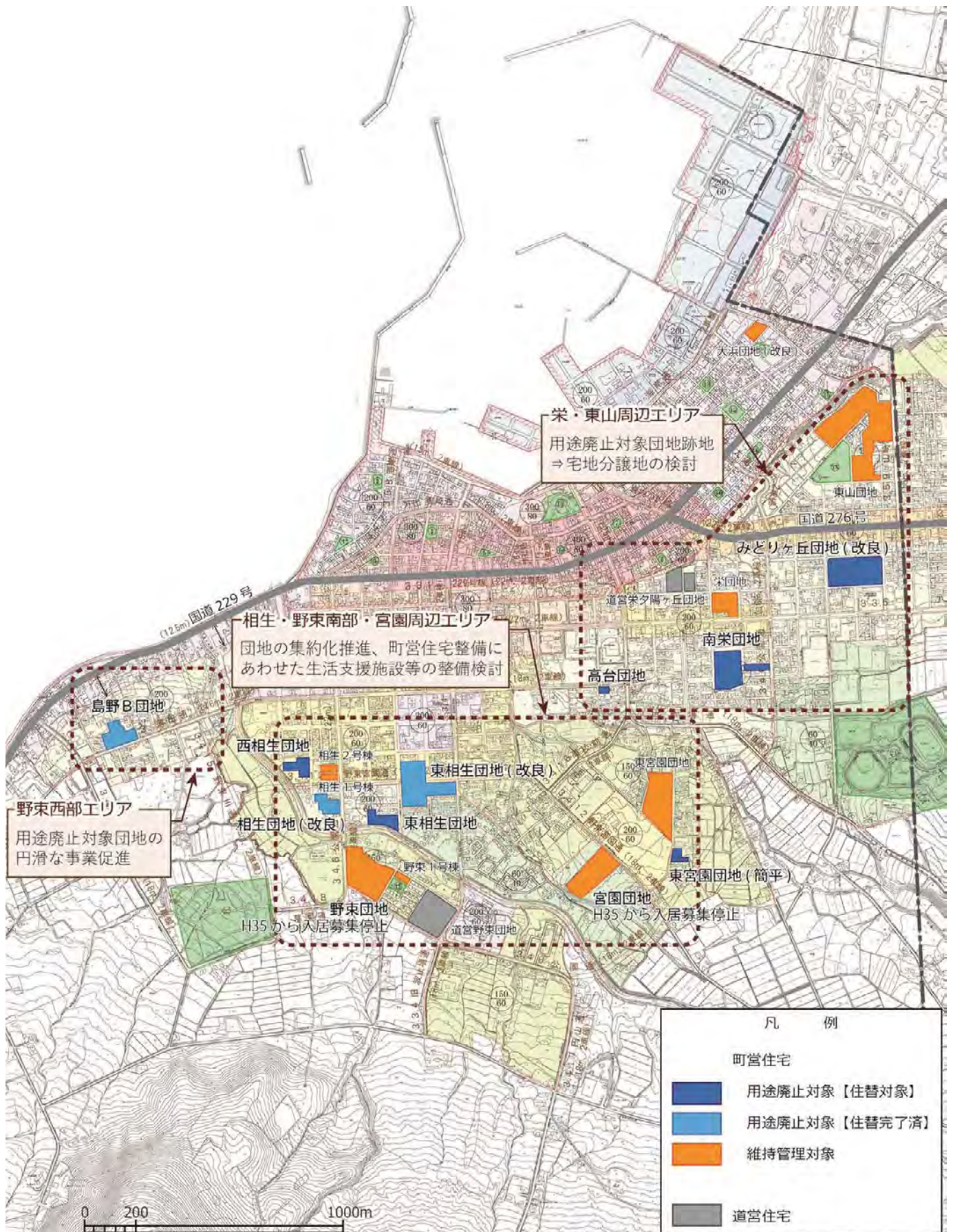
「栄・東山周辺エリア」の考え方

- ・岩内町の中心市街地や商業施設等が集積している八幡通に近く、また高次の医療施設がエリア内に立地しているなど、生活利便性の高い地区です。
- ・エリア内にある東山団地・栄団地は耐用年数が十分に残っていることから、両団地がエリア内の町営住宅需要の補完を前提とします。
- ・用途廃止予定団地跡地は、移住定住施策と連動して宅地分譲地としての整備など今後の活用方針について検討を行っていくこととします。

「野東西部エリア」の考え方

- ・用途廃止予定団地の住替は完了しており、計画期間内での用途廃止に向けて除却事業を円滑に推進します。
- ・用途廃止団地跡地については、当該エリアのまちづくり方針と連動した活用や住民ニーズに対応した施設整備の検討など幅広い視点で活用を検討します。
- ・町営住宅については、将来のストック量と地区環境整備の動向を見据えながら、次期計画で整備のあり方について検討を行います。

図 8-2 町営住宅団地整備方針



(2) 建替事業の実施方針

長期的な管理の見通しに基づく前章の事業手法判定結果により、本計画期間内に建替事業は実施しないこととします。

一方で、ストック推計プログラムに基づく公営住宅及び改良住宅供給必要戸数（P60 参照）は、将来的に減少傾向となっているものの、宮園・野束団地を段階的に政策空家とした場合は、次期計画期間内で町営住宅が供給すべき戸数必要戸数から 50 戸弱不足することが想定されています。

よって本計画期間内では、今後の建替事業に向けた PPP/PFI 事業を初めとする民間活力導入や木造公営住宅導入など幅広い手法の検討を行い、次期計画の策定時に改めて公営住宅等供給必要戸数を検討した上で、野束団地の建替事業について具体的な検討を行います。

表 8-3 町営住宅（公営・改良住宅）将来不足戸数の推移 (単位：戸)

	2020	2022 (目標年)	2025	2030	2035	2040	摘要
公営・改良住宅 供給必要戸数	943	932	914	876	807	764	P60 参照
うち町営住宅(A)	819	808	790	752	683	640	
維持管理対象 管理戸数(B)	820	820	742	707	672	644	宮園団地・野束団地は 2023 年以降募集停止
不足戸数(A-B)	▲ 1	▲ 12	48	45	11	▲ 4	

(参考) 直接供給及び民間活力の助成制度の概要

整備方式	建設費等 補助	家賃の低廉化に要する費用に対する助成 家賃対策助成	
		助成額	交付税
直接供給方式 買取方式	公共に対して公営住宅建設費の概ね45%	助成額 = (近傍同種家賃－入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 概ね45%	土地を購入：20年間 公有地を活用：10年間
借上方式	民間事業者に対して共同施設整備費等の2/3 (うち国概ね45%)	※借上月割額が近傍同種の家賃の額を下回る場合は、上記の額から(近傍同種の住宅の家賃の額－借上月割額) × 補助対象月数を控除した額	借上期間に応じて交付される (上限20年間)
PFI型借上方式※	民間事業者に対して公営住宅建設費の概ね45% (公共経由)	助成額 = (近傍同種家賃－入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 概ね45%	10年間 ※土地の所有権等を新たに取得しない場合。土地の所有権等を新たに取得する場合は20年。

※借上住宅等の建設等を行い、一定期間維持又は管理した後に、地方公共団体が当該公営住宅等の所有権を取得する方式（公営住宅整備事業等補助要領 第3第1項第三号）

資料：公営住宅の整備（一般社団法人 日本住宅協会）、公営住宅整備事業等補助要領、公営住宅等家賃対策補助金交付要領、平成 21 年度住宅局関係予算決定概要（国土交通省住宅局 平成 20 年 12 月）から抜粋・編集

5 長寿命化を図るための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間（後期：2018（H30）～2022 年度）及び構想期間（2023～2032 年度）における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、事業プログラムについては町営住宅の需要、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね5年後に見直しを行います。

表 8-4 事業プログラム

上段：戸 下段：概要

種別	団地名	建設年度	構造	2017 (H29)末 管理戸数	事業手法	計画期間（後期見直し）					2022末 管理戸数 【うち維持管 理対象】		事業手法	構想期間												2032末 管理戸数 【うち維持 管理対象】							
						2018 (H30)年度	2019 (H31)年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度		2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度												
						32	40	32	32	58	80	32		50	72	98	32	50	32	32	32												
公営	東山	H10-16	耐二 中耐	300	個別改善						外壁・屋根改修		EV改修																			300 【300】	
	栄	H22,24	中耐	56	維持管理 (修繕)																										56 【56】		
	南栄	S37-43	簡平 簡二	104	維持管理																												
	高台	S46	簡平	8	維持管理																												
	東相生	S48	簡平	32	維持管理																												
	相生1号棟	S55	中耐	24	個別改善				24 UB・3給湯																							24 【24】	
	相生2号棟	S56	中耐	24	個別改善				24 UB・3給湯																							24 【24】	
	西相生	S46	簡平	32	維持管理																												
	東宮園	S61-H1	中耐	184	個別改善 維持管理 (修繕)					48 配管																						184 【184】	
		S44	簡平	16	維持管理																												
	宮園	S49-51	簡平	84	維持管理 (修繕)																											84	
	島野B	S45,47	簡平	56	維持管理																												
改良	野東	S52-55	簡平	92	維持管理 (修繕)																											92	
	野東1号棟	S59	中耐	24	個別改善				24 UB・3給湯																							24 【24】	
	みどりヶ丘	S41-43	簡二	164	用途廃止				▲ 84	▲ 80 集会所																							
	大浜	H20	中耐	32	維持管理 (修繕)																											32 【32】	
	東相生	S43,44	簡二	176	用途廃止	▲ 60	▲ 76			▲ 40 集会所																							
	相生	S39	簡二	50	維持管理																												
						1,398	1,322	1,238	1,158	1,118																							
						1,458	32	40	56	80	106																						
							60	76	84	80	40																						
						管理戸数 【うち維持管理対象】	1,398	1,322	1,238	1,158	1,118	1,118	1,094	1,062	1,036	1,012	974	942	908	884	852	820											820 【644】

※具体的な事業プログラムは次期計画で検討

6 ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

建替事業を実施する町営住宅については、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、長期的な見通しを把握します。

【LCC算出の基本的な考え方】

LCCの算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）に合わせて公表されたLCC算定プログラム」を活用します。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除^{*1}（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。プログラムにある修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

^{*1}：想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

(2) 長寿命化型改善によるライフサイクルコストについて

a. 効果の考え方

長寿命化に向けた維持管理や改善を実施することによって、次の効果が得られます。

- ・これまでは対症療法的な対応になりがちであった維持管理から、定期的に状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕及び耐久性向上を図る改善を実施することによって、良質な住宅の寿命が長期間にわたって保たれ、結果としてのLCCの縮減に繋げることができるようになる。
- ・定期的に点検を行うことによって、住宅の実情にあった適切な修繕や改善を実施することが出来るようになり、住宅の安全性や性能の維持・保全が可能になる。

b. 算出の基本的考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施するにあたっては、建設時点から除却までに要するコストを算出し、住棟単位で今後、長寿命化型改善を実施した場合と実施しない場合の年当たりのコスト比較を行います。算出にあたっては、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

LCC縮減効果算出の基本的考え方は次のとおりです。

【LCC縮減効果算出の基本的考え方】

○1 住棟のLCC縮減効果＝LCC（計画前）①－LCC（計画後）②

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合と実施した場合のLCCの差分を求め、改善効果を算出する。

①LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／建設～築後50年までの使用年数

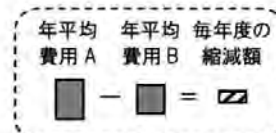
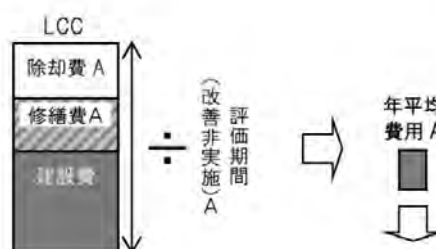
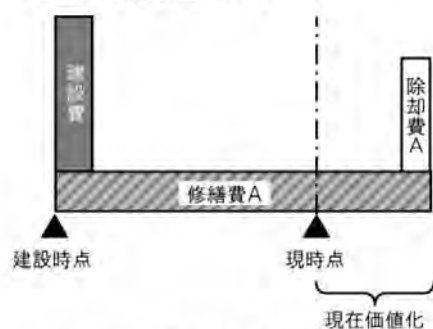
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から除却（築後50年）までに要するコストを算出する。

②LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／建設～築後70年までの使用年数

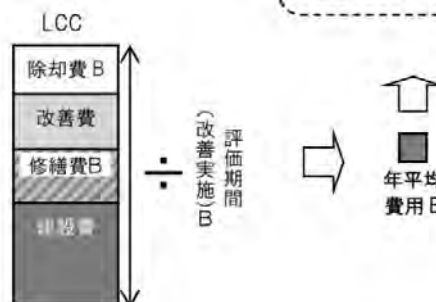
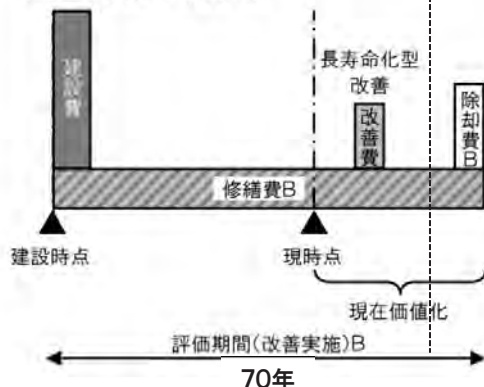
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施した場合の、建設時点から除却までに要するコストを算出する。
- ・長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数が20年延長し、70年とする。

LCC縮減効果の算出イメージ

（改善を実施しない住棟）



（改善を実施する住棟）



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）

(3) ライフサイクルコスト削減効果のモデル算出

東山団地1号棟の屋上防水改修、外壁塗装改修による長寿命化型改善事業を実施した場合のLCCの算出を行います。

■計画前モデルのLCC

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ・国の算出例にならい50年とする。

②-1 修繕費A1（現時点まで）

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の算出式を用いて、建設時点から現時点までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・修繕費乗率は、LCC算定プログラムで示された住棟モデルごとの修繕乗率を採用する（東山団地1号棟の場合、H7中耐片廊下型）。

②-2 修繕費A2（現時点+1から評価期間Aまで）（現在価値化）

- ・②-1で示した算出式を用いて、現時点+1から評価期間Aまでの各年の修繕費を現在価値化※し累積した費用とする。

③建設費（推定再建築費）

- ・推定再建築費＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費（18,317,906円／戸）
×公営住宅法施行規則第23条の率（1.05）

④除却費A（現在価値化）

- ・評価期間Aに実施する除却工事費
- ・現時点における除却費を現在価値化※して算出する。
- ・現時点における除却費は2,500,000円／戸と設定する。

⑤計画前LCC

- ・計画前LCC＝（②修繕費A＋③建設費＋④除却費A）
÷①評価期間（改善非実施）A（単位：円／戸・年）

以上より、計画前（改善事業を実施しないものと想定）のLCCを所定の算出手順に従って計算すると、およそ56.3万円／年・戸になるものと想定されます。

■計画後モデルのLCC

⑥評価期間（改善実施）B

- ・長寿命化型改善事業を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
- ・国の算出例にならい、当該改善事業を行うことによって使用年数を20年延長し、70年になると想定する。

⑦-1 修繕費B2（現時点+1から評価期間Bまで）（現在価値化）

- ・②-1で示した算出式を用いて、現時点+1から評価期間Bまでの各年の修繕費を現在価値化※し累積した費用とする。

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）

- ・想定している長寿命化型改善項目に相当する計画修繕項目の現在価値化※した修繕費

⑦累積修繕費 B

- ・ 累積修繕費 B＝建設～現時点までの各年の修繕費（②-1）
＋現時点＋1～評価期間 B までの各年の修繕費（⑦-1）
－長寿命化型改善項目に相当する修繕費（⑦-2）

⑧-1 長寿命化型改善工事費

- ・ 直近の改善工事費等に基づいて、550 万円／戸（屋上防水 150 万円／戸、外壁塗装等 140 万円／戸 等）と想定する。

⑧長寿命化型改善工事費（現在価値化）

- ・ 長寿命化型改善工事実施時点の経過年数に応じて現在価値化※。

⑨建設費（推定再建築費）

- ・ ③と同様とする。

⑩除却費 B（現在価値化）

- ・ 評価期間 B に実施する除却工事費
- ・ 現時点における除却費を現在価値化※して算出する。
- ・ 現時点における除却費は④と同様とする。

⑪計画後 L C C

- ・ 計画後 L C C＝（⑦修繕費 B＋⑧長寿命化型改善費＋⑨建設費＋⑩除却費 B）
÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

以上より、長寿命化型改善を実施した場合を想定した計画後モデルでは、LCC はおよそ 43.65 万円／年・戸になるものと想定されます。

■ L C C 縮減効果

⑫年平均改善額

- ・ 上記⑤、⑪より、年平均改善額＝⑤計画前 L C C－⑪計画後 L C C

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・ 住棟あたりの年平均縮減額＝⑫年平均改善額×戸数（32 戸）（単位：円／棟・年）

※現時点以後、将来的に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率 4％／年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は次の通り。

- ・ 現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」b の現在価値＝ $b \times c$
 - a：築後経過年数
 - b：将来の改善費、修繕費、除却費
 - c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
 - d：社会的割引率（0.04（4％））

したがって、年平均では戸当たり約 12.65 万円、住棟（32 戸）当たり約 405 万円（いずれも現在価値化）のコストが縮減されるという結果になり、プラス値となることから L C C の削減効果が期待できます。

また、他の長寿命化型改善を行う住棟においても同様に削減効果が期待できます。

以上の結果は、モデルとしての試算結果であることから、今後において実際に町営住宅の改善事業ほか各種事業を実施していくにあたっては、財政状況を十分に勘案し、その必要性和効果を適宜検討しながら適切な規模で行っていきます。

表 8-5 L C C縮減効果算出の例（東山団地 1号棟）

■住棟諸元

団地名	東山
住棟番号	1号棟
戸数	32
構造	中耐片廊下型
建設年度	H10
建設年代	H7
モデル住棟	H7 中耐片廊下型
経過年数	19

評価時点（和暦）
H29

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水	1,500,000	円/戸	20	年
床防水				
外壁塗装等	1,400,000	円/戸	20	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管	400,000	円/戸	30	年
貯水槽				
給水ポンプ	100,000	円/戸	20	年
排水設備【排水管】	300,000	円/戸	30	年
ガス設備【ガス管】	200,000	円/戸	30	年
給湯器【リース】				
共用灯				
電力幹線・盤類	300,000	円/戸	30	年
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
E V保守				
E V更新	600,000	円/戸	25	年
流し台				
浴室ユニット	700,000	円/戸	35	年
レンジフード				
24h換気				
経常修繕				
計	5,500,000	円/戸	—	

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A 1（現時点まで）	2,763,869 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A 2（現時点から評価期間 A まで） （現在価値化）	5,411,336 円	現時点+1 年から①評価期間（改善非実施）A までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	8,175,205 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費（推定再建築費）	19,233,801 円	建設当時の建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,500,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.296	①評価期間（改善非実施）A 末における現在価値化係数
④	除却費 A（現在価値化）	741,151 円	①評価期間（改善非実施）A 末における除却費
⑤	計画前 L C C （（②+③+④）÷①）	563,003 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	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C 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（L C C 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B 2（現時点から評価期間Bまで） （現在価値化）	6,341,367 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）	2,636,726 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 （②-1+⑦-1-⑦-2）	6,468,510 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	5,500,000 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）	4,512,037 円	⑧-1 長寿命化型改善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）	19,233,801 円	建設当時の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	2,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.135	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）	338,251 円	⑥評価期間（改善実施）B 末における除却費
⑪	計画後 L C C （（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	436,466 円／戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤-⑪）	126,537 円／戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	4,049,198 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、L C C 縮減効果があると判断